

الشروط القانونية في عقد ايجار المحل لا وحماية موقف المؤجر والمستأجر

آخر حكم انهاء لمحل إيجار **قديم** هو ان عقد ايجار المحل القديم لا يمتد من الجد الى الأحفاد ولا يمتد الا لجيل واحد فقط ورثة المستأجر الاصلي فان مات انتقل لورثته فان مات وارث المستأجر الأصلي بعد الامتداد انتهي عقد الايجار ولا ينتقل الى ورثة الممتد له من المستأجر الأصلي وهذا هو ما انتهت اليه الهيئة العامة بمحكمة النقض مؤخرا بتاريخ ٢٢ مارس سنة ٢٠٢٣ في الطعن رقم ١٢١٢٥ لسنة ٧٩ ق.

عقد ايجار المحل و وفاة الممتد له



الطعن رقم ١٢١٢٥ لسنة ٧٩ ق هيئة عامة

انتهاء عقود ايجار المحلات القديم

والنص في المادة الثامنة من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أنه اعتباراً من ١٩٩٧/٣/٢٧ 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

اعتباراً من ١٩٩٧/٣/٢٧ 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 أى 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

انتهاء ايجار المحل القديم في حكم الهيئة العامة

باسم الشعب

محكمة النقض

الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية

ومواد الأحوال الشخصية وغيرها

برئاسة السيد القاضي / محمد عيد محجوب
رئيس محكمة النقض

وعضوية السادة القضاة / حسنى حسن عبد اللطيف ، نبيل أحمد عثمان ،
عبد الرحيم الصغير زكريا ، عبد الصمد محمد سعد

عطية محمد زايد ، معتز أحمد مبروك ، عمرو محمد الشوربجي ، عمرو
ماهر مأمون ، نبيل فوري إسكندر ، وإيهاب محمد طنطاوي

نواب رئيس المحكمة

بحضور رئيس النيابة السيد / وسيم محمود كامل.

وأمين السر السيد / إسلام محمد أحمد

في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء
العالي بمدينة القاهرة

في يوم الأربعاء ٣٠ من شعبان سنة ١٤٤٤ هـ الموافق ٢٢ مارس سنة
٢٠٢٣ م

أصدرت الحكم الآتي

في الطعن المقيّد في جدول المحكمة برقم ١٢١٢٥ لسنة ٧٩
ق - هيئة عامة

المرفوع من

ورثة / أحمد محمد السيد وهم : -

1. محمد أحمد محمد السيد.
2. عمرو أحمد محمد السيد.
3. انجي أحمد محمد السيد.
4. رضا أحمد محمد السيد.

المقيمون ١٠ ب شارع فهمي - قسم الوائلي - محافظة القاهرة.

ضد

ورثة / فؤاد سيد سيد سالم وهم : -

1. يسرى فؤاد سيد سيد
2. صفوت فؤاد سيد سيد
3. عماد فؤاد سيد سيد
4. سميرة فؤاد سيد سيد.
5. نادية فؤاد سيد سيد.
6. أنوار فؤاد سيد سيد.

المقيمون ٢ شارع لبيب - قسم الوايلي - محافظة القاهرة.

الوقائع

- في يوم ١٨/٧/٢٠٠٩ طعن بطريق النقص في حكم محكمة استئناف القاهرة الصادر بتاريخ ٢٦ / ٥ / ٢٠٠٩ في الاستئناف رقم ٤٩٢٢ لسنة ١٠ ق وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعنون الحكم بقبول الطعن شكلاً ، وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه .
- وفي ٣ / ١٨ / ٢٠٠٩ أعلن المطعون ضدهم بصحيفة الطعن.
- وفى ١٣/٨/٢٠٠٩ أودع المطعون ضدهم منكرة بدفاعهم طلبوا في ختامها رفض الطعن.
- ثم أودعت النيابة العامة مذكرتها وطلبت فيها قبول الطعن شكلاً وبنقض الحكم المطعون فيه .

- وبجلسة ٢٠٢٣/٢/٧ عُرِضَ الطعن على الدائرة التي تنظر الطعن فرأت أنه جدير بالنظر فحددت لنظره جلسة للمرافعة .
- وبجلسة ٢٠٢٢/٢/٢١ قررت الدائرة إحالة الطعن إلى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية وغيرها للفصل فيه .
- ثم أودعت النيابة مذكرة تكميلية عدلت فيها عن رأيها السابق وطلبت قبول الطعن شكلاً وفي الموضوع برفضه
- وبجلسة ٢٠٢٣/٣/١٥ سمعت الدعوى أمام الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية وغيرها على ما هو مبين بمحضر الجلسة حيث صممت النيابة على ما جاء بمذكرتها والهيئة قررت إصدار الحكم بجلسة اليوم

الهيئة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد -القاضي المقرر / إيهاب طنطاوي " نائب رئيس المحكمة ، والمرافعة وبعد المداولة:

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن

المطعون ضدهم أقاموا على الطاعنين الدعوى رقم ٥٧٩٢ لسنة ٢٠٠٢ محكمة شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩١/١١/١ والتسليم

على سند من

أنه بموجب ذلك العقد استأجر **جد الطاعنين** من مورث المطعون ضدهم الحانوت المبين بالصحيفة لاستخدامه في بيع الأحذية الجلدية وبعد وفاته عام ١٩٩٥ امتد العقد إلى نجله (**مورث الطاعنين**) في ذات النشاط إلى أن توفي بتاريخ ٢٠٠٢/٩/٨ وأصبح وضع يد الطاعنين دون سند قانوني وامتنعوا عن تسليم العين رغم إنذارهم فأقاموا الدعوى

ندبت المحكمة خبيراً وبعد أن أودع تقريره حكمت بالطلبات بحكم استأنفه الطاعنون برقم ٤٩٢٢ لسنة ١٠ ق القاهرة

أحالت المحكمة الدعوى للتحقيق وبعد أن استمعت لأقوال شهود الطرفين قضت بتأييد الحكم المستأنف

طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض

وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه
غرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره،
وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الدائرة المدنية المختصة قررت بجلسته ٢٠٢٣/٢/٢١
إحالة الطعن إلى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية
ومواد الأحوال الشخصية للفصل فيه عملاً بالفقرة الثانية من
المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة
١٩٧٢ المعدل

إذ ذهبت بعض الأحكام إلى أن

لورثة المستأجر الأصلي الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في
الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧
المستبدلة للفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧
أن ينقلوا إلى ورثتهم هم أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية حق
الإجارة وبالشروط الواردة فيها لمرة واحدة بعد ٢٧ / ٣ / ١٩٩٧

تأسيساً على

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 ،

بينما ذهبت أحكام أخرى إلى

أن النص في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 6 لسنة
١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة
١٩٧٧ يسرى من تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الحاصل في ٩/٩/
١٩٧٧ بما مؤداه أن المشرع ارتأى سريان القانون رقم 6 لسنة ١٩٩٧
في خصوص الفقرة المشار إليها بأثر رجعي من التاريخ الأخير وأن قيد
امتداد العقد بعد وفاة المستأجر لورثته حتى الدرجة الثانية ممن
يعملون في ذات نشاط مورثهم لمرة واحدة يسرى من تاريخ ٩/٩/١٩٧٧ .

وإذ حددت الهيئة جلسة لنظر الطعن وأودعت النيابة مذكرة
عدلت فيها عن رأيها السابق وارتأت فيها رفض الطعن

وحيث إن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ليس إلا حلقة من حلقات التشريعات
الاستثنائية الصادرة لتنظيم العلائق الايجارية بين المؤجرين

والمستأجرين وقد راعى المشرع بهذا القانون المزاوجة بين حقوق مؤجري الأماكن غير السكنية ومصالح مستأجر بها تحقيقاً للتوازن في العلاقة الايجارية والمساواة بين طرفيها،

فنص على امتداد عقد إيجار تلك الأماكن على زوج وأقارب المستأجر الأصلي بالشروط والقيود الواردة بالمادة الأولى من هذا القانون، تقديراً منه لحقوق ورثة المستأجر المذكور لاستمرار مورد رزقهم ومصدر عيشهم وحفاظاً على تواصل نشاط المراكز الحرفية والمهنية والصناعية والتجارية.

وحرصاً من المشرع على عدم الإضرار بمؤجري هذه الأماكن فقد قرر عدم استمرار العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة وذلك حتى لا يتحول حق المستأجر في استعمال العين - وهو حق مصدره العقد دائماً حتى مع قيام التنظيم الخاص للعلائق الايجارية وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية - إلى نوع من السلطة الفعلية يسلمها المستأجر مباشرة على العين المؤجرة مستخلصاً منه فوائد دون تدخل من المؤجر.

