

متى تقبل المحكمة خطوة مدة عقد الايجار وما الأخطاء التي يجب تجنبها

انقاص المدة الايجارية

كثيرا ما يطمئن المستأجر بإبرام عقد ايجار مدته 59 سنة ولكن ثمة خطوة مدة عقد الايجار 59 سنة فقد يفاجأ بعد مرور تسع سنوات بطرده وعدم أحقيته فى استكمال المدة الايجارية المتبقية 50 سنة ومن شخص لا يعرفه اشترى العين المؤجرة فكيف يكون ذلك ؟ و كيف يتفادى المستأجر طرده وعدم استكمال مدة عقد الايجار ذى ال 59 سنة ؟

القاعدة لانقاص مدة العقد من 59 الى 9

خطوة مدة عقد الايجار ٥٩ سنة المادة ١١ شهر عقاري



كثيرا ما يطمئن المستأجر بإبرام عقد ايجار مدته ٥٩ سنة ولكن ثمة خطوة مدة عقد الايجار ٥٩ سنة فقد يفاجأ بعد مرور تسع سنوات بطرده وعدم أحقيته فى استكمال المدة الايجارية المتبقية ٥٠ سنة ومن شخص لا يعرفه اشترى العين المؤجرة

كيف يكون ذلك ؟

كيف يتفادى المستأجر طرده وعدم استكمال مدة عقد الايجار ذى ال ٥٩ سنة ؟

azizavocate.com

عبدالعزیز حسین عمار

محامي بالنقض

الزقازيق - القاهرة



المقرر بنصوص المواد 604/1 مدنى والمادة 11 ، 12 من قانون الشهر العقاري ان عقد الايجار الذى تزيد مدته عن تسع سنوات لا يسرى في حق المالك الجديد ما لم يكن مسجلا وان تسجيل المالك الجديد عقده قبل تسجيل المستأجر لعقد إيجاره يترتب عليه عدم نفاذ في حق المالك الجديد فيما زاد عن تسع سنوات وذلك كله سواء كان المالك الجديد عالما بعقد الايجار ام لا

وهو استثناء لحماية وبالنظر الى واقعات الدعوى الراهنة يتبين ان المدعى قد تلقى ملكية المحل موضوع **عقد الايجار** من صاحب الملكية المسجلة ونقل له ملكية المحل بموجب العقد المسجل برقم..... ، وتسلمه خاليا من أي شواغل او حقوق

حيث الثابت وهو ما علم به المدعى مؤخرا ان عقد الايجار هذا المبرم بين المدعى عليه الاول (البائع له) وبين المدعى عليه الثاني (المستأجر من البائع للمدعى) قد تم فسخه بموجب حكم قضائي نهائي وبطرد المستأجر وتسليم المحل وقام المدعى عليه الاول بتنفيذه وتسلم المحل

ومن ثم عندما تلقى المدعى الحق منه لم يكن المحل مشغولا ومن ثم يكون طلبه بعدم نفاذ عقد الايجار في حقه فيما زاد عن تسع سنوات يكون له سند صحيح من الواقع والقانون والسند ما يلى

• نص الفقرة الأولى من المادة 604 من القانون المدني - مدة عقد الايجار 59 سنة

إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر، فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية".

وتضمنت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني:

“ فلا يسري الإيجار على خلف المؤجر إلا إذا كان ثابت التاريخ، وسابقاً على سبب نقل الملكية، فإذا كان السبب الذي نقل الملكية هو عقد البيع مثلاً، وكان كل من البيع والإيجار غير ثابت التاريخ، أو كانا ثابتي التاريخ في يوم واحد، فإن الإيجار لا يسري في حق المشتري، حتى ولو كان عقد البيع غير مسجل”.

• نص المادة 11 من قانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 - مدة عقد الإيجار 59 سنة

يجب تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاثة سنوات مقدماً ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسندات، وفيما زاد على أجرة ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالصات والحوالة.

وكذلك أن

ثبوت التاريخ وحده لا يكفي إذا كانت مدة إيجار العقار تزيد على تسع سنوات، بل لا بد من تسجيل عقد الإيجار قبل تسجيل التصرف الناقل للملكية وفقاً للمادة 11 من قانون الشهر العقاري، فإذا لم يسجل لم ينصرف أثر الإيجار للمالك الجديد الذي سجل عقده إلا لمدة تسع سنوات فقط، بشرط أن يكون الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على التصرف الناقل للملكية. تبدأ التسع سنوات هذه من وقت بدء مدة الانتفاع لا من وقت تسجيل عقد البيع".

