

## **(الكتاب الخامس)**

**الامتداد القانونى لعقود التأجير لغير المصريين  
لصالح الزوجة المصرية وأولادها من غير المصرى،  
ولصالح الزوج المصرى وأولاده من غير المصرية**



## (النص القانوني)

### المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981

#### (كما وردت بالقانون)

تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد.

وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد.

وتثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية المختصة ويكون إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانونا عن طريق النيابة العامة.

ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة مالم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا<sup>(1)</sup>.

### الفقرة الرابعة من المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981

(على ضوء الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 14 أبريل سنة 2002 فى القضية رقم 6 لسنة 20 قضائية «دستورية»<sup>(2)</sup>).

(1) واردة فى (رابعا) فى شأن العمل على توفير المساكن.

(2) الجريدة الرسمية العدد 17 (تابع) فى 27 أبريل سنة 2002.

قضى الحكم المذكور بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة (17) من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنه من قصر استمرار عقد الإيجار على الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر غير المصرى عند انتهاء إقامته بالبلاد فعلا أو حكما دون الزوج المصرى وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية.

#### فكان نص الفقرة الرابعة من المادة أصبح كالاتى:

«ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة، وكذلك لصالح الزوج المصرى وأولاده من زوجته غير المصرية الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة، مالم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا».

#### 92- انتهاء عقود التأجير بانتهاء المدة المحددة للإقامة:

استثنى النص من حكم الامتداد القانونى للإيجار، عقود الإيجار المبرمة لصالح المستأجرين غير المصريين، ونص على انتهاء هذه العقود بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم فى البلاد.

وبالنسبة لعقود الإيجار التى يبرمها غير المصريين منذ 1981/7/31 تاريخ العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 فإنها تنتهى بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد.

ومعنى ذلك أن عقد الإيجار ينتهى من تلقاء ذاته سواء صدر حكم بانتهائه أو لم يصدر. وأن المحكمة تكون ملزمة بالقضاء بانتهاء العقد إذا طلب منها ذلك، فلا يكون لها سلطة تقدير فى هذا الشأن. ويكون

حكها مقررًا لانتهاء العقد وليس منشئًا له<sup>(1)</sup>. كما يضحى شغل المستأجر للمسكن بعد انتهاء مدة إقامته بلا سند ويجوز طرده من العين بحكم من القضاء المستعجل.

وينتهى عقد الإيجار على هذا النحو سواء انتهت إقامة المستأجر غير المصرى خلال مدة العقد الاتفاقية وقبل سريان الامتداد القانونى عليه. أو بعد انتهاء تلك المدة وبدء سريان الامتداد القانونى عليه.

وإذا أخلى المستأجر غير المصرى العين المؤجرة عملاً بهذا النص، عند انتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامته بالبلاد. فلا يلزم بأجرة باقى المدة المتفق عليها، إذا انتهت إقامته خلال مدة العقد الاتفاقية لأن إنهاء العقد قبل انتهاء مدته لم يكن بإرادته وإنما بقوة القانون. وإذا ظل فى العين المؤجرة بعد انتهاء عقده بقوة القانون فلا يلزم بالأجرة المتفق عليها أو الأجرة القانونية وإنما يلزم بأجرة المثل<sup>(2)</sup>.

كما ينتهى العقد بمغادرة المستأجر الأجنبى البلاد نهائياً قبل انقضاء المدة المحددة قانوناً لإقامته بالبلاد، أو بإلغائها قبل انتهاء مدتها أو بوفاته بحسبان أنه يترتب على واقعة الوفاة - حتماً - أن تنتهى قانوناً المدة المحددة لإقامته بالبلاد.

(أنظر حكم الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية بتاريخ 2001/5/24 والأحكام الأخرى المنشورة ببند 99).

---

(1) سليمان مرقس الجزء الثانى الطبعة الثامنة ص307- الدكتور سمير كامل  
التنازع بين قوانين إيجار الأماكن فى الزمان الطبعة الأولى 1986 ص117.  
(2) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص613 وما بعدها.

ولأن الحكم الوارد بالمادة متعلق بالنظام العام فإنه يسرى بأثر فوري مباشر على العقود المبرمة قبل العمل به والتي ظلت سارية بعد العمل به. وقد نصت المادة على ذلك صراحة بقولها<sup>(1)</sup> «وبالنسبة للأماكن التي يستأجرها غير المصريين في تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصري في البلاد».

غير أن المادة لم تنص على انتهاء عقود إيجار تلك الأماكن بقوة القانون، وإنما جعلت طلب الإخلاء رخصة للمؤجر له أن يتنازل عنها صراحة أو ضمناً فإذا تنازل عنها لا يجوز له أن يعاود طلب إنهاء العقد استناداً إلى انتهاء ذات الإقامة من جديد.

أما عقود الإيجار التي انتهت قبل العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 فتظل خاضعة للقانون الذي انتهت في ظله.

### وقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «لما كان الثابت من الأوراق وما قرره الحكم المطعون فيه أن وفاة المستأجرة الأصلية لعين النزاع حصلت في يوليو 1980 أى قبل نفاذ القانون 136 لسنة 1981 المعمول به اعتباراً من 1981/7/31 فإن القانون السارى وقت وفاتها وهو القانون رقم 49 لسنة 1977 هو الذى يحكم أثر وفاتها على عقد الإيجار فى حالة بقاء ابنتها الطاعنة فى العين المؤجرة وإذ نصت المادة 1/29 منه على أنه «مع عدم الإخلال بحكم المادة 8 من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر،

(1) مرقس الجزء الثانى الطبعة الثامنة ص308 - العطار فى شرح أحكام الإيجار

أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك» بما مؤداه أن عقد إيجار عين النزاع المؤرخ 1972/12/1 الصادر للسيدة..... لا ينتهى بوفاتها ويكون من حق ابنتها الطاعنة، إذا أثبتت إقامتها فى العين معها حتى الوفاة أن تستمر فى شغل العين وإن كان المطعون ضده قد طالب بإخلائها بعد العمل بأحكام القانون رقم 136 لسنة 1981 باعتبارها أجنبية إذ كانت إقامتها بجمهورية مصر العربية قد انتهت وذلك إعمالاً لنص المادة 2/17 منه. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأسس قضاءه بإخلاء الطاعنة على قوله أنه مع ثبوت إقامة الطاعنة بشقة النزاع لا يمتد عقد إيجار والدتها لصالحها لأنها أجنبية وليست مصرية ومن ثم ينتهى هذا الإيجار بانتهاء إقامة هذه المستأجرة الأجنبية بوفاتها طبقاً لنص المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

**(طعن رقم 1366 لسنة 53 ق جلسة 1984/4/9 - ذات المبدأ طعن**

**رقم 1367 لسنة 48 ق جلسة 1984/1/16 - طعن رقم 595 لسنة**

**46 ق جلسة 1982/1/11)**

2- «النص فى الفقرتين الأولى والثانية من المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 على أنه تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم بالبلاد وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد يدل على أن المشرع وإن وضع فى الفقرة الأولى

قاعدة عامة مؤداها انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم في البلاد، وأن هذا الانتهاء يقع بقوة القانون، إلا أنه أفرد قاعدة خاصة بالأماكن التي يستأجرها غير المصريين في تاريخ العمل بهذا القانون، وهي التي أبرمت عقود إيجارها قبل استحداث المشرع لهذا الحكم، مؤداها أن يكون طلب إنهاؤها رخصة للمؤجر لا يترخص في استخدامها إلا إذا انتهت إقامة غير المصرى في البلاد فإذا انتهت هذه الإقامة حق للمؤجر طلب إنهاء العقد، كما أجاز له أن يتنازل عن استخدام هذه الرخصة صراحة أو ضمنا فإذا تنازل عنها لا يجوز له أن يعاود طلب إنهاء العقد استنادا إلى انتهاء ذات الإقامة من جديد».

**(طعن رقم 196 لسنة 56 ق جلسة 1986/11/24)**

3- «عقود الإيجار الصادرة للأجانب وقت العمل بالقانون رقم 136 سنة 1981 والمحركة في ظله. انتهاءها بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم. للمؤجر حق طلب الإخلاء فور ذلك».

