

النطاق المكاني والشخصي لمبدأ الامتداد القانوني لعقود الإيجار

الدكتور/ بندر ماجد شرار
قسم القانون الخاص
كلية الحقوق - جامعة الكويت

ملخص:

إن المسائل التي يثيرها عقد الإيجار هي من أكثر المسائل ارتباطاً بالأشخاص، ولا سيما تلك المتعلقة بإيجار العقارات التي هي عبارة عن مساكن أو محلات تجارية؛ ذلك نظراً لأهمية المسكن والمتجر في حياة الإنسان، ولطالما يتساءل المرء عن نواح عديدة تتعلق بعقود الإيجار التي يبرمها على هذه الأماكن، وهي مسائل كثيرة ومتشعبة بطبيعة الحال.

ونظراً لما تثيره هذه المسائل من ضرورة إيجاد الحلول الناجعة لها وحسم تلك القضايا المتعلقة بحق المستأجر بالبقاء في العين المؤجرة بقوة القانون من عدمه، فقد اخترت أن أبحث في هذه النقطة القانونية التي تثير اهتمام الناس باستمرار، وهي مدى إمكانية بقاء الشخص في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد الأصلية بنفس الأجرة المتفق عليها دون تقييدها بالمدة المنصوص عليها في العقد. وهو ما يعبر عنه بالامتداد القانوني لعقد الإيجار.

مقدمة:

لا ريب في أنَّ العَقَار من أهم الحثثيات في حياة الإنسان؛ فهو يُمثِّل أحدَ الضروريات الأساسية له، وهو المكان الذي يَأْوِي إليه، وقد عبَّرَ النبي - صلى الله عليه وسلم - عن ذلك إذ قال: "مَنْ أصبحَ منكم آمناً في سُرْبِهِ مُعَافًى في جَسَدِهِ عنده قُوتٌ يومه كأنما حيزت له الدنيا"^(١) وفي ذلك إشارةٌ إلى أهمية العَقَار.

إذن فالقضية تتمثل في حصول الإنسان على مكان يأوي إليه ويسكن فيه، ومن بين طُرُق الحصول على ذلك المأوى استئجارُ المَسْكَن في حال عدم الاستطاعة على تملك عَقَار؛ لذلك يعتبر عَقْدُ الإيجار من أهم عقود القانون الخاص، وأوسعها نطاقاً من

(١) رواه الترمذي وغيره: شرح صحيح الترمذي، أبوبكر محمد بن عبدالله، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، المجلد الخامس، الجزء التاسع، ١٩٩٧، ص ١٥١.

حيث ما ينشأ عنه من منازعات قانونية، ويُعتَبَر كذلك من أكثر العقود ارتباطاً بالواقع الاقتصادي والاجتماعي للدولة.

الأمر الذي دعا شُرَاع القوانين إلى التدخل لحماية المستأجر باعتباره الطرف الأضعف في عقد الإيجار، وإلى تقوية مركزه القانوني عن طريق إصدار تشريعات إسكانية، تمنح المستأجر العديد من الرُخَص التشريعية التي كان من أهمها على وجه الإطلاق رخصة الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وجعل عقد الإيجار ممتداً تلقائياً، وبقوة القانون مدةً غير محدّدة بالنسبة للمالك والمستأجر على السواء.

وخوّل القانون المستأجر الاستمرار في شغل العين المؤجرة مادام يقوم بالوفاء بالتزاماته على النحو الذي فرضه كلٌّ من عقد الإيجار وأحكام القانون، إلا إذا رغب هو في النزول عن تلك الرخصة، وترك العين المؤجرة وأنهى عقد الإيجار.

وقد ذَكَر المشرّع الكويتي في نص المادة ٢٠ من قانون تأجير العقارات أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب، ولو عند انتهاء مدة الإيجار، إخلاء العين المؤجرة فيما عدا الأراضي الفضاء....".

وعليه فإن المشرّع الكويتي يقرّر كأصل عام مبدأ الامتداد القانوني المطلق لعقد الإيجار حيث إنه حظّر على المؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة، ولو بعد انقضاء مدة عقد الإيجار إلا لأحد الأسباب التي حدتها المادة ٢٠ من قانون تأجير العقارات^(٢).

(٢) فقد نصت المادة رقم (٢٠) على أنه 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: ١- إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد أو وفق الحكم الصادر بتحديددها خلال عشرين يوماً من تاريخ استحقاقها المقرر في المادة (١٠)، على أنه يجوز للقاضي أن يحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن مع إلزام المستأجر بالمصروفات إذا أثبت المستأجر أن تأخّره يرجع إلى عذر قوي تقبله المحكمة وأوفى حتى نهاية أول جلسة تم إعلانه بها إعلاناً صحيحاً بجميع الأجرة المستحقة، ويجوز تسليم الأجرة لكاتب الجلسة لإيداعها خزينة إدارة التنفيذ بدون إجراءات إذا رفض المؤجر استلامها، ولا يعتبر السفر أو الغياب عن البلاد من قبيل الأعذار المقبولة في التأخّر عن دفع الأجرة. ٢- إذا كان المستأجر قد أجّر من الباطن العين المؤجرة أو جزءاً منها أو نزل عن عقد الإيجار للغير أو أخلى العين لغير مالِكها أو من ينوب عنه أو أسكن معه في العين الثعثة للسكن من لم يكن طرفاً في عقد الإيجار حقيقة أو حكماً؛ وذلك كله إذا لم يأتن به المؤجر بإذن كتابي صريح، وفي تطبيق هذه الفقرة يعتبر شغل العين بغير المستأجر قريبة لمصلحة المؤجر على قيام سبب الإخلاء، وللمستأجر أن يثبت عكس ذلك. ٣- إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح باستعمالها بطريقة تنافي شروط عقد الإيجار المعقولة أو تخالف النظام العام أو الآداب العامة، أو تضرّ بمصلحة المؤجر الأدبية أو المادية. ٤- إذا كانت العين =

والامتداد القانوني هو استثناء على المبادئ العامة لعقد الإيجار، تلك المقررة في القانون المدني، والتي تقضي بانتهاء مدته. وهو استثناء اقتضته ضرورة كفالة الاستقرار والطمأنينة لمستأجري الأماكن المبنية والمسورة.

= مؤجرة لممارسة التجارة فيها فأغلقها المستأجر بدون عذر تقبله المحكمة مدة تجاوز ستة أشهر حتى لو دفع الأجرة. ٥- إذا ثبت أن العين المؤجرة أصبحت آيلة للسقوط ويخشى منها على سلامة السكان، أو صدر قرار ملزم بالهدم من الجهة التنظيمية المختصة. ٦- إذا أراد المالك هدم العين المؤجرة لإعادة بنائها من جديد في إحدى الحالات الآتية: أ- إذا كان قد مضى خمسة وعشرون سنة على الأقل من تاريخ انتهاء البناء الأصلي ويجوز تعديل هذه المدة بمرسوم. ب- إضافة البلدية أراضي إلى العقار لا تقل مساحتها عن عشرة في المائة من مساحته سواء أكان ذلك بسبب وجود زوائد تنظيمية أم تعديل في حدود العقار. ج- إقامة مبان استثمارية أو تجارية حديثة بدلاً من البيوت والمباني المتعارف على تسميتها بالبيوت العربية. وفي جميع هذه الحالات يجب أن يزيد حجم البناء الجديد على القديم بنسبة خمسين في المائة على الأقل، ويجوز تعديل هذه النسبة بمرسوم، فإذا كانت نظم البناء لا تسمح بالزيادة إلى هذه النسبة وجب اتباع أعلى نسبة تسمح بها هذه النظم. ولا يجوز الحكم بالإخلاء إلا بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة. ويجب على المالك أن يشرع في الهدم خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء وأن يبدأ في البناء في مدة تحددها البلدية في التراخيص اللازمة، فإذا أخل المالك بأي من الميعادين المذكورين كان للمستأجر - بحسب الأحوال - الحق في العودة إلى شغل العين أو التعويض إن كان له مقتضى. ٧- إذا رغب المؤجر في تعلية المبنى ولم يكن ثمة اتفاق يمنعه من ذلك بشرط ألا يكون من الممكن إجراء التعلية مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة. ولا يحكم بالإخلاء قبل الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة. وعلى المؤجر أن يشرع في التعلية قبل مضي ستة أشهر من تاريخ الإخلاء فإذا تأخر بدون عذر مقبول كان للمستأجر الحق في العودة إلى شغل العين المؤجرة أو التعويض إن كان له مقتضى. وإذا لم يرغب المؤجر في الإخلاء وترتب على أعمال التعلية إخلاء جزئي أو وقتي بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر فسخ العقد أو المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع. ٨- إذا قامت بالمالك حاجة للسكن في عقاره بنفسه أو بإحدى زوجاته أو أحد أصوله أو فروعه أو كان مالك العقار لا يملك سوى المكان المؤجر ويرغب في سكناه بنفسه، وللمالك أن يختار العين التي يرغب في سكناها. فإذا لم يشغل المالك العين المؤجرة بغير عذر مقبول في ميعاد ستة أشهر من تاريخ الإخلاء جاز الحكم للمستأجر بالتعويض إن كان له مقتضى. ٩- إذا كانت العين المؤجرة واقعة ضمن سكن المالك الخاص ورغب المالك في استغلالها أو شغلها بنفسه أو بأحد أصوله أو فروعه أو ممن يعولهم. ١٠- إذا كان والد القاصر يمارس التجارة في عين أو أكثر مملوكة أو مخصصة له، وأجرها الوصي بعد وفاته إلى المستأجر، واحتاج القاصر إلى هذا المكان، وذلك خلال سنة من تاريخ بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة فيه ولم يكن لديه أي محل تجاري آخر، فإذا لم يشغل المكان بنفسه خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء، جاز للمستأجر العودة إلى المكان أو المطالبة بالتعويض إن كان له مقتضى. ١١- إذا كانت العين المؤجرة محلاً لمزاولة التجارة أو إحدى المهن، وصدر حكم قضائي أو قرار إداري بإبعاد المستأجر.

وبعد مرور فترة زمنية ليست بالبسيطة على تطبيق مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار ظهرت العديد من المساوئ والإشكاليات القانونية التي ضاقت بها أروقة المحاكم، وترتب عليها قلق وخوف طبقة الملاك من تأجير عقاراتهم في ظل قانون يقيّد حريتهم في إخراج المستأجر بانتهاء مدة العقد المتفق عليها، فأصبح المالك بين خيارين كلاهما أسوأ من الآخر؛ فإما أن يدفع مبلغاً مالياً للمستأجر حتى يقوم بإخلاء العين المؤجرة والتنازل عن رخصة الامتداد القانوني، أو أن يستمر في تأجير العين مقابل أجر شهري لا تعكس القيمة الحقيقية للارتفاع، وإن كان للمؤجر الحق في طلب زيادة الأجر في حدود النسبة المقررة قانونياً، إلا أن هذه الزيادة قد لا تتناسب والقيمة الاقتصادية للعين المؤجرة^(٣).

لذلك اتجهت أغلب التشريعات القانونية المتعلقة بتأجير العقارات إلى إعادة النظر في مبدأ الامتداد القانوني وإدخال تعديلات عليه، بما يتناسب والوضع الحالي، وما تفرضه قوانين العرض والطلب العقاري.

لذلك قام المشرع المصري بتضييق نطاق مبدأ الامتداد القانوني بموجب القانون رقم ١٩٩٦/٤ والعودة إلى مبدأ الحرية التعاقدية الذي يُمليه سلطان الإرادة، فبحسب ما أفصحت عنه المذكرة التفسيرية للقانون^(٤) المذكور من "أن أزمة المساكن في مصر قد تفاقمت بسبب تعاقب النصوص الاستثنائية التي تحكم العلاقة بين المالك والمستأجر؛ الأمر الذي أدّى إلى حرّص المواطنين على الاحتفاظ بوحدة سكنية لم تعد مناسبة لهم اجتماعياً واقتصادياً، وأصبحوا في غير حاجة إليها. كما أدّى إلى تهاون المواطنين على حجز الأماكن ثم تركها خالية لسنوات طويلة من أجل أولادهم في المستقبل، في الوقت الذي عرّف فيه أصحاب المساكن عن إيجار مساكنهم لضالة

(٣) فعلى سبيل المثال نص المشرع الكويتي في المادة ١١ من المرسوم بقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ بشأن إيجار العقارات على أن:

"الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار تكون ملزمة للمتعاقدين، فلا يجوز تعديلها إلا باتفاقهما أو للأسباب التي يقرها القانون. مع ذلك يحق لكل من المؤجر والمستأجر التمسك بأجرة المثل إذا لم يتفقا رضائياً على الأجرة مرة كل خمس سنوات على الأقل، ما لم يكن الإيجار معقوداً لمدة أطول، فتسري الأجرة المتفق عليها إلى نهاية مدة العقد، ويراعى في تقدير أجرة المثل ما نص عليه في المادة ٤ من هذا القانون. وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز الفرق بين الأجرة السارية بين الطرفين وأجرة المثل نسبة مائة في المائة من الأجرة السارية".

(٤) انظر: المذكرة التفسيرية لقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن.

الاستئجار ولا امتداد عقود الإيجار إلى الأبد؛ الأمر الذي أدّى إلى زيادة عدد المساكن المغلقة إلى حدّ يفوق التصور".

