

التنبية بالإخلاء يحول دون افتراض التجديد الضمنى

النص التشريعي (مادة ٦٠٠) :

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

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٥٩٩ لىبى و ٥٦٧ سورى و ٧٨١ عراقى و ٤٩٠ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

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

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون الجزء ٤ ص ٥٧٩)

رأى الفقه :

التنبية 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 بالتنبية فى 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 إلى 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 إلى التجديد الضمني. ولكنه قرينة قابلة لإثبات العكس، إذ يجوز أن يكون من صدر منه التنبيه عدل بعد ذلك وإنصرفت نيته في وضوح إلى التجديد الضمني وقبل المتعاقد الآخر منه ذلك، وفي هذه الحالة ينقعد 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)

من أحكام القانون :

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

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

٢- يترتب علي التجديد الصريح لعقد الإيجار بالإتفاق علي إيجار جديد، إنقطاع صلة الإيجار الجديد بالإيجار السابق ولو تضمن ذات شروطه.

(نقض - جلسة ١٩٧٦/٥/٥- الطعن ٢٤٠ لسنة ٤١ق- لم ينشر بعد)

٣- التنبيه بالإخلاء لإنهاء مدة العقد. وجوب إشتمال عباراته على ما يفيد رغبة موجهة في إعتبار العقد منتهياً في تاريخ معين دون إشتراط ألفاظ معينة. إفصاح موجه التنبيه عن السبب في طلب الإخلاء. أثره. وجوب الوقوف في أعمال الأثر المترتب على التنبيه عند هذا السبب طالما لم يتم تغييره. يستوى في 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- لتنبيه 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 أجاز به الباقون. إعتباره وكيلاً عنهم.

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

٦- 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 إستمرار المستأجر في الإنتفاع بالعين بعد إنتهاء مدة الإيجار عدم إعتباره تجديد للعقد ما لم يقم دليل عكس ذلك.

(الطعن ١١٩٠ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٢/٤/٢٩)

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 ٦٣ق - جلسة ١٩٩٩/٣/٣ لم ينشر بعد)

* * *