

## الطعن رقم ١١٧٥٩ لسنة ٨٨ قضائية

دوائر الاجارات - جلسة ١٦/٠٢/٢٠١٩

### العنوان :

إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : الامتداد القانوني لعقد الإيجار : القواعد المستحدثة في ظل الحكم بعدم دستورية امتداد عقد الإيجار لأكثر من جيل بعد ١٤ / ١١ / ٢٠٠٢ " .

### الموجز :

الحكم بعدم دستورية م ٢٩ / ٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما لم تتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين بانتهاء إقامة آخرهم بها سواء بالوفاة أو الترك . مقتضاه . عدم جواز امتداد العقد إلى أقارب المستأجر المقيمين معه وفقاً للفقرة الأولى من المادة سالفه الذكر لأكثر من مرة واحدة . سريان هذا الحكم بأثر فوري على الوقائع اللاحقة لنشر الحكم بعدم الدستورية . مفاده . عدم امتداد عقد الإيجار لمرّة ثانية إذا كان قد سبق وامتد في تاريخ لاحق على نشر الحكم . مؤداه . امتداد عقود الإيجار القائمة في تاريخ نشر الحكم بعدم الدستورية - وما ينزل منزلتها - لمرّة واحدة ولو سبق امتدادها قبل ذلك .

### القاعدة :

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن قضاء المحكمة الدستورية العليا الصادر بتاريخ ٣ / ١١ / ٢٠٠٢ في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ قضائية " دستورية " بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في 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 والوالدين وفقاً لحكم الفقرة الأولى من ذات المادة لأكثر من مرة واحدة ، إلا أنه لما كانت المحكمة الدستورية العليا قد استشرفت خطر أعمال الأثر الرجعي المقرر للأحكام الصادرة بعدم دستورية القوانين في خصوص هذا الحكم ، وأعملت الرخصة التي حولتها لها الفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من قانونها ، فقضت بسريانه بأثر فوري على الوقائع التالية لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية الحاصل في ١٤ / ١١ / ٢٠٠٢ ، وكان مفاد سريان هذا الحكم بأثر فوري أن عقد الإيجار لا يمتد قانوناً لمرّة ثانية إذا كان قد سبق وامتد وفقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في تاريخ لاحق على نشر الحكم وليس في تاريخ سابق على ذلك ، بما مؤداه أن جميع العقود التي كانت قائمة في يوم ١٤ / ١١ / ٢٠٠٢ ولو كانت قد أُرمت إعمالاً لأحكام الامتداد القانوني لعقود الإيجار وتنزل منزلتها الوقائع التي ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من هذا الامتداد نزولاً على أحكامه ، فتعد عقوداً قائمة حكماً ؛ 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 الذين تتوفر لهم الشروط والضوابط المنصوص عليها في المادة ٢٩ السالف الإشارة إليها ، على أن يكون هذا الامتداد لمرّة واحدة فقط ، بحيث تنتهي تلك العقود بانتهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب بالعين سواء بالوفاة أو الترك .

### الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المُقرر / حلمي البرهامي " القاضي بالمحكمة " والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفي أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدهما أقاما على الطاعة الدعوى رقم ٥٤٠ لسنة ٢٠١٦ أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بتردها من العين

