



عمادة الدراسات العليا
جامعة القدس

قانون المالكين والمستأجرين بين التطبيقات القضائية والعدالة
"دراسة تطبيقية مقارنة"

رئاس خالد محمد عبيد الله

رسالة ماجستير

القدس - فلسطين

1440هـ - 2019م

قانون المالكين والمستأجرين بين التطبيقات القضائية والعدالة
"دراسة تطبيقية مقارنة"

إعداد:

رئيس خالد محمد اعيد الله

بكالوريوس قانون من جامعة القدس، فلسطين

المشرف الرئيس: الدكتور أنور أبو عيشة

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في تخصص القانون الخاص
من كلية الحقوق/جامعة القدس

1440 هـ / 2019م



جامعة القدس
عمادة الدراسات العليا
ماجستير القانون الخاص

إجازة الرسالة
قانون المالكين والمستأجرين بين التطبيقات القضائية والعدالة
"دراسة تطبيقية مقارنة"

إعداد الطالب: رئاس خالد محمد اعيد الله

الرقم الجامعي: 21410057

إشراف: د. أنور أبو عيشة

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ 6/ 7/ 2019 من لجنة المناقشة المدرجة أسماؤهم وتوقيعهم:

1. رئيس اللجنة : د. أنور أبو عيشة التوقيع:

2. ممتحناً داخلياً: د.ياسر زبيدات التوقيع:

3. ممتحناً خارجياً: د. أحمد سويطي التوقيع:

التوقيع:

القدس/ فلسطين

1440هـ/2019م

الإهداء

أهدي هذا الجهد المتواضع إلى:

من لا يوصف مهما وصفته بالخير والحب والعطاء والدعم "أبي" أطال الله في عمره.

من وصى بها سيد الخلق عليه الصلاة والسلام، ثلاث مرات بحسن المصاحبة

"أمي الغالية".

إلى أختي شهد وإخوتي الدكتور عدي وركان والشيخ محمد وعمار ولا أنسى ابن أختي

الغالي صبحي وأباه محمد

إلى عائلتي أعمامي وعماتي وأقاربي والى كل من أحببته وأحبني

إلى أستاذي المحامي جميل العزة ...

إلى كافة زملائي وأصدقائي من محامين ورجال قانون ولأصدقائي جميعا

إلى كل من ضحى بحريته وبروحه وبسلامة جسده، لأجل ارض فلسطين الغالية على

قلوبنا

لكل باحث بذل مجهودا حقيقيا للوصول إلى ما يفيد الناس من دراسة وعلم ...

لكل كاتباً وباحث أنار لي الطريق في هذه الدراسة ...

إلى دكتورتي ومشرفي العزيز، الدكتور أنور أبو عيشة وإلى لجنة المناقشة الكريمة

أهدي هذا العمل وهذا الجهد

رئاس خالد محمد عبيد الله

إقرار

أقر أنا معد الرسالة بأنها قدمت لجامعة القدس، لنيل درجة الماجستير، وأنها نتيجة أبحاثي الخاصة، باستثناء ما تم الإشارة له حيثما ورد، وأن هذه الدراسة، أو أي جزء منها، لم يقدم لنيل درجة عليا لأي جامعة أو معهد آخر.

التوقيع:

رئاس خالد محمد عبيد الله

2019/4/4 م

الشكر والعرفان

يسعدني في هذا المقام، أن أتقدم بكامل الشكر الموصول بالعرفان والامتنان إلى الدكتور أنور أبو عيشة، الذي وافق على الإشراف على هذه الرسالة والذي لم يبخل بأي معلومة أو نصيحة بخصوص هذه الرسالة والذي دفعني وحمسني للكتابة في هذا الموضوع.

كما أتقدم بكامل الشكر والعرفان، إلى جامعة القدس بشكل عام وإلى كلية الحقوق بشكل خاص والتي تعتبر بمثابة الحاضنة الأساسية لهذه الرسالة، كما أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى مكتبة جامعة القدس وإلى كافة العاملين فيها لما أبدوه من تعاون معي فيما يتعلق بالمراجع والدراسات التي كانت عماد هذه الرسالة، وإلى معهد الحقوق في جامعة "بيرزيت" وإلى كافة موظفيه، لما أبدوه كذلك الأمر من مجهود للوصول إلى ما أبتغي من مراجع ودراسات كان لها الدور الفعال في هذه الرسالة، ولا أنسى مكتبة جامعة النجاح الوطنية، ولا أنسى مكتبة جامعة الأهلية في بيت لحم التي لم تبخل علي بأي مرجع ودراسة تهمني في هذه الرسالة .

كما أتقدم بالشكر والعرفان، إلى أستاذي ومعملي المحامي جميل العزة لما أبداه لي من مساعدة في مجال قانون المالكين والمستأجرين والتطبيقات القضائية عليه.

ولا يسعني في هذا المقام إلا أن أتوجه بالشكر إلى لجنة المناقشة الموقرة، لما أفادوني به من معلومات وملاحظات في غاية الأهمية لتطوير هذه الرسالة وتنقيحها وإثرائها.

ملخص الدراسة

درسنا في هذه الرسالة موضوع " قانون المالكين والمستأجرين بين التطبيقات القضائية والعدالة "، دراسة تطبيقات قضائية مقارنة وتحليلية لنصوص قانون المالكين والمستأجرين والقانون المدني في كل من التشريع الفلسطيني والتشريعات القانونية في الدول العربية كالتشريع الأردني والتشريع المصري، وجاءت هذه الرسالة في الوقت الذي يتم الإعداد فيه لإصدار كل من مشروع القانون المدني الفلسطيني ومشروع قانون المالكين والمستأجرين.

وتم تقسيم هذه الرسالة إلى مقدمة وثلاث فصول وانتهت الرسالة بنتائج وتوصيات، وقد اشتملت المقدمة على توطئة مقتضبة لعنوان الرسالة وللقوانين والتعريفات التي سترد في متن فصول الرسالة، وقد احتوت المقدمة على منهجية الدراسة المتبعة في كتابة هذه الرسالة بين المنهج المقارن والمنهج التطبيقي، مع التطبيقات القضائية المختلفة على قانون المالكين والمستأجرين لكل فصل من فصول الدراسة.

وقد بحثت في الفصل الأول من هذه الدراسة عقد الإيجار بصورة عامة وفقاً لأحكام القواعد العامة في القوانين المدنية من خلال دراسة التعريف بعقد الإيجار وبيان خصائص عقد الإيجار وتمييز عقد الإيجار عن العقود الأخرى المشابهة وانعقاد عقد الإيجار وأركانه وإثبات عقد الإيجار ونفاذه في حق الغير والتزامات أطراف عقد الإيجار.

أما الفصل الثاني من هذه الدراسة، فقامت بتخصيصه لدراسة التنظيم القانوني لعقد الإيجار في ظل أحكام قانون المالكين والمستأجرين من خلال التعريف بقانون المالكين والمستأجرين ودراسة قانون المالكين والمستأجرين ومبدأ سلطان الإرادة وطبيعة قواعد قانون المالكين والمستأجرين التي تتعلق بالنظام العام ولا يجوز مخالفتها ودراسة ما يدخل في نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين وما يخرج من نطاق تطبيقه كونه قانون استثنائي عن القواعد العامة، ودراسة الامتداد القانوني في قانون المالكين والمستأجرين للعقارات المؤجرة للسكن والعقارات المؤجرة لغايات أخرى

وفي الفصل الأخير تم دراسة أسباب التخلية التي تحتاج إلى إخطار عدلي لصحتها وبين أسباب التخلية التي لا تحتاج إلى إخطار عدلي مع أحكام المحاكم.

وقد انتهت في هذه الدراسة إلى نتائج نراها على قدر من الأهمية، وانتهت إلى أهمية إجراء تعديلات على كل من قانون المالكين والمستأجرين ومشروع القانون المدني ومشروع قانون المالكين والمستأجرين بإضافة العديد من النصوص وحذف بعض النصوص.

Law of owners and tenants between judicial and justice

Prepared by: Rias Khaled Mohammad Obedallah

Supervised by: Dr. Anwar Abueisheh

Abstract:

In this thesis, we examined the subject of the law of owners and tenants between judicial applications and justice. The study of comparative and analytical applications of the law of owners and tenants and the civil law in both of the Palestinian legislation and legal legislation Arab countries such as Jordanian legislation, Egyptian legislation and French law.

Preparing for the issuance of both the draft Palestinian civil law and the draft law on owners and tenants. The thesis was divided into an introduction and three chapters. The thesis ended with conclusions and recommendations . the background contains a brief introduction to the title of the thesis and to the laws and definitions that will be included in the chapters of the letter. The introduction contains the methodology of the study followed in writing this thesis , which revolves around the comparative approach and applied approach. Different legal applications on the law of owners and tenants in the different legislation for each chapter of the study.

In the first chapter of this study , I discussed the lease contract to study the lease contract in general in accordance with the provisions of the general rules in the civil laws by studying the definition of the lease contract, the characteristics of the lease contract, holding the lease contract and its contents, the right of third parties and the obligations of the parties of the lease.

The second chapter of this study is devoted to the study of the legal organization of the tenancy contract under the provisions of the law of owners and tenants through the definition of the law of owners and tenants, the study of the law of owners and tenants , the principles of the sultan of will and the nature of the rules of the law of owners and tenants the relate to public order. Application of the law of owners and tenants and what goes beyond its scope of application as an exception to the general rules, and study the extension of the law in the law of owners and tenants of properties leased to housing and leased properties for others purposes in the last chapter. A study was conducted to study the causes of vacillation, which do not require a legal risk.

In the study, I concluded with the importance of making amendments to both the landlords and tenants law, the draft civil code and the bill of owners and tenants by adding several texts and deleting texts.

مقدمة

عقد الإيجار له أهمية كبيرة في حياة شريحة كبيرة من المجتمع الفلسطيني كونه يضم طرفين هما المؤجر والمستأجر، عقد الإيجار اما ان يكون لمنقول كالسيارة والكتب وغيرها او لعقار كبيوت السكن والمحلات التجارية والأراضي الزراعية وسوف ندرس في هذا البحث فقط عقد الإيجار للعقارات فقط، المؤجر يستغل العقارات التي يملكها من خلال تأجيرها للغير، والذي لا يملك عقارات يقومون باستئجار عقارات من اجل الانتفاع بها، أي ان معظم اما مؤجر واما مستأجر، لذلك كان لعقد الإيجار منازعات كبيرة امام القضاء، واهتم المشرع بتنظيم عقد الإيجار بإصداره العديد من القوانين المنظمة لعقد الإيجار.

مجلة الأحكام العدلية، القانون المدني المطبق في الأراضي الفلسطينية، هي المنظم الأول لعقد الإيجار في الكتاب الثاني من مجلة الأحكام العدلية التي نظمت الإيجارات وكيفية تنظيم عقد الإيجار والمسائل المتعلقة بالأجرة والمسائل المتعلقة بمدة الإيجار ووظيفة الاجر والمستأجر وتم تنظيم هذه القواعد العامة في الإجارة من المادة (404 الى 611) من مجلة الأحكام العدلية وتم تعريف الاجارة في اللغة بالمادة 405 منه حيث تم تعريفها " الاجارة باللغة بمعنى الأجرة وقد استعملت في معنى الإيجار أيضا وفي اصطلاح الفقهاء بمعنى بيع المنفعة المعلومة في مقابل عوض معلوم ".

وبعدها تم صدور مرسوم لقانون تقييد ايجارات (دور السكن) فلسطيني رقم 44 لسنة 1940 وما ادخل عليه من تعديلات والمكون من أحد عشر مادة⁽¹⁾ في زمن سلطة الانتداب البريطاني، والذي كان موضوعه وأحكامه تتعلق بتنظيم ايجارات السكن.

وقد بينت المادة الثالثة منه على الأماكن التي يتم تطبيق القانون بها فقد نصت على ما يلي:

1. ينطبق هذا القانون على أي منزل أو قسم من منزل مؤجر باعتباره مسكناً منفصلاً، إذا كان الإيجار لا يشمل أية أرض خلاف الموقع الذي يقوم عليه المسكن والحديقة أو العقارات الأخرى التي تقع ضمن فناء المسكن.

(1) الصادر عن المندوب السامي في فلسطين هارولد مكمايكا بعد استشارة المجلس الاستشاري، والصادر بتاريخ 1940/12/20.

وكل مسكن أو قسم من منزل مؤجر على هذه الصورة يعتبر مسكناً ينطبق عليه هذا القانون، ويشترط في ذلك أن لا ينطبق هذا القانون على الفنادق أو النزل (البنسيونات).

2. ينطبق هذا القانون على كل مسكن يستعمله المستأجر أيضاً لأي مقصد يتعلق بمهنة أو تجارة بشرط أن تقتنع المحكمة بأن البدل الذي يدفع عن القسم من المسكن لتلك الغاية لا يؤلف جزءاً كبيراً من بدل إيجار المسكن، وقد تم بيان في المواد اللاحقة من هذا القانون على تشكيل محاكم الإيجارات وتحديد اختصاصات هذه المحاكم، وبعد ذلك أصدرت سلطة الانتداب البريطاني مرسوم لقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) فلسطيني رقم 6 لسنة 1941 وما ادخل عليه من تعديلات وما صدر بموجبه من أنظمة والمكون من أربعة عشر مادة⁽¹⁾، وينطبق هذا القانون على أي عقارات خلاف دور السكن المنصوص عليها في القانون السابق ذكره، وحدد القانون الحالات التي يتم اخراج المستأجر في المادة الرابعة منه كما انه بين في المادة الخامسة حالات بطلان العقود وأيضاً في المادة السادسة عن بدل الإيجار وفي المادة السابعة إحالة الخلافات الى مندوب الإيجارات والمادة الثامنة عن استئناف قرار مندوب الإيجارات والمادة التاسعة عن استئناف قرارات محكمة الإيجارات والمادة العاشرة عن تعيين مندوب الإيجارات والمادة 11 عن تأليف محاكم الإيجارات والمادة 12 عن اصدار الأنظمة والمادة 13 عن صلاحية وضع أصول محاكمات، هذه المراسيم اعلاه هي قوانين خاصة تتعلق باجره السكن وإيجاره العقارات التجارية وتقيدها، وفي حالة خلو أي من هذه التشريعات من مسألة معينة يتم الرجوع الى القواعد العامة المنصوص عليها في مجلة الأحكام العدلية، وفي حالة التعارض الخاص يقيد العام يتم تطبيق القانون الخاص، وما زالت هذه المراسيم البريطانية مطبقة في فلسطين منذ صدورها قبل العهد الأردني .

انتقلت الضفة الغربية عام 1950 الى الحكم الأردني وقطاع غزة الى الإدارة المصرية، عملياً منذ عام 1948، فصدرت العديد من التشريعات التي تنظم الإيجارات في الضفة الغربية وقطاع غزة، فصدر قانون المالكين والمستأجرين في الأردن رقم 62 لعام 1953 مكون من ثمان مواد⁽²⁾، والذي نص في المادة السابعة منه على ان تلغى القوانين التالية قانون تقييد إيجارات (دور السكن) فلسطيني رقم 44

(1) الصادر عن المندوب السامي في فلسطين هارولد مكمايكا بعد استشارة المجلس الاستشاري، والصادر بتاريخ 1941/3/31.

(2) الصادر عن مجلس الوصاية الأردني بالنيابة عن جلالة الملك المعظم، والذي تم نشره في العدد 1140 من الجريدة الرسمية في الصفحة رقم 661، والصادر بتاريخ 1953/4/16، ملحق رقم 2.

لسنة 1940 وما ادخل عليه من تعديلات وما صدر بموجبه من أنظمة وقانون تقييد ايجارات (العقارات التجارية) فلسطيني رقم 6 لسنة 1941، وما ادخل عليه من تعديلات وما صدر بموجبه من أنظمة و قانون المالكين والمستأجرين رقم 26 لعام 1943 وما ادخل عليه من تعديلات وما صدر بموجبه من أنظمة و يلغى كل تشريع اردني او فلسطيني مغاير لأحكام هذا القانون، قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 جاء بنص صريح يلغي القوانين المتعلقة بإجارة العقارات السكنية والتجارية وأيضا الغى جميع الأحكام التي تتعارض مع هذا القانون في الضفة، قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 هو القانون الوحيد المنظم لإيجاره العقارات التجارية والسكنية داخل حدود المجلس البلدي والمجلس المحلية في الضفة الغربية، وفي حالة تعارض أحكام هذا القانون مع مجلة الأحكام العدلية يتم تطبيق القواعد القانونية لقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 لأنه الخاص يقيد العام، وفي ما عدا الأماكن التي خارج حدود البلدية والمجالس المحلية يتم تطبيق مجلة الأحكام العدلية، وبعد ذلك تم صدور الامر العسكري الإسرائيلي رقم 1271 بشأن تعديل قانون المالكين والمستأجرين لعام 1989⁽¹⁾، والذي تضمن تعديل على قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953، وإضافة أيضا الزيادة على الأجرة لغايات السكن والغايات التجارية.

اما في قطاع غزة بقي قانون تقييد ايجارات (دور السكن) فلسطيني رقم 44 لسنة 1940 وما ادخل عليه من تعديلات وما صدر بموجبه من أنظمة وقانون تقييد ايجارات (العقارات التجارية) فلسطيني رقم 6 لسنة 1941 القوانين مطبقة حتى الان ولم تلغ، و فقط تم الغاء تطبيق مجلة الأحكام العدلية وتطبيق مشروع القانون المدني الفلسطيني⁽²⁾ بدلاً منها.

قانون المالكين والمستأجرين وجد في غالبية معظم الدول لمواجهة مشاكل السكن والمحلات التجارية، لمواجهة الظروف الاقتصادية والاجتماعية بل وحتى السياسية كانت المشكلة التي كان يهدف الى مواجهتها هي مشكلة السكن للاجئين قاعدة استثنائية على القواعد الأصلية، أي انها أحكام مؤقتة لن تطول انه وجدة لمواجهة أسباب معينة، وأنها تلغى بمجرد انتهاء الأسباب التي أدت الى وجوده، وبما

(1) الصادر عن قائد جيش الاحتلال المنشور في العدد 77 من المناشير والاورامر والتعينات من الاحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية، والصادر بتاريخ 1991/2/12، ملحق رقم 4.

(2) أصبح هذا المشروع قانون مطبق في قطاع غزة فقط ويتم العمل به امام المحاكم، ويحمل الرقم 4 لسنة 2012 الصادر بتاريخ 2012/7/26، ملحق رقم 1.

ان قانون المالكين والمستأجرين خلاف القواعد العامة في مجلة الأحكام العدلية لذلك يجب عدم التوسع في تفسيرها.

دراسة قانون المالكين والمستأجرين بين التطبيقات القضائية والعدالة يكون من خلال دراسة عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة في مجلة الأحكام العدلية ومشروع القانون المدني الفلسطيني ودراسة التنظيم القانوني لعقد الإيجار في ظل قانون المالكين والمستأجرين والاثار التي تترتب على تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين.

أهمية الموضوع من الناحية النظرية

موضوع قانون المالكين والمستأجرين يؤثر بشكل كبير على استغلال المشاريع الاستثمارية من بناء العقارات وتأجيرها، وتوفير أماكن سكنية لشريحة كبيرة من المجتمع الفلسطيني، من خلق حالة توازن ما بين المؤجر والمستأجر، وتحقيق العدالة من خلال وضع قوانين ملائمة لقانون المالكين والمستأجرين والى تعديل قانون المالكين والمستأجرين الذي عمره ما يقارب الستون عاماً، هل هو ملائم لطول هذه الفترة مع التوسع العمراني في فلسطيني في الآونة الأخيرة، وان قانون المالكين والمستأجرين بحاجة ماسة للدراسة من اجل تحقيق العدالة لطرفي العقد وهما المؤجر والمستأجر وبيان الحقوق والواجبات التي تترتب على كل منهما، وقانون المالكين والمستأجرين له أهمية كبيرة على الصعيد الاجتماعي والاقتصادي والثقافي والتطوري في مكان تطبيق هذا القانون وان وجود قواعد قانونية منظمة له تسعى الى تحقيق العدالة، خصوصا وانه يوجد مشروع قانون للمالكين والمستأجرين ولكنه لم يتم تطبيقه .

أهمية الموضوع من الناحية العملية

التطبيقات القضائية على قانون المالكين والمستأجرين كبيرة ومتشعبة ومختلفة وهناك العديد من التناقضات ما بين أحكام المحاكم على التطبيقات القضائية سواء في فلسطين او الأردن او مصر في هذا الخصوص وخصوصا لوجود فراغ تشريعي كبير في قانون المالكين والمستأجرين، أدى الى التنازع الكثير امام المحاكم ما بين المؤجر والمستأجر، لذلك سندرس الكثير من الأحكام القضائية التي يتم التعليق عليها ودراستها لتحقيق العدالة ما بين القانون والتطبيقات وحقوق اطراف عقد الإيجار والموازنة ما بين اطراف عقد الإيجار والمحاولة الى الوصول لقانون مالكين ومستأجرين يسعى بقدر الإمكان الى تحقيق العدالة والموازنة ما بين اطراف عقد الإيجار ومناقشة قانون المالكين والمستأجرين خاصة من الناحية العملية دراسة واقعية نحاول فيها ربط النظري بالعملية .

أهمية الموضوع من الناحية الانية

أهمية موضوع قانون المالكين والمستأجرين بين التطبيقات القضائية والعدالة، في وجود مشروع قانون جديد لقانون المالكين والمستأجرين ولكنه لم يصل الى مرحلة التطبيق، سندرس في هذا الموضوع كيفية الوصول الى صياغة قانون مالكيين ومستأجرين يسعى الى تحقيق العدالة وخلق موازنة ما بين أطراف العلاقة التعاقدية، هنالك العديد والكثير من المشاريع التجارية والسكنية التي يتم تأجيرها في ظل النمو الاقتصادي في الفترة الأخيرة، وتحفيز أصحاب المشاريع الى الاستثمار في مشاريع تأجير العقارات والحفاظ أيضا على حقوق المستأجر.

إشكالية الدراسة

قانون المالكين والمستأجرين له أهمية، وهنالك العديد من التطبيقات القضائية الكثير والمتشعبة في هذا القانون رغم مواده المختصرة، أهمية هذا الموضوع سوف تدفعنا الى العديد من التساؤلات والاشكالية التي سوف يتم بحثها في موضوع دراستنا، وهي هل قانون المالكين والمستأجرين والتطبيقات القضائية عليه تحقق العدالة؟

لدراسة ذلك من خلال دراسة ما هو التنظيم القانوني لعقد الإيجار بشكل عام وفقا للقواعد العامة وعقد الإيجار الخاضع لقانون المالكين والمستأجرين؟ وما الأماكن التي تخضع لقانون المالكين والمستأجرين؟ وما الامتداد القانوني لقانون المالكين والمستأجرين؟ ومدى عدالة التطبيقات القضائية وقانون المالكين والمستأجرين لأطراف عقد الإيجار؟ وهل يحقق قانون المالكين والمستأجرين التوازن ما بين أطراف العلاقة التعاقدية؟ وهل قانون المالكين والمستأجرين الساري المفعول في الضفة الغربية صالحا للفترة الحالية بعد مرور أكثر من ستون عاما على تطبيقه، وما هي أسباب اخلاء المأجور؟ وما هي الزيادات المفروضة بموجب الامر العسكري؟ وما رأي الفقه والتطبيقات القضائية للتشريعات المختلفة من قانون المالكين والمستأجرين؟، وما عدالة مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني لعام 2018؟ ومقارنة مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني مع قانون المالكين والمستأجرين المطبق رقم 62 لعام 1953 مع التشريعات المختلفة.

خطة الدراسة

الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار

المبحث الأول: التعريف بعقد الإيجار

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار وخصائصه

المطلب الثاني: تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود

المبحث الثاني: انعقاد عقد الإيجار واثاره

المطلب الأول: أركان عقد الإيجار

المطلب الثاني: أطراف عقد الإيجار والتزاماتهم

الفصل الثاني: التنظيم القانوني لعقد الإيجار بموجب قانون المالكين والمستأجرين

المبحث الأول: ماهية قانون المالكين والمستأجرين

المطلب الأول: قانون المالكين والمستأجرين ومبدأ سلطان الإرادة

المطلب الثاني: طبيعة قواعد قانون المالكين والمستأجرين

المبحث الثاني: نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين

المطلب الأول: نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين من حيث الموضوع والمكان

المطلب الثاني: نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين من حيث الأشخاص (الامتداد القانوني).

الفصل الثالث: أسباب اخلاء المأجور في قانون المالكين والمستأجرين

المبحث الأول: أسباب اخلاء المأجور التي تحتاج اخطار عدلي

المطلب الأول: تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار المستحق

المطلب الثاني: مخالفة شروط العقد

المطلب الثالث: جراء تغييرات وتعمير أساسي في المأجور

المطلب الرابع: عودة المؤجر من السفر من اجل السكن في المأجور

المبحث الثاني: أسباب اخلاء المأجور التي لا تحتاج اخطار عدلي

المطلب الأول: إذا كان المستأجر قد أضر عمدا بالعقار او سمح عمدا بالحاق الضرر به

المطلب الثاني: (الإشراك في المأجور)

المطلب الثالث: إذا كان المستأجر قد ترك المأجور بدون شغل لمدة تزيد على ستة شهور

المطلب الرابع: إذا انشاء المستأجر على ارض له خاصة عقارا مناسبا لممارسة أعماله التجارية

او لسكناه

الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار

ندرس في هذا الفصل على التوالي في المبحث الأول منه التعريف بعقد الإيجار، وفي المبحث الثاني انعقاد عقد الإيجار وآثاره.

المبحث الأول: التعريف بعقد الإيجار

نبحث في هذا المبحث في المطلب الأول منه على تعريف عقد الإيجار وخصائصه، وفي المطلب الثاني تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود المتشابهة.

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار وخصائصه

في هذا المطلب نقسم دراستنا به الى فرعين ندرس في الفرع الأول تعريف عقد الإيجار، وفي الفرع الثاني خصائص عقد الإيجار.

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار

عرفت مجلة الأحكام العدلية الاجارة في المادة 405 منها بانها " الأجرة في اللغة بمعنى الأجرة وقد استعملت في معنى الإيجار أيضا وفي اصطلاح الفقهاء بمعنى بيع المنفعة المعلومة في مقابلة عوض معلوم"، وأيضاً عرفت المادة 742 من القانون المدني الاماراتي والمادة 658 من القانون المدني الأردني بأنه " تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء اجر معلوم".

هذه التعريفات تم اخذها من المذهب الحنفي والمذهب الحنبلي حيث عرف الفقه الحنفي الإيجار بأنه عقد على المنافع بعوض، وعرفه الحنابلة بأنه عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة بعوض معلوم⁽¹⁾.

وعرف مشروع القانون المدني الفلسطيني⁽²⁾ في المادة (604) الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء اجرة معلومة، وعرفها أيضا مشروع قرار

(1) الزحيلي، د . وهبة، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية والقانون المدني الأردني، الطبعة الثامنة، 2014، دار الفكر دمشق، دار الفكر المعاصر بيروت، ص 225-226.

(2) أصبح هذا المشروع قانون مطبق في قطاع غزة ويتم العمل به امام المحاكم، ويحمل الرقم 4 لسنة 2012 الصادر بتاريخ 2012/7/26، ملحق رقم 1.

بقانون المالكين والمستأجرين لعام 2017 في المادة الأولى " عقد يلتزم فيه المؤجر بتمكين المستأجر من استيفاء منفعة محددة في عقار، ولمدة معينة لقاء بدل معلوم"، وعرفت المادة 1709 من القانون المدني الفرنسي عقد الإيجار بأنه "عقد يلتزم بموجبه أحد المتعاقدين ان يولي المتعاقد الآخر حق الانتفاع بشيء لمدة معينة مقابل بدل يلتزم هذا المتعاقد اداءه اليه "

وعرفت محكمة التمييز الأردنية عقد الإيجار في حكمها رقم 1977/105 الصادر بتاريخ 1978 (1) "ان عقد الإيجار هو بيع المنفعة المعلومة مقابل العوض المعلوم، ويصح ان يكون هذا البديل نقدا او من المثليات او القيميات او المنافع، وعلى ذلك يجوز ان تكون الأجرة بناء يقيمه المستأجر في العين المؤجرة، ويصبح ملكا للمؤجر عند نهاية عقد الإيجار "

وعرفت محكمة النقض المصرية في النقض المدني رقم 4279 لسنة 62 ق الإيجار (2) على انه " عقد يلتزم بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء اجر معلوم"، وهو نفس التعريف الذي نصت عليه المادة 558 من القانون المدني المصري.

بعد دراستنا هذه التعريفات يكون تعريف عقد الإيجار قائما على اتجاهين الاتجاه الأولى الشريعة الإسلامية وهذا ما اخذت به مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني والقانون المدني الاماراتي والتي مستمدة من المذهب الحنفي والحنبلي، والاتجاه اللاتيني والمتمثل بشكل خاص بالقانون الفرنسي والتي اخذ بها مشروع قانون المالكين والمستأجرين وكذلك مشروع القانون المدني الفلسطيني والقانون المدني المصري.

وبعد دراسة تعريف عقد الإيجار من الناحية القضائية والنصوص القانونية والناحية الفقهية، نتعلم ان التعريف الأفضل والاشمل لعقد ايجار العقار هو " عقد يلتزم فيه المؤجر بتمكين المستأجر من استيفاء منفعة محددة في عقار، ولمدة معينة لقاء بدل معلوم " وهذا ما اخذ به مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني لعام 2017 وأيضا ما اخذ به المشرع المصري والمشرع الفرنسي، وهذه التعريفات مستمدة من الاتجاه الثاني لتعريف الإيجار والتي نعتقد بانها الأفضل والأكثر ملائمة.

(1) شوشاري، المحامي صلاح الدين، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، الناشر الدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2002، ص 17.

(2) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجارة الأماكن، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2006، ص 11.

الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار

بعد ان درسنا اعلاه تعريف عقد الإيجار ندرس خصائص عقد الإيجار، ومن هذه الخصائص التي يتميز بها عقد الإيجار انه عقد من العقود المسماة، وانه عقد رضائي وأيضا عقد من العقود الملزمة لجانبين ومن عقود المعاوضة ومن العقود المستمرة، وسوف ندرس هذه الخصائص على التوالي.

الفصل الأول: عقد مسماة

هو العقد الذي اولاه القانون أهمية واعطاها اسم معينة نظرا لشيوعه بين الناس واستعماله في الناحية العملية ولما يحظى به من أهمية خاصة⁽¹⁾، وهذا ما تم الاخذ به في التشريع الفلسطيني والأردني والفرنسي والمصري حيث تم فصل أحكام عقد الإيجار في نصوص وأحكام خاص به مميزة، وهكذا كان في مجلة الأحكام العدلية حيث نصت بالمادة 404 حتى المادة 595 قد نظمت الإيجار في هذه المواد، وأيضا قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 62 لعام 1952، وأيضا مشروع القانون المدني الفلسطيني قد نظم أحكام الإيجار في المواد من 604 الى المواد 718، وأيضا مواد مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني لعام 2017، وأيضا القانون المدني الأردني في المواد رقم 658 حتى المادة 759، وأيضا القانون المدني الفرنسي تبدأ من المادة 1709، ونجد عقد الإيجار له أحكام خاصة يجب مراعاتها والالتزام به، وفي حالة عدم وجود نص في هذه الأحكام الخاص يتم اللجوء الى القواعد العامة لنظرية العقد .

الفصل الثاني: عقد رضائي

العقد الرضائي هو العقد الذي يكفي به تتطابق الايجاب بالقبول وتوافقهما لانعقاد العقد⁽²⁾، ولا يشترط فيه القانون شكلية معينة لانعقاد العقد، وقررت محكمة النقض المصرية في قرارها رقم 12346 لسنة 78 ق - جلسة 2010/9/22 على ما يلي "عقد الإيجار عقد رضائي خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة وافراغه في شكل خاص غير لازم جواز استخلاصه ضمنا من وقائع وادلة الدعوى، إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات شرطه عدم وجود عقد مكتوب او

(1) العبيدي، الدكتور علي هادي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقا لأخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2005، الطبعة الأولى الإصدار الأول، ص 7.

(2) السرحان، الدكتور عدنان إبراهيم وآخرين، شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية "الالتزامات"، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2009، الطبعة الأولى الإصدار الرابع، ص 39

فقدانه او انطواء العقد على شروط مخالفة للنظام العام وتمسك المستأجر بذلك صراحة. " (1)، وأكد الرضائية حكم محكمة النقض المصرية رقم 1517 لسنة 63 ق والصادر بتاريخ 2001/4/11 قد نص " ان عقد الإيجار عقد رضائي ويخضع لمبدأ سلطان الإرادة في حدود ما تفرضه القوانين الاستثنائية من قيود " (2).

محكمة النقض فسرت على ان عقد الإيجار هو عقد رضائي ويخضع لمبدأ سلطان الإرادة ولا يحتاج الى شكلية معينة للانعقاد، وهذا المبدأ العام الأصل في عقد الإيجار، ولكن هذا الأصل عليه استثناء وهو ان عقد الإيجار اصبح عقدا شكليا واشترط فيه الشكلية وهذا ما نصت عليه المادة 3 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني لعام 2017 حيث نصت على ما يلي 1، يتم ابرام عقد الإيجار كتابة 2، تسجل لدى وزارة الاقتصاد كافة عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات لغايات تجارية واي تعديل يطرا عليها، ولا تسمع اية طلبات تكون ناشئة عن عقد الإيجار المبرم لغايات تجارية امام القضاء الا اذا كان العقد مسجلا ...، وحكمت محكمة النقض الفلسطينية (3) في الطعن المدني رقم 2010/118 الصادر بتاريخ 2010/12/28 على ما يلي " ان اتفاقية الإيجار المبرم س/1 انها تتعلق بعقد ايجار بارض تمت بها التسوية، ولم كانت المادة 4/16 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 تقضي بعدم سماع الدعوى المتعلقة بعقد الإيجار يتعلق بارض تمت فيها التسوية غير مسجلة في دوائر التسجيل، ولما كانت الاتفاقية المبرم س/1 غير مسجلة في دائرة تسجيل الأراضي، فان استبعاد المحكمة الاستئنافية لهذه الاتفاقية من البيئة يكون موافقا للقانون "

الفصل الثالث: عقد ملزم لجانبين

هو العقد الذي بمجرد انعقاده ينشئ التزامات في ذمة المؤجر، والتزامات في ذمة المستأجر ويعتبر التزاماتهم سببا في التزامات الاخر (4)، وقد حدد مشروع القانون المدني الفلسطيني التزامات المستأجر

(1) فرج، محمد علي، الإثبات ومشكلاته العملية في منازعات ايجار الأماكن طبقا لأحكام محكمة النقض والإدارية والدستورية العليا، منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة الثانية، 2013، ص 72

(2) احمد، إبراهيم سيد، الاخلاء لإساءة استعمال العين المؤجرة فقها وقضاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة الأولى، 2003، ص 12.

(3) ادواس، الدكتور امين، قانون الأراضي، بدون دار نشر، 2013، ص 311.

(4) مرقس، الدكتور سليمان، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، المجلد الثاني، عقد الإيجار، الطبعة الرابعة، 1993، ص 24-25.

والمؤجر في المواد 617 حتى المادة 628 حدد بها التزامات المؤجر، وحدد المشرع أيضا بالمادة 633 حتى المادة 646 التزامات المؤجر، ومنها بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور وضمن التعرض والاستحقاق وضمن العيوب الخفية، ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة وبالمحافظة على المأجور، وإعادة العين المؤجرة على حالتها عند التسليم.

الفصل الرابع: عقد معاوضة

هو العقد الذي يتلقى فيه كل المتعاقدين مقابلا لم يعطي، فالمؤجر يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل ان يلتزم الأخير بدفع الأجرة⁽¹⁾، وقد حكمت محكمة النقض المصرية بالنقض المدني رقم 29 لسنة 3 ق جلسة 1932/12/7 على ما يلي " ان عقد الإيجار عقد معاوضة ملزم لطرفيه بالتزامات متقابلة يعتبر كل منها سببا لوجب مقابلة، فمتى التزم المؤجر في عقد الإيجار بالقيام بعمل إصلاحات معينة مقدرة في العين المؤجرة فلا يجوز له مطالبة المستأجر بالأجرة الا اذا قام أولا بما التزم به من الإصلاحات، لان الأجرة هي مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة"⁽²⁾، فاذا تم حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين بسبب عدم قيامه بالالتزام المتقابل يكون من حق المستأجر طلب فسخ الأجرة او طلب التنفيذ العيني بإجباره بالقيام على الالتزام المتقابل او ان يقوم بها المستأجر وان ينقصها من الأجرة.

الفصل الخامس: عقد مستمر

يعتبر عقد الإيجار من العقود المستمرة لان المدة من العناصر الجوهرية في العقد وعلى أساسها يتم تحديد التزامات المؤجر والمستأجر، فمدة الإيجار تحدد مقدار المنفعة للمستأجر، وتحدد مقدار الأجرة للمؤجر، واذا فسخ عقد الإيجار فلا يكون للفسخ اثر رجعي لان الالتزامات التي نفذت لا يمكن ارجعها لارتباطها بالزمن الذي لا يمكن ان يرجع الى الوراء⁽³⁾، وقد قررت محكمة النقض في النقض رقم 509 س 46 ق على ما يلي " من المقرر بالنسبة لعقد المدة او العقد المستمر دوري التنفيذ كالإيجار

(1) شوشاري، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، ص 18

(2) شعله، سعيد احمد، موسوعة قضاء النقض في المنازعات الإيجارية، مجموعة المبادئ التي قررتها محكمة النقض في القواعد العامة في الإيجار وتشريعات إيجارة الأماكن وإيجار الأماكن الزراعية خلال خمس وخمسون عاما، منشأة المعارف بالإسكندرية، ص 46

(3) العبيدي، الدكتور علي هادي، المرجع السابق، ص 206

انه يستعصي بطبيعته على فكرة الأثر الرجعي لان الزمن فيه مقصود لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذي ينعقد عليه والتعادل بين الالتزامين فيه يتم على دفعات ولا يمكن الرجوع فيما نفذ منه "(1). إذا فسخ عقد الإيجار فان اثار العقد التي انتجها قبل الفسخ تظل قائمة ويعتبر العقد مفسوخا من وقت الحكم النهائي الصادر بالفسخ لا قبله، ويتحلل أطراف العقد من التزاماتهم بعد الفسخ.

المطلب الثاني: تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود

خصائص عقد الإيجار المذكورة سالفا ميزت عقد الإيجار عن غيره من العقود، ورغم ذلك هنالك بعض العقود التي تختلط بعقد الإيجار التي يجب تمييزها عن عقد الإيجار .

وتكليف الدعوى يعود لمحكمة الموضوع بصفتها صاحبة الصلاحية والاختصاص وهي ملزمة بإعطاء الدعوى وصفها الحقيقي وتكييفها القانوني الصحيح وفقا ما يقدمه الخصوم من ادعاءات وطلبات في لائحة الدعوى واللائحة الجوابية دون التقيد في ذلك بتكليف الخصوم (2) ، إذا تم رفع دعوى فسخ عقد ايجار وكيفت محكمة الصلح على انها دعوى اخلاء مأجور فان ذلك يكون من صلاحيتها ما دام متفق والقانون.

التفرقة ما بين العقود وتكليف العقود من اختصاص قاضي الموضوع بتطبيق القانون وهذا ما قرره محكمة النقض المصرية نقض س 28 ص 1239 الصادر بتاريخ 1977/5/18 "يقوم القاضي بتكليف العقد استنادا الى حقيقة ما قصده المتعاقدان بعد استخلاصه من واقع شروط العقد المعروف عليه وما اتجهت اليه الإرادة المشتركة للطرفين، ويجب ان يتم التكييف في ضوء عبارات العقد وحقيقة الواقع والنية المشتركة في سبيل التعرف على حقيقة العقد والتحري عن قصد الطرفين منه وتتولى المحكمة تقدير الأدلة والفرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص ما تقتنع به منها متى كان استخلاصها سائغا متفقا مع الثابت في الأوراق"(3) .

(1) منصور، د. محمد حسين، أحكام قانون الإيجار، دار الجامعة الجديدة للنشر، ص 2
(2) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2010/569 الصادر بتاريخ 2011/1/5، مجلة نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين، العدد السادس، السنة الثانية، شهر كانون الثاني شباط اذار لسنة 2014، ص 187.
(3) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجارة الأماكن، المرجع السابق، ص 17.

سندرس في هذا المطلب التفرقة ما بين عقد الإيجار وعقد البيع، والبيع الإيجاري، والعارية، والوديعة، وعقد الإيجار وحق الانتفاع من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: التمييز ما بين عقد الإيجار وعقد البيع

عرفت المادة (428) من مشروع القانون المدني الفلسطيني البيع على انه " عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً في مقابل ثمن نقدي."، وعرفت المادة 465 من القانون المدني الأردني البيع " تملك مال او حق مالي لقاء عوض ".

تعريف عقد الإيجار وعقد البيع ميزة ان محل عقد البيع هو نقل الحق الملكية من البائع الى المشتري، ومحل عقد الإيجار ينشئ التزاما في ذمة المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور سواء اكان ملك للمؤجر او لغيره ودون ان ينقل هذا الحق الى المستأجر⁽¹⁾، ويكون البيع عمل من أعمال التصرف في حين الإيجار عمل من أعمال الإدارة، وأيضا يعتبر البيع من العقود الفورية التنفيذ، اما عقد الإيجار فهو من العقود المستمرة التنفيذ حيث تستحق الأجرة عن كل فترة من فترات الإيجار⁽²⁾، وقد يختلط عقد الإيجار مع عقد البيع في التعاقد اخذ ثمار العين ومنتجاتها، وندرس هذا من خلال الغصنين التاليين

الغصن الأول: التعاقد على ثمار العين

يقصد بالثمار ما ينتج عن الشيء بصفة دورية متجددة دون ان ينقص من أصله كالمحاصيل الزراعية⁽³⁾ وفي حالة قيام المتنازل عن الثمار للمتنازل اليه دون الأرض فيعتبر هذا التنازل بيعا ولا إشكاله في ذلك، والاصل في عقد التنازل عن ثمار الأرض مع الانتفاع بالأرض يكون العقد ايجارا لأنه يقع على منفعة الأرض المتجددة التي لا تنفذ⁽⁴⁾، فشروط التعاقد والتزامات المتعاقدين والاثار التي تترتب على التعاقد تبين هل نحن بصدد تكييف عقد ايجار ام عقد بيع، فمثلا اذا كان مكتسب

(1) مرقس، الدكتور سليمان، الوافي في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص 27.

(2) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجارة الأماكن، المرجع السابق، ص 28.

(3) العبيدي، الدكتور علي هادي، المرجع السابق، الهامش، ص 23، 24.

(4) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المجلد السادس، الجزء الأول، بدون دار نشر، ص 6.

الثمار مزارعا مثلا وكانت هذه الثمار بعيد عن النضج فيرجح ان تكون عقد ايجار اما اذا كانت ناضجة او قريبة من النضج فنكون امام عقد بيع (1) .

الفصل الثاني: التعاقد على منتجات العين

المنتجات ما ينتج عن الشيء بصفة غير دوريه وينتقض من اصله(2)، وفي حالة وقع العقد على منتجات

العين يكون العقد بيع اذا يقع على المنتجات ذاتها التي تنتقص من قيمة الأرض لا على المنفعة المتجددة، وقد يؤجر صاحب المنجم منجمه ليستغله المستأجر في مقابل بدل ايجار بشكل دوري فيكون العقد ايجار لا عقد بيع (3)، وفي حالة ورود العقد على منتجات العين ولا يمكن الحصول على هذه المنتجات الا باستخدام الأرض من اجل الحصول على المنتجات التي تحتويها الأرض فهل العقد عقد ايجار اما عقد بيع، في هذه الحالة نكون امام عقدين عقد ايجار يكون للعين وعقد بيع للمنتجات (4).

وصفوة القول انه الفرق ما بين عقد الإيجار وعقد البيع له أهمية لتطبيق قواعد وأحكام كل منهما مختلفة، فعقد الإيجار من العقود المستمرة، وعقد البيع من العقود الفورية، وعقد الإيجار من عقود الإدارة، وعقد البيع من عقود التصرف، فتكيف العقد من اهم الأعمال الملقى على قاضي الموضوع، ويستتف القاضي الإرادة الحقيقية للتعاقد ولا يعتد بتكليف الخصوم فشرط عقد البيع تختلف عن شروط عقد الإيجار ونية المتعاقدين في عقد الإيجار تختلف عن نية المتعاقدين في عقد البيع والاثار التي تترتب على عقد الإيجار تختلف عن عقد البيع، كل هذه الاختلافات تساعد في التمييز ما بين عقد الإيجار وعقد البيع .

(1) الجمال، الدكتور مصطفى، الوسيط في أحكام الإيجار، الطبعة الأولى، بدون دار نشر، 1991، ص 33،34.

(2) العبيدي، الدكتور علي هادي، المرجع السابق، الهامش، ص 23 .

(3) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص 7.

(4) سلطان، الدكتور أنور، العقود المسماة، عقدي البيع والمقايضة، دار النهضة العربية، بيروت، 1983، ص 27 .

الفرع الثاني: التمييز ما بين عقد الإيجار والبيع الإيجاري

البيع الإيجاري هو اتفاق ما بين شخصين على ان يقوم احدهما بتأجير الاخر شيئاً معيناً مقابل اجرة من المال تدفع في ميعاد معين، وبالاتفاق على شرط ان يصبح الشيء المؤجر في نهاية المدة ملك للمستأجر بعد دفع الأجرة⁽¹⁾، وفي حالة ان المستأجر لم يتم بدفع المبالغ المتفق عليها في المدة المحدد بالعقد، يلتزم المستأجر بتسليم الشيء الى المؤجر وتعتبر الأجرة التي قام بدفعها المستأجر مقابل انتفاعه بالشيء المؤجر⁽²⁾.

البيع الإيجاري هو عقد الإيجار ام عقد البيع، في حقيقة الامر اختلفت المحاكم في ذلك بالسابق فكانت تعتبره بيعاً وإيجاراً في نفس الوقت، ايجار معلق على شرط فاسخ وبيع معلق على شرط واقف والشرط بالعقدين هو الوفاء بجميع الأقساط، في حالة تم الوفاء تحقق الشرط الفاسخ وبالتالي انفسخ عقد الإيجار، وتحقق الشرط الواقف ويسري على العقد أحكام البيع من تاريخ الوفاء، وفي حالة تخلف المستأجر عن الوفاء انفسخ عقد الإيجار لإخلال المستأجر عن الوفاء⁽³⁾.

ورغم تسميه هذا العقد بالبيع الإيجاري، فان الغاية من التعاقد واضحة، ان العقد الإيجار صوري يستتر خلفه العقد الحقيقي وهو البيع بالتقسيط، والمبلغ المدفوع في نهاية التعاقد ما هو الا ثمناً رمزياً والثمن الحقيقي هي الأقساط التي دفع على شكل اجرة، وبذلك يكون عقد البيع الإيجاري بيعاً وتسري عليه أحكام البيع بالتقسيط⁽⁴⁾، وقد نصت التشريعات ومنها القانون المدني المصري⁽⁵⁾ في المادة 430 ان

(1) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجارة الأماكن، المرجع السابق، ص 29.

(2) العبيدي، الدكتور علي هادي، المرجع السابق، ص 24.

(3) الجمال، الدكتور مصطفى، المرجع السابق، ص 35، 36.

(4) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي ترد على الملكية، المجلد الأول، البيع والمقايضة، المجلد الرابع، المرجع السابق، ص 179، 178.

(5) المادة 340 من القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 نصت (1- إذا كان البيع مؤجل الثمن، جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على استيفاء الثمن كله ولو تم تسليم المبيع. 2- فإذا كان الثمن يدفع أقساطاً، جاز للمتعاقد أن يتفقا على أن يستتقي البائع جزءاً منه تعويضاً له عن فسخ البيع إذا لم توف جميع الأقساط، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعاً للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقاً للفقرة الثانية من المادة 224. 3- وإذا وفت الأقساط جميعاً، فإن انتقال الملكية إلى المشتري يعتبر مستتداً إلى وقت البيع 4- وتسري أحكام الفقرات الثلاث السابقة ولو سمي المتعاقدان البيع إيجاراً.)، وهذا النص له رديف في القانون المدني السوري في المادة 398

البيع الإيجار يسري عليه أحكام البيع بالتقسيط، وبالتالي حسمت الخلاف والجدل في تكييف هذا العقد، اما مشروع القانون المدني الفلسطيني فقد نص في المادة 451-1- إذا كان البيع مؤجل الثمن جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على استيفاء الثمن كله ولو تسلم المبيع. 2- إذا كان الثمن يدفع أقساطاً، جاز للمتاعدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءاً منه تعويضاً له عن فسخ البيع إذا لم توف جميع الأقساط، ومع ذلك يجوز للمحكمة تبعاً للظروف أن تخفض التعويض المتفق عليه. 3- إذا وفيت الأقساط جميعاً، فإن انتقال الملكية إلى المشتري يعد مستنداً إلى وقت البيع. 4- لا تسري أحكام الفقرات الثلاث السابقة إذا سمي المتعاقدان البيع إيجاراً.

الفرق ما بين المشرع المصري والسوري والمشرع الفلسطيني ان المشرع الفلسطيني قد نص بالصراحة في المادة 451 على ان البيع الإيجار لا تسري عليه أحكام البيع بالتقسيط بينما المشرع المصري والسوري اعتبرها بيع بالتقسيط مما يجعل البيع الإيجاري في مشروع القانون المدني الفلسطيني يأخذ حكم الإيجار لنص الصريح على انه لا تسري عليه أحكام البيع الإيجاري.

صفوة القول ان اختلاط عقد الإيجار بالبيع الإيجاري يرجع ذلك لشروط التعاقد والأحكام التي يتفق عليها المتعاقدين وقد اختلفت التشريعات المصري والسوري والأردني في تكييف هذا العقد فقد اعتبر المشرع المصري والسوري الى انه بيع بالتقسيط والمشرع الفلسطيني نص صراحه على عدم سريان شروط البيع بالتقسيط على البيع الإيجاري، ويختلف عقد الإيجار عن البيع الإيجار في قصد المتعاقدين وهو في الإيجار التمكين من المنفعة في حين البيع الإيجاري القصد من التنازل عن الملكية في انتهاء مدة العقد.

الفرع الثالث: الفرق بين عقد الإيجار والعارية

العارية عقد يلتزم بمقتضاه المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك أو اعتبر لذاته قيماً، ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يردده بعد الاستعمال⁽¹⁾، وهذا العقد لا يكفي فيه التراضي وإنما يلزم ان يتم قبض الشيء الذي يراد الانتفاع به، والاعارة هي من عقود التبرع

(1) نص المادة 719 من مشروع القانون المدني الفلسطيني، ونصت المادة 804 من مجلة الأحكام العدلية الإعارة تنعقد بالإيجاب وبالقبول وبالتعاطي، مثلاً لو قال شخص لآخر اعرتك مالي هذا او قال اعطيتك عاريه فقال الاخر قبلت او قبضه ولم يقل شيئاً او قال رجل لإنسان اعطيني هذا المال عارية فأعطاه إياه انعقدت الإعارة .

كونها تكون مجانية وبدون مقابل لو استعارة شخص كتاب من المكتبة على ان يتم ارجاعه بعد مدة معينة يعتبر العقد عقد عارية (1).

ومن دراسة ما سبق يختلف عقد الإيجار عن عقد العارية في كون عقد الإيجار من عقود المعاوضة أي تكون بمقابل بينما عقد العارية من عقود التبرع أي تكون بدون مقابل، رغم ورود كل منهما على منفعة الشيء، وهناك العديد من الحالات التي يختلط في التكيف هل نحن امام عقد ايجار ام عقد عارية.

الحالة الأولى : في حالة بيع شخص لآخر ارض مع بقاء الحق لبائع الأرض حق الصيد بالأرض او الرعي بالأرض او البقاء في الأرض، ان وجود البائع في الحالات المذكورة يعتبر عقد ايجار ام عقد اعارة ان المعير في تحديد العقد في حالة عند البيع تم مراعاة بقاء البائع في الأرض او لصيد في الأرض او الرعي وتم انقاص ذلك من المبلغ في عقد البيع اعتبر العقد ايجار لأن الصيد والرعي والبقاء بالأرض بمقابل، ولو لم يتم مراعاة الانتفاع بالأرض عن التعاقد اعتبر العقد اعارة وبالتالي المعيار المميز لذلك هو وجود مقابل للانتفاع، وفي حالة كون العقد ايجار يلتزم المعير بالمحافظة على الشيء المنتفع به عناية الرجل المعتاد، ويلتزم المستعير بالصيانة، واما في حالة كون العقد اعارة يلتزم المعير بنفقات الصيانة والالتزام بالمحافظة على الشيء المنتفع عناية الرجل المعتاد (2).

