

الامتداد القانوني لعقد الإيجار في القانون الكويتي

الدكتور فايز عبدالله الكندري
قسم القانون الخاص
كلية الحقوق - جامعة الكويت

مقدمة

١ - تنظيم المشرع لعقد الإيجار

يعد الإيجار من أقدم العقود عهداً وأكثرها تداولاً وأعظمها أهمية، لذا عنيت التشريعات على اختلافها بتقرير الأحكام والضوابط التي تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في ضوء النظام الاقتصادي والاجتماعي والسياسي السائد في الدولة.

وفي الكويت، حظي عقد إيجار العقار باهتمام بالغ من المشرع نظراً لخطورة شأنه وكثرة تداوله وأثره البالغ على كثير من نواحي النشاط الاقتصادي والاجتماعي في الدولة، فبعد أن كانت مجلة الأحكام العدلية تنظم عقد الإيجار وتستقل وحدها بتحديد آثاره^(١) صدر قانون الإيجار في سنة ١٩٥٤م وتضمن أول معالجة تشريعية خاصة لعقد إيجار العقارات^(٢)، وفي سنة ١٩٦٤م ألغي هذا القانون وحل محله القانون رقم ١٩٦٤/٣٩م في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجرين^(٣). وبعد أن لوحظ أن الإيجار أصبح يطبق

عليه أشتات من نصوص وقواعد وزعت بين القانون الأخير وبين مجلة الأحكام العدلية، قامت حاجة ماسة إلى سن تشريع يتضمن أهم المبادئ والقواعد الخاصة بإيجار العقارات والأماكن مما دفع المشرع الكويتي لإصدار قانون جديد يلغي ما سبقه، وهو القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١م في شأن إيجار العقارات والأماكن^(١). وبغية متابعة التشريع للأحداث والتطورات التي طرأت في الكويت، وحتى يظل التشريع مؤدياً رسالته الأساسية في كفالة العدالة والاستقرار والطمأنينة بين الناس، صدر المرسوم بقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨م في شأن إيجار العقارات^(٢) الذي ألغى العمل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١م.

وظلت مجلة الأحكام العدلية تحكم ما يخرج عن نطاق تطبيق المرسوم بقانون رقم ١٩٧٨/٣٥م، وتكمل ما به من نقص، إلى أن جاء القانون المدني الصادر بالمرسوم رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠م^(٣)، فألغى العمل في المجلة^(٤)، وتضمن تنظيماً لعقد الإيجار في الفصل الأول من الباب الثاني منه.

من ذلك، يتبين أن تنظيم المشرع الكويتي لعقد الإيجار يتمثل في تقرير أحكام خاصة بإيجار العقار في المرسوم بقانون رقم ١٩٧٨/٣٥م - الذي عدلت بعض أحكامه بموجب القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٨م والقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤م^(٥) - إلى جانب قواعد عامة وردت في التقنين المدني تطبق على إيجار

الأموال المادية منقولة كانت أو عقارية، وإيجار الأموال المعنوية. فتنظيم عقد الإيجار في القانون المدني لا يمس بأي حال من الأحوال ما تضمنه المرسوم بقانون رقم ١٩٧٨/٣٥ م من أحكام، وهذا على الرغم من صدوره لاحقاً عليه.

فإذا كانت القاعدة أن التشريع اللاحق يلغي التشريع السابق فيما يتعارض معه من أحكام، فإن مناط ذلك تساوي أحكام التشريع اللاحق مع أحكام التشريع السابق، بأن تكون هذه الأحكام جميعاً عامة أو خاصة^(١). وهذا ليس هو الشأن بالنسبة لمرسوم قانون إيجار العقارات والقانون المدني فيما يتعلق بالأحكام الخاصة بالإيجار.

فعلى الرغم من كون القانون المدني قد صدر لاحقاً على قانون إيجار العقارات، فإن ذلك ليس من شأنه إلغاء أحكام هذا القانون الأخير فيما يتعارض مع الأحكام العامة التي جاء بها القانون المدني. فأحكام الإيجار الواردة في القانون المدني تسري، بصفة عامة، على جميع عقود الإيجار سواء تلك الواردة

=

على عقار أو منقول. فهي وإن كانت تعد أحكاماً خاصة بالنسبة للأحكام العامة في التعاقد، إلا أنها على الرغم من ذلك أحكام عامة بالنسبة لعقد الإيجار الخاضع لأحكام قانون إيجار العقارات، حيث إن هذه الأحكام الأخيرة لا تسري إلا على عقود الإيجار الواردة على عقار وفقاً لشروط وضوابط محددة. فعلى الرغم من صدور القانون المدني لاحقاً على صدور المرسوم، فإن أحكامه الخاصة بالإيجار أحكام تتصف بالعمومية، لا تلغي أحكام المرسوم، التي تتصف بالخصوصية^(١)، فالمبدأ هو أن «العام لا يلغي الخاص»^(٢).

فأحكام القانون المدني، وهذا يشمل الأحكام العامة في التعاقد والأحكام الخاصة بالإيجار، تمثل الشريعة العامة لعقد إيجار العقارات الخاضع للمرسوم بقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨م المعروف بقانون إيجار العقارات^(٣)، حيث يرجع إليها في كل ما لا يتعارض مع الأحكام الواردة في هذا القانون.

٢- موضوع البحث

بالنظر إلى تنظيم المشرع الكويتي لعقد الإيجار والتطور التاريخي في هذا الشأن^(٤)، يتضح جلياً أن المشرع قد عمد، وهذا منذ أول معالجة تشريعية للإيجار، إلى إخضاع إيجار العقار إلى تشريع استثنائي خاص وإخراجه من نطاق تطبيق القواعد العامة، الأمر الذي قد يدفع البعض إلى التساؤل عن الأسباب الداعية لذلك. كما يثور التساؤل أيضاً عن الأحكام التي ينفرد بها إيجار

العقار الخاضع لقانون إيجار العقارات (المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥) عن إيجار العقار أو المنقول الخارج عن نطاق تطبيقه؟

إن المشرع يتدخل لتنظيم مسألة ما بقواعد وأحكام خاصة لذيوع هذه المسألة في العلاقات اليومية بين أفراد المجتمع وخطورتها على الجانب الاقتصادي أو الاجتماعي في الدولة، وهو يتدخل كذلك كلما وجد ميزان العدل بين أطراف العلاقة قد مال لأحد الطرفين أو للآخر. ومن هنا وجدت فكرة تدخل المشرع لحماية الجانب الضعيف في العقد لتحقيق نوع من العدالة بين الالتزامات المفروضة على طرفي العلاقة العقدية^(١)، فالعقد، هنا، يعد بسبب تدخل المشرع على هذا الوجه عقداً موجهاً «contrat dirigé».

وفي عقود إيجار العقارات، يمكننا القول إن المشرع الكويتي قد تدخل للسببين المذكورين آنفاً. فهو وإن كان قد أعد قانون إيجار العقارات - والتشريعات السابقة عليه- لخطورة شأن عقد إيجار العقار وكثرة تداوله وأثره البالغ في كثير من نواحي النشاط الاقتصادي والاجتماعي في الدولة، فإنه كان يهدف، إلى جانب ذلك، إلى تحقيق العدالة بين طرفي العلاقة الإيجارية وإيجاد التوازن في المصالح بينهما على أسس واضحة. وهذا ما يبرر القواعد الاستثنائية الخاصة التي ينفرد بها عقد إيجار العقار الخاضع للمرسوم.

وليس في عزمنا، هنا، بحث جميع هذه القواعد ودراساتها وتأصيلها، بل إن محور دراستنا ينصب فحسب على واحدة منها، ألا وهي قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار التي تمثل استثناء مهماً على القواعد العامة في انتهاء الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد.

فمن المعلوم أن عقد الإيجار من عقود المدة وهي مؤقتة بطبيعتها^(٢)، وهذا ما يتضح من تعريف الإيجار بأنه «عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن

المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محدودة في مقابل عوض مالي»^(١). فإذا حدد الطرفان مدة العقد فإن العقد ينتهي بمجرد انقضاء المدة دون أية إجراءات^(٢)، وإذا لم يتفق على المدة أو عقد الإيجار لمدة غير معينة أو تعذر إثبات مدته، فإن الإيجار يعتبر منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه المدة إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في المواعيد المقررة قانوناً^(٣). إذا كان الأمر كذلك، فإن المشرع قد خرج على هذه القواعد العامة في عقود الإيجار الخاضعة لقانون إيجار العقارات بحظره على المؤجر، بحسب الأصل العام، المطالبة بإخلاء العين المؤجرة بسبب انتهاء مدة الإيجار المحددة اتفاقاً أو قانوناً. فبعد أن قضت المادة ١٩ من القانون المذكور على انتهاء الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد، جاءت المادة ٢٠ منه لتقرر أنه استثناء من أحكام المادة ١٩ لا يجوز للمؤجر أن يطلب ولو عند انتهاء مدة الإيجار إخلاء العين المؤجرة إلا لأحد الأسباب التي أوردتها على سبيل الحصر.

ولما كان يمتنع على المؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة لانتهاء مدة عقد الإيجار، يكون المشرع قد جعل الامتداد القانوني قاعدة تحكم عقود الإيجار التي ينظمها هذا المرسوم. فما مفهوم الامتداد القانوني لعقد الإيجار؟ وما نطاق تطبيقه؟ الإجابة عن هذين التساؤلين هي محور بحثنا هذا.

حيث نعرض لفكرة أو ماهية الامتداد القانوني لعقد الإيجار، والحكمة التي توخاها المشرع من وراء تقريره. الأمر الذي سوف يقودنا من جهة، إلى إظهار أوجه

=

الشبه والخلاف بينه وبين غيره من النظم التي قد تتشابه معه كالامتداد الاتفاقي والتجديد الضمني لعقد الإيجار وامتداد الإيجار للمدة المعينة لدفع الأجرة، وإلى البحث، من جهة أخرى، في أثر الامتداد القانوني في عقد الإيجار والذي يستوجب معه، بطبيعة الحال، التعرف أولاً على الطبيعة القانونية لهذا الامتداد.

بعد ذلك، سوف نقوم بدراسة نطاق تطبيق الامتداد القانوني لعقد الإيجار، فإذا كان الامتداد القانوني يسري على عقود إيجار العقارات التي تخضع لأحكام المرسوم بقانون رقم ٧٨/٢٥ (قانون إيجار العقارات) فإن ذلك لا يمثل سوى القاعدة العامة، إذ تخرج بعض العقود من نطاق الامتداد. وإذا كان الامتداد القانوني مقررأً أصلاً لمصلحة المستأجر الذي أبرم العقد مع المؤجر، فإن أشخاصاً آخرين قد يستفيدون، مع ذلك، من هذا الامتداد أيضاً. وعلى ذلك، فإن البحث في مسألة تحديد نطاق تطبيق الامتداد القانوني لعقد الإيجار سوف يكون من حيث الموضوع ومن حيث الأشخاص، وذلك بتبيان العقود التي تخضع للامتداد والعقود المستثناة منه من جهة، وتحديد الأشخاص المستفيدين منه من جهة أخرى.

وفي خاتمة البحث، سوف نبين أهم النتائج التي استطعنا أن نتوصل إليها، ثم نوضح وجهة نظرنا في قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار من حيث جدواها وأهميتها في وقتنا المعاصر على ضوء المستجدات والمتغيرات في الظروف الاقتصادية والاجتماعية بالدولة، وبالنظر إلى موقف التشريعات من مسألة الامتداد القانوني، وعلى الأخص التشريع المصري الذي سوف نتعرض إليه في بحثنا هذا كلما لزم الأمر للوقوف على مفهوم الامتداد ونطاقه.

٣ - خطة البحث

في ضوء ما تقدم، نبحث في مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار في القانون الكويتي في فصلين، على النحو الآتي:

الفصل الأول: مفهوم الامتداد القانوني لعقد الإيجار.

الفصل الثاني: نطاق الامتداد القانوني لعقد الإيجار.

خاتمة: وتشمل أهم نتائج البحث.

الفصل الأول

«مفهوم الامتداد القانوني لعقد الإيجار»

تمهيد وتقسيم:

الأصل أنه يترتب على انقضاء مدة الإيجار، باعتباره عقداً مؤقتاً، انتهاءه من دون تنبيه أو بعد تنبيه أحد المتعاقدين على الآخر حسب الأحوال، إلا أن المشرع الكويتي في قانون إيجار العقارات قرر امتداد عقود إيجار العقارات الخاضعة للمرسوم المذكور رغم انقضاء المدة المعينة فيها، حيث حظر على المؤجر المطالبة بإخلاء العين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقد الإيجار. فبعد أن قضت المادة ١٩ - الفقرة الأولى - من القانون المذكور بما يلي: «ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد»، جاءت المادة ٢٠ منه لتقضي بالآتي: «استثناء من أحكام المادة ١٩ لا يجوز للمؤجر أن يطلب - ولو عند انتهاء مدة الإيجار - إخلاء العين المؤجرة فيما عدا الأراضي الفضاء - إلا لأحد الأسباب الآتية...». فعقد الإيجار، إذا كان خاضعاً لأحكام قانون إيجار العقارات، لا ينتهي، بحسب الأصل العام، بانقضاء المدة المحددة في العقد كما تنتهي عقود الإيجار الأخرى، ولكن يمتد بحكم القانون بعد انقضاء مدته، إلى أن ينهيه المستأجر بمحض إرادته أو ينهيه المؤجر بسبب من الأسباب المحددة على سبيل الحصر في المادة (٢٠) من القانون المذكور.

وفي تبرير هذا الخروج على القواعد العامة في إنهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته، بينت المذكرة الإيضاحية للقانون أن «هذا النص الاستثنائي يضمن للمستأجر البقاء في المكان المؤجر مادام قائماً بالتزاماته ويقيد حق المؤجر في إخراجه بعد انتهاء مدة العقد وبهذا يعتبر العقد ممتداً تلقائياً بقوة القانون ويستمر هذا الامتداد القانوني إلى أن ينهيه المستأجر بمحض رغبته أو ينهيه المؤجر بسبب من الأسباب المحددة قانوناً. وهذا الامتداد يتعلق بالنظام العام من ناحية أنه يشكل ميزة كبيرة وحماية مهمة لطبقة المستأجرين...».

وعلى ذلك، فإنه يمكننا القول بأن تدخل المشرع في عقود إيجار العقارات بفرضه امتداد هذه العقود في مواجهة المؤجر كان يهدف إلى حماية المستأجرين وضمان بقائهم واستقرارهم في العين المؤجرة وإعانتهم على مواجهة أزمة السكن. فكما أوضح أستاذنا الدكتور عبدالرسول عبدالرضا، في معرض تحديده لقصد الشارع من وراء تقرير الامتداد القانوني في عقود إيجار العقارات، «أن الظروف الاجتماعية والاقتصادية قد أدت إلى زيادة الطلب على المساكن من جهة وارتفاع الإيجارات من جهة أخرى، إما بسبب ارتفاع ثمن الأرض ومواد البناء، أو بسبب استغلال الملاك لحاجة الأفراد، فلو ترك الأمر لمبدأ سلطان الإرادة ومبدأ حرية التعاقد لاستطاع الملاك فرض الإيجارات التي يحدونها، ثم إنهم يستطيعون إخلاء الأماكن المؤجرة بصورة أو بأخرى، الأمر الذي يؤدي إلى تشريد كثير من الأسر، وخلق حالة من عدم الاستقرار والفوضى، بالإضافة إلى عدم تمكن المستأجرين من تأمين معيشتهم ومعيشة أسرهم نظراً لأن الغالبية العظمى من طبقة المستأجرين هم من ذوي الدخل المحدود»^(١). وفي المعنى ذاته، ذهب أيضاً أستاذنا الدكتور بدر اليعقوب بتقريره على «أن امتداد عقود الإيجار هو المظهر القانوني للتعارض بين مصلحتين، مصلحة طبقة الملاك وطبقة المستأجرين، إذ أن الملاك يسعون دائماً للحصول على أقصى ما يمكن من إيراد من تأجير أملاكهم، في حين أن المستأجرين تحت وطأة الظروف التي جعلتهم في حاجة ملحة إلى السكن الذي يؤمن لهم استقرارهم وأمنهم، ولما كان المستأجرون في مركز ضعيف أمام الملاك، فلا مناص من خضوعهم لشروط العقد التي يفرضها عليهم الملاك، دون أية مناقشة أو تعقيب، لأن ذلك ربما يؤدي إلى امتناع المؤجر عن تأجير العين، وكنتيجة حتمية لهذا الوضع اضطر المشرع إلى التدخل لحماية المستأجر، وذلك بإقراره لمبدأ امتداد عقود الإيجار»^(٢).

وتقرير المشرع الكويتي لامتداد عقود إيجار العقارات لم يكن فحسب في ظل أحكام قانون إيجار العقارات الحالي، بل هو خيار أخذ به الشارع منذ أول معالجة تشريعية لعقد إيجار العقارات (القانون رقم ٢٧/١٩٥٤م بشأن إيجار العقارات)، ومن ثم تواترت عليه جميع التشريعات الخاصة بإيجار العقار اللاحقة عليه انتهاء بالمرسوم بقانون رقم ٣٥/١٩٧٨م. والمشرع الكويتي، بذلك، لم يأت في حقيقة الأمر بحكم فريد لا تعرفه أو تنظمه تشريعات البلدان الأخرى، بل إنه على النقيض قد حذا في هذا الشأن ما كان مقررًا ومعمولاً به في تشريعات بعض الدول كفرنسا ولبنان ومصر.

ففي فرنسا، كان القانون الصادر في الأول من سبتمبر ١٩٤٨م يقرر امتداد عقود إيجار العقار بعد انتهاء المدة المحددة فيها، فالمستأجر كان له، ما يعرف، بالحق في البقاء في المكان المؤجر «Droit du maintien dans les lieux»^(١). وفي لبنان كان المشرع ينص في قوانين الإيجار المتعاقبة، وآخرها القانون رقم ٧٤/١٠ على امتداد عقود الإيجار للمعدة للسكن والمعدة للتجارة أو الصناعة أو المهن الحرة أو سائر الأعمال^(٢). وأخيراً فقد ظل المشرع المصري حريصاً على مبدأ الامتداد القانوني لعقد إيجار الأماكن إلى حين صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦م بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها^(٣). فحتى تاريخ صدور هذا القانون، جعل المشرع عقد إيجار الأماكن عقداً أبدياً منع المؤجر فيه من إخلاء المستأجر عند انتهاء المدة المعينة

فيه، وذلك في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧م في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر^(١) والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١م في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر^(٢).

بعد التعرف على الأساس القانوني للامتداد القانوني لعقد الإيجار في القانون الكويتي، والحكمة التي توخاها المشرع من وراء تقرير هذا الامتداد والمصدر التاريخي له، نحدد ماهية الامتداد القانوني لعقد الإيجار أو مفهومه، وهذا لن يتسنى لنا، في رأينا الشخصي، إلا من خلال تمييز الامتداد القانوني عن غيره من النظم التي يستمر فيها عقد الإيجار بعد انتهاء المدة المحددة فيه (المبحث الأول)، ومن ثم الوقوف بعد ذلك على طبيعة هذا الامتداد والآثار المترتبة عليه (المبحث الثاني).

