

الإطار العام لقوانين الايجار السارية ونطاق تطبيقها

طبقاً لأحدث التعديلات التشريعية بموجب القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ والقانون

١٦٥ لسنة ٢٠٢٥

وأحكام المحاكم

(الأحكام العامة للايجار - قوانين الايجار الاستثنائية - القانون رقم ١٠ لسنة

٢٠٢٢ بشأن بعض الإجراءات ومواعيد إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص

الاعتبارية لغير غرض السكني - والقانون ١٦٤ و ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥ - في ضوء

أحكام النقض والدستورية الحديثة)

دكتور

محمد محمود جابر بدوي

مدرس القانون المدني والملكية الفكرية

كلية الدراسات القانونية والمعاملات الدولية

مقدمة

١- تمهيد الموضوع:

سيل من التشريعات الخاصة بالإيجار أصدرها المشرع المصري منذ بداية من الحرب العالمية الأولى<sup>(١)</sup> وحتى الآن، تلك التشريعات أوجدت وضعاً استثنائياً لمنظومة الإيجارات المصرية، وجعلت من الصعب علي غير المختصين افرز النطاق المحدد للعقد الساري بين الأطراف، حيث يحتاج هذا الي معرفة عدد من الضوابط أهمها تاريخ تحرير العقد، ونظراً لهذ فقد أضحى لعقد الإيجار خصوصية في التشريع المصري لما مر به من مراحل تاريخيه مختلفة، وعقد الإيجار أحد العقود المسماة، وتناولت العديد من الكتابات العقود المسماة والتي يقصد بها تلك العقود التي اختصها المشرع باسم في القانون ووضع لها قواعد تنظمها، فهي عقود كثيرة التداول في الحياة العملية، حتى عرفت بأسمائها الخاصة، وقد نظمها المشرع تنظيمًا مفصلاً لما لها من أهمية بالغة في ميادين التعامل والنشاط الاقتصادي، مثل عقد البيع والمقايضة والهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح والإيجار والعارية والمقاوله والتزام

---

(١) بدأت الحرب العالمية الأولى في ٢٨ يوليو ٢٠١٤ وأنتهت في ١١ نوفمبر ٢٠١٨.

المرافق، ولا يعنى هذا انحصار التعاملات العقدية في تلك العقود فقط التي وضع لها المشرع اسما ونظمها بالقانون، فالعقود - كما أرها - هي أحد إبداعات الفكر الإنساني القانوني والتي لا يمكن أن تقع تحت حصر، لذلك هناك عقود أخرى غير مسماة لم يذكر لها المشرع اسما بالقانون، وإنما يمكن الاستعانة بالقواعد الواردة بالعقود المسماة لتنظيم العقود غير المسماة وتحديد أطرها، كما أن هناك عقوداً مركبة تحوي بها عقود مسماة متعددة أو عقود مسماة وأخرى غير مسماة، وكان عقد الايجار أحد هذه العقود وأهمها، وقد وصل عدد التشريعات التي تدخل بها المشرع في تنظيمه لعقد الايجار الي أكثر من ١٦ تشريع رئيسي منظم لعقود الايجار<sup>(٢)</sup>، كان آخرها

---

(٢) كان القانون رقم ١١ لسنة ١٩٢٠، أول تشريع استثنائي يصدر بعد نهاية الحرب العالمية الأولى بتقييد أجور المساكن، حيث وضع حداً أقصى للأجرة، تلاه عدد من القوانين هي:

- القانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ بمنع الملاك من زيادة القيمة الإيجارية، وامتداد العقود تلقائياً.

- القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بتخفيض الأجرة، وتبعه قوانين أخرى عملت أيضاً على التخفيض - كالقانون القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ - والقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١.

القانونين ١٦٤ و ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥، وسنعمل بهذا البحث علي تحديد الاطار

---

- ثم القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والذي حدد القيمة الإيجارية على أساس أن يعطى الإيجار عائداً سنوياً.

- القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بتخفيض الأجرة.

- القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والذي ألغى جميع قوانين الإيجارات السابقة له واستحدث أحكاماً جديدة.

- القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تحديد قيمة الإيجار.

- رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والمعروف بـ "بقانون الإيجار الجديد" الذي أطلق حرية التعاقد بين المالك والمستأجر فيما يخص «القيمة الإيجارية- مدة العقد وأوقف العمل بالقوانين الاستثنائية في العقود التي تحرر بعد نفاذه وأعاد العمل بالقانون المدني الحالي رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.

- القانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦ الذي نص على أن تكون للعقود الإيجارية الموثقة بمعرفة طرفيها قوة السند التنفيذي.

- القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بزيادة الأجرة القانونية للوحدات المستغلة لغير أغراض السكنى وذلك بالإضافة إلى زيادة سنوية «مركبة» بصفة دورية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن غير السكنية.

- القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ لتعديل قيمة الزيادة السنوية المركبة ١٠% لتصبح بقيمة ثابتة.

- قانون الإيجار القديم رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ ب تعديل قانون الإيجار القديم رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢، والذي ينص على زيادة قيمة الإيجار القديم بنسبة ١٥% سنوياً.

- ثم القانونين ١٦٤ و ١٦٥ واللذان سنعرض لهما تفصيلاً في هذا البحث.

العام للقوانين المنظمة لعقود الايجار السارية حتي الآن مستبعدين كافة التشريعات التي انتهي العمل بها، وأيضاً محددين نطاق كل قانون من تلك القوانين السارية، مع شرح نصوص تلك القوانين وأحدث ما طرأ عليها من تعديلات وما صدر من أحكام، مقتصرين في ذلك علي تنظيم العلاقة الايجارية للقوانين السارية.

## ٢- أهمية موضوع:

للايجار وتنظيم قواعده أهمية كبرى ليس فقط لأهميته الاجتماعية في كونه وسيلة حصول العديد من الأفراد على مسكن أو مأوى لهم، خاصة ممكن لا يستطيعون تملك المسكن من الطبقات الفقيرة والمتوسطة، وهي الفئات التي تمثل أغلبية المجتمع، بل أيضاً لأهميته الاقتصادية التي تتيح للعديد من المشروعات الاعتماد عليه في أعمالها سواء في استئجار مقراتها أو اتخاذ مسألة الايجار عمل لها، بل وأيضاً في العقود الحديثة التي تنشأ كل يوم سواء في عالمنا الواقعي أو في العالم الافتراضي أو على الشبكة العنكبوتية، ولا يقتصر عقد الايجار على العقارات بل يمتد ليشمل كل شيء يمكن تأجيره كالمقول والحقوق المعنوية.

ولهذا الموضوع أهمية خاصة في مصر خاصة مع كثرة التشريعات التي صدرت والتي تصل في خلال المائة عام الماضية الي سبعة عشر تشريعاً خاص بالايجار، بدأت مع وضع نصوص وقواعد القانون المدني لعقد الايجار بالقانون ١٣١ لسنة ١٩٤٨<sup>(٣)</sup>، ثم سلسلة التشريعات الاستثنائية والتي عادت في نهايتها الى إقرار قواعد القانون المدني مرة أخرى على عقود الايجار بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، وما صدر من أحكام دستورية وتشريعات من وقتها وحتى كتابة هذه السطور في نهاية ٢٠٢٥م، وصدور القانونين ١٦٤ و ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥.

وحيث لم يصدر حتى الآن كتاب أو بحث يتناول كل هذه التطورات التشريعية السابقة واللاحقة - على حد علمنا - فعملنا على القيام بدورنا القانوني تجاه المجتمع وطلاب العلم بأن نقدم هذا البحث.

مهتمين بكتابات أساتذتنا و بأحكام القضاء المصرى العريق الذي اجتهد بكل درجاته في لسد أي نقص تشريعى معتمداً على النصوص العامة التي جاءت بالقانون المدني، وآخر ما صدر بجمهورية مصر العربية من تشريعات

---

(٣) يلاحظ أن المشرع حتى قبل صدور القانون المدني ١٣١ لسنة ١٩٤١، كان قد أصدر مع الحرب العالمية الأولى القانون ١١ لسنة ١٩٢٠ بتقييد أجور المساكن حيث وضع حد أقصى للأجرة.

بهذا الشأن كالقانون ١٠ لسنة ٢٠٢٢<sup>(٤)</sup> والذي ينظم اخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير أغراض السكني، والقانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن سريان بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر<sup>(٥)</sup>، والقانون رقم ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها<sup>(٦)</sup>.

#### تقسيم:

ثارت العديد من الإشكاليات والنزاعات القانونية الخاصة بتطبيق أحكام ونصوص قوانين الإيجار سواء الواردة بالقانون المدني أو الواردة بقوانين الإيجار الاستثنائية، أو حتي في التعديلات الأخيرة لتلك القوانين، خاصة فيما يتعلق بنطاق تطبيق كل منها سواء من حيث الزمان أو من حيث الموضوع، وقد كانت

---

(٤) الجريدة الرسمية – العدد ٩ مكرر (أ) في ٦ مارس سنة ٢٠٢٢.

(٥) الجريدة الرسمية العدد رقم ٣١ مكرر بتاريخ ٠٤/٠٨/٢٠٢٥.

(٦) الجريدة الرسمية العدد رقم ٣١ مكرر بتاريخ ٠٤/٠٨/٢٠٢٥.

تلك النزاعات محل نظر المحاكم بمختلف درجاتها خاصة مسألة امتداد عقد  
الايجار في القوانين الاستثنائية للايجار، وقد عرضت تلك النزاعات أمام  
محكمتي النقض والمحكمة الدستورية واللجان أصدرتا العديد من الأحكام التي  
وضحت النطاق الخاص بتطبيق تلك القوانين، كما أن المشرع مؤخراً أصدر  
القانون ١٠ لسنة ٢٠٢٢ والذي جاء تطبيقاً لأحكام المحكمة الدستورية العليا،  
وأيضاً القانون ١٦٤ والقانون ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥، ولأهمية هذا الموضوع أفردنا  
له هذا البحث وقسمناه للمطالب الخمس التالية:

المطلب الأول

نطاق تطبيق أحكام عقد الإيجار الواردة في

القانون المدني من حيث الزمان

وأثر التعديلات الواردة على القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ بموجب القانون

١٦٥ لسنة ٢٠٢٥

صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦<sup>(٧)</sup>، والمعدل بالقانون ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها، ويتبين من خلال الاطلاع على أحكام هذا التشريع أنه وإن كان قد ألغي ما يخالفه من نصوص إلا أنه لم يقم بإلغاء العمل بأحكام قانون الإيجار رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فطبقاً لنص المادة الأولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فإنه قد حدد نطاق تطبيق قواعد القانون المدني المتعلقة بالإيجار وذلك مع سريان القوانين الاستثنائية، إضافة إلى سريانه بأثر فوري ومباشر على جميع العقود التي تبرم ابتداءً من اليوم التالي لتاريخ نشره

---

(٧) الجريدة الرسمية – العدد (٤) مكرر (١) في ٣٠ يناير ١٩٩٦، والذي نص على العمل به من اليوم التالي لنشره.

يستوى في ذلك الأماكن المعدة للسكنى خالية أو مفروشة أو غيرها من الأماكن أيضاً كان الغرض من تأجيرها ومن ثم تعود عقود إيجار تلك الأماكن خاضعة للأصل العام المقرر بالفقرة الأولى من المادة (١٤٧) من القانون المدني – أي تعود للخضوع للتنظيم الوارد بأحكام القانون المدني – ويكون بالتالي العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون<sup>(٨)</sup>، وبالتالي وفقاً لتلك القاعدة فالمتعاقدان لهما حرية الإرادة – وفقاً لقواعد القانون المدني – في تحديد مدة عقد الإيجار بشرط ألا يكون عقداً مؤبداً. ومن ثم فإنه من الضروري تحديد نطاق تطبيق القانون المدني، وفقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦. ويمكن حصر الحالات التي يتم فيها تطبيق القانون المدني بشكل أصلي ومباشر وفقاً لما تم النص عليه في القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فيما يلي:

**أولاً: الأماكن التي لم يسبق تأجيرها أياً كان تاريخ إنشائها:**

مع مراعاة التعديلات الواردة بالقانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ والتي سنعرض لها لاحقاً، فإنه يتم تطبيق الأحكام الخاصة بعقد الإيجار الواردة في القانون

---

(٨) الطعن بالنقض رقم ٦٥٩٢ لسنة ٨١ ق، جلسة ٢٠٢٣/٢/١٩.

المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها سواء أكانت تلك الأماكن تم إنشائها في ظل أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أم كانت تلك الأماكن أنشئت بعد صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، ومن ثم فإن أحكام القانون المدني تسري على كل الأماكن التي لم يسبق تأجيرها قبل صدور قانون ٤ لسنة ١٩٩٦، وذلك بغض النظر عن سبب عدم التأجير، ومن ثم فإن جميع الأماكن التي كانت معدة للسكنى أو لغير السكنى وتم إنشائها قبل ١/٣١/١٩٩٦ ولم يسبق تأجيرها فإن هذه الأماكن تخضع للقانون المدني إذا تم إبرام عقد الإيجار بعد ١/٣١/١٩٩٦<sup>(٩)</sup>.

ثانياً: الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بالقانون رقم ٤

لسنة ١٩٩٦ دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها:

أيضاً هنا تطبيق الأحكام الخاصة بعقد الإيجار الواردة في القانون المدني، فهذه الحالة متعلقة بالعقارات التي كانت مؤجرة في ظل قوانين الإيجار الاستثنائية، غير أنه تم انتهاء عقد الإيجار قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة

---

(٩) نصت المادة (الرابعة) من القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ على أن "يعمل به من اليوم التالي لنشره"، وقد نشر القانون بالجريدة الرسمية بالعدد ٤ مكرر ١ في ٣٠ يناير ١٩٩٦، أي أصبح العمل به واجباً من ١/٣١/١٩٩٦.

١٩٩٦، إضافة إلى عدم تأجيرها مرة أخرى حتى نفاذ هذا القانون، أي أنها أصبحت مكاناً غير مؤجراً ومن ثم الخضوع لأحكام القانون المدني، وتجدر الإشارة إلى أنه لا يشترط سببا معيناً لانتهاء العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر حتى يتم الخضوع لأحكام القانون المدني، ومن ثم فإنه يستوي أن يكون سبب الإنهاء الفسخ أو التراضي، أو الوفاة مع عدم وجود من له الحق في الامتداد القانوني، وتكون هذه الحالة متعلقة بالعقارات الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن التي انتهت عقود إيجارها في وقت سابق لنفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة انقضاء عقد الإيجار الخاضع لقوانين إيجار الأماكن قبل ٣١/١/١٩٩٦، وتجديد هذا العقد صراحة أو ضمناً وذلك في تاريخ لاحق لنفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فإن العقد الجديد يخضع لأحكام القانون المدني وليس لأحكام قوانين إيجار الأماكن.

**ثالثاً: الأماكن التي انتهت عقود إيجارها بعد العمل بالقانون رقم ٤**

**لسنة ١٩٩٦ دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها:**

ايضاً تطبيق الأحكام الخاصة بعقد الإيجار الواردة في القانون المدني،

## مجلة فاروس للعلوم القانونية – العدد ١- ٢٠٢٦

إذا كانت العقارات التي كانت مؤجرة في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، أو القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وظلت هذه العلاقة الإيجارية سارية حتى تاريخ صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، غير أن تلك العقود انتهت في تاريخ لاحق للقانون الصادر عام ١٩٩٦ وذلك طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، و١٣٦ لسنة ١٩٨١، ومن ثم فإن هذه الأماكن أصبحت غير مؤجرة طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن في تاريخ لاحق على العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

**رابعاً: الأماكن التي أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦:**

هذه الحالة تنصرف إلى جميع العقارات التي تم إنشائها بعد إصدار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، ومن ثم فإن جميع المباني التي يتم إنشائها بعد ١٩٩٦/١/٣١. تخضع للقانون المدني وحده دون غيره من قوانين الإيجار الاستثنائية.

**خامساً: أثر القانون ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥:**

اقتصر القانون ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥ بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق

تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها، علي اضافة مادة برقم (٢ مكرر) لنص القانون ٤ لسنة ١٩٩٦، والتي ألزم فيها المشرع المستأجر بالاخلاء الفوري للعين المستأجرة عند انتهاء فترة الايجار، والجدير بالذكر أن هذه المادة تتسم بمراعاة الواقع الاجتماعي المتمثل في عدم تخلي المستأجر في بعض الأحيان عن العين المؤجرة غصباً بالرغم من انتهاء المدة المحددة بالعقد لحين صدور حكم من القاضي الموضوعي بالاخلاء أو الطرد، والتي قد يطول أمد التقاضي فيها مما مع ما لهذا من أثر في بقاء المستأجر الغاصب في العين فترة أطول من الفترة المحددة بعقد الايجار.

فقد أعطت تلك المادة الحق للمؤجر في استصدار أمر اخلاء من قاضي الأمور الوقتية للمحكمة التابع لها العقار الموجودة به العين المؤجرة حال امتناع المستأجر عن الاخلاء في نهاية فترة التأجير، بالاضافة الي حق المؤجر في التعويض ان كان له مقتضي.

وحماية للطرف الآخر في العلاقة الايجارية فقد نص القانون علي حق المستأجر في اللجوء لمحكمة الموضوع للفصل في حقه بدعوي موضوعية ان

كان له حق، وان كان يلاحظ أن النص قد أغلق الباب على المستأجر في أن يطلب من المحكمة الموضوعية وقف تنفيذ الأمر الصادر بالاخلاء، حيث نص على أن اللجوء الي محكمة الموضوع لا يوقف الأمر الصادر بالاخلاء<sup>(١٠)</sup>.

ولكن يأتي التساؤل هنا ومع استمرار العمل بالقوانين الاستثنائية لامتداد عقود الايجار حتى الآن فما هو الحكم بالنسبة للأماكن المؤجرة التي لازال سارياً عليها القانون ٤ لسنة ١٩٩٦، إذا ما توفي المستأجر الأصلي أو ترك العين المؤجرة؟ فهل يستمر هذا العقد ويسري في مواجهة المالك بالرغم من وفاة المستأجر الأصلي أو تركه للعين المؤجرة الي وراثته؟

سنتعرض للإجابة على هذا التساؤل الهام في المطلب التالي.

---

(١٠) أتى في نص المادة الأولى من القانون ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥ أن "يلتزم المستأجر أو خلفه العام أو الخاص، بحسب الأحوال، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، في نهاية المدة المبينة في عقد الإيجار، وفي حال الامتناع عن ذلك يكون للمالك أو المؤجر أن يطلب من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتض.

ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة الأولى من هذه المادة يحق للمستأجر أو خلفه العام أو الخاص، بحسب الأحوال، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقاً للإجراءات المعتادة على ألا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقفية المشار إليه".

## المطلب الثاني

### الامتداد القانوني لعقد الإيجار

كان للامتداد القانوني قبل التعديلات الأخيرة الصادرة بموجب القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ والتي حدثت بقوانين الإيجار كبير الأثر في الحياة الاجتماعية في مصر مع ما لهذا من أثر في أحكام القضاء، ولهذا سنعرض بشئ من التفصيل للامتداد القانوني وقواعده قبل تلك التعديلات، خاصة وأن المشرع أعطي فترة زمنية ما بين ٥ أعوام للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني و ٧ أعوام للأماكن المؤجرة لأغراض السكني لأشخاص طبيعيين، يستمر العمل فيها بأحكام الامتداد لعقود الإيجار كفترة انتقالية تنتهي بعدها مسألة امتداد تلك العقود نهائياً<sup>(١١)</sup>، ويلغي أي قانون أو نصوص تخالف أحكام القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥<sup>(١٢)</sup>.

ويقصد بالامتداد القانوني لعقد الإيجار عدم انقضاء العقد بانتهاء مدته التي تم النص عليها في العقد، وإنما يمتد العقد من تلقاء نفسه وبحكم القانون

---

(١١) ونود هنا أن ننوه بأن القانون الحالي ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بصياغته الحالية ولما لها من آثار على قاعدة عريضة من السكان يمكن أن يكون محل للطعن على بعض مواده أمام المحكمة الدستورية، مع ما يترتب على ذلك من إلغاء العمل ببعض مواده التي قد تفرغه من مضمونه، ولكن لازال الوقت مبكراً للفصل في مثل تلك المنازعات.

(١٢) المادة (٩) من القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥.

إلى مدة غير محددة، ولا ينتهي العقد إلا وفقاً للحالات التي نص عليها قانون إيجار الأماكن، حيث فرض المشرع استثناء من خلال النصوص الآمرة. ويتم امتداد عقود الإيجار إلى مدة غير محدودة، دون حاجة إلى توافق إرادة المتعاقدين على ذلك، وذلك بقصد حماية فئة المستأجرين من فئة المؤجرين، ومن أجل حل مشكلة الإسكان التي كانت قائمة في فترة إقرار هذه القوانين والتي تعرف بقوانين الإيجار الاستثنائية، وهي الضرورة التي دعت إلى صدور قوانين إيجار الأماكن ٤ لسنة ١٩٩٦ لاعادة الأمور الي نصابها الصحيح وتعيد عقد الإيجار الي طبيعته المؤقتة<sup>(١٣)</sup>.

ويقصد من ذلك انه إذا كان هناك عقد إيجار محدد المدة خاضع لقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية، وتم الاتفاق بين أطرافه على انقضاء العقد بانتهاء مدته، دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء، فإن الإيجار في هذه الحالة لا ينتهي

---

(١٣) منذ بدايات النصف الثاني من القرن العشرين، لعبت الدولة المصرية دوراً محورياً في تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، بدايةً من اعتبارات العدالة الاجتماعية إلى حدود السيطرة السياسية على المجال العمراني. لم يكن التدخل القانوني في سوق الإيجارات مجرد استجابة لظروف اقتصادية طارئة، بل تطور تدريجياً ليصبح سمة بنيوية في سياسات الدولة تجاه الإسكان، مما أنتج حالة قانونية فريدة ومركبة تُعرف بـ "قوانين الإيجارات القديمة".

بانقضاء تلك المدة، وإنما يمتد بحكم القانون<sup>(١٤)</sup>، ومن ثم فإن بقاء المستأجر في المكان المؤجر دون اعتراض من المؤجر لا يعد تجديدًا ضمانيًا للعقد، وفقاً للقواعد العامة الواردة في القانون المدني، وإنما يعد امتداداً قانونياً لعقد الإيجار<sup>(١٥)</sup>.

وقد نصت المادة (٢٩) من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة

١٩٧٧<sup>(١٦)</sup> على أنه:

(١٤) وهذا بالطبع يعد خروج استثنائي على إرادة طرفي العقد، فقد قضت محكمة النقض في بيان تفسير العقود أنه "متى كانت عبارة العقد واضحة في إفادة المعنى المقصود منها فإنه لا يجوز إخضاعها لقواعد التفسير للوصول إلى معنى آخر مغاير"، طعن رقم ٤٩١ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢٣ فبراير ١٩٩٣.

(١٥) وتطبيقاً لهذا فقد اعتبر أي عقد أياً كانت مدته هو عقد لصالح المستأجر وممتد لصالح خلفه المتوافر بهم الشروط الآتية تطلبها القانون للامتداد، حتى أن كتب بالعقد أنه عقد مستمر بالمخالفة لقواعد القانون المدني في تأقيت العقد، أو كتب أن مدته شهر أو لم يحدد له مدته، وعلى خلاف ذلك نجد أن عقود الإيجار التي لم يحدد لها مدته بعد العمل بأحكام القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ والتي أعادت العمل بأحكام القانون المدني

والذي استلزم توقيت عقد الإيجار واعتبر المدة ركناً فيه، وأنه إذا عُقدَ العقد دون اتفاق على ميقات ينتهي فيه الإيجار أو تعذر إثبات المدة المدعاة أو عقد لمدة معينة بحيث لا يمكن معرفة تاريخ انتهاء الإجارة على وجه التحديد كأن ربط انتهاءها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع تعين اعتبار العقد منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة فإن كانت الأجرة تسدد شهرياً كانت مدة العقد شهر وان كانت سنوية كان مدة العقد سنة، أنظر في هذا طعن رقم ٦٥٩٠ لسنة ٧٩ ق.

(١٦) نظراً لاستثنائية نص المادة (٢٩) السابق الإشارة إليها فقد اعتبرت هذه المادة مثيرة للجدول وصدر بشأنها العديد من أحكام المحكمة الدستورية:

مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون، لا ينتهي عقد إيجار

المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو أي من

---

فقد قضت المحكمة الدستورية بجلسة ١ / ٣ / ١٩٩٥ في القضية رقم ٦ لسنة ٩ ق. دستورية، بعدم دستورية ما تضمنته المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من استمرار عقد إيجار المسكن - عند ترك المستأجر الأصلي له - لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين أقاموا معه في العين المؤجرة مدة سنة على الأقل سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيتها أقل.

كما قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ٢ / ٨ / ١٩٩٧ في القضية رقم ١١٦ لسنة ١٨ ق. دستورية، بعدم دستورية ما نصت عليه المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه (وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتها أقل).

وقضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ٤ / ١ / ١٩٩٧ في القضية رقم ٣ لسنة ١٨ ق. دستورية، وفي جلسة ٢ / ٨ / ١٩٩٧ في القضية بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أن (وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتها أقل).

وأيضاً قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ٣ / ١١ / ٢٠٠٢ في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق. دستورية، بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين، بانتهاء إقامة آخرهم بها، سواء بالوفاة أو الترك.

والديه الذين كانوا يقيمون معه، حتى الوفاة والترك<sup>(١٧)</sup>، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة، حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو شغله للمسكن أيهما أقل.

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني، أو حرفي. فلا ينتهي 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، ذكورا وإناثاً، من قصر، وبلغ، يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات. أو بواسطة نائب عنهم.

ولا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة فقط.

وفي جميع الأحوال، يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين، ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام

---

(١٧) سبق وقضت المحكمة الدستورية في حكمها رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق، والحاصل بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٠٢ "بانتهاؤ العلاقة الإيجارية بوفاة آخر المستفيدين من الامتداد".

العقد<sup>(١٨)</sup>.

وقد نصت المادة الثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أنه "استثناء من أحكام الفقرة السابقة يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر إليه في تلك الفقرة الدرجة الثانية. متى كانت يده على العين، في تاريخ نشر هذا القانون، تستند إلى حقه السابق في البقاء في العين، وكان يستعملها في ذات النشاط الذي يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياه.

وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسته ١٨/٣/١٩٩٥ في القضية رقم ٦ لسنة ٩ ق دستورية بعدم دستورية ما تضمنته المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. من استمرار عقد إيجار المسكن عند ترك المستأجر الأصلي له لصالح أقاربه بالمظاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين أقاموا معه في العين المؤجرة مدة سنة على الأقل سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها، أيتها أقل

---

(١٨) تم تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧.

وقد نصت المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه:

"لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها

في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ) الهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الآلية للسقوط والإخلاء المؤقت

لمقتضيات الترميم والصيانة وفقاً للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية.

(ب) إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر

يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول دون

مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل

إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف

ونفقات فعلية. ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب

التأخير في سداد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر

---

(١٩) أنظر كذلك. حكم المحكمة الدستورية العليا رقم ٣ لسنة ١٨ ق دستورية. حيث قضت المحكمة. بعدم دستورية ما نصت عليه المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. من أن هو، فيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة، حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شهره للمسكن، أيتها أقل.

الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر، فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال.

(ج) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر، أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائياً وذلك دون إخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشاً أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوي القربى وفقاً لأحكام المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(د) إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للأداب العامة.

ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة.

وتلغى المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون.

وقد قضت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق. دستورية بجلسة ٢٠١٨/٥/٥ ، بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من إطلاق عبارة "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد،..."، لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض بأن " مقتضى حكم المحكمة الدستورية العليا رقم ١١ لسنة ٢٣ ق "دستورية" (بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى م ١/١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما تضمنه من إطلاق عبارة "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد" لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى) والذي أُعمل به اعتباراً من ٢٠١٩/٧/١٦ انحسار الامتداد القانوني عن عقود إيجار الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى متى كان مستأجرها شخصاً اعتبارياً، سواء كان عاماً أو خاصاً، دون تلك التي يكون المستأجر لها شخصاً

طبيعياً واستعملها لغير غرض السكنى بعد استنجاره لها، وذلك لاعتبارات ارتأتها المحكمة الدستورية العليا وهي عدم تكافؤ المراكز القانونية للمؤجر في الحالة الأولى والذي لا يستطيع استرداد العين المؤجرة ما بقي الشخص الاعتباري قائماً عليها، في حين أنه في الحالة الثانية لا يمتد العقد بعد وفاة المستأجر إلا لمرة واحدة للفئات التي حددها المشرع من ورثته الذين يستعملون العين المؤجرة في النشاط ذاته الذي كان يمارسه مورثهم قبل وفاته إعمالاً للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، كما أنه لا محل لامتداد العقد للشريك للقانون ذاته.

كما قضت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٨١ لسنة ١٩ ق. دستورية، بجلسة ٦ / ٢ / ١٩٩٩ بعدم دستورية عجز الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة (١٨) فيما نص عليه من أنه "وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر".

وبعد استعراض النصوص والمبادئ القانونية سألفة الذكر يمكن تحديد

شروط تطبيق الامتداد القانوني لعقد الإيجار فيما يلي:

أولاً: يشترط وجود رابطة إيجارية صحيحة خاضعة لقوانين إيجار

الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١:

فإذا لم تكن هناك علاقة إيجارية خاضعة لتلك القوانين أو كانت هناك علاقة إيجارية خاضعة لقوانين إيجار الأماكن وانتهت طبقاً لتلك القوانين بعد نفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ولم يكن هناك من له الحق في البقاء، أو انتهت المدة الإيجارية قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ولم يتم إيجار المكان حتى تاريخ نفاذ القانون سالف الذكر فإنه تلك الحالات لا يمكن الحديث عن امتداد قانوني وإنما يخضع العقد للقانون المدني.

ثانياً: بالنسبة للفئات المستفيدة من الامتداد القانوني لعقد الإيجار:

يستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإيجار الأولاد والزوجة والوالدين وهذه الفئة يشترط لامتداد عقد الإيجار لها أن تكون مقيمة مع المستأجر وقت وفاته أو تركه للعين المؤجرة، ولم يحدد المشروع فترة زمنية لإقامة تلك الفئة بالعين المؤجرة ومن ثم يستمر عقد إيجار المسكن لصالحهم متى كانت لهم إقامة مستقرة - طالبت أوقصرت - حتى وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة.

ويقصد بالإقامة للاستفادة من الأحكام الامتداد القانوني بالنسبة للأقارب السابق ذكرهم. الإقامة المستقرة والممتدة مع المستأجر. وتجدر الإشارة إلى أنه لا تشترط الإقامة الفعلية في لحظة وفاة المستأجر، أو تركه للعين المؤجرة، لأنه

قد يكون الشخص في لحظة وفاة المستأجر غائبا لأي سبب كان لمهمة علمية أو عمل لذلك يكفي الإقامة الحكمية أي أنه يكفي أن يكون الشخص المستفيد من الامتداد القانوني غائبا لحظة الوفاة أو الترك ولكن لا يوجد ما يكشف عن نيته في تركه المكان، إضافة إلى أنه لا يشترط للامتداد القانوني ألا يكون المستفيد من الامتداد القانوني لا يملك مسكنا، وذلك لأنه قد يكون المستفيد من الامتداد القانوني مالكا لمسكن آخر له طبقا للأحكام العامة الواردة في القانون المدني والتي أجازت للشخص أن يكون له أكثر من مسكن خاص، وإنما يشترط لعدم الامتداد أن يكون الشخص المستفيد من الامتداد قد قصد التخلي عن المكان المؤجر، وهذا لا يستفاد إلا من تعبير صريح واضح أو اتخاذ المستفيد من الامتداد موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على قصده تخليه عن المكان

وقد قضت محكمة النقض بأن "النص في الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل وعلى ما جرى عليه قضاء محكمة النقض، على أن "الإقامة التي يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين بها من أقارب المستأجر هي الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه

المسكن، ولا يحول دون توافرها انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين المؤجرة بسبب عارض مهما استطالت مدته طالما أنه لم يكشف عن إرادته في تخليه عن الإقامة صراحة أو ضمناً باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني، فإذا توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم أضحى من أمتد إليه العقد مستأجراً أصلياً بحكم القانون، ولا إلزام عليه من بعد أن يقيم بالعين إذ إن انتقاعه بها حق له وليس واجبا عليه، كما لا يحول دون قيامها وجود موطن آخر له طالما توافرت نية الإقامة والاستقرار في المواطنين"، وذلك وفقاً لصريح نص مادة (٤٠) من القانون المدني التي أجازت وجود أكثر من موطن للشخص في وقت واحد<sup>(٢٠)</sup>.

كما يلزم للامتداد القانوني لعقد الإيجار لصالح المستفيدين أن يكون عقد الإيجار ما زال قائماً وقت الوفاء والترك، بحيث أنه لم يتم الفسخ قضاءً أو رضاً، فإذا تم فسخ العقد قضاءً أو رضاً<sup>(٢١)</sup> فإنه لا يمكن التمسك بالامتداد

---

(٢٠) الطعن بالنقض رقم ٥٦٣٧ لسنة ٧٨ ق، جلسة ٢٨/٦/٢٠٠٩.  
(٢١) يفسخ العقد باخلال أي طرف من أطراف العقد بالتزاماته، وطبقاً لتعريف عقد الإيجار فإن التزام المؤجر الرئيسي هو تمكين المستأجر من الانتفاع، يلاحظ هنا أن تعريف الإيجار على هذا النحو يعتبر من التجديدات التي استحدثها القانون المدني الحالي على التقنين المدني القديم الذي كان يقرر في تعريفه أن "المؤجر يلتزم بترك المستأجر ينتفع، وليس بتمكينه من الانتفاع كما يقرر القانون الحالي،

القانوني لعقد الإيجار<sup>(٢٢)</sup>.

حيث قضت محكمة النقض بأن: النص في المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل على أنه يشترط لبحث انتقال الحق في الإيجار في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين أن يكون عقد إيجار المستأجر الأصلي لا يزال قائماً حتى الوفاة أو الترك فإذا ما أثبتت منازعة بشأن انتهائه لأي سبب تعين على المحكمة أن تفصل في هذه المنازعة أولاً قبل أن تبحث في انتقال الحق في الإيجار لأن انتهاء العقد يحول دون انتقاله<sup>(٢٣)</sup>.

ثالثاً: بالنسبة للعين المؤجرة لمباشرة نشاط تجاري:

فإنه الامتداد القانوني يقتصر على من يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً لم تم الاتفاق عليه في العقد أزواجا أو أقارب حتى الدرجة الثانية ذكورا كانوا أم إناثا، قصر كانوا أم

---

وقيل تعليقاً على ذلك - بحق - أن التزام المؤجر أصبح ايجابياً في القانون الحالي بعد أن كان سلبياً في القانون القديم، في هذا أنظر د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الأول، ص ١٨، د. سمير عبد السيد تناغوا، عقد الإيجار، منشأة المعارف بالإسكندرية، ١٩٩٨، ص ٣ وما بعدها.

(٢٢) الطعن بالنقض رقم ١٦٢٣١ لسنة ٨٤ ق جلسة ٢٠٢٢/٥/١٨.

(٢٣) الطعن بالنقض رقم ٨٦١ لسنة ٦٢ ق، جلسة ٢٠٠٣/١/٢٧.

بلغ، كما يستوي أن يكون استعمالهم للعين بواسطتهم أو بواسطة نائب عنهم ولا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة فقط.

جدير بالذكر أن المشرع قد نظم بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، مسألة الامتداد القانوني في العين المؤجرة لمباشرة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، والتي كان منصوصاً عليها في الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وقد نظم المشرع بهذا القانون حالة الامتداد القانوني. في تلك المسألة. بمناسبة صدور حكم المحكمة الدستورية العليا. الذي قضى بعدم دستورية انتقال حق الإيجار أو الامتداد القانوني إلى الشركاء الذين لم يكونوا أطرافاً في العلاقة الإيجابية الأصلية، وذلك باعتباره انتهاكاً لحق الملكية الذي صانه الدستور.

وطبقاً لهذا القانون. أصبح الاستمرار في العين المؤجرة مقتصرًا فقط بالنسبة لورثة المستأجر المتوفي على الأزواج والأقارب حتى الدرجة الثانية، ويشترط استمرارهم فيها استعمالهم العين في ذات النشاط الذي كان المستأجر الأصلي يمارسه. بالإضافة إلى أن هذا القانون لم يجعل للشريك الحق في

الاستمرار بالعين في حالة تركها من قبل شريكه المستأجر الأصلي. ومع ذلك، فقد أورد المشرع استثناء على الحكم السابق. في القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧. حيث أكد على أنه استثناء من أحكام الفقرة الأولى. يستمر العقد لصالح من تجاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه في تلك الفقرة الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين في تاريخ نشر هذا القانون، تستند إلى حقه السابق في البقاء بالعين، وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد. وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها، وبالتالي فليس هناك توريث للمكان.

المطلب الثالث

نطاق تطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن من حيث الموضوع

نصت المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " فيما عدا الأراضي الفضاء تسري أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره....."

كما نصت المادة الثانية من ذات القانون على عدم سريان أحكامه على

أ- المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل

بسبب العمل

ب- المساكن التي تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات

الطوارئ والضرورة

يتبين مما سبق أن المشرع قد نظم في قوانين إيجار الأماكن رقم ٤٩

لسنة ١٩٧٧ ورقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عقد الإيجار في حالة توافر شروط معينة،

ومن ثم فإنه إذا لم تتوافر تلك الشروط والضوابط فإن الأصل العام يكون تطبيق

أحكام عقد الإيجار الواردة في القانون المدني، لذلك فإنه من الضروري بيان

الشروط التي يتعين توافرها لتطبيق أحكام قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ويمكن تحديد تلك الشروط فيما يلي

### الشرط الأول: وجود مكان:

يقصد بالمكان كل ما تم تشييده بقصد احتواء الأشياء ومثال ذلك الشقق السكنية والمخازن، ويتميز المكان بثباته واستقراره، ومن ثم فإن كل شيء لا يتميز بالثبات والاستقرار لا يمكن اعتباره مكانا وذلك كالخيام وذلك لعدم اتصافها بالثبات. وكل ما توافر فيها صفة التشيد والثبات بقصد احتواء الأشياء يعد بناء سواء أكان معداً للسكنى أم لم يكن معداً للسكنى. وتجدر الإشارة إلى أنه إذا كان المكان قد بني أو أقيم على خلاف الأحكام المنظمة للبناء وقوانين تقسيم الأراضي فإن هذا لا يؤثر على اعتباره مكانا ومن ثم خضوعه لقانون إيجار الأماكن<sup>(٢٤)</sup>.

وقد استنتى المشرع في المادة الأولى الأراضي الفضاء من الخضوع لأحكام قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ غير أنه قرر في المادة الرابعة من هذا القانون خضوعها له في حالة إقامة المستأجر مبنى على تلك

---

(٢٤) السيد محمد عمران، شرح أحكام إيجار الأماكن في القانون المصري، دار الفتح، ٢٠١٤، ص ٢١.

الأرض مخصصاً للسكنى وذلك بشرط أن يكون المستأجر قد حصل على ترخيص كتابي من مالك الأرض الفضاء، وأن يكون الترخيص تالياً لتاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وأن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها ٥٠% على الأقل، وإذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء لأي سبب من الأسباب يستمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلاً لهذه الأماكن بالأجرة التي تم تحديدها<sup>(٢٥)</sup>.

#### الشرط الثاني: وجود علاقة إيجارية:

يشترط لتطبيق قوانين إيجار الأماكن وجود علاقة إيجارية، وقد توجد العلاقة الإيجارية اتفاقاً أو بحكم القانون، فالإيجار الاتفاقي هو عقد الإيجار الذي ينشأ من خلال اتفاق بين المؤجر والمستأجر والذي يتم بمقتضاه تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فترة معينة في مقابل الأجرة، ومن ثم فإنه يشترط في هذا العقد كافة الشروط اللازمة لنشأة العقد والمرتبطة بالرضا والمحل والسبب، إضافة إلى وجوب عدم انتهاء العلاقة الإيجارية طبقاً لقوانين إيجار الأماكن وفقاً ما تم بيانه في المطلب الأول من هذا المبحث.

---

(٢٥) ينظر في ذلك نص المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

كما يمكن أن تنشأ العلاقة الإيجارية بحكم القانون ومثال ذلك ما نصت عليه المادة السادسة من قانون الإيجار رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه "يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار".

#### المطلب الرابع

نطاق تطبيق أحكام قانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بشأن بعض

الإجراءات ومواعيد إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض

#### السكنى

كانت المحكمة الدستورية العليا قد أصدرت حكمها في الدعوى الدستورية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من اطلاق عبارة ( لايجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد ، ... ) ، لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى وقد حددت اليوم التالي لانتهاؤ دور الانعقاد

## مجلة فاروس للعلوم القانونية – العدد ١ – ٢٠٢٦

التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثر هذا الحكم وقد صدرت عدد من الأحكام القضائية بطرد عدد من المستأجرين نفاذاً لحكم الدستورية، غير أنه نظراً لبعض الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية، وقد أضطر المشرع للتدخل التشريعي لتنظيم مسألة إنهاء عقد الإيجار بالنسبة للأشخاص المعنوية المستأجرة للأماكن لغير غرض السكني، وذلك من خلال إصدار القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢.

ويقتصر نطاق تطبيق القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ وفقاً لما نصت عليه المادة الأولى من هذا القانون على الأماكن التي تكون مؤجرة للأشخاص الاعتبارية فقط دون الأشخاص الطبيعيين، إضافة إلى أنه يلزم أن يكون إيجار المكان للشخص الاعتباري لغير غرض السكني وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وقد أضاف هذا التشريع سبباً آخر لأسباب الإخلاء غير الواردة بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١، حيث نص على انتهاء عقود الإيجار المؤجرة إلى الأشخاص المعنوية لغير غرض السكني وذلك بمضي (خمس سنوات) من تاريخ العمل بهذا القانون ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك، وجدير

بالذكر أن هذا التشريع تم العمل به من تاريخ ٧ مارس ٢٠٢٢، وهو اليوم التالي لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية<sup>(٢٦)</sup>.

ويلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة بمجرد انتهاء مدة الخمس سنوات المنصوص عليها في المادة الثانية من القانون ١٠ لسنة ٢٠٢٢ أو بانتهاء المدة الاتفاقية الأخرى التي يتراضى عليها الطرفان وفقا لنص المادة الثانية من ذات القانون، وفي حالة امتناع المستأجر عن تسليم العين المؤجرة فإن القانون قد أعطى الحق للمستأجر بأن يطلب من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن في دائرتها موطن العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق التعويضي.

---

(٢٦) الجريدة الرسمية - العدد (٩) مكرر أ - في ٦ مارس ٢٠٢٢.

### المطلب الخامس

نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن بعض

الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر

### والمستأجر

وضحنا أن قوانين الايجارات في مصر قدر مرت بالعديد من المراحل حيث تدخل المشرع استثنائياً بإصدار عدد من القوانين لتنظيم عقود الايجار بما يخالف القواعد العامة الثابتة لعقد الايجار وطبيعته، بما يسمح بامتداد تلك العقود تارة بالمخالفة لطبيعتها التي تتسم بالتأقيت، وتارة بتحديد الأجرة بالمخالفة لارادة أطراف العقد بالمخالفة لقاعدة سلطان الاردة، ويؤرخ لهذه التدخلات التشريعية مع الحرب العالمية الأولى حيث ارتأى المشرع وقتها ضرورة التدخل حماية، حيث صدر القانون رقم ١١ لسنة ١٩٢٠ ثم تبعه القانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١، وصولاً إلى القانون الأبرز رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والذي استمر العمل به حتي الآن، ويُعرف بالقانون القديم للايجار، والذي سمح لورثة المستأجر بالبقاء في العين بعد وفاته - وفقاً لما سبق وتم شرحه - ونظراً لانتهاء تلك الظروف الاستثنائية وتضرر الكثير من الملاك من تعطل ثروتهم ووقوع

التزامات عليهم لا تتعادل مع ما يجنوه من تلك الايجارات، فقد تعددت المشاريع المعدلة لتلك القوانين لكنها جميعاً بقيت حبيسة أدراج الجهة المشرعة، حتي أتي عام ٢٠٢٤ والذي قدم فيه مشروع قانون بتعديل تلك القوانين الاستثنائية خاصة القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، واستمرت الجلسات والنقاشات الساخنة للموازنة بين مصلحة هؤلاء الملاك والمستأجرين خاصة أولئك الذين لا يجدون مسكن آخر لهم، فصدر في ٤ أغسطس ٢٠٢٥ تعديل لتلك الحالة الاستثنائية التي عاشها عقد الايجار طوال تلك الفترة وانهاؤها بشكل تدريجي وايجاد حلول عملية لمشكلة الملاك والمستأجرين<sup>(٢٧)</sup>.

وقد حدد نطاقه بالنص بالمادة الأولى منه سريان أحكامه على الأماكن

---

(٢٧) من المتوقع أن يكون عدد من مواد القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ محلاً للطعن أمام المحكمة الدستورية، بل بالفعل بمجرد صدور القانون قيدت دعوى منازعة تنفيذ في جدول المحكمة الدستورية برقم ٣٢ لسنة ٤٧ دستورية بتاريخ ٢٨ أغسطس ٢٠٢٥، والتي طلب فيها بصفة مستعجلة بوقف تنفيذ القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من النص في مادته الثانية على أن "تنتهي عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون لغرض السكنى بانتهاء مدة سبع سنوات من تاريخ العمل به وذلك كله ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك"، وذلك لحين الفصل في هذه المنازعة.

