

موسوعة البكري القانونية

المستشار

محمد عزمي البكري

رئيس محكمة استئناف بني سويف

وعضو مجلس رؤساء محاكم الاستئناف (سابقا)

في إيجار وبيع الأماكن الخالية

للقانون 49 **لسنة** 1977 – **القانون** 136 **لسنة** 1981 –
القانون 6 **لسنة** 1997 – **القانون** 14 **لسنة** 2001 –
القانون 4 **لسنة** 1996 – **القانون** 137 **لسنة** 2006 –
القانون 119 **لسنة** 2008

طبقاً لأحدث التعديلات

الجزء الثالث

الطبعة العشرون

2017

طبعة خاصة بنادي قضاة مصر

التكملة الثانية للقسم الأول من الموسوعة

شرح وتعليق على أحكام المواد (29 حتى 31)

من القانون رقم 49 لسنة 1977 وما يقابلها

من نصوص القانون رقم 136 لسنة 1981

وما يرتبط بها من تشريعات أخرى

مادة (29)

(من القانون رقم 49 لسنة 1977)

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 نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل[1].

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[2].

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

---

(1) انظر الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم 6 لسنة 9 قضائية «دستورية» بجلسة 1995/3/18، وفى القضية رقم 3 لسنة 18 قضائية «دستورية» بجلسة 4 يناير سنة 1997، وفى القضية رقم 116 لسنة 18 قضائية «دستورية» بجلسة 1997/8/2 (بند 12)، وراجع حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم 56 لسنة 18 قضائية «دستورية» جلسة 1997/11/15 بالجزء الأول شرح المادة (8) من القانون 49 لسنة 1977.

(2) انظر الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم 4 لسنة 15ق «دستورية» بجلسة 1996/7/6، والحكم الصادر فى القضية رقم 44 لسنة 17ق «دستورية» بجلسة 1997/2/22 (بند 35).

«القانون 136 لسنة 1981»

- أبقى على المادة كما هى.

«القانون رقم 6 لسنة 1997»

(المادة الأولى)

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1997 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، النص الآتى:

«فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعلمون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم».

واعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة.

(المادة الثانية)

استثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة، يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه فى تلك الفقرة الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسة المستأجر الأصلى طبقا للعقد، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها.

(المادة الرابعة)

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

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه.

الشرح

(أولا)

امتداد عقود إيجار المساكن بوفاة المستأجر أو تركه العين

1- المقصود بالمساكن:

المقصود بالمساكن، الأماكن المؤجرة للسكنى. والأصل أن الشقة تستأجر كمسكن مالم ينص فى العقد على غير ذلك، أو كانت ظروف الحال تخالف هذا الأصل. ويكون إثبات عكس ذلك على من يدعيه. ويلاحظ أن المادة 579 مدنى تنص على أن يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له.

2- حكم القانون المدنى:

تقضى القاعدة العامة فى القانون المدنى أن الإيجار لا ينتهى بموت المؤجر ولا بموت المستأجر (م1/601)، فيحل ورثة المستأجر فى حقوقه وكذا فى التزاماته الناشئة عن العقد طوال الفترة الباقية من العقد وذلك فى حدود تركته، فيكون لهؤلاء الورثة حق الاستمرار فى الانتفاع بالعين المؤجرة أصلا لمورثهم فى مقابل الوفاء بالتزاماته إلى أن تنتهى مدة العقد ولو لم يكونوا مقيمين معه قبل الوفاة، أما إذا كان الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه، جاز لورثة المستأجر فى الحالة الأولى وللمؤجر ولورثة المستأجر فى الحالة الثانية طلب إنهاء العقد.

ولا يكفى لاعتبار أن العقد لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبار شخصى فيه، مجرد النص فيه على الحرفة أو الغرض من الإيجارة إذ لا يعدو ذلك أن يكون بيانا واقعيا لا يدل بذاته على تلاقى نية الطرفين على اعتبار الإيجار منعقدا بسبب الحرفة أو الاعتبارات الشخصية.

أما عن حالة ترك المستأجر للعين، فلم يتعرض لها التقنين المدنى.

3- قضاء النقض:

1- «النص فى المادة 601 من القانون المدنى على أنه: «لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر....» وفى 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 فى عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذا بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية، فإذا لم يعقد الإيجار خلافا للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر، أو إذا كان الإيجار لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه، فإن الإيجار لا ينتهى بقوة

القانون بل يجب إنهاؤه. ولئن كان ظاهر نص المادة 602 آنفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى فى الحالتين المنصوص عليهما فيه، إلا أنه استهداء بالحكمة التى أملته فإن طلب الإخلاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر، لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضى كفاية قد لا تتوفر فيهم، بخلاف الحالة التى يراعى فى إبرام الإيجار اعتبارات تتعلق بشخص المستأجر فإن يجوز طلب الإخلاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر على سواء، يؤيد هذا النظر ما أوردته المذكرة الإيضاحية من أنه «.... إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبارات شخصية فى المستأجر كما أجرت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبيب، وكما فى عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر (كما فى مكتب المحامى وعيادة الطبيب) ويجوز للمؤجر (كما فى حالة المزارعة) أن يطلب إنهاء العقد ....» وقد أفصح المشرع عن هذا الاتجاه فى المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمقابلة للمادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 السابق عليه، فاستحدث إضافة فقرة تنص على أنه: «.... 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....» مما مفاده أو ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء طالما كان الإيجار معقودا بسبب حرفة مورثهم».

(طعن رقم 862 لسنة 43ق – جلسة 1977/10/26)

2- وحيث إن هذا النعى مردود، ذلك أن النص فى المادة 601 من القانون المدنى على أنه: «لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر...» وفى 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 يطلبوا إنهاء

العقد»- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة، أخذا بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرأ عادة لاعتبارات شخصية، فإذا لم يعقد الإيجار- خلافا لهذا الأصل- إلا بسبب حرفة المستأجر، أو كان لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه، فإنه يجوز إنهاؤه، ولئن كان ظاهر عبارة نص المادة 602 آنفة الذكر يوحى بأن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى فى الحالتين المنصوص عليهما فيه، إلا أن الأخذ بهذا الظاهر غير سديد لمخالفته لعلة الحكم الواردة بالنص، وهى إنهاء العقد إذا فات الغرض الذى انعقد تحقيقا له وانقلب تنفيذه إلى سبب للإضرار، ذلك أنه إن صح أنه حيث يكون لبعض الاعتبارات الذاتية فى شخص المستأجر أثرها الدافع للمؤجر إلى إبرام عقد الإيجار معه، فإنه بوفاة المستأجر تقوم للمؤجر مصلحة مشروعة فى طلب إنهاء الإيجار لما يترتب على استمراره فى شخص ورثة المستأجر من تفويت المصلحة التى استهدفها المؤجر من التعاقد مع ذلك المستأجر بالذات، إلا أن الأمر يختلف إذا كان الإيجار لصاحب حرفة صرح له المؤجر بأن يباشر أعمال حرفته فى المكان المؤجر دون أن يكون لشخص هذا المحترف أثر فى التعاقد، إذ لا يضير المؤجر أن يستمر ورثة المستأجر بعد وفاته فى مباشرة النشاط الذى ارتضى المؤجر استعمال المكان فيه، ومن ثم فلا مصلحة له فى طلب إنهاء العقد فى هذه الحالة، غاية الأمر أنه إذا شق على الورثة الاستمرار فى استعمال المكان فى هذا الغرض، كان لهم- تقديرا من المشرع لظروفهم- التخلص من أعباء هذه الإجارة بطلب إنهائها، وذلك على نسق ما يجرى به نص الفقرة الثانية من المادة 601 آنفة الذكر من أنه: «..... 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....» وذلك هو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية

لمشروع القانون المدنى بقوله: «....إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبار شخصى فى المستأجر، كما إذا أجرت العين لتكون مكتبا لمحام أو عيادة لطبيب وكما فى عقد المزارعة، فيجوز لورثة المستأجر (كما فى مكتب المحامى وعيادة الطبيب) ويجوز للمؤجر نفسه (كما فى عقد المزارعة) أن يطلب إنهاء العقد...» مما مفاده أن ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء إذا كان الإيجار معقودا بسبب حرفة مورثهم. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن إيجار العيادة مثار النزاع إنما عقد بسبب حرفة المستأجر- مورث المطعون عليهم- باعتباره طبيبا، وبقصد استعمال تلك العين لطب الأسنان، ولم يدع الطاعنان أن العقد أبرم لاعتبارات خاصة متعلقة بشخص المستأجر، فمن ثم يقتصر حق طلب إنهاء العقد على هؤلاء الورثة دون المؤجر، ولما كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فى قضائه أخذا منه بعلة النص- وهى المناط فى استنباط حكم القانون. فإن النعى عليه بالخطأ فى تأويل القانون وتطبيقه، يكون فى غير محله».

(طعن رقم 676 لسنة 45ق جلسة 1979/6/16)

3- «.... لما كان ما تقدم وكان مؤدى المادتين 601، 602 من القانون المدنى- وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة- أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت مورث أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذا بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية، واستثنى من ذلك عقد الإيجار المعقود بسبب حرفة المستأجر أو مهنته فإنه أخذا بما دلت عليه المذكرة الإيضاحية للمادة 601 من القانون المدنى لا ينتهى بمجرد وفاة المستأجر وإنما يجوز لورثة هذا المستأجر وحدهم طلب إنهاء العقد إذا كانت ممارسة المستأجر لمهنته أو حرفته بالعين المؤجرة تعود منفعتها عليه وحده كما يجوز لهم وللمؤجر طلب إنهائه إذا كانت المنفعة الناتجة عن ممارسة المستأجر لمهنته أو حرفته بالعين المؤجرة تعود عليه

وعلى المؤجر معا، لما كان ذلك وكانت ممارسة مورث الطاعنين لمهنته بالعين المؤجرة تعود فائدتها عليه وحده فلا يكون للمؤجر أو ورثته طلب الإخلاء لانتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر المذكور ويكون الحكم إذ قضى بانتهاء العقد والإخلاء- مخطئا فى تطبيق القانون متعين النقض».

(طعن رقم 1275 لسنة 48ق جلسة 1979/12/5)

4- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه إذا خلا قانون إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدنى حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الخاص وإذ كان الواقع فى الدعوى أخذا من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أشير فى العقد المؤرخ 1947/5/30 أن العين أجرت لاستعمالها مكتبا وسكنا، وكان القانون رقم 52 لسنة 1969 التى حدثت وفاة المستأجر فى ظل العمل به- حدد المستفيدين من الامتداد القانونى عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بعقود إيجار المساكن دون سواها، فلا يجوز تطبيق حكمه على ما عقد لغير هذا الغرض، وإنما ينطبق على تلك الأماكن المؤجرة لغير السكنى القواعد العامة الواردة فى القانون المدنى. لما كان ذلك، وكانت المادة 1/106 من هذا القانون تقضى بأن موت المستأجر ليس من شأنه أن ينهى عقد الإيجار، وكان الغرض من إيجار العين موضوع الدعوى هو استعمالها مسكنا ومكتبا فإن الإجارة لا تنتهى بوفاة المستأجر بالنسبة للمكان المؤجر لغير السكن بل ينتقل الحق فيها إلى ورثتها، لما كان ما تقدم، وكان البين من الإعلام الشرعى الصادر من محكمة القاهرة الابتدائية دائرة الأحوال الشخصية لشئون الأجانب بتاريخ 1973/1/9 أن ..... المستأجرة توفيت فى 1972/10/8 وانحصر إرثها فى الطاعن دون سواه بموجب وصيتها المؤرخة 1960/3/1 وكان الموصى له بجميع التركة يعتبر خلفا عاما للموصى ويأخذ حكم الوارث بخلاف الموصى له بمال معين الذى يعتبر خلفا خاصا ولا يأخذ حكم الوارث، فإنه يحق للطاعن التمسك

باستمرار عقد الإيجار لصالحه فى المكان الذى كانت المستأجرة تمارس فيه نشاطها الاقتصادى متى ثبت أنها استمرت فعلا فى مزاولة هذا النشاط حتى وفاتها ولم تحدث تعديلا فى استعمال العين وتقصره على السكنى وحدها....الخ».

(طعن رقم 316 لسنة 49ق جلسة 1980/5/21)

5- «.... ولما كان الثابت من الحكم السابق الصادر فى الدعوى رقم 1008 لسنة 1947 مدنى الإسكندرية وعلى ما سلف بيانه أن عقد الإيجار المبرم بتاريخ 1940/3/15 الغرض منه الاستغلال التجارى وأنه يخضع للقانون رقم 121 لسنة 1947، وكان هذا القانون قد جاء خلوا من تنظيم أثر وفاة المستأجر الذى امتد عقده امتدادا قانونيا فقد تعين الرجوع إلى حكم القانون فى هذا الخصوص، وإذ نصت المادة 391 من القانون المدنى الملغى الذى تم التعاقد فى ظله على أنه «لا ينفسخ الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر...» وكان الغرض من الإيجار محل المنازعة هو الاستغلال التجارى، فإن موت المستأجر بعد امتداد العقد بقوة القانون لا ينهيه وينتقل الحق فى الإجارة إلى ورثة المستأجر من بعده وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعى عليه على غير أساس».

(طعن رقم 1132 لسنة 47ق جلسة 1982/3/3)

6- «النص فى المادة 601 من القانون المدنى على أنه «لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر....» وفى 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- وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة- على أن الأصل هو أن الإيجار لا ينتهى بموت المستأجر وأن الحقوق الناشئة عن العقد والالتزامات المترتبة عليه تنتقل إلى ورثته وإن كان يحق لهم طلب إنهائه إذا كان لم يعقد إلا بسبب حرفة مورثهم أو لاعتبارات أخرى متعلقة

بشخصه، إذ قد يكون فى استمرار الإيجار رغم عدم توافر القدرة لدى ورثته على استعمال الشيء المؤجر فيما أجر لتحقيقه من أغراض إعنات لهم رأى المشرع إعفاءهم منه، كما يحق للمؤجر طلب الإنهاء إذا كانت الاعتبارات الشخصية فى المستأجر هى التى دفعت المؤجر إلى التعاقد معه بحيث لا يصلح ورثته للحلول محله فى تحقيق الغرض من الإيجار».

(طعن رقم 8 لسنة 49ق جلسة 1984/5/10)

7- «مؤدى المادتين 601 ، 602 من القانون المدنى- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت المستأجر الأصلى لا ينهى عقد الإيجار، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة، أخذا بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية، واستثنى من ذلك عقد الإيجار المعقود بسبب حرفة المستأجر أو مهنته، فقصر الحق فى إنهائه على ورثة المستأجر وحدهم حسبما تدل على ذلك المذكرة الإيضاحية للمادة 601 مدنى».

(طعن رقم 930 لسنة 49ق جلسة 1984/11/22)

8- (أ)- «النص فى الفقرة الأولى من المادة 601 وفى المادة 602 من القانون المدنى، يدل- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- على أن المشرع جعل القاعدة هى أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذا بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية، فإذا لم يعقد الإيجار خلافا للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر، أو إذا كان الإيجار لم يبرم لاعتبارات شخصية مراعاة فيه، فإن الإيجار لا ينتهى بقوة القانون بل يجب طلب إنهائه. وأنه ولئن كان ظاهر نص المادة 602 آنفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة والمستأجر المتوفى فى الحالتين المنصوص عليهما فيه، إلا أنه استهداء بالحكمة

التى أملته، فإن طلب الإنهاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر، لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضى كفاية قد لا تتوفر فيهم، بخلاف الحالة التى يراعى فيها إبرام الإيجار لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر، فإنه يجوز طلب الإنهاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر على السواء، ويؤيد هذا النظر ما أوردته المذكرة الإيضاحية للقانون المدنى من أنه «.... إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبارات شخصية فى المستأجر، كما إذا أجرت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبيب، وكما فى عقد المزارعة، فيجوز للمستأجر (كما فى مكتب المحامى وعيادة الطبيب)، ويجوز للمؤجر (كما فى عقد المزارعة) أن يطلب إنهاء العقد». وقد أفصح المشرع عن هذا الاتجاه فى المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر- والمقابلة للمادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 السابق عليه- فاستحدث إضافة فقرة تنص على أنه «.... فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفة فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين، ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال»، مما مفاده أن ورثة المستأجر هم وحدهم الذين يحق لهم طلب الإنهاء طالما كان الإيجار معقودا بسبب حرفة أو مهنة مورثهم».

(ب)- «من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أيضا أنه لا يكفى لاعتبار أن العقد لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبار شخصى فيه، مجرد النص فيه على الحرفة أو الغرض من الإيجار، إذ لا يعدو ذلك أن يكون بيانا واقعيا لا يدل بذاته على تلاقى نية الطرفين على اعتبار الإيجار منعقدا بسبب الحرفة أو الاعتبارات الشخصية».

(جـ)- «يجب على المؤجر فى حالة طلبه إنهاء الإيجار لوفاة المستأجر، أن يقيم الدليل على أن العقد إنما حرر لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر، وأن

استمرار الورثة فى استعمال العين يفوت على المؤجر مصلحة كانت هى الدافع له على التعاقد، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن الإيجار لم يعقد إلا بسبب مهنة المستأجر، وأن طلب إنهائه مقرر لمصلحة المطعون ضدها دون الشركة الطاعنة طبقا للمادة 602 من القانون المدنى، فإنه يكون قد التزم صحيح القانون».

(طعن رقم 1522 لسنة 49ق جلسة 31 يناير 1985)

9- «عقد الإيجار. عدم انتهائه كأصل بوفاة المستأجر. للورثة دون المؤجر الحق فى إنهائه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر. إبرام العقد لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر. أثره للمؤجر ولورثة المستأجر الحق فى طلب إنهائه. المادتان 601، 602 مدنى علة ذلك. مؤداه. العقود المبرمة لغير أغراض السكنى وغير الداخلة فى عداد النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى أو الحرفى. عدم انتهائها بوفاة المستأجر وانتقال الحق فى الإيجار لورثته. م601 مدنى لا يحق لهم إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار إعمالا لحكم المادة 3/29 ق49 لسنة 1977».

(طعن رقم 670 لسنة 55ق جلسة 1994/3/28)

10- «عقد الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر. عدم انتهائه بوفاة المستأجر. لورثته دون المؤجر طلب إنهاء العقد. إبرامه لاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر. ثبوت طلب الإنهاء لورثته وللمؤجر على السواء. علة ذلك. المادتان 601، 602 مدنى مثال. بشأن معمل أسنان».

(طعن رقم 2453 لسنة 67ق جلسة 1998/12/17)

(طعن رقم 670 لسنة 55ق جلسة 1998/3/28)

4- وفاة المستأجر أو تركه العين خلال الامتداد القانونى للإيجار فى ظل القانون 121 لسنة 1947:

لم يرد فى القانون رقم 121 لسنة 1947 حكم خاص بانتقال حق المستأجر فى

الإيجار خلال فترة الامتداد القانونى للإيجار- سواء عند الوفاة أو الترك- إلا أن الحكمة التى حفزت هذا القانون إلى تقرير مبدأ الامتداد القانونى وهى حماية شاغل العين من عنت المؤجر فى أزمة الإسكان تقضى بامتداد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين إلى الأشخاص المقيمين معه إقامة دائمة قبل الوفاة أو الترك المساكنين له ولو كانوا من غير الورثة غير أن قضاء النقض قد جرى على ذلك فى حالة الوفاة فقط.

5- قضاء النقض:

1- «الأحكام العامة الواردة فى القانون المدنى المنظمة لانتقال الحق فى الإيجار لا محل لها عند وفاة مستأجر المكان للسكنى بعد انقضاء المدة المتفق عليها وخلال فترة امتداد إيجار الأماكن بحكم القانون. اعتبارا بأن حق المستأجر فى هذه الفترة يكون لصيقا بشخصه ومستمدا من التشريع الاستثنائى المنظم له لا من بنود العقد أو أحكام القانون العام، بحيث تزول الأسباب الداعية لهذا الامتداد القانونى متى توفى المستأجر وانتهى شغله للعين التى استأجرها، لما كان ذلك فإنه وإن لم يرد فى القانون رقم 121 لسنة 1947- المنطبق على واقعة الدعوى- حكم خاص بانتقال حق المستأجر خلال فترة الامتداد القانونى، فإن الحكمة التى حفزت التشريع الاستثنائى إلى تقرير هذا الامتداد والذى استهدف حماية شاغل 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 القانون رقم 121 لسنة 1947- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- يقتصر على الأشخاص الذين كانوا يقيمون إقامة مستديمة مع المستأجر قبل وفاته بمعنى أن غير المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الامتداد ولو كانوا من ورثته، والمقيمون يستفيدون ولو كانوا من غير الورثة».

(طعن رقم 146 لسنة 43ق جلسة 1977/12/28- ذات المبدأ طعن رقم 16 لسنة 40ق جلسة 1975/4/1- طعن رقم 586 لسنة 40ق

جلسة 1975/5/27)

2- «ذلك أن وفاة المستأجرة الأصلية قد وقعت فى يناير سنة 1963 أى فى ظل سريان أحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، والذى لم ينظم حالة امتداد العقد لمن كان يقيم مع المستأجر عند وفاته، ومن ثم يتعين الرجوع إلى القواعد العامة فى القانون المدنى عند خلو قانون إيجار الأماكن من تنظيم تلك الحالة، ولو كان عقد الإيجار ممتدا بقوة القانون، ولما كان النص فى المادة 1/601 من القانون المدنى قد جرى على أن عقد الإيجار لا ينتهى بوفاة المستأجر، وجرى قضاء هذه المحكمة على أنه يشترط للانتفاع بالامتداد القانونى للعقد بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد- سواء من الورثة أو غيرهم- مقيمين عادة مع المستأجر الأصلى 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 آمر يتعلق بالنظام العام....الخ».

(طعن رقم 112 لسنة 48ق جلسة 1984/4/26)

3- «.... 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 57ق جلسة 1988/3/2- غير منشور)

4- «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 52ق جلسة 1988/5/30- غير منشور)

5- «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 60ق جلسة 1994/11/30)

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

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

7- «إذ كان الواقع فى الدعوى أن المستأجر الأصلى لشقة النزاع المرحوم ..... قد توفى بتاريخ 1969/8/14 أى قبل نفاذ القانون رقم 52 لسنة 1969 المعمول به اعتبارا من 1969/8/18، وكان القانون 121 لسنة 1947 الواجب التطبيق قد خلا من نص مماثل لنص المادة 29 من القانون 49 لسنة 77 التى أقيمت الدعوى فى ظله، فإن قواعد الامتداد القانونى المنصوص عليها فى القانونين رقمى 52 لسنة 1969 و49 لسنة 1977 تسرى بأثر فورى ومباشر باعتبارها متعلقة بالنظام العام، وكان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار العين محل النزاع إليه لإقامته مع والده المستأجر الأصلى حتى وفاته، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على ما استخلصه من أقوال شاهدى

المطعون ضدها الأولى التى اطمأن إليها من انتفاء إقامة الطاعن الإقامة المستقرة بالعين محل النزاع عند وفاتة والدته دون أن يواجه ما تمسك به الطاعن من امتداد عقد إيجار العين إليه لإقامته مع والده المستأجر الأصلى حتى وفاته رغم أنه دفاع جوهرى قد يتغير به – إن صح – وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون فضلا عن خطئه فى تطبيق القانون مشوبا بالقصور فى التسبيب».

(طعن رقم 12250 لسنة 81ق جلسة 2012/6/13)

ولا يجوز إعمال أثر ترك العين المؤجرة المنصوص عليه فى المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 ولو رفعت الدعوى فى ظله.

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 ق49 لسنة 1977 الذى رفعت الدعوى فى ظله. علة ذلك».

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

6- وفاة المستأجر أو تركه العين خلال فترة الامتداد القانونى للإيجار فى ظل القانون 52 لسنة 1969:

نصت المادة 1/21 من القانون 52 لسنة 1969 على أن «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 والده 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، ويلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم»- فجاءت هذه الفقرة مطابقة لحكم المادة 1/29 من القانون 49 لسنة 1977- والتى سيأتى شرحها تفصيلا- غير أن المادة 1/21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 لم

تذكر ضمن الأقارب الذين يمتد الإيجار لصالحهم، أقارب المستأجر من المصاهرة حتى الدرجة الثالثة، إلا أن محكمة النقض فسرت هذا النص بأنه يشمل الأقارب من النسب والأقارب من المصاهرة حتى الدرجة الثالثة وذلك على حد سواء[3].

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

---

(3) فقد قضت بتاريخ 1978/12/20 فى الطعن رقم 1110 لسنة 47 قضائية بأن:

«.... لما كان النص فى المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين- المنطبق على واقعة الدعوى- قد أطلق القول فى 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 عائلى وجماعى 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 سالفة الذكر مقصورة على أقارب النسب ولا تمتد إلى قرابة الأصهار، ورتب على ذلك أن إقامة مورث الطاعنة الثانية بعين النزاع مهما استطالت لا تنشىء له حقا، وحجب 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 49ق جلسة 1980/6/11)

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.

وسنعرض لهذا القضاء فى البند التالى، ونحيل فى شرح أحكام الامتداد التفصيلية إلى ما سيرد ذكره بصدد القانون 49 لسنة 1977.

7- قضاء النقض:

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 المستأجر للمسكن، أو مدة شغله له إن قلت عن سنة ولا مساغ 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 عيبا 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 والوفاة 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 أصلا بين طائفتى الأقارب وكان يجعل منهما فريقا واحدا وأن التعديل الذى أجرته اللجنة التشريعية المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات إنما استهدفت التفرقة بينهما فى مدة الإقامة السابقة، وقصرها على الطائفة الثانية دون الأولى ولم يقصد على الإطلاق تمييزا بين حالتى الوفاة أو الترك، يظاهر هذا الرأى ما ورد على لسان ممثل الحكومة بمجلس الأمة عند مناقشة هذا النص من أن «هناك توسعة لتشمل المادة كثيرا 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 فى الصياغة إذ نص صراحة فى العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بشأن تأجير وبيع الأماكن الذى حل محل القانون السابق على أنه يشترط فى الفريق الثانى من الأقارب إقامتهم فى المسكن مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله المسكن أيهما أقل، واقتصرت المذكرة الإيضاحية فى 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 فى هذه المسألة التى استجدت بموجب القانون رقم 52 لسنة 1969، ومنع البلبلة فى صددها تبعا لقصر الفترة الفاصلة بين القانونين.....الخ».

(طعن رقم 550 لسنة 46ق جلسة 1979/4/4- ذات المبدأ طعن رقم 1893 لسنة 49ق جلسة 1980/6/11- طعن رقم 163 لسنة 47ق جلسة 1982/2/10- طعن رقم 798 لسنة 49ق- 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. م29 ق49 لسنة 1977 المقابلة للمادة 21 ق52 لسنة 1969. سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من امتداد العقد القانونى لصالحه. علة ذلك».

(طعن رقم 3583 لسنة 58ق 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. م21 ق52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 ق49 لسنة 1977. المقصود بالإقامة. تقديرها من سلطة قاضى الموضوع».

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

4- «إذ كان الطاعن – وهو ابن شقيقة المستأجر الأصلى – من أقاربه بالمصاهرة من الدرجة الثالثة قد تمسك بالإقامة ووالدته بشقة النزاع من قبل عام 1970 مع خاله المستأجر الأصلى حتى وفاته فى 1977/7/15 واستقلاله بحيازتها بعد والدته – شقيقة المستأجر الأصلى – عام 1988 طبقا لما قرره شاهديه أمام محكمة الاستئناف مما يحق له التمسك بامتداد عقد الإيجار إليه عملا بنص المادة

21 من القانون 52 لسنة 1969، وإذ لم يورد الحكم المطعون فيه هذا الدفاع ولم يرد عليه فإنه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب والإخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 16714 لسنة 79ق جلسة 2012/1/11)

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

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

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

(طعن رقم 4068 لسنة 66ق 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 فى 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 يؤدى بمجرده إلى عدم دستورية مثيله- الذى لم يعرض على المحكمة الدستورية العليا- فالأحكام بعدم الدستورية هى أحكام عينية لا تنصب إلا على ما عينته المحكمة بذاته فهى- 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 72ق جلسة 2003/5/26)

3- «إذ كان البين من الأوراق وما حصله الحكم المطعون فيه أن عقد المستأجر الأصلى حرر له بتاريخ 1966/1/30 وكانت والدته وشقيقتاه تقمن معه بالعين إلى أن تزوجت الشقيقتان ثم طلقت والدة الطاعن وعادت للإقامة فى ذات العين ووضعت مولودها – الطاعن – واستمرت هذه الإقامة إلى أن ترك المستأجر العين لها ولوالدتها، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد الإيجار إليه من والدته التى كانت تقيم مع شقيقها – المستأجر الأصلى – فى العين محل النزاع منذ ولادته فى عام 1967 ثم استقلت بحيازتها مع والدتها بعد أن تركها المستأجر سالف الذكر فى عام 1972، مما يحق له التمسك بامتداد العقد لصالح والدته عملا بنص المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بإنهاء عقد الإيجار وإخلاء العين محل النزاع على سند من الحكم بعدم دستورية امتداد العقد للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة لكون الطاعن ابن شقيقة المستأجر الأصلى، حال أن النص المقضى بعدم دستوريته لا يحول دون

إعمال نص الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 – المنطبق على واقعة الدعوى – بما لا يواجه دفاع الطاعن ودلالة ما حصله الحكم المطعون بمدوناته ويصلح ردا عليه بالرغم من أنه دفاع جوهرى قد يتغير به – إن صح – وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب الذى أفضى به إلى الخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 11449 لسنة 80ق جلسة 2011/7/6)

4- «المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن مفاد نص الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 – المنطبق على واقعة النزاع يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده فى 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 يؤدى بمجرده إلى عدم دستورية مثيله – الذى لم يعرض على المحكمة الدستورية العليا – فالأحكام بعدم الدستورية هى أحكام عينية لا تنصب إلا على ما عينته المحكمة بذاته فهى – 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 16714 لسنة 79ق جلسة 2012/1/11)

وفاة المستأجر أو تركه العين خلال فترة الامتداد القانونى للإيجار فى ظل القانون 49 لسنة 1977:

يحكم امتداد عقد الإيجار لصالح أقارب المستأجر بعد وفاة المستأجر أو تركه العين خلال فترة الامتداد القانونى للإيجار فى ظل القانون 49 لسنة 1977 المادة

29 من القانون.

وقبل تناول شروط تطبيق هذه المادة نعرض أولا لنطاق سريان المادة من حيث الزمان.

8- نطاق سريان المادة (29) من حيث الزمان:

ذهبت محكمة النقض فى بعض أحكامها عند تطبيق نص المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 من القانون 49 لسنة 1977، إلى أن هذه المادة تسرى على وقائع الترك والوفاة الحاصلة منذ العمل بالقانون 52 لسنة 1969، أما الوقائع الحاصلة قبل ذلك فيحكمها القانون رقم 121 لسنة 1947، ولو أدرك القانون 52 لسنة 1969 الدعوى قبل الفصل فيها بحكم نهائى.

كما ذهبت فى بعض أحكامها إلى تطبيق حكم القواعد العامة المنصوص عليها بالمادتين 601 ، 602 مدنى على عقود إيجار الأماكن المؤجرة لغير السكنى، عند وفاة المستأجر فى ظل القانون 52 لسنة 1969 الذى لم يتناول حكم إيجار هذه الأماكن، ولم تطبق عليها حكم المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 رغم أن هذا القانون قد أدرك الدعوى قبل الفصل فيها بحكم نهائى.

ونشير إلى بعض هذه الأحكام فيما يلى:

1- رفضت محكمة النقض بتاريخ 1977/12/28 فى الطعن رقم 146 لسنة 43ق، تطبيق المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 على دعوى إنهاء عقد إيجار وطرد من شقة سكنية، استنادا إلى أن المستأجر الأصلى قد توفى قبل سريان القانون رقم 52 لسنة 1969. وأن الذى يحكم واقعة وجود الطاعنة فى تلك العين، القانون السابق عليه رقم 121 لسنة 1947، رغم أن القانون الأول أدرك الدعوى قبل صدور حكم نهائى فيها.

وتتحصل وقائع الدعوى فى أن «المطعون عليه الأول أقام الدعوى رقم 4381 لسنة 1968 مدنى أمام محكمة القاهرة الابتدائية ضد الطاعنين وباقى المطعون

عليهم طالبا الحكم باعتبار عقد الإيجار المؤرخ 1960/6/28 والمبرم بينه وبين المرحوم ..... منتهيا، وبطرد الطاعنين من الشقة موضوع العقد وتسليمها إليه، وقال بيانا لدعواه أنه بموجب العقد سالف الذكر استأجر مورث الطاعنة الأولى وبقية المطعون عليه الشقة..... وأقام فيها مع زوجته التى توفيت فى 1968/3/7 وإذ توفى المستأجر فى 1968/4/4 وفوجئ بالطاعنة الأولى تقتحم الشقة وتسكنها وزوجها الطاعن الثانى فقد أقام الدعوى- وبتاريخ 1969/6/30 حكمت المحكمة بإحالة الدعوى إلى التحقيق لتثبت الطاعنة الأولى أنها كانت تقيم مع مورثها فى شقة النزاع عند وفاته، وبعد سماع شهود الطرفين عادت وحكمت فى 1970/12/27 بانقضاء عقد الإيجار المؤرخ فى 1960/6/28 وبإخلاء الطاعنين فى مواجهة باقى المطعون عليهم من الشقة المبينة بصحيفة الدعوى وتسليمها خالية للمطعون عليه الأولى. استأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم 707 سنة 88ق القاهرة طالبة إلغاءه ورفض الدعوى وبتاريخ 1973/1/22 حكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف، طعن الطاعنان فى هذا الحكم بطريق النقض.....الخ».

وضمن ما جاء بالسبب الثانى من أسباب الطعن الخطأ فى تطبيق القانون، وفى بيان ذلك تقول: «إن الحكم رفض تطبيق المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 على واقعة الدعوى على سند من القول بأن وفاة المستأجر الأصلى حدثت قبل صدوره وأن الامتداد القانونى زال بالتبعية....»- وقد ردت محكمة النقض على هذا السبب بقولها «.... وكانت عناية القانون رقم 52 لسنة 1969 فى المادة 21 منه بتنظيم أثر وفاة المستأجر على امتداد عقد الإيجار، مع أن القانون رقم 121 لسنة 1947 وعلى ما سلف بيانه فى الرد على السبب السابق لم يسبق له معالجتها، يتجافى مع القول بأنه تشريع تفسيرى، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون....الخ».

2- **بتاريخ 1979/12/5 فى الطعن رقم 1275 لسنة 48ق**، طبقت محكمة

النقض القواعد العامة المنصوص عليها فى المادتين 601، 602 مدنى على عقد إيجار عيادة طبية توفى مستأجرها فى ظل القانون رقم 52 لسنة 1969، ولم تطبق حكم المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1997 رغم أنه أدرك الدعوى قبل أن يصدر فيها حكم نهائى.

وتتحصل وقائع الدعوى- كما أوردها الحكم المذكور- فى «أن المطعون عليهم أقاموا الدعوى رقم 1693 لسنة 1975 مدنى كلى جنوب القاهرة ضد الطاعنين بطلب الحكم بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ فى 1952/1/8 وقالوا شرحا لها أنهم أجروا لمورث الطاعنين شقة بالعقار رقم 1 بشارع.... قسم عابدين بالقاهرة لاستعمالها عيادة طبية بعقد مؤرخ فى 1952/6/8 وإذ أبرم هذا التعاقد بسبب مهنة المستأجر، فإن من حقهم إعمالا للمادة 601 من القانون المدنى طلب إنهاء العقد، بتاريخ 1977/11/24 حكمت المحكمة بإنهاء عقد الإيجار، استأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف رقم 2624 سنة 94ق القاهرة، وبتاريخ 1978/4/29 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض.....الخ».

وقد ردت محكمة النقض على سبب الطعن بقولها: «وحيث إن النعى سديد، ذلك أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة- أن المشرع نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار فى القانون المدنى، وهى واجبة التطبيق فى الأصل على ما يبرم فى ظلها من عقود، مالم يرد فى تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية نص خاص آخر يتعارض وأحكامها، فإذا خلا التشريع الاستثنائى من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدنى باعتبارها القواعد الأساسية حتى لو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الاستثنائى، لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن مورث الطاعنين استأجر العين محل النزاع لاستعمالها عيادة طبية ثم توفى فى ظل سريان القانون رقم 52 لسنة 1969،

وإذ كانت المادة حددت المستفيدين من الامتداد القانونى عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بعقود إيجار المساكن دون سواها، فإنه لا يجوز تطبيق حكمها على عقد الإيجار محل النزاع وإنما يسرى عليه حكم القواعد العامة، لما كان ما تقدم وكان مؤدى المادتين 601، 602 من القانون المدنى.....»الخ.

3- بتاريخ 1980/5/21 فى الطعن رقم 346 لسنة 49ق:

طبقت محكمة النقض القواعد العامة الواردة فى القانون المدنى المنصوص عليها فى المادتين 601 ، 602 على شقة استأجرتها سيدة أجنبية لاستعمالها سكنا ومكتبا، وكون معها الطاعن شركة وكلاء تأمين مقرها العين المؤجرة بعقد ثابت التاريخ فى 1954/12/3 ثم توفيت شريكته المذكورة فى 1972/10/8 بعد أن أوصت له بكامل ممتلكاتها ثم رفض المطعون عليه أن يحرر له عقد إيجار، ولم تطبق على الواقعة المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 رغم أن هذا القانون قد أدركها قبل صدور حكم نهائى.

(ذات المبدأ طعن رقم 891 لسنة 48ق جلسة 1983/12/28)

وتخلص وقائع الدعوى الأولى- كما أوردها الحكم المذكور- «فى أن الطاعن أقام الدعوى رقم 4701 لسنة 1973 مدنى كلى جنوب القاهرة للحكم بإلزام المطعون عليه بصفته بأن يحرر له عقد إيجار عن الشقة رقم 25 بالعقار رقم 4 شارع ..... قسم الأزبكية بذات الشروط الواردة بعقد الإيجار المؤرخ 1947/5/20 وقال فى بيانها أن السيدة ..... استأجرت عين النزاع، بموجب العقد سالف الذكر من السيد ..... لاستغلالها سكنا ومكتبا، وأنه بعقد ثابت التاريخ فى 1954/12/3 كون مع المستأجرة شركة وكلاء تأمين مقرها العين المؤجرة، وقد توفيت شريكته المذكورة فى 1972/10/8 بعد أن أوصت له بكامل ممتلكاتها، وأنه طلب من المطعون عليه أن يحرر له عقد إيجار فرفض، وبتاريخ 1975/2/23 حكمت المحكمة برفض الدعوى فاستأنف هذا الحكم بالاستئناف رقم

1485 لسنة 92ق القاهرة، وبتاريخ 1978/4/23 حكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض....الخ».

وقد ردت محكمة النقض على سبب الطعن بأن:

«المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه إذا خلا قانون إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدنى حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الخاص وإذ كان الواقع فى الدعوى أخذا من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أشير فى العقد المؤرخ 1947/5/30 إلى أن العين أجرت لاستعمالها مكتبا وسكنا، وكان القانون رقم 52 لسنة 1969 التى حدثت وفاة المستأجر فى ظل العمل به- حدد المستفيدين من الامتداد القانونى عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بعقود إيجار المساكن دون سواها، فلا يجوز تطبيق حكمه على ما عقد لغير هذا الغرض، وإنما ينطبق على تلك الأماكن المؤجرة لغير السكنى القواعد العامة الواردة فى القانون المدنى.....الخ».

وبالبناء على الأحكام السابقة، يضحى نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 واجب التطبيق على وقائع الترك أو الوفاة الحاصلة منذ العمل بالقانون المذكور، وينحسر تطبيقها على وقائع الترك أو الوفاة الحاصلة فى ظل القانون رقم 52 لسنة 1969، ولو أدركها القانون رقم 49 لسنة 1977 قبل أن يصدر فيها حكم نهائى[4].

---

(4) **وقارن الحكم الصادر بتاريخ 1981/2/27 فى الطعن رقم 402 لسنة 50ق**، إذ ذهبت فيه إلى أن نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 نص آمر، ويسرى بأثر فورى على آثار المركز القانونى الذى نشأ فى ظل القانون رقم 52 لسنة 1969 قبل أن تتحقق تلك الآثار وتستقر فعلا بصدور حكم نهائى، ومعنى ذلك أن المادة 29 سالفة الذكر لا تسرى فقط على وقائع الوفاة أو الترك التى تقع بعد العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977، وإنما تسرى أيضا على الوقائع التى حدثت قبل العمل به، طالما لم تتحقق وتستقر آثار المركز القانونى الذى نشأ فى ظل القانون السابق بصدور حكم نهائى.

وقد جاء فى هذا الحكم: =

= «الأصل أن القانون يسرى بأثر فورى مباشر على المراكز القانونية التى تتكون بعد نفاذه سواء فى نشأتها أو فى إنتاجها آثارها أو فى انقضائها، وهو لا يسرى على الماضى فالمراكز القانونية التى نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالميراث تخضع للقانون القديم الذى حصلت فى ظله. أما المراكز القانونية التى تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد فى الزمان، فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التى تحققت فى ظله فى حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التى تتم بعد نفاذه. ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذى نشأت فى ظله باعتبار أنه تعبير عن إرادة ذوى الشأن فى نشوئها أو فى آثارها أو فى انقضائها، إلا أن هذا مشروط بألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد آمرة فحينئذ يطبق القانون الجديد فورا على ما لم يكن قد اكتمل نشوؤه من عناصرها، وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلة كما يحكم انقضاءها، لما كان ذلك وكانت المادة 23/ب من القانون رقم 52 لسنة 1969 قد أجازت للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجرها المستأجر من باطنه أو تنازل عنها أو تركها للغير بغير إذن كتابى من المالك، واستنادا لهذا النص أقام المطعون ضده الأول الدعوى طالبا إخلاء عين النزاع لتنازل المطعون ضده الثانى عنها للطاعن الذى استعملها سكنا خاصا له، وتمسك الطاعن بحقه فى امتداد العقد بأنه قريب من الدرجة الثالثة للمستأجر الأصلى ولإقامته معه مدة تزيد على السنة قبل تركه العين طبقا لأحكام المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969، وقضت محكمة أول درجة برفض الدعوى، فاستأنف المطعون ضده الأول هذا الحكم، وقبل رفع الاستئناف كان قد صدر القانون رقم 49 لسنة 1977 ونص فى المادة 29 منه على أن عقد الإيجار لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار، أن تكون لهم إقامة فى المسكن سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل، وإذ كان هذا النص آمرا وكانت آثار المركز القانونى الذى يتمتع به المطعون ضده الأول طبقا للقانون رقم 57 لسنة 1969 ويخوله الحق فى الإخلاء، قد أدركها القانون الجديد رقم 49 لسنة 1977 وقبل أن تتحقق تلك الآثار وتستقر فعلا بصدور حكم نهائى– فإنه ينطبق عليها بما مؤداه عدم جواز الحكم بالإخلاء إذا ما توافرت الشروط المنصوص عليها فى المادة 29 وإذ كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك بتطبيق هذا النص باعتبار أن المطعون ضده الثانى كان يتخذ من العين مسكنا وأنه أقام معه مدة تزيد على سنة سابقة على الترك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على أن المادة 29 سالفة الذكر لا تنطبق=

شروط تطبيق الفقرة الأولى من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977:

يبين من نص الفقرة الأولى من المادة 29 أنه يشترط لامتداد الإيجار لصالح زوج وأقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة إذا توفى أو ترك العين خلال فترة الامتداد القانونى للإيجار توافر الشروط الآتية:

1- وفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين المؤجرة.

2- أن يكون المستفيد من الامتداد الزوج والأولاد والوالدان وأقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة.

وسنرى فى بند (12) أن المحكمة الدستورية العليا قضت فى ثلاثة أحكام لها بعدم دستورية ما نصت عليه المادة (1/29) من استمرار عقد إيجار المسكن عند ترك المستأجر له أو وفاته لصالح أقاربه مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، ولصالح أقاربه نسبا حتى الدرجة الثالثة.

3- إقامة الزوج والأولاد والوالدين فى العين المؤجرة حتى الوفاة أو الترك، وإقامة باقى الأقارب لمدة سنة على الأقل سابقة على الوفاة أو الترك أو مدة شغل

= على واقعة الدعوى، باعتبار أن الترك تم فى ظل سريان أحكام القانون رقم 52 لسنة 1969- وطبقا للمادة 21 منه لم يكن من حق الأقارب حتى الدرجة الثالثة الاستفادة من الامتداد القانونى لعقد الإيجار إلا فى حالة الوفاة فقط، فإنه يكون قد خالف القانون وأدى ذلك إلى أن المحكمة تحجبت عن بحث توافر الشروط المنصوص عليها فى المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فشابه فضلا عن ذلك قصور فى التسبيب».

وقارن أيضا نقض طعن رقم 2428 لسنة 58ق الصادر بجلسة 22 يناير سنة 1989 فقد جاء به أن:

«قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا إلى عدم انطباق أحكام القانونين 49 لسنة 1977، 136 لسنة 1981 على عقدى الإيجار لانقضاء عقد الشركة التى كانت قائمة بالعين قبل تاريخ سريان القانونين المذكورين ورغم عدم تحديد المراكز القانونية للخصوم بموجب حكم نهائى. خطأ وقصور».

المستأجر للمسكن أيهما أقل.

(لاحظ ما جاء برقم 2)

4- ألا يكون للمستفيد من الامتداد مسكن آخر دون مقتض فى ذات البلد وسنرى أن هذا الشرط قد زال بعد القضاء بعدم دستورية المادة الثامنة من القانون 49 لسنة 1977.

ونعرض للشروط السابقة بالتفصيل على النحو التالى[5]:

9- أولا: وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة:

والمقصود بالترك فى هذا الخصوص هو تخلى المستأجر الأصلى عن العين المؤجرة لصالح من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك تخليا فعليا، لا مجرد إعلان رغبته فى التخلى عن العين طالما أنه مازال شاغلا للعين، فلا يجوز للمقيمين معه فى هذه الحالة تحرير عقد الإيجار باسمهم إلا مند تركه الفعلى للعين.

والترك المعول عليه هو الترك الإرادى، الذى يتم طواعية من المستأجر، فلا يعد تركا الحكم بطرده أو بإخلائه من العين المؤجرة، إذ فى هذه الحالة لا يحق لمشاركه الإقامة التمسك بامتداد الإيجار بالنسبة له، بل يتعين إخلاء العين من المستأجر ومشاركيه فحق هؤلاء فى البقاء رهين ببقائه[6].

وتعبير المستأجر عن إرادته فى التخلى عن العين المؤجرة قد يكون صريحا

---

(5) ومحل توافر هذه الشروط، أن يكون عقد الإيجار مازال قائما، ولم يفسخ لأى سبب من الأسباب.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين بعد ترك المستأجر للعين المؤجرة. شرطه. أن يكون العقد مازال قائما وقت الترك لم يفسخ قضاء أو رضاء».

(طعن رقم 542 لسنة 59ق جلسة 1993/12/5)

(6) مدى امتداد الإيجار للزوج والأولاد والأقارب مقال للمستشار أنور طلبه مجلة المحاماة العددان 5، 6 لسنة 59 ص89 وما بعدها.

وقد يكون ضمنيا. وواقعة ترك المستأجر العين المؤجرة لآخر من مسائل الواقع وتستقل محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة.

ويجب أن يكون عقد الإيجار الذى أبرمه المستأجر الأصلى قائما وقت الوفاة أو الترك، فإذا كان المستأجر الأصلى قد تنازل عن عقد الإيجار للمالك قبل الوفاة أو الترك، زال حق أقارب المستأجر فى شغل العين.

والغيبة تأخذ حكم الترك متى قضى بها، وحينئذ يثبت الترك من تاريخ هذا القضاء.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «تعبير المستأجر عن إرادته فى التخلى عن إجارة العين المؤجرة كما قد يكون صريحا يكون ضمنيا بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى».

(طعن رقم 305 لسنة 49ق جلسة 1979/12/1- طعن رقم 1046 لسنة 48ق جلسة 1979/12/15- طعن رقم 2352 لسنة 51ق جلسة 1983/2/9)

2- «إذا كان الثابت من مدونات حكم محكمة الدرجة الأولى أن إقامة الطاعن- المستأجر- فى شقة أخرى إنما كان لزواجه بزوجة ثانية، وأنه لم يتخل للمطعون عليها الأولى- زوجته الأولى- عن شقة النزاع بصفة نهائية، فإن ما أقام عليه الحكم المطعون فيه قضاءه من اعتبار أن إقامة الطاعن- المستأجر- فى مسكن آخر يعتبر تخليا عن شقة النزاع المطعون عليها الأولى- زوجته الأولى- ينطوى على فساد فى الاستدلال....الخ».

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

3- «النص فى المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المقابلة للمادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 على أنه «مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها

زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك.... ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين» يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الأشخاص الذين أوردهم النص فى استئجار العين، ولذلك نص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين وما كان فى حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته، لما كان ذلك، فإن الطاعنة ولئن كانت زوجة للمستأجر الأصلى إبان التعاقد، فإن وجودها معه بالعين منذ بدء الإيجار لا يجعل منها مستأجرة لها، وكان الواقع فى الدعوى أن زوج الطاعنة قد اتفق مع المطعون عليها- المؤجرة- على إنهاء العقد، وأعقب ذلك طلاقه لها، فإن هذا الإنهاء وقد صدر منه بصفته الطرف الأصيل فى العقد، يسرى فى حق الطاعنة وليس لها من سند للبقاء فى العين، ويكون الحكم برفض دعواها قد اتفق وصحيح القانون».

(طعن رقم 638 لسنة 50ق جلسة 1981/1/17)

4- «استخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع، وأنه متى كانت محكمة الموضوع قد أقامت قضاءها على ما اقتنعت به من أدلة لها أصلها الثابت بأوراق الدعوى وكان استخلاصها سائغا وفيه الرد الضمنى برفض ما يخالفها ويؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها الحكم فى قضائه فإنها لا تكون ملزمة بالرد فى حكمها على كل ما يثيره الخصوم فيما اختلفوا فيه».

(طعن رقم 136 لسنة 48ق جلسة 1982/11/22)

(طعن رقم 643 لسنة 48ق جلسة 1979/5/2)

5- «ولئن كان تعبير المستأجر عن إرادته فى التخلى عن إجارة العين المؤجرة- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا، بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف

قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى، كما أنه ولئن كان من واجب المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشىء المؤجر، إلا أنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع به فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزامه تجاه المؤجر، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنين تمسكوا بأنهم كانوا يقيمون بشقة النزاع مع والدهم المستأجر الأصلى حتى وفاته، وأنهم لم يتركوا الإقامة بها بعد الوفاة، وظلوا يقيمون بها مع والدتهم حتى وفاتها أيضا. وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه وإن افترض صحة دفاع الطاعنين من أنهم كانوا يقيمون مع والدهم المستأجر الأصلى حتى وفاته إلا أنه أقام قضاءه بالإخلاء على ما شهد به شاهد المطعون ضدها من أن الطاعنين تركوا الإقامة بشقة النزاع بعد وفاة المستأجر الأصلى وأقاموا بالقاهرة، وأن هذه الشهادة تأيدت بما هو ثابت بالمحضر الإدارى رقم 1610 سنة 1970 إدارى المنتزه من أن والدة الطاعنين أجرت شقة النزاع من الباطن مفروشة. كما تأيدت بإعلان الطاعنين بمحل إقامتهم بالقاهرة بصحيفة الدعوى رقم 3938 سنة 1977 مدنى كلى الإسكندرية، وبإعلانهم بصحيفة الدعوى الماثلة، وبصحيفة الاستئناف وبإعادة إعلانهم بها، وكان تأجير الشقة من الباطن لبعض الوقت لا يفيد التخلى عنها، كما أن إقامة الطاعنين بالقاهرة بعد زواجهم لا يصح اتخاذه دليلا على اتجاه إرادتهم إلى ترك الإقامة بشقة النزاع، خاصة وأنها تقع بالإسكندرية وهى من المصايف التى لا تستلزم الإقامة الدائمة، فإن ما أقام عليه الحكم المطعون فيه قضاءه يكون منطويا على فساد فى الاستدلال».

(طعن رقم 397 لسنة 52ق جلسة 1983/2/24)

6- «النص فى المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه: «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه وأولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك...» يدل على أن الترك الذى يجيز لهؤلاء المقيمين البقاء فى العين

المؤجرة والإفادة من الامتداد القانونى للعقد فى مفهوم هذه المادة هو الترك الفعلى من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقده إيجاره مع المؤجر قائما، لما كان ذلك وكان مؤدى اتفاق المطعون ضده الأول- زوج المطعون ضدها الثانية- بصفته الأصيل فى الإيجار مع الطاعنة فى عقد الصلح المقدم على إنهاء العقد وإخلاء عين النزاع فى موعد غايته آخر سبتمبر سنة 1977، وسريان هذا الإنهاء فى حق المطعون ضدها الثانية، لأن وجودها مع زوجها بالعين محل التعاقد منذ بدء الإجارة، لا يجعل منها مستأجرة لها، إذ لم يعتبر القانون المستأجر الأصلى نائبا عن الأشخاص الذين أوردهم نص المادة سالفة البيان فى استئجار العين، ولذلك نص على استمرار الإيجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين، وما كان فى حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أسرته، وغاية ذلك كله أنه لا يجوز للمطعون ضدها الثانية التمسك بحكم المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 بعد أن أنهى زوجها المستأجر الأصلى- المطعون ضده الأول- عقد إيجاره لعين النزاع ولم يعد لأى منهما سند فى شغلها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون- فضلا عن خطئه فى تطبيق القانون- معيبا بالفساد فى الاستدلال بما يستوجب نقضه».

(طعن رقم 748 لسنة 49ق جلسة 1984/4/19)

7- «المقصود بالترك... هو تخلى المستأجر عن العين المؤجرة وهو كما يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا بأن يتخذ المستأجر موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى. واستخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة بتخليه عنها من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع بشرط أن تبين فى حكمها بأسباب سائغة سبيلها إلى ما خلصت إليه ودليلها عليه».

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

8- «المقرر أيضا أن استخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها هو من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع».

(طعن رقم 1327 لسنة 39ق جلسة 1985/2/27)

9- «نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977- يدل – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض- على أن الترك الذى يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء فى العين المؤجرة- وبالامتداد القانونى فى مفهوم هذه المادة، هو الترك الفعلى من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد إيجاره مع المؤجر قائما ويجب أن يتوافر فى الترك عنصران أولهما مادى يتمثل فى هجر الإقامة فى العين على وجه نهائى والثانى معنوى بأن يصاحب هجر الإقامة فيها عنصر التخلى عن العلاقة الإيجارية للغير مما لازمه أن يكون ترك المستأجر الإقامة بالعين المؤجرة وتخليه عنها لغيره بمحض إرادته عن طواعيه واختيار، فإذا ما تخلف هذا الشرط بأن حيل بين المستأجر والإقامة بالعين لأى سبب كان لا دخل لإرادته فيه فلا تتحقق حالة الترك التى عناها المشرع بالمادة 29 سالفة البيان. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن قرارا وزاريا صدر بإنهاء إقامة المطعون ضده الأول المستأجر الأصلى لعين النزاع وإبعاده عن البلاد نفذ بتاريخ 1979/5/12 بمغادرتها نهائيا، فإن تخليه عن العين المؤجرة إنفاذا لهذا القرار يكون قد تم قصرا لسبب لا دخل لإرادته فيه مما يترتب عليه انحلال عقد إيجاره بقوة القانون لاستحالة تنفيذ الالتزامات الناشئة عنه، وبالتالى فلا تقوم حالة ترك العين المؤجرة من جانبه لشقيقه المطعون ضده الثانى مما لا يخول الأخير حقا فى امتداد عقد الإيجار لتلك العين تطبيقا للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ورتب قضاءه بامتداد عقد الإيجار محل النزاع إلى المطعون ضده الثانى على أن المطعون ضده الأول قد تركها له

عند مغادرته البلاد نهائيا بتاريخ 1979/5/12 تنفيذا للقرار الوزارى بإنهاء إقامته وإبعاده، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 803 لسنة 57ق جلسة 1993/12/19)

10- «إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها للغير من مسائل الواقع. استقلال قاضى الموضوع بتقديرها متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله».

(طعن رقم 3583 لسنة 58ق جلسة 1994/1/6)

(طعن رقم 1493 لسنة 60ق جلسة 1994/5/25)

11- «ترك العين المؤجرة. عنصراه. وجوب هجر المستأجر الإقامة فيها على وجه نهائى بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية. لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين فعلا مادام قائما بتنفيذ التزاماته».

(طعن رقم 2575 لسنة 59ق جلسة 1994/1/12)

12- «لما كان الثابت من الأوراق أن الطاعن تمسك طوال مراحل الدعوى بعقد الإيجار الصادر إليه عن شقة النزاع، وأنه لم يتركها وأن إقامة والدته بها كان قياما منه بواجبات اجتماعية ليأويها فيها مما ينبىء عن تمسكه بإجارة العين علاوة على انتظامه فى دفع أجرتها للمؤجر وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء الشقة مثار النزاع على مجرد إقامة الطاعن فى مسكن آخر يعتبر تخليا منه عنها لوالدته وهذا القول من الحكم لا يدل بذاته على أن الطاعن قصد إلى ترك العين المؤجرة بعنصريه المادى والمعنوى ولا يكفى للرد على دفاعه فى هذا الشأن مما يعيب الحكم المطعون فيه بالقصور فى التسبيب الذى أدى به إلى مخالفة القانون بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 3699 لسنة 63ق جلسة 1994/3/24)

13- «ترك المكان المؤجر. مؤداه. تخلى المستأجر عن العين المؤجرة

صراحة أو ضمنا باتخاذ موقفا يدل على قصده فى إحداث هذا الأثر بعنصريه المادى والمعنوى. استخلاص الترك من مسائل الواقع- استقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة».

(طعن رقم 685 لسنة 60ق جلسة 1994/6/9)

14- «وحيث إن مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه الفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقولان أن الحكم أقام قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع وبرفض دعواهما الفرعية على ما خلص إليه من تركهما العين بزواج كل منهما واتخاذه من مسكن الزوجية محلا لإقامته، فى حين أن زواج أحد المقيمين بالعين لا يعتبر دليلا على تركه لها الأمر الذى يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن من المقرر- فى قضاء هذه المحكمة- أن النص فى المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه «مع عدم الإخلال بحكم المادة (8) من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك...» يدل على أن الإقامة التى يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين هى الإقامة المستقرة مع المستأجر الأصلى والممتدة لحين وفاته أو تركه المسكن دون اشتراط إقامة لاحقة، فإذا ما توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم أضحى من امتد إليه العقد مستأجرا أصليا بحكم القانون الذى أوجب على المؤجر فى الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة تحرير عقد إيجار له، ولا إلزام عليه من بعد أن يقيم بالعين المؤجرة إذ أن انتفاعه بها حق له وليس واجبا عليه، كما أن من المقرر أن المقصود بترك العين المؤجرة هو الترك الذى يقوم على عنصرين، عنصر مادى يتمثل فى هجر الإقامة بالعين على وجه نهائى، وعنصر معنوى هو نية التخلى عن العلاقة الإيجارية، ولا تثريب عليه إذا انقطع عن الإقامة فيها لفترة طالت أم قصرت مادام قائما بتنفيذ التزاماته وأخصها الوفاء بالأجرة طالما أنه لم يكشف عن

نيته صراحة أو ضمنا فى التخلى عنها باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته عن انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى، لما كان ذلك وكانت القرينة هو استنباط أمر مجهول من واقعة ثابتة معلومة بحيث إذا كانت هذه الواقعة محتملة وغير ثابتة بيقين فإنها لا تصلح مصدرا للاستنباط وأنه وإن كان استخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة بعنصريه وتخليه عنها للغير من مسائل الواقع التى تستقل بتقديرها محكمة الموضوع إلا أن شرط ذلك أن تكون قد أقامت قضاءها على أسباب سائغة، ومؤدية إلى النتيجة التى انتهت إليها، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بترك الطاعنين العين محل النزاع والذى رتبت عليه انتهاء عقد الإيجار المؤرخ 1950/6/1 على ما استخلصه من زواج كل منهما بتاريخ لا حق على وفاة والدهما- المستأجر الأصلى- الذى أقاما معه بالعين، وإقامتهما بمسكن الزوجية وانقطاع صلتهما بالشقة محل النزاع، وإذ كان هذا الذى استند إليه الحكم وأقام عليه قضاءه لا يدل بذاته وبطريق اللزوم على ترك الطاعنين للشقة محل النزاع- بعنصريه سالفى الذكر- وتخليهما عنها فإنه يكون قد شابه الفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 444 لسنة 65ق جلسة 1996/2/14)

15- «ترك العين المؤجر. مؤداه. تخلى المستأجر عن العين بنية عدم الإقامة فيها إلى آخر غير مقيم معه بقصد إنهاء العلاقة الإيجارية بينه وبين المؤجر. لازمه. قيامه على عنصرين مادى يتمثل فى هجر الإقامة فى العين على وجه نهائى ومعنوى هو نية تخليه عن العلاقة الإيجارية».

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

(طعن رقم 6220 لسنة 62ق جلسة 1998/5/10)

16- «إقامة المستأجر فى بلد آخر أو مسكن خلاف العين المؤجرة لفترة مهما

استطالت لا تعد دليلا على تخليه عنها بصفة نهائية».

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

(طعن رقم 6220 لسنة 62ق جلسة 1998/5/10)

17- «إقامة المستأجر فى مسكن آخر لا تعد بذاتها تركا للعين المؤجرة ما لم يفصح عن إرادته فى إنهاء العلاقة الإيجارية. علة ذلك».

(طعن رقم 266 لسنة 68ق جلسة 1999/3/7)

(طعن رقم 7516 لسنة 65ق جلسة 1996/2/24)

18- «استخلاص التخلى عن العين المؤجرة أو نفيه. واقع. استقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة».

(طعن رقم 185 لسنة 68ق جلسة 1999/4/18)

(طعن رقم 266 لسنة 68ق جلسة 1999/3/7)

19- «امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين بعد ترك المستأجر للعين المؤجرة. شرطه. أن يكون العقد مازال قائما وقت الترك ولم يفسخ قضاء أو رضاء».

(طعن رقم 318 لسنة 65ق جلسة 2001/3/15)

20- «ترك العين المؤجرة الذى يترتب عليه امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين. م29 ق49 لسنة 1977. عنصراه. هجر المستأجر الإقامة فى العين على وجه نهائى بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية».

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

21- «ترك العين المؤجرة .عنصراه. هجر المستأجر الإقامة فيها كليا على وجه نهائى بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية للغير. تخلف ذلك. أثره. عدم تحققه فى معنى المادة 29 ق49 لسنة 1977».

(طعن رقم 1315 لسنة 67ق جلسة 2005/4/20)

22- «إقامة المستأجر فى مسكن آخر لا تعد بذاتها تركا للعين المؤجرة ما لم يفصح عن إرادته فى إنهاء العلاقة الإيجارية».

(طعن رقم 8104 لسنة 75ق جلسة 2006/3/16)

(طعن رقم 2134 لسنة 71ق جلسة 2002/12/19)

23- «يجب أن يتوافر فى الترك عنصران أولهما مادى يتمثل فى هجر الإقامة فى العين على وجه نهائى والثانى معنوى بأن يصاحب هجر الإقامة فيها عنصر التخلى عن العلاقة الإيجارية للغير، كما أنه وإن كان استخلاص الترك من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع دون معقب عليها فى ذلك من محكمة النقض إلا أن ذلك مشروط بأن يكون تحصيلها لما استخلصته سائغا متفقا مع الثابت بالأوراق مؤديا إلى النتيجة التى انتهت إليها».

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

24- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المقصود بترك العين المؤجرة هو الترك الذى يقوم على عنصرين عنصر مادى يتمثل فى هجر الإقامة بالعين على وجه نهائى وعنصر معنوى هو نية التخلى عن العلاقة الإيجارية ولا تثريب على المستأجر إذا انقطع عن الإقامة فيها لفترة طالت أم قصرت مادام قائما بتنفيذ التزاماته وأخصها الوفاء بالأجرة طالما أنه لم يكشف عن نيته صراحة أو ضمنا فى التخلى عنها باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى وكان استخلاص ترك العين المؤجرة والتخلى عنها هو من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن تقيم قضاءها على أسباب تكفى لحمله وتؤدى إلى النتيجة التى انتهت إليها لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بعدم قبول الدعوى على ما استخلصه من أقوال المطعون ضده الثانى بالمحضر رقم 3701 لسنة 1995 إدارى قسم المنصورة من أنه ترك الشقة محل النزاع فعليا فى

1995/6/21 إثر خلاف بينه وبين زوجته- المطعون ضدها الأولى ورتب على ذلك امتداد عقد الإيجار إليها منذ ذلك التاريخ وأنه كان يتعين على المؤجر الطاعن أن يوجه التكليف بالوفاء إليها باعتبارها مستأجرة وليس إلى زوجها رغم أن ما ذكره المطعون ضده الثانى بالمحضر الإدارى السالف وعلى نحو ما سطره الحكم لا يفيد بذاته وبمجرده على توافر الترك بمعناه القانونى ويؤدى إلى انتهاء علاقته بالعين كمستأجر فإنه يكون مشوبا بالفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعنان رقما 1832 لسنة 68ق، 1880 لسنة 69ق
جلسة 2009/5/24)

25- إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعنات قد تمسكن فى دفاعهن أمام محكمة الموضوع بدرجتيها بحقهن فى الإقامة بعين النزاع استنادا لحكم المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 باعتبارهن كن مقيمات بعين النزاع مع والدهن المستأجر الأصلى لها حتى وفاة والدتهن وزواجه بأخرى وتركه الإقامة بتلك الشقة وإقامته بشقة أخرى فى تاريخ 1992/2/23 واستمرت هذه الإقامة إلى ما بعد إقامة المطعون ضدهم الدعوى .... لسنة 1994 كلى الجيزة بإخلاء والدهم من شقة النزاع وقضى بإخلائه ودللن على ذلك بالمستندات الواردة بسببى النعى وكان الحكم المطعون فيه لم يعرض لدفاع الطاعنات ولم يتناول تلك المستندات بأى بيان بل عمد إلى إطراحها دون تبرير مغفلا بذلك بحثها أو مناقشة دلالتها تعرفا على ما قد يكون لها من أثر فى مساندة دفاع الطاعنات وفى قضائه باعتبار أنه دفاع جوهرى قد يتغير به – إن صح – وجه الرأى فى الدعوى وقضى برفض دعوى الطاعنات بطلب تحرير عقد إيجار لهن عن عين النزاع استنادا لنص المادة 29 سالفة البيان بمقولة أن حجية الحكم الصادر بإخلاء والدهن تمتد إليهن باعتبارهن خلفا خاصا له واعتبر أن مجرد انقضاء عقد الإيجار الصادر لوالدهن المستأجر الأصلى بصدور

ذلك الحكم لا يجيز لهن التمسك بنص المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 حاجبا نفسه بذلك عن بحث مدى شروط تطبيق هذا النص فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه».

(طعن رقم 411 لسنة 70ق جلسة 2012/1/18)

26- «إذ كان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار عن الشقة محل النزاع للقاصرة «....» استنادا لامتداد عقد أبيها – المستأجر الأصلى – لصالحها على ما استخلصه من توافر تركه العين وتخليه عنها من اتخاذه مسكنا آخر، وصدور حكم بفسخ عقد إيجار ذات العين فى حين أن هذا الذى استند إليه الحكم وأقام قضاءه عليه لا يفيد بذاته وبمجرده التخلى عن العلاقة الإيجارية، ولا ينهض دليلا على ذلك فإنه يكون مشوبا بالفساد فى الاستدلال وقد حجب الحكم نفسه بذلك الخطأ عن استظهار توافر شروط التخلى المشار إليه بعنصريه المادى والمعنوى مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك، وما إذا كان الترك على النحو السالف قد تحقق قبل القضاء بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ..... – سند الدعوى – بالحكم الصادر فى الدعوى رقم ..... لسنة ..... مساكن الإسكندرية واستئنافها رقم ..... لسنة ..... ق الإسكندرية من عدمه بما يشوبه أيضا بالقصور».

(طعن رقم 64 لسنة 70ق جلسة 2012/3/14)

وقد قضت بأن إسقاط المستأجر حقه فى الإقامة بالشقة التى كان يقيم فيها مع والده قبل وفاته لا يستفاد من مجرد تخصيص مسكن بسبب العمل له لأن مثل هذه المساكن لا تخضع لحكم الامتداد القانونى للإيجار.

(طعن رقم 1368 لسنة 48 جلسة 1979/6/23- منشور ببند100)

ولما كان الامتداد القانونى المنصوص عليه فى تشريعات إيجار الأماكن لا يسرى على الأماكن المؤجرة مفروشة التى تنتهى عقود إيجارها بنهاية مدتها المتفق عليها،

وكان مفاد المادة (29) أن استمرار الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لا يسرى على الأماكن المؤجرة مفروشة، وأن النص فى المادة 46 من القانون 1977/49 على أنه «يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها....الخ»[7] جاء استثناء من القاعدة العامة سالفة الذكر، فإن المستفيد من حكم هذا النص يكون المستأجر نفسه للمسكن المفروش دون ذويه المقيمين معه، ومن ثم فلا يستمر العقد لصالحهم بوفاته.

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ 7 مايو سنة 1997 فى الطعن رقم 3471 لسنة 63ق بأن:

«وحيث إن النعى غير سديد، ذلك أن من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن أحكام الامتداد القانونى لعقود إيجار الأماكن المنصوص عليها فى تشريعات إيجار الأماكن لا تسرى على الأماكن المؤجرة مفروشة التى تنتهى عقود إيجارها بنهاية مدتها المتفق عليها وإن مفاد ما تقضى به المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 من استمرار عقود الإيجار وامتدادها فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجه أو أولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك لا يسرى على الأماكن المؤجرة مفروشة وأن النص فى المادة 46 من القانون المذكور على أنه «يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها فى العقد ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته فى الخارج...» جاء استثناء من القاعدة العامة سالفة الذكر فى إنهاء عقد الإيجار المفروش بانتهاء مدته وذلك لصالح طائفة معنية من المستأجرين هم أولئك الذين استمرت سكناهم بالعين المفروشة مدة خمس

(7) لاحظ حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر بشأنها.

سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 مما يكون معه المستفيد من حكم هذا النص وفقا لصريح عبارته هو المستأجر نفسه للمسكن المفروش دون ذويه المقيمين معه، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وأقام قضاءه بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ 1970/9/23 وبإخلاء العين محل النزاع المؤجرة مفروشة لزوج الطاعنة على سند من عدم خضوع العقد للامتداد القانونى- بعد وفاة المستأجر- وبسريان القواعد العامة المنصوص عليها فى القانون المدنى عليه بانتهائه بالإنذار الموجه من المطعون ضده للطاعنة برغبته فى عدم تجديد العقد، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ولا يعيبه الالتفات عن دفاع الطاعنة سالف الذكر إذ لا يقوم على أساس قانونى صحيح مما يضحى معه النعى بسببى الطعن على غير أساس».

كما قضت محكمة النقض بأن دلالة الأوراق الرسمية إذا كان صاحبها هو الذى يدلى ببياناتها قوية الدلالة على قصده الإقامة وانتفاء نية التخلى عنه.

إذ قضت بأن:

1- «من المستقر أن دلالة الأوراق الرسمية على الركن المادى للإقامة تكاد تكون معدومة متى كان صاحبها هو الذى يدلى ببياناتها فهى من صنعه، ولكن دلالتها قوية على قصده الإقامة وانتفاء نية التخلى عنده لأنها تعبير صريح عن الإرادة، وتوافر الركن المعنوى كاف لاستمرار الإقامة بالشروط السالف بيانها بالمادة 21 من قانون إيجار الأماكن 52 لسنة 1969 المقابلة لنص المادة 29 من قانون 49 لسنة 1977».

(طعن رقم 2715 لسنة 70ق جلسة 2001/12/24)

2- «إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد دلل على أن أباه هو المستأجر الأصلى لعين النزاع وقت أن كان سن الطاعن ست سنوات والأصل أن تكون إقامة الصغير مع أبيه فى هذا الوقت، وكان المطعون ضدهم لم يقدموا دليلا على تعبير

الطاعن عن نية التخلى عن العين بعد ثبوت إقامته فيها مع أبيه، وإنما ساقوا زعما آخر حاصلة أن شقيق الطاعن هو المستأجر الأصلى وأنه توفى فيها قبل سنة من تاريخ رفع الدعوى، وهو ما دلل الطاعن على عدم صحته، كما دلل ببطاقته الشخصية ووثيقة زواجه وجواز سفره ورخصة قيادته وشهادة ميلاد ابنته على بقائه فى العين قبل وفاة أبيه وبعدها وإصراره على اتخاذها موطنا، فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه على أنه لم يقدم دليلا على إقامته وقت الوفاة، إذ أن بيانات الأوراق التى قدمها الطاعن حررت بناء على ما أدلى هو به من بيانات وأن معظمها لاحق على تاريخ وفاة أبيه فإنه يكون معيبا بالفساد فى الاستدلال».

(طعن رقم 2715 لسنة 70ق جلسة 2001/12/23)

10- سريان الامتداد ولو لم يكن المستأجر هو الذى أبرم العقد ابتداء:

فقد 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 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 آنفة الذكر، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه».

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

طعن رقم 508 لسنة 49ق 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 م29 ق49 لسنة 1977 المقابلة للمادة 21 ق52 لسنة 1969 سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد قانونا لصالحه .علة ذلك».

(طعن رقم 3583 لسنة 58ق 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 ق49 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 63ق جلسة 1994/11/16)

4- «ترك المستأجر العين لمن لهم حق الانتفاع بالامتداد القانونى. أثره. زوال صفته كمستأجر وحلول المستفيدين من الامتداد القانونى محله فى العلاقة الإيجارية.

صدور حكم بشأنها ضد المستأجر الأصلى- بعد تركه العين- لا حجية له قبل من امتد إليهم العقد».

(طعن رقم 3246 لسنة 60ق جلسة 1994/11/20)

5- «وفاة مستأجر المسكن أو تركه له. امتداد العقد لصالح زوجته وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة. م29 ق49 لسنة 1977. سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد لصالحه قانونا».

(طعن رقم 1185 لسنة 68ق جلسة 1999/5/9)

(طعن رقم 446 لسنة 68ق 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 الأصلى بوفاته ودلل على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. إغفال الحكم المطعون فيه هذا الدفاع دون بحثه أو تمحيصه والقضاء برفض دعوى الطاعن وبالإخلاء استنادا للقضاء بعدم دستورية المادة 1/29 ق49 لسنة 1977 خطأ علة ذلك».

(طعن رقم 1185 لسنة 68ق جلسة 1999/5/9)

(طعن رقم 446 لسنة 68ق 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 استنادا إلى عدم امتداد العقد إليهما عن جدهما. خطأ وقصور».

(طعن رقم 1806 لسنة 69ق جلسة 2001/1/7)

8- «وفاة مستأجر المسكن أو تركه له. امتداد العقد لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة. م29 قانون 49 لسنة 1977. سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد قانونا لصالحه».

(طعن رقم 330 لسنة 75ق- 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)

10- «إذ كان الواقع المطروح فى الدعوى حسبما استظهره الحكم المطعون فيه وما انتهى إليه الحكم الصادر من محكمة أول درجة وتقريرى الخبير المنتدب فى الدعوى وبما لا نزاع فيه بين الخصوم أن ..... والد الطاعن الثانى وزوج الطاعنة الأولى كان قد أقام مع والده المستأجر الأصلى للعين حتى وفاة الأخير فى 1971/12/14 فامتد العقد لصالحه بقوة القانون، وكان الطاعنان قد أقاما مع الممتد لصالحه العقد – سالف الذكر – وهما زوجه وابن له إقامة مستقرة بالعين حتى وفاته فى 1998/6/13 ومن ثم فإن العقد يمتد لصالحهما أيضا إعمالا لحكم المادة 1/29 من القانون 49 لسنة 1977، ويكون من حقهما إلزام المطعون ضدهما بتحرير عقد إيجار عن العين محل النزاع، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدعوى الأصلية بامتداد عقد الإيجار سند الدعوى إلى الطاعنين وبإنهاء العلاقة الإيجارية قولا منه إنه برغم اطمئنان المحكمة لما انتهى إليه الخبير المنتدب من إقامة الطاعنين بالعين بموجب عقد الإيجار المبرم مع المستأجر الأصلى غير أنه لم تنشأ علاقة إيجارية جديدة مع المالك، حال أن القانون لا يتطلب ذلك إذ يكفى – وعلى ما سلف بيانه – لامتداد عقد الإيجار لصالح الطاعنين إقامتهما بالعين وقت وفاة المستأجر المتوفى لها سواء أكان هذا المستأجر من أبرم العقد ابتداء مع المالك أو من امتد إليه العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر

الأصلى، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 9444 لسنة 79ق جلسة 2011/3/9)

11- «إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك بأن المستأجر الأصلى توفى إلى رحمة الله عام 1981 وترك ابنته – زوجة الطاعن – بالشقة محل النزاع والتى امتد إليها العقد قانونا وأصبحت مستأجرة – هى الأخرى سواء حرر لها عقد إيجار أو لم يحرر – ويتلقى عنها من يُقيم معها بالعين ممن عددتهم المادة 29 من قانون إيجار الأماكن رقم 49 لسنة 1977 حق الامتداد وقد تزوجها – عام 1986 وأقام معها بها حتى وفاتها عام 1995 بما يستفيد من ميزة الامتداد القانونى لعقد الإيجار إليه وقدم البينة على ذلك. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض الدعوى وعدم أحقية الطاعن فى امتداد عقد الإيجار إليه استنادا إلى أنه ليس ممن عددتهم المادة 29 من القانون السالف بالنظر إلى ترتيب قرابته من المستأجر الأصلى – والد المرحومة زوجته – دون أن يفطن إلى دفاع الطاعن المشار إليه أو يعنى ببحثه والذى من شأنه – إن صح – قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب».

(طعن رقم 5419 لسنة 76ق جلسة 2012/3/11)

ويمتد عقد الإيجار للورثة من تاريخ وفاة المستأجر الأصلى.

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 مناضلة من الخصوم. كما أن مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع 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 الأصلى 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 أجرة شهرية مقدارها أربعة جنيهات وثمانون مليما مما مفاده نشوء العلاقة الإيجارية الجديدة بين الطاعن والمطعون ضده الأول منذ وفاة المستأجر الأصلى فى 1975/5/11 وأن ما جاء بإيصالات سداده الأجرة 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 1998/11/1 ورتب 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 78ق جلسة 2009/12/26)

11- ثانيا: أن يكون المستفيد من الامتداد الزوج أو الأولاد أو الوالدان أو أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة[8]:

والزوج يشمل الذكر والأنثى، فإذا كان الرجل هو مستأجر المسكن وترك المسكن أو توفى فإن زوجته تفيد من حكم الامتداد، وإذا كانت الزوجة هى

(8) انظر بند (12).

المستأجرة وتركت المسكن أو توفيت أفاد الزوج من حكم الامتداد[9].

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن النص فى المادة 29 من قانون إيجار الأماكن رقم 49 لسنة 1977 يدل على أن المشرع أفاد من مزيدة الامتداد القانونى لعقد الإيجار زوجة المستأجر – أو زوج المستأجرة – وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة حال وفاته أو تركه المسكن. فإن هذا النص جاء عاما مطلقا غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين فإن هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء مع المالك أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين، يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها فى آخر فقراتها ألزمت المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشرائط التى يستوجبها تأكيدا لحقهم فيها بالبقاء بالعين حدا من استفحال أزمة الإسكان».

(طعن رقم 5419 لسنة 76ق جلسة 2012/3/11)

كما قضت محكمة النقض بأن:

«المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن نص الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 – المنطبق على واقعة النزاع – يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده فى 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

(9) من هذا الرأى الدكتور برهام عطا الله الوسيط فى قانون إيجار الأماكن 1983 ص283.

بعد دستورية أحد النصوص لا يؤدى بمجرده إلى عدم دستورية مثيله – الذى لم يعرض على المحكمة الدستورية العليا – فالأحكام بعدم الدستورية هى أحكام عينية لا تنصب إلا على ما عنته المحكم 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 80ق جلسة 2011/7/6)

أما إذا كانت زوجة المستأجر قد طلقت، ثم توفى المستأجر أو ترك العين وهى مازالت فى عدتها فقد ذهبت بعض الأحكام إلى أن العقد لا يمتد إليها، ولو كانت معتدة من طلاق رجعى.

فقضت محكمة النقض بأن:

1- «إذا كان الثابت أن الطاعنة كانت إبان التعاقد- فى عقد الإيجار- زوجة للمستأجر المطعون عليه فإن وجودها معه بالعين المؤجرة منذ بدء الإيجار لا يجعل منها مستأجرة لها. لما كان ما تقدم، فليس للطاعنة وقد ثبت طلاقها من المطعون عليه المستأجر، سندا للبقاء فى العين التى يستأجرها، ويكون الحكم بإخلائها متفقا وصحيح القانون»

(طعن رقم 396 لسنة 46ق جلسة 1980/3/26)

2- «امتداد عقد إيجار المسكن إلى زوجة المستأجر. شرطه. استمرار رابطة الزوجية حتى الوفاة أو الترك. م29 ق49 لسنة 1977».

(طعن رقم 2665 لسنة 60ق جلسة 1991/3/25)

3- «استمرار عقد إيجار المسكن لزوجة المستأجر فى حالة الترك. مناطه. أن يتم الترك أثناء قيام العلاقة الزوجية».

(طعن رقم 1654 لسنة 60ق جلسة 1994/7/3)

(طعن رقم 8667 لسنة 64ق جلسة 1995/12/10)

4- «إفادة الزوجة بالمسكن المؤجر لزوجها رهين باستمرار العلاقة الزوجية. انفصام عرى الزوجية. أثره. فقد المطلقة لسندها فى حيازة المسكن».

(طعن رقم 3663 لسنة 64ق جلسة 1999/4/15)

بينما ذهبت أحكام أخرى إلى امتداد عقد الإيجار إلى المطلقة رجعيا إذا مات زوجها وهى فى العدة وذلك بعكس موته أثناء عدة الطلاق البائن، تأسيسا على أن الطلاق الرجعى لا يغير شيئا من أحكام الزوجية فهو لا يزيل الملك ولا يرفع الحل، وليس له من أثر إلا نقص عدد الطلقات التى يملكها الزوج على زوجته.

فقضت محكمة النقض بأن:

«الطلاق الرجعى. أثره. إنقاص عدد الطلقات التى يملكها الزوج على زوجته. عدم زوال حقوق الزوج إلا بانقضاء العدة. مؤدى ذلك. ترك المطلق العين المؤجرة لمطلقته التى مازالت فى العدة. أثره. استمرار عقد الإيجار للأخيرة، طالما توافر فى حقها شرط الإقامة وقت حصول الترك. م2/29 ق49 لسنة 1977».

(طعن رقم 2149 لسنة 53ق جلسة 1991/5/5)

(أيضا: طعن رقم 1800 لسنة 61ق جلسة 1998/4/12- طعن رقم 2047 لسنة 79ق جلسة 2010/2/3 منشورين ببند 13-1)

ونحن نؤيد الاتجاه الأخير.

والزوجية التى هى من شرائط امتداد عقد الإيجار عملا بالمادة 29 لا يلزم لتوافرها ثبوت الزوجية بوثيقة رسمية، ولا يسرى فى هذا الشأن نص الفقرة الثانية من المادة (17) من القانون رقم (1) لسنة 2000[10].

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

---

(10) وتنص هذه الفقرة على أن:

«ولا تقبل عند الإنكار الدعاوى الناشئة عن عقد الزواج- فى الوقائع اللاحقة أول أغسطس سنة 1931- مالم يكن الزواج ثابتا بوثيقة رسمية.....الخ».

1- «الأصل فى فقه الشريعة الإسلامية جواز الشهادة بالتسامع فى الزواج إلا أن المشرع تدخل استثناء من هذا الأصل- احتراما لروابط الأسرة وصيانة للحقوق الزوجية- فنص فى الفقرة الرابعة من المادة 99 من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية على أن «لا تسمع عند الإنكار دعوى الزوجية أو الإقرار بها إلا إذا كانت ثابتة بوثيقة رسمية فى الحوادث الواقعة من أول أغسطس سنة 1931»، ولما كانت دعوى الطاعن هى طلب إنهاء عقد إيجار شقة النزاع باعتبار أن الشاغلة لها ليست زوجة للمستأجر الأصلى الذى ترك العين لعدم وجود وثيقة رسمية معها مثبتة للزواج- وهى دعوى متميزة عن دعوى الزوجية التى عنتها المادة 99 من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية، فإن الزوجية التى هى من شرائط امتداد عقد الإيجار عملا بنص المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 لا يلزم لتوافرها ثبوت الزواج بوثيقة رسمية ولو قصد المشرع ذلك لنص عليه صراحة».

(طعن رقم 1535 لسنة 48ق جلسة 1982/5/19- ذات المبدأ طعن رقم 973 لسنة 49ق جلسة 1984/12/20)

2- «ثبوت الزواج بوثيقة رسمية. غير لازم لاستمرار عقد الإيجار لصالح زوج المستأجرة المقيم معها حتى وفاتها».

(طعن رقم 3151 لسنة 58ق جلسة 1993/5/19)

والمقصود بالأولاد الذين يفيدون من الامتداد، الأبناء الحقيقيون، والأبناء الذين يثبت نسبهم للمستأجر الأصلى طبقا للشريعة الإسلامية أخذا بالرأى الراجح من المذهب الحنفى، بالنسبة للمسلمين (م م1/3 من قانون إصدار القانون رقم (1) لسنة 2000)، وبالنسبة للمصريين غير المسلمين المتحدى الطائفة والملة طبقا لشريعتهم الخاصة فيما لا يخالف النظام العام الذين كانت لهم جهات قضائية ملية منظمة حتى 31 ديسمبر سنة 1955 (م2/3 من قانون إصدار القانون رقم (1) لسنة 2000).

ومن طرق ثبوت النسب طبقا للرأى الراجح من المذهب الحنفى الدعوة أو

الإقرار.

أما الأبناء بالتبنى، فلا يفيدون من الامتداد، والتبنى هو استلحاق شخص معروف النسب أو مجهوله مع التصريح بأنه يتخذه ولدا مع أنه ليس ولدا حقيقيا، وهو ما يعد حراما وباطلا فى الشريعة الإسلامية.

وبالترتيب على ذلك قضت محكمة النقض بأن:

1- (أ)- «مسائل الأحوال الشخصية ومنها واقعات النسب ثبوتا ونفيا وآثار كل ذلك تحكمها قواعد الشريعة الإسلامية على الوجه المبين فى المادة 280 من المرسوم بقانون رقم 78 لسنة 1931 بلائحة ترتيب المحاكم الشرعية والتى تنص على أن «تصدر الأحكام طبقا للمدون فى هذه اللائحة ولأرجح الأقوال من مذهب أبى حنيفة، ماعدا الأحوال التى ينص فيها قانون المحاكم الشرعية على قواعد خاصة، فيجب فيها أن تصدر الأحكام طبقا لتلك القواعد»، وكانت هذه اللائحة لم ترد بها أحكام خاصة بالنسب، فإنه يتعين الرجوع فيه إلى الراجح فى مذهب أبى حنيفة، والراجح فيه أن أحكام النسب حجة على الكافة، فالشريعة الإسلامية تجعل النسب من النظام العام، فلا ينقض بالجحود، كما لا يرتد بالرد ولا ينفسخ بعد ثبوته.....الخ».

(ب)- «مسائل الأحوال الشخصية هى مجموعة متميزة من الصفات الطبيعية أو العائلية والتى رتب القانون عليها أثرا فى حياته الاجتماعية لكونه إنسانا ذكرا أو أنثى، وكونه زوجا أو أرملا أو مطلقا، وكونه أبا أو إبنا، وكونه كامل الأهلية أو ناقصها لصغر سن أو عته أو جنون، باعتبار أنها تقوم على تقرير مراكز قانونية، أو حالات وصفت معينة يرتب عليها القانون أثرا فى حياة الأشخاص الاجتماعية، ومن ثم فقد أحاطها المشرع بإجراءات وضمانات خاصة من بينها وجوب تمثيل النيابة العامة فيها بوصفها نائبة عن المجتمع، وبالتالى فإن الأحكام الصادرة فيها تكون لها حجية مطلقة قبل الكافة، وذلك دون التفات إلى ما إذا كانت تلك الأحكام

مقررة أو منشئة لما تتضمنه من حقوق، إذ أن الحقيقة القضائية فى مسائل الأحوال الشخصية كالأهلية والزواج والبنوة والاسم والجنسية سواء أكانت صادرة إيجابا بالقبول، أو سلبا بالرفض، لا تعدو وكما سلف البيان أن تكون تقريرا لمركز قانونى أو حالة أو صفة تتميز فى ذاتها بالوحدة والإطلاق وعدم القابلية للتجزئة، وترتب بدورها آثارا من شأنها تحديد وضع الشخص فى المجتمع، مما لازمه أن تكون الآثار واحدة ومطلقة وعامة قبل الكافة ومسلما بها منهم، إلا أن تلك الحجية وإن كانت من الأمور المتعلقة بالنظام العام، بل وتسمو على اعتبارات، مشروطة- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- بألا يخالف الحكم نصا فى القرآن أو السنة أو إجماع الفقهاء وإلا كان باطلا، فإذا عرض على من أصدره أبطله، وإذا عرض على غيره أهدره ولم يعمله لأنه لا يحوز قوة الأمر المقضى».

(جـ)- «المقصود بالتبنى استلحاق شخص معروف النسب أو مجهوله مع التصريح بأن يتخذه ولدا مع أنه ليس ولد حقيقى، وهو ما يعد حراما وباطلا فى الشريعة الإسلامية، ولا يترتب عليه أى حكم من الأحكام الشرعية الثابتة، وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النسب يثبت بالدعوة وهى الإقرار المجرد بالنسب لما ينطوى عليه من اعتراف ببنوة الولد، وأنه يخلق من مثله سواء كان صادقا فى الواقع أم كاذبا، فيثبت لهذا الولد عند ذلك شرعا جميع أحكام البنوة ويصح النسب بهذا الطريق حتى ولو كانت الظواهر تكذبه ولا يحول دون تلك ورود الإقرار الصريح أو الضمنى لاحقا على التبنى المدعى به لما يتم عنه من رغبة المقر فى تصحيح الأوضاع، مادام لم يبين وقت إقراره سبب هذه البنوة، فلا يشكل التبنى تناقضا مع الإقرار بالبنوة، لأنه من الميسور التوفيق بين الكلامين طالما لم يثبت نسبه إلى أخرى، لما كان ذلك فإن الحكم رقم 337 لسنة 1978 أحوال شخصية كلى جنوب القاهرة لا يكون قد خالف أحكام القرآن أو السنة أو إجماع الفقهاء، وتكون له حجية على الكافة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا

النظر واعتبر حجية هذا الحكم نسبية ولم يعتد به، باعتبار أن الطاعنة ابنة بالتبنى للمقرة، فإنه يكون قد خالف القانون، وقد جره هذا إلى عدم بحث شروط انطباق المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 التى تجيز استمرار عقد الإيجار لأولاد المستأجر الحقيقية عند وفاته بدعوى أن الطاعنة ليست ابنة حقيقية للمستأجر».

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

2- (أ)- «إيراد الشارع مصطلحا معينا فى نص ما لمعنى معين. وجوب صرفه لهذا المعنى فى كل نص آخر يرد فيه. مؤدى ذلك. المقصود بأولاد المستأجر الذى يستفيدون من امتداد عقد الإيجار إليهم بعد وفاته أو ترك العين المؤجرة. م29 ق49 لسنة 1977 المقابلة للمادة 21 ق52 لسنة 1969».

(ب)- «الأبناء الشرعيون- دون سواهم- الذين ينسبون إليه بالزواج الصحيح وما يلحق به أو الإقرار بالنسب. عدم انصرافه إلى الأولاد بالتبنى. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى عدم استفادة الطاعنة من الامتداد القانونى لعقد إيجار شقة النزاع باعتبارها ابنة بالتبنى للمستأجر الأصلى. النعى عليه بإهداره دفاعها بإقامتها المستقرة بشقة النزاع وتناقضه فى أسبابه بشأنها أيا كان وجه الرأى فيه- غير منتج».

(طعن رقم 753 لسنة 58ق جلسة 1992/11/5)

ولاحتساب درجة القرابة بالنسبة للأقارب المستفيدين من الامتداد القانونى يتعين إعمال نص المادة 36 من التقنين المدنى[11] فتحسب درجة القرابة بعدد الدرجات صعودا من الفرع للأصل المشترك، ثم نزولا إلى الفرع الآخر، وكل فرع

(11) أنظر بند (12) فى الأحكام الثلاثة الصادرة من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما نصت عليه المادة (1/29) من استمرار عقد إيجار المسكن عند ترك المستأجر له أو وفاته لصالح أقاربه مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، ومن استمراره عند وفاة المستأجر لصالح أقاربه نسبا حتى الدرجة الثالثة.

عدا الأصل المشترك يعتبر درجة.

فالأخ والأخت قريبان من الدرجة الثانية، والعم والعمة والخال والخالة 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 فى المادتين 35، 36 من القانون المدنى- يدل وعلى ما جاء بالأعمال التحضيرية أن قرابة إبنه الخال هى قرابة من الدرجة الرابعة باحتساب درجتين صعودا إلى الأصل المشترك- ودرجتين نزولا منه إلى القريب».

(طعن رقم 1193 لسنة 54ق جلسة 1990/2/5)

وبالنسبة للقرابة بالمصاهرة، فإن أقارب أحد الزوجين يعتبر فى نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر (م37 من التقنين المدنى). فشقيق وشقيقة الزوجة قريبان للزوج من الدرجة الثانية وشقيق وشقيقة الزوج قريبان للزوجة من الدرجة الثانية وعم وخال وعمة وخالة الزوجة أقارب للزوج من الدرجة الثالثة، وعم وخال وعمة وخالة 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 وارثا للمستأجر. وتكفى القرابة ولو كان المستأجر لا يعول قريبه[12].

---

(12) **فقد قضت محكمة النقض بتاريخ 1981/3/14 فى الطعن رقم 151 لسنة 46ق بأن:**
«مؤدى المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 يدل على أن المشرع لم يشترط لسريان الامتداد القانونى وانتفاع أقارب المستأجر بالعين سوى إقامتهم معه فيها بالشروط الواردة فى هذا الشق من المادة فحسب، وإذ كان حكمها آمرا 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».

ويجوز أن يكون المستفيد من الامتداد على غير ديانة المستأجر الأصلى. **والقرابة بالمصاهرة تزول 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 فى التقنين المدنى وهى واجبة التطبيق فى الأصل على ما يبرم فى ظلها من عقود مالم يرد فى 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 الموقوته إلا أن المشرع بسبب تفاقم مشكلة الإسكان استحدث نصوصا آمره تقضى بالامتداد القانونى 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 اتصالا وثيقا بالسلام الاجتماعى وبكفالة الطمأنينة للمواطنين ولما كانت هذه النصوص قد وردت على سبيل الاستثناء فإنه يجب تطبيقها فى أضيق الحدود بغير توسع فى تفسيرها ويلزم إعمال نطاقها فى حدود الهدف الذى 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 حكما يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح أقاربه نسبا 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 المدنى إما أن تكون قرابة نسب أو قرابة مصاهرة ويخرج موضوع النزاع الماثل عن قرابة النسب إذ يتعلق بقرابة

المصاهرة وقد عبرت عنها المادة 37 من التقنين المدنى فنصت على أن أقارب أحد الزوجين يعتبرون فى نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر وهذا النوع من القرابة لا يوجد أى صلة بين أقارب الزوج وأقارب زوجته وقرابة المصاهرة لا تنشأ أصلا من تصرف قانونى يكون الغرض منه إنشاء القرابة ذاتها وإنما تنشأ نتيجة لوجود التصرف القانونى كالزواج الذى يوجد صلة بين أسرة كل من الزوجين أما صلة الزوج بزوجته فهى مترتبة على رابطة الزواج لا على رابطة المصاهرة ولقرابة 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 الأدنى 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 معينا 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 فى

عصمته ومفاد ذلك أن قرابة المصاهرة فى تلك الحالة تزول حتما بوفاة الزوجة أو طلاقها إذ لا يستساغ القول بأن الزوج يصح زواجه من أخته أو بنت أخته حكما وهذه النتيجة تختلف فى حالة التحريم المؤبد فلا أثر للوفاة أو الطلاق على قرابة المصاهرة فى تلك الحالة مما مؤداه أن درجة القرابة فى تلك الأحوال لها معنى مغاير عن غيرها وفق ما رتبه الشارع من أحكام لما كان ذلك وكان 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 حلالا 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 بالوفاة فلا يستفيد من الامتداد القانونى إلا المحرمات على سبيل التأبيد 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 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 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 بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث

باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 219 لسنة 61ق 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 حلالا 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 بالوفاة فلا يستفيد من الامتداد القانونى إلا المحرمات على سبيل التأبيد 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 ق49 لسنة 1977 وعدم استفادته من ميزة الامتداد القانونى لعقد الإيجار».

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

وانتقال الإيجار إلى الطائفة الثانية من الأقارب (الأقارب نسبا أو مصاهرة 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 ق49 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 61ق 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 والده 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 آنفة الذكر، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه».

(طعن رقم 514 لسنة 48ق جلسة 1979/2/21 – ذات المبدأ طعن رقم 508 لسنة 49ق جلسة 1984/5/14)

غير أنه يحول دون استمرار عقد الإيجار ألا تكون هناك حاجة للقريب لاستعمال العين فى 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 فى حماية شاغلى الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان استحدث فى المادة المذكورة حكما يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح 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 لسكناه واتجه قصده وقتئذ إلى

تغيير استعمالها للسكن إلى غير أغراض السكنى فى النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى أو الحرفى بغية المضاربة على العين والحصول على ربح منها بما لا يحقق الغاية المستهدفة بهذا النص الاستثنائى ويحيد عن الغرض الذى وضع حكم الامتداد القانونى لعقد إيجار المسكن من أجله فلا مجال لتطبيقه لانتفاء علته والاعتبارات التى أملته».

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

12- عدم دستورية ما تضمنته المادة (29) من استمرار عقد إيجار المسكن عند ترك المستأجر له أو وفاته لصالح أقاربه مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ولصالح أقاربه نسبا حتى الدرجة الثالثة:

أصدرت المحكمة الدستورية العليا فى هذا الشأن أربعة أحكام كالآتى:

الأول: بتاريخ 1995/3/18 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 المستأجر الأصلى له- لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين أقاموا معه فى العين المؤجرة مدة سنة على الأقل سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيتهما أقل، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

«وقد نشر الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ 6 أبريل سنة 1995- العدد14»

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

شغله للمسكن أيتهما أقل وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة».

«وقد نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ 1997/1/16 – العدد3».

الثالث: بتاريخ 1997/8/2 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 أيتهما أقل وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

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

(راجع فى آثار الحكم بعدم الدستورية- الجزء الثانى بند 8).

وترتيبا 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 القضية 33 بتاريخ 1998/8/14 والاستدراك المنشور بذات الجريدة بالعدد رقم 38 بتاريخ 1997/9/18 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 أيتهما أقل» مما مؤداه أن الامتداد القانونى 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».

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

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 نهائيا- وإذ قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 1995/3/18 فى القضية رقم 6 لسنة 9ق 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 أيتهما 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- اعتبارا 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 كاشفا 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 استنادا لنص المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 سالفة البيان- والتى لا يجوز تطبيقها للقضاء بعدم دستوريتها على ما سلف بيانه- فلا تستفيد منها الطاعنة- ومن ثم فإن النعى على الحكم المطعون فيه بسببى الطعن- وأيا كان وجه الرأى فيهما غير منتج وبالتالى 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 «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 أيتهما أقل» والذى لا

يجوز تطبيقه- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة وهيئتها العامة- اعتبارا من اليوم التالى لنشر الحكم بالجريدة الرسمية وتمتنع 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 قضاءا كاشفا عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفى صلاحيته بترتيب أى أثر من تاريخ نفاذه مما مؤداه 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 والتى لا يجوز تطبيقها للقضاء بعدم دستوريتها على ما سلف بيانه فلا يستفيد الطاعن من امتداد عقد الإيجار عن عمته استنادا لنص المادة 29 سالفة الذكر المقضى بعدم دستوريتها فى 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 وهى نتيجة صحيحة فإن النعى عليه بما ورد بأسباب النعى وأيا ما كان وجه الرأى فيها يكون غير مقبول».

(طعن رقم 1714 لسنة 64ق جلسة 1999/7/1)

4- «وكانت المحكمة الدستورية العليا قد أصدرت حكمها فى القضية رقم 116 لسنة 18ق دستورية المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم (33) بتاريخ 1997/8/14 والاستدراك المنشور بذات الجريدة بالعدد رقم «38» بتاريخ 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 «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 أيتهما أقل» مما مؤداه أن الامتداد

القانونى 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 وفاتهما إعمالا لنص المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 رغم أنه قضى بعدم دستوريتها- على ما سلف بيانه- وأصبح لا يجوز تطبيقها متى لحق الحكم بعدم الدستورية الدعوى أمام هذه المحكمة مما لازمه انعدام أى أثر لهذا النص على امتداد عقد إيجار شقة النزاع للمطعون ضده الأول حفيد المستأجر الأصلى، فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه.

وحيث إنه لما تقدم، وكان الموضوع صالحا 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 67ق جلسة 2009/3/5)

5- «لما كان ذلك وكانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت فى القضية رقم 116 لسنة 18 قضائية دستورية المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم 33 بتاريخ 1997/8/14 بعدم دستورية ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر «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 أيهما أقل» مما مؤداه أن الامتداد القانونى لعقد الإيجار المنصوص عليه فى المادة آنفة الذكر أصبح مقصورا على الزوجة والأولاد وأى

من والدى المستأجر وهم الأقارب من الدرجة الأولى.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض دعوى الطاعنة بإخلاء عين النزاع وبإلزامها بتحرير عقد إيجار للمطعون ضده الثانى عنها استنادا إلى امتداد عقد إيجار شقيقه المستأجر الأصلى- المطعون ضده الأول- إليه بالتطبيق للنص المشار إليه الذى قضى بعدم دستوريته على ما أورده بمدوناته من ثبوت إقامة المطعون ضده الثانى مع شقيقه المستأجر الأصلى بالعين حتى تركها له مما يعيبه بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث أسباب الطعن.

وحيث إن موضوع الاستئناف رقم 9555 لسنة 109ق القاهرة صالح للفصل فيه ولما تقدم وكان المطعون ضده الثانى قد ركن فى دعواه رقم 1439 لسنة 1990 الجيزة الابتدائية إلى امتداد عقد الإيجار إليه عن شقيقه المستأجر الأصلى الذى ترك العين فإن دعواه تكون على غير سند من القانون مما يتعين رفضها، وإجابة الطاعنة لطلباتها فى دعواها، وإذ التزم الحكم المستأنف هذا النظر فإنه يتعين رفض الاستئناف».

(طعن رقم 6045 لسنة 64ق جلسة 2010/6/27)

6- «إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت فى القضية رقم 116 لسنة 18ق دستورية المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم 27 بتاريخ 1997/8/14 والاستدراك المنشور بذات الجريدة بالعدد رقم 38 بتاريخ 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 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 أيهما أقل مما مؤداه أن الامتداد القانونى 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 – وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده هو ابن بنت المستأجر الأصلى وهى قرابة من الدرجة الثانية ومن ثم لا يستفيد من امتداد عقد إيجار شقة النزاع طبقا للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بامتداد عقد الإيجار الأصلى لشقة النزاع للمطعون ضده لكونه من الأقارب من الدرجة الثانية ولثبوت إقامته فيها عملا لنص المادة 29 آنفة البيان والمقضى بعدم دستوريتها فإنه يكون معيبا».

(طعن رقم 30 لسنة 68ق جلسة 2011/2/13)

الرابع: بتاريخ 3 نوفمبر سنة 2002 فى القضية رقم 70 لسنة 18 قضائية «دستورية» أولا: بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذى يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق فى شغل العين، بانتهاء إقامة آخرهم بها، سواء بالوفاة أو الترك، ورفضت ما عدا ذلك من طلبات وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

(وقد نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ 14 نوفمبر سنة 2002– العدد46).

وقد ترتب على هذا الحكم الآثار الآتية:

الأثر الأول:

أنه اعتبارا من اليوم التالى لنشر الحكم فى الجريدة الرسمية (العدد 46 فى 14 نوفمبر سنة 2002) أى اعتبارا من 15 نوفمبر سنة 2002، إذا توفى المستأجر الأصلى الذى أبرم عقد الإيجار ابتداء أو المستفيد الذى امتد إليه عقد الإيجار أو من ترك له العين المؤجرة، فإن عقد الإيجار يمتد إلى أقارب المستأجر المقيمين معه

وقت الوفاة أو الترك وفقا للفقرة الأولى من المادة 29 (وهم الزوج والأولاد ووالداه) لمرة واحدة، حيث كانت إقامتهم معه محل اعتبار عند التعاقد. فإذا مات هؤلاء فلا يمتد العقد إلى غيرهم، وتعود العين إلى مالكها. فعقد الإيجار فى هذه الصورة يمتد إلى الزوج والأولاد والوالدين من جيل واحد فقط.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «قضاء المحكمة الدستورية العليا الصادر بتاريخ 2002/11/3 فى القضية رقم 70 لسنة 18 قضائية «دستورية» بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1997 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذى يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق فى شغل العين بانتهاء إقامة آخرهم سواء بالوفاة أو الترك، وإن كان مقتضاه عدم جواز امتداد عقد الإيجار إلى أقارب المستأجر المقيمين معه من زوج وأبناء ووالدين وفقا لحكم الفقرة الأولى من ذات المادة لأكثر من مرة واحدة، إلا أنه لما كانت المحكمة الدستورية العليا قد استشرفت خطر إعمال الأثر الرجعى المقرر للأحكام الصادرة بعدم دستورية القوانين فى خصوص هذا الحكم، وأعملت الرخصة التى خولتها لها الفقرة الثالثة من المادة 29 من قانونها، قضت بسريانه بأثر فورى على الوقائع التالية لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية الحاصل فى 2002/11/14، وكان مفاد سريان هذا الحكم بأثر فورى أن عقد الإيجار لا يمتد قانونا لمرة ثانية إذا كان قد سبق وامتد وفقا لحكم الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى تاريخ لاحق على نشر الحكم وليس فى تاريخ سابق على ذلك، بما مؤداه أن جميع العقود التى كانت قائمة فى يوم 2002/11/14، ولو كانت قد أبرمت إعمالا لأحكام الامتداد القانونى لعقود الإيجار- وتنزل منزلتها الوقائع التى ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من هذا الامتداد نزولا على أحكامه فتعد عقودا قائمة حكما

حيث كان يجب تحريرها- تظل قائمة ومنتجة لآثارها القانونية، وأنه يجوز من بعد هذا التاريخ امتدادها إلى أقارب المستأجر- ومن أخذ حكمه ممن سبق وامتد إليه العقد- الذين تتوافر لهم الشروط والضوابط المنصوص عليها فى المادة 29 السالف الإشارة إليها، على أن يكون هذا الامتداد لمرة واحدة فقط بحيث تنتهى تلك العقود بانتهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب بالعين سواء بالوفاة أو الترك.

(طعن رقم 2001 لسنة 74ق جلسة 2005/4/6)

2- «إذا كان الحكم المطعون فيه قد بنى قضاءه على أن عقد إيجار عين النزاع لا يجوز أن يمتد مرة أخرى إلى الطاعن بعد أن امتد من قبل إلى والده الذى توفى بتاريخ 2000/7/1 قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا سالف الذكر، حال أن حظر امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر إلى ذوى قرباه المقيمين معه من زوج وأبناء ووالدين لأكثر من مرة واحدة- وهو ما يفضى إليه قضاء ذلك الحكم- لا يسرى إلا على الوقائع اللاحقة على نشره، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون، وقد حجبته هذه المخالفة عن تمحيص ما تمسك به الطاعن من أنه بقى مقيما مع والده فى عين النزاع إلى وقت وفاته، وهو دفاع- لو صح- لترتب عليه امتداد عقد الإيجار إليه عملا بما تقضى به الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977، بغير أن يحول دون ذلك كون العقد قد سبق امتداده من جد الطاعن إلى والده، متى كان ذلك فإن الحكم يكون معيبا».

(طعن رقم 2001 لسنة 74ق جلسة 2005/4/6)

(طعن رقم 330 لسنة 75ق جلسة 2006/1/4)

3- «أنه من المقرر فى قضاء النقض أن النص فى الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 على أن «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك» يدل على أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى بالنسبة

لهؤلاء بوفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع أى من المستفيدين المشار إليهم متى كانت إقامتهم بالعين مستقرة حتى تاريخ الوفاة أو الترك، وأن قضاء المحكمة الدستورية العليا الصادر بتاريخ 2002/11/3 فى القضية رقم 18/70 ق دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذى يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق فى شغل العين بانتهاء إقامة آخرهم سواء بالوفاة أو الترك وإن كان مقتضاه عدم جواز امتداد عقد الإيجار إلى أقارب المستأجر المقيمين معه من زوج وأبناء ووالدين وفقا لحكم الفقرة الأولى من ذات المادة لأكثر من مرة واحدة إلا أنه لما كانت المحكمة الدستورية العليا قد استشرفت خطر إعمال الأثر الرجعى المقرر للأحكام الصادرة بعدم دستورية القوانين فى خصوص هذا الحكم وأعملت الرخصة التى خولتها لها الفقرة الثالثة من المادة 49 من قانونها وقضت بسريانه بأثر فورى على الوقائع التالية لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية الحاصل في 2002/11/14 وكان مفاد سريان هذا الحكم بأثر فورى أن عقد الإيجار لا يمتد قانونا لمرة ثانية إذا كان قد سبق وامتد وفقا لحكم الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 فى تاريخ لاحق على نشر الحكم وليس فى تاريخ سابق على ذلك بما مؤداه أن جميع العقود التى كانت قائمة فى يوم 2002/11/14 ولو كانت قد أبرمت إعمالا لأحكام الامتداد القانونى لعقود الإيجار وتنزل منزلتها الوقائع التي ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من هذا الامتداد نزولا على أحكامه فتعد عقودا قائمة حكما حيث كان يجب تحريرها وتظل قائمة ومنتجة لآثارها القانونية وأنه يجوز من بعد هذا التاريخ امتدادها إلى أقارب المستأجر ومن أخذ حكمه ممن سبق وامتد إليه العقد من الذين تتوافر لهم الشروط والضوابط المنصوص عليها فى المادة 29 السالف الإشارة إليها على أن يكون هذا الامتداد لمرة واحدة فقط بحيث تنتهي تلك العقود بانتهاء إقامة

أخر هؤلاء الأقارب بالعين سواء بالوفاة أو الترك كما أن النص في المادة 29 من قانون إيجار الأماكن رقم 49 لسنة 1977 على أنه «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه للعين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك قد جاء عاما غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين ومن ثم فإن هذه القاعدة الواردة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء مع المالك أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين».

(طعن رقم 60 لسنة 82ق جلسة 2013/1/27)

4- «لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وبنى قضاءه في الدعويين الأصلية والفرعية على أن عقد إيجار شقة النزاع لا يجوز أن يمتد مرة أخرى إلى الطاعن بعد أن امتد من قبل إلى والدته التي توفيت بتاريخ 2009/2/8 بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا «سالف الذكر» وخلو الأوراق من سبق صدور حكم نهائي بجعل والدته مستأجرة أصلية لعين النزاع، حال أن حظر امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر إلى ذوى قرباه المقيمين معه من زوج وأبناء ووالدين لأكثر من مرة واحدة وهو ما يفضى إليه ذلك الحكم لا يسرى إلا على الوقائع اللاحقة على نشر حكم المحكمة الدستورية سالف البيان، فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون وقد حجبه هذا الخطأ عن تمحيص ما تمسك به الطاعن من توافر شروط امتداد عقد الإيجار إليه لإقامته مع والدته كمستأجرة أصلية حتى وفاتها وهو دفاع إن صح قد يتغير به وجه الرأى فى الدعويين الأصلية والفرعية على نحو ما تقضى به الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 ولمرة واحدة إعمالا للأثر الفورى لحكم المحكمة الدستورية العليا سالف الذكر بما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن على أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم 60 لسنة 82ق جلسة 2013/1/27)

الأثر الثانى:

إنه فى حالة القضاء بامتداد عقد الإيجار للمستفيدين من الإيجار وهم من الجيل الأول- على نحو ما ذكرنا- وبإلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم عملا بالفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977، يجب النص فى الحكم على أن ينتهى عقد الإيجار بانتهاء إقامة آخرهم بالعين، سواء بالوفاة أو الترك.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن قضاء المحكمة الدستورية العليا الصادر بتاريخ 2002/11/3 فى القضية رقم 170 لسنة 18 قضائية دستورية بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذى يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق فى شغل العين بانتهاء إقامة آخرهم سواء بالوفاة أو بالترك وإن كان مقتضاه عدم جواز امتداد عقد الإيجار- إلى أقارب المستأجر المقيمين معه من زوج وأبناء ووالدين وفقا لحكم الفقرة الأولى من ذات المادة لأكثر من مرة واحدة، إلا أنه لما كانت المحكمة الدستورية العليا قد استشرفت خطر إعمال الأثر الرجعى المقرر للأحكام الصادرة بعدم دستورية القوانين فى خصوص هذا الحكم وأعملت الرخصة التى خولتها لها الفقرة الثالثة من المادة 49 من قانونها وقضت بسريانه بأثر فورى على الوقائع التالية لنشره فى الجريدة الرسمية فى 2002/11/14 وكان مفاد سريان هذا الحكم بأثر فورى أن عقد الإيجار لا يمتد قانونا لمرة ثانية إذا كان قد سبق وامتد وفقا لحكم الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 فى تاريخ لاحق على نشر الحكم وليس فى تاريخ سابق على ذلك بما مؤداه أن جميع العقود التى كانت قائمة فى يوم 2002/11/14 ولو كانت قد أبرمت إعمالا لأحكام الامتداد القانونى

لعقود الإيجار- وتنزل منزلتها الوقائع التى يترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من هذا الامتداد نزولا على أحكامه. فتعد عقودا قائمة حكما حيث كان يجب تحريرها وتظل قائمة ومنتجة لآثارها القانونية، وأنه يجوز من بعد هذا التاريخ امتدادها إلى أقارب المستأجر ومن أخذ حكمه ممن سبق وامتد إليه العقد من الذين تتوافر لهم الشروط والضوابط المنصوص عليها فى المادة 29 السالف الإشارة إليها على أن يكون هذا الامتداد لمرة واحدة فقط بحيث تنتهى تلك العقود بانتهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب بالعين سواء بالوفاة أو الترك».

(طعون أرقام 4594 ، 5167 ، 5294 لسنة 78ق جلسة 2009/11/8)

2- «وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن المقرر فى قضاء المحكمة أن النص فى الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 على أن «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك «يدل على أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى بالنسبة لهؤلاء بوفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع أى من المستفيدين المشار إليهم متى كانت إقامتهم بالعين مستقرة حتى تاريخ الوفاة أو الترك، وأن قضاء المحكمة الدستورية العليا الصادر بتاريخ 2002/11/3 فى القضية رقم 70 لسنة 18ق دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذى يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق فى شغل العين بانتهاء إقامة آخرهم سواء بالوفاة أو الترك وإن كان مقتضاه عدم جواز امتداد عقد الإيجار إلى أقارب المستأجر المقيمين معه من زوج وأبناء ووالدين وفقا لحكم الفقرة الأولى من ذات المادة لأكثر من مرة واحدة إلا أنه لما كانت المحكمة الدستورية العليا قد استشرفت خطر إعمال الأثر الرجعى المقرر للأحكام الصادرة بعدم دستورية القوانين فى خصوص هذا الحكم وأعملت الرخصة التى خولتها لها

الفقرة الثالثة من المادة 49 من قانونها وقضت بسريانه بأثر فورى على الوقائع التالية لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية الحاصل فى 2002/11/14 وكان مفاد سريان هذا الحكم بأثر فورى أن عقد الإيجار لا يمتد قانونا لمرة ثانية إذا كان قد سبق وامتد وفقا لحكم الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 فى تاريخ لاحق على نشر الحكم وليس فى تاريخ سابق على ذلك بما مؤداه أن جميع العقود التى كانت قائمة فى يوم 2002/11/14 ولو كانت قد أبرمت إعمالا لأحكام الامتداد القانونى لعقود الإيجار وتنزل منزلتها الوقائع التى ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من هذا الامتداد نزولا على أحكامه فتعد عقودا قائمة حكما حيث كان يجب تحريرها وتظل قائمة ومنتجة لآثارها القانونية وأنه يجوز من بعد هذا التاريخ امتدادها إلى أقارب المستأجر ومن أخذ حكمه من سبق وامتد إليه العقد من الذين تتوافر لهم الشروط والضوابط المنصوص عليها فى المادة 29 السالف الإشارة إليها على أن يكون هذا الامتداد لمرة واحدة فقط بحيث تنتهى تلك العقود بانتهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب بالعين سواء بالوفاة أو الترك. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم استنادا إلى أن الطاعنة لا يمتد إليها العقد من والدها المستأجر الأصلى لعدم إقامته معه حال حياته وحتى وفاته كما لا يمتد إليها من العقد المحرر لوالدتها زوجة المستأجر الأصلى إذ يؤدى ذلك إلى تأبيد عقد الإيجار ويخالف القانون وحكم المحكمة الدستورية فى تأبيد عقد الإيجار بوفاة آخر المستفيدين الذين كانوا يقيمون مع المستأجر الأصلى وقت وفاته من الامتداد القانونى لعقد الإيجار وهما زوجته وابنته فايزة وقد توفيتا إلى رحمة الله ومما مؤداه أن الطاعنة لا يكون لها الحق فى الامتداد بحسبان أن تحرير عقد إيجار لزوجة المستأجر الأصلى هو دليل لإثبات إقامتها لا يجعل منها مستأجرة أصلية بالرغم من أن المستأجر الأصلى والد الطاعنة قد توفى بتاريخ 1994/3/24 قبل صدور حكم

الدستورية والعمل به وأن حظر امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين إلى ذوى قرباه المقيمن معه من زوج وأبناء ووالدين لأكثر من مرة واحدة وهو ما يفضى إليه قضاء المحكمة الدستورية لا يسرى إلا على الوقائع اللاحقة على تاريخ نشره فى 2002/11/14 فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا وقد حجبه هذا عن تمحيص دفاع الطاعنة الوارد بمذكرة دفاعها خلال فترة حجز الدعوى للحكم من توافر شروط امتداد عقد الإيجار إليها لإقامتها مع والدتها والتى أصبحت مستأجرة أصلية يمتد العقد منها إلى ذوى قرباها المقيمين معها حتى وفاتها من زوج وأبناء. ووالدين لمرة واحدة على ما سلف بيانه وهو دفاع جوهرى يتغير به وجه الرأى فى الدعوى مما يعيبه ويوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن»

(طعن رقم 193 لسنة 79ق جلسة 2010/2/18)

3- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر- فى قضاء هذه المحكمة- أن النص فى المادة 1/29 من القانون 49 لسنة 1977 على أنه «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين إذ بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك».

قد جاء عاما غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين ومن ثم فإن هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء من المالك أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين كما أن الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم 70 لسنة 18 قضائية دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذى يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق فى شغل العين بانتهاء إقامة آخرهم بها سواء بالوفاة أو الترك قد حدد لسريانه اليوم التالى لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية بتاريخ 202/11/14 إعمالا للرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة 49

من قانونها رقم 48 لسنة 1979 مما مؤداه أن جميع العقود التى أبرمت قبل هذا التاريخ- ولو كانت قد أبرمت إعمالا لأحكام الامتداد القانونى لعقود الإيجار وتنزل منزلتها الوقائع التى يترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من هذا الامتداد نزولا على أحكامه فتعد عقودا قائمة حكما من حيث كان يجب تحريرها وتظل قائمة ومنتجة لآثارها القانونية وأنه يجوز من بعد هذا التاريخ امتدادها إلى أقارب المستأجر ومن أخذ حكمه ممن سبق أن امتد إليه العقد من الذين تتوافر لهم الشروط والضوابط المنصوص عليها فى المادة 29 السالف الإشارة إليها على أن يكون هذا الامتداد لمرة واحدة فقط بحيث تنتهى تلك العقود بانتهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب بالعين سواء بالوفاة أو الترك.

كما أن من المقرر- إن إغفال الحكم بحث دفاع أثاره الخصوم وكان بحثه يترتب عليه- إن صح- تغيير وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون مشوبا بالقصور المبطل.

لما كان ذلك وكان البين من مطالعة الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بامتداد العقد إليه عن زوجته..... لإقامته معها إقامة دائمة ومستقرة حتى وفاتها بتاريخ 2001/3/16 والتى أضحت مستأجرة أصلية بامتداد العقد إليها عن والدها المستأجر الأصلى..... فاطرح الحكم المطعون فيه ذلك وأقام قضاءه بإخلاء شقة النزاع على سند من صدور الحكم بعدم دستورية نص المادة 3/29 من قانون إيجار الأماكن رقم 49 سنة 1977 ورتب على ذلك عدم امتداد عقد الإيجار المذكور إلى الطاعن عن زوجته فى حين أن العقد امتد إليه إعمالا لنص المادة 1/29 من القانون 49 لسنة 1977 سالف الذكر الأمر الذى يعيب الحكم بمخالفة القانون بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.

وحيث إن موضوع الاستئناف صالح للفصل فيه.

ولما تقدم يتعين رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من

رفض دعوى المطعون ضدها وفى الدعوى الفرعية بإلزامها بتحرير عقد إيجار للطاعن بذات شروط العقد المؤرخ 1970/11/1».

(طعن رقم 13798 لسنة 78ق جلسة 2010/5/23)

الأثر الثالث:

أنه فى الفترة السابقة على تاريخ سريان حكم المحكمة الدستورية سالف الذكر أى حتى تاريخ 14 نوفمبر سنة 2002 يكون أثر الحكم الآتى:

(أ) بالنسبة لجميع عقود الإيجار التى امتدت من المستأجر الأصلى الذى أبرم عقد الإيجار ابتداء للمستفيدين من الامتداد طبقا للفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977- على ضوء ما صدر بشأنها من قضاء للمحكمة الدستورية عدا الحكم الذى نعالج آثاره – وكذلك جميع عقود الإيجار التى امتدت من المستفيدين تباعا إلى المقيمين معهم حتى الوفاة أو الترك، وحررت عنها عقود إيجار للمستفيدين بالتطبيق للفقرة الثالثة من المادة (29) أو صدر بشأنها أحكام بتحرير عقود إيجار لامتناع المؤجر عن تحريرها.

هذه العقود جميعا تظل قائمة ومنتجة لكافة آثارها طبقا لنص الفقرة الثالثة من المادة (29) المذكورة، كأن حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم 70 لسنة 18 قضائية «دستورية» سالف الذكر لم يصدر.

ومفاد ذلك أن عقد الإيجار يستمر لصالح الزوج والوالدين والأولاد دون التقيد بجيل واحد للأزواج أو الأولاد، أى طبقا لما كان ساريا قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا.

وهذا ما أفصحت عنه المحكمة الدستورية العليا فى أسباب حكمها بما ذهبت إليه من أن: «..... إذ كان ذلك فإن المحكمة ترى إعمال الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة (49) من قانونها، وتحدد لسريان هذا الحكم تاريخا آخر هو اليوم التالى لنشره، بما مؤداه أن جميع العقود التى أبرمت قبل هذا التاريخ

إعمالا لحكم الفقرة الثالثة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 وتنزل منزلتها الوقائع التى ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقود إيجار، فتعد عقودا قائمة حكما- حيث كانت يجب تحريرها- وتظل قائمة ومنتجة لكافة آثارها القانونية وفقا لنص الفقرة الثالثة من المادة (29) المشار إليها».

(ب) تنزل منزلة العقود سالفة الذكر (الواردة فى بند أ) الوقائع والعلاقات التى ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقود إيجار طبقا للفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977، فهى تعد عقودا قائمة حكما حيث كان يجب تحريرها- وتظل منتجة لكافة آثارها القانونية وفقا لنص الفقرة الثالثة من المادة، ومثال ذلك أن يكون المستأجر الأصلى الذى أبرم عقد الإيجار، أو أحد المستفيدين الذين امتد إليهم العقد، توفى فامتد العقد لصالح المستفيدين منه، ولكن المؤجر لم يحرر لهم عقد إيجار سواء كان المستفيدون قد طلبوا منه ذلك أو لم يطلبوا- طالما لم يتنازلوا عن حقهم فى الامتداد لأنه فى هذه الحالة يكون قد وقع على المؤجر التزام بتحرير عقد إيجار لهم.

(نقض طعن رقم 13798 لسنة 78ق جلسة 2010/5/23

منشور سلفا فى هذا البند)

وننشر الأحكام الأربعة سالفة الذكر بأسبابها كاملة فيما يلى:

الحكم الأول

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت 18 مارس 1995 الموافق 17 شوال 1415هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد المر..... **رئيس المحكمة**

وحضور السادة المستشارين: فاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف ومحمد على سيف الدين وعدلى محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى.....

رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد/ رأفت محمد عبد الواحد..... **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 6 لسنة 9 قضائية «دستورية»[13].

المقامة من

- السيدة/ أسماء أحمد على.
- ونانسى وإبراهيم وأيمن ومحيا ونهال وأحمد رجائى على زيتون.

ضد

1- السيد رئيس الجمهورية.
2- السيد رئيس مجلس الوزراء.
3- السيد/ أحمد نبيل إبراهيم مصطفى.
4- السيد/ حسن إبراهيم محمود.

الإجراءات

بتاريخ 7 فبراير سنة 1987، أودع المدعون قلم كتاب المحكمة صحيفة

(13) الجريدة الرسمية- العدد 14 فى 6 أبريل 1995.

الدعوى الماثلة طالبين الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها أصليا عدم قبول الدعوى واحتياطيا رفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضية تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة وقررت المحكمة بجلسة 6 يناير سنة 1990 إعادة ملف الدعوى إلى هيئة المفوضين بناء على طلبها لإعداد تقرير تكميلى وإذ أودعت هيئة المفوضين تقريرها التكميلى، عادت المحكمة إلى نظرها وقررت إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث إن الوقائع- على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أنه بتاريخ الأول من مارس سنة 1969 استأجر المدعى عليه الثالث من المدعين شقة يملكونها بالعقار رقم 27 شارع الدكتور محمد مندور بمدينة نصر- محافظة القاهرة لاستعمالها سكنا خاصا، وإذ فوجئوا بتركه لها وتنازله عنها للمدعى عليه الرابع، فقد أقاموا ضدهما الدعوى رقم 2463 لسنة 1984 إيجارات شمال القاهرة، بطلب الحكم بإخلائهما من الشقة وتسليمها إليهم خالية، فأقام المدعى عليه الرابع دعوى فرعية طلب فيها إلزام المدعين بتحرير عقد إيجار له عن هذه الشقة استنادا إلى المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، بمقولة أنه شقيق لزوجة مستأجرها الأصلى وأقام معه بها منذ سنة 1975، وإذ دفع المدعون أثناء نظر النزاع الموضوعى بعدم دستورية نص المادة 29 المشار إليها، وصرحت لهم محكمة الموضوع باتخاذ إجراءات الطعن بعدم الدستورية، فقد أقاموا الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه (مع عدم الإخلال بحكم المادة 8 من هذا القانون، لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين، إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين، أو مدة شغله للمسكن أيتهما 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 الحق فى الاستمرار فى شغل العين، ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد.

وحيث إن هيئة قضايا الدولة دفعت الدعوى الماثلة بعدم قبولها بمقولة إن النص المطعون عليه تقرر لمصلحة المؤجرين لا المستأجرين، ذلك أنه قيد امتداد عقد الإيجار- فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين- بقيود تتعلق بالمساكنة ودرجة القرابة، إذ اشترط- بالنسبة لغير زوجة المستأجر الأصلى وأولاده ووالديه- أن يكون المستفيد من امتداد عقد الإيجار قريبا له حتى الدرجة الثالثة نسبا أو مصاهرة، وأن يكون مساكنا له فى العين المؤجرة مدة لا تقل عن سنة سابقة على الوفاة أو الترك، أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل، بما مؤداه أن استمرار عقد الإيجار لهؤلاء، جاء محاطا بالقيود التى فرضها المشرع لصالح المدعين، مما تنتفى به مصلحتهم الشخصية المباشرة فى الدعوى الراهنة.

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة- وهى شرط لقبول الدعوى

الدستورية- مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة فى الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الحكم فى المسألة الدستورية لازما للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها، والمطروحة على محكمة الموضوع، متى كان ذلك، وكان النزاع الموضوعى يدور حول أحقية المدعين فى استرداد العين المؤجرة بعد أن تركها مستأجرها الأصلى لشقيق زوجته، وكان هذا الشقيق قد أقام بدوره ضد المدعين دعواه الفرعية لإلزامهم بأن يحرروا لصالحه عقد إيجار جديد وكان إبطال النص المطعون عليه فى مجال تطبيقه بالنسبة إليه، مؤداه أن تعود العين المؤجرة إلى المدعين باعتبار أن ذلك الشقيق قد صار شاغلا لها بغير سند، فإن مصلحتهم الشخصية المباشرة فى الدعوى الماثلة تكون قائمة، ويكون الدفع بعدم قبولها على غير أساس حريا بالرفض.

وحيث إن البين من النص المطعون عليه – فيما قرره من أحكام تتعلق بالأعيان المؤجرة لأغراض السكنى- أنه فيما عدا الزوجة التى يستمر لصالحها عقد إيجار زوجها بعد تخليه عن العين المؤجرة أيا كانت مدة إقامتها مع زوجها فيها، فإن غيرها من أقرباء هذا المستأجر مصاهرة لا يبقون فى هذه العين بعد تخلى مستأجرها الأصلى عنها- وبوصفهم مستأجرين أصليين لها إلا بشرطين.

أولهما: أن تكون قرابتهم بالمصاهرة لهذا المستأجر حتى درجة معينة، هى الدرجة الثالثة.

وثانيهما: ألا تكون إقامتهم فى العين التى كان يشغلها عرضية أو عابرة أو مؤقتة، بل مستقرة لا يتخللها انقطاع غير عارض، وأن تقترن بنية الاستيطان، فلا يشوبها غموض أو يداخلها خفاء توقيا لالتباس أمرها وانبهام المقصود منها على المؤجر، ويجب دوما أن تستغرق إقامتهم فيها- بأوصافها تلك- زمنا محددا لا تقل عنه، حتى يمكن الاحتجاج بها على المؤجر ومجابهته بها، إذ يجب وفقا للنص المطعون فيه، أن يكون هؤلاء الأقرباء قد أقاموا بها – متخذين منها- وحتى تاريخ

التخلى عنها – سكنا على وجه الاعتياد لمدة تستطيل على الأقل إلى سنة سابقة على تخلى المستأجر الأصلى عنها، أو لمدة تماثل المدة التى شغل خلالها هذه العين، أيتهما أقل.

وحيث إن القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، قد نص فى (المادة 18) منه على أنه (لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(جـ)- إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصلى، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا، وذلك دون إخلاء بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه، أو تأجيره من الباطن، أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977.

وحيث إن القاعدة التى أرستها (المادة 18) المشار إليها، وإن دلت على جواز إخلاء العين المؤجرة للسكنى إذا تخلى المستأجر الأصلى عنها للغير، إلا أن هذه المادة ذاتها تقيم استثناء من تلك القاعدة، مؤداه امتناع إخلائها كلما تركها هذا المستأجر لصالح الأقرباء الذين عينتهم (المادة 29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وبالشروط التى حددتها.

وحيث أن متى كان ما تقدم، فإن نطاق الطعن الماثل لا ينحصر فيما قررته (المادة 29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليها، من استمرار عقد إيجار العين المؤجرة لصالح أقرباء المستأجر الأصلى مصاهرة حتى الدرجة الثالثة رغم تخلى هذا المستأجر عنها وإنما يمتد هذا النطاق كذلك إلى الأحكام «ذاتها» التى تبنتها (المادة 18) من القانون رقم 136 لسنة 1981، لصالح هذه الفئة «عينها».

وحيث إن المدعين ينعون على النص المطعون فيه- فى النطاق المتقدم- مخالفته لحكم (المادة الثانية) من الدستور التى تقضى بأن مبادئ الشريعة الإسلامية هى المصدر الرئيسى للتشريع، وذلك من عدة وجوه:

أولهما: أن الشريعة الإسلامية وإن حثت على صلة الرحم، إلا أنها لا تعتبر أقارب أحد الزوجين أقرباء للآخر، ومن ثم يكون اعتداد النص المطعون عليه بقرابة المصاهرة مخالفة للدستور.

ثانيها: أن إجماع فقهاء الشريعة الإسلامية منعقد على أن عقد الإيجار ينصب على استئجار منفعة لمدة مؤقتة يحق للمؤجر بانتهائها أن يطلب إخلاء العين من مستأجرها، بما مؤداه امتناع تأبيد هذا العقد.

ثالثها: أن عقد الإيجار ينقلب بالنص المطعون فيه، من عقد يقوم على التراضى، إلى عقد يعمل فيه المؤجر على تأجير العين بعد انتهاء إجارتها، إلى شخص لم يكن طرفا فى الإجارة، بل يعد غريبا عنها، ولا يتصور أن يقحم عليها.

وحيث إن الدعوى الموضوعية كانت قد أقيمت فى ظل العمل بأحكام القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه، الصادر بعد تعديل الدستور فى 22 مايو سنة 1980.

وحيث إن الدستور – إعلاء من جهته لدور الملكية الخاصة، وتوكيدا لإسهامها فى صون الأمن الاجتماعى- كفل حمايتها لكل فرد- وطنيا كان أم أجنبيا- ولم يجز المساس بها إلا على سبيل الاستثناء، وفى الحدود التى يقتضيها تنظيمها، باعتبارها عائدة- فى الأعم من الأحوال- إلى جهد صاحبها، بذل من أجلها الوقت والعرق والمال، وحرص بالعمل المتواصل على إنمائها، وأحاطها بما قدره ضروريا لصونها، معبدا بها الطريق إلى التقدم، كافلا للتنمية أهم أدواتها، محققا من خلالها إرادة الإقدام، هاجعا إليها لتوافر ظروفا أفضل لحرية الاختيار والتقدير، مطمئنا فى كنفها إلى يومه وغده، مهيمنا عليها ليختص دون غيره بثمارها ومنتجاتها وملحقاتها، فلا يرده عنها معتد، ولا يناجز سلطته فى شأنها خصيم ليس بيده سند

ناقل لها، ليعتصم بها من دون الآخرين وليلتمس من الدستور وسائل حمايتها التى تعينها على أداء دورها، وتقيها تعرض الأغيار لها سواء بنقضها أو بانتقاصها من أطرافها، ولم يعد جائزا بالتالى أن ينال المشرع من عناصرها، ولا أن يغير من طبيعتها أو يجردها من لوازمها، ولا أن يفصلها عن أجزائها أو يدمر أصلها، أو يقيد من مباشرة الحقوق التى تتفرع عنها فى غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، ودون ذلك تفقد الملكية ضماناتها الجوهرية، ويكون العدوان عليها غصبا، وافتئات على كيانها أدخل إلى مصادرتها.

وحيث إن المقرر كذلك أن حق الملكية من الحقوق المالية التى يجوز التعامل فيها. وبقدر اتساع قاعدتها تتعدد روافدها، وتتنوع استخداماتها، لتشكل نهرا يتدفق بمصادر الثروة القومية التى لا يجوز إهدارها أو التفريط فيها أو بعثرتها تبديدا لقيمتها، ولا تنظيمها بما يخل بالتوازن بين نطاق حقوق الملكية المقررة عليها، وضرورة تقييدها نأيا بها عن الانتهاز، أو الإضرار بحقوق الآخرين، ذلك أن الملكية فى إطار النظم الوضعية التى تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة- لم تعد حقا مطلقا، ولا هى عصية على التنظيم التشريعى، وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشرع بعناصرها.

ومن ثم ساغ تحميلها بالقيود التى تتطلبها وظيفتها الاجتماعية، وهى وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ، ولا تفرض نفسها تحكما، بل تمليها طبيعة الأموال محل الملكية والأغراض التى ينبغى رصدها عليها، محددة على ضوء واقع اجتماعى معين فى بيئة بذاتها لها توجهاتها ومقوماتها.

وفى إطار هذه الدائرة، وتقيد بتخومها، يفاضل المشرع بين البدائل، ويرجح على ضوء الموازنة التى يجريها، ما يراه من المصالح أجدر بالحماية وأولى بالرعاية وفقا لأحكام الدستور، مستهديا فى ذلك بوجه خاص بالقيم التى تنحاز إليها الجماعة فى مرحلة بذاتها من مراحل تطورها، وبمراعاة أن القيود التى يفرضها

الدستور على حق الملكية للحد من إطلاقها، لا تعتبر مقصودة لذاتها، بل غايتها خير الفرد والجماعة.

وحيث إن الشريعة الإسلامية فى مبادئها الكلية وأصولها الثابتة التى لا تبديل فيها لا تناقض ما تقدم، ذلك أن الأصل فيها أن الأموال جميعها مردها إلى الله تعالى، أنشأها وبسطها، وإليه معادها ومرجعها، مستخلفا فيها عباده الذين عهد إليهم بعمارة الأرض، وجعلهم مسئولين عما فى أيديهم من الأموال لا يبددونها أو يستخدمونها إضرارا يقول تعالى: ﴿ وَأَنفِقُواْ مِمَّا جَعَلَكُم مُّسْتَخْلَفِينَ فِيهِ ﴾، وليس ذلك إلا نهيا عن البلوغ بها فى الباطل، وتكليفا لولى الأمر بأن يعمل على تنظيمها بما يحقق المقاصد الشرعية المتوخاه منها، وهى مقاصد ينافيها أن يكون إنفاق الأموال وإدارتها عبثا أو إسرافا أو عدوانا أو متخذا طرائق تناقض مصالح الجماعة أو تخل بحقوق للغير أولى بالاعتبار.

وكان لولى الأمر بالتالى أن يعمل على دفع الضرر قدر الإمكان، وأن يحول دون الإضرار إذا كان ثأرا محضا يزيد من الضرر ولا يفيد إلا فى توسيع الدائرة التى يمتد إليها، وأن يرد كذلك الضرر البين الفاحش، فإذا تزاحم ضرران، كان تحمل أهونهما لازما اتقاء لأعظمهما، ويندرج تحت ذلك القبول بالضرر الخاص لرد ضرر عام.

ينبغى – من ثم – أن يكون لحق الملكية إطار محدد تتوازن فيه المصالح ولا تتنافر ذلك أن الملكية خلافة، وهى باعتبارها كذلك تضبطها وظيفتها الاجتماعية التى تعكس بالقيود التى تفرضها على الملكية، الحدود المشروعة لممارسة سلطاتها، وهى حدود يجب التزامها، لأن العدوان عليها يخرج الملكية عن دائرة الحماية التى كفلها الدستور لها.

وحيث إن المشرع نظم بالنص المطعون فيه، العلاقة الإيجارية فى بعض جوانبها كافلا – بالشروط التى حددها– استمرار أقرباء المستأجر الأصلى مصاهرة

حتى الدرجة الثالثة فى السكنى بالعين المؤجرة التى كان يشغلها هذا المستأجر، ثم تخلى نهائيا عنها بقصد عدم العودة إليها منهيا بذلك الإجارة التى ارتبط بها.

وحيث إن الأصل فى سلطة المشرع فى مجال تنظيم الحقوق أنها سلطة تقديرية مالم يفرض الدستور على ممارستها قيودا لا يجوز تخطيها لضمان أن يكون الانتفاع بتلك الحقوق مفيدا وفعالا، وكانت الحماية التى كفلها الدستور لحق الملكية فى مادته الثانية والثلاثين، مناطها تلك الملكية التى لا تقوم على الاستغلال، ولا يتعارض استخدامها مع الخير العام لجموع المواطنين، ولا تنافى مقاصدها الأغراض التى تمليها وظيفتها الاجتماعية، وكان المشرع- فى مجال تنظيم العلائق الإيجارية- وإن قرر من النصوص القانونية ما ارتآه محققا للتوازن بين أطرافها، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون صوريا أو منتحلا أو سرابا، بل يجب أن يعكس حقيقة قانونية لا مماراة فيها، ليكون التنظيم التشريعى لحقوق المؤجرين والمستأجرين فى دائرتها منصفا لا متحيفا، متعمقا للحقائق الموضوعية، وليس متعلقا بأهدابها الشكلية.

ولا يجوز بالتالى أن يعدل المشرع من إطار هذه العلائق بما يمثل افتئاتا كاملا على حقوق أحد أطرافها أو انحرافا على ضوابط ممارستها، وإلا آل أمر النصوص التى أقرها إلى البطلان من خلال مباشرة الرقابة القضائية على دستوريتها، ذلك أن القيود التى يفرضها المشرع على حق الملكية لا يجوز أن تكون مدخلا لإثراء مستأجر العين وإفقار مالكها، ولا يحصل المستأجر من خلالها على حقوق لا يسوغها مركزه القانونى فى مواجهة المؤجر وإلا حض تقريرها على الانتهاز، وكان قرين الاستغلال.

وحيث أن ما تقدم يؤيده أمران:

أولهما: أن الأصل هو أن يتحقق التضامن بين المؤجر والمستأجر من الوجهة الاجتماعية وأن تتوافق مصالحهما ولا تتنافر من الوجهة الاقتصادية، وإلا كان كل

منهما حربا على الآخر يهتبل الفرص لأكل حقه بالباطل، ولا يجوز بالتالى أن يميل ميزان التوازن بينهما لتكون الحقوق المقررة لأحدهما إجحافا وإعناتا وقهرا، وليس من المتصور أن يكون مغبون الأمس- وهو المستأجر- غابنا، ولا أن يكون تدخل المشرع شططا وقلبا للموازين ترجيحا لكفته لتكون أكثر ثقلا، وليحل الصراع بين هذين العاقدين بديلا عن اتصال التعاون بينهما.

ثانيهما: أن النص المطعون فيه، وإن كان يندرج تحت التشريعات الاستثنائية التى تدخل بها المشرع لمواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المهيأة للسكنى، إلا أن الطبيعة الاستثنائية لتلك التشريعات- التى لا يجوز التوسع فى تفسيرها أو القياس عليها- والتى درج المشرع على تنظيم العلائق الإيجارية من خلالها، واعتبر أحكامها من النظام العام لإبطال كل اتفاق على خلافها، وليضمن سريانها بأثر مباشر على عقود الإجارة القائمة عند العمل بها- ولو كانت مبرمة قبلها- لا تعصمها من الخضوع للدستور ولا تخرجها من مجال الرقابة القضائية التى تباشرها المحكمة الدستورية العليا على دستورية النصوص القانونية جميعها، بل يجب اعتبارها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، وأن يكون مناط سلامتها هو اتفاقها مع أحكام الدستور، ويجب بالتالى أن تقدر الضرورة المواجهة لهذا التنظيم الخاص بقدرها، وأن تدور معها وجودا وعدما تلك القيود التى ترتبط بها وترتد إليها، باعتبارها مناط مشروعيتها، وعلة استمرارها.

وحيث إن من المقرر كذلك، أن حق مستأجر العين فى استعمالها مصدره العقد دائما ولازال هذا الحق- حتى مع قيام هذا التنظيم الخاص وتحديد أبعاده بقوانين استثنائية- حقا شخصيا يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشىء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم، وليس حقا عينيا ينحل إلى سلطة مباشرة على العين المؤجرة ذاتها يمارسها مستأجرها دون تدخل من مؤجرها، ولازم ذلك أن يكون بقاء مستأجر العين فيها مرتبطا بضرورة شغلها بوصفها مكانا يأويه هو

وأسرته، فإذا تخلى عنها تاركا لها، وأفصح بذلك عن قصده إنهاء الإجارة التى كان طرفا فيها، زايلته الأحكام الاستثنائية التى بسطها المشرع عليه لحمايته، ولم يعد لغيره إحياء حق أصبح منقضيا، ذلك أن العدم لا يولد نبتا.

يؤيد ذلك أن تخلى مستأجر العين الأصلى عنها، يعنى هجرها نهائيا، وكان ينبغى بالتالى أن يكون هذا التخلى مبررا لقيام حق المؤجر فى طلب إخلائها بعد انقطاع اتصال هذا المستأجر بها، ولأن القيود الاستثنائية التى نظم بها المشرع العلائق الإيجارية إبان أزمة الإسكان، غايتها الحد من تصاعدها وغلواء تفاقهما، وهى بعد ضرورة تقدر بقدرها ولا يجوز أن تجاوز دواعيها.

إلا أن المشرع آثر بالنص المطعون فيه أن يمنح- بالشروط التى حددها - مزية استثنائية يقتحم بأبعادها حق الملكية، انتهاكا لمجالاتها الحيوية تنتقل بموجبها من مستأجرها الأصلى إلى غيره من أقربائه بالمصارهة حتى الدرجة الثالثة، ليحل هؤلاء محل المستأجر الأصلى فى العين التى كان يشغلها - لابناء على تعاقد تم بينهما مثلما هو الأمر فى شأن التأجير من الباطن أو التنازل عن الإجارة- بل بقوة القانون.

وهى بعد مزية يتعذر أن يكون المتعاقدان الأصليان قد قصدا إلى تقريرها ابتداء، أو أنهما عبرا - صراحة أو ضمنا- عن تراضيهما عليها، ذلك أن إرادتيهما- حقيقة كانت أم مفترضة- لا يمكن أن تحمل على اتجاهها أو انصرافها إلى إقحام أشخاص على العلاقة الإيجارية هم غرباء عنها، ومعاملتهم كأصلاء فيها وإن كانوا دخلاء عليها، وليس من المتصور أن يكون مؤجر العين- وهو يملكها فى الأعم من الأحوال- قد عطل مختارا- ونهائيا- الحقوق التى تصل باستعمالها واستغلالها، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر.

وحيث أن ما تقدم يبدو جليا بوجه خاص من خلال أمرين:

أولهما: أن الأقرباء بالمصاهرة الذين تؤول إليهم منفعة العين المؤجرة وفقا

للنص المطعون فيه، يتحايلون عادة مع مستأجرها الأصلى متربصين بالمؤجر ختالا. ومتخذين انتهازا من إقامتهم فيها للمدة التى تطلبها المشرع، موطئا لإبقائها تحت سيطرتهم لا ينتزعها منهم أحد، بل تتصل أيديهم بها تعاقبا عليها، ليكون بعضهم لبعض ظهيرا، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها، ومن ثم يكون الاصطناع طريقهم للتسلط عليها والانفراد بها من دون مؤجرها.

ثانيهما: أن الأقرباء الذين عينهم النص المطعون فيه، ينقلبون بعد تخلى المتعاقد على الإجارة عنها إلى مستأجرين أصليين للعين التى كان يشغلها، فإذا هجرها هؤلاء بعدئذ بقصد تركها وعدم العودة إليها، كان لمن شاركوهم سكناهم- بالشروط التى بينها النص المطعون فيه- أن يطلبوا تحرير عقد إيجار بأسمائهم- وبوصفهم كذلك مستأجرين أصليين لها- ليطرد اتصال أجيالهم بها لا يفارقونها، ولو بعد العهد على العقد الأول، فلا ترد لصاحبها أبدا- ولو كان فى أمس الاحتياج إليها- ما ظل زمامها بيد من يتداولونها لا يتحولون عنها.

وليس ذلك إلا تعظيمها لحقوقهم يكاد أن يلحقها بالحقوق العينية التى يباشر صاحبها بموجبها – ووفقا للقانون – سلطة مباشرة على شىء معين ليستخلص منه فوائده دون وساطة من أحد، وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن طرفيها فى اتصال دائم طوال مدتها مما اقتضى ضبطها تحديدا لحقوقهما وواجباتهما، وهى فوق هذا تقع على منفعة الشىء المؤجر لا على ملكيته، ولا ترتب للمستأجر غير الحقوق الشخصية يباشرها قبل المدين.

وحيث إن النص المطعون فيه ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية، مرجحا عليها مصالح لا تدانيها ولا تقوم إلى جانبها أو تتكافأ معها، ومآل حمايتها حرمان مؤجر العين منها حرمانا مؤبدا ترتيبا على انتقال منفعتها إلى الغير انتقالا متتابعا متصلا ممتدا فى أغوار الزمن، وهو بعد انتقال لا يعتد بإرادة المؤجر فى معدنها الحقيقى، بل يقوم فى صوره الأكثر شيوعا على

التحايل على القانون، والتدليس على المؤجر، وهو ما يعد التواء بالإجارة عن حقيقة مقاصدها، وإهدارا لتوازن لا يجوز أن يختل من بين أطرافها، وإقحاما لغرباء عليها انحرافا عن الحق، ونكولا عن الصالح العام.

وحيث إن ما تقدم مؤداه أن النص المطعون فيه ينحل إلى عدوان على الملكية من خلال نقض بعض عناصرها، وهو بذلك لا يندرج تحت تنظيمها، بل يقوم على إهدار كامل للحق فى استعمالها واستغلالها، ملحقا بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش، فقد أنشأ هذا النص حقوقا مبتدأة – بعيدة فى مداها– منحها لفئة بذاتها من أقرباء المستأجر الأصلى، اختصها دون مسوغ، واصطفاها فى غير ضرورة، بتلك المعاملة التفصيلية التى تقدم المنفعة المجلوبة على مخاطر المفاسد ودرء عواقبها، حال أن دفع المضرة أولى اتقاء لسوءاتها وشرورها، ولأن الأصل حين تتزاحم الأضرار على محل واحد، أن يكون تحمل أخفها لازما دفعا لأفدحها.

وكان ينبغى – من ثم – أن يترسم النص المطعون فيه تلك الضوابط التى تتوازن من خلالها العلائق الإيجارية بما يكون كافلا لمصالح أطرافها غير مؤد إلى تنافرها ليقيمها على قاعدة التضامن الاجتماعى التى أرستها المادة (7) من الدستور، والتى تؤكد الجماعة من خلالها القيم التى تؤمن بها، وترعى استقرارها، وهى حدود ما كان يجوز أن يتخطاها المشرع، وإلا كان منافيا المقاصد الشرعية التى ينظم ولى الأمر الحقوق فى نطاقها لاسيما وأن النص المطعون فيه – بالصيغة التى أفرغ فيها – يفتح للتحايل على القانون أبوابا ينفذ الانتهاز منها دون عائق، ويتحقق ذلك كلما دعا مستأجر العين الأصلى– وقد اضمر نية التخلى عنها– من يطمئن إليه أو يؤثره من أقربائه الذين عينهم النص المطعون فيه – وبالشروط التى حددها – لسكناها مدة محدودة قد لا تربو على المدة التى ظل خلالها شاغلا لها مهما بلغ قصرها، ليكتمل بفواتها حق هؤلاء الأقرباء فى الاستقلال بها مع إقصاء المؤجر دوما عنها، وهو ما يخل بالحدود التى ينبغى أن يتم تنظيم الملكية فى نطاقها، ويصم النص المطعون فيه

بإهدار أحكام المواد (2 ، 7 ، 32 ، 34) من الدستور.

وحيث إن الحكم بعدم دستورية النص المطعون عليه- فى الحدود السالف بيانها – يعنى سقوط الأحكام التى أحالت إليه، وتضمنتها المادة (18) من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية ما تضمنته المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من استمرار عقد إيجار المسكن- عند ترك المستأجر الأصلى له- لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين أقاموا معه فى العين المؤجرة مدة سنة على الأقل سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيتهما أقل، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة[14].

أمين السر **رئيس المحكمة**



(14) وترتيبا على ذلك قضت محكمة النقض بأن:

1- «الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 ق49 لسنة 1977 فيما تضمنته من امتداد عقد الإيجار عند ترك المستأجر الأصلى لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين أقاموا معه مدة سنة على الأقل سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيهما أقل. قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنات بطرد المطعون ضده الثانى ابن زوجة المستأجر الأصلى من عين النزاع. خطأ».

(طعن رقم 1922 لسنة 66ق جلسة 1997/12/22)

(طعن رقم 3128 لسنة 63ق جلسة 1988/2/23)

الحكم الثانى

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت 4 يناير سنة 1997م الموافق 24 شعبان سنة 1417هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر...

رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين: الدكتور/ محمد إبراهيم أبو العينين ومحمد ولى الدين جلال ونهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى....

رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد/ حمدى أنور صابر.....**أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 3 لسنة 18 قضائية «دستورية»[15].

المقامة من

1- السيدة/ فاطمة محمد عبد العزيز.

2- السيد/ فؤاد عبد العزيز محمد عبد العزيز.

3- السيد/ فاروق محمد عبد العزيز.

---

(15) الجريدة الرسمية – العدد 3 فى 16 يناير 1997.

ضـد

1- السيد/ رئيس الجمهورية بصفته.

2- السيد/ رئيس مجلس الوزراء بصفته.

3- السيدة/ سعاد نجيب خليل أبو موسى.

الإجراءات

بتاريخ 9 يناير سنة 1996 أودع المدعون صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طلبوا فى ختامها الحكم بعدم دستورية كل من المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969- والمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر- مع إلزام المطعون ضدهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم أصليا: بعدم قبول الدعوى، واحتياطيا: برفضها.

وبعد تحضير الدعوى أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع – وعلى ما جاء بصحيفة الدعوى الدستورية- تتحصل فيما قرره المدعون من أن مورثتهم المرحومة توحيدة السيد حلمى كانت قد أجرت فى 1961/9/22- ولمدة عام – الشقة رقم 5 بالعقار رقم 1 شارع الدكتور عبد العزيز إسماعيل بميدان تريومف بمصر الجديدة – بقصد استعمالها سكنا، وبانتهاء المدة المتفق عليها للإجارة، تركها مستأجرها ألبرت يعقوب فانوس، فقامت بتأجيرها

لأخيه الفونس يعقوب فانوس الذى استقل بها مع زوجته أولاده. وبعد انتقال أولاده جميعهم إلى مساكنهم الخاصة، ظل هذا المستأجر وزوجته يقيمان وحدهما بها إلى أن توفى، لتنفرد هى بشغلها مع تردد أختها سعاد نجيب خليل أبو موسى عليها لزيارتها فى هذا المسكن بصفة غير منتظمة.

وبتاريخ 1989/9/15 توفيت زوجة المستأجر الثانى، وبعد أن طلب نجلها مهلة لإخلاء عين النزاع، فوجئ المدعون بإنذار عرض أجرة من مستأجرها الأول الذى كان عقده فى شأنها قد صار منتهيا، فرفض المدعون عرضه، ثم أقاموا ضده الدعوى رقم 17516 لسنة 1990 إيجارات شمال القاهرة بطلب الحكم بإخلاء العين من شاغليها وتسليمها.

وأثناء تداولها بالجلسات. توفى المدعى عليه البرت يعقوب فانوس، فعجل المدعون السير فى الدعوى بعد انقطاعها، مختصمين فيها زوجته سعاد نجيب خليل أبو موسى، التى أقامت بدورها – ضد المدعين – الدعوى رقم 4844 لسنة 1992 إيجارات كلى شمال القاهرة، بطلب الحكم بثبوت علاقتها الإيجارية معهم. وقد ضمت محكمة شمال القاهرة الابتدائية هذه الدعوى إلى الدعوى رقم 17516 لسنة 1990 ليصدر فيهما حكم واحد، ثم قضت فى الدعوى الأصلية برفضها؛ وفى الدعوى الفرعية بثبوت العلاقة الإيجارية بينها والمدعى عليهم. فطعن المدعون فى هذا الحكم باستئنافهم رقم 1069 لسنة 111ق، ثم دفعوا – أثناء نظره – بعدم دستورية نص الماة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. فقررت المحكمة – بتاريخ 1995/12/9 – تأجيل نظر استئنافهم لجلسة 1996/1/14 لتقديم ما يفيد الطعن بعدم الدستورية. ثم قضت بحكمها الصادر فى 1996/4/16 بقبول استئنافهم شكلا، وفى الموضوع بتعليق نظره لحين الفصل فى الدعوى الدستورية رقم 4 لسنة 15 قضائية، مع إبقاء الفصل فى المصروفات.

وحيث إن المدعين، وإن دفعوا أمام محكمة الموضوع بعدم دستورية نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه؛ إلا أنهم حصروا نعيهم أمام المحكمة الدستورية العليا فى أجزائها التى تتعلق بانتقال الإجارة إلى أقرباء المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة إذا كانوا قد أقاموا بها – وإلى ما قبل وفاته – المدة التى عينها المشرع. ومن ثم يتحدد نطاق الطعن فى هذه الأجزاء، فلا يجاوزها إلى أقرباء المستأجر نسبا.

وحيث إن هذا الدفع مردود فى وجهه الأول، بأن تقدير محكمة الموضوع جدية الدفع بعدم دستورية نص قانونى لازم للفصل فى النزاع المعروض عليها، لا يتعمق المسائل الدستورية التى يثيرها هذا النزاع، ولا يعتبر فصلا فيها بقضاء قطعى، بل يعود الأمر فى شأنها إلى المحكمة الدستورية العليا، لتزن وفقا لمقاييسها جوهر المطاعن الدستورية وأبعادها، تحديدا لصحتها أو فسادها. وإذ تفصل محكمة الموضوع فى جدية دفع مثار أمامها بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة، فإن قرارها فى هذا الصدد إما أن يكون صريحا أو مستفادا ضمنا من عيون الأوراق. ويعتبر قرارا ضمنيا بقبول الدفع، إرجاء الفصل فى النزاع الموضوعى إلى أن تقدم المدعية ما يدل على رفع دعواها الدستورية، وكذلك تعليق حكمها فيه على الفصل فى المسائل الدستورية التى اتصل بها.

ومردود فى وجهه الثانى: بأن المصلحة الشخصية والمباشرة – وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية– مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينهما وبين المصلحة القائمة فى الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الحكم فى المسألة الدستورية لازما للفصل فى النزاع الموضوعى المتصل بها، وكان إبطال حق أقرباء المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة فى استمرار البقاء فى العين المؤجرة بعد وفاة هذا المستأجر، مؤداه زوال حق هؤلاء الأقرباء فى شغلها وأن تعود إلى أصحابها خالية من حق الإجارة عليها، فإن المصلحة الشخصية والمباشرة فى الدعوى الدستورية

التى أقامها المدعون، تتوافر بإبطال هذا الحق إنهاء لوجوده.

وحيث إن المدعين ينعون على النص المطعون فيه – محددا نطاقا على النحو المتقدم– مخالفته أحكام المواد 2و7 و32 و34 من الدستور، تأسيسا على عده أوجه: أولها: أن وفاة أحد الزوجين، ينقلب بها المتوفى أجنبيا عن أقرباء الزوج الموجود على قيد الحياة ذلك أن قرابة المصاهرة تزول بالوفاة أو الطلاق، بحسبانها قرابة اعتبارية موقوتة بقيام سبب إنشائها، والنص المطعون فيه يعنى توريث الأقرباء بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة المسكن بدون وجه حق.

وحيث إن المادة 29 من هذا القانون – وفى مجال تطبيقها بالنسبة لأقرباء المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، وعلى ضوء الحكمين الصادرين من المحكمة الدستورية العليا بتاريخى 1995/3/18 و1996/7/6 فى الدعويين رقمى 6 لسنة 9 قضائية و4 لسنة 15 قضائية على التوالى – أصبحت تنص على ما يأتى: 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 مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل.

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر، ويستمر لصالح ورثته.

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

وحيث إن هيئة قضايا الدولة دفعت الدعوى الماثلة بعدم قبولها من وجهين، أولهما: أن المدعين وإن كانوا قد دفعوا أمام المحكمة الاستئنافية بعدم دستورية نص

المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إلا أن هذه المحكمة لم تصرح لهم برفع الدعوى الدستورية، ذلك أن طلبها منهم تقديم الدليل على إقامتها، لا يدل على صدور هذا التصريح، ولا يفيد معناه ثانيهما: أن الفصل فى الدعوى الدستورية لن يكون له من أثر على طلباتهم فى الدعوى الموضوعية، تأسيسا على أن المستأجر الأصلى الفونس يعقوب فانوس، قد توفى فى 1974/5/10، وزالت قرابة المصاهرة التى كان يرتبط بها مع أخت زوجته منذ الوفاة، فلا تمتد إليها الإجارة امتدادا قانونيا.

ثانيها: أن أحكام الشريعة الإسلامية تجعل الحق فى الأموال مطلقا جامعا مانعا، فلا يزاحم آخرون أصحابها فى شيء منها، إلا لمصلحة أولى بالاعتبار، ودون ما إضرار بهم أو بورثتهم، والأصل فى عقد الإيجار وفقا لمبادئها ألا يشتمل على شرط يحل حراما أو يحرم حلالا، وأن يكون خاليا من الضرر والجهالة والخداع، وأن تتوافق الإراداتان على أحكامه، وعلى الأخص ما يتصل منها بمدة العقد، فلا تورث الإجارة بعد انتهاء المدة المتفق عليها، ولا تمتد بقوة القانون لتعلقها بالمنافع التى لا يكون قدرها معلوما إلا إذا اتفق الطرفان على مدة الإجارة.

وثالثها: أن النص المطعون فيه قد رجح مصلحة أقرباء المستأجر بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة فى شغل العين المؤجرة، على حق مالكها فى استردادها بوفاة المستأجر الأصلى، وهو ما يمثل تغليبا لمصلحة مجلوبة على مضرة يجب دفعها، وإعلاء لشأن أقرباء المستأجر المتوفى حتى الدرجة الثالثة تهوينا من حقوق المؤجر وورثته، وإقحاما لغرباء على العلاقة الإيجارية.

وحيث إن مؤدى النص المطعون فيه، أنه فيما خلا الزوجة التى تستمر إجارة زوجها لصالحها- بعد وفاته- أيا كانت مدة إقامتها فى العين التى استأجرها للسكنى، فإن غيرها من أقربائه مصاهرة لا يبقون فيها بعد وفاته مالم تكن قرابتهم لهذا المستأجر حتى الدرجة الثالثة، وكانت إقامتهم فيها مستقرة معتادة لا يتخللها

انقطاع غير عارض ينفى نية الاستيطان بها، ويؤكد صفتها الوقتية. وليس لازما – وفقا لهذا النص– أن يكون هؤلاء الأقرباء ممن يعولهم المستأجر أو يرعاهم، ولا أن تبدأ إقامتهم فى العين المؤجرة مع بدء الإجارة التى أبرمها، بل يفيد هؤلاء جميعا من حكم النص المطعون فيه، سواء أكان المستأجر المتوفى هو من عقد الإجارة ابتداء مع المؤجر، أم كان من توفى هو من امتد هذا العقد قانونا لمصلحته بعد وفاة المستأجر الأصلى، وبشرط أن تكون إقامتهم مع المستأجر مستقرة فى هذا المسكن قبل الوفاة، وللمدة التى عينها المشرع.

وحيث إن من المقرر قانونا– وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن حق الملكية وباعتباره منصرفا محلا إلى الحقوق العينية والشخصية جميعها، وكذلك إلى حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية– نافذ فى مواجهة الكافة ليختص صاحبها دون غيره بالأموال التى يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها، لتعود إليها ثمارها وملحقاتها ومنتجاتها؛ وكان صون حرمتها مؤداه ألا تزول الملكية عن ذويها بانقطاعهم عن استعمالها، ولا أن يجردها المشرع من لوازمها، أو يفصل عنها بعض الأجزاء التى تكونها، ولا أن ينال من أصلها أو يعدل من طبيعتها، أو يقيد من مباشرة الحقوق التى تتفرع عنها فى غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، ولا أن يتذرع بتنظيمها إلى حد هدم الشىء محلها. ذلك أن إسقاط الملكية عن أصحابها– سواء بطريق مباشر أو غير مباشر – عدوان عليها يناقض ما هو مقرر قانونا من أن الملكية لا تزول عن الأموال محلها، إلا إذا كسبها أغيار وفقا للقانون.

وحيث إن السلطة التقديرية التى يملكها المشرع فى موضوع تنظيم الحقوق، لازمها أن يفاضل بين بدائل متعددة مرجحا من بينها ما يراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التى قصد إلى حمايتها. إلا أن الحدود التى يبلغها هذا التنظيم لا يجوز بحال أن ينفلت مداها إلى ما يعد أخذا للملكية من أصحابها Ataking of

property سواء من خلال العدوان عليها بما يفقدها قيمتها، أو عن طريق اقتحامها ماديا. بل إن اقتلاع المزايا التى تنتجها، أو تهميشها مؤداه سيطرة آخرين فعلا عليها، physical appropriation، أو تعطيل بعض جوانبها.

وحيث إن المشرع وإن قرر فى مجال تنظيم العلائق الإيجارية، من النصوص القانونية ما ارتآه كافلا للتوازن بين أطرافها، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون وصوريا أو منتحلا. وكلما كان هذا التنظيم متحيفا بأن مال بالميزان فى اتجاه أحد أطرافها تعظيما للحقوق التى يدعيها أو يطلبها، كان ذلك انحرافا عن إطارها الحق، أو نكولا عن ضوابط ممارستها، فلا يستقيم بنيانها. ويقع ذلك بوجه خاص إذا كان تنظيم المشرع للحق فى استعمال الشىء – وهو أحد عناصر حق الملكية – مدخلا لإثراء مستأجر العين وإفقار مالكها.

وحيث إنه فضلا عما تقدم، لا يجوز أن يحصل المستأجر من خلال الإجارة، على حقوق لا يسوغها مركزه القانونى فى مواجهة المؤجر، وإلا حض تقريرها على الانتهاز، وكان قرين الاستغلال، إذ ليس من المتصور أن يكون مغبون الأمس – وهو المستأجر – غابنا، ولا أن يكون تدخل المشرع شططا قلبا لموازين الحق والعدل، فلا تتوافق – فى إطار العلائق الإيجارية – مصالح طرفيها اقتصاديا، بل يختل التضامن بينهما اجتماعيا، ليكون صراعهما بديلا عن التعاون بينهما.

كذلك لا يجوز أن يتحول حق المستأجر فى استعمال العين– وهو حق مصدره العقد دائما حتى قيام التنظيم الخاص للعلائق الإيجارية وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية – إلى نوع من السلطة الفعلية يسلطها المستأجر مباشرة على الشىء المؤجر، مستخلصا منه فوائده دون تدخل من المؤجر، إذ لو جاز ذلك، لخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية، وصار مشبها بالحقوق العينية، ملتئما مع ملامحها وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن طرفيها – وطوال مدتها– على اتصال دائم مما اقتضى ضبطها تحديدا لحقوقهما وواجباتهما، فلا يتسلط أغيار

عليها انتهازا وإضرارا بحقوق مؤجرها، متدثرين فى ذلك بعباءة القانون ولأنها – فوق هذا – لا تقع على ملكية الشيء المؤجر، بل تنصب على منفعة يدرها، مقصودة فى ذاتها، ومعلومة من خلال تعيينها، ولا ترتب للمستأجر بالتالى غير مجرد الحقوق الشخصية يباشرها قبل المدين.

وحيث إن الحق فى الإجارة لصيق بشخص المستأجر، وكان ينبغى أن يعتبر هذا الحق منقضيا بوفاته، وأن يتوافر بها حق مؤجر العين فى طلب إخلائها بعد انقطاع صلة هذا المستأجر بها، إلا أن المشرع آثر – بالنص المطعون عليه – أن ينقل منفعتها إلى ذوى قرباء مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، مستبدلا هؤلاء بمستأجرها، لابناء على تعاقد تم بينهما مثلما هو الأمر فى شأن التأجير من الباطن أو التنازل عن الإجارة، بل بقوة القانون.

ولا يعدو ذلك، أن يكون عدوانا على حق الملكية إخلالا بأحد عناصرها، وافتئاتا كذلك على ما هو مفترض من أن الأصل فى النصوص القانونية التى اقتضتها الضرورة، أن يكون إعمالها بقدر توافر موجباتها التى يعكسها– فى نطاق النزاع الراهن– تصاعد أزمة الإسكان وغلوائها مما اقتضى تدخل المشرع بقيود استثنائية للحد منها، ومن ثم تكون هذه الضرورة مناطا لسريان هذه القيود باعتبارها علة تقريرها، فلا تدور إلا معها.

وينبغى أن تظهر هذه الضرورة – فى مجال تطبيقها على المساكن – فى صورتها الضاغطة التى تسوغ تحميل المؤجر بتدابير من طبيعة استثنائية، فلا يجوز أن ينتحلها المشرع أو بتوهمها ليمد مجال عملها إلى فروض لا تسعها، ولا يمكن التسليم بها إلا بافتراض أن مصالح مستأجر العين – وأصهاره من بعده – تعلو دوما – ووفقا للدستور – حقوق مؤجرها وترجحها، فلا يتوازيا حال أن الأصل فى عقود القانون الخاص، ابتناؤها على علائق تتكافأ بشأنها مصالح أطرافها، فلا يميل ميزاتها فى اتجاه مناقض لطبيعتها، إلا بقدر الضرورة التى

بتعين أن تخلى مكانها – عند فواتها – لحرية التعاقد، وهى الأصل فى العقود جميعها. ولا يجوز بالتالى النظر إلى القوانين الاستثنائية التى نظم بها المشرع العلائق الإيجارية بوصفها حلا نهائيا ودائما لمشكلاتها، فلا يتحول المشرع عنها، بل عليه أن يعيد النظر فيها، ذلك أن القيود التى يفرضها المشرع عليها، إنما تنال بصورة خطيرة من حق الملكية، ويكاد عصفها بمحتواها، أن يعصف تماما أحد عناصرها ممثلا فى استعمال الشىء محلها.

وحيث إن الأقرباء بالمصاهرة – فى مجال تطبيق النص المطعون فيه – يتربصون عادة بالمؤجر ختالا، متخذين من إقامتهم فى العين المؤجرة للمدة التى حددها المشرع، موطنا لاستلابها، بعد توقعهم دنو أجل مستأجرها – لمرض أو لغيره– فإذا شغلها أحد هؤلاء الأقرباء بعد وفاة مستأجرها، انتقل حق الانتفاع بها – إذا توفى بدوره – إلى من شاركوه من أصهاره سكناها كلما توافرت فى شأنهم الشروط التى حددها المشرع. ومن هؤلاء إلى آخرين بالشروط عينها فلا ينتزعها منهم أحد، بل تتصل أيديهم بها تعاقبا عليها، والانفراد بها من دون مؤجرها، فلا يفارقونها أبدا، ولو بعد العهد على العقد الأول، ما ظل زمامها بيد من يتداولونها، لا يتحولون عنها.

وليس ذلك إلا تعظيما لحقوقهم يكاد أن ينقلب المكان المؤجر بها إرثا يختصون بثماره دون وساطة من أحد، وهو ما يعدل انتزاع منافع الأعيان من ملاكها على وجه التأبيد.

ومن غير المتصور أن يكون مؤجر العين– وهو يملكها فى الأعم من الأحوال قد عطل – مختارا ونهائيا – حق استعمالها واستغلالها، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر، ولا أن يكون طرفا الإجارة قد تلاقت إرادتيهما – ابتداء – على أن يقحما عليها أشخاص غرباء عنها، دخلاء عليها.

وحيث إن النص المطعون فيه، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق

محدودة الأهمية، مرجحا عليها مصالح لا تدانيها، ولا تقوم إلى جانبها أو تتكافأ معها. ومآل حمايتها حرمان مؤجر العين منها حرمانا مؤبدا، ترتيبا على انتقال منفعتها إلى الغير انتقالا متتابعا متصلا ممتدا فى أغوار الزمن، وهو بعد انتقال لا يعتد بإرادة المؤجر فى معدنها الحقيقى. بل يقوم فى صوره الأكثر شيوعا على التحايل على القانون، والتدليس على المؤجر، وهو ما يعد التواء بالإجارة على حقيقة مقاصدها، وإهدارا لتوازن لا يجوز أن يختل بين أطرافها.

وحيث إن ما تقدم مؤداه أن النص المطعون فيه، أنشأ حقوقا مبتدأة- بعيدة فى مداها- منحها لفئة بذاتها من أقرباء المستأجر الأصلى، اختصها دون مسوغ واصطفاها فى غير ضرورة، بتلك المعاملة التفضيلية التى تقدم المنفعة المجلوبة على مخاطر المفاسد ودرء عواقبها، وتلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش، حال أن دفع المضرة أولى اتقاء لسوءاتها وشرورها، ولأن الأصل حين تتزاحم الأضرار على محل واحد، أن يكون تحمل أخفها لازما دفعا لأفدحها.

وكان ينبغى – من ثم – أن يترسم النص المطعون فيه تلك الضوابط التى تتوازن من خلالها العلائق الإيجارية بما يكون كافلا لمصالح أطرافها، غير مؤد إلى تنافرها، ليقيمها على قاعدة التضامن الاجتماعى التى أرستها المادة 7 من الدستور، وهى بعد قاعدة مؤداها وحدة الجماعة فى بنيانها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها، واتصال أفرادها ببعض ليكون بعضهم لبعض ظهيرا، فلا يتفرقون بددا، أو يتناحرون طمعا أو يتنابذون بغيا. وهم بذلك شركاء فى مسئوليتهم قبلها، لا يملكون التنصل منها أو التخلى عنها. وليس لفريق منهم أن ينال قدرا من الحقوق يكون بها – عدوانا – أكثر علوا، ولا أن ينتحل منها ما يخل بالأمن الاجتماعى.

وحيث إن النص المطعون فيه قد نقض بما تقدم، الأحكام المنصوص عليها فى المواد 7 و32 و34 و40 من الدستور.

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة 29 المشار إليها، تلزم المؤجر – وفى كل الأحوال – بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى شغل العين، وكان حكمها هذا مرتبطا بالأجزاء المطعون عليها من فقرتها الأولى، ارتباطا لا يقبل التجزئة، فإنها تسقط فى هذا النطاق، إذ لا يتصور تطبيقها، وقد غدا النص الذى تستند إليه لإعمالها، منعدما.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن «وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل» وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة[16].

أمين السر **رئيس المحكمة**

---

(16) **وترتيبا على ذلك قضت محكمة النقض بأن:**

1- «قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الإيجارية بين المطعون ضدها الأولى والطاعن عن عين النزاع لثبوت إقامتها مع المستأجر الأصلى قبل وفاته وتوافر قرابة المصاهرة بينهما تطبيقا لنص المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 المقضى بعدم دستوريتها. أثره. وجوب نقض الحكم. علة ذلك».

(طعن رقم 4771 لسنة 62ق جلسة 1998/4/30)

2- «قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية م29 ق49 لسنة 1977 بالنسبة للأقارب بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة. مؤداه. قصر الامتداد القانونى لعقد الإيجار على الأشخاص الوارد بيانهم حصرا فى الفقرة الأولى من تلك المادة. النعى على الحكم المطعون فيه أيا كان وجه الرأى فيه – غير منتج».

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



الحكم الثالث

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت 2 أغسطس سنة 1997م الموافق 28 ربيع الأول سنة 1418هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر.....

رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين: الدكتور/ محمد إبراهيم أبو العينين ومحمد ولى الدين جلال ونهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير والدكتور/ عبد المجيد فياض.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى...

رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد/ حمدى أنور صابر..... **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 116 لسنة 18 قضائية «دستورية»[17].

المقامة من

1- السيد/ محمد حسين مصطفى.

2- السيد/ هانى حسين مصطفى.

3- السيدة/ أميرة حسين مصطفى.

4- السيدة/ نفيسة حسين مصطفى.

---

(17) الجريدة الرسمية – العدد 33 فى 14 أغسطس 1997.

5- السيدة/ زينب حسين مصطفى.
6- السيدة/ وجيهة حسين مصطفى.
7- السيدة/ شهيرة حسين مصطفى.
8- السيدة/ رشيقة حسين مصطفى.

ضد

1- السيد/ رئيس الجمهورية.
2- السيد/ رئيس مجلس الشعب.
3- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.
4- السيد/ وزير العدل.
5- السيدة/ عزة أحمد السيد أبو حسين.
6- السيد/ عبد المنعم مصطفى إسماعيل الشوربجى.

الإجراءات

بتاريخ 24 أكتوبر سنة 1996، أودع المدعون صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبين الحكم بعدم دستورية المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977، وذلك فيما تضمنته من سريانها على أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، قررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق– تتحصل فى أن المدعين سبق أن حكم لصالحهم فى الدعوى رقم 11041 لسنة 109 قضائية استئناف القاهرة – بفسخ عقد إيجار شقة يملكونها بالعقار رقم 480 شارع الأهرام – قسم الجيزة، كانت مؤجرة منهم للسيد/ فؤاد أحمد حسنى، ومن ثم فقد أقاموا الدعوى رقم 340 لسنة 1994 – أمام محكمة الجيزة الابتدائية – دائرة الإيجارات – ضد المدعى عليهما الخامسة والسادسة بطلب إخلائهما منها تأسيسا لحيازتهما لها بطريق الغصب، إلا أن المدعى عليها الخامسة أقامت أثناء تداول الدعوى المذكورة – دعوى فرعية بطلب امتداد عقد إيجار الشقة – محل المنازعة – لها، بصفتها شقيقة للمستأجر الأصلى. وإذ قضى فى الدعوى الأصلية برفضها، وفى الدعوى الفرعية بامتداد عقد الإيجار للمدعى عليها الخامسة، فقد طعن المدعون على هذا الحكم بالاستئناف رقم 5704 لسنة 112 قضائية استئناف القاهرة، ودفعوا – أثناء نظر استئنافهم – بعدم دستورية المادة (1/29) من القانون رقم 49 لسنة 1977، وذلك فيما تضمنته من امتداد عقد الإيجار للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة.

وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع بعدم الدستورية، فقد صرحت للمدعين برفع دعواهم الدستورية، فأقاموا الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر– وعلى ضوء قضاء المحكمة الدستورية العليا فى الطعون أرقام 6 لسنة 9 قضائية و4 لسنة 15 قضائية و3 لسنة 18 قضائية و44 لسنة 17 قضائية «دستورية» – أصبحت تقرأ– وبقدر تعلق أحكامها بالأماكن المؤجرة لأغراض السكنى– على النحو الآتى:

«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 نسبا حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين، أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل.

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

وحيث إن القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاص بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وقد نص فى المادة (18) منه على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها إلا لأحد الأسباب الآتية:

(ج) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصلى، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا، وذلك دون إخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا، أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن، أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977.

وحيث إن القاعدة التى أرستها المادة (18) المشار إليها، وإن دلت على جواز إخلاء العين المؤجرة للسكنى إذا تخلى المستأجر الأصلى عنها للغير، إلا أن هذه المادة ذاتها، تورد استثناء من تلك القاعدة مؤداه امتناع إخلائها كلما تركها هذا المستأجر لصالح الأقرباء الذين عينتهم المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وبالشروط التى حددتها. متى كان ما تقدم، فإن نطاق الطعن الماثل لا ينحصر فيما قررته المادة (29) من القانون 49 لسنة 1977 المشار إليه من استمرار عقد إيجار العين المؤجرة لصالح أقرباء المستأجر الأصلى نسبا بعد أن تخلى عنها، وإنما يمتد

هذا النطاق كذلك إلى الأحكام ذاتها التى تبنتها المادة (18) من القانون رقم 136 لسنة 1981، لصالح هذه الفئة عينها.

وحيث إن مؤدى النص المطعون فيه – فيما قرره من أحكام تتعلق بالأعيان المؤجرة لأغراض السكنى – أنه فيما عدا أبناء المستأجر الأصلى أو والديه الذين لا تنتهى بالنسبة إليهم الإجارة التى عقدها إذا توفى أو تخلى عن سكنه، بل يكون سريانها لصالحهم نافذا فى حق المؤجر أيا كانت مدة إقامتهم فى هذا السكن مع المستأجر. فإن غيرهم من أقرباء هذا المستأجر نسبا لا يبقون فى هذه العين بعد وفاة مستأجرها الأصلى أو تخليه عنها – وبوصفهم كذلك مستأجرين لها – إلا بشرطين: **أولهما:** أن تكون قرابتهم نسبا لهذا المستأجر حتى الدرجة الثالثة. **وثانيهما:** أن تكون إقامتهم مع المستأجر الأصلى فى العين التى كان يشغلها مستقرة لا يتخللها انقطاع غير عارض، مع اقترانها بقصد الاستيطان، فلا يشوبها غموض أو يداخلها خفاء، توقيا لالتباس أمرها على المؤجر، وبشرط أن تستطيل إقامتهم فيها – بأوصافها تلك– إلى سنة على الأقل سابقة على وفاة مستأجرها الأصلى أو تخليه عن سكنه، لمدة تماثل تلك التى شغل خلالها هذا السكن، أيتهما أقل.

وحيث إن المدعين ينعون على النص المطعون فيه – فى النطاق المتقدم – مخالفته المادة الثانية من الدستور تأسيسا على أن فقهاء الشريعة الإسلامية مجمعون على أن عقد الإيجار لا يكون إلا موقوتا، فلا يتأبد. ولا يجوز بالتالى حمل المؤجر على تأجير العين بعد انتهاء مدة إجارتها، ولا أن يمتد هذا العقد إلى شخص يعد غريبا عن الإجارة ولا يتصور أن يقحم عليها.

وقد أخل النص المطعون فيه كذلك بالحدود التى ينبغى أن يتم تنظيم الملكية فى نطاقها، وجاء مخالفا بالتالى لأحكام المواد (7 ، 32 ، 34) من الدستور.

وحيث إن علو بعض النصوص القانونية على بعضها، يفيد بالضرورة تدرجها فيما بينها وفق ترتيبها، فيما يكون أدناها مقيدا لأعلاها، بل دائرا فى إطاره. ولا

كذلك النصوص التى ينتظمها الدستور. إذ تتحدد جميعها فى قوتها ومنزلتها ومدارجها، وتتساند كذلك فيما بينها، منشئة من مجموعها تلك الوحدة العضوية التى تضمها، وتحقق تماسكها، وتكفل انصرافها إلى الأغراض التى ربطها الدستور بها، فلا تتنافر توجهاتها، وإنما تعمل جميعها فى إطار منظمة واحدة تتناغم قيمتها وثوابتها، فلا يكون بعضها لبعض نكيرا.

وحيث إن النصوص التى ينتظمها الدستور، تتوخى أن تحدد لأشكال من العلائق الاجتماعية والاقتصادية جانبا من مقوماتها، ولأنماط من التطور روافدها وملامحها، ولحقوق المواطنين وحرياتهم تلك الدائرة التى لا يجوز اقتحامها. ولا يتصور أن تكون نصوص الدستور – وتلك غاياتها – مجرد تصور لقيم مثالية ترنو الأجيال إليها. ولا تعبيرا فى الفراغ عن آمال ترجوها وتدعو إليها، بل تتمخض عن قواعد قانونية تتسم بانتفاء شخصيتها، ولا يجوز بالتالى تجريدها من آثارها، ولا إيهانها من خلال تحوير مقاصدها، بعد أن أقام الدستور من النصوص التى تضمنها، بنيانا مجتمعيا متكاملا لا تنفصل أجزاؤه عن بعضها البعض. بل إن صدارة هذه النصوص على ماسواها من القواعد القانونية، يعليها فوقها، ويقدمها عليها ويدنيها لها، وهو ما يعنى ضرورة التقيد بها وإنفاذ محتواها.

وحيث إن الدستور لا يدعو بالنصوص التى يتضمنها، لأمر يكون مندوبا، بل يقرر بها ما يكون لازما، فلا يكون المشرع بالخيار بين تطبيقها أو إرجائها، بل يتقيد بها بالضرورة فلا يتخطاها أو يميل انحرافها عنها. كذلك فإن القيود التى يفرضها الدستور على المشرع، هى التى تحدد نطاقها السلطة التقديرية التى يملكها فى موضوع تنظيم الحقوق، فلا تكون ممارستها انفلاتا من كوابحها، أو إخلالا بضوابط تنظيمها. ومن غير المتصور أن يكون التقيد بنصوص الدستور عائدا لمحض تقدير المشرع، ومحددا على ضوء المصالح التى يستنسبها، ذلك أن القيد – فى تطبيق أحكام الدستور – تعبير عن إرادة أعلى هى التى تستند السلطتان

التشريعية والتنفيذية إليها فى تأسيسها، فإذا نشأتا وفق الدستور، فذلك لتباشر كلا منهما وظيفتها فى الحدود التى رسمها، فلا تتحلل إحداهما منها، وإلا كان ذلك تمردا من جانبها على ضوابط حركتها التى استقام بها بنيانها.

وحيث إن العدالة الاجتماعية وإن كانت من القيم التى تبناها الدستور، إلا أن مفهومها لا يناقض بالضرورة حق الملكية، ولا يجوز أن يكون عاصفا بفحواه، وعلى الأخص فى نطاق العلاقة الإيجارية التى تستمد مشروعيتها الدستورية من التوازن فى الحقوق التى كفلها المشرع لأطرافها. ذلك أن الملكية – بما يتفرع عنها من الحقوق – ينبغى أن تخلص لأصحابها، فلا ينقض المشرع على أحد عناصرها، ليقيم بنيانها على غير القواعد التى تتهيأ بها لوظيفتها الاجتماعية أسبابها. ولئن جاز القول بأن لكل حق وظيفة يعمل فى إطارها ليتحدد مداه على ضوئها، أن لكل حق كذلك دائرة لا يجوز اغتيالها حتى يظل الانتفاع به ممكنا. وكلما فرض المشرع على الحق قيودا جائزة تنال من جدواه، فلا يكون بها إلا هشيما، فإن التذرع بأن لهذه القيود دوافعها من وظيفته الاجتماعية، يكون لغوا.

وحيث إن التكامل بين النصوص الدستورية، مؤداه امتناع تعارضها وتماحيها، وتجانسها لا تهاترها، ضمانا لتحقيق المقاصد التى ترتبط بها، فلا يكون أحدها ناسخا لسواه، وما قرره الدستور من تأسيس النظام الاشتراكى الديموقراطى على الكفاية والعدل، وبناء مصر لمجتمعها على ضوء التضامن الاجتماعى، لا يعنى الإخلال بالملكية الخاصة أو نقض حرمتها بما مؤداه أن تنظيم المشرع للعلائق الإيجارية – لا يجوز أن يعطل حق من يملكون الأعيان المؤجرة فى استغلالها أو استعمالها، ولا أن يحيط هذا الحق بتلك القيود التى تخرج بها الإجارة عن حقيقتها، وإلا كان ذلك تسلطا على الملكية بما يخل بخصائصها، وبالأغراض التى توخاها الدستور من صونها، وهى بعد أغراض لا يسقطها التضامن الاجتماعى أو يجبها، بل يشد عضدها ويدعمها. تقديرا بأن هذا التضامن – فى محتواه ومقاصده – لا

يعدو أن يكون سلوكا ومناهج للعمل تتخذ أشكالا من التعاون تقيمها بين المواطنين، وصورا من التراحم تكفل تقاربهم وتستنهض إيمانهم بوحدة مصالحهم، وتردهم جميعا إلى كلمة سواء يتعايشون معها، فلا يتنازعون هضما للحقوق، بل يتناصفون لإرسائها، والتقيد بالحدود التى رسمها الدستور لممارستها.

وحيث إن من المقرر قانونا – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن حق الملكية – وباعتباره منصرفا محلا إلى الحقوق العينية والشخصية جميعها، وكذلك إلى حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية – نافذ فى مواجهة الكافة ليختص صاحبها دون غيره بالأموال التى يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها، لتعود إليها ثمارها وملحقاتها ومنتجاتها، وكان صون حرمتها مؤداه ألا تزول الملكية عن ذويها بانقطاعهم عن استعمالها، وألا يجردها المشرع من لوازمها، أو يفصل عنها بعض الأجزاء التى تكونها، أو ينال من أصلها أو يعدل من طبيعتها، أو يقيد من مباشرة الحقوق التى تتفرع عنها فى غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وكان لا يجوز كذلك أن يتذرع المشرع بتنظيمها لتقويض محلها، فإن إسقاط الملكية عن أصحابها أو سلب غلتها – سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر – يعتبر عدوانا عليها يناقض ما هو مقرر قانونا من أن الملكية لا تزول عن الأموال محلها، إلا إذا كسبها أغيار وفقا للقانون.

وحيث إن السلطة التقديرية التى يملكها المشرع فى موضوع تنظيم الحقوق، لازمها أن يفاضل بين بدائل متعددة مرجحا من بينها ما يراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التى قصد إلى حمايتها. إلا أن الحدود التى يبلغها هذا التنظيم لا يجوز بحال أن ينفلت مداها إلى ما بعد أخذا للملكية من أصحابها Ataking of property. سواء من خلال العدوان عليها بما يفقدها قيمتها، أو عن طريق اقتحامها ماديا. بل إن اقتلاع المزايا التى تنتجها، أو تهميشها مؤداه سيطرة آخرين فعلا عليها، physical appropriation، أو تعطيل بعض جوانبها.

وحيث إن المشرع وإن قرر فى مجال تنظيم العلائق الإيجارية، من النصوص القانونية، ما ارتآه كافلا للتوازن بين أطرافها، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون صوريا أو منتحلا. وكلما كان هذا التنظيم متحيفا، بأن مال بالميزان فى اتجاه أحد أطرافها تعظيما للحقوق التى يدعيها أو يطلبها، كان ذلك انحرافا عن إطارها الحق، أو نكولا عن ضوابط ممارستها، فلا يستقيم بنيانها. ويقع ذلك بوجه خاص إذا كان تنظيم المشرع للحق فى استعمال الشىء- وهو أحد عناصر حق الملكية – مدخلا لإثراء مستأجر العين، وإفقار مالكها.

وحيث إنه فضلا عما تقدم، لا يجوز أن يحصل المستأجر من خلال الإجارة، على حقوق لا يسوغها مركزه القانونى فى مواجهة المؤجر، وإلا حض تقريرها على الانتهاز، وكان قرين الاستغلال، إذ ليس من المتصور أن يكون مغبون الأمس – وهو المستأجر – غابنا، ولا أن يكون تدخل المشرع شططا قلبا لموازين الحق والعدل، فلا تتوافق – فى إطار العلائق الإيجارية – مصالح طرفيها اقتصاديا، بل يختل التضامن بينهما اجتماعيا، ليكون صراعهما بديلا عن التعاون بينهما.

كذلك لا يجوز أن يتحول حق المستأجر فى استعمال العين – وهو حق مصدره العقد دائما حتى مع قيام التنظيم الخاص للعلائق الإيجارية وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية – إلى نوع من السلطة الفعلية يسلطها المستأجر مباشرة على الشيء المؤجر، مستخلصا منه فوائده دون تدخل من المؤجر، إذ لو جاز ذلك، لخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية، وصار مشبها بالحقوق العينية، ملتئما مع ملامحها. وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن طرفيها – وطوال مدتها – على اتصال دائم مما اقتضى ضبطها تحديدا لحقوقهما وواجباتهما، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازا وإضرارا بحقوق مؤجرها، متدثرين فى ذلك بعباءة القانون. ولأنها – فوق هذا – لا تقع على ملكية الشىء المؤجر، بل تنصب على منفعة يدرها، مقصودة فهى ذاتها، ومعلومة من خلال تعيينها، ولا ترتب للمستأجر بالتالى غير

مجرد الحقوق الشخصية يباشرها قبل المدين.

وحيث إن من المفترض فى الإجارة، أن يعتبر الحق فيها منقضيا بوفاة مستأجر العين الأصلى أو تخليه عنها، ليقوم بذلك حق مؤجرها فى طلب إخلائها بعد انقطاع صلة المستأجر الأصلى بها، إلا أن المشرع آثر – بالنص المطعون عليه – أن ينقل منفعتها إلى ذوى قرباه نسبا حتى الدرجة الثالثة، مستبدلا هؤلاء بمستأجرها الأصلى، لابناء على تعاقد تم بينهما مثلما هو الأمر فى شأن التأجير من الباطن أو التنازل عن الإجارة، بل بقوة القانون. ولا يعدو ذلك، أن يكون عدوانا على حق الملكية إخلالا بأحد عناصرها، وافتئاتا كذلك على ما هو مفترض من أن الأصل فى النصوص القانونية التى اقتضها الضرورة، أن يكون إعمالها بقدر توافر موجباتها التى يعكسها – فى نطاق النزاع الراهن – تصاعد أزمة الإسكان وغلوائها مما اقتضى تدخل المشرع بقيود استثنائية للحد منها، ومن ثم تكون هذه الضرورة مناطا لسريان هذه القيود باعتبارها علة تقريرها، فلا تدور إلا معها.

وينبغى أن تظهر هذه الضرورة– فى مجال تطبيقها على المساكن– فى صورتها الضاغطة التى تسوغ تحميل المؤجر بتدابير من طبيعة استثنائية، فلا يجوز أن ينتحلها المشرع أو يتوهمها ليمد مجال عملها إلى فروض لا تسعها، ولا يمكن التسليم بها بافتراض أن مصالح مستأجر العين– وذوى قرباه نسبا– تعلو دوما – ووفقا للدستور – حقوق[1] مؤجرها وترجحها، فلا يتوازيان، حال أن الأصل فى عقود القانون الخاص، ابتناؤها على علائق تتكافأ بشأنها مصالح أطرافها، فلا يميل ميزانها فى اتجاه مناقض لطبيعتها، إلا بقدر الضرورة التى يتعين أن تخلى مكانها – عند فواتها – لحرية التعاقد، وهى الأصل فى العقود جميعها. ولا يجوز بالتالى

(1) وكان قد سقط سهوا من أسباب الحكم اثنتى عشرة كلمة وقد أضيفت هذه الكلمات بالاستدراك بالاستدراك المنشور بالجريدة الرسمية العدد (38) فى 18 سبتمبر سنة 1997 وهذه الكلمات هى «أن مصالح مستأجر العين – وذوى قرباه نسبا – تعلو دوما – ووفقا للدستور – حقوق».

النظر إلى القوانين الاستثنائية التى نظم بها المشرع العلائق الإيجارية بوصفها حلا نهائيا ودائما لمشكلاتها، فلا يتحول المشرع عنها، بل عليه أن يعيد النظر فيها، ذلك أن القيود التى يفرضها المشرع عليها، إنما تنال بصورة خطيرة من حق الملكية، ويكاد عصفها بمحتواها، أن يعطل تماما أحد عناصرها ممثلا فى استعمال الشىء محلها.

وحيث إن الأقرباء نسبا – فى مجال تطبيق النص المطعون فيه – يتربصون عادة بالمؤجر ختالا، متخذين من إقامتهم فى العين المؤجرة للمدة التى حددها المشرع، موطئا لاستلابها، بعد توقعهم دنو أجل مستأجرها – لمرض أو لغيره – وكذلك إذا دعاهم مستأجرها أو رتبوا أوضاعهم لسكناها بعد أن أضمر نية الانتقال نهائيا منها، فإذا شغلها أحد هؤلاء الأقرباء بعد وفاة مستأجرها الأصلى أو التخلى عنها، انتقل حق الانتفاع بها – إذا توفى هذا القريب بدوره أو تركها – إلى من شاركوه سكناها من غيره من الأقرباء نسبا كلما توافرت فى شأنهم الشروط التى حددها المشرع. ومن هؤلاء إلى آخرين بالشروط عينها فلا ينتزعها منهم أحد، بل تتصل أيديهم بها تعاقبا عليها، لا ينفكون عنها أو يبرحونها. ومن ثم يكون الاصطناع طريقهم للتسلط عليها، والانفراد بها من دون مؤجرها، فلا يفارقونها أبدا، ولو بعد العهد على العقد الأول، ما ظل زمامها بيد من يتداولونها، لا يتحولون عنها.

وليس ذلك إلا تعظيما لحقوقهم يكاد أن ينقلب المكان المؤجر بها إرثا يختصون بثماره دون وساطة من أحد، وهو ما يعدل انتزاع منافع الأعيان من ملاكها على وجه التأبيد. ومن غير المتصور أن يكون مؤجر العين – وهو يملكها فى الأعم من الأحول قد عطل – مختارا ونهائيا – حق استعمالها واستغلالها، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر، ولا أن يكون طرفا الإجارة قد تلاقت إرادتاهما – ابتداء – على أن يقحما عليها أشخاص غرباء عنها، دخلاء عليها.

وحيث إن النص المطعون فيه، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية، مرجحا عليها مصالح لا تدانيها، ولا تقوم إلى جانبها أو تتكافأ معها. ومآل حمايتها حرمان مؤجر العين منها حرمانا مؤبدا، ترتيبا على انتقال منفعتها إلى الغير انتقالا متتابعا متصلا ممتدا فى أغوار الزمن، وهو بعد انتقال لا يعتد بإرادة المؤجر فى معدنها الحقيقى. بل يقوم فى صوره الأكثر شيوعا على التحايل على القانون، والتدليس على المؤجر، وهو ما يعد التواء بالإجارة عن حقيقة مقاصدها، وإهدارا لتوازن لا يجوز أن يختل بين أطرافها.

وحيث إن ما تقدم مؤداه أن النص المطعون فيه، انشأ حقوقا مبتدأة – بعيدة فى مداها – منحها لفئة بذاتها من أقرباء المستأجر الأصلى، اختصها دون مسوغ، واصطفاها فى غير ضرورة، بتلك المعاملة التفضيلية التى تقدم المنفعة المجلوبة على مخاصر المفاسد ودرء عواقبها، وتلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش، حال أن دفع المضرة أولى اتقاء لسواءاتها وشرورها، ولأن الأصل حين تتزاحم الأضرار على محل واحد، أن يكون تحمل أخفها لازما دفعا لأفدحها.

وكان ينبغى – من ثم – أن يترسم النص المطعون فيه تلك الضوابط التى تتوازن من خلالها العلائق الإيجارية بما يكون كافلا لمصالح أطرافها، غير مؤد إلى تنافرها، ليقيمها على قاعدة التضامن الاجتماعى التى أرستها المادة (7) من الدستور. وهى بعد قاعدة مؤداها وحدة الجماعة فى بنيانها واتساق توجهاتها، وتداخل مصالحها وتوافقها – لا تعارضها أو تنافرها – وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها، وكذلك اتصال أفرادها ببعض ليكون بعضهم لبعض ظهيرا، وتعاونهم سعيا لتقدم مجتمعهم، فلا يتفرقون بددا، أو يتناحرون بغيا، وهم بذلك شركاء فى مسئوليتهم قبله، لا يملكون التنصل منها أو ازدراءها، فلا يتقدم أحد على غيره انتهازا، ولا ينال من الحقوق غير ذلك التى أذن الدستور بها وحدد تخومها، فإذا جاوزها بعمل تشريعى، كان ذلك توكيدا لعلوه عدوانا، فلا تكون

الحقوق التى كفلها الدستور لغيره إلا عصفا مأكولا.

وحيث إن النص المطعون فيه قد نقض بما تقدم، الأحكام المنصوص عليها فى المواد (7، 32، 40) من الدستور.

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة (29) المشار إليها، تلزم المؤجر – وفى كل الأحوال – بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى شغل العين، وكان حكمها هذا مرتبطا بالأجزاء المطعون عليها فى فقرتها الأولى، ارتباطا لا يقبل التجزئة، فإنها تسقط فى هذا النطاق، إذ لا يتصور تطبيقها، وقد غدا النص الذى تستند إليه لإعمالها، منعدما.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية ما نصت عليه المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن «وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين. وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة»[1].

أمين السر **رئيس المحكمة**

---

(1) «وقد سقطت كلمة (أو تركه للعين) فى منطوق الحكم المنشور بالجريدة الرسمية، وقد صوب ذلك بالاستدراك المنشور من المحكمة الدستورية العليا بالجريدة الرسمية العدد (38) فى 1997/9/18 أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل».

وترتيبا على هذا الحكم قضت محكمة النقض بأن:

1- «الحكم بعدم دستورية نص المادة 29 ق49 لسنة 1977 فيما تضمنته من استمرار عقد الإيجار لصالح المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة بشرط إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل. مؤداه. النعى على الحكم المطعون فيه بمخالفته لنص المادة المذكورة. غير منتج».

(طعن رقم 4537 لسنة 66ق جلسة 1997/11/26)

(طعن رقم 8542 لسنة 66 جلسة 1997/12/22)

(طعن رقم 2287 لسنة 63ق جلسة 1998/1/22)

(طعن رقم 1173 لسنة 55ق جلسة 1998/2/9) =

= 2- «قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية م29 ق49 لسنة 1977 بالنسبة للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة. مؤداه. قصر الامتداد القانونى لعقد الإيجار على الأشخاص الواردة بيانهم حصرا فى الفقرة الأولى من المادة».

(طعن رقم 777 لسنة 61ق «هيئة عامة» جلسة 1999/5/18)

(طعن رقم 3141 لسنة 64ق جلسة 1999/4/4)

3- «قضاء المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص المادة 29 ق49 لسنة 1977 فيما تضمنه من امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة وإدراكه الدعوى قبل صيرورة الحكم الصادر فيها باتا. أثره. قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار للمطعون ضده لعين النزاع استنادا إلى النص المذكور المقضى بعدم دستوريته. خطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 11 لسنة 67ق جلسة 1999/5/23)

(طعن رقم 3141 لسنة 64ق جلسة 1999/4/4)

4- «لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه رفض دعوى الطاعن بانتهاء عقد إيجار المستأجر الأصلى لوفاته ومن بعد زوجته لأن المطعون ضدها الثانية كانت تقيم مع عمتها (زوجة المستأجر الأصلى) وأسس على ذلك قضاءه بتحرير عقد إيجار لها فطعن الطاعن على هذا الحكم وتمسك بمخالفته للقانون والخطأ فى تطبيقه وأن المطعون ضدها الثانية لا يمتد لها عقد الإيجار طبقا لنص المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 سالفة البيان وكانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت بتاريخ 1997/8/3 فى القضية 116 لسنة 18ق دستورية بعدم دستورية نص المادة 1/29 من القانون 49 لسنة 1977 فيما نصت عليه من امتداد عقد الإيجار لغير الوالدين والزوج والزوجة والأقارب من الدرجة الأولى، ونشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية بتاريخ 1997/8/14، وكانت مؤدى ذلك زوال السند القانونى لطلب المطعون ضدها الثانية بامتداد عقد الإيجار إليها ويكون للطاعن الحق فى إخلائها من الشقة محل النزاع، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يتعين نقضه لهذا السبب

دون حاجة لبحث أسباب الطعن».

(طعن رقم 6322 لسنة 66ق جلسة 2003/3/24)

الحكم الرابع

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد 3 نوفمبر سنة 2002م الموافق 28 شعبان سنة 1423هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ محمد فتحى نجيب..... **رئيس المحكمة**

وعضوية السادة المستشارين: ماهر البحيرى ومحمد على سيف الدين وعدلى محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله وعلى عوض صالح وأنور رشاد العاصى.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ عادل عمر شريف....

رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد/ ناصر إمام محمد حسن.....**أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 70 لسنة 18 قضائية «دستورية».

المقامة من

- محمد عبد الكريم محمد.
- سيد عبد الكريم محمد.

ضـــد

- السيد/ رئيس الجمهورية.
- السيد/ رئيس مجلس الشعب.

- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.
- السيد/ عصام الدين محمد فريد.
- السيدة/ سعاد محمد أحمد حسنين.

الإجراءات

بتاريخ السابع والعشرين من يونيو سنة 1996 أودع المدعيان صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبين الحكم بعدم دستورية نص الفقرتين الأولى والأخيرة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فيما تضمنتاه من عدم انتهاء عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقيت فيها زوجته أو أولاده أو أى من والديه، الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك، وإلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار فى شغل العين.

وقدمت هيئة قضايا بالدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق– تتحصل فى أن المدعيين كانا قد أقاما على المدعى عليهما الرابع والخامسة الدعوى رقم 14328 لسنة 1989 إيجارات أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية ابتغاء الحكم بإخلائهما من الشقة المؤجرة إلى مورثهما، وقالا بيانا للدعوى أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ 1957/9/28 استأجر مورث المدعى عليهما الشقة رقم (3) بالعقار المملوك لهما وإذ توفى إلى رحمة الله سنة 1969، فقد أقام المدعيان دعواهما

المشار إليها، فواجهها المدعى عليهما بدعوى فرعية بطلب الحكم بإلزام المدعيين بتحرير عقد إيجار لهما عن العين المؤجرة لمورثهما استنادا إلى المادة (29) من القانون رقم (49) لسنة 1977، حكمت المحكمة فى الدعوى الأصلية برفضها وفى الدعوى الفرعية بإلزام المدعيين فى الدعوى الأصلية بتحرير عقد إيجار للمدعى عليهما الأخيرين عن شقة النزاع. طعن المدعيان على هذا الحكم بالاستئناف رقم 8100 لسنة 109ق. وأثناء نظره دفع الحاضر عن المدعيين بعدم دستورية نص الفقرتين الأولى والأخيرة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 وبعد أن قدرت المحكمة جدية الدفع صرحت لهما بإقامة الدعوى الدستورية، فأقاما الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن بيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص فى فقرتها الأولى – مقروءة على هدى أحكام هذه المحكمة فى القضايا أرقام 56 لسنة 18ق «دستورية»، 6 لسنة 9ق «دستورية»، 3 لسنة 18ق «دستورية»، 44 لسنة 17ق «دستورية»، 116 لسنة 18ق «دستورية»– على أنه: «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا معه حتى الوفاة أو الترك «وتنص فى الفقرة الأخيرة على أن: «وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى الاستمرار فى شغل العين. ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد».

وحيث إن المدعيين ينعيان على النصين الطعينين خروجهما على أحكام الشريعة الإسلامية التى اتخذها الدستور فى المادة الثانية المصدر الرئيسى التشريعى. كما ينعيان عليهما انتهاكهما للحماية الدستورية التى كفلها الدستورية للملكية الخاصة بمادتيه (22 ، 34) فضلا عن مخالفتهما لمبدأ التضامن الاجتماعى المنصوص عليه بالمادة السابعة من الدستور.

وحيث إنه عن النعى بمخالفة الفقرة الأولى من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 للشريعة الإسلامية فإنه مردود، ذلك أنه ولئن كان القانون الأخير قد صدر فى ظل حكم المادة الثانية من الدستور عندما كان يجرى نصها على أن مبادئ الشريعة الإسلامية مصدر رئيسى للتشريع» وقبل التعديل الدستورى الصادر سنة 1980، والذى جعل حكم هذا النص أن «مبادئ الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسى للتشريع» بما يجعل النص الطعين بمنأى عن الخضوع للنص الدستورى الأخير، إلا أنه حتى لو خضع له، بتصور أن إحالة المادة (18) من القانون رقم 136 لسنة 1981 إليه تؤدى إلى ذلك، فإن النعى بمخالفة الشريعة الإسلامية يبقى مردودا، ذلك أن النص فى المادة الثانية من الدستور بعد تعديلها فى عام 1980 على أن «مبادئ الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسى للتشريع»، يدل، وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة، على أنه لا يجوز لنص تشريعى يصدر فى ظله أن يناقض الأحكام الشرعية القطعية فى ثبوتها ودلالتها معا، باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هى التى يمتنع الاجتهاد فيها لأنها تمثل من الشريعة الإسلامية ثوابتها التى لا تحتمل تأويلا أو تبديلا، أما الأحكام غير القطعية فى ثبوتها أو فى دلالتها أو فيهما معا، فإن باب الاجتهاد يتسع فيها لمواجهة تغير الزمان والمكان، وتطور الحياة وتنوع مصالح العباد، وهو اجتهاد إن كان جائزا ومندوبا من أهل الفقه، فهو فى ذلك أوجب وأولى لولى الأمر ليواجه ما تقتضيه مصلحة الجماعة درءا لمفسدة أو جلبا لمنفعة أو درءا وجلبا للأمرين معا.

إذ كان ذلك، وكان الحكم قطعى الثبوت فى شأن العقود كافة، هو النص القرآنى الكريم: ﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ ﴾ آية رقم (1) سوة المائدة –، وقد اختلف الفقهاء اختلافا كبيرا فيما هو مقصود بالعقد فى تفسير الآية الكريمة، ونضحت كتب المفسرين بهذا الاختلاف الذى كشف عن ظنية دلالة النص بالرغم من قطعية ثبوته، ورجع متفقا عليه بعد كل خلاف أن النص قد تضمن أمرا بتنفيذ العقود قاطبة

وإنفاذ آثارها، وهو أمر يشمل عقود الزواج الذى عنى العزيز الحكيم بترتيب أحكامه، كما يشمل العقود المالية التى اتفق الفقهاء على أن إرادة المتعاقدين فيها لها سلطان ما دامت لا تخالف أمرا مقررا بنص قطعى فى ثبوته ودلالته.

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

وحيث إن نص الفقرة الأولى من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 – المطعون عليها – إذ يجرى على أنه «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك»، فإن النص بذلك يتصل فى حكمه بحكم المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 الذى يجرى صدرها على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية....» وفى بيان هذه الأسباب يأتى البند (ج) من هذه المادة لينص على أن من بينها: «ج – إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر.....أو.....أو.....، وذلك دون إخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977» بما مؤداه أن المشرع إذ قرر امتدادا قانونيا لعقد الإيجار فى شأن المستأجر الأصلى وفقا لحكم المادة (18) من القانون رقم 16 لسنة 1981، فإنه قد سحب هذا الامتداد إلى زوجه وأولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه فى العين المؤجرة حتى وفاته أو تركه العين، بحيث تغدو المسألة الدستورية المطروحة هى بيان ما إذا كان امتداد العقد حتى نهاية إقامة ذوى القربى

المشار إليهم فى الفقرة الأولى المطعون عليهما، بالوفاة أو الترك، هى تأييد لعقد الإيجار أم أنه يظل مؤقتا مرهونا أجله بحدوث واقعة محمولة على المستقبل.

وحيث إن امتداد عقد الإيجار إلى ذوى القربى المنصوص عليهم فى الفقرة الأولى من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة1977 لا ينفى خضوعهم لأسباب الإخلاء المنصوص عليها فى المادة (18) من القانون رقم 136 لسنة 1981 إذا توافرت شروط إحداها، فينتهى العقد بتوافر هذا السبب، كما يتصل بذلك أن يطلب آخر من تقرر الامتداد لمصلحته منهم إنهاء العقد، ثم يتحقق التأقيت النهائى للعقد بوفاة آخر من تقرر الامتداد القانونى لمصلحته من ذوى القربى المشار إليهم أو تركه العين المؤجرة، إذ كان ذلك كله، فإن نص الفقرة الأولى من المادة (29) المطعون عليه، لا يكون قد خرج عن دائرة تأقيت عقد الإيجار، بحمل انتهائه على وقائع عديدة أقصاها وفاة آخر من امتد العقد لمصلحته من ذوى قرابة المستأجر الأصلى المحددين فى النص الطعين، أو تركه العين المؤجرة، ويكون النص المطعون عليه بذلك وفيما أتاه من حكم حتى لم يخرج عن دائرة ما اجتهد فيه الفقهاء – وكان له أن يخرج– ولم يخالف حكما شرعيا قطعى الثبوت والدلالة، بما لا يكون معه قد خالف الشريعة الإسلامية بأى وجه من الوجوه.

وحيث إنه عن النعى بمساس نص الفقرة الأولى من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 بحق الملكية وإخلاله بمبدأ التضامن الاجتماعى، فإنه بدوره مردود، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه ولئن كان الدستور قد كفل حق الملكية الخاصة، وحوطه بسياج من الضمانات التى تصون هذه الملكية وتدرأ كل عدوان عليها، إلا أنه فى ذلك كله لم يخرج عن تأكيده على الدور الاجتماعى لحق الملكية، حيث يجوز تحميلها ببعض القيود التى تقتضيها أو تفرضها ضرورة اجتماعية، وطالما لم تبلغ هذه القيود مبلغا يصيب حق الملكية فى جوهره أو يعدمه جل خصائصه، إذ كان ذلك وكان ما أملى على المشرع المصرى تقرير قاعدة

الامتداد القانونى لعقد الإيجار، سواء للمستأجر الأصلى أو ذوى قرباه المقيمين معه ممن حددتهم الفقرة الأولى المشار إليها، هو ضرورة اجتماعية شديدة الإلحاح تمثلت فى خلل صارخ فى التوازن بين قدر المعروض من الوحدات السكنية وبين حجم الطلب عليها، وهو خلل باشرت ضغوطه الاجتماعية آثارها منذ الحرب العالمية الثانية، وكان تجاهلها يعنى تشريد آلاف من الأسر من مأواها بما يؤدى إليه ذلك من تفتيت فى بنية المجتمع وإثارة الحقد والكراهية بين فئاته ممن لا يملكون المأوى ومن يملكونه، وهو ما يهد مبدأ التضامن الاجتماعى، لذلك فقد تبنى المشروع المصرى قاعدة الامتداد القانونى لعقد الإيجار منذ التشريعات الاستثنائية لإيجار الأماكن الصادرة أثناء الحرب العالمية الثانية، وحتى النص الطعين مراعيا فى سريان الامتداد إلى ذوى قربة المستأجر المحددين فى النص الطعين أنهم كانوا محل اعتبار جوهرى عند التعاقد، وقد قصد المشرع بذلك كله أن يصون للمجتمع أمنه وسلامته محمولين على مبدأ التضامن الاجتماعى.

وحيث إنه يبين مما تقدم أن نص الفقرة الأولى من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 لم يخالف أحكام الشريعة الإسلامية، ولم يتضمن مساسا بحق الملكية الخاصة أو إخلالا بمبدأ التضامن الاجتماعى، وإذ كان لا يخالف أى نص دستورى آخر، فإنه يتعين القضاء برفض الطعن عليه.

وحيث إنه عن النعى بمخالفة نص الفقرة الثالثة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 للشريعة الإسلامية. ومساسه بحق الملكية الخاصة ومخالفته لمبدأ التضامن الاجتماعى، فإنه إذ جرى حكم هذا النص على أنه «وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى الاستمرار فى شغل العين. ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد» فإن حقيقة هذا الحكم، وفى إطار عبارات النص، لم تتجاوز حدود حكم الفقرة الأولى من المادة (29) الذى انتهت المحكمة – على ما سلف – إلى دستوريتها، ذلك أن الأمر لم

يتجاوز بهذا الحكم أن يمنح من استمر عقد الإيجار لمصلحته من أقارب المستأجر الأصلى الذين عينتهم الفقرة الأولى، سندا لشغله العين المؤجرة، ويتمثل هذا السند فى عقد الإيجار الذى ألزم النص المؤجر بتحرير، كما قرر تضامنا بين الأقارب شاغلى العين فيما يتعلق بالالتزامات الناشئة عن هذا العقد، وفى هذا الإطار وحده تغدو الأسباب التى كشفت عن موافقة حكم الفقرة الأولى من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977، للدستور وعدم تعارضها مع أى من أحكامه، هى بذاتها الأسباب التى يتساند إليها الإبقاء على نص الفقرة الثالثة من المادة (29) المشار إليها فى حدود العبارات التى أوردتها.

وحيث إنه ولئن كان ما تقدم إلا أن إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن عينتهم الفقرة الأولى من المادة (29) المشار إليها. وبالشروط الواردة فى هذه الفقرة، وتوقف نص الفقرة الثالثة من المادة (29) عند هذا الحد، من شأنه أن يفضى بهذا النص إلى دائرة عدم الدستورية، ذلك أن الانتقال بالعقد الذى حرر لمصلحة أى من أقارب المستأجر الأصلى المحددين على النحو سالف الذكر من أن يكون سندا لشغله العين، لأن يصبح عقدا منشئا لعلاقة إيجارية جديدة، المستأجر الأصلى فيها هو القريب الذى حرر العقد لمصلحته، مؤداه أن يسرى حكم الفقرة الأولى من المادة (29) على أقارب هذا القريب المقيمين معه – حسبما حددهم هذا النص– عند وفاته أو تركه العين، بما يترتب عليه نهوض حكم الفقرة الثالثة ليلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار جديد لهم أو لأيهم، ثم يستمر الأمر متتابعا فى حكمه، متعاقبا من جيل إلى جيل، لتحل به نتيجة محققة هى فقدان المؤجر – وبتقدير أنه المالك للعين المؤجرة أو للحق فى التأجير – جل خصائص حق الملكية على ما يملكه، وفيما يتجاوز أية ضرورة اجتماعية تجيز تحميل حق الملكية بهذا القيد، ذلك أن القيد الذى يحتمله حق الملكية فى هذا الشأن، هو تقرير امتداد قانونى لعقد الإيجار يستفيد منه المستأجر الأصلى وفقا لحكم المادة (18) من القانون رقم 136 لسنة 1981 كما

يستفيد من ذوو قرباه المقيمون معه من زوج وأبناء ووالدين وفقا لحكم الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977، حيث كانت إقامتهم معه محل اعتبار جوهرى عند التعاقد، بما ينهض مبررا لهذا القيد وفى إطار أزمة الإسكان التى جعلت المعروض من وحداته دون حجم الطلب عليها، فإذا تجاوز الأمر هذا الحد، وأنقلب القيد الذى تبرره هذه الضرورة الاجتماعية إلى فقدان المؤجر جل خصائص حق الملكية على العين المؤجرة، ولمصلحة من لم تشملهم الفقرة الأولى من ذات النص ولم يكن محل اعتبار عند التعاقد على التأجير، فإن الأمر يغدو عدوانا على حق الملكية الخاصة وهو ما يتعارض مع الأوضاع الخاصة بهذا الحق والحماية المقررة له بموجب أحكام المادتين (32 ، 34) من الدستور، ويوقع حكم الفقرة الثالثة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى حمأة مخالفة الدستور، وهى مخالفة توجب القضاء بعدم دستوريتها فيما لم تتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذى يلتزم المؤجر بتحريره لأرقاب المستأجر الأصلى المقيمين معه وقت وفاته أو تركه العين والمحددين فى الفقرة الأولى من المادة (29) من ذات القانون، بانتهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب، سواء بالوفاة أو تركه العين.

وحيث إن مقتضى حكم المادة (49) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم 48 لسنة 1979، هو عدم تطبيق النص المقضى بعدم دستوريته على الوقائع اللاحقة لليوم التالى لتاريخ نشر الحكم الصادر بذلك، وكذلك على الوقائع السابقة على هذا النشر إلا ما استقر من حقوق ومراكز صدرت بشأنها أحكام حازت قوة الأمر المقضى. أو إذا حدد الحكم الصادر بعدم الدستورية تاريخا آخر لسريانه، لما كان ذلك وكان إعمال الأثر الرجعى للحكم بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 وعلى ما انتهت إليه المحكمة فى هذه الأسباب، مؤداه إحداث خلخلة اجتماعية واقتصادية مفاجئة، تصيب

فئات عريضة من القاطنين بوحدات سكنية تساندوا فى إقامتهم بها إلى حكم هذا النص قبل القضاء بعدم دستوريته، وهى خلخلة تنال من الأسرة فى أهم مقومات وجودها المادى، وهو المأوى الذى يجمعها وتستظل به، بما تترتب عليه آثار اجتماعية تهز مبدأ التضامن الاجتماعى الذى يقوم عليه المجتمع وفقا لما نصت عليه المادة السابعة من الدستور، إذ كان ذلك فإن المحكمة ترى إعمال الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة (49) من قانونها، وتحدد لسريان هذا الحكم تاريخا آخر هو اليوم التالى لنشره، بما مؤداه أن جميع العقود التى أبرمت قبل هذا التاريخ إعمالا لحكم الفقرة الثالثة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977، وتنزل منزلتها الوقائع التى ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقود إيجار، فتعد عقودا قائمة حكما- حيث كان يجب تحريرها- وتظل قائمة ومنتجة لكافة آثارها القانونية وفقا لنص الفقرة الثالثة من المادة (29) المشار إليها.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

أولا: بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذى يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق فى شغل العين، بانتهاء إقامة آخرهم بها، سواء بالوفاة أو الترك، ورفضت ما عدا ذلك من طلبات وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

ثانيا: بتحديد اليوم التالى لنشر هذا الحكم تاريخا لإعمال أثره.

أمين السر **رئيس المحكمة**



ثالثا: إقامة الزوج أو الأولاد أو الوالدين فى العين المؤجرة حتى الوفاة أو الترك. وإقامة باقى الأقارب لمدة سنة أو مدة شغل المسكن أيهما أقل[1]:

13- (أ) مدة الإقامة:

يشترط لإعمال النص أن يبقى الزوج والأولاد والوالدان الذين كانوا يقيمون مع المستأجر بالعين المؤجرة، حتى الوفاة أو الترك، إنما لا يشترط أن تكون إقامتهم قد استمرت مدة معينة قبل الوفاة أو الترك.

أما بالنسبة لأقارب المستأجر الآخرين نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، فإنه يلزم إقامتهم إقامة مستقرة لمدة سنة على الأقل سابقة على الوفاة أو الترك، أو مدة شغل المستأجر للمسكن أيهما أقل، فإذا كان المستأجر يشغل المسكن لمدة ستة أشهر فقط ثم توفى أو تركه، وكان القريب قد أقام معه طوال هذه المدة، فإن الإيجار يمتد إليه.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «مؤدى نص المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 أن المشرع رغبة منه فى حماية شاغلى الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان استحدث فى المادة المذكورة حكما يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه للعين المؤجرة لصالح أقاربه إلى الدرجة الثالثة إذا ثبت إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة إقامة مستقرة لمدة سنة على الأقل سابقة على الوفاة أو الترك».

(طعن رقم 810 لسنة 52ق جلسة 1983/6/20)

(راجع أيضا نقض 550 لسنة 46 ق جلسة 1979/4/4 منشور ببند 7- طعن 422 لسنة 50ق جلسة 1981/3/7)

2- (أ)- «مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة

(1) راجع البند السابق.

1969 بشأن إيجار الأماكن – الذى يحكم واقعة النزاع – المقابلة لنص المادة 29 من القانون القائم رقم 49 لسنة 1977 أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر أو من امتد العقد لصالحه وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع زوجه أو أولاده أو والديه الذين كانوا يقيمون معه إقامة مستقرة حتى تاريخ الوفاة، ويشترط لاستمرار العقد بالنسبة لمن عدا هؤلاء من الأقارب وحتى الدرجة الثالثة أن يكونوا قد أقاموا فى المسكن إقامة مستقرة مدة سنة سابقة على الأقل قبل وفاته، ولا يحول دون امتداد العقد – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض مهما استطالت مدته مادام أنه لم يكشف عن إرادته فى التخلى عنها صراحة أو ضمنا باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى».

(ب)– لئن كان يكفى أن تكون إقامة المستفيد بالعين المؤجرة بقصد استخدامها مصيفا بمدينة الإسكندرية موسمية ومتقطعة حسب طبيعة الإقامة فيها كمصيف إلا أنه يشترط لامتداد عقد الإيجار لصالحه أن تكون له إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلى أو من امتد إليه عقد الإيجار بمقر إقامة المعتاد حتى تاريخ الوفاة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على سند من أن عقد الإيجار قد امتد لصالح المطعون ضده لأنه كان يقيم بالعين محل النزاع بمدينة الإسكندرية حتى تواجده فيها باعتبار أن لجده المستأجر الأصلى وأسرته محل إقامة أخرى خارجها وذلك دون أن تتحقق المحكمة من أن للمطعون ضده ثمة إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلى للعين أو مع من امتد لصالحه عقد إيجارها فى محل إقامته المعتاد خارج مدينة الإسكندرية حتى تاريخ وفاة من تلقى عنه الحق فى الامتداد القانونى للعقد ولا يكفى مجرد تردده على العين المؤجرة فى أوقات متفاوتة للقول بأحقيته فى استمرار العلاقة الإيجارية قائمة معه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 2147 لسنة 51ق جلسة 1989/4/5)

3- «النص فى الشق الأول من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه «مع عدم الإخلال بحكم المادة 8 من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى لهؤلاء بوفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين، وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع أى من المستفيدين المشار إليهم متى كانت إقامتهم بالعين مستقرة حتى تاريخ الوفاة أو الترك ولا يحول دون امتداد العقد إلى أى منهم انقطاعه عن الإقامة بالعين لسبب عارض مادام أنه لم يكشف عن إرادته فى التخلى عنها صراحة أو ضمنا، ويكفى أن تكون إقامة المستفيد بالعين المؤجرة بقصد استعمالها كمصيف تتفق مع طبيعة الغرض من هذا التأجير».

(طعن رقم 880 لسنة 55ق جلسة 1990/5/30)

4- «الاستفادة من امتداد عقد إيجار شقة المصيف للمستفيد. شرطه. إقامته إقامة موسمية ومتقطعة فيها فى فصل الصيف وأن تكون له إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلى أو من امتد إليه عقد الإيجار بمقر إقامته المعتاد حتى الوفاة م1/29 ق49 لسنة 1977».

(طعن رقم 929 لسنة 56ق جلسة 1992/5/10)

5- «اختلاف الحماية التى أسبغها المشرع على كل من طائفتى الأقارب فى المادة 1/29 ق49 لسنة 1977 تمييزه للطائفة الأولى على باقى أفراد الطائفة الثانية بإعفائهم من شرط مدة الإقامة. مؤداه. امتداد عقد الإيجار إلى أقارب المستأجر قرابة 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 57ق جلسة 1992/5/27)

6- «القضاء ببراءة الطاعن من تهمة منع الحيازة بالقوة لثبوت إقامته الفعلية بالعين محل النزاع مع المستأجر الأصلى قبل وفاته. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى انتفاء شروط الإقامة الموجبة لامتداد عقد إيجارها إليه طبقا لنص المادة 29 لسنة 1977. لا مخالفة فيه لحجية الحكم الجنائى الذى لم يعترض لمدة أو شروط تلك الإقامة. علة ذلك».

(طعن رقم 2652 لسنة 57ق جلسة 1992/12/14)

7- «امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح زوجته أو والديه. م1/29 من ق49 لسنة 1977. مناطه إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أيا كانت مدتها أو بدايتها».

(طعن رقم 3025 لسنة 59ق جلسة 1994/3/27)

8- «امتداد عقد إيجار شقة المصيف للمستفيد. شرطه. إقامته إقامة موسمية ومتقطعة فيها فى فصل الصيف وإقامة مستقرة مع المستأجر الأصلى أو من امتد إليه عقد الإيجار بمقر إقامته المعتادة حتى الوفاة. م1/29 ق49 لسنة 1977».

(طعن رقم 8864 لسنة 63ق جلسة 1995/4/23)

9- «القضاء ببراءة المطعون ضده الأول من تهمة دخول عقار فى حيازة آخر بقصد منع حيازته بالقوة تأسيسا على أن عين النزاع كانت فى حيازته. تطوقه لإقامته بالعين مع جدة المستأجر الأصلى إقامة دائمة قبل وفاته. تزيدا لا يجوز حجية أمام القضاء المدنى».

(طعن رقم 1970 لسنة 59ق جلسة 1995/11/16)

10- «عقد الإيجار عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة. امتداده لصالح زوجته أو أولاده أو والديه. شرطه. إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك. م1/29 ق49 لسنة 1977. الانقطاع عن الإقامة بسبب عارض. لا يحول دون امتداد العقد. إقامة المستفيد بالعين المؤجرة كمصيف.

كفاية اتفاقها مع العرض من هذا التأجير. الإقامة الموسمية المتقطعة بالعين كمصيف. لا تغير من وجه استعمالها كمسكن».

(طعن رقم 3414 لسنة 61ق جلسة 1996/5/9)

11- «امتداد عقد إيجار شقة المصيف لأفراد الطائفة الأولى من الأقارب. شرطه. ثبوت الإقامة الموسمية المتقطعة بها دون اشتراط الإقامة الفعلية مع المستأجر الأصلى بمسكنه المعتاد خارج المصيف. امتداده لأفراد الطائفة الثانية من الأقارب. وجوب توافر الإقامة المتقطعة بها فضلا عن الإقامة مع المستأجر الأصلى لمسكنه المعتاد خارج المصيف».

(طعن رقم 3414 لسنة 61ق جلسة 1996/5/9)

12- «الاستفادة من امتداد عقد إيجار شقة المصيف للمستفيد. شرطه. إقامته إقامة موسمية ومتقطعة فيها فى فصل الصيف وأن تكون له إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلى أو من امتد إليه عقد الإيجار بمقر إقامته المعتادة حتى الوفاة م1/29 ق49 لسنة 1977».

(طعن رقم 1953 لسنة 60ق جلسة 1996/6/23)

13- «امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح زوجته وأولاده أو والديه. م1/29 ق49 لسنة 1977. مناطه. إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أيا كانت مدة الإقامة أو بدايتها. المقصود بالإقامة».

(طعن رقم 2141 لسنة 67ق جلسة 1999/5/16)

(طعن رقم 1381 لسنة 67ق جلسة 1999/2/21)

14- «عقد الإيجار. عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين. امتداده لصالح زوجته أو أولاده أو والديه. شرطه. إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك. م1/29 ق49 لسنة 1977. الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض. لا يحول دون امتداد العقد. العين المؤجرة كمصيف. كفاية الإقامة الموسمية المتقطعة

للمستفيد بها دون اشتراط الإقامة الفعلية مع المستأجر الأصلى بمسكنه المعتاد خارج المصيف».

(طعن رقم 1861 لسنة 67ق جلسة 1999/2/10)

(طعن رقم 3144 لسنة 61ق جلسة 1996/5/9)

15- «امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح زوجته أو والديه. م1/29 ق49 لسنة 1977. مناطه. إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أيا كانت مدتها أو بدايتها».

(طعن رقم 10205 لسنة 75ق- جلسة 2007/1/10)

ويجب ألا تتعارض الإقامة وأحكام الشريعة الإسلامية باعتبارها المصدر الرئيسى للتشريع فإذا امتد عقد الإيجار إلى الزوجين بعد ترك ابنتهما المستأجرة الأصلية للعين أو بعد وفاتها، ثم طلقت الزوجة طلاقا بائنا فإن العقد لا يستمر بالنسبة للزوج لأن الزوجة أصبحت أجنبية عنه لا يجوز له الإقامة معها فى مسكن واحد.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إذا كان مؤدى الطلاق البائن فى الشريعة الإسلامية انحلال رابطة الزوجية مما مقتضاه ألا يخلو المطلق بمطلقته إذ أصبحت بهذا الطلاق البائن أجنبية عنه لا يجوز له الإقامة معها فى مسكن واحد. لما كان ذلك وكانت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده طلقها طلقة بائنة وأنها مستأجرة لشقة النزاع فلا يحق له الإقامة معها وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض دعواها على سند من أن مطلقها (المطعون ضده) امتد إليه عقد إيجار شقة النزاع من ابنته المستأجرة معها وأنه لا حرج فى إقامتها مع مطلقها – يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 1800 لسنة 61ق جلسة 1998/4/12)

أما الطلاق الرجعى فلا يغير شيئا من أحكام الزوجية فهو لا يزيل الملك ولا

يرفع الحل وليس له من أثر إلا نقص عدد الطلقات التى يملكها الزوج على زوجته ولا تزول حقوق الزوج إلا بانقضاء العدة ويحق للزوجة المطلقة أن تقيم فى مسكن الزوجية الذى كانت تقيم فيه حتى تنتهى عدتها شرعا، فإذا مات الزوج المستأجر وهى فى العدة امتد إليها عقد الإيجار.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أنه من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن النص فى المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 يدل على أن المشرع رغبة منه فى حماية شاغلى الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان ارتأى استمرار عقد الإيجار وامتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجه وأولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك أيا كانت مدة إقامتهم وأيا كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى الوفاة أو الترك، والمقصود بالإقامة مع المستأجر فى مسكنه، الإقامة المستقرة فى العين المؤجرة ولا يحول دون توافرها انقطاع الشخص عن الإقامة بها بسب عارض طالما لم يكشف عن أنه أنهى هذه الإقامة بإرادته، والمقرر أيضا فى فقه الحنفية أن الطلاق الرجعى لا يغير شيئا من أحكام الزوجية فهو لا يزيل الملك ولا يرفع الحل وليس له من أثر إلا نقص عدد الطلقات التى يملكها الزوج على زوجته ولا تزول حقوق الزوج إلا بانقضاء العدة ويحق للزوجة المطلقة أن تقيم فى مسكن الزوجية الذى كانت تقيم فيه حتى تنتهى عدتها شرعا، وأن إغفال الحكم بحث دفاع جوهرى أبداه الخصم أو مجابهة هذا الدفاع بما لا يصلح ردا سائغا يترتب عليه بطلان الحكم للقصور فى أسبابه الواقعية، كما أن المقرر أن طلب الخصم تمكينه من إثبات أو نفى دفاع جوهرى بوسيلة من وسائل الإثبات الجائزة قانونا هو حق له إذا كانت هى الوسيلة الوحيدة التى له فى الإثبات. لما كان ذلك، وكانت الطاعنة قد تمسكت بدفاعها المبين بوجه النعى وطلبت إحالة الدعوى إلى التحقيق لتمكينها من إثباته فاطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع

تأسيسا على إن إقامة زوج الطاعنة بفيلا النزاع المملوكة لنجلته المطعون ضدها لا يرتب بالضرورة وجود علاقة إيجارية بينهما لكونه وكيلا عنها فى إدارة أعمالها وبحكم صلة القربى بينهما، فضلا عن أن الطاعنة طلقت من زوجها قبل وفاته ولم تكن تقيم معه بعين النزاع وقت الوفاة وهو ما لا يواجه دفاع الطاعنة ولا يصلح ردا عليه وعلى رفض طلبها بإحالة الدعوى إلى التحقيق لتمكينها من إثباته إذ أن صلة القربى بين زوج الطاعنة ونجلته المطعون ضدها وكونه وكيلا عنها لا يفيد بالضرورة وبطريق اللزوم العقلى انتفاء العلاقة الإيجارية بينهما عن عين النزاع، كما أن البين من الأوراق أن طلاق الطاعنة من زوجها كان طلاقا رجعيا وحدثت وفاته قبل انقضاء عدتها شرعا بما – يعيب الحكم ويستوجب نقضه».

(طعن رقم 2047 لسنة 79ق جلسة 2010/2/3)

والنزاع فى امتداد العقد بسبب الإقامة قابل للتجزئة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «استمرار عقد الإيجار لصالح أقارب المستأجر المقيمين معه قبل الوفاة. م29 ق49 لسنة 1977. مناطه. الإقامة المستقرة المعتادة. مؤداه. النزاع فى امتداد العقد قابليته للتجزئة».

(طعن رقم 2511 لسنة 65ق جلسة 1996/2/7)

2- «استمرار عقد الإيجار لصالح أقارب المستأجر المقيمين معه قبل الوفاة. م29 ق49 لسنة 1977. مناطه. الإقامة المستقرة المعتادة. مؤداه. النزاع المتعلق بامتداد العقد لمن لهم الحق. قابليته للتجزئة».

(طعن رقم 6095 لسنة 64ق جلسة 2000/1/2)

(طعن رقم 2348 لسنة 59ق جلسة 1998/5/3)

غير أنه لا يشترط الإقامة اللاحقة للوفاة أو الترك للمستفيدين من حكم المادة 1/29 لأن انتفاع المستفيد من العين حق له وليس واجبا عليه.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «إذ كان تعبير المستأجر عن إرادته فى التخلى عن إجارة العين المؤجرة – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا، بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى، كما أنه ولئن كان من واجب المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشىء المؤجر، إلا أنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع به فعلا مادام قائما بتنفيذ التزاماته تجاه المؤجر وكانت إقامة الطاعنة بالمنيا بعد زواجها لا تقوم بذاتها – دليلا على اتجاه إرادتها إلى ترك الإقامة بشقة النزاع، فإن الحكم المطعون فيه يكون فضلا كما أورده من خطأ فى تطبيق القانون قد شابه فساد فى الاستدلال».

(طعن رقم 1465 لسنة 57ق جلسة 1988/3/28)

2- «مفاد نص المادة 1/29 من القانون 49 لسنة 1977 – المقابلة للمادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 – يدل على أن الإقامة التى يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين من أقارب المستأجر هى الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه السكن دون اشتراط إقامة لاحقة، فإذا ما توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم أضحى من امتد إليه العقد مستأجرا أصليا بحكم القانون الذى أوجب على المؤجر فى الفقرة الأخيرة عن المادة المذكورة تحرير عقد إيجار له ولا إلزام عليه من بعد أن يقيم بالعين المؤجرة إذ أن انتفاعه بها حق له وليس واجبا عليه».

(طعن رقم 473 لسنة 52ق جلسة 1989/1/30)

3- «الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق49 لسنة 1977. بعد وفاة المستأجر أو تركه العين. المقصود بها. الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك دون اشتراط الإقامة اللاحقة. علة ذلك».

(طعن رقم 3246 لسنة 60ق جلسة 1994/11/30)

4- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه لما كان النص فى المادة 1/29 من

القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر على أنه «مع عدم الإخلال بحكم المادة (8) من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك...» مما مفاده أنه يكفى لاستمرار عقد إيجار المسكن بالنسبة لأولاد المستأجر بعد وفاته ثبوت إقامتهم معه عند الوفاة، وأنه بتحقق ذلك يصبحون مستأجرين للمسكن على نحو يلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم، يخضع فى أحكامه لما تسبغه القواعد العامة المقررة فى القانون المدنى على عقود الإيجار وما أضافته إليها القوانين الاستثنائية المنظمة لإيجار الأماكن من ضمانات للمستأجرين، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنة كانت تقيم بشقة النزاع مع والدها حتى وفاته فى 1983/5/2 واستمرت تلك الإقامة حتى زواجها، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بفسخ عقد الإيجار على – أنها تخلت عن تلك الشقة منذ زواجها فى 1989/7/23 وإقامتها المستقرة مع زوجها بما لا يمتد عقد الإيجار إليها – فإنه يكون قد أهدر بذلك الحق المستمد للطاعنة من إقامتها فى تلك الشقة مع والدها المستأجر الأصلى لها عند وفاته – مما لم ينفه الحكم عن الطاعنة وهو ما يضفى عليها صفة المستأجر لها منذ تاريخ وفاة والدها، لما كان ذلك وكان تعبير المستأجر عن إرادته فى التخلى عن إجارة العين المؤجرة – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا، بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى كما أنه وإن كان من واجب المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشىء المؤجر، إلا أنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع فعلا مادام قائما بتنفيذ التزاماته تجاه المؤجر وكانت إقامة الطاعنة مع زوجها بأسيوط بعد زواجها لا تقوم بذاتها دليلا على اتجاه إرادتها إلى ترك الإقامة بشقة النزاع أو التخلى عنها فإن الحكم المطعون فيه يكون فضلا عما عاره من خطأ فى تطبيق القانون قد شابه فساد فى

الاستدلال بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 4411 لسنة 64ق جلسة 1995/2/1)

5- «وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن النص فى المادة 1/29 من القانون 49 لسنة 1977 المقابلة للمادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 على أنه «مع عدم الإخلال بحكم المادة 8 من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه وأولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك....» يدل على أن الإقامة التى يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين من أقارب المستأجر هى الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه المسكن دون اشتراط إقام لاحقة فإذا توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم أضحى من امتد إليه العقد مستأجرا أصليا بحكم القانون الذى أوجب على المؤجر فى الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة تحرير عقد إيجار له ولا إلزام عليه من بعد أن يقيم بالعين المؤجرة إذ أن انتفاعه بها حق له وليس واجبا عليه – لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعنة كانت تقيم مع والدها المستأجر الأصلى حال حياته وإلى أن توفى فى عام 1972 ومن ثم يمتد العقد إليها سيما وأن وفاة المستأجر الأصلى كانت قبل العمل بالقانون 136 لسنة 1981، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على أن إقامة الطاعنة بالعين قد انقطعت منذ زواجها فى عام 1979 وأنها كانت تتردد بعد ذلك لزيارة والدتها، ومن ثم فإن الحكم يكون قد أهدر بذلك الحق المستمد للطاعنة من إقامتها فى تلك العين مع والدها المستأجر الأصلى لها قبل وحتى تاريخ وفاته وامتداد عقد الإيجار إليها مما لم ينفه الحكم عنها وهو ما يضفى عليها صفة المستأجرة لها منذ تاريخ الوفاة ولا ينتهى هذا العقد إلا لأحد الأسباب المقررة فى القانون والتى ليس من بينها عدم الانتفاع بالعين، وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك فإن يكون معيبا بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 1498 لسنة 61ق جلسة 1995/5/3)

6- «وفاة المستأجر فى ظل القانون 121 لسنة 1947. أثره. امتداد عقد الإيجار للمقيمين معه إقامة مستقرة حتى الوفاة ولو كانوا من غير الورثة. لا تشترط الإقامة اللاحقة. علة ذلك».

(طعن رقم 231 لسنة 62ق جلسة 1995/12/27)

7- «الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر. م1/29 ق49 لسنة 1977. المقصود بها. الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك دون اشتراط الإقامة اللاحقة».

(طعن رقم 2156 لسنة 58ق جلسة 1996/1/24)

(طعن رقم 6966 لسنة 64ق جلسة 1995/10/18)

8- «عقد إيجار المسكن. عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة. استمراره لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق49 لسنة 1977. شرطه. إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك دون اشتراط الإقامة اللاحقة. التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن امتد إليه العقد».

(طعن رقم 2902 لسنة 67ق جلسة 1999/4/21)

9- «المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن القانون رقم 121 لسنة 1947 وإن لم يرد به حكم خاص بانتقال حق المستأجر خلال فترة الامتداد القانونى إلا أن الحكمة من تقرير المشرع لهذا الامتداد تقتضى أن الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر فى ظل هذا القانون يقتصر على الأشخاص الذين كانوا يقيمون إقامة مستقرة مستديمة مع هذا المستأجر قبل وفاته، وبصدور القانون رقم 52 لسنة 1969 ثم القانون رقم 49 لسنة 77 فقد حددت المادة 21 من القانون الأول والمادة 29 من القانون الثانى من لهم حق الامتداد القانونى من المقيمين مع المستأجر».

(طعن رقم 12250 لسنة 81ق جلسة 2012/6/13)

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[2].

14- (ب)- المقصود بالإقامة:

عرفت محكمة النقض الإقامة بأنها:

1- «الإقامة المستقرة المعتادة وانصراف نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه، فتخرج الإقامة العرضية والعابرة والموقوتة مهما استطالت وأيا كان مبعثها ودواعيها... وكان الفصل فى كون الإقامة مستقرة أم لا مطلق سلطة قاضى الموضوع دون معقب متى أقام قضاءه على أسباب سائغة.....الخ».

(طعن رقم 146 لسنة 43ق جلسة 1977/12/28 – طعن 1187 لسنة 49ق جلسة 31 يناير سنة 1985 – وفى هذا المعنى طعن رقم 1118 لسنة 51ق جلسة 1982/3/10)

2- «ومن المقرر أن الفصل فى كون الإقامة مستقرة من عدمه من مطلق سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة».

(طعن رقم 78 لسنة 51ق جلسة 1988/1/21)

3- «الإقامة التى يترتب عليها مزية الامتداد القانونى لعقد الإيجار. م29 ق49

(2) فى هذا المعنى: العطار فى شرح أحكام الإيجار فى التقنين المدنى وتشريعات إيجار الأماكن الطبعة الثانية ص569.

لسنة 1977. المقصود بها. الإقامة المستقرة المعتادة. الإقامة العرضية والعابرة والموقوتة لا تعد كذلك. تقريرها من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق وتكفى لحمله».

(طعن رقم 1282 لسنة 58ق جلسة 1993/1/24)

(طعن رقم 1236 لسنة 58ق جلسة 1993/2/24)

(طعن رقم 489 لسنة 58ق جلسة 1993/6/20)

4- «امتداد عقد الإيجار بد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح زوجته أو أولاده أو والديه. م29 ق49 لسنة 1977. مناطه. إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أيا كانت مدتها أو بدايتها».

(طعن رقم 3025 لسنة 59ق جلسة 1994/3/27)

(طعن رقم 2933 لسنة 60ق جلسة 1995/6/22)

5- «عقد إيجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر. استمراره لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق49 لسنة 1977. شرطه. إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة».

(طعن رقم 8171 لسنة 64ق جلسة 1995/5/22)

6- «استخلاص توافر الإقامة بالعين المؤجرة. م29 ق49 لسنة 1977 واقع تستقل به محكمة الموضوع».

(طعن رقم 3414 لسنة 61ق جلسة 1996/5/9)

7- «الإقامة التى يترتب عليها مزية الامتداد القانونى لعقد الإيجار. م1/29 ق49 لسنة 1977. المقصود بها الإقامة المستقرة. تقديرها من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق».

(طعن رقم 6331 لسنة 65ق جلسة 1996/5/26)

8- «الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار. م29 ق49 لسنة 1977.

المقصود بها. اتجاه نية المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطنا له ومحلا لإقامته المعتادة. نية الاستقرار اختلافها عن الباعث على الإقامة. العبرة فى وصف الإقامة بالاستقرار هو ثبوت الإقامة بهذا القصد أيا ما كان الباعث عليها. نفى الحكم المطعون فيه عن إقامة الطاعنة صفة الاستقرار باعتبار أن الباعث عليها رعاية والدتها المريضة. خطأ وفساد فى الاستدلال».

(طعن رقم 1056 لسنة 65ق جلسة 1997/1/6)

9- «الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار. م29 ق49 لسنة 1977. المقصود بها اتجاه نية المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطنا ومحلا لإقامته المعتادة. الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض لا يفيد إنهاءها. نية الإقامة أمر يبطنه صاحبه خضوعه لسلطة محكمة الموضوع. استقلاله عن العنصر المادى. علة ذلك».

(طعن رقم 7968 لسنة 63ق جلسة 1998/2/9)

10- «الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق49 لسنة 1977 بعد وفاة المستأجر أو تركه العين. المقصود بها التزام الزوج شرعا بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته فى الاحتباس والقرار فيه. مؤداه. إقامة الزوجة فى منزل الزوجية – حقيقة أو حكما – هى الإقامة الوحيدة التى لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية. إقامتها فى غير مسكن الزوجية مهما استطالت وأيا كان مبعثها ودواعيها. لا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقا لحكم المادة المذكورة. إقامة الزوجة الدليل على استمرار إقامتها منذ زواجها بمسكن والدها حتى وفاته إقامة دائمة ومستقرة باعتباره مسكنا للزوجية. أثره».

(طعن رقم 3060 لسنة 63ق جلسة 1999/2/21)

(ذات المبدأ: طعن 7587 لسنة 78ق جلسة 2009/12/13)

11- «تقرير الإقامة المستقرة. واقع. تستقل به محكمة الموضوع. شرطه. أن

يكون استخلاصها سائغا وألا تخرج بأقوال الشهود عن حدودها ولا إلى مالا يؤدى إليه مدلولها. اتخاذ محكمة النقض فى تقدير أقوال الشهود واستخلاص الواقع منها منحى معين. وجوب اتباع محكمة الاستئناف الحكم الناقض فى هذا الخصوص وألا تقيم قضاءها على خلاف هذا المنحى. علة ذلك».

(طعن رقم 2340 لسنة 68ق جلسة 2000/2/6)

12- «الإقامة المستقرة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار. م29 ق49 لسنة 1977. المقصود بها. اتجاه نية المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطنا له ومحلا لإقامته المعتادة. لمحكمة الموضوع استخلاص نية الاستقرار من الأمارات الدالة عليها. الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض مهما استطالت مدته لا يحول دون قيامها ما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمنا باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى انصراف قصده إليه. جواز أن يكون للمستفيد فى وقت واحد أكثر من موطن طالما توافرت لديه نية الإقامة والاستقرار فيها. م40ق مدنى».

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

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

13- «الرهبنة عند الطائفة الأرثوذكس نظام له أصول وضوابط معترف بها من قبل الدولة، ومن مقتضاه أن يخرج الراهب من روابطه الدنيوية فيدخل الدير مجردا حتى من اسمه وهو راض بمقامه الجديد – وكان ما يقتنيه بعد انخراطه فى سلك الرهبنة ليس ملكا له وإنما ملك البيعة التى وهبها حياته. فبات الدير مستقرة ومراحه ومغداه لا يغادره إلا للضرورة وبإذن من رئيسه ما لم يكن مأذونا له بالإقامة الدائمة خارج الدير – وهو ما لازمه أنه متى اختار أحد المقيمين مع المستأجر الانخراط فى الرهبنة بالدير فإنه يكون بالضرورة قد عبر عن انصراف نيته عن جعل العين المؤجرة موطنه وأصبح تواجده فيها بعد ذلك تواجدا عارضا لا يكسب الحق فى امتداد الإجارة».

(طعن رقم 102 لسنة 70ق جلسة 2001/5/28)

14- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقصود بالإقامة المستقرة التى يمتد بها عقد الإيجار فى مفهوم المادة 29 من قانون إيجار الأماكن 49 لسنة 1977 هى الإقامة التى تنصرف فيها نية المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطنا له ومحلا لإقامته المعتادة، ونية الاستقرار أمر يبطنه المقيم وتستخلصه محكمة الموضوع من الأمارات الدالة عليه، والعبرة بوصف الإقامة بالاستقرار هو ثبوتها بهذا القصد ولا يحول دون قيامها مجرد وجود موطن آخر له طالما توافرت لديه نيه الإقامة المستقرة فى عين النزاع، وذلك وفقا لصريح نص المادة 40 من القانون المدنى التى أجازت وجود أكثر من موطن للشخص فى وقت واحد. لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنة تمسكت أمام محكمة الموضوع بإقامتها بعين النزاع مع والدتها حتى وفاتها لأن زوجها تنازل عن مسكن الزوجية لابنها واستدلت على ذلك بأقوال الشهود والمستندات المشار إليها بوجه النعى فاطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضى بإخلائها استنادا إلى أن إقامتها الوحيدة المعتبرة هى بمسكن الزوجية عملا بحق الاحتباس الشرعى وهو ما حجبه عن تحقيق دفاعها سالف الذكر فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 545 لسنة 72ق جلسة 2003/1/27)

15- «إن امتداد عقد الإيجار لزوج المستأجر وأبنائه ووالديه وفقا لحكم المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 مشروط بثبوت إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة وممتدة إلى وقت وفاته أو تركه المسكن. والمقصود بالإقامة فى هذا المعنى الإقامة المستقرة المعتادة وانصراف نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه بحيث لا يعول على ما مأوى دائم وثابت سواه».

«تقدير توافر الإقامة المستقرة التى ترتب امتداد عقد الإيجار. استقلال قاضى الموضوع بتقديره. شرطه. إقامة قضاءه على أسباب سائغة».

(طعن رقم 125 لسنة 75 ق جلسة 2005/10/19)

16- «الإقامة التى يترتب عليه امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر. م1/29 ق49 لسنة 1977. المقصود بها. الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك. الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض مهما استطالت مدته لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمنا باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى انصراف قصده إليه».

(طعن رقم 15132 لسنة 74ق – جلسة 2007/1/28)

17- «... يدل على أن الإقامة التى يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين بها من أقارب المستأجر هى الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه السكن».

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

18- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد فى الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة فى اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلى عدم فهم العناصر الواقعية التى تثبت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما فى حالة عدم اللزوم المنطقى للنتيجة التى انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التى تثبت لديها بأن كانت الأدلة التى قام عليها الحكم ليس من شأنها أن تؤدى عقلا إلى ما انتهى إليه أو استخلص من الأوراق واقعة لا تنتجها. ومن المقرر أيضا أنه وإن كان الفصل فى توافر الإقامة المستقرة التى ترتب امتداد عقد الإيجار أو انتفائها هو من مسائل الواقع التى تخضع لمطلق سلطان محكمة الموضوع، إلا أن شرط ذلك أن تقيم قضاءها على أسباب سائغة تؤدى إلى ما خلصت إليه. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بفسخ عقد الإيجار وتسليم العين المؤجرة على ما

استخلصه من أوراق الدعوى وأقوال شاهدى المطعون ضده الأول من أن وجود مسكن آخر للطاعن ينفى إقامته بعين النزاع مع والدته وقت وفاته، وكان وجود مسكن آخر للطاعن لا ينهض بذاته دليلا على انتفاء إقامته بعين النزاع مع والدته حتى وفاتها، فإن الحكم المطعون فيه يكون فيما انتهى إليه مشوبا بالفساد فى الاستدلال الذى حجبه عن بحث دفاع الطاعن بشأن امتداد عقد الإيجار إليه مما يعيبه أيضا بالقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 883 لسنة 79ق جلسة 2010/3/17)

وانقطاع القريب المساكن للمستأجر عن الإقامة بالعين المؤجرة واستقلاله بالسكن فى مكان آخر، ينهى علاقته بالعين المؤجرة، فإذا عاد للإقامة بالعين المؤجرة مع المستأجر إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك واستمرت لحينها فإنه يفيد من حكم المادة ولكنه لا يجوز أن يعود إلى العين بصفته مستأجرا أصليا.

وتطبيقا لما تقدم قضت محكمة النقض بأن:

1- «إذا كانت الطاعنة قد تزوجت وتركت شقة النزاع واتخذت لنفسها سكنا مستقلا مع زوجها وأولادها فى الفيوم، وكانت إقامتها فى عين النزاع على سبيل الاستضافة وفى فترة مرض والدتها التى انتهت بوفاتها فلا يثبت لها الحق فى امتداد الإيجار».

(طعن رقم 146 لسنة 43ق جلسة 1977/12/28)

2- «إذا كان المقيمان مع المستأجر قد انقطعت علاقتهما بالشقة موضوع النزاع قبل وفاة المستأجر، وانتهى الحكم إلى أن ترددهما على الشقة بعد أن انقطعت صلتهما بها كان من قبيل الاستضافة، فإنه لا يثبت لهما الحق فى الامتداد القانونى للإيجار، ولا يعيب الحكم أنه لم يبين على وجه التحديد التاريخ الذى انقطعت فيه إقامتهما بالشقة إذ يكفى لإقامة قضائه بعدم أحقيتهما فى شغل العين بعد وفاة المستأجر أن يكون قد حصل أن إقامتهما بها قد انقطعت قبل الوفاة».

(طعن رقم 16 لسنة 40ق جلسة أول أبريل 1975)

3- «إنه يكفى لتمتع أى من الزوج والأولاد والوالدين بميزة الامتداد أن تثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة أيا كانت مدتها وأيا كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك فلا يؤثر على قيام هذا الحق انقطاعه عن الإقامة مع المستأجر الأصلى إذا عاد وأقام من بعد معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك واستمرت لحينها».

(طعن رقم 517 لسنة 45ق جلسة 1978/12/20 –
طعن رقم 2097 لسنة 50ق جلسة 1981/6/13)

4- «النص فى المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 على أنه «... لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك...» يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن الامتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر الأصلى مشروط بأن يكون المستفيد به مقيما مع المستأجر الأصلى إقامة مستقرة قبل وفاته، وأن انقطاع هذه المساكنة لسبب عارض لا يمنع امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر الأصلى».

(طعن رقم 388 لسنة 49ق جلسة 1984/5/10)

5- «... استخلصت من كل ذلك عدة قرائن للتدليل على ما خلص إليه من أن الطاعن ترك الإقامة مع والده ووالدته وأقام فى شقة أخرى مع زوجته وأولاده، وأن عودته للإقامة بشقة النزاع قبيل وفاة والدته بسبب نشوب خلاف وقتى بينه وبين زوجته تعد إقامة عارضة طارئة لا تكسب الحق المنصوص عليه فى المادة 29 من القانون 49 لسنة 197 لتخلف شرط الإقامة بنية الاستقرار».

(طعن رقم 1803 لسنة 49ق جلسة 1985/11/6)

6- «امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح

زوجه أو أولاده أو والديه. م29 ق49 لسنة 1977. مناطه. إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أيا كانت مدة الإقامة أو بدايتها. انقطاع أى منهما عن الإقامة مع المستأجر الأصلى وعودته إلى الإقامة معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك لا يغير من استمرار العقد لصالحه».

(طعن رقم 4720 لسنة 63ق جلسة 1994/2/14)

7- «وفاة مستأجر المسكن أو تركه له. امتداد العقد لصالح زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه وقت الوفاة أو الترك. م29 ق49 لسنة 1977. أثره. زوال صفته كمستأجر وحلولهم محله فى العلاقة الإيجارية. مؤدى ذلك. إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم. عدم جواز عودته إلى العين بصفته مستأجرا أصليا».

(طعن رقم 6263 لسنة 65ق جلسة 1996/4/1)

(طعن رقم 8542 لسنة 66ق – جلسة 1997/12/22)

8- «تمسك الطاعنة بطلاقها وعودتها للإقامة بعين النزاع مع والدتها المستأجرة الأصلية حتى وفاتها بما يخول امتداد عقد الإيجار إليها وتدليلها على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون أن يعرض لهذا الدفاع وما قدمته الطاعنة من مستندات. خطأ وقصور».

(طعن رقم 2127 لسنة 69ق جلسة 2001/6/24)

وقد قضت محكمة استئناف القاهرة بتاريخ 1979/2/24 فى الاستئناف رقم 851 لسنة 94ق بأن:

«أما إذا كانت المدعية غير مقيمة فى عين النزاع بصفة مستقرة وإنما كانت تتردد على شقيقتها للزيارة شأنها فى ذلك شأن ترددها على باقى إخوتها بقصد الزيارة وأنها لم تقم بمسكن النزاع مدة سنة ولا أقل من ذلك ولا أكثر قبل وفاة المستأجرة الأصلية، فتكون المستأنف عليها الأولى بذلك قد عجزت عن إثبات توافر

شروط انطباق المادة السالف الإشارة إليها».

ولا يحول دون توافر شرط الإقامة، انقطاع الشخص عن الإقامة بالعين لسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن أنه أنهى هذه الإقامة بإرادته.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن مؤدى الفقرة الثانية من المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 أن المشرع رغبة منه فى حماية شاغلى الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان استحدث فى المادة المذكورة حكما يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة بشرط أن تثبت إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل وكان المقصود بالإقامة مع المستأجر فى مسكنه الإقامة المستقرة فى هذا المسكن قبل الوفاة أو الترك، فلا يحول دون توافرها انقطاع الشخص عن الإقامة بالعين لسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن أنه أنهى هذه الإقامة بإرادته، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه كان يقيم مع عمته المستأجرة بعين النزاع منذ استئجارها لها وحتى وفاتها وأن وجوده بالخارج كان على سبيل الإعارة، وإن استند الحكم المطعون فيه فى قضائه إلى أن الطاعن لم يكن مقيما بشخصه فى عين النزاع قبل وفاة عمته المستأجرة بسنة على الأقل وإنما كان خارج البلاد فى بعثة ولم يحضر إلا بعد وفاتها ورتب على ذلك عدم توافر شرط الإقامة المنصوص عليه فى المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 فى حقه، مع أن عدم إقامة الطاعن بشخصه فى عين النزاع لإعارته للخارج لفترة محددة مهما استطالت لا يكشف بذاته عن أنه قد أنهى إقامته بها بإرادته، وهو ما يعيب الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون وقد حجبه ذلك عن بحث مدى توافر شروط

المادة سالفة البيان بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 422 لسنة 50ق جلسة 1981/3/7 – ذات المبدأ طعن رقم 757 لسنة 48ق جلسة 1982/4/26 – طعن رقم 71 لسنة 51ق جلسة 1984/11/19)

2- «النص فى المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن استمرار عقد الإيجار لإرقاب المستأجر بعد وفاته مشروط بإقامتهم المستقرة فى هذا المسكن قبل الوفاة، ولا يحول دون توافرها انقطاع الشخص عن الإقامة لسبب عارض، طالما أنه لا يكشف عن أنه أنهى هذه الإقامة بإرادته، ومن ثم فإن الإقامة بالخارج على سبيل الإعارة، أو الدراسة، أو العمل لا تحول دون استفادة أقارب المستأجر بهذه الرخصة التى قررها القانون».

(طعن رقم 215 لسنة 54ق جلسة 31 يناير سنة 1985 – غير منشور)

3- «وحيث إن هذا النعى بأسبابه غير سديد، ذلك أن النص فى المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 – المنطبق على واقعة الدعوى – على أنه «مع عدم الإخلال بحكم المادة (8) من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك....» يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن المشرع رغبة منه فى حماية شاغلى الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان أورد فى المادة المذكورة حكما يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح أولاده بشرط أن تثبت إقامتهم بالعين المؤجرة حتى تاريخ الوفاة أو الترك، والمقصود بالإقامة مع المستأجر فى مسكنه، هو الإقامة المستقرة فى هذا المسكن، فلا يحول دون توافرها انقطاع الشخص عن الإقامة فيه لسبب عارض طالما لا يكشف عن أنه أنهى هذه الإقامة بإرادته. وإذ كان تقدير قيام عنصر الاستقرار فى الإقامة – وعلى ما جرى

به قضاء هذه المحكمة – من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع. كما أنه من المقرر كذلك أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تحصيل فهم الواقع فى الدعوى وحسبها أن تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله ولها أصلها الثابت بالأوراق، كما أنها تستقل بتقدير أقوال الشهود واستخلاص الواقع منها، مادامت لم تخرج فى ذلك إلى ما لا يؤدى إليه مدلولها.....» لما كان ذلك البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه قد خلص إلى أن المطعون ضده كان يقيم بعين النزاع إقامة مستقرة حتى وفاة والده المستأجر الأصلى وأن إقامته بها استمرت دن انقطاع ولم يمنعه عمله بالخارج من التردد عليها وقضاء فترة الصيف بها كل عام وأنه اتخذها محلا لإقامته استنادا إلى ما قرره شاهداه اللذان اطمأن إليهما الحكم، وما ثبت من المستندات التى قدمها، مما مفاده أن الحكم قد انتهى صحيحا إلى أن عمل المطعون ضده بالخارج ومع تردده على العين – ليس إلا سببا عارضا لا يكشف عن قصده فى إنهاء الإقامة بها قبل وفاة والده، وإذ كان هذا الذى أقام الحكم عليه قضاءه سائغا ومقبولا، وله أصله الثابت بالأوراق وكافيا لحمل قضائه، فإن النعى عليه بأسباب الطعن يكون على غير أساس».

(طعن رقم 1603 لسنة 49ق جلسة 1985/3/6)

4– «إقامة الابنة بالمسكن مع والدها المستأجر حتى وفاته. أثره. استمرار الإيجار بالنسبة لها واعتبارها مستأجرة. م21 ق52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29ق49 لسنة 1977. إقامتها فى تاريخ لاحق للوفاة مع زوجها ببلدة أخرى لا أثر له».

(طعن رقم 1465 لسنة 57ق جلسة 1988/3/28)

5– «ومن حيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 – المقابلة لنص المادة 29 من القانون القائم رقم 49 لسنة 1977 – أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه له وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع زوجه وأولاده، أو والديه الذين كانوا

يقيمون معه فيه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك، ولا يحول دون قيامها انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض مهما استطالت مدته مادام أنه لم يكشف عن إرادته فى التخلى عنها صراحة أو ضمنا باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعنين تمسكا أمام محكمة الموضوع بأنهما لم يتخليا عن الشقة محل النزاع وأن إقامتهما مع والدتهما كانت بصفة مؤقتة إذا لم يتخذا لهما مسكنا مستقلا، ويحق لهما بالتالى الاستفادة من حكم المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969، وكان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه باستمرار عقد إيجار تلك الشقة لصالح المطعون ضدها الأولى وحدها إلى أن الطاعنين لم تكن لهما إقامة فيها بشخصيهما قبل وفاة والدهما المستأجر الأصلى، وكان هذا الذى ساقه الحكم لا يواجه دفاع الطاعنين المشار إليه، مع أنه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى، فإن الحكم يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب بما يبطله ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث السبب الثانى من أسباب الطعن».

(طعن رقم 1384 لسنة 56ق «هيئتا المواد الجنائية والمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية وغيرها مجتمعتان»

جلسة 1988/3/30)

6- «استمرار عقد الإيجار لصالح أى من الزوج أو الأولاد أو الوالدين طبقا للمادة 29ق49 لسنة 1977. شرطه. الإقامة المستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة حتى تاريخ الوفاة أو الترك أيا كانت مدة إقامتهم معه. المقصود بالإقامة. الإقامة العرضية والموقوتة لا تعد كذلك والانقطاع ثم العودة للإقامة المستقرة قبل الوفاة أو الترك لا يؤثر فى استمرار العقد لصالحهم. تقدير الإقامة المستقرة من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة».

(طعن رقم 959 لسنة 52ق جلسة 1989/1/19)

7- «عقد الإيجار. عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو من امتد العقد لصالحه، استمراره لصالح المستفيد من المادة 21 من ق52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 من ق49 لسنة 1977. انقطاع المستفيد عن الإقامة فى العين المؤجرة لسبب عارض مهما استطالت مدته لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل عنها صراحة أو ضمنا».

(طعن رقم 1134 لسنة 51ق جلسة 1988/11/16)

(طعن رقم 2147 لسنة 51ق جلسة 1989/4/5)

8- «تمسك الطاعنة بإقامتها مع زوجها مستأجر العين وأن انقطاعها عن الإقامة كان مؤقتا بسبب المرض. دفاع جوهرى قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى إثبات العلاقة الإيجارية دون أن يعرض لهذا الدفاع قصور».

(طعن رقم 5901 لسنة 64ق جلسة 1995/12/13)

(طعن رقم 2177 لسنة 58ق جلسة 1995/5/3)

9- «عقد الإيجار. عدم انتهائه بوفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين المؤجرة. استمراره لصالح المستفيدين م1/29 ق49 لسنة 1977. الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض مهما استطالت مدته لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمنا باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى انصراف قصده إليه».

(طعن رقم 2580 لسنة 65ق جلسة 1996/3/6)

10- «وحيث إن مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه الفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقولان إن الحكم أقام قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع وبرفض دعواهما الفرعية على ما خلص إليه من تركهما العين بزواج كل منهما واتخاذه من مسكن الزوجية محلا لإقامته، فى حين أن زواج أحد المقيمين بالعين لا يعتبر دليلا على تركه لها الأمر الذى يعيب الحكم، يستوجب نقضه».

وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن النص فى المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه «مع عدم الإخلال بحكم المادة (8) من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه وأولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك.....» يدل على أن الإقامة التى يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين هى الإقامة المستقرة مع المستأجر الأصلى والممتدة لحين وفاته أو تركه المسكن دون اشتراط إقامة لاحقة، فإذا ما توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم أضحى من امتد إليه العقد مستأجرا أصليا بحكم القانون الذى أوجب على المؤجر فى الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة تحرير عقد إيجار له، ولا إلزام عليه من بعد أن يقيم بالعين المؤجرة إذ أن انتفاعه بها حق له وليس واجبا عليه، كما أن من المقرر أن المقصود بترك العين المؤجرة هو الترك الذى يقوم على عنصرين، عنصر مادى يتمثل فى هجر الإقامة بالعين على وجه نهائى، وعنصر معنوى هو نية التخلى عن العلاقة الإيجارية ولا تثريب عليه إذا انقطع عن الإقامة فيها لفترة طالت أم قصرت مادام قائما بتنفيذ التزاماته وأخصها الوفاء بالأجرة طالما أنه لم يكشف عن نيته صراحة أو ضمنا فى التخلى عنها باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته عن انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى، لما كان ذلك وكانت القرينة هى استنباط أمر مجهول من واقعة ثابتة معلومة بحيث إذا كانت هذه الواقعة محتملة وغير ثابتة بيقين فإنها لا تصل مصدرا للاستنباط وأنه وإن كان استخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة بعنصريه وتخليه عنها للغير من مسائل الواقع التى تستقل بتقديرها محكمة الموضوع إلا أن شرط ذلك أن تكون قد أقامت قضاءها على أسباب سائغة، ومؤدية إلى النتيجة التى انتهت إليها، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بترك الطاعنين العين محل النزاع والذى رتب عليه انتهاء عقد الإيجار المؤرخ 1950/6/1 على ما استخلصه من زواج كل

منهما بتاريخ لاحق على وفاة والدهما – المستأجر الأصلى – الذى أقاما معه بالعين، وإقامتهما بمسكن الزوجية وانقطاع صلتهما بالشقة محل النزاع، وإذ كان هذا الذى استند إليه الحكم وأقام عليه قضاءه لا يدل بذاته وبطريق اللزوم على ترك الطاعنين للشقة محل النزاع – بعنصريه سالفى الذكر – وتخليهما عنها فإنه يكون قد شابه الفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.

وحيث إنه وإن كان الطعن للمرة الثانية إلا أن الموضوع غير صالح للفصل فيه، وانصب الطعن فى المرة الثانية على غير ما نقض بسببه الحكم المطعون فيه فى الطعن الأول بما يتعين معه أن يكون مع النقض الإحالة»

(طعن رقم 444 لسنة 65ق جلسة 1996/2/14)

11- «الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر. م 1/29 ق49 لسنة 1977. المقصود بها. الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك دون اشتراط الإقامة اللاحقة. الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض مهما استطالت مدته لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمنا باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى انصراف قصده إليه».

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

(طعن رقم 469 لسنة 67ق جلسة 1998/6/3)

12- «إقامة المستفيد من امتداد عقد الإيجار بالخارج بسبب العمل. لا ينهض بذاته دليلا على تخليه عن العين المؤجرة طالما لم يكشف عن إرادته فى ترك العين».

(طعن رقم 612 لسنة 68ق جلسة 1999/5/2)

13- «إقامة الإبنة بالمسكن مع والدها المستأجر حتى وفاته. أثره. استمرار الإيجار بالنسبة لها واعتبارها مستأجرة أصلية. م1/29 ق49 لسنة 1977 المقابلة للمادة 21 ق52 لسنة 1969. مؤدى ذلك. إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لها.

إقامتها فى تاريخ لاحق للوفاه مع زوجها بمسكن الزوجية لا أثر له».

(طعن رقم 167 لسنة 67ق جلسة 1998/5/27)

14- «الإقامة بالعين المؤجرة. المقصود بها فى حكم المادة 29 ق49 لسنة 1977. لا يحول دون توافرها الانقطاع عن الإقامة بسبب عارض أو الانتفاع بها مادام أن المستأجر أو من امتد إليه العقد قائم بتنفيذ التزاماته قبل المؤجر».

(طعن رقم 612 لسنة 68ق جلسة 1999/5/2)

15- «تمسك الطاعنة أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليها لإقامتها مع زوجها – المستأجر الأصلى – حتى وفاته وأن انقطاعها عن الإقامة فيها كان لسبب عارض بسبب عمله مديرا لأحد الفنادق بالقاهرة. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون مواجهة دفاع الطاعنة بما يصلح ردا عليه. خطأ وقصور».

(طعن رقم 2065 لسنة 70ق جلسة 2001/6/24)

16- «وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن الامتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر الأصلى مشروط بأن يكون المستفيد به مقيما مع المستأجر الأصلى إقامة مستقرة قبل وفاته وأن انقطاع هذه المساكنة لسبب عارض لا يمنع من امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر الأصلى، وأن منح المؤجر ميزة التأجير المفروش للمستأجر لا يلزم الأخير إلا بالمقابل النقدى الذى ألزمه القانون بأدائه للمؤجر مدة هذا التأجير فهو لا يحرم المستأجر من حق الإقامة بالعين كما أنه ليس من شأنه بالضرورة أن يحول بينه وبين هذه الإقامة، كما أن من المقرر أن مجرد إقامة المستأجر فى مسكن آخر لا تعد بذاتها دليلا على تركه العين المؤجرة مادام لم يفصح عن إرادته فى التخلى عنها، وأن التأجير من الباطن يعتبر صورة من صور انتفاع المستأجر الأصلى بالعين المؤجرة وليس فيه أو فى عدم العودة إلى الإقامة الفعلية فى العين ما يصح اعتباره تخليا

عنها وبالتالى فإنه لا يحول دون امتداد عقد إيجار المسكن لصالح أقارب المستأجر – المنصوص عليهم فى المادة 1/29 من القانون 46 لسنة 1977 – المقيمين معه حتى وفاته أو تركه العين، لما كان ذلك، وكانت الطاعنة قد تمسكت فى دعواها الفرعية بامتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع لها لإقامتها مع مورثها المستأجر الأصلى بالعين حتى وفاته وإذ أقام الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قضاءه بانتهاء عقد إيجار العين محل النزاع وبرفض الدعوى الفرعية على ما اطمأن إليه من أقوال شاهدى المطعون ضدهن أولا من انتفاء إقامة الطاعنة والمطعون ضدهم ثانيا مع المستأجر الأصلى بالعين محل النزاع حتى وفاته وأنه كان يؤجرها مفروشة ويقيم والآخرون بمساكن أخرى حتى وفاته فى حين أن مجرد قيام المستأجر الأصلى بتأجير العين محل النزاع مفروشة لا يعدو صورة من صور الانتفاع بها ولا يعتبر تخليا عن العين منهيا لعقد الإيجار سواء بالنسبة للمستأجر الأصلى أو المستفيدين من الامتداد القانونى وفقا لنص المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 إذ أن إقامتهم بالعين خلال فترة تأجيرها مفروشة للغير هى إقامة حكمية لا تحول دون استفادتهم من هذا الامتداد ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يلتزم بهذا النظر يكون قد شابه الفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 2040 لسنة 66ق جلسة 2003/3/26)

17- «عقد الإيجار. عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة. استمراره لصالح زوجه أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك. م29 ق49 لسنة 1977. الانقطاع العارض عن الإقامة مهما استطالت مدته لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمنا».

(طعن رقم 4752 لسنة 76ق – جلسة 2007/6/13)

18- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر – فى قضاء هذه المحكمة –

أن النص فى الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم349 لسنة 1977 على أنه «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون حتى الوفاة أو الترك....» يدل على أن الإقامة التى يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين بها من أقارب المستأجر هى الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه المسكن، ولا يحول دون توافرها انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين المؤجرة بسبب عارض مهما استطالت مدته طالما أنه لم يكشف عن إرادته فى تخليه عن الإقامة صراحة أو ضمنا باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى».

