

المستشار  
محمد عزمي البكري  
رئيس محكمة استئناف بني سويف  
وعضو مجلس رؤساء محاكم الاستئناف (سابقا)

# الامتداد القانوني لإيجار الأماكن السكنية في قوانين إيجار الأماكن



9 شارع سامي البارودي - باب الخلق - القاهرة  
19 شارع بيرم التونسي - زينهم - السيدة زينب  
ت: 23639556 - 23953301 - 23960443  
Email- dar.mahmoud88@hotmail.com



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ فَأَمَّا الزَّبَدُ فَيَذْهَبُ جُفَاءً ۖ وَأَمَّا مَا يَنْفَعُ النَّاسَ  
فَيَمْكُثُ فِي الْأَرْضِ ۚ كَذَلِكَ يَضْرِبُ اللَّهُ الْأَمْثَالَ ﴾

صدق الله العظيم



## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### تقديم

يسعدنى أن أقدم للسادة رجال القانون هذا المؤلف (الامتداد القانوني لإيجار الأماكن السكنية فى قوانين إيجار الأماكن).  
وقد أولينا الجانب العملى لموضوع هذا المؤلف عناية خاصة،  
فدعمنا الكتاب بأحدث أحكام المحكمة الدستورية العليا وأحكام محكمة النقض.

### وقد قسمنا هذا المؤلف إلى خمسة كتب:

الكتاب الأول: فى أحكام عامة فى الامتداد القانوني لإيجار الأماكن السكنية.

والكتاب الثانى: فى امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه حتى الوفاة أو ترك العين المنصوص عليه بالفقرة الأولى من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى ضوء الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا وآخرها الحكم الصادر بتاريخ 3 نوفمبر سنة 2002 فى القضية رقم 70 لسنة 18 قضائية «دستورية».

**والكتاب الثالث:** فى امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه حتى الوفاة أو الترك المنصوص عليه بالفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 قبل صدور أحكام عدم الدستورية وآخرها الحكم الصادر بتاريخ 3 نوفمبر سنة 2002 فى القضية رقم 70 لسنة 18 قضائية «دستورية».

**والكتاب الرابع:** فى امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه حتى الوفاة أو الترك المنصوص عليه بالمادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 وامتداد عقد الإيجار للمقيمين مع المستأجر حتى الوفاة فى ظل القانون رقم 121 لسنة 1947.

**والكتاب الخامس والأخير:** فى الامتداد القانونى لعقود التأجير لغير المصريين، للأزواج والأولاد.

وأتمنى أن يكون هذا الجهد مثمرا نافعا لكافة المشتغلين بالقانون.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

**المؤلف**

**المستشار/ محمد عزمى البكرى**



**(الكتاب الأول)**  
**أحكام عامة فى الامتداد القانونى**  
**لإيجار الأماكن السكنية**



## 1 - المقصود بالامتداد القانوني لإيجار الأماكن :

يقصد بالامتداد القانوني لإيجار الأماكن، امتداد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته امتدادا تلقائيا وبحكم القانون إلى مدة غير محددة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تشريعات إيجار الأماكن الخاصة، إلا إذا رغب المستأجر في ترك العين المؤجرة، أو توافر في حقه أحد الأسباب التي تبرر إخلاءه من العين والواردة على سبيل الحصر في تلك التشريعات.

فالامتداد القانوني جاء استثناء من أحكام القانون المدني المتعلقة بانتهاء مدة الإيجار.

### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«إذا كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن إذ منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الإيجار سمحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له مادام موفيا بالتزاماته على النحو الذي فرضه عقد الإيجار وأحكام القانون، فإن هذه التشريعات - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تكون قد قيدت في شأن إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدني المتعلقة بانتهاء مدة الإيجار، وجعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون إلى مدة غير محددة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة، إلا إذا رغب المستأجر في ترك المكان المؤجر مراعيًا في ذلك مواعيد التنبيه بالإخلاء أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر أن يتخذ الإجراءات التي رسمها القانون لإنهاء العقد

ووضع حد لامتداده لأحد الأسباب التي حددتها تلك التشريعات، على أنه فيما عدا ذلك يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين، تهيمن عليه أحكام قوانين إيجار الأماكن، وما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدني، وتظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة، المدة ركن من أركانه وإن عدت غير محددة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدته الاتفاقية».

(طعن رقم 281 لسنة 48 ق جلسة 1979/3/21 - ذات المبدأ:

الطعن رقم 295، 307 لسنة 41 ق جلسة 1973/3/27 - طعن رقم 375 لسنة 41 ق جلسة 1978/11/8)

## 2- المقصود بالأماكن السكنية:

المقصود بالأماكن السكنية، الأماكن المؤجرة للسكنى. والأصل أن الشقة تستأجر للسكنى ما لم ينص فى العقد على غير ذلك، أو كانت ظروف الحال تخالف هذا الأصل. ويكون إثبات عكس الأصل على عاتق من يدعيه.

ويلاحظ أن المادة 579 مدنى تنص على أن «يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له».

## 3- أحكام الامتداد القانونى للإيجار:

يمتد الإيجار بذات الشروط التى اتفق عليها فى العقد، وتظل التزامات كل من الطرفين كما هى، سواء كان مصدرها القانون أم اتفاق الطرفين، إلا أنه يجوز للمؤجر زيادة الأجرة المتفق عليها خلال فترة

الامتداد القانوني إلى الحد الأقصى إذا كانت الأجرة في الإيجار الأصلي أقل من هذا الحد<sup>(1)</sup>.

### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «الاتفاق على نقص الأجرة عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام، اعتبارا بأن الأجرة التي يحددها القانون تعتبر حدا أعلا لا يجوز تجاوزه، ولكن ليس ثمة ما يمنع من الاتفاق على أجرة أقل منه، ونقص الأجرة عن هذا الحد يقيد المؤجر بالأجرة المسماة فيه أخذا بشريعة العقد مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لازالت سارية، فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا العين بناء على الامتداد القانوني فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية مستقبلا، لأن الامتداد القانوني يمد العقد بشروطه الاتفاقية إلا فيما يتعلق بأركان العقد التي ينظمها المشرع الاستثنائي بإيجار الأماكن كالمدة والأجرة ليمتد العقد إلى أجل غير مسمى بالأجرة التي يحددها القانون بقطع النظر عن الأجرة المسماة لمدة العقد الاتفاقية».

### (طعن رقم 281 لسنة 48 ق جلسة 1979/3/21)

2- «من المقرر أيضا في قضاء هذه المحكمة أن الاتفاق على إنقاص الأجرة عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام إلا أن هذا الاتفاق يقيد المؤجر خلال مدة العقد الاتفاقية فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا للعين بناء على الامتداد القانوني فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية مستقبلا لأن الامتداد القانوني يمد العقد

(1) الدكتور عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - ج 6

بشروطه الاتفاقية إلا فيما يتعلق بأركان العقد التي تضمنها التشريع الاستثنائي لإيجار الأماكن كالمدة والأجرة فيمتد العقد إلى أجل غير مسمى وبالأجرة التي يحددها القانون دون الأجرة المسماة لمدة العقد الاتفاقية، وكذلك الحال إذا ما ترك المستأجر عين النزاع وشغلها مستأجر جديد».

### (طعن رقم 427 لسنة 49 ق جلسة 11/4/1984)

3- «من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الاتفاق على نقص الأجرة عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام اعتبارا بأن الأجرة التي يحددها القانون تعتبر حدا أقصى لا يجوز تجاوزه إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من الاتفاق على أجرة أقل، ونقص الأجرة عن هذا الحد يقيد المؤجر بالأجرة المسماة فيه أخذا بشريعة العقد مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لازالت سارية فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا للعين بناء على الامتداد القانوني فإنه يجوز اقتضاء الأجرة القانونية لأن مؤدى الامتداد القانوني أن يمتد العقد بشروطه الاتفاقية إلا فيما يتعلق بأركان العقد التي ينظمها التشريع الاستثنائي لإيجار الأماكن المتعلقة بالمدة والأجرة فيمتد العقد إلى أجل غير مسمى وبالأجرة التي يحددها القانون دون الأجرة المسماة في مدة العقد الاتفاقية أما إذا ارتضى المؤجر خلال فترة الامتداد القانوني للعقد اقتضاء الأجرة المخفضة فإنه يلزم بما ارتضاه من أجرة للعين أقل من الأجرة القانونية ولا يجوز أن يتحلل بإرادته المنفردة من هذا الاتفاق إعمالا للقوة الملزمة له».

### (طعن رقم 399 لسنة 48 ق جلسة 23/5/1984)

وتبقى التأمينات التي تضمن التزامات المستأجر ضامنة لها طيلة امتداد الإيجار، إنما إذا كانت هذه التأمينات كفالة شخصية أو عينية انقضى التزام الكفيل بانقضاء مدة العقد إذا كانت الكفالة قد أبرمت قبل صدور القوانين التي تقضى بامتداد الإيجار بحكم القانون. أما إذا كانت الكفالة قد أبرمت في ظل هذه القوانين، فإنها تمتد بامتداد الإيجار لأن الكفيل وقت الكفالة كان يعلم بامتداده قانوناً، وانصرفت نيته إلى كفالة المستأجر طالما بقي الإيجار قائماً، وإلا لكان قد قصر كفالته على المدة المتفق عليها فيه<sup>(2)</sup>.

#### 4- تعلق الامتداد القانوني للإيجار بالنظام العام:

يعتبر الامتداد القانوني للإيجار مقراً لحل أزمة المساكن بوجه عام ولمصلحة المستأجر، فهو يتعلق بالنظام العام من حيث أنه يوفر لطبقة المستأجرين الحماية ضد عسف المؤجرين، فلا يجوز للمؤجر إنهاء العقد في أى وقت مادام الامتداد القانوني قائماً إلا لأحد المسوغات التي نص عليها القانون فإذا اتفق المؤجر مع المستأجر في عقد الإيجار على أن الإيجار ينتهى بمجرد انقضاء مدته ولا يمتد بحكم القانون، كان هذا الاتفاق باطلاً، وامتد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته بالرغم من ذلك<sup>(3)</sup>. وكذلك لو اتفقا في العقد على انتهاء الإيجار بانتهاء عمل

(2) نقض طعن رقم 189 لسنة 40 ق جلسة 1975/3/17 (صادر في كفالة عقود إيجار الأراضي الزراعية).

(3) الدكتور سليمان مرقس شرح قانون إيجار الأماكن - الطبعة الثامنة 1982 ص 705 - الدكتور عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني ج 6 ص 1049 - الدكتور عبد الناصر العطار شرح أحكام الإيجار ص 471- الدكتور محمد لبيب شنب - الوجيز في شرح أحكام الإيجار ص 14.

المستأجر فى جهة معينة فإن هذا الاتفاق يقع باطلا ويمتد الإيجار بالرغم من انتهاء عمل المستأجر بهذه الجهة.

## 5- نزول المستأجر عن حقه فى الامتداد القانونى :

إذا أبرم عقد الإيجار، وأصبح المستأجر محصنا بالحماية التى خوله القانون إياها، فإنه يكون قد كسب حقا فى أن تمتد إجارته إلى مدة غير معينة، ويكون هذا الحق خاصا به وداخلا فى ذمته، فيجوز له أن ينصرف فيه وأن ينزل عنه، مادامت إرادته صارت فى ظل حماية القانون حرة بعيدة عن الضغوط التى كان يمكن أن يتعرض لها عند إبرام عقد الإيجار. وفى هذه الحالة يجوز للمستأجر الاتفاق مع المؤجر على إخلاء العين المؤجرة فى ميعاد معين، فيكون هذا الاتفاق ملزما له وتنتهى العلاقة التأجيرية بينهما بحلول الميعاد المذكور ويصبح المستأجر بعد ذلك شاغلا العين دون سند ويجوز للمؤجر الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة لطرده<sup>(4)</sup>.

كما يجوز للمستأجر وحده أن ينهى عقد الإيجار ويخلى العين المؤجرة إذا شاء، ولكن يجب عليه فى هذه الحالة أن ينبه على المؤجر بالإخلاء فى الميعاد المحدد بالمادة 563 مدنى.

## وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «..... وجعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون إلى مدة غير محدودة بالنسبة إلى المؤجر والمستأجر على

(4) الامتداد القانونى لعقود الإيجار فاضل حبشى ص 79 - مرقس جـ 1 ص 706

وما بعدها - طنطا الابتدائية 1979/4/9 الدعوى رقم 4342 لسنة 1977 -

وعكس ذلك السهنورى جـ 6 ص 1049.

السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التي أملتھا اعتبارات النظام العام حماية للمستأجرين وحلا لأزمة الإسكان، إلا إذا رغب المستأجر في ترك المكان مراعيًا في ذلك مواعيد التنبيه بالإخلاء».

(طعان رقما 265 ، 307 لسنة 41 ق جلسة 1973/3/27 ذات المبدأ

طعن رقم 281 لسنة 48 ق جلسة 1979/3/21)

2- «النص في المادة 600 من القانون المدني على أنه «إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد مالم يقيم الدليل على عكس ذلك»، وما هو مقرر في التشريعات المنظمة لإيجار الأماكن من امتداد عقود الإيجار بقوة القانون، لا ينفي هذا نزول المستأجر عن ميزة الامتداد وفي هذه الحالة يكون النزول عنها باتفاق يتم بين الطرفين بعد قيام العقد يتعهد فيه المستأجر بإخلاء المكان المؤجر في ميعاد معين فيكون هذا التعهد ملزما وتنتهي العلاقة الإيجارية بينهما بحلول الميعاد المذكور ويصبح المستأجر بعد ذلك شاغلا المكان المؤجر دون سند»<sup>(5)</sup>.

3- «من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن إذ منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الإيجار وسمحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له مادام موفيا بالتزاماته على النحو الذي فرضه عقد الإيجار وأحكام القانون، فإن هذه التشريعات تكون قد قيدت في شأن إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدني المتعلقة بانتهاء مدة الإيجار

(5) وكان المستأجر (الطاعن) قد أخطر المؤجر (المطعون عليه الأول) باعتزامه إخلاء العين بعد إبرامه عقد الإيجار وشغله العين المؤجرة.

وجعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائياً وبحكم القانون إلى مدة غير محدودة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التي أملتھا اعتبارات تتعلق بالنظام العام إذ كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك بأن تعهده بإخلاء العين المؤجرة بانتهاء عمله بالسفارة السعودية كان معاصراً لانقضاء العقد وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بالإخلاء على أن عقد الإيجار قد انعقد بسبب عمل الطاعن بالسفارة السعودية بالقاهرة ولمدة تنتهي بانتهاء عمله وتضمن بنداً خاصاً بذلك وكان هذا الالتزام مخالفاً لما استقرت عليه التشريعات آنفة الذكر من أن إيجار الأماكن غير المفروشة يمتد بقوة القانون لمدة غير محدودة وهو أمر يتعلق بالنظام العام فإنه يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً ولا يجوز إعماله وإذ قضى الحكم بالإخلاء استناداً إليه فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه».

#### (طعن رقم 907 لسنة 50 ق جلسة 1981/3/7)

4- «أحكام التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، بما تضمنته من قواعد بشأن استمرار عقود إيجار تلك الأماكن بقوة القانون لمدة غير محدودة وانتهائها في الحالات التي يجوز فيها ذلك، هي - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من القواعد القانونية الآمرة المتعلقة بالنظام العام، فيلتزم المتعاقدان بالنزول عليها وإذ كانت تلك التشريعات - ومن بينها القانون رقم 121 لسنة 1947 - الذي أبرم عقد الإيجار مثار النزاع في ظله - قد منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الإيجار، وسمحت للمستأجر بالبقاء شاغلاً له ما دام موفياً بالتزاماته

على النحو الذى فرضه عقد الإيجار وأحكام القانون، فإن تلك التشريعات تكون قد قيدت فى شأن إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامها من نصوص القانون المدنى المتعلقة بانتهاء مدة الإيجار، وجعلت عقود تلك الأماكن ممتدة تلقائياً وبحكم القانون إلى مدة غير محددة لصالح المستأجر طالما بقيت تلك التشريعات التى أملتتها اعتبارات النظام العام السارية».

### (طعن رقم 1084 لسنة 49 جلسة أول نوفمبر سنة 1984)

5- «عقود الإيجار الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن امتدادها لمدة غير محددة وفقاً لأحكام هذه التشريعات. عدم توقف هذا الامتداد على توافق إرادة المتعاقدين صراحة أو ضمناً».

### (طعن رقم 6148 لسنة 64ق جلسة 1995/5/8)

6- «امتداد عقد الإيجار لورثة المستأجر عند وفاته أو تركه العين حق شخصى مقرر لهم. جواز النزول عنه».

### (طعن رقم 188 لسنة 59ق جلسة 1993/11/24)

7- «حق المستفيدين من امتداد عقود الإيجار إليهم بعد وفاة المستأجر. مستمد من القانون جواز تخليهم عن هذا الحق».

### (طعن رقم 7682 لسنة 64ق جلسة 2000/6/21)

8- «إذا كانت عقود إيجار الأماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية وإن لحقها الامتداد القانونى لمدة غير محددة، إلا أن المشرع قد كفل للمؤجر الحق فى إخلاء المكان المؤجر فى الحالات التى نص عليها القانون على سبيل الحصر، ومن المسلم به أن أسباب الإخلاء المنصوص عليها فى تلك القوانين - وعلى ما جرى به قضاء هذه

المحكمة - من الأمور المتعلقة بالنظام العام، ومن ثم يتعين على محكمة الموضوع ومن تلقاء نفسها أن تبحث سبب الإخلاء الذى أقيمت على أساسه الدعوى وتتحقق من توافره وألا تقضى بالإخلاء إذا لم يتحقق سبب الإخلاء الذى أقيمت عليه».

**(طعن رقم 833 لسنة 67ق جلسة 2004/11/3)**

**(طعن رقم 1630 لسنة 65ق جلسة 2001/2/3)**

9- «الامتداد القانونى لعقد الإيجار - جواز نزول المستأجر عن هذه الميزة باتفاق الطرفين بتعهده بإخلاء العين المؤجرة فى ميعاد محدد. أثر ذلك انتهاء العلاقة الإيجارية بحلول الميعاد المذكور وصيرورته شاغلا لها دون سند».

**(طعن رقم 2675 لسنة 74ق - جلسة 2006/5/24)**

10- «وحيث إن الدعوى رفعت ابتداء بطلب إنهاء عقد الإيجار المؤرخ 1998/6/3 وكانت العلاقة الإيجارية يحكمها عقد الإيجار المؤرخ 1963/10/1 السابق على هذا العقد والذى تحكمه قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية والتى تجعل من الامتداد القانونى لعقد الإيجار مبدأ من المبادئ المتعلقة بالنظام العام ولا يجوز إنهاؤه بالإرادة المنفردة للمؤجر إلا فى الأحوال المنصوص عليها فى تلك القوانين مما يتعين معه رفض موضوع الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف القاضى برفض الدعوى».

**(طعن رقم 18112 لسنة 77ق جلسة 2009/11/5)**

**6- وضع العين المرهونة رهنا حيازيا من الامتداد القانونى للإيجار:**

تنص المادة 1104 مدنى (الواردة فى شأن التزامات الدائن المرتهن رهنا حيازيا) على أن: «ليس للدائن أن ينتفع بالشئ المرهون دون

مقابل وعليه أن يستثمره استثماراً كاملاً مالم يتفق على غير ذلك....الخ». كما تنص المادة 1106 على أن «يتولى الدائن المرتهن إدارة الشيء المرهون، وعليه أن يبذل في ذلك من العناية ما يبذله الرجل المعتاد....الخ».

وبالترتيب على ذلك، فإنه متى انتقلت حيازة العين المرهونة رهناً حيازياً إلى الدائن المرتهن، فإنه يحق لهذا الدائن أن يستغلها لحساب الرهن الاستغلال المعتاد على الوجه الذي تصلح له ويدخل في هذا الاستغلال المعتاد تأجير العين إلى الغير فإذا قام الدائن بتأجيرها إلى الغير فإنه يكون صاحب صفة في هذا التأجير وبالتالي فإن عقد الإيجار الصادر منه لا ينقضى بانقضاء الرهن، بل يمتد تلقائياً في مواجهة الرهن، وتصبح هناك علاقة إيجارية مباشرة بين الرهن والمستأجر.

**وبهذا الرأي قضت محكمة النقض بتاريخ 1980/3/4 في الطعن**

**رقم 915 لسنة 47ق (في صدد الأطنان الزراعية) إذ ذهبت إلى أن:**

«للدائن المرتهن متى انتقلت إليه حيازة الأرض المرهونة أن يستغلها لحساب الرهن الاستغلال المعتاد على الوجه الذي تصلح له، إما بزراعتها أو بتأجيرها إلى من يقوم بذلك، فإذا أجرها إلى الغير كان صاحب صفة في هذا التأجير، وبالتالي فإن عقد الإيجار الصادر منه لا ينقضى بانقضاء الرهن بل يمتد تلقائياً في مواجهة الرهن. لما كان ذلك وكان الثابت أن عقد الإيجار الصادر عن الدائن المرتهن - المطعون عليه الخامس - إلى الطاعنين قد حرر وأثبت في دفاتر الجمعية التعاونية طبقاً للقانون، فإنه يمتد - حتى بعد انقضاء الرهن - في مواجهة المدينيتين الراهنتين - المطعون عليهما الثالثة والرابعة اللتين

تحلان محل الدائن المرتهن المطعون عليه الخامس - كمؤجرتين، ويحل من بعدهما كمؤجر المشتريان منهما المطعون عليهما الأول والثاني».

### **الامتداد القانوني للإيجار في تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة:**

**7-أولا: الامتداد القانوني للإيجار في ظل القانون رقم 136 لسنة 1981:**

**تنص المادة 18 من القانون على أنه:**

«في غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: .....الخ»- فقد جعلت المادة عقود الإيجار - غير إيجار الأماكن المفروشة - ممتدة امتدادا تلقائيا بقوة القانون، ولا يجوز إخلاء المستأجر من العين إلا لأحد الأسباب المنصوص عليها بالمادة، أو تنازل المستأجر عن الامتداد بالتفصيل السابق.

كما يسرى في ظل هذا القانون حكم المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 التي تجرى على أن: «مع عدم الإخلال بحكم المادة (8)(6) من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى السكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل.

(6) قضى بعدم دستورية الفقرة الأولى من هذه المادة في القضية رقم 56 لسنة 18 قضائية «دستورية» بتاريخ 15 نوفمبر سنة 1997.

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى .....الخ».

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد».

وسنرى أنه صدر بشأن بعض أحكام هذه المادة عدة أحكام من المحكمة الدستورية العليا بعدم الدستورية. وأصبح نطاق تطبيقها بالنسبة لامتداد إيجار الأماكن السكنية قاصرا على الزوج والأولاد والوالدين من جيل واحد، كما سنرى تفصيلا.

## 8- ثانيا : الامتداد القانوني للإيجار فى ظل القانون رقم 49 لسنة 1977 :

تنص المادة (31) من القانون على أن:

«فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية .....الخ» - وهذه المادة نصت على مبدأ الامتداد القانوني للإيجار الذى نصت عليه المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981. كما يسرى فى ظل هذا القانون نص المادة (29) منه، والتى سردناها فيما سلف وسنتولى شرحها تفصيلا.

## 9- ثالثا : الامتداد القانوني للإيجار فى ظل القانون رقم 52 لسنة 1969 :

تنص المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، وبإلغاء القانون رقم 121 لسنة 1947 - بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين

والمستأجرين - والقانون رقم 46 لسنة 1962 - بتحديد إيجار الأماكن -  
والقانون رقم 7 لسنة 1965 - فى شأن تخفيض إيجار الأماكن -  
والقوانين المعدلة له وبإلغاء القانون رقم 605 لسنة 1954 فى شأن  
المنشآت الآيلة للسقوط<sup>(7)</sup>، على أن:

«فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب  
إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب  
الآتية: (أ) .....الخ».

وواضح أن هذه المادة نصت على مبدأ امتداد عقد إيجار الأماكن  
بعد انتهاء مدته إلى مدة غير محددة بقوة القانون، كما نصت المادة 18  
من القانون رقم 136 لسنة 1981، والمادة 31 من القانون رقم 49  
لسنة 1977.

كما يسرى فى ظل هذا القانون نص المادة 21 منه التى تنص على  
امتداد عقد الإيجار بوفاة المستأجر أو تركه العين للأقارب المقيمين مع  
المستأجر حتى الوفاة أو الترك. وهذه المادة تقابل المادة 29 من القانون  
رقم 49 لسنة 1977.

ونتناول شرح المادة 21 فى موضعها من الكتاب.

## 10- رابعا: الامتداد القانونى للإيجار فى ظل القانون رقم 121 لسنة 1947<sup>(8)</sup>؛

تنص المادة الثانية من القانون رقم 121 لسنة 1947 بشأن إيجار

(7) الجريدة الرسمية العدد 33 مكرر تابع فى 18/8/1969.

(8) الوقائع المصرية العدد 68 فى 21 يوليو سنة 1947.

الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين على أنه: «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ)....الخ» - وواضح أن هذه المادة نصت على مبدأ الامتداد القانوني للإيجار بعد انتهاء مدته، مثل القوانين رقم 136 لسنة 1981، 49 لسنة 1977، 52 لسنة 1969، والتي أشرنا إليها فيما سبق. كما سنتناول امتداد عقد الإيجار إلى أقارب المستأجر المقيمين معه حتى الوفاة في ظل هذا القانون في موضعه من الكتاب.





## (الكتاب الثانى)

امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر للعين السكنية  
المقيمين معه حتى الوفاة أو ترك العين المنصوص عليه  
بالفقرة الأولى من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة  
1977  
فى ضوء الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا  
وأخرها الحكم الصادر بتاريخ 3 نوفمبر سنة 2002  
فى القضية رقم 70 لسنة 18 قضائية «دستورية»



المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977<sup>(9)</sup> - كما وردت

بالقانون - وقبل صدور أحكام المحكمة الدستورية العليا

بعدم دستورية بعض أحكامها

«مع عدم الإخلال بحكم المادة (8)<sup>(10)</sup> من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل.

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال.

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد».

(9) الجريدة الرسمية العدد 36 فى 1977/9/8 - وعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره (م88).

(10) المادة (8) المذكورة كانت تنص فى فقرتها الأولى على أنه: «لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى».

## الشرح

**11- الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية بعض أحكام هذه المادة بصدد الامتداد القانوني لإيجار الأماكن السكنية:**

**صدر في هذا الشأن الأحكام الآتية:**

1- الحكم الصادر بتاريخ 18/3/1995 فى القضية رقم 6 لسنة 9 قضائية «دستورية» بعدم دستورية ما تضمنته المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من استمرار عقد إيجار المسكن - عند ترك المستأجر الأصلى له لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين أقاموا معه فى العين المؤجرة مدة سنة على الأقل سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيتهما أقل، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

**(الجريدة الرسمية - العدد 14 فى 6 أبريل سنة 1995)**

2- الحكم الصادر بتاريخ 4 يناير سنة 1997 فى القضية رقم 3 لسنة 18 قضائية «دستورية»: بعدم دستورية ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه «وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه

مقابل أتعاب المحاماة.

### (الجريدة الرسمية - العدد 3 فى 16 يناير سنة 1997)

3- الحكم الصادر بتاريخ 2 أغسطس سنة 1997 فى القضية رقم 116 لسنة 18 قضائية «دستورية» بعدم دستورية ما نصت عليه المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن «وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة»<sup>(11)</sup>.

### (الجريدة الرسمية - العدد 33 فى 14 أغسطس سنة 1997).

4- الحكم الصادر بتاريخ 3 نوفمبر سنة 2002 فى القضية رقم 70 لسنة 18 قضائية «دستورية» أولا: بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذى يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق فى شغل العين، بانتهاء إقامة آخرهم بها، سواء بالوفاة أو الترك، ورفضت ما عدا ذلك من طلبات وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

ثانيا: بتحديد اليوم التالى لنشر هذا الحكم تاريخا لإعمال أثره<sup>(2)</sup>.

(11) وقد سقطت كلمة (أو تركه للعين) من منطوق الحكم المنشور بالجريدة الرسمية، وقد صوب ذلك بالاستدراك المنشور من المحكمة الدستورية العليا بالجريدة الرسمية العدد (38) فى 18/9/1997).

## (الجريدة الرسمية العدد 46 بتاريخ 14 نوفمبر سنة 2002).

(12) كما قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 1996/7/6 فى القضية رقم 4 لسنة 15 قضائية «دستورية» بصدد الفقرة الثانية من المادة (29) الخاصة =  
= بالعين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التى كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا، فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها، ويسقط فقرتها الثالثة فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى هؤلاء الشركاء، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

## (الجريدة الرسمية العدد 28 بتاريخ 28 يولييه سنة 1996).

وقد صدر بعد هذا القضاء القانون رقم 6 لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وبيعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية (الجريدة الرسمية - العدد (12 مكرر) فى 26 مارس سنة 1997) ونصه الآتى:

### (المادة الأولى)

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1997 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، النص الآتى: «إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعلمون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم».

## المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 على ضوء الأحكام الصادرة بشأنها من المحكمة الدستورية العليا

واعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة.

### (المادة الثانية)

استثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة، يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه فى تلك الفقرة الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها.

### (المادة الرابعة)

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التى يحكمها القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه والقانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ولا تسرى أحكامه على الأماكن المذكورة التى يحكمها القانون رقم 4 لسنة 1996 بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

### (المادة الخامسة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه.

«لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك».

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين على أن ينتهى عقد الإيجار بانتهاء إقامة آخرهم بها سواء بالوفاة أو الترك. ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بأحكام العقد».

## 12- نطاق الامتداد القانونى لإيجار الأماكن السكنية فى حالتى

### الوفاة أو الترك :

أصبح الامتداد القانونى لإيجار الأماكن السكنية - على ضوء الأحكام الصادرة بعدم دستورية بعض أحكام المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 - قاصرا فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين على الزوج والأولاد وأى من الوالدين المقيمين معه حتى الوفاة أو الترك، واعتبارا من الوفاة أو الترك الحاصل يوم 2002/11/15 لا يمتد العقد إلا مرة واحدة، أى يمتد إلى جيل واحد من المستأجرين، وبعد ذلك تعود العين إلى مالكيها.

## الامتداد القانوني لإيجار الأماكن السكنية للزوج والأولاد

### وأى من الوالدين فى حالة الوفاة أو الترك

#### 13- مجال الامتداد القانوني فى حالة وفاة المستأجر:

مجال إعمال أحكام الامتداد القانوني للإيجار فى حالة وفاة المستأجر، أن تكون الوفاة بعد انتهاء مدة العقد، لأن الامتداد يلحق العقد بعد انتهاء مدته.

وعلى ذلك إذا توفى المستأجر أثناء مدة العقد، فلا يمتد العقد إلى الأشخاص المنصوص عليهم في الفقرة الأولى من المادة (29)، وإنما تطبق أحكام القانون المدني، فيظل ورثة المستأجر بالعين لحين انتهاء مدة العقد أو طلب إنهائه.

### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«نظم المشرع الأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني وهي واجبة التطبيق على ما أبرم في ظلها من عقود ولا يستثنى من ذلك إلا الأحكام التي صدرت بها تشريعات خاصة فإنها تسرى في نطاق الأغراض التي وضعت لها دون ما توسع في التفسير ولما كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ابتداء بالأوامر العسكرية التي صدرت اعتباراً من سنة 1941 حتى القانون رقم 121 لسنة 1947، ثم القانون رقم 52 لسنة 1969 قد نصت على منع المؤجر من طلب إخلاء المكان المؤجر للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب المبينة بها فقد ترتب على ذلك امتداد عقود إيجار الأماكن بقوة القانون واستمرار العلاقة التأجيرية بين طرفيها بعد انقضاء مدة العقد إلى أن يتقرر إنهاؤها وفقاً للقانون في الحالات التي يجوز فيها بذلك أو بتشريع جديد يلغى ذلك الامتداد».

(طعن رقم 406 لسنة 38 ق جلسة 1974/12/8)

## شروط الامتداد القانوني في

### حالتى الوفاة أو الترك

يبين من نص الفقرة الأولى من المادة (29) - على ضوء ما صدر بشأنها من أحكام المحكمة الدستورية العليا، أنه يشترط لامتداد إيجار الأماكن المؤجرة للسكنى فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة توافر الشروط الآتية:

- (1) وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة.
  - (2) أن يكون المستفيد من الامتداد القانونى، الزوج والأولاد وأى من الوالدين.
  - (3) إقامة الزوج والأولاد وأى من الوالدين فى العين المؤجرة حتى الوفاة أو الترك.
- ونعرض لهذه الشروط بالتفصيل فيما يلى:

## (الشرط الأول للامتداد القانوني)

### وفاة المستأجر أو ترك العين المؤجرة

#### (أ) وفاة المستأجر

#### 14- المقصود بوفاة المستأجر وإثبات الوفاة:

يشترط للامتداد فى هذه الحالة أن تثبت وفاة المستأجر، سواء كانت الوفاة طبيعىة أو جنائىة. فالمعول عله هو مجرد الوفاة ويرجع فى إثبات الوفاة إلى حكم المادتين 30، 31 من التقنين المدنى إذ تجرى المادة الأولى على أن «تثبت الولادة والوفاة بالسجلات الرسمية المعدة لذلك. فإذا لم يوجد هذا الدليل، أو تبين عدم صحة ما أدرج بالسجلات، جاز الإثبات بأى طريقة أخرى»، وتنص المادة الثانية على أن: «دفاتر المواليد والوفيات والتبليغات المتعلقة بها، ينظمها قانون خاص». والقانون الذى ينظم ذلك الآن هو القانون 143 لسنة 1994 فى شأن الأحوال المدنية.

فإذا كان المستأجر مفقودا أو غائبا، فقد نصت المادة 32 من التقنين المدنى على أن: «تسرى فى شأن المفقود والغائب الأحكام المقررة فى قوانين خاصة، فإذا لم توجد فأحكام الشريعة الإسلامية».

فإذا كان المستأجر مفقودا، فيجب صدور حكم من محكمة الأسرة بموته عملا بالمادة 21 (المعدلة بالقوانين رقم 103 لسنة 1958، 33 لسنة 1992، 2 لسنة 2006)، وأن يصبح هذا الحكم نهائىا.

(راجع فى التفصيل مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء فى الأحوال الشخصية الجزء الثالث (موضوع رقم 21).

وإذا كان المستأجر غائبا، فيجب صدور حكم من محكمة الأسرة باعتباره ميتا عملا بالمرسوم بقانون رقم 119 لسنة 1952 بأحكام الولاية على المال، وأن يصبح هذا الحكم نهائيا. ولا يشترط للامتداد القانوني، أن يكون الأولاد ممن يعيشون في كنف والدهم المستأجر، كما لا يشترط أن يكون المستأجر هو الذي يعولهم.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«مؤدى نص المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 يدل على أن المشرع لم يشترط لسريان الامتداد القانوني وانتفاع المستأجرين بالعين سوى إقامتهم معه فيها بالشروط الواردة فى هذا الشق من المادة فحسب، وإذ كان حكمها أمرا ومتعلقا بالنظام العام ويتعين على القاضى التزامه، وكان ما أثاره الطاعن بالنسبة لما قضى به حكم محكمة أول درجة الصادر قبل الفصل فى الموضوع بإحالة الدعوى إلى التحقيق - من انتهاء هذه الإعالة- إنما ينصب على أمر لم يتطلبه القانون، فإن التمسك بذلك أيا كان وجه الرأى فيه يكون غير منتج».

(طعن رقم 151 لسنة 46 ق جلسة 1981/3/14)

### (ب) ترك المستأجر العين المؤجرة

#### 15- المقصود بالترك :

المقصود بالترك، تخلى المستأجر تخليا فعليا عن العين المؤجرة لصالح من يقيمون معه إقامة مستقرة وقت حصول الترك، لا مجرد إعلان رغبته فى التخلي عن العين طالما أنه مازال شاغلا لها، فلا يجوز للمقيمين معه فى هذه الحالة تحرير عقد إيجار باسمهم إلا منذ تركه الفعلى للعين.

## وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «النص فى المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه: «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه وأولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك....» يدل على أن الترك الذى يجيز لهؤلاء المقيمين البقاء فى العين المؤجرة والإفادة من الامتداد القانونى للعقد فى مفهوم هذه المادة هو الترك الفعلى من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد إيجاره مع المؤجر قائماً، لما كان ذلك وكان مؤدى اتفاق المطعون ضده الأول - زوج المطعون ضدها الثانية - بصفته الأصل فى الإيجار مع الطاعنة فى عقد الصلح المقدم على إنهاء العقد وإخلاء عين النزاع فى موعد غايته آخر سبتمبر سنة 1977، وسريان هذا الإنهاء فى حق المطعون ضدها الثانية، لأن وجودها مع زوجها بالعين محل التعاقد منذ بدء الإجارة، لا يجعل منها مستأجرة لها، إذ لم يعتبر القانون المستأجر الأصلى نائباً عن الأشخاص الذين أوردتهم نص المادة سائلة البيان فى استئجار العين، ولذلك نص على استمرار الإيجار لمصلحة من يكون مقيماً منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين، وما كان فى حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونياية عن أسرته، وغاية ذلك كله أنه لا يجوز للمطعون ضدها الثانية التمسك بحكم المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 بعد أن أنهى زوجها المستأجر الأصلى - المطعون ضده الأول - عقد إيجاره لعين النزاع ولم يعد لأى منهما سند فى شغلها، وإذ خالف الحكم

المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون - فضلا عن خطئه فى تطبيق القانون - معيبا بالفساد فى الاستدلال بما يستوجب نقضه».

**(طعن رقم 748 لسنة 49 ق جلسة 19/4/1984)**

2- «فالترك الذى يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء فى العين المؤجرة والانتفاع بالامتداد القانوني للعقد فى مفهوم هذه المادة هو الترك الفعلى من جانب المستأجر».

**(طعن رقم 296 لسنة 64 ق (أحوال شخصية) جلسة 13/11/1995)**

**15م- العنصران المادى والمعنوى للترك :**

يجب أن يشتمل الترك على عنصرين: مادى يتمثل فى هجر الإقامة فى العين على وجه نهائى، ومعنوى: بأن يصاحب هجر الإقامة فيها نية التخلّى عن العلاقة الإيجارية للغير.

**وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:**

1- «ترك العين المؤجرة الذى يترتب عليه امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين. م 29 ق 49 لسنة 1977. عنصراه. هجر المستأجر الإقامة فى العين على وجه نهائى بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية».

**(طعن رقم 1619 لسنة 70 ق جلسة 13/6/2001)**

2- «ترك العين المؤجرة. عنصراه. هجر المستأجر الإقامة فيها كليا على وجه نهائى بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية للغير. تخلف ذلك. أثره. عدم تحققه فى معنى المادة 29 ق 49 لسنة 1977».

**(طعن رقم 135 لسنة 67 جلسة 20/4/2005)**

3- «يجب أن يتوافر فى الترك عنصران أولهما مادى يتمثل فى هجر الإقامة فى العين على وجه نهائى والثانى معنوى بأن يصاحب

هجر الإقامة فيها عنصر التخلي عن العلاقة الإيجارية للغير، كما أنه وإن كان استخلاص الترك من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع دون معقب عليها في ذلك من محكمة النقض إلا أن ذلك مشروط بأن يكون تحصيلها لما استخلصته سائغا متقفا مع الثابت بالأوراق مؤديا إلى النتيجة التي انتهت إليها».

#### (طعن رقم 4489 لسنة 78 ق جلسة 2009/5/10)

4- «وحيث إن هذا النعى في محله ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المقصود بترك العين المؤجرة هو الترك الذي يقوم على عنصرين عنصر مادي يتمثل في هجر الإقامة بالعين على وجه نهائي وعنصر معنوي هو نية التخلي عن العلاقة الإيجارية ولا تثريب على المستأجر إذا انقطع عن الإقامة فيها لفترة طالت أم قصرت مادام قائما بتنفيذ التزاماته وأخصها الوفاء بالأجرة طالما أنه لم يكشف عن نيته صراحة أو ضمنا في التخلي عنها باتخاذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني وكان استخلاص ترك العين المؤجرة والتخلي عنها هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن تقيم قضاءها على أسباب تكفي لحمله وتؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بعدم قبول الدعوى على ما استخلصه من أقوال المطعون ضده الثاني بالمحضر رقم 3701 لسنة 1995 إداري قسم المنصورة من أنه ترك الشقة محل النزاع فعليا في 1995/6/21 إثر خلاف بينه وبين زوجته - المطعون ضدها الأولى ورتب على ذلك امتداد عقد الإيجار إليها منذ ذلك التاريخ وأنه كان

يتعين على المؤجر الطاعن أنه يوجه التكليف بالوفاء إليها باعتبارها مستأجرة وليس إلى زوجها رغم أن ما ذكره المطعون ضده الثانى بالمحضر الإدارى السالف وعلى نحو ما سطره الحكم لا يفيد بذاته وبمجردة على توافر الترك بمعناه القانونى ويؤدى إلى انتهاء علاقته بالعين كمستأجر فإنه يكون مشوبا بالفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعان رقما 1832 لسنة 68ق، 1880 لسنة 69ق)

(جلسة 2009/5/24)

### 16- الترك قد يكون صريحا أو ضمنيا :

ترك العين المؤجرة قد يكون صريحا، وذلك بأن يعلن المستأجر بأية وسيلة من وسائل التعبير عن إرادته فى التخلّى عن الإقامة بالعين. كما يكون ضمنيا بأن يتخذ المستأجر موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى.

### وقد قضت محكمة النقض بأن :

«تعبير المستأجر عن إرادته فى التخلّى عن إجارة العين المؤجرة كما قد يكون صريحا يكون ضمنيا بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى».

(طعن رقم 305 لسنة 49ق جلسة 1979/12/1 - طعن رقم 1046

لسنة 48ق جلسة 1979/12/15 - طعن رقم 2352 لسنة 51ق جلسة

(1983/2/9)

## 17- يشترط فى الترك أن يكون إراديا :

بمعنى أن يكون ترك المستأجر للعين وتخليه عنها لغيره بمحض إرادته عن طوعية واختيار، فإذا تخلف هذا الشرط بأن حيل بين المستأجر والإقامة بالعين لأى سبب كان لا دخل لإرادته فيه، فلا تتحقق حالة الترك التى عناها المشرع بالمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977<sup>(13)</sup>.

## وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 - يدل - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - على أن الترك الذى يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء فى العين المؤجرة - وبالامتداد القانونى فى مفهوم هذه المادة، هو الترك الفعلى من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد إيجاره مع المؤجر قائما ويجب أن يتوافر فى الترك عنصران أولهما مادى يتمثل فى هجر الإقامة فى العين على وجه نهائى والثانى معنوى بأن يصاحب هجر الإقامة فيها عنصر التخلّى عن العلاقة الإيجارية للغير مما لازمه أن يكون ترك المستأجر الإقامة بالعين المؤجرة وتخليه عنها لغيره بمحض إرادته عن طوعية واختيار، فإذا ما تخلف هذا الشرط بأن حيل بين المستأجر والإقامة بالعين لأى سبب كان لا دخل لإرادته فيه فلا تتحقق حالة الترك التى عناها المشرع بالمادة 29 سالفة البيان. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن قرارا وزاريا صدر بإنهاء إقامة

(13) مدى امتداد الإيجار للزوج والأولاد والأقارب - مقال للمستشار أنور طلبه

منشور بمجلة المحاماة العددان 5 ، 6 لسنة 59 ص 89 وما بعدها.

المطعون ضده الأول المستأجر الأصلي لعين النزاع وإبعاده عن البلاد نفذ بتاريخ 1979/5/12 بمغادرتها نهائياً، فإن تخليه عن العين المؤجرة إنفاذاً لهذا القرار يكون قد تم قصراً لسبب لا دخل لإرادته فيه مما يترتب عليه انحلال عقد إيجاره بقوة القانون لاستحالة تنفيذ الالتزامات الناشئة عنه، وبالتالي فلا تقوم حالة ترك العين المؤجرة من جانبه لشقيقه المطعون ضده الثانى مما لا يخول الأخير حقاً فى امتداد عقد الإيجار لتلك العين تطبيقاً للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ورتب قضاءه بامتداد عقد الإيجار محل النزاع إلى المطعون ضده الثانى على أن المطعون ضده الأول قد تركها له عند مغادرته البلاد نهائياً بتاريخ 1979/5/12 بتنفيذاً للقرار الوزارى بإنهاء إقامته وإبعاده، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 803 لسنة 57 ق جلسة 1993/12/9)

## 18- عدم إقامة المستأجر بالعين المؤجرة لا يعد فى ذاته دليلاً على ترك العين:

عدم إقامة المستأجر بالعين المؤجرة، وإقامته بشقة أخرى، لا يعد بذاته تركاً للعين، ما لم يتخذ موقفاً يدل على قصده فى إحداث هذا الأثر بعنصريه المادى والمعنوى. فلا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين فعلاً ما دام قائماً بتنفيذ التزاماته.

## وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «ترك العين المؤجرة. عنصره. وجوب هجر المستأجر الإقامة فيها على وجه نهائى بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية.

لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته».

### **(طعن رقم 2575 لسنة 59ق جلسة 1994/1/12)**

2- «لما كان الثابت من الأوراق أن الطاعن تمسك طوال مراحل الدعوى بعقد الإيجار الصادر إليه عن شقة النزاع، وأنه لم يتركها وأن إقامة والدته بها كان قياما منه بواجبات اجتماعية ليأويها فيها مما ينبئ عن تمسكه بإجارة العين علاوة على انتظامه في دفع أجرتها للمؤجر وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء الشقة مثار النزاع على مجرد إقامة الطاعن في مسكن آخر يعتبر تخليا منه عنها لوالدته وهذا القول من الحكم لا يدل بذاته على أن الطاعن قصد إلى ترك العين المؤجرة بعنصريه المادى والمعنوى ولا يكفى للرد على دفاعه في هذا الشأن مما يعيب الحكم المطعون فيه بالقصور في التسبيب الذى أدى به إلى مخالفة القانون بما يوجب نقضه».

### **(طعن رقم 3699 لسنة 63ق جلسة 1994/3/24)**

3- «إقامة المستأجر في بلد آخر أو مسكن خلاف العين المؤجرة لفترة مهما استطالت لا تعد دليلا على تخليه عنها بصفة نهائية».

### **(طعن رقم 3645 لسنة 63ق جلسة 1998/11/1)**

### **(طعن رقم 6220 لسنة 62ق جلسة 1998/5/10)**

4- «إقامة المستأجر في مسكن آخر لا تعد بذاتها تركا للعين المؤجرة ما لم يفصح عن إرادته في إنهاء العلاقة الإيجارية. علة ذلك».

### **(طعن رقم 266 لسنة 68ق جلسة 1999/3/7)**

### **(طعن رقم 7516 لسنة 65ق جلسة 1996/2/24)**

## 19- لا يعتبر زواج الأبناء واتخاذهم من مسكن الزوجية محلاً

**لإقامتهم دليلاً على تركهم للعين؛**

**وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:**

«وحيث إن مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه الفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقولان إن الحكم أقام قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع وبرفض دعواهما الفرعية على ما خلص إليه من تركهما العين بزواج كل منهما واتخاذهم من مسكن الزوجية محلاً لإقامته، فى حين أن زواج أحد المقيمين بالعين لا يعتبر دليلاً على تركه لها الأمر الذى يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه «مع عدم الإخلال بحكم المادة (8) من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك....» يدل على أن الإقامة التى يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين هى الإقامة المستقرة مع المستأجر الأصلى والممتدة لحين وفاته أو تركه المسكن دون اشتراط إقامة لاحقة، فإذا ما توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم أضحت من امتد إليه العقد مستأجراً أصلياً بحكم القانون الذى أوجب على المؤجر فى الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة تحرير عقد إيجار له، ولا إلزام عليه من بعد أن يقيم بالعين المؤجرة إذ أن انتفاعه بها حق له وليس واجبا عليه، كما أن من المقرر أن المقصود بترك العين المؤجرة هو الترك الذى يقوم على عنصرين،

عنصر مادي يتمثل في هجر الإقامة بالعين على وجه نهائي، وعنصر معنوي هو نية التخلي عن العلاقة الإيجارية، ولا تثريب عليه إذا انقطع عن الإقامة فيها لفترة طالت أم قصرت مادام قائماً بتنفيذ التزاماته وأخصها الوفاء بالأجرة طالما أنه لم يكشف عن نيته صراحة أو ضمناً في التخلي عنها باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته عن انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني، لما كان ذلك وكانت القرينة هو استنباط أمر مجهول من واقعة ثابتة معلومة بحيث إذا كانت هذه الواقعة محتملة وغير ثابتة بيقين فإنها لا تصلح مصدراً للاستنباط وأنه وإن كان استخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة بعنصريه وتخليه عنها للغير من مسائل الواقع التي تستقل بتقديرها محكمة الموضوع إلا أن شرط ذلك أن تكون قد أقامت قضاءها على أسباب سائغة، ومؤدية إلى النتيجة التي انتهت إليها، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بترك الطاعنين العين محل النزاع والذي رتب عليه انتهاء عقد الإيجار المؤرخ 1950/6/1 على ما استخلصه من زواج كل منهما بتاريخ لا حق على وفاة والدهما - المستأجر الأصلي - الذي أقام معه بالعين، وإقامتهما بمسكن الزوجية وانقطاع صلتهم بالشقة محل النزاع، وإذا كان هذا الذي استند إليه الحكم وأقام عليه قضاءه لا يدل بذاته وبطريق اللزوم على ترك الطاعنين للشقة محل النزاع - بعنصريه سالف الذكر - وتخليهما عنها فإنه يكون قد شابه الفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 444 لسنة 65 ق جلسة 1996/2/14)

**20- لا يعتبر زواج المستأجر بأخرى وإقامته معها بمسكن آخر بذاته دليلاً على تخليه عن مسكن الزوجية الأول لزوجته :**

**فقد قضت محكمة النقض بأن :**

«إذا كان الثابت من مدونات حكم محكمة الدرجة الأولى أن إقامة الطاعن - المستأجر - فى شقة أخرى إنما كان لزواجه بزوجة ثانية، وأنه لم يتخل للمطعون عليها الأولى - زوجته الأولى - عن شقة النزاع بصفة نهائية، فإن ما أقام عليه الحكم المطعون فيه قضاءه من اعتبار أن إقامة الطاعن - المستأجر - فى مسكن آخر يعتبر تخلياً عن شقة النزاع المطعون عليها الأولى - زوجته الأولى - ينطوى على فساد فى الاستدلال.....الخ».

(طعن رقم 1046 لسنة 48 ق جلسة 15/12/1979)

**21- يشترط لتحقيق الترك أن يكون عقد الإيجار قائماً وقت الترك :**

يجب أن يكون عقد الإيجار الذى أبرمه المستأجر قائماً وقت الوفاة أو الترك فإذا كان المستأجر قد تنازل عن عقد الإيجار للمالك قبل الوفاة أو الترك، زال حق المستفيدين فى شغل العين.

**وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :**

1- «النص فى المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه وأولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك....» يدل على أن الترك الذى يجيز لهؤلاء المقيمين البقاء فى العين المؤجرة والإفادة من الامتداد القانونى للعقد فى مفهوم هذه المادة هو الترك الفعلى من جانب

المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد إيجاره مع المؤجر قائماً».

### (طعن رقم 748 لسنة 49 ق جلسة 1984/4/19)

2- «نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 - يدل - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - على أن الترك الذى يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء فى العين المؤجرة - وبالامتداد القانونى فى مفهوم هذه المادة هو الترك الفعلى من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد إيجاره مع المؤجر قائماً».

### (طعن رقم 803 لسنة 57 ق جلسة 1993/12/19)

3- «امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين بعد ترك المستأجر للعين المؤجرة. شرطه. أن يكون العقد مازال قائماً وقت الترك ولم يفسخ قضاء أو رضاء».

### (طعن رقم 318 لسنة 65 ق جلسة 2001/3/15)

22- التاجير من الباطن مفروشا لا يعد تخليا عن العين المؤجرة؛  
(أنظر بند 49).

23- إسقاط المستأجر حقه فى الإقامة بالشقة التى كان يقيم فيها مع والده قبل وفاته لا يستفاد من تخصيص مسكن له بسبب العمل؛  
وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إقامة الإبن بالمسكن مع والده المستأجر حتى وفاته. أثره. استمرار الإيجار بالنسبة له. إقامته بعد ذلك بمسكن ملحق بالشركة مقر

عمله. لا يعد إسقاطا من جانبه لحقه فى إجارة مسكنه الأصلى. ق52 لسنة 1969».

(طعن رقم 1368 لسنة 48 ق جلسة 1979/6/23)

## 24- إثبات ترك المستأجر للعين:

يقع على عاتق من يدعى ترك المستأجر للعين عبء إثبات ذلك. وهذا الإثبات ينصب على واقعة مادية، فيجوز إثباته بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها شهادة الشهود والقرائن. واستخلاص الترك من مسائل الواقع، وتستقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاها على أسباب سائغة.

## وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «استخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع، وأنه متى كانت محكمة الموضوع قد أقامت قضاها على ما اقتضت به من أدلة لها أصلها الثابت بأوراق الدعوى وكان استخلاصها سائغا وفيه الرد الضمنى برفض ما يخالفها ويؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها الحكم فى قضائه فإنها لا تكون ملزمة بالرد فى حكمها على كل ما يثيره الخصوم فيما اختلفوا فيه».

(طعن رقم 136 لسنة 48 ق جلسة 1982/11/22)

(طعن رقم 643 لسنة 48 ق جلسة 1979/5/2)

2- «استخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة بتخليه عنها من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع بشرط أن تبين فى حكمها بأسباب سائغة سبيلها إلى ما خلصت إليه ودليلها عليه».

(طعن رقم 1163 لسنة 49 ق جلسة 1985/2/20)

3- «إثبات أو نفي ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها للغير من مسائل الواقع. استقلال قاضى الموضوع بتقديرها متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله».

(طعن رقم 3583 لسنة 58 ق جلسة 1994/1/6)

(طعن رقم 1493 لسنة 60 ق جلسة 1994/5/25)

4- «ترك المكان المؤجر. مؤداه. تخلى المستأجر عن العين المؤجرة صراحة أو ضمنا باتخاذ موقفا يدل على قصده فى إحداث هذا الأثر بعنصريه المادى والمعنوى. استخلاص الترك من مسائل الواقع - استقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة».

(طعن رقم 685 لسنة 60 ق جلسة 1994/6/9)

5- «استخلاص التخلّى عن العين المؤجرة أو نفيه. واقع. استقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة».

(طعن رقم 185 لسنة 68 ق جلسة 1999/4/18)

(طعن رقم 266 لسنة 68 ق جلسة 1999/3/7)

25- دلالة البيانات التى يدلى بها المستأجر على الأوراق الرسمية على قصده الإقامة وانتفاء نية التخلّى عنه:

قضت محكمة النقض بأن:

1- «من المستقر أن دلالة الأوراق الرسمية على الركن المادى للإقامة تكاد تكون معدومة متى كان صاحبها هو الذى يدلى ببياناتها فهى من صنعه، ولكن دلالتها قوية على قصده الإقامة وانتفاء نية التخلّى

عنده لأنها تعبير صريح عن الإرادة. وتوافر الركن المعنوي كاف لاستمرار الإقامة بالشروط السالف بيانها بالمادة 21 من قانون إيجار الأماكن 52 لسنة 1969 المقابلة لنص المادة 29 من قانون 49 لسنة 1977».

**(طعن رقم 2715 لسنة 70 ق جلسة 2001/12/24)**

2- «إذا كان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد دلل على أن أباه هو المستأجر الأصلي لعين النزاع وقت أن كان سن الطاعن ست سنوات والأصل أن تكون إقامة الصغير مع أبيه في هذا الوقت، وكان المطعون ضدهم لم يقدموا دليلاً على تعبير الطاعن عن نية التخلي عن العين بعد ثبوت إقامته فيها مع أبيه، وإنما ساقوا زعماً آخر حاصله أن شقيق الطاعن هو المستأجر الأصلي وأنه توفي فيها قبل سنة من تاريخ رفع الدعوى، وهو ما دلل الطاعن على عدم صحته، كما دلل ببطاقته الشخصية ووثيقة زواجه وجواز سفره ورخصة قيادته وشهادة ميلاد ابنته على بقاءه في العين قبل وفاة أبيه وبعدها وإصراره على اتخاذها موطناً، فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه على أنه لم يقدم دليلاً على إقامته وقت الوفاة، إذ أن بيانات الأوراق التي قدمها الطاعن حررت بناء على ما أدلى هو به من بيانات وأن معظمها لاحق على تاريخ وفاة أبيه فإنه يكون معيباً بالفساد في الاستدلال».

**(طعن رقم 2715 لسنة 70 ق جلسة 2001/12/24)**

## (الشرط الثانى للامتداد القانونى)

أن يكون المستفيد من الامتداد الزوج

أو الأولاد أو أى من الوالدين

(أ)

وضع الامتداد القانونى قبل صدور الحكم الصادر

من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 2002/11/3

فى القضية رقم 70 لسنة 18 ق

كانت الفقرة الأولى من المادة (29) - عند صدور القانون - وقبل صدور أحكام المحكمة الدستورية بشأنها والتي أشرنا إليها فيما تقدم ومنها الحكم المنوه عنه - تقرير الامتداد القانونى للزوج والأولاد وأى من الوالدين، وبالإضافة إلى ذلك قررت الامتداد لأقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة. وقد أشرنا سلفا إلى أن المحكمة الدستورية العليا قضت بعدم دستورية الامتداد القانونى بالنسبة لأقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة. وهو ما سنعرض له تفصيلا فى موضعه من الكتاب.

وبالتالى أصبح الامتداد القانونى للإيجار قاصرا على الزوج والأولاد وأى من الوالدين.

وكان المستقر عليه أن النص جاء مطلقا غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين، فيستوى أن يكون المستأجر المتوفى أو التارك للعين هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء مع المالك أو من امتد العقد لصالحه بعد وفاة المستأجر أو تركه العين.

وكان يطلق على المستأجر الذى أبرم عقد الإيجار ابتداء وكذا على المستفيد الذى امتد إليه العقد تسمية (المستأجر الأصيل)، وكان المالك ملزماً بتحرير عقد إيجار جديد لمن امتد إليه العقد بذات شروط العقد الأصيل عملاً بنص الفقرة الثالثة من المادة (29).

**ولإيضاح ذلك نقول:** إذا كان المستأجر الذى أبرم عقد الإيجار ابتداء قد توفى، انتقل الإيجار إلى ابنه أو أبنائه المقيمين معه، فإذا مات الابن أو الأبناء جميعاً، امتد عقد الإيجار إلى أبنائهم المقيمين معهم وهكذا.

وإذا كان المستأجر الذى أبرم عقد الإيجار قد توفى تاركاً أبناء وزوجة، امتد إليهم عقد الإيجار فإذا توفوا وكان لأبنائه أو لأحدهم ابن أو أبناء امتد الإيجار إليهم وهكذا.

(أنظر نقض طعن رقم 330 لسنة 75 ق جلسة 2006/1/4 - منشور

ببند 70)

(ب)

**قصر الامتداد القانوني على الزوج أو الأولاد أو أى من الوالدين**

**بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم 70**

**لسنة 18 قضائية «دستورية» بتاريخ 2002/11/3**

**(أولاً)**

الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 2002/11/3

فى القضية رقم 70 لسنة 18 قضائية «دستورية».

## باسم الشعب

### المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد 3 نوفمبر سنة 2002م الموافق  
28 شعبان سنة 1423هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ محمد فتحى نجيب....

#### رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين: ماهر البحيرى ومحمد على سيف  
الدين وعدلى محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله وعلى عوض  
صالح وأنور رشاد العاصى.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ عادل عمر شريف....

#### رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد/ ناصر إمام محمد حسن.....أمين السر

### أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيمة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 70 لسنة  
18 قضائية «دستورية».

### المقامة من

- محمد عبد الكريم محمد.

- سيد عبد الكريم محمد.

### ضد

- السيد/ رئيس الجمهورية.

- السيد/ رئيس مجلس الشعب.

- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.
- السيد/ عصام الدين محمد فريد.
- السيدة/ سعاد محمد أحمد حسنين.

## الإجراءات

بتاريخ السابع والعشرين من يونيو سنة 1996 أودع المدعيان صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبين الحكم بعدم دستورية نص الفقرتين الأولى والأخيرة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فيما تضمنته من عدم انتهاء عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقيت فيها زوجته أو أولاده أو أى من والديه، الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك، وإلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار فى شغل العين.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها. ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعين كانا قد أقاما على المدعى عليهما الرابع والخامسة الدعوى رقم 14328 لسنة 1989 إيجارات أمام

محكمة شمال القاهرة الابتدائية ابتغاء الحكم بإخلائهما من الشقة المؤجرة إلى مورثهما، وقالاً بياناً للدعوى أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ 1957/9/28 استأجر مورث المدعى عليهما الشقة رقم (3) بالعقار المملوك لهما وإذ توفى إلى رحمة الله سنة 1969، فقد أقام المدعيان دعواهما المشار إليهما، فواجهها المدعى عليهما بدعوى فرعية بطلب الحكم بإلزام المدعيين بتحرير عقد إيجار لهما عن العين المؤجرة لمورثهما استناداً إلى المادة (29) من القانون رقم (49) لسنة 1977، حكمت المحكمة في الدعوى الأصلية برفضها وفي الدعوى الفرعية بإلزام المدعيين في الدعوى الأصلية بتحرير عقد إيجار للمدعى عليهما الأخيرين عن شقة النزاع. طعن المدعيان على هذا الحكم بالاستئناف رقم 8100 لسنة 109 ق. وأثناء نظره دفع الحاضر عن المدعيين بعدم دستورية نص الفقرتين الأولى والأخيرة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 وبعد أن قدرت المحكمة جدية الدفع صرحت لهما بإقامة الدعوى الدستورية، فأقاما الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن بيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص في فقرتها الأولى - مقروءة على هدى أحكام هذه المحكمة في القضايا أرقام 56 لسنة 18 ق «دستورية»، 6 لسنة 9 ق «دستورية»، 3 لسنة 18 ق «دستورية»، 44 لسنة 17 ق «دستورية»، 116 لسنة 18 ق «دستورية» - على أنه: «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا معه حتى الوفاة أو الترك» وتنص في الفقرة الأخيرة على أن:

«وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى الاستمرار فى شغل العين. ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد».

وحيث إن المدعين ينعيان على النصين الطعينين خروجهما على أحكام الشريعة الإسلامية التى اتخذها الدستور فى المادة الثانية المصدر الرئيسى التشريعى. كما ينعيان عليهما انتهاكهما للحماية الدستورية التى كفها الدستور للملكية الخاصة بمادتيه (22 ، 34) فضلا عن مخالفتها لمبدأ التضامن الاجتماعى المنصوص عليه بالمادة السابعة من الدستور.

وحيث إنه عن النعى بمخالفة الفقرة الأولى من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 للشريعة الإسلامية فإنه مردود، ذلك أنه ولئن كان القانون الأخير قد صدر فى ظل حكم المادة الثانية من الدستور عندما كان يجرى نصها على أن مبادئ الشريعة الإسلامية مصدر رئيسى للتشريع» وقبل التعديل الدستورى الصادر سنة 1980، والذى جعل حكم هذا النص أن «مبادئ الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسى للتشريع» بما يجعل النص الطعين بمنأى عن الخضوع للنص الدستورى الأخير، إلا أنه حتى لو خضع له، بتصور أن إحالة المادة (18) من القانون رقم 136 لسنة 1981 إليه تؤدي إلى ذلك، فإن النعى بمخالفة الشريعة الإسلامية يبقى مردودا، ذلك أن النص فى المادة الثانية من الدستور بعد تعديلها فى عام 1980 على أن «مبادئ الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسى للتشريع»، يدل، وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة، على أنه لا يجوز لنص تشريعى يصدر فى ظله أن يناقض الأحكام الشرعية القطعية فى ثبوتها ودالاتها معا، باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هى التى

يُمْتَنَعُ الاجتهاد فيها لأنها تمثل من الشريعة الإسلامية ثوابتها التى لا تحتل تأويلاً أو تبديلاً، أما الأحكام غير القطعية فى ثبوتها أو فى دلالتها أو فيهما معاً، فإن باب الاجتهاد يتسع فيها لمواجهة تغير الزمان والمكان، وتطور الحياة وتنوع مصالح العباد، وهو اجتهاد إن كان جائزاً ومنسوباً من أهل الفقه، فهو فى ذلك أوجب وأولى لولى الأمر ليوافقه ما تقتضيه مصلحة الجماعة درءاً لمفسدة أو جلباً لمنفعة أو درءاً وجلباً للأمرين معاً. إذ كان ذلك، وكان الحكم قطعى الثبوت فى شأن العقود كافة، هو

النص القرآنى الكريم: ﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ آية رقم (1) سورة المائدة -، وقد اختلف الفقهاء اختلافاً كبيراً فيما هو مقصود بالعقد فى تفسير الآية الكريمة، ونضحت كتب المفسرين بهذا الاختلاف الذى كشف عن ظنية دلالة النص بالرغم من قطعية ثبوته، ورجع متفقاً عليه بعد كل خلاف أن النص قد تضمن أمراً بتنفيذ العقود قاطبة وإنفاذ آثارها، وهو أمر يشمل عقود الزواج الذى عنى العزيز الحكيم بترتيب أحكامه، كما يشمل العقود المالية التى اتفق الفقهاء على أن إرادة المتعاقدين فيها لها سلطان ما دامت لا تخالف أمراً مقررراً بنص قطعى فى ثبوته ودلالته.

وحيث إن عقد الإيجار قد رحبت الآفاق فيه لاجتهاد الفقهاء وحدهم، وقادهم اجتهادهم فى شأن مدته إلى القول بوجوب أن يكون مؤقتاً، أما المدة التى يؤقت إليها فقد اختلفوا فيها اختلافاً شديداً، ومن ذلك قولهم أنه يجوز إجازة العين المدة التى يعيش إليها المتعاقدان عادة، كما أن التأقيت قد يكون بضرب أجل ينتهى بحلول العقد، أو يجعل أجله مرهوناً بحدوث واقعة محمولة على المستقبل.

وحيث إن نص الفقرة الأولى من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 - المطعون عليها - إذ جرى على أنه «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك»، فإن النص بذلك يتصل فى حكمه بحكم المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 الذى جرى صدرها على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية....» وفى بيان هذه الأسباب يأتى البند (ج) من هذه المادة لينص على أن من بينها: «ج - إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر.....أو.....أو.....، وذلك دون إخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977» بما مؤداه أن المشرع إذ قرر امتدادا قانونيا لعقد الإيجار فى شأن المستأجر الأصلي وفقا لحكم المادة (18) من القانون رقم 16 لسنة 1981، فإنه قد سحب هذا الامتداد إلى زوجه وأولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه فى العين المؤجرة حتى وفاته أو تركه العين، بحيث تغدو المسألة الدستورية المطروحة هى بيان ما إذا كان امتداد العقد حتى نهاية إقامة ذوى القربى المشار إليهم فى الفقرة الأولى المطعون عليهما، بالوفاة أو الترك، هى تأييد لعقد الإيجار أم أنه يظل مؤقتا مرهونا أجله بحدوث واقعة محمولة على المستقبل.

وحيث إن امتداد عقد الإيجار إلى ذوى القربى المنصوص عليهم فى الفقرة الأولى من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 لا

ينفى خضوعهم لأسباب الإخلاء المنصوص عليها فى المادة (18) من القانون رقم 136 لسنة 1981 إذا توافرت شروط إحداها، فينتهى العقد بتوافر هذا السبب، كما يتصل بذلك أن يطلب آخر من تقرر الامتداد لمصلحته منهم إنهاء العقد، ثم يتحقق التأقيت النهائى للعقد بوفاة آخر من تقرر الامتداد القانونى لمصلحته من ذوى القربى المشار إليهم أو تركه العين المؤجرة، إذ كان ذلك كله، فإن نص الفقرة الأولى من المادة (29) المطعون عليه، لا يكون قد خرج عن دائرة تأقيت عقد الإيجار، بحمل انتهائه على وقائع عديدة أقصاها وفاة آخر من امتد العقد لمصلحته من ذوى قرابة المستأجر الأصلى المحددين فى النص الطعين، أو تركه العين المؤجرة، ويكون النص المطعون عليه بذلك وفيما أتاه من حكم حتى لم يخرج عن دائرة ما اجتهد فيه الفقهاء - وكان له أن يخرج - ولم يخالف حكما شرعيا قطعى الثبوت والدلالة، بما لا يكون معه قد خالف الشريعة الإسلامية بأى وجه من الوجوه.

وحيث إنه عن النعى بمساس نص الفقرة الأولى من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 بحق الملكية وإخلاله بمبدأ التضامن الاجتماعى، فإنه بدوره مردود، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه ولئن كان الدستور قد كفل حق الملكية الخاصة، وحوطه بسياج من الضمانات التى تصون هذه الملكية وتدرأ كل عدوان عليها، إلا أنه فى ذلك كله لم يخرج عن تأكيده على الدور الاجتماعى لحق الملكية، حيث يجوز تحميلها ببعض القيود التى تقتضيها أو تفرضها ضرورة اجتماعية، وطالما لم تبلغ هذه القيود مبلغا يصيب حق الملكية فى

جوهره أو يعدمه جل خصائصه، إذ كان ذلك وكان ما أملى على المشرع المصرى تقرير قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار، سواء للمستأجر الأصلي أو ذوى قرباه المقيمين معه ممن حددتهم الفقرة الأولى المشار إليها، هو ضرورة اجتماعية شديدة الإلحاح تمثلت فى خلل صارخ فى التوازن بين قدر المعروض من الوحدات السكنية وبين حجم الطلب عليها، وهو خلل باشرت ضغوطه الاجتماعية آثارها منذ الحرب العالمية الثانية، وكان تجاهلها يعنى تشريد آلاف من الأسر من مأواها بما يؤدى إليه ذلك من تفتيت فى بنية المجتمع وإثارة الحقد والكراهية بين فئاته ممن لا يملكون المأوى ومن يملكونه، وهو ما يهد مبدأ التضامن الاجتماعى، لذلك فقد تبنى المشروع المصرى قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار منذ التشريعات الاستثنائية لإيجار الأماكن الصادرة أثناء الحرب العالمية الثانية، وحتى النص الطعين مراعى فى سريان الامتداد إلى ذوى قرابة المستأجر المحددين فى النص الطعين أنهم كانوا محل اعتبار جوهرى عند التعاقد، وقد قصد المشرع بذلك كله أن يصون للمجتمع أمنه وسلامته محمولين على مبدأ التضامن الاجتماعى.

وحيث إنه يبين مما تقدم أن نص الفقرة الأولى من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 لم يخالف أحكام الشريعة الإسلامية، ولم يتضمن مساساً بحق الملكية الخاصة أو إخلالاً بمبدأ التضامن الاجتماعى، وإذا كان لا يخالف أى نص دستورى آخر، فإنه يتعين القضاء برفض الطعن عليه.

وحيث إنه عن النعى بمخالفة نص الفقرة الثالثة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 للشريعة الإسلامية. ومساسه بحق الملكية الخاصة ومخالفته لمبدأ التضامن الاجتماعي، فإنه إذ جرى حكم هذا النص على أنه «وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في الاستمرار في شغل العين. ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد» فإن حقيقة هذا الحكم، وفي إطار عبارات النص، لم تتجاوز حدود حكم الفقرة الأولى من المادة (29) الذي انتهت المحكمة - على ما سلف - إلى دستوريته، ذلك أن الأمر لم يتجاوز بهذا الحكم أن يمنح من استمر عقد الإيجار لمصلحته من أقارب المستأجر الأصلي الذين عينتهم الفقرة الأولى، سندا لشغله العين المؤجرة، ويتمثل هذا السند في عقد الإيجار الذي ألزم النص المؤجر بتحريره، كما قرر تضامنا بين الأقارب شاغلي العين فيما يتعلق بالالتزامات الناشئة عن هذا العقد، وفي هذا الإطار وحده تغدو الأسباب التي كشفت عن موافقة حكم الفقرة الأولى من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977، للدستور وعدم تعارضها مع أي من أحكامه، هي بذاتها الأسباب التي يتساند إليها الإبقاء على نص الفقرة الثالثة من المادة (29) المشار إليها في حدود العبارات التي أوردتها.

وحيث إنه ولئن كان ما تقدم إلا أن إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن عينتهم الفقرة الأولى من المادة (29) المشار إليها. وبالشروط الواردة في هذه الفقرة، وتوقف نص الفقرة الثالثة من المادة (29) عند هذا الحد، من شأنه أن يفضي بهذا النص إلى دائرة عدم الدستورية، ذلك

أن الانتقال بالعقد الذى حرر لمصلحة أى من أقارب المستأجر الأصلى المحددين على النحو سالف الذكر من أن يكون سنداً لشغله العين، لأن يصبح عقداً منشأً لعلاقة إيجارية جديدة، المستأجر الأصلى فيها هو القريب الذى حرر العقد لمصلحته، مؤداه أن يسرى حكم الفقرة الأولى من المادة (29) على أقارب هذا القريب المقيمين معه - حسبما حددهم هذا النص - عند وفاته أو تركه العين، بما يترتب عليه نهوض حكم الفقرة الثالثة ليلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار جديد لهم أو لأيهام، ثم يستمر الأمر متتابعاً فى حكمه، متعاقباً من جيل إلى جيل، لتحل به نتيجة محققة هى فقدان المؤجر - وبتقدير أنه المالك للعين المؤجرة أو للحق فى التأجير - جل خصائص حق الملكية على ما يملكه، وفيما يتجاوز أية ضرورة اجتماعية تجيز تحميل حق الملكية بهذا القيد، ذلك أن القيد الذى يحتمله حق الملكية فى هذا الشأن، هو تقرير امتداد قانوني لعقد الإيجار يستفيد منه المستأجر الأصلى وفقاً لحكم المادة (18) من القانون رقم 136 لسنة 1981 كما يستفيد منه ذوو قريابه المقيمون معه من زوج وأبناء ووالدين وفقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977، حيث كانت إقامتهم معه محل اعتبار جوهري عند التعاقد، بما ينهض مبرراً لهذا القيد وفى إطار أزمة الإسكان التى جعلت المعروض من وحداته دون حجم الطلب عليها، فإذا تجاوز الأمر هذا الحد، وأنقلب القيد الذى تبرره هذه الضرورة الاجتماعية إلى فقدان المؤجر جل خصائص حق الملكية على العين المؤجرة، ولمصلحة من لم تشملهم الفقرة الأولى من ذات النص ولم يكن محل اعتبار عند التعاقد على التأجير، فإن الأمر يغدو عدواناً على

حق الملكية الخاصة وهو ما يتعارض مع الأوضاع الخاصة بهذا الحق والحماية المقررة له بموجب أحكام المادتين (32 ، 34) من الدستور، ويوقع حكم الفقرة الثالثة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى حماة مخالفة الدستور، وهى مخالفة توجب القضاء بعدم دستوريته فيما لم تتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذى يلتزم المؤجر بتحريره لأقارب المستأجر الأصلى المقيمين معه وقت وفاته أو تركه العين والمحددin فى الفقرة الأولى من المادة (29) من ذات القانون، بانتهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب، سواء بالوفاة أو تركه العين. وحيث إن مقتضى حكم المادة (49) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم 48 لسنة 1979، هو عدم تطبيق النص المقضى بعدم دستوريته على الوقائع اللاحقة لليوم التالى لتاريخ نشر الحكم الصادر بذلك، وكذلك على الوقائع السابقة على هذا النشر إلا ما استقر من حقوق ومراكز صدرت بشأنها أحكام حازت قوة الأمر المقضى. أو إذا حدد الحكم الصادر بعدم الدستورية تاريخاً آخر لسريانه، لما كان ذلك وكان أعمال الأثر الرجعى للحكم بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 وعلى ما انتهت إليه المحكمة فى هذه الأسباب، مؤداه إحداث خلخلة اجتماعية واقتصادية مفاجئة، تصيب فئات عريضة من القاطنين بوحدات سكنية تساندوا فى إقامتهم بها إلى حكم هذا النص قبل القضاء بعدم دستوريته، وهى خلخلة تنال من الأسرة فى أهم مقومات وجودها المادى، وهو المأوى الذى يجمعها وتستظل به، بما تترتب عليه آثار اجتماعية تهز مبدأ التضامن الاجتماعى الذى يقوم عليه المجتمع وفقاً لما نصت عليه

المادة السابعة من الدستور، إذ كان ذلك فإن المحكمة ترى أعمال الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة (49) من قانونها، وتحدد لسريان هذا الحكم تاريخاً آخر هو اليوم التالي لنشره، بما مؤداه أن جميع العقود التي أبرمت قبل هذا التاريخ إعمالاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977، وتنزل منزلتها الوقائع التي ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقود إيجار، فتعد عقوداً قائمة حكماً - حيث كان يجب تحريرها - وتظل قائمة ومنتجة لكافة آثارها القانونية وفقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة (29) المشار إليها.

## فلهذه الأسباب

### حكمت المحكمة :

أولاً: بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين، بانتهاء إقامة آخرهم بها، سواء بالوفاة أو الترك، ورفضت ما عدا ذلك من طلبات وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

ثانياً: بتحديد اليوم التالي لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثره.

رئيس المحكمة

أمين السر

(ونشر الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ 14 نوفمبر سنة 2002

العدد 46).

## (ثانياً)

### الآثار المترتبة على الحكم

**قد ترتب على هذا الحكم الآثار الآتية :**

#### 26- الآثار الأول :

أنه اعتباراً من اليوم التالى لنشر الحكم فى الجريدة الرسمية أى اعتباراً من 15 نوفمبر سنة 2002، إذا توفى المستأجر الأسمى الذى أبرم عقد الإيجار ابتداء أو المستفيد الذى امتد إليه عقد الإيجار أو من تركت له العين المؤجرة، فإن عقد الإيجار يمتد إلى أقارب المستأجر المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك وفقاً للفقرة الأولى من المادة 29 (وهم الزوج والأولاد وأى من الوالدين) لمرة واحدة حيث كانت إقامتهم معه محل اعتبار عند التعاقد. فإذا مات هؤلاء فلا يمتد العقد إلى غيرهم، وتعود العين إلى مالکها. فعقد الإيجار فى هذه الصورة يمتد إلى الزوج والأولاد وأى من الوالدين من جيل واحد فقط.

#### **وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :**

1- «قضاء المحكمة الدستورية العليا الصادر بتاريخ 2002/11/3 فى القضية رقم 70 لسنة 18 قضائية «دستورية» بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1997 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذى يلتزم المؤجر بتحريره

لمن لهم الحق في شغل العين بانتهاء إقامة آخرهم سواء بالوفاة أو الترك، وإن كان مقتضاه عدم جواز امتداد عقد الإيجار إلى أقارب المستأجر المقيمين معه من زوج وأبناء ووالدين وفقا لحكم الفقرة الأولى من ذات المادة لأكثر من مرة واحدة، إلا أنه لما كانت المحكمة الدستورية العليا قد استشرفت خطر أعمال الأثر الرجعي المقرر للأحكام الصادرة بعدم دستورية القوانين في خصوص هذا الحكم، وأعملت الرخصة التي خولتها لها الفقرة الثالثة من المادة 29 من قانونها، قضت بسريانه بأثر فوري على الوقائع التالية لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية الحاصل في 2002/11/14، وكان مفاد سريان هذا الحكم بأثر فوري أن عقد الإيجار لا يمتد قانونا لمرة ثانية إذا كان قد سبق وامتد وفقا لحكم الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في تاريخ لاحق على نشر الحكم وليس في تاريخ سابق على ذلك، بما مؤداه أن جميع العقود التي كانت قائمة في يوم 2002/11/14، ولو كانت قد أبرمت إعمالا لأحكام الامتداد القانوني لعقود الإيجار - وتنزل منزلتها الوقائع التي ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من هذا الامتداد نزولا على أحكامه فتعد عقودا قائمة حكما حيث كان يجب تحريرها - تظل قائمة ومنتجة لآثارها القانونية، وأنه يجوز من بعد هذا التاريخ امتدادها إلى أقارب المستأجر - ومن أخذ حكمه ممن سبق وامتد إليه العقد - الذين تتوافر لهم الشروط والضوابط المنصوص عليها في المادة 29 السالف

الإشارة إليها، على أن يكون هذا الامتداد لمرة واحدة فقط بحيث تنتهي تلك العقود بانتهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب بالعين سواء بالوفاة أو الترك.

### (طعن رقم 2001 لسنة 74 ق جلسة 2005/4/6)

2- «إذا كان الحكم المطعون فيه قد بنى قضاءه على أن عقد إيجار عين النزاع لا يجوز أن يمتد مرة أخرى إلى الطاعن بعد أن امتد من قبل إلى والده الذى توفى بتاريخ 2000/7/1 قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا سالف الذكر، حال أن حظر امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر إلى ذوى قرباه المقيمين معه من زوج وأبناء ووالدين لأكثر من مرة واحدة - وهو ما يفضى إليه قضاء ذلك الحكم - لا يسرى إلا على الوقائع اللاحقة على نشره، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون، وقد حجبته هذه المخالفة عن تمحيص ما تمسك به الطاعن من أنه بقى مقيما مع والده فى عين النزاع إلى وقت وفاته، وهو دفاع - لو صح - لترتب عليه امتداد عقد الإيجار إليه عملا بما تقضى به الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977، بغير أن يحول دون ذلك كون العقد قد سبق امتداده من جد الطاعن إلى والده، متى كان ذلك فإن الحكم يكون معيبا».

### (طعن رقم 2001 لسنة 74 ق جلسة 2005/4/6)

### (طعن رقم 330 لسنة 75 ق جلسة 2006/1/4)

### 27- الأثر الثانى:

أنه فى حالة القضاء بامتداد عقد الإيجار للمستفيدين من الإيجار وهم من الجيل الأول - على نحو ما ذكرنا - وبإلزام المؤجر بتحرير

عقد إيجار لهم عملاً بالفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977، يجب النص في الحكم على أن ينتهي عقد الإيجار بانتهاء إقامة آخرهم بالعين، سواء بالوفاة أو الترك.

### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «وحيث إن هذا النعى في محله، ذلك أن قضاء المحكمة الدستورية العليا الصادر بتاريخ 2002/11/3 في القضية رقم 170 لسنة 18 قضائية دستورية بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين بانتهاء إقامة آخرهم سواء بالوفاة أو بالترك وإن كان مقتضاه عدم جواز امتداد عقد الإيجار - إلى أقارب المستأجر المقيمين معه من زوج وأبناء ووالدين وفقاً لحكم الفقرة الأولى من ذات المادة لأكثر من مرة واحدة، إلا أنه لما كانت المحكمة الدستورية العليا قد استشرفت خطر أعمال الأثر الرجعي المقرر للأحكام الصادرة بعدم دستورية القوانين في خصوص هذا الحكم وأعملت الرخصة التي خولتها لها الفقرة الثالثة من المادة 49 من قانونها وقضت بسريانه بأثر فوري على الوقائع التالية لنشره في الجريدة الرسمية في 2002/11/14 وكان مفاد سريان هذا الحكم بأثر فوري أن عقد الإيجار لا يمتد قانوناً لمرّة ثانية إذا كان قد سبق وامتد وفقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 في تاريخ لاحق على نشر الحكم وليس في تاريخ سابق على ذلك بما مؤداه أن جميع العقود التي كانت قائمة في يوم 2002/11/14 ولو كانت قد

أُبرمت إعمالاً لأحكام الامتداد القانوني لعقود الإيجار - وتنزل منزلتها الوقائع التي يترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من هذا الامتداد نزولاً على أحكامه. فتعد عقوداً قائمة حكماً حيث كان يجب تحريرها وتظل قائمة ومنتجة لآثارها القانونية، وأنه يجوز من بعد هذا التاريخ امتدادها إلى أقارب المستأجر ومن أخذ حكمه ممن سبق وامتد إليه العقد من الذين تتوافر لهم الشروط والضوابط المنصوص عليها في المادة 29 السالف الإشارة إليها على أن يكون هذا الامتداد لمرة واحدة فقط بحيث تنتهي تلك العقود بانتهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب بالعين سواء بالوفاة أو الترك».

(طعون أرقام 4594 ، 5167 ، 5294 لسنة 78ق

جلسة 2009/11/8)

2- «وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن المقرر في قضاء المحكمة أن النص في الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 على أن «لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك» يدل على أن عقد إيجار المسكن لا ينتهي بالنسبة لهؤلاء بوفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع أى من المستفيدين المشار إليهم متى كانت إقامتهم بالعين مستقرة حتى تاريخ الوفاة أو الترك، وأن قضاء المحكمة الدستورية العليا الصادر بتاريخ 2002/11/3 فى القضية رقم 70 لسنة 18ق دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار

الذى يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق فى شغل العين بانتهاء إقامة آخرهم سواء بالوفاة أو الترك وإن كان مقتضاه عدم جواز امتداد عقد الإيجار إلى أقارب المستأجر المقيمين معه من زوج وأبناء ووالدين وفقا لحكم الفقرة الأولى من ذات المادة لأكثر من مرة واحدة إلا أنه لما كانت المحكمة الدستورية العليا قد استشرفت خطر إعمال الأثر الرجعى المقرر للأحكام الصادرة بعدم دستورية القوانين فى خصوص هذا الحكم وأعملت الرخصة التى خولتها لها الفقرة الثالثة من المادة 49 من قانونها وقضت بسريانه بأثر فورى على الوقائع التالية لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية الحاصل فى 2002/11/14 وكان مفاد سريان هذا الحكم بأثر فورى أن عقد الإيجار لا يمتد قانونا لمرة ثانية إذا كان قد سبق وامتد وفقا لحكم الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 فى تاريخ لاحق على نشر الحكم وليس فى تاريخ سابق على ذلك بما مؤداه أن جميع العقود التى كانت قائمة فى يوم 2002/11/14 ولو كانت قد أبرمت إعمالا لأحكام الامتداد القانونى لعقود الإيجار وتنزل منزلتها الوقائع التى ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من هذا الامتداد نزولا على أحكامه فتعد عقودا قائمة حكما حيث كان يجب تحريرها وتظل قائمة ومنتجة لآثارها القانونية وأنه يجوز من بعد هذا التاريخ امتدادها إلى أقارب المستأجر ومن أخذ حكمه من سبق وامتد إليه العقد من الذين تتوافر لهم الشروط والضوابط المنصوص عليها فى المادة 29 السالف الإشارة إليها على أن يكون هذا الامتداد لمرة واحدة فقط بحيث تنتهى تلك العقود بانتهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب بالعين سواء بالوفاة أو الترك. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بانتهاء عقد الإيجار

والإخلاء والتسليم استنادا إلى أن الطاعنة لا يمتد إليها العقد من والدها المستأجر الأصلي لعدم إقامتها معه حال حياته وحتى وفاته كما لا يمتد إليها من العقد المحرر لوالدتها زوجة المستأجر الأصلي إذ يؤدي ذلك إلى تأبيد عقد الإيجار ويخالف القانون وحكم المحكمة الدستورية في تأبيد عقد الإيجار بوفاة آخر المستفيدين الذين كانوا يقيمون مع المستأجر الأصلي وقت وفاته من الامتداد القانوني لعقد الإيجار وهما زوجته وابنته فايضة وقد توفيتا إلى رحمة الله ومما مؤداه أن الطاعنة لا يكون لها الحق في الامتداد بحسبان أن تحرير عقد إيجار لزوجته المستأجر الأصلي هو دليل لإثبات إقامتها لا يجعل منها مستأجرة أصلية بالرغم من أن المستأجر الأصلي والد الطاعنة قد توفي بتاريخ 1994/3/24 قبل صدور حكم الدستورية والعمل به وأن حظر امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين إلى ذوى قرباه المقيمين معه من زوج وأبناء ووالدين لأكثر من مرة واحدة وهو ما يفضى إليه قضاء المحكمة الدستورية لا يسرى إلا على الوقائع اللاحقة على تاريخ نشره في 2002/11/14 فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا وقد حجب هذا عن تمحيص دفاع الطاعنة الوارد بمذكرة دفاعها خلال فترة حيز الدعوى للحكم من توافر شروط امتداد عقد الإيجار إليها لإقامتها مع والدتها والتي أصبحت مستأجرة أصلية يمتد العقد منها إلى ذوى قرباها المقيمين معها حتى وفاتها من زوج وأبناء. ووالدين لمرة واحدة على ما سلف بيانه وهو دفاع جوهرى يتغير به وجه الرأى فى الدعوى مما يعيبه ويوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن»

(طعن رقم 193 لسنة 79 ق جلسة 2010/2/18)

3- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر- فى قضاء هذه المحكمة- أن النص فى المادة 1/29 من القانون 49 لسنة 1977 على أنه «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر الأسمى أو تركه العين إذ بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك». قد جاء عاما غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين ومن ثم فإن هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء من المالك أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الأسمى أو تركه العين كما أن الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم 70 لسنة 18 قضائية دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذى يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق فى شغل العين بانتهاء إقامة آخرهم بها سواء بالوفاة أو الترك قد حدد لسريانه اليوم التالى لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية بتاريخ 2002/11/14 إعمالا للرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة 49 من قانونها رقم 48 لسنة 1979 مما مؤداه أن جميع العقود التى أبرمت قبل هذا التاريخ- ولو كانت قد أبرمت إعمالا لأحكام الامتداد القانونى لعقود الإيجار وتنزل منزلتها الوقائع التى يترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من هذا الامتداد نزولا على أحكامه فتعد عقودا قائمة حكما من حيث كان يجب تحريرها وتظل قائمة ومنتجة لآثارها القانونية وأنه يجوز من بعد هذا التاريخ امتدادها إلى

أقارب المستأجر ومن أخذ حكمه ممن سبق أن امتد إليه العقد من الذين تتوافر لهم الشروط والضوابط المنصوص عليها في المادة 29 السالف الإشارة إليها على أن يكون هذا الامتداد لمرة واحدة فقط بحيث تنتهي تلك العقود بانتهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب بالعين سواء بالوفاة أو الترك.

كما أن من المقرر - إن إغفال الحكم بحث دفاع أثاره الخصوم وكان بحثه يترتب عليه - إن صح - تغيير وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون مشوباً بالقصور المبطل.

لما كان ذلك وكان البين من مطالعة الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بامتداد العقد إليه عن زوجته ..... لإقامته معها إقامة دائمة ومستقرة حتى وفاتها بتاريخ 2001/3/16 والتي أضحت مستأجرة أصلية بامتداد العقد إليها عن والدها المستأجر الأصلي ..... فاطرح الحكم المطعون فيه ذلك وأقام قضاءه بإخلاء شقة النزاع على سند من صدور الحكم بعدم دستورية نص المادة 3/29 من قانون إيجار الأماكن رقم 49 سنة 1977 ورتب على ذلك عدم امتداد عقد الإيجار المذكور إلى الطاعن عن زوجته في حين أن العقد امتد إليه إعمالاً لنص المادة 1/29 من القانون 49 لسنة 1977 سالف الذكر الأمر الذي يعيب الحكم بمخالفة القانون بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.

وحيث إن موضوع الاستئناف صالح للفصل فيه.

ولما تقدم يتعين رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض دعوى المطعون ضدها وفي الدعوى الفرعية بإلزامها بتحرير عقد إيجار للطاعن بذات شروط العقد المؤرخ 1970/11/1.

(طعن رقم 13798 لسنة 78 ق جلسة 2010/5/23)

## 28- الأثر الثالث:

أنه في الفترة السابقة على تاريخ سريان حكم المحكمة الدستورية سالف الذكر أى حتى تاريخ 14 نوفمبر سنة 2002 يكون أثر الحكم الآتى:

(أ) بالنسبة لجميع عقود الإيجار التى امتدت من المستأجر الأسمى الذى أبرم عقد الإيجار ابتداء للمستفيدين من الامتداد طبقا للفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977- على ضوء ما صدر بشأنها من قضاء للمحكمة الدستورية عدا الحكم الذى نعالج آثاره - وكذلك جميع عقود الإيجار التى امتدت من المستفيدين تباعا إلى المقيمين معهم حتى الوفاة أو الترك، وحررت عنها عقود إيجار للمستفيدين بالتطبيق للفقرة الثالثة من المادة (29) أو صدر بشأنها أحكام بتحرير عقود إيجار لامتناع المؤجر عن تحريرها.

هذه العقود جميعا تظل قائمة ومنتجة لكافة آثارها طبقا لنص الفقرة الثالثة من المادة (29) المذكورة، كأن حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم 70 لسنة 18 قضائية «دستورية» سالف الذكر لم يصدر. ومفاد ذلك أن عقد الإيجار يستمر لصالح الزوج والوالدين والأولاد دون التقيد بجيل واحد للأزواج أو الأولاد أو الوالدين، أى طبقا لما كان ساريا قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا.

وهذا ما أفصحت عنه المحكمة الدستورية العليا فى أسباب حكمها بما ذهبت إليه من أن: «..... إذ كان ذلك فإن المحكمة ترى أعمال الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة (49) من قانونها، وتحدد لسريان هذا الحكم تاريخا آخر هو اليوم التالى لنشره، بما مؤداه

أن جميع العقود التى أبرمت قبل هذا التاريخ إعمالاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 وتنزل منزلتها الوقائع التى ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقود إيجار، فتعد عقوداً قائمة حكماً- حيث كانت يجب تحريرها- وتظل قائمة ومنتجة لكافة آثارها القانونية وفقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة (29) المشار إليها».

(ب) تنزل منزلة العقود سالفه الذكر (الواردة فى بند أ) الوقائع والعلاقات التى ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقود إيجار طبقاً للفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977، فهى تعد عقوداً قائمة حكماً حيث كان يجب تحريرها- وتظل منتجة لكافة آثارها القانونية وفقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة، ومثال ذلك أن يكون المستأجر الأصل الذى أبرم عقد الإيجار، أو أحد المستفيدين الذين امتد إليهم العقد، توفى فامتد العقد لصالح المستفيدين منه، ولكن المؤجر لم يحرر لهم عقد إيجار سواء كان المستفيدون قد طلبوا منه ذلك أو لم يطلبوا- طالما لم يتنازلوا عن حقهم فى الامتداد لأنه فى هذه الحالة يكون قد وقع على المؤجر التزام بتحرير عقد إيجار لهم.

(نقض طعن رقم 13798 لسنة 78 ق جلسة 2010/5/23 منشور سلفاً

فى هذا البند)

ونعرض فيما يلى للأحكام التفصيلية لامتداد عقد الإيجار إلى الزوج والأولاد وأى من الوالدين.

(أ)

## امتداد عقد الإيجار إلى الزوج

### 29- المقصود بالزوج:

الزوج يشمل الذكر والأنثى، فإذا كان الرجل هو مستأجر المسكن وترك المسكن لزوجته أو توفي، فإن زوجته تفيد من حكم الامتداد، وإذا كانت الزوجة هي المستأجرة وتركت المسكن لزوجها أو توفيت أفاد الزوج من حكم الامتداد.

ولا يشترط للإفادة من الامتداد اتحاد الزوجة والزوج في الدين، لأن الامتداد لا يقوم على سند من الإرث، وإنما يبنى على الزوجية مع الإقامة بالعين بشروطها التي سنتناولها تفصيلاً.

وبالتالي فإذا كان الزوج مسلماً وكانت الزوجة مسيحية أو يهودية ثم مات الزوج أو ترك العين لزوجته امتد إلى الزوجة عقد الإيجار.

### وقد قضت محكمة النقض بأن:

«المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن النص في الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 يدل على أن المشرع عدد حالات استمرار إيجار المسكن الخاضع لتشريعات إيجار الأماكن بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين حصراً جاعلاً القاعدة فيمن يستمر العقد لصالحه من ذويه الذين أوردتهم تحديداً - هي الإقامة مع المستأجر الأصلي ولم يجعل ركيزة هذه القاعدة علاقة الإرث بين المستأجر الأصلي وورثته مما مفاده أن دعوى الإخلاء لانتهااء العقد بوفاء المستأجر أو تركه العين هي دعوى

لا تتعلق بتركته التى تكون محلا للتوريث ومن ثم فلا يكون ثمة محل لوجوب اختصام ورثته».

(طعن رقم 2511 لسنة 65 ق جلسة 1996/2/7)

### 30- لا يشترط لإفادة الزوج من الامتداد أن تكون الزوجية ثابتة بوثيقة زواج رسمية؛

لا يشترط لإفادة أحد الزوجين من الامتداد القانونى، أن يكون الزواج ثابتا بوثيقة زواج رسمية، بل يكفى ثبوت الزوجية بعقد عرفى، فلا يسرى فى هذا الشأن نص الفقرة الأولى من المادة (17) من القانون رقم (1) لسنة 2000 بإصدار قانون تنظيم بعض أوضاع وإجراءات التقاضى فى مسائل الأحوال الشخصية التى تقضى بأنه: «لا تقبل عند الإنكار الدعاوى الناشئة عن عقد الزواج - فى الوقائع اللاحقة على أول أغسطس سنة 1931 - ما لم يكن الزواج ثابتا بوثيقة رسمية....الخ».

### وقد أوضحت ذلك محكمة النقض بقولها:

1- «الأصل فى فقه الشريعة الإسلامية جواز الشهادة بالتسامع فى الزواج إلا أن المشرع تدخل استثناء من هذا الأصل - احتراماً لروابط الأسرة وصيانة للحقوق الزوجية - فنص فى الفقرة الرابعة من المادة 99 من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية على أن «لا تسمع عند الإنكار دعوى الزوجية أو الإقرار بها إلا إذا كانت ثابتة بوثيقة رسمية فى الحوادث الواقعة من أول أغسطس سنة 1931»، ولما كانت دعوى الطاعن هى طلب إنهاء عقد إيجار شقة النزاع باعتبار أن الشاغلة لها ليست زوجة للمستأجر الأصلى الذى ترك العين لعدم وجود وثيقة رسمية معها مثبتة للزواج - وهى دعوى متميزة عن دعوى الزوجية

التي عنتها المادة 99 من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية، فإن الزوجية التي هي من شرائط امتداد عقد الإيجار عملاً بنص المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 لا يلزم لتوافرها ثبوت الزواج بوثيقة رسمية ولو قصد المشرع ذلك لنص عليه صراحة».

**(طعن رقم 1535 لسنة 48 ق جلسة 1982/5/19 - ذات المبدأ طعن**

**رقم 973 لسنة 49 ق جلسة 1984/12/20)**

2- «ثبوت الزواج بوثيقة رسمية. غير لازم لاستمرار عقد الإيجار لصالح زوج المستأجرة المقيم معها حتى وفاتها».

**(طعن رقم 3151 لسنة 58 ق جلسة 1993/5/19)**

**31- هل إقامة الزوجة مع زوجها طالعين الطوجرة مذهب الإيجار**

**يجعلها مستأجرة للعين؟**

أنظر بند (63).

**32- هل يمتد عقد الإيجار لصالح المطلقة؟**

إذا كانت المطلقة قد طلقت طلاقاً رجعياً، فإن هذا الطلاق لا يغير شيئاً من أحكام الزوجية، فهو لا يزيل الحل وليس له من أثر إلا نقص عدد الطلاقات التي يملكها الزوج على زوجته ويملك الزوج مراجعتها وهي في العدة بدون علمها أو رضاها، أما إذا انقضت العدة صارت أجنبية عنه، ولا يجوز له مراجعتها إلا بعقد ومهر جديدين.

وعلى ذلك إذا مات الزوج أو ترك العين بعد أن طلق زوجته طلاقاً رجعياً وهي في عدتها، فإن الزوجية تعتبر قائمة حكماً ويمتد إليها عقد الإيجار.

## وقد قضت محكمة النقض بأن :

1- «الطلاق الرجعى. أثره. إنقاص عدد الطلقات التى يملكها الزوج على زوجته. عدم زوال حقوق الزوج إلا بانقضاء العدة. مؤدى ذلك. ترك المطلق العين المؤجرة لمطلقة التى مازالت فى العدة. أثره. استمرار عقد الإيجار للأخيرة. طالما توافر فى حقها شرط الإقامة وقت حصول الترك. م 1/29 ق 49 لسنة 1977».

(طعن رقم 2149 لسنة 53 ق جلسة 1991/5/5)

(طعن رقم 1800 لسنة 61 ق جلسة 1998/4/12)

2- «الطلاق الرجعى. أثره إنقاص عدد الطلقات التى يملكها الزوج على زوجته عدم زوال حقوق الزوج إلا بانقضاء العدة - مؤداه. حقها فى الإقامة فى مسكن الزوجية حتى انقضاء عدتها شرعا».

(طعن رقم 3829 لسنة 66 ق جلسة 1999/1/28)

3- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 يدل على أن المشرع رغبة فى حماية شاغلى الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان ارتأى استمرار عقد الإيجار وامتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجه وأولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك أيا كانت مدة إقامتهم وأيا كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى الوفاة أو الترك، والمقصود بالإقامة مع المستأجر فى مسكنه، الإقامة المستقرة فى العين المؤجرة ولا يحول دون توافرها انقطاع الشخص عن الإقامة بها بسبب عارض طالما

لم يكشف عن أنه أنهى هذه الإقامة بإرادته، والمقرر أيضا في فقه الحنفية أن الطلاق الرجعي لا يغير شيئا من أحكام الزوجية فهو لا يزيل الملك ولا يرفع الحل وليس له من أثر إلا نقص عدد الطلقات التي يملكها الزوج على زوجته ولا تزول حقوق الزوج إلا بانقضاء العدة ويحق للزوجة المطلقة أن تقيم في مسكن الزوجية الذي كانت تقيم فيه حتى تنتهي عدتها شرعا، وأن إغفال الحكم بحث دفاع جوهرى أبداه الخصم أو مجابهة هذا الدفاع بما لا يصلح ردا سائغا يترتب عليه بطلان الحكم للقصور في أسبابه الواقعية، كما أن المقرر أن طلب الخصم تمكينه من إثبات أو نفى دفاع جوهرى بوسيلة من وسائل الإثبات الجائزة قانونا هو حق له إذا كانت هي الوسيلة الوحيدة التي له في الإثبات. لما كان ذلك، وكانت الطاعنة قد تمسكت بدفاعها المبين بوجه النعى وطلبت إحالة الدعوى إلى التحقيق لتمكينها من إثباته فاطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع تأسيسا على إن إقامة زوج الطاعنة بفيلا النزاع المملوكة لنجلته المطعون ضدها لا يرتب بالضرورة وجود علاقة إيجارية بينهما لكونه وكيلا عنها في إدارة أعمالها وبحكم صلة القربى بينهما، فضلا عن أن الطاعنة طلقت من زوجها قبل وفاته ولم تكن تقيم معه بعين النزاع وقت الوفاة وهو ما لا يواجه دفاع الطاعنة ولا يصلح ردا عليه وعلى رفض طلبها بإحالة الدعوى إلى التحقيق لتمكينها من إثباته إذ أن صلة القربى بين زوج الطاعنة ونجلته المطعون ضدها وكونه وكيلا عنها لا يفيد بالضرورة وبطريق اللزوم العقلى انتفاء العلاقة الإيجارية بينهما عن عين النزاع، كما أن البين من

الأوراق أن طلاق الطاعنة من زوجها كان طلاقاً رجعياً وحدثت وفاته قبل انقضاء عدتها شرعاً بما - يعيب الحكم ويستوجب نقضه».

**(طعن رقم 2047 لسنة 79 ق جلسة 2010/2/3)**

أما إذا طلقت الزوجة طلاقاً بائناً وانتهت عدتها صارت أجنبية عن الزوج، بل ويحرم إقامتها مع مطلقها في مسكن واحد، ومن ثم لا يمتد إليها عقد الإيجار.

**إذ قضت بأن:**

1- «إذا كان الثابت أن الطاعنة كانت إبان التعاقد - في عقد الإيجار - زوجة للمستأجر المطعون عليه فإن وجودها معه بالعين المؤجرة منذ بدء الإيجار لا يجعل منها مستأجرة لها. لما كان ما تقدم، فليس للطاعنة وقد ثبت طلاقها من المطعون عليه المستأجر سنداً للبقاء في العين التي يستأجرها، ويكون الحكم بإخلائها متفقاً وصحيح القانون».

**(طعن رقم 396 لسنة 46 ق جلسة 1980/3/21)**

2- «إقامة الحكم قضاءً على دعامة أساسية كافية لحمل قضائه. تعييبه في دعامة أخرى أي كان وجه الرأي فيه غير منتج - إقامة الحكم المطعون فيه قضاءً بعدم أحقية الطاعنة في التمسك باستمرار عقد إيجار العين لصالحها لطلاقها من المطعون ضده الثاني قبل انتهاء العقد - تحديدها بعدم ثبوت انتهاء مدة إقامته نعى غير منتج».

**(طعن رقم 708 لسنة 53 ق جلسة 1989/6/4)**

3- «امتداد عقد إيجار المسكن إلى زوجة المستأجر. شرطه. استمرار رابطة الزوجية حتى الوفاة أو الترك. م 29 ق 49 لسنة 1977».

**(طعن رقم 2665 لسنة 60 ق جلسة 1991/3/25)**

4- «إفادة الزوجة بالمسكن المؤجر لزوجها رهين باستمرار العلاقة الزوجية. انفصام عرى الزوجية. أثره. فقد المطلقة لسندها فى حيازة المسكن».

(طعن رقم 3663 لسنة 64 ق جلسة 1999/4/15)

(أنظر أيضا نقض طعن رقم 1800 لسنة 61 ق جلسة 1998/4/12)

(منشور ببنء 42)

(ب)

### امتداد عقد الإيجار إلى الأولاء

#### 33- المقصوء بالأولاء :

يقصء بالأولاء الذين يمتء إليهم عقد الإيجار، أولاء المستأجر المقيمين معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك، أيا كانت بءايتها أو مءتها، وسواء أكانوا ذكورا أم إناثا، قصرا أم بالغين.

#### وقء قضت محكمة النقض بأن :

«حق القاصر فى امتءاء عقد الإيجار إليه. حق شخصى. عءم جواز تنازل الولى عنه ءون إءن المحكمة».

(طعن رقم 5235 لسنة 61 ق جلسة 1999/5/26)

#### 34- الامتءاء القانونى يثبء للأولاء الحقيقىين ءون الأولاء

#### بالتبنى :

يقصء بالأولاء الذين يفىءون من الامتءاء، الأبناء الحقيقىون، والأبناء الذين يثبء نسبهم للمستأجر الأصلى طبقا للشريعة الإسلامية أءذا

بالرأى الراجح من المذهب الحنفى بالنسبة للمسلمين (م 1/3 من قانون إصدار القانون رقم (1) لسنة 2000)، وبالنسبة للمصريين غير المسلمين المتحدى الطائفة والملة الذين كانت لهم جهات قضائية مالية منظمة حتى 31 ديسمبر سنة 1955 - طبقا لشريعتهم - فيما لا يخالف النظام العام (م 2/3 من قانون إصدار القانون رقم (1) لسنة 2000). ومن طرق ثبوت النسب طبقا للمذهب الحنفى الدعوة أو الإقرار.

أما الأبناء بالتبني، فلا يفيدون من الامتداد، والتبني هو استلحاق شخص معروف النسب أو مجهوله مع التصريح بأنه يتخذه ولدا مع أنه ليس ولدا حقيقيا، وهو ما يعد حراما وباطلا فى الشريعة الإسلامية.

### وبالترتيب على ذلك قضت محكمة النقض بأن:

1- (أ) - «مسائل الأحوال الشخصية ومنها واقعات النسب ثبوتا ونفيا وأثار كل ذلك تحكمها قواعد الشريعة الإسلامية على الوجه المبين فى المادة 280 من المرسوم بقانون رقم 78 لسنة 1931 بلائحة ترتيب المحاكم الشرعية والتي تنص على أن «تصدر الأحكام طبقا للمدون فى هذه اللائحة ولأرجح الأقوال من مذهب أبى حنيفة، ماعدا الأحوال التي ينص فيها قانون المحاكم الشرعية على قواعد خاصة، فيجب فيها أن تصدر الأحكام طبقا لتلك القواعد»، وكانت هذه اللائحة لم ترد بها أحكام خاصة بالنسب، فإنه يتعين الرجوع فيه إلى الراجح فى مذهب أبى حنيفة، والراجح فيه أن أحكام النسب حجة على الكافة، فالشريعة الإسلامية تجعل النسب من النظام العام، فلا ينقض بالجود، كما لا يرتد بالرد ولا يفسخ بعد ثبوته.....الخ».

(ب) - «مسائل الأحوال الشخصية هي مجموعة متميزة من الصفات الطبيعية أو العائلية والتي رتب القانون عليها أثرا في حياته الاجتماعية لكونه إنسانا ذكرا أو أنثى، وكونه زوجا أو أرملًا أو مطلقا، وكونه أبا أو إبنًا، وكونه كامل الأهلية أو ناقصها لصغر سن أو عته أو جنون، باعتبار أنها تقوم على تقرير مراكز قانونية، أو حالات وصفات معينة يرتب عليها القانون أثرا في حياة الأشخاص الاجتماعية، ومن ثم فقد أحاطها المشرع بإجراءات وضمانات خاصة من بينها وجوب تمثيل النيابة العامة فيها بوصفها نائبة عن المجتمع، وبالتالي فإن الأحكام الصادرة فيها تكون لها حجية مطلقة قبل الكافة، وذلك دون التفات إلى ما إذا كانت تلك الأحكام مقررة أو منشئة لما تتضمنه من حقوق، إذ أن الحقيقة القضائية في مسائل الأحوال الشخصية كالأهلية والزواج والبنوة والاسم والجنسية سواء أكانت صادرة إيجابيا بالقبول، أو سلبا بالرفض، لا تعدو وكما سلف البيان أن تكون تقريرًا لمركز قانوني أو حالة أو صفة تتميز في ذاتها بالوحدة والإطلاق وعدم القابلية للتجزئة، وترتب بدورها آثارا من شأنها تحديد وضع الشخص في المجتمع، مما لازمه أن تكون الآثار واحدة ومطلقة وعامة قبل الكافة ومسلما بها منهم، إلا أن تلك الحجية وإن كانت من الأمور المتعلقة بالنظام العام، بل وتسمو على اعتبارات، مشروطة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بألا يخالف الحكم نصا في القرآن أو السنة أو إجماع الفقهاء وإلا كان باطلا، فإذا عرض على من أصدره أبطله، وإذا عرض على غيره أهدره ولم يعمل لأنه لا يحوز قوة الأمر المقضى».

(ج-)- «المقصود بالتبني استلحاق شخص معروف النسب أو مجهوله مع التصريح بأن يتخذه ولداً مع أنه ليس ولد حقيقى، وهو ما يعد حراماً وباطلاً فى الشريعة الإسلامية، ولا يترتب عليه أى حكم من الأحكام الشرعية الثابتة، وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النسب يثبت بالدعوة وهى الإقرار المجرد بالنسب لما ينطوى عليه من اعتراف ببنوة الولد، وأنه يخلق من مثله سواء كان صادقاً فى الواقع أم كاذباً، فيثبت لهذا الولد عند ذلك شرعاً جميع أحكام البنوة ويصح النسب بهذا الطريق حتى ولو كانت الظواهر تكذبه ولا يحول دون تلك ورود الإقرار الصريح أو الضمنى لاحقاً على التبني المدعى به لما ينم عنه من رغبة المقر فى تصحيح الأوضاع، مادام لم يبين وقت إقراره سبب هذه البنوة، فلا يشكل التبني تناقضاً مع الإقرار بالبنوة، لأنه من الميسور التوفيق بين الكلامين طالما لم يثبت نسبه إلى أخرى، لما كان ذلك فإن الحكم رقم 337 لسنة 1978 أحوال شخصية كلى جنوب القاهرة لا يكون قد خالف أحكام القرآن أو السنة أو إجماع الفقهاء، وتكون له حجية على الكافة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر حجية هذا الحكم نسبية ولم يعتد به، باعتبار أن الطاعة ابنة بالتبني للمقرة، فإنه يكون قد خالف القانون، وقد جره هذا إلى عدم بحث شروط انطباق المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 التى تجيز استمرار عقد الإيجار لأولاد المستأجر الحقيقى عند وفاته بدعى أن الطاعة ليست ابنة حقيقية للمستأجر».

(طعن رقم 111 لسنة 54 قى جلسة 1984/12/27)

2- (أ) - «إيراد الشارع مصطلحا معنا في نص ما لمعنى معين. وجوب صرفه لهذا المعنى في كل نص آخر يرد فيه. مؤدى ذلك. المقصود بأولاد المستأجر الذى يستفيدون من امتداد عقد الإيجار إليهم بعد وفاته أو ترك العين المؤجرة. م 29 ق 49 لسنة 1977 المقابلة للمادة 21 ق 52 لسنة 1969».

(ب) - «الأبناء الشرعيون - دون سواهم - الذين ينسبون إليه بالزواج الصحيح وما يلحق به أو الإقرار بالنسب. عدم انصرافه إلى الأولاد بالتبني. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى عدم استفادة الطاعة من الامتداد القانوني لعقد إيجار شقة النزاع باعتبارها ابنة بالتبني للمستأجر الأصل. النعى عليه بإهداره دفاعها بإقامتها المستقرة بشقة النزاع وتناقصه في أسبابه بشأنها أيا كان وجه الرأى فيه - غير منتج».

(طعن رقم 753 لسنة 58 ق جلسة 1992/11/5)

35- لا يشترط اتحاد الدين بين المستأجرين والأولاد المستفيدين من الامتداد.

راجع بند (29).

(ج)

**امتداد عقد الإيجار إلى أى من الوالدين**

36- المقصود بأى من الوالدين :

المقصود بأى من الوالدين، الأب أو الأم. فإذا كان والد المستأجر يقيم مع ابنه المستأجر إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك امتد الإيجار إليه، وإذا كانت والدته هى التى تقيم معه امتد الإيجار إليها، وإذا كان الإثنان يقيمان معه امتد العقد إليهما معا، وإذا كان

زوج المستأجر يقيم إقامة مستقرة أيضا معه امتد العقد إليهم جميعا. ويمتد العقد إلى الوالدين دون التقيد بجيل معين. غير أنه يجب أن يكون الأب أو الأم من النسب، فلا يمتد الإيجار إلى الأب أو الأم بالتبني. ولا يشترط وحدة الدين بين الإبن المستأجر وأى من الوالدين، لأن أساس الامتداد الإقامة المستقرة مع صلة الأبوة أو الأمومة، وليس الإرث.

### (الشرط الثالث للامتداد القانوني) إقامة الزوج والأولاد وأى من الوالدين فى العين المؤجرة حتى الوفاة أو الترك

#### 37- المقصود بالإقامة :

المقصود بالإقامة، هى الإقامة المستقرة المعتادة وانصراف نية المقيم إلى أن يجعل من المسكن مراحه ومغذاه بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه.

وهذا لا يمنع من أن يكون للشخص موطن آخر طالما توافرت لديه الإقامة المستقرة به وذلك وفقا لصريح نص المادة 40 من القانون المدنى التى أجازت وجود أكثر من موطن للشخص فى وقت واحد.

#### وفى هنا قضت محكمة النقض بأن :

1- «الإقامة المستقرة المعتادة وانصراف نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغذاه بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه، فتخرج الإقامة العرضية والعابرة والموقوتة مهما استطلت وأيا كان مبعثها ودواعيها... وكان الفصل فى كون الإقامة مستقرة أم لا مطلق

سلطة قاضى الموضوع دون معقب متى أقام قضاءه على أسباب سائغة.....الخ».

(طعن رقم 146 لسنة 43 جلسة 1977/12/28 - طعن 1187 لسنة 49ق جلسة 31 يناير سنة 1985 - وفى هذا المعنى طعن رقم 1118 لسنة 51ق جلسة 1982/3/10)

2- «ومن المقرر أن الفصل فى كون الإقامة مستقرة من عدمه من مطلق سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة».

(طعن رقم 78 لسنة 51ق جلسة 1988/1/21)

3- «الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار. م 29 ق 49 لسنة 1977. المقصود بها. اتجاه نية المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطناً له ومحلاً لإقامته المعتادة. نية الاستقرار اختلافها عن الباعث على الإقامة. العبرة فى وصف الإقامة بالاستقرار هو ثبوت الإقامة بهذا القصد أياً ما كان الباعث عليها. نفى الحكم المطعون فيه عن إقامة الطاعنة صفة الاستقرار باعتبار أن الباعث عليها رعاية والدتها المريضة. خطأ وفساد فى الاستدلال».

(طعن رقم 1056 لسنة 65ق جلسة 1997/1/6)

4- «الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار. م 29 ق 49 لسنة 1977 المقصود بها اتجاه نية المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطناً ومحلاً لإقامته المعتادة. الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض لا يفيد إنهاءها. نية الإقامة أمر يبطنه صاحبه خضوعه لسلطة محكمة الموضوع. استقلاله عن العنصر المادى. علة ذلك».

(طعن رقم 7968 لسنة 63ق جلسة 1998/2/9)

5- «الإقامة المستقرة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار. م 29 ق 49 لسنة 1977. المقصود بها. اتجاه نية المقيم إلى جعل العين

المؤجرة موطنا له ومحلا لإقامته المعتادة. لمحكمة الموضوع استخلاص نية الاستقرار من الأمارات الدالة عليها. الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض مهما استطلت مدته لا يحول دون قيامها ما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمنا باتخاذها موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في انصراف قصده إليه. جواز أن يكون للمستفيد في وقت واحد أكثر من موطن طالما توافرت لديه نية الإقامة والاستقرار فيها. م40ق مدني».

**(طعن رقم 70 لسنة 1932 ق جلسة 2001/5/14)**

**(طعن رقم 2166 لسنة 67 ق جلسة 1999/3/10)**

6- «وحيث إن هذا النعى في محله ذلك أن المقصود بالإقامة المستقرة التي يمتد بها عقد الإيجار في مفهوم المادة 29 من قانون إيجار الأماكن 49 لسنة 1977 هي الإقامة التي تنصرف فيها نية المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطناً له ومحلاً لإقامته المعتادة، ونية الاستقرار أمر يبطنه المقيم وتستخلصه محكمة الموضوع من الأمارات الدالة عليه، والعبرة بوصف الإقامة بالاستقرار هو ثبوتها بهذا القصد ولا يحول دون قيامها مجرد وجود موطن آخر له طالما توافرت لديه نية الإقامة المستقرة في عين النزاع، وذلك وفقاً لصريح نص المادة 40 من القانون المدني التي أجازت وجود أكثر من موطن للشخص في وقت واحد. لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنة تمسكت أمام محكمة الموضوع بإقامتها بعين النزاع مع والدتها حتى وفاتها لأن زوجها تنازل عن مسكن الزوجية لابنها واستدلت على ذلك بأقوال الشهود والمستندات المشار إليها بوجه النعى فاطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضى بإخلائها استناداً إلى أن إقامتها الوحيدة المعتبرة هي بمسكن الزوجية عملاً بحق الاحتباس الشرعي وهو ما حجبته عن

تحقيق دفاعها سالف الذكر فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

### (طعن رقم 545 لسنة 72 ق جلسة 2003/1/27)

7- «إن امتداد عقد الإيجار لزوج المستأجر وأبنائه ووالديه وفقا لحكم المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 مشروط بثبوت إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة وممتدة إلى وقت وفاته أو تركه المسكن. والمقصود بالإقامة فى هذا المعنى الإقامة المستقرة المعتادة وانصراف نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغذاه بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه.

تقدير توافر الإقامة المستقرة التى ترتب امتداد عقد الإيجار. استقلال قاضى الموضوع بتقديره. شرطه. إقامة قضاءه على أسباب سائغة».

### (طعن رقم 125 لسنة 75 ق جلسة 2005/10/19)

8- «الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر. م 1/29 ق 49 لسنة 1977. المقصود بها. الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك. الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض مهما استطالت مدته لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمنا باتخاذها موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً فى انصراف قصده إليه».

### (طعن رقم 15132 لسنة 74 ق - جلسة 2007/1/28)

9- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد فى الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة فى اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلى عدم فهم العناصر الواقعية التى تثبت لديها أو وقوع

تتناقض بين هذه العناصر كما فى حالة عدم اللزوم المنطقى للنتيجة التى انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التى تثبت لديها بأن كانت الأدلة التى قام عليها الحكم ليس من شأنها أن تؤدى عقلا إلى ما انتهى إليه أو استخلص من الأوراق واقعة لا تنتجها. ومن المقرر أيضا أنه وإن كان الفصل فى توافر الإقامة المستقرة التى ترتب امتداد عقد الإيجار أو انتفاءها هو من مسائل الواقع التى تخضع لمطلق سلطان محكمة الموضوع، إلا أن شرط ذلك أن تقيم قضاؤها على أسباب سائغة تؤدى إلى ما خلصت إليه. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بفسخ عقد الإيجار وتسليم العين المؤجرة على ما استخلصه من أوراق الدعوى وأقوال شاهدى المطعون ضده الأول من أن وجود مسكن آخر للطاعن ينفى إقامته بعين النزاع مع والدته وقت وفاته، وكان وجود مسكن آخر للطاعن لا ينهض بذاته دليلا على انتفاء إقامته بعين النزاع مع والدته حتى وفاتها، فإن الحكم المطعون فيه يكون فيما انتهى إليه مشوبا بالفساد فى الاستدلال الذى حجه عن بحث دفاع الطاعن بشأن امتداد عقد الإيجار إليه مما يعيبه أيضا بالقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 883 لسنة 79 ق جلسة 2010/3/17)

### 38- امتداد الإيجار ولو كانت إقامة المستأجر متقطعة :

متى ثبتت إقامة المستفيد على النحو السالف، فإن الإيجار يمتد لصالحه، ولو أقام بالعين بعد ذلك إقامة متقطعة لأى سبب من الأسباب، لأن القانون لا يتطلب الإقامة المستمرة. كشرط لامتداد إيجار المسكن،

إنما إذا ترك المستفيد المسكن خاليا لسنوات طويلة، فإن هذا يعد من جانبه من قبيل الإساءة في استعمال الحق المخول بمقتضى المادة 29، وذلك متى توافرت شروط إعمال المادة الخامسة من القانون المدنى التى تحدد شروط استعمال الحق، وبداية إذا كان المكان مؤجرا كمصيف أو مشتى فإن الإقامة فيه تكون موسمية ومتقطعة.

وإذا توافرت شروط الإقامة المستقرة وقت الوفاة أو الترك، فإنه لا يشترط استمرار المستفيد من الامتداد فى الإقامة بالعين لأن الإقامة حق له وليست واجبا عليه.

### 39- لا يشترط فى الإقامة أن تكون مشتركة مع المستأجر :

#### إذ قضت محكمة النقض بأن :

1- «مؤدى نص المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن عقد الإيجار لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه العين وإنما يمتد لصالح زوجه أو أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك أيا كانت مدة إقامتهم وأيا كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى الوفاة أو الترك، وكان يكفى لترتيب هذا الأثر أن يكون من شرع امتداد العقد لصالحه قد أقام فى العين المؤجرة ولو لفترة وجيزة وظل بها حتى وفاة المستأجر أو تركه لها دون حاجة لاشتراط الإقامة المشتركة بينهما لأن المستأجر طالما تسلم العين المؤجرة فإنها تكون فى حوزته ويحق له أن يشغلها بنفسه أو بزوجه أو أولاده أو والديه فإذا أسكنهم فيها فإنهم يعتبرون من المقيمين معه ولو لم يشاركهم الإقامة بالفعل، ويحق لهم بالتالى التمسك

بامتداد العقد، متى استمرت إقامتهم حتى وفاته أو تخليه عن العين لهم. لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن الأول - المستأجر - تسلم شقة النزاع ثم شغلها بابنه الطاعن الثانى، فإن تخليه عنها بعد أن صارت فى حيازته قانونا لابنه المذكور الذى شغلها من هذا الوقت لا يحرم الأخير من التمسك بالحق المخول له بمقتضى نص المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969».

2- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن لعقد الإيجار طابع عائلى وجماعى لا يتعاقد فيه المستأجر بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته ومن يترأى له إيواءهم من أفراد عائلته ومتى تسلم المستأجر العين المؤجرة فإنها تكون فى حوزته ويحق له أن يشغلها بنفسه أو أن يستقل بها آخرون من أفراد عائلته ممن يقع عليه عبء إيواءهم وإعالتهم قانونا أو أدبيا فإذا ما أسكنهم فيها فإنهم يعتبرون من المقيمين معه ولو لم يشاركونهم الإقامة بالفعل ومن ثم لا ينقضى عقد الإيجار بوفاة القريب المقيم بالعين المؤجرة ومن جهة أخرى يستمر عقد الإيجار لصالحه عند وفاة المستأجر متى توافرت شروط تطبيق المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 ولا يعتبر إسكان ذوى القربى على الوجه سالف البيان من قبيل الترك الذى أشار إليه القانون وهو التخلّى نهائيا عن العين المؤجرة بقصد عدم الانتفاع بها إلا إذا أثبت أن المستأجر أسقط حقه ولا يكون ذلك إلا بالتعبير صراحة عن التخلّى عن العين المؤجرة بعنصريه المادى والمعنوى أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالته على حقيقة المقصود منه والعنصر المادى يتمثل فى هجر الإقامة على وجه نهائى والعنصر المعنوى بأن يصاحب هجر الإقامة النية فى

التخلي عن العلاقة الإيجارية واستخلاص هذا التخلي بعنصريه أو نفيه من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة».

(طعن رقم 3699 لسنة 62 ق جلسة 1994/3/24)

#### 40- عدم اشتراط مدة معينة للإقامة بالعين :

يشترط للامتداد القانوني أن يبقى الزوج أو الأولاد أو أى من الوالدين الذين كانوا يقيمون مع المستأجر بالعين المؤجرة، حتى الوفاة أو الترك. إنما لا يشترط أن تكون إقامتهم قد استمرت مدة معينة قبل الوفاة أو الترك.

#### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح زوجته أو والديه. م 1/29 من ق 49 لسنة 1977. مناطه إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أيا كانت مدتها أو بدايتها».

(طعن رقم 3025 لسنة 59 ق جلسة 1994/3/27)

2- «امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح زوجته أو والديه. م 1/29 ق 49 لسنة 1977. مناطه. إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أيا كانت مدتها أو بدايتها».

(طعن رقم 10205 لسنة 75 ق - جلسة 2007/1/10)

#### 41- عدم اشتراط الإقامة اللاحقة للوفاة أو الترك :

لا يشترط إقامة المستفيد من الامتداد بالعين المؤجرة بعد الوفاة أو الترك، لأن انتفاع المستفيد من الامتداد حق له وليس واجبا عليه.

## وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1 - «مفاد نص المادة 1/29 من القانون 49 لسنة 1977 - المقابلة للمادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 - يدل على أن الإقامة التى يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين من أقارب المستأجر هى الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه السكن دون اشتراط إقامة لاحقة، فإذا ما توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم أضحي من امتد إليه العقد مستأجرا أصليا بحكم القانون الذى أوجب على المؤجر فى الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة تحرير عقد إيجار له ولا إلزام عليه من بعد أن يقيم بالعين المؤجرة إذ أن انتقاعه بها حق له وليس واجبا عليه».

### (طعن رقم 473 لسنة 52 ق جلسة 1989/1/30)

2- «الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق 49 لسنة 1977. بعد وفاة المستأجر أو تركه العين. المقصود بها. الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك دون اشتراط الإقامة اللاحقة. علة ذلك».

### (طعن رقم 3246 لسنة 60 ق جلسة 1994/11/30)

3- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه لما كان النص فى المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر على أنه «مع عدم الإخلال بحكم المادة (8) من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك...» مما مفاده أنه

يكفى لاستمرار عقد إيجار المسكن بالنسبة لأولاد المستأجر بعد وفاته ثبوت إقامتهم معه عند الوفاة، وأنه بتحقيق ذلك يصبحون مستأجرين للمسكن على نحو يلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم، يخضع فى أحكامه لما تسبغه القواعد العامة المقررة فى القانون المدنى على عقود الإيجار وما أضافته إليها القوانين الاستثنائية المنظمة لإيجار الأماكن من ضمانات للمستأجرين، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنة كانت تقيم بشقة النزاع مع والدها حتى وفاته فى 1983/5/2 واستمرت تلك الإقامة حتى زواجها، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بفسخ عقد الإيجار على - أنها تخلت عن تلك الشقة منذ زواجها فى 1989/7/23 وإقامتها المستقرة مع زوجها بما لا يمتد عقد الإيجار إليها - فإنه يكون قد أهدر بذلك الحق المستمد للطاعنة من إقامتها فى تلك الشقة مع والدها المستأجر الأصلى لها عند وفاته - مما لم ينفه الحكم عن الطاعنة وهو ما يضيف عليها صفة المستأجر لها منذ تاريخ وفاة والدها، لما كان ذلك وكان تعبير المستأجر عن إرادته فى التخلّى عن إجارة العين المؤجرة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا، بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالاته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى كما أنه وإن كان من واجب المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر، إلا أنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينفع فعلا مادام قائما بتنفيذ التزاماته تجاه المؤجر وكانت إقامة الطاعنة مع زوجها بأسيوط بعد زواجها لا تقوم بذاتها دليلا على اتجاه إرادتها إلى ترك الإقامة بشقة النزاع أو التخلّى عنها فإن الحكم المطعون فيه

يكون فضلاً عما عاره من خطأ فى تطبيق القانون قد شابه فساد فى الاستدلال بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

#### **(طعن رقم 4411 لسنة 64 ق جلسة 1995/2/1)**

4- «عقد إيجار المسكن. عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة. استمراره لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق 49 لسنة 1977. شرطه. إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك دون اشتراط الإقامة اللاحقة. التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن امتد إليه العقد».

#### **(طعن رقم 2902 لسنة 67 ق جلسة 1999/4/21)**

#### **42- يجب ألا تتعارض الإقامة ومبادئ الشريعة الإسلامية :**

يجب ألا تتعارض الإقامة ومبادئ الشريعة الإسلامية باعتبارها المصدر الرئيسى للتشريع فإذا امتد عقد الإيجار إلى الزوجين بعد ترك ابنتهما المستأجرة الأصلية للعين أو بعد وفاتها، ثم طلقت الزوجة طلاقاً بائناً فإن العقد لا يستمر بالنسبة للزوج لأن الزوجة أصبحت أجنبية عنه لا يجوز له الإقامة معها فى مسكن واحد.

#### **وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :**

«إذا كان مؤدى الطلاق البائن فى الشريعة الإسلامية انحلال رابطة الزوجية مما مقتضاه ألا يخلو المطلق بمطلقته إذ أصبحت بهذا الطلاق البائن أجنبية عنه لا يجوز له الإقامة معها فى مسكن واحد. لما كان ذلك وكانت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده طلقها طلاقاً بائناً وأنها مستأجرة لشقة النزاع فلا يحق له الإقامة معها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض

دعواها على سند من أن مطلقها (المطعون ضده) امتد إليه عقد إيجار شقة النزاع من ابنته المستأجرة معها وأنه لا حرج فى إقامتها مع مطلقها - يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 1800 لسنة 61ق جلسة 1998/4/12)

**43- انخراط أحد المقيمين من الأقباط الأرثوذكس طع المستأجر فى الرهينة بالدير يعبر عن انصراف نيته عن جعل العين المؤجرة موطنا له :**

**وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :**

«الرهينة عند الطائفة الأرثوذكس نظام له أصول وضوابط معترف بها من قبل الدولة، ومن مقتضاه أن يخرج الراهب من روابطه الدنيوية فيدخل الدير مجردا حتى من اسمه وهو راض بمقامه الجديد - وكان ما يقتنيه بعد انخراطه فى سلك الرهينة ليس ملكا له وإنما ملك البيعة التى وهبها حياته. فبات الدير مستقرة ومراحه ومغداه لا يغادره إلا للضرورة وبإذن من رئيسه ما لم يكن مأذونا له بالإقامة الدائمة خارج الدير - وهو ما لازمه أنه متى اختار أحد المقيمين مع المستأجر الانخراط فى الرهينة بالدير فإنه يكون بالضرورة قد عبر عن انصراف نيته عن جعل العين المؤجرة موطنه وأصبح تواجد فيه بعد ذلك توجدا عارضا لا يكسب الحق فى امتداد الإجارة».

(طعن رقم 102 لسنة 70ق جلسة 2001/5/28)

## 44- هل يعطى زواج الإبطة وإقامتها بمسكن الزوجية تخليطاً عن

### الإقامة بمسكن والدها؟

انقسم قضاء النقض فى هذه المسألة إلى اتجاهين:

### الاتجاه الأول:

أنه لما كان الزوج ملزماً شرعاً وقانوناً بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته فى الاحتباس والقرار فيه، فإن إقامة الزوجة فى منزل الزوجية حقيقة أو حكماً هى الإقامة الوحيدة التى لها صفة الاعتياد والاستقرار ومن ثم فإن إقامتها فى غير مسكن الزوجية مهما استطلت لا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق 49 لسنة 1977 بعد وفاة المستأجر أو تركه العين. المقصود بها. التزام الزوج شرعاً بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته فى الاحتباس والقرار فيه. مؤداه. إقامة الزوجة فى منزل الزوجية - حقيقة أو حكماً - هى الإقامة الوحيدة التى لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية. إقامتها فى غير مسكن الزوجية مهما استطلت وأياً كان مبعثها ودواعيها. لا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقاً لحكم المادة 29 ق 49 لسنة 1977. علة ذلك».

(طعن رقم 4533 لسنة 65 ق جلسة 1998/2/4)

(طعن رقم 7942، 8519 لسنة 63 ق جلسة 1998/5/27)

2- «الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق 49 لسنة 1977 بعد وفاة المستأجر أو تركه العين. المقصود بها الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك. التزام الزوج شرعا بإعداد مسكن الزوجية. مقابل حقه على زوجته في الاحتباس والقرار فيه. مؤداه. إقامة الزوجة في منزل الزوجية - حقيقة أو حكما - هي الإقامة الوحيدة التي لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية. إقامتها في غير مسكن الزوجية مهما استطلت وأيا كان مبعثها ودواعيها. لا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقا لحكم المادة المذكورة. إقامة الزوجة الدليل على استمرار إقامتها منذ زواجها بمسكن والدها حتى وفاته إقامة دائمة ومستقرة باعتباره مسكنا للزوجية أثره. امتداد عقد الإيجار إليها».

(طعن رقم 537 لسنة 70 ق جلسة 2001/3/25)

(طعن رقم 3060 لسنة 63 ق جلسة 1999/2/21)

3- «الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق 49 لسنة 1977 بعد وفاة المستأجر أو تركه العين المقصود بها. التزام الزوج شرعا بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته في الاحتباس والقرار فيه. مؤداه. إقامة الزوجة في منزل الزوجية - حقيقة أو حكما - هي الإقامة الوحيدة التي لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية. لا يحول دون توافرها الانقطاع عن الإقامة بسبب عارض أو عدم الانتفاع بها طالما كانت قائمة بتنفيذ التزامها قبل المؤجر».

(طعن رقم 2065 لسنة 70 ق جلسة 2001/6/24)

4- «الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق 49 لسنة 1977 بعد وفاة المستأجر أو تركه العين. المقصود بها التزام الزوج شرعا بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته فى الاحتباس والقرار فيه. مؤداه. إقامة الزوجة فى منزل الزوجية - حقيقة أو حكما - هى الإقامة الوحيدة التى لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية. إقامتها فى غير مسكن الزوجية مهما استطلت وأيا كان مبعثها ودواعيها. لا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقا لحكم المادة المذكورة. إقامة الزوجة الدليل على استمرار إقامتها منذ زواجها بمسكن والدها حتى وفاته إقامة دائمة ومستقرة باعتباره مسكنا للزوجية. أثره».

(طعن رقم 3060 لسنة 63 ق جلسة 1999/2/21)

(ذات المبدأ: طعن 7587 لسنة 78 ق جلسة 2009/12/13)

### الاتجاه الثانى:

إن زواج الابنة وانتقالها إلى مسكن الزوجية، لا يدل بذاته على تخليها عن الإقامة بمسكن والدها، وإنما يجب أن تعبر الابنة عن ذلك تعبيراً صريحاً أو ضمناً بأن تتخذ موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالته على انصراف قصدها إلى التخلي عن الإقامة بمسكن والدها نهائياً.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «إذ كان تعبير المستأجر عن إرادته فى التخلي عن إجارة العين المؤجرة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - كما قد يكون صريحاً يصح أن يكون ضمناً، بأن يتخذ موقفاً لا تدع ظروف الحال

شكا في دلالة على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني، كما أنه ولئن كان من واجب المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر، إلا أنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع به فعلا مادام قائما بتنفيذ التزاماته تجاه المؤجر وكانت إقامة الطاعنة بالمنيا بعد زواجها لا تقوم بذاتها - دليلا على اتجاه إرادتها إلى ترك الإقامة بشقة النزاع، فإن الحكم المطعون فيه يكون فضلا كما أورده من خطأ في تطبيق القانون قد شابه فساد في الاستدلال».

### (طعن رقم 1465 لسنة 57 ق جلسة 1988/3/28)

2- «لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعنة كانت تقويم مع والدها المستأجر الأصلي حال حياته وإلى أن توفي في عام 1972 ومن ثم يمتد العقد إليها سيما وأن وفاة المستأجر الأصلي كانت قبل العمل بالقانون 136 لسنة 1981، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على أن إقامة الطاعنة بالعين قد انقطعت منذ زواجها في عام 1979 وأنها كانت تتردد بعد ذلك لزيارة والدتها، ومن ثم فإن الحكم يكون قد أهدر بذلك الحق المستمد للطاعنة من إقامتها في تلك العين مع والدها المستأجر الأصلي لها قبل وحتى تاريخ وفاته وامتداد عقد الإيجار إليها مما لم ينفه الحكم عنها وهو ما يضيف عليها صفة المستأجرة لها منذ تاريخ الوفاة ولا ينتهي هذا العقد إلا لأحد الأسباب المقررة في القانون والتي ليس من بينها عدم الانتفاع بالعين، وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

### (طعن رقم 1498 لسنة 61 ق جلسة 1995/5/3)

3- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقصود بالإقامة المستقرة التى يمتد بها عقد الإيجار فى مفهوم المادة 29 من قانون إيجار الأماكن 49 لسنة 1977 هى الإقامة التى تنصرف فيها نية المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطناً له ومحلاً لإقامته المعتادة، ونية الاستقرار أمر يبطنه المقيم وتستخلصه محكمة الموضوع من الأمارات الدالة عليه، والعبرة بوصف الإقامة بالاستقرار هو ثبوتها بهذا القصد ولا يحول دون قيامها مجرد وجود موطن آخر له طالما توافرت لديه نية الإقامة المستقرة فى عين النزاع، وذلك وفقاً لصريح نص المادة 40 من القانون المدنى التى أجازت وجود أكثر من موطن للشخص فى وقت واحد. لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنة تمسكت أمام محكمة الموضوع بإقامتها بعين النزاع مع والدتها حتى وفاتها لأن زوجها تنازل عن مسكن الزوجية لابنها واستدلت على ذلك بأقوال الشهود والمستندات المشار إليها بوجه النعى فاطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضى بإخلائها استناداً إلى أن إقامتها الوحيدة المعتبرة هى بمسكن الزوجية عملاً بحق الاحتباس الشرعى وهو ما حجبه عن تحقيق دفاعها سالف الذكر فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

#### (طعن رقم 545 لسنة 72 ق جلسة 2003/1/27)

4- «كما أن من المقرر أن مجرد انتقال الابنة بعد زواجها للإقامة فى مسكن الزوجية مع زوجها بعد امتداد عقد إيجار مسكن والدها إليها لا يكشف بذاته عن اتجاه رغبتها إلى التخلّى عن ذلك المسكن وأن كل طلب أو وجه دفاع يدلى به لدى محكمة الموضوع ويطلب إليها بطريق

الجزم أن تفصل فيه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأى فى الدعوى يجب على المحكمة أن تمحصه وتجيب عليه بأسباب خاصة وإلا كان حكمها مشوبا بالقصور. لما كان ذلك، وكانت الطاعنة قد تمسكت فى دفاعها أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار العين محل النزاع إليها لإقامتها مع والدها المستأجر الأصيل بالعين حتى وفاته وهو ما أكدته الحكم الناقض فى الطعن رقم 6424 لسنة 76ق وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على ما استخلصه من أقوال شهود المطعون ضدهما الأول والثانى من انتفاء إقامة الطاعنة بالعين عقب وفاة والدها - المستأجر الأصيل - ملتفتا بذلك على تحقيق دفاعها من امتداد عقد إيجار عين النزاع إليها لإقامتها مع والدها المستأجر الأصيل حتى وفاته فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه».

**(طعن رقم 8174 لسنة 78ق جلسة 2009/12/3)**

**(ذات المبدأ: طعن رقم 1465 لسنة 57ق جلسة 1988/3/28 -**

**طعن رقم 13 لسنة 48ق جلسة 1978/12/23)**

والاتجاه الثانى هو ما يتفق والعرف السائد فى مصر من أن مسكن الابنة المتزوجة هو دائما قبلتها وملاذها فى السراء والضراء، وارتباطها به دائما مضطردا.

#### **45- شروط امتداد عقد إيجار العين المستعملة مصيفا :**

يكفى لامتداد عقد إيجار العين المستعملة مصيفا أن تكون إقامة المستفيد بالعين موسمية ومتقطعة حسب طبيعة الإقامة فيها كمصيف وأن تكون له إقامة مستقرة مع المستأجر الأصيل أو من امتد إليه العقد بمقر إقامته المعتاد حتى تاريخ الوفاة أو الترك.

## وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «لئن كان يكفى أن تكون إقامة المستفيد بالعين المؤجرة بقصد استخدامها مصيفا بمدينة الإسكندرية موسمية ومتقطعة حسب طبيعة الإقامة فيها كمصيف إلا أنه يشترط لامتداد عقد الإيجار لصالحه أن تكون له إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلي أو من امتد إليه عقد الإيجار بمقر إقامة المعتاد حتى تاريخ الوفاة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على سند من أن عقد الإيجار قد امتد لصالح المطعون ضده لأنه كان يقيم بالعين محل النزاع بمدينة الإسكندرية حتى تواجد فيها باعتبار أن لجدته المستأجر الأصلي وأسرته محل إقامة آخر خارجها وذلك دون أن تتحقق المحكمة من أن للمطعون ضده ثمة إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلي للعين أو مع من امتد لصالحه عقد إيجارها فى محل إقامته المعتاد خارج مدينة الإسكندرية حتى تاريخ وفاة من تلقى عنه الحق فى الامتداد القانونى للعقد ولا يكفى مجرد ترده على العين المؤجرة فى أوقات متفاوتة للقول بأحقية فى استمرار العلاقة الإيجارية قائمة معه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 2147 لسنة 51 ق جلسة 1989/4/5)

2- «الاستفادة من امتداد عقد إيجار شقة المصيف للمستفيد. شرطه. إقامته إقامة موسمية ومتقطعة فيها فى فصل الصيف وأن تكون له إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلي أو من امتد إليه عقد الإيجار بمقر إقامته المعتادة حتى الوفاة م 1/29 ق 49 لسنة 1977».

(طعن رقم 929 لسنة 56 ق جلسة 1992/5/10)

3- «الاستفادة من امتداد عقد إيجار شقة المصيف للمستفيد. شرطه. إقامته إقامة موسمية ومتقطعة فيها في فصل الصيف وأن تكون له إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلي أو من امتد إليه عقد الإيجار بمقر إقامته المعتادة حتى الوفاة م 1/29 ق 49 لسنة 1977».

### (طعن رقم 1953 لسنة 60 ق جلسة 1996/6/23)

4- «عقد الإيجار. عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين. امتداده لصالح زوجته أو أولاده أو والديه. شرطه. إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك. م 1/29 ق 49 لسنة 1977. الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض. لا يحول دون امتداد العقد. العين المؤجرة كمصيف. كفاية الإقامة الموسمية المتقطعة للمستفيد بها دون امتداده لأفراد الطائفة الثانية من الأقارب. وجوب توافر الإقامة المتقطعة بها فضلا عن الإقامة مع المستأجر الأصلي لمسكنه المعتاد خارج المصيف».

### (طعن رقم 3414 لسنة 61 ق جلسة 1996/5/9)

46- الانقطاع عن الإقامة بالعين لسبب عارض لا يحول دون توافر

### شرط الإقامة :

لا يحول دون توافر شرط الإقامة انقطاع الشخص عن الإقامة بالعين لسبب عارض مهما طال مدتة طالما أنه لا يكشف عن أنه أنهى هذه الإقامة بإرادته. والكشف عن إرادة التخلي قد يكون صريحا بأن يعلن عنه الشخص أو ضمنيا باتخاذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في انصراف قصده إليه.

وتقدير ما إذا كان التخلي عن الإقامة عارضا أم لا من مسائل الواقع التي تخضع لتقدير محكمة الموضوع.

ومثل الانقطاع العارض، السفر لتلقى العلم أو للتجارة، أو للعلاج، أو الإقامة مع أحد الوالدين أو الأقارب لرعايتهما أثناء مرضهما.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن مؤدى الفقرة الثانية من المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 أن المشرع رغبة منه فى حماية شاغلى الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان استحدث فى المادة المذكورة حكما يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة بشرط أن تثبت إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل وكان المقصود بالإقامة مع المستأجر فى مسكنه الإقامة المستقرة فى هذا المسكن قبل الوفاة أو الترك، فلا يحول دون توافرها انقطاع الشخص عن الإقامة بالعين لسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن أنه أنهى هذه الإقامة بإرادته، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه كان يقيم مع عمته المستأجرة بعين النزاع منذ استئجارها لها وحتى وفاتها وأن وجوده بالخارج كان على سبيل الإعارة، وإن استند الحكم المطعون فيه فى قضائه إلى أن الطاعن لم يكن مقيما بشخصه فى عين النزاع قبل وفاة عمته المستأجرة بسنة على الأقل وإنما كان خارج البلاد فى بعثة ولم يحضر إلا بعد وفاتها

ورتب على ذلك عدم توافر شرط الإقامة المنصوص عليه في المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 في حقه، مع أن عدم إقامة الطاعن بشخصه في عين النزاع لإعارته للخارج لفترة محددة مهما استطلت لا يكشف بذاته عن أنه قد أنهى إقامته بها بإرادته، وهو ما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون وقد حجه ذلك عن بحث مدى توافر شروط المادة سالفة البيان بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن».

(طعن رقم 422 لسنة 50 ق جلسة 1981/3/7 - ذات المبدأ طعن

رقم 757 لسنة 48 ق جلسة 1982/4/26 - طعن رقم 71 لسنة

51 ق جلسة 1984/11/19)

2- «وحيث إن هذا النعى بأسبابه غير سديد، ذلك أن النص في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 - المنطبق على واقعة الدعوى - على أنه «مع عدم الإخلال بحكم المادة (8) من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك....» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان أورد في المادة المذكورة حكماً يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح أولاده بشرط أن تثبت إقامتهم بالعين المؤجرة حتى تاريخ الوفاة أو الترك، والمقصود بالإقامة مع المستأجر في مسكنه، هو الإقامة المستقرة في هذا المسكن، فلا يحول دون توافرها انقطاع الشخص عن الإقامة فيه

لسبب عارض طالما لا يكشف عن أنه أنهى هذه الإقامة بإرادته. وإذا كان تقدير قيام عنصر الاستقرار فى الإقامة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع. كما أنه من المقرر كذلك أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تحصيل فهم الواقع فى الدعوى وحسبها أن تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله ولها أصلها الثابت بالأوراق، كما أنها تستقل بتقدير أقوال الشهود واستخلاص الواقع منها، مادامت لم تخرج فى ذلك إلى ما لا يؤدى إليه مدلولها.....» لما كان ذلك البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه قد خلص إلى أن المطعون ضده كان يقيم بعين النزاع إقامة مستقرة حتى وفاة والده المستأجر الأصلى وأن إقامته بها استمرت دون انقطاع ولم يمنعه عمله بالخارج من التردد عليها وقضاء فترة الصيف بها كل عام وأنه اتخذها محلاً لإقامته استناداً إلى ما قرره شاهده اللذان اطمأن إليهما الحكم، وما ثبت من المستندات التى قدمها، مما مفاده أن الحكم قد انتهى صحيحاً إلى أن عمل المطعون ضده بالخارج ومع ترده على العين - ليس إلا سبباً عارضاً لا يكشف عن قصده فى إنهاء الإقامة بها قبل وفاة والده، وإذا كان هذا الذى أقام الحكم عليه قضاءه سائغاً ومقبولاً، وله أصله الثابت بالأوراق وكافياً لحمل قضائه، فإن النعى عليه بأسباب الطعن يكون على غير أساس».

### (طعن رقم 1603 لسنة 49 ق جلسة 1985/3/6)

3- «ومن حيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 - المقابلة لنص المادة 29 من القانون القائم رقم 49 لسنة 1977 - أن عقد إيجار

المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه له وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع زوجه وأولاده، أو والديه الذين كانوا يقيمون معه فيه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك، ولا يحول دون قيامها انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض مهما استطلت مدته مادام أنه لم يكشف عن إرادته فى التخلّى عنها صراحة أو ضمنا باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالاته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعنين تمسكا أمام محكمة الموضوع بأنهما لم يتخليا عن الشقة محل النزاع وأن إقامتهما مع والدتهما كانت بصفة مؤقتة إذا لم يتخذا لهما مسكنا مستقلا، ويحق لهما بالتالى الاستفادة من حكم المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969، وكان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه باستمرار عقد إيجار تلك الشقة لصالح المطعون ضدها الأولى وحدها إلى أن الطاعنين لم تكن لهما إقامة فيها بشخصيهما قبل وفاة والدهما المستأجر الأصلى، وكان هذا الذى ساقه الحكم لا يواجه دفاع الطاعنين المشار إليه، مع أنه دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى، فإن الحكم يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب بما يبطله ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث السبب الثانى من أسباب الطعن».

**(طعن رقم 1384 لسنة 56ق «هيئة المواد الجنائية والمواد المدنية**

**والتجارية ومواد الأحوال الشخصية وغيرها مجتمعتان»**

**(جلسة 1988/3/30)**

4- «استمرار عقد الإيجار لصالح أى من الزوج أو الأولاد أو

الوالدين طبقا للمادة 29ق 49 لسنة 1977. شرطه. الإقامة المستقرة مع

المستأجر بالعين المؤجرة حتى تاريخ الوفاة أو الترك أيا كانت مدة إقامتهم معه. المقصود بالإقامة. الإقامة العرضية والموقوتة لا تعد كذلك والانقطاع ثم العودة للإقامة المستقرة قبل الوفاة أو الترك لا يؤثر فى استمرار العقد لصالحهم. تقدير الإقامة المستقرة من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة».

### (طعن رقم 959 لسنة 52 ق جلسة 1989/1/19)

5- «عقد الإيجار. عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة. استمراره لصالح زوجه أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك. م 29 ق 49 لسنة 1977. الانقطاع العارض عن الإقامة مهما استطلت مدته لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمنا».

### (طعن رقم 4752 لسنة 76 ق - جلسة 2007/6/13)

6- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 349 لسنة 1977 على أنه «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون حتى الوفاة أو الترك....» يدل على أن الإقامة التى يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين بها من أقارب المستأجر هى الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه المسكن، ولا يحول دون توافرها انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين المؤجرة بسبب عارض مهما استطلت مدته طالما أنه لم يكشف عن إرادته فى تخليه عن الإقامة صراحة أو ضمنا باتخاذ موقف لا تدع ظروف

الحال شكاً في دلالاته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني».

### (طعن رقم 4489 لسنة 78 ق جلسة 2009/5/10)

7- «وحيث إن هذا النعى في محله، ذلك أن مؤدى نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك....» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى لهؤلاء بوفاة المستأجر الأصيل أو تركه العين وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع أى من المستفيدين المشار إليهم متى كانت إقامتهم بالعين مستقرة حتى تاريخ الوفاة أو الترك ولا يحول دون توافرها انقطاع شخص المستفيد من الإقامة بالعين لسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية فى تخليه عنها، كما أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن إغفال الحكم بحث دفاع جوهرى أبداه الخصم أو مجابهة هذا الدفاع بما لا يصلح ردا سائغا يترتب عليه بطلان الحكم للقصور فى أسبابه. لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك بدفاعه المبين بوجه النعى فاطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع تأسيسا على أن وجود الطاعن خارج البلاد لمدة 14 عام سابقة على تاريخ وفاة والده لم يحضر خلالها سوى ثلاث مرات تعد معه إقامته بشقة النزاع إقامة عابرة لا ترتب له الحق فى امتداد عقد الإيجار وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ولا يصلح ردا عليه إذ أن إقامة المستفيد من امتداد العقد

بالخارج بسبب العمل لا ينهض بذاته دليلا على تخليه عن العين المؤجرة بإرادته مهما استطالت مدة انقطاعه عن الإقامة بها طالما لم يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية في ترك العين باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته عن تخليه عن الإقامة بها بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 4267 لسنة 78 ق جلسة 2009/11/18)

#### 47- هجرة المستأجر إلى الخارج سواء كانت مؤقتة أو دائمة لا تفيد حتما تركه العين:

هجرة المستأجر إلى الخارج لا تفيد حتما تركه العين المؤجرة ولو كانت هجرة دائمة<sup>(14)</sup>، لاسيما وأن المادة الأولى من القانون رقم 111 لسنة 1983 بإصدار قانون الهجرة ورعاية المصريين فى الخارج لا تتضمن ما يعارض هذا النظر إذ نصت على أن «للمصريين فرادى أو جماعات حق الهجرة الدائمة أو الموقوتة إلى الخارج سواء أكان الغرض من هذه الهجرة مما يقتضى الإقامة الدائمة أو الموقوتة فى الخارج وفقا لأحكام هذا القانون وغيره من القوانين المعمول بها. ويظلون محتفظين بجنسيتهم المصرية طبقا لأحكام القانون الخاص بالجنسية المصرية. ولا يترتب على هجرتهم الدائمة أو الموقوتة

(14) وقد اعتبرت محكمة النقض فى حكمها الصادر فى الطعن رقم 514 لسنة 48 ق بتاريخ 1979/2/21 مغادرة ابنة المستأجر الأصلية (زوجة الطاعن) التى امتد إليها الإيجار بعد وفاة والدها، مغادرة نهائية، يخول الطاعن الذى كان يساكنها حتى مغادرتها البلاد الحق فى البقاء بالمسكن. والمستفاد من أسباب الحكم أنه ثبت للمحكمة ترك زوجة الطاعن للعين نهائيا.

الإخلال بحقوقهم الدستورية أو القانونية التي يتمتعون بها بوصفهم مصريين طالما ظلوا محتفظين بجنسيتهم المصرية».

وعلى ذلك يجب أن يستفاد حصول الترك في هذه الحالة إما صراحة أو ضمنا بأن يتخذ المستأجر موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على انصراف قصد المستأجر إلى إحداث هذا الأثر.

### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «من المقرر أن هجرة المستأجر إلى الخارج لا تفيد حتما تركه العين المؤجرة، وأن التخلي عنها كما يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على أن المطعون ضده لم يترك شقة النزاع لابن أخيه إذ أنه استمر في أداء أجرتها، كما استمر المؤجر يحرر إيصالات سداد الأجرة باسمه، وظل اشترك التليفون باسمه ويدفع مقابل المكالمات الزائدة، ومقابل استهلاك المياه، كما كان ابن أخيه يقوم بالوفاء بهذه الالتزامات من معاشه - أي المطعون ضده - حسبما جاء بأقوال الشهود في المحضر رقم 2860 لسنة 1963 إداري العجوزة، إذ أنه كان يقبض معاشه وانتهى الحكم إلى أن المطعون ضده لم يصدر منه تعبير صريح أو ضمنى يكشف عن إرادته التخلي عن العين المؤجرة، لما كان ذلك، وكان لا تلازم بين الترك الذي عناه المشرع في قوانين الإيجارات الاستثنائية وبين هجرة المستأجر إلى الخارج، إذ أن القانون لا يحرم المصرى المهاجر من الاحتفاظ بسكنه في موطنه... إذا قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الابتدائي للأسباب الواردة به

ولأسباب أخرى استندت إليها، وكانت هذه الأسباب كافية لإقامة الحكم عليها، فإنه لا يؤثر في سلامة حكمها أن يكون هناك تناقض بين أسبابه وبين بعض أسباب الحكم الابتدائي إذ أن أخذ الحكم الاستثنائي بأسباب حكم محكمة الدرجة الأولى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - معناه أخذها بالأسباب التي لا يتعارض مع حكمها، فتعتبر أسباب الحكم الابتدائي في هذه الحالة مكملة لأسباب هذا الحكم بما لا تعارض فيه».

### (طعن رقم 381 لسنة 49 ق جلسة 1984/11/8)

2- «إذ كانت مغادرة المستأجر للبلاد - ولو كانت مغادرة نهائية - لا تعد بذاتها تركا للعين المؤجرة تنهى العلاقة الإيجارية مادام لم يفصح عن إرادته في إنهاء العقد إذ يقوم الترك بمعناه القانوني على عنصرين أولهما عنصر مادي يتمثل في هجرة الإقامة في العين على وجه نهائي وثانيهما عنصر معنوي بأن يصاحب هجرة الإقامة منه عنصر التخلي عن العلاقة الإيجارية، فإن ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه من أن مغادرة المطعون ضدها البلاد وإقامتها مع ابنها في ألمانيا حتى يتم دراسته لا يدل بذاته على اتجاه إرادتها في التخلي عن العين المؤجرة فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون».

### (طعن رقم 473 لسنة 52 ق جلسة 1989/1/30)

3- «مغادرة المستأجر البلاد ولو كانت نهائية لا تعني تخليه عن الإقامة بالعين المؤجرة ما لم يفصح عن إرادته في إنهاء العلاقة الإيجارية. علة ذلك».

### (طعان رقما 817 ، 760 لسنة 68 ق جلسة 1999/5/26)

4- «مغادرة المستأجر البلاد ولو كانت نهائية لا تعنى تخليه عن الإقامة بالعين المؤجرة ما لم يفصح عن إرادته فى إنهاء العلاقة الإيجارية. علة ذلك».

(طعن رقم 659 لسنة 69ق جلسة 2000/3/6)

(طعن رقم 1119 لسنة 64ق جلسة 1999/7/1)

(طعن رقم 2906 لسنة 67ق جلسة 1998/12/16)

5- «مغادرة المستأجر البلاد ولو كانت نهائية. لا تعنى تخليه عن الإقامة بالعين المؤجرة ما لم يفصح عن إرادته فى إنهاء لعلاقة الإيجارية».

(طعن رقم 4159 لسنة 61ق جلسة 2006/3/12)

6- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن مؤدى نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك..» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع أى من المستفيدين المشار إليهم متى كانت إقامتهم بالعين مستقرة حتى تاريخ الوفاة أو الترك ولا يحول دون توافرها انقطاع شخص المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية فى تخليه عنها، كما أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن إغفال الحكم بحث دفاع جوهرى، أبداه الخصم

أو مجابهة هذا الدفاع بما لا يصلح ردا سائغا يترتب عليه بطلان الحكم للقصور فى أسبابه.

لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك بدفاعه المبين بوجه النعى فاطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع تأسيسا على أن وجود الطاعن خارج البلاد لمدة 14 عام سابقة على تاريخ وفاة والده لم يحضر خلالها سوى ثلاث مرات تعد معه إقامته بشقة النزاع إقامة عابرة لا ترتب له الحق فى امتداد عقد الإيجار وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ولا يصلح ردا عليه إذ أن إقامة المستفيد من امتداد العقد بالخارج بسبب العمل لا ينهض بذاته دليلا على تخليه عن العين المؤجرة بإرادته مهما استطالت مدة انقطاعه عن الإقامة بها طالما لم يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية فى ترك العين باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالاته عن تخليه عن الإقامة بها بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

### (طعن رقم 4267 لسنة 78 ق جلسة 2009/11/18)

7- «حيث إن هذا النعى شديد، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - ان النص فى الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 على أنه «..... لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاء المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك....» يدل على أن الإقامة التى يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين بها من أقارب المستأجر هى الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه المسكن، ولا يحول دون توافرها انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين

المؤجرة لسبب عارض مهما استطلت مدته طالما أنه لم يكشف عن إرادته في تخليه عن الإقامة صراحة أو ضمنا باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني، وأنه لئن كان استخلاص إقامة المستفيد من امتداد عقد الإيجار بالعين المؤجرة أو التخلي عنها من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله وتؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها، وأن إقامة المستفيد من امتداد العقد بالخارج لا ينهض بذاته دليلاً على تخليه عن العين المؤجرة مهما استطلت مدة انقطاعه عن الإقامة به مادام أنه لم يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية في ترك العين».

(طعن رقم 8267 لسنة 78 ق جلسة 2009/12/23)

**48- ترك الصغير الإقامة بمسكن واظده وإقامته طع والدته على**

**فترة الحضانة بعد انقطاعاً عارضاً :**

يعتبر انقطاعاً عارضاً عن الإقامة ترك الصغير الإقامة بمسكن والده وإقامته مع والدته في فترة الحضانة بعد طلاقها من والده.

**وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :**

1- «عقد إيجار المسكن لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه له. امتداده لصالح زوجه أو أولاده المقيمين معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك. الانقطاع العارض عن الإقامة مهما استطلت مدته. لا يحول دون قيامها» مثال في إيجار بشأن إقامة أولاد المستأجر الأصلي مع والدتهم الحاضرة بمسكن آخر...».

(طعن رقم 813 لسنة 58 ق جلسة 1995/2/9)

2- «إقامة الصغير مع والديه في عين النزاع وتركه لها لطلاق أمه في فترة الحضانة وإقامته معها. اعتباره غيابا عارضا. علة ذلك. تجاوزه الخامسة عشر هجرية وصار ولى نفسه. مؤداه. وجوب استظهار المحكمة من ظروف الدعوى ما إذا كان يرغب في إنهاء إقامته في العين التي تركها أم لا زال يعتبرها موطنه».

**(طعن رقم 7998 لسنة 63ق - جلسة 1998/2/9)**

**(طعن رقم 7111 لسنة 66ق جلسة 1997/10/13)**

3- «تمسك الطاعن بأن المطعون ضدهما تركا عين النزاع منذ خمسة عشر عاما سابقة على مقتل والدهما لطلاق والدتهما. اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع استنادا على أنهما كانا في حضانة والدتهما واعتبار أن تركهما لعين النزاع كان لسبب عارض دون أن يلتفت لأثر تلك المدة على أهليتهما ولم يستظهر نية كل منهما على استقلال في اتخاذ عين النزاع موطن له أو التخلي عنها. خطأ وقصور».

**(طعن رقم 7998 لسنة 63ق جلسة 1998/2/9)**

4- «المقرر شرعا أن على الوالد سكنى الصغير وهذا الواجب الشرعى لا ينفصل بانفصام عرى الزوجية بينه وبين مطلقة - والدة الصغير - فيلزم بتوفير المسكن المناسب لحضانتها سواء كان هو مسكن الزوجية أو مسكن آخر هيأه هو لها أو اختارته الحاضنة بدلا من مسكن الزوجية، وإعمالا للحق المقرر لها في هذا الشأن - وفي هذه الحالة فإن إقامة الصغير في هذا المسكن الأخير وهي إقامة مؤقتة تنتهى بانتهاء مدة الحضانة - ليس من شأنها إنهاء الإقامة الحكيمة التي تثبت له

بالعين استئجار والده ولا تحول بالتالي دون امتداد عقد إيجارها إليه إعمالاً للنص سالف البيان».

(طعن رقم 208 لسنة 67 ق جلسة 1998/6/24)

#### 49- تأجير المستأجر للعين من الباطن مفروشة لا يعتبر تركا للعين:

تأجير المستأجر العين مفروشة لا يعدو صورة من صور الانتفاع بالعين، ولا يعتبر تخلياً عن العين منهيًا لعقد الإيجار، سواء بالنسبة للمستأجر أو المستفيدين من الامتداد القانوني طبقاً للفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977، إذ أن إقامتهم بالعين خلال فترة تأجيرها مفروشة للغير هي إقامة حكمية لا تحول دون استفادتهم من هذا الامتداد.

#### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «.... لما كان ما تقدم فإن الحكم يكون بذلك قد اعتبر تأجير الشقة من الباطن وإقامة المستأجر وأولاده في شقة أخرى تخلياً عن الإقامة فيها يمتنع معه عليه، تركها إلى أحد أولاده بعد انتهاء ذلك التأجير، وهو نظر في القانون خاطئ، إذ ليس في التأجير من الباطن أو عدم عودة المستأجر للإقامة الفعلية في العين المؤجرة إثر انتهائه ما يصح اعتباره تخلياً عنها منهيًا لعقد إيجارها، ويكون من حق المستأجر تركها لمن يقيم معه من أولاده، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ويتعين نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 105 لسنة 49 ق جلسة 1979/12/1)

2- «إذا كان التأجير من الباطن عقدا يؤجر المستأجر بموجبه منفعة الشيء المؤجر المخولة له بوصفه مستأجرا، إلى آخر مقابل أجره يحصل عليها منه، فإن الإيجار من الباطن يعتبر صورة من صور انتفاع المستأجر الأصلي بالشيء المؤجر، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلائه الشقة موضوع النزاع على أن الطاعنتين لم تكن لهما إقامة بالعين من 1975/1/1 إلى 1976/8/11 - وهي الفترة التي قرر الحكم أن العين كانت خلالها مؤجرة من الباطن مفروشة - فلا تستفيدان من الامتداد المنصوص عليها في المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969، واعتبر الحكم بذلك أن تأجير العين من الباطن مفروشة تخليا عن الإقامة بها يتمتع معه اعتبار أن لهما إقامة حكمية خلالها، وهو نظر في القانون خاطئ إذ لو ثبت أن للطاعنتين أو إحدهما إقامة مع والدتهما حال حياتها في الفترة السابقة على التأجير من الباطن مفروشا، فإن هذا لا يعتبر تخليا عن العين ويكون من حق من يثبت لها منهما الإقامة المذكورة أن يمتد عقد الإيجار بالنسبة لها بعد وفاة والدتها عملا بنص المادة 21 سالفه الذكر. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه».

(طعن رقم 609 لسنة 50 ق جلسة 1981/6/6)

3- «وكان تأجير الشقة من الباطن لبعض الوقت لا يفيد التخلي عنها».

(طعن رقم 397 لسنة 52 ق جلسة 1983/2/24)

4- «إن مجرد قيام المستأجر الأصلي بتأجير العين محل النزاع مفروشة لا يعدو صورة من صور الانتفاع بها ولا يعتبر تخليا عن العين منها لعقد الإيجار سواء بالنسبة للمستأجر الأصلي أو المستفيدين من الامتداد القانوني وفقا لنص المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 إذ أن إقامتهم بالعين خلال فترة تأجيرها مفروشة للغير هي إقامة حكيمية لا تحول دون استفادتهم من هذا الامتداد ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يلتزم بهذا النظر يكون قد شابه الفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

#### (طعن رقم 2040 لسنة 66 ق جلسة 2003/3/26)

5- «إن التأجير من الباطن مفروشا لا يحرم المستأجر من حق الإقامة بالعين كما أنه ليس من شأنه بالضرورة أن يحول بينه وهذه الإقامة لأنه يعتبر صورة من صور انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وليس فيه أو في عدم العودة إلى الإقامة الفعلية في العين ما يصح اعتباره تخليا عنها وبالتالي فإنه لا يحول دون امتداد عقد إيجار المسكن لصالح أقارب المستأجر المنصوص عليهم في المادة 1/29 سالفه الذكر المقيمين معه حتى وفاته أو تركه العين».

#### (طعن رقم 1164 لسنة 75 ق جلسة 2006/1/19)

## 50- احتفاظ المستأجر بمسكن آخر لا يترتب عليه بذائه ترك الإقامة بالمسكن الأول ولا يعلق حلق المصلنفد على الامتداد القانونى :

### فقد قضت محكمة النقض بأن :

1- «احتفاظ المستأجر بمسكن آخر فى مدينة أخرى وإقامته فيه لا ينهى عقد إيجار المسكن الأول بوفاة المستأجر أو تركه له ويمتد لصالح زوجه أو أولاده أو والديه المقيمين معه إذ تعتبر إقامتهم بالمسكن الأول خلال فترة الإقامة بالمسكن الآخر إقامة حكمية لم يثبت معها تخليهم عنه ولا تحول دون أعمال مقتضى النص المذكور ما لم يصطدم هذا التطبيق بالنص الذى يحظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض إذ حباهم المشرع بتلك الميزة باعتباره من الطبقة الأولى للأقارب التى تتكون منها الأسرة وهم فى الأصل يعيشون فى كنف المستأجر ويتولى رعايتهم والإنفاق عليهم».

(طعن رقم 2580 لسنة 65ق جلسة 1996/3/6)

2- «عدم إقامة القاصر فى شقة النزاع مع والده المستأجر الأصلى وإقامته فى شقة والدته. لا يكشف بذاته عن إنهاء إقامته بإرادته بعين النزاع. لا أثر له على حقه فى الامتداد القانونى متى توافرت شروطه. علة ذلك».

(طعن رقم 5987 لسنة 65ق جلسة 1996/11/24)

3- «حق القاصر فى امتداد عقد الإيجار إليه. حق شخصى عدم جواز تنازل الولى عنه دون إذن المحكمة».

(طعن رقم 5235 لسنة 61ق جلسة 1999/5/26)

## 51- الانقطاع عن الإقاعة طالعين المؤجرة ظم الطودة إلى الإقاعة

### المستقرة بها :

إذا انقطع الأقارب المذكورون بالفقرة الأولى من المادة (29) عن الإقاعة مع المستأجر بالعين المؤجرة، ثم عادوا وأقاموا معه إقاعة مستقرة حتى الوفاة أو الترك، ثبت حقهم في الامتداد إذا توفي المستأجر أو ترك العين.

### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «إنه يكفي لتمتع أى من الزوج والأولاد والوالدين بميزة الامتداد أن تثبت له إقاعة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة أيا كانت مدتها وأيا كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك فلا يؤثر على قيام هذا الحق انقطاعه عن الإقاعة مع المستأجر الأصلي إذا عاد وأقام من بعد معه إقاعة مستقرة قبل الوفاة أو الترك واستمرت لحينها».

(طعن رقم 517 لسنة 45 ق جلسة 1978/12/20 -

طعن رقم 2097 لسنة 50 ق جلسة 1981/6/13)

2- «تمسك الطاعنة بطلاقها وعودتها للإقامة بعين النزاع مع والدتها المستأجرة الأصلية حتى وفاتها بما يخول امتداد عقد الإيجار إليها وتداولها على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون أن يعرض لهذا الدفاع وما قدمته الطاعنة من مستندات. خطأ وقصور».

(طعن رقم 2127 لسنة 69 ق جلسة 2001/6/24)

## 52- إثبات الإقامة مع المستأجر حتى الوفاة أو الطرک وإثبات

### مدة الإقامة:

الأصل في الزوجة أنها تقيم مع زوجها، والأصل في الأولاد غير المتزوجين أنهم يقيمون مع والديهم، فإذا ادعى المؤجر العكس كان عليه إثبات ذلك<sup>(15)</sup>.

وقد اعتبرت محكمة النقض تمسك الابنة المتزوجة باستمرار إقامتها بمنزل أسرتها قبل الزواج وبعده وعدم تخليها عن الإقامة فيه، تمسكاً منها بالثابت أصلاً، فلا تكلف بإثباته.

**فقد قضت بتاريخ 1978/12/23 في الطعن رقم 13 لسنة 48 ق**

### بأن:

«.... المقرر في قواعد الإثبات أن من يتمسك بالثابت أصلاً لا يكلف بإثباته أما من يدعى خلاف الأصل فعليه هو عبء إثبات ما يدعيه ولما كان الطاعنون قد أقاموا دعواهم على سند من القول بأن المطعون عليها تركت الإقامة مع والدتها بعين النزاع بعد زواجها وأقامت مع زوجها بالأردن في حين أنكرت المطعون عليها ذلك تمسكاً منها بالاستمرار في الإقامة في عين النزاع قبل الزواج وبعده وعدم تخليها عن الإقامة فيها حتى الآن، فإن المطعون عليها تكون بذلك قد تمسكت بالثابت أصلاً فلا تكلف بإثباته ولا يقدر في ذلك إبداءها الاستعداد لإثبات تلك الإقامة لأن الحكم المطعون فيه وقد وجد في

(15) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية في قانون إيجار الأماكن

أوراق الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدته لا يكون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ملزما بإجابة طلب الإحالة إلى التحقيق».

أما ما عدا هؤلاء، فإنه يتعين على مدعى الإقامة مع المستأجر حتى الوفاة أو الترك إثبات هذه الإقامة واستمرارها مدة السنة بالنسبة لفئة الأقارب الذين يلزمهم هذا الشرط وذلك قبل القضاء الصادر من المحكمة الدستورية العليا.

ويمكن إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها شهادة الشهود والقرائن باعتبارها واقعة مادية<sup>(16)</sup>.

ولما كان القانون لم يرسم طريقا معينا لإثبات إقامة المستأجر بالعين المؤجرة قبل وفاته أو تركه لها، فإن التحقق من توافر شروط الإقامة من عدمه من مطلق سلطة قاضى الموضوع دون معقب متى أقام قضاءه على أسباب سائغة.

### وبالترتيب على ذلك قضت محكمة النقض بأن :

1- «لما كان من المقرر أن تقدير القصد من الإقامة فى العين المؤجرة من سلطة محكمة الموضوع وكان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على أن إقامة الطاعنة بعين النزاع مؤقتة بما قرره فى مذكرتها المقدمة لمحكمة أول درجة من أنها انتقلت إليها من مسكن الزوجية لرعاية والدها حتى توفى إلى رحمة الله، ونفى الحكم عن هذه الإقامة صفة الدوام والاستقرار واعتبرها فى الوقت نفسه إقامة مؤقتة مهما استطالت مدتها مرهونة بالغرض الذى أفردت له وكان هذا الاستخلاص سائغا وله أصله الثابت بمذكرة الطاعنة المقدمة لجلسة 1997/12/29 أمام محكمة أول درجة، فإن النعى على الحكم المطعون

(16) بنها الابتدائية فى 28 يناير 1980 الدعوى رقم 3064 لسنة 1980.

فيه بالفساد فى الاستدلال يكون فى غير محله».

### (طعن رقم 1044 لسنة 49 ق جلسة 1984/10/25)

2- «لما كان تقدير القصد من الإقامة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من سلطة محكمة الموضوع، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بالإخلاء على نفى إقامة الطاعنة بشقة النزاع مما يحول دون استمرار عقد الإيجار بالنسبة لها واستند فى ذلك لأقوال شهود المطعون ضده «المؤجر» أمام محكمة الموضوع التى تضمنت أن والدتها كانت تقيم فيها بمفردها، وكانت تستعين بأولاد حارس العقار فى قضاء طلباتها، وأن إقامة الطاعنة المستقرة كانت بمسكن زوجها وخلص الحكم من ذلك إلى أن الدليل المستمد من الشهادة يكفى لتكوين عقيدته فى الدعوى وأنه لا يعول على الإقرارات المقدمة من الطاعنة المنسوب صدورها إلى سكان العقار الذى تقع به شقة النزاع وجيران مسكن الزوجية، وحارس العقار الأخير، والتى صدق على التوقيعات عليها بعد رفع استئناف الطاعنة مجاملة لها، كما أضاف الحكم أن المكاتبات والبرقيات الواردة على عين النزاع باسم زوج الطاعنة وأولادها لا تعنى بالضرورة إقامتهم بها على النحو الذى تتطلبه المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 الذى يحكم واقعة النزاع، خاصة وأن هذه المكاتبات لم ترد باسم الطاعنة شخصيا ولا يعيب الحكم إغفاله باقى مستندات الطاعنة فهى لا تخصها وتخص أولادها».

### (طعن رقم 866 لسنة 49 ق جلسة 1984/11/29)

3- «امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح زوجه وأولاده ووالديه. المادة 21 ق 52 لسنة 1969. شرطه. إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أيا كانت مدة الإقامة وبدائيتها.

لقاضى الموضوع تقدير كون الإقامة مستقرة من عدمه».

**(طعن رقم 78 لسنة 51 ق جلسة 1988/1/21)**

4- «الإقامة المستقرة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار. م 29 ق 49 سنة 1977. المقصود بها. اتجاه نية المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطناً له ومحلاً لإقامته المعتادة. نية الاستقرار أمر يبطنه المقيم ويضمّره فى نفسه. لمحكمة الموضوع استخلاصه من الأمارات الدالة عليه حسب ظروف كل دعوى وملابساتها».

**(طعن رقم 102 لسنة 70 ق جلسة 2001/5/28)**

**(طعن رقم 120 لسنة 69 ق جلسة 1999/11/29)**

**(طعن رقم 15 لسنة 67 ق جلسة 1998/12/19)**

5- «إن تقدير توافر الإقامة المستقرة التى ترتب استمرار عقد الإيجار لصالح المقيمين مع المستأجر حتى وفاته أو تركه العين مما تستقل به محكمة الموضوع بما لها من سلطة فهم الواقع فى الدعوى وبحث الأدلة وتقدير أقوال الشهود وترجيح ما تطمئن إليه منها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت فى الأوراق، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بثبوت العلاقة الإيجارية بين المطعون ضدها الثانية والطاعنين عن الشقة محل النزاع على سند من أن امتداد عقد الإيجار إليها عن والدتها المستأجرة الأصلية وذلك على ما اطمأن إليه من أقوال شاهديها من أنها كانت تقيم بالشقة مع والدتها - عقب عودتها من الخارج - إقامة مستقرة حتى وفاتها وأن وجود محل إقامة آخر لها لا يكشف عن إقامتها الدائمة بها وكان هذا الاستخلاص من الحكم سائغ وله أصله الثابت فى الأوراق ويؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها ويكون النعى عليه فى هذا الشأن لا يعدو أن يكون جدلاً فيما تستقل محكمة الموضوع من

سلطة فهم الواقع وهو ما لا يجوز إثارته أمام هذه المحكمة».

(طعن رقم 4159 لسنة 61ق جلسة 2006/3/12)

### 53- تسبيب الإقامة بالحكم:

يجب على المحكمة أن تعنى فى حكمها ببحث الإقامة ونوعها ومدتها وكيف كانت، وأن تورد الدليل الصحيح الذى يؤدى عقلا ومنطقا إلى ثبوتها.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«لما كان نص المادة التاسعة والعشرين من القانون رقم 49 لسنة 1977 يشترط لاستمرار عقد إيجار المسكن لصالح أقارب مستأجره حتى الدرجة الثالثة نسبا أو مصاهرة - ممن عدا زوجه وأولاده ووالديه - الإقامة بقصد الاستقرار معه فى المسكن مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه إياه، وأن هذه الإقامة بشروطها هى علة حكم القانون فى استمرار عقد الإيجار ومناطه وسبب التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لصالح من له هذه الإقامة من الأقارب، ومن ثم كان على الحكم الذى يقضى بالالتزام بتحرير هذا العقد أن يعنى ببحث هذه الإقامة، ونوعها ومدتها وكيف كانت، وأن يورد الدليل الصحيح الذى يؤدى عقلا ومنطقا إلى ثبوتها. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد استدل على ثبوت هذه الإقامة بشروطها من مجرد واقعة ميلاد المطعون ضدها فى شقة النزاع فى يناير سنة 1960 بغير أن يعنى بثبوت إقامتها - الموجبة لاستمرار العقد لصالحها - سنة سابقة بعد وفاة جدها المستأجر فى نوفمبر سنة 1963 وكيفية هذه الإقامة فإنه يكون معيبا بالقصور فى

التسبب والفساد في الاستدلال بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 1622 لسنة 53 ق جلسة 1984/6/20)

### 53م - حجية البيانات المتعلقة بمحل الإقامة على بطض المحررات الرسمية في إثبات محل الإقامة :

البيانات المتعلقة بمحل الإقامة في البطاقة الشخصية. وجواز السفر وشهادة الميلاد ووثيقة الزواج تنحصر حجيتها في مجرد صدورها على لسان أصحابها دون صحتها في ذاتها، وتجاوز الإحالة إلى التحقيق لإثبات ما يخالفها.

### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «النص في المادة 11 من قانون الإثبات على أن «المحررات الرسمية حجة على الناس كافة بما دون فيها من أمور قام بها محررها في حدود مهمته أو وقعت من ذوى الشأن في حضوره مالم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانوناً» يدل - وعلى ما جرى قضاء هذه المحكمة - على أن حجية الورقة الرسمية تقتصر على ما ورد بها من بيانات قام بها الموظف العام أو المكلف بخدمة عامة في حدود مهمته، أو وقعت من ذوى الشأن في حضوره وهى البيانات التى لا يجوز إنكارها إلا عن طريق الطعن بالتزوير، أما البيانات الأخرى التى يدلى بها ذوى الشأن إلى الموظف ويقوم بتدوينها تحت مسئوليتهم، فيجوز إثبات ما يخالفها بكافة طرق الإثبات».

2- «لما كان القانون لم يرسم طريقاً معيناً لإثبات إقامة ورثة المستأجر بالعين المؤجرة قبل وفاته أو تركه لها، وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن التحقق من توافر شرط الإقامة من عدمه من

مطلق سلطة قاضى الموضوع دون معقب متى أقام قضاءه على أسباب سائغة. وكان البيان المتعلق بمحل الإقامة فى البطاقة الشخصية أو العائلية، وجواز السفر، وشهادة الميلاد، ووثيقة الزواج، من البيانات التى يدونها الموظف المختص طبقا لما يدلى به ذوو الشأن، فإن حجية هذه المحررات بالنسبة لهذا البيان تنحصر فى مجرد صدورها على لسان هؤلاء دون صحتها فى ذاتها، وتجاوز الإحالة إلى التحقيق لإثبات ما يخالفها».

### (طعن رقم 1239 لسنة 53 ق جلسة 1985/4/11)

3- «تقدير توافر الإقامة المستقرة التى ترتب امتداد عقد الإيجار وأقوال الشهود. واقع تستقل به محكمة الموضوع. شرطه. أن يكون استخلاصها سائغا له أصلة الثابت بالأوراق».

### (طعن رقم 1381 لسنة 67 ق جلسة 1999/2/21)

### (طعن رقم 9259 لسنة 66 ق جلسة 1998/2/11)

## 54- القلزام المألوجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين وتضامن

### المستفيدين فى أحكام العقد:

يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار جديد لمن لهم حق الاستمرار فى شغل العين، سواء أكانت العين مؤجرة للسكنى أم لمزاولة نشاط تجارى أم صناعى أم مهنى أم حرفى ذلك أن تحرير عقد الإيجار فضلا عن كونه دليلا كتابيا على حقهم فى الإجارة إذا ما نوزع فيها، فإن المستأجر قد يكون فى حاجة إلى العقد المكتوب للاستعانة به فى الإفادة ببعض المرافق أو الخدمات كتركيب تليفون أو تلكس بالعين أو لتوصيل المياه والكهرباء، فإذا امتنع المؤجر عن تحرير العقد، كان للمستفيدين من

الامتداد اللجوء إلى القضاء والحصول على حكم بإثبات التعاقد، كما يحق لهم عند توافر الاستعجال الالتجاء إلى القضاء المستعجل كأن يرغب شاغل العين في أن يدخل بها خط تلكس أو تليفون تقتضيه طبيعة أعماله وأن يكون من اللازم تقديم عقد الإيجار للحصول على ذلك<sup>(17)</sup>. وإذا تعدد الأقارب الذين يثبت لهم الحق في الامتداد القانوني من بعد المستأجر واتفقوا فيما بينهم على تخصيص هذا الحق لبعضهم، اعتبر الآخرون نازلين عن حقهم ولم يجر لهم الرجوع إليه بعد ذلك، ويحرر عقد الإيجار بالتالي باسم من اتفق على تخصيص الحق له.

أما إذا لم ينفقوا على تخصيص الحق في الإيجار إلى بعضهم، واختلفوا في تحديد نصيب كل منهم في العين المؤجرة، جاز لهم اللجوء إلى القضاء ليخصص لكل منهم جزءا من العين المؤجرة يستعمل فيه حقه في الامتداد القانوني<sup>(18)</sup>.

إلا أن المؤجر لا يملك تحرير عقد الإيجار لأحدهم دون الباقيين الذين تتوافر فيهم شروط المادة إلا برضاء هؤلاء جميعا. ولذلك يحسن توقيع جميع المستفيدين على عقد الإيجار كشهود حتى تنتفى مسئولية المؤجر، وحتى تزول صفتهم على العين المؤجرة، فلا يكون لهم حق البقاء فيها أو العودة إليها إلا على أساس صفة الضيافة على من بقى في العين<sup>(19)</sup>.

(17) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص 273.

(18) فاضل حبشي الامتداد القانوني لعقود الإيجار ص 152 وما بعدها.

(19) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص 275.

## وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «النص في المادة 21 من قانون إيجار الأماكن السابق رقم 52 لسنة 1969 - المقابلة للمادة 29 من القانون الحالي رقم 49 لسنة 1977 على تحديد المستفيدين من امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه للعين يدل على أن حق الإجارة في هذه الحالة ينتقل وبقوة القانون لصالح هؤلاء المستفيدين دون غيرهم يشتركون معا في الانتفاع بكامل العين المؤجرة فإذا ما ترك أحدهم الإقامة فيها خلص الحق للآخرين في شغل العين ويحق لهم طرد الغير الذى يحول دون انتفاعهم بها بغير سند».

### (طعن رقم 994 لسنة 52 ق جلسة 1989/4/26)

2- «وفاة المستأجر أو تركه العين. انتقال الإجارة لصالح المستفيدين من حكم المادة 29 لسنة 1977 دون غيرهم ترك أحدهم الإقامة فيها أثره. استقلال الآخرين بشغل العين وزوال صفته كمستفيد».

### (طعن رقم 4751 لسنة 61 ق جلسة 1995/5/11)

3- «عقد الإيجار. عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه للعين. امتداده لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك م 29 ق 49 لسنة 1977. مؤداه التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم والالتزام بالآخرين بالتضامن بأحكام العقد دون حق لأحدهم بالانفراد بالإقامة بالعين المؤجرة. تعاقد المؤجر مع أحدهم دون الباقين. اعتبار ذلك إيجارا ثانيا باطلا مطلقا. علة ذلك».

### (طعن رقم 2605 لسنة 69 ق جلسة 2006/6/7)

**(طعن رقم 6158 لسنة 75 ق جلسة 2005/12/21)**

4- «وفاة المستأجر أو تركه للعين. انتقال الإجارة لصالح المستفيدين من حكم المادة 2/29 المعدلة بق رقم 6 لسنة 1997 دون غيرهم. ترك أحدهم الإقامة فيها. أثره. استقلال الآخرين. بشغل العين».

**(طعن رقم 5073 لسنة 75 ق جلسة 2006/2/1)**

وحتى لا يضار المؤجر، فقد أقام النص التضامن بين المستفيدين وذلك في كافة أحكام العقد، وبالتالي يحق للمؤجر أن يطالب أيا منهم بالأجرة كلها، أما العلاقة بين المستفيدين بعضهم البعض فهذه يحكمها اتفاقهم أو نصوص أخرى<sup>(20)</sup>.

**وترتيباً على ما تقدم قضت محكمة النقض بأن:**

1- «حكم المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 وإن كان متعلقاً بالنظام العام إلا أنه ينظم علاقة أقارب المستأجر بالمؤجر مما يحول بينه وبين اعتبار عقد الإيجار منتهياً بوفاة المستأجر إذا ما توافرت في هؤلاء الأقارب الشروط المنصوص عليها في القانون دون أن يمتد حكمه إلى تنظيم العلاقة بين هؤلاء الأقارب فيما يكون لهم من حقوق متبادلة».

**(طعن رقم 339 لسنة 46 ق جلسة 1980/3/1)**

2- «النص في المادة 21 من قانون إيجار الأماكن السابق رقم 52 لسنة 1969 - المقابلة للمادة 29 من القانون الحالي رقم 49 لسنة 1977 - على تحديد المستفيدين من امتداد عقد الإيجار بعد وفاة

(20) العطار في شرح أحكام الإيجار ص 575.

المستأجر أو تركه للعين يدل على أن حق الإجارة فى هذه الحالة ينتقل وبقوة القانون لصالح هؤلاء المستفيدين دون غيرهم يشتركون معا فى الانتفاع بكامل العين المؤجرة فإذا ما ترك أحدهم الإقامة فيها خلص الحق للآخرين فى شغل العين ويحق لهم طلب طرد الغير الذى يحول دون انتفاعهم بها بغير سند».

### (طعن رقم 944 لسنة 52 ق جلسة 1989/4/26)

وإذا توفى المؤجر قبل تحرير عقد الإيجار للمستفيدين، فإن التزامه بتحرير العقد ينتقل إلى تركته ويدخل ضمن عناصرها ويجوز رفع دعوى تحرير العقد على أحد ورثته بصفته ممثلاً للتركة.

### وفى هذا قضت محكمة الطنق بقتارىخ 1988/6/29 قلى الططن رقم 420 لسنة 52 ق بأن؛

«إذا كانت دعوى المطعون ضدها الأولى بطلب تحرير عقد إيجار عن شقة النزاع تستند إلى امتداد عقد المستأجر الأصلى لها المبرم مع مورث الطاعن «مالك العين» تطبيقاً لنص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وباعتبارها مساكنة له وهو التزام يتعلق بالعين المؤجرة ينتقل إلى تركه المؤجر ويدخل ضمن عناصرها ومن ثم فإن الدعوى تعتبر موجهة إلى تركته ويكون الطاعن باعتباره أحد هؤلاء الورثة ممثلاً للتركة ونائباً عن سائر الورثة بما يصح توجيه الدعوى إليه وحده. وإذ كانت المطعون ضدها الأولى هى صاحبة صفة فى الدعوى لمطالبتها بحق تدعيه لنفسها متعلقاً بالعين محل النزاع فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من أو

على غير ذى صفة لا يكون قد خالف القانون».

ولا يلزم اختصاص جميع ورثة المستأجر فى دعوى الإخلاء لانتهااء العقد بوفاة المستأجر، لأن مناط استمرار عقد إيجار المسكن بعد وفاة المستأجر الأصلى لمن عددتهم المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة لا وراثتهم له.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«استمرار عقد إيجار المسكن بعد وفاة المستأجر الأصلى لمن عددتهم المادة 29 ق 49 لسنة 1977. مناطه. إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة لا وراثتهم له. مؤداه. عدم وجوب اختصاص جميع الورثة فى دعوى الإخلاء لانتهااء العقد بوفاة المستأجر».

(طعن رقم 5135 لسنة 63 ق جلسة 1994/6/8)

(طعن رقم 2511 لسنة 65 ق جلسة 1996/2/7) (21)

### 55- زوال صفة المستأجر بتركه العين:

إذا ترك المستأجر العين للأقارب والأصهار (22) المذكورين بالمادة

(21) وقارن ما قضت به محكمة النقض من أنه:

«تدخل بعض من لم يختصم من الورثة فى مرحلة الاستئناف ليتمسكوا بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى كامل صفة وينضموا إلى المستأنفين فى طلب رفض الدعوى، ليس من شأنه أن يصحح إجراءات رفع الدعوى أمام محكمة أول درجة وإلا كان ذلك تفويتا لدرجة من درجات التقاضى وبدءا لدعوى جديدة أمام محاكم الاستئناف، بما يخالف مبدأ التقاضى على درجتين».

(طعان رقما 206 ، 208 لسنة 71 ق جلسة 2002/10/28)

فإن علاقته بالمؤجر تنتهي لأن صفته كمستأجر تكون قد زالت، ويحل المستفيدون من الامتداد القانوني محله في العلاقة الإيجارية، وبالتالي فإن صدور حكم بإخلاء المستأجر الأصلي بعد تركه العين لا حجية له على من امتد العقد إليهم<sup>(23)</sup>.

### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «لئن كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المقيمين مع المستأجر ممن لهم حق الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار في حالتى الوفاة أو الترك لا يعتبرون مستأجرين أصليين للعين فلا تترتب في ذمتهم - خلال مشاركتهم في السكن - أية التزامات قبل المؤجر بل يبقى المستأجر هو الطرف الأصل والوحيد في التعامل مع المؤجر حتى إذا ما أخل بالتزاماته جاز للمؤجر مقاضاته دون اختصاص المقيمين معه، ويكون الحكم الصادر ضده في هذه الحاجة حجة عليه وعليهم. إلا أنه إذا ما ترك المستأجر العين لمن كان مقيماً معه - من زوجة أو أولاد - فإنهم يستفيدون من امتداد الإيجار لصالحهم بقوة القانون إعمالاً لحكم المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 ويكون لهم منذ الترك جميع الحقوق الناشئة عن العلاقة الإيجارية كما يلتزمون بالتضامن فيما بينهم بكافة الالتزامات المترتبة عليها بما يستوجب اختصاصهم عند مقاضاتهم بشأنها، أما المستأجر التارك فتزول عنه بالترك صفته كمستأجر ويصبح بالتالى خارجاً عن العلاقة الإيجارية بحيث لا تجوز مطالبته أو اختصاصه في شأنها وإلا كانت المطالبة غير مقبولة لرفعها

(22) لاحظ الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية والمنشورة سلفاً.

(23) العطار في شرح أحكام الإيجار 575.

على غير ذى صفة وكان الحكم الصادر ضده فيها غير ذى حجة على المقيمين فيها ولو أضحى نهائيا ولا يكون له بالتالى أى أثر على قيام حقهم فى العين وبقاء علاقتهم الإيجارية عنها. مما مؤداه أنه يتمتع على المؤجر فى هذه الحالة الاستناد إلى ذلك الحكم فى تأجير هذه العين إلى الغير وإلا وقع تأجيله اللاحق باطلا بطلانا مطلقا إعمالا لنص المادة 16 من القانون رقم 52 لسنة 1969».

### (طعن رقم 507 لسنة 47 ق جلسة 13/6/1981)

2- «ترك المستأجر العين لمن لهم حق الانتفاع بالامتداد القانوني. أثره. زوال صفته كمستأجر وحلول المستفيدين من الامتداد القانوني محله فى العلاقة الإيجارية. صدور حكم بشأنها ضد المستأجر الأصلي. بعد تركه العين. لا حجية له قبل من امتد إليهم العقد».

### (طعن رقم 3246 لسنة 60 ق جلسة 20/11/1994)

3- «ترك المستأجر العين لصالح المستفيدين من حكم المادة 29 ق 49 لسنة 1977. أثره. زوال صفته كمستأجر وحلول المستفيدين من الامتداد القانوني محله فى العلاقة الإيجارية. مؤدى ذلك. إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم. التنازل الصادر منه بعد تركه العين لا أثر له».

### (طعن رقم 4381 لسنة 61 ق جلسة 11/3/1996)

4- «المقيمون مع المستأجر ممن لهم حق الانتفاع بالامتداد القانوني. عدم اعتبارهم مستأجرين أصليين. ترك المستأجر العين لهم. أثره. زوال صفته كمستأجر وحلول المستفيدين من الامتداد القانوني محله فى العلاقة الإيجارية».

### (طعن رقم 3201 لسنة 62 ق جلسة 28/3/1996)

## 56- حكم المادة (29) يتعلق بالنظام العام:

الحكم الذى أتت به المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977، ومن قبلها المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 مما يتعلق بالنظام العام، ومن ثم لا يجوز الاتفاق فى عقد الإيجار على عدم جواز إعمال حكم هذه المادة ولو توافرت شروطها.

كما لا يجوز التعويل على ما جاء بالعقد من أنه أبرم لسكنى المستأجر وعائلته فى امتداد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين إذا ثبت أن القريب المتمسك بالامتداد لم تكن له إقامة مستقرة بعين النزاع عند الوفاة والترك.

## وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «يدل نص المادة 1/21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 على أن المشرع قد وضع لتنظيم الحق فى الانتفاع بالاستمرار القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر شروطاً وأحكاماً أوردها نص المادة 21 آنف الذكر، مستهدفاً بذلك اعتبارات تتعلق بالنظام العام، وتحقيق التوازن بين حقوق المستأجر وبين حقوق المؤجر، وبالتالي فلا يصح إعمال ما يكون وارداً فى عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بهذا القانون والتى انتهت مدتها الاتفاقية - كشأن العقد مثار النزاع وعلى ما يفيد سياق الحكم المطعون فيه - من شروط مغايرة لأحكامه، إذ فى ذلك خروج على ما اعتبره القانون من الأحكام المتعلقة بالنظام العام، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وأعمل على واقعة النزاع حكم المادة 1/21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 والتى تنطبق - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على العقود السارية وقت العمل بها،

فأقام قضاءه بعدم استمرار العقد على أنه لم تكن للطاعن إقامة ثابتة بعين النزاع عند وفاة المستأجر، ولم يأخذ في ذلك بما ورد بعقد الإيجار من أنه أبرم لسكنائها وعائلتها، واطرح بذلك ضمنا ادعاء الطاعن بأنه كان من المساكنين لها، فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه».

### (طعن رقم 1084 لسنة 49ق جلسة أول نوفمبر سنة 1984)

2- «العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى. إشراك المستأجر لآخرين معه فى النشاط. أثره. امتداد عقد الإيجار لصالح شركاء المستأجر فى حالة وفاته أو تركه العين ولو تضمن العقد شرطا يخالف ذلك أو كانت الشركة من شركات الواقع لم يتم تسجيلها أو شهرها (م2/29 ، 3ق49 لسنة 1977».

### (طعن رقم 3535 لسنة 61ق جلسة 1995/4/12)

3- «حق المستفيد من امتداد عقد الإيجار مستمد من القانون مباشرة تعلقه بالنظام العام. مؤداه. بطلان الاتفاق مسبقا مع المستأجر حال حياته بعدم إعماله».

### (طعن رقم 813 لسنة 58ق جلسة 1995/2/9)

ولكن هذا الحق شخصى مقرر للورثة فلا يجوز لغيرهم التحدى به أمام القضاء.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر الأصلي المقيمين معه عند الوفاة أو الترك. م29ق49 لسنة 1977. حق شخصى مقرر لهم لا

يجوز لغير هؤلاء التحدى به أمام القضاء».

**(طعن رقم 5127 لسنة 62 ق جلسة 1993/11/17)**

**(طعن رقم 5135 لسنة 63 ق جلسة 1994/6/8)**

2- «حق المستفيدين من امتداد عقد الإيجار إليهم فى حالة وفاة المستأجر. مستمد من القانون مباشرة. مؤدى ذلك لا يجوز لغيرهم أن يتنازل عن هذا الحق نيابة عنهم إلا فى حدود القانون».

**(طعن رقم 813 لسنة 58 ق جلسة 1995/2/9)**

3- «نيابة الوصى عن القاصر. نيابة قانونية. تجاوز الوصى حدود نيابته. أثره. عدم انصراف أثر التصرف إلى القاصر (مثال تنازل الوصى عن حق الوصى فى امتداد عقد الإيجار إليه».

**(طعن رقم 1644 لسنة 61 ق جلسة 1995/3/22)**

**(ذات المبدأ طعن رقم 872 لسنة 51 ق جلسة 1982/5/13)**

4- «تنازل والدة الطاعنين بصفتها وصية عليهما عن عقد الإيجار للمالك بعد وفاة المستأجر دون إذن المحكمة. عدم سريلانه فى حق القاصرين. القضاء برفض دعوى عدم نفاذ هذا التصرف استنادا إلى عدم استلزام صدور إذن مسبق من المحكمة باعتبار عقد الإيجار لا يدخل ضمن التركة. خطأ فى القانون».

**(طعن رقم 1644 لسنة 61 ق جلسة 1995/3/22)**

**57- النزاع فى امتداد العقد بسبب الإقامة قابل للتجزئة :**

**وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :**

1- «استمرار عقد الإيجار لصالح أقارب المستأجر المقيمين معه

قبل الوفاة. م 29 ق 49 لسنة 1977. مناطه. الإقامة المستقرة المعتادة. مؤداه. النزاع فى امتداد العقد قابليته للتجزئة».

### (طعن رقم 2511 لسنة 65 ق جلسة 1996/2/7)

2- «استمرار عقد الإيجار لصالح أقارب المستأجر المقيمين معه قبل الوفاة. م 29 ق 49 لسنة 1977. مناطه. الإقامة المستقرة المعتادة. مؤداه. النزاع المتعلق بامتداد العقد لمن لهم الحق. قابليته للتجزئة».

### (طعن رقم 6095 لسنة 64 ق جلسة 2000/1/2)

### (طعن رقم 2348 لسنة 59 ق جلسة 1998/5/3)

## 58- تعدد المستأجرين (المساكنة) :

المقصود بالمساكنة أو تعدد المستأجرين لعين واحدة، هو تعدد المستأجرين لعين واحدة وانصراف نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانونى للعقد بما يرتبه من حقوق ويفرضه من التزامات، بينما يحرر عقد الإيجار باسم واحد منهم دون الباقين.

فهناك نيابة اتفاقية بين المستأجر الذى أبرم عقد الإيجار والآخرين، وهذه النيابة فى حدود علاقة طرفيها لا يشترط فيها أن تكون مكتوبة ولا أن يكون المؤجر طرفا فيها أو عالما بها طالما أن ظروف الحال تؤكد قيامها<sup>(1)</sup>، كما يجوز أن تكون مستترة، وقد قضت محكمة النقض بالنقض بأن الوكالة المستترة ترتب فى العلاقة بين الموكل والوكيل جميع

(1) المستشار خيرى أبو الليل الامتداد القانونى لعقد الإيجار بحث منشور بمجلة

بمجلة القضاة السنة 25 - العدد الأول يناير - يونيو 1992 ص 82 وما

بعدها.

الآثار القانونية التي ترتبها الوكالة السافرة<sup>(1)</sup>.

ومثال ذلك أن يستأجر عدد من الطلاب أو العمال وحدة سكنية ليقيمون فيها معا، بينما يحرر العقد باسم واحد منهم فقط كأن يكون أكبرهم سنا مثلاً.

وقد عرضت هذه الحالة على محكمة النقض فاعتبرت الآخرين مستأجرين أصليين. (مساكنين للمستأجر الذي أبرم العقد).

### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة وانصرفت نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانوني للعقد بما يرتبه من حقوق ويفرضه من التزامات فيعتبر كل منهم مستأجراً للعين، ولا يغير من ذلك أن يحرر العقد باسم واحد منهم دون الباقيين إذ قد تفرض بعض الظروف الأدبية والاجتماعية ذلك وتكون علاقة الإيجار في حقيقتها قد انعقدت بين المؤجر والمستأجرين جميعاً ويكون لهؤلاء المستأجرين كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار دون أن يعتبر ذلك إخلالاً بمبدأ نسبية أثر العقد، ذلك أن الكتابة ليست شرطاً لانعقاد عقد الإيجار وأنه يجوز للمستأجر وحده إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات القانونية حماية للمستأجر وهو الطرف الضعيف في العقد وأنه ليس ثمة ما يمنع في القانون من تعدد أطراف عقد الإيجار مؤجرين أو مستأجرين سواء كان المستأجرون من الأقارب المنصوص عليهم في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 أم كانوا غير ذلك

(1) طعن رقم 810 لسنة 52 ق جلسة 1983/6/20.

مادام الأمر يحكمه انصراف نية المتعاقدين إلى ذلك عند التعاقد».

**(طعن رقم 348 لسنة 53 ق جلسة 1991/1/28)**

2- «تمسك الطاعنة بأنها مستأجرة أصلية لشقة النزاع مع شقيقتها المطعون ضدها الثانية وإن حرر العقد باسم هذه الأخيرة. دفاع جوهرى. التفات المحكمة عن التعرض له بدعوى أن المطعون ضدها الثانية ليست نائبة عنها فى عقد الإيجار لأنها من الأقارب المنصوص عليها بالمادة 29 ق 49 لسنة 1977. قصور».

**(طعن رقم 348 لسنة 53 ق جلسة 1991/1/28)**

3- «المساكنة التى تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة. حق البقاء فيها رغم ترك المستأجر لها أو وفاته. م 21 ق 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 ق 49 لسنة 1977. شرطه. وجوب حصولها منذ بدء الإيجار واستمرارها دون انقطاع. مؤداه. حقهم بالإفادة من الامتداد القانونى. ثبوت تعدد المستأجرين لعين واحدة وانصراف نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانونى للعقد وتحريره باسم أحدهم. أثره. اعتبارهم مستأجرين أصليين لهم كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار».

**(طعن رقم 318 لسنة 67 ق جلسة 1999/5/2)**

**(طعن رقم 1712 لسنة 67 ق جلسة 1998/4/16)**

4- «تعدد المستأجرين لعين واحدة وانصراف نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانونى للعقد وتحريره باسم أحدهم. أثره. اعتبارهم مستأجرين أصليين لهم كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار».

**(طعن رقم 1147 لسنة 69ق جلسة 2000/4/30)**

5- «تعدد المستأجرين لعين واحدة وانصراف نيتهم وقت التعاقد إلى تحرير العقد باسم أحدهم. أثره. تمتعهم بكافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار. شرطه. مساكنتهم للمستأجر الأصلي منذ بدء العلاقة الإيجارية حتى وفاته أو تركه لعين النزاع».

**(طعن رقم 2166 لسنة 69ق جلسة 2000/9/25)**

6- «تعدد المستأجرين لعين واحدة وانصراف نيتهم وقت التعاقد إلى تحرير العقد باسم أحدهم. أثره. تمتعهم بكافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار. شرطه. مساكنتهم للمستأجر الأصلي منذ بدء العلاقة الإيجارية حتى وفاته أو تركه لعين النزاع».

**(طعن رقم 145 لسنة 69ق جلسة 2000/11/27)**

7- «تعدد المستأجرين لعين واحدة وانصراف نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانوني للعقد وتحريره باسم أحدهم. اعتبارهم مستأجرين أصليين لهم كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار».

**(طعن رقم 355 لسنة 69ق جلسة 2001/2/18)**

8- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة وانصرفت نيتهم وقت التعاقد إلى تحرير عقد الإيجار باسم واحد منهم وتوارى الباقيون خلفه وهم يشاركونه السكنى منذ بدء العلاقة الإيجارية حتى وفاته أو تركه عين النزاع، كان لهؤلاء المساكنين كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار بغض النظر عن بقاء المستأجر الذى أبرم العقد باسمه، لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق

أن الطاعن تمسك بمشاركته السكنية للمستأجر الأصلي منذ بدء الإجارة عام 1970 حتى وفاته عام 1980 ثم وفاة زوجته - خالة الطاعن - من بعده عام 1997 دون انقطاع لأن إقامته فى هذه العين امتدادا لإقامة سابقة له مع والدته وزوجها الذى استأجر العين ذاتها عام 1964 فاتصلت إقامته بها منذ هذا التاريخ دون انقطاع وهو ما تأيد بما ورد بتقرير الخبير وإذ أغفل الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضى بطرده بمقولة أن قرابته للمستأجر الأصلي وزوجه لا تجيز له الامتداد إعمالا لحكم المحكمة الدستورية العليا مما حجه عن بحث دفاعه سالف البيان يكون معيبا بما يوجب نقضه».

### (طعن رقم 1146 لسنة 72 ق جلسة 2003/3/10)

9- «إنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة وانصرفت نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانوني للعقد بما يرتبه من حقوق ويفرضه من التزامات فيعتبر كل منهم مستأجر للعين، ولا يغير من ذلك أن يحرر العقد باسم واحد منهم دون الباقيين إذا قد تقرض بعض الظروف الأدبية والاجتماعية أن يحرر العقد باسم أحدهم وتكون العلاقة الإيجارية فى حقيقتها قد انعقدت بين المؤجر والمستأجرين جميعا، وإن توارى اسم بعضهم خلف من حرر عقد الإيجار باسمه منهم ويكون لهؤلاء المستأجرين كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار دون أن يعتبر ذلك إخلالا بمبدأ نسبية أثر العقد، ذلك أن الكتابة ليست شرطا لازما لانعقاد عقد الإيجار وأنه يجوز للمستأجر باعتباره الطرف الضعيف إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات القانونية إذ أنه ليس ثمة ما يمنع من القانون من تعدد أطراف عقد

الإيجار مؤجرين ومستأجرين».

