

سلسلة العدالة في القانون المدني (٤٣)

أسباب انتهاء عقد الإيجار

في ضوء آراء الفقهاء والتشريع وأحكام القضاء

انتهاء الإيجار بالمدة المعينة بالعقد دون حاجة لتنبيهه - لجوء المؤجر إلى القضاء المستعجل - التجديد الضمني لعقد الإيجار - المدة في التجديد الضمني هي مدة غير معينة - تجديد الإيجار أكثر من مرة - التجديد الصريح لعقد الإيجار - الاتفاق في العقد على عدم تجديد الإيجار - موت المستأجر أو إعساره - عدم انتهاء الإيجار بموت المؤجر أو المستأجر - انتقال الإيجار إلى جميع الورثة - جواز إنهاء ورثة المستأجر للعقد - شروط إنهاء العقد - حالات إنهاء الإيجار بسبب موت المستأجر - أثر إعسار المستأجر - مناهة نفاذ الإيجار في حق من انتقلت إليه العين - انصراف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام - أثر عدم نفاذ الإيجار في حق من انتقلت إليه الملكية - حق المستأجر في حبس العين المؤجرة - حق المؤجر في الإخلاء لحاجته الشخصية للعين - طلب إنهاء الإيجار محدد المدة قبل انقضاءها - للموظف المنقول إنهاء إيجاره المحدد المدة.

المستشار القانوني
أشرف أحمد عبد الوهاب
المحامي بالنقض والإدارية العليا

المستشار
إبراهيم سيد أحمد
رئيس محكمة الاستئناف

الطبعة الأولى ٢٠٢٠

دار العدالة للنشر والتوزيع

٨٥ شارع محمد فريد - الدور (٥) - عابدين - القاهرة

Tel: 00202/23916135 - fax: 00202/23955271

WWW. ELADALAH.COM -002/ 01002551699

اسم الكتاب : أسباب انتهاء عقد الإيجار
المؤلف : المستشار القانوني / أشرف أحمد عبد الوهاب
المحامي بالنقض والإدارة العليا
الناشر : دار العدالة للنشر والتوزيع ٨٥ شارع محمد
فريد - الدور (٥) - القاهرة
Tel: 00202/23916135 – fax: 00202/23955271
حقوق التأليف : جميع حقوق الطبع محفوظة ولا يجوز إعادة طبع
أو استخدام كل أو جزء من هذا الكتاب إلا وفقاً
للأصول العلمية والقانونية المتعارف عليها.
الطبعة : الأولى.
سنة الطبع : 2020
رقم الإيداع : 2020/4331
الترقيم الدولي : 978 - 977- 6647- 88 - 6
الموقع : www. ELADALAH.com
الإيميل : eladalashrf@gmail.com

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله سبحانه وتعالى:

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ۚ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ۝ ﴾

صدقة الله العظيم

قال العماد الأصفهاني...

"إني رأيت أنه لا يكتب إنسان كتاباً من يومه إلا قال في غده: لو غير هذا لكان أحسن، ولو زيد كذا لكان يستحسن، ولو قدم هذا لكان أفضل، ولو ترك هذا لكان أجمل، وهذا من أعظم العبر، وهو دليل على استيلاء النقص على جملة البشر..."

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مُقَدِّمَةٌ

هذا الكتاب من سلسلة كتب العدالة في القانون المدني التي تتفرد بها دار العدالة للنشر والتوزيع، حيث نقوم في هذه السلسلة باستعراض كل موضوعات القانون المدني، وذلك تيسيراً لمهمة القاضي والمحامي والباحث في الاستعانة بأي من هذه الموضوعات التي تهمه، وتكون عوناً له في مجال عمله، وفي الوصول إلى الرأي الصحيح والمبدأ المستقر .

وهذا الكتاب رقم (٤٣) في سلسلة القانون المدني (أسباب انتهاء عقد الإيجار) يتضمن شرحاً فقهياً وتعليقاً بآراء الفقهاء كما تضمنته أيضاً أهم المبادئ القضائية الحديثة التي أرسى قواعدها المحاكم المصرية والعربية.

راجياً من ذلك أن أكون - بهذا الجهد المتواضع - قد أسهمت في إلقاء بعض الضوء على أهم قوانيننا ارتباطاً بالحياة والمعاملات.

والله وحده المستعان . . . وهونعم المولى ونعم النصير،،،

المستشار القانوني

أشرف أحمد عبد الوهاب

الحامي بالنقض والإدارية العليا

٢٠٢٠/١/٢٧

انتهاء الإيجار بالمدة المعينة بالعقد دون حاجة لتنبيه

النص التشريعي (مادة ٥٩٨) :

ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٩٧ لیبی و ٥٦٥ سورى و ٧٧٩ عراقى و ٥٩٠ لبنانى و ٤٨٨ سودانى و ٧٩١ تونسى.

الأعمال التحضيرية :

يُميز المشرع بوضوح بين تجديد الإيجار تجديداً ضمناً أو إمتداد الإيجار لمدة محددة وإنتهت إنقضاء الإيجار دون حاجة لتنبيه بالإخلاء.
(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ ص ٥٧٣)

رأى الفقة :

يخلص من نص المادة ٥٩٨ مدنى ان المتعاقدين إذا إتفقا على تحديد مدة فى العقد ينتهى بإنقضائها الإيجار فإنما يريدان بذلك أن العقد ينتهى بمجرد إنقضاء المدة المحددة دون أى إجراء آخر – مع مراعاة ما يقضى به قانون إيجار الأماكن وقانون الإصلاح الزراعى من إمتداد الإيجار بحكم القانون فلا حاجة إذن للتنبيه بالإخلاء مادام التنبيه ليس مشروطاً فى العقد.
فإذا إنقضت المدة المحددة وإنتهى عقد الإيجار بإنقضائها على النحو المتقدم وبقي المستأجر مع ذلك فى العين المؤجرة دون رضاء المؤجر فإنه لا يعد مستأجراً بل مغتصباً إذ لا سند له فى البقاء المعجل كما يجوز الحكم عليه بالإخلاء ويجب أن يكون الحكم مشمولاً بالنفاد المعجل كما يجوز

الحكم عليه بالتعويض ويكون التعويض عادة أجرة المثل عن المدة التى بقى فيها المستأجر فى العين بعد إنتهاء الإيجار. بل يجوز المؤجر ان يلجأ فى إخلاء العين إلى قاضى الأمور المستعجلة وحكم قاضى الأمور المستعجلة يجب إلا يمس الموضوع (كما إدعى أن هناك تجديدًا ضمنيًا) فقاضى الأمور المستعجلة لا يكون مختصًا بالحكم بالإخلاء فى هذه الحالة لانه يتعرض بذلك إلى الحكم فيما إذا كان هناك تجديد ضمنى أم لا وهذا يمس الموضوع وإنما يجوز لقاضى الأمور المستعجلة أن يضع العين تحت الحراسة القضائية حتى ثبت محكمة الموضوع فى النزاع مالم يظهر أن دعوى المستأجر تجديد العقد غير جدية وتراد بها المماطلة حتى يبقى فى العين فانه يجوز لقاضى الأمور المستعجلة الحكم بالإخلاء بالرغم من هذه الدعوى وحكمه لا يمس الموضوع على كل حال. كل ذلك ما لم يكن بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعد إنقضاء مدة الإيجار برضاء المؤجر إذ يجدد الإيجار فى هذه الحالة تجديدًا ضمنيًا.

(الوسيط ٦- مجلد للدكتور السنهوري - ص ٧٥٨ وما بعدها والمراجع السابقة)

● **إنتهاء عقد الإيجار:** إذا إتفق الطرفان على مدة معينة للإيجار، فإن الإيجار ينتهى بإنتهاء هذه المدة. ويحدد الطرفان المدة عادة بإحدى طرق ثلاثة:

- (١) يحددان مدة ينتهى بإنقضائها العقد.
- (٢) يحددان مدة ينتهى بإنقضائها العقد بشرط أن ينبه أحدهما على الآخر بالإخلاء قبل إنقضاء المدة بأجل محدد.
- (٣) يحددان مدة مقسمه إلى آجال معينة. ويجوز لكل من المتعاقدين أن ينبه على الآخر بالإخلاء قبل إنقضاء أى أجل من هذه الآجال.

أولاً: تحديد مدة ينتهى بإنقضائها العقد : فقد نصت المادة ٥٩٨ من القانون المدنى على أنه ينتهى الإيجار بإنتهاء المدة المعينه فى العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء وإذا حدد المتعاقدان مدة لسريان العقد فإنه ينتهى بمجرد إنتهائها دون حاجة إلى تنبيه أو أى إجراء طالما أنهما لم يشترطا ذلك، فإذا بقى المستأجر دون رضا المؤجر كان شغله للعين بدون سند وتكون يده عليها يد غاضب فيحكم بإخلائه ويكون الحكم مشمولاً بالإنفاذ المعجل كما يحكم بالتعويض حتى لو تعذر المؤجر الإنتفاع بالعين لقوة قاهرة إذ المستأجر يعد مغتصباً فيلزمه الضمان. ويجوز اللجوء لقاضى الأمور المستعجلة إذا توافر شرط الإستعجال ويتوفر إذا ترتب على إستمرار المستأجر منتفعاً بالعين المؤجر ضرر بحقوق المؤجر أو نشأ عنه مسئولية قبل الغير، فمتى تحقق هذا الشرط وتبين إنتهاء الإيجار قضى بطرد المستأجر، وإذا أثار المستأجر منازعات أكان أدعى إمتداد الإيجار تعين على القاضى المستعجل بحث ذلك من ظاهر المستندات لا ليفصل فيها وإنما لمعرفة ما إذا كانت المنازعات جديدة فيقضى بعدم إختصاصه أم أنها غير جدية فيحكم بالطرد ولا يتقيد بالدعوى الموضوعية إذا كانت لم تزل مظهره فإن ذلك ليس دليلاً على جدية المنازعة وقد يكون القصد منها التأثير على الدعوى المستعجلة. (أنور طلبه ص ٢٢٢ وما بعدها).

وقد قضت محكمة النقض بأن : " لما كان المادتين ٥٦٣ ، ٥٩٨ من القانون المدنى أن المتعاقدين إذا إتفقا على تحديد مدة فى العقد ينتهى بإنقضائها الإيجار فإنهما يريدان بذلك أن العقد ينتهى بمجرد إنقضاء المدة دون أى إجراء آخر فلا حاجة عندئذ للتنبيه بالإخلاء ما دام التنبيه ليس مشروط فى

العقد، أما إذا عقد دون إتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة، إعتبر الإيجار منعقد للفترة المعنية لدفع الأجرة. لإذا إعتبرت مدة الإيجار هي المدة المحددة لدفع الأجرة، بل لابد من أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في المواعيد التي ذكرتها المادة ٥٦٣ من القانون المدني " (جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٠ الطعن رقم ٢٤١٣ س٥١ ق س ٣٣ ص ١١٧٨، جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٧ الطعن رقم ٨٤١ س٤٩ ق س ٣٥ ص ٢٤٩، جلسة ١٩٨٧/٥/٨ الطعن رقم ٧٠٠ س٥١ ق) وبأنه " إذ كان الثابت في الدعوى أن المطعون ضده قد أقامها على الطاعن يطلب الحكم بطرده من المخبز وإلزامه بتسليمه إليه تأسيساً على إنتهاء عقد الإيجار بعد أن نبه عليه بعدم رغبته في إستمرار العلاقة الإيجارية بينهما فإن الدعوى بهذه المثابة ليست دعوى فسخ لأنها لا تستند إلى إخلال المستأجر بأي من إلتزاماته وإنما هي في حقيقتها دعوى طرد من العين المؤجرة للغصب " (جلسة ٢٠٠٤/٣/١٧ الطعن ١٣٥٨ س٧٣ ق، جلسة ١٩٩٠/١/٢٩ الطعن ١٩٥ س٤٥ ق) وبأنه " النص في المادة ٥٩٣ مدني على أنه إذا عقد الإيجار دون إتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينه أو تعذر إثبات المدة المدعاة إعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعنية لدفع الأجرة، يدل على أن مناط أعمال حكم هذا النص أن يكون المتعاقدان قد أغفلا تحديد مدة معينة ينتهي بإنتهائها عقد الإيجار أو يكون العقد قد أبرم لمدة غير محددة أو تعذر معرفة المدة المتفق عليها، أما حيث يكون للعقد مدة معينة اتفق عليها الطرفان فإنه ينتهي بإنتهاء المدة ما لم يشترط وجوب لتنبيه بالإخلاء فإذا لم يعيننا أجلاً محدداً لحصول التنبيه قبل إنتهاء مدة العقد جاز توجيهه في أى وقت قبل إنقضاء مدة الإيجار دون الإلتزام بالمواعيد

المقررة المادة ٥٦٣ مدنى. (جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢ الطعن ١٣٦٦ س٥٢ق س ٤٠ ع ١ ص ٥٣٤، جلسة ١٩٨٦/٦/٢٦ الطعن ٢٨ س٥٥ق س ٣٧ ع ٢٤ ص ٧٧٤) وبأنه " عقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون المدنى إنتهأؤه مدته م ٥٩٨ مدنى إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة وتمكنه من حيازتها والإنتفاع بها دون عائق استمرار المستأجر فى شغل العين بعد إنتهاء العقد عصب جواز التعويض عنه طبقاً لأحكام المئوية التقصيرية وجوب مراعاة القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر عند تقدير التعويض (م ٥٩٠/٢ مدنى). (جلسة ٢٠٠١/١/٣ الطعن ٣٨٢٩ س٦٦ق، جلسة ١٩٩٩/٢/٨ الطعن ٥٠٢ س٦٤ق، جلسة ١٩٩٥/١١/١ الطعن ٤٩٨٢ س ٦١ق) وبأنه " الأصل فى عقود الإيجار الخاضعة لحكم القانون المدنى أنها تنقضى بانتهاء المدة المحددة فيها وأن التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للطرف الآخر فى المواعيد المبينه بالمادة ٥٦٣ من القانون المدنى يؤدى الى إنحلال الرابطة العقدية التى كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة " (جلسة ١٩٨٧/٣/٢٦ الطعن ٢٢٩ س٥٠ق س ٣٨ ع ١٤ ج ٤٦٠) وبأنه " لما كان عقد الإيجار ينتهى بإنقضاء المدة المتفق عليها بلا إحتياج للتنبيه بإخلاء العين المؤجرة وفقاً للمادتين ٣٨٢ و ٣٨٥ من القانون المدنى القديم الذى يحكم واقعة الدعوى وأن الإيجار لا يتجدد بإستمرار المستأجر بعد إنتهاء المدة منتفعاً بالشئ المؤجر إلا إذا كان ذلك برضاء المؤجر كما هو مفهوم المادة ٣٦٨ من القانون المذكور، وكان الواقع فى الدعوى هو أن المستأجر قد إستمر واضعاً يده على العين بعد إنتهاء مدة الإجارة رغم معارضة المؤجر، مما يترتب عليه وجوب إعتبار وضع يده بغير سند، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ إعتبر أن ما يتعين

القضاء به للمؤجر عن المدة اللاحقة لنهاية عقد الإيجار هو الأجرة المتفق عليها في العقد يكون قد أعمل حكم هذا العقد خلافاً للقانون الذى يقضى بإنتهائه. (طعن ١٣٤ س ٢٢ ق جلسة ١١/٢٤/١٩٥٥).

والمؤجر وأن لم يكن واجباً عليه التنبيه على المستأجر بالإخلاء ما دام هذا التنبيه غير مشروط إلا أنه قد يلجأ فى بعض الأحوال إلى هذا الإجراء لأغراض عملية. فقد يقصد من التنبيه بالإخلاء أن يظهر نيته فى أنه لا يريد تجديد الإيجار تجديداً ضمناً بعد إنتهائه (م ٦٠٠) وسيأتى بيان ذلك. وقد يقصد منه أن يبين أنه يقبل تجديد الإيجار على أن ترفع الأجرة إلى مبلغ معين يذكر فى التنبيه أو على أن تعدل بعض شروط العقد بطريقة توضح فى التنبيه. فإذا سكت المستأجر وبقي بالعين المؤجرة بعد إنقضاء مدة الإيجار، أمكن تأويل ذلك بأن الإيجار قد جدد تجديداً ضمناً بالأجرة الجديدة أو بالشروط الجديدة. (السنهورى ص ٧١٦).

ثانياً : تحديد مدة ينتهى بإنقضائها العقد بشرط التنبيه مقدماً : قد

يتفق المتعاقدان على مدة معينة للإيجار ينتهى بإنتهائها ولكن بشرط حصول تنبيه بالإخلاء من أحد المتعاقدين للمتعاقد الآخر قبل فوات هذه المدة بوقت محدد. وإلا إمتد الإيجار إلى مدة أخرى

وقد قضت محكمة النقض بأن : " ثبوت أن عقد الإيجار موضوع النزاع

قد إنعقد لمدة خمس سنوات وللمستأجر وحده الحق فى تجديده بنفس شروطه دون إعتراض من الطرف الآخر إعتبار العقد منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة. لكل من المتعاقدين الحق فى إنهائه بالتنبيه على الآخر بالإخلاء فى الميعاد م ٥٦٣ مدنى مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر

وقضاؤه بإنهاء العقد تأسيساً على أنه محدد المدة لا يخضع للقواعد الواردة بالمادة ٥٦٣ مدنى خطأ " (جلسة ٢٣/٦/٢٠٠٤ الطعن ٢٧٨س ٦٧ق)

وعلى ذلك لا يتوقف إنتهاء الإيجار على مجرد إنقضاء المدة المحددة كما فى الحالة الأولى، بل لابد من التنبيه من أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء فى الأجل المحدد. فإذا لم يتعين أجل محدد للتنبيه، وجب الرجوع إلى نية المتعاقدين فإن قصدا الرجوع إلى مواعيد الإخلاء المقررة فى المادة ٥٦٣ مدنى، وهذا هو الغالب، وجب إلزام هذه المواعيد وإلا وجب إتباع ما قصدها فإن قصدهما لم يكن هناك أجل محدد للتنبيه، وجاز توجيهه فى أى وقت قبل إنقضاء مدة الإيجار. (عبدالفتاح عبدالباقى فقرة ٢٩٦ص ٤٥٧). ويذهب بعض الفقهاء إلى أنه إذا لم يعين أجل للتنبيه، وجب إلزام المواعيد المقررة فى المادة ٥٦٣ مدنى. (سليمان مرقس فقرة ٢٧٣ ص ٥٠٨ هامش ١- منصور مصطفى منصور فقرة ٣٣٠ ص ٥٨٨- عبد المنعم فرج الصده فقرة ٢٢٤ ص ٢٩٨).

أما إذا حصل التنبيه إنتهى الإيجار بإنقضاء المدة. وإذا بقى المستأجر بعد ذلك فى العين برضاء المؤجر، عد هذا تجديداً ضمناً للإيجار لا إمتداداً له.

وقد قضت محكمة النقض بأن: مفاد المواد ٥٦٣، ٥٩٨، ٥٩٩ من

القانون المدنى أنه إتفق العاقدان على مدة إنقضى الإيجار بوافقتها ما لم يشترط لإنهائه صدور التنبيه بالإخلاء، من أحدهما للآخر قبل فوات المدة بوقت معين، وإلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقاً لإتفاقهما، فإذا إنقضت المدة الثانية فإن الإيجار ينتهى دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ما لم يتفق على خلاف ذلك، ويعد بقاء المستأجر فى العين برضاء المؤجر بعد ذلك

تجديداً ضمنياً وليس إمتداد للإيجار ومدته هي المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية وهي بالنسبة للمساكن والغرف المؤنثة قبل الأخير إذا كانت الفقرة المعنية لدفع الأجرة أقل من شهرين. (جلسة ١٩٩٤/٧/١٤ الطعن ١٥٠٣ س ٦٠ ق، جلسة ١٩٩٣/١٢/١٥ الطعن ١٦٨١ س ٥٧ ق، جلسة ١٩٨٩/١/١١، الطعن ١٣٦٦ س ٥٢ ق جلسة ١٩٨٨/٥/٢٥ الطعن ٩٤١ س ٥١ ق جلسة ١٩٧٨/٥/١٧، الطعن ٤٥٢ س ٤٤ ق س ٢٩ ص ١٢٧٤) وبأنه " النص في المادتين ٥٩٩، ٦٠٠ من القانون المدني يدل على أنه إذا إنتهى عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني دون قوانين إيجار الأماكن الإستثنائية دون تنبيه من أحد الطرفين على الآخر، وبقي المستأجر بعد ذلك شاغلاً للعين المؤجرة منتفعاً به بنية تجديد الإيجار وعلم المؤجر ببقاء المستأجر في العين بنية التجديد غير معترض عليه فإن العقد يتجدد بإيجاب وقبول ضمنين بذات شروطه عدا المدة فتكون في حالة عدم الإتفاق على تحديدها هي المدة المحددة لدفع الأجرة إعمالاً لصريح نص المادة ٥٦٣ من القانون المدني أما إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بإنتهاء العقد سواء كان هذا التنبيه لازماً أو غير لازم، فإن بقاء المستأجر في العين بعد إنتهاء العقد لا يفترض إلى تجديده، ذلك أن التنبيه في هذه الحالة يعد قرينة قانونية على أن نية المتعاقد الذي وجه التنبيه لا تتصرف إلى التجديد، بيد أن هذه القرينة غير قاطعة ويجوز إقامة الدليل على ما يناقضها بإثبات عدول من وجه التنبيه وتغير نيته إلى التجديد " (جلسة ١٩٩٥/٥/٨ الطعن ٢٢٩٥ س ٦١، جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩ الطعن ٢٢٢٨ س ٦٤ ق، جلسة ١٩٩٣/٦/٢٤ الطعن ١٤٩ س ٥٥ ق جلسة ١٩٩٢/٤/٢٩ الطعن ١٩٠ س ٦٥ ق، جلسة ١٩٨٦/٤/٢ الطعن ٢٠٦٧ س ٥٠ ق) وبأنه " من المقرر قانوناً أنه لا يكفي

لتجديد عقد الإيجار تجديداً ضمناً وفقاً للمادة ٥٩٩ من التقنين المدني بقاء المستأجر في العين المؤجر بعد إنتهاء مدته، بل يتعين فوق ذلك إنصراف نيته إلى التجديد وتوجيه التنبيه بالإخلاء من أحد المتعاقدين للآخر يقوم طبقاً للمادة ٦٠٠ من القانون المدني - قرينه قابله لإثبات العكس تمنع من إفتراض التجديد الضمني لو بقي المستأجر في العين بعد إنتهاء الإيجار وعبء إثبات بقاء المستأجر في العين يقع على من يتمسك بالتجديد الضمني، وإذ إنتهى الحكم المطعون فيه إلى تجديد عقد الإيجار رغم قيام الطاعن والمستأجر بالتنبيه على المطعون عليه وأخطاره برغبته في عدم التجديد بما يحول دون إتراضه، ودون أن يدلل المطعون عليه على بقاء المستأجر في العين أو يستظهر الحكم ما يهدر القرينه الماتعه من قيام هذا التجديد، فإنه يكون قد خالف القانون " (جلسة ١٩٧٦/٢/٢٨ مجموعة أحكام النقض س ٢٧ ص ١٠١٩، جلسة ١٩٨٩/٦/٢٥ الطعن ٩١٤ س ٥٣ ق) وبأنه " مؤدى المادة ٦٠٠ من القانون المدني أن تجديد العقد لا يفترض إذا أنه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند إنتهاء مدته وإستمر هذا الأخير مع ذلك منتفعاً بالعين، ما لم يقم الدليل على عكس ذلك، وثبوت تجديد الإيجاره سواء كان تجديد ضمناً أو صريحاً هو من المسائل الموضوعية التي يترك تفسيرها لقاضى الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه في ذلك، ما دام أقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى وأوراقها، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاؤه بالإتفاء واقعة التجديد إستناداً على ما إستمدته من أن المطعون عليه أقام دعوى الإخلاء وظل مصمماً عليها منذ أخل الطاعن بالتزامه بإخلاء العين وأن في قبضه مبالغ من الطاعن لا تبئ على موافقته على التجديد بل هي مقابل الإنتفاع بالعين حتى

تمام إخلائها، وكان ذلك إستخلاص سائغ مأخوذ من واقع وظروف الدعوى وله أصله الثابت بالأوراق فإن النعى عليه يكون على غير أساس " (جلسة ١٩٧٩/٣/٢٨ مجموعة أحكام النقض س ٣٠ ص ٩٥٣، جلسة ١٩٨٥/٦/٢٧ الطعن ١٥٦٦ س ٥٠، جلسة ١٩٨٨/٤/٢٧ الطعن ١٢٣٨ س ٥١، جلسة ١٩٩٠/٤/٥ الطعن ٢٢٤٠ س ٥٤ ص ٤١ (٩٢٦) وبأنه " مجرد إنقضاء فترة من الزمن بين حصول التنبيه ورفع دعوى الإخلاء لا ينهض دليلاً على تنازل المؤجر ضمناً عن أثر هذا التنبيه ولا يجوز دون إستعمال حقه فى طلب إخلاء العين المؤجرة " (جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢ الطعن ١٣٦٦ س ٥٢ ص ٤٠ ع ١ ص ٥٣٤).

وإذا صدر التنبيه من المؤجر أمكن المستأجر أن يتمسك به، وكذلك إذا صدر من المستأجر أمكن التمسك به من المؤجر. أما إذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء أصلاً، أو حصل بعد فوات الأجل المحدد، فالإيجار يمتد لا يتجدد إلى المدة الأخرى التى حددها المتعاقدان. وهذه المدة الثانية تكون فى الغالب معادلة للمدة الأولى، وإن كان هذا غير محتتم فللمتعاقدين ان يتفقا على أن تكون المدة الثانية أقصر أو أطول من المدة الأولى.

وقد قضت محكمة النقض بأن: عقد الإيجار انقضاءه بإنتهاء المدة المتفق

عليها إشتراط صدور تنبيه بالإخلاء وقبل نهاية المدة بوقت معين تخلفه أثره، إمتداد العقد لمدة أخرى، المواد ٥٦٣، ٥٩٨، ٥٩٩ مدنى. (جلسة ٢٠٠٠/١/٣ طعن ٦١٠ س ٦٨ ق).

● **فإذا إنتهت المدة الثانية إنتهى عقد الإيجار دون ما حاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء لأن المتعاقدين لم يتفقا على إمتداد العقد إلى مدد أخرى، وقد قضت محكمة النقض بأن:** " مفاد المواد ٥٦٣، ٥٩٨، ٥٩٩ من القانون المدنى أنه إذا إتفق المتعاقدان على مدة ما إنقضى الإيجار بفواتها ما لم يشترط لإنهائه صدور التنبيه بالإخلاء من أحدهما للآخر قبل فوات المدة بوقت معين، وإلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقاً لإتفاقهما، فإذا إنقضت المدة الثانية فإن الإيجار ينتهى دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ما لم يتفق على خلاف ذلك، ويعد بقاء المستأجر فى العين برضاء المؤجر بعد ذلك تجديداً ضمناً وليس إمتداداً للإيجار ومدته هى المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء فى المواعيد القانونية، وهى بالنسبة للمساكن والغرف المؤثثة قبل نصفها الأخير إذا كانت الفترة المعنية لدفع الأجرة أقل من شهرين " (طعن ٤٥٢ س ٤٤٤ ق جلسة ١٧/٥/١٩٧٨) وبأنه " مفاد نصوص المواد ٥٦٣، ٥٩٨، ٥٩٩ من القانون المدنى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أنه إذا إتفق العاقدان على مدة ما إنقضى الإيجار بفواتها ما لم يشترط لإنهائه صدور التنبيه بالإخلاء من أحدهما للآخر قبل فوات المدة بوقت معين وإلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقاً لإتفاقهما، فإذا إنقضت المدة الثانية فإن الإيجار ينتهى دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ما لم يتفق على خلاف ذلك، وبعد بقاء المستأجر فى العين برضاء المؤجر بعد ذلك تجديداً ضمناً وليس إمتداداً للإيجار ومدته هى المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء فى المواعيد القانونية وهى بالنسبة للمساكن والغرف المؤثثة قبل نصفها الأخير إذا كانت الفترة المعنية لدفع

الأجرة أقل من شهرين، لما كان ذلك وكان البين من الإطلاع على عقد الاتفاق المشار إليه أن مدة العقد سنتان تبدأ من أول يناير سنة ١٩٦٨ حتى آخر ديسمبر سنة ١٩٦٩ وقد إتفق فى البند الأول منه على وجوب إخلاء المكان فى نهاية المدة دون تنبيه أو إنذار وأنه يجوز للمستأجر الأصلي منح الطاعن مهلة أخرى يتفق عليها كتابة ونص فى البند الثالث منه على التزام الطاعن بدفع أجرة الشقة وقيمة إستهلاك الكهرباء ونصف قيمة فواتير التليفون وكان الحكم الإبتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه إستخلص من عبارات العقد ومن الواقع المطروح فى الدعوى، وأنه لم يتم أى إتفاق بين طرفيه على تجديده لمدة أخرى وإن بقاء الطاعن فى عين النزاع بعد إنتهاء المدة الأصلية يشير إلى تجدد ضمنيًا لمدة غير معينه تحدد بالمدة المعينة لسداد الأجرة أى مشاهرة فإن هذا الذى خلص إليه الحكم من تفسير لبنود العقد هو مما تحمته عباراته ولا ينطوى على خروج عن مدلولها الظاهر، خاصة وأن أجرة الشقة متفق فى عقد الإيجار الأصلي المبرم مع الشركة المطعون ضدها فى ١٩٦٧/١٢/٨ على سدادها مقدماً فى أول كل شهر مما يؤكد أن الأجرة المتفق عليها فى العقد ١٩٦٨/١/١ تدفع شهرياً. لما كان ذلك فإن النعى بشقيه يكون على غير أساس. (طعن ٩٤١ س ١٥١ ق جلسة ١٩٨٨/٥/٢٥).

ثالثاً: تحديد مدة مقسمة إلى آجال معينة : قد يحدد الطرفان مدة معينة للإيجار كتسع سنوات مثلاً مقسمة إلى مدد متساوية كل مدة ثلاث سنوات ويشترطان أن الإيجار ينتهى حتماً بإنهاء مجموع هذه المدد، ويجوز لأيهما إنهاء الإيجار بعد إنقضاء أية مدة من هذه المدد على أن ينبه على

الطرف الآخر بالإخلاء قبل فواتها بمعياد معين وهذا النوع من الإيجار يعد إيجاراً محدد المدة، وينتهى حتماً بإنقضاء تسع السنوات دون حاجة لتنبيهه بالإخلاء، ولكنه يعد أيضاً معلقاً على شرط فاسخ هو أن يقوم أحد المتعاقدين أو المتعاقد الذى يثبت له هذا الحق بالتنبيه بالإخلاء قبل إنقضاء أية مدة من المديتين الأوليين بالأجل المحدد فى العقد. فإذا لم يتحقق الشرط الفاسخ فى المدة الأولى إمتد الإيجار إلى المدة الثانية، وإذا لم يتحقق فى المدة الثانية إمتد إلى المدة الثالثة، وعند إنقضاء هذه المدة الأخيرة ينتهى الإيجار حتماً كما سبق القول. ولا يعد إمتداد الإيجار من المدة الأولى إلى المدة الثانية فالمدة الثالثة إيجاراً جديداً، بل هو نفس الإيجار يستمر فى سريانه، ويترتب على ذلك من النتائج ما يترتب على إمتداد الإيجار، لا ما يترتب على التجديد الضمنى. أما إذا تحقق الشرط الفاسخ، وصدر التنبيه بالإخلاء فى الميعاد القانونى، وترتب على ذلك إنتهاء الإيجار بإنقضاء مدة من مدتيه الأوليين، فإن بقاء المستأجر بالرغم من ذلك فى العين المؤجر برضاء المؤجر يعد تجديداً ضمناً للإيجار لا إمتداداً له. ومدة هذا التجديد يحددها ميعاد دفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء فى المواعيد القانونية شأن كل تجديد ضمنى. (السنهورى ص ٧٢٣). وإذا إمتد الإيجار حتى إستنفد جميع المدد المحددة وبقي المستأجر فى العين المؤجرة بعد إنقضاء هذه المدد برضاء المؤجر، فإن هذا يعد تجديداً ضمناً للإيجار الأول، ولا تحدد مدة هذا التجديد بيسع سنوات كما كانت المدة فى الإيجار القديم، أو بثلاث وهى أحد الآجال التى إنقسمت إليها مدة الإيجار القديم، بل يحدد المدة ميعاد دفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء فى المواعيد القانونية كما فى كل تجديد ضمنى.

● **بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعد إنتضاء جميع المدد المحددة :** إذا لم

يقم المستأجر برد العين المؤجرة بعد إنتضاء مدة الإيجار وكان ذلك برضاء المؤجر إعتبر ذلك تجديداً ضمناً للإيجار. أما إذا لم يقم برد العين إلى المؤجر بعد إنتضاء المدة المحددة للإيجار وظل واضعاً يده على العين بغير رضاء المؤجر تعد ذلك من قبيل الغصب وجاز للمؤجر طلب إخلائه من العين وتسليمها إليه. ويحكم القاضى بإنتهاء العقد لا بفسخه

وقد قضت محكمة النقض بأن : " إذا كان الحكم حين قضى بأن وضع يد

المستأجر بعد إنتهاء مدة إجارته على العين التى كانت مؤجرة له يعد غصباً، قد إستند فى ذلك إلى أن العقد منصوص فيه على إلترام المستأجر بتسليم الأرض فى نهاية مدة الإجارة وأن المؤجر نبه عليه التسليم بمقتضى خطاب مسجل مع أن هذا التنبيه لم يكن واجباً طبقاً لنص المادة ٣٨٥ مدنى إذ أن مدة الإجارة معينة، فإنه يكون قد بنى قضاءه على أسباب مؤدية إلى ما إنتهى إليه. ولا يعيبه إستخلاصه حصول التنبيه من إيصال الخطاب الموصى عليه الموجه من المؤجر إلى المستأجر، فإن فى عدم تقديم المستأجر هذا الخطاب الذى لم ينكر تسلمه ما يسوغ هذا الإستخلاص " (طعن ٤٧س ١٨ق جلسة ١٥/١٢/١٩٤٩).

ويجوز للمؤجر أيضاً مطالبة المستأجر بالتعويض مما لحقه من ضرر وهذا التعويض قد متفقاً عليه بين المتعاقدين فى عقد الإيجار، فيكون شرطاً جزائياً يخضع لحكم المادة ٢٢٤ مدنى فلا يكون التعويض مستحقاً إذا أثبت المستأجر أن المؤجر لم يلحقه أى ضرر. ويجوز للقاضى أن يخفض هذا التعويض إذا أثبت المستأجر أن التقدير كان مبالغاً فيه إلى درجة كبيرة أما

إذا لم يتفق على التعويض، فإن القاضي يقدره عادة بأجرة المثل عن المدة التى بقى فيها المستأجر فى العين المؤجرة من وقت إنتهاء العقد، ويقضى بالتعويض على المستأجر حتى لو تعذر عليه الإنتفاع بالعين المؤجرة لقوة قاهرة أو لأى سبب آخر لايد له فيه، إذ هو مغتصب والمغتصب يضمن هلاك المغصوب. (السنهورى ص ١٠١٩).

وقد قضت محكمة النقض بأن: " عقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون المدنى إنتهاؤه بإنتهاء مدته م ٥٩٨ مدنى إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة وتمكنه من حيازتها والإنتفاع بها دون عائق إستمرار المستأجر فى شغل العين بعد إنتهاء العقد عقب جواز التعويض عنه طبقاً لأحكام المسؤولية التقصيرية. وجوب مراعاة القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر عند تقدير التعويض م ٥٩٠/٢ مدنى". (جلسة ٢٠٠١/١/٣ الطعن ٣٨٢٩ س ٦٦ق، جلسة ١٩٩٩/٢/٨ الطعن ٥٠٢ س ٦٤ق) (جلسة ١٩٩٥/١١/١ الطعن ٤٩٨٢ س ٦١ق). وبأنه " إذا كان الحكم حين قضى بأن وضع يد المستأجر بعد إنتهاء مدة إجارته على العين التى كانت مؤجرة له يعد غصباً، قد إستند فى ذلك إلى أن العقد منصوص فيه على إلتزام المستأجر بتسليم الأرض فى نهاية مدة الإجارة وأن المؤجر نبه عليه بالتسليم بمقتضى خطاب مسجل مع أن هذا التنبيه لم يكن واجباً طبقاً لنص المادة ٣٨٥ مدنى إذ أن مدة الإجارة معينه، فإنه يكون قد بنى قضاءه على أسباب مؤدية إلى ما إنتهى إليه، ولا يعيبه إستخلاصه حصول التنبيه من إيصال الخطاب الموصى عليه الموجه من المؤجر إلى المستأجر، فإن عدم تقديم المستأجر هذا الخطاب الذى لأم ينكر تسلمه ما يسوغ هذا الإستخلاص " (طعن ٤٧ س ١٨ق جلسة ١٩٩٥/١٢/١٩).

• **لجوء المؤجر إلى القضاء المستعجل :** يجوز للمؤجر أن يلجأ في إخلاء العين إلى قاضى الأمور المستعجلة، وحكم قاضى الأمور المستعجلة يجب ألا يمس الموضوع، فإذا إدعى المستأجر أن بقاءه في العين المؤجرة يعد إنقضاء المدة له سند، كأن إدعى تجديد الإيجار تجديداً ضمناً وكانت الظروف تجعل دعوى المستأجر قابلة للتصديق بأن بقى مثلاً في العين مدة طويلة بعد إنقضاء مدة الإيجار الأولى، فقاضى الأمور المستعجلة غير مختص بالحكم بالإخلاء في هذه الحالة لأنه يتعرض بذلك إلى الحكم فيما إذا كان هناك تجديد ضمناً أم لا وهذا يمس الموضوع. وإنما يجوز لقاضى الأمور المستعجلة أن يضع العين تحت الحراسة القضائية حتى تبت محكمة الموضوع في النزاع. أما إذا ظهر أن دعوى المستأجر تجديد العقد غير جدية. وترد به المماثلة حتى يبقى في العين، فإنه يجوز لقاضى الأمور المستعجلة الحكم بالإخلاء بالرغم من هذه الدعوى وحكمه لا يمس الموضوع على كل حال، فإذا قضت محكمة الموضوع بأن هناك تجديداً رجع المستأجر إلى العين.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " متى كان قاضى الأمور المستعجلة قد قضى بطرد المستأجر الذى إنتهى عقده من العين المؤجر وكان حكم الطرد فى هذه الحالة هو مجرد إجراء وقتى يضع به حداً لحالة تهدد بالخطر صاحب حق الظاهر، وكان المستأجر قد أثار منازعة قوامها الإدعاء بأنه قد إستأجر بعقد جديد من وكيل المالك، فرأى القاضى وهو بسبيل تقرير إختصاصه بالنص فى دعوى الطرد أن هذه المنازعة غير جدية وأن يده ليست لا يد غاصب لما ظهر له من أن عقد الإيجار الذى يستند إليه قد

صدر من شخص ليست له صفة الوكالة عن المالك، وكان قاضى الأمور المستعجلة غير ممنوع من أن يتناول مؤقتاً ولحاجة الدعوى المستعجلة بحث ظاهر مستندات الطرفين لتبرير حكمه فى الإجراء المؤقت، وكان هذا الإجراء ليس من شأنه المساس بحقوق خصم التى تظل كما هى يتناضل عليها أربابها لدى محكمة الموضوع لما كان ذلك فإن النص على الحكم بأنه مس الحق بالفصل فى نزاع موضوعى بحث لا ولاية له بالبت فيه يكون على غير أساس. (نقض مدنى ٢٠ يناير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٦٤ ص ٥١٥).

• **ولا يجوز للمؤجر الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة قبل إنقضاء مدة الإيجار ولو كان ميعاد الجلسة يقع بعد إنقضاء هذه المدة، وقد قضت محكمة النقض بأن:** " إن إختصاص القاضى المستعجل بالحكم فى الأمور التى يخشى عليها من فوات الوقت وفقاً للفقرة الأخيرة من المادة ٢٨ من قانون المرافعات القديم مناطه قيام حالة الإستعجال وأن يكون المطلوب إجراء لا فصلاً فى أصل الحق، فإن أسفر الخلاف بين الخصوم عن قيام منازعة فى أصل الحق المقصود حمايته بالإجراء المطلوب كان للقاضى أن يتناول مؤقتاً فى نطاق الدعوى المستعجلة تقدير مبلغ الجد فى المنازعة، فإن إستبان له أن المنازعة جدية بحيث لم يعد أصل الحق واضحاً وضوحاً يستأهل حماية القضاء المستعجل حكم بعدم الإختصاص لتتولى محكمة الموضوع الفصل فيه". (طعن ٢١٨ س ١٨ ق جلسة ١٢/٧/١٩٥٠).

أوضحنا فيما تقدم أن عقد الإيجار ينتهى بإنتهاء المدة المتفق عليها بين المتعاقدين. أما إذا لم يتفقا المتعاقدان على تحديد مدة معينة للإيجار إعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة. فقد رأينا أن المادة ٦٣ مدنى

تقضى بانه "إذا عقد الإيجار دون إتفاق على مدة، أو عقد لمدة غير معينة، أو تعذر إثبات المدة المدعاة، إعتبر الإيجار منعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة.

كما قضت محكمة النقض بأن: "إذا انعقد الإيجار محددة تتجدد لمدة

أخرى مماثلة طالما أن المستأجر قائماً بتنفيذ التزاماته وللأخير وحده دون المؤجر الحق في إبداء الرغبة في إنهاء العقد يؤدي إلى إعتبر العقد بعد إنتهاء الأولى منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة إعمالاً لنص المادة ٥٦٣ من القانون المدني ويحق لكل من عاقيه طلب إنتهائه إذا نبه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المحددة بالنص سالف الذكر. وكان الثابت أن الإيجار محل النزاع المؤرخ ١٩٦٤/١٢/٢٠ قد انعقد لمدة خمس سنوات تتجدد طالما كان المستأجر قائماً بسداد الأجرة وله وحده الحق في طلب إنتهائه وأن الأجرة مبلغ ١٨٠ جنيهاً تدفع شهرياً فإنه مع وجود هذا الشرط يعتبر العقد بعد إنتهاء مدته الأولى منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وهي شهر يجده ويكون لأي من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد إذا نبه على الآخر قبل النصف الأخير من الشهر إعمالاً لنص المادة ٥٦٣ مدني وإذ كان الطاعنون قد نبهوا على المطعون ضدهم رسمياً في ١٩٨٣/١/٢٧ بإنهاء العقد فإن العلاقة الإيجارية يكون قد انفصمت بهذا التنبيه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وعمد إلى تحديد مدة الإجارة تحديداً تحكيمياً بلائين عاماً، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه " (جلسة ١٩٩٣/٢/٢٣ الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية الطعن رقم ٧٧٦، ٧٧٣ س ٥٦ ق س ٢٩ ع ٢ ص ٨٦٦ جلسة ١٩٩٥/٧/١٢ الطعن ٥٦٤ س ٦١ ق، جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٩ الطعن ٩٣٥ س ٦٠ ق، جلسة ١٩٩٣/٢/١٤ الطعن ٢٢٥ س ٥٤ ق، جلسة ١٩٩١/١١/٢٠ الطعن ١٧٢٠ س ٥٥ ق، جلسة ١٩٨٩/٧/١١ الطعن ١١٥٨ س ٥٣ ق) وبأنه " ثبوت انعقاد إيجار العين

محل النزاع لمدة تجدد طالما كان المستأجر قائماً بسداد الأجرة وحقه وحده في طلب إنتهائه وجوب إعتباره منعقداً لدفع الأجرة وحق المتعاقدين في طلب إنتهائه بالتنبيه على الآخر في الميعاد المبين بالمادة ٥٦٣ مدنى قيام الطاعن بالتنبيه على المطعون ضدهم بإنهاء العقد في الميعاد أثره انفصام العلاقة الإيجارية مخالفة ذلك خطأ. (جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠ الطعن ٤٣ اس ٦٥ق) وبأنه " عقود الإيجار الغير خاضعة للقوانين الاستثنائية مؤقته عدم تحديد مدتها أو ربط غنتائها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو إستحالة معرفة تاريخ إنتهائها. وجوب إعتبار العقد منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة لكل من طرفيه الحق في إنتهائه بالتنبيه على الآخر في الميعاد القانونى م ٥٥٨، ٥٦٣ مدنى " (جلسة ١٩٩٩/٣/٣ الطعن ١٣٤٧ س ٦٣ق، جلسة ١٩٩٨/٥/٢٠ الطعن ٤٠٢ س ٦٤ق، جلسة ١٩٩٦/١٢/١٨ الطعن ٦٦٠ س ٥٧ق).

من أحكام القضاء:

١- إذا كان الحكم قد قضى بإستحقاق المؤجر للتعويض مقابل حرمانه من منفعة أرضه في المدة التالية لإنهاء الإجارة إستناداً إلى إستمرار المستأجر فى الإنتفاع بهذه الأرض بغير رضا المؤجر الأمر الذى يعد غصباً فلا يصح النعى عليه بأنه قد قضى بالتعويض دون تكليف رسمى اذ هذه مسئولية تقصيرية لا يلزم لإستحقاق التعويض عنها التكليف بالوفاء وأن تقدير التعويض متى قامت أسبابه ولم يكن فى القانون نص ملزم باتباع معايير معينة فى خصوصه هو من سلطة قاضى الموضوع.

(نقض جلسة ١٩٤٩/١٢/١٥ - مجموعة القواعد القانونية ٢٥ عاما جزء ١- ص ٩٨)

٢- عقد الإيجار من الباطن ينقضى ضمناً بإنقضاء عقد الإيجار الأصلي ولو كان قائماً بحسب الشروط التي إشتمل عليها وإنه لا يلزم لسريانه حكم فسخ عقد المستأجر الأصلي على عقد المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير ولا يهم في هذه الحالة أن يكون عقد المستأجر من الباطن ثابت التاريخ قبل رفع دعوى الفسخ أو بعد رفعها كما لا يهم أن يكون عالماً بسبب الفسخ وقت إستئجاره أو غير عالماً به ولا يشترط كذلك أن ينبه عليه بالإخلاء لكي يسرى عليه حكم فسخ عقد الإيجار الأصلي إذ هو لا يعتبر في هذه الحالة في حكم الغير كما أن حيازته العرضية للأطيان المؤجرة لا تخوله حق تملك الثمار بعد إنقضاء عقده تبعاً لفسخ عقد المستأجر الأصلي إذ يصبح حائزاً بلا سند.

(نقض - جلسة ١٩٥٢/٢/٢٨ - المرجع السابق - ص ١٠٨)

٤- أن الفصل ٧٩١ من المجلة المدنية (التونسية) يقتضى أن الكراء ينتهى بمجرد إنتهاء مدته المشروطة بين المتعاقدين وبدون إحتياج إلى تنبيه من أحدهما على الآخر مالم يوجد بينهما شرط يقتضى بالتنبيه وإذا حصل الإتفاق بين الطرفين على أنه تحمل على المكترى (المستأجر) غرامة يومية قدرها كذا بعد إنتهاء مدة الكراء وبقي بالمحل بعد إنتهاء المدة المتراضى عليها فإن معين كرائها يكون حسبما إتفقا عليه.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٤٠/٤/١٦ مجلة القضاء والتشريع - ١٩٦٠ العدد

١٠٩ ص ١٧٨)

٥- عقد الإيجار مؤقت. إنقضاؤه بإنتهاء المدة المتفق عليها. جواز إمتداده إلى مدة أخرى بإتفاق عاقديه. المادتان ٥٥٨، ٩٦٣ مدني.

