**صيغة دعوى طرد للغصب لانتهاء عقد الإيجار**

انه في يوم

بناء على طلب السيد / ……………………………… ومحله المختار مكتب الأستاذ / إبراهيم رزق كمال المحامي بالعقار رقم 127 شارع رمسيس بجوار مسجد الفتح – القاهرة

انا محضر محكمة ………….الجزئية انتقلت في تاريخه أعلاه حيث :

السيد / …………………………………………………

مخاطبا مع

وأعلنته بالاتي :

الموضـــــوع

………………………………… يمتلك الطالب كامل ارض وبناء العقار رقم – وبموجب عقد أيجار مؤرخ في أول يوليو 1988 استأجرت المرحومة / ………………( والدة المعلن إليه ) من الطالب حجرة كائنة بسطح العمارة المشار اليها بعاليه

وحيث ان والدة المعلن اليه سبق لها أن قامت حال حياتها باغتصاب كامل مساحة سطح العمارة بعاليه وهى تجاوز المائة وعشرين مترا مربعا وبناءا علي ما سبق فلقد بادر الطالب الى اقامة الدعوى رقم 1…. لسنة ……. إيجارات كلي شمال القاهرة بطلب الحكم بطرد والدة المعلن إليه من سطح العمارة سالفة الذكر .

8 – وحيث انه في أوائل شهر أغسطس 2008 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 أخري

9 – وحيث ان المادة رقم (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع ألاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعدل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 بشأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص علي انه :

” مع عدم الإخلال بحكم المادة (8) من هذا القانون لا ينتهــي

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

مع التفضل بملاحظة حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في القضايا أرقام (6) لسنة 9 & رقم (3) لسنة 18 & (116) لسنة 18 قضائية دستورية عليا التي قضت بعدم دستورية ما نصت عليه المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن :-

” وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالـثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار ، إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقةعلى وفاة المستأجر أو تركه للعين “

( أحكام المحكمة الدستورية العليا المشار إليها بعاليه منشورة على التوالي بالجريدة الرسمية – الحكم الأول بتاريخ 6 ابريل سنة 1995- العدد (14) والحكم الثاني بتاريخ 16/1/1997 العدد (3) والحكم الثالث 14/8/1997 العدد 23 – كما نشر استدراك بالجريدة الرسمية في 18/9/1997 – العدد 38 )

– 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 اى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .

وحيث ان المعلن اليه كما سلفت الاشارة يقيم مع شقيقه الأكبر / ا ………………….. في مدينة 6 اكتوبر بمحافظة 6 اكتوبر الا ان المعلن اليه استغل وفاة والدته وقام باغتصاب الحجرة سالفة الذكر !!

صفوة القول ان المعلن اليه لايستفيد 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 لصــالح زوجته أو أولاده أو والديه م 26 ق 49 لسنة 1977 مناطه أقامتهم معه اقامة مستقرة حتي الوفاة او الترك ايا كانت مدتها أو بدايتها “

( طعن رقم 3025 لسنة 59 جلسة 27/3/1994 )

( طعن رقم 2933 لسنة 60 ق جلسة 22/6/1995 )

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

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

بنــــاء عليـــه

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 الوايلى 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 بالنفاذ المعجل وبلا كفالة

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

ولاجل العلم