

كيفية التعامل مع شرط حق ورثة المستأجر عند تعذر الاتفاق بين الورثة

شرط تغيير النشاط

سؤال ما هو شرط حق ورتة المستأجر فى تغيير النشاط الإجابة هى أن إمتداد عقد إيجار العين المؤجرة لغير أغراض السكنى يترتب عليه أحقية الورثة فى تغيير النشاط بدون إذن المؤجر بشرط إلا ينتج عن هذا التغيير الإضرار بسلامة المبنى أو شاغليه

شرط ومعني تغيير نشاط المحل



شرط حق ورتة المستأجر فى تغيير النشاط







عبدالعزيز حسين عمار

محامي بالنقض
الزقازيق - القاهرة



بادئ ذي بدء ننوه أن الأنشطة أربعة:

1. نشاط تجاري
2. نشاط مهني
3. نشاط حرفي
4. نشاط صناعي

وكل نوع من هذه الأنشطة يدخل فيه أنواع عديدة من النشاطات فمثلا التجاري كممارسة بيع الأحذية وممارسة بيع الأقمشة والمقصود بتغيير النشاط الموجب للفسخ والاخلاء هو تغيير النشاط الى اخر بمعنى عدم جواز تغيير النشاط من تجاري الى صناعي

ولكن يجوز تغيير النشاط من تجاري الى تجاري وصناعي الى صناعي ومهني الى مهني وحرفي الى حرفي والمحظور التغيير من مهني الى تجاري او حرفي او صناعي وهكذا اما تغيير نوع النشاط من ذاته الى ذاته فلا حظر

وقد بين المستشار عزمي البكري في موسوعته الذهبية في شرح قوانين ايجار الأماكن معني تغيير النشاط علي النحو الآتي :

استعمال العين في ذات النشاط المبين بالعقد ولا يجوز استعمال العين في نشاط آخر غيره كأن يستبدل النشاط الصناعي النصوص عليه بالعقد بنشاط تجاري أو مهني أو حرفي أو العكس

فإذا كان منوصا في العقد على استعمال العين في وجه معين لأحد الأنشطة التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية كما إذا نص فيه على استعمالها محلا للأقمشة وهو نشاط تجاري تعين على الورثة استعمال العين في هذا الوجه النشاط ولا يجوز لهم تغيير الاستعمال إلى وجه آخر من أوجه النشاط كبيع الأجهزة الكهربائية

تغيير ورثة المستأجر لنشاط مورثهم

هل يجوز لورثة المستأجر الأصلي تغيير النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد بعد استمرار عقد الإيجار لصالحهم ؟

يجوز لورثة المستأجر الأصلي تغيير النشاط الذي كان

يمارسه المستأجر طبقا للعقد بالشروط الآتية :

ان لا يستعمل المكان أو يسمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو **ضارة بسلامة المبنى** أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب وهي الضوابط المنصوص عليها بالمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ويكون الورثة قد استمروا قبل التغيير فى مزاولة ذات النشاط الذى كان يزاوله المستأجر الأصلي طبقا للعقد.

قضت محكمة النقض بأن :

النص في المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ بشأن تعديل الفقرة النسبة من المادة 4 من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٧٧ - والمقضي بعدم دستوريتها في الطعن رقم ١١٦ لسنة ١٨١ بتاريخ ١٩٩٧/٨/٢ وبعض الأحكام الخاصة بايجار الأماكن غير السكنية والذي نشر بتاريخ ١٩٩٧/٣/٢٦ بالعدد رقم ١٢ مكرر من الجريدة الرسمية على

أن يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٩٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين والمستأجر النص الآتي

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا **ينتهي العقد بموت المستأجر** ويستمر لصالح الذين يستعملون من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد

طعن رقم ٢٩١١ لسنة ٧٤ جلسة ٢٠٠٦/١٢/١٦

طعن رقم ١٥٢٢ لسنة ٧١ جلسة ٢٠٠٢/١١/٢١

لما صدرت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ بالقرار الجمهوري رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ نصت في الفقرة الثانية من المادة السابعة على أن

ويشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة ان يستعملوا العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد أو النشاط الذي اتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر وأي من المستأجرين المتعاقبين أو النشاط الذي اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذي لا يلحق ضررا بالمبنى ولا بشاغليه

ويبين من هذا النص أن المشرع فصل عبارة ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد» بصور ثلاث هي:

١ - النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد.

وهذه الصورة ترديد للعبارة الصريحة الواردة بنص المادة الأولى من القانون.

2- النشاط الذي اتفق عليه بعد ذلك - أي بعد تحرير عقد الإيجار - بين المؤجر والمستأجر كتابة أو شفاهه صراحة أو ضمناً أو اتفق عليه كتابة بين المؤجر وأي من المستأجرين المتعاقبين

وهذه الصورة لا مخالفة فيها لنص المادة الأولى من القانون لأن هذا الاتفاق يعد تعديلاً لاتفاق المؤجر والمستأجر الأصلي أو من يعقبه على النشاط الذي تستعمل فيه العين المؤجرة.