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

19- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن مؤدى نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك.... «يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى لهؤلاء بوفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع أى من المستفيدين المشار إليهم متى كانت إقامتهم بالعين مستقرة حتى تاريخ الوفاة أو الترك ولا يحول دون توافرها انقطاع شخص المستفيد من الإقامة بالعين لسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية فى تخليه عنها، كما أنه من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن إغفال الحكم بحث دفاع جوهرى أبداه الخصم أو مجابهة هذا الدفاع بما لا يصلح ردا سائغا يترتب عليه بطلان الحكم للقصور فى أسبابه. لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك بدفاعه المبين بوجه النعى فاطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع تأسيسا على أن وجود الطاعن خارج البلاد لمدة 14 عام سابقة على تاريخ وفاة والدة لم يحضر

خلالها سوى ثلاث مرات تعد معه إقامته بشقة النزاع إقامة عابرة لا ترتب له الحق فى امتداد عقد الإيجار وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ولا يصلح ردا عليه إذ أن إقامة المستفيد من امتداد العقد بالخارج بسبب العمل لا ينهض بذاته دليلا على تخليه عن العين المؤجرة بإرادته مهما استطالت مدة انقطاعه عن الإقامة بها طالما لم يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية فى ترك العين باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته عن تخليه عن الإقامة بها بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 4267 لسنة 78ق جلسة 2009/11/18)

20- إن المقرر – فى قضاء النقض – أن النص فى الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 على أنه «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه للعين إذا ما بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .....» يدل على أن الإقامة التى يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين من أقارب المستأجر هى الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه المسكن ولا يحول دون توافرها انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين المؤجرة لسبب عارض مهما طالت مدته طالما أنه لم يكشف عن إرادته فى تخليه عن الإقامة صراحة أو ضمنا باتخاذ موقفا لا تدعى ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى فإذا توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم أضحى من امتد إليه العقد مستأجرا أصليا بحكم القانون ولا إلزام عليه من بعد أن يقيم بالعين إذ إن انتفاعه بها حق له وليس واجبا عليه كما أن ترك العين المؤجرة يقوم على عنصرين عنصر مادى ويتمثل فى هجر المستأجر الإقامة فى العين على وجه نهائى وعنصر معنوى بأن يصاحب هجر الإقامة نية التخلى عن العلاقة الإيجارية وأنه ولئن كان استخلاص إقامة المستفيد من امتداد عقد الإيجار بالعين المؤجرة والتخلى عنها هو

من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله وتؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها. وأن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهريا مؤثرا فى النتيجة التى انتهى إليها الحكم، إذ يعتبر ذلك الإغفال قصورا فى أسباب الحكم الواقعية ويترتب عليه البطلان. كما أنه من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة أيضا – أن تقدير الشهادة من المسائل التى تترك لقاضى الموضوع حسبما يطمئن إليه وجدانه مادام لم يخرج عن مدلولها أو ينحرف بها عن مفهومها.

لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتيها بامتداد عقد الإيجار إليه عن المرحوم والده – المستأجر الأصلى – لإقامته معه بالشقة محل النزاع إقامة دائمة ومستقرة حال حياته وحتى وفاته وعدم تخليه عن الإقامة بها، وعزز هذا الدفاع بما احتج به من مستندات من بينها وثيقة زواجه بعين التداعى والمراسلات التى كانت تصل إليه عليها وقرار النيابة العامة بتمكينه من الانتفاع بها. وإذ أقام الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قضاءه بانتهاء عقد الإيجار سند الدعوى ورفض طلب الطاعن العارض استنادا لما استخلصه من أقوال شاهدى المطعون ضده الأول من أن الطاعن لم تكن له إقامة مستقرة مع مورثه المستأجر الأصلى حال حياته وحتى وفاته فى 1991/5/6 بشقة النزاع خروجا بتلك الشهادة عما يؤدى إليه مدلولها، إذ ليس فى تلك البينة ما يقطع بانتفاء إقامة الطاعن بعين النزاع مع والده المستأجر الأصلى وحتى وفاته والتى هى المناط فى الامتداد القانونى لعقد الإيجار سند الدعوى إليه، وإنما انصبت أقوال هذين الشاهدين حول واقعة أخرى بشأن مدى إقامة الطاعن مع والدته زوجة المستأجر الأصلى حتى وفاتها الحاصلة فى 2011/6/20 وهو مالا يواجه دفاع الطاعن الجوهرى سالف البيان الذى من شأنه – إن صح – قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى الأصلية والطلب العارض، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا

بالخطأ فى تطبيق القانون مما جره إلى القصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال، بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.

(طعن رقم 17355 لسنة 83ق جلسة 2015/2/8)

وترك الصغير الإقامة مع والديه بعين النزاع وإقامته مع والدته فى فترة الحضانة بعد طلاقها من والده يعتبر انقطاعا عارضا عن الإقامة بالمسكن.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «إقامة الصغير مع والديه فى عين النزاع وتركه لها لطلاق أمه فى فترة الحضانة وإقامته معها. اعتباره غيابا عارضا. علة ذلك. تجاوزه الخامسة عشر هجرية وصار ولى نفسه. مؤداه. وجوب استظهار المحكمة من ظروف الدعوى ما إذا كان يرغب فى إنهاء إقامته فى العين التى تركها أم لا زال يعتبرها موطنه».

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

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

2- «تمسك الطاعن بأن المطعون ضدهما تركا عين النزاع منذ خمسة عشر عاما سابقة على مقتل والدهما لطلاق والدتهما. اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع استنادا على أنهما كانا فى حضانة والدتهما واعتبار أن تركهما لعين النزاع كان لسبب عارض دون أن يلتفت لأثر تلك المدة على أهليتهما ولم يستظهر نية كل منهما على استقلال فى اتخاذ عين النزاع موطنا له أو التخلى عنها. خطأ وقصور».

(طعن رقم 7998 لسنة 63ق جلسة 1998/2/9)

3- «المقرر شرعا أن على الوالد سكنى الصغير وهذا الواجب الشرعى لا ينفصل بانفصام عرى الزوجية بينه وبين مطلقته – والدة الصغير – فيلزم بتوفير المسكن المناسب لحضانته سواء كان هو مسكن الزوجية أو مسكن آخر هيأه هو لها أو اختارته الحاضنة بدلا من مسكن الزوجية، وإعمالا للحق المقرر لها فى هذا الشأن- وفى هذه الحالة فإن إقامة الصغير فى هذا المسكن الأخير وهى إقامة مؤقتة

تنتهى بانتهاء مدة الحضانة – ليس من شأنها إنهاء الإقامة الحكمية التى تثبت له بالعين استئجار والده ولا تحول بالتالى دون امتداد عقد إيجارها إليه إعمالا للنص سالف البيان».

(طعن رقم 208 لسنة 67ق جلسة 1998/6/24)

وهجرة المستأجر إلى الخارج لا تفيد حتما تركه العين المؤجرة ولو كانت هجرة دائمة[3]، لاسيما وأن المادة الأولى من القانون رقم 111 لسنة 1983 بإصدار قانون الهجرة ورعاية المصريين فى الخارج لا تتضمن ما يعارض هذا النظر إذ نصت على أن «للمصريين فرادى أو جماعات حق الهجرة الدائمة أو الموقوتة إلى الخارج وسواء أكان الغرض من هذه الهجرة مما يقتضى الإقامة الدائمة أو الموقوتة فى الخارج وفقا لأحكام هذا القانون وغيره من القوانين المعمول بها. ويظلون محتفظين بجنسيتهم المصرية طبقا لأحكام القانون الخاص بالجنسية المصرية. ولا يترتب على هجرتهم الدائمة أو الموقوتة الإخلال بحقوقهم الدستورية أو القانونية التى يتمتعون بها بوصفهم مصريين طالما ظلوا محتفظين بجنسيتهم المصرية».

وعلى ذلك يجب أن يستفاد حصول الترك فى هذه الحالة إما صراحة أو ضمنا بأن يتخذ المستأجر موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصد المستأجر إلى إحداث هذا الأثر.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «من المقرر أن هجرة المستأجر إلى الخارج لا تفيد حتما تركه العين المؤجرة، وأن التخلى عنها كما يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا بأن يتخذ

(3) وقد اعتبرت محكمة النقض فى حكمها الصادر فى الطعن رقم 514 لسنة 48ق بتاريخ 1979/2/21 مغادرة ابنة المستأجر الأصلى (زوجة الطاعن) التى امتد إليها الإيجار بعد وفاة والدها، مغادرة نهائية، يخول الطاعن الذى كان يساكنها حتى مغادرتها البلاد الحق فى البقاء بالمسكن. والمستفاد من أسباب الحكم أنه ثبت للمحكمة ترك زوجة الطاعن للعين نهائيا.

موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على أن المطعون ضده لم يترك شقة النزاع لابن أخية إذ أنه استمر فى أداء أجرتها، كما استمر المؤجر يحرر إيصالات سداد الأجرة باسمه، وظل اشتراك التليفون باسمة ويدفع مقابل المكالمات الزائدة، ومقابل استهلاك المياه، كما كان ابن أخيه يقوم بالوفاء بهذه الالتزامات من معاشه – أى المطعون ضده – حسبما جاء بأقوال الشهود فى المحضر رقم 2860 لسنة 1963 إدارى العجوزة، إذ أنه كان يقبض معاشه وانتهى الحكم إلى أن المطعون ضده لم يصدر منه تعبير صريح أو ضمنى يكشف عن إرادته التخلى عن العين المؤجرة، لما كان ذلك، وكان لا تلازم بين الترك الذى عناه المشرع فى قوانين الإيجارات الاستثنائية وبين هجرة المستأجر إلى الخارج، إذ أن القانون لا يحرم المصرى المهاجر من الاحتفاظ بسكنه فى موطنه... إذا قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الابتدائى للأسباب الواردة به ولأسباب أخرى استندت إليها، وكانت هذه الأسباب كافية لإقامة الحكم عليها، فإنه لا يؤثر فى سلامة حكمها أن يكون هناك تناقض بين أسبابه وبين بعض أسباب الحكم الابتدائى إذ أن أخذ الحكم الاستئنافى بأسباب حكم محكمة الدرجة الأولى – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – معناه أخذها بالأسباب التى لا يتعارض مع حكمها، فتعتبر أسباب الحكم الابتدائى فى هذه الحالة مكملة لأسباب هذا الحكم بما لا تعارض فيه».

(طعن رقم 381 لسنة 49ق جلسة 1984/11/8)

2– «إذ كانت مغادرة المستأجر للبلاد – ولو كانت مغادرة نهائية – لا تعد بذاتها تركا للعين المؤجر تنهى العلاقة الإيجارية مادام لم يفصح عن إرادته فى إنهاء العقد إذ يقوم الترك بمعناه القانونى على عنصرين أولهما عنصر مادى يتمثل فى هجرة الإقامة فى العين على وجه نهائى وثانيهما عنصر معنوى بأن يصاحب

هجرة الإقامة منه عنصر التخلى عن العلاقة الإيجارية، فإن ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه من أن مغادرة المطعون ضدها البلاد وإقامتها مع ابنها فى ألمانيا حتى يتم دراسته لا يدل بذاته على اتجاه إرادتها فى التخلى عن العين المؤجرة فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 473 لسنة 52ق جلسة 1989/1/30)

3- «مغادرة المستأجر للبلاد ولو كانت نهائية لا تعنى تخليه عن الإقامة بالعين المؤجرة ما لم يفصح عن إرادته فى إنهاء العلاقة الإيجارية. علة ذلك».

(طعن رقم 233 لسنة 59ق جلسة 1993/7/21)

4- «إنه وإن كانت هجرة المصرى المستفيد من الامتداد القانونى لعقد الإيجار لا تعد بذاتها تركا للعين المؤجرة، إلا أنه إذا كانت ظروف الحال لا تدع شكا فى انصراف نيته إلى تركها والتخلى عنها نهائيا فإنه يحق للمؤجر طلب إخلائه، ولا يجوز للمستفيد العودة إلى التمسك بحقه فى الامتداد القانونى بعد أن سقط حقه فيه لأن الساقط لا يعود، لما كان ذلك، وكان الواقع فى الدعوى أن والد المطعون ضده هو المستأجر الأصلى للشقة محل النزاع، وأنه كان يقيم ووالدته فيها معه حتى وفاته، فامتد عقد إيجارها إليهما ثم تزوج المطعون ضده وهاجر مع زوجته إلى الولايات المتحدة منذ سنة 1969، واستقر فيها نهائيا، وظلت والدته تقيم بالشقة محل النزاع بمفردها حتى وفاتها فى سنة 1984، ولم يكن يتردد عليها طوال تلك الفترة إلا بصفة عارضة وعلى فترات متباعدة لمجرد زيارتها حسبما أفادت بذلك أقوال الشهود جميعا، الأمر الذى يفيد أنه انقطع نهائيا عن الإقامة بهذه الشقة وتركه لها نهائيا منذ هجرته إلى خارج البلاد بما يسقط حقه فى استمرار امتداد عقد إيجارها إليه، أما مجرد تردده عليها بصفة عارضة لزيارة والدته فلا يخوله حقا سقط لأن الساقط لا يعود، ويحق للطاعنة طلب إخلائه منها، ومحكمة النقض إذ تقرر ذلك فلأن لها أن تكيف الواقع المطروح فى الدعوى مادامت لا تعتمد فى ذلك

على غير ما حصلته محكمة الموضوع، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر حين انتهى إلى أن حق الامتداد القانونى لعقد إيجار شقة النزاع لازال قائما إلى جانب المطعون ضده ورتب قضاءه على هذا الأساس، فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 2889 لسنة 58ق جلسة 1996/4/21 – غير منشور)

5- «مغادرة المستأجر البلاد ولو كانت نهائية لا تعنى تخليه عن الإقامة بالعين المؤجرة ما لم يفصح عن إرادته فى إنهاء العلاقة الإيجارية. علة ذلك».

(طعنان رقما 817 ، 760 لسنة 68ق جلسة 1999/5/26)

6- «مغادرة المستأجر البلاد ولو كانت نهائية لا تعنى تخليه عن الإقامة بالعين المؤجرة ما لم يفصح عن إرادته فى إنهاء العلاقة الإيجارية. علة ذلك».

(طعن رقم 659 لسنة 69ق جلسة 2000/3/6)

(طعن رقم 1119 لسنة 64ق جلسة 1999/7/1)

(طعن رقم 2906 لسنة 67ق جلسة 1998/12/16)

7- «مغادرة المستأجر البلاد ولو كانت نهائية. لا تعنى تخليه عن الإقامة بالعين المؤجرة ما لم يفصح عن إرادته فى إنهاء لعلاقة الإيجارية».

(طعن رقم 4159 لسنة 61ق جلسة 2006/3/12)

8- « وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن مؤدى نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك..» يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى لهؤلاء بوفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع أى من المستفيدين المشار إليهم متى كانت إقامتهم بالعين

مستقرة حتى تاريخ الوفاة أو الترك ولا يحول دون توافرها انقطاع شخص المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية فى تخليه عنها، كما أنه من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن إغفال الحكم بحث دفاع جوهرى، أبداه الخصم أو مجابهة هذا الدفاع بما لا يصلح ردا سائغا يترتب عليه بطلان الحكم للقصور فى أسبابه.

لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك بدفاعه المبين بوجه النعى فاطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع تأسيسا على أن وجود الطاعن خارج البلاد لمدة 14 عام سابقة على تاريخ وفاة والده لم يحضر خلالها سوى ثلاث مرات تعد معه إقامته بشقة النزاع إقامة عابرة لا ترتب له الحق فى امتداد عقد الإيجار وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ولا يصلح ردا عليه إذ أن إقامة المستفيد من امتداد العقد بالخارج بسبب العمل لا ينهض بذاته دليلا على تخليه عن العين المؤجرة بإرادته مهما استطالت مدة انقطاعه عن الإقامة بها طالما لم يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية فى ترك العين باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته عن تخليه عن الإقامة بها بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 4267 لسنة 78ق جلسة 2009/11/18)

9- «حيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – ان النص فى الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 على أنه «..... لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاه المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك....» يدل على أن الإقامة التى يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين بها من أقارب المستأجر هى الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه المسكن، ولا يحول دون توافرها انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين المؤجرة

لسبب عارض مهما استطالت مدته طالما أنه لم يكشف عن إرادته فى تخليه عن الإقامة صراحة أو ضمنا باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى، وأنه لئن كان استخلاص إقامة المستفيد من امتداد عقد الإيجار بالعين المؤجرة والتخلى عنها من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله وتؤدى إلى النتيجة التى انتهت إليها، وأن إقامة المستفيد من امتداد العقد بالخارج لا ينهض بذاته دليلا على تخليه عن العين المؤجرة مهما استطالت مدة انقطاعه عن الإقامة به مادام أنه لم يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية فى ترك العين».

(طعن رقم 8267 لسنة 78ق جلسة 2009/12/23)

ولم تعتبر محكمة النقض فى حكم لها صادر بتاريخ 1982/1/20 فى الطعن رقم 217 لسنة 52ق إقامة المستأجر بالخارج وشغل العين جزئيا بواسطة الغير مع احتفاظ المستأجر بجزء آخر كافيا وحده لاستخلاص الحكم تخلى المستأجر عن العين.

والإيجار من الباطن يعتبر صورة من صور انتفاع المستأجر الأصلى بالشىء المؤجر، ومن ثم فإن تأجير العين من الباطن مفروشة لا يعتبر تخليا عن الإقامة بالعين.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «.... لما كان ما تقدم فإن الحكم يكون بذلك قد اعتبر تأجير الشقة من الباطن وإقامة المستأجر وأولاده فى شقة أخرى تخليا عن الإقامة فيها يمتنع معه عليه، تركها إلى أحد أولاده بعد انتهاء ذلك التأجير، وهو نظر فى القانون خاطئ، إذ ليس فى التأجير من الباطن أو عدم عودة المستأجر للإقامة الفعلية فى العين المؤجرة إثر انتهائه ما يصح اعتباره تخليا عنها منهيا لعقد إيجارها، ويكون من حق

المستأجر تركها لمن يقيم معه من أولاده، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ويتعين نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 105 لسنة 49ق جلسة 1979/12/1)

2- «إذا كان التأجير من الباطن عقدا يؤجر المستأجر بموجبه منفعة الشىء المؤجر المخولة له بوصفه مستأجرا، إلى آخر مقابل أجرة يحصل عليها منه، فإن الإيجار من الباطن يعتبر صورة من صور انتفاع المستأجر الأصلى بالشىء المؤجر، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلائه الشقة موضوع النزاع على أن الطاعنتين لم تكن لهما إقامة بالعين من 1975/1/1 إلى 1976/8/11 – وهى الفترة التى قرر الحكم أن العين كانت خلالها مؤجرة من الباطن مفروشة – فلا تستفيدان من الامتداد المنصوص عليها فى المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969، واعتبر الحكم بذلك أن تأجير العين من الباطن مفروشة تخليا عن الإقامة بها يمتنع معه اعتبار أن لهما إقامة حكمية خلالها، وهو نظر فى القانون خاطئ إذا لو ثبت أن للطاعنتين أو إحداهما إقامة مع والدتهما حال حياتها فى الفترة السابقة على التأجير من الباطن مفروشا، فإن هذا لا يعتبر تخليا عن العين ويكون من حق من يثبت لها منهما الإقامة المذكورة أن يمتد عقد الإيجار بالنسبة لها بعد وفاة والدتها عملا بنص المادة21 سالفة الذكر. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه»[4].

(طعن رقم 609 لسنة 50ق جلسة 1981/6/6)

3- «إن التأجير من الباطن مفروشا لا يحرم المستأجر من حق الإقامة بالعين كما أنه ليس من شأنه بالضرورة أن يحول بينه وهذه الإقامة لأنه يعتبر صورة من صور انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وليس فيه أو فى عدم العودة إلى الإقامة

(4) أنظر أيضا بند (129).

الفعلية فى العين ما يصح اعتباره تخليا عنها وبالتالى فإنه لا يحول دون امتداد عقد إيجار المسكن لصالح أقارب المستأجر المنصوص عليهم فى المادة 1/29 سالفة الذكر المقيمين معه حتى وفاته أو تركه العين».

(طعن رقم 1164 لسنة 75ق جلسة 2006/1/19)

4- «المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن مفاد نص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 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 فيه إقامة مستمرة حتى الوفاة أو الترك ولا يحول دون قيام انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض مهما طالت مدته مادام أنه لم يكشف عن إرادته فى التخلى عنها صراحة أو ضمنا باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى ولا يغير من ذلك استعمال المستأجر رخصة تأجير العين المؤجرة له من الباطن مفروشة وذلك باعتبار أن الإيجار من الباطن يعد من صور انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وليس فى التأجير من الباطن أو عدم العودة إلى الإقامة الفعلية فى العين المؤجرة أثر انتهائه ما يصح اعتباره تخليا عنها منهيا لعقد إيجارها سواء من جانب المستأجر أو المستفيدين من حكم النص المشار إليه إذ تعد إقامتهم بالعين المؤجرة خلال فترة تأجيرها مفروشة للغير إقامة حكمية لا تحول دون إعمال مقتضى النص المذكور».

(طعن رقم 10338 لسنة 66ق جلسة 2011/2/17)

5- «إذ كان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما اطمأن إليه من أقوال شاهدى المطعون ضدهم من أن المستأجر الأصلى أجر شقة التداعى مفروشة منذ عام 1986 حتى عام 1994 وتوفى فى شهر يونيو 1994 حال إقامته خارجها إذ كان يقيم مع أولاده وزوجته بشقة الأخيرة بالعقار رقم ..... بشارع ..... قسم الساحل حتى تاريخ وفاته مما مفاده أن الحكم اعتبر أن عدم

إقامة المستأجر الأصلى وأولاده الطاعنين فى الشقة محل النزاع خلال فترة تأجيرها مفروشة لا تصلح سندا لامتداد عقد الإيجار إلى هؤلاء الطاعنين حالة أن التأجير المفروش المصرح به لا تنتهى به الإقامة ولا يعتبر تخليا عن العين المؤجرة، وأنه لا يحول دون توافر تلك الإقامة عدم عودتهم إلى الشقة بعد انتهاء الإيجار المفروش أو انقطاعها لسبب عارض، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا».

(طعن رقم 10338 لسنة 66ق جلسة 2011/2/17)

6- «إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما استخلصه من أقوال شاهدى المطعون ضده من أن الطاعنة أجرت شقة النزاع مفروشة منذ 1/1 حتى 1998/7/31 لعدة شركات آخرها شركة الألومنيوم ولم يكن لها إقامة بها حتى وفاة مورثها بما ينتفى معه حقها في امتداد عقد الإيجار إليها عملاً بنص المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977؛ مما مفاده أن الحكم اعتبر أن عدم إقامة الطاعنة مع زوجها بالعين خلال فترة تأجيرها مفروشة لا تصلح سندا لامتداد عقد الإيجار إليها في حين أن التأجير المفروش المصرح به لا تنتهى به الإقامة ولا يعد تخليا عن العين المؤجرة، وأنه لا يحول دون توافر تلك الإقامة عدم عودتها إلى الشقة بعد انتهاء الإيجار المفروش أو انقطاعها لسبب عارض، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما حجبه عن تمحيص دفاع الطاعنة بتوافر شروط امتداد عقد الإيجار إليها لإقامتها المعتادة مع زوجها حتى وفاته؛ مما يعيبه بالقصور».

(طعن رقم 2412 لسنة 71ق جلسة 2013/6/20)

والملاحظ أن نص المادة 29 لم يعتبر المستفيدين من حكمه مستأجرين أصليين فليس المستأجر نائبا عن هؤلاء، فنص المادة 29 هو مصدر الحق المقرر فيه وبالقيد الوارد به.

فقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «إذا كان تفسير الحكم المطعون فيه لنص المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 والتى تقضى بأن «لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك. ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم»، بأن المستأجر يعتبر «كفيلا» عن أفراد أسرته فى تحرير عقد الإيجار وأنهم يعتبرون مثله مستأجرين أصليين، وإن لم يكن له سند من عبارة النص التى تدل على اقتصار حكمه على تنظيم حقوق هذه الطائفة من المقيمين مع المستأجر بعد وفاته أو تركه المسكن لهم دون أن يجاوز ذلك إلى تكييف ما قد يربطهم من علاقة بالمؤجر أو بالمستأجر قبل الوفاة أو الترك، وهو ما تحكمه القواعد المقررة فى القانون المدنى بحكم انطباقه على سائر المعاملات المدنية بما فيها الإيجار باستثناء ما نصت عليه القوانين المنظمة للعلاقات بين المؤجر والمستأجر مما مؤداه أن نص المادة 21 آنف الذكر هو مصدر الحق المقرر فيه وبالقيد الوارد به. وهو استلزام إقامة المستفيدين منه مع المستأجر حتى الوفاة أو الترك وهو ما لا تتطلبه قواعد القانون المدنى بالنسبة للمستأجرين الأصليين، وآية ذلك ما خوله النص لهؤلاء المنتفعين من حق مطالبة المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم مما يدل على أنهم ليسوا مستأجرين بمقتضى عقد الإيجار الأصلى».

(طعن رقم 54 لسنة 46ق جلسة 1979/3/17)

(ذات المبدأ طعن رقم 510 لسنة 46ق جلسة 1982/1/4)

2- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن النص فى المادة 29 من القانون رقم 149 لسنة 1977 على أنه «مع عدم الإخلال بحكم المادة 8 من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك....» يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن

الأشخاص الذين أوردهم النص فى استئجار العين ولذلك نص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه للعين، وما كان فى حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته وأن المقصود بالترك الذى يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء فى العين المؤجرة وبالامتداد القانونى للعقد فى مفهوم المادة 29 سالفة البيان هو الترك الفعلى للعين من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد إيجار المؤجر قائما، وأنه ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تحصيل فهم الواقع فى الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها وأقوال الشهود والأخذ بما تطمئن إليه منها واطراح ما عداها إلا أنها تخضع لرقابة محكمة النقض فى تكييف هذا الفهم وفى تطبيق ما ينبغى من أحكام القانون بحيث لا يجوز لها أن تطرح ما يقدم إليها من أدلة ومستندات مؤثرة فى النزاع دون أن تبين فى حكمها بأسباب خاصة ما يبرر ذلك الاطراح وإلا كان حكمها قاصرا، وأن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بفساد الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة فى اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلى عدم فهم العناصر الواقعية التى تثبت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما فى حالة عدم اللزوم المنطقى للنتيجة التى انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التى تثبت لديها. لما كان ذلك وكانت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضدها الثانية كانت زوجة للمطعون ضده الأول – المستأجر – وقت تنازله للطاعنة عن عقد الإيجار فى 1995/6/15 وقد صدر منه بوصفه الطرف الأصيل فى العلاقة الإيجارية فإنه يسرى فى حق – زوجته – المطعون ضدها الثانية وليس من سند لها للبقاء فى العين، كما أن الثابت من الأوراق وما قدمته الطاعنة من مستندات استدلت بها على أحقيتها فى دعواها أن المطعون ضده الأول بعد أن طلق زوجته المطعون

ضدها الثانية بتاريخ 1994/9/12 عقد عليها ثانية بموجب وثيقة زواج رسمية مؤرخة فى 1994/10/14 وأن تنازله وقع فى 1995/6/15 أى أثناء قيام الزوجية بين المطعون ضدها بل إن المطعون ضدها الثانية حين تدخلت هجوميا فى الدعوى استندت إلى أنها زوجة للمطعون ضده الأول بما مؤداه أن التنازل الصادر منه كان حال قيام الزوجية بينهما باعتباره المستأجر صاحب الحق فى ذلك وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدعوى بالتأسيس على أنه لم يكن زوجا لها حين التنازل لحصوله بعد الطلاق وبعد امتداد العقد إلى زوجته واستند فى ذلك لما خلص إليه من أقوال شاهديها ووثيقة الطلاق مغفلا وثيقة الزواج المؤرخة 1994/10/14 وإقرار الزوجة فى صحيفة تدخلها فإنه يكون معيبا بالفساد فى الاستدلال الذى جره إلى الخطأ فى تطبيق القانون بما يعيبه ويوجب نقضه.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ولما تقدم فإن الاستئناف يكون على غير أساس مما يتعين معه رفضه وتأييد الحكم المستأنف».

(طعن رقم 2668 لسنة 68ق جلسة 2010/3/28)

ولا يحول أيضا دون توافر الإقامة المستقرة، انقطاع المحضون عن الإقامة بالعين التى يستأجرها والده، للإقامة بمسكن الحضانة مع حاضنته، لأن هذا الانقطاع انصياع لحكم القانون وموقوت بطبيعته بفترة الحضانة، فليس الانقطاع بقصد إنهاء الإقامة بالمسكن.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«عقد إيجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه له. امتداده لصالح زوجه أو أولاده المقيمين معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك. الانقطاع العارض عن الإقامة مهما استطالت مدته. لا يحول دون قيامها «مثال فى إيجار بشأن إقامة أولاد المستأجر الأصلى مع والدتهم الحاضنة بمسكن آخر...»

(طعن رقم 813 لسنة 58ق جلسة 1995/2/9)

واحتفاظ المستفيد من الامتداد بمسكن آخر لا يترتب عليه بذاته عدم استمرار الإيجار لصالحه.

فقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «احتفاظ المستأجر بمسكن آخر فى مدينة أخرى وإقامته فيه لا ينهى عقد إيجار المسكن الأول بوفاة المستأجر أو تركه له ويمتد لصالح زوجه أو أولاده أو والديه المقيمين معه إذ تعتبر إقامتهم بالمسكن الأول خلال فترة الإقامة بالمسكن الآخر إقامة حكمية لم يثبت معها تخليهم عنه ولا تحول دون إعمال مقتضى النص المذكور ما لم يصطدم هذا التطبيق بالنص الذى يحظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض إذ حباهم المشرع بتلك الميزة باعتباره من الطبقة الأولى للأقارب التى تتكون منها الأسرة وهم فى الأصل يعيشون فى كنف المستأجر ويتولى رعايتهم والإنفاق عليهم».

(طعن رقم 2580 لسنة 65ق جلسة 1996/3/6)

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

(طعن رقم 5987 لسنة 65ق جلسة 1996/11/24)

3- «حق القاصر فى امتداد عقد الإيجار إليه. حق شخصى عدم جواز تنازل الولى عنه دون إذن المحكمة».

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

15- (جـ)- لا يشترط فى الإقامة أن تكون مشتركة مع المستأجر:

قضت محكمة النقض بأن:

1- «مؤدى نص المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار

الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن عقد الإيجار لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه العين وإنما يمتد لصالح زوجه أو أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك أيا كانت مدة إقامتهم وأيا كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى الوفاة أو الترك، وكان يكفى لترتيب هذا الأثر أن يكون من شرع امتداد العقد لصالحه قد أقام فى العين المؤجرة ولو لفترة وجيزة وظل بها حتى وفاة المستأجر أو تركه لها دون حاجة لاشتراط الإقامة المشتركة بينهما لأن المستأجر طالما تسلم العين المؤجرة فإنها تكون فى حوزته ويحق له أن يشغلها بنفسه أو بزوجه أو أولاده أو والديه فإذا أسكنهم فيها فإنهم يعتبرون من المقيمين معه ولو لم يشاركهم الإقامة بالفعل، ويحق لهم بالتالى التمسك بامتداد العقد، متى استمرت إقامتهم حتى وفاته أو تخليه عن العين لهم. لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن الأول – المستأجر – تسلم شقة النزاع ثم شغلها بابنه الطاعن الثانى، فإن تخليه عنها بعد أن صارت فى حيازته قانونا لابنه المذكور الذى شغلها من هذا الوقت لا يحرم الأخير من التمسك بالحق المخول له بمقتضى نص المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969».

2- «المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن لعقد الإيجار طابع عائلى وجماعى لا يتعاقد فيه المستأجر بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته ومن يتراءى له إيواءهم من أفراد عائلته ومتى تسلم المستأجر العين المؤجرة فإنها تكون فى حوزته ويحق له أن يشغلها بنفسه أو أن يستقل بها آخرون من أفراد عائلته ممن يقع عليه عبء إيوائهم وإعالتهم قانونا أو أدبيا فإذا ما أسكنهم فيها فإنهم يعتبرون من المقيمين معه ولو لم يشاركهم الإقامة بالفعل ومن ثم لا ينقضى عقد الإيجار بوفاة القريب المقيم بالعين المؤجرة ومن جهة أخرى يستمر عقد الإيجار لصالحه عند وفاة المستأجر متى توافرت شروط تطبيق المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 ولا يعتبر إسكان ذوى القربى على الوجه سالف البيان من قبيل الترك الذى أشار

إليه القانون وهو التخلى نهائيا عن العين المؤجرة بقصد عدم الانتفاع بها إلا إذا أثبت أن المستأجر سقط حقه ولا يكون ذلك إلا بالتعبير صراحة فى التخلى عن العين المؤجرة بعنصريه المادى والمعنوى أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على حقيقة المقصود منه والعنصر المادى يتمثل فى هجر الإقامة على وجه نهائى والعنصر المعنوى بأن يصاحب هجر الإقامة النية فى التخلى عن العلاقة الإيجارية واستخلاص هذا التخلى بعنصريه أو نفيه من مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة».

(طعن رقم 3699 لسنة 62ق جلسة 1994/3/24)

16- (د)- إثبات الإقامة مع المستأجر حتى الوفاة أو الترك وإثبات مدة الإقامة:

الأصل فى الزوجة أنها تقيم مع زوجها، والأصل فى الأولاد غير المتزوجين أنهم يقيمون مع والديهم، فإذا ادعى المؤجر العكس كان عليه إثبات ذلك(5).

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

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

«.... المقرر فى قواعد الإثبات أن من يتمسك بالثابت أصلا لا يكلف بإثباته أما من يدعى خلاف الأصل فعليه هو عبء إثبات ما يدعيه ولما كان الطاعنون قد أقاموا دعواهم على سند من القول بان المطعون عليها تركت الإقامة مع والدتها بعين النزاع بعد زواجها وأقامت مع زوجها بالأردن فى حين أنكرت المطعون عليها ذلك تمسكا منها بالاستمرار فى الإقامة فى عين النزاع قبل الزواج وبعده وعدم تخليها عن

(5) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية فى قانون إيجار الأماكن 1982 ص276.

الإقامة فيها حتى الآن، فإن المطعون عليها تكون بذلك قد تمسكت بالثابت أصلا فلا تكلف بإثباته ولا يقدح فى ذلك ابداؤها الاستعداد لإثبات تلك الإقامة لأن الحكم المطعون فيه وقد وجد فى أوراق الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدته لا يكون – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – ملزما بإجابة طلب الإحالة إلى التحقيق».

أما ما عدا هؤلاء، فإنه يتعين على مدعى الإقامة مع المستأجر حتى الوفاة أو الترك إثبات هذه الإقامة واستمرارها مدة السنة بالنسبة لفئة الأقارب الذين يلزمهم هذا الشرط وذلك قبل القضاء الصادر من المحكمة الدستورية العليا.

ويمكن إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانون بما فيها البينة والقرائن باعتبارها واقعة مادية(6).

ولما كان القانون لم يرسم طريقا معينا لإثبات إقامة المستأجر بالعين المؤجرة قبل وفاته أو تركه لها، فإن التحقق من توافر شروط الإقامة من عدمه من مطلق سلطة قاضى الموضوع دون معقب متى أقام قضاءه على أسباب سائغة.

وبالترتيب على ذلك قضت محكمة النقض بأن:

1- «لما كان من المقرر أن تقدير القصد من الإقامة فى العين المؤجرة من سلطة محكمة الموضوع وكان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على أن إقامة الطاعنة بعين النزاع مؤقتة بما قررته فى مذكرتها المقدمة لمحكمة أول درجة من أنها انتقلت إليها من مسكن الزوجية لرعاية والدها حتى توفى إلى رحمة الله، ونفى الحكم عن هذه الإقامة صفة الدوام والاستقرار واعتبرها فى الوقت نفسه إقامة مؤقتة مهما استطالت مدتها مرهونة بالغرض الذى أفردت له وكان هذا الاستخلاص سائغا وله أصله الثابت بمذكرة الطاعنة المقدمة لجلسة 1997/12/29 أمام محكمة أول درجة، فإن النعى على الحكم المطعون فيه بالفساد فى الاستدلال يكون فى غير محله».

---

(6) بنها الابتدائية فى 28 يناير 1980 الدعوى رقم 3064 لسنة 1980.

(طعن رقم 1044 لسنة 49ق جلسة 1984/10/25)

2- «لما كان تقدير القصد من الإقامة – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – من سلطة محكمة الموضوع، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بالإخلاء على نفى إقامة الطاعنة بشقة النزاع مما يحول دون استمرار عقد الإيجار بالنسبة لها واستند فى ذلك لأقوال شهود المطعون ضده «المؤجر» أمام محكمة الموضوع التى تضمنت أن والدتها كانت تقيم فيها بمفردها، وكانت تستعين بأولاد حارس العقار فى قضاء طلباتها، وأن إقامة الطاعنة المستقرة كانت بمسكن زوجها وخلص الحكم من ذلك إلى أن الدليل المستمد من الشهادة يكفى لتكوين عقيدته فى الدعوى وأنه لا يعول على الإقرارات المقدمة من الطاعنة المنسوب صدورها إلى سكان العقار الذى تقع به شقة النزاع وجيران مسكن الزوجية، وحارس العقار الأخير، والتى صدق على التوقيعات عليها بعد رفع استئناف الطاعنة مجاملة لها، كما أضاف الحكم أن المكاتبات والبرقيات الواردة على عين النزاع باسم زوج الطاعنة وأولادها لا تعنى بالضرورة إقامتهم بها على النحو الذى تتطلبه المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 الذى يحكم واقعة النزاع، خاصة وأن هذه المكاتبات لم ترد باسم الطاعنة شخصيا ولا يعيب الحكم إغفاله باقى مستندات الطاعنة فهى لا تخصها وتخص أولادها».

(طعن رقم 866 لسنة 49ق جلسة 1984/11/29)

3- «امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح زوجه وأولاده ووالديه. المادة 21 ق52 لسنة 1969. شرطه. إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أيا كانت مدة الإقامة وبدايتها. لقاضى الموضوع تقدير كون الإقامة مستقرة من عدمه».

(طعن رقم 78 لسنة 51ق جلسة 1988/1/21)

4- «الإقامة المستقرة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار. م29 ق49 سنة

1977. المقصود بها. اتجاه نية المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطنا له ومحلا لإقامته المعتادة. نية الاستقرار أمر يبطنه المقيم ويضمره فى نفسه. لمحكمة الموضوع استخلاصه من الأمارات الدالة عليه حسب ظروف كل دعوى وملابساتها».

(طعن رقم 102 لسنة 70ق جلسة 2001/5/28)

(طعن رقم 120 لسنة 69ق جلسة 1999/11/29)

(طعن رقم 15 لسنة 67ق جلسة 1998/12/19)

5- «إن تقدير توافر الإقامة المستقرة التى ترتب استمرار عقد الإيجار لصالح المقيمين مع المستأجر حتى وفاته أو تركه العين مما تستقل به محكمة الموضوع بما لها من سلطة فهم الواقع فى الدعوى وبحث الأدلة وتقدير أقوال الشهود وترجيح ما تطمئن إليه منها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت فى الأوراق، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بثبوت العلاقة الإيجارية بين المطعون ضدها الثانية والطاعنين عن الشقة محل النزاع على سند من أن امتداد عقد الإيجار إليها عن والدتها المستأجرة الأصلية وذلك على ما اطمأن إليه من أقوال شاهديها من أنها كانت تقيم بالشقة مع والدتها – عقب عودتها من الخارج – إقامة مستقرة حتى وفاتها وأن وجود محل إقامة آخر لها لا يكشف عن إقامتها الدائمة بها وكان هذا الاستخلاص من الحكم سائغ وله أصله الثابت فى الأوراق ويؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها ويكون النعى عليه فى هذا الشأن لا يعدو أن يكون جدلا فيما تستقل محكمة الموضوع من سلطة فهم الواقع وهو ما لا يجوز إثارته أمام هذه المحكمة».

(طعن رقم 4159 لسنة 61ق جلسة 2006/3/12)

6- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أنه من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان

دفاعا جوهريا ومؤثرا فى النتيجة التى انتهى إليها إذ يعتبر ذلك الإغفال قصورا فى أسباب الحكم الواقعية يقتضى بطلانه كما أن مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 – بشأن إيجار الأماكن – أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر ويستمر لصالح زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى وفاته أو تركه العين، وأن المقصود بالإقامة التى يترتب عليها مزية الامتداد القانونى لعقد إيجار العين المؤجرة بقصد استخدامها مصيفا هى الإقامة الموسمية المتقطعة بحسب طبيعة الإقامة فيها كمصيف – ولا يغير من ذلك النص فى عقد الإيجار على استعمال العين مسكنا ذلك أن استعمال العين المؤجرة فى الاصطياف لا يعد تغييرا فى وجه استعمالها للسكن وأن طائفة الأقارب من الطبقة الأولى وهم الزوج والأولاد والوالدان لا يشترط لامتداد عقد إيجار شقة المصيف بالنسبة لهم سوى أن يثبت لهم إقامة ولو موسمية متقطعة بشقة المصيف وهو ما يتفق مع طبيعة الإقامة بالمصايف التى لا تستلزم استعمال المسكن المعد للتصييف بصفة مستمرة طوال العام. لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنين – أولاد المستأجر الأصلى – قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بدفاعهم المبين بوجه النعى وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإنهاء عقد الإيجار والإخلاء على ما استخلصه من أقوال شاهدى المطعون ضدهم من أنهم لم يقيموا مع والدهم المستأجر الأصلى بعين النزاع إقامة دائمة ومستقرة حتى الوفاة مما يحول دون امتداد العقد إليهم دون أن يعرض لدفاعهم المتقدم ويرد عليه بالرغم من أنه دفاع جوهرى قد يتغير به – إن صح – وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 37 لسنة 69ق جلسة 2010/2/3)

والبيانات المتعلقة بمحل الإقامة فى البطاقة الشخصية. وجواز السفر وشهادة الميلاد ووثيقة الزواج تنحصر حجيتها فى مجرد صدورها على لسان أصحابها

دون صحتها فى ذاتها، وتجوز الإحالة إلى التحقيق لإثبات ما يخالفها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «النص فى المادة 11 من قانون الإثبات على أن «المحررات الرسمية حجة على الناس كافة بما دون فيها من أمور قام بها محررها فى حدود مهمته أو وقعت من ذوى الشأن فى حضوره مالم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانونا» يدل – وعلى ما جرى قضاء هذه المحكمة – على أن حجية الورقة الرسمية تقتصر على ما ورد بها من بيانات قام بها الموظف العام أو المكلف بخدمة عامة فى حدود مهمته، أو وقعت من ذوى الشأن فى حضوره وهى البيانات التى لا يجوز إنكارها إلا عن طريق الطعن بالتزوير، أما البيانات الأخرى التى يدلى بها ذوو الشأن إلى الموظف ويقوم بتدوينها تحت مسئوليتهم، فيجوز إثبات ما يخالفها بكافة طرق الإثبات».

2- «لما كان القانون لم يرسم طريقا معينا لإثبات إقامة ورثة المستأجر بالعين المؤجرة قبل وفاته أو تركه لها، وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن التحقق من توافر شرط الإقامة من عدمه من مطلق سلطة قاضى الموضوع دون معقب متى أقام قضاءه على أسباب سائغة. وكان البيان المتعلق بمحل الإقامة فى البطاقة الشخصية أو العائلية، وجواز السفر، وشهادة الميلاد، ووثيقة الزواج، من البيانات التى يدونها الموظف المختص طبقا لما يدلى به ذوو الشأن، فإن حجية هذه المحررات بالنسبة لهذا البيان تنحصر فى مجرد صدورها على لسان هؤلاء دون صحتها فى ذاتها، وتجوز الإحالة إلى التحقيق لإثبات ما يخالفها».

(طعن رقم 1239لسنة 53ق جلسة 1985/4/11)

3- «تقدير توافر الإقامة المستقرة التى ترتب امتداد عقد الإيجار وأقوال الشهود. واقع تستقل به محكمة الموضوع. شرطه. أن يكون استخلاصها سائغا له أصلة الثابت بالأوراق».

(طعن رقم 1381 لسنة 67ق جلسة 1999/2/21)

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

ويجب على المحكمة أن تعنى فى حكمها ببحث الإقامة ونوعها ومدتها وكيف كانت، وأن تورد الدليل الصحيح الذى يؤدى عقلا ومنطقا إلى ثبوتها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«لما كان نص المادة التاسعة والعشرين من القانون رقم 49 لسنة 1977 يشترط لاستمرار عقد إيجار المسكن لصالح أقارب مستأجره حتى الدرجة الثالثة نسبا أو مصاهرة – ممن عدا زوجه وأولاده ووالديه – الإقامة بقصد الاستقرار معه فى المسكن مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه إياه، وأن هذه الإقامة بشروطها هى علة حكم القانون فى استمرار عقد الإيجار ومناطه وسبب التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لصالح من له هذه الإقامة من الأقارب، ومن ثم كان على الحكم الذى يقضى بالالتزام بتحرير هذا العقد أن يعنى ببحث هذه الإقامة، ونوعها ومدتها وكيف كانت، وأن يورد الدليل الصحيح الذى يؤدى عقلا ومنطقا إلى ثبوتها. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد استدل على ثبوت هذه الإقامة بشروطها من مجرد واقعة ميلاد المطعون ضدها فى شقة النزاع فى يناير سنة 1960 بغير أن يعنى بثبوت إقامتها – الموجبة لاستمرار العقد لصالحها – سنة سابقة بعد وفاة جدها المستأجر فى نوفمبر سنة 1963 وكيفية هذه الإقامة فإنه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال بما يوجب نقضه».

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

17- (هـ)- امتداد الإيجار ولو كانت إقامة المستأجر متقطعة:

متى ثبتت إقامة المستفيد على النحو السالف، فإن الإيجار يمتد لصالحه، ولو أقام بالعين بعد ذلك إقامة متقطعة لأى سبب من الأسباب، لأن القانون لا يتطلب الإقامة المستمرة. كشرط لامتداد إيجار المسكن، إنما إذا ترك المستفيد المسكن خاليا

لسنوات طويلة، فإن هذا يعد من جانبه من قبيل الإساءة فى استعمال الحق المخول بمقتضى المادة 29، وذلك متى توافرت شروط إعمال المادة الخامسة من القانون المدنى التى تحدد شروط استعمال الحق، وبداهة إذا كان المكان مؤجرا كمصيف أو مشتى فإن الإقامة فيه تكون موسمية ومتقطعة.

وإذا توافرت شروط الإقامة المستقرة وقت الوفاة أو الترك، فإنه لا يشترط استمرار المستفيد من الامتداد فى الإقامة بالعين لأن الإقامة حق له وليست واجبا عليه.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادة 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أن «.... لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك.....» يدل على أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر الأصلى أو من امتد العقد لصالحه وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع أى من المستفيدين المشار إليهم بالنص متى كانت إقامتهم بالعين إقامة مستقرة حتى تاريخ الوفاة أو الترك دون اشتراط الإقامة اللاحقة فإذا توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم أضحى من امتد إليه العقد مستأجرا أصليا بحكم القانون الذى أوجب على المؤجر فى الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة تحرير عقد إيجار له ولا إلزام عليه من بعد أن يقيم بالعين المؤجرة إذ يضحى انتفاعه بها حق له وليس واجبا عليه».

(طعن رقم 1348 لسنة 68ق جلسة 2009/5/6)

(ذات المبدأ طعن رقم 2093 لسنة 68ق جلسة 2009/12/2)

2- «فإذا توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم أضحى من امتد إليه العقد مستأجرا أصليا بحكم القانون، ولا إلزام عليه من بعد أن يقيم بالعين. إذ أن

انتفاعه بها حق له وليس واجبا عليه».

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

17م- (و)- زواج ابنة المستأجر وإقامتها بمسكن الزوجية:

ذهبت محكمة النقض فى أحكام عديدة لها، إلى أنه لما كان الزوج ملزما شرعا وقانونا بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته فى الاحتباس والقرار فيه، فإن إقامة الزوجة فى منزل الزوجية حقيقة أو حكما هى الإقامة الوحيدة التى لها صفة الاعتياد والاستقرار.

فقد قضت بأن:

1- «الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق49 لسنة 1977 بعد وفاة المستأجر أو تركه العين. المقصود بها. التزام الزوج شرعا بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته فى الاحتباس والقرار فيه. مؤداه. إقامة الزوجة فى منزل الزوجية – حقيقة أو حكما – هى الإقامة الوحيدة التى لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية. إقامتها فى غير مسكن الزوجية مهما استطالت وأيا كان مبعثها ودواعيها. لا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقا لحكم المادة 29 ق49 لسنة 1977. علة ذلك».

(طعن رقم 4533 لسنة 65ق جلسة 1998/2/4)

(طعن رقم 7942 ، 8519 لسنة 63ق جلسة 1998/5/27)

2- «الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق49 لسنة 1977 بعد وفاة المستأجر أو تركه العين. المقصود بها الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك. التزام الزوج شرعا بإعداد مسكن الزوجية. مقابل حقه على زوجته فى الاحتباس والقرار فيه. مؤداه. إقامة الزوجة فى منزل الزوجية – حقيقة أو حكما – هى الإقامة الوحيدة التى لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية. إقامتها فى غير مسكن الزوجية مهما استطالت وأيا كان مبعثها

ودواعيها. لا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقا لحكم المادة المذكورة. إقامة الزوجة الدليل على استمرار إقامتها منذ زواجها بمسكن والدها حتى وفاته إقامة دائمة ومستقره باعتباره مسكنا للزوجية أثره. امتداد عقد الإيجار إليها».

(طعن رقم 537 لسنة 70ق جلسة 2001/3/25)

(طعن رقم 3060 لسنة 63 ق جلسة 1999/2/21)

3- «الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق49 لسنة 1977 بعد وفاة المستأجر أو تركه العين المقصود بها. التزام الزوج شرعا بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته فى الاحتباس والقرار فيه. مؤداه. إقامة الزوجة فى منزل الزوجية – حقيقة أو حكما – هى الإقامة الوحيدة التى لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية. لا يحول دون توافرها الانقطاع عن الإقامة بسبب عارض أو عدم الانتفاع بها طالما كانت قائمة بتنفيذ التزامها قبل المؤجر».

(طعن رقم 2065 لسنة 70ق جلسة 2001/6/24)

4- «الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة 1/29 ق49 لسنة 1977 بعد وفاة المستأجر أو تركه العين. المقصود بها التزام الزوج شرعا بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته فى الاحتباس والقرار فيه. مؤداه. إقامة الزوجة فى منزل الزوجية – حقيقة أو حكما – هى الإقامة الوحيدة التى لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية. إقامتها فى غير مسكن الزوجية مهما استطالت وأيا كان مبعثها ودواعيها. لا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقا لحكم المادة المذكورة. إقامة الزوجة الدليل على استمرار إقامتها منذ زواجها بمسكن والدها حتى وفاته إقامة دائمة ومستقرة باعتباره مسكنا للزوجية. أثره».

(طعن رقم 3060 لسنة 63ق جلسة 1999/2/21)

(ذات المبدأ: طعن 7587 لسنة 78ق جلسة 2009/12/13)

كما قضت بأن:

«إذا كانت الطاعنة قد تزوجت وتركت شقة النزاع واتخذت لنفسها سكنا مستقلا مع زوجها وأولادها فى الفيوم، وكانت إقامتها فى عين النزاع على سبيل الاستضافة وفى فترة مرض والدتها التى انتهت بوفاتها فلا يثبت لها الحق فى امتداد الإيجار».

(طعن رقم 146 لسنة 43ق جلسة 1977/12/28)

ومفاد هذه الأحكام أن زواج ابنة المستأجر وإقامتها بمسكن الزوجية – حقيقة أو حكما – ينهى إقامتها المستقرة بالمسكن الذى يستأجره والدها.

ويترتب على ذلك، أن عقد إيجار مسكن والدها لا يمتد إليها إذا توفى والدها أو ترك العين لها، لأن ليس لها إقامة مستقرة بالعين حتى الوفاة أو الترك.

أما إذا كانت الابنة قبل زواجها تقيم مع والدها المستأجر للعين إقامة مستقرة حتى وفاته، فإن عقد الإيجار يكون قد امتد إليها، ولا ينال من ذلك زواجها وإقامتها بمسكن الزوجية بعد ذلك، مالم يثبت تخليها عن الإقامة بالعين.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«النص فى الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن «.... لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك....» يدل على أن الإقامة التى يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين من أقارب المستأجر هى الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه المسكن دون اشتراط إقامة لاحقة فإذا توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم أضحى من امتد إليه العقد مستأجرا أصليا بحكم بالقانون ولا إلزام عليه من بعد. أن يقيم بالعين إذ أن

انتفاعه بها حق له وليس واجبا عليه كما أن من المقرر أن مجرد انتقال الابنة بعد زواجها للإقامة فى مسكن الزوجية مع زوجها بعد امتداد عقد إيجار مسكن والدها إليها لا يكشف بذاته عن اتجاه رغبتها إلى التخلى عن ذلك المسكن وأن كل طلب أو وجه دفاع يدلى به لدى محكمة الموضوع ويطلب إليها بطريق الجزم أن تفصل فيه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأى فى الدعوى يجب على المحكمة أن تمحصه وتجيب عليه بأسباب خاصة وإلا كان حكمها مشوبا بالقصور. لما كان ذلك، وكانت الطاعنة قد تمسكت فى دفاعها أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار العين محل النزاع إليها لإقامتها مع والدها المستأجر الأصلى بالعين حتى وفاته وهو ما أكده الحكم الناقض فى الطعن رقم 6424 لسنة 76ق وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على ما استخلصه من أقوال شهود المطعون ضدهما الأول والثانى من انتفاء إقامة الطاعنة بالعين عقب وفاة والدها – المستأجر الأصلى – ملتفتا بذلك على تحقيق دفاعها من امتداد عقد إيجار عين النزاع إليها لإقامتها مع والدها المستأجر الأصلى حتى وفاته فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه».

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

(ذات المبدأ: طعن رقم 1465 لسنة 57ق جلسة 1988/3/28 بند 14- طعن رقم 13 لسنة 48ق جلسة 1978/12/23 بند 16)

18- (ى)- حكم الأشخاص المقيمين منذ بدء الإجارة:

انظر بند (131وما بعده)[7].

19- رابعا: ألا يكون للمستفيد من الامتداد مسكن آخر دون مقتض بذات البلد[8]:

(7) أنظر أيضا بند (20).

(8) سنرى أن هذا الشرط زال الآن (أنظر بند 20).

يجب ألا يكون للمستفيد من الامتداد بعد موت المستأجر أو تركه العين مسكن آخر فى البلد ذاته، وهذا ما عناه النص بعبارة «ومع عدم الإخلال بحكم المادة 8 من هذا القانون».

فإذا كان له مسكن فى ذات البلد فلا يفيد من حكم هذه المادة، إلا إذا كان هناك مقتضى لاحتجاز هذا المسكن أو إذا تخلى عن المسكن الآخر **(طنطا الابتدائية فى 1978/2/28 – الدعوى رقم 2854 لسنة 1978)**

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «النص فى الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 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 فيه حتى الوفاة أو الترك....» والنص فى الفقرة الأخيرة منها على أن «وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار فى شغل العين.....»، وفى الفقرة الأولى من المادة 8 منه على أن «لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن بدون مقتض....» يدل على أنه لا يكفى للحكم بإلزام المؤجرة بتحرير عقد إيجار لمن له حق الاستمرار فى شغل العين مجرد ثبوت إقامته إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلى عند الوفاة أو الترك، وإنما يجب أيضا ألا يكون محتجزا فى ذات البلد مسكنا آخر بغير مقتض....الخ».

(طعن رقم 1810 لسنة 51ق جلسة 1982/4/29)

2- «إن النص فى الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 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.....» والنص فى الفقرة

الأخيرة منها على «وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار فى شغل العين....»، وفى الفقرة الأولى من المادة 8 منه على أن «لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن بدون مقتض...» يدل على أنه لا يكفى الحكم بإلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن له حق الاستمرار فى شغل العين مجرد ثبوت إقامته إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلى عند الوفاة أو الترك، وإنما يجب أيضا ألا يكون محتجزا فى تلك البلدة مسكنا آخر بغير مقتض، لما كان ذلك وكان الثابت فى الأوراق أن الطاعن تمسك فى مذكرته المقدمة لمحكمة الاستئناف بجلسة 1981/4/19 بأن المطعون ضدها تحتجز مسكنا آخر بشارع البدوى بمصر الجديدة أعلنت فيه مع شخصها بصحيفة الدعوى الابتدائية وقدم الدليل على ذلك صورة خطاب وعلم وصول مرسل منه إلى المطعون ضدها بتاريخ 1979/5/27 على عنوان المسكن المذكور وعليه توقيع الأخيرة فى 1979/6/4 باستلامه، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعن بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدها على سند ما استخلصه من ثبوت إقامتها بالعين إقامة مستقرة مع المستأجرة الأصلية عند وفاتها، وهو دفاع جوهرى يتغير به لو صح وجه الرأى فى الدعوى، فإنه يكون قد خالف القانون وشابه القصور بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 1890 لسنة 51ق جلسة 1982/5/15 – غير منشور)

3- (أ) «النص فى المادتين 1/8 ، 1/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 يدل على أن المشرع عمد إلى تقرير قاعدة عامة بامتداد عقد الإيجار لمصلحة فئة محددة من الأقارب المقيمين مع المستأجر وقت الوفاة أو الترك – على اختلاف فى شرط مدة الإقامة – وأن هذه القاعدة لا يحد منها إلا أن يترتب على تطبيقها صيرورة من امتد العقد لمصلحته محتجزا أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض، كما يدل على أن المشرع لم يكتف بحماية ذوى القربى، المكلف المستأجر بإعالتهم قانونا، من غائلة أزمة الإسكان، وإنما بسط هذه الحماية لتتسع دائرتها

فتحتوى من لا إلزام من القانون فى إعالته فى حدب من المشرع على الروابط الأسرية التى تتجاوز فى أعماقها حد التكليف القانونى».

(ب) مناط الاحتجاز فى مدلول المادة 8 من القانون رقم 49 لسنة 1977 هو أن ينفرد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين أو المساكن التى أبرم عقود إيجارها، بحيث لا تقتصر الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد كونه طرفا فى العقد كمستأجر فيها، وإنما لابد أن يتوافر فى شأنه الانفراد المطلق والمستمر بالانتفاع بسكنى كل عين، فإذا اقتصرت الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد ظهوره القانونى كمستأجر فيها، دون أن تكون له سيطرة مادية إلا على مسكن واحد مما استأجر واستقل آخرون من ذويه المبينين فى المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977، بالانتفاع بالمسكن أو المساكن الأخرى استقلالا فعليا لا شبهة فيه، فإنه يرتفع عنه الخطر المنصوص عليه فى المادة الثامنة من القانون رقم 49 لسنة 1977 لتوافر مقتضى الاحتجاز».

(طعن رقم 2210 لسنة 54ق جلسة 1986/1/23)

4- «النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم 49 لسنة 1977 بشأن إيجار الأماكن على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض»، والنص فى المادة 29 من ذات القانون على أنه مع عدم الإخلال بحكم المادة 8 من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك.....» يدل على أن المشرع اشترط لامتداد عقد الإيجار للمستفيدين من حكم المادة 29 المشار إليها بعد وفاة المستأجر أن تثبت إقامتهم معه بالعين المؤجرة قبل الوفاة أو الترك وألا يكون المستفيد من الامتداد محتجزا لمسكن آخر ومناط الاحتجاز – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – هو انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على أكثر من مسكن فى آن

واحد».

(طعن رقم 1878 لسنة 52ق جلسة 1989/1/18)

5- «امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه حتى وفاته أو تركه العين المؤجرة. شرطه. ألا يترتب عليه احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد».

(طعن رقم 1841 لسنة 57ق جلسة 1993/11/14)

6- «وفاة مستأجر المسكن أو تركه. استمرار العقد لصالح زوجته أو أولاده المقيمين معه. شرطه. ألا يترتب عليه احتجاز المستفيد أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض. المادتان 8، 29 ق49 لسنة 1977. علة ذلك».

(طعن رقم 8263 لسنة 63ق جلسة 1994/6/30)

7- «الإقامة التى يترتب عليها الامتداد القانونى. ماهيتها. امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه حتى وفاته أو تركه العين المؤجرة. شرطه. ألا يترتب عليه احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد».

(طعن رقم 15 لسنة 59ق جلسة 1995/3/19)

ويقع عبء إثبات احتجاز المستفيد من الامتداد القانونى للإيجار لمسكن آخر، على عاتق من يدعى ذلك، وله إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«حظر احتجاز المستفيد من الامتداد القانونى لعقد الإيجار لمسكن آخر. إثبات مخالفة هذا الحظر. وقوعه على عاتق من يدعيه. خلو الأوراق من دليل على استمرار إقامته بمسكن آخر بعد ثبوت حقه فى الامتداد لصالحه. القضاء برفض إخلاء العين المؤجرة. لا خطأ. إغفال الحكم الرد على دفاع لم يقدم الخصم دليله. لا قصور».

(طعن رقم 1878 لسنة 52ق جلسة 1989/1/18)

20- زوال الشرط الرابع بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا رقم 56 لسنة 18 قضائية «دستورية» بجلسة 1997/11/15:

رأينا فى الجزء الأول من الكتاب أن المحكمة الدستورية العليا قضت بجلسة 1997/11/15 فى القضية رقم 56 لسنة 18 قضائية «دستورية» بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم 49 لسنة 1977 التى كانت تنص على أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض، ومن ثم فإن الشرط الرابع سالف الذكر يكون قد زال.

(راجع فى آثار الحكم الصادر بعدم الدستورية – الجزء الأول شرح المادة 8 من القانون 49 لسنة 1977)

21- هل يملك المؤجر تحديد المستفيدين من الإيجار؟

قد يسعى المستأجر إلى اتخاذ المادة 29 ذريعة لتأبيد عقد الإيجار، بأن يعمل على أن يقيم معه أقاربه أو أصهاره حتى الدرجة الثالثة – قبل قضاء المحكمة الدستورية العليا سالف الذكر– بالمسكن ليمتد إيجاره عند وفاته أو تركه له لصالحهم. ولذلك ذهب الفقه إلى أنه يجوز للمؤجر أن يبين فى عقد الإيجار أن المقصود من الإيجار هو سكنى المستأجر وزوجته وأولاده، ويعتبر هذا الشرط من شروط العقد المعقولة، طالما أن المؤجر يملك قانونا تحديد الاستعمال الذى يجوز للمستأجر أن يستعمل فيه العين المؤجرة فإذا خالف المستأجر هذا الشرط فإنه يكون قد خالف شروط عقده المعقولة، ويكون من يقيم معه خلافا لهذا الشرط شريكا له فى هذه المخالفة، فلا يصح أن يترتب له على هذه المخالفة حق فى الاستمرار فى الإيجار من بعد المستأجر ودون أن يتضمن هذا الشرط مخالفة للنظام العام، وحتى إذا لم يوجد مثل هذا الشرط فى العقد فإن ما يبدو من المستأجر يعد إساءة لاستعمال الحق لأن ذلك يعتبر استعمالا للحق بقصد الإضرار بالمؤجر أو على الأقل استعمالا للحق لتحقيق مصلحة غير مشروعة (المادة 5 مدنى)، وأنه بناء على ذلك يكون

للمؤجر دائما مصلحة قانونية فى مراقبة من يقيم فى العين المؤجرة، وهل هو من ضيوف المستأجر أم أنه يقيم معه بصفة دائمة، ليؤكد حقه فى المستقبل بإعمال المادة 29[9].

وعند ثبوت التعسف من جانب المستأجر، فإن حق المؤجر ينحصر فى طلب استبعاد تطبيق المادة 29.

إلا أن مما يخالف النظام العام الاتفاق فى عقد الإيجار على عدم جواز إعمال المادة 29 ولو توافرت شروطها[10].

ولم يكتف البعض بالحلول السابقة ولذلك نادى – بحق– بتعديل المادة 29 المشار إليها، بحيث تشترط فى المستفيد من حكمها أن يكون غير متزوج وأن تثبت عند إقامته مع المستأجر حاجته المؤكدة إلى إقامة مستقرة معتادة فى مسكنه، أو أن يكون ممن يلزم المستأجر بنفقتهم شرعا أو يرعاهم باعتباره وليا على النفس[11].

21م- طلب إنهاء الإيجار لوفاة المستأجر لعدم وجود من يستمر لصالحه العقد حق للمؤجر ويجوز له النزول عنه.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن طلب إنهاء عقد الإيجار لوفاة المستأجر لعدم وجود من يستمر لصالحه العقد هو

---

(9) الدكتور سليمان مرقس شرح قانون إيجار الأماكن الطبعة الثامنة 1982 ص748 وما بعدها – أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية طبعة 1982 ص 274 – وقبل العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 كان يجوز للمالك عند مخالفة المستأجر الشرط المشار إليه، إخلاؤه ومن يقيم معه على خلاف هذا الشرط من العين المؤجرة على سند من المادة (31/جـ) قانون 49 لسنة 1977 (راجع مرقس جـ1 الطبعة السابعة ص 619 وما بعدها).

(10) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص274.

(11) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص587 وما بعدها.

حق مقرر لمصلحة المؤجر فيجوز له النزول عنه صراحة أو ضمنا وليس له بعد حصوله أن يطلب فسخ العقد ويجوز إثبات التنازل الضمنى عن حق الإنهاء بكافة طرق الإثبات القانونية باعتبار أن الإرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل وأن قيام المؤجر بعد علمه بوفاة المستأجر بالتعامل مع ورثته بحسبانهم مستأجرين حين قبل منهم الأجرة بصفتهم ورثة دون تحفظ لمدة تكشف عن رضاه بقيام علاقة إيجارية جديدة فإن ذلك يمنعه من المنازعة فى صحة انتقال الحق إليهم ويكون قد اسقط حقه فى طلب إنهاء عقد الإيجار السابق بوفاة المستأجر الأصلى.

والمقرر أيضا أن استناد الخصم على دفاع يترتب على تحقيقه تغير وجه الرأى فى الدعوى وإلى أوراق أو مستندات أو وقائع لها دلالة معينة فى شأن ثبوت هذا الدفاع أو نفيه يوجب على المحكمة أن تعرض لتلك الأوراق والوقائع وتقول رأيها بشأن دلالتها إيجابا أو سلبا وإلا كان حكمها قاصرا.

لما كان ذلك وكانت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بموافقة المالك السابق – المؤجر – على امتداد عقد الإيجار إليها ونشوء علاقة إيجارية جديدة بينه وبينها عن عين النزاع لقيامه باستلامه الأجرة بموجب إيصالات صادرة منه باسمها شخصيا بعد وفاة المستأجر الأصلى إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن بحث وتمحيص دفاعها والرد عليه وقضى بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ 1960/4/1 لوفاة المستأجر الأصلى وعدم امتداده لورثته وتسليم عين التداعى للمطعون ضده أولا بما يعيبه بالقصور فى التسبيب والذى جره إلى مخالفة القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى الأسباب».

(طعن رقم 618 لسنة 79ق جلسة 2010/6/27)

(ثانيا)

امتداد عقد إيجار العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى بوفاة المستأجر أو تركه العين

22- متى يلزم تحديد استعمال العين بالعقد؟

إذا كان الإيجار قد انصب على شقة فإنه يجب أن ينص فى عقد الإيجار على أن العين مؤجرة لمزاولة نشاط من الأنشطة المحددة على سبيل الحصر بالمادة، وهى النشاط التجارى أو الصناعة أو المهنى أو الحرفى. لأن الأصل أن تأجير الشقة يكون للسكن. وعلى ذلك إذا لم يذكر فى صلب عقد إيجارها أنها مؤجرة لمزاولة أحد هذه الأنشطة يكون على مدعى ذلك أن يثبته لأنه إنما يثبت ما يخالف الأصل وله إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات[12].

(المرحلة الأولى)

امتداد الإيجار إلى الورثة قبل العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977

23- حكم الامتداد:

يحكم امتداد إيجار العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى إلى ورثة المستأجر قبل صدور القانون رقم 49 لسنة 1977 المادتان 601 ، 602 من التقنين المدنى، ذلك أن القانون رقم 121 لسنة 1947 خلا من نص على امتداد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين – كما تقدم – كما أن المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 29 من القانون رقم 49

(12) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص282 وما بعدها.

لسنة 1977 اقتصرت على النص على امتداد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين بالنسبة للمساكن فقط.

وقد أوضحت محكمة النقض حكم القواعد العامة الواردة فى المادتين 601 ، 602 مدنى إذ ذهبت على أن :

1- «من المقرر فى قضاء هذه المحكمة، أن المشرع نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار فى القانون المدنى، وهى واجبة التطبيق فى الأصل على ما يبرم فى ظلها من عقود، ما لم يرد فى تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية نص خاص آخر يتعارض وأحكامها، فإذا خلال التشريع الاستثنائى من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدنى باعتبارها القواعد الأساسية حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الاستثنائى، لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن مورث الطاعنين استأجر العين محل النزاع لاستعمالها عيادة طبية ثم توفى فى ظل سريان القانون رقم 52 لسنة 1969 وإذ كانت المادة 21 منه حددت المستفيدين من الامتداد القانونى عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بعقود إيجار المساكن دون سواها، فإنه لا يجوز تطبيق حكمها على عقد الإيجار محل النزاع، وإنما يسرى عليه حكم القواعد العامة، لما كان ما تقدم، وكان مؤدى المادتين 601، 602 من القانون المدنى – وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة – أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذا بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية، واستثنت من ذلك عقد الإيجار المعقود بسبب حرفة المستأجر أو مهنته فإنه أخذا بما دلت عليه المذكرة الإيضاحية للمادة 601 من القانون المدنى لا ينتهى بمجرد وفاة المستأجر وإنما يجوز لورثة هذا المستأجر وحدهم طلب إنهاء العقد إذا كانت ممارسة المستأجر لمهنته أو حرفته بالعين المؤجرة تعود منفعتها عليه وحده. كما يجوز لهم

وللمؤجر طلب إنهائه إذا كانت المنفعة الناتجة عن ممارسة المستأجر لمهنته أو حرفته بالعين المؤجرة تعود عليه وعلى المؤجر معا، لما كان ذلك وكانت ممارسة مورث الطاعنين لمهنته بالعين المؤجرة تعود فائدتها عليه وحده فلا يكون للمؤجر أو ورثته طلب الإخلاء لانتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر المذكور ويكون الحكم إذ قضى بانتهاء العقد والإخلاء مخطئا فى تطبيق القانون متعين النقض».

(طعن رقم 1275 لسنة 48ق جلسة 1979/12/5 – ذات المبدأ طعن رقم 862 لسنة 43ق جلسة 1977/10/26 – طعن رقم 346 لسنة 49ق جلسة 1980/5/21)

2- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المشرع نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار فى القانون المدنى، وهى واجبة التطبيق فى الأصل على ما يبرم فى ظلها من عقود، ما لم يرد من تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية نص خاص يتعارض وأحكامها. فإذا خلا التشريع الاستثنائى من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدنى باعتبارها القواعد العامة الأساسية، حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت، وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الاستثنائى.... إذا كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن مورث المطعون ضدها استأجر العين محل النزاع لاستعمالها عيادة طبية. ثم توفى بتاريخ 1977/7/23 فى ظل سريان القانون رقم 52 لسنة 1969. والذى حددت المادة (21) منه المستفيدين من الامتداد القانونى عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بعقود إيجار المساكن دون سواها، فإنه لا يجوز تطبيق حكمها على عقد الإيجار محل النزاع، وإنما يسرى عليه حكم القواعد العامة».

(طعن رقم 930 لسنة 49ق جلسة 1984/11/22)

3- «عقد الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر. عدم انتهائه بوفاة المستأجر. لورثته دون المؤجر طلب إنهاء العقد. إبرامه لاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر.

ثبوت طلب الإنهاء لورثته وللمؤجر على السواء. علة ذلك. المادتان 601، 602 مدنى. مثال. بشأن معمل أسنان».

(طعن رقم 2453 لسنة 67ق جلسة 1998/12/17)

(طعن رقم 670 لسنة 55ق جلسة 1998/3/28)

راجع أيضا الأحكام العديدة المنشورة ببند(3).

24- حالة تأجير العين لغرض السكنى ولغير غرض السكنى معا:

إذا كانت العين مؤجرة لغرض السكنى ولغير غرض السكنى معا قبل العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 كما لو كانت مؤجرة سكنا وعيادة فإن القواعد العامة المنصوص عليها بالمادتين 601، 602 مدنى تكون هى واجبة التطبيق، فى حالة وفاة المستأجر.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه إذا خلا قانون إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدنى حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الخاص....وإذا كان الواقع فى الدعوى أخذا من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أشير فى العقد المؤرخ (....) إلى أن العين أجرت لاستعمالها سكنا وعيادة، وكان القانون رقم 52 لسنة 1969 الذى حدثت وفاة المستأجر فى ظل العمل به حدد المستفيدين من الامتداد القانونى عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بعقود إيجار المساكن دون سواها، فلا يجوز تطبيق حكمه على ما عقد لغير هذا الغرض وإنما يطبق على تلك الأماكن المؤجرة لغير السكن القواعد العامة الواردة فى القانون المدنى.... لما كان مؤدى نص المادتين 601، 602 من القانون المدنى أن موت المستأجر ليس من شأنه أن ينهى عقد الإيجار وأن ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء، إذا كان

الإيجار معقودا بسبب حرفة مورثهم، وإذ كان الغرض من إيجار العين موضوع الدعوى هو استعمالها سكنا وعيادة، فإن الإجارة لا تنتهى بوفاة المستأجر بالنسبة للمكان المؤجر لغير السكن بل ينتقل الحق فيها لورثته ويحق للطاعنين التمسك باستمرار عقد الإيجار لصالحهم فى المكان الذى كان المستأجر يمارس فيه نشاطه كطبيب متى ثبت أنه استمر فعلا فى مزاولة هذا النشاط حتى الوفاة ولم يحدث تعديلا فى استعمال العين ويقصره على السكنى وحدها.....الخ».

(طعن رقم 891 لسنة 48ق جلسة 1983/2/28 – ذات المبدأ طعن رقم 346 لسنة 49ق جلسة 1980/5/21 منشور ببند 3)

3- «المقرر – فى قضاء هذه المحكمة أن ما نصت عليه المادتان 601، 602 من القانون المدنى يدل على أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذا أن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية فإذا لم يعقد الإيجار خلافا للأصل بسبب حرفة المستأجر أو إذا كان الإيجار لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه فإن الإيجار لا ينتهى بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنهاؤه ولئن كان ظاهر نص المادة 602 آنفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى فى الحالتين المنصوص عليها فيه إلا أن استهداء بالحكمة التى أملته فإن طلب الإنهاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث قد تقتضى كفاية ربما لا تتوافر فيهم بخلاف الحالة التى يراعى فى إبرام الإيجار اعتبارات تتعلق بشخص المستأجر فإنه يجوز طلب الإخلاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر وعلى السواء يؤيد هذا النظر ما أوردته المذكرة الإيضاحية من أنه «إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبارات شخصية فى المستأجر كما إذا أجرت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبيب وكما فى عقد المزارعة فيجوز

لورثة المستأجر كما فى مكتب المحامى وعيادة الطبيب ويجوز للمؤجر – كما فى حالة المزارعة – أن يطلب إنهاء العقد «وقد أفصح المشرع عن هذا الاتجاه فى المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمقابلة للمادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 السابق عليه فاستحدث إضافة فقرة تنص على أنه «..... فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا تنتهى بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال» مما مفاده أن ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء طالما كان الإيجار معقودا بسبب حرفة مورثهم» لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى أن مورث المطعون ضدهم استأجر العين محل النزاع من الطاعن لاستعمالها مكتبا للمحاماة وسكنا ثم قصر استعمالها مكتب حتى وفاته بتاريخ 1977/8/19 فى ظل العمل بأحكام القانون رقم 52 لسنة 1969، ولم يقدم الطاعن أمام محكمة الموضوع دليلا على ما ساقه بسبب النعى من أن الإيجار كان لاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر ولم يطلب من المحكمة تحقيقه وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض طلب الإخلاء لانتهاء العقد على ما أوردته بمدوناته .... فإنه يكون بهذه الأسباب فضلا عن تطبيقه الصحيح للمادتين 601 ، 602 من القانون المدنى – قد أظهر أن الشقة محل النزاع اقتصر استعمالها على مكتب للمحاماة بما ينتفى معه الحظر لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد».

(طعن رقم 955 لسنة52ق جلسة 1989/2/2)

غير أنه يلاحظ أنه لا يكفى لاعتبار العقد لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبار شخصى فيه مجرد النص فى العقد على الحرفة أو الغرض من الإيجار.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«المقرر – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – أنه أخذا بأن الأصل فى

العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية وأنه لا يكفى لاعتبار العقد لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبار شخصى فيه مجرد النص فى العقد على الحرفة أو الغرض من الإيجار إذ لا يعدو ذلك أن يكون بيانا واقعيا لا يدل بذاته على تلاقى نية الطرفين على اعتبار الإيجار منعقدا بسبب الحرفة أو الاعتبارات الشخصية بل يجب على المؤجر فى حالة طلبه إبطال عقد الإيجار للغلط الجوهرى فى صفة أساسية للمستأجر أن يقيم الدليل على أن العقد لم يعقد إلا بسبب اعتبارات متعلقة بشخص المستأجر وكانت هى الدافع له على التعاقد وأن المستأجر اشترك معه فى هذا الغلط أو كان يعلم به أو كان من السهل عليه أن يتبينه حسبما نصت عليه المادتان 120، 121 من القانون المدنى، لما كان الطاعن لم يقدم الدليل الذى يسانده من أنه لم يتعاقد مع مورث المطعون ضدها الأولى إلا لاعتبارات متعلقة بشخصه لكونه صيدليا عدا ما أثبت بعقد الإيجار محل الدعوى عن الغرض من الإيجارة وأن هذا المورث كان يعلم بهذا الغلط».

(طعن رقم 3755 لسنة 59ق جلسة 1994/4/10)

(المرحلة الثانية)

امتداد الإيجار إلى ورثة المستأجر وشركائه فى القانون رقم 49 لسنة 1977 وقبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1977

25- حكم الامتداد:

طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 – كما وردت بالقانون قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1977 – إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين، إنما يستمر الإيجار لصالح ورثة المستأجر أو شركائه فى استعمال العين حسب الأحوال. ففى حالة وفاة المستأجر يستمر الإيجار لصالح

الورثة، فإذا لم يكن للمستأجر شركاء فى العين خلص الإيجار للورثة، أما إذا كان له شركاء استمر الإيجار للورثة فيما يختص بنصيب مورثهم، ويدخل الورثة شركاء فى إيجار المحل بقدر هذا النصيب[13].

واستمرار الإيجار فى هذه الحالة لصالح الورثة. جاء متفقا مع ما نصت عليه المادتان 601، 602 من التقنين المدنى.

والمقصود بورثة المستأجر هم ورثته إطلاقا، فالقول بأنهم من يقيم منهم مع مورثهم وقت الوفاة فيه تخصيص بغير مخصص. كما أنه لا يشترط أن يكون الورثة شركاء للمورث فى استعمال العين. ولما كان الطلاق الرجعى يوجب التوارث بين المطلقتين، فإن المطلقة رجعيا تستفيد من امتداد الإيجار إذا توفى مطلقها وهى فى عدته.

ولا يلزم أن تكون الشركة قد استوفت شكلها القانونى، إذ يكفى أن تكون من شركان الواقع[14].

إلا أنه يشترط أن تكون الشركة حقيقة لا صورية.

وفى هذا قضت محكمة النقض:

1- «النص فى الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 يدل على أن المشرع قد أقر حق ورثة المستأجر الأصلى وشركائه الذين يدخلهم معه فى استغلال العين – والتى يستأجرها لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو

---

(13) وسنرى فى بند (33) أن المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ 1996/6/6 فى القضية رقم 70 لسنة 17 قضائية «دستورية» بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلى للعين التى كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا، فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها، وبسقوط فقرتها الثالثة فى مجال تطبيقها بالنسبة لهؤلاء الشركاء.

(14) المستشار أنور طلبه المقال المشار إليه ص92 وما بعدها.

مهنى أو حرفى – فى الاستمرار بالانتفاع بها بعد وفاته أو تركه لها. والمقصود بالشركاء فى استعمال العين الذى يستفيدون بحق الامتداد القانونى المشار إليه بتلك المادة هم كل من يشارك المستأجر الأصلى فى نشاطه المالى الذى يباشره فى العين المؤجرة عن طريق تكوين شركة بينهم بحيث تكون – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة من جانب المستأجر متابعة للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن يضم إلى رأسماله المستثمر فيها حصصا لآخرين على سبيل المشاركة فى استغلال هذا المال ودون أن ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى المستأجر عن حقه فى الانتفاع بتلك العين سواء كلها أو بعضها إلى شريكه فى المشروع المالى بأى طريق من طرق التخلى. لما كان ذلك. وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدهم الثلاثة الأولى أقروا بأنهم قد استأجروا من الباطن من مورث الطاعنين أجزاء من العين لاستعمالها كل فى نشاطه مستقلا عن الآخر ولحسابه الخاص ودون أن تقوم شركة بينهم وبين المستأجر الأصلى بالمفهوم السابق، وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبرهم بالرغم من ذلك شركاء له فى استعمال العين وأعمل فى حقهم حكم الفقرة الثانية من المادة 29 المشار إليها فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 1306 لسنة 50ق جلسة 1988/1/7)

2– «النص فى الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أنه إذا 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 يدل – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – على أن المشرع قد أقر حق ورثة المستأجر الأصلى وشركائه الذين يدخلهم معه فى استغلال العين والتى يستأجرها لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فى الاستمرار بالانتفاع بها بعد وفاته أو تركه لها والمقصود بالشركاء فى استعمال العين الذين يستفيدون بحق الامتداد القانونى المشار إليه بتلك

المادة كل من يشارك المستأجر الأصلى فى نشاطه المالى الذى يباشره فى العين المؤجرة عن طريق تكوين شركة بينهم بحيث تكون من جانب المستأجر متابعة للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بأن يضم إلى رأسماله المستثمر فيها حصصا لآخرين على سبيل المشاركة فى استغلال هذا المال شريطة أن تكون الشركة حقيقية لم يقصد بها ستر إحلال الشريك المزعوم محل المستأجر الأصلى فى العين المؤجرة. وإثبات أو نفى جدية عقد الشركة هو من مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها فى هذا الشأن على أسباب سائغة تكفى لحمله ولئن كانت شركة التوصية التى قامت بالعين المؤجرة بين المستأجر وبين المطعون ضدها الأولى وهى من شركات الأشخاص تعتبر منتهية بوفاة الشريك (المستأجر الأصلى) إعمالا لنص المادة 528 من القانون المدنى ولخلو عقد الشركة من نص على استمرارها مع ورثته إلا أن ذلك لا يحول دون إعمال ما نصت عليه المادة 2/29 من القانون 49 لسنة 1977 من استمرار عقد إيجار العين محل النزاع لصالح شركاء المستأجر الأصلى وورثته وهو نص آمر لتعلقه بالنظام العام ولا يستلزم هذا النص لاستمرار عقد الإيجار لصالح شركاء وورثة المستأجر الأصلى قيام شركة بين هؤلاء وفقا لأحكام القانونين المدنى والتجارى إذ أن لكل من هذه القوانين مجال ونطاق مستقل إذ استهدف المشرع بهذا النص استمرار النشاط التجارى أو الصناعى أو الحرفى أو المهنى فى العين المؤجرة وإذ كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى هذه النتيجة الصحيحة وقضى برفض دعوى الإخلاء فإنه لا يعيبه أن يكون قد تساند فى قضائه إلى أن ورثة المستأجر قد عقدوا شركة جديدة مع شركاء مورثهم لمباشرة ذات النشاط بالعين المؤجرة محل النزاع بموجب عقد شركة جديد استعاروا فيه بعض شروط عقد شركة مورثهم إذ لمحكمة النقض أن تصحح ما وقع من خطأ فى أسباب الحكم دون أن تنقضه ومن ثم فإن النعى برمته لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فى سلطة محكمة الموضوع فى فهم الواقع

فى الدعوى وتقدير الأدلة المطروحة فيها وهو غير جائز إثارته أمام هذه المحكمة ويضحى النعى على غير أساس».

(طعن رقم 670 لسنة 59ق جلسة 1993/11/11)

3- «استمرار عقد الإيجار لصالح أقارب أو ورثة أو شركاء المستأجر فى النشاط الذى يمارسه فى حالة وفاته أو تركه للعين المؤجرة. شرطه. جدية الشركة وأن يكون عقد الإيجار قائما. اختلاف ترك العين عن حالة إنهاء المستأجر للعلاقة الإيجارية».

(طعن رقم 366 لسنة 55ق جلسة 1990/7/19)

(طعن رقم 2594 لسنة 60ق جلسة 1994/10/27)

4- «العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى. م2/29 ق49 لسنة 1977. عدم انتهاء العقد بوفاة المستأجر أو تركه لها. استمرار الإيجار لصالح شركائه فى استعمالها ولو كانت الشركة من شركات الواقع لم يتم تسجيلها وشهرها. شرطه. أن تكون الشركة جدية بينهم. علة ذلك».

(طعن رقم 2594 لسنة 60ق جلسة 1994/10/27)

(طعن رقم 8629 لسنة 63ق جلسة 1994/12/15)

5- «إذا كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الاستئناف بامتداد عقد إيجار العين محل النزاع إليه طبقا للفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وكان الواقع فى الدعوى أن العين محل النزاع مؤجرة لمزاولة نشاط حرفى (كى الملابس) وكان الطاعن يشارك المطعون ضده الأخير فى المحل وبالتالى فإنه عند ترك المستأجر الأصلى العين المؤجرة لشريكه فإن عقد الإيجار يستمر بقوة القانون لصالح الشريك وهو ما يعتبر من حالات الامتداد القانونى لعقد الإيجار عملا بنص المادة 2/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 ويختلف عن حالة التنازل عن العين المؤجرة للغير الذى عنته المادة 20 من القانون رقم 136 وإذ خالف الحكم المطعون

فيه هذا النظر وقضى برفض الدعوى استنادا لنص المادة 20 المشار إليها ودون بحث مدى انطباق المادة 2/29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على واقعة النزاع فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 3535 لسنة 61ق جلسة 1995/4/12)

6- «حظر التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن وترك العين المؤجرة بغير إذن كتابى صريح من المالك م18/جـ ق136 لسنة 1981. الاستثناء. العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى. م2/29 ق49 لسنة 1977. عدم انتهاء العقد بوفاة المستأجر أو تركه لها. استمراره لصالح شركائه ولو كانت الشركة من شركات الواقع لم يتم تسجيلها وشهرها. شرطه. أن تكون الشركة جدية علة ذلك».

(طعنان رقما 398 ، 399 لسنة 58ق جلسة 1995/2/23)

(طعن رقم 8629 لسنة 63ق جلسة 1994/12/15)

7- «عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين استمرار الإيجار لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين. م2/29 ق49 لسنة 1977. عدم اشتراط مشاركة ورثة المستأجر له فى استعمال العين قبل وفاته أو احتراف أيهم لذات حرفته لاستمرار الإجارة لصالحهم».

(طعن رقم 5555 لسنة 64ق جلسة 1996/1/14)

8- «إشراك مستأجر العين المؤجرة لآخر معه فى النشاط المالى الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما. عدم انطوائه على معنى تخليه عن حقه فى الانتفاع بها. تنازله عنها أو تركها لشركائه. استمرار عقد الإيجار لشركائه. شرطه. أن تكون الشركة حقيقية ولو كانت من شركات الواقع لم يتم تسجيلها وشهرها. علة ذلك».

(طعن رقم 3117 لسنة 62ق جلسة 1996/1/18)

9- «الشركاء فى استعمال العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى. استمرار العقد لصالحهم بعد وفاة المستأجر الأصلى أو تركه للعين. م2/29 ق49 لسنة 1977. شرطه قيام شركة حقيقية بينهم. علة ذلك».

(طعن رقم 25 لسنة 65ق جلسة 1996/2/5)

10- «قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعن من العين المؤجرة استنادا إلى انقضاء الشركة بينه وبين المستأجر الأصلى لتخارج الأخير منها. اعتباره تركا للعين المؤجرة بدون موافقة مالكها دون أن يبين مدى جدية الشركة من عدمه ومدى استمرار الشريك فى مزاولة النشاط من عدمه. خطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 3411 لسنة 65ق جلسة 1996/4/18)

11- «عقد إيجار العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو معنى أو حرفى عدم انتهائه بوفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين. استمراره لصالح شركائه. م2/29 ق49 لسنة 1977. شرطه. أن تكون الشركة حقيقية بينهم. المقصود بالشركاء. لا يحول دون تطبيق النص المذكور أن تكون الشركة من شركات الواقع لتعلقه بالنظام العام. مؤداه. عدم لزوم قيام شركة بينهم وفقا لأحكام قوانين الشركات أو المدنى أو التجارى. علة ذلك».

(طعن رقم 3574 لسنة 58ق جلسة 1996/5/16)

ويمتد عقد الإيجار إلى ورثة المستأجر، ولو كان المكان مؤجرا بغرض إنشاء صيدلية إلى غير صيدلى.

وقد أوضحت ذلك محكمة النقض فى قضاء لها صادر بتاريخ 1994/4/10 فى الطعن رقم 3755 لسنة 59ق ذهبت فيه إلى أن:

«عقد الإيجار هو عقد رضائى يخضع فى قيامه وانقضائه لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ فى حدودها ودون مجاوزة لنطاقها. ولما كان الأصل فى الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان

الالتزام الناشئ عنها مخالفا للنظام العام أو الآداب أو كان على خلاف نص آمر أو ناه فى القانون، وكانت الأحكام المنظمة لعقد الإيجار فى القانون المدنى الواجب التطبيق فى الأصل على ما يبرم فى ظلها من عقود، وتلك الأحكام التى وردت بها نصوص خاصة فى التشريعات الاستثنائية لإيجار الأماكن المعدلة أو المعطلة لها قد خلت جميعها من نص صريح آمر أو ناه واضح الدلالة على مراد المشرع فى قصر تأجير المكان المؤجر بغرض إنشاء مؤسسة صيدلية إلى الصيدلى وحده دون سواه من آحاد الناس، فإن عقد إيجار المكان المؤجر لغير الصيدلى لهذا الغرض يكون مشروعا ولا يؤثر فى مشروعيته الأحكام الواردة فى القانون رقم 127 لسنة 1955 فى شأن مزاولة مهنة الصيدلة المعدل بالقانونين رقمى 253 لسنة 1955 و44 لسنة 1982 التى تحظر منح الترخيص بإنشاء مؤسسة صيدلية أو إدارتها لغير الصيدلى المرخص فى مزاولة مهنته، حتى فى حالة إدارة الصيدلية لصالح ورثة الصيدلى بعد وفاته، واعتبار مخالفة هذا الحظر جريمة معاقب عليها بالعقوبات المنصوص عليها فى المادة 78 من هذا القانون لأن ما استهدفه المشرع من هذا القانون هو تنظيم مهنة الصيدلة وقصر مزاولتها على الصيادلة المرخصين وحظر ذلك على غيرهم حتى يتم تداول الأدوية على نحو سليم لارتباطه الوثيق بحياة الجمهور وصحة المرضى ولا يتأتى ذلك إلا بالإشراف الفنى لصيدلى متخصص على هذا التداول، ومن ثم يقتصر تطبيق أحكامه على نطاق هذا القانون وحده دون مساس بالعلاقة الإيجارية بين مؤجر المكان بغرض إنشاء صيدلية والمستأجر لخروجها من نطاقه».

أما فى حالة ترك العين، فإن الإيجار ينصرف إلى الشركاء ولا يثبت لأقارب المستأجر حقا على العين المؤجرة إذ أن استمرار الإيجار يقتصر على الورثة وهؤلاء لا تنهض صفتهم إلا بوفاة المستأجر.

ولا يسرى نص الفقرة الثانية من المادة على تأجير المسكن مفروشا، لأن

التصريح للمستأجر بتأجير المسكن مفروشا وقيامه بتأجيره لا يغير من طبيعة العقد فلا يعتبر فى حكم المستغل التجارى أو الصناعى.

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ 1987/12/7 فى الطعن رقم 613 لسنة 51ق (غير منشور) بأن:

«التصريح للمستأجر بتأجير المسكن مفروشا وقيامه بتأجيره لا يغير من طبيعة العقد. مؤدى ذلك عدم اعتبار المستأجر الأصلى فى حكم المستغل التجارى أو الصناعى. وفاة المستأجر. وجوب تطبيق الفقرة الأولى دون الثانية من المادة 29 ق49 لسنة 1977».

وقد ذهبت محكمة النقض – فى حكم غير منشور لها – إلى أن يشترط للإفادة من الامتداد القانونى لصالح الورثة أو الشركاء أن تكون العين قد أجرت ابتداء لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى.

إذ قضت بأن:

«الإفادة من الامتداد القانونى لعقد الإيجار لصالح الورثة أو الشركاء فى حالة وفاة المستأجر طبقا لنص المادة 2/29 ق49 لسنة 1977 شرطه. أن تكون العين قد أجرت ابتداء لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى».

(طعن رقم 1170 لسنة 52ق جلسة 1988/12/29)

إلا أنها عدلت من ذلك فى حكم لها صادر بتاريخ 1995/4/17 فى الطعن رقم 4590 لسنة 64ق ذهبت فيه إلى أن:

«استغلال العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى أثره. استمرار العقد بعد وفاة المستأجر لصالح ورثته سواء أجرت العين ابتداء لمزاولة هذه الأنشطة أو جرى استعمالها لهذا الغرض. العبرة بحقيقة الواقع».

(طعن رقم 4590 لسنة 64ق جلسة 1995/4/17)

وإذا توفى المستأجر ولم يكن له شريك أو وارث، ردت العين إلى المؤجر، ولا

يسوغ القول بانتقال الإيجار للخزانة العامة (وزارة المالية) على سند من نص المادة الرابعة من قانون المواريث رقم 77 لسنة 1943 التى تنص على أن «.... فإذا لم يوجد أحد من هؤلاء آلت التركة أو ما بقى منها إلى الخزانة العامة»، لأن الخزانة العامة (وزارة المالية) لا تعتبر وارثا بالمعنى المعروف وإنما تؤول إليها التركة على أنها من الضوائع التى لا يعرف لها مالك.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«وفقا للمادة 361 من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية يكون تحقيق الوفاة والوراثة حجة فى هذا الخصوص ما لم يصدر حكم على خلاف هذا التحقيق، وإنكار الوراثة الذى يستدعى استصدار مثل هذا الحكم يجب – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – أن يصدر من وارث ضد آخر يدعى الوارثة، وبيت المال – وزارة الخزانة – لا تعتبر وارثا بهذا المعنى وإنما تؤول إليه التركة على أنها من الضوائع التى لا يعرف لها مالك وهو ما تؤكده المادة الرابعة من قانون المواريث رقم 77 لسنة 1943 فى قولها «فإذا لم يوجد أحد من هؤلاء آلت التركة أو ما بقى منها للخزانة العامة» – وإذ كان الطاعن استند فى دعواه على الإعلام الشرعى الذى بمقتضاه تحققت وفاة والدته وانحصار إرثها فيه وأغفل الحكم المطعون فيه حجية هذا الإعلام فى مواجهة بيت المال فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وشابه قصور يعيبه».

(طعن رقم 2 لسنة 35ق «أحوال شخصية» جلسة 1966/5/11)

26- الموصى له بجميع التركة يأخذ حكم الوارث:

المقرر أن الموصى له بجميع التركة يعتبر خلفا عاما للموصى ومن ثم فإنه يأخذ حكم الوارث فى تطبيق المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977، وذلك بخلاف الموصى له بمال معين الذى يعتبر خلفا خاصا للموصى ولا يأخذ حكم الوارث.

وهذا ما قضت به محكمة النقض بتاريخ 1980/5/21 فى الطعن رقم 346

لسنة 49ق منشور ببند 3)

27- لا يشترط أن يكون من بين الورثة من يزاول ذات النشاط:

لا يشترط لامتداد الإيجار إلى الورثة أن يكونوا جميعا أو بعضهم ممن يزاول ذات النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى أو الحرفى الذى كان يزاوله المورث، أو ممن يزاول أى نشاط آخر من الأنشطة المتقدمة ذلك أنه يحق لهم استغلال العين إما بأنفسهم إن كانت لهم الدراية الكافية، وإما بواسطة الغير دون أن يعد ذلك إيجارا من الباطن أو تنازلا عن الإيجار طالما كان الاستغلال لحسابهم[1]، ويكون لهذا الغير أن يضع لافتة على العين باسمه تدل عليه، فالمعول عليه هو استغلال العين وليس اسم هذا المستأجر، وليس للمؤجر أن يتخذ من وضع لافتة الغير ونزع لافتة المورث قرينة على التنازل عن الإيجار أو على الإيجار من الباطن، إذ العبرة بالواقع وليس بالظاهر[2].

وقد قضت محكمة النقض بصدد المادتين 601 ، 602 مدنى بأن[3].

1- «وحيث أن هذا النعى فى شقه الأول مردود، بما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة من أن الأحكام القانونية تدور مع علتها لا مع حكمتها ومن ثم لا يجوز إهدار العلة، وهى الوصف الظاهر المنضبط المناسب للحكم، للأخذ بحكمة النص، وهى ما شرع الحكم لأجله من مصلحة أريد تحقيقها أو مفسدة أريد دفعها، وأنه متى كان النص مباحا مطلقا فلا محل لتخصيصه أو تقييده استهداء بالحكمة منه، إذ فى ذلك استحداث لحكم مغاير لم يأت به النص عن طريق التأويل. لما كان ذلك وكانت

---

(1) فى هذا المعنى نقض طعن 862 لسنة 43ق 1977/10/26.

(2) المستشار أنور طلبه المقال المشار إليه ص93.

(3) تنص المادة 1/601 مدنى على أن «لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر».
المستأجر».

وتنص المادة 602 على أن «إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد».

عبارة نص المادة 601 من القانون المدنى عامة مطلقة بحيث تتسع لكافة ورثة المستأجر المتوفى بما تجيزه لهم من الاستمرار فى الانتفاع بالمكان المؤجر، وكانت المادة 602 لم تخص فئة معينة منهم بالحق فى الانتفاع دون فئة أخرى، فإن قصر تطبيقه على الحالات التى يمارس فيها الوارث ذات حرفة مورثة، يعتبر تقييدا لمطلق النص وتخصيصا لعمومه بغير مخصص وهو مالا يجوز، ومن ثم يكون من حق ورثة المستأجر البقاء فى العين المؤجرة لمورثهم إن رغبوا فى ذلك دون اشتراط احتراف أيهم لذات حرفة المورث....الخ».

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

2- «إذ كانت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بأنه بوفاة المستأجر الأصلى للعين محل النزاع بتاريخ 1986/9/1 امتد عقد الإيجار لابنها الذى غير نشاط العين لنشاط يخالف الثابت بالعقد إلى تجارة البيض والمرطبات دون اعتراض من المطعون ضدهما وأنه بوفاته بتاريخ 1944/12/21 امتد العقد إليها بذات النشاط الذى كان يمارسه مورثها ولو خالف النشاط للثابت بالعقد، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى على أن الطاعنة لم تكن زوجة للمستأجر الأصلى عند وفاته وبالتالى لا يمتد إليها عقد الإيجار وأنه لم يثبت أنها استعملت العين فى ذات النشاط الذى مارسه المستأجر الأصلى فى حين أن دعواها كانت بطلب امتداد عقد الإيجار من ابنها الذى أضحى بوفاة الأب مستأجرا أصليا للعين محل النزاع ومن ثم لا تثريب عليه إن هو غير نشاط العين الذى كان يزاوله أباه من كى الملابس إلى تجارة البيض والمرطبات مادام لم يثبت المؤجر أن هذا التغيير تم تحايلا على أحكام القانون أو أنه يلحق ضررا بسلامة المبنى أو بشاغليه وهو ما خلت منه الأوراق فإن الحكم يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه مما حجبه عن التحقق من ممارسة الطاعنة ذات النشاط الذى كان يزاوله ابنها قبل وفاته مما يعيب الحكم أيضا بالقصور».

(طعن رقم 1493 لسنة 70ق جلسة 2012/5/3)

كما قضت أيضا بصدد المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 بأن:

«أفصح المشرع عن هذا الاتجاه فى المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمقابلة للمادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 السابق عليه، فاستحدث إضافة فقرة تنص على أنه «....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....» مما مفاده أن ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء طالما كان الإيجار معقودا بسب حرفة مورثهم لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر، وقضى بإنهاء عقد الإيجار والإخلاء استنادا إلى المادة 602 من القانون المدنى لمجرد وفاة المستأجر وعدم مزاولة ورثته للعمل الذى كان يمارسه فى المكان المؤجر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وتأويله».

(طعن رقم 8 لسنة 49ق جلسة 1984/5/10)

28- هل يجب استمرار الورثة فى مزاولة ذات التجارة أو الصناعة أو المهنة او الحرفة؟

ذهب الفقه إلى أنه يتعين لاستمرار الإيجار أن يستمر الورثة فى مزاولة ذات التجارة أو الصناعة أو المهنة أو الحرفة التى كان يزاولها المستأجر، لأن الغرض من امتداد الإيجار هو خدمة ذات التجارة أو الصناعة أو المهنة أو الحرفة التى كان يزاولها المورث[1]. وهذا الغرض هو الذى حدا بمحكمة النقض إلى اشتراط أن يكون بيع المتجر عملا بالمادة 2/594 مدنى بقصد ممارسة ذات النشاط الذى كان

(1) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص283 وما بعدها – العطار فى شرح أحكام الإيجار ص574 – وفى هذا المعنى مرقس الطبعة الثامنة جـ1 ص743.

يزاوله البائع.

إلا أن محكمة النقض خالفت هذا النظر ولم تشترط أن يزاول الورثة ذات نشاط مورثهم فى العين التى امتد عقد إيجارها.

إذ قضت بأن:

«متى كان المطعون ضده الثانى يستمد حقه فى الامتداد القانونى لعقد إيجار الشقة محل النزاع تطبيقا لحكم الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 التى تقرر عدم انتهاء عقد العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى بوفاة المستأجر وتركه العين واستمراره لصالح ورثته أو شركائه فى استعمالها بحسب الأحوال – دون أن تشترط مزاولة الوارث ذات النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى أو الحرفى الذى كان يمارسه مورثه فى العين المؤجرة حال حياته أو بعد وفاته، فإن استعماله لتلك الشقة لمزاولة مهنة الطب رغم مغايرتها لمهنة المحاماة التى كان يمارسها فيها مورثه يعد استعمالا لحق مشروع لا يسأل عما ينشأ عنه من ضرر طبقا لما تقضى به المادة الرابعة من القانون المدنى».

(طعن رقم 1168 لسنة 59ق جلسة 1993/12/12)

2- «وفاة مستأجر العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو تركه لها. أثره. امتداد العقد لجميع ورثته وشركائه دون اشتراط مزاولة أحد الورثة لنشاط المستأجر الأصلى حال حياته أم بعد وفاته. م2/29 من ق49 لسنة 1977».

(طعن رقم 3755 لسنة 59ق جلسة 1994/4/10)

3- «عدم اشتراط مشاركة ورثة المستأجر له فى استعمال العين قبل وفاته أو احتراف أيهم لذات حرفته لاستمرار الإجارة لصالحهم. علة ذلك».

(طعن رقم 410 لسنة 62ق جلسة 1995/4/12)

كما أخذت المحكمة الدستورية العليا بقضاء محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ 1997/2/22 فى القضية رقم 44 لسنة 17 قضائية «دستورية»- الحكم منشور ببند (34).

وإذا كان للوارث محل آخر يباشر فيه تجارة أو صناعة أو مهنة أو حرفة تختلف عما كان يمارسه مورثه أو لا تختلف عنها، فليس ثمة ما يمنع من الإفادة من حكم المادة 2/29، كأن يتوفى الطبيب الجراح عن ابنه الطبيب الجراح الذى يباشر مهنته فى كل من عيادته الأصلية وعيادة والده – مع عدم الإخلال بالحظر المنصوص عليه بالقانون رقم 51 لسنة 1981 بتنظيم المنشآت الطبية، أو كأن يتوفى المستأجر تاجر الأقمشة فيبقى الوارث على هذه التجارة فى المكان المؤجر على الرغم من أنه يعمل حائكا فى مكان آخر يستأجره[1].

وإذا لم يتمكن الورثة من إدارة العين أو استغلالها لعدم درايتهم بنشاط مورثهم مما قد يعرضهم للخسارة أو للمسئولية الجنائية فإن ذلك يكن مبررا تتوافر فيه الضرورة الملجئة لبيع المصنع أو المتجر الواجب توافرها وفقا لنص المادة 594. مدنى.

ويلاحظ أن الأماكن المؤجرة لمباشرة نشاط مهنى أو حرفى لا تعتبر – بصفة عامة – جدكا ولا يجوز بيعها طبقا للمادة 594 مدنى.

(انظر فى التفصيل بند 176 الجزء الرابع)

29- مناط إعمال حكم الفقرة الثانية من المادة (29) ألا يكون هناك اتفاق خاص بين المستأجر الأصلى وشركائه :

مناط إعمال حكم الفقرة الثانية من المادة (29) ألا يكون هناك اتفاق خاص بين المستأجر الأصلى وشركائه بشأن تنظيم الانتفاع بالمكان وكيفية استغلاله، كما لو كان هناك عقد إيجار من الباطن – طبقا للقانون – صادر من المستأجر إلى شركائه – فإن

(1) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص286 – العطار فى شرح أحكام الإيجار ص574.

استمرار الشركاء فى العين يكون على سند من هذا العقد[2].

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«تقضى الفقرة الثانية من المادة 29 من قانون إيجار الأماكن رقم 49 لسنة 1977 بأنه إذا 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. ومناط إعمال حكم هذه الفقرة ألا يكون هناك اتفاق خاص بين المستأجر الأصلى وشركائه بشأن تنظيم الانتفاع بالمكان وكيفية استغلاله، فإذا ما ثبت أن وضع يد الشركاء على العين المؤجرة يستند إلى عقد إيجار من الباطن صادرا لهم من المستأجر الأصلى فإنه هو الذى يحكم العلاقة بين طرفيها ويتعين استبعاد تطبيق حكم المادة المشار إليها....الخ».

(طعن رقم 1486 لسنة 52ق جلسة 1989/2/22)

30- التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين:

يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار جديد لمن لهم حق الاستمرار فى شغل العين، سواء أكانت العين مؤجرة للسكنى أم لمزاولة نشاط تجارى أم صناعى أم مهنى أم حرفى ذلك أن تحرير عقد الإيجار فضلا عن كونه دليلا كتابيا على حقهم فى الإجارة إذا ما نوزع فيها، فإن المستأجر قد يكون فى حاجة إلى العقد المكتوب للاستعانة به فى الإفادة ببعض المرافق أو الخدمات كتركيب تليفون أو تلكس بالعين أو لتوصيل المياه والكهرباء، فإذا امتنع المؤجر عن تحرير العقد، كان للمستفيدين من الامتداد اللجوء إلى القضاء والحصول على حكم بإثبات التعاقد، كما يحق لهم عند توافر الاستعجال الالتجاء إلى القضاء المستعجل كأن يرغب شاغل العين فى أن يدخل بها خط تلكس أو تليفون تقتضيه طبيعة أعماله وأن يكون من اللازم تقديم

(2) يراعى ما سيجىء ببند (45) بالنسبة لوضع الشريك الحالى.

عقد الإيجار للحصول على ذلك[3]. وإذا تعدد الأقارب الذين يثبت لهم الحق فى الامتداد القانونى من بعد المستأجر واتفقوا فيما بينهم على تخصيص هذا الحق لبعضهم، اعتبر الآخرون نازلين عن حقهم ولم يجز لهم الرجوع إليه بعد ذلك، ويحرر عقد الإيجار بالتالى باسم من اتفق على تخصيص الحق له.

أما إذا لم يتفقوا على تخصيص الحق فى الإيجار إلى بعضهم، واختلفوا فى تحديد نصيب كل منهم فى العين المؤجرة، جاز لهم اللجوء إلى القضاء ليخصص لكل منهم جزءا من العين المؤجرة يستعمل فيه حقه فى الامتداد القانونى[4].

إلا أن المؤجر لا يملك تحرير عقد الإيجار لأحدهم دون الباقين الذين تتوافر فيهم شروط المادة إلا برضاء هؤلاء جميعا. ولذلك يحسن توقيع جميع المستفيدين على عقد الإيجار كشهود حتى تنتفى مسئولية المؤجر، وحتى نزول صفتهم على العين المؤجرة، فلا يكون لهم حق البقاء فيها أو العودة إليها إلا على أساس صفة الضيافة على من بقى فى العين[5].

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «النص فى المادة 21 من قانون إيجار الأماكن السابق رقم 52 لسنة 1969 – المقابلة للمادة 29 من القانون الحالى رقم 49 لسنة 1977 على تحديد المستفيدين من امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه للعين يدل على أن حق الإجارة فى هذه الحالة ينتقل وبقوة القانون لصالح هؤلاء المستفيدين دون غيرهم يشتركون معا فى الانتفاع بكامل العين المؤجرة فإذا ما ترك أحدهم الإقامة فيها خلص الحق للأخرين فى شغل العين ويحق لهم طرد الغير الذى يحول دون انتفاعهم بغير سند».

---

(3) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص273.
(4) فاضل حبشى الامتداد القانونى لعقود الإيجار ص152 وما بعدها.
(5) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص275.

(طعن رقم 994 لسنة 52ق جلسة 1989/4/26)

2- «وفاة المستأجر أو تركه العين. انتقال الإجارة لصالح المستفيدين من حكم المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 دون غيرهم ترك أحدهم الإقامة فيها أثره. استقلال الآخرين بشغل العين وزوال صفته كمستفيد».

(طعن رقم 4751 لسنة 61ق جلسة 1995/5/11)

3- «عقد الإيجار. عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه للعين. امتداده لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك م29 ق49 لسنة 1977. مؤداه التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم والتزام الآخرين بالتضامن بأحكام العقد دون حق لأحدهم بالانفراد بالإقامة بالعين المؤجرة. تعاقد المؤجر مع أحدهم دون الباقين. اعتبار ذلك إيجارا ثانيا باطلا مطلقا. علة ذلك».

(طعن رقم 2605 لسنة 69ق جلسة 2006/6/7)

(طعن رقم 6158 لسنة 75ق جلسة 2005/12/21)

4- «وفاة المستأجر أو تركه للعين. انتقال الإجارة لصالح المستفيدين من حكم المادة (2/29) المعدلة برقم 6 لسنة 1977 دون غيرهم. ترك أحدهم الإقامة فيها. أثره. استقلال الآخرين. بشغل العين».

(طعن رقم 5073 لسنة 75ق جلسة 2006/2/1)

وحتى لا يضار المؤجر، فقد أقام النص التضامن بين المستفيدين وذلك فى كافة أحكام العقد، وبالتالى يحق للمؤجر أن يطالب أيا منهم بالأجرة كلها، أما العلاقة بين المستفيدين بعضهم البعض فهذه يحكمها اتفاقهم أو نصوص أخرى[6].

وترتيبا على ما تقدم قضت محكمة النقض بأن:

1- «حكم المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 وإن كان متعلقا بالنظام

(6) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص575.

العام إلا أنه ينظم علاقة أقارب المستأجر بالمؤجر مما يحول بينه وبين اعتبار عقد الإيجار منتهيا بوفاة المستأجر إذا ما توافرت فى هؤلاء الأقارب الشروط المنصوص عليها فى القانون دون أن يمتد حكمه إلى تنظيم العلاقة بين هؤلاء الأقارب فيما يكون لهم من حقوق متبادلة».

(طعن رقم 339 لسنة 46ق جلسة 1980/3/1)

2- «النص فى المادة 21 من قانون إيجار الأماكن السابق رقم 52 لسنة 1969 – المقابلة للمادة 29 من القانون الحالى رقم 49 لسنة 1977 – على تحديد المستفيدين من امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه للعين يدل على أن حق الإجارة فى هذه الحالة ينتقل وبقوة القانون لصالح هؤلاء المستفيدين دون غيرهم يشتركون معا فى الانتفاع بكامل العين المؤجرة فإذا ما ترك أحدهم الإقامة فيها خلص الحق للآخرين فى شغل العين ويحق لهم طلب طرد الغير الذى يحول دون انتفاعهم بغير سند».

(طعن رقم 944 لسنة 52ق جلسة 1989/4/6)

وإذا توفى المؤجر قبل تحرير عقد الإيجار للمستفيدين، فإن التزامه بتحرير العقد ينتقل إلى تركته ويدخل ضمن عناصرها ويجوز رفع دعوى تحرير العقد على أحد ورثته بصفته ممثلا للتركة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ 1988/6/29 فى الطعن رقم 420 لسنة 52ق بأن:

«إذا كانت دعوى المطعون ضدها الأولى بطلب تحرير عقد إيجار عن شقة النزاع تسند إلى امتداد عقد المستأجر الأصلى لها المبرم من مورث الطاعن «مالك العين» تطبيقا لنص المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وباعتبارها مساكنة له وهو التزام يتعلق بالعين المؤجرة ينتقل إلى تركة المؤجر ويدخل ضمن عناصرها ومن ثم فإن الدعوى تعتبر موجهة إلى تركته ويكون الطاعن باعتباره أحد هؤلاء الورثة

ممثلا للتركة ونائبا عن سائر الورثة بما يصح توجيه الدعوى إليه وحده. وإذ كانت المطعون ضدها الأولى هى صاحبة صفة فى الدعوى لمطالبتها بحق تدعيه لنفسها متعلقا بالعين محل النزاع فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من أو على غير ذى صفة لا يكون قد خالف القانون».

ولا يلزم اختصام جميع ورثة المستأجر فى دعوى الإخلاء لانتهاء العقد بوفاة المستأجر، لأن مناط استمرار عقد إيجار المسكن بعد وفاة المستأجر الأصلى لمن عددتهم المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة لا وراثتهم له.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«استمرار عقد إيجار المسكن بعد وفاة المستأجر الأصلى لمن عددتهم المادة 29 ق49 لسنة 1977. مناطه إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة لا وراثتهم له. مؤداه. عدم وجوب اختصام جميع الورثة فى دعوى الإخلاء لانتهاء العقد بوفاة المستأجر».

(طعن رقم 5135 لسنة 63ق جلسة 1994/6/8)

(طعن رقم 2511 لسنة 65ق جلسة 1996/2/7)[7].

31- زوال صفة المستأجر بتركه العين:

---

(7) **وقارن ما قضت به محكمة النقض من أنه:**

«تدخل بعض من لم يختصم من الورثة فى مرحلة الاستئناف ليتمسكوا بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى كامل صفة وينضموا إلى المستأنفين فى طلب رفض الدعوى، ليس من شأنه أن يصحح إجراءات رفع الدعوى أمام محكمة أول درجة وإلا كان ذلك تفويتا لدرجة من درجات التقاضى وبدءا لدعوى جديدة أمام محاكم الاستئناف، بما يخالف مبدأ التقاضى على درجتين».

(طعنان رقما 206، 208 لسنة 71ق جلسة 2002/10/28)

إذا ترك المستأجر العين للأقارب والأصهار[8] المذكورين بالمادة فإن علاقته بالمؤجر تنتهى لأن صفته كمستأجر تكون قد زالت، ويحل المستفيدون من الامتداد القانونى محله فى العلاقة الإيجارية، وبالتالى فإن صدور حكم بإخلاء المستأجر الأصلى بعد تركه العين لا حجية له على من امتد العقد إليهم[9].

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «ولئن كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المقيمين مع المستأجر ممن لهم حق الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الإيجار فى حالتى الوفاة أو الترك لا يعتبرون مستأجرين أصليين للعين فلا تترتب فى ذمتهم – خلال مشاركتهم فى السكن – أية التزامات قبل المؤجر بل يبقى المستأجر هو الطرف الأصيل والوحيد فى التعامل مع المؤجر حتى إذا ما أخل بالتزاماته جاز للمؤجر مقاضاته دون اختصام المقيمين معه، ويكون الحكم الصادر ضده فى هذه الحالة حجة عليه وعليهم. إلا أنه إذا ما ترك المستأجر العين لمن كان مقيما معه – من زوجة أو أولاد – فإنهم يستفيدون من امتداد الإيجار لصالحهم بقوة القانون إعمالا لحكم المادة 21 من القانون رقم 52 لسنة 1969 ويكون لهم منذ الترك جميع الحقوق الناشئة عن العلاقة الإيجارية كما يلتزمون بالتضامن فيما بينهم بكافة الالتزامات المترتبة عليها بما يستوجب اختصامهم عند مقاضاتهم بشأنها، أما المستأجر التارك فتزول عنه بالترك صفته كمستأجر ويصبح بالتالى خارجا عن العلاقة الإيجارية بحيث لا تجوز مطالبته أو اختصامه فى شأنها وإلا كانت المطالبة غير مقبولة لرفعها على غير ذى صفة وكان الحكم الصادر ضده فيها غير ذى حجة على المقيمين فيها ولو أضحى نهائيا ولا يكون له بالتالى أى أثر على قيام حقهم فى العين وبقاء علاقتهم الإيجارية عنها. مما مؤداه أنه يمتنع على المؤجر فى هذا الحالة الاستناد

(8) لاحظ الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا والمنشورة ببند (12).
(9) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص575.

إلى ذلك الحكم فى تأجير هذه العين إلى الغير وإلا وقع تأجيره اللاحق باطلا بطلانا مطلقا إعمالا لنص المادة 16 من القانون رقم 52 لسنة 1969».

(طعن رقم 507 لسنة 47ق جلسة 1981/6/13)

2- «ترك المستأجر العين لمن لهم حق الانتفاع بالامتداد القانونى. أثره. زوال صفته كمستأجر وحلول المستفيدين من الامتداد القانونى محله فى العلاقة الإيجارية. صدور حكم بشأنها ضد المستأجر الأصلى. بعد تركه العين. لا حجية له قبل من امتد إليهم العقد».

(طعن رقم 3246 لسنة 60ق جلسة 1994/11/20)

3- «ترك المستأجر العين لصالح المستفيدين من حكم المادة 29 ق49 لسنة 1977. أثره. زوال صفته كمستأجر وحلول المستفيدين من الامتداد القانونى محله فى العلاقة الإيجارية. مؤدى ذلك. إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم. التنازل الصادر منه بعد تركه العين لا أثر له».

(طعن رقم 4381 لسنة 61ق جلسة 1996/3/11)

4- «المقيمون مع المستأجر ممن لهم حق الانتفاع بالامتداد القانونى. عدم اعتبارهم مستأجرين أصليين. ترك المستأجر العين لهم. أثره. زوال صفته كمستأجر وحلول المستفيدين من الامتداد القانونى محله فى العلاقة الإيجارية».

(طعن رقم 3201 لسنة 62ق جلسة 1996/3/28)

5- «المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أنه إذا ما ترك المستأجر العين لمن كان مقيما معه من أقاربه الذين عددته المادة 1/29 من القانون 49 لسنة 1977 فإنهم يستفيدون من امتداد الإيجار لصالحهم بقوة القانون إعمالا لحكم المادة المذكورة ويكون لهم منذ الترك جميع الحقوق الناشئة عن العلاقة الإيجارية. أما المستأجر التارك فتزول عنه بالترك صفته كمستأجر ويصبح بالتالى خارجا عن العلاقة الإيجارية وعلى ذلك فإن القضاء بإخلائه لا يحمل على معنى فسخ الإجارة التى ظلت

قائمة حتى تاريخ تركه العين إلى المستفيدين وإنما يعد أثرا مترتبا على زوال صفته كمستأجر وصيرورته بالترك غير صاحب حق فى الانتفاع بالعين المؤجرة. ويكون الحكم الصادر ضده غير ذى حجية على المقيمين فيها ولو أضحى نهائيا ولا يكون له بالتالى أى أثر على قيام حقهم فى العين وبقاء علاقتهم الإيجارية عنها».

(طعن رقم 411 لسنة 70ق جلسة 2012/1/18)

32- حكم المادة (29) يتعلق بالنظام العام:

الحكم الذى أتت به المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977، ومن قبلها المادة 21 من القانون 52 لسنة 1969 مما يتعلق بالنظام العام، ومن ثم لا يجوز الاتفاق فى عقد الإيجار على عدم جواز إعمال حكم هذه المادة ولو توافرت شروطها.

كما لا يجوز التعويل على ما جاء بالعقد من أنه أبرم لسكنى المستأجر وعائلته فى امتداد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين إذا ثبت أن القريب المتمسك بالامتداد لم تكن له إقامة مستقرة بعين النزاع عند الوفاة والترك.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «يدل نص المادة (2/21) من القانون رقم 52 لسنة 1969 على أن المشرع قد وضع لتنظيم الحق فى الانتفاع بالاستمرار القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر شروطا وأحكاما أوردها نص المادة 21 آنف الذكر، مستهدفا بذلك اعتبارات تتعلق بالنظام العام، وتحقيق التوازن بين حقوق المستأجر وبين حقوق المؤجر، وبالتالى فلا يصح إعمال ما يكون واردا فى عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بهذا القانون والتى انتهت مدتها الاتفاقية – كشأن العقد مثار النزاع وعلى ما يفيده سياق الحكم المطعون فيه – من شروط مغايرة لأحكامه، إذ فى ذلك خروج على ما اعتبره القانون من الأحكام المتعلقة بالنظام العام، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وأعمل على واقعة النزاع حكم المادة (1/21) من القانون رقم 52 لسنة 1969 والتى تنطبق – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة –

على العقود السارية وقت العمل بها، فأقام قضاءه بعدم استمرار العقد على أنه لم تكن للطاعن إقامة ثابتة بعين النزاع عند وفاة المستأجرة، ولم يأخذ فى ذلك بما ورد بعقد الإيجار من أنه أبرم لسكناها وعائلتها، واطرح بذلك ضمنا ادعاء الطاعن بأنه كان من المساكنين لها، فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 1084 لسنة 49ق جلسة أول نوفمبر سنة 1984)

2- «العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى. إشراك المستأجر لآخرين معه فى النشاط. أثره. امتداد عقد الإيجار لصالح شركاء المستأجر فى حالة وفاته أو تركه العين ولو تضمن العقد شرطا يخالف ذلك أو كانت الشركة من شركات الواقع لم يتم تسجيلها أو شهرها (م2/29، 3 ق49 لسنة 1977)».

(طعن رقم 3535 لسنة 61ق جلسة 1995/4/12)

3- «حق المستفيد من امتداد عقد الإيجار مستمد من القانون مباشرة تعلقه بالنظام العام. مؤداه. بطلان الاتفاق مسبقا مع المستأجر حال حياته بعدم إعماله».

(طعن رقم 813 لسنة 58ق جلسة 1995/2/9)

ولكن هذا الحق شخصى مقرر للورثة أو الشركاء فلا يجوز لغيرهم التحدى به أمام القضاء.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر الأصلى المقيمين معه عند الوفاة أو الترك. م29 ق49 لسنة 1977. حق شخصى مقرر لهم لا يجوز لغير هؤلاء التحدى به أمام القضاء».

(طعن رقم 5127 لسنة 62ق جلسة 1993/11/17)

(طعن رقم 5135 لسنة 63ق جلسة 1994/6/8)

2- «حق المستفيدين من امتداد عقد الإيجار إليهم فى حالة وفاة المستأجر. مستمد من القانون مباشرة. مؤدى ذلك لا يجوز لغيرهم أن يتنازل عن هذا الحق

نيابة عنهم إلا فى حدود القانون».

(طعن رقم 813 لسنة 58ق جلسة 1995/2/9)

3- «نيابة الوصى عن القاصر. نيابة قانونية. تجاوز الوصى حدود نيابته. أثره. عدم انصراف أثر التصرف إلى القاصر (مثال تنازل الوصى عن حق الوصى فى امتداد عقد الإيجار إليه».

(طعن رقم 1644 لسنة 61ق جلسة 1995/3/22)

(ذات المبدأ طعن رقم 872 لسنة 51ق جلسة 1982/5/13)

4- «تنازل والدة الطاعنين بصفتها وصية عليهما عن عقد الإيجار للمالك بعد وفاة المستأجر دون إذن المحكمة. عدم سريانه فى حق القاصرين. القضاء برفض دعوى عدم نفاذ هذا التصرف استنادا إلى عدم استلزام صدور إذن مسبق من المحكمة باعتبار عقد الإيجار لا يدخل ضمن التركة. خطأ فى القانون».

(طعن رقم 1644 لسنة 61ق جلسة 1995/3/22)

33- عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلى للعين التى كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها. وسقوط الفقرة الثالثة منها فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى هؤلاء الشركاء:

قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 1996/7/6 فى القضية رقم 4 لسنة 15 قضائية «دستورية» بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلى للعين التى كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا، فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها، وبسقوط فقرتها الثالثة فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى هؤلاء

الشركاء، وقد نشر الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ 28 يولية سنة 1996 بالعدد (28).

(راجع فى آثار الحكم الصادر بعدم الدستورية الجزء الثانى بند 8 وننشر الحكم بأسبابه كاملا فيما يأتى:

بعد الإطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن المدعى عليه الأول، كان قد استأجر من المدعى عينا فى العقار رقم 56 شارع خالد ابن الوليد – سيدى بشر، اتخذها محلا للبقالة ومخزنا. وإذ تنازل مستأجر هذه العين عنها إلى المدعى عليه الثانى، مخالفا بذلك الشرط الفاسخ الصريح الوارد بالعقدين الصادرين فى شأنهما بتاريخ 24 و1987/8/25 على التوالى، فقد أقام المدعى دعويين: **أولاهما:** برقم 1242 لسنة 1990 مدنى إسكندرية كلى ضد المدعى عليهما الأول والثانى، طالبا الحكم بطردهما من عين النزاع وقد قضى فى هذه الدعوى بشطبها بعد أن تراخى المدعى عن متابعتها مما حمل المدعى عليه الثانى على تجديدها، ومطالبته المدعى بالسير فيها. فضلا عن إقامته دعوى فرعية ضد المؤجر والمستأجر الأصلى (المدعى عليه الأول) يطلب فيها إلزام المؤجر بأن يحرر له عقد إيجار فى شأن هذه العين. **ثانيهما:** دعواه المقيدة برقم 3416 لسنة1990 مدنى كلى إسكندرية التى أقامها ضد المدعى عليهما الأول والثانى مطالبا فى شقها المستعجل برفض الحراسة القضائية على هذه العين، وفى الموضوع بطردهما منها.

ونظرا لارتباط هاتين الدعويين، فقد قررت محكمة الموضوع ضمهما ليصدر فيهما حكم واحد. وقد صدر حكمها هذا بجلستها المعقودة فى 1991/12/10 قاضيا برفض طلبات المدعى جميعها فى الدعويين اللتين أقامهما، وفى موضوع الدعوى الفرعية التى أقامها المدعى عليه الثانى ضد المؤجر والمدعى عليه الأول بإلزام

مؤجر العين بأن يحرر لرافعها عقد إيجار فى شأنها بالشروط ذاتها.

وإذ لم يرتض المدعى هذا الحكم، فقد طعن عليه استئنافيا تحت رقم 99 لسنة 48 قضائية إسكندرية، ثم دفع أثناء نظر هذا الطعن بعدم دستورية الفقرتين الثانية والثالثة من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع. وخولته رفع الدعوى الدستورية، فقد أقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة 9 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تنص على ما يأتى:

فقرة أولى.....

فقرة ثانية: «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».

فقرة ثالثة: «وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى الاستمرار فى شغل العين، ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد».

وحيث أن المصلحة الشخصية المباشرة – وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة فى الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الحكم الصادر فى المسائل الدستورية، لازما للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع، وكان محور النزاع الموضوعى يدور حول أمرين متعارضين:

أولهما: حق المؤجر فى طرد المدعى عليهما الأول والثانى من عين النزاع – وهى محل لمباشرة نشاط تجارى – بعد أن تركها أولهما – وهو مستأجرها –

لثانيهما باعتباره كان شريكا فى استعمالها.

ثانيهما: حق المدعى عليه الثانى فى الاستمرار فى شغل هذه العين لاستعمالها فى ذات نشاطها السابق مع إلزام المؤجر بأن يحرر له عنها عقد إيجار يكون فيه أصيلا.

وحيث إن طرد المدعى عليهما الأول والثانى من العين المؤجرة، يفترض أن يكون الامتداد القانونى لعقد إيجارها المقرر بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 29 لسنة 1977 مخالفا للدستور، وهو ما يعنى أن المصلحة الشخصية المباشرة للمدعى فى إنفاذ هذا الطرد، لا ترتبط إلا بنص هذه الفقرة، ذلك أن الحكم بعدم دستوريتها يعنى تجريدها من قوة نفاذها، فلا يقوم للمدعى عليه الثانى بموجبها حق فى استمرار استعمال هذه العين فى مباشرة النشاط التجارى المتعلق بها، بل ينعدم هذا الحق وجودا، ليكون زواله مسقطا كذلك وبحكم الاقتضاء العقلى – لحق المدعى عليه الثانى فى أن يلزم المؤجر بأن يحرر له عقدا جديدا فى شأنها، يكون بمقتضاه مستأجرا لها.

وحيث إن المدعى ينعى على النص المطعون فيه، مخالفته أحكام المواد 8 و34 و40 و57 من الدستور، ذلك أنه أخل بالحماية التى كفلها الدستور لحق الملكية، وأهمل حقوق المؤجره فى غير ضرورة، بأن أعرض عنها، مضحيا بها، مغلبا عليها حقوق غرباء عن العلاقة الإيجارية، كافلا استمرار استعمالهم للعين المؤجرة والتسلط عليها حتى بعد تخلى مستأجرها الأصلى نهائيا عنها، ليفرض على مؤجرها – وبالمخالفة لشروط عقد الإيجار– التعامل مع أشخاص لا يرتضيهم بصفتهم مستأجرين لها، حال أن اعتبارهم أطرافا فى العلاقة الإيجارية، لم يكن ملحوظا أصلا عند إبرامها، بما يناقض مبدأ سلطان الإرادة، ويهدم كذلك حرية الاختيار قوام النفس البشرية، وأساس آدميتها. كذلك أخل النص المطعون فيه بمبدأ تكافؤ الفرص، وبالمساواة أمام القانون، حين مايز بين فئتين من المؤجرين على

غير أسس موضوعية، فبينما قضى باستمرار عقد الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلى فى العين المؤجرة المتخذة مقرا لمزاولة نشاط تجارى، دون أن يرتب لمالكها أى حق قبلهم، فإن الفقرة الأولى من المادة 20 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تخول مالك العين المؤجرة- إذا قام مستأجرها ببيع المتجر أو المصنع الذى أنشىء بها أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى – الحصول على 50% من ثمن البيع أو مقابل التنازل حسب الأحوال، بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين.

وحيث إن البين من مضبطة الجلسة السابعة والسبعين لمجلس الشعب المعقودة فى 30 من يوليو 1977، إبان الفصل التشريعى الثانى دور الانعقاد الأول، أن النص المطعون فيه لم يكن واردا أصلا فى مشروع الحكومة، بل ذكر بعض الأعضاء بلجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب، أن ثمة أماكن مؤجرة لمزاولة مهنة حرة لم يتعرض لها المشروع بالتنظيم، وقد يوجد شركاء يزاولون مع مستأجر العين حرفتهم أو مهنتهم، وهم يريدون أن يحصنوا أنفسهم، فلا تنقطع صلتهم بالعين المؤجرة بعد وفاة مستأجرها واستجابة لهذا الاتجاه، عدل مقرر هذه اللجنة نص المادة 31 من المشروع، مضيفا إليها فقرة أخيرة تنص على أنه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة حرفة أو مهنة، فإن العقد لا ينتهى بوفاة المستأجر إذا بقى يزاول فيها نفس الحرفة أو المهنة زوجه أو أحد أولاده الذين تتوافر فيهم شروط المزاولة. بيد أن الصورة الأخيرة التى أفرغ فيها النص المطعون فيه، هى التى تضمنها القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وهى تدل بنصها على أن شركاء مستأجر العين المتخذة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، يظلون مرتبطين بها، ولو تخلى هذا المستأجر نهائيا عنها، أيا كانت مدة شركتهم أو شكلها، ودون ما

ضرورة لشهر نظامها أو عقد تأسيسها وفقا للقانون.

وحيث إن مؤدى ما تقدم، أن النص المطعون فيه نص مستحدث خلت منه التشريعات المنظمة لإيجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977؛ وكان من المفترض – وعملا بنص المادتين 601 و602 من القانون المدنى – ألا يعتبر عقد الإيجار منتهيا بوفاة المستأجر أو المؤجر، وأن يكون لكل من المؤجر وورثة المستأجر – حق إنهاء العقد إذا كان الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر، أو كانت الاعتبارات الشخصية فى المستأجر هى التى دفعت المؤجر إلى التعاقد معه بحيث لا يصلح ورثته للحلول محله فى تحقيق الغرض من الإيجار؛ وكان إعمال القواعد العامة مؤداه أن دخول شركاء مع مستأجر العين التى يزاولون فيها نشاطا تجاريا أو مهنيا أو حرفيا أو صناعيا، لا يعتبر تأجيرا من الباطن أو تنازلا عن الإجارة، بل يظل المستأجر وحده – دون هؤلاء الشركاء – طرفا فى العلاقة الإيجارية التى ارتبط بها مع المؤجر، إلا أن النص المطعون فيه جاوز نطاق هذه القواعد، إذ اعتبر عقد الإيجار ممتدا بقوة القانون لصالح شركاء المستأجر فى العين المؤجرة التى كانوا يستخدمونها لأغراض لا صلة لها بالسكنى، ولو كان المستأجر الأصلى قد تخلى عنها، منهيا علاقته بها، وكان شركاؤه من غير ورثته.

وحيث إن الدستور – إعلاء من جهته لدور الملكية الخاصة، وتوكيدا لإسهامها فى صون الأمن الاجتماعى – كفل حمايتها لكل فرد – وطنيا كان أم أجنبيا – ولم يجز المساس بها إلا على سبيل الاستثناء، وفى الحدود التى يقتضيها تنظيمها، باعتبارها عائدة – فى الأعم من الأحوال – إلى جهد صاحبها بذل من أجلها الوقت والعرق والمال، وحرص بالعمل المتواصل على إنمائها، وأحاطها بما قدره ضروريا لصونها، معبدا بها الطريق إلى التقدم، كافلا للتنمية أهم أدواتها، محققا من خلالها إرادة الإقدام، هاجعا إليها لتوفر ظروفا أفضل لحرية الاختيار والتقرير، مطمئنا فى كنفها إلى يومه وغده، مهيمنا عليها ليختص دون غيره بثمارها

ومنتجاتها وملحقاتها، فلا يرده عنها معتد، ولا يناجز سلطته فى شأنها خصيم ليس بيده سند ناقل لها، ليعتصم بها من دون الآخرين، وليلتمس من الدستور وسائل حمايتها التى تعينها على أداء دورها، وتقيها تعرض الأغيار لها سواء بنقضها أو بانتقاصها من أطرافها. ولم يعد جائزا بالتالى أن ينال المشرع من عناصرها، ولا أن يغير من طبيعتها أو يجردها من لوازمها، ولا أن يفصلها عن أجزائها أو يدمر أصلها، أو يقيد من مباشرة الحقوق التى تتفرع عنها فى غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية. ودون ذلك تفقد الملكية ضمانتها الجوهرية، ويكون العدوان عليها غصبا، وافتئاتا على كيانها أدخل إلى مصادرتها.

وحيث إن الملكية – فى إطار النظم الوضعية التى تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة – لم تعد حقا مطلقا، ولا هى عصية على التنظيم التشريعى، وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها، ومن ثم ساغ تحميلها بالقيود التى تتطلبها وظيفتها الاجتماعية، وهى وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ، ولا تفرض نفسها تحكما، بل تمليها طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التى ينبغى رصدها عليها، محددة على ضوء واقع اجتماعى معين، فى بيئة بذاتها، لها مقوماتها وتوجهاتها.

وحيث إن الحماية التى فرضها الدستور للملكية الخاصة، تمتد إلى كل أشكالها لتقيم توازنا دقيقا بين الحقوق المتفرعة عنها والقيود التى يجوز فرضها عليها، فلا ترهق هذه القيود تلك الحقوق لتنال من محتواها، أو تقلص دائرتها، لتغدو الملكية فى واقعها شكلا مجردا من المضمون، وإطارا رمزيا لحقوق لا قيمة لها عملا، فلا تخلص لصاحبها، ولا يعود عليه ما يرجوه منها إنصافا، بل تثقلها تلك القيود لتنوء بها، مما يخرجها عن دورها كقاعدة للثروة القومية التى لا يجوز استنزافها من خلال فرض قيود عليها لا تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وهو ما يعنى أن الأموال بوجه عام، ينبغى أن توفر لها من الحماية أسبابها التى تعينها على التنمية، لتكون

من روافدها، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازا أو إضرارا بحقوق الآخرين، متدثرين فى ذلك بعباءة القانون، ومن خلال طرق احتيالية ينحرفون بها عن مقاصده. وأكثر ما يقع ذلك فى مجال الأعيان المؤجرة التى تمتد عقودها بقوة القانون دون ما ضرورة، وبذات شروطها عدا المدة والأجرة، مما يحيل الانتفاع بها إرثا لغير من يملكونها، يتعاقبون عليها، جيلا بعد جيل، لتؤول حقوقهم فى شأنها إلى نوع الحقوق العينية التى تخول أصحابها سلطة مباشرة على شىء معين، وهو ما يعدل انتزاع الأعيان المؤجرة من ذويها على وجه التأبيد.

وما لذلك شرع الحق فى الملكية، ذلك أن الأصل فى الأموال – وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية فى مبادئها الكلية وركائزها الثابتة – أن مردها إلى الله تعالى، أنشأها وبسطها، وإليه مرجعها، مستخلفا فيها عباده الذين عهد إليهم بعمارة الأرض. وجعلهم مسئولين عما فى أيديهم من الأموال لا يبددونها أو يستخدمونها إضرارا. يقول تعالى ﴿ وَأَنفِقُواْ مِمَّا جَعَلَكُم مُّسْتَخْلَفِينَ فِيهِ ﴾. وليس ذلك إلا نهيا عن الولوغ بها فى الباطل، وتكليفا لولى الأمر بأن يعمل على تنظيمها بما يكفل المقاصد الشريعة التى ترتبط بها، والتى ينافيها أن يكون إنفاق الأموال عبثا أو إسرافا أو عدوانا أو متخذا طرائق تناقض مصالح الجماعة، أو تخل بحقوق للغير أولى بالاعتبار. وعلى ولى الأمر بالتالى – وصونا للملكية من تبديد عناصرها – أن يعمل من خلال التنظيم التشريعى، على ألا تكون نهبا لآخرين يلحقون بأصحابها ضررا بغير حق، أو يوسعون من الدائرة التى يمتد الضرر إليها، ليكون دفع الضرر قدر الإمكان لازما، فإذا تزاحم ضرران، كان تحمل أهونهما واجبا اتقاء لأعظمهما، وكلما كان الضرر بينا أو فاحشا، فإن رده يكون متعينا، بعد أن جاوز الحدود التى يمكن أن يكون فيها مقبولا.

