

(الكتاب الثالث)

امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه حتى الوفاة
أو الترك المنصوص عليه بالفقرة الأولى من المادة 29 من القانون
رقم 49 لسنة 1977 قبل صدور أحكام عدم الدستورية
وآخرها الحكم الصادر بتاريخ 3 نوفمبر سنة 2002 في

القضية

ت. 107/2002

68- تقرير الامتداد القانوني إلى طائفتين من أقارب المستأجرين:

رأينا سلفاً أن المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 - قبل صدور الأحكام الصادرة في شأنها من المحكمة الدستورية العليا بعدم الدستورية كانت تنص على أن:

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

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

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

فإيجار الأماكن للسكنى طبقاً لهذه المادة، وقبل صدور أحكام المحكمة الدستورية العليا كان يمتد إلى طائفتين من الأشخاص.

الطائفة الأولى: تشمل الزوج والأولاد والوالدين.

الطائفة الثانية: تشمل أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى

الدرجة الثالثة.

ونعرض لذلك بالتفصيل فيما يلى.

69- الطائفة الأولى: الزوج والأولاد والوالدان:

يمتد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين إلى الزوج والأولاد وأى من الوالدين، المقيمين مع المستأجر إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك وينتقل العقد إلى هؤلاء طبقاً للتفصيل الذى ذكرناه سلفاً فى الكتاب الثانى غير أنه يضاف إلى ما ذكرناه أن عقد الإيجار كان يمتد إلى هؤلاء ولو كان المستأجر التارك أو المتوفى ليس هو المستأجر الذى أبرم العقد، وكان المستفيد الذى يمتد إليه العقد يطلق عليه تسمية (المستأجر الأصلي).

ومفاد ما تقدم أن امتداد العقد لم يكن مقيداً بجيل واحد من المستأجرين وهذا ما نعرض له فى البند التالى.

70- امتداد العقد إلى المقيمين مع المستأجر دون التقيد بجيل واحد

من المستأجرين:

يمتد عقد الإيجار إلى الأقارب المذكورين المقيمين إقامة مستقرة مع المستأجر حتى الترك أو الوفاة ولو لم يكن المستأجر التارك أو المتوفى هو الذى أبرم عقد الإيجار ابتداءً. ويسرى ذلك على باقى الأقارب المستفيدين من الامتداد.

وعلى سبيل المثال: إذا كان (أ) هو الذى أبرم عقد الإيجار ابتداءً، ثم توفى فامتد الإيجار إلى ابنه المقيم معه حتى الوفاة (ب)، ثم مات (ب) الذى كان يقيم معه نجله (ج) إقامة مستقرة، امتد عقد الإيجار إلى الأخير وهكذا.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «النص فى المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين- المنطبق على واقعة الدعوى- على أنه: «مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك.....» يدل على أن المشرع أفاد من مزية الامتداد القانونى لعقد الإيجار زوجة المستأجر ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة حال وفاته أو تركه المسكن، دون تحديد لمدة الإقامة. ولما كان النص جاء مطلقا غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين، فإن هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء من المالك، أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الأسمى أو تركه العين، يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها فى نهاية فقرتها الأولى ألزمت المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشرائط التى يستوجبها، تأكيدا لحقهم فى البقاء بالعين حدا من استفحال أزمة الإسكان، لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى حسبما استظهره الحكم المطعون فيه أن زوجة الطاعن كانت تقيم مع والدها المستأجر الأسمى حتى وفاته، وأن الطاعن أقام مع زوجته حتى مغادرتها البلاد، فإنه يغدو صاحب حق أصيل فى البقاء بالثقة بالتطبيق للمادة 21 أنفة الذكر، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه».

(طعن رقم 514 لسنة 48 ق جلسة 1979/2/21- ذات المبدأ)

طعن رقم 508 لسنة 49 ق جلسة 1984/5/14- غير منشور)

2- «وفاة مستأجر المسكن أو تركه له. استمرار العقد لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة ولأقاربه نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة المقيمين معه مدة سنة سابقة على الوفاة أو الترك م 29 ق 49 لسنة 1977 المقابلة للمادة 21 ق 52 لسنة 1969 سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد قانونا لصالحه. علة ذلك».

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

3- «وفاة مستأجر المسكن أو تركه له. امتداد العقد لصالح زوجته وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة أيا كانت مدة إقامتهم معه ولمن عداهم من أقاربه إقامتهم معه المدة المنصوص عليها بالمادة 29 ق 49 لسنة 1977. سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد قانونا لصالحه. مؤدى ذلك. إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن امتد إليه العقد علة ذلك».

(طعن رقم 8157 لسنة 63 ق جلسة 1994/11/16)

4- «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)

5- «وفاة مستأجر المسكن أو تركه له. امتداد العقد لصالح زوجته وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة. م 29 ق 49 لسنة 1977.

سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجراً أصلياً أو من امتد العقد لصالحه قانوناً».

(طعن رقم 1185 لسنة 68 ق جلسة 1999/5/9)

(طعن رقم 446 لسنة 68 ق جلسة 1998/12/5)

6- «تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار شقة النزاع له لإقامته بها مع والدته حتى وفاتها منذ ميلاده الذى امتد إليها عن والدها المستأجر الأصلي بوفاته ودل على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. إغفال الحكم المطعون فيه هذا الدفاع دون بحثه أو تمحيصه والقضاء برفض دعوى الطاعن وبالإخلاء استناداً للقضاء بعدم دستورية المادة 1/29 ق 49 لسنة 1977 خطأ علة ذلك».

(طعن رقم 1185 لسنة 68 ق جلسة 1999/5/9)

(طعن رقم 446 لسنة 68 ق جلسة 1998/12/25)

7- «تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار شقة النزاع لهما لإقامتهما بها مع والدتهما التى امتد إليها ذلك العقد بالمستندات. دفاع جوهرى. التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع دون بحثه وتمحيصه والرد عليه وقضاؤه بالإخلاء استناداً إلى عدم امتداد العقد إليهما عن جدهما. خطأ وقصور».

(طعن رقم 1806 لسنة 69 ق جلسة 2001/1/7)

8- «وفاة مستأجر المسكن أو تركه له. امتداد العقد لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة. م 29 قانون 49 لسنة 1977. سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجراً أصلياً أو من امتد العقد قانوناً لصالحه».

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

9- «قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الإخلاء- المؤسسة على ترك العين المؤجرة للمطعون ضده الثانى- بالتأسيس على ما استخلصه من كشوف مصلحة الضرائب العقارية من أن المطعون ضده المذكور هو الحائز للعين مرتبا على ذلك أن يكون هو المستأجر لها، فى حين أن تلك الكشوف لا تنهض بذاتها دليلا على قيام العلاقة الإيجارية. فساد فى الاستدلال وقصور فى التسبيب».

(طعن رقم 2200 لسنة 62ق - جلسة 2006/3/22)

ويمتد عقد الإيجار للمستفيد من تاريخ وفاة المستأجر الأصلي.

فقد قضت محكمة النقض بأن :

«وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مخالفة الثابت بالأوراق التى تبطل الحكم هى تحريف محكمة الموضوع للثابت ماديا ببعض المستندات أو ابتناء الحكم على فهم حصلته المحكمة مخالفا لما هو ثابت بأوراق الدعوى من وقائع لم تكن محل مناظرة من الخصوم. كما أن مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير ويبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه له وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع زوجه أو أولاده أو والديه الذين كانوا يقيمون معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك- لما كان ذلك، وكان الثابت من مدونات الحكم الصادر فى الدعوى رقم 2218 لسنة 2005 إسكندرية أنه أورد بأسبابه «أن المستأجر الأصلي لعين التداعى توفيق عفيفى الصالحية قد توفى فى 75/5/11 وقد استمرت العلاقة الإيجارية بعد وفاته بين ورثته وبين المؤجر بموجب إيصالات سداد الأجرة المرفقة بالأوراق....» ثم قضى

فى منطوقه بثبوت العلاقة الإيجارية بين الطاعن والمطعون ضده الأول عن عين النزاع لقاء أجره شهرية مقدارها أربعة جنيهاً وثمانون مليماً مما مفاده نشوء العلاقة الإيجارية الجديدة بين الطاعن والمطعون ضده الأول منذ وفاة المستأجر الأصلى فى 11/5/1975 وأن ما جاء بإيصالات سداد الأجر المرفقة بالأوراق قرينة على نشوء تلك العلاقة وليس على بدايتها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب فى قضائه إلى أن الحكم الصادر فى الدعوى رقم 2218 لسنة 2007 قضى بثبوت علاقة إيجارية جديدة بين الطاعن والمطعون ضده تبدأ من 1/11/1998 وترتب على ذلك تطبيق أحكام القانون رقم 4 لسنة 1996 ومن ثم أنهى العلاقة الإيجارية فإنه يكون قد خالف الثابت بالأوراق مما جره إلى الخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 10461 لسنة 78 ق جلسة 26/12/2009)

71- الطائفة الثانية :

أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة :

يمتد عقد الإيجار إلى أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، بشرط إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله المسكن أيهما أقل. ولاحتساب درجة القرابة بالنسبة للأقارب المستفيدين من الامتداد القانونى يتعين إعمال نص المادة 36 من التقنين المدنى فتحسب درجة القرابة بعدد الدرجات صعوداً من الفرع للأصل المشترك، ثم نزولاً إلى الفرع الآخر، وكل فرع عدا الأصل المشترك يعتبر درجة.

