

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 إنتضاء 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 إنتضاء مدته إذا جدت 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 إضطّر إلي ترك مهنته لسبب لابد 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 إرهقا 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 ٢/١٤٧ مدني.

وإختلاف النص العام (م ٢/١٤٧ مدني) عن تطبيقه التشريعي (م ٦٠٨ مدني) في بعض التفاصيل 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 التفاصيل.

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 يجر 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 يعرض 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 لإنتطابق النص، وان هناك جزاء يترتب إذا ما توافرت هذه الشروط.

ويمكن إستعراض شروط النظرية العامة في الحوادث الطارئة لأربعة لبيان مدي إنتطاقها 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 التزاماته المرهقة. 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.... الخ)، وقد يقوم بالمؤجر (إحتياج العين المؤجرة إلي ترميم).

أما بالنسبة للشرط الثالث (أن يكون هذه الظروف الخطيرة غير متوقعه) فإن كانت متوقعه أو كان يمكن توقعها، فلا يعتد بها كعذر 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 إستمر في تنفيذ الإيجار إلي نهاية مدته.

وقاضي الموضوع هو الذي يقدر ما إذا كان هناك إرهاق 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 المؤثثة، 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 - ١٦- للدكتور السنهوري ص ٨٥٥ وما بعدها، المراجع السابقة)

* * *