طعن / حكم محكمة النقض رقم ٢٠٥٩٤ لسنة ٧٧ قضائية (إيجارات) :

انعقاد عقد الإيجار لمدة محددة تتجدد تلقائياً لمدد مماثلة ما دام المستأجر قائماً بتنفيذ التزاماته وأحقية الأخير وحده في إنهائه . أثره . اعتبار العقد بعد انتهاء المدة الاتفاقية أثره - متجدداً للفترة المحددة لدفع الأجرة حتى انقضائه بالتنبيه من أحد المتعاقدين في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ مدنى

العنوان : إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : انتهاء عقد الإيجار " .

الموجز : انعقاد عقد الإيجار لمدة محددة تتجدد تلقائياً لمدد مماثلة ما دام المستأجر قائماً بتنفيذ التزاماته وأحقية الأخير وحده في إنهائه . أثره . اعتبار العقد – بعد انتهاء المدة الاتفاقية – متجدداً للفترة المحددة لدفع الأجرة حتى انقضائه بالتنبيه من أحد المتعاقدين في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ مدني .

القاعدة : المقرر - في قضاء الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية لمحكمة النقض – أن النص في عقد الإيجار على انعقاده لمدة محددة تتجدد تلقائياً لمدد أخرى مماثلة ما دام المستأجر يقوم بتنفيذ التزاماته وأحقية الأخير وحده دون المؤجر في إبداء الرغبة في إنهائه ، يؤدى إلى اعتبار العقد بعد انتهاء المدة المتفق عليها متجدداً تلقائياً لمدد أخرى مماثلة لا يُعرف على وجه التحديد تاريخ انتهائها ، إذ إن نهايتها منوطة بمحض مشيئة المستأجر وحده أو خلفه العام ، ولا يعرف متى يبدى أيهما الرغبة في إنهاء العقد .

خاصة وأن الأصل في عقد الإيجار أنه لا ينتهي إعمالاً لنص المادة ٦٠١ من القانون المدنى بوفاة المستأجر وتنصرف آثاره إلى خلفه العام - عملاً بنص المادة ١٤٥ من ذات القانون - . ما لم يبين من العقد أو طبيعة التعامل أو نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إليهم ، ومن ثم فإن عقد الإيجار يعتبر في هذه الحالة منعقداً لمدة غير معينة، ويتعين إعمال نص المادة ٥٦٣ مدنى واعتباره - بعد انتهاء مدته الأولى المتفق عليها - متجدداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وينتهى بانقضائها بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص هذه المادة ، فإن لم يحصل التنبيه ، تجدد العقد للمدة المحددة لدفع الأجرة ثم لمدة مماثلة وهكذا إلى أن يحصل التنبيه ، ولا يسوغ استبعاد نص المادة ٥٦٣ من القانون المدنى .

" الطعن رقم ٢٠٥٩٤ لسنة ٧٧ قضائية دوائر الايجارات -

جلسة ٠٧/٠٢/٢٠١٩ "