فالأخ والأخت قريبان من الدرجة الثانية، والعم والعمة والخال والخاله أقارب من الدرجة الثالثة، أما ابن وابنة العم وابن وابنة الخال وابن وابنة العمة وابن وابنة الخالة فهم أقارب من الدرجة الرابعة.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«النص في المادتين 35، 36 من القانون المدني - يدل وعلى ما جاء بالأعمال التحضيرية أن قرابة ابنة الخال هي قرابة من الدرجة الرابعة باحتساب درجتين صعوداً إلى الأصل المشترك - ودرجتين نزولاً منه إلى القريب».

(طعن رقم 1193 لسنة 54 ق جلسة 1990/2/5)

وبالنسبة للقرابة بالمصاهرة، فإن أقارب أحد الزوجين يعتبر في نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر (م 37 من التقنين المدني). فشقيق وشقيقة الزوجة قريبان للزوج من الدرجة الثانية وشقيق وشقيقة الزوج قريبان للزوجة من الدرجة الثانية وعم وخال وعمة وخاله الزوجة أقارب للزوج من الدرجة الثالثة، وعم وخال وعمة وخاله الزوج أقرباء للزوج من الدرجة الثالثة وهكذا... الخ.

فإذا كان الشخص المقيم مع المستأجر قبل الوفاة أو الترك لا تربطه به درجة القرابة المذكورة نسبا أو مصاهرة فإنه لا يفيد من حكم النص ولو كان وارثاً للمستأجر.

وتكفي القرابة ولو كان المستأجر لا يعول قريبه⁽¹⁶⁾.

(16) فقد قضت محكمة النقض بتاريخ 14/3/1981 في الطعن رقم 151 لسنة 46 ق بأن:

«مؤدى المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 يدل على أن المشرع لم يشترط لسريان الامتداد القانوني وانتفاع أقارب المستأجر بالعين سوى إقامتهم =

ويجوز أن يكون المستفيد من الامتداد على غير ديانة المستأجر الأصلي.

72- اشتراط إقامة أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة طالعين الطؤجرة لمدة سنة أو مدة شغل المسكن أيهما أقل حتى الوفاة أو الترك :

ورغم أن والدى الزوج قريبان من الدرجة الأولى بالمصاهرة للزوج الآخر أى فى ذات درجة قرابة الوالدين، إلا أن النص - قبل القضاء بعدم دستوريته فى هذا الصدد - لم يستثنيهما من شرط الإقامة لمدة سنة أو مدة شغل المسكن أيهما أقل، وعلى ذلك فإنهما يدخلان فى عداد الأقارب بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة والذين تطلب النص بالنسبة لهم هذه الإقامة المذكورة.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

1- «اختلاف الحماية التى أسبغها المشرع على كل من طائفتى الأقارب فى المادة 1/29 ق 49 لسنة 1977 تمييزه للطائفة الأولى على باقى أفراد الطائفة الثانية بإعفائهم من شرط مدة الإقامة. مؤداه. امتداد عقد الإيجار إلى أقارب المستأجر قرابة أو مصاهرة أيا كانت درجة قرابتهم الأولى أو الثانية أو الثالثة منوط بإقامتهم معه إقامة مستقرة مدة سنة سابقة على الوفاة أو الترك علة ذلك».

(طعن رقم 1414 لسنة 57 ق جلسة 1992/5/27)

= معه فيها بالشروط الواردة فى هذا الشق من المادة فحسب، وإذ كان حكمها أمرا ومتعلقا بالنظام العام ويتعين على القاضى التزامه، وكان ما آثاره الطاعن بالنسبة لما قضى به حكم محكمة أول درجة الصادر قبل الفصل فى الموضوع بإحالة الدعوى إلى التحقيق - من انتهاء هذه الإحالة - إنما ينصب على أمر لم يتطلبه القانون، فإن التمسك بذلك أيا كان وجه الرأى فيه يكون غير منتج».