الوسيط - للسنهوري - ص 837

• نص المادة (12) من ذات القانون - مدة عقد الإيجار 59 سنة

جميع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية أو المقررة لها وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق القيد ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير

والمقرر في قضاء محكمة النقض أن

النص في المادة 11 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 مؤداه أن عقد الإيجار إذا كان وارداً على عقار، وكانت مدته تزيد على تسع سنوات، فإنه يجب لنفاذه في حق الغير - فيما زاد على هذه المدة - أن يكون مُسجلاً وفقاً للإجراءات وقواعد التسجيل التي

نظمتها نصوص هذا القانون، ومن ثم فلا يكفي لنفاذ مدته الزائدة عن هذا الحد في حق الغير أن يكون ثابت التاريخ".

نقض مدني في الطعن رقم 4665 لسنة 61 قضائية - جلسة 9/7/1995

مشار إليه - الوسيط في شرح القانون المدني - للسنيهوري - المرجع السابق - ص 835 - هامش 3

• عدم اشتراط علم المستأجر بواقعة البيع - مدة عقد الايجار 59 سنة

لم يستلزم لنفاذ الإيجار في حق من انتقلت إليه الملكية أن يكون الأخير على علم به وقت انتقال الملكية إليه. ويُعتبر حكم المادة 604 فيما يتعلق بذلك خروجاً على القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 146. ومعنى ذلك أن الإيجار ينصرف إلى الخلف بحكم القانون

والمُقرر في قضاء النقض أن

"خلافه المُشتري للبائع على الحقوق والواجبات المتولدة من عقد الإيجار تحدث بحكم القانون نفسه وبتمام البيع، غير متوقفة على علم المُستأجر، فلا يجري على هذه الخلافة حكم حوالة الديون ولا حكم الحلول محل الدائن بالوفاء له".

(الطعن رقم 92 لسنة 3 قضائية - جلسة 22/11/1934 - مجموعة عمر - ج 1 - ص 496 وما بعدها).

• محكمة النقض رسخت في ذلك العديد من المبادئ القانونية - مدة عقد الايجار 59 سنة

نص المادة 11 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 المعدل بالقانون رقم 25 لسنة 1976 على أنه

يجب تسجيل الايجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الايجارات والسندات.

متى يجب تسجيل عقد الايجار في القانون

قضت محكمة النقض في حكم حديث لها بتلك القاعدة ونص المادة 11 من قانون الشهر العقاري ونعرض الحكم كاملا

باسم الشعب

محكمة النقض

الدائرة المدنية والتجارية

▪ برئاسة السيد القاضي / حسنى عبد اللطيف
نائب رئيس محكمة النقض
▪ وعضوية السادة القضاة / ربيع محمد عمر محمد و محمد شفيع الجرف و سعيد منشاوي بيومي و ضياء الدين عبد المجيد
نواب رئيس المحكمة

▪ بحضور رئيس النيابة السيد / أحمد سيد يوسف
▪ والسيد أمين المر / عاطف أحمد خليل

في الجلسة العلنية المتعددة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي
بمدينة القاهرة

في يوم الأربعاء ٣ من رمضان سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٨ من يونيو سنة
٢٠١٦

أصدرت الحكم الآتي

في الطعن المقيم في جدول المحكمة برقم ٣٠٧ لسنة ٧٦ ق

المرفوع من السيد / سعد طه عبد الرحمن

حضر عنها / مصطفى محمد شرقاوي عن أ / صلاح السيد المحامي

ضد

1- السيد / أحمد سيد أحمد .

ويعلن في ١١ شارع أحمد باشا كمال من شارع مصر والسودان - قسم

حدائق القبة - القاهرة .

السيد / سمير حسين شعراوي .

ويعلن في ١٣ شارع محمد شفيق - قسم النزهة - القاهرة .

حضر عن المطعون ضده الأول الأستاذ / حسنى نصر أحمد المحامي .

