باسم الشعب

محكمة النقض

دائرة الأربعاء إيجارات ب

الطعن رقم ١٥٥٣٣ لسنة ٧٩ قضائية

جلسة الأربعاء الموافق ١٩ من مايو سنة ٢٠٢١

برئاسة السيد المستشار / خالد يحيى دراز نائب رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين / عمرو محمد الشوربجى،عمرو ماهر مأمون

،محمد علي محمد وعلاء فرج الأشقر " نواب رئيس المحكمة "

(٢،١) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : الامتداد القانونى لعقد الإيجار : الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار " .

(١) الحكم بعدم دستورية م ٣/٢٩ 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 . مؤداه . امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه الواردين بالنص لمرة واحدة فقط اعتباراً من ٢٠٠٢/١١/١٥ .

(٢) امتداد عقد إيجار عين النزاع لزوجة المستأجر الأصلي – والدة المطعون ضدهم - بعد الحكم بعدم دستورية م ٣/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مؤداه . عدم جواز امتداده مرة أخرى لورثتها المطعون ضدهم - أبناء شقيق المستأجر الأصلي - . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه برفض دعوى الطاعن إنهاء العقد . خطأ .

١- المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن مؤدى قضاء المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق دستورية بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين ، بانتهاء إقامة آخرهم بها ، سواء بالوفاة أو الترك ، أنه لا يجوز أن يمتد عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه الواردين بالنص لأكثر من مرة واحدة اعتباراً من ٢٠٠٢/١١/١٥ .

٢- إذ كان البين مما حصله الحكم المطعون فيه - وبما لا خلاف عليه بين طرفي الخصومة – أن المطعون ضدهم ليسوا أبناء المستأجر الأصلي وإنما أبناء شقيقه ، وأنه بوفاة مورثة المطعون

ضدهم - زوجة المستأجر الأصلي الذي توفي عام ٢٠٠٧ - عام ٢٠٠٨ بعد إعمال حكم الدستورية سالف البيان (الصادر في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق دستورية بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين ، بانتهاء إقامة آخرهم بها ، سواء بالوفاة أو الترك) يترتب عليه عدم امتداد عقد الإيجار مرة أخرى ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وقضى برفض دعوى الطاعن بانتهاء عقد الإيجار لوفاة مورثة المطعون ضدهم التي سبق وامتد إليها عقد الإيجار عام ٢٠٠٧ - تاريخ وفاة المستأجر الأصلي - فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

المحكمـــة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر / علاء فرج الأشقر " نائب رئيس المحكمة " ، والمرافعة ، وبعد المداولة .

حيث إن الطعن قد استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع تتحصل – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - في أن الطاعن أقام على المطعون ضدهم الدعوى رقم ٢٢٤٥ لسنة ٢٠٠٨ مساكن محكمة الإسكندرية الابتدائية بطلب الحكم بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٤/٥/١ على سند من وفاة المستأجر الأصلي ومن بعده زوجة شقيقه - مورثة المطعون ضدهم التي قُضيَ لها بالامتداد في الاستئناف رقم ٨٣٩١ لسنة ٦٣ ق الإسكندرية - دون وجود من يحق له الامتداد ، فأقام الدعوى ، حكمت المحكمة برفض الدعوى . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٨٣٣٨ لسنة ٦٤ ق الإسكندرية ، وبتاريخ ٢٠٠٩/٨/٥ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، وإذ عُرِضَ الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيانه يقول إنه تمسك أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضدهم ليسوا أبناء المستأجر الأصلي ، وأن عقد الإيجار سبق وأن امتد لزوجة الأخير – والدتهم – فلا يمتد للمطعون ضدهم إعمالاً لحكم المحكمة الدستورية في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق دستورية ، إلا أن الحكم المطعون فيه خالف هذا النظر وقضى برفض دعواه على سند من أنه لم يستظهر من الحكم السابق رقم ٨٣٩١ لسنة ٦٣ ق مساكن استئناف الإسكندرية صلة المطعون ضدهم بالمستأجر الأصلي ومدى إقامتهم معه حتى وفاته من عدمه وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ، مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي سديد ، ذلك أن مؤدى قضاء المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق دستورية بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين ، بانتهاء إقامة آخرهم بها ، سواء بالوفاة أو الترك ، أنه لا يجوز أن يمتد عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه الواردين بالنص لأكثر من مرة واحدة اعتباراً من ٢٠٠٢/١١/١٥

. لما كان ذلك ، وكان البين مما حصله الحكم المطعون فيه - وبما لا خلاف عليه بين طرفي الخصومة – أن المطعون ضدهم ليسوا أبناء المستأجر الأصلي وإنما أبناء شقيقه ، وأنه بوفاة مورثة المطعون ضدهم - زوجة المستأجر الأصلي الذي توفي عام ٢٠٠٧ - عام ٢٠٠٨ بعد إعمال حكم الدستورية سالف البيان يترتب عليه عدم امتداد عقد الإيجار مرة أخرى ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وقضى برفض دعوى الطاعن بانتهاء عقد الإيجار لوفاة مورثة المطعون ضدهم التي سبق وامتد إليها عقد الإيجار عام ٢٠٠٧ - تاريخ وفاة المستأجر الأصلي - فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، بما يعيبه ويوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن .

ولما تقدم ، وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه .

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه ، وألزمت المطعون ضدهم المصاريف ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة ، وقضت في موضوع الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٤/٥/١ وإخلاء العين محل هذا العقد والتسليم للطاعن ، وألزمت المطعون ضدهم المصاريف ومبلغ مائة وخمسة وسبعين جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة .