

موت المستأجر أو إعساره

النص التشريعي (مادة ٦٠١) :

(١) لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.
(٢) ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم، وأصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم وفي هذه الحالة يجب تراعي مواعيد التنبيه بالإخلاء بالمبينة في المادة ٥٦٣، وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر علي الأكثر من وقت موت المستأجر.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٦٠٠ لبيي و ٥٦٨ سوري ٧٨٣ عراقي و ٦٠٠ لبناني و ٤٩١

سوداني و ٨٠٣ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

الأصل أن لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر. فإذا مات المؤجر بقي المستأجر يؤدي الأجرة لورثته. وإذا مات المستأجر كان علي ورثته أن يؤديوا الأجرة للمؤجر في حدود التركة التي ورثوها من المستأجر. إلا أن موت المستأجر قد ينهي عقد الإيجار في حالتين:

(أ) إذا كان الإيجار قد عقد لإعتبار شخصي في المستأجر، كما إذا أجزت العين لتكون مكتب لمحام أو عيادة لطبيب وكما في عقد المزارعة، فيجوز لورثة المستأجر (كما في مكتب المحامي وعيادة الطبيب) ويجوز للمؤجر نفسه (كما في عقد المزارعة) أن يطلبوا إنهاء العقد (والأولي أن يكون ذلك بعد التنبيه بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٧٦١) وهذا

الحكم في المشروع (م ٨٠٤ فقرة أولى و م ٨٠٥) يتفق مع حكم التقنين الحالي (م ٣٩١ / ٤٧٨).

(ب) إذا لم يلحظ في الإيجار اعتبارات شخصية في المستأجر، ومع ذلك أثبتت الورثة بعد موته أن العقد مرهق لهم أو أنه مجاوز لحدود حاجتهم، كما إذا كان المورث قد إستأجر منزلاً بأجرة عالية نظراً لمكانته الاجتماعية ثم مات فلم يبق للورثة حاجة للمنزل ولا طاقة بدفع أجرته بعد أن إنقطع عنهم كسب مورثهم. لاسيما إذا كانت الأجرة تستنفذ جزءاً كبيراً مما ورثوه. لذلك أجاز المشرع. وهو مجدد في هذه المسألة، للورثة أن يطلبوا إنهاء العقد بشرطين، أولاً أن يكون هذا الطلب في مدة ستة أشهر من موت المستأجر والثاني مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة ٧٦١ من المشرع.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني الجزء - ٥٨٢)

رأي الفقه :

الأصل أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي العقد، بل تنتقل الحقوق والإلتزامات الناشئة إلي الورثة، ذلك أن عقد الإيجار لا يبرم عادة لإعتبارات شخصية، بخلاف عقد الشركة وعقد الوكالة مثلاً، فيبقى بعد موت أحد المتعاقدين أو كليهما إلي أن ينتهي.

فلا ينقضى الإيجار إذن بموت المؤجر، ويبقى المستأجر ملتزماً نحو الورثة، ويؤدي الأجرة لهم، وتنقسم الأجرة علي الورثة كل بمقدار نصيبه في الميراث، إلا إذا كان تضامنهم مشروطاً، وكذلك الأمر في الحقوق الأخرى القابلة للإنقسام كالتعويض بسبب الحريق، ويصبح الورثة ملتزمين بجميع إلتزامات المؤجر، في حدود التركة، وينقسم منها عليهم ما هو قابل

للإنقسام كل بمقدار نصيبية في الميراث كالتعويض الناشئ عن الضمان، ويبقى غير منقسم ما هو غير قابل للإنقسام، كالإلتزام بالتسليم والإلتزام بضمان التعرض.

كذلك لا ينتهي الإيجار كقاعدة عامة بموت المستأجر، ويكون وثته ملتزمين نحو المؤجر ويؤدي له الأجرة ويؤدون له الاجره في حدود التركة، وتنقسم الأجرة عليهم كل بمقدار نصيبه في الميراث، إلا إذا كان تضامنهم مشروطاً. وكذلك الأمر في الإلتزامات الأخرى القابلة للإنقسام كالتعويض عن لا حريق، وللورثة تقاضي حقوق المستأجر من المؤجر كل بمقدار نصيبه في الميراث إلا فيما هو غير قابل للإنقسام.

ويلاحظ أنه يكفي أن يكون مرهقا للورثة، أو أنه يجاوز حدود حاجتهم حتي يجوز لهم طلب إنهاء العقد، ويقع عليهم عبء الإثبات.

حتى يستطيع الورثة إنهاء العقد يجب عليهم أن يقوموا بأمرين:

الأول: أن يطلبوا إلي المؤجر إنهاء العقد في ستة أشهر علي الأكثر من وقت موت المستأجر. وهذه المدة أعطاها لقانون للورثة ليتدبروا أمرهم فيها، فإذا جاوزوها ولم يطلبوا إنهاء العقد بقي العقد قائماً إلي إنتهاء مدته، وانتقلت إليهم حقوق المستأجر وإلتزاماته، وإذا إختار بعض الورثة إنهاء العقد دون بعض، فالظاهر أن العقد ينتهي بالنسبة لمن إختار إنهاءه، ويبقى بالنسبة إلي الباقيين وللمؤجر في هذه الحالة أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم يرض بهذه التجزئة، كما يجوز لباقي الورثة أن يبرموا عقد إيجار جديد مع المؤجر يتناول كل العين أو بعضها علي الوجه الذي يتفقون عليه.

الثاني: أن ينبهوا علي المؤجر بالإخلاء في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ مني (السابق شرحها). ويستوي في ذلك أن يكون الإيجار معين المدة أو غير معين المدة وهذه الحالة ليست إلا تطبيقاً لمبدأ إنهاء الإيجار بالعذر

الطارئ فقد أصبح الإيجار بعد موت المستأجر مرهقا للورثة أو زائدا علي حاجتهم وهذا ضرب من الارهاق، فجاز لهم إنهاؤه في ميعاد معين بعد التنبية بالإخلاء في الميعاد القانوني. ولكن في الحالة التي نحن بصددنا يعتد بالعدر الطارئ حتي لو كان الإيجار غير معين المدة ولا محل لدفع تعويض عادل، حين أن في القواعد العام لا يعتد بالعدر الطارئ إلا إذا كان الإيجار معين المدة ولا بد من دفع تعويض عادل.