المبينة بالصحيفة والتسليم مع إلزامها بالتعويض ، على سند من أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ٢٥ / ٨ / ١٩٦٠ استأجر جد الطاعنة ( المرحوم / عبد السلام درويش ) من مورثتها شقة النزاع ، وإذ توفي بتاريخ ٦ / ١٠ / ١٩٨٨ ومن بعده نجلته - والدة الطاعنة - بتاريخ ١٩ / ٣ / ٢٠٠٥ ولا يوجد من يستحق الامتداد ؛ فأقاما الدعوى . ادّعت الطاعنة فرعياً بامتداد العقد إليها . أحالت المحكمة الدعوى للتحقيق ، وبعد أن استمعت لشهادة شاهدي كل طرف قضت بتاريخ ١٩ / ٩ / ٢٠١٧ بطلبات الدعوى الفرعية ورفض الدعوى الأصلية ، بحكم استأنفه المطعون ضدهما بالاستئناف رقم ١٠٧٦٦ لسنة ٢١ ق القاهرة ، وبتاريخ ١١ / ٤ / ٢٠١٨ حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف والطرده والتسليم . طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما تنعي به الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وتأويله ، وفي بيان ذلك تقول : إن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بطردها من عين النزاع استناداً لكونها حفيدة المستأجر الأصلي وليست ممن عددهم نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ؛ فتكون إقامتها بالعين على غير سند ، حال أن البين من شهادة شهود طرفي النزاع امتداد عقد إيجار عين النزاع لمورثتها عن والدها المستأجر الأصلي المتوفى في تاريخ سابق على صدور حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق ؛ ومن ثم فإن العقد يمتد إليها لإقامتها مع مورثتها - التي أضحت مستأجرة أصلية من تاريخ وفاة والدها في عام ١٩٨٨ - حتى وفاتها في ١٩ / ٣ / ٢٠٠٥ ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ؛ فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن النعي في محله ؛ ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن قضاء المحكمة الدستورية العليا الصادر بتاريخ ٣ / ١١ / ٢٠٠٢ في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ قضائية " دستورية " بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في 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 والدين وفقاً لحكم الفقرة الأولى من ذات المادة لأكثر من مرة واحدة ، إلا أنه لما كانت المحكمة الدستورية العليا قد استشرفت خطر أعمال الأثر الرجعي المقرر للأحكام الصادرة بعدم دستورية القوانين في خصوص هذا الحكم ، وأعملت الرخصة التي خولتها لها الفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من قانونها ، فقضت بسريانه بأثر فوري على الوقائع التالية لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية الحاصل في ١٤ / ١١ / ٢٠٠٢ ، وكان مفاد سريان هذا الحكم بأثر فوري أن عقد الإيجار لا يمتد قانوناً للمرة الثانية إذا كان قد سبق وامتد وفقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في تاريخ لاحق على نشر الحكم وليس في تاريخ سابق على ذلك ، بما مؤداه أن جميع العقود التي كانت قائمة في يوم ١٤ / ١١ / ٢٠٠٢ ولو كانت قد أبرمت إعمالاً لأحكام الامتداد القانوني لعقود الإيجار وتنزل منزلتها الوقائع التي ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من هذا الامتداد نزولاً على أحكامه ، فتُعد عقوداً قائمة حكماً ؛ 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 الذين تتوفر لهم الشروط والضوابط المنصوص عليها في المادة ٢٩ السالف الإشارة إليها ، على أن يكون هذا الامتداد لمرة واحدة فقط ، بحيث تنتهي تلك العقود بانتهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب بالعين سواء بالوفاة أو الترك .

لما كان ذلك ، وكان الثابت من الحكم المطعون فيه وشهادة شهود طرفي النزاع أن المستأجر الأصلي لعين النزاع هو المرحوم / عبد السلام درويش ، والذي توفي بتاريخ ٦ / ١٠ / ١٩٨٨ ، وامتد العقد من بعده إلى نجلته التي أضحت منذ هذا التاريخ مستأجرة أصلية قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم ٧٠ لسنة

١٨ ق دستورية السالف ذكره ، وأن الطاعنة - نجلتها - كانت تُقيم معها بعين النزاع إقامة دائمة مستقرة حتى وفاتها بتاريخ ١٩ / ٣ / ٢٠٠٥ ؛ بما يحق معه لها امتداد العقد خلفاً عن مورثتها المذكورة ولمرة واحدة فقط ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه .  
وحيث إن موضوع الاستئناف صالح للفصل فيه ، ولما تقدم .

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه ، وألزمت المطعون ضدهما المصاريف ومائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة ، وحكمت في موضوع الاستئناف رقم ١٠٧٦٦ لسنة ٢١ ق القاهرة برفضه وتأييد الحكم المستأنف ، وألزمت المستأنفين مصروفات الاستئناف ومائة وخمسة وسبعين جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة .

أمين السر نائب رئيس المحكمة