

(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
وآخرها الحكم الصادر بتاريخ 3 نوفمبر سنة 2002
فى القضية رقم 70 لسنة 18 قضائية دستورية

المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977⁽⁹⁾ - كما وردت

بالقانون - وقبل صدور أحكام المحكمة الدستورية العليا

بعدم دستورية بعض أحكامها

«مع عدم الإخلال بحكم المادة (8)⁽¹⁰⁾ 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 نسبا 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 أيتها 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 أيتها أقل وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه

مقابل أتعاب المحاماة.

(الجريدة الرسمية - العدد 3 في 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»⁽¹¹⁾.

(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⁽²⁾.

(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، وبسقوط فقرتها الثالثة فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى هؤلاء الشركاء، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

(الجريدة الرسمية العدد 28 بتاريخ 28 يوليه سنة 1996).

وقد صدر بعد هذا القضاء القانون رقم 6 لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وبيع بعض 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: «فإذا 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 التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة.

(المادة الثانية)

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

(المادة الرابعة)

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

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم 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 المدنى، فيظل ورثة المستأجر بالعين لحين انتهاء مدة العقد أو طلب إنهائه.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«نظم المشرع الأحكام العامة لعقد الإيجار فى القانون المدنى وهى واجبة التطبيق على ما أبرم فى ظلها من عقود ولا يستثنى من ذلك إلا الأحكام التى صدرت بها تشريعات خاصة فإنها تسرى فى نطاق الأغراض التى وضعت لها دون ما توسع فى التفسير ولما كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ابتداء بالأوامر العسكرية التى 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 المنفق عليها فى 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 فى الحالات التى 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 القانوني، 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 طبيعية أو جنائية. فالمعول عليه 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 بأية 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 مفقوداً أو غائباً، 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 مفقوداً، فيجب صدور حكم من محكمة الأسرة بموته عملاً بالمادة 21 (المعدلة بالقوانين رقم 103 لسنة 1958، 33 لسنة 1992، 2 لسنة 2006)، وأن يصبح هذا الحكم نهائياً.

(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 الذى 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 14/3/1981)

(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 قائما، لما كان ذلك وكان مؤدى اتفاق المطعون ضده الأول - زوج المطعون ضدها الثانية - بصفته الأصيل فى الإيجار مع الطاعة 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 الأصيل 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 تركه العين، وما كان فى حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة 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 الأصيل - 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. عنصره. هجر المستأجر الإقامة فى العين على وجه نهائى بنية تخلّيه عن العلاقة الإيجارية».

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

2- «ترك العين المؤجرة. عنصره. هجر المستأجر الإقامة فيها كليا على وجه نهائى بنية تخلّيه 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 متفقا 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 دلالته 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 الثاني بالمحضر الإداري السالف وعلى نحو ما سطره الحكم لا يفيد بذاته وبمجردده على توافر الترك بمعناه القانوني ويؤدى إلى انتهاء علاقته بالعين كمستأجر فإنه يكون مشوباً 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 شكا فى دلالاته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني.

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 شكا فى دلالاته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني».

(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 طواعية واختيار، فإذا تخلف هذا الشرط بأن حيل بين المستأجر والإقامة بالعين لأى سبب كان لا دخل لإرادته فيه، فلا تتحقق حالة الترك التى عنها المشرع بالمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977⁽¹³⁾.

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 طواعية واختيار، فإذا ما تخلف هذا الشرط بأن حيل بين المستأجر والإقامة بالعين لأى سبب كان لا دخل لإرادته فيه فلا تتحقق حالة الترك التى عنها المشرع بالمادة 29 سالفه 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 الثاني مما لا يخول الأخير حقاً في امتداد عقد الإيجار لتلك العين تطبيقاً للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977. وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ورتب قضاءه بامتداد عقد الإيجار محل النزاع إلى المطعون ضده الثاني على أن المطعون ضده الأول قد تركها له عند مغادرته البلاد نهائياً بتاريخ 1979/5/12 تنفيذاً للقرار الوزاري بإنهاء إقامته وإبعاده، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون».

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

18- عدم إقامة المستأجر بالعين المؤجرة لا يعد في 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 في إحداث هذا الأثر بعنصريه المادي والمعنوي. فلا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين فعلاً ما دام قائماً بتنفيذ التزاماته.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

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

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

(طعن رقم 2575 لسنة 59 ق 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 لوادته 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 63 ق جلسة 1994/3/24)

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

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

(طعن رقم 6220 لسنة 62 ق 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 68 ق جلسة 1999/3/7)

(طعن رقم 7516 لسنة 65 ق 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 ورفض دعواهما الفرعية على ما خلص إليه من تركهما العين بزواج كل منهما واتخاذهما 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 شديد، 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 موقفاً 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 صلتها 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 شابته الفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقي 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 - في شقة أخرى إنما كان لزوجته 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 - في مسكن آخر يعتبر تخلياً عن شقة النزاع المطعون عليها الأولى - زوجته الأولى - ينطوي على فساد في الاستدلال.... الخ».

