

امتداد ايجار المحل التجاري - الصناعي - المهني - الحرفي

يتناول البحث معني أحكام التشريعات لا تجرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها وتطبيق ذلك على امتداد ايجار المحل التجاري و الصناعي والمهني و الحرفي للورثة بعد وفاة المستأجر الأصلي وبيان ماهية الامتداد لمرة واحدة المقصودة

محكمة النقض تولت بيان امتداد ايجار المحل



شروحات قوانين الايجارات



معني أحكام
التشريعات لا تجرى
إلا على ما يقع من
تاريخ نفاذها

Since 1997



الموقع الرسمي للأستاذ
عبد العزيز حسين عماد
المهامي بالنقض

مدني ، تنفيذ ، عمالية ، ملكية عقارية ، خدمة مدنية ، تأمينات ومعاشات ، طعون
النقض والادارية ، الاجارات ، أسرة ، شركات ، طعون الضرائب، تعويضات حوادث
الزلازل * ش للتقاضي * دوائر الخطب * برج المنار * للدور الخامس * ٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧

EIJARAT
ايجارات

وفقا للمقرر في قضاء محكمة النقض أن أحكام التشريعات لا تجرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها، ولا تنعطف آثارها على ما وقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك وأنه متى شاب عبارة النص

غموض أو لبس واحتملت أكثر من معنى مقبول أو كان المعنى الظاهر للنص يجافي العقل أو مقاصد التشريع كان على القاضي أن يسعى للتعرف على الحكم الصحيح والإرادة الحقيقية للمشرع

وقت سريان أحكام التشريعات والاستثناء

أهم أحكام نقض إنهاء عقد إيجار النشاط التجاري بعدم امتداد عقد الإيجار الا لمرة واحدة ، بمعنى أنه يمتد من المستأجر الأصلي الى أحد ورثته ولا يمتد من الأخير الى ورثته.

باسم الشعب

محكمة النقض

الدائرة المدنية والتجارية

- برئاسة السيد القاضي / عبد الله عصر " نائب رئيس المحكمة "
- وعضوية السادة القضاة / عطية زايد، شريف سلام علاء أحمد ومصطفى عبد الرحمن " نواب رئيس المحكمة "
- وبحضور رئيس النيابة السيد / محمد رفعت العربي.
- وبحضور أمين السر السيد / جبيلي سيد محمد.

في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي
بمدينة القاهرة

وفي يوم الخميس 26 من شعبان سنة 1440 هـ الموافق 2 من مايو سنة
2019

أصدرت الحكم الآتي في

الطعن المقيّد في جدول المحكمة برقم 5389 لسنة 88 ق

مبادي الطعن عن سريان ونفاذ التشريعات

1 - من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن أحكام التشريعات لا تجرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تنعطف أثارها على ما وقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك

وأنه متى شاب عبارة النص غموض أو لبس واحتملت أكثر من معنى مقبول أو كان المعنى الظاهر للنص يجافي العقل أو مقاصد التشريع كان على القاضي أن يسعى للتعرف على الحكم الصحيح والإرادة الحقيقية للمشرع

خلال الربط بين النص وغيره من نصوص القانون وأن يستهدى بمصادره التاريخية وأعماله التحضيري

وكان النص في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون 6 لسنة 1997 على أن

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977
- في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر
- النص الآتي :

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ

يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم

وفي الفقرة الثانية على أنه

اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة

وفي المادة الثانية على أنه

استثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه في تلك الفترة الدرجة الثانية متى كانت يده على العين في تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق في البقاء في العين وكان يستعملها في ذات النشاط لذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها

وفي المادة الخامسة على أن

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ما عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها من تاريخ العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه

وما جاء في المادة الأولى من اللائحة التنفيذية من أنه

يقصد بالكلمات الواردة في هذا القانون المعاني الآتية

المستأجر - من استأجر العين ابتداء وكذا من استمر لصالحه عقد الإيجار بعد وفاة المورث ... و المستأجر الأصلي - آخر شخص طبيعي استأجر العين ابتداء ...