إذ لو جاز ذلك لخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية، وصار مشبهاً بالحقوق العينية ملتئماً مع ملامحها وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن طرفيها - وطوال مدتها - على اتصال دائم مما اقتضى ضبطها تحديداً لحقوقهما وواجباتهما فلا يتسلط أغير عليها انتهازاً وإضراراً بحقوق مؤجرها، متدثرين في ذلك بعباءة القانون

ولأنها - فوق هذا - لا تقع على ملكية العين المؤجرة، بل تنصب على منفعة يغلبها مقصودة في ذاتها ومعلومة من خلال تعيينها ولمدة طابعها التأقيت مهما استطال أمدها

وقضت [المحكمة الدستورية العليا](#) بتاريخ ٢٠٠٢/٤/١٤ في القضية رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠ ق دستورية المنشور في الجريدة الرسمية العدد ١٧ (تابع) في ٢٠٠٣/٣/٢٤ برفض دعوى عدم دستورية نص الفقرة الأولى من العادة الأولى وصدور المادة الرابعة والمادة الخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية فيما نصت عليه - من أثر رجعي للقانون سالف البيان وأن اللائحة التنفيذية لا تنطوي على ثمة مخالفة دستورية.

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 ١٩٩٧/٣/٢٧ لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي
- ولبس 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 ١٩٧٧/٩/٩ بما مؤداه أن المشرع 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 يعنى أكثر من حلوله محله في كافة الحقوق التي تترتب على العلاقة الايجارية 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 ١٩٩٧/٣/٢٧ 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 أى 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

لما كان ذلك

فقد رأت الهيئة بالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية أن

فيد امتداد العقد - المنصوص عليه في المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - بعد وفاة المستأجر الأصلي لورثته حتى الدرجة الثانية ممن يستعملون العين في ذات نشاط مورثهم يسرى من تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الحاصل في ٩/٩/١٩٧٧ واعتباراً من ١٩٩٧/٣/٢٧ لا يستمر العقد لورثة ورثة المستأجر الأصلي والعدول عن الأحكام الأخرى ومن ثم فإن الهيئة وبعد الفصل في المسألة المعروضة عليها تعيد الطعن إلى الدائرة التي أحالته إليها للفصل فيه على ضوء ما انتهت إليه الهيئة .

لذلك

قررت المحكمة :

إعادة الطعن إلى الدائرة المحيلة للفصل فيه .

الخلاصة عدم الامتداد لورثة الورثة

و ذلك اعتبارا من 27/3/1997 لا يستمر عقد الايجار -
النشاط التجارى - لورثة ورثة المستأجر الأصلي والعدول
عن الاحكام الاخرى

بعد ان ذهبت بعض الاحكام الى ان وفاة المستأجر الأصلي قبل صدور
القانون رقم 6 لسنة 1997 يجعل ورثته المستأجر الأصلي فى حكم
المستأجر الأصلي ومن ثم يمتد العقد لورثة الاخير (الاحفاد)

الا ان الهيئة العامة لمحكمة النقض رأت بجلسة 22/3/2022 العدول عن هذا المبدأ

وقالت المحكمة فى اسباب حكمها أن الشرع حرص على قصر الاستفادة من
الامتداد القانوني على جيل واحد من المستفيدين من ورثة المستأجر
الأصلي... ذلك ان المستفيد وإن كان فى حكم المستأجر الأصلي فهذا لا
يعنى اكثر من حلوله فى كافة الحقوق التى تترتب على العلاقة
الايجارية ولا يؤدى إلى تغيير صفته من كونه مستفيدا إلى مستأجر
أصلي

وإلا لكان فى ذلك توسعة فى مفهوم النص وامتداد العقد إلى أكثر من
جيل على خلاف مقصود النص وحكم المحكمة الدستورية فى الدعوى ٤٤
لسنة ١٧ ق دستورية الصادر بعدم دستورية النص القديم الذى صدر
القانون الجديد تصحيحا له