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

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

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

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «النص في المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه «لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجته 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 الذي يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة - وبالامتداد القانوني في مفهوم هذه المادة هو الترك الفعلي 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 في الإقامة بالشقة التي كان يقيم فيها مع والده قبل وفاته لا يستفاد من تخصيص مسكن له بسبب العمل؛

وفي 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 الأسمى. 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، وتسنقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «استخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة من مسائل الواقع التى تسنقل بها محكمة الموضوع، وأنه متى كانت محكمة الموضوع قد أقامت قضاءها على ما اقتنعت 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 تسنقل 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 قاضي 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 الملتأجر على الأوراق الرسمية

على قصده الإقامة وانتفاء نية التخلّى عنده:

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 دلت 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 دلت الأوراق على عدم صحته، كما دلت 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 القانوني)

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

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

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

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

بيند 70)

(ب)

قصر الامتداد القانوني على الزوج أو الأولاد أو أي من الوالدين

بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم 70

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

(أولاً)

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

في 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 المقيدة 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 المدعيين كانا قد أقاما على المدعى عليهما الرابع والخامسة الدعوى رقم 14328 لسنة 1989 إجراءات أمام

محكمة شمال القاهرة الابتدائية ابتغاء الحكم بإخلائهما من الشقة المؤجرة إلى مورثهما، وقال بياننا 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 دعوتهما المشار إليها، فواجهها المدعى عليهما بدعوى فرعية بطلب الحكم بإلزام المدعيين بتحرير عقد إيجار لهما عن العين المؤجرة لمورثهما استنادا إلى المادة (29) من القانون رقم (49) لسنة 1977، حكمت المحكمة فى الدعوى الأصلية برفضها وفى الدعوى الفرعية بإلزام المدعيين فى الدعوى الأصلية بتحرير عقد إيجار للمدعى عليهما الأخيرين عن شقة النزاع. طعن المدعيان على هذا الحكم بالاستئناف رقم 8100 لسنة 109ق. 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 فى شأن بيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص فى فقرتها الأولى - مقروءة على هدى أحكام هذه المحكمة فى القضايا أرقام 56 لسنة 18ق «دستورية»، 6 لسنة 9ق «دستورية»، 3 لسنة 18ق «دستورية»، 44 لسنة 17ق «دستورية»، 116 لسنة 18ق «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» وتتص فى 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 ينعين على النصين الطعنين خروجهما على أحكام الشريعة الإسلامية التى اتخذها الدستور فى المادة الثانية المصدر الرئيسى التشريعى. كما ينعين عليهما انتهاكهما للحماية الدستورية التى كفلها 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، والذي 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 ودلالاتها معا، باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هى التى

يمتتع الاجتهاد فيها لأنها تمثل من الشريعة الإسلامية ثوابتها التي لا تحتل تأويلا أو تبديلا، أما الأحكام غير القطعية في ثبوتها أو في دلالتها أو فيهما معا، فإن باب الاجتهاد يتسع فيها لمواجهة تغير الزمان والمكان، وتطور الحياة وتنوع مصالح العباد، وهو اجتهاد إن كان جائزا ومندوبا من أهل الفقه، فهو في ذلك أوجب وأولى لولى الأمر ليواجه ما تقتضيه مصلحة الجماعة درءا لمفسدة أو جلبا لمنفعة أو درءا وجلبا للأميرين معا.

إذ كان ذلك، وكان الحكم قطعي الثبوت في شأن العقود كافة، هو النص القرآني الكريم: ﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ آية رقم (1) سورة المائدة -، وقد اختلف الفقهاء اختلافا كبيرا فيما هو مقصود بالعقد في تفسير الآية الكريمة، ونضحت كتب المفسرين بهذا الاختلاف الذي كشف عن ظنية دلالة النص بالرغم من قطعية ثبوته، ورجع متفقا عليه بعد كل خلاف أن النص قد تضمن أمرا بتنفيذ العقود قاطبة وإنفاذ آثارها، وهو أمر يشمل عقود الزواج الذي عنى العزيز الحكيم بترتيب أحكامه، كما يشمل العقود المالية التي اتفق الفقهاء على أن إرادة المتعاقدين فيها لها سلطان ما دامت لا تخالف أمرا مقررنا بنص قطعي في ثبوته ودلالته.

وحيث إن عقد الإيجار قد رحبت الآفاق فيه لاجتهاد الفقهاء وهدمهم، وقادهم اجتهادهم في شأن مدته إلى القول بوجوب أن يكون مؤقتا، أما المدة التي يؤقت إليها فقد اختلفوا فيها اختلافا شديدا، ومن ذلك قولهم أنه يجوز إجازة العين المدة التي يعيش إليها المتعاقدان عادة، كما أن التأقيت قد يكون بضرب أجل ينتهي بحلول العقد، أو يجعل أجله مرهونا بحدوث واقعة محمولة على المستقبل.

وحيث إن نص الفقرة الأولى من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 - المطعون عليها - إذ يجرى 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 يجرى 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 الأصيل 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، فبنتهى 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 القانونى لعقد الإيجار، سواء للمستأجر الأسمى 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 القانونى 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، وإذ كان لا يخالف أى نص دستورى آخر، فإنه يتعين القضاء برفض الطعن عليه.

وحيث إنه عن النعي 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 «وفى 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 يفضى بهذا النص إلى دائرة عدم الدستورية، ذلك

أن الانتقال بالعقد الذى حرر لمصلحة أى من أقارب المستأجر الأسمى المحددين على النحو سالف الذكر من أن يكون سندا لشغله العين، لأن يصبح عقدا منشئا لعلاقة إيجارية جديدة، المستأجر الأسمى 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 لأيهم، 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 قانونى لعقد الإيجار يستفيد منه المستأجر الأسمى وفقاً لحكم المادة (18) من القانون رقم 136 لسنة 1981 كما يستفيد منه ذوو قرباه 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 جوهرى 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 في حماة مخالفة الدستور، وهي مخالفة توجب القضاء بعدم دستوريته فيما لم تتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لأقارب المستأجر الأصلي المقيمين معه وقت وفاته أو تركه العين والمحدد في 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 التالي 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 الرجعي للحكم بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 وعلى ما انتهت إليه المحكمة في هذه الأسباب، مؤداه إحداث خلخلة اجتماعية واقتصادية مفاجئة، تصيب فئات عريضة من القاطنين بوحدات سكنية تساندوا في إقامتهم بها إلى حكم هذا النص قبل القضاء بعدم دستوريته، وهي خلخلة تنال من الأسرة في 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- الأثر الأول :