وحيث إن ما تقدم مؤداه، أن لحق الملكية إطار محدد ينبغى أن تتوازن فيه المصالح ولا تتنافر، فلا يميل إلى الميزان عن الحق تغليبا لبعضها إعناتا، ولا

يجوز بالتالى أن يطلق المشرع القيود على الملكية من عقالها – بل يتعين أن يكون للحقوق التى تتفرع عنها دائرة لا يجوز اقتحامها، وبقدر منافاة هذه القيود للحدود المنطقية التى تقتضيها الوظيفة الاجتماعية للملكية، فإنها تنحل عدوانا على الأموال، وانتهابا لثمارها أو منتجاتها أو ملحقاتها، أو كل ذلك جميعا، لتؤول الملكية عدما.

ولئن كان الدستور قد نص فى المادة 34، على أن الملكية الخاصة التى يصونها، هى التى تتسم بنأيها عن الاستغلال وعدم انحرافها، وبتوافقها فى طرق استخدامها مع الخير العام للشعب، إلا أن هذين الشرطين لا ينفصلان عن الوظيفة الاجتماعية للملكية، بل يندرجان تحتها، ويعتبران من عناصرها، ويتعين بالتالى ردهما لينظم القانون أداء هذه الوظيفة بما لا يجاوز متطلباتها، وهو ما يعنى أن كل قيد على الملكية ينافى وظيفتها تلك، بحيث يستحيل رده إليها، أو اعتباره متعلقا بها، إنما يكون مخالفا للدستور، وعاطلا بالتالى عن كل أثر.

وحيث إن النص المطعون فيه – وإن كان يندرج تحت التشريعات الاستثنائية التى تدخل بها المشرع لمواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض – إلا أن طبيعتها الاستثنائية هذه التى درج المشرع على تنظيم العلائق الإيجارية من خلالها، على ضوء قواعد آمره لا يجوز الاتفاق على خلافها، لا تعصمها من الخضوع للدستور، ولا تخرجها من مجال الرقابة القضائية التى تباشرها هذه المحكمة فى شأن دستورية النصوص القانونية جميعها، حتى ما كان منها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، وبقدر ضرورة هذا التنظيم، واتصاله بمصالح جوهرية لا يجوز التفريط فيها، تتحدد لهذه النصوص مشروعيتها الدستورية.

وحيث إن من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن ما نص عليها الدستور فى المادة 7 من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعى، يعنى وحدة الجماعة فى بنيانها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق

بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها، واتصال روابط أفرادها ليكون بعضهم لبعض ظهيرا، فلا يتفرقون بددا، أو يتناحرون طمعا أو يتنابذون بغيا، وليس لفريق من بينهم بالتالى – ولو تذرع بنص فى قانون – أن يتقدم على غيره انتهازا، ولا أن ينال قدرا من الحقوق يعلو بها على غيره عدوانا، ولا أن يحرم من حق بهتانا، بل يتعين أن يكون نطاق الحقوق التى يتمتعون بها، محددا وفق أسس موضوعية، تقيم ميزانها عدلا وإنصافا.

وحيث إن الأصل فى مجال العلائق الإيجارية، هو أن يتحقق التضامن بين مؤجر العين ومستأجرها من الوجهة الاجتماعية، وأن تتكامل مصالحهما من زاوية اقتصادية، فلا تتآكل حقوق مؤجر العين التواء وإيثارا لمستأجرها، ولا ينقض مؤجرها على حقوق غيره عاصفا بها أو محددا مجال تطبيقها، وإلا كان كل منهما حربا على الآخر، ولا يجوز بالتالى أن يكون مغبون الأمس – وهو المستأجر – غابنا، ولا أن يكون تنظيم المشرع للعلائق الإيجارية فيما بين طرفيها، إجحافا وإعناتا لأيهما، فلا يُقسط فى الحقوق التى يكفلها لكل منهما، بل ينحاز لأحدهما افتئاتا على الآخر، ليحل الصراع بين هذين العاقدين بديلا عن التعاون بينهما.

وحيث إن النص المطعون فيه، يفترض لانتقال منفعة العين المؤجرة من مستأجرها الأصلى إلى شركائه فى النشاط ذاته، أن يكون هذا المستأجر قد تركها فعلا بعد قيام هذه الشركة، متخليا عن الاستمرار فيها لصالح هؤلاء الشركاء، وكان ينبغى بالتالى أن يكون هذا التخلى مبررا لقيام حق المؤجر فى طلب إخلائها بعد انقطاع اتصال هذا المستأجر بها، وعلى تقدير أن القيود الاستثنائية التى نظم بها المشرع العلائق الإيجارية إبان أزمة الإسكان، غايتها الحد من تصاعدها وغلواء تفاقمها، وهى بعد ضرورة تقدر بقدرها، ولا يجوز أن تتخطى دواعيها.

إلا أن المشرع قرر نقل منفعة العين المؤجرة إلى هؤلاء الشركاء سواء بوصفهم قد أصبحوا مستأجرين أصليين لها، أم باعتبار أن الحق فى استعمال العين

لمباشرة النشاط الذى كان يزاول فيها من قبل، قد امتد إليهم بحكم القانون، ليكفل لهؤلاء، مزية استثنائية يقتحم بأبعادها حق الملكية انتهاكا لمجالاتها الحيوية التى لا يجوز أن يمسها المشرع إخلالا بها، وهى بعد مزية يتعذر أن يكون المتعاقدان الأصليان قد قصدا إلى تقريرها ابتداء، أو أنهما عبرا – صراحة أو ضمنا – عن تراضيهما عليها، ذلك إن إرادتيهما – حقيقة كانت أم مفترضة – لا يمكن أن تحمل على اتجاهها أو انصرافها إلى إقحام أشخاص على العلاقة الإيجارية هم غرباء عنها، ومعاملتهم كأصلاء فيها، وإن كانوا دخلاء عليها، وليس من المتصور أن يكون مؤجر العين – وهو يملكها فى الأعم من الأحوال – قد عطل مختارا ونهائيا – الحقوق التى تتصل باستعمالها واستغلالها، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر.

وحيث إن ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليها، من أن مؤجر العين التى كان مستأجرها الأصلى يباشر فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو حرفيا أو مهنيا، يعتبر ملتزما قانونا – إذا تركها مستأجرها هذا – بأن يحرر لشركائه فى ذات نشاطها عقدا جديدا تؤول إليهم أصلا بمقتضاه الحقوق عينها التى كانت لمستأجرها الأول، وكان النص المطعون فيه لا يتضمن قيدا يحول دون انتقالها من بعد – حال تخليهم عن هذه العين – إلى من يشركونهم معهم فى استعمالها، وبوصفهم كذلك مستأجرين لها، فقد غدا من المتصور إطراد اتصال أجيالهم بما لا يفارقونها، ولو بَعُدَ العهد على العقد الأول، فلا ترد لصاحبها أبدا – ولو كان فى أمس الاحتياج لها – ما ظل زمامها بيد من يتداولونها، لا يتحولون عنها.

وليس ذلك إلا تعظيما لحقوقهم يكاد أن يلحقها بالحقوق العينية التى يباشر صاحبها بموجبها ووفقا للقانون سلطة مباشرة عن شىء معين، ليستخلص منه فوائده دون وساطة أحد، وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن من

المفترض أن يكون طرفاها فى اتصال دائم طوال مدتها، مما اقتضى ضبطها تحديدا لحقوقهما وواجباتها، وهى فوق هذا تقع على منفعة الأموال المؤجرة لا على ملكيتها، ولا ترتب للمستأجر غير مجرد حقوق شخصية يباشرها قبل المدين.

وحيث إن النص المطعون فيه، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية، لتعلو عليها مصالح المستأجر التى رجحها المشرع، وجعل كفتها هى الأثقل، ومن شأن حمايتها، حرمان مؤجر العين منها حرمانا مؤبدا ترتيبا على انتقال منفعتها إلى الغير انتقالا متتابعا متصلا وممتدا فى أغوار الزمن، وهو بعد انتقال لا يعتد بإرادة المؤجر فى معدنها الحقيقى، بل يعتبر العقد – بعد تخلى مستأجر العين الأصلى عنها – ممتدا بقوة القانون بنفس شروطه الأصلية عدا المدة والأجرة، وهى بعد شروط ما كان المؤجر ليقبلها فى شأن هذه العين، لو لم يفرضها المشرع ملغيا حقه فى استعمالها واستغلالها من جديد فى الأوجه التى يراها.

وحيث إن النص المطعون فيه، يفتح فوق هذا أبوابا عريضة للتحايل ينفذ الانتهاز منها، ويتعذر دفعها أو توقيها، ذلك أن مباشرة أشخاص جدد لذات النشاط الذى كان مزاولا فى العين المؤجرة لغير أغراض السكنى، قد لا يكون منبئا عن قيام اتفاق فيما بين مستأجرها الأصلى وبينهم لتكوين شركة يضيفون من خلالها حصصهم إلى أموال يستغلها هذا المستأجر فعلا فى نشاطها، متقاسمين أرباحها وخسائرها، كل بقدر نصيبه فيها بما يوحد مصالحهم فى شأنها ويكتل جهودهم من أجل صول أهدافها، بل ساترا لعقد حقيقى يتغيا مستأجر العين الأصلى بمقتضاه – ومقابل عوض يختص به من دون المؤجر – إحلال آخرين محله فى الاستئثار بهذه العين، تسلطا على نشاطها وانفرادا بتسييره، فلا يقوم أصلا العقد الظاهر فى نية عاقديه، بل تعود على هؤلاء الأغيار وحدهم منافعها، ليكون القول بانضمامهم إليه فى مباشرة هذا النشاط من خلال شركتهم، منتحلا، وحتى فى الأحوال التى يقوم الدليل فيها على أن وجود شركاء فى العين المؤجرة ليس صوريا، وأن استمرارهم

فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى المستأجر الأصلى عنها، يكفل استثمارا أفضل للأموال التى رصدوها عليها، إلا أن هذا الاعتبار وحده لا يسوغ العدوان على الملكية، ولا يجوز أن ينال من الحقوق المتفرعة عنها بما يجرد أصحابها كليا من مباشرة سلطتهم فى استعمال الشىء محلها فى الأغراض التى يطلبونها، ذلك أن تراكم الثروة لا يتأتى إلا بحمايتها والتمكين من أسبابها، وليس من بينها أن تكون حقوق الأغيار فى الانتفاع بالعين المؤجرة، أولى من سلطان أصحابها عليها، ما لم يكن ذلك لمصلحة اجتماعية جوهرية لا يجوز الإخلال بها.

ولا كذلك النص المطعون فيه الذى فرض على مؤجر العين – ودون ما ضرورة – امتدادا قانونيا لعقد إجارتها، ولو كان ذلك لخدمة ذات نشاطها، بل يتعين أن يكون العقد – وباعتباره تصرفا قانونيا وعملا إراديا – بديلا عن هذا التدخل التشريعى، ليحدد المؤجر بمقتضاه من يدخلون إلى العين بعد تخلى مستأجرها الأصلى عنها، والشروط التى يتراضون عليها لمباشرة مهنتهم أو حرفتهم أو تجارتهم أو صناعتهم فيها، إذا لم يؤثر هو أن تعود إليه لاستعمالها واستغلالها فى الأوجه التى يراها.

وحيث إن ما تقدم مؤداه أن النص المطعون فيه، ينحل إلى عدوان على الملكية من خلال نقض بعض عناصرها – وهو بذلك لا يندرج تحت تنظيمها، بل يقوم على إهدار كامل للحق فى استعمالها واستغلالها، ملحقا بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش، فقد أنشأ هذا النص حقوقا مبتدأة – بعيدة فى مداها – منحها لشركاء المستأجر الأصلى الذين اختصهم دون مسوغ، واصطفاهم فى غير ضرورة، بتلك المعاملة التفضيلية التى تقدم المنفعة المجلوبة على مخاطر المفاسد ودرء عواقبها، حال أن دفع المضرة أولى اتقاء لسوءاتها وشرورها، ولأن الأصل حين تتزاحم الأضرار على محل واحد، أن يكون تحمل أخفها، لازما دفعا لأفدحها.

وكان ينبغى – من ثم – أن يترسم النص المطعون فيه تلك الضوابط التى

تتوازن من خلالها العلائق الإيجارية بما يكون كافلا لمصالح أطرافها غير مؤد إلى تنافرها، ليقيمها على قاعدة التضامن الاجتماعى التى أرستها المادة 7 من الدستور، والتى تؤكد الجماعة من خلالها القيم التى تؤمن بها، وترعى استقرارها، وهى حدود ما كان يجوز أن يتخطاها المشرع، وإلا كان منافيا المقاصد الشرعية التى ينظم ولى الأمر الحقوق فى نطاقها، بما يصم الفقرة الثانية من النص المطعون فيه – فى الحدود المتقدم بيانها – بعيب مخالفة أحكام المواد 2 و7 و32 و34 من الدستور.

وحيث إن الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الثانية – فى هذا النطاق – يعنى سقوط فقرتها الثالثة– المرتبطة بها ارتباطا لا يقبل التجزئة – فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى شركاء المستأجر الأصلى الذين يباشرون ذات النشاط التجارى أو الصناعى أو الحرفى أو المهنى فى العين التى تخلى عنها.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلى للعين التى كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا، فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها، وبسقوط فقرتها الثالثة فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى هؤلاء الشركاء، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر **رئيس المحكمة**

وترتيبا على ذلك قضت محكمة النقض بأن:

«إذا كانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت فى القضية رقم 4 لسنة 15 ق دستورية بجلسة 1996/7/6 بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون

رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلى للعين التى كان يزاول فيها نشاط تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا فى ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها وبسقوط فقرتها الثالثة فى مجال تطبيقها بالنسبة لهؤلاء الشركاء. مما مؤداه أن عقد إيجار العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى لا يمتد إلى شريك المستأجر الأصلى إذا تخلى عنها المستأجر الأصلى لشريكه. ولما كان الطاعن يتمسك فى دفاعه فى دعوى الإخلاء وفى طلب تحرير عقد إيجار له عن عين النزاع بامتداد عقد الإيجار إليه بعد أن تخارج المطعون ضده الثانى – المستأجر الأصلى – من الشركة التى كانت قائمة بينهما طبقا للمادة 2/29 من القانون 49 لسنة 1977. وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى تأييد حكم محكمة الدرجة الأولى بالإخلاء وبرفض دعوى ثبوت العلاقة الإيجارية استنادا إلى ثبوت تخلى المطعون ضده الثانى للطاعن نهائيا عن العين المؤجرة وعدم صلاحية ما قدم فيها من أوراق للتدليل على موافقة المطعون ضدها الأولى على تأجير العين محل النزاع للطاعن وهو قضاء يوافق حكم المحكمة الدستورية العليا على ما سلف بيانه، فإن النعى على الحكم بأسباب الطعن أيا كان وجه الرأى فيها يكون غير منتج وبالتالى غير مقبول».

(طعن رقم 3843 لسنة 64ق جلسة 1999/11/11)

(المرحلة الثالثة)

امتداد الإيجار إلى ورثة المستأجر حتى الدرجة الثانية بعد تعديل القانون رقم 49 لسنة 1977 بالقانون رقم 6 لسنة 1997

34- تعديل الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 بالقانون رقم 6 لسنة 1997 :

صدر القانون رقم 6 لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية[1].

ونصت مادته الأولى على أن :

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتى:

«فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم».

واعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة[2].

---

(1) الجريدة الرسمية – العدد (12 مكرر) فى 26 مارس سنة 1997.

(2) وقد طعن أمام المحكمة الدستورية العليا فى الطعن رقم 203 لسنة 20 قضائية «دستورية» «دستورية» بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من هذه المادة وصدر المادة الرابعة والمادة الخامسة من ذات القانون واللائحة التنفيذية للقانون. وقد أوضحت المحكمة الدستورية العليا

أن المصلحة الشخصية للطاعن تنحصر فى الطعن على نص المادة الأولى من القانون رقم 6 لسنة 1997 وما تضمنته المادة الخامسة من القانون المشار إليه وأحكام اللائحة التنفيذية المتعلقة بهاتين المادتين وقضت بتاريخ 27 أبريل سنة 2002 برفض الدعوى.

ونشر الحكم المذكور بالجريدة الرسمية – العدد 17 (تابع) فى 27 أبريل سنة 2002 وننشر الحكم بأسبابه كامله فيما يأتى:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد 14 أبريل سنة 2002 الموافق 1 صفر سنة 1423هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ محمد فتحى نجيب ..... **رئيس المحكمة**

وعضوية السادة المستشارين: عبد الرحمن نصير ومحمد على سيف الدين ومحمد عبد القادر عبد الله وعلى عوض محمد صالح والدكتور حنفى على جبالى ومحمد عبد العزيز الشناوى.

وحضور السيد المستشار/ سعيد مرعى عمرو..... **رئيس هيئة المفوضين**

وحضور السيد/ ناصر إمام محمد حسن..... **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 203 لسنة 20 قضائية «دستورية».

المقامة من

السيد/ حسين عبد الرازق شهاب الدين.

ضد

1- السيد رئيس الجمهورية. =

= 2- السيد رئيس مجلس الوزراء.

3- السيد رئيس مجلس الشعب.

4- ورثة المرحوم/ عبد الوهاب محمد الجمل، وهم:

1- إبراهيم عبد الوهاب محمد.

2- محمد عبد الوهاب محمد.

3- زينب عبد الوهاب محمد.

4- خديجة عبد الوهاب محمد.

5- هدى عبد الوهاب محمد.

6- صفية عبد الوهاب محمد.

7- إيمان عبد الوهاب محمد.

8- سها عبد الوهاب محمد.
9- نجوى عبد الوهاب محمد.
10- إيناس عبد الوهاب محمد.
بوصاية والدتها نجوى محمد عبد المتعال.

الإجـــراءات

بتاريخ 1998/10/29 أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبا الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة الأولى وصدر المادة الرابعة والمادة الخامسة من القانون رقم 6 لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية واللائحة التنفيذية للقانون المذكور.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلب فيها الحكم:

أولا : بعدم قبول الدعوى فيما يتعلق بالمادة الرابعة والمادة الخامسة عدا الفقرة الثانية منها واللائحة التنفيذية للقانون رقم 6 لسنة 1997.

ثانيا : وفى الموضوع برفضها مع إلزام المدعى فى أى من الحالين بالمصروفات والأتعاب.

وبعد تحضير الدعوى أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمـــة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة. =

= حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل فى أن المدعى كان قد أقام الدعوى رقم 1254 لسنة 1977 مدنى كلى المنصورة ضد المدعى عليهم من الرابع حتى الرابع عشر بطلب الحكم بإخلائهم من العين المؤجرة لمورثهم بعقد الإيجار المؤرخ 1986/11/1 وتسليمها، وقال بيانا لدعواه أنه بعد وفاة المستأجر الأصلى قام الورثة بوضع يدهم على المحل ولذا أقام دعواه بطلباته سالفة البيان. وإذ حكمت محكمة الدرجة الأولى برفض الدعوى، فقد أقام الاستئناف رقم 411 لسنة 50ق أمام محكمة استئناف المنصورة، وأثناء نظره دفع بعدم دستورية القانون رقم 6 لسنة 1977، وبعد تقدير المحكمة لجدية دفعه صرحت للمدعى بإقامة دعواه الدستورية، فأقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة الأولى من القانون رقم 6 لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية،

تنص على ما يلى:
«يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتى:
فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، لا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم.
واعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة».
كما ينص صدر المادة الرابعة على أنه:
«تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التى يحكمها القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه والقانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما».
وتنص المادة الخامسة على أنه:
«ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل به اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه».
وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة – وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة فى الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون =
= الحكم الصادر فى المسألة الدستورية، لازما للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع، لما كان ذلك، وكانت الدعوى الموضوعية تقوم على مدى أحقية المدعى فى إخلاء العين محل النزاع من المدعى عليهم من الرابع إلى الرابع عشر بعد وفاة مورثهم المستأجر الأصلى، دون أن يمتد إليهم عقد إيجار تلك العين رضاء، فإن مصلحته الشخصية المباشرة تنحصر فى الطعن على نص الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 بعد إبدالها بالقانون رقم 6 لسنة 1997، وكذلك ما تضمنته المادة الخامسة من القانون المشار إليه، وأحكام اللائحة التنفيذية للقانون المتعلقة بهاتين المادتين.
وحيث إن المدعى ينعى على القانون رقم 6 لسنة 1997 مخالفة أحكام المادتين 187، 188 من الدستور، لعدم صدوره بموافقة أغلبية أعضاء مجلس الشعب رغم ما نصت عليه المادة

الخامسة من أثر رجعى، كما ينعى على اللائحة التنفيذية للقانون مخالفتها المادة (144) من الدستور، لصدورها بقرار من رئيس الجمهورية، فى حين أن القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ناط بوزير الإسكان إصدار اللوائح التنفيذية المتعلقة بهذا القانون.

وحيث إن هذا النعى مردود فى وجهه الأول، بأن الثابت من مضبطة الجلسة الخمسين لمجلس الشعب المعقودة بتاريخ 24 مارس سنة 1997 والمرفقة بالأوراق، أنه عند الاقتراع على مشروع القانون رقم 6 لسنة 1997 محل الطعن، أوضح رئيس المجلس أن أحكامه تسرى بأثر رجعى مما يتطلب طبقا للمادة (187) من الدستور توافر أغلبية خاصة الأمر الذى يقتضى عملا بالمادة 305 من اللائحة الداخلية للمجلس أن يكون أخذ الرأى النهائى عليه نداء بالاسم، وبعد ذلك نودى على الأسماء – التى أثبتت فى ملحق المضبطة – ثم أعلن رئيس المجلس أن أخذ الرأى النهائى أسفر عن موافقة 279 عضوا على مشروع القانون. لما كان ذلك، وكان عدد أعضاء مجلس الشعب فى تلك الدورة التشريعية 454 عضوا طبقا لما جاء بكتاب السيد أمين عام مجلس الشعب المؤرخ 31 مارس سنة 2002، وكان قد توافر بذلك لهذا القانون – وهو تشريع فى غير المواد الجنائية ما تتطلبه المادة (187) من الدستور من موافقة أغلبية أعضاء مجلس الشعب على سريان أحكامه بالنسبة للماضى، فإن ما ينعاه المدعى بشأن مخالفته أحكام الدستور يكون على غير أساس. والنعى فى وجهه الثانى مردود أيضا ذلك أن الدستور حدد على سبيل الحصر الجهات التى تختص بإصدار اللوائح التنفيذية، فقصرها على رئيس الجمهورية أو من يفوضه فى ذلك أو من يعينه القانون لإصدارها، بحيث يمتنع على من عداهم ممارسة هذا الاختصاص الدستورى وإلا وقع عمله اللائحى مخالفا لنص المادة (144) المشار إليها متى كان ذلك وكان القانون رقم 6 لسنة 1997 لم يعهد إلى جهة معينة بإصدار القرارات اللازمة لتنفيذه، فإن صدور اللائحة =

= المطعون عليها بقرار من رئيس الجمهورية فى الحدود التى رسمتها المادة (144) فى شأن اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين لا ينطوى على ثمة مخالفة دستورية. ويكون النعى بأكمله فى غير محله.

وحيث إن المدعى ينعى على النصوص المطعون فيها – محددة نطاقا على النحو سالف البيان – مخالفة المواد (2، 4، 7، 8، 32، 34) من الدستور بقالة تعارضها مع أحكام الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسى للتشريع، وإهدارها حق الملكية، وإخلالها بمبدأ التضامن الاجتماعى، كما ينعى عليها أيضا مخالفتها المواد (38، 40، 44، 64) من الدستور.

وحيث إن النعى بمخالفة النصوص الطعينة لحكم المادة الثانية من الدستور مردود، ذلك أن – المقرر فى قضاء هذه المحكمة – أن النص فى المادة الثانية من الدستور – بعد تعديلها فى

سنة 1980 – على أن مبادئ الشريعة الإسلامية هى المصدر الرئيسى للتشريع، إنما يتجلى عن دعوة المشرع كى يتخذ من الشريعة الإسلامية مصدرا رئيسيا فيما يسنه من تشريعات تصدر بعد العمل بالتعديل الدستورى المشار إليه، فلا يجوز منذ ذلك التاريخ لنص تشريعى أن يناقض الأحكام الشرعية القطعية فى ثبوتها ودلالتها، باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هى التى لا تحتمل اجتهادا، ومن ثم لا يقبل إقرار أية قاعدة قانونية تخالفها. وليست كذلك الأحكام الظنية فى ثبوتها أو دلالتها أو فيهما معا، وهى التى تتسع لدائرة الاجتهاد يسطع فيها تنظيما لشئون العباد، وضمانا لمصالحهم، وهو اجتهاد وإن كان لاحقا لأهل الاجتهاد، فأولى أن يكون هذا الحق مقررا لولى الأمر، يبذل جهده فى استنباط الحكم الشرعى من الدليل التفصيلى، ويعمل حكم العقل فيما لا نص فيه توصلا لتقرير قواعد عملية يقتضيها عدل الله ورحمته بعباده، وتسعها الشريعة الإسلامية التى لا تضفى قدسية على آراء أحد من الفقهاء فى شأن من شئونها، ولا تحول دون مراجعتها وتقييمها وإبدال غيرها بها بمراعاة المصلحة الحقيقية التى لا تناقض المقاصد العليا للشريعة، فالآراء الاجتهادية لا تجاوز حجيتها قدر اقتناع أصحابها بها، ولا يساغ بالتالى اعتبارها شرعا مقررا لا يجوز نقضه، وإلا كان ذلك نهيا عن التأمل والتبصر فى دين الله تعالى وإنكارا لحقيقة أن الخطأ محتمل فى كل اجتهاد، ومن ثم صح القول بأن اجتهاد أحد من الفقهاء ليس بالضرورة أحق بالإتباع من اجتهاد غيره، وربما كان أضعف الآراء أكثرها ملاءمة للأوضاع المتغيرة، ولو كان مخالفا لأقوال كثيرة امتد العمل بها زمنا.

وحيث إنه ليس ثمة نص قطعى يقرر حكما فاصلا فى شأن جواز امتداد عقد إيجار الأماكن غير السكنية بعد وفاة المستأجر الأصلى إلى ورثته، ومن ثم يكون سبيل الاجتهاد فى هذا الشأن طليقا طالما التزم مقاصد الشريعة العليا. آية ذلك أن غالبية مذاهب جمهور الفقهاء =

= «المالكية والشافعية والحنابلة» قد اتفقت على أن وفاة المستأجر لا ينفسخ بها عقد الإيجار، لأنه تملك بهذا العقد من المنافع ما يورثه لورثته عند وفاته، فيقومون مقامه فى استيفاء ما ورثوه من منافع، فى حين أن الأحناف ومن سايرهم خالفوا هذا الرأى، والخلاف بين الرأيين إن هو إلا تعبير عن جواز الاجتهاد، وجواز الخلاف فيما هو أقرب لتحقيق مصالح الناس بحسب ظروف الزمان والمكان، وإذا كان المقرر – فى قضاء المحكمة الدستورية العليا – أنه يجوز لولى الأمر أن يشترع على خلاف اجتهادات السابقين، وأن ينظم شئون العباد تبعا لما طرأ على مصالحهم من تغيير وتطوير، ومن ثم كان حقا عند الخيار بين أمرين مراعاة أيسرهما ما لم يكن مؤثما، وألا يشترع حكما يضيق على الناس أو يرهقهم من أمرهم عنتا، وإذا كان النصوص المطعون فيها لا تخالف – على ما تقدم – نصا قطعيا فى أمر عقد الإيجار، فإنه لم يعد هناك ما يسوغ القول بمخالفتها للمادة الثانية من الدستور.

وحيث إن – من المستقر عليه فى قضاء هذه المحكمة – أن الدستور حرص على صون الملكية الخاصة وكفل عدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء وفى الحدود وبالقيود التى أوردها، إلا أن تلك الملكية لم تعد حقا مطلقا يتأبى على التنظيم التشريعى، بل غدا تنظيمها لازما، ضمانا لأداء وظيفتها الاجتماعية التى يتحدد نطاقها ومرماها وفقا لطبيعة الأموال محلها، والأغراض التى ينبغى توجيهها إليه، وبذلك يكون لحق الملكية إطار محدد تتوازن فيه المنافع دون أن تتنافر، وإذا كانت الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية تبرز على وجه الخصوص فى مجال العلائق الإيجارية، فقد كان خليقا بالمشرع أن يتدخل لأداء هذه الوظيفة، مراعاة لخصائص الأعيان المؤجرة وطبيعة المصالح التى تتزاحم من حولها، وضرورة موازنتها لمواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المعدة لمباشرة الأنشطة التجارية أو الصناعة أو المهنية أو الحرفية، المقابلة للزيادة المطردة فى الطلب عليها، بما يضمن التوفيق بينها، حفظا لمصلحة الجماعة وتأمينا للاستقرار الاجتماعى، وهو فى ذلك يؤثر المصالح الأولى بالرعاية والأجدر بالحماية، متى كان ذلك، وكان البين من نصوص القانون رقم 6 لسنة 1997، التى انتظمت العلاقة الإيجارية بين المؤجر ومستأجر الأماكن غير السكنية، أنها تؤلف تدبيرا فيه مزاوجة بين حقوق المؤجرين ومصالح المستأجرين، فقد قصر المشرع امتداد عقد إيجار تلك الأماكن على زوج وأقارب المستأجر الأصلى حتى الدرجة الثانية فقط، وأثقل ذلك الامتداد بقيود عدة، حينما استلزم أن يكون شغل الورثة المذكورين للعين المؤجرة مرتبطا بحاجتهم إليها بوصفها مكانا يباشرون فيه ذات المهنة أو الحرفة أو ذات النشاط الذى كان يباشره مورثهم الأصلى، سواء كان ذلك بأنفسهم أو بمن ينوب عنهم، ضمانا لأن يكون شغلهم للعين ناشئا عن ضرورة حقيقية لاستمرار مورد رزقهم ومصدر عيشهم، وتأكيدا فى الوقت ذاته على تواصل نشاط هذه =

= المراكز الحرفية والصناعية والتجارية، مما يوفر استثمارا أفضل للأموال المرصودة عليها، ويحفظ المردود الاقتصادى العائد منها، ولم يغفل المشرع الضرورة التى تفرضها الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية للدولة، فقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الإسكان والمرافق والتعمير المشكلة بمجلس الشعب لدراسة مشروع القانون: «أن عدد الوحدات الإيجارية القائمة التى سيشملها تطبيق النص تصل إلى 776 ألف وحدة إيجارية وكل منها تمثل نشاط أسرة بأكملها، أى ما يقترب من ثلاثة ملايين مواطن»، وبذلك فإن أى تشريع يتعلق بهذه الوحدات سوف يمس قطاعات عريضة من المنتفعين بهذه الأنشطة، ويتعداهم إلى فئات أوسع من المرتبطين بنشاطهم أو المنتفعين بهذا النشاط، وهو ما ينجم عنه تداعيات بالغة الخطورة من الكساد والبطالة والتشريد ولم يكتف المشرع بالاعتبارات المتقدمة وإنما جهد لتحقيق التوازن فى العلاقة الإيجارية والمساواة بين طرفيها وعدم مضارة

ثم نصت مادته الثانية على استثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة،

المؤجرين، فقد تضمنت نصوص القانون المذكور زيادة القيمة الإيجارية للعين عقب نشر القانون، ثم توالى الزيادة بعد ذلك بصفة دورية، وهو ما راعى فيه المشرع مصالح المؤجر. كما أن الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم 6 لسنة 1997 تضمنت النص على عدم استمرار العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة فقط، ومن ثم يكون ما ذهب إليه المدعى بشأن إهدار النصوص المطعون فيها لحق الملكية مفتقدا لأساسه.

وحيث إن ما يثيره المدعى بشأن مخالفة النصوص الطعينة لمواد الدستور أرقام (4، 7، 8، 38، 40، 44، 64) فهو مردود بأن ما قرره الدستور من تأسيس النظام الاشتراكى الديمقراطى على الكفاية والعدل وبناء مصر لمجتمعها وفقا لمفهوم العدالة الاجتماعية والتضامن الاجتماعى، لا يعنى الإخلال بحق المشرع فى مباشرة سلطته التقديرية فى مجال تنظيم الحقوق اتباعا لضوابط الدستور، وهو ما يقوم به المفاضلة بين البدائل المتاحة، مرجحا من بينها ما يراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التى قصد حمايتها.

كما أن مبدأ تكافؤ الفرص المنصوص عليه فى المادة (8) من الدستور يتصل بالفرص التى تتعهد الدولة بتقديمها. ويجرى إعماله عند التزاحم عليها، وغاية الحماية الدستورية أن تتقرر أولوية المنتفعين بها وفق أسس موضوعية يقتضيها الصالح العام، لما كان ذلك، وكان مبدأ المساواة أمام القانون الذى تضمنه نص المادة (40) من الدستور يفترض تماثل المراكز القانونية فى نطاق الموضوع محل التنظيم التشريعى، ومعاملتها على ضوء قاعدة موحدة لا تفرق بين أصحابها بما ينال من مضمون الحقوق التى يتمتعون بها. لما كان ما تقدم، وكانت النصوص الطعينة لا صلة لها بفرص قائمة يجرى التزاحم عليها، كما أن تلك النصوص تناولت تنظيم بعض جوانب العلاقة الإيجارية لأغراض مشروعة ووفق أسس موضوعية تنأى عن التمييز المنهى عنه بين المخاطبين بها، كما أن ذات النصوص لا تتضمن مساسا=

= بالمواد (38، 44، 64) من الدستور المتعلقة بقيام النظام الضريبى على العدالة الاجتماعية، وحرمة المساكن وسيادة القانون، فإن النعى عليها يكون حريا بالالتفات عنه.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكانت نصوص القانون المطعون عليها بالصيغة التى اشترعها المشرع لا تناقض أحكام الدستور، فإنه يتعين الحكم برفض الدعوى.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى. ومصادرة الكفالة، وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر **رئيس المحكمة**

سنعرض له فى بند (43).

35- دواعى تعديل الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977:

دعا إلى تعديل الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 بالقانون رقم 6 لسنة 1977 – على ما يستفاد من المذكرة الإيضاحية للقانون الأخير – ما قضت به المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 1996/7/6 فى القضية رقم 4 لسنة 15ق «دستورية» بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلى للعين التى كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها[1].

وما قضت به بتاريخ 1997/2/22 فى القضية رقم 44 لسنة 17ق «دستورية» بعدم دستورية الفقرة آنفة الذكر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التى عقدها المستأجر فى شأن العين التى استأجرها لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته[2].

---

(1) الحكم منشور ببند (33).

(2) وننشر الحكم المذكور فيما يلى: =

=

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت 22 فبراير سنة 1997 الموافق 14 شوال سنة 1417هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر..... **رئيس المحكمة**

وعضوية السادة المستشارين: الدكتور/ محمد إبراهيم أبو العينين، ونهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف ومحمد على سيف الدين.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على الجبالى..... **رئيس هيئة المفوضين**
وحضور السيد/ حمدى أنور صابر.....**أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 44 لسنة 17 قضائية «دستورية».

المقامة من

السيدة/ بهية إبراهيم عبد الله الموافى

ضد

1- السيد/ رئيس الجمهورية.
2- السيد/ رئيس الوزراء.
3- السادة/ ورثة المرحوم كمال على إبراهيم وهم:
(أ) السيدة/ زينب على إبراهيم.
(ب) السيدة/ سعاد على إبراهيم.
(جـ) السيدة ليلى على إبراهيم.

الإجراءات

بتاريخ الحادى والعشرين من يونية 1995، أودعت المدعية صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبة الحكم بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكذلك ما تضمنته المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم. =

=

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل فى أن المدعية وأخريات كن قد أقمن الدعوى رقم 18012 لسنة 1981 إيجارات كلى جنوب القاهرة ضد المدعى عليهن الأخيرات، ابتغاء القضاء بإخلاء المحل الكائن أسفل العقار رقم 62 شارع محمد فريد قسم عابدين، قولا منهن أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ 1947/1/1 استأجر مورث المدعى عليهن المحل المشار إليه من مالكه السابق، وذلك لاستعماله فى حرفة

النجارة التى يزاولها وقد أحيل العقد إلى المدعية وشريكاتها بصفتهن المالكات الحاليات للعقار، إذ توفى المستأجر فقد انتهى عقد إيجار المحل، ومن ثم فقد أقمن دعواهن الموضوعية بطلب إخلائه منهن.

وبجلسة 1995/5/4 – المحددة لنظر الدعوى الموضوعية – دفعت المدعية بعدم دستورية المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع، وصرحت للمدعية باتخاذ إجراءات الطعن بعدم الدستورية، فقد أقامت الدعوى الماثلة.

وحيث إن ولاية المحكمة الدستورية فى الدعاوى الدستورية – وعلى ما جرى به قضاؤها – لا تقوم إلا باتصالها بالدعوى اتصالات مطابقا للأوضاع المقررة فى قانونها، وذلك إما بإحالة الأوراق إليها من إحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائى للفصل فى المسألة الدستورية، وإما برفعها من أحد الخصوم بمناسبة دعوى موضوعية دفع فيها الخصم بعدم دستورية نص تشريعى، وقدرت محكمة الموضوع جديه دفعه، وهذه الأوضاع الإجرائية تتعلق بالنظام العام باعتبارها شكلا جوهريا فى التقاضى تغيا به المشرع مصلحة عامة، حتى ينتظم التداعى فى المسائل الدستورية بالإجراءات التى رسمها. إذ كان ذلك، وكان الثابت مما تقدم، أن المدعية قصرت دفعها بعدم الدستورية على المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليها، فإن دعواها الدستورية لا تكون مقبولة بالنسبة إلى المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 لعدم اتصالها فى هذا الشق بالمحكمة اتصالا مطابقا للأوضاع المقررة قانونا.

وحيث إن المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977، وبعد العمل بأحكام المحكمة الدستورية العليا الصادرة فى الطعون أرقام 6 لسنة 9 قضائية، 4 لسنة 15 قضائية، 3 لسنة 18 قضائية دستورية، أصبحت تقرأ كما يأتى: «مع عدم الإخلال بحكم المادة (8) من هذا القانون، لا ينتهى عقد إيجار المسكن لوفاة المستأجر أو تركه العين، إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك، وفيما عدا هؤلاء من=

= أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر، أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل.

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر، ويستمر لصالح ورثته.

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

وحيث إن المدعية تنعى على هذا النص مخالفته أحكام المواد (2، 7، 32، 34) من

الدستور، قولا منها بمخالفته مبادئ الشريعة الإسلامية – وهى المصدر الرئيسى للتشريع – فضلا عن إهداره حق الملكية، وإخلاله بمبدأ التضامن الاجتماعى.

وحيث إن البين من مضابط جلسات مجلس الشعب إبان الفصل التشريعى الثانى – دور الانعقاد الأول – بدءا بمضبطة الجلسة الرابعة والستين وانتهاء بمضبطة الجلسة الخامسة والثمانين – أن نص المادة (29) فقرة ثانية، وما يرتبط به من فقرتها الثالثة، لم يكن واردا أصلا لا فى المشروع المقدم من الحكومة، ولا فى المشروع الذى ارتأته لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بالمجلس، وأن المناقشة الأولى للنص التى تمت بالجلسة المعقودة فى 30 من يوليو سنة 1975، قد أسفرت عن إضافة فقرة أخيرة إلى المادة (31) من المشروع – التى أصبحت المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 – تنص على أنه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة حرفة أو مهنة فإن العقد لا ينتهى بوفاة المستأجر إذا ما بقى يزاول فيها نفس الحرفة أو المهنة زوجه أو أحد أولاده الذين تتوافر فيه شروط المزاولة. بيد أن النص أفرغ – عند المناقشة النهائية– فى الصيغة التى صدر بها، دالا بمنطوقه على عدم انتهاء عقد إيجار العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى بوفاة مستأجرها، بل بقاء ذلك العقد مستمرا لصالح ورثته، مستحدثا بذلك حكما لم تسبق إليه التشريعات المنظمة لإيجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977، ونابذا – فى الوقت ذاته – ما جرت به المادة (602) من القانون المدنى، التى تنص على أنه إذا مات المستأجر، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء عقد الإيجار – قبل انقضاء مدته – إذا كان لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه، وهو ما يعنى أن موت المستأجر يعتبر وفقا لنص المادة (602) من القانون المدنى ، عذرا طارئا يسوغ إنهاء الإيجار على النحو المتقدم. وليس لوارث أن يعقبه فيها، ولو كانت له حرفة المورث، بل يتعين إذا أراد الاستمرار فى مزاولتها فى المكان المؤجر، أن يكون ذلك بعقد إيجار جديد بينه وبين المؤجر.

وحيث إن النص المطعون فيه، قد جاوز نطاق هذه القواعد، إذا اعتبر عقد الإيجار ممتدا بقوة القانون، لصالح ورثة مستأجر العين المؤجرة لغير أغراض السكنى على إطلاقهم، ولو كانوا =

= جميعا لا يباشرون الحرفة أو المهنة التجارية التى قام عليها المستأجر، أو كان يزاولها نائبا عنهم فى ممارستها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن الرقابة على الشرعية الدستورية تتناول– بين ما تشتمل عليه – الحقوق التى كفلها الدستور، وأخل بها النص المطعون فيه؛ سواء أكان هذه الإخلال مقصودا ابتداء، أم كان قد وقع عرضا.

وحيث إن من المقرر قانونا – وعلى ما اطرد عليه قضاء هذه المحكمة – أن حق الملكية –

وباعتباره منصرفا محلا إلى الحقوق العينية والشخصية جميعها، وكذلك إلى حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية – نافذ فى مواجهة الكافة ليختص صاحبها دون غيره بالأموال التى يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها، لتعود إليها ثمارها وملحقاتها ومنتجاتها؛ وكان صون حرمتها مؤداه ألا تزول الملكية عن ذويها بانقطاعهم عن استعمالها. ولا أن يجردها المشرع من لوازمها، أو يفصل عنها بعض الأجزاء التى تكونها، ولا أن ينال من أصلها أو يعدل من طبيعتها أو يقيد من مباشرة الحقوق التى تتفرع عنها فى غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، ولا أن يتذرع بتنظيمها إلى حد هدم الشيء محلها. ذلك أن إسقاط الملكية عن أصحابها – سواء بطريق مباشر أو غير مباشر – عدوان عليها يناقض ما هو مقرر قانونا من أن الملكية لا تزول عن الأموال محلها، إلا إذا كسبها أغيار وفقا للقانون.

وحيث إن السلطة التقديرية التى يملكها المشرع فى موضوع تنظيم الحقوق، لازمها أن يفاضل بين بدائل متعددة مرجحا من بينها ما يراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التى قصد إلى حمايتها. إلا أن الحدود التى يبلغها هذا التنظيم لا يجوز بحال أن ينفلت مداها إلى ما بعد أخذا للملكية من أصحابها Ataking of property. سواء من خلال العدوان عليها بما يفقدها قيمتها، أو عن طريق اقتحامها ماديا. بل أن اقتلاع المزايا التى تنتجها، أو تهميشها مؤداه سيطرة آخرين فعلا عليها، physical appropriation، أو تعطيل بعض جوانبها.

وحيث إن المشرع، وإن قرر فى مجال تنظيم العلائق الإيجارية، من النصوص القانونية ما ارتآه كافلا للتوازن بين أطرفها، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون صوريا أو منتحلا وكلما كان هذا التنظيم متحيفا، بأن مال بالميزان فى اتجاه أحد أطرافها تعظيما للحقوق التى يدعيها أو يطلبها، كان ذلك انحرافا عن إطارها الحق، أو نكولا عن ضوابط ممارستها، فلا يستقيم بنيانها. ويقع ذلك بوجه خاص إذا كان تنظيم المشرع للحق فى استعمال الشيء– وهو أحد عناصر حق الملكية – مدخلا لإفقار مالكه، وإثراء لغيره على حسابه.

وحيث إنه فضلا عما تقدم، لا يجوز أن يحصل المستأجر من خلال الإجارة، على حقوق لا يسوغها مركزه القانونى فى مواجهة المؤجر، وإلا حض تقريرها على الانتهاز، وكان قرين=

= الاستغلال، إذ ليس من المتصور أن يكون مغبون الأمس – وهو المستأجر – غابنا، ولا أن يكون تدخل المشرع شططا قلبا لموازين الحق والعدل، فلا تتوافق – فى إطار العلائق الإيجارية – مصالح طرفيها اقتصاديا، بل يختل التضامن من بينهما اجتماعيا، ليكون صراعهما بديلا – عن التعاون بينهما.

كذلك لا يجوز أن يتحول حق المستأجر فى استعمال العين – وهو حق مصدره العقد دائما حتى مع قيام التنظيم الخاص للعلائق الإيجارية وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية – إلى نوع

من السلطة الفعلية يسلطها المستأجر مباشرة على الشيء المؤجر مستخلصا منه فوائده دون تدخل من المؤجر. إذ لو جاز ذلك، لخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية، وصار مشبها بالحقوق العينية، ملتئما مع ملامحها. وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن طرفيها- وطوال مدتها – على اتصال دائم مما اقتضى ضبطها تحديدا لحقوقهما وواجباتهما، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازا وإضرارا بحقوق مؤجرها، متدثرين فى ذلك بعباءة القانون. ولأنها – فوق هذا – لا تقع على ملكية الشيء المؤجر، بل تنصب على منفعة يدرها، مقصودة فى ذاتها، ومعلومة من خلال تعيينها، ولمدة طابعها التأقيت مهما استطال أمدها.

وحيث إن الحق فى الإجارة لصيق أصلا بشخص المستأجر؛ ومقارن للغرض من الإجارة كلما كانت العين مؤجرة لاعتبار يتعلق بطبيعة الأعمال التى يزاولها المستأجر. ومن ثم كان ينبغى أن يعتبر هذا الحق منقضيا بوفاته، وأن يتوافر بها حق مؤجر العين فى تسلمها بعد انقطاع صلة هذا المستأجر بها. إلا أن المشرع آثر – بالنص المطعون فيه – أن ينقل منفعتها إلى ورثته جملة، ودون قيد.

وحيث إن مؤدى النص المطعون فيه، أنه إذا كان مستأجر العين الأصلى يباشر فيها نشاطا تجاريا أم حرفيا، فإن العقد بعد وفاته يمتد امتدادا قانونيا إلى ورثته جميعهم، سواء أكان هؤلاء يباشرون فى هذا المكان المهنة أو الحرفة ذاتها التى قام عليها مورثهم، أم كانوا يزاولون غيرها، يعتمدون عليها كلية فى معاشهم بوصفها موردا رئيسيا أو وحيدا لرزقهم، أم يفيئون إليها عرضا باعتبارها تغل دخلا جانبيا مضافا إلى عملهم الأصلى، يعاونون أسرة مورثهم فى أعباء حياتها، أم يناهضونها ويستقلون بنشاطهم فى هذا المكان عنها؛ يعملون فيها بأنفسهم استصحابا لمهنة أو حرفة مورثهم، أم ينيبون عنهم أغيارا فى مباشرتها بعد انفصالهم عنها، وما لذلك فرض المشرع القيود الاستثنائية على العلائق الإيجارية التى لا يتصور أن ترتبط بغير الضرورة التى اقتضتها، ولا أن يكون أثرها محورا من بنيان حق الملكية، فلا تخلص لأصحابها، بل يتسلط آخرون عليها حتى تصير ركاما، انحرافا بالإجارة عن مقاصدها.

وحيث إن مفاد ما تقدم، أن القيود الاستثنائية التى حمل بها المشرع العلائق الإيجارية، لا يجوز النظر إليها باعتبارها حلا نهائيا ودائما لمشكلاتها، ولا أن يمد المشرع تطبيقها إلى=

= صور لا تسعها، ولا يمكن التسليم بها إلا بافتراض أن الدستور يغلب دوما مصالح مستأجر العين – وكذلك ورثته – على حق مؤجرها – وهو يملكها فى الأعم من الأحوال – فلا يتساويان أو يتوازيان، حال أن الأصل فى عقود القانون الخاص، ابتناؤها على علائق تتكافأ بشأنها مصالح أطرافها، فلا يميل ميزانها فى اتجاه مناقض لطبيعتها؛ إلا بقدر الضرورة التى لا يجوز أن ينفصل عنها مضمون النص المطعون فيه أو الآثار التى يرتبها ويتعين بالتالى أن تخلى مكانها – عند فواتها – لحرية التعاقد بحسبانها الأصل فى العقود جميعها،

ولأن صون الحرية الشخصية لا يعتبر مجرد ضمان ضد التدابير غير المبررة التى تنال من البدن؛ كتلك التى تتعلق بالقبض أو الاعتقال غير المشروع، بل صمام أمن كذلك ضد أشكال القهر على اختلافها، فلا يكون جوهر هذه الحرية إلا مجالا حيا لإرادة الاختيار.

وحيث إن الورثة – وفى مجال تطبيق النص المطعون فيه – يتخذون من وفاة مورثهم، وزوال صلته بالتالى بالعين المؤجرة موطئا لاستلابها من خلال مكثهم فيها واستغلالها فى عين نشاطها السابق أو فى غيره، ثم من بعدهم إلى ورثتهم، فلا ينتزعها منهم أحد، بل تتصل أيديهم بها تعاقبا عليها، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها؛ مهما بعد العهد على العقد الأول، ما ظل زمامها بيد من يتداولونها، فلا يتحولون عنها إلا بعد انتهابهم من المؤجر مقابلا لتركها، فإذا لم يبذل، صار المكان المؤجر إرثا يختص هؤلاء بثماره دون وساطة من أحد، وهو ما يعدل انتزاع منافع الأعيان من ملاكها على وجه التأبيد. ومن غير المتصور أن يكون مؤجر العين قد عطل مختارا ونهائيا حق استعمالها واستغلالها، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر، ولا أن تكون إرادتا طرفى الإجارة قد تلاقينا – ابتداء – على أن يقحما عليها أشخاص غرباء عنها، دخلاء عليها.

وحيث إن النص المطعون فيه، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية، ويحيلها إلى مسوخ مشوهة لا تتعدى تقاضيه عائدا نقديا دوريا ضئيلا؛ مرجحا على ملكيته – بمكناتها التى أقامها الدستور سوية لا عوج فيها – مصالح لا تدانيها، ولا تقوم إلى جانبها، أو تتكافأ معها ترتيبا على انتقال منفعتها إلى الغير انتقالا متتابعا متصلا ممتدا فى أغوار الزمن؛ وهو بعد انتقال لا يعتد بإرادة مالكها فى معدنها الحقيقى، بل يقوم فى صوره الأكثر شيوعا على ابتزاز أموال المؤجر، والتدليس عليه، وهو ما يعد التواء بالإجارة عن حقيقة مقاصدها، وإهدارا لتوازن لا يجوز أن يختل بين أطرافها.

وحيث إن ما تقدم مؤداه، أن النص المطعون فيه، أنشأ حقوقا مبتدأ – بعيدة فى مداها – منحها لفئة بذاتها لمجرد انضوائها فى عداد ورثة المستأجر الأصلى، اختصها دون مسوغ، واصطفاها فى غير ضرورة، بتلك المعاملة التفضيلية التى تقدم المنفعة المجلوبة على مخاطر المفاسد ودرء عواقبها، وتلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش، حال أن دفع=

= المضرة أولى اتقاء لسوءاتها وشرورها، ولأن الأصل حين تتزاحم الأضرار على محل واحد، أن يكون تحمل أخفها لازما لأفدحها.

وكان ينبغى – من ثم – أن يترسم النص المطعون فيه تلك الضوابط التى تتوازن من خلالها العلائق الإيجارية بما يكون كافلا لمصالح أطرافها، غير مؤد إلى تنافرها، ليقيمها على قاعدة التضامن الاجتماعى التى أرستها المادة 7 من الدستور. وهى بعد قاعدة مؤداها وحدة الجماعة

وقد استند الحكم فى قضائه إلى أن النص المذكور يجعل انتقال الإيجار لورثة المستأجر الأصلى تعاقبا على العين فلا ينفكون عنها أو يبرحونها مهما بعهد العهد على العقد الأول، سواء استعملوا العين فى الحرفة أو المهنة التجارية التى قام عليها المستأجر أم لا.

ومن ثم فقد رؤى تعديل حكم الفقرة الثانية من المادة 29 سالفة الذكر بحذف حكم انتقال الإيجار إلى الشريك فى حالة ترك المستأجر العين، وللقضاء على تعاقب الورثة على استعمال العين المؤجرة دون نهاية مما يجعل عقد الإيجار مؤبدا ووضع ضوابط لاستمرار عقد الإيجار لورثة المستأجر، ولتحقيق المساواة بين الأنشطة

فى بنيانها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها، واتصال أفرادها ببعض ليكون بعضهم لبعض ظهيرا، فلا يتفرقون بددا، أو يتناحرون طمعا، أو يتنابذون بغيا وهم بذلك شركاء فى مسئوليتهم قبلها، لا يملكون التنصل منها أو التخلى عنها. وليس لفريق منهم بالتالى أن ينال قدرا من الحقوق يكون بها – عدوانا – أكثر علوا، ولا أن ينتحل منها ما يخل بالأمن الاجتماعى.

وحيث إن النص المطعون فيه قد نقض بما تقدم، الأحكام المنصوص عليها فى المواد (7و32 و34 و40 و41) من الدستور.

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة (29) المشار إليها، تلزم المؤجر – وفى كل الأحوال – بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى شغل العين، وكان حكمها هذا مرتبطا بفقرتها الثانية المطعون فيها، ارتباطا لا يقبل التجزئة، فإنها تسقط فى هذا النطاق، إذ لا يتصور تطبيقها، وقد غدا النص الذى تستند إليها لإعمالها، منعدما.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التى عقدها المستأجر فى شأن العين التى استأجرها لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر **رئيس المحكمة**

المتنوعة حرفيه كانت أو تجارية أو صناعية أو مهنية.

وقد نص القانون على سريان أحكام الفقرة الثانية من المادة29 (المعدلة) بأثر رجعى اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 وذلك مراعاة للبعد الاجتماعى والحفاظ على استقرار الأوضاع الاقتصادية وخاصة أن عدد الوحدات الإيجارية القائمة التى سيشملها تطبيق النص تصل إلى 776 ألف وحدة إيجارية وكل منها تمثل نشاط أسرة بأكملها أى ما يقرب من عدد 3 ملايين مواطن[1].

36- الأماكن التى يسرى عليها نص الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 بعد تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1997 :

يسرى نص الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 (المستبدلة بالقانون رقم 6 لسنة 1997) على الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى.

ومثال النشاط التجارى بيع البضائع وقطع غيار المصانع أو السيارات وغيرها والمأكولات والمشروبات والتصدير والاستيراد.

ولا يعتبر نشاط الغرف التجارية نشاطا تجاريا لأن الغرفة التجارية على ما نصت عليها المادة الأولى من قانون إنشائها رقم 189 لسنة 1951 لا تعدو أن

---

(1) تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير عن مشروع القانون – وقد ذهبنا إثر صدور حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم 44 لسنة 17 قضائية «دستورية» إلى أن القواعد العامة فى التقنين المدنى المنصوص عليها بالمادتين (601 ، 602) تعطل آثار هذا الحكم، لأن مقتضى هاتين المادتين أن الإيجار لا ينتهى بموت المستأجر، وإنما ينتقل بوفاته إلى ورثته ولا يستثنى من ذلك سوى ما أجازته المادة 602 للمؤجر من طلب إنهاء الإيجار إذا كان الإيجار لم يعقد إلا لاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر، وأن هذا الحكم يسرى ولو توفى المستأجر خلال فترة الامتداد القانونى لعقد الإيجار. (راجع فى التفصيل مؤلفنا انتقال الإيجار إلى ورثة المستأجر بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا رقم 44 لسنة 17 قضائية «دستورية».

تكون هيئات تمثل فى دوائر اختصاصها المصالح التجارية والصناعية والإقليمية لدى السلطات العامة[1].

ومثال النشاط الصناعى صناعة الأجهزة الكهربائية أو قطع الغيار أو الحقائب.

ومثال النشاط المهنى الطب[2] والمحاماة والمحاسبة.

ومثال النشاط الحرفى النجارة والسباكة وأشغال الكهرباء.

ويسرى النص طبقا للمادة الرابعة من القانون رقم 6 لسنة 1997 على الأماكن التى يحكمها القانون رقم 49 لسنة 1977 والقانون رقم 136 لسنة 1981 والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، ولا تسرى أحكامه على الأماكن التى يحكمها القانون رقم 4 لسنة 1996 بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

37- الأماكن التى لا يسرى عليها النص:

لا يسرى النص على الأماكن المؤجرة للسكنى. كما لا يسرى على الأماكن المؤجرة لغير النشاط التجارى والصناعى والمهنى والحرفى فلا يسرى على الأماكن المؤجرة للأفراد لاستعمالها مدارس أو نوادى.

كما لا يسرى النص على العين المؤجرة جراجا، لأن الجراج لا يدخل فى عداد الأماكن المؤجرة لنشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أوحرفى.

(قضاء المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم 155 لسنة 25 قضائية «دستورية» بتاريخ 2006/4/9- الجريدة الرسمية العدد 18 (مكرر) فى 6 مايو سنة 2006)[3]

---

(1) نقض طعن رقم 348 لسنة 51ق جلسة 1982/5/27.

(2) أنظر الاستثناء الوارد بالجزء الخامس بند 221 وما بعدها.

(3) وننشر الحكم كاملا فيما يلى: =

=

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد 9 أبريل سنة 2006م، الموافق 11 ربيع الأول سنة 1427هـ.

برئاسة السيد المستشار/ ممدوح مرعي..... **رئيس المحكمة**

وعضوية السادة المستشارين: ماهر البحيرى وعدلى محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله وماهر سامى يوسف وسعيد مرعى عمرو وتهانى محمد الجبالى.

وحضور السيد المستشار/ نجيب جمال الدين علما..... **رئيس هيئة المفوضين**

وحضور السيد/ ناصر إمام محمد حسن..... **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 155 لسنة 25 قضائية «دستورية».

المقاطعة مقال

1- السيد الدكتور/ عمرو عبد العظيم مصطفى حبيب.

2- السيد الدكتور/ وليد عبد العظيم مصطفى حبيب.

3- السيد الدكتور/ حسام عبد العظيم مصطفى حبيب.

ضد

1- السيد/ رئيس الجمهورية.

2- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

3- السيد/ جمال عبد المحسن على أبو السعود.

الإجراءات

بتاريخ العاشر من مايو سنة 2003 أودع المدعون قلم كتاب المحكمة صحيفة هذه الدعوى، بطلب الحكم بعدم دستورية المادة الأولى والفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ونص المادة الرابعة من القانون رقم 6 لسنة 1997.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم برفض الدعوى.

وقدم المدعى عليه الثالث مذكرة طلب فى ختامها الحكم: أصليا بعدم قبول الدعوى واحتياطيا برفضها. =

= وبعد تحضر الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.
ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.
وحيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل فى أن المدعين كانوا قد أقاموا الدعوى ورقم 2116 لسنة 2000 مساكن كلى إسكندرية ضد المدعى عليه الثالث، بطلب الحكم بإنهاء عقد إيجار الجراج المؤرخ 1959/9/1، المبرم بينهم وبين مورثه على سند من أنه بوفاة المستأجر الأصلى، انتهى هذا العقد. ومن جهة أخرى كان المدعى عليه الثالث قد أقام دعوى فرعية ضد المدعين طالبا الحكم بثبوت العلاقة الإيجارية المشار إليها لامتداد عقد مورثه إليه فحكمت محكمة الموضوع برفض الدعوى الأصلية، وفى الدعوى الفرعية بثبوت العلاقة الإيجارية، مشيدة حكمها على أن العين محل النزاع تعد من الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى، وتخضع عقودها للامتداد القانونى الوارد بالقانونين رقمى 49 لسنة 1977، 136 لسنة 1981، ويحق للمدعى عليه البقاء بالعين امتدادا للعقد، عملا بحكم المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977. وإذ لم يرتض المدعون هذا الحكم فأقاموا الاستئناف رقم 2288 لسنة 1957 ق.س أمام محكمة استئناف الإسكندرية، بطلب الحكم بإلغاء الحكم المستأنف، والقضاء بانتهاء عقد الإيجار، وإخلاء المستأنف ضده من الجراج وتسليمه لهم خاليا، وبجلسة 2001/9/26 حكمت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف، وفى الدعوى الأصلية بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ 1959/9/1 الخاص بالجراج، وبإخلاء المستأنف ضده منه، وإلزامه بتسليمه خاليا للمستأنفين، وبرفض الدعوى الفرعية وإذا لم يرتض المستأنف ضده (المدعى عليه الثالث) هذا الحكم فطعن عليه بطريق النقض بالطعن رقم 2493 لسنة 71 قضائية، وبجلسة 2002/12/19 نقضت محكمة النقض هذا الحكم، وأحالت القضية إلى محكمة استئناف الإسكندرية، وأثناء نظر الاستئناف مرة أخرى، دفع الحاضر على المستأنفين بعدم دستورية المادة الأولى والفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977، وكذلك المادة الرابعة من القانون رقم 6 لسنة 1997. وبعد أن قدرت المحكمة جدية الدفع، صرحت للمدعين برفع الدعوى الدستورية، فأقاموا الدعوى الماثلة.
وحيث إن القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ينص فى المادة الواردة فى الباب الأول منه – تحت عنوان «فى إيجار الأماكن» على أنه «فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء=

= الأماكن على اختلاف أنواعها، المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض، سواء كانت مفروشة أم غير مفروشة، مؤجرة من المالك أم من غيره وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة، مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم 52 لسنة 1975 بإصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدلة له» وتنص المادة الأولى من القانون رقم 6 لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، النص الآتى:

«فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر، ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكورا وإناثا، من قصر وبلغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم».

واعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة.

وتنص المادة الرابعة على أن «تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التى يحكمها القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه والقانون رقم 136 لسنة 19481 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، ولا تسرى أحكامه على الأماكن المذكورة التى يحكمها القانون رقم 4 لسنة 1996 بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها».

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة – وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها أن يقوم ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة فى الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الحكم الصادر فى المسائل الدستورية، لازما للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع، وكان من المقرر فى قضاء المحكمة الدستورية العليا أن مفهوم المصلحة الشخصية المباشرة، يتحدد باجتماع شرطين أو عنصرين:

أولهما: أن يقيم المدعى – وفى حدود الصفة التى اختصم بها النص المطعون فيه – الدليل على أن ضررا واقعيا – اقتصاديا أو غيره – قد لحق به ويتعين أن يكون هذا الضرر مباشرا، مستقلا بعناصره، ممكنا إدراكه ومواجهته بالترضية القضائية، وليس ضررا متوهما=

= أو نظريا أو مجهلا، بما مؤداه أن الرقابة على الدستورية يتعين أن يكون موطنا لمواجهة أضرار واقعية بغية ردها وتصفية آثارها القانونية.

ثانيهما: أن يكون مرد الأمر فى هذا الضرر إلى النص التشريعى المطعون عليه، فإذا لم يكن هذا النص قد طبق على المدعى أصلا أو كان من غير المخاطبين بأحكامه، أو كان قد أفاد من مزاياه، أو كان الإخلال بالحقوق التى يدعيها لا يعود إليه، فإن المصلحة الشخصية المباشرة تكون منتفية، ذلك أن إبطال النص التشريعى فى هذه الصور جميعا، لن يحقق للمدعى أية فائدة عملية يمكن أن يتغير بها مركزه القانونى بعد الفصل فى الدعوى الدستورية، عما كان عليه عند رفعها.

وحيث إن رحى المنازعة الموضوعية تدور فى الدعوى الأصلية حول طلب المؤجرين إنهاء عقد إيجار العين كجراج، لوفاة مورث المدعى عليه، وفى الدعوى الفرعية حول طلب الأخير الحكم له بثبوت العلاقة الإيجارية لامتداد عقد الإيجار إليه بعد وفاة مورثه، وكان نص المادة الأولى من القانون رقم 49 لسنة 1977 – المطعون عليه – يحدد نطاق سريان أحكام الباب الأول من ذات القانون، حيث يقضى بأن تسرى أحكام ذلك الباب على أماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها، المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض، سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة، وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا، بالتطبيق لأحكام القانون رقم 52 لسنة 1975. وكان نص المادة (29) من ذات القانون – المطعون عليه – والذى ورد تحت أحكام الفصل الثالث من الباب الأول يتناول بالتنظيم فى فقرته الأولى كيفية انتهاء عقود إيجار الأماكن المعدة للسكنى، وفى فقرته الثانية كيفية انتهاء عقود طائفة معينة من الأماكن، وهى تلك المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، وكانت العين المؤجرة (الجراج) لا تدخل تحت عداد تلك الأماكن بنوعيها «الأماكن المعدة للسكنى والأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى» ومن ثم فلا يسرى فى شأن انتهاء عقد إيجارها حكم النصين المطعون بعدم دستوريتهما، وإنما تحكمه نصوص القانون المدنى، الأمر الذى تنتفى معه مصلحة الطاعنين فى الدعوى الماثلة، مما يتعين معه القضاء بعدم قبولها.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعين المصروفات، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر **رئيس المحكمة**

وإذا كان مستأجر العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى شخصا معنويا وحل أو صفى فإن شخصيته القانونية تنقضى مما يجعل عقد الإيجار مستحيلا لانعدام المستأجر فينفسخ العقد بقوة القانون عملا بالمادة ١٥٩ من القانون المدنى[1].

فالإيجار يظل مستمرا للشخص المعنوى مادام قائما، سواء كان شخصا معنويا عاما أم خاصا كالوزارات والهيئات العامة والشركات والجمعيات مالم ينه نشاطه فى المكان المؤجر.

ولا ينال من ذلك ما نص عليه البند (أولا) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ المعمول بها اعتبارا من ١٧/٧/ ١٩٩٧ من أنه يقصد بكلمة «مؤجرة» فى تطبيق أحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ التى «يستأجرها شخص طبيعى أو شخص اعتبارى من الأشخاص المذكورة فى المادة (٥٢) من القانون المدنى كالدولة والهيئات والشركات والجمعيات»، لأن التعميم الوارد بهذا البند يخصصه البند (ثانيا) من ذات المادة الذى ينص على أن المقصود فى تطبيق أحكام القانون المذكور من كلمة «موت»، «وفاة الشخص الطبيعى».

٣٨- عدم انتهاء إيجار الأماكن الواردة بالنص بموت المستأجر:

تقضى الفقرة الثانية من المادة (٢٩) المستبدلة بعدم انتهاء عقد إيجار الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى بموت المستأجر.

وقد أوضح البند (ثالثا) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون أن المقصود بالمستأجر «من استأجر العين ابتداء وكذا من استمر لصالحه عقد الإيجار بعد وفاة المورث، واحد كان أو أكثر، ذكورا وإناثا، ويعتبر مستأجرا كل من تنازل له المستأجر عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع فى الحالات التى يجوز له

(1) نقض طعن رقم ٥٢٩ لسنة ٤٥ق جلسة ٢٦/ ١٢/ ١٩٧٩.

فيها ذلك قانونا».

وهذا الحكم يتمشى مع حكم المادة 1/601 مدنى التى تقضى بأن:

«لا ينتهى الإيجار بموت المؤجرة ولا بموت المستأجر».

والمقصود بالموت، الموت الحقيقى والموت الحكمى. والموت الحكمى هو الذى يصدر به حكم نهائى من القاضى. وقد نصت المادة الأولى من قانون المواريث رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٣ على أن: «يستحق الإرث بموت المورث أو باعتباره ميتا بحكم القاضى».

ويقوم مقام حكم القاضى باعتبار المستأجر ميتا، قرار رئيس مجلس الوزراء باعتباره ميتا إذا كان المستأجر قد فقد وثبت أنه كان على ظهر سفينة غرقت، أو كان فى طائرة سقطت، كما يقوم مقامه قرار وزير الدفاع باعتباره ميتا إذا كان من أفراد القوات المسلحة وفقد أثناء العمليات الحربية (م ٢١ من المرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٩ معدلة بالقوانين رقم ١٠٣ لسنة ١٩٥٨، ٣٣ لسنة ١٩٩٢، ٢ لسنة ٢٠٠٦)[1].

٣٩- استمرار عقد الإيجار لمصلحة ورثة المستأجر أزواجا وأقاربا حتى الدرجة الثانية:

حدد النص الورثة الذين يستمر الإيجار لصالحهم بعد موت المستأجر بزوج المستأجر وورثته حتى الدرجة الثانية.

والزوج يشمل الذكر والأنثى. فإذا كان المستأجر هو الزوج ومات، استمر الإيجار لمصلحة زوجته أو زوجاته إن تعددن، وإذا كانت الزوجة هى المستأجرة وماتت، فإن عقد الإيجار يستمر لصالح زوجها.

ويشترط لاستمرار عقد الإيجار لصالح الزوج أو الزوجة أن يكون وارثا، وهذا واضح من عبارة النص «..... فلا ينتهى العقد بموت المستأجر، ويستمر لمصلحة الذين يستعملون العين من ورثته فى.... أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية».

---

(1) راجع فى التفصيل مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء فى الأحوال الشخصية المجلد الثالث.

والزوجة تكون غير وارثة للزوج إذا كانت غير مسلمة والزوج مسلما، إذا لا توارث بين مسلم وغير مسلم، أما إذا كان الزوجان غير مسلمين فإنهما يتوارثان (م٦ من قانون المواريث رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٣).

وإذا قتل أحد الزوجين الآخر فإنه لا يرثه، سواء كان فاعلا أصليا أم شريكا أم كان شاهد زور أدت شهادته إلى الحكم بالإعدام وتنفيذه إذا كان القتل بلا حق ولا عذر وكان القاتل عاقلا بالغا من العمر خمس عشرة سنة ويعد من الأعذار تجاوز حق الدفاع الشرعى (م٥ من قانون المواريث رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٣).

غير أنه لا يشترط لاستمرار عقد الإيجار لصالح أحد الزوجين أن يكون عقد الزواج ثابتا بوثيقة رسمية، فيكفى لذلك وجود عقد عرفى ولو كان غير ثابت بالكتابة.

وأقارب المستأجر حتى الدرجة الثانية هم:

١- الأب والأم والإب والإبنة (أقارب من الدرجة الأولى).

٢- أبناء وبنات الإبن، وبنات البنت أى الأحفاد (أقارب من الدرجة الثانية).

٣- الجد والجدة لأب أو لأم (أقارب من الدرجة الثانية).

٤- الأخ والأخت لأبوين أو لأب أو لأم (أقارب من الدرجة الثانية).

أما العم والخال والعمة والخالة فهم أقارب من الدرجة الثالثة، فلا يستمر الإيجار لصالحهم.

وقد اشترط النص لاستمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر حتى الدرجة الثانية أن يكونوا ورثة له. لأنه ليس كل قريب حتى الدرجة الثانية وارثا.

فقد يكون هناك قريب أو أكثر من هؤلاء غير وارث للمستأجر طبقا لقواعد الميراث الشرعى المنصوص عليها فى قانون المواريث رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٣، كما لو كان القريب من الدرجة الثانية محجوبا بغيره، ومثال ذلك حجب الأم الجدة الصحيحة وحجب الأب الجدة (م٢٥ من قانون المواريث)، وحجب الإبن وابن الإبن

والأب للأخت لأبوين (م ٢٨ من قانون المواريث).

أو كان المستأجر المتوفى مسلما وقريبه غير مسلم أو العكس.

أو كان القريب قد قتل مورثه عمدا بالتفصيل الذى ذكرناه بالنسبة للزوج. ويستوى أن يكون الورثة ذكورا أو إناثا بالغين أو قصرا، وهو ما نصت عليه المادة صراحة.

وقد نصت الفقرة الأولى من المادة السابعة من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ على أن:

«إذا مات مستأجر ظل كل مستأجر معه صاحب حق بقاء فى العين، وإلى جانب هذا الحق يستمر عقد الإيجار لصالح من يتوافر فيه شرطان هما أن يكون وارثا للمتوفى، وأن يكون من الآتى بيانهم».

(أ)- زوجات المستأجر وزوج المستأجر، قصرا وبلغا.

(ب) الأقارب – نسبا – من الدرجتين الأولى والثانية وفقا لحكم المادة ٣٦ من القانون المدنى، أبناء وأحفاد وآباء وإخوة، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «مؤدى النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ أنه يشترط لتطبيق هذا النص أن تتثبت المحكمة من صفة المستفيد من الامتداد القانونى لعقد الإيجار من كونه وارثا أو من الأشخاص الذين عددتهم الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، قبل الفصل فى توافر شروط الامتداد من عدمه».

(طعن رقم 5298 لسنة 64ق جلسة 1999/11/21)

٢- «إن النص فى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وفى المادتين الرابعة والخامسة منه مفاده أن قيد امتداد العقد بعد وفاة المستأجر لورثته حتى الدرجة الثانية ممن يعملون فى ذات نشاط مورثهم لمرة واحدة يسرى من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى ٩/٩/ ١٩٧٧ بما مؤداه أم المشرع

ارتأى سريان القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ فى خصوص الفقرة المشار إليها بأثر رجعى من التاريخ الأخير».

(طعن رقم 2401 لسنة 74ق جلسة 2007/3/11)

(طعن رقم 5048 لسنة 75ق جلسة 2007/1/17)

٣- «عقود الإيجار القائمة وقت العمل بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ الناشئة عن وراثة المستأجرين الأصلين أو وراثة ورثتهم. وجوب التفرقة بين فئتين منها. فئة لا ينتهى العقد فيها بوفاة المستأجر وفئة ينتهى العقد فيها بوفاته. المقصود بالفئة الأولى. المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى وهم زوج المستأجر المتوفى وورثته من أقارب حتى الدرجة الثانية الذى ينتقل منهم هذا الحق إلى ورثتهم لمرة واحدة. المقصود بالفئة الثانية. ورثة المستأجر الأصلى الذين تجاوز قرابتهم الدرجة الثانية وكذلك ورثة ورثته. استمداد هؤلاء حقهم فى البقاء حتى وفاتهم من أحكام الميراث ونصوص القانون المدنى وليس من المادة ٢٩/ ٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم دستورية. علة ذلك».

(طعن رقم 14034 لسنة 75ق – جلسة 2007/3/44)

٤- «إذا كان البين من الأوراق – وبلا خلاف بين الخصوم – أن مورث الطاعنين قد امتد إليه عقد إيجار محل التداعى بوفاة شقيقه المستأجر الأصلى فى ١٥/ ١/ ١٩٨٩ – أى قبل العمل بأحكام القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ – المعمول به فى ٢٧/ ٣/ ١٩٩٧ – ومن ثم فإنه بوفاة والدهم ينتقل إليهم حق الإجارة وبالشروط الواردة فيها لمرة واحدة بعد العمل بالقانون المشار إليه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعنين من عين النزاع لأن العقد سبق أن امتد لوالدهم بعد وفاة شقيقه المستأجر الأصلى فى تاريخ سابق على العمل بالقانون المذكور وبالتالى لا يتكرر امتداده إليهم بوفاة والدهم عملا بنص الفقرة الثانية من المادة الأولى فإنه يكون قد أعمل حكمها بأثر رجعى بما يعيبه بالخطأ فى تطبيق

القانون».

(طعن رقم 14034 لسنة 75ق جلسة 2007/3/44)

٤٠- انفراد الوارث وتعدد الوراثة:

إذا انحصر إرث المستأجر فى وارث واحد استمر عقد الإيجار لصالحه. فإذا مات استمر الإيجار لصالح ورثته بشرط أن يكون أقرباء للمستأجر الأصلى حتى الدرجة الثانية. وإذا تعدد ورثة المستأجر، استمر عقد الإيجار لصالحهم جميعا، سواء كانوا من الدرجة الأولى أم من الدرجة الثانية أم من الدرجتين معا، أم كان الزوج من بينهم.

فإذا مات أحد هؤلاء الورثة بقى الإيجار لصالح الباقين وهكذا حتى موتهم جميعا، فإذا كان لآخر وارث توفى منهم ورثة من أقارب المستأجر الأصلى حتى الدرجة الثانية استمر الإيجار لصالحهم. فإذ لم يوجد هؤلاء الورثة انتهى الإيجار ووجب رد العين إلى مؤجرها.

ويجوز استمرار الإيجار لصالح ورثة المستأجر الأصلى حتى الدرجة الثانية لأكثر من مرة دون حد أقصى للمرات التى يستمر فيها الإيجار.

٤١- يشترط لاستمرار عقد الإيجار استعمال الورثة للعين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد:

نصت الفقرة المذكورة على أن عقد الإيجار يستمر «لصالح الذين يستعملون العين من ورثته «أى ورثة المستأجر» فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد» وقد أوضح البند (رابعا) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ أن المقصود بالمستأجر الأصلى: «آخر شخص طبيعى استأجر العين ابتداء، واحدا كان أو أكثر، ذكورا وإناثا، وليس من استمر لصالحه عقد الإيجار، ويعتبر مستأجرا أصليا كل من تنازل له المستأجر الأصلى عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع فى الحالات التى

يجوز له فيها ذلك قانونا».

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ – بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية – والذى نشر بتاريخ ٢٦/ ٣/ ١٩٩٧ بالعدد رقم ١٢ مكرر من الجريدة الرسمية – على أن «يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتى «فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد. أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكورا وإناثا من قصر وبلغ يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم، واعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة» وفى المادة الرابعة منه على أن «تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما» وفى المادة الخامسة منه على أن «ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لنشره عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه» مفاده أنه اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – فى شأن تأجير الأماكن – يشترط لامتداد عقد إيجار العين المؤجرة لمزاولة نشاط

تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى – بعد وفاة المستأجر إلى ورثته المشار إليهم فى القانون – استعمالهم العين فى ذات النشاط الذى يمارسه المستأجر الأصلى – طبقا للعقد».

(طعن رقم 8650 لسنة 62ق جلسة 1998/4/15)

٢- «إذ كانت عبارة نص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ والذى جرى على أن «يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتى «فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكورا وإناثا من قصر أو بلغ يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم» وردت عامة مطلقة تتسع لكافة ورثة المستأجر فلا ينتهى العقد بموته وإنما يستمر لمصلحة من يستعملون العين منهم فى ذات النشاط الذى كان يمارسه طبقا للعقد الأمر الذى يدل على أنه لا يشترط فيمن يكون له حق الاستمرار من الورثة سوى أن يستعمل العين فى ذات النشاط ولا يشترط وعلى ما ورد باللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٧٧ أن يستعمل المستفيد العين بنفسه بل يكفى أن ينوب عنه فى ذلك أحد سواء كان من باقى المستفيدين أو من غيرهم ولا يلزم أن يكون قيما أو وصيا أو وكيلا رسميا، وقد كان رائد المشرع فى تعديل المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالفة الإشارة وعلى ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للقانون ٦ لسنة ١٩٧٧ هو الحرص على تحقيق المساواة بين الأنشطة المتنوعة حرفية كانت أو تجارية أو صناعية أو مهنية وكذا على استقرارها لما لها من أبلغ الأثر على الأوضاع الاقتصادية فى البلاد ومراعاة للبعد الاجتماعى وصولا إلى قدر مقبول من التوازن فى العلاقة بين

المؤجر والمستأجر».

(طعن رقم 25 لسنة 71ق جلسة 2001/11/15)

(ذات المبدأ: طعن رقم 328 لسنة 73ق جلسة 2004/10/13)

كما ذهبت محكمة النقض إلى أنه لا يحول دون امتداد العقد أن تكون وظيفة الوارث تتعارض مع استعماله عين النزاع إذ قضت بأن:

١- «إذا كان الحكم الابتدائى المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على ما ضمنه أسبابه من أن وظيفة الطاعن تتعارض مع استعماله عين النزاع مكتبا للمحاماة بنفسه أو بواسطة نائب عنه نيابة ظاهرة أو مستترة أو بطريق التسخير لمخالفة ذلك للحظر المفروض عليه بنص المادة ٧٢ من قانون السلطة القضائية برغم أن النص الأخير لا يعتبر مقيدا لنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه لاختلاف حكم النصين وورود كل منهما على محل مغاير للآخر بما لا يستحيل معه إعمالهما وهو ما ينطوى على تقييد لمطلق النص المذكور وتخصيص له بغير مخصص واستحداث لحكم مغاير يضيف سببا لأسباب الإخلاء لم يرد به نص مما يعيبه».

(طعن رقم 25 لسنة 71ق جلسة 2001/11/15)

٢- «إذ كان الطاعنون قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بأنهم يستعملون عين النزاع فى ذات النشاط الذى يزاوله مورثهم المستأجر الأصلى قبل وفاته بواسطة نائب عنهم هو (.....) المكلف من نقابة المحامين بتصفية قضايا المكتب إلا أنه استمر فى مباشرة العمل بالمكتب بقبوله توكيلات جديدة من عملاء المكتب لمباشرة قضاياهم الجديدة وقدموا حافظة مستندات تضمنت توكيلات رسمية تثبت ذلك وقدم حافظة مستندات تضمنت شهادة من نقابة المحامين تفيد قيد الطاعنة الأولى أرملة المستأجر الأصلى بجدول المحامين المشتغلين تحت التمرين برقم قيد ٢٣٣٣٧٤ بتاريخ ٩/٥/ ٢٠٠١ قبل صدور الحكم المطعون فيه لمزاولة مهنة المحاماة بما

يتحقق به شرط امتداد عقد الإيجار إليهم تطبيقا لنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإنهاء عقد الإيجار والتسليم على ما استخلصه من أوراق الدعوى أن الطاعنين لم يباشروا ذات نشاط مورثهم المستأجر الأصلى بعين النزاع سواء بأنفسهم أو بواسطة نائب عنهم وكان هذا الاستخلاص من الحكم غير سائغ ولا تنتجه أوراق الدعوى ويخالف دلالة المستندات المقدمة من الطاعنين والتى تثبت أن الطاعنة الأولى أرملة المستأجر الأصلى مقيدة بنقابة المحامين محامية تحت التمرين وتمارس ذات النشاط الذى كان يمارسه زوجها المستأجر الأصلى كما يخالف دلالة التوكيلات الرسمية الجديدة التى تثبت استمرار المحامى المنتدب من نقابة المحامين فى تصفية أعمال المكتب فى مباشرة قضايا عملاء المكتب الجديد استمرارا لنشاط المورث المستأجر الأصلى فى مهنة المحاماة نائبا عن الورثة فضلا عن خلو الأوراق مما ينبىء عن تخل حقيقى ودائم من الورثة عن استعمالهم العين فى ذات نشاط مورثهم أو تخليهم عن التزاماتهم قبل الشركة المؤجرة وأخصها الوفاء بالأجرة فإنه يكون معيبا».

(طعن رقم 11024 لسنة 75ق جلسة 2006/11/2)

ولا يحول دون امتداد عقد الإيجار التوقف المؤقت للورثة عن مباشرة نشاط المورث الذى تمليه ظروفهم عقب الوفاة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «وحيث إن النعى سديد ذلك أن النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية. والذى نشر بالعدد ١٢ مكرر من الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٦/ ٣/ ١٩٩٧ – على أن يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم

العلاقة بين المؤجر والمستأجر – النص الآتى: «فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى. فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكورا أو إناثا من قصر وبلغ يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم وفى المادة الخامسة منه على أن ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه. والنص فى المادة الرابعة من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه والصادرة بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٤٧ لسنة ١٩٩٧ بتاريخ ١٦/٥/ ١٩٩٧ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٨ مكرر على أن «يعمل بأحكام الفصل.....

وفى المادة السابعة على أن «يشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة هم زوجات المستأجر وزوج المستأجرة والأقارب نسبا من الدرجتين الأولى والثانية وفقا لحكم المادة ٣٦ من القانون المدنى على أن يستعملوا العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد» يدل على أنه اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن المناط لامتداد عقد الإيجار لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى بعد وفاة المستأجر إلى ورثته المشار إليهم هو استعمالهم العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى للعقد حال حياته بالذات أو بواسطة نائب عنهم. وذلك بالنظر فى وقت امتداد عقد الإيجار للمستفيدين من المستأجر الأصلى بعد وفاته باعتباره مناطا استلزمه المشرع للحفاظ على الرواج المالى والتجارى فينقل حق الإجارة لصالحهم بقوة القانون. كما يدل على أن عقد إيجار هذه العين لا ينتهى بموت المستأجر بما لازمه ومقتضاه أنه يتعين على المحكمة قبل أن تقضى بإنهاء عقد الإيجار أن تتثبت

بأسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق من تخلف الشرط الذى أورده المشرع لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى بالعين وهو استعمالها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه الأخير طبقا للعقد حال حياته بالذات أو بواسطة نائب عن الورثة. فإذا لم يثبت لها عدم استعمال العين فى ذات النشاط على نحو نهائى وقاطع الدلالة على عدم الرغبة فى استعمالها كذلك كأن تكون قد استعملت فعلا فى نشاط آخر مغاير انتفى المسوغ التشريعى لانتهاء العقد إذ مجرد التوقف المؤقت عن استعمال العين الذى قد يمليه اضطراب ظروف الورثة التى تعقب وفاة المورث – عائل الأسرة وربها – والذى لا ينبئ عن تخل حقيقى ودائم عن استعمالها فى ممارسة ذات النشاط كأن تغلق فترة من الزمان – لا يمارس فيها نشاط ما. لا يتحقق به شرط عدم استعمال العين فى ذات نشاط المستأجر الأصلى فى معنى المادة ٢٩ سالفة الإشارة – يؤيد ذلك ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة من أن مجرد عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لفترة طالت أم قصرت ليس سببا من أسباب الإخلاء طالما أنه قائم بالتزاماته قبل المؤجر وأخصها الوفاء بالأجرة. لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر. وأقام قضاءه بإنهاء عقد إيجار محل النزاع على ما أورده من ثبوت غلقه منذ تاريخ وفاة المستأجر وأن أحدا من ورثته لا يمتهن ذات المهنة – دون أن يستظهر فى جلاء غلق المحل المؤجر والتوقف عن استعماله فى ذات نشاط المورث هو توقف ينم عن تخلى الورثة تخليا نهائيا عن هذا النشاط وليس توقفا مؤقتا. اقتضته ظروف الوفاة لحين معاودة الانتفاع به واستعماله فى ذات النشاط سيما وانه لا يشترط أن يمارس ذات النشاط بالورثة أنفسهم بل يكفى أن يتم بواسطة نائب عنهم وهو ما لا يصلح سندا لقضائه بإنهاء عقد إيجار العين محل النزاع فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه».

(طعن رقم 1522 لسنة 71ق جلسة 2002/11/21)

٢- «إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ / / والإخلاء والتسليم استنادا إلى عدم أحقية الطاعنين فى امتداد العلاقة الإيجارية إليهم بسبب غلق المحل عقب وفاة مورثهم – المستأجر – الأصلى – الحاصل فى عام (.....) مستدلا من ذلك على عدم ممارسة أى منهم لنشاط مورثهم رغم أن مجرد فتح العين فى حد ذاته غير مطلوب لامتداد العقد وقد حجبه ذلك عن بحث مدى استعمال الطاعنين للعين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه مورثهم – المستأجر الأصلى – طبقا للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد إليهم من بعد وفاته وحتى إغلاق المحل فى عام (.....) والذى دلل الطاعنون على توافره بشهادة شركة (.....) وما أكده الخبير فى تقريره. كما حجبه أيضا عن التصدى لدلاله ما قدمه الطاعنون مما يفيد قيامهم بسداد أجرة عين النزاع عن المدة من // إلى // وإصدار إيصال سداد الأجرة باسمهم والمقدم صورته أمام محكمة الموضوع للتدليل على نشوء علاقة إيجارية جديدة بينهم وبين المطعون ضدهم مما يعيب الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون والقصور فى التسبيب».

(طعن رقم 2412 لسنة 73ق جلسة 2004/12/26)

٣- «إذ كانت عين النزاع مؤجرة إلى مورث الطاعن ليزاول فيها مهنة المحاماة وقد توفى عام (.....) وقت أن كان الطاعن قاصرا فظلت العين مغلقة إلى أن قيد بنقابة المحامين عام (.....) فبدأ فى استغلالها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى واستلم المطعون ضده الأجرة من الورثة بعد وفاة مورثهم ما ينبئ على أن نية الطاعن لم تتجه إلى التخلى عن عين النزاع أو عدم الرغبة فى استعمالها وأن مجرد التوقف المؤقت عن استعمالها كان بسبب قصر الطاعن وعند تخرجه من كلية الحقوق وقيده بنقابة المحامين استغلها فى ذات النشاط وكان مجرد عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لفترة طالت أم قصرت ليس سببا من أسباب الإخلاء طالما أنه قائم بالتزاماته قبل المؤجر وأخصها الوفاء

بالأجرة، وإذا أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بتسليم عين النزاع على ما أورده من ثبوت غلقها من تاريخ وفاة المستأجر حتى تاريخ مزاولة النشاط عام (.....) وأن الطاعن لم يعمل بالمحاماة حتى (/ /) تاريخ قيده بنقابة المحامين رغم أن ذلك التوقف مؤقت اقتضته ظروف الطاعن من أنه كان قاصرا وقت الوفاة فإنه يكون فضلا عن فساده فى الاستدلال معيبا بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 107 لسنة 74ق جلسة 2005/2/27)

فإذا كان منصوصا فى عقد الإيجار الصادر للمستأجر الأصلى على تأجير العين ليمارس فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا تعين على الورثة – حتى يستمر عقد الإيجار لصالحهم – استعمال العين فى ذات النشاط المبين بالعقد، ولا يجوز لهم استعمال العين فى نشاط آخر غيره، كأن يستبدل النشاط الصناعى المنصوص عليه بالعقد بنشاط تجارى أو مهنى أو حرفى أو العكس.

وإذا كان منصوصا فى العقد على استعمال العين فى وجه معين لأحد الأنشطة التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية، كما إذا نص فيه على استعمالها محلا لبيع الأقمشة (وهو نشاط تجارى) تعين على الورثة استعمال العين فى هذا الوجه من النشاط ولا يجوز لهم تغيير الاستعمال إلى وجه آخر من أوجه النشاط كبيع الأجهزة الكهربائية.

وكان النص كما ورد بمشروع الحكومة وأقرته اللجنة المشتركة بمجلس الشعب يجرى على استمرار عقد الإيجار «لصالح الذين يستعملون العين من ورثته «أى ورثة المستأجر» فى ذات النشاط المتفق عليه» إلا أن النص عدل أثناء مناقشة القانون بمجلس الشعب.

والصياغة الحالية لا تنطوى على ثمة إضافة لأنها لا تحول بين ورثة المستأجر وبين إثبات أن مورثهم قد اتفق مع المؤجر فى تاريخ لاحق للتعاقد على تغيير الاستعمال الوارد بالعقد، لأن هذا الاتفاق يعتبر تعديلا لاتفاق الطرفين.

ولما صدرت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ نصت فى الفقرة الثانية من المادة السابعة على أن:

«ويشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، أو النشاط الذى اتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر وأى من المستأجرين المتعاقبين، أو النشاط الذى اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذى لا يلحق ضررا بالمبنى ولا بشاغليه».

ويبين من هذا النص أن المشرع فصل عبارة «ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد» بصور ثلاث هى:

١- النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد.

وهذه الصورة ترديد للعبارة الصريحة الواردة بنص المادة الأولى من القانون.

٢- النشاط الذى اتفق عليه بعد ذلك – أى بعد تحرير عقد الإيجار – بين المؤجر والمستأجر كتابة أو شفاهة صراحة أو ضمنا أو اتفق عليه كتابة بين المؤجر وأى من المستأجرين المتعاقبين[1].

وهذه الصورة لا مخالفة فيها لنص المادة الأولى من القانون لأن هذا الاتفاق يعد تعديلا لاتفاق المؤجر والمستأجر الأصلى أو من يعقبه على النشاط الذى تستعمل فيه العين المؤجرة.

والكتابة المطلوبة – فى حالة تغيير أى من المستأجرين المتعاقبين للنشاط – هى الكتابة العرفية الموقع عليها من الطرفين.

والكتابة للإثبات، ومن ثم يجوز إثبات الاتفاق بما يقوم مقام الكتابة من إقرار ويمين.

وقواعد الإثبات مما لا يتعلق بالنظام العام، ويجب على صاحب المصلحة

---

(1) قارن الطبعة السابقة.

التمسك بها.

٣- النشاط الذى اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذى لا يلحق ضررا بالمبنى ولا بشاغليه.

والفقرة المذكورة لم تذكر عبارة (أو تجارته) ضمن أنواع النشاط سالفة الذكر، إلا أننا نرى سريان هذه الصورة على العين التى يمارس فيها المستأجر (تجارته) وذلك بطريق القياس لاتحاد العلة.

وقد قضت محكمة النقض

«النص فى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ على أنه «يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – يدل على أن المشرع أراد استمرار الورثة فى ذات النشاط الذى كان يمارسه مورثهم عند وفاته سواء أكان الغرض من الإجارة قد تحدد بمقتضى عقد الإيجار المكتوب ذاته، أو تعدل باتفاق طرفيه المستفاد من رضاء المؤجرة به صراحة أو ضمنا لأن كل ذلك يتم طبقا للعقد، ويؤكد هذا النظر ما جاء بالمادة السابعة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون من أنه ويشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، أو النشاط الذى اتفق عليه كتابة بين المؤجر وأى من المستأجرين المتعاقبين أو النشاط الذى اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذى لا يلحق ضررا بالمبنى ولا بشاغليه، فلم يشترط موافقة المؤجر كتابة على تغيير النشاط إلا بالنسبة لورثة المستأجر دون المستأجر الأصلى. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ ١/ ١٢/ ١٩٧٤ والإخلاء على أن المستأجرة الأصلية قامت بتغيير استعمال الشقة المؤجرة إلى غير أغراض السكنى ذلك بتكون شركة مقرها هذه

العين استنادا إلى نص المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتى كانت تجيز ذلك مقابل زيادة الأجرة بنسبة معينة ودون موافقة المؤجر وأنه بصدور حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ سالفة البيان بأنه يشترط موافقة المؤجر مسبقا على تغيير النشاط الأمر الذى خلت منه الأوراق واستدل من ذلك أن العين موضوع الدعوى مستخدمه للسكن فقط بمقولة أنه لم يثبت من الأوراق والمستندات إقامة أى من الطاعنات بعين النزاع مع المستأجرة الأصلية حتى وفاتها، وكانت الطاعنات قد تمسكن فى دفاعهن أمام محكمة الاستئناف بأنهن وارثات لوالدتهن المستأجرة الأصلية لعين النزاع، وبأن مورثتهن غيرت استعمالها إلى غير أغراض السكنى برضاء مورث المطعون ضدهم المؤجر بقبضه الأجرة شاملة الزيادة القانونية مقابل تغيير الاستعمال إلى غير أغراض السكنى واستدلا على ذلك بما قدمته من إيصالات سداد الأجرة وبما تضمنه تقرير الخبير الذى ندبته محكمة أول درجة وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن تمحيص هذا الدفاع الجوهرى رغم أن القانون لم يشترط موافقة المؤجر كتابة على تغيير النشاط إلا بالنسبة لورثة المستأجر دون المستأجر الأصلى، كما أن الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقتصر أثره على إعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك إلى استحداث قاعدة قانونية جديدة تلزم المستأجر الذى غير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى إلى إعادة الحال إلى ما كان عليه بأن يعاد استعمالها كمسكن، وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث مدى توافر أحكام المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية بخصوص امتداد عقد إيجار العين محل النزاع للطاعنات من مورثتهن المستأجرة الأصلية على النحو السالف بيانه فإنه يكون فضلا عن مخالفته القانون معيبا بالقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال».

(طعن رقم 2895 لسنة 74ق جلسة 2005/7/10)

والصورة الثالثة من صور النشاط المنصوص عليها بالفقرة الثانية من المادة السابعة من اللائحة التنفيذية سندها حصول قوة قاهرة تحول بين ورثة المستأجر المستفيدين – وبين استعمال العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد.

وإيراد هذه الصور الثلاث فقط بالفقرة المذكورة يفصح عن أن المشرع يأخذ بالتفسير الضيق لعبارة «فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد».

وإذا لم يشأ بعض الورثة استعمال العين المؤجرة فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، استمر الإيجار للورثة الذين يمارسون هذا النشاط بالعين، ولا يكون للورثة الآخرين الحق فى مطالبتهم بنصيب فى الريع الذى يدره النشاط الذى يمارس بالعين.

ولا يشترط لاستمرار عقد الإيجار لصالح الورثة **مزاولة أحدهم لذات النشاط الذى كان يزاوله المورث.**

إذا قضت بأن:

١- «وفاة مستأجر العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو تركه لها. امتداد العقد لجميع ورثته وشركائه دون اشتراط مزاولة أحد الورثة لنشاط المستأجر الأصلى حال حياته أم بعد وفاته أو من باب أولى دون اشتراط مشاركة الورثة للمورث فى نشاطه. م ٢٩/ ٢ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 3755 لسنة 59ق جلسة 1994/4/10 – ذات المبدأ

طعن رقم 1168 لسنة 59ق جلسة 1993/12/12)

٢- «انتهاء الحكم المطعون فيه إلى عدم امتداد عقد إيجار محل النزاع إلى المطعون ضدها الثانى والثالثة استنادا إلى ما استخلصه من مستندات لا تفيد

بمجردها أنهما لم يزاولا ذات النشاط الذى كان يمارسه مورثهما بالعين قبل وفاته. عدم بيان المصدر استخلص منه ما انتهى إليه. فساد وقصور».

(طعن رقم 2813 لسنة 69ق جلسة 2001/4/18)

٣- «قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا لعجز الطاعن عن إثبات مشاركته مورثه – المستأجر الأصلى – فى النشاط الذى كان يمارسه بالعين محل النزاع قبل وفاته واستمراره فيه بعدها. خطأ. حجبه عن بحث مدى استعمال الطاعن للعين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه مورثه حال حياته طبقا للعقد وقت وقوع الامتداد ودلالة قبض المؤجر للأجرة من الطاعن بعد وفاة مورثه».

(طعن رقم 1842 لسنة 69ق جلسة 2000/6/21)

٤- «مفاد النص فى الفقرة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وفى المادة الرابعة والخامسة منه، أنه من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧- فى شأن تأجير وبيع الأماكن – يشترط حتى يستفيد الورثة المشار إليهم فى النص فى مزية الامتداد القانونى لعقد إيجار المكان المؤجر لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى بعد وفاة مستأجره أن يمارسوا ذات النشاط الذى كان يمارسه مورثهم، فامتداد العقد طبقا لهذا النص لم يعد حقا مطلقا لجميع ورثة المستأجر بعد وفاته كما كان الحال إبان العمل بحكم الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل تعديلها، وإنما قصره المشرع على بعض الورثة ووضع له ضابطا وهو استعمال العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد حال حياته، ولازم إعمال هذا الضابط ومؤداه، أنه إذا استعمل العين بعد وفاة مستأجرها بعض ورثته ممن بينهم النص استمرت الإجارة بقوة القانون لصالحهم وحدهم دون غيرهم من الورثة الذين لم يشاركوهم استعمالها، أما إن تخلى جميع هؤلاء الورثة عن استعمال العين فإن عقد إيجارها لا يمتد إلى أيهم وينتهى

بموت المستأجر، وهذا المعنى الذى تفيده بوضوح وجلاء عبارة النص يتفق أيضا مع قصد الشارع من تقرير هذا الحكم المستحدث وهو – على ما يفهم مما أوردته المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ – الحفاظ على الرواج الاقتصادى وحماية مصالح ورثة المستأجر التى قد تكون مرتبطة بالعين بوصفها مصدر رزقهم، ولما كان عدم استمرار الورثة فى استعمال العين بعد وفاة مستأجرها لا يساعد على رواج الحالة الاقتصادية، ويفصح عن أن ضرورة شغلها بالنسبة لهم غير قائمة، فإن علة تقرير مبدأ الامتداد القانونى لعقد الإيجار تكون منتفية، وإذ كانت الأحكام القانونية تدور مع عللها وجودا وعدما ولا يجوز أن تجاوز دواعيها، فإن عقد إيجار المكان المؤجر لمزاولة أحد الأنشطة التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية ينتهى – فى هذه الحالة – بوفاة المستأجر ولا يمتد إلى أى من ورثته. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم النظر المتقدم وقضى بانتهاء عقد إيجار عين النزاع بعد أن أثبت أن ورثة مستأجرها لم يستعملوها منذ وفاته عام ١٩٨٦ وحتى رفع الدعوى فى عام ١٩٩٨، فإنه يكون قد طبق القانون صحيحا ويضحى النعى عليه بهذين السببين على غير أساس».

(طعن رقم 2032 لسنة 70ق جلسة 2002/12/18)

كما ذهبت إلى ذلك المحكمة الدستورية العليا فى حكمها الصادر فى القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ قضائية «دستورية» بجلسة ٢٢/ ٣/ ١٩٩٧ الذى قضى بعدم دستورية هذه الفقرة فى النطاق المتقدم.

فقد جاء به: «وحيث إن الورثة – وفى مجال تطبيق النص المطعون فيه – يتخذون من وفاة مورثهم، وزوال صلته بالعين المؤجرة، موطئا لاستلابها من خلال مكثهم فيها واستغلالها فى عين نشاطها السابق أو فى غيره .....إلخ».

كما أن القواعد العامة فى التقنين المدنى لا تتطلب هذا الشرط.

٤٢- جواز استعمال العين فى ذات النشاط بواسطة نائب عن الورثة :

يجوز لورثة المستأجر الأصلى من زوجه وأقاربه حتى الدرجة الثانية استعمال العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد إما بأنفسهم أو بواسطة نائب عنهم، ذلك أنه قد لا تتوافر لديهم الدراية الكافية بنشاط مورثهم فى العين، كما قد يكون الورثة جميعا أو بعضهم قصرا.

ويجوز أن يكون النائب من باقى المستفيدين أو غيرهم.

والنائب يقوم بإدارة العين لحساب الورثة، ومن ثم لا يجوز للورثة تأجير العين لآخر، وإلا جاز للمؤجر طلب إنهاء العقد.

وقد نصت الفقرة الثالثة من المادة السابعة من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ على أن:

«ولا يشترط أن يستعمل المستفيد العين بنفسه، بل يكفى أن ينوب عنه فى ذلك أحد سواء كان من باقى المستفيدين أو من غيرهم – ولا يلزم أن يكون قيما أو وصيا أو وكيلا رسميا».

فى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى. استمراره بعد وفاة المستأجر لصالح المستفيدين من ورثته اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مناطه. استعمالهم العين بأنفسهم أو بواسطة نائب عنهم فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر طبقا للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد. المادتان ١و ٥ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية».

(طعن رقم 2911 لسنة 74ق جلسة 2006/12/16)

(طعن رقم 1522 لسنة 71ق جلسة 2002/11/21)

٤٢ مكرر- هل يجوز لورثة المستأجر الأصلى تغيير النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد بعد استمرار عقد الإيجار لصالحهم؟

يجوز لورثة المستأجر الأصلى تغيير النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد بالشروط الآتية:

١) ألا يستعمل المكان أو يسمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب وهى الضوابط المنصوص عليها بالمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

٢) أن يكون الورثة قد استمروا قبل التغيير فى مزاولة ذات النشاط الذى كان يزاوله المستأجر الأصلى طبقا للعقد.

٣) ألا يكون التغيير قد تم تحايلا على أحكام القانون – ويقع على عاتق المؤجر إثبات ذلك.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١–«النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – والمقضى بعدم دستوريتها فى الطعن رقم ١١٦ لسنة ١٨ق بتاريخ ٢/٨/ ١٩٩٧ – وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية والذى نشر بتاريخ ٢٦/ ٣/ ١٩٩٧ بالعدد رقم ١٢ مكرر من الجريدة الرسمية على أن «يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتى «فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد....» وفى المادة الرابعة منه «تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١» وفى المادة الخامسة منه «ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره عدا الفقرة الأولى من المادة

الأولى فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ المشار إليه» والنص فى المادة الثانية من اللائحة التنفيذية للقرار بقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الصادر بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ بتاريخ ١٦/٥/ ١٩٩٧ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٨ مكرر بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «تسرى أحكام هذه اللائحة على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى يحكمها القانونان رقما ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما... والنص فى المادة الرابعة من تلك اللائحة على أنه «يعمل بأحكام الفصل الأول منها – الاستمرار بأثر رجعى طبقا للفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ المعدلة بالفقرة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ اعتبارا من ١/٩/ ١٩٩٧»، وفى المادة السابعة منها على أنه – يشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة وهم زوجات المستأجر وزوج المستأجرة والأقارب نسبا من الدرجتين الأولى والثانية وفقا لحكم المادة ٣٦ من القانون المدنى أن يستعملوا العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد يدل على أنه اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن المناط لامتداد عقد الإيجار لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى – بعد وفاة المستأجر إلى ورثته المشار إليهم هو استعمالهم العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد حال حياته وذلك بالنظر فى وقت امتداد عقد الإيجار للمستفيدين من المستأجر الأصلى بعد وفاته باعتباره ضابطا استلزمه المشرع للحفاظ على الرواج المالى والتجارى ويتعين على المؤجر تحرير عقد إيجار لهم إذ ينتقل حق الإجارة لصالحهم بقوة القانون ويحق لهم الانتفاع بالعين المؤجرة بذات الحقوق التى كان للمستأجر الأصلى. ولما كان للمستأجر وفقا للمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يغير أوجه استعمال العين المؤجرة مادام لا يسبب ضررا بالمبنى أو

بشاغليه وفقا للضوابط التى استلزمتها هذه المادة ولم تتوافر فى حقه إحدى الحالات التى تجيز الإخلاء والتى تضمنتها المادة المشار إليها فإنه يجوز لمن امتد إليه عقد الإيجار من ورثة المستأجر الأصلى وفقا للقانون أن يغير فيما بعد النشاط الذى كان يمارسه مورثه من قبل وفاته مادام لم يثبت المؤجر أن هذا التغيير قد تم تحايلا على أحكام القانون أو أنه يلحق ضررا بسلامة المبنى أو بشاغليه. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه برفض الدعوى استنادا إلى أن الطاعنة لم تستمر فى مزاولة ذات النشاط التجارى الذى كانت تمارسه المستأجرة الأصلية حين أن الثابت من السجل التجارى للطاعنة أنها غيرت استعمال العين من مهنة بائع خضروات إلى لحام كاوتشوك فى ١٩٨٤/٧/٨ أى بعد وفاة الأم الحاصل فى ١٩٨٠/١٢/٢٠ ولم تتحقق المحكمة عما إذا كانت الطاعنة قد مارست ذات النشاط التجارى للعين المؤجرة قبل تغيير استعمالها إلى «لحام كاوتشوك» وما إذا كان هذا التغيير يلحق ضررا بالمبنى وبسلامة شاغليه فإنه يكون معيبا».

(طعن رقم 6397 لسنة 62ق جلسة 1999/7/4)

٢- «عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى. استمراره بعد وفاة المستأجر لصالح المستفيدين من ورثته اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مناطه. استعمالهم العين فى ذات النشاط الذى يمارسه المستأجر طبقا للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد. المادتان ١، ٥ ق٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية. للورثة تغيير النشاط. شرطه. ألا يلحق ضررا بسلامة المبنى أو شاغليه».

(طعن رقم 1842 لسنة 69ق جلسة 2000/6/21)

(طعن رقم 1495 لسنة 69ق جلسة 2000/5/44)

٣- عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى. استمراره بعد وفاة المستأجر لصالح المستفيدين من ورثته. مناطه. استعمالهم العين

فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر طبقا للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد. م ١، ٤، ٥ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ والمواد ٢، ٤، ٧ من اللائحة التنفيذية. للورثة تغيير النشاط. شرطه. ألا يكون بقصد التحايل وعدم الإضرار بسلامة المبنى أو شاغليه. م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(طعن رقم 1633 لسنة 70ق جلسة 2001/4/22)

(طعن رقم 1622 لسنة 70ق جلسة 2001/4/18)

(طعن رقم 522 لسنة 70ق جلسة 2001/2/44)

٤- «إخلاء العين المؤجرة لتغيير وجه استعمالها. شرطه. ثبوت الإضرار بالمبنى بحكم قضائى نهائى. م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. مؤداه للوارث تغيير النشاط الذى كان يمارسه مورثه بعد امتداد العقد إليه. التغيير بقصد التحايل على أحكام القانون أو إلحاق ضرر بسلامة المبنى أو شاغليه. أثره».

(طعن رقم 1679 لسنة 69ق جلسة 2001/6/20)

(طعن رقم 2789 لسنة 69ق جلسة 2001/3/21)

٥- «وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية والذى نشر بتاريخ ٦/ ٣/ ١٩٩٧ بالعدد ١٠ بالجريدة الرسمية على أن «يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتى «فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد....» وفى المادة الرابعة منه، ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره عدا الفقرة

الأولى من المادة الأولى فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والنص فى المادة الثانية من اللائحة التنفيذية للقرار بقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الصادر بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ بتاريخ ١٦/٥/ ١٩٧٧ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد رقم ٢٨ مكرر بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ على أن «تسرى أحكام هذه اللائحة على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى يحكمها القانونان رقما ٤٩ لسنة ٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، والنص فى المادة الرابعة من تلك اللائحة على أنه:

.....

وفى المادة السابعة منها على أنه «يشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة وهم زوجات المستأجر وزوج المستأجرة والأقارب نسبا من الدرجتين الأولى والثانية وفقا لحكم المادة ٣٦ من القانون المدنى أن يستعملوا العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد» يدل على أنه اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن المناط لامتداد عقد الإيجار لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى – بعد وفاة المستأجر إلى ورثته المشار إليهم استعمالهم العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد حال حياته وذلك بالنظر فى وقت امتداد عقد الإيجار للمستفيدين من المستأجر الأصلى بعد وفاته باعتباره ضابطا استلزمه المشرع للحفاظ على الرواج المالى والتجارى ويتعين على المؤجر تحرير عقد إيجار لهم إذ ينتقل حق الإجارة لصالحهم بقوة القانون ويحق لهم الانتفاع بالعين المؤجرة بذات الحقوق التى كانت للمستأجر الأصلى. ولما كان للمستأجر وفقا للمادة (١٨/د) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يغير أوجه استعمال العين المؤجرة مادام لم يسبب ضررا بالمبنى أو الصحة العامة أو يستعمله لأغراض منافية للآداب العامة وفقا للضوابط

التى استلزمتها هذه المادة ولم تتوافر فى حقه إحدى الحالات التى تجيز الإخلاء والتى تضمنتها المادة المشار إليها فإنه يجوز لمن امتد إليه عقد الإيجار من ورثة المستأجر وفقا للقانون أن يغير فيما بعد النشاط الذى كان يمارسه مورثه من قبل وفاته مادام لم يثبت المؤجر أن هذا التغيير قد تم تحايلا على أحكام القانون أو أنه يلحق ضررا بسلامة المبنى أو بشاغليه أو بالصحة العامة. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بإنهاء عقد إيجار عين النزاع استنادا إلى مجرد تغيير الطاعن لنشاط مورثه المستأجر الأصلى يستوجب إنهاء العقد ودون أن تتحقق المحكمة من أن ورثة المستأجر الأصلى ومنهم الطاعن قد مارسوا ذات نشاط مورثهم بعين النزاع بعد وفاته فامتد العقد قانونا إليهم من قبل أن يغير الطاعن استعمالها إلى عيادة طبية وما إذا كان هذا التغيير من شأنه أن يلحق ضررا بسلامة المبنى أو بشاغليه يسوغ القضاء بالإخلاء من عدمه فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 1813 لسنة 71ق جلسة 2002/11/21)

٤٣- موت أحد أصحاب حق البقاء فى العين اعتبارا من ٢٧ مارس سنة ١٩٩٧:

تقضى الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون بأن:

«واعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة»[1].

(1) وقد طعن بعدم دستورية هذه الفقرة أمام المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ١٧٦ لسنة ٢٢ قضائية «دستورية» وقضى فى الدعوى بجلسة ١٢/ ١١/ ٢٠٠٦ بالرفض (الجريدة الرسمية – العدد ٤٦ (مكرر) فى ٢١ نوفمبر سنة ٢٠٠٦ وننشر الحكم فيما يلى: =

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١٢ من نوفمبر سنة ٢٠٠٦م، الموافق ٢٠ من شوال سنة ١٤٢٧هـ.

برئاسة السيد المستشار/ ماهر عبد الواحد..... **رئيس المحكمة**

وعضوية السادة المستشارين: ماهر البحيرى وعدلى محمود منصور وعلى عوض محمد صالح والدكتور حنفى على جبالى وماهر سامى يوسف ومحمد خيرى طه.

وحضور السيد المستشار/ نجيب جمال الدين علما..... **رئيس هيئة المفوضين**

وحضور السيد/ ناصر إمام محمد حسن..... **أمين السر**

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٧٦ لسنة ٢٢ قضائية «دستورية».

المقامة من

- السيد/ جمعة خليفة محمود.

ضد

١- السيد/ رئيس الجمهورية.
٢- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.
٣- السيد/ وزير العدل.
٤- السيد/ محمد عادل عباس.
٥- السيدة/ فايزة سيد رضوان.

الإجراءات

بتاريخ الثامن والعشرين من نوفمبر سنة ٢٠٠٠، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية نص المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، فيما تضمنته من أن الإجارة تمتد لمرة واحدة لورثة المستأجر الأصلى.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر المستندات – تتحصل في أن المدعى عليه الرابع كان قد أقام ضد المدعى الدعوى رقم ١٧٩٢ لسنة ١٩٩٩ كلى مساكن الإسكندرية، طالبا الحكم بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ ١/ ١/ ١٩٦٩ المبرم من السيدة/ لبيبة رضوان بلال للمحل رقم ٢ بالعقار رقم ٢٧٧ شارع بورسعيد كليوباترا حمامات، بعد وفاة المستأجرة بتاريخ ١٤/ ٤/ ١٩٨٣، ثم وفاة زوجها من بعدها بتاريخ ١٨/ ١/ ١٩٩٨، وبجلسة ٢٨/ ٥/ ٢٠٠٠ قضت المحكمة بإخلاء عين التداعى وتسليمها خالية مما يشغلها، وإذ لم يلق هذا القضاء قبولا لدى المدعى فقد طعن عليه بالاستئناف رقم ٤٥١٥ لسنة ٥٦ قضائية مساكن، أمام محكمة استئناف الإسكندرية، كما طعنت عليه المدعى عليها الخامسة بالاستئناف رقم ٤٢٧٤ لسنة ٥٦ قضائية، وأثناء نظر هذين الطعنين دفع المدعى بعدم دستورية القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع وصرحت للمدعى بإقامة دعواه الدستورية. فقد أقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن النزاع الموضوعى يدور حول مدى أحقية المدعى فى الاستفادة من الامتداد القانونى لعقد إيجار محل النزاع بعد وفاة والده، فإن مصلحته الشخصية فى الدعوى الدستورية تتحدد بما تنص عليه الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه، والتى تنص على أنه «اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة».

وحيث إن المدعى ينعى على النص المطعون عليه – محددا نطاقا على النحو السالف بيانه – إهداره للحق فى العمل وتعارضه مع قيام المجتمع على التضامن الاجتماعى واعتداءه على حق الملكية، بالمخالفة لأحكام المواد (٧، ١٣، ٣٤) من الدستور.

وحيث إن هذا النعى مردود بأن النص فى المادة (١٣) من الدستور على أن «العمل حق وواجب وشرف تكفله الدولة» إنما يعنى توجيه الدولة إلى استغلال إمكاناتها لإنشاء مشروعات تكفل تهيئة الظروف لتوفير فرص العمل للمواطنين فى ظل المساواة وتكافؤ الفرص، وعلى الدولة ممثلة فى السلطة التشريعية – عند تنظيمها لهذا الحق – سواء بالتشريعات العمالية أو بغيرها من التشريعات التى تمس الحق فى العمل أن تراعى ألا تتضمن هذه التشريعات ما يهدر هذا الحق أو يقيده بما يعطل جوهره إلا أنه عليها فى ذات=

= الوقت ألا تتخذ من حمايتها له موطنا لإهدار حقوق يملكها آخرون ومن أخصها حقوق ملاك

ومؤجرى الأماكن التى يمارس فيها العمل.

وحيث إن تأسيس المواطنين لمجتمعهم على قاعدة التضامن الاجتماعى وفقا لنص المادة السابعة من الدستور مؤداه تداخل مصالحهم لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تعارضها بما يرعى القيم التى يؤمنون بها فلا يتقدم على ضوئها فريق على غيره انتهازا ولا ينال قدرا من الحقوق يكون بها – دون مقتض – أكثر امتيازا من سواه، بل يتمتعون جميعا بالحقوق عينها، وذلك تحقيقا للعدل الذى قرنه الدستور بكثير من النصوص التى تضمنها ليكون قيدا على السلطة التشريعية فى المسائل التى تناولتها هذه النصوص بحيث يتعين عليها دوما أن توازن علائق الأفراد فيما بين بعضهم البعض، بأوضاع مجتمعهم والمصالح التى يتوخاها.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الذى تضمن النص المطعون عليه ليس إلا حلقة من حلقات التشريعات الاستثنائية الصادرة لتنظيم العلائق الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين، وقد راعى المشرع بهذا القانون المزاوجة بين حقوق مؤجرى الأماكن غير السكنية ومصالح مستأجريها تحقيقا لتوازن فى العلاقة الإيجارية والمساواة بين طرفيها، فنص على امتداد عقد إيجار تلك الأماكن على زوج وأقارب المستأجر الأصلى بالشروط والقيود والواردة بالمادة الأولى من هذا القانون، تقديرا منه لحقوق ورثة المستأجر المذكور لاستمرار مورد رزقهم ومصدر عيشهم وحفاظا على تواصل نشاط المراكز الحرفية والصناعية والتجارية. وحرصا من المشرع على عدم الإضرار بمؤجرى هذه الأماكن، فقد قرر بالنص المطعون عليه استمرار العقد بموت أحد من أصحاب البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة، وذلك حتى لا يتحول حق المستأجر فى استعمال العين – وهو حق مصدره العقد دائما حتى مع قيام التنظيم الخاص للعلائق الإيجارية وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية – إلى نوع من السلطة الفعلية يسلطها المستأجر مباشرة على الشىء المؤجر مستخلصا منه فوائده دون تدخل من المؤجر، إذ لو جاز ذلك لخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية، وصار مشبها بالحقوق العينية، ملتئما مع ملامحها، وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن طرفيها – وطوال مدتها – على اتصال دائم مما اقتضى ضبطها تحديدا لحقوقهما وواجباتهما، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازا وإضرارا بحقوق مؤجرها، متدثرين فى ذلك بعباءة القانون، ولأنها – فوق هذا – لا تقع على ملكية الشىء المؤجر، بل تنصب على منفعة يغلها، مقصودة فى ذاتها، ومعلومة من خلال تعيينها، ولمدة طابعها التأقيت مهما استطال أمدها،=

= ومن ثم فإن ادعاء المدعى مخالفة النص المطعون عليه للدستور – وقد تغيا الأغراض المشار

وهذه الفقرة تتناول الحالة التى لا يكون المستأجر الأصلى فيها هو الذى يستعمل العين المؤجرة، وإنما يستعملها ورثته من أزواجه وأقاربه حتى الدرجة الثانية، ثم يتوفى أحد هؤلاء الورثة اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بالجريدة الرسمية أى اعتبارا من ١٧/٣/ ١٩٩٧.

ومما يفصح عن أن المشرع يقصد بهذه الفقرة الورثة من الأزواج والأقارب حتى الدرجة الثانية دون غيرهم، أنه أفرد المادة الثانية من القانون لحكم وفاة من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الأصلى الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء بالعين وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد.

ومقتضى هذه الفقرة الثانية من المادة على ما ذهبت إليه محكمة النقض فى قضاء حديث لها- أنه إذا توفى أصحاب حق البقاء وهم ورثة المستأجر الأصلى من أزواج وأقارب حتى الدرجة الثانية فهؤلاء يستفيدون من الحكم الوارد بالفقرة الأولى من المادة فلا ينتهى العقد بوفاتهم وإنما ينتقل حق الإجارة إلى ورثتهم هم بالنظام الجديد أى ينتقل إلى الزوج والأقارب حتى الدرجة الثانية، إذ أن عبارة «المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى» الواردة فى الفقرة الثانية من المادة هو وصف لأصحاب حق البقاء هؤلاء الذين متى توفى أحدهم انتقل الحق إلى ورثته بالشروط الجديدة[1].

إليها، ولم يتضمن أى مساس بأموال يملكها المدعى – يكون لغوا.

وحيث إن النص المطعون عليه لا يتعارض مع أى حكم فى الدستور من أوجه أخرى.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعى المصروفات، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر **رئيس المحكمة**

(1) وعكس ذلك: المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧

إذ قضت محكمة النقض بأن:

«حدد المشرع فى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ من ينتقل إليهم حق الإجارة من المستأجر بصفة عامة سواء أكان مستأجرا أصليا أو وارثا للمستأجر فقصر هذا الحق على زوجة المتوفى أو ورثته من الأقارب حتى الدرجة الثانية دون سواهم ونص فى المادة الخامسة على سريان هذه الفقرة وحدها بأثر رجعى بقصد أن يكفل لهؤلاء الحق فى البقاء كما جاء بالمذكرة الإيضاحية، ثم عالج المشرع الأوضاع القائمة بالفعل فى ٢٧/ ٣/ ١٩٩٧ – تاريخ العمل بالقانون وسريان باقى أحكامه – فنص على احترام كل العلاقات الإيجارية القائمة الناشئة عن ورثة المستأجرين الأصليين أو وراثة ورثتهم وقسم هذه العلاقات إلى فئتين، فئة لا ينتهى العقد بوفاة المستأجر وأخرى ينتهى العقد بوفاته، الفئة الأولى هم ورثة المستأجر الأصلى من أزواج وأقارب حتى الدرجة الثانية فهؤلاء يستفيدون من الحكم الوارد بالفقرة الأولى من المادة الأولى فلا ينتهى العقد بوفاتهم وإنما ينتقل حق الإجارة إلى ورثتهم هم بالنظام الجديد ولمرة واحدة، فعبارة «المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى» الواردة فى الفقرة الثانية من المادة الأولى هو وصف لأصحاب حق البقاء هؤلاء الذين متى توفى أحدهم انتقل الحق إلى ورثته بالشروط الجديدة وهى أن يكون من انتقل إليه الحق زوجا للمتوفى أو وارثا له حتى الدرجة الثانية وليس وارث غيره حتى ولو كان المستأجر الأصلى وإلا خالف النص قواعد الميراث المتعلقة بالنظام العام فالمقصود بالمستفيد فى هذه العبارة فى سياقها هو من

لسنة ١٩٩٧ على أن: «اعتبارا من ٢٧/ ٣/ ١٩٩٧ لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من=

= أصحاب حق البقاء فى العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى – وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية – فإذا مات أحد من هؤلاء المستفيدين، لا يستمر العقد لصالح أى من ورثته.

فهذه المادة قد قضت صراحة على أن الإيجار – عند وفاة أحد أصحاب البقاء – لا ينتقل إلى ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية.

انتقل منه الحق وليس من انتقل إليه الحق، ووجه استفادة المتوفى أن عقده لم ينته بوفاته وضمن انتفاع أرملته وأبنائه بانتقال حق الإجارة إليهم لمرة واحدة، أما الفئة الثانية من العلاقات الإيجارية وهم ورثة المستأجر الأصلى الذين تجاوز قرابتهم الدرجة الثانية، وكذلك ورثة ورثة المستأجر الأصلى فهؤلاء جميعا تستمر عقودهم قائمة ولكنها تنتهى بوفاتهم فلا يستفيدون من النظام الجديد لتوريث حق الإجارة، ولا شك أن هؤلاء الورثة إنما يستمدون حقهم فى البقاء من أحكام الميراث ونصوص القانون المدنى سالفة البيان وليس صحيحا ما جاء فى المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ من أنهم يستمدون هذا الحق من نص المادة ٢/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المحكوم بعدم دستوريته لأن هذا النص قد زال منذ نشأته إعمالا للأثر الكاشف لحكم عدم الدستورية»[1].

(طعن رقم 2324 لسنة 72ق جلسة 2004/10/11)

ونرى أنه إذا كان صاحب الحق فى البقاء اثنان أو أكثر فإنه إذا مات أحدهم

---

(1) والذى نراه، أن صياغة الفقرة الثانية من المادة الأولى شابها اللبس والغموض، وهو ما أدى إلى وقوع واضع اللائحة التنفيذية للقانون فى الخطأ عند صياغة المادة الثانية منها، فجاءت عباراتها مناقضة لتفسير محكمة النقض للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون، والذى نرى أنه يتسق وغرض الشارع من هذا النص – رغم ما شابه من لبس وغموض – فاستبعدت امتداد عقد الإيجار عند وفاة أحد أصحاب حق البقاء – إلى ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية.

ومن اللبس الذى يشوب الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون، اعتبارها صاحب حق البقاء فى العين الذى يتوفى (مستفيدا) من الامتداد القانونى تأسيسا على أن ورثته هم المستفيدين، ذلك أن المستفيد حقيقة من الامتداد القانونى هم ورثة صاحب حق البقاء فى العين (المتوفى) وأخذا بتفسير محكمة النقض للفقرة المذكورة، والذى أيدناه، نرى تعديل صياغتها لإيضاح حقيقة المقصود منها لتكون على الوجه الآتى:

«واعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل» لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين، إلا لورثته دون غيرهم طبقا لما جاء بالفقرة الأولى ولمرة واحدة».

استمر الباقون فى العين.

٤٤- حالة وفاة ورثة المستأجر الأصلى حتى الدرجة الثانية:

إذا استمر عقد الإيجار لصالح ورثة المستأجر الأصلى حتى الدرجة الثانية ثم توفى آخر وارث من هذه الدرجة – مع مراعاة الفقرة الثانية من المادة الأولى سالفة الذكر – فإن الإيجار ينتهى ويتعين على ورثته رد العين المؤجرة إلى مؤجرها، وإلا كان وضع يدهم عليها بدون سند من القانون ومن قبيل الغصب، ويجوز للمؤجر رفع دعوى موضوعية بطرد هؤلاء الورثة من العين، كما يجوز له اللجوء إلى القضاء المستعجل بطلب طردهم، لأن فى وضع يدهم على العين بدون سند من القانون، حرمان للمؤجر من الانتفاع بملكه إما باستعماله أو استغلاله، كما تتوافر به حال الاستعجال وهى أحد شرطى اختصاص القضاء المستعجل.

٤٥- عدم استمرار الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلى:

كانت الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل تعديلها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ تنص على أن: «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».

ففى حالة وفاة المستأجر الأصلى كان يستمر الإيجار لصالح ورثته، فإذا لم يكن للمستأجر شركاء فى العين خلص الإيجار للورثة، أما إذا كان له شركاء استمر الإيجار للورثة فيما يختص بنصيب مورثهم، ويدخل الورثة شركاء فى إيجار العين بقدر هذا النصيب أما فى حالة ترك العين، فإن الإيجار يستمر لصالح الشركاء دون أقارب المستأجر، إذ لا يثبت لهؤلاء حقا على العين المؤجرة لأن استمرار الإيجار يقتصر على الورثة، وهؤلاء لا تنهض صفتهم إلا بوفاة المستأجر.

ولما عدلت الفقرة المذكورة بالفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ لم تتضمن الفقرة المعدلة النص على استمرار الإيجار لصالح شركاء المستأجر

الأصلى بوفاته أو بتركه العين[1] وقد نصت المادة الخامسة من القانون الأخير على سريان حكم الفقرة المذكورة من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أى من ٩/٩/ ١٩٧٧. وبالترتيب على ذلك فإن عقد الإيجار أصبح لا يستمر بوفاة المستأجر أو تركه العين لصالح شركائه فى استعمال العين.

فإذا كان للمستأجر شريك فى العين المؤجرة، ثم توفى فإن الإيجار يستمر لصالح ورثة المستأجر من زوجه وأقاربه حتى الدرجة الثانية، ويخلص لهم إيجار العين جميعها، وينتهى الإيجار بالنسبة للشريك.

وإذا ترك المستأجر العين، فإن الإيجار ينتهى ولا يستمر لصالح الشريك، ويتعين رد العين المؤجرة إلى مالكها. وإذا استمر الشريك واضعا يده على العين بعد ترك المستأجر لها فإن يده تضحى بلا سند من القانون ومن قبيل الغصب.

ويسرى هذا الحكم على الوفاة أو الترك الذى يحدث بعد العمل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وذلك الذى يحدث قبله طالما لم يصدر للشريك حكم نهائى[2] باستمراره فى العين المؤجرة، لأن حكم الفقرة المذكورة يسرى من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وقد نصت على الأحكام السابقة المادتان الخامسة والسادسة من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧. فقد نصت المادة

---

(1) وقد سبق أن ذكرنا أن المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ٦/ ٧/ ١٩٩٦ فى القضية رقم ٤ لسنة ١٥ق «دستورية» بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلى للعين التى كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا، فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها.

(2) والمقصود بالحكم النهائى الحكم البات طبقا لقضاء المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٣٠/ ١١/ ١٩٩٦ فى القضية رقم ٢٢ لسنة ١٨ق «دستورية» وقضاء الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية بمحكمة النقض بتاريخ ١٨/٥/ ١٩٩٩ فى الطعن رقم ٧٧٧ لسنة ٦١ق «هيئة عامة (منشور بالجزء الأول بند ٢٣٤).

الخامسة على أن:

«لا يستمر عقد الإيجار لصالح أحد من الورثة أو الشركاء إذا ترك المستأجر العين».

وقد نصت المادة السادسة على أن: «لا يستمر عقد الإيجار لصالح الشركاء إذا مات المستأجر».

غير أن اللائحة تردت فى خطأ قانونى بنصها فى المادة الخامسة على أن: «لا يستمر عقد الإيجار لصالح أحد من الورثة.....إذا ترك المستأجر العين»، لأن صفة الوارث لا تنهض إلا بوفاة المورث، وترك المستأجر العين يفترض وجود التارك على قيد الحياة.

وقد قضت محكمة النقض - تطبيقا لقضاء المحكمة الدستورية العليا - الصادر بتاريخ ٦/ ٧/ ١٩٩٦ فى القضية رقم ٤ لسنة ١٥ قضائية «دستورية» - المنشور سلفا - بأن:

١- «صدور حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وسقوط فقرتها الثالثة. أثره. وجوب الرجوع إلى الأصل المقرر بانفراد المستأجر بالمكان وحظر تخليه عن عقد إيجاره إلى شركائه فى استعماله أو غيرهم بغير تصريح من المالك. قضاء الحكم المطعون فيه رغم ذلك بإلزام الطاعن بتحرير عقد إيجار للمطعون ضده الأول باعتباره شريكا للمستأجر فى استغلال المتجر إعمالا لنص المادة ٢٩/ ٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. خطأ».

(طعن رقم 1923 لسنة 66ق جلسة 1997/12/22)

٢- «صدور حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وسقوط فقرتها الثالثة. أثره. وجوب الرجوع إلى الأصل المقرر بانفراد المستأجر بالمكان وحظر تخليه عن عقد إيجاره إلى شركائه فى استعماله أو غيرهم بغير تصريح من المالك. قضاء الحكم المطعون فيه

بإلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار للمطعون ضده الأخير عن نفسه وبصفته مدير الشركة التى تكونت بينه ومورثى باقى المطعون ضدهم إعمالا لنص المادة ٢/٩٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. خطأ».

(طعن رقم 775 لسنة 61ق جلسة 1998/2/16)

(طعن رقم 1923 لسنة 66ق جلسة 1997/12/22)

وتطبيقا لما تقدم قضت محكمة استئناف القاهرة بتاريخ 1997/5/21 فى الاستئناف رقم 13722 لسنة 110ق إيجارات بأن:

«وحيث إنه عما ذهب إليه المستأنف عليه الثانى من أن التنازل عن عين التداعى فى حقيقته ترك من المستأنف عليها الأولى للعين باعتباره شريكا لها فى التجارة التى تزاول فيها مما ينطبق عليه نص المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – فالمحكمة تجتزئ فى الرد عليه بأن الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – كما وردت بالقانون عند صدوره – كانت تنص على أن: «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» إلا أن هذه الفقرة استبدلت بمقتضى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، وجرت بعد استبدالها على أن: «فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكورا وإناثا من قصر وبلغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم»، كما نصت المادة الخامسة من القانون المذكور على أن ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتبارا

من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه. والبين من ذلك أن الفقرة الثانية من المادة ٢٩ بعد تعديلها أسقطت لفظ «وشركائه» الوارد بالنص قبل التعديل، وأن حكم هذه الفقرة يسرى بأثر رجعى اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أى من ٩/٩/ ١٩٧٧، ومن ثم أصبح الإيجار لا يستمر لشركاء المستأجر الأصلى إذا ما ترك العين المؤجرة، بل ينتهى الإيجار بهذا الترك وترد العين إلى مؤجرها، وقد جاء هذا الحكم المستحدث استجابة لقضاء المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٦/ ٧/ ١٩٩٦ فى القضية رقم ٤ لسنة ١٥ق «دستورية» بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلى فى العين التى كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى المستأجر عنها، وتمشيا مع الأثر الرجعى لهذا القضاء – لما كان ذلك فإنه يتعين الالتفات عما تحدى به المستأنف عليه الثانى فى هذا الصدد».

إذا كان المستأجر شركة وتوفى الشريك المتضامن فلا يكون الوفاة بذاتها سببا لانتهاء عقد الإيجار.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أنه إذ خلا قانون إيجار الأماكن من وجود نص ينظم مصير عقد الإيجار فى حالة انقضاء الشركة مقابل النص الذى ينظم مصير عقد الإيجار فى حالة وفاة الشخص الطبيعى فبات يتعين الرجوع إلى أحكام القانون المدنى التى نظمت تصفية الشركات فى حالة انقضائها واستبقت المادة ٥٣٣ منه للشركات شخصيتها الاعتبارية وأوكلت إدارتها فى دور التصفية إلى المصفى من مديرى الشركة وأوكلت إليه المادة ٢٣٥ من ذات القانون بيع كافة حقوقها بما فى ذلك حق الإجارة متى توافرت شروط بيع المتجر أو المصنع كما

أوكلت إليه سداد ما عليها من ديون حتى إذا تمت التصفية وتحدد الصافى من أموالها تصبح الأموال الباقية بما فى ذلك حق الإجارة عملا بالمادة ٥٣٧ ملكا شائعا بين الشركاء تجرى قسمتها بينهم نقدا أو عينا، فلا ينقضى عقد الإيجار بمجرد انقضاء الشركة إلا إذا انتهت مهمة المصفى وآلت الشخصية المعنوية للشركة نهائيا».

(طعن رقم 4929 لسنة 81ق جلسة 2012/4/18)

أما إذا كان المستأجر شركة وانقضت الشركة فإنه يرجع فى شأن إيجار الأماكن إلى الأحكام المنصوص عليها فى التقنين المدنى – وعلى سبيل المثال.

«إذا كان الثابت من عقود إيجار محلات النزاع وأوراق الدعوى أن المستأجر فيها هو شركة ..... المؤسسة بموجب عقد شركة توصية بالأسهم فى ٣/٢١/ ١٩١٢ والتى تم تحويلها إلى شركة توصية بسيطة بموجب عقد قيد بالسجل التجارى فى ٨/٢٥/ ١٩٦٠ وفى عام ١٩٦٨ توفى الشريك المتضامن ..... ومن ثم لا تنتهى عقود الإيجار سند الدعوى بمجرد وفاة الشريك، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بالإخلاء استنادا إلى وفاة المستأجر الأصلى طبقا لأحكام قانون إيجار الأماكن رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ معتبرا أن المستأجر شخص طبيعى وليس شركة مما حجبه عن بحث مدى وجود هذه الشركة أو انقضائها وتصفيتها وأثر ذلك فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون والثابت بالأوراق بما يوجب نقضه.

(طعن رقم 4929 لسنة 81ق جلسة 2012/4/18)

٤٦- استثناءان من حكم الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واردان بالقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية :

تنص المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية على أن: «لا ينتهى عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال بحسب الأحوال....الخ».

فهذه المادة تقضى **أولا:** بعدم انتهاء عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر وباستمراره لصالح ورثته، دون أن تحدد ورثة المستأجر المستفيدين بورثته حتى الدرجة الثانية كما لم تشترط ممارسة الورثة لذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد. كما تقضى هذه المادة **ثانيا:** بعدم انتهاء عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين وباستمراره لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال، بينما لم تنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد تعديلها على استمرار الإيجار لصالح الشريك فى أية حالة كما رأينا سلفا، وقد جاء ذلك إعمالا للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٦/ ٧/ ١٩٩٦ فى القضية رقم ٤ لسنة ١٥ق «دستورية» – فى حالة الترك – والذى أشرنا إليه فيما سلف.

والحكمان الواردان بالمادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ استثناءان يردان على حكم الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد تعديلها.

ولا يعترض على هذا بأن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الذى عدل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ سالفة الذكر لاحق على القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية، لأن نص القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ نص عام يسرى على كافة الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى أما نص المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ فهو نص خاص يسرى على أحد أنشطة النشاط المهنى وهى المنشآت الطبية، والقاعدة أن النص الخاص يقيد النص العام،

ولو كان النص العام لاحقا على النص الخاص[1].