(الطعن ٢٠٠ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩١/٧/٤ ص ٤٢ س ١٤٠٦)

٦- عقد الإيجار. إنقضاؤه بإنتهاء المدة المتفق عليها إشتراط صدور تنبيه بالإخلاء قبل نهاية المدة بوقت معين. تخلفه. أثره. إمتداد العقد لمدة أخرى. المواد ٥٦٣، ٥٩٨، ٥٩٩ مدني.

(الطعن ٢٦١٠ لسنة ٦٨ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٣٠ لم ينشر بعد)

٧- طلب المؤجرين إنهاء عقد الإيجار. موضوع غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيه الحكم بقبول الاستئناف شكلاً دون إختصاص المحكوم عليهما اللذين لم يطعنا بالاستئناف. أثره. بطلان الحكم. علة ذلك.

(الطعن ٧٠٣٦ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١٠ لم ينشر بعد)

٨- لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بنزول المالك السابق للعقار ومن بعده المطعون ضدها الأولى ومورثها ضمناً عن الحق في طلب إخلائه لأنه يشغل عين النزاع منذ عام ١٩٧٢ بعد مشتراه لها بالجدك من المستأجر السابق له وعلم المطعون ضدهم ومورثهم من قبلهم منذ شراء هذا الأخير للعقار بتاريخ ١٩٩٤/٥/٢٥ بحيازته لعين النزاع ومع ذلك لم يرفعوا الدعوى إلا عام ١٩٩٩ وإستدل على ذلك بالمستندات المبينة بوجه النعى فإلتفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضى بإخلاء الطاعن من العين مكتفياً بالقول أن شروط البيع بالجدك غير متوافرة في العقدين ولا يعدو كل منهما إلا أن يكون مجرد تنازل عن العين المؤجرة دون إذن كتابي من المؤجر وهو ما لا يصلح رداً على هذا الدفاع الجوهري فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.

(الطعن ١٠٩٣ لسنة ٧٣ق - جلسة ٢٠٠٤/٣/٢٢ لم ينشر بعد)

٩- أن المشرع منح مستأجر المسكن المفروش حقا في امتداد العقد بقوة القانون بالشروط التي حددتها المادة المذكورة حتى ولو كانت مدة العقد قد انتهت تطبيقا لنص المادتين ٥٦٣، ٥٩٨ من القانون المدني طالما أن المراكز القانونية للخصوم لم تكن قد استقرت بموجب حكم نهائي، ذلك أن النص في المادة ٤٦ المشار إليها على استمرار عقد الإيجار المفروش ولو انتهت مدته جاء استثناء من القواعد العامة في انتهاء عقد الإيجار وموقفا للأثر المترتب على انتهاء المدة وهذا الحكم يسري بأثر فوري مباشر على العلاقات التي نشأت قبله وظلت سارية حتى تاريخ العمل به وذلك لتعلقه بالنظام العام طالما لم يصدر حكم نهائي بانتهاء العقد قبل العمل بأحكام القانون المشار إليه

(الطعن رقم ٤٤٧ - لسنة ٥١ ق - تاريخ الجلسة ١١ / ١٢ / ٢٠٠٥)

* * *

تجدد الإيجار – طبيعة تجديد الإيجار

النص التشريعي (مادة ٥٩٩) :

(١) إذا إنتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون إعتراض منه إعتبر عقد الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣.

(٢) ويعتبر هذا التجديد الضمنى إيجاراً جديداً لا مجرد إمتداد للإيجار الأصلي ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها فى الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقارى أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٩٨ لىبى و ٥٦٦ سورى و ٧٨٠ عراقى و ٥٩٢ لبنانى و ٤٨٩ سودانى و ٧٩٣ تونسى.

الأعمال التحضيرية :

إذا بقى المستأجر مع ذلك منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون إعتراض منه كان هذا تجديداً للإيجار السابق أى إيجاراً بشروط الإيجار الأول إلا أن المدة فيه غير محدودة فتسرى المادة ٧٦١ أما إذا إشتراط فى الإيجار أنه لا ينقضى إلا بعد التنبيه بالإخلاء أو كان غير محدد المدة فوجب التنبيه بالإخلاء لإنهاء الإيجار طبقاً للمادة ٧٦١ فإنه إذا لم يصدر هذا التنبيه فى الميعاد إمتد نفس الإيجار الأولى إلى مدة اخرى دون أن يعتبر ذلك إيجاراً جديداً.

بين المشرع أحكام التجديد الضمنى للإيجار من حيث إنتقال التأمينات التى كانت للإيجار القديم فنص على إنتقال التأمينات العينية إلى الإيجار

الجديد اما الكفالة، شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلا برضاء الكفيل وهذا مفهوم من طبيعة الموقف فإن بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بما يفهم منه تجديد الإيجار يمكن أن يفسر بأن المستأجر قد رضى أن ينتقل ما قدمه من تأمين فى الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد وبأن المؤجر لم يقبل التجديد إلا على هذا الشرط أما إذا كان من قدم التأمين شخصاً غير المستأجر فلا يمكن أن يحتج عليه بعمل صدر من المستأجر ولم يصدر منه هو ولذلك إشتراط رضاؤه لإنتقال التأمين إلى الإيجار الجديد.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ ص ٥٧٥)

رأى الفقة:

يخلص من نص المادة ٥٩٩ مدنى أن عقد الإيجار إذا إنتهى أياً كان سبب إنتهائه وبقي المستأجر مع ذلك فى العين المؤجرة السابق فقد ينتهى لإنقضاء مدته المعينة أو القابلة للإمتداد مثلاً وهو ينعقد ببقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة ودون إعتراض منه (م ١/٥٩٩ مدنى) فبقاء المستأجر فى العين المؤجرة منتفعاً بها هو الإيجار الضمنى وعلم المؤجر بذلك دون أن يعترض هو القبول الضمنى ومن هنا كان التجديد الضمنى ينعقد بإيجاب وقبول ضمنيين ويجب أن يكون قصد كل من طرفى العقد معلوماً للطرف الآخر.

(الوسيط ٦- مجلد للدكتور السنهوري – ص ٧٨٢ وما بعدها والمراجع السابقة)

● **التجديد الضمنى لعقد الإيجار:** يتبين من نص المادة ٥٩٩ مدنى أن عقد الإيجار إذا إنتهى أياً كان سبب إنتهائه وبقي المستأجر مع ذلك فى العين المؤجرة برضاء المؤجر جاز تأويل ذلك بأنه تجديد ضمنى للإيجار، فالتجديد الضمنى للإيجار إذن هو عقد إيجار جديد، بعد إنتهاء إيجار قديم

بنفس شروط العقد القديم عدا المدة فى العقد الجديد فتكون غير محددة، ويتحقق التجديد الضمنى للإيجار إذا أنقضت مدة الإيجار القديم ومع ذلك بقى المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر وبدون إعتراض منه. أى أن التجديد الضمنى ينعقد كما تقول الفقرة الأولى من المادة ٥٩٩ مدنى ببقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر وبدون إعتراض منه، فبقاء المؤجر فى العين المؤجرة منتفعاً بها هو الإيجار الضمنى، وعلم المؤجر دون أن يعترض هو القبول الضمنى ومن هنا كان التجديد الضمنى ينعقد بإيجاب وقبول ضمنيين. أما إذا كان المستأجر بعد إنتهاء الإيجار قد عمد إلى إبرام إيجار جديد مع المؤجر بإيجاب وقبول صريحين، فليس هذا تجديداً ضمناً، بل هو إيجار صريح لا علاقة له بالإيجار السابق ويتفق التجديد الضمنى مع هذا الإيجار الصريح فى أن كلا منهما إيجار جديد. ولكنهما يختلفان فيما يأتى: "التجديد الضمنى يتصل أوثق الصلة بالإيجار السابق، فشروطه هى نفس شروط الإيجار السابق، وله نفس التأمينات، وإن كانت المدة تختلف كما سيأتى. أما الإيجار الصريح فقد ينعقد لا بمدة تختلف عن مدة الإيجار السابق فحسب، بل أيضاً بشروط وتأمينات تختلف عن شروط الإيجار السابق وتأميناته. هذا إلى أن التجديد الضمنى يعقب الإيجار السابق فوراً دون أى فاصل زمنى، أما التجديد الصريح فلا يتم عند تلاقى القبول بالإيجار ومن ثم قد لا يعقب مباشرة الإيجار السابق.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "عقود الإيجار خاضعة لأحكام قوانين

إيجار الأماكن، إنتهاؤها بإنتهاء بقاء مدتها. بقاء المستأجر منتفعاً بالعين

المؤجرة بعلم المؤجر ودون إعتراض منه إعتباره تجديدًا للعقد. وجوب مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء فى هذه الحالة، المادتان ٥٦٣، ٥٩٩ مدنى" (جلسة ١٩٩٠/٢/٢٢ الطعن ٢٤٨١ س ٥٥٥ق) (جلسة ١٩٨٨/٥/١٥ الطعن ٩٤١ س ٥١ق).

ويجب أن يكون الإيجاب الضمنى قاطعاً، فلا يكفى أن يبقى المستأجر فى العين بل يجب فوق ذلك أن تكون نيته قد إنصرفت إلى تجديد الإيجاب. فإذا بقى المستأجر فى العين لمرض أو لصعوبة فى الانتقال طارئاً، أو بسبب آخر غير الرغبة فى التجديد، لم يكن هناك تجديد ضمنى كذلك إذا أخلى المستأجر العين فبين بذلك أن نيته لم تنصرف إلى تجديد لم يكن هناك تجديد ولو إستبقى المستأجر مفتاح المنزل فى يده حتى يصفى الحساب بينه وبين المؤجر. فيجب إذن أن يبقى المستأجر فى العين المؤجرة منتفعاً بها بنية تجديد الإيجار، ولو كان هذا الإنتفاع إيجاراً من الباطن أو تنازلاً عن الإيجار. وبقاء المستأجر فى العين كاف لإفتراض أن نيته قد إنصرفت إلى التجديد الضمنى ما لم يثبت هو عكس ذلك. (سليمان مرقس ص ٤٩٨- منصور مصطفى منصور ص ٦٠١- عبد المنعم فرج الصده ص ٣٠٥- السنهورى ص ٧٣٨). وتقرير إنصاف إرادة المستأجر إلى التجديد أو عدم إنصرافها إلى ذلك يعتبر من المسائل الموضوعية التى يختص بها قاضى الموضوع دون رقابة عليه فى ذلك من محكمة النقض. (محمد على عمران ص ٢٨٥). وإذا تعدد المستأجرون سواء كانوا متضامنين أم غير متضامنين فإنه لا يشترط أن يبقى المستأجرون جميعاً فى العين بل يكفى أن يظل أحدهم منتفعاً بها وفى هذه الحالة يتجدد الإيجار بالنسبة له. ومجرد بقاء المستأجر فى العين كاف لإفتراض أن نيته قد

إنصرفت إلى التجديد الضمنى ما لم يثبت هو عكس ذلك. (السنهورى ص ١٠٥٠). ويقع عبء إثبات بقاء المستأجر فى العين على عاتق من يتمسك بالتجديد.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "إن الإدعاء بأن الإجارة جددت تجديداً ضمناً بناء على رضا المتعاقدين من المسائل الموضوعية التى يترك الفصل فيها لقاضى الدعوى، ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فيما يقضى به فى ذلك ما دام أقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها. فإذا قالت المحكمة إن الإجارة لم تجدد تجديداً ضمناً لإنعدام الرضا بذلك من المؤجر بناء على أن الاتفاق السابق على الإجارة منصوص فيه على إلزام المستأجر بتسليم الأرض المؤجرة فى نهاية مدة الإجارة، وأن المؤجر لذلك قد بادر قبل نهاية المدة إلى إشهار مزاد تأجير الأرض، وأن المستأجر نفسه دخل فى المزايده ولكن المؤجر "وزارة الأوقاف" رفض التأجير إليه وقبل عطاء شخص آخر، وأن هذا المستأجر لما إمتنع عن تسليم الأرض رفع المؤجر ضده دعوى طلب فيها الحكم بإلزامه بالتسليم، ثم لما وجد تأمين المستأجر الجديد معيباً رفع ضده دعوى بفسخ الإجارة فتقدم المستأجر القديم وقبل إستئجاره الأرض بأجرة نقل عن الأجرة التى كان قد قبل أن يستأجر بها عند المزايدة، فلا تثريب على المحكمة فيما قالت به. وإذن يكون إستئجار القديم للأرض فى مايو سنة ١٩٣٠ إنما هو إجارة جديدة لا يصح له فيها أن ينتفع بأحكام القوانين رقم ١٠٣ لسنة ١٩٣١ و ٢٢ لسنة ١٩٣٢ و ١٢ لسنة ١٩٣٤ الخاصة بتخفيض الإجازات الزراعية وذلك لأن جميع هذه القوانين تشترط أن تكون الإجارة

عن سنة ١٩٢٩-١٩٣٠ الزراعية وإستمرت إلى ما بعدها، مما يدل على أن الإجارة يجب أن تكون قد عقدت قبل أول يناير سنة ١٩٣٠. (طعن ٨٥س٩٠ ق جلسة ١٩٤٠/٤/٤). ثبوت تجديد الإجارة تجديداً ضمناً برضاء الطرفين هو من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضى الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك ما دام قد أقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها. وبأن إستخلاص التجديد لعقد الإيجار من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة " (طعن ٢٤٤٠س٥٤٠ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٥، طعن ٢٨٥س٢١ ق جلسة ١٩٥٤/١٢/١٦) وبأنه " إذا كان ثبوت تجديد الإجارة ضمناً برضاء الطرفين هو من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضى الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك ما دام أقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها فإن ما قرره الحكم لا مخالفة فيه للقانون لأنه حصل بأسباب سائغة بما له من سلطة فهم الواقع فى الدعوى وفى حدود سلطته التقديرية أن الإجارة جددت تجديداً ضمناً دون أن يكون لصفة العمل ثمة إعتبار فى العقد الجديد الذى أعقب الأول بما لا محل معه للقول بإنهاء الإيجار لإنهاء رابطة العمل " (طعن ١٥٩س٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٣/٢١، انظر أيضاً طعن ١٣٧س٤٧ ق جلسة ١٩٧٩/٣/٢٨) وبأنه " التجديد الضمنى لعقد الإيجار من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضى الموضوع متى أقام قضاءه على دليل مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها " (طعن ١٣٧١س٥١ ق جلسة ١٩٨٨/٤/١٠)

ويشترط كذلك لإنعقاد الإيجار الضمنى أن يكون المؤجر عالماً وإذن من إيجاب المستأجر الضمنى قبول المؤجر الضمنى، إذ يجب أن يكون

المؤجر عالماً ببقاء المستأجر في العين بنية التجديد، وأن يكون غير معترض على ذلك بل راضياً بالتجديد. وتقول محكمة الاستئناف الوطنية "ويجب من جهة أخرى أن يكون قصد كل من طرفي العقد معلوماً للطرف الآخر. إذ لا يتأتى بدون ذلك وجود الرضا والقبول من الطرفين الذي هو من الشروط اللازمة لكل إتفاق بين متعاقدين". بل أنه لا توجد ما يمنع في التجديد الضمني من أن يكون قبول المؤجر صريحاً ما دام إيجاب المستأجر إيجاباً ضمناً ببقائه في العين منتفعاً بها بنية التجديد فقد يعلم المؤجر ببقاء المستأجر في العين على هذا الوجه فيرسل له قبولاً صريحاً بذلك فيكون هناك تجديد ضمني لا تجديد صريح. إذ ينعقد هذا التجديد الضمني بنفس شروط الإيجار السابق، وب نفس تأميناته، ويعقبه فوراً ولا هكذا التجديد الصريح، فقد تختلف شروطه وتأميناته عن شروط الإيجار السابق وتأميناته، ولا ينعقد إلا من وقت تلاقي القبول بالإيجاب فلا يعقب الإيجار السابق فوراً. ولكن الغالب أن يكون قبول المؤجر ضمناً، فيعلم ببقاء المستأجر في العين بنية التجديد ولا يعترض على ذلك راضياً بهذا التجديد. وليس للإعتراض شكل خاص، فيجوز حصوله بإنذار رسمي، أو بكتاب مسجل أو غير مسجل أو شفويّاً أو بأى تصرف يفيد عدم قبول المؤجر للتجديد كأن يعرض العين للإيجار أو يؤجرها إلى شخص آخر والمؤجر هو الذى يقع عليه عبء إثبات هذا الاعتراض وهو واقعة مادية يجوز إثباتها بجميع الطرق وليس للإعتراض ميعاد معين، فيجوز أن يحصل قبل إنتهاء الإيجار الاصلى أو عقب إنتهائه. (بلانيول وريبير ١٠فقرة ٦٢٧ ص ٩٠٣ - ٩٠٤ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٠ ص ٤٩٩ وهامش ١ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٤ ص ٦٠٢ - عبد المنعم فرج الصده فقرة ٢٢٩ ص ٣٠٥).

وقد قضت محكمة النقض بأن: " الإستدلال على موافقة المطعون عليه الأول - المؤجر - على تجديد العقد ضمناً من إستمراره فى قبض الأجرة رغم تحقق سبب الفسخ وحتى بعد الحكم بالإخلاء ابتدائياً وإستئنافياً هو دفاع جديد لم تقدم الطاعنة ما يثبت إثارتها له أمام محكمة الإستئناف، وقد تعلق بفهم الواقع فى الدعوى بما لا يجوز معه التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض " (طعن ٦٠٣ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٩/٣/٣١) وبأنه "التجديد الضمنى لعقد الإيجار لا يفترض إلى أن يقوم الدليل على عكس ذلك م ٦٠٠ مدنى قبض المؤجر للأجرة بعد صدور الحكم الابتدائى بإنهاء العقد مع إحتفاظها بكافة حقوقها الأخرى. عدم إعتباره موافقة ضمنية منها على التجديد " (طعن ١٢٠٣ س ٢٥٢ ق جلسة ١٩٨٨/٦/٢٦).

وسكوت المؤجر دون معارضا مع علمه ببقاء المستأجر بالعين ينتفع بها يفترض معه أن المؤجر قبل التجديد قبولاً ضمناً ما لم يثبت هو عكس ذلك. ويشترط كذلك لإنعقاد التأجير الضمنى توافر أهلية التأجير والإستئجار عند الطرفين. فإذا كان المؤجر قد حجر عليه للجنون أو العته أو توفى وكان الوارث دون السابعة فلا يكفى علمه ببقاء المستأجر منتفعاً بالعين دون إعتراض منه لأن إرادته لا يعتد بها، بل يجب لأن يتوافر العلم وعدم الإعتراض لدى القيم أو الولي أو الوصى حتى يتم التجديد وإذا كان أحد المتعاقدين قد أصبح وقت التجديد ناقص الأهلية للحجر عليه للسفه أو الغفلة مثلاً أو كان قد توفى وخلفه وارث ناقص الأهلية فيجب لتمام التجديد صحيحاً أن يتوافر الرضا لدى من له الولاية عليه. (مصطفى الجمال ص ٧٦). فإذا إنعقد التجديد الضمنى بإيجاب وقبول ضمنيين على الوجه

الذى قدمناه، إعتبر الإيجار الجديد الذى ينطوى عليه التجديد الضمنى قد بدأ عقب نهاية الإيجار السابق مباشرة بحيث لا يوجد فاصل زمنى بين الإيجارين وإذا كان فى هذا خروج على القاعدة العامة التى تقضى بأن العقد لا يتم إلا من وقت علم الموجب بالقبول (م ٩١ مدنى) وكان مقتضى ذلك أن التجديد الضمنى لا يبدأ إلا من وقت علم المستأجر بالقبول الضمنى للمؤجر، إلا أن نية المتعاقدين الواضحة وطبيعة التعامل ذاته يقضيان بأن يعقب التجديد الضمنى الإيجار السابق فوراً بمجرد إنتهاء هذا الإيجار الأخير. أما إذا لم ينعقد التجديد الضمنى، بأن لم تنصرف نية المستأجر فى باقئه فى العين المؤجرة إلى هذا التجديد أو لم يستخلص من سكوت المؤجر قبول ضمنى للتجديد على النحو الذى قدمناه فإن بقاء المستأجر فى العين المدة التى يبقاها لا يكون بموجب عقد إيجار، بل يكون بلا سند وللمؤجر أن يطلب تعويضاً من المستأجر عن هذه المدة، وهذا التعويض يكون عادة أجرة المثل وتختلف هذه الحالة الأخيرة عن حالة التجديد الضمنى فى أمرين: (١) المدة هنا هى التى بقيها المستأجر بالفعل فى العين المؤجرة، لا المدة التى تحددها مواعيد دفع الأجرة كما فى التجديد الضمنى (٢) التعويض الذى يلتزم المستأجر بدفعه ليس مضموناً بإمتياز ولا بحبس ولا يجوز الحجز من أجله حجزاً تحفظياً، أما فى التجديد الضمنى فالأجرة مضمونة بإمتياز المؤجر وبالحبس ويجوز توقيع الحجز التحفظى من أجلها. (السنهورى ص ٧٤٣).

● **آثار التجديد الضمنى:** يترتب على التجديد الضمنى للإيجار إنعقاد إيجار جديد على أثر نزول إيجار قديم. ولكن لما كان هذا الإيجار الجديد

يقوم على أساس التوافق الضمنى لا الإتفاق الصريح فإن شروطه تكون هى نفس شروط الإيجار القديم عدا المدة إذ تكون مدة الإيجار الجديدة غير معينة.

وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدى أنه: "إذا بقى المستأجر منتقياً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون إعتراض منه كان هذا تجديداً للإيجار السابق أى إيجاراً جديداً بشروط الإيجار الأول إلا أن المدة فيه غير محددة. (مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٦ ص ٥٧٥). وعلى ذلك فإن الأجرة المتفق عليها فى الإيجار الأصلى تكون هى الأجرة فى العقد الجديد كما يرجع إلى العقد الأصلى فى تعيين التزامات كل من الطرفين وتجديد أوصافها وبخاصة كيفية الوفاء بالأجهزة والوقت الذى يتم فيه وفاؤها فإذا كان مشروطاً فى العقد الأصلى تعجيل الأجرة أو دفعها على أقساط إتبع نفس الحكم فى الإيجار الجديد. وكذلك بسائر الشروط المتصلة بعقد الإيجار السابق والتى لا تعد إتفاقاً مستقلاً عن هذا العقد فإذا كان مشروطاً فى عقد الإيجار السابق دفع عربون وجب دفعه أيضاً فى التجديد الضمنى. وإذا كان فى الإيجار السابق شرط يبيح أو يحرم الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار إنتقل هذا الشرط إلى التجديد الضمنى. وإذا كان المستأجرون متضامنين فى عقد الإيجار السابق، كانوا أيضاً متضامنين فى التجديد الضمنى. وإذا كان الإيجار السابق معلقاً على شرط فاسخ أو تضمن أسباباً خاصة للفسخ إنتقل كل ذلك إلى التجديد الضمنى. وكذلك الأمر إذا كان هناك إتفاق فى الإيجار السابق على إختصاص محكمة معينة فتكون هذه المحكمة مختصة حتى فى التجديد الضمنى. أما إذا تضمن الإيجار السابق

إتفاقاً مستقلاً عن العقد كالوعد بالبيع وقد قدمنا أن هذا الإتفاق لا ينتقل إلى التجديد الضمنى. (سليمان مرقص ص ٥٠٤ - منصور مصطفى منصور ص ٦٠٥) هذا وإذا اختلفت شروط الإيجار الجديد عن شروط الإيجار السابق، فإن هذا يعد تجديداً صريحاً لا تجديداً ضمناً. وعلى من يدعى أن الإيجار الجديد قد تجدد شروط مغايره للإيجار القديم أن يقيم الدليل على صحة إدعائه. وإذا لم يتفق المتعاقدان على بعض شروط الإيجار تاركين ذلك للقواعد المقررة أو المكملة لإرادة المتعاقدين، كالأحكام الخاصة بالترميمات الضرورية أو التأجيرية، فإن أحكام القانون هذه تعتبر متممة لشروط التعاقد، وتسرى على الإيجار الذى تجده تجديداً ضمناً. فإذا عدل المشرع هذه الأحكام فى الفترة ما بين عقد الإيجار الأصيل والتجديد الضمنى فإن التجديد يتم بشروط العقد الأصيل أى أنه تسرى عليه أحكام القانون التى كانت نافذه وقت العقد لا أحكام القانون الجديد الذى صدر قبل حصول التجديد الضمنى، لأن الإيجار الجديد يخضع إلى كل شروط الإيجار القديم، دون تفرقة فى ذلك بين مصدرها، أى سواء أتت بها الإرادة مباشرة أو أتت بها القانون عن طريق القواعد المقررة أو المكملة.

وقد قضت محكمة النقض بأن "متى إنقضت العلاقة الإيجارية بفسخ قضاء أو رضاء ورأى طرفاه تجديد هذه العلاقة فإن هذا التجديد يعد إيجاراً جديداً لا مجرد إمتداد للإيجار الأصيل ولو كان بنفس الشروط " (طعن ٧٨٩س ٥٩ ق جلسة ١٩٨٩/١١/٢٢) .

● **المدة فى التجديد الضمنى هى مدة غير معينة :** رأينا أن الفقرة

الأولى من المادة ٥٩٩ مدنى قد قضت بان التجديد الضمنى ينعقد "لمدة غير

معينة وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣". وهذا النص صريح في أن التجديد الضمني إيجار غير معين المدة فليست مدته هي مدة الإيجار السابق ما هو الأمر في الأركان والشروط الأخرى لعقد الإيجار على ما رأينا والقانون هنا إنما يفسر نية المتعاقدين، إذا هما عقداً تجديداً ضمناً بأن هذه النية لم تنصرف إلى أن يكون الإيجار الجديد نفس المدة التي كان للإيجار السابق، بل لأن تنصرف إلى أن يكون للإيجار الجديد أية مدة معينة، ومن ثم كان الإيجار الجديد غير معين المدة فتسرى عليه أحكام المادة ٥٦٣ مدني والتي تقضى بأنه إذا عقد الإيجار دون إتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة إعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة وينتهي بإنقضاء هذه الفترة بناءً على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد التي بيانها. فإذا أجرت العين في الإيجار الأصلي لمدة سنتين على أن يكون دفع الأجرة في أول كل شهر مثلاً، فإن العقد الذي تجدد تجديداً ضمناً بعد إنتهاء مدة السنتين يتجدد لمدة شهر واحد قابل للإمتداد من شهر إلى آخر ما لم ينبه أحد الطرفين على الآخر برغبته في إنهاء العقد في نهاية شهر بذاته. (مرقص ص ٧١١). وتتحدد المدة بالفترة المعينة لدفع الأجرة، لا بالأقساط التي يتفق على وفاء الأجرة عند حلولها فإذا أجرت الأرض بمائة جنيه عن ثلاث سنوات، وإشترط وفاء الأجرة على أقساط معينة يحل كل منها بعد كل سنة مثلاً، فإن مدة الإيجار في حالة التجديد تكون ثلاث سنوات، وفي الفترة المعينة لدفع الأجرة وليست ستة وهي مدة كل قسط.

• إنتقال التأمينات العينية التى قدمها المستأجر دون التأمينات التى

قدمها الغير: وقد قدمنا أن الفقرة الثانية من المادة ٥٩٩ مدنى تقضى بأن تنتقل إلى التجديد الضمنى التأمينات العينية التى كان المستأجر قدمها فى الإيجار السابق مع مراعاة قواعد الشهر العقارى أما الكفالة شخصية كانت أو عينية، فلا تنتقل إلا إذا رضى الكفيل بذلك. فإذا كان المستأجر قد قدم فى الغيجار السابق رهناً رسمياً أو رهن حيازة لضمان التزاماته الناشئة من العقد، فإن هذه التأمينات العينية تنتقل إلى التجديد الضمنى دون حاجة إلى إتفاق جديد على ذلك. ذلك أن بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بنية تجديد الإيجار يمكن أن يفسر بأنه قد رضى أن ينتقل ما قدمه من التأمينات فى الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد وبأن المؤجر لم يقبل التجديد إلا على هذا الشرط. (السنهورى ص ٧٥٢). وقد حرص النص على ألا يترتب على إنتقال التأمينات العينية إلى الإيجار الجديد الإخلال بقواعد الشهر العقارى، حتى لا يترتب على ذلك إضرار بالغير، وهو الدائن المرتهن الثانى أو المشتري. وعلى ذلك فإنه يجب حتى يكفل الرهن الإيجار الجديد أن يقيّد قيداً جديداً يأخذ مرتبته من وقت هذا القيد، ولا يكون له حجية على من كسب على العين المرهونه حقاً قبل ذلك. إذا كانت التأمينات فى الإيجار الأصى مقدمه من الغير وهو الكفيل سواء أكان كفياً شخصياً أى ضمن المستأجر بذمته أم كفياً عينياً أى ضمنه بمال من أموال قرر عليه لصالح المؤجر رهناً، فإنه يبرأ بمجرد إنقضاء الإيجار الأصى، ولا تنتقل هذه التأمينات إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل ذلك لأنه لا يمكن الإحتجاج على الغير بعمل صدر من المستأجر ولم يصدر منه، ولذلك

يشترط رضاه لإنقال التأمين إلى الإيجار الجديد. وكالشأن فى التأمينات المقدمة من المستأجر، لا يكون للمؤجر أولوية إستيفاء حقوقه الناشئة عن الإيجار الجديد إلا من تاريخ قيد الرهن. (مصطفى الجمال ص ٧٨) .

● **تجديد الإيجار أكثر من مرة :** إذا إنتهى الإيجار الذى تجدد تجدداً زمنياً لمدة غير معينة، بالتبعية بالإخلاء فى الميعاد المنصوص عليه بالمادة ٥٦٣ مدنى، ومع ذلك بقى المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة، فإنه لا يوجد ما يمنع من أن يتجدد الإيجار من جديد، بعد إنقضاء الإيجار الضمنى الأول. ويكون هذا التجديد تجديداً زمنياً للتجديد الضمنى الأول، لا للإيجار الأصلى، ويتعقد بذات شروط العقد الضمنى الأول، للفترة المعينة لدفع الأجرة وعلى هذا يجوز أن يتجدد الإيجار تجديداً زمنياً مرات عديدة.

وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي فى هذا الصدد "بين المشروع أحكام التجديد الضمنى للإيجار من حيث إنتقال التأمينات التى كانت للإيجار القديم، فنص على إنتقال التأمينات العينية إلى الإيجار الجديد، أما الكفالة، شخصية كانت أو عينية، فلا تنتقل إلا برضا الكفيل. وهذا مفهوم من طبيعة الموقف، فإن بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بما يفهم منه تجديد الإيجار يمكن أن يفسر بأن المستأجر قد رضى أن ينتقل ما قدمه من تأمين فى الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد، وبأن المؤجر لم يقبل التجديد إلا على هذا الشرط. أما إذا كان من قدم التأمين شخصياً غير المستأجر، فلا يمكن أن يحتج عليه بعمل صدر من المستأجر ولم يصدر منه هو، ولذلك يشترط رضاؤه لإنقال التأمين إلى الإيجار الجديد". (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٥).

من أحكام القضاء:

١- إذا كان حكم بعد أثبت على المستأجر انه قد اقر فى عقد الإيجار بإستلامه الأطنان المؤجرة ووضع يده عليها والتزامه بتسليمها فى نهاية مدة الإيجار وإذا إستخلص من تقرير الخبير وأقوال الشهود انه وضع يده فعلاً على الأطنان المؤجرة وأنه عجز عن إثبات تسليم هذه الأطنان إلى المؤجر بعد إنتهاء الإجارة قد ألزمه بأجر المثل عن المدة التالية للعقد فلا يصح أن يعاب عليه أنه لم يعتبر العقد مجدداً وإذا كان الحكم قد إعتبر المستأجر مغتصباً فى المدة التالية بحجة أن العقد لم ينص على التجديد فإنه يكون قد أخطأ ولكن هذا الخطأ ليس من شأنه أن يؤثر فى سلامة النتيجة التى إنتهى إليها.

(نقض - جلسة ١٩٥١/١٢/١٢ مجموعة القواعد القانونية ٢٥ عاماً - جزء ١ ص ١٠٨)

٢- أن ثبوت تجديد الإجارة تجديداً ضمناً برضاء الطرفين هو من المسائل الموضوعية التى يترك الفصل فيه قاضى الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك مادام قد اقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها.

(نقض - جلسة ١٩٥٤/١٢/١٦ - المرجع السابق - ص ١٥٨)

٣- أنه إذا وقع تسويغ (إنتفاع) لمدة معينة وإنتهت المدة ولم يتخل المكتري عن المحل فإن القانون يرى ان هناك قرينة فى تكوين عقدة جديدة بنفس المدة وبنفس الشروط التى وقع الإتفاق عليها بالعقدة القديمة وأن هذه مجرد قرينة أى تأويل لإرادة الطرفين على وجه الإحتمال وأن هذه الإرادة تلغى طبعاً إذا وقع التصريح بما يخالفها كما إذا عرف المكتري (المستأجر) بنيته عدم التجديد قبل إنقضاء التسويغ وقد نبه بذلك على المالك ثم عرض

المفاتيح بالفعل وكان موقفه صريحاً وعليه فإنه لم يقع تجديد التسويغ حسب مقتضيات الفصل ٧٩٣ من المجلة المدنية (التونسية).

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٣٧/٧/٣٠ - مجلة القضاء والتشريع - ٩٦٠

العدد ٩٠ و ١٠ ص ١٧٧)

٤- إن في نص الفصل ٦٩٣ من المجلة المدنية تأويلاً لإرداة الطرفين التي لا يمكن ان تخالف الا إذا وقع التصريح بما يناقضها فإذا لم يقع ذلك التصريح ولم يقم المكترى الذى له وحده علاقة قانونية مع المالك بتسليم المحل له عند إنتهاء مدة التسويغ (الإنقاع) ولم يطلب المكرى من جهته غرامة البقاء بدون حق يعينها اهل المعرفة بل قام بطلب الكراء المتخلد (المتجمد) بذمته إعتباراً من تاريخ إنتهاء مدة التسويغ الأصلية فهناك حينئذ تجديد ضمنى.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٤٤/١/٢٥ المرجع السابق - ص ١٨٠)

٥- ان التجديد الضمنى مبنى على القرينة الناتجة من ان المتعاقدين ارادا إبرام كراء جديد بينهما وعلى الاخص على ارداه المكرى (المؤجر) فى إبقاء التسويغ (الإنقاع) مسترسلاً (مستمراً أو ممتداً) وإنه لا يمكن أن يقال ان هناك تجديداً ضمناً فى حالة ما إذا بقى المكترى (المستأجر) بالمحل بدون رضاء المكرى وكما إذا صدر تسويغ (إنقاع) جديد لأحد المكترين دون الآخر فذلك إعراب منه على نيته عدم تخويل التمديد الضمنى.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٤٥/١٠/٣٠ المرجع السابق - ص ١٨٠)

٦- التجديد الضمنى لامحل له إذا كان المكرى (العين المؤجرة) وقفاً وشارك المتسوغ (المنتفع) فى المزايدة عند اشهاره ولم يبت لفائدته.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٤٩/٧/١٩ المرجع السابق - ص ١٨٠)

٧- إن التجديد الضمني موضوع الفصل ٧٩٣ من المجلة المدنية (التونسية) يعتبر ناشئاً عن قرينة قانونية فعلية تدل على استمرار العمل بالعقدة السابقة بحيث إذا صدر من أحد الطرفين ما يدل على عدم الرضاء بهذا التجديد أو على عدم وقوعه فإن الإستمارة على التصرف في المكري (العين المؤجرة) بعد إنتهاء العقد القديم لا يحمل على الرضاء بتجديده وأن إدعاء التسويغ الإتفاقي يناقض صراحة إدعاء التسويغ الصمى إذا يعتبر إعترافاً صريحاً بأن الطرفين المتعاقدين لم تخامرها نية التجديد الضمنى للعقدة السابقة بل انه يفيد صراحة وقوع العدول عن العمل بالعقدة السابقة المنتهية لاسيما إن كانت كل من العقدتين تغاير الأخرى من حيث المدة ومعين الكراء.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٥٨/٦/١٧- المرجع السابق- ص ١٨٤)

٨- التجديد الضمنى يشترط فيه الإنتفاع بالمكري بعد إنتهاء مدة الكراء حسبما يؤخذ ذلك من طالعة الفصل ٧٩٣ من المجلة المدنية (التونسية).

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٥٩/٦/٢٧- المرجع السابق- ص ١٩١)

٦- إستخلاص التجديد الضمنى لعقد الإيجار من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة.

(الطن ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩٠/٤/٥ س ٤١ ص ٩٢٦)

٧- إنتهاء عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني بإنتهاء مدته. بقاء المستأجر بالعين برضاء المؤجر. إعتباره تجديداً للعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة. إنتهاؤه متى تم التنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية. إستمارة المستأجر في الإنتفاع بالعين بعد إنتهاء مدة الإيجار. عدم إعتباره تجديد للعقد ما لم يقم دليل على عكس ذلك.

(الطن ١١٩٠ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٢/٤/٢٩ لم ينشر بعد)

٨- إنقضاء عقد الإيجار غير الخاضع للقوانين الإستثنائية بإنتهاء مدته. وجوب مراعاة التنبيه بالإخلاء إذا إتفق المتعاقدان على ذلك. بقاء المستأجر بالعين بعد إنتهاء مدة العقد برضاء المؤجر. تجديد ضمني للعقد وليس إمتداد له. وجوب مراعاة التنبيه للإخلاء في هذه الحالة. مادتان ٥٩٩ ، ٩٦٣ مدني.

(الطعن ١٦٨١ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/١٥ لم ينشر بعد)

٩- عقد الإيجار. عدم إنتهائه ب وفاة أحد المتعاقدين. إنتقال الحقوق والإلتزامات لورثة المستأجر إلتزامهم بأداء الأجرة للمؤجر طالما بقيت مدة العقد الإتفاقية. مؤداه. للمؤجر إسترداد العين ب وفاة المستأجر وإنهاء المدة المتفق عليها. التجديد الضمني إعتباره إيجاراً جديداً لا إمتداداً للإيجار الأصلي. المادتان ٥٩٩/٢ ، ١/٦٠١ ، ٢ مدني.

مؤدى نص المادة ١/٦٠١ ، ٢ من القانون المدني المنطبق على واقعة النزاع أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي بل تنتقل الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه إلى الورثة الذين يلتزمون نحو المؤجر بأداء الأجرة ما بقيت مدة العقد الإتفاقية. وترتيباً على ذلك فإنه ب وفاة المستأجر لعين مؤجرة مفروشة وإنهاء المدة المتفق عليها في العقد يكون العقد لا وجود له ويحق للمؤجر إسترداد العين المؤجرة من ورثته وأنه وإن كان هذا الحق مقررراً لمصلحة المؤجر فإنه يجوز له التنازل عنه ويعتبر التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد إمتداد للإيجار الأصلي وفقاً لنص المادة ٥٩٩/٢ من القانون المدني.

(الطعن ٧٥٣٨ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٦/١/١٧ س ٤٧ ص ١٨٧)

التنبيه بالإخلاء يحول دون افتراض التجديد الضمني

النص التشريعي (مادة ٦٠٠) :

إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد إنتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد مالم يقيم الدليل على عكس ذلك.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٩٩ ليبي و ٥٦٧ سوري و ٧٨١ عراقي و ٤٩٠ سوداني.

الأعمال التحضيرية :

عرض المشرع لقرينة عملية تحول دون افتراض التجديد الضمني فقرر انه إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء سواء كان الإيجار محدد المدة ولم يكن التنبيه ضرورياً أو كان التنبيه مشروطاً أو كان ضرورياً لأن الإيجار غير محدد المدة فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ولكن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس فمن المحتمل أن يكون من صدر منه التنبيه بالإخلاء عدل بعد ذلك وإرتضي التجديد الضمني.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون الجزء ٤ ص ٥٧٩)

رأى الفقه :

التنبيه بالإخلاء قد يكون ضرورياً لإنهاء الإيجار وقد يكون غير ضروري، فهو ضروري إذا كان مشروطاً ليمنع إمتداد الإيجار، أو كان الإيجار غير معين المدة فلا ينتهي إلا بالتنبيه في المواعيد القانونية، وهو غير ضروري إذا كان الإيجار معين المدة وينتهي بإنقضائها دون أن يقبل

الإمتداد، ويعرف التنبيه في هذه الحالة الأخيرة بأسم التنبيه الإخباري، وليس له ميعاد محدد مادام قد أعلن قبل إنقضاء مدة الإيجار، وهو يختلف في ذلك عن التنبيه بالإخلاء الضروري، فإن هذا التنبيه الأخير له مواعيد يعينها الإتفاق أو القانون. سواء أكان التنبيه بالإخلاء ضرورياً أو غير ضروري، فإنه إذا وجه من أحد المتعاقدين إلي الآخر منع مع إفتراض التجديد الضمني لو بقي المستأجر في العين بعد إنتهاء الإيجار، فهو قرينة علي أن نية المتعاقد الذي وجه التنبيه لا تنصرف إلي التجديد الضمني. ولكنه قرينة قابلة لإثبات العكس، إذ يجوز أن يكون من صدر منه التنبيه عدل بعد ذلك وإنصرفت نيته في وضوح إلي التجديد الضمني وقبل المتعاقد الآخر منه ذلك، وفي هذه الحالة ينعقد التجديد الضمني بالرغم من هذا التنبيه، ويقع عبء إثبات العكس علي عاتق من يدعيه، سواء كان هذا هو الذي وجه التنبيه أو كان هو الذي وجه إليه.

فإذا إمتنع التجديد الضمني وبقي المستأجر بالرغم من ذلك شاغلا للعين المؤجرة فإنه لا يعد مستأجراً بل مغتصباً، ويجوز الحكم عليه بالإخلاء وبالتعويض كما يجوز الإلتجاء إلي قاضي الأمور المستعجلة للحكم بطرده.

وفي حالة التأجير من الباطن يتحدد عقد الإيجار الأصلي عقد الإيجار من الباطن معاً، وقد يتم التجديد الضمني من يحل محل كل من المتعاقدين الأصليين، كما إذا تجدد بين ورثة المؤجر وورثة المستأجر وقد حل ورثة كل منهما محل مورثهم.

وإذا تعدد المؤجرون بأن كانت الإجارة صادرة من عدة شركاء علي الشيوع أو ورث المؤجر عدة ورثة، فلا بد في التجديد الضمني من قبول

من يملك منهم أغلبية الأنصبة وفقاً للتقنين المدني الجديد (م ٨٢٨ مدني) أما إذا تعد المستأجرون أو ورث المستأجر عدة ورثة فلا بد في التجديد الضمني من بقائهم في العين جميعاً بنية التجديد، وكذلك يكون الأمر حتي لو كان المستأجرون المتعددون متضامنين، فإذا تخلف بعض المستأجرين عن البقاء في العين وإستمر الباقيون، جاز إعتبار التجديد واقعا بين المؤجر ومن إستمر من المستأجرين في شغل العين إذا ثبت أن هؤلاء قد قصدوا إستئجار العين كلها ولم يعترض المؤجر علي ذلك. ويكون التجديد الضمني لمن بقي من المستأجرين في العين بالتساوي بينهم جميعاً بخلاف ما إذا بقي جميع المستأجرين في العين فتكون أنصبتهم في التجديد هي نفس أنصبتهم في الإيجار الأصلي.

(الوسيط-٦- مجلد ١ للدكتور السنهوري ص-٧٩١ وما بعدها والمراجع)

● **التنبيه بالإخلاء يحول دون إفتراض التجديد الضمني :** لقد نصت المادة ٦٠٠ من القانون المدني على أنه "إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء وإستمر المستأجر مع ذلك منتقياً بالعين بعد إنتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد يتحدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك. فقد عرض المشرع بذلك لقرينه عملية تحول دون إفتراض التجديد الضمني فقرر أنه إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء سواء كان الإيجار محدد المدة ولم يكن التنبيه ضرورياً عملاً بالمادة ٥٩٨ من القانون المدني أو كان التنبيه مشروطاً أو كان ضرورياً لأن الإيجار غير محدد المدة عملاً بالمادة ٥٦٣ من ذات القانون، فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد، ولكن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس فمن المحتمل أن يكون من صدر منه التنبيه بالإخلاء

عدل بعد ذلك وإرتضى التجديد الضمنى. (أنور طلبة ص ٢٣٣). إذا كان إنتهاء الإيجار قد سبقه تنبيه بالإخلاء، سواء كان هذا التنبيه ضرورياً لإنهاء العقد، كما إذا إتفق المتعاقدان على مدة للعقد، وإشترطا أن العقد لا ينتهى إلا إذا وجه أحد المتعاقدين أو كلاهما تنبيهاً بالإخلاء. أو كان الإيجار غير محدد المدة، فلا ينتهى إلا بالتنبيه فى الميعاد القانونى. أو كان هذا التنبيه غير ضرورى، كما إذا كانت مدة الإيجار محددة تحديداً مطلقاً وينتهى بانتهائها دون أن يقبل الإمتداد، فيكون التنبيه الذى يوجهه أحد المتعاقدين أو كلاهما هو تنبيه (إختيارى). فى كل هذه الأحوال التى ينتهى فيها الإيجار بعد حصول تنبيه بالإخلاء، فإن هذا التنبيه يفيد فضلاً عن الرغبة فى إنهاء الإيجار القائم نية صاحبه فى عدم قيام التجديد. (الجمال ص ٧٥- عبدالباقى ص ٤٦٧).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "مؤدى المادة ٦٠٠ من القانون المدنى أن تجديد عقد الإيجار لا يفترض إذ نبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند إنتهاء مدته وإستمر هذا الأخير مع ذلك منتعاً بالعى، ما لم يقم الدليل على عكس ذلك، وثبت تجديد الإيجار سواء كان تجديداً ضمناً أم صريحاً هو من المسائل الموضوعية التى يترك تقديرها لقاضى الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك، ما دام يقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى وأوراقها، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإنتفاء واقعة التجديد إتفاقاً على ما إستمدته من أن المطعون عليه أقام دعوى الإخلاء وظل مصمماً عليها منذ أن أدخل الطاعن بالتزامه بإخلاء العين وأن فى قبضه مبالغ من الطاعن لا تنبئ على موافقته على

التجديد بل هي مقابل الإنتفاع بالعين حتى تمام إخلائها، وكان ذلك إستخلاص سائع مأخوذ من واقع وظروف الدعوى وله أصله الثابت بالأوراق فإن النعى عليه يكون على غير أساس " (نقض ١٩٧٩/٣/٢٨ طعن ١٣٧ س٤٧ق).