الحالة الثانية : في حالة العامل او المستخدم الذي يقدم له رب العمل مسكن، في حالة كون المسكن الذي يقدمه صاحب العمل يقتطع جزء من راتبه مقابل المسكن يكون العقد على سبيل الإيجار مقترنا بشرط فاسخ وهو انتهاء عقد العمل، اما إذا كان سكن العامل ذو تكلفة قليلة فيكون على سبيل الإعارة (3).

الحالة الثالثة : في حالة قيام بعض الأثرياء بتأجير الأماكن الى جهات خيرية او لمدرسة او تقوم الحكومة بتأجير مؤسسات او جمعيات مقابل بدل بخس مقابل مدة طويلة لا يقاس بقيمة المنفعة من

(1) النداوي، الدكتور ادم وهيب، شرح القانون المدني، العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999، ص 132.

(2) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 8.

(3) مرقس، الدكتور سليمان، الوافي في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص 32.

هذا العقار، يعتبر العقد اعادة وحتى لو تم تسميته ايجارا، لان مقابل بدل الانتفاع رمزي وبخس يعد من قبيل التبعر (1).

قولنا في هذه الحالة انه في حالة كون بدل الإيجار المنتق عليه بخس مقارنة مع اجر مثل الشيء المؤجر نكون امام عقد اعادة وليس عقد ايجار .

ومن دراستنا لهذا الفرع نستنتج ان عقد الإيجار يختلف عن عقد الاعارة في عنصر واحد وجوهري وهو وجود بدل لشيء المنتفع به أي البديل في حالة وجوده نكون امام عقد ايجار وفي حالة عدم وجوده نكون امام عقد اعادة، وفي حالة وجود بدل للانتفاع بالشيء وكان تافها مقارنة باجر المثل نكون امام عقد اعادة، ويراعى في ذلك النية الحقيقية لطرفي العقد.

الفرع الرابع: الفرق بين عقد الإيجار والوديعة

الوديعة عقد يلتزم بمقتضاه شخص أن يتسلم شيئاً من آخر، على أن يتولى حفظه وأن يرده عيناً (2)، ان الغرض من الوديعة حفظ الشيء المودع ورده الى صاحبه، ويرده المودع لديه بالحالة التي كانت عليها مع الملحقات التي تسلمها مع الوديعة، وبذلك تختلف الوديعة عن الإيجار في ان الإيجار يخول المستأجر الانتفاع بالشيء المؤجر على عكس الوديعة التي لا تخول المودع لديه الانتفاع بالشيء المودع (3)

وعقد الوديعة ليس من عقود المنفعة لان المودع لديه كمبدأ عام لا ينتفع بهذه الوديعة، ويقع عليه التزام رد الوديعة ويكون المودع هو من يدفع الاجر الى المودع لديه وليس للمودع لدية دفع الاجر لان المنتفع هو المودع (4)، ورغم وجود الاختلافات ما بين عقدي الإيجار والوديعة، فان هنالك اختلاط بالتفريق ما بين هاذين العقدين وهي في الحالات التالية

الحالة الأولى: تخصيص البنوك خزائن للعملاء من اجل وضع فيها أموالهم، ويقوم البنك بحراسة الخزائن لقاء اجر معلوم هل العقد عقد ايجار للخزائن ام إيداع الأموال الموضوعة بالخزائن؟

(1) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجارة الأماكن، المرجع السابق، ص 19.

(2) المادة 829 من مشروع القانون المدني الفلسطيني

(3) فرج، الدكتور توفيق حسن، عقد الإيجار في القانون اللبناني، مكتبة مكابي، بيروت، ص 16، 17.

(4) النداوي، الدكتور ادم وهيب، المرجع السابق، ص 131.

الراي الأول السائد ان هذا العقد هو ايجار وليس وديعة على أساس ان المصرف يسلم فقط مفتاح الخزنة الى العميل ولا يقوم بتسليم الأموال الموضوعة في هذه الخزنة ولا يتفق معه على رد ما وضع بداخل هذه الخزنة، والراي الثاني والمستقر عليه فقه وقضاء والتي نعتقد انها الأفضل انه عقد وديعة لان المصرف يلتزم التزاما جوهريا بالعقد بالحفاظ على الخزنة، وانه عقد ليس بوديعة عادية وانما من عقود الحفظ العيني وأيضا كون الهدف الأساسي من الإيداع في الخزائن هو الحفاظ على تلك الأموال المودعة⁽¹⁾.

الحالة الثانية: وضع الرسامين الرسومات في المعارض وايداع التجار بضائعه في مخازن مقابل اجر معين هل يعتبر العقد عقد ايجار للمعرض او المخزن ام وديعة باجر للبضائع والرسومات؟ معيار التفرقة في ذلك يكون من خلال معرفة على من يقع واجب المحافظة على البضائع او الرسومات، في حالة ثبوت المحافظة على صاحب المخزن ويتوجب عليه ردها الى صاحبه نكون امام عقد وديعة وفي حالة عدم ثبوت ذلك نكون امام عقد ايجار⁽²⁾.

الحالة الثالثة: وضع السيارات في الكراج مقابل اجر معين، هل يعتبر هذا العقد ايجار للكراج ام وديعة للسيارة؟؟

يجب التفرق فيما إذا كان صاحب الكراج ملتزم بالمحافظة على السيارة ويتحمل مسؤولية حراستها وتسليمها لصاحبها نكون امام عقد وديعة وليس عقد ايجار وخصوصا في حالة كون مفتاح السيارة بقي مع صاحب الكراج وهذا ما قرره محكمة النقض المصرية بالطعن المدني رقم 181 سنة 62 ق الصادر بتاريخ 19/12/1997، وفي حالة كان التزام صاحب الكراج فقط تخصيص مكان محدد للسيارة مقابل اجر نكون امام عقد ايجار⁽³⁾.

دراستنا لتفريق ما بين عقد الإيجار الوديعة فان التمييز بينهما يكون من خلال ان الإيجار يكون بمقابل بينما الوديعة تكون بغير مقابل في اغلب الحالات ولكن تعتبر في بعض الأحيان بمقابل، ويدق التمييز أيضا بين العقدين في ان المودع لديه ملتزم بالحفاظ على الشيء المودع وتسلمه من المودع ورده حين

(1) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 18، 16، وأيضا مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 34، 33.

(2) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 19.

(3) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجارة الأماكن، المرجع السابق، ص 19.

طلبه، على النقيض من ذلك لا يلتزم المؤجر بهذه الالتزامات وانما يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور .

الفرع الخامس: التمييز ما بين عقد الإيجار وحق الانتفاع

حق الانتفاع هو حق عيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير مع بقاء ذات الشيء لردده الى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع، والذي ينتهي حتما بموت المنتفع (1).

عقد الإيجار وحق الانتفاع يشترك في كونهما انهما يخولان المستأجر والمنتفع حق الانتفاع بشيء مملوك للغير، ويختلفان في كون عقد الإيجار حق شخصي وحق الانتفاع حق عيني ويترتب على ذلك نتائج عدة أولا ان حق الانتفاع يعتبر مالا عقاريا وبالتالي يكون محلا للرهن او لحق اختصاص بينما حق المستأجر لا يرهن لان حق المستأجر يعتبر مالا منقول ثانيا ان صاحب حق الانتفاع يترك صاحبه ينتفع بالشيء المنتفع أي التزاما سلبيا بينما يكون التزام المؤجر في عقد الإيجار التزاما إيجابيا وهو تمكنه من الانتفاع (2)، ثالثا يعتبر حق الانتفاع حجة على الكافة بينما حق المستأجر حجة على اطرافه فقط وخلفهما العام (3)، ويختلف عقد الإيجار وحق الانتفاع أيضا ان حق المنتفع ينقضي بموته وأيضا قد يكون حق المنتفع بعوض او بغير عوض اما حق المستأجر فهو بعوض وحق المنتفع يكون مصدره أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية فيما عدا الميراث ام عقد الإيجار فمصدره دائما هو العقد . (4)

وهناك حالتين يلتبس بها عقد الإيجار مع حق الانتفاع:

الحالة الأولى: في حالة كان مدة عقد الإيجار طوال حياة المستأجر، وبالتالي ينتهي عقد الإيجار بوفاة المستأجر كحق الانتفاع، وان الفرق واضح في ان حق المستأجر مهما طال مدة عقده لا يعتبر حقا عينيا على عكس الانتفاع.

(1) العبيدي، د. علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، دراسة موازنة، الطبعة السابعة، 2010، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص 196.

(2) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 40-41.

(3) العبيدي، د. علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، المرجع السابق، ص 197.

(4) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص 21.

الحالة الثانية : بعض العقود التي تبرم فترة طويلة من الزمن وتخول المستأجر حقا عينيا، كعقد الحكر، وان هذا العقد يتميز عن حق الانتفاع في كونه ينتقل الى الورثة⁽¹⁾.

دراستنا للتفريق ما بين عقد الإيجار وحق الانتفاع كما درسنا في جميع التفرة ما بين عقد الإيجار والعقود الاخر في ان تكييف العقد يرجع الى قصد المتعاقدين، في حين كان الاتفاق وقصد المتعاقدين حق الانتفاع نكون امام حق انتفاع ويكون التكييف من صلاحيات قاضي الموضوع ويستدل القاضي على ذلك من ظروف التعاقد وقصد المتعاقدين.

درسنا في المبحث الأول التعريف بعقد الإيجار وخصائصه والتفرق ما بين عقد الإيجار والعقود الأخرى فإننا سوف ندرس في المبحث الثاني انعقاد عقد الإيجار والاثار التي تترتب على انعقاده.

(1) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص 19.

المبحث الثاني: انعقاد عقد الإيجار واثاره

سندرس في هذا المبحث أركان عقد الإيجار واثاره من خلال تقسيم هذا المبحث الى مطلبين نبحت في المطلب الأول أركان عقد الإيجار وفي المطلب الثاني أطراف عقد الإيجار والتزاماتهم.

المطلب الأول: أركان عقد الإيجار

سنبحث أركان عقد الإيجار من خلال دراسة التراضي في عقد الإيجار في الفرع الأول ودراسة المحل في عقد الإيجار في الفرع الثاني والفرع الثالث والأخير إثبات عقد الإيجار ونفاذه في حق الغير، اما السبب فانه ينطبق عليه ما ورد في القواعد العامة في القانون المدني ولا شيء جديد يذكر.

الفرع الأول: التراضي في عقد الإيجار

ينعقد التراضي في عقد الإيجار بتطابق الايجاب مع القبول على العناصر الجوهرية في عقد الإيجار وهي طبيعة المأجور والاجرة والمدة واما صحة التراضي فتكون بتمتع طرفي العقد بالأهلية وصدوره من شخص يملك حق التأجير، وسندرس في هذا الفرع غصنين نبحت بالغصن الأول من له حق التأجير وفي الغصن الثاني الاهلية والولاية في الإيجار والاستئجار.

الغصن الأول: الأشخاص الذين يملكون حق التأجير

نصت المادة 3 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 53 المعدل بموجب نص المادة الثانية من الامر العسكري رقم 1271 على تعريف المالك⁽¹⁾ "صاحب حق التصرف بالمؤجر (بالفتح) او الذي يمتلك أكثر من نصف حق الملكية في العقار او صاحب حق إدارة العقار او أي شخص اخر تنتقل اليه ملكية العقار".

من دراسة هذه المادة ان المؤجر يكون في حالات ثلاث الأولى هو المالك للعقار المؤجر والذي يملك أكثر من نصف حق الملكية والثانية المتصرف بالعقار والثالثة من يملك حق إدارة العقار.

(1) نصت المادة الأولى من مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني لعام 2017 على تعريف المالك ما يلي " المالك: من يملك العقار الذي يؤجره او يملك حق التصرف فيه، او الشريك الذي يملك ما يزيد عن نصف العقار، او الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار او أي شخص تنتقل اليه الملكية من المالك الأصلي"، ومن دراسة تعريفا عقد الإيجار انهما لا يختلفان في الحكم شيء، وان الفرق في الصياغة فقط ومع تقديم المالك على حق المنتفع .

حكمت محكمة النقض⁽¹⁾ بأن المالك وفق التعريف الوارد في المادة الثانية من الامر العسكري رقم 1271 المعدل لقانون المالكين والمستأجرين هو (صاحب حق التصرف في المؤجر بالفتح) او الذي يملك اكثر من نصف حق الملكية في العقار او صاحب حق إدارة العقار او أي شخص اخر تنتقل اليه ملكية العقار)، ولما كان هذا التعريف لتعين من يملك حق التأجير، وطلب التخليه في الملك المشار له، بمعنى ان من له حق في طلب التخليه هو من له الحق بالتأجير، فان ما ذهب اليه محكمة الاستئناف بان كلمة المالك الواردة في المادة 2 من الامر العسكري رقم 1271 تقتصر فقط على من له حق تأجير العقار المشترك، ولا يمس حق أي شريك فيه مهما بلغت حصته بإقامة دعوى الاخلاء، يكون مخالف للقانون ويكون الحكم المطعون فيه واجب النقض لهذا السبب"، ونرى كان من الأفضل للمشرع ان يستبدل تعريف المالك بالمؤجر حيث ان المالك في قانون المالكين والمستأجرين يختلف عن المالك وفقا للملكية في الحقوق العينية، ولأن هذا القانون ينظم العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر، وبدراستنا لذلك فان من لهم حق التأجير هم المالك سوف ندرسه في أولا وفي ثانيا الذي يملك حق التصرف، وثالثا الذي يملك حق الإدارة، ونبحث أخيرا الاجارة الصادرة من الفضولي.

أولا: مالك العقار الذي يؤجره

من يملك العقار عينا ومنفعة، أي من يتمتع بسلطات المالك الثلاث الاستعمال والاستغلال والتصرف⁽²⁾، وهذا مفهوم الملكية في الحقوق العينية، وان مفهوم الملكية في قانون المالكين والمستأجرين مختلف عن مفهوم الملكية في الحقوق العينية بحيث ان مفهوم المالك في قانون المالكين والمستأجرين أوسع من مفهوم الملكية في الحقوق العينية حيث ان المالك في قانون المالكين والمستأجرين يشمل المالك للحقوق العينية بالإضافة الى من يملك حق التصرف وحق الإدارة مع ان راينا في ان يستبدل مصطلح المالك في القانون المالكين والمستأجرين بكلمة المؤجر بدل المالك .

(1) محكمة النقض الفلسطينية بالنقض المدني رقم 2008/178 الصادر بتاريخ 2009/2/8، والمنشور على موقع المقتفي منظمة التشريع والقضاء في فلسطين على الرابط التالي

<http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJFullText.aspx?CJID:53793>

(2) العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2005، الطبعة الأولى، الإصدار الأول، ص 22.

يصدر الإيجار من المالك وقت إبرام عقد الإيجار وقد تفسخ ملكية هذا المالك بعد إبرام عقد الإيجار، يكون في هذه الحالة عقد الإيجار صحيحا وناظرا في حق من انتقلت اليه الملكية بالفسخ وتحقق الشرط الفاسخ، بشرط ان يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ قبل الفسخ وتحقق الشرط الفاسخ⁽¹⁾، بالإضافة الى ان لا يكون عقد الإيجار قد صدر بغش وتواطئ بقصد الاضرار الى من تنتقل اليه الملكية، اما اذا اجر المالك بعد فسخ عقد ملكيته فان العقد يكون صادر من غير المالك⁽²⁾، ولكن مشروع قانون المالكين والمستأجرين لعام 2017 في المادة 12 منه نص في الفقرة الأولى (يسري عقد الإيجار القائم بحق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية، ما لم يثبت صورته وبطلانه)، وبذلك فان قانون المالكين والمستأجرين لم يشترط ان يكون لعقد الإيجار تاريخ ثابت حتى يسري اتجاه الغير وانما يكفي ان يقوم المالك الجديد بإثبات الصورية او البطلان .

عقد البيع الذي يصبح بموجبه المالك مالكا لا يرتب اثار الا بعد تسجيله في دائرة الطابو، فاذا تم تسجيل العقد يملك المشتري التأجير لأنه المالك للعقار، وقبل تسجيل العقد يستطيع المشتري التأجير لأنه من حقه الحصول على ثمار المبيع حتى ولو لم يتم التسجيل، وفي حالة كون التسليم واجب على البائع عند التأجير فيتوجب عليه تسليم المأجور الى المشتري حتى يتمكن من تسليمه الى المستأجر، وفي حالة كون التسليم غير واجب على البائع كالاتفاق على تأخير التسليم لحين التنازل فان المشتري لا يملك حق التأجير وفي حالة التأجير يستطيع المستأجر ان يرفع دعوى فسخ العقد والتعويض لتعذر التسليم من قبل المشتري، وقبل التسجيل يستطيع البائع ان يقوم بتأجير المبيع لأنه المالك، فاذا سلم البائع المبيع الى المشتري فلا يجوز له ان يطلب استرداده لتسليمه للمستأجر، لان البائع ملزم بضمان التعرض للمشتري وحتى قبل التسجيل، اما اذا سلم البائع المبيع الى المستأجر فانه لا ينفذ في حق المشتري الا اذا كان له تاريخ ثابت وان لا يكون العقد بقصد الاضرار والغش بالمشتري او اذا اجازه المشتري فتقوم العلاقة العقدية بين المستأجر والمشتري⁽³⁾.

(1) نصت المادة 660 من مشروع القانون المدني الفلسطيني على ما يلي (1، اذا انتقلت ملكية العين المؤجر اختيارا او جبرا الى شخص اخر، لا يكون الإيجار نافذا في حق هذا الشخص اذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية 2، ..)

(2) السنهوري، لدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 42،43.
(3) العطار، الدكتور عبد الناصر توفيق، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن، الطبعة الثانية، بدون سنة نشر، وبدون دار نشر، ص115،116.

المأجور المملوك على الشيوخ في حالة التأجير من جميع الشركاء فلا صعوبة بذلك، لان إدارة المال الشائع من حق جميع الشركاء، اما إذا لم يتفقوا جميع الشركاء على تأجير المأجور، فان القانون يجبر الأقلية على قبول تصرف الأغلبية بشرط ان تكون الأغلبية تملك ثلاث ارباع المال الشائع، وإذ لم تتوافر ملكية ثلاث ارباع المال الشائع يستطيع الشركاء اللجوء الى القضاء ليقرر ما هو مصلحة لجميع الشركاء اما بالقسمة او تعيين مدير للعقار⁽¹⁾ هذا للعقار الغير خاضع لقانون المالكين والمستأجرين.

المادة 952 من مشروع القانون المدني نصت 1- تكون إدارة المال من حق الشركاء مجتمعين، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك 2- إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقيين عد وكيلاً عنهم، والمادة 953 نصت 1- يكون رأي أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة ملزماً للجميع، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبة، فان لم يكن ثمة أغلبية فللقاضي بناء على طلب أحد الشركاء أن يتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة وله أن يعين عند الحاجة من يدير المال الشائع. 2- وللأغلبية أيضاً أن تختار مديراً، وأن تضع لإدارة المال والانتفاع به نظاماً يسري على الشركاء جميعاً وعلى خلفائهم سواء كان الخلف عاماً أم خاصاً.

حكمت محكمة النقض⁽²⁾ " ان حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الانصبا، ولا يثبت لاحد المشتاعين بمفرده طالما انه لا يملك اكثر من نصف الانصبا، وان الإيجار الصادر من احد الشركاء متى كان لا يملك اكثر من نصف الانصبة لا يسري في مواجهة باقي الشركاء الا اذا ارتضوه صراحة او ضمناً، وانه يترتب على عدم سريان الإيجار من احد المشتاعين في مواجهة الباقيين ثبوت الحق لهؤلاء، باعتبار ان الإيجار غير قائم بالنسبة لهم وبالتالي في اعتبار المستأجر متعرضاً لهم فيما يملكون اذا كان قد وضع يده بالفعل على العين"، وحكمت محكمة التمييز⁽³⁾ "يعتبر عقد الإيجار الموقع من احد الشركاء لتأجير حصته المملوكة على الشيوخ

(1) فرج، الدكتور توفيق حسن، عقد الإيجار في القانون اللبناني، مكتبة مكاوي، بيروت، بدون سنة نشر، ص 87، 86.

(2) محكمة النقض المصرية نقض مدني رقم 328 لسنة 44 ق جلسة 1978، شعله، سعيد احمد، المرجع السابق، ص 73.

(3) محكمة التمييز الأردنية تمييز حقوق رقم 93/1415 صفحة 2958 سنة 1994، غيث، المحامي عزت، المبادئ القانونية لمحكمة التمييز في قضايا الاجارة، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار قنديل للنشر والتوزيع عمان، 2002، ص 497.

باطلا، لتعذر استيفاء المنفعة من المأجور اما لو اجر الشريك كامل قطعة الأرض فانه يعتبر اصيلا بالنسبة لحصته وفضوليا بالنسبة لحصص الشركاء ويحتاج تصرفه الى إجازة الشركاء، وعليه فان رفض الشريك إجازة العقد يجعل من عقد الاجارة عقدا باطلا "، وحكمت محكمة النقض⁽¹⁾ ان اجارة الحصة الشائعة لغايات زراعية باطلة وان الادعاء بان المدعى عليه الأول يدير العقار لا يصحح العقد الباطل ولا يمكن تسليم الحصة الشائعة، ولان قانون المالكين والمستأجرين لا يسري على الأراضي الزراعية، وان تأجير الحصص الشائعة غير جائزا قانونا لأنه لا يمكن استيفاء المنفعة فيها لان الشريك يعتبر اجنبيا في حصة شريكه، وبالتالي فان الحكم بمنع الطاعنين من معارضة المطعون ضدها في حصصها الشائعة في محله ويتفق وأحكام القانون، الا انه لا يمكن تسليم الحصص الشائعة لمالكها لان كل شريك يملك كل ذرة من ذراتها " .

نرى في هذا الصدد ان تأجير الحصة الشائعة للشريك المالك على الشيوع يعتبر باطلا لأنه يتعذر تسليم الحصة الشائعة وبالتالي يتعذر الانتفاع بالشيء المؤجر ولكن الشريك في المال الشائع على الشيوع يستطيع استئجار الحصة الشائعة ام لا، ان المادة 429 من مجلة الأحكام العدلية نصت على (للمالك ان يؤجر حصته الشائعة في الدار المشتركة لشريكه ان قابلة للقسمة او لم تكن وليس له ان يؤجرها لغيره ولكن بعد المهاية له ان يؤجر نبوته للغير).

اجارة الحصة الشائعة تكون فقط للشريك على الشيوع سواء اكان العقار المؤجر قابل للقسمة ام لا لان تسليم الشريك لحصة شريكه الشائعة يستطيع ذلك وبالتالي الانتفاع بالعين المؤجرة فيكون الشريك المستأجر مالك لحصته الشائعة ومستأجر لحصة شريكه، اما تأجير الشريك على الشيوع كامل المال المشاع وانه يملك اقل من نصف الملكية أي غالبية الحصص فان عقد الإيجار يكون موقوفا على اجار باقي الشركاء وفي حالة اجازته ينفذ العقد اما اذا لم يجيزه الشركاء الاخرين فان المستأجر يكون متعرضا لهم في ملكهم ويكون بحكم الغاصب هذا ما استقر عليه اجتهاد المحاكم الفلسطينية والاردنية والمصرية، ولكن ما الحكم في حالة ان من يملك غالبية الحصص تصرفا يضر بأقلية

(1) محكمة النقض الفلسطينية نقض مدني رقم 8 لسنة 2005 الصادر بتاريخ 2005/4/13، المشعطي، المحامي نائر، المستخلص في أحكام محكمتي الاستئناف والنقض المنعقدتين في رام الله في قضايا الاجارة منذ عام 1994 حتى عام 2012، الطبعة الثانية، 2014، بدون دار نشر، ص490-491.

الشركاء، في حالة لحق عقد الإيجار ضرر بالشركاء الآخرين فان عقد الإيجار عندهم لا ينعقد⁽¹⁾ وهذه حماية أيضا لمن يملكون الحصة الأقل من التصرف المضر من الشركاء الآخرين الذين يملكون اقلية الحصة والهدف من وضع من يملك اكثر من نصف العقار هو من يملك حق التأجير هو حماية للمالكين وليس للمستأجرين وحكمت محكمة النقض⁽²⁾ "ولما كانت غاية المشرع من طلب إقامة دعوى اخلاء المأجور ممن يملك اكثر من النصف فيه هي حماية اقلية المالكين من تصرف الأقلية من الشركاء وتجنب الاضرار بهم وليس رعاية المستأجر المتخلف عن دفع الأجرة، وحيث اذا وقع المستأجر عقد الإيجار مع شخص بصفته مالكا ومؤجر للعقار المأجور واشغاله بناء على هذا العقد، لا يقبل منه وهذه الحالة دفع دعوى التخلية المقامة من المدعي بداعي ان المؤجر ليس له صفة في الدعوى لأنه لم يثبت ملكيته للعقار، وهذا امر يشوبه التناقض لأنه من يملك قانون حق التأجير يملك الحق قانونا في طلب اخلاء المأجور"، وغاية المشرع من وضع اقلية الشركاء للتأجير هو حماية للشركاء الآخرين وليس للمستأجر.

ثانياً: من يملك حق التصرف (الانتفاع)

يشمل حق التصرف على عدة صور:

- حق الانتفاع: هو حق عيني يخول صاحبه حق استعمال واستغلال الشيء المملوك للغير، وينتهي حق الانتفاع بموت المنتفع، وبالتالي يستطيع المنتفع التأجير لأنه يملك حق استغلال الشيء المنتفع به، وان الإيجار تبقى ما دام حق الانتفاع قائماً، فمثلا اذا كان حق الانتفاع بمدة عشر سنوات فانه لا يجوز ان تزيد مدة الإيجار اكثر من عشر سنوات او بعد وفاة المنتفع، واذا اقر مالك الرقبة الإيجار مقدما او عند موت المنتفع فان العقد يبقى قائما طوال المدة المنصوص عليها بالعقد بعد وفاة المنتفع، فان عقد الإيجار يبقى قائما ما بين مالك الرقبة الذي يستعيد

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية حقوق رقم 94/1323 الصادر بتاريخ 1995/2/22 الذي ورد فيه " اذا اجر الشريك على الشيوغ المالك لأقلية الحصة كامل العقار فان اجارته تنفذ بحق الشركاء جميعا وتحسب الأقلية على أساس قيمة الانصبه، اذ يعتبر رأي الشريك المالك لأقلية الحصة ملزما لشركائه فيما يتعلق بادراه العقار مالك يثبت احد الشركاء ان الإيجار وقع بالتواطؤ اضرارا بالأقلية فلا ينعقد عندها الإيجار"، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 504.

(2) حكم محكمة النقض الفلسطينية نقض مدني رقم 2010/19 الصادر بتاريخ 2010/4/18، والمنشور على موقع

المقتفي على الرابط التالي

<http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/ShowDoc.aspx?ID:60450>

الملكية التامة بموت المنتفع والمستأجر، وإذا لم يقره مالك الرقبة يخطر المستأجر بتسليمه العقار، ويستطيع صاحب حق الانتفاع ان يؤجر مالك الرقبة العين المؤجر، وإذا مات المنتفع قبل انتهاء مدة الإيجار تنتهي باتحاد الذمة⁽¹⁾، ففي حالة تم وقف العقار وقفا ذريا فان الموقف لهم حق تأجير العقار وحكمت به محكمة التمييز⁽²⁾ "قيام المؤجر بوقف العقار وقفا ذريا، وتضمنين حجة الوقف بان يبقى للواقف حق التصرف والانتفاع بالسكن والإسكان والاستغلال طيلة حياته فان دعواه تبقى صحيحة اذا ان احتفاظ الواقف بحقه بالانتفاع بالعقار واستغلاله بنفسه يعني انه يستطيع ان يؤجر وان يقبض الأجرة"

- صاحب حق الاستعمال او حق السكنى هما حقا عينيا كحق الانتفاع يخولان صاحبهما ان يستعمل الشيء بنفسه المملوك للغير، وانهما بذلك يختلفان عن حق الانتفاع في انه لا يجوز التنازل عنهما للغير بالتالي يتمكن من الانتفاع دون الاستغلال وبالتالي ينقضيان بموت صاحبهما وبانقضاء المدة المحددة قبل موته⁽³⁾، ونصت المادة 1128 من مشروع القانون المدني (لا يجوز النزول للغير عن حق الاستعمال او عن حق السكنى الا بناء على شرط صريح في سند انشاء الحق او مسوغ قوي)، وبذلك يكون الإيجار فقط في حالة وجود نص صريح في السند او مسوغ قوي ويكون تقدير القاضي للمسوغ القوي الذي يعطيه حق التأجير.

- المستأجر يملك حق شخصي يخوله الانتفاع بالعين المؤجر وانه يستطيع تأجير حقه بالانتفاع بالعين للغير في حالة الموافقة من قبل المؤجر او وجود شرط في عقد الإيجار يخوله حق التأجير، وحكمت محكمة التمييز⁽⁴⁾ " يحق للمدعي الذي يملك حق التصرف بالعقار الذي استأجره من مالكة بموجب عقد ايجار واجره فيما بعد للمدعى عليهما الحق في تأجيره حسبما هو منصوص عليه بالعقد المذكور لأنه يملك حق المنفعة ويكون من حقه المطالبة بأجر المثل عن

(1) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 46،48.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 99/1050، العبيدي، الدكتور علي هادي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقا لأخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، المرجع السابق، الهامش، ص226.

(3) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 101،102.

(4) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 93/637 الصادر بتاريخ 1993/9/12، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص480.

هذه المنفعة"، وحكمت أيضا محكمة النقض⁽¹⁾ عقد الإيجار من الباطن نفاذه في حق المؤجر الأصلي متى تم صحيحا بأذن منه، عدم جواز تعرضه للمستأجر من الباطن ما دامت الاجارة الاصلية قائمة

- مالك البناء المقام على ارض الغير إذا القانون يخوله الانتفاع والاستغلال بهذا البناء وحكمت به محكمة التمييز⁽²⁾ ان انشاء دار على ارض الغير لا يمنع المنشئ من حق تأجير الدار لان البناء لبانيه وان كان على ارض الغير، وما دام البناء قائما فلما لكة حق الانتفاع به استعمالا واستغلالا حتى يتعرض له مالك الأرض بطلب القلع او بطلب التملك بالزعم الشرعي او بدفع قيمة البناء مقلوعا حسب مقتضى الحال.

ثالثا: من يملك حق إدارة العقار

المالك له حق تأجير وإدارة العقار، وان هنالك حالات يعطي فيه القانون الغير حق إدارة العقار، فان الغير ينوب عن المالك في إدارة العقار⁽³⁾، ومن الأشخاص الذين يثبت لهم حق إدارة العقار، الوكيل، فللوكيل التأجير نيابة عن موكله، فالوكالة⁽⁴⁾ اما ان تكون عامة وهي التي ترد بصيغة عامة لا تخصيصه فيها لعمل قانوني معين، وان الوكيل يجوز له التأجير لمدة لا تزيد عن الثلاث سنوات، واذا زاد المدة عن ثلاث سنوات ردت المدة الى ثلاث سنوات، مالم يوجد نص خاص في متن الوكالة يقضي بأكثر من ذلك، واما ان تكون وكالة خاصة وهي التي تخصص لعمل قانوني معين في متن الوكالة، وان الوكيل يحق له التأجير مقيد بالخصوص الموكل بها ويجوز ان تكون مدة الوكالة اكثر من ثلاث سنوات في حالة ورد ذلك في الوكالة الخاصة، وفي حالة مجاوزة الوكيل حدود الوكالة لا تسري بحق الموكل⁽⁵⁾.

(1) محكمة النقض المصرية بالنقض المدني رقم 682 لسنة 43 الصادر بتاريخ 1977/5/25، شعله، سعيد احمد، المرجع السابق، ص 206.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 86/778 الصادر سنة 1989، العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 23.

(3) فرج، الدكتور توفيق حسن، المرجع السابق، ص 96.

(4) عرفت المادة 1449 من مجلة الأحكام العدلية الوكالة هي تفويض أحد في شغل لأخر واقامته مقامه في ذلك الشغل ويقال لذلك الشخص موكل ولمن أقامه وكيل، ولذلك الامر الموكل به.

(5) العطار، الدكتور عبد الناصر توفيق، المرجع السابق، ص 118.

اما الوكيل العرفي فان اجارته غير صحيح في قانون المالكين والمستأجرين وحكمت محكمة التمييز⁽¹⁾ لا تعتبر اجارة الوكيل العرفي اجارة صحيحة وفقا لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، لأنه تم تعديل قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 وإلغاء الوكيل العرفي من ضمن المؤجر وأيضا الامر العسكري 1271 الذي عدل قانون المالكين والمستأجرين 62 لسنة 1953 قد ألغى من تعريف المالك الوكيل العرفي.

الولي او الوصي والزوج، نصت المادة 108 من مشروع القانون المدني الفلسطيني على ما يلي (1- عقود الإدارة الصادرة من الوصي في مال الصغير تكون صحيحة نافذة وفقا للأوضاع والشروط التي عينها القانون 2- من عقود الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدته عن على ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق، والوفاء بالديون، وبيع المحصولات الزراعية، وبيع المنقول سريع التلف والنفقة على الصغير “.

بذلك يكون من حق الوصي تأجير مال الصغير بشرط ان لا تزيد عن مدة ثلاث سنوات، وتكون الوصية للاب او وصي الاب وإذا لم يكن الجد موجد تثبت الوصية لوصي الجد، وإذا لم يكن وصية تكون المحكمة وصية القاصر الولي في حالة كون المالك قاصرا يكون للاب والجد الصحيح تأجير مال القاصر للغير لأي مدة كانت إذا كان تصرفها وفقا لأجر المثل او بغبن يسير⁽²⁾.

الزوج فانه في حالة كونه وصيا او قيميا على زوجته فتكون له سلطة في حق التأجير، وهي سلطة سائر الاوصياء والقوام، اما الرابطة الزوجية وحدها لا تعطي الزوج حق إدارة أموال زوجته مالم توجد وكالة تخوله حق التأجير⁽³⁾.

،الحارس القضائي وهو الشخص المكلف من المحكمة في المحافظة على مال العين وادارته، وبذلك يكون له حق التأجير على ان لا يزيد عن مدة ثلاث سنوات مالم يكن تعيين الحارس يخوله التأجير

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية تمييز أردني رقم 93/1551 الصادر بتاريخ 1994/6/4، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 500.

(2) العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 24.

(3) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 57.

لمدة أكثر من ثلاث سنوات⁽¹⁾، وإذا قام الحارس بتأجير المال الذي وضع حارس عليه مجاوز لحدود السلطة الممنوحة له، يكون من صلاحية قاضي الموضوع بطلان هذا العقد⁽²⁾.

رابعاً: اجارة الفضولي

الإيجار الصادر من مؤجر لا يملك الشي المؤجر ولا يملك حق الانتفاع به ولا يملك حق ادارته يكون المؤجر فضولياً.

عرفته محكمة النقض⁽³⁾ " المالك هو صاحب حق التصرف بالمأجور او الذي يملك اكثر من نصف حق الملكية في العقار او صاحب حق إدارة العقار او أي شخص تنتقل اليه ملكية العقار، وحيث ثبت من البيانات المقدمة ان المدعوة عفاف زوجة شقيق الطاعن محمود المطلقة بتاريخ 1997/2/22 حسب حجة الطلاق هي التي قامت بتأجير الشقة محل الدعوى للطاعنة الثانية بموجب عقد الإيجار لا تتوافر فيها أي صفة من صفات المالك حسب تعريفه في قانون المالكين والمستأجرين، كما لم يثبت لها حق التصرف او الولاية او الوكالة عن المالكين للعقار في تأجيره، وبالتالي فأنها تعتبر مؤجرة فضولياً خاصة وان مالكي العقار لم يجيزوا عقد الاجارة، ويكون عقد الإيجار التي قامت بتنظيمه مع الطاعنين باطلاً ويد الطاعنين على العقار غير مشروعة لان وجودهم في العقار كان ممن لا يملك الحق بالتأجير" .

يختلف حكم ايجار ملك الغير، بين أطراف عقد الإيجار(المتعاقدين)، وبين مالك العين والمؤجر، والوراث الظاهر.

- حكم عقد الإيجار للمتعاقدين⁽⁴⁾، ينعقد عقد ايجار الفضولي بين المتعاقدين بمجرد التسليم، ويعتبر إيجاره ملك الغير صحيحاً، وملزمة للمتعاقدين، ولا يستطيع احدهما ان يبطله بسبب عدم ملكية المؤجر، وحتى لو كان المؤجر والمستأجر يعلمان ان المؤجر يؤجر ملك غيره، لان العبرة في عقد الإيجار هو تمكين المسـتأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، اما اذا عجز المؤجر عن

(1) العبيدي، الدكتور علي هادي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لأخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، المرجع السابق، ص 228.

(2) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 57، 58.

(3) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2006/133 الصادر بتاريخ 2007/12/10، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 527، 528.

(4) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 104، 105.

تسليم العين المؤجرة الى المستأجر جاز للمستأجر فسخ عقد الإيجار والحق بالتعويض عن الاضرار المترتبة على الفسخ اذا كان المستأجر حسن النية ولو كان المؤجر حسن النية، وحكمت محكمة النقض⁽¹⁾ ان الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء اجر معلوم، ولا يشترط ان يكون المؤجر مالكا بما يعني ان اجارة ملك الغير صحيح في صدد العلاقة بين المؤجر والمستأجر وانه ليس للمستأجر طلب الفسخ الا اذا تعرض له المالك للعين المؤجر".

- اما علاقة المؤجر مع مالك العين المؤجرة⁽²⁾، للمالك ان يرجع على المؤجر الفضولي في التعويض لأنه قد أثري على حساب المالك وانه أيضا حرمه من الانتفاع بملكه، وإذا كان عقد ايجار الفضولي صحيحا بين المؤجر والمستأجر، فانه غير نافذ في حق المالك الحقيقي إذا لم يكن طرفا فيه، وإذا اقر المالك الحقيقي الإيجار فانه يصبح نافذ في حق المالك ويحل محل المؤجر في حقوقه والتزاماته، وللمالك الحقيقي استرداد العين من يد المستأجر، ويستطيع المالك تأجير العين الى شخص اخر كونه هو صاحب حق التأجير، وإذا تعرض المالك الى المستأجر جاز للمستأجر الرجوع بالضمان على المؤجر الفضولي وطلب فسخ عقد الإيجار والتطبيقات القضائية على ذلك حكم محكمة النقض⁽³⁾ "الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشيء المؤجر وليس له حق في التعامل في منفعة وان وقع صحيحا بين طرفيه، فانه لا ينفذ في حق مالكة او من له الحق في الانتفاع به، الا بإجازة الأخير له، بحيث لا يجوز له ان يتعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار"، وإذا أجاز مالك العقار عقد الإيجار فلا يجوز له ان يعترض على شروط العقد ويجيز بعضها ولا يجيز البعض الأخر، ويدعي ان الاجازة مجزئة⁽⁴⁾.

(1) نقض مدني رقم 625 لسنة 42 ق الصادر بتاريخ 1977/11/2، شعله، سعيد احمد، المرجع السابق، ص32.

(2) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 69.

(3) محكمة النقض المصرية حكم نقض مدني رقم 572 لسنة 46 ق الصادر بتاريخ 1979/10، شعله، سعيد احمد، المرجع السابق، ص32.

(4) حكم محكمة التمييز الأردنية تمييز حقوق رقم 93/1544 الصادر بتاريخ 1994/12/4 حيث نص " الاجازة اللاحقة كالموافقة السابقة وعليه، فان إجازة المالك لعقد الإيجار الذي ابرمه الفضولي تفيد إجازة العقد بما ورد فيه من شروط طالما انها غير مخالفة للقانون او النظام العام ولا يجوز تجزئة الاجازة الصادرة عن المالك والقول بان الاجازة انصرفت الى إجازة العقد ولم تنصرف الى إجازة الشرط كما لا يرد الادعاء من قبل المالك بانه لم يطلع على ذلك الشرط قبل الاجازة " غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 503.

حكمت محكمة التمييز ⁽¹⁾ على " ان الذي وقع عقد الإيجار ليس مالكا للعقار حسب التعريف الوارد في قانون المالكين والمستأجرين ولم يثبت ان له حق تأجيره نيابة عن المالك، وعليه فان عدم اجازة المالك للعقد يجعل منه عقد باطلا، ولا يترتب أي مسؤولية عقدية اتجاه المميز لان المسؤولية العقدية تترتب في حالة عدم وفاء احد المتعاقدين بالتزامه الناشئ عن العقد النافذ الملزم لجانبيين وبعد اعذاره، وبنفس الوقت لا يترتب اية مسؤولية عقدية على الفضولي، لان تأجيره للشقة كان لحساب صاحبها وليس لحسابه، ولان العقد الصادر عنه عقد موقوف وغير نافذ وغير ملزم للمتعاقدين " .

دراسة هذا الحكم ان المالك في حالة عدم اجازته للعقد يستطيع ان يتقدم بدعوى بطلان عقد الإيجار وبالتالي لا يترتب أي أثر للمالك، اما أطراف عقد الإيجار بعد البطلان لا يترتب أي التزامات على المتعاقدين كونه أبطل عقد الإيجار، وفي حالة تعرض المالك للمستأجر من الفضولي يستطيع المستأجر ان يرفع دعوى فسخ عقد الإيجار، اما قبل ذلك يكون العقد ملزم ومنتج لأثاره للمتعاقدين وذلك لان حقوق العقد تعود على المتعاقدين مالم يبطل عقد الإيجار او يفسخ، وبذلك لم تفرق به محكمة التمييز الأردنية في قرارها الأخير .

الوارث الظاهر يعتبر فضولية كونه لا ينطبق عليه مفهوم المالك وفقا للقانون المالكين والمستأجرين، قد يكون الوارث الظاهر حائزا للعين المؤجر وقام بتأجيرها، فهل يعتبر عقد الإيجار صحيحا لو تبين فيما بعد انه ليس بوارث .

إيجاره الوارث الظاهر تعتبر إيجاره صحيحة وتسري بحق الورثة، اكان المورث الظاهر حسن النية ام سيئ النية، اذ لا عبرة في ذلك اما العبرة هو في ان المستأجر حسن النية فاذا كان حسن النية تكون الاجارة صحيحة وتسري بحق الورثة إذا كان الوارث الظاهر حائز للعين المؤجر الذي تدل حيازتها على حسن نية المستأجر ⁽²⁾، واما إذا كان الوارث الظاهر غير حائز للمأجور والمستأجر سيئ النية فان عقد الإيجار يعتبر موقوفا على إيجاره المالك الحقيقي فان اجازة نفذ .

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية تمييز حقوق رقم 93/336 الصادر بتاريخ 1993/6/13، غيث، المحامي عزت،

المرجع السابق، ص 475 .

(2) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 69 .

الفصل الثاني: الأهلية والولاية في الإيجار والاستئجار

الأهلية هي صلاحية الشخص للقيام بنفسه بالأعمال القانونية والقضائية الخاصة به، أما الولاية هي صلاحية الشخص للقيام بالأعمال القانونية والقضائية المتعلقة بغيره ولحاسب هذا الغير كالوكالة والوصاية⁽¹⁾، سندرس في هذا الفصل الأهلية في الإيجار، دون الولاية لسبق دراستها في الفصل الأول من هذا المطلب، وبذلك سنبحث أولاً الأهلية في الإيجار والاستئجار ومن ثم عيوب الرضا في عقد الإيجار.

أولاً: الأهلية للمؤجر والمستأجر

العبرة في توافر الأهلية في إبرام عقد الإيجار هي وقت إبرام العقد فان زالت أهلية المتعاقد بعد إبرام العقد لا يؤثر ذلك على إبرام عقد الإيجار، أما في حالة الاتفاق فيما بعد على تجديد عقد الإيجار فإنه يجب ان تتوفر الأهلية عند تجديد العقد⁽²⁾، ونصت على ذلك المادة 444 من مجلة الأحكام العدلية على " يشترط في انعقاد الاجارة أهلية المتعاقدين يعني كونهما عاقلين مميزين " ⁽³⁾

انعقد عقد الإيجار من شخص اتم الثامنة عشر من عمره يعتبر العقد صحيحاً، وإذا كان أحد طرفي العقد عديم التمييز او لم يتم السابعة عشر من عمره او مجنون، فان العقد يكون باطلاً، أما إذا كان أحد طرفي عقد الإيجار اتم السابع عشر من عمره ولم يتم الثامنة عشر او من في حكمه مثل المعتوه والسفيه والمحجور، فان العقد يكون موقوفاً على إجازة الولي او الوصي في الحدود التي يجوز لهم التصرف فيها ابتداءً او إجازة القاصر

بعد اكتمال اهليته⁽⁴⁾، هذا وفقاً للقانون المدني الأردني ومشروع القانون المدني الفلسطيني .

الإيجار عمل من أعمال الإدارة، ولا يعد من أعمال التصرف، وبالتالي يكفي ان يكون المؤجر له أهلية الإدارة دون أهلية التصرف، أما بالنسبة للمستأجر قد يكون الإيجار عمل من أعمال الإرادة او من

(1) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 186.

(2) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 96.

(3) نصت المادة 4 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين لعام 2017 " ينعقد الإيجار بالإيجاب والقبول، ويشترط في المتعاقدين الأهلية القانونية لأبرام العقود "

(4) العبيدي، الدكتور علي هادي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، المرجع السابق، ص 219، 220.

أعمال التصرف، ففي حالة استئجاره دار ويدفع الأجرة من دخله فانه يكون عمل من أعمال الإدارة، اما من يستغل ماله في استئجار ارض زراعية يكون تصرفه عمل من عمل التصرف لا الإدارة، ويرجع التفرقة فيما اذا كان الاهلية التي يجب توافرها عمل من أعمال الإدارة او أعمال التصرف الى ظروف الاستئجار والقصد منه، فاذا كان الاستئجار لإدارة المستأجر شؤونه المألوفة، او اقتضته ضرورات الإدارة، فان الاستئجار يعد عمل من أعمال الإدارة، وفي حالة كان الاستئجار عمل مستقل، والقصد منه الاستغلال فهو من أعمال التصرف، وبذلك يجب على المستأجر ان يكون له أهلية التصرف وليس الإدارة⁽¹⁾.

ثانياً: عيوب الرضا في عقد الإيجار

القانون يحرص على ان لا يصيب أحد أطراف التعاقد عيب من عيوب الإرادة، سندرس في هذه الدراسة بعض عيوب الرضا وهي الغلط، والغبن.

- الغلط

الغلط اما ان يكون في شخص المستأجر او يكون في العين المؤجرة الغلط في شخص المستأجر، الأصل ان الغلط في شخص المستأجر لا يعيب الرضا لان عقد الإيجار من عقود المعاوضة لان هدف المؤجر هو حصوله على الأجرة سواء اكان المستأجر أعزب ام متزوج لان المستأجر ليس محل اعتبار في العقد، اما إذا كان المأجور لا يصلح لسكن الزوجي ويصلح لسكن الفردي فعند ذلك يكون هنالك اعتبار لشخصية المتعاقد معه وهو المستأجر، ويستطيع المستأجر ان يفسخ العقد⁽²⁾.

الغلط في العين المؤجر نصت المادة 118 من مشروع القانون المدني على ما يلي " إذا وقع الغلط في ماهية العقد، او في السبب، او في المحل، بطل العقد "، وبذلك فان الإيجار في حالة الوقوع في الغلط بالعين المؤجر يكون العقد باطلا، كان يستأجر شقة صالحة لسكن وتبين فيما بعد انه غير صالحة لذلك يكون من حق المستأجر فسخ عقد الإيجار.

(1) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 97، 113،

114.

(2) فرج، الدكتور توفيق حسن، المرجع السابق، ص 115، 114.

- الغبن

هو عدم توازن في الالتزامات المالية المتبادلة فيما بين المتعاقدين فيما بين يأخذه وفيما بين يعطيه او ما لا يدخل في تقويم المقومين (1)، الغبن وحده في عقد الإيجار لا يؤثر على صحة العقد، قيام المؤجر بتأجير المأجور بأجرة مرتفعة بحيث يقع المستأجر بغبن فاحش، او اجره بأجرة منخفضة بحيث يصيبه هو غبن فاحش، فان الإيجار يكون مع ذلك صحيحا، وإذا كان الأجرة تافهة او صورية فعقد الإيجار باطل، اما اذا كان الشيء المؤجر من أموال الوقف فان الإيجار باطلة.

ولكن إذا اقترن الغبن بالاستغلال، فان حكم الإيجار يختلف كان يستغل المؤجر او المستأجر عدم علم الآخر فيوقعه في غبن، فعند ذلك السلطة التقديرية للقاضي له ان يبطل العقد او يخفض الأجرة للمستأجر كان تصبح الأجرة مساوية لأجر المثل او في حالة تعرض المؤجر للغبن المقترن بالاستغلال فان للقاضي اما ان يبطل العقد او ان يرفع الأجرة على المستأجر او ان ينقص من انتفاع المستأجر بقدر الأجرة (2).

الفرع الثاني: المحل في عقد الإيجار

المقصود بالمحل العملية القانونية المراد تحقيقها من العقد، وهي تختلف باختلاف العقود (3)، اما عقد الإيجار المراد تحقيقه منه هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور لقاء بدل معين، وبذلك يكون محل عقد الإيجار المنفعة والاجرة والمدة التي تقاس بها المنفعة والاجرة، لذلك سندرس في الغصن الأول المنفعة والغصن الثاني الأجرة والغصن الثالث المدة.

(1) السرحان، الدكتور عدنان إبراهيم واخرين، المرجع السابق، ص 156.

(2) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 122.

(3) السرحان، الدكتور عدنان إبراهيم واخرين، المرجع السابق، ص 162.

الفصل الأول: المنفعة

الشيء المؤجر بالإجارة هي المنفعة وهذا ما نصت عليه المادة 420 من مجلة الأحكام العدلية حيث انها نصت على " المعقود عليه في الاجارة هي المنفعة "، ويكون عقد الإيجار ملزم بتحقيق المنفعة وتتحقق المنفعة بتحقق تسليم المأجور الى المستأجر (1).

الشيء المؤجر من الناحية القانونية الدقيقة (2)، ليس العين المؤجر، وانما الحق الذي يكون للمؤجر على العين، فان المالك المؤجر يكون مالك للعين المؤجرة فيؤجر ملكيته، لكن يجب ان يقال ان المؤجر يؤجر العين المؤجرة ذاتها لا حق ملكيته فيها، وقد يكون المؤجر على العين المؤجرة حق دون حق الملكية كحق عيني مثل الانتفاع فيؤجر المؤجر حق الانتفاع لا حق الملكية، لأنه يملك حق المنفعة ولا يملك حق الملكية، وقد يكون للمؤجر على العين حقا شخصيا كالمستأجر الذي يملك حق التأجير، فانه يؤجر حقه بالإجارة لا الملكية للمستأجر من الباطن .

ندرس في هذا الفصل الشروط التي يجب توافرها في المنفعة، وهي ان تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء وان تكون معلومة علما كافية وان لا ترد على شيء استهلاكي، وان تكون على شيء يجوز التعامل فيه.

أولا: يجب ان تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء

يجب ان تكون المنفعة موجودة من وقت التعاقد حتى انتهاء العقد لان عقد الإيجار من العقود المستمرة التنفيذ، لكي يتمكن المؤجر من تسليم المأجور الى المستأجر حتى يتمكن من الانتفاع بها (3).

انعدم التمكين من المنفعة وقت التعاقد لو كان ممكن قبل التعاقد فان العقد لا ينعقد (4)، كانهدام المنزل المستأجر قبل التسليم، اما إذا هلك بعد التسليم فان انعقاد العقد صحيح، ولكنه يفسخ العقد لانقضاء الالتزامات المترتبة على العقد، اما إذا هلك جزء من المأجور وبقي صالح للانتفاع فان العقد يبقى

(1) المادة 477 من مجلة الأحكام العدلية حيث انها نصت على " تسلم المأجور شرط في لزوم الأجرة يعني تلزم اعتبارا من وقت التسليم فعلى هذا ليس للأجر مطالبة اجرة مدة مضت قبل التسليم وان انقضت مدة الاجارة قبل التسليم لا يستحق الأجرة شيئا من الأجرة "

(2) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص125.

(3) المادة 457 من مجلة الأحكام العدلية التي نصت على " يشترط ان تكون المنفعة ممكنة الحصول ... "

(4) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص89،90.