أنه اعتباراً من اليوم التالي لنشر الحكم فى الجريدة الرسمية أى اعتباراً من 15 نوفمبر سنة 2002، إذا توفى المستأجر الأسمى الذى أبرم عقد الإيجار ابتداءً 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 مالكيها. 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، وأعلنت 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 لمرّة 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 الذي توفي بتاريخ 2000/7/1 قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا سالف الذكر، حال أن حظر امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر إلى نوى قريباه 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 - وبالإزام المؤجر بتحريـر

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 النعي 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

أبرمت 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 النعي 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 بقي 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 أعمال الأثر الرجعى المقرر للأحكام الصادرة بعدم دستورية القوانين فى خصوص هذا الحكم وأعلنت الرخصة التى خولتها لها الفقرة الثالثة من المادة 49 من قانونها وقضت بسريانه بأثر فوري على الوقائع التالية لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية الحاصل فى 2002/11/14 وكان مفاد سريان هذا الحكم بأثر فوري أن عقد الإيجار لا يمتد قانونا لمرّة 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 لمرّة 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 تأييد عقد الإيجار ويخالف القانون وحكم المحكمة الدستورية في تأييد عقد الإيجار بوفاة آخر المستفيدين الذين كانوا يقيمون مع المستأجر الأصلي وقت وفاته من الامتداد القانوني لعقد الإيجار وهما زوجته وابنته فاييزة وقد توفيتا إلى رحمة الله ومما مؤداه أن الطاعنة لا يكون لها الحق في الامتداد بحسبان أن تحرير عقد إيجار لزوجة المستأجر الأصلي هو دليل لإثبات إقامتها لا يجعل منها مستأجرة أصلية بالرغم من أن المستأجر الأصلي والد الطاعنة قد توفى بتاريخ 1994/3/24 قبل صدور حكم الدستورية والعمل به وأن حظر امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين إلى ذوى قريباه 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 فى 2002/11/14 فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا وقد حجب هذا عن تمحيص دفاع الطاعنة الوارد بمذكرة دفاعها خلال فترة حجز الدعوى للحكم من توافر شروط امتداد عقد الإيجار إليها لإقامتها مع والدتها والتي أصبحت مستأجرة أصلية يمتد العقد منها إلى ذوى قريباها 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 الأصىلى 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 الأصىلى 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 الرأى فى الدعوى فإنه يكون مشوبا 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 فى حين أن العقد امتد إليه إعمالا لنص المادة 1/29 من القانون 49 لسنة 1977 سالف الذكر الأمر الذى 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 وفى 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 الأصلي 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 إعمال 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 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 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 في بند أ) الوقائع والعلاقات التي ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقود إيجار طبقاً للفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977، فهي تعد عقوداً قائمة حكماً حيث كان يجب تحريرها - وتظل منتجة لكافة آثارها القانونية وفقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة، ومثال ذلك أن يكون المستأجر الأصلي الذي 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 في الامتداد لأنه في 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

في هذا البند)

ونعرض فيما يلي 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 رכיيزة هذه القاعدة علاقة الإرث بين المستأجر الأصلي وورثته مما مفاده أن دعوى الإخلاء لانتهاء العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين هي دعوى

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

(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 القانوني، أن يكون الزواج ثابتا بوثيقة زواج رسمية، بل يكفي ثبوت الزوجية بعقد عرفي، فلا يسرى في هذا الشأن نص الفقرة الأولى من المادة (17) من القانون رقم (1) لسنة 2000 بإصدار قانون تنظيم بعض أوضاع وإجراءات التقاضي في مسائل الأحوال الشخصية التي تقضى بأنه: «لا تقبل عند الإنكار الدعاوى الناشئة عن عقد الزواج - في الوقائع اللاحقة على أول أغسطس سنة 1931 - ما لم يكن الزواج ثابتا بوثيقة رسمية.... الخ».

وقد أوضحت ذلك محكمة النقض بقولها:

1- «الأصل في فقه الشريعة الإسلامية جواز الشهادة بالتسامع في الزواج إلا أن المشرع تدخل استثناء من هذا الأصل - احتراماً لروابط الأسرة وصيانة للحقوق الزوجية - فنص في 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 في الحوادث الواقعة من أول أغسطس سنة 1931»، ولما كانت دعوى الطاعن هي طلب إنهاء عقد إيجار شقة النزاع باعتبار أن الشاغلة لها ليست زوجة للمستأجر الأصلي الذي ترك العين لعدم وجود وثيقة رسمية معها مثبتة للزواج - وهي 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 بالعين المؤجرة مظل بدء الإيجار

يجعلها مستأجرة للعين؟

أنظر بند (63).

32- هل يمتد عقد الإيجار لصالح المطلقة؟

إذا كانت المطلقة قد طلقت طلاقاً رجعيًا، فإن هذا الطلاق لا يغير شيئاً من أحكام الزوجية، فهو لا يزيل الحل وليس له من أثر إلا نقص عدد الطلقات 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 رجعيًا 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 لمطلقاته 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 زوجته 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 ببحث 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 نفي 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 قضاءه على دعامة أساسية كافية لحمل قضائه. تعييبه في دعامة أخرى أياً كان وجه الرأي فيه غير منتج - إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه 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 في 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 ببند 42)

(ب)

امتداد عقد الإيجار إلى الأولاد

33- المقصود بالأولاد:

يقصد بالأولاد الذين يمتد إليهم عقد الإيجار، أولاد المستأجر المقيمين معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك، أيا كانت بدايتها أو مدتها، وسواء أكانوا ذكورا أم إناثا، قصرا أم بالغين.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«حق القاصر في امتداد عقد الإيجار إليه. حق شخصي. عدم جواز تنازل الولى عنه دون إذن المحكمة».