**(طعن رقم 1884 لسنة 57 ق جلسة 1988/3/10)**

4- «عقود الإيجار الصادرة للأجانب والسارية وقت العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 انتهاءها بقوة القانون طالما لم يكن لهم إقامة سارية المفعول في ذلك الوقت. م 17 ق 136 لسنة 1981. عقود الإيجار المبرمة لصالحهم في تاريخ تال لسريان القانون المذكور. انتهاءها بانتهاء مدة إقامتهم بالبلاد».

**(طعن رقم 2413 لسنة 52 ق جلسة 1989/2/13)**

5- «النص في المادة 17 من قانون إيجار الأماكن 136 لسنة 1981- يدل في ضوء المناقشات التي دارت في مجلس الشعب التي

أسفرت عن إضافة الفقرة الأخيرة أن المشرع لاعتبارات أفصح عنها تقرير اللجنة المشتركة من الإسكان والشئون الدستورية والتشريعية بقوله «نظرا لوجود وحدات سكنية كثيرة مؤجرة لغير المصريين غير المقيمين بالبلاد وغير مستغلة، فقد تضمن هذا النص أن تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين، بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد» ورتب فى الفقرة الأولى إنهاء تلك العقود، إلا أنه عاد فى الفقرة الأخيرة وبعد مناقشات مستفيضة فعلق تحقق هذا الحكم على شرط واقف هو عدم إقامة زوجة مصرية أو أولاد منها بالعين المؤجرة.... فإن وجد واحد من هؤلاء فلا ينتهى العقد إلا أن تثبت مغادرتهم البلاد نهائيا ولا يستقيم فهم النص إلا باعتبار الفقرة الأخيرة مجرد شرط واقف لتحقيق الحكم الوارد بالفقرة الأولى إذ لا يستقيم أن يقال عن عقد انتهى بالفعل ثم أنه مع ذلك يستمر، وعلى ذلك فإن الفهم الصحيح لنص الفقرتين معا أن ما ورد بالفقرة الأخيرة لا يعدو أن يكون شرطا واقفا لإعمال الفقرة الأولى وقد نصت المادة 268 من القانون المدنى على أنه «إذا كان الالتزام معلقا على شرط واقف فلا يكون نافذا إلا إذا تحقق الشرط، أما قبل تحقق الشرط فلا يكون الالتزام قابلا للتنفيذ القهرى ولا للتنفيذ الاختيارى ومن المقرر أن من حق المدعى عليه أن يدفع الدعوى بكل ما من شأنه ألا يحكم للمدعى بطلباته، ومن ذلك عدم تحقق الشرط الواقف لقيام التزامه بالإخلاء.... ولا جدال فى أن للمستأجر الأجنبى مصلحة شخصية ومباشرة فى سكنى زوجته وأبنائه الملزم بسكناهم وفى الإفادة من العين المؤجرة بالإقامة فيها معهم تبعا لحقهم».

(طعن رقم 2394 لسنة 64 ق جلسة 2000/5/8)

6- «النص في المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 يدل على أن المشرع قد اتجه في القانون المذكور إلى وضع تنظيم قانوني في شأن انتهاء عقود الإيجار المبرمة لصالح غير المصريين بحيث لا يبيح للمستأجر الأجنبي الاستفادة من أحكام الامتداد المقررة وفقا لتشريعات إيجار الأماكن إلا للمدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد أيا كان سبب انتهائها سواء أكان بمضى المدة التي منحتها له السلطات المختصة أم كان بمغادرته البلاد نهائيا قبل انقضائها أو بإلغائها قبل انتهاء مدتها أو كان ذلك بوفاته بحسبان أنه يترتب على واقعة الوفاة - حتما - أن تنتهي قانونا المدة المحددة لإقامته بالبلاد فواقعة الوفاة شأنها في ذلك شأن سائر أسباب انتهاء مدة إقامة الأجنبي ترتب انتهاء عقد إيجار المستأجر الأجنبي عملا بنص المادة 17 المار ذكرها ويقتصر استمرار العقد على زوجته المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائيا».

#### (طعن رقم 7743 لسنة 65 جلسة 2006/4/20)

7- «المقرر - في قضاء محكمة النقض- أن مفاد النص في الفقرتين الأولى والثانية للمادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 - أن عقود الإيجار الصادرة لصالح الأجانب والسارية المفعول وقت العمل بالقانون المذكور في 1981/7/31 دون أن يكون لهم مدة إقامة سارية المفعول في ذلك الوقت أصبحت منتهية بقوة ذلك القانون ومنذ نفاذه أما إذا كانت مدة إقامتهم ممتدة إلى تاريخ لاحق أو كانت عقود الإيجار الصادرة إليهم لم تبرم إلا في تاريخ تال لسريان القانون المذكور فإن هذه العقود لا تنتهي بقوة القانون إلا بانتهاء مدة إقامتهم وأنه إذا ما انتهت هذه

العقود على النحو المتقدم ولجأ المؤجر إلى المحكمة طالبا إخلاء المستأجر فإن المحكمة لا تملك إلا إجابته إلى طلبه متى تحققت من أن المستأجر أجنبي الجنسية وأن مدة إقامته بالبلاد قد انتهت».

### (طعن رقم 8108 لسنة 65 ق جلسة 2007/8/1)

8- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى الفقرة الثالثة من المادة 17 من القانون 136 لسنة 1981 والمادة 16 من القانون رقم 89 لسنة 1960 فى شأن إقامة الأجنب المعدل بالقانون 49 لسنة 1968 أن المعول عليه فى إثبات الإقامة هو صدور الترخيص بالفعل وحصول الأجنبي عليه ..... الخ».

### (طعن رقم 2108 لسنة 65 ق جلسة 2007/8/1)

## 93- الأماكن التى تخضع لحكم المادة:

رغم أن نص المادة جاء عاما بالنسبة لعقود التأجير المبرمة لصالح غير المصريين، إلا أنه لا يسرى إلا على الوحدات السكنية المؤجرة للسكنى ويستفاد ذلك أولا من ارتباط هذا الحكم بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامة المستأجر غير المصرى فى مصر وثانيا مما ورد فى الفقرة الرابعة من المادة من استمرار عقد الإيجار بقوة القانون لصالح زوجة المستأجر المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا.

فلا يسرى الحكم المذكور على الوحدات غير السكنية كالجراجات والمخازن والمحال التجارية والمصانع وعلى الوحدات السكنية المؤجرة لغير أغراض السكنى كالعيادات والمكاتب<sup>(1)</sup>.

(1) مرقس الجزء الثانى الطبعة الثامنة ص310 وما بعدها.

ولا يسرى هذا الحكم إلا على الوحدات السكنية الخالية المؤجرة للسكنى دون الوحدات السكنية المفروشة، فالأماكن الأولى هي التي يتركها مستأجروها مغلقة دون استغلال بعد مغادرتهم البلاد رغم حاجة المواطنين إليها وذلك لضالة قيمتها الإيجارية إذا ما قورنت بالقيمة الإيجارية للأماكن المفروشة. أما الأماكن المفروشة فهي متوفرة ولا تمثل أى أزمة، فضلا عن أن إيجارها ينتهى بانتهاء مدتها، فلا صعوبة فى هذا الشأن<sup>(1)</sup>.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم بالبلاد م 17 ق 136 لسنة 1981 الغاية منه. توفير الوحدات السكنية دون الأماكن المؤجرة لغير السكنى. علة ذلك. مؤداه إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانونا عن طريق النيابة العامة المنصوص عليه فى الفقرة الثالثة من المادة المشار إليها. عدم انطباقه على المستأجر لوحدات غير سكنية من الأجانب».