أسباب اختيار موضوع البحث:

تُعَدُّ المسائل التي يثيرها عقد الإيجار من أكثر المسائل ارتباطاً بالأشخاص ولا سيما الإيجارات المتعلقة بالعقارات التي هي عبارة عن مساكن أو محلات تجارية، نظراً لأهمية كلٍّ من المسكن والمنجّر في حياة الإنسان؛ ولهذا يتساءل المرء عن نواحٍ تتعلق بعقود الإيجار التي يُبرمها على هذه الأماكن، وبما أنّ هذه المسائل كثيرة ومتشعبة، وتثير أسئلة الكثير من الناس وخاصة فيما يتعلق بحق المستأجر بالبقاء بالعين المؤجرة بقوة القانون من عدمه، فقد اخترتُ أن أبحث في نقطة قانونية تثير اهتمام الناس باستمرار، وهي إمكانية بقاء الشخص في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد الأصلية بنفس الأجرة المتفق عليها دون تقيّد بالمدة المنصوص عليها في العقد، وهو ما يُعبر عنه بالامتداد القانوني لعقد الإيجار.

منهجية البحث:

يعتمد البحث أساساً على المنهج الاستقرائي التحليلي لتوضيح القواعد المستقرة في مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار، كما يعتمد أيضاً على المنهج المقارن بين التشريع الكويتي وبين التشريعات العربية والأجنبية في معالجتها لمبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار.

خطة البحث :

المبحث الأول : ماهية مبدأ الامتداد القانوني لعقود الإيجار ونطاقه المكاني.

المطلب الأول : مفهوم مبدأ الامتداد القانوني لعقود الإيجار.

المطلب الثاني : النطاق المكاني لمبدأ الامتداد القانوني لعقود الإيجار.

الفرع الأول: عقود الإيجار لغرض السكن.

الفرع الثاني: عقود الإيجار لغرض ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي.

الفرع الثالث : الاستثناءات التي ترد على النطاق المكاني لمبدأ الامتداد القانوني.

المبحث الثاني : النطاق الشخصي لمبدأ الامتداد القانوني لعقود الإيجار

المطلب الأول : المستأجر الأصلي.

المطلب الثاني : أسرة المستأجر وأقاربه.

المطلب الثالث : الشريك (المساكنة).

المبحث الأول

ماهية مبدأ الامتداد القانوني لعقود الإيجار ونطاقه المكاني

تمهيد وتقسيم:

من الثابت فقهاً وقضاً أَنَّ المُشَرَّعَ قَدْ نَظَّمَ الأحكامَ العامةَ لِعَقْدِ الإيجار في التقنين المدني، وهي واجبة التطبيق في الأصل على ما يُبَرِّم في ظلها من عقود ما لم يَرِدْ في تشريعات إيجار الأماكن نصوصٌ خاصة تتعارض مع تلك الأحكام لِتَعْلُقَ أحكام التشريعات الأخيرة بالنظام العام^(٥)، والأصل طَبَقاً للقواعد العامة يُعْتَبَرُ عَقْدُ الإيجار من العقود الرضائية التي لا يجوز تأييدها، إلا أَنَّ المُشَرَّعَ بسبب تفاوت المراكز القانونية بين المؤجّر والمستأجر استحدث نصوصاً أمّرة في قوانين الإيجار المتعاقبة تقضي بالامتداد القانوني لِعَقْدِ الإيجار بعد انْتِهَاء مدته حال حياة المستأجر واستمراره لصالح طوائف محدّدة من أقاربه. ونظراً للطبيعة الاستثنائية لهذه النصوص فإنّه يجب تطبيقها في أضيق الحدود بغير تَوَسُّع في تفسيرها، ويلزَمُ إعمال نطاقها في حدود الهدف الذي ابتغاه المُشَرَّع، فالاستثناء يطبّق بِقَدْرِهِ^(٦).

وبناءً على ما تقدّم كان لابد من البحث في ماهية مبدأ الامتداد القانوني (المطلب الأول) والنطاق المكاني لمبدأ الامتداد القانوني (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم مبدأ الامتداد القانوني

يُقَصَدُ بمبدأ الامتداد القانوني استمرارُ المستأجر بالانتفاع بالعَيْنِ المؤجَّرة على الرغم من انتهاء مدة عَقْدِ الإيجار، ولا يحق للمؤجّر إنهاؤه بإرادته المنفردة. لذلك فإنَّ التشريعات القانونية المتعاقبة والمتعلّقة بِعَقْدِ الإيجار^(٧) سمحتُ ببقاء

(٥) نبيل سعد، العقود المسماة، الجزء الثاني، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف، ٢٠٠٣ م، ص ٣٧.

(٦) البوابة القانونية لمحكمة النقض، الطعن رقم ٢١٩ لسنة ٦١ ق، جلسة ٢٦/١/١٩٩٥، الطعن رقم ٢٦٧٢ لسنة ٦٠ ق، جلسة ١٩/١١/١٩٩٥، <http://www.cc.gov.eg>، تاريخ المشاهدة ٢٠١٧/٣/٢١.

(٧) فمن بين التشريعات المتعاقبة التي حرصت على مبدأ الامتداد القانوني قانون إيجار الأماكن المصري ١٩٦٩/٥٢ و ١٩٧٧/٤٩ و ١٩٨١/١٣٦ وغيرها من التشريعات العربية كقانون المالكين والمستأجرين في الأردن الذي صدر عام ١٩٥٣ وتم إلغاؤه، لِجَلِّ محلّه قانون المالكين والمستأجرين الجديد عام ١٩٨٢.

المستأجر شاغلاً للعَيْنَ مادام موفياً بالتزاماته على النحو الذي فرضه عَقْدُ الإيجار وأحكام القانون في هذه التشريعات.

وعليه فإنها جعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائياً، وبُحْكَم القانون مدةً غيرَ محددة بالنسبة للمؤجّر والمستأجر على السواء طالما بقيت ساريةً تلك التشريعات الخاصة بعقود الإيجار والتي تتبنّى هذا المبدأ. وبالتالي لا ينتهي عَقْدُ الإيجار إلا إذا رغب المستأجر في ترك العَيْنَ المؤجّرة مراعيّاً في ذلك مواعيد التنبيه بالإخلاء أو إذا أخلّ بالتزاماته القانونية؛ مما يحقُّ معه للمؤجّر أن يتخذ الإجراءات التي رسمها القانون لإنهاء العَقْد ووضَعَ حدّاً لامتداده لأحد الأسباب التي حددتها تلك التشريعات، على أنه فيما عدا ذلك يبقى العَقْد مصدرَ التزامات الطرفين تهيمن عليه أحكام وقوانين إيجار الأماكن^(٨).

إنَّ مبدأ امتداد عقود الإيجار بقوة القانون لا ينفي جواز تنازل المستأجر عن ميزة الامتداد، ففي هذه الحالة يكون النزول عنها باتِّفاقٍ يتمُّ بين الطرفين - بعد قيام العَقْد - يتعهد فيه المستأجر بإخلاء المكان المؤجّر في ميعادٍ معين، فيكون هذا التعهد ملزماً، وتنتهي علاقة الإيجار بينهما بحلول الميعاد المذكور، ويصبح المستأجر بعد ذلك شاغلاً للمكان المؤجّر دون سند^(٩).

وقد يُثار اللَّبسُ بين فكرة الامتداد القانوني والتجديد الضمني لعَقْد الإيجار نظراً لتشابههما في الغاية ألا وهي استمرار العلاقة العقدية بين المؤجّر والمستأجر، إلا أنهما يختلفان من حيث الأساس القانوني؛ ذلك أنَّ التجديد الضمني لعَقْد الإيجار يستند إلى قبول وإيجاب ضمنيين من العاقدَيْن^(١٠) فبقاء المستأجر في العَيْنَ المؤجّرة بعد انتهاء الإيجار يُعدُّ إيجاباً ضمناً بتجديد العَقْد مالم يتبين من الظروف عكس ذلك، كما يُعدُّ عدم اعتراض المؤجّر على ذلك رغم علمه بانتهاء مدة العقد قبولاً ضمناً منه لتجديد العَقْد، في المقابل لا يستند الامتداد القانوني إلى إرادة الطرفين، بل إلى رغبة المُشرّع في حماية المستأجر وكفالة استقراره في العَيْنَ المؤجّرة حتى ولو اعترض المؤجّر على ذلك، ومن ناحية أخرى تظل التأمينات المقدّمة في الإيجار الأصلي من

(٨) جمال الدين طه جمعة وأحمد شاكر، المرجع العلمي في الامتداد القانوني لعَقْد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٦، ص ٩.

(٩) محمد المنجي، الامتداد القانوني لعَقْد الإيجار في المساكن والمحلات التجارية والأراضي الزراعية، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، ١٩٨٩، ص ٥٨.

(١٠) فايز عبدالله الكندري، الامتداد القانوني لعقد الإيجار في القانون الكويتي، العدد الثاني، السنة ٢٤، يونيو ٢٠٠٠م، ص ٢٥.

المستأجر ومن غيره ضامنةً لحقوق طرفي العقد في حالة الامتداد ما لم يتبين أنها مقصورة على مدة الإيجار الأصلي، بينما لا تضمن التأمينات المقدمة من غير المستأجر حقوق طرفي العقد في الإيجار الجديد إلا برضا هذا الغير في حال التجديد الضمني^(١١).

أمّا في حال تعدّد المستأجرين فإنّ الامتداد يسري حتى على مَنْ تَرَكَ العَيْن منهم ما لم يصدر منه تنبيهٌ بالإخلاء، أمّا التجديد الضمني فلا يسري إلا على من يبقى في العين المؤجرة. وفي حالة الامتداد يخضع الإيجار للقانون الساري وقت إبرامه؛ بينما يخضع في حالة التجديد للقانون الساري وقت التجديد^(١٢) مع ملاحظة أنّ القواعد الآمرة تسري بأثر فوري^(١٣) على الإيجار الممتد وعلى التجديد معاً.

المطلب الثاني

النطاق المكاني لمبدأ الامتداد القانوني لعقود الإيجار

يُقصد بالمكان المُعدّ للسكن كُلٌّ حَيَّزٌ مُغلقٌ بحيث يكون جزأً، ويقتصر ذلك في الغالب على العقار المادي ولا يشمل المنقول، ولفظ المكان له مدلول أوسع من مدلول لفظ المباني، وإن كان المُشرّع قد استعمل اللفظين أحياناً كمترادفين. ويتطلب إعمال أحكام مبدأ الامتداد القانوني أن نكون أمام عقار خاضع لأحكام

(١١) سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الجزء ٣ في العقود المسماة، المجلد الثاني، عقد الإيجار، الطبعة ٤، ١٩٩٠م، ص ٧٠٥.

(١٢) عبدالناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في دولة الإمارات العربية المتحدة، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الثانية، ٢٠٠٠م، ص ٤٠٣.

(١٣) فوفقاً للمفاهيم المستقرة في مسائل تنازع القوانين من حيث الزمان فإن امتداد القانون واستمرار تنظيمه للمراكز التعاقدية التي نشأت في ظله ينطبق على الآثار المستقبلية لهذه المراكز العقدية، وكذلك طرق انحلالها، فقانون وقت إبرام العقد هو الذي ينظم آثاره ويحكم مصيره.

على أنّ القانون القديم لا يكون له أثر مستمر بالنسبة لجميع المراكز العقدية أيّاً كانت طبيعتها، وإنما يقتصر هذا الأثر على المراكز التعاقدية البسيطة التي يجيز القانون للأفراد تنويعها، بحيث لا يؤثر اختلاف وتعدد القواعد المنظمة لهذه المراكز في وحدة النظام القانوني داخل الدولة، أمّا بالنسبة للمراكز القانونية البحتة فهي لا تقبل بطبيعتها التنوع ولا تترك لإرادة الأفراد بل يتولى المشرع تنظيمها وتحديدها بالنسبة للجميع، وبالتالي فإن القانون الجديد يسري على هذه المراكز القانونية البحتة بمجرد نفاذه إعمالاً لآثره المباشر.

انظر: إبراهيم الدسوقي أبو الليل، أصول القانون، الجزء الأول، نظرية القانون، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، ٢٠٠٦م، ص ٣٥٢.

قانون الإيجارات، ولذلك وضع المشرع الكويتي ضوابط تتعلق بالعين المؤجرة؛ لذلك فإن مبدأ الامتداد القانوني يرتبط ارتباطاً وثيقاً بطبيعة المكان والغرض من استخدام العين المؤجرة، لذلك كان لا بد من تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع.

الفرع الأول

الامتداد القانوني لعقود الإيجار لغرض السكن

يُقصد بالمسكن المكان الذي يُقيم فيه الشخص في العادة، فيعتبر محلاً لراحته وهويته ونومه، ومستودعاً لأسراره وذكرياته ومتعلقاته واهتماماته، ولا عبء بمادة هذا المسكن ولا بحجمها سواء أكانت شقة أم فيلا. ولا يشترط استمرار الإقامة فيه دون انقطاع حتى يُعد مسكناً للشخص بل تكفي فيه الإقامة المعتادة؛ لذلك لا تُعتبر الفنادق مسكناً للشخص، لأنه يقيم فيها بصفة عارضة^(١٤).

ولا يتعارض مع مفهوم المسكن تعدد المساكن للشخص الواحد، فيكفي توافر ركن الاعتياد والإقامة المستقرة^(١٥) حتى يُعد مسكناً للشخص. والأصل أن يُستخدم المسكن المؤجر لسكن المستأجر، ما لم يُنص في العقد على غير ذلك، أو كانت ظروف الحال تُخالف هذا الأصل، ويكون إثبات عكس ذلك على من يدّعيه؛ ولذلك يقع التزام على المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم بأن يستعمل العين بحسب ما أُعدت له^(١٦).

وقد نص المشرع المصري في المادة (٣١) من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد"؛ وعليه فإن المشرع المصري جعل من عقد الإيجار ممتداً بقوة القانون في مواجهة المؤجر، فلا يحق له طلب إخلاء العين المؤجرة حتى ولو انتهت مدة عقد الإيجار ما لم يرغب المستأجر في ترك العين المؤجرة؛ الأمر الذي أفقد التنبيه بالإخلاء أثره القانوني، وفي ذلك تقول محكمة النقض:

"المقرر أنه طالما سلب المشرع من المؤجر حقه في عدم تجديد العقد أو عدم امتداده بإرادته المنفردة، فلم يعد ثمة جدوى من التنذرع بأن عدم توجيه التنبيه

(١٤) محمد المنجي، مرجع سابق، ص ٧٠.

(١٥) إبراهيم الدسوقي أبو الليل، أصول القانون، الجزء الأول، نظرية الحق، مجلس النشر العلمي،

جامعة الكويت، ٢٠٠٦م، ص ٢١٥.

(١٦) جمال الدين طه جمعة وأحمد شاكر، مرجع سابق، ص ٥٣.

يتضمن تجديداً للعقد، لأنَّ عقود إيجار الأماكن الخاضعة للتشريعات الخاصة بإيجار الأماكن لا تنتهي بانتهاء مدتها، بل تمتد على نحو مُغاير لأحكام القانون المدني^(١٧).

إلا أنه بعد صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦م أحال المشرع المصري عقد الإيجار الوارد على سكن إلى القواعد المنظمة لأحكام عقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني، ولن يُعمل أحكام التشريعات الاستثنائية على عقد الإيجار المُبرم بعد ٣٠/١/١٩٩٦، ولذلك فإنَّ أسباب إنهاء عقد الإيجار يُرجع في شأنها إلى قواعد القانون المدني، والأصل أنَّ القانون المدني يأخذ بمبدأ سلطان الإرادة، وبأنَّ العقد دائماً قانون المتعاقدين وشريعتهم، مالم يتعارض ذلك مع قواعد النظام العام والآداب الأمر الملزمة، وعليه يختلف عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني عن عقد الإيجار الخاضع للقوانين الاستثنائية؛ لأنَّ الأخيرة تُقيّد حرية المتعاقدين، وتُلزمهم بضوابط وقيود معينة تتميز بالصرامة، والخروجُ عليها يساوي البطلان المطلق المتعلق بالنظام العام نظراً للطبيعة الأمر لأحكام القوانين الاستثنائية؛ إذ لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر من المكان المؤجر إذا كان عقد الإيجار مما يخضع لتشريع استثنائي؛ لأنَّ أحكام هذا التشريع وحدها بما صدرت من قواعد معينة دون إرادة المتعاقدين هي التي تكون سارية على عقد الإيجار، وما ينجم عنه من مشكلات أو نزاعات مما تنعّم معه الإرادة الحرة الكاملة للمتعاقد خاصة المؤجر في إنهاء عقد الإيجار، وتكون مواد هذا التشريع الاستثنائي وحدها وعلى سبيل الحصر هي التي تُحدّد سبب الإخلاء المنطبق على واقعة النزاع، وتكون أحكام القواعد المدني المبيّنة لأسباب عامة وخاصة لإنهاء العقد وإخلاء المستأجر معطلة لحساب تطبيق التشريعات الاستثنائية السارية على العلاقة الإيجارية^(١٨) حتى وإن تحقق شرط فاسخ صريح كسبب من أسباب الإنهاء المنصوص عليها في القانون المدني فإنَّ تطبيق وإعمال آثاره يكون محكوماً ومقيّداً بما نصّ عليه هذا التشريع الاستثنائي أو ذاك، وهو الطريق الوعر المليء بالعقبات أمام حرية المتعاقدين أيّاً كانوا في إنهاء العقد خاصة من جهة المؤجر، وهذا ما يؤكد أهمية صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ حيث قلّل من النتائج الضارة لتطبيق التشريعات الاستثنائية الصارمة، وأعاد الروح للتشريع المدني فيما بين المتعاقدين في مكانها اللائق والمحترم، وترسيخ المبدأ الأبدي المتعلق بسلطان إرادة المتعاقدين في ظل قاعدة "العقد قانون المتعاقدين وشريعتهم".

(١٧) محمد المنجي، مرجع سابق، ص ٤٩.

(١٨) إبراهيم خليل، أسباب الإخلاء في عقد الإيجار الخاضع للقانون ٤ لسنة ١٩٩٦، نشرت في

٢٦ أكتوبر ٢٠١١، تاريخ الاطلاع ١١/١/٢٠١٨ على الرابط التالي:

<http://kenanaonline.com/users/ibrahimkhalil/posts/335354>

أما المُشَرِّع الكويتي فقد عالَج موضوعَ الامتداد القانوني لعقد الإيجار بوضع حدٍّ زمنيٍّ له حتى لا يتضرر المؤجِّر من امتداد العَقْد في مواجهته، وإنصافاً لطرفيَّ عقد الإيجار فلا يتم ترجيحُ مصلحة متعاقدٍ على حساب الآخر. لذلك نصَّت المادة (٢٦) مكرَّر (ب) المضافة بالقانون رقم ١٩٩٤/٨ على حق المؤجِّر في إنهاء عقد الإيجار بعد مُضيِّ خمس سنوات من تاريخ العقد أو المدة المتفق عليها إذا كانت تزيد عن ذلك، فالمؤجِّر له أن يُنبِّه المستأجر إلى رغبته في إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء ثلاثة أشهر على الأقل من السنة الأخيرة، أمَّا إذا بقي المستأجر مستمراً في شُغل العين بعد انقضاء الخمس سنوات من تاريخ العقد أو انقضاء المدة المتفق عليها إذا كانت تزيد عن ذلك، بعلم المؤجِّر وبدون اعتراض فإنَّ عقد الإيجار يمتد بالنسبة للمؤجِّر لمدة خمس سنوات أخرى بذات الشروط.

وبناءً عليه فإن المُشَرِّع الكويتي جعل عقد الإيجار ممتداً في مواجهة المؤجِّر في حال كانت مدة العَقْد أقل من خمس سنوات بمعنى أنه لو تم توقيع عقد الإيجار بين المؤجِّر والمستأجر لمدة سنة، وانقضت هذه السنة فإنه يحق للمستأجر البقاء في العين المؤجرة على الرغم من اعتراض المؤجِّر؛ وذلك حتى تنقضي مدة الخمس سنوات التي وضعها المُشَرِّع الكويتي كحد أدنى للعقد، أمَّا في حال كانت مدة العقد المبرم بين طرفيه تزيد عن الخمس سنوات فإنَّ المؤجِّر له الحقُّ بطلب إخلاء المستأجر بعد انقضاء المدة مع مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء^(١٩).

وهذا ما أكَّدت عليه محكمة الاستئناف^(٢٠) حيث رفضت في الحكم الصادر بتاريخ ٢٠١٠/٦/١٣ الطعنَ المقدم من المؤجِّر ضد الحكم الذي أصدرته محكمة أول درجة والتي رَفَضَتْ فيه دعواه بإخلاء العين المؤجرة؛ حيث إنَّ الوقائع - وعلى ما بان من الحُكْم المستأنف وسائر الأوراق تتحصَّل في أنَّ المدعي أقام الدعوى ابتداءً أمام دائرة إيجارات كُلِّي واختصم منها المدعى عليه وطلب في ختامها الحُكْم

(١٩) أحمد السعيد الزقرد وفايز عبدالله الكندري، عقد الإيجار وفقاً لأحكام المرسوم بقانون ١٩٧٨/٣٥ وتعديلاته، الطبعة الثانية، ٢٠٠٢، ص ٢٦٦.

(٢٠) تعد محكمة الاستئناف بالنسبة للأحكام الصادرة من محكمة أول درجة (دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية) محكمة قانون بنص المادة ٤/٢٦ من قانون إيجار العقارات التي تقضي بعدم جواز الطعن في الحكم الصادر في الدعوى بطريق الاستئناف إلا بسبب الخطأ في تطبيق القانون أو تأويله أو إذا وقع بطلان في الحكم أو في الإجراءات أثر في الحكم. لذا فإن هذه المحكمة تقرر مبادئ قانونية بشأن المنازعات المتعلقة بالإيجار، والتعويضات الناشئة عنها، الخاضعة لأحكام قانون إيجار العقارات.

بإلزامه بإخلاء عين النزاع المبيّنة أوصافها بصحيفة الدعوى وعقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٤/١٢/٥ وقال: إن المدعى عليه استأجر منه عين النزاع في التاريخ المذكور، وقد مضى خمس سنوات على تلك العلاقة الإيجارية. ولما كانت تلك المدة قد انتهت في ٢٠١٠/١/٣١، وكان قد قام بإنذار المدعى عليه في ٢٠٠٩/٥/٥ وفقاً للقانون، أي قبل مضي ثلاثة أشهر على بداية السنة الخامسة، ومن ثم يحق له طلب إخلاءه لانتهاء عقد الإيجار اعتباراً من ٢٠١٠/٢/١ وقد تداول نظر الدعوى، وقدم خلالها المدعي مستنداته، ومنها صورة عقد إيجار مؤرخ في ٢٠٠٤/١٢/٥ ويسري اعتباراً من ٢٠٠٥/٢/١ وصورة إنذار رسمي بعدم الرغبة في تجديد العقد المؤرخ ٢٠٠٩/٥/٥، ثم قضت محكمة أول درجة برفض الدعوى تأسيساً على كون الإنذار تمّ بعد الميعاد المقرر قانوناً.

وحيث إنه عملاً بالنص المتقدم ذكره آنفاً، وبما هو مفصل بالصحيفة بمقولة: إن الحكم المستأنف أخطأ في تطبيق القانون وتأويله فهو غير سديد، ومردود عليه بأن المقرر قانوناً وفقاً لنص المادة ٢٦- مكرر (ب) أنه: "يجوز للمؤجر في العقارات المؤجرة لغرض السكن إنهاء الإيجار بعد مضي خمس سنوات من تاريخ العقد ما لم يتفق الطرفان على مدة أطول، ويمتد العقد بالنسبة للمؤجر لمدة أو لمدد مماثلة؛ ولكن بالشروط التي يتفق عليها الطرفان ما لم ينبّه المؤجر المستأجر برغبته في إخلاء العين قبل انقضاء ثلاثة أشهر على الأقل من السنة الأخيرة.. ومؤدى ذلك أنه يجب على المؤجر أن يكون التنبيه خلال مدة الثلاثة أشهر الأولى من السنة الأخيرة فإن لم يلتزم بذلك يكون العقد قد تجدد بين الطرفين، ولما كان البين أن العقد المرفق بالدعوى قد أبرم بين الطرفين في ٢٠٠٤/١٢/٥ ومن ثم يكون التنبيه في موعد أقصاه ٢٠٠٩/٣/٤ لأن نص المادة يقول بأن المدة تسري اعتباراً من تاريخ العقد وليس سريانه، وإذ بأن من الأوراق أن التنبيه بالإخلاء كان في ٢٠٠٩/٥/٥، ومن ثم يكون بعد الميعاد القانوني، وتلتفت المحكمة عمّا زعمه المستأنف بشأن مدة التنبيه إذ إن المقرر قضاءً لا اجتهاداً في مورد النص، ومن ثم يكون الحكم المستأنف بريئاً من أي عيب أو بطلان، وتقضي المحكمة برفض الاستئناف^(٢١).

أمّا المشرّع الإماراتي فقد نصّ في المادة ٥ من قانون العلاقة بين المالك والمستأجر رقم ٩٢/١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ٧/١٩٨٦ و٤/١٩٨٨، بإمارة الشارقة على أنه: "لا يجوز للمالك أن يطلب - ولو عند انتهاء مدة الإيجار - إخلاء المستأجر للعين المؤجرة، قبل انقضاء ثلاث سنوات على تأجيرها إلا لأحد الأسباب التالية....".

(٢١) انظر الطعن ٣٥٨ لسنة ٢٠١٠ إيجارات، جلسة ٢٠١٠/٦/١٣، كويت اليوم، الكويت.

ويُفهم من هذا النص أنَّ المشرِّع جعل الحد الأدنى لمدة إيجار العقارات الخاضعة لهذا القانون هو ثلاث سنوات ميلادية، فإذا اتُّفق على مدة إيجار أقل من ثلاث سنوات، إمتدَّ عَقْدُ الإيجار امتداداً قانونياً حتى يبلُغ ثلاث سنوات، من تاريخ إبرام عَقْدِ الإيجار، بمعنى أنَّ الامتداد القانوني لعَقْدِ الإيجار يسري سنَّةً فسنةً لصالح المستأجر، وله طلبُ إنهاء عَقْدِ الإيجار في كل سنة، بينما ليس للمؤجَّر ذلك إلَّا عند انتهاء مدة ثلاث سنوات من تاريخ إبرام عَقْدِ الإيجار، أو إذا وجِدَ سببٌ من أسباب الإخلاء المنصوص عليها في المادة ٥ من هذا القانون^(٢٢).