المبحث الأول

تمييز الامتداد القانوني عما يشته به

لم يعرف المشرع الكويتي الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ولم يحدد ماهيته. فمبدأ امتداد عقود الإيجار الخاضعة لقانون إيجار العقارات، تم استخلاصه، على ما رأينا سابقاً، من نص المادة ٢٠ من القانون المذكور التي حظرت على المؤجر المطالبة بإخلاء العين المؤجرة بسبب انتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار.

وإذا كان المشرع المصري لم يعرف هو أيضاً الامتداد القانوني وماهيته، إلا أن محكمة النقض المصرية قد عرضت، مع ذلك، لماهية هذه الفكرة. ففي حكمها الصادر في ٢١ مارس ١٩٧٩م^(٣)، قضت بأنه «لما كانت التشريعات

الخاصة بإيجار الأماكن قد منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر له ولو بعد انتهاء مدة الإيجار وسمحت للمستأجر بالبقاء شاغلاً له ما دام موفياً بالتزاماته على النحو الذي فرضه عقد الإيجار وأحكام القانون فإن هذه التشريعات تكون قد قيدت في شأن إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدني المتعلقة بانتهاء مدة الإيجار، وجعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائياً وبحكم القانون إلى مدة غير محدودة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التي أملتتها اعتبارات النظام العام حماية للمستأجر وحلا لأزمة الإسكان، إلا إذا رغب المستأجر في ترك المكان المؤجر مراعيّاً في ذلك مواعيد التنبيه بالإخلاء، أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق للمؤجر أن يتخذ الإجراءات التي رسمها القانون لإنهاء العقد ووضع حد لامتداده لأحد الأسباب التي حددتها تلك التشريعات، على أنه فيما عدا ذلك يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين، تهيمن عليه أحكام قوانين إيجار الأماكن وما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدني، وتظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة، المدة ركن من أركانه وإن غدت غير محدودة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدة العقد، وكان لا محل للقول بأن العقد إذا انتهت مدته يعتبر منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة استناداً إلى حكم المادة ٥٦٣^(١) ضمناً لهذه الفترة إعمالاً لأحكام المادتين ٥٦٣، ٥٩٩ من هذا القانون»^(٢).

ومحكمة النقض بهذا الحكم، وفي غيرها من الأحكام السابقة^(١)، تقرر أن عقد الإيجار الذي يمتنع فيه على المؤجر طلب الإخلاء في نهاية مدته الأصلية لا يعتبر قد امتد إلى المدة المعينة لدفع الأجرة ولا يعتبر أنه قد تجدد، وإنما امتد إلى مدة غير محدودة.

وعلى ذلك، فإنه ينبغي تمييز الامتداد القانوني لعقد الإيجار عن تجديد عقد الإيجار، وامتداد الإيجار المعقود للمدة المعينة لدفع الأجرة، كما ينبغي تمييزه أيضاً عن الامتداد الاتفاقي لعقد الإيجار. فهذه الأنظمة الثلاثة وإن كانت تتشابه مع الامتداد القانوني في أن الإيجار يستمر رغم انقضاء مدة العقد الأصلية، إلا أنها تختلف عنه مع ذلك من عدة وجوه، وهذا على التفصيل الآتي:

[١] الامتداد القانوني والتجديد الضمني لعقد الإيجار

تنص المادة ١/٦٠٥ من القانون المدني على ما يلي «إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالمأجور بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة...». وفي المعنى ذاته جاءت المادة ٢/١٩ من قانون إيجار العقارات لتقرره بنصها على الآتي: «إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة وبعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة - أو لمدد متتالية - تساوي المدة المعينة لدفع الأجرة وتنتقل إلى الإيجار جميع التأمينات التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم عدا الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا برضاء الكفيل».

يؤخذ من ذلك، أنه إذا كان عقد الإيجار محدد المدة، وانقضت مدته أو انتهى لأي سبب آخر^(٢)، ولكن على الرغم من ذلك بقي المستأجر في العين المؤجرة منتفعاً بها كمستأجر ولم يعترض المؤجر على بقائه بهذه الصفة،

اعتبر الإيجار قد تجدد تجديداً ضمناً «Tacite reconduction» لمدة تساوي المدة المعينة لدفع الأجرة^(١).

والتجديد الضمني للإيجار، بهذا المفهوم، يختلف عن امتداده بقوة القانون «Prolongation légale»، ورغم استمرار العلاقة الإيجارية بين الطرفين بعد انتهاء المدة الأصلية لعقد الإيجار، وهذا على النحو الآتي:

أ - الاختلاف في الأساس القانوني:

التجديد الضمني لعقد الإيجار يستند إلى قبول وإيجاب ضمنيين من جانب العاقدین^(٢)، فبقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار يعد إيجاباً ضمناً بتجديد العقد ما لم يتبين من الظروف عكس ذلك، كما يعد عدم اعتراض المؤجر على ذلك رغم علمه قبلاً ضمناً منه للتجديد ما لم يتبين من الظروف خلاف ذلك^(٣). في المقابل، لا يستند الامتداد القانوني إلى إرادة الطرفين، بل

رغبة المشرع، كما سبقت الإشارة^(١)، في حماية المستأجر وضمان بقائه في العين المؤجرة مما يكفل استقراره وعدم تشريده، فالإيجار يمتد بقوة القانون دون أن يكون للمؤجر الحق في الاعتراض على ذلك، ولهذا السبب، فإنه لا محل للقول بالتجديد الضمني حيث تسري أحكام قانون إيجار العقارات الذي يفرض امتداد الإيجار بعد انقضاء مدته الأصلية، فالإيجار لا يتجدد بل يمتد بقوة القانون إلى أن يقرر المستأجر إنهائه بمحض إرادته أو ينهيه المؤجر لسبب من الأسباب التي حددتها المادة ٢٠ من القانون المذكور^(٢). فالتجديد يستوجب، وبالضرورة، موافقة المؤجر الضمنية بعدم اعتراضه على بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار، وهذا لا يتصور إلا في عقود الإيجار غير الخاضعة للامتداد القانوني، حيث يثبت للمؤجر فيها حق الاعتراض على التجديد بما له من حق في إنهاء الإيجار بانتهاء مدته المعينة فيه^(٣).

وهذا ما أكدت عليه محكمة الاستئناف الكويتية، وهي محكمة قانون^(٤)، حيث رفضت في حكم صادر لها بتاريخ ٢٦ فبراير ١٩٩٦م الطعن المقام من المؤجر ضد الحكم الذي أصدرته محكمة أول درجة والتي رفضت فيه دعواه بإخلاء العين المؤجرة (بلوك سكني) في تجديد هذا العقد استناداً إلى ما ورد في البند الثاني منه؛ إن مدة العقد سنة وأنه يحق للمؤجر المطالبة بإخلاء العين

بانتهاؤها دون تجديد، وذلك تأسيس على أن عقد الإيجار «لم يتضمن شروطاً جوهرية غير مألوفة تخرجه عن نطاق اختصاص محكمة الإيجارات، كما أن المرسوم بالقانون رقم ٧٨/٣٥ بشأن إيجار العقارات لا يجيز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد أسباب معينة وردت على سبيل الحصر وأنه يمتد قانوناً بقوة القانون بعد انتهاء مدته»^(١).

وقد تعرضت محكمة النقض المصرية للاختلاف بين التجديد الضمني والامتداد القانوني لعقد الإيجار، ففي حكمها الصادر في ٢٧ مارس ١٩٧٣م قضت بأن «المادة ٥٩٩ من القانون المدني إذ نصت على أنه إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة وتسري على الإيجار عندئذ أحكام المادة ٥٦٣، ومن ثم يعتبر إيجاراً منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة، فإنها تكون قد أفادت أن تجديد العقد إنما يتم في هذه الحالة بتوافق الإرادة الضمنية للطرفين وبذلك لا يسري حكم هذه المادة على عقود الإيجار الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن التي لا يتوقف امتداد مدتها على توافق إرادة الطرفين الصريحة أو الضمنية على النحو السالف بيانه...»^(٢).

ب - الاختلاف في الطبيعة القانونية:

التجديد الضمني للإيجار يتضمن إيجاراً جديداً، وهذا ما يتضح جلياً من نص المادة ٢/٦٠٥ من القانون المدني والمادة ٢/١٩ من قانون إيجار العقارات اللتين أطلقنا على الإيجار الذي قد تجدد بـ «الإيجار الجديد» وذلك في معرض تقريرهما لحكم انتقال التأمينات الواردة في الإيجار الأصلي. وقد أكدت محكمة التمييز الكويتية ذلك بقضائها على أن بقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعد

انتهاء مدة الإيجار بعلم المؤجر ودون اعتراض منه يعد «تجديداً للإيجار السابق أي إيجار جديد بشروط الإيجار الأول ولكن لمدة محددة...»^(١). فالتجديد، إذن، عقد يعقب، فوراً دون فاصل زمني، العقد السابق الذي انتهى لأي سبب وهو مستقل عنه، ينعقد بإيجاب ضمني من المستأجر هو بقاءه بالعين وقبول ضمني من المؤجر هو علمه ببقاء المستأجر وعدم اعتراضه على ذلك. في المقابل، امتداد الإيجار يبيقي، كما سوف نرى لاحقاً، على عقد الإيجار الأصلي بقوة القانون مع إطالة مدته. ومما لا شك فيه، أن هذا الاختلاف في الطبيعة القانونية له أهمية كبيرة من عدة وجوه سوف نسلط الضوء عليها عند الحديث عن آثار الامتداد القانوني^(٢).

ج - الاختلاف في مدة المنفعة:

التجديد الضمني إيجار غير معين المدة، وهذا ما قضت به كل من المادة ١/٦٠٥ من القانون المدني والمادة ٢/١٩ من قانون إيجار العقارات، فالإيجار يكون معقوداً للمدة المعينة لدفع الأجرة^(٣)، ومن ثم تسري بشأنه أحكام المادة ٢/٥٦٧ من القانون المدني التي تقضي بانتهاء الإيجار بانقضاء هذه المدة إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل نصفها الأخير على ألا يزيد ميعاد

التنبيه على ثلاثة اشهر. في المقابل، الامتداد القانوني إيجار لأجل غير مسمى وفي الوقت ذاته إيجار غير معين المدة. فالإيجار، على ما سوف نرى لاحقاً^(١)، يكون معقوداً بالنسبة للمؤجر لمدة غير «محدودة» حيث لا يستطيع أن ينهيه بأي حال إلا لأحد الأسباب الواردة على سبيل الحصر، بينما يكون معقوداً بالنسبة للمستأجر لمدة غير «محددة» أي للمدة المعينة لدفع الأجرة بتطبيق نص المادة ٢/٤ من قانون إيجار العقارات ومن ثم يثبت له الحق في إنهاء الإيجار بانقضاء هذه المدة بشرط التنبيه على المؤجر بالإخلاء قبل نصفها الأخير.

هذه مواطن الاختلاف بين التجديد الضمني والامتداد القانوني لعقد الإيجار، فالتجديد يركز على إرادة الأطراف وهو عقد جديد لمدة غير معينة^(٢)، أما الامتداد القانوني فهو استمرار لعقد الإيجار الأصلي لمدة غير محدودة بالنسبة للمؤجر بقوة القانون حماية للمستأجر وضماناً لاستقراره وعدم تشريده.

وإذا كان الامتداد القانوني يختلف عن التجديد الضمني لعقد الإيجار، فإنه يختلف، أيضاً عن الامتداد الذي يتفق عليه المتعاقدان.

[٢] الامتداد القانوني والامتداد الاتفاقي لعقد الإيجار

تنص المادة ٦٠٤ من القانون المدني على ما يلي: «ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المحددة له في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ما لم يكن هناك اتفاق على امتداد الإيجار لمدة أخرى محددة أو غير محددة عند عدم التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين».

يؤخذ من هذا النص، أنه إذا كان عقد الإيجار محدداً وانتهت مدته، فإن الإيجار يمتد لمدة أخرى إذا لم ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في

الميعاد المحدد وبعدم رغبته في امتداد العقد طالما كان التنبيه بالإخلاء مشروطاً لانتهائه باتفاق المتعاقدين.

واستمرار العقد بالحالة السابقة هو ما يسمى بالامتداد الاتفاقي Prolongation conventionnelle^(١)، وهو وإن كان يتفق مع الامتداد القانوني Prolongation légale - وهذا على خلاف التجديد الضمني - من حيث الطبيعة القانونية باعتباره استمراراً لعقد الإيجار ذاته بشروطه نفسها وبما يكفله من تأمينات عينية وشخصية، إلا أنه يختلف عنه مع ذلك من حيث الأساس القانوني والمدة التي يمتد إليها الإيجار، وهذا على النحو الآتي:

أ - الاختلاف في الأساس القانوني:

الامتداد الاتفاقي لعقد الإيجار يستند إلى إرادة الطرفين المؤجر والمستأجر الصريحة، فلولا اتفاقهما على امتداد الإيجار لمدة أخرى عند عدم قيام أحدهما بالتنبيه على الآخر بإخلاء العين المؤجرة في ميعاد معين لانتهى هذا الإيجار بانقضاء المدة المحددة فيه. فالامتداد الاتفاقي، كالتجديد الضمني، يتوقف على توافق إرادة الطرفين، في المقابل الامتداد القانوني لا يستند إلى إرادة الطرفين^(٢)، بل إلى رغبة المشرع كما سبقت الإشارة في حماية المستأجر. فالإيجار يمتد بقوة القانون دون أن يكون للمؤجر الحق في الاعتراض على ذلك، ولهذا السبب - وكما هو عليه الشأن بالنسبة للتجديد الضمني - لا محل للقول بالامتداد الاتفاقي حيث تسري أحكام قانون إيجار العقارات الذي يفرض امتداد الإيجار بعد انقضاء مدته الأصلية، فالإيجار يمتد بقوة القانون وليس بإرادة الطرفين.

ففي عقود إيجار العقار الخاضعة للامتداد القانوني^(١)، إذا كان المتعاقدان في العقد المعين المدة قد اتفقا على امتداد الإيجار لمدة أخرى عند عدم التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين قبل انتهاء هذه المدة، فإن العقد وإن كان يمتد لصالح المستأجر عند عدم التنبيه بالإخلاء من قبل المؤجر، إلا أن هذا الامتداد يتم بقوة القانون وليس برغبة المؤجر في استمرار العقد والقول تبعاً بأن العقد يمتد امتداداً اتفاقياً^(٢). فالمؤجر، ليس له الحق أصلاً في المطالبة بإخلاء العين المؤجرة عند انقضاء المدة المحددة في العقد لامتداده بحكم القانون، الأمر الذي يجعل مثل هذا التنبيه عديم الجدوى في إنهاء العقد الذي يمتد لصالح المستأجر إذعانا من المؤجر لأحكام الامتداد القانوني^(٣).

وفي هذا المعنى، قضت صراحة محكمة النقض المصرية في حكم صادر لها بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٩م. حيث قررت أن «الامتداد القانوني يدرك عقد الإيجار بانتهاء مدته الأصلية المتفق عليها، دون تفرقة بين مدة ينقضي بانتهاءها العقد تلقائياً، أو مدة محددة قابلة للامتداد ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر في الميعاد القانوني بعدم رغبته في الامتداد، أو متى كان العقد يعتبر طبقاً للقواعد العامة منعقداً أو محدداً للفترة المعينة لدفع الأجرة، ذلك لأن صدور قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة التي قررت الامتداد القانوني لعقود الإيجار بعد انتهاء مدتها الاتفاقية، أفقد التنبيه برغبة المؤجر في إنهاء العقد القابل للامتداد امتداداً قانونياً فائدته طالما أنه لا يترتب عليه إمكان إخلاء المستأجر، فصار عقود المؤجر عن إرسال التنبيه المشار إليه لا يعد دليلاً على قبول الامتداد الاتفاقية بعد انقضاء مدة العقد الأصلية، الأمر الذي يجعل الامتداد القانوني متحققاً بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد دون حاجة للتنبيه بالرغبة في عدم الامتداد الاتفاقية، ويؤيد هذا النظر أنه لا يقبل أن يطالب القانون المؤجر بإبداء

رغبته في عدم تجديد العقود عند انتهاء مدتها المقررة في الوقت الذي يحرم عليه فيه المطالبة بفسخها وإنهاءها وإخلاء المستأجر من العين المؤجرة. ولا يقدح في ذلك. وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه قد يكون للتنبيه بالإخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة الإيجارية خلال مدة العقد الاتفاقية أو الممتدة تلقائياً وتلك التي تليها بسبب الامتداد القانوني لأن هذه الآثار لا تنفي أن التنبيه المشار إليه فقد فائدته وجدواه المباشرة في تمكين المؤجر من إخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للامتداد القانوني^(١).

وفي حكم صادر بتاريخ ١٨ يناير ١٩٨٧م، قضت محكمة الاستئناف الكويتية بعدم جدوى الاتفاق على امتداد عقد الإيجار إلى مدة أخرى عند عدم إخطار أحد الطرفين للآخر بالإخلاء في حالة إذا ما كان هذا العقد يخضع للامتداد القانوني. فعلى حد تعبير المحكمة: «إنه من المقرر أن عقود إيجار الأماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية تمتد إلى مدة غير محددة بعد انتهاء مدتها الأصلية المتفق عليها، ولا عبرة بالمدة الاتفاقية التي يمتد إليها العقد عند عدم إخطار أحد من الطرفين للآخر بإخلاء العين المؤجرة»^(٢).

وإلى جانب اختلاف الامتداد الاتفاقية عن الامتداد القانوني من حيث الأساس القانوني فإنه يختلف عنه، أيضاً، من حيث المدة التي يمتد إليها الإيجار.

ب - الاختلاف في مدة المنفعة:

في الامتداد الاتفاقية، يحدد اتفاق المتعاقدين المدة التي يمتد إليها الإيجار^(٣). وهذه المدة تكون في الغالب مساوية للمدة الأصلية، وإن كان هذا غير محتم، فللمتعاقدين أن يتفقا على أن تكون المدة أطول من المدة الأصلية أو

أقصر منها. فإذا انقضت المدة الجديدة، أي المدة التي مد إليها العقد، انتهى الإيجار حتماً دون حاجة إلى تنبيه^(١). فإذا بقي المستأجر بعد ذلك في العين بعلم من المؤجر ودون اعتراض منه تجدد العقد تجديداً ضمناً للمدة المعينة لدفع الأجرة التي تكون قابلة للامتداد وفقاً للمادة ٦٠٥ من القانون المدني والمادة ٢/١٩ من قانون إيجار العقارات^(٢).

ويحدث ألا يحدد المتعاقدان المدة التي يمتد إليها الإيجار، عندئذ تتحدد مدة الامتداد الاتفاقي بالفترة المحددة لدفع الأجرة عملاً بنص المادة ١/٥٦٧ من القانون المدني والمادة ٢/٤ من قانون إيجار العقارات. وينتهي الإيجار بانقضاء هذه الفترة إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل نصفها الأخير على ألا يزيد ميعاد التنبيه على ثلاثة أشهر (مادة ٢/٥٦٧ مدني).

وإذا كان الأمر كذلك بالنسبة للامتداد الاتفاقي، فإن الحكم يختلف بالنسبة للامتداد القانوني الذي يمتد لمدة غير «محدودة» في مواجهة المؤجر ولمدة غير «محددة» في مواجهة المستأجر. فالإيجار، على ما سوف نرى لاحقاً^(١)، يكون معقوداً بالنسبة للمؤجر لأجل غير مسمى، حيث لا يستطيع أن ينهيه بأي حال إلا لأحد الأسباب الواردة على سبيل الحصر، بينما يكون معقوداً بالنسبة للمستأجر للمدة المعينة لدفع الأجرة، ومن ثم يثبت له الحق في طلب إنهاء الإيجار بانتهاء هذه المدة.

