

متى تقبل المحكمة شرط امتداد عقد الايجار وما الأخطاء التي يجب تجنبها

امتداد عقد الايجار للحفيد

من حق ابن الابن "الحفيد" طلب امتداد عقد الإيجار القديم عن الجد المستأجر الأصلي ، فما هو شرط امتداد عقد الايجار القديم للحفيد من الجد ، هذا الحق لا يستمد من والده .

هذا ما قرره محكمة النقض ولكن يجوز استفادة الحفيد من عقد إيجار المسكن عن جده .

هذا ما سنتعرف عليه في هذا البحث

امتداد الايجار الى الحفيد

السؤال: هل يمتد عقد الايجار القديم للحفيد ؟

محكمة النقض قضت بحق امتداد عقد الايجار القديم للحفيد ، ونعرض الحكم كاملا الذي تناول في حيثياته حقيقة استفادة الحفيد من عقد إيجار المسكن ، وشرط الاستفادة من عقد ايجار الجد.

مكتب عمار للمحاماة

الزقازيق ٢٩ ش النقراشى -
شوارب الخشب - برج المنار -
للدور الخامس
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



Since 1997



شروط امتداد عقد الايجار القديم للحفيد من الجد

azizavocate.com

شروط امتداد الايجار للحفيد فى قضاء النقص

بعد الاطلاع على الأوراق، وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضي المقرر/ محمود محمد توفيق، والمرافعة، وبعد المداولة.

حيث أن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وقائع طعن أحقية امتداد عقد الايجار القديم للحفيد

حيث أن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل في أن المطعون ضدهما أقاما على الطاعن الدعوى رقم 1250 لسنة 2009 إيجارات الإسكندرية الابتدائية بطلب الحكم بطرده من شقة النزاع والتسليم وإلزامه بأن يؤدى إليهما مبلغ ألف وخمسمائة جنيه تعويضا من تاريخ الغصب حتى تمام التسليم

على سند من أن جد الطاعن كان يستأجر تلك الشقة وبعد وفاته امتد عقد الإيجار إلى والدة الطاعن التي توفيت بتاريخ 8/2/2009 دون أن يكون مقيما معها أحد حسبما هو ثابت بمحضر جمع الاستدلالات المؤرخ 11/2/2006 وقرار النيابة العامة فى الشكوى رقم 13736 / 2005

إداري محرم بك وظلت عين التداعي مغلقة إلى أن قام الطاعن بتاريخ 22/3/2009 باغتصابها بغير مسوغ قانوني وتحرر عن ذلك المحضر رقم 85 أحوال محرم بك

فأقاما الدعوى وجه الطاعن دعوى فرعية إلى المطعون ضدّهما بأحقّيته في الامتداد القانوني لعقد الإيجار عن والدته، أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق وبعد أن سمعت شهود الطرفين حكمت بالطلبات في الدعوى الفرعية ورفض الدعوى الأصلية. استأنف المطعون ضدّهما هذا الحكم بالاستئناف رقم 210 لسنة 67 ق الإسكندرية

وبتاريخ 16/11/2011 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وفي الدعوى الأصلية بطرد الطاعن من شقة النزاع وإلزامه بأن يؤدي للمطعون ضدّهما مبلغ خمسون جنيهاً شهرياً بدءاً من 1/4/2009 وحتى تمام التسليم وفي الدعوى الفرعية برفضها. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

أسباب طعن الحفيد على حكم طرده من العين المؤجرة للجد

وحيث أن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب وفي بيان ذلك يقول:

إن والدته كانت تقيم بشقة النزاع مع والدها المستأجر الأصلي جد الطاعن وحتى وفاته فامتد لصالحها عقد الإيجار وأن الطاعن بقى مقيماً معها في تلك العين حتى وفاتها بتاريخ 8/2/2009 بما مؤداه أن والدة الطاعن أصبحت مستأجرة أصلية مستمدة حقها من القانون وبالتالي يمتد هذا العقد إليه لمرة واحدة إعمالاً للأثر الفوري لحكم المحكمة الدستورية العليا رقم 70 لسنة 18 ق دستورية

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه في الدعوى الأصلية بالإخلاء والتسليم مع رفض دعواه الفرعية بطلب امتداد ذلك العقد لصالحه تأسيساً على عدم صدور حكم نهائي بجعل والدته مستأجرة أصلية لشقة التداعي ووفاتها في 8/2/2009 في تاريخ لاحق على صدور حكم المحكمة الدستورية سالف الذكر

وأن العقد لا يمتد لمرة ثانية له ولو توافرت في حقه شروط الامتداد القانوني لسبق امتداده لوالدته رغم تمسكه في دفاعه بامتداد العقد

إليه دون الحاجة إلى صدور حكم بثبوت العلاقة الايجارية لوالدته أو تحرير عقد إيجار جديد لها مما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب نقضه .