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

34- الامتداد القانوني يثبّت لظلال أولاد الحقيقيين دون الأولاد

بالتبني:

يقصد بالأولاد الذين يفيدون من الامتداد، الأبناء الحقيقيون، والأبناء الذين يثبت نسبهم للمستأجر الأصلي طبقا للشريعة الإسلامية أخذا

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 ملية 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 ثبوتها ونفيا وآثار 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 بالجحود، كما لا يترد 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 و ضمانات 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 إيجابا بالقبول، أو سلبا بالرفض، لا تعدو وكما سلف البيان أن تكون تقريرا 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 له لأنه لا يحوز قوة الأمر المقضى».

(ج) - «المقصود بالتبني استلحاق شخص معروف النسب أو مجهوله مع التصريح بأن يتخذه ولداً مع أنه ليس ولد حقيقي، وهو ما يعد حراماً وباطلاً في 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 الطاعنة ابنة بالتبني للمقر، 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 بدعوى أن الطاعنة ليست ابنة حقيقية للمستأجر».

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

2- (أ) - «إيراد الشارع مصطلحا معينا في نص ما لمعنى معين. وجوب صرفه لهذا المعنى في كل نص آخر يرد فيه. مؤدى ذلك. المقصود بأولاد المستأجر الذي 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 الطاعنة من الامتداد القانوني لعقد إيجار شقة النزاع باعتبارها ابنة بالتبني للمستأجر الأصلي. النعى عليه بإهداره دفاعها بإقامتها المستقرة بشقة النزاع وتناقضه 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 هي التي 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

في العين المؤجرة حتى الوفاة أو الترك

37- المقصود بالإقامة :

المقصود بالإقامة، هي 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 استطالت 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 29ق 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 29ق 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 29ق 49 لسنة 1977. المقصود بها. اتجاه نية المقيم إلى جعل العين

المؤجرة موطناً له ومحلاً 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 يتخلل المستفيد عنها صراحة أو ضمناً باتخاذها موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً فى انصراف قصده إليه. جواز أن يكون للمستفيد فى وقت واحد أكثر من موطن طالما توافرت لديه نية الإقامة والاستقرار فيها. م40ق مدني».

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

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

6- «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 تتصرف فيها نية المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطناً له ومحلاً لإقامته المعتادة، ونية الاستقرار أمر بيطنه 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 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 ومغداه 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. م1/29 ق49 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 باتخاذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا 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 قضاءها 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 شهودى 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 تثبت 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 أعمال المادة الخامسة من القانون المدنى التى تحدد شروط استعمال الحق، وبداهة 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 يتراءى له إيواؤهم 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 إيوائهم وإعالتهم قانونا أو أدبيا فإذا ما أسكنهم فيها فإنهم يعتبرون من المقيمين معه ولو لم يشاركهم الإقامة بالفعل ومن ثم لا ينقض 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 التخلي نهائيا عن العين المؤجرة بقصد عدم الانتفاع بها إلا إذا أثبت أن المستأجر أسقط حقه ولا يكون ذلك إلا بالتعبير صراحة عن التخلي عن العين المؤجرة بعنصره المادى والمعنوى أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالاته 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 التي يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين من أقارب المستأجر هي الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه السكن دون اشتراط إقامة لاحقة، فإذا ما توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم أضحى 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 انتفاعه بها حق له وليس واجبا عليه».

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

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 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 الأصلي لها عند وفاته - مما لم ينفه الحكم عن الطاعنة وهو ما يضىء 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 دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى كما أنه وإن كان من واجب المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، إلا أنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع 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 فضلا عما عاره من خطأ في تطبيق القانون قد شابه فساد فى الاستدلال بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 4411 لسنة 64 قى 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 قى 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 61 ق جلسة 1998/4/12)

43- انخراط أحد المقيمين من الأقطاط الأرثوذكس طع المبتأجر 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 مآذونا 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 تواجهه فيها بعد ذلك توجدا عارضا لا يكسب الحق فى امتداد الإجارة».

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

44- هل يعتبر زواج الإبظة وإقامتها بمسكن الزوجية تخيلاً عن الإقامة بمسكن والدها؟

انقسم قضاء النقض في هذه المسألة إلى اتجاهين:

الاتجاه الأول:

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

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «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 شرعاً بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته في الاحتباس والقرار فيه. مؤداه. إقامة الزوجة في منزل الزوجية - حقيقة أو حكماً - هي الإقامة الوحيدة التي لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية. إقامتها في 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 استطالت 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 للزوجة 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 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 وأي 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 في دلالاته على انصراف قصدها إلى التخلي عن الإقامة بمسكن والدها نهائياً.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «إذ كان تعبير المستأجر عن إرادته في 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 دلالاته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني، كما أنه ولئن كان من واجب المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشئء 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 تقييم مع والدها المستأجر الأصلي حال حياته وإلى أن توفى 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 يضىف عليها صفة المستأجرة لها منذ تاريخ الوفاة ولا ينتهى 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 تتصرف فيها نية المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطناً له ومحللاً لإقامته المعتادة، ونية الاستقرار أمر ببطنه المقيم وتستخلصه محكمة الموضوع من الأمارات الدالة عليه، والعبارة 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 الرأي في الدعوى يجب على المحكمة أن تمحصه وتجب عليه بأسباب خاصة وإلا كان حكمها مشوبا بالقصور. لما كان ذلك، وكانت الطاعنة قد تمسكت في دفاعها أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار العين محل النزاع إليها لإقامتها مع والدها المستأجر الأصلي بالعين حتى وفاته وهو ما أكده الحكم الناقض في الطعن رقم 6424 لسنة 76 ق وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على ما استخلصه من أقوال شهود المطعون ضدهما الأول والثاني من انتفاء إقامة الطاعنة بالعين عقب وفاة والدها - المستأجر الأصلي - ملتفتا بذلك على تحقيق دفاعها من امتداد عقد إيجار عين النزاع إليها لإقامتها مع والدها المستأجر الأصلي حتى وفاته فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه».

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

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

طعن رقم 13 لسنة 48 ق جلسة 1978/12/23)

والالاتجاه الثاني هو ما يتفق والعرف السائد في مصر من أن مسكن الابنة المتزوجة هو دائما قبلتها وملازها في 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 الأصلي 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 تواجده 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 في محل إقامته المعتاد خارج مدينة الإسكندرية حتى تاريخ وفاة من تلقى عنه الحق في الامتداد القانوني للعقد ولا يكفى مجرد ترده على العين المؤجرة في أوقات متفاوتة للقول بأحقيته في استمرار العلاقة الإيجارية قائمة معه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد اخطأ في 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 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 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.

وفي 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 حجبه 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 النعي 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 في الإقامة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع. كما أنه من المقرر كذلك أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وحسبها أن تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله ولها أصلها الثابت بالأوراق، كما أنها تستقل بتقدير أقوال الشهود واستخلاص الواقع منها، مادامت لم تخرج في ذلك إلى ما لا يؤدي 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 الأصلي 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 التي 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 في إنهاء الإقامة بها قبل وفاة والده، وإذا كان هذا الذي أقام الحكم عليه قضاءه سائغاً ومقبولاً، وله أصله الثابت بالأوراق وكافياً لحمل قضائه، فإن النعي عليه بأسباب الطعن يكون على غير أساس».

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

3- «ومن حيث إن هذا النعي 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 استطالت مدته مادام أنه لم يكشف عن إرادته فى التخلّى عنها صراحة أو ضمنا باتخاذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالة 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 جوهرى 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

والدين 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». «القانوني».

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

7- «وحيث إن هذا النعي 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 ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجته 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 ينتهي 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 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 رداً سائغاً يترتب عليه بطلان الحكم للقصور فى أسبابه. لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك بدفاعه المبين بوجه النعى فاطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع تأسيساً 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 تترتب له الحق فى امتداد عقد الإيجار وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ولا يصلح رداً عليه إذ أن إقامة المستفيد من امتداد العقد

بالخارج بسبب العمل لا ينهض بذاته دليلا على تخليه عن العين المؤجرة بإرادته مهما استطلت 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⁽¹⁴⁾، 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 المصري 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 الاستئنافي 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 تعنى 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 69 ق جلسة 2000/3/6)

(طعن رقم 1119 لسنة 64 ق جلسة 1999/7/1)

(طعن رقم 2906 لسنة 67 ق 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 61 ق 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 الأسمى 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 استطلت مدة انقطاعه عن الإقامة بها طالما لم يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية فى ترك العين باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالة 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 سديد، 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 بوفاه 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 والده 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 فى عين النزاع وتركه لها لطلاق أمه فى فترة الحضانة وإقامته معها. اعتباره غياباً عارضاً. علة ذلك. تجاوزه الخامسة عشر هجرية وصار ولى نفسه. مؤداه. وجوب استظهار المحكمة من ظروف الدعوى ما إذا كان يرغب فى إنهاء إقامته فى العين التى تركها أم لا زال يعتبرها موطنه».

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

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

3- «تمسك الطاعن بأن المطعون ضدهما تركا عين النزاع منذ خمسة عشر عاماً سابقة على مقتل والدهما لطلاق والدتهما. اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع استناداً على أنهما كانا فى 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 فى اتخاذ عين النزاع موطناً له أو التخلي عنها. خطأ وقصور».

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

4- «المقرر شرعاً أن على الوالد سكنى الصغير وهذا الواجب الشرعى لا ينفصل بانفصام عرى الزوجية بينه وبين مطلّقة - والدة الصغير - فيلزم بتوفير المسكن المناسب لحضانتها سواء كان هو مسكن الزوجية أو مسكن آخر هياً هو لها أو اختارته الحاضنة بدلاً من مسكن الزوجية، وإعمالاً للحق المقرر لها فى هذا الشأن - وفى هذه الحالة فإن إقامة الصغير فى هذا المسكن الأخير وهى إقامة مؤقتة تنتهى بانتهاء مدة الحضانة - ليس من شأنها إنهاء الإقامة الحكيمة التى تثبت له

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

(طعن رقم 208 لسنة 67ق جلسة 1998/6/24)

49- تأجير المستأجر للعين من الباطن مفروشة لا يعتبر تركاً 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.

وفي 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 49ق جلسة 1979/12/1)

2- «إذا كان التأجير من الباطن عقداً يؤجر المستأجر بموجبه منفعة الشيء المؤجر المخولة له بوصفه مستأجراً، 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 1/1/1975 إلى 11/8/1976 - 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 يمتنع معه اعتبار أن لهما إقامة حكومية خلالها، وهو نظر في القانون خاطئ إذ لو ثبت أن للطاعنتين أو إحداهما 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 عملاً بنص المادة 21 سالف 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 تخلياً عن العين منهيًا 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 حكمية 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 فى عدم العودة إلى الإقامة الفعلية فى العين ما يصح اعتباره تخلياً عنها وبالتالي فإنه لا يحول دون امتداد عقد إيجار المسكن لصالح أقارب المستأجر المنصوص عليهم فى 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 يسلط حلق المصلتين على المقلاد القانونى :

فقد قضت محكمة النقض بأن :

1- «احتفاظ المستأجر بمسكن آخر فى مدينة أخرى وإقامته فيه لا ينهى عقد إيجار المسكن الأول بوفاء 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 إعمال مقتضى النص المذكور ما لم يسطم هذا التطبيق بالنص الذى يحظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتضى 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 65 ق جلسة 1996/3/6)

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

(طعن رقم 5987 لسنة 65 ق 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 61 ق جلسة 1999/5/26)

51- الانقطاع عن الإقافة بالعين المؤجرة ظم الطودة إلى الإقافة**المستقرة بها :**

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

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «إنه يكفى لتمتع أى من الزوج والأولاد والوالدين بميزة الامتداد أن تثبت له إقافة 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 الإقافة مع المستأجر الأصلى إذا عاد وأقام من بعد معه إقافة 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 للإقافة بعين النزاع مع والدتها المستأجرة الأصلية حتى وفاتها بما يخول امتداد عقد الإيجار إليها وتدليلها 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 المطأجر حتى الوفاة أو الطترك وإثبات مدة الإقامة :

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

وقد اعتبرت محكمة النفض تمسك الإبنة المتزوجة باستمرار إقامتها بمنزل أسرتها قبل الزواج وبعده وعدم تخليها عن الإقامة فيه، تمسكا منها بالثابت أصلا، فلا تكلف بإثباته.