(الوسيط - ٦- مجلد ١- للدكتور السنهاوري - ص ٨٦٨ وما بعدها والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١- إن الفصل ٨٠٣ من المجلة المدنية (التونسية) يقتضي صراحة أن التسويغ (الإنقاع) الصادر من مستحق لحبس يفسخ بوفاة المستحق وأن هذا المبدأ لا يقبل أدني إستثناء، وأنه يكفي أن يطلب بعض المستحقين الجدد الفسخ للقضاء به دون أن يتجه البحث وراء معرفة هل أن مستحقين آخرين صرحوا برضاؤهم بتجديد العقد أم لا.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٤٦/١٢/١٠ مجلة القضاء والتشريع ١٩٦٠- العدد ٩٠ و ١٠٩ ص ١٨٥)

٢- إذا كان المكتري الأصلي قد توفي أثناء مدة التسويغ (الإنقاع) فإن العقد لا يفسخ بموته وإنما تحل ورثته محله طبق الفصل ٨٠٣ من المجلة المدنية (التونسية)

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٤٨/٥/٤ المرجع السابق ص ١٨٦)

٣- الإيجار لا يفسخ بموت المؤجر ولا بموت المستأجر إلا إذا كان المؤجر مستحقا لحبس أو المحبس نفسه طبق الفصل ٨٠٣ من المجلة المدنية (التونسية).

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٥١/٣/٢٧ المرجع السابق - ص ١٨٦)

٤- خلو تشريعات إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة. أثره. وجوب الرجوع إلى أحكام القانون المدني.

وفاة المستأجر الأصلي أثناء مدة العقد الاتفاقية وقبل إستلامه العين المؤجرة معدة للسكنى. أثره. إنتقال الحقوق والإلتزامات الناشئة عن العقد إلى ورثته ولو كانوا غير مقيمين بالعين. م ١/٦٠١ مدني.

(الطعن ٧٨٥ لسنة ٥٥٥ق - جلسة ١٨/٤/١٩٩٠ س ٤١ ص ١٠١)

٥- عقد الإيجار. عدم إنتهائه ب وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة. إمتداده لصالح زوجة أولاده أو والديه. شرطه: إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك. م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. الإنقطاع عن الإقامة لسبب عارض لا يحول دون إمتداد العقد. إقامة المستفيد بالعين المؤجرة كمصيف. كفاية إتفاقها مع الغرض من هذا التأجير.

(الطعن ٨٨٠ لسنة ٥٥٥ق - جلسة ٣٠/٥/١٩٩٠ س ٤١ ص ٢٢١)

٦- موت المستأجر. لا ينهى عقد الإيجار. إنتقال الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه إلى ورثته. لهم حق إنهاء عقد الإيجار إذا عقد بسبب حرفة مورثهم أو لإعتبارات متعلقة بشخصه. إنقضاء حق الإنقاع حتماً بموت المنتفع. م ١/٩٩٣ مدني. علة ذلك.

(الطعن ٣٣٥، ٣٣٦ لسنة ٥٣ق - جلسة ٢٣/٥/١٩٩١ س ٤٢ ص ١١٨)

٧- عقد الإيجار عدم إنتهائه كأصل المستأجر. للورثة دون المؤجر الحق في إنهاءه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر. إبرام العقد لإعتبارات متعلقة بشخص المستأجر. أثره. للمؤجر ولورثة المستأجر الحق في طلب

إنهائه. المادتان ٦٠١، ٦٠٢ مدني. علة ذلك. مؤداه العقود المبرمة لغير أغراض السكنى وغير الداخلة في عداد النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني أو الحرفي. عدم إنتهائها بوفاة المستأجر وإنتقال الحق في الإيجار لورثته. م ٦٠١ مدني. لا يحق لهم إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار إعمالاً لحكم المادة ٣/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن ٦٧٠ لسنة ٥٥٥ ق - جلسة ١٩٩٤/٣/٢٨)

٨- إستمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه بالعين المؤجرة حتى وفاته أو تركه لها. م ٣/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الإستمرار فيها. مناطه. إعتبارهم جميعاً متضامنين في مواجهة المؤجر. أثره. توجيه التكليف بالوفاء لأحدهم دون الباقيين ولو كان موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة. صحيح. علة ذلك.

(الطعن ٨٧٥ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/٦/١٩ س ٤٥ ص ١٠٤١)

٩- عقد الإيجار. عدم إنتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة. إمتداده لصالح المستفيد. شرطه. إقامته معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك. م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٧٩٩. الإنقطاع عن المساكنة لسبب عارض لا يحول دون إمتداد العقد له. علة ذلك.

نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن الإمتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه المسكن مشروط بأن يكون المستفيد به مقيماً مع المستأجر الأصلي إقامة مستقرة معتادة حتى الوفاة أو الترك وأن إنقطاع هذه المساكنة لسبب عارض لا يمنع إمتداد عقد الإيجار للمستفيد حال وفاة المستأجر الأصلي أو الترك.

(الطعن ٦٥٤٢ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٤/٧/٣ س ٤٥ ص ١١٥٥)

١٠- عقد الإيجار. عدم إنتهائه بوفاة أحد المتعاقدين. إنتقال الحقوق والإلتزامات لورثة المستأجر وإلتزامهم بأداء الأجرة للمؤجر طالما بقيت مدة العقد الإتفاقية. مؤداه. للمؤجر إسترداد العين بوفاة المستأجر وإنتهاء المدة المتفق عليها. التجديد الضمني إعتباره إيجاراً جديداً لا إمتداداً للإيجار الأصلي. المادتان ٢/٥٩٩، ١/٦٠١، ٢ مدني.

مؤدى نص المادة ١/٦٠١، ٢ من القانون المدني المنطبق على واقعة النزاع أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي بل تنتقل الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه إلى الورثة الذين يلتزمون نحو المؤجر بأداء الأجرة ما بقيت مدة العقد الإتفاقية. وترتيباً على ذلك فإنه بوفاة المستأجر لعين مؤجرة مفروشة وإنتهاء المدة المتفق عليها في العقد يكون العقد لا وجود له ويحق للمؤجر إسترداد العين المؤجرة من ورثته وأنه وإن كان هذا الحق مقررأ لمصلحة المؤجر فإنه يجوز لها التنازل عنه ويعتبر التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد إمتداد للإيجار الأصلي وفقاً لنص المادة ٢/٥٩٩ من القانون المدني.

(الطعن ٧٥٣٨ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٧/١/١٩٩٦ س ٤٧ ص ١٨٧)

١١- إذ كان الحكم المطعون فيه بعد أن خلص إلى أن المستأجر الأصلي هو الذي قام بتغيير النشاط واستصدر ترخيصاً بذلك في ١٤/٣/١٩٩٣ ثم توفي بتاريخ ٢٠/٢/١٩٩٥ وأقام قضاءه على أنه يشترط لإنتقال حق الإجارة إلى الورثة أن يكون المؤجر قد وافق كتابة على تغيير المستأجر الأصلي للنشاط، وأن قيام المستأجر الأصلي بتغيير نشاطه دون الحصول على موافقة كتابية من المؤجر من شأنه أن يسقط حق ورثته في انتقال الإجارة إليهم رغم أن المؤجر ارتضى تغيير النشاط حتى أقام دعواه بتاريخ ٣٠/٤/١٩٩٨ فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٥٣ - لسنة ٧٠ق - تاريخ الجلسة ١٥/١/٢٠٠١)

١٢- النص في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ علي أنه: "يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل علي أن المشرع أراد إستمرار الورثة في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثهم عند وفاته سواء أكان الغرض من الإجارة قد تحدد بمقتضي عقد الإيجار المكتوب ذاته، أو تعدل بإتفاق طرفيه المستفاد من رضا المؤجر به صراحة أو ضمناً لأن كل ذلك تم طبقاً لعقد، ويؤكد هذا النظر ما جاء بالمادة السابعة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون من أنه: "ويشترط لإستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، أو النشاط الذي اتفق عليه كتابة بين المؤجر وأي من المستأجرين المتعاقبين أو النشاط الذي اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذي لا يلحق ضرراً بالمبني ولا بشاغليه، فلم يشترط موافقة المؤجر كتابة علي تغيير النشاط إلا بالنسبة لورثة المستأجر دون المستأجر الأصلي. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٤/١٢/١ والإخلاء علي أن المستأجرة الأصلية قامت بتغيير استعمال الشقة المؤجرة إلي غير أغراض السكني ذلك بتكوين شركة مقرها هذه العين استناداً إلي نص المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي كانت تجيز ذلك مقابل زيادة الأجرة بنسب معينة ودون موافقة المؤجر وأنه بصور حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ سالفه البيان بأن يشترط موافقة المؤجر مسبقاً علي تغيير النشاط الأمر الذي خلت منه

الأوراق واستدل من ذلك أن العين موضوع الدعوي مستخدمة للسكني فقط بمقولة أنه لم يثبت من الأوراق والمستندات إقامة أي من الطاعنات بعين النزاع مع المستأجرة الأصلية حتى وفاتها، وكانت الطاعنات قد تمسكن في دفاعهن أمام محكمة الإستئناف بأنهن وارثات لوالدتهن المستأجرة الأصلية لعين النزاع، وبأن مورثتهن غيرت استعمالها إلي غير أغراض السكني برضاء مورث المطعون ضدهم المؤجر بقبضه الأجرة شاملة الزيادة القانونية مقابل تغيير الإستعمال إلي غير أغراض السكني واستدلا علي ذلك بما قدمته من إيصالات سداد الأجرة وبما تضمنه تقرير الخبير الذي ندبته محكمة أول درجة وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن تمحيص هذا الدفاع الجوهرى رغم أن القانون لم يشترط موافقة المؤجر كتابية علي تغيير النشاط إلا بالنسبة لورثة المستأجر دون المستأجر الأصلي، كما أن الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقتصر أثره علي إعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك إلي إحداث قاعدة قانونية جديدة تلزم المستأجر الذي غير استعمال العين إلي غير أغراض السكني إلي إعادة الحال إلي ما كان عليه بأن يعاد استعمالها كسكن، وقد حجه هذا الخطأ عن بحث مدي 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 إمتداد عقد إيجار العين محل النزاع للطاعنات من مورثتهن المستأجرة الأصلية علي النحو السالف بيانه فإنه يكون فضلاً عن مخالفة القانون معيباً بالقصور في التسبيب والفساد في الإستدلال.

١٣- إذ كانت عقود إيجار الأماكن الخاضعة للتشريعات الإستثنائية وإن لحقها الامتداد القانوني لمدة غير محددة، إلا أن المشرع قد كفل للمؤجر الحق في إخلاء المكان المؤجر في الحالات التي نص عليها القانون علي سبيل الحصر، ومن المسلم به أن أسباب الإخلاء المنصوص عليها في تلك القوانين- وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة- من الأمور المتعلقة بالنظام العام، ومن ثم يتعين علي محكمة الموضوع ومن تلقاء نفسها أن تبحث سبب الإخلاء الذي أقيمت علي أساسه الدعوي وتتحقق من توافره وألا تقضي بالإخلاء إذا لم يتحقق سببه.

(الطعن رقم ١٦٣٠ - لسنة ٦٥ ق - تاريخ الجلسة ٢٠١١/٠٢/١٥)

١٤- إن نعي الطاعن (باكتسابه الجنسية المصرية عام ١٩٨٥ قبل وفاة والده - المستأجر للعين محل النزاع سنة ١٩٨٧ فتتوافر في حقه الحكمة التي تغياها المشرع من نص المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ حتى ولو كانت والدته - زوجة المستأجر - أجنبية) غير سديد، ذلك أنه لما كانت الهيئة قد انتهت إلى أن المشرع قد قصر في المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد إيجار مسكن الأجنبي - عند انتهاء المدة المحددة لإقامته بالبلاد - أيا كان سبب انتهائها - ومن ذلك حالة وفاته - على الزوجة المصرية للمستأجر الأجنبي وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم تثبت 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.

(الطعن رقم ١٢٤٨ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٠١١/٠٥/٢٤)

١٥- اعتباراً من يوم ١٩٨١/٧/٣١ - تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإعمالاً للأثر الفوري لنص المادة ١٧ منه باعتباره نصاً آمراً ومتعلقاً بالنظام العام يسري بأثر فوري على المراكز والوقائع القانونية القائمة والتي لم تستقر نهائياً وقت العمل به بصور حكم نهائي فيها، يتعين قصر الانتفاع بميزة الاستمرار القانوني لعقد إيجار المسكن المبرم لصالح المستأجر الأجنبي - عند انتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامته بالبلاد على من ذكروا صراحة بالنص وبالشروط المحددة به دون غيرهم، وبالتالي لا يستفيد غير هؤلاء الأقارب من استمرار العقد ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بمقولة استهزاء حكمة النص، إذ لا مجال للبحث عن حكمة النص أو الدافع لإصداره، متى كان صريحاً واضحاً الدلالة في عباراته، لما كان ذلك، فإن الهيئة تقرر المبدأ سالف البيان والعدول عما يخالفه.