• ولكن عدم قيام قرينة التجديد الضمنى للإيجار فى حالة حصول تنبيه بالإخلاء قابلة لإثبات العكس إذ يجوز لمن وجه التنبيه أن يعدل عنه فإذا تبين بوضوح لأن العاقد الذى صدر منه التنبيه قد يعدل عنه فيما بعد رجعنا إلى الأصل وهو قرينة التجديد، وقد قضت محكمة النقض بأن: من المقرر قانوناً أنه لا يكفى لتجديد عقد الإيجار تجديداً ضمناً وفقاً للمادة (٥٩٩) من التقنين المدنى بقاء المستأجر فى العين المؤجر بعد إنتهاء مدته، بل يتعين فوق ذلك إنصراف نيته إلى التجديد، وتوجيه التنبيه بالإخلاء من احد المتعاقدين للآخر يقيم طبقاً للمادة (٦٠٠) من القانون المدنى قرينه قابله لإثبات العكس تمنع من إفتراض التجديد الضمنى لو بقى المستأجر فى العين بعد إنتهاء الإيجار وعبء إثبات بقاء المستأجر فى العين يقع على من يتمسك بالتجديد الضمنى. وإذا إنتهى الحكم المطعون فيه إلى تجديد عقد الإيجار رغم قيام الطاعن - المستأجر - بالتنبيه على المطعون عليه وإخطاره برغبته فى عدم التجديد بما يحول دون إفتراضه، وذلك دون أن يدلل المطعون عليه على بقاء المستأجر فى العين أو يستظهر الحكم ما يهدر القرينه المانع من قيام هذا التجديد، فإنه يكون قد خالف القانون " (نقض ١٩٧٦/٤/٢٨ طعن ٦٧٨ س٤٣ق) وبأنه " من المقرر قانوناً أنه لا يكفى لتجديد عقد الإيجار تجديداً ضمناً وفقاً للمادة ٥٩٩ من التقنين المدنى

بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد إنتهاء مدته، بل يتعين فوق ذلك إنصراف نيته إلى التجديد، وتوجيه التنبيه بالإخلاء من أحد المتعاقدين للآخر يقيم طبقاً للمادة ٦٠٠ من القانون المدني - قرينة قابلة لإثبات العكس تمنع من إفتراض التجديد الضمني لو بقي المستأجر في العين بعد إنتهاء الإيجار، عبء إثبات بقاء المستأجر في العين يقع على من يتمسك بالتجديد الضمني، وإذا إنتهى الحكم المطعون فيه إلى تجديد عقد الإيجار رغم قيام الطاعن - المستأجر بالتنبيه على المطعون عليه وإخطاره برغبته في عدم التجديد بما يحول دون إفتراضه، وذلك أن يدلل المطعون عليه على بقاء المستأجر في العين أو يستظهر الحكم ما يهدر القرينة المانعة من قيام هذا التجديد، فإنه يكون قد خالف القانون " (طعن ٦٨٧ س ٤٣ ق جلسة ١٩٧٦/٤/٢٨). وبأنه " تنبيه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند إنتهاء مدة العقد إستمرار الإخير في الإنقاع بالعين لا يعنى تجديد الإجارة (م ٦٠٠) مدنى جواز إثبات العكس. لقاضى الموضوع إستخلاص التجديد الضمنى أو الصريح مادام قضاؤه على دليل مقبول " (طعن ٣٨٨ س ٥٤ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/١٠، طعن ٧٣ س ٥٧ ق جلسة ١٩٨٨/٢/١٧، طعن ٥٣٣ س ٥٧ ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢٠، طعن ٣٣٣ س ٥٢ ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢٧) وبأنه "عقد الإيجار إنتهاؤه بإنتهاء المدة المبنية في العقد. إستمرار المستأجر في الإنقاع بالعين بعد إنتهاء مدة الإيجار. عدم إعتباره تجديداً للعقد لمحكمة الموضوع تقدير قيام التجديد من عدمه" (طعن ١٢٣٨ س ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢٧) وبأنه " التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للآخر أثره إنحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة (م ٥٦٣) مدنى إستمرار المستأجر في الإنقاع بالعين بعد إنتهاء الإيجار. عدم إعتباره

تجديداً للعقد ما لم يتم دليل على عكس ذلك" (طعن ٩١٤ س ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٦/٢٥) وبأنه "إنهاء عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني بإنهاء مدته بقاء المستأجر بالعين برضاء المؤجر، إعتبره تجديداً للعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة إنتهاؤه متى تم التنبيه على الطرف الآخر فى المواعيد القانونية، إستمرار المستأجر فى الإنتفاع بالعين بعد إنتهاء مدة الإيجار، عدم إعتبره تجديداً للعقد ما لم يتم دليل على عكس ذلك" (طعن ١٩٩٠ س ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/٤/٢٩)

● **التجديد الصريح لعقد الإيجار:** إذا إنتفى الإمتداد الضمنى لعقد الإيجار وإتفق الطرفان صراحة على تجديد الإيجار قبل إنقضاء مدته أو بعد التنبيه بالإخلاء تضمن هذا الإتفاق إيجاراً جديداً منبت الصلة بالإيجار السابق حتى لو تضمن ذات شروطه، ومن ثم لا تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها فى الإيجار القديم، ويكون للأخير الحق فى طلب شطب القيود المتعلقة بهذه التأمينات رضاء بقرار من المؤجر مصدق على توقيعه فيه أو قضاء بإستصدار حكم بالشطب إستناداً لعقد الإيجار الجديد متى جاء خلواً من تقرير هذه التأمينات، كما لا تنتقل إلى الإيجار الجديد الكفالة سواء كانت عينية أو شخصية ما لم يقبل الكفيل إبقاء كفالته بالنسبة للإيجار الجديد، ويجب أن يكون هذا القبول صريحاً.

وقضت محكمة النقض بأن: "يترتب على التجديد الصريح لعقد الإيجار بالإتفاق على إيجار جديد إنقطاع صلة الإيجار الجديد بالإيجار السابق ولو تضمن ذات شروطه" (نقض ١٩٧٦/٥/٥ طعن ٢٤٠ س ٤١ ق).

الاتفاق فى العقد على عدم تجديد الإيجار: يجوز الاتفاق فى عقد الإيجار على عدم تجديد الإيجار ثابتته، فإذا تضمن عقد الإيجار شرطاً بعدم جواز تجديد الإيجار، أو إتفق على التجديد صراحة أو كتابة، وجب الإلتزام بهذا الشرط إلا أنه من ناحية أخرى يجوز النزول عنه صراحة أو ضمناً، ويجوز إثبات هذا النزول بكافة طرق الإثبات.

من أحكام القضاء:

١- مجرد بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعد إنتهاء الإيجار لا يكفي لتجديد العقد تجديداً ضمناً، إذ يجب أن تتصرف نيته إلى التجديد ويؤخذ من توجيه التنبيه قرينة على نفي التجديد الضمني، ويقع عبء إثبات بقاء المستأجر بالعين على من يتمسك بالتجديد الضمني.

(نقض - جلسة ١٩٧٦/٤/٢٨ - الطعن ٦٨٧ لسنة ٤٢ق- لم ينشر بعد)

٣- التنبيه بالإخلاء لإنهاء مدة العقد. وجوب إشتمال عباراته على ما يفيد رغبة موجهة فى إعتبار العقد منتهياً فى تاريخ معين دون إشتراط ألفاظ معينة. إفصاح موجه التنبيه عن السبب فى طلب الإخلاء. أثره. وجوب الوقوف فى أعمال الأثر المترتب على التنبيه عند هذا السبب طالما لم يتم تغييره. يستوى فى ذلك إقامة دعوى الإخلاء أمام القضاء المستعجل أو القضاء الموضوعي أو أن يعقب الدعوى المستعجلة بالدعوى الموضوعية. إعتداد الحكم المطعون فيه بالتنبيه الموجه إلى الطاعن قبل رفع إعتداد الحكم المطعون فيه بالتنبيه الموجه إلى الطاعن قبل رفع الدعوى المستعجلة. لا خطأ. علة ذلك.

(الطعن ١٧٧٦ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٠/١/٢٤ س ٤١ ص ٢٥٢)

٤- للتنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفي عقد الإيجار - أثره. إنحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة م ٥٦٣ مدني.

(الطعن ١١١٧ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩٠/٢/٥ س ٤١ ص ٤٤٢)

٥- التنبيه بالإخلاء. جواز صدوره من المؤجر أو المستأجر أو ممن ينوب عن أي منها تعدد المؤجرون أو المستأجرون. كفاية صدوره من أحدهم. متى أجازته الباقون. إعتباره وكيلاً عنهم.

(الطعن ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩٠/٤/٥ س ٤١ ص ٩٢٦)

٧- إستنفاد أثر التنبيه. مناطه. إقامة دعوى بإنهاء العقد إستناداً إليه والحكم في موضوعها بالإيجاب أو الرفض. الأحكام والقرارات التي تصدرها المحكمة في الدعوى قبل الفصل في موضوعها. لا أثر لها على التنبيه. إستمراره منتجاً لكافة آثاره حتى الفصل في الطلبات.

(الطعن ١٥٠٣ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/٧/١٤ س ٤٥ ص ١٢٠٨)

٨- عقود الإيجار الغير خاضعة للقوانين الإستثنائية. مؤقتة. عدم تحديد مدتها أو ربط إنتهائها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو إستحالة معرفة تاريخ إنتهائها. وجوب إعتبار العقد منعقداً في فترة المحددة لدفع الأجرة. لكل من طرفيه الحق في إنهائه بالتنبيه على الآخر في الميعاد القانوني. م ٥٥٨، ٥٦٣ مدني.

(الطعن ١٢٤٧ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٩/٣/٣ لم ينشر بعد)

* * *

موت المستأجر أو إعساره

النص التشريعي (مادة ٦٠١) :

(١) لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.
(٢) ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم، وأصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم وفي هذه الحالة يجب تراعي مواعيد التنبيه بالإخلاء بالمبينة في المادة ٥٦٣، وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر علي الأكثر من وقت موت المستأجر.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٦٠٠ ليبي و ٥٦٨ سوري ٧٨٣ عراقي و ٦٠٠ لبناني و ٤٩١

سوداني و ٨٠٣ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

الأصل أن لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر. فإذا مات المؤجر بقي المستأجر يؤدي الأجرة لورثته. وإذا مات المستأجر كان علي ورثته أن يؤديوا الأجرة للمؤجر في حدود التركة التي ورثوها من المستأجر. إلا أن موت المستأجر قد ينهي عقد الإيجار في حالتين:

(أ) إذا كان الإيجار قد عقد لإعتبار شخصي في المستأجر، كما إذا أجرت العين لتكون مكتب لمحام أو عيادة لطبيب وكما في عقد المزارعة، فيجوز لورثة المستأجر (كما في مكتب المحامي وعيادة الطبيب) ويجوز للمؤجر نفسه (كما في عقد المزارعة) أن يطلبوا إنهاء العقد (والأولي أن يكون ذلك بعد التنبيه بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٧٦١) وهذا

الحكم في المشروع (م ٨٠٤ فقرة أولي و م ٨٠٥) يتفق مع حكم التقنين الحالي (م ٣٩١ / ٤٧٨).

(ب) إذا لم يلحظ في الإيجار إعتبارات شخصية في المستأجر، ومع ذلك أثبتت الورثة بعد موته أن العقد مرهق لهم أو أنه مجاوز لحدود حاجتهم، كما إذا كان المورث قد إستأجر منزلاً بأجرة عالية نظراً لمكانته الاجتماعية ثم مات فلم يبق للورثة حاجة للمنزل ولا طاقة بدفع أجرته بعد أن إنقطع عنهم كسب مورثهم. لاسيما إذا كانت الأجرة تستنفذ جزءاً كبيراً مما ورثوه. لذلك أجاز المشرع. وهو مجدد في هذه المسألة، للورثة أن يطلبوا إنهاء العقد بشرطين، أولاً أن يكون هذا الطلب في مدة ستة أشهر من موت المستأجر والثاني مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة ٧٦١ من المشرع.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني الجزء - ٥٨٢)

رأي الفقه :

الأصل أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي العقد، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة إلى الورثة، ذلك أن عقد الإيجار لا يبرم عادة لإعتبارات شخصية، بخلاف عقد الشركة وعقد الوكالة مثلاً، فيبقى بعد موت أحد المتعاقدين أو كليهما إلى أن ينتهي.

فلا ينقضى الإيجار إذن بموت المؤجر، ويبقى المستأجر ملتزماً نحو الورثة، ويؤدي الأجرة لهم، وتنقسم الأجرة على الورثة كل بمقدار نصيبه في الميراث، إلا إذا كان تضامنهم مشروطاً، وكذلك الأمر في الحقوق الآخري القابلة للإنقسام كالتعويض بسبب الحريق، ويصبح الورثة ملتزمين بجميع إلتزامات المؤجر، في حدود التركة، وينقسم منها عليهم ما هو قابل

للإنقسام كل بمقدار نصيبه في الميراث كالتعويض الناشئ عن الضمان، ويبقى غير منقسم ما هو غير قابل للإنقسام، كالإلتزام بالتسليم والإلتزام بضمان التعرض.

كذلك لا ينتهي الإيجار كقاعدة عامة بموت المستأجر، ويكون وثته ملتزمين نحو المؤجر ويؤدي له الأجرة ويؤدون له الاجره في حدود التركة، وتنقسم الأجرة عليهم كل بمقدار نصيبه في الميراث، إلا إذا كان تضامنهم مشروطا. وكذلك الأمر في الإلتزامات الآخري القابلة للإنقسام كالتعويض عن لا حريق، وللورثة نقاضي حقوق المستأجر من المؤجر كل بمقدار نصيبه في الميراث إلا فيما هو غير قابل للإنقسام.

ويلاحظ أنه يكفي أن يكون مرهقا للورثة، أو أنه يجاوز حدود حاجتهم حتي يجوز لهم طلب إنهاء العقد، ويقع عليهم عبء الإثبات.

حتى يستطيع الورثة إنهاء العقد يجب عليهم أن يقوموا بأمرين:

الأول: أن يطلبوا إلي المؤجر إنهاء العقد في ستة أشهر علي الأكثر من وقت موت المستأجر. وهذه المدة أعطاها لقانون للورثة ليتدبروا أمرهم فيها، فإذا جاوزوها ولم يطلبوا إنهاء العقد بقي العقد قائما إلي إنتهاء مدته، وانتقلت إليهم حقوق المستأجر وإلتزاماته، وإذا إختار بعض الورثة إنهاء العقد دون بعض، فالظاهر أن العقد ينتهي بالنسبة لمن إختار إنهاءه، ويبقى بالنسبة إلي الباقيين وللمؤجر في هذه الحالة أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم يرض بهذه التجزئة، كما يجوز لباقي الورثة أن يبرموا عقد إيجار جديد مع المؤجر يتناول كل العين أو بعضها علي الوجه الذي يتفقون عليه.

الثاني: أن ينبهوا علي المؤجر بالإخلاء في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ مني (السابق شرحها). ويستوي في ذلك أن يكون الإيجار معين المدة أو غير معين المدة وهذه الحالة ليست إلا تطبيقا لمبدأ إنهاء الإيجار بالعذر

الطارئ فقد أصبح الإيجار بعد موت المستأجر مرهقا للورثة أو زائدا علي حاجتهم وهذا ضرب من الارهاق، فجاز لهم إنهاؤه في ميعاد معين بعد التنبيه بالإخلاء في الميعاد القانوني. ولكن في الحالة التي نحن بصددھا يعتد بالعدر الطارئ حتي لو كان الإيجار غير معين المدة ولا محل لدفع تعويض عادل، حين أن في القواعد العام لا يعتد بالعدر الطارئ إلا إذا كان الإيجار معين المدة ولا بد من دفع تعويض عادل.

(الوسيط -٦- مجلد ١- للدكتور السنهاوري -ص ٨٦٨ وما بعدها والمراجع السابقة)

● **عدم إنتهاء الإيجار بموت المؤجر أو المستأجر :** فقد رأينا أن الفقرة الأولى من المادة ٦٠١ مدنى قد نصت على أنه "لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر" مبينه إذن أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينتهى العقد بل تنتقل الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه إلى الورثة. ففى حالة موت المؤجر يظل المستأجر ملتزماً بالأجرة وتتقسم على الورثة كل بمقدار نصيبه فى الميراث ويظل الورثة ملتزمين قبل المستأجر بجميع إلتزامات المؤجر فى حدود التركة وينقسم عليهم التعويض ويبقى الضمان بدون إنقسام م ٥٧١، وفى حالة موت المستأجر يلتزم ورثته بالأجرة فى حدود التركة وتتقسم عليهم كل بمقدار نصيبه فى الميراث ولهم تقاضى حقوق مورثهم من المؤجر كل بمقدار نصيبه فى الميراث إلا فيما هو غير قابل للإنقسام. (أنور طلبه ص ٢٣٧) ولكن هذه القاعدة ليست أمره فيجوز الإتفاق فى العقد على إنتهائه بوفاة أى من طرفيه، فينتهى الإيجار وفقاً لهذا الإتفاق إذا مات المؤجر أو المستأجر ولو كانت المدة المحددة لسريانه فى العقد لم تنته بعد. (شنب ص ٤٧٩ - الجمال ص ٩٤).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "مفاد المادة ١/٦٠١ من القانون المدني أن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى ورثته، وكان مؤدى المادتين ٨٢٧، ٨٢٨ من ذات القانون أن إدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك، وإذ تولى أحد الشركاء الإدارة دون إعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم" (طعن ٥٧٠ س ٤٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٢١) وبأنه "عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر م ١/٦٠١ مدنى. الأماكن المؤجرة لغير السكنى إمتداد عقودها خضوعها للقواعد العامة دون المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩. علة ذلك". (طعن ١٥٣٢ س ٥٢ ق جلسة ١٩٨٨/٥/٥) وبأنه "خلو تشريعات إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة أثره وجوب الرجوع إلى أحكام القانون المدني. وفاة المستأجر الاصلى أثناء مدة العقد الاتفاقية وقبل إستلامه العين المؤجرة معدة للسكنى أثره إنتقال الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد إلى ورثته ولو كانوا غير مقيمين بالعين م ١/٦٠١" (طعن ٧٨٥ س ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٤/١٨) وبأنه "عقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون المدني. عدم إنتهائه بوفاة أحد المتعاقدين إنتقال الحقوق والالتزامات إلى ورثة المستأجر إلتزامهم بأداء الأجرة للمؤجر طالما بقيت مدة العقد الاتفاقية مؤداه للمؤجر إسترداد العين بوفاة المستأجر وإنتهاء المدة المتفق عليها م ١/٦٠١، ٢ مدنى سريان ذلك على عقد التأجير مفروش" (طعن ٦٤٥١ س ٦٤ ق جلسة ٢٠٠١/٤/٨). (طعن ٧٥٣٨ س ٦٤ ق جلسة ١٩٩٦/١/١٧) وبأنه "إذا كانت المادة ١/٦٠١ من القانون المدني تقضى بأن موت المستأجر ليس من شأنه أن ينهى عقد الإيجار، وكان الغرض من إيجار العين موضوع الدعوى هو إستعمالها مسكناً ومكتباً. فإن

الإجارة لا تنتهى بوفاة المستأجر بالنسبة للمكان المؤجر لغير السكن، بل ينتقل الحق فيها إلى ورثتها... إلخ". (طعن ٤٣٦ س ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٥/٢١). وبأن "خلو قوانين إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة. وجوب الرجوع إلى القواعد العامة للإيجار فى القانون المدنى. وفاة المستأجر أثناء المدة الإتفاقية وقبل إستلامه المسكن المؤجر. حلول ورثته محله بإعتبارهم وارثين لعقد الإيجار م ٦٠١ مدنى. لا محل لإعمال أحكام الإمتداد الوارده فى قوانين إيجار الأماكن" (طعن ١٦٤٦ س ٥٢ ق جلسة ١٩٨٨/٣/٢٨).

● **إنتقال الإيجار إلى جميع الورثة :** ينتقل الإيجار بعد موت المستأجر إلى جميع ورثته، فلا يشترط فى الوارث الذى ينتقل إليه الإيجار أن يكون ممارساً لنفس المهنة أو الحرفة التى كان يمارسها مورثه- إذا كانت العين مؤجرة لممارسة مهنة أو حرفة- لأن النص جاء عاماً، فلا يجوز تخصيصه بغير مخصص. وفى هذا قضت محكمة النقض بأن "المقرر فى قضا هذه المحكمة أن الأحكام القانونية تدور مع علتها لا مع حكمتها ومن ثم لا يجوز إهدار العلة وهى الوصف الظاهر المنضبط المناسب للحكم للأخذ بحكمة النص وهو ما شرع الحكم لأجله من مصلحه أريد تحقيقها مفسده إريد دفعها. وأنه متى كان النص عاماً مطلقاً فلا محل لتخصيصه أو تقييده بإستهداء الحكمة منه، إذ فى ذلك إستحداث لحكم مغاير لم يأت به النص عن طريق التأويل لما كان ذلك، وكانت عبارة نص المادة ٦٠١ من القانون المدنى عامة مطلقة بحيث تتسع لكافة ورثة المستأجر المتوفى بما تجيزه لهم من الإستمرار فى الإنتفاع بالمكان المؤجر، وكانت المادة ٦٠٢ لم تخص فئة معينة منهم بالحق فى الإنتفاع دون فئة أخرى، فإن قصر

تطبيقه على الحالات التي يمارس فيها الوارث ذات حرفة مورثه، يعتبر تقييداً لمطلق النص وتخصيصاً لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز، ومن ثم يكون من حق ورثة المستأجر البقاء في العين المؤجرة لمورثهم إن رغبوا في ذلك دون اشتراط إحتراف أيهم لذات حرفة المورث". (طعن ٦٧٦س ٤٥ ق جلسة ١٦/٦/١٩٧٩).

● **جواز إنهاء ورثة المستأجر للعقد :** هناك حالتان نصت عليهما المادة

٦٠١ مدني يجوز فيهما لورثة المستأجر أن ينهوا عقد الإيجار وهما :
الحالة الأولى : إذا أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها موارد الورثة، فإذا أصبحت أعباء العقد بعد وفاة مورثهم أثقل من أن تتحملها مواردهم أي إذا أصبح العقد مرهقاً لهم جاز لهم طلب إنهاء العقد. وتقدير ما إذا كان الإيجار مرهقاً للورثة أم لا مسألة موضوعية يفصل فيها قاضي الموضوع تبعاً لظروف الحال. الحالة الثانية : أن يصبح الإيجار مجاوزاً لحدود حاجة الورثة، فمتى أصبح الإيجار مجاوزاً لحدود حاجة الورثة كان لهم طلب إنهاء العقد، وتقدير ما إذا كان الإيجار قد أصبح مجاوزاً لحدود حاجة الورثة مسألة موضوعية يفصل فيها قاضي الموضوع تبعاً لظروف الحال.

شروط إنهاء العقد : إذا توافرت إحدى الحالتين السابقتين فإنه يشترط

لإنهاء الإيجار توافر شرطين:- "الأول" أن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من موت المستأجر، فإذا قصت ستة أشهر على وفاة المستأجر لم يستطع الورثة بعدها أن يطلبوا إنهاء العقد ولو كان يجهلون وجود الإيجار، ومدة الستة أشهر لا تقبل الوقف ولا الإنقطاع. "الثاني" أن يراعى ورثة المستأجر مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينه في المادة ٥٦٣ مدني، ويستوفى أن يكون الإيجار معين المدة أو غير معين المدة. فإذا كان

معين المدة وكانت المدة سنة مثلاً والإيجار يقع على منزل ومات المستأجر بعد شهر واحد كان على الورثة أن ينبهوا المؤجر بالإخلاء فى مدة شهرين، ومن ثم يخلو المنزل قبل إنقضاء المدة الأصلية بتسعة أشهر، وإذا كان الإيجار غير معين المدة وتدفع الأجرة كل ستة أشهر مثلاً والإيجار كما فى الغرض السابق يقع على منزل ومات المستأجر بعد شهر واحد كان على الورثة أن ينبهوا على المؤجر بالإخلاء فى مدة شهرين، ومن ثم يخلوا المنزل قبل إنقضاء المدة الأصلية بثلاثة أشهر. ولو لم تكن رخصة إنهاء الإيجار معطاه للورثة فى الإيجار غير معين المدة وإعتمد الورثة على حقهم الأصلى فى إنهاء الإيجار بالتنبيه بالإخلاء فى الميعاد القانونى، لوجب عليهم أن يبقوا فى المنزل إلى نهاية الستة أشهر وبشرط أن ينبهوا بالإخلاء على المؤجر فى ميعاد شهرين، أما الرخصة فقد جعلتهم يخلون المنزل قبل إنقضاء الستة أشهر بثلاثة أشهر فتكون الرخصة إذن فائدة سواء كان الإيجار معين المدة أو كان غير معين المدة. (السنهورى ص ٨١٨).

من أحكام القضاء:

١- إن الفصل ٨٠٣ من المجلة المدنية (التونسية) يقتضى صراحة أن التسويغ (الإنقاع) الصادر من مستحق لحبس يفسخ بوفاة المستحق وأن هذا المبدأ لا يقبل أدنى إستثناء، وأنه يكفي أن يطلب بعض المستحقين الجدد الفسخ للقضاء به دون أن يتجه البحث وراء معرفة هل أن مستحقين آخرين صرحوا برضاؤهم بتجديد العقد أم لا.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٠/١٢/١٩٤٦ مجلة القضاء والتشريع ١٩٦٠- العدد ٩٠ و ١٨٥ ص)

٢- إذا كان المكنون الأصلي قد توفي أثناء مدة التسوية (الانتفاع) فإن العقد لا يفسخ بموته وإنما تحل ورثته محله طبق الفصل ٨٠٣ من المجلة المدنية (التونسية)

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٤٨/٥/٤ المرجع السابق ص ١٨٦)

٣- الإيجار لا يفسخ بموت المؤجر ولا بموت المستأجر إلا إذا كان المؤجر مستحقاً لحبس أو الحبس نفسه طبق الفصل ٨٠٣ من المجلة المدنية (التونسية).

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٥١/٢/٢٧ المرجع السابق - ص ١٨٦)

٤- خلو تشريعات إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة. أثره. وجوب الرجوع إلى أحكام القانون المدني.

وفاة المستأجر الأصلي أثناء مدة العقد الاتفاقية وقبل إستلامه العين المؤجرة معدة للسكنى. أثره. إنتقال الحقوق والإلتزامات الناشئة عن العقد إلى ورثته ولو كانوا غير مقيمين بالعين. م ١/٦٠١ مدني.

(الطعن ٧٨٥ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٠/٤/١٨ س ٤١ ص ١٠١)

٥- عقد الإيجار. عدم إنتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة. إمتداده لصالح زوجة أولاده أو والديه. شرطه: إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك. م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. الإنقطاع عن الإقامة لسبب عارض لا يحول دون إمتداد العقد. إقامة المستفيد بالعين المؤجرة كمصيف. كفاية إتفاقها مع الغرض من هذا التأجير.

(الطعن ٨٨٠ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٣٠ س ٤١ ص ٢٢١)

٦- موت المستأجر. لا ينهى عقد الإيجار. إنتقال الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه إلى ورثته. لهم حق إنهاء عقد الإيجار إذا عقد بسبب حرفة مورثهم أو لإعتبارات متعلقة بشخصه. إنقضاء حق الإنتفاع حتماً بموت المنتفع. م ١/٩٩٣ مدني. علة ذلك.

(الطعن ٣٢٥، ٢٢٦ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٩١/٥/٢٢ س ٤٢ ص ١١٨)

٧- عقد الإيجار عدم إنتهائه كأصل المستأجر. للورثة دون المؤجر الحق في إنتهائه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر. إبرام العقد لإعتبارات متعلقة بشخص المستأجر. أثره. للمؤجر ولورثة المستأجر الحق في طلب إنتهائه. المادتان ٦٠١، ٦٠٢ مدني. علة ذلك. مؤداه العقود المبرمة لغير أغراض السكنى وغير الداخلة في عداد النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني أو الحرفي. عدم إنتهائها بوفاة المستأجر وإنتقال الحق في الإيجار لورثته. م ٦٠١ مدني. لا يحق لهم إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار إعمالاً لحكم المادة ٣/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن ٦٧٠ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٤/٣/٢٨)

٨- إستمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر المقيمين معه بالعين المؤجرة حتى وفاته أو تركه لها. م ٣/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الإستمرار فيها. مناطه. إعتبارهم جميعاً متضامنين في مواجهة المؤجر. أثره. توجيه التكليف بالوفاء لأحدهم دون الباقيين ولو كان موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة. صحيح. علة ذلك.

(الطعن ٨٧٥ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/٦/١٩ س ٤٥ ص ١٠٤١)

٩- عقد الإيجار. عدم إنتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة. إمتداده لصالح المستفيد. شرطه. إقامته معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة

حتى الوفاة أو الترك. م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٧٩٩. الإنقطاع عن المساكنة لسبب عارض لا يحول دون إمتداد العقد له. علة ذلك.

نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن الإمتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه المسكن مشروط بأن يكون المستفيد به مقيماً مع المستأجر الأصلي إقامة مستقرة معتادة حتى الوفاة أو الترك وأن إنقطاع هذه المساكنة لسبب عارض لا يمنع إمتداد عقد الإيجار للمستفيد حال وفاة المستأجر الأصلي أو الترك.

(الطعن ٦٥٤٢ لسنة ٦٢٣ ق - جلسة ١٩٩٤/٧/٣ س ٤٥ ص ١١٥٥)

١٠ - عقد الإيجار. عدم إنتهائه ب وفاة أحد المتعاقدين. إنتقال الحقوق والإلتزامات لورثة المستأجر وإلتزامهم بأداء الأجرة للمؤجر طالما بقيت مدة العقد الإتفاقية. مؤداه. للمؤجر إسترداد العين ب وفاة المستأجر وإنتهاء المدة المتفق عليها. التجديد الضمني إعتباره إيجاراً جديداً لا إمتداداً للإيجار الأصلي. المادتان ٢/٥٩٩ ، ١/٦٠١ ، ٢ مدني.

مؤدى نص المادة ١/٦٠١ ، ٢ من القانون المدني المنطبق على واقعة النزاع أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي بل تنتقل الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه إلى الورثة الذين يلتزمون نحو المؤجر بأداء الأجرة ما بقيت مدة العقد الإتفاقية. وترتيباً على ذلك فإنه ب وفاة المستأجر لعين مؤجرة مفروشة وإنتهاء المدة المتفق عليها في العقد يكون العقد لا وجود له ويحق للمؤجر إسترداد العين المؤجرة من ورثته وأنه وإن كان هذا الحق مقررراً لمصلحة المؤجر فإنه يجوز لها التنازل عنه ويعتبر التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد إمتداد للإيجار الأصلي وفقاً لنص المادة ٢/٥٩٩ من القانون المدني.

(الطعن ٧٥٣٨ لسنة ٦٢٤ ق - جلسة ١٩٩٦/١/١٧ س ٤٧ ص ١٨٧)

١١- إذ كان الحكم المطعون فيه بعد أن خلص إلى أن المستأجر الأصلي هو الذي قام بتغيير النشاط واستصدر ترخيصاً بذلك في ١٤/٣/١٩٩٣ ثم توفي بتاريخ ٢٠/٢/١٩٩٥ وأقام قضاءه على أنه يشترط لانتقال حق الإجارة إلى الورثة أن يكون المؤجر قد وافق كتابة على تغيير المستأجر الأصلي للنشاط، وأن قيام المستأجر الأصلي بتغيير نشاطه دون الحصول على موافقة كتابية من المؤجر من شأنه أن يسقط حق وراثته في انتقال الإجارة إليهم رغم أن المؤجر ارتضى تغيير النشاط حتى أقام دعواه بتاريخ ٣٠/٤/١٩٩٨ فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٥٣ - لسنة ٧٠ ق - تاريخ الجلسة ١٥/١١/٢٠٠١)

١٢- النص في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ علي أنه: "يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل علي أن المشرع أراد إستمرار الورثة في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثهم عند وفاته سواء أكان الغرض من الإجارة قد تحدد بمقتضي عقد الإيجار المكتوب ذاته، أو تعدل باتفاق طرفيه المستفاد من رضا المؤجر به صراحة أو ضمناً لأن كل ذلك تم طبقاً لعقد، ويؤكد هذا النظر ما جاء بالمادة السابعة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون من أنه: "ويشترط لإستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، أو النشاط الذي اتفق عليه كتابة بين المؤجر وأي من المستأجرين المتعاقبين أو النشاط الذي اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذي لا يلحق ضرراً بالمبني ولا بشاغليه، فلم يشترط موافقة المؤجر كتابة علي تغيير النشاط إلا

بالنسبة لورثة المستأجر دون المستأجر الأصلي. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٤/١٢/١ والإخلاء علي أن المستأجرة الأصلية قامت بتغيير استعمال الشقة المؤجرة إلي غير أغراض السكني ذلك بتكوين شركة مقرها هذه العين استنادا إلي نص المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي كانت تجيز ذلك مقابل زيادة الأجرة بنسب معينة ودون موافقة المؤجر وأنه بصدر حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ سالفه البيان بأن يشترط موافقة المؤجر مسبقاً علي تغيير النشاط الأمر الذي خلت منه الأوراق واستدل من ذلك أن العين موضوع الدعوي مستخدمة للسكني فقط بمقولة أنه لم يثبت من الأوراق والمستندات إقامة أي من الطاعنات بعين النزاع مع المستأجرة الأصلية حتى وفاتها، وكانت الطاعنات قد تمسكن في دفاعهن أمام محكمة الاستئناف بأنهن وارثات لوالدتهن المستأجرة الأصلية لعين النزاع، وبأن مورثتهن غيرت استعمالها إلي غير أغراض السكني برضاء مورث المطعون ضدهم المؤجر بقبضه الأجرة شاملة الزيادة القانونية مقابل تغيير الإستعمال إلي غير أغراض السكني واستدلا علي ذلك بما قدمته من إيصالات سداد الأجرة وبما تضمنه تقرير الخبير الذي ندبته محكمة أول درجة وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن تمحيص هذا الدفاع الجوهرى رغم أن القانون لم يشترط موافقة المؤجر كتابية علي تغيير النشاط إلا بالنسبة لورثة المستأجر دون المستأجر الأصلي، كما أن الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقتصر أثره علي إعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك إلي إحداث قاعدة قانونية جديدة تلزم المستأجر الذي غير استعمال العين إلي غير أغراض

السكني إلي إعادة الحال إلي ما كان عليه بأن يعاد استعمالها كسكن، وقد حجه هذا الخطأ عن بحث مدي توافر أحكام المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية بخصوص إمتداد عقد إيجار العين محل النزاع للطاعنات من مورثتهن المستأجرة الأصلية علي النحو السالف بيانه فإنه يكون فضلاً عن مخالفة القانون معيباً بالقصور في التسبب والفساد في الإستدلال.

(الطعن رقم ٥٢ - لسنة ٧٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠١/١/١٥)

١٣- إذ كانت عقود إيجار الأماكن الخاضعة للتشريعات الإستثنائية وإن لحقها الامتداد القانوني لمدة غير محددة، إلا أن المشرع قد كفّل للمؤجر الحق في إخلاء المكان المؤجر في الحالات التي نص عليها القانون علي سبيل الحصر، ومن المسلم به أن أسباب الإخلاء المنصوص عليها في تلك القوانين - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - من الأمور المتعلقة بالنظام العام، ومن ثم يتعين علي محكمة الموضوع ومن تلقاء نفسها أن تبحث سبب الإخلاء الذي أقيمت علي أساسه الدعوي وتحقق من توافره وألا تقضي بالإخلاء إذا لم يتحقق سببه.

(الطعن رقم ١٦٣٠ - لسنة ٦٥ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠١/٠٢/١٥)

١٤- إن نعي الطاعن (باكتسابه الجنسية المصرية عام ١٩٨٥ قبل وفاة والده - المستأجر للعين محل النزاع سنة ١٩٨٧ فنتوافر في حقه الحكمة التي تغياها المشرع من نص المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ حتى ولو كانت والدته - زوجة المستأجر - أجنبية) غير سديد، ذلك أنه لما كانت الهيئة قد انتهت إلي أن المشرع قد قصر في المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد إيجار

مسكن الأجنبي - عند انتهاء المدة المحددة لإقامته بالبلاد - أيا كان سبب انتهائها - ومن ذلك حالة وفاته - على الزوجة المصرية للمستأجر الأجنبي وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم تثبت مغادرتهم البلاد نهائيا دون غيرهم من الأقارب ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بما لا مجال معه للبحث عن حكمة النص أو الدافع لإصداره وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فيما انتهى إليه فإنه يكون قد وافق صحيح القانون.

(الطعن رقم ١٣٤٨ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٤ / ٥ / ٢٠٠١)

١٥- اعتباراً من يوم ١٩٨١/٧/٣١ - تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإعمالاً للأثر الفوري لنص المادة ١٧ منه باعتباره نصاً آمراً ومتعلقاً بالنظام العام يسري بأثر فوري على المراكز والوقائع القانونية القائمة والتي لم تستقر نهائياً وقت العمل به بصدر حكم نهائي فيها، يتعين قصر الانتفاع بميزة الاستمرار القانوني لعقد إيجار المسكن المبرم لصالح المستأجر الأجنبي - عند انتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامته بالبلاد على من ذكروا صراحة بالنص وبالشروط المحددة به دون غيرهم، وبالتالي لا يستفيد غير هؤلاء الأقارب من استمرار العقد ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بمقولة استهزاء حكمة النص، إذ لا مجال للبحث عن حكمة النص أو الدافع لإصداره، متى كان صريحاً واضحاً الدلالة في عباراته، لما كان ذلك، فإن الهيئة تقر المبدأ سالف البيان والعدول عما يخالفه.

(الطعن رقم ١٣٤٨ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٤ / ٥ / ٢٠٠١)

١٦- النص في المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع قد اتجه في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إلى وضع

تنظيم قانوني في شأن انتهاء عقود التأجير المبرمة لصالح غير المصريين بحيث لا يبيح للمستأجر الأجنبي الاستفادة من أحكام الامتداد المقررة وفقا لتشريعات إيجار الأماكن إلا للمدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد - أيا كان سبب إنهاؤها سواء أكان بمضي المدة التي منحها له السلطات المختصة أم كان بمغادرته البلاد نهائيا قبل انقضائها أو بإلغائها قبل انتهاء مدتها أو كان ذلك بوفاته بحسبان أنه يترتب على واقعة الوفاة - حتما - أن تنتهي قانونا المدة المحددة لإقامته بالبلاد، فواقعة الوفاة شأنها في ذلك شأن سائر أسباب انتهاء مدة إقامة الأجنبي ترتب انتهاء عقد إيجار المستأجر الأجنبي عملا بنص المادة ١٧ المار ذكرها، ويقتصر استمرار العقد على زوجته المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائيا.

(الطعن رقم ١٣٤٨ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٤ / ٥ / ٢٠٠١)

١٧- المقصود بالإقامة المستقرة في مفهوم نص المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - والتي يمتد بها عقد الإيجار للمستفيدين المحددين بالنص - هي الإقامة التي تنصرف فيها نية المقيم إلى جعل العين المستأجرة موطنه ومستقره ومحل إقامته المعتادة، فلا يكفي مجرد التواجد متى لم يصاحبه نية اتخاذ المكان مستقرا ومقاما، والنية أمر يبطنه المقيم ويضمرة في نفسه وتستخلصه المحكمة من الأمارات الدالة عليه حسب ظروف كل دعوى وملابساتها.

(الطعن رقم ١٠٢ - لسنة ٧٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٨ / ٥ / ٢٠٠١)

١٨- الرهينة عند طائفة الأقباط الأرثوذكس نظام له أصول وضوابط معترف بها من قبل الدولة، ومن مقتضاه أن يخرج الراهب من روابطه

الدينيوية فيدخل الدير مجرداً حتى من اسمه وهو راض بمقامه الجديد - وكل ما قد يقتنيه بعد انخراطه في سلك الرهبنة ليس ملكاً له وإنما ملك البيعة التي وهبها حياته... فبات الدير مستقره ومراحه ومغذاه لا يغادره إلا للضرورة وبإذن من رئيسه ما لم يكن مأذوناً له بالإقامة الدائمة خارج الدير - وهو ما لازمه أنه متى اختار أحد المقيمين مع المستأجر الانخراط في الرهبنة بالدير فإنه يكون بالضرورة قد عبر عن انصراف نيته عن جعل العين المؤجرة موطنه وأصبح تواجهه فيها بعد ذلك تواجداً عارضاً لا يكسب الحق في إمتداد الإجارة.

(الطعن رقم ١٠٢ - لسنة ٧٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٨ / ٠٥ / ٢٠٠١)

١٩- حيث إن الفقرة الطعينة - وهي الفقرة الثانية من المادة (٢٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه - تنص على أنه "إذا أقام المستأجر مبنى مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق على استئجاره؛ يكون بالخيار بين الاحتفاظ سكنه الذي يستأجره، أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي أقامه، بما لا يجاوز مثلي الأجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه".

٢٠- وحيث أن هذه المحكمة سبق أن تناولت المسألة الدستورية عينها بحكمها الصادر بجلسة ١٤/٣/١٩٩٢ في القضية رقم ٣٦ لسنة ٩ قضائية "دستورية"، والذي قضى برفض الدعوى، وإذ نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢/٤/١٩٩٢، وكان مقتضى أحكام المادتين (٤٨، ٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ أن يكون لقضاء هذه المحكمة في الدعاوى الدستورية حجية مطلقة في مواجهة

الكافة وبالنسبة إلى الدولة — بسلطتها المختلفة — وهي حجية تحول بذاتها دون المجادلة فيه أو إعادة طرحه عليها من جديد، فإن الخصومة في الدعوى الراهنة تكون غير مقبولة.

(الطعن رقم ١٥٠ - لسنة ٢١ ق - تاريخ الجلسة ١٣ / ١٠ / ٢٠٠٢)

٢١- إعمال الأثر الرجعي للحكم بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وعلى ما انتهت إليه المحكمة في هذه الأسباب، مؤداه إحداث خلخلة اجتماعية واقتصادية مفاجئة، تصيب فئات عريضة من القانطين بوحدات سكنية تساندوا في إقامتهم بها إلى حكم هذا النص قبل القضاء بعدم دستوريته، وهي خلخلة تتال من الأسرة في أهم مقومات وجودها المادي، وهو المأوى الذي يجمعها وتستظل به، بما تترتب عليه آثار اجتماعية تهز مبدأ التضامن الاجتماعي الذي يقوم عليه المجتمع وفقا لما نصت عليه المادة السابعة من الدستور، إذ كان ذلك فإن المحكمة ترى إعمال الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثانية من المادة (٤٩) من قانونها، وتحدد لسريان هذا الحكم تاريخا آخر هو اليوم التالي لنشره، بما مؤداه أن جميع العقود التي أبرمت قبل هذا التاريخ إعمالا لحكم الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وتنزل منزلتها الوقائع التي ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقود إيجار، فتعد عقودا قائمة حكما — حيث كان يجب تحريرها — وتظل قائمة ومنتجة لكافة آثارها القانونية وفقا لنص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) المشار إليها.

(الطعن رقم ٧٠ - لسنة ١٨ ق - تاريخ الجلسة ٠٣ / ١١ / ٢٠٠٢)

٢٢- حيث أن مقتضى حكم المادة (٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، هو عدم تطبيق النص

المقضي بعدم دستوريته على الوقائع اللاحقة لليوم التالي لتاريخ نشر الحكم الصادر بذلك، وكذلك على الوقائع السابقة على هذا النشر إلا ما استقر من حقوق ومراكز صدرت بشأنها أحكام حازت قوة الأمر المقضي، أو إذا حدد الحكم الصادر بعدم الدستورية تاريخاً آخر لسريانه.

(الطعن رقم ٧٠ - لسنة ١٨ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢/١١/٠٣)

٢٣- إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن عينهم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) المشار إليها، وبالشروط الواردة في هذه الفقرة، وتوقف نص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) عند هذا الحد، من شأنه أن يفضي بهذا النص إلى دائرة عدم الدستورية، ذلك أن الانتقال بالعقد الذي حرر لمصلحة أي من أقارب المستأجر الأصلي المحددين على النحو سالف الذكر من أن يكون سنداً لشغله العين، لأن يصبح عقداً منشئاً لعلاقة إيجارية جديدة، المستأجر الأصلي فيها هو القريب الذي حرر العقد لمصلحته، مؤداه أن يسرى حكم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) على أقارب هذا القريب المقيمين معه - حسبما حددهم هذا النص - عند وفاته أو تركه العين، بما يترتب عليه نهوض حكم الفقرة الثالثة ليلزم بتحرير عقد إيجار لهم أو لأيهام، ثم يستمر الأمر متتابعاً في حكمه، متعاقباً من جيل إلى جيل، لتحل به نتيجة محققة هي فقدان المؤجر - وبتقدير أنه المالك للعين المؤجر أو للحق في التأجير - جل خصائص حق الملكية على ما يملكه، وفيما يتجاوز أية ضرورة اجتماعية تجيز تحميل حق الملكية بهذا القيد، ذلك أن القيد الذي يحتمله حق الملكية في هذا الشأن، هو تقرير امتداد قانوني لعقد الإيجار يستفيد منه المستأجر الأصلي وفقاً لحكم المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كما يستفيد منه ذوو قرياه المقيمون معه من زوج وأبناء

ووالدين وفقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، حيث كانت إقامتهم معه محل اعتبار جوهري عند التعاقد، بما ينهض مبرراً لهذا القيد وفي إطار أزمة الإسكان التي جعلت المعروض من وحداته دون حجم الطلب عليها، فإذا تجاوز الأمر هذا الحد، وانقلب القيد الذي تبرره هذه الضرورة الاجتماعية إلى فقدان المؤجر جل خصائص حق الملكية على العين المؤجرة، ولمصلحة من لم تشملهم الفقرة الأولى من ذات النص ولم يكن محل اعتبار عند التعاقد على التأجير، فإن الأمر يغدو عدواناً على حق الملكية الخاصة وهو ما يتعارض مع الأوضاع الخاصة بهذا الحق والحماية المقررة له بموجب أحكام المادتين (٣٢، ٣٤) من الدستور، ويوقع حكم الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في حماة مخالفة الدستور، وهي مخالفة توجب القضاء بعدم دستوريته فيما لم تتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لأقارب المستأجر الأصلي المقيمين معه وقت وفاته أو تركه العين والمحدد في الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من ذات القانون، بإنهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب، سواء بالوفاة أو تركه العين.

(الطعن رقم ٧٠ - لسنة ١٨ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢/١١/٠٣)

٢٤- حيث إنه عن النعي بمساس نص الفقرة الأولى من المادة رقم (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بحق الملكية وإخلاله بمبدأ التضامن الاجتماعي، فإنه بدوره مردود، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لئن كان الدستور قد كفل حق الملكية الخاصة، وحوطه بسياسات الضمانات التي تصون هذه الملكية وتدرأ كل عدوان عليها، إلا أنه في ذلك كله لم يخرج عن تأكيده على الدور الاجتماعي لحق الملكية، حيث يجوز تحميلها

ببعض القيود التي تقتضيها أو تفرضها ضرورة اجتماعية، وطالما لم تبلغ هذه القيود مبلغا يصيب حق الملكية في جوهره أو يعدمه جل خصائصه، إذ كان ذلك وكان ما أملى على المشرع المصري تقرير قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار، سواء للمستأجر الأصلي أو ذوى قرباه المقيمين معه ممن حددتهم الفقرة الأولى المشار إليها، هو ضرورة اجتماعية شديدة الإلحاح تمثلت في خلل صارخ في التوازن بين المعروض من الوحدات السكنية وبين حجم الطلب عليه، وهو خلل باشرت ضغوطه الاجتماعية آثارها منذ الحرب العالمية الثانية، وكان تجاهلها يعني تشريد آلاف من الأسر من مأواها بما يؤدي ذلك إليه من تفتيت في بنية المجتمع وإثارة الحقد والكراهية بين فئاته ممن لا يملكون المأوى ومن يملكونه، وهو ما يهدر مبدأ التضامن الاجتماعي، لذلك فقد تبنى المشرع المصري قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار منذ التشريعات الاستثنائية لإيجار الأماكن الصادرة أثناء الحرب العالمية الثانية، وحتى النص الطعين مراعيًا في سريان الامتداد إلى ذوى قرابة المستأجر في النص الطعين أنهم كانوا محل اعتبار جوهري عند التعاقد، وقد قصد المشرع بذلك كله أن يصون للمجتمع أمنه وسلامته محمولين على مبدأ التضامن الاجتماعي. وحيث إنه مما تقدم أن نص الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم يخالف أحكام الشريعة الإسلامية، ولم يتضمن مساسا بحق الملكية الخاصة أو إخلالا بمبدأ التضامن الاجتماعي، وإذ كان لا يخالف أي نص دستوري فإنه يتعين القضاء برفض الطعن عليه.