وعلى ذلك يختلف الامتداد الاتفاقي عن الامتداد القانوني، فالامتداد الاتفاقي يتوقف على إرادة الطرفين، والتنبيه بالإخلاء فيه ضروري لمنع هذا الامتداد، والإيجار يمتد فيه إلى مدة محددة أو غير محددة. أما الامتداد القانوني، فهو يستند إلى رغبة المشرع في حماية المستأجر وتأمين استقراره، ومن ثم فإن تنبيه المؤجر بالإخلاء من عدمه يكون مجرداً من كل قيمة قانونية، حيث يمتد الإيجار في مواجهته إلى مدة غير محدودة. لذا ينبغي تمييز الامتداد القانوني عن الامتداد الاتفاقي لعقد الإيجار، كما ينبغي تمييزه أيضاً عن امتداد الإيجار المعقود للمدة المحددة لدفع الأجرة.

[٣] الامتداد القانوني وامتداد الإيجار المعقود للمدة المحددة لدفع الأجرة

تنص المادة ٥٦٧ مدني على أنه:

١ - إذا عقد الإيجار دون تحديد مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات مدته اعتبر الإيجار منعقوداً للمدة المحددة لدفع الأجرة^(٢).

٢ - وينتهي الإيجار بانقضاء هذه المدة إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل نصفها الأخير على ألا يزيد ميعاد التنبيه على ثلاثة أشهر. يستفاد من هذا النص، أن مدة الإيجار تحدد قانوناً بالمدة المعينة لدفع الأجرة في ثلاثة أحوال: إيجار معقود دون اتفاق على مدة، وإيجار معقود لمدة

غير محددة^(١)، وتعذر إثبات المدة المدعاة للإيجار^(٢). واعتبر المشرع هذه المدة قابلة للامتداد لمدة أخرى مساوية لها إذا لم يبد أحد العاقلين ما يدل على عدم رغبته في هذا الامتداد بعد حد معين، على أن يخطر العاقد الآخر خلال ميعاد معين.

وبهذا المفهوم، فإن امتداد الإيجار المعقود للمدة المعينة لدفع الأجرة في الأحوال الثلاث السابق ذكرها ينبغي تمييزه عن الامتداد القانوني لعقد الإيجار المقرر بنص المادة (٢٠) من قانون إيجار العقارات. فهو وإن كان يتفق معه - كما هو عليه الشأن بالنسبة للامتداد الاتفاقي - من حيث الطبيعة القانونية باعتباره استمراراً لعقد الإيجار ذاته وبشروطه نفسها وبما يكفله من تأمينات عينية وشخصية^(٣)، إلا أنه يختلف عنه، مع ذلك، من حيث الأساس القانوني والمدة التي يمتد إليها الإيجار، وهذا على الوجه الآتي:

أ - الاختلاف في الأساس القانوني:

إذا كان الامتداد القانوني لعقد الإيجار يستند، على ما رأينا سابقاً^(٤)، إلى الرغبة في حماية المستأجر وتأمين استقراره في العين المؤجرة، فإن الأمر يختلف بالنسبة لامتداد الإيجار غير معين المدة. فهذا الامتداد، وإن كان مقررًا بنص من القانون، إلا أنه يستند مع ذلك، شأنه في ذلك شأن التجديد الضمني

والامتداد الاتفاقي، إلى إرادة الطرفين الضمنية. فسكوت المتعاقدين عن ذكر المدة أصلاً في عقد الإيجار، يفسر على أنهما قد قصدا إلى انعقاد العقد للفترة المعينة لدفع الأجرة^(١)، وعدم إبداء أي منهما، بعد ذلك، ما يدل على عدم رغبته في الامتداد الذي يقرره المشرع لهذه المدة لمدة أخرى مساوية مع ثبوت حقهما في ذلك، يفسر على ارتضاءهما لهذا الامتداد. فالامتداد، من وجهة نظرنا، لا يعدو أن يكون في حقيقة الأمر سوى امتداد اتفاقي ضمني لعقد الإيجار، والحكم الذي تضمنته المادة ٥٦٧ هو حكم مقرر لإرادة العاقدين يعمل به ما لم يتفقا على ما يخالفه.

ويترتب على ذلك نتيجة في غاية الأهمية، ألا وهي عدم سريان أحكام المادة المذكورة على عقود الإيجار الخاضعة للامتداد القانوني. حيث لا محل للقول بأن هذه العقود تعتبر منعقدة للفترة المعينة لدفع الأجرة في حال انعقادها دون تحديد مدة أو لمدة غير محددة أو أخيراً في حالة تعذر إثبات المدة المدعاة فيها، ومن ثم يثبت الحق للمؤجر بإنهاء العقد بانقضاء هذه المدة إذا نبه على المستأجر بالإخلاء قبل نصفها الأخير. فالمؤجر محظور عليه في العقد الخاضع للامتداد القانوني المطالبة بإخلاء العين المؤجرة عند انتهاء المدة المحددة فيه اتفاقاً أو قانوناً إلا لأحد الأسباب الواردة على سبيل الحصر.

وفي هذا المعنى قضت محكمة النقض المصرية بأنه «لا محل للقول بأن عقد إيجار الأماكن إذا انتهت مدته يعتبر منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة استناداً إلى حكم المادة ٥٦٣ من القانون المدني. ذلك لأن المادة ٥٦٣ المشار إليها خاصة بالحالات التي يكون الإيجار فيها قد عقد دون اتفاق طرفيه عند إبرامه على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة، وهي حالات يكون المتعاقدان قد أغفلا فيها تحديد مدة للعقد أو عرضاً للمدة ولكنهما لم يعيناها أو اتفقا على مدة معينة وتعذر عليهما إثباتها، فتدخل المشرع وفسر

إرادتهما بأن حملها على أنهما قد قصدا إلى انعقاد العقد للفترة المعينة لدفع الأجرة، أما حالة انتهاء المدة في العقود الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن، فقد وضع المشرع لها حكماً مغايراً، بأن فرض بنصوصه الآمرة في تلك القوانين امتداد هذه العقود إلى مدة غير محدودة دون حاجة إلى توافق إرادة المتعاقدين على ذلك، مما لا محل معه للاستناد في هذا الخصوص إلى حكم المادة ٥٦٣ الأنف ذكرها والتي جاءت مفسرة لإرادة المتعاقدين»^(١).

ب - الاختلاف في مدة المنفعة:

الإيجار المنعقد للمدة المحددة لدفع الأجرة يعتبر إيجاراً منعقداً لمدد متتالية، كل مدة منها هي المدة المحددة لدفع الأجرة، وينتهي الإيجار بانتهاء أي مدة من هذه المدد إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر قبل نصفها الأخير. وبمعنى آخر، الإيجار تكون مدته لا حد لها ولكنها مقسمة إلى فترات، مدة كل منها هي المدة المحددة لدفع الأجرة، ويجوز إنهاؤه عند انقضاء أي فترة من هذه الفترات بتنبيه يوجهه المؤجر أو المستأجر، على حد سواء، بذلك للآخر في ميعاد معين^(٢). وعلى خلاف ذلك، فإن الإيجار الخاضع للامتداد القانوني يكون معقوداً لمدة غير «محدودة» بالنسبة للمؤجر ولمدة غير «محددة» بالنسبة للمستأجر^(٣). فالأول لا يستطيع بأي حال إنهاء العقد والمطالبة بالإخلاء عند انقضاء مدته المحددة اتفاقاً أو قانوناً، أما الثاني فإن له حق المطالبة بإنهاء العقد بانتهاء هذه المدة بعد التنبيه على المؤجر في المواعيد التي حددها المشرع.

بعد التمييز بين الامتداد القانوني لعقد الإيجار وبين كل من التجديد الضمني والامتداد القانوني لهذا العقد، وأخيراً امتداد الإيجار المعقود للمدة المعينة لدفع الأجرة، يحق لنا أن نبحث في الطبيعة القانونية لهذا الامتداد والآثار المترتبة عليه.

المبحث الثاني طبيعة الامتداد القانوني وآثاره

الامتداد القانوني لعقد الإيجار يعد مظهراً من مظاهر تدخل المشرع في العلاقات التعاقدية التي ينبغي أن تخضع أصلاً لإرادة المتعاقدين طبقاً لمبدأ سلطان الإرادة^(١). فبعد انتهاء المدة التي حددها المؤجر والمستأجر باتفاقهما، الصريح أو الضمني في عقد الإيجار، يلزم المشرع بموجب المادة ٢٠ من قانون إيجار العقارات الاستمرار في العلاقة الإيجارية إذا ما رغب المستأجر في ذلك، أي يلزم المؤجر بمد أجل الاتفاق الذي أبرم أصلاً بإرادته وإرادة المستأجر المطلقة.

وإذا كنا قد سبق وأن سلطنا الضوء على الأسباب التي دفعت المشرع الكويتي للتدخل في عقود إيجارات العقارات بإخضاعها لمبدأ الامتداد القانوني^(٢)، فإنه من الأهمية بمكان الوقوف على الطبيعة القانونية لهذا الامتداد (المطلب الأول)، وذلك من أجل تحديد الآثار المترتبة عليه (المطلب الثاني).

المطلب الأول طبيعة الامتداد القانوني

لدى أغلبية الفقه^(٣)، يعد الامتداد القانوني امتداداً لعقد الإيجار ذاته بشروطه ذاتها وبما يكفله من تأمينات عينية وشخصية، فالامتداد في نظرهم هو

استمرار لعقد الإيجار الأصلي بعد انتهاء المدة المحددة فيه بقوة القانون، ومن ثم تجد العلاقة الإيجارية الممتدة مصدرها في هذا العقد.

بينما ذهب جانب من الفقه^(١) إلى أن الامتداد يؤدي إلى استمرار العلاقة الإيجارية دون استمرار لعقد الإيجار الأصلي، فالقول عندهم بأن العلاقة الإيجارية مصدرها عقد الإيجار الأصلي الذي يستمر بقوة القانون أمر يخالف الواقع باعتبار أن هذا العقد قد انتهى بانتهاء المدة المحددة فيه اتفاقاً، وعلى ذلك، فإن هذه العلاقة الممتدة تستمد مصدرها من القانون الذي ابتدع فكرة الامتداد القانوني وليس من عقد الإيجار السابق المنتهي.

وتأييداً لما ذهب إليه أغلبية الفقه، فالامتداد القانوني يعد، في رأينا، استمراراً لعقد الإيجار الأصلي ذاته المبرم سلفاً بين المؤجر والمستأجر. فالعلاقة الإيجارية الممتدة تستند إلى هذا العقد، ولا تعتبر علاقة جديدة مصدرها القانون ولو كان استمرار هذه العلاقة أو امتدادها مقررًا بنص في القانون. فإرادة المشرع، إن جاز التعبير، حلت بعد انتهاء المدة الأصلية للعقد محل إرادة المؤجر وأوجدت جبراً عنه امتداداً قانونياً للعقد الذي أبرمه مع المستأجر الذي سوف يستمد حقه في الاستمرار بشغل العين المؤجرة من العقد ذاته. فعلى حد تعبير جانب من الفقه «معيار العلاقة العقدية لم يعد كون العلاقة من خلق الإرادة كما كان من قبل وإنما أصبح مجرد لزوم الإرادة لإيجاد هذه العلاقة ولو كانت العلاقة تنظم بعد ذلك عن طريق القانون ويتحدد مضمونها ومداها عن طريق قواعده»^(٢).

=

وفي مقابل ذلك، نعتقد بأن الرأي الثاني القائل بأن الامتداد ينشئ علاقة قانونية جديدة مصدرها القانون ذاته وليس عقد الإيجار باعتبار أن هذا العقد قد انتهى بانقضاء مدته الأصلية لا يستقيم وفكرة الامتداد بشكل عام، فالامتداد، قانونياً كان أو اتفاقياً، يفترض عقد إيجار سابقاً موجوداً، «ذلك أنه لا يمكن القول بامتداد شيء غير موجود فلا بد أن يكون هناك عقد إيجار سابق حتى يمكن القول بامتداد آثار هذا العقد»^(١). فعقد الإيجار الخاضع للامتداد القانوني لا ينتهي أصلاً بانقضاء المدة المحددة فيه بل يبقى موجوداً وصحيحاً على أثر الامتداد إلى ما بعد ذلك.

وعلى ما رأينا سابقاً، وفي معرض التمييز بين الامتداد القانوني وبين غيره من النظم التي قد تتشابه معه، تبني القضاء المصري تكييف الامتداد القانوني على أنه استمرار لعقد الإيجار الأصلي. ففي حكمها الصادر بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٩م سابق الإشارة، قضت المحكمة بأن: «التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن إذ منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر له ولو بعد انتهاء مدة الإيجار وسمحت للمستأجر بالبقاء شاغلاً له ما دام موفياً بالتزاماته على النحو الذي فرضه عقد الإيجار وأحكام القانون فإن هذه التشريعات تكون قد قيدت في شأن إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدني المتعلقة بانتهاء مدة الإيجار، وجعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائياً وبحكم القانون إلى مدة غير محدودة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التي أملتتها اعتبارات النظام العام حماية للمستأجر وحلا لأزمة الإسكان، إلا إذا رغب المستأجر في ترك المكان المؤجر مراعيّاً في ذلك مواعيد التنبيه بالإخلاء أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق للمؤجر أن يتخذ الإجراءات التي رسمها القانون لإنهاء العقد ووضع حد لامتداده لأحد الأسباب التي حددتها تلك التشريعات، على أنه فيما عدا ذلك يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين، تهيمن عليه أحكام قوانين إيجار الأماكن وما

لا يتعارض معها من أحكام القانون المدني، وتظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة، المدة ركن من أركانه وإن غدت غير محدودة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدة العقد، وكان لا محل للقول بأن العقد إذا انتهت مدته يعتبر منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة استنادا إلى حكم المادة ٥٦٣ من القانون المدني أو بأنه قد تجدد بشروطه الأولى تجديدا ضمنيا لهذه الفترة إعمالا لأحكام المادتين ٥٦٣، ٥٩٩ من هذا القانون»^(١). والشأن كذلك بالنسبة لمحكمة الاستئناف الكويتية، حيث قضت بأن «المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥ بشأن إيجار العقارات لا يجيز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد أسباب معينة وردت على سبيل الحصر وأنه يمتد بقوة القانون بعد انتهاء مدته»^(٢).

تجدر الإشارة أخيراً إلى أن المذكرة الإيضاحية لقانون إيجار العقارات قد أفادت أن امتداد الإيجار هو استمرار للعقد الأصلي، ففي معرض تعليقها على نص المادة ٢٠ من القانون المذكور والذي يقرر مبدأ الامتداد القانوني، أوضحت بأن «هذا النص الاستثنائي يضمن للمستأجر البقاء في المكان المؤجر مادام قائماً بالتزاماته ويقيد حق المؤجر في إخراجه بعد انتهاء مدة العقد، وبهذا يعتبر العقد ممتداً تلقائياً بقوة القانون ويستمر هذا الامتداد إلى أن ينهيه المستأجر بمحض رغبته أو ينهيه المؤجر بسبب من أسباب الإخلاء المحددة قانوناً».

وإذا ما انتهينا إلى تحديد طبيعة امتداد الإيجار باعتباره استمراراً لعقد الإيجار بعد انتهاء المدة المحددة فيه، فإنه سوف يتسنى لنا معرفة الآثار المترتبة عليه.

المطلب الثاني

آثار الامتداد القانوني

يترتب على اعتبار العلاقة الإيجارية في فترة الامتداد استمراراً لعقد الإيجار الأصلي استمرار آثار هذا العقد في السريان بالنسبة لطرفيه كما كانت كذلك خلال مدة العقد الأصلية، ولكن لما كان هذا الامتداد مقررًا بحكم القانون، فإن المدة التي يمتد إليها العقد ليست مدة عقد الإيجار الأصلي ولا المدة التي يتفق عليها الطرفان، بل يستمر العقد لمدة يحددها المشرع.

وعلى ذلك يبقى الامتداد القانوني لعقد الإيجار الأصلي كما كان بعد انتهاء مدته الأصلية (الفرع الأول) عدا ما يفرضه القانون من قواعد أمرة بالنسبة للمدة التي يمتد إليها هذا العقد (الفرع الثاني).

الفرع الأول

استمرار آثار عقد الإيجار الأصلي

يترتب على الامتداد القانوني لعقد الإيجار - كما هو الشأن أيضاً في الامتداد الاتفاقية - امتداد هذا العقد بشروطه كما هي دون تعديل. وعلى ذلك، يرجع إلى هذا العقد في تعيين التزامات كل من الطرفين وتحديد أوصافها وبخاصة كيفية دفع الأجرة والوقت الذي يتم فيه وفائها. والأجرة المتفق عليها في العقد الأصلي هي الأجرة الواجبة بعد امتداده، فلا محل لتقدير الأجرة بحسب أجرة المثل^(١).

كما يرجع إلى هذا العقد لتحديد الترميمات التي يلتزم بها كل من الطرفين^(١)، وإذا كان الإيجار الأصلي متضمناً اتفاقاً مستقلاً عنه كالوعد بالبيع، فإنه يبقى دون حاجة إلى اتفاق جديد عليه^(٢). والحكم ذاته بالنسبة لشرط التحكيم المدرج في هذا العقد، حيث يظل ساري المفعول بعد امتداده في مواجهة الطرفين اللذين يحظر عليهما عرض ما قد يثور بينهما من منازعات، اتفقوا على فضاها بموجب هذا الشرط بواسطة التحكيم، على القضاء العادي المختص.

ويبقى عقد الإيجار سارياً بامتداده بما يكفله من تأمينات، حيث تظل التأمينات العينية التي قدمها المستأجر في هذا العقد ضامنة للوفاء بالتزاماته. كما تظل التأمينات المقدمة من الغير (الكفيل) شخصية كانت أو عينية ضامنة أيضاً لهذا الوفاء، دون حاجة إلى رضائه^(٣) على خلاف ما هو عليه الحكم في التجديد الضمني لعقد الإيجار^(٤).

=

ولما كان امتداد الإيجار يعد استمراراً للعقد الأصلي، فإن التغير الطارئ في أهلية المؤجر أو المستأجر ليس بذی أثر على هذا الامتداد. فلا يشترط أن يكون العاقدان وقت الامتداد أهلاً لإبرام عقد إيجار جديد، بل يكفي أن تكون هذه الأهلية متوافرة لديهما وقت إبرام عقد الإيجار الأصلي. وهذا يعد خلافاً آخر بين الامتداد والتجديد، إذ ينبغي أن تكون الأهلية اللازمة لعقد الإيجار متوافرة في كل من المتعاقدين وقت تجديد الإيجار تجديداً ضمناً.

ويسري الإيجار الممتد على جميع المستأجرين في حال تعددهم لا على الباقين منهم فقط في العين المؤجرة كما في التجديد الضمني^(١)، والشأن كذلك أيضاً إذا مات المستأجر، حيث يسري الإيجار الممتد في حق جميع الورثة^(٢).

وأخيراً، فإنه يترتب على كون الامتداد مجرد استمرار للعلاقة الإيجارية الأصلية بقاء الإيجار، حتى فيما امتد منه، خاضعاً للقانون الذي كان نافذاً وقت إبرامه، فلا يسري القانون الجديد إلا في أحكامه الآمرة^(٣) بأثر فوري من وقت صدور هذا القانون^(٤).

الفرع الثاني

مدة الامتداد القانوني

إذا امتد عقد الإيجار بحكم القانون، فإنه يمتد للمدة التي يحددها المشرع. فالامتداد القانوني للإيجار، وإن كان يبقى على عقد الإيجار الأصلي بشروطه ذاتها، وبما يكفله من تأمينات، فإنه مع ذلك لا يمدّه إلى مدة تساوي المدة

الأصلية المعقود عليها، بل إلى مدة غير «محدودة» بالنسبة للمؤجر وغير «محددة» بالنسبة للمستأجر، على النحو الآتي:

١ - امتداد الإيجار لمدة غير «محدودة» بالنسبة للمؤجر

عندما يمتد عقد الإيجار بقوة القانون، فإنه يمتد في مواجهة المؤجر لمدة غير «محدودة»، أي إلى ما لا نهاية. فالمؤجر، يجد نفسه مجرداً من حق المطالبة بإنهاء عقد الإيجار بعد مضي مدة زمنية محددة، إذ إن هذا العقد يضحى على أثر الامتداد القانوني بالنسبة له بلا مدة أصلاً، ويمتد في مواجهته على سبيل التأبيد.

وهذا الامتداد القانوني يتعلق بالنظام العام من ناحية أنه يشكل ميزة كبيرة وحماية مهمة لطبقة المستأجرين، ومن ثم فلا يجوز الاتفاق عند إبرام عقد الإيجار على حرمان المستأجر منه، ومن ثم إطلاق حق المؤجر في إنهاء العقد بعد مرور مدة زمنية معينة طالقت هذه المدة أو قصرت، وكل اتفاق من هذا النوع يرد عليه البطلان^(١). وهذا ولو كان إبرام عقد الإيجار، كما أفصحت المذكرة الإيضاحية لقانون إيجار العقارات في معرض تعليقها على المادة ٢٠ من هذا القانون المقررة لمبدأ الامتداد القانوني، «سابقاً للتشريعات التي تقرر مبدأ الامتداد، ذلك أن قاعدة سريان القوانين الجديدة بأثر مباشر على الآثار المستقبلية لمراكز قانونية سابقة، وإن كانت تستثنى منها العقود إلا أن هذا الاستثناء ينتفي حيال النصوص التشريعية الجديدة التي هي من النظام العام»^(٢).

إلا أنه يجوز، في رأينا، نزول المستأجر عن ميزة الامتداد القانوني لعقد الإيجار لمدة غير محدودة قبل المؤجر بعد إبرام هذا العقد. فتأييداً لما ذهب إليه

جانب من الفقه^(١)، الاتفاق اللاحق على إبرام عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر والذي يتعهد بموجبه هذا الأخير بإخلاء العين المؤجرة في ميعاد محدد هو اتفاق صحيح منتج لآثاره، إذ يعد المستأجر بعد انقضاء المدة المحددة لإخلاء العين شاغلاً لها دون سند قانوني^(٢)، فالمستأجر عند إبرامه لعقد الإيجار قد اكتسب حقه في الامتداد القانوني لهذا العقد، ومن ثم البقاء في العين دون أن يكون للمؤجر الحق في مطالبته بالإخلاء بعد انتهاء مدة العقد لامتداده في مواجهته، أي المؤجر، على سبيل التأييد، فإرادته عندها أصبحت حرة طليقة. فإن تنازل عن هذا الحق بعد ذلك، فإن تنازله يكون بمحض إرادته. وهذا ما جرى عليه قضاء محكمة النقض المصرية بتقريرها على أن امتداد عقود الإيجار بقوة القانون «لا ينفي نزول المستأجر عن ميزة الامتداد، وفي هذه الحالة يكون النزول عنها باتفاق يتم بين الطرفين بعد تمام العقد، يتعهد فيه المستأجر بإخلاء المكان المؤجر في ميعاد، فيكون هذا التعهد ملزماً، وتنتهي العلاقة الإيجارية بينهما بحلول الميعاد المذكور ويصبح المستأجر بعد ذلك شاغلاً المكان المؤجر دون سند...»^(٣).

وإذا كان المؤجر يجد نفسه على أثر الامتداد القانوني لعقد الإيجار مجبراً على الاستمرار في هذا العقد لأجل غير محدود، فإن هذا لا يمنعه مع ذلك من إخلاء المستأجر من العين المؤجرة خلال فترة امتداد العقد لأحد الأسباب التي نصت عليها المادة ٢٠ من قانون إيجار العقارات. فإذا كان المشرع يرغب المؤجر الذي لا يرغب في الاستمرار بعقد الإيجار على الاستمرار فيه كما أبرم، إلا أنه قد منحه على الرغم من ذلك الحق في التحلل من هذا العقد إذا توافر سبب من الأسباب المنصوص عليها في المادة ٢٠ السابق ذكرها على سبيل الحصر. وبمنظرة فاحصة إلى هذه الأسباب^(١)، يتضح أن المشرع قد توسع فيها

=

من حيث العدد، نظراً لما في الامتداد القانوني للإيجار من مساس بحرية التعاقد، وبغية إقامة نوع من التوازن بين مصلحة المستأجر في الطمأنينة والاستقرار في العين المؤجرة ومصلحة المؤجر في استغلال هذه العين والإفادة منها بصورة أفضل.

تجدر الإشارة، أخيراً، إلى أنه من الأهمية بمكان التمييز بين المدة الأصلية لعقد الإيجار والمدة التي يمتد إليها هذا العقد بحكم القانون، إذ إن هناك عدداً من أسباب الإخلاء المذكورة آنفاً - كالإخلاء بسبب رغبة المالك للسكن في العين المؤجرة بنفسه أو الإخلاء بسبب رغبة المالك في استغلال العين المؤجرة الواقعة ضمن سكنه الخاص - لا تسري إلا أثناء امتداد الإيجار بقوة القانون^(١). وكما أوضحت محكمة التمييز الكويتية «المقصود بالمدة الأصلية في الإيجار عند استعمال هذا التعبير في خصوص إيجار العقارات هو المدة الموقوتة أصلاً دون المدة التي يمتد إليها العقد بحكم القانون...»^(٢).

وإذا كان الإيجار يمتد في مواجهة المؤجر لمدة غير «محدودة» فإنه يمتد، في المقابل، في مواجهة المستأجر لمدة غير «محددة»، ومن ثم يثبت له تبعاً

=

الحق في إنهائه بعد انتهاء المدة المعينة لدفع الأجرة وبعد إخطاره للمؤجر بذلك في الميعاد المحدد.

٢- امتداد الإيجار لمدة غير «محددة» بالنسبة للمستأجر

إذا كان المؤجر لا يستطيع أن يضع حداً لامتداد العقد، لأنه يمتد على ما رأينا بحكم القانون ويظل ممتداً لأجل غير مسمى إلى أن ينهي لأحد الأسباب الواردة على سبيل الحصر في المادة ٢٠ من قانون إيجار العقارات، فإن المستأجر يستطيع في المقابل أن يحدد مدة الامتداد القانوني حسب ما يترأى له. فهذا الامتداد مقرر في مواجهة المؤجر ولمصلحته، فهو حق له، ومن ثم يستطيع بعد انتهاء المدة الأصلية للعقد، أي المدة المحددة فيه اتفاقاً أو قانوناً، أن يمكث في العين المؤجرة المدة التي يريدها. فعقد الإيجار الممتد امتداداً قانونياً يبقى قائماً إلى أن ينهي المستأجر بمحض إرادته أو ينهي المؤجر، على ما رأينا سابقاً، لسبب من أسباب الإخلاء القضائي المحددة على سبيل الحصر. ولذلك، فإن العقد يكون ممتداً بالنسبة للمستأجر لمدة غير «محددة».

فعندما يتوقف أمر إنهاء عقد الإيجار على محض مشيئة المؤجر أو المستأجر، فإن الإيجار يكون معقوداً لمدة غير معينة أو غير «محددة»^(١)، وهذا ما هو عليه الشأن في عقد الإيجار الخاضع للامتداد القانوني، إذ يستمر الإيجار للمدة التي يريدها المستأجر الذي يستطيع أن يضع حداً لها بمحض إرادته. فالعقد يمتد، إذن، بالنسبة له لمدة غير معينة، أي غير «محددة».

فمن الأهمية بمكان، إذن، عدم الخلط بين امتداد العقد لمدة غير «محدودة» وامتداده لمدة غير «محددة». فامتداد العقد امتداداً غير محدود يعني امتداده على سبيل التأييد دون إمكانية وضع حد لهذا الامتداد. أما امتداد العقد امتداداً غير محدد، فإنه يعني امتداد العقد إلى حين وضع حد له. ولما كان المؤجر لا يستطيع أن يضع حداً لامتداد العقد، فإنه يكون ممتداً بالنسبة له لمدة غير

محدودة. أما المستأجر، فإنه يمتد بالنسبة له لمدة غير محددة لما له من حق في إنهاء هذا الامتداد بمحض إرادته.

ولما كان الإيجار يمتد بالنسبة للمستأجر لمدة غير محددة فإن الإيجار يكون معقوداً، بعد انتهاء المدة الأصلية للعقد، للمدة المعينة لدفع الأجرة. فبمقتضى المادة ٢/٤ من قانون إيجار العقارات «إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة». وعلى ذلك، يتقيد المستأجر، في حال رغبته بإخلاء العين المؤجرة بانتهاء هذه المدة، بالتنبيه على المؤجر بالإخلاء، بموجب المادة ٢/٥٦٧ من القانون المدني، قبل نصفها الأخير على ألا يزيد ميعاد التنبيه على ثلاثة أشهر^(١). وبحسب ما نصت عليه المادة ٤/١٩ من قانون إيجار العقارات، التنبيه بالإخلاء ينبغي أن يكون رسمياً أو ببطاقة بريدية مكشوفة بعلم الوصول.

بعد تحديد مفهوم الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وذلك بتمييزه عن غيره من النظم التي يستمر فيها الإيجار بعد انقضاء المدة المحددة فيه والوقوف على طبيعته وآثاره على عقد الإيجار، نبحث في نطاق تطبيق هذا الامتداد.

الفصل الثاني

«نطاق الامتداد القانوني لعقد الإيجار»

تمهيد وتقسيم:

يتحدد نطاق الامتداد القانوني لعقد الإيجار من حيث الموضوع ومن حيث الأشخاص. فمن حيث الموضوع، يسري الامتداد القانوني على عقود إيجار العقار الخاضعة لقانون إيجار العقارات (المرسوم بقانون رقم ١٩٧٨/٣٥ م بشأن إيجار العقارات). بيد أن ذلك لا يمثل سوى القاعدة العامة، إذ تخرج بعض من هذه العقود من نطاق تطبيق الامتداد القانوني.

أما من حيث الأشخاص، فإن الامتداد القانوني مقرر لمصلحة المستأجر الأصلي، أي المستأجر الذي أبرم بنفسه أو بواسطة ممثله عقد الإيجار مع المؤجر. مع ذلك، قد يستفيد من هذا الامتداد أشخاص آخرون خلاف المستأجر الأصلي، مثل ورثة هذا الأخير بعد وفاته أو من يحل محله بعد إبرام العقد.

في ضوء ما تقدم، نبحث في نطاق الامتداد القانوني لعقد الإيجار في القانون الكويتي من حيث الموضوع ومن حيث الأشخاص، وذلك في مبحثين على النحو الآتي:

المبحث الأول: نطاق الامتداد القانوني من حيث الموضوع.

المبحث الثاني: نطاق الامتداد القانوني من حيث الأشخاص.

المبحث الأول

نطاق الامتداد القانوني من حيث الموضوع

الأصل أن عقد الإيجار باعتباره عقداً مؤقتاً، ينتهي بانقضاء المدة المحددة فيه. إلا أن المشرع في قانون إيجار العقارات قرر امتداد عقود الإيجار الخاضعة له رغم انقضاء المدة المعينة فيه، بحيث يحظر على المؤجر، على ما رأينا

سابقاً، المطالبة بإخلاء العين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار إلا عند توافر أحد الأسباب المحددة في القانون على سبيل الحصر.

بيد أن سريان الامتداد القانوني على عقود الإيجار الخاضعة لقانون إيجار العقارات (المرسوم بقانون رقم ١٩٧٨/٣٥م) لا يمثل سوى القاعدة العامة، إذ يخرج المشرع بعضاً من هذه العقود من نطاق تطبيق الامتداد.

وعلى ذلك، فإن تحديد نطاق الامتداد القانوني من حيث الموضوع يستوجب البحث، أولاً، في القاعدة العامة بسريان الامتداد على عقود الإيجار الخاضعة لقانون إيجار العقارات (المطلب الأول)، ومن ثم النظر في الاستثناءات التي ترد عليها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

القاعدة العامة: سريان الامتداد على عقود إيجار العقار الخاضعة لقانون إيجار العقارات

أحد الاختلافات وأهمها بين أحكام الإيجار الواردة في القانون المدني وأحكام قانون إيجار العقارات مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار^(١)، فبينما ينتهي الإيجار الخاضع لأحكام القانون المدني بانتهاء المدة المحددة فيه، ومن ثم يثبت حق المؤجر في المطالبة بإخلاء العين المؤجرة لهذا السبب، يقرر المشرع في قانون إيجار العقارات امتداد الإيجار الخاضع لهذا القانون امتداداً قانونياً بعد انتهاء مدته في مواجهة المؤجر الذي لا يستطيع أن يضع حداً لهذا الامتداد، ومن ثم لا يحق له المطالبة بإخلاء العين إلا لأحد أسباب الإخلاء القضائي المحددة على سبيل الحصر.

وعلى هذا الأساس، إذا كان بقاء المستأجر في المكان المؤجر بعد انتهاء مدة العقد بعلم المؤجر ودون اعتراض منه يعتبر تراضياً منهما على تجديد عقد الإيجار تجديداً ضمنياً بالنسبة للعقد الخاضع لأحكام القانون المدني، فإنه

لا يعتبر كذلك بالنسبة للعقد الخاضع لأحكام قانون إيجار العقارات. فهذا العقد بخضوعه للامتداد القانوني يمتد، على ما رأينا سابقاً^(١)، بإرادة المشرع إلى مدة غير محدودة بالنسبة للمؤجر، حيث لا يعتبر بقاء المستأجر بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية تجديداً ضمنياً للعقد بل إنعان من المؤجر لأحكام قانون إيجار العقارات. فهذا الأخير لا يستطيع أن يضع حداً لامتداد العقد الخاضع للقانون المذكور، ومن ثم فإنه لا عبرة بما يوجهه للمستأجر من تنبيه بالإخلاء إذا لم يستند فيه إلى أحد الأسباب التي يجيز فيها هذا القانون إخلاء العين المؤجرة في ظل هذا الامتداد^(٢).

ولما كان نطاق تطبيق الامتداد القانوني يتحدد، بحسب الأصل العام، بعقود الإيجار الخاضعة لقانون إيجار العقارات، كان من الأهمية البحث في شروط تطبيق هذا القانون. وفي هذا الصدد، تطلب المشرع الكويتي توافر شرطين وهما: وجود عقد إيجار صحيح، وأن تكون العين المؤجرة عقاراً. بيد أن ذلك لا يمثل سوى القاعدة العامة، إذ يستبعد المشرع من أحكام القانون المذكور بعض عقود الإيجار.

لذا نقسم هذا المطلب إلى فرعين مستقلين على الوجه الآتي:

الفرع الأول: شروط تطبيق القانون.

الفرع الثاني: استبعاد بعض العقود من أحكام القانون

الفرع الأول

شروط تطبيق القانون

المتأمل في نصوص قانون إيجار العقارات يرى أن المشرع قد تطلب توافر شرطين لخضوع عقد الإيجار لأحكامه وهما: وجود عقد إيجار صحيح، وأن تكون العين المؤجرة عقاراً.

١- وجود عقد إيجار صحيح

يتعين من أجل سريان أحكام قانون إيجار العقارات وجود عقد إيجار في صحيح التكييف القانوني^(١)، كما ينبغي فوق ذلك أن يكون هذا العقد صحيحاً، أي يكون مستوفياً لأركان وجوده وشروط صحته من الوجهة القانونية. فلا بد إذن، من أن يكون شغل العين قد تم بناء على عقد إيجار حقيقي صحيح.

وعلى ذلك، لا يسري القانون على عقد الإيجار الصوري أو على عقد الإيجار الباطل. كما لا يسري، أيضاً، على الأعيان المغتصبة التي تشغل بغير سند أصلاً^(٢). وأخيراً لا تسري أحكام هذا القانون على الأعيان التي تشغل بمقتضى سند آخر غير الإيجار أيّ كان نوع هذا السند وتكييفه القانوني. فالأعيان المعتبرة من أملاك الدولة العامة^(٣) لا يشملها هذا القانون، إذ إن تخويل الانتفاع ببعض الأموال العامة ولو سمى إيجاراً ما هو، كما بينت المذكرة الإيضاحية، إلا ترخيص إداري يحكمه القانون العام. كذلك الشأن بالنسبة للمساكن التي تخصصها الحكومة

والمؤسسات والشركات لبعض موظفيها وعمالها ولو تقاضت عنها أجراً، فالإيجار، كما أفصحت المذكرة الإيضاحية، «ليس مقصوداً لذاته وإنما المقصود هو التيسير على الموظف أو العامل في معيشته حتى يتمكن من أداء واجباته على خير وجوه الأداء». والحكم ذاته يصدق أيضاً بالنسبة للبيع الإيجاري، أي الاتفاق الذي يلتزم بموجبه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر مقابل أجره تدفع في مواعيد معينة مع تملك المستأجر للشيء بعد سداد مبالغ معينة للمؤجر، إذ إنه أياً كان أمره من حيث تكييفه^(١)، فإن المشرع الكويتي لم يأخذ به. فبموجب المادة ١٤٠ من قانون التجارة الكويتي^(٢)، تسري أحكام البيع بالتقسيط على البيع الذي يسميه المتعاقدان إيجاراً.

ولا يشترط لخضوع الإيجار إلى قانون إيجار العقارات صدوره من مالك العين المؤجرة، بل تسري أحكام هذا القانون، أيضاً، على الإجارة الصادرة من أي شخص آخر له صفة قانونية أو شرعية في التأجير كالكوكل والوصي وناظر الوقف والحارس القضائي. كما يسري القانون على عقد الإيجار الذي يكون فيه المؤجر ملزماً بإبرام هذا العقد مع المستأجر، كما هو الحال بالنسبة لمشتري العقار بالمزاد العلني. فهذا الأخير يلتزم، بنص المادة ٢٧٦ من قانون المرافعات المدنية والتجارية^(٣)، بتحرير عقد إيجار بأجرة المثل لصالح من نزعت ملكيته للعقار بحكم رسو المزاد متى ما كان ساكناً في هذا العقار.^(٤) وتقدير وجود عقد

الإيجار وإذا ما كان صحيحاً أو غير صحيح، مسألة موضوعية تخضع لسلطة قاضي الموضوع التقديرية. فالعبرة في تكيف العقد على أنه إيجار بحقيقة الواقع، وليس بالوصف أو العنوان الذي يطلقه المتعاقدان على عقدهما. وعلى ذلك يكون للقاضي استبعاد تطبيق قانون إيجار العقارات على الاتفاق الموصوف بأنه عقد إيجار إذا ثبت له أنه عقد صوري يخفي عقد عارية. في المقابل، يكون له تطبيق أحكام هذا القانون على الاتفاق المعنون من قبل الأطراف بـ «عقد استغلال»^(١) أو «عقد استثمار»^(٢) متى ما ثبت له أن الغرض منه هو الانتفاع بالشيء المؤجر خلال مدة معينة لقاء أجر معلوم، وأن نية المتعاقدين قد انصرفت إلى ذلك.

٢ - أن تكون العين المؤجرة عقاراً

لتطبيق أحكام قانون إيجار العقارات لا يكفي وجود عقد إيجار صحيح فحسب، بل يشترط أيضاً، أن يكون هذا العقد وارداً على عقار. فإعمالاً لنص المادة الأولى من القانون المذكور «تسري أحكام هذا القانون على العقارات بما في ذلك الأراضي الفضاء المؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض وتستثنى من ذلك الأراضي الزراعية». فالقانون حدد نطاق سريان أحكامه فجعلها تنطبق على إيجار العقار. والعقار كما عرفته المادة ١/٢٤ من القانون المدني هو «كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير في هيئته».

وعلى ذلك، يخرج عن نطاق تطبيق قانون إيجار العقارات عقود الإيجار الواردة على منقول. وهو، بحسب الأصل العام، كل شيء يمكن نقله من حيزه دون تلف أو تغيير في هيئته^(٣). كما يعد الشيء منقولاً، أيضاً، بحسب ما نصت عليه المادة ٢/٢٤ من القانون المدني «إذا كان انفصاله عن أصله وشيك الحصول، ونظر إليه استقلالاً على هذا الاعتبار». وهذا ما يعرف بالمنقول

بحسب المآل، وهو عقار بطبيعته، نظراً لثباته واستقراره في موضعه بصورة يتعذر معها نقله منه دون تلف أو تغيير في هيئته، ولكنه سيصير في المستقبل القريب منقولاً. ومن أمثلته، المنزل الآيل للسقوط، فهو عقار بطبيعته مادام قائماً ولم يتهدم بالفعل، ولكن نظراً لما سيؤول إليه هذا المنزل من هدم وصيرورته منقولاً اعتبره المشرع منقولاً وليس عقاراً وفقاً لشروط محددة.^(١)

ومن النتائج المترتبة على اشتراط ورود عقد الإيجار على عقار من أجل خضوعه لأحكام قانون إيجار العقارات خروج عقد إيجار المحل التجاري من نطاق تطبيق هذا القانون، فعندما يرد الإيجار على المحل التجاري، فإنه لا يرد في حقيقة الأمر على العقار الذي يشغله هذا المحل، وإنما يرد على مجموعة من العناصر المنقولة المعنوية. كالاسم التجاري للمحل والتسمية المبتكرة والاتصال بالعملاء والعلامة التجارية والسمعة التجارية، ومجموعة من العناصر المنقولة المادية كالבضائع والأثاث والآلات، فالمحل التجاري ليس هو المكان المخصص للتجارة أو الصناعة، بل هو مجموعة من الأموال المنقولة مادية ومعنوية تألفت واتحدت معا ورتبت بغرض استغلال مشروع تجاري والحصول على العملاء^(٢). في المقابل، يخضع المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمته واستغلاله لأحكام قانون تأجير العقارات، فهذا المنقول يعد بنص المادة ٢٥ من القانون المدني «عقاراً بالتخصيص»، ومن ثم يخضع للأحكام القانونية الخاصة بالعقار^(٣). وفي هذا الشأن قضي بأن «الشاليهات» هي عقارات

بالتخصيص مقامة بالضرورة فوق أرض فضاء ومؤجرة للسكن، فإنها تخضع أيضاً لسريان أحكام قانون إيجار العقارات...»^(١).

ولا أهمية أخيراً في تطبيق أحكام قانون إيجار العقارات للغرض من إيجار العقار، سواء أكان للسكن، أم للاستغلال التجاري، أم للاستغلال الصناعي كإقامة مصنع أو مشغل، أم لمزاولة مهنة حرة كالمحاماة والطب والمحاسبة والهندسة، أم أية أغراض أخرى كإقامة نادٍ رياضي أو اجتماعي أو فندق أو مطعم أو ملجأ. وإذا كان نطاق تطبيق قانون إيجار العقارات قد تحدد بعقود إيجار العقارات، فإن ذلك لا يمثل سوى الأصل العام، إذ تستبعد بعض عقود الإيجار الواردة على عقار من أحكامه.

الفرع الثاني

استبعاد بعض العقود من أحكام القانون

استثنى المشرع بصريح نص المادة الأولى من قانون إيجار العقارات بعض عقود إيجار العقار من نطاق تطبيق هذا القانون، لتخضع بذلك إلى الأحكام المقررة للإيجار الواردة في القانون المدني أو غيرها بحسب الأحوال، الأمر الذي يترتب عليه تبعاً خروج هذه العقود عن نطاق الامتداد القانوني المقرر بنص المادة ٢٠ من قانون إيجار العقارات.

والعقود المستبعدة من نطاق تطبيق قانون إيجار العقارات هي كالاتي:

١ - عقد الإيجار المتضمن شروطاً جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي

لا تسري أحكام قانون إيجار العقارات على العلاقة القائمة بين أطراف عقد إيجار وارد على عقار، وإنما تسري أحكام القانون المدني^(٢) أو أي قانون آخر، متى ثبت أن هذا العقد يشتمل على شروط جوهرية غير مألوفة في عقد الإيجار العادي.

وبصدد هذه الحالة، قضت محكمة التمييز الكويتية على أن النص في الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ١٩٧٨/٣٥ م في شأن إيجار العقارات على أنه «... وإذا اشتمل العقد على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي...» فتسري أحكام قانون التجارة أو غيرها حسب الأحوال يدل - وعلى ما أفصحت المذكرة الإيضاحية - على أن المشرع أخرج من نطاق تطبيق أحكام هذا القانون الإيجار المشتمل على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي باعتبار أن ورود هذه الشروط قرينة قانونية على أن نية الطرفين انصرفت إلى إنشاء عقد يغاير الإيجار وإن اتخذ اسمه وتبدت فيه قساماته. وأنه اتخذ من عقد الإيجار العادي وما تضمنه من شروط أساسية اعتاد عامة المتعاقدين على التزامها في تعاملهم معيار لتحديد ما هو مألوف من هذه الشروط، بحيث إذا تجاوزها المتعاقدان وضمنا العقد شروطاً جوهرية فإنه لا تخلص له صفة عقد الإيجار الذي عني المشرع بتنظيم أحكامه بموجب القانون المشار إليه، وبالتالي تسري في شأنه القواعد المقررة للإيجار في القانون المدني^(١).

ولم يحدد المشرع ماهية المقصود بالشروط الجوهرية غير المألوفة في الإيجار العادي^(٢)، ومن ثم فإن مسألة تقدير إذا ما كان عقد الإيجار يتضمن مثل

=

=

هذه الشروط أم لا متروك لسلطة قاضي الموضوع التقديرية^(١)، بيد أنه يخضع في ذلك إلى رقابة محكمة التمييز باعتبارها مسألة من مسائل القانون^(٢).

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الكويتية في حكمها الصادر في ١١ فبراير ١٩٨٧م بتأييد حكم المحكمة الذي أخرج عن دائرة أحكام المرسوم بقانون إيجار العقارات العقد الذي قامت بموجبه إحدى الجمعيات التعاونية بتأجير مكان لإدارة فرع من فروع أحد البنوك الكويتية وذلك للنص في العقد على «أن للجمعية نوعاً من الرقابة والإشراف على الموظفين العاملين في البنك الطاعن وأن لها طلب إبعاد من تراه غير صالح منهم أو يترتب على مسلكه الإساءة إليها، وأن للجمعية كذلك الإشراف والهيمنة على مواعيد مباشرة البنك لنشاطه، وجاء بالعقد أيضاً أن البنك يلتزم بوضع اسم وشعار الجمعية على جميع أوراقه ومستنداته»^(٣).

=

وفي حكم آخر، قضت هذه المحكمة بتاريخ ٢٤ أبريل ١٩٨٨م بعدم سريان قانون إيجار العقارات رقم ١٩٧٨/٣٥ على عقد إيجار قامت بموجبه إحدى الجمعيات التعاونية (المطعون ضدها) بتأجير محل تابع لها لشركة (الطاعنة) بغرض استعماله فرعاً للدواجن، حيث انتهت إلى أن هذا العقد ينطوي على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي، وذلك للأسباب الآتية:

أولاً: إن المأجور وإن وصف في عقد الإيجار بأنه محل، إلا أنه ذكر في العقد أنه فرع من فروع الجمعية المؤجرة محددة لاستثماره فرعاً للدواجن، وهذا الوصف الذي حرصت المدعية على تسجيله بالعقد يكشف عن أن للمدعية مصلحة جوهرية في أن يستغل المأجور في نشاط الدواجن بمعرفة المدعى عليه تحت اسم المدعية وكفرع لها مكمل لأوجه النشاط التي تزاولها بنفسها تحقيقاً لمصلحة المساهمين فيها والمقيمين بمنطقتها في الحصول على احتياجاتهم من الدواجن تحت مظلة اسمها التجاري وبدافع من الثقة فيها.

ثانياً: إن العقد خول للمدعية حق فسخ العلاقة الإيجارية في أي وقت إذا خالفت المدعى عليها تعليمات البلدية وقوانينها الخاصة بتشغيل المحل وإن تكرار الشكاية ضد المحل سواء من إدارته أو من أحد عماله أو من نوعية البضاعة المعروضة من حيث الجودة والسلامة من الفساد.

ثالثاً: إن العقد خول للمدعية حق مطالبة المدعى عليها بفصل العامل أو الموظف الذي ترى المدعية، وبحسب تقديرها هي، أنه أخل بالآداب أو بالأخلاق الطيبة أو بحسن معاملة عملاء المحل أو أي من عمال المدعية أو روادها أو عملائها أو موظفيها وأوجب على المدعى عليها عند صدور هذا الطلب من المدعية أن تسارع فوراً إلى فصل العامل أو الموظف خلال أسبوع وإلا حق للمدعية فسخ العقد دون مهلة.

رابعاً: إن المدعية اشترطت على المدعى عليها صراحة أن تكون جميع المطبوعات الخاصة بالمحل المؤجر وجميع لافتاته وإعلاناته تحمل اسم المدعية.

خامساً: خول العقد للمدعية حق الاطلاع على فواتير الشراء الخاصة بالمحل وقسائم البيع الصادرة عنه وخول لها فسخ العقد من دون إخطاره عند منعها من هذا الحق.^(١)

كما قضت محكمة التمييز بتاريخ ٩ يناير ١٩٩٢ م بعدم تطبيق أحكام قانون إيجار العقارات أيضاً على العقد الذي عهدت بموجبه جمعية تعاونية لأحد الأشخاص محلاً لتغطية فرع المخبز الإيراني. فحسب عقيدة المحكمة قيام الجمعية بالاشتراط عليه «أن يحسن معاملة العملاء وأن يبذل جهده في خدمتهم وأن يختار عماله من نوي الأخلاق الحسنة والكفاية في عملهم وأن تكون البضاعة المعروضة ذات نوعية جيدة وسليمة من الفساد وذلك تحت إشرافها ورقابتها ولها أن تنبئه إلى ما يقع من عماله وموظفيه ومستخدميه من إخلال بالآداب والأخلاق الطيبة وإخلال بحسن معاملته لعملاء المحل وتطلب منه تغييرهم وتلزمه بذلك فوراً خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ إخطاره» يجعل من هذا العقد متضمناً شروطاً جوهرية غير مألوفة لا ترد في عقد الإيجار العادي^(٢).

وأخيراً قضت محكمة الاستئناف بأن الاتفاق على «أن جميع المباني والمنشآت الثابتة التي يقيمها المستأجر على نفقته على الأرض المؤجرة تؤول ملكيتها عند انتهاء مدة العقد إلى المؤجر» يعد شرطاً جوهرياً يخرج عقد الإيجار عن نطاق قانون إيجار العقارات^(٣).

٢ - عقد الإيجار المبرم فحسب بقصد المضاربة لتحقيق ربح مادي

لا تسري، أيضاً، أحكام قانون إيجارات العقارات على عقد إيجار العقار المعقود فحسب بقصد المضاربة لتحقيق ربح مادي، وهذا هو الشأن، كما أشارت المذكرة الإيضاحية، عندما يقع عقد الإيجار على «عمارة كبيرة كلها أو بعضها بمبلغ إجمالي كي يقوم المستأجر بتأجير أجزائها المتعددة للغير». فالمستأجر هنا مضارب يقوم بعملية مالية لا يقصد بها سوى تحقيق ربح مادي، والمستأجرون منه ليسوا مستأجرين من الباطن وإنما هم في الواقع المستأجرون الأصليون.

وتطبيقاً لذلك وتفصيلاً له أخرجت محكمة التمييز في حكمها الصادر بتاريخ ٣ أبريل ١٩٨٩م من نطاق تطبيق قانون إيجار العقارات عقد إيجار قصر أبرمه أحد الأشخاص بهدف إعادة تأجيره لإسكان مهندسي الشركات وموظفيها، معتبرة العقد قد أبرم بقصد المضاربة لتحقيق ربح مادي^(١).

بيد أنه ينبغي التمييز بين تأجير العين بقصد جعلها مقراً لمشروع تجاري واستثماري وبين تأجير العين بمبلغ إجمالي لتأجير أجزائها المتعددة للغير فحسب. ففي الصورة الأخيرة فقط، يكون المستأجر مضارباً يقوم بعملية مالية لا يقصد بها سوى تحقيق ربح مادي. فحتى يكون العقد عقد مضاربة يخرج عن نطاق تطبيق قانون إيجار العقارات يتعين أن يكون التصرف موضوع العقد في حد ذاته يستهدف مجرد المضاربة لتحقيق ربح مادي. وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة الاستئناف أن عقد إيجار أرض فضاء لإقامة «عروض للفروسية» لا يعد عقد مضاربة بالمعنى الوارد في المادة الأولى من قانون إيجار العقارات^(٢). كما

قضت، أيضاً، أن مجرد استئجار العين بقصد استعمالها «كمدرسة» لا يخرج العلاقة عن نطاق تطبيق هذا القانون^(١).

٣ - عقد الإيجار الوارد على عين بما تحتويه من أموال تفوق في أهميتها العين المؤجرة

يخرج أيضاً عن نطاق تطبيق قانون إيجار العقارات عقد الإيجار الذي يقع على عين بما تحتويه من أموال تفوق في أهميتها العين المؤجرة، وكما أفصحت المذكرة الإيضاحية، يكون ذلك عادة في «إجارة المنشآت التجارية والصناعية حيث يشمل الإيجار مبنى المتجر أو المصنع وما به من أدوات وآلات وأشياء تغطي أهميتها على أهمية المبنى، فهنا يكون الإيجار وارداً في الواقع على المنشآت وأشياءها بأكملها دون تبعض على المكان الموضوعه فيه ويتوارى المبنى في هذه الحالة، إذ تتضاءل أهميته بجانب ما اشتمل عليه، ويتصل بذلك تأجير مكان يراعى في تحديد أجرته عوامل معنوية ومادية تفوق أهميتها كثيراً أهمية المكان ذاته، كالاستفادة من اسم تجاري أو ترخيص أو غير ذلك من الاعتبارات التي يبدو المكان من خلالها شيئاً ثانوياً، ولكن الموقف يختلف إذا اتضح من ظروف الحال أن الإيجار وارد بصفة أصلية على المكان ويشتمل على بعض عوامل مادية أو معنوية لا تفوقه فيه الأهمية أو تعتبر بالنسبة له عنصراً ثانوياً، والمناطق في كل ذلك هو تغليب الجانب الأهم تمشياً مع قصد العقادين الذي تكشف عنه الظروف والملابسة ومقتضيات السير العادي للأمر».

وتطبيقاً لذلك وتفصيلاً له، قضت محكمة التمييز في حكم صادر لها بتاريخ ٢ مايو ١٩٩٣م بعدم سريان أحكام قانون إيجار العقارات على عقد الإيجار الوارد على «محطة موبيل لغسيل السيارات»، مؤسسة قضاءها هذا على أن العقد لم يقتصر على المحطة المؤجرة وإنما شمل أيضاً الرخصة والاسم التجاري اللذين يفوقا المكان المؤجر في الأهمية^(٢).

وفي حكم آخر لمحكمة التمييز في تاريخ ٧ نوفمبر ١٩٩٣م، قضي باستبعاد أحكام قانون إيجار العقارات عن عقد تأجير «كراج تصليح سيارات»، بعد أن ثبت لديها أنه، بحسب قصد المتعاقدين، قد روعي في تحديد أجرته ما يفوق أهمية المكان ذاته^(١). والحكم ذاته قضت به هذه المحكمة في حكم صادر لها بتاريخ ٢٤ نوفمبر ١٩٨٢م بصدد عقد إيجار «مطبعة»^(٢).

كما قضت محكمة التمييز، أخيراً، بخروج إيجار المحل التجاري من نطاق تطبيق قانون إيجار العقارات، وخضوعه لأحكام قانون التجارة والقانون المدني بشأن الأحكام العامة للإيجار. حيث انتهت إلى أن هذا الإيجار «يشمل مبنى المتجر وما به من أدوات وآلات وأشياء وما يتصل به من عوامل معنوية كالاستفادة من اسم تجاري أو ترخيص أو غير ذلك من الاعتبارات التي يبدو المكان المؤجر من خلالها شيئاً ثانوياً»^(٣).

وتقدير إذا ما كان عقد الإيجار قد انصب فحسب على المكان المؤجر أم يشتمل أيضاً ما يحتويه من أموال مادية أو معنوية تفوق في أهميتها المكان المؤجر، مسألة متروكة لسلطة قاضي الموضوع التقديرية على ضوء فهمه

=

لوقائع الدعوى وبخه للدلائل والمستندات المقدمة إليه، بيد أنه يخضع في ذلك إلى رقابة محكمة التمييز باعتبارها مسألة من مسائل القانون^(١).

٤ - عقود إيجار الأراضي الزراعية

يخرج عن نطاق تطبيق قانون إيجار العقارات، أخيراً، بصريح نص المادة الأولى من القانون المذكور عقود إيجار الأراضي الزراعية ؛ «تسري أحكام هذا القانون على العقارات بما في ذلك الأراضي الفضاء المؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض وتستثنى من ذلك الأراضي الزراعية». وقد بينت المذكرة الإيضاحية للقانون العلة في ذلك على أن لهذه الأراضي «وضعاً خاصاً ليس مجاله هذا القانون».

وعلى ذلك، تسري أحكام إيجار الأراضي الزراعية التي قررتها المواد من ٦١٦ - ٦٢٨ من القانون المدني، مع مراعاة أحكام الإيجار الواردة في هذا القانون الأخير، على عقود الإيجار الواردة على الأراضي الزراعية، وهي الأراضي الصالحة للزراعة بالمحاصيل الزراعية أياً كان نوعها حتى ولو لم تزرع فعلاً^(٢).

بعد التعرف على عقود الإيجار التي تخرج عن نطاق تطبيق قانون إيجارات العقارات والتي تستبعد نتيجة لذلك عن نطاق الامتداد القانوني المقرر في القانون المذكور، نبحت في عقود الإيجار التي أخرجها المشرع عن نطاق الامتداد القانوني برغم خضوعها لأحكام قانون إيجار العقارات.

المطلب الثاني

استثناء: خروج بعض عقود الإيجار الخاضعة لقانون إيجار العقارات عن نطاق الامتداد

إذا كان نطاق الامتداد القانوني يتحدد فقط، على ما أسلفنا، في عقود إيجار العقار الخاضعة لقانون إيجار العقارات، ومن ثم تخرج نتيجة لذلك عقود الإيجار المستبعدة من نطاق تطبيق هذا القانون، فإنه لا يشمل مع ذلك جميع هذه العقود. فسريران الامتداد القانوني على عقود الإيجار الخاضعة للقانون المذكور لا يمثل سوى الأصل العام، إذ يخرج المشرع استثناء من نطاق هذا الامتداد عقد إيجار الأرض الفضاء، وعقد الإيجار المبرم لغرض السكنى، وعقد إيجار العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة، وأخيراً عقد إيجار أملاك الدولة الخاصة العقارية.

١ - عقد إيجار الأرض الفضاء

أخرج المشرع من نطاق الامتداد القانوني بصريح نص المادة ٢٠ من قانون إيجار العقارات عقود إيجار الأراضي الفضاء ؛ «لا يجوز للمؤجر أن يطلب - ولو عند انتهاء مدة الإيجار - إخلاء العين المؤجرة فيما عدا الأراضي الفضاء إلا لأحد الأسباب الآتية:».. وفي هذا الصدد، أفصحت المذكرة الإيضاحية عن أن القانون أورد في المادة ٢٠ «نصا استثنائيا أراد به كفالة الاستقرار والطمأنينة لمستأجري الأماكن المبنية أو المسورة فيما عدا الأراضي الفضاء».

وعلى ذلك، تخضع عقود إيجار الأراضي الفضاء للقاعدة العامة بانتهاء عقود الإيجار - باعتبارها عقوداً موقوتة - بانقضاء مدتها، الأمر الذي يستتبع معه ثبوت الحق للمؤجر كما هو الحال بالنسبة للمستأجر في المطالبة بإخلاء العين المؤجرة متى ما كانت أرض فضاء، أي أرض عارية^(١)، عند انتهاء المدة

المحددة في عقد الإيجار بعد التنبيه على المستأجر بذلك في المواعيد المحددة اتفاقاً أو قانوناً^(١) وفي الشكل الذي حدده المشرع^(٢). وتقرير حق المؤجر في إنهاء عقد إيجار الأرض الفضاء بانقضاء مدته ليس بمستحدث في قانون إيجار العقارات المطبق حالياً (المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥)، وإنما سبق النص عليه في القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ م في المادة السابعة عشرة منه^(٣)، وهذا على خلاف ما هو عليه الحال بالنسبة لعقد الإيجار المبرم لغرض السكنى.

٢ - عقد الإيجار المبرم لغرض السكنى

أحد أهم التعديلات التي جاء بها القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤م^(٤) على أحكام قانون إيجار العقارات (المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥) إخراج عقود إيجار العقار المبرمة لغرض السكنى من نطاق الامتداد القانوني، حيث جاءت المادة ٢٦ مكرراً (ب) المضافة بالقانون المذكور لتقرر أنه: «يجوز للمؤجر في العقارات المؤجرة لغرض السكن إنهاء عقد الإيجار بعد مضي خمس سنوات من تاريخ العقد ما لم يتفق الطرفان على مدة أطول من ذلك، ويمتد العقد بالنسبة للمؤجر لمدة أو لمدد مماثلة، ولكن بالشروط التي يتفق عليها الطرفان، ما لم ينبه المؤجر المستأجر برغبته في إخلاء العين قبل انقضاء ثلاثة أشهر على الأقل من السنة الأخيرة، ويكون التنبيه بالإخلاء بواسطة مندوب الإعلان، كل ذلك مع عدم الإخلال بحق المؤجر في طلب إخلاء العين المؤجرة للأسباب المنصوص عليها في المادة (٢٠) من هذا القانون، فإذا لم يتفق الطرفان على شروط جديدة وبقي المستأجر منتفعًا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه امتد

العقد بالنسبة للمؤجر لمدة خمس سنوات أخرى بشروطه ذاتها ولا يحول ذلك دون إعمال ما تنص عليه المادة (١١) من هذا القانون»^(١).

فعلى خلاف ما كان عليه الشأن قبل صدور القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤م بتعديل بعض أحكام قانون إيجار العقارات، يجوز للمؤجر، بعد صدور هذا القانون، إنهاء عقد إيجار العقار المبرم لغرض السكنى بعد مضي خمس سنوات من تاريخ إبرام العقد أو المدة المتفق عليها إذا كانت تزيد على ذلك، أي على خمس سنوات. فعلى حد تعبير المذكرة الإيضاحية للقانون المذكور، إن هذا الوضع قد أصبح «مقبولاً ومستساغاً ولا مساس فيه بضمان الاستقرار الذي يجب أن يتمتع به المستأجر في ضوء الأحوال التي تمر بها البلاد في الوقت الحاضر».

إذا كان الأمر كذلك، فإنه من الأهمية بمكان الوقوف على مسألتين في غاية الأهمية، وهما على النحو الآتي:

المسألة الأولى:

لا يمنع دون القول بخروج عقد إيجار العقار المبرم لغرض السكنى من نطاق الامتداد القانوني المقرر بنص المادة ٢٠ من قانون إيجار العقارات التمسك بعدم جواز إنهاء هذا العقد من جانب المؤجر إلا بعد مضي خمس سنوات من تاريخ إبرامه أو المدة المتفق عليها إذا كانت تزيد على ذلك، فهذا لا يعد امتداداً للعقد بقوة القانون لهذه المدة، بل تحديد قانوني للمدة الأصلية لهذا العقد بالنسبة للمؤجر. فنص المشرع في المادة ٢٦ مكرراً (ب) على «أنه يجوز للمؤجر في العقارات المؤجرة لغرض السكن إنهاء العقد بعد مضي خمس سنوات من تاريخ العقد ما لم يتفق الطرفان على مدة أطول من ذلك» يعد تحديداً من جانبه للمدة الأصلية لهذا العقد بالنسبة للمؤجر بمدة «خمس سنوات» كحد

أدنى. لذا كان من الأهمية التمييز بين حق المؤجر وحق المستأجر في إنهاء العقد بانقضاء مدته، فإذا كان يجوز لهذا الأخير إنهاء العقد بانقضاء المدة المتفق عليها في جميع الأحوال، يحظر على المؤجر المطالبة بإنهاء العقد بانقضاء هذه المدة إذا كانت تقل عن خمس سنوات. فإذا كان الاتفاق على إبرام عقد إيجار العقار المخصص لغرض السكنى لمدة تقل عن خمس سنوات يعد اتفاقاً صحيحاً منتجاً لآثاره بالنسبة للمستأجر الذي يجوز له أن يتمسك بإنهاء العقد بانقضاء المدة المحددة فيه، فإنه يكون مجرداً من كل قيمة قانونية بالنسبة للمؤجر الذي لا يستطيع المطالبة بإخلاء العين المؤجرة من المستأجر بانقضاء المدة المحددة في هذا الاتفاق، بل بعد مضي خمس سنوات من تاريخ إبرام العقد.

فالمشرع وإن كان قد أعطى الحق للمؤجر في إنهاء عقد إيجار العقار المبرم لغرض السكنى بانقضاء مدته الأصلية مخرجاً بذلك هذا العقد من نطاق الامتداد القانوني، إلا أنه قد تكفل، بغية عدم ترك المستأجر بلا حماية ولا ضمان بالاستقرار بالعين المؤجرة بصفة مطلقة، بتحديد هذه المدة بالنسبة له، أي المؤجر، بمدة «خمس سنوات» كحد أدنى. وفي هذا الصدد، يتفق نهج المشرع الكويتي مع النهج الذي اتبعه المشرع الفرنسي بموجب القانون رقم ٦ يوليو ١٩٨٩ الذي حدد بدوره أيضاً، بحسب الأصل العام، مدة عقد الإيجار بمدة ثلاث سنوات كحد أدنى^(١).

المسألة الثانية:

لا يمنع، أيضاً، ولا ينفي عدم خضوع عقد الإيجار المبرم لغرض السكنى للامتداد القانوني، ما ورد بنص المادة ٢٦ مكرراً (ب) على امتداد العقد، بعد مضي خمس سنوات من تاريخ العقد أو المدة المتفق عليها فيه إذا كانت تزيد على ذلك، لمدة أو لمدد مماثلة بالنسبة للمؤجر بالشروط التي يتفق عليها الطرفان أو

على امتداده لمدة خمس سنوات أخرى عند عدم اتفاق الطرفين على شروط جديدة في حال بقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر دون اعتراض منه، إذ إن الامتداد في كلتا الحالتين لا يعد امتداداً قانونياً بل امتداد اتفاقي.

فالمشرع وإن كان قد قضى بامتداد العقد بعد مضي المدة تكفل بتحديد مدها لمدة أو لمدد مماثلة بالشروط التي يتفق عليها الطرفان، فإنه مع ذلك لم يلزم أيّاً منهما بهذا الامتداد. حيث منح الحق لكل من المستأجر والمؤجر، على حد سواء، في رفض أو في وضع حد له بتنبية كل منهما على الآخر برغبته في إخلاء العين في المواعيد والشكل المحدد في القانون^(١). فالعقد لا يمتد في مواجهتهما إلا في الحالة التي لا ينه فيها أحدهما على الآخر برغبته في إخلاء العين بعد مضي المدة المحددة في العقد^(٢)، مما يعني أن هذا الامتداد لا يتم بقوة القانون بل إنه يستند إلى تراضي الطرفين الضمني على هذا الامتداد برغم عدم اتفاقهما عليه في عقد الإيجار.

والحكم ذاته يسري بالنسبة إلى نص المشرع على امتداد العقد لمدة خمس سنوات أخرى عند عدم اتفاق الطرفين على شروط جديدة وبقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر دون اعتراض منه، فالامتداد لا يتم هنا، أيضاً، بقوة القانون بل بموافقة الطرفين الضمنية. موافقة المستأجر

ببقائه منتفعا بالعين المؤجرة بعد مضي خمس سنوات من تاريخ العقد أو المدة المتفق عليها فيه إذا كانت تزيد على ذلك، وموافقة المؤجر بعلمه وعدم اعتراضه على ذلك. فعلى خلاف ما هو عليه الشأن في الامتداد القانوني، لا يذعن المؤجر لهذا الامتداد، بل إن له الحق في رفضه أو وضع حد له. فثبتت الحق للمؤجر بإنهاء العقد بانقضاء المدة التي تكفل المشرع بتحديددها، يثبت الحق له تبعاً بالاعتراض على بقاء المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بانقضاء هذه المدة، ومن ثم الحيلولة دون امتداد العقد أو استمراره.

فامتداد عقد إيجار العقار المعقود لغرض السكنى، في الحالتين السابق ذكرهما، هو امتداد اتفاقي يستند، على خلاف الوضع بالنسبة للامتداد القانوني، إلى إرادة المتعاقدين وليس إلى إرادة المشرع^(١).

وأياً ما كان الأمر، فإن الامتداد المقرر بنص المادة ٢٦ مكرر (ب) هو امتداد مؤقت، وليس امتداداً مؤبداً كما هو الحال في الامتداد القانوني، فالعقد لا يمتد إلى ما لا نهاية بل يمتد، كأصل عام، لمدة خمس سنوات فقط.

٣ - عقد إيجار العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة

يخرج، أيضاً، عن نطاق الامتداد القانوني عقد إيجار العقار الذي تقرر نزع ملكيته للمنفعة العامة، إذ ينقضي هذا العقد بانقطاع صلة المالك بالعقار وذلك، بحسب ما نصت عليه المادة ٣/١٧ من قانون إيجار العقارات، من تاريخ إنذاره رسمياً بالإخلاء. وعلى ذلك، لا يستطيع مستأجر العين المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة، والذي تم إنذار من يملكها رسمياً بإخلائها التمسك بالامتداد القانوني لعقد الإيجار المقرر بنص المادة ٢٠ من القانون المذكور، ومن ثم الاستمرار في الانتفاع بهذه العين، بل إنه ينبغي عليه إخلاء العين وإلا أضحت يده عليها في حكم يد الغاصب لانعدام السند القانوني بانقضاء عقد إيجاره من تاريخ هذا الإنذار.

وإخلاء العين للمنفعة العامة يكون بقرار إداري وليس بموجب حكم قضائي. إذ أجازت المادة ٢/أ من قانون إيجار العقارات للحكومة - بقرار من الوزير المختص أو رئيس الهيئة المعنية - إخلاء العقارات المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة أياً كان شاغلها. ومن أجل ذلك، لا يستطيع المستأجر، أيضاً، التمسك بالامتداد القانوني لعقد الإيجار الذي أبرمه مع المؤجر حتى في الحالة التي تحل فيها الجهة العامة التي نزعت ملكية العين المؤجرة لصالحها محل المؤجر في هذا العقد، أي عندما يتسلم الأخير، عملاً بنص المادة ٢/١٧ من القانون المشار إليه آنفاً، نصف مبلغ التثمين على الأقل. فسواء استمرت علاقة المستأجر قائمة مع المؤجر (مالك العين) لعدم استيفاء هذا الأخير للمبلغ المذكور أم أصبحت علاقته مع الجهة العامة التي نزعت ملكية العين المؤجرة لصالحها بحلولها حلاً قانونية محل المؤجر في عقد الإيجار بمقتضى نص المادة ٢/١٧ المذكورة، يثبت الحق للجهة العامة في إخلاء العين إدارياً في كلتا

الحالتين بأي وقت دون أن يكون للمستأجر الحق في التمسك بالامتداد القانوني لعقد الإيجار.

وإذا كان يخرج عن نطاق الامتداد القانوني عقد إيجار العقار الذي تقرر نزع ملكيته للمنفعة العامة، فإنه يخرج أيضاً عن هذا النطاق العقد الذي تنشئه المادة ١٧ من قانون إيجار العقارات لمصلحة مالك العقار. فبموجب الفقرة الأولى من هذه المادة «يعد في حكم المستأجر مالك العين المنزوعة ملكيتها إذا كان شاغلاً أو مستغلاً لها بنفسه وتحدد القيمة الإيجارية للعين في هذه الحالة بأجر مثلها ولا يجب على المالك أداء الأجرة إلا إذا استوفى مبلغ التثمين كاملاً». فإذا كان نزع ملكية العين يقوم مقام عقد الإيجار^(١) يكون فيه مالك العين المنزوعة ملكيتها مستأجراً بنص من القانون، فإن هذا العقد لا يخضع مع ذلك للامتداد القانوني برغم خضوعه لأحكام قانون إيجار العقارات، إذ تقضي المادة ٣/١٧ من هذا القانون بانقطاع صلة المالك للعين من تاريخ إنذاره رسمياً بالإخلاء في جميع الأحوال. فبعد إنذار مالك العين بالإخلاء، وجب عليه إخلاؤها دون أن يستطيع أن يتمسك في مواجهة الجهة العامة بالامتداد القانوني بصفته مستأجراً لها، فإن لم يفعل ذلك أضحت يده على العين في حكم يد الغاصب.

٤ - عقد إيجار أملاك الدولة الخاصة

إلى جانب عقود الإيجار الثلاثة السالف ذكرها، يخرج أخيراً عن نطاق الامتداد القانوني لعقود الإيجار الخاضعة لأحكام قانون إيجار العقارات عقد إيجار أملاك الدولة الخاصة العقارية. بيد أنه، وعلى خلاف ما هو عليه الشأن بالنسبة للعقود الثلاثة، لم يستثن المشرع هذا العقد بالقانون المذكور، بل بموجب المرسوم بقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠م في شأن نظام أملاك الدولة^(٢).

فبعد أن قضت المادة الثانية من المرسوم المذكور بقيام وزارة المالية باستغلال أملاك الدولة الخاصة العقارية مباشرة أو عن طريق التأجير طبقاً للأحكام المحددة فيه، جاءت المادة الرابعة منه لتتنص على ما يلي: «يتم التأجير عن طريق المزايدة العامة وبعد النشر عنها في الجريدة الرسمية وفي جريدة محلية يومية مرة واحدة على الأقل. ولا يجوز أن تتجاوز مدة العقد ثلاث سنوات قابلة للتجديد وللحكومة الحق في إخلاء العقار إدارياً عند انتهاء مدته أو عند مخالفة شروط العقد أو لدواعي المصلحة العامة على أن ينذر المستأجر قبل الإخلاء بمدة يحددها القرار الصادر بذلك».

فمن هذا النص، يستفاد أن أحكام الامتداد القانوني الواردة في قانون إيجار العقارات لا تسري على أملاك الدول الخاصة العقارية، إذ أجاز للحكومة إخلاء العقار المؤجر بالطريق الإداري عند انتهاء مدته^(١).

وتطبيقاً لذلك وتفصيلاً له، قضت محكمة التمييز في تاريخ ١ مايو ١٩٨٩م بشأن عقد إيجار صادر من أملاك الدولة لاستغلال محل داخل مستشفى الصباح كسوق مركزي، بأن «الأصل، وفقاً للمادة ٦٠٤ من القانون المدني، أن عقد الإيجار ينتهي بانقضاء المدة المحددة له إلا إذا اتفق على امتداده لمدة أخرى عند عدم التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين، وفي هذه الحالة ينتهي العقد بمجرد قيام أحد المتعاقدين بالتنبيه على الآخر في الميعاد المتفق عليه، ومن المقرر وفقاً للمادة الرابعة من القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠م في شأن نظام أملاك الدولة - وعلى ما ورد بالملحظة الإيضاحية - أن المدة المحددة في عقد إيجار أملاك الدولة هي التي يلتزم بها كلا الطرفين ولا تسري عليه

أحكام الامتداد القانوني الواردة في قانون إيجار العقارات، حيث أجازت هذه المادة للحكومة أن تخلي العقار المؤجر بالطريق الإداري عند انتهاء مدته على أن ينذر المستأجر قبل الإخلاء بمدة يحددها القرار الصادر بذلك^(١).

إذا كان الأمر كذلك، فإنه ينبغي التمييز، مع ذلك، بين أملاك الدولة العقارية الخاصة التي يمكن أن تكون محلاً لعقود الإيجار مع عدم خضوع هذه العقود للامتداد القانوني^(٢)، وبين أملاك الدولة العقارية العامة التي لا يمكن أن تكون محلاً أصلاً لعقود الإيجار في القانون الخاص.

فمن خصائص المال العام أنه لا يمكن التصرف فيه، بمعنى أنه لا يمكن أن يكون محلاً لتصرفات مدنية، لعدم اتفاق ذلك مع الغرض الذي خصص من أجله المال العام وهو الاستعمال العام^(٣). لذا فإنه لا يجوز إيجار الأملاك العامة، لما في هذا الإيجار من تقرير للمستأجر بسلطات على العين المؤجرة تتعارض مع ما يخصص له المال من النفع العام. وما يقع من انتفاع الأفراد ببعض الأموال العامة عن طريق شغل بعض الأماكن لمدة معينة نظير مقابل معين، مثل

السماح بشغل أماكن معينة من الأسواق أو الشواطئ أو الميادين أو الأرصفة أو المطارات... لا يكون بموجب عقد إيجار مدني وإن توافرت مقوماته، بل بموجب عقد إداري تسري عليه أحكام القانون الإداري. فهي في الواقع عبارة عن ترخيص بإشغال بعض الأماكن العامة، يكون مقابل الانتفاع بها ليس أجرة بل رسم يدفع في مقابل الرخصة التي حصل عليها المنتفع الذي يجوز إخراجه للمصلحة العامة في أي وقت، ولو قبل انقضاء مدة الترخيص، ودون أن يستطيع أن يتمسك بالامتداد القانوني المقرر في تشريعات الإيجار الاستثنائية^(١). وهذا ما أكدت عليه المادة الثانية من قانون إيجار العقارات بتقريرها حق الحكومة - بقرار من الوزير المختص أو رئيس الهيئة المعنية - في إخلاء الأموال العامة التي تشغل بموجب تراخيص لدواعي المصلحة العامة شريطة أن يكون الإخلاء خلال مدة يحددها قرار الإخلاء بحيث لا تتجاوز سنة من تاريخ الإنذار.

بعد تحديد نطاق الامتداد القانوني لعقد الإيجار المقرر بالمادة ٢٠ من قانون إيجار العقارات من حيث الموضوع وذلك بالتعرف على عقود الإيجار الخاضعة له والعقود المستثناة منه نحدد نطاقه من حيث الأشخاص، وذلك بتحديد الأشخاص المستفيدين من هذا الامتداد.

المبحث الثاني

نطاق الامتداد القانوني من حيث الأشخاص

تحديد نطاق الامتداد القانوني لعقد الإيجار من حيث الأشخاص يعني تحديد المستفيدين من هذا الامتداد، أي الأشخاص الذين تقرر الامتداد لمصلحتهم. وبالنظر إلى الحكمة من تقرير مبدأ الامتداد القانوني المقرر بنص المادة ٢٠ من قانون إيجار العقارات، يتضح جلياً أن الامتداد مقرر لمصلحة المستأجر. فالمشرع يتدخل في عقود إيجار العقارات الخاضعة للقانون المذكور ليفرض امتداد هذه العقود، بحسب الأصل العام، بعد انقضاء مدتها الأصلية على خلاف ما هو مقرر وفقاً للقواعد العامة التي تقضي بانتهاء الإيجار بانقضاء المدة المحددة فيه بغية حماية المستأجر، وضمان بقاءه واستقراره في العين المؤجرة^(١).

والمستأجر، هو كل شخص، طبيعي أو اعتباري، ينتفع بموجب عقد إيجار بعين معينة مدة محددة لقاء أجر معلوم. وهذا ينطبق على المستأجر الأصلي، أي الشخص الذي أبرم مع المؤجر عقد الإيجار بنفسه أو بواسطة ممثله القانوني. كما ينطبق أيضاً على الشخص الذي يحل محل المستأجر الأصلي في عقد الإيجار، كالمتنازل له عن الإيجار والمستأجر من الباطن وورثة المستأجر. لذا فإن نطاق الامتداد القانوني من حيث الأشخاص لا يتحدد فقط بالمستأجر الأصلي، بل أيضاً بمن يحل محله، اتفاقاً أو قانوناً، في عقد الإيجار.

المطلب الأول: امتداد عقد الإيجار لمصلحة المستأجر الأصلي.

المطلب الثاني: امتداد عقد الإيجار لمصلحة من يحل محل المستأجر الأصلي.

المطلب الأول

امتداد عقد الإيجار لمصلحة المستأجر الأصلي

يستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإيجار المقرر بنص المادة ٢٠ من قانون إيجار العقارات المستأجر الأصلي، أي من أبرم عقد الإيجار، بنفسه أو بواسطة من يمثله قانوناً، مع المؤجر. فمبدأ الامتداد مقرر أصلاً لمصلحته لا لمصلحة هذا الأخير، ولذلك يثبت للمستأجر عند انقضاء المدة المحددة في عقد الإيجار الخيار، على ما رأينا سابقاً، بين البقاء منتفعاً بالعين المؤجرة دون حاجة لإعلان رغبته في ذلك، وبين التنازل عن امتداد العقد المقرر له، ومن ثم إنهاء هذا العقد بمحض إرادته بعد إخطار المؤجر بذلك في الميعاد والشكل المحددين قانوناً.

وإذا كان يثبت للمؤجر الحق في طلب إنهاء الإيجار لسبب من أسباب الإخلاء القضائي المحدد بالمادة ٢٠ من قانون إيجار العقارات^(١)، فإنه يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وإن لم ينتفع بها فعلاً. ففي غير الحالة التي تكون فيها العين مؤجرة لممارسة التجارة فيها والذي يعد غلق المستأجر لها من دون عذر تقبله المحكمة مدة تتجاوز ستة أشهر سبباً من أسباب الإخلاء القضائي عملاً بنص المادة ٢٠/٥ من القانون المذكور، يستطيع المستأجر التمسك بالامتداد القانوني للإيجار وإن لم ينتفع بالعين المؤجرة فعلاً مادام قائماً بالتزاماته نحو المؤجر. وهذا ما قضت به محكمة النقض المصرية بتقريرها على أنه «من واجب المؤجر تمكين المستأجر فعلاً من الانتفاع بالشيء المؤجر إلا أنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع به فعلاً مادام قائماً بأداء أجرته»^(٢).

وحق المستأجر في الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد الإيجار يثبت حتى في الحالة التي يكون فيها المؤجر ملتزماً قانوناً بتحرير عقد الإيجار لصالحه، فعقد الإيجار الذي يلتزم بإبرامه الراسي عليه المزداد ببيع العقار، بمقتضى نص المادة ٢٧٦ من قانون المرافعات المدنية والتجارية، لمصلحة من نزع ملكيته للعقار بموجب الحكم الصادر ببيع العقار بالمزداد، هو عقد يخضع، على ما رأينا سابقاً^(١)، لأحكام قانون إيجار العقارات، ومن ثم يستفيد المستأجر من الامتداد القانوني للإيجار المقرر في هذا القانون.

كما أن حق المستأجر في الاستفادة من الامتداد القانوني للإيجار لا يثبت، فقط في مواجهة المؤجر الأصلي، أي من أبرم معه عقد الإيجار، بل يثبت أيضاً في مواجهة من يحل محله في هذا العقد. وعلى ذلك يستطيع أن يتمسك بالامتداد في مواجهة ورثة المؤجر، فبمقتضى نص المادة ٢٢ من قانون إيجارات العقارات لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا يجوز لورثته المطالبة بإنهاء العقد بسبب ذلك. كما يستطيع أن يتمسك بهذا الامتداد، بموجب المادة ١٦ من القانون المذكور، في مواجهة من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة، اختياراً أو جبراً، في حال نفاذ الإيجار في حقه^(٢).

وغني عن البيان أخيراً أن المستأجر الأصلي المتعاقد مباشرة مع المؤجر قد يكون شخصاً واحداً أو عدة أشخاص، فإن حدث وتعدد المستأجرون لعين واحدة، امتد الإيجار بعد انقضاء المدة الأصلية للعقد لمصلحتهم جميعاً لا على الباقين منهم فقط في العين المؤجرة^(٣). فالعقد الممتد لا ينتهي إلا بالنسبة لمن يخلي العين المؤجرة بعد أن ينبه بالإخلاء على المؤجر في الميعاد القانوني.

وكما يمتد عقد الإيجار، بحكم القانون، لمصلحة المستأجر الذي تعاقده مباشرة مع المؤجر، فإنه يمتد أيضاً لمصلحة من يحل محله في هذا العقد.

المطلب الثاني

امتداد عقد الإيجار لمصلحة من يحل محل المستأجر الأصلي

يستفيد، أيضاً، من الامتداد القانوني لعقد الإيجار المقرر بالمادة ٢٠ من قانون إيجار العقارات من يحل محل المستأجر الأصلي في عقد الإيجار المبرم مع المؤجر، وهذا ما هو عليه الشأن بالنسبة لكل من: المتنازل له عن الإيجار (الفرع الأول)، والمستأجر من الباطن (الفرع الثاني)، وأخيراً ورثة المستأجر (الفرع الثالث).

الفرع الأول

امتداد العقد لمصلحة المتنازل له عن الإيجار

إذا تنازل المستأجر الأصلي عن الإيجار، بعوض أو بغير عوض إلى شخص من الغير، فإن هذا الأخير، أي المتنازل له، يحل محل المستأجر الأصلي في عقد الإيجار المبرم مع المؤجر^(١)، وفي هذا الصدد تقضي المادة ٦٠١ من القانون المدني بما يلي: «في حالة التنازل عن الإيجار، يحل المتنازل له محل المستأجر الأصلي في جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار، ومع ذلك يبقى المستأجر الأصلي ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته». فالتنازل عن الإيجار حوالة لعقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر من جانب هذا الأخير إلى المتنازل له، ذلك أن المستأجر إنما يتنازل عن حقوقه والتزاماته المستمدة من عقد الإيجار الأصلي فنكون بصدد حوالة حق وحوالة دين في

الوقت ذاته^(١). فالعقد نفسه، في حال نفاذه في حق المؤجر^(٢)، هو الذي يتحول إلى المتنازل له بجميع ما يشتمل عليه من أركان وحقوق والتزامات وشروط دون أي تحويل فيها، ويحل المتنازل له محل المستأجر في كل ذلك، ويصبح هو المستأجر في عقد الإيجار بدلا من المستأجر الأصلي.

ولما كان الامتداد القانوني مقررًا لكل من ينتفع بالعين بموجب عقد إيجار صحيح، يثبت للمتنازل له الذي يحل محل المستأجر الأصلي في عقد الإيجار الحق في البقاء بالعين بعد انقضاء المدة الأصلية المحددة له مستفيدًا بالامتداد القانوني المقرر بالمادة ٢٠ من قانون إيجار العقار، وهذا على الرغم من عدم إبرامه لهذا العقد مع المؤجر. فالامتداد مقرر لمصلحة مستأجر العين، سواء أكان مستأجرًا أصليًا لها أم متنازلًا له عن إيجارها. وهذا هو الشأن أيضاً بالنسبة للمستأجر من الباطن عندما يحل، بنص من القانون، محل المستأجر الأصلي في عقد الإيجار المبرم مع المؤجر.

الفرع الثاني

امتداد العقد لمصلحة المستأجر من الباطن

وفقاً للقواعد العامة بشأن الإيجار من الباطن، لا يحل المستأجر من الباطن محل المستأجر الأصلي في جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار المبرم مع المؤجر كما هو عليه الشأن، على ما رأينا سابقاً، بالنسبة للمتنازل له عن الإيجار. فعلاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن ليست علاقة حوالة كما في التنازل عن الإيجار، بل هي علاقة إيجار يحكمها عقد إيجار من الباطن مستقل عن عقد الإيجار الأصلي الذي يحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي^(١).

فالعقد الذي يمتد قانوناً لمصلحة المستأجر من الباطن هو عقد الإيجار من الباطن الذي أصبح فيه المستأجر الأصلي مؤجراً والمستأجر من الباطن مستأجراً، فهذا الأخير يثبت له الحق في البقاء بالعين المؤجرة بعد انقضاء المدة المحددة في العقد دون أن يكون للمستأجر الأصلي (المؤجر) الحق في الاعتراض على ذلك. أما عن عقد الإيجار الأصلي، فهو وإن كان يمتد، أيضاً، إلا أنه يمتد لمصلحة المستأجر الأصلي، وليس لمصلحة المستأجر من الباطن باعتباره من الغير بالنسبة لهذا العقد الأخير. فإذا كان يحظر على المستأجر الأصلي بوصفه مؤجراً (مؤجر من الباطن) المطالبة بإخلاء المستأجر من الباطن من العين عند انقضاء المدة المحددة في عقد الإيجار من الباطن، فإنه يجوز له بوصفه مستأجراً إخلاء العين عند انقضاء المدة المحددة في عقد الإيجار الأصلي شريطة التنبيه على المؤجر الأصلي بذلك في الميعاد القانوني.

وإذا كانت الأحكام السالف ذكرها تسري على عقود الإيجار الخاضعة لقانون إيجار العقارات، فإن المشرع يفرد، في المقابل، لهذه العقود حكماً خاصاً بتقريره على حلول المستأجر من الباطن حلاً قانونياً محل المستأجر الأصلي

في عقد الإيجار الأصلي في حالة تخلي هذا الأخير عن العين بعد تأجيرها كلها من الباطن. حيث تنص المادة ١٥/١ من القانون المذكور على ما يلي: «إذا قام المستأجر بتأجير العين كلها من الباطن بموجب إذن كتابي ثم تخلى عنها بعد تأجيرها منها بذلك عقد إيجاره تقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن بشرط أن يكون المستأجر الأصلي قد أوفى الأجرة المستحقة عليه. وتحدد القيمة الإيجارية للعين في هذه الحالة بذات الأجرة المتفق عليها في العقد الأصلي أو بالأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار من الباطن إن كانت أعلى».

فإن حدث وقام المستأجر بتأجير العين كلها من الباطن بناء على إذن كتابي صريح من المؤجر^(١) ثم تخلى عنها بعد ذلك، فإن المشرع، في قانون إيجار العقارات، يقيم علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن يحكمها عقد الإيجار الأصلي - فيما عدا الأجرة إذا كانت أعلى في عقد الإيجار من الباطن - شريطة وفاء المستأجر الأصلي بالأجرة المستحقة عليه. فالمستأجر من الباطن يحل بقوة القانون، محل المستأجر الأصلي في عقد الإيجار الأصلي دون أن يكون للمؤجر حق الاعتراض على ذلك.

ولما كان الامتداد القانوني مقررًا لكل من ينتفع بالعين بموجب عقد إيجار صحيح، يثبت الحق للمستأجر من الباطن، الذي غدا - كما أفصحت المذكرة الإيضاحية - مستأجرًا أصليًا بحلوله قانونًا محل المستأجر الأصلي، في البقاء منتفعًا بالعين إلى المدة التي يرغب فيها مستفيدًا بالامتداد القانوني دون أن يكون للمؤجر الأصلي الحق في الاعتراض على ذلك على الرغم من عدم إبرام المستأجر من الباطن عقد الإيجار معه.

والحكم ذاته يسري في حالة ما إذا قام المستأجر بتأجير جزء من العين ثم تخطى عنها بعد ذلك. فإنه وإن كان يثبت للمؤجر في مثل هذه الحالة، بنص المادة ٢/١٥ من قانون إيجار العقارات، الخيار بين طلب إخلاء المستأجر من الباطن وبين إبقائه، فإن علاقة مباشرة تقوم بينهما يحكمها عقد الإيجار الأصلي - فيما عدا الأجرة إذا كانت أجرة المثل تتجاوزها - في حالة إبقاء المؤجر للمستأجر من الباطن. فهذا الأخير يحل، بقوة القانون، محل المستأجر الأصلي في عقد الإيجار المبرم مع المؤجر (عقد الإيجار الأصلي) دون أن يكون له الحق في الاعتراض على ذلك. بيد أنه، وهذا ما يهمنا، يستطيع أن يتمسك بالامتداد القانوني في مواجهة المؤجر، ومن ثم البقاء منتفعاً بالعين للمدة التي يحددها رغم عدم إبرامه العقد معه.

وإذا كان عقد الإيجار يمتد لمصلحة المتنازل له والمستأجر من الباطن بحلولهما محل المستأجر الأصلي في هذا العقد، فإنه يمتد أيضاً لمصلحة ورثة المستأجر للسبب ذاته.

الفرع الثالث

امتداد العقد لمصلحة ورثة المستأجر

إذا كان عقد الإيجار يمتد، على ما رأينا سابقاً، في مواجهة المؤجر، ومن ثم في مواجهة ورثته بعد وفاته، فإن هذا الامتداد ليس مقررراً فحسب لمصلحة المستأجر بل أيضاً لمصلحة ورثته بعد وفاته.

فالمستفيد من الامتداد القانوني، كما سبق القول، هو كل من يشغل العين بموجب عقد إيجار خاضع لقانون إيجار العقارات، وهذا ما ينطبق على ورثة المستأجر الذين يحلون محل مورثهم في جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار، فبمقتضى نص المادة ٢٢ من القانون المذكور: «لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر، ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد».

فكما هو عليه الشأن بالنسبة للمتنازل له عن الإيجار والمستأجر من الباطن، يثبت الحق لورثة المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، ومن ثم الحق تبعاً في الاستمرار بهذا الانتفاع، حتى بعد انقضاء المدة الأصلية لعقد الإيجار، إلى الوقت الذي يحدونه مستفيدين من الامتداد القانوني لهذا العقد.

والامتداد المقرر بنص المادة ٢٢ قاصر على ورثة المستأجر دون غيرهم، وهو امتداد مقرر لهم جميعاً دون أن يكون مقيداً بشروط محددة أو بجيل واحد من الورثة.

أولاً: الامتداد لمصلحة ورثة المستأجر فقط

بعد وفاة المستأجر، لا يستفيد من الامتداد القانوني إلا الورثة، فعقد الإيجار لا ينتقل إلا لهؤلاء فقط عملاً بنص المادة ٢٢ السالف ذكرها. وعلى ذلك لا يستفيد من الامتداد شريك المستأجر في استعمال العين المؤجرة مادام لم يكن مستأجراً. فمجرد المشاركة في استغلال العين أو في استعمالها ليس من شأنه أن يجعل من الشريك مستأجراً^(١)، فإذا مات مستأجر العين كان الامتداد للورثة فقط ولا يستفيد من الامتداد الشريك^(٢). كما لا يستفيد أيضاً من الامتداد أقارب المستأجر من غير الورثة^(٣) مادام لم يثبت أنهم مستأجرين

للعين كالمستأجر المتوفى^(١).

ثانياً: الامتداد لمصلحة جميع ورثة المستأجر

يستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإيجار ورثة المستأجر جميعاً أو على إطلاقهم، إذ أطلق المشرع الكويتي حق البقاء في العين المؤجرة بعد وفاة المستأجر لعموم ورثته دون استثناء^(٢).

وعلى ذلك لا يقتصر انتقال عقد الإيجار، ومن ثم التمسك بامتداده بقوة القانون، على زوجة المستأجر وأولاده فحسب، بل ينتقل أيضاً إلى كل من له حق ميراث المستأجر وفقاً لأحكام قانون الأحوال الشخصية^(٣) وهي أحكام مستمدة من الشريعة الإسلامية^(٤). فالعقد ينتقل إلى عموم الورثة دون اشتراط أن تكون قرابتهم للمستأجر المتوفى من درجة معينة، ومن ثم فإن ما يرد بعقد

=

الإيجار من شرط بتحديد الورثة الذين يستمر الإيجار لصالحهم بعد وفاة المستأجر يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً لمخالفته نص المادة ٢٢ من قانون إيجار العقارات الذي قضى باستمرار الإيجار لجميع ورثة المستأجر، وهو، من وجهة نظرنا، نص أمر متعلق بالنظام العام^(١).

وامتداد الرابطة الإيجارية في حالة الوفاة لا يقتصر تطبيقه على حالة وفاة المستأجر الأصلي، أي من أبرم عقد الإيجار ابتداء مع المالك، بل يطرد تطبيقه على من امتد العقد لصالحه، وهذا هو الشأن بالنسبة لكل من : المتنازل له عن الإيجار، والمستأجر من الباطن في بعض الحالات، وأخيراً من ينتقل إليه عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر الأصلي بوصفه وارثاً لهذا الأخير. فالمادة ٢٢ المذكورة لا تقيد الامتداد بورثة المستأجر الأصلي فقط، بل جاءت بصياغة عامة في هذا الشأن.