وجاء في المادة السابعة من اللائحة

إذا مات مستأجر ظل كل مستأجر معه صاحب حق بقاء في العين، وإلى جانب هذا الحق يستمر عقد الإيجار لصالح من يتوافر فيه شرطان:

- أولهما : أن يكون وارثاً للمتوفى
- وثانيهما : أن يكون من الآتي بيانهم :
- أ) زوجات المستأجر وزوج المستأجرة
- ب) الأقارب نسبا من الدرجتين الأولى والثانية

فكل ذلك يدل - في ضوء ما تواتر عليه قضاء هذه المحكمة - على أن حق الإيجار هو حق مالي ينتقل إلى ورثة المستأجر بوفاته على النحو المبين في المادتين 601، 602 من القانون المدني، والتي تحكم العلاقات الايجارية عند عدم وجود ما يخالفها في قوانين إيجار الأماكن

وقد خلت هذه القوانين قبل صدور القانون 6 لسنة 1997 من أي نص ينظم [انتقال حق الإيجار في المحال إلى الورثة](#) على نحو مغاير للقانون المدني ومن ثم يجب إعمال القواعد العامة، يستوي أن يكون ذلك في المدة الاتفاقية أو المدة الثانية التي امتد إليها العقد بحكم القانون

فلقد كان النص في المادة 29 / 2 من القانون 49 لسنة 1977 - المقضي بعدم دستوريته بخلاف الفقرة الأولى التي نظمت انتقال حق الإجارة في المساكن - رغم ما في هذه القواعد من عنت بالمؤجرين ناشئ عن تأييد العلاقات الايجارية وهذا العنت هو ما دعا المشرع لإصدار القانون رقم 6 لسنة 1997 لينظم انتقال حق الإيجار إلى الورثة ليمنع تأييد عقود الإيجار

فحدد في الفقرة الأولى من المادة الأولى وحدها من ينقل إليهم حق الإجارة من المستأجر بصفة عامة سواء أكان مستأجراً أصلياً أو وارثاً للمستأجر، فقصر هذا الحق على زوجة المتوفى أو ورثته من الأقارب حتى الدرجة الثانية دون سواهم،

ونص في المادة الخامسة على سريان هذه الفقرة وحدها بأثر رجعي بقصد أن يكفل لهؤلاء الحق في البقاء كما جاء بالمذكرة الإيضاحية

ثم عالج المشرع الأوضاع القائمة بالفعل في 27 / 3 / 1997 - تاريخ العمل بالقانون وسريان باقي أحكامه - فنص على احترام كل العلاقات الايجارية القائمة الناشئة عن وراثة المستأجرين الأصليين أو وراثة ورثتهم

فئات العلاقات الايجارية عن وراثة المستأجرين الأصليين

وقسم هذه العلاقات إلى فئتين :

فئة لا ينتهي العقد بوفاة المستأجر وأخرى ينتهي العقد بوفاته

الفئة الأولى : هم ورثة المستأجر الأصلي من أزواج وأقارب حتى الدرجة الثانية

فهؤلاء يستفيدون من الحكم الوارد بالفقرة الأولى من المادة الأولى فلا ينتهي العقد بوفاتهم وإنما ينتقل حق الإجارة إلى ورثتهم هم بالنظام الجديد ولمرة واحدة

فعبارة " المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي " الواردة في الفقرة الثانية من المادة الأولى هو وصف لأصحاب حق البقاء هؤلاء الذين متى توفى أحدهم انتقل الحق إلى ورثته بالشروط الجديدة

وهي أن يكون من انتقل إليه الحق زوجاً للمتوفى أو وارثاً له حتى الدرجة الثانية وليس وارث غيره حتى ولو كان المستأجر الأصلي

وإلا خالف النص **قواعد الميراث المتعلقة بالنظام العام** فالمقصود بالمستفيد في هذه العبارة في سياقها هو من انتقل منه الحق وليس من انتقل إليه الحق ووجه استفادة المتوفى أن عقده لم ينته بوفاته وضمن انتفاع أرملته وأبنائه بانتقال حق الإدارة إليهم لمرة واحدة