الوقائع

- في يوم ٢٠٠٦/١/١٤ طعن بطريق النقض فى حكم محكمة استئناف القاهرة الصادر بتاريخ ٢٠٠٠/١٢/١٣ فى الاستئناف رقم ٨٣٢٢ لسنة ٨ ق وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعن الحكم بقبول الطعن شكلاً وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه
- وفى اليوم نفسه أودع الطاعن مذكرة شارحة وحافطة مستندات
- وفى ٢٠٠٦/١/٢٥ أعلن المطعون ضده الثاني بصحيفة الطعن
- وفى ٢٠٠٦/٢/١٨ أعلن المطعون ضده الأول بصحيفة الطعن .
- وفى ٢٠٠٦/٣/٥ أودع المطعون ضده الأول مذكرة بدفاعه طلب فيها رفض الطعن . ثم أودعت النيابة مذكرتها وطلبت فيها نقض الحكم المطعون فيه
- وبجلسة ٢٠١٦/٥/١١ عرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر فحددت لنظره جلسة للمرافعة
- وبجلسة ٢٠١٦/٥/٢٥ سمعت الدعوى أمام هذه الدائرة على نحو ما هو مبين بمحضر الجلسة حيث صمم محامى الطاعن والمطعون ضده الأول والنيابة كل على ما جاء بمذكرته والمحكمة أرجأت إصدار الحكم إلى جلسة اليوم .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضي المقرر / ضياء عبد المجيد " نائب رئيس المحكمة " والمرافعة وبعد المداولة و حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع وعلى ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل في

1. أن الطاعن أقام على المطعون ضده الأول الدعوى رقم ٤٧٩٩ لسنة ٢٠٠٣ أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بعدم نفاذ عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٢/٨/٣ فى حقه فيما زاد على مدة

تسع سنوات

2. وقال بياناً لدعواه إنه بموجب هذا العقد يستأجر المطعون ضده الأول من المطعون ضده الثاني - أحد الملاك السابقين للعقار - الشقة محل النزاع وإذ قام بشراء العقار الكائن به العين بموجب عقد البيع المسجل برقم ٦٣٧ لسنة ٢٠٠٣ شهر عقاري شمال القاهرة ، وباعتباره من الغير وفقاً لحكم المادة ١١ من قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ فإن عقد الإيجار المذكور لا ينفذ في حقه فيما يجاوز مدة التسع سنوات لعدم تسجيله ومن ثم فقد أقام الدعوى
3. أدخل المطعون ضده الأول المطعون ضده الثاني خصماً فيها كما أقام على الطاعن الدعوى رقم ٣١٥٨ لسنة ٢٠٠٤ أمام ذات المحكمة بطلب الحكم بنفاذ عقد الإيجار سالف البيان في حقه بكامل شروطه ومدته دون تعديل على سند من علم الطاعن عند شراء العقار بعقد الإيجار سنده ورضانه به .
4. ضمت المحكمة الدعويين للارتباط وحكمت في الدعوى الأولى برفضها ، وفي الثانية بالطلبات ، استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٨٣٢٢ لسنة ٨ فى القاهرة وبتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٣ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف
5. طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً .

أسباب الطعن

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى بها الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله والقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال

وفي بيان ذلك يقول

إن الحكم الابتدائى الذى أحال إليه الحكم المطعون فيه قد قضى بنفاذ عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٢/٨/٣ فى حقه بكامل مدته ، رغم عدم تسجيله وفقاً للمادة ١١ من قانون الشهر العقاري ورغم خلو الأوراق مما يفيد علمه بهذا العقد ومدته وقت تسجيل عقد البيع الصادر له من الملاك السابقين للعقار، بما يعيبه ويستوجب نقضه .