رد محكمة النقض

وحيث أن هذا النعي في محله

ذلك أنه من المقرر في قضاء النقض أن النص في الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 على أن لا " ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك "

يدل على أن عقد إيجار المسكن لا ينتهي بالنسبة لهؤلاء بوفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين وتستمر العلاقة الايجارية قائمة مع أي من المستفيدين المشار إليهم متى كانت إقامتهم بالعين مستقرة حتى تاريخ الوفاة أو الترك

وأن قضاء المحكمة الدستورية العليا الصادر بتاريخ 3/11/2002 في القضية رقم 70/18 ق دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 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 ووالدين 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 49 من قانونها وقضت بسريانه بأثر فوري على الوقائع التالية لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية الحاصل في 14/11/2002

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 29 من القانون 49 لسنة 1977 في تاريخ لاحق على نشر الحكم وليس في تاريخ سابق على ذلك بما مؤداه أن جميع العقود

التي كانت قائمة في يوم 14/11/2002

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 فتعد عقوداً قائمةً 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 من الذين تتوافر لهم الشروط والضوابط المنصوص عليها في المادة 29 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

كما أن النص في المادة 29 من قانون إيجار الأماكن رقم 49 لسنة 1977 على أنه "لا ينتهي **عقد إيجار** المسكن بوفاة المستأجر أو تركه للعين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك قد جاء عاماً غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين ومن ثم فإن هذه القاعدة الواردة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء مع المالك أو من امتد العقد قانوناً لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين.

لما كان ذلك

وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وبني قضاءه في الدعويين الأصلية والفرعية على أن عقد إيجار شقة النزاع لا يجوز أن يمتد مرة أخرى إلى الطاعن بعد أن امتد من قبل إلى والدته التي توفيت بتاريخ 8/2/2009 بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا "سالف الذكر" وخلو الأوراق من سبق صدور حكم نهائي يجعل والدته مستأجرة أصلية لعين النزاع، حال أن خطر امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر إلى ذوى قرباه المقيمين معه من زوج وأبناء ووالدين لأكثر من مرة واحدة

وهو ما يفضى إليه ذلك الحكم لا يسرى إلا على الوقائع اللاحقة على نشر حكم المحكمة الدستورية سالف البيان

فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون وقد

حجبه هذا الخطأ عن تمحيص ما تمسك به الطاعن من توافر شروط **امتداد عقد الإيجار** إليه لإقامته مع والدته كمستأجرة أصلية حتى وفاتها وهو دفاع إن صح قد يتغير به وجه الرأي في الدعويين الأصلية والفرعية على نحو ما تقضى به الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 ولمرة واحدة إعمالاً للأثر الفوري لحكم المحكمة الدستورية العليا سالف الذكر بما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن على أن يكون مع النقص الإحالة .

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه وأحالت القضية إلى محكمة استئناف الإسكندرية وألزمت المطعون ضدتهما المصروفات ومائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة

الطعن رقم 60 - لسنة 82 ق - تاريخ الجلسة 27 / 1 / 2013

شرط امتداد الايجار من الجد الى حفيده

اذن مما تقدم ومن الطعن سالف البيان يتبين أن الفيصل في أحقية امتداد عقد ايجار الجد الى الحفيد هو [تاريخ واقعة امتداد عقد الايجار من الجد الى الابن]

ومن ثم يكون الامتداد وفق الآتي:

1. فاذا كانت تاريخ واقعة امتداد عقد الايجار من جد الحفيد الى والد الحفيد **سابقة** على حكم الدستورية رقم 70 / 18 ق الصادر في 3/11/2002 ، الذي حدد أصحاب حق الامتداد حصراً **فانه يمتد من الاب الممتد له من والده الى ابنه الذي هو حفيد المستأجر الأصلي فالامتداد للحفيد هنا تم من والده.**
2. اما اذا كان تاريخ واقعة امتداد عقد الايجار من جد الحفيد الى والد الحفيد **لاحقاً** على حكم المحكمة الدستورية العليا رقم 70/18 ق الصادر في 3/11/2002 **فان عقد ايجار الجد - المستأجر الأصلي - لا يمتد الى الحفيد .**
3. وواقعة امتداد عقد ايجار الجد الى ابنه الذي هو والد الحفيد يكون بتاريخ وفاة الجد المستأجر الأصلي وبيان الوفاة قبل سريان حكم الدستورية العليا أم بعد سريان حكم



**شرط امتداد
عقد الايجار القديم
للحفيد من الجد**

عبد العزيز عمار
المحامي بالنقض



ختاما: تعرفنا من خلال طعن النقض المعروض بالمقال على شرط امتداد عقد الايجار الى الحفيد وتعرفنا أن الفيصل في هذا الامتداد من عدمه هو تاريخ واقعة امتداد العقد لأن الأصل الامتداد لابن عن والده للعقد الممتد عن والد والده.