### (طعن رقم 1594 لسنة 54 ق جلسة 1991/10/31)

2- «انتهاء عقود الإيجار الصادرة للأجانب بقوة القانون طالما لم يكن لهم إقامة سارية المفعول وقت العمل بالقانون 136 لسنة 1981. اقتصره على الأماكن المؤجرة لهم بغرض السكنى. م 17 من القانون

(1) من هذا رأى: العطار فى شرح أحكام الإيجار ص 614 - عزت محمد النمر حق الإخلاء فى التشريع المصرى 1983 ص 219 - وعكس ذلك محمد عبد الرحيم عنبر فى قانون المساكن الجديد 1981 ص 80 - المستشار عبد الحميد عمران أسباب الإخلاء فى قانون إيجار الأماكن والتعليق على نصوصه الطبعة الأولى 1981/1982 ص 254 - مرقس الجزء الثانى الطبعة الثامنة ص 311 وما بعدها.

المذكور. عدم انطباق حكمها على الأماكن المؤجرة لهم لغير هذا الغرض».

(طعن رقم 3649 لسنة 59 ق جلسة 1994/4/6)

3- «نص المادة 17 ق 136 لسنة 1981. سريانه على الأماكن المؤجرة للسكنى دون غيرها. إعلان المستأجر الأجنبي الذى انتهت إقامته بالبلاد عن طريق النيابة العامة. عدم خروجه على القواعد العامة لإعلان الأشخاص الطبيعيين المقيمين بالخارج».

(طعن رقم 2538 لسنة 68 ق جلسة 2000/1/24)

(طعن رقم 1004 لسنة 56 ق جلسة 1992/2/10)

#### 94- المقصود بغير المصرى ومدة الإقامة:

المقصود بغير المصرى كل من لا يتمتع بجنسية جمهورية مصر العربية ولو كان ينتمى إلى جنسية إحدى الدول العربية، فيشمل غير المصرى عديم الجنسية.

وينظم الجنسية المصرية القانون رقم 26 لسنة 1975 بشأن الجنسية المصرية.

والمقصود بالمدة المحددة قانونا لإقامة غير المصرى، المدة التى ترخص بها الجهة المختصة (وزارة الداخلية) لإقامة غير المصرى بجمهورية مصر العربية، فالعبرة بمدة الإقامة المصرح بها قانونا لا بمدة الإقامة الفعلية<sup>(1)</sup>.

(1) فى هذا المعنى نقض 1982/11/18 طعن رقم 540 لسنة 48 ق وقد اعتبر

الفلسطينيين من الأجانب فلا يستفيدون من المادة 2/26 من القانون رقم 52 لسنة 1969، 1985/2/17 طعن رقم 2130 لسنة 53 ق وقد اعتبرهم أيضا=

**وقد قضت محكمة النقض بأن:**

1- «إقامة الأجنبي. المعول عليه في إثباتها حصول الأجنبي على الترخيص بالفعل. م 17/3 ق 136 لسنة 1981. قضاء الحكم المطعون فيه بانتهاء عقد إيجار الأجنبي المشمول بقوامة الطاعنة لشقة النزاع لانتهاء إقامته بالبلاد دون اعتداد بأن عدم تجديد إقامته راجع لتواجده بالسجن لقضاء عقوبة مقيدة للحرية في جنابة. لا خطأ. علة ذلك».

**(طعن رقم 1062 لسنة 58 ق جلسة 1993/6/6)**

2- سريان المادة 17 ق 136 لسنة 1981 على الإقامة المرخص بها للأجنبي أيا كان مبعثها ودواعيها. لا محل لعدم تطبيقها على الإقامة بغرض السياحة. علة ذلك».

**(طعن رقم 137 لسنة 58 ق جلسة 1993/6/6)**

3- «الأجنبي المرخص له بإقامة مؤقتة بمصر. اعتبار إقامته سارية المفعول طالما لم يتغيب بالخارج أكثر من ستة شهور أو لم يتجاوز مدة إقامته المرخص له بها أيتها أقل. الاستثناء قرار الداخلية رقم 180 لسنة 1964 المعدل».

**(طعن رقم 3189 لسنة 59 ق جلسة 1994/2/16)**

4- «التأجير لغير المصريين. انتهاءها بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم في البلاد. م 17 ق 136 لسنة 1981. المقصود بانتهاء الإقامة. مدة الترخيص بالإقامة في البلاد وليس الإقامة الفعلية».

**(طعن رقم 468 لسنة 65 ق - جلسة 2006/1/22)**

= من الأجانب فلا يستفيدون من حكم المادة 46 من القانون 49 لسنة 1977-  
الطار في شرح أحكام الإيجار ص 612 وما بعدها.

وعدم سريان أحكام القانون 89 لسنة 1960 فى شأن دخول وإقامة الأجانب بأراضى جمهورية مصر العربية والخروج منها على أعضاء السلك الدبلوماسى والقنصلى بشرط المعاملة بالمثل لا يحول دون تطبيق المادة (17) عليهم.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«عدم سريان أحكام القانون 89 لسنة 1960 فى شأن دخول وإقامة الأجانب بأراضى جمهورية مصر العربية والخروج منها على أعضاء السلك الدبلوماسى والقنصلى المعتمدين منهم بشرط المعاملة بالمثل. م37 ق89 لسنة 1960. لا يحول دون تطبيق نص المادة 17 من القانون 136 لسنة 1981 بشأن انتهاء عقود التأجير الخاصة بهم بانتهاء إقامتهم بالبلاد. علة ذلك».

### (طعن رقم 1811 لسنة 56 ق جلسة 1992/2/30)

وتثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية المختصة وهى مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بوزارة الداخلية، فلا تثبت الإقامة بشهادة من أية جهة أخرى غيرها ولو كانت جهة رسمية، كما لا تثبت هذه الإقامة بطرق الإثبات الأخرى كشهادة الشهود.

ويقع على المؤجر الذى يطلب الإخلاء عبء إثبات أن المستأجر غير مصرى، ويقع بعدئذ على الأخير عبء إثبات أنه مرخص له فى الإقامة بمصر لمدة معينة لم تنته بعد أو جددت قبل انتهائها وذلك عن طريق تقديم الشهادة سالفة الذكر.

**وقد قضت محكمة النقض بأن:**

1- «إثبات إقامة الأجنبي. تحققها بصدور ترخيص بالفعل وحصول الأجنبي عليه. م 16 ق 89 لسنة 1960».

**(طعن رقم 1632 لسنة 60 ق جلسة 1994/7/3)**

2- «إقامة الأجنبي. المعول عليه في إثباتها. حصول الأجنبي على الترخيص بالفعل م 3/17 ق 136 لسنة 1981 مخالفة ذلك لا أثر له».

**(طعن رقم 3023 لسنة 61 ق جلسة 1995/3/23)**

**(طعن رقم 1062 لسنة 58 ق جلسة 1993/6/6)**

3- «عقود التأجير لغير المصريين انتهاءها بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم في البلاد. إثبات تلك الإقامة وانتهاءها. مناطه. الشهادة الصادرة من الجهة الإدارية المختصة. اعتبار الإقامة القانونية متصلة إذا استمرت دون انقطاع مهما تعددت سنداتهما».

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

**(طعن رقم 67 لسنة 59 ق جلسة 1993/7/5)**

4- «عدم سريان أحكام القانون 89 لسنة 1960 في شأن دخول وإقامة الأجانب بأراضي جمهورية مصر العربية والخروج منها على عدة طوائف من الأجانب. م 37 ق 89 لسنة 1960. لا يحول دون تطبيق نص المادة 17 من القانون 136 لسنة 1981 بشأن انتهاء عقود التأجير الخاصة بهم بانتهاء إقامتهم بالبلاد. علة ذلك».

**(طعن رقم 2745 لسنة 74 ق - جلسة 2006/1/5)**

وينظم إقامة الأجانب في جمهورية مصر العربية القانون رقم 89 لسنة 1960 في شأن دخول وإقامة الأجانب بأراضي الجمهورية العربية المتحدة

والخروج منها (المعدل بالقانون رقم 49 لسنة 1968 والقانون رقم 124 لسنة 1980).

وطبقا للمادة 16 من القانون يجب على كل أجنبي أن يكون حاصلا على ترخيص في الإقامة وعليه أن يغادر أراضي الجمهورية العربية المتحدة (جمهورية مصر العربية الآن) عند انتهاء مدة إقامته ما لم يكن قد حصل قبل ذلك على ترخيص من وزارة الداخلية في مد إقامته.