(الطعن رقم ٧٠ - لسنة ١٨ ق - تاريخ الجلسة ٣ / ١١ / ٢٠٠٢)

٢٥- الحكم قطعي الثبوت في شأن العقود كافة، هو النص القرآني الكريم: "يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود" آية رقم (١) سورة المائدة، وقد

اختلف الفقهاء اختلافا كبيرا فيما هو مقصود بالعقد في الآية الكريمة، ونضحت كتب المفسرين بهذا الاختلاف الذي كشف عن ظنية دلالة النص بالرغم من قطعية ثبوته، ورجح متفقا عليه بعد كل خلاف أن النص قد تضمن أمرا بتنفيذ العقود قاطبة وإنفاذ آثارها، وهو أمر يشمل عقد الزواج الذي عني العزيز الحكيم بترتيب أحكامه، كما يشمل العقود المالية التي اتفق الفقهاء على أن إرادة المتعاقدين فيها لها سلطان مادامت لا تخالف أمرا مقررنا بنص قطعي في ثبوته ودلالته.

وحيث إن عقد الإيجار قد رحبت الأفاق فيه لاجتهاد الفقهاء وحدهم، وقادهم اجتهادهم في شأن مدته إلى القول بوجوب أن يكون مؤقتا، أما المدة التي يؤقت إليها فقد اختلفوا فيها اختلافا شديدا، ومن ذلك قولهم أنه يجوز إجارة العين المدة التي يعيش إليها المتعاقدان عادة، كما أن التأقيت قد يكون بضرب أجل ينتهي بحلوله العقد، أو بجعل أجله مرهونا بحدوث واقعة محمولة على المستقبل.

وحيث إن نص الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المطعون عليها -، إذ جرى على أنه: 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"، فإن النص بذلك يتصل في حكمه بحكم المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي جرى صدرها على أنه "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية....." وفي بيان هذه الأسباب يأتي البند (ج) من هذه المادة لينص على أن من بينها: "ج - إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر....."

أو.....أو..... وذلك دون إخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو تركه لذوي القربى ووفقا لأحكام المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧"، بما مؤداه أن المشرع إذ قرر امتدادا قانونيا لعقد الإيجار في شأن المستأجر الأصلي ووفقا لحكم المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فإنه سحب هذا الامتداد إلى زوجه وأولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه في العين المؤجرة حتى وفاته أو تركه العين، بحيث تغدو المسألة الدستورية المطروحة هي بيان ما إذا كان امتداد العقد حتى نهاية إقامة ذوى القربى المشار إليهم في الفقرة الأولى المطعون عليها، بالوفاة أو الترك، هي تأييد لعقد الإيجار أم أنه يظل مؤقتا مرهونا أجله بحدوث واقعة محمولة على المستقبل.

وحيث إن امتداد عقد الإيجار إلى ذوى القربى المنصوص عليهم في الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا ينفى خضوعهم لأسباب الإخلاء المنصوص عليها في المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إذا توافرت شروط إحداها، فينتهي العقد بتوافر هذا السبب، كما يتصل بذلك أن يطلب آخر من تقرر الامتداد لمصلحته منهم إنهاء العقد، ثم يتحقق التأقيت النهائي للعقد ب وفاة آخر من تقرر الامتداد القانوني لمصلحته من ذوى القربى المشار إليهم أو تركه العين المؤجرة، إذا كان ذلك كله، فإن نص الفقرة الأولى من المادة (٢٩) المطعون عليه، لا يكون قد خرج عن دائرة تأقيت عقد الإيجار، بحمل انتهائه على وقائع عديدة أقصاها وفاة آخر من امتد العقد لمصلحته من ذوى قرابة المستأجر الأصلي المحددين في النص الطعين، أو تركه العين المؤجرة، ويكون النص المطعون عليه بذلك وفيما أتاه من حكم حتى لم يخرج عن دائرة ما

اجتهد فيه الفقهاء — وكان له أن يخرج — ولم يخالف حكما شرعيا قطعي الثبوت والدلالة، بما لا يكون معه قد خالف الشريعة الإسلامية بأي وجه من الوجوه.

(الطعن رقم ٧٠ - لسنة ١٨ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢/١١/٠٣)

٢٦- وحيث إنه عن النعي بمخالفة الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للشريعة الإسلامية فإنه مردود، ذلك أنه ولئن كان القانون الأخير قد صدر في ظل حكم المادة الثانية من الدستور عندما كان يجرى نصها على أن "مبادئ الشريعة الإسلامية مصدر رئيسي للتشريع" وقبل التعديل الدستوري الصادر سنة ١٩٨٠، والذي جعل حكم التشريع "مبادئ الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسي للتشريع"، بما يجعل النص الطعين بمنأى عن الخضوع للنص الدستوري الأخير، إلا أنه حتى لو خضع له، بتصور أن إحالة المادة (١٨) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إليه تؤدي إلى ذلك، فإن النعي عليه بمخالفة الشريعة الإسلامية يبقى مردودا، ذلك أن النص في المادة الثانية من الدستور بعد تعديلها في عام ١٩٨٠ على أن "مبادئ الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسي للتشريع"، يدل، وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة، على أنه لا يجوز لنص تشريعي يصدر في ظله أن يناقض الأحكام الشرعية القطعية في ثبوتها ودلالاتها معا، بإعتبار أن هذه الأحكام وحدها هي التي يتمتع الاجتهاد فيها لأنها تمثل من الشريعة الإسلامية ثوابتها التي لا تحتمل تأويلا أو تبديلا، أما الأحكام غير القطعية في ثبوتها ودلالاتها أو فيهما معا، فإن باب الاجتهاد يتسع فيها لمواجهة تغير الزمان والمكان، وتطور الحياة وتنوع مصالح العباد، وهو اجتهاد إن كان جائزا ومندوبا من أهل الفقه، فهو في

ذلك أوجب وأولى لولى الأمر ليواجه ما تقتضيه مصلحة الجماعة درءاً لمفسدة أو جلباً لمنفعة أو درءاً وجلباً للأميرين معا.

(الطعن رقم ٧٠ - لسنة ١٨ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢ / ١١ / ٠٣)

٢٧- إذ كان البين من الأوراق أن الإجارة وردت على مكان بغرض استعماله جراجاً خاصاً لمورث الطاعن ولا تدخل في عداد النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني أو الحرفي للمورث وجرى الوضع فعلاً على هذا النحو حتى وفاة المستأجر الأصلي. وكان المطعون ضدهم - ورثة المؤجر - لم يدعوا أن الإيجار أبرم لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر فإن عقد الإيجار لا ينتهي بوفاته ولو بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية وامتداده بقوة القانون بل ينتقل الحق في الإجارة إلى ورثته من بعده ومنهم الطاعن عملاً بالمادة رقم ٦٠١ من القانون المدني، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بانتهاء عقد الإيجار لوفاة المستأجر الأصلي فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٢٤٩٣ - لسنة ٧١ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢ / ١٢ / ١٩)

٢٨- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادتين ٦٠١، ٦٠٢ من القانون المدني أن المشرع جعل القاعدة هي أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية. فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر أو كان الإيجار لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية فإن الإيجار لا ينتهي بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنشاؤه، ولئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ آتية الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفي في الحالتين المنصوص عليهما فيه إلا أنه استهداء بالحكمة التي أملت فيها طلب الإخلاء

مخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضي كفاية قد لا تتوافر فيهم بخلاف الحالة التي يراعى في إبرام الإيجار اعتبارات متعلقة بشخص المستأجر فإنه يجوز طلب الإخلاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر على حد سواء. يؤيد هذا النظر ما أورده المذكرة الإيضاحية لنص المادة ٦٠١ من أنه إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبارات شخصية في المستأجر فيجوز للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد. وقد أفصح المشرع عن هذا الاتجاه في المادة ٢/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فاستحدث إضافة فقرة تنص على أنه "إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال" ومؤدى ما تقدم - وعلى ما استحدثه النص المشار إليه في فقرته الثانية - فإنه يتبقى طائفة من العقود تحكمها نصوص القانون المدني بالنسبة لانتهائها أو انتقالها للورثة وهي العقود التي تبرم لغير أغراض السكنى وفي نفس الوقت لا تدخل في عداد النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني أو الحرفي فتخضع عقود إيجار تلك الأماكن بحسب الأصل لحكم المادة ٦٠١ من القانون المدني فلا تنتهي بوفاة المستأجر وإنما ينتقل الحق في الإيجار لورثته من بعده - غاية ما في الأمر - أنه لا يحق لهم طلب إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار أسوة بالعقود الخاضعة للمادة ٣/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وعملاً بالفقرة الثالثة منها.

(الطعن رقم ٢٤٩٣ - لسنة ٧١ ق - تاريخ الجلسة ١٩ / ١٢ / ٢٠٠٢)

٢٩- تمسك الطاعنين أمام محكمة الاستئناف بإمتداد عقد إيجار المستأجر الأصلي إلي إبنته الطاعنة الأولى وإلي حفيده الطاعن الثاني المقيمين معه حتى وفاته في عام ١٩٧٤ وكان الحكم المطعون فيه قد أقام

قضاءه بإخلاء الطاعنين من عين النزاع ورفض دعواهما بإمتداد عقد الإيجار لهما علي أنه لم تثبت إقامة الطاعنة الأولى مع والدتها حتى تاريخ وفاتها في..... وأن الطاعن الثاني لا يستفيد من مزية الإمتداد القانوني بعد صدور حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن إمتداد عقد الإيجار للأحفاد وأغفل بذلك تحقيق دفاع الطاعنين رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به - إن صح - وجه الرأي في الدعوي فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٢٦٣٤ - لسنة ٧٣ ق - تاريخ الجلسة ٠١ / ١٢ / ٢٠٠٤)

٣٠- تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بدرجةيتها بأنهما والدهما المستأجر الأصلي لم يتخلوا عن الإقامة بالشقة محل النزاع حتى وفاته وأن إنقطاعه عن الإقامة بها فترة دخوله المستشفى للعلاج وأنه أقام في شقة أخرى بالزمالك خاصة بزوجته للرعاية ولسوء حالة شقة النزاع وظل قائماً بتنفيذ أخص التزاماته وهي الوفاء بالأجرة حتى وفاته وأن إقامة الطاعنين المنقطعة ترجع إلي ظروف عمل الأول بالفنادق السياحية وعمل الثاني خارج البلاد وقدا إيصالات سداد الأجرة عن سنوات..... ، وما يفيد سوء حالة العين محل النزاع علي النحو الثابت بالحكم رقم..... لسنة..... كلي الجيزة وطلبا إعادة الدعوي لمكتب الخبراء أو إحالتها للتحقيق لإثبات دفاعهما إلا أن الحكم المطعون فيه لم يتناول دفاعهما بالبحث والتمحيص مع أنه دفاع جوهري من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأي في الدعوي وقضي بتأييد الحكم الابتدائي بإنهاء عقد الإيجار والتسليم علي ما استخلصه منه أن المستأجر الأصلي ترك شقة

النزاع وأقام مع زوجته والطاعنين بمسكن آخر بالزمالك وإستمرار الأخيرين في الإقامة به بعد وفاة والدهما المستأجر الأصلي مستندلاً علي ذلك بمجرد إعلانهما بصحيفة الدعويين رقمي.... لسنة.... كلي جنوب القاهرة، لسنة.... كلي الجيزة علي الشقة الكائنة بالزمالك وهو ما لا يفيد بطريق اللزوم التخلي علي الشقة محل النزاع ولا يواجه دفاع الطاعنين خاصة وأن إعلان صحيفة الدعوي رقم..... لسنة..... الجيزة تم لجهة الإدارة لغلق المسكن مما يعيبه بالفساد في الإستدلال والقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٢٥٨٤ - لسنة ٧٣ ق - تاريخ الجلسة ١٢ / ١٢ / ٢٠٠٤)

٣١- تمسك الطاعن في دفاعه أمام محكمة الإستئناف أنه لم يفصح صراحة أو ضمناً عن نيته في ترك المحليين موضوع النزاع وآية ذلك قيامه بالوفاء بأجرتهم بعد وفاة مورثه وما ثبت من تقرير الخبير الذي ندبته محكمة أول درجة من مزاولته بواسطة آخرين لذات النشاط منذ عام..... لإنشغاله وشقيقه المطعون ضده الخامس في مراحل التعليم في الفترة السابقة، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي بإنهاء عقدي الإيجار والإخلاء إستناداً إلي تقرير الخبير الذي ندبته محكمة أول درجة من أن ورثة المستأجر الأصلي قد تركوا محلي النزاع دون إستعمال أو إستغلال منذ وفاة مورثهم حتى قاموا بإستغلاله عام..... دون أن يعني ببحث وتمحيص دفاع الطاعن الجوهري وتقدير مبررات التأخير في إستغلال المحليين بإنشغالهما بالدراسة والتعليم فإنه يكون مشوباً بالقصور المبطل.

(الطعن رقم ٣٦٤ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ١٢ / ١٢ / ٢٠٠٤)

٣٢- تمسك الطاعن أمام محكمة الإستئناف أنه ليس من ضمن المستفيدين من الإمتداد القانوني لعقد إيجار عين النزاع وأنه يباشر النشاط فيها بصفته وصياً علي ابن شقيقه- المستأجر الأصلي - المشمول بوصايته وقدم لتلك المحكمة قرار الوصاية ودفع بعدم قبول الدعوي قبله إذ أنه خارج نطاق العلاقة الإيجارية وكان البين من الأوراق أن صفته في الدعوي رقملسنة مساكن ملوي لم تكن محل مناضلة بينه وبين المطعون ضدها في الدعوي المذكورة وأن توقيه السداد فيها كان لدفع ضرر محقق بالقاصر ومن ثم فإن الحكم الصادر في الدعوي سالفه الذكر لا يجوز حجية في هذا الشأن، وإذ قضي الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي بفسخ عقد الإيجار وتسليم المحل موضوع النزاع علي خلاف هذا النظر إستنادا إلي أن الطاعن مستأجر للمحل موضوع النزاع بشخصه وليس بصفته وصياً علي ابن شقيقه لتوقيه الحكم بالفسخ في الدعويلسنة مساكن ملوي بالسداد فإنه يكون فضلاً عن مخالفته للقانون معيباً بالقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٢٨٦٤ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٦ / ٠٦ / ٢٠٠٥)

٣٣- إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت في القضية رقم ١٨٧ لسنة ٢٠ قضاية المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ٤٦ تابع بتاريخ ٢٠٠٣/١١/١٣ بعدم دستورية ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعمول به من ١٩٧٧/٩/٩ والذي جري علي أنه "يحق للمستأجر الذي يسكن عيناً استأجرها مفروشة من مالها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة علي تاريخ العمل بهذا القانون

البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته في الخارج وثبتت عودته نهائياً أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقاً لأحكام البنود "أ، ب، ج، د" من المادة ٣١ من هذا القانون وكان الحكم المطعون فيه قد قضي بإمتداد عقد الإيجار المفروش المؤرخ / / عملاً بالمادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضي بعدم دستوريته فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٣٤٩٤ - لسنة ٦٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٦ / ٠٦ / ٢٠٠٥)

٣٤- النص في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ علي أنه "يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل علي أن المشرع أراد استمرار الورثة في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثهم عند وفاته سواء أكان الغرض من الإجارة قد تحدد بمقتضي عقد الإيجار المكتوب ذاته، أو تعدل باتفاق طرفيه المستفاد من رضاء المؤجر به صراحة أو ضمناً لأن كل ذلك تم طبقاً لعقد، ويؤكد هذا النظر ما جاء بالمادة السابعة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون من أنه ويشترط لإستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، أو النشاط الذي يُتفق عليه كتابة بين المؤجر وأي من المستأجرين المتعاقبين أو النشاط الذي إضطّر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب إنقراضها والذي لا يلحق ضرراً بالمبني ولا بشاغليه، فلم يشترط موافقة المؤجر كتابة علي تغيير النشاط

إلا بالنسبة لورثة المستأجر دون المستأجر الأصلي. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٤/١٢/١ والإخلاء علي أن المستأجرة الأصلية قامت بتغيير استعمال الشقة المؤجرة إلي غير أغراض السكني ذلك بتكوين شركة مقرها هذه العين إستنادا إلي نص المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي كانت تجيز ذلك مقابل زيادة الأجرة بنسب معينة ودون موافقة المؤجر وأنه بصور حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ سالفه البيان بأن يشترط موافقة المؤجر مسبقاً علي تغيير النشاط الأمر الذي خلت منه الأوراق وإستدل من ذلك أن العين موضوع الدعوي مستخدمة للسكني فقط بمقولة أنه لم يثبت من الأوراق والمستندات إقامة أي من الطاعنات بعين النزاع مع المستأجرة الأصلية حتى وفاتها، وكانت الطاعنات قد تمسكن في دفاعهن أمام محكمة الإستئناف بأنهن وارثات لوالدتهن المستأجرة الأصلية لعين النزاع، وبأن مورثتهن غيرت إستعمالها إلي غير أغراض السكني برضاء مورث المطعون ضدهم المؤجر بقبضه الأجرة شاملة الزيادة القانونية مقابل تغيير الإستعمال إلي غير أغراض السكني واستدلا علي ذلك بما قدمته من إيصالات سداد الأجرة وبما تضمنه تقرير الخبير الذي ندبته محكمة أول درجة وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن تحييص هذا الدفاع الجوهري رغم أن القانون لم يشترط موافقة المؤجر كتابة علي تغيير النشاط إلا بالنسبة لورثة المستأجر دون المستأجر الأصلي، كما أن الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقتصر أثره علي إعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك إلي إحداث قاعدة قانونية جديدة تلزم المستأجر الذي غير

إستعمال العين إلي غير أغراض السكني إلي إعادة الحال إلي ما كان عليه بأن يعاد إستعمالها كسكن، وقد حجه هذا الخطأ عن بحث مدي توافر أحكام المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية بخصوص إمتداد عقد إيجار العين محل النزاع للطاعنات من مورثتهن المستأجرة الأصلية علي النحو السالف بيانه فإنه يكون فضلاً عن مخالفة القانون معيباً بالقصور في التسبب والفساد في الإستدلال.

(الطعن رقم ٢٨٩٥ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ١٠ / ٠٧ / ٢٠٠٥)

٣٥- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها كما يجوز للخصوم والنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن كما أن من المقرر أن النص في المادة ١٧٥ من الدستور على أن تتولى المحكمة الدستورية العليا دون غيرها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح والنص في المادة ١٧٨ على أن تنشر بالجريدة الرسمية الأحكام الصادرة من محكمة الدستورية العليا في الدعاوى الدستورية والقرارات الصادرة بتفسير النصوص التشريعية وينظم القانون ما يترتب على الحكم بعدم دستورية نص تشريعي من آثار "النص في المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا المعدل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ على أن أحكام المحكمة في الدعوى الدستورية ملزمة لجميع سلطات الدولة

وللكافة.... ويترتب على الحكم بعدم دستوريه نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخا آخر، على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له في جميع الأحوال إلا أثر مباشر....." يدل على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في القانون - غير ضريبي - أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتبارا من اليوم التالي لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة ولكافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم الدستورية بإعتباره قضاء كاشفا عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب من اليوم التالي لنشره لا يجوز تطبيقه ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض وهو أمر يتعلق بالنظام العام تعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها لما كان ذلك وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ١٩٩٦/٧/٦ في القضية رقم ٤ لسنة ١٥ ق دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر وذلك فيما نصت عليه من "..... استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها....." بسقوط فقرتها الثانية في مجال تطبيقها إلي هؤلاء الشركاء ونشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٨ مما يجوز معه - على ما سلف - تطبيق هذا النص في الدعوى الماثلة وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بثبوت العلاقة الإيجارية بين المطعون ضده الأول وبين شركة الطاعنة وإلزام

الأخيرة بتحرير عقد عن عين محل النزاع بذات الشروط. من قيام شركة جديدة بين ورثة المستأجر الأصلي للعين وبين المطعون ضده الأول وتخرج الأولين للأخير عن العين - ذلك بالتطبيق للنص المشار إليه - الذي قضى بعدم دستوريته فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٥٠٢٢ - لسنة ٦٦ ق - تاريخ الجلسة ٢٣ / ١١ / ٢٠٠٥)

٣٦- لما كان ذلك وكانت المحكمة الدستورية قد حكمت في القضية رقم ١١٦ لسنة ١٨ ق دستورية" بتاريخ ١٩٩٧/٨/٢ بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - من أنه " وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة يشترط لإستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل" وينشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٧/٨/١٤ والإستدراك المنشور في ١٩٩٧/٩/١٨ مما يجوز معه على ما سلف - تطبيق هذا النص في الدعوى الماثلة وإذ قضى الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه بإلزام الطاعنة بتحرير عقد إيجار لمورثة المطعون ضدها الأولى ضده الثاني عن العين محل النزاع وبرفض دعوى الطاعنة على ما استخلصه مما إطمأن إليه من أقوال شاهدي المطعون ضدها من أقامتهما بالعين مع المستأجر الأصلي ابن مورثة المطعون ضدها الأولى وعم المطعون ضده الثاني - الأخير لأكثر من سنة سابقة على وفاته، مطبقاً في ذلك نص الفقرة سالفة البيان من المادة ٢٩ في شأن المطعون ضده الثاني - ابن شقيق المستأجر الأصلي - والذي قضى بعدم دستوريته فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه جزئياً.

(الطعن رقم ٣٠٨٠ - لسنة ٦٦ ق - تاريخ الجلسة ٢٣ / ١١ / ٢٠٠٥)

حالات إنهاء الإيجار بسبب موت المستأجر

النص التشريعي (مادة ٦٠٢) :

إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو الإعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو المؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٦٠١ لبيي و ٥٦٩ سوري و ٧٨٤ عراقي و ٤٩٢ سوداني.

الأعمال التحضيرية :

وقد ورد هذا النص في المادة ٨٠٥ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما إستقر عليه في التقنين المدني الجديد وأدخلت عليه لجنة المراجعة تعديلاً فأصبح مطابقاً لما إستقر عليه في التقنين المدني الجديد وصار رقمه ٦٣١ في المشروع النهائي ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٣٠، وفي لجنة مجلس الشيوخ سأل أحد الأعضاء هل يسرى هذا الحكم على محترفي الزراعة، فأجاب بالإيجاب على أن يكون مفهوماً أن هذا الحكم لا ينسحب على الأشخاص الذين يزاولون الزراعة ولو أنها ليست حرفتهم ووافقت اللجنة على النص تحت رقم ٦٠٢ ثم وافق عليه مجلس الشيوخ.

رأي الفقه :

إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لإعتبارات أخرى تتعلق بشخصه. فإذا أوجر مكان ليكون مكتباً لمحام أو عيادة لطبيب أو مخزناً للأدوية أو مرسماً لفنان، فإن الإيجار هنا لم يعقد إلا بسبب حرفة

المستأجر، فإن مات هذا لم يجز للمؤجر أن يطالب الورثة بالبقاء في العين المؤجرة، لأن مباشرة مهنة المورث تقتضي كفاية فنية قد لا تتوافر فيهم، فيجوز لهم أن يطلبوا إنهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته، ويعلنون طلبهم هذا للمؤجر، دون حاجة إلي ميعاد للتنبيه بالإخلاء. ولكن قد يري القاضي إعطاء المؤجر مهلة معقولة قبل إنهاء الإيجار، ليتمكن من العثور علي مستأجر جديد. وإذا كان من بين الورثة من له حرفه المورث، ويريد الإستمرار في مزاوله الحرفة في المكان المؤجر، فإن ذلك يكون بعقد إيجار جديد بينه وبين المؤجر علي أن إنهاء الإيجار في هذه الحالة هو رخصة للورثة، فلم ألا يستعملوا هذه الرخصة، وأن يتمسكوا بالعقد إلي نهاية مدته. وعلي العكس مما تقدم إذا كان المؤجر لم يؤجر العين للمستأجر إلا لإعتبار خاص به، كما في المزارعة، أو كما في إيجار أرض لمهندس زراعي ماهر يقوم بإصلاحها ومات المستأجر، فالمؤجر هو الذي يجوز له إنهاء الإيجار بإعلان لورثه المستأجر، وبعد إعطائهم مهلة معقولة إذا رأي القاضي ذلك، يجوز للورثة أيضا أن يطلبوا إنهاء الإيجار إذا لم تتوافر فيهم المهارة المطلوبة.

(الوسيط-٦. مجلد ١ للدكتور السنهوري ص ٨٧١ وما بعدها والمراجع السابقة)

● **إنهاء العقد لإعتبارات شخصية في المستأجر المتوفى :** تنص المادة ٦٠٢ من القانون المدني على أنه إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لإعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد. وإذا كان الأصل ألا ينتهي الإيجار بموت أحد المتعاقدين إلا أنه ينتهي بموت المستأجر إذا كان الإيجار روعى فيه إعتبارات خاصة تتعلق بالمستأجر أو بسبب حرفته، كما إذا أجرت العين

لتكون مكتباً لمحام أو عيادة لطبيب فإذا مات المستأجر جاز وراثته إنهاء العقد على أساس العذر الطارئ الذى يعفى من التنبيه بالإخلاء ويعفى من التعويض، كما يجوز للورثة الإستمرار فى الإيجار لنهاية مدته أما إذا كان المؤجر راعى إعتبارات خاصة فى المستأجر كما فى المزارعة ومات المستأجر فيجوز للمؤجر إنهاء الإيجار بإعلان الورثة كما للورثة إنهاء الإيجار. (أنور طلبة ص ٢٤٨).

وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدى: "إلا أن موت المستأجر قد ينهى عقد الإيجار فى حالتين: (١) إذا كان الإيجار قد عقد لإعتبار شخصى فى المستأجر، كما إذا أجرت العين لتكون مكتباً لمحام أو عيادة لطبيب وكما فى عقد المزارعة، فيجوز لورثة المستأجر كما فى مكتب المحامى وعيادة الطبيب، ويجوز للمؤجر نفسه كما فى عقد المزارعة أن يطلبوا إنهاء العقد". (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨١).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "ومؤدى المادتين ٦٠١، ٦٠٢ من القانون المدنى وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم لإعتبارات شخصية، وإعمالاً لتلك القاعدة يمتد عقد إيجار المقهى موضوع النزاع بعد وفاة المستأجر إلى وراثته، وإذا إختار بعض الورثة إنهاء العقد دون البعض الآخر فإن العقد ينتهى بالنسبة إلى من إختار إنهاءه، ويبقى بالنسبة إلى الباقين، وإذا طلبت المطعون ضدها الرابعة زوجة المستأجر - تمكينها من عين النزاع فإن العقد يمتد إليها". (نقض ١٩٨٦/٥/١٥ طعن ٩٦٣ س ٥٥ق). وبأن مفاد النص فى المادتين ٦٠١، ٦٠٢ من القانون

المدنى يدل وعلى ما جرى بع قضاء هذه المحكمة أن المشرع جعل القاعدة هى أن موت أحد المتعاقدين فى عقود الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لإعتبارات شخصية فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر، أو إذا كان الإيجار لم يبرم إلا لإعتبارات شخصية فإن الإيجار لا ينتهى بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنشاؤه، ولئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ أنه الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى فى الحالتين المنصوص عليهما فيه. إلا أنه إستهداء بالحكمة التى أملتة فإن طلب الإخلاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضى كفاية قد لا تتوافر فيهم، بخلاف الحالة التى يراعى فى إبرام الإيجار إعتبارات متعلقة بشخص المستأجر فإنه يجوز طلب الإخلاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر على حد سواء، ويؤيد هذا النظر ما أورده المذكرة الإيضاحية لنص المادة ٦٠١ من أنه إذا كان الإيجار قد عقد لإعتبارات شخصية فى المستأجر كما فى عقد المزارعة، فيجوز للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد، وقد أفصح المشرع عن هذا الإتجاه فى المادة ٢/٢٩ من القانون ٤٩ س ١٩٧٧ فإستحدثت إضافة فقرة تنص على أنه "إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا تنتهى بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى إستعمال العين بحسب الأحوال"، ومؤدى ما تقدم ومع ما إستحدثه النص المشار إليه فى فقرته الثانية فإنه يتبقى طائفة من العقود يحكمها نصوص القانون المدنى بالنسبة لإنتهائها أو إنتقالها للورثة وهى العقود التى تبرم لغير أغراض السكنى وفى نفس

الوقت لا تدخل في عداد النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى أو الحرفى فتخضع عقود إيجار تلك الأماكن بحسب الأصل لحكم المادة ٦٠١ من القانون المدنى فلا تنتهى بوفاة المستأجر وغنما ينتقل الحق فى الإيجار لورثته من بعده غاية ما فى الأمر أنه لا يحق لهم طلب إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار أسوة بالعقود الخاضعة للمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وعملا بالفقرة الثالثة منها" (نقض ١٩٩٢/١/٩ طعن ١٨٢٩ س ١٩٩٢، ١٩٩٧/٤/١٠ طعن ٣٧٥٥ س ١٩٩٧، ١٩٩٦/٣/٢٤ طعن ٢٠٤٧ س ٦١ ق) وبأنه " مؤدى نص المادتين ٦٠١، ٦٠٢ من القانون المدنى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت المستأجر الأصلى لا ينهى عقد الإيجار بل تنتقل الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه إلى ورثته أخذاً بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لإعتبارات شخصية، فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للأصل إلا بسبب مهنة المستأجر أو حرفته فإن العقد لا ينتهى إلا بناء على طلب ورثة المستأجر وحدهم حسبما يبين من المذكرة الإيضاحية للمادة ٦٠٢ من القانون المدنى. وقد أفصح المشرع عن هذا الإتجاه فى الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى بنصه على أنه "فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى إستعمال العين بحسب الأحوال، مما يدل على أن عقد الإيجار يستمر لصالح الطاعنين ورثة المستأجر الأصلى بإعتبار أن العين قد أجرت لمزاولة نشاط مهنى بإتخاذها مكتباً للمحاماة، ويكون لهم وحدهم حق طلب إنهاء العقد، ولا يلزم لإستمرار الإجارة لصالحهم أن يكونوا مشاركين لمورثهم قبل وفاته فى إستعمال العين، أو يكونوا كلهم أو

بعضهم ممن يمارسون ذات مهنة المورث إذ نص المادة ٢/٢٩ السالف لم يشترط ذلك، لأنه متى كان النص عاماً مطلقاً فلا محل لتخصيصه أو تقييده بإستهداء الحكمة منه، ذلك أن الأحكام تدور مع علتها لا مع حكمتها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وقضى بإنهاء عقد الإيجار والإخلاء على خلاف ما توجبه الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لمجرد وفاة المستأجر الأصلي، وعدم مزاولة ورثته الطاعنين لذات العمل الذى كان يمارسه فى المكان المؤجر وبإستخدامهم إياه فى إدارة ممتلكاتهم، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون" (نقض ١٤/٢/١٩٨٥ طعن ٣٠٤ س ٥٤ق).

وقضت أيضاً بأن: " النص فى المادتين ١/٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن الاصل هو أن الإيجار لا ينتهى بموت المستأجر وأن الحقوق الناشئة عن العقد والإلتزامات المترتبة عليه تنتقل إلى ورثته، وإن كان يحق لهم طلب إنهائه إذا كان لم يعقد إلا بسبب حرفة مورثهم، أو لإعتبارات أخرى متعلقة بشخصه إذا قد يكون فى إستمرار الإيجار رغم عدم توافر قدره لدى ورثته على إستغلال الشئ المؤجر فيما أجر لتحقيقه من أغراض إعنات لهم رأى المشرع إعفاءهم منه، كما يحق للمؤجر طلب الإنهاء، إذا كانت الإعتبارات الشخصية فى المستأجر هى التى دفعت إلى التعاقد معه بحيث لا يصلح ورثته للحلول محله فى تحقيق الغرض من الإيجار " (نقض ٢/١٢/١٩٨٥ طعن ٤٢٠ س ٥١ق، نقض ٩/٣/١٩٨٨ طعن ٧٦٣ س ٥١ق) وبأنه " يجب على المؤجر فى حالة طلبه إنهاء الإيجار لوفاة المستأجر، أن يقيم الدليل على أن العقد إنما حرر لإعتبارات متعلقة بشخص المستأجر، وأن إستمرار الورثة فى إستعمال العين يفوت على

المؤجر مصلحة كانت هي الدافع له على التعاقد، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد إنتهى إلى أن الإيجار لم يعقد إلا بسبب مهنة المستأجر، وأن طلب إنهائه مقرر لمصلحة المطعون ضدها دون الشركة الطاعنة طبقاً للمادة ٦٠٢ من القانون المدنى، فإنه يكون قد إلتزم صحيح القانون " (نقض ١٩٨٥/١/٣١ طعن ١٥٢٢ س٤٩ق) وبأنه " مفاد نص المادتين ٦٠١، ٦٠٢ من القانون المدنى يدل على أن المشرع جعل القاعدة هي أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه، بل تنتقل الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لإعتبارات شخصية، فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر، أو إذا كان الإيجار لم يبرم إلا لإعتبارات شخصية مراعاة فيه فإن الإيجار لا ينتهى بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنهاؤه، ولئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ أنفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى فى الحالتين المنصوص عليهما فيه، إلا أنه إستهداء بالحكمة التى أملتة فإن طلب الإخلاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذ لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضى كفاية قد لا تتوافر فيهم، بخلاف الحالة التى يراعى فى إبرام الإيجار إعتبارات متعلقة بشخص المستأجر فإنه يجوز طلب الإخلاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر على سواء، يؤد هذا النظر ما أوردته المذكرة كما إذا أجرت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبيب، وكما فى عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر كما فى مكتب المحامى وعيادة الطبيب ويجوز للمؤجر كما فى حالة المزارعة، أن يطلب إنهاء العقد. وقد أفصح المشرع عن هذا الإتجاه فى المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر

والمستأجر والمقابلة للمادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ السابق عليه فاستحدث إضافة فقرة تنص على أنه "إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا تنتهى بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى غستعمال العين بحسب الأحوال" مما مفاده ورثة المستأجر وحدهم الذين يحق لهم طلب الإنهاء طالما كان الإيجار معقودا بسبب حرفة مورثهم " (نقض ١٩٨٣/٦/١٣ طعن ٩٧٠ س٤٨ق) وبأنه " مؤدى المادتين ٦٠١، ٦٠٢ من القانون المدنى وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت مورث أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لإعتبارات شخصية، وأستثنى من ذلك عقد الإيجار المعقود بسبب حرفة المستأجر أو مهنته فإنه أخذاً بما دلت عليه المذكرة الإيضاحية للمادة ٦٠٢ من القانون المدنى لا ينتهى بمجرد وفاة المستأجر وإنما يجوز لورثة هذا المستأجر وحدهم طلب إنهاء العقد إذا كانت ممارسة المستأجر لمهنته أو حرفته بالعين المؤجرة تعود منفعتها عليه وحده كما يجوز لهم وللمؤجر طلب إنهائه إذا كانت المنفعة الناتجة عن ممارسة المستأجر لمهنته أو حرفته بالعين المؤجرة تعود عليه وعلى المؤجر معاً. لما كان ذلك وكانت ممارسة مورث الطاعنين لمهنته بالعين المؤجرة تعود فائدتها عليه وحده فلا يكون للمؤجر أو ورثته طلب الإخلاء لإنهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر المذكور ويكون الحكم إذ قضى بإنهاء العقد والإخلاء من العين المؤجرة كعيادة طبية مخطئاً فى تطبيق القانون " (نقض ١٩٧٩/١٢/٥ طعن ١٢٧٥ س٤٨ق) وبأنه " مفاد نص المادتين ٦٠١، ٦٠٢ من القانون المدنى أن الأصل هو أن الإيجار لا ينتهى بموت

المستأجر، وأن الحقوق الناشئة عن العقد والإلتزامات المترتبة عليه تنتقل إلى ورثته، وإن كان لهم طلب إنجائه إذا كان لم يعقد إلا بسبب حرفة مورثهم أو لإعتبارات أخرى متعلقة بشخصه، إذ قد يكون في استمرار الإيجار رغم عدم توافر القدرة لدى ورثته على استعمال الشيء المؤجر فيما أجر لتحقيقه من أغراض إعانات لهم، رأى المشرع إعفاءهم منه، كما يحق للمؤجر طلب الإنهاء إذا كانت الإعتبارات الشخصية في المستأجر هي التي دفعت المؤجر إلى التعاقد معه بحيث لا يصلح ورثته للحلول محله في تحقيق الغرض من الإيجار " (نقض ١٩٧٩/٤/٧ طعن ٧٤٤ س ٤٧ق) وبأنه " يجب على المؤجر في حالة طلبه إنهاء الإيجار لوفاة المستأجر أن يقيم الدليل على أن العقد إنما حرر لإعتبارات متعلقة بشخص المستأجر وأن استمرار الورثة في استعمال العين يفوت على المؤجر مصلحة كانت هي الدافع له على التعاقد، ولما كان الحكم المطعون فيه قد خلط بين الغرض من الإيجار وبين أعتبارات معينة في شخص المستأجر بإتخاذها من أولها دليلاً على تحقيق الأخرى، مع إنتفاء التلازم بينهما قانوناً، كما أجاز للمؤجر إنهاء الإيجار إستناداً إلى المادة ٦٠٢ من القانون المدني لمجرد وفاة المستأجر وعدم مزاولة ورثته للعمل الذي كان يزاوله في المكان المؤجر دون أن تكون المطعون عليها قد أقامت الدليل على توافر مقومات معينة في شخصية مورث الطاعنين بالذات كانت هي السبب الدافع لمورثها في التعاقد معه، لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في تأويل القانون وتطبيقه " (نقض ١٩٧٩/٤/٧ طعن ٧٤٤ س ٤٧ق) وبأنه " النص في المادة ٦٠١ من القانون المدني على أنه "لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر" وفي المادة ٦٠٢ منه على أنه "إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لإعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم

مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد" يدل على أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لإعتبارات شخصية، فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر، أو إذا كان الإيجار لم يبرم إلا لإعتبارات شخصية مراعاة فيه، فإن الإيجار لا ينتهي بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنهاؤه. ولئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ آتفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى في الحالتين المنصوص عليهما فيه، إلا أنه إستهداء بالحكمة التي أملت فيه فإن طلب الإخلاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر، لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضي كفاية قد لا تتوفر فيهم، بخلاف الحالة التي يراعى في إبرام الإيجار اعتبارات تتعلق بشخص المستأجر فإنه يجوز طلب الإخلاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر على سواء، يؤيد هذا النظر ما أوردته المذكرة الإيضاحية من أنه "إذا كان الإيجار قد عقد لإعتبارات شخصية في المستأجر كما إذا أجرت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبيب، وكما في عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر كما في حالة المزارعة أن يطلب إنهاء العقد" وقد أفصح المشرع عن هذا الاتجاه في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن. وبأن مؤدى نص المادتين ٦٠١، ٦٠٢ من القانون المدني وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لإعتبارات شخصية، فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً لهذا الأصل

إلا بسبب حرفة المستأجر أو كان لم يبرم إلا لإعتبارات شخصية مراعاة فيه فإنه يجوز إنهاؤه ولئن كان ظاهر عبارة نص المادة ٦٠٢ آنفة الذكر يوحي بأن طلب الإنهاء مقر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى في الحالتين المنصوص عليهما فيه إلا أن الأخذ بهذا الظاهر غير سديد، لمخالفته لعلّة الحكم الوارد بالنص وهي إنهاء العقد إذا فات الغرض الذي إنعقد تحقيقاً له وإنقلب تنفيذه إلى سبب للإضرار، ذلك أنه وإن صح أنه حيث يكون لبعض الإعتبارات الذاتية في شخص المستأجر أثرها الدافع للمؤجر إلى إبرام عقد الإيجار معه، فإنه بوفاة المستأجر تقوم للمؤجر مصلحة مشروعة في طلب إنهاء الإيجار لما يترتب على إستمراره في شخص ورثة المستأجر من تفويت المصلحة التي إستهدفها المؤجر من التعاقد مع ذلك المستأجر بالذات، إلا أن الأمر يختلف إذا كان الإيجار لصاحب حرفة صرح له المؤجر بأن يباشر أعمال حرفته في المكان المؤجر دون أن يكون لشخص هذا المحترف أثر في التعاقد، إذ لا يضير المؤجر أن يستمر ورثة المستأجر بعد وفاته في مباشرة النشاط الذي أرتضى المؤجر إستعمال المكان المؤجر فيه، ومن ثم فلا مصلحة له في طلب إنهاء العقد في هذه الحالة، غاية الأمر أنه إذا شق على الورثة الإستمرار في إستعمال المكان في هذا الغرض، كان لهم تقدير من المشرع لظروفهم التخلص من أعباء هذه الإجارة بطلب إنهاؤها وذلك على نسق ما جرى به نص الفقرة الثانية من المادة ٦٠١ آنفة الذكر من أنه "إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد" وذلك هو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون المدني بقولها "إذا كان الإيجار قد عقد لإعتبار شخصي في المستأجر كما أجرت العين لتكون مكتباً لمحام أو عيادة لطبيب، وكما في عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر كما في

مكتب المحامى وعيادة الطبيب ويوجز للمؤجر نفسه كما فى عقد المزارعة أن يطلبوا إنهاء العقد" مما مفاده أن ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء إذا كان الإيجار معقوداً بسبب حرفة مورثهم " (طعن ٦٧٦س٤٥ ق جلسة ١٦ / ١٩٧٩/٦) وبأنه " النص فى المادة ٦٠١ من القانون المدنى على أنه "لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر" وفى المادة ٦٠٢ منه على أنه "إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لإعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد" يدل وعلى ما جرى عليه قاء هذه المحكمة على أن الأصل هو أن الإيجار لا ينتهى بموت المستأجر وأن الحقوق الناشئة عن العقد والإلتزامات المترتبة عليه تنتقل إلى ورثته وإن كان يحق لهم طلب إنهائه إذا كان لم يعقد إلا بسبب حرفة مورثهم أو لإعتبارات أخرى متعلقة بشخصه، إذ قد يكون فى إستمرار الإيجار رغم عدم توافر القدرة لدى ورثته على إستعمال الشئ المؤجر فيما أجر لتحقيقه من أغراض إعانات لهم رأى المشرع أعفاهم منه، كما يحق للمؤجر طلب الإنهاء إذا كانت الإعتبارات الشخصية فى المستأجر هى التى دفعت المؤجر إلى التعاقد معه بحيث لا يصلح ورثته للحلول محله فى تحقيق الغرض من الإيجار " (طعن ٨س٤٩ ق جلسة ١٠ / ٥ / ١٩٨٤)

وكذلك قضت بأن: " مفاد نص المادتين ٦٠١، ٦٠٢ من القانون المدنى وعلى ما جرى بع قضاء هذه المحكمة- أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل فى العقود أنها لا تبرم عادة لإعتبارات شخصية وإستثنى من ذلك عقد الإيجار المعقود بسبب حرفة المستأجر أو مهنته فإنه أخذاً بما دلت عليه المذكرة الإيضاحية للمادة ٦٠١

من القانون المدنى لا ينتهى العقد بمجرد وفاة المستأجر وإنما يجوز لورثته وحدهم طلب إنتهائه إذا كانت ممارسة المستأجر لمهنته أو حرفته بالعين المؤجر تعود منفعتها عليه وحده " (طعن ١٦١٩س٥٢ق جلسة ١٩٨٩/١/٢٥) وبأنه " مؤدى المادتين ٦٠١، ٦٠٢ من القانون المدنى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت المستأجر الأسمى لا ينهى عقد الإيجار بل تنتقل الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لإعتبارات شخصية، وإستثنى من ذلك عقد الإيجار المعقود بسبب حرفة المستأجر أو مهنته، فقصر الحق فى إنتهائه على ورثة المستأجر وحدهم حسبما تدل على ذلك المذكرة الإيضاحية للمادة ٦٠١ مدنى " (طعن ٩٣٠س٤٩ق جلسة ١٩٨٤/١١/٢٢) وبأنه " عقد الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر. عدم إنتهائه بوفاة المستأجر. لورثته دون المؤجر طلب إنهاء العقد. إبرامه لإعتبارات تتعلق بشخص المستأجر. ثبوت طلب الإنهاء لورثته وللمؤجر على السواء. علة ذلك. المادتان ٦٠١، ٦٠٢ مدنى مثال بشأن معمل أسنان " (طعن ٢٤٥٣س٦٧ق جلسة ١٩٩٨/١٢/١٧، طعن ٦٠٧س٥٥ق جلسة ١٩٩٨/٣/٢٨) وبأنه " النص فى المادة ٦٠١ من القانون المدنى على أنه "لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر"، وفى المادة ٦٠٢ على أنه "إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لأى إعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته وللمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد" يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن المشرع جعل القاعدة هى أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهى بل تنتقل الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لإعتبارات شخصية. فإذا لم يعقد الإيجار

خلافاً للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر أو كان الإيجار لم يبرم إلا لإعتبارات شخصية فإن الإيجار لا ينتهى بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنهاؤه ولئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ آنفه الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى فى الحالتين المنصوص عليهما فيه. إلا أنه إستهداء بالحكمة التى أملتة. فإن طلب الإخلاء وخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر لأن مباشرة مهنة المستأجر الميرث تقتضى كفاية قد لا توافر فيهم بخلاف الحالة التى يراعى فى إبرام الإيجار إعتبارات متعلقة بشخص المستأجر فإنه يجوز طلب الإخلاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر على حد سواء. يؤيد هذا النظر ما أورده المذكرة الإيضاحية لنص المادة ٦٠١ من أنه إذا كان الإيجار قد عقد لإعتبارات شخصية فى المستأجر فيجوز للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد. وقد أفصح المشرع عن هذا الإتجاه فى المادة ٢/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإستحدث إضافة فقرة تنص على أنه "إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى إستعمال العين بحسب الأحوال" ومؤدى ما تقدم وعلى ما إستحدثه النص المشار إليه فى فقرته الثانية فإنه يتبقى طائفة من العقود تحكمها نصوص القانون المدنى بالنسبة لإنتهائها أو إنتقالها للورثة وهى العقود التى تبرم لغير أغراض السكنى وفى نفس الوقت لا تدخل فى عداد النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى أو الحرفى فتخضع عقود إيجار تلك الأماكن بحسب الاصل لحكم المادة ٦٠١ من القانون المدنى فلا تنتهى بوفاة المستأجر وإنما ينتقل الحق فى الإيجار لورثته من بعده غاية ما فى الأمر أنه لا يحق لهم طلب إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار أسوة بالعقود

الخاضعة للمادة ٣/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وعملاً بالفقرة الثالثة منها. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الإجارة وردت على مكان بغرض إستعماله جراجاً خاصاً لمورث الطاعن. ولا تدخل في عداد النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى أو الحرفى للمورث. وجرى الوضع فعلاً على هذا النحو حتى وفاة المستأجر الأصلى. وكان المطعون ضدهم ورثة المؤجر لم يدعوا أن الإيجار أبرم لإعتبارات متعلقة بشخص المستأجر فإن عقد الإيجار لا ينتهى بوفاته ولو بعد أنتهاء مدة العقد الإتفاقيه وإمتداده بقوة القانون بل ينتقل الحق فى الإجارة إلى ورثته من بعده ومنهم الطاعن عملاً بالمادة ٦٠١ من القانون المدنى. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإنهاء عقد الإيجار لوفاة المستأجر الأصلى. فإنه يكون معيباً مما يوجب نقضه " (طعن ٢٤٩٣ س ٧١ ق جلسة ١٩/١٢/٢٠٠٢)

● **حق المؤجر فى إنهاء عقد الإيجار لإعتبارات شخصية فى المستأجر لوفاته**
حق مقرر لمصلحته يجوز له النزول عنه صراحة أو ضمناً ، وقد قضت محكمة النقض
بأن: " حق المؤجر فى إنهاء عقد الإيجار المعقود لإعتبارات شخصية فى
المستأجر لوفاته عملاً بالمادة ٦٠٢ من القانون المدنى حق مقرر لمصلحته
فيجوز له النزول عنه صراحة أو ضمناً. (نقض ١٩٨١/١٢/١٠) (طعن ٢٤٧ س ٤٧ ق).