(طعن رقم 8604 لسنة 78 ق جلسة 2009/11/8)

## 59- عدم اشتراط أهلية التعاقد فى المساكنين :

**وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :**

«تمسك الطاعنة فى دفاعها أمام محكمة الموضوع بدرجتها أنها كانت تساكُن المستأجر الأصلى بالشقة محل النزاع ومن بعده زوجته منذ بدء العلاقة الإيجارية بين المستأجر والمطعون ضدهم، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء على سند من أن الطاعنة لا تمت بصلة لأى من المستأجر الأصلى أو زوجته وأنها من مواليد عام (.....) ولم تكن لها تبعا لذلك أهلية التعاقد وقت قيام المساكنة، مع أن المساكنة لا تستلزم أن يكون للمقيم مع المستأجر الأصلى أهلية التعاقد ولا أن يكون من أقاربه، وإنما يترتب حق المساكن فى البقاء بالعين المؤجرة طالما تحققت له منذ بدء الإيجار ودون انقطاع، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون».

(طعن رقم 1802 لسنة 59 ق جلسة 2006/1/8)

## 60- آثار اعتبار المساكنين للمستأجر الأصلى مستأجرين أصليين :

ينبنى على اعتبار الأشخاص الذين لم يحرر عقد الإيجار باسمهم مستأجرين أصليين الآثار الآتية:

- 1- أنه يترتب لهم وعليهم كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار، والحكم الصادر ضد أحدهم ولو كان هو من حرر باسمه عقد الإيجار لا ينفذ فى حق الباقيين.

2- أنه وإن كان لا يحق للمستأجر المستتر طلب إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار عن العين كلها في وجود المستأجر الذي حرر باسمه العقد إلا أنه يحق له طلب ثبوت العلاقة الإيجارية عن نصيبه من العين المؤجرة.

3- أنه إذا قضى بإخلاء المستأجر الذي حرر باسمه العقد للتأجير من الباطن في دعوى لم يكن مختصا فيها المستأجر المستتر فإنه يكون من حق الأخير مقاضاة المؤجر بطلب الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية عن تلك العين ولا يحتاج. بالحكم الصادر ضد المستأجر الآخر<sup>(1)</sup>.

## 61- انقطاع المساكين للمستأجر الأصلي عن الإقاعة طالعين المؤجرة

### ثم عودتهم إليها :

إذا انقطع المساكن للمستأجر الأصلي منذ بدء الإيجار عن الإقاعة بالعين المؤجرة، باتخاذ نفسه مسكنا آخر مستقلا عن مسكن المستأجر الأصلي فإنه يكون قد أسقط حقه في الإقاعة بالمسكن، ولا يجوز له العودة ثانية إلى الإقاعة بالمسكن، لأن الساقط لا يعود.

أما إذا كان انقطاع المساكن عن الإقاعة بالعين لفترة مؤقتة، كما لو كان المساكن قد سافر للدراسة بالجامعة أو في بعثه علمية بالخارج، أو جند فإن هذا الانقطاع المؤقت لا ينهي إقامته بالعين ويحق له العودة للإقامة بها.

### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «يشترط للانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة

(1) المستشار خيرى أبو الليل المرجع السابق.

المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد سواء كانوا من الورثة أو غيرهم، مقيمين عادة مع المستأجر عند وفاته. ولما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه خلص إلى أن الطاعنين - وهما من أقارب زوجة المستأجر - انقطعت علاقتهما بالشقة موضوع النزاع قبل وفاة المستأجر، وانتهى إلى أن ترددهما على الشقة بعد أن انقطعت صلتها بها كان من قبيل الاستضافة، وكان لا يعيب الحكم أنه لم يبين على وجه التحديد التاريخ الذي انقطعت فيه إقامة الطاعنين بالشقة، إذ يكفي لإقامة قضائه بعدم أحقية الطاعنين في شغل العين بعد وفاة المستأجر أن يكون قد حصل أن إقامتهما بها قد انقطعت من قبل وفاته على النحو السالف ذكره. لما كان ذلك، فإن النعى على الحكم يكون على غير أساس».

### (طعن رقم 16 لسنة 40 ق جلسة 1975/4/1)

2- «انقطاع المساكن المعاصر لبدء التعاقد عن الإقامة في العين المؤجرة واستقلاله بالسكن في مكان آخر يترتب عليه انتهاء العلاقة الإيجارية بينه وبين المؤجر فإن عاد إليها وتركها المستأجر الأصلي فلا يحق لمساكنه التمسك بعودة هذه العلاقة بعد انقضائها توصلاً للبقاء في العين المؤجرة».

### (طعن رقم 699 لسنة 43 ق جلسة 1977/5/18)

3- «يشترط للاعتداد بالمساكنة في مفهوم القانون 121 لسنة 1947 بتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين - خلافاً للتأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - معاصرة المساكنة لعقد إيجار المسكن، وعدم انقطاعها منذ ابتدائها وذلك

تأكيداً للطابع العائلي للعقد، كما اتجهت إليه رغبة المستأجر عند التعاقد من جهة وإعرايا من أفراد عائلته عن استمساكه بما أتاحه لهم المستأجر من حق الإقامة معه في ذلك المسكن من جهة أخرى مما مؤداه أنه إذا قطع المساكن صلته بالمسكن باتخاذ نفسه مسكناً آخر مستقلاً عن مسكن ذلك المستأجر فإنه يعتبر مسقطاً لحقه السابق بإرادته ومنهياً بالتالى لصفته التى كانت تجيز له الإقامة فى ذلك المسكن، بحيث إذا ما تراءى له العودة إليه بعد ذلك كان شأنه شأن الأجنبى عنه الذى لا يملك المستأجر إسكانه معه فيه سواء على سبيل التنازل الجزئى عن الإجارة أو التأجير من الباطن إلا بإذن كتابى من المالك».

(طعن رقم 490 لسنة 44 ق جلسة 1980/1/19)

## 62- ليست كل إقامة بالعين منذ بدء الإجارة مساكنة:

لئن كانت المساكنة تستلزم أن تبدأ إقامة المساكن بالعين منذ بدء الإجارة، إلا أن كل إقامة بالعين منذ بدء الإجارة لا تعتبر بالضرورة مساكنة، فقد تكون هذه الإقامة ليست بقصد الإقامة الدائمة المستقرة، وإنما على سبيل الاستضافة وحينئذ تكون هذه الإقامة مبنية على عمل من أعمال التسامح ومؤقتة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ 1981/2/21 فى الطعن رقم

1088 لسنة 50 ق بأن:

1- «المساكنة التى تنشئ حقاً للبقاء فى العين للمنتفعين بالعين

المؤجرة من غير الأقارب المشار إليهم بالمادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 ولئن كانت تستلزم أن تبدأ إقامتهم بالعين مع المستأجر منذ بدء الإيجار إلا أن كل إقامة بالعين منذ بدء الإيجار لا تعتبر

بالضرورة مشاركة سكنية، لما كان ذلك، وكان الواقع فى الدعوى أن عقد إيجار الشقة التى بها غرفة النزاع أبرم فى 19/4/1963 بين المطعون ضدها والمالك، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص فى حدود سلطة المحكمة الموضوعية من أقوال الشهود فى الدعوى ولأسباب كافية لحمله أن الطاعن إنما كان يقيم بغرفة النزاع على سبيل الإيواء تقديراً لظروفه الخاصة، فتكون إقامته مبنية على عمل من أعمال التسامح الذى لا يكسبه حقاً يعارض حق المستأجر على عين النزاع، وإن لم تكن مستمرة الإقامة فيها طيلة مدة الإيواء».

2- «تمسك الطاعنة أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد الإيجار إليها عن والدتها التى كانت تسكن شقيقتها وقت إبرام العقد باسمه ثم انتقل حق الإجارة إلى والدتها بوفاء المستأجر الأصل - خالها - وارتضاها ملاك العقار باعتبارها مستأجرة أصلية حتى وفاتها. النفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع والقضاء برفض الدعوى استناداً لعدم دستورية م 29 ق 49 لسنة 1977. خطأ».

**(طعن رقم 1189 لسنة 68 ق جلسة 1999/5/3)**

كما لم تعتبر محكمة النقض - بحق - إقامة تابعى المستأجرين ومن يعملون فى خدمته مساكين له حتى ولو كانت إقامتهم منذ بدء الإجارة واعتبرتها من قبيل الإيواء.

**إذ قضت بتاريخ 1991/1/24 على الطعن رقم 1331 لسنة 53 ق**

**بأن:**

«لا يسوغ القول بأن تابعى المستأجر ومن يعملون فى خدمته

مساكنون له حتى ولو كانت إقامتهم معه منذ بدء الإجارة لأن هذه الإقامة- مهما استطالت هي من قبيل الإيواء الذي لا يمنحهم حقاً في البقاء في العين المؤجرة بعد وفاته أو تركه لها ذلك أن انتفاعهم بها متفرع من انتفاع مخدومهم المستأجر الأصلي واستمراره في شغل تلك العين»<sup>(2)</sup>.

---

(2) قرب الطعن رقم 297 لسنة 45 ق جلسة 1978/12/13.

## 63- هل يعتبر الأقارب المنصوص عليهم بالفقرة الأولى من المادة 29

### من القانون رقم 49 لسنة 1977 مستأجرين أصليين؟

رأينا أن الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 - على ضوء ما صدر من أحكام المحكمة الدستورية العليا في شأنها - تقضى بالألا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيه زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك.

غير أن قضاء النقض قد انقسم فيما إذا كان يثبت لهؤلاء الأقارب صفة المساكنين إذا كانت إقامتهم بالعين منذ بدء الإيجار ثم استمرت بدون انقطاع، أم أن حقهم فى الامتداد القانونى يستمد فقط من نص المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977.

فذهبت الغالبية العظمى من أحكام محكمة النقض إلى أن هؤلاء لا يعتبرون مستأجرين (مساكنين) وإنما يستمدون حقهم فى الامتداد القانونى من نص الفقرة الأولى من المادة 29 سالفه الذكر.

### إذ قضت محكمة النقض بأن:

1- (أ) - «النص فى المادة 152 من القانون المدنى على أنه لا يرتب العقد التزاما فى ذمة الغير ولكن يجوز أن يكسبه حقا يدل على أن مبدأ نسبية أثر العقد يهيمن على قوته الملزمة بالنسبة للأشخاص والموضوع مما يقتضى أن أثر العقد إنما يقتصر على طرفيه والخلف العام أو الخاص أو الدائنين فى الحدود التى بينها القانون، فلا تتصرف الحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة منه إلا إلى عاقيه غير أنه يجوز الخروج على المبدأ السالف بإرادة طرفيه فى شقة الإيجابى وهو

إنشاء الحق دون شقه السلبي وهو تقرير الالتزام، بمعنى أنه ليس لطرفي العقد أن يرتبا باتفاقهما التزاما في ذمة الغير، وإن كان لهما أن يشترطا حقا لمصلحة ذلك الغير».

(ب) «لعقد الإيجار طابع عائلي وجماعي لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته ومن يتراءى له إيواؤهم وقد استهدفت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن حماية شاغل العين المؤجرة من عسف المؤجر وتمكينه والمقيمين معه من إقامة مستقرة في السكن إبان أزمة الإسكان، وجعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون إلى غير مدة محددة طالما بقيت تلك التشريعات التي أملتھا اعتبارات النظام العام بحيث لا يجوز إخراج المقيمين إقامة مستديمة مع المستأجر بغير إرادتهم إلا بسبب من الأسباب التي حددتها تلك التشريعات على سبيل الحصر، إلا أن ذلك لا ينفى نسبة أثر عقد الإيجار من حيث الأشخاص فلا يلتزم بها غير عاقيه الأصليين للذين يأتمران بقانون العقد، ومن حيث المضمون فلا يلزم العقد إلا بما تضمنه من التزام، طالما بقي المستأجر الأصلي على قيد الحياة يسكن العين المؤجرة، لم يبرحها إلى مسكن آخر، ولم ينسب إليه أنه تنازل عن حقه في الإيجار أو أجره من باطنه خلافا لما يفرضه عليه القانون. يؤيد هذا النظر الذي لم يرد به نص صريح في القانون رقم 121 لسنة 1947 أن المشرع في المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 ثم في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 عنى بتعيين المستفيد من مزية الامتداد القانوني بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين بما يشير إلى أن المقيمين مع المستأجر الأصلي لا تترتب في ذمتهم التزامات قبل

المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلي فى السكن، ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصل والوحيد فى التعامل مع المؤجر، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذوا بأحكام النيابة الضمنية، انحرافا عن المبادئ العامة فى نسبية أثر العقد حين يقوم بإرادة النائب وينصرف أثره إلى الأصل لأن هؤلاء ليسوا طبقا للقانون أطرافا فى عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقات تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت إقامتهم فى بداية الإيجار أو بعده، وإنما تمتعهم بالإقامة فى العين قايما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتعديل متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانونى على أساس النيابة الضمنية. لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى أن عقد إيجار عين النزاع أبرم فى 16/9/1967 بين الطاعنة وبين ابنتها التى كانت زوجا للطاعن آنذاك، وأن المؤجرة استصدرت حكما فى الدعوى رقم 10977 لسنة 1970 مدنى مستعجل القاهرة قبل ابنتها المستأجرة منها بطردها من العين المؤجرة لتخلفها فى سداد الأجرة أول يناير سنة 1968 ولتضمن عقد الإيجار الشرط الصريح الفاسخ، وكان هذا الحكم قد نفذ بإخلاء المستأجرة وزوجها المطعون عليه الذى كان يقيم معها فى 12/4/1971، فإن ما خلص إليه الحكم المطعون فيه من أن المطعون عليه غير ملزم بأجرة شقة النزاع طالما أنه كان مقيما مع المستأجرة الأصلية بسبب علاقة الزوجية التى كانت تربطهما خلال الفترة المطالب بأجرتها وطالما أنه لم ينفرد بشغل الشقة بأى سبيل بعد

خروج المستأجرة الأصلية منها هو النتيجة التي تتفق والتطبيق الصحيح للقانون».

**(طعن رقم 320 لسنة 44 ق جلسة 1978/3/29)**

**(ذات المبدأ: طعن رقم 540 لسنة 48 ق جلسة 1982/11/18)**

2- «إذا كان الثابت أن الطاعنة كانت إبان التعاقد - فى عقد الإيجار - زوجة للمستأجر المطعون عليه فإن وجودها معه بالعين المؤجرة منذ بدء الإيجار لا يجعل منها مستأجرة لها. لما كان ما تقدم، فليس للطاعنة، وقد ثبت طلاقها من المطعون عليه المستأجر سندا للبقاء فى العين التى يستأجرها، ويكون الحكم بإخلائها متفقاً وصحيحاً للقانون».

**(طعن رقم 396 لسنة 46 ق جلسة 1980/3/26)**

3- «النص فى المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المقابلة للمادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 على أنه «مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك.... ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين» يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائباً عن الأشخاص الذين أوردتهم النص فى استئجار العين، ولذلك نص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيماً منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين وما كان فى حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته، لما كان ذلك، فإن الطاعنة ولئن كانت زوجة

للمستأجر الأصلى إبان التعاقد، فإن وجودها معه بالعين منذ بدء الإيجار لا يجعل منها مستأجرة لها، وكان الواقع فى الدعوى أن زوج الطاعنة قد اتفق مع المطعون عليها- المؤجرة- على إنهاء العقد، وأعقب ذلك طلاقه لها، فإن هذا الإنهاء وقد صدر منه بصفته الطرف الأصيل فى العقد، يسرى فى حق الطاعنة وليس لها من سند للبقاء فى العين، ويكون الحكم برفض دعواها قد اتفق وصحيح القانون».

### (طعن رقم 638 لسنة 50 ق جلسة 1981/1/17)

4- «النص فى المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه: «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة وأولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك.....» يدل على أن الترك الذى يجيز لهؤلاء المقيمين البقاء فى العين المؤجرة والإفادة من الامتداد القانونى للعقد فى مفهوم هذه المادة هو الترك الفعلى من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد إيجاره مع المؤجر قائما، لما كان ذلك وكان مؤدى اتفاق المطعون ضده الأول - زوج المطعون ضدها الثانية - بصفته الأصيل فى الإيجار مع الطاعنة فى عقد الصلح المقدم على إنهاء العقد وإخلاء عين النزاع فى موعد غايته آخر سبتمبر سنة 1977، وسريان هذا الإنهاء فى حق المطعون ضدها الثانية، لأن وجودها مع زوجها بالعين محل التعاقد منذ بدء الإجارة، لا يجعل منها مستأجرة لها، إذ لم يعتبر القانون المستأجر الأصلى نائبا عن الأشخاص الذين أوردتهم نص المادة سالفة البيان فى استئجار العين، ولذلك نص على استمرار الإيجار

لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو ترك العين، وما كان في حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونياية عن أسرته، وغاية ذلك كله أنه لا يجوز للمطعون ضدها الثانية التمسك بحكم المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 بعد أنهى زوجها المستأجر الأصلي - المطعون ضده الأول - عقد إيجاره لعين النزاع ولم يعد لأى منهما سند فى شغلها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون - فضلا عن خطئه فى تطبيق القانون - معيبا بالفساد فى الاستدلال بما يستوجب نقضه».

#### (طعن رقم 748 لسنة 49 ق جلسة 1984/4/19)

5- «المقيمون مع المستأجر الأصلي لا تترتب فى ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلي فى السكن ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد فى التعامل مع المؤجر ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذوا بأحكام النيابة الضمنية انحرافا عن المبادئ العامة فى نسبية أثر العقد حين يقوم بإدارة النائب وينصرف أثره إلى الأصيل لأن هؤلاء ليسوا طبقا للقانون أطرافا فى عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت إقامتهم فى بداية الإيجار أو بعده وإنما تمتعهم بالإقامة فى العين كان قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتعديل متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانونى على أساس النيابة الضمنية».

#### (طعن رقم 508 لسنة 49 ق جلسة 1984/5/14)

6- «إن عقد الإيجار كغيره من العقود لا يلتزم به غير عاقدية فلا تتصرف الحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة منه إلا إلى طرفيه دون غيرهم كالمقيمين مع المستأجر ولو كانوا من أفراد أسرته طالما بقى المستأجر على قيد الحياة يسكن العين المؤجرة ولم يتخل عنها، بما لازمه القول بانتفاء وجود علاقة مباشرة أو غير مباشرة بين المؤجر وبين المقيمين مع المستأجر خلال فترة مشاركتهم له فى السكن ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد فى التعامل مع المؤجر، كما لا يسوغ معه القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذاً بأحكام النيابة الضمنية انحرافاً عن المبادئ العامة فى نسبية أثر العقد حين يقوم بإرادة النائب وينصرف أثره إلى الأصيل لأن هؤلاء طبقاً للقانون ليسوا أطرافاً فى عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أى علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت إقامتهم فى بداية الإيجار أو بعده، وإنما تمتعهم بالإقامة فى العين كانت قياماً من المستأجر بواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتبديل والتغيير متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانونى على أساس النيابة الضمنية، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، وانتهى إلى أن الطاعنة - وهى زوجة المستأجر - لا تعتبر وولداها منه مستأجرين أصليين، وإلى أن المطعون ضده الثانى هو الطرف الأصيل والوحيد فى التعاقد باعتباره مستأجراً فإن النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس».

7- «المساكنة التي تنشئ حقا للبقاء فى العين للمنتفعين بالعين المؤجرة من غيره الأقارب المشار إليهم بالمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 ولئن كانت تستلزم أن تبدأ إقامتهم بالعين مع المستأجر منذ بدء الإجارة إلا أن هذه الإقامة لا تعتبر بالضرورة فى جميع الأحوال من قبيل المشاركة السكنية، فقد يكون الإيواء على سبيل الاستضافة، وتقدير القصد من الإقامة من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة».

### (طعن رقم 1895 لسنة 51 ق جلسة 1989/2/23)

8- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن لعقد إيجار المسكن طابعا عائليا وجماعيا لا يتعاقد فيه المستأجر ليقيم فى المسكن بمفرده، وإنما لينضم إليه أفراد أسرته، ومن يترأى له إيواؤهم به، وأن المساكنة تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المحددين بالمادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969م المقابلة للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977م حقا فى البقاء فيها بالرغم من ترك المستأجر لها أو وفاته بشرط أن يثبت حصولها منذ بدء الإيجار، ومادام أن إقامة هؤلاء المساكنين لم تنقطع - فإنه يحق لهم الإفادة من الامتداد القانونى للعقد، وأنه وإن كانت محكمة الموضوع تستقل بتقدير حصول هذه المشاركة السكنية أو نفيها باعتبارها من مسائل الواقع التى تستخلصها المحكمة مما تطمئن إليه من أدلة الدعوى دون معقب عليها، إلا أن ذلك مشروط بأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله، وأن تكون قد واجهت كل دفاع جوهري يثيره الخصوم بما يقتضيه».

### (طعن رقم 5169 لسنة 62 ق جلسة 1996/3/27)

9- «المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حق البقاء بها بعد وفاة المستأجر أو تركه لها من غير الأقارب الذين حددتهم المادة 21 ق 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 ق 49 لسنة 1977. شرطه. إقامتهم فيها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون انقطاع. تقدير حصول المشاركة السكنية أو فيها. واقع. استقلال محكمة الموضوع بتقديره مادام استخلاصها سائغا».

**(طعان رقما 1312 لسنة 69ق، 3082 لسنة 60ق)**

**(جلسة 2000/11/23)**

**(طعن رقم 1712 لسنة 67ق جلسة 1998/4/16)**

10- «مؤدى نص المادة 152 من القانون المدنى على أن «لا يرتب العقد التزاما فى ذمة الغير ولكن يجوز أن يكسبه حقوقا فى ضوء ما جاء بالأعمال التحضيرية، وما نصت عليه المادة 29 من قانون إيجار الأماكن 49 لسنة 1977 المقابلة لنص المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 أن الالتزامات الناشئة عن العقود عامة بما فى ذلك عقد الإيجار لا تقع إلا على عاتق طرفيه، وإن كان لهما باتفاقهما أن يرتبا حقوقا للغير، ومن طبيعة عقد إيجار المساكن أنه عائلى وجماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته أو غيرهم ممن يترأى له إسكانهم، إما على سبيل التسامح المحض أو وفاء لالتزامات مصدرها علاقة أخرى غير الإيجار كالتزام الزوج بسكنى زوجته والأب لصغاره، والمخدوم بسكنى خدمه، وإما لحاجة الصغير الذى امتد له العقد أو المرأة للحماية والرعاية من أحد ذويها، فهؤلاء وغيرهم ليسوا مستأجرين أصليين، ولا يعد المستأجر نائبا عنهم، وإن

كان لهم حق الانتفاع بالعين تبعا لقيام حق المستأجر، وتعتبر إقامتهم فى العين من قبيل استعمال المستأجر فلا يستطيعون مزاحمته فيها استنادا لعقد الإيجار، ويستقل المستأجر وحده بوضع ضوابط علاقته بالمؤجر، ولا يستطيع المؤجر أن يقيم دعوى يطلب فيها إخلاء أحد هؤلاء أو طرده من العين المؤجرة ما لم تكن العلاقة الإيجارية الأصلية قد انقضت، فإذا أقام المؤجر الدعوى على أحد هؤلاء الشاغلين للعين بطلب إخلائها أو طردهم منها تأسيسا على أن العلاقة الإيجارية التى تربطه بالمستأجر الأصلى غير قائمة، كان للمدعى عليه أن يتمسك بأن عقد الإيجار سنده فى شغل العين لا زال قائما باعتبار أن عقد الإيجار وبقائه وانتهائه بالنسبة لشاغل العين رغم أنه ليس طرفا فيه يعتبر واقعة قانونية، له أن يتمسك بقيامها طالما أن المدعى يحتج عليه بانتهائه».

### (طعن رقم 8797 لسنة 66 ق - جلسة 2003/6/23)

11- «إذ كان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده الثانى قد تمسك بأنه يقيم بشقة النزاع مع ابنة شقيقه المستأجر الأصلى والتى يمتد لها عقد إيجار الشقة بعد وفاة أبيها، فىكون حق المطعون ضده الثانى فى الانتفاع بالشقة ليس لأنه مستأجر لكنه تبعا لقيام حق ابنة أخيه كمستأجرة لها، وهى وحدها التى تقدر حاجتها لإقامة عمها معها لحمايتها والعناية بها سواء كان وصيا عليها أو بلغت سن الرشد، وتكون دعوى الطاعن بطلب طرده غير مقبولة، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه والتناقض والقصور فى التسبيب لأخذه بدفاع الطاعن بأن المطعون ضده الثانى لم يكن يقيم بشقة النزاع مع شقيقه المستأجر الأصلى أو والدتهما حتى وفاتهما ورفض امتداد عقد الإيجار له، وفى

نفس الوقت رفض طرده على أنه وصى على ابنة المستأجر الأصلية رغم بلوغها سن الرشد أثناء نظر الدعوى ووجود مسكن آخر له يمكنه رعايتها فيه، يكون على غير أساس خليقا برفضه».

### (طعن رقم 8797 لسنة 66 ق - جلسة 2003/6/23)

بينما ذهبت قلة من الأحكام إلى أن وصف المساكنة (تعدد المستأجرين) يسرى على الأقارب المنصوص عليهم في الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 كما يسرى على غيرهم طالما كانت إقامتهم مع المستأجر منذ بدء الإيجار.

### إذ قضت محكمة النقض بأن:

1- «المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حق البقاء بها بعد وفاة المستأجر سواء كانوا من الأقارب الذي عدتهم م 29 ق 49 لسنة 1977 المقابلة للمادة 21 ق 52 لسنة 1969 - أو من غيرهم. شرطه. وجوب إقامتهم فيها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون انقطاع. توافرها للمساكن. أثره. حقه في البقاء في العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها دون استلزام إقامة المستأجر الأصلي فيها. مصدر حقه في ذلك ما تعارف عليه الملاك من تحرير عقد الإيجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة».

### (طعن رقم 1712 لسنة 67 ق جلسة 1998/4/16)

2- «المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن المساكنة تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة سواء كانوا من الأقارب المنصوص عليهم في المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 أو من غيرهم حقا في

البقاء فيها بالرغم من ترك المستأجر لها أو وفاته بشرط أن تثبت إقامتهم فيها منذ بدء الإيجار واستمرارها دون انقطاع.....الخ».

### (طعن رقم 2674 لسنة 68 ق جلسة 2000/1/30)

3- «المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حق البقاء بها بعد وفاة المستأجر سواء كانوا من الأقارب الذين عدتهم م 29 ق 49 لسنة 1977 أو من غيرهم. شرطه. إقامتهم فيها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون انقطاع. توافرها للمساكن. أثره. حقه في البقاء في العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها دون استلزام إقامة المستأجر الأصلي فيها. مصدر حقه في ذلك ما تعارف عليه الملاك من تحرير عقد الإيجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة».

### (طعن رقم 355 لسنة 69 ق جلسة 2001/12/18)

4- «المساكنة تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة سواء كانوا من الأقارب المنصوص عليهم في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 أو من غيرهم حقا في البقاء فيها بالرغم من ترك المستأجر لها أو وفاته بشرط أن تثبت إقامتهم فيها منذ بدء الإيجار واستمرارها دون انقطاع بحيث إذا ما توافرت للمساكن فإنها ترتب له حق البقاء في العين مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها دون استلزام إقامة المستأجر الأصلي فيها. وحقه في ذلك مصدره ما تعارف المالكون عليه».

### (طعن رقم 1612 لسنة 71 ق جلسة 2002/11/2)

والاتجاه الأول فى قضاء محكمة النقض والذى أخذت به الغالبية العظمى للأحكام، هو ما نرى الأخذ به، لما ساقه هذا الاتجاه من أسانيد، يضاف إليها أنه يترتب على الأخذ بالاتجاه الثانى فى بعض الحالات مخالفة مبادئ الشريعة الإسلامية، وهى المصدر الرئيسى للتشريع فإذا كانت زوجة المستأجر تقيم معه بالعين منذ بدء الإيجار ثم طلقها طلاقاً بائناً فإنها باعتبارها مستأجرة طبقاً للاتجاه الثانى - لها حق الاستمرار بالعين مع مطلقها رغم أنها أصبحت أجنبية عنه، ولا يجوز لها شرعاً الإقامة معه فى مسكن واحد.

(راجع نقض طعن رقم 1800 لسنة 61ق جلسة 1998/4/12)

**64- الآثار التى تترتب على عدم اعتبار الأقارب المنصوص عليهم فى  
الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 مستأجرين  
(مساكنين):**

يتربط على عدم اعتبار الأقارب المنصوص عليهم فى الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 مستأجرين - عدة نتائج هامة منها:

- 1- أنه لا تترتب فى ذمتهم ثمة التزامات ناشئة عن عقد الإيجار قبل المؤجر، فى الفترة التى يشاركون فيها المستأجر الأصل فى المسكن، فلا يلتزم هؤلاء الأقارب بالوفاء بأجرة العين إلى المؤجر مثلاً.
- 2- أنه لما كان المستأجر الأصل هو صاحب الحق وحده فى الانتفاع بالعين المستأجرة. فإنه يملك طرد أى من هؤلاء الأشخاص، ومنهم الزوج فيملك الزوج طرد زوجته، كما تملك الزوجة طرد زوجها،

لأن المادة 29 لا تمنح هؤلاء الأشخاص حق البقاء فى العين إلا بعد الوفاة أو الترك<sup>(3)</sup>.

3- أنه إذا قضى بإخلاء المستأجر الأصلى من العين لإخلاله بأحد الالتزامات التى يربتها القانون مثلاً، تعين تبعاً لذلك إخلاء هؤلاء الأشخاص من المسكن. ولا يجوز لهؤلاء أن يستشكلوا فى هذا الحكم بمقولة أنهم أصحاب حقوق خاصة، كمستأجرين أصليين وأنهم لم يختصموا فى هذا الحكم فلا يسرى عليهم.

4- أنه إذا طلق الزوج زوجته، ثم أنهى عقد إيجار مسكن الزوجية، أو إذا طلقها وترك العين المؤجرة بعد الطلاق، فإن المطلقة لا تملك البقاء فى المسكن.

### الإيواء بطريق الاستضافة:

#### 65- المقصود بالإيواء بطريق الاستضافة:

عرفت محكمة النقض الإيواء بطريق الاستضافة بأنه:

1- «المقصود من الإيواء أو الاستضافة أن يستتزل المستأجر ضيوفا تربطه بهم صلة قرابة أو صداقة لمدة قصيرة أو طويلة وذلك بصفة عارضة واستجابة لظروف طارئة».

(طعن رقم 665 لسنة 52 قى جلسة 1988/11/9 - غير منشور)

2- «الإيواء بطريق الاستضافة<sup>(4)</sup> فى ظل أحكام القانون رقم 121

(3) أحمد أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية طبعة 1982 ص 264.

(4) أطلقت محكمة النقض على هذه الحالة فى الحكم المشار إليه تسمية «الإيواء بطريق الاستضافة»، كما أطلقت عليها فى أحكام أخرى «الإيواء أو الاستضافة» =

لسنة 1947، ما تلاه من أحكام القانون المدنى المعمول به اعتبارا من 15 أكتوبر سنة 1949 والذين أبرم عقد إيجار العين مثار النزاع وأقام الطاعن فيها فى ظلها، يقوم على انتفاء العلاقة التعاقدية سواء بين المستأجر وبين ضيفه أو بين هذا الأخير وبين المؤجر فلا يعتبر الضيف من ثم مستأجرا مع المستأجر الذى أبرم العقد باسمه وليس له من ثم حق فى الانتفاع بالعين المؤجرة يجابه به المستأجر إذ أن إقامته لديه إنما هى على سبيل التسامح منه إن شاء أبقى عليها وإن شاء أنهاها بغير التزام عليه فهى متفرعة عن انتفاع المستأجر بالعين ومرتبطة باستمراره فى هذا الانتفاع بنفسه فإذا انقضى سواء بالوفاة أو بتركه العين انتهت الضيافة وأصبح شغل المتروك له العين المؤجرة دون سند ومن ثم يجوز إخلاؤه منها ولا يغير من ذلك مجرد علم المؤجر بوجود الضيف فى العين المؤجرة مع المستأجر وقبوله لهذا الوضع إذ لا يملك المؤجر بإرادته وحده تغيير أحكام عقد الإيجار المبرم بينه وبين المستأجر بأن يضيف إلى هذا الأخير فى الحق المتولد عن العقد شخصا آخر معه

= ويسمىها بعض الفقهاء أيضا بالتسمية الأخيرة (مقرس فى إيجار الأماكن ج1 طبعة سابعة ص738 - شنب ص246) والبعض الآخر يسميها «بالاستضافة» (الطار فى شرح أحكام الإيجار طبعة 1970 ص496 وقرب طبعة 1982 ص542) - ونحن نفضل التسمية الأولى وهى «الإيواء بطريق الاستضافة» وهى تقترب من «الاستضافة»، لأن الإيواء - لغة - يكون دائما كما يكون مؤقتا، فإذا ما أضيف إليه عبارة «بطريق الاستضافة» كان الإيواء مؤقتا. (مختار الصحاح - طبعة الهيئة المصرية العامة للكتاب ص34 - مؤلفنا ملحق بشرح التعديلات الجديدة لقانون التشرد والاشتباه 1980/1981 ص9).

كمستأجر ثان مادام المستأجر غير قابل لهذا التغيير».

**(طعن رقم 322 لسنة 47ق جلسة 1980/4/5 - غير منشور)**

3- «... وكان يقصد بالإيواء أو الاستضافة أن يستنزل المستأجر ضيوفا تربطهم به صلة قرابة أو صداقة متينة لمدة قصيرة أو طويلة وذلك بصفة عارضة واستجابة لظروف طارئة، شريطة أن يظل المستأجر محتفظا بالعين المؤجرة دون أن يتخلّى عنها فإن ما يتذرّع به الطاعن من نفى لصلة الخؤولة التي تربط بين المطعون عليها وبين الشخص الذى شغل الشقة - أيا كان وجه الحق فيها - لا غناء فيه لجواز إيواء من تربطه بالمستأجر صداقة وثيقة».

**(طعن رقم 736 لسنة 44ق جلسة 1978/3/15)**

4- «.... وكان لا يغير من طبيعة الإيواء الذى لا يمنح للغير حقا فى البقاء بالعين بعد وفاة المستأجر أو تركه لها إسهام الطاعن الأول فى بعض نفقات المنزل، أو علم المطعون عليه والمالك السابق بإقامة الطاعنين بالعين المؤجرة دون اعتراض، لأن انتفاعهما بالعين كان متفرعا من انتفاع المستأجرة الأصلية واستمرارها فى شغلها طيلة وجودها».

**(طعن رقم 297 لسنة 45ق جلسة 1978/12/13)**

5- «... وكان يفترض فى فعل الإيواء والاستضافة بما لا يعتبر تنازلا عن الإيجار أو تأجيرا من الباطن، أن يكون بصفة عارضة ومن خلال إقامة المستأجر الأصلية وانتفاعه بالعين واستمراره فى شغلها بنفسه، بحيث إذا انقطعت هذه الإقامة نهائيا وبقي فيها من بعده من استضافه أو آواه، عد ذلك تأجيرا من الباطن ونزولا عن الإيجار

... الخ».

**(طعن رقم 643 لسنة 48 ق جلسة 1979/5/2)**

6- «المكان المؤجر. اقتصاره على مستأجره ومن يتبعونه وخلوه من غيرهم. الاستضافة. ماهيتها».

**(طعن رقم 1058 لسنة 59 ق جلسة 1998/7/13)**

7- «وحيث إن هذا النعى صحيح، ذلك أنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن التأجير من الباطن يستلزم أن يكون لقاء جعل يتقاضاه المستأجر الأصلي من المستأجر من الباطن، فلا يعد تأجيراً من الباطن استضافة المستأجر لآخر بالعين المؤجرة أو إيواؤه بها لمدة موقوتة».

**(الطعان رقما 434، 545 لسنة 45 ق جلسة 1979/12/5)**

8- «المكان المؤجر. اقتصاره على مستأجره ومن يتبعوه وخلوه من غيرهم. الاستضافة ماهيتها».

**(طعن رقم 1058 لسنة 59 ق جلسة 1998/7/12)**

9- «النص في المادة 18/ج من قانون إيجار الأماكن 136 لسنة 81 - يدل على أن المشرع قد اشترط لتحقيق سبب الإخلاء في هذه الحالة أن يصدر من المستأجر تصرف لازم له يكشف عن استغنائه عن حقه في الانتفاع المقرر بعقد الإيجار إما بتنازل عن هذا الحق بيعاً أو هبة أو تأجيراً لهذا الحق إلى الغير من باطنه أو أن يكون ذلك باتخاذ تصرف لا تدع الظروف مجالاً للشك في أنه استغنى عن هذا الحق بصفة نهائية أما عدا ذلك من التصرفات التي لا تعبر عن تخلى المستأجر عن الانتفاع بالعين المؤجرة على نحو نافذ ولازم مثل إشراك الغير في النشاط أو الإيواء أو الاستضافة أو إسناد الإدارة في العمل

لوكيل أو عامل فكل ذلك لا يتحقق به هذا السبب من أسباب الإخلاء».

**(طعان رقما 1266، 1466 لسنة 69 ق جلسة 2000/7/10)**

10- «من المقرر أيضا أن المقصود بالإيواء أو الاستضافة أن يستنزل للمستأجر ضيوفا تربطه بهم قرابة أو صداقة لمدة قصيرة أو طويلة وذلك بصفة عارضة واستجابة لظروف طارئة شريطة أن يظل المستأجر محتفظا بالعين المؤجرة دون أن يتخلى عنها. وأنه ولئن كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن تقدير أقوال الشهود واستخلاص الواقع منها مما تستقل به محكمة الموضوع دون معقب عليها في تكوين عقيدتها فيها إلا أن ذلك مشروط بأن يكون استخلاصها سائغا لا خروج فيه بتلك الأقوال عما يؤدي مدلولها، وأنه إذا قدم الخصم لمحكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلائلها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما يكون لها من الدلالة فإنه يكون معيبا بالقصور. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه بإلغاء حكم أول درجة وبفسخ عقد الإيجار المؤرخ 1989/10/1 وطرده الطاعن من عين النزاع والتسليم على ما استخلصه من عقد الإيجار الأصلي وأقوال شاهدي المطعون ضده الأول من أن الطاعن أجر شقة النزاع من باطنه إلى المطعون ضدها الثانية في حين أن أقوال الشاهدين خلت من الإشارة إلى أن الطاعن كان يتقاضى من المطعون ضدها مقابلا للانتفاع بالعين المؤجرة لها واقتصرت تلك الشهادة على مجرد ثبوت إقامة الأخيرة بعين النزاع وهو ما لا يكشف عن تأجير حقه في الانتفاع بالعين كلها أو بعضها وبالتالي ثبوت واقعة التأجير من الباطن. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم يعن بتحقيق دفاع الطاعن لدى

محكمة الموضوع من أن المطعون ضدها الثانية هي شقيقة زوجته وأن إقامتها بالعين كانت عارضه وعلى سبيل الاستضافة وأن تلك الاستضافة قد انتهت بزواجها وانتقالها للإقامة مع زوجها بمدينة القاهرة كما لم يعرض لدلالة ما قدمه من مستندات لإثبات هذا الدفاع ورغم أنه دفاع جوهرى من شأنه أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه على أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم 12000 لسنة 78 ق جلسة 2010/2/4)

#### 66- شروط الإيواء بطريق الاستضافة:

يبين من قضاء محكمة النقض السالف أنه يشترط فى الإيواء بطريق الاستضافة والذى يختلف عن الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار أو الترك، ولا يرتب للمؤجر الحق فى طلب الإخلاء توافر الشروط الآتية:

#### 1- أن توجد صلة قرابة أو صداقة متينة بين المستأجر والضيف:

فالإنسان لا يستضيف عادة شخصا غريبا عنه، لأن الضيف سيشترك معه فى معيشته اليومية دون كلفة بينهما. ومن ثم فإنه لا يكفى لتحقيق الإيواء بطريق الاستضافة مجرد وجود علاقة زمالة بين المستأجر والضيف.

ويجعل البعض للاعتبار القومى مقام صلة القرابة والصداقة المتينة كما لو استضاف المستأجر بعض المهجرين لفترة مؤقتة<sup>(5)</sup>.

#### 2- أن يظل المستأجر مقيما فى المكان المؤجر:

(5) العطار فى شرح أحكام الإيجار طبعة 1982 ص 543.

فإذا ترك المستأجر المكان المؤجر للضيف، وأقام في مكان آخر انتفت فكرة الضيافة وجاز اعتبار المستأجر متنازلاً له عن الإيجار أو مؤجراً له من باطنه أو تاركاً له العين مما يجيز للمؤجر طرده وإخلاء العين المؤجرة ممن يشغلها<sup>(6)</sup>.

### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إيواء المستأجر للغير أو استضافته. وجوب أن يكون بصفة عارضة مع بقاء المستأجر بالعين. انقطاع المستأجر عن الإقامة بالعين بصفة نهائية مع بقاء الغير فيها. اعتباره تأجيراً من الباطن أو نزولاً عن الإيجار».

### (طعن رقم 4141 لسنة 56 ق جلسة 1991/2/13)

إلا أن ذلك لا يعنى ضرورة ملازمة المستأجر للضيف بالمسكن المؤجر طوال المدة التى تستغرقها ضيافته، فللمستأجر أن ينقطع عن الإقامة لفترة أو فترات متقطعة حسبما تتطلب ظروفه.

وهذا الشرط يتفق مع الحكمة من حظر التأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار وترك العين ذلك أن المستأجر قد أظهر بالتأجير أو التنازل أو الترك أنه فى غير حاجة إلى العين فلا يكون بالتالى فى حاجة إلى حماية قانون إيجار الأماكن<sup>(7)</sup>.

إلا أنه لا يكفى بقاء المستأجر الأصلى فى العين بقاء معنوياً، سواء

(6) وقد توسعت بعض الأحكام فى نطاق الإيواء عن طريق الاستضافة وسمحت

بأن يكون فى محل العمل (الحكمان المشار إليهما فى مرقس جـ 2 طبعة ثامنة

ص 140 هامش (86).

(7) شنب ص 247.

كان أدبيا من طريق الإشراف على بعض أقاربه إذا كانوا صغارا يحتاجون إلى إشراف، أم عاطفيا إذا كانوا كبارا ولكنهم يحتاجون إلى رعاية، فمن شأن ذلك أن يوسع كثيرا في معنى بقاء المستأجر الأصلي في العين المؤجرة ويوهن من اشتراطه إلى حد يذهب به كلية<sup>(8)</sup>.

### 3- ألا يتقاضى المستأجر جعلا من الضيف نظير إقامته :

إلا أن ذلك لا يمنع من تحمل الضيف بنفقات معيشتة، حتى لا يشعر بأنه عالة على المستأجر، فضلا عن أن ما يسهم به الضيف ليس مقابلا للسكنى<sup>(9)</sup> ومثل ذلك إقامة زوج ابنة المستأجر مع زوجته في منزل أبيها ضيفا عليه ريثما يجد سكنا وإنفاقه على نفسه وعلى زوجته من ماله. فلا يقوم التأجير من الباطن إلا إذا ثبت وجود اتفاق بين المستأجر والضيف يخول له حق الانتفاع بالعين المؤجرة كلها أو بعضها لقاء جعل، فإذا انعدم الدليل على ذلك أو قام في أمره شك انتفى التأجير من الباطن<sup>(10)</sup>.

### 4- أن تكون الإقامة عارضة أى مؤقتة :

ويستوى في ذلك أن تكون مدة الإقامة طويلة أو قصيرة. ولا يمكن وضع تحديد زمني للإقامة، طالما لم يثبت وجود علاقة إيجار من

(8) مرقس جـ 1 طبعة سابعة ص 742 وما بعدها - وعكس ذلك مصر الابتدائية في 15 يناير 1961 - الدعوى 1572 لسنة 1960 المشار إليه بهامش المرجع السابق ص 744.

(9) مرقس جـ 2 طبعة ثامنة ص 140 وهامش (85) - العطار في شرح أحكام الإيجار طبعة 1982 ص 543.

(10) استئناف القاهرة 1977/2/28 - الدعوى 1759 س 93ق.

الباطن أو تنازل عن الإيجار<sup>(11)</sup> غير أنه إذا زال الغرض من الضيافة ومع ذلك ظل الضيف مقيماً بالمسكن كانت العلاقة إيجاراً من الباطن أو تنازلاً عن الإيجار، كأن يكون الضيف قد أقام لدى المستأجر للعلاج من مرض ألم به فشفى، أو لإنجاز بعض أشغال مهنته أو تجارته فانتهى من إنجازها<sup>(12)</sup>.

وتقدير ما إذا كانت الإقامة عارضة أو مؤقتة متروك لقاضى الموضوع<sup>(13)</sup>.

### وقد قضت محكمة النقض بأن:

(أ) - «مدلول الترك فى معنى المادة 23 ب من ق 52 لسنة 1969 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ينصرف إلى حالة تخلى مستأجر العين المؤجرة إلى آخر لم يكن مقيماً معه وليس عليه التزام بإسكانه دون تعاقد بشأن الانتفاع وكان الحكم قد استخلص مما قدم إليه من قرائن

(11) السهنورى جـ 6 ص 1086 - مصر الابتدائية 25 يناير 1970 الدعوى 5633 لسنة 1968.

(12) ويشترط البعض ألا تزيد مدة الضيافة على سنة استناداً إلى أن القضاء وإن كان قد ترخص للمستأجر فى استضافة أقاربه أو أصدقائه الذين لا يجدون مسكناً دون تقييد هذه الاستضافة بمدة معينة بسبب أزمة الإسكان، إلا أنه ينبغى ألا يكون فى هذه الرخصة ما يضر بالمؤجر، ومدة السنة تكفى للعثور على مسكن للضيف إذا لم يكن له مسكن. فإن كان له مسكن فلا محل لأن يبقى ضيفاً أكثر من سنة وإلا انتفت فكرة الضيافة وأصبح المستأجر متنازلاً عن إيجار بعض المنفعة أو تاركاً لها للغير (القطار فى شرح أحكام الإيجار ص 543 وما بعدها).

(13) حبشى ص 344.

وأدلة أن المطعون ضده الأول لم يترك شقة النزاع بل إن له إقامة بها وإن كانت غير متصلة وأفصح بما له من سلطة تقديرية أن إقامة المطعون عليهما الثانية والثالث بعين النزاع إنما تمت على سبيل الاستضافة بعد وفاة زوجها المطعون عليها التي تربطها بالمطعون ضده الأول بوصفه خالها أملت عليه استضافتها دون أن يتخلى عن عين النزاع وإذ كانت هذه الاستضافة مهما طال أمدها لا تبيح الإخلاء طالما أن المطعون ضده الأول لم يترك العين المؤجرة فإن الحكم يكون قد طبق صحيح القانون».

### (طعن رقم 782 لسنة 46 ق جلسة 1981/3/21)

(ب) - «المقرر أن الفصل في كون الإقامة بالعين إقامة مستقرة أم أنها على سبيل الإيواء أو الاستضافة هو من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة».

### (طعن رقم 665 لسنة 52 ق جلسة 1988/11/9 - لم ينشر)

وقد قضت محكمة استئناف القاهرة (في 1979/3/24 الدعوى رقم 6083 لسنة 65ق) بأن «الضيافة حالة مؤقتة بطبيعتها ولا يمكن أن تمتد لما يقرب من العشرين عاما».

### 5- أن تكون الإقامة استجابة لظروف طارئة:

ومن أمثلة الإقامة التي تعتبر استجابة لظروف طارئة ما يأتي:

(أ) - إيواء شقيقة مريضة طاعنة في السن بعد رحيل زوجها

لشقيقتها:

### فقد قضت محكمة طنطا الابتدائية بأن:

«إن المستأنف عليها أوت أخاها الذي دفعته المروءة والعطف إلى الإقامة مع شقيقته بعد أن رحل عنها زوجها إلى رحمة الله ليخفف عنها

لوعة الأسى خاصة وأنها إلى جانب ذلك مريضة وطاعنة فى السن وأن ذلك لا يحقق مخالفة التأجير من الباطن الذى يقصده القانون .... لاسيما وأن المستأنف عليها الأولى لم تتخل عن الشقة موضوع النزاع».

(15/12/1977 الدعوى 1383 لسنة 1976 المؤيد فى الاستئناف 5

لسنة 28 طنطا 16/12/1979)

(ب) - إيواء شخص تربطه بالمستأجر صلة القرابة والمصاهرة للعناية به أثناء مرضه :

1- «وحيث إنه لما كان قد ثبت من ظروف النزاع واستجواب المستأنف ضدهما السالف بيانه أنه تربطهما صلة القرابة والمصاهرة وأن ثانيهما ما تواجد بشقة النزاع إلا بهذه الصلة ويحكم مساعدة ثانيهما لأولهما فى العناية بمرض أولهما ... واضطراره للتغيب لبعض الأيام عن عمله المذكور ولم يقد دليل بالأوراق على وجود علاقة إيجارية بينهما فإن علاقتهما لا تخرج عن كونها حالة من حالات الإيواء أو الاستضافة المسموح بها قانونا .....».

(استئناف القاهرة 12/2/1976 - الدعوى 266 لسنة 92 ق)<sup>(14)</sup>

2- «الإقامة التى يترتب عليها مزية الامتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين. المقصود بها. الإقامة المستقرة المعتادة حتى الوفاة أو الترك. إقامة الابنة مع والدها لخلاف مؤقت مع زوجها أو لرعاية والدها المريض. لا تعد كذلك».

(نقض طعن رقم 1958 لسنة 50 ق جلسة 25/2/1988)

## (جأ) - إقامة زوج ابنة المستأجر مع المستأجر بالمسكن بعد زواجه : وقد قضى فى هذا الشأن بأن :

1- «.... وكان الطاعن لا يعارض فى إقامة المطعون عليها الثالثة مع والدها بشقة النزاع عند وفاته واستمرارها فى البقاء بها بعدها، وكان لعقد الإيجار طابع عائلى وجماعى لا ينشذ منه المنتفع بالعين - سواء كان مستأجرا أو مستفيدا مما شرعته القوانين الاستثنائية استهدافا لحماية شاغلى الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان المستقلة - مجرد السكنى بمفرده بل ليعيش مع أفراد أسرته ومن يقع عليهم عبء إيوائهم قانونيا أو أدبيا فإن إقامة المطعون عليه الرابع مع زوجته المطعون عليها الثالثة وانتفاعه بالسكنى فى جزء من شقة النزاع هو انتفاع متفرع عن حق زوجته وتابع لها فى استمرارها فى شقتها طالما بقيت هى فيها، ومن ثم فإن تكليف الحكم المطعون فيه لإقامة المطعون عليه الرابع بأنه إيواء أو استضافة ليس فيه ما يعاب. ولا محل للتذرع بأن الزوج - وليس الزوجة - هو الذى تفرض عليه الشريعة تهيئة مسكن الزوجية لأن هذا الجدل فضلا عن خروجه عن موضوع الدعوى الماثلة المتصل سببها بالتأجير من الباطن، فإن إقامة الزوج فى منزل أسرة زوجته لا يتنافى البتة - حسبما قرره الحكم - مع أحكام قوانين الأحوال الشخصية».

