

للموظف المنقول إنهاء إيجاره المحدد المدة

النص التشريعي (مادة ٦٠٩) :

يجوز للموظف أو المستخدم إذا إقتضي 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 إتفاق 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 إقتضي 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 :

تشترط 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 مثلا) مسوغاً لإنهاء الإيجار، إذ المسافة بين الحيين قد تكون أبعد من المسافة بين بلد وبلد وقد جاء النص عاما: " يغير محل إقامته " ويجب أن يكون النقل يقتضيه العمل فإذا تم علي طلب المستأجر لم يكن هذا عذرا. 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 تعويضا عادلا.

وجاء في العبارة الأخيرة لنص المادة المذكورة: " ويقع باطلا 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 يؤجره مسكنا يأويه، بعد أن أصبحوا لا يستطيعون بموجب الإتفاق توقي ما يهددهم من إنتهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته.

(الوسيط-١٦- للدكتور السنهوري - ص ٨٧٧ وما بعدها والمراجع السابقة)

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)