



صحيفة دعوى اخلاء لوفاة المستأجر الأصلي وعدم وجود من يستحق الامتداد القانوني

انه فى يوم الموافق / / والمقيمة بالعقار - الجيزة ومحلها المختار
مكتب الاستاذ / البير انسي المحامي بالنقض.
أنا محضر محكمة الجزئية قد انتقلت في التاريخ المذكور اعلاه واعلنت :-
١- السيد/ مخاطبا مع/
مغتصب حيازة الشقة رقم

الموضوع

بموجب عقد إيجار أماكن مؤرخ في كان يستأجر والد المعلن إليه السيد/
..... من المدعية ما هو الشقة رقم وذلك لاستعمالها في غرض
السكنى.

وإذ توفي المستأجر الأصلي لعين التداعي " بالأمس البعيد" ومن بعده زوجته " بالأمس بالقرب"
والتي كان امتد إليها التعاقد بحسب القانون من دون أن تترك من يستحق الامتداد من بعدها، فمن
ثم يحق للطالبة إقامة الدعوى الماثلة بغية القضاء لها بإنهاء عقد إيجار عين التداعي وإلزامه
بردها وتسليمها إلى الطالبة بالحالة التي كانت عليها عند التعاقد. وذلك تأسيساً على ما يلي:

تنص الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن

تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه: "... لا ينتهى

عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو

أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ..."

ويبين من نص الفقرة الأولى من المادة ٢٩ سالفه الذكر، أنه يشترط لامتداد الإيجار لصالح زوج
وأقارب المستأجر إذا توفي أو ترك العين خلال فترة الامتداد القانوني للإيجار توافر الشروط
الآتية:

- ١- وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة.
- ٢- أن يكون المستفيد من الامتداد الزوج والأولاد والوالدان.
- ٣- إقامة الزوج والأولاد والوالدين في العين المؤجرة حتى الوفاة أو الترك.



هذا، ومن المُقرر في قضاء النقض أن: "المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن النص في الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع عدد حالات استمرار إيجار المسكن الخاضع لتشريعات إيجار الأماكن بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين حصراً، جاعلاً القاعدة فيمن يستمر العقد لصالحه من ذويه الذين أوردتهم تحديداً - هي "الإقامة" مع المستأجر الأصلي ولم يجعل ركيزة هذه القاعدة علاقة "الإرث" بين المستأجر الأصلي وورثته، مما مفاده أن دعوى الإخلاء لانتهاء العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين هي دعوى لا تتعلق بتركته التي تكون محلاً للتوريث، ومن ثم فلا يكون ثمة محل لوجوب اختصاص وراثته".

نقض مدني في الطعن رقم ٢٥١١ لسنة ٦٥ قضائية - جلسة ١٩٩٦/٢/٧
مجموعة المكتب الفني - السنة ٤٧ - ص ٣١٣ - فقرة ١).

وإذا تخلف أي شرط من الشروط الثلاثة المتقدم ذكرها، فلا يطبق حكم المادة ٢٩ سالفه الذكر، وينتهي عقد الإيجار بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة. ويلتزم المعلن إليه برد العين المؤجرة اذ تنص المادة ٥٩٠ من القانون المدني - الشريعة العامة للمعاملات - على أنه: "يجب على المستأجر أن يرد العين عند انتهاء الإيجار ...". كما تنص المادة ٥٩١ مدني على أنه:

" ١- على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه.

٢- فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين، افترض، حتى يقوم الدليل على العكس، أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة".

ومفاد هذين النصين أن رد العين المؤجرة يكون عند انتهاء عقد الإيجار، لأي سبب من أسباب الإنهاء، فإذا انتهى الإيجار بسبب منها وجب الرد. ويكون رد العين المؤجرة للمؤجرة بالحالة التي كانت تسلمها عليها المستأجر.

وبتطبيق كل تلك القواعد القانونية سالفه الذكر على وقائع دعوانا الماثلة يتضح جلياً أن المعلن إليه وهو ابن المستأجر الأصلي لعين التداعي، ولم يكن يقيم مع والده قبل وفاته اذ كان مستقراً في شقة أخرى باعتباره سكناً خاص له يأوى إليه ويعتبره مراحه ومغداه.

"بُناء عليه"

أنا المحضر سالف الذكر قد أنتقل في التاريخ أعلاه إلى حيث مقر وتواجد المُعلن إليه وأعلنته وسلمته صورة من هذه الصحيفة وكلفته بالحضور أمام محكمة جنوب الجيزة الابتدائية الكائن



مقرها بشارع ربيع الجيزي - بجوار مجمع المصالح الحكومية - بالجيزة، وذلك أمام الدائرة () إيجارات، والتي ستعقد جلساتها علناً بسرًا المحكمة في تمام الساعة التاسعة وما بعدها من صباح يوم الموافق / /، لسماعه الحكم ضده: "بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ في .../.../... عن عين التداعي الشقة رقم - الجيزة. وبإخلاء المعلن إليه منها وإلزامه بردها وتسليمها إلى الطالبة خالية من الأشياء والأشخاص بالحالة الحسنة التي كانت عليها عند التعاقد، مع إلزام المعلن إليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة، بحكم مشمول بالنفاذ المعجل بلا كفالة". ومع حفظ كافة حقوق الطالبة الأخرى أيًا كانت،