وتنص المادة 17 من القانون على أن يقسم الأجانب من حيث

الإقامة إلى ثلاث فئات:

(1) أجنبي ذو إقامة خاصة.

(2) أجنبي ذو إقامة عادية.

(3) أجنبي ذو إقامة مؤقتة.

ويرخص لأفراد الفئة الأولى في الإقامة مدة عشر سنوات تتجدد عند الطلب وذلك ما لم يكونوا في إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 26 (م18). والحالات الأخيرة هي: إذا كان في وجوده ما يهدد أمن الدولة أو سلامتها في الداخل أو في الخارج أو اقتصادها القومي أو الصحة العامة أو الآداب العامة أو السكينة العامة أو كان عالية على الدولة (م26).

ويرخص لأفراد الفئة الثانية في الإقامة مدة خمس سنوات يجوز

تجديدها (م19).

ويرخص لأفراد الفئة الثالثة في الإقامة مدة أقصاها سنة يجوز

تجديدها. ومع ذلك يجوز منح الترخيص في الإقامة لمدة أقصاها ثلاث

سنوات يجوز تجديدها وفقا للشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من

وزير الداخلية (م20 معدلة بالقانون 124 لسنة 1980).

وإذا أثير أمام المحكمة التي تنتظر دعوى الإخلاء نزاع جدى على الجنسية تعين عليها أن توقف الدعوى وتحدد للخصوم ميعادا يستصدرون فيه حكمها نهائيا من مجلس الدولة فى مسألة الجنسية عملا بالمادة 16 من القانون رقم 46 لسنة 1972 فى شأن السلطة القضائية والمادة 129 مرافعات.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن النص فى المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن: «تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد، وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد، وتثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية المختصة، ويكون إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانونا عن طريق النيابة العامة، ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا، والنص فى المادة العاشرة من القانون رقم 47 لسنة 1972 فى شأن تنظيم مجلس الدولة على أن: «تختص محاكم مجلس الدولة دون غيرها بالفصل فى المسائل: سابعاً: دعاوى الجنسية يدل على أن محاكم مجلس الدولة تختص دون غيرها الفصل فى كافة منازعات الجنسية أيا كانت صورتها أى سواء أكانت فى صورة دعوى

أصلية بالجنسية، أم فى صورة طعن فى قرار إدارى صادر فى الجنسية، أم فى صورة مسألة أولية فى دعوى أصلية يتوقف الفصل فيها على الفصل فى تلك المسألة، ولو كانت الدعوى الأصلية قائمة أمام القضاء العادى وفى حدود اختصاصه، وأثير نزاع فى الجنسية، وكان الفصل فيها يتوقف عليه الفصل فى الدعوى، إذ يتعين على المحكمة فى هذه الحالة أن توقف الدعوى وتحدد للخصوم ميعادا يستصدرون فيه حكما نهائيا من مجلس الدولة فى مسألة الجنسية، وإذا قصر الخصم فى استصدار هذا الحكم فى تلك المسألة فى المدة المحددة كان للمحكمة أن تفصل الدعوى بحالتها، أما إذا رأت المحكمة أن وجه المسألة فى الجنسية ظاهر حيث لا يحتاج الأمر للفصل فيه من المحكمة المختصة أغفلت المسألة وحكمت فى موضوع الدعوى على أساس ما ثبت لديها من وقائعها فى شأن الجنسية، وذلك عملا بالمادة 16 من القانون رقم 46 لسنة 1972 فى شأن السلطة القضائية، والمادة 129 من قانون المرافعات، وكان النص فى المادة 12 من القانون رقم 26 لسنة 1975 بشأن الجنسية المصرية على أن المصرية متى تتزوج من أجنبى تظل محتفظة بجنسيتها المصرية إلا إذا رغبت فى اكتساب جنسية زوجها، وأثبتت رغبتها هذه عند الزواج أو أثناء قيام الزوجية، وكان قانون جنسية زوجها يدخلها فى هذه الجنسية، ومع ذلك تظل محتفظة بجنسيتها المصرية إذا أعلنت رغبتها فى ذلك خلال سنة من تاريخ دخولها فى جنسية زوجها، وإذا كان عقد زواجها باطلا طبقا لأحكام القانون المصرى وصحيا طبقا لأحكام قانون الزوج ظلت من جميع الوجوه، وفى جميع الأحوال مصرية، ومع ذلك يجوز بقرار من وزير الداخلية

اعتبارها فاقدة للجنسية المصرية إذا كانت اكتسبت جنسية زوجها يدل على أن المصرية التي تتزوج من أجنبي لا تفقد الجنسية المصرية بقوة القانون كأثر مباشر، للزواج، بل يجب لكي تفقد هذه الجنسية أن تعلن عن رغبتها في الدخول في جنسية الزوج، وأن يقضى قانون دولة الزوج بمنح الزوجة جنسية الزوج، وأن يكون عقد الزواج صحيحا وفقا لأحكام القوانين السارية في جمهورية مصر العربية، ويجوز لها استرداد الجنسية المصرية فور الطلب وبقوة القانون عملا بنص المادتين 13، 14 من هذا القانون، لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن والدة المطعون ضدهم المرحومة رتيبة أيوب عبد الحكيم أجنبية وتتمتع بالجنسية الفلسطينية ومدرجة على وثيقة سفر زوجها الفلسطيني الجنسية «المستأجر الأصلي لشقة النزاع» وكانت تجدد إقامتها بالبلاد وفقا لأحكام القانون رقم 89 لسنة 1960 بشأن دخول وإقامة الأجانب، وقد انتهت إقامتها بالبلاد بوفاتها في أغسطس سنة 1984، فبينتهى بذلك عقد إيجار شقة النزاع عملا بالمادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981، وأن المطعون ضده الثانى وبفرض أنه كان يقيم مع والده بشقة النزاع وقت وفاته سنة 1978، وامتد له عقد الإيجار عملا بالمادة 1/29 من القانون 49 لسنة 1977، فإن العقد ينتهى بالنسبة له لانتهاى إقامته بالبلاد، وقدم تدعيما لهذا الدفاع شهادتين صادرتين من مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بوزارة الداخلية مؤرختين 1991/3/11، 1991/3/12، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدعوى استنادا إلى ما ثبت لديه من أن والدة المطعون ضدهم مصرية الجنسية

لأنها ولدت بمصر سنة 1923 من أبوين مصريين، وأنها لم تتخل عن جنسيتها المصرية وقت زواجها من زوجها الفلسطيني الجنسية، وأن الثابت من شهادة ميلادها ووثيقة زواجها وشهادة وفاتها أنها مصرية، إلا أن الاستدلال بشهادة الميلاد وعقد الزواج على جنسيتها لا يحسم واقعة النزاع بعد أن ألحقت بوثيقة سفر زوجها الفلسطيني الجنسية بتاريخ لاحق فى 1970/5/20، وأفادت مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بأن السيدة المذكورة فلسطينية الجنسية، وكان يرخص لها بالإقامة المؤقتة بالبلاد وتجددت لها الإقامة حتى 1984/6/7، مما يدل على أن وجه المسألة فى جنسية والدة المطعون ضدهم ليس ظاهراً، ويحتاج الأمر فيه إلى صدور حكم من المحكمة المختصة سيما وأن الحكم ذهب إلى أنها لم تتخل عن جنسيتها المصرية بالزواج، وقد جاء ذلك القول بغير سند فيكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وعابه القصور فى التسبيب بما يوجب نقضه».