ووفاة المستأجر قد تتحقق أثناء سريان مدة العقد الأصلية، وقبل انتفاعه بأحكام الامتداد، عندئذ يثبت الخيار لورثته بين إنهاء العقد على الفور، أي قبل انقضاء المدة الأصلية للعقد^(٢)، وبين الإبقاء على الإيجار إلى حين انقضاء هذه المدة، ومن ثم الاستفادة إذا لم يرغبوا في إنهاء العقد، من امتداد هذا الإيجار.

وقد تتحقق وفاة المستأجر بعد انتهاء مدة العقد وانتفاع المستأجر بأحكام الامتداد، عندئذ يثبت للورثة الخيار بين إنهاء العقد أيضاً على الفور، أي قبل انقضاء المدة المعينة لدفع الأجرة على اعتبار أن الإيجار يكون معقوداً في مثل هذه الحالة لمدة غير محددة بالنسبة للمستأجر خلال الامتداد القانوني لهذا الإيجار^(١)، وبين الاستمرار في الانتفاع بالعين إلى الوقت الذي يتم تحديده مستفيدين من الامتداد القانوني للإيجار.

ولا يقتصر، أخيراً، امتداد عقد الإيجار لمصلحة جميع ورثة المستأجر على الأماكن المؤجرة لغرض السكنى فحسب، بل أيضاً على الأماكن المؤجرة لغرض آخر كالأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي.

ثالثاً: الامتداد غير مقيد بشروط محددة

لم تقيد المادة ٢٢ من قانون إيجار العقارات انتقال عقد الإيجار إلى ورثة المستأجر، ومن ثم استفادتهم من الامتداد القانوني لهذا العقد، بتحقيق شروط معينة. فالإلى جانب عدم تطلب، على ما رأينا سابقاً، درجة معينة من القرابة للورثة من أجل انتقال العقد إليهم وعدم قصر هذا الانتقال، على ما سوف نرى لاحقاً، على جيل واحد من الورثة، فإن المشرع لم يستلزم، أيضاً، أي شرط محدد في هذا الخصوص. فلم يتطلب على سبيل المثال، أن تكون الاستفادة من الإيجار قاصرة على ورثة المستأجر المقيمين بالعين المؤجرة وقت وفاة هذا الأخير. فحقوق المستأجر والتزاماته بعد وفاته تنتقل لكل ورثته سواء من كان مقيماً منهم بالعين المؤجرة أو من لم يكن مقيماً بها.

إذا كان الأمر كذلك، فإن امتداد الإيجار لمصلحة ورثة المستأجر مشروط، على الرغم من ذلك، باستمرار هؤلاء في استعمال العين المؤجرة في النشاط ذاته الذي كان يمارسه مورثهم المستأجر طبقاً لشروط العقد المبرم مع المؤجر. فإذا كان صحيحاً أن المادة ٢٢ السالف ذكرها لم تقصر استمرار عقد الإيجار لصالح الذين يستعملون العين من ورثة المستأجر في النشاط ذاته الذي كان

يمارسه الأخير طبقاً للعقد، إلا أن ذلك مفروض بمقتضى الالتزام الذي كان واقعاً على عاتق المستأجر المتوفى باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له من منفعة في حالة غياب مثل هذا الاتفاق.

فب وفاة المستأجر، تنتقل جميع حقوقه والتزاماته المتولدة عن عقد الإيجار إلى ورثته بما فيها الالتزام باستعمال العين في النشاط ذاته الذي يمارسه المستأجر طبقاً للعقد. فليس لهم أن يستعملوا العين بطريقة تنافي شروط العقد المعقولة، ولا أن يغيروا من استعمال العين بحسب ما أعدت له، حيث إن ذلك يشكل بذاته سبباً لإسقاط حق الامتداد القانوني بثبوت الحق للمؤجر بإخلاء العين قضائياً. إذ إن استعمال المستأجر، وهذا يشمل المستأجر الأصلي ومن يحل محله، للعين المؤجرة أو سماحه باستعمالها بطريقة تنافي شروط عقد الإيجار يعد عملاً بنص المادة ٣/٢٠ من قانون إيجار العقارات سبباً من أسباب الإخلاء القضائي.

ولكن لا يلزم أن يمارس الوارث بنفسه النشاط ذاته الذي كان يمارسه المستأجر، بل يكفي فقط استعمال العين في النشاط ذاته حتى لو كان ذلك عن طريق نائب أو من يعهد إليه بإدارة هذا النشاط، فالعبرة باستعمال العين في النشاط ذاته حتى ولو لم يكن الوارث يمتن أو يحترف النشاط نفسه^(١). لذا يستفيد الورثة جميعاً من الامتداد رغم ممارستهم لحرفة أو مهنة أخرى متى ظل استعمال العين في النشاط نفسه عن طريق نائب أو من يعهد إليه بإدارة هذا النشاط.

وإذا كان لا يجوز للورثة تغيير استعمال العين في النشاط المحدد ذاته في العقد، فإنه يجوز، بطبيعة الحال، تغيير هذا الاستعمال بموجب اتفاق بين الورثة والمالك، إذ أن العقد شريعة المتعاقدين.

أخيراً: الامتداد غير مقيد بجيل واحد من الورثة

إذا كانت المادة ٢٢ لم تقيد، على ما رأينا سابقاً، الامتداد بورثة المستأجر الأصلي، فإنها لم تقيد هذا الامتداد أيضاً بجيل واحد من ورثة المستأجر.

ومؤدى ذلك، أنه إذا توفي أحد من ورثة المستأجر المتوفى بعد أن حل محل هذا الأخير في عقد الإيجار، فإن الامتداد القانوني يمتد إلى ورثته. فحق البقاء في العين المؤجرة لا يتجمع في يد الوارث الأخير للمستأجر المتوفى. وبعبارة أخرى، لا ينقضي عقد الإيجار بوفاة آخر وارث للمستأجر، يستوى في ذلك أن يكون هذا الأخير، المستأجر المتوفى، هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء مع المؤجر أو من حل محله في عقد الإيجار.

خاتمة البحث

هكذا نصل إلى نهاية دراسة مسألة الامتداد القانوني لعقد الإيجار في القانون الكويتي، والتي انصبّت بالبحث والتأصيل في مفهوم هذا الامتداد ونطاق تطبيقه.

فعن مفهوم الامتداد القانوني، عنيت الدراسة بتحديد ماهيته من خلال تمييزه عما قد يتشابه معه من جهة، والبحث في طبيعته وآثاره من جهة أخرى. حيث انتهينا إلى ضرورة عدم الخلط بين الامتداد القانوني وبين كل من: الامتداد الاتفاقي، والتجديد الضمني وامتداد الإيجار للمدة المعينة لدفع الأجرة. فإذا كانت هذه الأنظمة الثلاثة تتفق مع الامتداد القانوني في استمرار العلاقة الإيجارية بعد انقضاء المدة الأصلية لعقد الإيجار، إلا أنها في ذلك تستند إلى إرادة الطرفين على خلاف الامتداد القانوني المفروض بنص من القانون لمصلحة المستأجر وفي مواجهة المؤجر الذي يحظر عليه بموجب هذا النص إنهاء العقد بانقضاء المدة المحددة فيه. أما عن طبيعة الامتداد القانوني لعقد الإيجار وآثاره، فقد خلصنا إلى أنه استمرار للعقد ذاته بشروطه ذاتها وبما تضمنه من تأمينات عدا ما يفرضه المشرع من قواعد أمره بالنسبة للمدة التي يمتد إليها هذا العقد، حيث يمتد لمدة غير «محدودة» بالنسبة للمؤجر ولمدة غير «محددة» بالنسبة للمستأجر.

وفيما يتعلق بنطاق الامتداد القانوني لعقد الإيجار، فقد تم تحديده من حيث الموضوع ومن حيث الأشخاص. فمن حيث الموضوع، أوضحنا أن الأصل العام هو سريان الامتداد القانوني فقط على عقود إيجار العقار الخاضعة لقانون إيجار العقارات (المرسوم بقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨م بشأن إيجار العقارات) وأنه استثناء تخرج بعض من هذه العقود من نطاق سريان هذا الامتداد. وأما من حيث الأشخاص، فقد انتهينا إلى أن الامتداد مقرر لكل من ينتفع بالعين بوصفه مستأجراً لها، ومن ثم فإن عقد الإيجار لا يمتد فقط لمصلحة المستأجر الأصلي بل أيضاً لمصلحة من يحل محله في هذا العقد.

تساؤلات واقتراحات

بعد أن بحثنا في أحكام الامتداد القانوني لعقد الإيجار في القانون الكويتي نظراً لأهميته وغياب البحوث القانونية المتخصصة -على حد علمنا - في شأنها، يحق لنا أن نتساءل في خاتمة هذا البحث عما إذا كان ينبغي التمسك بمبدأ الامتداد القانوني أو التخلي عنه على ضوء المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي استجدت في وقتنا الحاضر؟

نحن نعتقد بحق أن الوقت قد حان لتخلي المشرع الكويتي عن مبدأ الامتداد القانوني لعقود الإيجار الخاضعة لأحكام قانون إيجار العقارات، فالرغبة في كفالة الاستقرار والطمأنينة لمستأجري العقارات لا تكفي بذاتها، من وجهة نظرنا، لتقييد مبدأ الحرية التعاقدية وتضييق الخناق على طبقة الملاك الذين أصبحوا متخوفين من تأجير عقاراتهم في ظل قانون يقيد حريتهم في إخراج المستأجر من العين بانقضاء المدة المحددة في عقد الإيجار.

إن تقرير امتداد عقد الإيجار رغم أنف المؤجر يشكل إخلالاً بالتوازن بين مصلحة كل من طرفي العقد لما فيه من محاباة للمستأجر على حساب المؤجر الذي قيدت حريته في تحديد مدة العقد الذي وافق على إبرامه مع الشخص الذي اختاره بالمضمون الذي تم الارتضاء به.

وإذا كان صحيحاً أن المشرع قد تخلى بموجب القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤م المعدل لبعض أحكام قانون إيجار العقارات عن مبدأ الامتداد القانوني بصدد عقود الإيجار المبرمة لغرض السكنى بمنح الحق للمؤجر، على ما رأينا، بإخلاء العين من المستأجر بعد مضي خمس سنوات من تاريخ إبرام العقد أو مضي المدة المتفق عليها إذا كانت تزيد على ذلك، إلا أن ذلك لا يكفي، بل كان ينبغي بتقديرنا التبرأ بصفة كلية من هذا الامتداد وتقرير العودة إلى مبدأ الحرية التعاقدية كما فعل المشرع المصري الذي اقتبس المشرع الكويتي في الأصل فكرة الامتداد القانوني منه.

فبعد أن ظل المشرع المصري، فترة طويلة من الزمن، وفيماً لمبدأ الامتداد القانوني الذي قرره بموجب القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧م و ١٣٦ لسنة ١٩٨١م، تبرأ منه، بصفة كلية، بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦م^(١) الذي قضت المادة الأولى منه على سريان أحكام القانون المدني على عقود إيجار الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، وكذلك الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون. فهذه الأماكن تخضع اليوم لأحكام الإيجار الواردة في القانون المدني والذي يثبت الحق للمؤجر بموجبها في إخلاء المستأجر من العين بانقضاء المدة الأصلية لعقد الإيجار.

إن تدخل المشرع في العلاقات التعاقدية بين الأفراد ينبغي ألا يترتب عليه إخلال بالتوازن المطلوب في العلاقة بين طرفي العقد، حتى لو كان المشرع يهدف من تدخله هذا إلى حماية الطرف الضعيف في العقد. فإسباغ الحماية القانونية لأحد طرفي العقد يجب ألا يكون على حساب الطرف الآخر، وتعديل المشرع من إطار علاقة عقدية ينبغي ألا يمثل افتتاتاً كاملاً على حقوق أحد أطرافها أو انحرافاً عن ضوابط ممارستها. لذا كان من الأهمية بمكان التخلي اليوم، في رأينا الشخصي، عن قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار، فالمشرع وإن كان قد أضفى حماية للمستأجر بضمان بقاءه في العين بعد انقضاء المدة الأصلية للعقد، فإن ذلك كان على حساب المؤجر الذي أضحى الطرف الضعيف بتأييد العقد الممتد بقوة القانون في مواجهته.

إن تأمين بقاء المستأجر في العين وكفالة استقراره فيها بالإمكان ضمانه على الرغم من عدم تقرير الامتداد القانوني للإيجار، وذلك بتحديد مدة معينة لا يحق للمؤجر إخلاء العين المؤجرة من المستأجر إلا بعد انقضائها، وبعبارة أخرى تحديد حد أدنى لمدة عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر. وهذا ما فعله المشرع بالنسبة لعقود إيجار العقار المخصصة لغرض السكنى، فعلى الرغم من إخراجه

هذه العقود بموجب القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤م من نطاق الامتداد القانوني، حدد المشرع مع ذلك، بغية تأمين استقرار وطمأنينة المستأجر بالعين المؤجرة، مدة العقد بالنسبة للمؤجر بخمس سنوات من تاريخ إبرام العقد أو بالمدة المتفق عليها إذا كانت تزيد على ذلك كحد أدنى لا يجوز الاتفاق على خلافه. فالمؤجر، وإن كان يثبت له الحق في إخلاء العين من المستأجر، فإن هذا الحق مقيد مع ذلك بمضي المدة المحددة آنفاً.

في نهاية المطاف، إذا لم تكن لدى المشرع الكويتي قناعة بضرورة التخلي عن قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار، نرى بأنه من الأهمية بمكان التضييق من نطاق تطبيق هذه القاعدة. وفي هذا الصدد، نقترح تعديل نص المادة ٢٢ من قانون إيجار العقارات التي تقضي، على ما رأينا، بانتقال عقد الإيجار إلى جميع ورثة المستأجر على إطلاقهم دون قيد أو شرط. إذ ينبغي، في رأينا، أن يكون انتقال العقد، ومن ثم الاستفادة من الامتداد القانوني لهذا العقد، مقصوراً فحسب على فئة محددة من الورثة بقيود وشروط محددة تبعاً للغرض الذي أوجر المكان من أجله. وهذا ما هو عليه الشأن في القانون المصري الذي استلهم المشرع الكويتي فكرة الامتداد القانوني لعقد الإيجار منه.

فموجب المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧م في شأن تأجير وبيع الأماكن، إذا كانت العين مؤجرة لغرض السكنى لا ينتقل عقد الإيجار بوفاة المستأجر إلى سائر ورثته، بل فقط إلى زوجه أو أولاده أو أي من والديه بشرط الإقامة بالعين حتى تاريخ الوفاة، وإلى أقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثالثة بشرط إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو شغله للمسكن أيهما أقل. أما إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، فإن المادة ٢/٢٩ المستبدلة بمقتضى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧م^(١) تقرر انتقال عقد الإيجار إلى ورثة المستأجر

الأصلي دون غيره من الأزواج والأقارب حتى الدرجة الثانية فقط ولمرة واحدة فحسب. وهذا الحكم الخاص بالأماكن المؤجرة لغير السكنى المقرر بالقانون المذكور هو نتيجة، وهذا مهم، لحالة الهلع التي نشأت في المجتمع المصري بعد حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في تاريخ ٢٢ فبراير والقاضي بعدم دستورية ما كانت تقضي به المادة ٢٩/٢ في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧م من انتقال عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر إلى سائر ورثته على إطلاقهم دون قيد أو شرط^(١). حيث اعتبرت المحكمة بأن النص من شأنه أن «يؤدي إلى استمرار عقد الإيجار لصالح الورثة على إطلاقهم، ومن ثم فإن هؤلاء الورثة يتخذون من وفاة مورثهم، وزوال صلته بالتالي بالعين المؤجرة، موطناً لاستلابها من خلال مكوثهم فيها واستغلالها في عين نشاطها السابق أو في غيره، ثم من بعدهم إلى ورثتهم، فلا ينتزعها منهم أحد، بل تتصل أيديهم بها تعاقباً عليها، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها، ما ظل زمامها بيد من يتداولونها، فلا يتخلون عنها إلا بعد حصولهم من المؤجر على مقابل لتركها، فإذا لم يفعل، صار المكان المؤجر إرثاً يختص هؤلاء بثماره دون وساطة من أحد، وهو ما يعد انتزاعاً لمنافع الأعيان من ملاكها على وجه التأييد. ومن غير المتصور أن يكون مؤجر العين قد عطل مختاراً ونهائياً حق استعمالها واستغلالها، سواء أكان ذلك بطريق مباشر أم غير مباشر، ولا أن تكون إرادتا طرفي الإجارة قد تلاقيتا - ابتداءً - على أن يقحما عليها أشخاصاً غرباء عنها دخلاء عليها».

«إن السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في موضوع تنظيم الحقوق، لازمها أن يفاضل بين بدائل متعددة مرجحاً من بينها ما يراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التي قصد إلى حمايتها. إلا أن الحدود التي يبلغها هذا التنظيم لا يجوز بحال أن ينفلت مداها إلى ما يعد أخذاً للملكية من أصحابها. سواء من خلال العدوان عليها بما يفقدها قيمتها، أو عن طريق اقتحامها مادياً.

بل إن اقتلاع المزايا التي تنتجها، أو تهमيشها مؤداه سيطرة آخرين فعلا عليها، أو تعطيل بعض جوانبها. وحيث إن المشرع، وإن قرر في مجال تنظيم العلائق الإيجارية، من النصوص القانونية ما ارتآه كافلاً للتوازن بين أطرافها إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون صورياً أو منتحلاً وكلما كان هذا التنظيم متحيّزاً، بأن مال بالميزان في اتجاه أحد أطرافها تعظيماً للحقوق التي يدعيها أو يطلبها، كان ذلك انحرافاً عن إطار الحق، أو نكولاً عن ضوابط ممارستها، فلا يستقيم بنيانها. ويقع ذلك بوجه خاص إذا كان تنظيم المشرع للحق في استعمال الشيء - وهو أحد عناصر حق الملكية - مدخلاً لإفقار مالكة، وإثراء لغيره على حسابه. وحيث إنه فضلاً عما تقدم، لا يجوز أن يحصل المستأجر من خلال الإجارة، على حقوق لا يسوغها مركزه القانوني في مواجهة المؤجر، وإلا حض تقريرها على الانتهاز، وكان قرين الاستغلال، إذ ليس من المتصور أن يكون مغبون الأمل - وهو المستأجر - غابناً، ولا أن يكون تدخل المشرع شططاً قلباً لموازن الحق والعدل، فلا تتوافق - في إطار العلائق الإيجارية - مصالح طرفيها اقتصادياً، بل يختل التضامن بينهما اجتماعياً، ليكون صراعهما بديلاً عن التعاون بينهما».

كان ذلك جزءاً من حيثيات الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا المصرية المذكور آنفاً، والذي آثرنا أن يكون مسك ختام بحثنا هذا، عسى أن يكون مدعاة للمشرع الكويتي لأن يعيد النظر جدياً في الامتداد القانوني لعقد الإيجار بالتخلي عنه أو بالتضييق منه.