## مجلة فاروس للعلوم القانونية – العدد ١ – ٢٠٢٦

المؤجرة لغرض السكنى والأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى وفقاً للقانونين أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١، منهيماً جميع عقود الايجار الخاضعة لأحكامه للأماكن المؤجرة لغرض السكنى بانتهاء مدة سبع سنوات من تاريخ العمل به، وخمس سنوات لعقود إيجار الأماكن للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى جبراً بنص القانون، الا اذا اتفق الطرفان علي انتهاء عقد الايجار قبل ذلك بإرادتهما<sup>(٢٨)</sup>، كما ألغى القانون القوانين أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، و ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية اعتباراً من اليوم التالي لمرور سبعة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون . ويُلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

ولحين انتهاء تلك الفترات التي حددها المشرع بـ ٥ سنوات أو ٧ سنوات

---

(٢٨) سبق وبيننا أن القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ كان قد عمل على إنهاء الامتداد الاستثنائي لعقود ايجار الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى للأشخاص الاعتبارية، فأتي القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ لاستكمال إنهاء استمرار هذا الامتداد الاستثنائي لبعض عقود الايجار.

حسب الأحوال - ونظراً لانخفاض القيمة الايجارية لتك الأماكن للتدخلات التشريعية السابق الاشارة اليها - فقد نص القانون في مادته الثانية علي انشاء لجان حصر للأماكن السكنية بكل محافظة يكون الغرض منها تقسيم المناطق التي بها أماكن مؤجرة لغرض السكني الخاضعة لأحكام هذا القانون إلى ثلاث مناطق متميزة، متوسطة ، اقتصادية<sup>(٢٩)</sup>، ووضع معايير للتمييز بين تلك المناطق<sup>(٣٠)</sup>، وذلك بغرض تقسيم زيادة الأجرة - تكون الزيادة من الشهر التالي لتاريخ العمل بهذا القانون<sup>(٣١)</sup> - بناء علي المنطقة التي يقع بها العقار المؤجر، وقد ميز المشرع في الأجرة المحددة لكل منها وذلك علي النحو التالي:

### قيمة الزيادة في الأجرة:

١- المناطق الأماكن المؤجرة لغرض السكني، والتي قسمها الي فئات

ثلاثة:

- الفئة المتميزة منها: تكون زيادة الأجرة بواقع عشرين مثل القيمة

---

<sup>(٢٩)</sup> نص القانون على أن تنهي تلك اللجان عملها خلال ثلاثة أشهر، ويمكن أن تمتد لمرة واحدة فقط ان لزم الأمر.

<sup>(٣٠)</sup> مادة (٢) من القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥.

<sup>(٣١)</sup> تسري هذه الزيادة على جميع الأماكن الخاضعة لنص هذا القانون بداية من سبتمبر ٢٠٢٥.

## مجلة فاروس للعلوم القانونية – العدد ١ – ٢٠٢٦

الإجارية القانونية السارية بين المؤجر والمستأجر، ووضع لها القانون بحد أدنى مبلغ مقداره ألف جنيه.

- الفئة الكائنة بمنطقة متوسطة أو اقتصادية: فجعل القانون الزيادة بواقع عشرة أمثال القيمة الإجارية السارية، وحدد أدنى مبلغ مقداره (٤٠٠ ج) للأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة، و(٢٥٠ ج) للأماكن الكائنة في المناطق الاقتصادية.

ولحين انتهاء لجان حصر المناطق وتقسيمها - السابق الاضارة اليها - من مسألة التقسيم فان المستأجرين يلتزمون بسداد الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون بواقع (٢٥٠ ج) شهرياً.

كما يلتزم المستأجرين أو من هم في حكمهم ممن امتد إليهم عقد الايجار بسداد فارق الأجرة بمجرد نشر لجان الحصر والمحافظة تقسيم المناطق، وبالتالي معرفة مقدار الزيادة المستحقة بناء على هذا التقسيم، إن وجدت زيادة، ولا يتم سداد هذا الفارق دفعة واحدة بل على أقساط شهرية خلال مدة مساوية للمدة التي استحققت عنها.

٢- المناطق الأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكني:

علي خلاف الأماكن المؤجرة لأغراض السكني فان القانون لم يقسم الأماكن المؤجرة لأشخاص طبيعية لغير غرض السكني، بل نص علي زيادة أجرتها جميعاً خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية، وذلك مباشرة اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون.

وفي جميع الأحوال سواء في المناطق المؤجرة لغرض السكني أو لغير غرض السكني للأشخاص الطبيعية فقد نص المشرع علي زيادة سنوية للأجرة التي عدلها القانون مقدارها ١٥% وذلك بصفة دورية ولحين انتهاء عقد الايجار.

#### أسباب الاخلاء المستحدثة بالقانون:

أضاف القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ الي أسباب الاخلاء المعلومة في عقد الايجار أو التي نص عليها بالقوانين الاستثنائية أسباب جديدة تسمح بالاخلاء<sup>(٣٢)</sup>، ورد العين المؤجرة الي المالك أو المؤجر<sup>(٣٣)</sup>، وحصرتها في:

(٣٢) مع زيادة أسباب الاخلاء واحتماليه ألا يجد بعض المستأجرين أو الممتد لهم عقد الايجار مكان يأوون اليه فقد أعطي القانون في المادة (٨) الحق للمستأجر في طلب تخصيص وحدة سكنية من الدولة ويكون له الأولوية على التفصيل الوارد بالمادة والتي تخرج من نطاق البحث الذي يركز على وضع إطار عام للقوانين الحاكمة للعلاقة الايجارية في الفترة الزمنية الحالية.

(٣٣) نص القانون في كل مرة علي المالك أو المؤجر – علي حسب الأحوال – الغرض منه مراعاة الحال التي أوجرت بها العين حيث أنه في بعض الأحيان

١- انتهاء المدة التي حددها القانون - أي الخمس سنوات أو السبع

سنوات - علي حسب الأحوال، وبالطبع.

٢- إذا ثبت ترك المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار المكان المؤجر

مغلقاً لمدة تزيد على سنة دون مبرر، بالرغم من ورود الترك ضمن الأسباب

المتحدثة بقانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ الا أن الترك المطلق كان من الأسباب التي

يتعرض لها القضاء في العديد من أحكامه منظماً اياها باعتباره سبب لا يحتاج

الي نص<sup>(٣٤)</sup>، وقد قالت محكمة النقض أن تعبير المستفيد عن إرادته في التخلي

عن الإقامة بالعين المؤجرة كما يصح أن يكون صريحاً يصح أن يكون ضمناً،

بأن يتخذ موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً في انصراف قصده إلى إحداث هذا

الأثر القانوني.

ولكن نص المادة (٧) الفقرة (٢) من القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥، قد

---

يكون المؤجر غير مالك، كصاحب حق الانتفاع على سبيل المثال، وفي كل مرة  
نورد في هذا الكتاب بشأن القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ كلمة مالك فأننا نعني  
المؤجر أو المالك بحسب الأحوال.

(٣٤) سبق ووضحنا في موضعه أن المادة (١٨) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١  
فقرة (ج) قد نصت على أنه " إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر،  
أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي، أو  
تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائياً وذلك دون إخلال بالحالات التي يجيز فيها  
القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشاً أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو  
تركه لذوي القربى وفقاً لأحكام المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧".

وضعت قرينة بسيطة علي الترك، فقد حددت فترة زمنية قدرها بفترة تزيد على عام تكون فيها العين مغلقة يمكن بعدها القول بترك المستأجر للعين المؤجرة، وحتى يتوجب الحكم بالاخلاء.