و إذا بحثنا في التشريعات الأجنبية وكيفية تعاملها مع مبدأ الامتداد القانوني نجد أنَّ المشرِّع الإيطالي - على سبيل المثال - قد تبنَّى مبدأ الامتداد القانوني (la proroga di un contratto di locazione) فسمح للمستأجر بالبقاء في العين المؤجرة حتى ولو انتهت مدَّة العَقْد، ولا يحقُّ للمؤجَّر طلبُ الإخلاء أو إنهاء العَقْد ما لم تكن هناك أسبابٌ قانونية محددة بنص القانون.

فقد نصت المادة ٢ الفقرة ٥ من قانون الإيجار (legge n.431/98) على أنه: "في حال إبرام عَقْدِ الإيجار بين طرفيه وقبل انتهاء المدة لم يتم التوصل إلى اتفاق لتمديد العَقْد فإن العَقْد يمتد بقوة القانون لمدة أربع سنوات بذات شروط العَقْد القديم"^(٢٣).

(٢٢) وفي حال الامتداد القانوني لعقد الإيجار يستحق المالك بدل أجر المثل للمأجور عن كل مدة تمديد تحصل بموجب أحكام هذا القانون، ويحدد أجر المثل بالاتفاق بين المالك والمستأجر، وفي حالة تعذر ذلك تقوم لجنة التحكيم والشكاوى في البلدية بتحديد أجر المثل، آخذة بعين الاعتبار الوضع الاقتصادي العام في الدولة وحالة المأجور الحاضرة وأجرة الأماكن المماثلة له في المنطقة الواقع بها وأي ظروف أو عوامل أخرى تراها اللجنة ضرورية للتوصل إلى قرارها.

انظر: عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في دولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ص ٤٤٥.

(٢٣) Legge 9 dicembre 1998, n. 431, Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 292 del 15 dicembre 1998 - Supplemento Ordinario n. 203/L.

Art 2 "Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare nello stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi =

ف نجد هنا أنَّ المشرِّع الإيطالي مَنَحَ المستأجرَ رخصةَ البقاء في العين المؤجَّرة على الرغم من عدم موافقة المالك، ولكنَّ بَعْدَ انقضاء مدة الامتداد القانوني يحقُّ للمؤجَّر إنهاء عَقْد الإيجار؛ وذلك بعد إعلان المستأجر بخطاب مصحوب بعلم الوصول قبل انتهاء العَقْد بستة أشهر على الأقل^(٢٤).

الفرع الثاني

الامتداد القانوني لعقود الإيجار لغرض ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي

إنَّ عَقْد الإيجار لا يقتصر على صورة الإيجار للسكن فقط، فقد يُتصور أنَّ يَستَخدِم المستأجرُ العَيْنَ المؤجَّرة لممارسة نشاطه الحرفي أو المهني، على سبيل المثال مكاتب المحامين والمهندسين وعيادات الأطباء. والتساؤل هنا هل يستفيد المستأجر من مبدأ الامتداد القانوني في حال أنَّ عَقْد الإيجار المُبرَم بين المستأجر والمؤجَّر كان لغرض ممارسة نشاط تجاري أو مهني أو حرفي؟

وللإجابة على هذا التساؤل لابد من أنَّ نُشير إلى أنَّ القواعد المستقرة في القانون التجاري هي عدم اعتبار من قبيل الأعمال التجارية المهن الحرة أو الحرفية التي تقوم أساساً على النشاط الذهني واستثمار الملكات الفكرية والمعلومات المكتسبة لصاحبها والتي يحصل فيها من جهده المبذول على أجر يدخل في تقديره ظروفه الشخصية وظروف عميله والظروف العامة التي تحيط بممارسته لأعمال المهنة أو الحرفة.

فالاعتبارات الشخصية والثقة هي الصفة في هذا الصدد؛ وذلك على خلاف المتجر أو المصنع اللذين تُمارَس فيهما الأعمال التجارية ذات الصلة التجارية^(٢٥) وبالتالي فقد تم اعتبار العقود المبرمة بين المؤجَّر والمستأجر (صاحب العمل المهني أو الحرفي) خاضعة لقانون الإيجارات، وتعتبَر خارج نطاق القانون التجاري.

= prima dellascadenza. La parte interpellatadeverispondere a mezzo letteraraccomandataentro sessantagiornidalla data di ricezionedellaraccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo il contratto siintenderàscaduto alla data di cessazionedellalocazione. In mancanza dellacomunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente allemedesime condizioni".

Monegat Mariagrazia, Cirila Augusto, Immobili. Compravendita, condominio e locazioni, Editore Ipsoa, 2017, p145.) (٢٤)

جمال الدين طه جمعة وأحمد شاكر، مرجع سابق، ص ٥٤٧. (٢٥)

وبناءً على ما تقدم فإنَّ المشرِّع المصري نص في المادة الأولى من قانون ١٩٩٧/٦ على أنه: "إذا كانت العينُ مؤجرةً لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، فلا ينتهي الحقُّ بموت المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً من قَصُرَ ومن بَلَغَ، يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم".

لذلك واعتبار من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة.

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد:

"إنَّ المادة ٦٠٢ من القانون المدني تنص على أنه: "إذا لم يُعقد الإيجار، إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه، ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد".

وهذا يدل على أنَّ المشرِّع جعل القاعدة أنَّ موت أحد العاقدین في عقد الإيجار لا يُنهيهِ، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة؛ وعليه فإذا لم يُعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر، أو إذا كان الإيجار لم يُبرَم إلا لاعتبارات شخصية مراعاةً فيه^(٢٦)، فإنَّ الإيجار لا ينتهي بقوة القانون، بل يجب أن يُطلب إنشاؤه^(٢٧).

ولئن كان ظاهر النص يفيد بأنَّ طلب الإنهاء مقرَّر لكلٍّ من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى إلا أنَّه استهداءً بالحكمة التي أملتة فإنَّ طلب الإخلاء مَحْوُل لورثة المستأجر دون المؤجر إذا لم يُعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر...."^(٢٨)

أمَّا المشرِّع الكويتي فقد عبَّر في المادة ٢٠ من قانون الإيجارات عن أنَّه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد أسباب معينة وردت على سبيل الحصر، ولذلك يُفهم من هذا النص أنَّ المشرِّع الكويتي لم يضع قيداً زمنياً لعقود الإيجار المُبرَمة لغرض ممارسة نشاط تجاري أو حرفي أو صناعي، وعليه فإنَّ هذه العقود تخضع للنطاق المكاني لمبدأ الامتداد القانوني.

(٢٦) وعلى سبيل المثال إذا كان عقد الإيجار قد عقد لاعتبارات شخصية في المستأجر، كما إذا أُجِّرت العين لتكون مكتب محامي أو عيادة طبيب، فيجوز لورثة المستأجر أن يطلب إنهاء العقد أو الاستمرار فيه.

(٢٧) جمال الدين طه جمعة وأحمد شاكر، مرجع سابق، ص ٥٥١.

(٢٨) محمد المنجي، مرجع سابق، ص ٣٤٧.

وهذا النص الاستثنائي يَصْمَن للمستأجر البقاء في المكان المؤجر مادام قائماً بالتزاماته، ويقيّد حقّ المؤجر في إخراجه بعد انتهاء مدة العقد. وبهذا يُعتبر العقد ممتداً تلقائياً بقوة القانون، ويستمر هذا الامتداد القانوني إلى أن يُنهيهِ المستأجر بِمَحْض رغبته أو يُنهيهِ المؤجر بسبب من أسباب الإخلاء المقررة قانوناً. وهذا الامتداد القانوني يتعلّق بالنظام العام من ناحية أنّه يشكل ميزةً كبيرةً وحمايةً هامةً لطبقة المستأجرين، ومن ثم فلا يجوز الاتفاق عند إبرام العقد على حرمان المستأجر من الامتداد القانوني^(٢٩). وكلّ اتفاق من هذا النوع يردّ عليه البطلان ولو كان إبرام عقد الإيجار سابقاً للتشريعات التي تُقرّر مبدأ الامتداد؛ ذلك أنّ قاعدة سريان القوانين الجديدة بأثر مباشر على الآثار المستقبلية لمراكز قانونية سابقة وإن كانت تستثني منها العقود إلا أنّ هذا الاستثناء ينتفي حيال النصوص التشريعية الجديدة التي هي من النظام العام.

وفي رأينا لا يُمكن القول بأنّ المادة ٢٦ مكرّر ب تطبّق على هذه العقود؛ لأنّ هذه المادة تُخصّ عقود الإيجار لغرض السكن، كما لا يمكن القياس على هذه الحالة وتفسير المادة تفسيراً موسّعاً لتشمل عقود الإيجار لغرض ممارسة نشاط تجاري؛ ذلك أنّ نصوص قانون الإيجارات هي نصوص استثنائية، فلا يجوز التوسّع في الاستثناء لما في ذلك من تأويل لإرادة المشرّع وانحراف في تطبيق القانون.

الفرع الثالث

الاستثناءات التي ترد على النطاق المكاني لمبدأ الامتداد القانوني

تنص المادة الأولى / ٢ من قانون الإيجارات الكويتي على أنّه: "وإذا اشتمل العقد على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي، أو كان القصد منه مجرد المضاربة لتحقيق ربح مادي، أو وقّع العقد على عَيْنٍ وما تحتويه من أموال تفوق في أهميتها العَيْنَ المؤجرة بحسب قصد المتعاقدين والغاية من الإيجار فتسري أحكام قانون التجارة أو غيرها حسب الأحوال)، وبموجب هذا النص فإنّ المشرّع استثنى من المادة الأولى / ١، من نطاق تطبيقه بعض الحالات التي وإن كانت في صورتها عقاراً إلا أنّ جوهرها يخالف الحكمة التي من أجلها أُقرّ قانون الإيجارات بما يحتوي عليه من مبدأ الامتداد القانوني، ونورد تلك الحالات فيما يأتي:

(٢٩) جمال الدين طه جمعة وأحمد شاكر، مرجع سابق، ص ١٢.

أولاً - العقد المتضمن شروطاً جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي:

إنَّ العبرة من تحديد طبيعة العقد هي ما يحتويه من شروط ونصوص يَنفَقُ عليها المتعاقدان، بِغَضِّ النظر عن تسمية العقد باسم معين، فإذا كان العقد يتضمن شروطاً جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي^(٣٠) كأنَّ تَوَجُّرَ إحدى الجمعيات التعاونية مكاناً للتجارة في سلعة معينة^(٣١) وتشترط الجمعية على المستأجر التزاماً بِحَدِّ الربح لا يتجاوزه أو تفرض عليه نوعاً من الرقابة والإشراف^(٣٢)، فإن ذلك يُعْتَبَرُ قرينة قانونية على أنَّ نِيَّةَ أطراف العقد قد اتجهت إلى إنشاء عقد غير عقد الإيجار، وإنَّ ذِكْرَ خلاف ذلك في العقد^(٣٣)، ويتصل بهذا الوضع أيضاً أنَّ يكون الإيجار قد خالطته عملية مالية ارتبطت به، كأنَّ يَشْتَرِطَ المؤجِّرُ الحصولَ على حصَّةٍ من ربح التجارة التي يمارسها في العين المؤجَّرة، ففي الأحوال المشار إليها، وغيرها كثيرة، لا تسري أحكام قانون إيجار العقارات على العلاقة القائمة بين أطراف العقد إلا فيما يتفقان عليه منها، دون مخالفة للنظام العام، وإنما تسري أحكام القانون المدني أو أي قانون آخر على حسب الأحوال، ويُعْرَضُ النزاعُ بشأنها أمام المحكمة المختصة طبقاً للقانون الذي يحكمها وليس طبقاً لقانون إيجار العقارات، ويجوز عندئذٍ استئناف الحكم إذا كان قابلاً للاستئناف دون التقيُّد بحالات الاستئناف المنصوص عليها في المادة (٢٦) من قانون إيجار العقارات.

كما ذهبَتْ محكمة التمييز كذلك إلى أنَّه: "وحيث إنَّ الطعن أُقيم على سببَيْن ينعي الطالبُ بأولهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، وفي بيان ذلك يقول إنه تَمَسَّكَ في دفاعه أمام محكمة الاستئناف بأنَّ العقد محلَّ النزاع يتعلَّق بعلاقة إيجارية عادية يحكمها قانون إيجار العقارات رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨، وبالتالي تخضع لأحكام الامتداد القانوني، وذلك أنَّ العقد ينصُّ على تأجير محل تجاري فقط دون الترخيص أو الاسم التجاري، ولم يشتمل على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي، وأنَّ عُرْفَ التبريد الوارد ذِكْرُها بالعقد لا تَعْدُو أنَّ تكون من توابع المحلِّ، وإنَّ اعتُبرَ الحكم المطعون فيه أنَّ هذه العُرْف من شأنها أنَّ تُضفي أهميةً على

(٣٠) انظر في الطعن رقم ١٩٩٤/٣٦ مدني، جلسة ١٢/٢٦/١٩٩٤، مجلة القضاء والقانون، العدد ٢، السنة ٢٢، ص ٥٢٢.

(٣١) انظر: المذكرة الإيضاحية لقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات.

(٣٢) انظر المذكرة الإيضاحية لقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات.

(٣٣) انظر: محكمة التمييز، الطعن رقم ١٩٩٠/٢٢٦ تجاري، جلسة ١/٢٧/١٩٩٢، مجلة القضاء والقانون، العدد (١) السنة (٢٠)، ص ١٠٠.

المحل فتُخْرِجُ عَقْدَ الإيجار عن نطاق قانون إيجار العقارات فإنَّه يكون مَعْيَباً بما يستوجب التمييز»^(٣٤).

وأضافت قائلة: «وحيث إنَّ هذا النعي مردود؛ ذلك أنَّ المقرَّر في قضاء هذه المحكمة أنَّ مؤدَّى نص المادة الأولى من القانون رقم ١٩٧٨/٣٥ في شأن إيجار العقارات أنَّ المُشَرَّع أخرج من نطاق تطبيق هذا القانون العقود التي تشتمل على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي أو كان القصد منها المضاربة لتحقيق ربح مادي، أو انصبَّ العَقْدُ على عَيْنٍ وما تحويه من أموال تفوق في أهميتها العَيْنَ المؤجَّرة بحسب قصد المتعاقدين والغاية من الإيجار، فتسري عليها الأحكام المقرَّرة في قانون التجارة أو غيرها حسب الأحوال، وأن تفسير العَقْد وتأويله واستخلاص حقيقة العلاقة بين الطرفين وقصدهما من العَقْد المبرم بينهما وتقدير مدى اشتماله على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي هو من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله، وكان الحكم المطعون فيه قد عرَّض للدفع بعدم اختصاص الدائرة التجارية بنظر الدعوى وأطرحه على قوله: «إنَّ العَقْد موضوع النزاع المؤرخ ١٩٩٢/٧/١٩ قد انصبَّ على العَيْن (القسيمة الصناعية) وما تحويه من آلات تبريد لحفظ اللحوم والمواد الغذائية هي بمثابة عَصَب الاستغلال، وهي أمور غير مألوفة في الإيجار العادي ومن ثم تسري بشأنه أحكام قانون التجارة، وذلك أخذاً بمفهوم حكم المادة الأولى من القانون ١٩٧٨/٣٥ في شأن إيجار العقارات مما مفاده أنَّ الحكم استظهر في حدود سلطته التقديرية حقيقة العلاقة بين الطرفين وقصدهما من العَقْد المبرم بينهما، واشتمل هذا العَقْد على شروط غير مألوفة في عَقْد الإيجار العادي، وانتهى إلى خروج هذا العَقْد من نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات وعدم اختصاص دائرة الإيجارات بنظر الدعوى وباختصاص الدائرة التجارية بنظرها، وهي أسباب سائغة لها أصلها في عَقْد الإيجار سند الدعوى، ولا يَخْرُجُ فيها على المعنى الظاهر لعباراته، والنية المشتركة لعاقديه، وتؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها، وتتضمن الردَّ الكافي على ما أثاره الطاعن في هذا الصدد، فإنَّ النُّعْيَ عليه بهذا السبب يكون على غير أساس»^(٣٥).

(٣٤) انظر: طعن رقم ١٣١/١٩٩٤، جلسة ١١/١/١٩٩٤ (تجاري)، مجلة القضاء والقانون، العدد (٢) السنة ٢٢، ص ١٤٢.

(٣٥) انظر: محكمة التمييز، طعن رقم ٩٣/٢٠٠١، جلسة ١٣/١٠/٢٠٠١ (تجاري)، حكم غير منشور، الكويت.

ثانياً – العقارات التي تؤجّر بقصد المضاربة لتحقيق ربح مادي:

ويراد بهذا الاستثناء تلك العقارات التي يكون تأجيرها لمجرد المضاربة وتحقيق الربح، وأوضحت المذكرة الإيضاحية للقانون، هذا الاستثناء بمثال مؤداه: أن يقع الإيجار على عمارة كبيرة كلّها أو بعضها بمبلغ إجمالي، حتى يقوم المستأجر بتأجير أجزائها المتعددة للغير، فالمستأجر في هذا المثال، يُعتبر مضارباً يقوم بعملية مالية، لا يقصد بها سوى تحقيق ربح مادي، والمستأجرون منه، ما هم في حقيقة الأمر إلا مستأجرون أصليون وليسوا مستأجرين من الباطن، وعند انتهاء العقد بين المالك والمضارب يظل (عقد المستأجر) من المضارب بشروطه فيما بينه وبين المالك أو المضارب الجديد وفقاً لأحكام قانون إيجار العقارات (المادة ٣/١).

وذهبت محكمة التمييز^(٣٦) في هذا الشأن إلى أنه: "لمّا كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدفع بعدم اختصاص الدائرة التجارية بنظر الدعوى على قوله: "إنّ الثابت من مطالعة العقد المؤرخ ٢٤/١٠/١٩٩٢ المبرم بين الطرفين أنه يتعلق باستئجار المدعى عليه من المدعية عمارة بكاملها بمبلغ إجمالي مقداره ٢٦٠٠ دينار شهرياً كي يقوم بتأجير أجزائها المتعددة للغير، أي أنّ قصده من العقد هو مجرد المضاربة لتحقيق ربح مادي، ومن ثم فإنّ العقد موضوع النزاع يخرج عن نطاق تطبيق القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ ويخضع للقواعد العامة".

ثالثاً – إذا وقع العقد على عين بما تحتويه من أموال تفوق في أهميتها المكان المؤجّر:

لا يكفي أن تكون العين المؤجرة عقاراً، حتى ينطبق عليها قانون إيجار العقارات، بل يجب، إضافة إلى ذلك، أن يكون الإيجار مُنصبّاً بصفة أساسية على العقار بذاته، أمّا إذا كان الغرض الأساسي هو مجرد الانتفاع بشيء أو بعدّة أشياء لا ينطبق عليها وصف العقار، فإنّ القانون لا يمتد إليه، حتى لو أنصبّ الإيجار أيضاً على العقار، مادام أنّ الهدف الأساسي من العقد لم يكن الانتفاع من هذا العقار، والعقار في هذا الغرض يتوارى بهذه الأشياء، إذ إنّ أهميته تتضاءل بجانب ما اشتمل عليه، ويتصل بهذا المعنى تأجير مكان يراعى في تحديد أجرته عوامل معنوية ومادية تطفئ في

(٣٦) انظر: محكمة التمييز، الطعن رقم ١٩٩٥/٢٤٤ تجاري، جلسة ١٩٩٦/٤/٢، مجلة القضاء والقانون، العدد (١)، السنة (٢٤)، ص ٧٠.

أهميتها على أهمية العين المؤجرة ذاتها، كالاستفادة من الاسم التجاري للمحلّ وزبائنه وما يحققه من أرباح أو استغلال رخصة تشغيل المحل المؤجر لبيع الملابس أو الأدوات الصحية، مثلاً أو غيرها من الاعتبارات التي تبدو من خلال المكان المؤجر شيئاً ثانوياً. والمناطق في كل ذلك هو تغليب الجانب الأهم تمشياً مع قصد المتعاقدين الذي تكشف عنه الظروف والملابسة ومقتضيات السير العادي للأمر^(٢٧).

وفي الاتجاه نفسه قرّرت محكمة التمييز بأنه: «وإن كان من الثابت بالأوراق أنّ كراج تصليح السيارات محلّ عقد الإيجار موضوع الدعوى قد صدر بشأنه الترخيص رقم ٦٩/٢٠ باسم ورثة المرحوم، فإنّ هذا العقد وحسب قصد المتعاقدين يكون قد رُوِيَ في تحديد أجرته ما يفوق أهمية المكان نفسه، ومن ثم يخرج عن نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ٧٨/٣٥ المشار إليه، ولا يغيّر من ذلك ما أثّره المستأنف من أنّ العقد جاء خلوّاً من الإشارة إلى هذا الترخيص إذ لا محلّ للتفرقة بين استغلال العين واستغلال الترخيص؛ لأنّ التلازم قائمٌ حتماً بين الأمرين ما دام أنّ موضوع العقد هو استغلال الكراج الصادر بشأنه الترخيص وفي الغرض المرخص من أجله»^(٢٨).

كما ذهب محكمة التمييز إلى أنه: "من المقرّر أنّ الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ١٩٧٨/٣٥ في شأن إيجار العقارات تنص على عدم سريان أحكامه إذا اشتمل العقد على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي، أو كان المقصود منه مجرد المضاربة لتحقيق ربح مادي، أو وقّع العقد على عين وما تحويه من أموال تفوق في أهميتها العين المؤجرة بحسب قصد العاقدين والغاية من الإيجار، فتسري أحكام قانون التجارة أو غيرها على حسب الأحوال، وجاء في المذكرة الإيضاحية لهذا المرسوم بقانون في خصوص هذه الفقرة أنّ ذلك يكون عادةً في إيجار المنشآت التجارية والصناعية، حيث يشمل الإيجار مبنى المتجر أو المصنع وما به من أدوات وآلات وأشياء تطغى أهميتها على أهمية المبنى، فهنا يكون الإيجار وارداً في الواقع على المنشأة وأشياءها بأكملها دون المكان الموضوع فيه، ويتوارى المبنى في هذه الحالة إذ تتضاءل أهميته بجانب ما اشتمل عليه، ويتصل بذلك تأجير مكان يُراعى في تحديد أجرته عوامل معنوية ومادية تفوق أهميتها كثيراً أهمية المكان نفسه

(٢٧) انظر: طعن رقم ٩٨/٥٦٠ تجاري، جلسة ١٩٩٩/٦/٥، مجلة القضاء والقانون، أغسطس ٢٠٠٢، الجزء الثاني، ص ٤٦، رقم ٣.

(٢٨) انظر: محكمة التمييز، طعن ٩٢/١٣٣، تجاري جلسة ١٩٩٣/٢/٧، مجموعة القواعد القانونية، القسم الثالث، المجلد الأول، يوليو ١٩٩٩، ص ٧٧٩، رقم ٩.

كالاستفادة من اسم تجاري أو ترخيص أو غير ذلك من الاعتبارات التي يبدو المكان من خلالها شيئاً ثانوياً.. والمناطق في كل ذلك هو تغليب الجانب الأهم تمثيلاً مع قصد العقادين الذي تكشف عنه الظروف والملابسة ومقتضيات السير العادي للأمر^(٣٩).

رابعاً - عقود إيجار الأراضي الزراعية:

يُخْرَجُ عن نطاق تطبيق قانون إيجار العقارات، بصريح نص المادة الأولى من القانون المذكور عقود إيجار الأراضي الزراعية، حيث نصت المادة الأولى على أن: "تسري أحكام هذا القانون على العقارات بما في ذلك الأراضي الفضاء المؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض، وتستثنى من ذلك الأراضي الزراعية"، وقد بيّنت المذكرة الإيضاحية للقانون العلة في ذلك بأن لهذه الأراضي وضعاً خاصاً ليس مجاله هذا القانون.

وعلى ذلك تسري أحكام إيجار الأراضي الزراعية التي قررتها مواد القانون المدني الكويتي.

(٣٩) انظر: محكمة التمييز، طعن رقم ١٩٩٢/٢٢١ تجاري، جلسة ١٩٩٣/٢/٥، مجلة القضاء والقانون، العدد (١)، السنة (٢١)، ص ٣٣٠.

المبحث الثاني النطاق الشخصي لمبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار

تمهيد وتقسيم:

بعد توضيح النطاق المكاني لمبدأ الامتداد القانوني لعقود الإيجار كان لابد من الإشارة إلى النطاق الشخصي والفئات المستفيدة من هذا المبدأ، ومدى التمتع بهذه الميزة يختلف باختلاف الأشخاص ومدى ارتباطهم بعقد الإيجار المبرم ومدى ارتباطهم مع المستأجر؛ لذلك قسمت هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب وهي:

المطلب الأول المستأجر

إنَّ لعقد الإيجار طابعاً عائلياً وجماعياً لا يتعاقد فيه المستأجرُ ليسكن بمفرده، بل ليعيش معه أفرادُ أسرته، ومن يترأى له إيواؤهم. وقد استهدفت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن حمايةً شاغل العين المؤجرة من تعسف المؤجر وتمكين المستأجر والمقيمين معه من إقامة مستمرة في السكن، وجعلت عقود الإيجار لتلك الأماكن ممتدة تلقائياً، وبحكم القانون إلى مدة غير محددة طالما بقيت تلك التشريعات التي أملتھا اعتبارات النظام العام^(٤٠).

إلا أنَّ ذلك لا ينفي نسبة أثر عقد الإيجار من حيث الأشخاص، فلا يلتزم به غير عاقدیه الأصليين اللذين يأتريان بقانون العقد^(٤١)، ومؤدَّى ذلك أنَّ عقد الإيجار كغيره من العقود لا يلتزم به غير عاقدیه، فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة منه إلا إلى طرفيه دون غيرهم كالمقيمين مع المستأجر، ولو كانوا من أفراد أسرته طالما بقي المستأجر على قيد الحياة يسكن العين المؤجرة ولم يتخل عنها مما يستلزم انتفاء وجود علاقة مباشرة أو غير مباشرة بين المؤجر وبين المقيمين مع المستأجر خلال فترة مشاركتهم له في السكن، ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصل والوحيد في التعامل مع المؤجر، ولذلك لا يسوغ القول بأنَّ المقيمين

(٤٠) نبيل إبراهيم، نطاق الامتداد القانوني لعقود إيجار المساكن من حيث الأشخاص، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ٢٠٠٥م، ص ١٤.

