

## الطعن رقم ١١٥٤٠ لسنة ٧٩ قضائية

دوائر الاجارات - جلسة ١٩/٠٦/٢٠١٩

### العنوان :

إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : الامتداد القانوني لعقد الإيجار : الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار " .  
دستور " دستورية القوانين " " أثر الحكم بعدم الدستورية " . دعوى " الدفاع فيها : الدفاع الجوهري " .

### الموجز :

وفاة مستأجر المسكن أو تركه له . امتداد العقد لصالح زوجته وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة . م ٢٩ / ١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجراً أصلياً أو من امتد العقد لصالحه . مفاده . عدم امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثالثة . إقامة أي ممن عدتهم هذه المادة المقضي بعدم دستوريته لا يحول دون استمراره في العين سواء استأجرها ابتداءً أو امتد له العقد حقيقةً أو حكماً . شرطه . أن يكون الامتداد لآخرهم إقامة لمرة واحدة من تاريخ نفاذ حكم الدستورية رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق دستورية .

### القاعدة :

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن النص في المادة ٢٩ / ١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع أفاد من مزية الامتداد القانوني لعقد الإيجار زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة حتى وفاته أو تركه المسكن دون تحديد لمدة الإقامة بالنسبة لهم ، وإذ جاء هذا النص مطلقاً غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين ، فإن هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداءً مع المالك أو من امتد العقد قانوناً لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة ، مما مفاده أن الحكم الصادر في القضية رقم ١١٦ لسنة ١٨ ق دستورية من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما تضمنه نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثالثة بسبب الوفاة أو الترك لا يحول دون استمرار أي من المقيمين مع المستأجر في العين سواء كان الأخير هو من استأجرها ابتداءً أو ممن امتد لهم العقد حقيقةً أو حكماً ممن عدتهم المادة ٢٩ سالف الذكر من زوجه أو أولاده أو والديه طالما أن ذلك لمرة واحدة من تاريخ نفاذ حكم الدستورية رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق دستورية .

### الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر / عبد الرحيم يوسف " نائب رئيس المحكمة " ، والمرافعة ، وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدهم السنة الأولى أقاموا على الطاعن والمطعون ضدها الأخيرة الدعوى رقم ٧٨ لسنة ٢٠٠٧ مساكن المنيا الابتدائية بطلب الحكم بإخلائهما من الشقة المبينة بالصحيفة والتسليم ، وقالوا بياناً لها إن جَدَّ الأخيرين استأجر من مورثهم عين النزاع بموجب عقد إيجار مؤرخ ١ / ٨ / ١٩٥٣ ، ونظراً لوفاة المستأجر الأصلي ومن بعده نجله - والد الطاعن والمطعون ضدها الأخيرة - وعدم أحقية المذكورين في امتداد العقد لهما ، فأقاموا الدعوى . ندبت المحكمة خبيراً ، وبعد أن أودع تقريره حكمت بالطلبات . استأنف الطاعن والمطعون ضدها الأخيرة هذا الحكم بالاستئناف رقم ٣٤٧٢ لسنة ٤٤ ق لدى محكمة استئناف بني سويف " مأمورية المنيا " التي قضت بتاريخ ٥ / ٥ / ٢٠٠٩ بتأييد

الحكم المستأنف . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، وإذ عُرضَ الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفهم الواقع في الدعوى والقصور في التسبيب ، وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار عين النزاع لوالده لسبق إقامته مع مورثه - المستأجر الأصلي وجد الطاعن - حسبما اطمأنت إليه المحكمة من تقرير خبير الدعوى وإقرار المطعون ضدهم الستة الأول بصحيفة الدعوى - وأنه كان مقيماً مع والده حتى وفاته بتاريخ ٢٥ / ١ / ١٩٩٥ ، فإن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه إذ أعرض عن هذا الدفاع الجوهرى الذي قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى وبنى قضاءه بالإخلاء والتسليم على سند أنه حفيد المستأجر الأصلي فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في محله ، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن إغفال الحكم بحث أو مواجهة دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهرياً ومؤثراً فى النتيجة التى انتهت إليها المحكمة ، إذ يعتبر ذلك الإغفال قصوراً فى أسباب الحكم الواقعية بما يقتضى بطلانه ، كما أن المقرر أن النص فى المادة ٢٩ / ١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع أفاد من مزية الامتداد القانونى لعقد الإيجار - زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة - حتى وفاته أو تركه المسكن دون تحديد لمدة الإقامة بالنسبة لهم ، وإذ جاء هذا النص مطلقاً غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين ، فإن هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداءً مع المالك أو من امتد العقد قانوناً لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة ، مما مفاده أن الحكم الصادر فى القضية رقم ١١٦ لسنة ١٨ ق دستورية من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما تضمنه نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثالثة بسبب الوفاة أو الترك لا يحول دون استمرار أي من المقيمين مع المستأجر فى العين سواء كان الأخير هو من استأجرها ابتداءً أو ممن امتد لهم العقد حقيقةً أو حكماً ممن عدتهم المادة ٢٩ سالفه الذكر من زوجه أو أولاده أو والديه طالما أن ذلك لمرة واحدة من تاريخ نفاذ حكم الدستورية رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق دستورية .

لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بدفاعه الوارد بسبب النعي بحقه فى امتداد عقد إيجار شقة النزاع له لإقامته المستقرة بها مع والده حتى وفاته فى ٢٥ / ١ / ١٩٩٥ باعتباره مستأجراً أصلياً امتد العقد له عن مورثه - المستأجر الأصلي جد الطاعن - الذى تُوفِّيَ فى ٣ / ١٢ / ١٩٦٣ ، وكان الواقع فى الدعوى كما أحاط به الحكم الابتدائي المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه وحسبما اطمأنت إليه المحكمة من تقرير الخبير أمامها وأورده المطعون ضدهم الستة الأول بصحيفة الدعوى أن والد الطاعن سبق امتداد عقد الإيجار إليه قانوناً عن والده المستأجر الأصلي ، فإن الحكم المطعون فيه إذ أعرض عن دفاع الطاعن وعن بحث مدى توافر شروط الامتداد القانونى له عن والده ، واكتفى بمجرد القول إنه حفيد المستأجر الأصلي فلا يمتد له عقد الإيجار ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وفهم الواقع فى الدعوى وشابه قصور مبطل بما يعيبه ويوجب نقضه .

## لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه ، وأحالت القضية إلى محكمة استئناف بني سويف " مأمورية المنيا " ، وألزمت المطعون ضدهم عدا الأخيرة المصاريف ومبلغ مائتي جنيه أتعاب محاماة .  
أمين السر نائب رئيس المحكمة