

صيغة دعوى طرد للغصب لانتهااء عقد الإيجار

انه في يوم

بناء على طلب السيد / ومحلله المختار مكتب الأستاذ /
إبراهيم رزق كمال المحامي بالعقار رقم ١٢٧ شارع رمسيس بجوار مسجد الفتح - القاهرة

انا محضر محكمة الجزئية انتقلت في تاريخه أعلاه حيث :

السيد /

مخاطبا مع

وأعلنته بالاتي :

الموضوع

..... يمتلك الطالب كامل ارض وبناء العقار رقم -
وبموجب عقد أيجار مؤرخ في أول يوليو ١٩٨٨ استأجرت المرحومة /
والدة المعلن إليه) من الطالب حجرة كائنة بسطح العمارة المشار اليها بعالیه

وحيث ان والدة المعلن اليه سبق لها أن قامت حال حياتها باغتصاب كامل مساحة سطح العمارة
بعالیه وهى تجاوز المائة وعشرين مترا مربعا وبناءا على ما سبق فلقد بادر الطالب الى اقامة
الدعوى رقم ١ لسنة إيجارات كلي شمال القاهرة بطلب الحكم بطرد والدة المعلن
إليه من سطح العمارة سالفه الذكر .

٨ - وحيث انه في أوائل شهر أغسطس ٢٠٠٨ توفيت الي رحمة الله والدة المعلن اليه
المرحومة / العال وعند وفاتها لم يكن يقيم معها احد في العين المؤجرة نظرا لان
زوجها المرحوم / كان قد توفي الي رحمة الله قبل وفاتها بمدة تزيد علي
أربعة سنوات اما ولديها ومن ضمنهما المعلن اليه وبناتها فجميعهم متزوجون ومقيمين في
أماكن أخرى

٩ - وحيث ان المادة رقم (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض
الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص علي انه :

” مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون لا ينتهي

عقد أيجار المسكن بوفاة المستأجر او تركه العين اذا بقي فيها زوجة او أولاده او أي من
والديه الذين كانوا يقيمون معه حتي الوفاة او الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا
او مصاهرة حتي الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار أقامتهم في السكن مدة سنة
علي الأقل سابقة علي وفاة المستأجر او تركه العين او مدة شغله للمسكن ايهما اقل “

مع التفضل بملاحظة حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في القضايا أرقام (٦) لسنة ٩ & رقم (٣) لسنة ١٨ & (١١٦) لسنة ١٨ قضائية دستورية عليا التي قضت بعدم دستورية ما نصت عليه المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن :-

” 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 للعين “

(أحكام المحكمة الدستورية العليا المشار إليها بعاليه منشورة على التوالي بالجريدة الرسمية – الحكم الأول بتاريخ ٦ ابريل سنة ١٩٩٥- العدد (١٤) والحكم الثاني بتاريخ ١٦/١/١٩٩٧ العدد (٣) والحكم الثالث ١٤/٨/١٩٩٧ العدد ٢٣ – كما نشر استدراك بالجريدة الرسمية في ١٨/٩/١٩٩٧ – العدد ٣٨)

– ومن المعروف قانونا انه ترتب على تلك الأحكام الثلاثة الصادرة من المحكمة الدستورية العليا أن أصبح عقد إيجار المسكن لا يستمر بوفاة المستأجر أو تركه للعين إلا لصالح زوجه وأولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .

وحيث ان المعلن اليه كما سلفت الاشارة يقيم مع شقيقه الأكبر / ١ في مدينة ٦ اكتوبر بمحافظة ٦ اكتوبر الا ان المعلن اليه استغل وفاة والدته وقام باغتصاب الحجرة سالفه الذكر !!

صفوة القول ان المعلن اليه لا يستفيد اطلاقا من حكم الامتداد القانوني لعقد الايجار المؤرخ لعدم اقامته مع والدته حتي وفاتها الي رحمة الله

وفي هذا تقول محكمة النقض :

” امتداد عقد الايجار بعد وفاة المستأجر او تركه العين لصالح زوجته أو أولاده أو والديه م ٢٦ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مناطه إقامتهم معه إقامة مستقرة حتي الوفاة او الترك ايا كانت مدتها أو بدايتها “

(طعن رقم ٣٠٢٥ لسنة ٥٩ جلسة ١٩٩٤/٣/٢٧)

(طعن رقم ٢٩٣٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٦/٢٢)

امتداد عقود إيجار الأماكن . مناطها . إقامة أبناء المستأجر الأصلي بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى تاريخ الوفاة . ترك المستفيد العين بنية التخلي عنها لغيره من المستفيدين . أثره . لا يحق له التمسك بما أسقط حقه فيه . علة ذلك ثبوت هجر المطعون ضده (نجل المستأجر الأصلي) الإقامة بعين النزاع منذ زواجه تاركاً إياها لوالدته التي أقامت فيها بمفردها حتى وفاتها . مؤداه . توفر الترك بعنصريه في حقه . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر مستخلصاً من عودة المطعون ضده للإقامة بعين النزاع بعد وفاة والدته وسداده أجزتها عدم ثبوت نية الترك لديه . فساد . علة ذلك .

الطعن رقم ٦٤٣٦ لسنة ٧٨ قضائية دوائر الإيجارات – جلسة ١٩/٠٦/٢٠٢١

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه حيث المعلن اليه وسلمته صورة من هذه الصحيفة للعلم بما جاء بها وكلفته الحضور امام الدائرة (إيجارات بمحكمة شمال القاهرة الابتدائية الكائن مقرها بامتداد شارع رمسيس أول مدينة نصر قسم الوايلي وذلك في تمام الساعة التاسعة من صباح يوم الموافق

ليسمع المعلن اليه الحكم :

أولا : بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ في

ثانيا : اخلاء المعلن اليه من العين موضوع النزاع الموضحة بصدر هذه الصحيفة

مع الزام المعلن اليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاد المعجل وبلا كفالة

مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى بسائر أنواعها ،،،،

ولاجل العلم