

تجدد الإيجار — طبيعة تجديد الإيجار

النص التشريعي (مادة ٥٩٩) :

(١) إذا إنتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه إعتبر عقد الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣.

(٢) ويعتبر هذا التجديد الضمنى إيجاراً جديداً لا مجرد إمتداد للإيجار الأصلي ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها فى الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقارى أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٩٨ لىبى و ٥٦٦ سورى و ٧٨٠ عراقى و ٥٩٢ لبنانى و ٤٨٩ سودانى و ٧٩٣ تونسى.

الأعمال التحضيرية :

إذا بقى المستأجر مع ذلك منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون إعتراض منه كان هذا تجديداً للإيجار السابق أى إيجاراً بشروط الإيجار الأول إلا أن المدة فيه غير محدودة فتسرى المادة ٧٦١ أما إذا إشتراط فى الإيجار أنه لا ينقضى إلا بعد التنبيه بالإخلاء أو كان غير محدد المدة فوجب التنبيه بالإخلاء لإنهاء الإيجار طبقاً للمادة ٧٦١ فإنه إذا لم يصدر هذا التنبيه فى الميعاد إمتد نفس الإيجار الأولى إلى مدة اخرى دون أن يعتبر ذلك إيجاراً جديداً.

بين المشرع أحكام التجديد الضمنى للإيجار من حيث إنتقال التأمينات التى كانت للإيجار القديم فنص على إنتقال التأمينات العينية إلى الإيجار

الجديد اما الكفالة، شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلا برضاء الكفيل وهذا مفهوم من طبيعة الموقف فإن بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بما يفهم منه تجديد الإيجار يمكن أن يفسر بأن المستأجر قد رضى أن ينتقل ما قدمه من تأمين فى الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد وبأن المؤجر لم يقبل التجديد إلا على هذا الشرط أما إذا كان من قدم التأمين شخصاً غير المستأجر فلا يمكن أن يحتج عليه بعمل صدر من المستأجر ولم يصدر منه هو ولذلك إشتراط رضاؤه لانتقال التأمين إلى الإيجار الجديد.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤، ص ٥٧٥)

رأى الفقة :

يخلص من نص المادة ٥٩٩ مدنى أن عقد الإيجار إذا إنتهى أياً كان سبب إنتهائه وبقي المستأجر مع ذلك فى العين المؤجرة السابق فقد ينتهى لإنقضاء مدته المعينة أو القابلة للإمتداد مثلاً وهو ينعقد ببقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة ودون إعتراض منه (م ٥٩٩/١ مدنى) فبقاء المستأجر فى العين المؤجرة منتفعاً بها هو الإيجار الضمنى وعلم المؤجر بذلك دون أن يعترض هو القبول الضمنى ومن هنا كان التجديد الضمنى ينعقد بإيجاب وقبول ضمنيين ويجب أن يكون قصد كل من طرفى العقد معلوماً للطرف الآخر.

(الوسيط ٦- مجلد للدكتور السنهوري - ص ٧٨٢ وما بعدها والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء :

١- إذا كان حكم بعد أثبت على المستأجر انه قد اقر فى عقد الإيجار بإستلامه الأطنان المؤجرة ووضع يده عليها وإلتزامه بتسليمها فى نهاية مدة الإيجار وإذا إستخلص من تقرير الخبير وأقوال الشهود انه وضع يده

فعلاً على الأطيان المؤجرة وأنه عجز عن إثبات تسليم هذه الأطيان إلى المؤجر بعد إنتهاء الإجارة قد ألزمه بأجر المثل عن المدة التالية للعقد فلا يصح أن يعاب عليه أنه لم يعتبر العقد مجدداً وإذا كان الحكم قد اعتبر المستأجر مغتصباً في المدة التالية بحجة أن العقد لم ينص على التجديد فإنه يكون قد أخطأ ولكن هذا الخطأ ليس من شأنه أن يؤثر في سلامة النتيجة التي إنتهى إليها.

(نقض - جلسة ١٩٥١/١٢/١٢ مجموعة القواعد القانونية ٢٥ عاماً - جزء ١ ص ١٠٨)

٢- أن ثبوت تجديد الإجارة تجديداً ضمناً برضاء الطرفين هو من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيه قاضي الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه في ذلك مادام قد اقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها.

(نقض - جلسة ١٩٥٤/١٢/١٦ - المرجع السابق - ص ١٥٨)

٣- أنه إذا وقع تسويغ (إنتفاع) لمدة معينة وإنتهت المدة ولم يتخل المكتري عن المحل فإن القانون يرى أن هناك قرينة في تكوين عقدة جديدة بنفس المدة وبنفس الشروط التي وقع الإتفاق عليها بالعقدة القديمة وأن هذه مجرد قرينة أي تأويل لإرادة الطرفين على وجه الإحتمال وأن هذه الإرادة تلغى طبعاً إذا وقع التصريح بما يخالفها كما إذا عرف المكتري (المستأجر) بنيته عدم التجديد قبل إنقضاء التسويغ وقد نبه بذلك على المالك ثم عرض المفاتيح بالفعل وكان موقفه صريحاً وعليه فإنه لم يقع تجديد التسويغ حسب مقتضيات الفصل ٧٩٣ من المجلة المدنية (التونسية)

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٣٧/٧/٣٠ - مجلة القضاء والتشريع - ٩٦٠ العدد ٩ و ١٠)

