حق المؤجر فى 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 و٧٨٩ عراقي و ٥٩٦ لبناني و ٤٩٥ سوداني

الأعمال التحضيرية :

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

فالمادة ٨١٠ لا تجيز إنهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته، حتي لو احتاج المؤجر العين لسكناه 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 ٤ـص٥٩٦)

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 عذرا طارئا يبرر المحامي إنهاء إيجار مكتبه، أو للموظف إنهاء إيجار مسكنه، وإذا إستأجر شخص منزلا للتصييف، ثم عدل عن التصييف لموت عزيز لديه أو لسبب آخر غير ملجئ، لم يكن هذا عذرا لإنهاء الإيجار. أما إذا كان عدول الموظف عن التصييف سببه المرض أو إلغاء الإجارة فقد رأينا أن هذا يعتبر عذرا.

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

من أحكام القضاء:

١– تستحق الأجرة متي 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. وإذن 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 أخطرته 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 ١٩٥٢/٦/٢٠ـ مجموعة المكتب الفني السنة ٢ مدني –ص ٦٥٣)

* * *

openkanal.com