(٤١) عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، الجزء الأول، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٤، ص ٥٠٣.

مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذاً بأحكام النيابة الضمنية^(٤٢) انحرافاً عن المبادئ العامة في نسبية^(٤٣) أثر العقد حيث يقوم بإرادة النائب وينصرف أثره إلى الأصل؛ لأنّ هؤلاء طبقاً للقانون ليسوا أطرافاً في عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء أكانت إقامتهم في بداية عقد الإيجار أم بعده، وإنما تمتّعهم بالإقامة في العين كان قياماً من المستأجر بواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتبدّل والتغيّر متعلقة به هو، ولا شأن لها بالمؤجر. وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة السكن مسألة عارضة لا تبرّر فكرة المجاز القانوني على أساس النيابة الضمنية^(٤٤).

كما لا يستقيم القول أيضاً بالاستناد إلى الاشتراط لمصلحة الغير باعتبار أنّ المستأجر الأصلي مشترط والمؤجر متعهّد وأنّ المقيمين مع المستأجر الأصلي مستفيدون، حيث إنّ الاشتراط ينشئ للمستفيدين حقاً مباشراً منذ التعاقد دون توقّف على قبولهم وإنّ كان هذا القبول سيحوّل دون نقض المشتراط للعقد، وذلك لنفس الاعتبار السابق ذكرها^(٤٥).

وإذا ما نظرنا إلى طبيعة حق المستأجر فهو حقّ شخصي قبل المؤجر، فيجوز له التصرف في هذا الحق بالبيع والهبة وغيرهما من التصرفات القانونية، وما هذا إلا تطبيق للقواعد العامة التي تُجيز التصرف في الحقوق الشخصية، ومن صور التصرف في الحق الشخصي التنازل عن هذا الحق للغير والتأجير من الباطن.

إنّ التنازل عن الإيجار يُعتبر حوالة حقّ بالنسبة إلى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة إلى التزاماته، فيجب بوجه عام اتّباع الإجراءات التي تخضع لها حوالة الحق وحوالة الدين، ولما كانت حوالة الحق لا تنفّذ في حق المدين إلا بإعلانه بالحوالة أو بقبوله إياها، ولا تنفّذ في حق الغير إلا من تاريخ الإعلان الرسمي أو تاريخ ثابت لقبول الدين، وكان من المفروض أن يكون المؤجر قد قبل التنازل مادام لم يشترط في

(٤٢) أمّا إذا ثبت قيام نيابة اتفاقية صريحة بين المستأجر والمنتفع، سواء أكان من أقارب المستأجر أم من الغير، وثبت إبرام المستأجر لهذا العقد باسمه وباسم الأصل بموجب النيابة الاتفاقية، عد هذا الأخير مستأجراً ومن ثم يستفيد من الامتداد القانوني.

(٤٣) محمد المنجي، مرجع سابق، ص ١٧٩.

(٤٤) انظر في معنى الاشتراط لمصلحة الغير وأحكامه: أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، الجزء الثالث، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، الطبعة الثانية، ٢٠٠٦م، ص ١٠٣.

(٤٥) البوابة القانونية لمحكمة النقض، الطعن رقم ١١٦٣ لسنة ٤٩ ق، جلسة ١٩٧٨/٣/٢٩، تاريخ المشاهدة ٢٠١٧/٣/٢٤.

عَقْد الإيجار عدم جواز التنازل، فإنه إذا عرض التنازل على المؤجّر تَعَيَّن عليه قبوله^(٤٦). وهذا ما نص عليه المشرع المصري في المادة ٥٩٣ من التقنين المدني بقوله: "للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضهن ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك".

ولذلك فإنَّ المتنازل له عن الإيجار تنتقل إليه بحالة الحقِّ حقوقُ المستأجر الأصلي قبل المؤجّر، فيجوز له أن يطالبه بها مباشرة، وتنتقل إليه بحالة الدَّين التزامات المستأجر الأصلي نحو المؤجّر، فيجوز لهذا أن يطالب بها المتنازل له مباشرة.

ومن ثم تقوم علاقة مباشرة بين المؤجّر والمتنازل له عن الإيجار بموجبها يستطيع المؤجّر أن يطالب المتنازل له عن الإيجار بجميع التزامات المستأجر، ويستطيع المتنازل له عن الإيجار أن يطالب المؤجّر بجميع حقوق المستأجر ومن بينها رخصة الامتداد القانوني، وفي هذا الصدد تنص المادة ٦٠١ من القانون المدني الكويتي على أنه: "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".

أمّا التأجير من الباطن، وعلى خلاف أحكام التنازل عن عقد الإيجار، فإن التأجير من الباطن هو عقد إيجار يُبرمه المستأجر مع شخص من الغير، أي هو عقد يلتزم المستأجر فيه بتمكين الغير من المنفعة المؤجرة كلها أو بعضها مقابل عوض هو الأجرة، ويُسمَّى المستأجر في هذه الحالة مستأجراً أصلياً، كما يُسمَّى مَنْ استأجر منه بالمستأجر من الباطن، ويُعتبَر المستأجر الأصلي مؤجراً بالنسبة للمستأجر من الباطن^(٤٧).

فبعد الإيجار من الباطن هو عقد جديد بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، ويظل عقد الإيجار بين المستأجر الأصلي والمؤجّر قائماً بين طرفيه؛ لذلك فإنَّ المستأجر من الباطن يتمتّع بمبدأ الامتداد القانوني في مواجهة المستأجر الأصلي (المؤجّر من الباطن) ولكن لا يُحتجُّ بهذا المبدأ في مواجهة المؤجّر الأصلي؛ نظراً

(٤٦) عبدالرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ٥٠٣.

(٤٧) سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني، شرح قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، الجزء الثاني، دار الكتب القانونية ودار شتات، مصر، الطبعة التاسعة، ١٩٩٢م، ص ١٢٥.

لعدم وجود علاقة عقدية مباشرة بينهما، فيظل المستأجر من الباطن يُعتَبَر من الغير بالنسبة للمؤجر الأصلي ما لم يَحِلَّ المستأجر من الباطن محلَّ المستأجر الأصلي بعد تخلّي الأخير عن العين المؤجرة. وفي هذا الصدد تنص المادة (١٥) من مرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات على أنه: "إذا قام المستأجر بتأجير العين كلها من الباطن بموجب إذنٍ كتابيٍّ ثم تخلّى عنها بعد تأجيرها مُنْهِيًا بذلك عقد إيجاره، تقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن، بشرط أن يكون المستأجر الأصلي قد أوفى الأجرة المستحقة عليه. وتُحدّد 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، فإذا وقع الإيجار من الباطن على جزء من العين كان المؤجر بالخيار بين أن يطلب الإخلاء وبين أن يُبقي المستأجر من الباطن، وفي هذه الحالة الأخيرة تقوم علاقة مباشرة بينهما، وتُحدّد القيمة الإيجارية للجزء المؤجر بذات القيمة المتفق عليها مع المستأجر الأصلي أو بأجرة المثل إن كانت تجاوزتها".

وقد اشترط المُشرّع الكويتي أن يكون التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بإذنٍ كتابي صريح من المؤجر، فقد نصت المادة ١٤ من مرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات على أنه: "لا يحق للمستأجر التأجير من الباطن ولا التنازل عن الإيجار؛ وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه إلا بإذنٍ كتابي صريح من المؤجر". ويُفهم من ذلك أن المستأجر ليس له الحق في أن يؤجر من الباطن للغير إلا إذا حصل على إذنٍ كتابي صريح من المؤجر^(٤٨).

وإذا كان قانون إيجار العقارات يشترط موافقة المؤجر الكتابية بجواز التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار^(٤٩)، إلا أن الفقه يَنجِهُ في عمومهِ إلى القول بأن الكتابة هنا ليست لازمةً للشكل، وإنما للإثبات فقط، ومن ثم يجوز إثباته بالكتابة أو بما يقوم مقامها كالإقرار والبيئة^(٥٠).

(٤٨) بدر جاسم اليعقوب، عقد الإيجار في القانون المدني الكويتي، وقانون إيجار العقارات وفقاً لآخر التعديلات، وعلى ضوء أحكام القضاء الكويتي، الطبعة الثالثة، مطابع دار السياسة، ٢٠١٠، ص ٢٨٦.

(٤٩) انظر: محكمة الاستئناف قضية رقم ٧٣٣/٢٠٠٤ إيجارات جلسة ٢٠٠٥/٣/٧، مجموعة القواعد القانونية، القسم الأول، المجلد الثاني، ٢٠٠٦، ص ٤١٢.

(٥٠) محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح أحكام الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٧م، فقرة ١٩٦، ص ٢٤٦.

ولمّا كان الامتداد القانوني مقرّراً لكل من ينتفع بالعين المؤجّرة بموجب عَقْدٍ صحيح فإنّ هذه الميزة تثبت لكل شخص يحلّ محلّ المستأجر الأصلي سواء بالتنازل عن عَقْد الإيجار أو عن طريق التّأجير من الباطن.

المطلب الثاني أُسرة المستأجر وأقاربه^(٥١)

غالباً ما يُبرم المستأجر عَقْد الإيجار حتى يسكن في العين المستأجرة هو وأسرته وأقاربه، أي الأشخاص الذين يُعيلهم المستأجر. والتساؤلات التي تثار هنا ما هو الوضع القانوني لأسرة المستأجر وأقاربه؟ وما مدى انتفاعهم بمبدأ الامتداد القانوني؟

اتفق الفقهاء القانونيون على أنّ الرابطة الأسرية لا تجعل من زوج المستأجر أو أولاده طرفاً أصيلاً في عَقْد الإيجار، وإنما يقتصر عَقْد الإيجار فقط على عاقديه، وهما المؤجّر والمستأجر الأصلي، وذلك وفقاً لمبدأ نسبية أثر العَقْد وعدم جواز الأخذ بأسباب النيابة الضمنية، كما أشرنا إليها سابقاً^(٥٢)، ولذلك تظل أسرة المستأجر وأقاربه خارج إطار عَقْد الإيجار فهم بالنسبة للمؤجّر من الغير.

وبناءً على ما تقدّم فإنّ أسرة المستأجر لا يحقّ لهم التمسك بمبدأ الامتداد القانوني إلّا إذا انتهت علاقة المستأجر مع المؤجّر إمّا بترك العين المؤجّرة أو بالوفاة. فوجود المستأجر واستمراره في عَقْد الإيجار يحجّب انتفاع أسرته المباشر بمبدأ الامتداد القانوني، فلا يحقّ لهم الاحتجاج به أمام المؤجّر والتمسك به، وإن كانوا سيستفيدون من هذا المبدأ عن طريق غير مباشر، وذلك في حال تمسّك المستأجر الأصلي بالامتداد القانوني.

ولقد تناول المشرّع المصري أحوال جواز بقاء زوج المستأجر وأولاده في العين المؤجّرة بعد انتهاء مدة عَقْد الإيجار، فلم يشترط لسريان مبدأ الامتداد القانوني سوى الإقامة مع المستأجر الأصلي وقت الوفاة أو الترك، لذلك فإنّ المشرّع المصري لا يتطلب شروطاً أخرى حيث إنّ هذه القاعدة هي من النظام العام، ويتعيّن على القاضي

(٥١) ويقصد بأسرة المستأجر في هذا الموضع هو زوج المستأجر وأولاده، أما بالنسبة إلى أقاربه فيقصد بهم أقارب المستأجر من الدرجة الثانية والثالثة وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني الكويتي.

(٥٢) وقد أشرنا إلى نسبية العقد في المطلب الأول، المستأجر في المبحث الثاني، النطاق الشخصي لمبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ص ٢٢- ٢٣ من هذا البحث.

الالتزام به، ويشترط في الإقامة أن تكون مستقرة مع المستأجر أيًا كانت مدتها وأياً كانت بدايتها أو نهايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك.

وعلى ذلك فإن المقصود بالإقامة في هذا الصدد الإقامة المستقرة المعتادة، أي انصراف نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغذاه بحيث لا يُعَوَّل على مأوى دائم وثابت سواء، وعلى ذلك فلا يُعْتَدُ بالإقامة العرضية والعايرة الموقوتة، مهما استطلت وأياً كان باعثها ودواعيها، إذ إن هذه الإقامة تكون على سبيل التسامح من المستأجر الأصلي، إن شاء أبقي عليها، وإن أراد أنها باغير التزام عليه؛ فهي متفرعة من انتفاع المستأجر بالعين ومرتبطة باستمراره في هذا الانتفاع بنفسه، فإذا انقضى انتفاعه، سواء بالوفاة أو بالترك، انتهت هذه الإقامة وأصبح شغل المتروك له العين المؤجرة دون سند قانوني، ولقاضي الموضوع الفصل في ماهية الإقامة المشار إليها دون مُعَقَّب متى أقام قضاؤه على أسباب سائغة.

فلا يحول إذن دون توافر الإقامة المستقرة مع المستأجر إنقطاع الشخص عن الإقامة في العين لسبب عارض طالما أنه لم يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية في تخلّيه عنها، كما لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين المؤجرة فعلاً مادام أنه قائم بتنفيذ التزاماته قبل المؤجر، كما لا يشترط إقامة المستفيد بشخصه في العين إذ تكفي الإقامة الحُكْمِيَّة^(٥٣).

ويشترط لامتداد عقد الإيجار للزوج أو للزوجة أن تكون علاقة الزوجية قائمة ومستمرة حتى الوفاة أو الترك، فإذا انفصمت هذه العلاقة لأي سبب كان فلا يكون لها حق في الامتداد، بل يكون للمستأجر بعد الطلاق حق في أن يطلب إخلاء طليقته من العين، كما يكون للمؤجر حق في طلب إخلائها من العين باعتبارها متنازلاً لها عن الإيجار إذا كان وقوع الطلاق سابقاً على إقامة الزوجة بالمسكن فإنه من باب أولى أن ينتفى معه حقها في طلب البقاء في المسكن^(٥٤).

لكن إذا ترك الزوج المسكن لزوجته في تاريخ سابق على طلاقه لها فإن ذلك لا يؤثر في حقها في امتداد عقد الإيجار إليها، وفي نفس الإطار فإن وفاة الزوج بعد طلاقه لزوجته طلاقاً رجعيّاً وقبل انتهاء عدتها يترتب عليه حقها في استمرار عقد الإيجار إليها ولا يحول دون ذلك تركها للمسكن نتيجة طرده لها من قبل الطلاق.

(٥٣) البوابة القانونية لمحكمة النقض، انظر: نقض ١٩٩٥/٢/٩ الطعن رقم ٨١٣ لسنة ٥٨ ق،

تاريخ المشاهدة ٢٠١٧/٣/٢٢.

(٥٤) نبيل إبراهيم، مرجع سابق، ص ١٣.

وبناء عليه فإن الترك الذي يُجيز للمقيمين مع المستأجر الأصلي البقاء بالعين والانتفاع بالامتداد القانوني يجب أن يتوافر فيه عنصران، أولهما مادي يتمثل في هجر الإقامة في العين على وجه نهائي والثاني معنوي بأن يصاحب هجر الإقامة عنصر التخلي عن العلاقة الإيجارية للغير. والمُعَوَّل عليه هنا هو الترك الفعلي من جانب المستأجر مع بقاء مَنْ كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد إيجاره مع المؤجر قائماً^(٥٥)

وتعبيّر المستأجر عن إرادته في التخلي عن العين المؤجرة كما يكون صريحاً يصح أن يكون ضمناً ولكن بشرط أن يكون التعبير الضمني واضحاً لأن فيه نزولاً وإسقاطاً لحق. واستخلاص هذا التخلي أو نفيه من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة، وهذا التعبير يُنتج أثره دون الحاجة إلى إعلان المؤجر أو قبوله لها.

وبناءً على ذلك فقد قضت محكمة النقض بأنه لما كان من المقرر في نص المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه: "لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تزكته العين إذا بقي فيها زوجته أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك" قد جاء عاماً غير مقيد بجبل واحد من المستأجرين^(٥٦) ومن ثم فإن هذه القاعدة الواردة به يطرد تطبيقها سواء أكان المستأجر المتوفى أو التارك هو مَنْ أبرم عقد الإيجار ابتداءً مع المالك أم مَنْ انتقل إليه العقد قانوناً لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تزكته العين. لما كان ذلك، في الدعوى أن زوج الطاعنة الأولى ووالد الطاعن الثاني كان يقيم مع أبيه المستأجر الأصلي ليعين النزاع حتى وفاته، ومن ثم فإن عقد الإيجار يكون قد امتد إليه بقوة القانون أخذاً بالطابع العائلي لعقد الإيجار، وأصبح مستأجراً أصلياً ليعين النزاع مع

(٥٥) سعيد أحمد شعله، قضاء النقض في امتداد عقد إيجار المسكن واحتجاز أكثر من وحدة سكنية في ظل أحكام القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٦، ص ٥١.

(٥٦) قصر المشرع المصري استمرار إيجار العين المخصصة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي لصالح ورثة المستأجر الذين لا تتجاوز قرابتهم الدرجة الثانية، فالوارث الذي يستفيد من الامتداد القانوني ينبغي أن يكون من الأزواج أو من الأقارب حتى الدرجة الثانية وذلك بموجب القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

انظر: الجريدة الرسمية، العدد ١٢، ٢٦ مارس ١٩٩٧.

والدته، وإذ كان الطاعنون يقيمون فيها مع زوج الأولى ووالد الثاني حتى توفي بتاريخ ١٧-١-١٩٨٩ ولم تنقطع إقامتهما بها طوال تلك المدة وحتى رفع الدعوى فإنما يصبحان صاحبَي حقٍّ أصيل في البقاء بالشقة بالتطبيق لحكم المادة ٢٩ آنفة الذكر، ولا ينال من ثبوت هذا الحق عدمٌ تحرير عَقْدٍ إيجارٍ مورَثهم وقتَ أن انتقل العَقْدُ إليه، ولا عدمٌ صدور حُكْمٍ بذلك؛ لأنه استمد حَقَّهُ من القانون مباشرة، وبوفاته أصبح للطاعنين الحقُّ في انتقال حق الإجارة إليهما^(٥٧).

أما بالنسبة للمُشَرِّع الكويتي فقد نصت المادة ٢٢ من قانون الإيجارات على أنه: "لا ينتهي الإيجار بموت المؤجِّر ولا بموت المستأجر، ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العَقْد".

وبناءً على هذه المادة لم يَعْتَدِ المُشَرِّع الكويتي ب وفاة أحد أطراف العَقْد كسبب لإنهائه، وإنما جعل العَقْد مستمراً لغاية انتهاء المدة المتفق عليها، واستثناءً على الأصل أجاز المُشَرِّع لورثة المستأجر الحقَّ في إنهاء العَقْد بسبب وفاة المستأجر، ويعود السبب في هذا الاستثناء إلى أنَّ المُشَرِّع أراد إعطاء الورثة الحرية في إبقاء أو إنهاء العَقْد، فقد يرون أنَّ العَقْد أصبح مُرهقاً لهم أو أنه مجاوزٌ لحدود حاجتهم، ولا طاقةً لهم باحتمال أُجرةٍ عالية، فيكون لهم الخيارُ في استعمال حقهم في إنهاء عَقْد الإيجار^(٥٨).

ويُقصد بورثة المستأجر كلُّ شخص يُعتبر شرعاً وارثاً له^(٥٩) وفي الأغلب تكون الزوجة والأولاد هم ورثة المستأجر، وبالتالي تتمتع الزوجة والأولاد بالعين المؤجرة

(٥٧) البوابة القانونية لمحكمة النقض، الطعن رقم ٨٩٥ لسنة ٦٩ق، جلسة ٣١/١/٢٠٠٠، <http://www.cc.gov.qa>، تاريخ المشاهدة ٢٢/٣/٢٠١٧.

(٥٨) وقد رُوي عدم مناقشة الورثة فيما يكون عندهم من أسباب تدعوهم لإنهاء العقد، وذلك على اعتبار أن هذه أمور خاصة تتعلق بهم وقد يفضي البوح بها في ساحات المحاكم إلى شيء من الحرج، وعلى ذلك يكون من الخير أن يستقلوا وحدهم بتقدير الموقف والبت في مصير العقد. انظر: المذكرة التفسيرية لقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات.

(٥٩) ففي فقه الموارث قد يكون الشخص وارثاً للمورث ولكن تتوافر أسباب تمنعه من الميراث كما في حالة الحُجْب بالوصف وهي حجب الشخص من جميع الميراث لوجود الوصف القائم به ككونه قاتلاً أو مرتدّاً أو رقيقاً، أو في حالة الحجب بالشخص وهو منع من قام به سبب الإرث من الإرث لوجود شخص وارث.

انظر: أحكام الميراث في الشريعة الإسلامية، محمد جمعة براج، دار الفكر للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، ١٩٨١م، ص ٢٠١.

حتى بَعْدَ وفاة المستأجر لحين انتهاء مدة عقد الإيجار، ولا يجوز تجديد العَقْد صراحةً أو ضمناً لِأَنَّ إرادة المستأجر وشخصيته القانونية انتهت بالوفاة، فلا بد من إبرام عقد جديد بين المؤجّر وزوجة المستأجر باعتبارها طرفاً أصلياً ومباشراً في عَقْد الإيجار.

أمّا فيما يتعلق بأقارب المستأجر فإنّ المشرّع الكويتي قد وضع قاعدة عامة وشرطاً حتى ينتفع الأقارب بمبدأ الامتداد القانوني ألا وهو أن يكون الشخص ذا صلة قرابة مع المستأجر وارثاً له، فإذا كان هناك من الورثة مَنْ يَحْتَجِبُ الأقارب فلا يحق للأقارب التمسك بمبدأ الامتداد القانوني لعَقْد الإيجار في مواجهة المؤجّر.

وهذا ما انتهى إليه المشرّع الإماراتي حيث نص في المادة (٢١) قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجّرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي رقم ٢٠ لسنة ٢٠٠٦ على أن: "يبقى عَقْد الإيجار سارياً حتى نهاية مدته بعد وفاة المؤجّر أو المستأجر، ومع ذلك يجوز لورثة المستأجر طلب إنهاء العَقْد." ويفهم من هذا النص أنّ الورثة يحلّون محل المستأجر في حال وفاته، فينتقل عَقْد الإيجار إليهم بما فيه من حقوق والتزامات ومن بينها رخصة الامتداد القانوني.

المطلب الثالث

الشريك " المساكنة "

إنّ الواقع العملي أوجد لنا فَرَضِيَّة المساكنة؛ حيث يقوم مجموعة من الأشخاص باستئجار مسكن، ولكنّ عَقْد الإيجار يكون صادراً باسم شخص واحد فقط منهم دون البقية، فما هو الوضع القانوني لهؤلاء؟ وماهي علاقتهم القانونية بالمؤجّر؟

لم تُعرّف قواعد الإيجار العامة في القانون المدني المصري أو قانون الإيجارات الكويتي المقصود بالمساكنة (المشاركة) للمستأجر الأصلي في العين المؤجرة إلا أنّ محكمة النقض وضعت تعريفاً للمساكنة، فيقصد بها مساكنة الشخص للمستأجر الأصلي في العين المؤجرة منذ بدء الإجارة وانتفاعه بالمسكن معه دون أن تربطه صلة قرابة مع المستأجر الأصلي.

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد:

المساكنة التي تُنشئ للمتفعين بالعين المؤجرة حقاً في البقاء فيها رغم ترك المستأجر الأصلي العين أو وفاته تستلزم حصول المشاركة السكنية منذ بدء الإجارة. وطالما لم تنقطع الإقامة بالعين المستأجرة فإنه يحق للمشارك البقاء والاستمرار في

الانتفاع بالعين المؤجرة ما لم يشترط استمرار إقامة المستأجر الذي أبرم العقد باسمه في العين المؤجرة^(٦٠).

وحقُّ المُساكن في الانتفاع بالعين المؤجرة لا يرجع إلى قاعدة قانونية مكتوبة ولا إلى نص قانوني عام أو خاص وإنما يرجع إلى قاعدة عُرفية غير مكتوبة؛ ذلك أنَّ ما تعارف عليه الملاك والمستأجرون باستمرار وإطراد هو تحرير عقد الإيجار باسم مستأجر واحد، في حال تعددهم، عند استئجار عين واحدة^(٦١).

ولا ينال من هذا النظر أنَّ المشرِّع عدَّد فئات أقارب المستأجر ممَّن يحق لهم الاستناد إلى مساكنتهم له في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ذلك أنَّ النص عليهم في هذا القانون لا ينفي حقَّ عداهم في التمسك بالمساكنة.

أمَّا المشرِّع الكويتي فقد سلك مسلكاً مخالفاً لما استقر عليه في مصر، حيث اعتبر المساكن طرفاً خارجاً عن عقد الإيجار؛ الأمر الذي يجيز للمؤجر إخلاءه من العين المؤجرة فلا يستفيد من الامتداد القانوني، وليس له الحق بالاحتجاج به أمام المؤجر، فمجرد المشاركة في استغلال العين أو استعمالها ليس من شأنه أن يُرتَّب حقاً يلزم به المؤجر.

وهذا ما استقر عليه القضاء الكويتي وهو موقف يتماشى مع مسلك المشرِّع الكويتي الذي تقيد بإرادة طرفي العقد، فلم يفرض على المؤجر القبول بشريك المستأجر الأصلي باعتباره طرفاً خارجاً عن العقد، ولم تتجه إرادة المؤجر إلى الاعتراف به واعتباره طرفاً في العقد.

الخاتمة:

وفي نهاية بحثنا المتواضع، الذي كان يهدف إلى تسليط الضوء على مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار، تناولنا مفهوم المبدأ وما يثار من تشابه واختلاف بينه وبين التجديد الضمني، ثم استعرضنا النطاق المكاني والشخصي لتطبيق مبدأ الامتداد القانوني. ولا يخفى أنَّ مبدأ الامتداد القانوني له تبعاته الاجتماعية والاقتصادية والقانونية في الدولة، فمن حيث التبعات الاجتماعية سبَّب مبدأ الامتداد القانوني أزمة إسكانية تَرَتَّب عليها ندرة المساكن المتوفرة للإيجار. أمَّا من الناحية الاقتصادية فقد أدَّت قلة المساكن المعدة للإيجار إلى ارتفاع أسعار الإيجار بشكل لا يتناسب مع قيمتها الحقيقية.

(٦٠) البوابة القانونية لمحكمة النقض، الطعن رقم ١٢٩٠ لسنة ٥٠ ق، جلسة ١٩/١/١٩٨٧، تاريخ المشاهدة ٢٣/٣/٢٠١٧.

(٦١) محمد المنجي، مرجع سابق، ص ٣١٣.

و قد اختص هذا البحث بالتحدث عن التبعات القانونية لهذا المبدأ على عقود الإيجار لغرض السكن أو لاستغلال العين المؤجرة في نشاط مهني أو صناعي. هذا من ناحية ومن ناحية أخرى مدى تأثر طرفي عقد الإيجار بهذا المبدأ.

وقد عرضت الإشكاليات والسلبيات التي تثار بسبب مبدأ الامتداد القانوني ومنها غل يد المؤجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو طلب إخلاء المستأجر بعد انتهاء مدة عقد الإيجار، وأيضاً التعارض مع المفاهيم القانونية المستقرة في القانون المدني. ومنها مبدأ سلطان الإرادة وأن العقد شريعة المتعاقدين.

و حينما أقرّ مبدأ الامتداد القانوني سابقاً في التشريعات القانونية المتعلقة بعقود الإيجار كانت تؤمن بأن المستأجر هو الطرف الأضعف في عقد الإيجار؛ الأمر الذي يبرر خروج المشرع عن إرادة المؤجر، وفرض أبدية عقد الإيجار عليه ما لم يقرّر المستأجر إنهاء عقد الإيجار.

كذلك من مسوغات مبدأ الامتداد القانوني تأمين بقاء المستأجر في العين المؤجرة وكفالة استقراره بها، وأيضاً حماية المستأجر من تعسف المؤجر في إنهاء العقد وطرد المستأجر وأسرته من العين المؤجرة؛ الأمر الذي قد يترتب عليه ضرر مادي ونفسي على المستأجر.

إلا أن هذه المبررات والمسوغات التي استند عليها لإقرار هذا المبدأ لا تبرر تدخل المشرع في العلاقات العقدية بين الأفراد؛ لما في ذلك من إخلال في التوازن بين طرفي العقد، حتى ولو كان المشرع يهدف من تدخله هذا حماية الطرف الأضعف في العقد، فإسباغ الحماية القانونية لأحد طرفي العقد يجب ألا يكون على حساب الطرف الآخر، أو أن يترتب عليها هدر لحقوق أحد أطراف العقد، أو انحراف عن ضوابط ممارستها^(٦٢).

لذلك نجد أن أغلب التشريعات القانونية اليوم قد تخلت عن مبدأ الامتداد القانوني^(٦٣) أو إعادة تنظيم هذا المبدأ بوضع حدود وقيود عليه^(٦٤).

(٦٢) فايز عبدالله الكندري، مرجع سابق، ص ٩٥.

(٦٣) فعلى سبيل المثال بعد أن كان مبدأ الامتداد القانوني لعقود الإيجار مطبقاً في قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ٢٩ لسنة ١٩٨٢م، إلا أنه تم إلغاء تطبيق المبدأ بعد صدور قانون المالكين والمستأجرين الجديد رقم ١١ لسنة ١٩٩٤م.

(٦٤) فبعد أن كان المشرع الكويتي يتبنى مبدأ الامتداد القانوني المطلق في قانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨، إلا أنه بصور قانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤ وما ترتب عليه من تعديلات على القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ مما أدى إلى تقييد مبدأ الامتداد القانوني لعقود الإيجار.

ومن خلال الاستقراء في موقف التشريعات القانونية من مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار لغرض السكن، ومدى تبنيها لهذا المبدأ أو انفصالها عنه أجد أنه ليس هناك أية مبررات قانونية لتقييد حرية المتعاقدين وبالتحديد حرية المؤجر ومصادرة إرادته بإنهاء العقد، بل إنه في بعض الحالات نجد أن استمرار المؤجر في عقد الإيجار يترتب عليه ضرر مادي، ناهيك عن تعارضه مع مفهوم ومنطق حق الملكية وتقييد سلطتي الاستعمال والاستغلال.

المراجع

- إبراهيم الدسوقي أبو الليل، أصول القانون، الجزء الأول، نظرية القانون، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، ٢٠٠٦م.
- أحمد السعيد الزقرد وفايز عبدالله الكندري، عَقْد الإيجار وفقاً لأحكام المرسوم بقانون ١٩٧٨/٣٥ وتعديلاته، الطبعة الثانية، ٢٠٠٢.
- السيد محمد السيد عمران، عَقْد الإيجار في القانون الكويتي، مؤسسة دار الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الكويت، ١٩٩٦.
- أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، الجزء الثالث، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، الطبعة الثانية، ٢٠٠٦م.
- بدر جاسم اليعقوب، عَقْد الإيجار في القانون المدني الكويتي وقانون إيجار العقارات وفقاً لآخر التعديلات وعلى ضوء أحكام القضاء الكويتي، الطبعة الثالثة، مطابع دار السياسة، ٢٠١٠.
- برهام محمد عطا الله، الوسيط في قانون إيجار الأماكن، مؤسسة الثقافة الجامعية، القاهرة.
- حسني المصري، القانون التجاري الكويتي، مؤسسة دار الكتب، الكويت الطبعة الثانية، ١٩٩٥م.
- جمال الدين طه جمعة وأحمد شاكر، المرجع العلمي في الامتداد القانوني لعَقْد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٦.
- رمضان محمد أبو السعود، العقود المسماة عَقْد الإيجار، ١٩٩٢.
- سعيد أحمد شعلة، قضاء النقض في امتداد إيجار المسكن واحتجاز أكثر من وحدة سكنية في ظل أحكام القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٦.
- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الجزء ٣ في العقود المسماة، المجلد الثاني، عَقْد الإيجار، الطبعة ٤، ١٩٩٠م.
- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، شرح قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجّر والمستأجر، الجزء الثاني، دار الكتب القانونية ودار شتات، مصر، الطبعة التاسعة، ١٩٩٢م.

- عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، الجزء الأول، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٤.
- عبد الرسول عبد الرضا وجمال فاخر النكاس، الوجيز في النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام والإثبات، الجزء الأول، مؤسسة دار الكتب، الكويت، الطبعة الرابعة، ٢٠١٤.
- عبدالناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في دولة الإمارات العربية المتحدة، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الثانية، ٢٠٠٠م.
- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، خصائص إيجار الأماكن في ضوء القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ المعدل بالقانون ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠١٠.
- فاضل حبشي، الامتداد القانوني لعقود الإيجار، شرح أحكام قانون إيجار الأماكن علماً وعملاً مع مقارنتها بالأحكام المقابلة في القانون الفرنسي: نظرية العلاقة الإيجارية شبه التعاقدية، مطابع جريدة الصباح، القاهرة.
- محمد أحمد شحاتة، الإيجار المؤبد للعقارات وأثره على الوقع القانوني والأزمة العقارية، المكتب الجامعي الحديث، القاهرة، ٢٠١٠.
- محمد أحمد عابدين، امتداد عقد الإيجار للورثة في ظل القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ ومذكرته الإيضاحية للمحلات التي تزاوّل نشاطاً تجارياً، أو، صناعياً، أو، مهنيّاً، أو حرفياً والزيادة الجديدة في الأجرة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية.
- محمد المنجي، الامتداد القانوني لعقد الإيجار في المساكن والمحلات التجارية والأراضي الزراعية، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، ١٩٨٩.
- محمد جمعة براج، أحكام الميراث في الشريعة الإسلامية، دار الفكر للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، ١٩٨١م.
- محمد حسين منصور، أحكام قانون الإيجار: نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن، إبرام عقد الإيجار، الامتداد القانوني للإيجار، مسكن الزوجية، أسباب الإخلاء، دار الجامعة الجديدة للنشر، القاهرة.
- محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح أحكام الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٧م.

- محمود عبد الرحمن محمد، الوسيط في شرح أحكام عَقْد الإيجار، الجزء الأول، الأحكام العامة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٨.
- مصطفى محمد الجمال، الوسيط في أحكام الإيجار، أحكام عَقْد الإيجار في القانون المدني، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، ١٩٩١.
- نبيل إبراهيم، نطاق الامتداد القانوني لعقود إيجار المساكن من حيث الأشخاص، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ٢٠٠٥ م.
- نبيلة رسلان، آثار عقد الإيجار، جامعة طنطا. كلية الحقوق، ١٩٨٩.
- نبيل سعد، العقود المسماة، الجزء الثاني، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف، ٢٠٠٣.

القوانين واللوائح:

- قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن، مصر.
- قانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ بشأن إيجار العقارات، الكويت.
- قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ١٩٩٤، الأردن.
- قانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤ بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ بشأن إيجار العقارات.
- قانون العلاقة بين المالك والمستأجر لإمارة الشارقة رقم ٩٢/١٩٧٧ والمعدل بالقانون رقم ٧/١٩٨٦ و ٤/١٩٨٨.

أحكام المحاكم:

- الطعن رقم ٣٠٤ لسنة ٤٤ ق، جلسة ١٩٧٨/١/٢٥، مصر.
- الطعن رقم ٤ لسنة ٤٩ ق، جلسة ١٩٨٤/١/١٦، مصر.
- الطعن رقم ٢١٩ لسنة ٦١ ق، جلسة ١٩٩٥/١/٢٦، مصر.
- الطعن رقم ٢٦٧٢ لسنة ٦٠ ق، جلسة ١٩٩٥/١١/١٩، مصر.
- الطعن رقم ٨١٣ لسنة ٥٨ ق، جلسة ١٩٩٥/٢/٩، مصر.
- الطعن رقم ١١٦٣ لسنة ٤٩ ق، جلسة ١٩٧٨/٣/٢٩، مصر.
- الطعن رقم ٨٩٥ لسنة ٦٩ ق، جلسة ٢٠٠٠/١/٣١، مصر.
- الطعن رقم ١٢٩٠ لسنة ٥٠ ق، جلسة ١٩٨٧/١/١٩، مصر.
- الطعن رقم ٣٥٨ لسنة ٢٠١٠ إيجارات، جلسة ٢٠١٠/٦/١٣، الكويت.

- الطعن رقم ١٩٩٤/٣٦ مدني، جلسة ١٢/٢٦/١٩٩٤، الكويت.
- الطعن رقم ١٩٩٠/٢٢٦ تجاري، جلسة ١/٢٧/١٩٩٢، الكويت.
- طعن رقم ١٩٩٤/١٣١ تجاري، جلسة ١/١١/١٩٩٤، الكويت.
- طعن رقم ٢٠٠١/٩٣ تجاري، جلسة ١٣/١٠/٢٠٠١، الكويت.
- الطعن رقم ١٩٩٥/٢٤٤ تجاري، جلسة ٢/٤/١٩٩٦، الكويت.
- طعن رقم ٩٨/٥٦٠ تجاري، جلسة ٥/٦/١٩٩٩، الكويت.
- طعن ٩٢/١٣٣ تجاري، جلسة ٧/٢/١٩٩٣، الكويت.
- طعن رقم ١٩٩٢/٢٢١ تجاري، جلسة ٥/٢/١٩٩٣، الكويت.

المراجع الأجنبية:

- Merz Sandro, Manuale pratico e formulario dei beni immobili, Editore CEDAM, 2015.
- Monegat Mariagrazia, Cirila Augusto, Immobili. Compravendita, condominio e locazioni, Editore Ipsoa, 2017.
- Tortorici G. Vincenzo, Locazioni commerciali e temporanee, Editore Fag, 2013.
- Tarantino Maurizio, Frivoli Nicola, Le proroghe nel contratto di locazione ad uso abitativo, Editore Giuffrè, 2015.
- Masoni Roberto, L'estinzione del rapporto di locazione, Editore Giuffrè, 2011.
- Tortorici G. Vincenzo, Affittare gli immobili, Editore Fag, 2014.

مراجع دينية:

- أبوبكر محمد بن عبدالله، شرح صحيح الترمذي، دار الكتب العملية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، المجلد الخامس، الجزء التاسع، ١٩٩٧، ص ١٥١

المقالات:

- فايز عبدالله الكندري، الامتداد القانوني لعقد الإيجار في القانون الكويتي، العدد الثاني، السنة ٢٤، يونيو ٢٠٠٠م.

مراجع ومقالات إلكترونية:

- إبراهيم خليل، أسباب الإخلاء في عقد الإيجار الخاضع للقانون ٤ لسنة ١٩٩٦،

نشرت في ٢٦ أكتوبر ٢٠١١، تاريخ الاطلاع ٢٠١٨/١/١١ على الرابط التالي:
<http://kenanaonline.com/users/ibrahimkhalil/posts/335354>

– البوابة القانونية لمحكمة النقض، تاريخ الاطلاع ٢٠١٧/٣/٢٢ على الرابط
التالي : <http://www.cc.gov.eg>