(الطعن رقم ١٣٤٨ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٤/٥/٢٠٠١)

١٦- النص في المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع قد اتجه في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إلى وضع تنظيم قانوني في شأن انتهاء عقود التأجير المبرمة لصالح غير المصريين بحيث لا يبيح للمستأجر الأجنبي الاستفادة من أحكام الامتداد المقررة وفقاً لتشريعات إيجار الأماكن إلا للمدة المحددة قانوناً لإقامته بالبلاد - أيأ كان سبب إنهاؤها سواء أكان بمضي المدة التي منحها له السلطات المختصة أم كان بمغادرته البلاد نهائياً قبل انقضائها أو بإلغائها قبل انتهاء مدتها أو كان ذلك بوفاة بحسبان أنه يترتب على واقعة الوفاة - حتماً - أن تنتهي قانوناً المدة المحددة لإقامته بالبلاد، فواقعة الوفاة شأنها في ذلك شأن سائر أسباب انتهاء مدة إقامة الأجنبي ترتب انتهاء عقد إيجار المستأجر الأجنبي عملاً

بنص المادة ١٧ المار ذكرها، ويقتصر استمرار العقد على زوجته المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائياً.

(الطعن رقم ١٢٤٨ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٤ / ٥ / ٢٠٠١)

١٧- المقصود بالإقامة المستقرة في مفهوم نص المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - والتي يمتد بها عقد الإيجار للمستفيدين المحددين بالنص - هي الإقامة التي تتصرف فيها نية المقيم إلى جعل العين المستأجرة موطنه ومستقره ومحل إقامته المعتادة، فلا يكفي مجرد التواجد متى لم يصاحبه نية اتخاذ المكان مستقراً ومقاماً، والنية أمر يبطنه المقيم ويضمّره في نفسه وتستخلصه المحكمة من الأمارات الدالة عليه حسب ظروف كل دعوى وملابساتها.

(الطعن رقم ١٠٢ - لسنة ٧٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٨ / ٥ / ٢٠٠١)

١٨- الرهينة عند طائفة الأقباط الأرثوذكس نظام له أصول وضوابط معترف بها من قبل الدولة، ومن مقتضاه أن يخرج الراهب من روابطه الدنيوية فيدخل الدير مجرداً حتى من اسمه وهو راض بمقامه الجديد - وكل ما قد يقتنيه بعد انخراطه في سلك الرهينة ليس ملكاً له وإنما ملك البيعة التي وهبها حياته... فبات الدير مستقره ومراحه ومغذاه لا يغادره إلا للضرورة وبإذن من رئيسه ما لم يكن مأذوناً له بالإقامة الدائمة خارج الدير - وهو ما لازمه أنه متى اختار أحد المقيمين مع المستأجر الانخراط في الرهينة بالدير فإنه يكون بالضرورة قد عبر عن انصراف نيته عن جعل العين المؤجرة موطنه وأصبح تواجد فيه بعد ذلك تواجداً عارضاً لا يكسب الحق في إمتداد الإجارة.

(الطعن رقم ١٠٢ - لسنة ٧٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٨ / ٥ / ٢٠٠١)

١٩- حيث إن الفقرة الطعينة - وهي الفقرة الثانية من المادة (٢٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه - تنص على أنه "إذا أقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق على استئجاره؛ يكون بالخيار بين الاحتفاظ سكنه الذي يستأجره، أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي أقامه، بما لا يجاوز مثلي الأجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه".

٢٠- وحيث أن هذه المحكمة سبق أن تناولت المسألة الدستورية عينها بحكمها الصادر بجلسة ١٤/٣/١٩٩٢ في القضية رقم ٣٦ لسنة ٩ قضائية "دستورية"، والذي قضى برفض الدعوى، وإذ نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢/٤/١٩٩٢، وكان مقتضى أحكام المادتين (٤٨، ٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ أن يكون لقضاء هذه المحكمة في الدعاوى الدستورية حجية مطلقة في مواجهة كافة وبالنسبة إلى الدولة - بسلطتها المختلفة - وهي حجية تحول بذاتها دون المجادلة فيه أو إعادة طرحه عليها من جديد، فإن الخصومة في الدعوى الراهنة تكون غير مقبولة.

(الطعن رقم ١٥٠ - لسنة ٢١ ق - تاريخ الجلسة ١٣/١٠/٢٠٠٢)

٢١- إعمال الأثر الرجعي للحكم بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وعلى ما انتهت إليه المحكمة في هذه الأسباب، مؤداه إحداث خللة اجتماعية واقتصادية مفاجئة، تصيب فئات عريضة من القاطنين بوحدات سكنية تساندوا في إقامتهم بها إلى حكم هذا النص قبل القضاء بعدم دستوريته، وهي خللة تتال من الأسرة في

أهم مقومات وجودها المادي، وهو المأوى الذي يجمعها وتستظل به، بما تترتب عليه آثار اجتماعية تهز مبدأ التضامن الاجتماعي الذي يقوم عليه المجتمع وفقا لما نصت عليه المادة السابعة من الدستور، إذ كان ذلك فإن المحكمة ترى أعمال الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثانية من المادة (٤٩) من قانونها، وتحدد لسريان هذا الحكم تاريخا آخر هو اليوم التالي لنشره، بما مؤداه أن جميع العقود التي أبرمت قبل هذا التاريخ إعمالا لحكم الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وتنزل منزلتها الوقائع التي تترتب 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 (٢٩) المشار إليها.

(الطعن رقم ٧٠ - لسنة ١٨ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢/١١/٠٣)

٢٢- حيث أن مقتضى حكم المادة (٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، هو عدم تطبيق النص المقضي بعدم دستوريته على الوقائع اللاحقة لليوم التالي لتاريخ نشر الحكم الصادر بذلك، وكذلك على الوقائع السابقة على هذا النشر إلا ما استقر من حقوق ومراكز صدرت بشأنها أحكام حازت قوة الأمر المقضي، أو إذا حدد الحكم الصادر بعدم الدستورية تاريخا آخر لسريانه.