الفئة الثانية من العلاقات الايجارية وهم ورثة المستأجر الأصلي الذين تجاوز قرابتهم لدرجة الثانية

وكذلك ورثة المستأجر الأصلي

فهؤلاء جميعاً تستمر عقودهم قائمة، ولكنها تنتهي بوفاتهم فلا يستفيدون من النظام الجديد لتوريث حق الإجارة، ولا شك أن هؤلاء الورثة يستمدون حقهم في البقاء من أحكام الميراث ونصوص القانون المدني سالفه البيان

وليس صحيحاً ما جاء في المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية للقانون 6 لسنة 1997 من أنهم يستمدون هذا الحق من نص المادة 29 / 2 من القانون 49 لسنة 1997 المحكوم بعدم دستوريته

لأن هذا النص قد زال منذ نشأته إعمالاً للأثر الكاشف لحكم عدم **الدستورية** والتكييف القانوني الصحيح هو واجب تقوم به المحاكم دون سواها

فلا يجوز للمشرع مصادرة هذا الحق بنصوص لائحته التنفيذية التي لا تعد مخالفتها مخالفة للقانون، لأن المقصود بالقانون القواعد التي تحكم السلوك وليست العبارات التي تحمل رأياً

لما كان ذلك

وكان مفاد ما تقدم أن لورثة المستأجر الأصلي الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون المشار إليه أن ينقلوا إلى ورثتهم أزواجاً وأقارب إلى الدرجة الثانية حق الإجارة وبالشروط الواردة فيها لمرة واحدة بعد 1997 / 3 / 27

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم الابتدائي وبإنهاء عقد الإيجار المؤرخ 1 / 11 / 1970 لكونه سبق وأن امتد بعد **وفاة المستأجر الأصلي** في عام 1981 إلى نجله مورث الطاعنين أولاً ووالد مورث الطاعنين ثانياً وبوفاته عام 1982 امتد العقد الأخير وانتهى العقد بوفاته عام 2004

ومن ثم لا يتكرر امتداده للطاعنين بالبند ثانياً عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون 6 لسنة 1997 التي توجب امتداد عقد الإيجار لمرة واحدة

فإنه يكون قد أعمل حكمها بأثر رجعي بما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون وهو ما حجب عن بحث مدى توافر شروط امتداد العقد للطاعنين بالبند ثانياً مما يعيبه بالقصور ويوجب نقضه لهذا السبب

دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن، على أن يكون مع النقص الإحالة .

وقائع الطعن

في يوم 14 / 3 / 2018 طعن بطريق النقص في حكم محكمة استئناف المنصورة "مأمورية الزقازيق " الصادر بتاريخ 16 / 1 / 2018 في الاستئناف رقم 1275 لسنة 53 ق وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعنون الحكم بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه .

- وفي اليوم ذاته أودع الطاعنون مذكرة شارحة .
- وفي 1 / 4 / 2018 أعلن المطعون ضدّهما الأول والثالث بصحيفة الطعن.
- ثم أودعت النيابة مذكرتها وطلبت فيها قبول الطعن شكلاً ونقضه موضوعاً .
- وبجلسة 6 / 12 / 2018 عرض الطعن على المحكمة - في غرفة المشورة - فرأت أنه جدير بالنظر فحددت لنظره جلسة للمرافعة .
- وبجلسة 7 / 2 / 2019 أمرت المحكمة بإدخال ورثة الطاعن الثاني بالبند أولاً (محسن جرجس رياض سليمان) .
- وبجلسة 7 / 3 / 2019 أمرت المحكمة بإدخال ورثة المطعون ضدّه الثاني (محمد يحيى مصطفى والي) .
- وبجلسة 1/4 / 2019 سمعت الدعوى أمام هذه الدائرة على ما هو مبين بمحضر الجلسة حيث صمم محامي الطاعنين والنيابة كل على ما جاء بمذكرته، والمحكمة أرجأت إصدار الحكم إلى جلسة اليوم .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر / مصطفى أحمد عبد الرحمن " نائب رئيس المحكمة " والمرافعة وبعد المداولة و حيث إن الطعن أستوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدّه الأول أقام على الطاعنين الدعوى رقم 124 لسنة 2008 أمام محكمة منيا القمح الابتدائية بطلب الحكم بطردهم من الحانوت المبين بالصحيفة