(طعن رقم 595 لسنة 44 ق جلسة 1978/5/31)

2- «ولما كان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن ابنة المطعون عليه الأول (المستأجر) كانت تقيم مع أبيها بالعين المؤجرة إقامة استمرت حتى تاريخ تركه تلك العين، ورتب على ذلك حقها فى التمسك

باستمرار عقد الإيجار لصالحها ومن ثم حقها في شغل العين المؤجرة بعد ترك والدها لها، وكان لا يؤثر على قيام هذا الحق ثبوت انقطاعها عن الإقامة في العين خلال الفترة التالية لزواجها وحتى سنة 1964، طالما ثبتت عودتها إلى الإقامة مع والدها بعد ذلك إقامة مستقرة حتى تركه العين، فإنه لا يعيب الحكم التفاته عن تناول هذه الواقعة أو المستند الذى تضمنها. لما كان ذلك وكانت إقامة المطعون عليه الثانى زوج الابنة المذكورة بالعين وانتفاعه بسكنائها، هو انتفاع متفرع عن حق زوجته وتابع لها فى استمرارها فى شغلها مادامت بقيت هى فيها باعتبار أن لعقد الإيجار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - طابعاً عائلياً وجماعياً لا ينشأ منه المنتفع بالعين سواء كان مستأجراً أو مستفيداً مما شرعته القوانين الاستثنائية مجرد السكنى بمفرده بل ليعيش مع أفراد الأسرة الأمر الذى ينفى اعتبار الوضع حالة تأجير من الباطن أو تنازل عن الإيجار بالنسبة للمطعون عليه الثانى، ويكون النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب على غير أساس».

### (طعن رقم 517 لسنة 45 ق جلسة 1978/12/20)

3- «إقامة الزوج مع زوجته التى امتد إليها عقد الإيجار وانتفاعه بالسكن معها تبعاً لحقها فى شغل المسكن. عدم تعارضه مع أحكام قوانين إيجار الأماكن».

### (طعن رقم 1847 لسنة 52 ق جلسة 1988/6/20 - غير منشور)

4- «وكان البين الذى تستخلصه المحكمة من واقع ما تظمن إليه من أقوال الشهود وأوراق ومستندات الدعوى، أن المستأنف ضده الثانى

قد تزوج بابنة المستأنف ضده الأول (.....) بالعقد المؤرخ 1976/12/11 وأن الإبنة المذكورة كانت تقيم مع والدها في عين النزاع إلى أن زفت فيها إلى زوجها المستأنف ضده الثاني ثم أقامت هي والزوج المذكور في جزء منها مع أسرتها دون أن يتخلى المستأنف ضده الأول عن الانتفاع بهذه العين أو يؤجرها أو يتنازل عن جزء منها للمستأنف ضده الثاني الذي جاءت إقامته في جزء منها ولید زواجه بابنة المستأنف ضده الأول ومتفرع من حقها وتابع لها في استمرارها في شغل هذه العين طالما بقيت هي فيها ولا ينال من ذلك كون أن المستأنف ضده الأول يعمل بالإسماعيلية وقد أعلن بصحيفة الدعوى بها ذلك لأن من المتعارف عليه ونظرا لأزمة المساكن الطاحنة أن رب الأسرة ينتقل إلى حيث مقر عمله وأنه يعودها على فترات حسبما تسمح بذلك طبيعة وظروف العمل.

... وكانت محكمة أول درجة قد دلت على أن المستأنف ضده الأول المستأجر لعين النزاع لم يتخل أو يتنازل عنها أو يؤجرها من باطنه للمستأنف ضده الثاني وكيف إقامة هذا الأخير في عين النزاع بأنها إيواء أو استضافة باعتباره زوجها لابنة المستأنف ضده الأول .... ومن ثم يكون ما نعتة المستأنفة على الحكم المستأنف غير قائم على أساس مما يتعين معه رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف ... الخ».

### (استئناف طنطا 18/2/1981 الدعوى 459 لسنة 30ق)

وإذا كانت الزوجة هي مستأجرة المسكن وأقام معها زوجها فإن إقامة الزوج تكون على سبيل التسامح ولها أن تمنعه من الإقامة في أي وقت تشاء.

**وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :**

«قيام الزوجة المستأجرة بإعداد مسكن الزوجية وإقامة زوجها معها. اعتبار إقامته على سبيل التسامح. لها أن تمنعه من الإقامة معها ولو كانت علاقة الزوجية قائمة ومستمرة».

(طعن رقم 630 لسنة 53 ق جلسة 1988/3/31)

**67- توقيت إيواء الضيف ببقاء المستأجر بالعين المؤجرة :**

من البديهي أن حق ضيوف المستأجر في الإقامة معه رهن بحق المستأجر في البقاء بالعين المؤجرة، فإذا انقضى هذا الحق لأي سبب من الأسباب، وجب على ضيوفه أيضا أن يتركوها، لأن الضيف ينتفع بالعين تفضلا من قبل المستأجر فيكون انتفاعه بها متفرعا عن انتفاع الأخير بها واستمراره في شغلها بنفسه، فإذا انقطع حق المستأجر في البقاء بالعين المؤجرة نهائيا وأخلى العين، وبقي فيها الضيف بعد ذلك انقلبت حالة الإيواء بطريق الاستضافة إلى حالة ترك ويجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءه من العين<sup>(15)</sup>.

**وقد قضت محكمة النقض بأن :**

«إذا كان الحكم المطعون فيه قد عرض لدفاع الطاعن بشأن قيام علاقة إيجارية بينه وبين مالك العقار الكائنة به شقة النزاع وأنكر عليه هذا الحق على سند من أن إقامة الطاعن بالعين وقد كانت من قبيل الاستضافة فإنها لا تتقلب مهما طال أمدّها إلى مساكنة تعطيه الحق في الاحتفاظ بالشقة لنفسه بعد موت مستأجرها دون أولاد هذا الأخير، وكان

(15) مرقس ج 2 الطبعة الثامنة ص 132 - شنب ص 348 - استئناف طنطا

بتاريخ 1981/2/18 الدعوى 459 لسنة 30ق.

هذا الذى أقام عليه الحكم قضاءه يتفق وصحيح القانون، ذلك أنه وقد ثبت بمدونات الحكم أن إقامة الطاعن بالعين كانت على سبيل الاستضافة من جانب خاله المستأجر الأصلى لها وأن مالك العقار قد أذن بهذه الإقامة وذلك على سبيل التسامح الذى لا يكسب الضيف حقا مهما طال الأمد فإنه لا يجوز للطاعن وهو يقيم بالعين على هذا النحو أن يدعى لنفسه حقا عليها فى مواجهة أولاد المستأجر مفترضا قيام علاقة إيجارية».

### (طعن رقم 322 لسنة 47 ق جلسة 1980/5/5 - غير منشور)

2- «المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الإيواء بطريق الاستضافة يقوم على انتفاء العلاقة التعاقدية بين المستأجر وبين ضيفه أو بين الأخير وبين المؤجر، فلا يعتبر الضيف من ثم مستأجرا مع المستأجر الذى أبرم العقد باسمه وليس له من ثم حق فى الانتفاع بالعين المؤجرة يجابه به المستأجر إذ أن إقامته لديه إنما هى على سبيل التسامح منه إن شاء أبقى عليها وإن شاء أنهاها بغير التزام عليه فهى متفرعة عن انتفاع المستأجر ومرتبطة باستمراره فى هذا الانتفاع بنفسه ولا تنقلب هذه الإقامة مهما طال أمدها إلى مساكنة تعطيه الحق فى الاحتفاظ بالشقة لنفسه بعد موت مستأجرها دون أولاد هذا الأخير».

### (طعن رقم 1416 لسنة 48 ق جلسة 1984/6/20)

3- «الإيواء أو الاستضافة. المقصود بها. عدم اعتبار الضيف مستأجرا أو مشاركا للمستأجر الذى أبرم عقد الإيجار. مؤداه. عدم أحقيته فى الانفراد بالانتفاع بالعين المؤجرة. علة ذلك».

### (طعن رقم 226 لسنة 68 ق جلسة 1999/3/7)

(الكتاب الثالث)

**امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه حتى الوفاة  
أو الترك المنصوص عليه بالفقرة الأولى من المادة 29 من القانون  
رقم 49 لسنة 1977 قبل صدور أحكام عدم الدستورية  
وآخرها الحكم الصادر بتاريخ 3 نوفمبر سنة 2002 في  
القضية**



## 68- تقرير الامتداد القانوني إلى طائفتين من أقارب المستأجرين:

رأينا سلفاً أن المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 - قبل صدور الأحكام الصادرة في شأنها من المحكمة الدستورية العليا بعدم الدستورية كانت تنص على أن:

«مع عدم الإخلال بحكم المادة (8) من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله المسكن أيهما أقل.

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال.

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد».

فإيجار الأماكن للسكنى طبقاً لهذه المادة، وقبل صدور أحكام المحكمة الدستورية العليا كان يمتد إلى طائفتين من الأشخاص.

**الطائفة الأولى:** تشمل الزوج والأولاد والوالدين.

**الطائفة الثانية:** تشمل أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى

الدرجة الثالثة.

ونعرض لذلك بالتفصيل فيما يلى.

## 69- الطائفة الأولى: الزوج والأولاد والوالدان:

يتمتع عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين إلى الزوج والأولاد وأى من الوالدين، المقيمين مع المستأجر إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك وينتقل العقد إلى هؤلاء طبقاً للتفصيل الذى ذكرناه سلفاً فى الكتاب الثانى غير أنه يضاف إلى ما ذكرناه أن عقد الإيجار كان يمتد إلى هؤلاء ولو كان المستأجر التارك أو المتوفى ليس هو المستأجر الذى أبرم العقد، وكان المستفيد الذى يمتد إليه العقد يطلق عليه تسمية (المستأجر الأصلي).

ومفاد ما تقدم أن امتداد العقد لم يكن مقيداً بجيل واحد من المستأجرين وهذا ما نعرض له فى البند التالى.

## 70- امتداد العقد إلى المقيمين مع المستأجر دون التقيد بجيل واحد

### من المستأجرين:

يتمتع عقد الإيجار إلى الأقارب المذكورين المقيمين إقامة مستقرة مع المستأجر حتى الترك أو الوفاة ولو لم يكن المستأجر التارك أو المتوفى هو الذى أبرم عقد الإيجار ابتداءً. ويسرى ذلك على باقى الأقارب المستفيدين من الامتداد.

**وعلى سبيل المثال:** إذا كان (أ) هو الذى أبرم عقد الإيجار ابتداءً، ثم توفى فامتد الإيجار إلى ابنه المقيم معه حتى الوفاة (ب)، ثم مات (ب) الذى كان يقيم معه نجله (ج) إقامة مستقرة، امتد عقد الإيجار إلى الأخير وهكذا.

## وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «النص فى المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين- المنطبق على واقعة الدعوى- على أنه: «مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .....» يدل على أن المشرع أفاد من مزية الامتداد القانوني لعقد الإيجار زوجة المستأجر ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة حال وفاته أو تركه المسكن، دون تحديد لمدة الإقامة. ولما كان النص جاء مطلقا غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين، فإن هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء من المالك، أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الأسمى أو تركه العين، يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها فى نهاية فقرتها الأولى ألزمت المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشرائط التى يستوجبها، تأكيدا لحقهم فى البقاء بالعين حدا من استفحال أزمة الإسكان، لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى حسبما استظهره الحكم المطعون فيه أن زوجة الطاعن كانت تقيم مع والدها المستأجر الأسمى حتى وفاته، وأن الطاعن أقام مع زوجته حتى مغادرتها البلاد، فإنه يغدو صاحب حق أصيل فى البقاء بالشقة بالتطبيق للمادة 21 آنفة الذكر، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه».

(طعن رقم 514 لسنة 48 ق جلسة 1979/2/21- ذات المبدأ

طعن رقم 508 لسنة 49 ق جلسة 1984/5/14- غير منشور)

2- «وفاة مستأجر المسكن أو تركه له. استمرار العقد لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة ولأقاربه نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة المقيمين معه مدة سنة سابقة على الوفاة أو الترك م 29 ق 49 لسنة 1977 المقابلة للمادة 21 ق 52 لسنة 1969 سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجراً أصلياً أو من امتد العقد قانوناً لصالحه .علة ذلك».

### (طعن رقم 3583 لسنة 58 ق جلسة 1994/1/6)

3- «وفاة مستأجر المسكن أو تركه له. امتداد العقد لصالح زوجته وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة أياً كانت مدة إقامتهم معه ولمن عداهم من أقاربه إقامتهم معه المدة المنصوص عليها بالمادة 29 ق 49 لسنة 1977. سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجراً أصلياً أو من امتد العقد قانوناً لصالحه. مؤدى ذلك. إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن امتد إليه العقد علة ذلك».

### (طعن رقم 8157 لسنة 63 ق جلسة 1994/11/16)

4- «ترك المستأجر العين لمن لهم حق الانتفاع بالامتداد القانوني. أثره. زوال صفته كمستأجر وحلول المستفيدين من الامتداد القانوني محله في العلاقة الإيجارية. صدور حكم بشأنها ضد المستأجر الأصلي - بعد تركه العين - لا حجية له قبل من امتد إليهم العقد».

### (طعن رقم 3246 لسنة 60 ق جلسة 1994/11/20)

5- «وفاة مستأجر المسكن أو تركه له. امتداد العقد لصالح زوجته وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة. م 29 ق 49 لسنة 1977.

سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجراً أصلياً أو من امتد العقد لصالحه قانوناً».

**(طعن رقم 1185 لسنة 68 ق جلسة 1999/5/9)**

**(طعن رقم 446 لسنة 68 ق جلسة 1998/12/5)**

6- «تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار شقة النزاع له لإقامته بها مع والدته حتى وفاتها منذ ميلاده الذي امتد إليها عن والدها المستأجر الأصلي بوفاته ودل على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. إغفال الحكم المطعون فيه هذا الدفاع دون بحثه أو تمحيصه والقضاء برفض دعوى الطاعن وبالإخلاء استناداً للقضاء بعدم دستورية المادة 1/29 ق 49 لسنة 1977 خطأ علة ذلك».

**(طعن رقم 1185 لسنة 68 ق جلسة 1999/5/9)**

**(طعن رقم 446 لسنة 68 ق جلسة 1998/12/25)**

7- «تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار شقة النزاع لهما لإقامتهما بها مع والدتهما التى امتد إليها ذلك العقد بالمستندات. دفاع جوهرى. التفتت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع دون بحثه وتمحيصه والرد عليه وقضاؤه بالإخلاء استناداً إلى عدم امتداد العقد إليهما عن جدهما. خطأ وقصور».

**(طعن رقم 1806 لسنة 69 ق جلسة 2001/1/7)**

8- «وفاة مستأجر المسكن أو تركه له. امتداد العقد لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة. م 29 قانون 49 لسنة 1977. سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجراً أصلياً أو من امتد العقد قانوناً لصالحه».

**(طعن رقم 330 لسنة 75 ق - جلسة 2006/1/4)**

9- «قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الإخلاء- المؤسسة على ترك العين المؤجرة للمطعون ضده الثانى- بالتأسيس على ما استخلصه من كشوف مصلحة الضرائب العقارية من أن المطعون ضده المذكور هو الحائز للعين مرتبا على ذلك أن يكون هو المستأجر لها، فى حين أن تلك الكشوف لا تنهض بذاتها دليلا على قيام العلاقة الإيجارية. فساد فى الاستدلال وقصور فى التسبيب».

(طعن رقم 2200 لسنة 62ق - جلسة 2006/3/22)

**ويمتد عقد الإيجار للمستفيد من تاريخ وفاة المستأجر الأصلي.**

**فقد قضت محكمة النقض بأن :**

«وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مخالفة الثابت بالأوراق التى تبطل الحكم هى تحريف محكمة الموضوع للثابت ماديا ببعض المستندات أو ابتداء الحكم على فهم حصلته المحكمة مخالفا لما هو ثابت بأوراق الدعوى من وقائع لم تكن محل منازلة من الخصوم. كما أن مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه له وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع زوجه أو أولاده أو والديه الذين كانوا يقيمون معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك- لما كان ذلك، وكان الثابت من مدونات الحكم الصادر فى الدعوى رقم 2218 لسنة 2005 إسكندرية أنه أورد بأسبابه «أن المستأجر الأصلي لعين التداعى توفيق عفيفى الصالحية قد توفى فى 75/5/11 وقد استمرت العلاقة الإيجارية بعد وفاته بين ورثته وبين المؤجر بموجب إيصالات سداد الأجرة المرفقة بالأوراق....» ثم قضى

فى منظوقه بثبوت العلاقة الإيجارية بين الطاعن والمطعون ضده الأول عن عين النزاع لقاء أجرة شهرية مقدارها أربعة جنيهات وثمانون مليما مما مفاده نشوء العلاقة الإيجارية الجديدة بين الطاعن والمطعون ضده الأول منذ وفاة المستأجر الأصلى فى 11/5/1975 وأن ما جاء بإيصالات سداده الأجرة المرفقة بالأوراق قرينة على نشوء تلك العلاقة وليس على بدايتها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب فى قضائه إلى أن الحكم الصادر فى الدعوى رقم 2218 لسنة 2007 قضى بثبوت علاقة إيجارية جديدة بين الطاعن والمطعون ضده تبدأ من 1/11/1998 ورتب على ذلك تطبيق أحكام القانون رقم 4 لسنة 1996 ومن ثم أنهى العلاقة الإيجارية فإنه يكون قد خالف الثابت بالأوراق مما جره إلى الخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 10461 لسنة 78 ق جلسة 2009/12/26)

## 71- الطائفة الثانية :

### أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة :

يمتد عقد الإيجار إلى أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، بشرط إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله المسكن أيهما أقل. ولاحتساب درجة القرابة بالنسبة للأقارب المستفيدين من الامتداد القانونى يتعين إعمال نص المادة 36 من التقنين المدنى فتحسب درجة القرابة بعدد الدرجات صعوداً من الفرع للأصل المشترك، ثم نزولاً إلى الفرع الآخر، وكل فرع عدا الأصل المشترك يعتبر درجة.

فالأخ والأخت قريبان من الدرجة الثانية، والعم والعمة والخال والخالة أقارب من الدرجة الثالثة، أما ابن وابنة العم وابن وابنة الخال وابن وابنة العمة وابن وابنة الخالة فهم أقارب من الدرجة الرابعة.

### وقد قضت محكمة النقض بأن:

«النص في المادتين 35، 36 من القانون المدنى - يدل وعلى ما جاء بالأعمال التحضيرية أن قرابة ابنة الخال هي قرابة من الدرجة الرابعة باحتساب درجتين صعوداً إلى الأصل المشترك - ودرجتين نزولاً منه إلى القريب».

### (طعن رقم 1193 لسنة 54 قى جلسة 1990/2/5)

وبالنسبة للقرابة بالمصاهرة، فإن أقارب أحد الزوجين يعتبر فى نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر (م 37 من التقنين المدنى). فشقيق وشقيقة الزوجة قريبان للزوج من الدرجة الثانية وشقيق وشقيقة الزوج قريبان للزوجة من الدرجة الثانية وعم وخال وعمة وخالة الزوجة أقارب للزوج من الدرجة الثالثة، وعم وخال وعمة وخالة الزوج أقرباء للزوج من الدرجة الثالثة وهكذا.... الخ.

فإذا كان الشخص المقيم مع المستأجر قبل الوفاة أو الترك لا تربطه به درجة القرابة المذكورة نسباً أو مصاهرة فإنه لا يفيد من حكم النص ولو كان وارثاً للمستأجر.

وتكفى القرابة ولو كان المستأجر لا يعول قريبه<sup>(16)</sup>.

(16) فقد قضت محكمة النقض بتاريخ 1981/3/14 فى الطعن رقم 151 لسنة 46 قى بأن:

«مؤدى المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 يدل على أن المشرع لم يشترط لسريان الامتداد القانونى وانتفاع أقارب المستأجر بالعين سوى إقامتهم =

ويجوز أن يكون المستفيد من الامتداد على غير ديانة المستأجر الأصلي.

## 72- اشتراط إقامة أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة طالعين الطوْجرة لمدة سنة أو مدة شغل المسكن أيهما أقل حتى الوفاة أو الترك :

ورغم أن والدى الزوج قريبان من الدرجة الأولى بالمصاهرة للزوج الآخر أى فى ذات درجة قرابة الوالدين، إلا أن النص - قبل القضاء بعدم دستوريته فى هذا الصدد - لم يستثنيهما من شرط الإقامة لمدة سنة أو مدة شغل المسكن أيهما أقل، وعلى ذلك فإنهما يدخلان فى عداد الأقارب بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة والذين تطلب النص بالنسبة لهم هذه الإقامة المذكورة.

## وقد قضت محكمة النقض بأن :

1- «اختلاف الحماية التى أسبغها المشرع على كل من طائفتى الأقارب فى المادة 1/29 ق 49 لسنة 1977 تمييزه للطائفة الأولى على باقى أفراد الطائفة الثانية بإعفاءهم من شرط مدة الإقامة. مؤداه. امتداد عقد الإيجار إلى أقارب المستأجر قرابة أو مصاهرة أياً كانت درجة قرابتهم الأولى أو الثانية أو الثالثة منوط بإقامتهم معه إقامة مستقرة مدة سنة سابقة على الوفاة أو الترك علة ذلك».

(طعن رقم 1414 لسنة 57 ق جلسة 1992/5/27)

= معه فيها بالشروط الواردة فى هذا الشق من المادة فحسب، وإذ كان حكمها أمراً ومتعلقاً بالنظام العام ويتعين على القاضى التزامه، وكان ما آثاره الطاعن بالنسبة لما قضى به حكم محكمة أول درجة الصادر قبل الفصل فى الموضوع بإحالة الدعوى إلى التحقيق - من انتهاء هذه الإحالة - إنما ينصب على أمر لم يتطلبه القانون، فإن التمسك بذلك أياً كان وجه الرأى فيه يكون غير منتج».

2- «وفاة مستأجر المسكن أو تركه له. استمرار العقد لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة ولأقاربه نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة المقيمين معه مدة سنة سابقة على الوفاة أو الترك م 29 ق 49 لسنة 1977 المقابلة للمدة 21 ق 52 لسنة 1969 سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد قانونا لصالحه. علة ذلك».

### (طعن رقم 3583 لسنة 58 ق جلسة 1994/1/6)

3- «وفاة مستأجر المسكن أو تركه له. امتداد العقد لصالح زوجته وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة أيا كانت مدة إقامتهم معه ولمن عداهم من أقاربه إقامتهم معه المدة المنصوص عليها بالمادة 29 ق 49 لسنة 1977. سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد قانونا لصالحه. مؤدى ذلك. إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن امتد إليه العقد علة ذلك».

### (طعن رقم 8157 لسنة 63 ق جلسة 1994/11/16)

## 73- زوال القرابة بالمصاهرة بوفاة الزوجة أو طلاقها :

وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض إذ ذهبت إلى أن :

«وحيث إن النعى سديد ذلك أن المشرع قد نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار في التقنين المدنى وهى واجبة التطبيق فى الأصل على ما يبرم فى ظلها من عقود مالم يرد فى تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية نصوص خاصة تتعارض مع تلك الأحكام لتعلق أحكام التشريعات الأخيرة بالنظام العام، والأصل طبقا للقواعد العامة يعتبر عقد الإيجار من العقود الرضائية الموقوته إلا أن المشرع بسبب تفاقم مشكلة الإسكان

استحدثت نصوصاً أمره تقضى بالامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد انتهاء مدته حال حياة المستأجر واستمراره لصالح طوائف محددة من أقاربه الذين كانوا يقيمون معه قبل وفاته أو تركه العين المؤجرة والمشرع يهدف بذلك إلى استمرار عقد إيجار المساكن لشاغليها من المستأجرين والأقارب وهو ما يتصل اتصالاً وثيقاً بالسلام الاجتماعي وبكفالة الطمأنينة للمواطنين ولما كانت هذه النصوص قد وردت على سبيل الاستثناء فإنه يجب تطبيقها في أضيق الحدود بغير توسع في تفسيرها ويلزم إعمال نطاقها في حدود الهدف الذي ابتغاه المشرع فالاستثناء يطبق بقدره ومن هذه النصوص الأمانة ما جرى به نص الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 إذ أورد المشرع حكماً يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح أقاربه نسباً أو مصاهرة إلى الدرجة الثالثة إذا ثبت إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة إقامة مستقرة لمدة سنة على الأقل سابقة على الوفاة أو الترك وهذا يتطلب بطريق اللزوم توافر شرط القرابة ودرجتها ومدة الإقامة المبينة بهذا النص والقرابة وعلى ما أوردته نصوص المواد من 34 حتى 37 من التقنين المدني إما أن تكون قرابة نسب أو قرابة مصاهرة ويخرج موضوع النزاع المائل عن قرابة النسب إذ يتعلق بقرابة المصاهرة وقد عبرت عنها المادة 37 من التقنين المدني فنصت على أن أقارب أحد الزوجين يعتبرون في نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر وهذا النوع من القرابة لا يوجد أية صلة بين أقارب الزوج وأقارب زوجته وقرابة المصاهرة لا تنشأ أصلاً من تصرف قانوني يكون الغرض منه إنشاء القرابة ذاتها وإنما تنشأ

نتيجة لوجود التصرف القانوني كالزواج الذى يوجد صلة بين أسرة كل من الزوجين أما صلة الزوج بزوجته فهي مترتبة على رابطة الزواج لا على رابطة المصاهرة ولقراية المصاهرة أهمية فى تحديد حقوق الشخص وواجباته قبل أعضاء أسرته أو فى معرفة المحرمات من النساء وقد رتب القانون آثارا قانونية مختلفة على درجة القرابة فيما يتعلق بالتعويض عن الضرر الأدبى قد قصره المشرع فى المادة 2/222 من التقنين المدنى على الأزواج والأقارب إلى الدرجة الثانية وفيما يتعلق بالزواج فقد حرم المشرع على الرجل أن يتزوج من بعض أصهاره تحريما مؤبدا مثل أصول زوجته أى أمها وأم أمها وأبائها وإن علون سواء دخل بزوجته أو لم يدخل بها وكذلك فروع زوجته التى دخل بها أى بناتها وإن نزلن فقد حرم المشرع بنت الزوجة بشرط الدخول بأمها كذلك حرم المشرع على الرجل زواجه من زوجة أبيه أو جده أو زوجة الفرع أو زوجة ابنة أو ابن الإبن وإن نزلن وبجوار تلك القرابة التى حرمها الشرع تحريما مؤبدا فى الزواج هناك المحرمات مؤقتا وهى التى تحل فى حالة معينة وتستمر حرمتها وقتا معينا فترة بقائها على هذا الحال فهي حرمة مؤقتة فإذا زالت صح وإن تزوج المرأة من الرجل الذى كان حراما عليها مثال ذلك أخت الزوجة فهي تعتبر فى حكم أخت الزوج وبنت أخت الزوجة فهي تعتبر فى حكم بنت أخت الزوج وهما محرمتان على الزوج بحكم قرابة المصاهرة التى ينشأ عنها التحريم المؤقت فإذا توفيت الزوجة أو طلقها زوجها وانتهت عدتها جاز له شرعا أن يتزوج من أخت الزوجة أو بنت أختها لزوال المانع وارتفاع سبب التحريم المؤقت إذ لا يوجد حينئذ جمع بين

محرمين في عصمته ومفاد ذلك أن قرابة المصاهرة في تلك الحالة تزول حتماً بوفاة الزوجة أو طلاقها إذ لا يستساغ القول بأن الزوج يصح زواجه من أخته أو بنت أخته حكماً وهذه النتيجة تختلف في حالة التحريم المؤبد فلا أثر للوفاة أو الطلاق على قرابة المصاهرة في تلك الحالة مما مؤداه أن درجة القرابة في تلك الأحوال لها معنى مغاير عن غيرها وفق ما رتبته الشارع من أحكام لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن المطعون ضدها وهي ابنة شقيقة زوجة المستأجر الأصلي والثابت من أقوال شاهدها بأن خالتها زوجة المستأجر - توفيت قبل زوجها ومن ثم ارتفع الحظر عنها وصارت أجنبية عن الزوج المستأجر لزوال المانع وارتفاع سبب التحريم بوفاة خالتها - زوجة المستأجر - وأصبحت حلالاً له، فلا محل بعد ذلك للقول بأن المطعون ضدها تعتبر في ذات الوقت بنت أخت المستأجر بعد زوال قرابة المصاهرة بزوال السبب في إنشائها بوفاة الزوجة أو طلاقها وعلى ذلك فشرط القرابة المطلوب لتطبيق حكم المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 أصبح غير متوافر إذ المقصود بالأقارب في حكم هذا النص القانوني هم الأقارب الذين ينسبون إلى الشخص بالزواج الصحيح القائم وقت الاستفادة من أحكام الامتداد القانوني فإذا انفصلت العلاقة الزوجية بالطلاق أو انتهت بالوفاة فلا يستفيد من الامتداد القانوني إلا المحرمات على سبيل التأييد متى توافرت لهن الإقامة المستقرة لمدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين المؤجرة ولا يتسع هذا النص ليشمل الأقارب بالمصاهرة التي تزول قرابتهم بزوال سببها ذلك أن القرابة في تلك الحالة قرابة اعتبارية محدودة الأثر وموقوته بقيام سبب إنشائها فلا يثبت بها

إرث ولا تقوم بها نفقة أقارب أو حضانة للصغير ولا يترتب عليها بعد زوالها أى تحریم، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى للمطعون ضدها بأحققتها فى استمرار عقد إيجار شقة النزاع لصالحها باعتبارها من أقارب المستأجر بطريق المصاهرة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

### (طعن رقم 219 لسنة 61 ق جلسة 1995/1/26)

2- «إذا كان الواقع فى الدعوى أن المطعون ضدها وهى ابنة شقيقة زوجة المستأجر الأصلى والثابت من أقوال شاهديها بأن خالتها زوجة المستأجر- توفيت قبل زوجها ومن ثم ارتفع الحظر عنها وصارت أجنبية عن الزوج المستأجر لزوال المانع وارتفاع سبب التحريم بوفاة خالتها- زوجة المستأجر- وأصبحت حلالا له، فلا محل بعد ذلك للقول بأن المطعون ضدها تعتبر فى ذات الوقت بنت أخت المستأجر بعد زوال قرابة المصاهرة بزوال السبب فى إنشائها بوفاة الزوجة أو طلاقها وعلى ذلك فشرط القرابة المطلوب لتطبيق حكم المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 أصبح غير متوافر إذ المقصود بالأقارب فى حكم هذا النص القانونى هم الأقارب الذين ينسبون إلى الشخص بالزواج الصحيح القائم وقت الاستفادة من أحكام الامتداد القانونى فإذا انفصمت العلاقة الزوجية بالطلاق أو انتهت بالوفاة فلا يستفيد من الامتداد القانونى إلا المحرمات على سبيل التأييد متى توافرت لهم الإقامة المستقرة لمدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين المؤجرة ولا يتسع هذا النص ليشمل الأقارب بالمصاهرة التى تزول قرابتهم بزوال سببها ذلك أن القرابة فى هذه الحالة قرابة

اعتبارية محدودة الأثر وموقوتة بقيام سبب إنشائها فلا يثبت بها إرث ولا تقوم بها نفقة أقارب أو حضانة للصغير ولا يترتب عليها بعد زوالها أى تحریم، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى للمطعون ضدها بأحققتها فى استمرار عقد إيجار شقة النزاع لصالحها باعتبارها من أقارب المستأجر بطريق المصاهرة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

### (طعن رقم 219 لسنة 61 ق جلسة 1995/1/16)

3- «قربة المصاهرة. ماهيتها. آثارها. زوالها فى حالة التحريم المؤقت بوفاة الزوج أو طلاقه لزوجته وانقضاء عدتها».

### (طعن رقم 2672 لسنة 60 ق جلسة 1995/11/19)

4- «ثبوت وفاة عم المطعون ضده (زوج المستأجرة الأصلية للشقة) قبل وفاة الأخيرة. أثره. زوال قربة المصاهرة وصيرورة المطعون ضده أجنبى عن الزوجة المستأجرة. مؤدى ذلك عدم توافر شرط القربة اللازم لتطبيق حكم المادة 1/29 ق 49 لسنة 1977 وعدم استفادته من ميزة الامتداد القانونى لعقد الإيجار».

### (طعن رقم 2672 لسنة 60 ق جلسة 1995/11/19)

74- انتقال الإيجار إلى الطائفة الثانية من الأقارب نطباً أو مصاهرة

حتى الدرجة الثالثة رهن بعدم وجود أى من أفراد الطائفة الأولى.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «اختلاف الحماية التى أسبغها المشرع على كل من طائفتى الأقارب من المادة 29 ق 49 لسنة 1977. تمييزه للطائفة الأولى منهم على باقى أفراد الطائفة الثانية. مؤداه. امتداد عقد الإيجار إلى أفراد

الطائفة الثانية منهم منوط بعدم وجود أى من أفراد الطائفة الأولى وهم أقارب المستأجر من الدرجة الأولى. علة ذلك».

### (طعن رقم 1315 لسنة 61ق جلسة 1992/1/22)

2- «النص فى المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين- المنطبق على واقعة الدعوى- على أنه: «مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك....» يدل على أن المشرع أفاد من مزية الامتداد القانونى لعقد الإيجار زوجة المستأجر ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة حال وفاته أو تركه المسكن، دون تحديد لمدة الإقامة. ولما كان النص جاء مطلقا غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين، فإن هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء من المالك، أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين، يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها فى نهاية فقرتها الأولى ألزمت المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشروط التى يستوجبها، تأكيدا لحقهم فى البقاء بالعين حدا من استفحال أزمة الإسكان، لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى حسبما استظهره الحكم المطعون فيه أن زوجة الطاعن كانت تقيم مع والدها المستأجر الأصلى حتى وفاته، وأن الطاعن أقام مع زوجته حتى مغادرتها البلاد، فإنه يغدو صاحب حق أصيل فى البقاء بالشقة بالتطبيق للمادة 21 آنفة الذكر، وإذ خالف الحكم

المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه».

**(طعن رقم 514 لسنة 48 ق جلسة 1979/2/21 - ذات المبدأ طعن**

**رقم 508 لسنة 49 ق جلسة 1984/5/14)**

غير أنه يحول دون استمرار عقد الإيجار ألا تكون هناك حاجة للقريب لاستعمال العين في السكنى واتجاه قصده إلى تغيير استعمالها إلى غير أغراض السكنى بغية المضاربة على العين.

**وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:**

«إذ كان مؤدى نص المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان استحدث في المادة المذكورة حكماً يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجه أو الأولاد أو أى والديه أو أقارب حتى الدرجة الثالثة بشرط أن تثبت إقامتهم معه بها مدة حددها بالنسبة لهؤلاء الأقارب بسنة سابقة على الوفاة أو الترك أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل وينبنى على ذلك أنه إذا لم تقم بالمستفيد من أقارب المستأجر المقيم معه بالعين المؤجرة وقت الوفاة أو الترك ضرورة ملحة وحاجة دافعة إلى استعمالها لسكانه واتجه قصده وقتئذ إلى تغيير استعمالها للسكن إلى غير أغراض السكنى في النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى أو الحرفى بغية المضاربة على العين والحصول على ربح منها بما لا يحقق الغاية المستهدفة بهذا النص الاستثنائى ويحيد عن الغرض الذى وضع حكم الامتداد القانونى لعقد إيجار المسكن من أجله فلا مجال لتطبيقه لانتفاء علته والاعتبارات التى أملتة».

**(طعن رقم 2905 لسنة 61 ق جلسة 1993/11/21)**

**75- عدم دستورية ما تضمنته المادة (29) من استمرار عقد إيجار المسكن عند ترك المستأجر فله أو وفاقه لصالح أقاربه مظاهره حتى الدرجة الثالثة ولصالح أقاربه نسبا حتى الدرجة الثالثة :**

أصدرت المحكمة الدستورية العليا في هذا الشأن ثلاثة أحكام كالآتي:

**الحكم الأول:** بتاريخ 18/3/1995 في القضية رقم 6 لسنة 9 قضائية «دستورية» بعدم دستورية ما تضمنته المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجرين من استمرار عقد إيجار المسكن - عند ترك المستأجر الأصلي له - لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين أقاموا معه في العين المؤجرة مدة سنة على الأقل سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيتهما أقل، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

«وقد نشر الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ 6 أبريل سنة 1995-

العدد 14»

**الحكم الثاني:** بتاريخ 1997/1/4 في القضية رقم 3 لسنة 18 قضائية «دستورية» بعدم دستورية ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن «وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله

للمسكن أيتهما أقل وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة».

«وقد نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ 1997/1/16 - العدد 3».

**الحكم الثالث:** بتاريخ 1997/8/2 فى القضية رقم 116 لسنة 18 قضائية «دستورية» بعدم دستورية ما نصت عليه المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

(وقد نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ 1997/8/14 - العدد 23- كما نشر استدراك بالجريدة الرسمية فى 1997/9/18 العدد 38).

وقد ترتب على هذه الأحكام الثلاثة أن أصبح عقد إيجار المسكن لا يستمر بوفاة المستأجر أو تركه للعين إلا لصالح زوجه وأولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك.

وقد ذهبت المحكمة فى أسباب الحكمين الأخيرين إلى سقوط الفقرة الثالثة من المادة (29) لأنها تلزم المؤجر - فى كل الأحوال - بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى شغل العين، وحكمها هذا مرتبط بالأجزاء المطعون عليها من فقرتها الأولى ارتباطا لا يقبل التجزئة إذ لا يتصور تطبيقها، وقد غدا النص الذى تستند إليه لإعمالها منعدما.

وقد سبق أن أوضحنا أن الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا في الدعاوى الدستورية- قبل العمل بالقرار بقانون رقم 168 لسنة 1998- لا تسرى بالنسبة للمستقبل فقط وإنما تسرى على الماضي، ومن ثم فإن الأحكام المذكورة يكون لها أثر رجعي منذ العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1997.

### وترتيباً على ما تقدم قضت محكمة النقض بأن:

1- «إذا كانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت في رقم 116 لسنة 18ق المنشورة بالجريدة الرسمية بالعدد رقم 33 بتاريخ 14/8/1998 والاستدراك المنشور بذات الجريدة بالعدد رقم 38 بتاريخ 18/9/1997 بعدم دستورية ما نصت عليه المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن «وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيتها أقل» مما مؤداه أن الامتداد القانوني لعقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 29 آنفة الذكر أصبح مقصوراً على الأشخاص الوارد بيانهم - بيان حصر - في الفقرة الأولى من تلك المادة وهم الزوجة والأولاد وأى من والدى المستأجر وهم الأقارب من الدرجة الأولى».

### (طعن رقم 2817 لسنة 62ق جلسة 17/6/1999)

2- إذ كان سند دفاع الطاعنة في دعوى النزاع هو الاعتصام بإعمال نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 الذى يخول

امتداد عقد إيجار شقة النزاع إليها لإقامتها بها قبل تخلى المطعون ضده عنها نهائياً- وإذ قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 1995/3/18 فى القضية رقم 6 لسنة 99ق دستورية بعدم دستورية ما تضمنته المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من استمرار عقد إيجار المسكن عند ترك المستأجر الأصلى له لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين أقاموا معه فى العين المؤجرة مدة سنة سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيتهما أقل- وقد نشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية فى العدد 14 فى 1995/4/6 والذى لا يجوز تطبيقه وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة وهيئتها العامة- اعتباراً من اليوم التالى لنشر الحكم بالجريدة الرسمية ويمتنع على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية مادام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض باعتباره قضاء كاشفاً عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفى صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نفاذه- مما مؤداه انحسار الامتداد القانوني لعقد الإيجار عن أقارب المستأجر الأصلى بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة استناداً لنص المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 سالفه البيان- والتى لا يجوز تطبيقها للقضاء بعدم دستوريته على ما سلف بيانه- فلا تستفيد منها الطاعة- ومن ثم فإن النعى على الحكم المطعون فيه بسببى الطعن- وأيا كان وجه الرأى فيهما غير منتج وبالتالي غير مقبول».

(طعن رقم 3878 لسنة 64ق جلسة 1999/6/17)

3- «إذ كان سند دفاع الطاعن هو الاعتصام بإعمال نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 الذى يخول امتداد عقد إيجار شقة النزاع إليه لإقامته بها قبل وفاة عمته زوجة المستأجر الأصلى وإذ قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 1997/8/2 فى القضية رقم 116 لسنة 18 ق دستورية والمنشور فى الجريدة الرسمية بتاريخ 1997/8/14 بالعدد رقم 32 والاستدراك المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد 38 فى 1997/9/18 بعدم دستورية ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه «وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل» والذى لا يجوز تطبيقه- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة وهيئتها العامة- اعتبارا من اليوم التالى لنشر الحكم بالجريدة الرسمية وتمتع على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض باعتباره قضاء كاشفا عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفى صلاحيته بترتيب أى أثر من تاريخ نفاذه مما مؤاده انحسار الامتداد القانونى لعقد الإيجار عن أقارب المستأجر الأصلى نسبا حتى الدرجة الثالثة فى حالة وفاته أو تركه العين- استنادا لنص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 سالف البيان والتى لا يجوز تطبيقها للقضاء بعدم دستوريتها على ما سلف

بيانه فلا يستفيد الطاعن من امتداد عقد الإيجار عن عمته استنادا لنص المادة 29 سالفه الذكر المقضى بعدم دستوريتها فى هذا الخصوص وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من إنهاء العلاقة الإيجارية وتسليم العين محل النزاع ورفض دعوى الطاعن الفرعية بطلب تحرير عقد إيجار وهى نتيجة صحيحة فإن النعى عليه بما ورد بأسباب النعى وأيا ما كان وجه الرأى فيها يكون غير مقبول».

#### (طعن رقم 1714 لسنة 64 ق جلسة 1999/7/1)

4- «وكانت المحكمة الدستورية العليا قد أصدرت حكمها فى القضية رقم 116 لسنة 18 ق دستورية المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم (33) بتاريخ 1997/8/14 والاستدراك المنشور بذات الجريدة بالعدد رقم «38» بتاريخ 1997/9/18 بعدم دستورية ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977- فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر- من أنه «وفى ما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين أو مدة شغله للمسكن أيتها أقل» مما مؤداه أن الامتداد القانونى لعقد الإيجار المنصوص عليه فى المادة 29 آنفة الذكر أصبح مقصورا على الأشخاص الوارد ببيانهم- بيان حصر- فى الفقرة الأولى من تلك المادة وهم الزوجة والأولاد وأى من والدى المستأجر وهم الأقارب من الدرجة الأولى. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعن بإنهاء عقد إيجار عين النزاع بالنسبة للمطعون ضده الأول استنادا إلى إقامة الأخير مع جده المستأجر

الأصلى - وجدته من بعده - مدة سنة سابقة على وفاتها إعمالا لنص المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 رغم أنه قضى بعدم دستوريته - على ما سلف بيانه - وأصبح لا يجوز تطبيقها متى لحق الحكم بعدم الدستورية الدعوى أمام هذه المحكمة مما لازمه انعدام أى أثر لهذا النص على امتداد عقد إيجار شقة النزاع للمطعون ضده الأول حفيد المستأجر الأصلى، فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه.

وحيث إنه لما تقدم، وكان الموضوع صالحا للفصل فيه، وكان الحكم الابتدائى قد قضى بفسخ عقد الإيجار المؤرخ 1959/6/1 بالنسبة للمطعون ضده الأول فإنه يتعين رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف».

(طعن رقم 2576 - لسنة 67 ق جلسة 2009/3/5)



### **(الكتاب الرابع)**

**امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه حتى الوفاة  
أو الترك المنصوص عليه بالمادة 21 من القانون رقم 52 لسنة  
1969 وامتداد عقد الإيجار للمقيمين مع المستأجر حتى الوفاة  
فى ظل القانون رقم 121 لسنة 1947**



(أولاً)

امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه  
حتى الوفاة أو الترك المنصوص عليه بالمادة 21  
من القانون رقم 52 لسنة 1969



## 76- النص القانوني :

المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، وبإلغاء القانون رقم 121 لسنة 1947 - بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين - والقانون رقم 46 لسنة 1962 - بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم 7 لسنة 1965 - فى شأن تخفيض إيجار الأماكن - والقوانين المعدلة له وبإلغاء القانون رقم 605 لسنة 1954 فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط<sup>(17)</sup>.

«مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها، زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل، ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم.

وفى جميع الأحوال يلزم شاغلو المسكن بطريق التضامن بكافة أحكام العقد».

(17) الجريدة الرسمية العدد 33 مكرر تابع فى 18/8/1969.

## الشرح

### 77- تقرير الامتداد القانونى لطائفتين من أقارب المستأجر:

يمتد الإيجار فى ظل المادة 21 من القانون إلى طائفتين من أقارب المستأجر هما:

#### الطائفة الأولى:

تشمل الزوج والأولاد والوالدين.

#### الطائفة الثانية:

تشمل أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة.

ونعرض لذلك بالتفصيل فيما يلى:

### 78- الطائفة الأولى: الزوج والأولاد والوالدان:

يمتد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين إلى الزوج والأولاد والوالدين المقيمين مع المستأجر إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك.

وينتقل العقد إلى هؤلاء بالتفصيل الذى ذكرناه سلفا فى الكتاب الثالث.

### 79- الطائفة الثانية: أقارب المستأجر نسبيا أو مصاهرة حتى

#### الدرجة الثالثة:

نصت الفقرة الأولى من المادة على امتداد عقد الإيجار عند وفاة المستأجر أو تركه العين إلى أقاربه نسبا حتى الدرجة الثالثة المقيمين

معه مدة سنة على الأقل سابقة على الوفاة أو الترك أو مدة شغله المسكن أيهما أقل.

وتحسب درجة القرابة بالنسبة للأقارب المستفيدين من الامتداد طبقا لحكم المادة 36 من التقنين المدني، وقد أوردنا حكمها تفصيلا في بند (71) فنحيل إليه.

ويجوز أن يكون المستفيد من الامتداد على غير ديانة المستأجر. ورغم أن المادة (21) لم تنص على امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة، كما فعلت بالنسبة للأقارب نسباً، إلا أن محكمة النقض فسرت هذا النص بأنه يشمل الأقارب من النسب والأقارب من المصاهرة حتى الدرجة الثالثة وذلك على حد سواء.

إذ قضت بتاريخ 1978/12/20 في الطعن رقم 1110 لسنة 47 قضائية بأن:

«.... لما كان النص في المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - المنطبق على واقعة الدعوى - قد أطلق القول في صدد انتقال حقوق المستأجر إلى سائر الأقارب حتى الدرجة الثالثة من غير زوجه أو أولاده أو والديه بشرط إقامتهم معه بصفة مستقرة مدة سنة على الأقل سابقة على وفاته أو مدة شغله السكن أيهما أقل، وكان لعقد إيجار الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - طابع عائلي وجماعي لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد

أُسرته، فإن القرابة المعنية بالفقرة الثانية من المادة آنفة الذكر تشمل قرابة النسب وقرابة المصاهرة بحيث يعتبر أقارب أحد الزوجين فى نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر وفق المادة 37 من القانون المدنى. يؤيد هذا النظر أن الفقرة الأولى من ذات المادة أشارت إلى الزوجة إضفاء للطابع الأسرى لعقد إيجار الأماكن على ما سلف بيانه. ويساند هذا القول أن المشرع أفصح عن مقصوده فى المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - والمقابلة للمادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969- وأوضح أن النص على الأقارب حتى الدرجة الثالثة يتسع للأقارب نسبا أو مصاهرة على سواء. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد بنى قضاءه على أساس أن المادة سالفة الذكر مقصورة على أقارب النسب ولا تمتد إلى قرابة الأصهار، ورتب على ذلك أن إقامة مورث الطاعنة الثانية بعين النزاع مهما استطلت لا تنشئ له حقا، وحجب بذلك نفسه عن تمحيص توافر شرائط انطباق هذه المادة عليه، وهل من حقه الاستفادة منها حال ترك المستأجر الأصلى عين النزاع، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يتعين معه نقضه على أن يكون مع النقص الإحالة».

### (ذات المبدأ طعن رقم 1893 لسنة 49 قى جلسة 1980/6/11)

كما أن صياغة المادة 21 سالفة الذكر قد صورت للبعض أن المشرع فرق فى امتداد الإيجار فى حالة ترك المستأجر للعين بين الزوج والأولاد والوالدين، وبين أقارب المستأجرين الآخرين حتى

الدرجة الثالثة فأجازت الامتداد لصالح الفريق الأول دون الفريق الثانى. إلا أن محكمة النقض استبعدت هذا التصور بقضاء واضح خلصت فيه إلى أن المادة المذكورة لم تفرق بين فريقى الأقارب فى هذا الصدد وأنها أجازت الامتداد للفريقين سواء بسواء.

### إذ قضت محكمة النقض بأن:

1- «النص فى المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين- المنطبق على واقعة الدعوى- على أنه «مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين، إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم» يدل على أن المشرع أجاز لبعض أقارب المستأجر البقاء فى المسكن المؤجر حتى لو تركه المستأجر وأقام فى مسكن آخر، وميز بين طائفة زوج المستأجر وأولاده ووالديه، فلم يشترط لبقائهم فى المسكن المؤجر سوى أن يكونوا مقيمين مع المستأجر وقت الترك أيا كانت مدة إقامتهم معه فيه وبين أقارب المستأجر فشرط ألا تتعدى قرابتهم له الدرجة الثالثة، وأن تكون مدة إقامتهم سنة على الأقل سابقة مباشرة على تاريخ ترك المستأجر للمسكن، أو مدة شغله له إن قلت عن سنة ولا مساغ للقول أن الفقرة

الثانية من المادة حين تناولت فريق الأقارب حتى الدرجة الثالثة لم تذكر حال الترك، واقتصرت على أن تكون إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل، إذ أن ذلك لا يعدو أن يكون عيبا في الصياغة، ويتنافى مع ما صرح به صدر المادة من أنه لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين بما يستأهل الاستهداء بحكمة التشريع والرجوع إلى الأعمال التحضيرية لمشروع القانون وكلها مؤدية إلى أن المشرع إنما قصد التسوية بين حالتى الترك والوفاة بالنسبة إلى كل من طائفتى الأقارب على سواء. يؤيد هذا النظر ما جلته المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون من أنه نص على عدم انتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة إذا بقى من كانوا يقيمون معه من ورثته أو أقاربه حتى الدرجة الثالثة، بشرط أن تكون الإقامة مستمرة في السنة السابقة مباشرة على الوفاة أو الترك أو مدة شغل المكان أيهما أقل يساند هذا القول أن المشروع كان لا يفرق أصلا بين طائفتى الأقارب وكان يجعل منهما فريقا واحدا وأن التعديل الذى أجرته اللجنة التشريعية المشتركة من لجنتى الشؤون التشريعية والخدمات إنما استهدفت التفرقة بينهما في مدة الإقامة السابقة، وقصرها على الطائفة الثانية دون الأولى ولم يقصد على الإطلاق تمييزا بين حالتى الوفاة أو الترك، يظهر هذا الرأى ما ورد على لسان ممثل الحكومة بمجلس الأمة عند مناقشة هذا النص من أن «هناك توسعة لتشمل المادة كثيرا من الأقارب واشترط فيها شرط بسيط حتى تكون الفائدة أعم هو مجرد الإقامة لمدة سنة قبل الوفاة أو الترك».

وما لبث المشرع أن أفصح عن اتجاهه السابق متداركا هذا العيب في الصياغة إذ نص صراحة في العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بشأن تأجير وبيع الأماكن الذي حل محل القانون السابق على أنه يشترط في الفريق الثاني من الأقارب إقامتهم في المسكن مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله المسكن أيهما أقل، واقتصرت المذكرة الإيضاحية في شأنها على بيان أنها تقابل المادة 21 من القانون السابق، مما مفاده أن الهدف هو مجرد إحكام الصياغة وليس إنشاء لحكم مستحدث مغاير، تأكيدا بأن مراد المشرع هو استقرار الأوضاع في هذه المسألة التي استجبت بموجب القانون رقم 52 لسنة 1969، ومنع البلبلة في صدها تبعا لقصر الفترة الفاصلة بين القانونين.....الخ».

(طعن رقم 550 لسنة 46 ق جلسة 1979/4/4 - ذات المبدأ طعن رقم

1893 لسنة 49 ق جلسة 1980/6/11 - طعن رقم 163 لسنة 47 ق

جلسة 1982/2/10 - طعن رقم 798 لسنة 49 ق -

جلسة 1984/5/10)

2- «وفاة مستأجر المسكن أو تركه له. استمرار العقد لصالح زوجته أو أولاده المقيمين معه إقامة مستقرة ولأقاربه نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة المقيمين معه مدة سنة سابقة على الوفاة أو الترك. م 29 ق 49 لسنة 1977 المقابلة للمادة 21 ق 52 لسنة 1969. سريان

هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجراً أصلياً أو من امتد العقد القانوني لصالحه. علة ذلك».