رد محكمة النقض علي سبب الطعن

وحيث إن هذا النعي سنيد

ذلك أنه لما كان النص في المادة 11 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ على أنه

يجب تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسندات

يدل على أن عقد الإيجار إذا كان وارداً على عقار وكانت مدته تزيد على تسع سنوات فإنه يجب لنفاذه في حق الغير فيما زاد على هذه المدة أن يكون مسجلاً وأنه يُعد من الغير في هذا الخصوص مشتري العقار الذي قام بتسجيل عقده قبل تسجيل عقد الإيجار طبقاً للإجراءات وقواعد التسجيل التي نظمتها نصوص هذا القانون

وكان مقتضى أعمال نص المادة ١١ سالفه البيان

أن يكون هذا الغير حسن النية وقت تسجيل سنده ، بما لازمه ألا يكون عالماً وقت التسجيل بتأجير العين مشتراه مدة تجاوز تسع سنوات، بحيث إذا أثبت المستأجر هذا العلم بما أتيح له من وسائل الإثبات المقررة قانوناً - باعتبار أن العلم واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة الطرق بما فيها البيئة والقرائن - توافر لدى الغير سوء النية المفيد لأثر تسجيل سنده قبل المستأجر

ويحق للكثير في هذه الحالة الاحتجاج عليه بعقده غير المسجل فيما زاد على مدة تسع سنوات ، ولا محل التقول - في مجال أعمال حكم المادة ١١ المشار إليها - بعدم كفاية سوه النية لإفساد تسجيل سند الغير

ذلك أن هذا القول وإن صنع أعماله عند المفاضلة بين عقدي بيع واردين على عقار واحد وصادرين من متصرف واحد بصدد نقل ملكيته، إلا أنه في مجال أعمال نص المادة ١١ سالف البيان لم يستهدف النص مثل هذه المفاضلة وإنما اشترط للاحتجاج على الغير بعقد الإيجار الذي جاوزت مدته تسع سنوات أن يكون مسجلاً

وهو حكم يتسع لبحث مسألة حسن نية ذلك الغير أو سوتها ، وهي مسألة

موضوعية لمحكمة الموضوع الحق في تقديرها شريطة أن تقيم قضاءها على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى وأوراقها . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه

وأحال إلى أسبابه أنه قضى بنفاذ عقد الإيجار غير المنجل مند المطعون ضده الأول والمؤرخ ٢٠٠٢/٨/٣ في مواجهة الطاعن بكامل مدته التي جاوزت تسع سنوات استناداً إلى علم الأخير علماً يقينياً بهذا العقد ومدته دون أن يورد الدليل الذي استقى منه هذا العلم ويستظهر منه وقت حصوله حتى يمكن التحقق من أنه يصح قانوناً بناء الحكم عليه

ولا يُغنى عن ذلك ما حصلتة الحكم من الإخطار الموجه من المؤجر إلى المطعون ضده الأول في ٢٠٠٣/٧/٢ ببيع العقار للطاعن والتنبيه عليه بسداد الأجرة إليه إذ لا يكفي بذاته للاستدلال على علم الأخير بعقد الإيجار ومدته وقت تسجيل عقد البيع سنده مما يعيب الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه على أن يكون مع النقص الإحالة .

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه وأحالت القضية إلى محكمة استئناف القاهرة وألزمت المطعون ضده الأول المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

خلاصة خطورة مدة عقد الايجار 59 سنة



وهو ما يدل على أن عقد الإيجار إذا كان وارداً على عقار وكانت مدته تزيد على تسع سنوات فإنه يجب لنفاذه في حق الغير فيما زاد على هذه المدة أن يكون مُسجلاً، وأنه يُعد من الغير في هذا الخصوص مشترى العقار الذي قام بتسجيل عقده قبل تسجيل عقد الإيجار طبقاً لإجراءات وقواعد التسجيل التي نظمتها نصوص هذا القانون.

- انتهى البحث القانوني (خطورة مدة عقد الايجار 59 سنة) ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني.
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال [أجندة المقالات](#) .
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل ، أو الاتصال بنا من خلال

(**طلب استشارة مجانية**)

- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف (**01285743047**) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شواذر الخشب - بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.
- يمكن تحميل الأبحاث من أيقونة التحميل pdf في نهاية كل مقال وكل بحث ، ونعتذر لغلق امكانية النسخ بسبب بعض الأشخاص الذين يستحلون جهد الغير في اعداد الأبحاث وتنسيقها ويقومون بنشرها علي مواقعهم الالكترونية ونسبتها اليهم وحذف مصدر البحث والموقع الأصلي للبحث المنشور ، مما يؤثر علي ترتيب موقعنا في سيرش جوجل ، أغانهم الله علي أنفسهم .

المقالة حصرية ومحمية بحقوق النشر الحقوق محفوظة © لمكتب الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض