

فسخ عقد الإيجار بالعدر شرح مبسط لأهم النقاط القانونية والإجرائية

فسخ عقد الإيجار

ما هو حكم القانون بشأن فسخ عقد الإيجار بالعدر وللحاجة الشخصية ، للمؤجر ، الذى احتاج العين المؤجرة بعد تأجيرها ، هل يحق له المطالبة بها و فسخ العقد والتساؤل هل ينطبق هذا الحال على عقود الايجار القديمة؟ أم على الخاضعة لقواعد القانون المدني فقط.

فسخ عقد الإيجار للعدر معناه

حاجة المؤجر للعين المؤجرة منه:

- هل تبيح له طلب فسخ عقد الايجار وانهاء العلاقة الايجارية؟
- هل يحق للمستأجر رفض الفسخ وهل يحق للقاضى القضاء بالفسخ للعدر والحاجة رغما عن ارداد المستأجر؟
- هل يحق لأى من المؤجر والمستأجر طلب فسخ عقد الايجار للعدر القهري الطارئ؟
- هل هناك شروط لفسخ عقد الايجار اشترطها المشرع لتحقيق الفسخ في حالتى الحاجة للمؤجر وللعدر القهري الطارئ؟

هذا ما يتضمنه البحث فاقراً بعناية وتركيز .

الفسخ لحاجة المؤجر للعين



تنص المادة 607 مدنى على:

إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد إذا جدت له حاجة شخصية للعين، وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة 563 ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

الأعمال التحضيرية

تكفلت هذه المادة والمواد من (811 - 813) بحل كثير من المشاكل العملية في عقد الإيجار فالمادة 810 لا تجيز إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ، حتي لو احتاج المؤجر العين لسكنائه أو لاستعماله الشخصي إلا إذا كان هناك اتفاق على ذلك ، وفي هذه الحالة يجب على المؤجر أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة في المادة 761 (من المشروع)

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء 4 - ص 596)

التعليق على مسألة فسخ عقد الإيجار بالعدر وللحاجة الشخصية

يقرر نص المادة 607 مدني أمرا واضحا هو ان تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لخطأ منه أو لأمر يتعلق بشخصه لا يكون عذرا طارئا يسوغ له إنهاء الإيجار ، وقد رأينا أنه إذا ترك المحامي مكتبه ليتولى وظيفة ، أو إذا نقل الموظف إلي بلد آخر بناء علي طلبه أو جزاء علي خطئه ، فإن هذا لا يكون عذرا طارئا يبرر المحامي إنهاء إيجار مكتبه ، أو للموظف إنهاء إيجار مسكنه

وإذا استأجر شخص منزلا للتصيف ، ثم عدل عن التصيف لموت عزيز لديه أو لسبب آخر غير ملجئ ، لم يكن هذا عذرا لإنهاء الإيجار . أما إذا كان عدول الموظف عن التصيف سببه المرض أو إلغاء الإجارة فقد رأينا أن هذا يعتبر عذرا .

(الوسيط -6- 1- للدكتور السنهوري - ص 881 وما بعدها)

حكم نقض مرتبط:

إن الأجرة تستحق متى كان المؤجر قد قام من جانبه بتنفيذ عقد الإيجار ويعتبر أن العقد قد تم تنفيذه بالتخلية بين المستأجر والعين المؤجرة بحيث يتمكن من وضع يده عليها والانتفاع بها في المدة المتفق عليها وإذن فمتى كان الثابت بالحكم أن المطعون عليها قد قامت بوفاء ما التزمت به بأن وضعت العقار المؤجر تحت تصرف الطاعن وأنها أخطرتة بذلك ولم يكن ثمة ما يمنعه من الانتفاع به وفقا لعقد الإيجار فإنه يكون ملزما بدفع الأجرة المتفق عليها ولو لم يستلم العقار المؤجر بالفعل بسبب عجزه عن استغلاله لظروف خاصة به ولا شأن للمطعون عليها فيها.

الطعن رقم 16 - لسنة 20 ق - جلسة 20 / 3 / 1952 - مكتب فني
3 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 653

فسخ عقد الايجار للعدر القهري

تنص المادة 608 مدني على:

▪ إذا كان الإيجار معين المدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقا ، على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد

مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة 563 وعلى أن يعرض الطرف الآخر تعويضا عادلا .

▪ فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف.

الأعمال التحضيرية بشأن فسخ عقد الإيجار للعدر

وضعت هذه المادة مبدأ خطيرا هو فسخ الإيجار بالعدر ، وهو مبدأ مأخوذ من الشريعة الإسلامية ، وهو في الوقت ذاته تطبيق عام لمبدأ الحوادث غير المتوقعة (م 213 فقرة 2 من المشروع ، فكل من المؤجر والمستأجر أن يطلب فسخ العقد إذا كان محدد المدة قبل انقضاء مدته إذا وجدت ظروف خطيرة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار مرهقا ، سواء تحقيق الارهاق من مبدأ تنفيذ العقد أو أثناء تنفيذه

كما إذا كان محاميا استأجر مكتبا ثم اضطر إلي ترك مهنته لسبب لا بد له فيه . وما إعسار المستأجر وموته ونقله إلي بلد آخر إذا كان موظفاً إلا أمثله للأعدار الطارئة التي تبرر إنهاء الإيجار . كذلك قد يكون تنفيذ الإيجار أو الاستمرار 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 الاستمرار في تنفيذه أن يطلب إنهاءه بعد التنبيه بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة

761

وبعد أن يعرض 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 تأميناً كافياً . كل هذا إذا كان الإيجار محدد المدة ، أما إذا كانت مدته غير محددة ، فيكفي أن يلجأ الطرف الذي يحس إرهابا إلي حقه في تنبيه الطرف الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة 761 .

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء 4 - م598 و
599)

التعليق على فسخ عقد الإيجار للعدر

ان نص المادة 608 مدني ليس إلا تطبيقا لنظرية الظروف الطارئة المنصوص عليها في المادة 147/2 مدني .

واختلاف النص العام (م147/2 مدني) عن تطبيقه التشريعي(م 608 مدني) في بعض التفصيلات لا يمنع إطلاقاً من أن يكون النص الوارد في عقد الإيجار تطبيقاً تشريعياً للنص العام .

فالاختلاف محصور في مسألتين :

1- لم يشترط النص الوارد في عقد الإيجار ، بخلاف النص العام أن يكون الحادث الاستثنائي عاماً . وأجاز النص بخلاف النص العام أيضاً إنهاء الإيجار ولم يقتصر علي رد الالتزام المرهق إلي الحد المعقول .

فالنص الوارد في عقد الإيجار قد وسع من نظرية الحوادث الطارئة ، لذلك كان تطبيقاً تشريعياً لم يلتزم حدود لمبدأ المطبق ، وليس بدعا أن يخرج التطبيق التشريعي علي المبدأ العام في بعض التفصيلات .

2- الاقتصار في النظرية العامة علي رد الالتزام المرهق إلي حد المعقول دون إنهاء العقد ، وهي أيضاً محل للنظر ، ذلك أن القول بأن النص الوارد في عقد الإيجار يجيز خلافاً للنظرية العامة إنهاء الإيجار ولا يقتصر علي رد الالتزام المرهق إلي الحد المعقول ليس صحيحاً ، فالمشعر 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 تعويضاً عادلاً . 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 استكمالاً لتحميل الطرف المرهق نصيبه من الخسارة

فيكون الجزاء الذي وضعه المشعر في النص الوارد في عقد الإيجار هو نفس الجزاء الذي وضعه في النص العام :

رد الالتزام 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 أيضاً بعض تعديلات تفصيلية علي النظرية العامة .

ويخلص من نص المادة 608 مدني أن هناك شروطا يجب توافرها لانطباق النص ، وان هناك جزاء يترتب إذا ما توافرت هذه الشروط

ويمكن استعراض شروط النظرية العامة في الحوادث الطارئة لأربعة لبيان مدي انطباقها علي عقد الإيجار :

فبالنسبة للشروط 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 اشترط أن يكون الإيجار معين المدة ، سواء وقع علي عقار أو علي منقول فقد أجاز المشرع للطرف المرهق أن ينهي العقد بعد انقضاء المواعيد القانونية للتنبيه بالإخلاء ولو لم تنقص مدة الإيجار

وبهذا يتحلل من الإيجار قبل انقضاء 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 للشروط الثاني (أن تجد بعد إبرام الإيجار ظروف خطيرة) ، فإنه يعتد بالعدر الطارئ حتي لو كان عذرا شخصيا مقصورا علي طرف العقد دون غيره من الناس .

وقد يقوم العذر الطارئ بالمستأجر (محام عين ... الخ) ، وقد يقوم بالمؤجر (احتياج العين المؤجرة إلي ترميم) .

أما بالنسبة للشروط الثالث (أن يكون هذه الظروف الخطيرة غير متوقعة) فإن كانت متوقعة أو كان يمكن توقعها ، فلا يعتد بها كعدر طارئ ، ويتفرع علي أن الظروف لا يمكن توقعها أن تكون أيضا لا يستطاع دفعها . فإن الحادث الذي يستطاع دفعه يستوي في شأنه أن يكون متوقعا أو غير متوقع .

أما بالنسبة للشروط 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 .

فالإرهاق الذي يقع فيه أحد الطرفين معناه أن تقع به خسارة فادحة لو أنه استمر في تنفيذ الإيجار إلى 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 انقضاء مدته المعينة بالعقد .

علي أن الإيجار لا ينتهي من تلقاء نفسه بمجرد قيام العذر الطارئ ، بل إن القانون أعطي للطرف الآخر ضمانين أساسيين :

- (1) التنبيه عليه بالإخلاء في المواعيد القانونية .
- (2) تقاضي تعويض عادل .

فيجب طبقاً لنص المادتين 608/1 و 563 مدني علي من يطلب إنهاء الإيجار للعذر الطارئ أن:

ينبه علي الطرف الآخر بالإخلاء في ميعاد ثلاثة أشهر بالنسبة إلى 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 بانقضائها الإيجار ، يسري عليها عقد الإيجار بشروطه وبأجرته المضمونة بالامتياز والحبس والحجز التحفظي ، ويعتبر الإيجار قائماً طول هذه المدة إلى أن ينتهي بانقضائها .

وتقضي الفقرة الأولى من المادة 608 مدني كذلك بأن:

الطرف الذي ينهي الإيجار للعذر الطارئ عليه أيضاً أن يعرض الآخر تعويضاً عادلاً عند انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته .

أي أنه تعويض عادل (لا تعويض كامل) وليس له حد أدنى ، يقدره القاضي ، ويراعي في تقديره أن يقسم الخسارة الناجمة عن انتهاء الإيجار قبل انقضاء 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 استوفي 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 -6- 1 الدكتور السنهوري - ص855 وما بعدها

حكم نقض ذات صلة

إذ خلت أوراق الدعوى مما يدل على أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بنص المادة 608 من القانون المدني على أساس أن تنفيذ عقد الإيجار كان مرهقا له بسبب منع السلطات المصرية للعمال من دخول المعسكرات البريطانية ، فإنه لا يجوز إثارة ذلك لأول مرة أمام محكمة النقض.

الطعن رقم 82 - لسنة 35 ق - تاريخ الجلسة 3 / 11 / 1969 -
مكتب فني 20 - رقم الجزء 3 - رقم الصفحة 1151

خلاصة فسخ عقد الإيجار للعدر والحاجة الشخصية



فسخ عقد الإيجار بالعدر والحاجة الشخصية

مكتب عمار

يعتبر عقد الإيجار من العقود الشائعة التي تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. ويمنح هذا العقد المستأجر حق الانتفاع بالعمار لمدة محددة مقابل دفع أجرة متفق عليها. ومع ذلك، قد تنشأ ظروف تستدعي فسخ عقد الإيجار قبل انتهاء المدة المتفق عليها. ومن بين أسباب فسخ عقد الإيجار "العدر" و"الحاجة الشخصية" للمؤجر.

فسخ عقد الإيجار بالعدر:

يحق للمؤجر فسخ عقد الإيجار بالعدر في حالات محددة نص عليها القانون، وتختلف هذه الحالات باختلاف التشريعات في كل دولة. ومن بين الأسباب الشائعة لفسخ عقد الإيجار بالعدر:

1. عدم دفع الأجرة: في حالة تأخر المستأجر عن دفع الأجرة لفترات طويلة، يحق للمؤجر فسخ العقد.
2. استخدام العين المؤجرة في غير الغرض المتفق عليه: إذا استخدم المستأجر العين المؤجرة في غير الغرض الذي تم الاتفاق عليه في العقد، يحق للمؤجر فسخ العقد.
3. الإضرار بالعين المؤجرة: في حالة تسبب المستأجر في أضرار

- جسيمة للعين المؤجرة، يحق للمؤجر فسخ العقد.
4. تأجير العين من الباطن بدون موافقة المؤجر: إذا قام المستأجر بتأجير العين من الباطن بدون موافقة المؤجر، يحق للمؤجر فسخ العقد.
5. مخالفة شروط العقد: إذا خالف المستأجر أي شرط من شروط العقد، يحق للمؤجر فسخ العقد.

فسخ عقد الإيجار للحاجة الشخصية:

يحق للمؤجر فسخ عقد الإيجار للحاجة الشخصية في حالة احتياجه هو أو أحد أفراد أسرته للعين المؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض الشخصية. وتختلف شروط فسخ العقد للحاجة الشخصية باختلاف التشريعات في كل دولة، ولكن بشكل عام، يجب على المؤجر إثبات حاجته الشخصية للعين المؤجرة، وأنه لا يملك عقارًا آخر مناسبًا للسكن أو للغرض المطلوب.

إجراءات فسخ عقد الإيجار:

تختلف إجراءات فسخ عقد الإيجار باختلاف سبب الفسخ، ولكن بشكل عام، تشمل الخطوات الرئيسية ما يلي:

- إنذار المستأجر: يجب على المؤجر إنذار المستأجر بفسخ العقد وإخلاء العين المؤجرة، وتحديد سبب الفسخ.
- تقديم دعوى قضائية: في حالة عدم امتثال المستأجر للإنذار، يمكن للمؤجر اللجوء إلى القضاء لفسخ العقد وإخلاء العين المؤجرة.
- إثبات سبب الفسخ: يجب على المؤجر إثبات سبب الفسخ أمام القاضي، سواء كان ذلك بالعدر أو للحاجة الشخصية.
- إصدار الحكم: يقوم القاضي بإصدار حكم في الدعوى، إما بفسخ العقد وإخلاء العين المؤجرة، أو برفض الدعوى.

دور المحامي في فسخ عقد الإيجار:

يؤدي المحامي دورًا هامًا في قضايا فسخ عقد الإيجار، حيث يقوم بما يلي:

- تقديم المشورة القانونية: يقوم المحامي بتقديم المشورة القانونية للمؤجر بشأن مدى قانونية فسخ العقد.
- إعداد الإنذار: يقوم المحامي بإعداد إنذار فسخ العقد وإرساله إلى المستأجر.

- رفع الدعوى القضائية: يقوم المحامي برفع الدعوى القضائية أمام المحكمة المختصة.
- تمثيل المؤجر أمام القضاء: يقوم المحامي بتمثيل المؤجر أمام القضاء وتقديم المرافعات الشفوية.

الخاتمة



في الأخير نؤكد أن يعتبر فسخ عقد الإيجار بالعدر أو للحاجة الشخصية إجراء قانوني هام يحمي حقوق المؤجر في استعادة العين المؤجرة في حالات محددة. وتختلف شروط وإجراءات فسخ العقد باختلاف التشريعات في كل دولة، لذا فمن الضروري الاستعانة بمحام متخصص في قضايا الإيجارات لضمان اتخاذ الإجراءات القانونية الصحيحة.

- 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 عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال أجندة المقالات .

▪ كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز 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.

▪ يمكن تحميل الأبحاث من أيقونة التحميل pdf في نهاية كل مقال وكل بحث ، ونعتذر لغلق امكانية النسخ بسبب بعض الأشخاص الذين يستحلون جهد الغير في اعداد الأبحاث وتنسيقها ويقومون بنشرها علي مواقعهم الالكترونية ونسبتها اليهم وحذف مصدر البحث والموقع الأصلي للبحث المنشور ، مما يؤثر علي ترتيب موقعنا في سيرش جوجل ، أغانهم الله علي أنفسهم .

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