(الطعن رقم ٧٠ - لسنة ١٨ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢/١١/٠٣)

٢٣- إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن عينهم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) المشار إليها، وبالشروط الواردة في هذه الفقرة، وتوقف نص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) عند هذا الحد، من شأنه أن يفضي بهذا النص

إلى دائرة عدم الدستورية، ذلك أن الانتقال بالعقد الذي حرر لمصلحة أي من أقارب المستأجر الأصلي المحددين على النحو سالف الذكر من أن يكون سنداً لشغله العين، لأن يصبح عقداً منشئاً لعلاقة إيجارية جديدة، المستأجر الأصلي فيها هو القريب الذي حرر العقد لمصلحته، مؤداه أن يسرى حكم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) على أقارب هذا القريب المقيمين معه — حسبما حددهم هذا النص — عند وفاته أو تركه العين، بما يترتب عليه نهوض حكم الفقرة الثالثة ليلزم بتحرير عقد إيجار لهم أو لأيهام، ثم يستمر الأمر متتابعاً في حكمه، متعاقباً من جيل إلى جيل، لتحل به نتيجة محققة هي فقدان المؤجر — وبتقدير أنه المالك للعين المؤجر أو للحق في التأجير — جل خصائص حق الملكية على ما يملكه، وفيما يتجاوز أية ضرورة اجتماعية تجيز تحميل حق الملكية بهذا القيد، ذلك أن القيد الذي يحتمله حق الملكية في هذا الشأن، هو تقرير امتداد قانوني لعقد الإيجار يستفيد منه المستأجر الأصلي وفقاً لحكم المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كما يستفيد منه ذوو قرباء المقيمون معه من زوج وأبناء ووالدين وفقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، حيث كانت إقامتهم معه محل اعتبار جوهري عند التعاقد، بما ينهض مبرراً لهذا القيد وفي إطار أزمة الإسكان التي جعلت المعروض من وحداته دون حجم الطلب عليها، فإذا تجاوز الأمر هذا الحد، وانقلب القيد الذي تبرره هذه الضرورة الاجتماعية إلى فقدان المؤجر جل خصائص حق الملكية على العين المؤجرة، ولمصلحة من لم تشملهم الفقرة الأولى من ذات النص ولم يكن محل اعتبار عند التعاقد على التأجير، فإن الأمر يغدو عدواناً على حق الملكية الخاصة وهو ما يتعارض مع

الأوضاع الخاصة بهذا الحق والحماية المقررة له بموجب أحكام المادتين (٣٢، ٣٤) من الدستور، ويوقع حكم الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في حماة مخالفة الدستور، وهي مخالفة توجب القضاء بعدم دستوريته فيما لم تتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لأقارب المستأجر الأصلي المقيمين معه وقت وفاته أو تركه العين والمحدد في الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من ذات القانون، بإنهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب، سواء بالوفاة أو تركه العين.

(الطعن رقم ٧٠ - لسنة ١٨ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢/١١/٠٣)

٢٤- حيث إنه عن النعي بمساس نص الفقرة الأولى من المادة رقم (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بحق الملكية وإخلاله بمبدأ التضامن الاجتماعي، فإنه بدوره مردود، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لئن كان الدستور قد كفل حق الملكية الخاصة، وحوطه بسياج من الضمانات التي تصون هذه الملكية وتدرأ كل عدوان عليها، إلا أنه في ذلك كله لم يخرج عن تأكيده على الدور الاجتماعي لحق الملكية، حيث يجوز تحميلها ببعض القيود التي تقتضيها أو تفرضها ضرورة اجتماعية، وطالما لم تبلغ هذه القيود مبلغا يصيب حق الملكية في جوهره أو يعدمه جل خصائصه، إذ كان ذلك وكان ما أملى على المشرع المصري تقرير قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار، سواء للمستأجر الأصلي أو ذوى قرباه المقيمين معه ممن حددتهم الفقرة الأولى المشار إليها، هو ضرورة اجتماعية شديدة الإلحاح تمثلت في خلل صارخ في التوازن بين المعروض من الوحدات السكنية وبين حجم الطلب عليه، وهو خلل باشرت ضغوطه الاجتماعية آثارها منذ الحرب العالمية الثانية، وكان تجاهلها يعني تشريد آلاف من الأسر من

مأواها بما يؤدي ذلك إليه من تفتيت في بنية المجتمع وإثارة الحقد والكراهية بين فئاته ممن لا يملكون المأوى ومن يملكونه، وهو ما يهدر مبدأ التضامن الاجتماعي، لذلك فقد تبني المشرع المصري قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار منذ التشريعات الاستثنائية لإيجار الأماكن الصادرة أثناء الحرب العالمية الثانية، وحتى النص الطعين مراعيًا في سريان الامتداد إلى ذوى قرابة المستأجر في النص الطعين أنهم كانوا محل اعتبار جوهري عند التعاقد، وقد قصد المشرع بذلك كله أن يصون للمجتمع أمنه وسلامته محمولين على مبدأ التضامن الاجتماعي. وحيث إنه مما تقدم أن نص الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم يخالف أحكام الشريعة الإسلامية، ولم يتضمن مساسًا بحق الملكية الخاصة أو إخلالًا بمبدأ التضامن الاجتماعي، وإذ كان لا يخالف أي نص دستوري فإنه يتعين القضاء برفض الطعن عليه.

(الطعن رقم ٧٠ - لسنة ١٨ ق - تاريخ الجلسة ٢ / ١١ / ٢٠٠٢)

٢٥- الحكم قطعي الثبوت في شأن العقود كافة، هو النص القرآني الكريم: "يا أيها الذين امنوا أوفوا بالعقود" آية رقم (١) سورة المائدة، وقد اختلف الفقهاء اختلافًا كبيرًا فيما هو مقصود بالعقد في الآية الكريمة، ونضحت كتب المفسرين بهذا الاختلاف الذي كشف عن ظنية دلالة النص بالرغم من قطعية ثبوته، ورجح متفقًا عليه بعد كل خلاف أن النص قد تضمن أمرًا بتنفيذ العقود قاطبة وإنفاذ آثارها، وهو أمر يشمل عقد الزواج الذي عني العزيز الحكيم بترتيب أحكامه، كما يشمل العقود المالية التي اتفق الفقهاء على أن إرادة المتعاقدين فيها لها سلطان مادامت لا تخالف أمرًا مقررًا بنص قطعي في ثبوته ودلالته.

وحيث إن عقد الإيجار قد رحبت الأفاق فيه لاجتهاد الفقهاء وحدهم، وقادهم اجتهادهم في شأن مدته إلى القول بوجوب أن يكون مؤقتاً، أما المدة التي يؤقت إليها فقد اختلفوا فيها اختلافاً شديداً، ومن ذلك قولهم أنه يجوز إجارة العين المدة التي يعيش إليها المتعاقدان عادة، كما أن التأقيت قد يكون بضرب أجل ينتهي بحلوله العقد، أو بجعل أجله مرهوناً بحدوث واقعة محمولة على المستقبل.

