



باسم الشعب

الدائرة ٢٠ اجارات

بالجلسة المدنية رقم ٢٠١٤/١٢/٣٠ المحكمة يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٤/٢٠/٢٥



رئيس المحكمة

رئيس المحكمة

القاضي

أمين السر

وعضوية الأستاذ / احمد شعراوي

وعضوية الأستاذ/ اشرف الشربيني

وبحضور السيد/ محمد عبد العزيز

صدر الحكم الاتي

في الدعوي رقم ٨٣٦ لسنة ٢٠١٤ اجارات كلى جنوب القاهرة:

المرفوعة من:

السيد/ ناجي حنا سعيد

٢- السيدة/ ليلي حنا سعيد

ويعلنا ١٦ ش اسماعيل محمد - الزمالك

- ويعلنا محلها المختار قانونا بمكتب الاستاذ / ابراهيم عبد الظاهر ابراهيم المحامي

الكائن في ٢٥ شارع ترعه مريوطيه- متفرع من شارع فيصل - الجيزة .

ضد

ورثه / محمد احمد محمد حسن الحفناوي وهم :-

١- السيدة/ هيه محمد احمد محمد الحفناوي

٢- السيدة/ هالة محمد احمد محمد الحفناوي

٣- السيد/ هشام محمد احمد محمد الحفناوي

ويعلنوا جميعا بالعقار رقم ٢٦ شارع حسن عاصم متفرع من شارع ٢٦ يوليو -/ الزمالك

قسم قصر النيل - القاهرة - الدور الثالث- شقه رقم ٧

المحكمة

تابع الحكم رقم ٨٣٦ لسنة ٢٠١٤ إيجارات كلي جنوب القاهرة

حيث تخلص واقعة الدعوى في أن المدعيان قد عقدا لواء خصومتها قبل المدعى عليهم بموجب صحيفه موقعه من محام قيدت و أودعت قلم كتاب المحكمه بتاريخ ٢٠١٤/٨/١٤ أعلنت قانوناً و طلبا في ختامها الحكم بإخلاء عين التداعى و ملحقاتها المبينه الحدود و المعالم بصحيفه الدعوى و عقد الإيجار المؤرخ ١٩٤١/١٢/٢٥ و بإنهاء العقد لوفاة المستفيد من الإمتداد القانونى و إلزام المدعى عليهم بردها و تسليمها إلى المدعيان خاليه من الأشياء و الأشخاص بحاله الحسنه التى كانت عليها عند التعاقد و إلزامهم بالمصروفات و الأتعاب و شمول الحكم بالنفاذ .

- على سند من القول: بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٤١/١٢/٢٥ إستأجرت المرحومه/ إحسان هانم أبو العلاما هو شقه التداعى نظير أجره شهريه ٧٨ سنوياً ، و توفيت المستأجره الأصلية عام ١٩٨٥ تقريباً ؛ و نص فى العقد على أن الشقه يتبعها ملحقاتها . ثم إمتدا عقد الإيجار بقوة القانون لإبنة المستأجر الأصلية / مديحه محمد ممدوح سالم و التى توفيت هى الأخرى بتاريخ ٢٠٠٢/١٠/٣ بعد صدور حكم المحكمه الدستوريه بتاريخ ٢٠٠٢/١١/٣ فى الدعوى رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق. ؛ ثم إنتقل عقد الإيجار إلى المستفيد من الإمتداد القانونى زوج نجله المستأجر الأصلية/ محمد أحمد محمد الحفناوى و الذى توفى هو بلاخر بتاريخ ٢٠١٤/٥/٣٠ . من ثم لا يمتد عقد الإيجار لمره ثانيه لورثه المدعى عليهم حيث إمتد إلى مورثهم من زوجته التى توفيت بعد صدور حكم الدستوريه. مما حدا بالمديعيان إلى إقامة دعواهما .

- و قدما سنداً لدعواهما : أربعة حوافظ مستندات طوى من ضمنهم على [ أصل عقد الإيجار سند الدعوى المؤرخ ١٩٤١/١٢/٢٥ محرر بين الملاك السابقين و المستأجره الأصلية ( إحسان أبو العلاما ) لما هو شقه التداعى للسكن /// صوره رسميه من عقد بيع مشهر برقم ٨٧٨٩ لسنة ١٩٦١ ثابت به ملكية مورث المدعيان للعقار الكائن به عين التداعى بصفته ولى شرعى على المدعيان /// صوره ضوئيه من إعلام وراثه المستأجره الأصلية/ إحسان أبو العلاما ثابت به تاريخ وفاتها فى ١٩٧٦/١/٢٠ و إنحصار إرثها فى أولادها البالغين ( مديحه محمد ممدوح "والدة المدعى عليهم بدعوانا" ) و ( أحمد إحسان قاسم )

تابع الحكم رقم ٨٣٦ لسنة ٢٠١٤ ايجارات كلي جنوب القاهرة .

