

(الكتاب الرابع)

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

(أولاً)

امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه
حتى الوفاة أو الترك المنصوص عليه بالمادة 21
من القانون رقم 52 لسنة 1969

76- النص القانوني:

المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، وبإلغاء القانون رقم 121 لسنة 1947 - بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين - والقانون رقم 46 لسنة 1962 - بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم 7 لسنة 1965 - فى شأن تخفيض إيجار الأماكن - والقوانين المعدلة له وبإلغاء القانون رقم 605 لسنة 1954 فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط⁽¹⁷⁾.

«مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها، زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل، ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم.

وفى جميع الأحوال يلزم شاغلو المسكن بطريق التضامن بكافة أحكام العقد».

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

الشرح

77- تقرير الامتداد القانونى لطائفتين من أقارب المستأجر:

يمتد الإيجار فى ظل المادة 21 من القانون إلى طائفتين من أقارب المستأجر هما:

الطائفة الأولى:

تشمل الزوج والأولاد والوالدين.

الطائفة الثانية:

تشمل أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة.

ونعرض لذلك بالتفصيل فيما يلى:

78- الطائفة الأولى: الزوج والأولاد والوالدان:

يمتد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين إلى الزوج والأولاد والوالدين المقيمين مع المستأجر إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك.

وينتقل العقد إلى هؤلاء بالتفصيل الذى ذكرناه سلفا فى الكتاب الثالث.

79- الطائفة الثانية: أقارب المطأجر نطبا أو مصاهرة حتى

الدرجة الثالثة:

نصت الفقرة الأولى من المادة على امتداد عقد الإيجار عند وفاة المستأجر أو تركه العين إلى أقاربه نسبا حتى الدرجة الثالثة المقيمين

معه مدة سنة على الأقل سابقة على الوفاة أو الترك أو مدة شغله المسكن أيهما أقل.

وتحسب درجة القرابة بالنسبة للأقارب المستفيدين من الامتداد طبقاً لحكم المادة 36 من التقنين المدني، وقد أوردنا حكمها تفصيلاً في بند (71) فنحيل إليه.

ويجوز أن يكون المستفيد من الامتداد على غير ديانة المستأجر. ورغم أن المادة (21) لم تنص على امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة، كما فعلت بالنسبة للأقارب نسباً، إلا أن محكمة النقض فسرت هذا النص بأنه يشمل الأقارب من النسب والأقارب من المصاهرة حتى الدرجة الثالثة وذلك على حد سواء.

إذ قضت بتاريخ 1978/12/20 في الطعن رقم 1110 لسنة 47 قضائية بأن:

«... لما كان النص في المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - المنطبق على واقعة الدعوى - قد أطلق القول في صدد انتقال حقوق المستأجر إلى سائر الأقارب حتى الدرجة الثالثة من غير زوجه أو أولاده أو والديه بشرط إقامتهم معه بصفة مستقرة مدة سنة على الأقل سابقة على وفاته أو مدة شغله السكن أيهما أقل، وكان لعقد إيجار الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - طابع عائلي وجماعي لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد

أسرته، فإن القرابة المعنية بالفقرة الثانية من المادة آنفة الذكر تشمل قرابة النسب وقرابة المصاهرة بحيث يعتبر أقارب أحد الزوجين فى نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر وفق المادة 37 من القانون المدنى. يؤيد هذا النظر أن الفقرة الأولى من ذات المادة أشارت إلى الزوجة إضفاء للطابع الأسرى لعقد إيجار الأماكن على ما سلف بيانه. ويساند هذا القول أن المشرع أفصح عن مقصوده فى المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر- والمقابلة للمادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969- وأوضح أن النص على الأقارب حتى الدرجة الثالثة يتسع للأقارب نسبا أو مصاهرة على سواء. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد بنى قضاءه على أساس أن المادة سالفه الذكر مقصورة على أقارب النسب ولا تمتد إلى قرابة الأصهار، ورتب على ذلك أن إقامة مورث الطاعنة الثانية بعين النزاع مهما استطلت لا تنشئ له حقا، ووجب بذلك نفسه عن تمحيص توافر شرائط انطباق هذه المادة عليه، وهل من حقه الاستفادة منها حال ترك المستأجر الأصلى عين النزاع، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يتعين معه نقضه على أن يكون مع النقض الإحالة».

(ذات المبدأ طعن رقم 1893 لسنة 49 ق جلسة 1980/6/11)

كما أن صياغة المادة 21 سالفه الذكر قد صورت للبعض أن المشرع فرق فى امتداد الإيجار فى حالة ترك المستأجر للعين بين الزوج والأولاد والوالدين، وبين أقارب المستأجرين الآخرين حتى

الدرجة الثالثة فأجازت الامتداد لصالح الفريق الأول دون الفريق الثانى. إلا أن محكمة النقض استبعدت هذا التصور بقضاء واضح خلصت فيه إلى أن المادة المذكورة لم تفرق بين فريقى الأقارب فى هذا الصدد وأنها أجازت الامتداد للفريقين سواء بسواء.

إذ قضت محكمة النقض بأن:

1- «النص فى المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - المنطبق على واقعة الدعوى - على أنه «مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين، إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم» يدل على أن المشرع أجاز لبعض أقارب المستأجر البقاء فى المسكن المؤجر حتى لو تركه المستأجر وأقام فى مسكن آخر، وميز بين طائفة زوج المستأجر وأولاده ووالديه، فلم يشترط لبقائهم فى المسكن المؤجر سوى أن يكونوا مقيمين مع المستأجر وقت الترك أيا كانت مدة إقامتهم معه فيه وبين أقارب المستأجر فشرط ألا تتعدى قرابتهم له الدرجة الثالثة، وأن تكون مدة إقامتهم سنة على الأقل سابقة مباشرة على تاريخ ترك المستأجر للمسكن، أو مدة شغله له إن قلت عن سنة ولا مساع للقول أن الفقرة

الثانية من المادة حين تناولت فريق الأقارب حتى الدرجة الثالثة لم تذكر حال الترك، واقتصرت على أن تكون إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل، إذ أن ذلك لا يعدو أن يكون عيباً فى الصياغة، ويتنافى مع ما صرح به صدر المادة من أنه لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين بما يستأهل الاستهداء بحكمة التشريع والرجوع إلى الأعمال التحضيرية لمشروع القانون وكلها مؤدية إلى أن المشرع إنما قصد التسوية بين حالتى الترك والوفاء بالنسبة إلى كل من طائفتى الأقارب على سواء. يؤيد هذا النظر ما جلته المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون من أنه نص على عدم انتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة إذا بقى من كانوا يقيمون معه من ورثته أو أقاربه حتى الدرجة الثالثة، بشرط أن تكون الإقامة مستمرة فى السنة السابقة مباشرة على الوفاة أو الترك أو مدة شغل المكان أيهما أقل يساند هذا القول أن المشروع كان لا يفرق أصلاً بين طائفتى الأقارب وكان يجعل منهما فريقاً واحداً وأن التعديل الذى أجرته اللجنة التشريعية المشتركة من لجنى الشئون التشريعية والخدمات إنما استهدفت التفرقة بينهما فى مدة الإقامة السابقة، وقصرها على الطائفة الثانية دون الأولى ولم يقصد على الإطلاق تمييزاً بين حالتى الوفاة أو الترك، يظهر هذا الرأى ما ورد على لسان ممثل الحكومة بمجلس الأمة عند مناقشة هذا النص من أن «هناك توسعة لتشمل المادة كثيراً من الأقارب واشترط فيها شرط بسيط حتى تكون الفائدة أعم هو مجرد الإقامة لمدة سنة قبل الوفاة أو الترك».

وما لبث المشرع أن أفصح عن اتجاهه السابق متداركا هذا العيب في الصياغة إذ نص صراحة في العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بشأن تأجير وبيع الأماكن الذي حل محل القانون السابق على أنه يشترط في الفريق الثاني من الأقارب إقامتهم في المسكن مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله المسكن أيهما أقل، واقتصرت المذكرة الإيضاحية في شأنها على بيان أنها تقابل المادة 21 من القانون السابق، مما مفاده أن الهدف هو مجرد إحكام الصياغة وليس إنشاء لحكم مستحدث مغاير، تأكيدا بأن مراد المشرع هو استقرار الأوضاع في هذه المسألة التي استجبت بموجب القانون رقم 52 لسنة 1969، ومنع البلبلة في صددتها تبعا لقصر الفترة الفاصلة بين القانونين..... الخ».

(طعن رقم 550 لسنة 46 ق جلسة 1979/4/4 - ذات المبدأ طعن رقم

1893 لسنة 49 ق جلسة 1980/6/11 - طعن رقم 163 لسنة 47 ق

جلسة 1982/2/10 - طعن رقم 798 لسنة 49 ق -

(جلسة 1984/5/10)

2- «وفاة مستأجر المسكن أو تركه له. استمرار العقد لصالح زوجته أو أولاده المقيمين معه إقامة مستقرة ولأقاربه نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة المقيمين معه مدة سنة سابقة على الوفاة أو الترك. م 29 ق 49 لسنة 1977 المقابلة للمادة 21 ق 52 لسنة 1969. سريان

هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجراً أصلياً أو من امتد العقد القانوني لصالحه. علة ذلك».

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

3- «عقد إيجار المسكن عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة استمراره لصالح أقاربه حتى الدرجة الثالثة. شرطه. إقامتهم معه مدة شغله العين أو لمدة سابقة على الوفاة أو الترك أيهما أقل. م 21 ق 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 ق 49 لسنة 1977. المقصود بالإقامة. تقديرها من سلطة قاضي الموضوع».

(طعن رقم 2790 لسنة 59 ق جلسة 1994/1/27)

**80- امتداد عقد الإيجار إلى المقيمين طع المستأجر دون التقيد
بجيل واحد من المستأجرين:**

(راجع بند 70).

**81- انطراط إقافة أقارب المطأجر نطبا أو مطاهرة طالعن
المؤجرة لمدة طننة أو طدة نطغل المطكن أيها أقل حتى الوفاة أو
الترك:**

راجع بند (72).

82- زوال القرابة بالمصاهرة بوفاة الزوجة أو طلاقها:

راجع بند (72).

83- انتقال الإيجار إلى الطائفة الثانية من الأقارب نطباً أو مظاهرة حتى الدرجة الثالثة رهن بعدم وجود أى من أفراد الطائفة الأولى :

راجع بند (74).

84- عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من القانون :

حرصت المادة (21) على النص بأن حكمها لا يخل بحكم المادة الخامسة من القانون.

والمادة الخامسة المشار إليها تنص فى فقرتها الأولى على أنه: «لا يجوز لشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى». وهذه الفقرة تقابل الفقرة الأولى من المادة 8 من القانون رقم 49 لسنة 1977 والتي قضى بعدم دستورتيتها من المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم 56 لسنة 18 قضائية «دستورية» بتاريخ 15 نوفمبر سنة 1997.

(راجع فى التفصيلات مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية - الجزء الأول شرح المادة 8 من القانون رقم 49 لسنة 1977).

85- التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من الامتداد القانونى وتضامن الشاغلين بكافة أحكام العقد :

ألزمت الفقرة الأولى من المادة المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من الامتداد القانونى. كما نصت الفقرة الثانية من المادة على أن يلزم شاغلو السكن بطريق التضامن بكافة أحكام العقد. (راجع بند 54).

86- لا تأثير للقضاء المطادر من المحكمة الدستورية العليا على الأقارب الذين يمتد إليهم عقد الإيجار بناء على نص المادة (21) :

لا تأثير للقضاء الصادر من المحكمة الدستورية العليا بشأن الأقارب الذين يمتد إليهم عقد الإيجار، على نص المادة 21 من القانون رقم 53 لسنة 1969.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «النص في المادة 1/21 من القانون 52 لسنة 1969 يدل- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن القانون قد أحل المستفيدين من مزية الامتداد القانوني واستمرار العقد بالنسبة لهم والمشار إليهم في النص محل المستأجر الأصلي في عقد الإيجار إثر وفاته أو تركه المسكن، أى أنهم قد أضحوا دونه طرفاً في العقد منذ انقضى بالنسبة له، وكان حكم هذا النص الواجب التطبيق على واقعة النزاع يطابق حكم المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977- بغض النظر عن حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم 116 لسنة 18 ق المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم (33) بتاريخ 14/8/1997 والاستدراك المنشور بذات الجريدة الرسمية بالعدد رقم (38) بتاريخ 18/9/1997 بعدم دستورية ما نصت عليه المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن «وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً.... حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل».

(طعن رقم 4068 لسنة 66 ق جلسة 2003/3/19)

2- «نص الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969- المنطبق على واقعة النزاع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة نسبا أو مصاهرة بشرط أن تثبت إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل، ولا يحول دون إعمال هذا النص قضاء المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 المماثل له، لأن القضاء بعدم دستورية أحد النصوص لا يؤدي بمجرد إعماله إلى عدم دستورية مثيله- الذي لم يعرض على المحكمة الدستورية العليا- فالأحكام بعدم الدستورية هي أحكام عينية لا تنصب إلا على ما عينته المحكمة بذاته فهي- دون غيرها- المنوط بها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح عملا بنص المادة 175 من الدستور والمادة 1/25 من القانون 48 لسنة 1979».