٤٧- سريان أحكام استمرار الإيجار لصالح ورثة المستأجر أزواجا وأقاربا حتى الدرجة الثانية الواردة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على عقود إيجار مكاتب المحامين:

المحاماة مهنة حرة، ومن ثم فإن المكاتب المؤجرة للمحامين لمزاولة مهنة المحاماة هى أماكن مؤجرة لمزاولة نشاط مهنى، وتندرج بالتالى ضمن الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط مهنى المنصوص عليها بالفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل وبعد تعديلها، ومن ثم تسرى هذه الفقرة – بعد تعديلها – وباقى الأحكام الواردة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الخاصة بانتقال عقد الإيجار عند الوفاة، على حالة موت المحامى المستأجر الأصلى لمكتب المحاماة أو أحد أصحاب حق البقاء فى العين، ذلك أن القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ (المعدل) بشأن إصدار قانون المحاماة لم يتضمن نصا مماثلا لنص المادة الخامسة من قانون المنشآت الطبية رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ يقضى بألا ينتهى عقد إيجار مكتب المحاماة بوفاة المستأجر ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال، دون تحديد لدرجة قرابة الورثة أو اشتراط ممارسة الورثة للنشاط الذى كان يمارسه مورثهم[2].

---

(1) أنظر فى شرح المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ والحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٣ يولية سنة ١٩٩٥ فى القضية رقم ١١ لسنة ١٦ق «دستورية» بعدم دستورية المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية، فيما انطوت عليه من استثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده عن حق إجارة العين المتخذة مقرا لعيادته الخاصة لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة، من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر....إلخ، فى شرح المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(2) قارن مؤلفنا: انتقال الإيجار إلى ورثة المستأجر بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا

ولا ينال من ذلك أن الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة المشار إليه تنص على أنه: «واستثناء من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يجوز للمحامى أورثته التنازل عن حق إيجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة»، لأن النص لا يقرر حكما جديدا يقضى باستمرار الإيجار لورثة المحامى عند موته، وإنما يقرر لهؤلاء الورثة ومورثهم من قبلهم استثناء من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وهذا الاستثناء ينطوى على شقين:

الشق الأول: حق المحامى وورثته من بعده فى التنازل عن حق إيجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة رغم عدم وجود ترخيص كتابى صريح أو ضمنى من مالكها، سواء كان التصريح الصريح واردا فى عقد الإجارة الأصلية أم واردا فى اتفاق لاحق على إبرامها.

الشق الثانى: عدم التزام المحامى وورثته بأداء ٥٠% من مقابل التنازل بعد خصم قيمة المنقولات إلى المالك واتباع الإجراءات التى نص عليها المادة ٢٠ سالفة الذكر[1].

رقم ٤٤ لسنة ١٧ قضائية «دستورية» ص ١٩.

(1) ويراعى أنه صدر حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٢٥ لسنة ١١ قضائية «دستورية» بتاريخ ٢٧/٥/ ١٩٩٢ يقضى: «بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ وذلك فيما قررته من جواز نزول= = المحامى أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة، وما يرتبه هذا النص من آثار قانونية على التنازل المشار إليه، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة» الحكم منشور ببند (٢٤٧) – كما صدر حكمها فى قضية رقم ٣٠ لسنة ١٥ قضائية «دستورية» بتاريخ ٣/ ١٢/ ١٩٩٤ يقضى: «بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ فيما قررته من استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض فى شأن الأعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولة مهنة المحاماة، من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام

واستعمال النص للفظ (ولورثته) على إطلاقه مستمد من نص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ قبل تعديلها أى أن الاستثناء كان مقررا لورثة المحامى إذا استمر الإيجار لصالحهم بالتطبيق للفقرة المذكورة.

ومن ثم فلا تعارض بين الفقرة الثانية من المادة ٢٩ بعد تعديلها وباقى الأحكام المتعلقة باستمرار عقد الإيجار بوفاة المستأجر المنصوص عليها فى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، وبين الحكم الوارد بالمادة ٥٥/ ٢ من قانون المحاماة.

٤٨- لا تعارض بين المادة (٢٩/ ٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة (٣١) من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ فى شأن مزاولة مهنة الصيدلة :

تنص المادة ٣١ من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ فى شأن مزاولة مهنة الصيدلة مستبدلة بالمادة الأولى من القانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٨٢ على أن: «إذا توفى صاحب الصيدلية جاز أن تدار الصيدلية لصالح الورثة لمدة لا تجاوز عشر سنوات ميلادية.

وفى حالة وجود أبناء للمتوفى لم يتموا الدراسة فى نهاية المدة المشار إليها فى الفقرة السابقة تمتد هذه المدة حتى يبلغ أصغر أبناء المتوفى سن السادسة والعشرين أو حتى تخرجه من الجامعة أو أى معهد علمى من درجتها أيهما أقرب.

ويعين الورثة وكيلا عنهم تخطر به وزارة الصحة على أن تدار الصيدلية بمعرفة صيدلى. وتغلق الصيدلية إداريا بعد انتهاء المهلة الممنوحة للورثة مالم يتم بيعها لصيدلى.

وتجدد جميع التراخيص التى تكون قد ألغيت وفقا لحكم هذه المادة قبل تعديلها مالم يكن قد تم التصرف فى الصيدلية»[1].

الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة» الحكم منشور ببند (٢٤٧).

(1) وقد نصت المادة العاشرة من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ (معدلة بالقانون رقم ٦١ لسنة ١٩٥٩) على أن تعتبر مؤسسات صيدلية فى تطبيق أحكام هذا القانون الصيدليات العامة والخاصة ومصانع المستحضرات الصيدلية ومخازن الأدوية ومستودعات الوسطاء فى

وهذه المادة لا تتعارض مع نص المادة ٢٩/ ٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سواء قبل تعديلها أو بعده لأن لكل من النصين مجاله.

فالمادة ٢٩/ ٢ تنظم آثار موت المستأجر الأصلى على عقد الإيجار، أما المادة ٣١ من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ فتضع استثناء على حكم الفقرة الثالثة من المادة (١١) من القانون التى تنص على أن الترخيص بإنشاء المؤسسة الصيدلية يعتبر شخصيا لصاحب المؤسسة فإذا تغير وجب على من يحل محله أن يقدم طلبا لوزارة الصحة العمومية لاعتماد نقل الترخيص إليه بشرط أن تتوافر فى الطالب الشروط المقررة فى هذا القانون – فمقتضى الاستثناء الوارد بالمادة استمرار الترخيص الصادر للصيدلى لصالح ورثته وعدم انتهائه رغم موته، ويستمر الترخيص لصالح الورثة أيا كانت درجة قرابتهم للصيدلى.

ويؤكد هذا النظر أن المادة (٣١) قبل تعديلها كانت تنص على أن: «إذا توفى صاحب صيدلية جاز إبقاء الرخصة لصالح الورثة لمدة أقصاها عشر سنوات ميلادية على أن يعين الورثة وكيلا عنهم تخطر عنه وزارة الصحة العمومية، وتغلق الصيدلية إداريا بعد انتهاء هذه المدة مالم تبع لصيدلى». وأن الفقرة الأخيرة من المادة ٣١ (معدلة) تنص على أن: «وتجدد جميع التراخيص التى تكون قد ألغيت وفقا لحكم هذه المادة قبل تعديلها مالم يكن قد تم التصرف فى الصيدلية».

وبالبناء على ذلك إذا كانت الصيدلية مؤجرة واستمر عقد الإيجار لصالح

الأدوية ومحال الاتجار فى النباتات الطبية ومتحصلاتها الطبيعية.

وقد جاء حكم المادة ٣١ من القانون سالف الذكر فى الأحكام الخاصة بالصيدليات العامة بالفصل الثانى تحت رقم (٣) «أحكام خاصة لكل نوع من أنواع المؤسسات الصيدلية»، وعلى ذلك يسرى حكم المادة على الصيدليات العامة فقط دون غيرها من المؤسسات الصيدلية.

والصيدليات العامة تختلف عن الصيدليات الخاصة، التى تشمل صيدليات المستشفيات والمستوصفات والعيادات الشاملة وعيادات الأطباء المصرح لهم فى صرف الأدوية لمرضاهم أو ما فى حكمها، والصيدليات التابعة لجمعيات تعاونية مشهرة (م ٣٩ من القانون).

الوارث بوفاة صاحب الصيدلية طبقا للأحكام المنصوص عليها بالفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وباقى الأحكام الواردة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، فإن الترخيص يستمر لصالح هذا الوارث وتدار الصيدلية لصالحه، أما إذا كانت الأحكام المذكورة تقضى بعدم استمرار الإيجار لصالحه فإن الترخيص ينتهى.

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٨/ ١٠/ ١٩٩٣ فى الطعن رقم ٦٣٠ لسنة ٥٩ق بأن:

«وإذ كان القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ المعدل بالقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٨٢ بشأن مزاولة مهنة الصيدلة قد نص فى المادة ٣١ منه على أن (إذا توفى صاحب الصيدلية جاز أن تدار الصيدلية لصالح الورثة لمدة لا تجاوز عشر سنوات ميلادية. وفى حالة وجود أبناء للمتوفى لم يتموا الدراسة فى نهاية المدة المشار إليها فى الفقرة السابقة تمتد هذه المدة حتى يبلغ أصغر أبناء المتوفى سن السادسة والعشرين أو حتى تخرجه من الجامعة أو أى معهد علمى من درجتها أيهما أقرب. ويعين الورثة وكيلا عنهم تخطر به وزارة الصحة على أن تدار الصيدلية بمعرفة صيدلى وتغلق الصيدلية إداريا بعد انتهاء المهلة الممنوحة للورثة مالم يتم بيعها لصيدلى....» مما مؤداه أن المشرع أباح لورثة الصيدلى إنابة وكيل عنهم لإدارة صيدلية مورثهم تحت إشرافهم – استثناء مما استلزمه ذات القانون من وجوب أن يكون مالك الصيدلية صيدليا – وذلك رعاية من المشرع لهم لضمان استمرار مورد رزقهم حتى يتدبروا أمرهم – حسبما ورد بالمذكرة الإيضاحية وتقرير لجنة الشئون الصحية والبيئة عن مشروع القانون المذكور – دون أن يمتد ذلك إلى التخلى عن العين بأى صورة من صور التخلى أو تأجيرها من الباطن ذلك أن النص سالف البيان لا يخول لورثة الصيدلى حقوقا أكثر مما كان لمورثهم الذى لا يحق له هذا التخلى كما لم يرد بالقانون المذكور ما يبيح للورثة التأجير من الباطن. لما كان ذلك

وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون ضدهما الأولى والثانى أجرا الصيدلية مثار النزاع من الباطن للمطعون ضدهما الثالث والرابع وكان ذلك بغير موافقة الطاعنة المؤجرة – وفى غير الحالات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن – وكانت المادة ٢١ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٥٥ – المعدل بالقانون رقم ٤٤ سنة ١٩٨٢ وعلى ما سلف بيانه لا تجيز هذا الإيجار من الباطن فإن الحكم المطعون فيه إذ انتهى إلى أن هذا التأجير يجيزه القانون المذكور يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

٤٩- حالة وجود الوارث الذى تجاوز قرابته للمستأجر الأصلى الدرجة الثانية بالعين بتاريخ ٢٦/ ٣/ ١٩٩٧:

تنص المادة الثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أنه: «استثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة، يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه فى تلك الفقرة الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها».

فبعد أن قصرت الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون والتى عدلت الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حق استمرار عقد الإيجار على ورثة المستأجر الأصلى حتى الدرجة الثانية – أوردت فى المادة الثانية استثناء على هذه القاعدة، بالنسبة لمن جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الأصلى الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر القانون أى فى ٢٦/ ٣/ ١٩٩٧ تستند إلى حقه فى البقاء بالعين طبقا للفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل تعديلها، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر

الأصلى طبقا للعقد. إذ أجازت استمرار العقد لصالحه، على أن ينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه العين.

فيشترط لقيام هذا الاستثناء ما يلى:

١- أن يشغل العين المؤجرة وارث للمستأجر الأصلى تجاوز قرابته له الدرجة الثانية، كالعم أو الخال أو ابن العم أو ابن الخال.

وقد نصت المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ على أنه يقصد بكلمة «المستأجر» الواردة فى صدر المادة الثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه، التعريف الوارد فى البند «ثالثا» من المادة (١) من هذه اللائحة. والتعريف المشار إليه – كما ذكرنا سلفا – هو أن المستأجر «من استأجر العين ابتداء. وكذا من استمر لصالحه عقد الإيجار بعد وفاة المورث، واحد كان أو أكثر، ذكورا وإناثا، ويعتبر مستأجرا كل من تنازل له المستأجر عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع فى الحالات التى يجوز فيها ذلك قانونا».

٢- أن يكون شغل العين فى تاريخ نشر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بالجريدة الرسمي أى بتاريخ ٢٦/٣/. ١٩٩٧

٣- أن يكون شغل الوارث للعين يستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين.

والواضح مما أوردناه سلفا أن الشارع لم يجعل لهذا الوارث حقا فى البقاء بالعين بعد تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والتى يسرى حكمها بأثر رجعى اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبالتالى لم يكن وضع يده على العين يستند إلى حق سابق له وبالرغم من ذلك نص على هذا الحكم، ومن ثم فإنه يكون قد قصد به الوارث التى جاوزت درجة قرابته للمستأجر الدرجة الثانية، الذى كان يخول له النص قبل تعديله حق البقاء فى العين، فقد أراد المشرع أن ينشىء لهذا الشخص مركزا قانونيا جديدا

بنص فى القانون – وهو أمر يملكه المشرع – وقد حدا به إلى هذا الرأفة بهذا الوارث وعدم مباغتته بإخلاء العين رغم أنه كان من حقه الاستمرار فيها طبقا لنص المادة ٢٩/ ٢ قبل تعديلها.

ولا يقبل القول بأن الشارع يقصد بهذا الوارث، ذلك فقط الذى استصدر حكما نهائيا[1] بالاستمرار فى العين استنادا إلى نص المادة ٢٩/ ٢ قبل تعديله، لأن استمرار هذا الوارث بالعين لا يحتاج إلى نص، فالأحكام التى يستحدثها المشرع ولو كانت آمرة لا تمس المراكز القانونية التى استقرت بحكم نهائى.

وقد أكد النظر السابق ما نصت عليه المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية للقانون من أنه: «استثناء من حكم البند (ب) من الفقرة الأولى من المادة ٧ من هذه اللائحة، يستمر عقد الإيجار لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين فى ٢٦/ ٣/ ١٩٩٧ تستند إلى حقه السابق فى البقاء فيها – الذى استمده من نص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل تعديلها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليهما – وبشرط أن يستعمل العين فى النشاط المبين بالتفصيل فى الفقرة الثانية من المادة (٧) المشار إليها، كما يسرى عليه حكم الفقرة الثالثة منها.....الخ».

٤- أن يكون الوارث قد استعمل العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى فى العين طبقا للعقد.

٥٠- حالة تعدد الورثة شاغلى العين المؤجرة:

إذا تعدد شاغلو العين المؤجرة من ورثة المستأجر الأصلى الذين تجاوز قرابتهم له الدرجة الثانية، فإن عقد الإيجار يستمر لصالحهم جميعا، فإذا مات أحدهم استمر العقد للباقين وهكذا حتى وفاة آخرهم، وهذا خلاف لرأى سابق.

٥١- انتهاء عقد الإيجار بقوة القانون بموت شاغل العين أو بتركه العين:

(1) أو حكما باتا طبقا لاتجاه المحكمة الدستورية العليا على النحو الذى ذكرناه سلفا.

إذا مات شاغل العين انتهى العقد بقوة القانون. وكذلك ينتهى العقد بقوة القانون بتركه العين. والمقصود بالترك التخلى عن الإقامة نهائيا بالعين ويجب أن يكون الترك اختياريا.

وقد رددت الفقرة الثانية من المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية للقانون الحكم الوارد بالمادة من أن: «وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه العين».

وبانتهاء العقد بقوة القانون يلتزم ورثة الشاغل برد العين المؤجرة إلى مؤجرها بالتفصيل الذى ذكرناه سلفا.



مادة (٣٠)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

استثناء من حكم المادة (604) من القانون المدنى تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية.

القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشرح

٥٢- القواعد العامة التى تحكم سريان عقود الإيجار على المالك الجديد:

تقضى القواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ٦٠٤/١ مدنى أنه إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا إلى شخص آخر، فلا يكون الإيجار نافذا فى حق المالك الجديد إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية، إنما أجازت الفقرة الثانية من المادة للمالك الجديد أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ فى حقه.

ويعتبر التاريخ ثابتا طبقا للمادة 15 من قانون الإثبات:

أ) من يوم أن يقيد بالسجل المعد لذلك.

ب) من يوم أن يثبت مضمونه فى ورقة أخرى ثابتة التاريخ.

ج) من يوم أن يؤشر عليه موظف عام مختص.

د) من يوم وفاة أحد ممن لهم على المحرر أثر معترف من خط أو إمضاء أو بصمة أو من يوم أن يصبح مستحيلا على أحد من هؤلاء أن يكتب أو يبصم لعلة فى جسمه.

هـ) من يوم وقوع أى حادث آخر يكون قاطعا فى أن الورقة قد صدرت قبل وقوعه.

٥٣- الاستثناء الوارد بالمادة:

أوردت المادة استثناء على القواعد العامة سالفة الذكر، مقتضاه أن عقود الإيجار القائمة وقت العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تسرى فى حق المالك الجديد الذى تنتقل إليه ملكية العين، أيا كان سبب هذه الملكية، كالبيع أو الهبة أو المقايضة أو الشركة أو الشفعة أو غير ذلك من أسباب نقل الملكية، ولو لم يكن لعقد الإيجار تاريخ ثابت – بأحد الطرق سالفة الذكر – سابق على تاريخ انتقال الملكية.

ولا يشترط علم المالك الجديد بعقود الإيجار قبل انتقال الملكية إليه.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «عقد الإيجار الصادر من المالك السابق. سريانه قبل المالك الجديد ولو لم يكن ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية إليه».

(طعن رقم 3694 لسنة 58ق جلسة 1993/9/9)

(طعن رقم 4062 لسنة 60ق جلسة 1994/11/24)

٢- «سريان عقد إيجار الأماكن فى حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت وسابق على انتقال الملكية إليه. م ٣٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ماهيتها».

(طعن رقم 1205 لسنة 58ق جلسة 1993/1/3)

٣- «عقد الإيجار الصادر من المالك السابق. سريانه قبل المالك الجديد ولو لم يكن ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية إليه».

(طعون أرقام 1095، 1389 لسنة 60ق، 3124 لسنة 63ق جلسة 1996/7/3)

٤- «عقد الإيجار القائم الصادر من المالك السابق. سريانه قبل المالك الجديد ولو لم يكن ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية إليه. م ٢٢ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة

للمادة ٣٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 5118 لسنة 63ق جلسة 1997/6/12)

٥- «عقد الإيجار الصادر من المالك السابق. سريانه فى مواجهة المالك الجديد ولو لم يكن ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية إليه.م ٣٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 2370 لسنة 67ق جلسة 1999/5/12)

٦- «أن النص فى المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المنطبق على واقعة النزاع، يدل على أن عقود الإيجار الصادرة من المالك السابق، تسرى فى حق المالك الجديد، ولو لم يكن لهذه العقود تاريخ سابق على انتقال الملكية إليه، وأن هذه العقود التى تسرى فى مواجهة المالك الجديد، هى تلك القائمة فى مواجهة المالك السابق، وهى لا تكون كذلك إلا إذا صدرت صحيحة، ممن له حق التأجير طبقا للقانون، وأن يكون الإيجار عقدا جديا لا عقدا صوريا».

(طعن رقم 6668 لسنة 72ق جلسة 2013/3/18)

وقد ورد هذا الاستثناء فى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (م ١٢)، والقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (م ٢٢).

وقد هدف النص من هذا الحكم إلى القضاء على المنازعات التى قد تثور بين المالك الجديد للعقار والمستأجرين عند انتقال ملكية العقار من مالك إلى آخر.

٥٤- نطاق هذا الاستثناء:

يسرى الاستثناء على وجود العلاقة الإيجارية، ومدتها، والامتداد القانونى الذى يترتب عليها، أو باتخاذها أساسا لحساب الأجرة القانونية، وعلى سائر الشروط الواردة بالعقد[1].

---

(1) الدكتور سليمان مرقس شرح قانون إيجار الأماكن الطبعة السابعة جـ ٢ ص ١١٧ – الدكتور سمير تناغو عقد الإيجار طبعة ثانية ١٩٧٠.

فإذا بيع العقار إلى مالك جديد خلال مدة العقد الاتفاقية، وكان متفقا فى عقد الإيجار على أجرة تقل عن الحد الأقصى، فلا يملك المالك الجديد زيادتها، وكذلك إذا كان متفقا على هذه الأجرة خلال فترة الامتداد القانونى، وبيع العقار إلى مالك جديد.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «النص فى المادة الثانية والعشرين من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن التى تقابل المادة الثانية عشرة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه «استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية» يدل على أن الأجرة المحددة بعقد الإيجار الخاضع لقانون إيجار الأماكن الصادر من المالك السابق حجة على المالك الجديد دون اشتراط أن يكون له تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية، وترتيبا على ذلك فإن اتفاق المالك السابق والمستأجر أثناء الامتداد القانونى للعقد على أجرة تقل عن الأجرة القانونية حجة على المالك الجديد ولو لم يكن لهذا الاتفاق تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية مالم يثبت المالك الجديد صورية هذا الاتفاق».

(طعن رقم 221 لسنة 47ق – جلسة 1982/5/5)

٢- «إذ كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى أبرم عقد الإيجار محل النزاع فى ظله لم يكن يستلزم ثبوت التاريخ، وكانت المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – التى تحكم آثار هذا العقد – تنص صراحة على أنه «استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى تسرى أحكام عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على انتقال الملكية». لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده الأول – المشترى – ابرم مع المطعون ضده الثانى عقد الإيجار محل النزاع بتاريخ ١/ ٧/ ١٩٧٦ إبان أن كان

مالكا للعين المؤجرة بموجب عقد بيع مسجل فإن هذا الإيجار يسرى على الطاعنين – الشفاء – ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على حكم الشفعة النهائى الصادر بتاريخ ١٧/ ١/ ١٩٩٧».

(طعن رقم 1727 لسنة 49ق جلسة 19 يناير سنة 1984)

٣- «الأجرة المحددة بعقد الإيجار الصادر من المالك السابق حجة على المالك الجديد. لا يشترط أن يكون للعقد تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية. صدور قانون بتخفيض الأجرة أو زيادتها قبل انتقال الملكية للمالك الجديد. أثره. حجة على الأخير».

(طعن رقم 5487 لسنة 63ق جلسة 1999/2/10)

وفيما عدا الأحكام الواردة بقانون إيجار الأماكن، فإن العلاقة بين المالك الجديد والمستأجر تخضع لأحكام القانون العام، فلا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتما أن يعلم، فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر (م ٦٠٦ مدنى)[1].

وينبنى على ما تقدم أن قيام المالك الجديد بتحرير عقد إيجار باسمه مع المستأجر لا يعنى قيام علاقة إيجارية جديد، بل يعتبر استمرارا للعلاقة الإيجارية ذاتها. **وهذا ما قضت به محكمة النقض بتاريخ 1984/5/10 فى الطعن رقم 388 لسنة 49ق إذ ذهبت فيه إلى أن:**

١- «النص فى المادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – الذى تخضع له واقعة النزاع – على أنه «استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت

(1) السنهورى ص ٦٠٥٤- الأستاذ كامل بدوى المرجع فى قانون إيجار الأماكن الطبعة الأولى ١٩٥٦ ص ٢٠٢ وما بعدها.

بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية». يدل على أن عقد الإيجار يظل ساريا فى حق المالك الجديد بذات شروطه دون حاجة لتحرير عقد إيجار جديد وأن قيام المالك الجديد بتحرير عقد إيجار باسمه مع المستأجر لا يعنى قيام علاقة إيجارية جديدة، بل يعتبر استمرارا للعلاقة الإيجارية ذاتها».

كما قضت بأن:

«عقد إيجار المكان. سريانه فى حق المالك الجديد بذات شروطه السابقة. م ٢٢ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. تحرير الأخير عقد إيجار مع المستأجر لا يعنى قيام علاقة إيجارية جديدة. علة ذلك».

(طعن رقم 5487 لسنة 63ق جلسة 1999/2/10)

وبديهى فإنه يشترط لسريان الإيجار فى حق المالك الجديد أن يكون الإيجار عقدا جديا لا عقدا صوريا صحيحا وليس باطلا، وعلى المالك الجديد يقع عبء إثبات صورية العقد أو عدم صحته.

وحتى ولو كان عقد الإيجار جديا أو صحيحا، فإنه يجوز للمالك الجديد أن يثبت أن تاريخه العرفى غير صحيح، وأن الإيجار صادر من المالك القديم بعد صدور التصرف الناقل للملكية، فلا يسرى الإيجار فى حقه[1].

ولا يكفى قيام علاقة بين المالك القديم والمستأجر لإثبات الصورية أو التواطؤ على تقديم التاريخ، فإذا كان المستأجر هو ابن للمالكة القديمة فهذه القرابة لا تمنع من أن يكون عقد الإيجار جديا، وأن يكون تاريخه العرفى صحيحا، ومن ثم يسرى فى حق المالك الجديد[2].

وهذا الاستثناء لا يسرى فى حق المالك الجديد إلا بالنسبة لما كان قائما من المبانى فعلا وقت انتقال الملكية إليه.

---

(1) كامل بدوى ص ٢٠٢ ، ص ٢٠٥.

(2) مصر الابتدائية فى ٢٧/ ٢/ ١٩٥٥ – الدعوى رقم ٨٥٦ لسنة ١٩٥٥ مدنى.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- (أ)- «النص فى المادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى تسرى أحكام عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية». يدل على أن خلافة المالك الجديد للمالك القديم فى الإيجار إنما تستمد من خلافته له فى الملكية باعتبار أن التزام الخلف بتمكين المستأجر من السلف من الاستمرار فى الانتفاع بالعقار المؤجر إليه من هذا الأخير مترتب على انتقال الحق فى استغلال ذلك العقار من السلف إلى الخلف كأثر من آثار انتقال الملكية، وفى ذلك ما يوجب تعرفا على نطاق الخلافة فى الإيجار والوقوف على نطاق الخلافة فى الملكية وذلك بتحديد العقار الذى انصب عليه التصرف الناقل للملكية إذ فى حدوده وحده تتحدد الخلافة فى الإيجار، لما كان ذلك، وكان الثابت بمدونات الحكم الابتدائى الذى أحال إليه الحكم المطعون فيه فى بيان الوقائع والمستندات والدفاع – أنه أورد بعقد البيع الابتدائى أن الدور الثانى العلوى من العقار المبيع لم يستكمل بناؤه وقائم على أعمدة وحوائط مبانى بدون سقف أو تشطيب، وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص من ذلك أن البيع لم يشمل الشقة مثار النزاع إذا انعقد قبل قيامها وأن المشتريين هما اللذان قاما بإنشائها من مالهما الخاص بعد الشراء وكان ما استخلصه الحكم سائغا وله أصله الثابت من الأوراق ولا مخالفة فيه للقانون، فإن النعى عليه بهذا الشق يكون فى غير محله».

(ب)- «عقد الإيجار الصادر من المالك المؤجر لا يسرى فى حق المشترى إلا بالنسبة لما كان قائما من المبانى فعلا وقت البيع، ومن ثم فإن عقد الإيجار الصادر من المالك السابق فى شأن عين النزاع التى لم تكن وقت البيع قد قامت على نحو يجعلها قابلة للانتفاع بها، لا ينفذ فى حق المشترية».

(طعن رقم 1278 لسنة 48ق – جلسة 1979/3/17 – ذات المبدأ طعن رقم

2025 لسنة 58ق جلسة 1989/6/26)

(جـ)- «خلافة المالك الجديد للمالك السابق فى إيجار العقار. نطاقها الإيجار الصادر من البائع قبل البيع عن عين لم تكن موجودة عند إبرام عقد البيع. عدم نفاذه فى حق المالك الجديد. م ٣٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 3441 لسنة 60ق جلسة 1998/11/25)

٢- «إذا كان ما قرره الحكم المطعون فيه من أن سريان عقود إيجار الأماكن على المالك الجديد ولو لم يكن لها تاريخ ثابت قبل انتقال الملكية إليه قاصر على عقود الإيجار الصحيحة وأنه لا محل لإعمال ما تقضى به المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن فى هذا الخصوص على عقود الإيجار الباطلة لا يكون قد خالف صحيح القانون».

(طعن رقم 1745 لسنة 50ق جلسة 1998/3/16)

٥٥- متى يجوز للمالك الجديد مطالبة المستأجر بالأجرة؟

(أ)- يجوز للمالك الجديد مطالبة المستأجر بالأجرة إذا قام بتسجيل عقده وعلم المستأجر بالتسجيل، فيكون للمالك الجديد المطالبة بالأجرة المستحقة من تاريخ علم المستأجر بتسجيل العقد، أما قبل ذلك فلا تنشأ ثمة علاقة مباشرة بين المالك الجديد والمستأجر.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدنى أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه، على أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين المؤجرة هو ما يترتب عليه من آثار، وإن كان يعد تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المدة ١٤٦ من القانون المدنى إلا أنه وفقا للتنظيم القانونى الذى قرره المشرع لهذه

القاعدة – فى المواد الثلاث الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة بها – لا يكون المتصرف إليه خلفا خاصا فى هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا، وعلى ذلك فإنه يتعين على مشترى العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل الملكية إليه بموجبه، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائنا عاديا للبائع مؤجر العقار، وحق المشترى فى تسليم العقار المبيع وفى ثماره المقرر له قانونا من مجرد البيع فى ذاته إنما هو حق شخصى مترتب له فى ذمة البائع إليه كما أن علاقته بالبائع وعلاقة الأخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليهما قيام أية علاقة بين مشترى العقار الذى لم يسجل والمستأجر لهذا العقار، ومن ثم فليس لأحد هذين أن يطالب الآخر بشىء بالطريق المباشر».

(طعن رقم 67 لسنة 31ق جلسة 1965/11/30 – طعن رقم 601 لسنة 43ق جلسة 1977/3/30 – طعن رقم 221 لسنة 47ق جلسة 1982/5/5)

٢- «.... ولما كان مناط نفاذ حوالة عقد الإيجار فى حق المستأجر والتزامه بدفع الأجرة لمشترى العقار المؤجرة (المحال إليه) هو علمه بأن العقار المؤجر إليه بيع إلى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية، فإذا توافر هذا العلم لدى المستأجر، فإن ذمته لا تبرأ من أجرة العين المؤجرة إلا بالوفاء بها إلى هذا المشترى، لما كان ذلك، وكان عقد شراء الطاعنة لمحلات النزاع لم يسجل، وكان العلم بانتقال ملكية هذه المحلات المؤجرة بالعقد آنف البيان لا يتوافر بمجرد اختصام المطعون ضدهم فى الدعوى المرفوعة من الطاعنتين طعنا فى قرار لجنة تحديد الأجرة إذ جاءت صحيفة هذه الدعوى خلوا من ثمة إشارة إلى مصدر ملكيتهما التى لم تقدما دليلا على انتقالها إليهما....الخ».

(طعن رقم 597 لسنة 48ق جلسة 1983/5/12)

٣- «عقد الإيجار. انتقال آثاره إلى مشترى العقار متى سجل عقد شرائه ولو لم يقم البائع بحوالة حقوقه فى عقد الإيجار إليه».

(طعن رقم 2370 لسنة 67ق جلسة 1999/5/12)

(ب)- يجوز للمالك الجديد الذى لم يسجل عقد مطالبة المستأجر بالأجرة إذا كان البائع قد حول إليه عقد الإيجار وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها على النحو الذى بينته المادة ٣٠٥ من التقنين المدنى إذ بهذه الحوالة تنتقل حقوق البائع المؤجر إلى المحال إليه مع الدعاوى التى تؤكدها ومنها دعوى المطالبة بالأجرة والفسخ أيضا.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «يجوز لمشترى العقار بعقد غير مسجل أن يطالب المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار ومنها الأجرة إذا ما قام البائع بتحويل العقد إليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها، لأنها بهذا القبول أو الإعلان تكون نافذة فى حقه طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٣٠٥ من القانون المدنى ومن ثم فإنه يجوز للمشترى – تبعا لذلك – أن يقاضى المستأجر – المحال عليه – فى شأن الحقوق المحال بها دون حاجة على اختصام المؤجر – المحيل – لأن الحق المحال به ينتقل إلى المحال له مع الدعاوى التى تؤكده ومنها دعوى الفسخ».

(طعن رقم 958 لسنة 46ق جلسة 1978/11/8 – أيضا طعن رقم 1099 لسنة 47ق جلسة 1982/3/25 – طعن رقم 221 لسنة 47ق جلسة 1982/5/5 – طعن رقم 181 لسنة 47ق جلسة 1983/2/9)

٢- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يجوز لمشترى العقار المؤجر ولو لم يكون عقده مسجلا أن يطالب المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار ومنها الأجرة إذا ما قام البائع بتحويل العقد إليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها لأنها بهذا القبول أو الإعلان تكون نافذة فى حقه طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة

٣٠٥ من القانون المدنى ويحق للمشترى – المحال إليه – تبعا لذلك أن يقاضى المستأجر – المحال إليه – فى شأن الحقوق المحال بها دون حاجة إلى اختصام المؤجر لأن الحق المحال به ينتقل إلى المحال له مع الدعاوى التى تؤكده ومنها دعوى الفسخ».

(طعن رقم 597 لسنة 48ق جلسة 1983/5/12)

٣- «لمشترى العقار بعقد غير مسجل مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار. شرطه. حوالة عقد الإيجار له من البائع وقبول المستأجر للحوالة أو إعلانه بهاز قبول الحوالة. أثره. م ٣٠٥/ ٢ مدنى. للمشترى مقاضاة المستأجر المحال عليه فى شأن الحقوق المحال بها. علة ذلك».

(طعن رقم 776 لسنة 64ق جلسة 1998/6/24)

٤- «لمشترى العقار بعقد غير مسجل. مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار. شرطه . حواله عقد الإيجار إليه من البائع وقبول المستأجر للحوالة أو إعلانه بها. نفاذ الحوالة، أثره للمشترى مقاضاة المستأجر فى شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصام المؤجر. علة ذلك».

(طعن رقم 1987 لسنة 68ق جلسة 1999/5/12)

(طعن رقم 2444 لسنة 63ق جلسة 1996/12/26)

٥- «لا يجوز لمشترى العقار بعقد غير مسجل أن يطالب المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار ومنها دعوى الفسخ وتسليم العين المؤجرة إلا إذا قام البائع بتحويل عقد الإيجار إليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها، لأنها بالقبول أو الإعلان تكون نافذة فى حقه طبقا لنص المادة ٣٠٥ من القانون المدنى، وأن الإعلان الذى تنفذ به الحوالة بالتطبيق لتلك المادة هو الإعلان الرسمى الذى يتم بواسطة المحضرين وفقا لقواعد قانون المرافعات، ويشتمل على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية، وإذ كان الثابت أن عقد الإيجار المؤرخ ١/٨/ ١٩٩٢ سند

الدعوى صادر من المدعو/ شوقى أحمد عثمان بصفته مالك العين والمؤجر لها إلى الطاعن، وأن عقد شراء المطعون ضده الأول للعقار الكائن به عين النزاع لم يسجل بعد، وخلت الأوراق من أى دليل على حوالة المؤجر المشار إليه للحقوق الناشئة عن عقد الإيجار إلى المطعون ضده الأول أو إعلان الطاعن بصفته بهذه الحوالة بطريق رسمى أو قبوله لها، وكان لا يكفى لتوافر هذه الحوالة إنذار المطعون ضده الأول للطاعن بشراء العين المؤجرة بعقد لم يُسجل، ومن ثم فإن التكليف بالوفاء الصادر من المطعون ضده الأول يكون باطلا حابط الأثر لصدروه ممن لا صفة له فى توجيهه، الأمر الذى يتعين معه على المحكمة أن تقضى ببطلان التكليف بالوفاء، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وقضى بإخلاء العين المؤجرة لعدم سداد الأجرة المستحقة معتدا بهذا التكليف الباطل، فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 625 لسنة 77ق جلسة 2008/2/21)

٦- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا فى النتيجة التى انتهت إليها المحكمة إذ يعتبر ذلك الإغفال قصورا فى أسباب الحكم الواقعية، ومؤدى ذلك أنه إذا طرح على المحكمة دفاع كان عليها أن تنظر فى أثره فى الدعوى فإن كان منتجا فعليها أن تقدر مدى جديته حتى إذا رأته متسما بالجدية مضت إلى فحصه لتقف على أثره فى قضائها فإن لم تفعل كان حكمها قاصرا، كما أنه لا يجوز لمشترى العقار بعقد غير مسجل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن يطالب المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار ومنها دعوى الفسخ وتسليم العين المؤجرة إلا إذا قام البائع بتحويل عقد الإيجار إليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها بالقبول أو الإعلان تكون نافذة فى حقه طبقا لنص المادة ٣٠٥ من القانون المدنى، وأن الإعلان الذى تنفذ به

الحوالة بالتطبيق لحكم تلك المادة هو الإعلان الرسمى الذى يتم بواسطة المحضرين وفقا لقواعد قانون المرافعات ويشتمل على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية، وتبعا لذلك يحق المشترى المحال إليه أن يقاضى المستأجر المحال عليه فى شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصام المؤجر لأن الحق المحال به ينتقل إلى المحال له مع الدعاوى التى تؤكده ومنها دعوى الفسخ يستوى فى ذلك أن يحصل إعلان الحوالة من المشترى أو البائع طالما حصل بأى ورقة رسمية تعلن بواسطة المحضرين وتشتمل على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية، ومن المقرر أيضا أن مؤدى ما نصت عليه المادة ٣٠٣ من القانون المدنى أن حوالة الحق تتم بمجرد تراضى المحيل والمحال له دون حاجة إلى شكل خاص إلا إذا حال دون ذلك نص القانون أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام، ويترتب على انعقادها صحيحة انتقال الحق المحال به – مدنيا كان أو تجاريا – من المحيل إلى المحال له بمجرد انعقادها بما له من ضمانات وبتوابعه فيكون للمحال له أن يحل محل المحيل فى مباشرة دعاوى الحق المحال به وإجراءات استيفائه دون حاجة إلى إعادة ما سبق منها. لما كان ذلك، وكان الطاعنون قد تمسكوا فى صحيفة تدخلهم وبوجه حافظة المستندات المقدمة منهم بجلسة ١٥/ ٣/ ٢٠٠٥ وبمذكرة دفاعهم المقدمة لمحكمة أول درجة بجلسة ٢١/ ٦/ ٢٠٠٥ بدفاع مفاده انعقاد الحوالة بينهم وبين المؤجرين السابقين – ملاك العقار – وبإعلان الشركة المطعون ضدها – المستأجرة الأصلية – رسميا بهذه الحوالة فى ٢٧/ ١/ ٢٠٠٤ وقدموا صورة ضوئية من هذا الإنذار إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بعدم قبول التدخل الهجومى شكلا ورفض الدعوى الفرعية لرفعها من غير ذى صفة على سند من أن عقد شراء الطاعنين المؤرخ ٢/ ١٢/ ٢٠٠٣ غير مسجل ولا تنتقل به ملكية العقار ولا ينشىء للطاعنين الحق فى فسخ عقد إيجار الشركة المطعون ضدها واطرح دفاع الطاعنين المشار إليه ولم يبرر هذا الاطراح بأسباب خاصة رغم أنه دفاع جوهرى من شأنه –

إن صح – أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ولم يعمل سلطته التقديرية فى شأن انعقاد الحوالة بين المؤجرين – الملاك السابقين – والطاعنين ونفاذ هذه الحوالة فى حق الشركة المطعون ضدها من عدمه وقد حجبه هذا عن بحث طلبات الطـــاعنين فى الدعوى الفرعية والتدخل الهجومى مما يعيبه ويوجب نقضه لهذا الســـبب دون حاجة بحث باقى أسباب الطعنين على أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعنان رقما 498، 1549 لسنة 78ق جلسة 2009/2/19)

وللمستأجر الحق فى التمسك قبل المالك بالدفوع التى كان له أن يتمسك بها قبل المحيل وقت نفاذ الحوالة (م312 مدنى)، ومن ثم فإن يجب خصم ما عجله المستأجر للمؤجر من أجرة السنين المستقبلة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«للمدين الحق أن يتمسك قبل المحال له بالدفوع التى كان له أن يتمسك بها قبل المحيل وقت نفاذ الحوالة فى حقه. م ٣١٢ مدنى. مقتضى ذلك. استمرار عقد الإجارة بين المشترى والمستأجر بأن يقوم الأول مقام المؤجر فى حقوق الإجارة وواجباتها. أثره. وجوب خصم ما عجله المستأجر للمؤجر من أجرة السنين المستقبلة».

(طعن رقم 4589 لسنة 64ق جلسة 1999/5/17)



مـــادة (٣١)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكـــان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ)- إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يومـــا من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظـــروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبـــل إقفـــال بـــاب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقـــات فعلية فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بـــالأجرة المســـتحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء.

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فـــى سديد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصـــريح إذا مـــا ســـدد المســـتأجر الأجـــرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم.

(ب)- إذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنـــه أو تركـــه للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصـــلى وذلك مع عدم الإخلال بأحكام المواد التى تجيز للمستأجر ذلك.

(جـــ)- إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باســـتعماله بطريقـــة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضـــر بمصـــلحة المـــؤجر أو استعمله فى غير الأغراض المؤجرة من أجلها بعد إعذاره بإعادة الحالة إلى مـــا كانت عليه.

(د)- إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى.

القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

أورد المادة (١٨) مقابلا لهذه المادة. ونصت على إلغاء المادة اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون.

(مادة ١٨)

(قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١)[1]

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ)- الهدم الكلي أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية.

(ب)- إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر.

فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال.

(جـ)- إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصلى، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنها نهائيا وذلك دون إخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر

---

(1) واردة فى خامسا: فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الإيجارية.

تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧[1].

(د)- إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة.

ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة.

وتلغى المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون[2].

---

(1) راجع بند (١٢) وانظر الجزء الرابع بند (١٢٤ مكررا)، بند (١٦٢).

(2) وقد قضت محكمة النقض برفض القضية رقم ١٠٥ لسنة ٦٩ قضائية «دستورية» بجلسة ٣/ ١١/ ٢٠٠٢ والتى أقيمت بطلب القضاء بعدم دستورية المادة (١٨) وذلك فيما تضمنته من أنه: «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد» ونشر الحكم بالجريدة الرسمية العدد ٤٦ فى ١٤ نوفمبر سنة ٢٠٠٢ . وننشر الحكم كاملا فيما يلى.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ٣ نوفمبر سنة ٢٠٠٢م الموافق ٢٨ شعبان سنة ١٤٢٣هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ محمد فتحى نجيب ..... **رئيس المحكمة**

وعضوية السادة المستشارين: ماهر البحيرى ومحمد على سيف الدين وعدلى محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله وعلى عوض محمد صالح وأنور رشاد العاصى.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ عادل عمر شريف.....**رئيس المفوضين**

وحضور السيد/ ناصر إمام محمد حسن.....**أمين السر**

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٠٥ لسنة ٦٩ قضائية «دستورية».

المقامة من

- منى عاطف عبد العزيز.

ضـــد

١- السيد رئيس الجمهورية.
٢- السيد رئيس مجلس الوزراء.
٣- السيد محمد نهاد سيد محمد خاص.

الإجـــراءات

بتاريخ اليوم الأخير من شهر مايو سنة ١٩٩٧، أودعت المدعية صحيفة هذه الـــدعوى قلـــم كتاب المحكمة طالبة الحكم بعدم دستورية نص المادة (١٨) من القانون رقـــم ١٣٦ لســـنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر=
= والمستأجر، وذلك فيما تضمنته من أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المـــؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد».

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيهـــا بجلسة اليوم.

المحكمـــة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل فى أن المدعية كانت قد أقامت على المدعى عليه الأخير الدعوى رقم ١٣١٠ لسنة ١٩٩٧ إيجـــارات أمـــام محكمة شمال القاهرة الابتدائية، ابتغاء الحكم بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ ١/ ١/ ١٩٧٦ المبرم بينهما وإخلاء العين المؤجرة وتسليمها على قول منها بأن العقد محدد المـــدة وينتهـــى فـــى ٣١/ ١٢/ ١٩٩٦، وقد أنذرته بعدم رغبتها فى تجديده لحاجتها إلى العين إلا أنه لم يمتثل ممـــا اضطرها إلى إقامة الدعوى، وأمام المحكمة طلب المدعى عليه الأخيـــر رفـــض الـــدعوى استنادا إلى المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فدفعت المدعية بعدم دستوريتها، وبعد أن قدرت المحكمة جدية الدفع صرحت لها بإقامة الدعوى الدستورية فأقامتها.

وحيث إن المادة (١٨) من الفقرة رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تنص على أنه: «لا يجوز للمـــؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ) الهدم الكلى أو الجزئى.....

(ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة.....

(ج) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكـــان المـــؤجر ..... أو..... أو ..... وذلك دون إخلال بالحالات التى يجيز فيها القـــانون للمســـتأجر تـــأجير المكـــان مفروشـــا

أو..... أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.
(د) إذا ثبت بحكم قضائى نهائى.....
ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة».
وحيث إن المسألة التى يتوقف الفصل فى الدعوى الموضوعية، على قضاء المحكمة الدستورية فيها – وهى التى يتوافر بها شرط المصلحة لقبول الدعوى الدستورية – هى تحديد مدى دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، إذ أن المدعى عليه فى الدعوى الموضوعية هو المستأجر الأصلى لعين النزاع الذى يتمسك=
= بالامتداد الذى قرره القانون لمدة عقد الإيجار، فى مواجهة تمسك المدعية بالمدة المتفق عليها فى العقد المبرم بينها، ومن ثم فإن نطاق الدعوى الدستورية يتحدد بهذه الفقرة وحدها.
وحيث إن المدعية تنعى على نص هذه الفقرة مخالفتها للمادة الثانية من الدستور وخروجها على أحكام الشريعة الإسلامية لما يترتب على حكمها من تأييد لمدة عقد الإيجار فضلا عن إخلاله بمبدأ التضامن الاجتماعى الذى أقره الدستور فى مادته السابعة، ومساسه بالملكية الخاصة التى كفلها الدستور من مادتيه (٣٢، ٣٤).
وحيث إنه عن النعى بمخالفة النص الطعين للشريعة الإسلامية، فهو مردود، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة، أنه إذ نصت المادة الثانية من الدستور على أن مبادئ الشريعة الإسلامية هى المصدر الرئيسى للتشريع، فإن مقتضى هذا النص، أنه لا يجوز لنص تشريعى يصدر فى ظله أن يناقض الأحكام الشرعية القطعية فى ثبوتها ودلالتها معا، باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هى التى يمتنع الاجتهاد فيها لأنها تمثل من الشريعة الإسلامية ثوابتها التى لا تحتمل تأويلا أو تبديلا، أما الأحكام غير القطعية فى ثبوتها أو فى دلالتها أو فيهما معا، فإن باب الاجتهاد يتسع فيها لمواجهة تغير الزمان والمكان، وتطور الحياة وتنوع مصالح العباد، وهو اجتهاد إن كان جائزا ومندوبا من أهل الفقه، فهو فى ذلك أوجب وأولى لولى الأمر ليواجه ما تقتضيه مصلحة الجماعة درءا لمفسدة أو جلبا لمنفعة أو درءا وجلبا للأمرين معا. إذا كان ذلك، وكان الحكم قطعى الثبوت فى شأن العقود كافة، هو النص القرآنى الكريم: ﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ ﴾ – آية رقم (١) سورة المائدة –، وقد اختلفت الفقهاء اختلافا كبيرا فيما هو مقصود بالعقد فى تفسير الآية الكريمة، ونضحت كتب المفسرين بهذا الاختلاف الذى كشف عن ظنية دلالة النص بالرغم من قطعية ثبوته، ورجح متفقا عليه بعد كل خلاف أن النص قد تضمن أمرا بتنفيذ العقود قاطبة وإنفاذ آثارها، وهو أمر يشمل عقد الزواج الذى عنى العزيز الحكيم بترتيب أحكامه، كما يشمل العقود المالية التى اتفق الفقهاء على أن إرادة المتعاقدين فيها لها سلطان مادامت لا تخالف

أمرا مقررا بنص قطعى فى ثبوت ودلالته.

وحيث إن عقد الإيجار قد رحبت الآفاق فيه لاجتهاد الفقهاء وحدهم، وقادهم اجتهادهم فى شأن مدته إلى القول بوجوب أن يكون مؤقتا، أما المدة التى يؤقت إليها فقد اختلفوا فيها اختلافا شديدا، ومن ذلك قولهم أنه يجوز إجارة العين المدة التى يعيش إليها المتعاقدان عادة، وأن التأقيت قد يكون يضرب من أجل ينتهى بحلوله العقد، أو بجعل أجله مرهونا بحدوث واقعة محمولة على المستقبل.

وحيث إن النص الطعين لم يعمد إلى تأييد عقد الإيجار، وإنما هو قصد إلى تقرير امتداد لهذا العقد يتجاوز المدة المتفق عليها فيه، وهو امتداد وإن كان غير محدد بمدة معينة، إلا أن مدته=

= تتحدد بوقائع عدة، منها تلك الوقائع التى عددتها باقى أحكام المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فيما أعقب صدر الفقرة الأولى المطعون عليها، والتى يلزم إذا توافرت شروط إحداها إنهاء العقد، ويتصل بالتأقيت أن يطلب المستأجر نفسه إنهاء العقد، ثم يتحقق التأقيت النهائى للعقد بوفاة المستأجر إذا وقعت هذه الوفاة خلال مدة الامتداد القانونى له، وذلك دون خوض فى حكم المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لخروجه عن نطاق الدعوى. إذ كان ذلك وكان النص الطعين فيما أتاه من حكم، لم يخرج عن دائرة ما اجتهد فيه الفقهاء – وكان له أن يخرج – ولم يخالف حكما شرعيا قطعى الثبوت والدلالة، وإنما هو قرر أمرا لا يجوز الاتفاق على مخالفته، وهو أمر يندمج مع باقى ما تراضى عليه المتعاقدان من شروط، لتصبح فى مجموعها هى أحكام العقد من حقوق والتزامات، يمتثل العاقدان فيه معا للأمر القرآنى الكريم ﴿ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ ﴾ فإنه بذلك لا يكون قد خالف أحكام الشريعة الإسلامية من أى وجه من الوجوه.

وحيث إنه عن النعى بمساس النص الطعين بحق الملكية وإخلاله بمبدأ التضامن الاجتماعى، فإنه نعى مردود، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه ولئن كان الدستور قد كفل حق الملكية الخاصة، وحوطه بسياج من الضمانات التى تصون هذه الملكية وتدرأ كل عدوان عليها، إلا أنه فى ذلك كله لم يخرج عن تأكيده على الدور الاجتماعى لحق الملكية، حيث يجوز تحميلها ببعض القيود التى تقتضيها أو تفرضها الضرورة الاجتماعية وطالما لم تبلغ هذه القيود مبلغا يصيب حق الملكية فى جوهره أو يعدم جل خصائصه، إذ كان ذلك وكان ما أملى على المشرع المصرى تقرير قاعدة الامتداد القانونى لعقد الإيجار، هو ضرورة اجتماعية شديدة الإلحاح تمثلت فى خلل شديد فى التوازن بين قدر المعروض من الوحدات السكنية وبين حجم الطلب عليها، وهو خلل باشرت ضغوطه الاجتماعية آثارها منذ الحرب

العالمية الثانية، وكان تجاهلها يعنى تشريد ألوف من الأسر من مأواها بما يعنيه ذلك من تفتيت فى بنية المجتمع وإثارة الحق والكراهية بين فئاته ممن لا يملكون المأوى ومن يملكونه، وهو ما يهدر مبدأ التضامن الاجتماعى، مما دعا المشرع المصرى إلى تبنى قاعدة الامتداد القانونى لعقد الإيجار، منذ التشريعات الاستثنائية لإيجار الأماكن الصادرة أثناء الحرب العالمية الثانية وحتى النص الطعين، كى يصون للمجتمع أمنه وسلامته محمولين على مبدأ التضامن الاجتماعى.

وحيث إنه مما تقدم يبين أن النص الطعين لا يكون قد تضمن مساسا بحق الملكية الخاصة أو إخلالا بمبدأ التضامن الاجتماعى، وإذ كان لا يخالف أى نص دستورى آخر فإنه يتعين القضاء برفض الطعن. =

=

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعية المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر **رئيس المحكمة**

كما أن المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كانت تنص على أن: «يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها فى العقد، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته فى الخارج وثبت عودته نهائيا أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقا لأحكام البنود (أ، ب، ج، د) من المادة ٣١ من هذا القانون. فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلى فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون».

وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ٢ نوفمبر سنة ٢٠٠٣ فى القضية رقم ١٧٧ لسنة ٢٠ قضائية «دستورية» بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة سالفة الذكر.

(الحكم منشور بالجريدة الرسمية العدد ٤٦ (تابع) فى ١٣ نوفمبر سنة ٢٠٠٣).

وننشر الحكم فيما يلى:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ٢ نوفمبر سنة ٢٠٠٣م الموافق ٨ من رمضان سنة ١٤٢٤هـ.

برئاسة السيد المستشار/ ممدوح مرعى ..... **رئيس المحكمة**
وعضوية السادة المستشارين: محمد على سيف الدين وإلهام نجيب نوار وماهر سامى يوسف والسيد عبد المنعم حشيش ومحمد خيرى طه وسعيد مرعى عمرو. وحضور السيد/ المستشار/ نجيب جمال الدين علما.....**رئيس هيئة المفوضين**
وحضور السيد/ ناصر إمام محمد حسن.....**أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٧٧ لسنة ٢٠ قضائية «دستورية». =

=

المقامة من

- السيد/ منصور على إبراهيم الحلاوى.

ضد

١- السيد/ رئيس الجمهورية.
٢- السيد/ رئيس مجلس الشعب.
٣- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.
٤- السيد وزير العدل.
٥- السيد/ سامى إبراهيم يوسف.

الإجراءات

بتاريخ ٣ من أكتوبر ١٩٩٨، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.
وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.
وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.
ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.
حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل فى أن المدعى عليه الخامس كان قد أقام الدعوى رقم ٢١٢٩ لسنة ١٩٩٠ كلى مساكن أمام محكمة

الإسكندرية الابتدائية ضد المدعى، بطلب الحكم بإلزامه بتحرير عقد إيجار عن الشقة رقم (١) الكائنة بالدور الأرضى خلف رقم (١٥) طريق جمال عبد الناصر قسم المنتزة الإسكندرية، بقيمة إيجارية مقدارها جنيهان، على سند من أنه استأجر الشقة محل التداعى من المدعى بموجب عقد إيجار مفروش مؤرخ ١/٦/ ١٩٧٢، وأن هذا العقد امتد بقوة القانون طبقا لنص المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، بعد أن استمر شاغلا للعين لمدة تزيد على خمس سنوات سابقة على صدور القانون المشار إليه، كما أقام المدعى الدعوى رقم ٣٢٧٧ لسنة ١٩٩٠ كلى مساكن أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية ضد المدعى عليه الخامس، طالبا الحكم بإنهاء عقد الإيجار المفروش المؤرخ ١/١/ ١٩٨٥، وتسليمه العين =

= محل النزاع بحالتها وقت التعاقد، قولا منه بأنه قام بتأجير الشقة المذكورة إلى المدعى عليه الخامس مفروشة بموجب عقد حرر فى ١/١/ ١٩٨٥، وأنه أنذر المستأجر بتاريخ ١/٩/ ١٩٩٠ بعدم رغبته فى تجديد العقد، إلا أنه لم يمتثل لذلك، مما دعاه إلى إقامة دعواه سالفة الذكر، ابتغاء الحكم له بطلباته المتقدمة، وقررت المحكمة ضم الدعويين المشار إليهما للارتباط، وقد طعن المدعى عليه الخامس بالتزوير على العقد المؤرخ ١/١/ ١٩٨٥، وبجلسة ٢٩/١/ ١٩٩٧ قضت المحكمة برد وبطلان العقد المشار إليه لتزويره، وتأسيسا على ذلك قضت المحكمة بجلسة ٣٠/٧/ ١٩٩٧ برفض الدعوى رقم ٣٢٧٧ لسنة ١٩٩٠، كما قضت بجلسة ٢٦/ ١١/ ١٩٩٧ فى الدعوى رقم ٣٢١٩ لسنة ١٩٩٠ بإلزام المدعى عليه (المدعى فى الدعوى الماثلة) بتحرير عقد إيجار للمدعى (المدعى عليه الخامس فى الدعوى الراهنة) عن الشقة محل التداعى بذات الشروط المنصوص عليها بعقد الإيجار المفروش المؤرخ ١/٦/ ١٩٧٢، وإذ لم يرتض المدعى هذا القضاء فقط طعن عليه أمام محكمة استئناف الإسكندرية بالاستئنافين رقمى ١٩٩٧ لسنة ٥٣ قضائية، ٣٢ لسنة ٥٤ قضائية، وبجلسة ١/٦/ ١٩٩٨ قررت المحكمة ضم الاستئنافين للارتباط، وقد ضمن المدعى صحيفة استئنافه رقم ٣٢ لسنة ٥٤ قضائية دفعا بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ثم عاد وتمسك بهذا الدفع أثناء نظر الاستئنافين بجلسة ٢/٨/ ١٩٩٨، وإذ قدرت المحكمة جدية هذا الدفع، وصرحت للمدعى بإقامة الدعوى الدستورية، فقد أقام دعواه الماثلة.

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة – وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة فى الدعوى الموضوعية، وذلك أن يكون الفصل فى المسألة الدستورية لازما للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة على محكمة الموضوع، وكانت غاية المدعى هى رد طلب المدعى عليه الخامس إلزامه بتحرير عقد إيجار مفروش عن شقة النزاع بذات شروط عقد الإيجار المفروش المؤرخ

١/٦/ ١٩٨٢، وإلغاء الحكم الصادر بجلسة ٢٦/١١/ ١٩٩٧ فى الدعوى رقم ٣١٢٩ لسنة ١٩٩٠ المشار إليها والقاضى بإلزامه بتحرير ذلك العقد، استنادا لنص الفقرة الأولى من المادة (٤٦) المطعون فيها، وبالتالى فإن الفصل فى مدى دستورية هذا النص سيكون له أثره وانعكاسه الأكيد على الدعوى الموضوعية والطلبات المطروحة بها وقضاء محكمة الموضوع فيها، ومن ثم تتوافر للمدعى المصلحة الشخصية المباشرة فى الطعن على ذلك النص.

وحيث إن المدعى ينعى على النص المطعون فيه مخالفته لنصوص المواد ٧، ٣٢، ٣٤، ٤٠ من الدستور، على سند من أن هذا النص بتقريره امتداد القانونى لعقد الإيجار المفروش= = مال بالميزان وتحيز لفئة المستأجرين، كما قرر لهم سلطة أبدية على العين وما بها من منقولات، وحرم المؤجرين من استغلالها، بما يعد إهدارا لحقهم فى الملكية فى أهم عناصره، ومساسا بمبدأى المساواة وتكافؤ الفرص، وإهدارا لحرية المتعاقدين فى تحديد شروط عقودهم خاصة من حيث المدة والمقابل.

وحيث إن تقصى التطور الذى طرأ على التنظيم القانونى لعقود إيجار الأماكن مفروشة عبر مراحله المختلفة، يبين منه أن المشرع بدءا من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، حرص على إخراج تلك العقود من حكم الامتداد القانونى الذى كان مقررا بمقتضى نص المادة (٢) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، فنص صراحة فى المادة (٢٣) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على عدم سريان الامتداد القانونى عليها، بحيث تنتهى هذه العقود بنهاية مدتها المتفق عليها، وقد أكد المشرع هذا المنحى بتضمين نص المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، ومن بعدها المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر حكما مماثلا، غير أن المشرع وخروجا على هذا الأصل أورد المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تنص الفقرة الأولى منها وهى المطعون فيها على أنه «يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها فى العقد، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته فى الخارج وثبت عودته نهائيا أو إذا أخل المستأجر بأحد التزامه وفقا لأحكام البنود (أ ، ب ، ج ، د) من المادة (٣١) من هذا القانون». ومؤدى هذا النص أن المشرع تدخل بقاعدة آمرة فرض بموجبها امتدادا قانونيا لعقود إيجار الوحدات السكنية التى استأجرت مفروشة من ملاكها لمدة خمس سنوات متصلة

سابقة على تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى ١٩٧٧/٩/١، بذات الشروط المنصوص عليها فى عقد الإيجار، كما حصر المشرع طلب إخلاء المستأجر فى هذه الحالة فى ذات الأسباب المسوغة لإخلاء مستأجرى الأماكن خالية والمقررة بالبنود (أ، ب ، ج ، د) من المادة (٣١) من القانون المشار إليه، والتى حلت محلها المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وحيث إن القيود التى فرضها المشرع على الإجارة، واقتضتها أزمة الإسكان وحدة ضغوطها، وضرورة التدخل لمواجتهتها بتدابير استثنائية، تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، وقد أصابها هذا التنظيم الخاص فى كثير من جوانبها، مقيدا عمل الإرادة فى=

= مجالها، وعلى الأخص فى مجال امتداد العقد بقوة القانون، كما هو الحال فى النص الطعين، إلا أن الإجارة تظل – حتى مع وجود هذا التنظيم الخاص– تصرفا قانونيا ناشئا عن حرية التعاقد وهى روافد الحرية الشخصية التى كفلها الدستور فى المادة (٤١) منه، فوق كونها متفرعة كذلك عن حق الملكية المكفول بنص المادتين (٣٢ ، ٣٤) من الدستور، لتحيطها من جوانبها المختلفة المبادئ التى أقامها الدستور صونا للحقوق والحريات التى احتضنها، وقيدا على كل تنظيم يتناول أيا منها أو يمسها فى أحد عناصرها، وفى مقدمة هذه المبادئ مبدأ المساواة أمام القانون، الذى أفرد له الدستور المادة (٤٠) منه، وصدر بها بابه الثالث الخاص بالحريات والحقوق والواجبات العامة، والتى تنص على أن «المواطنون لدى القانون سواء، وهم متساوون فى الحقوق والواجبات العامة، لا تمييز فى ذلك بسبب الجنس أو الأصل أو اللغة أو الدين أو العقيدة». وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن صور التمييز المجافية للدستور وإن تعذر حصرها، إلا ان قوامها كل تفرقة أو تقييد أو تفضيل أو استبعاد ينال بصورة تحكمية من الحقوق أو الحريات التى كفلها الدستور أو القانون بما يحول دون مباشرتها على قدم المساواة الكاملة بين المؤهلين قانونا للانتفاع بها، وبذلك غدا مبدأ المساواة قيدا على السلطة التقديرية التى يملكها المشرع فى مجال تنظيم الحقوق، والتى لا يجوز بحال أن تؤول إلى التمييز بين المراكز القانونية التى تتحدد وفق شروط موضوعية يتكافأ أصحابها من خلالها أمام القانون، والمرجع فى موضوعية هذه الشروط هو اتصال النصوص التى ترتبها، بالحقوق التى تتناولها، بما يؤكد ارتباطها عقلا بها، وتعلقها بطبيعة هذه الحقوق، ومتطلباتها فى مجال ممارستها، وأن تأتى تلك الشروط ترجمة حقيقية وغير منتحلة لكل ذلك. لما كان ذلك وكان لا شبهة فى أن المشرع قد عمد بالنص الطعين إلى تقرير معاملة متميزة، وامتدادا قانونيا استثناء من القواعد العامة فى إنهاء عقود الإيجار المفروش بانتهاء مدتها. وذلك لصالح طائفة من المستأجرين هم أولئك الذين يتوافر فيهم شرط استمرار سكنى العين المؤجرة مفروشة مدة خمس سنوات متصلة سابقة على ١٩٧٧/٩/١

تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وهو شرط لم يكن مقررا من قبل في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه كما أنه يستقل بأحكامه عما نص عليه أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ والذى ألغى بمقتضى نص المادة (٨٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – ولا متصلا بمتطلبات قيام العلاقة الإيجارية للأماكن المفروشة عند إبرامها بين أطرافها وغير متفق مع طبيعتها، بل أقحم عليها فى مباغة ومداهمة لم يكن فى مكنة أطرافها توقعه، كما لا تظاهره ضرورة حقيقية تسوغه وتكون علة لتقريره، ومناطا لمشروعيته، ليغدو معه النص الطعين متبنيا تمييزا تحكميا منهيا عنه بنص المادة (٤٠) من الدستور، لا يستند إلى أسس موضوعية، ذلك أنه اختص فئة المستأجرين لوحدات سكنية= = مفروشة المخاطبين بأحكامه، بحقوق حجبها عن أقرانهم مستأجرى الوحدات السكنية مفروشة المخاطبين بأحكام ذات القانون وهو القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٧، ومن بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، كما حمل هذا النص مؤجرى الوحدات السكنية الخاضعة لأحكامه بأعباء والتزامات خلال فترة الامتداد القانونى للعقد لا يتحملها غيرهم من مؤجرى الوحدات المفروشة الأخرى، أخصها حرمانهم من مكنة إنهاء العلاقة الإيجارية بانتهاء المدة المتفق عليها فى العقد، بل وضمن المشرع النص الطعين استثناء أجاز بمقتضاه لمؤجرى الوحدات السكنية مفروشة بسبب الإقامة فى الخارج طلب إخلائها عند عودتهم النهائية، حال كونهم جميعا مستأجرين ومؤجرين لوحدات سكنية مفروشة، تتماثل العلاقة القانونية التى تربطهم فى طبيعتها وتتحد فى جوهرها، فضلا عن أنهم جميعا يواجهون ذات المشكلة التى دفعت إلى سن النص الطعين وهى مشكلة الإسكان، وبالتالى تتماثل مراكزهم القانونية فى هذا الشأن، بما يوجب ضمانا للتكافؤ فى الحقوق والالتزامات بينهم أن تنتظمهم قواعد موحدة لا تقيم فى مجال تطبيقها تمييزا بينهم من أى نوع، ومن ثم فإن إقامة النص الطعين ذلك التمييز التحكمى بين الطوائف المتقدمة يكون مصادما لمبدأ المساواة الذى فرضته المادة (٤٠) من الدستور، كما يجاوز هذا النص – بذلك – نطاق التضامن والتكافل الاجتماعى الذى أقام عليهما الدستور – بنص المادة (٧) منه – بنيان المجتمع، ويعد خروجا فى هذا الخصوص بالملكية عن نطاق وظيفتها الاجتماعية التى حرص الدستور على توكيدها فى المادتين ٢٢، ٣٤ منه.

وحيث إنه لما تقدم، فإن النص المطعون فيه يكون مخالفا للمواد ٧ ، ٣٢ ، ٣٤ ، ٤٠ ، ٤١ من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الأولى (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وألزمت الحكومة

المصروفات، ومبلغ مائتى جنيه مقال أتعاب المحاماة.

كما أن الفقرة الثانية من المادة (46) سالفة الذكر كانت تنص على أن: «فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلى فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون».

وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة 13 مارس سنة 2005 فى القضية رقم 221 لسنة 24 قضائية دستورية «بعدم دستورية هذه الفقرة (الجريدة الرسمية – العدد ١٤ (تابع) فى ٧ أبريل سنة ٢٠٠٥) – وننشر الحكم كاملا فيما يلى: =

=

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١٣ مارس سنة ٢٠٠٥م، الموافق ٣ صفر سنة ١٤٢٦هـ.

برئاسة السيد المستشار/ ممدوح مرعى..... **رئيس المحكمة**

وعضوية السادة المستشارين/ حمدى محمد على وماهر البحيرى ومحمد على سيف الدين وعدلى محمود منصور وإلهام نجيب نوار والدكتور عادل عمر شريف

وحضور السيد المستشار/ نجيب جمال الدين علما..... **رئيس هيئة المفوضين**

وحضور السيد/ ناصر إمام محمد حسن.....**أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٢١ لسنة ٢ قضائية «دستورية».

المقامة من

١- السيدة/ سعيدة محمد الكرارجى.

٢- السيد/ محمد إبراهيم إبراهيم الكرارجى.

ضد

١- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

٢- السيد/ وزير العدل

٣- السيد/ فتحى محمد أبو سليمان.

٤- السيد/ زكى على إبراهيم الرجال.

الإجراءات

بتاريخ الثالث من يوليو سنة ٢٠٠٢، أودع وكيل المدعيين صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة الدستورية العليا، طالبا الحكم بعدم دستورية المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة

١٩٧٧.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة. =

= حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى، وسائر الأوراق – تتحصل فى أن المدعيين كانا قد أقاما على المدعى عليهما الثالث والرابع الدعوى رقم ٢٨٤٤ لسنة ١٩٩٩ مساكن أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية، ابتغاء الحكم بفسخ عقد الإيجار المبرم بينهما وبين المدعى عليه الثالث فى ١/ ٢/ ١٩٦٦، وطرد المدعى عليه الرابع من الشقة المؤجرة وتسليمها خالية. وقالا بيانا لدعواهما أن المدعى عليه الثالث استأجر الشقة محل النزاع من المدعية الأولى بموجب العقد المشار إليه مع السماح له بالتأجير من الباطن إلا أنه تنازل عنها إلى المدعى عليه الرابع. وأثناء نظر الدعوى أقام الأخير دعوى فرعية بأحقيته فى الشقة موضوع النزاع طالبا إلزام المدعية الأولى بتحرير عقد إيجار له بذات شروط العقد المؤرخ ١/ ٢/ ١٩٩٦ استنادا إلى نص المادة (٤٦) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، باعتبار أنه شغل العين المؤجرة مدة تزيد على عشر سنوات سابقة على صدور القانون المشار إليه، وإذ حكمت المحكمة برفض الدعوى الأصلية وإجابة المدعى عليه الرابع إلى طلباته فى الدعوى الفرعية فقد طعن المدعيان على هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٣٣٤ لسنة ٥٧ قضائية، ودفعا بعدم دستورية نص المادة (٤٦) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وبعد أن قدرت المحكمة جدية الدفع وصرحت للمدعيين بإقامة الدعوى الدستورية فقد أقاما الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة (٤٦) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه كانت تنص قبل صدور حكم بعدم دستورية الفقرة الأولى منها – على أنه:

«يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها فى العقد، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته فى الخارج وثبتت عودته نهائيا أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقا لأحكام البنود (أ، ب، ج، د) من المادة (٣١) من هذا القانون.

فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلى فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون».

وحيث إن ما ينعاه المدعيان من مخالفة النص المطعون فيه لحكم المادة الثانية من الدستور التى تقيم من الشريعة الإسلامية – فى ثوابتها ومبادئها الكلية – المصدر الرئيسى لكل قاعدة قانونية أقرتها السلطة التشريعية أو أصدرتها السلطة التنفيذية فى حدود صلاحيتها التى ناطها الدستور بها. =

= مردود بأن الرقابة القضائية على الشرعية الدستورية التى تباشرها هذه المحكمة فى مجال تطبيقها لنص المادة الثانية من الدستور لا تمتد – وعلى ما جرى به قضاؤها – لغير النصوص القانونية الصادرة بعد تعديلها فى ٢٢ مايو سنة ١٩٨٠ وليس من بينها النص الطعين. أيا ما كان وجه الرأى فى مدى اتفاقه وأحكام الشريعة الإسلامية.

وحيث إن تقصى التطور الذى طرأ على التنظيم القانونى لعقود إيجار الأماكن مفروشة عبر مراحله المختلفة، يبين منه أن المشرع بدءا من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، حرص على إخراج تلك العقود من حكم الامتداد القانونى الذى كان مقررا بمقتضى نص المادة (٢) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، فنص صراحة فى المادة (٢١) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على عدم سريان الامتداد القانونى عليها، بحيث تنتهى هذه العقود بنهاية مدتها المتفق عليها. وقد أكد المشرع هذا المنحى بتضمين نص المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، ومن بعدها المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حكما مماثلا. غير أن المشرع وخروجا على هذا الأصل أورد المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه متضمنة النص الطعين ومؤداه الامتداد القانونى لعقود إيجار الوحدات السكنية التى استؤجرت مفروشة من ملاكها لمدة خمس سنوات سابقة على تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى ٩/٩/ ١٩٧٧ بذات الشروط المنصوص عليها فى عقد الإيجار، ولمدة عشر سنوات لتلك التى استؤجرت من مستأجريها الأصليين، وحصر طلب إخلاء المستأجر فى هذه الحالة وتلك فى ذات الأسباب المسوغة لإخلاء مستأجرى الأماكن خالية، أو عند ثبوت عودة المؤجر نهائيا إذا كان الإيجار بسبب إقامته فى الخارج، وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة (٤٦) المشار إليها – المتعلقة بالأماكن المستأجرة من ملاكها– وذلك بحكمها الصادر بتاريخ ٢/ ١١/ ٢٠٠٣ فى القضية رقم ١٧٧ لسنة ٢٠ قضائية دستورية.

وحيث إن القيود التى فرضها المشرع على الإجارة، واقتضتها أزمة الإسكان وحدة

ضغوطها، وضرورة التدخل لمواجهتها بتدابير استثنائية تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، وقد أصابها هذا التنظيم الخاص فى كثير من جوانبها، مقيدا عمل الإرادة فى مجالها، وعلى الأخص فى مجال امتداد العقد بقوة القانون كما هو الحال فى النص الطعين، إلا أن الإجارة تظل – حتى مع وجود هذا التنظيم الخاص– تصرفا قانونيا ناشئا عن حرية التعاقد وهى أحد روافد الحرية الشخصية التى كفلها الدستور فى المادة (٤١) منه فوق كونها متفرعة كذلك عن حق الملكية المكفول بنص المادتين (٣٢ و ٣٤) من الدستور ليحيطها من جوانبها المختلفة بالمبادئ التى أقامها الدستور صونا للحقوق والحريات التى اقتضتها، وقيدا على كل تنظيم يتناول أيا منها أو يمسها فى أحد عناصرها. =

= وحيث إن المقرر فى قضاء هذه المحكمة، أن حرية التعاقد هى قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صونا للحرية الشخصية التى تمتد حمايتها إلى إرادة الاختيار وسلطة التقرير التى ينبغى أن تتوافر لكل شخص، وهى بذلك تتصل اتصالا وثيقا بحق الملكية الذى قد يكون هو أو بعض من الحقوق التى تنبثق عنه محلا للتعاقد، ومجالا لإعمال إرادة الاختيار وسلطة اتخاذ القرار فى شأن هذا التعاقد، بما يغدو معه التدخل بنص آمر يخالف ما تعاقد عليه صاحب حق الملكية أو أحد الحقوق المتولدة عنه منطويا بالضرورة على مساس بحق الملكية ذاته. حيث يرد النص الآمر مقيدا لحرية نشأت فى أصلها طليقة، ومنتقصا من مقومات الأصل فيها كمالها، إذ كان ذلك، وكان المقرر أيضا فى قضاء هذه المحكمة أنه ولئن كانت الملكية الخاصة مصونة ولا يجوز المساس بها أو تقييدها بأى قيد ما لم يستنهض ذلك توافر ضرورة اجتماعية ملحة تجيز إيراد بعض القيود على هذه الملكية وفاءً لأدائها لدورها الاجتماعى وبما لا يؤدى إلى إهدارها أو إفقادها جوهر مقوماتها الأساسية، بما مؤداه أن إيراد المشرع لقاعدة آمرة تنال من حرية المتعاقدين يصبح مرهونا فى مشروعيته الدستورية بما إذا كانت هناك ضرورة اجتماعية ملحة قامت لتبرير مثل هذه القاعدة الآمرة من عدمه. فإن انتفت مثل هذه الضرورة غدت القاعدة الآمرة عدوانا على إرادة المتعاقدين أو أحدهم ومن ثم عدوانا على حق الملكية – سواء ما تعلق بكامل حق الملكية أو بعنصر من مقوماتها – إن كان ما تضمنته سلبا لإرادة المالك فى كل أو بعض ما تعاقد عليه.

وحيث إنه لا شبهة فى أن المشرع قد عمد بالنص المطعون عليه إلى تقرير الامتداد القانونى على عقود الإيجار المفروش المبرمة مع مستأجر العين الأصلى شريطة استمرار السكن المفروش مدة عشر سنوات متصلة سابقة على ٩/٩/ ١٩٧٧ تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وهو أمر لم يكن مقررا من قبل فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ولا متصلا بمتطلبات قيام العلاقة الإيجارية للأماكن المفروشة عند إبرامها بين أطرافها وغير متفق مع طبيعتها بل أقحم عليها فى مباغته ومداهمة لم يكن فى مكنة أطرافها توقعه. كما لا

تظاهره ضرورة حقيقية تسوغه وتكون علة لتقريره، ومناطا لمشروعيته ليغدو معه النص الطعين تدخلا تشريعيا أمرا اقتحم إرادة المتعاقدين فى هذه العقود. وينفك بتقريره هذا الحق لأحد أطراف التعاقد وهم المستأجرون، قيدا على حق الطرف الآخر فى التعاقد وهم المؤجرون، وقيدا على حق الملكية وبما يعتبر انحيازا لطائفة من المتعاقدين دون طائفة أخرى بغير ضرورة اجتماعية ملحة تبرر ذلك، فضلا عن أنه بهذا يكون قد تبنى تمييزا تحكميا منهيا عنه بنص المادة (٤٠) من الدستور لا يستند إلى أسس موضوعية. فقد اختص فئة من المستأجرين لوحدات سكنية مفروشة – المخاطبين بأحكامه – بحقوق حجبها عن أقرانهم مستأجرى الوحدات السكنية مفروشة المخاطبين لأحكام ذات القانون وهو القانون=

= رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. كما حمل هذا النص مؤجرى الوحدات السكنية الخاضعة لأحكامه بأعباء والتزامات خلال فترة الامتداد القانونى للعقد لا يتحملها غيرهم من مؤجرى الوحدات المفروشة الأخرى وأخصها حرمانهم من مكنة إنهاء العلاقة الإيجارية بانتهاء المدة المتفق عليها فى العقد، فيما بينهم جميعهم – مستأجرين ومؤجرين لوحدات سكنية مفروشة – تتوافق العلاقة القانونية التى تربطهم فى طبيعتها وتتحد فى جوهرها، وبالتالى تتماثل مراكزهم القانونية فى هذا الشأن.

وحيث إنه لما تقدم فإن النص المطعون عليه يكون مخالفا للمواد (٣٢، ٣٤، ٤٠، ٤١) من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر **رئيس المحكمة**

كما قضت المحكمة الدستورية العليا برفض القضية رقم ٦٢ لسنة ١٩ قضائية «دستورية» بجلسة ١٢/ ١١/ ٢٠٠٦ والتى أقيمت بطلب الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من البند (ب) من المادة (١٨) سالفة الذكر وقد نشر الحكم بالجريدة الرسمية – العدد ٤٦ (مكرر) فى ٢١ نوفمبر سنة ٢٠٠٦ ونورد الحكم كاملا فيما يلى:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١٢ من نوفمبر سنة ٢٠٠٦م، الموافق ٢٠ من شوال سنة ١٤٢٧هـ.

برئاسة السيد المستشار/ ماهر عبد الواحد.....**رئيس المحكمة**

وعضوية السادة المستشارين: ماهر البحيرى ومحمد على سيف الدين وإلهام نجيب نوار وماهر سامى يوسف ومحمد خيرى طه والدكتور عادل عمر شريف.

وحضور السيد المستشار/ نجيب جمال الدين علما..... **رئيس هيئة المفوضين**

وحضور السيد/ ناصر إمام محمد حسن.....**أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٦٢ لسنة ١٩ قضائية «دستورية».

المقامة من

- السيد/ محمد محمود محمد علي. =

=

ضد

١- السيد/ رئيس الجمهورية.

٢- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

٣- السيد/ وزير الإسكان.

٤- السيد/ ممدوح كمال عبد الله التركى.

الإجراءات

بتاريخ ٢٩ مارس سنة ١٩٩٧، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة بطلب الحكم بعدم دستورية نص البند (ب) من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل فى أن المدعى وآخر كانا قد أقاما الدعوى رقم ٩٠٦٨ لسنة ١٩٩٦ مدنى كلى، أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية، ضد المدعى عليه الخامس، بطلب الحكم بتقرير الفسخ الاتفاقى الذى وقع بقوة القانون طبقا للبند رقم (٦) من عقد الإيجار المؤرخ ١٣/٥/ ١٩٨٨، وإخلائه من الشقة محل النزاع وتسليمها لهما، وذلك على سند من القول أنه بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٣/٥/ ١٩٨٨ استأجر المدعى عليه الخامس من المدعى العين محل التداعى لاستعمالها

سكنا خاصا له، وقد تضمن عقد الإيجار النص فى البند رقم (٦) منه على أنه «فى حالة التأخير فى دفع أى قسط من الإيجار فى ميعاد استحقاقه يفسخ العقد فورا من تلقاء نفسه وبدون حاجة لتنبيه أو إنذار، ويحق للمؤجر رفع دعوى ضد المستأجر أمام قاضى الأمور المستعجلة الذى يحكم بالإخلاء بمجرد التثبت من التأخير فى الدفع إذ يعتبر المستأجر فى هذه الحالة غاصبا للمكان وشاغلا له بدون سند.....» وإذ تأخر المستأجر فى سداد القيمة الإيجارية عن المدة من أول فبراير سنة ١٩٩٥ حتى نهاية شهر مايو سنة ١٩٩٦، فقد اعتبر عقد الإيجار مفسوخا بقوة القانون، إعمالا للشرط الفاسخ الصريح، وحق للمؤجر الالتجاء إلى القضاء الموضوعى لتقرير هذا الفسخ وإثباته، دون الالتفات إلى قيام المستأجر بموجب إنذار العرض المؤرخ ٦/٥/ ١٩٩٦ بعرض الإيجار المتأخر على المؤجر، لوقوعه=

= بعد تحقق الشرط الفاسخ الصريح. وخلص المدعى إلى طلب الحكم له بطلباته المتقدمة. وأثناء نظر الدعوى دفع المدعى بعدم دستورية نص البند (ب) من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وإذ قدرت المحكمة جدية هذا الدفع، وصرحت له برفع الدعوى الدستورية، فقد أقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تنص على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ) .....

(ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف، أو بإعلان على يد محضر، ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر.

فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال».

وحيث إن هذه المحكمة سبق أن قضت بحكمها الصادر بجلسة ٦/٢/ ١٩٩٩ فى القضية رقم ٨١ لسنة ١٩ قضائية «دستورية» بعدم دستورية عجز الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة (١٨) سالفة الذكر فيما نص عليه من أنه «وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر»، ونشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية بعددها رقم (٧) بتاريخ ١٨/٢/ ١٩٩٩، وكان مقتضى نص المادتين (٤٨، ٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة

١٩٧٩، أن يكون لقضاء هذه المحكمة فى الدعاوى الدستورية حجية مطلقة فى مواجهة الكافة وبالنسبة إلى الدولة بسلطاتها المختلفة، باعتباره قولا فضلا فى المسألة المقضى فيها، وهى حجية تحول بذاتها دون المجادلة فيه أو إعادة طرحه عليها من جديد، فإن الخصومة فى الدعوى الراهنة بالنسبة للنص المتقدم تغدو منتهية.

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة – وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة فى الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الفصل فى المسألة الدستورية لازما للفصل فى الطلبات المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع. وكان المدعى قد أقام ضد المدعى عليه الخامس دعوى موضوعية أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية، بطلب إعمال الشرط الفاسخ الصريح الذى تضمنه عقد الإيجار المؤرخ ١٢/٥/ ١٩٨٨، والذى يعتبر بمقتضاه العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى= تنبيه أو إنذار، إذا تأخر المستأجر فى سداد أى قسط من الإيجار فى ميعاد استحقاقه، كما طلب المدعى إخلاء المستأجر – المدعى عليه الخامس فى الدعوى الماثلة – من عين النزاع وتسليمها له إعمالا لهذا الشرط، لتأخره فى سداد الإيجار المستحق عن المدة من أول فبراير سنة ١٩٩٥ وحتى نهاية شهر مايو سنة ١٩٩٦، وكان المدعى عليه الخامس قد دفع أمام محكمة الموضوع بعدم قبول الدعوى لعدم تكليفه بالوفاء طبقا لما نص عليه البند (ب) من المادة (١٨) سالفة الذكر، فضلا عن قيامه بعرض الإيجار المتأخر على المؤجر بموجب إنذار العرض المؤرخ ٥/٦/ ١٩٩٦، وإيداعه خزانة المحكمة المختصة فى ٦/٦/ ١٩٩٦، قبل رفع الدعوى الموضوعية فى ١٥/٧/ ١٩٩٦، فإن نطاق الدعوى الراهنة والمصلحة فيها – فى ضوء ذلك – تكون متحققة بالنسبة لنص الفقرة الأولى من البند (ب) من المادة (١٨) المشار إليها، الذى ينص على أن «إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف، أو بإعلان على يد محضر، ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية»، دون باقى أحكام هذا البند بحسبان أن تضمن عقد الإيجار شرطا فاسخا صريحا لا يغنى عن التقيد بما أوجبه النص المشار إليه على المؤجر من تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة فى ذمته خلال مدة معينة كشرط لقبول دعوى الإخلاء، وعدم إجازته الحكم بالإخلاء متى قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة المستحقة عليه وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية، ومن ثم يكون للقضاء فى المسألة الدستورية المتعلقة بهذا النص فى حدود نطاقه المتقدم أثره وانعكاسه على الدعوى الموضوعية والطلبات المعروضة بها وقضاء المحكمة فيها.

وحيث إنه عن نعى المدعى مخالفة النص الطعين للمادتين (٢٤/٢٧ ٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة

١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فهو مردود بأن الرقابة القضائية التى تباشرها هذه المحكمة فى شأن دستورية النصوص القانونية – على ما جرى به قضاؤها – مناطها مخالفة تلك النصوص لقاعدة تضمنها الدستور، ولا شأن لها بالتعارض بين نصين قانونين، ما لم يكن هذا التعارض منطويا بذاته على مخالفة دستورية.

وحيث إنه – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – فإن الملكية فى إطار النظم الوضعية لم تعد حقا مطلقا، ولا هى عصية على التنظيم التشريعى، وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها، ومن ثم ساغ تحميلها بالقيود التى تتطلبها وظيفتها الاجتماعية، وهى وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ، ولا تفرض نفسها تحكما، بل تمليها طبيعة الأموال محل الملكية والأغراض التى ينبغى رصدها عليه على ضوء واقع اجتماعى معين وفى بيئة بذاتها لها توجهاتها ومقوماتها، وفى إطار هذه الدائرة، وتقيدا بتخومها، يفاضل المشروع بين=

= البدائل، ويرجع على ضوء الموازنة التى يجريها ما يراه من المصالح أجدر بالحماية وأولى بالرعاية وفقا لأحكام الدستور، مستهديا فى ذلك بوجه خاص بالقيم التى تنحاز إليها الجماعة فى مرحلة بذاتها من مراحل تطورها، وبمراعاة أن القيود التى يفرضها الدستور على حق الملكية للحد من إطلاقها لا تعتبر مقصودة لذاتها، بل غايتها خير الفرد والجماعة، ولا مخالفة فى ذلك للشريعة الإسلامية فى مبادئها الكلية وأصولها الثابتة التى لا تبديل فيها، إذ الأصل أن الأموال جميعها مضافة إلى الله تعالى، فهو الذى خلقها وإليه تعود، وقد عهد إلى عباده عمارة الأرض وهم مسئولون عما فى أيديهم من الأموال باعتبارهم مستخلفين فيها لقوله تعالى ﴿ وَأَنفِقُواْ مِمَّا جَعَلَكُم مُّسْتَخْلَفِينَ فِيهِ ﴾ الآية رقم (٧) من سورة الحديد، ولم تعد الملكية بالتالى مجرد حق خالص لصاحبها، ولا مزية فى ذاتها تتحرر بموجبه من القيود، وإنما تتقيد بما لولى الأمر من سلطة فى مجال تنظيمها بما يحقق المقاصد الشرعية فى نطاقها، وهى مقاصد ينافيها أن يكون إنفاق الأموال أو إدارتها متخذا وجهة تناقض مصلحة الجماعة أو تخل بمصلحة للغير أولى بالاعتبار، ومن ثم جاز لولى الأمر رد الضرر البين الفاحش، واختيار أهون الضررين إذا تزاحما لدفع أعظمهما، كذلك فإن العمل على دفع الضرر قدر الإمكان هو مما ينعقد لولى الأمر بشرط ألا يزال الضرر بمثله، ويندرج تحت ذلك القبول بالضرر الخاص لرد ضرر عام، وينبغى من ثم أن يكون لحق الملكية إطار محدد تتوازن فيه المصالح ولا تنافر، ذلك أن الملكية خلافة، وهى باعتبارها كذلك تضبطها وظيفتها الاجتماعية التى تعكس بالقيود التى تفرضها على الملكية الحدود المشروعة لممارسة مكناتها، وهى حدود يجب التزامها، لأن العدوان عليها يخرج الملكية عن دائرة الحماية التى كفلها لها الدستور.

وحيث إن البين من النص الطعين أن المشرع رغبة منه فى تحقيق التوازن بين أوضاع المؤجرين والمستأجرين فى ظل أزمة الإسكان المحتدمة، أوجب على المؤجر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة فى ذمته، بإحدى الوسيلتين المبينتين بالنص، أى بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف، أو بإعلان على يد محضر، كما أوجب كذلك أن يكون التكليف بالوفاء سابقا على رفع دعوى الإخلاء بخمسة عشر يوما، والغاية من ذلك التكليف هو إعذار المستأجر بأداء المتأخر فى ذمته من الأجرة، ووضعه وضع المتأخر فى تنفيذ التزامه، وإثبات ذلك فى حقه، مما مفاده أن رفع دعوى الإخلاء دون تكليف بالوفاء أو قبل انقضاء المهلة المشار إليها، يترتب عليه عدم قبولها لعدم استيفائها لأوضاعها الشكلية. هذا وإذ كان النص المطعون فيه قد أجاز للمستأجر توقى القضاء بإخلاء العين المؤجرة له بسبب تأخره فى سداد الأجرة، فقد قابل ذلك بإلزام المستأجر بأداء الأجرة المستحقة عليه=

= وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية، قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى، وهو أمر يدخل تقريره فى نطاق سلطة المشرع فى تنظيم حق الملكية تمكينا لها من أداء وظيفتها الاجتماعية، دون أن يخالف فى ذلك مبادئ الشريعة الإسلامية أو الأسس التى تقوم عليها، بل كفل هذا التنظيم المواءمة بين المصالح المتعارضة والتوفيق بينها بما يحقق صالح الجماعة ككل، ودون مساس بحقوق المؤجر فى ناتج ملكه، كما التزم الإطار الدستورى لسلطة المشرع فى تنظيم حق التقاضى الذى كفلته المادة (٦٨) من الدستور، دون أن ينال من هذا الحق سواء فى محتواه أو مقاصده، الأمر الذى يضحى معه النعى بمخالفة المطعون فيه للمواد (٢/ ٤ / ٧ / ٢٥، ٣٤) من الدستور غير سديد حقيقا بالالتفات عنه.

وحيث إنه عن نعى المدعى مخالفة النص الطعين لمبدأ تكافؤ الفرص الذى تكلفه الدولة للمواطنين كافة وفقا لنص المادة (٨) من الدستور، فهو فى غير محله، ذلك أن مضمون هذا المبدأ – على ما جرى به قضاء هذه المحكمة – يتصل بالفرص الذى تتعهد الدولة بتقديمها، وأن إعماله يقع عند التزاحم عليها، وهو ما لا يحل له فى نطاق النص الطعين.

وحيث إن ما ينعاه المدعى من مخالفة النص الطعين لمبدأ المساواة المقرر بنص المادة (٤٠) من الدستور، فمردود أيضا، ذلك أن مبدأ مساواة المواطنين لدى القانون لا يعنى – على ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن تعامل فئاتها على ما بينها من تفاوت فى مراكزها القانونية معاملة قانونية متكافئة، كذلك لا يقوم هذا المبدأ على معارضة صور التمييز جميعها، ذلك أن من بينها ما يستند إلى أسس موضوعية، بما مؤداه أنه كلما كان القانون مغايرا بين أوضاع أو مراكز أو أشخاص لا تتحد واقعا فيما بينها، وكان تقديره فى ذلك قائما على أسس موضوعية، مستهدفا غايات لا نزاع فى مشروعيتها، وكافلا وحدة القاعدة القانونية فى شأن من تتماثل مراكزهم القانونية، بما لا يجاوز متطلبات تلك الغايات، كان

الشرح

خطة البحث:

نظرا لأن المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تشمل معظم الأحكام التى وردت بالمادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فنبدأ أولا بشرح أحكام المادة الأولى، ثم نعرض بعد ذلك للأحكام التى انفردت بها المادة الأخيرة، وفى النهاية نعرض لحالتين للإخلاء، وردت الأولى منهما فى المادة ٢٢/ ١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ووردت الثانية فى المادة الأولى من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ بتعديل بعض أحكام قوانين الأحوال الشخصية.

أولا: أحكام المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة : ١٩٨١

٥٦- الامتداد القانونى للإيجار:

نصت المادة (١٨) على مبدأ الامتداد القانونى للإيجار – بمفهومه الذى سيلى – فى فقرتها الأولى إذ قضت بأنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية.....الخ» كما نصت

واقعا فى إطار السلطة التقديرية التى يملكها المشرع، غير مصادم فى ذلك لمبدأ المساواة. إذ كان ذلك، وكان النص الطعين لم يقم تمييزا بين المخاطبين بأحكامه المتكافئة مراكزهم القانونية، وكانت العلاقات الإيجارية الخاضعة لهذا النص تستقل بأحكامها ونظامها القانونى عن تلك التى تخضع لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه، وتنشأ – بالتالى – عن كل منهما مراكز قانونية تتباين عن المراكز القانونية التى تنشأ عن الآخر، وبالتالى فإن نعى المدعى مخالفة النص المطعون فيه لمبدأ المساواة يكون فى غير محله.

وحيث إن النص الطعين لا يتعارض مع أحكام الدستور من أوجه أخرى.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعى المصروفات، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر **رئيس المحكمة**

على هذا المبدأ فى المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ جرت على أنه «فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية.....الخ».

٥٧- المقصود بالامتداد القانونى للإيجار:

عرفت محكمة النقض الامتداد القانونى للإيجار على النحو التالى:

«إذا كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن إذ منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الإيجار سمحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له مادام موفيا بالتزاماته على النحو الذى فرضه عقد الإيجار وأحكام القانون، فإن هذه التشريعات – على ما جرى به قضاء هذه المحكمة – تكون قد قيدت فى شأن إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدنى المتعلقة بانتهاء مدة الإيجار، وجعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون إلى مدة غير محددة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة، إلا إذا رغب المستأجر فى ترك المكان المؤجر مراعيا فى ذلك مواعيد التنبيه بالإخلاء أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر أن يتخذ الإجراءات التى رسمها القانون لإنهاء العقد ووضع حد لامتداده لأحد الأسباب التى حددتها تلك التشريعات، على أنه فيما عدا ذلك يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين، تهيمن عليه أحكام قوانين إيجار الأماكن، وما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدنى، وتظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة، المدة ركن من أركانه وان غدت غير محددة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدته الاتفاقية».

(طعن رقم 281 لسنة 48ق جلسة 1979/3/21 – ذات المبدأ فى الطعن رقم 265، 307 لسنة 11ق جلسة 1973/3/27 – طعن رقم 375 لسنة 11ق جلسة 1978/11/8)

٥٨- أحكام الامتداد القانونى للإيجار:

يمتد الإيجار بذات الشروط التى اتفق عليها فى العقد، وتظل التزامات كل من الطرفين كما هى، سواء كان مصدرها القانون أم اتفاق الطرفين، إلا أنه يجوز للمؤجر زيادة الأجرة المتفق عليها خلال فترة الامتداد القانونى إلى الحد الأقصى إذا كانت الأجرة فى الإيجار الأصلى أقل من هذا الحد[1].

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «الاتفاق على نقص الأجرة عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام، اعتبارا بأن الأجرة التى يحددها القانون تعتبر حدا أعلا لا يجوز تجاوزه، ولكن ليس ثمة ما يمنع من الاتفاق على أجرة أقل منه، ونقص الأجرة عن هذا الحد يقيد المؤجر بالأجرة المسماة فيه أخذا بشريعة العقد مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لازالت سارية، فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا العين بناء على الامتداد القانونى فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية مستقبلا، لأن الامتداد القانونى يمد العقد بشروطه الاتفاقية إلا فيما يتعلق بأركان العقد التى ينظمها المشرع الاستثنائى بإيجار الأماكن كالمدة والأجرة ليمتد العقد إلى أجل غير مسمى بالأجرة التى يحددها القانون بقطع النظر عن الأجرة المسماة لمدة العقد الاتفاقية».

(طعن رقم 281 لسنة 48ق جلسة 1979/3/21)

٢- «من المقرر أيضا فى قضاء هذه المحكمة أن الاتفاق على إنقاص الأجرة عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام إلا أن هذا الاتفاق يقيد المؤجر خلال مدة العقد الاتفاقية فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا للعين بناء على الامتداد القانونى فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية مستقبلا لأن الامتداد القانونى يمد العقد بشروطه الاتفاقية إلا فيما يتعلق بأركان العقد التى تضمنها

---

(1) السنهورى جـ٦ ص ١٠٥٢.

التشريع الاستثنائى لإيجار الأماكن كالمدة والأجرة فيمتد العقد إلى أجل غير مسمى وبالأجرة التى يحددها القانون دون الأجرة المسماة لمدة العقد الاتفاقية، وكذلك الحال إذا ما ترك المستأجر عين النزاع وشغلها مستأجر جديد».

(طعن رقم 427 لسنة 49ق جلسة 1984/4/11)

٣- «من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الاتفاق على نقص الأجرة عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام اعتبارا بأن الأجرة التى يحددها القانون تعتبر حدا أقصى لا يجوز تجاوزه إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من الاتفاق على أجرة أقل، ونقص الأجرة عن هذا الحد يقيد المؤجر بالأجرة المسماة فيه أخذا بشريعة العقد مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لازالت سارية فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا للعين بناء على الامتداد القانونى فإنه يجوز اقتضاء الأجرة القانونية لأن مؤدى الامتداد القانونى أن يمتد العقد بشروطه الاتفاقية إلا فيما يتعلق بأركان العقد التى ينظمها التشريع الاستثنائى لإيجار الأماكن المتعلقة بالمدة والأجرة فيمتد العقد إلى أجل غير مسمى وبالأجرة التى يحددها القانون دون الأجرة المسماة فى مدة العقد الاتفاقية أما إذا ارتضى المؤجر خلال فترة الامتداد القانونى للعقد اقتضاء الأجرة المخفضة فإنه يلزم بما ارتضاه من أجرة للعين أقل من الأجرة القانونية ولا يجوز أن يتحلل بإرادته المنفردة من هذا الاتفاق إعمالا للقوة الملزمة له».

(طعن رقم 399 لسنة 48ق جلسة 1984/5/23)

وتبقى التأمينات التى تضمن التزامات المستأجر ضامنة لها طيلة امتداد الإيجار، إنما إذا كانت هذه التأمينات كفالة شخصية أو عينية انقضى التزام الكفيل بانقضاء مدة العقد إذا كانت الكفالة قد أبرمت قبل صدور القوانين التى تقضى بامتداد الإيجار بحكم القانون. أما إذا كانت الكفالة قد أبرمت فى ظل هذه القوانين، فإنها تمتد بامتداد الإيجار لأن الكفيل وقت الكفالة كان يعلم بامتداده قانونا،

وانصرفت نيته إلى كفالة المستأجر طالما بقى الإيجار قائما، وإلا لكان قد قصر كفالته على المدة المتفق عليها فيه[1].

٥- تعلق الامتداد القانونى للإيجار بالنظام العام:

يعتبر الامتداد القانونى للإيجار مقررا لحل أزمة المساكن بوجه عام ولمصلحة المستأجر، فهو يتعلق بالنظام العام من حيث أنه يوفر لطبقة المستأجرين الحماية ضد عسف المؤجرين، فلا يجوز للمؤجر إنهاء العقد فى أى وقت مادام الامتداد القانونى قائما إلا لأحد المسوغات التى نص عليها القانون فإذا اتفق المؤجر مع المستأجر فى عقد الإيجار على أن الإيجار ينتهى بمجرد انقضاء مدته ولا يمتد بحكم القانون، كان هذا الاتفاق باطلا، وامتد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته بالرغم من ذلك[2]. وكذلك لو اتفقا فى العقد على انتهاء الإيجار بانتهاء عمل المستأجر فى جهة معينة فإن هذا الاتفاق يقع باطلا ويمتد الإيجار بالرغم من انتهاء عمل المستأجر بهذه الجهة.

أما بعد أن يكون العقد قد أبرم وأصبح المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة محصنا بالحماية التى خوله القانون إياها، فإنه يكون قد كسب حقا فى أن تمتد إجارته إلى مدة غير معينة، ويكون هذا الحق خاصا به وداخلا فى ذمته، فيجوز له أن ينصرف فيه وأن ينزل عنه، مادامت إرادته صارت فى ظل حماية القانون حرة بعيدة عن الضغوط التى كان يمكن أن يتعرض لها عند إبرام عقد الإيجار. وفى هذه الحالة يجوز للمستأجر الاتفاق مع المؤجر على إخلاء العين المؤجرة فى ميعاد معين،

---

(1) نقض طعن رقم ١٨٩ لسنة ٤٠ق جلسة ١٧/ ٣/ ١٩٧٥ (صادر فى كفالة عقود إيجار الأراضى الزراعية).

(2) مرقس جـ ١ طبعة ثامنة ص ٧٠٥ – السنهورى الوسيط فى شرح القانون المدنى جـ ٦ ص ١٠٤٩ – العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٤٧١ – الدكتور محمد لبيب شنب الوجيز فى شرح أحكام الإيجار ١٩٦٧ ص ١٤.

فيكون هذا الاتفاق ملزما له وتنتهى العلاقة التأجيرية بينهما بحلول الميعاد المذكور ويصبح المستأجر بعد ذلك شاغلا العين دون سند ويجوز للمؤجر الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة لطرده[1].

كما يجوز للمستأجر وحده أن ينهى عقد الإيجار ويخلى العين المؤجرة إذا شاء، ولكن يجب عليه فى هذه الحالة أن ينبه على المؤجر بالإخلاء فى الميعاد المحدد بالمادة ٥٦٣ مدنى.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «..... وجعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون إلى مدة غير محدودة بالنسبة إلى المؤجر والمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التى أملتها اعتبارات النظام العام حماية للمستأجرين وحلا لأزمة الإسكان، إلا إذا رغب المستأجر فى ترك المكان مراعيا فى ذلك مواعيد التنبيه بالإخلاء».

(طعنان رقما 265 ، 307 لسنة 11ق جلسة 1973/3/27 ذات المبدأ طعن رقم 281 لسنة 48ق جلسة 1979/3/21)

٢- «النص فى المادة ٦٠٠ من القانون المدنى على أنه «إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد مالم يقم الدليل على عكس ذلك»، وما هو مقرر فى التشريعات المنظمة لإيجار الأماكن من امتداد عقود الإيجار بقوة القانون، لا ينفى هذا نزول المستأجر عن ميزة الامتداد وفى هذه الحالة يكون النزول عنها باتفاق يتم بين الطرفين بعد قيام العقد يتعهد فيه المستأجر بإخلاء المكان المؤجر فى ميعاد معين فيكون هذا التعهد ملزما وتنتهى العلاقة الإيجارية بينهما بحلول الميعاد

---

(1) فاضل حبشى ص ٧٩ – مرقس جـ ١ ص ٧٠٦ وما بعدها – طنطا الابتدائية ٩/ ٤/ ١٩٧٩ الدعوى رقم ٤٣٤٢ لسنة ١٩٧٧ – وعكس ذلك السنهورى جـ ٦ ص ١٠٤٩.

المذكور ويصبح المستأجر بعد ذلك شاغلا المكان المؤجر دون سند»[1].

٣- «من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن إذ منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الإيجار وسمحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له مادام موفيا بالتزاماته على النحو الذى فرضه عقد الإيجار وأحكام القانون، فإن هذه التشريعات تكون قد قيدت فى شأن إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدنى المتعلقة بانتهاء مدة الإيجار وجعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون إلى مدة غير محدودة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التى أملتها اعتبارات تتعلق بالنظام العام إذ كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك بأن تعهده بإخلاء العين المؤجرة بانتهاء عمله بالسفارة السعودية كان معاصرا لانعقاد العقد وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بالإخلاء على أن عقد الإيجار قد انعقد بسبب عمل الطاعن بالسفارة السعودية بالقاهرة ولمدة تنتهى بانتهاء عمله وتضمن بندا خاصا بذلك وكان هذا الالتزام مخالفا لما استقرت عليه التشريعات آنفة الذكر من أن إيجار الأماكن غير المفروشة يمتد بقوة القانون لمدة غير محدودة وهو أمر يتعلق بالنظام العام فإنه يكون باطلا بطلانا مطلقا ولا يجوز إعماله وإذ قضى الحكم بالإخلاء استنادا إليه فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 907 لسنة 50ق جلسة 1981/3/7)

٤- «أحكام التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، بما تضمنته من قواعد بشأن استمرار عقود إيجار تلك الأماكن بقوة القانون لمدة غير محدودة وانتهائها فى الحالات التى يجوز فيها ذلك،

---

(1) وكان المستأجر (الطاعن) قد أخطر المؤجر (المطعون عليه الأول) باعتزامه إخلاء العين بعد إبرامه عقد الإيجار وشغله العين المؤجرة.

هى – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – من القواعد القانونية الآمرة المتعلقة بالنظام العام، فيلتزم المتعاقدان بالنزول عليها وإذ كانت تلك التشريعات – ومن بينها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ – الذى أبرم عقد الإيجار مثار النزاع فى ظله – قد منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الإيجار، وسمحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له ما دام موفيا بالتزاماته على النحو الذى فرضه عقد الإيجار وأحكام القانون، فإن تلك التشريعات تكون قد قيدت فى شأن إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامها من نصوص القانون المدنى المتعلقة بانتهاء مدة الإيجار، وجعلت عقود تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون إلى مدة غير محددة لصالح المستأجر طالما بقيت تلك التشريعات التى أملتها اعتبارات النظام العام السارية».

(طعن رقم 1084 لسنة 49 جلسة أول نوفمبر سنة 1984)

٥- «عقود الإيجار الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن امتدادها لمدة غير محددة وفقا لأحكام هذه التشريعات. عدم توقف هذا الامتداد على توافق إرادة المتعاقدين صراحة أو ضمنا».

(طعن رقم 6148 لسنة 64ق جلسة 1995/5/8)

٦- «إذا كانت عقود إيجار الأماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية وإن لحقها الامتداد القانونى لمدة غير محددة، إلا أن المشرع قد كفل للمؤجر الحق فى إخلاء المكان المؤجر فى الحالات التى نص عليها القانون على سبيل الحصر، ومن المسلم به أن أسباب الإخلاء المنصوص عليها فى تلك القوانين – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – من الأمور المتعلقة بالنظام العام، ومن ثم يتعين على محكمة الموضوع ومن تلقاء نفسها أن تبحث سبب الإخلاء الذى أقيمت على أساسه الدعوى وتحقق من توافره وألا تقضى بالإخلاء إذا لم يتحقق سبب الإخلاء الذى أقيمت عليه».

(طعن رقم 833 لسنة 67ق جلسة 2004/11/3)

(طعن رقم 1630 لسنة 65ق جلسة 2001/2/3)

٧- «الامتداد القانونى لعقد الإيجار – جواز نزول المستأجر عن هذه الميزة باتفاق الطرفين بتعهده بإخلاء العين المؤجرة فى ميعاد محدد. أثر ذلك انتهاء العلاقة الإيجارية بحلول الميعاد المذكور وصيرورته شاغلا لها دون سند».

(رقم 2675 لسنة 74ق – جلسة 2006/5/24)

٨- «وحيث إن الدعوى رفعت ابتداء بطلب إنهاء عقد الإيجار المؤرخ ٣/ ٦/ ١٩٩٨ وكانت العلاقة الإيجارية يحكمها عقد الإيجار المؤرخ ١/ ١٠/ ١٩٦٣ السابق على هذا العقد والذى تحكمه قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية والتى تجعل من الامتداد القانونى لعقد الإيجار مبدأ من المبادئ المتعلقة بالنظام العام ولا يجوز إنهاؤه بالإرادة المنفردة للمؤجر إلا فى الأحوال المنصوص عليها فى تلك القوانين مما يتعين معه رفض موضوع الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف القاضى برفض الدعوى».

(طعن رقم 18112 لسنة 77ق جلسة 2009/11/5)

٩- «المقرر طبقا للمبادئ الدستورية المتواضع عليها أن أحكام القوانين لا تجرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تنعطف آثارها على ما وقع قبلها مالم ينص القانون على خلاف ذلك، وكان الأصل أن للقانون الجديد أثرا مباشرا تخضع لسلطانه الآثار المستقبلية للمراكز القانونية الخاصة، إلا فى العقود فتخضع للقانون القديم الذى أُبرمت فى ظله مالم يكن القانون الجديد من النظام العام فيسترد سلطانه المباشر على الآثار المترتبة على هذه العقود، طالما بقيت سارية عند العمل بالقانون الجديد دون أن يكون ثمة تعارض بين هذا المبدأ وبين قاعدة عدم رجعية القوانين، وكان المراد بالقانون – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – هو القانون بمعناه الأعم فتدخل فيه كافة التشريعات سواء كانت صادرة من السلطة التشريعية أم من السلطة التنفيذية عملا بالتفويض الصادر إليها، وإذ كانت أحكام قوانين إيجار

الأماكن الاستثنائية المتتابعة آمرة ومتعلقة بالنظام العام فإنها تسرى بأثر مباشر فورى من تاريخ العمل بها على جميع الآثار المترتبة على عقود الإيجار حتى لو كانت مبرمة قبل العمل بها».

(طعن رقم 11547 لسنة 76ق جلسة 2012/5/17)

١٠- «المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أنه ولئن كان الأصل أن أحكام القانون الجديد لا تسرى إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها إلا الأحكام المتعلقة بالنظام العام فتسرى بأثر فورى على المراكز والوقائع القانونية، ولو كانت ناشئة قبل العمل به مادامت لم تستقر بصدور حكم نهائى فيها».

(طعن رقم 12250 لسنة 81ق جلسة 2012/6/13)

١١- «إن من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن تحديد أجرة الأماكن طبقا للقوانين المحددة للإيجارات من مسائل النظام العام، ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، وأن الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية يقع باطلا بطلانا مطلقا، ويستوى أن يكون الاتفاق على هذه الزيادة قد ورد فى عقد الإيجار أو أثناء سريانه وانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، كما أن من المقرر أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بتلك الأجرة طبقا لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن، وأنه متى ثار الخلاف بين المؤجر والمستأجر على حقيقة ومقدار الأجرة القانونية المستحقة فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى هذا الطلب وعليها أن تتثبت قبل القضاء فيه من حقيقة الأجرة القانونية المستحقة تمهيدا لتحديد حقيقة مقدار الأجرة القانونية وصحة التكليف بالوفاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالإخلاء جزاء على هذا التأخير، كما أنه من المقرر أن المشرع أوضح بجلاء فى كل من القانونين رقمى ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و ٦ لسنة ١٩٩٧ أن الزيادة المقررة بهما اعتد فى تدرجها بتاريخ إنشاء

المبنى مما لازمه أنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تحسم النزاع حول تاريخ إنشاء المبنى باعتباره مسألة أولية لتحدد القانون الواجب التطبيق وصولا إلى الأجرة القانونية».

(طعن رقم 1212 لسنة 70ق جلسة 2012/11/44)

١٢- «المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن المشرع نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار فى القانون المدنى وهى واجبة التطبيق على ما أبرم فى ظلها من عقود ولا يستثنى من ذلك إلا الأحكام التى صدرت فيها تشريعات خاصة فإنها تسرى بأثر فورى فى نطاق الأغراض التى وضعت لها دون توسع فى التفسير أو القياس عليها أو الاستهداء بالعلة التى أوجبت إعمال أحكامها».

(طعن رقم 15510 لسنة 81ق جلسة 2013/5/26)

٦٠- وضع العين المرهونة رهنا حيازيا من الامتداد القانونى للإيجار:

تنص المادة ١١٠٤ مدنى (الواردة فى شأن التزامات الدائن المرتهن رهنا حيازيا) على أن: «ليس للدائن أن ينتفع بالشىء المرهون دون مقابل وعليه أن يستثمره استثمارا كاملا مالم يتفق على غير ذلك....الخ». كما تنص المادة ١١٠٦ على أن «يتولى الدائن المرتهن إدارة الشىء المرهون، وعليه أن يبذل فى ذلك من العناية ما يبذله الرجل المعتاد....الخ».

وبالترتيب على ذلك، فإنه متى انتقلت حيازة العين المرهونة رهنا حيازيا إلى الدائن المرتهن، فإنه يحق لهذا الدائن أن يستغلها لحساب الراهن الاستغلال المعتاد على الوجه الذى تصلح له ويدخل فى هذا الاستغلال المعتاد تأجير العين إلى الغير فإذا قام الدائن بتأجيرها إلى الغير فإنه يكون صاحب صفة فى هذا التأجير وبالتالى فإن عقد الإيجار الصادر منه لا ينقضى بانقضاء الرهن، بل يمتد تلقائيا فى مواجهة الراهن، وتصبح هناك علاقة إيجارية مباشرة بين الراهن والمستأجر.

وبهذا الرأى قضت محكمة النقض بتاريخ 1980/3/4 فى الطعن رقم 915

لسنة 47ق (فى صدد الأطيان الزراعية) إذ ذهبت إلى أن:

«للدائن المرتهن متى انتقلت إليه حيازة الأرض المرهونة أن يستغلها لحساب الراهن الاستغلال المعتاد على الوجه الذى تصلح له، إما بزراعتها أو بتأجيرها إلى ما يقوم بذلك، فإذا أجرها إلى الغير كان صاحب صفة فى هذا التأجير، وبالتالى فإن عقد الإيجار الصادر منه لا ينقضى بانقضاء الرهن بل يمتد تلقائيا فى مواجهة الراهن. لما كان ذلك وكان الثابت أن عقد الإيجار الصادر عن الدائن المرتهن – المطعون عليه الخامس – إلى الطاعنين قد حرر وأثبت فى دفاتر الجمعية التعاونية طبقا للقانون، فإنه يمتد – حتى بعد انقضاء الرهن – فى مواجهة المدينتين الراهنتين – المطعون عليهما الثالثة والرابعة اللتين تحلان محل الدائن المرتهن المطعون عليه الخامس – كمؤجرتين، ويحل من بعدهما كمؤجر المشتريان منهما المطعون عليهما الأول والثانى».

٦٠م- لا يجوز إخلاء العين المؤجرة استنادا إلى قرار رئيس مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ٢/ ٤/ ١٩٩٧ برد الأماكن المؤجرة للجهات الحكومية:

- وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض إذ قضت بأن:

١- «قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا إلى كتاب دورى صادر من وزير شئون مجلس الوزراء إلى الجهات الحكومية والهيئات التابعة لها بإعادة الوحدات التى تستأجرها إلى أصحابها فى الحالات وبالشروط المبينة به، خطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 2675 لسنة 74ق جلسة 2006/5/24)

٢- «وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد ينعى به الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وفى بيان ذلك يقولان إن الحكم قضى بإخلاء عين النزاع استنادا إلى صدور قرار رئيس مجلس الوزراء بتاريخ ٢/ ٤/ ١٩٩٧ بإخلاء الأماكن المؤجرة للجهات الحكومية رغم أنه ليس من بين الحالات التى نصت عليها قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية على سبيل الحصر

والتى لا يجوز مخالفتها لتعلقها بالنظام العام مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه لا يجوز لسلطة أدنى فى مدارج التشريع أن تلغى أو تعدل قاعدة قانونية وضعتها سلطة أعلى أو تضيف إليها أحكام جديدة إلا بتفويض من هذه السلطة العليا أو من القانون ومن ثم فإن صدور قرارات إدارية بإنهاء عقود إيجار الأماكن المؤجرة للجهات الحكومية مما يتعارض مع الأحكام التى تسمح بامتداد تلك العقود ليس من شأنه أن يحول دون إعمال ذلك التشريع دون القرارات الإدارية كما أنه ولئن كانت عقود إيجار تلك الأماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية تخضع للامتداد القانونى لمدة غير محددة إلا أن المشرع قد كفل للمؤجر الحق فى إخلاء المكان المؤجر فى الحالات التى نص عليها القانون على سبيل الحصر ومن المسلم به أن أسباب الإخلاء المنصوص عليها فى تلك القوانين من الأمور المتعلقة بالنظام العام – لمحكمة النقض من تلقاء نفسها – إثارة تلك الأسباب ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو فى صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التى سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمله واكتسب قوة الشىء المحكوم فيه ومن ثم يتعين على محكمة الموضوع ومن تلقاء نفسها أن تبحث سبب الإخلاء التى أقيمت على أساسه الدعوى وتتحقق من توافره وألا تقضى بالإخلاء إذا لم يتحقق سببه ولما كان النص فى المادة ١٨ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ٨١ على أن «لا يجوز للمؤجر أن يطلب الإخلاء إلا لأحد الأسباب الآتية: أ- الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط. ب- إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ التكليف بذلك. ج- إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك. د- إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة

للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة...» يدل على أن المشرع قد حصر أسباب الإخلاء فى الأسباب السابقة ويجب على محكمة الموضوع أن تتصدى من تلقاء نفسها للواقعة وتسبغ عليها الحالة التى تنطبق عليها فإذا تحققت من ثبوت إحداها حكمت بالإخلاء وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإخلاء عين النزاع التى يخضع عقد إيجارها المؤرخ ٢١/ ٢/ ٧٠ لأحكام قوانين الإيجار الاستثنائية استنادا إلى قرار رئيس مجلس الوزراء برد الأماكن المؤجرة للجهات الحكومية وهى سلطة أدنى من القانون بالرغم من عدم توافر حالة من حالات الإخلاء المنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالفة البيان فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه لهذا السبب».

(طعن رقم 13354 لسنة 78ق جلسة 2010/1/20)

وقد سبق أن ذكرنا فى الجزء الأول (بند 66) أن المحكمة الدستورية العليا قضت بتاريخ 2012/5/6 فى القضية رقم 25 لسنة 33 قضائية «تنازع» بأن المحاكم العادية تختص بنظر المنازعات الناشئة عن قانون إيجار الأماكن حتى لو نشأت هذه المنازعات عن تدخلات من جهة الإدارة فى صورة قرارات اكتملت لها مقومات القرارات الإدارية.

٦٠م (1)- إيجار الوصى العين المملوكة للقاصر:

إذا قام الوصى بتأجير العين المملوكة للقاصر لمدة لا تزيد على سنة طبقا للمادة ٣٩ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ بأحكام الولاية على المال أو قام بتأجيرها لأكثر من هذه المدة بإذن المحكمة فإنه الإيجار لا ينتهى بانتهاء أى من المدتين، وإنما يمتد بعد انتهائها امتدادا قانونيا لمدة غير محددة عملا بالمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن النص فى المادة ٣٩ من المرسوم

بقانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٥٢ على أنه «لا يجوز للوصى إلا بإذن المحكمة إيجار عقار القاصر لمدة أكثر من ثلاث سنوات فى الأرض الزراعية ولمدة أكثر من سنة فى المبانى وكذا لمدة تمتد إلى ما بعد بلوغ القاصر سن الرشد لأكثر من سنة» وإذ أجرت الوصية عين النزاع فى الحدود المقررة قانونا فإنها لا تكون فى حاجة إلى إذن المحكمة الحسبية بما لازمه أن هذا العقد قد نشأ صحيحا ومنتجا لآثاره خلال هذه المدة طبقا للقواعد العامة التى تحكم شروط انعقاد عقد الإيجار، وإذ ورد هذا العقد على مكان خال خاضع لقوانين إيجار الأماكن فإنه يمتد إلى أجل غير مسمى بعد انقضاء هذه المدة المشار إليها لأن امتداد العقد فى هذه الحالة ليس مرده الاتفاق ولكن مصدره قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام فلا يملك القاصر عدم نفاذ هذا العقد بعد انتهاء مدته الاتفاقية أو بطلانه بعد مرور سنة من بلوغه سن الرشد، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى بطلان عقد الإيجار سند الدعوى وعدم نفاذه فى حق المطعون ضده الأول – لصدوره من المطعون ضدها الثانية – لمجرد أنها أبرمته دون إذن محكمة الولاية على المال رغم أن مدته الاتفاقية تزيد على سنة وتخضع للامتداد القانونى المنصوص عليه فى قوانين إيجار الأماكن، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 917 لسنة 67ق جلسة 2013/2/2)

استثناءان من حكم الامتداد القانونى للإيجار:

تستثنى من حكم الامتداد القانونى للإيجار، فئتان من عقود الإيجار الفئة الأولى: عقود إيجار الأماكن المؤجرة مفروشة، والفئة الثانية: عقود الإيجار المبرمة لصالح المستأجرين غير المصريين، ونعرض لهذين الاستثنائين تفصيلا فيما يلى[1].

---

(1) ويلاحظ أيضا أن حكم الامتداد القانونى لا يسرى على المكان الذى يكون الاتفاق على استئجاره بغرض الشغل المؤقت له، فإذا تم استئجار المكان على سبيل الشغل المؤقت لم يكن للمستأجر أن يتمسك بالامتداد القانونى، وظروف الأحوال المحيطة بكل من المستأجر والمؤجر هى الذى يستدل منها على أن المكان قد استؤجر للشغل المؤقت، كما لو استأجر

٦١- الاستثناء الأول: عقود إيجار الأماكن المؤجرة مفروشة:

استثنت المادة من حكم الامتداد القانونى لعقود إيجار الأماكن عقود إيجار الأماكن المؤجرة مفروشة، سواء أكانت مؤجرة مفروشة من مالكها أم قام المستأجر بتأجيرها من باطنه مفروشة بعد تأثيثها فى الحالات التى يجوز له فيها ذلك[1].

وقد نص على هذا الاستثناء أيضا فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. ومن ثم فإن إيجار هذه الأماكن يكون مؤقتا وينتهى بانقضاء المدة المجددة له سواء باتفاق الطرفين أم بنص القانون.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «الأماكن المؤجرة مفروشة المعدة للسكنى أو غيرها استثناؤها من أحكام الامتداد القانونى. خضوعها للقواعد العامة فى القانون المدنى. علة ذلك».

(طعن رقم 897 لسنة 60ق جلسة 1994/5/8)

٢- «الأماكن المؤجرة مفروشة. عدم سريان الامتداد القانونى عليها وعدم خضوع أجرتها للتحديد القانونى للأجرة. خضوعها للقواعد العامة فى القانون المدنى. انتهاء عقود إيجارها بانتهاء مدتها. م ٥١٨ مدنى».

(طعن رقم 353 لسنة 59ق جلسة 1993/7/22)

(طعن رقم 897 لسنة 60ق جلسة 1994/5/8)

مسكن مصيفا أو كان المؤجر فى مهمة خارج الجمهورية أو فى بعثة وأجر المكان غير مفروش إلى حين عودته، ففى هذه الأحوال يحق للمؤجر طلب الإخلاء عند انتهاء مدة العقد أو عند قيام سبب من الأسباب التى ينتهى بها العقد بحسب القواعد العامة. وقد أمر القانون التأجير من الباطن بصفة مؤقتة فى المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تجيز للمستأجر تأجير المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا فى حالات معينة (مع ملاحظة الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية هذه المادة) (العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٤٧٠).

(1) وردت الدراسة التفصيلية لهذا الموضوع، فى مؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق الطبعة الثالثة سنة ١٩٨٨.

(طعنان رقما 3715، 3858 لسنة 60ق جلسة 1995/4/19)

وقد ذهبت محكمة النقض إلى أن الأماكن المؤجرة مفروشة تخضع لأسباب الإخلاء المنصوص عليها فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (المقابلة للمادة ٣١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والمادة ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

فقضت بأن:

١- «.... لما كان ذلك وكانت الإشارة فى صدر المادة ٢٣ إلى استثناء الأماكن المؤجرة مفروشة لا يرمى إلا إلى إخراجها من حكم الامتداد القانونى دون الأسباب المسوغة للإخلاء إذا توافرت شرائطها. لما كان ما تقدم وكانت العين موضوع النزاع مؤجرة أصلا غير مفروشة إلى الطاعنة، وكان الحكم انتهى إلى أنها أجرت هذه الشقة موضوع النزاع من باطنها وفى غير أحوال انطباق المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، فإن إعمال حكم المادة ٢٣ منه لا ينطوى على خطأ فى تطبيق القانون، ويكون النعى على غير أساس».

٢- «الأماكن المؤجرة مفروشة. خضوعها لحكم القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بصدد تحديد أسباب الإخلاء».

(طعن رقم 5663 لسنة 62ق جلسة 1996/12/19)

٣- «إن المشرع نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار فى القانون المدنى وهى واجبة التطبيق فى الأصل على ما يبرم فى ظلها من عقود ما لم يرد فى تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية نص آخر يتعارض وأحكامها فهذه التشريعات أملتها اعتبارات تتعلق بالنظام العام، ومن ثم تعتبر مقيدة لنصوص القانون المدنى التى تتعارض معها. لما كان ذلك، وكان النص فى المادة الأولى من الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، أنه فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من

الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره...» والنص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: ..... ب- إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر.. ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة...» يدل على أن المشرع وإن كان قد استثنى عقود إيجار الأماكن المفروشة من أحكام الامتداد القانونى وتحديد الأجرة إلا أنه أبقاها خاضعة للأحكام المنظمة لحالات الإخلاء فلا يجوز للمؤجر طلب إخلائها إلا إذا لم يف المستأجر بالأجرة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بسدادها على النحو المبين بنص المادة ١٨ سالفة الذكر بحيث إذا تضمن العقد شرطا صريحا فاسخا يبطل ولا يعمل به فيما لا يوافق التشريع الاستثنائى. فإذا كان مقتضى الشرط الصريح الفاسخ هو التأخر فى سداد الأجرة تعين أن يكون بالمعنى الذى وصفه الشارع على ما سلف بيانه وكان الحكم المطعون فيه وإن كان قد انتهى صائبا إلى أن العين محل النزاع قد أجرت مفروشة فلا تخضع لأحكام قوانين إيجار الأمان إلا أن عدم خضوعها لهذه القوانين قاصر على أحكام الامتداد القانونى للعقد وقواعد تحديد الأجرة فتظل هذه العين خاضعة للأحكام المنظمة لحالات الإخلاء المبينة بنص المادة ١٨ سالفة البيان وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعنة بشأن بطلان التكليف بالوفاء لتضمنه أجرة تزيد عن المقرر بمقولة «أن العين المؤجرة مفروشة لا تخضع لقوانين إيجار الأماكن فلا محل لبحث بطلان التكليف فكان يتعين عليه بحث هذا الدفاع ويقيم قضاءه حسبما ينتهى إليه هذا البحث بما يعيبه».

(طعنان رقما 6205، 9335 لسنة 75ق جلسة 2006/3/12)

٦٢- الاستثناء الثانى: عقود الإيجار المبرمة لصالح المستأجرين غير المصريين:

النص القانونى:

المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[1]:

«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».

٦٣- حكمة النص:

الحكمة من هذا النص توفير العديد من الوحدات السكنية غير المستغلة التى يستأجرها غير المصريين، ثم يغادرون البلاد، فتظل هذه الوحدات مغلقة، وغير مستغلة فى الوقت الذى تعانى فيه البلاد أزمة حادة فى الإسكان[2].

٦٤- انتهاء عقود التأجير بانتهاء المدة المحددة للإقامة:

استثنى النص من حكم الامتداد القانونى للإيجار، عقود الإيجار المبرمة لصالح

---

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

(2) فى هذا المعنى: تقرير اللجنة المشتركة.

المستأجرين غير المصريين، ونص على انتهاء هذه العقود بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم فى البلاد.

وبالنسبة لعقود الإيجار التى يبرمها غير المصريين منذ ٣١/٧/ ١٩٨١ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه 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 مقررا لانتهاء العقد وليس منشئا له[1]. 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.

(أنظر حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٦ لسنة ٢٠ قضائية «دستورية» الصادر بتاريخ ١٤/٤/ ٢٠٠٢)

وإذا أخلى المستأجر غير المصرى العين المؤجرة عملا بهذا النص، عند انتهاء المدة المحددة قانونا 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[2].

---

(1) سليمان مرقس الجزء الثانى الطبعة الثامنة ص ٣٠٧- الدكتور سمير كامل التنازع بين قوانين إيجار الأماكن فى الزمان الطبعة الأولى ١٩٨٦ ص ١١٧.

(2) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٦١٣ وما بعدها.

كما ينتهى العقد بمغادرة المستأجر الأجنبى البلاد نهائيا قبل انقضاء المدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد، أو بإلغائها قبل انتهاء مدتها أو بوفاته بحسبان أنه يترتب على واقعة الوفاة – حتما – أن تنتهى قانونا المدة المحددة لإقامته بالبلاد.

(أنظر حكم الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية بتاريخ ٢٤/٥/ ٢٠٠١ والأحكام الأخرى المنشورة ببند ٧٠).

ولأن الحكم الوارد بالمادة متعلق بالنظام العام فإنه يسرى بأثر فورى مباشر على العقود المبرمة قبل العمل به والتى ظلت سارية بعد العمل به. وقد نصت المادة على ذلك صراحة بقولها[1] «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».

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 ضمنا فإذا تنازل عنها لا يجوز له أن يعاود طلب إنهاء العقد استنادا إلى انتهاء ذات الإقامة من جديد.

أما عقود الإيجار التى انتهت قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فتظل خاضعة للقانون الذى انتهت فى ظله.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «لما كان الثابت من الأوراق وما قرره الحكم المطعون فيه أن وفاة المستأجرة الأصلية لعين النزاع حصلت فى يوليو ١٩٨٠ أى قبل نفاذ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتبارا من ٣١/٧/ ١٩٨١ فإن القانون السارى وقت وفاتها وهو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو الذى يحكم أثر وفاتها على عقد الإيجار فى حالة بقاء ابنتها الطاعنة فى العين المؤجرة وإذ نصت المادة ٢٩/ ١ منه على أنه

(1) مرقس الجزء الثانى الطبعة الثامنة ص ٣٠٨ – العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٦١٣.

«مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ 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» بما مؤداه أن عقد إيجار عين النزاع المؤرخ ١/ ١٢/ ١٩٧٢ 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 ١٣٦ لسنة ١٩٨١ باعتبارها أجنبية إذ كانت إقامتها بجمهورية مصر العربية قد انتهت وذلك إعمالا لنص المادة ١٧/ ٢ 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 طبقا لنص المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 1366 لسنة 53ق جلسة 1984/4/9 – ذات المبدأ طعن رقم 1367 لسنة 48ق جلسة 1984/1/16 – طعن رقم 595 لسنة 46ق جلسة 1982/1/11)

٢- «النص فى الفقرتين الأولى والثانية من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه 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 يدل على أن المشرع وإن وضع فى الفقرة الأولى قاعدة عامة مؤداها انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم فى البلاد، وأن هذا الانتهاء يقع بقوة القانون، إلا أنه أفرد قاعدة خاصة بالأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بهذا القانون، وهى التى

أبرمت عقود إيجارها قبل استحداث المشرع لهذا الحكم، مؤداها أن يكون طلب إنهائها رخصة للمؤجر لا يترخص فى استخدامها إلا إذا انتهت إقامة غير المصرى فى 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 56ق جلسة 1986/11/24)

٣- «عقود الإيجار الصادرة للأجانب وقت العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمحررة فى ظله. انتهاؤها بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم. للمؤجر حق طلب الإخلاء فور ذلك».

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

٤- «عقود الإيجار الصادرة للأجانب والسارية وقت العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ انتهاؤها بقوة القانون طالما لم يكن لهم إقامة سارية المفعول فى ذلك الوقت. م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عقود الإيجار المبرمة لصالحهم فى تاريخ تال لسريان القانون المذكور. انتهاؤها بانتهاء مدة إقامتهم بالبلاد».

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

٥- «انتهاء مدة إقامة المستأجر الأجنبى فى تاريخ سابق على نفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. أثره. انتهاء عقد إيجاره بقوة القانون فور العمل بأحكامه. لا عبرة بما يتخذه من إجراءات تالية للحصول على إقامة جديدة علة ذلك».

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

٦- «عقود الإيجار الصادرة للأجانب القائمة وقت العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. انتهاؤها بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم فى البلاد. م ١٧ من القانون المذكور للمؤجر طلب الإخلاء فور تحقق ذلك. إقامة الطاعنين دعواهم بالإخلاء لانتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر وتمسكهم بأن أولادها المطعون ضدهم أجانب قد انتهت

إقامتهم بالبلاد فتنتهى عقد إيجار شقة النزاع عملا بالمادة ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. إقامة الحكم قضاءة باستمرار عقد الإيجار إليهم على سند من ثبوت إقامتهم بالعين المؤجرة إقامة مستقرة ومعتادة وفقا لأحكام قوانين إيجار الأماكن وعدم تخليهم عنها رغم إقامتهم بالخارج خطأ».

(طعن رقم 117 لسنة 54ق جلسة 1990/3/8)

٧- «عقود الإيجار الصادرة للأجانب والقائمة وقت العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – انتهاؤها بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم فى البلاد. عقود الإيجار المبرمة لصالحهم فى تاريخ العمل بالقانون المذكور. للمؤجر حق إخلائهم من العين المؤجرة بانتهاء إقامتهم بالبلاد».

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

(طعن رقم 2825 لسنة 59ق جلسة 1994/3/16)

٨- «عقود الإيجار الصادرة للأجانب. انتهاؤها بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم فى البلاد. م ١٧/ ١، ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. العقود المبرمة لصالحهم قبل تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ انتهاؤها بعد انتهاء إقامتهم رخصة للمؤجر جواز تنازله عنها صراحة أو ضمنا أثره عدم جواز معاودة طلبه إنهاء العقد استنادا إلى انتهاء ذات الإقامة».

(طعن رقم 2463 لسنة 64ق جلسة 1995/2/8)

٩- «عقود التأجير لغير المصريين. انتهاؤها بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم بالبلاد. م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. العقود المبرمة لصالحهم قبل تاريخ العمل بهذا القانون. طلب إنهاؤها بانتهاء إقامة الأجنبى. رخصة للمؤجر. تنازله عن استخدامها صراحة أو ضمنا. أثره. عدم جواز معاودة طلبه إنهاء العقد استنادا إلى انتهاء ذات الإقامة».

(طعن رقم 6765 لسنة 66ق جلسة 1998/3/11)

١٠- «وفاة المستأجر الأجنبى فى ظل العمل بأحكام ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وثبوت إقامة شقيقته المطعون ضدها معه سنة سابقة على وفاته واكتسابها الجنسية المصرية قبل العمل بأحكام ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. أثره. امتداد عقد الإيجار إليها. م ٢١ ق ٥٢ لسنة ٦٩. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى عدم انطباق نص م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. صحيح. استناده من بعد إلى م ٢٩/ ٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم دستوريتها فى امتداد الإيجار إليها لا يعيبه. علة ذلك».

(طعن رقم 5682 لسنة 61ق جلسة 1999/5/30)

١١- «عقود الإيجار الصادرة للأجانب والقائمة وقت العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. انتهاؤها بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم فى البلاد. عقود الإيجار المبرمة لصالحهم قبل تاريخ العمل بالقانون المذكور. للمؤجر حق إخلائهم من العين المؤجرة بانتهاء إقامتهم بالبلاد».

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

(طعن رقم 2825 لسنة 59ق جلسة 1994/3/16)

١٢- «عقود التأجير لغير المصريين. انتهاؤها بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم فى البلاد. م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. العقود المبرمة قبل العمل بهذا القانون. إنهاؤها بعد انتهاء إقامتهم رخصة للمؤجر. حصول المستأجر الأجنبى فى تاريخ لاحق على إقامة جديدة. لا أثر له على عقد الإيجار الذى انتهى بقوة القانون. علة ذلك».

(طعن رقم 3529 لسنة 64ق جلسة 2000/2/10)

١٣- «تمسك الطاعن – المستأجر الأجنبى – بإقامة زوجته المصرية وأولادها منه بعين النزاع وعدم مغادرتهم البلاد نهائيا وأن انقطاعهم عن الإقامة بها كان لسبب عارض هو حصول مورث المطعون ضدهم على حكم بإخلائهم تم إلغاؤه. إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بانتهاء عقد الإيجار استنادا إلى إقامتهم بمسكن آخر فترة انقطاعهم عن الإقامة بها خطأ وفساد فى الاستدلال».

(طعن رقم 2394 لسنة 64ق جلسة 2000/5/8)

١٤- «النص فى المادة ١٧ من قانون إيجار الأماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١- يدل فى ضوء المناقشات التى دارت فى مجلس الشعب التى 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 لتحقق 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 ٢٦٨ 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 64ق جلسة 2000/5/8)

١٥- «قصر استمرار عقد الإيجار للزوجة المصرية للأجنبى وأولادها منه

م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. مناطه. أن تكون الواقعة المنشئة لاستمرار العقد قد تمت فى ظل القانون المذكور. حدوث الواقعة فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مؤداه. استمرار عقد الإيجار لزوج المستأجرة الأجنبى وأولادها إلى أن تنتهى إقامتهم بالبلاد».

