

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 ليبي و ٥٦٩ سوري و ٧٨٤ عراقي و ٤٩٢ سوداني.

الأعمال التحضيرية :

يراجع - سابقا - التعليق بالأعمال التحضيرية الواردة علي نص المادة

٦٠١ من القانون المدني.

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 مزاولة الحرفة في المكان المؤجر، فإن ذلك يكون بعقد

إيجار جديد بينه وبين المؤجر علي أن إنهاء الإيجار في هذه الحالة هو رخصة للورثة، فلهم 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 لورثته المستأجر، وبعد إعطائهم مهلة معقولة إذا رأي القاضي ذلك، يجوز للورثة أيضا أن يطلبوا إنهاء الإيجار إذا لم تتوفر فيهم المهارة المطلوبة.

(الوسيط-٦. مجلد ١ للدكتور السنهاوري ص ٨٧١ ومابعداها والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١- لا يكفي لإعتبار أن عقد الإيجار لم يعقد إلا سبب حرفة المستأجر وطلب إنهائه لوفاته بالتطبيق للمادة ٦٠٢ من القانون المدني أن تذكر الحرفة في العقد وإنما يجب أن يثبت منه ومن الظروف التي اكتشفته أن الإيجار إنما عقد بسبب الحرفة ومن نية طرفيه أن الإيجار لم يعقد بسبب حرفة المستأجر أو لإعتبارات أخرى يتعلق بشخصه، وأن ما نص عليه في العقد من وجوب إستعمال العين المؤجرة (بنسيونا) إنما هو بيان للغرض الذي إتفق علي إستعمال العين المؤجرة فيه وكان هذا الذي إستخلصه الحكم هو إستخلاص سائغ تحتمله عبارات العقد، فلا معقب علي محكمة الموضوع في ذلك.

(نقض - جلسة ١٩٦٧/٦/٢١ مجموعة المكتب الفني - السنة ١٨-ص ١٣٤٩)

٢- النص في المادة ٦٠١ من القانون المدني علي أنه " لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.... " وفي المادة ٦٠٢ منه

علي أنه: "إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لإعتبرات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد" يدل علي أن المشرع جعل القاعدة أن مهنة أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه إلي الورثة أخذاً بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لإعتبرات شخصية، فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر أو إذا كان الإيجار لم يبرم إلا لإعتبرات شخصية مراعاة فيه، فإن الإيجار لا ينتهي بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنهاؤه. ولئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ آفنه 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 إلا بسبب حرفة المستأجر لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضى كفاية لا تتوافر فيهم بخلاف الحالة التي يراعى في إبرام الإيجار إعتبرات 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 لإعتبرات شخصية في المستأجر كما إذا أجرت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبيب وكما في المزارعة فيجوز لورثة المستأجر ٠ كما في مكتب المحامى وقد أفصح المشرع عن هذا الاتجاه في 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 وخدمهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء طالما كان الإيجار معقودا بسبب حرفة مورثهم.

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

٣- 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 ٢/٥/١٩٩٠ س ٤١ ص ١٥)

٤- عقد الإيجار عدم إنتهائه كأصل بوفاة 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 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 ٢٨/٣/١٩٩٤)

٥- 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 ١٧/١٢/١٩٩٨ لم ينشر بعد)

٦- 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 ٢٠٠١/١١/١٥)

٧- 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 ٢٠٠١/١١/١٥)

٨- 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 آفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفي في الحالتين المنصوص عليهما فيه إلا أنه استهزاء بالحكمة التي أملت أن 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 أوردته 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 ٢٠٠٢/١٢/١٩)

٩- إذ كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدهما لا يماريان في أن مورثهما شغل عين النزاع بمناسبة عمله لدى الشركة الطاعنة وأنه ظل

شاعلاً لها بعد إحالته إلى المعاش وحتى وفاته تنفيذاً 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 للمنفع 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)

١٠- إذ كانت المادة ١/٢ 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 لشاغليها 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)