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

وانتهت المحكمة الى ان

قيد امتداد العقد المنصوص عليه فى المادة الاولى من القانون رقم 6
لسنة 1997 - بعد وفاة المستأجر الأصلي لورثته حتى الدرجة الثانية
ممن يستعملون العين فى ذات نشاط مورثهم يسرى اعتبارا من تاريخ
العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 الحاصل فى 9/7/1977 واعتبارا من

27/3/1997 لا يستمر العقد لورثة ورثة المستأجر الأصلي والعدول عن
الاحكام الاخرى

صيغة دعوي انتهاء عقد ايجار قديم لمحل

أنه في يوم الموافق / / 2023

بناء علي طلب السيد / المقيم محافظة الشرقية ومحل
المختار مكتب الأستاذ / عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض
الكائن مكتبه الزقازيق - 29 ش النقراشي - برج المنار - الدور
الخامس

أنا محضر محكمة بندر الجزئية قد انتقلت وأعلنت :

ورثة المرحوم / وهم:

.....

.....

.....

.....

ويعلنوا جميعا

الموضوع

- دعوي انتهاء عقد الايجار المؤرخ . / . / 1971 لانتفاء حق امتداد عقد الايجار للمدعي عليهم لامتداده مسبقا لمورثهم المرحوم المتوفي في 2016 من والده المستأجر الأصلي المرحوم / (جد المدعي عليهم) المتوفي عام 1991
- ومن ثم انتهاء العقد بوفاة مورثهم الممتد له مسبقا بوفاته عام 2016 وعدم أحقية ورثته (المدعي عليهم) في الامتداد عنه تأسيسا علي أن عقد الايجار يمتد من المستأجر الأصلي لمرة واحدة لجيل واحد فقط من ورثته ووفقا لحكم 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 مؤرخ . / . / 1971 استأجر المرحوم / من المدعي ما هو المحل الكائن بالدور الأرضي بالعقار - محافظة الشرقية ، بغرض استعماله ... نظير ايجار شهري وقدره أربعة جنيهاً وبالزيادات القانونية اوضحت 24 جنيه
- هذا وقد توفي المستأجر الأصلي بعقد الايجار في عام 1991 وامتد العقد منه الى ابنه / (مورث المدعي عليهم) الذي توفي في عام 2016 ومن ثم بوفاته يكون عقد الايجار قد انتهى ووضع يد المدعي عليهم بلا سند ذلك 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

فقد قضت الهيئة العامة لمحكمة النقض بأنه

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 في 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 المشرع 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 يعنى أكثر من حله محلّه في كافة الحقوق التي تترتب على العلاقة الايجارية 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 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

ولا ينال مما تقدم

سداد المدعي عليهم لأجرة المحل بإذارات عرض علي يد محضر وذلك لتحفظ المدعي في هذه الانذارات وكما ثابت بالآتي :

[بأنه استلم المبلغ المعروض علي سبيل الريع وليس ايجار حيث أن المقيم بالعين ليس مستأجر و العارضين ليس لهم الحق في امتداد الايجار]

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 كاشفا 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 الايجارات - 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 المستأجر الأصلي بعقد الإيجار محل التداعي المؤرخ ./. /1971 (.....) قد توفي عام 1991 وامتد عقد الإيجار منه الى (ابنه /) الذي توفي عام 2016 فان عقد الإيجار سند التداعي المؤرخ ./. /1971 يكون قد انتهى بوفاته ولا يمتد منه الى ورثته (المدعي عليهم)

ويكون وضع يدهم علي محل الإيجار بلا سند من الواقع والقانون لا سيما وأن المدعي تحفظ في كافة انذارات العرض الموجهة من أحدهم بأن المبلغ المعروض بمثابة ريع وليس إيجار وانتفاء حقهم في الامتداد مما يتعين معه الزامهم بإخلاء المحل المؤجر وتسليمه للمدعي خالياً .

بناء عليه

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 صباحاً وما بعدها لسماع الحكم:

بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ ./. /1971 بوفاة مورث المدعي عليهم (الممتد له عقد الإيجار عن مورثه المستأجر الأصلي) وتسليم المحل المؤجر موضوع عقد الإيجار للمدعي خالياً من أي شواغل ومن أي أشخاص الكائن بالدور الأرضي بالعقار ش محافظة الشرقية المستخدم في

1. 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. ووفقا لحكم المحكمة الدستورية في الدعوى ٤٤ لسنة ١٧ ق دستورية الصادر بعدم دستورية النص القديم الذي صدر القانون الجديد رقم 6 لسنة 1997 تصحيحاً له
3. وحكم الهيئة العامة لمحكمة النقض بتوحيد المبادئ الصادر في الطعن رقم الطعن رقم 12125 لسنة 79 ق بجلسة 22/3/2023 ، فضلا عن الزام المدعي عليهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة

مع حفظ كافة الحقوق القانونية الأخرى أيا كانت للمدعي

ولأجل العلم ، ، ،

خاتمة انتهاء عقد ايجار المحلات

المقصود بالامتداد لجيل واحد هو ورثة المستأجر الأصلي فقط ومن ثم فلا يمتد الايجار للمحلات من ورثة المستأجر الأصلي الى ورثتهم فالممتد له من المستأجر الأصلي هو الجيل الواحد المقصود وينتهي عقد ايجار المحل بموته فلا يمتد الى ورثته ذلك أن مورثهم الممتد له من مورثه لا يعد مستأجرا أصليا ومن ثم فالمستأجر الأصلي هو مستأجر المحل الأول والجيل الذي يليه هم ورثته وينتهي العقد بوفاة المستفيد الممتد له

حكم عدم امتداد ايجار المحل لورثة الوارث

باسم الشعب
محكمة النقض
الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية
ومواد الأحوال الشخصية وغيرها

برئاسة السيد القاضى / محمد عيد محجوب رئيس محكمة النقض
وعضوية السادة القضاة / حسنى حسن عبد اللطيف ، نبيل أحمد عثمان
عبد الرحيم الصغير زكريا ، عبد الصمد محمد سعد
عطية محمد زايد ، معتز أحمد مبروك
عمرو محمد الشوربجى ، نبيل فوزى إسكندر
عمرو ماهر مأمون وإيهاب محمد طنطاوى
نواب رئيس المحكمة

بحضور رئيس النيابة السيد / وسيم محمود كامل.

وأمين السر السيد / إسلام محمد أحمد.

في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالى بمدينة القاهرة

في يوم الأربعاء ٣٠ من شعبان سنة ١٤٤٤ هـ الموافق ٢٢ مارس سنة ٢٠٢٣ م.

أصدرت الحكم الآتى:

في الطعن المقتد في جدول المحكمة برقم ١٢١٢٥ لسنة ٧٩ ق * هيئة عامة *.

المرفوع من

- ورثة / أحمد محمد السيد وهم: -

١- محمد أحمد محمد السيد.

٢- عمرو أحمد محمد السيد.

٣- إنجى أحمد محمد السيد.

٤- رضا أحمد محمد السيد.

المقيمون ١٠ ب شارع فهمى - قسم الوايلى - محافظة القاهرة.

ضد

- ورثة / فؤاد سيد سيد سالم وهم: -

١- يسرى فؤاد سيد سيد.

(٢)

٢- صفوت فؤاد سيد سيد.

٣- عماد فؤاد سيد سيد.

٤- سميرة فؤاد سيد سيد.

٥- نادية فؤاد سيد سيد.

٦- أنوار فؤاد سيد سيد.

المقيمون ٢ شارع لبيب - قسم الوايلى - محافظة القاهرة.

الوقائع

فى يوم ١٨ / ٧ / ٢٠٠٩ طُعن بطريق النقض فى حكم محكمة استئناف القاهرة الصادر بتاريخ ٢٦ / ٥ / ٢٠٠٩ فى الاستئناف رقم ٤٩٢٢ لسنة ١٠ ق وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعنون الحكم بقبول الطعن شكلاً ، وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه .

وفى ٣ / ٨ / ٢٠٠٩ أعلن المطعون ضدهم بصحيفة الطعن.

وفى ١٣ / ٨ / ٢٠٠٩ أودع المطعون ضدهم منكرة بنقاعهم طلبوا فى ختامها رفض الطعن.

ثم أودعت النيابة العامة منكرتها وطلبت فيها قبول الطعن شكلاً وبنقض الحكم المطعون فيه .
وبجلسة ٢٠٢٣/٢/٧ عُرض الطعن على الدائرة التي تنظر الطعن فرأت أنه جدير بالنظر فحددت
لنظره جلسة للمرافعة.

وبجلسة ٢٠٢٢/٢/٢١ قررت الدائرة إحالة الطعن إلى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية وغيرها للفصل فيه.