2- «وفاة مستأجر المسكن أو تركه له. استمرار العقد لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة ولأقاربه نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة المقيمين معه مدة سنة سابقة على الوفاة أو الترك م 29 ق 49 لسنة 1977 المقابلة للمدة 21 ق 52 لسنة 1969 سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد قانونا لصالحه. علة ذلك».

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

3- «وفاة مستأجر المسكن أو تركه له. امتداد العقد لصالح زوجته وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة أيا كانت مدة إقامتهم معه ولمن عداهم من أقاربه إقامتهم معه المدة المنصوص عليها بالمادة 29 ق 49 لسنة 1977. سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد قانونا لصالحه. مؤدى ذلك. إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن امتد إليه العقد علة ذلك».

(طعن رقم 8157 لسنة 63 ق جلسة 1994/11/16)

73- زوال القرابة بالمصاهرة بوفاة الزوجة أو طلاقها:

وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض إذ ذهبت إلى أن:

«وحيث إن النعى سديد ذلك أن المشرع قد نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار في التقنين المدني وهي واجبة التطبيق في الأصل على ما يبرم في ظلها من عقود مالم يرد في تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية نصوص خاصة تتعارض مع تلك الأحكام لتعلق أحكام التشريعات الأخيرة بالنظام العام، والأصل طبقا للقواعد العامة يعتبر عقد الإيجار من العقود الرضائية الموقوتة إلا أن المشرع بسبب تفاقم مشكلة الإسكان

استحدثت نصوصاً أمره تقضى بالامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد انتهاء مدته حال حياة المستأجر واستمراره لصالح طوائف محددة من أقاربه الذين كانوا يقيمون معه قبل وفاته أو تركه العين المؤجرة والمشرع يهدف بذلك إلى استمرار عقد إيجار المساكن لشاغليها من المستأجرين والأقارب وهو ما يتصل اتصالاً وثيقاً بالسلام الاجتماعي وبكفالة الطمأنينة للمواطنين ولما كانت هذه النصوص قد وردت على سبيل الاستثناء فإنه يجب تطبيقها في أضيق الحدود بغير توسع في تفسيرها ويلزم إعمال نطاقها في حدود الهدف الذي ابتغاه المشرع فالاستثناء يطبق بقدره ومن هذه النصوص الآمرة ما جرى به نص الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 إذ أورد المشرع حكماً يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح أقاربه نسباً أو مصاهرة إلى الدرجة الثالثة إذا ثبت إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة إقامة مستقرة لمدة سنة على الأقل سابقة على الوفاة أو الترك وهذا يتطلب بطريق اللزوم توافر شرط القرابة ودرجتها ومدة الإقامة المبينة بهذا النص والقرابة وعلى ما أوردته نصوص المواد من 34 حتى 37 من التقنين المدني إما أن تكون قرابة نسب أو قرابة مصاهرة ويخرج موضوع النزاع المائل عن قرابة النسب إذ يتعلق بقرابة المصاهرة وقد عبرت عنها المادة 37 من التقنين المدني فنصت على أن أقارب أحد الزوجين يعتبرون في نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر وهذا النوع من القرابة لا يوجد أى صلة بين أقارب الزوج وأقارب زوجته وقرابة المصاهرة لا تنشأ أصلاً من تصرف قانوني يكون الغرض منه إنشاء القرابة ذاتها وإنما تنشأ