● **إثبات إبرام العقد بسبب حرفة المستأجر أو لإعتبارات متعلقة بشخصه :**
يقع على عاتق ورثة المستأجر عبء إثبات أن العقد لم يبرم إلا بسبب حرفة المستأجر وذلك إذا طلبوا إنهاء عقد الإيجار ويقع عبء إثبات أن العقد لم يبرم إلا لإعتبارات متعلقة بشخ المستأجر على عاتق طالب إنهاء الإيجار سواء كانوا من ورثة المؤجر أو ورثة المستأجر. ويجوز لهم إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " يجب على المؤجر في حالة طلبه إنهاء الإيجار لوفاة المستأجر أن يقيم الدليل على أن العقد إنما حرر لإعتبارات متعلقة بشخص المستأجر وأن استمرار الورثة في استعمال العين يفوت على المؤجر مصلحة كانت هي الدافع له على التعاقد لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن الإيجار لم يعقد إلا بسبب مهنة المستأجر وأن طلب إنجائه مقرر لمصلحة المطعون ضدها دون الشركة الطاعنة طبقاً للمادة ٦٠٢ من القانون المدني فإنه يكون قد إلتزم بصحيح القانون" (نقض ١٩٨٥/١/٣١ طعن ١٥٢٢ س٤٩ق) وبأنه "يجب على المؤجر في حالة طلبه إنهاء الإيجار لوفاة المستأجر أن يقيم الدليل على أن العقد إنما حرر لإعتبارات متعلقة بشخص المستأجر وأن استمرار الورثة في استعمال العين يفوت على المؤجر مصلحة كانت هي الدافع له على التعاقد ولما كان الحكم المطعون فيه قد خلط بين الغرض من الإيجار وبين إعتبارات معينة في شخص المستأجر بإتخاذ من أولها دليلاً على تحقيق الأخرى، مع إنتفاء التلازم بينهما قانوناً، كما أجاز للمؤجر إنهاء الإيجار إستناداً إلى المادة ٦٠٢ من القانون المدني لمجرد وفاة المستأجر وعدم مزاولة وراثته للعمل الذي كان يزاوله في المكان المؤجر دون أن تكون المطعون عليها قد أقامت الدليل على توافر مقومات معينة في شخصية مورث الطاعنين بالذات كانت هي السبب الدافع لمورثها في التعاقد معه، لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في تأويل القانون وتطبيقه" (نقض ١٩٧٩/٤/٧ طعن ٧٤٤ س٤٧ق).

ولا يكفى لإعتبار أن عقد الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر وطلب إنهائه لوفاته أن تذكر الحرفة فى العقد وإنما يجب أن يثبت منه ومن الظروف التى إكتنفته أن الإيجار إنما عقد بسبب الحرفة ومن نية طرفيه أن الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لإعتبارات شخصية، ويخضع ذلك لتقدير قاضى الموضوع دون رقابة عليه من محكمة النقض، وقد قضت محكمة النقض بأن: "لا يكفى لإعتبار أن عقد الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر - وطلب إنهائه لوفاته بالتطبيق للمادة ٦٠٢ من القانون المدنى - أن تذكر الحرفة فى العقد وإنما يجب أن يثبت منه ومن الظروف التى إكتنفته أن الإيجار إنما عقد بسبب الحرفة ومن نية طرفيه أن الإيجار لم يعقد بسبب حرفة المستأجر أو لإعتبارات أخرى تتعلق بشخصه وأن ما نص عليه فى العقد من وجوب إستعمال العين المؤجرة "بنسيونا" إنما هو بيان للغرض إتفق على إستعمال العين المؤجرة فيه وكان هذا الذى إستخلصه الحكم هو إستخلاص سائغ تحتمله عبارات العقد فلا معقب على محكمة الموضوع فى ذلك". (نقض ١٩٦٧/٦/٢١ س ١٨ ص ١٤٨).

من أحكام القضاء:

١- النص فى المادة ٦٠١ من القانون المدنى علي أنه " لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.... " وفى المادة ٦٠٢ منه علي أنه: "إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لإعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد " يدل علي أن المشرع جعل القاعدة أن مهنة أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه إلي الورثة أخذاً

بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لإعتبارات شخصية، فإذا لم يعقد الإيجار خلافا للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر أو إذا كان الإيجار لم يبرم إلا لإعتبارات شخصية مراعاة فيه، فإن الإيجار لا ينتهي بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنشاؤه. ولئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ أنه الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفي.

في الحالتين المنصوص عليهما فيه. إلا أنه إستهداء بالحكمة التي أملتة فإن طلب الإخلاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذا لم يعقد الإيجار الا بسبب حرفة المستأجر لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضى كفاية لا تتوافر فيهم بخلاف الحالة التي يراعى فى إبرام الإيجار إعتبارات تتعلق بشخص المستأجر فانه يجوز طلب الإخلاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر يدل على صحة ما يؤيد هذا النظر ما أورده المذكرة الإيضاحية.... من انه ".... إذا كان الإيجار قد عقد لإعتبارات شخصية فى المستأجر كما إذا أجرت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبيب وكما فى المزارعة فيجوز لورثة المستأجر ٠ كما فى مكتب المحامى وقد أفصح المشرع عن هذا الاتجاه فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ السابق عليه فإستحدث إضافة فقرة تنص على أنه ".... أو تركه العين وتستمر لصالح ورثته وشركائه فى إستعمال العين بحسب الأحوال...." مما مفاده أن ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء طالما كان الإيجار معقودا بسبب حرفة مورثهم.

(نقض - جلسة ١٩٧٧/١٠/٢٦ - الطعن ٨٦٢ لسنة ٤٣ق- لم ينشر بعد)

٢- وفاة مستأجر العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي. أو تركه لها. أثره. إمتداد العقد لصالح ورثته أو شركائه. م ٢/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. نص مستحدث لا محل له لإعمال حكمه على الوقائع السابقة على ١٩٧٧/٩/٩. علة ذلك.

(الطعن ٢٢٨٩ لسنة ٥١ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٢ س ٤١ ص ١٥)

٣- عقد الإيجار عدم إنتهائه كأصل بوفاة المستأجر. للورثة دون المؤجر الحق في إنهائه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر. إبرام العقد لإعتبارات متعلقة بشخص المستأجر. أثره. للمؤجر ولورثة المستأجر الحق في طلب إنهائه. المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدني. علة ذلك. مؤداه. العقود المبرمة لغير أغراض السكنى غير الداخلة في عداد النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني أو الحرفي. عدم إنتهائها بوفاة المستأجر وإنتقال الحق في الإيجار لورثته. م ٦٠١ مدني. لا يحق لهم إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار إعمالاً لحكم المادة ٣/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن ٦٧٠ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٤/٣/٢٨)

٤- عقد الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر. عدم إنتهائه بوفاة المستأجر لورثته دون المؤجر طلب إنهاء العقد. إبرامه لإعتبارات تتعلق بشخص المستأجر ثبوت طلب الإنهاء لورثته وللمؤجر على السواء. علة ذلك. المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدني. مثال. بشأن معمل أسنان.

(الطعن ٢٤٥٣ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٩٩٨/١٢/١٧ لم ينشر بعد)

٥- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الأحكام القانونية تدور مع علتها لا مع حكمتها، ومن ثم لا يجوز إهدار العلة وهي الوصف الظاهر المنضبط المناسب للحكم للأخذ بحكمة النص وهو ما شرع الحكم لأجله من مصلحة أريد تحقيقها أو مفسدة أريد دفعها.

(الطعن رقم ٢٥ - لسنة ٧١ ق - تاريخ الجلسة ١٥ / ١١ / ٢٠٠١)

٦- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن النص التشريعي إذا ما ورد مطلقاً فإنه يحمل على إطلاقه إلا إذا ثبت بنص آخر ما يقيدده فإن قام الدليل على تقييده كان هذا الدليل صارفاً له عن إطلاقه ومبيناً المراد منه فيكون المطلق مقيداً بقيد المقيد وكل ذلك إذا كان موضوع النصين واحداً فإن اختلف النصان في الحكم فلا يحمل المطلق على المقيد بل يعمل بالمطلق على إطلاقه في موضعه والمقيد على قيده في موضعه.

(الطعن رقم ٢٥ - لسنة ٧١ ق - تاريخ الجلسة ١٥ / ١١ / ٢٠٠١)

٧- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادتين ٦٠١، ٦٠٢ من القانون المدني أن المشرع جعل القاعدة هي أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية. فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر أو كان الإيجار لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية فإن الإيجار لا ينتهي بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنهائه، ولئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ آتفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفي في الحالتين المنصوص عليهما فيه إلا أنه استهداء بالحكمة التي أملتة فإن طلب الإخلاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضي كفاية قد لا تتوافر فيهم بخلاف الحالة التي يراعى في إبرام الإيجار اعتبارات متعلقة بشخص المستأجر فإنه يجوز طلب الإخلاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر على حد سواء. يؤيد هذا النظر ما أورده المذكرة الإيضاحية لنص المادة ٦٠١ من أنه إذا كان الإيجار قد

عقد لاعتبارات شخصية في المستأجر فيجوز للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد. وقد أفصح المشرع عن هذا الاتجاه في المادة ٢/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فاستحدثت إضافة فقرة تنص على أنه "إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال" ومؤدى ما تقدم - وعلى ما استحدثته النص المشار إليه في فقرته الثانية - فإنه يتبقى طائفة من العقود تحكمها نصوص القانون المدني بالنسبة لانتهائها أو انتقالها للورثة وهي العقود التي تبرم لغير أغراض السكنى وفي نفس الوقت لا تدخل في عداد النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني أو الحرفي فتخضع عقود إيجار تلك الأماكن بحسب الأصل لحكم المادة ٦٠١ من القانون المدني فلا تنتهي بوفاة المستأجر وإنما ينتقل الحق في الإيجار لورثته من بعده - غاية ما في الأمر - أنه لا يحق لهم طلب إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار أسوة بالعقود الخاضعة للمادة ٣/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وعملاً بالفقرة الثالثة منها.

(الطعن رقم ٢٤٩٣ - لسنة ٧١ ق - تاريخ الجلسة ١٩ / ١٢ / ٢٠٠٢)

٨- إذ كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدهما لا يماريان في أن مورثهما شغل عين النزاع بمناسبة عمله لدى الشركة الطاعنة وأنه ظل شاغلاً لها بعد إحالته إلي المعاش وحتى وفاته تنفيذا لقرارات إدارية بإمتداد الإقامة بها لحين تدبير مسكن آخر من تلك المساكن التي تقيمها الدولة أو المحافظات أو شركات القطاع العام وأن إقامتهما بعين النزاع مع والدهما ومن بعد وفاته قد إستمرت لتعذر تدبير مسكن آخر لهما، وإذ كانت تلك التعليمات الإدارية تتعارض مع أحكام التشريع الأعلى ولا تخول المطعون

ضدها الحق في رفض إخلاء عين النزاع بإعتبارها من المساكن الملحقة بأماكن العمل فلا يحق للمنتفع بها التمسك بالحماية التي أسبغها المشرع في قوانين إيجار الأماكن الإستثنائية علي مستأجري هذه الأماكن بعد انتهاء علاقة العمل عملاً بصريح نص المادة ١/٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الواجبة الأعمال دون تلك التعليمات لأنها لا تملك إلغائه أو تعديله أو تعطيل أحكامه أو الإعفاء منها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ١٦٤٩ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٠٦/٠٢)

٩- إذ كانت المادة ٢/ أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧- في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المقابلة للمادة ١/٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - قد إستثنت المساكن التي تشغل بسبب العمل من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون فإن صدور تعليمات إدارية بإمتداد عقود إشغال تلك المساكن إلي حين تدبير مساكن أخرى لشاغلها يتعارض مع ذلك التشريع الأعلى الذي لا يسمح بإمتداد العقود المشار إليها إلي ما بعد إنتهاء خدمة العامل ومن ثم يتعين أعمال أحكامه دون التعليمات لأنها لا تملك إلغائه أو تعديله أو تعطيل أحكامه أو الإعفاء منها.

(الطعن رقم ١٦٤٩ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٠٦/٠٢)

* * *

أثر إعسار المستأجر

النص التشريعي (مادة ٦٠٣) :

(١) لا يترتب على إعسار المستأجر أن يحل أجره لم يستحق ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له في التنازل عن الإيجار أو في الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضاً عادلاً.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٦٠٢ لیبی و ٥٧٠ سورى و ٧٨٥ عراقى .

الأعمال التحضيرية :

إذا عسر المستأجر فمن الممكن أن يقال تطبيقاً للقواعد العامة أن أقساط الأجرة التي لم تستحق تحل جميعها ولكن المشرع عطل هذا الاثر وافق بالمستأجر وأجاز من جهة أخرى للمؤجر ان يطلب إنهاء الإيجار الا إذا قدمت له تأمينات كافية في ميعاد مناسب أو الا إذا دفع المستأجر الأجرة في مواعيدها برضاء دائنيه إذا قد تكون من إبقاء ما عليه من الديون بل أجاز المشروع للمستأجر إذا لم يطلب المؤجر بفسخ وتنازل عن طلب التأمينات ان يخير المؤجر بين أن يرخص له في التنازل عن الإيجار او الإيجار من الباطن إذا كان ذلك ممنوعاً عليه من قبل وبين ان يفسخ العقد مع دفع تعويض عادل يقدره القاضى مراعيًا إعسار المستأجر اما إذا كان الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ممكنًا في محل لطلب الفسخ.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ ص ٥٨٦)

رأي الفقه:

كان من الممكن ان يقال: إذا شهر إعسار المستأجر ان أقساط الأجرة التى لم تستحق تحل جميعها تطبيقاً للقواعد العامة اذ هى دين مؤجل (م ٢٥٥/١ و ٢٧٣ مدنى) ولكن القانون - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى "عطل هذا الاثر رآفة بالمستأجر ويسرى هذا الحكم من باب اولى إذا كان المستأجر معسراً فعلاً دون أن يشهر إعساره ولكن نظر الإعسار المستأجر. وإحتمال ان يعجز عن دفع الأجرة أجاز القانون لكل من المؤجر والمستأجر ان يطلب فسخ الإيجار قبل إنقضاء مدته دون حاجة لمواعيد التنبيه بالإخلاء والإعسار هنا يعتبر عذراً طارئاً يسوغ هذا الحكم ويستوى أن يكون الإيجار معين المدة أو غير معين المدة.

فيجوز المؤجر أن يطلب فسخ الإيجار ويمتنع عليه الفسخ " إذا دفع المستأجر الأجرة فى مواعيدها برضاء دائنيه اذ قد تكون لهم مصلحة فى ان يبقى مدينهم فى العين المؤجرة يباشر عمله حق يتمكن من ايفاء ما عليه من الديون ويمتنع عليه الفسخ ايضاً إذا قدم له المستأجر أو دائنوه فى وقت مناسب تأمينات ككفالة أو رهن تكفل الوفاء بالأجرة التى لم تحل والقاضى هو الذى يقدر. ماهو الوقت المناسب ويبت فيما إذا كانت التأمينات كافية. وإذا لم يطلب المؤجر الفسخ وتنزل عن طلب التأمينات فان هذا لا يمنع المستأجر نفسه من ان يطلب هن فسخ الإيجار ويشترط فى ذلك إلا يكون مخولاً حق التنازل عن الإيجار او الإيجار من الباطن فإذا كان مخولاً ذلك بان اذنه المؤجر وفقاً للأحكام المقررة فى هذا الشأن لم يجز له أن يطلب فسخ الإيجار إذ يستطيع أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن الإيجار فيتمكن من الوفاء بالأجرة للموَجَر الأصلى أما إذا لم يكن مخولاً بحكم القانون أو بسبب إمتناع

المؤجر عن الإذن وفقاً للأحكام المقررة جاز له ان يطلب فسخ الإيجار قبل إنقضاء مدته مع دفع تعويض عادل يقدره القاضى مراعيًا أسعار المستأجر ويكون للمؤجر بهذا التعويض إمتياز على منقولات المستأجر الموجبة بالعين المؤجرة وله الحق فى حبسه وفى توقيع الحجز التحفظى عليها. ولا فلاس المستأجر حكم قريب من حكم إعساره (م ٢٢٢ من التقنين التجارى).

(الوسيط - ٦- مجلد ١- للدكتور السنهاوري - ص ٨٧٥ وما بعدها، والمراجع السابقة)

● **إعسار المستأجر:** رأينا أن المادة ٦٠٣ مدنى قد نصت على أنه "لا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق، ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم يقيم له فى ميعاد مناسب تأمينات تغطي للوفاء بالأجرة التى لم تحل. وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له فى التنازل عن الإيجار أو فى الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضاً عادلاً". فالأصل أنه فى حالة إعسار المستأجر تحل أقساط الأجرة المستحقة عليه عن مدة الإيجار كلها، فإذا لم يتمكن المؤجر من إستيفاء الأجرة المستحقة عليه عن مدة الإيجار كلها، فإذا لم يتمكن المؤجر إستيفاء الأجرة من المستأجر كان له طلب فسخ العقد. ولكن القانون كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى عطل هذا الأثر رافعة بالمستأجر. (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٦)، ويسرى هذا الحكم من باب أولى إذا كان المستأجر معسراً فعلاً دون أن يشهر إعساره ولكن نظراً لإعسار المستأجر وإحتمال أن يعجز عن دفع الأجرة أجاز القانون لكن من المؤجر والمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار قبل إنقضاء مدته، دون حاجة إلى مواعيد التنبيه بالإخلاء. وإذا لم يطلب المؤجر الفسخ ونزل عن طلب التأمينات فإن هذا لا يمنع المستأجر نفسه من أن يطلب هو فسخ

الإيجار ويشترط في ذلك أن يكون مخلولاً حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، فإذا كان مخلولاً ذلك بأن أذنه المؤجر وفقاً لأحكام المقررة في هذا الشأن لم يخر أن يطلب فسخ الإيجار أما إذا كان لم يكن مخلولاً بحكم القانون أو بسبب إمتناع المؤجر عن الإذن وفقاً للأحكام المقررة جاز له كما قدمنا أن يطلب فسخ الإيجار قبل إنقضاء مدته مع دفع تعويض عادل يقدره القاضى مراعيّاً إعسار المستأجر. وللمؤجر بموجب هذا التعويض إمتياز على المتقولات الموجودة بالعين وحبسها وتوقيع الحجز التحفظى عليها وتسرى هذه الأحكام فى حالة إفلاس المستأجر التاجر م ٢٢٢ تجارى. فإن لم يوافق الدائنون على الوفاء بالأجرة بأن أوقع أحدهم حجزاً تحفظياً على منقولات المستأجر، فلا يكون أمام المؤجر إلا أن يطلب فسخ عقد الإيجار والتعويض على نحو ما تقدم، وحينئذ يجب على المؤجر بدوره أن يوقع حجزاً تحفظياً على ذات النقولات بطريق التدخل فى الحجز الأول ثم يستصدر أمراً بالآداء، فإذا وجدت ديون أخرى أوقع أصحابها حجزاً ثم إستصدروا سندات تنفيذية بهذه الديون، فإن لم توجد ديون ممتازة، تقدم المؤجر وفقاً لإمتيازها سواء بالنسبة للأجرة المستحقة له أو لمبلغ التعويض بإعتباره مستحقاً بمقتضى عقد الإيجار، ومتى إستوفى المؤجر حقوقه، تم توزيع الباقي من حصيلة التنفيذ على باقى الدائنين وفقاً لقسمة الغرماء، وذلك على التفصيل الذى أوضحناه من قبل متعلقاً بإمتياز المؤجر. أما إن وجدت ديون أخرى أسبق فى إمتيازها على إمتياز المؤجر، وجب الوفاء بها أولاً، ثم يستوفى المؤجر دينه قبل الدائنين العاديين. (أنور طلبه ص ٢٥١).

وقد قضت محكمة النقض بأن: " الحق فى الإجارة ليس من الحقوق المتصلة بشخص المستأجر خاصة وهو حق مالى يجوز التصرف فيه والحجر عليه ومن ثم يجوز لدائن المستأجر أن يستعمل هذا الحق نيابة عنه طبقاً لما تقضى به المادة ٢٣٥ من القانون المدنى وإذ أن الثابت فى الدعوى أن مدين مصلحة الضرائب كان يستأجر من الشركة المطعون عليها ثم غادر الديار المصرية دون أن يوفى بما عليه ووقعت الطاعنة- مصلحة الضرائب-الحجز على موجودات المحل الخشبية وعلى حق مدينيتها فى الإجارة ثم قامت ببيعها وتمسكت فى دفاعها أمام محكمة الموضوع بأن تصرفها فى حق الإجارة هو بيع للمتجر بأكمله نظراً لأن سمعته التجارية متوقفه على الصقع الذى يقع فيه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وحظر إستعمال المصلحة لحق مدينيتها المستأجر فى الإجارة كما إشتراط ضرورة شمول بيع المتجر لكافة مقوماته المعنوية ولم يعن ببحث الظروف الملايه للبيع وما قد يكون لها من دلالة على توافر العناصر اللازمة لتكوين المتجر موضوع الدعوى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وعاره قصور فى التسبيب. (نقض ١٠/٥/١٩٧٢ س ٢٢ ص ٨٥٢) .

• **الحكم فى حالة إفلاس المستأجر:** حكم إفلاس المستأجر قريب من حكم إعساره، إذ تنص المادة ٦٢٤ من قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على أن " (١) إذا كان المفلس مستأجر للعقار الذى يمارس فيه التجارة فلا يترتب على صدور الحكم بشهر الإفلاس إنهاء الإجارة أو حلول الأجرة عن المدة المتبقية لإنقضائها، وكل شرط على خلاف ذلك

يعتبر كأن لم يكن. (٢) إذا كان المؤجر قد بدأ فى التنفيذ على المنقولات الموجودة فى العقار ولم يكن التنفيذ قد تم عند صدور الحكم بشهر الإفلاس وجب وقف التنفيذ لمدة سنتين يوماً من تاريخ هذا الحكم مع عدم الإخلال بحق المؤجر فى إتخاذ الإجراءات التحفظية وفى طلب إخلاء العقار وفقاً للقواعد العامة، ويجوز لقاضى التقليسه أن يأمر بإستمرار وقف التنفيذ لمدة ثلاثين يوماً أخرى إذا رأى ضرورة لذلك وعلى أمين التقليسه إخطار مؤجر العقار خلال مدة وقف التنفيذ برغبته فى إنتهاء الإجارة أو الإستمرار فيها، (٣)..... (٤).....

* * *

مناطق نفاذ الإيجار في حق من انتقلت إليه العين

النص التشريعي (مادة ٦٠٤) :

- (١) إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية.
- (٢) ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار لو كان هذا العقد غير نافذ في حقه.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٦٠٣ لیبی و ٥٧١ سورى و ٧٨٦ عراقى و ٥٩٧ لبنانى و ٣٩٣ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

وقد ورد هذا النص في المادة ١/٨٠٧ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد، وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١/٦٣٣ في المشروع النهائي، ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١/٦٣٢، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٠٤ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٧ - ص ٥٨٩)

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي أنه: " عمم المشروع

السبب الذي ينقل ملكية العين المؤجرة من المؤجر فأى سبب وليس البيع وحده يكفي، فإذا انتقلت ملكية العين المؤجرة بهبة أو مقايضة أو شركة أو شفعة أو غير ذلك من أسباب نقل الملكية كان هذا حكمه حكم البيع، بل أن البيع نفسه قد يكون إختيارياً كما هو الغلب وقد يكون جبرياً، والحكم واحد في الحالتين إلا أن نقل الملكية بالميراث له حكم آخر فسيأتى أن الإيجار لا ينقضى بموت

المؤجر بل ورثته ملتزمه بالإيجار الذى عقده مورثهم.. فلا يسرى الإيجار على خلف المؤجر إلا إذا كان ثابت التاريخ سابقاً على سبب نقل الملكية فإذا كان السبب الذى نقل الملكية هو عقد البيع مثلاً وكان كل من البيع والإيجار غير ثابت التاريخ أو كان ثابت التاريخ فى يوم واحد فإن الإيجار لا يسرى فى حق المشتري حتى لو كان عقد البيع غير مسجل.

رأى الفقة:

بمفهوم المخالفة من نص المادة ٦٠٤/ مدنى يكون الإيجار نافذاً فى حق من إنتقلت إليه ملكية العين المؤجرة إذا كان له تاريخ سابق على التصرف الذى نقل الملكية.

ويجب لإنصراف اثر العقد إلى الخلف الخاص توافر الشروط الآتية:

- (١) أن يكون هناك خلف خاص هو من يتلقى من سلفه ملكية شىء معين بالذات أو حقاً عينياً فى هذا الشىء
- (٢) أن يكون هناك عقد إبرام فى شأن الشىء المستخلف فيه وأنشأ التزامات وحقوقاً تعتبر من مستلزمات هذا الشىء.
- (٣) ان يكون هذا العقد قد إبرام قبل إنتقال الشىء المستخلف فيه للخلف الخاص فيجب إذن بوجه عام أن يكون العقد ثابت التاريخ وسابقاً على تاريخ التصرف الذى انتقل به الشىء إلى الخلف.
- (٤) ان يعلمك الخلف بالالتزامات والحقوق التى تنتقل إليه وقت إنتقالها فإلى أى مدى تنطبق هذه الشروط فيما يتعلق بإنصراف اثر الإيجار إلى الخلف الخاص للمؤجر؟
- (٥) فبالنسبة للشرط الأول (وجود خلف خاص) - فالمعروض فى هذا الشرط ان يكون هناك عين مؤجرة إنتقلت ملكيتها إلى خلف خاص فهذا الشرط إذن منطبق.

ويستوى ان تكون العين عقارا أو منقولات فنصوص التقنين الجديد كنصوص التقنين المدنى القديم عامة لم تخصص العقار دون المنقول. ويجب ان تنتقل ملكية العين المؤجرة إلى خلف خاص والمقصود بالخلف الخاص وهو من يتلقى من المؤجر المالك ملكية العين المؤجرة أو حقا عينيا فيها باى سبب. وأكثر الأسباب شيوعاً لنقل ملكية العين المؤجرة هو عقد البيع مستوى ان يكون إختياريا كما هو الغالب أو ان يكون إجبارياً كما يقع فى التنفيذ الجبرى على المنقول وفى نزع ملكية العقار فالراسى عليه المزداد لإنصرف إليه أثر الإيجار إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقا على رسو المزداد وفى العقار يكون للراسى عليه المزداد فوق ذلك ان يتمسك بعدم إنصراف أثر إيجار إليه الا إذا كان له تاريخ ثابت على تسجيل التنبيه بنزع الملكية مالم يكن من اعمال الإدارة الحسنة. وكالبيع كل عقد اخر للملكية (كالمقايضة والهبة والشركة) وكالعقد الناقل للملكية اى تصرف اخر ناقل للملكية ولو كان صادرا من جانب واحد (كالوصية).

وكالتصرف الناقل للملكية اى سبب اخر ناقل للملكية (كالشفعة). ومن إنتقلت إليه الملكية كاملة بجب عليه إحترام الإيجار ثابت التاريخ وسابقا فالولى ان يحترمه من إنتقل إليه حق اضيق نطاقا من حق الملكية (كحق الإنتفاع وحق السكنى وحقوق الارتفاق). وبالنسبة للشرط الثانى (وجود عقد انشا لإتزامات وحقوقا تعتبر من مستلزمات العين) وهذه العقد هو عقد الإيجار بالذات.

اما بالنسبة للشرط الثالث (عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابق على التصرف الذى نقل ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص) لم تودر المادة ١٤٦ مدنى وهى التى تقرر القاعدة العامة فى إنصراف اثر العقد

إلى الخلف الخاص شرط ثبوت تاريخ هذا العقد وكل ما تطلبته هو أن يكون إنتقال ملكية الشيء إلى الخلف الخاص قد جاء بعد إبرام العقد الذى ينصرف أثره إلى هذا الخلف. ولكن المادة ١٤٦ مدنى إشتطت من جهة أخرى أن يكون الخلف الخاص عاملاً بالعقد وقت إنتقال الشيء إليه مع أن العلم بالعقد يغنى عن ثبوت التاريخ ذلك أن يثبت علم الغير بالورقة العرفية يجعل لها تاريخ لها تاريخاً ثابتاً له حجتيه على هذا الغير من وقت علمه بالورقة إذا أن طرق إثبات التاريخ ليست مذكورة على الحصر فى التقنين المدنى المصرى ويترتب على ذلك تنمه لا يشترط ثبوت تاريخ العقد الذى يتعرف أثره إلى الخلف الخاص مادامنا قد إشتطنا علم الخلف بهذا العقد وقت إنتقال الشيء إلى الخلف الخاص.

أما فى تطبيق المادة ٦٠٤ مدنى فان شرط ثبوت التاريخ هو شرط شكلى لا بد من توافره اما عن طريق علم الخلف الخاص بالإيجار أو عن احد الطرق الأخرى التى ذكرها القانون لثبوت التاريخ اما إثبات تاريخ المخالفة بالأجرة فان المادة ٣٩٥ مدنى لم تذكر طرق الإثبات التاريخ على سبيل الحصر وهى فوق ذلك ذكرت صراحة ان الورقة العرفية يثبت تاريخها من يوم أن يثبت مضمونها فى ورقة آخر ثابتة التاريخ فإذا كانت المخالفة بالأجرة الثابتة التاريخ مذكوراً فيها مضمون عقد الإيجار فإن هذا العقد يعتبر ثابت التاريخ من يوم ثبوت تاريخ المخالفة.

فثبوت تاريخ الإيجار إذن شرط شكلى لا بد من توافره ولا بد ان يكون تاريخ الإيجار الثابت سابقا على التصرف الذى نقل الملكية الى الخلف الخاص حتى ينصرف اثر العقد إلى السلف (م ٦٠٤ مدنى عن طريق الدلالة العكسية) فإذا كان العقد الاسبق هو الإيجار انصرف اثره إلى المشتري

وان كان هو البيع لم ينصرف أثر الإيجار إلى المشتري وبقي قائماً فيما بين المؤجر والمستأجر.

على ان ثبوت التاريخ وحده لا يكفي إذا كانت مدة الإيجار العقار تزيد على تسع سنوات بل لابد من تسجيل عقد الإيجار قبل تسجيل التصرف الناقل للملكية وفقاً للمادة ١١ من قانون الشهر العقار فإذا لم يسجل لم ينصرف أثر الإيجار للمالك الجديد الذي سجل عقده الا لمدة تسع سنوات فقط بشرط أن يكون الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على التصرف الناقل للملكية وان تسع السنوات هذه تبدأ من وقت بدء مدة الإنتفاع لا من وقت تسجيل عقد البيع.

والإيجار السابق على التصرف الناقل للملكية ينصرف اثره إلى من إنتقلت إليه الملكية ولو كانت مدة الإيجار لاتبدأ الا من التاريخ صدور التصرف مادام عقد الإيجار نفسه قد برام قبل إبرام التصرف إذا العبرة بتاريخ صدور عقد الإيجار لا بتاريخ ابتداء مدة الإيجار.

اما بالنسبة للشرط الرابع (علم الخلف الخاص بالإلتزامات والحقوق التي تنقل إليه وقت إنتقالها) فيجب توافره حتى ينصرف أثر العقد إلى الخلف الخاص طبقاً للمادة ١٤٦ مدني وقد اغفل المشرع هذا الشرط في إنصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص فلم تذكره النصوص التي عرضت لهذه المسألة كما ذكرته المادة ١٤٦ مدني فلا تشترط علم الخلف الخاص بعقد الإيجار حتى ينصرف اثر هذا العقد إليه ويكفي أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ وإذا كان علم الخلف الخاص بعقد الإيجار محل إعتبار فلا يكون ذلك للعلم في ذاته بل لان هذا العلم يجعل لعقد الإيجار تاريخاً ثابتاً من وقت هذا العلم فيكون العلم إذن تابعاً لثبوت التاريخ أو هو أداة من

أدائه بخلاف العلم فى العقود الأخرى غير الإيجار فهو الأصل وثبوت التاريخ تابع له.

فإذا انصرف اثر الإيجار إلى الخلف الخاص بالشروط السابقة حل هذا الخلف فى مواجهة المستأجر محل المؤجر وليس فى هذا الا تطبيق للقاعدة العامة فى إنصراف اثر العقد إلى الخلف الخاص.

ويقال عادة إلى حقوق المؤجر تنتقل إلى الخلف الخاص عن طريق حوالة الحق كما تنتقل التزاماته عن طريق حوالة الدين.

ويترتب على ذلك أن من إنتقلت إليه ملكية العين المؤجرة يحل محل المؤجر فمن جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه وذلك من وقت التصرف الناقل للملكية.

فله ان يطالبة بتسليم العين وله أن يطالبه بإجراء الترميمات الضرورية فى العين المؤجرة وبضمان التعرض والإستحقاق وبضمان العيوب الخفية. ويجب على متلقى الملكية إحترام جميع شروط الإيجار كما لو كان هو المؤجر ومع ذلك لا يجبر على إحترام الإتفاقات الملحقه ال متلقى الملكية إذا كانت مستقلة عنه كالوعد بالبيع ولا تناقل هذه الإتفاقات إلى متلقى الملكية الا طبقا للقواعد المقررة فى إنصراف اثر العقد للخلف الخاص فيجب ان يتكون من مستلزمات العين وأن يعلم بها متلقى الملكية وقت إنتقال الملكية إليه.

ومتى إنتقلت إلتزامات المؤجر إلى الخلف فإن المؤجر تبرأ ذمته منها فلا يجوز للمستأجر مطالبته بها.

وللخلف الخاص الذى إنتقلت إليه ملكية العين المؤجرة الحق فى مطالبة المستأجر بجميع حقوق المؤجر لأنه بإنقال مدة الحقوق لم يعد

للمؤجر الحق في المطالبة بها وتكون الأجرة مضمونة بإمتياز المؤجر على منقولات للمستأجر الموجودة بالعين المؤجرة وبالحق في الحبس وبحق توقيع الحجز التحفظي ويجوز له مطالبته بإستعمال العين فيما أعدت له وبالمحافظة عليها وبالترميمات وبرد العين عند إنتهاء الإيجار ويكون المستأجر مسئولاً أمامه عن الحريق.

وله طلب فسخ لعدم قيام المستأجر بالتزاماته طبقاً للقواعد العامة. ولايجوز للمستأجر من وقت علمه بإنتقال ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص ان يوفى للمؤجر بالأجرة التي تستحق إبتداء من هذا العلم بل يجب ان يوفى بها للخلف الخاص الذي يقع عليه عبء إثبات العلم فإذا وفى بها للمؤجر مع علمه أو مع المفروض انه كان يعلم إلترزم بدفعها ثانية للخلف الخاص وللمستأجر فى هذه الحالة ان يرجع على المؤجر بما دفعه طبقاً لقاعدة الاثراء بلا سبب اما إذا عجز متلقى الملكية عن إثبات العلم أو امكانيته فان دفع المستأجر الأجرة إلى المؤجر يكون وفاء صحيحاً سارياً فى حق متلقى الملكية.

وطبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٦٠٤ مدنى أن الإيجار إذا كان أثره لا ينصرف إلى متلقى الملكية اما لأنه ليس له تاريخ ثابت سابق على التصرف النافل للملكية وأما لأن له هذا التاريخ الثابت ولكن المستأجر إتفق مع المؤجر على إخلاء العين المؤجرة إذا إنتقلت ملكيتها إلى شخص آخر فإن متلقى الملكية يكون بالخيار بين أن يتمسك بعقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه فى حقه فيجبر المستأجر على البقاء أو أن يتمسك بعدم نفاذ الإيجار فى حقه فيجبر المستأجر على الإخلاء.

(الوسيط - ٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري - ص ٨١٦ وما بعدها، والمراجع السابقة)

• إنصراف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام : لقد نصت

المادة ٤٥ امدنى على أن "ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالميراث ما لم يتبين من العقد أو من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام". وعليه فإن عقد الإيجار إذا انعقد صحيحاً فإنه ينصرف إلى عاقيه وخلفهما العام وفقاً لمبدأ نسبية أثر العقد مع مراعاة ما تقضى به قواعد الميراث بأن يوفى الوارث التزامات الميرث في حدود التركة فحسب. كما يراعى أن يكون الإيجار قد عقد لإعتبارات شخصية في المستأجر على نحو ما تقدم.

وقد قضت محكمة النقض بان : "يبين من نص المادة ١٤٥ من القانون

المدنى ومذكرتها الإيضاحية أنها وضعت قاعدة عامة تقضى بأن أثار العقد لا تقتصر على المتعاقدين بل تجاوزهم إلى من يخلفهم خلافة عامة من طريق الميراث أو الوصية وإستثنى من هذه القاعدة الحالات التى تكون فيها العلاقة القانونية شخصية بحتة، وهى تستخلص من إرادة المتعاقدين صريحة أو ضمنية أو من طبيعة العقد أو من نص القانون". (طعن ١٠٦ س ٣٣ ق جلسة ١٣/٢/١٩٦٨).

• ولا يشترط لإنصراف أثر عقد الإيجار إلى المتعاقدين أو الخلف العام

أن يكون العقد ثابت التاريخ أو أن يكون مسجلاً. وقد قضت محكمة النقض بأن :

"يترتب على إنصراف أثر العقد إلى الخلف العام أنه يسرى فى حقه ما يسرى فى حق السلف بشأن هذا العقد، فلا يشترط إذن ثبوت تاريخ العقد أو تسجيله حتى يكون التصرف حجة للخلف أو عليه، لأنه يعتبر قائماً مقام المورث ويلتزم بتنفيذ ما إلتزم به مورثه طالما أن قد نشأ صحيحاً، وخلصت له قوته الملزمة". (طعن ٣٤٦ س ٣٦ ق جلسة ١١/٥/١٩٧٢)

● **إنصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص :** تنص المادة ٤٦ م دنى على أنه "إذا أنشأ العقد إلتزامات وحقوقاً شخصية تتصل بشئ إنتقل بعد ذلك إلى خلف خاص، فإن هذه الإلتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف فى الوقت الذى ينتقل فيه الشئ إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف يعلم بها وقت إنتقال الشئ إليه". فيتضح من هذا النص أن هناك شروط معينة يجب توافرها لإنصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص وهذه الشروط هي:

الشرط الأول : وجود خلف خاص : والمقصود بالخلف الخاص هو يتلقى من المؤجر المالك ملكية العين المؤجرة أو حقاً عينياً فيها بأى سبب. وقد لا يكون المؤجر مالكا بل مستأجر أصلياً أجر من الباطن ثم تنازل عن الإيجار، وإذا كان وضعه يقرب من وضع المؤجر المالك الذى باع العين المؤجرة، من حيث إن كلا منهما قد أجر حقه ثم باعه، إلا أنه يبدو أن نص المادة ٦٠٤ م دنى لا يتسع لهذا الفرض. فيجب إذن تطبيق القواعد العامة، وهى تقرب كثيراً من الأحكام التى قررتها المادة ٦٠٤ م دنى. فالتنازل له عن الإيجار يعتبر خلفاً خاصاً للمؤجر من الباطن أى المستأجر الأصلي (انظر الوسيط ١ فقرة ٣٥٠ ص ٥٤٧)، فينصرف إليه أثر الإيجار من الباطن لأنه عقد أبرم فى شأن الشئ المستخلف فيه وهو حق المؤجر، ما دام القانون قد إعتبر الحق والإلتزامات الناشئة من عقود الإيجار من مستلزمات الشئ المؤجر. ويشترط إذن لإنصراف أثر الإيجار من الباطن إلى المتنازل له عن الإيجار أن يكون الإيجار من الباطن ثابت التاريخ وسابقاً على التنازل، وأن يكون المتنازل له عالماً به وقت التنازل. وهذا و مقتضى تطبيق القواعد العامة فى شأن إنصراف أثر العقد إلى الخلف

الخاص وفقاً للمادة ١٤٦ مدنى. أما فى القانون الفرنسى، حيث لا يوجد نص يضاهى نص المادة ١٤٦، فالفقه الفرنسى يطبق القواعد العامة فى الفرض الذى نحن بصدده على الوجه الآتى: "لا ينصرف أثر الإيجار من الباطن إلى المتنازل له عن الإيجار حتى لو كان الإيجار من الباطن ثابت التاريخ وسابقاً على التنازل، لأن المتنازل له وهو خلف خاص لا تنتقل إليه التزامات سلفه بغير نص أو إتفاق (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٩ ص ٩٤٠ - ص ٩٤١). أما القضاء الفرنسى فيصرف أثر الإيجار من الباطن إلى المتنازل له عن الإيجار حتى لو لم يكن الإيجار من الباطن ثابت التاريخ بحجة أن المادة ١٧٤٣ مدنى فرنسى التى تسمح للمشتري بأن يحتج على المستأجر بعدم ثبوت تاريخه نص إستثنائى لا يجوز التوسع فيه، فلا ينطبق فى الفرض الذى نحن بصدده، ومن ثم لا يستطيع المتنازل له عن الإيجار أن يحتج على المستأجر من الباطن بعدم ثبوت تاريخه. (نقض فرنسى ١٤ فبراير سنة ١٩٥٠ جازيت دى باليه ١٩٥٠-٢-٤٠ - محكمة السين ٢٠ ابريل سنة ١٩٥٠ جازيت دى باليه ١٩٥٠-٢-٦ Som). وأكثر الأسباب شيوعاً لنقل ملكية العين المؤجرة هو عقد البيع ويستوى أن يكون البيع إختيارياً كما هو الغلب أو أن يكون إجبارياً كما يقع فى التنفيذ الجبرى على المنقول وفى نزع ملكية العقار، فالراسى عليه المزداد لا ينصرف إليه أثر الإيجار إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على رسو المزداد. وفى العقار يكون للراسى عليه الزاد فوق ذلك أن يتمسك بعدم إنصراف أثر الإيجار إليه، إلا إذا كان له تاريخ ثابت على تسجيل التنبيه بنزع الملكية ما لم يكن من أعمال الإدارة الحسنة (م ٤٠٨ مرافعات). (سليمان مرقس ص ٥١٥ - عبد المنعم فرج الصده ص ٢٨٤).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "المقرر فى قضاء محكمة النقض أن ملكية العقار لا تنتقل إلى المشتري سواء بالنسبة للمتعاقدين أو الغير إلا بتسجيل عقد البيع أو الحكم الصادر بصحته ونفاذه والتأشير بمنطوقه فى هامش تسجيل صحيفة الدعوى وما لم يحصل التسجيل على هذا النحو تبقى الملكية على ذمة المتصرف، كما يبقى هو الطرف المؤجر فى عقد الإيجار الصادر منه بالنسبة للحقوق والالتزامات الناشئة عنه فى مواجهة المستأجر إلى الوقت الذى تنتقل فيه الملكية إلى المشتري بالتسجيل أو بحالة عقد الإيجار من البائع إليه وإعلان الحوالة للمستأجر أو قبوله له فتنجح آثارها بشأن نفاذ عقد الإيجار وترتيبه آثاره بين المشتري للعقار والمستأجر فإذا ما وفى المستأجر بالأجرة ولو عن مدة مستقبلية إستعمالاً لحقه للمؤجر الذى لم تزل ملكية العقار على ذمته دون حوالة عقد الإيجار للمشتري الذى لم يسجل عقده وإعلان المستأجر بهذه الحوالة أو قبوله لها فإن هذا الوفاء يكون صحيحاً لذمته بمقدار ما وفى به" (جلسة ١٨/١٠/١٩٩٥ طعن ٧٧٤٦ س ٦٤ق، جلسة ٨/٥/١٩٩٤ طعن ٣٥ س ٦٠ق، جلسة ١٩/١١/١٩٩٢ طعن ١٥٧٤ س ٥٧ق) وبأنه "يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الإحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد فتنقل إليه الملكية بموجبه، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائناً عادياً للبائع مؤجر العقار وحقه فى تسلم العقار المبيع وثماره المترتبة على البيع هو حق شخصى مترتب له فى ذمة البائع فقط دون غيره وأن علاقة المشتري بالبائع له علاقة مستقلة تماماً عن علاقة البائع المذكور بالمستأجر ولا يترتب عليهما قيام أى علاقة بين مشتري العقار الذى لم يسجل عقد شرائه والمستأجر لهذا العقار ومن ثم فليس له أن يطالبه بالأجرة إلا من تاريخ التسجيل وعلمه به، أما الأجرة المستحقة عن الفترة السابقة على ذلك

فليس له أن يطالب المستأجر بها إلا إذا كان البائع حول إليه عقد الإيجار وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها، لما كان ذلك، وكان الثابت أن الطاعنة لم تقدم ما يفيد حوالة عقدى الإيجار إليها من البائعة فليس لها أن تطالب المطعون ضدّهما بالأجرة المستحقة عن الفترة السابقة على تسجيل الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع بتاريخ ١٠/٦/١٩٧٠ وإذ إلّ التزام المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعى عليه على غير أساس" (جلسة ١٩٨٢/٥/٥ طعن ٢٢١ س٤٧ ق س٣٣ ص٤٨٤، جلسة ١٩٩٠/١/٢٢ طعن ٦٧ س٥٦ ق). (جلسة ١٩٩٢/٣/١٥ طعن ٥٦٩ س ٥٣ ق). (جلسة ١٩٩٣/١٢/٩ طعن ٤٣٥٠ س٦٢ ق) وبأنه "حق المشتري فى تسليم العقار المبيع وفى ثماره ونمائه المقرر له قانوناً من مجرد البيع فى ذاته إنما هو حق شخصى مترتب له فى ذمة البائع إليه كما أن علاقته بالبائع وعلاقة الأخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليهما قيام أية علاقة بين مشتري العقار الذى لم يسجل والمستأجر لهذا العقار ومن ثم فليس لأحد هذين أن يطالب الآخر بشئ بالطريق المباشر. علم المستأجر المعول عليه فى نفاذ حوالة عقد الإيجار وإلّ التزامه بدفع الأجرة لمشتري العقار المؤجر (المحال إليه) هو علمه بان هذا العقار بيع إلى مشتري سجل عقد شرائه وإنّقلت إليه الملكية (المحال إليه) فإذا توافر هذا العلم لدى المستأجر فإن ذمته لا تبرأ من الأجرة إلا بالوفاء بها إلى المشتري" (جلسة ١٩٦٥/١٠/٣٠ طعن ٦٧ س٣١ ق س١٦ ص١١٦٦، جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ مجموعة أحكام النقض السنة ٢٨ ص ٨٧٧، جلسة ١٩٨٣/٥/١٢ مجموعة أحكام النقض السنة ٣٤ ص ١١٥٦، جلسة ١٩٨٨/١/١٦ طعن ٦٧٥ س٥٧ ق) وبأنه "عقد الإيجار الصادر من المالك المؤجر لا يسرى فى حق المشتري إلا بالنسبة لما كان

قائماً من المباني فعلاً وقت البيع ومن ثم فإن عقد الإيجار الصادر من المالك السابق فى شأن عين النزاع التى لم تكن وقت البيع قد قامت على نحو يجعلها قابلة للإنتفاع بها لا ينفذ فى حق المشتريه" (جلسة ١٧/٣/١٩٧٩ طعن ١٢٧٨س٤٨ق، جلسة ٢٦/٦/١٩٨٥ طعن ٢٠٢٥س٥٨ق، جلسة ٩/١٢/١٩٩١ طعن ١٤٦س٥٣ق، جلسة ٧/٤/١٩٩٤ طعن ٢٩٧١س٦٠ق، جلسة ٢٥/١١/١٩٩٨ طعن ٣٤٤١س٦٠ق) وبأنه "آثار عقد الإيجار إنصرافها إلى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون - مشترى العقار المؤجر - لا يكون خلفاً خاصاً للبائع إلا بإنتقال الملكية إليه مؤداه وجوب تسجيل عقد شرائه للإحتجاج به قبل المستأجر من البائع له إعتباره قبل التسجيل دائماً للبائع المؤجر، عدم جواز مطالبته للمستأجر أو مطالبة الأخير له بشئ بالطريق المباشر". (جلسة ١٣/١/٢٠٠٠ طعن ٢٥٠س٦٩ق). والحكم السابق لا يسرى على البيع فقد وإنما على كل عقد ناقل للملكية كالمقايضة أو الهبة أو الشركة إذا إنتقلت للشركة ملكية العين المؤجرة بإعتبارها حصة أحد الشركاء. كما يسرى على أى تصرف آخر ناقل للملكية ولو كان صادراً من جانب واحد كالوصية، ويسرى كذلك على أى سبب آخر ناقل للملكية كالشفعة أو غيرها.