(طعن رقم 246 لسنة 69ق جلسة 2000/5/31)

(طعن رقم 2769 لسنة 63ق جلسة 1994/2/23)

١٦- «عقود التأجير لغير المصريين. انتهاؤها بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم بالبلاد. م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. العقود المبرمة لصالحهم قبل تاريخ العمل بهذا القانون طلب إنهائها بانتهاء إقامة الأجنبى. رخصة للمؤجر. تنازله عن استخدامها صراحة أو ضمنا. أثره. عدم جواز معاودة طلب إنهاء العقد استنادا إلى انتهاء ذات الإقامة».

(طعن رقم 499 لسنة 69ق جلسة 2001/1/10)

١٧- «تمسك الطاعنين بوفاة مورثهم الأجنبى قبل العمل بقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وبنشوء علاقة إيجارية جديدة بينهم وبين المالكتين السابقتين والمطعون ضده بقبضهم الأجرة دون تحفظ وبتنازلهم ضمنا عن استخدام الرخصة المخولة لهم بنص المادة ١٧ من القانون المذكور وتدليلهم على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى قضاء الحكم المطعون فيه بانتهاء العقد والإخلاء دون تمحيص هذا الدفاع. قصور».

(طعن رقم 499 لسنة 69ق جلسة 2001/1/10)

١٨- «قصر الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد إيجار مسكن الأجنبى عند انتهاء مدة إقامته بالوفاة على الزوجة المصرية وأولادها منه دون غيرهم ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بالشروط التى حددها نص م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الشركة الطاعنة بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدها – المصرية الجنسية – استمرارا لعقد والدتها المستأجرة الأجنبية. خطأ».

(طعن رقم 9031 لسنة 64ق جلسة 2001/6/11)

(طعن رقم 1348 لسنة 67ق هيئة عامة – جلسة 2001/5/24)

١٩- عقود الإيجار الصادرة لغير المصريين والسارية وقت العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ انتهاؤها بقوة القانون طالما لم يكن لهم إقامة سارية المفعول فى ذلك الوقت. م ١٧ منه. عقود الإيجار المبرمة لصالحهم فى تاريخ لا حق لسريان القانون المذكور انتهاؤها بانتهاء مدة إقامتهم بالبلاد».

(طعن رقم 4159 لسنة 61ق – جلسة 2006/3/12)

٢٠- «الأجنبى المرخص له بالإقامة اعتبار إقامته سارية المفعول طالما لم يتغيب بالخارج أكثر من ستة شهور أو لم يتجاوز مدة إقامته المرخص لها بها أيهما أقل».

(طعن رقم 4159 لسنة 61ق – جلسة 2006/3/12)

٢١- «النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع قد اتجه فى القانون المذكور إلى وضع تنظيم قانونى فى شأن انتهاء عقود الإيجار المبرمة لصالح غير المصريين بحيث لا يبيح للمستأجر الأجنبى الاستفادة من أحكام الامتداد المقررة وفقا لتشريعات أيجار الأماكن إلا للمدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد أيا كان سبب انتهائها سواء أكان بمضى المدة التى 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 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 ١٧ المار ذكرها ويقتصر استمرار العقد على زوجته المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائيا».

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

٢٢- «المقرر – فى قضاء محكمة النقض- أن مفاد النص فى الفقرتين الأولى

والثانية للمادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – أن عقود الإيجار الصادرة لصالح الأجانب والسارية المفعول وقت العمل بالقانون المذكور فى ٣١/ ٧/ ١٩٨١ دون أن يكون لهم مدة إقامة سارية المفعول فى 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 فى تاريخ تال لسريان القانون المذكور فإن هذه العقود لا تنتهى 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 أجنبى الجنسية وأن مدة إقامته بالبلاد قد انتهت».

(طعن رقم 8108 لسنة 65ق جلسة 2007/8/1)

٢٣- «المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن مفاد النص فى الفقرة الثالثة من المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمادة ١٦ من القانون ١٩٨٦ رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ فى شأن إقامة الأجانب المعدل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٦٨ أن المعول عليه فى إثبات الإقامة هو صدور الترخيص بالفعل وحصول الأجنبى عليه .....الخ».

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

---

(1) وقد قضت محكمة النقض بأن:

إذ كان الطاعنون قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع باستمرار عقد إيجار العين محل النزاع إليهم من مورثهم – زوج الأولى ووالد كل من الثانى والثالثة – الذى أضحى مستأجرا أصليا بعد أن امتد إليه عقد الإيجار من أبيه وإذ أعرض الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وأقام قضاءه بإنهاء عقد الإيجار قولا منه بأن الطاعنين ليسوا ممن عددتهم المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاستمرار عقد الإيجار إليهم لكون الطاعنة الأولى زوجة ابن المستأجر الأصلى – السورى الجنسية – والثانى والثالثة من أحفاده رغم أنه دفاع جوهرى – إن صح – قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى مما حجبه عن بحث ما إذا كان عقد إيجار العين محل النزاع قد استمر إلى والد الطاعنين من أبيه المستأجر الأصلى لها من عدمه وما إذا كان قد امتد إلى الطاعنين من أبيهم مما يعيبه».

٦٥- 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[1].

ولا يسرى هذا الحكم إلا على الوحدات السكنية الخالية المؤجرة للسكنى دون الوحدات السكنية المفروشة، فالأماكن الأولى هى التى يتركها مستأجروها مغلقة دون استغلال بعد مغادرتهم البلاد رغم حاجة المواطنين إليها وذلك لضآلة قيمتها الإيجارية إذا ما قورنت بالقيمة الإيجارية للأماكن المفروشة. أما الأماكن المفروشة فهى متوفرة ولا تمثل أى أزمة، فضلا عن أن إيجارها ينتهى بانتهاء مدتها، فلا صعوبة فى هذا الشأن[2].

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

(طعن رقم 7267 لسنة 81ق جلسة 2012/6/7)

(1) مرقس الجزء الثانى الطبعة الثامنة ص ٣١٠ وما بعدها.

(2) من هذا الرأى: العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٦١٤ – عزت محمد النمر حق الإخلاء فى التشريع المصرى ١٩٨٣ ص ٢١٩ – وعكس ذلك محمد عبد الرحيم عنبر فى قانون المساكن الجديد ١٩٨١ ص ٨٠ – المستشار عبد الحميد عمران أسباب الإخلاء فى قانون إيجار الأماكن والتعليق على نصوصه الطبعة الأولى ١٩٨١/ ١٩٨٢ ص ٢٥٤ – مرقس الجزء الثانى الطبعة الثامنة ص ٣١١ وما بعدها.

١- «انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المحددة لإقامتهم بالبلاد م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الغاية منه. توفير الوحدات السكنية دون الأماكن المؤجرة لغير السكنى. علة ذلك. مؤداه إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامتهم 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 54ق جلسة 1991/10/31)

٢- «انتهاء عقود الإيجار الصادرة للأجانب بقوة القانون طالما لم يكن لهم إقامة سارية المفعول وقت العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. اقتصاره على الأماكن المؤجرة لهم بغرض السكنى. م ١٧ من القانون المذكور. عدم انطباق حكمها على الأماكن المؤجرة لهم لغير هذا الغرض».

(طعن رقم 3649 لسنة 59ق جلسة 1994/4/6)

٣- «نص المادة ١٧ق ٦ ١٣ لسنة ١٩٨١. سريانه على الأماكن المؤجرة للسكنى دون غيرها. إعلان المستأجر الأجنبى الذى انتهت إقامته بالبلاد عن طريق النيابة العامة. عدم خروجه على القواعد العامة لإعلان الأشخاص الطبيعيين المقيمين بالخارج».

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

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

٦٦- 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 ٢٦ لسنة ١٩٧٥ 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[1].

(راجع أيضا بند 64)

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «إقامة الأجنبى. المعول عليه فى إثباتها حصول الأجنبى على الترخيص بالفعل. م ١٧/ ٣ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. قضاء الحكم المطعون فيه بانتهاء عقد إيجار الأجنبى المشمول بقوامة الطاعنة لشقة النزاع لانتهاء إقامته بالبلاد دون اعتداد بأن عدم تجديد إقامته راجع لتواجده بالسجن لقضاء عقوبة مقيدة للحرية فى جناية. لا خطأ. علة ذلك».

(طعن رقم 1062 لسنة 58ق جلسة 1993/6/6)

٢- سريان المادة ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على الإقامة المرخص بها للأجنبى أيا كان مبعثها ودواعيها. لا محل لعدم تطبيقها على الإقامة بغرض السياحة. علة ذلك».

(طعن رقم 137 لسنة 58ق جلسة 1993/6/6)

٣- «الأجنبى 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 ١٨٠ لسنة ١٩٦٤ المعدل».

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

٤- «التأجير لغير المصريين. انتهاؤها بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم فى البلاد. م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. المقصود بانتهاء الإقامة. مدة الترخيص بالإقامة فى البلاد وليس الإقامة الفعلية».

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

---

(1) فى هذا المعنى نقض ١٨/ ١١/ ١٩٨٢ طعن رقم ٥٤٠ لسنة ٤٨ق وقد اعتبر الفلسطينيين من الأجانب فلا يستفيدون من المادة ٢٦/ ٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ١٧/ ٢/ ١٩٨٥ طعن رقم ٢١٣٠ لسنة ٥٣ق وقد اعتبرهم أيضا من الأجانب فلا يستفيدون من حكم المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧- العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٦١٢ وما بعدها.

وعدم سريان أحكام القانون ٨٩ لسنة ١٩٦٠ فى شأن دخول وإقامة الأجانب بأراضى جمهورية مصر العربية والخروج منها على أعضاء السلك الدبلوماسى والقنصلى بشرط المعاملة بالمثل لا يحول دون تطبيق المادة (١٧) عليهم.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«عدم سريان أحكام القانون ٨٩ لسنة ١٩٦٠ فى شأن دخول وإقامة الأجانب بأراضى جمهورية مصر العربية والخروج منها على أعضاء السلك الدبلوماسى والنقصلى المعتمدين منهم بشرط المعاملة بالمثل. م ٣٧ ق ٨٩ لسنة ١٩٦٠. لا يحول دون تطبيق نص المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن انتهاء عقود التأجير الخاصة بهم بانتهاء إقامتهم بالبلاد. علة ذلك».

(طعن رقم 1811 لسنة 56ق 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:

١- «إثبات إقامة الأجنبى. تحققها بصدور ترخيص بالفعل وحصول الأجنبى عليه. م ١٦ ق ٨٩ لسنة ١٩٦٠».

(طعن رقم 1632 لسنة 60ق جلسة 1994/7/3)

٢- «إقامة الأجنبى. المعول عليه فى إثباتها. حصول الأجنبى على الترخيص بالفعل م ١٧/ ٣ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مخالفة ذلك لا أثر له».

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

(طعن رقم 1062 لسنة 58ق جلسة 1993/6/6)

٣- «عقود التأجير لغير المصريين انتهاؤها بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم فى البلاد. إثبات تلك الإقامة وانتهاؤها. مناطه. الشهادة الصادرة من الجهة الإدارية المختصة. اعتبار الإقامة القانونية متصلة إذا استمرت دون انقطاع مهما تعددت سنداتها».

(طعن رقم 6148 لسنة 64ق جلسة 1995/5/8)

(طعن رقم 67 لسنة 59ق جلسة 1993/7/5)

٤- «عدم سريان أحكام القانون ٨٩ لسنة ١٩٦٠ فى شأن دخول وإقامة الأجانب بأراضى جمهورية مصر العربية والخروج منها على عدة طوائف من الأجانب. م ٣٧ ق ٨٩ لسنة ١٩٦٠. لا يحول دون تطبيق نص المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن انتهاء عقود التأجير الخاصة بهم بانتهاء إقامتهم بالبلاد. علة ذلك».

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

وينظم إقامة الأجانب فى جمهورية مر العربية القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ فى شأن دخول وإقامة الأجانب بأراضى الجمهورية العربية المتحدة والخروج منها (المعدل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٦٨ والقانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٨٠).

وطبقا للمادة ١٦ من القانون يجب على كل أجنبى أن يكون حاصلا على ترخيص فى الإقامة وعليه أن يغادر أراضى الجمهورية العربية المتحدة (جمهورية مصر العربية الآن) عند انتهاء مدة إقامتهم ما لم يكن قد حصل قبل ذلك على ترخيص من وزارة الداخلية فى مد إقامته.

وتنص المادة 17 من القانون على أن يقسم الأجانب من حيث الإقامة إلى ثلاث فئات:

١) أجانب ذو إقامة خاصة.

٢) أجانب ذو إقامة عادية.

٣) أجانب ذو إقامة مؤقتة.

ويرخص لأفراد الفئة الأولى فى الإقامة مدة عشر سنوات تتجدد عند الطلب وذلك ما لم يكونوا فى إحدى الحالات المنصوص عليها فى المادة ٢٦ (م ١٨). والحالات الأخيرة هى: إذا كان فى وجوده ما يهدد أمن الدولة أو سلامتها فى الداخل أو فى الخارج أو اقتصادها القومى أو الصحة العامة أو الآداب العامة أو السكينة العامة أو كان عالة على الدولة (م ٢٦).

ويرخص لأفراد الفئة الثانية فى الإقامة مدة خمس سنوات يجوز تجديدها (م ١٩).

ويرخص لأفراد الفئة الثالثة فى الإقامة مدة أقصاها سنة يجوز تجديدها. ومع ذلك يجوز منح الترخيص فى الإقامة لمدة أقصاها ثلاث سنوات يجوز تجديدها وفقا للشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من وزير الداخلية (م ٢٠ معدلة بالقانون ١٢٤ لسنة ١٩٨٠).

وإذا أثير أمام المحكمة التى تنظر 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 ١٦ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ فى شأن السلطة القضائية والمادة ١٢٩ مرافعات.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ 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 على 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 ٤٧ لسنة ١٩٧٢ فى شأن تنظيم مجلس الدولة على أن: «تختص محاكم مجلس الدولة دون غيرها بالفصل فى المسائل: سابعا: 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 ١٦ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ فى شأن السلطة القضائية، والمادة ١٢٩ من قانون المرافعات، وكان النص فى المادة ١٢ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٧٥ 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 وصحيحا 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 التى تتزوج من أجنبى لا تفقد الجنسية المصرية بقوة القانون كأثر مباشر، للزواج، بل يجب لكى تفقد هذه الجنسية أن تعلن عن رغبتها فى الدخول فى جنسية الزوج، وأن يقضى قانون دولة الزوج بمنح الزوجة جنسية الزوج، وأن يكون عقد الزواج صحيحا وفقا لأحكام القوانين السارية

فى جمهورية مصر العربية، ويجوز لها استرداد الجنسية المصرية فور الطلب وبقوة القانون عملا بنص المادتين ١٣، ١٤ من هذا القانون، لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك فى 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 الأصلى لشقة النزاع» وكانت تجدد إقامتها بالبلاد وفقا لأحكام القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ بشأن دخول وإقامة الأجانب، وقد انتهت إقامتها بالبلاد بوفاتها فى أغسطس سنة ١٩٨٤، فينتهى بذلك عقد إيجار شقة النزاع عملا بالمادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وأن المطعون ضده الثانى وبفرض أنه كان يقيم مع والده بشقة النزاع وقت وفاته سنة ١٩٨٨، وامتد له عقد الإيجار عملا بالمادة ٢٩/١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فإن العقد ينتهى بالنسبة له لانتهاء إقامته بالبلاد، وقدم تدعيما لهذا الدفاع شهادتين صادرتين من مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بوزارة الداخلية مؤرختين ١١/٣/ ١٩٩١، ١٢/٣/ ١٩٩١، 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 ١٩٢٣ من أبوين مصريين، وأنها لم تتخل عن جنسيتها المصرية وقت زواجها من زوجها الفلسطينى 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 الفلسطينى الجنسية بتاريخ لاحق فى ٢٠/٥/ ١٩٧٠، وأفادت مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بأن السيدة المذكورة فلسطينية الجنسية، وكان يرخص لها بالإقامة المؤقتة بالبلاد وتجددت لها الإقامة حتى ٦/٧/ ١٩٨٤، مما يدل على أن وجه المسألة فى جنسية والدة المطعون ضدهم ليس ظاهرا، 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 في تطبيقه وعابه القصور في التسبيب بما يوجب نقضه».

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

٢- «النص في المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن «تنتهي بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم بالبلاد 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 وتثبت إقامة غير المصري بشهادة من الجهة الإدارية المختصة.... ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون في جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا. والنص في المادة العاشرة من القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ في شأن تنظيم مجلس الدولة على أن «تختص محاكم مجلس الدولة دون غيرها بالفصل في المسائل.. سابعا دعاوى الجنسية» يدل على أن محاكم مجلس الدولة تختص دون غيرها بالفصل في كافة منازعات الجنسية أيا كانت صورتها وسواء أكانت في صورة دعوى أصلية بالجنسية أم في صورة طعن في قرار إداري صادر في الجنسية أم في صورة مسألة أولية في دعوى أصلية يتوقف الفصل فيها على الفصل في تلك المسألة ولو كانت الدعوى الأصلية قائمة أمام القضاء العادي وفي حدود اختصاصه وأثير النزاع في الجنسية. وكان الفصل فيها يتوقف عليه الفصل في الدعوى. إذ يتعين على المحكمة في هذه الحالة أن توقف الدعوى وتحدد للخصوم ميعادا يستصدرون فيه حكما نهائيا من مجلس الدولة في مسألة الجنسية. وإذا قعد الخصم في استصدار هذا الحكم في تلك المسألة في المدة المحددة كان للمحكمة أن تفصل في الدعوى بحالتها أما إذا رأت المحكمة أن وجه المسألة في 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 عملا بنص المادة ١٦ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ فى شأن السلطة القضائية والمادة ١٢٩ من قانون المرافعات وكان المقرر أيضا أن الاستدلال بشهادة الميلاد وعقد الزواج على الجنسية لا يحسم واقعة النزاع. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدهم قدموا بجلسة ١٦/٥/ ١٩٩٥ وهى الجلسة الأخيرة والوحيدة التى 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 التى قدمها المطعون ضدهم ملتفتا عن مستندات الطاعن التى 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 النقض الإحالة».

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

٦٧- 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 جديد. أما إذا كان غير المصرى قد جدد مدة إقامته قبل انتهاء مدة الإقامة المرخص به، فإن عقد الإيجار لا ينتهى.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «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 فى البلاد حتى ٣١/ ١٠/ ١٩٨٤ فى حين أن الثابت من تلك الشهادة أن إدارة الجوازات صرحت له بإقامة تنتهى فى ١٨/ ٩/ ١٩٨١ إلا أنه غادر البلاد فى ١٩/ ٦/ ١٩٨١ ولم يعد إلا فى ٢٩/ ١٢/ ١٩٨١ بعد انتهاء مدة إقامته فى ١٨/ ٩/ ١٩٨١ حتى تاريخ التصريح له بإقامة جديدة فى ٢٩/ ١٢/ ١٩٨١ فانتهى عقد إيجار العين محل النزاع بقوة القانون اعتبارا من ١٨/ ٩/ ١٩٨١ ولا يغير من ذلك أنه رخص له بالإقامة عدة مرات حتى ٣١/ ١٠/ ١٩٨٤ إذ أن تلك الإقامة اللاحقة ليست استمرار 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 مشوبا بالخطأ فى تطبيق القانون».

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

٢- «عقود التأجير لغير المصريين انتهاؤها بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم فى البلاد. م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. سريانه على العقود الممتدة إلى تاريخ لاحق على نفاذ القانون. حصول المستأجر الأجنبى فى تاريخ لاحق على إقامة جديدة لا أثر له على عقد الإيجار الذى انتهى بقوة القانون. علة ذلك».

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

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

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

٤- «طلب الأجنبى تجديد ترخيص الإقامة. وجوب تقديمه قبل انتهاء المدة المرخص له فيها. قرار وزير الداخلية رقم ٢١ لسنة ١٩٦٠. تجديد ترخيص الإقامة بعد انتهاء مدته. اعتباره ترخيصا جديدا وليس تجديدا 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)

٦٨- إعلان غير المصرى بدعوى الإخلاء:

«نصت الفقرة الثالثة من المادة فى عجزها على أن «ويكون إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانونا عن طريق النيابة العامة». ومفاد ذلك أن إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانونا بالبلاد بدعوى الإخلاء يكون عن طريق النيابة العامة» ويخضع تسليم صورة الإعلان بالتالى لحكم المادة (١٣ فقرة ٩، ١٠) من قانون المرافعات والتى 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 أيضا فى هذه الحالة وبشرط المعاملة بالمثل تسليم الصورة مباشرة لمقر البعثة الدبلوماسية للدولة التى يقع بها موطن المراد إعلانه 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 كتابا موصى عليه بعلم الوصول يرفق به صورة أخرى، ويخبره فيه أن الصورة المعلنة سلمت للنيابة العامة ويعتبر الإعلان منتجا 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 فى موطن المعلن إليه فى الخارج، أو توقيعه على إيصال علم الوصول، أو امتناعه عن استلام الصورة، أو التوقيع على أصلها بالاستلام.

ويصدر وزير العدل قرارا 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 فى جمهورية مصر العربية أو الخارج وتسلم صورتها

للنيابة فالإعلان هنا يتم بمجرد تسليم صورته إلى النيابة العامة، ولما كان الأصل أن طالب الإعلان ليس فى وسعه فى مثل هذه الظروف بذل مزيد من الجهد للتعرف على محل إقامته فى الخارج فإنه لا محل للقول بوجوب أن يسبق الإعلان بهذا الطريق القيام بالتحرى عن موطن المطلوب إعلانه بالخارج، ما لم يقدم المعلن إليه الدليل على أن من قام بالإعلان كان بمكنته الاهتداء إلى موطنه لو بذل جهدا معقولا فى التحرى عنه.

ولما كان النص على إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانونا عن طريق النيابة العامة إنما هو مواجهة من المشرع للأثر المترتب على انتهاء إقامته ومغادرته لها وفقا لأحكام القانون فيكون إعلانه باعتباره مقيما فى 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:

١- «إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته بالبلاد. وجوب تمامه عن طريق النيابة العامة مع مراعاة المادة ١٣/٩، ١٠ مرافعات. م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. ضرورة اشتماله على آخر موطن معلوم للمعلن إليه فى مصر أو فى الخارج. مخالفة ذلك. أثره. بطلان الحكم».

(طعن رقم 1004 لسنة 56 جلسة 1992/2/10)

٢- «إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته بمصر. وجوب تمامه عن طريق النيابة العامة. م ١٧/٣ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. التحرى عن موطن المراد إعلانه بالخارج قبل الإعلان غير لازم».

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

٣- «إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته بمصر. وجوب تمامه عن طريق النيابة العامة. م ١٧/٣ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ 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 56ق جلسة 1992/2/20)

(طعن رقم 66 لسنة 56ق جلسة 1992/11/15)

٤- «إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته بمصر بصحف الدعاوى أو بالأحكام. وجوب تمامه عن طريق النيابة العامة م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. حصوله على تصريح جديد بالإقامة قبل توجيه الإعلان. أثره. وجوب توجيه الإعلان إليه بموطنه داخل البلاد».

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

٥- «إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته بمصر. وجوب تمامه عن طريق النيابة العامة. م ١٧/ ٣ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. حصوله على ترخيص جديد بالإقامة أثره. وجوب توجيه الإعلان إليه بموطنه داخل البلاد».

(الطعن رقم 2745 لسنة 74ق – جلسة 2006/1/5)

٦٩- 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 إبداؤه عن طريق الدعوى يجوز إبداؤه عن طريق الدفع.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«مؤدى ما تنص عليه الفقرة الأولى من المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ 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 الدعوى المذكورة المقدمة منهم إلى محكمة الاستئناف بأن العلاقة الإيجارية الجديدة على فرض قيامها قد انقضت بقوة القانون لأن المستأجر غير مصرى الجنسية وانتهت إقامته بالبلاد، وكان الحكم المطعون فيه قد أورد فى 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 ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ 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 شابه قصور فى التسبيب»[1].

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

---

(1) وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إذ كان الطاعنون قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع باستمرار عقد إيجار العين محل النزاع إليهم من مورثهم – زوج الأولى ووالد كل من الثانى والثالثة – الذى أضحى مستأجرا أصليا بعد أن امتد إليه عقد الإيجار من أبيه وإذ أعرض الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وأقام قضاءه بإنهاء عقد الإيجار قولا منه بأن الطاعنين ليسوا ممن عددتهم المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاستمرار عقد الإيجار إليهم لكون الطاعنة الأولى زوجة ابن المستأجر الأصلى – السورى الجنسية – والثانى والثالثة من أحفاده رغم أنه دفاع جوهرى – إن صح – قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى مما حجبه عن بحث=

= ما إذا كان عقد إيجار العين محل النزاع قد استمر إلى والد الطاعنين من أبيه المستأجر الأصلى لها من عدمه وما إذا كان قد امتد إلى الطاعنين من أبيهم مما يعيبه».

٧٠- استمرار عقد الإيجار لصالح الزوج (الذكر أو الأنثى) المصرى ولأولاده:

بعد أن نصت المادة الأولى فى فقرتيها الأولى والثانية على انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد وضعت المادة فى فقرتها الأخيرة 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 الأجنبى وتوفير مأوى لهم بعد أن غادر الزوج البلاد وتركهم وشأنهم.

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

غير أم المحكمة الدستورية العليا قضت بتاريخ 44 أبريل سنة 2002 فى القضية رقم 6 لسنة 20 قضائية «دستورية» (المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٧ (تابع) فى ٢٧ أبريل سنة ٢٠٠٢) بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ 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

(طعن رقم 7267 لسنة 81ق جلسة 2012/6/7)

المصرية[1]، وأصبح الإيجار مستمرا لصالح الزوج المصرى ولأولاده من زوجته الأجنبية فى الحالة السابقة.

---

(1) وننشر الحكم كاملا فيما يلى:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١٤ أبريل سنة ٢٠٠٢م الموافق ١ صفر سنة ١٤٢٣هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ محمد فتحى نجيب..... **رئيس المحكمة**

وعضوية السادة المستشارين/ محمد على سيف الدين ومحمد عبد القادر عبد الله وإلهام نجيب نوار ومحمد عبد العزيز الشناوى وماهر سامى يوسف ومحمد خيرى طه.

وحضور السيد المستشار/ سعيد مرعى عمرو ..... **رئيس هيئة المفوضين**

وحضور السيد/ ناصر إمام محمد حسن..... **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٦ لسنة ٢٠ قضائية «دستورية».

المقامة من

- السيد/ أحمد أحمد يوسف عن نفسه وبصفته وليا طبيعيا عن ابنته القاصر نانسى.

ضد

١- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

٢- السيد/ محمد إبراهيم محمد إبراهيم.

٣- السيدة/ وفاء إبراهيم محمد إبراهيم.

الإجراءات

بتاريخ الثامن من يناير سنة ١٩٩٨، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طلبا للحكم بعدم دستورية نص المادة (١٧) فقرة رابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم. =

= **المحكمة**

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى، وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعى عن نفسه وبصفته وليا طبيعيا على ابنته القاصر «نانسى» كان قد أقام الدعوى رقم ٣٢٣٥ لسنة ١٩٩٦ كلى إيجارات أمام محكمة جنوب الجيزة الابتدائية، ابتغاء القضاء بتمكينه من عين النزاع، وتسليمها له خالية، قولا منه بأن زوجته «نور صالح الخلافى» وهى سعودية الجنسية – كانت قد استأجرت بتاريخ ٦/١١/ ١٩٨٢ شقة سكنية بالعقار المبين بصحيفة الدعوى، ثم توفيت إلى رحمة الله بتاريخ ٤/٢٧/ ١٩٨٩ وإذ كان وابنته من المستأجرة المذكورة يقيمان معها فى تلك الشقة، فيحق لهما طلب استمرار عقد الإيجار، وبتاريخ ٥/٢٦/ ١٩٩٧ قضت تلك المحكمة برفض الدعوى، تأسيسا على أن الخطاب فى نص المادة (١٧) فقرة رابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – المشار إليه، ينصرف فحسب إلى الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر المصرى، فاستأنف المدعى ذلك الحكم أمام محكمة استئناف القاهرة، وقيد استئنافه برقم ٨٨٣١ لسنة ١١٤ قضائية، وأثناء نظره دفع المدعى بعدم دستورية النص سالف الذكر، وبعد تقديرها جدية الدفع صرحت محكمة الموضوع للمدعى بإقامة دعواه الدستورية فأقامها.

وحيث إن المادة (١٧)– المطعون على فقرتها الرابعة – تنص على أن:

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

وتثبت إقامة غير المصرى.....

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».

ومفاد الفقرة الأولى من المادة (١٧)، وهى السارية على واقعة النزاع الموضوعى، انتهاء عقد الإيجار من تلقاء ذاته، ودون حاجة إلى حكم قضائى يقرره، بانتهاء إقامة المستأجر غير المصرى بالبلاد، وينطبق ذلك سواء انتهت الإقامة خلال مدة العقد الاتفاقية – بحسبان أن عقد الإيجار هو بحسب الأصل من عقود المدة – أو بعد انتهائها وسريان الامتداد المنصوص عليه فى صدر المادة (١٨) عليه. وتعتبر الإقامة منتهية قانونا بانتهاء المدة المحددة لها والواردة فى التصريح الصادر لغير المصرى من الجهة الإدارية المختصة وإما بوفاته، وبالتالى انقضاء شخصيته قانونا.

أما الفقرة الرابعة من المادة (١٧) فمفادها استمرار عقد الإيجار بالنسبة للزوجة المصرية ولأولادها من زوجها المستأجر غير المصرى إذا انتهت إقامته قانونا بأحد السببين المتقدم=

= ذكرهما، دون سائر الأقارب، ومن ثم فإن نطاق هذه الدعوى – بالقدر الذى يحقق مصلحة رافعها – يتحدد بحدود حكم الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه فيما انطوى عليه من انتهاء عقد الإيجار وعدم استمراره بالنسبة للزوج المصرى وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية بانتهاء إقامتها بالبلاد، إن فعلا بمغادرتها البلاد نهائيا أو حكما بوفاتها.

وحيث إن المدعى ينعى على نص المادة (١٧) (فقرة رابعة) المطعون فيه إخلاله بالمساواة بين الزوج المصرى والزوجة المصرية فى مجال الحقوق المستمدة من عقد الإيجار، وإهداره للطابع الأصيل للأسرة المصرية وذلك بالمخالف لنصوص المواد (٧ و ٩ و ٤٠) من الدستور.

وحيث إن هذا النعى سديد فى جوهره، فقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن دستور جمهورية مصر العربية نص فى المواد (٩ و ١٠ و ١١ و ١٢) على أن الأسرة أساس المجتمع، وأن قوامها الدين والأخلاق والوطنية، وأن الطابع الأصيل للأسرة المصرية – وما يتمثل فيه من قيم وتقاليد – هو ما ينبغى الحفاظ عليه وتوكيده، وأن مساواة المرأة بالرجل فى ميادين الحياة السياسية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية، وكذلك التوفيق بين عملها فى مجتمعها، وواجباتها فى نطاق أسرتها – وبما لا إخلال فيه بأحكام الشريعة الإسلامية – هو ما ينبغى أن تتولاه الدولة وتنهض عليه، باعتباره واقعا فى نطاق مسئوليتها مشمولا بالتزاماتها التى كفلها الدستور، لذلك فقد حظرت المادة (٤٠) من الدستور التمييز بين الرجال والنساء سواء فى مجال حقوقهم أو حرياتهم على أساس من الجنس، بما مؤداه تكامل هذه المواد واتجاهها لتحقيق الأغراض عينها وعلى القمة منها مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون باعتباره أساس العدل وجوهر الحرية وسنام السلام الاجتماعى.

وإذا كان النص المطعون فيه قد نحا إلى رعاية الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر غير المصرى وضمان استمرار المأوى المنساب لهم بعد وفاته أو مغادرته البلاد نهائيا لانتهاء إقامته فيها فقضى باستمرار عقد الإيجار فى هذه الحالة أو تلك لصالح هؤلاء، ولم يشرط لذلك لا عدم مغادرتهم البلاد نهائيا، فإن مبدأ المساواة كان يحتم أن تمتد مظلة هذا الحكم إلى الزوج المصرى وأولاده من المستأجرة الأجنبية عند انتهاء إقامتها بالبلاد أن فعلا وإن حكما. إلا أن النص الطعين لم يلتزم هذا النظر، بل أقام تمييزا بين الزوج المصرى والزوجة المصرية حال تماثل مركزهما القانونى، فقد اتحدا فى كون كل منهما زوجا لمستأجرة أو مستأجر أجنبى بموجب عقد إيجار هو سند إقامة أسرته بالعين محل الإجارة، ثم اتحدا فى أن الزوج – رجلا كان أم امرأة – مستأجر هذه العين انتهت إقامتهم بالبلاد إن فعلا بمغادرته البلاد نهائيا وإن حكما بوفاته، فنص على استمرار عقد الإيجار بقوة القانون=

= لصالح الزوجة المصرية ولأولادها من الزوج الأجنبى، وقصر عن إعمال ذات الحكم لصالح الزوج المصرى وأولاده من الزوجة الأجنبية، فجعل بذلك حكمه قائما على تمييز بين المصريين بسبب الجنس، وصاحب ذلك تهوين من حقوق فئة من المصريين مقابل إعلاء حقوق نظرائهم من غير المصريين، فالمصرية المتزوجة من مستأجر أجنبى وأولادها منه المنتمون إلى جنسيته غير المصرية منحهم النص الطعين حقوقا أنكرها على المصرى المتزوج من مستأجرة أجنبية وأولاده منها المصريين الجنسية، وهو تمييز يتصادم – بشقيه – مع نص المادة (٤٠) من الدستور، فضلا عن انطوائه على تهديد لكيان الأسرة المصرية وتماسكها، وهو ما يتناقض بدوره وأحكام المواد (٩ و ١٠ و ١١ و ١٢) من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ 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، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر **رئيس المحكمة**

وننشر فيما يلى حكما صادرا من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٢/٤/ ٢٠١٦ فى القضية رقم ٣١٣ لسنة ٣٣ق قضائية «دستورية» (الجريدة الرسمية – العدد ١٤ (مكرر) فى ٩ أبريل سنة ٢٠١٦:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت الثانى من إبريل سنة ٢٠١٦ الموافق الرابع والعشرين من جمادى الآخرة سنة ١٤٣٧هـ.

برئاسة السيد المستشار/ عدلى محمود منصور..... **رئيس المحكمة**

وعضوية السادة المستشارين: عبد الوهاب عبد الرازق والسيد عبد المنعم حشيش وسعيد مرعى عمرو ورجب عبد الحكيم سليم ومحمود محمد غنيم وحاتم حمد بجاتو.....

نواب رئيس المحكمة

وحضور السيد المستشار الدكتور/ عبد العزيز محمد سالمان..... **رئيس هيئة المفوضين**

وحضور السيد/ محمد ناجى عبد السميع..... **أمين السر** =

= **أصدرت الحكم الآتى**

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٣١٣ لسنة ٢٣ قضائية «دستورية».

المقامة من

ورثة المرحوم/ أنطونيو فرنسيسكو، وهم:

١- السيدة/مارسيل ريتو.

٢- السيد/ سيلفانا ريتو.

٣- السيدة/ماريزا ريزو

ضـــد

١- السيد رئيس الجمهورية.

٢- السيد رئيس مجلس الشعب.

٣- السيد وزير العدل.

٤- السيد/جورج كوستانتين كانيللى

الإجـــراءات

بتاريخ الرابع والعشرين من أكتوبر سنة ٢٠٠١، أودعت المدعيات صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة الدستورية العليا؛ طلبا للحكم بعدم دستورية نص المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرتين، طلبت فيهما الحكم بعدم قبول الدعوى فيما جاوز الفقرة الرابعة من النص المطعون فيه، ورفض الدعوى بشأن تلك الفقرة.

وقدم المدعى عليه الرابع ثلاث مذكرات، طلب فيها الحكم أصليا: بعدم قبول الدعوى واحتياطيا: برفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونُظرت الدعوى، على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمـة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع تتحصل - على ما يتبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - فى أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١/٧/ ١٩٩١ استأجر مورث المدعيات - إيطالى الجنسية - من المدعى عليه الرابع، عين النزاع المبينة بالأوراق، بغرض استعمالها سكنا له ولأفراد عائلته،=

= الحاملين للجنسية الإيطالية. وبعد وفاته بتاريخ ٢٤/ ٣/ ١٩٩٦، اكتسبت ابنته المدعية الثالثة – الجنسية المصرية اعتبارا من ١٦/ ٦/ ١٩٩٨، بموجب القرار الوزارى رقم ٢٢٣٣ لسنة ١٩٩٨. وبتاريخ ٢٦/ ١١/ ١٩٩٨ أقام المدعى عليه الرابع الدعوى رقم ١٩٧٥١ لسنة ١٩٩٧ إيجارات، أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية، ضد المدعيات، طلبا للحكم بطردهن من العين المؤجرة، وتسليمها له خالية، لانتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر. وبجلسة ٢٨/ ٣/ ٢٠٠١، أجابته المحكمة لطلباته، تأسيسا على أن الخطاب فى الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ينصرف فحسب إلى الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر غير المصري، فضلا عن انتهاء العقد بوفاة المستأجر قبل اكتساب ابنته الجنسية المصرية. فاستأنفت المدعيات ذلك الحكم أمام محكمة استئناف القاهرة، وقيد الاستئناف برقم ٢٦٣٥ لسنة ٥ قضائية، وأثناء نظره بجلسة ٣١/ ٧/ ٢٠١١، قدمت المدعيات مذكرة، أبدين فيها دفعا بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون المشار إليه. وإذ قدرت المحكمة جدية الدفع، وصرحت بإقامة الدعوى الدستورية، فقد أقامت المدعيات الدعوى الماثلة.

وحيث إنه عن الدفع المبدى من المدعى عليه الرابع بعدم قبول الدعوى لعدم اتصالها بالمحكمة الدستورية العليا على النحو المقرر بقانونها الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، على سند من أن محكمة الاستئناف صرحت للمدعيات بإقامة الدعوى الدستورية، قبل ضم مفردات الدعوى، بما يكشف عن عدم تقديرها لجدية الدفع بعدم الدستورية الذى أبدى من قبلهن بجلسة ٣١/ ٧/ ٢٠٠١، فمردود بأن المقرر فى قضاء المحكمة الدستورية العليا أن تقدير محكمة الموضوع لجدية الدفع بعدم الدستورية يفترض أمرين، **أولهما:** أن يكون النص التشريعى محل الدفع لازما للفصل فى النزاع الموضوعي، **وثانيهما:** أن تكون للمطاعن الدستورية فى شأن هذا النص ما يظاهرها. متى كان ذلك، وكانت مذكرة المدعيات المقدمة بالجلسة المشار إليها، قد تضمنت فضلا عما ورد فى صحيفة الاستئناف بشأن قضاء محكمة أول درجة بطردهن من عين النزاع، لعدم توافر شروط سريان عقد الإيجار لهن وفقا لما يوجبه نص الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، فقد اشتملت المذكرة أيضا على دفع بعدم دستورية ذلك النص، لما ارتأته المدعيات من أوجه عوار شابته. ومن ثم، يكون تقدير محكمة الموضوع لجدية الدفع المبدى بعدم دستورية ذلك النص قد أنبنى على أساس سليم، وهو ما تأكد بقضائها الصادر بجلسة ٢٧/ ١١/ ٢٠٠١، بوقف الاستئناف تعليقا لحين الفصل فى القضية الدستورية الماثلة.

وحيث إن المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، قد اشتملت على أربع فقرات،=

= نصت أولاها على أن «تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد» ونصت ثانيتها على أن «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». ونصت ثالثتها على أن «وتثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية المختصة، .....». ونصت الفقرة الرابعة على أن «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».

وحيث إن هيئة قضايا الدولة، والمدعى عليه الرابع، دفعا بعدم قبول الدعوى فيما جاوز الفقرة الرابعة من النص المطعون فيه.

وحيث إن هذا الدفع سديد، ذلك أن المقرر فى قضاء المحكمة الدستورية العليا أن نطاق الدعوى الدستورية التى أتاح المشرع للخصوم إقامتها بموجب نص البند (ب) من المادة (٢٩) من قانونها المشار إليه، يتحدد بنطاق الدفع بعدم الدستورية المبدى أمام محكمة الموضوع، وفى الحدود التى تقدر فيه جديته لما كان ذلك، وكان الدفع بعدم الدستورية المبدى أمام محكمة الموضوع والثابت بمحضر جلسة ٣١/ ٧/ ٢٠٠١، وفى مذكرة دفاع المدعيات – قد انصرف إلى نص الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وفى هذه الحدود اقتصر تقدير الجدية وتصريح محكمة الموضوع بإقامة الدعوى الدستورية. ومن ثم، فإن نطاق الدعوى الماثلة يتحدد فى تلك الفقرة وحدها، دون باقى فقرات تلك المادة، لتضحى إقامة الدعوى بشأنها، بمثابة دعوى مباشرة، لم تتصل بالمحكمة الدستورية العليا على النحو المقرر بقانونها.

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة – وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية مناطها – وعلى ما جرى به قضاء المحكمة الدستورية العليا – أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة فى الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الفصل فى المسألة الدستورية لازما للفصل فى الطلبات المرتبطة بها والمطروحة على محكمة الموضوع. ولا تعتبر المصلحة متحققة بالضرورة بناء على مجرد مخالفة النص المطعون فيه للدستور، بل يتعين أن يكون هذا النص – بتطبيقه على المدعى – قد أخل بأحد الحقوق التى كفلها الدستور على نحو ألحق به ضررا مباشرا، وبذلك يكون شرط المصلحة الشخصية المباشرة فى الدعوى الدستورية مرتبطا بالخصم الذى أثار المسألة الدستورية، وليس بهذه المسألة فى ذاتها منظورا إليها بصفة مجردة. لما كان ذلك، وكانت رحى النزاع المردد أمام محكمة الموضوع، تدور حول طلب استمرار عقد إيجار المسكن لأولاد المستأجر غير المصرى،=

= من زوجته غير المصرية، الذين اكتسبوا الجنسية المصرية، بعد وفاته. وكان النص المطعون فيه قد قصر استمرار عقد إيجار المستأجر الأجنبى بعد انتهاء إقامته بالبلاد، على الزوجة المصرية ولأولادها من زوجها المستأجر غير المصرى، فإن مصلحة المدعية الثالثة فى الطعن على ذلك النص تكون متحققة، بحسبان أن الفصل فى دستوريته سيكون له أثره وانعكاسه المباشر على الطلبات فى الدعوى الموضوعية. ويتحدد نطاق الدعوى الماثلة فيما تضمنه نص الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، من قصر استمرار عقد الإيجار على أولاد الزوجة المصرية من زوجها المستأجر غير المصرى، عند انتهاء إقامته بالبلاد، فعلا أو حكما، دون أولاده من الزوجة غير المصرية، الذين اكتسبوا الجنسية المصرية بعد انتهاء العقد.

وحيث إن المدعيات قصرن نعيهن على النص التشريعى المطعون عليه – فى النطاق السالف تحديده – مخالفته لمبدأ المساواة المقرر بنص المادة (٤٠) من دستور سنة ١٩٧١، التى أقيمت الدعوى الدستورية فى ظل العمل بأحكامه؛ إذ قصر استمرار عقد إيجار المسكن على أولاد الزوجة المصرية من زوجها المستأجر غير المصرى، عند انتهاء إقامته بالبلاد، دون أولاده من الزوجة غير المصرية، الذين اكتسبوا الجنسية المصرية، بما يُعد تمييزا فى الحقوق بين الطائفتين، لا يستند إلى مبرر موضوعى.

وحيث إن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الرقابة على دستورية القوانين واللوائح من حيث مطابقتها للقواعد الموضوعية التى تضمنها الدستور، إنما تخضع لأحكام الدستور القائم دون غيره، ذلك أن هذه الرقابة إنما تستهدف أصلا صون هذا الدستور، وحمايته من الخروج على أحكامه، باعتبار أن نصوصه تمثل دائما القواعد والأصول التى يقوم عليها نظام الحكم، ولها مقام الصدارة بين قواعد النظام العام التى يتعين التزامها ومراعاتها، وإهدار ما يخالفها من التشريعات، لكونها أسمى القواعد الآمرة. ومن ثم، فإن هذه المحكمة تباشر رقابتها على النص المطعون عليه – فى النطاق السالف تحديده من خلال أحكام الدستور الصادر سنة ٢٠١٤، باعتباره الوثيقة الدستورية السارية؛ والذى ردد مبدأ المساواة فى المادة (٥٣) منه.

وحيث إن المقرر فى قضاء المحكمة الدستورية العليا أن الأصل فى السلطة التى يملكها المشرع فى مجال تنظيم الحقوق أنها سلطة تقديرية، ما لم يقيد الدستور ممارستها بضوابط تحد من إطلاقها وتعتبر تخوما لها لا يجوز تخطيها، تقديرا بأن الدستور لا يكفل للحقوق ضمانتها إلا بقصد توكيد فعاليتها بما يحول بين المشرع وإهدار الحقوق التى كفلها، أو تهميشها عدوانا على مجالاتها الحيوية التى يرتبط وجودها بها، فلا تتنفس إلا من خلالها.=

= وحيث إن مبدأ المساواة أمام القانون – وبقدر تعلقه بالحدود التى تباشر فيها هذه المحكمة ولايتها مؤداه أنه لا يجوز لأى من السلطتين التشريعية أو التنفيذية أن تباشر اختصاصاتها التى ناطها الدستور بها، بما يخل بالحماية المتكافئة التى كفلها للحقوق جميعها، سواء فى ذلك تلك التى نص عليها الدستور أو التى حددها القانون. وبمراعاة أن الحماية المتكافئة أمام القانون التى اعتد الدستور بها لا تتناول القانون من مفهوم مجرد، وإنما بالنظر إلى أن القانون تعبير عن سياسة محددة أنشأتها أوضاع لها مشكلاتها، وأنه تغيا بالنصوص التى تضمنها تحقيق أغراض بذواتها من خلال الوسائل التى حددها. وكلما كان القانون مغايرا بين أوضاع أو مراكز أو أشخاص لا تتحد واقعا فيما بينها، وكان تقديره فى ذلك قائما على أسس موضوعية، مستلهما أهدافا لا نزاع فى مشروعيتها، وكافلا وحدة القاعدة القانونية فى شأن أشخاص تتماثل ظروفهم، بما لا يجاوز متطلباتها، كلما كان القانون واقعا فى إطار السلطة التقديرية التى يملكها المشرع، ولو تضمن تمييزا مبررا، لا ينال من مشروعيته الدستورية أن تكون المساواة التى توخاها وسعى إليها، بعيدة حسابيا عن الكمال.

وحيث إن التطور التشريعى الذى لحق قوانين إيجار المساكن، يكشف بجلاء عن أن المشرع فى سعيه لمواجهة أزمة المساكن، الناجمة عن قلة المعروض منها، وازدياد الطلب عليها، كان حريصا على حماية الأسرة المصرية بتوفير المأوى لها. فنص فى المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، على أنه لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة، إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك، إلا أنه نظرا لما تكشف للمشرع من وجود الكثير من المساكن المؤجرة لغير المصريين غير مستغلة، بعد انتهاء إقامتهم بالبلاد، فقد أورد قيدا على قاعدة الامتداد القانونى لعقد الإيجار، ضمنها نص المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، بانتهاء عقد إيجار المستأجر غير المصري، بقوة القانون، بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد، على أن يستثنى من ذلك حالة الزوجة المصرية وأولادها منه، الذين كانوا يقيمون بالعين، فيستمر العقد لهم، ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا. وبموجب قضاء المحكمة الدستورية العليا الصادر بجلسة ١٤/ ٤/ ٢٠٠٢، فى القضية الدستورية رقم ٦ لسنة ٢٠ القضائية، فقد تم مد نطاق هذا الاستثناء ليشمل الزوج المصرى ولأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية عند انتهاء إقامتها بالبلاد فعلا بمغادرتها أو حكما بوفاتها. باعتبار أن الغاية التى توخاها المشرع، وسعى إلى تحقيقها من خلال نص الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، هى حماية الأسرة المصرية، بتوفير مكان يأويها تهجع إليه، ويكفل استقرارها، تلك الأسرة التى يكون على رأسها – فى تاريخ سابق =

= أو معاصر لانتهاء عقد الإيجار – زوجة أو زوج يتمتع بالجنسية المصرية، فيمتد سريان عقد الإيجار لأى منهما، ولأولاده من المستأجر غير المصرى الذى انتهت المدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد.

وحيث إن ما نعته المدعيات من إخلال النص المطعون فيه بمبدأ المساواة، لقصره امتداد سريان عقد إيجار المستأجر غير المصري، عند انتهاء المدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد، على أولاده من زوجته المصرية، دون أولاده من زوجته غير المصرية، الذين اكتسبوا الجنسية المصرية، فمردود بأن المدعية الثالثة لم تكتسب الجنسية المصرية إلا اعتبارا من ١٦/٦/ ١٩٩٨، بعد انتهاء عقد إيجار مورثها بوفاته بتاريخ ٢٤/٣/ ١٩٩٦، فضلا عن كون والدتها – المدعية الأولى – حتى تاريخ انتهاء العقد، غير مصرية، شأنها شأن المدعية الثانية ابنة المستأجر – فكلاهما يتمتع بالجنسية الإيطالية، ومن ثم لم يكن أى من أفراد أسرة المستأجر غير المصري، يتمتع بالجنسية المصرية فى تاريخ انتهاء عقد الإيجار بوفاته. ومن ثم، فإن مركزهن القانونى يختلف عن المركز القانونى لأولاد الزوجة أو الزوج مصرى الجنسية، الذين ينصرف إليهم الخطاب فى النص المطعون فيه.

وعلى ذلك تنتفى قالة أن التنظيم الذى أوجده المشرع بموجب النص المطعون فيه ينطوى على إخلال بمبدأ المساواة، لوقوعه فى إطار السلطة التقديرية التى يملكها، وابتناء التمييز الذى انطوى عليه على أسس موضوعية تبرره، لا تنال من مشروعيته الدستورية، إذ استهدف به حماية الأسرة المصرية بتوفير مكان يأويها، ويحميها، ويكفل استقرارها، وهو التزام يقع على عاتق الدولة على النحو الذى عنته المادة (١٠) من الدستور القائم، من أن «الأسرة أساس المجتمع،..... وتحرص الدولة على تماسكها واستقرارها وترسيخ قيمها». وفى الحين ذاته، فقد كفل النص المطعون فيه – ضمنا – حماية الملكية الخاصة للمالك المؤجر، على النحو الذى عنته المادة (٣٥) من الدستور – المقابلة لنص المادة (٣٤) من دستور سنة ١٩٧١ – بعدم حرمانه من استغلال العين المؤجرة بعد انتهاء المدة المحددة قانونا لإقامة المستأجر غير المصرى بالبلاد.

وحيث إن النص المطعون فيه لا يخالف أى حكم آخر من الدستور، ومن ثم فإنه يتعين القضاء برفض هذه الدعوى.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعيات المصروفات، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة

أمين السر **رئيس المحكمة**

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ١٤/ ٤/ ٢٠٠٢ فى الطعن رقم ٦ لسنة ٢٠ق دستورية والمنشور فى الجريدة الرسمية فى العدد رقم ١٧ تابع بتاريخ ٢٧/ ٤/ ٢٠٠٢ بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ 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 وأولادها 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 73ق جلسة 2004/9/29)

٢- «إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ١٤/ ٤/ ٢٠٠٢ فى القضية رقم ٦ لسنة ٢٠ق «دستورية» بحكمها المنشور فى الجريدة الرسمية بالعدد رقم ١٧ بتاريخ ٢٧/ ٤/ ٢٠٠٢ بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – فيما تضمنته 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. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر حين قضى برفض الدعوى الأصلية للطاعنة وفى دعوى المطعون ضده بصفته الفرعية بإخلاء العين محل النزاع والتسليم استنادا إلى أن الطاعنة مصرية الجنسية فلا يستمر عقد الإيجار بالنسبة لها بترك والدتها المستأجرة غير المصرية تلك العين لها تطبيقا لنص المادة ٤/١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتى قضى بعدم دستوريتها فى تاريخ لاحق على صدور الحكم المطعون فيه بحكم المحكمة الدستورية السالف بيانه والذى أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن الراهن فإنه يكون معيبا».

(طعن رقم 923 لسنة 69ق جلسة 2010/10/21)

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 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[1].

وقد قضت محكمة النقض - قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا سالف الذكر - بأن:

١- «عقود التأجير لغير المصريين. انتهاؤها بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم فى البلاد. المادة ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. العقود المبرمة قبل العمل بهذا القانون. إنهاؤها بعد انتهاء إقامتهم رخصة للمؤجر. استمرار عقود التأجير لغير المصريين لصالح الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر غير المصرى. شرطه. عدم مغادرتهم البلاد نهائيا».

(طعن رقم 708 لسنة 53ق جلسة 1989/6/4)

٢- «انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم فى البلاد. م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. قصر استمرار العقد على الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر الأجنبى - دون غيرهم - المقيمون معه بالعين المؤجرة ما لم تثبت مغادرتهم البلاد نهائيا مؤداه. عدم استفادة غير هؤلاء الأقارب من استمرار العقد أيا كان تاريخ تركه للعين أو وفاته أو مغادرته البلاد نهائيا طالما كان فى تاريخ لاحق للعمل بالقانون المذكور علة ذلك. مثال».

(طعن رقم 2068 لسنة 64ق 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 وبالتالى لا يمنعها من التمسك بهذه

(1) راجع فى تعريف الإقامة المؤقتة مؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق الطبعة الثالثة ١٩٨٨ ص ٨١ وما بعدها.

الجنسية حيث تكون لها مصلحة فى ذلك كما هو الشأن فى تمسكها بحكم المادة ١٧/ ٢ سالفة الذكر[1].

ولا يفيد من حكم المادة باقى الأقارب المنصوص عليهم فى المادة 29 إذ لا انطباق لهذه الفقرة فى حالة انتهاء المدة المحددة قانونا لإقامة المستأجر الأجنبى فى البلاد، لأن المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 هى وحدها واجبة التطبيق باعتبارها قد أتت بتنظيم خاص لهذه الحالة.

وقد قضت محكمة النقض - قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا سالف الذكر - بأن:

١- «المشرع بعد أن بين فى الفقرات الثلاث الأولى من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ 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 نهائيا» مما يدل على أن المشرع قصد أن يقصر استمرار العقد للزوجة المصرية ولأولادها من زوجها الأجنبى فقط، دون سائر الأقارب. ولو قصد المشرع استمرار عقد الإيجار لغيرهم من الأقارب لنص على ذلك صراحة أو أحال على المادة ٢٩/ ١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتى 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 سالفة البيان، ومن ثم فلا يجدى حصول الطاعنة الأولى على الجنسية المصرية قبل

(1) مرقس الجزء الثانى طبعة ١٩٨٣ ص ٣١٤.

العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو بعده.... الخ».

(طعن رقم 1803 لسنة 54ق جلسة 1990/3/8)

٢- «انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم فى البلاد. م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. قصر استمرار العقد على الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر الأجنبى – دون غيرهم – المقيمين معه بالعين المؤجرة ما لم تثبت مغادرتهم البلاد نهائيا. مؤداه. عدم استفادة الوالدين أو الإخوة أو زوج المستأجرة الأجنبية وأولادها منه ولو كانوا مصريين من أحكام النص المذكور بشأن امتداد عقد الإيجار أيا كان تاريخ تركها العين أو وفاتها أو مغادرتها البلاد. طالما كان فى تاريخ لاحق للعمل بالقانون المذكور لا محل للالتجاء لقواعد التفسير أو القياس. علة ذلك. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى امتداد عقد إيجار المستأجرة الأجنبية لزوجها المصرى. خطأ».

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

٣- «انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم فى البلاد. م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. قصر استمرار العقد على الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر الأجنبى دون غيرهم من المقيمين معه بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا. مؤداه. عدم استفادة الوالدين أو الإخوة أو زوج المستأجرة الأجنبية وأولادها منه بشأن امتداد عقد الإيجار أيا كان تاريخ تركه للعين أو وفاته أو مغادرته البلاد طالما كان فى تاريخ لاحق للعمل بالقانون المذكور. علة ذلك».

(طعن رقم 3533 لسنة 59ق جلسة 1994/3/10)[1]

---

(1) **قارن حكما يذهب إلى إفادة الأقارب الآخرين فى حالة ترك العين فقد ذهب إلى أن:**

«سريان القاعدة العامة بشأن الامتداد القانونى لعقد الإيجار الواردة فى المادة ٢٩ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سواء كان المستأجر مصريا أو غير مصرى. قصر الانتفاع بهذه الميزة من تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بالنسبة لعقود التأجير لغير المصريين فى حالة انتهاء إقامتهم فى البلاد على الزوجة المصرية وأولادها منه المقيمين معهم بالعين المؤجرة ولم

٤- «قصر استمرار عقد الإيجار للأجنبى على الزوجة المصرية وأولادها منه – دون غيرهم من المقيمين معه بالعين المؤجرة – ما لم تثبت مغادرتهم البلاد نهائيا. علة ذلك».

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

٥- «انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم فى البلاد. م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. قصر استمرار العقد على الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر الأجنبى – دون غيرهم – المقيمين معه بالعين المؤجرة ما لم تثبت مغادرتهم البلاد نهائيا. مؤداه. عدم استفادة غير هؤلاء الأقارب من استمرار العقد أيا كان تاريخ تركه للعين او وفاته أو مغادرته البلاد نهائيا طالما كان فى تاريخ لاحق للعمل بالقانون المذكور. علة ذلك».

(طعن رقم 1376 لسنة 57ق جلسة 1994/11/17)

٦- «انتهاء عقد التأجير لغير المصريين بإنهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم فى البلاد. استمرار العقد. اقتصاره على الزوجة المصرية وأولادها من الأجنبى المقيمين بالعين المؤجرة دون سائر الأقارب م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١».

(طعن رقم 1388 لسنة 61ق جلسة 1995/2/22)

(طعن رقم 837 لسنة 57ق جلسة 1994/4/22)

٧- «انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم فى البلاد. استمرار العقد. اقتصاره على الزوجة المصرية وأولادها من الأجنبى

يغادروا البلاد نهائيا. م ١٧ من القانون الأخير. لا محل لتطبيق القاعدة العامة فى الامتداد المشار إليها بالنسبة للعقود الصادرة لصالح المستأجر الأجنبى إلا فى حالة تركه المكان المؤجر قبل انتهاء إقامته فى البلاد طالما أن الترك ليس أثرا لانتهاء الإقامة. علة ذلك. مؤداه بقاء حق زوجته وأولاده ووالديه وسائر أقاربه الواردين بالمادة المذكورة فى استمرار العقد بالنسبة لهم حتى انتهاء إقامتهم بالبلاد».

(طعن رقم 5518 لسنة 61ق جلسة 1992/12/28 – غير منشور)

المقيمين بالعين المؤجرة دون سائر الأقارب. م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١».

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

٨- «انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم فى البلاد. م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. قصر استمرار العقد على الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر الأجنبى دون غيرهم المقيمين معه بالعين المؤجرة ما لم تثبت مغادرتهم البلاد نهائيا. مؤداه. عدم استفادة الوالدين أو زوج المستأجرة الأجنبية وأولادها منها ولو كانوا مصريين من امتداد عقد الإيجار أيا كان تاريخ تركها العين أو وفاتها أو مغادرتها البلاد طالما كان فى تاريخ لاحق للعمل بالقانون المذكور. لا محل للالتجاء لقواعد التفسير أو القياس. علة ذلك. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى امتداد عقد إيجار المستأجرة الأجنبية لزوجها المصرى خطأ».

(طعن رقم 3161 لسنة 61ق جلسة 1997/5/28)

وقد أخذت الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية بالقضاء سالف الذكر فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٤/ ٥/ ٢٠٠١ فى الطعن رقم ٣٤٨١ لسنة ٦٧ق، فقد ذهبت فيه 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 ٣٦٤٤ لسنة ١٩٩٤ أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإلزامها بتحرير عقد إيجار باسمه عن الشقة المبينة بالصحيفة بذات شروط العقد الأصلى المؤرخ ٢٥/ ١١/ ١٩٦٠، وقال بيانا لدعواه إنه بموجب هذا العقد استأجر والده الشقة محل النزاع لسكناه وعائلته – ومن بينهم الطاعن – المصرى الجنسية – وإذ أقام معه بالعين منذ استئجارها حتى وفاته بتاريخ ٥/ ١٢/ ١٩٧٧ فإن الإيجار يمتد لصالحه ومن ثم فقد أقام الدعوى، وجهت الشركة المطعون ضدها دعوى فرعية ضد الطاعن بطلب الحكم بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ ٢٥/ ١١/ ١٩٦٠ لوفاة المستأجر الأجنبى

وبتاريخ ٢٦/ ١٢/ ١٩٩٥ حكمت المحكمة بطلبات الطاعن وبرفض الدعوى الفرعية، استأنفت الشركة المطعون ضدها هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٠٢٤ لسنة ١١٣ق القاهرة وبتاريخ ٢٦/ ٣/ ١٩٩٧ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى الأصلية وفى الدعوى الفرعية بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم، طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطاعن. عرض الطعن على الدائرة المختصة – فى غرفة مشورة – فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الدائرة المختصة رأت بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٦/ ٤/ ١٩٩٩ إحالة الطعن إلى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية للفصل فيه عملا بالفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢، لما ارتأته من وجوب توحيد المبادئ التى ترسيها المحكمة فى شأن مدى استمرار عقد إيجار الأجنبى للمسكن فى حالة وفاته، ذلك أن أحكام الدوائر المدنية قد اختلفت فى خصوص نطاق تطبيق المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١– 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 قانونا لإقامة المستأجر بالبلاد، دون حالتى وفاته أو تركه المسكن المؤجر له قبل انتهاء المدة المحددة لإقامته بالبلاد اللتين تظلان محكومتين بنص المادة ٢٩/ ١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – 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 ٢٩/ ١ – آنفة الذكر – يحكم حالة ترك المستأجر الأجنبى لمسكنه قبل انتهاء المدة المحددة لإقامته بالبلاد، أما نص المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ 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 ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد ألغى ضمنا نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧- 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 ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ 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 ١٣٦ لسنة ١٩٨١ 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 بإلغائها 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 ١٧ المار

ذكرها، ويقتصر استمرار العقد على زوجته المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجر ولم يغادروا البلاد نهائيا، ومن ثم فإنه اعتبارا من ٣١/٧/ ١٩٨١- تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإعمالا للأثر الفورى لنص المادة ١٧ منه باعتباره نصا آمرا ومتعلقا بالنظام العام يسرى بأثر فورى على المراكز والوقائع القانونية القائمة والتى لم تستقر نهائيا وقت العمل به بصدور 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، وبالتالى لا يستفيد غير هؤلاء من استمرار العقد ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بمقولة استهداء حكمة النص، إذ لا مجال للبحث عن حكمة النص أو الدافع لإصداره، متى كان صريحا واضحا الدلالة فى عباراته. لما كان ذلك، فإن الهيئة تقر المبدأ سالف البيان والعدول عما يخالفه بالأغلبية المنصوص عليها فى المادة ٤/ ٢ من قانون السلطة القضائية.

وحيث إن الدائرة المختصة سبق لها الفصل فى 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 ١٩٨٥ – قبل وفاة والده – المستأجر للعين محل النزاع سنة ١٩٧٧ فتتوافر فى حقه الحكمة التى تغياها المشرع من نص المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حتى ولو كانت والدته – زوجة المستأجر – أجنبية وإذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه على سند من أن نص المادة ١٧ – آنفة 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 –

مهدرا 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 ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد إيجار مسكن الأجنبى – عند انتهاء المدة المحددة لإقامته بالبلاد – أيا كان سبب انتهائها – ومن ذلك حالة وفاته – على الزوجة المصرية للمستأجر الأجنبى وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا 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 فى التسبيب، وفى بيان ذلك يقول إنه تمسك بمذكرته المقدمة جلسة ٦/٢٤/ ١٩٩٦ أمام محكمة الاستئناف باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم إعلانه بصحيفته خلال ثلاثة أشهر، وبأن ذلك كان راجعا إلى فعل المطعون ضدها التى 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 ٧٠ من قانون المرافعات – المستبدلة بالقانون رقم ٧٥ لسنة ١٩٧٦ – والتى يسرى حكمها على الاستئناف إعمالا لنص المادة ٢٤٠ من قانون المرافعات – أن توقيع الجزاء باعتبار الاستئناف كأن لم يكن وفقا للنص الأول أمر جوازى للمحكمة ومتروك لمطلق تقديرها فلها رغم توافر شروط إعمال هذا الجزاء عدم الحكم به لما كان ذلك، وكان الحكم الصادر من محكمة الاستئناف بجلسة ٩/٢٥/ ١٩٩٦ قد أورد بمدوناته الدفع المبدى من الطاعن

باعتبار الاستئناف كأن لم يكن بالتطبيق لنص المادة ٧٠ 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».

ولذلك فإنه قد قضى بأن تمسك الزوج بحق الزوجة أو الأولاد دون أن يكون له صفة فى تمثيلهم، يضحى غير مقبول.

إذ قضت محكمة النقض بأن:

«امتداد عقد إيجار الأجنبى لزوجته المصرية وأولادها منه المقيمين بالعين المؤجرة ما لم 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 67ق جلسة 1999/2/17)

وقد قضت محكمة النقض فى حكم حديث لها بأن:

«عقد إيجار المسكن المبرم لصالح أجنبى. م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. 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 لتسبيب معيب».

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

أ٧- حالات إخلاء العين المؤجرة المنصوص عليها فى المادة:

نصت المادة فى فقراتها الأربع على عدة حالات تجيز للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد وهى:

١- الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة.

٢- عدم الوفاء بالأجرة المستحقة.

٣- تكرار امتناع أو تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة.

٤- التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن أو ترك المكان للغير.

٥- إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب.

وسنتناول هذه الحالات بالتفصيل فيما بعد (أنظر بند ٧٦ وما بعده)

٧٢- هل أسباب الإخلاء الواردة بالمادة تحول دون طلب الإخلاء للأسباب العارضة لانتهاء الإيجار المنصوص عليها فى القانون المدنى؟

بإمعان النظر فى نص المادة نجد أن النص تغيا أمرين:

الأول: هو تقرير الامتداد القانونى لعقود الإيجار بعد انتهاء مدتها، بحيث يمتنع على المؤجر إنهاء العلاقة الإيجارية من جانبه وحده بمجرد انقضاء مدة العقد المتفق عليها أو التى حددها القانون، وهذا الامتداد هو إحدى الدعامتين الأساسيتين اللتين قام عليهما التشريع الاستثنائى، والدعامة الثانية هى التحديد القانونى للأجرة[1].

الثانى: هو عدم ذكر أسباب الإخلاء على سبيل الحصر، وإنما حصر النص فى المقام الأول الأسباب التى تجيز للمؤجر طلب الإخلاء عند المستأجر بالتزاماته، بينما ترك أسباب الإخلاء فى الحالات الأخرى لحكم القواعد العامة فيما لا يتعارض مع ما وضعه قانون إيجار الأماكن من أحكام[2].

ويدل على ذلك بجلاء:

---

(1) مرقس جـ ١ الطبعة الثامنة ص ٦٦٦، ٧٥٦.

(2) فاضل حبشى ص ٣٨٨ – العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٤٧٣ وما بعدها.

(أ)- ما ذهبت إليه محكمة النقض بتاريخ ٣١/ ١٢/ ١٩٧٥ فى الطعن رقم ٧٥٦ لسنة ٤٥ق، بتاريخ ٣٠/ ٤/ ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٢٢٠ لسنة ٤٦ق، من أن مخالفة الحظر الوارد فى المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والتى تقضى بعدم جواز احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض، تعد سببا من أسباب الإخلاء بالرغم من عدم ذكرها ضمن أسباب الإخلاء الواردة فى المادة ٢٣ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (المقابلة للمادة ٣١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧)، وقد جاء فى أسباب الحكم: (..... وكان لا محل للقول بأن أسباب إخلاء المستأجر قد وردت على سبيل الحصر فى المادة ٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وليس من بينها مخالفة ذلك الحظر، لأن ما أوردته هذه المادة تحديد للحالات التى يجوز للمؤجر وحده من أجلها طلب إخلاء العين المؤجرة من المستأجر وهى حالات تغاير حالة مخالفة حظر احتجاز أكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد .....»[1].

(ب)- ما نص عليه المشرع فى المادة ٣٠ من أنه استثناء من حكم المادة

---

(1) ومع هذا قارن نقض 1980/5/28 طعن رقم 1563 لسنة 49ق (لم ينشر) حيث ذهبت المحكمة إلى أن:

«البين من استقراء المراحل التشريعية التى مرت بها قوانين العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، أن المشرع قيد حق المؤجر فى طلب إنهاء أو فسخ العقد الذى نشأ صحيحا ولم يبطل أو ينفسخ بقوة القانون أثناء سريانه. إلا لأحد الأسباب المبنية بالمادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على سبيل الحصر.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن ظروفا طارئة جدت بالمؤجر جعلته فى حالة ماسة لشغل العين المؤجرة تجيز له طلب إنهاء العقد، فإنه يكون قد أقيم على سبب للإخلاء لم تورده المادة ٣١ سالفة البيان، وسبق للمشرع أن عدل عنه وألغاه كسبب من أسباب الإخلاء بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ بعد أن كان مقررا فى المادة ٣ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وجاء القانونان رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ خلوا مما يؤكد اتجاه المشرع لإلغائه كسبب يجيز طلب إنهاء العقد».

٦٠٤ من القانون المدنى تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية – فهذا يدل على أنه كان فى ذهن المشرع أن العلاقة الإيجارية الناشئة عن عقد غير ثابت التاريخ قبل انتقال ملكية العين المؤجرة من المؤجر إلى المالك الجديد تعتبر غير نافذة فى حق الأخير ويجوز له إنهاؤها طبقا للمادة ٦٠٤ مدنى، وأنه رأى النص صراحة على استبعاد هذا السبب من الأسباب العارضة التى ينتهى بها الإيجار[1].

وعلى ذلك يمكن القول أن أسباب الإخلاء المنصوص عليها فى المادة لا تتعارض مع انتهاء الإيجار أيضا بالأسباب العارضة المنصوص عليها فى القانون المدنى سواء كان أسبابا عامة يشترك فيها عقد الإيجار مع سائر العقود أم أسبابا خاصة ينفرد بها عقد الإيجار مع سائر العقود أم أسبابا خاصة ينفرد بها عقد الإيجار، غير أن هنا من هذه الأسباب العارضة ما لا يسرى على الأماكن الخاضعة لقانون إيجار الأماكن إما بناء على نص خاص فى هذا القانون وإما بناء على أنها أصبحت تتعارض مع أحكامه.

وبناء على ذلك سنقسم هذه الأسباب العارضة إلى فئتين:

الفئة الأولى وتشمل الأسباب التى لا تزال سارية، والفئة الثانية وتشمل الأسباب التى أصبحت غير سارية فى ظل قانون إيجار الأماكن.

٧٣- الفئة الأولى: الأسباب العارضة لانتهاء الإيجار التى لا تزال سارية فى ظل القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١

١- التفاسخ أو اتفاق العاقدين على إنهاء العقد قبل انقضاء مدته:

(راجع بند ٥٩)

٢- تحقق الشرط الفاسخ الصريح:

---

(1) مرقس جـ ١ الطبعة الثامنة ص ٧٦٣.

(أنظر بندى ١١٠، والجزء الرابع)

٣- اتحاد ذمة المؤجر وذمة المستأجر:

فلا يتصور إبطال إنهاء الإيجار لهذا السبب فى ظل قانون إيجار الأماكن، لأنه يجعل المؤجر والمستأجر شخصا واحد[1].

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بإنهاء العلاقة الإيجارية باتحاد الذمة لشراء المستأجر العين المؤجرة.

(طعن رقم 769 لسنة 64ق جلسة 2005/10/20)

(طعن رقم 294 لسنة 21ق جلسة 1952/11/20 – وفى هذا المعنى طعن رقم 228 لسنة 28ق جلسة 1963/6/27)

٤- إبطال سند ملكية المؤجر أو فسخه:

وبهذا قضت محكمة مصر الابتدائية فى ٩/ ١٠/ ١٩٥١ – الدعوى رقم ٧٢٧ لسنة ١٩٥١.

---

(1) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٤٧٢.

(2) وقد قضت محكمة النقض فى حكم حديث لها بأن:

«اتحاد الذمة يقتضى وجود التزام وأن يخلف أحد طرفيه الطرف الآخر فيه، فيترتب على اجتماع صفتى الدائن والمدين فى ذات الشخص انقضاء الدين ومن ثم فإن اجتماع صفتى المستأجر، والمشترى للعين المؤجرة فى شخص واحد لا تقوم به حالة اتحاد الذمة بالنسبة لعقد الإيجار، فينقضى بها، إلا إذا كان قد ترتب على الشراء حلول المشترى محل المؤجر فى هذا العقد بالذات، لأنه بذلك تجتمع فى المشترى – بالنسبة لهذا العقد – صفتا المستأجر والمؤجر. ولما كان شراء الطاعن العين المؤجرة للمطعون ضده من المالكة السابقة قد ترتب عليه حلوله محل الأخيرة فى الإجارة الصادرة منها للمطعون ضده بموجب العقد المؤرخ ١/٥/ ١٩٦٦، دون حلوله فى الإيجارة الصادرة إليه من المطعون ضده – ومحلها العقد المؤرخ ١٤/ ١١/ ١٩٧٥. فإن هذا الشراء لا تنشأ عنه حالة اتحاد ذمة تنتهى بها الإجارة الصادرة من المطعون ضده للطاعن، لأنه لم يكن من مؤداه اجتماع صفتى المستأجر والمؤجر فى هذه الإجارة بذاتها فى شخص المشترى (الطاعن). ومن ثم تبقى هذه الإجارة قائمة ولو

٥- ملاك العين المؤجرة:

ذلك أن ملاك العين المؤجرة يعنى انقضاء محل العقد ولا يتصور بقاء العقد رغم انقضاء محله واستحالة تنفيذة أيا كان القانون الذى يحكمه، ويعتبر من هذا القبيل نزع ملكية العقار للمنفعة العامة، فقد قضت محكمة النقض بأنه:

«يترتب على نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة انفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذه بسبب انعدام المحل لسبب أجنبى».

(طعن رقم 51 لسنة 34ق جلسة 1967/5/25)

ويعتبر طلب إخلاء المكان للهدم الكلى أو الجزئى المنصوص عليه فى الفقرة (أ) من المادة ١٨ من القانون الجديد من صور الفسخ لهلاك العين المؤجرة.

٦- الظروف الطارئة المرهقة:

نصت المادة ٦٠٨ مدنى على أنه: «إذا كان الإيجار معين المدة جاز لكل من المتعاقدين أن يطالب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو فى أثناء سريانه مرهقا على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣، وعلى أن يعوض الطرف الآخر تعويضا عادلا».

فليس هناك فى قانون إيجار الأماكن ما يمنع العمل بهذا النص بالنسبة للأماكن الخاضعة له، فقد استحدث الشارع فى التقنين المدنى الجديد هذا النص أخذا بمقتضيات العدالة[1].

انتقلت ملكية العين إليه، إذ ليس ثمة ما يمنع قانونا من أن يكون المستأجر من المستأجر الأصلى هو المالك للعين المؤجرة».

(طعن رقم 4473 لسنة 48ق جلسة 31 يناير 1985)

(1) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٤٨١ – مرقس جـ ١ الطبعة الثامنة ص ٢٦٢.

٧- إنهاء الإيجار بالنسبة للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته :

وهذا السبب نص عليه فى المادة ٦٠٩ إذ جرت على أن: «يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته، أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة على أن يراعى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣. ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك».

وهذا السبب لا يتعارض العمل به مع أحكام قانون إيجار الأماكن، ذلك أن هذا الحق منح للمستأجر وليس للمؤجر، ومن ثم فلا تعارض بينه وبين حكم الامتداد القانونى للإيجار الذى شرع لصالح المستأجر ويملك النزول عنه بعد إبرام العقد.

(راجع بند 59).

٨- موت المستأجر :

الأصل أن الإيجار لا ينتهى بموت المؤجر ولا بموت المستأجر (م ٦٠١/ مدنى)، إلا أنه يجوز فى حالتين استثنائيتين إنهاء الإيجار بسبب وفاة المستأجر.

(راجع فى القاعدة والاستثناء بندى 2 ، 3).

وفى ظل قانون إيجار الأماكن يجوز أيضا إنهاء عقد الإيجار فى هاتين الحالتين الاستثنائيتين[1]، فمثلا إذا مات المستأجر وكانت الإجارة معقودة لاعتبارات خاصة تتعلق بشخصه كما لو روعى فى الإجارة أن المستأجر يؤدى خدمات خاصة للمؤجر مثل إدارة مصالحه أو السهر على صحته فلا يصح القول أن ورثة المستأجر يحلون محله فى هذه الإجارة ويفيدون من الامتداد القانونى[2].

---

(1) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٤٧٧.

(2) مرقس جـ ١ الطبعة الثامنة ص ٧٦١.

٧٤- الفئة الثانية: الأسباب العارضة لانتهاء الإيجار التى أصبحت غير سارية فى ظل القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١

١- إعسار المستأجر:

نصت المادة ٦٠٣ مدنى على أنه: «لا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له فى ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التى لم تحل». ونرى مع البعض أن حق المؤجر فى إنهاء الإيجار لهذا السبب يتعارض مع أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ذلك أن القانون الأول لم يلزم المستأجر بغير تقديم تأمين يعادل أجرة شهرين فحسب سواء أكان معسرا أم غير معسر وأبقى القانون الأخير على هذا الحكم، بل إن القانونين منعا الإخلاء إذا أوفى المستأجر الأجرة المستحقة حتى تاريخ قفل باب المرافعة فى دعوى الإخلاء، فمن باب أولى يمنع الإخلاء إذا لم يقدم المستأجر تأمينا لأجرة لم تستحق بعد[1].

٢- انتقال ملكية العين المؤجرة إلى غير المؤجر:

فقد أصبح غير معمول بهذا السبب والمنصوص عليه فى المادة ٦٠٤ مدنى بصريح نص المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (وتقابلها المادة ١٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩).

والتى نصت على أنه استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى على انتقال الملكية، فأصبح النص الأخير هو المعمول به.

(راجع فى التفصيل شرح المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)

---

(1) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٤٨٣ وما بعدها ش- شنب ص ٣٠٤ - وعكس ذلك مرقس جـ ١ الطبعة الثامنة ص ٧٦٢ - السنهورى جـ ٦ ص ٤٤ ١٠.

٣- حاجة المؤجر إلى العين المؤجرة:

نصت المادة ٦٠٧ مدنى على أن: «إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد إذا جدت له حاجة شخصية للعين، وجب عليه فى استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك».

فلا يعمل بالسبب الوارد بهذه المادة بالنسبة للأماكن الخاضعة لقانون إيجار الأماكن. وقد كان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يجيز للمؤجر طلب الإخلاء إذا قامت ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده، ولما أساء كثير من المؤجرين استخدام هذا السبب ألغى هذا الحكم بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥، ثم لم يرد له ذكر فى القوانين أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مما يدل على أن المشرع لا يسمح بإخلاء المكان لهذا السبب ومن باب أولى يكون المشرع قد رفض الأخذ بجوار إنهاء الإيجار لمجرد حاجة المؤجرة الشخصية إلى العين[1].

وقد أخذت بهذا النظر محكمة النقض فى حكم لها (غير منشور) فى الطعن رقم ١٥٦٣ لسنة ٤٩ق جلسة ٢٨/ ٥/ ١٩٨٠ (منشور ببند ٧٢ الهامش).

٧٥- هل يجوز التنازل عن مسوغات الإخلاء؟

يذهب الفقه إلى أن مسوغات الإخلاء الواردة بالمادة ١٨ من القانون إنما تخول المؤجر طلب الإخلاء فى ظروف معينة ولا تفرض عليه واجبا، فهى تقررت لمصلحته، وعلى ذلك فإن النص على مسوغات الإخلاء فى قانون إيجار الأماكن لا يتعلق بالنظام العام ويجوز الاتفاق على ما يخالفه، فيجوز الاتفاق فى عقد الإيجار على ألا يكون للمؤجر حق طلب الإخلاء إذا توافر لديه مسوغ معين من تلك المسوغات، أو إذا توافر لديه أى واحد منها[2]. إنما يستثنى من ذلك السبب الأول من

---

(1) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٤٨٦- مرقس جـ ١ الطبعة الثامنة ص ٧٦٤ وما بعدها.

(2) الدكتور خميس خضر عقد الإيجار فى التقنين المدنى والتشريعات الخاصة الطبعة الأولى ١٩٧٣ ص ٢٨٦ وما بعدها – المستشار عبد الحميد عمران ص ٢٠.

أسباب الإخلاء وهو الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة، لأنه يتعلق بحماية مصلحة المجتمع وبالنظام العام.

(أنظر بند 80)

غير أن محكمة النقض ذهب إلى أن أسباب الإخلاء مما يتعلق بالنظام العام.

فقضت بأن:

«أسباب الإخلاء المنصوص عليها فى قوانين الإيجارات الاستثنائية، تعلقها بالنظام العام. أثره. وجوب تحقق محكمة الموضوع من قيام سبب الإخلاء من تلقاء نفسها».

(طعن رقم 1605 لسنة 62ق جلسة 2000/6/1)

(طعن رقم 2239 لسنة 68ق- جلسة 1999/8/30)

غير أن محكمة النقض تجيز التنازل عن الحق فى طلب الإخلاء بعد وقوع المخالفة صراحة أو ضمنا.

إذ قضت بأن:

١- «حق المؤجر فى طلب الإخلاء. حق شخصى. جواز التنازل عنه بعد وقوع المخالفة صراحة أو ضمنا باتخاذ موقف لا تدع الظروف مجالا للشك فى دلالته».

(طعن رقم 2177 لسنة 67ق جلسة 1999/3/15)

(طعن رقم 7305 لسنة 63ق جلسة 1998/3/23)

(طعن رقم 3215 لسنة 61ق جلسة 1995/10/30)

٢- «حق المؤجر فى طلب الإخلاء. حق شخصى جواز التنازل عنه بعد وقوع المخالفة صراحة أو ضمنا باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على حقيقة المقصود منه. استخلاص النزول عن طلب الإخلاء من سلطة محكمة الموضوع شرطه. أن يكون استخلاصها سائغا».

(طعن رقم 2505 لسنة 69ق جلسة 2001/12/5)

(طعن رقم 2216 لسنة 69ق جلسة 2000/6/12)

(طعن رقم 1448 لسنة 68ق جلسة 1999/10/25)

٣- «حق المؤجر فى طلب الإخلاء. حق شخصى. جواز التنازل عنه بعد وقوع المخالفة صراحة أو ضمنا باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على حقيقة المقصود منه. لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تقدير الظروف الملابسة التى تحيط بتراخى المؤجر فى طلب الإخلاء. شرطه. أن يكون تقديرها سائغا».

(طعن رقم 2582 لسنة 73ق – جلسة 2004/11/28)

٤- «تمسك الطاعنين بسقوط حق المطعون ضدهم فى طلب الإخلاء بالتقادم لرفع الدعوى بعد مضى أكثر من خمسة عشر عاما. مواجهة الحكم المطعون فيه هذا الدفع بما لا يصلح ردا عليه وقضاؤه بالإخلاء استنادا إلى أن التمسك به حق مقرر للمستأجر وحده دون المقيمين بالعين رغم أن للطاعنين مصلحة فى التمسك به. خطأ وقصور».

(طعنان رقما 1180/622 لسنة 76ق – جلسة 2007/2/11)

كما ذهبت محكمة النقض إلى أن طلب الإخلاء يتقادم بمضى خمس عشرة سنة من وقت نشوء الحق فى رفع الدعوى.

إذ قضت بأن:

١- «من المقرر فى قضاء محكمة النقض بأن الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار هو بطلب حق من الحقوق الشخصية التى ليست لها مدة خاصة تتقادم بها فإن تقادمها يكون بمضى خمس عشرة سنة من وقت نشأة الحق فى رفع الدعوى باعتباره التاريخ الذى يتمكن فيه الدائن من المطالبة بدينه».

(طعن رقم 597 لسنة 69ق جلسة 2000/2/7)

٢- «حق المؤجر فى طلب الإخلاء. حق شخصى. جواز التنازل عنه بعد وقوع المخالفة صراحة أو ضمنا تقادمه بمضى خمس عشرة سنة. سريان التقادم من وقت نشأة الحق فيه».

(طعن رقم 1566 لسنة 70ق جلسة 2001/6/20)

حالات إخلاء العين المؤجرة

رأينا لتبسيط عرض حالات إخلاء العين المؤجرة وضع هذه الحالات فى عدة أفرع على النحو التالى:

الحالة الأولى

الإخلاء الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة

٧٦- حكمة إدخال هذه الحالة ضمن حالات الإخلاء:

قصد من إدخال هذه الحالة ضمن حالات الإخلاء إعطاء فاعلية لقرارات الهدم والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة الصادرة من الجهة الإدارية المختصة. كما قصد منه جميع شتات أسباب الإخلاء فى نظام قانونى واحد.

وهذا السبب لم يرد ضمن أسباب الإخلاء المنصوص عليها فى القانونين رقمى ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وكان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد جعل ضمن أسباب الإخلاء «إذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلا للسقوط ويخشى منه على سلامة المبنى» (م ٢/د).

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بتاريخ 1985/3/20 فى الطعن رقم 520 لسنة 49ق بأن:

«المقرر فى قضاء هذه المحكمة وإعمالا لنص المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٩ المنطبق على واقعات الدعوى حيث لم تدركها أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، أن حالات الإخلاء وردت بها على سبيل الحصر وليس من بينها حالة الإخلاء تنفيذا لقرار هدم صادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط وإذ انتهى الحكم

الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه إلى رفض دعوى الإخلاء تأسيسا على ما قرره من أن دعوى الإخلاء الماثلة – تنفيذا لقرار الهدم – ليست من الحالات التى نص عليها القانون فى هذا الصدد فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون....».

غير أن نص الفقرة الأولى من المادة (١٨) يسرى بأثر فورى على الدعاوى المرفوعة أمام القضاء والتى لم يصدر فيها حكم نهائى.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إقامة المطعون ضدهما دعواهما فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بإخلاء الطاعن عين النزاع استنادا لقرار الهدم الكلى الصادر من الجهة الإدارية المختصة فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩. إدراك القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الدعوى أمام محكمة الموضوع. وجوب تطبيق القانون الأخير. علة ذلك».

(طعن رقم 2430 لسنة 54ق جلسة 1991/10/28)

٧٧- المقصود بالهدم الكلى والجزئى والترميم والصيانة:

المقصود بالهدم الكلى الإزالة التامة للمبنى والمقصود بالهدم الجزئى إزالة جزء فقط من المبنى على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له، كإزالة طابق أو أكثر من المبنى أو حتى جزء من طابق.

(نقض جنائى طعن رقم 1055 لسنة 35ق جلسة أول نوفمبر سنة 1965 – طعن 879 لسنة 39ق جلسة 1970/4/13)

أما أعمال الترميم والصيانة فيرجع فى شأنها إلى ما سبق بيانه فى الجزء الأول من الكتاب.

ونشير إلى أن الفقرة الثالثة من المادة (٩٠) من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء الوارد بالباب الرابع – الفصل الثانى (فى شأن صيانة وترميم العقارات المبنية وهدم المنشآت الآيلة للسقوط نصت على أن تبين اللائحة التنفيذية للقانون الأعمال التى تعتبر من أعمال الصيانة أو الترميم أو التدعيم أو الهدم

الجزئى أو الكلى فى تطبيق أحكام القانون المذكور.

وقد أفردنا مؤلفا خاصا بـــ «الصيانة والترميم والتدعيم والهدم الجزئى والهدم الكلى فى قانون البناء الجديد ولائحته التنفيذية».

٨٨- شروط الإخلاء:

يجب لصدور الحكم بالإخلاء أن يصدر قرار من اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٩٠) من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء، والتى درج العمل على تسميتها بلجنة المنشآت الآيلة للسقوط وذلك إما بهدم المبنى كليا أو جزئيا أو بإجراء ترميمات أو صيانة بالمبنى مع إخلائه مؤقتا وذلك وفقا للإجراءات المنصوص عليها فى القانون المذكور ولائحته التنفيذية ذلك أن المادة وإن جعلت هذه الحالة من حالات الإخلاء إلا أنها أكدت النص على أن يكون الإخلاء المنظمة لذلك بالقوانين السارية، أى وفقا للنصوص المعمول بها المنصوص الواردة بالقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية. والتى حلت محل النصوص التى كانت واردة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية.

٨٩- ممن يطلب الإخلاء؟

القاعدة فى أسباب الإخلاء أن يطلب الإخلاء ممن لهم الحق فى التأجير سواء كان مالكا أو مرخصا له بالتأجير إلا أنه يستثنى من هذه القاعدة الإخلاء للهدم الكلى أو الجزئى فلا يجوز طلبه من المؤجر إلا إذا كان مالكا باعتبار أن القضاء به سيترتب عليه إزالة الملك كله أو جزء منه.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «الإخلاء للهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط. المادة ١٨/١ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. لا يجوز طلبه من المؤجر إلا إذا كان مالكا».

٢- «انتهاء الحكم إلى توافر صفة المؤجر فى رفع دعوى الإخلاء للهدم استنادا إلى ما أورده الخبير من أنها مالكة العقار دون التحقق من ثبوت هذه الملكية. قصور».

(طعن رقم 1865 لسنة 52ق جلسة 1988/1/13)

٣- «الإخلاء للهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط م ١٨/أ ق ١٣٦

لسنة ١٩٨١. لا يجوز طلبه من المؤجر إلا إذا كان مالكا».

(طعن رقم 591 لسنة 69ق جلسة 2001/6/24)

ويجب أن يكون القرار الصادر من الجهة الإدارية نهائيا، إما بالتظلم منه أمام اللجنة المختصة ثم الطعن فى القرار أمام محكمة القضاء الإدارى أو بتفويت ميعاد التظلم أمام اللجنة أو تفويت ميعاد الطعن أمام محكمة القضاء الإدارى.

ولا يقدح فى ذلك ما تنص عليه الفقرة الرابعة من المادة ٩٢ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء من أن «وعلى اللجنة أن تبت فى التظلمات المقدمة إليها وإبلاغ ذوى الشأن خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها... وتعتبر قرارات اللجنة نهائية». ذلك أنه لا يقصد بعبارة «وتعتبر قرارات اللجنة نهائية» أن قرار اللجنة لا يجوز الطعن فيه وإنما المقصود بالنهائية هنا، هو أن هذا القرار لا يحتاج إلى تصديق جهة إدارية أخرى، فهو نهاية السلم فى القرار الإدارى ويجوز بالتالى الطعن عليه أمام محكمة القضاء الإدارى لأن الطعن أمامها يكون على القرارات الإدارية النهائية[1].

وبالبناء على ما تقدم، إذا رفعت دعوى الإخلاء قبل استصدار القرار النهائى

---

(1) تصريح السيد العضو الدكتور إدوار غالى الدهبى وتصريح السيد مستشار وزير الإسكان عصام الدين عبد العزيز حال مناقشة قانون البناء بمجلس الشعب – مضبطة المجلس الطبعة المؤقتة الجلسة ٦٧ بتاريخ ٢/٤/ ٢٠٠٨ ص ٩ وما بعدها.

وقد ذهبنا فى الطبعة السابقة من الكتاب إلى أن قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط طبقا لأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية يكون نهائيا إما بفوات ميعاد الطعن فى قرار اللجنة المنصوص عليه فى المادة ٥٩ من القانون المذكور أو بالفصل فى الطعن الذى يرفع أمام المحكمة الابتدائية ثم الفصل فى الاستئناف الذى يرفع عن الحكم الصادر فى الطعن من المحكمة الابتدائية أو بتفويت ميعاد استئناف هذا الحكم، وأن محكمة النقض قد أخذت بهذا الرأى (الطعن رقم ١٤٧٠ لسنة ٥١ق جلسة ٢٥/ ٢/ ١٩٨٢ – طعن رقم ٨٠٨ لسنة ٥١ق جلسة ٨/ ٤/ ١٩٨٢ – طعن رقم ٩٣ لسنة ٥١ق جلسة ٢٧/ ٥/ ١٩٨٢– طعن رقم ٥٥٢ لسنة ٥٢ق جلسة ٢٠/ ١٢/ ١٩٨٢ – طعن رقم ٢١٤ لسنة ٥٢ق جلسة ٢٩/ ١٢/ ١٩٨٢).

المشار إليه، تعين على المحكمة التى تنظر دعوى الإخلاء أن تقضى بعدم قبول الدعوى، لأن الدعوى تكون قد رفعت قبل أوانها.

وتقضى المحكمة بذلك من تلقاء نفسها لتعلق إجراءات التقاضى بالنظام العام.

وإذا كان القرار الإدارى قد صدر ولكنه لم يصبح نهائيا، فإنه يجوز للمحكمة أن توقف دعوى الإخلاء المستندة إلى هذا القرار حتى يقضى فى الطعن المرفوع عن القرار ويصبح الحكم نهائيا، وذلك عملا بالمادة ٢٩/١ مرافعات.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إن النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتى حلت محل المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر على أنه: «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: (أ)- الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية....» وإن مفاد نصوص المواد من ٥٥ حتى ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى أن المشرع ناط بالجهة الإدارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال لهدمها الكلى أو الجزئى أو ترميمها أو صيانتها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله إذا كان الترميم أو الصيانة يحققان ذلك وتختص اللجان المنصوص عليها فيه بدراسة التقارير المقدمة من الجهات الإدارية المختصة سالفة الذكر، وإجراء المعاينات على الطبيعة وإصدار قرارات فى شأنها وتعلن لذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق، وأباح المشرع لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرارات الصادرة من اللجان المذكورة فى ميعاد معين أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانون سالف الذكر وهى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار – قد أوجبت المادة ٣١ من

اللائحة التنفيذية للقانون المذكور الصادر بالقرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٨ على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقدم إلى اللجنة المشار إليها فى المادة ٣٠ من تلك اللائحة تقريرا بنتيجة المعاينة التى أجرتها على المنشآت الخاضعة لأحكام الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على النموذج المرفق بهذه اللائحة خلال سبعة أيام من تاريخ المعاينة ما لم تستوجب حالة المبنى تقديمه فى مدة تقل عن ذلك، ويجب أن يتضمن التقرير بيان ووصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقترحه الجهة المذكورة للمحافظة على الأرواح أو الأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة اللازمة لجعله صالحه للغرض المخصص من أجله مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المقترحة وبيان ما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا كليا أو جزئيا، ونصت المادة ٣٢ من اللائحة المذكورة على أن تعقد اللجنة فور وصول التقرير المنصوص عليه فى المادة السابقة إليها اجتماعا لفحصه وعليها أن تقوم على وجه السرعة بالمعاينات والفحوص اللازمة للبت فيه وتصدر اللجنة قراراتها بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو برفضه أو بتعديله، وتعلن اللجنة قرارها إلى ذوى الشأن». مما مفاده أنه يتعين لقبول دعوى المؤجر إخلاء العين المؤجرة للهدم الكلى أو الجزئى أن يكون قد تقرر هدمها كليا أو جزئيا وفقا للإجراءات التى رسمها المشرع على النحو سالف البيان وإذ كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بإزالة الدور الرابع بالأرضى حتى سطح الدور الثالث بالأرضى برغم أن المطعون ضده أقام دعواه مباشرة أمام القضاء بطلب الإخلاء للهدم دون سلوك الطريق الذى نص عليه المشرع فى الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للحصول على قرار بالهدم الجزئى من الجهة الإدارية المختصة ولم تكن دعواه الماثلة طعنا على القرار رقم ١٧ لسنة ١٩٨٨ حتى غرب القاهرة الصادر بتنكيس العقار جميعه فإنه يكون قد خالف القانون

وأخطأ فى تطبيقه مما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث السبب الثانى للطعن».

(طعن رقم 2012 لسنة 54ق جلسة 1985/12/16)

والقرار النهائى الصادر من الجهة الإدارية المختصة يحوز حجية أمام المحكمة التى تنظر دعوى الإخلاء. فليس لها أن تناقش حاجة المبنى إلى الهدم الكلى أو الجزئى أو أعمال الترميم والصيانة، لأن القرار النهائى قد حسم ذلك[1].

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد أن بين فى الفصل الثانى من الباب الثانى منه الإجراءات الواجب إتباعها بشأن المنشآت الآتية للسقوط والترميم والصيانة جعل لذوى الشأن الحق فى الطعن على القرار الصادر من اللجنة المختصة فى هذا الخصوص فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانهم به، مما مفاده ولازمه أنه متى أصبح هذا القرار نهائيا بعدم الطعن عليه فى الميعاد فإنه يمتنع بحث أسباب ما يكون قد شابه من عوار ولا سبيل لإلغائه أو تعديله بدعوى بطلانه أو سلامة العقار بما يحول دون ترميمه أو إزالته، ولا باتساع نطاق دعوى الإخلاء للهدم الكلى لبحث ما قد يثيره ذوى الشأن فى هذا الخصوص بعد أن أصبح قرار اللجنة المختصة نهائيا واجب التنفيذ».

(طعن رقم 767 لسنة 53ق جلسة 1989/5/31)

٢- «دعوى إخلاء العقار للهدم الكلى بعد صيرورة قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط نهائيا. عدم اتساع نطاقها لبحث ما يثيره ذوى الشأن من نزاع بخصوص بطلان القرار أو سلامة القرار».

(طعن رقم 2697 لسنة 56ق جلسة 1992/4/8)

(طعن رقم 2430 لسنة 54ق جلسة 1991/10/28)

---

(1) طنطا الابتدائية فى ٢٤/ ٣/ ١٩٨٢ الدعوى رقم ٦٤١٣ لسنة ١٩٨١ – استئناف الإسكندرية (مأمورية دمنهور) فى ٦/ ٩/ ١٩٨٣ – الاستئناف ٣١٦ لسنة ٣٨ق.

٣- «دعوى إخلاء العقار للهدم الكلى بعد صيرورة قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط نهائيا. عدم اتساع نطاقها لبحث ما يثيره ذوى الشأن من نزاع بخصوص بطلان القرار أو سلامة العقار».

(طعن رقم 591 لسنة 69ق جلسة 2001/6/24)

وكانت المادتان ٦٠/١ ، ٦٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – قبل إلغائهما بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ تستعملان عبارة (قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة). وقد قلنا فى الطبعة السابقة – بصدر حجية القرار النهائى أنه:

وتثبت الحجية للقرار المذكور سواء أصبح نهائيا بتفويت ميعاد الطعن فيه أمام المحكمة الابتدائية أو الطعن فى الحكم الصادر من هذه المحكمة أمام محكمة الاستئناف. أو بتفويته ولا يعترض على ذلك بأن المادة ١٠١ من قانون الإثبات تقصر الحجية على الأحكام القضائية التى حازت قوة الأمر المقضى، وأن القرار الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والذى أصبح نهائيا بتفويت ميعاد الطعن فيه هو قرار إدارى وليس حكما، لأن حجية هذا القرار تستند إلى المواد ٦٠/١ ، ٦٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٩ ، ١٩٧٧ من القانون الأخير المعدلة بالمادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، التى توجب تنفيذ قرار اللجنة أو الحكم وتعاقب على عدم تنفيذ أيهما، فقد ساوى المشرع فى ذلك بين القرار الذى أصبح نهائيا بعدم الطعن فيه وذلك الذى استنفدت فيه طرق الطعن المقررة قانونا.

وقد قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) فى هذا الشأن بأن:

«وحيث إن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين نص فى المادة ٣١ على أن «تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم والترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله. ويتضمن التقرير تحديد

المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا كلية أو جزئيا.

وجرى نص المادة ٣٢ على أنه «تشكل فى كل مدينة أو قرية لها مجلس محلى لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المبانى المشار إليها فى المادة ٣٠ وإصدار قرارات فى شأنها. ويبين القرار الذى يصدره وزير الإسكان والمرافق كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والإجراءات التى تتبع فى مزاولة أعمالها». وحددت المادة ٣٣ كيفية إعلان قرارات اللجنة إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق ثم نصت المادة ٣٤ على أنه «لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلان القرار إليه، أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار» ونصت المادة ٣٥ على أنه «على ذوى الشأن تنفيذ قرار اللجنة النهائى فى المدة المحددة لتنفيذه وذلك مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المبانى» ثم بينت المادة ٤٦ العقوبات التى توقع فى حالة مخالفة حكم المادة ٣٥ من هذا القانون. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد بين واقعة الدعوى بما تتوافر به كافة العناصر القانونية للجريمة التى دان الطاعن بها، وأورد على ثبوتها فى حقه أدلة مستمدة من محضر قسم التنظيم بمجلس مدينة بنى سويف وهى أدلة سائغة من شأنها أن تؤدى إلى ما رتبه الحكم عليها. وكان الطاعن لم يسلك طريق الطعن وفقا للقانون فقد بات قرار لجنة التنظيم الصادر بالهدم نهائيا لا يجوز للطاعن المجادلة فيه أو طلب تعيين خبير لتقرير صلاحية البناء بعد ترميمه.

لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد تبنى هذا النظر – الذى يتفق وصحيح القانون – فإن النعى عليه بالإخلال بحق الطاعن فى الدفاع أو القصور

لعدم الرد على طلب تعيين خبير أو مخالفة القانون يكون فى غير محله....الخ»[1].

(طعن رقم 153 لسنة 47ق جلسة 1977/5/16)

وقد ذهب البعض – قبل صدور قانون المبانى الجديد – إلى أنه إذا اقتصر القرار الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط على بيان أعمال الترميم والصيانة واجبة الإجراء دون أن يشير إلى إخلاء العين مؤقتا، فإن ذلك لا يقيد من حق المحكمة التى تنظر دعوى المؤجر بالإخلاء فى القضاء بالإخلاء المؤقت للمدة وبالطريقة التى تحددها فى حكمها، ولما كانت المسألة موضوعية فغالبا ما تستعين المحكمة بخبير هندسى متخصص فى شئون المبانى لإبداء الرأى فيما إذا كان يمكن إجراء أعمال الصيانة والترميم بدون إخلاء المستأجر، أم أن الأمر يستوجب الإخلاء الكلى أو الجزئى ومدة هذا الإخلاء[2].

ومما يساند هذا الرأى أن الفقرة الأولى من المادة ٦٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن بعدها الفقرة الأولى من المادة ٩٤ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء أعطت هذا الحق للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فقد جرت على أنه: «إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه حرر محضر إدارى بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها....الخ».

٨٠- سلطة المحكمة فى الحكم بالإخلاء:

سنرى فى بند (١٠٢) أننا أخذنا بأحد اتجاهى محكمة النقض فى سلطتها فى القضاء بالإخلاء، والذى يخول القاضى سلطة تقديرية فى القضاء بالإخلاء عند توافر أحد أسباب الإخلاء المنصوص عليها بالمادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة

(1) راجع أيضا مدحت حافظ – البحث المشار إليه ص ٦٧ وما بعدها.

(2) مدحت حافظ – البحث المشار إليه ص ٥٨.

١٩٨١ ونضيف هنا أن السبب الماثل من أسباب الإخلاء له وضع خاص مغاير للأسباب الأخرى، ذلك أن القضاء بالإخلاء بناء على هذا السبب يتيح للمالك تسلم العين المؤجرة وإجراء الهدم الكلى أو الجزئى أو أعمال الترميم والصيانة، وهذه الأعمال جميعا لا تتعلق بمصلحة المالك وحده، وإنما تتعلق أيضا بسلامة الجيران والمارة، ومن ثم فإن عدم القضاء بالإخلاء مما يهدد مصلحة المجتمع ويمس النظام العام.

وعلى ذلك، فإن القضاء بالإخلاء لهذا السبب عند تحقق شروطه يكون وجوبيا على القاضى وليس له بصدده أى سلطة تقديرية.

وإذا كان القرار النهائى للجهة الإدارية المختصة، صادرا بإزالة المبنى كليا أو جزئيا، وطلب المؤجر لإخلاء للهدم الكلى أو الجزئى، فلا يجوز للمحكمة أن تقضى بالإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة، لما ينطوى عليه ذلك من إهدار لحجية القرار النهائى[1].

١٨- حكم الإخلاء وأثاره:

إذا قضت المحكمة بالإخلاء للهدم الكلى أو الجزئى كان ذلك إنهاء للعلاقة الإيجارية بالنسبة للعين كلها أو للجزء الذى قضى بإخلائه بحسب الأحوال، فإذا تم الهدم وأقام المالك بناء آخر مكان البناء القديم، لم يكن ملزما بإعادة التأجير إلى المستأجر السابق الذى حكم بإخلائه سواء بالنسبة للمبنى كله أو بالنسبة للجزء الذى تم هدمه بحسب الأحوال. بل ليس لهذا الأخير أى حق أو أفضلية فى استئجار العين التى أعيد بناؤها، أو أعيد بناء جزء منها، وكان شأنه فى ذلك شأن أى شخص آخر يرغب فى استئجارها بمقتضى عقد إيجار جديد، يتم الاتفاق عليه مع المالك[2]. وهذا الوضع يتفق مع القواعد العامة فى القانون المدنى، لأن ثبوت أن المكان آيل

---

(1) قارن الطبعة الثانية ص ٥٦٧.

(2) مرقس جـ ٢ الطبعة الثامنة ص ٧٣٣ وما بعدها.

للسقوط ولا يقبل الترميم، يجعل المكان – وإن لم يهلك فعلا – هالكا حكما ويعتبر فى حكم غير الموجود، ويترتب على ذلك أن الإيجار ينفسخ كما كان ينفسخ لو أن المكان قد هلك فعلا[1].

(دمنهور الكلية فى 1982/5/17 الدعوى 3452 لسنة 1979 المؤيد فى الاستئناف 204 لسنة 38ق إسكندرية «مأمورية دمنهور» فى 1983/4/10 – استئناف إسكندرية «مأمورية دمنهور» فى 1982/12/9 – الاستئناف 106 لسنة 48ق)

أما إذا حكم بالإخلاء فى حالة «الإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة» فإن قضاء المحكمة بالإخلاء يكون قضاء بالإخلاء المؤقت ويتعين عليها أن تحدد فى حكمها مدة الإخلاء. وهذه المدة هى المدة اللازمة لإجراء أعمال الترميم والصيانة، ويعتبر المكان فى مدة الإخلاء فى حيازة المستأجر قانونا ولا يسوغ القول بأن الإخلاء فى الحالة الأخيرة إخلاء نهائى استنادا إلى أن عبارة «إخلاء المكان» الواردة بصدر المادة جاءت عامة، وذلك للأسباب الآتية:

١- أن الفقرة (أ) من المادة ١٨ التى نصت على هذه الحالة وصفتها بعبارة «الإخلاء المؤقت».

٢- أنه من غير المعقول أن تكون أعمال الترميم والصيانة مما يتم فى فترة ما ويكفى إخلاء المستأجر فى الفترة اللازمة لإتمامها حتى يتمكن المالك من إجرائها على الوجه المطلوب، ورغم ذلك يقضى بإخلاء المستأجر من العين إخلاء نهائيا، فهذا الإخلاء النهائى ليس له ثمة مبرر على الإطلاق. لا سيما وأن المشرع قصد من التشريعات الاستثنائية لإيجار الأماكن حماية المستأجر وكفالة بقائه بالعين طالما ظل موفيا بالتزاماته قبل المؤجر.

وإن كنا قد خلصنا إلى أن القضاء بالإخلاء للهدم الكلى أو الجزئى يترتب عليه

---

(1) السنهورى جـ٦ ص ١١١١.

عدم عودة المستأجر إلى العين أو إلى أجزائها بعد إعادة البناء وأن ذلك يتفق مع حكم القواعد العامة. إلا أنه كان يجب على المشرع النظر بعين الرعاية إلى المستأجر الذى هدم مسكنه وحمايته من التشريد، فهو فى ظل أزمة الإسكان القائمة سيتعثر – غالبا – فى الحصول على مسكن. وكان يمكن تحقيق هذه الرعاية بالنص على أنه إذا أعاد المالك إقامة المبنى جاز للمستأجر السابق استئجار وحدة فى المبنى الجديدة تعادل فى مساحتها مساحة الوحدة التى كان يستأجرها قبل الهدم، فإذا لم يوف المالك بهذا الالتزام قضى للمستأجر السابق بتعويض عادل. وليس هذا الحل سوى إحدى صور التكافل الاجتماعى بين المالك والمستأجر والذى حرص الشارع فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن يكون مبدأ التعامل بين المالك والمستأجر، وطبقه فى كثير من الحالات منها إباحة تقاضى مقدم إيجار وتوزيع أعباء الترميم والصيانة بين المالك والمستأجر[1].

---

(1) وكان القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغى قد جعل للمستأجر فى جميع الحالات التى يتم فيها هدم العقار طبقا لأحكام الباب الثانى منه الحق بعد إعادة البناء فى شغل وحدة بالعقار المنشأ طبقا للقواعد التى تحدد بقرار من وزير الإسكان والمرافق، وقد صدر تنفيذا لذلك القرار الوزارى رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ بقواعد شغل المستأجر لوحدة بالعقار المنشأ محل العقار المهدوم.

وكان مشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ينص فى الفقرة الثالثة من المادة ٦٩ على أن للمستأجر فى جميع الحالات التى يتم فيها هدم العقار طبقا لأحكام الباب الثانى الحق بعد إعادة البناء فى شغل وحدة بالعقار المنشأة طبقا للقواعد التى تصدر بقرار من وزير الإسكان والتعمير، إلا أن مجلس الشعب لم يوافق على هذه الفقرة.

وعند مناقشة القانون الجديد بمجلس الشعب اقترح السيد العضو محمد محمد عطية «أن يضيف إلى الفقرة (أ) من المادة (١٨) ما يلى:

«على أن يعود المستأجر إلى مسكنه بعد الإصلاح» حتى نضمن عدم تشرد الساكن من مسكنه وطرده منه بعد حصول المالك على قرار بالهدم أو الترميم والصيانة، وبحيث يعود المستأجر إلى مسكنه مرة أخرى بعد الانتهاء من إصلاح العقار أو إعادة بنائه من جديد»، إلا أن المجلس لم يوافق على اقتراحه **(مضبطة المجلس الجلسة 74 فى 1981/6/24 ص12)**

٨٢- هل يلزم اختصام الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى دعوى الإخلاء فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧؟

لا تعتبر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى ظل هذا القانون خصما حقيقيا فى دعوى الإخلاء، ومن ثم لا يلزم اختصامها فى الدعوى. وإذا اختصمت هذه الجهة فى الدعوى فلا يصح إلزامها بشىء من مصاريف التداعى، لأن عبء هذه المصاريف يقع على خاسر الدعوى من خصومها الحقيقيين.

وفى هذا قضت محكمة استئناف الإسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ ٢٧/ ٣/ ١٩٨٥ فى الاستئناف رقم ٥٨٨ لسنة ٣٩ق بأن:

«....ويضاف إلى ذلك أن الاختصاص الذى خولته إياه «رئيس الوحدة المحلية بدمنهور بصفته» المواد ٥٦ وما بعدها من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن المنشآت الآيلة للسقوط تتعلق بمعاينة وفحص هذه المبانى وإصدار ما يلزم فى شأنها من قرارات، وتنفيذها بالطريق الإدارى، ولا شأن له بدعاوى الإخلاء التى ترفع من الملاك ضد شاغلى العقار استنادا إلى صدور قرار بإزالة العقار لأن الخصومة فى هذا الشأن تدور بين المالك والشاغلين دون الجهة الإدارية».

٨٣- عدم إلحاق مهندسين بتشكيل المحكمة التى تنظر دعوى الإخلاء فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

المقرر طبقا للمادتين ١٨، ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ -أن المحكمة التى تنظر الطعون فى القرارات الصادرة من لجان المنشآت الآيلة للسقوط، يجب أن يضم إلى تشكيلها مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل.. إلا أنه لم يرد النص سواء بالمادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على وجوب إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة الابتدائية التى تنظر دعوى الإخلاء للهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة

للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفق للأحكام المنظمة بالقوانين السارية، وعلة ذلك أنه ليس ثمة مجال للاستعانة بخبرة المهندس أثناء نظر الدعوى، لأن القرار النهائى الصادر من اللجنة المذكور يحوز حجيته أمام المحكمة، فالمحكمة لا تملك التصدى لسلامة العقار.

وعلى ذلك تنظر الدعوى المحكمة الابتدائية بتشكيلها المنصوص عليه فى قانون السلطة القضائية.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد أن بين فى الفصل الثانى منه الإجراءات الواجب إتباعها بشأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة جعل لذوى الشأن الحق فى الطعن على القرار الصادر من اللجنة المختصة فى هذا الخصوص فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانهم به. مما مفاده ولازمه أنه متى أصبح هذا القرار نهائيا بعدم الطعن عليه فى الميعاد فإنه يمتنع بحث أسباب ما يكون قد شابه من عوار ولا سبيل إلى إلغائه أو تعديله بدعوى بطلانه أو سلامة العقار بما يحول دون ترميمه أو إزالته. ولا يتسع نطاق دعوى الإخلاء للهدم الكلى لبحث ما قد يثير ذوو الشأن فى هذا الخصوص بعد أن أصبح قرار اللجنة المختصة نهائيا واجب النفاذ».

(طعن رقم 767 لسنة 53ق جلسة 1989/5/31)



الحالة الثانية

الإخلاء لعدم وفاء المستأجر بالأجرة

شروط الإخلاء:

١- وجوب أجرة مستحقة غير متنازع فيها.

٢- تكليف المؤجر المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة.

٣- انقضاء خمسة عشر يوما من وقت التكليف بالوفاء بالأجرة المستحقة.

٨٤- الشرط الأول: وجود أجرة مستحقة غير متنازع فيها:

وتشمل الأجرة كافة ملحقاتها.

(راجع فى تفصيل الأجرة وملحقاتها الجزء الثانى بنود ٢٥٦ وما بعده)

ويجب أن تكون الأجرة وملحقاتها قد استحقت بالفعل، فإذا كان موعد الوفاء بالأجرة وملحقاتها لم يحل، فلا يجوز للمؤجر طلب الإخلاء.

(راجع فى ميعاد استحقاق الأجرة الجزء الثانى بند ٢٥٥).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- إنه لما كان النص في المادة ١٨/ ب من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: ... (ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك .....» يدل على أن حق المؤجر في رفع دعوى الإخلاء للتخلف عن الوفاء بالأجرة لا ينشأ إلا إذا تحقق تخلف المستأجر عن الوفاء بأجرة استحق أداؤها للمؤجر فعلا قبل رفع الدعوى وأصر على عدم الوفاء بها رغم تكليف المؤجر له بالوفاء ثم مضى خمسة عشر يوما من تاريخ هذا التكليف قبل رفع الدعوى فإذا كان المستأجر لم يتخلف عن الوفاء بالأجرة قبل رفع الدعوى فإن الدعوى نفسها تكون غير مقبولة ولا يغير

من ذلك تخلف المستأجر عن الوفاء بأجرة استحقت بعد رفع الدعوى إذ لا محل لإلزامه بموالاة السداد وأن العرض الحقيقي الذي يتبعه الإيداع هو الوسيلة القانونية لإبراء ذمة المدين».

(طعن رقم 231 لسنة 80ق جلسة 2012/12/26)

٢- لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده قام بتكليف الطاعن بالوفاء بالأجرة المتأخرة بتاريخ ١٤/٧/٢٠٠٨ فقام الطاعن بعرضها عليه بموجب إنذار عرض مؤرخ ٢٨/٧/٢٠٠٨ فرفض المطعون ضده استلامها فقام الطاعن بإيداعها خزينة المحكمة بتاريخ ٢٩/٧/٢٠٠٨ قبل إقامة الدعوى الحاصل في ٣٠/٧/٢٠٠٨ مما كان لازمه أن تقضى المحكمة بعدم قبول الدعوى لبطلان التكليف بالوفاء ولا محل لإلزام الطاعن بسداد أجرة استحقت بعد رفع الدعوى أو موالاة السداد حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف أو إلزامه بسداد المصاريف والنفقات الفعلية، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بالإخلاء والتسليم فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه مما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.

(طعن رقم 231 لسنة 80ق جلسة 2012/12/26)

ويجب أن تكون الأجرة خالية من المنازعة على استحقاقها، فإذا كانت منازعة المستأجر فى الأجرة منازعة غير جدية، التفتت عنها المحكمة واعتبرت الأجرة التى ينازع فيها المستأجر مستحقة، أما إذا كانت المنازعة جدية، تعين على المحكمة أن تفصل فيها باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى دعوى الإخلاء، وذلك إذا كان الفصل فى هذه المسألة يدخل فى اختصاصها، ثم الحكم بعد ذلك فى دعوى الإخلاء على ضوء فصلها فى المسألة الأولية، فإذا لم يكن الفصل فى هذه المسألة مما يدخل فى اختصاصها، تعين عليها وقف الفصل فى دعوى الإخلاء إلى أن يفصل فيها من الجهة المختصة.

ولما كانت نصوص القوانين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واضحة فى صدد تحديد الأجرة بمقتضى قرارات لجان التقدير وفى صدد نفاذها وفى عدم نفاذ الحكم الصادر فى الطعن عليها بقوة القانون، فإنه لا يتصور كثرة الخلاف أو النزاع الجدى بصدد تحديد الأجرة وملحقاتها فى ظل هذه القوانين، أما فى ظل القوانين السابقة على القوانين المشار إليها، فإنه من المتصور كثرة ما ينشب من منازعات جدية فى شأن الأجرة واستحقاقها.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«الإخلاء للتأخير فى سداد الأجرة. شرطه. منازعة المستأجر فى مقدارها أو استحقاقها لخلاف فى تفسير نص قانونى. شرطه. وجوب الفصل فى هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء».

(طعن رقم 2711 لسنة 68ق جلسة 2000/5/31)

(طعن رقم 2691 لسنة 58ق جلسة 1993/5/5)

ومن أمثلة المنازعات التى تثار فى هذا الشأن ما يلى:

١- المنازعة فى تحديد القانون الذى يحكم أجرة المكان.

٢- المنازعة فى انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا استعمالا لحقه المنصوص عليه فى المادة ٥٦٥ مدنى.

٣- ادعاء المستأجر إجراء ترميمات فى العين على نفقته وطلبه خصم ما أنفقه من الأجرة[1].

٤- ادعاء المستأجر حبس الأجرة حتى يقوم المؤجر بالتزامه بإجراء الترميمات الضرورية.

٥- ادعاء المستأجر تقاضى المؤجر منه مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وأنه مدين بما تقاضاه منه بالزيادة على ما يستحقه.

---

(1) السنهورى جـ٦ ص ١٠٦٣.

٨٥- قضاء النقض:

١- «متى كان يبين من الرجوع إلى الأوراق أن الطاعن طلب إخلاء المطعون عليه من العين المؤجرة لتأخره فى الوفاء ببعض الأجرة المستحقة، وذلك إعمالا للفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وأجاب المطعون عليه بأنه إنما يقوم بأداء الأجرة المستحقة قانونا، وأن الطالب يطالبه بمبالغ تزيد عليها، وكان بيان حقيقة القيمة الإيجارية والقدر الذى لم يوف به المستأجر منها للتحقق من تخلفه عن أدائها يعتبر أمرا لازما للفصل فى طلب الإخلاء، فإن الحكم المطعون فيه إذ تعرض لبحث النزاع حول حقيقة الأجرة الواجبة على المستأجر، وما يجب خصمه منها إعمالا لأحكام القانون الصادر بتخفيضها ليتمكن من البت فى طلب إخلاء المستأجر بسبب عدم الوفاء بالأجرة القانونية يكون قد فصل فى مسألة داخلة فى صميم المنازعة الإيجارية المطروحة على المحكمة، ويكون النعى عليه بأنه قضى فى أسبابه بتخفيض الأجرة المتفق عليها بعقد الإيجار وهو ما لم يطلبه الخصوم على غير أساس».

(طعن رقم 262 لسنة 37ق جلسة 1973/3/15)

٢- «يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدلة بالزيادة أو النقصان طبقا لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن فإن كانت الأجرة متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء فى مقدارها أو استحقاقها استنادا إلى خلاف فى تفسير نص من نصوص تلك القوانين، وكان تفسيره على نحو أو آخر تحتمله عبارات النص، فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء المعروض عليها، ثم تقضى بعد ذلك فيه على ضوء ما يكشف عنه التفسير الصحيح للنص دون حاجة للمستأجر إلى رفع دعوى أصلية أو فرعية بالتخفيض لأن ما يجوز له طلبه بطريق الدعوى

يجوز له إبداؤه بطريق الدفع، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وشابه القصور».

(طعن رقم 282 لسنة 11ق جلسة 1975/5/28)

٣- «يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها، وأن تكون هذه الأجرة خالية من المنازعة الجدية على استحقاقها طبقا لأحكام القانون، ويتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره من صميم المنازعة الإيجارية المطروحة عليها فإن كانت المنازعة حول الأجرة من جانب المستأجر ليست بالمنازعة الجدية حق لها ألا تعبأ بها وأن تعتبر الأجرة التى ينازع فيها المستأجر مستحقة وأن تقضى بالإخلاء».

(طعن رقم 627 لسنة 43ق جلسة 1977/4/20)

٤- «من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدلة بالزيادة أو النقصان طبقا لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن، فإن كانت الأجرة متنازعا على مقدارها بين المؤجر والمستأجر لخلاف بينهما فى تفسير نص من نصوص تلك القوانين، فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى هذا الطلب وأن قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد لا يعفى المحكمة المعروض عليها طلب الإخلاء للتأخر فى الوفاء بالأجرة من أن تتثبت قبل قضائها بالإخلاء من مقدار الأجرة المستحقة قانونا تمهيدا لتحديد مدى صحة الادعاء بالتأخير فى الوفاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالإخلاء جزاء التأخير».

(طعن رقم 387 لسنة 45ق جلسة 1979/2/3)

٥- «..... ذلك أنه لما كان بيان حقيقة القيمة الإيجارية للعين المؤجرة عند

المنازعة والقدر الذى لم يوفه المستأجر منها للتحقق من تخلفه عن أدائها يعتبر أمر لازما للفصل فى طلب الإخلاء، باعتباره مسألة تدخل فى صميم المنازعة الإيجارية المطروحة.....».

(طعن رقم 547 لسنة 48ق جلسة 1979/2/28)

٦- «يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها، فإن كان متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء فى مقدارها أو فى استحقاقها، فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف لتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء المعروض عليها، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد اطرح الدفع بالتقادم الخمسى بالنسبة للأجرة بمقولة أن إبداء هذا الدفع لا يكون إلا فى مقام المطالبة بالأجرة دون طلب الإخلاء للتأخير فى الوفاء بها برغم أنه كان يتعين عليه أن يفصل فى الدفع المذكور باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء المعروض حتى يتبين مقدار الأجرة المتبقية فى ذمة الطاعن وتخلفه عن الوفاء بها من عدمه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 1064 لسنة 53ق جلسة 1984/2/13)

٧- «من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدلة بالزيادة أو النقصان طبقا لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن فإن كانت الأجرة متنازعا فى مقدارها بين المؤجر والمستأجر لخلاف بينهما فى تفسير نص من نصوص تلك القوانين، فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى هذا الطلب وأن قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه لا يعفى المحكمة المعروض عليها طلب الإخلاء للتأخر فى الوفاء بالأجرة من أن تتثبت قبل قضائها

بالإخلاء من مقدار الأجرة المستحقة قانونا تمهيدا لتحديد مدى صحة الادعاء بالتأخير فى الوفاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالإخلاء جزاء على التأخير طالما أنه يشترط لجواز طلب الإخلاء للتأخير فى سداد الأجرة وفقا للمادة ٢٣/ ١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣١/ ١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والمادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن تكون ثمة أجرة مستحقة غير متنازع فيها، تأخر المستأجر فى الوفاء بها».

(طعن رقم 2218 لسنة 53ق جلسة 1985/2/20)

٨- «الإخلاء للتأخير فى سداد الأجرة. شرطه. ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها. المنازعة الجدية فى مقدار الأجرة أو استحقاقها. وجوب تعرض المحكمة لها باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء. تقدير جدية المنازعة فى استحقاق الأجرة. من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة».

(طعن رقم 1468 لسنة 56ق جلسة 1991/2/17)

(طعن رقم 3681 لسنة 58ق جلسة 1991/11/20)

٩- «منازعة المستأجر جديا فى الأجرة المطالب بها فى دعوى الإخلاء للتأخير فى سدادها. أثره. وجوب الفصل فيها قبل القضاء بالإخلاء. قعود المحكمة عن ذلك قصور. مثال فى إيجار»،

(طعن رقم 2542 لسنة 62ق جلسة 1993/3/29)

١٠- «دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة. منازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار الأجرة القانونية المستحقة. أثره. وجوب الفصل فى هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء. قعود المحكمة عن ذلك قصور. علة ذلك».

(طعن رقم 2040 لسنة 62ق جلسة 1994/2/9)

(طعن رقم 2671 لسنة 60ق جلسة 1994/10/20)

(طعن رقم 24 لسنة 64ق جلسة 1994/12/15)

١١- «دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. منازعة المستأجر جديا فى مقدار الأجرة أو فى استحقاقها. وجوب الفصل فى هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء».

(طعن رقم 561 لسنة 57ق جلسة 1999/3/3)

(طعن رقم 126 لسنة 65ق جلسة 1995/2/11)

١٢- «تمسك الطاعن بتقاضى المطعون ضده مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وطلبه وقف دعوى فسخ العقد للتأخر فى سداد الأجرة لحين صيرورة الحكم الجنائى باتا وتدليله على ذلك بالمستندات منازعة جدية فى استحقاق الأجرة. الأساس المشترك فى الدعويين. وجوب وقف السير فى الدعوى الماثلة لحين الفصل نهائيا فى الدعوى الجنائية. مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك وفصله فى موضوع الدعوى. خطأ».

(طعن رقم 561 لسنة 57ق جلسة 1999/3/3)

١٣- «تمسك الطاعن بتقاضى المطعون ضده مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وأنه مدين له بما تقاضاه منه بالزيادة. مؤداه. تمسكه بالمقاصة القانونية توقيا للحكم بالإخلاء. وجوب الفصل فى هذه المنازعة فى ضوء المادتين ٣٦٢، ٣٦٥ مدنى قبل الفصل فى طلب الإخلاء لعدم سداد الأجرة».

(طعن رقم 4745 لسنة 70ق جلسة 2001/6/44)

(طعن قم 3736 لسنة 64ق جلسة 1995/4/16)

١٣- «تمسك الطاعن بتقاضى المطعون ضده مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وأنه مدين له بما تقاضاه منه بالزيادة. مؤداه. تمسكه بالمقاصة القانونية توقيا للحكم بالإخلاء. وجوب الفصل فى هذه المنازعة فى ضوء المادتين ٣٦٢، ٣٦٥ مدنى قبل الفصل فى طلب الإخلاء لعدم سداد الأجرة».

(طعن رقم 1745 لسنة 70ق جلسة 2001/6/44)

(طعن رقم 2736 لسنة 64ق جلسة 1995/4/16)

١٤- تمسك الطاعن فى دفاعه أمام محكمة الاستئناف بوجود منازعة جدية حول مقدار الأجرة بعد تعديلها بموجب الاتفاق المؤرخ / / اللاحق على عقد الإيجار سند الدعوى وباختلافها عن تلك الأجرة التى كانت محل مطالبة فى الدعوى المتخذة سابقة للتكرار فى التأخير عن سداد الأجرة إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع الجوهرى ولم يحسم المنازعة حول مقدار الأجرة المستحقة قانونا بالزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ لعين النزاع وقضى بتأييد الحكم الابتدائى بفسخ عقد الإيجار والإخلاء مستندا إلى ثبوت تكرار تأخر الطاعن عن الوفاء بالأجرة بالدعوى السابقة رقم (...) إيجارات دمنهور الابتدائية واستئنافها رقم (....) قضائية الإسكندرية «مأمورية دمنهور» وعدم الوفاء بالأجرة المبينة بصحيفة الدعوى المطروحة ومعتدا فى تحديد الأجرة المتأخرة فى الدعوى الراهنة بقيمتها الاتفاقية المقدرة بالاتفاق المؤرخ (...) اللاحق على عقد الإيجار دون أن يتحقق من عدم تجاوز تلك الأجرة المقدرة بذلك الاتفاق الحد الأقصى المقرر قانونا لأجرة عين النزاع من عدمه ودون أن يفصل فى المنازعة الجدية من الطاعن حول مقدار الأجرة المستحقة قانونا رغم كونها مسألة تدخل فى صميم المنازعة الإيجارية المطروحة على المحكمة ويتوقف عليها الفصل فى طلب الإخلاء لتكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه القصور فى التسبيب».

(طعن رقم 534 لسنة 74ق جلسة 2004/12/29)

١٥- «ادعاء الغير ادعاء جديا بأنه المالك للعين المؤجرة. اعتباره منازعة فى استحقاق المؤجر للأجرة. وجوب تصفيته قبل الفصل فى طلب الإخلاء للتأخير فى الوفاء بها».

(طعن رقم 29 لسنة 74ق – جلسة 2005/1/6)

١٦- «الإخلاء لعدم سداد الأجرة. شروطه. ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها. منازعة المستأجر جديا فى مقدارها أو استحقاقها. وجوب الفصل فى هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء».

(رقم 2072 لسنة 74ق – جلسة 2006/3/22)

١٧- «... فإن كانت الأجرة متنازعا على مقدارها بين المؤجر والمستأجر لخلاف بينهما فى تفسير نص من نصوص تلك القوانين فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى هذا الطلب وأن تتثبت قبل قضائها بالإخلاء من مقدار الأجرة المستحقة قانونا تمهيدا لتحديد مدى صحة الادعاء بالتأخير فى الوفاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالإخلاء على هذا التأخير».

(طعن رقم 2315 لسنة 74ق جلسة 2009/2/5)

١٨- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن قوانين إيجار الأماكن أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نصت كل منها على القواعد الإجرائية المتعلقة بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامها والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى الأحكام الصادرة فيها وهذه القواعد سواء الموضوعية أو الإجرائية تختلف من قانون لآخر ويستمر العمل بأحكامها وتظل واجبة التطبيق فى نطاق سريان القانون الذى أوجبها – وأن مؤدى نص الفقرة «ب» من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة فإذا ما وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ويشترط أن يبين فى هذا التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة وألا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر، والمقرر أيضا أنه يشترط للحكم بالإخلاء

بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها معدلة بالزيادة أو النقصان طبقا لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن فإن كانت الأجرة متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء فى مقدارها أو فى استحقاقها استنادا إلى خلاف فى تفسير نص من نصوص تلك القوانين فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء المعروض عليها. لما كان ذلك وكان البين من مطالعة الأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن الأجرة القانونية لعين النزاع هى الأجرة المقدرة بمعرفة لجان تقدير الإيجارات وفقا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وليست هى الأجرة الاتفاقية إلا أن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على أساس أن الأجرة الاتفاقية هى الأجرة القانونية إذ قام الطاعن بالوفاء بها مدة طويلة دون أن يعنى ببحث ما تمسك به الطاعن من دفاع بحسبانه مسألة أولية لازمة للفصل فيها قبل الفصل فى طلب الإخلاء حتى يتثبت من مقدار الأجرة المستحقة لتحديد مدى صحة التكليف بالوفاء ومن عدمه هو دفاع جوهرى من شأنه – لو صح – أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب الذى أدى به إلى مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه بما يعيبه ويوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 10852 لسنة 78ق جلسة 2010/6/13)

١٩- «إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعنة تمسكت فى دفاعها أمام محكمة الموضوع بأن تأخرها فى سداد الأجرة كان مرده المنازعة فى استحقاقها كونها أصبحت شريكة على الشيوع مع المطعون ضده فى العقار الكائن به عين النزاع ميراثا عن والدتهما وأنه يقوم بتحصيل ريع العقار بأكمله إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع وقضى بالإخلاء دون حسم المنازعة سالفة الذكر باعتبارها مسألة أولية تدخل فى صميم المنازعة الإيجارية المطروحة على المحكمة ويتوقف

عليها الفصل فى طلب الإخلاء لتكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة مما يعيبه بالقصور فى التسبيب»[1].

(طعن رقم 872 لسنة 69ق جلسة 2011/3/16)

ولا يعتبر فى حكم الأجرة أعباء الترميم والصيانة والصرف الصحى التى توزع على المالك والشاغلين طبقا للمادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – قبل إلغائها – فعدم سداد المستأجر لهذه التكاليف لا يرتب الإخلاء.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- (أ)- «المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن النص التشريعى ولو كان متعلقا بالنظام العام لا يسرى إلا على ما يلى نفاذه من وقائع وما تم فى ظله من آثار ولو كانت نتيجة لعلاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه، إذ تخضع هذه الآثار لأحكام القانون الجديد تغليبا لاعتبارات النظام العام التى دعت إلى إصداره لما كان ذلك فإن ما تقضى به المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن إيجار الأماكن بخصوص توزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانى بين المالك وشاغلى المبنى بالنسب المحددة حسب تاريخ إنشاء المبنى وهو نص مستحدث لم يكن له مثيل فى قوانين إيجار الأماكن السابقة عليه لا تسرى أحكامه إلا اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون المذكور فى ٣١/٧/ ١٩٨١ ولما كانت التكاليف التى يلتزم بها المستأجر وفقا لهذا النص اعتبارا من هذا التاريخ لا تدخل ضمن القيمة الإيجارية المحددة للعين المؤجرة بل عد التزاما مستقلا عن التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة فى المواعيد المقرر قانونا، فلا يترتب على التأخير فى سدادها، ما يترتب

---

(1) **وقضت محكمة النقض بأن:**

«عقد الإيجار من عقود المعاوضة. الأجرة فيه مقابل الانتفاع. مناط استحقاقها تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة. أساس الالتزام بها. خضوعه للقواعد العامة. التأخر فى سدادها. سبب من أسباب الإخلاء. تعلقه بالنظام العام».

(طعن رقم 982 لسنة 55ق جلسة 1986/5/29)

على التأخير فى سداد الأجرة من آثار ذلك أن المشرع لو أراد أن يسوى بين أثر تخلف المستأجر عن الوفاء بكل من هذين الالتزامين لما أعوزه النص على ذلك على نحو ما نص عليه صراحة فى المادتين ١٤، ٣٧ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه يترتب على عدم وفاء المستأجر بالضرائب العقارية والرسوم المستحقة وقيمة استهلاك المياه ما يترتب على التأخر فى سداد الأجرة من آثار».

(ب)- «إذ كان لا يجوز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر إلا لأحد الأسباب المبينة بالمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وليس من بين هذه الأسباب تخلف المستأجر عن سداد حصته فى تكاليف الترميم والصيانة الدورية وكان الطاعن قد أقام دعواه فى سنة ١٩٨١ بطلب إخلاء الأعيان المؤجرة للمطعون ضدهم استنادا إلى تخلفهم عن الوفاء بمصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحى وتوصيله الإنارة فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض إخلاء تلك الأعيان على سند من أنه لم يدع تخلف المطعون ضدهم عن سداد القيمة الإيجارية التى حددتها اللجنة المختصة بتقدير الأجرة فإنه لا يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم 200 لسنة 53ق جلسة 1989/5/31)

٢- «أعباء الترميم والصيانة والصرف الصحى. توزيعها بين المالك وشاغلى المبنى. م٩ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم سداد المستأجر لهذه التكاليف. لا يرتب الإخلاء. علة ذلك».

(طعن رقم 4106 لسنة 61ق جلسة 1992/6/17)

(طعن رقم 4966 لسنة 61ق جلسة 1992/9/9)

٣- «نص المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بخصوص توزيع أعباء الترميم والصيانة بين المالك وشاغلى المبنى. سريان حكمه اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ – عدم سداد المستأجر لهذه التكاليف لا يرتب الإخلاء. علة ذلك».

(طعن رقم 169 لسنة 70ق جلسة 2001/3/8)

ولكن الوضع قد تغير بعد العمل بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٩ سالف الذكر بتاريخ ١٢/٥ / ٢٠٠٨ وبلائحته التنفيذية بتاريخ ٧/٤/ ٢٠٠٩. فقد أصبح التخلف عن أداء تكاليف الترميم والصيانة والصرف الصحى فى حكم التخلف عن الوفاء بالأجرة، وذلك بالعقارات الكائنة بها اتحادات للشاغلين طبقا لمادتين (٦٦ ، ٧٢) من القانون المذكور.

فقد نصت المادة (75) من القانون على أن: «يتولى الاتحاد أو ذوى الشأن بحسب الأحوال الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته، وضمان صيانته وترميمه وتدعيمه والحفاظ على طابقه المعمارى وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار....الخ».

ونصت المادة (٨١) على أن «وتصدر قرارات الجمعية (العمومية للاتحاد) بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية العمومية..... وتكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الاتحاد» ونصت المادة (٨٥) على أن: «تتكون موارد الاتحاد من الالتزامات المالية التى تقررها الجمعية العمومية على جميع الشاغلين....الخ».

ونصت المادة (87) فى فقرتها الأخيرة على أنه: «وفى جميع الأحوال يترتب على عدم سداد كل أو بعض الاشتراكات أو الالتزامات والنفقات المشار إليها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية».