### (طعن رقم 3583 لسنة 58 ق جلسة 1994/1/6)

3- «عقد إيجار المسكن عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة استمراره لصالح أقاربه حتى الدرجة الثالثة. شرطه. إقامتهم معه مدة شغله العين أو لمدة سابقة على الوفاة أو الترك أيهما أقل. م 21 ق 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 ق 49 لسنة 1977. المقصود بالإقامة. تقديرها من سلطة قاضي الموضوع».

### (طعن رقم 2790 لسنة 59 ق جلسة 1994/1/27)

80- امتداد عقد الإيجار إلى المقيمين طع المستأجر دون التقيد  
بجيل واحد من المستأجرين :

(راجع بند 70).

81- اشتراط إقافة أقارب المستأجر نطباً أو مطاهرة بطالعين  
المؤجرة لمدة بطننة أو طدة نطغل المسكن أيهطاً أقل حظى الوفاة أو  
الترك :

راجع بند (72).

82- زوال القرابة بالمصاهرة بوفاة الزوجة أو طلاقها :

راجع بند (72).

**83- انتقال الإيجار إلى الطائفة الثانية من الأقارب نطبا أو مطاهرة حتى الدرجة الثالثة رهن بعدم وجود أى من أفراد الطائفة الأولى :**  
راجع بند (74).

**84- عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من القانون :**  
حرصت المادة (21) على النص بأن حكمها لا يخل بحكم المادة الخامسة من القانون.

والمادة الخامسة المشار إليها تنص في فقرتها الأولى على أنه: «لا يجوز لشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض». وهذه الفقرة تقابل الفقرة الأولى من المادة 8 من القانون رقم 49 لسنة 1977 والتي قضى بعدم دستوريته من المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم 56 لسنة 18 قضائية «دستورية» بتاريخ 15 نوفمبر سنة 1997.  
(راجع فى التفاصيل مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية - الجزء الأول شرح المادة 8 من القانون رقم 49 لسنة 1977).

**85- التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من الامتداد القانونى وتضامن الشاغلين بكافة أحكام العقد :**

ألزمت الفقرة الأولى من المادة المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من الامتداد القانونى. كما نصت الفقرة الثانية من المادة على أن يلزم شاغلو السكن بطريق التضامن بكافة أحكام العقد.  
(راجع بند 54).

## 86- لا تأثير للقضاء المطادر من المحكمة الدستورية العليا على

### الأقارب الذين يمتد إليهم عقد الإيجار بناء على نص المادة (21) :

لا تأثير للقضاء الصادر من المحكمة الدستورية العليا بشأن الأقارب الذين يمتد إليهم عقد الإيجار، على نص المادة 21 من القانون رقم 53 لسنة 1969.

### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «النص في المادة 1/21 من القانون 52 لسنة 1969 يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن القانون قد أحل المستفيدين من مزية الامتداد القانوني واستمرار العقد بالنسبة لهم والمشار إليهم في النص محل المستأجر الأصلي في عقد الإيجار إثر وفاته أو تركه المسكن، أي أنهم قد أضحوا دونه طرفا في العقد منذ انقضى بالنسبة له، وكان حكم هذا النص الواجب التطبيق على واقعة النزاع يطابق حكم المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 - بغض النظر عن حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم 116 لسنة 18 ق المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم (33) بتاريخ 14/8/1997 والاستدراك المنشور بذات الجريدة الرسمية بالعدد رقم (38) بتاريخ 18/9/1997 بعدم دستورية ما نصت عليه المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن «وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً.... حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل».

(طعن رقم 4068 لسنة 66 ق جلسة 2003/3/19)

2- «نص الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 - المنطبق على واقعة النزاع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة نسبا أو مصاهرة بشرط أن تثبت إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل، ولا يحول دون إعمال هذا النص قضاء المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 المماثل له، لأن القضاء بعدم دستورية أحد النصوص لا يؤدي بمجرد عدم دستورية مثيله - الذي لم يعرض على المحكمة الدستورية العليا - فالأحكام بعدم الدستورية هي أحكام عينية لا تنصب إلا على ما عينته المحكمة بذاته فهي - دون غيرها - المنوط بها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح عملا بنص المادة 175 من الدستور والمادة 1/25 من القانون 48 لسنة 1979».

### (طعن رقم 1758 لسنة 72 ق جلسة 2003/5/26)

3- «المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن نص الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 - المنطبق على واقعة النزاع - يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة نسبا أو مصاهرة بشرط أن تثبت إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل، ولا يحول دون إعمال هذا النص قضاء المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المماثل له

لأن القضاء بعدم دستورية أحد النصوص لا يؤدي بمجردة إلى عدم دستورية مثيله - الذى لم يعرض على المحكمة الدستورية العليا - فالأحكام بعدم الدستورية هى أحكام عينية لا تنصب إلا على ما عنته المحكمة بذاته - فهى - دون غيرها - المنوط بها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح عملا بنص المادة 175 من الدستور والمادة 1/25 من القانون رقم 48 لسنة 1979».

(طعن رقم 11446 لسنة 80 جلسة 2011/7/6)



(ثانيا)

امتداد عقد الإيجار للمقيمين مع المستأجر

حتى الوفاة فى ظل القانون

رقم 121 لسنة 1947



**87- خلو القانون رقم 121 لسنة 1947 بشأن إيجار الأطنكن وتنظيم العلاقات بين الطؤجرين والمطتأجرين<sup>(1)</sup> طن ظص على امتداد عقد الإيجار إلى زوج وأقارب المستأجر المقيمين معه حتى وفاته أو تركه العين :**

خلا القانون رقم 121 لسنة 1947 من نص على امتداد عقد الإيجار إلى زوج المستأجر وأقاربه المقيمين معه حتى وفاته أو تركه العين، كما فعل القانون رقم 52 لسنة 1969، والقانون رقم 49 لسنة 1977. ومن ثم فإنه يجب الرجوع إلى القواعد العامة الواردة فى التقنين المدنى فى هذا الشأن.

### **وفى هذا نصت المادة 601 مدنى على أن :**

«1- لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.  
2- ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم، أو أصبح الإيجار مجاوزا حدود حاجتهم. وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة فى المادة 563، وأن يكون طلب إنهاء العقد فى مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر».

كما نصت المادة 602 على أن: « إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب

(1) الوقائع المصرية العدد 68 فى 21 يوليو سنة 1947.

حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد».

### **وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدى للتقنين المدنى أنه :**

«الأصل أن الإيجار لا ينتهى بموت المؤجر ولا بموت المستأجر. فإذا مات المؤجر بقى المستأجر يؤدى الأجرة لورثته. وإذا مات المستأجر كان على ورثته أن يؤدوا الأجرة فى حدود التركة التى ورثوها من المستأجر».

ومفاد ما تقدم أن القواعد العامة فى التقنين المدنى تقضى بأن موت المستأجر خلال مدة عقد الإيجار لا ينهى العقد، ويلتزم ورثة المستأجر أن يؤدوا أجرة العين فى حدود التركة التى ورثوها من المستأجر.

### **وقد قضت محكمة النقض بأن :**

1- «النص فى المادة 601 من القانون المدنى على أنه «لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر ...» وفى المادة 602 منه على أنه «إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد» يدل على أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية».

(طعن رقم 744 لسنة 47 ق جلسة 1979/4/7)

(طعن رقم 676 لسنة 45 ق جلسة 1979/6/16)

(طعن رقم 970 لسنة 48 ق جلسة 1983/6/13)

2- «مفاد النص في المادتين 601، 602 من القانون المدني - يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع جعل القاعدة هي أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر، ... إلخ».

(طعن رقم 1829 لسنة 56 قى جلسة 1992/1/9)

## 88- سريان حكم المادتين 601، 602 على عقود الإيجار القلي أبرمت منذ 15 أكتوبر سنة 1949 :

الأصل أن القانون يسرى بأثر فوري على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه سواء في نشأتها أو في إنتاجها آثارها أو في انقضاءها، وهو لا يسرى على الماضي فالمراكز القانونية التي نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد تخضع للقانون الذي حصلت في ظله، أما المراكز القانونية التي تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد من الزمان. فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التي خضعت في ظله في حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التي تتم بعد نفاذه، أما المراكز القانونية الاتفاقية فتظل خاضعة للقانون القديم الذي نشأت في ظله باعتبار أنه تعبير عن إرادة ذوى الشأن في نشوئها أو آثارها أو في انقضاءها، مالم يكن القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفه البيان لقواعد أمره فحينئذ يطبق القانون الجديد فوراً على مالم يكن قد اكتمل نشوؤه من عناصرها، وعلى آثارها هذه المراكز الحاضرة

والمستقبل كما يحكم انقضاءها وإذا كان نص المادتين 601، 602 لا يتعلقان بالنظام العام، فإن ما تضمناه، من أحكام في آثار الإيجار عند وفاة المستأجر يسرى على العقود التي أبرمت منذ العمل بالتقنين المدني الجديد بتاريخ 15 أكتوبر سنة 1949<sup>(1)</sup>.

أما العقود التي أبرمت قبل ذلك؛ فتخضع لأحكام التقنين المدني القديم<sup>(2)</sup>.

ويقابل المادتان 601، 602 من التقنين المدني الجديد المادة 478/391 من القانون القديم وتجرى على أن: «لا يفسخ الإيجار بموت المؤجر مالم يكن الإيجار حاصلًا للمستأجر بسبب حرفته أو مهارته الشخصية».

وأحكام هذا النص لا تختلف - في مجال بحثنا - عن الأحكام الواردة بالمادتين 601، 602 مدني جديد - فالإيجار لا ينتهي بموت المستأجر وإنما ينتقل إلى ورثته<sup>(3)</sup>.

ولا يجوز للمؤجر طلب إنهاء الإيجار بوفاة المستأجر إلا إذا كان العقد لم يعقد إلا لاعتبارات شخصية وهو ما عبرت عنه المادة 478/391 قديم بـ «مالم يكن الإيجار حاصلًا للمستأجر بسبب ... أو

(1) نقض طعن رقم 402 لسنة 50 جلسة 1981/2/7 - طعن رقم 754 لسنة 46 جلسة 1982/2/17.

(2) السنهاورى فى عقد الإيجار طبعة ثانية ص 1156 هامش (1) - نقض طعن رقم 1132 لسنة 47 جلسة 1982/3/3.

(3) السنهاورى ص 1157.

مهارته الشخصية»<sup>(1)</sup>.

والنص وإن كان لم يعين من يجوز له الفسخ في هذه الحالة، إلا أن الشراح فرقوا بين الإيجار الحاصل بسبب حرفة المستأجر وبين الإيجار الذى يكون فيه لشخصية المستأجر أو لمهارته اعتبار خاص فأجازوا في الحالة الأولى الفسخ لورثة المستأجر دون المؤجر، وأجازوه في الحالة الثانية للمؤجر وكذلك لورثة المستأجر إذا لم تتوافر فيهم المهارة المطلوبة<sup>(2)</sup>.

## 89- محكمة النقض تقضى بسريان القواعد العامة على امتداد الإيجار بوفاة المستأجر على حالة وفاة المستأجر فى ظل الامتداد القانونى للإيجار:

ذهبت محكمة النقض فى قضائها إلى سريان القواعد العامة فى انتقال الإيجار بوفاة المستأجر المنصوص عليها فى المادتين 601، 602 مدنى حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الاستثنائى، غير أنها قضت بالامتداد القانونى للمقيمين إقامة مستقرة مع المستأجر حتى الوفاة ولو لم يكونوا من الورثة كما سنرى - وعللت المحكمة قضاءها بأن الحكمة التى حفزت التشريع الاستثنائى إلى تقرير هذا الامتداد والتى استهدفت حماية شاعلى العين من عسف المؤجر وتمكينه من السكنى فى أزمة الإسكان القائمة تقضى بأن

(1) عبد الفتاح عبد الباقي - عقد الإيجار الجزء الأول ص 524 - الدكتور

سليمان مرقس فى عقد الإيجار الطبعة الرابعة ص 740 وما بعدها.

(2) مرقس ص 741.

الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام هذا القانون يشمل الأشخاص الذين كانوا يقيمون إقامة دائمة مع المستأجر قبل وفاته، ولو لم يكونوا من الورثة.

### **فقد قضت محكمة النقض بأن:**

1- «المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا خلا قانون إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدني حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الخاص».

**(طعن رقم 346 لسنة 49 ق جلسة 1980/5/21)**

2- «من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا خلا قانون إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدني حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الخاص».

**(طعن رقم 891 لسنة 48 ق جلسة 1983/2/28)**

3- «المقرر في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا خلا قانون إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدني حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الخاص».

**(طعن رقم 955 لسنة 52 ق جلسة 1989/2/2)**

**90- أحكام الامتداد القانوني للإيجار في حالة وفاة المـستأجر**

### **طبقا لقضاء محكمة النقض:**

يشترط لامتداد عقد الإيجار بوفاة المستأجر في فترة الامتداد

القانونى لعقد الإيجار، طبقا لقضاء محكمة النقض ما يأتى:

1- أن يكون الامتداد القانونى لصالح المقيمين مع المستأجر حتى الوفاة.

ولا يشترط أن يكون هؤلاء الأقارب الزوج والأولاد والوالدين أو ثمة أقارب آخرين من النسب أو المصاهرة من درجة معينة. كما لا يشترط أن يكون هؤلاء المقيمون ورثة للمستأجر.

2- أن المقصود بالإقامة حتى تاريخ الوفاة هى الإقامة المستقرة دون الإقامة العابرة.

غير أنه لا ينال من الإقامة المستقرة الانقطاع العارض عن الإقامة مهما استطلت مدته، ولا يحول دون قيامها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمنا.

### إذ قضت محكمة النقض بأن:

1- «ذلك أن وفاة المستأجرة الأصلية قد وقعت فى يناير سنة 1963 أى فى ظل سريان أحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، والذى لم ينظم حالة امتداد العقد لمن كان يقيم مع المستأجر عند وفاته، ومن ثم يتعين الرجوع إلى القواعد العامة فى القانون المدنى عند خلو قانون إيجار الأماكن من تنظيم تلك الحالة، ولو كان عقد الإيجار ممتدا بقوة القانون، ولما كان النص فى المادة 1/601 من القانون المدنى قد جرى على أن عقد الإيجار لا ينتهى بوفاة المستأجر، وجرى قضاء هذه المحكمة على أنه يشترط للانتفاع بالامتداد القانونى للعقد بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 أن يكون

المستفيدون من هذا الامتداد - سواء من الورثة أو غيرهم مقيمين عادة مع المستأجر الأصلي عند وفاته، فإنه يشترط لإعمال هذا الحكم المتقدم ثبوت إقامة المستفيد إقامة مستقرة بالمكان المؤجر قبل وفاة المستأجر، وألا يتعارض الحكم باستمرار عقد الإيجار للمستفيد مع أى نص آخر أمر يتعلق بالنظام العام .... الخ».

### (طعن رقم 112 لسنة 48 ق جلسة 1984/4/26)

2- «.... وإن لم يرد فى القانون رقم 121 لسنة 1947 حكم خاص بانتقال حق المستأجر خلال فترة الامتداد القانونى فإن الحكمة التى حفزت التشريع الاستثنائى إلى تقرير هذا الامتداد والتى استهدفت حماية شاغلى العين من عسف المؤجر وتمكينه من السكنى فى أزمة الإسكان القائمة تقضى بأن الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام هذا القانون يقتصر على الأشخاص الذين كانوا يقيمون إقامة دائمة مع المستأجر قبل وفاته».

### (طعن رقم 627 لسنة 57 ق جلسة 1988/3/2 - غير منشور)

3- «الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون رقم 121 لسنة 1947. قصره على من كانوا يقيمون إقامة مستمرة مع المستأجر ولو كانوا من غير ورثته. علة ذلك. المقصود بالإقامة. الإقامة المستقرة المعتادة. الإقامة العارضة والعبارة لا تعد كذلك».

### (طعن رقم 1525 لسنة 52 ق جلسة 1988/5/30 - غير منشور)

4- «عقد الإيجار. عدم انتهائه بوفاة المستأجر فى ظل القانون

121 لسنة 1947. امتداده للمقيمين معه إقامة مستقرة حتى الوفاة ولو كانوا من غير الورثة. لا يشترط الإقامة اللاحقة علة ذلك».

**(طعن رقم 3509 لسنة 60 ق جلسة 1994/11/30)**

5- «عقد الإيجار. عدم انتهائه بوفاة المستأجر في ظل القانون 121 لسنة 1947. امتداده للمقيمين معه إقامة مستقرة حتى الوفاة ولو كانوا من غير الورثة. الانقطاع العارض عن الإقامة مهما استطلت مدته. لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمناً باتخاذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في انصراف قصده إليه».

**(طعن رقم 6406 لسنة 66 ق جلسة 1998/5/20)**

**91- لا يترتب على ترك العين انتقال الإيجار:**

انتقال الإيجار إلى المقيمين مع المستأجر قاصر على حالة وفاة المستأجر، إذ ينتقل الإيجار إلى المقيمين معه إقامة مستقرة، أما ترك العين فلا يترتب عليه انتقال الإيجار، ولو رفعت الدعوى في ظل القانون رقم 52 لسنة 1969 أو القانون رقم 49 لسنة 1977.

**وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:**

«ترك المطعون ضده الأول شقة النزاع إبان العمل بالقانون رقم 121 لسنة 1947. أثره. لا محل لأعمال المادة 29 ق 49 لسنة 1977 الذي رفعت الدعوى في ظله. علة ذلك».

**(الطعن رقم 8160 لسنة 65 ق - جلسة 2007/6/27)**





## **(الكتاب الخامس)**

**الامتداد القانونى لعقود التأجير لغير المصريين  
لصالح الزوجة المصرية وأولادها من غير المصرى،  
ولصالح الزوج المصرى وأولاده من غير المصرية**



## (النص القانونى)

### المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981

### (كما وردت بالقانون)

تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد.

وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد.

وتثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية المختصة ويكون إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانونا عن طريق النيابة العامة.

ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة مالم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا<sup>(1)</sup>.

### الفقرة الرابعة من المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981

(على ضوء الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 14 أبريل سنة 2002 فى القضية رقم 6 لسنة 20 قضائية «دستورية»<sup>(2)</sup>).

(1) واردة فى (رابعاً) فى شأن العمل على توفير المساكن.

(2) الجريدة الرسمية العدد 17 (تابع) فى 27 أبريل سنة 2002.

قضى الحكم المذكور بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة (17) من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنه من قصر استمرار عقد الإيجار على الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر غير المصرى عند انتهاء إقامته بالبلاد فعلا أو حكما دون الزوج المصرى وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية.

### فكان نص الفقرة الرابعة من المادة أصبح كالاتى:

«ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة، وكذلك لصالح الزوج المصرى وأولاده من زوجته غير المصرية الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة، ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا».

## 92- انتهاء عقود التأجير بانتهاء المدة المحددة للإقامة :

استثنى النص من حكم الامتداد القانونى للإيجار، عقود الإيجار المبرمة لصالح المستأجرين غير المصريين، ونص على انتهاء هذه العقود بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم فى البلاد.

وبالنسبة لعقود الإيجار التى يبرمها غير المصريين منذ 1981/7/31 تاريخ العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 فإنها تنتهى بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد.

ومعنى ذلك أن عقد الإيجار ينتهى من تلقاء ذاته سواء صدر حكم بانتهائه أو لم يصدر. وأن المحكمة تكون ملزمة بالقضاء بانتهاء العقد إذا طلب منها ذلك، فلا يكون لها سلطة تقدير فى هذا الشأن. ويكون

حكها مقررًا لانتهاء العقد وليس منشئًا له<sup>(1)</sup>. كما يضحى شغل المستأجر للمسكن بعد انتهاء مدة إقامته بلا سند ويجوز طرده من العين بحكم من القضاء المستعجل.

وينتهى عقد الإيجار على هذا النحو سواء انتهت إقامة المستأجر غير المصرى خلال مدة العقد الاتفاقية وقبل سريان الامتداد القانونى عليه. أو بعد انتهاء تلك المدة وبدء سريان الامتداد القانونى عليه.

وإذا أخل المستأجر غير المصرى العين المؤجرة عملاً بهذا النص، عند انتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامته بالبلاد. فلا يلزم بأجرة باقى المدة المتفق عليها، إذا انتهت إقامته خلال مدة العقد الاتفاقية لأن إنهاء العقد قبل انتهاء مدته لم يكن بإرادته وإنما بقوة القانون. وإذا ظل فى العين المؤجرة بعد انتهاء عقده بقوة القانون فلا يلزم بالأجرة المتفق عليها أو الأجرة القانونية وإنما يلزم بأجرة المثل<sup>(2)</sup>.

كما ينتهى العقد بمغادرة المستأجر الأجنبى البلاد نهائياً قبل انقضاء المدة المحددة قانوناً لإقامته بالبلاد، أو بإلغائها قبل انتهاء مدتها أو بوفاته بحسبان أنه يترتب على واقعة الوفاة - حتماً - أن تنتهى قانوناً المدة المحددة لإقامته بالبلاد.

(أنظر حكم الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية بتاريخ 2001/5/24 والأحكام الأخرى المنشورة ببند 99).

(1) سليمان مرقس الجزء الثانى الطبعة الثامنة ص307- الدكتور سمير كامل التنازع بين قوانين إيجار الأماكن فى الزمان الطبعة الأولى 1986 ص117.

(2) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص613 وما بعدها.

ولأن الحكم الوارد بالمادة متعلق بالنظام العام فإنه يسرى بأثر فوري مباشر على العقود المبرمة قبل العمل به والتي ظلت سارية بعد العمل به. وقد نصت المادة على ذلك صراحة بقولها<sup>(1)</sup> «وبالنسبة للأماكن التي يستأجرها غير المصريين في تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى في البلاد».

غير أن المادة لم تنص على انتهاء عقود إيجار تلك الأماكن بقوة القانون، وإنما جعلت طلب الإخلاء رخصة للمؤجر له أن يتنازل عنها صراحة أو ضمناً فإذا تنازل عنها لا يجوز له أن يعاود طلب إنهاء العقد استناداً إلى انتهاء ذات الإقامة من جديد.

أما عقود الإيجار التي انتهت قبل العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 فتظل خاضعة للقانون الذى انتهت فى ظله.

### وقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «لما كان الثابت من الأوراق وما قرره الحكم المطعون فيه أن وفاة المستأجرة الأصلية لعين النزاع حصلت فى يوليو 1980 أى قبل نفاذ القانون 136 لسنة 1981 المعمول به اعتباراً من 1981/7/31 فإن القانون السارى وقت وفاتها وهو القانون رقم 49 لسنة 1977 هو الذى يحكم أثر وفاتها على عقد الإيجار فى حالة بقاء ابنتها الطاعنة فى العين المؤجرة وإذ نصت المادة 1/29 منه على أنه «مع عدم الإخلال بحكم المادة 8 من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر،

(1) مرقس الجزء الثانى الطبعة الثامنة ص 308 - العطار فى شرح أحكام الإيجار ص 613.

أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك» بما مؤداه أن عقد إيجار عين النزاع المؤرخ 1972/12/1 الصادر للسيدة..... لا ينتهى بوفاتها ويكون من حق ابنتها الطاعنة، إذا أثبتت إقامتها فى العين معها حتى الوفاة أن تستمر فى شغل العين وإن كان المطعون ضده قد طالب بإخلائها بعد العمل بأحكام القانون رقم 136 لسنة 1981 باعتبارها أجنبية إذ كانت إقامتها بجمهورية مصر العربية قد انتهت وذلك إعمالاً لنص المادة 17/2 منه. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأسس قضاءه بإخلاء الطاعنة على قوله أنه مع ثبوت إقامة الطاعنة بشقة النزاع لا يمتد عقد إيجار والدتها لصالحها لأنها أجنبية وليست مصرية ومن ثم ينتهى هذا الإيجار بانتهاء إقامة هذه المستأجرة الأجنبية بوفاتها طبقاً لنص المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

**(طعن رقم 1366 لسنة 53 قى جلسة 1984/4/9 - ذات المبدأ طعن)**

**رقم 1367 لسنة 48 قى جلسة 1984/1/16 - طعن رقم 595 لسنة**

**46 قى جلسة 1982/1/11)**

2- «النص فى الفقرتين الأولى والثانية من المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 على أنه تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم بالبلاد وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد يدل على أن المشرع وإن وضع فى الفقرة الأولى

قاعدة عامة مؤداها انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم في البلاد، وأن هذا الانتهاء يقع بقوة القانون، إلا أنه أفرد قاعدة خاصة بالأماكن التي يستأجرها غير المصريين في تاريخ العمل بهذا القانون، وهي التي أبرمت عقود إيجارها قبل استحداث المشرع لهذا الحكم، مؤداها أن يكون طلب إنهاؤها رخصة للمؤجر لا يترخص في استخدامها إلا إذا انتهت إقامة غير المصري في البلاد فإذا انتهت هذه الإقامة حق للمؤجر طلب إنهاء العقد، كما أجاز له أن يتنازل عن استخدام هذه الرخصة صراحة أو ضمناً فإذا تنازل عنها لا يجوز له أن يعاود طلب إنهاء العقد استناداً إلى انتهاء ذات الإقامة من جديد».

### (طعن رقم 196 لسنة 56 ق جلسة 1986/11/24)

3- «عقود الإيجار الصادرة للأجانب وقت العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 والمحركة في ظله. انتهاءها بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم. للمؤجر حق طلب الإخلاء فور ذلك».

### (طعن رقم 1884 لسنة 57 ق جلسة 1988/3/10)

4- «عقود الإيجار الصادرة للأجانب والسارية وقت العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 انتهاءها بقوة القانون طالما لم يكن لهم إقامة سارية المفعول في ذلك الوقت. م 17 ق 136 لسنة 1981. عقود الإيجار المبرمة لصالحهم في تاريخ تال لسريان القانون المذكور. انتهاءها بانتهاء مدة إقامتهم بالبلاد».

### (طعن رقم 2413 لسنة 52 ق جلسة 1989/2/13)

5- «النص في المادة 17 من قانون إيجار الأماكن 136 لسنة 1981- يدل في ضوء المناقشات التي دارت في مجلس الشعب التي

أسفرت عن إضافة الفقرة الأخيرة أن المشرع لاعتبارات أفصح عنها تقرير اللجنة المشتركة من الإسكان والشئون الدستورية والتشريعية بقوله «نظرا لوجود وحدات سكنية كثيرة مؤجرة لغير المصريين غير المقيمين بالبلاد وغير مستغلة، فقد تضمن هذا النص أن تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين، بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد» ورتب فى الفقرة الأولى إنهاء تلك العقود، إلا أنه عاد فى الفقرة الأخيرة وبعد مناقشات مستفيضة فعلق تحقق هذا الحكم على شرط واقف هو عدم إقامة زوجة مصرية أو أولاد منها بالعين المؤجرة.... فإن وجد واحد من هؤلاء فلا ينتهى العقد إلا أن تثبت مغادرتهم البلاد نهائيا ولا يستقيم فهم النص إلا باعتبار الفقرة الأخيرة مجرد شرط واقف لتحقيق الحكم الوارد بالفقرة الأولى إذ لا يستقيم أن يقال عن عقد انتهى بالفعل ثم أنه مع ذلك يستمر، وعلى ذلك فإن الفهم الصحيح لنص الفقرتين معا أن ما ورد بالفقرة الأخيرة لا يعدو أن يكون شرطا واقفا لإعمال الفقرة الأولى وقد نصت المادة 268 من القانون المدنى على أنه «إذا كان الالتزام معلقا على شرط واقف فلا يكون نافذا إلا إذا تحقق الشرط، أما قبل تحقق الشرط فلا يكون الالتزام قابلا للتنفيذ القهرى ولا للتنفيذ الاختيارى ومن المقرر أن من حق المدعى عليه أن يدفع الدعوى بكل ما من شأنه ألا يحكم للمدعى بطلباته، ومن ذلك عدم تحقق الشرط الواقف لقيام التزامه بالإخلاء.... ولا جدال فى أن للمستأجر الأجنبى مصلحة شخصية ومباشرة فى سكنى زوجته وأبنائه الملزم بسكناهم وفى الإفادة من العين المؤجرة بالإقامة فيها معهم تبعا لحقهم».

6- «النص في المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 يدل على أن المشرع قد اتجه في القانون المذكور إلى وضع تنظيم قانوني في شأن انتهاء عقود الإيجار المبرمة لصالح غير المصريين بحيث لا يبيح للمستأجر الأجنبي الاستفادة من أحكام الامتداد المقررة وفقا لتشريعات إيجار الأماكن إلا للمدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد أيا كان سبب انتهائها سواء أكان بمضى المدة التي منحها له السلطات المختصة أم كان بمغادرته البلاد نهائيا قبل انقضائها أو بإلغائها قبل انتهاء مدتها أو كان ذلك بوفاته بحسبان أنه يترتب على واقعة الوفاة - حتما - أن تنتهي قانونا المدة المحددة لإقامته بالبلاد فواقعة الوفاة شأنها في ذلك شأن سائر أسباب انتهاء مدة إقامة الأجنبي ترتب انتهاء عقد إيجار المستأجر الأجنبي عملا بنص المادة 17 المار ذكرها ويقتصر استمرار العقد على زوجته المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائيا».

### (طعن رقم 7743 لسنة 65 ق جلسة 2006/4/20)

7- «المقرر - في قضاء محكمة النقض- أن مفاد النص في الفقرتين الأولى والثانية للمادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 - أن عقود الإيجار الصادرة لصالح الأجانب والسارية المفعول وقت العمل بالقانون المذكور في 1981/7/31 دون أن يكون لهم مدة إقامة سارية المفعول في ذلك الوقت أصبحت منتهية بقوة ذلك القانون ومنذ نفاذه أما إذا كانت مدة إقامتهم ممتدة إلى تاريخ لاحق أو كانت عقود الإيجار الصادرة إليهم لم تبرم إلا في تاريخ تال لسريان القانون المذكور فإن هذه العقود لا تنتهي بقوة القانون إلا بانتهاء مدة إقامتهم وأنه إذا ما انتهت هذه

العقود على النحو المتقدم ولجأ المؤجر إلى المحكمة طالبا إخلاء المستأجر فإن المحكمة لا تملك إلا إجابته إلى طلبه متى تحققت من أن المستأجر أجنبي الجنسية وأن مدة إقامته بالبلاد قد انتهت».

### (طعن رقم 8108 لسنة 65 جلسة 2007/8/1)

8- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى الفقرة الثالثة من المادة 17 من القانون 136 لسنة 1981 والمادة 16 من القانون رقم 89 لسنة 1960 فى شأن إقامة الأجانب المعدل بالقانون 49 لسنة 1968 أن المعول عليه فى إثبات الإقامة هو صدور الترخيص بالفعل وحصول الأجنبي عليه .....الخ».

### (طعن رقم 2108 لسنة 65 جلسة 2007/8/1)

## 93- الأماكن التى تخضع لحكم المادة:

رغم أن نص المادة جاء عاما بالنسبة لعقود التأجير المبرمة لصالح غير المصريين، إلا أنه لا يسرى إلا على الوحدات السكنية المؤجرة للسكنى ويستفاد ذلك أولا من ارتباط هذا الحكم بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامة المستأجر غير المصرى فى مصر وثانيا مما ورد فى الفقرة الرابعة من المادة من استمرار عقد الإيجار بقوة القانون لصالح زوجة المستأجر المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا.

فلا يسرى الحكم المذكور على الوحدات غير السكنية كالجراجات والمخازن والمحال التجارية والمصانع وعلى الوحدات السكنية المؤجرة لغير أغراض السكنى كالعيادات والمكاتب<sup>(1)</sup>.

(1) مرقس الجزء الثانى الطبعة الثامنة ص310 وما بعدها.

ولا يسرى هذا الحكم إلا على الوحدات السكنية الخالية المؤجرة للسكنى دون الوحدات السكنية المفروشة، فالأماكن الأولى هي التي يتركها مستأجروها مغلقة دون استغلال بعد مغادرتهم البلاد رغم حاجة المواطنين إليها وذلك لضالة قيمتها الإيجارية إذا ما قورنت بالقيمة الإيجارية للأماكن المفروشة. أما الأماكن المفروشة فهي متوفرة ولا تمثل أى أزمة، فضلاً عن أن إيجارها ينتهى بانتهاء مدتها، فلا صعوبة فى هذا الشأن<sup>(1)</sup>.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم بالبلاد م 17 ق 136 لسنة 1981 الغاية منه. توفير الوحدات السكنية دون الأماكن المؤجرة لغير السكنى. علة ذلك. مؤداه إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانونا عن طريق النيابة العامة المنصوص عليه فى الفقرة الثالثة من المادة المشار إليها. عدم انطباقه على المستأجر لوحدات غير سكنية من الأجانب».

### (طعن رقم 1594 لسنة 54 ق جلسة 1991/10/31)

2- «انتهاء عقود الإيجار الصادرة للأجانب بقوة القانون طالما لم يكن لهم إقامة سارية المفعول وقت العمل بالقانون 136 لسنة 1981. اقتصراره على الأماكن المؤجرة لهم بغرض السكنى. م 17 من القانون

(1) من هذا رأى: العطار فى شرح أحكام الإيجار ص 614 - عزت محمد النمر حق الإخلاء فى التشريع المصرى 1983 ص 219 - وعكس ذلك محمد عبد الرحيم عنبر فى قانون المساكن الجديد 1981 ص 80 - المستشار عبد الحميد عمران أسباب الإخلاء فى قانون إيجار الأماكن والتعليق على نصوصه الطبعة الأولى 1981/1982 ص 254 - مرقس الجزء الثانى الطبعة الثامنة ص 311 وما بعدها.

المذكور. عدم انطباق حكمها على الأماكن المؤجرة لهم لغير هذا الغرض».

### (طعن رقم 3649 لسنة 59 ق جلسة 1994/4/6)

3- «نص المادة 17 ق 136 لسنة 1981. سريانه على الأماكن المؤجرة للسكنى دون غيرها. إعلان المستأجر الأجنبي الذى انتهت إقامته بالبلاد عن طريق النيابة العامة. عدم خروجه على القواعد العامة لإعلان الأشخاص الطبيعيين المقيمين بالخارج».

### (طعن رقم 2538 لسنة 68 ق جلسة 2000/1/24)

### (طعن رقم 1004 لسنة 56 ق جلسة 1992/2/10)

## 94- المقصود بغير المصرى ومدة الإقامة :

المقصود بغير المصرى كل من لا يتمتع بجنسية جمهورية مصر العربية ولو كان ينتمى إلى جنسية إحدى الدول العربية، فيشمل غير المصرى عديم الجنسية.

وينظم الجنسية المصرية القانون رقم 26 لسنة 1975 بشأن الجنسية المصرية.

والمقصود بالمدة المحددة قانونا لإقامة غير المصرى، المدة التى ترخص بها الجهة المختصة (وزارة الداخلية) لإقامة غير المصرى بجمهورية مصر العربية، فالعبرة بمدة الإقامة المصرح بها قانونا لا بمدة الإقامة الفعلية<sup>(1)</sup>.

(1) فى هذا المعنى نقض 1982/11/18 طعن رقم 540 لسنة 48 ق وقد اعتبر

الفلسطينيين من الأجانب فلا يستفيدون من المادة 2/26 من القانون رقم 52

لسنة 1969، 1985/2/17 طعن رقم 2130 لسنة 53 ق وقد اعتبرهم أيضا=

## وقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «إقامة الأجنبي. المعول عليه في إثباتها حصول الأجنبي على الترخيص بالفعل. م 17/3 ق 136 لسنة 1981. قضاء الحكم المطعون فيه بانتهاء عقد إيجار الأجنبي المشمول بقوامة الطاعنة لشقة النزاع لانتهاء إقامته بالبلاد دون اعتداد بأن عدم تجديد إقامته راجع لتواجده بالسجن لقضاء عقوبة مقيدة للحرية في جناية. لا خطأ. علة ذلك».

### (طعن رقم 1062 لسنة 58 ق جلسة 1993/6/6)

2- سريان المادة 17 ق 136 لسنة 1981 على الإقامة المرخص بها للأجنبي أيا كان مبعثها ودواعيها. لا محل لعدم تطبيقها على الإقامة بغرض السياحة. علة ذلك».

### (طعن رقم 137 لسنة 58 ق جلسة 1993/6/6)

3- «الأجنبي المرخص له بإقامة مؤقتة بمصر. اعتبار إقامته سارية المفعول طالما لم يتغيب بالخارج أكثر من ستة شهور أو لم يتجاوز مدة إقامته المرخص له بها أيتها أقل. الاستثناء قرار الداخلية رقم 180 لسنة 1964 المعدل».

### (طعن رقم 3189 لسنة 59 ق جلسة 1994/2/16)

4- «التأجير لغير المصريين. انتهاءها بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم في البلاد. م 17 ق 136 لسنة 1981. المقصود بانتهاء الإقامة. مدة الترخيص بالإقامة في البلاد وليس الإقامة الفعلية».

### (طعن رقم 468 لسنة 65 ق - جلسة 2006/1/22)

= من الأجانب فلا يستفيدون من حكم المادة 46 من القانون 49 لسنة 1977 -  
الطار في شرح أحكام الإيجار ص 612 وما بعدها.

وعدم سريان أحكام القانون 89 لسنة 1960 فى شأن دخول وإقامة الأجانب بأراضى جمهورية مصر العربية والخروج منها على أعضاء السلك الدبلوماسى والقنصرى بشرط المعاملة بالمثل لا يحول دون تطبيق المادة (17) عليهم.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«عدم سريان أحكام القانون 89 لسنة 1960 فى شأن دخول وإقامة الأجانب بأراضى جمهورية مصر العربية والخروج منها على أعضاء السلك الدبلوماسى والقنصرى المعتمدين منهم بشرط المعاملة بالمثل. م37 ق89 لسنة 1960. لا يحول دون تطبيق نص المادة 17 من القانون 136 لسنة 1981 بشأن انتهاء عقود التأجير الخاصة بهم بانتهاء إقامتهم بالبلاد. علة ذلك».

### (طعن رقم 1811 لسنة 56 ق جلسة 1992/2/30)

وتثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية المختصة وهى مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بوزارة الداخلية، فلا تثبت الإقامة بشهادة من أية جهة أخرى غيرها ولو كانت جهة رسمية، كما لا تثبت هذه الإقامة بطرق الإثبات الأخرى كشهادة الشهود.

ويقع على المؤجر الذى يطلب الإخلاء عبء إثبات أن المستأجر غير مصرى، ويقع بعدئذ على الأخير عبء إثبات أنه مرخص له فى الإقامة بمصر لمدة معينة لم تنته بعد أو جددت قبل انتهائها وذلك عن طريق تقديم الشهادة سالف الذكر.

## وقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «إثبات إقامة الأجنبي. تحققها بصدور ترخيص بالفعل وحصول الأجنبي عليه. م 16 ق 89 لسنة 1960».

**(طعن رقم 1632 لسنة 60 ق جلسة 1994/7/3)**

2- «إقامة الأجنبي. المعول عليه في إثباتها. حصول الأجنبي على الترخيص بالفعل م 17/3 ق 136 لسنة 1981 مخالفة ذلك لا أثر له».

**(طعن رقم 3023 لسنة 61 ق جلسة 1995/3/23)**

**(طعن رقم 1062 لسنة 58 ق جلسة 1993/6/6)**

3- «عقود التأجير لغير المصريين انتهاءها بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم في البلاد. إثبات تلك الإقامة وانتهاءها. مناطه. الشهادة الصادرة من الجهة الإدارية المختصة. اعتبار الإقامة القانونية متصلة إذا استمرت دون انقطاع مهما تعددت سنداتها».

**(طعن رقم 6148 لسنة 64 ق جلسة 1995/5/8)**

**(طعن رقم 67 لسنة 59 ق جلسة 1993/7/5)**

4- «عدم سريان أحكام القانون 89 لسنة 1960 في شأن دخول وإقامة الأجانب بأراضي جمهورية مصر العربية والخروج منها على عدة طوائف من الأجانب. م 37 ق 89 لسنة 1960. لا يحول دون تطبيق نص المادة 17 من القانون 136 لسنة 1981 بشأن انتهاء عقود التأجير الخاصة بهم بانتهاء إقامتهم بالبلاد. علة ذلك».

**(طعن رقم 2745 لسنة 74 ق - جلسة 2006/1/5)**

وينظم إقامة الأجانب في جمهورية مصر العربية القانون رقم 89 لسنة 1960 في شأن دخول وإقامة الأجانب بأراضي الجمهورية العربية المتحدة

والخروج منها (المعدل بالقانون رقم 49 لسنة 1968 والقانون رقم 124 لسنة 1980).

وطبقا للمادة 16 من القانون يجب على كل أجنبي أن يكون حاصلا على ترخيص في الإقامة وعليه أن يغادر أراضي الجمهورية العربية المتحدة (جمهورية مصر العربية الآن) عند انتهاء مدة إقامته ما لم يكن قد حصل قبل ذلك على ترخيص من وزارة الداخلية في مد إقامته. وتنص المادة 17 من القانون على أن يقسم الأجانب من حيث الإقامة إلى ثلاث فئات:

- (1) أجنبي ذو إقامة خاصة.
- (2) أجنبي ذو إقامة عادية.
- (3) أجنبي ذو إقامة مؤقتة.

ويرخص لأفراد الفئة الأولى في الإقامة مدة عشر سنوات تتجدد عند الطلب وذلك ما لم يكونوا في إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 26 (م18). والحالات الأخيرة هي: إذا كان في وجوده ما يهدد أمن الدولة أو سلامتها في الداخل أو في الخارج أو اقتصادها القومي أو الصحة العامة أو الآداب العامة أو السكينة العامة أو كان عالية على الدولة (م26).

ويرخص لأفراد الفئة الثانية في الإقامة مدة خمس سنوات يجوز تجديدها (م19).

ويرخص لأفراد الفئة الثالثة في الإقامة مدة أقصاها سنة يجوز تجديدها. ومع ذلك يجوز منح الترخيص في الإقامة لمدة أقصاها ثلاث سنوات يجوز تجديدها وفقا للشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من وزير الداخلية (م20 معدلة بالقانون 124 لسنة 1980).

وإذا أثير أمام المحكمة التي تنتظر دعوى الإخلاء نزاع جدى على الجنسية تعين عليها أن توقف الدعوى وتحدد للخصوم ميعادا يستصдرون فيه حكمها نهائيا من مجلس الدولة فى مسألة الجنسية عملا بالمادة 16 من القانون رقم 46 لسنة 1972 فى شأن السلطة القضائية والمادة 129 مرافعات.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن النص فى المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن: «تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد، وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد، وتثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية المختصة، ويكون إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانونا عن طريق النيابة العامة، ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا، والنص فى المادة العاشرة من القانون رقم 47 لسنة 1972 فى شأن تنظيم مجلس الدولة على أن: «تختص محاكم مجلس الدولة دون غيرها بالفصل فى المسائل: سابعا: دعاوى الجنسية يدل على أن محاكم مجلس الدولة تختص دون غيرها الفصل فى كافة منازعات الجنسية أيا كانت صورتها أى سواء أكانت فى صورة دعوى

أصلية بالجنسية، أم فى صورة طعن فى قرار إدارى صادر فى الجنسية، أم فى صورة مسألة أولية فى دعوى أصلية يتوقف الفصل فيها على الفصل فى تلك المسألة، ولو كانت الدعوى الأصلية قائمة أمام القضاء العادى وفى حدود اختصاصه، وأثير نزاع فى الجنسية، وكان الفصل فيها يتوقف عليه الفصل فى الدعوى، إذ يتعين على المحكمة فى هذه الحالة أن توقف الدعوى وتحدد للخصوم ميعادا يستصدرون فيه حكما نهائيا من مجلس الدولة فى مسألة الجنسية، وإذا قصر الخصم فى استصدار هذا الحكم فى تلك المسألة فى المدة المحددة كان للمحكمة أن تفصل الدعوى بحالتها، أما إذا رأت المحكمة أن وجه المسألة فى الجنسية ظاهر حيث لا يحتاج الأمر للفصل فيه من المحكمة المختصة أغفلت المسألة وحكمت فى موضوع الدعوى على أساس ما ثبت لديها من وقائعها فى شأن الجنسية، وذلك عملا بالمادة 16 من القانون رقم 46 لسنة 1972 فى شأن السلطة القضائية، والمادة 129 من قانون المرافعات، وكان النص فى المادة 12 من القانون رقم 26 لسنة 1975 بشأن الجنسية المصرية على أن المصرية متى تتزوج من أجنبى تظل محتفظة بجنسيتها المصرية إلا إذا رغبت فى اكتساب جنسية زوجها، وأثبتت رغبتها هذه عند الزواج أو أثناء قيام الزوجية، وكان قانون جنسية زوجها يدخلها فى هذه الجنسية، ومع ذلك تظل محتفظة بجنسيتها المصرية إذا أعلنت رغبتها فى ذلك خلال سنة من تاريخ دخولها فى جنسية زوجها، وإذا كان عقد زواجها باطلا طبقا لأحكام القانون المصرى وصحيا طبقا لأحكام قانون الزوج ظلت من جميع الوجوه، وفى جميع الأحوال مصرية، ومع ذلك يجوز بقرار من وزير الداخلية

اعتبارها فاقدة للجنسية المصرية إذا كانت اكتسبت جنسية زوجها يدل على أن المصرية التي تتزوج من أجنبي لا تفقد الجنسية المصرية بقوة القانون كأثر مباشر، للزواج، بل يجب لكي تفقد هذه الجنسية أن تعلن عن رغبتها في الدخول في جنسية الزوج، وأن يقضى قانون دولة الزوج بمنح الزوجة جنسية الزوج، وأن يكون عقد الزواج صحيحا وفقا لأحكام القوانين السارية في جمهورية مصر العربية، ويجوز لها استرداد الجنسية المصرية فور الطلب وبقوة القانون عملا بنص المادتين 13، 14 من هذا القانون، لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن والده المطعون ضدهم المرحومة رتيبة أيوب عبد الحكيم أجنبية وتتمتع بالجنسية الفلسطينية ومدرجة على وثيقة سفر زوجها الفلسطيني الجنسية «المستأجر الأصلي لشقة النزاع» وكانت تجدد إقامتها بالبلاد وفقا لأحكام القانون رقم 89 لسنة 1960 بشأن دخول وإقامة الأجانب، وقد انتهت إقامتها بالبلاد بوفاها في أغسطس سنة 1984، فينتهي بذلك عقد إيجار شقة النزاع عملا بالمادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981، وأن المطعون ضده الثانى وبفرض أنه كان يقيم مع والده بشقة النزاع وقت وفاته سنة 1978، وامتد له عقد الإيجار عملا بالمادة 1/29 من القانون 49 لسنة 1977، فإن العقد ينتهى بالنسبة له لانتهاه إقامته بالبلاد، وقدم تدعيما لهذا الدفاع شهادتين صادرتين من مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بوزارة الداخلية مؤرختين 1991/3/11، 1991/3/12، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدعوى استنادا إلى ما ثبت لديه من أن والده المطعون ضدهم مصرية الجنسية

لأنها ولدت بمصر سنة 1923 من أبوين مصريين، وأنها لم تتخل عن جنسيتها المصرية وقت زواجها من زوجها الفلسطيني الجنسية، وأن الثابت من شهادة ميلادها ووثيقة زواجها وشهادة وفاتها أنها مصرية، إلا أن الاستدلال بشهادة الميلاد وعقد الزواج على جنسيتها لا يحسم واقعة النزاع بعد أن ألحقت بوثيقة سفر زوجها الفلسطيني الجنسية بتاريخ لاحق في 1970/5/20، وأفادت مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بأن السيدة المذكورة فلسطينية الجنسية، وكان يرخص لها بالإقامة المؤقتة بالبلاد وتجددت لها الإقامة حتى 1984/6/7، مما يدل على أن وجه المسألة في جنسية والددة المطعون ضدهم ليس ظاهراً، ويحتاج الأمر فيه إلى صدور حكم من المحكمة المختصة سيما وأن الحكم ذهب إلى أنها لم تتخل عن جنسيتها المصرية بالزواج، وقد جاء ذلك القول بغير سند فيكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وعابه القصور في التسبيب بما يوجب نقضه».

### (طعن رقم 3244 لسنة 62 ق جلسة 4 يناير 1996)

2- «النص في المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن «تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم بالبلاد وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد وتثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية المختصة.... ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع

الأحوال لصالح الزوجة المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائياً. والنص فى المادة العاشرة من القانون رقم 47 لسنة 1972 فى شأن تنظيم مجلس الدولة على أن «تختص محاكم مجلس الدولة دون غيرها بالفصل فى المسائل.. سابعا دعاوى الجنسية» يدل على أن محاكم مجلس الدولة تختص دون غيرها بالفصل فى كافة منازعات الجنسية أيا كانت صورتها وسواء أكانت فى صورة دعوى أصلية بالجنسية أم فى صورة طعن فى قرار إدارى صادر فى الجنسية أم فى صورة مسألة أولية فى دعوى أصلية يتوقف الفصل فيها على الفصل فى تلك المسألة ولو كانت الدعوى الأصلية قائمة أمام القضاء العادى وفى حدود اختصاصه وأثير النزاع فى الجنسية. وكان الفصل فيها يتوقف عليه الفصل فى الدعوى. إذ يتعين على المحكمة فى هذه الحالة أن توقف الدعوى وتحدد للخصوم ميعادا يستصدرون فيه حكماً نهائياً من مجلس الدولة فى مسألة الجنسية. وإذا قعد الخصم فى استصدار هذا الحكم فى تلك المسألة فى المدة المحددة كان للمحكمة أن تفصل فى الدعوى بحالتها أما إذا رأت المحكمة أن وجه المسألة فى الجنسية ظاهر بحيث لا يحتاج الأمر للفصل فيه من المحكمة المختصة أغفلت المسألة وحكمت فى موضوع الدعوى على أساس ما ثبت من وقائعها فى شأن الجنسية وذلك عملاً بنص المادة 16 من القانون رقم 46 لسنة 1972 فى شأن السلطة القضائية والمادة 129 من قانون المرافعات وكان المقرر أيضاً أن الاستدلال بشهادة الميلاد وعقد الزواج على الجنسية لا يحسم واقعة النزاع. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدهم

قدموا بجلسة 1995/5/16 وهى الجلسة الأخيرة والوحيدة التى نظرت فيها الدعوى أمام محكمة الدرجة الثانية حافظة مستندات تضمنت قيد ميلاد ووثيقة زواج مورثتهم - المستأجرة - لإثبات أنها مصرية الجنسية وطلب الطاعن أجلا ليتمكن من الاطلاع عليها وتقديم دفاعه بشأنها. إلا أن المحكمة قررت حجز الدعوى للحكم دون إجابته لطلبه. وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه برفض دعوى إنهاء دعوى الإيجار استنادا إلى هذه المستندات التى قدمها المطعون ضدهم ملتبسا عن مستندات الطاعن التى قدمها أمام محكمة ثانى درجة لإثبات أن المستأجرة سودانية الجنسية. ورغم عدم كفاية تلك المستندات المقدمة من المطعون ضدهم لحسم واقعة النزاع على جنسية مورثتهم ليظل النزاع فى شأنها لا يزال قائما بين الخصوم. ويحتاج الأمر فيه إلى حكم حاسم لها من المحكمة المختصة مما يعيب الحكم ويوجب نقضه. على أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم 11057 لسنة 65 ق جلسة 2002/11/21)

## 95- لا أثر لتجديد إقامة غير المصرى على انتهاء عقد الإيجار:

إذا انتهت إقامة غير المصرى بانتهاء ترخيص إقامته فإن عقد الإيجار ينتهى بالتالى، ولا يحول دون ذلك تجديد مدة الإقامة بعد ذلك، لأن هذا التجديد يعتبر ترخيصا جديدا. أما إذا كان غير المصرى قد جدد مدة إقامته قبل انتهاء مدة الإقامة المرخص به، فإن عقد الإيجار لا ينتهى.

## وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتمكين المطعون ضده من عين التداعى على سند من أن الشهادة الصادرة من مصلحة وثائق

السفر والهجرة والجنسية تضمنت أنه مصرح له بالإقامة في البلاد حتى 1984/10/31 في حين أن الثابت من تلك الشهادة أن إدارة الجوازات صرحت له بإقامة تنتهي في 1981/9/18 إلا أنه غادر البلاد في 1981/6/19 ولم يعد إلا في 1981/12/29 بعد انتهاء مدة إقامته في 1981/9/18 حتى تاريخ التصريح له بإقامة جديدة في 1981/12/29 فانتهى عقد إيجار العين محل النزاع بقوة القانون اعتباراً من 1981/9/18 ولا يغير من ذلك أنه رخص له بالإقامة عدة مرات حتى 1984/10/31 إذ أن تلك الإقامة اللاحقة ليست استمرار للإقامة السابقة وغير متصلة بها ومن ثم فلا أثر لها على عقد الإيجار الذى انتهى بانتهاء مدة إقامة المستأجر بالبلاد وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون مشوباً بالخطأ فى تطبيق القانون».

### (طعن رقم 1375 لسنة 54 ق جلسة 1990/2/22)

2- «عقود التأجير لغير المصريين انتهائها بانتضاء المدة المحددة لإقامتهم فى البلاد. م 17 ق 136 لسنة 1981. سريانه على العقود الممتدة إلى تاريخ لاحق على نفاذ القانون. حصول المستأجر الأجنبي فى تاريخ لاحق على إقامة جديدة لا أثر له على عقد الإيجار الذى انتهى بقوة القانون. علة ذلك».

### (طعن رقم 2165 لسنة 60 ق جلسة 1994/10/27)

3- «الترخيص للمستأجر الأجنبي بعد انتهاء مدة إقامته بإقامة لاحقة. لا أثر له على عقد الإيجار الذى انتهى بقوة القانون. علة ذلك».

### (طعن رقم 3227 لسنة 63 ق جلسة 2000/1/19)

4- «طلب الأجنبي تجديد ترخيص الإقامة. وجوب تقديمه قبل انتهاء المدة المرخص له فيها. قرار وزير الداخلية رقم 21 لسنة 1960.

تجديد ترخيص الإقامة بعد انتهاء مدته. اعتباره ترخيصا جديدا وليس تجديدا للترخيص. قرار مدير مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بجواز تقديم طلب تجديد الإقامة بعد انتهاء الإقامة السابقة لا أثر له. علة ذلك».

(طعن رقم 468 لسنة 65ق - جلسة 2006/1/22)

## 96- إعلان غير المصرى بدعوى الإخلاء:

«نصت الفقرة الثالثة من المادة فى عجزها على أن «يكون إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانونا عن طريق النيابة العامة». ومفاد ذلك أن إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانونا بالبلاد بدعوى الإخلاء يكون عن طريق النيابة العامة» ويخضع تسليم صورة الإعلان بالتالى لحكم المادة (13 فقرة 9، 10) من قانون المرافعات والتى تنص على أن:

**فقرة (9):** ما يتعلق بالأشخاص الذين لهم موطن معلوم فى الخارج يسلم للنيابة العامة وعلى النيابة إرسالها لوزارة الخارجية لتوصيلها بالطرق الدبلوماسية، ويجوز أيضا فى هذه الحالة وبشرط المعاملة بالمثل تسليم الصورة مباشرة لمقر البعثة الدبلوماسية للدولة التى يقع بها موطن المراد إعلانها كى تتولى توصيلها إليه. ويجب على المحضر خلال أربع وعشرين ساعة من تسليم الصورة للنيابة العامة المختصة أن يوجه إلى المعلن إليه فى موطنه المبين بالورقة وعلى نفقة الطالب كتابا موصى عليه بعلم الوصول يرفق به صورة أخرى، ويخبره فيه أن الصورة المعلنة سلمت للنيابة العامة ويعتبر الإعلان منتجا لآثاره من وقت تسليم الصورة للنيابة العامة ما لم يكن مما يبدأ منه ميعاد فى حق

المعلن إليه، فلا يبدأ هذا الميعاد إلا من تاريخ تسليم الصورة في موطن المعلن إليه في الخارج، أو توقيعه على إيصال علم الوصول، أو امتناعه عن استلام الصورة، أو التوقيع على أصلها بالاستلام. ويصدر وزير العدل قراراً بقواعد تقدير نفقات الإرسال بالبريد وكيفية أدائها.

**فقرة (10):** إذا كان موطن المعلن إليه غير معلوم وجب أن تشمل الورقة على آخر موطن معلوم له في جمهورية مصر العربية أو الخارج وتسلم صورتها للنيابة بالإعلان هنا يتم بمجرد تسليم صورته إلى النيابة العامة، ولما كان الأصل أن طالب الإعلان ليس في وسعه في مثل هذه الظروف بذل مزيد من الجهد للتعرف على محل إقامته في الخارج فإنه لا محل للقول بوجوب أن يسبق الإعلان بهذا الطريق القيام بالتحري عن موطن المطلوب إعلانه بالخارج، ما لم يقدم المعلن إليه الدليل على أن من قام بالإعلان كان بمكنته الاهتداء إلى موطنه لو بذل جهداً معقولاً في التحري عنه.

ولما كان النص على إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانوناً عن طريق النيابة العامة إنما هو مواجهة من المشرع للأثر المترتب على انتهاء إقامته ومغادرته لها وفقاً لأحكام القانون فيكون إعلانه باعتباره مقيماً في الخارج عن طريق النيابة العامة. فإن غير المصرى إذا حصل على تصريح جديد بالإقامة قبل توجيه الإعلان إليه، فإنه يجب توجيه الإعلان إليه بموطنه داخل البلاد.

### وقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته بالبلاد. وجوب تمامه عن طريق النيابة العامة مع مراعاة المادة 9/13، 10 مرافعات.

م17 ق136 لسنة 1981. ضرورة اشتماله على آخر موطن معلوم للمعلن إليه فى مصر أو فى الخارج. مخالفة ذلك. أثره. بطلان الحكم».

### (طعن رقم 1004 لسنة 56 جلسة 1992/2/10)

2- «إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته بمصر. وجوب تمامه عن طريق النيابة العامة. م17/3 ق136 لسنة 1981. التحرى عن موطن المراد إعلانه بالخارج قبل الإعلان غير لازم».

### (طعن رقم 2530 لسنة 56 جلسة 1992/3/20)

3- «إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته بمصر. وجوب تمامه عن طريق النيابة العامة. م17/3 ق136 لسنة 1981 حصوله على ترخيص جديد بالإقامة. أثره وجوب توجيه الإعلان إليه بموطنه داخل البلاد. إعلان المستأجر الأجنبى غير المقيم عن طريق النيابة العامة رخصة قانونية لا تثريب على المؤجر إن استعملها دون اتباع القواعد العامة فى قانون المرافعات. لا محل للتحدى بوجوب إعلان الطاعن بالموطن الذى اختاره».

### (طعن رقم 1811 لسنة 56 جلسة 1992/2/20)

### (طعن رقم 66 لسنة 56 جلسة 1992/11/15)

4- «إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته بمصر بصحف الدعاوى أو بالأحكام. وجوب تمامه عن طريق النيابة العامة م17 ق136 لسنة 1981. حصوله على تصريح جديد بالإقامة قبل توجيه الإعلان. أثره. وجوب توجيه الإعلان إليه بموطنه داخل البلاد».

### (طعن رقم 1509 لسنة 56 جلسة 1994/11/16)

5- «إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته بمصر . وجوب تمامه عن طريق النيابة العامة. م 3/17 ق 136 لسنة 1981. حصوله على ترخيص جديد بالإقامة أثره. وجوب توجيه الإعلان إليه بموطنه داخل البلاد».

(الطعن رقم 2745 لسنة 74 ق - جلسة 2006/1/5)

## 97- التمسك بانتهاء عقد إيجار غير المصرى يكون عن طريق

### الدعوى أو الدفع:

يجوز للمؤجر التمسك بانتهاء عقد إيجار غير المصرى بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد إما عن طريق الدعوى المبتدأة أو عن طريق الدفع فى الدعوى التى يقيمها المستأجر الأجنبى بطلب تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة، لأن ما يجوز إيدأؤه عن طريق الدعوى يجوز إيدأؤه عن طريق الدفع.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«مؤدى ما تنص عليه الفقرة الأولى من المادة 17 من القانون 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه «تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد» أنه يجوز للمؤجر أن يتمسك بإعمال حكمها إما بطريق الدعوى المبتدأة أو عن طريق الدفع فى الدعوى التى يقيمها المستأجر الأجنبى بطلب تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنين قد تمسكوا فى المذكرة المقدمة منهم إلى محكمة الاستئناف بأن العلاقة

الإيجارية الجديدة على فرض قيامها قد انقضت بقوة القانون لأن المستأجر غير مصرى الجنسية وانتهت إقامته بالبلاد، وكان الحكم المطعون فيه قد أورد فى مدوناته بهذا الصدد أن «الأثر المرتب على تجديد عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من شغل العين المؤجرة وتسليمها إياه طالما لم يصدر حكم بإنهاء العلاقة الإيجارية المترتبة على تجديد العقد مما مفاده أن الحكم قد حجب نفسه عن بحث ما أبداه الطاعنون من دفاع بانتهاء عقد الإيجار وفقا لنص المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 ملتفتا عن تحقيقه رغم أنه دفاع جوهرى كان من المتعين على المحكمة أن تقول كلمتها فيه، إذ من شأنه لو صح أن يغير وجه الرأى فى الدعوى، ومن ثم فإن الحكم يكون - فضلا عن مخالفته للقانون - قد شابته قصور فى التسبيب».

(طعن رقم 2737 لسنة 56 ق جلسة 1987/10/28)

## 98- استمرار عقد الإيجار لطالح الزوج (الذكر أو الأنثى) المصرى وأولاده:

بعد أن نصت المادة الأولى فى فقرتها الأولى والثانية على انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد وضعت المادة فى فقرتها الرابعة استثناء من هذا الحكم لصالح الزوجة المصرية ولأولادها من المستأجر، وقضت باستمرار عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها من المستأجر الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا.

وقد قصد من هذا الاستثناء رعاية الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر الأجنبي وتوفير مأوى لهم بعد أن غادر الزوج البلاد وتركهم وشأنهم.

وواضح أن هذا الاستثناء جاء قاصرا على الزوجة المصرية وأولادها من الزوج غير المصرى المستأجر، دون زوج المستأجرة غير المصرية وأولاده منها، ومؤدى ذلك أنه إذا كانت الزوجة غير المصرية هى المستأجرة وانتهت المدة المحددة قانونا لإقامتها بالبلاد، فإن الإيجار لا يستمر لصالح زوجها المصرى وأولاده منها.

**غير أن المحكمة الدستورية العليا قضت بتاريخ 14 أبريل سنة 2002 فى القضية رقم 6 لسنة 20 قضائية «دستورية» (المنشور بالجريدة الرسمية العدد 17 (تابع) فى 27 أبريل سنة 2002) بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة (17) من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من قصر استمرار عقد الإيجار على الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر غير المصرى عند انتهاء إقامته بالبلاد فعلا أو حكما دون الزوج المصرى وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية، وبذلك ساوى الحكم بين الزوج المصرى والزوجة المصرية، وأصبح الإيجار مستمرا لصالح الزوج المصرى ولأولاده من زوجته غير المصرية.**

### **وقد قضت محكمة النقض بأن :**

«إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ 2002/4/14 فى الطعن رقم 6 لسنة 20 ق دستورية والمنشور فى الجريدة الرسمية

فى العدد رقم 17 تابع بتاريخ 2002/4/27 بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنه من قصر استمرار عقد الإيجار على الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر غير المصرى عند انتهاء إقامته بالبلاد فعلا أو حكما دون الزوج المصرى وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية بما مفاده أن المحكمة الدستورية العليا قد قضت بعدم دستورية حرمان الزوج المصرى وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية من ميزة الامتداد القانونى لعقد الإيجار بما يترتب عليه المساواة بين الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر غير المصرى وبين الزوج المصرى وأولاده من الزوجة غير المصرية فى الحكم بامتداد عقد الإيجار إليهم فى حالة انتهاء إقامة المستأجر أو المستأجرة غير المصريين فعلا أو حكما إذا توافرت الشروط الواردة فى المادة المشار إليها».

### (طعن رقم 44 لسنة 73 ق جلسة 2004/9/29)

ويثبت الحق فى استمرار عقد الإيجار للزوج (الذكر أو الأنثى) والأولاد الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة، فإذا كان المستأجر غير المصرى يقيم مع زوجة مصرية له بالعين، وله زوجة مصرية أخرى تقيم بعين أخرى بذات البلد أو ببلد آخر، فإن الإيجار يستمر لصالح الزوجة المقيمة مع المستأجر بالعين دون الزوجة الأخرى.

وإذا كان للمستأجر غير المصرى ابن كبير انفصل عن الإقامة معه بالعين وترك العين نهائيا. وأقام فى مسكن آخر، فإن الإيجار لا يستمر لصالحه.

ولا يشترط إقامة الزوج (الذكر أو الأنثى) أو أولاده من المستأجر غير المصرى فى العين المؤجرة لفترة ما قبل انتهاء المدة المحددة قانونا لانتهاء إقامة المستأجر غير المصرى بالبلاد، ومن ثم إذا انقطع أحد أولاد المستأجر غير المصرى عن الإقامة معه بالعين المؤجرة لفترة قصيرة أو طويلة. ثم عاد إلى العين بقصد الإقامة الدائمة بها، ثم انتهت مدة إقامة المستأجر غير المصرى بالبلاد، فإن عقد الإيجار يستمر لصالحه.

إنما يجب لاستمرار عقد الإيجار، ألا تثبت مغادرة الزوج (الذكر أو الأنثى) المصرى وأولاده البلاد نهائيا فإذا غادر بعضهم البلاد نهائيا دون البعض الآخر، فإن حق الاستمرار فى الإيجار يثبت للبعض الذى لم يغادر البلاد نهائيا دون البعض الآخر، وذلك فى العين المؤجرة جميعها. أما إذا كانت مغادرة الزوج والأولاد البلاد ليست نهائية وإنما بقصد الإقامة المؤقتة بالخارج ثم العودة بعد ذلك إلى البلاد فإن عقد الإيجار يظل ساريا لصالحهم<sup>(1)</sup>.

## وقد قضت محكمة النقض - قبل صدور حكم المحكمة الدستورية

### العليا سالف الذكر - بأن :

1- «عقود التأجير لغير المصريين. انتهاءها بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم فى البلاد. المادة 17 ق136 لسنة 1981. العقود المبرمة قبل العمل بهذا القانون. إنهاؤها بعد انتهاء إقامتهم رخصة

(1) راجع فى تعريف الإقامة المؤقتة مؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق الطبعة الثالثة 1988 ص81 وما بعدها.

للمؤجر. استمرار عقود التأجير لغير المصريين لصالح الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر غير المصرى. شرطه. عدم مغادرتهم البلاد نهائياً».

### (طعن رقم 708 لسنة 53 ق جلسة 1989/6/4)

2- «انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم فى البلاد. م 17 ق 136 لسنة 1981. قصر استمرار العقد على الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر الأجنبى - دون غيرهم - المقيمون معه بالعين المؤجرة ما لم تثبت مغادرتهم البلاد نهائياً مؤداه. عدم استفادة غير هؤلاء الأقارب من استمرار العقد أياً كان تاريخ تركه للعين أو وفاته أو مغادرته البلاد نهائياً طالما كان فى تاريخ لاحق للعمل بالقانون المذكور علة ذلك. مثال».

### (طعن رقم 2068 لسنة 64 ق جلسة 1998/6/11)

ولا يقدح فى حق الزوجة المصرية فى الاستمرار فى العين التى أبرم عقد إيجارها زوجها غير المصرى أن تكون هى قد كسبت جنسية زوجها بالزواج، لأن كسبها جنسية زوجها لا يفقدها جنسيتها المصرية وبالتالي لا يمنعها من التمسك بهذه الجنسية حيث تكون لها مصلحة فى ذلك كما هو الشأن فى تمسكها بحكم المادة 4/17 سالفه الذكر<sup>(1)</sup>.

(1) سليمان مرقس الجزء الثانى طبعة 1983 ص 314.

## 99- عدم إفادة باقى الأقارب المنصوص عليهم بالمادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 من الامتداد القانوني :

جرى قضاء محكمة النقض - قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا السالف الذكر - على أنه لا يفيد من الامتداد القانوني المنصوص عليه بالمادة (17) من القانون رقم 136 لسنة 1981 سوى الزوجة المصرية المتزوجة من غير مصرى وأولادها منه، دون باقى الأقارب المنصوص عليهم بالمادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 إذ قضت بأن:

1- «المشروع بعد أن بين فى الفقرات الثلاث الأولى من المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 مصير عقد الإيجار بعد انتهاء مدة إقامة الأجنبى ووسيلة إثبات تلك الإقامة، حرص على النص فى الفقرة الأخيرة على أنه «مع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائياً» مما يدل على أن المشروع قصد أن يقصر استمرار العقد للزوجة المصرية ولأولادها من زوجها الأجنبى فقط، دون سائر الأقارب. ولو قصد المشروع استمرار عقد الإيجار لغيرهم من الأقارب لنص على ذلك صراحة أو أحال على المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 والتى بموجبها يستمر عقد إيجار المسكن للزوجة والأولاد والوالدين المقيمين مع المستأجر عند الوفاة أو الترك. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه بالإخلاء إلى أن الطاعن الثانى انتهت إقامته بالبلاد وبالتالي انتهى عقد الإيجار بالنسبة له، ولا يستمر العقد لوالدته الطاعنة الأولى

سواء كانت مصرية أم أجنبية، وكان هذا الذى استند إليه الحكم لا مخالفة فيه للقواعد القانونية سالفة البيان، ومن ثم فلا يجدى حصول الطاعنة الأولى على الجنسية المصرية قبل العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 أو بعده.... الخ».

(طعن رقم 1803 لسنة 54 ق جلسة 1990/3/8)

(ذات المبدأ: طعن رقم 1312 لسنة 62 ق جلسة 1992/11/26)

(طعن رقم 3533 لسنة 59 ق جلسة 1994/3/10)

(طعن رقم 3533 لسنة 59 ق جلسة 1994/3/10)<sup>(1)</sup>

**وقلّد أخلّدت الهيئّة العاطلة للطّواد المديئّة والتجاريئة والأطّوال الشّخطيّة بالقضاء بطّالف الطّذكر طلى حكمها الطّطادر بطّاريخ 2001/5/24 فى الطّعن رقم 1348 لسنة 67 ق، فقد ذهبت فيّه إلى أن:**

«حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على الشركة المطعون ضدها الدعوى رقم 3644 لسنة 1994 أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإلزامها بتحرير عقد إيجار باسمه عن الشقة المبيّنة بالصّحيفة بذات شروط العقد الأصلي المؤرخ 1960/11/25، وقال بيانا لدعواه إنه بموجب هذا العقد استأجر والده الشقة محل النزاع لسكناه وعائلته - ومن بينهم الطاعن - المصرى الجنسية - وإذ أقام معه بالعين

(1) عكس ذلك (طعن رقم 1518 لسنة 61 ق جلسة 1992/12/28 - غير

منذ استئجارها حتى وفاته بتاريخ 1987/12/5 فإن الإيجار يمتد لصالحه ومن ثم فقد أقام الدعوى، وجهت الشركة المطعون ضدها دعوى فرعية ضد الطاعن بطلب الحكم بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ 1960/11/25 لوفاة المستأجر الأجنبي وبتاريخ 1995/12/26 حكمت المحكمة بطلبات الطاعن وبرفض الدعوى الفرعية، استأنفت الشركة المطعون ضدها هذا الحكم بالاستئناف رقم 2024 لسنة 113 ق القاهرة وبتاريخ 1997/3/26 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى الأصلية وفي الدعوى الفرعية بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى برفض الطعن. عرض الطعن على الدائرة المختصة - فى غرفة مشورة - فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الدائرة المختصة رأت بجلستها المعقودة بتاريخ 1999/4/26 إحالة الطعن إلى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية للفصل فيه عملاً بالفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية رقم 46 لسنة 1972، لما ارتأته من وجوب توحيد المبادئ التى ترسيها المحكمة فى شأن مدى استمرار عقد إيجار الأجنبي للمسكن فى حالة وفاته، ذلك أن أحكام الدوائر المدنية قد اختلفت فى خصوص نطاق تطبيق المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981- فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - فذهبت بعض الدوائر إلى أن هذه المادة إنما يقتصر نطاق تطبيقها على حالة انتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامة المستأجر بالبلاد، دون حالتى وفاته أو تركه المسكن المؤجر له

قبل انتهاء المدة المحددة لإقامته بالبلاد اللتين تظلان محكومتين بنص المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 - فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - دون تفرقة بين المصرى والأجنبى فلكل من النصين محله ونطاقه لا يتداخلان، فى حين رأت دوائر أخرى أن نص المادة 1/29 - آفة الذكر - يحكم حالة ترك المستأجر الأجنبى لمسكنه قبل انتهاء المدة المحددة لإقامته بالبلاد، أما نص المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فينطبق فى حالة وفاته لأن الوفاة تؤدى إلى انتهاء الإقامة فلا ينتقل الحق فى الإجارة لغير زوجته وأولادها منه بينما رأت أحكام أخرى أن نص المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 قد ألغى ضمنا نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977- فى خصوص عقد إيجار الأجنبى - فبات عقده ينتهى أيضا بالوفاة أو الترك ولا يستمر إلا بالنسبة لزوجته المصرية وأولادها منه دون سواهم، وإزاء هذا الاختلاف قررت الدائرة - على ما سلف بيانه - إحالة الطعن إلى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية للفصل فيها، وإذ حددت الهيئة جلسة لنظر الطعن قدمت النيابة مذكرة تكميلية عدلت فيها عن رأيها السابق ورأت نقض الحكم المطعون فيه، وبالجلسة المحددة التزمت النيابة رأيها الأخير.

وحيث إن النص فى المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 على أن «تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد، وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب

إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد.... ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا يدل على أن المشرع قد اتجه فى القانون رقم 136 لسنة 1981 إلى وضع تنظيم قانونى فى شأن عقود التأجير المبرمة لصالح غير المصريين بحيث لا يبيح للمستأجر الأجنبى الاستفادة من أحكام الامتداد المقررة وفقا لتشريعات إيجار الأماكن إلا للمدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد - أيا كان سبب إنهاؤها سواء أكان بمضى المدة التى منحتها له السلطات المختصة أم كان بمغادرته البلاد نهائيا قبل انقضائها أو بإلغائها قبل انتهاء مدتها أو كان ذلك بوفاته بحسبان أنه يترتب على واقعة الوفاة - حتما - أن تنتهى قانونا المدة المحددة لإقامته بالبلاد، فواقعة الوفاة شأنها فى ذلك شأن سائر أسباب انتهاء مدة إقامة الأجنبى ترتب انتهاء عقد إيجار المستأجر الأجنبى عملا بنص المادة 17 المار ذكرها، ويقتصر استمرار العقد على زوجته المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائيا، ومن ثم فإنه اعتبارا من 1981/7/31 - تاريخ العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 وإعمالا للأثر الفورى لنص المادة 17 منه باعتباره نصا آمرا ومتعلقا بالنظام العام يسرى بأثر فورى على المراكز والوقائع القانونية القائمة والتى لم تستقر نهائيا وقت العمل به بصدور حكم نهائى فيها، يتعين قصر الانتفاع بميزة الاستمرار القانونى لعقد إيجار المسكن المبرم لصالح المستأجر الأجنبى - عند انتهاء المدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد على من ذكروا صراحة بالنص وبالشروط

المحددة به دون غيرهم، وبالتالي لا يستفيد غير هؤلاء من استمرار العقد ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بمقولة استهداء حكمة النص، إذ لا مجال للبحث عن حكمة النص أو الدافع لإصداره، متى كان صريحا واضحا الدلالة فى عباراته. لما كان ذلك، فإن الهيئة تقر المبدأ سالف البيان والعدول عما يخالفه بالأغلبية المنصوص عليها فى المادة 2/4 من قانون السلطة القضائية.

وحيث إن الدائرة المختصة سبق لها الفصل فى شكل الطعن.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بالسببين الأول والثانى منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه، وفى بيان ذلك يقول إن الثابت بالأوراق اكتسابه الجنسية المصرية عام 1985 - قبل وفاة والده - المستأجر للعين محل النزاع سنة 1987 فتتوافر فى حقه الحكمة التى تغياها المشرع من نص المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 حتى ولو كانت والدته - زوجة المستأجر - أجنبية وإذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه على سند من أن نص المادة 17 - أنفة الذكر - قد قصر امتداد عقد إيجار الأجنبى بعد وفاته للزوجة المصرية وأولادها الأجانب فقط دون الإبن المصرى المتوفى والده الأجنبى بمقولة إن النص المشار إليه جاء استثناء لا يقاس عليه - مهذرا بذلك الحكمة منه - فإنه يكون معيبا مما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى غير سديد، ذلك أنه لما كانت الهيئة قد انتهت - وعلى ما سلف بيانه - إلى أن المشرع قد قصر فى المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد إيجار

مسكن الأجنبي - عند انتهاء المدة المحددة لإقامته بالبلاد - أيا كان سبب انتهائها - ومن ذلك حالة وفاته - على الزوجة المصرية للمستأجر الأجنبي وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا دون غيرهم من الأقارب ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بما لا مجال معه للبحث عن حكمة النص أو الدافع لإصداره، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فيما انتهى إليه فإنه يكون قد وافق صحيح القانون ويضحي النعي عليه بهذين السببين على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثالث من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب، وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك بمذكرته المقدمة جلسة 1996/6/24 أمام محكمة الاستئناف باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم إعلانه بصحيفته خلال ثلاثة أشهر، وبأن ذلك كان راجعا إلى فعل المطعون ضدها التي تعمدت إعلانه بالصحيفة على العين محل النزاع - المغلقة - رغم إقامته خارج البلاد وتكليفه لها بتوجيه جميع الإعلانات إلى محله المختار، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يرد على هذا الدفاع مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن مؤدى نص المادة 70 من قانون المرافعات - المستبدلة بالقانون رقم 75 لسنة 1976 - والتي يسرى حكمها على الاستئناف إعمالا لنص المادة 240 من قانون المرافعات - أن توقيع الجراء باعتبار الاستئناف كأن لم يكن وفقا للنص الأول أمر جوازي للمحكمة ومتروك لمطلق تقديرها فلها رغم توافر شروط إعمال هذا الجراء عدم الحكم به لما كان ذلك، وكان الحكم

الصادر من محكمة الاستئناف بجلسة 1996/9/25 قد أورد بمدوناتہ الدفع المبدى من الطاعن باعتبار الاستئناف كأن لم يكن بالتطبيق لنص المادة 70 من قانون المرافعات ثم انتهى فى أسبابه إلى قبول الاستئناف شكلا لرفعه فى الميعاد المقرر قانونا مستوفيا أوضاعه القانونية والشكلية، ومن ثم فإن ذلك يفصح على أن المحكمة قد رفضت الدفع المشار إليه ولم تر استعمال سلطتها فى إيقاع الجزاء باعتبار الاستئناف كأن لم يكن مما يكون معه النعى على الحكم المطعون فيه بهذا السبب على غير أساس. ولما تقدم يتعين رفض الطعن».

### **وقد قضت محكمة النقض بأن :**

«امتداد عقد إيجار الأجنبى لزوجته المصرية وأولادها منه المقيمين بالعين المؤجرة مالم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا. حق مقرر لمصلحتهم دون غيرهم. مؤداه. تمسك الزوج بهذا الحق دون أن يكون له صفة فى تمثيلهم غير مقبول. علة ذلك».

(طعن رقم 2302 لسنة 67 ق جلسة 1999/2/17)

### **كما قضت فى حكم حديث لها بأن :**

«عقد إيجار المسكن المبرم لصالح أجنبى. م 17 ق 136 لسنة 1981 قصر الانتفاع بميزة الامتداد القانونى للعقد على من عددهم النص دون غيرهم وبالشروط المحددة به. مؤداه. عدم استفادة سواهم من الأقارب ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية. مثال لتسيب معيب».

(طعن رقم 7743 لسنة 65 ق جلسة 2006/4/20)





# محتويات الكتاب



| الصفحة | الموضوع                                           | رقم<br>البند |
|--------|---------------------------------------------------|--------------|
| 5      | تقديم.....                                        | —            |
|        | (الكتاب الأول)                                    | —            |
|        | <b>أحكام عامة فى الامتداد القانونى</b>            |              |
|        | <b>لإيجار الأماكن السكنية</b>                     |              |
| 7      |                                                   |              |
| 9      | المقصود بالامتداد القانونى لإيجار الأماكن.....    | 1-           |
| 10     | المقصود بالأماكن السكنية.....                     | 2-           |
| 10     | أحكام الامتداد القانونى للإيجار.....              | 3-           |
| 13     | تعلق الامتداد القانونى للإيجار بالنظام العام..... | 4-           |
| 14     | نزول المستأجر عن حقه فى الامتداد القانونى .....   | 5-           |
|        | وضع العين المرهونة رهنا حيازيا من الامتداد        | 6-           |
| 18     | القانونى للإيجار .....                            |              |
|        | <b>الامتداد القانونى للإيجار فى تشريعات</b>       |              |
|        | <b>إيجار الأماكن المتعاقبة</b>                    |              |
| 20     |                                                   |              |
|        | أولاً: الامتداد القانونى للإيجار فى ظل القانون    | 7-           |
| 20     | رقم 136 لسنة 1981 .....                           |              |
|        | ثانياً: أحكام الامتداد القانونى للإيجار فى ظل     | 8-           |
| 21     | القانون رقم 49 لسنة 1977 .....                    |              |

| الصفحة | الموضوع                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | رقم<br>البند |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 21     | ثالثا: الامتداد القانونى للإيجار فى ظل القانون<br>رقم 52 لسنة 1969 .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 9-           |
| 22     | رابعا: الامتداد القانونى للإيجار فى ظل القانون<br>رقم 121 لسنة 1947 .....                                                                                                                                                                                                                                                | 10-          |
|        | <b>(الكتاب الثانى)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |
| 25     | امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر للعين السكنية<br>المقيمين معه حتى الوفاة أو ترك العين المنصوص عليه<br>بالفقرة الأولى من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة<br>1977 فى ضوء الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية<br>العليا وآخرها الحكم الصادر بتاريخ 3 نوفمبر سنة<br>2002 فى القضية رقم 70 لسنة 18 قضائية<br>«دستورية» |              |
| 27     | المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 -<br>كما وردت بالقانون - وقبل صدور أحكام<br>المحكمة الدستورية العليا<br>بعدم دستورية بعض أحكامها                                                                                                                                                                                 |              |
| 28     | الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا<br>بعدم دستورية بعض أحكام هذه المادة بصد<br>الامتداد القانونى لإيجار الأماكن السكنية.....                                                                                                                                                                                    | 11-          |
| 31     | المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 -<br>على ضوء الأحكام الصادرة بشأنها                                                                                                                                                                                                                                              |              |

| الصفحة | الموضوع                                                                                                | رقم<br>البند |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|        | من المحكمة الدستورية العليا                                                                            |              |
| 32     | نطاق الامتداد القانوني لإيجار الأماكن السكنية<br>في حالتى الوفاة أو الترك .....                        | 12-          |
| 32     | الامتداد القانوني لإيجار الأماكن السكنية<br>للزوجة والأولاد وأى من الوالدين<br>فى حالة الوفاة أو الترك |              |
| 32     | مجال الامتداد القانوني فى حالة وفاة المستأجر .....                                                     | 13-          |
| 32     | شروط الامتداد القانوني فى حالتى<br>الوفاة أو الترك                                                     |              |
| 34     | (الشرط الأول للامتداد القانوني)<br>وفاة المستأجر أو ترك العين المؤجرة<br>(أ) وفاة المستأجر             |              |
| 35     | المقصود بوفاة المستأجر وإثبات الوفاة .....                                                             | 14-          |
| 35     | (ب) ترك المستأجر العين المؤجرة                                                                         |              |
| 36     | المقصود بالترك .....                                                                                   | 15-          |
| 38     | العنصران المادى والمعنوى للترك .....                                                                   | 15م          |
| 40     | الترك قد يكون صريحا أو ضمنيا .....                                                                     | 16-          |
| 41     | يشترط فى الترك أن يكون إراديا .....                                                                    | 17-          |

| الصفحة | الموضوع                                                                                                                     | رقم<br>البند |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 42     | عدم إقامة المستأجر بالعين المؤجرة لا يعد في ذاته<br>دليلا على ترك العين.....                                                | 18-          |
| 44     | لا يعتبر زواج الأبناء واتخاذهم من مسكن<br>الزوجية محلا لإقامتهم دليلا على تركهم للعين ....                                  | 19-          |
| 46     | لا يعتبر زواج المستأجر بأخرى وإقامته معها<br>بمسكن آخر بذاته دليلا على تخليه عن مسكن<br>الزوجية الأول لزوجته.....           | 20-          |
| 46     | يشترط لتحقيق الترك أن يكون عقد الإيجار قائما<br>وقت الترك.....                                                              | 21-          |
| 47     | التأجير من الباطن مفروشا لا يعتبر تخليا عن<br>العين المؤجرة.....                                                            | 22-          |
| 47     | إسقاط المستأجر حقه في الإقامة بالشقة التي كان<br>يقيم فيها مع والده قبل وفاته لا يستفاد من تخصيص<br>مسكن له بسبب العمل..... | 23-          |
| 48     | إثبات ترك المستأجر للعين.....                                                                                               | 24-          |
| 49     | دلالة البيانات التي يدلى بها المستأجر في الأوراق<br>الرسمية على قصده الإقامة وانتفاء نية التخلي عنه ...                     | 25-          |
| 51     | (الشرط الثاني للامتداد القانوني)                                                                                            | -            |

| الصفحة | الموضوع                                                                                                                                                                            | رقم<br>البند |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|        | أن يكون المستفيد من الامتداد الزوج أو الأولاد<br>أو أى من الوالدين                                                                                                                 |              |
| 51     | (أ)<br>وضع الامتداد القانونى قبل صدور الحكم<br>الصادر من المحكمة الدستورية العليا<br>بتاريخ 2002/11/3 فى القضية<br>رقم 70 لسنة 18 ق                                                |              |
| 52     | (ب)<br>قصر الامتداد القانونى على الزوج أو الأولاد أو<br>أى من الوالدين بعد صدور حكم المحكمة<br>الدستورية العليا فى القضية رقم 70 لسنة<br>18 ق<br>قضائية «دستورية» بتاريخ 2002/11/3 |              |
| 52     | (أولا)<br>الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ<br>2002/11/3 فى القضية رقم 70 لسنة 18<br>قضائية «دستورية»                                                                |              |

| الصفحة | الموضوع                                      | رقم<br>البند |
|--------|----------------------------------------------|--------------|
|        | (ثانياً)                                     |              |
| 65     | الآثار المترتبة على الحكم                    |              |
| 65     | الأثر الأول.....                             | -26          |
| 67     | الأثر الثاني.....                            | -27          |
| 74     | الأثر الثالث.....                            | -28          |
|        | (أ)                                          | -            |
| 76     | امتداد عقد الإيجار إلى الزوج                 |              |
| 76     | المقصود بالزوج.....                          | -29          |
|        | لا يشترط لإفادة الزوج من الامتداد أن تكون    | -30          |
| 77     | الزوجية ثابتة بوثيقة زواج رسمية.....         |              |
|        | هل إقامة الزوجة مع زوجها بالعين المؤجرة منذ  | -31          |
| 78     | بدء الإيجار يجعلها مستأجرة للعين؟.....       |              |
| 78     | هل يمتد عقد الإيجار لصالح المطلقة؟.....      | -32          |
|        | (ب)                                          |              |
| 82     | امتداد عقد الإيجار إلى الأولاد               |              |
| 82     | المقصود بالأولاد.....                        | -33          |
| 82     | الامتداد القانوني يثبت للأولاد الحقيقيين دون | -34          |

| الصفحة | الموضوع                                                                                                                                          | رقم<br>البند |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 86     | الأولاد بالتبني.....<br>لا يشترط اتحاد الدين بين المستأجر والأولاد<br>المستفيدين من الامتداد.....                                                | 35-          |
| 86     | (ج)<br>امتداد عقد الإيجار إلى أي من الوالدين                                                                                                     |              |
| 86     | المقصود بأي من الوالدين.....<br>(الشرط الثالث للامتداد القانوني)<br>إقامة الزوج والأولاد وأي من الوالدين<br>في العين المؤجرة حتى الوفاة أو الترك | 36-          |
| 87     | المقصود بالإقامة.....                                                                                                                            | 37-          |
| 91     | امتداد الإيجار ولو كانت إقامة المستأجر متقطعة..                                                                                                  | 38-          |
| 87     | لا يشترط في الإقامة أن تكون مشتركة مع<br>المستأجر.....                                                                                           | 39-          |
| 92     | عدم اشتراط مدة معينة للإقامة بالعين.....                                                                                                         | 40-          |
| 94     | عدم اشتراط الإقامة اللاحقة للوفاة أو الترك.....                                                                                                  | 41-          |
| 94     | يجب ألا تتعارض الإقامة ومبادئ الشريعة<br>الإسلامية.....                                                                                          | 42-          |
| 97     | انخراط أحد المقيمين من الأقباط الأرثوذكس مع                                                                                                      | 43-          |

| الصفحة | الموضوع                                                                                                                                                               | رقم<br>البند |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 99     | المستأجر في الرهينة بالدير يعبر عن انصراف نيته عن جعل العين المؤجرة موطناً له.....<br>هل يعتبر زواج الإبنة وإقامتها بمسكن الزوجية تخلية عن الإقامة بمسكن والدها؟..... | -44          |
| 104    | شروط امتداد عقد إيجار العين المستعملة مصيفاً ..                                                                                                                       | -45          |
| 106    | الانقطاع عن الإقامة بالعين بسبب عارض لا يحول دون توافر شرط الإقامة.....                                                                                               | -46          |
| 113    | هجرة المستأجر إلى الخارج سواء كانت مؤقتة أو دائمة لا تقيد حتماً تركه العين .....                                                                                      | -47          |
| 118    | ترك الصغير الإقامة بمسكن والده وإقامته مع والدته في فترة الحضانة يعد انقطاعاً عارضاً.....                                                                             | -48          |
| 120    | تأجير المستأجر للعين من الباطن مفروشة لا يعتبر تركاً للعين.....                                                                                                       | -49          |
| 123    | احتفاظ المستأجر بمسكن آخر لا يترتب عليه بذاته ترك الإقامة بالمسكن الأول ولا يسقط حق المستفيد في الامتداد القانوني.....                                                | -50          |
| 124    | الانقطاع عن الإقامة بالعين المؤجرة ثم العودة إلى الإقامة المستقرة بها.....                                                                                            | -51          |
| 125    | إثبات الإقامة مع المستأجر حتى الوفاة أو الترك                                                                                                                         | -52          |

| الصفحة | الموضوع                                                                                                                                         | رقم<br>البند |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 129    | وإثبات مدة الإقامة.....<br>تسبب الإقامة بالحكم.....<br>حجية البيانات المتعلقة بمحل الإقامة في بعض<br>المحررات الرسمية في إثبات محل الإقامة..... | 53-<br>53م-  |
| 130    | التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين<br>وتضامن المستفيدين في أحكام العقد.....                                                              | 54-          |
| 131    | زوال صفة المستأجر بتركه العين.....                                                                                                              | 55-          |
| 136    | حكم المادة (29) يتعلق بالنظام العام.....                                                                                                        | 56-          |
| 138    | النزاع في امتداد العقد بسبب الإقامة قابل للتجزئة.                                                                                               | 57-          |
| 141    | تعدد المستأجرين (المساكنة).....                                                                                                                 | 58-          |
| 142    | عدم اشتراط أهلية التعاقد في المساكنين.....                                                                                                      | 59-          |
| 146    | آثار اعتبار المساكنين للمستأجر الأصلي<br>مستأجرين أصليين.....                                                                                   | 60-          |
| 147    | انقطاع المساكنين للمستأجر الأصلي عن الإقامة<br>بالعين المؤجرة ثم عودتهم إليها.....                                                              | 61-          |
| 148    | ليست كل إقامة بالعين منذ بدء الإيجار مساكنة.....                                                                                                | 62-          |
| 150    | هل يعتبر الأقارب المنصوص عليهم بالفقرة<br>الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة<br>1977 مستأجرين أصليين؟.....                              | 63-          |
| 152    |                                                                                                                                                 |              |

| الصفحة | الموضوع                                                                                                                                                                                                                             | رقم<br>البند |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 164    | الآثار التي تترتب على عدم اعتبار الأقارب المنصوص عليهم في الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 مستأجرين (مساكنين) .....                                                                                               | -64          |
| 165    | الإيواء بطريق الاستضافة.....                                                                                                                                                                                                        | -            |
| 165    | المقصود بالإيواء بطريق الاستضافة.....                                                                                                                                                                                               | -65          |
| 170    | شروط الإيواء بطريق الاستضافة.....                                                                                                                                                                                                   | -66          |
| 179    | توقيت إيواء الضيف ببقاء المستأجر بالعين المؤجرة.....                                                                                                                                                                                | -67          |
|        | <b>(الكتاب الثالث)</b>                                                                                                                                                                                                              |              |
|        | امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه حتى الوفاة أو الترك المنصوص عليه بالفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 قبل صدور أحكام عدم الدستورية وآخرها الحكم الصادر بتاريخ 3 نوفمبر سنة 2002 في القضية رقم 70 |              |
| 181    | لسنة 18 قضائية «دستورية»                                                                                                                                                                                                            |              |
| 183    | تقرير الامتداد القانوني إلى طائفتين من أقارب المستأجرين .....                                                                                                                                                                       | -68          |

| الصفحة | الموضوع                                                                                                                                                                                | رقم<br>البند |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 184    | الطائفة الأولى: الزوج والأولاد والوالدان .....                                                                                                                                         | 69-          |
| 184    | امتداد العقد إلى المقيمين مع المستأجر دون التقيد<br>بجيل واحد من المستأجرين.....                                                                                                       | 70-          |
| 189    | الطائفة الثانية: أقارب المستأجر نسبا أو<br>مصاهرة حتى الدرجة الثالثة.....                                                                                                              | 71-          |
| 191    | اشتراط إقامة أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة<br>بالعين المؤجرة لمدة سنة أو مدة شغل المسكن<br>أيهما أقل حتى الوفاة أو الترك .....                                                         | 72-          |
| 192    | زوال القرابة بالمصاهرة بوفاة الزوجة أو طلاقها.....                                                                                                                                     | 73-          |
| 197    | انتقال الإيجار إلى الطائفة الثانية من الأقارب<br>نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة رهن بعدم<br>وجود أى من أفراد الطائفة الأولى .....                                                   | 74-          |
| 200    | عدم دستورية ما تضمنته المادة (29) من<br>استمرار عقد إيجار المسكن عند ترك المستأجر<br>له أو وفاته لصالح أقاربه مصاهرة حتى الدرجة<br>الثالثة ولصالح أقاربه نسبا حتى الدرجة الثالثة ..... | 75-          |
| 207    | (الكتاب الرابع)<br>امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه                                                                                                                     |              |

| الصفحة | الموضوع                                                                                                                                                                 | رقم<br>البند |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|        | حتى الوفاة أو الترك المنصوص عليه بالمادة 21<br>من القانون رقم 52 لسنة 1969 وامتداد عقد<br>الإيجار للمقيمين مع المستأجر حتى الوفاة في ظل<br>القانون<br>رقم 121 لسنة 1947 |              |
|        | (أولاً)                                                                                                                                                                 |              |
|        | امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه<br>حتى الوفاة أو الترك المنصوص عليه بالمادة 21<br>من القانون رقم 52 لسنة 1969                                           |              |
| 209    |                                                                                                                                                                         |              |
| 211    | النص القانوني .....                                                                                                                                                     | -76          |
|        | تقرير الامتداد القانوني لطائفتين من أقارب<br>المستأجر .....                                                                                                             | -77          |
| 212    |                                                                                                                                                                         |              |
| 212    | الطائفة الأولى: الزوج والأولاد والوالدين .....                                                                                                                          | -78          |
|        | الطائفة الثانية: أقارب المستأجر نسبا أو<br>مصاهرة حتى الدرجة الثالثة .....                                                                                              | -79          |
| 212    |                                                                                                                                                                         |              |
|        | امتداد عقد الإيجار إلى المقيمين مع المستأجر<br>دون التقيد بجيل واحد من المستأجرين .....                                                                                 | 80           |
| 218    |                                                                                                                                                                         |              |
| 218    | اشتراط إقامة أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة                                                                                                                              | -81          |

| الصفحة | الموضوع                                                                                                                               | رقم<br>البند |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 218    | بالعين المؤجرة لمدة سنة أو مدة شغل المسكن<br>أيهما أقل حتى الوفاة أو الترك .....                                                      | -82          |
|        | زوال القرابة بالمصاهرة بوفاة الزوجة أو طلاقها .                                                                                       | -83          |
| 219    | انتقال الإيجار إلى الطائفة الثانية من الأقارب<br>نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة رهن بعدم<br>وجود أى من أفراد الطائفة الأولى ..... |              |
| 219    | عدم الإخلال بأحكام المادة الخامسة من القانون ....                                                                                     | -84          |
|        | التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من<br>الامتداد القانوني وتضامن الشاغلين بكافة أحكام<br>العقد .....                          | -85          |
| 219    | لا تأثير للقضاء الصادر من المحكمة الدستورية<br>العليا على الأقارب الذين يمتد إليهم عقد الإيجار<br>بناء على المادة (21) .....          | -86          |
| 220    |                                                                                                                                       |              |
|        | <b>(ثانياً)</b>                                                                                                                       |              |
| 223    | امتداد عقد الإيجار للمقيمين مع المستأجر حتى الوفاة<br>في ظل القانون رقم 121 لسنة 1947                                                 |              |
|        | خلو القانون رقم 121 لسنة 1947 بشأن إيجار<br>الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين<br>والمستأجرين من نص على امتداد عقد الإيجار          | -87          |
| 225    |                                                                                                                                       |              |

| الصفحة | الموضوع                                                                                                                                                | رقم<br>البند |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 227    | إلى زوج وأقارب المستأجر المقيمين معه حتى وفاته أو تركه العين.....<br>سريان حكم المادتين 601، 602 على عقود الإيجار التي أبرمت منذ 15 أكتوبر سنة 1949    | -88          |
| 229    | محكمة النقض تقضى بسريان القواعد العامة فى امتداد الإيجار بوفاة المستأجر على حالة وفاة المستأجر فى ظل الامتداد القانونى للإيجار .....                   | -89          |
| 230    | أحكام الامتداد القانونى للإيجار فى حالة وفاة المستأجر طبقا لقضاء محكمة النقض .....                                                                     | -90          |
| 233    | لا يترتب على ترك العين انتقال الإيجار .....                                                                                                            | -91          |
|        | <b>(الكتاب الخامس)</b>                                                                                                                                 |              |
| 235    | الامتداد القانونى لعقود التأجير لغير المصريين<br>لصالح الزوجة المصرية وأولادها من غير المصرى،<br>ولصالح الزوج المصرى وأولاده من غير المصرية<br>وأولاده |              |
| 237    | <b>(النص القانونى)</b><br>المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981<br>(كما وردت بالقانون)                                                                |              |

| الصفحة | الموضوع                                                                                                                                                                       | رقم<br>البند |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 237    | الفقرة الرابعة من المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 (على ضوء الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 14 أبريل سنة 2002 فى القضية رقم 6 لسنة 20 قضائية «دستورية») | —            |
| 238    | انتهاء عقود التأجير بانتهاء المدة المحددة للإقامة .                                                                                                                           | 92-          |
| 245    | الأماكن التى تخضع لحكم المادة.....                                                                                                                                            | 93-          |
| 247    | المقصود بغير المصرى ومدة الإقامة.....                                                                                                                                         | 94-          |
| 257    | لا أثر لتجديد إقامة غير المصرى على انتهاء عقد الإيجار.....                                                                                                                    | 95-          |
| 259    | إعلان غير المصرى بدعوى الإخلاء.....                                                                                                                                           | 96-          |
| 262    | التمسك بانتهاء عقد إيجار غير المصرى يكون عن طريق الدعوى أو الدفع.....                                                                                                         | 97-          |
| 263    | استمرار عقد الإيجار لصالح (الذكر أو الأنثى) المصرى وأولاده.....                                                                                                               | 98-          |
| 268    | عدم إفادة باقى الأقارب المنصوص عليهم بالمادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 من الامتداد القانونى.....                                                                       | 99-          |
| 279    | محتويات الكتاب.....                                                                                                                                                           | —            |

## (ظهر للمؤلف عن دار محمود للنشر والتوزيع)

## أولا: الموسوعات

- (1) موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية.  
(7 أجزاء)
- (2) موسوعة الفقه والقضاء في الأحوال الشخصية.  
(6 أجزاء)
- (3) موسوعة الفقه والقضاء في شرح قانون العمل الجديد.  
(5 أجزاء)
- (4) موسوعة الفقه والقضاء في شرح قانون التجارة الجديد.  
(4 أجزاء)
- (5) موسوعة الفقه والقضاء في القانون المدني الجديد.  
(20 مجلدا)
- (6) موسوعة الفقه والقضاء في شرح عقد الإيجار في التقنين المدني.  
(نقد)
- (7) موسوعة الفقه والقضاء في قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية.
- (4 أجزاء الطبعة الأولى)
- (8) موسوعة الدفوع في قانون المرافعات في ضوء الفقه والقضاء.  
(3 أجزاء)

## ثانياً: الكتب

- (9) قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب فقها وقضاء.
- (10) التعليق على قوانين الرسوم القضائية.
- (11) التجريف والتبوير والبناء على الأرض الزراعية وقمائن الطوب.
- (12) الحجز القضائي على المنقول.
- (13) الامتداد القانوني للأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى والتحديد القانونى لأجرة الأماكن غير السكنية بالزيادة وتخفيضها.
- (14) الإثبات بالإقرار فى المواد المدنية والتجارية.
- (15) الإثبات بشهادة الشهود فى المواد المدنية والتجارية.
- (16) الإثبات بالأدلة الكتابية فى المواد المدنية والتجارية.
- (17) الإثبات باليمين الحاسمة وباليمين المتممة فى المواد المدنية والتجارية.
- (18) الصيانة والتدعيم والترميم والهدم الكلى والجزئى فى قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية.
- (19) اتحاد الشاغلين وفقا لقانون البناء رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية والنظام النموذجى لاتحاد الملاك.
- (20) التعليق على قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم 196 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية.
- (21) أحكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى (الحائز على جائزة التأليف الزراعى).

- (22) ملحق بشرح التعديلات الجديدة فى قانون الإصلاح الزراعى.
- (23) مشكلات الملكية والحيازة فى قانون الإصلاح الزراعى والزراعة.
- (24) إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق.
- (25) ملحق بشرح التعديلات الجديدة فى إيجار الشقق المفروشة.
- (26) شرح قانون المباني الجديد.
- (27) انتقال الإيجار إلى ورثة المستأجر بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا رقم 44 لسنة 17 قضائية (دستورية).
- (28) شرح قانون الأسلحة والذخائر.
- (29) جرائم التشرد والاشتباه فقها وقضاء.
- (30) ملحق بشرح التعديلات الجديدة فى قانون التشرد والاشتباه.
- (31) التعليق على قانون الإيجارات الجديد رقم 4 لسنة 1996.
- (32) الطفل وحنان القانون (كتاب ثقافى للطفل).
- (33) الحيازة الزراعية فى ضوء التشريع والفقه والقضاء.
- (34) مشكلات توزيع أراضي الإصلاح الزراعى المستولى عليها وما فى حكمها على صغار الفلاحين والحد من تجزئة الأراضى الزراعية إلى أقل من خمسة أفدنة من الناحيتين الموضوعية والإجرائية.
- (35) الامتداد القانونى لإيجار الأماكن السكنية.