وقال بيانا لذلك

إنه بموجب [عقد الإيجار](#) المؤرخ 1 / 11 / 1970 استأجر منه رياض سليمان داود العين محل النزاع وبوفاته عام 1981 امتد العقد إلى نجله مورث الطاعنين أولاً ووالد مورث الطاعنين ثانياً و بوفاته عام 1982 امتد لمورث الطاعنين ثانياً وانتهى العقد بوفاته عام 2004، ومن ثم أقام الدعوى

حكمت المحكمة برفض الدعوى

استأنف المطعون ضده الأول هذا الحكم بالاستئناف رقم 1275 لسنة 53 ق المنصورة " مأمورية الزقازيق ". نذبت المحكمة خبيراً - وتدخل المطعون ضده الثاني انضمامياً للمطعون ضده الأول -، وبعد أن أودع تقريره قضت بتاريخ 16 / 1 / 2018 بإلغاء الحكم المستأنف وبالطلبات

طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وإن عرض الطعن على هذه المحكمة أمرت بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه مؤقتاً حتى يفصل في موضوع الطعن وحددت جلسة لنظره وبجلسة المرافعة التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون بالسبب الثاني من أسباب الطعن الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقولون

إن الحكم المطعون فيه قضى بإنهاء عقد إيجار العين محل النزاع لعدم أحقية الطاعنين بالبند ثانياً في امتداد العقد إليهم خلفاً عن مورثهم رياض جرجس رياض بعد أن سبق امتداده من المستأجر الأصلي رياض سليمان داود إلى نجله جرجس رياض سليمان

وبوفاة الأخير عام 1982 امتد العقد إلى مورثهم وانتهى بوفاته إعمالاً للقانون رقم 6 لسنة 1997 رغم أن تطبيق هذا القانون يسرى بأثر فوري على الوقائع اللاحقة لتاريخ نشره في 27 / 3 / 1997 بما يستتبع امتداد العقد إليهم بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي سديد

ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن أحكام التشريعات

لا تجرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها، ولا تنعطف أثارها على ما وقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، وأنه متى شاب عبارة النص غموض أو لبس واحتملت أكثر من معنى مقبول أو كان المعنى الظاهر للنص يجافي العقل أو مقاصد التشريع

كان على القاضي أن يسعى للتعرف على الحكم الصحيح والإرادة الحقيقية للمشرع خلال الربط بين النص وغيره من نصوص القانون وأن يستهدى بمصادره التاريخية وأعماله التحضيرية

وكان النص في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون 6 لسنة 1997 على أن

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977
- في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر
- النص الآتي :

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً من قصر وبلغ، يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم

وفي الفقرة الثانية على أنه

اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة “

وفي المادة الثانية على أنه

استثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه في تلك الفترة الدرجة الثانية متى كانت يده على العين في تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق في البقاء في العين، وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها

وفي المادة الخامسة على أن

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ما عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها

من تاريخ العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه

وما جاء في المادة الأولى من اللائحة التنفيذية من أنه يقصد بالكلمات الواردة في هذا القانون المعاني الآتية

المستأجر - من استأجر العين ابتداء وكذا من استمر لصالحه عقد الإيجار بعد وفاة المورث ..

