كلية الحقوق
قسم القانون المدني

نطاق الامتداد القانوني
في العين المؤجرة لأغراض السكنى

رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق

مقدمة من الباحث

محمود عبد المحسن محمد أحمد أسعد

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة من السادة:

أ.د. فيصل زكي عبد الواحد (**عضواً**)

أستاذ ورئيس مجلس قسم القانون المدني (سابقاً) كلية الحقوق جامعة عين شمس.

أ.د. عاطف عبد الحميد حسن (**مشرفاً ورئيساً**)

أستاذ ورئيس مجلس قسم القانون المدني ووكيل كلية الحقوق (سابقاً) كلية الحقوق جامعة عين شمس.

أ.د. محمد محي الدين إبراهيم سليم (**عضواً**)

أستاذ القانون المدني - كلية الحقوق - جامعة السادات.

١٤٤٠هـ/٢٠١٩م

كلية الحقوق

قسم القانون المدني

صفحة العنوان

اسم الطالب: محمود عبد المحسن محمد أحمد أسعد

عنوان الرسالة: نطاق الامتداد القانوني في العين المؤجرة لأغراض السكني

الدرجة العلمية: الدكتوراه.

القسم التابع له: القانون المدني.

الكلية: الحقوق.

الجامعة: جامعة عين شمس.

سنة التخرج:

سنة المنح: ٢٠١٩

كلية الحقوق

قسم القانون المدني

نطاق الامتداد القانوني

في العين المؤجرة لأغراض السكنى

رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق

من الباحث

محمود عبد المحسن محمد أحمد أسعد

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة من السادة:

أ.د. فيصل زكي عبد الواحد (**عضواً**)

أستاذ ورئيس مجلس قسم القانون المدني (سابقاً) كلية الحقوق جامعة عين شمس.

أ.د. عاطف عبد الحميد حسن (**مشرفاً ورئيساً**)

أستاذ ورئيس مجلس قسم القانون المدني ووكيل كلية الحقوق (سابقاً) كلية الحقوق جامعة عين شمس.

أ.د. محمد محي الدين إبراهيم سليم (**عضواً**)

أستاذ القانون المدني - كلية الحقوق - جامعة السادات.

الدراسات العليا

ختم الإجازة: **أجيزت الرسالة:** **بتاريخ / /**

موافقة مجلس الكلية **موافقة مجلس الجامعة**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

﴿رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذۡنَآ إِن نَّسِينَآ أَوۡ أَخۡطَأۡنَاۚ رَبَّنَا وَلَا تَحۡمِلۡ عَلَيۡنَآ
إِصۡرٗا كَمَا حَمَلۡتَهُۥ عَلَى ٱلَّذِينَ مِن قَبۡلِنَاۚ رَبَّنَا وَلَا تُحَمِّلۡنَا مَا لَا
طَاقَةَ لَنَا بِهِۦۖ وَٱعۡفُ عَنَّا وَٱغۡفِرۡ لَنَا وَٱرۡحَمۡنَآۚ أَنتَ مَوۡلَىٰنَا
فَٱنصُرۡنَا عَلَى ٱلۡقَوۡمِ ٱلۡكَٰفِرِينَ ٢٨٦﴾ **البقرة**: ٢٨٦

صَدَقَ اللهُ العَظِيمُ

إهداء

... إلى من أوصيتُ بهما وأمرت بطاعتهما وأبغي رضاهما .

... إلى من تعلمتُ منهما الصبر والإيمان والقيم النبيلة..

... إلى والدتي رحمها الله وتغمدها برحمته ..

وروح أبي الطاهرة .. غفر الله له.

... إلى أسرتي الغالية (زوجتي وأولادي) حفظهم الله وبارك لي فيهم.

شكر وتقدير

الحمد لله الذى بنعمته تتم الصالحات

قال الله تعالى فى كتابه الكريم

" وَقُل رَّبِّ زِدْنِي عِلْمًا " صدق الله العظيم

يتقدم الباحث بأسمى آيات الشكر والعرفان إلى:

الأستاذ الدكتور/ عاطف عبد الحميد حسن، أستاذ القانون المدني كلية الحقوق **جامعة عين شمس**، فلكم تعهد الباحث بالنصح والتوجيه ولم يبخل بأى جهد أو مشورة إلى أن خرج هذا البحث إلى حيز الوجود موضحاً جهده وفضل توجيهاته ونصحه وإرشاده, فأدعوا الله العلي القدير أن يبارك فى صحته وعلمه وعمره وأن يجزيه عنى وعن العلم وأهله خير الجزاء.

كما أتوجه بعميق شكرى وتقديرى للعالمين الجليلين **أ.د. فيصل زكي عبد الواحد** أستاذ القانون المدني كلية الحقوق جامعة عين شمس، **أ.د. محمد محي الدين**، أستاذ القانون المدني كلية الحقوق جامعة المنوفية. لتكرمهما وتفضلهما بقبول مناقشة هذه الرسالة رغم أعبائهما الكثيرة وأدعوا الله أن يبارك فيهما وأن يجزيهما عنى خير الجزاء.

وأسأل الله أن يجزى عنى كل من ساعد وساهم فى إتمام هذا البحث .

وما توفيقى إلا بالله عليه توكلت وإليه أنيب .

الباحث.

مقدمة

مفاد الامتداد القانوني لعقود الإيجارالأماكن الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن أن يظل عقد إيجار الأماكن مستمرا وباقيا ولا يحق للمؤجر المالك طلب إنهاء العقد واسترداد العين، سواء كان ذلك عند انتهاء مدة العقد المتفق عليها، أو عند وفاة المستأجر الأصلي بل يظل العقد باقيا ومستمرا ونص المشرع على أنه لا يجوز للمؤجر طلب الإخلاء إلا لأحد الأسباب الواردة على سبيل الحصر في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي يجب على المشرع التدخل للتوسيع من نطاق تلك المادة بزيادة أسباب الإخلاء. وعدم قصرها على الحالات الواردة فيها وتقليص الجوانب الشكلية المتطلبة لإقامة دعوى الإخلاء.

وقد كان المشرع في الماضي قد توسع في تقرير الامتداد القانوني لعقد الإيجار فكانت المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قبل وضعها الحالي تنص على ((ما عدا الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون 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، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل....)).

فالمدة عنصر جوهري أساسي لان الزمن هو المقياس الذى يقاس به الانتفاع الذى يلتزم المؤجر بتوفيره للمستأجر وتكون مدة العقد هي التي تسرى فيها الأجرة ذا لم يحدد له الطرفان مدة أو عقد لغير مدة محددة.

على أن مفهوم امتداد عقد الإيجار يرتبط بواقعة محددة هي وفاة المستأجر الأصلي أو ترك العين المؤجرة وحينها تبدو الحاجة إلى تحديد من

له حق الامتداد والأمر لا يخلو من منازعات بين المالك الذى يتجه إلى القضاء لإخلاء العين المؤجرة واستردادها وبين طائفة تدعي الأحقية في العين المؤجرة استناداً إلى الامتداد، فقد تقلص نطاق الامتداد نتيجة للأحكام الصادرة بعدم دستورية العديد من الطوائف التي أوردتها المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك فيما يتعلق بالأماكن السكنية وهي محل البحث على أن التنازع أصبح في مدى توافر شروط الامتداد لمن حددهم النص وفقاً للشروط التي حددها المشرع للاستفادة من الامتداد القانوني للأماكن السكنية على أن يتم بحث الموضوع وفقاً لرأي الفقه المصري مع أخذ الاعتبار ما أنتهى إليه الفقه الفرنسي وكذلك ما أنتهى إليه القضاء المصري والتحول الذى أصاب الأحكام الصادرة عنه بعد صدور أحكام المحكمة الدستورية العليا بعدم الدستورية للعديد من نصوص قوانين إيجار الأماكن مع المقترحات المقدمة لتعديلات المتعلقة بالامتداد القانوني للأماكن السكنية.

مشكلة البحث:-

تهتم هذه الرسالة كما هو يظهر من عنوانها بدراسة الامتداد القانوني لعقد إيجار للأماكن السكنية وإن كان موضوع الامتداد وما زال محل جدل سواء من حيث النطاق أو التنظيم القانوني وخاصة عند ما تثار المنازعة أمام القضاء المتعلقة بالامتداد القانوني.

وقد ظهرت مشكلة موضوع البحث عندما تناولها الفقه والقضاء والإعلام(١).

---

(١) بحث الدكتور محمود برهان، المنشور بجريدة الأهرام العدد (٤٧٤٣٦) لسنة ١٤١ عدد الجمعة ٢١-١٠-٢٠١٦ الطبعة الأولى الصفحة (٣١).

وجهة نظر المستأجرين:

الملاك هم الأقوى في العلاقة الإيجارية.. وتقاضوا حقهم. كخلوات.

بخصوص ما أثير من باب مع القانون " حول مشروع الإيجارات القديمة، أود إيضاح عدد من النقاط، لقد لا حظت أن جميع من كتبوا في هذا الموضوع من الملاك أو من =

= يناصرون ملاك العقارات أو يتبنون وجهة نظرهم، ولكني كأحد المستأجرين في مصر في أي زمان وفي أي مكان هي في صالح المالك، حيث أنه هو الطرف القوى والمستأجر الطرف الضعيف والذي يقبل كل شروط المالك في ذلك الوقت، ولم يكن المالك مجبرا على الإيجار وأنا أتحدث عن إيجارات السبعينات والثمانينات والتسعينات، كل شروط المالك كانت أوامر على المستأجر الذى يقبل مضطراً، وكان معظم الملاك يأخذ المقدم والخلو ويرفض كتابته في العقد ن وأنا واحد من الناس دفعت مبلغ ٣٥ ألف جنيه سنة ١٩٩٢، بعد الزلزال بشهر وكان هذا المبلغ في وقتها يساوي ١٠٦٠٠ دولار كخلو لصاحب العمارة، الذى أعطى جزءا من المبلغ للساكن القديم وأخذ الباقي لنفسه، على أن تظل القيمة الإيجارية كما هي ١٠ جنيهات في الشهر، ولما طلبت منه تقليل ((الخلو)) إلى ٢٥٠٠ جنيه، وأن يرفع القيمة الإيجارية إلى ١٠٠ جنيه في الشهر: رفض وقال ١٠ الأف جنيه في البنك بفائدة ١٥% يعني ١٥٠٠ في العام فهذا أفضل لي بالإضافة إلى القيمة الإيجارية، وأقصد من هذه القصة أن المالك دائما أقوى، ولكن المشكلة أن قيمة الجنيه انخفضت على المالك والمستأجر وليس على المالك فقط، وأناشد أعضاء مجلس النواب بعد التدخل في هذه العلاقة، لقد تركتم الملاك تبيع وتشترى في المستأجرين ثم تأتون لتنظيم العلاقة، لقد حررنا عقودا بالتراضي مع الملاك ودفعنا كل ما نملك لكي نستأجر شقة ن ولن نرضى بغير العقود أو تقوم الدولة بإعادة ما دفعناه من مبالغ كخلوات ((وهي مبالغ ميتة لا تخصم من الإيجار)) فهل تتخيل أن شقة في وسط البلد في التسعينات كان إيجارها عشرة جنيهات، لان مبلغ الخلو غير مسجل وإنما يتقاضاه المالك، خارج أطار القانون وهو مبلغ ٣٥ ألف جنيه في ذلك الوقت، بينما كان سعر الشقة التمليك في المقطم ٥٠ ألف جنيه في ذلك الوقت.

وللملاك رأي:

المستأجرون أصبحوا من أصحاب الإملاك ولا يريدون ترك الوحدات المستأجرة.

وفي رسالة لاحد الملاك مزيلة باسم الدكتور محمود برهان الدين قال، أنا مالك لعقار في شارع رئيسي بالجيزة وأقول.

أولاً: إيجار الشقة المكونة من أربع غرف وصالتين وحمامين ومطبخ هو ثمانية جنيهات وخمسة وسبعون قرشاً، والشقة المكونة من ثلاث غرف وصالتين وحمامين ومطبخ هو سبعة جنيهات وخمسون قرشا، بينما إيجار غرفة بحمام ومطبخ على السطح جنيه واحد وخمسة وسبعون قرشا، وهناك مستأجر لشقة أربع غرف وصالتين وحمامين =