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي أنه "عمم المشرع السبب

الذى ينقل ملكية العين المؤجرة من المؤجر، فأى سبب وليس البيع وحده يكفى فإذا إنتقلت ملكية العين المؤجرة بهبه أو مقاضية أو شركة أو شفعة أو غير ذلك من أسباب نقل الملكية، كان هذا حكمه حكم البيع بل إن البيع نفسه قد يكون إختيارياً كما هو الغالب وقد يكون جبرياً، والحكم واحد فى الحالتين إلا أن نقل الملكية بالميراث له حكم آخر، فسيأتى أن الإيجار لا ينقضى بموت المؤجر، بل تظل ورثته ملتزمه بالإيجار الذى عقده

مورثهم". مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٢). وقد لا ينتقل إلى الخلف حق ملكية العين المؤجرة بل ينتقل حق عيني في العين المؤجرة غير حق الملكية كحق الإنتفاع وحق السكنى وحقوق الارتفاق. فإذا كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على سبب إنتقال هذه الحقوق، وجب على من إنتقلت إليهم الحقوق أن يحترموا الإيجار ذلك أن من إنتقلت إليه الملكية كاملة يجب عليه إحترام الإيجار في هذا الفرض، فأولى أن يحترمه من إنتقل إليه حق هو أضيق نطاقاً من حق الملكية ويكون إحترام أصحاب هذه الحقوق للإيجار أنياً من طريق حلولهم محل المؤجر في نطاق حقوقهم فصاحب حق الإنتفاع أو حق السكنى أو حق الإستعمال يكون ملتزماً بتمكين المستأجر من الإستمرار في الإنتفاع بالعين، وله أن يتقاضى الأجرة ما دام حقه قائماً. وصاحب حق الارتفاق يكون ملتزماً بعدم إستعمال حق إرتفاقه الذى ينقص من إنتفاع المستأجر بالعين، ويتقاضى من الأجرة ما يتناسب مع قيمة حقه ما دام هذا الحق قائماً. (السنهورى ص ٧٧٠)

الشرط الثانى : وجود عقد منشئ لإلتزامات وحقوق شخصية تتصل

بالشئ الذى إنتقل بعد ذلك إلى الخلف الخاص، وأن تكون هذه الإلتزامات والحقوق من مستلزمات هذا الشئ : فقد فرض المشرع أن يكون عقد الإيجار منشئاً حقوقاً للمؤجر تعتبر مكملة للعين المؤجرة، وينشئ الإلتزامات فى ذمته تعتبر محددة لهذه العين ليكون كل من الحقوق والإلتزامات من مستلزمات العين المؤجرة، ومن ثم تنتقل مع العين إلى الخلف الخاص، وفقاً للقواعد العامة المقررة فى المادة ١٤٦ مدنى. وقد يقوم شك فيما إذا كان حقوق المؤجر والإلتزاماته تلتصق بالعين المؤجر إلى حد أن تعتبر من مستلزماتها فالحقوق ليست مما يحفظ العين ويقويها أو يدرأ ضرراً عنها، والإلتزامات

ليست مما يكيف إستعمال العين أو يغل يد المالك عن إستعمال حق الملك. ولكن هذا الشك يزول أمام النص الصريح الوارد فى المادة ٦٠٤ مدنى، فهو يصرف إلى من إنتقلت إليه ملكية العين المؤجرة- أى الخلف الخاص- أثر الإيجار من حقوق والتزامات فلا شك إذن فى توافر هذا الشرط الثانى بحكم القانون. (السنهورى ص ٧٧٢) .

الشرط الثالث : أن يكون تصرف السلف سابقاً على إنتقال الشئ إلى

الخلف : وهذا الشرط قد نضت عليه المادة ١٤٦ مدنى صراحة إذ إشتطت لنفاذ عقد الإيجار فى حق الخلف الخاص أن يكون له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية منقول. "إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقاً شخصية تتصل بشئ إنتقل بعد ذلك إلى خلف خاص". وترتب على ذلك تطبيقاً لقواعد الإثبات فيما يختص بحجية الورقة العرفية على الغير، أن إشتراط الفقهاء أن يكون العقد الذى أبرم قبل إنتقال الشئ إلى الخلف الخاص ثابت التاريخ وسابقاً على التاريخ الذة إنتقل فيه الشئ إلى الخلف، وحتى يمكن الإحتجاج بتاريخ العقد العرفى على الخلف وهو من الغير. فإذا فرضنا أن التصرف الذى نقل الملكية إلى الخلف الخاص هو عقد بيع وجب أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على تاريخ البيع ولا صعوبة إذا كان كل من الإيجار والبيع ثابت التاريخ، فمقارنة التاريخين أحدهما بالآخر تبين أى العقدين أسبق، فإن كان العقد الأسبق هو الإيجار إنصرف أثره إلى المشتري، وإن كان هو البيع لم ينصرف أثر الإيجار إلى المشتري وبقي قائماً فيما بين المؤجر والمستأجر، وإذا كان أحد العقدين هو الثابت التاريخ دون الآخر. فإن كان الإيجار هو الثابت التاريخ إنصرف أثره إلى

المشتري، وإن كان البيع هو الثابت التاريخ لم ينصرف أثر الإيجار إلى المشتري.. بقى فرضان: أن يكون كل من الإيجار والبيع غير ثابت التاريخ، أو أن يكون كل منهما ثابت التاريخ فى يوم واحد. فى هذين الفرضين يجب إستظهار أن ثبوت التاريخ فى الإيجار شرط شكلى لابد من توافره فيتعين إذن أن يثبت المستأجر توافر هذا الشرط، ولابد إذا أراد أن يتمسك بالإيجار على المشتري أن يقدم عقد إيجار ثابت التاريخ وهو ما لا يستطيعه فى الفرض الأول، وأن يكون هذا التاريخ ثابت سابقاً على تاريخ البيع وهو ما لم يتحقق فى الفرض الثانى. ومن ثم لا يستطيع المستأجر فى كل من الفرضين المتقدمى الذكر، أن يثبت توافر الشرط الواجب، فلا ينصرف أثر الإيجار إلى المشتري. وفى هذا المعنى تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي: "فلا يسرى الإيجار على خلف المؤجر إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على سبب نقل الملكية، فإذا كان السبب الذى نقل الملكية هو عقد البيع مثلاً، وكان كل من البيع والإيجار غير ثابت التاريخ، أو كانا ثابتى التاريخ فى يوم واحد، فإن الإيجار لا يسرى فى حق المشتري حتى لو كان عقد البيع غير مسجل". (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٣). ويراعى أن ثبوت التاريخ وحده لا يكفى إذا كانت مدة الإيجار تزيد على تسع سنوات، بل لابد من تسجيل عقد الإيجار قبل تسجيل التصرف الناقل للملكية وفقاً للمادة ١١ من قانون الشهر العقارى. فإذا لم يسجل لم ينصرف أثر الإيجار للمالك الجديد الذى سجل عقده إلا لمدة تسع سنوات فقط، بشرط أن يكون الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على التصرف الناقل للملكية.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "النص فى المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ مؤداه أن عقد الإيجار إذا كان وارداً على عقار وكانت مدته تزيد على تسع سنوات فإنه يجب لنفاذه فى حق الغير فيما زاد على هذه المدة أن يكون مسجلاً وفقاً للإجراءات وقواعد التسجيل التى إنتظمتها نصوص هذا القانون ومن ثم لا يكفى لنفاذ مدته الزائدة عن هذا الحد فى حق الغير أن يكون ثابت التاريخ بحجة أن هذا هو المقصود من التسجيل أو الإهتمام بحكمة التشريع متى كانت نصوص القانون واضحة حليلة بالبحث عن قصد الشارع أو حكمة التشريع ودواعيه لا يكون له محل، وإنما يكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه، مما يكون معه القاي مضطراً فى سبيل تعرض الحكم الصحيح إلى تقصى الغرض الذى رمى إليه والقصد الذى أملاه. (جلسة ١٩٩٥/٧/٩ طعن ٤٦٦٥ س٦١ق). وبأن عقد الإيجار يلزم المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر وضمنان عدم التعرض له، وكان مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدنى وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون ويحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر والتزاماته نحوه، غير أن إنصراف العقد إلى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين هو وما يترتب عليه من آثار وإن كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ من القانون المدنى سإلاً أنه وفقاً للتنظيم القانونى الذى قرره المشرع لهذه المواد الثلاثة الأخرى سألقة الذكر وبالشروط المبينة فيها فإن المنصرف إليه لا يكون خلفاً خاصاً فى هذا الخصوص إلا إذا إنتقلت إليه الملكية فعلاً وعلى ذلك فإنه يتعين على

مشتري العقار حتى يستطيع الإحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع فى عقد البيع العقارى غير المسجل أن يسجل هذا العقد لتنتقل الملكية إليه بموجبه، ولئن كان البائع فى عقد البيع العقارى غير المسجل لا يستطيع أن يطالب البائع بتسليم العقار إذا كان البائع لم يسلمه بعد إلى المستأجر منه، إلا أنه إذا كان البائع قد سلم العقار للمستأجر فإن المشتري لا يستطيع قبل تسجيل عقد البيع أن يطالب المستأجر بتسليم العقار إذ أن كلاهما دائن عادى للبائع ولا يملك المشتري فى هذه الحالة سوى أن يطالب البائع بالتعويض أو فسخ عقد البيع، لما كان ما تقدم وكان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد إلتزم هذا النظر وأنزله على واقعة الدعوى وألزم الطاعن وحده بإعتباره مؤجراً وملتزمأً بتسليم العين المؤجرة وبتمكين المستأجر منها، ونفى على المطعون عليها المشتريه صفة الخلف فى معنى المادة ٦٠٤ من القانون المدنى ولم يلزمها بشئ نحو المستأجر من البائع لما كان ذلك فإن دفاع الطاعن بإنتفاء علم المشتريه بسبب تأجيله هو للعين المبيعه وصولاً إلى عدم إعمال حكم المادة ١٤٦ مدنى يكون ولا محل له. (جلسة ١٩٨٧/٤/٢٥ مجموعة أحكام النقض السنة ٣٢ ص ١٦٢). (جلسة ١٩٩٠/٤/٢٢ طعن ٦٧ س ٥٦ق). (جلسة ١٩٩٠/١٢/١٣ طعن ٢٠٩٢ س ٥٩ق س ٤١ ص ٨٩٤).

الشرط الرابع : علم الخلف الخاص بالإلتزامات والحقوق التى تنتقل

إليه وقت إنتقالها : وهذا الشرط وإن بدى غير ضرورى لأنتقال الحقوق الشخصية إلى الخلف لأنه قد يسوغ أن يكسب الشخص حقوقاً دون قبوله أو جنى علمه إلا أنه ضرورى لإنتقال الإلتزامات لأنه لا يسوغ للخلف أن

يتحمل بالإلتزامات دون قبوله أو علمه على الأقل ويفاجأ بقيود لم تكن بحسبانه. (عزمى البكرى ص ٥٢١). والمشرع لم ينص على هذا الشرط صراحة لأن علم الخلف بالإيجار يعتبر طريقة من طرق ثبوت التاريخ. وقد قضت محكمة النقض بأن آثار عقد الإيجار إنصرافها للخلف الخاص للمؤجر وقت إنتقال الشئ إليه دون حاجة إلى علمه بذلك شرطه ألا تكون خارجة عن الرابطة العقدية أو مستقلة عنها (المادة ١٤٦ مدنى). (جلسة ٢٠٠٠/١/١٣ الطعنان ١٠٠٢-١٣٥٤س٦٨ق). وبأن مفاد نص المادة ١٤٦ من القانون المدنى أنها إذ تقرر قاعدة عامة بشأن إنصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص إشتطت أن يكون إنتقال ملكية الشئ إليه قد جاء بعد إبرام العقد الذى ينصرف أثره إلى الخلف وأن يكون الخلف الخاص عاملاً بالعقد وقت إنتقال الملكية إليه، وإذ لم تتطلب هذه المادة أن يكون العقد ثابت التاريخ فذلك لأن العلم من جانب الخلف الخاص يقوم مقام ثبوت التاريخ ويعد طريقاً من طرق الورقة العرفية فتصبح الورقة حجة عليه من وقت علمه بها بوصفه خلفاً خاصاً. (نقض ١٩٦٦/٢/١س١٧ص ٢٢١) .

• الآثار المترتبة على إنتقال الإيجار إلى الخلف الخاص : ومتى توافرت

الشروط السابقة إنصرف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص وهو من تلقى من المؤجر المالك ملكية العين أو حقاً عينياً فيها إختياراً أو جبراً فتنتقل إليه حقوق المؤجر وتسرى أحكام حوالة الحق كما تنتقل إليه الإلتزاماته وتسرى فى شأنها أحكام حوالة الدين وذلك من وقت التصرف الناقل للملكية لا من وقت تسجيله، فإن كان بيعاً فتنتقل الحقوق للخلف الخاص، كما تنتقل إليه الإلتزامات المؤجر فيضمن الإستحقاق والتلف والعيوب الخفية ولو كان سبب

ذلك راجعاً إلى وقت سابق على التصرف الناقل للملكية، وله الرجوع على المؤجر بضمان الإستحقاق إذا إنصرف أثر العقد إليه كما له طلب إبطال البيع للغلط إذا كان يعتقد أن العين غير مؤجرة، وجميع الأحكام السابقة ليست متعلقة بالنظام العام فيجوز الإتفاق على مخالفتها، وإذا توافر شرط الإستعجال في النزاع جاز الإلتجاء لقاضى الامور المستعجلة. ويجوز للخلف الخاص أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه وليس هناك ميعاد لإستعمال هذا الخيار، ولكن يجب المبادرة فيه حتى لا يحمل السكوت مدة طويلة على نزول عن هذا الحق، وللمستأجر إنذار متلقى الملكية بإستعمال خياره فى مدة معينة وإلا عد متنازلاً عنه. (أنور طلبة ص ٢٥٥ ومابعدهما).

وقد قضت محكمة النقض بأن: " مفاد المادتين ١٤٦، ٦٠٤ من القانون المدنى مرتبطين أنه كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على التصرف الذى نقل الملكية إل الخلف أو لم يكن ثابت التاريخ ولكن الخلف تمسك به أو كان على علم بوجوده عند إنتقال الملكية إليه فإن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى كافة إلتزاماته نحوه، وتثبت للخلف هذه الحقوق والإلتزامات دون حاجة لإشتراط علم الخلف بها وقت إنتقال الشئ إليه، إعتباراً بأن المشرع حور القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ٤٦ من التقنين المدنى عند تطبيقها تطبيقاً تشريعياً على حالة إنصراف أثر الإيجار إلى من إنتقلت إليه ملكية العين المؤجرة وفقاً للتنظيم القانونى الذى قرره. ويقصد بنفاذ الإيجار فى حق الخلف الخاص للمؤجر

كل ما نشأ عن العلاقة الإيجارية به إلتزامات وحقوق تتصل بالمكان المؤجر بحيث يصبح الخلف طرفاً فى العقد سواء كان مصدر هذه الحقوق وتلك الإلتزامات عقد الإيجار ذاته أو تعديلات لاحقه شريطة ألا تكون خارجة عن الرابطة العقدية أو مستقلة عنها، ففى هذه الحالة الأخيرة لا تنتقل هذه الآثار للخلف إلا طبقاً للقاعدة العامة الواردة فى المادة ١٤٦ مدنى. يؤيد هذا النظر أن المشروع التمهيدى للقانون المدنى كان يتضمن نصاً صريحاً بأنه إذا كان الإيجار نافذاً فى حق من إنتقلت إليه الملكية أو لم يكن نافذاً ولكن تمسك هو به فإنه يحل محل المؤجر فى جميع ما ينشأ عن عقد الإيجار من حقوق وإلتزامات. ولئن حذف هذا النص فى لجنة المراجعة إكتفاء بالقواعد العامة فإن هذه القواعد تشير إلى هذا الحكم الذى تضمنه النص المحذوف. لما كان ذلك وكانت الشركة الطاعنة لا تجادل فى إنصراف أثر عقود إيجار المطعمون عليهم إليها بإعتبارها خلفاً خاصاً، ولا تعيب على الحكم المطعمون فيه ما إنتهى إليه من إلتزام المالك السابق بتركيب مصعد للعمارة ولا فى أن هذا الإلتزام نشأ قبل إنتقال ملكية العين المؤجرة إليها، وكان الإلتزام بتركيب المصعد يتصل إتصلاً وثيقاً بالعلاقة الإيجارية ويعتبر بحسب طبيعته مترتباً عليها، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون إذ أغفل التحدث عن ركن العلم فى هذا الصدد. (نقض ١٦٧٦/٦/٩ طعن ٤٦٨ س ٤٣ق). وبأن مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدنى أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع إلتزاماته نحوه، غير أن إنصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من

آثار وإن كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدنى إلا أنه وفقاً للتنظيم القانون الذى قرر المشرع لهذه القاعدة فى المواد الثلاث الأخرى سالفه الذكر وبالشروط المبينة بها- لا يكون المتصرف إليه خلفاً خاصاً فى هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلاً وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الإحياج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائناً عادياً للبائع- مؤجر العقار- وحق المشتري فى تسلم العقار المبيع وفى ثماره ونمائيه المقرر له قانوناً من مجرد البيع فى ذاته إنما هو حق شخصى مترتب له فى ذمة البائع إليه كما أن علاقته بالبائع وعلاقة الأخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام أى علاقة بين مشتري العقار الذى لم يسجل والمستأجر لهذا العقار ومن ثم فليس لأحد هذين أن يطالب الآخر بشئ بالطريق المباشر " (نقض ١٩٦٥/١١/٣٠ طعن ٦٧ س ٣٤ ق) وبأنه " لمشتري العقار المؤجر ولو لم يكن عقده مسجلاً وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض-أن يطالب المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار ومنها الأجرة إذا ما قام البائع بتحويل العقد وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها، لأنها بهذا القبول أو الإعلان تكون نافذة فى حقه طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٣٠٥ من القانونى المدنى، ويحق للمشتري- المحال إليه تبعاً لذلك أن يقاضى المستأجر- المحال إليه- فى شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لإختصام المؤجر، لأن الحق المحال به ينتقل إلى المحال له من الدعاوى التى تؤكد منه دعوى الفسخ يستوى فى ذلك أن يحصل إعلان الحوالة

من المشتري أو البائع طالما حصل بأيسة ورقة رسمية تعلن بواسطة المحضرين وتشتمل على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية " (جلسة ١٩٩٠/٦/٦ طعن ٥٧٣ س ٥٦ ق س ٤١ ص ٢٥٦، جلسة ١٩٨٣/٥/١٢ مجموعة أحكام النقض السنة ٣٤ ع ٢ ص ١١٥٦، جلسة ١٩٧٨/٥/١٦ مجموعة أحكام النقض السنة ٢٩ ع ١ ص ١١١١) وبأنه " لا يجوز لمشتري العقار بعقد غير مسجل أن يطالب المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار - ومنها دعوى الفسخ وتسليم العين المؤجرة - إلا إذا قام البائع بتحويل العقد إليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها لأنها بالقبول أو الإعلان تكون نافذة في حقه طبقاً لنص المادة ٣٠٥ من القانون المدني، وأن الإعلان الذي تنفذ به الحوالة لالتطبيق لحكم هذه المادة هو الإعلان الرسمي الذي يتم بواسطة المحضرين ووفقاً لقواعد قانون المرافعات ويشتمل على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية " (جلسة ١٩٩٢/١/٧ طعن ٢٤١ س ٦١ ق، جلسة ١٩٩٨/٦/٢٤ طعن ٧٧٦ س ٦٤ ق).

كما قضت بأن: " حوالة الحق هي إتفاق بين المحيل وبين المحال له على تحويل حق الأول الذي في ذمة المحال عليه إلى الثاني ويتعين مراعاة القواعد العامة في إثبات الحوالة لما كان ذلك وكان المطعون عليه الأول لم يقدم ما يفيد حوالة عقد الإيجار من البائعة إليه، وكان البين من الإنذار الموجه إلى الطاعنين - المستأجر - أنه يقتصر على الإشارة إلى حلوله محل المؤجرة والبائعة في عقد الإيجار بوصفة خلفاً خاصاً، فإن ذلك لا يكفي لإثبات حصول إتفاق بينه وبين البائعة للعقار المؤجر على تحويل حقها في قبض الأجرة من الطاعنين " (جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ مجموعة أحكام النقض السنة ٢٨ ص ٨٧٧) وبأنه " الإعلان الذي تنفذ به الحوالة في حق المدين

والغير بالتطبيق لحكم المادة ٣٠٥ من القانون المدنى هو الإعلان الرسمى الذى يتم بواسطة المحضرين وفقاً لقواعد قانون المرافعات ولا يغنى عن هذا الإعلان الرسمى مجرد إخطار المدين بكتاب مسجل أو عمله بالحواله ولو أقر به، إذ متى رسم القانون طريقاً محدداً للعلم فلا يجوز إستظهاره إلا بهذا الطريق " (جلسة ١٩٧٦/١/٥ مجموعة أحكام النقض السنة ٢٧ ص ١٣٢) وبأنه " يجوز لمشتري العقار بعقد غير مسجل أن يطالب المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار ومنها الأجرة إذا ما قام البائع بتحويل العقد إليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها، لأنها بهذا القبول أو الإعلان تكون نافذه فى حقه طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٣٠٥ من القانون المدنى ومن ثم فإنه يحق للمشتري- تبعاً لذلك- أن يقاض المستأجر- المحال عليه- فى شأن الحقوق المحال بها دون حاجة إلى إختصام المؤجر- المحيل- لأن الحق المحال به ينتقل إلى المحال له مع الدعاوى التى تؤكدده ومنها دعوى الفسخ " (نقض ١٩٧٨/١١/٨ طعن ٩٥٨س٤٦) وبأنه " مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدنى أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع إلتزاماته نحوه غير أن إنصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار وإن كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ من القانون المدنى، إلا أنه وفقاً للتنظيم القانونى الذى قرره المشرع لهذه القاعدة فى المواد الثلاث الأخرى سالفه الذكر وبالشروط المبينة فيها لا يكون المنصرف إليه- وعلى ما جرى فى قضاء هذه المحكمة- خلفاً خاصاً فى هذا

الخصوص إلا إذا إنتقلت إليه الملكية فعلاً، وعلى ذلك فإنه يتعين على
 مشتري العقار حتى يستطيع الإحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع
 أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه، أما قبل التسجيل فهو ليس
 إلا دائناً عادياً للبائع مؤجر العقار، وعلاقة المشتري بالبائع وعلاقة الأخير
 بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب
 عليها قيام أية علاقة بين مشتري العقار الذى لم يسجل عقده والمستأجر
 لهذا العقار ومن ثم فليس لأحد هذين أن يطالب الآخر بشئ بالطريق
 المباشر " (نقض ١٩٧٧/٣/٣٠ طعن ٦٠١ س ٤٣ق) وبأنه " المقرر أنه إذا
 بيعت العين المؤجرة وحول المالك البائع عقد إيجارها إلى المشتري كان
 ذلك كافياً لتحويل الأخير حق رفع دعوى الإخلاء بإسمه على المستأجر
 بسبب التأجير من الباطن، ذلك أنه إذا كانت الحوالة نافذة فى حق المدين
 لإعلاته بها فإنه للمحال له أن يقاضيه فى شأن الحقوق المحال بها دون
 حاجة إلى إختصام المحيل لأن الحق المحال به ينتقل إلى المحال له مع
 الدعاوى التى تؤكد. لما كان ذلك وكان الثابت فى الدعوى أن ممثل المالك
 البائع لعين النزاع قد حول إلى مشتريها- المطعون عليه الأول- عقد
 تأجيرها إلى مورث المطعون عليهم من الثانية إلى الأخير، وكان قد تم
 إعلان المستأجر الأصلى بهذه بمتقاضى إعلانه بصحيفة إفتتاح الدعوى
 الماثلة مما يجعل الحوالة نافذه قبله تطبيقاً لنص المادة ٣١٥ من القانون
 المدنى، وقبل المستأجر من باطنة- الطاعن- بحكم تلقيه الحق فى الإيجار
 منه، وينتقل بذلك إلى المطعون عليه الأول الحق المحال به شاملاً حقه فى
 إقامة دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن، فإن الدعوى تكون بذلك قد أقيمت
 من ذى صفة. (طعن ٦١٨ س ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/٤/٧). وبأن لما كان عقد

الإيجار يلزم المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر وضمن
عدم التعرض له، وكان مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥،
٦٠٦ من القانون المدنى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن أثر
الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل
المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر والتزاماته نحوه، غير أن إنصراف
العقد إلى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين هو وما يترتب عليه من
آثار، وإن كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦
من القانون المدنى إلا أنه وفقاً للتنظيم القانونى الذى قرره المشرع لهذه
القاعدة فى المواد الثلاثة الأخرى سالفه الذكر وبالشروط المبينة فيها، فإن
المتصرف إليه لا يكون خلفاً خاصاً فى هذا الخصوص إلا إذا إنتقلت إليه
الملكية فعلاً، وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع
الإحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتتقل
الملكية إليه بموجبه، ولئن كان البائع فى عقد البيع العقارى غير المسجل لا
يستطيع أن يؤجر العقار إيجاراً نافذاً فى حق المشتري مع أنه يظل مالكاً
فذلك لأن المشتري يستطيع أن يطالب البائع بتسليم العقار إذا كان البائع لم
يسلمه بعد إلى المستأجر منه، إلا أنه إذا كان البائع قد سلم العقار للمستأجرين
فإن المشتري لا يستطيع قبل تسجيل عقد البيع أن يطالب المستأجرين بتسليم
العقار إذ أن كلاهما دائن عادى للبائع ولا يملك المشتري فى هذه الحالة
سوى أن يطالب البائع بالتعويض أو فسخ عقد البيع " (طعن ٨٣٤ س ٥٠ ق
جلسة ١٩٨١/٤/٢٥) وبأنه " عقد الإيجار سريانه فى حق المالك الجديد
ولو لم يكن له تاريخ ثابت يوجه رسمى سابق على إنتقال الملكية "
م ٣٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢٢ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ " شرطه "

(طعن ٢٥٠ س ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٣) وبأنه " لمشتري العقار بعقد غير مسجل، مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار. شرطه. حوالة عقد الإيجار إليه من البائع وقبول المستأجر للحوالة أو إعلانه بها. نفاذ الحوالة. أثره للمشتري مقاضاة المستأجر في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لإختصام المؤجر. علة ذلك. " (طعن ٨٤١٩ س ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/١٤، طعن ١٩٨٧ س ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/٥/١٢) وبأنه " تصريح المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن. سريانه في حق المالك الجديد دون حاجة إلى قبوله أو ثبوت التاريخ. م ٣٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ " (طعن ١٢١٦ س ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٩/٢٥) وبأنه " مشتري العقار بعقد غير مسجل. له كافة حقوق المؤجر قبل المستأجر. شرطه. حوالة عقد الإيجار إليه من البائع وقبول المستأجر للحوالة أو إعلانه بها بورقة رسمية بواسطة المحضرين مشتملاً على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية. م ٣٠٥ مدني " (طعن ٢٧٨٦ س ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/١/٢٤، طعن ٢٧١٧ س ٦٨ ق جلسة ٢٠٠١/١/١٥) .

كما قضت بأن: " إنصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون. عدم اعتبار مشتري العقار خلفاً خاصاً للمؤجر إلا بانتقال الملكية إليه فعلاً بالتسجيل. إلزامه بتسجيل عقد شرائه للاحتجاج به قبل المستأجر من البائع له. المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ مدني " (طعن ١٥٩٤ س ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٣) وبأنه " عقد البيع ولو لم يكن مشهراً. أثره. إنتقال كافة الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به إلى المشتري حقه في إستلام المبيع وطرد الغاصب منه. عدم إستطاعة البائع إسترداد العين المبيعة من المشتري أو تأجيرها إيجاراً ينفذ في حقه. علة ذلك. " (طعن ١٤٨٩ س ٦٤ ق جلسة ١٩٩٩/٣/٢٢) وبأنه " عقد الإيجار

إنتقال آثاره إلى مشتري العقار متى سجل عقد شرائه ولو لم يقم البائع بحوالة حقوقه في عقد الإيجار إليه " (طعن ٢٣٧٠ س ٦٧ ق جلسة ١٢/٥/١٩٩٩) وبأنه " إنصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص بحكم القانون مشتري العقار المؤجر لا يكون خلفاً خاصاً للبائع إلا إذا إنتقلت إليه الملكية بالتسجيل، حق المشتري في تسلم المبيع وفي ثماره ونمائه بمجرد البيع. حق شخصي في ذمة البائع للمشتري. علاقة البائع بالمشتري علاقة شخصية مستقلة عن علاقته بالمستأجر " (طعن ٤٦٤٧ س ٦٦ ق جلسة ١٩٩٩/٧/٤) وبأنه " علم المستأجر ببيع العقار إلى مشتر سجل عقد شرائه وإنتقلت إليه الملكية. أثره. إلتزامه بدفع الأجرة إليه. (طعن ٢٥٠ س ٦٩ ق جلسة ١٣/١/٢٠٠٠) وبأنه " عقد الإيجار. سريانه في حق المالك الجديد بذات شروطه السابقة دون حاجة لتحرير عقد جديد " (طعن رقم ١٠٠٢، ١٣٤٥ س ٦٨ ق جلسة ١٣/١/٢٠٠٠)

• عدم اشتراط حسن نية الغير الذي يتمسك بعدم تسجيل الإيجار :

اختلفت الآراء حول اشتراط حسن النية في الغير حتى يتمسك بعدم تسجيل الإيجار، فذهب رأى إلى أنه يشترط في الغير الذي يتمسك بعدم نفاذ الإيجار أن يكون حسن النية بمعنى ألا يكون عالماً بحصول الإيجار وفى تسجيله. (عبد الباقي ص ١٣٥). بينما ذهب رأى آخر في الفقه إلى أنه لا يشترط في الغير الذي يتمسك بعدم نفاذ الإيجار في حقه لمدة تزيد على تسع سنوات لعدم تسجيله ، أن يكون حسن النية، بمعنى ألا يكون عالماً بحصول الإيجار وقت تسجيله لحقه، لأن علم الغير بالإيجار لا يقوم مقام تسجيله، ولأن قانون الشهر العقاري يعول على التسجيل في ذاته ويفضل المتصرف إليه الذي سجل عقده على من لم يسجل عقده ولو كان الأول

عالمًا وقت التسجيل يسبق عقد الآخر ، بل أكثر من ذلك لا ينفذ الإيجار غير المسجل في حقه، ولو كان متواطئاً مع المؤجر على الإضرار بالمستأجر، لأن قانون الشهر العقاري لم يعول كذلك على تدليس الغير الذي سجل عقده أو عدم تدليسه لأنه أراد أن يكون لشهر التصرفات حرمة وقوة حتى يمكن في وقت قريب تعميم نظام السجل العيني. (رمضان ابوالسعود ص ٥٥ - مرقس ص ٢٥٥). وهذا الرأي الأخير هو الذي تؤيده.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "متى كان الحكم قد قرر أن الطاعنين لم ينازعا في أسبقية تسجيل عقد المطعون عليها الأولى، وأنه بذلك قد إنتقلت إليها الملكية قانوناً فإنه لا يعيب الحكم إغفاله الرد على ما دفع به الطاعنون من أن هذا العقد قد صدر بالتواطؤ بينهما وبين المطعون عليها الثانية والثالثة، لأن هذا التواطؤ بفرض ثبوته لا يحول دون إنتقال الملكية بالتسجيل" (طعن ٢٣١ س ٢٠ ق جلسة ٢٩/٥/١٩٥٢) وبأنه "لا تنتقل الملكية من البائع إلى المشتري إلا بتسجيل عقد شرائه وفقاً لنص المادة ٩ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ولا يحول دون نقل الملكية على ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن يكون المشتري عالمًا بأن البائع له أو مورثه سبق أن تصرف في المبيع ذاته لمشتري آخر لم يسجل عقده ما لم يثبت أن عقد المشتري الثاني المسجل هو عقد صوري ولا ينتج في إثبات هذه الصوريه مجرد علم هذا المشتري وقت شرائه بالتصرف السابق غير المسجل الوارد على ذات المبيع" (طعن ٣٣٨ س ٢٠ ق جلسة ٣١/١٢/١٩٥٣) وبأنه "الغير سئ النية في معنى المادة ١٧/٢ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ هو الذي كان يعلم أن البائع له غير مالك أو أن سند ملكيته

مشوب بعيب يبطله أو بما يوجب فسخه أما من يتعامل مع بائع لم يثبت أنه سبق أن تصرف في العقار المبيع تصرفاً إنتقلت به الملكية فلا يعتبر سئ النية في معنى المادة المذكورة لأنه يكون في هذه الحالة قد تعامل مع مالك حقيقى لا تشوب ملكيته شائبه ولو كان يعلم وقت تعاقدته معه أن سبق أن باع نفس العقار لمشتري سابق لم يسجل عقده" (طعن ١٥٦س ٢١ق جلسة ١٣/٥/١٩٥٤) وبأنه "متى كان عقدا البيع اللذان صدرا من بائع واحد قد وقعا فى ظل قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ وكان الحكم قد عول فى إثبات علم المشتري الثانى بالتصرف السابق على علاقة البنوة بينه وبين البائع فإن الحكم يكون قاصر البيان لأن هذه العلاقة لا تقوم وحدها دليلاً على واقعة العلم ومع ذلك علم المشتري الثانى بالتصرف السابق وسوء نيته على فرض ثبوتها لا أثر لهما على التصرف الحاصل إليه إذا ما سجل العقد الصادر إليه قبل تسجيل العقد السابق ذلك أن قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ الذى ألغى بعد ذلك بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ لا يترتب أى أثر على علم المتصرف إليه الثانى بالتصرف السابق إذا سجل التصرف الثانى قبل تسجيل التصرف السابق وقد قضى هذا القانون على نظرية العلم وسوء النية فى حق المتصرف إليه الثانى وعلى ما إستقر عليه قضاء هذه المحكمة" (طعن ١٩س ٢٣ق جلسة ١٤/٢/١٩٥٧) وبأنه "متى كان المشتري الثانى قد سجل عقد شرائه وطعن المشتري السابق الذى لم يسجل عقده بصدور العقد الثانى المسجل بطريق التواطؤ رغبة من البائع فى الرجوع عن البيع له تأسيساً على أن المشتري الثانى كان قد وقع كشاهد على عقده هو فأغفل الحكم الرد على هذا الدفاع الذى لا يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإن ذلك لا يعيب الحكم بالقصور ذلك لأن توقيع

المشتري الثانى كشاهد على العقد الذى لم يسجل لا يعتبر إقراراً منه بانتقال ملكية المبيع إلى من صدر له ذلك العقد وإن صح هذا التوقيع دليلاً على علم صاحبه بسبق التصرف إلى الغير فإنه لا يحول دون كسب ملكية المبيع بعد ذلك بمقتضى عقده الذى بادر إلى تسجيله فصح سنداً لنقل الملكية إليه ولو كان فى ذلك متواطئاً مع بائعه" (طعن ٩١ س ٢٤ ق جلسة ١٩٥٨/٤/٣).

● **مناط نفاذ الإيجار فى حق الخلف :** عقد الإيجار من المالك المؤجر لا يسرى فى حق المشتري إلا بالنسبة لأما كان قائماً من المبنى فعلاً وقت البيع، ومن ثم فإن عقد الإيجار الصادر من المالك السابق فى شأن عين النزاع التى لم تكن وقت البيع قد قامت على نحو يجعلها قابلة للإنتفاع بها، لا ينفذ فى حق المشتريه. (نقض ١٩٧٩/٣/١٧ طعن ١٢٧٨ س ٤٨ ق).

وقد قضت محكمة النقض بان "إذ كان الثابت بالأوراق أنه فى تاريخ لاحق على الاتفاق المدعى به بين المطعون عليه وبين الطاعن الأول على إستئجار محل فى العقار بعد هدم مبانيه وإعادة بنائه، إشترت الطاعنة الثانية هذا العقار أرض فضاء ثم أقامت هى بناء جديداً عليه بما يعنى أن البيت لم يشمل المحل المؤجر من الطاعن الأول إلى المطعون عليه. إذ كان ذلك فإن عقد الإيجار الصادر من الطاعن الأول إلى المطعون عليه عن محل مستعمل لم يكن قد وجد بعد لا يسرى فى حق الطاعنة الثانية إذ هى لا تعتبر خلفاً للطاعن الأول بالنسبة لهذا المحل وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر مقررأ أن إيجار الطاعن الأول يسرى فى حق الطاعنه الثانية المالكة بمقولة أن الطاعن الأول كان حائزاً وهو لم يكن

كذلك بالنسبة للمحل المتفق على إستئجاره فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون" (نقض ١٩٨٣/١٢/٢١ طعن ١٢٢٥ س٥٢ق) وبأنه "إذ كان الثابت من أوراق الدعوى ومستنداتها أن العقار الذى آلت ملكيته للطاعن الثالث قد إقتصر حدوده على أرض العقار وما أقيم عليها من أساسات وأعمدة خرسانية للطابقين الأرضى والأول فقط ومن ثم تتحدد الخلافة فى الإيجار بحدود هذا العقار فحسب ولا تجاوزها إلى المبانى التى إستحدثها المالك الجديد من ماله الخاص بعد إنتقال الملكية إليه ولما كان الثابت أن عين النزاع تقع بالطابق الثانى العلوى فلم يشملها البيع الصادر للطاعن الثالث ويكون عقد الإيجار الذى أبرمه المطعون ضده الثانى - البائع - بشأنها للمطعون ضدها الأولى غير نافذ فى حق المالك الجديد بما لازمه القول بأن عقد الإيجار الصادر من هذا الأخير للطاعنة الأولى عن ذات عين النزاع.. هو عقد صحيح إذ لا يعد عقداً ثانياً فى معنى المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧" (نقض ١٩٨٩/٦/٢٦ طعن ٢٠٢٥ س٥٨ق) وبأنه "النص فى المادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه "إستثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى تسرى أحكام عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ إنتقال الملكية، يدل على أن خلافة المالك الجديد للمالك القديم فى الإيجار إنما تستمد من خلافته له فى الملكية بإعتبار أن إلتزام الخلف بتمكين المستأجر من السلف من الإستمرار فى الإنتفاع بالعقار المؤجر إليه من هذا الأخير مترتب على إنتقال الحق فى إستغلال ذلك العقار من السلف إلى الخلف كأثر من آثار إنتقال الملكية، وفى ذلك ما يوجب تعرفاً على نطاق الخلافة فى الإيجار والوقوف على نطاق الخلافة

فى الملكية وذلك بتحديد العقار الذى إنصب عليه التصرف الناقل للملكية إذ فى حدوده وحده تتحدد الخلافة فى الإيجار. لما كان ذلك، وكان الثابت بمدونات الحكم الابتدائى الذى أحال إليه الحكم المطعون فيه فى بيان الوقائع والمستندات والدفاع- أنه أورد بعقد البيع الابتدائى أن الدور الثانى العلوى من العقار المبيع لم يستكمل بناؤه وقائم على أعمدة وحوائط مبانى بدون سقف أو تشطيب، وكان الحكم المطعون فيه قد إستخلص من ذلك أن البيع لم يشمل الشقة مثار النزاع إذ إنعقد قبل قيامها أون المشترين هما اللذان قاما بإنشائها من مالهما الخاص بعد الشراء وكان ما إستخلصه الحكم شائغاً وله أصله الثابت فى الأوراق ولا مخالفة فيه للقانون، فإن النعى عليه بهذا الشق يكون فى غير محله" (نقض ١٩٧٩/٣/١٧ طعن ١٢٧٨س ٤٨ق).

من أحكام القضاء:

١- ان بيع العين المؤجرة وان كان لايفسخ عقد الإيجار الثابت التاريخ رسميا قبل البيع إلا أنه ينقل بحكم القانون الحقوق والإلتزامات المتولدة من هذا العقد فى ذمه المؤجر البائع إلى ذمة المشتري بحيث يقوم مقام المؤجر فى هذه الحقوق والإلتزامات جميعاً ومن ثم فمتى علن المستأجر بانتقال ملكية العين إلى مشتري جديد فان ذمته لا تبرأ من أجرتها إلا بالوفاء بها إلى هذا المشتري ويستوى ان يكون مستأجر العين قد إستأجرها من مالكةا الذى باعها أو إستأجرها من شخص آخر تلقى عن المالك البائع حق إستغلالها بمقتضى عقد قسمة مهياة وذلك أن هذا العقد لا يولد إلا حقوقا شخصية ومن ثم لا يسرى بغير نص فى حق المشتري الذى سجل عقده ويترتب على ذلك أن ذمه المستأجر من المتقاسم مهياه لا تبرأ من دين

الأجرة إلا بالوفاء به إلى المشتري وإذن فالحكم القاضى بإلزام الشفع الذى كان مستأجراً للعين التى حكم له باخذها الشفعه بعقد ثابت التاريخ ببيع العين المشفوعه من تاريخ علمه بشراء المشفوع منه المسجل عقده حتى تاريخ دفعه ثمنها تنفيذا الحكم الشفعة هو حكم صائب.

(نقض - جلسة ١٩٤٩/١٢/٢٢ - مجموعة القواعد القانونية - ٢٥ عاماً جزء ١-ص ١٠٤)

٢- متى كان عقد الإيجار منصوصاً فيه على أن كل ما يحدثه المستأجر فى الاعيان المؤجرة من إصلاحات التى كسبها المؤجر قبل المستأجر من هذا العقد يعتبر من ملحقات المبيع فتنتقل بحكم القانون إلى المشتري وتبعاً لذلك يكون للمشتري حق مطالبة المستأجر بتعويض الضرر الناتج عن فعله غير المشروع بتلك الاعيان.

(نقض - جلسة ١٩٥١/١/٢٢ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ٢-ص ٨٣٠)

٣- إذا رفع من حول إليه عقد الإيجار دعوى على المستأجر بطلب الالة وتثبت الحجز التحفظى فتدفع المستأجر الدعوى بانه اوفى الأجرة إلى المحيل بمقتضى محضر صلح تم بينهما واقام الحكم قضاءه بطلبات المحال إليه على دعامات ثلاثة الأولى - ان المستأجر كان قد قبل وفقاً لنصوص عقد الإيجار ان تحويل العقد وقيمة الأجرة إلى الغير والثانية - أن المستأجر لم يكن يجوز له وقد علم عند توقيع الحجز التحفظى بحصول الحوالة أن يدفع الدين إلى المحيل أو أن يتصالح معه بعد ذلك التاريخ والثالثة - انه لم يثبت لمحكمة الموضوع أنه كان قبل علمه بالحوالة قد أوفى قيمة الأجرة كلها أو بعضها إلى المحيل وكان تقرير الطعن قد خلا من تعيب الحكم فيما استظهره من علم المستأجر بالحوالة فى التاريخ سابق على تاريخ محضر الحجز ومن عدم قيامه بدفع شئ من الأجرة قبل

علمه بالحوالة فإنه يكون غير منتج ما يتمسك به المستأجر من خطأ الحكم فيما يكون قد قرره من أن قبوله للحوالة يسقط حقه في كل دفع كان له من قبل الدائن.

(نقض - جلسة ١٩٥٧/١٠/٢٤ مجموعة المكتب الفني - السنة ١ - مدني ص ٧٤٧)

٤- لا يكون المتصرف إليه خلفاً خاصاً إذا إنتقلت إليه الملكية وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الإحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتتقل إليه الملكية بموجبه اما قبل التسجيل فهو ليس الا دائناً عادياً للبائع - مؤجل العقار - وحق المشتري في تسلم العقار بالمبيع وفي ثماره ونمائه المقررة له قانوناً من مجرد البيع في ذاته انما هو حق شخص مترتب له في ذمة البائع إليه كما ان علاقته بالبائع وعلاقته الأخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام اية علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل عقده والمستأجر لهذا العقار ومن ثم فليس لاحد هذين ان يطالب الآخر بشيء بالطريق المباشر علم المستأجر المعول عليه في نفاذ حوالة عقد الإيجار والتزامه بدفع الأجرة لمشتري العقار المؤجر (المحال إليه) هو علمه بان هذا العقار بيه إلى مشتر سجل عقد شرائه وإنتقلت إليه الملكية فإذا توافر هذا العلم لدى المستأجر فان ذمته لاتبرا من الأجرة الا بالوفاء بها إلى المشتري.