وحيث إن نص الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — المطعون عليها —، إذ جرى على أنه: لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك"، فإن النص بذلك يتصل في حكمه بحكم المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي جرى صدرها على أنه "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية....." وفي بيان هذه الأسباب يأتي 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 التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو تركه لذوي القربى ووفقاً لأحكام المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧"، بما مؤداه أن المشرع إذ قرر امتداداً قانونياً لعقد الإيجار في شأن المستأجر الأصلي ووفقاً لحكم المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فإنه سحب هذا الامتداد إلى زوجه وأولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه في العين المؤجرة حتى وفاته أو تركه العين، بحيث تغدو المسألة الدستورية المطروحة هي

بيان ما إذا كان امتداد العقد حتى نهاية إقامة ذوى القربى المشار إليهم في الفقرة الأولى المطعون عليها، بالوفاة أو الترك، هي تأييد لعقد الإيجار أم أنه يظل مؤقتاً مرهوناً أجله بحدوث واقعة محمولة على المستقبل.

وحيث إن امتداد عقد الإيجار إلى ذوى القربى المنصوص عليهم في الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا ينفى خضوعهم لأسباب الإخلاء المنصوص عليها في المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إذا توافرت شروط إحداها، فينتهي العقد بتوافر هذا السبب، كما يتصل بذلك أن يطلب آخر من تقرر الامتداد لمصلحته منهم إنهاء العقد، ثم يتحقق التأقيت النهائي للعقد بوفاة آخر من تقرر الامتداد القانوني لمصلحته من ذوى القربى المشار إليهم أو تركه العين المؤجرة، إذا كان ذلك كله، فإن نص الفقرة الأولى من المادة (٢٩) 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 الأصلي المحددين في 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 حكماً شرعياً قطعي الثبوت والدلالة، بما لا يكون معه قد خالف الشريعة الإسلامية بأي وجه من الوجوه.

(الطعن رقم ٧٠ - لسنة ١٨ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢/١١/٠٣)

٢٦- وحيث إنه عن النعي بمخالفة الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للشريعة الإسلامية فإنه مردود، ذلك أنه ولئن كان القانون الأخير قد صدر في ظل حكم المادة الثانية من الدستور عندما

كان يجرى نصها على أن "مبادئ الشريعة الإسلامية مصدر رئيسي للتشريع" وقبل التعديل الدستوري الصادر سنة ١٩٨٠، والذي جعل حكم هذا النص أن "مبادئ الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسي للتشريع"، بما يجعل النص الطعين بمنأى عن الخضوع للنص الدستوري الأخير، إلا أنه حتى لو خضع له، بتصور أن إحالة المادة (١٨) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إليه تؤدي إلى ذلك، فإن النعي عليه بمخالفة الشريعة الإسلامية يبقى مردوداً، ذلك أن النص في المادة الثانية من الدستور بعد تعديلها في عام ١٩٨٠ على أن "مبادئ الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسي للتشريع"، يدل، وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة، على أنه لا يجوز لنص تشريعي يصدر في ظله أن يناقض الأحكام الشرعية القطعية في ثبوتها ودلالاتها معاً، بإعتبار أن هذه الأحكام وحدها هي التي يتمتع الاجتهاد فيها لأنها تمثل من الشريعة الإسلامية ثوابتها التي لا تحتمل تأويلاً أو تبديلاً، أما الأحكام غير القطعية في ثبوتها ودلالاتها أو فيهما معاً، فإن باب الاجتهاد يتسع فيها لمواجهة تغير الزمان والمكان، وتطور الحياة وتنوع مصالح العباد، وهو اجتهاد إن كان جائزاً ومندوباً من أهل الفقه، فهو في ذلك أوجب وأولى لولى الأمر ليوافقه ما تقتضيه مصلحة الجماعة درءاً لمفسدة أو جلباً لمنفعة أو درءاً وجلباً للأمرين معاً.

(الطعن رقم ٧٠ - لسنة ١٨ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢/١١/٠٣)

٢٧- إذ كان البين من الأوراق أن الإجارة وردت على مكان بغرض استعماله جراجاً خاصاً لمورث الطاعن ولا تدخل في عداد النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني أو الحرفي للمورث وجرى الوضع فعلاً على هذا النحو حتى وفاة المستأجر الأصلي. وكان المطعون ضدهم -

ورثة المؤجر - لم يدعوا أن الإيجار أبرم لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر فإن عقد الإيجار لا ينتهي بوفاته ولو بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية وامتداده بقوة القانون بل ينتقل الحق في الإجارة إلى ورثته من بعده ومنهم الطاعن عملاً بالمادة رقم ٦٠١ من القانون المدني، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاؤه بانتهاء عقد الإيجار لوفاة المستأجر الأصلي فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٢٤٩٣ - لسنة ٧١ ق - تاريخ الجلسة ١٩/١٢/٢٠٠٢)

٢٨- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادتين ٦٠١، ٦٠٢ من القانون المدني أن المشرع جعل القاعدة هي أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية. فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر أو كان الإيجار لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية فإن الإيجار لا ينتهي بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنهاؤه، ولئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ آفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفي في الحالتين المنصوص عليهما فيه إلا أنه استهزاء بالحكمة التي أملت أن طلب الإخلاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضي كفاية قد لا تتوافر فيهم بخلاف الحالة التي يراعى في إبرام الإيجار اعتبارات متعلقة بشخص المستأجر فإنه يجوز طلب الإخلاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر على حد سواء. يؤيد هذا النظر ما أوردته المذكرة الإيضاحية لنص المادة ٦٠١ من أنه إذا كان الإيجار قد

عقد لاعتبارات شخصية في المستأجر فيجوز للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد. وقد أفصح المشرع عن هذا الاتجاه في المادة ٢/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فاستحدثت إضافة فقرة تنص على أنه "إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال" ومؤدى ما تقدم - وعلى ما استحدثته النص المشار إليه في فقرته الثانية - فإنه يتبقى طائفة من العقود تحكمها نصوص القانون المدني بالنسبة لانتهائها أو انتقالها للورثة وهي العقود التي تبرم لغير أغراض السكنى وفي نفس الوقت لا تدخل في عداد النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني أو الحرفي فتخضع عقود إيجار تلك الأماكن بحسب الأصل لحكم المادة ٦٠١ من القانون المدني فلا تنتهي بوفاة المستأجر وإنما ينتقل الحق في الإيجار لورثته من بعده - غاية ما في الأمر - أنه لا يحق لهم طلب إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار أسوة بالعقود الخاضعة للمادة ٣/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وعملاً بالفقرة الثالثة منها.