و المستأجر الأصلي آخر شخص طبيعي استأجر العين ابتداء

وجاء في المادة السابعة من اللائحة

إذا مات مستأجر ظل كل مستأجر معه صاحب حق بقاء في العين، وإلى جانب هذا الحق يستمر عقد الإيجار لصالح من يتوافر فيه شرطان

▪ **أولهما : أن يكون وارثاً للمتوفى**

▪ **ثانيهما : أن يكون من الآتي بيانهم**

▪ **أ) زوجات المستأجر وزوج المستأجرة**

▪ **ب) الأقارب نسباً من الدرجتين الأولى والثانية**

فكل ذلك يدل - في ضوء ما تواتر عليه قضاء هذه المحكمة - على أن حق الإيجار هو حق مالي ينتقل إلى ورثة المستأجر بوفاته على النحو المبين في المادتين 601، 602 من القانون المدني، والتي تحكم العلاقات الإيجارية عند عدم وجود ما يخالفها في قوانين إيجار الأماكن

وقد خلت هذه القوانين قبل صدور القانون 6 لسنة 1997 من أي نص ينظم انتقال حق الإيجار في المحال إلى الورثة على نحو مغاير للقانون المدني، ومن ثم يجب إعمال القواعد العامة، يستوي أن يكون ذلك في المدة الاتفاقية أو المدة الثانية التي امتد إليها العقد بحكم القانون

فلقد كان النص في المادة 29 / 2 من القانون 49 لسنة 1977 - المقضي بعدم دستوريته بخلاف الفقرة الأولى التي نظمت انتقال حق الإيجار في المساكن - رغم ما في هذه القواعد من عنت بالمؤجرين ناشئ عن تأبيد العلاقات الإيجارية وهذا العنت هو ما دعا المشرع لإصدار القانون رقم 6 لسنة 1997 لينظم انتقال حق الإيجار إلى الورثة ليمنع تأبيد عقود الإيجار

فحدد في الفقرة الأولى من المادة الأولى وحدها من ينقل إليهم حق

الإجارة من المستأجر بصفة عامة سواء أكان مستأجراً أصلياً أو وارثاً للمستأجر فقصر هذا الحق على زوجة المتوفى أو ورثته من الأقارب حتى الدرجة الثانية دون سواهم

ونص في المادة الخامسة على سريان هذه الفقرة وحدها بأثر رجعي بقصد أن يكفل لهؤلاء الحق في البقاء كما جاء بالمذكرة الإيضاحية

ثم عالج المشرع الأوضاع القائمة بالفعل في 27 / 3 / 1997 - تاريخ العمل بالقانون وسريان باقي أحكامه - فنص على احترام كل العلاقات الايجارية القائمة الناشئة عن وراثة المستأجرين الأصليين أو وراثة ورثتهم

وقسم هذه العلاقات إلى فئتين فئة لا ينتهي العقد بوفاته المستأجر وأخرى ينتهي العقد بوفاته

الفئة الأولى وهم ورثة المستأجر الأصلي من أزواج وأقارب حتى الدرجة الثانية

فهؤلاء يستفيدون من الحكم الوارد بالفقرة الأولى من المادة الأولى فلا ينتهي العقد بوفاتهم وإنما ينتقل حق الإجارة إلى ورثتهم هم بالنظام الجديد ولمرة واحدة

فعبارة " **المستفيدين من وراثة المستأجر الأصلي** " الواردة في الفقرة الثانية من المادة الأولى هو وصف لأصحاب حق البقاء هؤلاء الذين متى توفى أحدهم انتقل الحق إلى ورثته بالشروط الجديدة

وهي أن يكون من انتقل إليه الحق زوجاً للمتوفى أو وارثاً له حتى الدرجة الثانية وليس وارث غيره حتى ولو كان المستأجر الأصلي، وإلا خالف النص قواعد الميراث المتعلقة بالنظام العام

فالمقصود بالمستفيد في هذه العبارة في سياقها هو من انتقل منه الحق وليس من انتقل إليه الحق، ووجه استفادة المتوفى أن عقده لم ينته بوفاته وضمن انتفاع أرملته وأبنائه بانتقال حق الإدارة إليهم لمرة واحدة

و الفئة الثانية من العلاقات الايجارية وهم ورثة المستأجر الأصلي الذين تجاوز قراباتهم لدرجة الثانية وكذلك وراثة المستأجر الأصلي

