

انتهاء الإيجار بالمدة المعينة بالعقد دون حاجة لتنبيه

النص التشريعي (مادة ٥٩٨):

ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٩٧ لیبی و ٥٦٥ سوری و ٧٧٩ عراقی و ٥٩٠ لبنانی و ٤٨٨

سودانی و ٧٩١ تونسى.

الأعمال التحضيرية:

يميز المشرع بوضوح بين تجديد الإيجار تجديداً ضمنياً أو إمتداد

الإيجار لمدة محددة وإنتهت إنقضاء الإيجار دون حاجة لتنبيه بالإخلاء.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤، ص ٥٧٣)

رأى الفقة:

يخلص من نص المادة ٥٩٨ مدنى ان المتعاقدين إذا إتفقا على تحديد

مدة فى العقد ينتهى بإنقضائها الإيجار فإنما يريدان بذلك أن العقد ينتهى

بمجرد إنقضاء المدة المحددة دون أى إجراء آخر – مع مراعاة ما يقضى

به قانون إيجار الأماكن وقانون الإصلاح الزراعى من إمتداد الإيجار بحكم

القانون فلا حاجة إذن للتنبيه بالإخلاء مادام التنبيه ليس مشروطاً فى العقد.

فإذا إنقضت المدة المحددة وإنتهى عقد الإيجار بإنقضائها على النحو

المتقدم وبقي المستأجر مع ذلك فى العين المؤجرة دون رضاء المؤجر فإنه

لا يعد مستأجراً بل مغتصباً إذ لا سند له فى البقاء المعجل كما يجوز الحكم

عليه بالإخلاء ويجب أن يكون الحكم مشمولاً بالنفاذ المعجل كما يجوز

الحكم عليه بالتعويض ويكون التعويض عادة أجرة المثل عن المدة التى

بقى فيها المستأجر فى العين بعد إنتهاء الإيجار. بل يجوز المؤجر ان يلجأ فى إخلاء العين إلى قاضى الأمور المستعجلة وحكم قاضى الأمور المستعجلة يجب إلا يمس الموضوع (كما إدعى أن هناك تجديدًا ضمنيًا) فقاضى الأمور المستعجلة لا يكون مختصًا بالحكم بالإخلاء فى هذه الحالة لانه يتعرض بذلك إلى الحكم فيما إذا كان هناك تجديد ضمنى أم لا وهذا يمس الموضوع وإنما يجوز لقاضى الأمور المستعجلة أن يضع العين تحت الحراسة القضائية حتى ثبت محكمة الموضوع فى النزاع مالم يظهر أن دعوى المستأجر تجديد العقد غير جدية وتراد بها المماطلة حتى يبقى فى العين فانه يجوز لقاضى الأمور المستعجلة الحكم بالإخلاء بالرغم من هذه الدعوى وحكمه لا يمس الموضوع على كل حال. كل ذلك ما لم يكن بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعد إنقضاء مدة الإيجار برضاء المؤجر إذ يجدد الإيجار فى هذه الحالة تجديدًا ضمنيًا.

(الوسيط-٦. مجلد للدكتور السنهوري - ص٢٥٨ وما بعدها والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١- إذا كان الحكم قد قضى بإستحقاق المؤجر للتعويض مقابل حرمانه من منفعة أرضه فى المدة التالية لإنتهاء الإجارة إستناداً إلى إستمرار المستأجر فى الإنتفاع بهذه الأرض بغير رضاء المؤجر الأمر الذى يعد غصبا فلا يصح النعى عليه بأنه قد قضى بالتعويض دون تكليف رسمى اذ هذه مسئولية تقصيرية لا يلزم لإستحقاق التعويض عنها التكليف بالوفاء وأن تقدير التعويض متى قامت أسبابه ولم يكن فى القانون نص ملزم باتباع معايير معينة فى خصوصه هو من سلطة قاضى الموضوع.

(نقض جلسة ١٥/١٢/١٩٤٩- مجموعة القواعد القانونية ٢٥ عاما جزء ١- ص٩٨)

٢- عقد الإيجار من الباطن ينقضى ضمناً بإنقضاء عقد الإيجار الأصلي ولو كان قائماً بحسب الشروط التي إشتمل عليها وإنه لا يلزم لسريانه حكم فسخ عقد المستأجر الأصلي على عقد المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير ولا يهم في هذه الحالة ان يكون عقد المستأجر من الباطن ثابت التاريخ قبل رفع دعوى الفسخ أو بعد رفعها كما لا يهم ان يكون عالماً بسبب الفسخ وقت إستئجاره أو غير عالماً به ولا يشترط كذلك أن ينبه عليه بالإخلاء لى يسرى عليه حكم فسخ عقد الإيجار الأصلي إذ هو لا يعتبر في هذه الحالة في حكم الغير كما أن حيازته العرضية للأطيان المؤجرة لا تخوله حق تملك الثمار بعد إنقضاء عقده تبعاً لفسخ عقد المستأجر الأصلي اذ يصبح حائزاً بلا سند.