ساريا ولكن العدالة تقتضي خفض الأجرة بقيمة المنفعة بعد هلاك الجزء المنتفع به، اما إذا الجزء الذي هلك يؤثر على انتفاع المستأجر فان من حق المستأجر الفسخ، حكمت محكمة النقض (1) " ان العلاقة الإيجارية لا تنتهي لمجرد هلاك العين المؤجرة هلاك جزئيا وانما يكون للمستأجر ان يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع او فسخ الإيجار ذاته دون اخلال بما له من حق "

ايجار العقار المستأجر من السابق يجعل المستأجر الجديد غير قادر على استيفاء المنفعة وبالتالي يكون العقد باطلا لتعذر التسليم وعدم استيفاء المنفعة، حكمت به محكمة التمييز (2) " حيث ان الدكان موضوع الدعوى كانت مؤجرة وقت التعاقد فلا تكون المنفعة المقصودة لهذه الدكان محلا لعقد ايجار اخر، عملا بالحماية التي اضفاها قانون المالكين والمستأجرين على من يستأجر العقارات، وحيث اختل ركن من أركان عقد الإيجار وهو المنفعة التي هي محل هذا العقد فيعتبر العقد المدعى به عقد باطلا لا يرتب عليه أثر "

اجارة المأجور المنعدم وقت العقد وموجود في المستقل على ان يبدأ العقد بالتسليم في تمام وجود الشيء المؤجر، كإيجاره دار لم يتم بنائه بعد، فان عقد الإيجار يكون صحيحا لأنه ممكن الوجود (3).

ثانياً: يجب ان تكون المنفعة معلومة علما كافيا

الشيء المؤجر يجب ان يعين تعيين كافيا نافيا للجهالة والمنازعة، نصت عليه المادة 451 من مجلة الأحكام العدلية (يشترط في الإيجارة ان تكون المنفعة معلومة بوجه يكون مانعا للمنازعة)، وإذا كان الشيء المؤجر دار يجب ان يتم وصفها وصفا كافيا حتى تصح الاجارة، ونصت المادة 452 من مجلة الأحكام العدلية (المنفعة تكون معلومة ببيان مدة الاجارة في أمثال الدار والحانوت والظئر).

(1) محكمة النقض المصرية نقض رقم 1402 لسنة 48 ق جلسة 1982/11/21، شعله، سعيد احمد، المرجع السابق، ص355، المادة 623 من مشروع القانون المدني.

(2) محكمة التمييز الأردنية رقم 93/475 الصادر بتاريخ 1993/8/9، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 475.

(3) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص127.

ثالثاً: ان ترد المنفعة على شيء لا يستهلك بالاستعمال

عقد الإيجار يتعين ان يرد على الشيء الذي يتكرر استعماله التي لا تستهلك بمجرد استعمالها لمرة واحدة⁽¹⁾، كالأراضي والمنازل والكتب، اما الأشياء التي تهلك بمجرد استعمالها كالمأكولات والمشروبات، فإنها لا تصلح ان تكون محل لعقد الإيجار لأنه لا يمكن الانتفاع بها بدون التصرف بها، وبالإضافة الى انه يجب على المستأجر رد العين المؤجرة الى المستأجر بالحالة التي كانت عليها وقت الإيجار وهذا مستحيل في الأشياء التي تهلك بمجرد الاستعمال ونصت عليه المادة 644 الفقرة الثانية من مشروع القانون المدني الفلسطيني (يجب ان تكون العين المؤجرة عند الرد بالحالة التي تسلمها المستأجر عليها، الا ما يكون قد أصابها من هلاك او تلف لسبب لا يرجع اليه).

الأشياء التي تستهلك بالاستعمال وتكون بالتبعية لشيء المؤجر يرد الإيجار عليها وليس على سبيل الاستقلال وانما على سبيل التبعية، مثل تأجير ارض زراعية بما فيها من اسمدة وتربة⁽²⁾.

رابعاً: ان تكون المنفعة على شيء يجوز التعامل فيه

يكون المحل جائز التعامل به إذا كانت طبيعته او الغرض الذي خصص من اجله يستطيع التعامل فيه ويكون مشروعاً وقضت بذلك محكمة التمييز⁽³⁾ "المال المتقوم هو كل ما يمكن حيازته او احرازه والانتفاع به وهو يشمل بعض الأمور المعنوية التي لا تقع تحت الحس ولا يتصور فيها الحيازة، كحقوق المؤلفين وبراءة الاختراع والعلامات التجارية والمنافع والحقوق الداخلة في دائرة التعامل بين الناس فبحكم المال المتقوم، يجوز ان تكون موضوعاً للتعاقد، ويجب التمييز بين عدم قابلية المحل للتعامل وبين عدم مشروعية حيازته، فعدم القابلية للتعامل اما ان ترجع الى طبيعة الشيء، كالشمس والهواء او الى الغرض الذي خصص له، كالطريق والمال الموقوف، فهذه الأشياء لا يصح بيعها ولا تصلح ان تكون محلاً للتعاقد" وبذلك الأموال العامة لا يجوز تأجيرها كالأسواق العامة والطرق وسكك الحديد وأيضاً ما يكون مخالفاً للنظام العامة كإيجاره البيوت للدعارة والقمار .

(1) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 92.

(2) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 132.

(3) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 70 لسنة 1954، التكروري وسويطي، الدكتور عثمان والدكتور احمد، مصادر الالتزام، المكتبة الأكاديمية للنشر، فلسطين، 2016، ص 231، 232.

الفصل الثاني: الأجرة (بدل الإيجار)

بدل الإيجار وفقا لمشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني لعام 2018⁽¹⁾ (البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الاجارة مضافا اليه أي زيادة متحققة عليه بموجب أحكام هذا القرار بقانون وقانون المالكين والمستأجرين السابقة له)، ويكون الاتفاق على بدل الإيجار منصوص عليه في العقد لأنه من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار، ومع ذلك لا يكون الإيجار باطلا لان القانون يتولى تحديد الأجرة نصت عليه المادة 613 من مشروع القانون المدني (إذا لم يتفق المتعاقدان على مقداره الأجرة او على كيفية تقديرها، او اذا تعذر إثبات مقدارها، وجب حساب اجر المثل)

عرفت محكمة النقض اجر المثل⁽²⁾ هي اجرة مكان مماثل للمكان موضوع النزاع بقدر الإمكان ولنفس المنفعة المتفق على تأجيرها مع مراعاة تقييم الفروق بين المكانين بالزيادة او بالنقصان في الاجارة اتحاد نوع الاستعمال غير لازم لقيام التماثل بين المكانين متى كانت المغايرة فيه غير مؤشر على القيمة الإيجارية تأثيرا جوهريا، تقدير ذلك بما يستقل به قاضي الموضوع، والاجر المسمى هو الاجر الذي ذكر بالعقد وتم تعيينه اثناء العقد، وإذا لم يكن هنالك رضا على بدل الإيجار بين الأطراف فيكون عقد الإيجار باطلا.

ويشترط لصحة الاتفاق على الأجرة ان تكون الأجرة جدية وحقيقية وبالإضافة الى كون الأجرة مالا مشروعا وبالتالي بدل الإيجار مخدرات لا يصح، فاذا كانت الأجرة صورية او اجرة لا يقصد ان يدفعها المستأجر، فان عقد الإيجار باطلا الذي يجب ان تتوافر فيه بدل ايجار حقيقي، واذا كانت الأجرة تافهة او غير جدية يكون العقد عقد عارية مستترة بعقد الإيجار، كان يأجر شخص بيتا للجمعية خيرية بأجرة تافهة فالعقد عقد عارية لا إيجاره او هبة حق انتفاع على صورة ايجار⁽³⁾، والمتعارف عليه في ان الأجرة تكون من النقود ولكنها بخلاف الثمن في البيع يجوز ان تكون الأجرة جزء من المحصول او الانتفاع بشيء اخر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة⁽⁴⁾.

(1) مشروع قانون المالكين والمستأجرين لعام 2018، ملحق رقم 5.

(2) محكمة النقض المصرية طعن رقم 476 لسنة 42 الصادر بتاريخ 1976/5/26، شعله، سعيد احمد، المرجع السابق، ص355، وعرفت المادة 414 من مجلة الأحكام العدلية اجر المثل " هو الأجرة التي قدرتها اهل الخبرة السالمين عن الغرض " .

(3) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص165.

(4) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 158.

دفع الأجرة عادة ما يكون بشكل شهري او سنوي او حسب الاتفاق المنصوص عليه بعقد الإيجار فاذا كان منصوص في عقد الإيجار على طريقة دفع الأجرة فانه هو الذي يحكم ذلك، اما في حالة عدم النص على طريقة دفع الأجرة بعقد الإيجار فان قانون المالكين والمستأجرين الساري المفعول⁽¹⁾ حدد ان يتم دفع الأجرة بنهاية كل شهر اما مشروع قانون المالكين والمستأجرين⁽²⁾ فان له حكم مغايرا مفرقا فيما إذا كانت مدة العقد شهريا فان الأجرة تستحق في بداية كل شهر اما إذا كان عقد الإيجار سنويا فان الأجرة تكون مستحقة في بداية كل سنة من العقد اما مشروع القانون المدني الفلسطيني⁽³⁾ حكمه ان بدل الإيجار يستحق باستحقاق المنفعة ويتبع العرف في تحديد مواعيدها والا حددتها المحكمة بناء على طالب صاحب المصلحة.

نتعلم من ذلك ان مشروع قانون المالكين والمستأجرين لعام 2018 هو الأكثر عدالة من بين النصوص السابقة في تحديد كيفية دفع الأجرة في حالة عدم النص عليها في عقد الإيجار.

الفصل الثالث: المدة

المدة تعتبر من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار، ويجب ان يتم الاتفاق على المدة في عقد الإيجار⁽⁴⁾، وإذا لم يتم الاتفاق على المدة، او اختلاف الطرفان على مقدار مدة عقد الإيجار ينهدم ركن أساسيا في عقد الإيجار وبالتالي لا ينعقد عقد الإيجار وبالتالي يكون باطلا، كونه من العقود الزمنية التي يحدد بها مدة انتفاع المستأجر ومقابل بدل الإيجار الذي يتوجب دفعه مقابل الانتفاع.

(1) المادة 4 الفقرة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 نصت على " .. غير انه إذا لم تكن طريقة دفع بدل الإيجار معينة في عقد الإيجار المذكور في دفع بدل الإيجار شهريا في نهاية كل شهر " .

(2) المادة 13 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين لعام 2018 الفقرة الأولى منها نصت " إذا لم يكن تاريخ استحقاق بدل الإيجار محدد في العقد فيعتبر مستحقا في بداية الشهر اذا كانت مدة العقد شهريا، وفي بداية السنة اذا كانت مدة العقد سنويا "

(3) المادة 615 من مشروع القانون المدني نصت " 1، تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة او بإمكان استيفائها 2، اذا لم يبين في العقد ميعاد دفع الأجرة استحققت الأجرة المحددة للمنفعة بصورة مطلقة بعد استيفاء المنفعة او بعد تحقق القدرة على استيفائها 3، الأجرة المستحقة عن وحدة زمنية يتبع العرف بشأن مواعيد أدائها والا حددتها المحكمة بناء على صاحب المصلحة "

(4) المادة 608 من مشروع القانون المدني الفلسطيني الفقرة الأولى منها على " يجب ان تكون مدة الإيجار معينة "

السكوت عن الاتفاق على مدة الإيجار أو الاتفاق على مدة غير محدد أو تعذر إثبات مدة الإيجار⁽¹⁾ اعتبر عقد الإيجار منعقد بما ان المستأجر ملتزم بدفع الأجرة وينقضي عقد الإيجار بانقضاء المدة التي دفع المستأجر الأجرة، وينتهي باتفاق الطرفين أو اخطار أحدهما الآخر بإنهاء عقد الإيجار.

غير انه لا يجوز ان تزيد مدة الإيجار عن ثلاثين عاما⁽²⁾ وفقا لمشروع القانون المدني، اما مجلة الأحكام العدلية لم تحدد مدة قصوى لعقد الإيجار⁽³⁾ كما فعل مشروع القانون المدني الفلسطيني ويجوز ان تكون مدة الإيجار الى مدة طويلة جدا كالإجارة لمدة تسعة وتسعون سنة.

دراستنا ترى اتجاه الفقه الحديث الذي يحدد حد اعلى لعقد الإيجار أفضل لان عقد الإيجار من العقود الزمنية التي تتعقد لمدة محدد وان المنفعة بها تكون مؤقتة لان مدة عقد الإيجار الطويل الامدة يؤثر بشكل كبير على المؤجر وله عيوب ويعطل تداول الأموال وزيادة الأجرة التي تتغير من كل سنة الى أخرى وبالمقابل يحرم المؤجر من الانتفاع بالمأجور في حالة الحاجة اليه وان عقد الإيجار طويل الأمد يصبح المستأجر اقوى من المالك.

عقد الإيجار من الباطن ينتهي بانتهاء عقد الإيجار الأصلي وحكمت محكمة النقض⁽⁴⁾ ان عقد الإيجار من الباطن ينقضي حتما بانقضاء عقد الإيجار الأصلي ولو كان قائما بحسب الشروط التي

(1) المادة 608 من مشروع القانون المدني الفلسطيني الفقرة الثانية منها على " إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة او عقد لمدة غير معينة، او تعذر إثبات المدة المدعاة، عد الإيجار منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة، وينقضي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو أخطر المتعاقدين الآخر بالإخلاء "

(2) نصت المادة 611 من مشروع القانون المدني الفلسطيني " 1، لا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على ثلاثين عاماً. 2، إذا عقد الإيجار لمدة حياة المؤجر أو المستأجر يعد العقد مستمراً لتلك المدة ولو زادت على ثلاثين عاماً. 3، إذا تضمن عقد الإيجار شرطاً يقضي بأن يبقى ما بقي المستأجر يدفع الأجرة، عد أنه قد عقد لمدة حياة المستأجر. "

(3) نصت المادة 484 من مجلة الأحكام العدلية على " للمالك ان يؤجر ماله وملكه لغيره مدة معلومة، قصيرة كانت كالיום او طويلة كالسنة "، وقد قررت محكمة النقض المصرية على ما يلي " لئن كان عقد الإيجار زمنياً مؤقتاً الا ان المشرع لم يضع حد اقصى لمدته، فيستطيع المتعاقدان تحديد اية مدة للإيجار ما دامت هذه المدة لا تجعل الإيجار مؤبداً او في حكم المؤبد او اتفقا على مدة يتعذر تحديدها انعقد الإيجار لمدة يحددها القاضي تبعاً لظروف وملابسات التعاقد، ويجوز له تحديدها بحياة المستأجر لما كان ذلك وكان المتعاقدان في الاتفاق المؤرخ .. قد حدد سريانه بمدة حياة المطعون عليه وورثته من بعده، وكان الحكم المطعون فيه قد استعمل حقه في تحديد تلك المدة بمدة حياة المطعون عليه فان لا يكون قد خالف القانون. " حكم محكمة النقض 20 يونيو 1979، مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 145، 146.

(4) محكمة النقض المصرية طعن رقم 92 لسنة 20 الصادر بتاريخ 1952/2/28، شعله، سعيد احمد، المرجع السابق، ص 294.

اشتمل عليها وانه يلزم لسريان حكم فسخ عقد المستأجر الأصلي على عقد المستأجر من الباطن ان تقام الدعوى على هذا الأخير .

قانون تقييد ايجارات (دور السكن) الساري بغزة اخذ بمبدأ الامتداد القانون بالرغم من انتهاء عقد الإيجار، والعقد يبقى نافذ بغض النظر عن المدة المتفق عليها بالعقد وانما يمتد بحكم القانون وليس بالاتفاق، وأيضاً ما اخذ به قانون تقييد الإيجارات (العقارات التجارية) وتعديلاته الساري بغزة⁽¹⁾، وأيضاً ما اخذ به قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 وتعديلاته الساري بالصفة الغربية⁽²⁾، ويبقى المستأجر في المأجور بعد انتهاء مدة الإيجار ويبقى حكم عقد الإيجار الذي انتهى اجله سارية بالقدر الذي يمكن انطباقه عليه، اما مشروع قانون المالكين والمستأجرين⁽³⁾ فان له حكم مغايراً في العقارات السكنية المبرمة قبل هذا القانون تخضع للامتداد القانوني اما المبرمة بعد نفاذ أحكام هذا القانون فان مدة العقد هي التي تسري وينتهي العقد بانتهاء مدته بخصوص العقارات المؤجرة لغايات غير سكنية فان المستأجر يستفيد من الاستمرار القانوني لعقد الإيجار رغم انتهاء مدة عقد الإيجار⁽⁴⁾ .

ان القانون المدني حدد ان العقد شريعة المتعاقدين في المدة ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد وانه لا يجوز التأجير المؤبد وفقاً لأحكام مشروع القانون المدني ولا يجوز ان تتجاوز مدة الإيجار عن ثلاثين عاماً اما مجلة الأحكام العدلية فالإجارة مدتها غير محددة اما وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين فان المدة غير محددة وتخضع لمبدأ الامتداد القانوني وإذا تم تحديدها لمدة سنة تبقى مستمرة بغض النظر عن انتهاء مدته.

(1) المادة 4 منه نصت على ما يلي " لا يجوز أي محكمة او قاضي او مأمور اجراء ان يصدر حكماً او امر بإخراج مستأجر من أي عقار، على الرغم من انتهاء اجل عقد ايجاره "

(2) المادة 4 منه الفقرة الأولى نصت على ما يلي " لا يجوز لاي محكمة او مأمور اجراء ان يصدر حكماً او امر بإخراج مستأجر من أي عقار بقطع النظر عن انتهاء اجل عقد الإيجار ... "

(3) المادة 5 الفقرة الأولى منه نصت " لكل مستأجر بموجب عقد ايجار مبرم قبل سريان هذا القرار بقانون الحق باستمرار في اشغال المأجور رغم انتهاء مدة الاجارة المحددة بعقد الإيجار او وجود اتفاق مخالف للاستمرار بإشغال العقار " والمادة السادسة الفقرة الأولى منه نصت " تسري على عقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ نفاذ أحكام هذا القرار بقانون شروط وأحكام العقد المتفق عليه وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها "

(4) المادة 8 منه نصت على ما يلي " لكل مستأجر بموجب عقد ايجار مؤجر لغايات غير السكن الحق بالاستمرار في اشغال العقار المؤجر رغم انتهاء مدة الاجارة المحددة بعقد الإيجار او وجود اتفاق مخالف للاستمرار بإشغال العقار

الفرع الثالث: إثبات عقد الإيجار ونفاذه في حق الغير

سندرس إثبات عقد الإيجار ونفاذه في حق الغير، وعليه سوف نقسم الدراسة في هذا الفرع الى غصنين نتناول في الغصن الأول إثبات عقد الإيجار وفي الغصن الثاني نفاذ عقد الإيجار في حق الغير.

الغصن الأول: إثبات عقد الإيجار

لم يرد في مجلة الأحكام العدلية ومشروع القانون المدني الفلسطيني وقانون المالكين والمستأجرين نص يبين كيفية إثبات عقد الإيجار، وبذلك يكون إثبات عقد الإيجار وفقا لقواعد الإثبات المنصوص عليها في قانون البينات الفلسطيني⁽¹⁾، وبذلك في التصرفات المدنية لا يجوز إثبات قيمة الالتزام الذي يزيد على مئتي دينار بشهادة الشهود⁽²⁾، وانما بالكتابة أو الإقرار أو اليمين الحاسمة.

حكمت محكمة النقض⁽³⁾ ان البينة الشخصية المقدمة من الجهة المدعية حول واقعة استئجارها لتعد الإيجار بينة غير مقبولة قانونا لإثبات عقد الإيجار على اعتبار ان البينة المقبولة هي الكتابة عقد الإيجار الخطي، ويجوز إثبات عقد الإيجار بما يقوم مقام الكتابة كالإقرار وهذا ما حكمت به محكمة التمييز⁽⁴⁾ إذا أقر المستأجر المخطر اليه بالأجرة لا يقبل منه ان المؤجر لا يملك حق التأجير للإقرار بالأجرة والاقرار يقوم مقام الكتابة، وحكمت محكمة النقض⁽⁵⁾ على ان الإقرار سيد الأدلة ويقوم مقام

(1) الصادر بمدينة غزة بتاريخ 2001/5/12 من رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية

(2) المادة 68 من قانون البينات الفقرة الأولى (في المواد غير التجارية إذا كان الالتزام تزيد قيمته على مائتي دينار أردني أو ما يعادلها بالعملة المتداول قانونا أو كان غير محدد القيمة فلا يجوز شهادة الشهود في إثبات وجوده أو انقضاؤه، ما لم يوجد نص صريح أو ضمني أو نص قانوني يقضي بغير ذلك....)

(3) محكمة النقض الفلسطينية نقض مدني رقم 617 لعام 2010 الصادر بتاريخ 2011/12/28، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 788، 789، وأيضا اجتهاد محكمة النقض الفلسطينية رقم 2010/834 الصادر بتاريخ 2011/4/17 حيث ورد فيه " وعن السبب الرابع وحاصله النعي على محكمة الاستئناف خطأها في عدم قبولها البينة لإثبات الإيجار وفي ذلك نجد ان محكمة الاستئناف قد إصابت صحيح القانون بقولها ان إثبات واقعة الاجارة تكون بالبينة الخطية وليس الشخصية طبقا لقرارها الاعدادي المؤرخ في 2009/10/26 وعليه يكون ما ورد في هذه السبب غير وارد ويتعين رده " المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 770.

(4) محكمة التمييز الأردنية تمييز حقوق رقم 96/ 673 الصادر سنة 1996، العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، الهامش، ص 37.

(5) محكمة النقض الفلسطينية نقض مدني رقم 2010/415 الصادر بتاريخ 2011/6/12، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 758.

الكتابة ما دام لم يخالف النظام العام ولا يكتنفه الغموض، وأيضاً اليمين الحاسمة تقوم مقام الكتابة وبالتالي يجوز بها إثبات عقد الإيجار باليمين وهذا ما قرره محكمة النقض⁽¹⁾.

الأصل في إثبات عقد الإيجار ان يكون في الكتابة او ما يقوم مقام الكتابة كالإقرار واليمين الحاسمة واستثناء عن الأصل يجوز إثبات عقد الإيجار بشهادة الشهود والقرائن في حالات عدة.

إذا عقد الإيجار تجارياً، ويكون عقد الإيجار تجارية عندما يكون المأجور منقول ويكون عقد الإيجار مسبقاً بشراء او استئجار منقول بهدف تأجيره، وأيضاً عند إبرام عقد إيجار من تاجر لتحقيق أغراض تجارية كما لو استأجر التاجر عقار لمحلته التجاري⁽²⁾، وإذا كان قيمة العقد السنوي لا تتجاوز مئتي دينار أردني فيجوز إثبات العقد بشهادة الشهود والقرائن.

إذا تم الاتفاق على إثبات عقد الإيجار بشهادة الشهود ما بين المؤجر والمستأجر ولم يحرروا عقد كتابي بذلك يجوز إثبات الإيجار بشهادة الشهود وذلك لان قانون البينات ليس من النظام العام ويجوز للأطراف الاتفاق على خلافه، وإذا وجد نص قانوني يسمح للمستأجر الحق في إثبات الاجارة بشهادة الشهود وهذا ما نصت عليه المادة 3 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين لعام 2018، والمادة 4/أ من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994، فان من حق المستأجر إثبات الاجارة بشهادة الشهود والقرائن، والسلطة التقديرية لقبول البينة الشخصية من اختصاص قاضي الموضوع له ان يأخذ بها وان لا يأخذ به⁽³⁾.

هل بإمكان المستأجر ان يقوم بإثبات الاجارة بشهادة الشهود في ظل وجود عقد ايجار خطي موقع بينه وبين المؤجر؟؟

وفقاً لقانون البينات لا يجوز إثبات ما يخالف ما اشتمل عليه دليل كتابي بدليل شفوي⁽⁴⁾، فان السماح للمستأجر وفقاً لأحكام مشروع قانون المالكين والمستأجرين وفقاً لأحكام المادة 3/أ بإثبات الإيجار في

(1) محكمة النقض الفلسطينية نقض مدني رقم 2010/309 الصادر بتاريخ 2010/9/2، المرجع السابق، ص 743
(2) العبيدي، الدكتور علي هادي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لأخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، المرجع السابق، ص 258.

(3) محكمة التمييز الأردنية حكم مدني رقم 85/422 الصادر بتاريخ 1985/8/10، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 340.

(4) المادة 70 من قانون البينات الفلسطيني نصت على ما يلي " لا يجوز الإثبات بشهادة الشهود في الحالات الآتية: 1، فيما يخالف او يجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابي 2، إذا كان المطلوب هو الباقي او هو جزء من حق لا يجوز

شهادة الشهود يتعارض مع نص المادة 70 من قانون البينات في حالة وجود عقد ايجار خطي لا يستطيع المستأجر إثبات عقد الإيجار بشهادة الشهود.

ونرى في ذلك اذا الاجارة اثبتت من قبل المؤجر بدليل كتابي فلا حاجة لإثبات ما يخالف ما اشتمل عليه الدليل الكتابي بدليل شفوي وفقا لأحكام المادة 70 من قانون البينات اما في حالة عدم وجود عقد ايجار على الاجارة من قبل المؤجر فان المستأجر يجوز له إثبات الاجارة بجميع طرق الإثبات ومنها شهادة الشهود، وان المشرع كان الهدف من السماح للمستأجر بإثبات عقد الإيجار بجميع طرق الإثبات وهو في حالة عدم رغبة المؤجر في ابرام عقد ايجار خطي لكي يتحايل على المستأجر ويرفع دعوى منع التعرض ويخليه من الماجور ويلغي الحماية المقررة بموجب قانون المالكين والمستأجرين .

وجد المشرع نص يحمي المستأجر ويسمح له إثبات عقد الإيجار بشهادة الشهود، وحكمت محكمة التمييز⁽¹⁾ على ما يلي " ان ابراز وكيل المدعى عليهم شهادة صادر عن شركة الكهرباء تفيد اشتراك مورثهم بالكهرباء بتاريخ 1951/6/6 لاعتباره قرينة لاستماع البينات الشخصية لإثبات ان بداية الاجارة هي 1951/1/1 وليس 1955/4/1 كما ورد في عقد الإيجار الخطي المبرز في الدعوى، ولاعتراض وكيل المدعي على إثبات البيئة الشخصية لمخالفة ما اشتمل عليه دليل كتابي فان قرار المحكمة في رفض سماع البينات الشخصية في مكانه."

ويجوز إثبات خلاف عقد الاجارة الخطي بشهادة الشهود في الحالات التي نص عليها القانون ونصت على ذلك المادة 71 من قانون البينات⁽²⁾ في وجود مبدأ ثبوت بالكتابة.

حكمت محكمة النقض⁽³⁾ مبدأ الثبوت بالكتابة الذي يقبل معه سماع البيئة الشخصية يتطلب ثلاث أركان أولها وجود كتابة وثانيا ان تصدر الكتابة من الخصم وان تجعل هذه الكتابة الامر المدعى

إثباته الا بالكتابة 3، إذا طلب أحد الخصوم في دعوى بما تزيد قيمته عن مئتي دينار أردني او ما يعادلها بالعملة المتداولة قانونا ثم عدل عن طلبه الى ما لا يزيد عن هذه القيمة "

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية تمييز رقم 86/3 الصادر بتاريخ 1986/3/19، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 329.

(2) المادة 71 من قانون البينات نصت على ما يلي يجوز الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بالكتابة في الحالات التالية: 1، إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة، ويعتبر في حكم ذلك كل كتابة تصدر من الخصم ويكون من شأنها:

(3) حكم محكمة النقض الفلسطينية نقض مدني رقم 122 لعام 2005 الصادر بتاريخ 2006/5/3، المشعطي،

المحامي نائر، المرجع السابق، ص 11

بوجوده قريب الاحتمال، وان قرار المحكمة مصدرة الحكم الطعين برفض طلب المدعى عليه تقديم البينة الشخصية لإثبات اجارته مخالف لنص المادة 71 من قانون البينات، فأصالات دفع المياه والكهرباء الصادرة باسم المدعى عليه والمتعلقة بالعمارة موضوع الدعوى تشكل مبدأً ثبوت بالكتابة يقبل معه سماع البينة الشخصية لإثبات ان المدعى عليه مستأجر للعمارة وحيث ان كل كتابة تصدر من الخصم يكون من شأنها ان تجعل وجود التصرف المدعى به قريب الاحتمال تعتبر مبدأً ثبوت بالكتابة ومن البديهي ان تكون الكتابة الصادرة من المالك السابق قبل انتقال الملكية للمالك الجديد مبدأً ثبوت بالكتابة وبالتالي يعتبر دليلاً ناقصاً يقبل التعزيز بشهادة الشهود لإثبات عقد الإيجار.

وأيضاً مانع ادبي يحول دون الحصول على دليل كتابي او فقدان السند او ان الظروف التي أحاطت بتنظيم عقد الإيجار قد شابها غش او عيب من عيوب الرضا او وجود قرينة تدل على وقوع عقد الإيجار وفي هذا استقر اجتهاد محكمة التمييز الأردنية بتهيئتها العامة على جواز إثبات عقد الإيجار بالبينة الشخصية في حالة قيام قرينة تدل على وقوعها⁽¹⁾ قياساً ما جاء في المادة 52 من قانون البينات⁽²⁾، ويقابلها في قانون البينات: أن تجعل وجود التصرف المدعى به قريب الاحتمال. 2- إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على دليل كتابي، أو إذا كان العرف والعادة لا يقضيان بربط الالتزام بسند كتابي، ويعتبر مانعاً مادياً أن لا يوجد من يستطيع الكتابة، أو أن يكون طالب الإثبات شخصاً ثالثاً لم يكن طرفاً في العقد، ويعتبر مانعاً أدبياً القرابة بين الزوجين أو ما بين الأصول والفروع أو ما بين الحواشي إلى الدرجة الثالثة أو ما بين أحد الزوجين وأبوي الزوج الآخر أو بين الخطيب وخطيبته. 3- إذا فقد الدائن سنده الكتابي بسبب لا يد له فيه. 4- إذا طعن في العقد بأنه ممنوع بمقتضى القانون أو مخالف للنظام العام والآداب. 5- إذا طعن في العقد بأن الظروف التي أحاطت بتنظيمه قد شابها غش أو تدليس أو إكراه أو أي عيب آخر من عيوب الإرادة.

⁽¹⁾ قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 81/128 الصادر بتاريخ 15/4/1981، غيث، المحامي عزت، المرجع، ص 268.

⁽²⁾ المادة 52 من قانون البينات الأردني رقم 30 لعام 1952 نصت على ما يلي الإقرار في غير مجلس الحكم لا يقبل إثباته بشهادة الشهود ما لم تسبقه قرائن قوية تدل على وقوعه " تقابلها المادة 116 من قانون البينات الفلسطيني رقم 4 لسنة 2001 نصت على ما يلي "1- يكون الإقرار قضائياً إذا تم الاعتراف بالواقعة أو العمل المدعى به أمام القضاء أثناء السير في الدعوى المتعلقة بهذه الواقعة أو العمل. 2- يكون الإقرار غير قضائي إذا وقع في غير مجلس القضاء أو بصدد نزاع أثير في دعوى أخرى، ولا يجوز إثباته بشهادة الشهود ما لم تسبقه قرائن قوية تدل على وقوعه.

المادة 116⁽¹⁾، وبذلك إثبات الاجارة في حالة وجود إقرار غير قضائي بشهادة الشهود في حالة وجود قرائن قوية يستدل منها على وقوع عقد الإيجار، وقد اعتبرت محكمة الاستئناف الفلسطينية⁽²⁾ ان وجود المدعى عليه فترة طويلة وسكوت المدعى عليه يجعل عقد الإيجار قريب الاحتمال ويجوز معه سماع البينة الشخصية.

ونرى ان في حالة سماع الشهود يجب ان تنصب على إقرار غير قضائي صادر من الخصم يجعل عقد الإيجار واقع الاحتمال وهنالك قرائن قوية تدل على وقوعه أي لا يكفي وجود قرينة قوية على الإيجار دون ان يكون هنالك إقرار غير قضائي وان ما استدلت عليها محكمة الاستئناف في قرارها السالف اخذت ان هنالك قرينة على وجوده فترة من الزمن وسكوت المدعي على ذلك يدل على وجود عقد ايجار انه بذلك هنالك قرينة على وقوع الاجار ولكن ليس هنالك إقرار غير قضائي حتى يتم إثبات الاجارة به وهذا أيضا ما توصلنا اليه بدراستنا لحكم محكمة التمييز الأردنية رقم 81/128 لم يكن هنالك إقرار وانما اخذت المحكمة فقط بالقرائن دون ان تلتفت الى وجود إقرار في غير مجلس القضاء كونه المادة 52 من قانون البينات الأردني والمادة 116 من قانون البينات الفلسطيني نص شرطا على إثبات الإقرار في غير مجلس القضاء ان يكون هنالك إقرار وهنالك قرائن قوية على وقوعه ولا يكفي وجود القرائن القوية على وقوعه دون وجود إقرار .

بدراسة إثبات عقد الاجارة يتبادر السؤال كيفية نفاذ عقد الإيجار في حق الغير وما هي الشروط اللازمة حتى ينفذ عقد الإيجار في حق الغير وهذا ما سوف نبثه في الغصن الثاني من الفرع الثالث وبذلك نختم هذا الفرع.

(1) المادة 116 من قانون البينات الفلسطيني رقم 4 لسنة 2001 نصت 1، يكون الإقرار قضائيا اذا تم الاعتراف بالواقعة او العمل المدعى به امام القضاء اثناء السير في الدعوى المتعلقة بهذه الواقعة او العمل 2، يكون الإقرار غير قضائي اذا وقع في غير مجلس القضاء او بصدد نزاع اثير في دعوى أخرى، ولا يجوز إثباته بشهادة الشهود ما لم تسبقه قرائن قوية تدل على وقوعه . "

(2) حكم محكمة الاستئناف رقم 1998/717 الصادر بتاريخ 1999 ورغم ان الأصل في إثبات الاجارة يكون بالبينة الخطية، ولكن يجوز إثبات الاجارة بالبينة الشفوية اذا وجدت قرائن عليها، فقد استقر الفقه والقضاء على ان وجود المدعى عليه في المأجور مدة زمنية طويلة باطلاع المدعي وسكوته يعتبر قرينه اوليه من شأنها ان تجعل عقد الاجارة قريب الاحتمال يجوز معه سماع البينة الشخصية لإثبات ذلك، المشعطي، المحامي تائر، المرجع السابق، ص 11.

الفصل الثاني: نفاذ عقد الإيجار في حق الغير

الأصل في عقد الإيجار انه محرر عرفي وهو حجة على اطرافه فقط⁽¹⁾، وفقا للقاعدة الفقهية حقوق العقد تعود على العاقدين ولا يسري في حق الغير، ولكن يجوز ان يسري عقد الإيجار في حق الغير ولدراسة نفاذ عقد الإيجار في حق الغير من خلال بحث من هم الغير وثبوت التاريخ في عقد الإيجار ونفاذه في حق الغير وهذا ما سوف ندرسه في هذا الفصل.

عقد الإيجار لا يكون حجة ونافذا في حق الغير ما لم يكن له تاريخ ثابت⁽²⁾، لا ينفذ عقد الإيجار في حق الغير الا إذا كان عقد الإيجار ثابت التاريخ، وان يكون حق الغير لاحق لتاريخ الثابت في عقد الإيجار، وان يكون الغير حسن النية⁽³⁾، اما إذا كان الغير سيء النية يعلم بوجود عقد الاجارة فلا يجوز له التمسك بثبوت تاريخ عقد الاجارة فمثلا لو كان المشتري يعلم عن وقوع البيع بوجود عقد اجارة فانه يسري بحقه والعبرة في تقدير سوء النية وحسن النية وقت اكتساب الغير حقه، ولا يكفي ان يعلم بوجود عقد ايجار دون ان يعلم العناصر الأساسية في عقد الإيجار وهي المدة والاجرة وعالم بشروط العقد كي لا يتم التواطئ ما بين المؤجر والمستأجر وتغير مدة العقد والاجرة والشروط، وانا الأصل حسن النية ومن يدعي عكس ذلك يقع عليه إثبات سوء النية⁽⁴⁾.

محكمة النقض المصرية⁽⁵⁾ لم تشترط حسن النية من قبل الغير وانما فقط وجود عقد ايجار وان يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ واسبق على عقد المشتري وان يقوم المستأجر باستلام العين.

نفاذ عقد الإيجار في حق الغير وفقا لأحكام المادة 660 من مشروع القانون المدني الفلسطيني ان يكون عقد الإيجار له تاريخ ثابت واسبق على ملكية الغير، ولكن يجوز ان ينفذ عقد الإيجار ولو لم

(1) المادة 16 من قانون البيات الفلسطيني نصت 1، يعتبر السند العرفي حجة على من وقعه

(2) المادة 18 من قانون البيات الفلسطيني نصت 1، لا يكون السند العرفي حجة على الغير بالنسبة لتاريخه الا منذ ان يكون له تاريخ ثابت 2، ..

(3) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص190.

(4) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص 89.

(5) طعن رقم 76/8983 ق جلسة 2007/3/7، عرفة، السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع العملي في أسباب الاخلاء والامتداد والتعويض الناشئة عن عقد الإيجار في ضوء قوانين ايجار الأماكن والقانون المدني وفقا لأخر التعديلات واحداث أحكام محكمة النقض، طبعة حديثة مزيدة ومنقحة، 2011، 2012، دار المجد للنشر والتوزيع، ص254.

يكن له تاريخ ثابت إذا كان للغير مصلحة في هذا العقد لان شرط ان يكون له تاريخ ثابت واسبق على ملكية الغير لا يعتبر من النظام العام ويستطيع الغير ان يتمسك بالعقد إذا كان له مصلحة.

اما مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني لعام 2018⁽¹⁾ اخذ حكم مغاير على ما ورد في مشروع القانون المدني حيث انه لم يشترط ان يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ حتى يسري في حق الغير، ولكن اعطى للغير إثبات الصورية او بطلانه ولم يشترط ان يكون ثابت التاريخ على انتقال الملكية حتى يسري في حق الغير.

قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 خالي من أي نص على نفاذ عقد الإيجار في حق الغير ولكن استقر اجتهاد محكمة التمييز الأردنية⁽²⁾ على ان ورد كلمة " أي شخص تنتقل اليه الملكية " في تعريف المالك الوارد في قانون المالكين والمستأجرين يعني ان المشرع لم يتقيد بالقواعد العامة في نفاذ عقد الإيجار في حق الغير وانه يعتبر عقد الإيجار المعقود مع المالك الأصلي يسري بحق المشتري ولو لم يكن له تاريخ ثابت بشرط ان لا يكون هنالك توافق بين المؤجر والغير.

بعد بحث نفاذ عقد الإيجار في حق الغير فان دراستنا لا تكتمل الا بدراسة من هم الغير وكيف يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ.

(1) المادة 21 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين (يسري عقد الإيجار القائم بحق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية، ما لم يثبت صوريته وبطلانه.....)

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 80/340 هيئة عامة بتاريخ 18/11/1980 ورد فيه 1، ان قضاء محكمة التمييز قد استقر في تفسيره لنصوص قانون المالكين والمستأجرين وعلى الأخص ما ورد في المادة الثانية التي تعرف المالك: بأنه (أي شخص تنتقل اليه ملكية العقار من المالك الأصلي)، وما ورد في الفقرة أ من المادة الخامسة التي تحكم بالاستمرار القانوني لعقد الإيجار ان المشرع لم يتقيد بالقواعد العامة لعقود الإيجار وانما وضع قواعد خاصه استثناء من القواعد العامة اوجب التقيد بها بما يفيد اعتبار عقد الإيجار المعقود مع المالك الأصلي البائع ساري بحق خلفه المشتري دون ان يشترط لهذا السريان ان يكون سند الإيجار العادي ثابت التاريخ وبذلك لا يعتبر المشتري لغايات قانون المالكين والمستأجرين من الغير 2، حيث ان الحكم الخاص هو الواجب التطبيق عند تعارضه مع القواعد العامة فان ما يبني على ذلك ان سند الإيجار العادي المعقود بين المميز (المستأجر) وبين المالكه الاصلية للعقار قبل انتقال ملكية العقار الى المالك الجديد (المميز ضده) يعتبر ساريا وناظرا بحق المميز ضدها ولو لم يكن السند ثابت التاريخ ما دام لم يثبت توافق المؤجر على تقديم تاريخ السند على تاريخ البيع وانتقال الملكية الى المميز ضدها "، العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 26.

لا يعد من الغير المؤجر والمستأجر كونهما طرفا العقد والخلف العام للمؤجر الورثة والدائن العادي والدائن المرتهن رهنا رسمياً⁽¹⁾، اما المشتري فيعد من الغير وفقاً للقواعد العامة اما في قانون المالكين والمستأجرين فإنه لا يعد من الغير، والدائن المرتهن رهنا حيازياً وهو خلف خاص انتقل اليه حق عيني تبعية والدائن العادي او الدائن المرتهن رهنا رسمياً او من له حق اختصاص او حق امتياز اذا كانوا سجلوا تنبيه نزع الملكية⁽²⁾، فان الغير لا ينفذ عقد الإيجار بحقهم ما لم يكن له تاريخ ثابت واسبق على حق الغير، ولكن كيف يكون عقد الإيجار له تاريخ ثابت يكون عقد الإيجار تاريخ ثابت من تاريخ التصديق عليه من كاتب العدل او ان يؤشر عليه قاضي او موظف عام مختص او يثبت مضمون عقد الإيجار في ورقة رسمية ثابتة التاريخ ووقع أي حادث اخر قاطعا على ان عقد الإيجار قد صدر قبل وقوع الحادث او في حالة وفاة من وقع على عقد الإيجار بإمضاء او بصمة او من استحالة توقيعهم على هذا العقد⁽³⁾، وعندما يكون لعقد الإيجار تاريخ ثابت واسبق على تاريخ اكتساب الغير حقاً على المأجور ينفذ في حق الغير، ولكن لو كان التاريخ الثابت في عقد الإيجار نفس تاريخ اكتساب الغير الملكية، او كان لم يكن لعقد الإيجار ولا لحق الغير تاريخ ثابت فان عقد الإيجار لا يسري في حق الغير.

بعد ان درسنا أركان عقد الإيجار في المطلب الأول، فان هنالك تساؤلاً على ما هي التزامات أطراف عقد الإيجار والاثار التي تترتب على انعقاد عقد الإيجار ما بين المستأجر والمؤجر وهذا ما سوف نبثه في المطلب الاخير من المبحث الثاني في الفصل الأول.

المطلب الثاني: أطراف عقد الإيجار والتزاماتهم

من خصائص عقد الإيجار انه عقد ملزم لجانبين أي يرتب حقوق والتزامات للمؤجر والمستأجر، وطبيعة هذه الحقوق والتزامات انها شرعت من اجل مصلحة المؤجر والمستأجر، فيجوز الاتفاق على خلافها أي يستطيع المستأجر والمؤجر في عقد الإيجار نص التزامات على المؤجر والمستأجر على عكس ما نص عليه القانون⁽⁴⁾، اما في حالة عدم الاتفاق فان شروط العقد وأحكام القانون هي التي تسري بشرط ان لا يتم الاتفاق ما وضع للمصلحة العامة وهو الامتداد القانوني لعقد الإيجار في قانون

(1) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجارة الأماكن، المرجع السابق، ص 88.

(2) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 191.

(3) المادة 18 من قانون البيئات الفلسطينية الفقرة الثانية منها وردت حالات على اعتبار ان المحرر العرفي تاريخ ثابت.

(4) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجارة الأماكن، المرجع السابق، ص 91.

المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953، وان القانون الذي يسري على اثار العقد هو القانون المطبق وقت انعقاد العقد، فلو عدل بقانون لاحق فان القانون الذي يسري على اثار العقد هو القانون المطبق وقت ابرام العقد، فلو ابرم عقد ايجار في ظل مجلة الأحكام العدلية وقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953، وعدلت هذه القوانين بوجوب مشروع القانون المدني الفلسطيني ومشروع قانون المالكين والمستأجرين لعام 2018 فان القانون الذي يسري على اثار العقد هو القانون النافذ وقت ابرام العقد مجلة الأحكام وقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 .

فالتساؤل ما هي التزامات المؤجر والمستأجر، ولدراسة ذلك سوف نقسم دراستنا في هذا المطلب الى فرعين ندرس بالفرع الأول التزامات المؤجر وفي الفرع الثاني التزامات المستأجر

الفرع الأول: التزامات المؤجر

يلتزم المستأجر بتسليم المأجور الى المستأجر وصيانته وبضمان التعرض وضمن العيوب الخفية، ونص مشروع قانون المالكين والمستأجرين على التزامات المؤجر في المادة 17 منه بينما قانون المالكين والمستأجرين الساري لم ينص على التزامات المؤجر ونص أيضا على التزامات المؤجر في المواد من 617 الى 632 من مشروع القانون المدني، وعليه سوف نقسم هذا الفرع كالتالي ندرس بالغصن الأول التزام المؤجر بتسليم المأجور والغصن الثاني التزامه بصيانته المأجور والغصن الثالث التزامه بضمان التعرض.

الغصن الأول: التزام المؤجر بتسليم المأجور

التزام بتسليم المأجور من قبل المؤجر من اهم الالتزامات على المؤجر كونها هي التي تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ونص على التزام التسليم من المؤجر المادة 17 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين في الفقرة الأولى نصت (يلتزم المؤجر بتسليم العقار وملحقاته في حالة تصلح معها المنفعة المحددة وفقا لعقد الإيجار) ونص أيضا على التسليم المادة 617 من مشروع القانون المدني نصت على (يلزم المؤجر ان يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لان تفي بما اعدت له من منفعة وفقا لم تم الاتفاق عليه او لطبيعة العين المؤجرة)، وتسليم المأجور المقصود به هو تسليم العين المؤجرة بوضعها تحت تصرف المستأجر ليتمكن من حيازتها والانتفاع بها، ولو لم يضع المستأجر يده عليها بالفعل ما دام المؤجر مكنه من ذلك، ولا يتم التسليم في حالة وجود عائق

حال بينه وبين التسليم دون إزالة هذا العائق⁽¹⁾، وما يسري على أحكام تسليم المبيع يسري على أحكام تسليم المأجور وهذا ما نصت عليه المادة 620 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين، وسندرس اربع مسائل في تسليم المأجور وهي محل الالتزام بتسليم المأجور وحالة التسليم وكيفية التسليم وزمانه ومكانه و الاخلال بتسليم المأجور

أولاً: محل الالتزام بتسليم المأجور

يلتزم المؤجر بتسليم المأجور المتفق عليه في عقد الإيجار ولا يجوز تسليمه مأجور غير المتفق عليه وحتى لو كان يزيد عنه في قيمته او منفعته ويجب ان يسلم مع العين ملحقات المأجور⁽²⁾، ولكن يجوز لو وافق المستأجر على ان يتسلم مأجور غير المتفق عليه في العقد وتتعدد الاجارة بنفس الشروط ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك، وملحقات المأجور تشمل كل ما اعد بصفة دائمة لاستعمال المأجور طبقاً للغرض الذي قصد من الاجارة واعداد العين له، وان مسألة تحديد ملحقات المأجور يختص به قاضي الموضوع⁽³⁾، في حالة عدم تحديد الملحقات في العقد، ومن الأمثلة على ملحقات المأجور في شقة من إسكان مكون من شقق وطبقات فان الأجزاء المشتركة في العمارة تعد من ملحقات المأجور كالباب الرئيسي والدرج والسلم والسطح⁽⁴⁾.

(1) حكم محكمة النقض المصرية رقم 485 لسنة 43 ق جلسة 1978/1/18، شعله، سعيد احمد، المرجع السابق، ص39.

(2) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 285.

(3) حكم محكمة النقض المصرية رقم 982 لسنة 44 ق جلسة 1978/11/1، انه يقصد بملحقات العين المؤجرة كل ما اعد بصفة دائمة لاستعماله طبقاً للغرض الذي قصد منه الاجارة واعداد العين له وطريقة تنفيذ الاجارة في الماضي اذا كان قد بدئ بتنفيذه ومطاوعة طبيعة الأشياء بالإضافة الى العرف الساري طالما لم يبين العاقدان الملحقات التي يشملها الإيجار، الا ان هذا التحديد يترك لتقدير قاضي الموضوع استهداء بالمعايير السالفة باعتبارها مسألة تتعلق بتفسير العقد لا يخضع فيها لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصها سائفاً، شعله، سعيد احمد، المرجع السابق، ص40

(4) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 85/214 صفحة 1307 لسنة 1986 ان الجاري في سكن الطوابق ان يكون : السطح الأخير للبناء منافع مشتركة لساكني الشقق في حدود احتياجات السكان من نشر الغسيل وإقامة هوائي تلفزيون وما شابه من وجوه الاستعمال التي تقتضيها طبيعة السكن والتي هي من مستلزمات الانتفاع بالمأجور، العبيدي، الدكتور علي هادي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لأخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، المرجع السابق، ص 269

حالة الزيادة والنقصان في تسليم المأجور، إذا كان مقدار النقص أو الزيادة في منفعة المأجور يسيراً ولا يؤثر على المنفعة المقصودة من العقد فلا يحق لكل المتعاقدين فسخ العقد ويبقى العقد سارياً بنفس الشروط والاجارة⁽¹⁾، والتفرقة في الزيادة والنقصان يكون في حالتين:

الحالة الأولى:

عقد الإيجار على شيء معين بأجرة اجمالية وذكر وحدات هذا الشيء دون بيان اجرة كل وحدة على حدى، وظهر زيادة في الوحدات أو نقص تكون الأجرة اللازمة هي التي بالعقد بدون زيادة أو نقصان، اما في حالة النقصان فان للمستأجر فقط خيار فسخ عقد الإيجار أو بقاء نافذاً ولا يستطيع انقاص الاجارة، وهذا ما هو في القانون المدني الأردني⁽²⁾.

اما مشروع القانون المدني الفلسطيني فان له حكماً مغايراً⁽³⁾ عن ذلك إذا كانت العين المؤجر سلمت للمستأجر ليست صالحة للانتفاع أو إذا نقص الانتفاع في الشيء المؤجر نقص كبير فان الخيار يكون للمستأجر فقط.

اما بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع أو فسخ العقد مع التعويض إذا كان له مقتضى في الحالتين، مشروع القانون المدني الفلسطيني لم يفرق كما فرق المشرع الأردني في ما اذا كان الشيء المؤجر معين بأجرة اجمالية أو اجرة كل وحدة على حدى وانما وضع معيار وهو نقص كبير في

(1) العبيدي، الدكتور علي هادي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لأخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، المرجع السابق، ص 269.

(2) المادة 679 نصت على (1- إذا عقد الإيجار على شيء معين بأجرة اجمالية وذكر عدد وحداته دون بيان اجرة كل وحدة منها فظهرت وحداته ازيد أو أنقص كانت الاجرة هي المسماة في العقد لا يزداد عليها ولا يحط منها وفي حالة النقصان للمستأجر الخيار في فسخ العقد 2- فاذا سمي في العقد اجر كل وحدة فان المستأجر يلتزم بالأجر المسمى للوحدات الزائدة ويلتزم المؤجر بحط الاجر المسمى للوحدات الناقصة. وللمستأجر خيار الفسخ في الحالتين. 3- على ان مقدار النقص أو الزيادة إذا كان يسيراً ولا أثر له على المنفعة المقصودة فلا خيار للمستأجر).

(3) المادة (618) من مشروع القانون المدني الفلسطيني (1، إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع، مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتضى. 2، إذا أصبحت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يقيمون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتضى).

الانتفاع فان الخيار للمستأجر اما فسخ العقد مع التعويض او نقص الأجرة بمقدار النقص وان المشرع الأردني أيضا اشترط ان لا يكون النقص يسيرا كما هو في مشروع القانون المدني الفلسطيني وان المشرع الأردني لم يشترط على المستأجر في حالة تحديد الشيء معين بأجرة اجمالية ان ينقص الأجرة بخلاف مشروع القانون المدني الفلسطيني ومجلة الأحكام العدلية حكمها (1) في ذلك انه في حالة نقصان الشيء المؤجر للخيار للمستأجر اما فسخ الأجرة او قبول الأجرة بالأجر المسمى في العقد.

الحالة الثانية:

اذا ما سمي في العقد اجرة كل واحدة فان المستأجر يلتزم بالأجر المسمى في العقد للوحدات الزائدة ويلتزم بانقاص الأجرة للوحدات الناقصة وللمستأجر الحق في فسخ العقد في الحالتين، واذا كان مقدار النقص والزيادة يسيرا فلا خيار للمستأجر في فسخ العقد وانما يشترط ان يكون النقص كبير وليس يسيرا، ومن درستنا لذلك يكون المشرع الأردني في محل الالتزام بتسليم المأجور اكثر عدلا وانصافا ووضوح من مشروع القانون المدني الفلسطيني لقيامه بالترقية ما بين الشيء المؤجر بأجرة اجمالية او مؤجر على أساس عدد الوحدات ونوصي المشرع الفلسطيني بالأخذ بما نص عليه المشرع الأردني .

