

(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 الأصلية أقل من هذا الحد⁽¹⁾.

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⁽²⁾.

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⁽³⁾. وكذلك لو اتفقا في العقد على انتهاء الإيجار بانتهاء عمل

(2) نقض طعن رقم 189 لسنة 40 ق جلسة 17/3/1975 (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⁽⁴⁾.

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 منتقعا 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»⁽⁵⁾.

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 الراهنيتين - 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 في 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 تجارىالخ».

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 الآتيةالخ» - 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⁽⁷⁾، 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⁽⁸⁾؛

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.