(نقض - جلسة ١٩٥٢/٢/٢٨- المرجع السابق - ص ١٠٨)

٣- لما كان الواقع في الدعوى هو أن المستأجر قد إستمر واضعاً يده على العين بعد إنتهاء الإجارة رغم معارضة المؤجر مما يترتب عليه وجوب إعتبار وضع يده بغير سند - لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذا إعتبر أن ما يتعين القضاء به للمؤجر عن المدة اللاحقة لنهاية عقد الإيجار هو الأجرة المتفق عليها في العقد يكون قد اعمل حكم هذا العقد خلافاً للقانون الذي يقضى بإنهائه.

(نقض جلسة ١٩٥٥/١١/٢٤ مجموعة المكتب الفني - السنة ٦ مدني - ص ١٥١٦)

٤- أن الفصل ٧٩١ من المجلة المدنية (التونسية) يقتضى ان الكراء ينتهى بمجرد إنتهاء مدته المشروطة بين المتعاقدين وبدون إحتياج إلى تنبيه من أحدهما على الآخر مالم يوجد بينهما شرط يقتضى بالتنبيه وإذا حصل الإتفاق بين الطرفين على أنه تحمل على المكترى (المستأجر) غرامة

يومية قدرها كذا بعد إنتهاء مدة الكراء وبقي بالمحل بعد إنتهاء المدة المتراضى عليها فإن معين كرائها يكون حسبما إتفقا عليه.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٤٠/٤/١٦ مجلة القضاء والتشريع - ١٩٦٠ العدد ١٠٩ ص ١٧٨)

٥- عقد الإيجار مؤقت. إنقضاؤه بإنتهاء المدة المتفق عليها. جواز إمتداده إلى مدة أخرى بإتفاق عاقيده. المادتان ٥٥٨، ٩٦٣ مدني.
(الطعن ٢٠ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩١/٧/٤ س ٤٢ ص ١٤٠٦)

٦- عقد الإيجار. إنقضاؤه بإنتهاء المدة المتفق عليها إشتراط صدور تنبيه بالإخلاء قبل نهاية المدة بوقت معين. تخلفه. أثره. إمتداد العقد لمدة أخرى. المواد ٥٦٣، ٥٩٨، ٥٩٩ مدني.
(الطعن ٢٦١٠ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٣٠ لم ينشر بعد)

٧- طلب المؤجرين إنهاء عقد الإيجار. موضوع غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيه الحكم بقبول الإستئناف شكلاً دون إختصام المحكوم عليهما اللذين لم يطعنا بالإستئناف. أثره. بطلان الحكم. علة ذلك.
(الطعن ٧٠٣٦ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١٠ لم ينشر بعد)

٨- لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بنزول المالك السابق للعقار ومن بعده المطعون ضدها الأولى ومورثها ضمناً عن الحق في طلب إخلائه لأنه يشغل عين النزاع منذ عام ١٩٧٢ بعد مشتراه لها بالجدك من المستأجر السابق له وعلم المطعون ضدهم ومورثهم من قبلهم منذ شراء هذا الأخير للعقار بتاريخ ١٩٩٤/٥/٢٥ بحيازته لعين النزاع ومع ذلك لم يرفعوا الدعوى إلا عام ١٩٩٩ وإستدل على ذلك بالمستندات المبينة بوجه النعى فإلتفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضى بإخلاء الطاعن من العين مكتفياً بالقول

أن شروط البيع بالجدك غير متوافرة في العقدين ولا يعدو كل منهما إلا أن يكون مجرد تنازل عن العين المؤجرة دون إذن كتابي من المؤجر وهو ما لا يصلح رداً على هذا الدفاع الجوهري فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.

(الطعن ١٠٩٣ لسنة ٧٣ق - جلسة ٢٠٠٤/٣/٢٢ لم ينشر بعد)

٩- أن المشرع منح مستأجر المسكن المفروش حقاً في امتداد العقد بقوة القانون بالشروط التي حددتها المادة المذكورة حتى ولو كانت مدة العقد قد انتهت تطبيقاً لنص المادتين ٥٦٣، ٥٩٨ من القانون المدني طالما أن المراكز القانونية للخصوم لم تكن قد استقرت بموجب حكم نهائي، ذلك أن النص في المادة ٤٦ المشار إليها على استمرار عقد الإيجار المفروش ولو انتهت مدته جاء استثناء من القواعد العامة في انتهاء عقد الإيجار وموفقاً للأثر المترتب على انتهاء المدة وهذا الحكم يسري بأثر فوري مباشر على العلاقات التي نشأت قبله وظلت سارية حتى تاريخ العمل به وذلك لتعلقه بالنظام العام طالما لم يصدر حكم نهائي بانتهاء العقد قبل العمل بأحكام القانون المشار إليه

(الطعن رقم ٤٤٧ - لسنة ٥١ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/١٢/١١)

* * *