نتيجة لوجود التصرف القانوني كالزواج الذي يوجد صلة بين أسرة كل من الزوجين أما صلة الزوج بزوجته فهي مترتبة على رابطة الزواج لا على رابطة المصاهرة ولقراية المصاهرة أهمية فى تحديد حقوق الشخص وواجباته قبل أعضاء أسرته أو فى معرفة المحرمات من النساء وقد رتب القانون آثارا قانونية مختلفة على درجة القرابة فيما يتعلق بالتعويض عن الضرر الأدبي قد قصره المشرع فى المادة 2/222 من التقنين المدنى على الأزواج والأقارب إلى الدرجة الثانية وفيما يتعلق بالزواج فقد حرم المشرع على الرجل أن يتزوج من بعض أصهاره تحريما مؤبدا مثل أصول زوجته أى أمها وأم أمها وأم أبيها وإن علون سواء دخل بزوجته أو لم يدخل بها وكذلك فروع زوجته التى دخل بها أى بناتها وإن نزلن فقد حرم المشرع بنت الزوجة بشرط الدخول بأمها كذلك حرم المشرع على الرجل زواجه من زوجة أبيه أو جده أو زوجة الفرع أو زوجة ابنة أو ابن الإبن وإن نزلن وبجوار تلك القرابة التى حرمها الشرع تحريما مؤبدا فى الزواج هناك المحرمات مؤقتا وهى التى تحل فى حالة معينة وتستمر حرمتها وقتا معينة فترة بقائها على هذا الحال فهى حرمة مؤقتة فإذا زالت صح وإن تزوج المرأة من الرجل الذى كان حراما عليها مثال ذلك أخت الزوجة فهى تعتبر فى حكم أخت الزوج وبنت أخت الزوجة فهى تعتبر فى حكم بنت أخت الزوج وهما محرمتان على الزوج بحكم قرابة المصاهرة التى ينشأ عنها التحريم المؤقت فإذا توفيت الزوجة أو طلقها زوجها وانتهت عدتها جاز له شرعا أن يتزوج من أخت الزوجة أو بنت أختها لزوال المانع وارتفاع سبب التحريم المؤقت إذ لا يوجد حينئذ جمع بين

محرمين في عصمته ومفاد ذلك أن قرابة المصاهرة في تلك الحالة تزول حتماً بوفاة الزوجة أو طلاقها إذ لا يستساغ القول بأن الزوج يصح زواجه من أخته أو بنت أخته حكماً وهذه النتيجة تختلف في حالة التحريم المؤبد فلا أثر للوفاة أو الطلاق على قرابة المصاهرة في تلك الحالة مما مؤداه أن درجة القرابة في تلك الأحوال لها معنى مغاير عن غيرها وفق ما رتبته الشارع من أحكام لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن المطعون ضدها وهي ابنة شقيقة زوجة المستأجر الأصلي والثابت من أقوال شاهديها بأن خالتها زوجة المستأجر - توفيت قبل زوجها ومن ثم ارتفع الحظر عنها وصارت أجنبية عن الزوج المستأجر لزوال المانع وارتفاع سبب التحريم بوفاة خالتها - زوجة المستأجر - وأصبحت حلالاً له، فلا محل بعد ذلك للقول بأن المطعون ضدها تعتبر في ذات الوقت بنت أخت المستأجر بعد زوال قرابة المصاهرة بزوال السبب في إنشائها بوفاة الزوجة أو طلاقها وعلى ذلك فشرط القرابة المطلوب لتطبيق حكم المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 أصبح غير متوافر إذ المقصود بالأقارب في حكم هذا النص القانوني هم الأقارب الذين ينسبون إلى الشخص بالزواج الصحيح القائم وقت الاستفادة من أحكام الامتداد القانوني فإذا انفصمت العلاقة الزوجية بالطلاق أو انتهت بالوفاة فلا يستفيد من الامتداد القانوني إلا المحرمات على سبيل التأييد متى توافرت لهم الإقامة المستقرة لمدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين المؤجرة ولا يتسع هذا النص ليشمل الأقارب بالمصاهرة التي تزول قرابتهم بزوال سببها ذلك أن القرابة في تلك الحالة قرابة اعتبارية محدودة الأثر وموقوته بقيام سبب إنشائها فلا يثبت بها

إرث ولا تقوم بها نفقة أقارب أو حضانة للصغير ولا يترتب عليها بعد زوالها أى تحریم، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى للمطعون ضدها بأحقيتها فى استمرار عقد إيجار شقة النزاع لصالحها باعتبارها من أقارب المستأجر بطريق المصاهرة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 219 لسنة 61 ق جلسة 1995/1/26)

2- «إذا كان الواقع فى الدعوى أن المطعون ضدها وهى ابنة شقيقة زوجة المستأجر الأصلى والثابت من أقوال شاهديها بأن خالتها زوجة المستأجر- توفيت قبل زوجها ومن ثم ارتفع الحظر عنها وصارت أجنبية عن الزوج المستأجر لزوال المانع وارتفاع سبب التحريم بوفاة خالتها- زوجة المستأجر- وأصبحت حلالاً له، فلا محل بعد ذلك للقول بأن المطعون ضدها تعتبر فى ذات الوقت بنت أخت المستأجر بعد زوال قرابة المصاهرة بزوال السبب فى إنشائها بوفاة الزوجة أو طلاقها وعلى ذلك فشرط القرابة المطلوب لتطبيق حكم المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 أصبح غير متوافر إذ المقصود بالأقارب فى حكم هذا النص القانونى هم الأقارب الذين ينسبون إلى الشخص بالزواج الصحيح القائم وقت الاستفادة من أحكام الامتداد القانونى فإذا انفصمت العلاقة الزوجية بالطلاق أو انتهت بالوفاء فلا يستفيد من الامتداد القانونى إلا المحرمات على سبيل التأييد متى توافرت لهم الإقامة المستقرة لمدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين المؤجرة ولا يتسع هذا النص ليشمل الأقارب بالمصاهرة التى تزول قرابتهم بزوال سببها ذلك أن القرابة فى هذه الحالة قرابة