(الطعن رقم ٢٤٩٣ - لسنة ٧١ ق - تاريخ الجلسة ١٩/١٢/٢٠٠٢)

٢٩- تمسك الطاعنين أمام محكمة الاستئناف بإمتداد عقد إيجار المستأجر الأصلي إلي إبنته الطاعنة الأولى وإلي حفيدة الطاعن الثاني المقيمين معه حتى وفاته في عام ١٩٧٤ وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء الطاعنين من عين النزاع ورفض دعواهما بإمتداد عقد الإيجار لهما علي أنه لم تثبت إقامة الطاعنة الأولى مع والدتها حتى تاريخ وفاتها في..... وأن الطاعن الثاني لا يستفيد من مزية الإمتداد القانوني بعد صدور حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن إمتداد عقد الإيجار للأحفاد وأغفل بذلك تحقيق دفاع الطاعنين رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به - إن صح - وجه الرأي في الدعوي فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٢٦٣٤ - لسنة ٧٣ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٤/١٢/٠١)

٣٠- تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بدرجةيتها بأنهما ووالدهما المستأجر الأصلي لم يتخلوا عن الإقامة بالشقة محل النزاع حتى وفاته وأن إنقطاعه عن الإقامة بها فترة دخوله المستشفى للعلاج وأنه أقام في شقة أخرى بالزمالك خاصة بزوجته للرعاية ولسوء حالة شقة النزاع وظل قائماً بتنفيذ أخص التزاماته وهي الوفاء بالأجرة حتى وفاته وأن إقامة الطاعنين المنقطعة ترجع إلي ظروف عمل الأول بالفنادق السياحية وعمل الثاني خارج البلاد وقدا إيصالات سداد الأجرة عن سنوات....،.....، وما يفيد سوء حالة العين محل النزاع علي النحو الثابت بالحكم رقم..... لسنة..... كلي الجيزة وطلبا إعادة الدعوي لمكتب الخبراء أو إحالتها للتحقيق لإثبات دفاعهما إلا أن الحكم المطعون فيه لم يتناول دفاعهما بالبحث والتمحيص مع أنه دفاع جوهري من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأي في الدعوي وقضي بتأييد الحكم الابتدائي بإنهاء عقد الإيجار والتسليم علي ما استخلصه منه أن المستأجر الأصلي ترك شقة النزاع وأقام مع زوجته والطاعنين بمسكن آخر بالزمالك وإستمرار الأخيرين في الإقامة به بعد وفاة والدهما المستأجر الأصلي مستدلاً علي ذلك بمجرد إعلانهما بصحيفة الدعويين رقمي.... لسنة.... كلي جنوب القاهرة،.... لسنة.... كلي الجيزة علي الشقة الكائنة بالزمالك وهو ما لا

يفيد بطريق اللزوم التخلي علي الشقة محل النزاع ولا يواجه دفاع الطاعنين خاصة وأن إعلان صحيفة الدعوي رقم..... لسنة..... الجيزة تم لجهة الإدارة لغلق المسكن مما يعيبه بالفساد في الإستدلال والقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٢٥٨٤ - لسنة ٧٣ ق - تاريخ الجلسة ١٢ / ١٢ / ٢٠٠٤)

٣١- تمسك الطاعن في دفاعه أمام محكمة الإستئناف أنه لم يفصح صراحة أو ضمناً عن نيته في ترك المحليين موضوع النزاع وآية ذلك قيامه بالوفاء بأجرتهم بعد وفاة مورثه وما ثبت من تقرير الخبير الذي ندبته محكمة أول درجة من مزاولته بواسطة آخرين لذات النشاط منذ عام..... لإنشغاله وشقيقه المطعون ضده الخامس في مراحل التعليم في الفترة السابقة، وإذ قضي الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي بإنهاء عقدي الإيجار والإخلاء إستنادا إلي تقرير الخبير الذي ندبته محكمة أول درجة من أن ورثة المستأجر الأصلي قد تركوا محلي النزاع دون إستعمال أو إستغلال منذ وفاة مورثهم حتى قاموا بإستغلاله عام..... دون أن يعني بحث وتمحيص دفاع الطاعن الجوهري وتقدير مبررات التأخير في إستغلال المحليين بإنشغالهما بالدراسة والتعليم فإنه يكون مشوباً بالقصور المبطل.

(الطعن رقم ٣٦٤ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ١٢ / ١٢ / ٢٠٠٤)

٣٢- تمسك الطاعن أمام محكمة الإستئناف أنه ليس من ضمن المستفيدين من الإمتداد القانوني لعقد إيجار عين النزاع وأنه يباشر النشاط فيها بصفته وصياً علي ابن شقيقه - المستأجر الأصلي - المشمول بوصايته وقدم لتلك المحكمة قرار الوصاية ودفع بعدم قبول الدعوي قبله إذ أنه

خارج نطاق العلاقة الإيجارية وكان البين من الأوراق أن صفته في الدعوي رقم لسنة مساكن ملوي لم تكن محل مناضلة بينه وبين المطعون ضدها في الدعوي المذكورة وأن توقيه السداد فيها كان لدفع ضرر محقق بالقاصر ومن ثم فإن الحكم الصادر في الدعوي سالف الذكر لا يجوز حجية في هذا الشأن، وإذ قضي الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي بفسخ عقد الإيجار وتسليم المحل موضوع النزاع علي خلاف هذا النظر إستنادا إلي أن الطاعن مستأجر للمحل موضوع النزاع بشخصه وليس بصفته وصياً علي ابن شقيقه لتوقيه الحكم بالفسخ في الدعوي لسنة مساكن ملوي بالسداد فإنه يكون فضلاً عن مخالفته للقانون معيباً بالقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٢٨٦٤ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٦ / ٠٦ / ٢٠٠٥)

٣٣- إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت في القضية رقم ١٨٧ لسنة ٢٠ قضائية المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ٤٦ تابع بتاريخ ١٣/١١/٢٠٠٣ بعدم دستورية ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعمول به من ٩/٩/١٩٧٧ والذي جري علي أنه "يحق للمستأجر الذي يسكن عيناً استأجرها مفروشة من مالها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة علي تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته في الخارج وثبتت عودته نهائياً أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقاً لأحكام البنود "أ، ب، ج، د" من المادة ٣١ من هذا القانون وكان

الحكم المطعون فيه قد قضي بإمتداد عقد الإيجار المفروش المؤرخ / / عملاً بالمادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضي بعدم دستوريته فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٣٤٩٤ - لسنة ٦٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٦ / ٠٦ / ٢٠٠٥)