والكتابة المطلوبة - في حالة تغيير أي من المستأجرين المتعاقبين للنشاط - هي الكتابة العرفية الموقع عليها من الطرفين.

والكتابة للإثبات ومن ثم يجوز إثبات الاتفاق بما يقوم مقام الكتابة من إقرار ويمين وقواعد الإثبات مما لا يتعلق بالنظام العام، ويجب على صاحب المصلحة التمسك به

٣- النشاط الذي اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذي لا يلحق ضرراً بالمبنى ولا بشاغليه

فإذا كان منصوصاً في عقد الإيجار الصادر للمستأجر الأصلي على تأجير العين ليمارس فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً تعين على الورثة - حتى يستمر عقد الإيجار لصالحهم - استعمال العين في ذات النشاط المبين بالعقد ولا يجوز لهم استعمال العين في نشاط آخر غير ذلك كأن يستبدل النشاط الصناعي بالنصوص عليه بالعقد بنشاط تجاري أو مهني أو حرفي أو العكس.

وإذا كان منصوصاً في العقد على استعمال العين في وجه معين لأحد الأنشطة التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية كما إذا نص فيه على استعمالها محلاً للأقمشة وهو نشاط تجاري تعين على الورثة استعمال العين في هذا الوجه النشاط ولا يجوز لهم تغيير الاستعمال

إلى وجه آخر من أوجه النشاط كبيع الأجهزة الكهربائية.

وكان النص كما ورد بمشروع الحكومة وأقرته اللجنة المشتركة بمجلس الشعب يجرى على استمرار عقد الإيجار الصالح الذين يستعملون العين من ورثته أي ورثة المستأجر في ذات النشاط المتفق عليه إلا أن النص عدل أثناء مناقشة القانون بمجلس الشعب.

والمباعدة الحالية لا تنطوي على ثمة إضافة لأنها لا تحول بين ورثة بر وبين إثبات أن مورثهم قد اتفق مع المؤجر في تاريخ لاحق للتعاقد على تغير الاستعمال الوارد بالعقد لأن هذا الاتفاق يعتبر تعديلا لاتفاق الطرفين.

موسوعة الايجارات للمستشار عزمي البكري - ص 247 وما بعدها - طبعة 2015-2014

حكم نقض عن تغيير نشاط المحل المؤجر

وكانت عبارة نص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون 6 لسنة 1997 والذي جرى على أن "يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتي

..... فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي يمارسه المستأجر الأصلي **طبقا للعقد** أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكورا وإناثا من قصر أو بلغ يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم

وردت عامة مطلقة تتسع لكافة ورثة المستأجر فلا ينتهي العقد بموته وإنما يستمر لمصلحة من يستعملون العين منهم في ذات النشاط الذي كان يمارسه طبقا للعقد الأمر الذي يدل على أنه لا يشترط فيمن يكون له حق الاستمرار من الورثة سوى أن يستعمل العين في ذات النشاط ولا يشترط وعلى ما ورد باللائحة التنفيذية للقانون 6 لسنة 1997 أن يستعمل المستفيد العين بل يكفي أن ينوب عنه في ذلك أحد

(الطعن 25 لسنة 71 ق جلسة 15 / 11 / 2001 س 52 ج 2 ق 217 ص 1111)

قضت محكمة النقض في ذلك بأن :

النص في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 6 لسنة 1997 على أنه (يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 ف شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر

يدل على أن المشرع أراد استمرار الورثة في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثهم عند وفاته سواء أكان الغرض من الإجارة قد تحدد بمقتضى عقد الإيجار المكتوب ذاته ، أو تعدل باتفاق طرفيه المستفاد من رضاء المؤجر به صراحة أو ضمناً ،

لأن كل ذلك يتم طبقاً للعقد و يؤكد هذا النظر ما جاء بالمادة السابعة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون من أنه و يشترط لاستمرار العقد فلم يشترط موافقة المؤجر كتابة على تغيير النشاط إلا بالنسبة لورثة المستأجر دون المستأجر الأصلي “.

الطعن رقم 2895 لسنة 74 ق - جلسة 10/7/2005 ، 53 لسنة 70 ق
جلسة 15/1/2001

أما إذا استعمل الورثة العين المؤجرة وقت الامتداد في نشاط مغاير للنشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي دون موافقة كتابية من المؤجر فلا يتحقق مناط الامتداد ، و كذا إذا لم يستعملوها مطلقاً على نحو نهائي و قاطع الدلالة على عدم الرغبة في استعمالها .