(طعن رقم 1758 لسنة 72 ق جلسة 2003/5/26)

3- «المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن نص الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 - المنطبق على واقعة النزاع - يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة نسبا أو مصاهرة بشرط أن تثبت إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل، ولا يحول دون إعمال هذا النص قضاء المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المماثل له

لأن القضاء بعدم دستورية أحد النصوص لا يؤدي بمجرد إالى عدم دستورية مثيله - الذى لم يعرض على المحكمة الدستورية العليا - فالأحكام بعدم الدستورية هى أحكام عينية لا تنصب إلا على ما عنته المحكمة بذاته - فهى - دون غيرها - المنوط بها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح عملا بنص المادة 175 من الدستور والمادة 1/25 من القانون رقم 48 لسنة 1979».

(طعن رقم 11446 لسنة 80 ق جلسة 2011/7/6)



(ثانياً)

امتداد عقد الإيجار للمقيمين مع المستأجر

حتى الوفاة في ظل القانون

رقم 121 لسنة 1947

87- خلو القانون رقم 121 لسنة 1947 بشأن إيجار الأطنان وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين⁽¹⁾ من نص على امتداد عقد الإيجار إلى زوج وأقارب المستأجر المقيمين معه حتى وفاته أو تركه العين:

خلا القانون رقم 121 لسنة 1947 من نص على امتداد عقد الإيجار إلى زوج المستأجر وأقاربه المقيمين معه حتى وفاته أو تركه العين، كما فعل القانون رقم 52 لسنة 1969، والقانون رقم 49 لسنة 1977. ومن ثم فإنه يجب الرجوع إلى القواعد العامة الواردة في التقنين المدني في هذا الشأن.

وفي هذا نصت المادة 601 مدني على أن:

«1- لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.
2- ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم، أو أصبح الإيجار مجاوزا حدود حاجتهم. وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة 563، وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر.»

كما نصت المادة 602 على أن: «إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب

(1) الوقائع المصرية العدد 68 في 21 يوليو سنة 1947.

حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد».

وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدي للتقنين المدني أنه :

«الأصل أن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر. فإذا مات المؤجر بقى المستأجر يؤدي الأجرة لورثته. وإذا مات المستأجر كان على ورثته أن يؤديوا الأجرة في حدود التركة التي ورثوها من المستأجر».

ومفاد ما تقدم أن القواعد العامة في التقنين المدني تقضى بأن موت المستأجر خلال مدة عقد الإيجار لا ينهى العقد، ويلتزم ورثة المستأجر أن يؤديوا أجرة العين في حدود التركة التي ورثوها من المستأجر.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

1- «النص في المادة 601 من القانون المدني على أنه «لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر...» وفي المادة 602 منه على أنه «إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد» يدل على أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية».

(طعن رقم 744 لسنة 47 ق جلسة 1979/4/7)

(طعن رقم 676 لسنة 45 ق جلسة 1979/6/16)

(طعن رقم 970 لسنة 48 ق جلسة 1983/6/13)

2- «مفاد النص في المادتين 601، 602 من القانون المدني - يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع جعل القاعدة هي أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر، ... إلخ».

(طعن رقم 1829 لسنة 56 ق جلسة 1992/1/9)

88- سريان حكم المادتين 601، 602 على عقود الإيجار التي أبرمت منذ 15 أكتوبر سنة 1949 :

الأصل أن القانون يسرى بأثر فوري على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه سواء في نشأتها أو في إنتاجها آثارها أو في انقضاءها، وهو لا يسرى على الماضي فالمراكز القانونية التي نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد تخضع للقانون الذي حصلت في ظله، أما المراكز القانونية التي تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد من الزمان. فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التي خضعت في ظله في حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التي تتم بعد نفاذه، أما المراكز القانونية الاتفاقية فتظل خاضعة للقانون القديم الذي نشأت في ظله باعتبار أنه تعبير عن إرادة ذوى الشأن في نشوئها أو آثارها أو في انقضاءها، مالم يكن القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفه البيان لقواعد أمره فحينئذ يطبق القانون الجديد فوراً على مالم يكن قد اكتمل نشوؤه من عناصرها، وعلى آثارها هذه المراكز الحاضرة

والمستقبل كما يحكم انقضاءها وإذ كان نص المادتين 601، 602 لا يتعلقان بالنظام العام، فإن ما تضمناه، من أحكام فى آثار الإيجار عند وفاة المستأجر يسرى على العقود التى أبرمت منذ العمل بالتقنين المدنى الجديد بتاريخ 15 أكتوبر سنة 1949⁽¹⁾.