ثم أودعت النيابة منكرة تكميلية عدلت فيها عن رأيها السابق وطلبت قبول الطعن شكلاً وفى الموضوع برفضه.

وبجلسة ٢٠٢٣/٣/١٥ سُمعت الدعوى أمام الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية وغيرها على ما هو مبين بمحضر الجلسة، حيث صممت النيابة على ما جاء بمكررتها
والهيئة قررت إصدار الحكم بجلسة اليوم .

(٣)

الهيئة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضى المقرر/ إيهاب طنطاوى * نائب رئيس المحكمة *، والمرافعة وبعد المداولة:-
حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدهم أقاموا على الطاعنين الدعوى رقم ٥٧٩٢ لسنة ٢٠٠٢ محكمة شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦١/١١/١ والتسليم على سند من أنه بموجب ذلك العقد استأجر جد الطاعنين من مورث المطعون ضدهم الحانوت المبين بالصحيفة لاستخدامه فى بيع الأحنية الجلدية وبعد وفاته عام ١٩٩٥ امتد العقد إلى نجله - مورث الطاعنين - في ذات النشاط إلى أن توفى بتاريخ ٢٠٠٢/٩/٨ وأصبح وضع يد الطاعنين دون سند قانونى وامتنعوا عن تسليم العين رغم إنذارهم فأقاموا الدعوى . نذبت المحكمة خبيراً وبعد أن أودع تقريره حكمت بالطلبات بحكم استأنفه الطاعنون برقم ٤٩٢٢ لسنة ١٠ ق القاهرة أحالت المحكمة الدعوى للتحقيق وبعد أن استمعت لأقوال شهود الطرفين قضت بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض، وأودعت النيابة متكررة أثبتت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، عُرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة، فحددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأياً.
وحيث إن الدائرة المدنية المختصة قررت بجلسته ٢١ / ٢ / ٢٠٢٣ إحالة الطعن إلى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية للفصل فيه عملاً بالفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ المعدل إذ ذهبت بعض الأحكام إلى أن لورثة المستأجر الأصلي الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ المستبدلة للفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن ينقلوا إلى ورثتهم هم أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية حق الإجازة وبالشروط الواردة فيها لمرة واحدة بعد ٢٧ / ٣ / ١٩٩٧ تأسيساً على أن أحكام التشريعات لا تجرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تتعطف آثارها على ما وقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، بينما ذهبت أحكام أخرى إلى أن النص في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يسرى من تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الحاصل في ٩ / ٩ / ١٩٧٧ بما مؤداه أن المشرع ارتأى سريان القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ في خصوص الفقرة المشار إليها بأثر رجعى من التاريخ الأخير وأن قيد امتداد

(٤)

العقد بعد وفاة المستأجر لورثته حتى الدرجة الثانية ممن يعملون في ذات نشاط مورثهم لمرة واحدة يسرى من تاريخ ١٩٧٧/٩/٩ .
وإذ حددت الهيئة جلسة لنظر الطعن وأودعت النيابة منكرة عنلت فيها عن رأيها السابق وارتأت فيها رفض الطعن.

وحيث إن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ليس إلا حلقة من حلقات التشريعات الاستثنائية الصادرة لتنظيم العلاقات الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين، وقد راعى المشرع بهذا القانون المزاجية بين حقوق مؤجري الأماكن غير السكنية ومصالح مستأجريها تحقيقاً للتوازن في العلاقة الإيجارية والمساواة بين طرفيها، فنص على امتداد عقد إيجار تلك الأماكن على زوج وأقارب المستأجر الأصلي بالشروط والقيود الواردة بالمادة الأولى من هذا القانون، تقديراً منه لحقوق ورثة المستأجر المنكور لاستمرار مورد رزقيهم ومصير عيشتهم وحفاظاً على تواصل نشاط المراكز الحرفية والمهنية والصناعية والتجارية. وحرصاً من المشرع على عدم الإضرار بمؤجري هذه الأماكن، فقد قرر عدم استمرار العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة، وذلك حتى لا يتحول حق المستأجر في استعمال العين - وهو حق مصدره العقد دائماً حتى مع قيام التنظيم الخاص للعلاقات الإيجارية وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية - إلى نوع من السلطة الفعلية يسلطها المستأجر مباشرة على العين المؤجرة مستخلصاً منه فوائده دون تدخل من المؤجر. إذ لو جاز ذلك لخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية، وصار مشبهاً بالحقوق العينية، ملتتماً مع ملامحها، وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن طرفيها - وطوال منتها - على اتصال دائم مما اقتضى ضبطها تحديداً لحقوقهما وواجباتهما، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازاً وإضراراً بحقوق مؤجريها، متدثرين في ذلك بعبارة القانون، ولأنها - فوق هذا - لا تقع على ملكية العين المؤجرة، بل تنصب على منفعة يغلها، مقصودة في ذاتها، ومعلومة من خلال تعيينها، ولعدة طابعها التأقيت مهما استطل أمدها. وقضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ١٤/٤/٢٠٠٢ في القضية رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠ ق دستورية المنشور في الجريدة الرسمية العدد ١٧ (تابع) في ٢٤/٣/٢٠٠٣ برفض دعوى عدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة الأولى وصدر المادة الرابعة والمادة الخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية - فيما نصت عليه - من أثر رجعي للقانون سالف البيان وأن اللائحة التنفيذية لا تطوى على ثمة مخالفة دستورية.

وحيث إن النص فى 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 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، النص الأتى " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأسمى طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ككوراً وإناناً من قصر وبلّغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم ". واعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأسمى دون غيره ولمرة واحدة. والنص فى المادة الخامسة على أن " ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ". والنص فى المادة الثامنة من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أنه اعتباراً من ٢٧/٣/١٩٩٧، لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأسمى. وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية. فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين، لا يستمر العقد لصالح أى من ورثته. مما مفاده - وعلى ما أبانت عنه الأعمال التحضيرية للقانون - أن قيد امتداد العقد بعد وفاة المستأجر لورثته حتى الدرجة الثانية ممن يعملون فى ذات نشاط مورثهم لمرة واحدة من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الحاصل فى ٩/٩/١٩٧٧ بما مؤداه أن المشرع حرص على قصر الاستفادة من الامتداد القانوني على جيل واحد من المستفيدين من ورثة المستأجر الأسمى وسريان القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ فى خصوص الفقرة الأولى بأثر رجعى من التاريخ الأخير ذلك أن المستفيد وإن كان فى حكم المستأجر الأسمى فهذا لا يعنى أكثر من حلوله محله فى كافة الحقوق التى تترتب على العلاقة الإيجارية ولا يؤدى إلى تغيير صفته من كونه مستفيداً إلى مستأجر أسمى وإلا لكان فى ذلك توسعة فى مفهوم النص وامتداد العقد إلى أكثر من جيل على خلاف مقصود النص وحكم المحكمة الدستورية فى الدعوى ٤٤ لسنة ١٧ ق دستورية الصادر بعدم دستورية النص القديم الذى صدر القانون الجديد تصحيحاً له واعتباراً من ٢٧/٣/١٩٩٧ لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأسمى دون غيره ولمرة

تابع الحكم الصادر فى الطعن رقم ١٢١٢٥ لسنة ٧٩ ق * هيئة عامة *

(٦)

واحدة وليس ورثة ورثته فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أى من ورثته وينقضى 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 .
لما كان ذلك، فقد رأَت الهيئة بالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية أن قيد امتداد العقد - المنصوص عليه في المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - بعد وفاة المستأجر الأصلي لورثته حتى الدرجة الثانية ممن يستعملون العين في ذات نشاط مورثهم يسرى من تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الحاصل في ٩/٩/١٩٧٧ واعتباراً من ١٩٩٧/٣/٢٧ لا يستمر العقد لورثة ورثة المستأجر الأصلي والعدول عن الأحكام الأخرى ومن ثم فإن الهيئة وبعد الفصل في المسألة المعروضة عليها تُعيد الطعن إلى الدائرة التي أحالته إليها للفصل فيه على ضوء ما انتهت إليه الهيئة .

لذلك

قررت المحكمة: إعادة الطعن إلى الدائرة المحيلة للفصل فيه.

أمين السر

(سماح محمد أحمد)

رئيس محكمة النقض

▪ انتهى البحث القانوني (عقد ايجار المحل لا يمتد من الجد الى الأحماد) ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأى 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 شوادر 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 ، أعانهم الله علي أنفسهم .

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