اعتبارية محدودة الأثر وموقوتة بقيام سبب إنشائها فلا يثبت بها إرث ولا تقوم بها نفقة أقارب أو حضانة للصغير ولا يترتب عليها بعد زوالها أى تحريم، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى للمطعون ضدها بأحقيتها فى استمرار عقد إيجار شقة النزاع لصالحها باعتبارها من أقارب المستأجر بطريق المصاهرة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 219 لسنة 61ق جلسة 1995/1/16)

3- «قرابة المصاهرة. ماهيتها. آثارها. زوالها فى حالة التحريم المؤقت بوفاة الزوج أو طلاقه لزوجته وانقضاء عدتها».

(طعن رقم 2672 لسنة 60ق جلسة 1995/11/19)

4- «ثبوت وفاة عم المطعون ضده (زوج المستأجرة الأصلية للشقة) قبل وفاة الأخيرة. أثره. زوال قرابة المصاهرة وصيرورة المطعون ضده أجنبى عن الزوجة المستأجرة. مؤدى ذلك عدم توافر شرط القرابة اللازم لتطبيق حكم المادة 1/29 ق 49 لسنة 1977 وعدم استنفادته من ميزة الامتداد القانونى لعقد الإيجار».

(طعن رقم 2672 لسنة 60ق جلسة 1995/11/19)

74- انتقال الإيجار إلى الطائفة الثانية من الأقارب نطباً أو مطاهرة حتى الدرجة الثالثة رهن بعدم وجود أى من أفراد الطائفة الأولى.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «اختلاف الحماية التى أسبغها المشرع على كل من طائفتى الأقارب من المادة 29 ق 49 لسنة 1977. تمييزه للطائفة الأولى منهم على باقى أفراد الطائفة الثانية. مؤداه. امتداد عقد الإيجار إلى أفراد

الطائفة الثانية منهم منوط بعدم وجود أى من أفراد الطائفة الأولى وهم أقارب المستأجر من الدرجة الأولى. علة ذلك».

(طعن رقم 1315 لسنة 61 ق جلسة 1992/1/22)

2- «النص فى المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين- المنطبق على واقعة الدعوى- على أنه: «مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك....» يدل على أن المشرع أفاد من مزية الامتداد القانونى لعقد الإيجار زوجة المستأجر ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة حال وفاته أو تركه المسكن، دون تحديد لمدة الإقامة. ولما كان النص جاء مطلقا غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين، فإن هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء من المالك، أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين، يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها فى نهاية فقرتها الأولى ألزمت المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشرائط التى يستوجبها، تأكيدا لحقهم فى البقاء بالعين حدا من استفحال أزمة الإسكان، لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى حسبما استظهره الحكم المطعون فيه أن زوجة الطاعن كانت تقيم مع والدها المستأجر الأصلى حتى وفاته، وأن الطاعن أقام مع زوجته حتى مغادرتها البلاد، فإنه يغدو صاحب حق أصيل فى البقاء بالشقة بالتطبيق للمادة 21 أنفة الذكر، وإذ خالف الحكم

المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه».

(طعن رقم 514 لسنة 48 ق جلسة 1979/2/21 - ذات المبدأ طعن

رقم 508 لسنة 49 ق جلسة 1984/5/14)

غير أنه يحول دون استمرار عقد الإيجار ألا تكون هناك حاجة للقريب لاستعمال العين في السكنى واتجاه قصده إلى تغيير استعمالها إلى غير أغراض السكنى بغية المضاربة على العين.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إذ كان مؤدى نص المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان استحدث في المادة المذكورة حكماً يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجه أو الأولاد أو أى والديه أو أقارب حتى الدرجة الثالثة بشرط أن تثبت إقامتهم معه بها مدة حددها بالنسبة لهؤلاء الأقارب بسنة سابقة على الوفاة أو الترك أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل وينبنى على ذلك أنه إذا لم تقم بالمستفيد من أقارب المستأجر المقيم معه بالعين المؤجرة وقت الوفاة أو الترك ضرورة ملحة وحاجة دافعة إلى استعمالها لسكناء واتجه قصده وقتئذ إلى تغيير استعمالها للسكن إلى غير أغراض السكنى في النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى أو الحرفى بغية المضاربة على العين والحصول على ربح منها بما لا يحقق الغاية المستهدفة بهذا النص الاستثنائى ويجيد عن الغرض الذى وضع حكم الامتداد القانونى لعقد إيجار المسكن من أجله فلا مجال لتطبيقه لانقضاء علته والاعتبارات التى أملتة».