ويلاحظ أنه فى العقارات التى تخضع بعض وحداتها للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يكون مالك الوحدة هو عضو الاتحاد ويلتزم بأداء اشتراك اتحاد الشاغلين وكافة الالتزامات الأخرى المقررة وفقا للقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

كما لا يلتزم المستأجر بضريبة الدمغة المقررة بالقانون رقم 111 لسنة 1980 (المعدل) أو رسم تنمية الموارد المالية المقرر بالقانون رقم 447 لسنة 4984 (المعدل)، إذ يقع عبء الالتزام بهما على المالك: وفى هذا قضت محكمة استئناف

القاهرة – مأمورية شمال القاهرة – بتاريخ ٢٦/ ١٢/ ٢٠٠١ فى الاستئناف رقم ١١٦٥ لسنة ٥ق إيجارات بأن: «.....المادة (٥٤) من قانون ضريبة الدمغة رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ المعدل بالقوانين أرقام (١٠٤ لسنة ١٩٧٧ ، ٢٢٤ لسنة ١٩٨٩، ٢ لسنة ١٩٩٣) تنص على أن تستحق ضريبة نوعية مقدارها ثلاثون قرشا عن كل إيصال أو مخالصة فاتورة مؤشر عليها بالتخالص عما لا تقل قيمته عن مائة قرش. وتنص المادة (٥٥) على أن يتحمل الضريبة من يسلم الإيصال أو المخالصة، كما يستحق على الإيصال رسم تنمية الموارد المالية للدولة قدره عشرة قروش عملا بالمادتين الأولى والثالثة من القانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٤ (المعدل) يلتزم بها الملتزم بدمغة الإيصال. ومفاد ذلك أن دمغة الإيصال وما يضاف إليها من رسم تنمية الموارد المالية للدولة يلتزم بها مالك العقارات المبنية ولا يجوز تحميلها للمستأجر، وإذ ضمنت المستأنفة التكليف بالوفاء مطالبة المستأنف ضده بمبلغ أربعين قرشا شهريا دمغة إيصال، فإنها تكون قد طالبت بملحقات للأجرة غير مستحقة على المستأجر، ويضحى التكليف بالوفاء متضمنا المطالبة بمبالغ تزيد على المستحق قانونا للمستأنفة، ويقع باطلا حابط الأثر ولا يصلح أساسا لدعوى الإخلاء لمجاوزة المطالبة القدر المستحق فعلا على المستأجر مما ينبنى عليه بطلان التكليف بالوفاء، وعدم قبول الدعوى بالتالى.....إلخ».

ويلاحظ أن الأماكن المرخص فى إقامتها لغير السكنى أو للإسكان الفاخر وإن كانت لا تخضع لقواعد تحديد الأجرة فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، إلا أنها تخضع لأسباب الإخلاء المنصوص عليها فى القانون سالف الذكر ومنها الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«الأماكن المرخص فى إقامتها لغير السكنى أو للإسكان الفاخر. عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. خضوعها لأسباب الإخلاء

فى القانون سالف الذكر ومنها الإخلاء لعدم سداد الأجرة. مؤداه».

(طعن رقم 2848 لسنة 61ق جلسة 1995/4/17)

الشرط الثانى: تكليف المؤجر المستأجر بدفع الأجرة المستحقة:

٨٦- فحوى التكليف:

الغرض من التكليف هو إعذار المستأجر بالوفاء، فيكفى أن يتضمن التكليف إعذار المستأجر بالوفاء، فلا يشترط فيه أن يتضمن تكليفا بالإخلاء، أو تهديدا به عند عدم الوفاء، بل لا يغنى فيه التكليف بالإخلاء عن التكليف بالوفاء[1].

ويجب أن تكون عبارات التكليف واضحة فى أن يحمل معنى التكليف بالوفاء، فإذا كان فحوى التكليف مجرد عبارات عامة ينذر فيها المؤجر المستأجر بعدم إحداث أى تلف فى المنزل منبها عليه أنه صاحب الحق فى اقتضاء الأجرة من تاريخ شرائه للمنزل، فإن هذا الإنذار لا يعد تكليفا قانونيا بالوفاء.

(شبين الكوم الكلية فى 1979/11/27 الدعوى 373 لسنة 1979)

ولا يغنى عن التكليف بالوفاء صدور حكم من القضاء المستعجل بطرد المستأجر للتأخر فى الوفاء بالأجرة.

(نقض طعن رقم 1709 لسنة 48ق جلسة 1984/2/9)

٨٧- بيانات التكليف:

يجب أن يتضمن التكليف اسم كل من المؤجر والمستأجر ومقدار الأجرة المطالب به، ويكفى فيه أن يكون القدر الذى يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة به.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأنه:

١- «ولئن جاءت المادة خلوا من البيانات التى يجب أن يتضمنها التكليف بالوفاء، إلا أنه لما كان يقصد منه إعذار المستأجر بالوفاء بالمتأخر من الأجرة، فإنه

---

(1) الدكتور سليمان مرقس – شرح قانون إيجار الأماكن جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٢٠ – محمد لبيب شنب – الوجيز فى شرح أحكام الإيجار ١٩٦٧ – ص ٢١٢.

يجب أن يذكر بداهة اسم كل من المؤجر والمستأجر ومقدار الأجرة المطالب به، ويكفى فيه أن يكون القدر الذى يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة به، حتى ولو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار المذكور فى التكليف بمعنى أن التكليف بأجرة متنازع عليها لا يقع باطلا طالما يستند ادعاء المؤجر إلى أساس من الواقع أو من القانون، ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن التكليف بالوفاء المعلن إلى الطاعن قد حدد الأجرة المستحقة الوفاء بمبلغ ١٢٩ جنيه و ٤٢٠ مليم عن المدة من ١/ ٩/ ١٩٦٥ حتى ٣١/ ٣/ ١٩٧٠، وكان الطاعن لا ينازع فى عدم قيامه بالوفاء بها أو أنها لا توازى الأجرة القانونية المستحقة عن تلك الفترة، وكان ما أظهره الخبير فى تقريره من قدر الأجرة المتأخرة يقل عن الوارد بتكليف الوفاء ليس مرده إلى وفاء الطاعن بها فى موعد سابق عليه بل مبعثه ما أجراه من مقاصة بناء على طلب الطاعن بين الأجرة المتأخرة فعلا وبين ما استبان للخبير أنه مستحق للطاعن من فروق أجرة عن فترة سابقة، لما كان ذلك فإن التكليف بالوفاء يكون قد وقع صحيحا وتكون دعوى بطلانه غير واردة».

(طعن رقم 9 لسنة 44ق جلسة 1977/11/9)

٢- «وحيث إن هذا النعى فى غير محله. ذلك أنه لما كانت المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إذ جاءت خلوا من البيانات التى يجب أن يتضمنها التكليف بالوفاء فإنه يكفى فيه أن يتضمن بالإضافة إلى اسم كل من المؤجر والمستأجر الأجرة المطالب بها والتى يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة بها ولو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار المذكور فى التكليف، بمعنى أن التكليف بأجرة متنازع عليها لا يقع باطلا طالما يستند ادعاء المؤجر إلى أساس من الواقع أو القانون، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد رد دفاع الطاعن المؤسس على بطلان التكليف بالوفاء – على ما جاء بمدوناته ومدونات

الحكم الابتدائى الذى اتخذ أسبابه أسبابا مكملة لقضائه – بأنه تضمن بيانا للأجرة المتعاقد عليها وما تأخر الطاعن فى الوفاء به منها والمدة المستحقة عنها وأن الثابت أن الطاعن سبق له الوفاء بأجرة متأخرة عن مدد سابقة دون المنازعة فى مقدارها، وصحح الحكم ما وقع بتقرير الخبير من خطأ فى المحاسبة، ثم اطرح دفاع الطاعن بأنه أجرى ترميمات بالعين تأسيسا على أنه لم يطمئن إلى المستند الذى يركن إليه فى إثباتها – وهو مما يدخل فى نطاق السلطة التقديرية لقاضى الموضوع وتنحسر عنه رقابة محكمة النقض. وأضاف إلى ذلك أن الطاعن لم يتخذ الإجراءات التى تخول له حق إجراء هذه الترميمات طبقا للقانون فإن ما ينعاه الطاعن بسبب الطعن على الحكم المطعون فيه قولا منه ببطلان التكليف بالوفاء أو إغفال الرد دفاعه يكون غير قائم على أساس».

(طعن رقم 2141 لسنة 55ق جلسة 1987/1/21 – لم ينشر)

٣- «التكليف بالوفاء – كفاية ذكر مقدار الأجرة التى يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة بها ولو ثبت أنها أقل من الوارد فى التكليف طالما كان اعتقاد المؤجر مبنيا على أساس من الواقع أو القانون».

(طعن رقم 17 لسنة 53ق جلسة 1989/5/28 – لم ينشر)

٤- «إذا كانت الزيادة التى قررها المشرع – بنص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى وما استثنته المادة ٢٧ من هذا القانون من أماكن اعتبرتها فى حكم الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى كانت محل خلاف بين المؤجرين والمستأجرين من حيث مقدار هذه الزيادة وماهية الأماكن التى تخضع لها حتى أن المحكمة الدستورية العليا قضت فى الطعن رقم ٢١ لسنة ٨ق بعدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كما أن ما ادعاه الطاعن بصفته أمام محكمة الموضوع من قيامه بترميمات ضرورية بالعين المؤجرة لم تكن تحتمل الالتجاء إلى القضاء

المستعجل للترخيص له بها على نفقة المؤجر كانت محل منازعة المطعون ضده الأول حتى أن حسمها الحكم المطعون فيه بقوله «ولم تثبت الجمعية حدوث الخلل والتلف الذى ادعته فى سقف المخزن ولا سببه وأن إصلاح ذلك التلف كان مستعجلا لا يحتمل الالتجاء إلى القضاء المستعجل لإثباته والترخيص فى إجراء الترميم الضرورى له على نفقة المؤجر ومن ثم فلا يجوز للجمعية خصم نفقات الترميم المدعاة من الأجرة» وهى أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق ومن ثم فإن تضمين المطعون ضده ما اعتقد أحقيته له من زيادات فى الأجرة إعمالا لنص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتضمينه أيضا كامل الأجرة المستحقة له دون خصم ما ادعاه الطاعن من نفقات ترميم بالعين المؤجرة لا يجعل التكليف بالوفاء باطلا ولا على الحكم المطعون فيه إن اعتد بسلامة التكليف وعدم بطلانه».

(طعن رقم 2491 لسنة 62ق جلسة 1992/12/30)

٥- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أثره. عدم قبول الدعوى. التكليف بوفاء أجرة متنازع عليها لا يبطله طالما كان اعتقاد المؤجر مبنيا على أساس من الواقع والقانون».

(طعن رقم 2158 لسنة 59ق جلسة 1993/12/23)

٦- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أثره. عدم قبول الدعوى. البيانات الواجب ذكرها بالتكليف بالوفاء. ماهيتها. كفاية اشتماله على بيان اسم المؤجر والمستأجر والأجرة الواجب أداؤها على نحو ناف للجهالة عنه».

(طعن رقم 2759 لسنة 58ق جلسة 1993/1/21)

(طعن رقم 4785 لسنة 61ق جلسة 1995/5/21)

٧- «صدور التكليف بالوفاء من المطعون ضده بصفته الشخصية رغم ثبوت

أنه وقع على عقد الإيجار سند الدعوى بصفته وكيلا عن المؤجرة. أثره. بطلان التكليف. إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء استنادا إليه. خطأ».

(طعن رقم 487 لسنة 74ق – جلسة 2006/6/44)

(طعن رقم 1036 لسنة 70ق – جلسة 2001/6/10)

٨- «المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن مفاد النص فى المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن التكليف (بالوفاء) المشار إليه يعتبر شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة، فإن خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المستأجر بذلك وأنه ولئن جاءت المادة خلوا من البيانات التى يجب أن يتضمنها التكليف بالوفاء إلا أنه لما كان القصد منه إعذار المستأجر بالوفاء بالمتأخر عليه من الأجرة فإنه يجب أن يذكر فيه مقدار الأجرة المطالب بها، ويكفيه بيان القدر الذى يعتقد أن ذمة المستأجر مشغولة به حتى ولو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار المذكور فى التكليف مما يعنى أن التكليف بأجرة متنازع عليها لا يقع باطلا مادام ادعاء المؤجر يستند إلى أساس جدى من الواقع أو القانون».

(طعن رقم 1033 لسنة 68ق جلسة 2011/6/22)

٩- «إذ كان المطعون ضده وجه للطاعن تكليفا بالوفاء أعلن إليه فى ٧/ ٣/ ١٩٩٦ يطالبه فيه بسداد الأجرة عن المدة من ١/ ١١/ ١٩٩٥ حتى ٣٠/ ٣/ ١٩٩٦ ثم صدر قرار لجنة تقدير الإيجارات بتاريخ لاحق فى ٥/ ٨/ ١٩٩٧ فإن قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا إلى هذا التكليف الذى صدر صحيحا لعدم وجود قرار لجنة بتحديد الأجرة وقت توجيهه فإنه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح».

(طعن رقم 1033 لسنة 68ق جلسة 2011/6/22)

ولا يبطل التكليف بالوفاء أن تكون الأجرة المطالب بها أو جزء منها قد سقط

بالتقادم ذلك أن التقادم المسقط لا يتعلق بالنظام العام، ويجوز لصاحب المصلحة النزول عنه بعد ثبوت الحق فيه، وأوجب القانون على ذى المصلحة التمسك به لإعمال أثره.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «التكليف بالوفاء بالأجرة شرطه تضمنه مقدار الأجرة التى يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة بها ولو كان دين الأجرة قد سقط بالتقادم. أثر التقادم. توقفه على تمسك المستأجر به. ولو كان قد سدد بعض الأجرة إلى غير المؤجر ولم يخطر بسدادها. علة ذلك».

(طعن رقم 2759 لسنة 58ق جلسة 1993/1/21)

(طعن رقم 2287 لسنة 60ق جلسة 1994/11/28)

٢- «إذ كان تمسك الطاعن بسقوط جزء من الأجرة المشار إليها بالتكليف بالوفاء بالتقادم الخمسى لا يترتب عليه بطلان هذا التكليف ذلك أن التقادم المسقط لا يتعلق بالنظام العام، ويجوز لصاحب المصلحة النزول عنه بعد ثبوت الحق فيه، وأوجب القانون على ذى المصلحة التمسك به لإعمال أثره، ومن ثم فإنه لا يكون من شأنه ترتيب هذا الأثر بتقرير سقوط جزء من دين الأجرة أى تأثير على ما تم من إجراءات استوجب القانون اتخاذها قبل رفع الدعوى بالإخلاء، ويضحى ما يثيره الطاعن بشأن بطلان التكليف بسقوط جزء من الأجرة بالتقادم الخمسى – أيا كان وجه الرأى فيه – لا أثر له، ويكون النعى على الحكم المطعون فيه فى هذا الشأن على غير أساس».

(طعن رقم 796 لسنة 81ق جلسة 2012/5/9)

ويجوز للمؤجر أن يجعل التكليف بالوفاء شاملا ما استحق من الأجرة من تاريخه وما يستحق منها إلى تاريخ الوفاء.

كما يجوز للمؤجر أن يرفع دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة وما يستحق من

أجرة حتى قفل باب المرافعة، دون أن يضمن التكليف بالوفاء الأجرة التى تستحق حتى قفل باب المرافعة.

وإذا أبدى هذا الطلب أمام محكمة الاستئناف فإنه لا يعد طلبا جديدا.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «دعوى إخلاء المستأجر لعدم سداد الأجرة وما يستحق من أجرة بعد رفع الدعوى حتى قفل باب المرافعة فى الاستئناف لا يعد طلبا جديدا. مؤدى ذلك. عدم اشتراط صدور تكليف بالوفاء بها. علة ذلك».

(طعن رقم 111 لسنة 58ق جلسة 1992/11/29)

٢- «المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن مؤدى الفقرة (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة، فإذا وقع باطلا تعين الحكم بعدم القبول، ويشترط أن يبين فى التكليف الأجرة المستحقة أو ملحقاتها، ومن ضمنها قيمة استهلاك المياه المتأخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين للمستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه وألا يجاوز المطلوب منه ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر، وألا تكون الأجرة متنازعا يها نزاع جديا، ويقصد بالأجرة المستحقة الأجرة المتفق عليها فى العقد معدلة طبقا لقوانين إيجار الأماكن المتعاقبة زيادة أو نقصا سواء بناء على أحكام قضائية صادرة فى منازعات وردت بين الطرفين أو بمقتضى اتفاقات خاصة».

(طعن رقم 6515 لسنة 65ق جلسة 1996/5/2)

غير أنه لا يلزم بيان الأجرة المستحقة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر فى التكليف بالوفاء إذا لم تكن هذه الأجرة محل خلاف بين الطرفين.

وقد قضت محكمة النقض بأنه:

١- «..... ويشترط أن يبين فى التكليف بالوفاء الأجرة المستحقة المتأخرة

التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه وإلا فلا ينتج التكليف أثره إلا إذا لم تكن قيمة هذه الأجرة محل خلاف بين الطرفين فلا يشترط عندئذ بيانها».

(طعن رقم 559 لسنة 42ق جلسة 1977/2/23)

٢- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. وجوب بيان مقدار الأجرة المطالب بها فى التكليف. لا يلزم بيان إجمالى الأجرة المستحقة طالما تخلف النزاع الجدى بين الطرفين على استحقاق أجرة فى ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى غير موجب لإعادة تكليفه بها. علة ذلك».

(طعن رقم 1632 لسنة 53ق جلسة 1989/7/19 – لم ينشر)

ولا يبطل التكليف بالوفاء أن يتضمن أجرة مسددة لم يثبت علم المؤجر بسدادها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«التكليف بالوفاء بالأجرة. ماهيته. كفاية تضمينه مقدار الأجرة المطالب بها ولو ثبت بعد ذلك أنها أقل من الوارد فى التكليف. التكليف بأجرة مسددة لم يثبت علم المؤجر بسدادها لا بطلان. علة ذلك».

(طعن رقم 10314 لسنة 66ق جلسة 1998/4/16)

ويجب ألا يجاوز المبلغ الوارد بالتكليف الأجرة المستحقة قانونا رغم انتفاء النزاع.

وقد قضت محكمة النقض بأنه:

١- «إذا كان المبلغ الوارد بالتكليف يجاوز الأجرة المستحقة قانونا رغم انتفاء النزاع الجدى فى الأجرة، فإن التكليف يضحى باطلا حابط الأثر ولا يصلح أساسا لدعوى الإخلاء لمجاوزة المطالبة للقدر المستحق فعلا على المستأجر».

(طعن رقم 918 لسنة 44ق جلسة 1978/10/25 – ذات المعنى طعن

رقم 319 لسنة 44ق جلسة 1978/1/25 – لم ينشر)

٢- «..... ويشترط أن يبين فى التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة وألا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر بشرط ألا تكون متنازعا فيها جديا، لما كان ذلك وكان البين من مطالعة التكليف بالوفاء المعلن إلى الطاعنة فى ١٣/ ١١/ ١٩٧٦ أنه تضمن التنبيه عليها بسداد مبلغ ٧٥٠ مليم ٥٨٥ جنيه قيمة الأجرة المستحقة عليها عن إحدى وسبعين شهرا وكان المطعون ضدهم لم ينازعوا فى سداد الطاعنة لمبلغ ٢٥٠ مليم ١٨١ جنيه من تلك الأجرة المتأخرة فى تاريخ سابق على التنبيه، مما كان يتعين معه قصر التكليف بالوفاء على الأجرة المستحقة فعلا، وإلا كان حابط الأثر لمجاوزته القدر المستحق على الطاعنة، وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض الدفع بعدم القبول، فإنه يكون قد خالف القانون مما يوجب نقضه».

(طعن رقم 407 لسنة 48ق جلسة 1983/12/22 – غير منشور)

٣- «مؤدى نص المادة ٢٣ فقرة (أ) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – الواجبة التطبيق – المقابلة للمادتين ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة، فإذا وقع باطلا تعين الحكم بعدم القبول ويشترط أن يبين فى التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه وألا تتجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر وألا تكون الأجرة متنازعا فيها جديا، ومن المقرر أن مؤدى وجود أجرة مستحقة غير متنازع فيها – والتى يعتد فيها فى هذا الخصوص يفترض قيام عقد إيجار بين طالب الإخلاء وشاغل العين المطلوب إخلاؤه وتقديم طالب الإخلاء هذا العقد أو إقامة الدليل على وجوده كأساس

لدعواه ذلك لأنه إذا لم يكن بينهما عقد أصلا فلا يطبق على علاقتهما أحكام القانون الخاص بل تسرى عليها أحكام القواعد العامة».

(طعن رقم 474 لسنة 49ق جلسة 1984/5/30)

٤- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء للتأخير فى سدادها م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا لتضمنه أجرة غير مستحقة. أثره. عدم قبول الدعوى. عدم بيان الأجرة المطالب بها فى التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر. أثره. بطلان التكليف».

(طعن رقم 248 لسنة 70ق جلسة 2001/4/22)

٥- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه لما كان التكليف بالوفاء – وعلى ما جرى فى قضاء هذه المحكمة – شرط لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة، فإن وقع باطلا لتضمنه المطالبة بأجرة تجاوز الأجرة القانونية تعين الحكم بعدم قبول الدعوى، وكان المقرر أيضا أنه لا حجية للحكم إلا فيما يكون قد فصل فيه بين الخصوم بصفة صريحة أو ضمنية سواء فى المنطوق أو فى الأسباب المتصلة به اتصالا وثيقا والتى لا يقوم المنطوق بدونها، وما لم تنظره المحكمة بالفعل لا يمكن أن يكون موضوعا لحكم يحوز حجية. لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الاستئناف ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بالأجرة بواقع ٦٠ جنيها شهريا فى حين أن الأجرة القانونية لشقة النزاع هى ٣٨ جنيها شهريا واستدل على ذلك بصورة رسمية من قرار لجنة تقدير الإيجارات فاطرح الحكم هذا الدفاع استنادا إلى أن الطاعن لم ينازع فى الأجرة فى الدعوى ٥٣٠ لسنة ١٩٩٦ المنصورة المرفوعة من المطعون ضدهما بالمطالبة بالأجرة عن مدة مغايرة رغم خلو أسباب الحكم الصادر فى هذه الدعوى واستئنافها مما يشير إلى أنه عرض لتحديد الأجرة القانونية لعين النزاع ولم تكن هذه المسألة محل

مجادلة بين الخصوم أو بحث من المحكمة فلا يحوز ذلك الحكم حجية فى شأن الأجرة القانونية للعين ولا يحول دون منازعة الطاعن فى الدعوى الراهنة فى هذه المسألة فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتد بالتكليف بالوفاء رغم تضمنه المطالبة بأجرة غير قانونية وفقا للثابت من قرار لجنة تقدير الإيجارات سالف البيان وقضى بالإخلاء استنادا إلى هذا التكليف الباطل فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 175 لسنة 70ق جلسة 2003/2/24)

٦- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها، ويشترط لصحة التكليف أن تبين فيه الأجرة المستحقة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه، ويجب ألا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه».

(طعن رقم 14099 لسنة 78ق جلسة 2010/3/17)

٧- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر – فى قضاء محكمة النقض- أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا لتضمنه المطالبة بأجرة سبق الوفاء بها أو غير قانونية فإن دعوى الإخلاء تكون غير مقبولة ومن المقرر أيضا أن كل طلب أو وجه دفاع يدلى به الخصم ويطلب بطريق الجزم الفصل فيه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأى فى الدعوى يجب على محكمة الموضوع أن تتناوله بالبحث والتمحيص وترد عليه بما يصلح له وإلا كان حكمها قاصر البيان وأنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلالتها تأييدا لدفاعه وجب على المحكمة أن تعرض

لهذه المستندات وتقول رأيها فى شأن دلالتها إيجابا أو سلبا.

لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع ببطلان التكليف بالوفاء المعلن إليه فى ٢٥/ ٣/ ٢٠٠٧ لسداد الأجرة عن الفترة المطالب بها للمطعون ضدهم وعمهم، مجتمعين باعتبار الأخير أحد الملاك على الشيوع وطرفا فى عقد الإيجار مع مورث المطعون ضدهم بموجب إنذارات عرض حصلها الحكم الابتدائى تفصيلا بمدوناته وهى قبل تكليفه بالوفاء إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بإلغاء الحكم الصادر من محكمة أول درجة والقضاء بالإخلاء والتسليم استنادا إلى أن سداد الطاعن للأجرة المطالب بها قبل إنذاره بالتكليف بالوفاء لا يبرئ ذمته من دين الأجرة لأن السداد كان لعم المطعون ضدهم وهو ليس من ورثة مورثهم – رغم أنه أحد طرفى عقد الإيجار من مورث المطعون ضدهم – وهو ما لا يواجه ما تمسك به الطاعن من دفاع ولا يصلح ردا عليه ولم يعن ببحث وتمحيص دفاعه وما استدل به عليه بما يعيبه بمخالفة القانون والقصور فى التسبيب ويوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 1660 لسنة 79ق جلسة 2010/6/27)

كما قضت محكمة النقض بخصوص المطالبة فى التكليف بالوفاء بقيمة استهلاك المياه بأن:

«وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن التكليف الصحيح بالوفاء بالأجرة وما فى حكمها – شرط لقبول دعوى الإخلاء للتخلف عن سدادها وكان النص فى المادة ٣٣ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلى الأماكن... وفقا للقواعد الآتية (أ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم إن وجدت.....(ب) إذا لم توجد عدادات فرعية بأية وحدة من وحدات المبنى فتوزع

قيمة استهلاك المياه التى يسجلها العداد الرئيسى على الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات المبنى جميعه.... ويقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد سالفة الذكر» يدل على أن المستأجر لا يلتزم إلا بقيمة ما يخص الوحدة التى يشغلها من استهلاك فعلى للمياه وفق الأسس المبينة بالنص، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع ببطلان التكليف بالوفاء بالأجرة لخلوه من بيان مقدار استهلاك المياه بالعقار الذى يغذيه كله عداد واحد وقيمة استهلاكه الفعلى، ولتضمنه المطالب بملحقات الأجرة من نوفمبر ١٩٩٨ حتى نهاية شهر يونيو ١٩٩٩ فى حين أنه كان قد سدد الأجرة كاملة حتى ٢٨/ ٢/ ١٩٩٩ بموجب إيصال غير مجحود صادر من المطعون ضده، فالتفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع الجوهرى ولم يحسم المنازعة حول قيمة استهلاك المياه، وما إذا كان الإيصال المشار إليه يشمل سداد ملحقات الأجرة المطالب بها مما يعيبه بالقصور بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 587 لسنة 72ق جلسة 2002/12/9)

ويبطل التكليف إذا تضمن المطالبة بمبالغ سبق الوفاء بها أو سبق عرضها عرضا ناقصا.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «تمسك المستأجر ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بمبالغ سبق له عرضها على المؤجر وإيداعها خزانة المحكمة. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء معتدا بصحة التكليف بالوفاء على سند من أن المطعون ضده لا يجبر على قبول ذلك الوفاء الناقص. خطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 2412 لسنة 67ق جلسة 1999/4/5)

(طعن رقم 3430 لسنة 67ق جلسة 1998/11/23)

(طعن رقم 3661 لسنة 58ق جلسة 1998/5/4)

٢- «تضمين التكليف بالوفاء أجرة عين النزاع دون استنزال ما سدده الطاعن لمأمورية الضرائب العقارية. أثره. وقوعه باطلا. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا إلى هذا التكليف. خطأ».

(طعن رقم 2729 لسنة 68ق جلسة 2000/3/29)

٣- «تمسك الطاعن ببطلان التكليف بالوفاء لسبق وفائه بجزء من الأجرة المطالب بها وطلب توجيه اليمين الحاسمة لإثبات ذلك. دفاع جوهرى. رفض الحكم المطعون فيه توجيه اليمين وقضاؤه بالإخلاء دون التثبت من مقدار الأجرة المستحقة وما إذا كان التأخير فى الوفاء بها مبررا. قصور».

(طعن رقم 570 لسنة 74ق – جلسة 2006/4/20)

ويستوى فى المنازعة التى تجعل التكليف حابط الأثر أن تكون فى الأجرة ذاتها أو استحقاق مبالغ الأجرة المطالب بها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«المستفاد من نص الفقرة (أ) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا وجب الحكم فيها بعدم القبول ويشترط أن يبين فى التكليف بالوفاء الأجرة المستحقة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه وإلا فلا ينتج التكليف أثره، ويستوى فى المنازعة التى تجعل التكليف حابط الأثر أن تكون فى الأجرة ذاتها أو فى استحقاق مبالغ الأجرة المطالب بها مما يتعين معه ألا تجاوز الأجرة المطلوبة فى التكليف بالوفاء ما هو مستحق فعلا».

(طعن رقم 198 لسنة 49ق جلسة 1984/5/23)

٢- «تمسك الطاعن ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه أجرة تجاوز المستحق

قانونا لحساب الزيادة المنصوص عليها بالمادتين ٧، ٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون تقديم الدليل على تاريخ إنشاء العقار لتحديد القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة ولسداده مبلغ من الأجرة المطالب بها بموجب إنذار عرض قبل رفع الدعوى. دفاع جوهرى. اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء استنادا إلى هذا التكليف. خطأ وقصور».

(طعن رقم 9686 لسنة 64ق جلسة 2000/4/9)

٣- «تمسك الطاعن ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه مبالغ غير مستحقة فى ذمته لحساب المطعون ضده الزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار وليس على أساس الأجرة القانونية التى تتحدد حسب تاريخ إنشاء العقار دفاع جوهرى. التفات الحكم المطعون فيه عن تمحيصه وتعويله على الأجرة الاتفاقية. خطأ. حجبه عن بحث مدى صحة التكليف بالوفاء».

(طعن رقم 284 لسنة 70ق جلسة 2001/3/18)

٤- «مؤدى نص الفقرة «ب» من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة فإذا ما وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ويشترط أن يبين فى هذا التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة وألا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر، والمقرر أيضا أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها معدلة بالزيادة أو النقصان طبقا لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن فإن كانت الأجرة متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء فى مقدارها أو فى استحقاقها استنادا إلى خلاف فى تفسير نص من نصوص تلك القوانين فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء المعروض عليها.

لما كان ذلك وكان البين من مطالعة الأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن الأجرة القانونية لعين النزاع هى الأجرة المقدرة بمعرفة لجان تقدير الإيجارات وفقا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وليست هى الأجرة الاتفاقية إلا أن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على أساس أن الأجرة الاتفاقية هى الأجرة القانونية إذ قام الطاعن بالوفاء بها مدة طويلة دون أن يعنى ببحث ما تمسك به الطاعن من دفاع بحسبانه مسألة أولية لازمة الفصل فيها قبل الفصل فى طلب الإخلاء حتى يتثبت من مقدار الأجرة المستحقة لتحديد مدى صحة التكليف بالوفاء من عدمه هو دفاع جوهى من شأنه – لو صح – أن يتغير وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب الذى أدى به إلى مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه مما يعيبه ويوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 10852 لسنة 78ق جلسة 2010/6/13)

ولا يبطل التكليف تضمنه التنبيه بوفاء مبالغ يجوز فيها المقاصة بين دين الإيجار ودين المستأجر.

فإذا كان للمستأجر الحق فى إجراء المقاصة القانونية وفاء لمبالغ مستحقة له قبل المؤجر، فإنه لا يبطل التكليف بالوفاء أن يتضمن التنبيه عليه بالوفاء بهذه المبالغ ضمن القيمة الإيجارية. ذلك لأن «المقاصة القانونية» وفق المادة ٣٦٥ من القانون المدنى تقع بقوة القانون متى توافرت شرائطها، وأنها كالوفاء ينقضى بها الدينان بقدر الأقل منهما إذ يستوفى كل دائن حقه فى الدين الذى فى ذمته، وأن هذا الانقضاء ينصرف إلى الوقت الذى يتلاقى فيه الدينان متوافرة فيهما شروطها، ولما كانت المقاصة لا تتعلق بالنظام العام ويجوز النزول عنها صراحة أو ضمنا بعد ثبوت الحق فيها، وأوجب القانون على ذى المصلحة التمسك بها، فإنه لا يكون من شأن إجراء هذه المقاصة عند التمسك بها فى الدعوى أى تأثير على ما تم من إجراءات استوجب القانون اتخاذها قبل رفع الدعوى بالإخلاء.

(طعن رقم 9 لسنة 44ق جلسة 1977/11/9)

وفى حالة زيادة الأجرة بمقتضى قرار من لجنة تحديد الأجرة أو حكم من المحكمة المختصة فلا يجوز أن يتضمن التكليف الزيادة المقررة كاملة بل يجب مراعاة حكم المادة ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «تكليف الطاعن بالوفاء بالأجرة المتأخرة. تضمنه الزيادة المقررة بموجب حكم قضائى كاملة دون مراعاة المادة ٢٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. بطلان التكليف. علة ذلك».

(طعن رقم 1758 لسنة 67ق جلسة 1992/11/18)

٢- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرطه. تضمنه الزيادة المقررة بموجب حكم قضائى كاملة دون مراعاة المادة ٢٢/ ١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره بطلان التكليف. علة ذلك».

(طعن رقم 3408 لسنة 64ق جلسة 1998/12/23)

(طعن رقم 8415 لسنة 66ق جلسة 1998/2/8)

ويبطل التكليف إذا تضمن المطالبة بقيمة تكاليف الإصلاحات التى أجراها المستأجر على نفقته بناء على اتفاق مع المالك السابق.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«اتفاق المالك السابق مع الطاعن على خصم قيمة تكاليف الإصلاحات التى أجراها الأخير بالعين المؤجرة له على أقساط شهرية حتى تمام الوفاء بها. اتفاق يتصل بالعلاقة الإيجارية. سريانه فى حق المالك الجديد. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لعدم سداد الأجرة استنادا إلى أن المالك الجديد لم يكن طرفا فى الاتفاق ولم تتم حوالة الدين إليه. خطأ حجبه عن بحث دفاع الطاعن بتمام وفائه بالأجرة».

(طعنان رقما 1002، 1354 لسنة 68ق جلسة 2000/1/13)

ويجب أن يتضمن التكليف بالوفاء بالأجرة التنبيه على المستأجر كذلك بالوفاء بملحقات الأجرة المطلوبة كالضرائب والرسوم[1].

---

(1) وقد قضت محكمة النقض بصدد رسم النظافة فى ظل القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة قبل تعديله بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ – فى حكمها الصادر بتاريخ ١٩/ ٣/ ١٩٩٥ فى الطعن رقم ٨٢٤ لسنة ٦١ق بأن:

«وحيث إن هذا النعى فى محله. ذلك بأنه لما كانت المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نصت على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية.. (ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك. فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال... وكان معنى الأجرة المستحقة وفق هذه المادة – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – لا يقتصر على الأجرة المثبتة بالعقد أو تلك المحددة طبقا لقوانين إيجار الأماكن وإنما يقصد بها أيضا ما جعله القانون فى حكم الأجرة وملحقاتها عملا بالقاعدة العامة المقررة بالمادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تقضى بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة إلى المؤجر فى موعد معين، وكان الثابت أن المبنى المؤجر محل النزاع قد خضع فى تقدير أجرته لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، الذى نص فى المادة ١٠ منه – المقابلة للمادة ١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – على أن تقدر أجره المبنى على الأسس الآتية:–

(أ)– صافى عائد استثمار العقار بواقع ٥% من قيمة الأرض والمبانى.

(ب)– مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاح والصيانة والإدارة بواقع ٣% من قيمة المبانى. ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الإعفاء. يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم. ويلزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة. ومؤدى هذا النص أن الأجرة تشمل الضرائب والرسوم التى لم يرد عليها الإعفاء بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ومن بينها رسم النظافة وأنه يترتب على عدم الوفاء بها النتائج =

= المترتبة على عدم سداد الأجرة. وإذ كان النص فى المادة ٨ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة على أنه «يجوز للمجالس المحلية فرض رسم إجبارى يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢% من القيمة الإيجارية وتخصص حصيلة هذا الرسم لشئون النظافة العامة. وفى المادة ١٠ منه على أن تسرى أحكام هذا القانون فى المدن كما تسرى فى القرى التى يصدر بتحديدها قرار من المحافظ المختص يدل على أن المشرع قد أجاز للمجالس المحلية فى المدن وفى القرى التى يحددها المحافظ بقرار يصدره أن تفرض على شاغلى العقارات المبنية ملاكا كانوا أو مستأجرين رسما يخصص لشئون النظافة العامة لا يتجاوز مقداره نسبة ٢% من القيمة الإيجارية المتعاقد عليها أو تلك المحددة بقوانين إيجار الأماكن وذلك بعد تعيين مقدارها طبقا لقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها فى هذه القوانين بما فى ذلك تلك القواعد الواردة فى نص المادة ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سالفة البيان ولا يسوغ القول بأن هذا الرسم يحدده أصلا ضمن عناصر الأجرة عند تحديدها بواسطة اللجان المختصة تطبيقا لهذه المادة باعتباره من الضرائب العقارية الإضافية مما يسقط التزام المستأجر بأدائه مع الأجرة إلى المؤجر فى المواعيد المحددة ذلك أن رسم النظافة بحسب طبيعته جوازى موكول فى تقريره وتعيين مقداره فى حدود نسبة ٢% من القيمة الإيجارية إلى مطلق سلطة المجالس المحلية إن شاءت فرضته وعينت مقداره زيادة ونقصا فى حدود هذه النسبة وإن شاءت لا تفرضه أصلا، كما يختلف نطاق سريان هذا الرسم بالنسبة للقرى وفقا لما يراه المحافظ المختص فى هذا الصدد وهو بذلك لا يكون معلوما سلفا عند تحديد الأجرة القانونية للأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن ولا يؤخذ فى الاعتبار – وقت تحديد أجرة تلك الأماكن بواسطة اللجان المشار إليها باعتباره من الضرائب الإضافية مدلولا وحكما فهذه الضرائب لا تفرض إلا بمقتضى قانون يحددها ويعين مقدارها بنسبة ثابتة لا تتبدل أو تتغير زيادة أو نقصا أو إلغاء إلا بقانون مثله دون تداخل أو خيار لأى جهة أيا كانت مما يوفر لها هذا الثبات أو الاستقرار وهذا ما حدا بالمشرع ..... إلى اتخاذها عنصرا من عناصر تقدير الأجرة بينما رسم النظافة لا يعد كذلك فهو يفرض بأداة أدنى فى مدارج التشريع من الجهة التى أجاز لها المشرع ذلك كما أنه لا يعتبره بنص صريح أحد عناصر تحديد الأجرة – كشأن الضرائب العقارية الأصلية والإضافية – وإنما جعله فى حكمها ومن توابعها فألزم المستأجر بأدائه للمؤجر فى مواقيتها ليقوم الأخير بدوره بتوريده إلى الجهة القائمة على شئون النظافة العامة للإنفاق منه عليه وأجرى على هذا الرسم حكم عدم الوفاء بالأجرة. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر بما خلص إليه من أن رسم النظافة من قبيل الضرائب الإضافية التى تدخل ضمن القيمة الإيجارية المقدرة للمكانين المؤجرين ورتب على ذلك قضاءه بإلغاء حكم محكمة أول درجة وبرفض الدعوى.....الخ».

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأن:

١- «لما كانت الأجرة التى خول المشرع المستأجر الوفاء بها حتى إقفال باب المرافعة فى معنى المادة ٢٣/ ١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سالفة الذكر هى الأجرة المستحقة بالتكليف بالوفاء وفوائدها والمصاريف الرسمية بكافة أنواعها، وكان البين من التكليف بالوفاء أنه تضمن التنبيه على المطعون عليه بسداد مبلغ.... قيمة الأجرة المستحقة من ..... حتى ..... وما يستجد فحسب ولم يرد به تكليفه بسداد قيمة العوائد المستحقة عليه فلا يصح النعى على الحكم المطعون فيه رفضه دعوى الإخلاء لعدم تضمن التكليف بالوفاء بهذه العوائد».

(طعن رقم 643 لسنة 47ق جلسة 1981/1/24)

٢- «تكليف الطاعن بالوفاء بالأجرة المستحقة دون استنزال ما سدده منها للضرائب العقارية بعد توقيع الحجز على الأجرة تحت يده استيفاء لدين الضرائب المستحقة على العين. أثره. بطلان التكليف. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا لهذا التكليف تأسيسا على أن الطاعن هو الملتزم بسداد الضرائب المستحقة على العين رغم أن التكليف لم يتضمنها مخالفا للثابت بالأوراق وخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 232 لسنة 74ق – جلسة 2006/2/22)

أما المصاريف والنفقات الفعلية، فلم يشترط المشرع بيانها فى التكليف بالوفاء إذ لا تتحدد إلا بعد رفع الدعوى وفى الوقت الذى يبدى فيه المستأجر رغبته فى تفادى الحكم بالإخلاء قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده من مصاريف ونفقات فعلية، ومن ثم فإن المطالبة بها فى التكليف بالوفاء يجعل التكليف باطلا.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة

– أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها، كما أنه من المقرر أيضا أن ما يجب أن يتضمنه التكليف بالوفاء الذى اشترطه المشرع لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة هو بيان الأجرة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه وأن تكون هذه الأجرة مستحقة الأداء خالية من النزاع، أما المصاريف والنفقات الفعلية فليست فى حكم الأجرة ولم يشترط المشرع بيانها فى التكليف بالوفاء إذ لا تتحدد إلا بعد رفع الدعوى وفى الوقت الذى يبدى فيه المستأجر رغبته فى تفادى الحكم بالإخلاء قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده من مصاريف ونفقات فعلية. لما كان ذلك، وكان التكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى قد تضمن المطالبة برسم وأتعاب الإنذار رغم أن هذه المبالغ لا تتحدد إلا بعد رفع الدعوى فإنه يكون قد تضمن المطالبة بمبالغ تزيد على المبالغ المستحقة على الطاعن ومن ثم يكون قد وقع باطلا حابط الأثر، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وأقام قضاءه بالإخلاء معتدا بهذا التكليف فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 15288 لسنة 78ق جلسة 2010/3/17)

غير أنه لا يلزم أن يتضمن التكليف بالوفاء تحديد ميعاد معين للمستأجر يقوم فيه بالوفاء.

٨٨- لا يلزم تكليف المستأجر بوفاء الأجرة التى تستحق أثناء سير الدعوى: وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «وحيث إن هذا النعى مردود بأنه وإن كان من المقرر بحكم المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات أنه «لا تقبل الطلبات الجديدة فى الاستئناف وتحكم المحكمة

من تلقاء نفسها بعدم قبولها»، إلا أنه لما كان على المحكمة – نزولا على حكم المادة ٢٣٣ من ذات القانون – أن تنظر الاستئناف على أساس ما يقدم لها من أدلة ودفوع وأوجه دفاع جديدة وما قدم من ذلك إلى محكمة الدرجة الأولى، وكان النص فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ)– إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول بدون مظروف أو بإعلان على يد محضر على أنه لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧% من تاريخ الاستحقاق حتى السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل إقفال باب المرافعة – يدل على أن من حق المؤجر المطالبة بإخلاء المكان المؤجر إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة فى ذمته أيا كان مقدارها إذ ليست الأجرة بذاتها هى محل المطالبة فى الدعوى المقامة على سند من النص المتقدم وإن كان المشرع – أخذا بأسباب الرفق بالمستأجر – قد استلزم من المؤجر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة قبل استعمال حقه فى المطالبة بالإخلاء، أمهل المستأجر خمسة عشر يوما لأدائها، كما وقاه الجزاء المترتب على تخلفه عن ذلك إن هو تدارك الأمر فوفى بها وفوائدها والمصاريف الرسمية قبل إقفال باب المرافعة فى دعوى الإخلاء، لما كان ما تقدم وكان الثابت من أوراق الطعن أن مطلب المطعون عليه الأول فى الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه، هو إخلاء المحل المؤجر منه إلى الطاعن لقعوده عن أداء الأجرة المستحقة لا المطالبة بقدر معين من الأجرة، فإن استحقاق أجرة متجددة فى ذمة الطاعن فى أثناء سير الدعوى بينه وبين المطعون عليه الأول لا يعتبر طلبا جديدا فيها مما لا يجوز إبداؤه أمام محكمة الاستئناف، وإنما هو دليل فى الدعوى تلتزم المحكمة بالنظر فيه وإعمال إثره فيها دون موجب لقيام المؤجر

بتكليف المستأجر بأداء ما استجد فى ذمته من أجرة، لتحقق العلة من التكليف من باب أولى ببلوغ الأمر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة على ذلك التأخير وتمسك المؤجر بطلب الإخلاء لقيام سببه، ولما كان الحكم المطعون فيه قد عالج الدعوى على هذا الأساس فإنه لا يكون قد جاوز نطاقها المطروح على المحكمة».

(طعن رقم 493 لسنة 47ق جلسة 1979/12/15)

٢- «..... من حق المؤجر المطالبة بإخلاء المكان المؤجر إذ لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة فى ذمته أيا كان مقدارها، إذ ليست الأجرة بذاتها هى محل المطالبة فى الدعوى المقامة على سند من النص المتقدم وللمستأجر توقى الإخلاء إذا ما أوفى بالأجرة المستحقة جميعها سواء ما ذكر منها بالتكليف بالوفاء أو ما استجد من أجرة بعد رفع الدعوى وحتى إقفال باب المرافعة علاوة على المصاريف والنفقات الفعلية، ذلك أن استحقاق أجرة متجددة فى ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى هو دليل فيها تلتزم المحكمة بالنظر فيه وإعمال أثره دون موجب لقيام المؤجر بتكليف المستأجر بأداء ما استجد فى ذمته من أجرة لتحقيق العلة من التكليف من باب أولى ببلوغ الأمر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة على ذلك التأخير وتمسك المؤجر بطلب الإخلاء لقيام سببه».

(طعن 449 لسنة 50ق جلسة 1988/2/24)

٣- «استحقاق أجرة متجددة فى ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها. علة ذلك».

(طعن رقم 852 لسنة 60ق جلسة 1994/5/5)

(طعن رقم 835 لسنة 60ق جلسة 1994/6/2)

٤- «استحقاق أجرة متجددة فى ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها. علة ذلك. للمستأجر توقى الإخلاء بموالاة سداده الأجرة وملحقاتها من المصاريف والنفقات الفعلية التى تكبدها المؤجر حتى قفل باب

المرافعة فى الاستئناف».

(طعن رقم 560 لسنة 60ق جلسة 1994/5/12)

٥- «دعوى إخلاء المستأجر لعدم سداد الأجرة. استحقاق أجرة متجددة فى ذمته أثناء نظر الدعوى. لا يعد طلبا جديدا لا يجوز إبداؤه أمام محكمة الاستئناف.التزام المحكمة بنظره دون طلب من الطاعن. لا محل لتكليف المستأجر بالوفاء. مخالفة ذلك. خطأ».

(طعن رقم 112 لسنة 63ق جلسة 1999/1/10)

(طعن رقم 111 لسنة 58ق جلسة 1992/11/19)

٦- «استحقاق أجرة متجددة فى ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها. علة ذلك».

(طعن رقم 9815 لسنة 64ق جلسة 2000/5/24)

٧- «الأجرة وملحقاتها المستحقة بعد رفع الدعوى حتى قفل باب المرافعة فيها لا تعتبر – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – من قبيل الطلبات فى دعوى الإخلاء، وإنما يكون الوفاء بها مع المصاريف والنفقات الفعلية مما يتوقى به المستأجر الحكم بالإخلاء فتلتزم المحكمة بالنظر فى حصول هذا الوفاء وإعمال أثره فى الدعوى دون موجب لقيام المؤجر بتكليف المستأجر بأداء ما استجد فى ذمته من أجرة لتحقق العلة من التكليف من باب أولى ببلوغ الأمر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة على ذلك التأخير وتمسك المؤجر بطلب الإخلاء لقيام سببه».

(طعن رقم 1200 لسنة 67ق جلسة 2005/2/3)

٨- «استحقاق أجرة متجددة فى ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى هو دليل فيها تلتزم المحكمة بالنظر فيه وإعمال أثره فيها دون موجب لقيام المؤجر بتكليف المستأجر بأداء ما استجد فى ذمته من أجرة لتحقق العلة من التكليف ببلوغ الأمر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة على ذلك التأخير وتمسك المؤجر بطلب الإخلاء

لقيام سببه بما لازمه وجوب موالاة المستأجر سداد الأجر وملحقاتها من المصاريف والنفقات الفعلية التى تكبدها المؤجر وحتى إقفال باب المرافعة فى الاستئناف حتى يتوقى الحكم بالإخلاء».

(طعن رقم 2016 لسنة 67ق جلسة 2006/4/20)

٨٩- طريقة التكليف بالوفاء:

نصت المادة على طريقين للتكليف بالوفاء:

الأول : أن يكون بإعلان على يد محضر.

الثانى: أن يكون بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف، فإذا تم التكليف بإعلان على يد محضر، فإنه يخضع للأحكام الواردة فى المواد ٩ مرافعات وما بعدها، ونحيل إلى المؤلفات العامة فى قانون المرافعات فى بيان أحكام هذا الإعلان.

ويجوز أن يكون التكليف بأى إجراء أقوى من هذين الإجراءين إذا كان يتضمن معنى الإعذار والمطالبة، كمطالبة المؤجر بتوقيع الحجز التحفظى على منقولات المستأجر وفاء للأجرة المستحقة، وتكليف المستأجر بالمثول أمام المحكمة لمساع الحكم عليه بإلزامه بدفع الأجرة، إذ يعتبر إعلان المستأجر بصحيفة الدعوى بمثابة التكليف بالوفاء يجب أن يسبق طلب الإخلاء بخمسة عشر يوما، وكذلك إذا استصدر المؤجر أمر أداء بالأجرة المتأخرة وأعلنه إلى المستأجر. فأى من هذه الإجراءات يعتبر أقوى من الإجراءين سالفى الذكر فى الدلالة على إعذار المؤجر للمستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة له.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«لما كانت الدعوى فى ظل قانون المرافعات الحالى رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ تعتبر مرفوعة طبقا للمادة ٦٣ منه بمجرد إيداع صفحتها قلم كتاب المحكمة، أما إعلان المدعى عليه بها تطبيقا للمادتين ٦٧ ، ٦٨ منه فقد أصبح إجراء منفصلا عن

رفع الدعوى وتاليا له قصد به المشرع إعلامه بها وبطلبات المدعى فيها وبالجلسة المحددة لنظرها كى يعد دفاعه ومستنداته، كما يتحقق هذا القصد بحضور المدعى عليه الجلسة وإحاطته بالدعوى فلازم ذلك أنه يجب على المؤجر إعلان المستأجر بالتكليف بالوفاء بإحدى الوسيلتين المبينتين بالنص المتقدم أى بكتاب موصى عليه بعلم الوصول دون مظروف أو على يد محضر وخلال ميعاد الخمسة عشر يوما الذى حدده قبل رفع الدعوى ويحصل ذلك بتمام إيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة دون اعتبار لإعلانها التالى لها – المنفصل عنها لكونه غير لازم لرفعها فإذا ما تنكب المؤجر الطريق الذى رسمه القانون لإعلان التكليف بالوفاء للمستأجر قبل رفع الدعوى أو لم يلتزم الميعاد الحتمى الذى أوجب إجراءه خلاله أو تجاوزه كما فى حالة جعله مصحوبا بدعوى الإخلاء بتضمينه صحيفتها موصولا بإعلانها فإنه يكون حابط الأثر قانونا».

(طعن رقم 1653 لسنة 62ق جلسة 1994/6/19)

٩٠- إحكام التكليف بالوفاء بخطاب موصى عليه بعلم الوصول:

اشترط النص فى الطريق الثانى للتكليف بالوفاء أن يكون بخطاب موصى عليه بعلم الوصول، فإذا تم بخطاب موصى عليه غير مصحوب بعلم الوصول كان باطلا، والحكمة فى ذلك ضمان علم المستأجر بالتكليف. كما اشترط أن يكون الخطاب دون مظروف ضمانا للمؤجر حتى يقطع على المستأجر سبيل الادعاء بأن المظروف الذى ثبت تسليمه إليه كان خاليا من أى مكتوب.

ويجب أن يتم تسليم الخطاب طبقا لما نص عليه قرار وزير المواصلات رقم ٥٥ لسنة ١٩٧٢ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٦ لسنة ١٩٧٠ بنظام البريد والتعليمات التى تحيل إليها هذه اللائحة.

(راجع فى تفصيل كيفية تسليم الخطابات المسجلة الجزء الثانى من الموسوعة بنود 119 وما بعده).

١٩- ممن يوجه التكليف بالوفاء؟

يشترط فى التكليف بالوفاء أو ما يقوم مقامه، أن يصدر من المؤجر سواء أكان هو المالك أم صاحب حق الانتفاع على العين أم مستأجرا أصليا فى الحالات التى يجوز له فيها التأجير من الباطن، أم مؤجرا لملك الغير، كما يصح أن يصدر من نائب المؤجر كالولى أو الوصى أو القيم أو الحارس القضائى الذى له حق قبض الأجرة أو من الخلف العام للمؤجر، كما يصدر التكليف من مشترى العين المؤجرة بموجب عقد مسجل، أما إذا كان المشترى لم يسجل عقده، فإنه لا تنشأ بينه ومستأجر العين علاقة مباشرة[1].

ولا يصح صدور التكليف منه إلا إذا تمت حوالة الإيجار إليه، ذلك أن لمشترى العقار بعقد غير مسجل مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن الإيجار إذ قام البائع بتحويل عقد الإيجار إليه، وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها[2].

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأن:

١- «وجوب صدور التكليف بالوفاء من المؤجر أو خلفه العام أو الخاص أو مشترى العين بعقد غير مسجل طالما تم تحويل عقد الإيجار إليه».

(طعن رقم 3611 لسنة 61ق جلسة 1992/3/19)

٢- «مؤدى الفقرة (أ) من المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المشرع اعتبر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا

---

(1) نقض طعن رقم ٦٠١ لسنة ٤٣ق جلسة ٣٠/ ٣/ ١٩٧٧ – طعن رقم ٢٢١ لسنة ٤٧ق جلسة ٥/ ٥/ ١٩٨٢.

(2) نقض طعن رقم ٩٥٨ لسنة ٤٦ق جلسة ٨/ ١١/ ١٩٨٨ – طعن رقم ١٣٠٩ لسنة ٤٧ق جلسة ٢٧/ ٢/ ١٩٨٠ – طعن رقم ٢٢١ لسنة ٤٧ق جلسة ٥/ ٢/ ١٩٨٢ – طعن رقم ١٨١ لسنة ٤٧ق جلسة ٩/ ٢/ ١٩٨٣.

لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا أو صدر ممن لا حق له فى توجيهه تعين الحكم بعدم قبول الدعوى، وكان يشترط فى التكليف بالوفاء أن يصدر إلى المستأجر من المؤجر أصلا ولو لم يكن مالكا للعين المؤجرة، فيجوز صدوره بهذه المثابة من مشترى العين المؤجرة حتى ولو لم يكن عقده مسجلا غير أنه كى يترتب على التكليف أثره ينبغى قيام علاقة مسبقة بين مشترى العين المؤجرة وبين المستأجر عن طريق سريان حوالة عقد الإيجار فى حقه وفقا للقانون».

(طعن رقم 2860 لسنة 57ق جلسة 1988/6/27)

٣- «دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. شرط قبولها. تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة. جواز صدور التكليف من المؤجر ولو لم يكن مالكا. التكليف الصادر من مشترى العقار بعقد غير مسجل لا أثر له طالما لم يسبقه نفاذ حوالة عقد الإيجار إليه قبل المستأجر».

(طعن رقم 4350 لسنة 62ق جلسة 1993/12/19)

٤- «الدعوى بإخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. شرط قبولها. تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة. جواز صدور التكليف ولو لم يكن مالكا. التكليف الصادر من مشترى العقار بعقد غير مسجل. لا أثر له طالما لم يسبقه نفاذ حوالة عقد الإيجار إليه قبل المستأجر».

(طعن رقم 1816 لسنة 61ق جلسة 1995/2/12)

٥- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء للتأخير فى سدادها. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا أو صدوره ممن لا حق له فى توجيهه. أثره. عدم قبول الدعوى. وجوب صدوره من المؤجر الأصلى ولو لم يكن مالكا للعين المؤجرة. مؤداه جواز صدوره من مشترى العين المؤجرة بعقد غير مسجل. شرطه. سريان حوالة عقد الإيجار فى حق المستأجر».

(طعن رقم 1987 لسنة 68ق جلسة 1995/5/12)

(طعن رقم 2444 لسنة 63ق جلسة 1996/12/26)

٦- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا أو صدوره ممن لا حق له فى توجيهه. أثره. عدم قبول الدعوى. جواز صدوره من المؤجر ولو لم يكن مالكا التكليف الصادر من مشترى العقار بعقد غير مسجل. شرطه. سريان حوالة عقد الإيجار فى حق المستأجر».

(طعن رقم 1107 لسنة 69ق جلسة 2000/5/10)

٧- «وحيث إنه من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها – كما يجوز للخصوم وللنيابة العامة – إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو فى صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التى سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمله الطعن، كما أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أيضا أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا أو صدر ممن لا حق له فى توجيهه تعين الحكم بعدم قبول الدعوى، ومن المقرر أيضا – فى قضاء هذه المحكمة – أن مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدنى أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار وإن كان يعد تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ من القانون المدنى، إلا أنه وفقا للتنظيم

القانونى الذى قرره المشرع لهذه القاعدة فى المواد الثلاث الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – خلفا خاصا فى هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا، وعلى ذلك فإنه يتعين على مشترى العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائنا عاديا للبائع مؤجر العقار، وحقه فى تسلم العقار المبيع وثماره المترتبة على البيع هو حق شخصى مترتب له فى ذمة البائع فقط دون غيره، وأن علاقة المشترى بالبائع له علاقة مستقلة تماما عن علاقة البائع المذكور بالمستأجر ولا يترتب عليها قيام علاقة بين مشترى العقار الذى لم يسجل عقد شرائه والمستأجر لهذا العقار، ومن ثم فليس له أن يطالبه بالأجرة إلا من تاريخ التسجيل وعلمه به، أو إذا كان البائع قد حول إليه عقد الإيجار وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها. لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده لم يقدم عقد شرائه لما يجاوز حصته الميراثية فى عقار النزاع، وخلت الأوراق مما يفيد تسجيله له إن كان، كما خلت الأوراق من قيام أشقائه البائعين له بحوالة حقهم فى أجرة حصتهم الميراثية لأشقائه المقال بشرائه لها، ولا يغير من ذلك إخطار المطعون ضده للطاعن بشرائه لما يجاوز حصته الميراثية فى عقار النزاع بموجب الإنذار العلن له بتاريخ ١٦/ ٥/ ٢٠٠٦، إذ لا يترتب عليه أية آثار مقام العلاقة بينهما، كما لا ينال من ذلك أن المطعون ضده هو أحد ورثه والده المؤجر، ذلك أن تمسكه بشراء الحصة الميراثية من بعض أشقائه الوارثين لها، وقبض شقيقتهم الوارثة معهم – زوجة الطاعن – لأجرة عقار النزاع – حسبما هو ثابت بصورة المحضر رقم ٢٩٣١ لسنة ١٩٨٤ إدارى قسم أول شبرا الخيمة – لا يستقيم معه القول باعتباره وكيلا عنهم فى إدارة عقار النزاع، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بالإخلاء استنادا إلى التكليف بالوفاء الموجه من المطعون ضده رغم بطلانه لصدوره من غير ذى

صفة فيما يجاوز الحصة الميراثية للأخير، فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 7029 لسنة 78ق جلسة 2010/2/17)

وإذا كان المؤجر عدة شركاء على الشيوع فإنه يكفى صدور التكليف بالوفاء ممن يملك منهم أغلبية الأنصبة ولو لم يكن من بينهم المؤجر لأنه طبقا لنص المادة ٨٢٨ مدنى يكون للشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة حق الإدارة ويدخل فى ذلك طلب الإخلاء.

أما إذا كان الشريك الذى صدر منه التكليف بالوفاء هو المؤجر فإن التكليف يكون صحيحا ولو كان هذا الشريك لا يملك أغلبية الأنصبة[1].

---

(1) **وقد قضت محكمة القض بأن:**

١- «النص فى المادة ٨٢٨ من القانون المدنى على أنه.....« ٣- إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم» يدل – وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المدنى – على أنه إذا كان الأمر متعلقا بأعمال الإدارة المعتادة كإيجار المال الشائع، فإنه إذا اتفقت الأغلبية على اختيار مدير من بين الشركاء أو من غيرهم كان هو صاحب الشأن فى الإدارة، أما إذا لم يختاروا مديرا وتولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم، مما مؤداه أنه إذا تعدد ملاك العين المؤجرة فإنه يمكن لمن يملك منهم أغلبية الأنصباء فيها أن يطلب إنهاء الإيجار بوصفه من أعمال الإدارة».

(طعن رقم 939 لسنة 45ق جلسة 1979/5/12 – ذات المبدأ طعن رقم 906 لسنة 47ق جلسة 1981/6/20 – طعن رقم 172 لسنة 48ق
جلسة 1982/3/31)

٢- إدارة المال الشائع. حق للشركاء مجتمعين. تولى أحدهم الإدارة دون اعتراض الباقين. اعتباره وكيلا عنهم. المادتان ٧٢٧ ، ٨٦٨ مدنى. طلب إخلاء العين المؤجرة عمل من أعمال إدارة المال الشائع.

٣- «إدارة المال الشائع حق للشركاء مجتمعين. تولى أحدهم الإدارة دون اعتراض الباقين. اعتباره وكيلا عنهم. المادتان ٨٢٧ ــ ٨٢٨ مدنى».

(طعن رقم 168 لسنة 58ق جلسة 1993/11/21)
(طعن رقم 2055 لسنة 56ق جلسة 1993/12/8)

٤- «تأجير المال الشائع حق للأغلبية المطلقة من- الشركاء – عقد الإيجار الصادر من شريك لا يملك أكثر من نصف الأنصبة. عدم سريانه فى مواجهة باقى الشركاء إلا برضاهم صراحة أو ضمنا – أثره. اعتباره غير قائم بالنسبة لهم. م ٧٢٧ مدنى».

(طعن رقم 1593 لسنة 54ق جلسة 1994/7/11) =

= ٥- «تأجير المال الشائع حق للأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الأنصبة. الإيجار الصادر من شريك لا يملك أكثر من نصف الأنصبة. أثره. عدم سريانه فى مواجهة باقى الشركاء إلا برضائهم صراحة أو ضمنا. علة ذلك».

(طعن رقم 768 لسنة 60ق جلسة 1995/3/5)

٦- «المال الشائع إدارته من أحد الشركاء دون اعتراض الباقين. اعتباره وكيلا عنهم. الإيجار الصادر من شريك لا يملك أكثر من نصف الأنصبة.

عدم سريانه فى مواجهة باقى الشركاء إلا برضائهم صراحة أو ضمنا م ٨٢٨/ ٣ مدنى».

(طعن رقم 3570 لسنة 61ق جلسة 1995/5/17)

٧- «تأجير المال الشائع – حق للأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الأنصبة. الإيجار الصادر من شريك لا يملك أكثر من النصف. عدم سريانه فى مواجهة باقى الشركاء إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمنا م ٧٢٧ ، ٨٢٨ مدنى».

(طعن رقم 5812 لسنة 64ق جلسة 2000/11/8)

(طعن رقم3165 لسنة 62ق جلسة 1998/3/11)

(طعن رقم 905 لسنة 62ق جلسة 1995/11/12)

٨- «تأجير المال الشائع. حق للأغلبية المطلقة من الشركاء بحسب الأنصبة. عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك أكثر من النصف. عدم سريانه فى حق الباقين إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمنا م ٧٢٧، ٨٢٨ من القانون المدنى».

(طعن رقم 1931 لسنة 65ق جلسة 2001/4/28)

(طعنان رقما 1108 ، 1170 لسنة 68ق جلسة 1999/12/9)

٩- «تأجير المال الشائع. حق للأغلبية المطلقة من الشركاء بحسب الأنصبة. عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك أكثر من النصف. عدم سريانه فى حق الباقين إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمنا. م ٧٢٧، ٨٢٨ من القانون المدنى».

(طعن رقم 1931 لسنة 65ق جلسة 2001/4/18)

١٠- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه لما كان النص فى المادة ٨٢٨ من القانون المدنى على أنه «ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء فى أعمال الإدارة المعتادة ملزما للجميع وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصباء... وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم» يدل – وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المدنى – على أنه إذا كان الأمر متعلقا بأعمال الإدارة المعتادة كإيجار المال الشائع فإنه

٩٢- لمن يوجه التكليف بالوفاء؟

يوجه التكليف بالوفاء إلى المستأجر، وإلى جميع المستأجرين إذا تعددوا.

فإذا مات المستأجر تعين توجيه التكليف إلى جميع ورثته، إذا وجه التكليف فى مدة العقد الاتفاقية، كما يكفى توجيه التكليف إلى أحد هؤلاء الورثة فقط دون الباقين عملا بالقاعدة الشرعية التى تقضى بأن الوارث ينتصب خصما عن باقى الورثة فى الدعاوى التى ترفع من التركة أو عليها[1]. ويصح ذلك ولو كان باقى ورثة المستأجر معلومين للمؤجر لأنه إذا كان يصح رفع الدعوى على أحدهم فقط فإنه يكفى من باب أولى توجيه التكليف بالوفاء إلى أحدهم فقط[2].

إذا اتفقت الأغلبية على اختيار مدير من بين الشركاء أو من غيرهم كان هو صاحب الشأن فى الإدارة أما إذا لم يختاروا مديرا وتولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين=

= عد وكيلا عنهم مما مؤداه أنه إذا تعدد ملاك العين المؤجرة فإنه يمكن لمن يمتلك أغلبية الأنصباء فيها أن يطلب إنهاء العقد بوصفه من أعمال الإدارة. لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده الأول لا يملك هو والمطعون ضدهم ثالثا، «ورثة ديماراتوس تشاكوس» المنضمون إليه فى طلباته سوى نصف العين وهى لا تمثل أغلبية الأنصباء فى العين المؤجرة فضلا عن أن ورثة بازيل ديمترى تشاكوس المطعون ضدهم ثانيا والذين آلت إليهم ملكية نصف العين المؤجرة تدخلوا منضمين إلى الطاعنين بصفتهما فى طلباتهم «رفض الدعوى» وهو ما يعنى عدم إجازتهم التنبيه بالإخلاء وإقامة الدعوى حيث لم تتحقق له الأغلبية اللازمة لإدارة المال الشائع، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض الدفع المبدى من الطاعنين بصفتهما بعدم قبول الدعوى لبطلان التنبيه استنادا إلى أن تدخل المطعون ضدهم ثالثا منضمين للمطعون ضده الأول يكفى لإجازة التنبيه فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن على أن يكون مع النقض الإحالة»

(طعن رقم 789 لسنة 78ق جلسة 2009/3/5)

(1) نقض طعن رقم ٩١ لسنة ٣٩ق جلسة ٦/ ٢/ ١٩٦٤ – طعن رقم ٣٤١ لسنة ٣٣ق جلسة ٢٢/ ١٢/ ١٩٧١ – وأنظر أيضا طعن رقم ١٩٥٧ لسنة ٣٩ق جلسة ١٥/ ١٠/ ١٩٧٤.

(2) من هذا الرأى العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٥٠٢ – وعكس ذلك مرقس جـ ٢ الطبعة الثامنة ص ٣١ هامش (٧١)، إذ يرى أن إذا كان باقى الورثة معلومين للمؤجر فلا يكفى

أما إذا وجه التكليف فى فترة الامتداد القانونى للإيجار، فإنه يجب توجيه إلى من امتد إليهم عقد الإيجار عملا بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ويكفى أن يوجه التكليف إلى أحدهم فقط، رغم أن دعوى الإخلاء غير قابله للتجزئة، لأنهم جميعا متضامنون فى الوفاء بالأجرة عملا بالمادة سالفة الذكر[1]

وقد أخذت محكمة النقض بهذا الرأى:

إذا قضت بتاريخ ١٩/٦/ ١٩٩٤ فى الطعن رقم ٧٧٥ لسنة ٦٠ق بأن:

«مفاد نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع خول للمستفيدين من أقارب المستأجر المقيمين معه بالعين المؤجرة حتى وفاته أو تركه لها حق الامتداد القانونى لعقد الإيجار وألزم المؤجر بتحرير عقد لهم وفى مقابل ذلك فقد ألزمهم بطريق التضامن فيما بينهم بجميع الأحكام الناشئة عن العقد ولما كان حكم الالتزام التضامنى بين المدينين المنصوص عليه فى المادة ٢٨٥ من القانون المدنى يجيز للدائن مطالبة المدينين المتضامنين مجتمعين أو منفردين ومن ثم فلا جناح على الطاعنين إذا ما قاموا بتكليف المطعون ضدها باعتبارها أحد المستفيدين من حكم الامتداد القانونى لعقد إيجار الشقة محل النزاع الوفاء بأجرتها دون تكليف الباقين ولو كان موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة استعمالا لحق قرره القانون ولا يستطيع هؤلاء الباقون الاحتجاج بضرورة توجيه التكليف بالوفاء إليهم مجتمعين. وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر حين تطرق إلى البحث فى مسألة امتداد عقد الإيجار إلى باقى المقيمين من أقارب المستأجر الأصلى معه بالشقة محل النزاع حتى وفاته وقطع فى أسبابه بامتداد العقد إليهم مع أن بحث محكمة الاستئناف لهذه المسألة غير جائز بنص الماد ٢٣٢ من

التكليف إلى بعضهم دون البعض الآخر، فلا يكفى مثل هذا التكليف لقبول دعواه.

(1) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٥٠٢ – وعكس ذلك عبد الحميد عمران – أسباب الإخلاء فى قانون إيجار الأماكن والتعليق على نصوصه – الطبعة الأولى ١٩٨١/ ١٩٨٢ ص ٤٤ وما بعدها.

قانون المرافعات لخروجها عن نطاق الدعوى وتوصل بذلك إلى القضاء بـبطلان التكليف بالوفاء بالأجرة المستحقة لعدم توجيهه إلى جميع من امتد إليهم عقد إيجار الشقة محل النزاع وعدم قبول الدعوى فإنه يكون خالف القانون».

وإذا كان المكان مؤجرا لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفـى فإن التكليف بالوفاء يوجه إلى من يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، أزواجا وأقاربا حتى الدرجـة الثانيـة، كما يكفى توجيه التنبيه إلى أحدهم باعتبار أنه ينتصب خصما عن باقى الورثـة – كما ذكرنا سلفا فى هذا البند – فضلا عن أنهم جميعا متضامنون فى الوفاء بالأجرة عملا بالفقرة الثالثة من المادة (٢٩).

وإذا كان المستأجر الأصلى قد أجر العين إلى آخرين من باطنه سواء أكان ذلك بناء على تصريح فى عقد الإجارة الأصلية أم بغير تصريح، فإنه عقد التأجير مـن الباطن لا ينشىء علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى إلا فى شيء واحد هو الأجرة، ومن ثم فإنه يتعين على المؤجر رفع دعوى الإخلاء ضـد المستأجر الأصلى وتوجيه التكليف بالوفاء إليه، إلا إذا كان المؤجر الأصلى قد قبل الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو استوفى الأجرة مـن المسـتأجر مـن الباطن دون تحفظ حيث تقضى المادة ٥٩٧ مدنى ببراءة ذمة المستأجر الأصلى من التزاماته قبل المؤجر وبحلول المستأجر من الباطن محله فيهـا، فتصـبح العلاقـة بشأنها مباشرة بينه وبين المستأجر الأصلى، ويتعين على هـذا أن يرفـع دعـوى الإخلاء على المستأجر من الباطن مباشرة، ويجب عليه بالتالى أن يوجه التكليـف بالوفاء إلى هذا الأخير حتى تكون دعوى الإخلاء مقبولة[1].

---

(1) مرقس جـ ٢ الطبعة الثامنة ص ٣٢– وفى هذا المعنى نقض ٣٠/ ٤/ ١٩٧٥ طعن رقـم ٢٤٢ لسنة ٤١ق إذ قضى بأن «مفاد المادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ من القانون المدنى أنه فى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصـلى، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى

ولئن كان يجوز طبقا للمادة ٢/٤٠ من القانون المدنى أن يكون للشخص فى وقت واحد أكثر من موطن، إلا أنه إذا عين مستأجر العين المؤجرة موطنا له لإعلانه منه بكل ما يتعلق بتنفيذ هذا العقد، فإن هذا الموطن يظل قائما ويصبح إعلانه فيه بالتكليف بالوفاء.

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٨/ ١١/ ٢٠٠٩ فى الطعن رقم ٢١٠٥ لسنة ٦٨ق بأن:

«وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن العقد قانون المتعاقدين، فالخطأ فى تطبيق نصوصه خطأ فى تطبيق القانون العام يخضع لرقابة محكمة النقض. كما أنه من المقرر أيضا أنه لما كانت المادة ٢/٤٠ من القانون المدنى تنص على أنه يجوز أن يكون للشخص فى وقت واحد أكثر من موطن وكان الطاعن قد عين موطنا له فى عقد الإيجار هو العين المؤجرة لإعلانه فيه بكل ما يتعلق بتنفيذ هذا العقد، فإن هذا الموطن يظل قائما ويصح إعلانه فيه. لما كان ذلك، وكان الثابت بعقد الإيجار سند الدعوى أنه قد تضمن فى البند التاسع منه اتخاذ المطعون ضده بصفته العين المؤجرة موطنا مختارا له لإعلانه فيه بكل ما يتعلق بتنفيذ هذا العقد، وكان الطاعن بصفته قد قام بإعلانه بالتكليف بالوفاء على

والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن، ولا ينشىء هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى إلا فى شىء واحد هو الأجرة، فيكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا فى ذمته للمستأجر الأصلى من الأجرة ومن وقت إنذار المؤجر له عن المدة التى تلى الإنذار، على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من القانون المدنى أما سائر الحقوق والالتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلى، ولا ينشىء عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلى وبين المستأجر من الباطن ولو كان قد صرح للمستأجر فى عقد الإيجار الأصلى بالتأجير من الباطن، إلا إذا قبل المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن».

العين المؤجرة تطبيقا للاتفاق المبرم بينهما، فإن هذا الإعلان يكون قد تم صحيحا قانونا، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلانه لما ساقه من أسباب ودون أن يعمل ما تضمنه عقد الإيجار سند الدعوى فى هذا الشأن، فإنه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون وحجبه ذلك عن بحث موضوع الدعوى مما يعيبه أيضا بالقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

ودعوى الإخلاء من الدعاوى غير القابلة للتجزئة، ومن ثم فإنه يتعين توجيه التكليف لجميع المستأجرين، وإلا قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان.

٩٣- التكليف شرط أساسى لقبول الدعوى:

التكليف بالوفاء شرط أساسى لقبول الدعوى، فإذا خلت منه الأوراق أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى، ويعتبر بطلان التكليف متعلقا بالنظام العام.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «النص فى الفقرة (أ) من المادة الثانية من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمقابلة للفقرة (أ) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ)- إذا لم يقم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقا لأحكام هذا القانون فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له بإيصال....الخ» يدل على أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى، ويعتبر بطلان التكليف متعلقا بالنظام العام».

(نقض طعن رقم 559 لسنة 42ق جلسة 1977/2/23 – ذات المبدأ: طعن رقم 9 لسنة 44ق جلسة 1977/11/9 – طعن رقم 918 لسنة 44ق – جلسة 1978/10/25 – طعن رقم 958 لسنة 46ق – جلسة 1978/11/18 – طعن رقم 991 لسنة 48ق جلسة 1979/2/28 – طعن رقم 198 لسنة 49ق جلسة 1984/5/23 – طعن رقم 474 لسنة 49ق جلسة 1984/5/30 – طعن رقم 628 لسنة 54ق جلسة 1985/5/6)

٢- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء للتأخير فى سدادها. خلو الدعوى من التكليف أو وقوعه باطلا أو متضمنا أجرة غير مستحقة. أثره. عدم قبول الدعوى».

(طعن رقم 1660 لسنة 51ق جلسة 1988/11/28)

٣- «إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. شرطه. سبق التكليف بالوفاء بها. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أثره. عدم قبول الدعوى. سواء تم ذلك بدعوى مبتدأة أو بطلب عارض. علة ذلك. النص الصريح القاطع فى دلالته عدم جواز الخروج عليه بدعوى تأويله أو تفسيره».

(طعن رقم 709 لسنة 53ق جلسة 1991/3/6)

٤- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. بطلانه أو خلو الدعوى منه. وجوب الحكم بعدم قبولها. عدم بيان الأجرة المطالب بها فى التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر. أثره. بطلان التكليف. تعلقه بالنظام العام. جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض. شرطه».

(طعن رقم 6608 لسنة 62ق جلسة 1993/11/24)

٥- «دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. شرط قبولها. تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة. خلو الدعوى منه أو بطلانه. أثره. عدم قبول

الدعوى م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. تعلق ذلك بالنظام العام».

(طعن رقم 5063 لسنة 64ق جلسة 1995/6/18)

٦- «بطلان التكليف بالوفاء يتعلق بالنظام العام تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها حتى ولو لم يتمسك به المستأجر».

(طعن رقم 6515 لسنة 65ق جلسة 1996/5/2)

٧- «دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. شرط قبولها تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة. خلو الدعوى منه أو بطلانه. أثره عدم قبول الدعوى. م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١».

(طعن رقم 2430 لسنة 67ق جلسة 1998/11/23)

(طعن رقم 7220 لسنة 66ق جلسة 1997/12/22)

(طعن رقم 10204 لسنة 66ق جلسة 1997/12/21)

٨- «إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. شرطه. سبق تكليفه بالوفاء بها خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أثره. عدم قبول الدعوى. تعلق ذلك بالنظام العام».

(طعن رقم 1105 لسنة 67ق جلسة 1999/1/13)

(طعن رقم 662 لسنة 64ق جلسة 1996/7/3)

٩- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أنه لما كان تكليف المستأجر بالوفاء- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – شرطا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الطعن لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتيها بأن المطعون ضده تقاضى منه عند التعاقد مقدم إيجار مقداره ٣٥٠٠ جنيها يستوفى بخصم نصف القيمة الإيجارية اعتبارا من ١/ ٣/ ١٩٨٦ وقدم للتدليل على ذلك ٦١ سندا أذنيا صادرة له من المؤجر قيمة كل منها ٣٠ جنيها بما يعادل نصف الأجرة عن الفترة من ١/ ٣/ ١٩٨٦ حتى ٣١/ ٣/ ١٩٩١ وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون

فيه رغم تسليمه بصحة هذا الدفاع رفض دفعه ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بالأجرة كاملة عن ذات المدة سالفة البيان قولا منه بأن التكليف بأجرة متنازع فيها لا يقع باطلا متى استند المؤجر على أساس من الواقع أو القانون دون أن يبين الحكم الأساسى الواقعى أو القانونى الذى استند إليه المؤجر أو يبين من الأوراق ما يدل على تمسكه بذلك فإن التكليف بالوفاء، يكون قد تضمن المطالبة بأجرة تجاوز المستحق فى ذمة الطاعن بما يبطله وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بالإخلاء استنادا إلى هذا التكليف بالباطل يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه.

لما تقدم وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه».

(طعن رقم 2560 لسنة 66ق جلسة 2003/1/27)

١٠- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء للتأخير فى سدادها. م ١٨ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا لتضمنه أجرة تجاوز المستحق فعلا فى ذمة المستأجر. أثره. عدم قبول الدعوى».

(الطعن رقم 724 لسنة 74ق – جلسة 2005/10/26)

١١- «دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. شرط قبولها. التكليف بالوفاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا أو صدوره ممن لا حق له فى توجيهه. أثره. عدم قبول الدعوى. تعلق ذلك بالنظام العام. وجوب صدور التكليف بالوفاء من المؤجر أصلا ولو لم يكن مالكا للعين المؤجرة. مؤداه. جواز صدوره من مشترى العين المؤجرة ولو لم يكن عقد مسجلا».

(طعن رقم 9724 لسنة 75ق – جلسة 2007/6/27)

١٢- «وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخر فى سداد الأجرة، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها، ويشترط أن يبين فى التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة المطالب بها، وألا

تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر شريطة ألا يكون متنازعا فيه جديا، وبطلان التكليف يتعلق بالنظام العام، فيجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت إليه المستأجر أو يتمسك به، وبهذه المثابة يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض، طالما كان مبنيا على سبب قانونى بحت أو يخالطه عنصر واقعى سبق عرضه على محكمة الموضوع».

(طعن رقم 12435 لسنة 77ق جلسة 2008/5/21)

١٣- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مؤدى الفقرة (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة فإن خلت منه الدعوى أو وقع باطلا بسبب تجاوز الأجرة المستحقة فعلا فى ذمة المستأجر فإن دعوى الإخلاء تكون غير مقبولة كما أنه من المقرر أيضا أنه يجب على المحكمة عند نظر دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة أن تبين مقدار ما هو مستحق على المستأجر من هذه الأجرة عن فترة المطالبة وما سدد للمؤجر منها وما بقى فى ذمته وأن تبين الدليل الذى أقامت قضاءها عليه وأنه متى قدم للمحكمة مستند وتمسك الخصم بدلالته فالتفت الحكم عن التحدث عنه بشىء مع ما قد يكون له من دلالة فإنه يكون مشوبا بالقصور لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع ببطلان التكليف بالوفاء لاشتماله على المطالبة بأجرة أكثر من المستحقة واستند فى ذلك إلى تقرير الخبير الأول المقدم من لجنة الخبراء أمام محكمة الاستئناف والذى انتهى إلى سداد الطاعن لمبلغ ٤٨٩١٥ جنيه بموجب صور ضوئية لإيصالات سداد لأجرة تدخل ضمن الفترة المطالب بها إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع ودلالة ما جاء بتقرير الخبير سالف الذكر وصور تلك الإيصالات وأثره فى صحة التكليف بالوفاء مما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 1348 لسنة 68ق جلسة 2009/1/16)

١٤- «مؤدى نص الفقرة «ب» من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب عدم وفائه بالأجرة فإذا ما وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ويشترط أن يبين فى التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة وألا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر، وأن كل طلب أو وجه دفاع يدلى به الخصم ويطلب بطريق الجزم الفصل فيه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأى فى الدعوى يجب على محكمة الموضوع أن تتناوله بالبحث والتمحيص وترد عليه بما يصلح له وإلا كان حكمها قاصرا. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائى بالإخلاء تأسيسا على أن الأجرة الاتفاقية الواردة فى عقد الإيجار المبرم بين الطاعن والمطعون ضده هى الأجرة القانونية وفقا لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لعدم الطعن عليها أمام اللجنة المختصة خلال الميعاد المقرر قانونا دون أن يبحث دفاع الطاعن الجوهرى بشأن عدم مطابقة هذه الأجرة للأجرة القانونية وأن مقدار الزيادة فى أجرة العين محل النزاع المقررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ تحتسب بواقع ١٠% ودون أن يعنى ببحث ما تمسك به الطاعن من دفاع من شأنه – لو صح – أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى وقد حجبه ذلك عن الوقوف على تاريخ إنشاء العين محل النزاع توصلا إلى حقيقة الزيادات المقررة عليها بالقانونين رقمى ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ٦ لسنة ١٩٩٧ فإنه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب والإخلال بحق الدفاع الذى أدى به إلى الخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 2658 لسنة 68ق جلسة 2010/3/28)

١٥- «أنه من المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن المشرع اعتبر تكليف

المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها ويشترط أن يبين فى التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة المطالب بها وما فى حكمها وألا تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر شريطة ألا يكون متنازع فيها جديا وكان بطلان التكليف يتعلق بالنظام العام فيجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت إليه المستأجر أو يتمسك به».

(طعن رقم 15037 لسنة 81ق جلسة 2012/11/25)

ولا يقوم مقام التكليف بالوفاء إعلان المدعى عليه بصحيفة الدعوى ولو تضمنت فحوى التكليف لأن النص أوجب منح المستأجر مهلة قدرها ١٥ يوما من تاريخ تكليفه بالوفاء حتى يستطيع الوفاء بالأجرة المستحقة فإذا لم يقم بالوفاء بخلال هذا الميعاد انفتح حق المؤجر فى رفع دعوى الإخلاء[1].

(راجع نقض طعن رقم 1653 لسنة 62ق جلسة 4994/6/19 – منشور ببند 89ق)

وإذا كان التكليف باطلا أو استنفد أغراضه فى دعوى أخرى، كأن ترفع دعوى الإخلاء أمام القضاء المستعجل دون أن يحكم بطلبات المدعى أو كان عن مدة سابقة، أو نزل عنه المؤجر[2]، فإنه يبطل مفعوله وتجب إعادته، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة، وتكون العبرة بالتكليف الجديد – إذا كان صحيحا – فى سريان ميعاد خمسة العشر يوما.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. بطلانه

---

(1) الدكتور سمير تناغو فى عقد الإيجار – طبعة ثانية ١٩٧٠ ص ٢٩٠ – شنب ص ٢٢٢ – الإسكندرية الابتدائية فى ٦/ ١١/ ١٩٧٩ الدعوى ١٠٥ لسنة ١٩٧٩.

(2) السنهورى جـ٦ ص ١٠٦٥ وما بعدها.

أو خلو الدعوى منه. وجوب الحكم بعدم قبولها. انقضاء أثره بالتنازل عنه صراحة أو ضمنا أو استنفاذ الغرض منه».

(طعن رقم 369 لسنة 63ق جلسة 1993/11/24)

أما إذا كان هناك خطأ مادى فى التكليف فى بيان المبلغ الواجب على المستأجر أداؤه – بالزيادة أو النقصان – فلا يترتب عليه ثمة بطلان ويكون من الجائز تصحيحه.

٩٤- وجوب التكليف بالوفاء ولو أبدى طلب الإخلاء بطلب عارض:

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر يدل على أن تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة فى ذمته هو شرط أساسى لقبول طلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة بسبب التأخير فى سدادها يستوى فى ذلك أن يتقدم المؤجر بهذا الطلب فى دعوى أصلية يرفعها ضد المستأجر أو يتقدم فى صورة طلب عارض من المدعى عليه طالما أن التكليف سابق على طلب الإخلاء بخمسة عشر يوما».

(طعن رقم 878 لسنة 54ق جلسة 1987/1/1)

وفى هذا المعنى أيضا ما قضت به من أن: «مؤدى نص المادة ٥٦٣ من القانون المدنى أنه إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة، وينقضى بانقضائها بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد المنصوص عليها فى هذه المادة، ولم يفرق المشرع فى وجوب حصول التنبيه بالإخلاء بين رفع دعوى أصلية بطلب إنهاء الإيجار لانتهاء مدته، وبين رفعها عن طريق الدعوى الفرعية أو الطلب العارض، إذ يجب أن تستوفى الدعوى

شرائط قبولها فى الحالتين».

(طعن رقم 28 لسنة 55ق جلسة 1986/6/26)

٥أ- هل يقبل الدفع ببطلان التكليف بالوفاء لأول مرة أمام محكمة النقض؟

ذهبت محكمة النقض فى بادئ الأمر إلى أنه لا يجوز إبداء هذا الدفع لأول مرة أمام محكمة النقض.

إذ قضت بأن:

«.....لما كان ذلك وكان يشترط لقبول الأسباب المتعلقة بالنظام العام لأول مرة أمام محكمة النقض ألا يخالطها أى عنصر واقعى لم يسبق عرضه على محكمة الموضوع، اعتبارا بأن السبب لا يكون قانونيا صرفا إلا بتوافر هذه الشروط، وكان لا يتسنى لمحكمة النقض التحقق من سداد الدفع ببطلان التكليف بالوفاء إلا بالخوض فى وقائع النزاع واحتساب المبالغ التى أوفاها الطاعن ومقدار الأجرة المستحقة عليه حتى تاريخ التنبيه توصلا للتعرض إلى مطابقة المبلغ الذى تضمنه التنبيه للمبلغ المستحق فى ذمته حتى ذلك الوقت، فإنه ما أبداه الطاعن من بطلان التكليف بالوفاء، وإن كان سببا قانونيا يتعلق بمدى صحة تطبيق محكمة الموضوع للقانون إلا أنه يخالطه واقع لم يسبق عرضه على محكمة الموضوع، ولا يجوز إثارته لأول مرة أمام هذه المحكمة».

(طعن رقم 559 لسنة 42ق جلسة 1997/2/23- لم ينشر)

غير أنها ذهبت بعد ذلك إلى جواز إبدائه لأول مرة أمام محكمة النقض، كما أن لمحكمة النقض أن تتصدى له من تلقاء نفسها، وذلك بشرط أن يكون مبنيا على سبب قانونى أو يخالطه واقع سبق عرضه على محكمة الموضوع وكانت عناصره تحت نظر محكمة النقض عند الحكم فى الدعوى.

إذ قضت بأن:

أ- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء.

بطلانه أو خلو الدعوى منه. وجوب الحكم بعدم قبولها. عدم بيان الأجرة المطالب بها فى التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر. أثره. بطلانه التكليف. تعلقه بالنظام العام. جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض. شرطه».

(طعن رقم 6608 لسنة 62ق جلسة 1993/11/24)

٢- «بطلان التكليف بالوفاء تعلقه بالنظام العام. التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض. شرطه أن يكون مبنيا على سبب قانونى أو يخالطه واقع سبق طرحه على محكمة الموضوع وكانت عناصره تحت نظر محكمة النقض عند الحكم فى الدعوى».

(طعن رقم 3754 لسنة 63ق جلسة 1994/3/24)

٣- «بطلان التكليف بالوفاء تعلقه بالنظام العام. أثره. لمحكمة النقض أن تثيره من تلقاء نفسها. شرطه».

(طعن رقم 5473 لسنة 63ق جلسة 1994/12/44)

٤- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أثره. عدم قبول الدعوى. بطلان التكليف تعلقه بالنظام العام. لمحكمة النقض إثارته من تلقاء نفسها. شرطه».

(طعن رقم 2694 لسنة 61ق جلسة 1995/5/3)

٥- «بطلان التكليف بالوفاء. تعلقه بالنظام العام. أثره. التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض. شرطه. أن يكون مبنيا على سبب قانونى بحت أو يخالطه واقع سبق طرحه على محكمة الموضوع».

(طعن رقم 3408 لسنة 64ق جلسة 1998/12/23)

(طعن رقم 8415 لسنة 66ق جلسة 1998/2/18)

٦- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء

بسبب التأخير فى سدادها. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أثره. عدم قبول الدعوى. عدم بيان الأجرة المطالب بها فى التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر. أثره. بطلان التكليف. تعلقه بالنظام العام جوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض. شرطه».

(طعن رقم 386 لسنة 69ق جلسة 2000/5/31)

٧- «وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها ويشترط لصحة التكليف أن تبين فيه الأجرة المستحقة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين للمستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه ويجب ألا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر شريطة ألا يكون متنازعا فيه جديا وأن بطلان التكليف يتعلق بالنظام العام تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت إليه المستأجر أو يتمسك به وهو بهذه المثابة يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض طالما كان مبنيا على سبب قانونى بحت أو يخالطه عنصر واقعى سبق عرضه على محكمة الموضوع أو كانت العناصر التى تتمكن بها تلك المحكمة من تلقاء نفسها من الإلمام بهذا السبب تحت نظرها عند الحكم فى الدعوى ومن أجل ذلك تعتبر مسألة التكليف بالوفاء قائمة فى الخصومة ومطروحة دائما على محكمة الموضوع وعليها أن تقضى من تلقاء نفسها فى صحة أو بطلان هذا التكليف. لما كان ذلك، وكان الثابت من مطالعة التكليف بالوفاء المعلن إلى الطاعن فى ٨/ ٣/ ١٩٩٨ أنه تضمن التنبيه عليه بالوفاء بأجرة عين النزاع عن المدة من ١/ ٤/ ١٩٩٧ حتى ٣١/ ١٢/ ١٩٩٧ بواقع ٣٢٠ جنيها شهريا على أساس مضاعفة الأجرة الواردة بعقد الإيجار إلى ثمانية أمثالها وكان الطاعن قد قدم لمحكمة أول درجة حافظة مستندات تضمنت إيصالى سداد أجرة

عين النزاع عن شهرى سبتمبر وأكتوبر سنة ١٩٩٧ بواقع ٤٠ جنيه شهريا طبقا للأجرة المتفق عليها بعقدى الإيجار ٣٠/ ٩/ ١٩٩٧، ٣٠/ ١٠/ ١٩٩٧ فى تاريخ سابق على التكليف المعلن إليه فى ٨/ ٣/ ١٩٩٨ وإذ تضمن التكليف بالوفاء المطالبة بالأجرة عن المدة من ١/ ٤/ ١٩٩٧ حتى ٣١/ ١٢/ ١٩٩٧ شاملا أجرة الشهرين سالفى الذكر ودون خصم ما تم سداده بالإيصالين رغم عدم المنازعة فيهما فإن التكليف بالوفاء وأيا ما كانت الأجرة القانونية والزيادة الواجبة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ يكون قد تضمن المطالبة بأجرة تجاوز الأجرة المستحقة قانونا ومن ثم يكون التكليف بالوفاء قد وقع باطلا حابط الأثر وتكون دعوى الإخلاء الراهنة لعدم الوفاء بالأجرة غير مقبولة. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى الحكم بالإخلاء معتدا بهذا التكليف الباطل فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه لهذا السبب المتعلق بالنظام العام دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 2285 لسنة 71ق جلسة 2002/11/21)

٨- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سدادها. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أثره. عدم قبول الدعوى. عدم بيان الأجرة المطالب بها فى التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر. أثره. بطلان التكليف تعلقه بالنظام العام. جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض. شرطه.».

(طعن رقم 2052 لسنة 75ق – جلسة 2006/2/15)

٩- «... وبطلان التكليف يتعلق بالنظام العام، ويجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت إليه المستأجر أو يتمسك به، وبهذه المثابة يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض، طالما كان مبنيا على سبب قانونى بحت أو يخالطه عنصر واقعى سبق عرض على محكمة الموضوع»[1].

---

(1) «عقد الإيجار. الأجرة ركن لازم لانعقاده. تحديدها. كيفيته. المنازعة لتعيين مقدارها ابتداء.

(طعن رقم 12435 لسنة 77ق جلسة 2008/5/21)

٩٦- لا يجوز لغير المستأجر التمسك ببطلان التكليف بالوفاء:

لما كانت شروط قبول دعوى الإخلاء للتأخر فى سداد الأجرة مقررة لحماية المستأجر، ومن ثم فلا مصلحة لغيره فى التمسك ببطلان التكليف بالوفاء بالأجرة[1].

والقضاء بعدم قبول الدعوى لبطلان التكليف بالوفاء له حجية موقوتة، ويجوز معاودة طرح النزاع بعد توجيه تكليف بالوفاء مستوفيا للشروط القانونية.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«الحكم بعدم قبول دعوى الإخلاء لتكرار التأخير فى سداد الأجرة لخلوها من التكليف بالوفاء. حجيته موقوته. جواز معاودة طرح النزاع ما لم تكون الحالة التى انتهى بها الحكم لم تتغير. علة ذلك».

(طعن رقم 4178 لسنة 61ق جلسة 1992/4/22)

كما أنه بالقضاء بعدم قبول الدعوى لعدم تقديم التكليف بالوفاء أو لبطلانه تستنفد المحكمة ولايتها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «الحكم بعدم قبول الدعوى لعدم تقديم التكليف بالوفاء. قضاء فى الموضوع تستنفد به المحكمة ولايتها إلغاء الحكم استئنافيا وقبول الدعوى. وجوب فصل محكمة الاستئناف فى موضوعها. لا يعد ذلك إخلالا بمبدأ التقاضى على درجتين. علة ذلك».

منازعة فى وجود عقد الإيجار. مؤداه. عدم ثبوت الأجرة بعقد مكتوب أو حكم قبل توجيه التكليف بالوفاء إلى المستأجر. أثره. عدم قبول دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة. لا يغير منه اختصاص محكمة الإخلاء بالفصل فى المنازعات التى تثور بشأن الأجرة. علة ذلك».

(طعن رقم 289 لسنة 69ق جلسة 2000/2/28)

(1) عمران ص ٤٧.

(طعن رقم 2158 لسنة 59ق جلسة 1993/12/23)

٢- «الدفع بعدم قبول دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة لعدم سبقها بالتكليف بالوفاء موضوعى. قضاء المحكمة بقبوله. أثره. استنفاد ولايتها فى موضوع الدعوى. إلغاء المحكمة الاستئنافية هذا القضاء وجوب تصديها للموضوع».

(طعن رقم 1796 لسنة 59ق جلسة 1995/5/3)

(طعن رقم 1632 لسنة 62ق جلسة 1993/1/27)

٩٧- يجوز تضمين دعوى الإخلاء المطالبة بأجرة استحقت بعد التكليف بالوفاء:

يجوز أن تتضمن دعوى الإخلاء المطالبة بمبالغ الأجرة التى استحقت بعد توجيه التكليف بالوفاء لأن الذى يبطله تضمنه المطالبة بأجرة تزيد على المستحق، ولا يبطله المطالبة بأجر أقل كما أن دعوى الإخلاء ليست دعوى مطالبة بقدر معين من الأجرة فيتحقق الجزاء أيا كان القدر المستحق منها، فضلا عن أن المؤجر ليس مكلفا برفع دعواه بالإخلاء بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما على التكليف بالوفاء، بل يجوز له رفعها بعد ذلك طالما لم يثبت تنازله عنها صراحة أو ضمنا، والتراخى الضمنى قد يستفاد من التراخى عن إقامة الدعوى.

٩٨- الشرط الثالث: انقضاء خمسة عشر يوما من وقت التكليف بالوفاء دون الوفاء بالأجرة المستحقة:

يشترط لرفع دعوى الإخلاء أن ينقضى خمسة عشر يوما من تاريخ وصول التكليف بالوفاء إلى المستأجر دون أن يقوم بالوفاء، وإذا تعددت أوراق التكليف بالوفاء، فلا يعتد إلا بالورقة الأخيرة منها لأنها ننسخ ما قبلها[1].

وتكون هى وحدها محل الاعتبار عند حساب خمسة العشر يوما، ويترتب على

---

(1) السنهورى جـ٦ ص ١٠٧١ – مصر الابتدائية فى ١٩٥٦/٥/٢٦ الدعوى ١٣٩٩ لسنة ١٩٥٦.

ذلك أن دعوى الإخلاء يجب أن ترفع بعد انقضاء خمسة عشر يوما من تاريخ التكليف الأخير، لأن المستأجر اعتمد على مدة التكليف الأخير بعد أن نسخ التكليف الذى سبقه. ولا يحسب فى المدة يوم وصول التكليف إلى المستأجر وينقضى الميعاد بانقضاء اليوم الأخير منه، وتضاف مواعيد المسافة إذا كان الوفاء بالأجرة واجبا فى موطن المؤجر[1].

فإذا لم يقم المؤجر برفع دعوى الإخلاء بعد انقضاء خمسة عشر يوما من تاريخ وصول التكليف بالوفاء إلى المستأجر، فقام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة، سقط حق المؤجر فى طلب الإخلاء، لأن تأخر المؤجر فى إقامة دعوى الإخلاء يعتبر قبولا منه بإمهال المستأجر طوال المدة التى تنقضى إلى حين إقامتها[2].

أما إذا سكت المؤجر عن رفع الدعوى مدة طويلة، فإن هذا السكوت يمكن أن يحمل على أنه نزولا ضمنى عن طلب الإخلاء[3].

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «حق المؤجر فى طلب الإخلاء. حق شخصى. جواز التنازل عنه بعد وقوع المخالفة صراحة أو ضمنا باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على حقيقة المقصود منه. لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تقدير الظروف الملابسة التى تحيط بتراخى المؤجر فى طلب الإخلاء. شرطه. أن يكون تقديرها سائغا».

(الطعن رقم 2582 لسنة 73ق – جلسة 2004/11/28)

(الطعن رقم 2505 لسنة 69ق – جلسة 2001/2/5)

٢- «وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أنه لما كان النص في المادة ١٨/ ب من

---

(1) السنهورى جـ٦ ١٠٧١ – كامل بدوى ص ٢١ وما بعدها.

(2) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٤٧.

(3) المستشار عبد الحميد عمران ص ٤٧ الهامش – العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٥٠٨.

قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: ... (ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك .....» يدل على أن حق المؤجر فى رفع دعوى الإخلاء للتخلف عن الوفاء بالأجرة لا ينشأ إلا إذا تحقق تخلف المستأجر عن الوفاء بأجرة استحق أداؤها للمؤجر فعلا قبل رفع الدعوى وأصر على عدم الوفاء بها رغم تكليف المؤجر له بالوفاء ثم مضى خمسة عشر يوما من تاريخ هذا التكليف قبل رفع الدعوى فإذا كان المستأجر لم يتخلف عن الوفاء بالأجرة قبل رفع الدعوى فإن الدعوى نفسها تكون غير مقبولة ولا يغير من ذلك تخلف المستأجر عن الوفاء بأجرة استحقت بعد رفع الدعوى إذ لا محل لإلزامه بموالاة السداد وأن العرض الحقيقي الذي يتبعه الإيداع هو الوسيلة القانونية لإبراء ذمة المدين».

(طعن رقم 231 لسنة 80ق جلسة 2012/12/26)

٣- لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده قام بتكليف الطاعن بالوفاء بالأجرة المتأخرة بتاريخ ١٤/٧/٢٠٠٨ فقام الطاعن بعرضها عليه بموجب إنذار عرض مؤرخ ٢٨/٧/٢٠٠٨ فرفض المطعون ضده استلامها فقام الطاعن بإيداعها خزينة المحكمة بتاريخ ٢٩/٧/٢٠٠٨ قبل إقامة الدعوى الحاصل في ٣٠/٧/٢٠٠٨ مما كان لازمه أن تقضى المحكمة بعدم قبول الدعوى لبطلان التكليف بالوفاء ولا محل لإلزام الطاعن بسداد أجرة استحقت بعد رفع الدعوى أو موالاة السداد حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف أو إلزامه بسداد المصاريف والنفقات الفعلية، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بالإخلاء والتسليم فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه مما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.

(طعن رقم 231 لسنة 80ق جلسة 2012/12/26)

٩٩- هل يمتد ميعاد خمسة العشر يوما المشار إليه؟

لما كان هذا الميعاد ليس ميعادا لاتخاذ إجراء قانونى وإنما هو ميعاد وفاء فلا سبيل إلى إعمال القواعد القانونية إلا بما يتفق وطبيعته، فلا يمتد إن صادف آخر يوم عطلة إلا إذا ثبت أن الدائن امتنع فيه عن قبض الأجرة رضاء وعندئذ لا يكون أمام المستأجر إلا أن يعرضها عرضا مبرئا للذمة ويودعها فى حالة الامتناع عن قبول العرض، وكل هذا لا يمكن أن يتم فى عطلة رسمية صادفت آخر الميعاد، وعلى ذلك يمتد الميعاد إلى بدء العمل الرسمى حتى يمكن العرض والإيداع وذلك طبقا لنص المادة ١٨ مرافعات[1] التى تقضى بأنه إذا صادف آخر الميعاد عطلة رسمية امتد إلى أول يوم عمل بعدها.

١٠٠- جزاء رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء الميعاد:

لا يجوز للمؤجر رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء ميعاد خمسة العشر يوما المشار إليه، فإذا رفعها قبل انقضاء هذا الميعاد قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان، وتقضى المحكمة بذلك من تلقاء نفسها فى أية حالة كانت عليها الدعوى[2] لتعلق إجراءات التقاضى بالنظام العام.

١٠١- وفاء المستأجر بالأجرة خلال ميعاد خمسة العشر يوما:

إذا قام المستأجر بالوفاء بالأجرة خلال ميعاد خمسة العشر يوما المنصوص عليه بالمادة، فلا يجوز للمؤجر رفع دعوى الإخلاء بعد أن تحقق مقصوده من التكليف وإذا كان التكليف بالوفاء شاملا لما استحق من الأجرة حتى تاريخ التكليف وما سيستحق منها إلى يوم الوفاء، تعين فى هذه الحالة أن يوفى المستأجر الأجرة المستحقة إلى يوم الوفاء. ولم يحدد المشرع طريقا معينا يجب على المستأجر إتباعه عند الوفاء بالأجرة بعد تكليفه بالوفاء، ومن ثم فإن الوفاء بالأجرة يخضع للقواعد العامة.

---

(1) كامل بدوى ص ٢١.

(2) السنهورى جـ٦ ص ١٠٢٦ مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٤٤ كامل بدوى ص ٣٤.

فيجوز للمؤجر أن يسلم الإيجار إلى المؤجر أو وكيله فى قبض الأجرة[1] أو اتخاذ إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها فى القانون[2] أو بإرساله إلى المؤجر أو وكيله المشار إليه بحوالة بريدية، غير أن ذمة المستأجر لا تبرأ فى هذه الحالة بمجرد إرسال القيمة الإيجارية بالحوالة، بل بقبض الدائن قيمة الحوالة فعلا، فإذا ادعى المؤجر خلاف ذلك، كان على المستأجر إثبات براءة ذمته باستلام المؤجر للحوالة وصرف قيمتها[3]، وقد يكون ذلك عن طريق تقديم شهادة رسمية من مصلحة البريد[4].

ويعتبر طلب الإخلاء غير مقبول كلما اتضح أن المؤجر وقف فيه موقف التعنت وابتعد عن اعتبارات حسن النية التى ينبغى أن تسود المعاملات، فإذا كان المقرر قانونا أن وفاء الأجرة يحصل فى موطن المستأجر فإن المؤجر يعتبر متعنتا إذا ما أحجم دون مبرر مقبول عن صرف الأجرة المرسلة إليه بحوالة بريدية. ويكون للمستأجر عذر واضح فى حبس الأجرة المستحقة إلى أن يطلبها المؤجر فى موطنه ولا تجوز مؤاخذته على تأخير له عذر فيه، ولو كان عرض المستأجر غير مبرئ للذمة[5]، وإذا كان المستأجر قد أوفى بالأجرة بحوالة بريدية ولكن المؤجر امتنع عن صرف الحوالة إلى ما بعد انقضاء مدة خمسة العشر يوما بقصد إسقاط حق المستأجر

---

(1) **وقد قضت محكمة النقض بأن:**

«الوفاء المبرئ لذمة المدين. لا يصح إلا للدائن أو نائبه. الوفاء لغيرهما لا يبرئ ذمة المدين إلا إذا أقره الدائن أو عادت عليه منفعة منه».

(طعن رقم 596 لسنة 53ق جلسة 1992/3/15)

(2) وإذا قام المستأجر بدفع الأجرة لقلم المحضرين فى الميعاد القانونى، ولكن المحضر لم يعرضها على المؤجر إلا بعد فوات هذا الميعاد فإن المستأجر يعتبر قد أوفى بالأجرة المتأخرة (مصر الكلية فى ١٥/ ٢/ ١٩٥٨ الدعوى ٢٧٥٦ لسنة ١٩٥٧).

(3) نقض طعن ٥٨٥ لسنة ٣٤ق جلسة ٣٠ يناير ١٩٦٩.

(4) مرقس جـ ٢ الطبعة الثامنة ص ٤٠ هامش (٩١).

(5) مصر الكلية ٢١/ ١٠/ ١٩٥٣ – الدعوى ٨٣٩ لسنة ١٩٥٣ – ١٥/ ١٠/ ١٩٥٥ – الدعوى ٢٠٤٩ لسنة ١٩٥٥.

فإنه يعتبر متعسفا فى استعمال حقه ويرد عليه قصده وترفض دعوى الإخلاء[1].

(راجع فى إثبات الوفاء بالأجرة الجزء الثانى بند ٢٥٩).

ونشير فى هذا المجال إلى مسألتين:

الأولى:

أنه يجوز للمستأجر الوفاء بالأجرة بموطن المؤجر الثابت بعقد الإيجار وإن أفصح الأخير بالتكليف بالوفاء عن موطن آخر له. لأنه يجوز أنه يتعدد موطن الشخص الواحد (م ٤٠/ ٢ مدنى).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«النص فى المادة ٤٠ من القانون المدنى يدل على أن الموطن هو المكان الذى يقيم فيه الشخص عادة إقامة فعلية على نحو من الاستقرار على وجه يتحقق به شرط الاعتياد ولو تخللها فترات غيبة متقاربة أو متباعدة، ولذلك من الميسور أن يتعدد موطن الشخص ومن ثم فإن إفصاح المؤجر عن موطن له بالتكليف بالوفاء لا يمنع المستأجر من عرض الأجرة المطالب بها فى موطن المؤجر الآخر المبين بعقد الإيجار بحيث ينتج العرض أثره فى السداد».

(طعن رقم ٣٢١٩ لسنة ٦٥ق جلسة ١٢/ ١١/ ٢٠٠١)

الثانية:

إنه إذا كان المؤجر قاصرا مشمولا بالولاية فلا يشترط توجيه الإنذار إلى الولى الشرعى بصفته، وإنما يكفى أن يرد بمضمون الإنذار ما يفيد صفة الولى هذه.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

إذ كان الثابت من إنذار الطاعن المؤرخ / / بعرض أجرة عين النزاع عن

(1) مصر الكلية ٣ مايو ١٩٦٠ – الدعوى ١٦٠١ لسنة ١٩٦٠.

المدة من / / إلى / / أنه وجه للمطعون ضده مجردا من صفته كولى طبيعى على أولاده القصر – ملاك العقار – الكائن به عين النزاع – المؤجرين – إلا أنه ورد بموضوع آخر من ذات ورقة الإنذار ما يفيد توافر هذه الصفة إذ دون به أن القصر (.....،.....،.....) اشتروا العقار الكائن به العين المؤجرة للطاعن بولاية والدهم المطعون ضده، وفى ذلك ما يكفى لبيان صفة الأخير فى عرض الأجرة عليه وقبولها نيابة عن أولاده القصر، ولما كان قبول عرض الأجرة يعتبر من التصرفات القانونية التى يجوز للولى الطبيعى مباشرتها نيابة عن أولاده القصر إعمالا لنص المادة الأولى من القانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ فى شأن الولاية على المال ومن ثم فإن إنذار عرض الأجرة المؤرخ / / يكون قد وجه إلى صاحب صفة مستوفيا شروطه القانونية ومبرئا لذمة الطاعن من دين الأجرة عن المدة من / / إلى / / ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بالإخلاء على سند من أن إنذار عرض الأجرة وجه إلى شخص المطعون ضده وليس إليه بصفته وليا طبيعيا على أولاده القصر فلا يبرئ ذمة الطاعن من دين الأجرة المستحق عليه مما يوجب نقضه».

(طعن رقم 1372 لسنة 71ق جلسة 2002/4/18)

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك بأن مؤدى نص المادة ٣٣٣ من القانون المدنى، أن الوفاء المبرئ لذمة المدين لا يصح إلا إذا كان للدائن صاحب الحق أو نائبه، فإذا أوفى بالدين لغيرهما فلا تبرأ ذمته منه إلا إذا أقر الدائن بهذا الوفاء أو عادت عليه منفعة منه، لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك بأن المطعون ضدها قد أفادت من هذا الوفاء الذى تم لمصلحة الضرائب العقارية، وكان المقرر قانونا أن الأجرة التى يتعين على المستأجر الوفاء بها كى يتفادى رفع الدعوى عليه بالإخلاء، هى تلك المستحقة فعلا فى ذمته حتى تاريخ تكليفه بالوفاء فإذا ما قام المستأجر

بسداده هذه الأجرة خلال الأجل المضروب فإنه يتعين على المؤجر وقد بلغ مأربه أن يقف عند هذا الحد دون المضى فى سلوك سبل التقاضى فى شأنها وإلا لزمته نفقاته، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدها كلفت الطاعن بتاريخ ١١/٩/ ١٩٩٣ بالوفاء بالأجرة عن الفترة من ١/٧/ ١٩٩٢ حتى ٣١/ ١٠/ ١٩٩٣ وجملتها ٥٣ جنيها و ٥٥٠ مليما، فعرض عليها مبلغ ٤١ جنيها و ٢٨٠ مليما بموجب إنذار عرض معلن إليها فى ٢٥/٩/ ١٩٩٣ أودعه خزينة المحكمة بتاريخ ٢٦/٩/ ١٩٩٣ وأخطرها بذلك الإيداع وأشار فى إنذار العرض أنه سبق أن سدد مبلغ ١٢ جنيها و ٢٧٠ مليما إلى مصلحة الضرائب العقارية قيمة الضرائب المستحقة بموجب الإيصال رقم ٢٧٢٥ بتاريخ ٢٢/ ١٢/ ١٩٩٢، ورغم ذلك مضت المطعون ضدها إلى رفع دعوى الإخلاء، ولم يعتد الحكم المطعون فيه بالسداد الحاصل من الطاعن إلى مصلحة الضرائب العقارية على سند من القول أن الطاعن أجرى مقاصة بين دين الأجرة والدين المستحق لتلك الجهة دون الرجوع إلى المطعون ضدها أو اتفاقهما على إجراء تلك المقاصة، ودون أن يتحقق مما إذا كان المطعون ضدها قد أفادت من هذا الوفاء من عدمه، فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وجره ذلك إلى القصور فى التسبيب، بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 6641 لسنة 65ق جلسة 1996/5/13)

٢- «تكليف المؤجر للمستأجر بسداد الأجرة المستحقة عليه. قيام الأخير بإيداعها خزينة المحكمة قبل انقضاء خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بعد عرضها على المؤجر ورفض الأخير استلامها دون مبرر وإخطاره بالإيداع. أثره. براءة ذمة المستأجر. عدم التزامه بموالاة سداد الأجرة التى تستحق فى مرحلة التقاضى لتوقيه الحكم بالإخلاء».

(طعن رقم 131 لسنة 68ق جلسة 1999/2/10)

نظر دعوى الإخلاء:

٢٠١- سلطة المحكمة فى الحكم بالإخلاء:

(أ) الرأى الأول:

ذهب فريق من الفقهاء وبعض أحكام المحاكم إلى أن نص المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة جميعا للمادة (١٨) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم يرد فيها ما يسلب القاضى سلطته التقديرية فى القضاء بالفسخ المنصوص عليها فى المادة ١٥٧ مدنى التى تجرى على أن:

«فى العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض إن كان له مقتض.

ويجوز للقاضى أن يمنح الدين أجلا إذا اقتضت الظروف ذلك، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام فى جملته».

فضلا عن أن الاعتراف للقاضى بسلطة تقديرية إزاء الحكم بالفسخ وإخلاء المكان يستهدف بأن تكون أمام القاضى فرصة لتحقيق العدالة ومراعاة الأعذار التى قد تؤدى بالمستأجر إلى الإخلال بالتزاماته[1].

(ب) الرأى الثانى:

ذهب فريق آخر من الفقهاء أيدته بعض أحكام المحاكم، إلى أنه ليس للقاضى

---

(1) من هذا الرأى العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٥٠٩، ٥٥٤، ٦٠٩ – عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص ١٤ وما بعدها – مصر الابتدائية فى ٧/ ١٠/ ١٩٥٣ الدعوى ٤٣٥٧ لسنة ١٩٥٣، ١١/ ١١/ ١٩٥٣ الدعوى ٦٣٢١ لسنة ١٩٥٣، ١٠/ ١٢/ ١٩٥٣ الدعوى ١٦١٩ لسنة ١٩٥٣.

سلطة تقديرية فى القضاء بالفسخ فى حالات الإخلاء المنصوص عليها فى المواد سالفة الذكر، وذلك استثناء من سلطة التقدير التى تخولها إياه القواعد العامة، والسبب فى ذلك أن التشريع الاستثنائى قد منح المستأجر مزايا عدة، وأجاز له البقاء فى العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية طوال المدة التى يريدها بأجرة مخفضة ومعقولة ومنحه مهلة قضائية فى سداد الأجرة وتوابعها إذ أجاز له الوفاء بها حتى تاريخ قفل باب المرافعة فى الدعوى[1]، وفى مقابل هذه المزايا فرض عليه التزامات تشدد فى أخذه بها حتى لا يضار المؤجر بأكثر مما قصد إليه المشرع، فإذا أخل المستأجر بأحد هذه الالتزامات لم يسع القاضى وهو فى صدد تطبيق تشريع استثنائى وازن موازنة دقيقة بين حقوق المستأجر والتزاماته، إلا أن يحكم بفسخ الإيجار وبإخلاء العين المؤجرة دون أن تكون له أية سلطة تقديرية فى ذلك[2].

(جـ) - اتجاه محكمة النقض:

أخذت محكمة النقض فى بادئ الأمر بالرأى الأول فذهبت إلى أن المشرع لم يسلب القاضى سلطته التقديرية فى الفسخ بالنسبة لحالات الإخلاء، إذ قضت بأن:

«ذلك أن النص فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه «فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: (جـ) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المؤجر»، يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن التشريع

---

(1) باستثناء القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

(2) السنهورى جـ٦ ص ١٠٨٨ وما بعدها، ص ١٠٨١ - مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٢٤٧ وما بعدها، كامل بدوى ص ٣٥ وما بعدها، ص ٦٨ - مصر الابتدائية فى ١٢/ ٢/ ١٩٥٣ الدعوى ٧٥ لسنة ١٩٥٣ - ١٠/ ١٢/ ١٩٥٣ الدعوى ٢٦٠٢ لسنة ١٩٥٣ ٩ يناير سنة ١٩٥٤ الدعوى ٣٦٣٥ لسنة ١٩٥٣.

الاستثنائى بعد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله إياه القواعد العامة فى مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد مقررا مبدأ امتداد عقود الإيجار امتدادا تلقائيا، أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة المشار إليها بالمواد ٥٧٩، ٥٨٠، ٥٨٣ من القانون المدنى، ولئن كان المستفاد من هذا النص أن للمؤجر الحق فى طلب إخلاء المستأجر بمجرد استعمال المكان المؤجر استعمالا يخل بباقى شروط العقد، سواء كان تغييرا ماديا فى العين المؤجرة أو تغييرا معنويا بتعديل الاستعمال، إلا أن هذا النص جاء خلوا مما يقيد سلطة القاضى التقديرية فى الفسخ ولم يفرض عليه الحكم بالإخلاء إذا توافر سبب من أسبابه التى حددت شروطها فيه.....الخ».

(طعن رقم 570 لسنة 44ق جلسة 1978/6/31 – ذات المبدأ طعن رقم 348 لسنة 43ق جلسة 1977/2/23 – طعن رقم 456 لسنة 42ق جلسة 1976/5/19)

إلا أن محكمة النقض ما لثبت أن عدلت عن هذا الرأى واعتنقت الرأى الثانى، إذ قضت بأن:

ا- «ثبوت واقعة النزول عن الإجارة دون إذن يحتم على المحكمة أن تقضى بفسخ الإيجار وإخلاء المكان دون أن يكون لها سلطة تقديرية، لأن حق المؤجر فى الإخلاء[1] ينشأ بمجرد وقوع المخالفة، فالحكم بالفسخ هنا مطلق تقع نتيجته بمجرد قيام سببه».

(طعن رقم 674 لسنة 46ق جلسة 1979/2/28)

---

(1) المقرر ان طلب الفسخ يعتبر مطلوبا ضمنا فى طلب الإخلاء للتلازم بين طلب الإخلاء والفسخ المؤسس على إخلال المستأجر بالتزاماته (نقض طعن رقم ٢٩١ لسنة ٢٨ق ٦/٢٠/ ١٩٦٣) – كما قضى بأن دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر من العين المؤجرة لإساءة استعمالها تكيف بأنها دعوى فسخ لعقد الإيجار.

(نقض طعن رقم 933 لسنة 46ق 25 يناير 1982).

٢- «التشريع الاستثنائى، بعد أن سلب المؤجر حقه فى طلب إخلاء المكان المؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار الاتفاقية مقررا مبدأ امتداد عقود الإيجار تلقائيا، أجاز له طلب الإخلاء لأسباب حددها من بينهما تأجير المستأجر للمكان من باطنه أو تنازله عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه دون إذن كتابى صريح من المالك، مما يضحى معه الأصل فى ظل هذا القانون الآمر هو انفراد المستأجر ومن يتبعه بحكم العقد بالحق فى الانتفاع بالمكان المؤجر وعدم جواز تخليه عنه للغير كليا كان ذلك أو جزئيا، مستمرا أو مؤقتا، بمقابل أو بدونه، واعتبار هذا التخلى بجميع صوره خروجا على المستأجر على نص عقد الإيجار مكملا بحكم القانون يجيز للمؤجر طلب إخلاء المكان – وينشأ حق المؤجر فى الإخلاء بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضى بإزالتها فيبقى له هذا الحق ولو استرد المستأجر الأصلى العين المؤجرة بعد ذلك، ومتى ثبت قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن – دون إذن كتابى صريح من المالك – تعين على المحكمة أن تقضى بفسخ الإيجار وإخلاء المكان دون أن يكون لها سلطة تقديرية فى ذلك لأن حق المؤجر فى الإخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة فالحكم بالفسخ هنا مطلق تقع نتيجته بمجرد قيام سببه، وذلك سواء نص عليه فى عقد الإيجار أو لم ينص وسواء طلب المؤجر إعمال نص القانون أو العقد إذ يستند الإخلاء فى هذه الحالة إلى إرادة المشرع وليس إلى اتفاق الطرفين وذلك لتعلق التشريع بالنظام العام»(٢).

(طعن رقم 162 لسنة 49ق جلسة 1984/5/10) [1]

---

(1) وتطبيقا لذلك قضت المحكمة بأنه: =

= ١- «لا وجه لتحدى الطاعن – المستأجر – بمسارعته إلى إزالة أسباب المخالفة بعد وقوعها – مخالفة شروط الإيجار المعقولة – لما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة من تعلق حق المؤجر المضرور بطلب الإخلاء تطبيقا لحكم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بوقوع الضرر من جانب المستأجر ولو عمد إلى إزالته بعد ذلك».

(طعن رقم 633 لسنة 46ق جلسة 1980/5/17)

٢- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه متى ثبت حق المؤجر فى طلب الإخلاء طبقا للمادة

٣- «مخالفة حظر التنازل عن الإيجار دون إذن كتابى من المؤجر. تنتج أثرها بمجرد وقوعها ولا تنقضى بإزالة أسبابها وتصحيحها».

(طعن رقم 3081 لسنة 60ق جلسة 1994/11/13)

٤- «إخلاء المستأجر لاستعماله العين بطريقة ضارة بالصحة العامة. م ١٨/د ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. تعلق حق المؤجر به بوقوع الضرر. إزالة المخالفة. لا أثر له».

(طعن رقم 2873 لسنة 60ق جلسة 1995/1/4).

٥- «ثبوت قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن أو تنازله عنها أو تركها للغير. أثره وجوب القضاء بالفسخ والإخلاء ليس للمحكمة سلطة تقديرية فى الفسخ. علة ذلك».

(طعن رقم 2411 لسنة 57ق جلسة 1996/1/7)

(أيضا نقض طعن رقم 2615 لسنة 63ق جلسة 1994/3/24)

٦- «ثبوت قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن أو تنازله عنها أو تركها للغير. أثره. وجوب القضاء بالفسخ والإخلاء. ليس للمحكمة سلطة تقديرية فى الفسخ. علة ذلك».

(طعن رقم 10639 لسنة 66ق – جلسة 2005/4/24)

٧- «متى ثبت قيام المستأجر بتأجيره العين المؤجرة له من الباطن أو بتنازله عنها أو تركها للغير – دون إذن كتابى صريح من المالك – تعين على المحكمة أن تقضى بفسخ الإيجار وإخلاء المكان دون أن يكون لها سلطة تقديرية فى ذلك. فالحكم بالفسخ هذا مطلق تقع نتيجته بمجرد قيام سببه وذلك سواء نص عليه فى عقد الإيجار أو لم ينص وسواء طلب المؤجر إعمال نص القانون أو العقد إذ يستند

٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى – بسبب التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار، فلا يستطيع المستأجر تفادى الحكم بالإخلاء إذا بادر إلى إزالة سبب المخالفة من بعد أو عمد إلى تصحيح الوضع عن طريق بيع المتجر إذا توافرت حالاته».

(طعن رقم 509 لسنة 46 جلسة 1979/2/7)

الإخلاء فى هذه الحالة إلى إرادة المشرع وليس إلى اتفاق الطرفين وذلك لتعلق التشريع بالنظام العام».

(طعن رقم 4771 لسنة 75ق جلسة 2005/12/21)

٨- «ورود أسباب الإخلاء فى قوانين إيجار الأماكن على سبيل الحصر. مؤداه. وجوب الحكم بالإخلاء عند ثبوت أحدها. م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١».

(طعن رقم 13354 لسنة 78ق جلسة 2010/1/20)

غير أن الملاحظ أن محكمة النقض عادت بعد ذلك فى بعض أحكامها إلى رأيها الأول الذى ذهبت فيه إلى أن المشرع لم يسلب القاضى سلطته التقديرية فى الفسخ بالنسبة لحالات الإخلاء. **إذ قضت بأن:**

١- «يدل نص المادة ٢٣/جـ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - على أن التشريع الاستثنائى بعد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله إياه القواعد العامة فى مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد مقررا مبدأ امتداد عقود الإيجار امتدادا تلقائيا، أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة المشار إليها بالمواد ٥٧٩، ٥٨٠، ٥٨٣ من القانون المدنى. ولئن كان المستفاد من هذا النص - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن للمؤجر الحق فى طلب إخلاء المستأجر بمجرد استعمال المكان المؤجر استعمالا ينافى شروط العقد سواء بإحداثه تغييرا ماديا فيه أو تغييرا معنويا، بتعديل استعماله إلا أن هذا النص جاء خلوا مما يقيد من سلطة القاضى التقديرية فى الفسخ ولم يفرض عليه الحكم بالإخلاء إذا توافر سبب من أسبابه التى حددت شروطها فيه».

(طعن رقم 1234 لسنة 51ق جلسة 1986/1/23)

٢- (أ)- «النص فى المادة ١٨ من قانون إيجار الأماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع استحدث بهذا

النص أمرين أولهما أنه عدل سبب الإخلاء الذى كان مقررا بنص المادة ٣١/ج من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأن جعله مقصورا على حالة الإضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الإضرار بالمؤجر وهم أعم وأشمل، والأمر الثانى أنه حدد أمام محكمة الإخلاء وسيلة الإثبات القانونية لواقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى بصدور حكم نهائى بذلك، وما استحدثه النص من اشتراط الحصول على حكم نهائى لا يمس ذاتية القاعدة المقررة لسبب الإخلاء ولا يغير حكمها، وليس فى هذا النص ما يقيد سلطة القاضى التقديرية فى الفسخ إذ لم يوجب نص المادة ١٨ سالفة الذكر على القاضى الحكم بالإخلاء إذا توافر سبب من الأسباب التى حددت شروطها فيه، كما لا يستقيم أن يستلزم المشرع رفع دعوى الإخلاء إذا كانت مهمة المحكمة مقصورة على مجرد الالتزام بحجية الحكم السابق بثبوت الضرر دون أن يكون لها سلطة تقديرية تستجيب لطلب الإخلاء أو ترفضه، والسلطة التقديرية للقاضى مقررة له بحكم القانون ولصالح المتقاضين ليقوم بتقدير خصوصيات كل حالة أو منازعة وظروفها وملابساتها ويختار الحل المناسب لها والأقرب إلى تحقيق العدالة، فلا يجوز للقاضى أن يمتنع عن إعمال سلطته التقديرية ولا أن يتنازل عنها أو ينيب غيره فيها».

(طعن رقم 8388 لسنة 64ق جلسة 2000/5/8)

(ب) – «إذا كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن الحكم السابق بإثبات استعماله للعين المؤجرة بطريقة أضرت بالمبنى لا يحتم الإخلاء ولا يعفى المحكمة من تقدير جسامة الضرر الذى أصاب المبنى والخطأ الذى ارتكبه الطاعن وأن الضرر لا يعدو أن يكون شرخا فى بياض المصيص لسقف الشقة الواقعة أسفل عين النزاع نجم عن رشح المياه نتيجة الاستعمال المألوف للمسكن فاطرح الحكم المطعون فيه دفاعه هذا بقوله إنه ليس لمحكمة الموضوع المطروح عليها طلب الإخلاء أى سلطة تقديرية طالما أن الضرر الناشئ عن إساءة الاستعمال

قد ثبت بحكم قضائى، نهائى، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وجره ذلك إلى القصور فى التسبيب».

(طعن رقم 8388 لسنة 64ق جلسة 2000/5/8)

٣- «الحكم القضائى النهائى المثبت لاستعمال العين المؤجرة بصورة أضرت بسلامة المبنى لا يقيد السلطة التقديرية للقاضى فى الاستجابة لطلب الإخلاء أو رفضه وفق ظروف كل حاجة وملابساتها. علة ذلك».

(طعن رقم 871 لسنة 74ق – جلسة 2005/2/27)

د- رأينا الخاص:

نؤيد الرأى الأول الذى يعطى القاضى السلطة التقديرية فى الفسخ إعمالا للقواعد العامة، وهو الرأى الذى اعتنقته محكمة النقض فى بادئ الأمر ثم عادت إليه فى بعض أحكامها، وذلك بالنسبة لجميع أسباب الإخلاء المنصوص عليها فى المادة (١٨) عدا السبب المنصوص عليه فى الفقرة (أ) منها طبقا للتفصيل الذى تناولناه فى موضعه. ونضيف إلى حجج أنصار هذا الرأى، أن الأخذ بالرأى الثانى الذى يحرم القاضى من أى سلطة تقديرية فى القضاء بالفسخ، يؤدى فى بعض الحالات إلى نتائج لا تتفق مع أبسط قواعد العدالة وتنطوى على إجحاف كبير بحق المستأجر فى البقاء بالعين.

ويكفى للتدليل على ذلك أن تكون المخالفة التى اقترفها المستأجر بسيطة أو غير متكررة، وأن المستأجر رغم ذلك بادر بإزالتها ومع ذلك يجد القاضى نفسه مجبرا على القضاء بالفسخ والإخلاء، فى وقت تعانى فيه البلاد أزمة خانقة فى الإسكان.

وطبقا للرأى الذى نأخذ به، فإنه مما يحمل القاضى على القضاء بالفسخ والإخلاء لهذا السبب – عدم الوفاء بالأجرة – أن يتضح له تعمد المستأجر عدم الوفاء أو إهماله فى ذلك إهمالا واضحا.

ومما يحمله على القضاء برفض طلب الفسخ والإخلاء، أن يكون المستأجر قد أوفى بمعظم الأجرة ولم يتبق فى ذمته إلا قدر يسير منها، لاسيما إذا ثبت أن المستأجر كان منتظما فى سداد الأجرة السابقة.

٣.١- الحكم بتسليم العين:

الحكم بالإخلاء يتضمن تسليم العين لأن التسليم نتيجة حتمية للإخلاء ولذلك فإن المحكمة إذا انتهت إلى إجابة طلب الفسخ فإنها تقضى بالإخلاء والتسليم[1].

٤.١- وفاء المستأجر بالأجرة والمصاريف والنفقات الفعلية قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى:

نصت الفقرة (ب) من المادة على أنه لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية، أى أنه يمتنع على المحكمة فى هذه الحالة الحكم بالإخلاء وإنما يتعين عليها القضاء برفض الدعوى أو بعدم قبولها.

فيشترط لعدم القضاء بالإخلاء فى هذه الحالة، توافر شرطين:

٥.١- الشرط الأولى: وفاء المستأجر بالأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية[2]:

يجب الوفاء بالأجرة وملحقاتها على التفصيل السابق بيانه.

---

(1) السنهورى جـ٦ ص ١٠٨٠ – شبين الكوم الكلية ٤/ ١٢/ ١٩٧٩ الدعوى ٢٩١٢/ ١٩٨٨.

(2) وكانت المادة (٢٣/ ١) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تمنع الحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧% من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية، وقد عدلت هذه الفقرة فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على النحو الوارد بالنص الحالى، وقد جاء التعديل فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بناء على اقتراح لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب، استنادا إلى أن الشريعة الإسلامية هى مصدر رئيسى للتشريع ويتعين – تبعا لذلك عدم التسليم بأى نص يفرض فائدة فى المعاملات بين الأفراد خصوصا فى مثل هذه الحالة التى يكون المستأجر فيها قد تأخر فى الأجرة عن غير مقدرة، وإن كان يتعين جبر الضرر الذى يلحق بالمؤجر بسبب اضطراره إلى رفع دعوى بالإخلاء بسبب عدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة عملا بقاعدة لا ضرر ولا ضرار فى الإسلام، والحكم الذى أتت به المادة (٣١/أ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يسرى على العقود السارية وقت العمل به ولو كانت مبرمة قبل ذلك لأن حكمها مما يتعلق بالنظام العام. (انظر بند ٢٦٢).

=

= **وقد قضت محكمة النقض بتاريخ 1982/2/17 فى الطعن رقم 754 لسنة 46ق بأن:**
«لما كان ذلك وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأصل أن القانون يسرى بأثر فورى مباشر على المراكز القانونية التى تتكون بعد نفاذه، سواء فى نشأنها أوفى إنتاجها آثارها أو فى انقضائها، وهو لا يسرى على الماضى، فالمراكز القانونية التى نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد تخضع للقانون القديم الذى حصلت فى ظله المراكز القانونية التى تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد فى الزمان، فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التى تتحقق فى ظله فى حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التى تتم بعد نفاذه، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذى نشأت فى ظله باعتبار أنه تعبير عن إرادة ذوى الشأن فى نشوئها أو فى آثارها أو فى انقضائها إلا أن هذا مشروط بألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد آمرة فحينئذ يطبق القانون الجديد فورا على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلة كما يحكم انقضاءها، ولما كان عقد الإيجار موضوع التداعى مبرما فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فإن هذا القانون يكون – بحسب الأصل – هو الواجب التطبيق على العقد من تاريخ إبرامه وطوال مدة سريانه حتى إذا ما استجدت بعده أحكام متعلقة بالنظام العام فإنها تسرى من تاريخ العمل بالقانون الذى استحدثها ولئن كانت المادة ٢٣ من القانون المذكور قد نصت فى الفقرة الثانية منها على أنه..... ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧% من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى إلا أنه وقد صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ متضمنا فى الفقرة الثانية من المادة ٣١ منه والتى حلت محل المادة ٢٣/ ٢ سالفة الذكر النص على أنه «.... ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية...» فإن مؤدى ذلك أن المشرع قد استحدث بالنص الجديد تعديلا مفاده أن المشرع لم يجعل من أداء الفوائد شرطا لتوقى الإخلاء بحيث لم يعد التخلف عن سدادها فى هذه الحالة سببا من أسباب الإخلاء، ولما كانت الغاية التى دعت إلى هذا التعديل ليس مجرد التيسير على المستأجر الذى وضع حكم توقى الإخلاء فى الأصل بقصد حمايته – بل اتجاها من المشرع إلى مناهضة الفوائد والنزوع إلى استنكار الربا آخذا بما تمليه مبادئ الشريعة الإسلامية فى هذا الصدد واتساقا مع ما نصت عليه المادة الثانية من الدستور المعدلة بالتعديل الصادر فى سنة ١٩٨١ من اعتبار هذه المبادئ المصدر الرئيسى للتشريع، لما كان ذلك فإن هذا النص المستحدث يكون متعلقا بالنظام العام ويسرى بأثر فورى على المراكز القانونية وقت نفاذ ولو كانت ناشئة قبله طالما لم تستقر بعد بصدور حكم نهائى فيها».

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «قضاء الحكم المطعون فيه برفض طلب الإخلاء المؤسس على التأخير فى سداد الأجرة استنادا إلى أن المطعون ضدهم قد سددوا الأجرة الواردة فى التكليف بالوفاء وملحقاتها وما يكفى المصاريف الفعلية دون أن تتحقق المحكمة من سدادهم لما استجد من أجرة مستحقة فى ذمتهم حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الدرجة الأولى وما استجد منها حتى قفل باب المرافعة فى الاستئناف فضلا عن المصاريف والنفقات الفعلية التى تكبدها الطاعنون..... واعتد بعرض المطعون ضده للأجرة والمصاريف بالإنذارات المقدمة فى الدعوى مخصوما منها رسم الإيداع دون أن يعرض لمنازعة الطاعنين فى هذا الخصم فإنه يكون معيبا».

(طعن رقم 1200 سنة 67ق جلسة 2005/2/3)

٢- «إن مؤدى نص المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – في شأن تأجير وبيع الأماكن – أن المشرع وإن رتب للمؤجر في إخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما على تكليفه بالوفاء بالأجرة المستحقة دون الوفاء بها إلا أنه رغبة في التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ إقفال باب المرافعة في الدعوى أمام محكمة الاستئناف بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة وملحقاتها حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر فى الإخلاء – ولئن كان تقديم المستأجر مذكرة أو طلبا مرفقا به مستندات تفيد سداد الأجرة المستحقة وملحقاتها قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى وأن عذرا خارجا عن إرادته حال دون تقديمها قبل حجز الاستئناف للحكم فإن تقدير الجد فيما أبداه الخصم وما قدمه من مستندات من الأمور التي تخضع لسلطة المحكمة التقديرية ولها أن تلتفت عنها إلا أن ذلك مشروط بأن تكون قد حصلتها ووقفت على مضمونها ومدى تأثيرها فى الحكم ثم التفتت عنها لأسباب سائغة».

(طعن رقم 1501 لسنة 70ق جلسة 2012/11/25)

(راجع فى المقصود بالأجرة وما يعد فى حكم الأجرة ملحقات الأجرة – الجزء الثانى من الموسوعة بنود 256 وما بعده)

وإذا قضت المحكمة بالإخلاء استنادا إلى عدم وفاء المستأجر بالأجرة المتأخرة كلها أو بعضها، وجب عليها بيان الأجرة المستحقة عليه، ومقدار ما سدد منها، وما تبقى فى ذمته، وإلا كان حكمها معيبا بالقصور فى التسبيب. وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «مناط الحكم بالإخلاء وفقا لنص الفقرة (أ) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – الذى تخضع له واقعة النزاع – أن يتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة حتى قفل باب المرافعة فى الدعوى، فإنه يتعين على محكمة الموضوع أن تستظهر هذا الركن بالنسبة لكل طاعن على حدة حتى يستقيم قضاؤها، ويتسنى لمحكمة النقض مراقبة تطبيقها لأحكام القانون».