فهؤلاء جميعاً تستمر عقودهم قائمة، ولكنها تنتهي بوفاتهم فلا

يستفيدون من النظام الجديد لتوريث حق الإجارة، ولا شك أن هؤلاء الورثة يستمدون حقهم في البقاء من **أحكام الميراث** ونصوص القانون المدني سالفه البيان، وليس صحيحاً ما جاء في المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية للقانون 6 لسنة 1997 من أنهم يستمدون هذا الحق من نص المادة 29 / 2 من القانون 49 لسنة 1997 المحكوم بعدم دستوريته

لأن هذا النص قد زال منذ نشأته إعمالاً للأثر الكاشف لحكم عدم الدستورية والتكييف القانوني الصحيح هو واجب تقوم به المحاكم دون سواها، فلا يجوز للمشرع مصادرة هذا الحق بنصوص لائحته التنفيذية التي لا تعد مخالفتها مخالفة للقانون، لأن المقصود بالقانون القواعد التي تحكم السلوك وليست العبارات التي تحمل رأياً

لما كان ذلك

وكان مفاد ما تقدم أن لورثة المستأجر الأصلي الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون المشار إليه أن ينقلوا إلى ورثتهم أزواجاً وأقارب إلى الدرجة الثانية حق الإجارة وبالشروط الواردة فيها لمرة واحدة بعد 1997 / 3 / 27

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم الابتدائي وبإنهاء عقد الإيجار المؤرخ 1 / 11 / 1970 لكونه سبق وأن امتد بعد وفاة المستأجر الأصلي في عام 1981 إلى نجله مورث الطاعنين أولاً ووالد مورث الطاعنين ثانياً وبوفاته عام 1982 امتد العقد الأخير وانتهى العقد بوفاته عام 2004

ومن ثم لا يتكرر امتداده للطاعنين بالبند ثانياً عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون 6 لسنة 1997 التي توجب امتداد عقد الإيجار لمرة واحدة

فإنه يكون قد أعمل حكمها بأثر رجعي بما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون وهو ما حجه عن بحث مدى توافر شروط امتداد العقد للطاعنين بالبند ثانياً مما يعيبه بالقصور ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن، على أن يكون مع النقض الإحالة .

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه، وأحالت القضية إلى محكمة استئناف المنصورة " مأمورية الزقازيق "، وألزمت المطعون ضده الأول المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

صيغة دعوي انتهاء ايجار محل تجاري

أنه في يوم الموافق / / 2023

بناء علي طلب السيد / المقيم - ومحله المختار مكتب الأستاذ / عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض الكائن مكتبه مدينة الزقازيق

أنا محضر محكمة بندر الجزئية قد انتقلت الى وأعلنت ورثة المرحوم / وهم:

..... مخاطبا مع ، ،

..... مخاطبا مع ، ،

..... مخاطبا مع ، ،

..... مخاطبا مع ، ،

..... مخاطبا مع ، ،

الموضوع

دعوي انتهاء عقد الايجار المؤرخ 1 / 4/1986 لانتفاء حق امتداد عقد الايجار للمدعي عليهم لامتداده مسبقا الى مورثهم المرحوم / المتوفي في 28/6/2023 الذي كان قد امتد اليه الايجار عن مورثه المستأجرة الأصلية المرحومة /

تأسيسا علي

▪ (1) حكم المحكمة الدستورية في الدعوى ٤٤ لسنة ١٧ ق دستورية الصادر بعدم دستورية النص القديم القاضي بـ : عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ 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 حرفي أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته.

▪ (2) حكم الهيئة العامة لمحكمة النقض الصادر في الطعن رقم 12125 لسنة 79 ق بجلسة 22/3/2023 الذي انتهى الى : أنه اعتباراً من 27/3/1997 لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة وليس ورثة ورثته فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته وينقضي العقد بوفاة مورثهم والقول بغير ذلك من شأنه امتداد عقد الإيجار لأكثر من جيل وعلى خلاف ما تنص عليه المادة الأولى من القانون والمادة الثامنة من لائحته التنفيذية .