(طعن رقم 2905 لسنة 61 ق جلسة 1993/11/21)

75- عدم دستورية ما تضمنته المادة (29) من ائتمار عقء إيجار المسكن عند ترك المسئأجر فله أو وفاظه لمصالح أقاربه مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ولصالح أقاربه نسا حتى الدرجة الثالثة :

أصدرت المحكمة الدستورية العليا فى هذا الشأن ثلاثة أحكام

كالآتى:

الحكم الأول: 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 والمستأجرين من استمرار عقد إيجار المسكن- عند ترك المسئأجر الأصلى له- لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين أقاموا معه فى العين المؤجرة مدة سنة على الأقل سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيتهما أقل، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

«وقد نشر الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ 6 أبريل سنة 1995-

العدد 14»

الحكم الثانى: بتاريخ 4/1/1997 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 أن «وفىما عدا هؤلاء من أقارب المسئأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المسئأجر أو مدة شغله

للمسكن أيتها أقل وألزمته الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة».

«وقد نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ 16/1/1997 - العدد 3».

الحكم الثالث: بتاريخ 2/8/1997 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 أنه وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين أو مدة شغله للمسكن أيتها أقل وألزمته الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

(وقد نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ 14/8/1997 - العدد 23- كما نشر استدراك بالجريدة الرسمية فى 18/9/1997 العدد 38).

وقد ترتب على هذه الأحكام الثلاثة أن أصبح عقد إيجار المسكن لا يستمر بوفاة المستأجر أو تركه للعين إلا لصالح زوجه وأولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك.

وقد ذهبت المحكمة فى أسباب الحكمين الأخيرين إلى سقوط الفقرة الثالثة من المادة (29) لأنها تلزم المؤجر - فى كل الأحوال - بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى شغل العين، وحكمها هذا مرتبط بالأجزاء المطعون عليها من فقرتها الأولى ارتباطا لا يقبل التجزئة إذ لا يتصور تطبيقها، وقد غدا النص الذى تستند إليه لإعمالها منعدما.

وقد سبق أن أوضحنا أن الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا فى الدعاوى الدستورية- قبل العمل بالقرار بقانون رقم 168 لسنة 1998- لا تسرى بالنسبة للمستقبل فقط وإنما تسرى على الماضى، ومن ثم فإن الأحكام المذكورة يكون لها أثر رجعى منذ العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1997.

وترتيباً على ما تقدم قضت محكمة النقض بأن:

1- «إذا كانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت فى رقم 116 لسنة 18ق المنشورة بالجريدة الرسمية بالعدد رقم 33 بتاريخ 14/8/1998 والاستدراك المنشور بذات الجريدة بالعدد رقم 38 بتاريخ 18/9/1997 بعدم دستورية ما نصت عليه المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 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 العين أو مدة شغله للمسكن أيتها أقل» مما مؤداه أن الامتداد القانونى لعقد الإيجار المنصوص عليه فى المادة 29 آنفة الذكر أصبح مقصوراً على الأشخاص الوارد بيانهم - بيان حصر- فى الفقرة الأولى من تلك المادة وهم الزوجة والأولاد وأى من والدى المستأجر وهم الأقارب من الدرجة الأولى».

(طعن رقم 2817 لسنة 62ق جلسة 17/6/1999)

2- إذ كان سند دفاع الطاعنة فى دعوى النزاع هو الاعتصام بإعمال نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 الذى يخول