٢- «إذ أسس الحكم قضاء بالإخلاء على سند من أن جملة الأجرة المتأخرة فى ذمة الطاعنين ٥٥٥، ٢٥٧٢ جنيه حتى آخر ديسمبر سنة ١٩٨٣، بخلاف الفوائد والمصاريف والنفقات الفعلية والأجرة المستحقة عن شهر يناير وفبراير سنة ١٩٨٤، دون أن يوضح موقف كل طاعن على حدة للتعرف على الأجرة المستحقة عليه، ومقدار ما سدد منها وما تبقى منها فى ذمته، فإنه يكون قد جاء مجهلا، وعابه القصور فى أسبابه، فضلا عن مخالفته للقانون، إذ جعلهم مسئولين عن الأجرة المتأخرة، فى حين أن التضامن بين المدينين – وعلى ما جرى به نص المادة ٢٧٩ من القانون المدنى لا يفترض، وإنما يكون بناء على اتفاق أو نص فى القانون».

(طعن رقم 630 لسنة 54ق جلسة 1984/12/27)

٣- «ولئن كانت المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نصت فى الفقرة الثانية منها على أنه: «..... ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧% من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية

وذلك قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى» إلا أنه، وقد صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، الذى عمل به من ٩/٩/ ١٩٧٧ متضمنا فى المادة ٢/٣١ منه – والتى حلت محل المادة ٢/٢٣ سالفة الذكر – النص على أنه: «..... ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية....» فإن مؤدى ذلك أن المشرع قد استحدث بالنص الجديد تعديلا يقضى بقصر ما يلتزم المستأجر بأدائه توقيا للحكم بالإخلاء على الأجرة والمصاريف والنفقات وذلك دون الفوائد التى كان يشملها القانون السابق، مما مفاده أن المشرع لم يجعل من أداء الفوائد شرطا لتوقى الإخلاء بحيث لم يعد التخلف عن سدادها فى هذه الحالة سببا من أسباب الإخلاء وإذ كان هذا النص المستحدث متعلقا بالنظام العام فإنه يسرى بأثر فورى على المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله ويكون بالتالى هو الواجب التطبيق على العقد والواقعة موضوع التداعى....».

(طعن رقم 1139 لسنة 48ق جلسة 1984/3/12 – ذات المبدأ طعن رقم 1064 لسنة 53ق جلسة 1984/2/13)

٤- «دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. وجوب أن تبين المحكمة مقدار ما هو مستحق على المستأجر من الأجرة عن فترة المطالبة وما سدد منها وما بقى فى ذمته وأن تبين الدليل الذى أقامت عليه قضاءها».

(طعن رقم 2243 لسنة 67ق جلسة 1998/11/30)

(طعن رقم 6697 لسنة 63ق جلسة 1997/12/8)

٥- «دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة. وجوب أن تبين المحكمة مقدار الأجرة القانونية المستحقة للعين خالية باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء. علة ذلك».

(طعن رقم 1869 لسنة 67ق جلسة 1998/12/7)

(طعن رقم 216 لسنة 65ق جلسة 1997/12/11)

(طعن رقم 9418 لسنة 64ق جلسة 1995/11/15)

٦- «دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. وجوب أن تبين المحكمة مقدار ما هو مستحق على المستأجر من الأجرة عن فترة المطالبة وما سدد منها وما بقى فى ذمته والدليل الذى أقامت عليه قضاءها».

(طعن رقم 6919 لسنة 64ق جلسة 2000/4/24)

(طعن رقم 1108 لسنة 67ق جلسة 1999/11/8)

٧- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أنه يجب على المحكمة عند نظر دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة أن تبين مقدار ما هو مستحق على المستأجر من هذه الأجرة عن فترة المطالبة وما سدده للمؤجر منها وما بقى فى ذمته وأن تبين الدليل الذى أقامت قضائها عليه، وأنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات من شأنها التأثير فى الدعوى وتمسك بدلالتها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما قد يكون لها من الدلالة فإنه يكون مشوبا بالقصور».

(طعن رقم 5123 لسنة 82ق جلسة 2013/6/6)

٨- «لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بما ورد تفصيلا بوجه النعى وقدم تأييدا لدفاعه إنذارات عرض المؤرخة ٦/٨/ ٢٠٠٦، ٢١/٢/ ٢٠٠٨، ١٧/٢/ ٢٠٠٨ وما يفيد إيداع المبالغ المعروضة بها، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء على سند من انشغال ذمة الطاعن بالأجرة المطالب بها مستدلا على ذلك بإنذار العرض المؤرخ ٢١/٨/ ٢٠٠٦ دون أن يعرض للإنذارين المؤرخين ٦/٨/ ٢٠٠٦، ١٧/٢/ ٢٠٠٨ أو يبين مقدار المستحق على الطاعن من الأجرة والزيادة وما سدده منها فإنه يكون معيبا بالقصور، مما يوجب نقضه على أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم 5123 لسنة 82ق جلسة 2013/6/6)

كما قضت أيضا بأن:

١- «توقى المستأجر الحكم بإخلاء العين المؤجرة لعدم سداد الأجرة شرطه. سداد الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى. م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١».

(طعن رقم 2836 لسنة 58ق جلسة 1994/1/26)

٢- «حق المستأجر فى توقى الحكم بإخلاء العين المؤجرة له. شرطه. سداد الأجرة المستحقة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. وجوب تحقق المحكمة من الوفاء بالمصاريف بما فى ذلك أتعاب المحاماة».

(طعن رقم 5512 لسنة 63ق جلسة 1994/3/9)

(طعن رقم 5677 لسنة 63ق جلسة 1994/7/4)

٣- «حق المؤجر فى طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة. م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. للمستأجر توقى الإخلاء بسداده الأجرة المستحقة وما استجد منها وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. استحقاق أجرة متجددة فى ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى. غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها. علة ذلك».

(طعنان رقما 3004، 3005 لسنة 59ق جلسة 1994/3/20)

(طعن رقم 2970 لسنة 59ق جلسة 1994/4/17)

٤- «سداد المستأجر الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة فى الدعوى ولو أمام محكمة الاستئناف. مسقط لحق المؤجر فى الإخلاء. م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١».

(طعن رقم 232 لسنة 60ق جلسة 1994/5/30)

٥- «حق المؤجر فى طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة. لا عبرة بمقدار ما استحق منها. علة ذلك. للمستأجر توقى الإخلاء بسداد الأجرة المستحقة وما استجد منها بعد رفع الدعوى وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١».

(طعن رقم 835 لسنة 60ق جلسة 1994/6/2)

٦- «حق المؤجر فى طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. للمستأجر توقى الإخلاء بسداده الأجرة المستحقة والمستجدة والمصاريف والنفقات الفعلية حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف».

(طعن رقم 2640 لسنة 60ق جلسة 1994/12/18)

٧- «حق المؤجر فى طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة. م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. للمستأجر توقى الإخلاء بسداد الأجرة المستحقة وما فى حكمها وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة سواء أمام محكمة أول درجة أو أمام محكمة الاستئناف».

(طعن رقم 985 لسنة 60ق جلسة 1994/6/26)

(طعن رقم 5147 لسنة 64ق جلسة 1995/4/19)

٨- «دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة. للمستأجر توقى الإخلاء بسداده الأجرة المستحقة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة فى الدعوى. م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الهدف منه».

(طعن رقم 2841 لسنة 57ق جلسة 1999/6/16)

(طعن رقم 3694 لسنة 63ق جلسة 1997/5/7)

٩- «حق المؤجر فى طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. للمستأجر توقى الإخلاء بسداده الأجرة المستحقة وما فى حكمها وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة

سواء أمام محكمة أول درجة أو أمام محكمة الاستئناف».

(طعن رقم 2693 لسنة 68ق جلسة 2001/2/7)

(طعن رقم 785 لسنة 67ق جلسة 1998/5/3)

(طعن رقم 6770 لسنة 66ق جلسة 1998/3/9)

١٠- «حق المؤجر فى طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة. م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. للمستأجر توقى الإخلاء بسداده الأجرة المستحقة وما استجد منها بعد رفع الدعوى وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. تخلفه عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة أو ما استجد منها. وجوب الحكم بإخلائه. علة ذلك».

(طعن رقم 2491 لسنة 68ق جلسة 2000/3/29) [1]

ولا يحق لغير المؤجر (الدائن) التمسك بأن العرض ناقص وبأن نفقات الوفاء على عاتق المستأجر (المدين)، كما يجوز للمحكمة التصدى لذلك من تلقاء نفسها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أنه لا يحق لغير الدائن التمسك بأن العرض ناقص وبأن نفقات الوفاء على عاتق المدين ولا يجوز للمحكمة أن تتعرض لهذه المسألة من تلقاء نفسها دون أن يتمسك بها الدائن».

(طعن رقم 5737 لسنة 79ق جلسة 2010/11/3)

---

(1) **وقد قضت محكمة النقض بأن:**

«تمسك الطاعن فى دفاعه بأنه سدد الأجرة عن المدة المطالب بها دون الحصول على إيصالات تفيد ذلك وطلبه توجيه اليمين الحاسمة للمطعون ضده بشأن سداده الأجرة. دفاع جوهرى. إغفال الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدفاع. أثره. إخلال بحق الدفاع يوجب نقضه».

(طعن رقم 4073 لسنة 60ق جلسة 4994/12/29)

٢- «إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع ببراءة ذمته من دين الأجرة المطالب به لعرضه بإنذار عرض وإيداع بتاريخ ١٣/ ٢/ ٢٠٠٧ سابق على رفع الدعوى بتاريخ ١٩/ ٢/ ٢٠٠٧ فإن الحكم المطعون فيه إذ تعرض من تلقاء نفسه إلى أن العرض ناقص غير مبرئ لذمة الطاعن بعد خصم رسم الإيداع دون أن يستظهر أن المطعون ضدها تمسكت بذلك أو نازعت فى خصم نفقات الإيداع وما إذا كان رفض العرض بمسوغ قانونى من عدمه فإنه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب».

(طعن رقم 5737 لسنة 79ق جلسة 2010/11/3)

ويجب على المحكمة أن تستظهر فى حكمها عدم حصول هذا الوفاء حتى يستقيم قضاؤها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مناطه. تخلف المستأجر عن الوفاء بها أو ما فى حكمها حتى قفل باب المرافعة فى الدعوى. وجوب استظهار المحكمة ذلك فى حكمها حتى يستقيم قضاؤها».

(طعن رقم 327 لسنة 68ق – جلسة 1999/2/8)

٢- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن مؤدى نص المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع وإن رتب للمؤجر الحق فى إخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما على تكليفه بالوفاء بالأجرة المستحقة دون الوفاء بها إلا أنه رغبة فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة الاستئناف بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة وملحقاتها حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر فى الإخلاء، كما أن من المقرر إن الحكم يجب أن يكون مبنيا على أسباب واضحة جلية وهو لا يكون كذلك إلا إذا كان يحمل بذاته ما

يطمئن المطلع عليه إلى أن المحكمة قد محصت الأدلة والمستندات المقدمة إليها توصلا إلى ما ترى أنه الواقع، وأنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلالتها فالتفت الحكم عن هذا الدفاع ولم يتحدث عن تلك المستندات بشيء مع ما قد يكون لها من دلالة فإنه يكون مشوبا بالقصور. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بفسخ عقد إيجار العين محل النزاع والتسليم على سند من أن البين من تقرير الخير المقدم فى الدعوى – الذى عول عليه – أن جملة الأجرة المطالب بها منذ ٢٠٠١/ ١/ ٨ وحتى تاريخ إيداع الخبير لتقريره فى نهاية فبراير ٢٠٠٧ هى مبلغ ٨٨٨.٤٢٠ جنيه سدد منها مورث الطاعنة عن نفسها وبصفتها وصية مبلغ ٧٠٧ جنيه بموجب إنذارات عرض كما أنه سدد مبلغ ٥٣.٥٠جنيها بموجب إنذار عرض مؤرخ ٢٠٠٧/ ٦/ ٣ المقدم منه بجلسة المرافعة الأخيرة ليصبح إجمالى المبلغ المسدد من دين الأجرة المستحقة عليه مبلغ ٧٦٠.٥٠ جنيه وأن ذمة المورث المذكور لازالت مشغولة بمبلغ ١٢٨.٣٧٠ جنيه من دين الأجرة طبقا لتقرير الخبير بخلاف الأجرة المستجدة حتى قفل باب المرافعة فى الاستئناف الحاصل فى ٢٠٠٧/ ٧/ ٢٥ فى حين أن البين من الأوراق والمستندات المقدمة أمام محكمة الموضوع أن مورث الطاعنة أرفق بطلب إعادة الاستئناف للمرافعة بجلسة ٢٠٠٧/ ٥/ ٢٩ إنذار عرض بمبلغ ٢٢٥.٤٥٠ جنيه من دين الأجرة استلمته المطعون ضدها بتاريخ ٢٠٠٧/ ٣/ ٢٨ وإذ أغفل الحكم المطعون فيه الإشارة إلى هذا الإنذار سالف البيان وتحصيله وبحث دلالته وصولا لاستظهار مدى صحة دفاع مورث الطاعنة بأن ما قام به من سداد يجاوز المبلغ المستحق فى ذمته حتى قفل باب المرافعة فى الاستئناف بتاريخ ٢٠٠٧/ ٧/ ٢٥ وما استدل به من مستندات رغم أنه دفاع جوهرى من شأنه – إن صح – أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب مما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 21084 لسنة 77ق جلسة 2010/1/27)

وإذا كان المستأجر محجوزا لديه على الأجرة فإن سداده الأجرة للجهة الحاجزة بموجب إيصالات صادرة منها مبرئ لذمته.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «سداد المحجوز لديه المبالغ المحجوزه من أجلها للجهة الحاجزة بموجب إيصالات صادرة منها. اعتبارها إيصالات صادرة من المحجوز عليه. مبرئ لذمته قبله».

(طعن رقم 5246 لسنة 63ق جلسة 1994/5/2)

٢- «تمسك الطاعنة أمام محكمة الموضوع ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه مبلغ سبق لها الوفاء به لمصلحة الضرائب العقارية. تدليلها على ذلك بالحجز الإدارى الموقع من مصلحة الضرائب تحت يدها على الأجرة المستحقة للمطعون ضدها وإيصالات بسداد مبلغ عن فترة المطالبة وهو ما أثبته تقرير الخبير. تضمين التكليف بالوفاء بالأجرة المستحقة دون استنزال ما سددته الطاعنة. أثره. وقوعه باطلا. علة ذلك. قضاء الحكم برفض الدفع ببطلانه وبالإخلاء. خطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 1201 لسنة 68ق جلسة 2000/2/23)

ولا يعتبر وفاء مبرئا للذمة استلام محامى المؤجر الأجرة والمصاريف والنفقات الفعلية بناء على إنذار عرض أو بناء على عرضها عليه بالجلسة إذا لم يكن موكلا فى قبول العرض.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «والعرض والإيداع المبرئ لذمة المدين. شرطه. تمامه لصاحب الصفة فى استيفاء الحق. تمسك الطاعن بأن استلام محامى المطعون ضدهم الأجرة المعروضة عليه يفيد أن التوكيل الصادر له بالحضور عنهم يخوله ذلك. التفات

الحكم عن بحث هذا الدفاع قصور».

(طعن رقم 5246 لسنة 63ق جلسة 1994/5/26)

٢- «إذ كان الطاعن أوفى لمصلحة الضرائب العقارية قيمة الحجز الموقع لديه بتاريخ ١/ ١٢/ ١٩٩٦ مدللا على ذلك بالصورة الرسمية لمحضر الحجز رقم ٧٠ لسنة ١٩٩٥ وقسائم سداد أجرة العين محل النزاع عن الفترة من ١/ ٢/ ١٩٩٧ وحتى ٣١/ ١٢/ ١٩٩٧ بما مفاده سداد مديونية المطعون ضده إلى الجهة الحاجزة فى تاريخ سابق على التكليف بالوفاء المعلن للطاعن وبراءة ذمته قبل المطعون ضده بمقدار ما سدد منها، وإذ ضمن المطعون ضده إنذاره المعلن إلى الطاعن بتاريخ ١٢/ ٢/ ١٩٩٨ السابق على رفع الدعوى الماثلة تكليفه بسداد قيمة الأجرة المستحقة عليه عن الفترة من ١/ ١/ ١٩٩٧ حتى ١/ ٢/ ١٩٩٨ دون أن يستنزل منه ما سبق أن سدده الطاعن منها إلى مصلحة الضرائب العقارية المختصة قبل التكليف مما مؤداه أن يقع هذا التكليف باطلا حابط الأثر لا يصلح أساسا لدعوى الإخلاء لتضمنه المطالبة بأجرة تجاوز المستحق فعلا فى ذمة الطاعن، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه استنادا لهذا التكليف بقالة أن ما قام الطاعن بسداده لمصلحة الضرائب العقارية لا يبرئ ذمته قبل المطعون ضده لعدم إخطاره الأخير بما سدده إثر حدوثه، حال أن القانون – على نحو ما سلف بيانه – لا يتطلب ذلك فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 332 لسنة 69ق جلسة 2011/4/13) [1]

---

(1) غير أن الوفاء الذى يتم لمن وكل ضمنيا بتحصيل الأجرة هو وفاء مبرئ للذمة. وفى هذا قضت محكمة النقض بأن: «إذ كان الطاعن تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه كان يقوم بسداد أجرة العين محل النزاع ومنها الأجرة محل الدعوى الماثلة للمطعون ضده الأخير – نجل المطعون ضدها الأولى – وقدم تدليلا على صحة دفاعه عددا من إيصالات بسداد الأجرة مذيلة بتوقيع منسوب للأخير لم يطعن عليها بأى مطعن تفيد جميعها سداده= = الأجرة عن الفترة محل الدعوى وعن فترات سابقة عليها من أعوام ١٩٩٢، ١٩٩٣، ١٩٩٤،

٣- «المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن مفاد النص فى المادة ٣١، ٣٤، ٣٥ من قانون الحجز الإدارى رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ أن وفاء المحجوز لديه بالمبالغ المحجوز من أجلها إلى الجهة الحاجزة من شأنه أن يرتب براءة ذمته قبل المحجوز عليه بقدر ما أوفى به. بمجرد حصوله دون اشتراط إخطاره المحجوز عليه بما أوفى به إثر حدوثه، وكانت نصوص قانون المرافعات قد خلت من نص يخالف هذا الأساس».

(طعن رقم 332 لسنة 69ق جلسة 2011/4/13)

ويجب بالإضافة إلى ذلك الوفاء بكافة ما بذله المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية، فالمشرع قصد أن يعوض المؤجر عن كل ضرر لحقه بسبب تأخر المستأجر فى الوفاء بالأجرة. فلا يقتصر الأمر إذن على الوفاء بالمصاريف الرسمية التى أنفقها المؤجر فى دعواه وأتعاب المحاماة المقدرة، بل يشمل كل ما أنفقه فى

١٩٩٩ مما يستخلص منها وجود وكالة ضمنية من المطعون ضدهما الأولى والثانية للمطعون ضده الثالث بمقتضاها يقوم بتحصيل أجرة عين النزاع من الطاعن ومن ثم فإن السداد له يكون لذى صفة فى استيفاء الأجرة مما يعتبر وفاءً مبرئا للذمة، وكان الطاعن قد قام بسداد أجرة العين عن أشهر مايو ويونيه ونوفمبر وديسمبر سنة ١٩٩٩ قبل إعلانه بالتكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى، وقدم تأييدا لذلك إيصالات مؤرخة ١/٥/ ١٩٩٩، ١٠/ ١١/ ١٩٩٩، ٥/ ١٢/ ١٩٩٩ تفيد استلام المطعون ضده الثالث أجرة الأشهر سالفة البيان، وإذ ضمنت المطعون ضدها الأولى والثانية التكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى والمعلن للطاعن بتاريخ ١٣/٩/ ٢٠٠١ وعلى ما ورد بمدونات الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه مطالبة الأخير بالأجرة عن الفترة من ١/٨/ ١٩٩٨ حتى ١/٩/ ٢٠٠١ دون أن يستنزل منها أجرة أشهر مايو ونوفمبر وديسمبر عام ١٩٩٩ محل الإيصالات سالفة الذكر التى سبق سدادها من الطاعن الأمر الذى يكون معه التكليف المشار إليه قد وقع باطلا حابط الأثر ولا يصلح أساسا لدعوى الإخلاء لتضمنه أجرة تجاوز المستحق فعلا فى ذمة الطاعن، ويكون الحكم المطعون فيه وقد قضى بالإخلاء استنادا إلى هذا التكليف معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم ١٥١١٩ لسنة ٧٩ق جلسة ٢٢/٦/ ٢٠١١)

التقاضى من مصاريف رسمية وغير رسمية وأتعاب فعلية للمحاماة[1].

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «توقى المستأجر المتخلف عن سداد الأجرة. الحكم بإخلائه. شرطه. سداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة الاستئناف. م ٣١/ ١ ق ٤٩ سنة ١٩٧٧. مصروفات الدعوى. تدخل ضمن ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية».

(طعن رقم 896 لسنة 50ق جلسة 1988/3/30 – لم ينشر)

٢- «المصاريف والنفقات التى تكبدها المؤجر. المقصود بها. مصاريف ونفقات الدعوى المرفوعة أمام المحكمة».

(طعن رقم 971 لسنة 57ق جلسة 1992/5/28)

٣- «الحكم بإخلاء المستأجر لعدم سداده المصاريف والنفقات الفعلية شرطه. بيان قاضى الموضوع فى حكمه ماهية هذه المصاريف والنفقات الفعلية ودليله عليها. القضاء بالإخلاء دون بيان ذلك. خطأ وقصور».

(طعن رقم 2693 لسنة 68ق جلسة 2001/2/7)

(طعن رقم 1462 لسنة 64ق جلسة 1995/10/25)

(طعن رقم 985 لسنة 60ق جلسة 1994/6/26)

ويدخل فى المصاريف الفعلية رسم الإنذار إذا تم عن طريق المحضرين أو تكاليفه إذا تم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول[2].

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «الرسم المستحق على إنذار التكليف بالوفاء اعتباره من المصاريف والنفقات الفعلية الواجبة الأداء لتوقى الحكم الإخلاء. إغفال الحكم دفاع المؤجر فى

---

(1) طنطا الابتدائية فى ١٥/ ٣/ ١٩٧٩ الدعوى ٢٠٥٨ لسنة ١٩٧٥.

(2) بنها الابتدائية ٣١/ ١٢/ ١٩٧٩ – الدعوى ٨٥٩ لسنة ١٩٧٩.

هذا الشأن قصور».

(طعن رقم 499 لسنة 50ق جلسة 1988/2/24)

٢- «اعتداد الحكم المطعون فيه بوفاء المستأجر بالأجرة المقررة بق رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ واعتباره مبرئا لذمته برغم ثبوت عدم سداده رسم الدعوى والتكليف بالوفاء والدمغات الرسمية ورسوم الميكروفيلم التى تدخل ضمن ما تكبده المؤجر من مصاريف. خطأ».

(طعن رقم 5069 لسنة 66ق - جلسة 2006/6/7)

كما يدخل فى المصاريف والنفقات الفعلية مصاريف انتقال المؤجر لحضور جلسات الدعوى.

وأتعاب المحاماة الفعلية وهى التى يتفق عليها أو التى تدفع طوعا قبل تنفيذ الوكالة تخضع لتقدير قاضى الموضوع.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «أتعاب المحاماة المتفق عليها أو التى تدفع طوعا قبل تنفيذ الوكالة أجر وكيل خضوعها لتقدير قاضى الموضوع ٧٠٩/ ٢ مدنى».

(طعن رقم 1507 لسنة 52ق جلسة 1989/2/5)

(طعن رقم 971 لسنة 57ق جلسة 1992/5/28)

٢- «سداد المطعون ضدهما لأتعاب المحاماة التى قدرتها محكمة الاستئناف. دفاع الطاعن بوجوب سدادهما للأتعاب التى دفعها نفاذا للاتفاق بخصوصها مع محاميه دفاع غير جوهرى. إغفال الحكم الرد عليه لا قصور».

(طعن رقم 1507 لسنة 52ق جلسة 1989/2/5)

١٠٦- وجوب تقديم بيان بالمصاريف والنفقات الفعلية:

حتى يمكن إلزام المستأجر المصاريف والنفقات الفعلية، يتعين على المؤجر أن يقدم بيانا محددا لها وأن يقيم الدليل على إنفاقها. وعلى كل فإن تحديدها يخضع

لتقدير قاضى الموضوع.

أما إذا لم يقدم المؤجر البيان المذكور، أو قدمه ولم يقم الدليل على إنفاق المصاريف والنفقات الفعلية الواردة به، كان للمستأجر توقى حكم الإخلاء بسداد المصاريف الرسمية دون المصاريف والنفقات الفعلية.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:-

١- «..... ولما كان من المقرر أن التزام المستأجر بأداء الضرائب العقارية المستحقة على العين المؤجرة يأخذ حكم التزامه بالوفاء بالأجرة، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين قد قاما – وقبل إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف – بالوفاء بقيمة الضرائب العقارية المستحقة حتى ذلك التاريخ فضلا عن مصروفات الدعوى، وكانت الأوراق قد خلت مع هذا مما يدل على أن المطعون عليها قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن ما أوفى به الطاعنان قبل إقفال باب المرافعة لا يعتبر وفاء كاملا مبرئا لذمتهما من الضرائب المستحقة، كما لم تقدم لتلك المحكمة أى بيان بشأن ما تكون قد تكبدته فى الدعوى حتى ذلك التاريخ من مصروفات أخرى محددة أو نفقات فعلية مما يلتزم الطاعنان بأدائه لها عندئذ – فضلا عن عدم تقديمها الدليل المثبت لذلك حتى ينسب للطاعنين التخلف عن الوفاء بها قبل إقفال باب المرافعة فى الاستئناف، وكان مؤدى ذلك أن الطاعنين قد أوفيا للمطعون عليها بما أوجبه القانون فى هذا الصدد وعلى النحو الذى يمتنع معه الحكم بإخلاء ....الخ».

(طعن رقم 1411 لسنة 49ق جلسة 1980/4/12)

٢- «المصاريف والنفقات الفعلية. منها ما يلزم إقامة الدليل على إنفاقه ومنها ما يخضع لتقدير قاضى الموضوع كأتعاب المحاماة المتفق عليها. مؤداه. خلو الحكم المطعون فيه من بيان الوجه الذى أنفقت فيه هذه النفقات والدليل عليها. قصور مبطل».

(طعن رقم 283 لسنة 61ق جلسة 1991/11/10)

٣- «المصاريف والنفقات الفعلية. منها ما يلزم إقامة الدليل على إنفاقها ومنها ما يخضع لتقدير قاضى الموضوع. وجوب تحقق المحكمة من ماهية المصروفات والنفقات الفعلية التى تخلف المستأجر عن سدادها ودليل المؤجر على إنفاقها».

(طعن رقم 222 لسنة 64ق جلسة 1995/1/3)

٤- «الحكم بإخلاء المستأجر لعدم سداده المصاريف والنفقات الفعلية. شرطه. بيان قاضى الموضوع فى حكمه ماهية هذه المصروفات والنفقات الفعلية. علة ذلك».

(طعن رقم 5147 لسنة 64ق جلسة 1995/4/19)

(طعن رقم 3320 لسنة 61ق جلسة 1992/12/30)

٥- «اعتداد الحكم المطعون فيه بوفاء المستأجرة بالأجرة وحدها واعتبار هذا الوفاء مبرئا لذمته تأسيسا على أن المؤجر لم يقدم دليلا على النفقات الفعلية وإغفاله المصاريف الرسمية الثابتة بأوراق الدعوى ومنها رسم الدعوى والتكليف بالوفاء والنفقات الرسمية ورسم الميكروفيلم. قصور وخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 6139 لسنة 62ق جلسة 1996/12/26)

٦- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن النص فى المادة ١٧٦ من قانون المرافعات على أنه «يجب أن تشتمل الأحكام على الأسباب التى بنيت عليها وإلا كانت باطلة يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن المشرع لم يقصد بإيراد الأسباب مجرد أن يستكمل الحكم شكلا معينا بل أن تتضمن مدونات الحكم ما يطمئن المطلع عليه إلى أن المحكمة قد ألمت بالواقع المطروح عليها، ومحصت ما قدم إليها من أدلة وحصلت منها ما تؤدى إليها، حتى تكون موضع احترام وطمأنينة الخصوم، ويحمل بذاته آيات صحته، وينطق بعدالته ومطابقته للقانون، وأنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات من شأنها التأثير فى الدعوى وتمسك بدلالتها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها رغم ما قد يكون لها من دلالة فإنه يكون مشوبا بالقصور. لما كان ذلك، وكانت الطاعنة قد

قدمت أمام محكمة الموضوع بجلسة ٤/ ١٠/ ٢٠٠٠ أربعة محاضر عرض أجرة عين النزاع عن المدة من ١/ ١٠/ ١٩٩٨ حتى آخر أكتوبر سنة ٢٠٠٠ آخرها عن المدة من أول يونيو حتى نهاية أكتوبر ٢٠٠٠ استلمها المطعون ضده شخصيا، فالتفت الحكم المطعون فيه عن المحضر الأخير وأقام قضاءه بإخلاء الطاعنة على أنها لم تسدد الأجرة عن المدة من أول يونيو سنة ٢٠٠٠ حتى قفل باب المرافعة أمامها فى ٤/ ١٠/ ٢٠٠٠، دون أن يعرض له وأثره أو بيان قيمة المصروفات والنفقات الفعلية، فإنه يكون معيبا بمخالفة الثابت فى الأوراق وشابه القصور بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 625 لسنة 71ق جلسة 2003/3/10)

٧- «إذ كانت المصاريف التى أشار إليها نص المادة ١٨/ب سالفة البيان يدخل فى مضمونها رسم الدعوى المرفوعة الذى يسدده المدعى لقلم الكتاب عملا بالمادة ٦٥ من قانون المرافعات وكذلك رسم التكليف بالوفاء.... وثابت بأوراق الدعوى ما يفيد سداد المدعى لها ومن ثم يتعين سداد مقابلها حتى يتوقى المستأجر الحكم بالإخلاء وهى فى ذلك تختلف عن المصاريف الفعلية التى يتعين على المؤجر تقديم الدليل على ما تكبده منها ويخضع هذا الدليل لتقدير المحكمة كأتعاب المحامين. لما كان ذلك، وكان البين من إنذار العرض المؤرخ ١١/ ١/ ٢٠٠٤ أن المطعون ضدها قد عرضت الأجرة المستحقة عن المدة من ١/ ١/ ٢٠٠٤ حتى ٣١/ ١٢/ ٢٠٠٤ ودون أن تودع أى مبالغ أخرى من مصاريف أو نفقات فعلية وكان الحكم المطعون فيه قد اعتد بهذا الوفاء واعتبره مبرئا لذمة المطعون ضدها على سند من أن الطاعنة لم تتحفظ على أية مطالبات أخرى فيكون قد أغفل المصاريف الرسمية الثابتة بأوراق الدعوى وهى رسم الدعوى والتكليف بالوفاء والتمغات الرسمية ورسوم الميكروفيلم باعتبارها – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أنها تدخل ضمن ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية مما يعيبه».

(طعن رقم 1483 لسنة 74ق جلسة 2005/4/20)

كما يجوز للمحكمة أن تقدر المصاريف والنفقات الفعلية وأتعاب المحاماة الفعلية وأن تنبه المستأجر إلى هذا التقدير وذلك إذ لم يقدم المؤجر بيانا بها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«كما أنه من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن أتعاب المحاماة المتفق عليها، ولئن كانت تعد أجرة وكيل يخضع لتقدير قاضى الموضوع طبقا لما تقضى به المادة ٧٠٩ من القانون المدنى إلا أن لازم ذلك ومقتضاه وجوب إخضاع عقود أتعاب المحاماة الاتفاقية لمطلق تقدير قاضى الموضوع ثم قيامه بتنبيه المستأجر بما يسفر عنه تقديره لها قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى أو الاستئناف. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء استنادا إلى عدم تناسب المبلغ الذى قام الطاعنون بسداده للمطعون ضدهم وقدره مائة جنيه كنفقات فعلية وأتعاب المحاماة خلال إجراءات التقاضى وبرغم خلو الأوراق مما يفيد تقدم المطعون ضدهم ببيان للمحكمة بسداد مبالغ تجاوز هذا المبلغ ودليلهم على هذا السداد كما لم تقم المحكمة بتقدير هذه النفقات والأتعاب على وجه قاطع وتنبيه الطاعنين (المستأجرين) لما يسفر عنه هذا التقدير قبل إقفال باب المرافعة فى الاستئناف، فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه».

(طعن رقم 188 لسنة 69ق جلسة 2002/12/19)

كما قضت محكمة استئناف الإسكندرية (مأمورية دمنهور) فى الاستئناف رقم ٢٣٧ لسنة ٤٩ق بجلسة ١٠/٥/ ١٩٨٤ بأن:

«..... والمقصود بالمصاريف والنفقات الفعلية كل ما أنفقه المؤجر فى التقاضى من مصاريف رسمية وغير رسمية وأتعاب فعلية للمحاماة وأتعاب الخبراء الاستشاريين، وحتى يمكن إلزام المستأجر بهذه المصاريف والنفقات الفعلية يتعين أن يقدم المؤجر بيانا محددا بها وأن يقم الدليل على إنفاقها، وإلا كان للمحكمة أن

تعتد بالمصاريف الرسمية».

ويجب على القاضى إذا حكم بالإخلاء لعدم وفاء المستأجر بالمصاريف والنفقات الفعلية أن يوضح فى حكمه ماهية المصاريف والنفقات الفعلية التى يرى أن المستأجر يلزم بها حتى تستطيع محكمة النقض مراقبته فى ذلك وإلا كان الحكم معيبا بالقصور فى التسبيب.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: (أ).... (ب) إذ لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة عليه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك.... ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية يدل على المشرع رغبة منه فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الدعوى بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وقيمة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر فى الإخلاء والمقصود هو إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف، وأنه يجب على القاضى إذا حكم بالإخلاء لعدم وفاء المستأجر بالمصاريف والنفقات الفعلية التى تكبدها المؤجر أن يوضح فى حكمه ماهية المصاريف والنفقات التى يرى أن المستأجر ملزم بها وأن يكون المؤجر قد قدم الدليل المثبت لها حتى تستطيع محكمة النقض مراقبته فى ذلك وإلا يكون الحكم معيبا بالقصور».

(طعن رقم 4267 لسنة 78ق جلسة 2009/11/18)

وإذا لم ينازع المؤجر فى مقدار المصاريف والنفقات الفعلية التى عرضها

عليه المستأجر فإن ذلك يعتبر قبولا ضمنيا منه لهذا التقدير.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إذا لم يحدد المطعون ضدهم الخمسة الأول مبلغا معينا لنفقات فعلية ولم ينازعوا فيما قدره الطاعن لها وعرضه عليهم حتى حجزت المحكمة الاستئنافية الدعوى للحكم فإن ذلك يعتبر قبولا ضمنيا منهم لهذا التقدير ويكون ما عرضه الطاعن من مبالغ كافيا لتوقى القضاء بالإخلاء».

(عن رقم 3292 لسنة 64ق جلسة 1995/3/30)

(أنظر أيضا طعن رقم 1576 لسنة 52ق جلسة 1983/3/44 – منشور بنهاية هذا البند).

وتخلف المستأجر عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية كاف للقضاء بإخلائه من العين.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «لما كان المشرع قد رتب بنص المادة ٢٢/ ١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ للمؤجر الحق فى طلب إخلاء المستأجر لنكوله عن أداء الأجرة المستحقة، فإن للتأخير فى سداد الأجرة الإضافية ذات الآثار المترتبة على التأخير فى أداء الأجرة الأصلية إذ الجزاء يترتب على التخلف عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة قانونا».

(طعن رقم 526 لسنة 48ق جلسة 1982/11/18)

٢- «قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. أثره. سقوط حق المؤجر فى طلب الإخلاء. تخلفه عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية حتى هذا التاريخ كاف للحكم بإخلائه».

(طعن رقم 852 لسنة 60ق جلسة 1994/5/5)

(طعن رقم 560 لسنة 60ق جلسة 1994/5/12)

ويراعى أنه إذا رفض المؤجر دون مبرر قبول الأجرة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية المعروضة عليه من المستأجر عرضا حقيقيا صحيحا، فقام المستأجر بإيداعها خزينة المحكمة، **فإن هذا الإيداع يكون على نفقة المؤجر فيلتزم رسم الإيداع، ويجوز للمستأجر خصم هذا الرسم من القيمة المستحقة للمؤجر وإيداع المبلغ الباقى.**

(راجع المادة 339 مدنى).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «لما كان مفاد المادة ٣٣٩ من القانون المدنى أنه إذا رفض الدائن قبول المبلغ المعروض من الدين عرضا حقيقيا دون مبرر فإنه يجوز للمدين أن يودع المبلغ على نفقة الدائن، فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتبر الوفاء ناقصا لأن المبالغ المودعة ناقصة عن الأجرة المستحقة بمقدار رسم الإيداع ولعدم وفاء الطاعنة بما تكبده المطعون ضدهم من مصاريف ونفقات فعلية ورتب على ذلك قضاءه بالإخلاء دون أن يوضح أن رفض المطعون ضدهم قبول المبلغ المعروض كان بمبرر يجعل إيداعه على نفقة الطاعنة (المدينة) ودون أن يوضح ماهية المصاريف والنفقات الفعلية التى رأى أن الطاعنة ملزمة بالوفاء بها حتى تستطيع محكمة النقض مراقبته فى ذلك بما يجعله معيبا بالقصور فى التسبيب».

(طعن رقم 1576 لسنة 52ق جلسة 1983/3/44)

(ذات المبدأ: طعن رقم 1577 لسنة 52ق بذات الجلسة – طعن رقم 754 لسنة 46ق جلسة 1982/2/17)

٢- «مصروفات العرض والإيداع ورسم الإنذار. وقوعها على عاتق المدين. إلزام الدائن بهما. شرطه. تعسفه فى عدم قبول العرض أو رفضه له بغير مسوغ قانونى. المادتان ٣٤٢/ ١، ٣٤٨ مدنى».

(طعن رقم 472 لسنة 69ق جلسة 2000/9/25)

(طعن رقم 852 لسنة 60ق جلسة 1994/5/5)

٣- «مصروفات العرض والإيداع. وقوعها على عاتق الدائن. إلزام الدائن بها. شرطه. تعسفه فى عدم قبول العرض أو رفضه بغير مسوغ قانونى. م ٣٤٨ مدنى».

(طعن رقم 1200 لسنة 67ق – جلسة 2005/2/3)

ولا يجوز لغير الدائن التمسك بأن الوفاء جزئى وبأن رسوم العرض والإيداع على نفقة المدين.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«الوفاء الجزئى للدين. عدم جواز إجبار الدائن على قبوله وليس لغيره التمسك به وأن نفقات الوفاء على عاتق المدين. مؤداه. عدم جوز تعرض المحكمة لهذه المسالة من تلقاء ذاتها. المادتان ٣٤٢/ ١، ٣٤٨ مدنى».

(طعن رقم 472 لسنة 69ق جلسة 2000/9/25)

ويلاحظ أن الإيداع المعلق على شرط يحق للمدين رفضه.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أنه يشترط لصحة العرض والإيداع الذى يعقبه سواء حصل العرض وقت المرافعة أمام المحكمة أو على يد محضر أن يكون خاليا من أى قيد أو شرط لا يحل للمدين فرضه».

(طعنان رقما 324، 446 لسنة 58 جلسة 1996/7/7)

٢- «عرض الطاعن الأجرة المستحقة على المؤجر بموجب إنذارات وإيداعها خزانة المحكمة لعدم استلامه لها. إطراح الحكم المطعون فيه هذه الإنذارات وقضاؤه بالإخلاء استنادا إلى بطلان العرض والإيداع لاقترانهما بشرط توقيع المطعون ضده على مخالصة بالوفاء بالرغم من أنه شرط لا يتنافى مع طبيعة

الوفاء بالالتزام بسداد الأجرة. خطأ حجبه عن بحث أثر صحة العرض والإيداع واختلاف القيمة الإيجارية الواردة بالتكليف بالوفاء عن المبينة بعقد الإيجار على صحة هذا التكليف».

(طعن رقم 178 لسنة 68ق جلسة 1999/4/21)

والوفاء من الغير يبرئ الذمة إذا اتجهت إرادة الوفى إلى الوفاء بدين غيره.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «المقرر فى قضاء محكمة النقض – وأخذا بمفهوم نص المادة ٣٢٣ من القانون المدنى – أن الوفاء بالدين يصح من أى شخص له مصلحة فى الوفاء به وهذا الوفاء من شأنه إبراء ذمة المدين من الدين متى اتجهت إرادة الموفى إلى الوفاء بدين غيره ومن ثم فإنه يجوز لغير المستأجر أن يقوم بدفع الأجرة المتأخرة كما يدفع الغير الدين عن المدين متى اتجهت إرادة هذا الغير للوفاء إبراء لذمة المستأجر».

(طعن رقم 318 لسنة 67ق جلسة 1999/1/13)

(طعن رقم 2425 لسنة 52ق جلسة 1986/5/44)

٢- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – وأخذا بمفهوم نص المادة ٣٢١ من القانون المدنى أن الوفاء بالدين يصح من أى شخص له مصلحة فى الوفاء به وهذا الوفاء من شأنه إبراء ذمة المدين من الدين متى اتجهت إرادة الموفى إلى الوفاء بدين غيره ومن ثم فإنه يجوز لغير المستأجر أن يقوم بدفع الأجرة المتأخرة كما يدفع الغير الدين عن المدين متى اتجهت إرادة هذا الغير للوفاء إبراء لذمة المستأجر فيها. متى كان ذلك، وكان الثابت من إنذارات عرض الأجرة أنها قد وجهت من أحد ورثة المستأجر الأصلى الطاعنين «أولا» والطاعن «ثانيا» وأثبت الأخير بها أنه يعرض الأجرة على المطعون ضده بصفته شريكا مع الطاعنين «أولا» فى التجارة بموافقتهم وبالتالى تتوافر له الصفة فى

الوفاء بالأجرة وبذلك يكون قد قصد من هذا العرض إبراء ذمة الأخيرين من دين الأجرة بحسبان أن إخلاء العين يؤثر فى تجارتهما المشتركة التى تمارس فى العين ودون أن يقرن هذا الوفاء بادعاء حق له على تلك العين، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم قبول تدخله انضماميا شكلا وفسخ عقد الإيجار سالف البيان تبعا لذلك على سند من أن هذا العرض للأجرة المستحقة لم يتم من صاحب صفة فى الوفاء وانتهى من ذلك إلى أن ذمة الطاعنين «أولا» لازالت مشغولة بقيمة الإيجار عن الفترة المعروضة عنها القيمة الإيجارية يكون معيبا وقد حجبه هذا عن بحث مدى كفاية المبالغ المعروضة للوفاء بالأجرة المستحقة والمصاريف والنفقات الفعلية حتى تاريخ قفل باب المرافعة فى الاستئناف مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن على أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم 15600 لسنة 77ق جلسة 2008/12/4)

٧٠١- الشرط الثانى: أن يتم الوفاء قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى:

يجب أن يتم الوفاء بالأجرة وتوابعها سالفة الذكر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى وكذا ما يستحق من أجرة بعد رفع الدعوى ودون طلب من المؤجر، فإذا تم الوفاء بعد إقفال المرافعة فى الدعوى فإن هذا الوفاء لا يجدى المستأجر نفعا ولا يعصم من الحكم بالإخلاء، والمقصود بإقفال باب المرافعة فى الدعوى تقرير صلاحية الدعوى للفصل فيها بحالتها بعد تمكين الخصوم من الإدلاء بكل دفاعهم.

ويعد باب المرافعة مقبولا إذا أصدرت المحكمة قرارا يثبت ذلك أو قررت فى جلسة ختام المرافعة تحديد جلسة للنطق بالحكم[1].

فإذا قررت المحكمة حجز القضية للحكم مع تقديم مستندات ومذكرات فى ميعاد معين، فلا يعد باب المرافعة مقفولا إلا بانتهاء هذا الميعاد، لأنه لا يقفل إلا إذا انتهت المرافعة فعلا سواء أكانت قد تمت شفاهة أم كتابة، ففى هذه اللحظة تكون

(1) أبو الوفا فى نظرية الأحكام فى قانون المرافعات الطبعة الثالثة ١٩٧٧ ص ٦٦ وما بعدها.

القضية صالحة للحكم فيها[1].

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. جواز توقيه الحكم عليه بالإخلاء بسدادها وملحقاتها إلى ما قبل إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. اعتبار المرافعة منتهية بانتهاء ميعاد المرافعة الشفوية أو الكتابية».

(طعن رقم 858 لسنة 61ق جلسة 1995/4/19)

(طعن رقم 9998 لسنة 64ق جلسة 1995/7/12)

وبالبناء على ما تقدم فإنه يجوز للمستأجر الوفاء إلى المؤجر بالأجرة وملحقاتها خلال الفترة المصرح فيها بتقديم المستندات والمذكرات فيمتنع حينئذ الحكم بالإخلاء. أما إذا امتنع المؤجر عن قبول الأجرة، كان للمستأجر إتباع إجراءات العرض القانونى والإيداع المنصوص عليها فى قانون المرافعات[2].

---

(1) راجع مؤلفنا فى أحكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعة الطبعة التاسعة ١٩٩٤ ص ٢٦٦ وما بعدها.

(2) وترتيبا على ذلك قضت محكمة النقض بتاريخ ١١/٦/ ١٩٨٠ فى الطعن ٣٢٥ لسنة ٤٦ق بأن: «باب المرافعة فى الدعوى يعد مقفولا فى حالة الترخيص للخصوم بتقديم مذكرات أو مستندات فى فترة حجز القضية للحكم بانتهاء الأجل الذى حددته المحكمة للخصم ليقدم فيه مذكراته أو مستنداته لأنه يقفل إذا انتهت فعلا المرافعة شفوية كانت أو كتابية وكان الثابت من الصورة الرسمية لمحضر جلسة الاستئناف بتاريخ ٥/١/ ١٩٧٦ أن الدعوى حجزت للحكم لجلسة ٢٣/٢/ ١٩٧٦ وصرح بتقديم مستندات فى الأسبوع الأول ومذكرات بالإيداع فى الأسبوع الثانى، والثابت من الأوراق أن الطاعنة عرضت على المطعون ضدهما قيمة الأجرة حتى فبراير ١٩٧٦ ومصاريف الدعوى بتاريخ ٢١/١/ ١٩٧٦ ثم أودعت هذا المبلغ خزينة المحكمة فى ٢٢/١/ ١٩٧٦ وكان ذلك بعد قفل باب المرافعة فى الدعوى فى ١٩/١/ ١٩٧٦ بانقضاء مدة الأسبوعين المحددين لتقديم المستندات والمذكرات ويكون عرض الأجرة قد تم بعد الميعاد الذى حدده القانون ولا يكون الحكم إذ قضى بإخلاء الطاعنة لعدم وفائها بالأجرة إعمالا لنص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد خالف القانون».

والوفاء العاصم من الإخلاء كما يجوز أن يتم قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى أمام محكمة أول درجة، يجوز أن يتم قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة ثانى درجة، ذلك أن الاستئناف وفقا للمادة ٢٣٢ مرافعات ينقل الدعوى بحالتها إلى محكمة الدرجة الثانية ولها ينتقل النزاع من كل وجوهه فى طلبات المستأنف وفى هذه الحالة يجب الوفاء بالأجرة وملحقاتها التى استحقت حال نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة ومحكمة ثانى درجة دون طلب من المؤجر[1].

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «مؤدى نص المادة ٣١/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن قبلها المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع وإن رتب للمؤجر الحق فى إخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما على تكليفه بالوفاء بالأجرة المستحقة دون

كما قضت بتاريخ 1989/4/26 فى الطعن رقم 4844 لسنة 54ق – غير منشور – بأن:
«المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه إذا انعقدت الخصومة واستوفى الخصوم دفاعهم فيها وحجزت الدعوى للحكم فإن صلتهم بها تنقطع إلا بالقدر الذى تصرح به المحكمة فإذا قدم أحد الخصوم مستندا أو مذكرة فى فترة حجز الدعوى للحكم دون أن يكون مصرحا له =

= فيها بتقديم أيهما أو دون أن يثبت إطلاع الخصم الآخر عليه فلا على المحكمة إن هى التفتت عما قدمه الخصم من أوراق تلك الفترة».

(1) وكان النص فى المشروع المقدم من الحكومة يقصر عدم الحكم بالإخلاء على حالة الوفاء الذى يتم أمام محكمة «أول درجة» فحذفت اللجنة المشتركة من النص لفظى «أول درجة» حتى يكون الوفاء الذى يتم قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة الاستئناف عاصما من الإخلاء. وقد صرح السيد العضو مقرر القانون فى رده على اقتراح مقدم من السيد العضو حافظ بدوى بأن «ما تقدمت به الحكومة فى هذا الشأن هو قيام المستأجر بأداء الأجرة قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة أول درجة، واللجنة رأت حذف كلمة «أول درجة» منعا للتلاعب لأن الحكم كان يصدر أمام محكمة أول درجة، فى حين أن المستأجر قد يكون مسافرا للخارج فى مهمة رسمية أو خارج القاهرة أو فى المصيف وترك مسكنه. ثم يعلن على المسكن وهو غير موجود فيه وليس لديه فكرة عن هذا، ثم يحكم عليه بالطرد، لهذه رأينا أن يكون الوفاء بالأجرة أيضا أمام محكمة الاستئناف، وهذا كاف جدا»
(مضبطة المجلس الجلسة 74 فى 1981/6/24 ص13).

الوفاء بها، إلا أنه رغبة فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الدعوى بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة وملحقاتها حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر فى الإخلاء، وإذ جاء نص المادة المذكورة عاما مطلقا فإنه لا يجوز قصر نطاقها على إقفال باب المرافعة أمام محكمة الدرجة الأولى دون محكمة الاستئناف، إذ يعتبر ذلك تقييدا لمطلق النص دون مسوغ وتخصيصا لعمومه بغير مخصص ومن ثم فإنه – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – يكون من حق المستأجر أن يقوم توقيا للحكم عليه بالإخلاء بسداد الأجرة وملحقاتها إلى ما قبل إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف»[1].

(طعن رقم 1411 لسنة 49ق جلسة 1980/4/12 وذات المبدأ طعن رقم 490 لسنة 45ق جلسة 1979/4/4 – طعن رقم 463 لسنة 45ق جلسة 1979/1/6 – طعن رقم 725 لسنة 44ق جلسة 1979/1/24 – طعن رقم 668 لسنة 44ق جلسة 1978/2/25 طعن رقم 382 لسنة 11ق جلسة 1975/5/28).

٢- «..... ولما كانت صياغة المادة ٢٣ المشار إليها[2] جاءت عامة مطلقة فلا يجوز قصر نطاقها على إقفال باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف لما فيه من تقييد لمطلق النص وتخصيص لعمومه بغير مقتض وهو ما لا يجوز بما مؤداه أن للمستأجر توقى الحكم بالإخلاء وإسقاط حق المؤجر فيه بأداء الأجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية المستحقة حتى إقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة الاستئناف أيضا»[٢].

---

(1) عكس ذلك مرقس جـ ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص ٥٧ إذ يرى أن المقصود بقفل المرافعة فى الدعوى هو قفله من جانب محكمة أول درجة فلا يعتد بالوفاء الذى يحصل أمام محكمة ثانى درجة.

(2) من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(طعن رقم 940 لسنة 50ق جلسة 17 يناير 1981)

٣- «النص فى المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن المشرع وإن رتب للمؤجر الحق فى إخلاء المستأجر لمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من تكليفه بوفاء الأجرة المستحقة دون الوفاء بها، إلا أنه رغبة فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى تاريخ قفل باب المرافعة فى الدعوى بحيث أصبح المستأجر بوفاء الأجرة وملحقاتها قبل إقفال باب المرافعة يسقط حق المؤجر فى الإخلاء ويمنع المحكمة من الحكم به، وإذ جاءت صياغة المادة المشار إليها عامة مطلقة فإنه لا يجوز قصر نطاقها على باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف لأن ذلك يعتبر تقييدا لمطلق النص وتخصيصا لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز».

(طعن رقم 1865 لسنة 54ق جلسة 1985/3/20 – ذات المبدأ طعن رقم 160 لسنة 54ق جلسة 1984/12/44)

٤- «دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. وجوب الاعتداد بما يستحق من أجرة بعد رفع الدعوى وحتى قفل باب المرافعة فى الاستئناف عدم اعتبار ذلك

---

(1) ويلاحظ أنه لا يجوز التمسك لأول مرة أمام محكمة النقض بأن المستأجر لم يوف بجميع المبالغ المستحقة فى ذمته.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«المقرر بقضاء هذه المحكمة أنه متى كان وجه النعى قد تضمن دفاعا جديدا يخالطه واقع لم يثبت إبداؤه أمام محكمة الموضوع فإنه لا تجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض. ولما كان دفاع الطاعنة بأن المطعون عليه لم يوف بجميع المبالغ المستحقة فى ذمته من أجرة وفوائد ومصاريف هو دفاع يخالطه واقع، وكانت الطاعنة لم تقدم ما يثبت أنها تمسكت به=

= لدى محكمة الموضوع وليس فى الحكم المطعون فيه ما يفيد ذلك، فمن ثم يكون ما تضمنه وجه النعى سببا جديدا لا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض».

(طعن رقم 463 لسنة 45ق جلسة 6 يناير 1979)

طلبا جديدا أثره. التزام المحكمة بنظره دون طلب من المؤجر».

(طعن رقم 3841 لسنة 62ق جلسة 1997/10/26)

(طعن رقم 4336 لسنة 62ق جلسة 1996/3/44)

٥- «دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. وجوب الاعتداد بما يستحق من أجرة بعد رفع الدعوى وحتى قفل باب المرافعة فى الاستئناف عدم اعتبار ذلك طلب جديدا. أثره. التزام المحكمة بنظره دون طلب من المؤجر».

(طعن رقم 4336 لسنة 62ق جلسة 1997/10/26)

٦- «استئناف الحكم الصادر من محكمة أول درجة لعدم سداد الأجرة. أثره. عدم التزام المستأجر بموالاة السداد فى مرحلة الاستئناف لتوقى الحكم بالإخلاء. وقوف سلطة محكمة الاستئناف عند حد مراقبة التحقق من مطابقة السداد الحاصل أمام محكمة أول درجة لشروط توقى الإخلاء».

(طعن رقم 2278 لسنة 64ق جلسة 1998/2/12)

٧- «وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن مفاد نص المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن المشرع رغبة منه فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الدعوى بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وقيمة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر فى الإخلاء والمقصود هو قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف ومن ثم فإن تخلف المستأجر بأى قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف كاف للإخلاء، وأنه يتعين على المؤجر فى دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة وملحقاتها أن يستظهر قيمة الأجرة والمصروفات والنفقات الفعلية المطلوب سدادها من المستأجر حتى هذا التاريخ وأن يقدم الدليل المثبت لها وأنه يتعين على المحكمة متى ثار خلاف بين المؤجر والمستأجر على

مقدار الأجرة المستحقة أو بيان حسابها وتاريخ استحقاقها أو المصاريف والنفقات الفعلية أن توضح ماهية هذه الأجرة والمصاريف والنفقات باعتبارها مسألة أولية للفصل فى طلب الإخلاء وعليها أن تثبت قبل القضاء فيه من مقدار الأجرة المستحقة قانونا والمصاريف والنفقات الفعلية التى رأت أن المستأجر ملزم بها حتى تستطيع محكمة النقض مراقبة القانون فى ذلك.... الخ».

(طعن رقم 188 لسنة 69ق جلسة 2002/12/19)

٨- «قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. أثره. سقوط حق المؤجر فى طلب الإخلاء. تخلفه عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية حتى هذا التاريخ كاف للحكم بإخلائه».

(طعن رقم 5069 لسنة 66ق – جلسة 2006/6/7)

٩- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن مؤدى نص المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – فى شأن تأجير وبيع الأماكن – أن المشرع وإن رتب للمؤجر الحق فى إخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما على تكليفه بالوفاء بالأجرة المستحقة دن الوفاء بها إلا أنه رغبة فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة الاستئناف بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة وملحقاتها حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر فى الإخلاء، كما أنه من المقرر أيضا أن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد فى الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة فى اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلى عدم فهم الواقعة التى ثبتت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما فى حالة عدم اللزوم المنطقى

للنتيجة التى انتهت لديها المحكمة بناء على تلك العناصر التى ثبتت لديها.

لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده أقام دعواه بطلب إخلاء عين النزاع لعدم سداد الطاعن أجرة الفترة من أول يونيه سنة ٢٠٠٣ حتى يوليه سنة ٢٠٠٤ ومقدارها ٧٠٠ جنيه وقام الأخير بسداد المبلغ المطالب به للمطعون ضده فضلا عن مبلغ ٢٠٠ جنيه قيمة المصاريف الفعلية كما قدم إنذار عرض بأجرة شهرى ديسمبر سنة ٢٠٠٧ ويناير سنة ٢٠٠٨ والذى قررت فيه المحكمة إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف وبالتالى يكون الطاعن قد توقى الحكم عليه بالإخلاء بسداد الأجرة عن الفترة المطالب بها وكافة ما تكبده المطعون ضده من مصاريف ونفقات فعلية وإذ قضى الحكم المطعون فيه رغم ذلك بالإخلاء على سند من عدم سداد الطاعن ما استجد من أجرة عن الفترة من أكتوبر سنة ٢٠٠٤ حتى نوفمبر سنة ٢٠٠٧ فى حين أن المطعون ضده أقام دعواه بتاريخ ٢٣/٧/ ٢٠٠٦ ولم يضمن التكليف بالوفاء والصحيفة المطالبة بأجرة الفترة من أكتوبر سنة ٢٠٠٤ حتى تاريخ رفعها كما أن الطاعن قدم إنذار عرض بأجرة شهرى ديسمبر سنة ٢٠٠٧ ويناير سنة ٢٠٠٨ أمام محكمة الاستئناف وفى حضور المطعون ضده الذى لم يبد أى اعتراض أو تحفظ عن سداد أجرة الفترة اللاحقة لرفع الدعوى وحتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الاستئناف وإذ لم يعن الحكم المطعون فيه ببحث دلالة هذه القرينة بشأن عدم مطالبة المطعون ضده للطاعن بأجرة المدة المشار إليها حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الاستئناف وأقام قضاءه رغم ذلك بتأييد حكم أول درجة على سند من عدم سداد الطاعن للأجرة المستحقة حتى هذا التاريخ فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه على أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم 5131 لسنة 78ق جلسة 2009/4/16)

١٠٨- الوضع بالنسبة لمصاريف الدعوى عند أداء المستأجر للمؤجر ما تكبده من مصاريف ونفقات فعلية :

إذا أدى المستأجر للمؤجر ما تكبده من مصاريف ونفقات فعلية – وتشمل المصاريف الرسمية – أو مصاريف الدعوى الرسمية فقط حسب الأحوال، قبل إقفال باب المرافعة فى دعوى الإخلاء، وقضت المحكمة بعدم قبول دعوى المؤجر أو رفضها، فإنه لا يجوز إلزام المؤجر – وقد خسر الدعوى – مصاريف الدعوى بالتطبيق لنص المادة ١٨٤ مرافعات، لأن القانون ألزم بها المستأجر فى هذه الحالة بموجب نص خاص استثناء من المادة المذكورة، وقد أوفاها المستأجر فعلا.

غير أن المؤجر يلزم بمقابل أتعاب المحاماة المنصوص عليها بالمادة ١٧٧ من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ بإصدار قانون المحاماة، لأن هذه الأتعاب لا تؤول إلى المستأجر المحكوم لصالحه وإنما تؤول إلى نقابة المحامين (م ١٨٨ من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣)، كما يجوز إلزام المستأجر بها باعتبار، أنه تسبب فى إنفاق مصاريف لا فائدة منها عملا بالمادة ١٨٥ مرافعات.

١٠٩- جواز الطعن بالاستئناف فى الحكم الصادر بالإخلاء بناء على يمين حاسمة إذا كان سبب الاستئناف التمسك بالحق فى توقى الإخلاء بالوفاء : وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «اليمين الحاسمة. حجتيها قاصرة على الواقعة التى كانت محلا للحلف دون غيرها من الوقائع. مؤداه. تمسك الطاعن أمام محكمة الاستئناف بإيداعه الأجرة محل اليمين وتقديمه المستندات المؤيدة لذلك. القضاء بعدم جواز الاستئناف استنادا إلى أن الحكم المستأنف صادر بناء على يمين حاسمة خطأ وقصور».

(طعن رقم 2945 لسنة 60ق جلسة 1991/9/18)

٢- «لما كان الثابت بالأوراق أن اليمين التى حلفتها المطعون ضدها أمام

محكمة أول درجة كانت بالصيغة الآتية «أحلف بالله العظيم بأننى لم أتقاضى أجرة من المدعى عليها عن الشقة بالدور الأول فوق الأرضى بالعقار المملوك لى عن الفترة من أول يناير سنة ١٩٨٤ حتى أول أغسطس سنة ١٩٨٥ وهى يمين وإن قطع حلفها بعدم وفاء الطاعنة بأجرة العين مثار النزاع عن المدة المبينة فيها إلا أنها لا تؤدى حتما إلى القضاء بالإخلاء إذ يظل للطاعنة رغم ثبوت عدم وفائها بالأجرة على الوجه المتقدم أن تتوقى حكم الإخلاء إذا ما بادرت إلى الوفاء بما استحق عليها منها وبكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة فى الدعوى ولو أمام محكمة الاستئناف ومن ثم فإن الحكم الابتدائى الذى قضى بالإخلاء لهذا السبب يكون جائزا استئنافه طالما تغيت الطاعنة أن تتدارك أمام محكمة الاستئناف ما فاتها أمام محكمة الدرجة الأولى وإذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف رغم تمسك الطاعنة فى صحيفته بحقها فى توقى الإخلاء بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المطعون ضده من مصاريف ونفقات دون أن يمحص ما قدمته تأييدا لهذا الدفاع من إنذارات عرض ومحاضر إيداع مما قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فى جواز الاستئناف فإنه فضلا عن مخالفته للقانون وخطئه فى تطبيقه يكون قد عاره قصور فى التسبيب».

(طعن رقم 232 لسنة 60ق جلسة 1994/5/30)

٣- «تمسك الطاعنين أمام محكمة الاستئناف بسدادها أجرة عين النزاع وملحقاتها والمصروفات الفعلية. تدليلها على ذلك بإقرار المطعون ضده الثابت بمحضر الجلسة. قضاء الحكم المطعون فيه بعدم جواز الاستئناف استنادا إلى أن الحكم المستأنف بنى على اليمين الحاسمة دون أن يعرض لهذا الدفاع رغم أنه لا ينصب على ذات الواقعة التى كانت محلا للحلف وحسمتها اليمين. خطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 1986 لسنة 69ق جلسة 2000/6/12)

١١٠- الطرد عند عدم الوفاء بالأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح:

يختص القضاء المستعجل عند توافر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق بالحكم بطرد المستأجر من العين المؤجرة الخاضعة لأحكام القانون المدنى للتأخير فى دفع الأجرة عند وجود شرط صريح فاسخ فى العقد، ينص على فسخه عند التأخير فى دفع الأجرة، بمجرد قيام مخالفة التقصير فى الوفاء أمامه، واستيفاء الشروط والإجراءات التى يكون قد اتفق على تعليق حصول الفسخ عليها والسبب فى اختصاص القضاء المستعجل فى هذه الحالة هو أن المستأجر بقبوله الشرط الصريح الفاسخ مقدما يعتبر موافقا ضمنا على تغيير صفة وضع يده على العين (عند تحقق الشرط) من يد مستأجر إلى يد غاصب يدخل فى ولاية القضاء المستعجل الحكم بطرده، ويتوافر الاستعجال فى هذه الحالة من الضرر الذى يلحق بحقوق المؤجر فيما يستجد من الأجرة إذا ظل المستأجر واضعا اليد على العين بلا سبب أو صفة قانونية بعد حصول الفسخ بقوة القانون[1].

ويثبت هذا الاختصاص للقضاء المستعجل بالنسبة للأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات، ولا يقدح فى ذلك ما نصت عليه المادة (١٥) من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧، والمادة (٤٠) من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من اختصاص المحكمة الابتدائية بالمنازعات الناشئة عن تطبيق هذين القانونين، ذلك أن اختصاص محكمة ما بنظر نزاع معين لا ينفى اختصاص القضاء المستعجل بنظر الشق المستعجل لهذا النزاع إذا ما توافر شرطا اختصاصه[2].

إلا أن هذه القاعدة لا تسرى على إطلاقها بالنسبة للأماكن الخاضعة لقوانين

---

(1) راتب وكامل – قضاء الأمور المستعجلة جـ ١ الطبعة السابعة ١٩٨٥ ص ٦٦٢ وما بعدها – العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٥١٨ وما بعدها.

(2) مرقس جـ ٢ الطبعة الثامنة ص ٧٣ – راتب وكامل ص ٦٦٣.

إيجار الأماكن إذ يمتنع إعمال أحكام الفسخ الاتفاقى كلها أو بعضها متى اصطدمت بنص آمر، فالنص فى عقد الإيجار على الشرط الصريح الفاسخ جزاء التخلف عن سداد الأجرة مع الإعفاء من الإعذار لا يعفى المؤجر من واجب التكليف بالوفاء قبل رفع دعوى الإخلاء، ولا يحرم المستأجر من توقى الفسخ بالقيام بسداد الأجرة إلى ما قبل صدور الحكم النهائى[1].

وبهذا الرأى قضت محكمة النقض، إذ جرى قضاؤها على:

١- «إنه وإن كان ما تجيزه الأحكام العامة فى القانون المدنى إعمالا لمبدأ سلطان الإرادة، وهو ما نصت عليه المادة ١٥٨ من ذلك القانون، الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائى عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه، مما مؤداه وقوع الفسخ فى هذه الحالة نفاذا لذلك الاتفاق بقوة القانون وحرمان المتعاقد بذلك – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة، وأفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون – من ضمانتين، إذ يقع الفسخ حتما دون أن يكون للقاضى خيار فى أمره، بل وتحقق ذلك دون حاجة إلى التقاضى ما لم ينازع المدين فى وقوع موجب الفسخ وإن كانت مهمة القاضى تقف فى هذه الحالة عند حق التحقق من عدم الوفاء بالالتزام، يقرر اعتبار الفسخ حاصلا فعلا، إنه وإن كان ذلك قائما فى العقود الملزمة للجانبين وفقا للأحكام العامة فى القانون، إلا أنه تحقيقا للتوازن بين أوضاع المؤجرين والمستأجرين للأماكن التى تسرى عليها أحكام القوانين الاستثنائية المنظمة للإيجار، رأى المشرع التدخل بحكم آمر فى حرية المؤجر فى النص فى العقد على الشرط الفاسخ الصريح فى حالة التأخر فى سداد الأجرة، فنص فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار

---

(1) الأستاذ محمد كمال عبد العزيز: التقنين المدنى فى ضوء القضاء والفقه الجزء الأول الطبعة الثانية ١٩٨٠ ص ٤٨٢ – وعكس ذلك راتب وكامل ص ٦٦٩ وما بعدها – مرقس جـ ٢ الطبعة الثامنة ص ٧٣ وما بعدها – العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٥٢٠ وما بعدها.

الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه: «فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ) – إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشرة يوما من تاريخ تكليفه بذلك....»، على أنه لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها..... والمصاريف الرسمية، وذلك قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى.....» فدل بذلك على أنه – وإن لم يصادر حق المتعاقدين فى الاتفاق على الشرط الفاسخ الصريح فى عقد الإيجار – إلا أنه أورد عليه قيودا منها ما يتصل بعدم إعمال الأثر الفورى لهذا الاتفاق وذلك بما أوجبه على المؤجر من تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة خلال مدة معينة، ومنها ما يتعلق بتفادى الأثر المترتب على الاتفاق وذلك بما أجازة للمستأجر من توقى الإخلاء بأداء الأجرة وفوائدها والمصاريف قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى، وعلى ذلك فإنه إذا ما قام المؤجر بواجبه ولم يستعمل المستأجر الرخصة المخولة له تحقق للشرط الفاسخ آثاره».

(طعن رقم 702 لسنة 46ق جلسة 1979/6/30 – ذات المبدأ طعن رقم 1079 لسنة 48ق جلسة 1984/2/9)

٢- «يشترط لإعمال الشرط الصريح الفاسخ ألا يتعارض مع نص قانونى متعلق بالنظام العام بما يبطله، وإذ كان النص فى المادة ٢٣/ ا من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر «إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بدون مظروف، أو بإعلان على يد محضر، على أن لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧% من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى» متعلقا بالنظام العام فيبطل الشرط الصريح الفاسخ فيما يخالفه بحيث لا يعتبر المستأجر مقصرا فى

سداد الأجرة بما يجيز اعتبار العقد مفسوخا وإخلاءه، إلا إذا لم يوف بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بسدادها على النحو المبين بالنص، ومن ثم فلا يقع الفسخ ولا يحكم بالإخلاء إذا سدد الأجرة والفوائد والمصاريف قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى المرفوعة لإخلائه وإذا كان العقد متضمنا لشرط صريح فاسخ فيبطل ولا يعمل به فيما لا يوافق حكم النص كما سلف البيان سواء كانت الدعوى مرفوعة إلى القضاء الموضوعى أو المستعجل إذ أن الشرط الصريح الفاسخ لا يتحقق إلا بتحقق مقتضاه فإن كان المقتضى هو التأخير فى سداد الأجرة تعين أن يكون بالمعنى الذى وضعه الشارع والسابق إيضاحه».

(طعن رقم 565 لسنة 49ق جلسة 1980/3/5 – غير منشور – ذات المبدأ طعن رقم 718 لسنة 48ق جلسة 1982/2/8)

٣- «لئن كانت الأحكام العامة فى القانون المدنى، إعمالا لمبدأ سلطان الإرادة وما نصت عليه المادة ١٥١ منه تجيز فى العقود الملزمة للجانبين الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائى عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بما يؤدى إلى وقوع الفسخ فى هذه الحالة نفاذا لذلك الاتفاق بقوة القانون وحرمان المتعاقد بذلك من ضمانتين إذ يقع الفسخ حتما دون أن يكون للقاضى خيار فى أمره – بل ويتحقق ذلك دون حاجة إلى التقاضى ما لم ينازع المدين فى موجب الفسخ – وإن كانت مهمة القاضى تقف فى هذه الحالة عند التحقق من عدم الوفاء بالالتزام ليقرر اعتبار الفسخ حاصلا فعلا – إلا أنه تحقيقا للتوازن بين أوضاع المؤجرين والمستأجرين للأماكن التى تسرى عليها أحكام القوانين الاستثنائية المنظمة للإيجار، رأى المشرع التدخل بتعيين أسباب الإخلاء بأحكام آمرة ومتعلقة بالنظام العام أوردها على سبيل الحصر فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مما مفاده أن المشرع وإن لم يصادر حق المتعاقدين فى الاتفاق على الشرط الصريح الفاسخ فى عقد الإيجار إلا

أنه أورد عليه قيودا تتطلب لإعماله ألا يتعارض مع القواعد الموضوعية الآمرة فى تلك القوانين الاستثنائية أو استيفاء القواعد اللازمة فى هذه القوانين، فلا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر متى كان خاضعا لأحكام التشريع الاستثنائى إلا لسبب من الأسباب المبينة بهذا التشريع – فإن كان عقد الإيجار قد تضمن شرطا صريحا فاسخا تعين أن يكون تحقق هذا الشرط وفق ما نص عليه التشريع الاستثنائى من ضوابط».

(طعن رقم 1916 لسنة 54ق جلسة 1989/5/44)

٤- «تحديد أسباب الإخلاء بأحكام آمرة متعلقة بالنظام العام. ووردها على سبيل الحصر فى القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١. أثره. تضمن عقد الإيجار شرطا صريحا فاسخا. وجوب تحققه وفقا لما نص عليه فى ذلك التشريع من ضوابط».

(طعن رقم 1856 لسنة 60ق جلسة 1994/5/44)

١١١- وقف تنفيذ الحكم الصادر من القضاء المستعجل بالطرد لعدم الوفاء بالأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح بالوفاء بالأجرة والمصاريف والأتعاب:

إذا أصدر القاضى المستعجل حكما بطرد المستأجر من العين المؤجرة لعدم الوفاء بالأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح، فإن هذا الحكم لا ينفذ إذ سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم. والمقصود بالمصاريف والأتعاب، المصاريف والأتعاب الفعلية لا الرسمية ويكون توقى التنفيذ بالسداد فى الغالب عن طريق الاستشكال فى التنفيذ. وبالبناء على ذلك، إذا قام المستأجر بالسداد بعد الحكم المستعجل الصادر بالطرد، فإنه لا يجدى المؤجر نفعا رفع دعوى

إخلاء موضوعية لأنها تكون قد رفعت بعد الوفاء[1].

١١٢- القضاء بعدم دستورية ما نصت عليه المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من اشتراط تنفيذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح فى مواجهة المستأجر:

تنص المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى الفقرة الثانية من البند (ب) منها على أنه: «ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر».

وعبارة «وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر»، ورد النص عليها لأول مرة بالمادة سالفة الذكر، وقد أضافتها اللجنة المشتركة إلى النص الوارد بمشروع الحكومة.

والمستفاد من المناقشات التى دارت بمجلس الشعب حول نص المادة (١٨) – وهو ما اعتنقه أغلب الفقه[2] – أن المقصود بالعبارة المشار إليها أن يكون إعلان الصورة التنفيذية للحكم لشخص المستأجر المحكوم عليه[3].

---

(1) راجع مرقس جـ ٢ الطبعة الثامنة ص ٨١ – إذ يرى أن للمؤجر أن يلجأ إلى المحكمة المختصة بنظر الموضوع وأن يطلب منها إثبات تحقق الشرط الفاسخ الصريح وإصدار حكم موضوعى مقرر للفسخ الذى وقع بقوة القانون.

(2) الدكتور عبد الناصر العطار فى شرح أحكام الإيجار الطبعة الثالثة ص ٦٤٧ وما بعدها – راجع الطبعة الحادية عشر من هذا المؤلف ص ٣٨٨ وما بعدها.

(3) تعليق السيد العضو عدلى عبد الشهيد على النص أثناء مناقشته بمجلس الشعب وقد جاء ضمن ما أدلى به «.....وقد انتهت اللجنة (اللجنة المشتركة) إلى رأى فى غاية الغرابة وهو أنه يتعين لتنفيذ الحكم المستعجل أن يعلن شخص المستأجر وهذا أمر عجيب وغريب وإذا

فلا يكفى أن يتم الإعلان فى مواجهة وكيل المستأجر أو من يعمل فى خدمته أو الساكنين معه من الأزواج والأقارب والأصهار (م ١٠ مرافعات). أما إذا خاطب المحضر المستأجر شخصيا فامتنع المستأجر عن التوقيع على أصل الإعلان بالاستلام أو عن استلام الصورة، كان على المحضر أن يسلم الصورة فى اليوم ذاته إلى جهة الإدارة وأن يوجه إليه خلال أربع وعشرين ساعة فى موطنه الأصلى كتابا مسجلا يخبره فيه أن الصورة سلمت إلى جهة الإدارة (م ١٩ مرافعات) فإذا لم يقم المحضر بتسليم الصورة لجهة الإدارة وبالإخطار كان الإعلان باطلا وفقا لنص المادة ١٩ مرافعات. ولكن هذا البطلان متعلق بالمصلحة الخاصة فليس لغير المعلن إليه التمسك به.

ووفقا لنص المادة ٢١/٢ مرافعات «لا يجوز التمسك بالبطلان من الخصم الذى تسبب فيه». ولما كان المستأجر هو الذى تسبب فى هذا البطلان بامتناعه شخصيا عن تسلم صورة الإعلان أو عن التوقيع على الأصل بالاستلام فليس له التمسك به. ويكون الإعلان صحيحا رغم عدم تسليم الصورة لجهة الإدارة[1].

ويعتبر الحكم المتقدم استثناء من القاعدة العامة فى إعلان السند التنفيذى المنصوص عليها فى المادة ٢٨١/١ مرافعات التى تجرى على أنه: «يجب أن يسبق

ما اشترط أن يعلن لشخصه فلن ينفذ الحكم على الإطلاق، وعلى ذلك فإننى اعتقد أنه من المفترض أن المستأجر يعلم بكافة ما يدور فى شأن مسكنه، لأنه من غير المتصور أن الإنسان لا يعلم بما يجرى فى حقه، فإذا ما رفعت ضده دعوى أمام القضاء العادى ونبه عليه ولم يدفع ثم رفعت ضده دعوى مستعجلة وحكم عليه بالطرد وعند التنفيذ قام بالدفع، بل إننا لو افترضنا أكثر من هذا، أنه صدر حكم القضاء المستعجل ونفذ دون أن يعلم به ثم بادر إلى دفع الإيجار المتأخر أمام الاستئناف فإن الحكم المستعجل سوف يلغى ويحق له العودة إلى العين المؤجرة»

(مضبطة المجلس 74 فى 1981/6/24 ص10).

(1) الدكتور فتحى والى الوسيط فى قانون القضاء المدنى طبعة ١٩٨٠ ص ٤٢٩، راجع أيضا أبو الوفا فى التعليق على قانون المرافعات جـ ١ ص ١١٨.

التنفيذ إعلان السند التنفيذى لشخص المدين أو فى موطنه الأصلى».

غير أن المحكمة الدستورية العليا ذهبت فى حكمها الصادر بجلسة 1999/2/6 فى القضية رقم 81 لسنة 19 قضائية «دستورية» (الجريدة الرسمية العدد 7 فى 18 فبراير سنة 1999) إلى تفسير آخر للعبارة السابقة مؤداه أنه لا يكفى أن يتم الإعلان لشخص المستأجر إنما يجب أن تتم إجراءات التنفيذ بالطرد فى مواجهته، وهو ما يستوجب حضوره الشخصى أثناء مباشرة هذه الإجراءات.

إلا أن المحكمة قضت بعدم دستورية هذه العبارة[1].

---

(1) وننشر الحكم بأسبابه كاملا فيما يلى:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٦ فبراير سنة ١٩٩٩م الموافق ٢٠ شوال سنة ١٤١٩هـ.

برئاسة السيد المستشار/ محمد ولى الدين جلال ..... **رئيس المحكمة** =

= وعضوية السادة المستشارين/ فاروق عبد الرحيم غنيم وحمدى محمد على وسامى فرج يوسف والسيد الدكتور عبد المجيد فياض وماهر البحيرى ومحمد عبد القادر عبد الله.

وحضور السيد المستشار/ عبد الوهاب عبد الرازق ..... **رئيس هيئة المفوضين**

وحضور السيد/ حمدى أنور صابر .....**أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى:

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٨١ لسنة ١٩ قضائية «دستورية».

المقامة من

السيد/ أحمد رضا محمود.

ضد

١- السيد/ رئيس مجلس الوزراء بصفته.

٢- السيد/ أحمد حسن أحمد سلطان.

٣- السيد/ عاطف حسن أحمد سلطان.

٤- السيدة/ نسمة حسن أحمد سلطان.

٥- السيدة/ أمل حسن أحمد سلطان.

٦- السيدة/ كريمة حسن أحمد سلطان.

٧- السيدة بهيجة محمد عبد الله عن نفسها وبصفتها وصية على كل من القصر: (أ) محمود حسن أحمد سلطان. (ب) لمياء حسن أحمد سلطان.
٨- السيد/ عبد المجيد عبد العال موسى.

الإجـــراءات

بتاريخ ٢٦ أبريل سنة ١٩٩٧، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية البند (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فـــى شـــأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.
وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم أصـــليا بعـــدم قبـــول الـــدعوى واحتياطيا برفضها.
وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.
ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيهـــا بجلسة اليوم.

المحكمـة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة. =
= حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصـــل فـــى أن المدعى كان قد صدر لصالحه، بتاريخ ١٥/ ١٠/ ١٩٨٩ حكم فى الدعوى رقم ١٦٨٦ لســـنة ١٩٨٩ مستعجل القاهرة بطرد ورثة المرحوم حسن أحمد سلطان من العين المؤجرة لمورثهم الكائنة بالعقار رقم ٩ شارع شعيب قسم الساحل لعدم سدادهم القيمة الإيجاريـــة المســـتحقة، وتأيد هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٢٠٧ لسنة ١٩٨٩ مستأنف مســـتعجل القـــاهرة، وإذ قـــام المدعى بتنفيذه جبريا، فقد نازع الورثة فى صحة إجراءات التنفيذ، وأقاموا الدعوى رقـــم ٩٢٤ لسنة ١٩٩٢ مدنى محكمة شبرا بطلب الحكم ببطلان إجراءات التنفيذ، وبجلســـة ٩/ ١١/ ١٩٩٣ قضت المحكمة ببطلان إجراءات التنفيذ، فطعن المدعى فى هذا الحكم استئنافيا أمـــام محكمـــة شمال القاهرة الابتدائية، التى قضت بعدم اختصاصها وبإحالته إلى محكمة استئناف القـــاهرة، فقيد أمامها برقم ١٦٢٦٨ لسنة ١١٢ قضائية، ودفع فى صحيفة استئنافه بعدم دستورية نـــص المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه فيما تضمنته من وجوب تنفيذ الحكـــم المستعجل بالطرد لعدم سداد الأجرة، فى مواجهة المستأجر، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع وصرحت له بإقامة الدعوى الدستورية فقد أقام الدعوى الماثلة.
وحيث إن المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، تنص علـــى أنـــه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فـــى العقـــد إلا لأحـــد الأسباب الآتية:

(أ)- الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية.

(ب)- إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر، ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر....».

وحيث إن هيئة قضايا الدولة دفعت بعدم قبول الدعوى الماثلة تأسيسا على أن المدعى قد حصر أوجه النعى على النص الطعين فى تعارضه مع القواعد العامة فى قانون المرافعات المنصوص عليها فى المادتين ٢١٣ و ٢٨١، وأن الرقابة القضائية التى تباشرها المحكمة الدستورية العليا فى شأن دستورية القوانين مناطها قيام تعارض بين نص قانونى وحكم فى الدستور، ولا شأن لها بالتناقض بين التشريعات. =

= وحيث إن هذا الدفع مردود بأن أوجه الطعن التى أوردها المدعى فى صحيفة دعواه على ذلك النص لا تقتصر على مخالفته للقواعد العامة فى قانون المرافعات، بل تشمل أيضا مخالفته للمادة ٦٨ من الدستور التى تكفل الحق فى التقاضى للناس كافة، وإخلاله بتوازن العلاقة بين المؤجر والمستأجر، مساسا بالملكية الخاصة التى يحميها الدستور فى المادة ٣٤ منه.

وحيث إن المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن مناط المصلحة الشخصية المباشرة فى الدعوى الدستورية – وهى شرط لقبولها – أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة فى الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الفصل فى المسألة الدستورية مؤثرا فى الطلبات المرتبطة بها والمطروحة على محكمة الموضوع إذ كان ذلك، وكان النزاع المثار أمام محكمة الموضوع يدور حول بطلان إجراءات تنفيذ الحكم المستعجل الصادر فى الدعوى رقم ١٦٨٦ لسنة ١٩٨٩ مستعجل القاهرة، بطرد المدعى عليهم من المكان المؤجر لعدم تنفيذه فى مواجهتهم بالمخالفة لنص الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن ذلك يقيم المصلحة الشخصية المباشرة للمدعى فى دعواه الدستورية التى يتحدد إطارها، ونطاق الخصومة فيها فيما نصت عليه تلك الفقرة فى عجزها «وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر».

وحيث إن البند (ب) من المادة ١٨ المشار إليها قد تناول بالتنظيم حالة الإخلاء من العين المؤجرة لعدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ

تكليفه بالسداد بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان علة يد محضر، عاقدا الاختصاص بذلك للقضاء المستعجل ليقضى بطرد المستأجر من العين المؤجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح، شريطة أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر للتحقق من علمه بحكم الطرد دون أن يغنى عن ذلك العلم الفعلى ولو كان قاطعا، وعلى خلاف ما تقضى به القواعد العامة فى قانون المرافعات من الاكتفاء بإعلان الصورة التنفيذية للحكم لشخص المحكوم ضده أو فى موطنه.

وحيث إن البين من الأعمال التحضيرية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، أن مشروعه الوارد من الحكومة إلى مجلس الشعب لم يكن يتضمن النص الطعين، وأن اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية رأت إضافته – بتقريرها المرفوع للمجلس فى ١٨/٦/ ١٩٨١ – بدعوى حماية المستأجرين من صدور أحكام بطردهم وتنفيذها فى غيبتهم وعند مناقشة المجلس لهذا النص بجلسته المعقودة فى ٢٤/٦/ ١٩٨١ طالب بعض الأعضاء بحذفه لأن يشجع المستأجر على عدم الوفاء بالأجرة إذ لا يتصور أن يجهل ما يدور بشأن مسكنه بعد أن تم التنبيه عليه بالوفاء بالأجرة ولم يدفعها، ثم رفعت ضده دعوى مستعجلة لطرده بسبب عدم سداد الأجرة،=

= فضلا عن أنه حتى لو فرض جدلا صدور حكم الطرد وتنفيذه دون علم المستأجر، فإنه متى قام بالوفاء عند استئنافه لحكم الطرد فسوف يلغى الحكم ويعود إلى العين المؤجرة.

وحيث إن اشتراط النص الطعين أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر مؤداه لا يكفى أن يتم الإعلان للمستأجر أو من ينوب عنه أو من يساكنه من أقاربه، إنما يجب أن تتم إجراءات التنفيذ بالطرد فى مواجهته، وهو ما يستوجب حضوره الشخصى أثناء مباشرة هذه الإجراءات، وذلك على خلاف القواعد العامة فى تنفيذ كافة الأحكام الموضوعية منها والمستعجلة التى حددها قانون المرافعات المدنية والتجارية والتى تقضى بجواز تنفيذ الأحكام المدنية فى غيبة المحكوم عليه، باعتبار أن الأمر فيها يتعلق بحق مؤكد يراد اقتضاؤه جبرا عن المدين مما لا أهمية معه لحضوره.

وحيث إن حق التقاضى – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – يفترض ابتداء وبداهة تمكين كل متقاض من النفاذ إلى القضاء نفاذا ميسرا لا تثقله أعباء مالية ولا تحول دونه عوائق إجرائية، وكان هذا النفاذ – بما يعنيه من حق كل شخص فى اللجوء إلى القضاء وأن أبوابه غير موصده فى وجه من يلوذ بها، وأن الطريق إليها معبد قانونا – لا يتعدى كونه حلقة من حلقات التقاضى تكملها حلقتان أخريان لا يستقيم بدونهما هذا الحق ولا يكتمل وجوده فى غيبة أى منهما، ذلك أن قيام الحق فى النفاذ إلى القضاء تكمله الحلقة الوسطى فى حق التقاضى وهى تلك التى تعكس حيدة المحكمة واستقلالها وحصانة أعضائها والأسس

الموضوعية لضماناتها العملية، وهى بذلك تكفل بتكاملها المقاييس المعاصرة التى توفر لكل شخص حقا مكتملا ومتكافئا مع غيره فى محاكمة منصفة وعلنية تقوم عليها محكمة مستقلة محايدة ينشئها القانون تتولى الفصل – خلال مدة معقولة – فى حقوقه والتزاماته المدنية أو فى التهمة الجنائية الموجه إليه، ويتمكن فى كنفها من عرض دعواه وتحقيق دفاعه ومواجهة أدلة خصمه ردا وتعقيبا فى إطار من الفرص المتكافئة، وبمراعاة أن تشكيل المحكمة، وأسس تنظيمها وطبيعة القواعد الموضوعية والإجرائية المعمول بها فى نطاقها، وكيفية تطبيقها من الناحية العملية، هى التى تحدد لتلك الحلقة الوسطى ملامحها الرئيسية. متى كان ما تقدم، وكان حق التقاضى لا تكتمل مقوماته ما لم توفر الدولة للخصومة فى نهاية مطافها حلا منصفا يمثل التسوية التى يعمد من يطلبها إلى الحصول عليها بوصفها الترضية القضائية التى يسعى إليها لمواجهة الإخلال بالحقوق التى يدعيها، وكانت هذه الترضية – وبافتراض مشروعيتها واتساقها مع أحكام الدستور – تندمج فى الحق فى التقاضى باعتبارها الحلقة الأخيرة فيه، ولارتباطها بالغاية النهائية المقصودة منه برابطة وثيقة، ذلك أن الخصومة القضائية لا تقام للدفاع عن مصلحة نظرية لا تتمخض عنها فائدة عملية، وإنما غايتها =

= اقتضاء منفعة يقرها القانون، وتتحدد على ضوئها حقيقة المسألة المتنازع عليها بين أطرافها وحكم القانون بشأنها، واندماج هذه الترضية فى الحق فى التراضى، مؤداه أنها تعتبر من مكوناته، ولا سبيل لفصلها عنه، وإلا فقد هذا الحق مغزاه، وآل سرابا.

وحيث إن إنكار الحق فى الترضية القضائية سواء بمنعها ابتداء، أو بإقامة العراقيل فى وجه اقتضائها أو بتقديمها متباطئة متراخية دون مسوغ، أو بإحاطتها بقواعد إجرائية معيبة، لا يعدو أن يكون إهدارا للحماية التى يفرضها الدستور والقانون للحقوق التى وقع العدوان عليها، وإنكارا للعدالة فى جوهر خصائصها وأدق توجهاتها، وبوجه خاص كلما كان طريق الطعن القضائى لرد الأمور إلى نصابها ممتنعا أو غير منتج، وكان من المقرر أنه ليس لازما لإنكار العدالة وإهدار متطلباتها أن يقع العدوان على موجباتها من جهة القضاء ذاتها، ذلك أن السلطة التشريعية أو التنفيذية قد تفرض من العوائق ما يحول دون بلوغ الترضية القضائية، سواء عن طريق حرمان الشخص من إقامة دعواه، أو من نظرها فى إطار من القواعد الموضوعية، وفق الوسائل القانونية السليمة، ومن ثم لا يعتبر إنكار العدالة قائما فى محتواه على الخطأ فى تطبيق القانون، وإنما هو الإخفاق فى تقديم الترضية القضائية الملائمة، وهو ما يتحقق بوجه خاص إذا كانت الوسائل القضائية المتاحة لا توفر لمن استنفدها الحماية اللازمة لصون حقوقه، أو كانت ملاحقته خصمه للحصول على الترضية القضائية التى يأملها، لا طائل من ورائها، وبغير اقتران الترضية القضائية بوسائل تنفيذها

وحمل الملزمين بها على الرضوخ لها، فإن هذه الترضية تغدو هباء منثورا، وتفقد قيمتها من الناحية العملية، وهو ما يفيد بالضرورة إهدار الحماية التى فرضها الدستور والمشرع – كلاهما – للحقوق على اختلافها، وتكريس العدوان عليها وتعطيل دور القضاء المنصوص عليه فى المادة ٦٥ من الدستور فى مجال صونها والدفاع عنها وإفراغ حق اللجوء إليه من كل مضمون، وهو حق عنى الدستور بتوكيده فى المادة ٦٨، كذلك فإن الترضية القضائية التى لا يقهر المدين بها على تنفيذها مباشرة إذا ماطل فيها، هى فى واقعها خروج على مبدأ خضوع الدولة للقانون، ونكول عن تأسيس العدالة وتثبيتها من خلال السلطة القضائية بأفرعها المختلفة وتنظيماتها المتعددة، وهى السلطة التى تصدر أحكامها وفق القانون على ما تنص عليه المادة ١٦٥ من الدستور، ولا يعدو الامتناع عن تنفيذها أو عرقلة هذا التنفيذ أو تعطيله بعمل تشريعى، أن يكون عدوانا من السلطة التشريعية على الولاية الثابتة للسلطة القضائية واقتحاما للحدود الفاصلة بين السلطتين، وهو كذلك تدخل مباشر فى شئون العدالة بما يقلص من دورها، ويناقض دلالة المادة ٧٢ من الدستور من أن الحماية القضائية للحق أو الحرية – على أساس من سيادة القانون وخضوع الدولة لأحكامها – لازما للتمكين من اقتضائها والمعاونة فى تنفيذها ولو باستعمال القوة عند الضرورة. =

= وحيث إن القول بأن ما تقرر بالنص المطعون فيه من تنفيذ حكم الطرد فى مواجهة المستأجر، قد تغيا حماية المستأجر من خطر طرده بحكم مستعجل يعتبر وقتيا بطبيعته، ومبناه ظاهر الأوراق، ولا يتعمق أصل الحق المدعى به، وأن تنفيذ هذا الحكم فى مواجهة مستأجر العين، هو الذى يكفل مبدأ المجابهة فى التنفيذ، ويمكن المستأجر من إبداء وجهة نظره واعتراضاته فى شأن حكم غير مستقر، ومعرض للإلغاء بصدور حكم موضوعى فى النزاع، **مردود أولا:** بأن مؤداه امتناع تنفيذ الأحكام الصادرة من القضاء المستعجل جميعها بالنظر إلى طبيعتها الوقتية، حال أن طبيعتها هذه واتصالها بأوضاع قلقة غير مستقرة وحمايتها المؤقتة لظاهر الأمر فى شأن الحقوق المتنازع عليها، لا تحول دون تنفيذها. بل إن الأحكام الصادرة فى مادة مستعجلة – ويندرج تحتها الحكم الصادر بطرد المستأجر من العين المؤجرة – تعتبر نافذة نفاذا معجلا بقوة القانون، ضمانا لسرعة اجتناء الفائدة المقصودة منها والتى لا يجوز تأجيل الحصول عليها أو تعطيلها بناء على مجرد احتمال صدور حكم على خلافها فى النزاع الموضوعى، ويزداد الأمر دقة، كلما صار الحكم الصادر بالطرد نهائيا إذ تزيد نهائيته من قوته.

ومردود ثانيا: بأن المحكوم لهم من القضاء المستعجل بطرد مستأجر من العين المؤجرة ذوو حق ظاهر يحميه المشرع، ويمنحه رعاية خاصة، فيجيز اقتضاءه قبل أن يستقر بصورة

نهائية وتعليق الحكم الصادر فى مادة مستعجلة – ولو كان نهائيا – على إجراء هذا التنفيذ فى مواجهة المستأجر، مؤداه أن يظل هذا الحكم عصيا على التنفيذ دائما كلما عن لمستأجر العين المحكوم بطرده منها بحكم نهائى، ألا يمثل بشخصه عند إجراء التنفيذ فلا يكون إتمامه إلا معلقا على محض إرادته إن شاء مضى بالتنفيذ إلى نهايته من خلال حضوره لإجراءاته وإن شاء أعاق التنفيذ بالتغيب عنه، ولا كذلك شأن الأحكام القضائية التى لا يجوز أن يكون إنفاذ آثارها معلقا على محض إرادة من صدر الحكم ضده.

ومردود ثالثا: بأن النفاذ المعجل للأحكام الصادرة فى مادة مستعجلة قد تقرر بقاعدة آمرة تجعل هذا النفاذ واقعا بقوة القانون، وما تقرر بالنص المطعون فيه من أن تنفيذ الحكم بالطرد – وهو صادر من القضاء المستعجل – لا يجوز إلا فى مواجهة المستأجر، يعتبر نكولا جزئيا عن هذه القاعدة بالنسبة للمنازعات المشار إليها بما يخل بقوة الأحكام القضائية الصادرة فيها، والتى لا يجوز أن يسقطها المشرع عنها ولو لم يكن الحكم نهائيا. وهو ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة بتوكيدها أن الدستور كفل استقلال السلطة القضائية بنص المادة ١٦٥ منه، وجعل هذا الاستقلال عاصما من التدخل فى أعمالها أو التأثير فى مجرياتها باعتبار أن شئون العدالة هو مما تستقل به السلطة القضائية، وأن عرقلتها أو إعاقتها على أى نحو=

= عدوان على ولايتها الدستورية، سواء بنقضها أو انتقاصها من أطرافها، ومن ثم تظل لأحكامها – ولو لم يكن نهائية – حجيتها، وهى حجية لا يجوز أن يسقطها المشرع من خلال إنهاء الآثار القانونية التى ترتبها.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان الحكم الصادر بالطرد من القضاء المستعجل مشمولا بالنفاذ المعجل، وكان المؤجر يعتبر بمقتضى هذا الحكم متمتعا بحق ظاهر أضفى عليه المشرع حماية خاصة تبيح له اقتضاءه قبل أن يستقر بصفة نهائية، وكان الحق فى التقاضى المنصوص عليه فى المادة ٦٨ من الدستور لا تكتمل حلقاته إذا أعاق المشرع هذا التنفيذ من خلال تعليق صحته على مثول المستأجر بشخصه أثناء إجرائه، مثلما هو الأمر فى النزاع الراهن، وكان النص المطعون فيه بما يؤدى إليه من بطلان كل تنفيذ تم فى غيبه مستأجر العين – وقد عطل إعمال الآثار القانونية لحكم الطرد، جاعلا تنفيذه رهنا بإرادة المستأجر– فإنه بذلك يكون قد نقض أصل الحق فى التقاضى وعطل الأغراض التى يتوخاها، وأعاق وصول الترضية القضائية التى كفلها حكم الطرد لأصحابها، ومايز فى مجال تنفيذ الأحكام القضائية – دون مسوغ مشروع – بين المستأجرين وغيرهم الذين يصح التنفيذ قبلهم بمجرد إعلان سند التنفيذ لشخص المدين أو فى موطنه على ما تنص عليه المادة ٢٨١ من قانون المرافعات، ومن ثم فإن النص المطعون فيه يكون مناقضا لأحكام المواد ٣٤ و ٤٠ و ٦٥ و

ولما كان الحكم المذكور قد صدر فى ظل نص الفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بعد تعديلها بالقرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ فإنه يسرى بأثر رجعى طالما لم يحدد تاريخا آخر لسريانه.

وعلى ذلك فإن حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجرين من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح أصبح جائز التنفيذ طبقا للقواعد العامة، دون اشتراط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر.

(راجع فى آثار الحكم الصادر بعدم الدستورية الجزء الثانى بند 8)

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إذا كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ٦ من فبراير سنة ١٩٩٩ فى القضية رقم ٨١ لسنة ١٩ق دستورية بعدم دستورية عجز الفقرة الثابتة من البند (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاضعة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نص عليه من أنه ويشترط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر تأسيسا على أن الحق فى التقاضى المنصوص عليه فى المادة ١٦٨ من الدستور لا تكتمل حلقاته إذا أعاق هذا التنفيذ من خلال تعليق صحته على مثول المستأجر بشخصه أثناء إجرائه وأن النص المطعون فيه بما يؤدى إليه من بطلان كل تنفيذ تم فى غيبة مستأجر العين – وقد عطل إعمال الآثار القانونية لحكم الطرد، جاعلا تنفيذه رهنا بإرادة المستأجر

---

٦٨ و ١٦٥ من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية عجز الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نص عليه من أنه «وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر» وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر **رئيس المحكمة**

فإنه بذلك يكون قد نقض أصل الحق فى التقاضى وعطل الأغراض التى يتوخاها وأعاق وصول الترضية القضائية التى كفلها حكم الطرد لأصحابها ومايز فى مجال تنفيذ الأحكام القضائية دون مسوغ مشروع بين المستأجرين وغيرهم الذين يصح التنفيذ قبلهم بمجرد إعلان سند التنفيذ لشخص المدين أو فى موطنه على ما تنص عليه المادة ٢٨١ من قانون المرافعات، ومما مؤداه أنه يجوز أن تتم إجراءات تنفيذ الحكم المستعجل بالطرد فى غير مواجهة المستأجر وينتج التنفيذ الحاصل فى غيبته أثره متى استوفى باقى الشروط التى يتطلبها القانون لصحته، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد حكم محكمة أول درجة – فى مادة تنفيذ موضوعية – بتمكين المطعون ضده من الشقة محل النزاع على سند من أن المشرع أوجب بنص المادة ١٨/ب سالفة البيان تنفيذ الحكم المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة فى مواجهته وهو نص لا يجوز تطبيقه على الدعوى الراهنة إذا أدركها الحكم بعدم دستوريته أمام محكمة النقض فإنه يكون قد افتقد الأساس القانونى لقضائه بما يعيبه».

(طعن رقم 6516 لسنة 63ق جلسة 1999/11/18)

١١٣- الحكم الصادر من القضاء المستعجل بالطرد لا يحوز حجية أمام محكمة الموضوع:

الحكم الصادر من القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة إعمالا للشرط الصريح الفاسخ هو حكم وقتى ولا يحوز حجية أمام محكمة الموضوع. ومن ثم فإن حصول المؤجر على حكم مستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة، لا يحول دون حق المستأجر فى رفع دعوى بتمكينه من العين المؤجرة أمام محكمة الموضوع، وله أن يوفى بالأجرة المستحقة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية إلى ما قبل إقفال باب المرافعة فى هذه الدعوى، وعندئذ يمتنع القضاء بفسخ الإيجار وإخلائه من العين المؤجرة.

وقد أوضحت محكمة النقض هذه النظر فى قضائها فذهبت إلى أن:

١- (أ)- «..... اختصاص القضاء المستعجل يقف عند اتخاذ إجراء وقتى مبناه ظاهر الأوراق ولا يمس أصل الحق وأنه لا يجوز الاتفاق على إسباغ اختصاص له يجاوز هذا الحد، ومن ثم فإن التجاء الطاعنة إلى القضاء المستعجل وحصولها منه على حكم موقوت بطرد المستأجر – المطعون عليه – لا يحول دون حقه فى الالتجاء إلى محكمة الموضوع للفصل فى أصل النزاع، باعتبارها صاحبة الولاية فى المنازعات المدنية والتجارية والتى أولاها المشرع الاختصاص فى الأنزعة الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن».

(ب)- «وحيث إن النعى فى شقة الأول مردود ذلك أنه لما كان القانون، تيسيرا على المستأجر الذى يقعد عن الوفاء بالأجرة، وتوقيا لما يرتبه ذلك من فسخ عقد الإيجار سواء إعمالا لاتفاق طرفى العقد أو إتباعا لأحكام القانون. فى شأن فسخ العقود أتاح للمستأجر فرصة التمسك باستمرار العلاقة الإيجارية ليتفادى إخلاء المكان المؤجر وذلك بالقيام بأداء الأجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية حتى إقفال باب المرافعة فى الدعوى القائمة بينه وبين المؤجر بشأن قيام العقد أو انقضائه بسبب النزاع حول الوفاء بالأجرة الأمر الذى قضت به الفقرة (أ) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من عدم جواز إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد – إذا قام المستأجر المتأخر فى الوفاء بالأجرة – بأدائها وفوائدها والمصاريف الرسمية قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى، مما مفاده التزام قاضى الموضوع – المنوط به الفصل فى المنازعة حول فسخ عقد الإيجار – بإنزال حكم القانون سالف البيان عليها وعدم الحكم بإخلاء المكان المؤجر إلا إذا فوت المستأجر على نفسه الحماية المقررة لصالحه قانونا بغض النظر عما يكون صدر ضده من حكم وقتى من القضاء المستعجل بطرده من المكان استنادا إلى ما يحتويه عقد الإيجار من شرط فاسخ صريح، وذلك لانعدام حجية أحكام هذا القضاء

أمام قاضى الموضوع».

(طعن رقم 1434 لسنة 47ق جلسة 1978/11/18)

٣- «الحكم الذى يصدر من القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة للتأخر فى وفاء الأجرة لا يقيد محكمة الموضوع إذا ما طرح النزاع أمامها من المستأجر فلها أن تعيده إلى العين المؤجرة إذا ما أوفى الأجرة المستحقة عليه وملحقاتها إلى المؤجر قبل إقفال باب المرافعة أمامها، ولا ينال من ذلك الاتفاق على وقوع الفسخ عند التخلف عن سداد الأجرة لمخالفة ذلك لنص آمر متعلق بالنظام العام فى قانون إيجار الأماكن، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى أن المطعون ضدها الأولى – المستأجرة – قد أوفت الأجرة المستحقة عليها وملحقاتها قبل إقفال باب المرافعة وقضى فى الدعوى على هذا الأساس بتمكينها من عين النزاع فإنه يكون قد طبق صحيح القانون فلا يعيبه تحدى الطاعن بأن المطعون ضدها الأولى أوفت الأجرة المستحقة عليها بعد تنفيذ حكم الطرد».

(طعن رقم 89 لسنة 47ق جلسة 1981/5/16)

٣- (أ)- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن اختصاص القضاء المستعجل يقف عند اتخاذ إجراء وقتى مبناه ظاهر الأوراق، ولا يمس أصل الحق ومن ثم فإن التجاء المطعون ضده إلى هذا القضاء، وحصوله على حكم موقوت بطرد الطاعن – المستأجر – من العين المؤجرة لتحقق الشرط الفاسخ الصريح، لا يحول دون حقه فى الالتجاء إلى محكمة الموضوع للفصل فى أصل النزاع، وهو فسخ العقد».

(ب)- «يدل نص المادة ٢٣/ ١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين – الذى يحكم واقعة النزاع – على أن المشرع أتاح للمستأجر فرصة التمسك باستمرار العلاقة الإيجارية وتفادى إخلاء المكان المؤجر وذلك بالقيام بأداء الأجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى، ومفاد ذلك أن قاضى الموضوع – المنوط به

الفصل فى المنازعة حول طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة – يلتزم بإنزال حكم المادة ٢٣/أ سالفة الذكر، والمتعلقة بالنظام العام، وعدم إعمال الشرط الفاسخ الصريح وإخلاء المكان لتعارضه مع.....، إلا إذا فوت المستأجر على نفسه الحماية المقررة لصالحه وتقاعس عن سداد الأجرة، وذلك بغض النظر عما يكون قد صدر ضده من حكم وقتى من القضاء المستعجل بطرده من العين المؤجرة، إعمالا للشرط سالف البيان، إذ أن هذا القضاء لا حجية له أمام قاضى الموضوع، وأنه يعتبر فى هذه الحالة بمثابة عقبة مادية استعملها المؤجر لانتزاع حيازته قسرا مما لا يزيل تلك الحيازة قانونا».

(طعن رقم 1092 لسنة 49ق جلسة 1984/11/8)

١١٤- دعوى فسخ عقد الإيجار لعدم الوفاء بالأجرة غير قابلة للتجزئة:

فقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «وحيث إن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل فى أن المطعون ضده بصفته أقام على الطاعن وآخر الدعوى رقم ٩٧ لسنة ٢٠٠٧ أمام محكمة السويس الابتدائية بطلب الحكم بإخلائهما من العين المبينة بالصحيفة وعقد الإيجار المؤرخ ١٩/٥/ ٢٠٠٥ والتسليم وإلزامهما بأن يؤديا له مبلغ مقداره ٤٨١٣٨.٧٥ جنيه قيمة الأجرة المتأخرة واستهلاك المياه والكهرباء ونفقات الترميم والصيانة، وقال بيانا لدعواه، إنه بموجب هذا العقد يستأجر منه الطاعن وآخر عين النزاع وملحقاتها بأجرة شهرية مقدارها ٢٠٠٠ جنيه، وإذ امتنعا عن سداد القيمة الإيجارية عن المدة من ١/ ١٠/ ٢٠٠٥ حتى ٣١/١/ ٢٠٠٧ وقيمة الكهرباء عن المدة من ١٥/٨/ ٢٠٠٥ حتى ١٥/١/ ٢٠٠٧ واستهلاك المياه عن المدة من ١/٨/ ٢٠٠٥ حتى ٣١/ ١٢/ ٢٠٠٦ وقيمة إصلاح ماسورة بإجمالى مبلغ ٤٨١٣٨.٧٥ جنيه رغم إنذارهما بسداده، فقد أقام الدعوى. وجه الطاعن دعوى فرعية بطلب الحكم ببطلان عقدى الإيجار والتنازل المؤرخين فى ١٧/٥/ ٢٠٠٥،

١٩/٥/ ٢٠٠٥ وندب خبير لتحديد قيمة أعمال البناء التى أقامها استنادا لعقد الإيجار المؤرخ ١٦/٣/ ٢٠٠٤ حكمت المحكمة برفض الدعوى الفرعية وفى الدعوى الأصلية بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩/٥/ ٢٠٠٥ والتسليم وإلزام الطاعن وآخر بأداء مبلغ ٣٢٠٠٠ جنيه قيمة الأجرة المتأخرة عن الفترة من ١/ ١٠/ ٢٠٠٥ حتى ٣١/ ١/ ٢٠٠٧. استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٢٣٦ لسنة ٣٠ق لدى محكمة استئناف الإسماعيلية – مأمورية السويس – التى قضت بتاريخ ٣٠/٥/ ٢٠٠٨ بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن فى هذا بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم الحكم، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة – فى غرفة مشورة – حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه بطلانه، إذ قضى بقبول الاستئناف شكلا رغم عدم اختصام المحكوم عليه محمد السيد إبراهيم الذى كان مختصما أمام محكمة أول درجة فى نزاع لا يقبل التجزئة.

وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه لما كان من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أنه وفقا لنص المادة ٢١٨ من قانون المرافعات تلتزم المحكمة المنظور أمامها الطعن أن تأمر الطاعن باختصام المحكوم عليه الذى لم يطعن مع زملائه فى الحكم الصادر ضدهم فى نزاع لا يقبل التجزئة، وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده بصفته اختصم الطاعن وآخر هو محمد السيد إبراهيم بطلب الحكم بإخلائهما من العين المؤجرة والتسليم، وإذ أجابت المحكمة المطعون ضده إلى طلباته، فقد استأنف الطاعن وحده الحكم دون – محمد السيد إبراهيم – ولم تأمر المحكمة باختصامه فى الاستئناف حتى صدور الحكم فيه. لما كان ذلك، وكانت الدعوى بطلب إخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر لا تقبل التجزئة بحسب طبيعة المحل، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول الاستئناف شكلا دون اختصام المحكوم عليه المذكور الذى لم يطعن بالاستئناف يكون قد خالف قاعدة قانونية

إجرائية متعلقة بالنظام العام بما يبطله ويوجب نقضه فيما قضى به في شكل الاستئناف ويستتبع ذلك نقض قضائه فى الموضوع عملا بالمادة ٢٧١ من قانون المرافعات دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 10762 لسنة 78ق جلسة 2009/11/18)

٢- «وحيث إنه من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أنه يجوز لمحكمة النقض كما يجوز للنيابة العامة والخصوم إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو فى صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التى سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمله الطعن. وأن النص فى الفقرتين الأولى والثانية من المادة ٢١٨ من قانون المرافعات على أن «فيما عدا الأحكام الخاصة بالطعون التى ترفع من النيابة العامة لا يفيد من الطعن إلا من رفعه ولا يحتج به إلا على من رفع عليه، على أنه إذا كان الحكم صادرا فى موضوع غير قابل للتجزئة أو فى التزام بالتضامن أو فى دعوى يوجب القانون فيها اختصام أشخاص معينين جاز لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو من قبل الحكم أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن المرفوع فى الميعاد من أحد زملائه منضما إليه فى طلباته، فإن لم يفعل أمرت المحكمة الطاعن باختصامه فى الطعن، وإذ رفع الطعن على أحد المحكوم لهم فى الميعاد وجب اختصام الباقين ولو بعد فواته بالنسبة لهم يدل على أن الشارع بعد أن أرسى القاعدة العامة فى نسبية الأثر المترتب على رفع الطعن بأن لا يفيد منه إلا من رفعه ولا يحتج به إلا من رفع عليه بين الحالات المستثناه وهى تلك التى يفيد فيها الخصم من الطعن المرفوع من غيره أو يحتج عليه بالطعن المرفوع على غيره فى الأحكام التى تصدر فى موضوع غير قابل للتجزئة أو فى النزاع بالتضامن أو فى دعوى يوجب القانون فيها اختصام أشخاص

معينين، وقد استهدف الشارع من ذلك استقرار الحقوق ومنع تعارض الأحكام في الخصومة الواحدة بما يؤدي إلى صعوبة تنفيذ تلك الأحكام بل واستحالته فى بعض الأحيان، وهو ما قد يحدث إذا لم يكن الحكم فى الطعن نافذا فى مواجهة جميع الخصوم فى الحالات السالف بيانها التى لا يحتمل الفصل فيها إلا حلا واحدا بعينه، وتحقيقا لهذا الهدف أجاز الشارع للمحكوم عليه أن يطعن فى الحكم أثناء نظر الطعن بالنقض أو بالاستئناف المرفوع فى الميعاد من أحد زملائه منضما إليه فى طلباته حتى ولو كان قد فوت ميعاد الطعن أو قبل الحكم فإن قعد عن ذلك وجب على المحكمة أن تأمر الطاعن باختصامه فى الطعن كما أوجب على محكمة الاستئناف – دون محكمة النقض لما نصت عليه المادة ٢٥٣ من قانون المرافعات من حكم مغاير – أن تأمر باختصام جميع المحكوم لهم ولو بعد فوات الميعاد وهو ما يتفق مع قصد الشارع إلى الإقلال من دواعى البطلان بتغليبه موجبات صحة إجراءات الطعن واكتمالها على أسباب بطلانها أو قصورها اعتبارا بأن الغاية من الإجراءات هى وضعها فى خدمة الحق فإذا ما تم اختصام باقى المحكوم عليهم أو باقى المحكوم لهم استقام شكل الطعن واكتملت له موجبات قبوله بما لازمه سريان أثر الطعن فى حق جميع الخصوم ومنهم من تم اختصامهم فيه بعد رفعه، أما إذا امتنع عن تنفيذ ما أمرته به المحكمة فلا يكون الطعن قد اكتملت له مقوماته ووجب على المحكمة ولو من تلقاء نفسها أن تقضى بعدم قبوله، وإذ كانت القاعدة القانونية التى تضمنتها الفقرة الثانية من المادة ٢١٨ من قانون المرافعات – وعلى وجه ما سلف بيانه – إنما تشير إلى قصد الشارع بتنظيم وضع معين على نحو محدد لا يجوز الخروج عليه التزاما بمقتضيات الصالح العام وتحقيقا للغاية التى هدف إليها، وهى توحيد القضاء فى الخصومة الواحدة فإن هذه القاعدة تعتبر من القواعد الإجرائية الآمرة المتعلقة بالنظام العام بما لا يجوز مخالفتها أو الإعراض عن تطبيقها وتلتزم المحكمة بإعمالها ولو كان الطاعن هو الذى قصر فى اختصام من أوجب

القانون اختصامهم وإلا كان حكمها باطلا. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعنة أقامت الدعوى على المطعون ضدهم وكل من فكرى، وسمير وهبه حنين بطلب إخلائهم من العين المؤجرة والتسليم وحكم بإجابتها إلى طلباتها فلم يستأنف ذلك الحكم سوى المطعون ضدهم فقط وكان موضوع الدعوى على الصورة سالفة البيان لا يقبل التجزئة لأنه يدور حول إخلاء العين المؤجرة فلا يحتمل غير حل واحد فإن الحكم المطعون فيه وقد قضى بقبول الاستئناف شكلا دون أن يستقيم شكل الطعن باختصام باقى المحكوم عليهم سالفى البيان يكون قد خالف قاعدة إجرائية متعلقة بالنظام العام بما يبطله ويوجب نقضه فيما قضى به فى شكل الاستئناف ويستتبع ذلك نقض قضائه فى موضوع الاستئناف باعتباره لاحقا للقضاء فى شكله ومؤسسا عليه إعمالا لحكم المادة ٢٧١ من قانون المرافعات دون حاجة لبحث أسباب الطعن».

(طعن رقم 2728 لسنة 68ق جلسة 2010/3/3)

١١٥- تقادم دعاوى فسخ عقد الإيجار بالتقادم الطويل:

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وفى بيان ذلك يقولون إنهم تمسكوا أمام محكمة الموضوع بسقوط حق المطعون ضدهن أولا فى رفع دعوى الفسخ والإخلاء بالتقادم الطويل تأسيسا على أن الثابت من تقرير الخبير ومن أقوال الشهود أنهم يقيمون بالشقة محل النزاع منذ عام ١٩٦٥ بينما لم ترفع دعوى الفسخ إلا فى ٢٨/٤/١٩٩٩ أى بعد أكثر من ١٥ سنة من تاريخ نشوء الحق فى رفع دعوى الفسخ إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه برفض الدفع بالتقادم على سند من أن إقامة الطاعنين بالعين كانت فى ظل الحق فى الامتداد القانونى المقرر بالقانونين ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مما يشكل مانعا قانونيا يحول دون قيام المؤجرة – وورثتها من بعدها – وطلب

فسخ العقد وأن مدة التقادم لا تبدأ إلا من تاريخ زوال هذا المانع بصدور حكم المحكمة الدستورية العليا المنشور فى ١٨/٩/ ١٩٩٧ بما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أنه من المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – أن التقادم المقترن بالحيازة لا يكسب المتمسك به إلا ما حازه من حقوق عينية فقط دون الحقوق الشخصية وذلك ما اصطلح على تسميته بالتقادم المكسب، أما التقادم المسقط للحقوق وهو عدم استعمال صاحب الحق له مدة معينة فإنه يسقط الحقوق الشخصية والعينية على سواء باستثناء حق الملكية لأنه حق مؤبد، وكان النص فى المادة ٣٧٤ من القانون المدنى على أنه «يتقادم الالتزام بانقضاء خمس عشر سنة فيما عدا الحالات التى ورد عنها نص خاص فى القانون....» يدل على أن الالتزام وهو الحق الشخصى للدائن الذى يخوله مطالبة مدينه إعطاء شىء أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل وسائر الالتزامات التى مصدرها القانون تتقادم كأصل عام بمضى خمس عشرة سنة ما لم يوجد نص خاص يخالف ذلك باعتبار أن التقادم سبب لانقضاء الحقوق الشخصية أو العينية احتراما للأوضاع المستقرة كأصل عام، أو اعتدادا بقرينة الوفاء أو جزاءً لإهمال الدائن فى حالات خاصة، والأصل أن يبدأ التقادم وعلى ما تقضى به المادة ٣٨١ من القانون المدنى من تاريخ الاستحقاق ما لم ينص القانون على غير ذلك، فإذا كان ميعاد الاستحقاق متوقفا على إرادة الدائن فإن مدة التقادم تسرى من الوقت الذى يتمكن فيه الدائن من المطالبة بدينه، وكان من المقرر أن الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار هى بطلب حق من الحقوق الشخصية التى ليست لها مدة خاصة تتقادم بها فإن تقادمها يكون بمضى خمس عشرة سنة من وقت نشأة الحق فى الدعوى باعتباره التاريخ الذى يتمكن فيه الدائن من المطالبة بدينه، ومن المقرر أيضا أنه وإن كان يترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى القانون غير ضريبى أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم، وأن عدم تطبيق النص لا ينصرف إلى المستقبل فحسب وإنما ينسحب على الوقائع

والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم دستورية النص، إلا أنه يستثنى من هذا الأثر الرجعى الحقوق والمراكز القانونية التى تكون قد استقرت عند صدوره بحكم حاز قوة الأمر المقضى به أو بانقضاء مدة التقادم. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدهن بالبند أولا قد أقمن دعواهن بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١/٤/ ١٩٥٦ والإخلاء لترك المستأجر الأصلى – مورث المطعون ضدهما بالبند ثالثا – العين للطاعنين بغير إذن وكان الطاعنون قد تمسكوا بالتقادم المسقط تأسيسا على أن المطعون ضدهم بالبند أولا أقمت دعواهن فى ٢٨/٤/ ١٩٩٩ بعد مضى أكثر من خمس عشرة سنة على نشوء الحق فى الدعوى بترك المستأجر الأصلى للعين فى عام ١٩٦٥ وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدفع بالتقادم استنادا إلى ما استخلصته المحكمة من أن إقامة مورث الطاعنين – والطاعنين من بعده – كانت فى ظل أحكام القانونين ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تقضى باستمرار العلاقة الإيجارية للطاعنين أقارب المستأجر الأصلى وبالتالى يتوافر للمؤجرة – وورثتها من بعدها – مانعا يحول دون مطالبتهم بفسخ العقد والإخلاء ويزول هذا المانع بعد صدور حكم المحكمة الدستورية المنشور فى حين أن الأوراق قد خلت من أى دليل على أن مورث الطاعنين يرتبط بصلة قرابة للمستأجر الأصلى من الدرجة الثالثة ومن ثم فلا يمتد إليه – ولورثته من بعده – عقد الإيجار وفقا لأحكام المادة ٢٩/ ٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – قبل الحكم بعدم دستوريتها – ويترتب على ذلك عدم توافر أى مانع يتعذر على المؤجرة – وورثتها من بعدها – المطالبة بحقهن فى الفسخ والإخلاء يوقف سريان مدة التقادم منذ حصول المخالفة وترك المستأجر الأصلى العين المؤجرة عام ١٩٦٥ وحتى صدور حكم المحكمة الدستورية المشار إليه مما لازمه وجوب احتساب مدة التقادم المسقط لدعوى الفسخ والإخلاء من تاريخ نشأة الحق فى رفعها وهو ما يعيب الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن.

ولما تقدم وحيث إن الطعن لثانى مرة وصالح للفصل فيه، وكان الثابت من الأوراق ومن تقرير الخبير ومن أقوال الشهود أن المستأجر الأصلى ترك العين المؤجرة للطاعنين فى عام ١٩٦٥ ولم يتوافر بالأوراق أى مانع يوقف سريان مدة التقادم من هذا التاريخ حتى أقام المطعون ضدهن أولا دعواهن فى ٢٨/٤/ ١٩٩٤ أى بعد مضى أكثر من خمس عشرة سنة».

(طعن رقم 21195 لسنة 77ق جلسة 2009/2/5)



محتويات الجزء الثالث

رقم البند	الموضـــــــوع	الصفحة
-	**مادة (٢٩)**	
	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٥
-	**(أولا)**	
	امتداد عقود إيجار المساكن بوفاة المستأجر	
	أو تركه العين	٧
١-	المقصود بالمساكن.....	٧
٢-	حكم القانون المدنى.....	٧
٣-	قضاء النقض	٨
٤-	وفاة المستأجر أو تركه العين خلال فترة الامتداد القانونى للإيجار فى ظل القانون ١١١ لسنة ١٩٤٧...	١٥
٥-	قضاء النقض	١٥
٦-	وفاة المستأجر أو تركه العين خلال فترة الامتداد القانونى للإيجار فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩	١٨
٧-	قضاء النقض	٢٠
٨-	نطاق سريان المادة (٢٩) من حيث الزمان.....	٢٥
-	شروط تطبيق الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧	١١
٩-	**أولاً:** وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة.....	٢٢
١٠-	سريان الامتداد ولو لم يكن المستأجر هو الذى أبرم العقد ابتداء	٤٥
١١-	**ثانيا:** أن يكون المستفيد من الامتداد الزوج أو الأولاد أو الوالدان أو أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة.....	٥٠

رقم البند	الموضـــــــوع	الصفحة
٢٢-	عدم دستورية ما تضمنته المادة (٢٩) من استمرار عقد إيجار المسكن عند ترك المستأجر له أو وفاته لصالح أقاربه مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ولصالح أقاربه نسبا حتى الدرجة الثالثة.....	٦٣
-	**ثالثا:** إقامة الزوج أو الأولاد أو الوالدين فى العين المؤجرة حتى الوفاة أو الترك وإقامة باقى الأقارب لمدة سنة أو مدة شغل المسكن أيهما اقل.....	١٢٦
٢٣-	(أ) - مدة الإقامة.....	١٢٦
١٤	(ب)- المقصود بالإقامة.....	١٣٦
١٥-	(ج)- لا يشترط فى الإقامة أن تكون مشتركة مع المستأجر.....	١٦٧
١٦	(د)- إثبات الإقامة مع المستأجر حتى الوفاة أو الترك وإثبات مدة الإقامة.....	١٦٨
١٧-	(هـ)- امتداد الإيجار ولو كانت إقامة المستفيد متقطعة	١٧٤
١٧م-	(و)-□زواج ابنة المستأجر وإقامتها بمسكن الزوجية .	١٧٥
١٨-	(ى) حكم الأشخاص المقيمين منذ بدء الإجارة.....	١٧٩
١٩-	**رابعا:** ألا يكون للمستفيد من الامتداد مسكن آخر دون مقتض بذات البلد	١٧٩
٢٠-	زوال الشرط الرابع بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا رقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية «دستورية بجلسة ١٥/ ١١/ ١٩٩٧».....	١٨٣
١١-	هل يملك المؤجر تحديد المستفيدين من الإيجار.....	١٨٣
١١م-	طلب إنهاء الإيجار لوفاة المستأجر لعدم وجود من يستمر لصالحه العقد حق للمؤجر ويجوز له النزول عنه.....	١٨٤

رقم البند	الموضـــــــوع	الصفحة
	(ثانيا)	
	امتداد عقد إيجار العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى بوفاة المستأجر أو تركه العين	١٨٦
٢٢-	متى يلزم تحديد استعمال العين بالعقد؟	١٨٦
	(المرحلة الأولى)	
	امتداد الإيجار إلى الورثة قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	١٨٦
٢٣-	حكم الامتداد	١٨٦
٢٤-	حالة تأجير العين لغرض السكنى ولغير غرض السكنى معا	١٨٩
	(المرحلة الثانية)	
	امتداد الإيجار إلى ورثة المستأجر وشركائه فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقبل تعديله بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧	١٩٢
٢٥-	حكم الامتداد	١٩٢
٢٦-	الموصى له بجميع التركة يأخذ حكم الوارث.....	٢٠٠
٢٧-	لا يشترط أن يكون من بين الورثة من يزاول ذات النشاط.....	٢٠٠
٢٨-	هل يجب استمرار الورثة فى مزاولة ذات التجارة أو الصناعة أو المهنة أو الحرفة؟	٢٠٢

رقم البند	الموضـــــــوع	الصفحة
٢٩-	مناط إعمال حكم الفقرة الثانية من المادة (٢٩) ألا يكون هناك اتفاق خاص بين المستأجر الأصلى وشركائه	٢٠٤
٣٠-	التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار المستفيدين	٢٠٥
١١-	زوال صفة المستأجر بتركه العين	٢٠٩
٢٢-	حكم المادة ٢٩ يتعلق بالنظام العام.....	٢١١
٣٣-	عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلى للعين التى كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها، وسقوط الفقرة الثالثة منها فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى هؤلاء الشركاء.....	٢١٣
	(المرحلة الثالثة) **امتداد الإيجار إلى ورثة المستأجر حتى الدرجة الثانية بعد تعديل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧**	٢٢٦
٣٤-	تعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧.....	٢٢٦
٣٥-	دواعى تعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.....	٢٣٤
٣٦-	الأماكن التى يسرى عليها نص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد تعديلها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧	٢٤٢

رقم البند	الموضـــــــوع	الصفحة
٣٧-	الأماكن التى لا يسرى عليها النص	٢٤٣
٣٨-	عدم انتهاء إيجار الأماكن الواردة بالنص بموت المستأجر	٢٤٨
٣٩-	استمرار عقد الإيجار لمصلحة ورثة المستأجر أزواجا وأقاربا حتى الدرجة الثانية	٢٤٩
٤٠-	انفراد الوارث وتعدد الورثة.....	٢٥٢
٤١-	يشترط لاستمرار عقد الإيجار استعمال الورثة للعين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد.....	٢٥٣
٤٢-	جواز استعمال العين فى ذات النشاط بواسطة نائب عن الورثة.....	٢٦٥
٤٢ مكرر-	هل يجوز لورثة المستأجر الأصلى تغيير النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، بعد استمرار عقد الإيجار لصالحهم؟	٢٦٦
٤٣-	موت أحد أصحاب حق البقاء فى العين اعتبارا من ٢٧ مارس سنة ١٩٩٧.....	٢٧١
٤٤-	حالة وفاة ورثة المستأجر الأصلى حتى الدرجة الثانية.....	٢٧٧
٤٥-	عدم استمرار الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلى	٢٧٨
٤٦-	استثناءان من حكم الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واردان بالقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية	٢٨٣
٤٧-	سريان أحكام استمرار الإيجار لصالح ورثة المستأجر أزواجا وأقاربا حتى الدرجة الثانية الواردة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على عقود إيجار مكاتب المحامين.....	٢٨٤

رقم البند	الموضـــــــوع	الصفحة
٤٨-	لا تعارض بين المادة (٢٩/ ٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة (١١) من القانون رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٥٥ فى شأن مزاولة مهنة الصيدلة.....	٢٨٦
٤٩-	حالة وجود الوارث الذى تجاوز قرابته للمستأجر الأصلى الدرجة الثانية بالعين بتاريخ ٢٦/ ٣/ ١٩٩٧	٢٨٩
٥٠-	حالة تعدد الورثة شاغلى العين المؤجرة.....	٢٩١
٥١-	انتهاء عقد الإيجار بقوة القانون بموت شاغل العين أو بتركه العين.....	٢٩١
	مادة (٣٠)	
	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٢٩٢
٥٢-	القواعد العامة التى تحكم سريان عقود الإيجار على المالك الجديد.....	٢٩٢
٥٣-	الاستثناء الوارد بالمادة.....	٢٩٣
٥٤-	نطاق هذا الاستثناء.....	٢٩٤
٥٥-	متى يجوز للمالك الجديد مطالبة المستأجر بالأجرة؟ .	٢٩٨
	مادة (١١)	
	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٣٠٥
	(مادة ١٨)	
	(قانون رقم ٣٣٦ لسنة ١٩٨١)	٣٠٦
-	خطة البحث.....	٣٢٧
-	**أولا:** أحكام المادة ١٨ من القانون ٣٣٦ لسنة ١٩٨١ .	٣٢٧
٥٦-	الامتداد القانونى للإيجار	٣٢٧
٥٧-	المقصود بالامتداد القانونى للإيجار.....	٣٢٧

رقم البند	الموضـــــــوع	الصفحة
٥٨-	أحكام الامتداد القانونى للإيجار	٣٢٨
٥٩-	تعلق الامتداد القانونى للإيجار بالنظام العام.....	٣٣٠
٦٠-	وضع العين المرهونة رهنا حيازيا من الامتداد القانونى للإيجار.....	٣٣٦
٦٠م	لا يجوز إخلاء العين المؤجرة استنادا إلى قرار رئيس مجلس الوزراء بتاريخ ٢/ ٤/ ١٩٩٧ برد الأماكن المؤجرة للجهات الحكومية.....	٣٣٧
٦٠م (أ)	إيجار الوصى العين المملوكة للقاصر	٣٣٩
-	استثناءان من حكم الامتداد القانونى للإيجار	٣٤٠
٦١-	**الاستثناء الأول:** عقود إيجار الأماكن المؤجرة مفروشة...	٣٤٠
٦٢-	**الاستثناء الثانى:** عقود الإيجار المبرمة لصالح المستأجرين غير المصريين.....	٣٤٢
	النص القانونى: المادة ١٧ من القانون ٣٣٦ لسنة ١٩٨١.....	٣٤٢
٦٣-	حكمة النص.....	٣٤٣
٦٤-	انتهاء عقود التأجير بانتهاء المدة المحددة للإقامة.....	٣٤٣
٦٥-	الأماكن التى تخضع لحكم المادة.....	٣٥٣
٦٦-	المقصود بغير المصرى ومدة الإقامة.....	٣٥٤
٦٧-	لا أثر لتجديد إقامة غير المصرى على انتهاء عقد الإيجار	٣٦٢
٦٨-	إعلان غير المصرى بدعوى الإخلاء	٣٦٣
٦٩-	التمسك بانتهاء عقد إيجار غير المصرى يكون عن طريق الدعوى أو الدفع.....	٣٦٥

رقم البند	الموضـــــــوع	الصفحة
٧٠-	استمرار عقد الإيجار لصالح الزوج (الذكر أو الأنثى) المصرى ولأولاده.....	٣٦٧
٧١-	حالات إخلاء العين المؤجرة المنصوص عليها فى المادة.....	٣٨٨
٧٢-	هل أسباب الإخلاء الواردة بالمادة تحول دون طلب الإخلاء للأسباب العارضة لانتهاء الإيجار المنصوص عليها فى القانون المدنى؟	٣٨٩
٧٣-	**الفئة الأولى:** الأسباب العارضة لانتهاء الإيجار التى لا تزال سارية فى ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٣٣٦ لسنة ١٩٨١.....	٣٩١
٧٤-	**الفئة الثانية:** الأسباب العارضة لانتهاء الإيجار التى أصبحت غير سارية فى ظل القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٣٣٦ لسنة ١٩٨١.....	٣٩٤
٥٥-	هل يجوز التنازل عن مسوغات الإخلاء؟	٣٩٥
	حالات إخلاء العين المؤجرة	٣٩٨
	الحالة الأولى	
	الإخلاء للهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة	٣٩٨
٧٦-	حكمة إدخال هذه الحالة ضمن حالات الإخلاء	٣٩٨
٧٧-	المقصود بالهدم الكلى والجزئى والترميم والصيانة....	٣٩٩
٧٨-	شروط الإخلاء.....	٤٠٠
٧٩-	ممن يطلب الإخلاء؟	٤٠٠
٨٠-	سلطة المحكمة فى الحكم بالإخلاء.....	٤٠٧
٨١-	حكم الإخلاء وآثاره.....	٤٠٧

رقم البند	الموضـــــــوع	الصفحة
٨٢-	هل يلزم اختصام الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى دعوى الإخلاء فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٤١٠
٨٣-	عدم إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة التى تنظر دعوى الإخلاء فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .	٤١٠
	الحالة الثانية	
-	**الإخلاء لعدم وفاء المستأجر بالأجرة**	٤١٢
-	«شروط الإخلاء»	٤١٢
٨٤-	**الشرط الأول:** وجود أجرة مستحقة غير متنازع فيها .	٤١٢
٨٥-	قضاء النقض	٤١٤
	الشرط الثانى: تكليف المستأجر بدفع الأجرة المستحقة	٤٢٥
٨٦-	فحوى التكليف	٤٢٥
٨٧-	بيانات التكليف	٤٢٦
٨٨-	لا يلزم تكليف المستأجر بوفاة الأجرة التى تستحق أثناء سير الدعوى	٤٤٤
٨٩-	طريقة التكليف بالوفاء.....	٤٤٧
٩٠-	أحكام التكليف بالوفاء بخطاب موصى عليه بعلم الوصول	٤٤٨
٩١-	ممن يوجه التكليف بالوفاء؟	٤٤٩
٩٢-	لمن يوجه التكليف بالوفاء؟	٤٥٥
٩٣-	التكليف شرط أساسى لقبول الدعوى.....	٤٥٩

رقم البند	الموضـــــــوع	الصفحة
٩٤-	وجوب التكليف بالوفاء ولو أبدى طلب الإخلاء بطلب عارض.....	٤٦٥
٩٥-	هل يقبل الدفع ببطلان التكليف بالوفاء لأول مرة أمام محكمة النقض؟	٤٦٦
٩٦-	لا يجوز لغير المستأجر التمسك ببطلان التكليف بالوفاء	٤٦٩
٩٧-	يجوز تضمين دعوى الإخلاء المطالبة بأجرة استحقت بعد التكليف بالوفاء	٤٧٠
٩٨-	**الشرط الثالث:** انقضاء خمسة عشر يوما من وقت التكليف بالوفاء دون الوفاء بالأجرة المستحقة	٤٧١
٩٩-	هل يمتد ميعاد خمسة العشر يوما المشار إليه؟	٤٧٣
١٠٠-	جزاء رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء الميعاد.....	٤٧٣
١٠١-	وفاء المستأجر بالأجرة خلال ميعاد خمسة العشر يوما.....	٤٧٣
-	«نظر دعوى الإخلاء».....	٤٧٧
١٠٢-	سلطة المحكمة فى الحكم بالإخلاء	٤٧٧
١٠٣-	الحكم بتسليم العين.....	٤٨٥
١٠٤	وفاء المستأجر بالأجرة والمصاريف والنفقات الفعلية قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى.....	٤٨٥
١٠٥-	**الشرط الأول:** وفاء المستأجر بالأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.....	٤٨٥
١٠٦-	وجوب تقديم بيان بالمصاريف والنفقات الفعلية	٤٩٩
١٠٧-	**الشرط الثانى:** أن يتم الوفاء قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى.....	٥٠٨

رقم البند	الموضـــــــوع	الصفحة
١٠٨-	الوضع فى مصاريف الدعوى ومقابل أتعاب المحاماة عند أداء المستأجر للمؤجر ما تكبده من مصـــاريف ونفقات فعلية.....	٥١٥
١٠٩-	جواز الطعن بالاستئناف فى الحكم الصادر بالإخلاء بناء على يمين حاسمة إذا كـــان ســـبب الاســـتئناف التمسك بالحق فى توقى الإخلاء بالوفاء	٥١٥
١١٠-	الطرد عند عدم الوفاء بالأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح	٥١٧
١١١-	وقف تنفيذ الحكم الصادر من القضـــاء المســـتعجل بالطرد لعدم الوفاء بالأجرة إعمالا للشـــرط الفاســـخ الصريح بالوفاء بالأجرة والمصاريف والأتعاب	٥٢١
٢٢٢-	القضاء بعدم دستورية ما نصت عليه المـــادة (١٨) من القانون رقم ٣٣٦ لسنة ١٩٨١ من اشتراط تنفيذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العـــين المؤجرة بسبب التأخير فى ســـداد الأجـــرة إعمـــالا للشرط الفاسخ الصريح فى مواجهة المستأجر	٥٢١
١١٣-	الحكم الصادر من القضـــاء المســـتعجل بـــالطرد لا يحوز حجية أمام محكمة الموضوع.....	٥٣٢
١١٤-	دعوى فسخ عقد الإيجار لعدم الوفاء بالأجرة غيـــر قابلة للتجزئة.....	٥٣٤
١١٥-	تقادم دعاوى فسخ عقد الإيجار بالتقادم الطويل	٥٣٨
-	محتويات الجزء الثالث.....	٥٤١

تم بحمد الله وتوفيقه الجزء الثالث