#### (طعن رقم 3244 لسنة 62 ق جلسة 4 يناير 1996)

2- «النص فى المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن «تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم بالبلاد وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد وتثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية المختصة... ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع

الأحوال لصالح الزوجة المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائياً. والنص فى المادة العاشرة من القانون رقم 47 لسنة 1972 فى شأن تنظيم مجلس الدولة على أن «تختص محاكم مجلس الدولة دون غيرها بالفصل فى المسائل.. سابعاً دعاوى الجنسية» يدل على أن محاكم مجلس الدولة تختص دون غيرها بالفصل فى كافة منازعات الجنسية أيا كانت صورتها وسواء أكانت فى صورة دعوى أصلية بالجنسية أم فى صورة طعن فى قرار إدارى صادر فى الجنسية أم فى صورة مسألة أولية فى دعوى أصلية يتوقف الفصل فيها على الفصل فى تلك المسألة ولو كانت الدعوى الأصلية قائمة أمام القضاء العادى وفى حدود اختصاصه وأثير النزاع فى الجنسية. وكان الفصل فيها يتوقف عليه الفصل فى الدعوى. إذ يتعين على المحكمة فى هذه الحالة أن توقف الدعوى وتحدد للخصوم ميعاداً يستصدرون فيه حكماً نهائياً من مجلس الدولة فى مسألة الجنسية. وإذا قعد الخصم فى استصدار هذا الحكم فى تلك المسألة فى المدة المحددة كان للمحكمة أن تفصل فى الدعوى بحالتها أما إذا رأت المحكمة أن وجه المسألة فى الجنسية ظاهر بحيث لا يحتاج الأمر للفصل فيه من المحكمة المختصة أغفلت المسألة وحكمت فى موضوع الدعوى على أساس ما ثبت من وقائعها فى شأن الجنسية وذلك عملاً بنص المادة 16 من القانون رقم 46 لسنة 1972 فى شأن السلطة القضائية والمادة 129 من قانون المرافعات وكان المقرر أيضاً أن الاستدلال بشهادة الميلاد وعقد الزواج على الجنسية لا يحسم واقعة النزاع. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدهم

قدموا بجلسة 1995/5/16 وهي الجلسة الأخيرة والوحيدة التي نظرت فيها الدعوى أمام محكمة الدرجة الثانية حافظة مستندات تضمنت قيد ميلاد ووثيقة زواج مورثتهم - المستأجرة - لإثبات أنها مصرية الجنسية وطلب الطاعن أجلا ليتمكن من الاطلاع عليها وتقديم دفاعه بشأنها. إلا أن المحكمة قررت حجز الدعوى للحكم دون إجابته لطلبه. وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه برفض دعوى إنهاء دعوى الإيجار استنادا إلى هذه المستندات التي قدمها المطعون ضدهم ملتفتا عن مستندات الطاعن التي قدمها أمام محكمة ثانى درجة لإثبات أن المستأجرة سودانية الجنسية. ورغم عدم كفاية تلك المستندات المقدمة من المطعون ضدهم لحسم واقعة النزاع على جنسية مورثتهم ليظل النزاع فى شأنها لا يزال قائما بين الخصوم. ويحتاج الأمر فيه إلى حكم حاسم لها من المحكمة المختصة مما يعيب الحكم ويوجب نقضه. على أن يكون مع النقص الإحالة».

(طعن رقم 11057 لسنة 65ق جلسة 2002/11/21)

### 95- لا أثر لتجديد إقامة غير المصرى على انتهاء عقد الإيجار:

إذا انتهت إقامة غير المصرى بانتهاء ترخيص إقامته فإن عقد الإيجار ينتهى بالتالى، ولا يحول دون ذلك تجديد مدة الإقامة بعد ذلك، لأن هذا التجديد يعتبر ترخيصا جديدا. أما إذا كان غير المصرى قد جدد مدة إقامته قبل انتهاء مدة الإقامة المرخص به، فإن عقد الإيجار لا ينتهى.

### وفى هذا قضت محكمة النقص بأن:

1- «كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتمكين المطعون ضده من عين التداعى على سند من أن الشهادة الصادرة من مصلحة وثائق

السفر والهجرة والجنسية تضمنت أنه مصرح له بالإقامة في البلاد حتى 1984/10/31 في حين أن الثابت من تلك الشهادة أن إدارة الجوازات صرحت له بإقامة تنتهي في 1981/9/18 إلا أنه غادر البلاد في 1981/6/19 ولم يعد إلا في 1981/12/29 بعد انتهاء مدة إقامته في 1981/9/18 حتى تاريخ التصريح له بإقامة جديدة في 1981/12/29 فانتهى عقد إيجار العين محل النزاع بقوة القانون اعتباراً من 1981/9/18 ولا يغير من ذلك أنه رخص له بالإقامة عدة مرات حتى 1984/10/31 إذ أن تلك الإقامة اللاحقة ليست استمراراً للإقامة السابقة وغير متصلة بها ومن ثم فلا أثر لها على عقد الإيجار الذى انتهى بانتهاء مدة إقامة المستأجر بالبلاد وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون مشوباً بالخطأ في تطبيق القانون».

#### (طعن رقم 1375 لسنة 54 ق جلسة 1990/2/22)

2- «عقود التأجير لغير المصريين انتهائها بانتهاؤها المدة المحددة لإقامتهم في البلاد. م 17 ق 136 لسنة 1981. سريانه على العقود الممتدة إلى تاريخ لاحق على نفاذ القانون. حصول المستأجر الأجنبي في تاريخ لاحق على إقامة جديدة لا أثر له على عقد الإيجار الذى انتهى بقوة القانون. علة ذلك».

#### (طعن رقم 2165 لسنة 60 ق جلسة 1994/10/27)

3- «الترخيص للمستأجر الأجنبي بعد انتهاء مدة إقامته بإقامة لاحقة. لا أثر له على عقد الإيجار الذى انتهى بقوة القانون. علة ذلك».

#### (طعن رقم 3227 لسنة 63 ق جلسة 2000/1/19)

4- «طلب الأجنبي تجديد ترخيص الإقامة. وجوب تقديمه قبل انتهاء المدة المرخص له فيها. قرار وزير الداخلية رقم 21 لسنة 1960.

تجديد ترخيص الإقامة بعد انتهاء مدته. اعتباره ترخيصاً جديداً وليس تجديداً للترخيص. قرار مدير مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بجواز تقديم طلب تجديد الإقامة بعد انتهاء الإقامة السابقة لا أثر له. علة ذلك».

(طعن رقم 468 لسنة 65ق - جلسة 2006/1/22)

### 96- إعلان غير المصرى بدعوى الإخلاء:

«نصت الفقرة الثالثة من المادة فى عجزها على أن «يكون إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانوناً عن طريق النيابة العامة». ومفاد ذلك أن إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانوناً بالبلاد بدعوى الإخلاء يكون عن طريق النيابة العامة» ويخضع تسليم صورة الإعلان بالتالى لحكم المادة (13 فقرة 9، 10) من قانون المرافعات والذى تنص على أن:

**فقرة (9):** ما يتعلق بالأشخاص الذين لهم موطن معلوم فى الخارج يسلم للنيابة العامة وعلى النيابة إرسالها لوزارة الخارجية لتوصيلها بالطرق الدبلوماسية، ويجوز أيضاً فى هذه الحالة وبشروط المعاملة بالمثل تسليم الصورة مباشرة لمقر البعثة الدبلوماسية للدولة التى يقع بها موطن المراد إعلانها كى تتولى توصيلها إليه. ويجب على المحضر خلال أربع وعشرين ساعة من تسليم الصورة للنيابة العامة المختصة أن يوجه إلى المعلن إليه فى موطنه المبين بالورقة وعلى نفقة الطالب كتاباً موصى عليه بعلم الوصول يرفق به صورة أخرى، ويخبره فيه أن الصورة المعلنه سلمت للنيابة العامة ويعتبر الإعلان منتجاً لآثاره من وقت تسليم الصورة للنيابة العامة ما لم يكن مما يبدأ منه ميعاد فى حق

المعلن إليه، فلا يبدأ هذا الميعاد إلا من تاريخ تسليم الصورة في موطن المعلن إليه في الخارج، أو توقيعه على إيصال علم الوصول، أو امتناعه عن استلام الصورة، أو التوقيع على أصلها بالاستلام. ويصدر وزير العدل قراراً بقواعد تقدير نفقات الإرسال بالبريد وكيفية أدائها.

**فقرة (10):** إذا كان موطن المعلن إليه غير معلوم وجب أن تشتمل الورقة على آخر موطن معلوم له في جمهورية مصر العربية أو الخارج وتسلم صورتها للنيابة بالإعلان هنا يتم بمجرد تسليم صورته إلى النيابة العامة، ولما كان الأصل أن طالب الإعلان ليس في وسعه في مثل هذه الظروف بذل مزيد من الجهد للتعرف على محل إقامته في الخارج فإنه لا محل للقول بوجوب أن يسبق الإعلان بهذا الطريق القيام بالتحري عن موطن المطلوب إعلانه بالخارج، ما لم يقدم المعلن إليه الدليل على أن من قام بالإعلان كان بمكنته الاهتداء إلى موطنه لو بذل جهداً معقولاً في التحري عنه.

ولما كان النص على إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانوناً عن طريق النيابة العامة إنما هو مواجهة من المشرع للأثر المترتب على انتهاء إقامته ومغادرته لها وفقاً لأحكام القانون فيكون إعلانها باعتبارها مقيماً في الخارج عن طريق النيابة العامة. فإن غير المصرى إذا حصل على تصريح جديد بالإقامة قبل توجيه الإعلان إليه، فإنه يجب توجيه الإعلان إليه بموطنه داخل البلاد.

### وقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته بالبلاد. وجوب تمامه عن طريق النيابة العامة مع مراعاة المادة 9/13، 10 مرافعات.

م 17 ق 136 لسنة 1981. ضرورة اشتماله على آخر موطن معلوم للمعلن إليه في مصر أو في الخارج. مخالفة ذلك. أثره. بطلان الحكم».

**(طعن رقم 1004 لسنة 56 جلسة 1992/2/10)**

2- «إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته بمصر. وجوب تمامه عن طريق النيابة العامة. م 3/17 ق 136 لسنة 1981. التحرى عن موطن المراد إعلانه بالخارج قبل الإعلان غير لازم».

**(طعن رقم 2530 لسنة 56 جلسة 1992/3/20)**

3- «إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته بمصر. وجوب تمامه عن طريق النيابة العامة. م 3/17 ق 136 لسنة 1981 حصوله على ترخيص جديد بالإقامة. أثره وجوب توجيه الإعلان إليه بموطنه داخل البلاد. إعلان المستأجر الأجنبى غير المقيم عن طريق النيابة العامة رخصة قانونية لا تثريب على المؤجر إن استعملها دون اتباع القواعد العامة فى قانون المرافعات. لا محل للتحدى بوجوب إعلان الطاعن بالموطن الذى اختاره».

**(طعن رقم 1811 لسنة 56 جلسة 1992/2/20)**

**(طعن رقم 66 لسنة 56 جلسة 1992/11/15)**

4- «إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته بمصر بصحف الدعاوى أو بالأحكام. وجوب تمامه عن طريق النيابة العامة م 17 ق 136 لسنة 1981. حصوله على تصريح جديد بالإقامة قبل توجيه الإعلان. أثره. وجوب توجيه الإعلان إليه بموطنه داخل البلاد».

**(طعن رقم 1509 لسنة 56 جلسة 1994/11/16)**

5- «إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته بمصر . وجوب تمامه عن طريق النيابة العامة. م 3/17 ق 136 لسنة 1981. حصوله على ترخيص جديد بالإقامة أثره. وجوب توجيه الإعلان إليه بموطنه داخل البلاد».

(الطن رقم 2745 لسنة 74 ق - جلسة 2006/1/5)

### 97- التمسك بانتهاء عقد إيجار غير المصرى يكون عن طريق

#### الدعوى أو الدفع:

يجوز للمؤجر التمسك بانتهاء عقد إيجار غير المصرى بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد إما عن طريق الدعوى المبتدأة أو عن طريق الدفع فى الدعوى التى يقيمها المستأجر الأجنبى بطلب تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة، لأن ما يجوز إيدأؤه عن طريق الدعوى يجوز إيدأؤه عن طريق الدفع.

#### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«مؤدى ما تنص عليه الفقرة الأولى من المادة 17 من القانون 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه «تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد» أنه يجوز للمؤجر أن يتمسك بإعمال حكمها إما بطريق الدعوى المبتدأة أو عن طريق الدفع فى الدعوى التى يقيمها المستأجر الأجنبى بطلب تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنين قد تمسكوا فى المذكرة المقدمة منهم إلى محكمة الاستئناف بأن العلاقة

الإجارية الجديدة على فرض قيامها قد انقضت بقوة القانون لأن المستأجر غير مصرى الجنسية وانتهت إقامته بالبلاد، وكان الحكم المطعون فيه قد أورد في مدوناته بهذا الصدد أن «الأثر المرتب على تجديد عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من شغل العين المؤجرة وتسليمها إياه طالما لم يصدر حكم بإنهاء العلاقة الإيجارية المترتبة على تجديد العقد مما مفاده أن الحكم قد حجب نفسه عن بحث ما أبداه الطاعنون من دفاع بانتهاء عقد الإيجار وفقا لنص المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 ملتفتا عن تحقيقه رغم أنه دفاع جوهرى كان من المتعين على المحكمة أن تقول كلمتها فيه، إذ من شأنه لو صح أن يغير وجه الرأى فى الدعوى، ومن ثم فإن الحكم يكون - فضلا عن مخالفته للقانون - قد شابته قصور فى التسبيب».

(طعن رقم 2737 لسنة 56 ق جلسة 1987/10/28)

98- استمرار عقد الإيجار لطالح الزوج (الذكر أو الأنثى)

### المصرى وأولاده:

بعد أن نصت المادة الأولى فى فقرتها الأولى والثانية على انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد وضعت المادة فى فقرتها الرابعة استثناء من هذا الحكم لصالح الزوجة المصرية ولأولادها من المستأجر، وقضت باستمرار عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها من المستأجر الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا.

وقد قصد من هذا الاستثناء رعاية الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر الأجنبي وتوفير مأوى لهم بعد أن غادر الزوج البلاد وتركهم وشأنهم.

وواضح أن هذا الاستثناء جاء قاصرا على الزوجة المصرية وأولادها من الزوج غير المصرى المستأجر، دون زوج المستأجرة غير المصرية وأولاده منها، ومؤدى ذلك أنه إذا كانت الزوجة غير المصرية هى المستأجرة وانتهت المدة المحددة قانونا لإقامتها بالبلاد، فإن الإيجار لا يستمر لصالح زوجها المصرى وأولاده منها.

غير أن المحكمة الدستورية العليا قضت بتاريخ 14 أبريل سنة 2002 فى القضية رقم 6 لسنة 20 قضائية «دستورية» (المنشور بالجريدة الرسمية العدد 17 (تابع) فى 27 أبريل سنة 2002) بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة (17) من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من قصر استمرار عقد الإيجار على الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر غير المصرى عند انتهاء إقامته بالبلاد فعلا أو حكما دون الزوج المصرى وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية، وبذلك ساوى الحكم بين الزوج المصرى والزوجة المصرية، وأصبح الإيجار مستمرا لصالح الزوج المصرى وأولاده من زوجته غير المصرية.

### وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ 2002/4/14 فى الطعن رقم 6 لسنة 20 ق دستورية والمنشور فى الجريدة الرسمية

فى العدد رقم 17 تابع بتاريخ 2002/4/27 بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنه من قصر استمرار عقد الإيجار على الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر غير المصرى عند انتهاء إقامته بالبلاد فعلا أو حكما دون الزوج المصرى وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية بما مفاده أن المحكمة الدستورية العليا قد قضت بعدم دستورية حرمان الزوج المصرى وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية من ميزة الامتداد القانونى لعقد الإيجار بما يترتب عليه المساواة بين الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر غير المصرى وبين الزوج المصرى وأولاده من الزوجة غير المصرية فى الحكم بامتداد عقد الإيجار إليهم فى حالة انتهاء إقامة المستأجر أو المستأجرة غير المصريين فعلا أو حكما إذا توافرت الشروط الواردة فى المادة المشار إليها».

#### **(طعن رقم 44 لسنة 73 ق جلسة 2004/9/29)**

ويثبت الحق فى استمرار عقد الإيجار للزوج (الذكر أو الأنثى) والأولاد الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة، فإذا كان المستأجر غير المصرى يقيم مع زوجة مصرية له بالعين، وله زوجة مصرية أخرى تقيم بعين أخرى بذات البلد أو ببلد آخر، فإن الإيجار يستمر لصالح الزوجة المقيمة مع المستأجر بالعين دون الزوجة الأخرى. وإذا كان للمستأجر غير المصرى ابن كبير انفصل عن الإقامة معه بالعين وترك العين نهائيا. وأقام فى مسكن آخر، فإن الإيجار لا يستمر لصالحه.

ولا يشترط إقامة الزوج (الذكر أو الأنثى) أو أولاده من المستأجر غير المصرى فى العين المؤجرة لفترة ما قبل انتهاء المدة المحددة قانونا لانتهاء إقامة المستأجر غير المصرى بالبلاد، ومن ثم إذا انقطع أحد أولاد المستأجر غير المصرى عن الإقامة معه بالعين المؤجرة لفترة قصيرة أو طويلة. ثم عاد إلى العين بقصد الإقامة الدائمة بها، ثم انتهت مدة إقامة المستأجر غير المصرى بالبلاد، فإن عقد الإيجار يستمر لصالحه.

إنما يجب لاستمرار عقد الإيجار، ألا تثبت مغادرة الزوج (الذكر أو الأنثى) المصرى وأولاده البلاد نهائيا فإذا غادر بعضهم البلاد نهائيا دون البعض الآخر، فإن حق الاستمرار فى الإيجار يثبت للبعض الذى لم يغادر البلاد نهائيا دون البعض الآخر، وذلك فى العين المؤجرة جميعها. أما إذا كانت مغادرة الزوج والأولاد البلاد ليست نهائية وإنما بقصد الإقامة المؤقتة بالخارج ثم العودة بعد ذلك إلى البلاد فإن عقد الإيجار يظل ساريا لصالحهم<sup>(1)</sup>.

## وقد قضت محكمة النقض - قبل صدور حكم المحكمة الدستورية

### العليا سالف الذكر - بأن:

1- «عقود التأجير لغير المصريين. انتهاءها بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم فى البلاد. المادة 17 ق136 لسنة 1981. العقود المبرمة قبل العمل بهذا القانون. إنهاؤها بعد انتهاء إقامتهم رخصة

(1) راجع فى تعريف الإقامة المؤقتة مؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق الطبعة الثالثة 1988 ص81 وما بعدها.

للمؤجر. استمرار عقود التأجير لغير المصريين لصالح الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر غير المصرى. شرطه. عدم مغادرتهم البلاد نهائياً».

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

2- «انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم فى البلاد. م 17 ق 136 لسنة 1981. قصر استمرار العقد على الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر الأجنبى - دون غيرهم - المقيمون معه بالعين المؤجرة ما لم تثبت مغادرتهم البلاد نهائياً مؤداه. عدم استفادة غير هؤلاء الأقارب من استمرار العقد أياً كان تاريخ تركه للعين أو وفاته أو مغادرته البلاد نهائياً طالما كان فى تاريخ لاحق للعمل بالقانون المذكور علة ذلك. مثال».

**(طعن رقم 2068 لسنة 64 ق جلسة 1998/6/11)**

ولا يقدح فى حق الزوجة المصرية فى الاستمرار فى العين التى أبرم عقد إيجارها زوجها غير المصرى أن تكون هى قد كسبت جنسية زوجها بالزواج، لأن كسبها جنسية زوجها لا يفقدها جنسيتها المصرية وبالتالي لا يمنعها من التمسك بهذه الجنسية حيث تكون لها مصلحة فى ذلك كما هو الشأن فى تمسكها بحكم المادة 4/17 سالفه الذكر<sup>(1)</sup>.

(1) سليمان مرقس الجزء الثانى طبعة 1983 ص 314.

## 99- عدم إفادة باقى الأقارب المنصوص عليهم بالمادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 من الامتداد القانوني :

جرى قضاء محكمة النقض - قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا السالف الذكر - على أنه لا يفيد من الامتداد القانوني المنصوص عليه بالمادة (17) من القانون رقم 136 لسنة 1981 سوى الزوجة المصرية المتزوجة من غير مصرى وأولادها منه، دون باقى الأقارب المنصوص عليهم بالمادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 إذ قضت بأن:

1- «المشروع بعد أن بين فى الفقرات الثلاث الأولى من المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 مصير عقد الإيجار بعد انتهاء مدة إقامة الأجنبى ووسيلة إثبات تلك الإقامة، حرص على النص فى الفقرة الأخيرة على أنه «مع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائياً» مما يدل على أن المشروع قصد أن يقصر استمرار العقد للزوجة المصرية ولأولادها من زوجها الأجنبى فقط، دون سائر الأقارب. ولو قصد المشروع استمرار عقد الإيجار لغيرهم من الأقارب لنص على ذلك صراحة أو أحال على المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 والتي بموجبها يستمر عقد إيجار المسكن للزوجة والأولاد والوالدين المقيمين مع المستأجر عند الوفاة أو الترك. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه بالإخلاء إلى أن الطاعن الثانى انتهت إقامته بالبلاد وبالتالى انتهى عقد الإيجار بالنسبة له، ولا يستمر العقد لوالدته الطاعنة الأولى

سواء كانت مصرية أم أجنبية، وكان هذا الذى استند إليه الحكم لا مخالفة فيه للقواعد القانونية سالفه البيان، ومن ثم فلا يجدى حصول الطاعة الأولى على الجنسية المصرية قبل العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 أو بعده.... الخ».

(طعن رقم 1803 لسنة 54 ق جلسة 1990/3/8)

(ذات المبدأ: طعن رقم 1312 لسنة 62 ق جلسة 1992/11/26)

(طعن رقم 3533 لسنة 59 ق جلسة 1994/3/10)

(طعن رقم 3533 لسنة 59 ق جلسة 1994/3/10)<sup>(1)</sup>

**وقلّد أخذت الهيئة العاطلة للطلواد المديطة والتجاريطة والأطوال  
الشخصطية بالقضطاء بطائف الطلذكر طلى حكمهطا المطنادر بقطاريخ  
2001/5/24 فى الطعن رقم 1348 لسنة 67 ق، فتقد ذهبطت فطه  
إلى أن:**

«حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على الشركة المطعون ضدها الدعوى رقم 3644 لسنة 1994 أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بالزامها بتحرير عقد إيجار باسمه عن الشقة المبينة بالصحيفة بذات شروط العقد الأصى المؤرخ 1960/11/25، وقال بيانا لدعواه إنه بموجب هذا العقد استأجر والده الشقة محل النزاع لسكانه وعائلته - ومن بينهم الطاعن - المصرى الجنسية - وإذ أقام معه بالعين

(1) عكس ذلك (طعن رقم 1518 لسنة 61 ق جلسة 1992/12/28 - غير منشور).

منذ استئجارها حتى وفاته بتاريخ 1987/12/5 فإن الإيجار يمتد لصالحه ومن ثم فقد أقام الدعوى، وجهت الشركة المطعون ضدها دعوى فرعية ضد الطاعن بطلب الحكم بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ 1960/11/25 لوفاة المستأجر الأجنبي وبتاريخ 1995/12/26 حكمت المحكمة بطلبات الطاعن ورفض الدعوى الفرعية، استأنفت الشركة المطعون ضدها هذا الحكم بالاستئناف رقم 2024 لسنة 113 ق القاهرة وبتاريخ 1997/3/26 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى الأصلية وفي الدعوى الفرعية بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن. عرض الطعن على الدائرة المختصة - فى غرفة مشورة - فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن الدائرة المختصة رأت بجلستها المعقودة بتاريخ 1999/4/26 إحالة الطعن إلى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية للفصل فيه عملاً بالفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية رقم 46 لسنة 1972، لما ارتأته من وجوب توحيد المبادئ التى ترسيها المحكمة فى شأن مدى استمرار عقد إيجار الأجنبي للمسكن فى حالة وفاته، ذلك أن أحكام الدوائر المدنية قد اختلفت فى خصوص نطاق تطبيق المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981- فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - فذهبت بعض الدوائر إلى أن هذه المادة إنما يقتصر نطاق تطبيقها على حالة انتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامة المستأجر بالبلاد، دون حالتى وفاته أو تركه المسكن المؤجر له