الوقائع والسند القانوني للدعوي

▪ بعقد ايجار المؤرخ 1 / 4/1986 استأجرت المرحومة / من المدعي ما هو المحل الكائن بالدور الأرضي بالعقار .. ش الجمهورية والرقم الحالي (..) - بندر ... - بجوار - محافظة الشرقية ، بغرض استعماله محل أدوات كهربائية نظير ايجار شهري وقدره خمسون جنيها

▪ هذا وقد توفيت المستأجرة الأصلية / وامتد منها الايجار الى ابنها / (مورث المدعي عليهم) الذي توفي في 28/6/2023 ومن ثم بوفاته يكون عقد الايجار قد انتهى ولا يمتد منه الى غيره حيث ان عقد ايجار المحل يمتد من المستأجر الأصلي الى ورثته لمرة واحدة لجيل واحد وينتهي بوفاة الممتد له فلا يمتد من الممتد له الى ورثته ومن ثم يكون وضع يد المدعي عليهم بلا سند من القانون

وسند ذلك القانوني

(1) حكم المحكمة الدستورية رقم ٤٤ لسنة ١٧ ق دستورية بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ القاضي منطوقه بجلسة ٢٢ /2/ ١٩٩٧ المنشور في 6/3/1997

حكمت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ 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 حرفي أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة

(2) قضاء الهيئة العامة لتوحيد المبادئ لمحكمة النقض بعدم استمرار عقد الايجار الا للمستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة وليس ورثة ورثته وانقضاء عقد الايجار بوفاة مورثهم الممتد له :

قضت الهيئة العامة بتوحيد المبادئ لمحكمة النقض في الطعن رقم 12125 لسنة 79 ق بجلسة 22/3/2023 :

أنه اعتباراً من 27/3/1997 لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة وليس ورثة ورثته فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته وينقضي العقد بوفاة مورثهم والقول بغير ذلك من شأنه امتداد عقد الإيجار لأكثر من جيل وعلى خلاف ما تنص عليه المادة الأولى من القانون والمادة الثامنة من لائحته التنفيذية

الهيئة العامة لمحكمة النقض الصادر في الطعن رقم 12125 لسنة 79 ق بجلسة 22/3/2023

وتضمن حكم الهيئة العامة في حيثياته (وحيث إن النص في المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتي :

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكوراً وإناثاً من قصر وبلغ مستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم .

واعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة

والنص في المادة الخامسة على أن

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه

..

والنص في المادة الثامنة من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أنه :

اعتباراً من 27/3/1997 لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته

مما مفاده وعلى ما أبانت عنه الأعمال التحضيرية للقانون

أن قيد امتداد العقد بعد وفاة المستأجر لورثته حتى الدرجة الثانية ممن يعملون في ذات نشاط مورثهم لمرة واحدة من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الحاصل في 9/9/1977 بما مؤداه أن المشعر حرص على قصر الاستفادة من الامتداد القانوني على جيل واحد من المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي وسريان القانون رقم 6 لسنة ١٩٩٧ في خصوص الفقرة الأولى بأثر رجعي من التاريخ الأخير

ذلك أن المستفيد وإن كان في حكم المستأجر الأصلي فهذا لا يعني أكثر من حله محلّه في كافة الحقوق التي تترتب على العلاقة الإيجارية ولا يؤدي إلى تغيير صفته من كونه مستفيداً إلى مستأجر أصلي وإلا لكان في ذلك توسعة في مفهوم النص وامتداد العقد إلى أكثر من جيل على خلاف مقصود النص وحكم المحكمة الدستورية في الدعوى ٤٤ لسنة ١٧ ق دستورية الصادر بعدم دستورية النص القديم الذي صدر القانون الجديد تصحيحاً له

واعتباراً من 27/3/1997 لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة وليس ورثة ورثته فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته وينقضي العقد بوفاة مورثهم والقول بغير ذلك من شأنه امتداد عقد الإيجار لأكثر من جيل وعلى خلاف ما تنص عليه المادة الأولى من القانون والمادة الثامنة من لائحته التنفيذية

وحيث المستقر عليه قانونا وقضاء أن :

أن قضاء الهيئة العامة لهذه المحكمة قد استقر على أنه يترتب على صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في القانون - غير ضريبي - أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية ، وأن هذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة والكافة .

ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها ان تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليه (حتى ولو كانت سابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية) باعتباره قضاء كاشفاً عن عيب صاحب النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب أي اثر من تاريخ نفاذ النص ، وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمل به المحاكم من تلقاء نفسها .

(الطعن بالنقض رقم ١٣٦٢٦ لسنة ٨٢ قضائية
دوائر الاجارات - جلسة 5/2/2020)

▪ وحيث أن المحكمة الدستورية قضت بعدم دستورية النص القديم الذي صدر القانون الجديد رقم 6 لسنة 1997 تصحيحاً له
▪ وقد قضت الهيئة العامة لتوحيد المبادئ بمحكمة النقض في الطعن رقم 12125 لسنة 79 ق بجلسة 22/3/2023

أنه اعتباراً من 27/3/1997 لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة وليس ورثة ورثته فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته وينقضي العقد بوفاء مورثهم والقول بغير ذلك من شأنه امتداد عقد الإيجار لأكثر من جيل وعلى خلاف ما تنص عليه المادة الأولى من القانون والمادة الثامنة من لائحته التنفيذية ، فان دعوي المدعي تصادف صحيح الواقع وصحيح القانون وجديرة بالقبول

ومن ثم وهدياً بما تقدم

وحيث أن المستأجرة الأصلية بعقد الإيجار محل التداعي المؤرخ 1/4/1986 (.....) قد توفيت وامتد عقد الإيجار منها الى (ابنها /) الذي توفي في 28/6/2023 فان عقد الإيجار سند التداعي المؤرخ 1/4/1986 يكون قد انتهى بوفاته ولا يمتد منه الى ورثته (المدعي عليهم) ويكون وضع يدهم علي محل الإيجار بلا سند من الواقع والقانون مما يكون معه طلب الزامهم بإخلاء المحل المؤجر وتسليمه

للمدعي خاليا موافق لصحيح الواقع والقانون

بناء عليه



صيغة دعوى انهاء ايجار محل تجاري عقد ايجار قديم



حكم المحكمة الدستورية في الدعوى ٤٤ لسنة ١٧ ق وحكم الهيئة العامة لمحكمة
النقض الصادر في الطعن رقم ١٢١٢٥ لسنة ٧٩ ق بجلسته ٢٢/٣/٢٠٢٣



عبدالعزیز حسین عمار
محامي بالنقض
الزقازيق - القاهرة



انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن اليهم وسلمت كل
منهم صورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة شمال
الزقازيق الابتدائية الدائرة () ايجارات ... يوم
الموافق / / 2023 من الساعة الثامنة صباحا
وما بعدها لسماع الحكم:

▪ (1) بانتهاء عقد الايجار المؤرخ 1/4/1986 وتسليم المحل
المؤجر موضوع عقد الايجار للمدعي خاليا من أي شواغل ومن أي
أشخاص الكائن بالدور الأرضي بالعقار - محافظة الشرقية
، لوفاة مورث المدعي عليهم (الممتد له عقد الايجار عن
مورثته المستأجرة الأصلية) تأسيسا علي حكم المحكمة
الدستورية رقم ٤٤ لسنة ١٧ ق دستورية بعدم دستورية الفقرة
الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

القاضي منطوقه بجلسة ٢٢ /2/ ١٩٩٧ المنشور في 6/3/1997

وكذلك تأسيسا علي حكم الهيئة العامة بتوحيد المبادئ بمحكمة النقض الصادر في الطعن رقم الطعن رقم 12125 لسنة 79 ق بجلسة 22/3/2023 أنه اعتباراً من 27/3/1997 - تاريخ سريان القانون رقم 6 لسنة 1997 - لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة وليس ورثة ورثته فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته وينقضي العقد بوفاة مورثهم .

▪ (2) الزام المدعي عليهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة

مع حفظ كافة الحقوق القانونية الأخرى أيا كانت للمدعي

ولأجل العلم ، ، ،