(نقض - جلسة ١٩٦٥/١١/٣٠ - المرجع السابق - السنة ١٦ - ص ١١٦٥، ونقض - جلسة

١٩٦٤/٦/١١ - المرجع السابق - السنة ١٥ - ص ٨١٩، ونقض - جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ - طعن

٦٠١ لسنة ٤٣ق- لم ينشر بعد)

٥- يتضمن التنازل عن الإيجار حوالة حق بالنسبة إلى حقوق

المستأجر وحوالة دين بالنسبة إلى التزاماته ويعتبر المستأجر المتنازل فيما

يختص بحق الإنتفاع بالعين المؤجرة الذى حوله إلى المتنازل له فى مركز المحيل ومن ثم فان ضمان لهذا الحق ولم كان التنازل بعوض يخضع للقواعد المقررة للضمان فى حوالة الحق وليس للقواعد المقررة لضمـان البائع فإذا تحقق سبب الضمان وفقاً للمادة ٣٠٨ من القانون المدنى فان المستأجر المتنازل لايلزم طبقاً للمادة ٣١٠ الا برد مااستولى عليه مقابل حق الإنتفاع الذى حرم منه المتنازل له مع الفوائد المصروفات ولو وجد اتفاق يتقضى بغير ذلك.

(نقض - جلسة ١٩٦٦/١٢/٨ المرجع السابق - السنة ٩٧ ص ١٨٥٦ ونقض جلسة ١٩٧٧/١١/٢ - لم ينشر بعد)

٦- مشتري العقار بعقد لم يسجل. حقه في طلب تسليم العين المبيعة إليه وطرد الغاصب منها. علة ذلك.

(الطعن ٢٥٢ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٢/١/٨)

٧- عقد البيع غير المسجل. أثره.

(الطعن ٢٨٦٩ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٢/١/١٢)

٨- عقد البيع غير المسجل. أثره. للمشتري حق الإنتفاع بالمبيع وحيازته وجميع الحقوق الأخرى - عدا حق الملكية - وكافة الدعاوى المرتبطة به.

(الطعن ٥٩٦ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٩٢/٣/١٥)

٩- إنصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون. عدم إعتبار مشتري العقار خلفاً خاصاً للمؤجر إلا بانتقال الملكية فعلاً بالتسجيل. إلتزامه بتسجيل عقد شرائه للإحتجاج به قبل المستأجر من البائع له. المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ مدني.

(الطعن ١٥٧٤ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/١١/١٩ ص ٤٣ ص ١١٦٤)

١٠- علم المستأجر ببيع العقار إلى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية. أثره. إلتزامه بدفع الأجرة إليه.

علم المستأجر المعول عليه في الحل محل البائع في عقد الإيجار وإلتزامه بدفع الأجرة لمشتري العقار المؤجر هو علمه بأن هذا العقار بيع إلى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية، فإذا توافر هذا العلم لدى المستأجر فإن ذمته لا تبرأ من الأجرة إلا بالوفاء بها إلى المشتري.

(الطعن ١٥٧٤ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/١١/١٩ س ٤٢ ص ١١٦٤)

١١- من المقرر أن مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع إلتزاماته نحوه، غير أن إنصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يرتب عليه من آثار، وإن كان يعد تطبيقاً للأعمدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني إلا أنه وفقاً للتنظيم القانوني الذى قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاث الأخرى سالفه الذكر وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - خلفاً خاصاً في هذا الخصوص إلا إذا إنتقلت إليه الملكية فعلاً وعلى ذلك فإنه يتعين على مشترى العقار حتى يستطيع الإحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائناً عادياً للبائع مؤجر العقار، وحقه في تسلم العقار المبيع وثماره المترتبة على البيع هو حق شخصي مترتب له في ذمة البائع فقط دون غيره، وأن علاقة المشتري بالبائع له علاقة مستقلة تماماً عن علاقة البائع المذكور بالمستأجر

ولا يترتب عليها قايم أي علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل عقد شرائه والمستأجر لهذا العقار ومن ثم فليس له أن يطالبه بالأجرة إلا من تاريخ التسجيل وعلمه به اما الأجرة المستحقة عن الفترة السابقة على ذلك فليس له أن يطالب المستأجر بها إلا إذا كان البائع حول إليه عقد الإيجار، وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها.

(الطعن ١٥٠ لسنة ٧١ق - جلسة ٢٠٠٢/٦/٢٥ لم ينشر بعد)

١٢- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مفاد المادتين ١٤٦، ٦٠٤ من قانون المدني مرتبطين أنه إذا كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقا على التصرف الذي نقل الملكية إلى الخلف أو لم يكن ثابت التاريخ ولكن الخلف تمسك به أو كان على علم بوجوده عند انتقال الملكية فإن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي كافة التزاماته نحوه وتثبت للخلف هذه الحقوق والالتزامات دون حاجة لاشتراط علم الخلف بها وقت انتقال الشئ إليه اعتبارا بأن المشرع حور القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من التقنين المدني عند تطبيقها تطبيقا تشريعا على حالة انصراف أثر الإيجار إلى ما انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة وفقا للتنظيم القانوني الذي قرره ويقصد بنفاذ الإيجار في حق الخلف الخاص للمؤجر كل ما نشأ عن العلاقة الإيجارية من الالتزامات وحقوق تتصل بالمكان المؤجر بحيث يصبح الخلف طرفا في العقد سواء كان مصدر هذه الحقوق وتلك الالتزامات عقد الإيجار ذاته أو تعديلات لاحقه شريطه ألا تكون خارجة عن الرابطة العقدية أو مستقلة عنها ففي هذه الحالة الأخيرة لا تنتقل هذه الآثار للخلف إلا طبقا للقاعدة العامة الواردة في المادة ١٤٦ مدني يؤيد

هذا النظر أن المشرع التمهيدي للقانون المدني كان يتضمن نصا صريحا بأنه إذا كان الإيجار نافذا في حق من انتقلت إليه الملكية أو لم يكن نافذا ولكن تمسك هو به فإنه يحل محل المؤجر في جميع ما ينشأ عن عقد الإيجار من حقوق والتزامات ولئن حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة فإن هذه القواعد تشير إلى ذات الحكم الذي تضمنه النص المحذوف.

(الطعن رقم ٢٩٠ - لسنة ٧٣ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٤ / ٠١ / ٠١)

١٣- المقرر أيضا - في قضاء هذه المحكمة - أن مؤدى ما تنص عليها المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار وإن كان يعد تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني، إلا أنه وفقا للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاث الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - خلفا خاصا في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا، وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائنا عاديا للبائع مؤجر العقار، وحقه في تسلم العقار المبيع وثماره المترتبة على البيع هو حق شخصي مترتب له في ذمة البائع فقط دون غيره، وأن علاقة المشتري بالبائع له

علاقة مستقلة تماما عن علاقة البائع المذكور بالمستأجر ولا يترتب عليها قيام أي علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل عقد شرائه والمستأجر لهذا العقار، ومن ثم فليس له أن يطالبه بالأجرة إلا من تاريخ التسجيل وعلمه به، أو إذا كان البائع قد حول إليه عقد الإيجار وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها.

(الطعن رقم ٧٠٢٩ - لسنة ٧٨ ق - تاريخ الجلسة ١٧/٠٢/٢٠١٠)

١٤ - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها - كما يجوز للخصوم وللنيابة العامة - إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن.

(الطعن رقم ٧٠٢٩ - لسنة ٧٨ ق - تاريخ الجلسة ١٧/٠٢/٢٠١٠)

* * *

أثر عدم نفاذ الإيجار فى حق من انتقلت إليه الملكية

النص التشريعي (مادة ٦٠٥) :

(١) لا يجوز لمن إنتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الإيجار نافذاً فى حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك فى المواعيد المبينه فى المادة ٥٦٣.

(٢) فإذا نبه على المستأجر بالإخلاء قبل إنقضاء الإيجار فإن المؤجر يلتزم بان يدفع للمستأجر تعويضا مالم يتفق على غير ذلك ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن إنتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٦٠٤ لىبى و ٢٧٢ سورى و ٧٨٧ عراقى و ٥٩٨ لبنانى و ٤٩٣

سودانى.

الأعمال التحضيرية :

وقد ورد هذا النص فى المادة ٨٠٨ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما إستقر عليه فى التقنين المنى الجديد وأدخلت عليه لجنة المراجعة تعديلات لفظيفة فأصبح مطابقاً لما إستقر عليه فى التقنين المدنى الجديد وصار رقمه ٢/٦٣٦ فى المشروع النهائى، ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٢/٦٣٥، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٢/٦٠٥. (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٩ - ص ٥٩١).

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي أنه " وإذا لم يسر الإيجار

فى حق المشتري كان له أن يجبر المستأجر على الإخلاء بشرطين أولهما

أن ينبه عليه بالإخلاء فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣، والثانى أن يستوفى المستأجر من المؤجر تعويضاً عما لحقه من الضرر بسبب إنتهاء الإيجار قبل ميعاده وله أن يحبس العين المؤجرة حتى يتقاضى هذا التعويض من المؤجر أو من المشتري نيابة عن المؤجر أو حتى يحصل على تأمين كاف للوفاء به.

رأى الفقة:

الواجب - بصريح نص المادة ٦٠٥/مدنى أن ينبه المالك الجديد على المستأجر بالإخلاء فى المواعيد المقررة فى المادة ٥٦٣ مدنى فإذا كان الإيجار معين المدة ففى الأراضى يجب التنبيه بالإخلاء فى ميعاد ثلاثة اشهر وفى الأماكن غير المورثة يجب التنبيه بالإخلاء فى ميعاد شهرين وفى غير ذلك من الأشياء يجب التنبيه بالإخلاء فى ميعاد شهر واحد بحيث لا تزيد مدة التنبيه بالإخلاء فى جميع الأحوال على نصف المدة المعينة فى عقد الإيجار. أن تقيد القانون للمالك الجديد بميعاد التنبيه بالإخلاء معناه إستبقاء الإيجار طول هذا الميعاد مع حلول المالك الجديد محل المؤجر فى حقوق والتزاماته. ويترتب على ذلك أن الأجرة التى تستحق على المستأجر فى ميعاد الإخلاء تكون مضمونه بإمتياز المؤجر وبالحق فى الحبس وبحق توقيع الحجز التحفظى.

ويتبين أن المشرع أعطى بنص الفقرة الثانية من المادة مدنى للمستأجر إلى جانب الضمان الذى أعطاه أياه قبل متلقى الملكية من وجوب التنبيه بالإخلاء فى الميعاد القانونى - ضمانين آخرين قبل المؤجر وهما (١) إلزام المؤجر بأن يدفع له تعويضاً (٢) حق المستأجر فى حبس العين حتى يتقاضى هذا التعويض.

والضمانان الأخيران يمكن إستخلاصهما من القواعد العامة وهى القواعد المتعلقة بضمان الإستحقاق فى عقد الإيجار (م ٥٧٢/٢مدنى). ويتبين من نص المادة ٦٠٥/٢مدنى ان حق المستأجر فى حبس العين المؤجرة وعن المالك الجديد تقضى ويجب على المستأجر إخلاء العين فوراً وتسليمها للمالك الجديد بعد إنقضاء الميعاد المعطى فى التنبيه فى الأحوال الثلاثة الآتية:

(١) إذا دفع المؤجر للمستأجر التعويض المستحق (٢) إذا دفع المالك الجديد للمستأجر التعويض المستحق وفى هذه الحالة يرجع المالك الجديد على المؤجر بما دفعه للمستأجر وفقاً لقواعد الاثراء بلا سبب إذ أنه وفى ديناً مستحقاً عليه (٣) إذا حصل المستأجر على تأمين كاف من المؤجر أو من المالك الجديد يكفل له استيفاء التعويض المستحق والتأمين قد يكون كفالة أو رهناً أو نحو ذلك والقاضى هو الذى يبت فيما إذا كان التأمين المقدم كافياً عند الخلاف فى ذلك.

والظاهر ان المستأجر يدفع الأجرة التى كان يدفعها قبلاً عن المدة التى يبقى فيها بالعين حابساً لها لإستيفاء التعويض ما دام ينتفع بها وان كان هناك وجه القول بانه فى هذه المدة بعد باقياً فى العين بلا عقد لأن الإيجار قد فسخ ويجب عليه إذن دفع أجرة المثل.

(الوسيط -٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري -ص ٨٤٦ وما بعدها، والمراجع السابقة)

• لا يجوز لمتلقى الملكية إخراج المستأجر من العين دون تنبيهه بالإخلاء :

تنص المادة ٦٠٥ من القانون المدنى على أنه "لايجوز لمن إنتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الإيجار نافذاً فى حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك فى المواعيد المبينه فى المادة ٥٦٣. مفاده أنه لا يجوز لمتلقى الملكية بالرغم من نفاذ الإيجار فى حقه أن يخرج

المستأجر من العين المؤجرة دون التنبيه عليه بالإخلاء فى المواعيد المقرره فى المادة ٥٦٣ مدنى، فيحصل التنبيه فى المواعيد المبينة لهذه المادة سواء كان الإيجار معين المدة أو غير معين المدة، وتكون المهلة التى منحها المشرع للمستأجر للبقاء فى العين هى الميعاد المحدد للتنبيه بالإخلاء، وخلال هذه المدة يظل الإيجار سارياً بأجرته وشروطه فيما بين المالك الجديد والمستأجر. ذلك أن يقيد القانون المالك الجديد بميعاد التنبيه بالإخلاء معناه إستيفاء الإيجار طوال هذا الميعاد مع حلول المالك الجديد محل المؤجر فى حقوقه والتزاماته على الوجه التى بيناه فيما تقدم. وتحدد المادة ٥٦٣ مدنى ميعاد التنبيه بنصف المدة المعينة لدفع الأجرة على ألا يتجاوز ثلاثة أشهر فى الأراضى مع مراعاة حق المستأجر فى الحصول وفقاً للعرف، وشهرين فى المنازل غير المؤثثة والحوانيت والمخازن وما إليها، وشهر واحد فى المساكن والغرف المؤثثة والمنقولات. ويجب على المستأجر إخلاء العين بعد فوات ميعاد التنبيه، ولو كانت المدة الأصلية للإيجار أو التى إمتد إليها لم تنقضى بعد. فإذا كانت العين المؤجرة منزلاً مثلاً، دون تحديد مدة للإيجار، وكانت الفترة المعينة لدفع الأجرة هى شهر، كانت مدته شهراً على أن يمتد شهوراً متعاقبة إلى أن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء فى ميعاد نصف شهر. فإذا كان الإيجار قد بدأ فى أول يونيه ثم إنتقلت ملكية المنزل إلى المشتري الذى وجه التنبيه بالإخلاء فى ٢٠ يونيه، كان على المستأجر أن يخلى المنزل فى ٥ يونيه، فى حين لو أن العين لم تبع وكان المؤجر هو الذى وجه التنبيه إلى المستأجر فى الميعاد السابق، لكان على المستأجر أن يخلى العين فى آخر شهر يوليه لا فى ٥ منه، لأن التنبيه الحاصل فى ٢٠ يونيه لا يتعبر صالحاً لإنهاء

الإيجار إلا فى آخر الشهر التالى أى فى آخر شهر يوليه طالما تمسك المستأجر بذلك. ويجب على المستأجر إخلاء العين بعد إنتهاء ميعاد التنبيه وقبل إنقضاء مدة الإيجار ولكن له الرجوع على المؤجر بضمان الإستحقاق بموجب عقد الإيجار، فيطلب الفسخ والتعويض ما لم يوجد إتفاق على غير ذلك.

• إلزام المؤجر بدفع تعويض للمستأجر عن الإخلاء قبل إنتهاء مدة

الإيجار: رأينا أن الفقرة الثانية من المادة ٦٠٥ من التقنين المدنى قد نصت على ما يأتى "فإذا نبه (من إنتقلت إليه ملكية العين المؤجر) على المستأجر بالإخلاء قبل إنقضاء الإيجار، فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضاً ما لم يتفق على غير ذلك ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن إنتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض". مفاده أنه إذا تطلب إنتقال ملكية العين المؤجرة إلى الخلف إخلاء المستأجر للعين قبل إنتهاء المدة المحددة أصلاً للإيجار، كان على المؤجر دفع تعويض للمستأجر عن الضرر الذى لحق به من جراء إنهاء العقد. ويتعبر ذلك تطبيقاً للفقرة الثانية من المادة ٥٧٢ التى تقضى بأنه "فإذا ترتب على هذا الإدعاء أن حرم المستأجر فعلاً من الإنتفاع الذى له بموجب عقد الإيجار جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض عن حرمانه من الإنتفاع بالعين المدة الباقية من الإيجار". (السنهورى ص ٧٩٩). ولم يحدد المشرع التعويض الذى يؤديه المؤجر إلى المستأجر، ومن ثم فإن هذا التعويض تحكمه القواعد العامة فى المسؤولية العقدية، لأنه يستند إلى

عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر. فيشمل ما لحق الدائن من خسارة، وما فاتته من كسب، فإذا ترتب على إنهاء الإيجار إستئجار المستأجر لمسكن بأجرة أعلى، كان الملك ملزماً بأداء الأجرتين إليه. وإذا كان المؤجر شئ النيه فإن التعويض يشمل جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة الحصول، كالتلف الذى يصيب بضاعة المستأجر التاجر عن ثقلها. ورغم أن المؤجر هو الملزم بأداء التعويض إلى المستأجر، إلا أنه لا يوجد ما يمنع من آداتء الخلف هذا التعويض إلى المستأجر ثم الرجوع به على السلف طبقاً للقواعد العامة، إذ أن له مصلحة فى ذلك إذ بأداء التعويض إلى المستأجر يتمكن من إستلام العين .

• حق المستأجر فى حبس العين المؤجرة : ولما كان التعويض المستحق

للمستأجر على النحو الذى قدمناه ديناً فى ذمة المؤجر بسبب فسخ الإيجار قبل إنتهاء مدته، وكان المستأجر من جهة أخرى ملتزماً بان يرد العين المؤجرة إلى المؤجر أو إلى خلفه المالك الجديد بسبب فسخ الإيجار كذلك، هناك إذن إلتزامان متقابلان مرتبطان فيما بينهما إذ كل منهما تنشأ عن فسخ الإيجار وقد ترتب أحدهما على الآخر إذ أن إلتزام المؤجر بالتعويض قد ترتب على إلتزام المستأجر بالدر. فيجوز إذن للمستأجر أن يمتنع عن الوفاء بإلتزامه برد العين، فيحبسها، حتى يستوفى من المؤجر إلتزامه بالتعويض. ومن هنا جاء حق الحبس الذى نصت عليه المادة ٢/٦٠٥ مدنى فيما قدمناه، إذ قضت بأنه "لا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن إنتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض". وليس هذا النص إلا تطبيقاً تشريعياً للقاعده العامة فى الحبس التى وردت فى الفقرة الأولى

من المادة ٢٤٦ مدنى، وتنص على أن "لكل من إلترزم بآداء شئ أن يمتنع عن الوفاء به، ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بإلترزام مترتب عليه بسبب إلترزام المدين ومرتب به، أو ما دام الدائن لم يقم بتقديم تأمين كاف للوفاء بإلترزامه هذا". وهذا الحق فى الحبس ليس نافذاً فحسب فى حق المؤجر، بل هو نافذ أيضاً فى حق الخلف الخاص للمؤجر وهو المالك الجديد. والقاعدة العامة فى الحبس تقضى بألا يحتج به على الخلف الخاص إذا كان حق الخلف قد ثبت على العين قبل ثبوت الحق فى الحبس. وهنا ثبت للمالك الجديد، وهو الخلف الخاص للمؤجر، حقه فى العين المؤجر قبل ثبوت الحق فى الحبس، لأن حق المستأجر فى التعويض فالحبس لم يثبت إلا بعد فسخ الإيجار بسبب إنتقال ملكية العين المؤجرة، فحق الملك الجديد فى العين الثابت بالتصرف الناقل للملكية سابق على حق المستأجر فى الحبس. فكان الواجب، طبقاً للقواعد العامة، ألا يحتج المستأجر بحقه فى الحبس على المالك الجديد. وإنما يحتج به على المؤجر وحده، ولكن نص المادة ٢/٦٠٥ مدنى، كما رأينا، جعل الحق فى الحبس هنا نافذاً إستثناء فى حق المالك الجديد حتى يؤدى الغرض منه، فىكون هذا النص فى هذه الناحية وحدها ليس تطبيقاً للقواعد بل هو إستثناء منها، أما فى جميع النواحي الأخرى فالنص كما قدمنا ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة. ويذهب بعض الفقهاء (جارسون ٢ فقرة ١٤٦٩) إلى أن الحق فى الحبس يجوز الإحتجاج به على الخلف الخاص ولو كان حقه متقدماً على الحق فى الحبس، ومن ثم يجعل نفاذ حق المستأجر فى حبس العين المؤجرة على المالك الجديد مجرد تطبيق لهذه القاعدة لا إستثناء منها (أنظر فى ذلك الوسيط ٢ فقرة ٦٤٩ ص ١١٥٥ وهامش ١). غير أن الحبس وإن كان ينفذ قبل المؤجر فإنه ينفذ

أيضاً قبل المالك الجديد بإعتباره خلفاً خاصاً للمؤجر، ولكن نفاذه قبل المستأجر يأتى على خلاف القاعدة العامة فى الحبس لأنه لا يحتج بالحبس على الخلف الخاص إذا كان حق هذا الخلف قد ثبت على العين قبل ثبوت الحق فى الحبس. وقد ثبت هنا للخلف الخاص حقه فى العين المؤجرة قبل ثبوت الحق فى الحبس، لأن حق المستأجر فى التعويض فالحبس لم يثبت إلا بعد فسخ الإيجار بسبب إنتقال ملكية العين المؤجرة. وعلى ذلك يكون نفاذ الحبس فى حق المالك الجديد جاء بنص صريح على خلاف القواعد العامة. (السنهورى ص ١١٣٥ وما بعدها). أما التأمين الذى يقدمه المؤجر أو المشتري الجديد إلى المستأجر فقد يكون كفالة أو رهناً أو نحو ذلك ويقدر القاضى كفاية هذا التأمين. فيتبين مما تقدم أن حق المستأجر فى حبس العين المؤجرة عن المؤجر وعن الملك الجديد ينقضى، ويجب على المستأجر إخلاء العين فوراً وتسليمها للمالك الجديد بعد إنقضاء الميعاد المعطى فى التنبيه على النحو الذى بيناه، فى الأحوال الثلاث الآتية:

(١) إذا دفع المؤجر للمستأجر التعويض المستحق. (٢) إذا دفع المالك الجديد للمستأجر التعويض المستحق، وفى هذه الحالة يرجع المالك الجديد على المؤجر بما دفعه للمستأجر وفقاً لقواعد الإثراء بلا سبب، إذ أنه وفى عنه ديناً مستحقاً عليه. (٣) إذا حصل المستأجر على تأمين كاف من المؤجر أو من المال الجديد، يكفل له إستيفاء التعويض المستحق. والتأمين قد يكون كفالة أو رهناً أو نحو ذلك، والقاضى هو الذى يبت فيما إذا كان التأمين المقدم كافياً عند الخلاف فى ذلك. والظاهر أن المستأجر يدفع الأجرة التى كان يدفعها عن المدة التى يبقى فيها بالعين حابساً لها لإستيفاء التعويض ما دام ينتفع بها، وإن كان هناك وجه للقول بأنه فى هذه المدة

يعد باقياً في العين بلا عقد لأن الإيجار قد فسخ ويجب عليه إذن دفع أجرة المثل. (السنهوري ص ٧٩٩)

● الأحكام السابقة ليست مما يتعلق بالنظام العام : الأحكام السابقة

ليست من النظام العام إذ يجوز الإتفاق على ما يخالفها، ويجوز الإتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن يكون للأول التصرف في العين المؤجرة دون مسؤولية ما في حالة ما إذا أخرج المستأجر قبل إنقضاء مدة الإيجار، وقد يتخذ هذا الإتفاق صورة إتفاق على إنفساخ الإيجار بمجرد التصرف في العين إلى الغير دون تعويض. ويجوز هذا الإتفاق في عقد الإيجار أو في إتفاق لاحق. ولا يشترط أن يرد ذكره في التصرف الناقل للملكية، ويترتب على هذا الإتفاق إعفاء المؤجر من التعويض، وقد نصت المادة صراحة على جواز الإتفاق على إعفاء المؤجر من الإلتزام بالتعويض.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "إذا كان المؤجر (ناظر وقف) قد إتفق

مع المستأجر على أن تفسخ الإجارة في حالة إستبدال الأرض المؤجرة بدون أن يكون له حق في تعويض ما وأنه إذا وجدت بالأرض زراعة قائمة وقت الإستبدال فيبقى المستأجر منتفعاً بها لحين نضج تلك الزراعة، فهذا الشرط الذي هو لمصلحة مشترى العين المؤجرة مقتضاه إنهاء علاقة الإجارة التي كانت تربط المستأجر بالمؤجر لتكون الأرض تحت تصرف مشتريها بلا منازعة ولا مطالبة من جانب المستأجر، وإذا كان هذا المشترى قد نبه المستأجر إلى إخلاء الأرض وتسليمها إليه، فإن بقاء المستأجر شاغلاً الأرض بعد فسخ عقد الإيجار ونضج الزراعة وتكليفه بتسليمها يكون بغير سند، ويكون قاضى الأمور المستعجلة مختصاً بالحكم

بطرده من الأرض وتسليمها لمالكها وتسليم الأرض بما عليها من الزراعة للمالك لا يتضمن فصلاً في موضوع النزاع ولا يضيع على المستأجر حقوقه في الزراعة لأن له أن يتخذ جميع الإجراءات التحفظية وغيرها للمحافظة على ماله من حقوق. (طعن ٤١٤٤١٤٤/١٢/١٤). ويجوز للمؤجر الإتفاق مع المتصرف إليه على نفاذ الإيجار في حقه ولو لم يكن ثابت التاريخ قبل تصرفه، فيكون هذا الإتفاق إشتراكاً لمصلحة الغير، ويجوز للمستأجر مطالبة الخلف بتنفيذه، فإذا لأم ينجح المستأجر في ذلك وإسترد منه الخلف العين كان له الرجوع على المؤجر بالتعويض، وكان للمؤجر الرجوع بدروه على الخلف لإخلاله بعهده بنفاذ الإيجار في حقه. والإتفاق في الحالتين يجب أن يكون واضحاً لأن النزول عن الحق أو تقييده لا يفترض ولأن تفسير الإتفاق يكون لمصلحة من يضار به. (عزمى البكرى ص ٥٧٢).

من أحكام القضاء:

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار، وإن كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني إلا أنه وفقاً للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاثة الأخرى سالفه البيان وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه - وعلى ما جرى به

قضاء هذه المحكمة - خلفاً خاصاً في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلاً وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لنتقل إليه الملكية بموجبه، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائناً عادياً للبائع مؤجر العقار وعلاقة المشتري بالبائع وعلاقة الأخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام أية علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل والمستأجر لهذا العقار، ومن ثم فليس لأحد هذين أن يطالب الآخر بشيء بالطريق المباشر.

(الطعن رقم ٢٥٠ - لسنة ٦٩ ق - تاريخ الجلسة ١٢ / ٠١ / ٢٠٠٠)

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نصوص المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدني يدل على أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار. وإن كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني إلا أنه وفقاً للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاث الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه خلفاً خاصاً في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلاً وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لنتقل إليه الملكية.

(الطعن رقم ٤٨١٠ - لسنة ٦٥ ق - تاريخ الجلسة ٠٧ / ٠٢ / ٢٠٠٢)

٣- المقرر أيضا - في قضاء هذه المحكمة - أن مؤدى ما تنص عليها المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار وإن كان يعد تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني، إلا أنه وفقا للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاث الأخرى سالفه الذكر وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - خلفا خاصا في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا، وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائئا عاديا للبائع مؤجر العقار، وحقه في تسلم العقار المبيع وثماره المترتبة على البيع هو حق شخصي مترتب له في ذمة البائع فقط دون غيره، وأن علاقة المشتري بالبائع له علاقة مستقلة تماما عن علاقة البائع المذكور بالمستأجر ولا يترتب عليها قيام أي علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل عقد شرائه والمستأجر لهذا العقار، ومن ثم فليس له أن يطالبه بالأجرة إلا من تاريخ التسجيل وعلمه به، أو إذا كان البائع قد حول إليه عقد الإيجار وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها.

(الطعن رقم ٧٠٢٩ - لسنة ٧٨ ق - تاريخ الجلسة ١٧ / ٠٢ / ٢٠١٠)

٤- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها - كما يجوز للخصوم وللنيابة العامة - إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في

صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن.

(الطعن رقم ٧٠٢٩ - لسنة ٧٨ ق - تاريخ الجلسة ١٧ / ٢ / ٢٠١٠)

* * *

مناطق عدم نفاذ الوفاء قبل من انتقلت إليه الملكية

النص التشريعي (مادة ٦٠٦) :

لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من إنتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتما ان يعلم فإذا عجز من إنتقلت إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٦٠٥ لىبى و ٥٧٣ سورى و ٧٨٨ عراقى و ٩٤٩ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

١- تقابل هذه النصوص فى التقنين الحالى المواد ٣٨٩ - ٣٩٠ -

٤٧٤ - ٤٧٧ ويلاحظ فيما يتعلق بنصوص المشروع ما يأتى:

(أ) عمم المشرع فى السبب الذى ينقل ملكية العين المؤجر من المؤجر فى سبب وليس البيع وحده يكفى فإذا إنتقلت ملكية العين المؤجرة بهبة أو مقايضة أو شركة أو شفعة أو غير ذلك من أسباب نقل الملكية كان هذا حكمه حكم البيع بل أن البيع نفسه يكون إختيارياً كما هو الغالب وقد يكون جبرياً والحكم واحد فى الحالتين الا ان تقل الملكية بالميراث له حكم آخر فسيأتى أن الإيجار لا ينقضى بموت المؤجر بل تظل ورثته ملتزمة بالإيجار الذى عقده مورثهم.

(ب) بين المشرع صراحة أن من إنتقلت إليه ملكية العين المؤجرة

يجوز له ان يتمسك بعقد الإيجار حتى لو كام غير نافذاً فى حقه.

(ج) حدد المشرع العلاقة ما بين المستأجر وخلف المؤجر في حالة ما إذا بقي الإيجار قائماً سواء لنفاذه في حق الخلف أو لتمسك الخلف به رغم عدم نفاذه فذكر أن خلف المؤجر يحل محل المؤجر في جميع ما ينشأ عن عقد الإيجار من حقوق والتزامات، كما هو الأمر في حوالة الحق وحوالة الدين، ويلاحظ أن هذا تطبيق تشريعي للمبدأ القاضي بأن الخلف الخاص يتأثر بالعقد الذي لم يكن طرفاً فيه (أنظر م ٢٠٦ من المشروع) ويترتب على ذلك أن ما عجله المستأجر للمؤجر من الأجرة يحتج به من خلف المؤجر إلا إذا أثبت الخلف أن المستأجر عندما عجل الأجرة كان يعلم بانتقال الملكية أو كان يستطيع أن يعلم بذلك.

وللخلف أن يرجع على المؤجر فيما سري في حقه من أجره معجلة (م ٨٠٩ من المشروع ولا مقابل لها من التقنين الحالي).

٢- وقد إقتصر المشرع، بعد هذه الإيضاحات، على أن ينقل أحكام التقنين الحالي. فلا يسري الإيجار على خلف المؤجر إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على سبب نقل الملكية، فإذا كان السبب الذي نقل الملكية هو عقد البيع مثلاً، وكان كل البيع والإيجار غير ثابت التاريخ، أو كانا ثابتي التاريخ في يوم واحد، فإن الإيجار لا يسري في حق المشتري، حتى لو كان عقد البيع غير مسجل وإذا لم يسر الإيجار في حق المشتري، كان له أن يجبر المستأجر على الإخلاء بشرطين: أولهما، أن ينبه عليه بالإخلاء في المواعيد المبينة في المادة ٧٦١، والثاني أن يستوفي المستأجر من المؤجر تعويضاً عما لحقه من الضرر بسبب إنتهاء الإيجار قبل ميعاده. وله أن يحبس العين المؤجرة حتى يتقاضي هذا التعويض من المؤجر، أو من المشتري نيابة عن المؤجر أو حتى يحصل على تأمين كاف للوفاء به. (مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٥٩٢ و ٥٩٣)

رأي الفقه:

يراجع التعليق - برأي الفقه - الوارد علي نص المادة ٦٠٤ مدني علي أن المستأجر، ما دام لم يثبت متلقي الملكية أنه يعلم أو من المفروض أن يعلم بانتقال الملكية أن يعجل، دون غش أو تواطؤ مع المؤجر، الأجرة عند مدة لاحقة حتي لو كانت هذه المادة تلي الوقت الذي علم فيه إنتقال الملكية مادام تعجيل الأجرة كان سابقا علي هذا العلم، ولما كان متلقي الملكية يستحق الأجرة منذ التصرف الناقل للملكية فإنه يرجع علي المؤجر بما عجله له المستأجر من الأجرة عن ثلاث سنوات، ولكن إذا زاد ما عجل من الأجرة علي ثلاث سنوات وجب أن تسجل المخالصة بالأجرة قبل تسجيل التصرف الناقل للملكية طبقاً لقانون الشهر العقاري حتي يكون الوفاء المعجل سارياً في حق متلقي الملكية.

فإذا لم تسجل المخالصة لم يسر الوفاء المعجل في حق متلقي الملكية إلا لمدة ثلاث سنوات. وحكم الحوالة بالأجرة مقدماً هو نفس حكم الوفاء بالأجرة المعجلة.

(الوسيط-٦-١- للدكتور السنهوري-ص٨٢٩ وما بعدها، المراجع السابقة)

● عدم جواز تمسك المستأجر بما عجله من الأجرة قبل من إنتقلت إليه

الملكية : تنص المادة ٦٠٦ من القانون المدني على أنه "لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من إنتقلت إليه الملكية إذا أثبت أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتماً أن يعلم، فإذا عجز من إنتقلت إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر". ومؤدى ذلك أن يكون لمن تلقى الملكية، وفقاً لأحكام حوالة الحق، كافة الحقوق التي كانت للمؤجر، فله المطالبة بالأجرة

ويكون له إمتياز المؤجر والحق فى الحبس وتوقيع الحجز التحفظى وغير ذلك من الحقوق التى يربتها العقد ونصوص القانون. ومن ثم لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من إنتقلت إليه الملكية إلا إذا أثبت أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بإنتقال الملكية. وعلم المستأجر واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات

● **إثبات علم المستأجر بإنتقال الملكية :** ويقع عبء إثباته على من إنتقلت إليه الملكية، فإذا إثبت العلم وقت الدفع للمؤجر أو كان المفروض أن المستأجر يعلم بإنتقال الملكية فإن وفى بالأجرة للمؤجر ظلت ذمته مشغولة بها لمن إنتقلت إليه الملكية ومن ثم فإنه من الأفضل أن يخطر متلقى الملكية المستأجر بإنتقال الملكية إليه، وليس للإخطار شكل خاص فقد يكون بإنذار على يد محضر أو خطاب مسجل أو غير مسجل أو شفاهة طالما أن عليه عبء إثباته، كما أن الإخطار ليس له ميعاد معين، وبتمامه يلتزم المستأجر قبل متلقى الملكية بالأجرة عن المدة اللاحقة للإخطار فإن كان عجلها للمؤجر فلا تنفذ فى حق متلقى الملكية لمدة تجاوز ثلاث سنوات إلا إذا كانت المخالصة مسجلة قبل تسجيل التصرف الناقل للملكية، ويرجع متلقى الملكية على المؤجر بأجرة الثلاث سنوات، وتكون الحوالة نافذه فى حق متلقى الملكية إذا وافق المستأجر عليها ولو قبل أن يعلم بإنتقال الملكية.

وقد قضت محكمة النقض بأن : " علم المستأجر بإنتقال ملكية العقار إلى مشتر جديد واقعه يمكن إثباتها بكل طرق الإثبات للإستدلال بها على سوء نية المستأجر فى وفائه بالأجرة للبائع بعد العلم بالبيع ولا محل لقصر هذا

الإثبات على تنبيهه رسمى يوجهه المشتري للمستأجر. (نقض ١٩٣٤/١١/٢٢ ج ١ فى ٢٥ سنة ص ١٠٤) والإخطار الذى يرسله متلقى الملكية للمستأجر ليس له شكل خاص فقد يكون بإنذار على يد محضر أو بكتاب مسجل أو بكتاب عادى أو شفويا. (الحكم السابق).

من أحكام القضاء:

١- مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦ و ٦٠٤ و ٦٠٥ و ٦٠٦ من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون، فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه، غير أن إنصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار وإن كان يعد تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني، إلا أنه وفقا للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة - في المواد الثلاث الأخرى سالفه الذكر وبالشروط المبينة بها - لا يكون المتصرف إليه خلفا خاصا في هذا الخصوص إلا إذا إنتقلت إليه الملكية فعلاً، وعلي ذلك فإنه يتعين علي مشتري العقار حتي يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتتقل الملكية إليه بموجبه، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائنا ماديا للبائع مؤجر العقار، وحق المشتري في تسليم العقار المبيع وفي ثماره ونمائه المقرر له قانونا من مجرد البيع في ذاته إنما هو حق شخصي مترتب له في ذمة البائع إليه، كما أن علاقته بالبائع وعلاقة الأخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما من الأخرى ولا يترتب عليها قيام أية علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل والمستأجر لهذا العقار، ومن ثم فليس لأحد هذين أن يطالب الآخر

بشيء بالطريق المباشر، وعلم المستأجر المعول في نفاذ حوالة عقد الإيجار والتزامه بدفع الأجرة لمشتري العقار المؤجر (المحال إليه) هو علمه بأن هذا العقار بيع إلي مشتري سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية، فإذا توافر هذا العلم لدي المستأجر فإن ذمته لا تبرأ من الأجرة إلا بالوفاء بها إلي المشتري.

(نقض - جلسة ١٩٦٥/١٢/٣٠ مجموعة المكتب الفني السنة ١٦ - مدني ص ١١٦٧ ونقض - جلسة ١٩٦٤/٦/١١ - المرجع السابق السنة ١٥ ص ٨١٩)

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار، وإن كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني إلا أنه وفقاً للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاثة الأخرى سالفه البيان وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - خلفاً خاصاً في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلاً وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائناً عادياً للبائع مؤجر العقار وعلاقة المشتري بالبائع وعلاقة الأخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام أية علاقة

بين مشتري العقار الذي لم يسجل والمستأجر لهذا العقار، ومن ثم فليس لأحد هذين أن يطالب الآخر بشيء بالطريق المباشر.

(الطعن رقم ٢٥٠ - لسنة ٦٩ ق - تاريخ الجلسة ١٣ / ٠١ / ٢٠٠٠)

٣- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نصوص المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدني يدل على أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار. وإن كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني إلا أنه وفقاً للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاث الأخرى سالف الذكر وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه خلفاً خاصاً في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلاً وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لنتقل إليه الملكية.

(الطعن رقم ٤٨١٠ - لسنة ٦٥ ق - تاريخ الجلسة ٠٧ / ٠٢ / ٢٠٠٢)

٤- المقرر أيضاً - في قضاء هذه المحكمة - أن مؤدى ما تنص عليها المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار وإن كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني، إلا أنه وفقاً للتنظيم القانوني الذي

قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاث الأخرى سالفه الذكر وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - خلفا خاصا في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا، وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائنا عاديا للبائع مؤجر العقار، وحقه في تسلم العقار المبيع وثماره المترتبة على البيع هو حق شخصي مترتب له في ذمة البائع فقط دون غيره، وأن علاقة المشتري بالبائع له علاقة مستقلة تماما عن علاقة البائع المذكور بالمستأجر ولا يترتب عليها قيام أي علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل عقد شرائه والمستأجر لهذا العقار، ومن ثم فليس له أن يطالبه بالأجرة إلا من تاريخ التسجيل وعلمه به، أو إذا كان البائع قد حول إليه عقد الإيجار وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها.

(الطعن رقم ٧٠٢٩ - لسنة ٧٨ ق - تاريخ الجلسة ١٧ / ٠٢ / ٢٠١٠)

٥- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها - كما يجوز للخصوم وللنيابة العامة - إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن.

(الطعن رقم ٧٠٢٩ - لسنة ٧٨ ق - تاريخ الجلسة ١٧ / ٠٢ / ٢٠١٠)

حق المؤجر في الإخلاء لحاجته الشخصية للعين

النص التشريعي (مادة ٦٠٧) :

إذا إتفق علي أنه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد إذا جدت له حاجة شخصية للعين، وجب عليه في إستعمال هذا الحق أن ينبه علي المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة المادة ٥٦٣ ما لم ينص الإتفاق بغير ذلك.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٦٠٦ ليبي و ٥٧٤ سوري و ٧٨٩ عراقي و ٥٩٦ لبناني و ٤٩٥

سوداني

الأعمال التحضيرية :

تكلفت هذه المادة والمواد من (٨١١-٨١٣) بجل كثير من المشاكل العملية في عقد الإيجار.

فالمادة ٨١٠ لا تجيز إنهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته، حتي لو احتاج المؤجر العين لسكناء أو لإستعماله الشخصي إلا إذا كان هناك إتفاق علي ذلك، وفي هذه الحالة يجب علي المؤجر أن ينبه علي المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة في المادة ٧٦١ (من المشروع).

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٥٩٦)

رأي الفقه :

يقرر نص المادة ٦٠٧ مدني أمرا واضحا هو ان تمكن المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة لخطأ منه أو لأمر يتعلق بشخصه لا يكون عذرا طارئا يسوغ له إنهاء الإيجار، وقد رأينا أنه إذا ترك المحامي مكتبه ليتولي وظيفة، أو إذا نقل الموظف إلي بلد آخر بناء علي طلبه أو جزاء علي

خطئه، فإن هذا لا يكون عذراً طارئاً يبرر المحامي إنهاء إيجار مكتبه، أو للموظف إنهاء إيجار مسكنه، وإذا إستأجر شخص منزلاً للتصنيف، ثم عدل عن التصنيف لموت عزيز لديه أو لسبب آخر غير ملجئ، لم يكن هذا عذراً لإنهاء الإيجار. أما إذا كان عدول الموظف عن التصنيف سببه المرض أو إلغاء الإجازة فقد رأينا أن هذا يعتبر عذراً.

(الوسيط - ٦- ١- للدكتور السنهوري - ص ٨٨١ وما بعدها، المراجع السابقة)

● **إنهاء عقد الإيجار لحاجة المؤجر الشخصية للعين :** رأينا أن المادة ٦٠٧ من القانون المدني قد قضت على أنه "إذا إتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد إذا جرت له حاجة شخصية للعين، وجب عليه فى إستعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الإتفاق بغير ذلك. ويتبين فى هذا النص أنه إذا جرت للمؤجر حاجة شخصية للعين، كأن إحتاج إليها لسكناء أو لإستعماله الشخصى، فإن هذا لا يكون عذراً طارئاً يسوغ إنهاء الإيجار. وهذا بخلاف ما إذا إمتد الإيجار بحكم قانون إيجار الأماكن، فسنرى أن المادة ٣ من هذا القانون تجعل للمؤجر الحق فى وضع حد لهذا الإمتداد، بشروط معينة، إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده. هذا أيضاً بخلاف العارية، إذ تقضى المادة ٦٤٤ مدنى بأنه يجوز للمعير أن يطلب فى أى وقت إنهاء العارية إذا عرضت له حاجة عاجلة للشئ لم تكن متوقعة. ويبرر هذه الأحكام أن إمتداد الإيجار فى الحالة الأولى كان بحكم القانون لا بحكم الإتفاق، وأن العارية فى الحالة الثانية بغير أجر، فجاز فى الحالتين إنهاء العقد للحاجة الشخصية. أما فى الإيجار غير الممتد بحكم القانون، سواء كان معين المدة أو غير معين المدة، فلا تكون الحاجة

الشخصية عذراً يسوغ إنهاء الإيجار. ولكن هذا الحكم ليس من النظام العام، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه، ومن ثم يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر أن له أن ينهى الإيجار إذا جدت له حاجة شخصية للعين، فيعمل بهذا الاتفاق. ويجب على المؤجر إذا أراد استعمال هذا الحق أن يثبت أن به حاجة ماسة إلى العين وقت طلب الإخلاء ولا يكفي أن يحتج بحاجته إلى العين في المستقبل أو على سبيل الإحتمال. وقاضى الموضوع هو الذى يبيت عند الخلف فيما إذا كان للمؤجر حاجة شخصية للعين. (منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٢ ص ٦٢٣). وقد قضى بأنه لا يجوز للحكومة أن تنهى عقد الإيجار بدعوى أنها ستحتاج للعين المؤجر بسبب مشروع طريق عام لا يزال فى حيز التصميم، قد ينفذ وقد لا ينفذ وإذا نفذ قد يتأخر تنفيذه إلى وقت طويل. (استئناف مختلط ٨ يناير سنة ١٨٩٦ م ص ٦٧). والحق شخصى للمؤجر ، فلا يجوز لدائنيه استعماله بإسمه، ولكنه يورث عنه. (هيك ١٠ فقرة ٣٥٤- بودرى وفال ١ فقرة ١٢١٤- الإيجار للمؤلف فقرة ٤٨٢ ص ٥٩٠ هامش ١) .

التنبيه على المستأجر بالإخلاء : إذا أراد المؤجر إنهاء العقد وإخلاء العين تنفيذاً للاتفاق المبرم بينه وبين المستأجر، وجب عليه التنبيه على المستأجر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ سواء كان العقد محدد المدة أو غير محدد المدة وانتظار الأجل المحدد فى هذه المادة، وذلك حتى يستطيع المستأجر تدبر أمره فلا يفاجأ بطلب الإنهاء. وإذا كان هناك إتفاق بين الطرفين على مواعيد أخرى للتنبيه غير المواعيد المنصوص عليها بالمادة تعين التزام المواعيد التى حدداها. ولا يوجد ما يحول بين الطرفين

على الإتفاق على حق المؤجر فى إنهاء الإيجار بمجرد ظهور حاجته إلى العين دون حصول التنبيه، وفى هذه الحالة يعفى المؤجر من توجيه التنبيه إلى المستأجر.

من أحكام القضاء:

١- تستحق الأجرة متى كان المؤجر قد قام من جانبه بتنفيذ عقد الإيجار ويعتبر أن العقد قد تم تنفيذه بالتخلية بين المستأجر والعين المؤجرة، بحيث يتمكن من وضع يده عليها، والإنتفاع بها في المدة المتفق عليها. وإن فمتي كان الثابت في الحكم أن المؤجرة (شركة استوديو الأهرم) قد قامت بوفاء ما إلتزمت به بأن وضعت العقار المؤجر (الاستوديو) تحت تصرف المستأجر وأنها أخطرت به بذلك ولم يكن ثمة ما يمنعه من الإنتفاع به وفقا لعقد الإيجار فإنه يكون ملزما بدفع الأجرة المتفق عليها ولو لم يتسلم العقار المؤجر بالفعل بسبب عجزه عن إستغلاله لظروف خاصة به ولا شأن للمؤجر بها.

(نقض - جلسة ١٩٥٢/٦/٢٠ - مجموعة المكتب الفني السنة ٢ مدني - ص ٦٥٣)

* * *

طلب إنهاء الإيجار محدد المدة قبل أنتقضائها

النص التشريعي (مادة ٦٠٨) :

(١) إذا كان الإيجار معين المدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل إنتقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقا علي أن يراعي من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣، وعلي أن يعرض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً.