ويمكننا من الأحكام السابقة لمحكمة النقض أن نتبين أن مسألة الترك مسألة تقديرية يقدرها قاضي الموضوع فهي من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله وتؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها<sup>(٣٥)</sup>.

وأشترط القانون للأمر أو الحكم بالاخلاء للترك عدم وجود مبرر للترك، ولهذا فاننا نري أنه على سبيل المثال لو ترك المستأجر العين للعلاج أو لظروف العمل خارج النطاق الواقعة به العين فان ذلك قد يعده القاضي مبرر كافيًا يسوغ للمستأجر ترك العين ولا يوجب الاخلاء.

٣- إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر.

---

(٣٥) الطعن رقم ٦٤٣٦ لسنة ٧٨ جلسة ٢٠٢١/٦/١٩.

الحقيقة أن هذا النص محل للعديد من الخلاف القانوني حيث يري البعض عدم دستوريته، ولكن هذا الخلاف يخرج من نطاق كتاب دراسي مثل هذا، وان كنا نرجع هذا الخلاف لأنه سبق وقضت المحكمة الدستورية في نص مشابه كان يحظر أن يجمع الشخص الواحد بين أكثر من مسكن دون مقتضي<sup>(٣٦)</sup>، ومن هنا يمكن أن يكون هذا مدخل للطعن على النص أمام المحكمة الدستورية.

### دور القاضي الوقتي:

استحدث القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ آلية قانونية تتمثل في جواز لجوء المالك أو المؤجر الي قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن بدائرتها العقار للحصول علي أمر بطرد المستأجر الممتع عن الاخلاء حال امتناعه، هذا بالاضافة الي حقه في الحصول على تعويض ان كان قد أصابه ضرر.

ولا يكون للمستأجر حال اعتراضه على هذا سوي اللجوء الي محكمة

---

(٣٦) الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والتي كان نصها "لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض"، وقد ألغي هذا النص بموجب حكم المحكمة الدستورية رقم ٥٦ لسنة ١٨ق، المنشور بالجريدة الرسمية في العدد ٤٨ في ٢٧ نوفمبر ١٩٧٧.

الموضوع المختصة برفع دعوي وفقاً للإجراءات المعتادة لرفع الدعوي الموضوعية، ولا يترتب على رفع الدعوي الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقتية السابق الإشارة إليه، حيث يلزم صدور حكم منهي للخصومة بهذا، وبالطبع هذا الحكم يمكن الطعن عليه ان كان في حدود نصاب الطعن.

ويلاحظ أن المشرع حرصاً منه علي مصالح المستأجرين الذين قديتعذر عليهم ايجادمسكن بديل ولو لم يكن لهم الحق في الامتداد فقد نص في المادة (٨) من القانون علي " يكون لكل مستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما ، وقبل انقضاء المدة المحددة لانتهاء العقود في المادة (٢) من هذا القانون، أحقية في تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية، إيجاراً أو تمليكاً، من الوحدات المتاحة لدى الدولة، وذلك بطلب يقدمه المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار مرفقاً به إقرار بإخلاء وتسليم العين المستأجرة فور صدور قرار التخصيص واستلام الوحد " .

### التوصيات

من جماع ما تقدم وفي ضوء التعديلات القانونية الحالية، فأنا نلاحظ أن التشريعات الحالية بالرغم من أهميتها وما عملت على تلافيه من إشكاليات ونزاعات، بل ومحاولة سرعة حل أي إشكاليات قد تحدث باستحداث النصوص الخاصة بأوامر الاخلاء، الا أنها قد تفرز مع بداية تطبيقها عدد من النزاعات التي نري أنها سوف تزيد مع الوقت وتثقل كاهل القضاء المصري المحمل بالفعل بما يفوق طاقته، لذلك نقترح على المشرع المصري

انشاء لجان أو مكاتب متخصصة بالمحافظات المختلفة يكون دورها تسوية منازعات الإيجارات ودياً قبل اللجوء إلى القضاء، بما يسهم في تقليل العبء على المحاكم وتسريع تسوية النزاعات.

زيادة الوعي القانوني للمؤجرين والمستأجرين على حد سواء، من خلال نشرات وندوات ومواد إرشادية توضح الحقوق والالتزامات وفق التشريعات المستحدثة.

### خاتمة

وختاماً يعد عقد الايجار من أهم العقود التي تهم فئة عظيمة من المواطنين سواء كان الايجار لعقار أو منقول أو لحق مالي آخر، وبيان اطاره ونطاق تطبيقه وتنظيمه القانوني الصحيح يمنع العديد من النزاعات والقضايا، ولعلي أري أن نصوص القانون المدني الموجودة حالياً وما أستقرته عليه أحكام المحاكم بشأن قواعد الايجار في القانون المدني بها ما يكفي لايجاد هذا التنظيم الصحيح، وأن الإشكالية الحالية تنحصر في قوانين الايجار الاستثنائية والعقود التي لازالت ساريه بشأنها، وأنه بانتهاء هذه العقود ستنتهي الكثير من النزاعات القضائية الموجودة ويعود الأمر في ضبط معاملات الايجار للقانون المدني وحده باعتباره الشريعة العامة لعقد الايجار.

قائمة المراجع

القوانين:

- \* القانون رقم ١١ لسنة ١٩٢٠
- \* القانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١
- \* القانون المدني الحالي رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.
- \* القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢
- \* القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨
- \* القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١
- \* القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢
- \* القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥
- \* القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
- \* القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
- \* القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦
- \* القانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦
- \* القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧
- \* القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١

## مجلة فاروس للعلوم القانونية – العدد ١- ٢٠٢٦

\* القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢

\* القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥

\* القانون رقم ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥

### المؤلفات:

\* السيد محمد عمران، شرح أحكام إيجار الأماكن في القانون المصري،

دار الفتح، ٢٠١٤.

\* سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف بالإسكندرية،

١٩٩٨.

\* د. عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط في شرح القانون المدنى،

الجزء السادس، المجلد الأول.

### دستورية

\* قضية رقم ٦ لسنة ٩ ق. دستورية، جلسة ١ / ٣ / ١٩٩٥.

\* قضية رقم ١١٦ لسنة ١٨ ق. دستورية، جلسة ٢ / ٨ / ١٩٩٧.

\* قضية رقم ٣ لسنة ١٨ ق. دستورية، جلسة ٤ / ١ / ١٩٩٧.

\* قضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق، جلسة ١١/١٤ ٢٠٠٢.

## مجلة فاروس للعلوم القانونية – العدد ١- ٢٠٢٦

\* دعوى منازعة تنفيذ دستورية رقم ٣٢ لسنة ٤٧ ق. دستورية، مقيدة

بالجدول بتاريخ ٢٨ أغسطس ٢٠٢٥.

### أحكام النقض:

\* طعن نقض رقم ٤٩١ لسنة ٥٩ ق، جلسة ٢٣ فبراير ١٩٩٣.

\* طعن نقض رقم ٨٦١ لسنة ٦٢ ق، جلسة ٢٧/١/٢٠٠٣

\* طعن نقض رقم ٥٦٣٧ لسنة ٧٨ ق، جلسة ٢٨/٦/٢٠٠٩.

\* طعن نقض رقم ٦٥٩٠ لسنة ٧٩ ق، ٢٤/٥/٢٠١٧

\* الطعن رقم ٦٤٣٦ لسنة ٧٨ جلسة ١٩/٦/٢٠٢١.

\* طعن نقض رقم ١٦٢٣١ لسنة ٨٤ ق جلسة ١٨/٥/٢٠٢٢.

\* طعن نقض رقم ٦٥٩٢ لسنة ٨١ ق، جلسة ١٩/٢/٢٠٢٣.

تم بحمد الله،،