/// صورته رسميه من إعلام وراثه نجلة المستأجره الأصليه/ مديحه محمد ممدوح ثابت به تاريخ وفاتها في ٢٠١٠/١/٢ و إنحصار إرثها في زوجها ( محمد أحمد محمد ) و أولادها البالغين ( هبه و هاله و هشام محمد أحمد محمد "المدعى عليهم بدعوانا" )  
 /// صورته رسميه من إعلام وراثه زوج نجلة المستأجره الأصليه/ محمد أحمد محمد ثابت به تاريخ وفاته في ٢٠١٤/٥/٣٠ و إنحصار إرثه في و أولاده البالغين ( هبه و هاله و هشام محمد أحمد محمد "المدعى عليهم بدعوانا" ) [

- و تداولت الدعوى بالجلسات مثل خلالها المدعيان و المدعى عليها الأولى كلاً بوكيل عنه محام و قدم خلالها المدعيان مذكره بدفاعهما طالعتها المحكمة كما قدمت المدعى عليها الأولى حافظة مستندات طويت على (( إيصال سداد أجرة عين التداعى مؤرخ ٢٠١٤/٧/١ ثابت به إستلام أحد المدعين للأجره من وراثه ) المرحومه / إحسان أبو العلا ))  
 بجلسه المرافعه الأخيره في ٢٠١٤/١١/١٨ حضر المدعيان بوكيل عنهما محام و قرر بأن إيصال سداد الأجره المقدم من المدعى عليها الأولى صادر من الملاك. و حضرت المدعى عليها الأولى بوكيل عنها و طلب ندب خبير بالدعوى و قررت المحكمة حجز الدعوى للحكم لجلسه اليوم. و إبان فترة حجز الدعوى للحكم تقدم وكيل المدعيتان بطلب فتح باب المرافعه طالعه المحكمة و من ثم تلقت عنه.

- و حيث أن المحكمة تشير بادئ ذي بدء ؛ بما هو مقرر في قضاء النقض أن " تكييف الخصوم للدعوى لا يقيد المحكمة و لا يمنعها من فهم الدعوى على حقيقتها و إعطائها التكييف الصحيح و العبرة في تكييف الدعوى بأنها دعوى بالحق هي حقيقة المطلوب فيها بصرف النظر عن العبارات التي صيغت بها "

(١٩٧٧/٦/٢٢ نقض ٢٨ - ١٤٧٠)

- و ترتيباً على ما تقدم و لما كان المدعيان قد أقاما دعواهما بغية القضاء لهما بإخلاء عين التداعى و ملحقاتها المبينه للحدود و المعالم بصحيفة الدعوى و عقد الإيجار المؤرخ ١٩٤١/١٢/٢٥ و بإنهاء العقد لوفاة المستفيد من الإمتداد القانوني و إلزام المدعى عليهم بردها و تسليمها إلى المدعيان خاليه من الأشياء و الأشخاص بحاله الحسنه التي كانت عليها عند التعاقد و إلزامهم بالمصروفات و الأتعاب و شمول الحكم بالتنفيذ . و لما كانت

المحكمة لها الحق في فهم الدعوى على حقيقتها و إعطائها التكييف القانوني الصحيح بصرف النظر عن العبارات التي صيغت بها ، فإن المحكمة تكيف حقيقة الطلبات المبداه في الدعوى

بطلب إخلاء المدعى عليهم من عين التداعى و ملحقاتها المبينة الحدود و المعالم بصحيفة الدعوى لإنهاء عقد الإيجار سند الدعوى المؤرخ ١٢/٢٥ / ١٩٤١ بوفاة المستأجره الأصلية و وفاة نجلتها و زوج نجلتها ممن كانوا يحق لهم الإستفاده من الإمتداد القانوني و عدم وجود من يمتد إليه العقد قانوناً و إلزام المدعى عليهم بتسليم عين التداعى إلى المدعيان خاليه من الأشياء و الأشخاص بالحاله الحسنه التي كانت عليها عند التعاقد و إلزامهم بالمصروفات و الأتعاب و شمول الحكم بالإنفاذ و تمضى المحكمة فى نظر الدعوى و القضاء فيه على هذا الأساس .

- و حيث أنه عن موضوع الدعوى ؛ فلما كان من المقرر قانونا وفقا لنص الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و التي جرى نصها على [ و في جميع الاحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق في الإستمرار في شغل العين و يلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بما فيه احكام العقد ] .

- و كانت المحكمة الدستورية العليا بحكمها الصادر بجلسة ٣ / ١١ / ٢٠٠٢ فى القضية رقم ٧٠ لسنة ٨٠ قضائية دستورية قضت [ أولاً- بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الاماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر ، فيما لم يتضمنه من النص على إنتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق فى شغل العين بإنتهاء اقامة آخرهم بها ، سواء بالوفاة او الترك ، و رفضت ما عدا ذلك من طلبات و الزمت الحكومة المصروفات و مبلغ مائتي جنيه مقابل اتعاب المحاماه . ثانيا- بتحديد اليوم التالي لنشر هذا الحكم تاريخا لإعمال اثره " و حيث نشر هذا الحكم بتاريخ ١٤ / ١١ / ٢٠٠٢ و من ثم يكون تاريخ العمل به اعتبارا من يوم ١٥ / ١١ / ٢٠٠٢ . و حيث جاء باسباب ذلك الحكم " إذ كان ذلك فإن المحكمة ترى أعمال الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة ( ٤٩ ) من قانونها ، و تحدد لسريان هذا الحكم تاريخاً آخر هو اليوم التالي لنشره ، بما مؤداه أن جميع العقود التي أبرمت قبل هذا التاريخ إعمالا لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة

تابع الحكم رقم ٨٣٦ لسنة ٢٠١٤ إيجارات كلي جنوب القاهرة

١٩٧٧ ، و تنزل منزلتها الوقائع التي ترتب عليها قيام التزام المؤجر بتحرير عقود إيجار ، فتعد عقوداً قائمه حكماً - حيث كان يجب تحريرها - و تظل قائمة و منتجة لكافة آثارها القانونية وفقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة المشار إليها " ؛ و كان البين من استقراء منطوق الحكم السابق و ما دون بأسبابه ان المحكمة الدستورية حين قضت بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حددت لسريان هذا الحكم تاريخاً محدداً هو اليوم التالي لنشره بما مفاده - حسب الوارد بأسباب هذا القضاء - عدم سريانه على الوقائع السابقة على هذا القضاء و من ثم تكون تلك الوقائع سارية نافذة لآثارها دون المساس بها و بما انتهى اليه قضاء المحكمة الدستورية في هذا الشأن ]].

- و حيث انه و لما كان قضاء النقض قد استقر على انه من المقرر أن حجية الحكم تثبت لمنطوقه و لما ارتبط به من الأسباب ارتباطاً وثيقاً "

( الفقرة رقم ٢ من الطعن رقم ٢٩٠٢ لسنة ٥٩ ق - تاريخ الجلسة ١٦ / ١٢ / ١٩٩٣  
مكتب فني ٤٤ رقم الصفحة ٤٢٢ ) .

- كما أنه من المقرر بقضاء النقض ( أن المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ٧٧ بشأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر . أن عقد إيجار المسكن لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجة و أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ) يدل على أن المشرع استحدث في المادة المذكورة حكماً يقضي باستمرار عقد الإيجار و إمتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجة و أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك و يكفي لكي يتمتع أي من هؤلاء بميزة الإمتداد القانوني للعقد أن تثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة أيا كانت مدتها أو بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك و كان المقصود بالإقامة مع المستأجر في مسكنه الإقامة المستقرة في هذه المسكن قبل الوفاة أو الترك

(( الطعن رقم ٦٠/٢٩٣٣ ق جلسة ٢٢/٦/١٩٩٥ ))

تابع الحكم رقم ٨٣٦ لسنة ٢٠١٤ إيجارات كلي جنوب القاهرة

- وقضت كذلك بان " استخلاص الإقامة و مدى كونها مستقرة هو من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع بما له من سلطة تقدير الأدلة في الدعوى و بحث مستنداتها واستخلاص الواقع الصحيح فيها " ( الطعن رقم ٥٣/١٦٢٢ ق جلسة ١٩٨٤/٦/٢٠ ) .

- كما أنه من المقرر في قضاء النقض أن " إقامة زوج الطاعنة الأولى و والد الطاعن الثاني مع أبيه المستأجر الأصلي بعين النزاع حتى وفاته . أثره . إمتداد عقد الإيجار إليه بقوة القانون . إقامة الطاعنين مع من إمتد إليه العقد دون إنقطاع حتى وفاته . صيرورتهما صاحبي حق أصيل في البقاء في العين . م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . عدم تحرير عقد إيجار لمورثهما أو صدور حكم له بالإمتداد . لا أثر له . قضاء الحكم المطعون فيه بإخلائهما إستنادا إلى أنهما يستمدان حقهما في إمتداد العقد من الجد

( المستأجر الأصلي ) المحكوم بعدم دستورية الإمتداد عنه . خطأ "

( الطعن رقم ٨٩٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٣١ ) .

- و لما كان ما تقدم و هدياً به و كان المدعيان قد أقاما دعواهما بغية الحكم لهما بإخلاء المدعى عليهم عين التداعى لإنهاء عقد الإيجار سند الدعوى بوفاة المستأجر الأصلي بوفاة المستأجره الأصليه و وفاة من يحق لهم الإستفاده من الإمتداد القانوني و عدم وجود من يمتد إليه العقد قانوناً ، و حيث أنه و لما كان الثابت للمحكمة من واقع أوراق الدعوى و مستنداتها أن المدعى عليهم - وفقاً للثابت بإعلامات الوراثه المقدمه من المدعيان - هم أحفاد المستأجر الأصليه ( إحسان أبو العلا ) . و أن المستأجره الأصليه بعقد الإيجار سند الدعوى المؤرخ ١٩٤١/١٢/٢٥ ( إحسان أبو العلا ) قد توفيت بتاريخ ١٩٧٦/١/٢٠ أى قبل صدور الحكم بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، و كان الثابت للمحكمة من صحيفة دعوى المدعيان أنهما قد قررا بأن عقد الإيجار سند الدعوى قد إمتد بعد وفاة المستأجره الأصليه إلى نجلتها/ ( مديحه محمد ممدوح ) و من ثم فإنه يحق لها التمتع بميزة الإمتداد القانوني و تضحى معه سالفه الذكر مستأجره الأصليه بحكم القانون من تاريخ وفاة المستأجره الأصليه ( إحسان أبو العلا ) و يعد عقد إيجارها قائماً حكماً حيث كان يجب تحريره و يظل قائماً و منتجاً لكافة آثاره القانونية وفقاً لنص الفقرة الثالثة من

XX

المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، و أن الثابت للمحكمة أن نجلة المستأجره الأصليه ( والدة المدعى عليهم ) قد توفيت بتاريخ ٢٠١٠/١/٢ أى بعد صدور الحكم بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الحاصل في شهر نوفمبر ٢٠٠٢ و كان الثابت للمحكمة من صحيفة دعوى المدعيان أنهما قد قررا بأن عقد الإيجار سند الدعوى قد إمتد لمره ثانيه بعد وفاة نجلة المستأجره الأصليه إلى زوج نجلة المستأجره الأصليه ( محمد أحمد محمد " والد المدعى عليهم " ) فمن ثم فإنه يحق له التمتع بميزة الإمتداد القانوني بإعتباره ممتداً إليه عقد الإيجار سند الدعوى و ليس كمستأجر أصلي ؛ و حيث أن الثابت للمحكمة أن زوج نجلة المستأجره الأصليه سالف الذكر قد توفى بتاريخ ٢٠١٤/٥/٣٠ من ثم يكون هو آخر من يستفيد من ميزة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار سند دعوانا و الذى بوفاته لا يجوز إمتداد عقد الإيجار سند الدعوى لمره أخرى لأياً من ورثته (المدعى عليهم ) حتى و لو فرضنا جدلاً إقامة المدعى عليهم معه بعين التداعى إقامه هادئه و مستقره حال حياته و قبل وفاته، إذ أن عقد الإيجار فى هذه الحالة كان قد إمتد لمره ثانيه لزوج نجلة المستأجره الأصليه فلا يجوز إمتداده لمره أخرى لأحد ورثته عملاً بحكم المحكمة الدستوريه آنف البيان . و لا ينال من ذلك ما قدمته المدعى عليها الأولى من إيصال سداد أجرة عين التداعى إذ أن الثابت به إستلام المدعيان الأجره من ورثة المستأجره الأصليه / إحسان أبو العلا و ثبت للمحكمة من إعلام ورثة المستأجره الأصليه أن ورثتها هم (مديحه محمد ممدوح و أحمد إحسان قاسم ) و ليس من بينهم المدعى عليهم و من ثم لا يصلح و لا يدل هذا الإيصال أبداً على نشؤ علاقه إيجاريه جديده بين المدعيان و المدعى عليهم بدعوانا (أحفاد المستأجره الأصليه) حيث تثبت للمحكمة أن تاريخ وفاة نجلة المستأجره الأصليه و كذا زوجها كان بعد تاريخ صدور حكم المحكمة الدستوريه سالف البيان . الأمر الذى تستخلص منه المحكمة و بيقين أن المدعى عليهم بإعتبارهم أحفاد للمستأجره الأصليه لا يعدوا من المستفيدين من حكم الإمتداد القانوني إذ إنهم - فى تلك الحالة المائله - ليسوا من ضمن الفئات اللذين شملتهم نص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و من ثم فإنه لا يحق لهم التمتع بميزة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار سند الدعوى، الأمر الذى تكون معه