(٢) فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد، فلا يجبر المستأجر علي رد العين المؤجرة حتي يستوفي التعويض أو يحصل علي تأمين كاف.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٦٠٧ ليبي و ٥٧٥ سوري و ٧٩٠ عراقي و ٤٩٦ سوداني.

الأعمال التحضيرية :

وضعت هذه المادة مبدأ خطيرا هو فسخ الإيجار بالعدر، وهو مبدأ مأخوذ من الشريعة الإسلامية، وهو في الوقت ذاته تطبيق عام لمبدأ الحوادث غير المتوقعه (م ٢١٣ فقرة ٢ من المشروع، فكل من المؤجر والمستأجر أن يطلب فسخ العقد إذا كان محدد المدة قبل إنتقضاء مدته إذا وجدت ظروف خطيرة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار مرهقا، سواء تحقيق الارهاق من مبدأ تنفيذ العقد أو أثناء تنفيذه، كما إذا كان محاميا إستأجر مكتبا ثم إضطر إلي ترك مهنته لسبب لا بد له فيه. وما إعسار المستأجر وموته ونقله إلي بلد آخر إذا كان موظفاً إلا أمثله للاعذار الطارئه التي تبرر إنهاء الإيجار. كذلك قد يكون تنفيذ الإيجار أو الإستمرار في تنفيذه مرهقا للمؤجر نفسه، كما إذا كان هذا قد تعهد بإقامة

بناء يكمل العين المؤجرة ثم جدت ظروف غير متوقعة تجعل القيام بالبناء مرهقا للمؤجر ففي الحالتين يستطيع المتعاقد الذي يرهقه تنفيذ الإيجار أو الإستمرار في تنفيذه أن يطلب إنهاءه بعد التنبيه بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٧٦١، وبعد أن يعوض الآخر تعويضا عادلا لا تراعي فيه هذه الظروف وإذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء الإيجار، فإنه لا يستطيع طلب الإخلاء إلا إذا دفع هذا التعويض للمستأجر، أو قدم له تأمينا كافيا. كل هذا إذا كان الإيجار محدد المدة، أما إذا كانت مدته غير محددة، فيكفي أن يلجأ الطرف الذي يحس إرهاقا إلي حقه في تنبيه الطرف الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٧٦١.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٥٩٨ و ٥٩٩)

رأي الفقه :

إن نص المادة ٦٠٨ مدني ليس إلا تطبيقا لنظرية الظروف الطائفة المنصوص عليها في المادة ١٤٧/٢ مدني.

وإختلاف النص العام (م ١٤٧/٢ مدني) عن تطبيقه التشريعي (م ٦٠٨ مدني) في بعض التفصيلات لا يمنع إطلاقا من أن يكون النص الوارد في عقد الإيجار تطبيقاً تشريعياً للنص العام. فالإختلاف محصور في مسألتين.

١- لم يشترط النص الوارد في عقد الإيجار، بخلاف النص العام أن يكون الحادث الإستثنائي عاما. وأجاز النص بخلاف النص العام أيضا إنهاء الإيجار ولم يقتصر علي رد الإلتزام المرهق إلي الحد المعقول.

فالنص الوارد في عقد الإيجار قد وسع من نظرية الحوادث الطارئه، لذلك كان تطبيقاً تشريعياً لم يلتزم حدود لمبدأ المطبق، وليس بدعا أن يخرج التطبيق التشريعي علي المبدأ العام في بعض التفصيلات.

٢- الإقتصار في النظرية العامة علي رد الإلتزام المرهق إلي حد المعقول دون إنهاء العقد، وهي أيضا محل للنظر، ذلك أن القول بأن النص الوارد في عقد الإيجار يجيز خلافا للنظرية العامة إنهاء الإيجار ولا يقتصر علي رد الإلتزام المرهق إلي الحد المعقول ليس صحيحا، فالمشرع في عقد الإيجار لم يجز للطرف المرهق أن يتحلل من العقد دون أن يتحمل نصيبه من الخسارة، إذ هو أوجب علي هذا الطرف أن يراعي المواعيد القانونية للتنبيه بالإخلاء وأن يعوض الطرف الآخر تعويضا عادلا. ففي مراعاة المواعيد القانونية للتنبيه بالإخلاء إبقاء العقد في جزء من مدته قد يصل هو وما انقضي من المدة قبل طروء العذر إلي أن يستغرق من المدة الأصلية نسبة كبيرة، وفي الإلزام بالتعويض العادل إستكمال لتحميل الطرف المرهق نصيبه من الخسارة، فيكون الجزاء الذي وضعه المشرع في النص الوارد في عقد الإيجار هو نفس الجزاء الذي وضعه في النص العام:

رد الإلتزام المرهق إلي الحد المعقول وتحميل كل من الطرفين نصيبه العادل من الخسارة.

وليس النص الوارد في عقد الإيجار هو التطبيق التشريعي الوحيد للنظرية العامة، بل ورد في التقنين المدني تطبيقات تشريعية أخرى أدخلت هي أيضا بعض تعديلات تفصيلية علي النظرية العامة.

ويخلص من نص المادة ٦٠٨ مدني أن هناك شروطا يجب توافرها لإنطباق النص، وان هناك جزاء يترتب إذا ما توافرت هذه الشروط. ويمكن إستعراض شروط النظرية العامة في الحوادث الطارئة لأربعة لبيان مدي إنطباقها علي عقد الإيجار.

فبالنسبة للشرط الأول (أن يكون الإيجار معين المدة)، الإيجار في ذاته عقد زمني، فهو عقد متراخ بطبيعته، ومن ثم يكون من العقود التي تصلح صلاحية واضحة لتكون ميدانا لتطبيق نظرية الحوادث الطارئة. علي أن المشرع قد إشتراط أن يكون الإيجار معين المدة، سواء وقع علي عقار أو علي منقول فقد أجاز المشرع للطرف المرهق أن ينهي العقد بعد إنقضاء المواعيد القانونية للتنبيه بالإخلاء ولو لم تنقص مدة الإيجار. وبهذا يتحلل من الإيجار قبل إنقضاء مدته، ويتخفف بذلك من إلتزاماته المرهقه. أما إذا كان الإيجار غير معين المدة، فلم ير المشرع لأن يلجئ الطرف المرهق إلي التمسك بالعدر الطارئ، إذ هو يستطيع دون أن يتمسك بهذا العذر أن ينهي الإيجار بعد التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية.

أما بالنسبة للشرط الثاني (أن تجد بعد إبرام الإيجار ظروف خطيرة)، فإنه يعتد بالعدر الطارئ حتي لو كان عذراً شخصياً مقصوراً علي طرف العقد دون غيره من الناس.

وقد يقوم العذر الطارئ بالمستأجر (محام عين.... إلخ)، وقد يقوم بالمؤجر (إحتياج العين المؤجرة إلي ترميم).

أما بالنسبة للشرط الثالث (أن يكون هذه الظروف الخطيرة غير متوقعة) فإن كانت متوقعة أو كان يمكن توقعها، فلا يعتد بها كعدر طارئ، ويتفرع علي أن الظروف لا يمكن توقعها أن تكون أيضا لا يستطيع دفعها. فإن الحادث الذي يستطيع دفعه يستوي في شأنه أن يكون متوقعا أو غير متوقع.

أما بالنسبة للشرط الرابع (أن تجعل هذه الظروف تنفيذ الإيجار مرهقا)، فإنه يتبين الفرق بين لعذر الطارئ والقوة القاهرة. فالعذر الطارئ

يجعل تنفيذ الإيجار مرهقا مستحيلا، أما القوة القاهرة فتجعل تنفيذ الإيجار مستحيلا.

فالارهاق الذي يقع فيه أحد الطرفين معناه أن تقع به خسارة فادحة لو أنه استمر في تنفيذ الإيجار إلي نهاية مدته.

وقاضي الموضوع هو الذي يقدر ما إذا كان هناك إرهاب يبرر إنهاء الإيجار فإذا توافرت الشروط الأربعة المتقدم ذكرها، قام عذر طارئ بالطرف المرهق يجيز له أن ينهي الإيجار قبل إنقضاء مدته المعينة بالعقد. **علي أن الإيجار لا ينتهي من تلقاء نفسه بمجرد قيام العذر الطارئ، بل إن القانون أعطي للطرف الآخر ضمانين أساسيين:**

(١) التنبيه عليه بالإخلاء في المواعيد القانونية.

(٢) تقاضي تعويض عادل.

فيجب - طبقا لنص المادتين ١/٦٠٨ م ٥٦٣ مدني - علي من يطلب إنهاء الإيجار للعذر الطارئ أن ينبه علي الطرف الآخر بالإخلاء في ميعاد ثلاثة أشهر بالنسبة إلي الأراضي، وشهرين في الأماكن غير المؤتثة، وشهر واحد في غير ما تقدم، بحيث لا يجاوز هذا الميعاد نصف مدة الإيجار المعينة في العقد.

وغني عن البيان أن ميعاد التنبيه بالإخلاء التي يبقاها المستأجر في العين المؤجرة حتي ينتهي بإنقضائها الإيجار، يسري عليها عقد الإيجار بشروطه وبأجرته المضمونة بالإمتياز والحبس والحجز التحفظي، ويعتبر الإيجار قائما طول هذه المدة إلي أن ينتهي بإنقضائها.

وتقضي الفقرة الأولى من المادة ٦٠٨ مدني كذلك بأن الطرف الذي ينهي الإيجار للعذر الطارئ عليه أيضا أن يعوض الآخر تعويضا عادلا عند إنتهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته.

أي أنه تعويض عادل (لا تعويض كامل) وليس له حد أدنى، يقدره القاضي، ويراعي في تقديره أن يقسم الخسارة الناجمة عن إنتهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته قسمة عادلة بين الطرفين ويختلف ذلك باختلاف ظروف كل حالة. كما خول النص المتقدم في الفقرة الثانية حق حبس العين المؤجرة حتي يستوفي المستأجر من المؤجر التعويض، وينقض حق المستأجر في حبس العين المؤجرة إذا هو إستوفي للتعويض وقد تقع مقاصة بين التعويض وبين الأجرة في ميعاد الإخلاء الواجب علي المستأجر دفعها للمؤجر، فينقضي الدينان بقدر الأقل منهما. وينقضي حق المستأجر في الحبس أيضا إذا حصل من المؤجر علي تأمين كاف ويكون التأمين كفالة أو رهنا ونحو ذلك. والقاضي هو الذي يثبت فيما إذا كان التأمين المقدم كافيا عند الخلاف في ذلك.

(الوسيط -٦-١ للدكتور السنهاوري ص ٨٥٥ وما بعدها، المراجع السابقة)

● **إنهاء عقد الإيجار قبل إنقضاء المدة المحددة له :** لقد أجاز المشرع لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل إنقضاء مدته وذلك إذا كانت هناك ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها جعل تنفيذ الإيجار مرهقاً. حيث نصت المادة ٦٠٨ مدنى على أن "١- إذا كان الإيجار معين المدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل إنقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر فى أثناء سريانه مرهقاً. على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣، وعلى أن يعوض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً". "٢- فإذا كان المؤجر هو الذى يطلب إنهاء العقد ، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو

يحصل على تأمين كاف". ويؤم الحكم الوارد بالنص على فكرة العذر الطارئ ويشترط لإعماله: ١- أن تكون مدة الإيجار محددة فإن كانت غير محددة فيستطيع الطرف المرهق إنهاء الإيجار بعد التنبيه بالإخلاء فى المواعيد المحددة بالمادة ٥٦٣ ويسرى الحكم بالنسبة للعقار والمنقول. ٢- أن ينهض بأحد المتعاقدين ظروف خطيرة بعد الإيجار مما يعد عذراً طارئاً. ٣- وأن تكون هذه الظروف غير متوقعة ولا يمكن توقعها، فإذا ترك المستأجر مهنته بإختياره لتولى وظيفة أو إذا اضطر لترك مهنته فإن ذلك لا يعد عذراً طارئاً لأن ما حدث كان يمكن توقعه. ٤- أن يصبح تنفيذ الإيجار مرهقاً بمعنى أن تقع خسارة فادحة بالطرف المرهق لو أنه إستمر فى تنفيذ الإيجار لنهاية مدته. ومتى توافرت هذه الشروط فمتعاقداً كان له إنهاء الإيجار قبل مدته إستناداً إلى العذر الطارئ بشرط أن يراعى مواعيد التنبيه المبينة بالمادة ٥٦٣ وأن يعرض الطرف الآخر تعويضاً يقدره القاضى مراعيّاً أن يقسم الخسارة الناجمة عن إنتهاء الإيجار بين الطرفين، فإن انهاء المؤجر كان للمستأجر حبس العين حتى يستوفى التعويض أو تأمين كاف. (أنور طلبه ص ٢٧٧) .

• تعويض الطرف الآخر عن الضرر الناتج عن إنهاء عقد الإيجار : فإذا

إنفق المؤجر والمستأجر على مدة الإيجار، فإن العقد ينتهى بحكم القانون بإنقضاء مدته على التفصيل المتقدم لكن إذا أخل أحد المتعاقدين بالتزاماته قبل إكمال مدة الإيجار، جاز للمتعاقد الآخر أن يطلب الفسخ والتعويض، ويقدر التعويض حينئذ وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية بما فات المضرور من كسب وما لحقه من خسارة، إذ بإحلال العقد تتحل الرابطة العقدية وما يترتب عليها من آثار ومنها ترتيب المسؤولية العقدية. ويراعى وإذا كان

المستأجر هو الذى قام به العذر الطارئ فطلب الإنهاء ووجب عليه التعويض، فإن هذا التعويض يكون مصدره عقد الإيجار ويكون مضموناً بكافة الضمانات التى تؤمن حقوق المؤجر وبالتالى يكون مضموناً بإمتياز المؤجر وبحبس المنقولات وبالحجز التحفظى. (السنهورى ص ١١٥٠ - الجمال ص ٩٢). أما إذا كان المؤجر هو الذى قام به العذر الطارئ فطلب الإنهاء، فللمستأجر الحق فى حبس العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض الذى يستحقه أو يحصل على تأمين كان لضمان الوفاء بهذا التعويض. ذلك ان المؤجر مدين للمستأجر بالتعويض بمقتضى الإيجار والمستأجر مدين للمؤجر بتسليم العين بمقتضى الإيجار أيضاً، فيكون هناك التزامان متقابلان مرتبطان ومن ثم يكون للمستأجر حق حبس العين المؤجرة حتى إستيفاء التعويض. ومن هنا فحث الحبس الذى تنص عليه المادة ٦٠٨ ليس إلا تطبيقاً تشريعياً للقاعدة فى الحبس التى تنص عليها المادة ٢٤٦ من القانون المدنى. (مصطفى الجمال ص ٩٣). أما التأمين فيكون إما كفالة أو رهناً والقاضى هو الذى يختص بتقدير مدى كفاية هذا التأمين .

• عدم جواز التمسك بالعذر الطارئ لأول مرة أمام محكمة النقض : لا

يجوز التمسك بالعذر الطارئ لأول مرة أمام محكمة النقض .

وقد قضت محكمة النقض بأن "إذا خلت أوراق الدعوى مما يدل على أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بنص المادة ٦٠٨ من القانون المدنى على أساس أن تنفيذ عقد الإيجار كان مرهقاً له بسبب منع السلطات المصرية للعمال من دخول المعسكرات البريطانية فإنه لا يجوز إثارة ذلك لأول مرة أمام محكمة النقض". (طعن ٨٢ س ٣٥ ق جلسة ١١/٤/١٩٦٩).

للموظف المنقول إنهاء إيجاره المحدد المدة

النص التشريعي (مادة ٦٠٩) :

يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة علي أن يراعي المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ ويقع باطلا كل اتفاق علي غير ذلك.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:
مادة ٦٠٨ لبيي و ٥٧٦ سوري و ٧٩٣ عراقي و ٤٩٧ سوداني.

الأعمال التحضيرية :

إذا اقتضى عمل الموظف أو المستخدم، سواء كان يعمل في المصالح الحكومية أو في غيرها، أن يغير محل إقامته فيجوز له أن يطلب إنهاء الإيجار إذا كان محدد المدة بعد التنبيه بالإخلاء في المواعيد المعروفة، بشرط ألا يكون النقل بناء علي طلب المستخدم أو نتيجة لخطئه.
(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٦٠٠ و ٦٠١)

رأي الفقه :

تشتري المادة ٦٠٩ مدني أن يكون الإيجار واقعا علي مسكن لمدة معينة ذلك أن إيجار المسكن لمدة غير معينة تدفع فيه الأجرة عادة مشاهرة فتكون مدته شهراً واحداً، ويجوز إنهاء الإيجار وفقاً للقواعد العامة بعد إنقضاء أحد الشهور التي امتد إليها الإيجار إذا نبه المستأجر علي المؤجر بالإخلاء في ميعاد نصف شهر.

ويجب أن يكون الموظف أو المستخدم - في جهة حكومية أو غير حكومية حتي يستكمل العذر الطارئ مقوماته، أن يقتضي عمله نقله من

البلد الذي فيه مسكنه إلى بلد آخر، فيضطر إلى ترك مسكنه، ومن ثم أجاز له إنهاء الإيجار ويصح في مدينة كبيرة كالقاهرة أن يكون النقل من حي إلى حي بعيد (من حلوان إلى مصر الجديدة مثلاً) مسوغاً لإنهاء الإيجار، إذ المسافة بين الحيين قد تكون أبعد من المسافة بين بلد وبلد وقد جاء النص عاماً: "يغير محل إقامته" ويجب أن يكون النقل يقتضيه العمل فإذا تم علي طلب المستأجر لم يكن هذا عذراً. ويجب أخيراً، تطبيقاً لمبدأ العذر الطارئ في الإيجار، أن ينبه المستأجر علي المؤجر بالإخلاء في المواعيد القانونية، وقد تقدم بيان ذلك في مواضع كثيرة، وكان من الواجب، تطبيقاً أيضاً لمبدأ العذر الطارئ في الإيجار، أن يدفع المستأجر للمؤجر تعويضاً عادلاً.

وجاء في العبارة الأخيرة لنص المادة المذكورة: "ويقع باطلاً كل إتفاق علي غير ذلك"، فالحكم إذن من النظام العام لا يجوز الإتفاق علي ما يخالفه، وقد ينقلب هذا ضد الموظف، فيمتنع الملاك من أن يؤجروه مسكناً يأويه، بعد أن أصبحوا لا يستطيعون بموجب الإتفاق توقي ما يهددهم من إنتهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته.

(الوسيط ١-٦-١. للدكتور السنهوري - ص ٨٧٧ وما بعدها والمراجع السابقة)

● **إنهاء الموظف أو المستخدم الإيجار لتغيير محل إقامته :** رأينا أن المادة ٦٠٩ من القانون المدني قد نصت على أنه "يجوز للموظف أو المستخدم إذا إقتضى عمله أن يغير محل إقامته أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة على أن يراعى المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ ويقع باطلاً كل إتفاق على غير ذلك". فقد إعتبر المشرع أن إقتضاء عمل الموظف أو المستخدم تغيير محل إقامته عذر طارئ يسوغ إنهاء الإيجار.

• ولكن هناك شروط يجب توافرها لإنهاء الإيجار في حالة نقل الموظف

أو المستخدم وهي: (١) يكون الإيجار واقعاً على مسكن لمدة معينة. ذلك أن إيجار المسكن لمدة غير معينة تدفع فيه الأجرة عادة مشاهرة فتكون مدته شهراً واحداً، ويجوز إنهاء الإيجار وفقاً للقواعد العامة بعد إنقضاء أحد الشهور التي إمتد إليها الإيجار إذ نبه المستأجر على المؤجر بالإخلاء في ميعاد نصف شهر فأقصى ما يتعرض له المموظف أو المستخدم في هذه الحالة هو أن يبقى في المسكن شهراً آخر إذا فاتته أن ينبه بالإخلاء قبل إنقضاء نصف الشهر الجارى، وليس في هذا ضرر كبير على الموظف أو المستخدم، ومن ثم لم يحتج أن تمتد إليه حماية هذا النص الجديد. فالواجب إذن أن يكون إيجار المسكن لمدة معينة، وفي هذا تطبيق دقيق لمبدأ العذر الطارئ الذى يسوغ إنهاء الإيجار. (٢) أن يكون المستأجر عاملاً سواء ف جهة حكومية أو فى جهة غير حكومية، ما دام يعمل لمحزوم له حق نقله من جهة إلى أخرى، لذلك ذكر النص لفظ "مستخدم" بعد لفظ "موظف" ليكون النص عاماً يشمل كل من يستخدم فى عمل ويجوز نقله ويدخل فى ذلك "المستخدم" فى إصطلاح الوظائف الحكومية حيث يوجد موظفون ومستخدمون. (٣) أن يقتضى عمل المستأجر تغيير محل إقامته ويكون ذلك عن طريق النقل أو الندب. وقد ورد نص المادة مطلقاً إذ إستعمل عبارة "إذا إقتضى عمله أن يغير محل إقامته". ومن ثم فإنه يشمل حالة نقل العامل خارج البلد التى يقيم فيها، كما يشمل حالة نقل العامل إلى حى آخر بذات البلد أو إلى ضاحية من ضواحيها، ولو كانت سبل الإتصال ميسرة بين الحى الذى كان يقيم فيه والحى الذى نقل إليه، خاصة وأن المسافة بين

بعض أحياء المدن الكبرى كالقاهرة والإسكندرية تزيد على المسافة بين كثير من البلاد. (السنهورى ص ١١٥٠ - سنب ص ٤٨٨). أما إذا لم يقضى نقله تغيير محل إقامته كما لو نقل إلى عمل آخر بذات الحى الذى يقيم فيه فإن ذلك لا يبرر له إنهاء العقد. (٤) ألا يكون النقل قد تم بناء على طلب المستأجر لأنه لو كان بناء على طلب المستأجر لم يكن هذا عذراً. وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى " بشرط ألا يكون النقل بناء على طلب المستخدم أو نتيجة لخطأه" (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠١). ويفهم من عبارة "أو نتيجة لخطأه" أن الموظف إذا نقل بموجب حكم تأديبى لم يكن نقله عذراً يسوغ إنهاء الإيجار. (قارن منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤١ ص ٦١٩ - ص ٦٢٠). (٥) إلا يكون المستأجر عالماً بموعد النقل عند إبرام عقد الإيجار، فإذا كان المستأجر يعلم عند إبرام عقد الإيجار أنه منقول لمدة معينة كسنة أو سنتين ثم عقد الإيجار لمدة أطول فليس له أن يطلب إنهاء الإيجار، وهذا شرط تقتضيه القواعد العامة وإن لم يرد به نص لأن المستأجر يعتبر مقصراً فلا يفيد من تقصيره. (عزمى البكرى ص ٥٨٧) .

● **حصول التنبيه بالإخلاء:** متى توافرت الشروط سالفة الذكر كان للعامل أن يطلب إنهاء الإيجار على أن يوجه قبل ذلك تنبيهاً إلى المؤجر مراعيًا فى ذلك المواعيد المنصوص عليها بالمادة ٥٦٣ مدنى. فقد نصت المادة ٦٠٩ مدنى على أنه "يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة على أن يراعى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ ويقع باطلاً كل إتفاق

على غير ذلك". وقد قصد المشرع بإشتراط التنبيه على المستأجر ألا يفاجأ المؤجر بطلب الإنهاء وحنى يتمكن من البحث عن مستأجر جديد .

• **تعلق حق العامل فى الإنهاء بالنظام العام :** رأينا أن المادة ٦٠٩

مدنى قد نصت على أنه "يجوز للموظف أو المستخدم إذا إقتضى عمله أن يغير محل إقامته أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة على أن يراعى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ ويقع باطلاً كل إتفاق على غير ذلك". أى أن حق العامل المستأجر فى إنهاء الإيجار مما يتعلق بالنظام العام، فلا يجوز الإتفاق على حرمانه من هذا الحق، وإلا وقع هذا الإتفاق باطلاً .

• **قانون الإيجار :** نصت المادة ٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على

أنه "يجب على العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول إليه إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه". كما نصت على ذلك المادة ٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيجب لإعمال هذا النص أن ينقل العامل نهائياً فلا يكفى النذب، وأن يحصل على مسكن يستقر فيه فلا يكفى المسكن المؤقت وألا تكون هناك ضرورة تلجئه للإحتفاظ بمسكنه الأول ومن قبيل الضرورة أن يكون له والدان مسنان أو زوجة مريضة لا يلائمهم الانتقال للبلد الجديد أو حالة وضع أو كانت زوجته تعمل فى البلد الذى نقل منه أو يكون له أولاد يدرسون بالجامعة أو بمدارس أجنبية لا مقابل لها بالبلد الجديد فيعفى من الإخلاء حتى تزول الأسباب فإذا إمتنع جاز للمؤجر أو للعامل المنقول محله طلب إخلائه، ويجب أن يكون الموظف الجديد يرغب فى شغل المسكن. (أنور طلبه ص ٢٨١).

• **إنهاء الإيجار بإتحاد الذمة :** من أسباب إنتهاء الإيجار إتخاذ الذمة، وذلك تطبيقاً لنص المادة ١/٣٧٠ مدنى والتي تقضى بأنه "إذا إجتمع فى شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد إنقضى هذا الدين بالقدر الذى إتحدت فيه الذمة. غير أنه يشترط فى إنقضاء الإيجار بإتحاد الذمة فى شخص مشترى العين المؤجرة أن يجتمع صفتا المؤجر والمستأجر لهذه العين الناشئتين من عقد إيجار واحد معين بذاته. أما إذا كان مشترى العين مستأجراً إياها من باطن المستأجر الاصلى، فإن البيع ينقل إليه صفة المؤجر الأصلى لا صفة المؤجر من الباطن. فيصبح مؤجراً أصلياً فى عقد الإجارة الأصلية ومستأجراً فى عقد الإجارة من الباطن، فلا يجتمع فيه صفتا المؤجر والمستأجر فى عقد إيجار واحد وبالتالي لا يتحقق فى شخصه إتحاد الذمة. (مرقص ص ٧٦٠)

وقد قضت محكمة النقض بأن: " مؤدى النص فى المادة ٣٧٠ من القانون المدنى على أنه إذا إجتمع فى شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد إنقضى هذا الدين بالقدر الذى إتحدت فيه الذمة، فإذا زال السبب الذى أدى إلى إتحاد الذمة وكان لزواله أثر رجعى، عاد الدين إلى الوجود هو وملحقاته بالنسبة إلى ذوى الشأن جميعاً، ويعتبر إتحاد الذمة كأن لم يكن وأن شراء المستأجر العين المؤجرة من المؤجر وإنقال الملكية إليه هو صورة من صور إنتهاء الإيجار بإتحاد الذمة وذلك بمجرد وقوع البيع ذلك لأن المستأجر بشرائه العين حل محل المؤجر فاجتمعت له فيه صفتا المؤجر والمستأجر مما مؤداه إنقضاء عقد الإيجار بإتحاد الذمة بما لازمه أنه بزوال سبب إتحاد الذمة كالقضاء بفسخ عقد البيع وبما لحكم

الفسخ من أثر رجعى وعودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد عملاً بالمادة ١٦٠ من القانون المدنى أن تعود العلاقة الإيجارية التى كانت قائمة بينهما قبل إنعقاد عقد البيع بحيث يعود المشتري مستأجراً والبائع مؤجراً لاستعادته صفة الملك، أى تترتب التزامات عقد الإيجار بمقوماته الأصلية بينهما " (نقض ١٩٩٢/١/٢٩ طعن ٢٦٨٩، ٢٦٠٦ س٦ق، نقض ١٩٩٤/٤/٧ طعن ٣٧٤٠ س٥٩ق، ١٥٧ س٦٠ق، نقض ١٩٩٦/١٢/٢٥ طعن ٦٣٩٨ س٦٤ق) وبأنه " يشترط لإنهاء عقد الإيجار بإتحاد الذمة أن يشتمل البيع كامل العين المؤجرة. فإن إقتصر الشراء على حصة شائعة فى العقار فلا ينقضى عقد الإيجار وإنما يبقى نافذاً بشروطه " (نقض ١٩٩٤/١٢/٢٩ طعن ٩٣٥ س٦٠ق، نقض ١٩٨٩/٧/١٩ طعن ١١٥٨ س٥٣ق، نقض ١٩٩٦/١٢/٥ طعن ٦٤٥٨ س٦٢ق) وبأنه " إتحاد الذمة يقتضى وجود إلتزام واحد يخلف أحد طرفيه الطرف الآخر فيه فيتربط عل إجتماع صفتى الدائن والمدين فى ذات الشخص إنقضاء الدين، فإن إجتماع صفتى المستأجر والمشتري للعين المؤجرة فى شخص واحد تقوم به حالة إتحاد الذمة بالنسبة لعقد الإيجار فينقضى بها إلا إذا كان قد ترتب على الشراء حلول المشتري محل المؤجر فى هذا العقد بالذات لأنه بذلك تجتمع فى المشتري بالنسبة لهذا العقد صفتا المستأجر والمؤجر. وإذا كان الثابت بالأوراق أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٣/١١/١ الذى كان مورث الطاعنين يستأجر بموجبه أطيان التداعى من الحارس القضائى قد إنقضى بعدم قيام المورث بسحب العقد المذكور من الجمعية وإقراره بذلك على النحو الثابت بالشهادة المؤرخة ١٩٧٩/٤/٧ الصادرة من الجمعية التعاونية الزراعية وأن الخبير المنتدب فى الدعوى خلص فى تقريره إلى

أن عقد شراء المورث للأطيان محل التداعى المؤرخ ١٩٧٢/١/١٠ لم يصدر من المالك الحقيقى ومن ثم فلا تكون حالة إتحاد الذمة متوافرة " (نقض ١٩٩٤/٤/٧ طعن ٣٧٤٠ س ٥٩ ق، ١٥٧ س ٦٠ ق) وبأنه " لئن كان عقد الإيجار ينتهى بإتحاد الذمة كما إذا إشتري المستأجر العين المؤجرة لانه بهذا الشراء تكون قد إجتمعت فيه صفتا المستأجر والمؤجر فينقضى الإلتزام بإتحاد الذمة وينتهى الإيجار إلا أن شرط ذلك أن يشمل البيع كامل العين المؤجرة أما إذا إقتصر على حصة شائعة فى العقار الكائنه به فإن عقد الإيجار يبقى نافذاً قبل المستأجر بشروطه ولا يحق له التحلل منه ولا يكون له سوى حصة فى الأجرة بقدر نصيبه فى الشيوع يقتضيها ممن له حق الإدارة أو يخصصها من الأجرة " (نقض ١٩٨٧/٦/١٠ طعن ٤٦٨ س ١٥١ ق) وبأنه " إتحاد الذمة يقتضى وجود إلتزام وأن يخلف أحد طرفيه الطرف الآخر فيه، فيترتب على إجتماع صفتى الدائن والمدين فى ذات الشخص إنقضاء الدين. ومنثم فإن إجتماع صفتى المستأجر والمشتري للعين المؤجرة فى شخص واحد لا تقوم به حالة إتحاد الذمة بالنسبة لعقد الإيجار، فينقضى بها، إلا إذا كان قد ترتب على الشراء حلول المشتري محل المؤجر فى هذا العقد بالذات، لأنه بذلك تجتمع فى المشتري - بالنسبة لهذا العقد - صفتا المستأجر والمؤجر. ولما كان شراء الطاعن العين المؤجرة للمطعون ضده من المالكة السابقة قد ترتب عليه حلوله محل الاخيرة فى الإجارة الصادرة منها للمطعون ضده بموجب العقد المؤرخ ١٩٦٦/٥/١ دون حلوله محلها فى الإجارة الصادرة إليه من المطعون ضده وحلها العقد المؤرخ ١٩٧٤/١١/١٠ فإن هذا الشراء لا تنشأ عنه حالة إتحاد ذمة تنتهى بها الإجارة الصادرة من المطعون ضده للطاعن.

لأنه لم يكن من مؤداه إجتماع صفتى المستأجر والمؤجر فى هذه الإجارة بذاتها فى شخص المشتري (الطاعن)، ومن ثم تبقى الإجارة قائمة ولو إنتقلت ملكية العين إليه، إذ ليس ثمة ما يمنع قانوناً من أن يكون المستأجر الأصلى هو المالك للعين المؤجرة " (نقض ١٩٨٥/١/٣١ طعن ١٤٧١ س٤٨ق) وبأنه " إتحاد الذمة يقتضى وجود إلتزام واحد يخلف أحد طرفيه الطرف الآخر فيه، فيترتب على إجتماع صفتى الدائن والمدين فى ذات الشخص إنقضاء الدين. ومن ثم فإن إجتماع صفتى المستأجر والمشتري للعين المؤجرة فى شخص واحد لا تقوم به حالة إتحاد الذمة بالنسبة لعقد الإيجار فينقضى بها إلا إذا كان قد ترتب على الشراء حلول المشتري محل المؤجر فى هذا العقد بالذات، لأنه بذلك تجتمع فى المشتري بالنسبة لهذا العقد صفتا المستأجر والمؤجر. أما إذا كان شراء المطعون عليه (المستأجر من الباطن) وأخوته من المالكة الأصلية العين المؤجرة منها للطاعن (المستأجر الاصلى) قد ترتب عليه حلولهم محل المالكة الأصلية فى الإجارة الصادرة منها إلى الطاعن دون حلولهم محل الطاعن فى الإجارة الصادرة منه إلى المطعون عليه، فإن هذا الشراء لا تنشأ عنه حالة إتحاد ذمة تنتهى بها الإجارة الصادرة من الطاعن للمطعون عليه لانه لم يكن من مؤداه إجتماع صفتى المستأجر والمؤجر فى هذه الإجارة بذاتها فى شخص المشتري. ومن أجل ذلك تبقى هذه الإجارة قائمة ولو كانت ملكية العين المؤجرة جميعها قد إنتقلت إلى المستأجر من الباطن، وليس ثمة ما يمنع قانوناً من أن يكون المستأجر هو المالك. وإذا كان الحكم المطعون فيه لم يتلزم هذا النظر وإعتبر عقد الإيجار من الباطن قد إنفسخ بالنسبة إلى ثلث العين المؤجرة إستناداً إلى قيام حالة إتحاد الذمة بشراء المطعون عليه ثلث

العين المؤجرة فإنه يكون قد خالف القانون " (نقض ١٩٦٢/٦/٢٧ الطعنان ٢٢٧، ٢٢٨ س٢٨ ق) وبأنه " متى كان الواقع هو أن الطاعنة أقامت دعواها بطلب إخلاء المطعون عليه الأول من العين المؤجرة لعدم وفائه بالأجرة المستحقة إستناداً إلى المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٤ وكانت المحكمة إذ رفضت طلب الإخلاء قد أسسته على دفاع المستأجر من أن علاقة الإيجار التي كانت قائمة بينه وبين المؤجر قد إنتهت بشرائه العين المؤجرة، فإن هذا الذي قررته المحكمة ليس تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وإنما هو وفقاً لقواعد القانون العام " (نقض ١٩٥٢/١١/٢٠ طعن ٢٩٤ س٢١ ق) وبأنه " إنتهاء عقد الإيجار بإتحاد الذمة شرطه شمول البيع كامل العين المؤجرة، إقتصار الشراء على حصة شائعة في العقار .أثره. بقاء عقد الإيجار نافذاً قبل المستأجر بشروطه. علة ذلك " (طعن ٩٤٣٥ س٦٦ ق جلسة ١٩٩٨/٢/١١) (طعن ٩٢٧٢ س٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٢)

من أحكام القضاء:

١- مفاد النص في المادة ٣٣ مكرر (ز) من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ "... يدل - في ضوء الأعمال التحضيرية والمناقشات التي دارت في مجلس الشعب بمناسبة سن القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ - على أن المشرع قرر أن ينهى تأييد عقود إيجار الأراضي الزراعية المقرر بالقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ القائمة وقت العمل بالقانون الجديد بتاريخ ١٩٩٢/٦/٢٨ لتحكمها القواعد المقررة بالقانون المدني، فقدمت الحكومة مشروعاً تضمن إضافة فقرة للمادة ٣٥ مكرر

(ب) المتضمنة أسباب الإخلاء نصها كما يلي (ثالثاً: إذا رغب المؤجر في بيع الأرض المؤجرة أو رفض المستأجر شراءها بالثمن الذي أعلنه به المالك علي يد محضر خلال ثلاثين يوماً... ويصدر الحكم بإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة إعتباراً من نهاية السنة الزراعية مع إلزام المالك بأن يدفع للمستأجر ٢٠٠ مثل الضريبة العقارية عند رفع الدعوى تعويضاً له عن إنهاء عقد الإيجار". ولكن اللجنة المشتركة من الزراعة والري والشئون الدستورية إستصدرت تعديل نص المادة ٣٣ مكرر (ز) على النحو الذي صدر به القانون ويبين من مناقشات الأعضاء أن المقصود هو جواز إتفاق المالك والمستأجر على بيع الأرض المؤجرة ولما اقترح بعض أعضاء المجلس أن يعطى المستأجر أولوية في الشراء وأن ينص على عدم أخذ الأرض المبيعة له بالشفعة لو تراضى هذا المالك على البيع رفضت الأغلبية هذه الإقتراحات مكتفية بتقرير حق المستأجر فى طلب إنهاء عقد الإيجار فى حالة البيع للغير وتقاضي المقابل المنصوص عليه أو الإستمرار فى الإجارة المهلة التي قررها القانون فقط، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وإستخلص من عبارة النص أن المشرع قد أعطي المستأجر الحق فى تملك عقار باعه المؤجر لغيره جبراً على كل من البائع والمشتري فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه.

(الطعن رقم ٨٨٢١ - لسنة ٦٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٨ / ٣ / ٢٠٠٥)

* * *



فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
٥	مقدمة
٧	انتهاء الإيجار بالمدة المعينة بالعقد دون حاجة لتنبيه
٧	النص التشريعي (مادة ٥٩٨)
٧	النصوص العربية المقابلة
٧	الأعمال التحضيرية
٧	رأي الفقه
٨	إنهاء عقد الإيجار
٩	أولاً: تحديد مدة ينتهى بإنقضائها العقد
١٢	ثانياً: تحديد مدة ينتهى بإنقضائها العقد بشرط التنبيه مقدماً
	فإذا إنتهت المدة الثانية إنتهى عقد الإيجار دون ما حاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء لأن المتعاقدين لم يتفقا على إمتداد العقد
١٧	إلى مدد أخرى
١٨	ثالثاً: تحديد مدة مقسمة إلى آجال معينة
	بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعد إنقضاء جميع المدد
٢٠	المحددة
٢٢	لجوء المؤجر إلى القضاء المستعجل
	ولا يجوز للمؤجر الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة قبل إنقضاء مدة الإيجار ولو كان ميعاد الجلسة يقع بعد إنقضاء
٢٣	هذه المدة
٢٥	أحكام القضاء

الصفحة	الموضوع
٢٩	تجدد الإيجار – طبيعة تجديد الإيجار
٢٩	النص التشريعي (مادة ٥٩٩).....
٢٩	النصوص العربية المقابلة.....
٢٩	الأعمال التحضيرية.....
٣٠	رأي الفقه.....
٣٠	التجديد الضمني لعقد الإيجار.....
٣٧	آثار التجديد الضمني.....
٣٩	المدة في التجديد الضمني هي مدة غير معينة.....
	إنتقال التأمينات العينية التي قدمها المستأجر دون التأمينات
٤١	التي قدمها الغير.....
٤٢	تجديد الإيجار أكثر من مرة.....
٤٣	أحكام القضاء.....
٤٧	التنبيه بالإخلاء يحول دون افتراض التجديد الضمني
٤٧	النص التشريعي (مادة ٦٠٠).....
٤٧	النصوص العربية المقابلة.....
٤٧	الأعمال التحضيرية.....
٤٧	رأي الفقه.....
٤٩	التنبيه بالإخلاء يحول دون افتراض التجديد الضمني.....

الصفحة	الموضوع
	ولكن عدم قيام قرينة التجديد الضمنى للإيجار فى حالة حصول تنبيه بالإخلاء قابلة لإثبات العكس إذ يجوز لمن وجه التنبيه أن يعدل عنه فإذا تبين بوضوح لأن العاقد الذى صدر منه التنبيه قد يعدل عنه فيما بعد رجعنا إلى الأصل وهو
٥١	قرينة التجديد
٥٣	التجديد الصريح لعقد الإيجار
٥٤	الاتفاق فى العقد على عدم تجديد الإيجار
٥٤	أحكام القضاء
٥٦	موت المستأجر أو إعساره
٥٦	النص التشريعي (مادة ٦٠١)
٥٦	النصوص العربية المقابلة
٥٦	الأعمال التحضيرية
٥٧	رأي الفقه
٥٩	عدم إنتهاء الإيجار بموت المؤجر أو المستأجر
٦١	إنتقال الإيجار إلى جميع الورثة
٦٢	جواز إنهاء ورثة المستأجر للعقد
٦٢	شروط إنهاء العقد
٦٣	أحكام القضاء
٩٠	حالات إنهاء الإيجار بسبب موت المستأجر
٩٠	النص التشريعي (مادة ٦٠٢)

الصفحة	الموضوع
٩٠	النصوص العربية المقابلة.....
٩٠	الأعمال التحضيرية.....
٩٠	رأي الفقه.....
٩١	إنهاء العقد لإعتبارات شخصية فى المستأجر المتوفى.....
	حق المؤجر فى إنهاء عقد الإيجار لإعتبارات شخصية فى
	المستأجر لوفاته حق مقرر لمصلحته يجوز له النزول عنه
١٠٤	صراحة أو ضمنا.....
	إثبات إبرام العقد بسبب حرفة المستأجر أو لإعتبارات متعلقة
١٠٤	بشخصه.....
	ولا يكفى لإعتبار أن عقد الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفة
	المستأجر وطلب إنجائه لوفاته أن تذكر الحرفة فى العقد
	وإنما يجب أن يثبت منه ومن الظروف التى إكتفت به أن
	الإيجار إنما عقد بسبب الحرفة ومن نية طرفيه أن الإيجار لم
	يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لإعتبارات شخصية،
	ويخضع ذلك لتقدير قاضى الموضوع دون رقابة عليه من
١٠٦	محكمة النقض.....
١٠٦	أحكام القضاء.....
١١٢	أثر إعسار المستأجر
١١٢	النص التشريعي (مادة ٦٠٣).....
١١٢	النصوص العربية المقابلة.....

الصفحة	الموضوع
١١٢	الأعمال التحضيرية.....
١١٣	رأي الفقه.....
١١٤	إعسار المستأجر.....
١١٦	الحكم فى حالة إفلاس المستأجر.....
١١٨	مناطق نفاذ الإيجار فى حق من انتقلت إليه العين
١١٨	النص التشريعي (مادة ٦٠٤).....
١١٨	النصوص العربية المقابلة.....
١١٨	الأعمال التحضيرية.....
١١٩	رأي الفقه.....
١٢٥	إنصراف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام.....
١٢٥	ولا يشترط لإنصراف أثر عقد الإيجار إلى المتعاقدين أو الخلف العام أن يكون العقد ثابت التاريخ أو أن يكون مسجلاً..
١٢٦	إنصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص.....
١٢٦	الشرط الأول: وجود خلف خاص
١٣١	الشرط الثانى: وجود عقد منشئ لإلتزامات وحقوق شخصية تتصل بالشئ الذى إنتقل بعد ذلك إلى الخلف الخاص ، وأن تكون هذه الإلتزامات والحقوق من مستلزمات هذا الشئ.....
١٣٢	الشرط الثالث: أن يكون تصرف السلف سابقاً على إنتقال الشئ إلى الخلف

الصفحة	الموضوع
١٣٥	الشرط الرابع: علم الخلف الخاص بالالتزامات والحقوق التي تنتقل إليه وقت إنتقالها
١٣٦	الآثار المترتبة على إنتقال الإيجار إلى الخلف الخاص
١٤٥	عدم اشتراط حسن نية الغير الذى يتمسك بعدم تسجيل الإيجار
١٤٨	مناطق نفاذ الإيجار فى حق الخلف
١٥٠	أحكام القضاء
١٥٨	أثر عدم نفاذ الإيجار فى حق من انتقلت إليه الملكية
١٥٨	النص التشريعي (مادة ٦٠٥)
١٥٨	النصوص العربية المقابلة
١٥٨	الأعمال التحضيرية
١٥٩	رأى الفقه
١٦٠	لا يجوز لمتلقى الملكية إخراج المستأجر من العين دون تنبيه بالإخلاء
١٦٢	إلتزام المؤجر بدفع تعويض للمستأجر عن الإخلاء قبل إنتهاء مدة الإيجار
١٦٣	حق المستأجر فى حبس العين المؤجرة
١٦٦	الأحكام السابقة ليست مما يتعلق بالنظام العام
١٦٧	أحكام القضاء
١٧١	مناطق عدم نفاذ الوفاء قبل من انتقلت إليه الملكية
١٧١	النص التشريعي (مادة ٦٠٦)

الصفحة	الموضوع
١٧١	النصوص العربية المقابلة.....
١٧١	الأعمال التحضيرية.....
١٧٣	رأي الفقه.....
	عدم جواز تمسك المستأجر بما عجله من الأجرة قبل من
١٧٣	انتقلت إليه الملكية.....
١٧٤	إثبات علم المستأجر بانتقال الملكية.....
١٧٥	أحكام القضاء.....
١٧٩	حق المؤجر في الإخلاء لحاجته الشخصية للعين
١٧٩	النص التشريعي (مادة ٦٠٧).....
١٧٩	النصوص العربية المقابلة.....
١٧٩	الأعمال التحضيرية.....
١٧٩	رأي الفقه.....
١٨٠	إنهاء عقد الإيجار لحاجة المؤجر الشخصية للعين.....
١٨١	التبنيه على المستأجر بالإخلاء.....
١٨٢	أحكام القضاء.....
١٨٣	طلب إنهاء الإيجار محدد المدة قبل أنقضاءها
١٨٣	النص التشريعي (مادة ٦٠٨).....
١٨٣	النصوص العربية المقابلة.....
١٨٣	الأعمال التحضيرية.....
١٨٤	رأي الفقه.....
١٨٨	إنهاء عقد الإيجار قبل إنقضاء المدة المحددة له.....

الصفحة	الموضوع
١٨٩	تعويض الطرف الآخر عن الضرر الناتج عن إنهاء عقد الإيجار.....
١٩٠	عدم جواز التمسك بالعدر الطارئ لأول مرة أمام محكمة النقض.....
١٩١	للموظف المنقول إنهاء إيجاره المحدد المدة
١٩١	النص التشريعي (مادة ٦٠٩).....
١٩١	النصوص العربية المقابلة.....
١٩١	الأعمال التحضيرية.....
١٩١	رأي الفقه.....
١٩٢	إنهاء الموظف أو المستخدم الإيجار لتغيير محل إقامته.....
١٩٣	ولكن هناك شروط يجب توافرها لإنهاء الإيجار في حالة نقل الموظف أو المستخدم وهي.....
١٩٤	حصول التنبيه بالإخلاء.....
١٩٥	تعلق حق العامل في الإنهاء بالنظام العام.....
١٩٥	قانون الإيجار.....
١٩٦	إنهاء الإيجار بإتخاذ الذمة.....
٢٠٠	أحكام القضاء.....
٢٠٣	فهرس المحتويات.....

تم بحمد الله