امتداد عقد إيجار شقة النزاع إليها لإقامتها بها قبل تخلى المطعون ضده عنها نهائياً- وإذ قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 1995/3/18 فى القضية رقم 6 لسنة 99ق دستورية بعدم دستورية ما تضمنته المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من استمرار عقد إيجار المسكن عند ترك المستأجر الأصلى له لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين أقاموا معه فى العين المؤجرة مدة سنة سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيتها أقل- وقد نشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية فى العدد 14 فى 1995/4/6 والذى لا يجوز تطبيقه وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة وهيئتها العامة- اعتباراً من اليوم التالى لنشر الحكم بالجريدة الرسمية ويمتنع على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية مادام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض باعتباره قضاء كاشفاً عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفى صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نفاذه- مما مؤداه انحسار الامتداد القانونى لعقد الإيجار عن أقارب المستأجر الأصلى بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة استناداً لنص المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 سالفه البيان- والتي لا يجوز تطبيقها للقضاء بعدم دستوريته على ما سلف بيانه- فلا تستفيد منها الطاعنة- ومن ثم فإن النعى على الحكم المطعون فيه بسببى الطعن- وأياً كان وجه الرأى فيهما غير منتج وبالتالي غير مقبول».

(طعن رقم 3878 لسنة 64ق جلسة 1999/6/17)

3- «إذ كان سند دفاع الطاعن هو الاعتصام بإعمال نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 الذى يخول امتداد عقد إيجار شقة النزاع إليه لإقامته بها قبل وفاة عمته زوجة المستأجر الأصلى وإذ قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 1997/8/2 فى القضية رقم 116 لسنة 18 ق دستورية والمنشور فى الجريدة الرسمية بتاريخ 1997/8/14 بالعدد رقم 32 والاستدراك المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد 38 فى 1997/9/18 بعدم دستورية ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه «وفىما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين أو مدة شغله للمسكن أيتها أقل» والذى لا يجوز تطبيقه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة وهيئتها العامة - اعتبارا من اليوم التالى لنشر الحكم بالجريدة الرسمية وتمتع على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض باعتباره قضاء كاشفا عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفى صلاحيته بترتيب أى أثر من تاريخ نفاذه مما مؤاده انحسار الامتداد القانونى لعقد الإيجار عن أقارب المستأجر الأصلى نسبا حتى الدرجة الثالثة فى حالة وفاته أو تركه العين - استنادا لنص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 سالف البيان والتي لا يجوز تطبيقها للقضاء بعدم دستوريته على ما سلف

بيانه فلا يستفيد الطاعن من امتداد عقد الإيجار عن عمته استنادا لنص المادة 29 سالفه الذكر المقضى بعدم دستوريته في هذا الخصوص وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من إنهاء العلاقة الإيجارية وتسليم العين محل النزاع ورفض دعوى الطاعن الفرعية بطلب تحرير عقد إيجار وهي نتيجة صحيحة فإن النعى عليه بما ورد بأسباب النعى وأيا ما كان وجه الرأى فيها يكون غير مقبول».

(طعن رقم 1714 لسنة 64 ق جلسة 1999/7/1)

4- «وكانت المحكمة الدستورية العليا قد أصدرت حكمها فى القضية رقم 116 لسنة 18 ق دستورية المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم (33) بتاريخ 14/8/1997 والاستدراك المنشور بذات الجريدة بالعدد رقم «38» بتاريخ 18/9/1997 بعدم دستورية ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977- فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر- من أنه «وفى ما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين أو مدة شغله للمسكن أيتها أقل» مما مؤداه أن الامتداد القانوني لعقد الإيجار المنصوص عليه فى المادة 29 آنفة الذكر أصبح مقصورا على الأشخاص الوارد بيانهم- بيان حصر- فى الفقرة الأولى من تلك المادة وهم الزوجة والأولاد وأى من والدى المستأجر وهم الأقارب من الدرجة الأولى. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعن بإنهاء عقد إيجار عين النزاع بالنسبة للمطعون ضده الأول استنادا إلى إقامة الأخير مع جده المستأجر

الأصلى - وجدته من بعده - مدة سنة سابقة على وفاتها إعمالاً لنص المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 رغم أنه قضى بعدم دستوريته - على ما سلف بيانه - وأصبح لا يجوز تطبيقها متى لحق الحكم بعدم الدستورية الدعوى أمام هذه المحكمة مما لزمه انعدام أى أثر لهذا النص على امتداد عقد إيجار شقة النزاع للمطعون ضده الأول حفيد المستأجر الأصلى، فإنه يكون معيباً مما يوجب نقضه.

وحيث إنه لما تقدم، وكان الموضوع صالحاً للفصل فيه، وكان الحكم الابتدائى قد قضى بفسخ عقد الإيجار المؤرخ 1959/6/1 بالنسبة للمطعون ضده الأول فإنه يتعين رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف».

(طعن رقم 2576 - لسنة 67 ق جلسة 2009/3/5)