قبل انتهاء المدة المحددة لإقامته بالبلاد اللتين تظلان محكومتين بنص المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 - فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - دون تفرقة بين المصرى والأجنبى فلكل من النصين محله ونطاقه لا يتداخلان، فى حين رأت دوائر أخرى أن نص المادة 1/29 - أنفة الذكر - يحكم حالة ترك المستأجر الأجنبى لمسكنه قبل انتهاء المدة المحددة لإقامته بالبلاد، أما نص المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فينطبق فى حالة وفاته لأن الوفاة تؤدى إلى انتهاء الإقامة فلا ينتقل الحق فى الإجارة لغير زوجته وأولادها منه بينما رأت أحكام أخرى أن نص المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 قد ألغى ضمنا نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977- فى خصوص عقد إيجار الأجنبى - فبات عقده ينتهى أيضا بالوفاة أو الترك ولا يستمر إلا بالنسبة لزوجته المصرية وأولادها منه دون سواهم، وإزاء هذا الاختلاف قررت الدائرة - على ما سلف بيانه - إحالة الطعن إلى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية للفصل فيها، وإذ حددت الهيئة جلسة لنظر الطعن قدمت النيابة مذكرة تكميلية عدلت فيها عن رأيها السابق ورأت نقض الحكم المطعون فيه، وبالجلسة المحددة التزمت النيابة رأيها الأخير.

وحيث إن النص فى المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 على أن «تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد، وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب

إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد.... ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا يدل على أن المشرع قد اتجه فى القانون رقم 136 لسنة 1981 إلى وضع تنظيم قانونى فى شأن عقود التأجير المبرمة لصالح غير المصريين بحيث لا يبيح للمستأجر الأجنبى الاستفادة من أحكام الامتداد المقررة وفقا لتشريعات إيجار الأماكن إلا للمدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد - أيا كان سبب إنهائها سواء أكان بمضى المدة التى منحتها له السلطات المختصة أم كان بمغادرته البلاد نهائيا قبل انقضائها أو بالغائها قبل انتهاء مدتها أو كان ذلك بوفاته بحسبان أنه يترتب على واقعة الوفاة - حتما - أن تنتهى قانونا المدة المحددة لإقامته بالبلاد، فواقعة الوفاة شأنها فى ذلك شأن سائر أسباب انتهاء مدة إقامة الأجنبى ترتب انتهاء عقد إيجار المستأجر الأجنبى عملا بنص المادة 17 المار ذكرها، ويقتصر استمرار العقد على زوجته المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائيا، ومن ثم فإنه اعتبارا من 1981/7/31 - تاريخ العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 وإعمالا للأثر الفورى لنص المادة 17 منه باعتباره نصا آمرا ومتعلقا بالنظام العام يسرى بأثر فورى على المراكز والوقائع القانونية القائمة والتى لم تستقر نهائيا وقت العمل به بصور حكم نهائى فيها، يتعين قصر الانتفاع بميزة الاستمرار القانونى لعقد إيجار المسكن المبرم لصالح المستأجر الأجنبى - عند انتهاء المدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد على من ذكروا صراحة بالنص وبالشروط

المحددة به دون غيرهم، وبالتالي لا يستفيد غير هؤلاء من استمرار العقد ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بمقولة استهزاء حكمة النص، إذ لا مجال للبحث عن حكمة النص أو الدافع لإصداره، متى كان صريحا واضحا للدلالة في عباراته. لما كان ذلك، فإن الهيئة تقر المبدأ سالف البيان والعدول عما يخالفه بالأغلبية المنصوص عليها في المادة 2/4 من قانون السلطة القضائية.

وحيث إن الدائرة المختصة سبق لها الفصل في شكل الطعن.  
وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بالسببين الأول والثانى منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه، وفى بيان ذلك يقول إن الثابت بالأوراق اكتسابه الجنسية المصرية عام 1985 - قبل وفاة والده - المستأجر للعين محل النزاع سنة 1987 فتتوافر فى حقه الحكمة التى تغيهاها المشرع من نص المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 حتى ولو كانت والدته - زوجة المستأجر - أجنبية وإذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه على سند من أن نص المادة 17 - أنفة الذكر - قد قصر امتداد عقد إيجار الأجنبى بعد وفاته للزوجة المصرية وأولادها الأجانب فقط دون الإبن المصرى المتوفى والده الأجنبى بمقولة إن النص المشار إليه جاء استثناء لا يقاس عليه - مهذرا بذلك الحكمة منه - فإنه يكون معيبا مما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى غير سديد، ذلك أنه لما كانت الهيئة قد انتهت - وعلى ما سلف بيانه - إلى أن المشرع قد قصر فى المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد إيجار

مسكن الأجنبي - عند انتهاء المدة المحددة لإقامته بالبلاد - أيا كان سبب انتهائها - ومن ذلك حالة وفاته - على الزوجة المصرية للمستأجر الأجنبي وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائياً دون غيرهم من الأقارب ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بما لا مجال معه للبحث عن حكمة النص أو الدافع لإصداره، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فيما انتهى إليه فإنه يكون قد وافق صحيح القانون ويضحى النعى عليه بهذين السببين على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثالث من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب، وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك بمذكرته المقدمة جلسة 1996/6/24 أمام محكمة الاستئناف باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم إعلانه بصحيفته خلال ثلاثة أشهر، وبأن ذلك كان راجعاً إلى فعل المطعون ضدها التي تعمدت إعلانه بالصحيفة على العين محل النزاع - المغلقة - رغم إقامته خارج البلاد وتكليفه لها بتوجيه جميع الإعلانات إلى محله المختار، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يرد على هذا الدفاع مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى مردود، ذلك أن مؤدى نص المادة 70 من قانون المرافعات - المستبدلة بالقانون رقم 75 لسنة 1976 - والتي يسرى حكمها على الاستئناف إعمالاً لنص المادة 240 من قانون المرافعات - أن توقيع الجزاء باعتبار الاستئناف كأن لم يكن وفقاً للنص الأول أمر جوازى للمحكمة ومترك لمطلق تقديرها فلها رغم توافر شروط إعمال هذا الجزاء عدم الحكم به لما كان ذلك، وكان الحكم

الصادر من محكمة الاستئناف بجلسة 1996/9/25 قد أورد بمدوناته الدفع المبدى من الطاعن باعتبار الاستئناف كأن لم يكن بالتطبيق لنص المادة 70 من قانون المرافعات ثم انتهى فى أسبابه إلى قبول الاستئناف شكلا لرفعه فى الميعاد المقرر قانونا مستوفيا أوضاعه القانونية والشكلية، ومن ثم فإن ذلك يفصح على أن المحكمة قد رفضت الدفع المشار إليه ولم تر استعمال سلطتها فى إيقاع الجزاء باعتبار الاستئناف كأن لم يكن مما يكون معه النعى على الحكم المطعون فيه بهذا السبب على غير أساس. ولما تقدم يتعين رفض الطعن».

### وقد قضت محكمة النقض بأن:

«امتداد عقد إيجار الأجنبى لزوجته المصرية وأولادها منه المقيمين بالعين المؤجرة مالم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا. حق مقرر لمصلحتهم دون غيرهم. مؤداه. تمسك الزوج بهذا الحق دون أن يكون له صفة فى تمثيلهم غير مقبول. علة ذلك».

(طعن رقم 2302 لسنة 67 ق جلسة 1999/2/17)

### كما قضت فى حكم حديث لها بأن:

«عقد إيجار المسكن المبرم لصالح أجنبى. م 17 ق 136 لسنة 1981 قصر الانتفاع بميزة الامتداد القانونى للعقد على من عددهم النص دون غيرهم وبالشروط المحددة به. مؤداه. عدم استفادة سواهم من الأقارب ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية. مثال لتسيب معيب».

(طعن رقم 7743 لسنة 65 ق جلسة 2006/4/20)