٣٤- النص في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ علي أنه "يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل علي أن المشرع أراد استمرار الورثة في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثهم عند وفاته سواء أكان الغرض من الإجارة قد تحدد بمقتضي عقد الإيجار المكتوب ذاته، أو تعدل باتفاق طرفيه المستفاد من رضا المؤجر به صراحة أو ضمناً لأن كل ذلك تم طبقاً للعقد، ويؤكد هذا النظر ما جاء بالمادة السابعة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون من أنه ويشترط لإستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، أو النشاط الذي إتفق عليه كتابة بين المؤجر وأي من المستأجرين المتعاقبين أو النشاط الذي إضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب إنقراضها والذي لا يلحق ضرراً بالمبني ولا بشاغليه، فلم يشترط موافقة المؤجر كتابة علي تغيير النشاط إلا بالنسبة لورثة المستأجر دون المستأجر الأصلي. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٤/١٢/١ والإخلاء علي أن المستأجرة الأصلية قامت بتغيير إستعمال الشقة المؤجرة إلي غير أغراض السكني ذلك بتكوين شركة مقرها هذه العين إستناداً إلي

نص المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي كانت تجيز ذلك مقابل زيادة الأجرة بنسب معينة ودون موافقة المؤجر وأنه بصدر حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ سالفه البيان بأن يشترط موافقة المؤجر مسبقاً علي تغيير النشاط الأمر الذي خلت منه الأوراق وإستدل من ذلك أن العين موضوع الدعوي مستخدمة للسكني فقط بمقولة أنه لم يثبت من الأوراق والمستندات إقامة أي من الطاعنات بعين النزاع مع المستأجرة الأصلية حتى وفاتها، وكانت الطاعنات قد تمسكن في دفاعهن أمام محكمة الإستئناف بأنهن وارثات لوالدتهن المستأجرة الأصلية لعين النزاع، وبأن مورثتهن غيرت إستعمالها إلي غير أغراض السكني برضاء مورث المطعون ضدهم المؤجر بقبضه الأجرة شاملة الزيادة القانونية مقابل تغيير الإستعمال إلي غير أغراض السكني واستدلا علي ذلك بما قدمته من إيصالات سداد الأجرة وبما تضمنه تقرير الخبير الذي ندبته محكمة أول درجة وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن تمحيص هذا الدفاع الجوهرى رغم أن القانون لم يشترط موافقة المؤجر كتابة علي تغيير النشاط إلا بالنسبة لورثة المستأجر دون المستأجر الأصلي، كما أن الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقتصر أثره علي إعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك إلي إحداث قاعدة قانونية جديدة تلزم المستأجر الذي غير إستعمال العين إلي غير أغراض السكني إلي إعادة الحال إلي ما كان عليه بأن يعاد إستعمالها كسكن، وقد حجه هذا الخطأ عن بحث مدي 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

إمتداد عقد إيجار العين محل النزاع للطاعنات من مورثتهن المستأجرة الأصلية علي النحو السالف بيانه فإنه يكون فضلاً عن مخالفة القانون معيباً بالقصور في التسبب والفساد في الإستدلال.

(الطعن رقم ٢٨٩٥ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ١٠ / ٧ / ٢٠٠٥)

٣٥- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها كما يجوز للخصوم والنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن كما أن من المقرر أن النص في المادة ١٧٥ من الدستور على أن تتولى المحكمة الدستورية العليا دون غيرها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح والنص في المادة ١٧٨ على أن تنتشر بالجريدة الرسمية الأحكام الصادرة من محكمة الدستورية العليا في الدعاوى الدستورية والقرارات الصادرة بتفسير النصوص التشريعية وينظم القانون ما يترتب على الحكم بعدم دستورية نص تشريعي من آثار "النص في المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا المعدل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ على أن أحكام المحكمة في الدعوى الدستورية ملزمة لجميع سلطات الدولة وللکافة.... ويترتب على الحكم بعدم دستوريه نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر، على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له في جميع الأحوال إلا أثر مباشر....." يدل على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في القانون - غير ضريبي -

أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللکافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم الدستورية بإعتباره قضاء كاشفاً عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب من اليوم التالي لنشره لا يجوز تطبيقه ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض وهو أمر يتعلق بالنظام العام تعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها لما كان ذلك وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ١٩٩٦/٧/٦ في القضية رقم ٤ لسنة ١٥ ق دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر وذلك فيما نصت عليه من "..... استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعین التي كان يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها....." بسقوط فقرتها الثانية في مجال تطبيقها إلى هؤلاء الشركاء ونشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٨ مما يجوز معه - على ما سلف - تطبيق هذا النص في الدعوى الماثلة وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بثبوت العلاقة الإيجارية بين المطعون ضده الأول وبين شركة الطاعنة وإلزام الأخيرة بتحرير عقد عن عين محل النزاع بذات الشروط. من قيام شركة جديدة بين ورثة المستأجر الأصلي للعین وبين المطعون ضده الأول وتخرج الأولين للأخير عن العین - ذلك بالتطبيق للنص المشار إليه - الذي قضى بعدم دستوريته فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

٣٦- لما كان ذلك وكانت المحكمة الدستورية قد حكمت في القضية رقم ١١٦ لسنة ١٨ ق دستورية" بتاريخ ١٩٩٧/٨/٢ بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - من أنه " وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة يشترط لإستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل" وينشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٧/٨/١٤ والإستدراك المنشور في ١٩٩٧/٩/١٨ مما يجوز معه على ما سلف - تطبيق هذا النص في الدعوى الماثلة وإذ قضى الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه بإلزام الطاعنة بتحرير عقد إيجار لمورثة المطعون ضدها الأولى ضده الثاني عن العين محل النزاع وبرفض دعوى الطاعنة على ما استخلصه مما إطمأن إليه من أقوال شاهدي المطعون ضدها من أقامتتهما بالعين مع المستأجر الأصلي ابن مورثة المطعون ضدها الأولى وعم المطعون ضده الثاني - الأخير لأكثر من سنة سابقة على وفاته، مطبقاً في ذلك نص الفقرة سالفة البيان من المادة ٢٩ في شأن المطعون ضده الثاني - ابن شقيق المستأجر الأصلي - والذي قضى بعدم دستوريته فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه جزئياً.

(الطعن رقم ٣٠٨٠ - لسنة ٦٦ ق - تاريخ الجلسة ٢٣ / ١١ / ٢٠٠٥)