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

بأن :

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

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

أوراق الدعوى ما يكفي 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⁽¹⁶⁾.

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 استطلت 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 في الاستدلال يكون في 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 في ذلك لأقوال شهود المطعون ضده «المؤجر» أمام محكمة الموضوع التي تضمنت أن والدتها كانت تقيم فيها بمفردها، وكانت تستعين بأولاد حارس العقار في قضاء طلباتها، وأن إقامة الطاعنة المستقرة كانت بمسكن زوجها وخلص الحكم من ذلك إلى أن الدليل المستمد من الشهادة يكفي لتكوين عقيدته في الدعوى وأنه لا يعول على الإقرارات المقدمة من الطاعنة المنسوب صدورها إلى سكان العقار الذي تقع به شقة النزاع وجيران مسكن الزوجية، وحارس العقار الأخير، والتي 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 الذي تتطلبه المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 الذي يحكم واقعة النزاع، خاصة وأن هذه المكاتبات لم ترد باسم الطاعنة شخصياً ولا يعيب الحكم إغفاله باقى مستندات الطاعنة فهي 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 أياً كانت مدة الإقامة وبدأيتها.

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 يبطئه المقيم ويضمه فى نفسه. لمحكمة الموضوع استخلاصه من الإمارات 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 تترتب 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 شاهدها 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 61 ق 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 فى الاستدلال بما يوجب نقضه».

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

53م- حجية البيانات المتعلقة بمحل الإقائة فى بعض المحررات

الرسمية فى إثبات محل الإقامة :

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

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «النص فى المادة 11 من قانون الإثبات على أن «المحررات الرسمية حجة على الناس كافة بما دون فيها من أمور قام بها محررها فى حدود مهمته أو وقعت من ذوى الشأن فى حضوره مالم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانونا» 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 فى حدود مهمته، أو وقعت من ذوى الشأن فى 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 طريقا معينا 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 11/4/1985)

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 21/2/1999)

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

54- التزام المأجور بتحرير عقد إيجار للمستفيدين وتخطا من

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⁽¹⁷⁾. 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 يجز لهم الرجوع إليه بعد ذلك، ويحرر عقد الإيجار بالتالي باسم من اتفق على تخصيص الحق له.

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

إلا أن المؤجر لا يملك تحرير عقد الإيجار لأحدهم دون الباقين الذين تتوافر فيهم شروط المادة إلا برضاء هؤلاء جميعاً. ولذلك يحسن توقيع جميع المستفيدين على عقد الإيجار كشهود حتى تنتفى مسؤولية 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⁽¹⁹⁾.

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

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

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

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «النص فى المادة 21 من قانون إيجار الأماكن السابق رقم 52 لسنة 1969 - المقابلة للمادة 29 من القانون الحالى رقم 49 لسنة 1977 على تحديد المستفيدين من امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه للعين يدل على أن حق الإجارة فى هذه الحالة ينتقل بقوة 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 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 والتزام الآخرين 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 أيًا منهم بالأجرة كلها، أما العلاقة بين المستفيدين بعضهم البعض فهذه يحكمها اتفاقهم أو نصوص أخرى⁽²⁰⁾.

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 بوفاء 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 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 طلب طرد الغير الذي 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 ممثلا للتركة.

وفي هذا قضت محكمة المنقض بتاريخ 1988/6/29 في الطعن رقم 420 لسنة 52 ق بأن:

«إذا كانت دعوى المطعون ضدها الأولى بطلب تحرير عقد إيجار عن شقة النزاع تستند إلى امتداد عقد المستأجر الأصلي 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. وإذا كانت المطعون ضدها الأولى هي صاحبة صفة في 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 لانتهاء العقد بوفاة المستأجر، لأن مناط استمرار عقد إيجار المسكن بعد وفاة المستأجر الأصلى لمن عدتتهم 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 عدتتهم المادة 29 ق 49 لسنة 1977. مناطه. إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة لا وراثتهم له. مؤداه. عدم وجوب اختصاص جميع الورثة فى دعوى الإخلاء لانتهاء 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 يصح 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⁽²³⁾.

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 الأصيل والوحيد في التعامل مع المؤجر حتى إذا ما أخل بالتزاماته جاز للمؤجر مقاضاته دون اختصام 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 ذي صفة وكان الحكم الصادر ضده فيها غير ذي حجة على المقيمين فيها ولو أضحى نهائياً ولا يكون له بالتالى أى أثر على قيام حقهم فى العين وبقاء علاقتهم الإيجارية عنها. مما مؤداه أنه يمتنع على المؤجر فى هذه الحالة الاستناد إلى ذلك الحكم فى تأجير هذه العين إلى الغير وإلا وقع تأجيره اللاحق باطلاً بطلاناً مطلقاً إعمالاً لنص المادة 16 من القانون رقم 52 لسنة 1969».

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

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 1994/11/20)

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 1996/3/11)

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 1996/3/28)

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 أعمال 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 والتي انتهت مدتها الاتفاقية - كشأن العقد مثار النزاع وعلى ما يفيد سباق 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 والتي 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 لسكناها وعائلتها، واطرح بذلك ضمنا ادعاء الطاعن بأنه كان من المساكين لها، فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه».

(طعن رقم 1084 لسنة 49 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 ، ق3 لسنة 1977)».

(طعن رقم 3535 لسنة 61 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 58 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. م29 ق49 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 القانوني للعقد بما يرتبه من حقوق ويفرضه من التزامات، بينما يحرر عقد الإيجار باسم واحد منهم دون الباقيين.

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⁽¹⁾، 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 القانوني لعقد الإيجار بحث منشور بمجلة

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

بعدها.

الآثار القانونية التي ترتبها الوكالة السافرة⁽¹⁾.

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

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

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة وانصرفت نيّتهم 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 النعي في محله، ذلك أنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة وانصرف 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 المساكين كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار بغض النظر عن بقاء المستأجر الذي 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 تفرض 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 تسكن 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 مختصما 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⁽¹⁾.

61- انقطاع المساكين للمستأجر الأصلي عن الإقطة طالعين المؤجرة

ثم عودتهم إليها:

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

أما إذا كان انقطاع المساكين عن الإقامة بالعين لفترة مؤقتة، كما لو كان المساكين قد سافر للدراسة بالجامعة أو في بعثة 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 الذى انقطعت فيه إقامة الطاعنين بالشقة، إذ يكفي لإقامة قضائه بعدم أحقية الطاعنين فى 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 فى العين المؤجرة واستقلاله بالسكن فى مكان آخر يترتب عليه انتهاء العلاقة الإيجارية بينه وبين المؤجر فإن عاد إليها وتركها المستأجر الأصيل فلا يحق لمساكنه التمسك بعودة هذه العلاقة بعد انقضائها توصلا للبقاء فى العين المؤجرة».

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

3- «يشترط للاعتداد بالمساكنة فى مفهوم القانون 121 لسنة 1947 بتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين - خلافا 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 وإعراباً 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 بالتالي لصفته التي كانت تجيز له الإقامة في ذلك المسكن، بحيث إذا ما تراءى له العودة إليه بعد ذلك كان شأنه شأن الأجنبي عنه الذي لا يملك المستأجر إسكانه معه فيه سواء على سبيل التنازل الجزئي عن الإجارة أو التأجير من الباطن إلا بإذن كتابي 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.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ 1981/2/21 في الطعن رقم

1088 لسنة 50 ق بأن:

1- «المساكنة التي تنشئ حقاً للبقاء في 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 الأصلي - خالها - وارتضاها ملاك العقار باعتبارها مستأجرة أصلية حتى وفاتها. التفت 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 لطننة 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 حقا في البقاء في العين المؤجرة بعد وفاته أو تركه لها ذلك أن انتفاعهم بها متفرع من انتفاع مخدمهم المستأجر الأصلي واستمراره في شغل تلك العين»(2).

(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 فى 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 المساكين 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 (مساكين) وإنما يستمدون حقهم فى الامتداد القانونى من نص الفقرة الأولى من المادة 29 سالف 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 أملت 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 نسبية أثر عقد الإيجار من حيث الأشخاص فلا يلتزم بها غير عاقيه الأصليين اللذين يأتريان 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 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 نسبة أثر العقد حين يقوم بإرادة النائب وينصرف أثره إلى الأصيل 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 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. 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 متقفاً 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 نائبا عن الأشخاص الذين أوردتهم النص فى استئجار العين، ولذلك نص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين وما كان فى حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونياابة عن أفراد أسرته، لما كان ذلك، فإن الطاعنة ولئن كانت زوجة

للمستأجر الأصلي 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 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 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 الأصلي نائبا 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 ترك العين، وما كان في حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة 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 لأي منهما سند في شغلها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون - فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون - معيباً بالفساد في الاستدلال بما يستوجب نقضه».

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

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

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

7- «المساكنة التي تنشئ حقا للبقاء في 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 في جميع الأحوال من قبيل المشاركة السكنية، فقد يكون الإيواء على سبيل الاستضافة، وتقدير القصد من الإقامة من سلطة قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة».

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

8- «المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن لعقد إيجار المسكن طابعا عائليا وجماعيا لا يتعاقد فيه المستأجر ليقوم في المسكن بمفرده، وإنما لينضم إليه أفراد أسرته، ومن يتراءى 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 في 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 الاستفادة من الامتداد القانوني للعقد، وأنه وإن كانت محكمة الموضوع تستقل بتقدير حصول هذه المشاركة السكنية أو نفيها باعتبارها من مسائل الواقع التي تستخلصها المحكمة مما تظمن إليه من أدلة الدعوى دون معقب عليها إلا أن ذلك مشروط بأن تقيم قضاؤها على أسباب سائغة تكفي 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 يترائى 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 في 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 التي تربطه بالمستأجر الأصلي غير قائمة، كان للمدعى عليه أن يتمسك بأن عقد الإيجار سنده في 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 الأصلي والتي يمتد لها عقد إيجار الشقة بعد وفاة أبيها، فيكون 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 الأصلي أو والدتهما حتى وفاتهما ورفض امتداد عقد الإيجار له، وفى

نفس الوقت رفض طرده على أنه وصى على ابنة المستأجر الأصلي 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 61 ق 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
(مساكين):**

يترتب 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 الأصلى فى المسكن، فلا يلتزم هؤلاء الأقارب بالوفاء بأجرة العين إلى المؤجر مثلاً.
- 2- أنه لما كان المستأجر الأصلى 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 في العين إلا بعد الوفاة أو الترك⁽³⁾.

3- أنه إذا قضى بإخلاء المستأجر الأصلي من العين لإخلاله بأحد الالتزامات التي يترتبها القانون مثلاً، تعين تبعاً لذلك إخلاء هؤلاء الأشخاص من المسكن. ولا يجوز لهؤلاء أن يستشكلوا في هذا الحكم بمقولة أنهم أصحاب حقوق خاصة، كمستأجرين أصليين وأنهم لم يختصموا في 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 في 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 ضيوفاً تربطه بهم صلة قرابة أو صداقة لمدة قصيرة أو طويلة وذلك بصفة عارضة واستجابة لظروف طارئة».