٤- إن في نص الفصل ٦٩٣ من المجلة المدنية تأويلاً لإرادة الطرفين التي لا يمكن أن تخالف إلا إذا وقع التصريح بما يناقضها فإذا لم يقع ذلك التصريح ولم يقم المكترى الذي له وحده علاقة قانونية مع المالك بتسليم المحل له عند إنتهاء مدة التسويغ (الإنقاع) ولم يطلب المكري من جهته غرامة البقاء بدون حق يعينها اهل المعرفة بل قام بطلب الكراء المتخلد (المتجمد) بذمته إعتباراً من تاريخ إنتهاء مدة التسويغ الأصلية فهناك حينئذ تجديد ضمنى.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٤٤/١/٢٥ المرجع السابق - ص ١٨٠)

٥- ان التجديد الضمنى مبنى على القرينة الناتجة من ان المتعاقدين ارادا إبرام كراء جديد بينهما وعلى الاخص على ارداه المكري (المؤجر) فى إبقاء التسويغ (الإنقاع) مسترسلاً (مستمراً أو ممتداً) وإنه لا يمكن أن يقال ان هناك تجديداً ضمناً فى حالة ما إذا بقى المكترى (المستأجر) بالمحل بدون رضاء المكري وكما إذا صدر تسويغ (إنقاع) جديد لأحد المكترين دون الآخر فذلك إعراب منه على نيته عدم تخويل التمديد الضمنى.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٤٥/١٠/٣٠ المرجع السابق - ص ١٨٠)

٦- التجديد الضمنى لامحل له إذا كان المكري (العين المؤجرة) وقفاً وشارك المتسوغ (المنقوع) فى المزايدة عند اشهاره ولم يبت لفائدته.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٤٩/٧/١٩ المرجع السابق - ص ١٨٠)

٧- إن التجديد الضمنى موضوع الفصل ٧٩٣ من المجلة المدنية (التونسية) يعتبر ناشئاً عن قرينة قانونية فعلية تدل على إستمرار العمل بالعقدة السابقة بحيث إذا صدر من أحد الطرفين ما يدل على عدم الرضاء

بهذا التجديد او على عدم وقوعه فإن الإستمرار على التصرف فى المكرى (العين المؤجرة) بعد إنتهاء العقد القديم لا يحمل على الرضاء بتجديده وأن إدعاء التسويغ الإتفاقى يناقض صراحة إدعاء التسويغ الضمنى إذا يعتبر إعترافا صريحاً بأن الطرفين المتعاقدين لم تخامرها نية التجديد الضمنى للعقدة السابقة بل انه يفيد صراحة وقوع العدول عن العمل بالعقدة السابقة المنتهية لاسيما إن كانت كل من العقدتين تغاير الأخرى من حيث المدة ومعين الكراء.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٥٨/٦/١٧- المرجع السابق ص ١٨٤)

٨- التجديد الضمنى يشترط فيه الإنتقاع بالمكرى بعد إنتهاء مدة الكراء حسبما يؤخذ ذلك من طالعة الفصل ٧٩٣ من المجلة المدنية (التونسية).

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٥٩/٦/٢٧ المرجع السابق - ص ١٩١)

٦- إستخلاص التجديد الضمنى لعقد الإيجار من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة.

(الطعن ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩٠/٤/٥ س ٤١ ص ٩٢٦)

٧- إنتهاء عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني بإنتهاء مدته. بقاء المستأجر بالعين برضاء المؤجر. إعتباره تجديداً للعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة. إنتهاؤه متى تم التنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية. إستمرار المستأجر في الإنتقاع بالعين بعد إنتهاء مدة الإيجار. عدم إعتباره تجديد للعقد ما لم يقم دليل على عكس ذلك.

(الطعن ١١٩٠ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٢/٤/٢٩ لم ينشر بعد)

٨- إنقضاء عقد الإيجار غير الخاضع للقوانين الإستثنائية بإنتهاء مدته. وجوب مراعاة التنبيه بالإخلاء إذا إتفق المتعاقدان على ذلك. بقاء المستأجر بالعين بعد إنتهاء مدة العقد برضاء المؤجر. تجديد ضمني للعقد وليس إمتداد له. وجوب مراعاة التنبيه للإخلاء في هذه الحالة. مادتان ٥٩٩، ٩٦٣ مدني.

(الطعن ١٦٨١ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/١٥ لم ينشر بعد)

٩- عقد الإيجار. عدم إنتهائه ب وفاة أحد المتعاقدين. إنتقال الحقوق والإلتزامات لورثة المستأجر إلتزامهم بأداء الأجرة للمؤجر طالما بقيت مدة العقد الإتفاقية. مؤداه. للمؤجر إسترداد العين ب وفاة المستأجر وإنهاء المدة المتفق عليها. التجديد الضمني إعتباره إيجاراً جديداً لا إمتداداً للإيجار الأصلي. المادتان ٥٩٩/٢، ١/٦٠١، ٢ مدني.

مؤدى نص المادة ١/٦٠١، ٢ من القانون المدني المنطبق على واقعة النزاع أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي بل تنتقل الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه إلى الورثة الذين يلتزمون نحو المؤجر بأداء الأجرة ما بقيت مدة العقد الإتفاقية. وترتيباً على ذلك فإنه ب وفاة المستأجر لعين مؤجرة مفروشة وإنهاء المدة المتفق عليها في العقد يكون العقد لا وجود له ويحق للمؤجر إسترداد العين المؤجرة من ورثته وأنه وإن كان هذا الحق مقررراً لمصلحة المؤجر فإنه يجوز له التنازل عنه ويعتبر التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد إمتداد للإيجار الأصلي وفقاً لنص المادة ٥٩٩/٢ من القانون المدني.

(الطعن ٧٥٣٨ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٦/١/١٧ س ٤٧ ص ١٨٧)