أما العقود التى أبرمت قبل ذلك؛ فتخضع لأحكام التقنين المدنى القديم⁽²⁾.

ويقابل المادتان 601، 602 من التقنين المدنى الجديد المادة 478/391 من القانون القديم وتجرى على أن: «لا يفسخ الإيجار بموت المؤجر مالم يكن الإيجار حاصلًا للمستأجر بسبب حرفته أو مهارته الشخصية».

وأحكام هذا النص لا تختلف - فى مجال بحثنا - عن الأحكام الواردة بالمادتين 601، 602 مدنى جديد - فالإيجار لا ينتهى بموت المستأجر وإنما ينتقل إلى ورثته⁽³⁾.

ولا يجوز للمؤجر طلب إنهاء الإيجار بوفاة المستأجر إلا إذا كان العقد لم يعقد إلا لاعتبارات شخصية وهو ما عبرت عنه المادة 478/391 قديم بـ «مالم يكن الإيجار حاصلًا للمستأجر بسبب ... أو

(1) نقض طعن رقم 402 لسنة 50 ق جلسة 1981/2/7 - طعن رقم 754 لسنة 46 ق جلسة 1982/2/17.

(2) السنهورى فى عقد الإيجار طبعة ثانية ص 1156 هامش (1) - نقض طعن رقم 1132 لسنة 47 ق جلسة 1982/3/3.

(3) السنهورى ص 1157.

مهارة الشخصية»⁽¹⁾.

والنص وإن كان لم يعين من يجوز له الفسخ في هذه الحالة، إلا أن الشراح فرقوا بين الإيجار الحاصل بسبب حرفة المستأجر وبين الإيجار الذى يكون فيه لشخصية المستأجر أو لمهارته اعتبار خاص فأجازوا في الحالة الأولى الفسخ لورثة المستأجر دون المؤجر، وأجازوه في الحالة الثانية للمؤجر وكذلك لورثة المستأجر إذا لم تتوافر فيهم المهارة المطلوبة⁽²⁾.

89- محكمة النقض تقضى بسريان القواعد العاطة على امتداد

الإيجار بوفاة المستأجر على حالة وفاة المستأجر فى ظل الامتداد

القانونى للإيجار:

ذهبت محكمة النقض فى قضائها إلى سريان القواعد العامة فى انتقال الإيجار بوفاة المستأجر المنصوص عليها فى المادتين 601، 602 مدنى حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الاستثنائى، غير أنها قضت بالامتداد القانونى للمقيمين إقامة مستقرة مع المستأجر حتى الوفاة ولو لم يكونوا من الورثة كما سنرى - وعلت المحكمة قضاءها بأن الحكمة التى حفزت التشريع الاستثنائى إلى تقرير هذا الامتداد والتى استهدفت حماية شاغلى العين من عسف المؤجر وتمكينه من السكنى فى أزمة الإسكان القائمة تقضى بأن

(1) عبد الفتاح عبد الباقي - عقد الإيجار الجزء الأول ص 524 - الدكتور

سليمان مرقس فى عقد الإيجار الطبعة الرابعة ص 740 وما بعدها.

(2) مرقس ص 741.

الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام هذا القانون يشمل الأشخاص الذين كانوا يقيمون إقامة دائمة مع المستأجر قبل وفاته، ولو لم يكونوا من الورثة.

فقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا خلا قانون إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدني حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الخاص».

(طعن رقم 346 لسنة 49 ق جلسة 1980/5/21)

2- «من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا خلا قانون إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدني حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الخاص».

(طعن رقم 891 لسنة 48 ق جلسة 1983/2/28)

3- «المقرر في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا خلا قانون إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدني حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الخاص».

(طعن رقم 955 لسنة 52 ق جلسة 1989/2/2)

90- أحكام الامتداد القانوني للإيجار في حالة وفاة الملتأجر

طبقا لقضاء محكمة النقض:

يشترط لامتداد عقد الإيجار بوفاة المستأجر في فترة الامتداد

القانوني لعقد الإيجار، طبقاً لقضاء محكمة النقض ما يأتي:
1- أن يكون الامتداد القانوني لصالح المقيمين مع المستأجر حتى الوفاة.

ولا يشترط أن يكون هؤلاء الأقارب الزوج والأولاد والوالدين أو ثمة أقارب آخرين من النسب أو المصاهرة من درجة معينة. كما لا يشترط أن يكون هؤلاء المقيمون ورثة للمستأجر.

2- أن المقصود بالإقامة حتى تاريخ الوفاة هي الإقامة المستقرة دون الإقامة العابرة.

غير أنه لا ينال من الإقامة المستقرة الانقطاع العارض عن الإقامة مهما استطالت مدته، ولا يحول دون قيامها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمناً.

إذ قضت محكمة النقض بأن:

1- «ذلك أن وفاة المستأجرة الأصلية قد وقعت في يناير سنة 1963 أي في ظل سريان أحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، والذي لم ينظم حالة امتداد العقد لمن كان يقيم مع المستأجر عند وفاته، ومن ثم يتعين الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني عند خلو قانون إيجار الأماكن من تنظيم تلك الحالة، ولو كان عقد الإيجار ممتدا بقوة القانون، ولما كان النص في المادة 1/601 من القانون المدني قد جرى على أن عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر، وجرى قضاء هذه المحكمة على أنه يشترط للانتفاع بالامتداد القانوني للعقد بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 أن يكون

المستفيدون من هذا الامتداد - سواء من الورثة أو غيرهم مقيمين عادة مع المستأجر الأصلي عند وفاته، فإنه يشترط لإعمال هذا الحكم المتقدم ثبوت إقامة المستفيد إقامة مستقرة بالمكان المؤجر قبل وفاة المستأجر، وألا يتعارض الحكم باستمرار عقد الإيجار للمستفيد مع أى نص آخر أمر يتعلق بالنظام العام الخ».

(طعن رقم 112 لسنة 48 ق جلسة 1984/4/26)

2- «.... وإن لم يرد فى القانون رقم 121 لسنة 1947 حكم خاص بانتقال حق المستأجر خلال فترة الامتداد القانونى فإن الحكمة التى حفزت التشريع الاستثنائى إلى تقرير هذا الامتداد والتى استهدفت حماية شاغلى العين من عسف المؤجر وتمكينه من السكنى فى أزمة الإسكان القائمة تقضى بأن الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام هذا القانون يقتصر على الأشخاص الذين كانوا يقيمون إقامة دائمة مع المستأجر قبل وفاته».

(طعن رقم 627 لسنة 57 ق جلسة 1988/3/2 - غير منشور)

3- «الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون رقم 121 لسنة 1947. قصره على من كانوا يقيمون إقامة مستمرة مع المستأجر ولو كانوا من غير ورثته. علة ذلك. المقصود بالإقامة. الإقامة المستقرة المعتادة. الإقامة العارضة والعابرة لا تعد كذلك».

(طعن رقم 1525 لسنة 52 ق جلسة 1988/5/30 - غير منشور)

4- «عقد الإيجار. عدم انتهائه بوفاة المستأجر فى ظل القانون

121 لسنة 1947. امتداده للمقيمين معه إقامة مستقرة حتى الوفاة ولو كانوا من غير الورثة. لا يشترط الإقامة اللاحقة علة ذلك».

(طعن رقم 3509 لسنة 60 ق جلسة 1994/11/30)

5- «عقد الإيجار. عدم انتهائه بوفاة المستأجر في ظل القانون 121 لسنة 1947. امتداده للمقيمين معه إقامة مستقرة حتى الوفاة ولو كانوا من غير الورثة. الانقطاع العارض عن الإقامة مهما استطلت مدته. لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمنا باتخاذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في انصراف قصده إليه».

(طعن رقم 6406 لسنة 66 ق جلسة 1998/5/20)

91- لا يترتب على ترك العين انتقال الإيجار:

انتقال الإيجار إلى المقيمين مع المستأجر قاصر على حالة وفاة المستأجر، إذ ينتقل الإيجار إلى المقيمين معه إقامة مستقرة، أما ترك العين فلا يترتب عليه انتقال الإيجار، ولو رفعت الدعوى في ظل القانون رقم 52 لسنة 1969 أو القانون رقم 49 لسنة 1977.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«ترك المطعون ضده الأول شقة النزاع إبان العمل بالقانون رقم 121 لسنة 1947. أثره. لا محل لإعمال المادة 29 ق 49 لسنة 1977 الذي رفعت الدعوى في ظله. علة ذلك».

(الطعن رقم 8160 لسنة 65 ق - جلسة 2007/6/27)