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

2- «الإيواء بطريق الاستضافة⁽⁴⁾ في ظل أحكام القانون رقم 121

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

(4) أطلقت محكمة النقض على هذه الحالة في الحكم المشار إليه تسمية «الإيواء بطريق

الاستضافة»، كما أطلقت عليها في 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 (مرقس فى إيجار الأماكن ج1 - طبعة سابعة ص738 - شنب ص246) والبعض الآخر يسميها «بالاستضافة» (العطار 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 التشرذ والاشتباه 1980/1981 ص9).

كمستأجر ثان مادام المستأجر غير قابل لهذا التغيير».

(طعن رقم 322 لسنة 47 ق 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 يتخلى عنها فإن ما يتذرع به الطاعن من نفي لصلة الخؤولة التي تربط بين المطعون عليها وبين الشخص الذي شغل الشقة - أي كان وجه الحق فيها - لا غناء فيه لجواز إيواء من تربطه بالمستأجر صداقة وثيقة».

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

4- «... وكان لا يغير من طبيعة الإيواء الذي لا يمنح للغير حقا في البقاء بالعين بعد وفاة المستأجر أو تركه لها إسهام الطاعن الأول في 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 في شغلها طيلة وجودها».

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

5- «... وكان يفترض في فعل الإيواء والاستضافة بما لا يعتبر تنازلا عن الإيجار أو تأجيرا من الباطن، أن يكون بصفة عارضة ومن خلال إقامة المستأجر الأصلي وانتفاعه بالعين واستمراره في 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 النعي 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 تأجيرا 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 استغناؤه عن حقه في الانتفاع المقرر بعقد الإيجار إما بتنازل عن هذا الحق بيعا أو هبة أو تأجيرا لهذا الحق إلى الغير من باطنه أو أن يكون ذلك باتخاذ تصرف لا تدع الظروف مجالا 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 يستتزل 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 فالنتجت 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 قضاءه بإلغاء حكم أول درجة وبفسخ عقد الإيجار المؤرخ 1989/10/1 وطرد 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 النقص 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 والذي 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 لتحقق 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⁽⁵⁾.

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⁽⁶⁾.

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 التي 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 في غير حاجة إلى العين فلا يكون بالتالي في حاجة إلى حماية قانون إيجار الأماكن⁽⁷⁾.

إلا أنه لا يكفى بقاء المستأجر الأصلي في العين بقاء معنوياً، سواء

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

بأن يكون في محل العمل (الحكمان المشار إليهما في 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(8).

3- ألا يتقاضى المستأجر جعلا من الضيف نظير إقامته :

إلا أن ذلك لا يمنع من تحمل الضيف بنفقات معيشتته، حتى لا يشعر بأنه عالية على المستأجر، فضلا عن أن ما يسهم به الضيف ليس مقابلا للسكنى(9) 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 التاجير 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 التاجير من الباطن(10).

4- أن تكون الإقامة عارضة أي 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⁽¹¹⁾ 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 فشفي، أو لإنجاز بعض أشغال مهنته أو تجارته فانتهى من إنجازها⁽¹²⁾.

وتقدير ما إذا كانت الإقامة عارضة أو مؤقتة متروك لقاضي الموضوع⁽¹³⁾.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

(أ) - «مدلول الترك في 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) السهوى ج6 ص1086 - 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 في استضافة أقاربه أو أصدقائه الذين لا يجدون مسكناً دون تقييد هذه الاستضافة بمدة معينة بسبب أزمة الإسكان، إلا أنه ينبغي ألا يكون في هذه الرخصة ما يضر بالمؤجر، ومدة السنة تكفي 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 تاركا لها للغير (الطار في شرح أحكام الإيجار ص543 وما بعدها).

(13) حبشى ص344.

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 الأسي 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 يقم 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 92ق) (14)

2- «الإقامة التى يترتب عليها مزية الامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين. المقصود بها. الإقامة المستقرة المعتادة حتى الوفاة أو الترك. إقامة الإبنة مع والدها لخلاف مؤقت مع زوجها أو لرعاية والدها المريض. لا تعد كذلك».

(نقض طعن رقم 1958 لسنة 50 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 ينشأ منه المنتفع بالعين - سواء كان مستأجرا أو مستقيدا 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 تكييف 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 لزوجها وحتى سنة 1964، طالما ثبتت عودتها إلى الإقامة مع والدها بعد ذلك إقامة مستقرة حتى تركه العين، فإنه لا يعيب الحكم النفاثة 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 - طابعا عائليا وجماعيا لا ينشده منه المنتفع بالعين سواء كان مستأجرا أو مستفيدا 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 تبعا 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 فى عين النزاع إلى أن زفت فيها إلى زوجها المستأنف ضده الثانى ثم أقامت هى والزوج المذكور فى جزء منها مع أسرتها دون أن يتخلى المستأنف ضده الأول عن الانتفاع بهذه العين أو يؤجرها أو يتنازل عن جزء منها للمستأنف ضده الثانى الذى جاءت إقامته فى جزء منها وليد زواجه بابنة المستأنف ضده الأول ومتفرع من حقها وتابع لها فى استمرارها فى شغل هذه العين طالما بقيت هى 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 الثانى وكيف إقامة هذا الأخير فى 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 هى مستأجرة المسكن وأقام معها زوجها فإن إقامة الزوج تكون على سبيل التسامح ولها أن تمنعه من الإقامة فى أى 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⁽¹⁵⁾.

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 أمدتها 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 الأصلي 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 الأفراد بالانتفاع بالعين المؤجرة. علة ذلك».

(طعن رقم 226 لسنة 68 ق جلسة 1999/3/7)