وإذا استعمل الورثة العين المؤجرة وقت الامتداد في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي و توافر في حقهم تبعاً لذلك مناط الامتداد، فإنه يكون لهم ما كان لمورثهم من حقوق وعليهم ما كان عليه من التزامات ، و ذلك في خصوص العلاقة الإيجارية الممتدة إليهم

قضت محكمة النقض بأن :

حق الإجارة في عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ينتقل لورثة المستأجر الأصلي بقوة القانون ويحق لهم الانتفاع بالعين المؤجرة بذات الحقوق التي كانت للمستأجر و في مقابل ذلك فإنهم ملتزمون بطريق التضامن فيما بينهم بجميع الأحكام الناشئة عن العقد ، إلا أن التزامهم التضامني سالف الذكر يقتصر على ما ينفع دون ما يضر

الطعن رقم 10881 لسنة 66 ق - جلسة 14/12/2003

نقاش حول تغيير نشاط المحل التجاري

موضوع حق ورثة المستأجر في تغيير نشاط المحل المؤجر أحد أهم التساؤلات القانونية التي تثير نقاشاً واسعاً بين المشرعين والقانونيين والجمهور.

ومع ازدياد وتطور النشاطات التجارية، يواجه وراثه المستأجرين صعوبات في مواصلة النشاط الأصلي للمحل، مما يدفعهم إلى طرح تساؤل حول إمكانية تغيير النشاط ليتناسب مع احتياجاتهم وظروفهم.

أولاً: الشروط القانونية لتغيير نشاط المحل المؤجر:

حدد القانون المصري بعض الشروط التي يجب توافرها حتى يتمتع وراثه المستأجر بحق تغيير نشاط المحل المؤجر، وهي:

1. استمرار العقد لصالح الورثة:

يجب أن يستمر عقد الإيجار ساريًا لصالح الورثة بعد وفاة المستأجر. ويشترط لذلك أن يكون النشاط الذي كان يزاوله المستأجر من ضمن الأنشطة المسموح بها في العقد.

2. موافقة المؤجر:

يجب الحصول على موافقة كتابية من المؤجر على تغيير نشاط المحل. ويستثنى من ذلك بعض الحالات، مثل:

إذا كان النشاط الجديد مماثلاً للنشاط الأصلي ولا يلحق ضرراً بالعمارة أو بالجيران.

إذا كان تغيير النشاط ضرورياً للحفاظ على استمرارية العمل في المحل.

3. عدم الإضرار بالعمارة أو بالجيران:

يجب ألا يلحق تغيير النشاط أي ضرر بالعمارة أو بالجيران. ويتضمن ذلك:

▪ عدم إصدار ضوضاء أو روائح مزعجة.

- عدم زيادة استهلاك الكهرباء أو المياه.
- عدم استخدام مواد قابلة للاشتعال أو الانفجار.

ثانياً : الإجراءات العملية لتغيير نشاط المحل المؤجر:

1. إخطار المؤجر:

يجب على الورثة إخطار المؤجر كتابةً برغبتهم في تغيير نشاط المحل. ويجب أن يتضمن الإخطار المعلومات التالية:

- اسم المستأجر المتوفى.
- اسم وعنوان الورثة.
- النشاط الجديد الذي يرغبون في مزاولته.

2. الحصول على موافقة المؤجر:

يجب الحصول على موافقة كتابية من المؤجر على تغيير نشاط المحل. ويجب أن تتضمن الموافقة المعلومات التالية:

- موافقة المؤجر على تغيير النشاط.
- شروط تغيير النشاط، مثل:
- مدة الإيجار الجديدة.
- قيمة الأجرة الجديدة.
- أي شروط أخرى يراها المؤجر ضرورية.

3. إبرام عقد إيجار جديد:

يجب إبرام عقد إيجار جديد بين الورثة والمؤجر يتضمن شروط تغيير النشاط.

ثالثاً: بعض النقاط المهمة التي يجب مراعاتها:

- يجب على الورثة التأكد من أن النشاط الجديد لا يتعارض مع شروط عقد الإيجار الأصلي.
- يجب على الورثة الحصول على جميع التراخيص اللازمة لمزاولة النشاط الجديد.
- يجب على الورثة مراعاة حقوق المؤجرين الآخرين في العقار.



شرط حق ورثة المستأجر في تغيير النشاط



عبدالعزیز حسین عمار
محامي بالنقض
الزقازيق - القاهرة



خاتمة: يُعد حق ورثة المستأجر في تغيير نشاط المحل المؤجر موضوعًا ذا أهمية كبيرة، حيث يُمكن للورثة من مواصلة العمل في المحل وتحقيق دخل لسد احتياجاتهم وننوه أنه قد صدر حكما من محكمة النقض بشأن امتداد عقد ايجار المحل " ايجار قديم" من المستأجر الأصلي الى ورثته لمرة واحدة وينتهي بوفاة الممتد له من الورثة ولا يمتد الى ورثته.

- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال **أجندة المقالات**
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزیز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل

▪ كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف (01285743047) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شوادر الخشب - بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع

مع خالص تحياتي

Copyright © المقالة حصرية ومحمية بحقوق النشر الحقوق محفوظة لمكتب الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض