

## الفصل الخامس

### انتهاء عقد الايجار واسباب التخلية

#### المبحث الاول / انقضاء عقد الايجار بانقضاء مدته

يعد عقد الايجار من العقود المؤقتة التي لا بد ان تنتهي بانتهاء مدتها الا انه يبقى المستأجر في المأجور رغم ذلك في التجديد الضمني للإيجار طبقا للقانون المدني ويمكن ان يمتد بحكم القانون طبقا لقانون ايجار العقار وهذا ما سنتناوله في المطالب الآتية :

#### المطلب الاول / انقضاء الايجار بانقضاء مدته

نصت المادة ٧٧٩ من ق. م. على احكام نلخصها بالآتي :

١. في حالة اتفاق المتعاقدين على مدة ينتهي بها الايجار فانه ينتهي بانتهاء تلك المدة دون حاجة للتنبيه بالإخلاء وهنا يتوجب على المستأجر ترك المأجور والا عد غاصبا ويلتزم بدفع تعويض عن الضرر واجرة المثل اما اذا بقي في يده مضطرا فلا يلزم الا بأجرة المثل.

٢. في حالة اتفاق المتعاقدين على تحديد مدة معينة واشترطا ان العقد لا ينتهي الا بالتنبيه فقبل فوات المدة بوقت معين والا فيمتد عقد الايجار لمدة اخرى. فاذا حصل التنبيه انقضى الايجار واذا لم يحصل يمتد الى المدة المحددة من المتعاقدين اما اذا لم يحددان المدة فيمتد الى مدة غير محددة.

#### المطلب الثاني / التجديد الضمني

اذا انتهى الايجار باي سبب من اسباب الانتهاء وبقي المستأجر في المأجور برضا المؤجر ودون اعتراض منه انعقد العقد بينهما بعقد جديد على اساس انهما اتفقا ضمنا على التجديد والذي يتم بإيجاب وقبول ضمنيين ولكن يجب ان يكون قطعيًا ويترتب عليه الاثار الآتية:

#### اولا: التجديد الضمني هو ايجار جديد وليس مجرد امتداد الإيجار الاصيلي

ويترتب على ذلك نتائج تمثل الفرق بينهما وهي :

- ان يتمتع كلا المتعاقدين بالأهلية اللازمة للتعاقد وقت التجديد على عكس الامتداد حيث يجوز ان تتوافر الأهلية وقت انعقاد الايجار الاصيلي .
- لا يمكن التنفيذ بسند قديم للإيجار الاصيلي في حالة التجديد الضمني بينما يجوز ذلك في الامتداد
- لا يعد التجديد الضمني ثابت التاريخ لان الاصيلي ثابت اما في الامتداد فثبات تاريخ الايجار الاصيلي يعني ثبات الايجار في الامتداد .

## ثانيا: شروط التجديد الضمني هي نفسها شروط الايجار الاصلي

حيث ينعقد بنفس الشروط ما عدا المدة التي تعتبر المد المحددة لدفع الاجرة الا ان ذلك لا يفترض بل لابد من قصد المتعاقدين لتلك الشروط

## ثالثا: انتقال التأمينات العينية المقدمة من المستأجر

كالرهن التاميني او الحيازي حيث تنتقل دون حاجة الى اتفاق جديد اذا كان المستأجر من قدمها

اما اذا كانت مقدمة من الغير كالكفيل الشخصي او العيني فلا تنتقل الا بموافق الكفيل وتسجيل الموافقة في دائرة التسجيل العقاري اذا كان التامين منصبا على عقار .

## المطلب الثالث /امتداد الايجار في قانون ايجار العقار

اعطى القانون للمستأجر حق البقاء في المأجور حتى لو انتهت مدة الايجار ولايجوز اخراجه وانما التمسك بالأسباب القانونية المحددة على سبيل الحصر وهذا الامتداد هو بحكم القانون ويمتد الايجار بنفس الشروط للعقد الاصلي ولكن لمدة غير محددة وهو يلزم المؤجر فقط دون المستأجر وينتقل هذا الحق في الامتداد الى ورثة المستأجر.

انتهى