ثانيا: الحالة التي يجب تسليم المأجور عليه

المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة ومحلقاتها بحالة تصلح معها للانتفاع وفقا للمنفعة المحددة بعقد الإيجار⁽²⁾، وتكون بحالة حسنة تصلح للانتفاع المحدد بموجب عقد الإيجار والغرض المبرم من اجله عقد الإيجار، وان لا يكون هنالك أي عائق من اجل ان يتمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور، فمثلا البيت المؤجر للسكن يجب ان يسلمه صالح الأبواب والنوافذ ومراحيض متصلة بالمجاري وتمديدات

(1) المادة 503 من مجلة الأحكام العدلية نصت (لو استئجرت ارض على ان تكون كذا ذراعا او دونما وخرجت زائدة او ناقصة تصبح الأجرة ويلزم الاجر المسمى لكن المستأجر مخير حال نقصانها له ان يفسخ الأجرة ان شاء) والمادة 521 منها نصت) المستأجر بالخيار في دار استئجرها على ان تكون كذا حجرة وظهرت ناقصة ان شاء فسخ الأجرة وان شاء قبلها بالأجر المسمى ولكن ليس له إبقاء الأجرة وتتقيص مقدار الأجرة)

(2) المادة 17 فقرة 1 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين نصت (يلتزم المؤجر بتسليم العقار ومحلقاته في حالة تصلح معها المنفعة المحددة وفقا لعقد الإيجار) وأيضا المادة 617 من مشروع القانون المدني الفلسطيني نصت (يلتزم المؤجر ان يسلم المستأجر العين المؤجرة ومحلقاتها في حالة تصلح معها لان تقي بما اعدت له من منفعة وفقا لما تم الاتفاق عليه او لطبيعة العين المؤجرة)

المياه هذا يعرف من طبيعة العين المؤجرة الحالة التي يجب التسليم عليها ويرجع في معرفة حالة التسليم الى اتفاق المتعاقدين هي التي تحدد حالة التسليم وإذا لم يوجد كما ذكر سابقا طبيعة الشيء المؤجر⁽¹⁾.

يلتزم المؤجر بإزالة جميع العوائق التي تحول المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة خالية من جميع العوائق التي تحول دون الانتفاع به وان يمنع كل تعرض من الغير سواء اكان التعرض ماديا ام مبينا على سبب قانوني ما دام قد حدث قبل التسليم⁽²⁾، فاذا كان المأجور في يد المستأجر السابق فان المستأجر السابق عائق يحول دون انتفاع المستأجر الجديد بالعين المؤجرة ويجب على المؤجر ان يخلي المأجور للمستأجر الجديد حتى يتم التسليم ومن يستطيع رفع دعوى على المستأجر القديم هو المؤجر وليس المستأجر لأنه ليس له حق عيني في العين المؤجرة، وان التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة صالحة للانتفاع ليس من النظام العام ويجوز للمؤجر والمستأجر ان يتفقا على ما يخالف ذلك بالتشدد او بالتخفيف .

ثالثا: كيفية التسليم وزمانه ومكانه

يسري على الالتزام بكيفية تسليم العين المؤجر وزمانه ومكانه ما يسري على الالتزام بتسليم العين المبيعة⁽³⁾، ويكون التسليم فعليا او حكما، التسليم الفعلي يكون بوضع العين المؤجرة في حيازة وتصرف وانتفاع المستأجر دون عائق حتى لو لم يضع المستأجر يده ماديا على العين المؤجرة ما دام تم اخطاره باي طريقة من قبل المؤجر بتسليم العين المؤجرة ويقع عبء إثبات الاخطار على المؤجر⁽⁴⁾.

التسليم الحكمي يتميز عن التسليم الفعلي بانه تصرف قانوني وليس عمل مادي ويكون التسليم حكمي كأن تكون العين المؤجرة في حيازة المستأجر قبل ابرام عقد الإيجار كمستأجر سابق انتهت مدة ايجاره

(1) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص224.

(2) حكم محكمة النقض المصرية طعن 70 لسنة 18 ق جلسة 1950/1/19، شعله، سعيد احمد، المرجع السابق، ص33

(3) المادة 620 من مشروع القانون المدني نصت (يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام، خاصة ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وملحقاتها، مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك)

(4) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص 108.

واتفقا على تجديد الاجارة هنا التسليم حكمي لأنها ما زالت في حيازة المستأجر السابق او كمستعير للعين المؤجرة، ويكون التسليم حكما أيضا ان تبقى العين المؤجرة في حيازة المؤجر ولكن ليس بصفته مؤجر بل مستأجر من الباطن من المستأجر⁽¹⁾.

بعد ان يتم التسليم يجوز للمستأجر والمؤجر ان يتفقا على ان يتم اعداد محضر لتسليم المأجور ويكون المحضر شفاهه او كتابة وتكون أهمية محضر التنفيذ في تقادي المنازعات حول محتويات وملحقات المأجور ويكون امر اعدد محضر التنفيذ امر اختياري بين المؤجر والمستأجر الا اذا اتفقا في عقد الإيجار على ان يكون هنالك محضر تسليم فيكون واجبا عمل المحضر⁽²⁾، ويكون وقت التسليم في الميعاد المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر او في الوقت الذي اتفقا عليه ان يتسلم المأجور فاذا لم يوجد اتفاق على وقت التسليم يتم اللجوء الى العرف فمثلا بيت السكن العرف وقت تسليمه يكون في بداية الشهر واجارة الأرض الزراعية يكون او السنة فاذا لم يوجد اتفاق ولا عرف وجب التسليم فور انعقاد العقد⁽³⁾.

مكان التسليم يكون بالمكان المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر وإذا كان الشيء المؤجر في مكان وجب على المؤجر احضار الشيء المؤجر الى المكان المتفق عليه وإذا لم يوجد اتفاق على مكان التسليم فيكون التسليم وفقا للقواعد العامة فاذا كان الشيء المؤجر مال قيميا فيكون التسليم مكان وجوده وقت العقد كالأرض او الشقة او الدكان، اما إذا كان الشيء المؤجر من المثليات فيكون التسليم في موطن المؤجر وينطبق على الملحقات ما ينطبق على الشيء المؤجر⁽⁴⁾.

نفقات التسليم تكون على المؤجر لأنه هو المدين بالتزام التسليم من نفقات نقل الشي الى المكان الذي يجب فيه التسليم وأيضا نفقات تسليم المفاتيح المؤجرة، واذا كان على الشيء المؤجر تكاليف تحملها أيضا المؤجر واي مصروفات تستلزم لوضع العين المؤجر تحت تصرف المستأجر تكون على المؤجر في حالة عدم وجود اتفاق او عرف على تسليم المأجور⁽⁵⁾.

(1) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 230.

(2) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص 109.

(3) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 302-303.

(4) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 305

(5) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 235.

رابعاً: جزاء الاخلال بالتزام التسليم

المؤجر يخل بالتزام تسليم المأجور إذا امتنع عن تسليم المأجور أو لم يسلمه بشكل كامل أو سلمه بدون توابع المأجور أو سلمه في حالة لا تصلح للانتفاع الذي ابرم العقد من اجله أو سلمه دون إزالة العوائق التي تمنع المؤجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو تأخر المستأجر في تسليم العين المؤجر أو اخلاله في مكان التسليم وزمان التسليم أيضاً⁽¹⁾، أو إذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها ان تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو العمال لخطر جسيم⁽²⁾، أو عدم قيام المؤجر بالتعهدات المتفق عليه في العقد من تصليحات، فما الجزاء الذي يترتب على المؤجر من اخلاله بالتسليم .

هلاك العين المؤجر بقوة قاهرة قبل ابرام عقد الإيجار فان عقد الإيجار باطل لان المعقود عليه لا وجود له، في حالة هلاك العين هلاكاً جزئياً فان الإجارة تكون باطلة للجزء الهالك اما إذا تبين ان الجزء الهالك لا تتم الاجارة الا بدونه فان الاجارة تكون باطلة، اما في حالة هلاك المأجور بعد ابرام الاجارة سواء كان قبل التسليم أو بعده فان تبعت الهلاك على المالك وتفسخ الاجارة في هلاك العين المؤجرة الكلي ام الجزئي اما طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة ولا هنالك تعويض لان الهلاك بقوة قاهرة لا يد للمؤجر بها⁽³⁾ .

إذا لم يلتزم المؤجر التسليم كما تم بحثه سابقاً يعتبر المؤجر مخلاً بالتزام التسليم ويستطيع المستأجر ان يمتنع عن أداء الأجرة أو يطلب التنفيذ العيني بان يطلب المستأجر من المحكمة ان تقضي له بتسليم العين المؤجرة في حالة إمكانية التسليم ولا يوجد حق للغير في المأجور كان تكون العين المؤجرة ليست ملكاً للمؤجر أو انها في حيازة مستأجر اخر ويكون التسليم عن طريق طلب يقدم لسعادة قاض

(1) العبيدي، الدكتور علي هادي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لأخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، المرجع السابق، ص 273.

(2) الفقرة الثانية من المادة 618 من مشروع القانون المدني نصت (إذا أصبحت العين المؤجر في حالة من شأنها ان تعرض صحة المستأجر أو من يقيمون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر ان يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين اذا كان له مقتضى).

(3) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص 111، 110.

الأمر المستعجلة⁽¹⁾، أو ان يطلب المستأجر إنقاص الأجرة في حالة نقص الانتفاع بالعين المؤجرة أو تأخر في وقت تسليم العين المؤجرة، وللمستأجر أيضا فسخ عقد الإيجار في حالة تأخير التسليم أو تسليم المأجور في حالة غير صالحة للانتفاع أو نقص كبير في الانتفاع أو أصبحت العين المؤجرة في حالة تضرر المستأجر ومستخدميه ضررا جسيما⁽²⁾، ويستطيع المستأجر أيضا ان يطالب بالتعويض إذا كان له مقتضى في حالة إنقاص الأجرة أو فسخ العقد أو التنفيذ العيني عم لحقه من ضرر بسبب اخلال المؤجر بالتزام التسليم.

الالتزام بتسليم العين المؤجرة غير قابل للتجزئة فاذا تعدد المؤجرون للعين الواحدة كان كل واحد منهم ملزم بتسليم العين المؤجرة كاملة ولا يجوز لأحدهم ان يقتصر على تسليم حصته من العين المؤجرة لأنهم جميعهم ملتزمين بتسليم العين المؤجرة كاملة بالتزام واحد فإما الوفاء الكلي أو لا يتم الوفاء، فاذا لم يتم الوفاء بالتسليم لزم التعويض فان التعويض يكون لكل مؤجر بمقدار حصته بالأجرة كونه التزام جزئي وليس أصلي⁽³⁾.

ويستطيع المؤجر ان يمتنع عن تسليم العين المؤجرة حتى يقبض الأجرة المعجلة في حال تم الاتفاق على ان يتم دفع الأجرة سلفاً وإذا لم يتم الدفع يكون من حق المؤجر ان يمتنع عن تسليم المأجور للمستأجر.

الفصل الثاني: التزام المؤجر بصيانته العين المؤجرة

إصلاحات المأجور وصيانته تعود على المؤجر ما لم يتم الاتفاق في العقد على ان تعود على المستأجر⁽⁴⁾، وفي حالة النص عليها في العقد فان المؤجر ملزم بها، ويستطيع المستأجر القيام بهذه التصليحات على نفقته ويخصمها من الأجرة، اما الترميمات والصيانة اللازمة لمنافع المستأجر فهي

(1) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 240.

(2) المادة 618 والمادة 619 من مشروع القانون المدني الفلسطيني.

(3) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 311، 312.

(4) المادة 530 من مجلة الأحكام العدلية نصت (التعميرات التي انشأها المستأجر بإذن الاجر ان كانت عائدة لإصلاح المأجور وصيانته عن تطرق الخلل كتتظيم الكرميد أي القرميد (وهو نوع من الحجر يوضع على السطوح لحفظه من المطر) فالمستأجر يأخذ مصروفات هذه التعميرات من الاجر وان لم يجر بينهما شرط على اخذه وان كانت عائدة على منافع المستأجر فقط كتعمير المطابخ فليس للمستأجر اخذ مصروفاتها ما لم يذكر شرط اخذه بينهما .)، والمادة 529 من المجلة

تقع على المستأجر وليس له خصمها من الأجرة ما لم يوجد اتفاق على ذلك وفقا لمجلة الأحكام العدلية.

وفقا للشريعة الإسلامية والقانون المدني المصري الملغى كان لهما حكما مغايرا في انه ليس للمؤجر ان يقوم لا بالترميمات الضرورية الجسيمة او اليسيرة ولا بالترميمات التأجيرية المعتادة كإصلاح مواسير المياه ونوافذ الزجاج والابواب فان المستأجر ملزم بها، اما الترميمات التأجيرية فهي على المستأجر والترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ان قام بها المؤجر فانه غير ملزم قانونا على القيام بها ولا يلتزم أي أحد بها سواء اكان المستأجر ام المؤجر وهذا كان نقص في هذه التشريعات (1).

وفقا لمشروع القانون المدني الفلسطيني المؤجر ملزم بإجراء صيانة الترميمات الضرورية بحيث يبقى المأجور صالح للانتفاع الذي اعد من اجله ما لم يتم الاتفاق على ان تكون في العقد على المستأجر، ومن هذه الترميمات الضرورية تصليح سطح المأجور والابار ومصارف المياه (2)، ويلتزم المؤجر بإجراء الترميمات للمأجور ومحلقاته طوال مدة الاجارة سواء اكانت الترميمات حصلت بفعل المؤجر او سبب اجنبي عنه وعن المستأجر كالزلازل والفيضانات وفعل الغير، اما الترميمات الراجعة الى خطأ المستأجر او أي شخص ممن يسال عنهم المستأجر كالزبائن او افراد اسرته او زائريه فان المؤجر لا يكون ملزما بإجراء هذه الترميمات (3).

في حالة لم يلتزم المؤجر بإجراء التزامه في صيانة المأجور فما هو الطريق الذي يجب اتباعه من المستأجر للقيام بهذا الترميمات والاثار التي تترتب على اخلال المؤجر في عدم التزامه بصيانته المأجور.

للمستأجر ان يحصل على اذن من القاض من اجل اجراء هذه الترميمات بنفسه وان يخصصها من الأجرة او يحق للمستأجر فسخ الأجرة او إنقاص الأجرة هذا حكم المادة 622 من مشروع القانون

(1) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص247،248.

(2) المادة 621 الفقرة الأولى نصت (يلتزم المؤجر بصيانته العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وان يقوم في اثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية، وعليه ان يجري الأعمال اللازمة للأسطح

والابار ومصارف المياه)

(3) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 324،325.

المدني، وبذلك يكون من حق المستأجر اما التنفيذ العيني او فسخ العقد او إنقاص الأجرة او طلب التعويض.

أ: التنفيذ العيني

يجوز للمستأجر ان يلجا الى القضاء من اجل إلزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية بنفسه ويحدد القاضي ميعاد للقيام بهذه الترميمات وبشروط ان الا يكون الترميمات مرهقة للمؤجر⁽¹⁾ بحيث تكون التصليحات غير مكلفة بحيث تزيد قيمة هذه التصليحات عن قيمة المنفعة العائدة من الاجارة، وإذا كانت هذه الترميمات مكلفة ومرهقة للمؤجر فانه يعفى من التنفيذ العيني ويكون التنفيذ العيني بتحقيق أيضا ان يتم اعدار المستأجر للمؤجر للقيام بهذه الترميمات ورغم اعداره لم يتم بالترميمات بذلك يكون من حق المستأجر اللجوء الى القضاء، ولكن ما هو الحكم في حالة كانت هذه الترميمات مستعجلة ولا يستطيع المستأجر انتظار حكم القاضي.

للمستأجر ان يخطر المؤجر بضرورة القيام بهذه الترميمات لأجل معين وتتقضي المدة ولا يقوم المستأجر بهذه الترميمات رغم اعداره بذلك، ويشترط ان تكون هذه الترميمات بسيطة او مستعجلة بحيث لا تحتمل اخذ قرار من القاضي لو كان العيب موجودا وقت العقد او حتى لو كان طارئ متى تحققت هذه الشروط جاز للمستأجر الرجوع الى المؤجر بما أنفقه وخصمه من الأجرة لان المشرع رخص للمستأجر القيام بالترميمات⁽²⁾.

ب: إنقاص الأجرة او فسخ الاجارة

يستطيع المستأجر ان يطلب إنقاص الأجرة في حالة عدم قيام المؤجر بالتزام الصيانة وعدم القيام بالتنفيذ العيني فاذا نقص انتفاع المستأجر وجب خفض الأجرة بقدر النقص ويستحق المستأجر تخفيض الأجرة من وقت إنقاص المنفعة وليس من وقت اخطاره بإجراء الترميمات وتكون السلطة التقديرية للمحكمة في تخفيض الأجرة⁽³⁾، وللمستأجر أيضا ان يطلب فسخ عقد الإيجار إذا كان حرمانه جسيم من الانتفاع بالعين المؤجرة يبرر طلبه من فسخ الاجارة وتكون السلطة التقديرية للمحكمة

(1) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص 120.

(2) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 337

(3) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 338

اما الفسخ او اجبار المؤجر على القيام بهذه الترميمات (1)، وفقا لأحكام المجلة (2) يجوز ان يقوم المستأجر بفسخ العقد وان يخرج من المأجور في اخلال من المنفعة من قبل المؤجر كتعمير الدار وطرق الماء بشرط الا يكون هذا العيب موجود اثناء العقد ورضي به المستأجر.

ج: التعويض

للمستأجر ان يطلب التعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب عدم التزام المستأجر بصيانته المأجور ويكون التعويض في جميع الحالات السابقة اذا تحققت شروطه سواء تم المطالبة بالتنفيذ العيني او فسخ الأجرة او انقاص الأجرة ويكون أساس تعويض المستأجر هو العقد لذلك يجب اخطار المؤجر بالتعويض (3)، وللضرر عدة صور ضرر ناتج عن نقص المنفعة كالتأخير في صيانته العين المؤجرة او في حالة الفسخ من طلب الفسخ حتى حكم المحكمة وأيضا الضرر الشخصي الذي يصيب المستأجر في شخصه او ماله كإصابة احد افراد أسرته نتيجة تلف البناء، وأيضا الضرر الذي يصيب الغير كالجيران واساسه المسؤولية التقصيرية (4) .

درسنا التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة لكي يتمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور فما هو حكم هلاك العين المؤجر بعد الاجارة سواء كان الهلاك كلياً ام جزئياً، مشروع القانون المدني عالج الهلاك الكلي والجزئي في المادة 623 وكذلك المادة 514 و 516 من مجلة الأحكام العدلية، وفي حالة الهلاك الكلي يستطيع المستأجر ان يفسخ عقد الاجارة سواء اكان الهلاك هلاك مادي كدمار المأجور وزوال مقوماته او غير صالحة لغرض الانتفاع الذي اعد من اجله المأجور كهدم المنزل او هلاك

(1) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 271
(2) المادة 529 من مجلة الأحكام العدلية نصت (أعمال الأشياء التي تخل بالمنفعة المقصودة عائدة على الأجر مثلا تطهير الرحي على صاحبها كذلك تعمير الدار وطرق الماء وإصلاح منافذه وإنشاء الأشياء التي تخل بالسكنى وسائر الأمور التي تتعلق بالبناء كلها لازمة على صاحب الدار وان امتنع صاحبها عن أعمال هؤلاء فللمستأجر ان يخرج منها الا ان تكون حين استئجاره إياها كانت على هذه الحالة وكان قد راها فانه حينئذ يكون قد رضي بالعيب فليس له اتخاذ هذا وسيلة للخروج من الدار بعد وان عمل المستأجر هذه الأشياء كانت من قبيل التبرع فليس له طلب ذلك المصروف من الاجر)

(3) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 272

(4) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص

قانوني كنزح الملكية للمنفعة العامة⁽¹⁾، وفي حالة الهلاك الكلي انفسخ العقد وانحل بقوة القانون وانقضى التزام الأطراف، فاذا كان الهلاك راجع الى خطأ المستأجر فانه مجبر على تعويض المؤجر عن هلاك العين، اما في حالة هلاك العين راجع الى تقصير المؤجر في صيانه المأجور الزم بتعويض المستأجر عن الفسخ وفوات المنفعة من العين المؤجرة، اما الهلاك لسبب اجنبي لا يلزم أي من المستأجر او المؤجر بالتعويض⁽²⁾.

الهلاك الجزئي يكون ان ينهدم حائط او انهيار سقف او تحرم الأرض الزراعية من طرق الري او ان يتم استملاك جزء من المأجور فاذا كان الهلاك الجزئي بفعل المستأجر يبقى عقد الاجارة نافذ ولا يستطيع المستأجر الطلب بإعادة المأجور الى أصله او حتى فسخ الاجارة او إنقاص الأجرة لان الهلاك الجزئي بفعله ويبقى ملتزما حتى نهاية الاجارة ويكون ملتزما اتجاه المؤجر بالتعويض لقاء الهلاك الجزئي للمأجور اما إذا كان الهلاك الجزئي بفعل المؤجر او قوة قاهرة او بفعل الغير يكون المستأجر بالخيار ان شاء بالتنفيذ العيني او فسخ الاجارة او إنقاص الأجرة مع التعويض إذا كان له مقتضى⁽³⁾.

الفصل الثالث: التزام المؤجر بضمان التعرض

المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع من المأجور طول مدة الاجارة ورد أي تعرض يعكر انتفاع المستأجر، وهذا الالتزام منصوص عليه في مشروع القانون المدني الفلسطيني في المادة 625⁽⁴⁾ نصت (1- يلتزم المؤجر بأن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع. 2- لا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.)، بذلك يكون المؤجر ملزم بعدم التعرض شخصيا للمستأجر سواء كان تعرض قانوني ام تعرض مادي،

(1) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص 126.

(2) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 344.

(3) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 289، 290.

(4) تقابلها المادة 684 من القانون المدني الأردني والمادة 649 من مرشد الحيران.

وكذلك ملزم برد التعرض القانوني الصادر من الغير ام التعرض المادي فان المستأجر يستطيع رده بنفسه هذا ما سوف ندرسه في هذا الغصن.

أولاً : ضمان التعرض الشخصي

على المؤجر عدم التعرض الشخصي سواء كان تعرض مادي كأحداث تغييرات مادية في المأجور و ملحقاته او سد الطريق الى المأجور او قطع المياه او الكهرباء او تعرض قانوني كأن يدعي بانه يستعمل حق على العين المؤجرة سواء اكان التعرض من قبل المؤجر او من هم تحت توجيهه وإشرافه (1)، مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني نص في المادة 17 الفقرة الثانية (يحظر على المؤجر القيام بأية أعمال تؤدي للضغط على المستأجر لتخليه العقار او القيام بعمل يقصد منه ازعاج المستأجر كقطع المياه، او سد المجاري بأنواعها، او اتلاف أي من الأشياء التابعة له او الموجودة فيه، او ازلتها او تعطيل الخدمات المشتركة او ما يقاس على ذلك) جاء هذا النص مؤكدة لأحكام مشروع القانون المدني التي توجب عدم تعرض المؤجر للمستأجر بانتقاعه.

ولا يشترط ان يكون هنالك تعرض فقط بل أيضا ان يكون التعرض خلال مدة العقد او المدة الذي تجدد فيها عقد الاجارة كعقود الاجارة الخاضعة للقانون المالكين والمستأجرين، وان لا يستند المؤجر في تعرضه الى المستأجر الى ترخيص خاص يوجب على المستأجر تحمله كصيانه المأجور، وأيضا ان يكون فعل التعرض أدى الى اخلال حق المستأجر بانتقاعه بالمأجور او أي من ملحقاته ومزاياه المادية او المعنوية فاذا توافر ذلك كله فان المؤجر ملزم بضمان هذا التعرض(2)، فاذا تثبت تعرض المؤجر للمستأجر فان المستأجر من حقه في طلب التنفيذ العيني كطلب وقف او منع التعرض الواقع من المؤجر واتباعه او فسخ العقد إذا ترتب على التعرض اخلال جسيم بالانتقاع بالمأجور او إنقاص الأجرة بقدر ما نقص المستأجر من منفعة، ويكون ذلك كله خاضع للسلطة التقديرية للمحكمة ان تقرر في ذلك او يكون من حق المستأجر ان يطالب بالتعويض التي لحقت به من تعرض المؤجر للمستأجر وفقا لأحكام المسؤولية العقدية (3).

(1) النداوي، الدكتور ادم وهيب، المرجع السابق، ص 150.

(2) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 359،362.

(3) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص 126.

وحكمت محكمة التمييز⁽¹⁾ إذا كان سطح المأجور هو من توابع المأجور ويستعمل لنشر الغسيل وان الساحة التابعة للمأجور لا تكفي وحدها لهذا الغرض فان قيام المؤجر بالبناء على سطح المأجور بما يخل بالمنفعة المقصودة يعتبر تعرضاً شخصياً للمستأجر، فأى شيء يعيق انتفاع المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة يعتبر تعرضاً فالبناء على السطح الذي خصص لنشر الغسيل يعتبر من قبيل التعرض المادي للمستأجر، و نرى بان قرار محكمة التمييز مع الاحترام جانب الصواب في ذلك التوسع في تفسير المعارضة وان هنالك ساحة تابعة للمأجور يمكن ان تقي بهذا الغرض او حتى يستطيع نشر الغسيل على سطح البناء الجديد وان نشر الغسيل ليس بالضروري ان يعيق انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وحكمت في حكم⁽²⁾ اخر على ان البناء بجانب المأجور لا يعتبر من قبيل التعرض كونه لا يحجب ضوء الشمس الا بنسبة ضئيلة ولا يشكل ضرر او نقص بالانتفاع فقيام المؤجر في البناء في ارض محاذية للمأجور لا يشكل تعرض او تعديا على حق المستأجر في الانتفاع بالمأجور .

هل أحكام التعرض من الغير نفس حكم التعرض الشخصي ام غيره هذا ما سوف ندرسه في ثانياً.

ثانياً: ضمان التعرض من الغير

ليضمن المؤجر التعرض من الغير يجب توافر عدد شروط في هذا التعرض ان يكون تعرض من أجنبي عن عقد الإيجار بادعاء سبب قانوني وأيضا ان يدعي الأجنبي حقا يتعلق بالعين المؤجرة أي سبب قانوني كان يتعرض للمستأجر بكونه المالك للعقار او حق عيني على المأجور او ان يدعي انه مستأجر ويتعارض مع حق المستأجر، وان يقع التعرض اثناء مدة العقد متى توفر ذلك يكون المؤجر ملزم بضمان التعرض القانوني⁽³⁾، وضمان التعرض القانوني من الغير نص عليه مشروع القانون المدني في المادة 726 فاذا تحقق المعارضة من الغير وأدى لحرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور جاز له ان يطلب بفسخ العقد او إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة او التعويض.

(1) محكمة التمييز الأردنية رقم 79/91 الصادر بتاريخ 1979/3/12، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 219.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 94/375 الصادر بتاريخ 1994/10/12، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 514.

(3) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 346.

اما التعرض الذي لا يضمنه المؤجر من الغير التعرض المادي هذا ما أكدته مشروع القانون المدني الفلسطيني⁽¹⁾، ومن الأمثلة على التعرض المادي احراق المأجور من قبل الغير او اعتداء أحد الجيران على المأجور او اغتصاب الغير للمأجور وفي حالة وقوع التعرض المادي من الغير فان المستأجر له ان يدفع هذا التعرض بنفسه عن طريق دعاوى وضع اليد وهي منع المعارضة في المنفعة او استرداد حيازة وان يطلب الغير بالتعويض جراء هذا التعرض ويستطيع المؤجر الرجوع الى هذا المعارض بالتعويض ويستطيع المستأجر ان يطلب فسخ العقد او انقاص الأجرة اذا كان التعرض جسيماً وجرمه من الانتفاع بالمأجور وحكم محكمة النقض⁽²⁾ " لا يضمن المؤجر الا التعرض المبني على سبب قانوني دون التعرض المادي "، واي اتفاق على الاعفاء من ضمان التعرض اذا كان عن غش يقع باطلا هذا ما أكدته المادة 632 من مشروع القانون المدني.

الفرع الثاني: التزامات المستأجر

عقد الاجارة من العقود الذي يترتب التزامات متبادلة على أطراف عقد الإيجار، ودرسنا في الفرع الأول التزامات المؤجر، وسوف ندرس في هذا الفرع الثاني التزامات المستأجر والتي منها التزامه بالوفاء بالأجرة والتزامه أيضا بالمحافظة على المأجور ورد المأجور عن انتهاء مدة الإيجار وأيضا استعمال المأجور على النحو المتفق عليه في العقد، وسوف ندرس في هذا المبحث فقط ثلاثة التزامات على التوالي وهي التزامه بوفاء الأجرة وأيضا المحافظة على المأجور ورد المأجور عند انتهاء مدة الإيجار.

(1) المادة (630) نصت على ما يلي (1)، لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي ما دام المتعرض لا يدعي حقا، ويجوز للمستأجر أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض ودعاوى وضع اليد.2، إذا كان التعرض المادي لا يد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامه بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة)، ويقابلها المادة 575 من القانون المدني المصري.

(2) حكم محكمة النقض المصرية رقم 43/485 ق الصادر بتاريخ 1978/1/18، عرفة، السيد عبد الوهاب، المرجع السابق، ص 333.

الفصل الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة

يجب على المستأجر ان يلتزم بدفع الأجرة الى المؤجر في الميعاد المتفق عليه أكد على ذلك مشروع قانون المالكين والمستأجرين⁽¹⁾، وكذلك مشروع القانون المدني الفلسطيني⁽²⁾، وأيضاً المواد 465 وما بعدها من مجلة الأحكام العدلية نصت على لزوم دفع الأجرة من المستأجر بمجرد التسليم في الميعاد المتفق عليه، وللمؤجر والمستأجر حرية تحديد مقدار الأجرة، وفي حالات يتدخل المشرع لتحديد مقدار الأجرة كما ورد في قانون المالكين والمستأجرين والامر العسكري المعدل له رقم 1271، وفي حالة الاتفاق على مقدار الأجرة يلتزم المستأجر بدفعها دون زيادة او نقصان لان العقد شريعة المتعاقدين ويتحمل مصروفات دفع الأجرة اذا يقتضي دفعها مصروفات معينة⁽³⁾، ويكون الوفاء بالإضافة الى الأجرة ملحقات الأجرة كالفوائد من تاريخ المطالبة حتى السداد التام واجرة اخطار المطالبة واجرة الكراج والمياه ومصروفات النظافة والصيانة والضرائب التي يحددها القانون⁽⁴⁾.

ويكون وفاء الأجرة من المستأجر فاذا توفى المستأجر حل ورثته كل منهم بنصيبه محل المستأجر بالوفاء، وإذا تعدد المستأجرون يكون كل مستأجر ملزم بالوفاء بقدر نصيبه ما لم يكن هنالك تضامن فيما بينهم في العقد، ويستطيع أي شخص ان يوفي بالأجرة عن المستأجر ويقضي حق المؤجر بالأجرة، ويلتزم المستأجر بالوفاء الى المؤجر الذي تعاقد معه او نائب المؤجر او الى أي شخص يقدم له مخالصة من المؤجر كالبواب او الخدام ويكون ذلك في حالة عدم الاتفاق على الوفاء الشخصي للمؤجر فقط، وفي موت المؤجر يكون الوفاء بالأجرة الى ورثته ولا يجوز لاحد الورثة ان يستلم جميع الأجرة الا بالوكالة عن الورثة الاخرين، وفي حالة انتقال المأجور الى مشتري جديد يكون الوفاء بالأجرة الى المشتري من وقت علم المستأجر بالبيع وانتقال الملكية الى المشتري⁽⁵⁾.

فمتى يكون ميعاد الوفاء بالأجرة للمؤجر ومكان الوفاء وكيفية إثبات الوفاء؟؟

(1) المادة 18 الفقرة الرابعة نصت (يلتزم المستأجر بالوفاء ببذل الإيجار في المواعيد المتفق عليها)

(2) المادة 640 نصت (1، يجب على المستأجر ان يقوم بالوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها، فاذا لم يوجد اتفاق وجب عليه الوفاء بالأجرة في المواعيد التي يعينها العرف 2، يكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يوجد اتفاق او عرف يقضي بغير ذلك)

(3) السنهاوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 462،463.

(4) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص 196.

(5) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 440،441.

يكون ميعاد الوفاء بالأجرة في الميعاد المتفق عليه في عقد الإيجار، فإذا لم يوجد اتفاق فيكون وفق للميعاد الذي يعينه العرف⁽¹⁾، هذا ما نص عليه مشروع القانون المدني الفلسطيني اما مشروع قانون المالكين والمستأجرين في حالة عدم الاتفاق على ميعاد الأجرة فإذا كانت مدة العقد شهريا يكون ميعاد دفع الأجرة في بداية الشهر وإذا كانت مدة العقد سنويا يكون ميعاد الوفاء بالأجرة في بداية السنة⁽²⁾، ولقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 حكما مغايرا في حالة عدم تحديد ميعاد لدفع بدل الإيجار فيدفع بدل الإيجار شهريا في نهاية كل شهر⁽³⁾، ونرى انه مشروع قانون المالكين والمستأجرين افضل من نص مشروع القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 لكونه حدد ميعاد دفع الأجرة في بداية الاجارة لان من تسليم المأجور تلزم الأجرة .

ويكون الوفاء بالأجرة في موطن المستأجر⁽⁴⁾ ما لم يتم الاتفاق او عرف على غير ذلك، ولا يجوز للمستأجر ان يودع الأجرة في صندوق المحكمة الا إذا اثبت وجود سبب الجاه لذلك ويكون الإيداع تحت مسؤولية المستأجر والمسوغ في إيداع الأجرة يخضع ذلك لسلطة التقديرية لمحكمة الموضوع، ومشروع قانون المالكين والمستأجرين نص على حالة يعتبر الإيداع في صندوق المحكمة صحيحا في حالة امتناع المؤجر عن قبض الأجرة بشرط الأجرة بشرط ان يتم اشعار المؤجر بالإيداع بمدة لا تتجاوز أسبوعين من تاريخ الإيداع⁽⁵⁾، والمستأجر هو الذي يقع عليه إثبات دفع الأجرة ويكون إثبات ذلك وفقا لقواعد الإثبات في قانون البيئات النافذ، وان قبض قسط يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة في مشروع القانون المدني الفلسطيني بالمادة 641.

(1) المادة (640) من مشروع القانون المدني الفلسطيني.

(2) المادة 13 الفقرة الأولى من مشروع قانون المالكين والمستأجرين نصت " اذا لم يكن تاريخ استحقاق بدل الإيجار محدد في العقد فيعتبر مستحقا في بداية الشهر اذا كانت مدة العقد شهرية، وفي بداية السنة اذا كنت مدة العقد سنوية "

(3) المادة الرابعة البند الثالث من قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953.

(4) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 447.

(5) المادة 14 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين نصت " إذا امتنع المؤجر عن استلام بدل الإيجار فيعتبر إيداع الإيجار من المستأجر في الحساب البنكي للمالك في موعد الاستحقاق او في صندوق المحكمة التي يقع ضمن منطقة اختصاصها وفاء بالأجرة على ان يتم اشعار المؤجر بالإيداع بما لا يتجاوز أسبوعين من تاريخ الإيداع ودعوته لاستلامه مقابل رسم يدفعه المودع "

بعد ان درسنا ميعاد الوفاء بالأجرة وإثبات الوفاء ما هو الجزاء الذي يترتب على اخلال المستأجر بدفع الأجرة؟

اخلال المستأجر في الوفاء بالأجرة في الوقت المعين في العقد يستطيع المؤجر ان يطلب التنفيذ العيني وهو المطالبة بقيمة بدل الإيجار ويحكم القاضي دائما ببطل الإيجار بمجرد ثبوت عدم دفع الأجرة دون مسوغ قانوني، وإذا تم الاتفاق على ان الأجرة تدفع على أقساط شهرية وتستحق الأجرة اللاحقة في تخلف دفع قسط دون اعدار او اشعار يكون هذا الاتفاق صحيح ويسري ما بينهم ويستطيع القاضي ان يقوم بإلزامه كل الأجرة فوراً⁽¹⁾، ونص مشروع قانون المالكين والمستأجرين في المادة 15 الفقرة 1 منه " يعتبر عقد الإيجار سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ لغايات المطالبة بالأجور المستحقة بموجبه لدى دائرة التنفيذ المختصة وفق لأحكام التشريعات النافذة " وجاء قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 والتعديلات اللاحقة عليه خاليا من هذا النص وكذلك قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 .

ونرى في هذا النص حرص المشرع في سرعة البت في القضايا، حيث انه بدون هذا النص يتم اللجوء الى المحكمة المختصة من اجل المطالبة بقيمة بدل الإيجار ومن ثم يتم تنفيذ القرار امام دائرة التنفيذ وهذا في الغالب يستغرق وقتا طويلا وعدة سنوات.

ويستطيع المؤجر ان يطالب بفسخ العقد وطلب فسخ العقد لا يمنعه من طلب التنفيذ العيني ويخضع الفسخ للسلطة التقديرية للمحكمة اما ان تحكم بالفسخ او لا تحكم به وإذا قام المستأجر بالوفاء بالأجرة قبل النطق بالحكم لا تقضي بالفسخ وهذا كله طبقا للقواعد العامة وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني او الفسخ يستطيع المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب عدم قيامه بدفع الأجرة ويجب ان يتم اخطار المستأجر بدفع التعويض والاجرة وفوائد الأجرة المتأخرة وما أصابه من ضرر بسبب انتهاء الإيجار قبل الميعاد اما اذا اثبت المستأجر ان عدم الوفاء بالأجرة يرجع الى قوة القاهرة لم يكن مسؤولا عن التعويض وحتى عن الأجرة ذاتها⁽²⁾، هذا يعتبر من الضمانات العامة في الحصول على الأجرة

(1) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 449، 450.

(2) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 483،

484، 488، 489.

وفقاً للقواعد العامة كجزاء على اخلال المؤجر بالالتزام بدفع الأجرة وهناك ضمانات خاصة للمؤجر من اجل استيفاء الأجرة فما هي هذه الضمانات؟

من الضمانات الخاصة للأجرة في مشروع القانون المدني الفلسطيني وردت في المادة 642 " إذا كانت العين المؤجرة عقاراً وجب على المستأجر أن يضع فيها منقولات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن مدة سنتين ما لم تكن الأجرة قد عجلت أو كان المستأجر قد قدم تأميناً آخر أو وجد اتفاق يقضي بإعفاء المستأجر من هذا الالتزام. "، والمادة 643 نص على وجوب وجود ضمانات للأجرة في المأجور.

ان المشرع يلزم المستأجر وضع في المأجور منقولات تكون كافية لضمان اجرة سنتين ويستطيع المؤجر الحجز على هذه المنقولات لضمان استيفاء الأجرة واستردادها من أي يد كانت بشرط ان لا تكون نقلت هذه بناء على حرفة المستأجر كبيعها او كان هنالك منقولات أخرى تقي بالأجرة، ويعفى المستأجر من وضع ضمانات خاصة كوضع كفيل شخصي او اعفائه منه صراحة او ضمناً ويترتب على اخلال المستأجر بهذا الالتزام يستطيع المؤجر طلب التنفيذ العيني او فسخ الأجرة او مع التعويض⁽¹⁾، وبعد ان درسنا الالتزام بدفع الأجرة سوف ندرس التزام المستأجر في المحافظة على المأجور.

الفصل الثاني: التزام المستأجر المحافظة على المأجور

يلتزم المستأجر في المحافظة على المأجور والعناية به عناية الرجل المعتاد ونصت على ذلك المادة 633 من مشروع القانون المدني الفلسطيني (1- العين المؤجرة امانه في يد المستأجر، يضمن ما يلحقها من نقص او تلف او فقدان بسبب يرجع اليه، وعليه ان يحافظ عليه محافظة الرجل المعتاد ...)، وأيضا مشروع قانون المالكين والمستأجرين⁽²⁾.

هذه النصوص توجب على المستأجر بان يبذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على المأجور باستعماله الشخصي او بواسطة أحد تابعيه كموظفيه او أحد افراد عائلته وتكون العناية أيضا لمحلقات

(1) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 456.

(2) المادة 18 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين نصت " 1، يلتزم المستأجر بالمحافظة على العقار واستعماله على النحو المتفق عليه، وبحسب ما اعد له 2، يلتزم المستأجر ببذل عناية الشخص العادي في استعمال العقار، ويكون مسؤولاً عما يصيبه من تلف او هلاك ناشئ عن الاستعمال غير العادي او غير المألوف مع مراعاة الاستعمال الطبيعي "

المأجور لأنها جزء منه والقيام بالترميمات التجارية وفقا لما يقضي به العرف فما هي الترميمات التجارية الضرورية للمأجور؟

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية وفقا لأحكام المادة 636 من مشروع القانون المدني (يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك)، والمقصود بالترميمات التأجيرية هي الترميمات البسيطة التي تحتاج إليها العين المؤجرة لإصلاح ما يصيبها من تلف بسبب استعمالها المعتاد⁽¹⁾.

ومن الترميمات التأجيرية إصلاح الشبابيك والابواب والواح الزجاج والاقفال والمفاتيح وإصلاح البلاط والترميمات البسيطة اللازمة للأسقف وللحيطان وللمرايا المثبتة في المنزل وأجهزة الكهرباء ومواسير المياه اما اذا كانت الترميمات اللازمة لشيء مما ذكر ترميمات كبير في سطح المأجور فإنها تعود على المؤجر الا اذا ثبت انها حصلت بخطأ من المستأجر او احد تابعيه، ويكون بذلك الترميمات الكبيرة تعود على المؤجر ما لم يثبت انها نشأت بسبب خطأ المستأجر او احد تابعيه⁽²⁾.

ويكون العرف السائد في حالة الخلاف على ان هذه الترميمات تقع على المؤجر او على المستأجر حسب العرف، وفي حالة تم الاتفاق على ان هذه الترميمات تكون على المستأجر فانه يكون ملزما بها بالاتفاق ويجوز الاتفاق على ان تكون الترميمات هذه على المؤجر فإنها ليس من النظام العام ويجوز الاتفاق على خلافها، ويكون من ضمن التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور ان يلتزم بعدم احداث أي تغييرات في المأجور.

المادة 635 من مشروع القانون المدني نصت على (1- لا يجوز للمستأجر ان يحدث في العين المؤجرة تغييرا بغير اذن المؤجر الا إذا كان يستلزم إصلاحها ولا يلحق ضررا بها.....)، القاعد العامة انه لا يجوز للمستأجر ان يحدث أي تغيير مادي في المأجور او ملحقاته كهدم جدران الغرف او اغلاق نوافذ بعض الغرف او فتح نوافذ كبيرة جديدة في المأجور، ولكن يجوز استثناء على ذلك ان يقوم المستأجر بإجراء بعض التغييرات بعد اخذ اذن من المؤجر بذلك صراحة او ضمنا ولا تكون هذه التعديلات تعديلات جوهرية تمحو معالم العين وأيضا يجوز للمستأجر عمل هذه التصليحات وحتى لو

(1) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 487.

(2) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 549، 548.

بدون اذن المؤجر بشرط ان لا تلحق ضررا بالمأجور ويقع عبء إثبات الضرر على المؤجر وعلى المستأجر انتفاء الضرر (1).

وإذا خالف المستأجر ذلك والحق ضرر بالمأجور او قام بتغييرات اضررت بالمأجور جاز للمؤجر ان يطلب إزالة هذه التغييرات او فسخ العقد ويخضع ذلك لسلطة التقديرية للمحكمة والتعويض إذا كان له مقتضى، ويكون من ضمن المحافظة على العين المؤجرة استعمال المأجور في حدود المنفعة المقصودة المتفق عليها.

يلتزم المستأجر باستعمال المأجور وفقا لما هو متفق عليه في العقد وما اعد من استعماله فيما نص العقد، ولا يجوز للمستأجر ان يستأجر بيت لسكن وان يستعمله مكتب، ولا يشترط ان يذكر الاستعمال المقصود صراحة في العقد ويمكن استنباطه من ظروف التعاقد، وإذا لم يستدل على طبيعة الاستعمال من ظروف التعاقد كان الاستعمال لما اعد له المأجور كالعامة الواقعة في مكان تجاري ومجهزة تجاريا لا يمكن ان يتم استعمالها للسكن، ويجب ان يلتزم المستأجر وفقا للمنفعة المحدد ولا يغير من ذلك الا بإذن صريح او ضمني من المؤجر (2).

وفي حالة عدم التزام المستأجر بذلك يستطيع المؤجر ان يطالب التنفيذ العيني بان يلتزم المستأجر فقط باستعماله وفقا للمنفعة او فسخ العقد لمخالفة شروط العقد وله ان يطلب التعويض إذا كان له مقتضى ويلتزم أيضا المستأجر من ضمن المحافظة على المأجور تنظيف المأجور واخطار المؤجر بكل امر يستوجب تدخله.

المادة 636 الفقرة الثانية منها من مشروع القانون المدني الفلسطيني نصت (يلتزم المستأجر خلال مدة الإيجار بتنظيف العين المؤجرة، وإزالة ما تراكم فيها من اتربة او نفايات وما يقضي به العرف) يلتزم المستأجر من اجل المحافظة على المأجور المحافظة على نظافته والاهتمام بها لكي لا تلحق به ضرر.

(1) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص 181-

182.

(2) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 467-468.

يجب على المستأجر اخطار المؤجر لأي خطر يتعرض له المأجور وهذا ما نصت عليه المادة 639 (1) من مشروع القانون المدني الفلسطيني (يجب على المستأجر ان يبادر الى اخطار المؤجر بكل امر يستوجب تدخله، كان تحتاج العين الى الترميمات المستعجلة او ينكشف عيب بها، او يقع اغتصاب عليها، او يعتدي أجنبي بالتعرض لها، او احداث ضرر بها) المأجور في حفظ المستأجر وأصبح بحاجة الى ترميمات مستعجلة او اعتدى عليه الغير ماديا يجب عليه ان يخطر المؤجر بذلك حتى يتمكن من إجراءات الترميمات التأجيلية ورد الاعتراض الصادر من الغير ويجب على المستأجر ان يعمل المؤجر بذلك في الوقت المناسب ويكون الاخطار كتابة او شفويا، ولا يسأل المستأجر عن الضرر في حالة وقوعه إذا أخطر المؤجر في الوقت المناسب اما إذا تأخر في اخطاره وترتب على ذلك ضرر فانه يكون هنالك مسؤولية عليه (2)، وندرس أخيرا في المحافظة على المأجور في ان المستأجر مسؤولا عن الحريق الذي يقع في المأجور .

ان مسؤولية المستأجر عن حريق المأجور مسؤولية عقدية مصدرها العقد وبالتالي يجب على المستأجر ان يعرض المؤجر عن جميع الاضرار ولا تسري هذه القاعدة على مالك العقار المجاور الذي لحقه ضرر بل تكون مسؤوليته مسؤوليه تقصيرية، ويكون المستأجر مسؤولا عن حريق المأجور الا إذا كان بسبب لا يد به، وهذا ما نصت عليه المادة 638 من مشروع القانون المدني الفلسطيني، وفي حالة تعدد المستأجرين كل مستأجر بمقدار ما يشغل من المأجور اما إذا كان في جزء فانه يكون التعويض من المستأجر الذي يشغله المستأجر اما إذا نشب الحريق في جميع المأجور فانهم يكونوا مسؤولا فيما بينهم جميعا عن التعويض، ويجوز الاتفاق على تخفيف او تشديد مسؤولية المستأجر عن الحفاظ على المأجور لان مسؤوليته عن حريق المأجور ليس من النظام العام، وندرس اخر التزامات المستأجر وهي التزامه برد المأجور الى المؤجر في الغصن الثالث والأخير في هذا الفرع .

الفرع الثالث: التزام المستأجر برد المأجور

يلتزم المستأجر برد المأجور ذاته ومحلقاته بالحالة التي تسلمها المستأجر، ولا يجوز للمستأجر ان يرد مأجور غيره لو كان افضل منه الا اذا وافقة المؤجر على ذلك، ونصت المادة 644 من مشروع القانون المدني الفلسطيني على التزام المستأجر برد المأجور الى المؤجر بإحالة التي تسلمها المستأجر،

(1) تقابلها المادة 585 من القانون المدني المصري.

(2) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 487، 485.

ويسأل المستأجر عن أي هلاك أو تلف لحق بالمأجور إلا إذا كان هذا الهلاك والتلف ليس للمستأجر يد فيه، فيكيف يقوم المستأجر بتنفيذ التزامه بالرد وزمان ومكان الرد وإثبات الرد والحالة التي يجب رد العين عليها وجزاء اخلال المستأجر بالرد وما حكم المصروفات التي تكبدها المستأجر هذا ما سوف ندرسه في هذا الفرع.

أولاً: كيفية رد المأجور وزمانه ومكانه وإثبات الرد

يكون رد المأجور بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر ويتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يتم استلامه مادياً ويكفي اعلامه بذلك إذا لم يشترط القانون شكلاً معين لرد المأجور ويكون ذلك ان يخلي المستأجر المأجور من أي شيء يعيق انتفاعه كمنقولات وأدوات مملوكة للمستأجر ويتحمل المستأجر مصاريف رد المأجور والمؤجر نفقة التسلم⁽¹⁾.

وزمان الرد يكون بعد انتهاء مدة الاجارة ويكون انتهاء مدة الاجارة بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد ويستطيع المستأجر ان يحبس العين المؤجرة وعدم ردها حتى يستوفي ما ترتب في ذمة المؤجر من التزامات بموجب عقد الإيجار مثل تعويض المستأجر عن اخلال المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية⁽²⁾، مكان الرد يكون في المكان المتفق عليه فاذا لم يوجد اتفاق يكون المكان الذي وجد فيه الشيء المؤجر وقت العقد⁽³⁾.

وإثبات رد المأجور واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات ويجب ان يثبت الحالة التي سلمها المستأجر وعلى المؤجر إثبات الحالة التي سلمه للمستأجر خلاف تسليم المستأجر، فما هي الحالة التي يجب رد المأجور عليها وجزاء الاخلال بالرد.

ثانياً: الحالة التي يجب رد المأجور عليها وجزاء الاخلال بالرد

يجب ان تعرف الحالة وقت تسليم المأجور حتى يتم رده وفقاً للحالة التي تسلمها، في حالة تم التسليم وكان هنالك محضر بتسليم المأجور وبيان حالته فان إثبات رد المأجور يكون يسيراً بين حالة التسليم وبالتالي يكون الرد وفقاً لما ورد في محضر تسليم المأجور، فاذا لم يكن هنالك محضر تسليم فانه

(1) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص 207، 208.

(2) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 609.

(3) مرقس، الدكتور سليمان، المرجع السابق، ص 500.

يعتبر ان تسليم المأجور كان بحالة حسنة التي تعتبر قرينة قانونية على ان تمكنه من الانتفاع بالمأجور انه بحالة حسنة وقت التسليم وانها قرينة قانونية يجوز إثبات عكسها بجميع طرق الإثبات⁽¹⁾، اما في حالة الهلاك والتلف الذي يصيب المأجور فان المستأجر اذا اثبت انه بذل عناية الرجل المعتاد في المأجور وكان لا يد له في الهلاك والتلف فانه لا يكون مسؤولا عما أصاب المأجور من هلاك او تلف، فما الجزاء الذي يترتب على المستأجر في حاله اخلاله برد المأجور؟؟

يكون من حق المؤجر ان يطالب باجر المثل عن المدة التي قضاها المستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار والتعويض عن الضرر الذي لحقه من بقاء المأجور في يد المؤجر، ونصت على ذلك المادة 644 الفقرة الأولى من مشروع القانوني المدني الفلسطيني (... فاذا ابقاها تحت يده دون حق كان ملزما ان يدفع للمؤجر تعويضا تراعى فيه اجر المثل وما أصاب المؤجر من ضرر)، ويستطيع أيضا ان يطالب المستأجر بالتنفيذ العيني كدعوى منع معارضة في المنفعة لان يده على المأجور بعد انتهاء مدته يد غاصبة، وتكون المطالبة بالتعويض واجر المثل بعد منع معارضة المستأجر وتسليم المأجور للمؤجر فاذا رفعت وهي بيد المؤجر تعتبر سابقة لأوانها⁽²⁾.

ثالثا: حكم مصروفات التي يصرفها المستأجر على المأجور

يقوم المستأجر بالعديد من المصروفات فهناك مصروفات ضرورية للمأجور ومصروفات كمالية ومصروفات نافعة، فالمصروفات الضرورية هي المصروفات اللازمة لحفظ العين المؤجرة من التلف او الهلاك كإصلاح جدار المأجور او سقفه، فان هذه الترميمات الضرورية يكون المؤجر ملزما بها للالتزامه بصيانته المأجور، وبالتالي يكون من حق المستأجر حبس رد المأجور حتى يستوفي المصروفات الضرورية التي أنفقها سواء اقام بهذه المصروفات بموافقة المالك او بدون موافقته⁽³⁾.

(1) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص 601، 600.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية بهيئتها العامة رقم 96/638 ورد فيه " ان المستأجر ملزم عند ترك المأجور ان يسلمه للمالك في الحالة التي استأجرها عليها واذا لم يفعل يلزم بتعويض المالك عن كل ضرر الحقه بتوابع المأجور وليس للمالك المطالبة بقيمة الاضرار في الوقت الذي ما يزال فيه المستأجر يشغل المأجور استنادا الى عقد ايجار ساري المفعول وتكون الدعوى للمطالبة بالتعويض عن الاضرار سابقة لأوانها ما دام المستأجر لم يترك المأجور ولم يلزم بإخلائه " العبيدي، الدكتور علي هادي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقا لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، المرجع السابق، ص 321 .

(3) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص 211.

اما المصروفات الكمالية هي المصروفات التي تدخل في تزين وتجميل المأجور فلا يرجع المستأجر بقيمتها على المؤجر ولكن يجوز له نزع هذه المصروفات الكمالية بشرط ان يتم إعادة العين الى أصلها او ان يمنعه المؤجر من ازلتها مقابل دفع قيمتها.

اما المصروفات النافعة هي المصروفات الناتجة عن الترميمات التأجيرية التي تقع على المؤجر ونصت على هذه الترميمات المادة (645) من مشروع القانوني المدني الفلسطيني.

فاذا أحدث المستأجر تحسينات على المأجور بموافقة المؤجر وفي حالة عدم وجود اتفاق يقضي بغير ذلك يكون للمؤجر الخيار ان يبقي هذه التحسينات بقيمتها حسب تقويم الخبراء او مستحقة الازالة بحسب الاتفاق اما اذا لم يتفق المؤجر والمستأجر على هذه التحسينات وجب على المستأجر ان يرد العين خاليا مما استحدثه مع اعادتها الى اصلها او ان يبقي المؤجر ما استحدث دون تعويض⁽¹⁾.

وصفوة قولنا في هذا المطلب نرى ان مشروع القانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني ورد في المادة 17 و 18 منه على التزامات المؤجر والتزامات المؤجر وان هذه الالتزامات وردت في مشروع القانون المدني الفلسطيني في المواد من 617 الى 646 التزامات المستأجر والمؤجر ونرى انه كان على المشرع عدم ذكر التزامات المؤجر والمستأجر في مشروع قانون المالكين والمستأجرين لان قانون المالكين والمستأجرين قانون استثنائي من القواعد العامة وانه هذه التزامات جاءت مكررة لما ورد في مشروع القانون المدني الفلسطيني فلا حاجة لذكرها ونرى ان يتم حذف هذه النصوص لان القواعد العامة تكفي في بيان هذه التزامات وان محلها القواعد العامة، والتزام المستأجر برد المأجور وفقا للقواعد العامة فانه في قانون المالكين والمستأجرين يبقى المستأجر موجود في المأجور بحكم القانون وان المشرع وجد قانون المالكين والمستأجرين لوجود الحماية للمستأجر الطرف الضعيف وهذا ما سوف ندرسه في الفصل الثاني والفصل الثالث حيث سندرس في الفصل الثاني التنظيم القانوني لعقد الإيجار بموجب قانون المالكين والمستأجرين والفصل الثالث والأخير الاثار التي تترتب على تطبيق قواعد قانون المالكين والمستأجرين.

(1) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المرجع السابق، ص619،618.

الفصل الثاني:

التنظيم القانوني لعقد الإيجار بموجب قانون المالكين والمستأجرين

قانون المالكين والمستأجرين جاء منظم للعديد من الأحكام التي تخرج عن القواعد العامة لعقد الإيجار الواردة في القانون المدني، وسبب وضع هذه القوانين لمواجهة أزمة السكن التي ظهرت منذ بدأ الحرب العالمية الثانية وكان الهدف من هذه القوانين توفير المسكن للاجئين وذلك ببقاء العقد طالما كان المستأجر قائماً بالتزاماته أي عدم انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته فالمشرع ينظر الى المستأجر كأنه طرف ضعيف في العلاقة العقدية وهو يحتاج الى حماية وتحيز في مواجهة المؤجر لتعويض الضعف في التعاقد والضعف يرجع الى ان المستأجر يبحث عن مسكن او يبحث عن مكان يزول فيه نشاطه ورزقه، وان المشرع للأسف لم يلتزم بالاعتدال بالمحابة والتحيز وانما تمادى فيها أحياناً بلا مبرر من اجل المستأجر⁽¹⁾.

نذكر ان فلسطين مرة بالعديد من تشريعات الاستثنائية في مجال قانون المالكين والمستأجرين فكان البداية بصدور مراسيم على زمان الانتداب البريطاني في الضفة الغربية وقطاع غزة صدور مرسوم لقانون تقييد ايجارات (دور السكن) فلسطيني رقم 44 لسنة 1940 وما ادخل عليه من تعديلات وأيضاً وبعد ذلك أصدرت سلطة الانتداب البريطاني مرسوم لقانون تقييد ايجارات (العقارات التجارية) فلسطيني رقم 6 لسنة 1941 وما ادخل عليه من تعديلات اما بعد عام 1948 انتقلت الضفة الغربية للحكم الأردني وقطاع غزة تحت الإدارة المصرية فصدرت العديد من التشريعات التي تنظم الإيجارات في الضفة الغربية وقطاع غزة، فصدر قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 في الضفة الغربية والتعديلات اللاحقة عليه بتعديل مدة الاخطار العدلي من 15 يوماً الى مدة 30 يوماً وازافة الزيادة السنوية على الأجرة بموجب الامر العسكري 1271 والذي ما زال ساري حتى الان تشريع عمره اكثر من ستون عاماً .

وتجارب الدول الاخرى كمصر كانت بداية قانون المالكين والمستأجرين بالقانون رقم 121/1947 والقانون 1969/52 وبعد ذلك تم إعادة النظر بهذه التشريعات لتشجيع الاستثمار وحتى تنفج الازمة

(1) الشواربي، الدكتور عبد الحميد، التعليق الموضوعي على القانون المدني، الكتاب الخامس، أحكام عقد الإيجار وفقاً للقواعد العامة للقانون المدني ووفقاً للأحكام الاستثنائية وإيجار الاراض الزراعية والتأجير التمويلي، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص 353.

المتفاقمة في مجال السكن جاء القانون 1977/49 المعدل بالقانون 1981/136 لمحاولة إعادة التوازن بين المستأجر والمؤجر ولكن تلك المحاولات لم تتجح، وبعد تردد طويل أصدر القانون رقم 1996/4 الذي حرر العلاقة الإيجارية واخضعها لأحكام القانون المدني ويسري أحكام القانون المدني على كل العقود المبرمة من 31 يناير 1996 اما عقود الإيجار المبرمة قبل ذلك التاريخ بتقى خاضعة لقانون إيجاره الأماكن المعمول به وهو 1977/49 المعدل بالقانون 1981/136⁽¹⁾

ولبنان مرت بقانون المالكين والمستأجرين مدة تزيد عن الخمسين سنة وكان من يتحكم بمصير مواده الازمات السكنية والأوضاع الاجتماعية، وحتى جاء قانون الإيجارات الجديد الصادر بتاريخ 1992/160 الصادر بتاريخ 23 تموز 1992 وضع حد لهذه الازمات الاجتماعية السكنية مع اطلاق حرية التعاقد بموجب القانون رقم 1992/159 الصادر بتاريخ 23 تموز 1992 الذي عدل أحكام المواد 453 من قانون الموجبات والعقود اللبناني وأعاد لمشينة الفرقاء المتعاقدين ابتداءً من التاريخ المذكور وأصبحت العقود المنظمة ابتداءً من تاريخ 23 تموز 1992 تخضع للقواعد العامة اما عقود الاجارة السابقة قبل صدور ونفاذ هذه القوانين المرعية بالأحكام الاستثنائية، ويرى الأستاذ الياس أبو عيد تشريعات اجارة الأماكن ان بيروت ام الشرائع منذ القدم جعلوها تلبس لباس الحداد على فلسفة التشريع واصوله وعناصره⁽²⁾، وذلك لخروج قواعد قانون المالكين والمستأجرين عن حرية التعاقد ومبدأ سلطان الارادة .

كذلك الأردن تم صدور العديد من قوانين المالكين والمستأجرين فكانت البداية بقانون رقم 62 لعام 1953 حتى الغي بالقانون رقم 29 لسنة 1982 وتم صدور أيضا القانون رقم 11 لسنة 1994 واخير تم صدور رقم 30 لسنة 2000 الذي الغى الامتداد القانوني لعقد الإيجار ليحل محله مبدأ العقد شريعة المتعاقدين وإذا كانت المصلحة العامة هي التي دفعت المشرع الأردني في عام 1953 اصدار قانون

(1) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص277،278.

(2) أبو عيد، المحامي الياس، الوسيط النظري والعملي في قانون الإيجارات الاستثنائي، الجزء الأول، بدون دار نشر، سنة 1992، ص 41،42.

المالكين والمستأجرين فهي أيضا دفعته في عام 2000 الى الغاء هذا المبدأ والعودة الى الأصل لأنه المصلحة العامة فكرة نسبية ومتغيرة بتغير المكان والزمان⁽¹⁾ .

ان تشريعات القوانين المصرية واللبنانية والاردنية قد الغت التشريعات الاستثنائية ورجعت الى القواعد العامة في ابرام عقود الإيجار فمشروع القانون المدني الفلسطيني لم يلغي الامتداد القانوني وبقيت التشريعات الاستثنائية مطبقة ولكن بصيغة قانون جديد يلغي الامتداد القانوني في الاجارة لغايات السكن وبقي الامتداد القانوني في العقارات المؤجرة لغايات تجارية وفقا لأحكام مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني لعام 2018.

وهذا ما سوف ندرسه في هذا الفصل حيث ندرس مشروع قانون المالكين والمستأجرين مقارنة مع التشريعات الأخرى والتطبيقات القضائية في قانون المالكين والمستأجرين لذلك ندرس في المبحث الأول ماهية قانون المالكين والمستأجرين والمبحث الثاني ندرس نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين مقارنة بين مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني وقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 أيضا مع التشريعات المقارنة.

(1) العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 6،7.

المبحث الأول: ما هيه قانون المالكين والمستأجرين

قانون المالكين والمستأجرين هو مجموعة القواعد القانونية الاستثنائية التي تنظم العلاقة ما بين المالك والمستأجر استثناء عن القواعد العامة المنصوص عليه في أماكن معينة ومحدد وذلك لمواجهة ظروف اقتصادية واجتماعية لفترة مؤقتة وتزول هذه التشريعات بزوال سبب وجودها وأنه وجدت لحماية الطرف الضعيف، فما موقف قانون المالكين والمستأجرين من مبدأ سلطان الإرادة وما طبيعة قواعد قانون المالكين والمستأجرين هذا ما سوف ندرسه في المطلبين التاليين.

المطلب الأول: قانون المالكين والمستأجرين ومبدأ سلطان الإرادة

مفهوم مبدأ سلطان الإرادة ان الأصل في انشاء الالتزامات التعاقدية هو الإرادة الحرة، فالإرادة هي التي تملك السلطان في ابرام العقود وتعديلها وتحديد الاثار التي تترتب عليه وخلق جميع الروابط القانونية وحرية التعاقد تشمل حرية الفرد في التعاقد او الامتناع عن التعاقد وفي اختيار المتعاقد معه وفي تحديد مضمون العقد ومفهوم سلطان الإرادة نابع عن المذهب الفردي الذي يرى أنصاره انه لا يجوز تقيد حرية الفرد التي تشكل العنصر الأساسي في الشخصية الفردية التي لا تكتمل الا اذا كان الفرد حراً والإرادة الحرة هي التي تعبر عن هذه الشخصية ويستطيع الفرد ان ينشئ ما يشاء من روابط في الوسط الاجتماعي الذي يعيش فيه ويشترط ان يكون مصدر الروابط الإرادة الحرة، والارادة الحرة هي مبدأ القانون والغاية التي يتوخاها (1).

فصدر مجلة الأحكام العدلية ومشروع القانون المدني الفلسطيني والقانون المدني الأردني والمصري ما هو الا تطبيق لمبدأ سلطان الإرادة والمذهب الفردي الذي نادى بحرية التعاقد في المعاملات، ومبدأ سلطان الإرادة وان كان يتناسب مع النظم الاقتصادية الحرة أي الدولة له دور سياسي فقط ولا اقتصادي ولكن الغالب في العديد من الدول ممارسة الدولة لسياسة التوجيه الاقتصادي وزادت القواعد الامرة بحيث أصبحت إرادة الافراد تتحرك في نطاق محدود ويعرف هذا الاتجاه بالعقد المدار او العقد المفروض وهو العقد الذي تكون جميع شروطه مفروضة مقدمة بصفة امر على الأطراف وان دور القانون يجب عدم اغفاله في ابرام العقود والتصرفات القانونية وان العقد ليس تصرف انفرادي فقط بل يجب عدم اغفال وضعه كواقع اجتماعي من شأنه ان يعدل من القواعد المستمدة من الصفة الارادية

(1) التكروري، الدكتور عثمان واخرون، مصادر الالتزام، المكتبة الاكاديمية، الطبعة الأولى، 2016، ص41،40.

للتصرف سواء في تكوين العقد واثاره⁽¹⁾، فقانون المالكين والمستأجرين ليس تعبيراً للإرادة الحرة والمذهب الفردي وإنما جاء مقيداً للحرية الفردية وفرض قواعد غير إرادة الأطراف، فالمادة 4 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 الفقرة الأولى نصت (لا يجوز لأية محكمة أو مأمور اجراء ان يصدر حكماً او امر بإخراج مستأجر من أي عقار بقطع النظر عن انتهاء اجل عقد الإيجار...) بهذا النص لم يعد هنالك حرية التعاقد وفرض زيادات بموجب الامر العسكري رقم 1271 فمنح المستأجر ان يبقى في المأجور بحكم القانون حتى لو انتهى في اجل معين، وكذلك المادة 22 الفقرة 1 منه اكدت على استمرار المستأجر في المأجور من مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني، وكذلك تشريعات ايجارات الأماكن التي كانت سارية في الأردن ومصر ولبنان وقضت بذلك محكمة النقض⁽²⁾ " عقد الإيجار عقد رضائي يخضع في قيامه وانقضائه لمبدأ سلطان الإرادة - فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها..."، ومن الأحكام المقيدة لمبدأ سلطان الإرادة هي أحكام قانون المالكين والمستأجرين التي كانت وما زالت قيد على مبدأ سلطان الإرادة حتى في مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني لعام 2018 رغم انهاء القيود في القانونين الحديثة في مصر والأردن ولبنان.

وكان المؤثر في ظهور قوانين المالكين والمستأجرين ظهور الاشتراكية التي تهدف الى إقامة مجتمع الرفاهية وعمل الخدمات العامة للأفراد في التعليم والإسكان والرعاية الاجتماعية ويقوم على التخطيط لتوزيع العدالة فتم خلق توازن ما بين النظام الاشتراكي والحرية الفردية بأن حرية الافراد في التعاقد مع ضبطها بفرض قيود على هذه التعاقدات فنتيجة الاخذ بمبدأ الاشتراكية تم فرض قيود على الأجرة لا يجوز تجوزها والامتداد القانوني لعقد الإيجار وتجريم اخذ خلو الرجل للمؤجر عند بداية الأجرة⁽³⁾ .

ان قانون المالكين والمستأجرين وان كان قيد على مبدأ سلطان الإرادة فان هذا القيد في الاتجاهات التشريعات الحديثة تم انهاءه في مصر والأردن ولبنان بإلغاء هذا القيد على الحرية التعاقدية فرجعت القواعد العامة التي تحكم عقد الإيجار فرجع الامر الى مبدأ سلطان الإرادة المذهب الفردي الا في

(1) يوسف، حسن محمد عبد الرحمن، رسالة دكتوراة بعنوان الاتجاهات الحديثة في عقد الإيجار وانعكاساتها على البعد

الاجتماعي والاقتصادي، مقدمة الى كلية الحقوق بجامعة عين شمس، دراسة تحليلية مقارنة، ص 14.

(2) حكم محكمة النقض المصرية رقم 2964 لسنة 62 بجلسة 2004/12/12، التكروري، الدكتور عثمان واخرون،

المرجع السابق، ص 43.

(3) يوسف، حسن محمد عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 20، 17.

مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني لعام 2018 الذي ما زال يأخذ ببعض القيود على الحرية التعاقدية وان كان خفف من القيود التي كانت سارية في قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 الا انها ما زالت هذه القيود موجودة في المشروع، فما طبيعة قواعد قانون المالكين والمستأجرين هذا ما سوف ندرسه في المطلب الثاني.

المطلب الثاني: طبيعة قواعد قانون المالكين والمستأجرين

تعتبر تشريعات اجارة الأماكن من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها وهذا ما نصت عليه المادة 25 فقرة 1 من قانون المالكين والمستأجرين المصري رقم 136 لعام 1981 " يقع باطلا بطلانا مطلق كل شرط او تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون او القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة ما بين المالك والمستأجر "، اما القواعد الوارد في القانون المدني فلا تعتبر من النظام العام ويجوز الاتفاق على خلافها ما لم يرد نص خاص بغير ذلك⁽¹⁾، لم يرد مثل هذا النص في قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 وأيضا في مشروع قانون المالكين والمستأجرين ولكن حتى لو لم يرد نص يعتبر قواعد قانون المالكين والمستأجرين من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على خلافها ونرى ان على المشرع ان ينص على ان قواعد قانون المالكين والمستأجرين من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على خلافها في مشروع قانون المالكين والمستأجرين .

حكمت محكمة النقض⁽²⁾ "عقد الإيجار عقد رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ وفي حدوده ودون مجاوزة لنطاقها فهو متى قام صحيحا يلزم عاقيه بما يرد الاتفاق عليه الا انه بازياد ازمة السكن وتفاقمها قد يضطر المستأجر نظرا لحاجته الى السكن الى الموافقة على التعاقد وفقا لشروط مجحفة يفرضها المؤجر بقصد الاستغلال فتدخل المشرع بإصدار قوانين اجارة الأماكن الاستثنائية المتعاقبة لتنظيم العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر وضمنها بعض النصوص الامرة المتعلقة بالنظام العام لإعادة التوازن بين مصلحة المؤجر ومصلحة المستأجر من اهم تلك الأحكام خضوع عقود إيجاره الأماكن للأجرة القانونية التي تنص تلك التشريعات على عناصر تقديرها وامتداد تلك العقود تلقائيا وبحكم القانون لمدة غير محدد وتحديد أسباب الاخلاء

(1) العطار، الدكتور عبد الناصر توفيق، المرجع السابق، ص 11.

(2) محكمة النقض المصرية رقم 1937 سنة 55 ق الصادر بتاريخ 1992/2/27، الفكاهاني، المحامي حسن، المدونة القضائية في إيجارة الأماكن، الدار العربية للموسوعات، القاهرة، الطبعة الأولى، سنة 1993، 1994، ص 21.

على سبيل الحصر، وان الاحتيايل على أحكام قانون المالكين والمستأجرين المتعلقة بالنظام العام يقع باطلا ويجوز إثبات هذا التحايل بجميع طرق الإثبات بما فيها البينة والقرائن "

أحكام قانون المالكين والمستأجرين طبيعتها قواعد استثنائية ومؤقتة والمفروض انها تلغى بمجرد زوال سبب صدورها، ويجب بحث قوانين المالكين والمستأجرين باعتبارها ملحقة بالأحكام الدائمة لعقد الإيجار اذا انها من الناحية العملية أحكام كثيرة التطبيق وقد طغت كثير من هذه الأحكام الدائمة، ولما كانت أحكام قانون المالكين والمستأجرين استثناء عن القواعد العامة في القانون المدني ومجلة الأحكام العدلية وجب عدم التوسع في تفسيرها مثل أي تشريع استثنائي، وتسري هذه التشريعات باثر فوري ومباشر من تاريخ العمل بها على جميع الآثار التي تترتب على عقود الإيجار ولو كانت مبرمة قبل العمل بهذه التشريعات (1) .

وهل طبيعة قواعد قانون المالكين والمستأجرين تقتضي ان يكون عقد الإيجار شكلي؟

نرى أيضا ان عقود الإيجار يجب ان تتسم بالطابع الشكلي للانعقاد وهي تسجيل عقود الإيجار لدى البلدية وان لا تسمع الدعوى في حالة عدم تسجيل عقد الإيجار لدى الجهات المختصة وذلك لمنع التحايل على القانون واستغلال المستأجر وهذا لم يفعله مشروع قانون المالكين والمستأجرين وأيضا قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 ونرى ان ذلك يشكل خطر على حقوق المستأجر في عدم التحايل عليه وكون قانون المالكين والمستأجرين من النظام العام.

فمثلا لو زيد مستأجر من أنور مأجور وبعد مضي مدة تم تسليم المأجور الى المؤجر أنور وقام أنور بتأجير ذات المأجور الى احمد فبعد مضي فترة على استئجار احمد حصل خلاف ما بينه وبين المالك أنور قام أنور بتقديم دعوى اخلاء بموجب عقد الإيجار الذي بينه وبين زيد فحصل على التخلية فيتم اخلاء احمد أيضا، فأهمية التسجيل لكي لا يتم التحليل على القانون ويجب برائنا ان يكون وارد في قانون المالكين والمستأجرين وان كان قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 المعدل بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000 لم يشترط تسجيل عقد الإيجار، وذلك لوجود قانون تنظيم عقود الإيجار يحمل الرقم 3 لسنة 1973، والذي اوجب تسجيل عقود الإيجار في أماكن البلدية وفقا لأحكام

(1) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المجلد الثاني، المرجع السابق، ص891،892.

المادة 5 التي نصت تسجل عقود ايجار واستئجار العقارات في دوائر البلديات والمجالس القروية التي تقع العقارات المؤجرة ضمن مناطقها. وإذا لم يتم تسجيلها يتم فرض غرامات على أصحاب عقود الإيجار، ويتم تأخير سماع الدعاوى لحين استيفاء الرسوم والغرامات، وتعتبر الشكلية قيد من القيود التي ترد على القواعد العامة في الاجارة وبالتالي لا بد من فرض الشكلية.

المبحث الثاني: نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين

قانون المالكين والمستأجرين قانون استثنائي عن القواعد العامة وهو مؤقت لفترة معينة، وانه وجد لنطاق معين في التطبيق فهو لا يطبق على جميع عقود الإيجار بل وجد في نطاق معين فلا يجوز ان يسري على غير نطاق هذا القانون، بالإضافة ان قانون المالكين والمستأجرين لا يسري الا على اطرافه وهما المؤجر والمستأجر فاذا كان كفيل لعقد الإيجار وكان العقد محدد لمدة سنة فان الكفيل ملزم بالكفالة لمدة سنة، وإذا استمر المستأجر بعد السنة فانه لا يلزم بالكفالة الا اذا وجد نص في العقد بغير ذلك⁽¹⁾، فما هو نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجر لدراسة نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين نقسم هذا المبحث الى مطلبين ندرس في المطلب الأول نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين من حيث الموضوع والمكان والمطلب الثاني نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين من حيث الأشخاص (الامتداد القانوني) .

المطلب الأول: نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين من حيث الموضوع والمكان

سندرس في هذا المطلب ما يدخل في نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين في الفرع الأول وما يخرج من تطبيق قانون المالكين والمستأجرين في الفرع الثاني.

الفرع الاول: ما يدخل في نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين

قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 في المادة الثانية منه نص " تسري أحكام هذا القانون على أي عقار في أي منطقة من المناطق البلدية او المجالس المحلية " بينما مشروع قانون المالكين والمستأجرين نص في المادة الثانية منه الفقرة الأولى " تطبق أحكام هذا القرار بقانون على جميع العقارات المؤجرة " بينما قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 والأحكام المعدلة له في المادة الثالثة منه نصت قانون المالكين والمستأجرين الساري المفعول قصر نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين على مناطق البلدية او المجالس المحلية ويرجع الامر الى تحديد هل المكان المبرم فيه عقد الإيجار يقع في مناطق البلدية او مجالس محلية الى قانون الهيئات المحلية

(1) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2009/335 الصادر بتاريخ 2010/1/17 الذي نص " ان كفالة الكفيل في عقد الإيجار تنتهي بانتهاء المدة المحددة في العقد حتى لو استمر المستأجر في شغل العقار بعد انتهاء هذه المدة بالاتفاق مع المؤجر على تجديد العقد او بحكم القانون الا اذا نص في عقد الإيجار على خلاف ذلك " المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 85.

رقم 1 لسنة 1997 الصادر في غزة بتاريخ 1997/10/12، وقانون البلديات رقم 29 لسنة 1955⁽¹⁾، ولكي تحصل الهيئات المحلية على مسمى بلدية حددت وزارة الحكم المحلي حددت عدد معين من السكان اذا ما توفرت العدد المشروط من السكان والمجلس البلدي أيضا له تقسيمات مجلس بلدي أ والمكون من 80000 نسمة ومجلس بلدي ب والمكون من 15000 نسمة ومجلس بلدي ج والمكون من 8700 نسمة ومجلس بلدي د والمكون من 3400 نسمة، وبالإضافة الى عدد السكان يدخل معيار اخر في تحديد المجالس البلدية أهمية المكان كان تشكل مراكز للمحافظات او موقعها الجغرافي والتاريخي والسياسي ومن الأمثلة على المجالس البلدية بلدية القدس ورام الله والبيرة وبيت لحم وغزة ونابلس والخليل، والمجالس المحلية تأتي بعد المجالس البلدية ومنها مجلس محلي أبو ديس والسواحة و العيزرية ويرجع الامر في تحديد ذلك الى وزارة الحكم المحلي⁽²⁾، فاذا ابرم عقد الإيجار في مناطق البلدية او المجالس المحلية يخضع لقانون المالكين والمستأجرين اما اذا ابرم عقد خارج حدود البلدية او المجلس المحلي وبعد مضي فترة على عقد الإيجار تم توسعة البلدية او المجلس المحلي وكان من ضمنه المأجور الذي كان وقت ابرام العقد خارج حدود البلدية واصبح داخل حدودها فهل يطبق عليه قانون المالكين والمستأجرين ام يبقى خاضع الى مجلة الأحكام العدلية القواعد العامة ؟ نرى بمجرد دخول المأجور الى مناطق البلدية او المجالس المحلية يكون مشمولة بالحماية القانونية لقانون المالكين والمستأجرين ويتم تطبيقه على العقد إذا كان العقد ساري المفعول وقت دخول المأجور لمنطقة البلدية بشرط ان يكون قبل الاخطار بانتهاء مدة الإيجار⁽³⁾، وفي حالة تحول مكان المأجور بعد إقامة دعوى التخلية الى مجلس بلدي او محلي فانه لا يدخل في نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين⁽⁴⁾، في

(1) الصادر بتاريخ 1955/5/1، المنشور في الجريدة الرسمية الأردنية، العدد 1225.

(2) عمرو، الدكتور عدنان، الإدارة المحلية في فلسطين 2009، 1850، بدون دار نشر، 2009، ص 322.

(3) محكمة النقض الفلسطينية نقض رقم 2010/504 الصادر بتاريخ 2012/1/5، المشعطي، المحامي تائر، المرجع السابق، ص 760، وهناك رأي مخالف يقول انه لكي لا يستفيد المستأجر من الحماية القانونية لقانون المالكين والمستأجرين عليه ان يوجه اخطار الى المستأجر قبل انتهاء مدة عقد الإيجار يعلمه بموجبه بانه لا يرغب بالتجديد عقد الإيجار بعد نهاية مدته اذا لم يسلم المستأجر المأجور يقوم برفع دعوى اخلاء، عمر، محمد عبد السلام، أسباب التخلية في قانون المالكين والمستأجرين، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير مقدمة لجامعة القدس، 2001، ص 17.

(4) حكم محكمة استئناف رام الله رقم 2000/ 547 الصادر بتاريخ 2000/7/29 نص " بان وقوع العقار المأجور منطقة مجلس قروي العيزرية وقت ابرام عقد الإيجار ثم تحول المجلس المذكور الى مجلس محلي بعد إقامة دعوى

الأماكن التي تقع خارج حدود البلدية والمجالس المحلية في حالة إبرام عقد إيجار وتم الاتفاق في هذا العقد على ان تسري أحكام قانون المالكين والمستأجرين فهل يكون المأجور خاضع في هذه الحالة لقانون المالكين والمستأجرين؟؟

يدخل المأجور في نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين تنفيذاً لشروط العقد التي اتفق عليها الطرفين وقبولهما في تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين وهذا ما حكمت بذلك محكمة النقض⁽¹⁾ "تفسير شروط العقد مسالة قانون تختص بها المحكمة وفي تفسيرها لهذه الشروط تبحث عن إرادة المتعاقدين الحقيقية وقت إبرام العقد، وحيث ان المتعاقدين يعلمان وقت إبرام العقد وتنظيم الشرط المذكور ان المأجور لا يخضع لقانون المالكين والمستأجرين لأنه يقع في منطقة مستثنى من أحكام هذا القانون كونه يقع خارج حدود البلديات والمجالس المحلية في ذلك الوقت، فان محكمتنا تجد في إرادة الطرفين الحقيقية قد انصرفت الى حماية المستأجر بموجب أحكام العقد وتقييد حق المؤجر في انتهاء عقد الإيجار مقابل حصوله على مفاتيح بحيث لا يجوز له طلب انتهاء العقد واخلاء المأجور طالما التزم المستأجر بشروط العقد الا لاحد أسباب الاخلاء التي نص عليها قانون المالكين والمستأجرين ليس التزاما بنص القانون بل بناء على شروط العقد، وحيث لا نجد على جواز الاتفاق على مثل هذه الحماية في عقد الإيجار بل يبقى العقد في هذه الحالة شريعة المتعاقدين وعليهما تنفيذه بحسن نية"، اما في مناطق البلدية والمجالس المحلية لا يجوز الاتفاق على عدم تنفيذ قانون المالكين والمستأجرين لان قواعده من النظام العام لا يجوز الاتفاق على خلافها بينما العقارات الواقعة خارج حدود البلدية فإنها تخضع للقانون المدني مجلة الأحكام العدلية ويجوز الاتفاق على خلافها ما لم يرد نص خاص على ذلك .

بينما مشروع قانون المالكين والمستأجرين وقانون المالكين والمستأجرين الأردني لم يحدد مكان معين لسريان قانون المالكين والمستأجرين وانما جاء بصيغة عامة على جميع العقود المبرمة في فلسطين او

الاخلاء بثلاث سنوات لا يعني تطبيق قانون المالكين والمستأجرين بحجة تحول المجلس القروي الى مجلس محلي "، عمر، محمد عبد السلام، المرجع السابق، ص 17، 18.

(1) حكم محكمة النقض الفلسطينية نقض مدني رقم 2009/425 الصادر بتاريخ 2010/4/21، المنشور على موقع المقتفي، الرابط

<http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/ShowDoc.aspx?ID:60688>، الساعة 7:15، يوم الاحد،

بتاريخ 2018/10/21

في العقود المبرمة في المملكة الأردنية الهاشمية وبالتالي فان مشروع قانون المالكين والمستأجرين يسري على المناطق القروية والمجالس المحلية والبلدية وجميع المناطق دون تحديد وكذلك قانون المالكين والمستأجرين الأردني ويكون بذلك التشريعات الحديثة لقانون المالكين والمستأجرين وسعت من نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين.

ولا يشترط فقط ان يكون المأجور في مناطق البلدية او المجالس المحلية او جميع عقود الإيجار المبرمة في مشروع قانون المالكين والمستأجرين او جميع عقود الإيجار المبرمة في المملكة الأردنية الهاشمية بل يجب ان يكون الشيء المتعاقد عليه عقار وهذا ما نصت عليه المادة 2 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 " تسري أحكام هذا القانون على أي عقار " والمادة 1 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين نصت تعريف العقار " المال غير المنقول المؤجر للأغراض المحددة في هذا القرار بقانون "، والمادة 2 من قانون المالكين والمستأجرين الأردني نصت تعريف العقار " المال غير المنقول المؤجر لغير أغراض استغلال زراعي " والمادة 1 من قانون ايجار العقارات المبنية اللبناني⁽¹⁾ " تخضع أحكام هذا القانون جميع عقود الإيجار المبنية المعقودة قبل صدوره . ويفهم بعبارة عقود الإيجارات حيثما ترد في هذا القانون عقود ايجار العقارات المبنية " من دراسة هذه القوانين نصل الى ان قانون المالكين والمستأجرين يطبق على العقارات دون المنقولات وهذا بموجب النصوص الصريحة في القانون، والمقصود بالعقار كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف او تغير هيئته ويشمل الأرض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم والمحاجر وغير ذلك⁽²⁾، وقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 حدد العقارات بشكل عام وان تكون واقعة في مناطق البلدية او المجالس المحلية اما قانون المالكين والمستأجرين الأردني وضع مفهوم موسع للعقار باستثناء الأراضي الزراعية.

بعد دراسة ان قانون المالكين والمستأجرين يطبق على العقارات وانه يطبق في بعض القوانين على المجالس المحلية والبلدية وبعضها يطبق على جميع العقود المبرمة دون تحديد فهل الغاية من التعاقد تدخل في نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين ولها أثر في تطبيق قانون المالكين والمستأجرين؟

(1) الصادر عن رئيس الجمهورية اللبنانية، بتاريخ 14 تشرين الأول من عام 1991، في بيروت، والمنشور في الجريدة الرسمية.

(2) العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 14.

المقصود في العقارات في قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 حددها ان تستعمل لغايات تجارية وبيوت السكن من اجل ان يتم تطبيق قانون المالكين والمستأجرين حتى يطبق قانون المالكين والمستأجرين يجب ان يكون التعاقد على بيوت للسكن او لأغراض تجارية ويكون تجاري في حالة استئجاره حوانيت التجارية او المصانع او أصحاب المهن تدخل ضمن الأعمال التجارية كالأماكن التي توجر الى المحامين والأطباء والمحاسبين وغيرهم من مزاولين المهن الحرة والأماكن التي توجر الى النوادي والمطاعم والمقاهي والملاهي⁽¹⁾، وحكمت محكمة التمييز⁽²⁾ " اذا كان استعمال الأرض المؤجرة هو لإنشاء كسارة ومعمل طوب ومنشار حجر لصناعة مواد بناء عامة فان هذا يفيد ان نية الطرفين المتعاقدين انصرفت لتأجير الأرض لأغراض تجارية، ولهذا فإنها تعتبر من العقارات التجارية التي يسري عليها قانون المالكين والمستأجرين " وحكمت في حكم اخر⁽³⁾ ان اجارة بيت لسكن مع ارض زراعية واصطبل فيكون الغاية من العقد هي السكن وان الأرض الزراعية والاصطبل تابعة للدار التي بالسكن وبالتالي يطبق عليها قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

مشروع قانون المالكين والمستأجرين لعام 2018 وسع من النطاق الذي كان في قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 في المادة الثانية نص (تطبق أحكام هذا القرار بقانون على جميع العقارات المؤجرة لأغراض السكن او لأغراض تجارية او صناعية او لأي أغراض أخرى ...) المشروع وسع نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين بضافة الأغراض الصناعية او أي أغراض أخرى فكان أولى على المشرع في مشروع قانون المالكين والمستأجرين ان يكتفي بالنص على جميع العقود المبرمة ولا هنالك داعي لذكر هذه الأغراض لأنه أي أغراض أخرى تشمل جميع العقود وهذا ما فعله المشرع

(1) السنهاوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المجلد الثاني، المرجع السابق، ص 910.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1981/660 الصادر بتاريخ 1982/1/16، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 280.

(3) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1966/452 الصادر بتاريخ 1966/11/13 نص " اذا ورد في عقد الإيجار ان نوع المأجور هو غرفتان مع الصالون وارض البستان بدون أشجار وذكر في خانة استعمال المأجور انه للسكن وتربية الايقار وزرع ارض البستان برسيم وخضار، فيكون العقد عقد ايجار تتبعه ارض تزرع ببرسيم وخضار، والتابع تابع لا يفرد في الحكم، واذا كان المقصود في عقد الإيجار والغاية منه هو السكن بنص صريح، فانه لا مجال للقول بان المقصود من العقد هو ايجار ارض للزراعة وليس ايجار عقار، اذ لا عبرة للدلالة في مقابل التصريح "، غيث -

المحامي عزت - المرجع السابق - ص 109

الأردني في قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لعام 1994 المعدل نص في المادة 3 " تطبيق أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة.." دون تحديد الغرض من هذا العقد ولأن نص المشرع أي أغراض أخرى تشمل جميع عقود الإيجار باستثناء المنصوص عليها لا تخضع لقانون المالكين والمستأجرين وأيضا ما فعله المشرع اللبناني في المادة الأولى لم يحدد الغرض من عقد الإيجار نرى لا ضرورة لذكر أغراض عقد الإيجار في مشروع قانون المالكين والمستأجرين.

ومشروع قانون المالكين والمستأجرين انه يدخل في نطاقه العقارات السكنية التي تبرم بعد نفاذ هذا القانون الى المشروع بموجب المادة 6 الفقرة الأولى منه وفي المادة 7 نص على " تسري أحكام هذا الفصل على عقود الإيجار المؤجرة لغايات غير السكن " ونص في المادة 11 منه " مع مراعاة أحكام المادة 2 من هذا القرار بقانون تسري أحكام هذا الفصل على جميع عقود الإيجار قبل نفاذ أحكام هذا القرار بقانون " فبالتالي العقود الخاضعة للسكن والمبرمة قبل نفاذ أحكام هذا القانون مشمولة بالحماية والامتداد القانوني والعقود التي تبرم لغايات السكن بعد أحكام هذا القانون تخضع أحكام العقد مبدأ سلطان الإرادة وأيضا العقارات المؤجرة لغايات غير السكن قبل وبعد نفاذ أحكام هذا القانون يتم تطبيق مشروع قانون المالكين والمستأجرين وهذه النصوص تعتبر من قبيل الأثر المباشر له لأنها أحكام تتعلق بقانون المالكين والمستأجرين وبذلك فان في حالة كتب لمشروع قانون المالكين والمستأجرين النفاذ فانه طبقا للأثر المباشر يسري على جميع عقود الإيجار التي ابرمت قبله وبعده ولا يجوز الاحتجاج بان القانون القديم كان يسمح والقانون الجديد لا يسمح فان ما يسري هي قواعد القانون الجديد.

حكمت محكمة التمييز⁽¹⁾ " ان تطبيق قانون المالكين والمستأجرين الجديد رقم 29 لسنة 1982 على عقد الإيجار المعقود اثناء سريان قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 لاستمرار المستأجر في اشغال المأجور المستند الى نص في قانون المالكين والمستأجرين رغم انقضاء العقد فيكون القانون هو مصدر الحق في الاستمرار في اشغال المأجور وعليه فيجوز تعديل هذا المصدر وشروطه بقانون لاحق وفق القواعد الدستورية وليس لأي من الفريقين الاحتجاج بالقانون السابق بعد الغائه، وبناء على ذلك فان تطبيق المحكمة للقانون الجديد رقم 29 لسنة 1982 الذي خول المالك الحق بطلب التخلية

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1986/111 الصادر بتاريخ 1986/2/11، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 359.

العرضه المستأجرة بظل القانون القديم ان هو استصدار رخصة بناء واخطر المستأجر قبل ستة اشهر من طلب التخليه وبالمقابل منح القانون المستأجر التعويض هو تطبيق صحيح ولا يرد عليه الطعن كما ان انتهاء رخصة البناء لا يؤثر على دعوى الاخلاء ."

اما المشرع المصري فان العقود الإيجار المبرمة ابتداء من 1996/1/31 فإنها تخضع للقانون المدني ام العقود المبرمة قبل ذلك فإنها تظل خاضعة طول فترة سريانها لقانون المالكين والمستأجرين رغم صدور قرار بعدم تطبيق أحكامه الى العقود اللاحقة⁽¹⁾، ونرى ان المشرع الأردني واجتهاد المحاكم على ذلك ومشروع قانون المالكين والمستأجرين قاموا بإصلاح قانون المالكين والمستأجرين في العقود القديمة والجديد وبسريانها على العقود القديمة أيضا محاولين اصلاح والاستفادة من أخطاء المشرع في القوانين السابقة ونعتقد بانه من الاصول انه يسري العقد شريعة المتعاقدين في القانون المصري أيضا ليس على العقود اللاحقة وانما على العقود السابقة والخاضعة بالسابق لقانون المالكين والمستأجرين وان يتم الاتفاق على منح المستأجر امتداد لأجل معين بعد نفاذ أحكام القواعد العامة كخمس سنوات وبعدها يتم تطبيق القواعد العامة، فان المشرع المصري لم يعمل على حل الإشكاليات في قانون المالكين والمستأجرين وانما تهرب من تطبيقه وهذا أدى الى خلق ازمة في تطبيق القانون.

وحتى يتم تطبيق قانون المالكين والمستأجرين في التشريعات المختلفة يجب ان يكون هنالك عقد ايجار فاذا كان عقد عارية او غيره من العقود فلا يتم تطبيق قانون المالكين والمستأجرين ويكون هذا العقد صحيح وليس صوريا او باطلا وهذا امر منطقي فبدون قيام عقد الإيجار فلا يمكن تطبيق قانون المالكين والمستأجرين لأنه خاص بعقود الإيجار فلا يعقل تطبيق العقود الأخرى عليه، اما عقود الإيجار التي تبرمها الدولة في العقارات التي هي ملك عام كالأماكن في الأسواق العامة وفي الموانئ والحمامات والكابينات وعلى شواطئ البحار والانهار وما الا ذلك لا تكون بموجب عقد ايجار مدني وانما بموجب عقد اداري تجري عليه أحكام القانون الإداري، ويكون مقابل الانتفاع بها ليس اجرة وانما رسوم تدفع مقابل رخصة يحصل عليها المنتفع وبالتالي لا تخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين⁽²⁾، فتكيف العقد له أهمية كبيرة في تحديد ما يدخل في تطبيق قانون المالكين والمستأجرين .

(1) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص 284.

(2) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المجلد الثاني، المرجع السابق، ص 893، 894.

درسنا ما يدخل في نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين كونه استثنائي ولا يجوز التوسع في تفسير قانون المالكين والمستأجرين فما يخرج من نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين من حيث الموضوع والمكان سوف ندرسه في الفرع الثاني من هذا المبحث.

الفرع الثاني: ما يخرج عن نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين

قانون المالكين والمستأجرين قانون استثنائي عن القواعد العامة بالتالي فهو لا يشمل جميع عقود الإيجار التي تعقد وإنما يكون له نطاق معين، وبذلك يخرج من نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين العديد من عقود الإيجار فقانون المالكين والمستأجرين يطبق على العقارات اما المنقول فهو خارج نطاق قانون المالكين والمستأجرين وهذا من النصوص الواضحة والصريحة في قانون المالكين والمستأجرين في فلسطين والأردن ولبنان ومصر، ومثال ذلك مشروع قانون المالكين والمستأجرين في المادة الأولى نص " العقار : المال غير المنقول المؤجر للأغراض المحددة في هذا القرار بقانون "، هل ينطبق قانون المالكين والمستأجرين على المجالس القروية كما ينطبق على المجالس البلدية والمحلية؟؟

اختلفت التشريعات في ذلك فقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 نص صراحة في المادة الثانية منه " تسري أحكام هذا القانون على أي عقار في أي منطقة من المناطق البلدية او المجالس المحلية "، ولم يذكر المجالس القروية وبالتالي المجالس القروية تكون مستثنى من أحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 وقد حكمت محكمة التمييز ⁽¹⁾ " ان قانون المالكين والمستأجرين ينص على ان أحكامه لا تسري الا على العقارات الواقعة في منطقة البلدية او المجالس المحلية، ولا تخضع العقارات الواقعة في المناطق القروية لأحكامه، اذا كان العقار موضوع الدعوى واقعا في منطقة مجلس قروي فلا ينطبق عليه قانون المالكين والمستأجرين " .

بينما مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني في المادة الثانية منه البند الأول نص " تطبق أحكام هذا القرار بقانون على جميع العقارات المؤجرة ..."، وبذلك فان قانون المالكين والمستأجرين

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1968/75 الصادر بتاريخ 1968/4/18، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 127.

وسع من نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 فلا فرق بين مجالس بلدية او حتى قروية او مجالس محلية في التطبيق فجميع عقود ايجار العقارات تخضع لمشروع قانون المالكين والمستأجرين.

وقانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 في المادة 3 منه نص " تطبق أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في انحاء المملكة ... " وأيضاً المشرع اللبناني في المادة الأولى منه نص " تخضع لأحكام هذا القانون جميع عقود ايجار العقارات المبنية ... " .

وصفوة القول في ذلك ان التشريعات القديمة كقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 حددت على أماكن محدد لتطبيق قانون المالكين والمستأجرين ولم تذكر المجالس القروية وبالتالي لا ينطبق عليها قانون المالكين والمستأجرين مع ذهاب التشريعات الحديثة أصبح قانون المالكين والمستأجرين أوسع النطاق في تطبيقه فشمّل المجالس القروية وجميع الأماكن التي تبرم بها عقود الإيجار مع ان التشريعات الحديثة كالتشريع المصري والاردني ذهبت الى الغاء تطبيق قانون المالكين والمستأجرين.

ونرى ان قانون المالكين والمستأجرين هو قانون استثنائي لا يجوز التوسع في تفسيره فالحماية القانونية للمستأجر في الأماكن القروية تختلف عن الأماكن المزدهمة كالبلديات والمجالس المحلية ونرى بان يتم تطبيق قانون المالكين والمستأجرين على البلديات والمجالس القروية مع إعطاء الصلاحيات لمجلس الوزراء في ادخال أي منطقة أخرى في نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين ولكي لا نجعل من قانون المالكين والمستأجرين قانون عام وليس قانون استثنائي من جعل تطبيق قانون المالكين والمستأجرين على جميع العقود المبرمة للعقارات يعني اصبح تشريع عام وفق القواعد العامة وليس استثنائي ونقترح تعديل ذلك في مشروع قانون المالكين والمستأجرين وتحديد عقد الإيجار على مناطق البلدية والمجالس المحلية مع إعطاء صلاحيات لمجلس الوزراء بشمول أي منطقة في تطبيق قانون المالكين والمستأجرين كلما استدعى الامر كذلك فمعنى مشروع قانون المالكين والمستأجرين ان يتم تطبيقه على المخيمات فان هذا سوف يعمل مشاكل كبيرة في تطبيق القانون لان أصحاب المخيمات هم الذين يحتاجوا الى حماية .

قانون المالكين والمستأجرين حدد بان يكون المأجور عقار فهل تعتبر الأرض الفضاء الغير مزروعة من قبيل العقارات التي ينطبق عليها قانون المالكين والمستأجرين؟

قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 لم يأتي بنص واضح على استبعاد الأرض الفضاء من تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين، فيترك الامر الى الاجتهاد فقولنا في ذلك بالرجوع الى أحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 فقد خص تطبيق أحكام هذا القانون على العقارات والأرض الفضاء ليست بعقار ولا يمكن ان تستعمل في التجارة او السكن وبالتالي لا يمكن انطباق قانون المالكين والمستأجرين عليها وكذلك الامر في مشروع قانون المالكين والمستأجرين وقانون المالكين والمستأجرين الأردني وكذلك قانون المالكين والمستأجرين اللبناني لم يرد نص صريح على استبعاد الأرض الفضاء من تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين ولكن المشرع اللبناني أيضا يستنتج من قواعده استبعاد الأرض الفضاء من نطاق تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين، وقد اسدل المشرع اللبناني الجدل حول دخول الاراض الفضاء في نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين بإيراده في القانون العقارات المبنية وبالتالي لا تدخل في نطاق تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين، وأيضا يندرج تحت مفهوم الأرض الفضاء السطح لا يدخل ضمن العقار المبنى لأنه عبارة عن ساحة مسطحة خالية لا تخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين وانما يتم تطبيق القواعد العامة (1) .

اما المشرع المصري في قانون المالكين والمستأجرين رقم 49 لعام 1977 في المادة الأولى من الباب الأول نصت " فيما عدا الأراضي الفضاء تسري أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى" .

يكون المشرع المصري أورد نص خاص وحسم الخلاف في ذلك بان الأرض الفضاء لا تخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين ولم يترك الامر للاجتهاد كالتشريع الفلسطيني والأردني وحكمت محكمة النقض (2) ايجار الأرض الفضاء لا تخضع لقانون المالكين والمستأجرين والعبارة في وصف العين بما تضمنه العقد كان مطابق لحقيقة الواقع لا عبارة بالعرض الذي استؤجرت من اجله او ان تكون الأرض مسورة او عليها مباني لم تكن محل اعتبار عند التعاقد، واذا كانت العين المؤجرة تتضمن بناء واراض فضاء كانت العبارة من الغرض الأساسي للتعاقد فاذا انصرف العقد لاستغلال الأرض كان هو الدافع للتعاقد مثل استئجار ارض وبناء لوضع السيارات بها او الدواب او معدات او احجار فإنها

(1) أبو عيد، المحامي الياس، المرجع السابق، ص 60،61.

(2) طلبة، المستشار أنور، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار الكتاب القانونية، المجلة الكبرى، 1999، ص

تخضع للقواعد العامة اما اذا كان الغرض من التعاقد البناء فإنها تخضع لقانون المالكين والمستأجرين⁽¹⁾ .

ونرى بانها كان على المشرع في مشروع قانون المالكين والمستأجرين وقانون المالكين والمستأجرين الأردني ان ينص صراحة على استبعاد الأرض الفضاء من تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين لكي لا يدع مجال لاختلاف الأحكام والخلافات حول ذلك اسوة بالتشريعات الأخرى كالتسريع المصري واللبناني.

فهل يعتبر ايجار الأراضي الزراعية خاضع لقانون المالكين والمستأجرين ام انه لا تدخل في نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين كإيجاره الأرض الفضاء؟؟

قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 لم ينص صراحة على استبعاد الأراضي الزراعية من تطبيق قانون المالكين والمستأجرين وترك للاجتهاد وحكمت محكمة الاستئناف⁽²⁾ (ان الأرض المؤجرة هي ارض زراعية وان الغاية من تأجيرها وكيفية استعمالها هي للزراعة فقط وقد حددت مدة الاجارة بسنة واحدة تجدد اذا أراد المؤجر تجديدها، وطبقا لما اعدت له هي ارض زراعية، الامر الذي يؤكد ان الاجارة تتعلق أصلا بارض زراعية، يتبين مما تقدم ان عقد الإيجار متعلق بقطعة ارض ليس مشمولاً بقانون المالكين والمستأجرين وان هذه الاجارة تخضع لأحكام القانون العام المنصوص عليها في مجلة الأحكام العدلية).

ونرى الصواب ما فعله مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني في المادة الثانية البند الثاني " يستثنى من نطاق تطبيق أحكام هذا القرار بقانون ... ب- الأراضي الزراعية والمنشأة التابعة لها " ان مشروع قانون المالكين والمستأجرين نص صراحة على عدم سريان قانون المالكين والمستأجرين على الأراضي الزراعية وحتى على المنشأة التابعة لها فبالنالي يكون حسم الخلاف في تطبيق قانون المالكين والمستأجرين على الأراضي الزراعية.

وكذلك الامر في قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 المعدل في المادة 3 نص (تطبق أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في انحاء المملكة باستثناء ما يلي أ: العقارات

(1) منصور، د. محمد حسين، أحكام قانون الإيجار، المرجع السابق، ص 6.

(2) حكمة محكمة الاستئناف الفلسطينية في الاستئناف رقم 194 لعام 1994 الصادر بتاريخ 1994/11/30، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 152، 1544.

التي توجر لأغراض الاستغلال الزراعي او تربية الحيوان) وحكمة محكمة التمييز ⁽¹⁾ " مراعاة العاقدين عند تأجير العقار موضوع الدعوى من انه ارض اميرية ومنطقة تنظيمية باعتبارها تقع ضمن منطقة تنظيم زراعي وعلى هذا الأساس تم تسجيل عقد الإيجار لدى دائرة التسجيل المختصة مما يعني ان الأرض تخضع للقواعد العامة للإجارة المنصوص عليها في القانون المدني وليس لأحكام قانون المالكين والمستأجرين كما ذهب لذلك المميز في تمييزه ولا يغير من الامر شيئاً دخول العقار فيما بعد حدود منطقة التنظيم " .

وفي حالة استئجار ارض زراعية مع بناء فما هو القانون الواجب التطبيق على ذلك حكمت بذلك محكمة التمييز الأردنية بان الغاية من التعاقد هي اجارة الأرض الزراعية؟؟

فهي لا تخضع لقانون المالكين والمستأجرين وانما للقواعد العامة والبناء تابع للأرض والتابع تابع لا يفرد بحكم ⁽²⁾، والمشرع في قانون المالكين والمستأجرين اللبناني في المادة 2 " تستثنى من أحكام هذا القانون أ- عقود ايجار الاراضي الزراعية والمباني التابعة لها. " بذلك استبعد المشرع اللبناني من نطاق تطبيقه الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها.

وبدراسة أحكام التشريعات المختلفة واجتهاد المحاكم هنالك اجماع على استبعاد الأراضي الزراعية من تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين حتى لو لم يتم النص عليها بشكل صريح كقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953، ولكن تمييز قانون المالكين والمستأجرين الأردني بإضافة استثناء اخر مع الأرض الزراعية وهي تربية الحيوانات إذا استبعد المشرع الأردني بالإضافة الى الأرض الزراعية من نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين الأرض المؤجر لتربية الحيوانات، ونرى ان يتم إضافة اجارة الأرض لتربية الحيوانات يجب النص عليها في مشروع قانون المالكين والمستأجرين لكي تصبح خارج نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين لان الهدف من وجود قانون المالكين والمستأجرين مواجهة أزمات السكن للمصلحة العامة اما تربية الحيوانات فلا مبرر لحمايتها ولكي لا يحدث خلاف حول تطبيق مشروع قانون المالكين والمستأجرين عليه.

(1) حكمة محكمة التمييز الأردنية رقم 1999/314 الصادر لعام 2000، شوشاري، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، ص 47.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 66/452 صفحة 187 سنة 1967، العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 15.

والفقه المصري استثنى الأرض الفضاء مزروعة وغير مزروعة بحيث انها تعتبر مكانا ولا يسري على ايجارها القانون رقم 49 لسنة 1977 وانما تخضع أحكام هذا الإيجار لقواعد القانون المدني او لقانون الإصلاح الزراعي أيا كان الغرض الذي استئجرت له الأرض الفضاء كما لو استئجرت لإقامة سوق او ملعب او سرك او لضرب الطوب او لإقامة بيوت من الخشب او لإقامة حوض سباحة او استئجرت لزراعتها لو استئجرت لاستعمالها مسبكا لحروف الطباعة او لاستعمالها فناء مدرسة مجاور⁽¹⁾، القانون المصري اعتبر الأرض الفضاء والأرض الزراعية نفس الحكم ولم يتم بالتفرق بينهما، وان الأرض الزراعية والأرض الفضاء ان كانت تخرج من نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين فانه يطبق عليها القواعد العامة المنصوص عليها في مجلة الأحكام العدلية .

اما قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 لم ينص بشكل خاص على استبعاد تطبيق أحكامه من عقود معينة بينما القوانين الحديثة كمشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني نص في المادة الثانية الفقرة الثانية منها " يستثنى من نطاق تطبيق أحكام هذا القرار بقانون أ، أملاك الدولة العامة والخاصة ب، الأراضي الزراعية والمنشأة التابعة لها ج- أراضي الوقف وعقاراته د- العقارات المؤجرة من ارباب العمل الى العاملين لديهم بحكم ارتباطهم بالعمل او بسببه ه- الأماكن المؤجرة لأغراض استثمارية كغرف الفنادق والصالات وأماكن العرض والمسارح ودور السينما و- أي جزء من العقار يؤجر لشخص او اشخاص بهدف تقديم خدمات للعقار او المنتفعين به " .

وكذلك قانون المالكين والمستأجرين الأردني في المادة الثالثة استثنى تطبيق أحكامه من " أ- العقارات المؤجرة لأغراض الاستغلال الزراعي او تربية الحيوان ب- العقارات او الأجزاء منها التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون او المعنويون للعاملين لديهم لغايات السكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى أولئك الأشخاص وبسببه سواء اكان السكن مقدم بدل ايجار او بدونه، او كان من قبيل الامتياز او الحق الناجم عن العمل او المرتبط به او كان جزءا من الاجر او لم يكن كذلك، ويعتبر حق اشغال العقار المعني في أي حالة من هذه الحالات منتهايا حكما بانتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على ان يعطى مهلة ثلاثين يوما لإخلاء العقار ج- العقارات او الأجزاء التي تملكها الحكومة او المؤسسة العامة او البلديات او المجالس القروية او مجالس الخدمات المشتركة التي تؤجر بموجب

(1) الشواربي، الدكتور عبد الحميد، المرجع السابق، ص 357.

عقود لاستثمارها مثل الفنادق والصالات وأماكن العرض والبيع فيها ودور السينما والمنتزهات والمطاعم وغيرها د- أي أجزاء من العقار يؤجر لشخص أو اشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار أو المنتفعين به ه- البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروشة " .

وأيضاً قانون المالكين والمستأجرين اللبناني استبعد تطبيق قانون المالكين والمستأجرين من تطبيق أحكامه وفقاً للمادة الثانية منه "تستثنى من أحكام هذا القانون: أ- عقود إيجار الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها. ب- عقود الإيجار الموسمية العائدة لأماكن الاصطياف"

بدراسة التشريعات المقارنة في ما هو خارج عن نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين فإن هنالك شبه توافق بين هذه التشريعات فإن مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني يتفق مع قانون المالكين والمستأجرين الأردني فيما عدا أراض الوقف منصوص عليها في مشروع قانون المالكين والمستأجرين أما في الأردن فلم يتم النص عليها وإن كانت مستثنى من التطبيق وفقاً لأحكام قانون الوقف وأيضاً البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروشة موجود في التشريع الأردني وليست موجودة في مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني وأيضاً هنالك تشابه في الاستثناءات المنصوص عليها في مشروع قانون المالكين والمستأجرين وقانون المالكين والمستأجرين اللبناني مع عدم وجود في التشريع الأخير اجارة الوقف، فإيجار الأراضي الزراعية تم دراستها وعقود الإيجار التي تبرمها الدولة في الأملاك العامة والخاصة فتم دراستها بأنه عقود إدارية وليست عقود إيجار فلا يمكن تطبيق قانون المالكين والمستأجرين عليها .

فسوف ندرس الاستثناءات الخاصة في قانون المالكين والمستأجرين على التوالي نبدأ بدراسة أراض الوقف وعقارته من الاستثناء من تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين ومن ثم العقارات المؤجرة من أرباب العمل إلى العاملين لديهم بحكم ارتباطهم بالعمل أو بسببه ومن ثم الأماكن المؤجرة لأغراض استثمارية كغرف الفنادق والصالات وأماكن العرض والمسارح ودور السينما ومن ثم أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو اشخاص بهدف تقديم خدمات للعقار أو المنتفعين به وأخير البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروشة.

- أراض الوقف وعقارته

لم ينص قانون المالكين والمستأجرين الساري على استبعاد تطبيق أحكامه من أراضي الوقف بعكس مشروع قانون المالكين والمستأجرين، لكن استثنيت أراضي الوقف وعقارته من تطبيق قانون المالكين

والمستأجرين الساري بموجب قانون المالكين والمستأجرين للعقارات الوقفية رقم 5 لسنة 1964⁽¹⁾، فحكمت محكمة النقض⁽²⁾ فان ما افصحت عنه إرادة المشرع وفق صريح نصوص المواد (2،3،4،5) من قانون المالكين والمستأجرين للعقارات الوقفية رقم 5 لسنة 1964 ان كلا من المستأجر والمستأجر الفرعي لا تتوافر لهم الحماية المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953. فان المادة 3 من قانون المالكين والمستأجرين للعقارات الوقفية جاءت بنص واضح وصريح المادة لا تسري أحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 وتعديلاته على أي مستأجر أو مستأجر فرعي كما هو معرف في هذا القانون، فالاستثناء ليس بموجب قانون المالكين والمستأجرين وإنما بقانون خاص اخر جاء مقيد لقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953، ولكن مشروع قانون المالكين والمستأجرين نص صراحة على عدم تطبيق قانون المالكين والمستأجرين وان اختلفت كل تشريع عن طريقة استبعاد الأراضي الوقف من تطبيق قانون المالكين والمستأجرين الا انها في النهاية تخرج من نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين.

– العقارات المؤجرة من ارباب العمل الى العاملين لديهم بحكم ارتباطهم بالعمل او بسببه

قانون المالكين والمستأجرين الساري لم يستثني العقود المبرمة ما بين العامل وارباب العمل وان هذا الاستثناء منصوص عليه في مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني وقانون المالكين والمستأجرين الأردني واللبناني، وبذلك فان لا يوجد ما يمنع من تطبيق أحكام مثل هذه العقود في قانون المالكين والمستأجرين الحالي.

علاقة العامل برب العمل ليست علاقة مؤجر بمستأجر كما يقصدها قانون الإجراءات الاستثنائي، فاذا امن رب العمل مسكنا لمستخدمه او اجيره، فان هذه العلاقة تعتبر حاصلة بالتبعية لعلاقة العمل والاستخدام أي الفرع للأصل وان الفرع يتبع الأصل دائما وعليه طالما ان الأصل هو علاقة العمل فان وجود العامل او المستخدم في مسكن يؤمنه رب العمل يعتبر من قبيل التبعية لضرورات وحاجات

(1) المنشور في الجريدة الرسمية المملكة الأردنية الهاشمية، العدد 1743، بتاريخ 1964/3/1.

(2) محكمة النقض الفلسطينية نقض مدني رقم 2005/177 الصادر بتاريخ 2007/2/12، المشعطي، المحامي نائر، المرجع السابق، ص 503،504.

العمل وبالتالي يجب صبغها بعلاقة العمل فلا يكون هنالك علاقة عقدية تستوجب الحماية وبذلك فان هذه العقود تنفسخ بفسخ عقد العمل او انتهاء مدته (1).

وبذلك تخضع هذه العقود الى القواعد العامة المنصوص عليها في مجلة الأحكام العدلية ومشروع القانون المدني الفلسطيني، والحكمة من استبعاد عقد الإيجار المبرم ما بين المؤجر (بصفته صاحب العمل) والمستأجر (بصفته عاملاً بالمعنى الواسع) للقواعد العامة وللعقد المبرم بينهم يقتضيه منطق العدالة لان العلاقة الاصلية علاقة عمل وعقد الإيجار ما هو الا تابع لعلاقة العمل وهو ليس مستقل عنها (2)، وحكمة محكمة التمييز (3) استتنت الفقرة ب من المادة 3 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 1982/29 من تطبيق القانون المذكور العقارات التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون او المعنويون للعاملين لديهم لغايات السكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى أولئك الأشخاص وبسببه سواء اكان السكن مقدماً مقابل بدل ايجار او بدونه او كان من قبيل الامتياز او الحق الناجم عن العمل او المرتبط به او كان جزءاً من الأجر او لم يكن كذلك ويعتبر حق اشغال العقار المعني في أي حالة من هذه الحالات منتهياً حكماً بانتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على ان يعطى مهلة ثلاثين يوماً لإخلاء العقار، ويتفق وهذا النص الحكم القاضي بمنع زوجة العامل المتوفى من معارضة صاحب العمل في العقار الذي اسكنها فيه مه زوجها الذي كان يعمل لديه.

ونعتقد ان المشرع الأردني ومشروع قانون المالكين والمستأجرين والقانون اللبناني في هذا النص حققوا العدالة ما بين المؤجر والمستأجر فلو كل عامل يعمل لدى رب العمل بقي محمي بموجب قانون المالكين والمستأجرين وانتهى عمله وحضر عامل اخر سوف يتسبب في احراج رب العمل من توفير مسكن للعامل الجديد وقد يؤدي ذلك الى خلق ازمة لرب العمل.

(1) أبو عيد، المحامي الياس، المرجع السابق، ص 76،77.

(2) شوشاري، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، ص 49.

(3) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1094 / 89 الصادر بتاريخ 1990/4/9، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق،

– الأماكن المؤجرة لأغراض استثمارية كغرف الفنادق والصالات وأماكن العرض والمسارح ودور السينما

قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 لم ينص بشكل خاص على استبعاد أحكام الأماكن المؤجرة لأغراض استثمارية كغرف الفنادق والصالات وأماكن العرض والمسارح دور السينما من تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين وجاء مشروع قانون المالكين والمستأجرين ينص على استبعادها بشكل خاص من قانون المالكين والمستأجرين اما قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 المعدل ورد في الفقرة ج من المادة الثالثة " العقارات او الأجزاء منها التي تملكها الحكومة او المؤسسات العامة او البلديات او المجالس القروية او مجالس الخدمات المشترك التي تؤجر بموجب عقود لاستثمارها مثل الفنادق والصالات وأماكن العرض والبيع فيها ودور السينما والمنزهات وغيرها ". وبتدريسة ذلك فان عقارات التي تملكها الدولة هي فقط من لا يسري عليها الأماكن المؤجرة لأغراض استثمارية اما بالنسبة للأشخاص العادين ويملكون صالات وفنادق فانه يسري عليها قانون المالكين والمستأجرين الأردني وحكمت بذلك محكمة التمييز ⁽¹⁾ (يشترط لاستثناء العقار المؤجر من أحكام قانون المالكين والمستأجرين ان يكون العقد مملوكا لأحدى المؤسسات الحكومية وان يكون العقد من عقود الاستثمار، وفقا لأحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لعام 1994 وعليه وحيث ان عقد الإيجار الموقع بين الممييزة والمميز ضده هو عقد ايجار عادي يخضع لقانون المالكين والمستأجرين لأنه لم يتوفر فيه شرط وهو ان يكون العقد من عقود الاستثمار مما ينبني على ذلك ان إقامة الدعوى بمنع المعارضة ضد المدعى عليه لم تؤسس على أساس قانوني واقعي سليم مما يستوجب رده) .

ونرى انا طبيعة العقد المؤجر لأغراض استثمارية كغرف الفنادق والصالات وأماكن العرض والمسارح ودور السينما هي بطبيعتها عقود مؤقتة ولفترة قصيرة معينة ولا تحتاج الى الحماية القانونية بموجب قانون المالكين والمستأجرين ولا فرق فيما إذا كانت ملك للأشخاص العادين او ملك لدولة ونرى كان الاجدر بالمشرع الأردني ان يأخذ بما ورد في مشروع القانون الفلسطيني ولا داعي لتفرق بين أملاك الدولة والأشخاص الطبيعيون بل ما يحكم هذه العلاقة هو طبيعة العقد المؤقتة.

⁽¹⁾ حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 99/759 لعام 2000، شوشاري، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، 52.

اما في القانون اللبناني فيمكن القياس على هذا الاستثناء ما نصت عليه المادة الثانية " ب- عقود الإيجار الموسمية العائدة لاماكن الاصطياف والاشتاء."، فان المشرع اللبناني استبعد بموجب هذا النص العقود الموسمية التي تبرم لوقت معين وهي قريبة من ذات معنى الأماكن المؤجرة لأغراض استثمارية كغرف الفنادق والصالات وأماكن العرض والمسارح ودور السينما ولكن مشروع قانون المالكين والمستأجرين خص الغاية الاستثمارية بينما المشرع اللبناني قصد الى العقود الموسمية وهذا اختلاف بين التشريعات ونرى بان يضيف المشرع الفلسطيني في مشروع قانون المالكين والمستأجرين عقود الإيجار الموسمية لاستبعادها من تطبيق قانون المالكين والمستأجرين ويؤيد استبعاد عقود الموسمية .

ويؤيد القضاء المصري هذا الحكم ان هذه الاجارة هدفها توفير سكن للقادمين في فصل الشتاء والصيف فقط فلا معنى لسريان قانون المالكين والمستأجرين عليه⁽¹⁾، ونرى أيضا كان على المشرع اللبناني بان يشمل الأماكن المؤجرة لأغراض استثمارية كغرف الفنادق والصالات وأماكن العرض والمسارح ودور السينما من الأماكن المستثنى من نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين ونرى بان مشروع قانون المالكين والمستأجرين حقق العدالة في وضع هذا النص من القواعد المستثنى من تطبيق قانون المالكين والمستأجرين ويكون اكثر عدالة بإضافة عقود الإيجار الموسمية فيه ويستبعدا من نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين .

وسندرس فيما يلي استثناء اخر خارج عن نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين وهو أي جزء من العقار يؤجر لشخص او اشخاص بهدف تقديم خدمات للعقار او المنتفعين به

- أي جزء من العقار يؤجر لشخص او اشخاص بهدف تقديم خدمات للعقار او المنتفعين به

لم ينص قانون المالكين والمستأجرين الساري على استبعاد العقارات المؤجرة بهدف تقديم خدمات للمنتفعين للعقار وبالتالي في القانون الساري يكون مشمول بقانون المالكين والمستأجرين، اما مشروع قانون المالكين والمستأجرين فنص صراحة على ان تكون خارج نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين وكذلك قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 المعدل.

(1) العطار، الدكتور عبد الناصر توفيق، المرجع السابق، ص 40.

المؤجر صاحب عمارة اوجد بها شقة لشخص ليستعملها كمكتب للعناية بخدمات التدفئة والتبريد في العمارة او تنظيف العمارة او كسكن لحارس العمارة فمثل هذه العقارات لا تخضع لقانون المالكين والمستأجرين لان العلاقة بين صاحب العمارة وحارسها علاقة عمل وما عقد الإيجار الا جزء منها وتابع لها وهو ليس مستقل عنها، فمنطق العدالة يقتضي اخضاع العلاقة ما بين المؤجر (صاحب العمل)، والمستأجر (العامل) للقواعد العامة وللعقد المبرم بينهما⁽¹⁾.

ونرى ان هذا الاستثناء ما هو الا تكرار الى استثناء العقارات المؤجرة من ارباب العمل الى العاملين لديهم بحكم ارتباطهم بالعمل او بسببه ونرى بان يحذفه المشرع من مشروع قانون المالكين والمستأجرين وكذلك قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 لتكرارها وانه ينطبق عليه العقارات المؤجرة من ارباب العمل الى العاملين لديهم بحكم ارتباطهم بالعمل او بسببه، وسندرس أخيرا في هذا المطب استثناء اخر من نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروشة

- البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروشة

قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 لم ينص على استبعاد أحكامه من البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروشة وكذلك مشروع قانون المالكين والمستأجرين.

وحكمة محكمة التمييز⁽²⁾ ان مجرد كون البيت مؤثث لا يغير من الدفع شيئا ما دام ان الأثاث لم يكن هو المقصود بالإجارة حال العقد بل المقصود هو البيت وهو الغرض الأول من الاجارة، ويخضع المنزل المؤثث لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الذي خول المستأجر الاستمرار في اشغال المأجور بعد انتهاء مدة العقد بنفس الشروط سواء اكان قد أفصح عن رغبته بذلك ام لا ويعتبر اشغاله بعد انتهاء المدة اشغالا بحكم القانون.

بينما قانون المالكين والمستأجرين الاردني نص صراحة على استبعاد أحكامه من نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 المعدل بالقانون رقم 30 لسنة 2000 نص على ان تكون البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروشة خارج نطاق تطبيق قانون المالكين في المادة

(1) شوشاري، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، ص 52.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 77/28 الصادر بتاريخ 1977/4/23، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق،

الثالثة الفقرة هـ " البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروش "، والشقة المفروشة هي تلك التي يقوم صاحبها بتزويدها بما يلزم من اثاث، ثم يقوم بتأجيرها مفروش⁽¹⁾، ولأنه تخرج من نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين يتم تطبيق عليها القواعد العامة.

وقانون المالكين والمستأجرين اللبناني استبعد الشقق المفروشة المصنفة سياحيا من نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين ويشترط حتى يتم استبعاد الشقق المفروشة من قانون المالكين والمستأجرين تحقق شرطين أولهما ان تكون الشقة مفروشة وثانيهما ان تكون مصنفة سياحيا طبقا للشروط القانونية⁽²⁾، ويختلف حكم قانون المالكين والمستأجرين اللبناني بانه اشترط بالإضافة الى كون الشقة مفروشة ان تكون سياحية وهذا لم يشترطه المشرع الأردني، ونرى انه بان يتم إضافة البيوت والشقق التي تؤجر مفروش الى الاستثناءات من نطاق تطبيق مشروع قانون المالكين والمستأجرين كالنص الأردني، لان الأماكن المؤجرة سياحيا مستثنى بموجب البند هـ من المادة 1 الفقرة الثانية .

وصفوة القول في هذا المبحث ان قانون المالكين والمستأجرين الساري لم ينص على استثناءات لا يتم تطبيق قانون المالكين والمستأجرين عليها وانما نص على انه يسري على العقارات التجارية والسكنية في المجالس المحلية والمجالس البلدية لان قانون المالكين والمستأجرين أصلا هو قانون استثنائي فحدد نطاق تطبيقه.

بعد ذلك جاءت التشريعات الحديثة في قانون المالكين والمستأجرين نصت صراحة على عدم سريان أحكامه على بعض العقود وان كان قانون المالكين والمستأجرين هو قانون استثنائي ويعتبر استثناء الاستثناء أصلا أي الذي لا يسري عليها قانون المالكين والمستأجرين يسري عليه القواعد العامة وان نرى بان الاستثناء لا يرد عليه استثناء فهو بطبيعته قواعد استثنائية، ولكن حتى نحقق العدالة ونزيل الستار حول بعض الاجتهادات التي يمكن ان تخلق خلافا في هل تدخل هذه القواعد في نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين تم النص على هذه الاستثناءات في مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني وقانون المالكين والمستأجرين الأردني وقانون المالكين والمستأجرين اللبناني وقانون المالكين والمستأجرين المصري، وخصوصا ان قوانين المالكين والمستأجرين جاءت بان يتم تطبيقها على جميع

(1) أبو عيد، المحامي الياس، المرجع السابق، ص 94.

(2) أبو عيد، المحامي الياس، المرجع السابق، ص 94.

عقود الإيجار التي تيرم وشمل نطاق كبير في تطبيقه بعكس قانون المالكين والمستأجرين الساري فأصبحت الحاجة الى ورود هذه الاستثناءات.

وان كنا نرى بان شمول تطبيق قانون المالكين والمستأجرين على جميع عقود ايجار العقارات فالتساؤل هل تحتاج القرى والأماكن النائية الى تطبيق قانون المالكين والمستأجرين نرى ان يقتصر المشرع في تطبيق قانون المالكين والمستأجرين على المجالس البلدية والمحلية فقط وليس على جميع عقود الإيجار.

بالمجالس القروية المستأجر ليس بحاجة الى حماية قانونية وخصوصا ان عدد سكانها يكون قليل فليس هنالك ازمة سكن وأيضا لدرستنا قول بان يتم منح مجلس الوزراء صلاحية ادخال أي منطقة في تطبيق قانون المالكين والمستأجرين في حالة حدث حاجة ماسة لتطبيقه ونرى بان يأخذ المشرع بما ورد في قانون المالكين والمستأجرين بان تسري أحكامه على أماكن البلدية والمجالس المحلية دون القروية والمخيمات فهي بوجهة نظرنا لا تحتاج الى حماية قانونية وخصوصا عدم وجود ازمة السكن في هذه الأماكن وبالتالي يبقى يسري عليها أحكام القواعد العامة في مجلة الأحكام العدلية ومشروع القانون المدني الفلسطيني.

وان مشروع قانون المالكين والمستأجرين وكذلك قانون المالكين والمستأجرين الأردني وقانون المالكين والمستأجرين اللبناني نص على ان يتم تطبيق قواعد قانون المالكين والمستأجرين على جميع عقود الإيجار التي تيرم وان تم استبعاد بعض الاماكن فهو قانون استثنائي ولمرحلة معينة فهل يتم تطبيقه على جميع عقود الإيجار ام فقط في الأماكن التي تحتاج الى حماية ونرى انه إذا نص على تطبيقه على جميع عقود الإيجار انه أصبح قانون عام كقواعد الإيجار الواردة في مجلة الأحكام العدلية ومشروع القانون المدني الفلسطيني وابتعد عن نفسه صفة القانون الخاص.

بعد ان درسنا نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين من حيث المكان والموضوع فإننا سوف ندرس في المطلب الثاني نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين من حيث الأشخاص (الامتداد القانوني).

المطلب الثاني: الامتداد القانوني لعقد الإيجار

عقد الإيجار الخاضع لقانون المالكين والمستأجرين لا ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها بالعقد، ويمتد العقد بحكم القانون بعد انتهاء مدته وهذا ما نص عليه قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 في المادة (1/4) " لا يجوز لأية محكمة او مأمور اجراء ان يصدر حكما او امرا بإخراج

مستأجر من أي عقار بقطع النظر عن انتهاء اجل عقد ايجاره .. "، فاذا اتفق المتعاقدان على مدة معينة لعقد الإيجار وفي نهاية المدة يتم تسليم المأجور، فان الإيجار في قانون المالكين لا ينتهي بانقضاء تلك المدة بل يبقى عقد الإيجار ممتد بحكم القانون.

عقد الإيجار يمتد لمدة غير معينة، ويبقى المستأجر في المأجور ما شاء البقاء ما دام لم يتحقق أي سبب من أسباب التخلية، فالمؤجر لا يستطيع ان يضع حد للامتداد القانوني ولا يمكن اخراج المستأجر بغير ارادته، وان بقاء المستأجر في المأجور ليس واجبا بل حق بموجب القانون فيستطيع المستأجر البقاء في المأجور بعد انتهاء مدته ويستطيع ان يقوم بتسليمه للمؤجر في الوقت الذي يشاء، وامتداد عقد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته امر يتعلق بالنظام العام فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه، واي اتفاق يجبر المستأجر على تخلية المأجور يعتبر باطلا، سواء كان الاتفاق وقت ابرام العقد او خلال فترة الامتداد القانوني، فان مثل هذا الاتفاق لا يجبر المستأجر على تخلية المأجور ولا يوجب عليه احترامه ويجوز له البقاء في المأجور الى ما شاء البقاء ما لم يتم تحقق أي سبب من أسباب التخلية⁽¹⁾.

يختلف الامتداد القانوني عن التجديد الضمني للعقد في كون ان التجديد الضمني للعقد يكون باتفاق الأطراف ويكون لمدة معلومة فيما بينهما، بينما الامتداد القانوني يكون بحكم القانون ولا يكون باتفاق الطرفين جبرا على إرادة المستأجر وأيضا يكون الامتداد القانوني الى اجل غير محدد بقوة القانون، في الامتداد القانوني يسري العقد الذي شغل المستأجر بموجبه المأجور وشروطه تبقى سارية بالقدر الذي يمكن الانطباق عليها وهذا ما نصت عليه المادة (3/4) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 " اذا استمر مستأجر بحكم هذه المادة في شغل أي عقار بعد انتهاء عقد ايجاره فان حكم العقد المذكور وشروطه تعتبر سارية على هذا الشغل بالقدر الذي يمكن انطباقها عليه ... " .

قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 لم يحدد الى من يمتد عقد الإيجار في حالة وفاة المستأجر الأصلي، ولكن الاجتهاد قام بالتفرق ما بين المأجور المشغول لغايات السكن والمشغول لغايات تجارية ففرق فيمن يمتد اليه عقد الإيجار.

(1) السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السادس، المجلد الثاني، المرجع السابق، ص1049،1047.

مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني فرق في نصوص واضحة من هم الذين يمتد إليهم عقد الإيجار، في المادة 20 منه " 1- تنتقل حقوق الإيجار في العقارات المؤجرة لغايات غير السكن، والعقارات المؤجرة لغايات السكن المبرمة قبل نفاذ أحكام هذا القرار بقانون على النحو الآتي: أ- تنتقل حقوق الإيجار في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر الى افراد اسرته الذين يقيمون معه في العقار عند وفاته. ب- ينتقل حق الاستمرار في اشغال العقار لغايات السكن الى الزوجة المطلقة مع أولادها في حالة طلاقها او صدور حكم قضائي قطعي بالطلاق او الانفصال ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك. ت - تنتقل حقوق الإيجار في العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن الى الأصول والفروع من ورثته والى الزوجة وتنقطع حقوقهم عند وفاتهم، كما تنقطع بالنسبة للزوجة في حالة زواجها. ث- لا تسري أحكام الفقرات أعلاه من هذه المادة على مواطني أي دولة أخرى او الهيئات التابعة لتلك الدولة الا إذا كانت التشريعات المعمول بها في تلك الدولة تمنح الفلسطينيين والهيئات الفلسطينية مثل هذا الحق، ويقع على المستأجر عبء إثبات ذلك. 2- مع مراعاة الأحكام الخاصة بالعقارات المؤجرة لغايات السكن والمبرمة بعد نفاذ أحكام هذا القرار بقانون، تسري عليها الأحكام الواردة بالفقرة الأولى من هذه المادة اثناء سريان عقد الإيجار وتنتهي بانتهاء مدته "، وهذا النص مطابق لما ورد في المادة 7 من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994.

الى من يمتد عقد الإيجار في العقارات المؤجر لغايات السكن والعقارات المؤجر لغايات غير السكن وما موقف التشريعات القديمة والتشريعات الحديثة من الامتداد ومن اخذ به هذا ما سوف ندرس في الفرعين التاليين.

الفرع الأول: الامتداد القانوني للعقارات المؤجر للسكن

قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 لم يفرق ما بين العقار المستأجر لغايات السكن والتجارية بالامتداد القانوني، فامتد عقد الإيجار في حالة وفاة المستأجر الأصلي الى جميع الورثة دون تحديد ونصت على ذلك المادة 3 منه على تعريف المستأجر " أي شخص شغل العقار بموافقة المالك او بموافقة الوكيل العرفي للمالك او الولي او الزوج قائما على زوجته، واي شخص تنتقل اليه الاجارة من المستأجر الأصلي "، وعدلت بالأمر العسكري رقم 1271 على تعريف المستأجر صاحب حق الإيجار بالملك، وإذا شغل مع المستأجر افراد عائلته والده ووالدته واخوه بدون معارضة من المؤجر

فانهم يعتبروا مستأجرين للعقار ويستفيدوا من الانتفاع بالمأجور وحكمت بذلك محكمة النقض (1) " فمن المستقر فقها وقضاء انه اذا تمت الاجارة بين المستأجر والمالك، وثبت ان المستأجر قد اشغل العقار مع افراد عائلته وهم والده ووالدته واخوه وبدون معارضة من المالك فان ذلك يعتبر موافقة من المالك على هذا الاشغال، اذا لا تلزم الموافقة الخطية في هذه الحالة لان الإقرار سيد البيئات، وحيث ان المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين عرفت المستأجر بانه أي شخص شغل العقار بموافقة المالك وحيث من الثابت ان المدعى عليهما الثالث والرابع من افراد عائلة المدعى عليهما الأول والثاني وهما والدهما وشقيقهما فانهما وفقا للتعريف المذكور يعتبران مستأجرين للعقار " .

يمتد عقد الإيجار في العقارات المؤجرة لغايات السكن الى جميع الورثة دون استثناء وحكمت بذلك محكمة التمييز (2) إذا توفي مستأجر العقار فان الاجارة تنتقل الى جميع الورثة ويصبحون مستأجرون، ومحكمة النقض (3) وفاة المستأجر بعد انقضاء المدة المتفق عليها في العقد، أثره انتقال الاجارة الى الورثة الشرعيين.

لكن محكمة التمييز رجعت عن هذا الاجتهاد باجتهادات أخرى فاصبح المأجور لغايات السكن في حالة وفاة المستأجر يمتد الى الورثة الساكنين معه وقت وفاته اما اذا كان من الورثة وسكن خارج المأجور قبل وفاة المستأجر فان عقد لا يمتد الى هذا الوريث وحكمت بذلك محكمة التمييز (4) اذا خرج الولد بعد زواجه من البيت الذي يستأجره ابوه وسكن خارجه ثم عاد وبعد فترة الى المأجور، فيعتبر من الاغيار وليس من عداد المستأجرين، هذا الحكم بخصوص ابن المستأجر المتزوج خارج المأجور اما بخصوص بنت المستأجر فالحكم مختلف فإنها اذا تزوجت وتوفى زوجها فان من حقها العودة الى المأجور والسكن فيها ويمتد اليها عقد الإيجار كون والدها هو المعيل لها وحكمت بذلك محكمة التمييز

(1) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2008/295 الصادر بتاريخ 2009/5/27، المشعطي، المحامي تائر، المرجع السابق، ص 15.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1955/86 الصادر بتاريخ 1955/6/11، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 1093.

(3) حكم محكمة النقض المصرية رقم 1071 / 48 ق الصادر بتاريخ 1983/11/3، شعله، سعيد احمد، المرجع السابق، ص 169.

(4) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1978/267 الصادر بتاريخ 1978/8/13، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 210.

(1) " استقر الاجتهاد على ان من حق البنت المتزوجة العودة الى بيت أهلها والسكن معهم بعد وفاة زوجها على أساس انهم هو المكفون بإعالتها، وإذا تزوج ابن المستأجر وترك المأجور في حياة والده واشغل بيتا اخر مع زوجته فان حقه في السكن في المأجور بعد ذلك يكون قد سقط وليس له ان يعود بعد وفاة والده المستأجر ليسكن المأجور على اعتبار الساقط لا يعود " .

وأيضاً حكم محكمة النقض (2) " عن السبب الأول من أسباب الطعن والقول فيه بخطأ محكمة البداية بصفتها الاستثنائية في تطبيق القانون وتأويله وتفسيره بداعي ان المطعون ضدهما لم يشغلا العقار موضوع الدعوى قبل وفاة مورثتهما ولان السبب قائم على واقع يمتزج بقانون، وحيث ان وقائع الدعوى، والبيانات المقدمة فيها اثبتت بأن مورثة المدعى عليها الأول وعائلة واحدة، وبعد وفاتها استمر المدعى عليه الأول في استعمال العقار المؤجر كونه احد الورثة، وهذه الواقعة يقر بها المدعي من خلال الاخطار العدلي المبرز (1/م) الموجه منه الى المدعى عليهما بصفتها من الورثة كما ورد في الاخطار، حيث يطالبهما فيه ببذل ايجار العقار عن مدة اربيه سنوات تلت وفاة مورثتهما، وثبت أيضاً بان المدعى عليه الأول استعد لدفع هذه الأجرة الى المحامي المدعي الذي اصر على ان يوقع المدعى عليه الأول على إيصال يقر فيه بانه ليس من الورثة ليكون ذلك وسيلة قانونية لإخراجه من المأجور، كل ذلك يثبت بان المدعى عليه الأول وهو وريث المستأجرة للعقار الذي كان ينتفع بالعقار موضوع الدعوى كونه احد افراد عائلة المستأجرة المورثة وان استمراره في اشغال المأجور يكون بحكم القانون وتكون يده على العقار يدا مشروعة"

ونرى ان ما ذهب اليه الاجتهاد الحديث الذي يقضي بان الذين يمتد اليهم عقد الإيجار في الغايات المحدد للسكن الى الورثة الساكنين مع المستأجر وقت وفاته ولا يشمل جميع الورثة هو الأكثر تحقيقا للعدالة من ان عقد الإيجار يمتد الى جميع الورثة لان الورثة الذين سكنوا خارج المأجور لم يعد لهم الحق في الامتداد للمأجور ولا يتفق والغاية من قانون المالكين والمستأجرين ففي حالة سكنه في مكان اخر يعتبر متخلي عن حق في الانتفاع بالمأجور، وهل يعقل وريث المستأجر الساكن في بلاد أخرى وبعيدة ان يمتد اليه عقد الإيجار فان هذا فيه ظلم للمؤجر وانه يحقق العدالة للمؤجر والمستأجر .

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1981/245 الصادر بتاريخ 1981/5/17، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 271، 270.

(2) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2008/294 الصادر بتاريخ 2009/6/7، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 612.

ونرى أيضا ان يكون الامتداد الى ورثة المستأجر الذين يقيمون معه وقت وفاته وان يكونوا من الجيل واحد وليس الى الاحفاد واحفاد الاحفاد الى اجل غير مسمى فان ذلك سوف يجعل من عقد الإيجار والذي هو بطبيعته حق شخصي يجعله حق عيني وهذا سوف يلحق بالمؤجر اشد الضرر وخاص في الإجراءات القديمة، وهذا ما حكمت به المحكمة الدستورية⁽¹⁾ بحكم المحكمة الدستورية اصبح الامتداد مقيد بجيل واحد من أصحاب حق البقاء بالعين، فلا يمتد الا الى من توافرت فيه شروط الامتداد او لمرة واحدة تعود بعدها العين للمالك الأصلي .“

المشرع الحديث في مشروع القانون والمستأجرين تدارك الإشكاليات واختلاف الأحكام في هذا المشروع فحدد من هم الذين يمتد إليهم عقد الإيجار ولم يحدد الامتداد الى مدى محدد، والتفرق بعد سريان مشروع القانون بين امرين بخصوص الامتداد الأول عقود الإيجار الخاضع قبل سريان أحكام مشروع قانون المالكين والمستأجرين فيبقى هنالك امتداد لعقود الإيجار سارية بقوة القانون، وهذا ما نص عليه مشروع قانون المالكين والمستأجرين في المادة 20 منه نصت " 1- تنتقل حقوق الإيجار في العقارات المؤجرة لغايات غير السكن، والعقارات المؤجرة لغايات السكن المبرمة قبل نفاذ أحكام هذا القرار بقانون على النحو الاتي : أ -تنتقل حقوق الإيجار في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر الى افراد اسرته الذين يقيمون معه في العقار عند وفاته . ب- ينتقل حق الاستمرار في اشغال العقار لغايات السكن الى الزوجة المطلقة مع أولادها في حالة طلاقها او صدور حكم قضائي قطعي بالطلاق او الانفصال ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك. ت - تنتقل حقوق الإيجار في العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن الى الأصول والفروع من ورثته والى الزوجة وتقطع حقوقهم عند وفاتهم، كما تنقطع بالنسبة للزوجة في حالة زواجها. ث- لا تسري أحكام الفقرات أعلاه من هذه المادة على مواطني أي دولة أخرى او الهيئات التابعة لتلك الدولة الا إذا كانت التشريعات المعمول بها في تلك الدولة تمنح الفلسطينيين والهيئات الفلسطينية مثل هذا الحق، ويقع على المستأجر عبء إثبات ذلك. 2- مع مراعاة الأحكام الخاصة بالعقارات المؤجرة لغايات السكن والمبرمة بعد نفاذ أحكام هذا القرار بقانون، تسري عليها الأحكام الواردة بالفقرة الأولى من هذه المادة اثناء سريان عقد الإيجار وتنتهي بانتهاء مدته"

(1) حكم المحكمة الدستورية في مصر رقم 18/70 ق الصادر بتاريخ 2002/11/2، عرفة، الأستاذ عبد الوهاب، أسباب الاخلاء من العين المؤجرة، الطبعة الأولى، سنة 2010، المركز القومي للإصدارات القانونية، ص 235.

فالمشروع حسم الخلاف في أحكام الامتداد على عقود الإيجار المبرمة قبل سريانه فحدد ان عقد الإيجار يمتد

الى الورثة الساكنين مع المستأجر وقت وفاته، وأيضاً منح الزوجة المطلقة مع أولادها حق البقاء في المأجور في حال طلاقها او انفصالها عن زوجها ما لم يكن هنالك اتفاق اخر يقضي بغير ذلك، فالمشروع حدد شروط الى امتداد عقد الإيجار أولاً ان يكون وريث من ورث المستأجر فاذا كان غير وارث فانه لا يستفيد من الامتداد وثانياً ان يكون مقيم مع المستأجر وقت وفاته والمقصود بالإقامة إقامة فعلية فاذا كانت عرضية ولفترة مؤقتة فلا يستمر عقد الإيجار بحقه، وبذلك المشروع لم يلغي الامتداد القانوني لعقود الإيجار المبرمة قبل سريان مشروع قانون المالكين والمستأجرين ونرى ذلك من الصواب كون عقود الإيجار مبرمة وقت سريان الامتداد وعقد الإيجار يسري عليه القانون النافذ وقت ابرامه، مع ان هنالك اتجاه اخر في مشروع قانون المالكين والمستأجرين لعام 2017 يقضي بان يبقى عقود الإيجار ممتدة لمدة خمس سنوات بعد نفاذ المشروع وبعد ذلك يصبح العقد شريعة المتعاقدين ومن شأن هذا الرأي ان لا يحفظ استقرار المعاملات القانونية .

أما عقود الإيجار المبرمة بعد نفاذ مشروع قانون المالكين والمستأجرين يسري عليها العقد شريعة المتعاقدين فلا يكون هنالك امتداد لعقد الإيجار وحددت ذلك المادة 6 من المشروع نصت " 1- تسري على عقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ نفاذ أحكام هذا القرار بقانون شروط وأحكام العقد المتفق عليه، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها.. " .

فإذا تم الاتفاق في عقد الإيجار ان تكون مدة الإيجار خمس سنوات يسري عقد الإيجار لمدة خمس سنوات فقط ولا يتجدد بحكم القانون، واذا نص في العقد يجدد تلقائياً او لعدة مرات، فان ذلك عقد الإيجار يتجدد مرة أخرى حسب المدة المنصوص عليها في عقد الإيجار فاذا اتفق في عقد الإيجار ان تكون المدة خمس سنوات ويجدد تلقائياً، فمعنى ذلك ان يجدد العقد بعد انتهاء مدة الخمس سنوات الى خمس سنوات أخرى فقط، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة السادسة " اذا ورد بشروط عقد الإيجار بان العقد يتجدد تلقائياً او لعدة مرات، فان ذلك يعني انه يجدد لمدة عقدية مماثلة ولمرة واحدة فقط، مالم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الاصلية " .

ماذا لو تم الاتفاق في عقد الإيجار المبرم بعد نفاذ مشروع قانون المالكين والمستأجرين بان عقد الإيجار يمتد الى مدة غير محددة او انه تسري عليه أحكام الامتداد المنصوص عليها في المادة 20 او وفقا لقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953؟

نرى ان عقد الإيجار يبقى ممتد بحكم القانون الى الورثة الساكنين مع المستأجر وقت وفاته، ويبقى محمي المستأجر ليس بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 وانما بموجب الاتفاق المبرم ما بين المؤجر والمستأجر الذي اختار ان يبقى المستأجر محمي ولان حقوق العقد تعود على العاقدين وان اتفقا لهما لا يخالف النظام العام.

إذا تم الاتفاق في عقد الإيجار المبرم بعد نفاذ مشروع قانون المالكين والمستأجرين ان تكون مدة العقد فرضا مدة خمس سنوات وبعد مرور مدة سنتان على عقد الإيجار توفى المستأجر فهل ينتهي عقد الإيجار بالوفاة؟

لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة المستأجر وانما يمتد الى الفترة الأخرى المتبقية من عقد الإيجار وهي ثلاث سنوات الى الورثة الساكنين مع المستأجر وقت وفاته وفقا لأحكام المادة 20 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين.

بينما قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 المعدل بالقانون رقم 30 لعام 2000 كان له حكم مغاير لما ذهب اليه مشروع قانون المالكين والمستأجرين فانه إذا كان عقد الإيجار مبرم قبل سريان القرار بقانون المعدل فان عقد الإيجار يبقى ساريا لتاريخ 2010/12/31 وهذا ما نصت عليه المادة (5/أ) " على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الاستمرار في اشغال المأجور بعد انتهاء مدة اجارته العقدية وفقا لأحكام العقد وشروطه وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون (المعدل) على ان تنتهي هذه العقود في 2010/12/31 ما لم يتم اتفاق اخر بين المالك والمستأجر "

بهذا النص تبقى عقود الإيجار مستمرة لمدة عشر سنوات وبعد ذلك ينتهي الامتداد القانوني لعقد الإيجار ويبقى العقد شريعة المتعاقدين ما لم يكن هنالك اتفاق ما بين المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك، بينما مشروع قانون المالكين والمستأجرين أبقى على وجود الامتداد القانوني فان الأوضاع الزمانية والمكانية في فلسطين تختلف عن الأردن وان وجود حماية للمستأجر للعقود السابقة قبل ابرام المشروع لا بد من وجوده.

وعقود الإيجار المبرمة بعد نفاذ أحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لعام 1994 المعدل لسنة 2000 في المادة (5/ب) نص " اما عقود الإيجار التي تتعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء اكان العقار مخصصا للسكن او لغيره "، وبذلك يكون قانون المالكين والمستأجرين الأردني ألغى الامتداد القانوني لعقود الإيجار، فبعد بحث الامتداد القانوني للعقارات المؤجر لغايات السكن سوف ندرس في الفرع الثاني الامتداد القانوني للعقارات المؤجر لغير السكن

الفرع الثاني: الامتداد القانوني للعقارات المؤجر لغير السكن

قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 لم يفرق ما بين العقار المستأجر لغايات السكن والتجارية بالامتداد القانوني، لكن الاجتهاد استقر فيما بعد الى ان العقار المؤجر لغايات السكن فأن عقد الإيجار يمتد الى الورثة الساكنين مع المستأجر وقت وفاته، بينما في العقارات المؤجرة لغايات التجارية او غير السكن فان عقد الإيجار يمتد الى جميع الورثة دون استثناء، وحكمت بذلك محكمة التمييز⁽¹⁾ اذا توفي المستأجر فان حق الانتفاع بالمأجور ينتقل الى كافة الورثة بلا استثناء، وبالتالي يكون من حق كل واحد منهم الاستمرار في اشغال المأجور طبقا لشروط العقد ولا يجوز تخلية المأجور لمجرد تقصير احد الورثة في دفع الأجر المترتبة بموجب العقد ما لم يكن كافة الورثة قد تبلغوا الاخطار وتخلفوا عن الدفع خلال المدة المعينة " وأيضا حكم النقض⁽²⁾ عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المؤجر والمستأجر، ولورثة الأخير حق انهاءه متى ابرم بسبب حرفة المستأجر .

ومشروع قانون المالكين والمستأجرين وان الغى الامتداد القانوني للعقارات المؤجرة لغايات السكن بعد نفاذ أحكام مشروع قانون المالكين والمستأجرين وابقى على الامتداد للعقارات المؤجرة لغايات السكن قبل نفاذ مشروع قانون المالكين والمستأجرين، بينما ابقى مشروع قانون المالكين والمستأجرين على الامتداد القانوني للعقارات المؤجرة لغايات غير السكن وهذا ما نص عليه مشروع قانون المالكين والمستأجرين في المادة 8 " لكل مستأجر بموجب عقد ايجار مؤجر لغايات غير السكن الحق بالاستمرار في اشغال العقار المؤجر رغم انتهاء مدة الاجارة المحددة بعد الإيجار او وجود اتفاق مخالف للاستمرار بإشغال العقار "، وبرأينا في ذلك كان على المشرع ان يقوم بإلغاء الامتداد القانوني في العقارات المؤجرة لغايات

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1977/221 الصادر بتاريخ 1977/6/11، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 194.

(2) حكم محكمة النقض المصرية رقم 149 / 50 ق الصادر بتاريخ 1985/5/9، شعله، سعيد احمد، المرجع السابق، ص173.

غير السكن فلا حاجة للامتداد القانوني للعقارات المؤجرة لغايات غير السكن فان العقارات المؤجرة لغايات السكن أولى بالحماية القانونية اذا كان لا بد من وجود الحماية القانونية ونرى بانه على المشرع ان يلغي الامتداد القانونية للعقارات المؤجر لغايات أخرى غير السكن كالمشروع الأردني .

اما قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 المعدل بالقانون رقم 30 لعام 2000 قام بإلغاء الامتداد القانوني سواء للعقارات المؤجرة لغايات السكن او العقارات المؤجرة لغايات تجارية في نص المادة (5/ب) " اما عقود الإيجار التي تتعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء اكان العقار مخصصا للسكن او لغيره " ، فالحالة الاستثنائية التي وجود بها قانون المالكين والمستأجرين انتهت ولم يعد هنالك الحاجة الى الحماية القانونية للمستأجر فيصبح العقد شريعة المتعاقدين .

والمشرع الكويتي في قانون المالكين والمستأجرين رقم 6 لعام 1997 يستفيد في الامتداد القانوني لجميع ورثة المستأجر جميعهم او على اطلاقهم اذا اطلق المشرع الكويتي حق البقاء في العين المؤجرة بعد وفاة المستأجر لعموم وراثته دون استثناء ولم يفرق ما بين الغاية من عقد الإيجار هل هو للسكن او لغير السكن، وعلى ذلك لا يقتصر انتقال الإيجار على زوجة المستأجر وأولاده فحسب بل ينتقل الى كل من له حق الميراث وفقا لأحكام الأحوال الشخصية، فالعقد عموما ينتقل الى الورثة دون اشتراط ان تكون قرابتهم للمستأجر المتوفى من درجة معينة، واي شرط يرد بالعقد بتحديد الورثة الذين يستمر الإيجار لصالحهم بعد وفاة المستأجر يقع باطلا بطلانا مطلق لمخالفته نص المادة 22 من قانون ايجار العقارات الذي يقضي باستمرار الإيجار لجميع ورثة المستأجر وهو امر متعلق بالنظام العام⁽¹⁾.

اما المشرع اللبناني في قانون ايجار العقارات المبنية رقم 160 لسنة 1991 فرق ما بين إيجارة الأماكن السكنية وإيجار الأماكن الغير سكنية فاضع لكل منها أحكام خاصة كما فعل مشروع قانون المالكين والمستأجرين ولكن هنالك أحكام تختلف بذلك فالعقارات المؤجرة لغايات السكن تنتقل حقوق الإيجار الى زوج المستأجر واصوله وأولاده فقط الذين يقيمون معه في المأجور ما عدا من سبق ان ترك المأجور وشغل مسكنا اخر وكذلك انسبائه الذين دخلوا معه في المأجور بموافقة المؤجر الخطية

(1) الكنري، الدكتور فايز عبد الله، مجلة الحقوق الكويت، العدد الثاني السنة الرابعة والعشرون، ربيع الأول 1421 هـ، يونيو 2000، مجلس النشر العلني جامعة الكويت، ص 89، 88.

واستمروا بإشغاله بدون انقطاع، ويختلف عن مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني في كونه لم يحدد الأصول أو الفروع من ورثته وإنما اقتصر الحكم على الورثة القاطنين مع المستأجر فقط دون تحديد هل هم من أصوله أو أولاده ونرى بأن مشروع قانون المالكين والمستأجرين كان عليه أن يعدل من صيغة مشروع القانون وفقاً للتشريع اللبناني كونه يحقق الغاية من فلسفة وجود قانون المالكين والمستأجرين .

والعقارات المؤجرة لغايات غير السكن تنتقل حقوق الإيجار إلى زوج المستأجر وأصوله وأولاده فقط الذين يقيمون معه في المأجور بالإضافة إلى إذا كان هنالك اتفاق ما بين الورثة إلى الامتداد إلى شخص أو أشخاص معينين من الورثة فإن الاتفاق الذي يسري، نرى في حالة الاتفاق بين الورثة في العقارات المؤجرة إلى غايات أخرى غير السكن هو نص جيد وأفضل من مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني وحتى قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994، ونرى بأنه يتم إضافة نص في مشروع القانون بخصوص الامتداد في حالة وجود اتفاق ما بين الورثة على من يشغل المأجور ويمتد إليه فإنه هو الذي يسري بشرط أن يكونوا من ورثة المستأجر .

وما يعيب تشريعات اجارة الأماكن المختلفة هو ان الامتداد القانوني يكون لأجل غير محدد وإنما يبقى المستأجر في المأجور وورثته من بعده تصل على مدة طويله، وحكمت بذلك محكمة النقض⁽¹⁾ امتداد عقود ايجار الأماكن الخاصة بالتشريعات الاستثنائية لمدة غير محددة وفقاً لأحكام هذه التشريعات، وعدم توقف هذا الامتداد على توافق إرادة المتعاقدين صراحة أو ضمناً "، وقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 لم يحدد امتداد الإيجار بجيل واحد من الورثة وإنما يمتد إلى أجل غير محدد وينتهي فقط إذا تحقق سبب من أسباب التخلية فقط وإذا لم يتحقق فإن عقد الإيجار يبقى مستمر إلى الورثة وورثة الورث دون تحديد، وأيضاً مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني لم يحدد مدة لانتهاء الامتداد القانون، وأيضاً قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 لم يحدد مدة للامتداد القانوني، ولكن بعد تعديل أحكام بموجب التعديل رقم 30 لسنة 2000 نص على انتهاء الامتداد القانوني بعد مرور عشر سنوات والغى الامتداد القانوني لقانون المالكين والمستأجرين، وأيضاً قانون ايجار العقارات المبنية رقم 160 لسنة 1991 اللبناني لم ينص على مدة معينة للامتداد القانوني

(1) حكم محكمة النقض المصرية رقم 212 لسنة 42 ق الصادر بتاريخ 1976/11/10، شعله، سعيد احمد، المرجع السابق، ص 167.

لعقد الإيجار، و أيضا قانون المالكين والمستأجرين الكويتي رقم 6 لعام 1997 لم يقيد الامتداد بجيل واحد من الورثة فاذا توفي احد من ورثة المستأجر المتوفى بعد ان حل محل الأخير فان الامتداد القانوني يمتد الى ورثته .

نرى ان يكون الامتداد القانوني لجيل واحد من ورثة المستأجر فقط فإذا توفي المستأجر فانه ينتقل عقد الإيجار الى اصوله وفروعه من ورثته وبعد ذلك ينقطع الامتداد القانوني وينتهي الإيجار، ونوصي بتعديل مشروع قانون المالكين والمستأجرين بهذا الامر .

الامتداد القانوني يسري على المواطنين الفلسطينيين او مواطنين الدولة الذي ينتمي اليها قانون المالكين والمستأجرين، ففي قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 لم ينص على استبعاد الأجانب من تطبيق الامتداد في قانون المالكين والمستأجرين، ولكن تم النص عليه في قانون ايجار وبيع الأموال غير المنقولة للأجانب رقم 40 لسنة 1953⁽¹⁾، ففي المادة 2 منه نص " لا يجوز لأي شخص غير أردني أن يستأجر أموالاً غير منقولة في المملكة الأردنية الهاشمية لمدة أو لمجموع مدد تزيد على ثلاث سنوات ما لم يكن قد حصل أولاً على إذن من مجلس الوزراء وللغاية المقصودة من هذه المادة :

تشمل عبارة (مجموع المدد) أي تجديد للإيجار نفسه أو أي إيجار جديد بعد انتهاء أجل الإيجار السابق غير أن كل إيجار يمنح بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ انتهاء الإيجار السابق لا تجمع مدته مع مدة الإيجار السابق من أجل حساب مدد الثلاث السنوات . "، ولكن مشروع قانون المالكين والمستأجرين نص في المادة (20/بث) " لا تسري أحكام الفقرات أعلاه من هذا المادة على مواطني أي دولة أخرى او الهيئات التابعة لتلك الدولة الا إذا كانت التشريعات المعمول بها في تلك الدولة تمنح الفلسطينيين والهيئات الفلسطينية مثل هذا الحق، ويقع على المستأجر عبء إثبات ذلك"، ويقابله المادة 8 من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 المعدل لعام 2000.

فعقد الإيجار المبرم للأجانب لا يخضع للامتداد القانوني وتكون مدته لمدة ثلاث سنوات، ويخضع للامتداد في حالة كان قانون الأجنبي يعامل المواطنين والهيئات الخاصة بالدول معاملة المثل،

(1) الصادر بعمان بتاريخ 1953/1/27

ويستطيع المستأجر إثبات المعاملة بالمثل بإبراز القانون الذي يثبت ذلك وحكمت محكمة التمييز⁽¹⁾ ابراز نصوص قانون دولته التي تبيح للأردني حق الاستمرار في اشغال المأجور بعد انتهاء اجارته، لا يكتفي بإبراز شهادة من سفارة بلاده بهذا الخصوص "

نؤيد ما ذهب اليه تشريعات اجارة الأماكن في الأردنني ومشروع قانون المالكين والمستأجرين في ان لا يستفيد من الامتداد القانوني الا مواطنين الدولة ولا تسري على الأجانب الا بالمعاملة بالمثل، وذلك لان الهدف والفلسفة من تشريعات اجارة الأماكن مواجهة ازمة السكن للمواطنين.

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1993/1054 صفحة 2875 سنة 1994، العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص

الفصل الثالث: أسباب اخلاء المأجور في قانون المالكين والمستأجرين

عقد الإيجار الخاضع لقانون المالكين والمستأجرين اثاره تختلف عن عقد الإيجار الخاضع للقواعد العامة فإنهاء عقد الإيجار الخاضع للقواعد العامة يتم بإرادة الأطراف كالإقالة او انتهاء مدته فهو يتم بإرادة الأطراف وينتهي باردتهم اما عقد الإيجار الخاضع لقانون المالكين والمستأجرين فانه يتم بإرادة الأطراف ولكن هنالك قواعد عامة يجب مراعاتها وهي ان عقد الإيجار يبقى نافذ ما لم يتحقق سبب من أسباب الاخلاء الواردة على سبيل الحصر .

دعاوى اخلاء المأجور من أكثر الدعاوى في المحاكم الفلسطينية، وتكون دعوى اخلاء مأجور بعد انتهاء مدة العقد وبحكم الامتداد القانوني فبعد انتهاء مدة العقد تكون الدعوى دعوى اخلاء مأجور اما خلال مدة العقد فيكون موضوع الدعوى فسخ عقد⁽¹⁾، وهنالك عدة شروط أخرى حتى تقام دعوى اخلاء المأجور أولها ان يكون عقد الإيجار خاضع لقانون المالكين والمستأجرين أي ينطبق على عقد الإيجار قانون المالكين والمستأجرين اما إذا لا يسري عليه قانون المالكين والمستأجرين فلا تكون هنالك دعوى اخلاء مأجور وأيضا وجود عقد ايجار أي ان يكون هنالك علاقة ايجار ما بين المؤجر والمستأجر فاذا لم تكن هنالك علاقة فان تكييف الدعوى لا يكون اخلاء مأجور وهذا ما حكمت به محكمة التمييز الأردنية⁽²⁾ " ان وجود زوجة المستأجر في المأجور وانتفاعها منه اثناء قيام الزوجية بينهما وبين المستأجر الأصلي مستمد من بقاء المستأجر في المأجور لأنها تعتبر تابعة له فاذا ترك المأجور ينقطع انتفاعها منه ويكون بقاؤها فيه دون وجه حق كما ان سكن زوجها الجديد معها بعد

⁽¹⁾ حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2011/581 الصادر بتاريخ 2012/11/8 " وبالنسبة للسبب الرابع المتعلق بتكييف الدعوى، ولما كان تكييف الدعوى من صلاحية محكمة الموضوع في ظل الوقائع الواردة في لائحة الدعوى دون الالتفات لما يضيفه عليها الخصوم، ولما كانت محكمة البداية بصفتها الاستئنافية قد بينت بحكمها المطعون فيه ان المقصود بسنة العقد هو الفترة الزمنية التي يحددها العاقدان في عقد الإيجار لاستيفاء المنفعة، وانه خلال هذه الفترة فان الدعوى التي يقيمها المؤجر لمخالفة المستأجر شروط العقد والتخلف عن دفع الأجرة هي دعوى فسخ عقد الإيجار وليس تخلية مأجور، وان ما قرره المحكمة موافق للقانون وواقع في محله " المشعطي، المحامي تائر، المرجع السابق، ص 849، وحكمت محكمة التمييز الأردنية أيضا بذلك حكم رقم 1986/831 الصادر بتاريخ 1986/11/25 " ان الدعوى التي تقام بعد سنة العقد هي دعوى تخلية مأجور " غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 369.

⁽²⁾ حكم رقم 96/957، العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 77، 78.

طلاقها من الأول يكون دون وجه حق أيضا ولا يكون وجودها في المأجور مستندا الى عقد ايجار حتى يقال ان الدعوى الواجب اقامتها في مثل هذه الحالة دعوى اخلاء مأجور وبالتالي فان حق المدعي إقامة دعوى منع معارضة ضدهما ويكون الحكم بمنعهما من معارضة المدعي من الانتفاع بملكه متفقا والقانون “.

وإذا كان عقد الإيجار الذي تم ابرامه باطلا فان الدعوى لا تكون دعوى اخلاء مأجور وإنما دعوى منع معارضة في المنفعة وهذا ما حكمت به محكمة النقض⁽¹⁾ " يشترط في إقامة دعوى اخلاء مأجور ان تستند الى عقد ايجار صحيح فاذا لم يكن العقد صحيحا فان الدعوى لا تقام كدعوى تخلية بل دعوى منع معارضة وتقام دعوى منع المعارضة على واضع اليد “، وتكون دعوى اخلاء المأجور أيضا ضد الورثة الذين يمتد لهم عقد الإيجار.

بالإضافة يجب ان تتوافر المصلحة في الدعوى وفقا لنص المادة 3 من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 2 لسنة 2001⁽²⁾ " 1، لا تقبل دعوى او طلب او دفع او طعن لا يكون لصاحبه مصلحة قائمة يقرها القانون “، وان من يملك المصلحة في رفع الدعوى المؤجر وهذا ما حكمت به محكمة النقض⁽³⁾ “عرف الامر العسكري رقم 1271 لسنة 1989 المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 المالك (صاحب حق التصرف في المؤجر بالفتح او الذي يملك اكثر من نصف حق الملكية في العقار او صاحب حق إدارة العقار او أي شخص تنتقل اليه ملكية العقار)، وتعريف المالك المذكور هو لتعين من يملك حق التأجير وطلب التخلية وليس فقط لتعيين من يملك حق التأجير “ والشروط الأخير لقبول دعوى اخلاء المأجور ان يتحقق سبب من أسباب التخلية المنصوص عليها على سبيل الحصر في قانون المالكين والمستأجرين وعليه فلا يجوز الحكم بتخلية المأجور دون تحقق أي سبب من هذه الأسباب، والشروط الأخير في قبول دعاوى اخلاء المأجور هو ما سوف ندرسه في هذا المبحث من خلال دراسة اسباب التخلية التي تحتاج الى اخطار وأسباب التخلية التي لا تحتاج الى اخطار من خلال المبحثين التاليين.

(1) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 133 / 2006 الصادر بتاريخ 2007/12/10، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 527، 528.

(2) الصادر بمدينة غزة بتاريخ 2001/5/12، الصادر عن رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية.

(3) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 614/2010 الصادر بتاريخ 2012/1/29، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 786.

المبحث الأول: أسباب اخلاء المأجور التي تحتاج الى اخطار

بالإضافة الى شروط دعوى اخلاء المأجور هنالك شروط أخرى مرتبطة بسبب اخلاء المأجور فهنالك أسباب اخلاء لا تقبل دعوى الاخلاء للمأجور وتعتبر سابقة لأوانها في حالة عدم وجود الأخطار او بطلانه وهذا ما حكمت به محكمة النقض⁽¹⁾ وحيث ان التنبيه بالإخلاء لعدم وفاء المستأجر بالأجرة هو اول مراحل الإجراءات التي يترتب على المؤجر القيام بها، حيث يعتبر هذا التنبيه (الاطار) شرطا أساسيا لقبول دعوى التخلية وفق لما نصت عليه المادة (1/4) من قانون المالكين والمستأجرين، فان دعوى المدعي (المطعون ضده) تغدو سابقة لأوانها، مستوجبة عدم القبول"، وأسباب تخلية المأجور التي تستوجب اخطار وفقا لقانون المالكين والمستأجرين الساري هي عدم دفع أي بدل ايجار مستحق الأداء قانونا و مخالفة شروط العقد المتفق عليها و اجراء تغيير او ترميم أساسي في العقار او البناء شريطة ان يكون الترميم والتغيير ضروريا.

مشروع قانون المالكين والمستأجرين حدد أسباب اخلاء المأجور التي تحتاج الى اخطار وهي إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار او أي جزء منها مستحق الأداء او بدل خدمات العقار ومخالفة شروط العقد الإيجار المبرم، وأيضا إذا كان المؤجر خارج البلاد ويملك العقار المؤجر فله حق تخليته العقار ليسكن به فيه عند عودته، وأيضا ترميم وهدم البناء الذي يشكل جزءا منه المأجور او المأجور على وجه يؤثر بالعقار.

بينما قانون المالكين والمستأجرين الأردني نص بالإضافة الى عدم دفع الأجرة ومخالفة شروط العقد سبب اخر هو تكرار مخالفة عدم دفع الأجرة في ميعادها ومخالفة شروط العقد، ودراسة ذلك هل اشترط قانون المالكين والمستأجرين اخطار عدلي ام اخطار كتابي؟

قانون المالكين والمستأجرين الساري اشترط في دعوى اخلاء المأجور لتخلف عن دفع الأجرة او مخالفة شروط العقد ان يكون الاخطار عدلي وحكمت محكمة النقض⁽²⁾ ان المشرع قد حصر وجوب اخطار المستأجر في حالتين اثنتين اوردهما في المادة(1/4) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام

(1) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2011/827 الصادر بتاريخ 2012/2/3، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 880.

(2) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2011/345 الصادر بتاريخ 2012/1/30، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 826.

1953، وهما: 1 - ان يتخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار المستحق 2- عدم مراعاة أي شرط من شروط عقد الإيجار "

ويكون الاخطار عدلي فقط في حالة تخلف دفع بدل الإيجار المستحق او مخالفة أي شرط من شروط عقد الإيجار اما اخطار كتابي بالبريد المسجل او العادي او بالتسليم باليد فيكون في حالة اجراء تغير او تعميم ضروري للمأجور .

مشروع قانون المالكين والمستأجرين أضاف سبب جديد لأسباب التخلية التي تحتاج اخطار عدلي وهي في حالة كون المؤجر خارج البلاد ويرغب في العودة الى البلاد من اجل السكن في المأجور واشترط المشرع الاخطار ولم يحدد ان يكون اخطار عدلي وانما اكتفى بالإخطار العادي، وسوف نبحث في هذا المبحث أربع أسباب من أسباب التخلية التي تحتاج اخطار وهي عدم دفع الأجرة ومخالفة شروط العقد، واجراء تغييرات وتعمير أساسي في المأجور وعودة المؤجر من السفر من اجل السكن في المأجور .

المطلب الأول: تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار المستحق

تخلف المستأجر عن دفع الأجرة المستحقة قانونا رغم اخطاره بدفع الأجرة خلال المدة القانونية يستوجب الاخلاء وهذا ما نص عليه قانون المالكين والمستأجرين الساري في المادة (1/4) " اذا كان المستأجر قد تخلف عن دفع أي بدل ايجار مستحق قانونا ... ولم يدفع ذلك البديل في خلال ثلاثون يوما من تاريخ تبليغه بذلك من المالك بواسطة كاتب العدل " وأيضا مشروع قانون المالكين والمستأجرين في المادة (1/22) " اذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار او أي جزء منه مستحق الأداء او بدل خدمات العقار ولم يدفع ذلك البديل خلال ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه من المؤجر بموجب اخطار من كاتب العدل " .

قانون المالكين والمستأجرين الساري نص فقط في حالة تخلف الأجرة يستوجب التخلية بعد اخطاره من كاتب العدل بينما مشروع قانون المالكين والمستأجرين فسر بشكل أوسع من ذلك حيث انه شمل الأجرة واي جزء من الأجرة او بدل خدمات العقار بعد اخطار المستأجر من كاتب العدل، بينما قانون المالكين والمستأجرين الأردني نص في المادة (1/5) " اذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار او أي جزء منه مستحق الأداء قانونا او تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشترك المتفق عليها ... " ، ويكون قانون المالكين والمستأجرين بهذا النص مشابه لما ورد في مشروع قانون المالكين والمستأجرين،

وبراي النص الأردني اكثر عدلا من مشروع قانون المالكين والمستأجرين حيث انه بموجبه المشروع في حالة التخلف عن خدمات العقار يستوجب التخلية جاءت بشكل عام دون تحديد ما هية هذه الخدمات بينما قانون المالكين والمستأجرين الأردني حدد بانها الخدمات المتفق عليها في عقد الإيجار، ونرى بان يتم إضافة خدمات العقار المتفق عليها في العقد لكي يتم تحديد هذه الخدمات ولكي يتم التجنب الأحكام القضائية المختلفة في هذا الصدد، والمقصود بخدمات العقار المشترك وفقا لقانون المالكين والمستأجرين الأردني هي الخدمات التي يقدمها المؤجر للمستأجرين لديه دون ان يكون ملزما قانونا بتحملها كتزويدهم بالمياه وحراسة العمارة وتنظيفها وغير ذلك ولكي يتحقق التزام المستأجرين بدفع حصصهم من بدل الخدمات يجب ان يتم الاتفاق عليها بين المؤجر والمستأجر بعقد الإيجار⁽¹⁾.

في حالة تخلف المستأجر عن دفع الأجرة او جزء منها او بدل الخدمات المتفق عليها يتم اخطاره بالوفاء بها خلال مدة ثلاثون يوما في قانون المالكين والمستأجرين الساري ومشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني اما في قانون المالكين والمستأجرين الأردني مدة اخطاره بالوفاء خمسة عشر يوما، ونرى ان مدة 30 يوما انسب لكي تعطي المستأجر الفرصة الكافية من اجل الوفاء بالأجرة.

حكمت محكمة النقض⁽²⁾ "إذا تخلف المستأجر عن دفع الأجرة المستحقة رغم اخطاره عدليا بضرورة دفع الأجرة المستحقة خلال مدة الاخطار، فان الحكم بإخلائه من المأجور يتفق وحكم القانون، وحيث ثبت للمحكمة ان الأجرة تدفع على قسطين، وثبت استحقاق أحدهما، فان تخلف المستأجر عن دفع القسط المستحق يكون موجبا للتخلية"، في حالة الوفاء الجزئي للأجرة المستحقة المخطر بموجبها يستوجب التخلية؟

الوفاء بجزء من الأجرة يستوجب التخلية هذا ما حكمت به محكمة التمييز⁽³⁾ " ان التخلف عن دفع جزء من الأجرة المستحقة خلال مدة الاخطار يوجب التخلية " الحكم تطبيق لم نص عليه في المادة (5/ج/1) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني في حالة تخلف جزء من الأجرة يستوجب التخلية،

(1) العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 86.

(2) حكمة محكمة النقض الفلسطينية رقم 2007/82 الصادر بتاريخ 2008/7/2، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 548.

(3) حكمة محكمة التمييز الأردنية رقم 1993/142، شوشاري، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، ص 89.

وحكمت محكمة الاستئناف (1) " باستعراض البيانات ومن ضمنها بيئة المستأنف نفسه نجد انه لم يتم بدفع الأجرة المطلوبة منه بموجب الاخطار العدلي المرسل اليه، وان ما ادعاه من خلال تلك البيينة بدفع جزء من تلك الأجرة دون دفعها كاملة لا يحول دون تطبيق أحكام المادة (1/4) من قانون المالكين والمستأجرين التي اجازت التخلية في حالة تخلف المستأجر عن دفع جزء من الأجرة المتفق عليها، وحيث ثبت لقاضي الصلح مخالفة المستأنف لأحكام المادة المشار اليها، فان قراره بالتخلية يكون متفقا مع الأصول والقانون " .

لو اوفى المستأجر بجزء من المبلغ المطالب به بالأخطار وبقي مبلغ زهيدا فحكمت محكمة التمييز (2) " اذا اوفى المستأجر الأجر المستحق عليه ناقصه مائه وخمسين فلسا فقط، فان دعوى المؤجر بطلب تخلية المأجور بسبب هذا النقص الزهيد، تكون مشوبة بعيب التعسف في استعمال الحق نظرا لما فيها من غلو واغراق وتشدد في التزام بحرفية النص القانوني واخلاق بالتوازن الواجب توافره في الحقوق بين الطرفين وخروج عن روح القانون وغاياته على اعتبار ان عدم دفع هذه المبلغ الزهيد لا يعتبر تخلفا جوهريا بالمعنى الذي هدف اليه المشرع " فمحكمة التمييز حكمت ان تخلف جزء زهيد وبسيط لا يستوجب التخلية وفي قرار اخر حكمت ان خمسة دنانير لا يعتبر مبلغ زهيدا (3) وبالتالي يعتبر متخلفا عن دفع جزء من مبلغ الاخطار ويستوجب التخلية، هل يعتبر تخلف المستأجر عن دفع الزيادة القانونية المنصوص عليها بالأمر العسكري رقم 1271 يعتبر تخلف عن الأجرة ولا يستوجب تخليته من المأجور ؟

يعتبر عدم دفع الزيادة المنصوص عليها بالأمر العسكري رغم انذار المستأجر يستوجب التخلية وذلك لان المادة 3 من الامر العسكري إضافة الى تعريف بدل الإيجار ويشمل الزيادة طبقا للمواد 5 لغاية

(1) حكم محكمة الاستئناف رقم 2001/582 الصادر بتاريخ 2001/9/8، المشعطي، المحامي نائر، المرجع السابق، ص 453.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1978/168 الصادر بتاريخ 1978/5/16، غيث، المحامي عزت المرجع السابق، ص 966 .

(3) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1979/156 الصادر بتاريخ 1979/4/11 " ان المبلغ الذي تخلف المستأجر عن دفعه رغم تبلغه الاخطار هو خمسة دنانير ومثل هذا المبلغ لا يعتبر زهيدا حتى يقال ان التخلف عن دفعه لا يشكل تخلفا جوهريا موجبا للتخلية بالمعنى المقصود في المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين " ، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 966.

5د من هذا القانون وبالتالي تعتبر الزيادة المنصوص عليها بالأمر العسكري من ضمن الأجرة وفي حال تخلفه عن دفعها يستوجب التخلية وبذلك حكمت محكمة الاستئناف (1) "ان الامر العسكري رقم 1271 المعدل لقانون المالكين والمستأجرين بمواده التي توجب على المستأجر زيادة الأجرة وفق النسب المشار اليها فيه ليس من ضمن الأوامر التي صدر بشأنها قانون يلغيها، وبالتالي فهو باق وساري المفعول كأبي امر اخر لم يتم الغاؤه، وان التخلف عن دفع الزيادة القانونية في الأجرة سبب قانوني لدعوى تخلية المأجور، وان القول بان الزيادة القانونية في الأجرة دين في ذمة المستأجر لا يتفق وحكم القانون"، وهل الزيادة الاتفاقية التي تتم في عقد الإيجار تعتبر من الأجرة وتستوجب تخلية المأجور ام انها لا تعتبر من قبيل الأجرة ولا تستوجب التخلية؟

اذا كان الهدف من الزيادة المنصوص عليها في العقد اجبار المستأجر على تخلية المأجور فان هذه الزيادة لا تسري بحق المستأجر ولا تعتبر من قبيل الأجرة ولا تستوجب التخلية لأنها انطوت على مخالفة قانون المالكين والمستأجرين لإجبار المستأجر على تخلية المأجور (2)، اما اذا لم يكن الهدف من الزيادة اجبار المستأجر على تخلية المأجور فانه تسري بحق المستأجر وفي حالة تخلفه عن دفعها يستوجب تخليته وهذا ما حكمت محكمة الاستئناف (3) "ما استقر عليه قضاؤنا من اعتبار شرط الزيادة في الأجرة المتفق عليها في العقد هو شرط صحيح ليس فيه أي مخالفة لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، ونشير بهذا الصدد الى ما صدر عن هذه المحكمة من اجتهادات بهذا الشأن ومنها

(1) حكم محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم 1999/722 الصادر بتاريخ 1999/12/21، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 375.

(2) حكم محكمة الاستئناف رقم 1998/250 الصادر بتاريخ 1998/5/19 "فإننا وبالرجوع الى القرار المستأنف نجد ان قاضي الصلح قد تعرض لمعالجة الشرط الوارد في عقد الإيجار المبرز م/1 المتضمن (العقد محدد لمدة اربع سنوات فقط بعدها يصبح العقد لاغياً ويتم عندها اخلاء المنزل وتسليمه لصاحب الملك وعند التأخر عن التسليم تتم مضاعفة الإيجار لتصبح الف دينار سنويا)، وتوصل الى ان هذا الشرط باطل ومخالف للقانون، ونحن نقره على ذلك طالما ان هذا الشرط على الوجه المبين انفا تضمن انتهاء عقد الاجارة والغائه بعد اربع سنوات، وترتب على ذلك تعهد المستأجر بتسليم المأجور بعد تلك المدة، الامر المخالف لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الذي يحمي بقاء المستأجر في العقار المؤجر طالما انه لم يخالف تلك الأحكام، وحيث ان تعهد المستأجر بموجب الشرط المذكور بدفع الالف دينار كأجرة سنوية مبن على اتفاق باطل هو انتهاء وإلغاء عقد الاجارة بعد اربع سنوات"، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 286، 287.

(3) حكمة محكمة الاستئناف رقم 200/258 الصادر بتاريخ 2001/5/27، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 437.

قرارنا رقم 1992/60 بتاريخ 1992/12/30، والقرار 1987/279 بتاريخ 1987/5/26، والقرار 1975/221 الصادر بتاريخ 1975/6/14 .

واستقر اجتهاد المحاكم على الزيادة إذا لم يكن الهدف منها تخلية المستأجر من المأجور أو إرهاب المستأجر على البقاء في المأجور وتكون نسبة زيادة معقولة فإن هذه الزيادة تسري بحق المستأجر وتكون جزء من الأجرة وفي حالة التخلف عن دفعها يستوجب التخلية، ومحكمة التمييز الأردني اكدت في العديد من قراراتها ان الزيادة المنصوص عليها في العقد والمنفق عليها تكون زيادة قانونية وتسري بحق المستأجر وان الزيادة لا تخالف

قانون المالكين والمستأجرين وحكمت⁽¹⁾ "يعتبر الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على ان تكون الأجرة الشهرية بالسنة الرابعة من مدة العقد أكثر مما عليه بالسنتين الثلاث الأولى اتفاق ليس فيه مخالفة لحكم وقانون ولا يخالف النظام العام"، فهل تعتبر ضربية المعارف جزء من الأجرة وفي حالة تخلف المستأجر عنها يستوجب التخلية؟

ان ضربية المعارف لا تعتبر من قبيل الأجرة وبالتالي لا يستوجب تخلية المأجور وبذلك حكمت محكمة التمييز⁽²⁾ ان ما ورد في عقد الإيجار بان المستأجرة مكلفة بدفع ضربية المعارف، فان ذلك لا يدل على ان هذه الضريبة هي جزء من بدل الإيجار، وبالتالي لا يجوز للمدعي ان يطالب بالزام الشركة بتخلية المأجور استنادا لتخلف الشركة المستأجرة عن دفع ضربية المعارف " وحكمة أيضا محكمة الاستئناف⁽³⁾ " لا تعد ضربية المعارف جزءا من الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار، وان التخلف عن دفعها لا يعد سببا لتخلية المأجور وفق أحكام قانون المالكين والمستأجرين"، بذلك اجمع اجتهاد المحاكم الأردنية والفلسطينية على ان ضربية المعارف لا تعتبر من ضمن الأجرة ولا تستوجب التخلية، في حالة تخلف المستأجر عن دفع الأجرة يقوم المؤجر بإخطاره بواسطة كاتب العدل من اجل دفع الأجرة خلال ثلاثين يوما فمتى تبدأ مدة الثلاثين يوما وما هي شروط الاخطار حتى يكون قانوني؟؟

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 93/1511 الصادر بتاريخ 1994/5/12، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 981.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1984/708 الصادر بتاريخ 1985/11/29، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 970.

(3) حكمة محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم 200/384 الصادر بتاريخ 2000/6/10، المشعطي، المحامي نائر، المرجع السابق، ص 405.

يكفي لصحة الاخطار العدلي ان يبين المؤجر المدة المطالب بأجرتها حتى يكون قانوني وهذا حكم محكمة التمييز⁽¹⁾ "ان المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين قد اجازت تخلية المأجور ان تخلف المستأجر عن دفع الأجرة خلال مدة الإنذار ولم يوجب القانون على المؤجر ان يبين مقدار الأجرة ولا تاريخ بدأ الاجارة وحسبه ان يبين المدة المطالب بأجرتها ليكون الإنذار قانونيا " وفي حالة عدم بيان مقدار الأجرة المطالبة بها او عدد الأشهر المستحقة فان الاخطار يكون مشوب بعيب الجهالة وبالتالي لا يصلح بان يكون اخطار عدلي من اجل تخلية المأجور وحكمت بذلك محكمة الاستئناف⁽²⁾ " لا يكون الاخطار العدلي باطلا لعدم اشارته الى مدة ال(30) يوما الواجب دفع الأجرة المستحقة المتخلف عن دفعها خلالها طالما ان القانون هو الذي يحدد هذه المدة " .

في حالة كان هنالك مطالبة بالأخطار العدلي اكثر من الأجرة المستحقة فهذا لا يبطل الاخطار ولا يحق للمستأجر التخلف عن دفع الأجرة وحكمت محكمة النقض⁽³⁾ " فان المطالبة في الاخطار العدلي بمبالغ اكبر من الأجرة المستحقة على فرض ثبوتها، وتراخي المؤجر في رفع دعوى الاخلاء لبعض الوقت بعد انتهاء المهلة القانونية لا يعيب الاخطار العدلي ما دام المستأجر متخلف عن دفع الأجرة " وحكمت أيضا محكمة التمييز⁽⁴⁾ " استقر الاجتهاد على ان مطالبة المؤجر للمستأجر في الإنذار العدلي بأكثر من الأجرة المستحقة لا يبطل الإنذار بل يبقى صحيحا ومرتباً لأثاره القانونية في حدود الأجرة المستحقة " في حالة تمت المطالبة بأجرة اكثر من الأجرة المستحقة فانه لا يبطل الاخطار العدلي ويبقى المستأجر ملزم بدفع الأجرة المستحقة عليه خلال مدة الاخطار العدلي، فباي تاريخ يبدأ احتساب مدة الثلاثين يوما للإخطار العدلي هل من تاريخ تبليغ الاخطار العدلي او من اليوم التالي لتاريخ تبليغ الاخطار العدلي ؟

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 86/448 الصادر بتاريخ 1986/6/29، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 970.

(2) حكم محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم 1997/617 الصادر بتاريخ 1997/11/19، المشعطي، المحامي تائر، المرجع السابق، ص 262.

(3) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2007/28 الصادر بتاريخ 2008/3/29، المشعطي، المحامي تائر، المرجع السابق، ص 542،544.

(4) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1986/905 ص 1286 لعام 1989، شوشاري، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، ص 102.

اختلفت الأحكام بذلك فحكمت محكمة الاستئناف⁽¹⁾ " فإننا وبالرجوع الى ورقة علم وخبر تبليغ الاخطار العدلي المبرز (م/3) نجدها مبلغة للمستأنف بالذات بتاريخ 1997/3/15، وان الايصال الذي تسلمه من وكيل المستأنف عليه المتضمن دفع الأجرة المطالب بها مؤرخ في 1997/4/14، وبحساب المدة بين التاريخين نجدها تتجاوز الثلاثين يوما الواجب خلالها دفع تلك الأجرة اذا ما اخذنا بالاعتبار ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة من ان اليوم الذي وقعت فيه حادثة تبليغ الاخطار العدلي يحسب ضمن مدة الثلاثين يوما المنصوص عليها فيه (استئناف حقوق رقم 1987/172)، وبالتالي فان دفع الأجرة بتاريخ الايصال (م ع / 1) المؤرخ في 1997/4/14 يكون قد تم بعد فوات المدة القانونية " في بداية اجتهاد المحاكم حكمت ان يوم تاريخ التبليغ يعتبر اليوم الأول لاحتساب مدة الثلاثين يوما.

حكمت محكمة النقض⁽²⁾ بحكم اخر " أسباب الطعن تنعى على الحكم المطعون فيه مخالفته للقانون تطبيقا وتفسيرا كونه خلص الى ان يوم وقوع تبليغ الاخطار العدلي لا يدخل في حساب الميعاد المضروب للمدعى عليه (المطعون ضده) لدفع الأجرة المترصدة في ذمته، ولما كانت هذه الأسباب تدخل في عداد الأسباب المشار اليها في المادة 225 من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الباحثة عن أسباب الطعن بطريق النقض، ولما كان الحكم المطعون فيه اذا قضي برد الاستئناف موضوعا وتأييد الحكم المستأنف قد حمله على ان يوم تبليغ المدعى عليه المستأجر (المطعون ضده) للإخطار العدلي لا يحسب من الميعاد، ولما كان هذا الذي خلص اليه الحكم وحمل عليه يتفق وصریح أحكام المادة (1/21) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، ذلك ان قانون المالكين والمستأجرين جاء خاليا من تحديد وبيان كيفية احتساب الميعاد المقرر للاخطارات العدلي الامر الذي تغدو معه أحكام المادة (1/21) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية المشار اليها سالف واجبة التطبيق كونها تمثل القاعدة العامة لحساب الميعاد، لذا ولما كان المطعون ضده قد تبليغ الاخطار العدلي بتاريخ 2010/9/23 فان احتساب الميعاد يبدأ من تاريخ 2010/9/24 وينتهي

(1) حكم محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم 1999/942 الصادر بتاريخ 2000/1/26، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 388.

(2) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2011/924 الصادر بتاريخ 2012/2/10، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 893، 894.

بتاريخ 2010/10/23 ولما كان وكيل الطاعنين قد تسلم الأجرة بتاريخ 2010/10/23 بموجب المبرز (م/5)، فإن أسباب الطعن تغدو والحالة هذه غير واردة ويكون المطعون ضده قد دفعها في اليوم الأخير من الميعاد المضروب في الاخطار، بما يفيد بان الدعوى مستوجبة الرد " .

ونرى بان مدة الاخطار العدلي تبدأ من تاريخ تبلغ الاخطار بعكس ما ذهب اليه محكمة النقض وليس من اليوم التالي لتاريخ تبليغ الاخطار كون محكمة النقض مع الاحترام لقرارها فان المادة (4/1/أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 جاءت بنص واضح " ... في خلال ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه طلبا بذلك بواسطة كاتب العدل " أي ان يوم التبليغ هو اليوم الأول لحساب مدة الاخطار، وهذا ما حكمت به محكمة الاستئناف الفلسطينية، وان ما استندت اليه محكمة النقض الى المادة (1/21) من قانون أصول المحاكمات المدنية لا محل له كونه ورد بنص خاص صريح بقانون المالكين والمستأجرين ان نخطر المستأجر بدفع الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه الاخطار من كاتب العدل.

وأیضا حکم محكمة التمييز الأردنية بهيئتها الموسعة ⁽¹⁾ يزيد من وجهة نظرا تسببها، وفي حالة تعدد المستأجرين وكان أكثر من مستأجر وكان المستأجر شخص واحد وتوفى فان الاخطار يجب ان يتم تبليغه للمستأجرين وورثة المستأجر وفي حالة تخلف تبليغ أحدهما تعتبر الدعوى سابقة لأوانها ⁽²⁾،

⁽¹⁾ حکم محكمة التمييز الأردنية عن هيئة عامة موسعة رقم 98/2096 " اذا تضمن القانون الخاص نصا باعتبار بدء سريان ميعاد الطعن او ميعاد التبليغ من اليوم الذي جرى فيه التفهيم او التبليغ فينبغي أعمال هذا النص الخاص رغم ما ورد في المادة 171 من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية التي حددت بدء ميعاد بدء مواعيد الطعن في الأحكام الصادرة بمثابة الوجاهي من اليوم التالي لتاريخ تبليغها أعمال لقاعدة اذا تعارض نصان عام وخاص يعمل بالنص الخاص دون العام، لان قانون أصول المحاكمات المدنية يعتبر قانونا عاما فيما يتعلق بمواعيد التبليغ، وهذا ما استقر عليه الاجتهاد، وعليه فيعتبر دفع المستأجر الأجر المتخلف عن دفعها في الوقت المحدد في المادة (5/ج/1) منه التي اجازت اخلاء المأجور إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار او أي جزء منه مستحق الأداء قانونا او تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المتفق عليها او خالف أي شرط من شروط عقد الإيجار ولم يدفع ذلك البديل او يراع ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه بذلك بموجب انذار عدلي، لان الوفاء الأجرة بمقتضى النص قد تم في اليوم السادس عشر مما يشكل سببا لإخلاء المأجور " شوشاري، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، ص 104.

⁽²⁾ حکم محكمة التمييز الأردنية رقم 92/115 ص 2464 لعام 1991 نص " لا يصح الاستناد الى الإنذار العدلي في طلب تخلية المأجور لعدم دفع الأجرة ما دام انه لم يتم توجيهه الى جميع الورثة "، شوشاري، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، ص 98، وأيضا حکم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2012/87 الصادر بتاريخ 2013/2/3 " ان حقوق الاجارة في العقارات المؤجرة لغايات تجارية تعود لجميع ورثة المستأجر، وعليه، يلزم توجيه

ويكون الوفاء خلال مدة الاخطار العدلي تبدأ من اليوم الأول لتبليغه الاخطار العدلي فكيف يكون الوفاء وكيفية إثبات الوفاء وكيفية الوفاء في حالة امتناع المؤجر عن قبض الأجرة؟؟؟

يجب على المستأجر ان يلتزم بدفع الأجرة الى المؤجر في مواعيد استحقاقها، وانه في حالة عدم دفعه الأجرة وقام المؤجر بإخطار المؤجر يجب على المستأجر ان يقوم بدفع الأجرة الى المؤجر او من له صفة في قبض الأجرة وعكس ذلك لا يتحقق الوفاء بهذه الأجرة وحكمة محكمة النقض (1) " يجب ان يكون الوفاء بالأجرة لمن له صفة بقبضها، والا فانه لا يتحقق الوفاء بالمعنى القانوني "، ويكون الوفاء خلال مدة الاخطار العدلي.

اما إذا كان الوفاء بعد مدة الاخطار العدلي فان ذلك لا يفقد حق المؤجر في رفع دعوى التخلية وحكمة محكمة التمييز (2) " إذا وجه المالك للمستأجر إنذارا عدليا بموجب دفع بدل الإيجار تبلغه بشكل اصولي الا انه تراخى عن دفع بدل الاجارة الى ما بعد انتهاء المدة القانونية الواردة بنص القانون وهي خمسة عشر يوما من تاريخ التبليغ، فلا يعتد بهذا الدفع ويبقى حق المؤجر قائما لإخلاء المأجور ".

وحكمت بذلك محكمة النقض (3) " اذا تخلف المستأجر عن دفع الأجرة المستحقة رغم اخطاره عدليا بضرورة دفع الأجرة المستحقة خلال مدة الاخطار فان الحكم بإخلائه من المأجور يتفق وحكم القانون "، واذ رفض المؤجر استلام الأجرة يكفي للمستأجر ان يثبت رفض المؤجر استلام الأجرة وعرضها عليه عرضا حقيقيا حتى يتحقق الوفاء المانع من تخلية المأجور وحكمة محكمة النقض (4) " بذلك " فاذا ثبت ان المستأجر عرض الأجرة المستحقة المطالب بها على المؤجر عرضا قانونيا خلال مدة

الاخطار العدلي في الحالات التي يتطلب فيها القانون ذلك كشرط لتخلية المأجور الى جميع ورثة المستأجر، والا كانت الدعوى سابقة لأوانها "، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 78.

(1) حكمة محكمة النقض الفلسطينية رقم 2010/247 الصادر بتاريخ 2011/2/23، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 31.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1992/421 ص 2567 لعام 1994، شوشاري، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، ص 105.

(3) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2007/82 الصادر بتاريخ 2008/7/2، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 31.

(4) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2012/193 الصادر بتاريخ 2013/3/5، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 32.

الاخطار العدلي منذ تاريخ تبلغه إياه تبليغا صحيحا، فان الحكم برد دعوى تخلية المأجور يتفق وحكم القانون " .

والمستأجر هو المكلف قانونا بإثبات دفع وعرض الأجرة الى المؤجر وانه سعى لإيصال الأجرة الى المؤجر باي طريقة وحكمة محكمة الاستئناف (1) " فبدلا من محاولة عرض الأجرة مرة ثانية بعد ان عرضها على وكيل المستأنف عليه في مكتبه فقد كان بإمكانه وقد تبقى له من الاخطار ما يجاوز العشرين يوما ان يلجأ الى طريقة أخرى ضمن الطرق العادية المتيسرة له أي وسيلة لا يمكن انكارها، وذلك لإيصال الأجرة المطلوبة بشكل مؤكد ومضمون بعد ان رفض وكيل المستأنف عليه على فرض ثبوت ذلك استلام تلك الأجرة، ولكي يقطع الشك باليقين في نيته دفع الأجرة وتقويت الفرصة على خصمه في انكار تلك الواقعة طالما انه هو المكلف قانونا بالمبادرة والسعي لدفع ما هو مستحق عليه"، ويصح عرض الأجرة في اليوم الأخير للإخطار ولا يمكن القول بان عرض الأجرة في اليوم الأخير يعني عدم جدية العرض فان عرض الأجرة يكون خلال مدة الاخطار واي يوم كان (2) .

الوفاء بقيمة الأجرة عن طريق الشيك يجوز بشرط ان تكون خلال مدة الاخطار تصرف للمخطر وحكمة محكمة النقض (3) " الذي نراه وبعد التدقيق ان الشيك المبرز (م د /1) كان قد نظم لحسم الخلاف الناشئ بين طرفي الدعوى لثبوت واقعة عرض الأجرة خلال مدة الاخطار العدلي لتجنب سبب الاخلاء، وان وكالة وكيل الجهة الطاعنة خولته قبض المبالغ وتحصيلها من الأشخاص، لذا فان إيداع المبلغ المطالب به لدى البنك نقدا وتنظيم شيك مصدق بذلك مدون في متنته (يصرف للمستفيد الأول صادق شوقي يعيش وكيل المدعيتين نجاح وفوز دروزة) خلال مدة الاخطار واعلام الجهة الطاعنة

(1) حكم محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم 1998/753 الصادر بتاريخ 1998/12/27، المشعطي، المحامي تائر، المرجع السابق، ص 324.

(2) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2011/476 الصادر بتاريخ 2013/2/3 " ان ثبوت عرض المستأجر (المطعون ضده) الأجرة في اليوم الأخير من مهلة الاخطار العدلي لا يصلح مبررا يرتب تخليته من المأجور بمقولة ان العرض لم يكن جديا، اذا ان جدية العرض من عدمه لا ربط به وبين ان يتم العرض في اليوم الأخير او اليوم الأول من مهلة الاخطار العدلي طالما ان العرض قد تم في الميعاد المقرر قانونا، ذلك ان التخلف عن دفع الأجرة خلال مدة الاخطار هو وحده الذي يوجب التخلية، اما وقد ثبت ان المستأجر عرض الأجرة خلال مدة الاخطار العدلي فيما تم رفض استلامها فان طلب تخليته يغدو في غير محله مستوجبا الرد "، المشعطي، المحامي تائر، المرجع السابق، ص 839.

(3) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2009/95 الصادر بتاريخ 2009/7/7، المشعطي، المحامي تائر، المرجع السابق، ص 641.

بذلك خلال المدة القانونية يعني إثباتا لعرض الأجرة ضمن الوقت المحدد طالما ان المبلغ المطالب به قد تم حجزه لحساب المستفيد فقط ويستطيع التصرف به وقتما يشاء، اذ ان العبرة هي بتمكين المؤجر بالتصرف بالمبلغ المطالب به"، اما اذا كان الشيك لا يوجد له رصيد او كان غير موقع من الساحب لا يعتبر وفاء وحكمت بذلك محكمة التمييز (1) "اذا اعطى المستأجر للمؤجر شيكا بقيمة الأجر المستحقة الا ان هذا الشيك لم يصرف بسبب انه غير موقع من الساحب، فان المستأجر يكون قد تخلف عن دفع الأجر المستحقة خلال مدة الاخطار العدلي ويكون الحكم بإلزامه بتخلية المأجور متفقا وأحكام المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين " ويجوز أيضا الوفاء بالأجرة بحوالة بريديّة.

وحكمت بذلك محكمة التمييز (2) "وان كان عرض الأجرة قبل الإنذار لا يمنع المالك من طلبها بإنذار عدلي الا انه إذا اثبت المستأجر انه دفع الأجرة حوالة بواسطة البريد فيكون قام بواجبه ولا يعتبر مقصرا بدفع الأجرة، وان كون المؤجر قد أعاد الحوالات البريدية حتى فاتت مدة صرفها، فيكون فعله هو الذي اخر صرفها وليس تقصير المستأجر، واذا كانت المبالغ المدفوعة ولو بحوالات برديّة تكفي لوفاء الأجر المطالب بها بالإنذار العدلي، فتصبح دعوى التخلية واجبة الرد، اما اذا كانت تقل عن الأجرة المستحقة فيتوجب الحكم بالتخلية"، وهل يجوز إيداع الأجرة المطالبة بها بالإخطار العدلي بالمحكمة يعتبر دفع للأجرة ويحمي المستأجر من دعوى التخلية؟؟

لم يرد نص صريح في قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 ان إيداع المبلغ في صندوق المحكمة يعتبر دفع للأجرة وبالتالي يترك الامر لاجتهاد المحاكم وحكمت بذلك محكمة التمييز (3) "يعتبر إيداع بدل الإيجار العقار الى صندوق المحكمة التي يقع العقار ضمن منطقتها ايداعا قانونيا ووفاء لها، وعليه فان إيداع بدل ايجار العقار لدى صندوق محكمة لا يقع العقار ضمن منطقتها لا يعتبر وفاء بالأجرة ويعتبر المستأجر بهذه الحالة قد تخلف عن دفع بدل الإيجار المستحق قانونا ". .

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 77/68 الصادر بتاريخ 1977/2/24، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 752.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1976/459 الصادر بتاريخ 1977/1/10، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 751، 752.

(3) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1986/263 الصادر بتاريخ 1986/3/29، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 971.

نرى انه وفقا لقانون المالكين والمستأجرين الساري فانه يتوجب على المستأجر المخطر اليه من اجل الوفاء بالأجرة أولا ان يقوم بعرض الأجرة على المؤجر المخطر فان رفض استلامها او تعذر الوصول اليه فان إيداع مبلغ الاخطار في صندوق المحكمة التي تم ارسال الاخطار بموجبه واعلام المؤجر بذلك خلال مدة الاخطار يحمي المستأجر من التخلية ويعتبر دفعا قانونيا للأجرة وان إيداع الأجرة مباشرة دون وجود سبب لإيداعها لا يكون دفعا للأجرة قانونية، اما مشروع قانون المالكين والمستأجرين حسنا فعل في تدارك النقص التشريعي في قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 بإضافة المادة 14 التي تنص " اذا امتنع المؤجر على استلام بدل الإيجار فيعتبر إيداع الإيجار من المستأجر في الحساب البنكي للمالك في موعد الاستحقاق او في صندوق المحكمة التي يقع العقار ضمن منطقة اختصاصها وفاء بالأجرة، على ان يتم اشعار المؤجر بالإيداع بما لا يتجاوز أسبوعين من تاريخ الإيداع ودعوته لاستلامه مقابل رسم يدفعه المودع "، وبذلك يجب على المستأجر ان يدفع الاجر الى المؤجر واذا رفض استلامها اما ان يقوم بإيداعها في البنك او في صندوق المحكمة واشعار المؤجر بإيداعها والحضور لاستلام الأجرة من المحكمة، وأيضا نص على صحة الإيداع في صندوق المحكمة قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 المعدل بالقانون رقم 20 لعام 2000 في المادة 16 نص " يعتبر إيداع الأجرة الى صندوق المحكمة التي يقع العقار ضمن منطقتها إيداع قانونيا ووفاء، ويرسل ديوان المحكمة اشعارا الى المالك، بالإيداع ودعوة للاستلام مقابل رسم مقطوه قدره دينار واحد يدفعه المودع "، فكيف يتم إثبات الوفاء بالأجرة من قبل المستأجر؟؟

الوفاء بالأجرة يقع إثباته على المستأجر وفي حالة قيام الخلاف على دفع الأجرة فاذا كانت الأجرة المراد إثباتها تزيد عن مئتي دينار فلا يجوز إثبات الوفاء بها الا بالبينة الخطية اما اذا اقل عن مئتي دينار فانه بالبينة الشفوية وهذا طبقا للقواعد العامة للإثبات في قانون البينات وحكمت بذلك محكمة النقض⁽¹⁾ ان المبلغ المدعى به لا يجوز إثبات ايصاله بالبينة الشفوية سيما ان المطعون ضده قد اعترض على سماع البينة الشفوية في حينه، وحيث ان الطعن منصب على إثبات الايصال بالبينة الشفوية، فان حكم محكمة الاستئناف يكون واقعا في محله وموافقا للقانون " .

(1) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2006/122 الصادر بتاريخ 2007/6/26، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 527.

اما عرض الأجرة فهي واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات بغض النظر عن قيمة المبلغ المعروض إذا كان مئتي دينار او أكثر وحكمت بذلك محكمة النقض⁽¹⁾ " عرض الأجرة فيجوز إثباته بالبينة الشفوية شرط ان يدعي المستأجر بانه عرض الأجرة حتى يجوز إثبات ادعائه هذا "

بعد ان درسنا في المطلب الأول تخلف المستأجر عن دفع الأجرة كسبب من أسباب التخلية التي تحتاج اخطار عدلي سوف ندرس في الفرع الثاني مخالفة شروط العقد كسبب من أسباب التخلية التي تحتاج اخطار عدلي فما هي صحة الشروط حتى يتم أعمال هذا الشرط كسبب من أسباب التخلية وهل ما يسري على الاخطار العدلي في تخلف المستأجر عن دفع الأجرة يسري على مخالفة شروط العقد؟

المطلب الثاني: مخالفة شروط العقد

العقد شريعة المتعاقدين، ان مخالف أي شرط من شروط العقد بشرط عدم مخالفة قانون المالكين والمستأجرين يستوجب التخلية محاولة خلق توازن بين حق المستأجر في البقاء بعد انتهاء مدة الإيجار وتوفير حماية للمستأجر إيجاد توازن للمؤجر من خلال فرض شروط غير مخالفة لقانون المالكين والمستأجرين في حالة مخالفتها تستوجب التخلية تنفيذ لقاعد العقد شريعة المتعاقدين.

عقد الإيجار في الغالب يحدد الغرض من ايجار العين المؤجرة كان ينص على استعمال المأجور للسكن او مهوى او ارض زراعية او غيره من الغايات لاستعمال المأجور عندئذ يتقيد المستأجر باستعمال المأجور وفق الغرض المحدد بعقد الإيجار وان يقتصر عليه فقط، الا اذا كان العقد يسمح للمستأجر بذلك او حصل على اذن للمؤجر بالتغيير، فاذا تم الاتفاق على استعمال المأجور لسكن فلا يجوز استعماله لأغراض تجارية لان ذلك يعتبر مخالفة لشروط العقد، فعقد الإيجار لا يخول المستأجر حقا مطلقا بالانتفاع بالعين المؤجرة، ويخوله استعمال المأجور وفق الغرض المتفق عليه في العقد لأنه يحدد التزامات العقد⁽²⁾.

(1) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2007/28 الصادر بتاريخ 2008/3/29، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 37.

(2) الكنزي، الدكتور فايز عبد الله، بحث اثر استعمال العين في غير الغرض المؤجر من اجله، مجلة قانونية، العدد الثاني، السنة السابعة والعشرون، ربيع الاخر 1424 هـ، يونيو 2003 م، بحث منشور، اجيز بتاريخ 2003/2/17، منشور مجلس النشر العلمي، ص 95،96.

قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 اعتبرت مخالفة شروط العقد يعتبر سبب من أسباب التخلية وهذا ما نصت عليه المادة (4/1/1)، ومشروع قانون المالكين والمستأجرين اعتبر مخالفة شروط عقد الإيجار سبب من أسباب التخلية وهذا ما نصت عليها المادة (22/1/ب) (مخالفة المستأجر لأي شرط من شروط عقد الإيجار المبرم، ولم يقدّم المستأجر بمراعاة ذلك الشرط خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه من المؤجر بموجب اخطار من الكاتب العدل)، وكذلك قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 المعدل في المادة (5/ج/1) على ان مخالفة شروط العقد تستوجب التخلية بعد ان يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بضرورة عدم مخالفة شروط العقد خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ الاخطار العدلي في قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني الساري ومشروع قانون المالكين والمستأجرين بينما قانون المالكين والمستأجرين الأردني مدة الاخطار تكون خمسة عشر يوم ولم تشترط هذه التشريعات وجود ضرر لمخالفة شروط العقد حتى يتحقق سبب التخلية، وبينما التشريع السوري اشترط لمخالفة شروط العقد ان يكون هنالك ضرر حتى يتم التخلية

لمخالفة شروط العقد وحكمت بذلك محكمة التمييز⁽¹⁾ وكان يشترط في تطبيق الفقرة ب من المادة الخامسة من المرسوم التشريعي ذي الرقم 111 ان يستعمل المستأجر العقار المأجور استعمال مخالفا لشروط العقد وان ينشأ ضرر للمؤجر بهذا الاستعمال، وكانت الفقرة المشار اليها وان تنص صراحة على شرط الضرر عند مخالفة المستأجر لاحد شروط العقد الا ان ذلك لا يمنع القضاء بحث ما اذا كان المؤجر مصلحة محققة ومشروعة من التمسك بحرفية الشرط الوارد في عقد الإيجار واخذاً بنظرية عدم التعسف في استعمال الحق بانه اذا ثبت ان ما نسب للمستأجر لا يؤثر في حقوق المؤجر فان ذلك لا يعد إساءة للاستعمال على وجه ضار بالمالك يبرر الحكم بإخلاء المستأجر"، وحكمت محكمة بيروت ان تحويل الدكان لكي الملابس الى صالون حلاقة يستوجب التخلية ولو لم ينتج عنه ضرر للمالك⁽²⁾.

(1) حكم محكمة التمييز السورية رقم 691 الصادر بتاريخ 1952/10/22، بالي، المحامي سمير فرنان، الموسوعة القضائية الإيجارية، قضايا الاخلاء لاساءة استعمال المأجور ومخالفة شروط العقد في سورية ولبنان ومصر وغيرها من البلدان، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2004، ص 63، 62.

(2) حكم محكمة بيروت المنفرد رقم 1518 الصادر بتاريخ 1951/12/4، بالي، المحامي سمير فرنان، المرجع السابق، ص 54.

محكمة التمييز الأردنية اعتبرت التأخر في رفع دعوى اخلاء المأجور لمخالفة شروط العقد لا يسقط حقه في دعوى التخلية⁽¹⁾ اذا انذر المالك المستأجر بوجوب التقيد بشروط عقد الإيجار بعدم استعمال جزء من المأجور للتزين وقص الشعر واستمر في مخالفة شروط العقد وشاهده المالك يستعمله على هذه الصورة فترة من الزمن قبل إقامة دعوى تخلية المأجور، فان التأخر لمالك في اقامتها لا يجعلها موافقة على مخالفة شروط العقد، اذا لا ينسب لساكت قول لان دفع المستأجر بالسكوت هو دليل احتمالي والدليل اذا طرقه الاحتمال سقط به الاستدلال .

وحكمت في حكم اخر⁽²⁾ " سكوت المؤجر على استعمال المأجور استعمال يخالف شروط عقد الاجارة مع علمه بهذه المخالفة وقبض الأجرة بعد هذا الاستعمال يعتبر تنازلاً عن هذا الشرط ولا يجوز طلب التخلية استناداً اليه " ، ويكون هنالك تناقض بين أحكام محكمة التمييز في هذا الصدد، وأصدرت محكمة النقض⁽³⁾ " ان سكوت المؤجر على استعمال المستأجر للمأجور استعمالاً يخالف شروط عقد الاجارة مع علمه بهذه المخالفة وقبض الأجرة بعد هذا الاستعمال يعتبر تنازلاً عن هذا الشرط ولا يجوز طلب تخلية المأجور استناداً اليه " .

نرى انه مرور فترة من زمن وقبض الأجرة من قبل المؤجر وانه لم يمر اكثر من خمسة عشر سنة على مخالفة شروط العقد لا يسقط حق المستأجر في رفع دعوى اخلاء مأجور، وان ما بررته محكمة النقض ومحكمة التمييز بالقول بان مرور مدة وسكوت المؤجر وقبض الأجرة يعتبر تنازل عن دعوى اخلاء المأجور قول لا يستند الى نص في قانون المالكين والمستأجرين ولا مجلة الأحكام العدلية ولا يجوز ان ينسب لساكت قول فان سكت المستأجر فترة قصيرة من الزمن لا تتجاوز مدة 15 سنة نرى بانه لا يعتبر تنازل عن حقه في رفع دعوى اخلاء مأجور ولعدم وجود نص قانوني لذلك، فقبول المؤجر لمخالفة شروط العقد من قبل المستأجر يكون اما بشكل صريح او ضمني يستدل من عمل

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1965/453 سنة 1966، دغمش واخرين، المحامي جمال، الإخطارات والأسباب في دعاوى اخلاء المأجور، بدون دار نشر، بدون سنة نشر، ص 27.

(2) حكم محكمة التمييز الأردني رقم 1953/126 الصادر بتاريخ 1953/9/22، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 1075.

(3) محكمة النقض الفلسطينية رقم 2004/151 الصادر بتاريخ 2004/12/13، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 44.

المؤجر فاذا قبض الأجرة التي هي حقه لا تعتبر موافقة ضمنية على مخالفة شروط العقد ولا يمكن الاستدلال على انها تنازل عن حقه في رفع دعوى التخلية .

التخلف عن دفع ضريبة المعارف لا يستوجب التخلية وحكمة محكمة التمييز⁽¹⁾ ان ما ورد في عقد الإيجار مع ان المستأجر مكلف بدفع ضريبة المعارف لا يعتبر شرطا من شروط العقد وانما هو تأكيد لحكم القانون، وبالتالي فان تخلف المستأجر عن دفع هذه الضريبة المترتبة عليه بحكم القانون لا يشكل مخالفة لشروط العقد "، اما استعمال المأجور مخالف لما هو مخصص له كاستعمال المأجور المخصص للسكن لقص القماش يعتبر مخالفة لشروط العقد ويستوجب التخلية⁽²⁾، ويتشترط في اخلاء المأجور لمخالفة شروط العقد التي تتعلق بالمأجور وحكمت بذلك محكمة التمييز⁽³⁾ ان مخالفة شروط عقد الإيجار التي تكون سببا للتخلية هي التي تتعلق بالمأجور مباشرة، ولا يعتبر استعمال المستأجر لبيت الدرج ووضع ساعة الماء في غير المأجور اخلال بشروط عقد الإيجار .

حكمت محكمة النقض⁽⁴⁾ ان عقد الإيجار نص على ان استعمال المأجور لبيع إطارات السيارات فان ذلك لا يمنع المستأجر من تصليح الإطارات وان قام بالتصليح لا يعتبر مخالفة لشروط عقد الإيجار،

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1977/238 الصادر بتاريخ 1977/10/11، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 1082.

(2) حكم محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم 1999/340 الصادر بتاريخ 1999/10/26، المشعطي، المحامي تائر، المرجع السابق، ص 43.

(3) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1979/284 الصادر بتاريخ 1979/8/18، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 1084.

(4) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2011/152 الصادر بتاريخ 2012/4/22 نص " نجد ان المحكمة أصدرت القرار قد سارت على هدي قرار محكمة النقض المشار اليه انفا، حيث عملت على تدقيق البينة المقدمة في الدعوى الأساس ووجدت ان هذه البينة اثبتت ان المحل المأجور موضوع الدعوى يستعمل لبيع إطارات السيارات، وان هذا الذي خص اليه الحكم الطعين جاء متفقا والبينة المقدمة والتي لها اصل ثابت في أوراق الدعوى، وان النتيجة التي خلص اليها من ان تصليح الإطارات يعتبر عملا تجاريا يتفق وحكم القانون، ذلك العمل التجاري هو تقليد المال بقصد الربح وان اصلاح إطارات السيارات لا تنفصل عن بيع إطارات وكلاهما يدخل في مفهوم العمل التجاري اذا ان اصلاح إطارات السيارات لا تنفصل عن بيع الإطارات وكلاهما يدخل في مفهوم العمل التجاري، اذ ان اصلاح إطارات السيارات مهنة يستثمر فيها من يعرف بالبشرجي جهده وما يستعمله من مواد مقابل الربح، كما ان بيعه الإطارات هو أيضا عمل تجاري يقبل فيه المال بقصد الربح، ولما كان عقد الإيجار قد حدد الغاية من استعمال المأجور بالتجارة فان اصلاح الإطارات وبيعها لا يخرج عن اطار ما حدده العقد " المشعطي، المحامي تائر، المرجع السابق، ص 808.

ومحكمة التمييز أيضا اعتبرت ما يدخل في نطاق استعمال واستخدام المأجور وما تقتضيه مقتضيات العمل لا يعتبر مخالفة لشروط العقد (1).

حكمت محكمة التمييز (2) " ان عبارة التجارة العامة الواردة في عقد الإيجار قد وردت بصيغة الاطلاق فيجربى على اطلاقها ما دام لم يرد دليل التخصيص نسا او دلالة، ويكون من حق المستأجر في أي وقت ان يستعمل المأجور للاتجار باي نوع من البضاعة التي لا يعد الاتجار بها ضارا بالعقار "، وحكمت(3)أيضا " ان مهنة الحلاقة في المأجور لا تعتبر عملا تجاريا الا انها تعتبر عملا مماثلا او مشابهة للعمل التجاري لان العمل التجاري حسب التعريفات السائدة فقها وقضاء هو تقليب المال بقصد الربح ولان مهنة الحلاقة هي في الواقع مهنة يستثمر فيها الحلاق جهوده مقابل الربح وهو بدل اتعابه وما يستعمله من مواد في سبيل القيام بمهنته، وعليه فان قيام المستأجر باستعمال المأجور محلا للحلاقة بعد ان كان يستعمله لصنع الحلويات بالعقد المحددة غايته (تجارة عامة) لا يعتبر عملا مخالفا يستوجب التخلية "، وان مهنة الحلاقة تعتبر عملا تجارية كونه أي خدمة تقدم للجمهور تعتبر عملا تجاريا.

ويرى الدكتور علي العبيدي (4) ان شرط مخالفة المأجور كسبب من أسباب التخلية يؤدي الى التقليل من فاعلية قانون المالكين والمستأجرين وافراغه من محتواه، وذلك لان اهم حكم تضمنه هذا القانون هو الامتداد القانوني لعقد الإيجار وعدم جواز انهاء هذا العقد الا اذا تحقق سبب من أسباب التخلية الواردة على سبيل الحصر اذا بإمكان المؤجر ملء العقد بالشروط المتنوعة والتفصيلية ليتمكن من طلب اخلاء المأجور عند تحقق أي مخالفة لهذه الشروط من قبل المستأجر، ويبدو ان محكمة التمييز قد تنبعت لخطورة التفسير الحرفي لهذه الحالة فحاولت تفسيرها تفسيراً ضيقاً من خلال إعطاء هذه الشروط مفهوما قانونيا محددا، وأيضا اشترط بعض التشريعات كقانون المالكين والمستأجرين السوري وقانون

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1978/114 الصادر بتاريخ 1978/4/13 نص " ان حفر بئر لخرن المحروقات في الأرض المؤجر لتستعمل كمحطة محروقات هو امر تقتضيه طبيعة العمل الذي استؤجرت من اجله ولا يشكل مخالفة لأحكام العقد ولا سبب من أسباب التخلية "

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1983/606، دغمش واخرين، المحامي جمال، المرجع السابق، ص 33.

(3) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1985/252، دغمش واخرين، المحامي جمال، المرجع السابق، ص 34.

(4) العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 88.

المالكين والمستأجرين اللبناني شرط الضرر لمخالفة شروط عقد الإيجار لكي لا تدع مجال لتعسف المؤجر في وضع شروط تعسفية بحق المستأجر .

ونرى ان قانون المالكين والمستأجرين وجد لحماية المستأجر من الاخلاء لأسباب محددة بالقانون وردت على سبيل الحصر و قيد حرية التعاقد وحق المؤجر التصرف بالمأجور ، فاذا وجدت شروط باتفاق الأطراف وغير مخالفة لقانون المالكين والمستأجرين واستدلت عليها المحكمة انها غير تعسفية ولا تهدف الى الضغط على المؤجر من تخلية المأجور فلا مانع من وجود هذه الشروط المتفق عليها ونرى بان هذا الشرط وجد من اجل محاولة خلق توازن بين حق المؤجر وحق المستأجر ونؤيد ما ذهب اليه التشريع الفلسطيني والأردني من عدم اشتراط الضرر في مخالفة شروط عقد الإيجار بعكس ما ذهب اليه التشريعي اللبناني والسوري .

بعد ان درسنا مخالفة شروط عقد الإيجار كسبب من أسباب التخلية التي تحتاج اخطار عدلي سوف ندرس في المطلب الثالث اجراء تغييرات وتعمير أساسي في المأجور كسبب من أسباب التخلية التي تحتاج اخطار عدلي فما هي شروط اجراء التغييرات لكي يتم الحكم بتخلية المأجور وما هي التشريعات التي اخذت بهذا السبب كسبب من أسباب التخلية هذا سوف ندرس في المطلب الثالث التالي.

المطلب الثالث: اجراء تغييرات وتعمير أساسي في المأجور

عقد الإيجار الخاضع لقانون المالكين والمستأجرين، يستمر فيه المستأجر مدة غير محددة ويكون المستأجر مستمر في اشغال المأجور، وقد يحتاج المؤجر الى اجراء تغييرات وتعميرات ضرورية في المأجور او في البناء الذي يشكل المأجور جزء منه.

نصت التشريعات المختلفة على ان اجراء التعميرات والتغييرات الضرورية في المأجور يعتبر سبب من أسباب التخلية، فنص قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 في المادة (1/4 و) (إذا كان المالك يرغب في اجراء تغيير او تعمير أساسي في العقار او في البناء الذي يؤلف العقار قسما منه على وجه يؤثر في العقار، شرط ان يكون هذا التغيير او التعمير ضروريا وان يكون المالك قد حصل على الرخصة اللازمة لذلك وابلغ المستأجر اخطارا خطيا بإخلاء العقار قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر).

بدراسة هذه المادة اشترط المشرع ان يكون هنالك تعمير أساسي في العقار المأجور، واشترط ان يكون هذا التعمير او التغيير ضروريا وأيضا ان يتم اخطار المستأجر خطيا قبل مدة ستة شهور، ولم يشترط

المشروع في هذه الحالة ان يكون الاخطار عدلي فقد يكون اخطار خطي بالبريد المسجل ولم يشترط ان يكون عدليا.

ولكن مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني أجاز الاخلاء لإجراء تعمير او تغيير أساسي في المأجور ولكن بشروط مختلفة عن المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين الساري فنص في المادة 24 منه " 1- يحق للمالك تخلية العقار اذا رغب في اجراء تغيير او تعمير او هدم فيه او في البناء الذي يؤلف العقار قسما منه على وجه يؤثر في العقار، اذا توافرت الشروط التالية مجتمعة : أ - ان يكون قد مضى على انشاء البناء أربعون عاما ب- ان يكون قد مضى على عقد الاجارة خمسة عشر سنة ج- ان لا يكون بإمكان البناء القائم تحمل زيادة في الطوابق الى المدى الذي تسمح به احكام التنظيم د- ان يكون قد استصدر رخصة قانونية بالبناء ه- ان يكون المالك قد اخطر المستأجر بواسطة كاتب العدلي قبل مدة لا تقل عن ستة شهور ... " .

فمشروع قانون المالكين والمستأجرين اخذ ما نصت عليه المادة 9 من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 المعدل، ومشروع قانون المالكين والمستأجرين وقانون المالكين والمستأجرين الأردني قيد هذا السبب من أسباب التخلية بشروط أخرى غير التي نص عليها في قانون المالكين والمستأجرين كان يكون قد تم انشاء البناء اكثر من أربعون عاما وعقد الإيجار مضى عليها خمسة عشر عاما بينما في قانون المالكين والمستأجرين الأردني اثنا عشر عاما، وفي مشروع القانون المالكين والمستأجرين وقانون المالكين والمستأجرين يجب ان يكون الاخطار عدليا بينما في قانون المالكين والمستأجرين الساري فقط اشترط اخطار كتابي .

ويشترط حتى يتم التخلية لإجراء التعميرات والتغييرات وفقا لقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 ان تكون هذه التغييرات والتعميرات ضرورية وان يحصل المالك على الرخصة اللازمة وان يخطر المستأجر قبل ستة أشهر ولا يعتبر استغالا المأجور بصورة أفضل فلا يعتبر من قبيل التعميرات الضرورية.

حكمت بذلك محكمة الاستئناف⁽¹⁾ ان المادة (1/4و) من قانون المالكين والمستأجرين تشترط لتخليئة المأجور لإجراء تغيير وتعمير أساسي في العقار الذي يؤلف المأجور جزءا منه توافر الشروط التالية :

1- ان يكون التغيير والتعمير ضروريا للعقار 2- ان يحصل المالك على الرخصة اللازمة 3- ان يخطر بذلك المستأجر قبل ستة اشهر على الأقل، فاذا كان الهدف من التغيير والتعمير هو انشاء بناء جديد لاستغلاله بصورة افضل فلا يعتبر ذلك ضروريا واساسيا بالمعنى المقصود في المادة (1/4و) من قانون المالكين والمستأجرين ان يكون الغرض منه تمكين المستأجر من استيفاء منفعة المأجور او الحيلولة دون انهدامه لكونه ايلا للسقوط "، والمشرع لم ينص بشكل صريح على ان في كون المأجور ايلا للسقوط ولكن اذا كان المأجور ايلا للسقوط فان تصليحه من الترميمات الضرورية التي يجيز بها اخلاء المأجور اذا توافر الشروط الأخرى من ان يتم اخطار المستأجر قبل مدة ستة شهور وان يتم الحصول على الرخص اللازمة لذلك، وان قبض الأجرة لا يعتبر تنازل عن حق المؤجر في رفع دعوى اخلاء ولا يستطيع المستأجر ان يمنع المؤجر من هدم أي بناء لا يدخل في اجارته ما دام انه لا يتعرض للمأجور⁽²⁾، اما في مشروع قانون المالكين والمستأجرين وقانون المالكين والمستأجرين الأردني فالشروط مختلفة أولها ان يكون المؤجر قد حصل على رخصة قانونية بالبناء من اجل اجراء تغيير او

(1) حكم محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم 1994/111 الصادر بتاريخ 1994/12/20، المشعطي، المحامي نائر، المرجع السابق، ص 41.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1970/263 " ان إقامة دعوى الاخلاء لسبب ايلولة المأجور للسقوط تترتب وتتسأ بمجرد وجود المأجور على تلك الحالة ولكن ذلك لا يسقط حق المؤجر في قبض اجرة المأجور طالما بقي المستأجر فيه، ولا يستنتج من قبض الأجرة ان المؤجر تنازل عن دعوى الاخلاء ما دام انه يعلن عن ارادته بمتابعة هذه الدعوى ولا يقال ان قبض الأجرة يعتبر بمثابة تأجير جديد ذلك ان قبض الأجرة يتم تنفيذا للعقار السابق المستمر بقوة القانون واذا أسس المدعي دعواه على واقعتين هي ايلولة المأجور للسقوط ورغبته في اجراء تغيير وتعمير أساسيين وضرورتين في العقار الذي يقع المأجور ضمنه وطلب بالاستناد لهاتين الواقعتين الحكم بإخلاء المأجور مستندا في ذلك الى حكم البند 1 (و) من المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين وثبت ان البناء ايل للسقوط والانهيار وان تعمير العقار بكامله ضروري وان المدعي حصل على رخصة بالبناء وانذر المستأجر بالاخلاء فان تطبيق الفقرة 4 (أ) (و) متفق : وحكم ما تتطلبه هذه المادة وان ما جاء بتقرير الخبير واقواله من ان البناء متداع وایل للسقوط يكفي للفصل في الدعوى على هذا الأساس، ولا يؤثر في ذلك عدم جزم الخبير في تحديد لحظة السقوط ما دام ان هذا السقوط محتم فضلا عن انه يستحيل على أي انسان ان يحدد مستقبلا ما يحدث على وجه الدقة من حيث الوقت وان قيام المؤجر بهدم المجاور للمأجور لا يفيد انه بالضرورة قد تسبب في اضعافه ولا يخول المستأجر حقه في الاجارة ان يمنع المؤجر من هدم أي بناء لا يدخل في اجارته ما دام انه لا يتعرض للمأجور بالذات وما دام انه يستعمل حقه بالهدم بصورة طبيعية ومعقولة، " دغمش واخرين، المحامي جمال، المرجع السابق، ص 23، 24

تعمير وهدم في المأجور او في البناء وهذا شرط في مشروع قانون المالكين والمستأجرين وقانون المالكين والمستأجرين وهذا الشرط هدفه ان يكون المؤجر جديا في اخلاء المأجور واجراء التعميرات والتغييرات الضرورية وان تكون هذه الترميمات والتغييرات غير ممنوعة قانونا.

حكمت بذلك محكمة التمييز (1) " ان الشارع وضع قيودا واحترازات للدلالة على تلك الرغبة وابرزها الى حيز التنفيذ، أهمها الحصول على الرخصة اللازمة لذلك التغيير او التعمير وليس في القانون ما يشير من قريب او بعيد الى ان رغبة المالك في اجراء التعمير اذا كان أساسها الباطني مثلا التخلص من المستأجر لا يجوز لذلك المالك طلب التخلية " وان هذا الشرط لتأكد من جدية المؤجر في اجراء هذه التغييرات، والشرط الثاني وفقا للمشروع ان يكون قد مضى على انشاء البناء أربعون عاما وعقد الإيجار خمسة عشر عاما اما في قانون المالكين والمستأجرين الأردني ان يكون مضى على انشاء البناء أربعون عاما وعقد الإيجار اثنا عشر عاما .

فماذا لو كان المأجور عمره أكثر من أربعون عاما وعقد الإيجار مدته خمس سنوات هل يستطيع المؤجر اخلاء المأجور لترميمات في حالة حاجته له؟

نرى وفقا لقانون المالكين والمستأجرين الأردني ومشروع قانون المالكين والمستأجرين لا يجوز التخلية لان عقد الإيجار لم يمضي عليه خمسة عشر عاما في مشروع قانون المالكين والمستأجرين واثنا عشر عاما في قانون المالكين والمستأجرين ونرى بان هذا الشرط لا لزوم له وترك الامر للسلطة التقديرية للمحكمة وان العقار هل يحتاج الى ترميمات ضرورية ام لا ونفضل ما نص عليه قانون المالكين والمستأجرين بعدم اشتراط مثل هذه الشروط، والشرط الثالث ان لا يكون بإمكان البناء القائم تحمل زيادة في الطوابق الى المدى الذي تسمح به أحكام التنظيم وهذا الشرط منصوص عليه في مشروع قانون المالكين والمستأجرين وقانون المالكين والمستأجرين الأردني وغير منصوص عليه في قانون المالكين والمستأجرين الساري، فاذا كان البناء يتحمل المزيد من الطبقات فلا يجب طلبه بالإخلاء والشرط الرابع اخطار المستأجر بواسطة كاتب العدل مدة لا تقل عن ستة شهور وهذا الشرط منصوص عليه في مشروع قانون المالكين والمستأجرين وقانون المالكين والمستأجرين الأردني حيث انهما اشترطا

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1952/6، العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 143.

اخطار عدلي بينما في قانون المالكين والمستأجرين لم يشترط ان يكون عدلي بلا اكتفى ان يكون اخطارا خطيا.

وحدد البند الثاني من المادة 24 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين ما يجب ان يتضمنه الاخطار حيث انها نصت " يجب ان يتضمن الاخطار العدلي المشار اليه في البند هـ من الفقرة السابقة الطلب الى المستأجر ان يقوم بإعلام المالك بواسطة كاتب العدل فيما اذا كان يختار التعويض الذي يستحقه او العودة الى المأجور بعد إعادة بنائه وذلك خلال شهرين من تاريخ تبليغه الاخطار، ويكون الحق في العودة مقيدا بنفس كيفية الانتفاع او بغاية مماثلة لا تتعارض مع مقتضيات التنظيم.. " وهذا أيضا ما نص عليه قانون المالكين والمستأجرين الأردني في المادة 9 الفقرة ب.

وحكمت محكمة التمييز⁽¹⁾ " الا ان محكمة التمييز ترى بان ما ورد في هذه الفقرة لا يدخل في عداد شروط دعوى تخلية العقار بسبب رغبة المالك في اجراء تغيير او تعميم وهدم لأنه يتعلق بحقوق المستأجر بقبول التعويض او العودة الى العقار بعد إعادة بنائه " أي ان الشروط المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 24 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين ليست شروط لصحة دعوى اخلاء المأجور وان ما ورد في هذه الفقرة هو لتعويض المستأجر او اعادته الى المأجور بعد أعمال الترميم وان هذه الفقرة مأخوذ من نص المادة 9 الفقرة ب من قانون المالكين والمستأجرين الأردني .

وفي حالة تخلف أي شرط من الشروط الأربعة المذكورة لا يتم الحكم بتخلية المأجور لا بد من توافرها الأربعة مجتمعة وهذا ما حكمت به محكمة التمييز⁽²⁾ اشتملت المادة التاسعة من قانون المالكين والمستأجرين الباحثة اخلاء المأجور من اجل البناء والتعمير والتغيير على عدة شروط لا بد من توافرها مجتمعة للحكم بالإخلاء، فان تخلفت احداها فلا موجب للإخلاء "، فماذا من حق المستأجر الذي تم اخلائه من المأجور بسبب التغيير والتعمير الضروري في المأجور؟

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1152 / 1988 صفحة 2021 سنة 1990، العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 145.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1038/1999 ص 4025 لعام 2000، شوشاري، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، ص 146.

المستأجر له الحق اما بالعودة الى المأجور او التعويض فاذا اختار المستأجر التعويض ولم يتم الاتفاق بينه وبين المالك يتم اللجوء الى المحكمة من اجل تحديد مقدار تعويض المستأجر⁽¹⁾، واذا رفض المالك إعادة المستأجر الى المأجور رغم انشائه فللمستأجر رفع دعوى الى المحكمة المختصة من اجل المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه واذا تعذر ارجاع المستأجر الى البناء لعدم قيام المستأجر بالترميمات خلال مدة ثلاث سنوات⁽²⁾، اما في حالة نكول المستأجر عن العودة الى العقار او دفع بدل اجر المثل فيسقط حقه بالتعويض⁽³⁾، وحق المستأجر في الرجوع الى المأجور اذا اختار ذلك من خلال جوابه على الاخطار العدلي الموجه اليه من المالك، فيجب على المؤجر اخطار المستأجر بواسطة كاتب العدل بانه قد تم انشاء بناء جديد وان على المستأجر ابداء رغبته على العودة الى المأجور خلال ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه الاخطار فاذا ابدى المستأجر رغبته في العودة الى العقار بإجابته على الاخطار خلال ثلاثين يوما من تاريخ تبليغ الاخطار ينظم المؤجر والمستأجر عقد ايجار جديد بالشروط التي يتفقان عليها.

اما في حالة ايلولة المأجور او العقار الذي يؤلف المأجور جزء منه للسقوط او أصبح يشكل خطر على الاخرين فان قانون المالكين والمستأجرين لم تنص على اعتباره سبب من أسباب التخلية وانما يندرج تحت اجراء التغييرات والتعميرات الضرورية في المأجور.

(1) الفقرة 3 من المادة 24 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين نصت " اذا اختار المستأجر التعويض عن الضرر الذي لحق به جراء الاخلاء ولم يتم الات الاتفاق بينه وبين المالك على مقدار تعويض يحق لأي منهما إقامة دعوى لدى المحكمة المختصة لتقديره " وهذا النص مأخوذ حرفيا من نص المادة 9 الفقرة ج من قانون المالكين والمستأجرين الأردني

(2) الفقرة 4 من المادة 24 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين نصت " اذا اختار المستأجر العودة الى العقار في البناء الجديد الذي تم الترخيص بانشائه وتعذر عليه ذلك بسبب عدم قيام المالك بهذا الانشاء خلال ثلاث سنوات من تاريخ سريان الرخصة بصورة تمكن المستأجر من اشغاله او لرفض المالك إعادة المستأجر الى العقار رغم إتمام انشائه او تغيير طبيعة او صفة استعماله فللمستأجر الحق في إقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به جراء الاخلال " وهذا النص حرفيا ما ورد في الفقرة د من المادة 9 من قانون المالكين والمستأجرين الأردني

(3) الفقرة 7 من المادة 24 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين نصت " اذا نكل المستأجر عن العودة الى العقار او عن دفع بدل اجر المثل المقدر من المحكمة فيسقط حقه في المطالبة باي تعويض ويحق للمالك مطالبته ببديل العطل والضرر الذي لحق به "، وهذا نص حرفي مما ورد في الفقرة ز من المادة 9 من قانون المالكين والمستأجرين الأردني

اما في مشروع قانون المالكين والمستأجرين فنص على اخلاء المستأجر في هذه الحالة وهذا ما نصت عليه المادة 27 منه " يجوز اخلاء المأجور دون تعويض إذا كان ايلا للسقوط او معرضا سلامة الاخرين او ممتلكاتهم للخطر " وهذا نص المادة 10 من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994، وكرر مشروع قانون المالكين والمستأجرين هذا السبب من أسباب التخلية بالمادة (22/1/ح)، ولم يشترط المشرع في هذه الحالة اخطار المستأجر بترك المأجور او رغبته بإخلائه كونه ايلا للسقوط او انه يعرض ممتلكات وسلامة الاخرين للخطر.

حكمت محكمة التمييز ⁽¹⁾ اذا ثبت من البيانات وتقرير الكشف ان البناء ايل للسقوط فيلزم المستأجر بإخلاء المأجور اذا كان ايلا للسقوط او معرضا سلامة الاخرين وممتلكاتهم للخطر " ولا يشترط معرفة وقت ايلولة العقار الذي يقع ضمنه المأجور حتى يتم الحكم بتخلية المأجور بسبب كونه ايلا للسقوط وحكمت محكمة التمييز ⁽²⁾ ان ما جاء في تقرير الخبير واقواله من ان البناء متداع وايل للسقوط يكفي للفصل في الدعوى الأساس، ولا يؤثر في ذلك عدم جزم الخبير في تحديد لحظة السقوط ما دام ان هذا السقوط محتم فضلا عن انه يستحيل على أي انسان ان يحدد مستقبلا ما يحدث على وجه الدقة من حيث الوقت " وفي حالة اخلاء المأجور الايل للسقوط او الذي يعرض ممتلكات الاخرين وسلامتهم للخطر لا يجبر المؤجر بتعويض المستأجر ويجب التفريق ما بين المأجور الذي يحتاج الى ترميمات ضرورية وبين المأجور الايل للسقوط فكل منهم له أحكام .

نرى ان المشروع وقانون المالكين والمستأجرين الأردني كان صائبا بوضع المأجور الايل لسقوط كسبب من أسباب التخلية كونه سد الفراغ التشريعي في قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953.

وبعد دراسة السبب الثالث من أسباب التخلية التي تحتاج الى اخطار عدلي بقي ان ندرس السبب الأخير من أسباب التخلية التي تحتاج وتستلزم اخطار عدلي عودة المؤجر من السفر من اجل السكن في المأجور في المطلب الرابع من هذا المطلب.

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 85/462 ص 1632 لعام 1986، شواري، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، ص 150.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 70/262 ص 942 لعام 1970، العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 151.

المطلب الرابع: عودة المؤجر من السفر من اجل السكن في المأجور

هذا السبب من أسباب التخلية نص عليه مشروع قانون المالكين والمستأجرين في المادة (22/1/ز) " إذا كان المالك مقيما خارج البلاد ويملك عقارا مؤجرا، فله حق تخلية العقار ليسكن فيه عند عودته على ان يخطر المستأجر خلال مدة لا تقل عن ستة اشهر، ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك " ولم يرد هذا السبب من أسباب التخلية في قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 ولكن هنالك نص مشابه له ولكن أحكامه وشروطا مختلفة وهذا ما نصت عليه المادة (4/1/هـ) " اذا كان المالك لا يشغل عقارا في المنطقة المبحوث عنها ورغب بشغل العقار بنفسه واقتنعت المحكمة او اقتنع القاضي او قاضي الصلح او مأمور الاجراء بان ثمة محلا اخر ميسورا للمستأجر يصلح استعماله الى الحد المعقول للغاية التي كان ذلك العقار مستعملا من اجلها ويمكن الحصول عليها تقريبا بعين الشروط التي كانت للعقار المذكور " .

يختلف نص مشروع قانون المالكين والمستأجرين وقانون المالكين والمستأجرين الساري رقم 62 لعام 1953 عن ما نص عليها قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 في المادة (5/ج/9) " اذا لم يكن المالك مقيما في المنطقة التي يقع فيها عقاره المؤجر ولم يكن يملك عقارا غيره، فيحق له تخليته ليسكن فيه عند عودته الى تلك المنطقة اذا اشترط ذلك في العقد ووفقا لأحكامه "، في دراسة هذا الفرع الذي يعتبر سبب من أسباب التخلية التي تحتاج الى اخطار عدلي سوف ندرس هذه سبب عودة المؤجر من السفر من اجل السكن في المأجور من أسباب التخلية وندرس به أيضا ما ورد في قانون المالكين والمستأجرين الساري في المادة (4/1/هـ) وقانون المالكين والمستأجرين الأردني في المادة (5/ج/9) .

شروط التخلية بسبب عودة المؤجر للسكن في المأجور وفقا لمشروع قانون المالكين والمستأجرين ان يكون المؤجر مقيما خارج البلاد فاذا كان المؤجر مسافر فترة مؤقتة فلا يتحقق شرط ان يكون المؤجر بانه مقيم خارج البلاد او كان مسافر لسياحة فلا يتحقق شرط الإقامة خارج البلاد ويتشترط أيضا ان يتم اخطار المستأجر خلال مدة ستة اشهر ولم يشترط المشرع ان يكون الاخطار عدلي وانما فقط اخطار المستأجر قبل مدة ستة شهور وان يكون العقار مخصص للسكن اما اذا كان مخصص لغايات أخرى فانه لا يتم الاخلاء والمشرع في هذا السبب من أسباب التخلية لم يجعله من النظام العام وانما ترك للخصوم أيضا حق الاتفاق على ما نصت عليه المادة (22/1/ز) في كيفية اخلاء المأجور في حالة

عودة المؤجر المقيم خارج البلاد فمنح المشرع المؤجر والمستأجر الحق في الاتفاق على كيفية تخلية المأجور في حالة عودة المؤجر الى المأجور ويجوز ان يتم الاتفاق على تحديد مدة غير مدة الستة اشهر في حالة تم الاتفاق على غير ذلك، وهذا النص خرج عن طبيعة قواعد قانون المالكين والمستأجرين الذي تتصف قواعده بانه متعلقة بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على خلافها وهذا لم يوجد في تشريعات اجارة الأماكن الأخرى كقانون المالكين والمستأجرين الساري .

قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 نص على التخلية بسبب رغبته في السكن بالمأجور وهناك مأجور اخر ميسور للمستأجر يصلح استعماله الى الحد المعقول من الاستعمال في المادة (1/4هـ) " إذا كان المالك لا يشغل عقارا في المنطقة المبحوث عنها ورغب بشغل العقار بنفسه واقتنعت المحكمة او اقتنع القاضي او قاضي الصلح او مأمور الاجراء بان ثمة محلا اخر ميسورا للمستأجر يصلح استعماله الى الحد المعقول للغاية التي كان ذلك العقار مستعملا من اجلها ويمكن الحصول عليها تقريبا بعين الشروط التي كانت للعقار المذكور " لم يتشترط المشرع الأردني ان يكون العقار سكن كما فعل مشروع قانون المالكين والمستأجرين ولم تشترط أيضا ان يكون مقيما في الخارج وانما اشترط المشرع ان لا يكون المؤجر يشغل عقار في المنطق الموجود بها المأجور وانه يريد العودة الى المنطقة الموجود بها المأجور .

حكمت به محكمة التمييز ⁽¹⁾ يشترط لتطبيق أحكام المادة (1/4هـ) من قانون المالكين والمستأجرين ان لا يكون المالك المؤجر مشغلا عقارا في نفس المنطقة الموجود فيها العقار المأجور "، وأيضا ان يرغب المؤجر شغل المأجور بنفسه فقط لاستعماله لحاجاته اما لسكن او لغايات أخرى تلبى حاجاته اما اذا كان يرغب احد افراد اسرته او اقربائه بإشغال المأجور فانه لا يتحقق هذا السبب من أسباب التخلية وان يكون هنالك محل اخر يصلح لاستعمال المستأجر الذي يراد اخلائه واقتنعت المحكمة بهذا المحل بانه بنفس الشروط فتقرر الاخلاء ولم تشترط هذه المادة الاخطار كما اشترط مشروع قانون المالكين والمستأجرين

اما قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 فنص على شروط مغاير لمشروع قانون المالكين والمستأجرين وقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 في المادة (5/ج/9) " إذا لم

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1955/162 الصادر بتاريخ 1955/9/15، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 28.

يكن المالك مقيماً في المنطقة التي يقع فيها عقاره المؤجر ولم يكن يملك عقارا غيره، فيحق له تخليته ليسكن في عند عودته الى تلك المنطقة إذا اشترط ذلك في العقد ووفقاً لأحكامه " اشترط المشرع ان يكون المؤجر ليس مقيم في المنطقة التي يقع بها المأجور وليس مقيم خارج البلاد كما اشترط مشروع قانون المالكين والمستأجرين، وان يتم الاتفاق على هذا الشرط في عقد الإيجار وان لا يكون المؤجر مالك عقار غير العقار المؤجر في نفس المنطقة.

وحكمت بذلك محكمة التمييز ⁽¹⁾ اذا اشترط المؤجر على المستأجر في عقد الإيجار بان من حقه استعادة المؤجر في حالة عودته نهائياً الى الأردن من جهة ولم يكن مقيماً في منطقة المأجور عند تأجيره للعقار من جهة أخرى، يوجب الحكم بالإخلاء المأجور عند عودة المؤجر بشكل نهائي للأردن اذا كان لا يملك عقار غيره في المنطقة وذلك لتوافر شروط المادة (5/ج/9) من قانون المالكين والمستأجرين " ويجب على المستأجر ان يثبت انه بحاجة الى العودة الى المأجور من اجل السكن فيه وحكمت بذلك محكمة التمييز " لا يكفي لإخلاء المأجور ان يشترط المالك على المستأجر في العقد اخلاء المأجور في حال عودة المالك للإقامة في المنطقة التي يقع فيها المأجور وفقاً للمادة (5/ج/9) من قانون المالكين والمستأجرين، بل لا بد للمالك من ان يثبت عودته وحاجته للسكن في المأجور، وان عدم بحثها لهذه الشروط كاملة يجعل الاخلاء سابقاً لأوانها ".

نرى ان نص قانون المالكين والمستأجرين الأردني أفضل النصوص وكان على المشرع في مشروع قانون المالكين والمستأجرين ان يأخذ به وان يكون الاخلاء ليس فقط في المأجور المخصص للسكن بل ان يكون أيضاً للغايات الأخرى.

هنالك سبب اخر من أسباب التخلية التي تحتاج الى اخطار عدلي لم ينص عليها مشروع قانون المالكين والمستأجرين ولا قانون المالكين والمستأجرين الساري رقم 62 لعام 1953 ولكن المشرع الأردني نص عليها في المادة (5/ج/2) " إذا تكرر تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجارة او تكررت مخالفته لأي من شرط من شروط العقد ثلاث مرات او أكثر رغم انذاره بذلك بواسطة كاتب العدل في الحالتين وذلك دون الحاجة الى اخطار جديد " وهي تكرر المستأجر ثلاث مرات في عدم دفع الأجرة في ميعاد استحقاقها او مخالفة شروط العقد رغم اخطاره عدلي بذلك ونرى بان يكون سبب من أسباب التخلية في مشروع

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1993/1125 الصادر بتاريخ 1994/1/17، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 489.

قانون المالكين والمستأجرين لأن المستأجر في حالة خلافه مع المؤجر لا يقوم بدفع الأجرة الا بواسطة اخطار عدلي من اجل ارهاق المؤجر في تحصيل الأجرة فعندما يتم ارسال الاخطار العدلي يقوم بدفع الأجرة خلال مدة الاخطار ولكن المشرع الأردني نص على هذا السبب كسبب من أسباب التخلية، ونرى بان يتم إضافة هذا السبب من أسباب التخلية التي تحتاج اخطار عدلي.

درسنا في هذا المبحث أسباب التخلية التي تحتاج الى اخطار فما هي أسباب التخلية التي لا تحتاج اخطار عدلي، هذا ما سوف ندرسه في المبحث الثاني.

المبحث الثاني: أسباب اخلاء المأجور التي لا تحتاج الى اخطار عدلي

أسباب اخلاء لم يشترط المشرع لصحة الدعوى وتحقق سبب التخلية وجود اخطار عدلي وهذه الأسباب ما نص عليها في قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 في المادة (1/4) وهي اذا كان المستأجر قد اضر عمدا بالعقار او سمح عمدا بالحاق الضرر به و اذا كان المستأجر قد استعمل العقار او سمح باستعماله لغاية غير شرعية و اذا اجر المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار او قسما منه او اذا اخلاه لشخص اخر غير المالك او سمح بشغله من قبل شريك او شركة او اذا كان قد تركه بدون شغل لمدة تزيد على ستة شهور و اذا انشاء المستأجر على ارض له خاصة عقارا مناسباً لممارسة أعماله التجارية او لسكناه، هذه الأسباب الواردة في قانون المالكين والمستأجرين الساري.

اما أسباب التخلية التي لا تحتاج اخطار عدلي في مشروع قانون المالكين والمستأجرين منصوص عليها في المادة 22 وهي اذا اجر المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار او قسما منه او اذا خلاه لشخص اخر غير المالك او سمح بشغله من قبل شريك او شركة و ترك المأجور بلا اشغال دون مبرر مقبول لمدة تزيد عن ستة شهور واستعمال المأجور او أي جزء منه لغايات غير مشروعة والحاق المستأجر او احد تابعيه ضررا متعمدا بالعقار او المرافق المشتركة، او سمح بإحداث ذلك الضرر او التغيير في العقار بصورة تؤثر على سلامته وإذ انشأ المستأجر على ارض خاصة له في ذات حدود الهيئة المحلية عقارا مناسباً لذات الغاية لممارسة أعماله التجارية او لسكناه .

وهناك أيضا أسباب تخلية لا تحتاج اخطار عدلي منصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 في المادة الخامسة وهي اذا اجر المستأجر المأجور او قسما منه لشخص اخر او سمح له باشتغاله دون موافقة المالك الخطية او اخلاه لشخص اخر دون تلك الموافقة واذا ترك المستأجر المأجور بلا اشغال دون سبب مشروع لمدة سنة او اكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن ولمدة ستة اشهر او اكثر في العقارات المؤجرة لغايات أخرى واذا استعمال المستأجر العقار المأجور او سمح باستعماله لغاية غير مشروعة واذا استعمال المستأجر المأجور لغايات غير مشروعة ولا يعتبر استعمال المأجور لغايات مماثلة او مشابهة للغاية المنصوص عليها في العقد استعمالا مخالفا واذا الحق المستأجر ضررا بالعقار او بالمرافق المشتركة او سمح بإحداث ذلك الضرر واذا انشاء المستأجر على ارض خاصة به او تملك عقارا مناسباً لممارسة أعماله او سكناه بدلا من المأجور في المنطقة التي يقع بها العقار .

جميع الأسباب التي لا تحتاج اخطار عدلي في التشريعات المقارنة هي نفسها ولكن المشرع في التشريعات الحديثة كمشروع قانون المالكين والمستأجرين وقانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 عملت على توضيح ووضع شروط لأسباب التخلية محاولة تجاوز الغموض في التشريعات السابقة.

وسوف ندرس في هذا المبحث الاخلاء بسبب اذا كان المستأجر قد اضر عمدا بالعقار او سمح عمدا بالحاق الضرر به و اذا كان المستأجر قد استعمل العقار او سمح باستعماله لغاية غير شرعية في المطلب الأول و اذا اجر المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار او قسما منه او اذا اخلاه لشخص اخر غير المالك او سمح بشغله من قبل شريك او شركة في المطلب الثاني او اذا كان قد تركه بدون شغل لمدة تزيد على ستة شهور في المطلب الثالث و اذا انشاء المستأجر على ارض له خاصة عقارا مناسباً لممارسة أعماله التجارية او لسكنائه في المطلب الرابع.

المطلب الأول: إذا كان المستأجر قد أضر عمدا بالعقار او سمح عمدا بالحاق الضرر به وإذا كان المستأجر قد استعمل العقار او سمح باستعماله لغاية غير شرعية

سوف ندرس بهذا المطلب سبب التخلية إذا كان المستأجر قد أضر عمدا بالعقار او سمح عمدا بالحاق الضرر به ونص على هذا السبب من أسباب التخلية قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 في المادة (1/4/ب) "إذا كان المستأجر قد أضر عمدا بالعقار او سمح عمدا بالحاق الضرر به " وأيضا نص على هذا السبب مشروع قانون المالكين والمستأجرين في المادة (1/22/و) "الحاق المستأجر او أحد تابعيه ضررا متعمدا بالعقار او المرافق المشتركة، او سمح بأحداث الضرر، او التغيير في العقار بصورة تؤثر بسلامته".

مشروع قانون المالكين والمستأجرين وسع من نطاق المادة المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين الساري فالضرر من تابعين المستأجر مشمول في مشروع قانون المالكين والمستأجرين وازضافة الضرر الذي يحدث بالمرافق المشتركة أيضا وليس المأجور فقط والتغيير في المأجور بصورة تضر به.

ونص على اضرار المستأجر بالمأجور كسبب من أسباب التخلية قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 في المادة (8/ج/5) " إذا الحق المستأجر ضررا بالعقار او المرافق المشتركة او سمح بإحداث ذلك الضرر، او أحدث تغييرا في المأجور يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه اعادته

الى ما كان عليه قبل احداث الضرر او سمح بإحداث مثل هذا الضرر ولا يرى هذا الحكم على التحسينات التي يدخلها المستأجر على العقار المأجور شريطة ان يزيلها عند ترك العقار إذا طلب المالك ذلك“.

قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 اشترط ان يكون الضرر في المأجور ذاته وتابعه فقط اما الضرر الذي يلحق الجيران والعقارات المجاورة لا يعتبر من قبيل الضرر المتعمد الذي يلحق بالمأجور وحكمت محكمة النقض⁽¹⁾ ان الضرر الذي لحق بالغرفة المذكورة ليس من المأجور ولا تابعه بالتالي لا يتم الحكم بالتخلية لاشتراط الضرر بالمأجور.

مشروع قانون المالكين والمستأجرين وقانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 لم يشترط الضرر بالمأجور فقط وانما المأجور وأيضا المرافق المشتركة اما إذا أصاب الضرر المؤجر او أحد الجيران فلا يعتبر سبب من أسباب الاخلاء.

إذا ثبت ان التغييرات التي عملها المستأجر دون اذن بالمأجور اضررت به يعتبر سبب من أسباب التخلية، وحكمت محكمة التمييز⁽²⁾ “ان اجراء تغييرات في المأجور او تغير جهة الانتفاع به من قبل المستأجر دون اذن من المؤجر لا يشكل سبب للإخلاء الا إذا نشأ عنه ضرر للمؤجر او للمأجور وبما انه لا بد لاستثبات الضرر او نفيه من الاستعانة بالخبرة الفنية لذوي الاختصاص وعليه وحيث ان ما قامت به المميّزة (المستأجرة) من تقسيمات واطافات وانشاءات داخل الدكان لاستعمالها مطعما شعبيا وكافتيريا بعد ان كانت تستعملها في تجارة الأدوات والملابس الرياضية وحيث ان هذه التغييرات تدخل في أعمال البناء ولا بد من الاستعانة بالخبرة الفنية الهندسية لبيان ما إذا كانت هذه الإضافات او ازلتها تخلق ضرر بالمأجور فيكون اعتماد محكمتي الموضوع في قراريهما على خبرة مقدمة من مساح وحيث انه لا يفترض علم المساح في أمور البناء والهدم الفنية الهندسية لبيان ما إذا كانت هذه الإضافات او ازلتها تخلق ضرر بالمأجور فيكون اعتماد محكمتي الموضوع في قراريهما على خبرة مقدمة من مساح

(1) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2011/861 الصادر بتاريخ 2012/11/22، المشعطي، المحامي تائر، المرجع السابق، ص 884.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1998/933 الصادر بتاريخ 1998/6/18، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 563،564.

وحيث انه لا يفترض علم المساح في أمور البناء والهدم والازالة فان استناد محكمة الموضوع الى خبرته لا يكون متفقا وأحكام القانون .“

يكون إثبات الضرر بالماجور بواسطة الخبرة البينة الفنية وحكمت محكمة النقض⁽¹⁾ ان مسألة الضرر الموجبة للتخلية لا تثبت الى بالبينة الفنية ، وحكمت بذلك أيضا محكمة التمييز⁽²⁾ اخلاء المايجور بسبب الحاق الضرر واحداث التغييرات في المأجور تؤثر على سلامته ان يكون الضرر الذي الحقه المستأجر بالعقار او التغيير الذي احده في المأجور ضارا بسلامته بشكل يتعذر معه اعادته الى ما كان عليه قبل احداث الضرر او التغيير الذي احده المستأجر في المأجور هو من النوع الذي يمكن معه إعادة المأجور الى ما كان عليه قبل احداث الضرر والتغيير واعتماد المحكمة على هذا التقرير في قرارها برد الدعوى لعدم توافر شرط الضرر يكون متفقا والقانون " .

ويشترط في الضرر الذي يحدث يتعذر ازالته وإعادة الحال الى ما كان عليها وحكمت محكمة التمييز بذلك⁽³⁾ ويشترط للمطالبة بالإخلاء ان يكون الضرر الذي الحقه المستأجر بالمايجور يتعذر ازالته وإعادة الحال الى ما كان عليه بوسائل الترميم والصيانة والإصلاح العادية دون اللجوء الى وسائل انشائية او إعادة بناء فاذا كان الضرر الذي الحقه المستأجر بالمايجور ضررا تتطلب ازالته القيام بأعمال انشائية وإعادة بناء فان هذا الضرر يعتبر موجبا للإخلاء " .

قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 ومشروع قانون المالكين والمستأجرين لم يشترط إعادة الحال الى ما كان عليه وانما اشترط وقوع ضرر متعمد أضر بالمايجور او توابعه اما قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 اشترط في هذا السبب ان لا يمكن إعادة الحال الى ما كان عليه قبل احداث الضرر .

(1) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2012/32 الصادر بتاريخ 2013/2/7، المشعطي، المحامي نائر، المرجع السابق، ص 897.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1989/202 الصادر بتاريخ 1989/3/4، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 411.

(3) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 91/483 ص 470 لعام 1993، شوشاري، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، ص 124.

نرى مشروع قانون المالكين والمستأجرين أفضل من قانون المالكين والمستأجرين لان بمجرد وقوع الضرر للمأجور يستوجب التخلية لكي لا يستغل المستأجر ان يقوم بإحداث ضرر للمأجور ومن ثم يقوم بإزالته مما يسبب ارهاق كبير للمؤجر، فاذا كان الاخلاء بمجرد وقوع الضرر يستوجب التخلية لا يتمكن المستأجر من احداث الضرر ولن يجرء على ذلك.

سوف ندرس إذا كان المستأجر قد استعمل العقار او سمح باستعماله لغاية غير شرعية، الاخلاء بسبب استعمال المأجور لغايات غير مشروعة نص عليها قانون المالكين والمستأجرين كسبب من أسباب التخلية في المادة (1/4/ج) وكذلك مشروع قانون المالكين والمستأجرين في المادة (1/22/هـ) وأيضا قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لعام 1994 اعتبره سبب من أسباب التخلية في المادة (5/ج/6) فما هي الغايات الغير مشروعة الغايات المخالفة للنظام العام او الآداب العامة.

يقصد بالنظام العام مجموعة القواعد التي تتعلق بمصلحة أساسية من مصالح المجتمع سواء اكانت سياسية او اقتصادية او اجتماعية اما الآداب العامة مجموعة قواعد التي تواضع الناس عليها وأصبحت جزءا من عاداتهم وتقاليدهم التي يرون ضرورة الالتزام بها فاذا استعمل المستأجر المأجور لغاية تضرر بالمصلحة العامة او تمس بتقاليد المجتمع وعاداته او القيام بفتح المأجور كمكان للقمار او الدعارة واي استعمال يخالف النظام العام او الآداب العامة يستوجب التخلية⁽¹⁾، ويكون هذا الاستعمال من قبل المستأجر او من غيره سمح له باستعماله من قبل المستأجر فاذا لم يكن الاستعمال الغير مشروع غير صادر من المستأجر ولم يسمح به لا يحكم بالتخلية وحكمت محكمة التمييز⁽²⁾ اذا لم تكن المدعى عليها تعلم بان احد موظفيها قد استعمل المأجور لغاية غير مشروعة ولم تسمح بذلك لا تكون مسؤولة عن هذا الفعل ولا يحكم بتخليتها " .

(1) العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 118.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1997/961 الصادر بتاريخ 1997/7/10، العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 118.

وحكمت محكمة الاستئناف (1) " بان ثبوت استعمال المستأجرة المأجور لغايات غير مشروعة الدعارة خلافا للمادة (4/1/ج) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 واستقبال فتيات وشباب من خلال بيئة شخصية عبارة عن شهادة شهود يوجب الحكم بإخلائها دون ان يشترط ادائه المستأجرة بحكم جزائي " .

حكم محكمة الاستئناف لم يشترط وجود حكم جزائي بالإدانة وان القانون أيضا لم ينص على ان يكون هنالك حكم جزائي لاستعمال المأجور لغايات غير مشروعة، وان القاضي المرفوع امامه الدعوى هو الذي يتحقق من استعمال المأجور هل فيه مخالف للنظام العام والآداب العامة فان الغايات الغير مشروعة غير محدد ولا تنطوي جميعها على حكم جزائي حتى يتم النص على ان يصدر حكم جزائي بإدائه فاذا كانت الواقعة المدعى بها غير مشروعة وتشكل مخالفة للنظام العامة وان هذه الواقعة يستقل بها قاضي الموضوع متى اقام قضاؤه على أسباب تكفي لحمله برائنا في جميع الأحوال اما في حالة وجود مخالفة تستوجب العقوبة الجزائية فيجب ان يكون هنالك حكم بات ونهائي كالدعارة واستعمال المأجور لتزيف العملات وغيرها من الأعمال الغير شرعية يجب حتى يتم التخلية صدور حكم بات ونهائي ام في حالة مخالفة العادات والتقاليد فانه لا يشترط وجود حكم جزائي كون الغايات الغير شرعية فضفاضة وواسعة ولا يشترط في جميع الأحوال وجود حكم جزائي .

اذا ثبت استعمال الشقة المؤجرة في أغراض منافية للآداب الدعارة من جانب احد المقيمين فيها يتعين الاخلاء والاخلاء لصيق بالعين التي اسيء استعمالها من جانب من له حق الإقامة فيها فردا كان او عددا، ولا عبرة فيه حال التعدد بشخص من ثبت في حقه الإساءة، وإذا سمح المستأجر لاحد تابعيه باستعمال العين المؤجرة بما يتنافى مع الآداب العامة ويجب حتى يتم التخلية ان يكون المستأجر عالما باستخدام المأجور لغايات غير شرعية وسامح بذلك وحكمت محكمة النقض (2) " ادائه المستأجر في جريمة حيازة وعرض أفلام مخلة بالآداب العامة ومنافية لها يستوجب التخلية " وحكمت أيضا محكمة

(1) حكم محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم 1988/8 الصادر بتاريخ 1988/2/29 ، عمر ، محمد عبد السلام، المرجع السابق، ص 144-145.

(2) حكم محكمة النقض المصرية رقم 2004 سنة 57 ق الصادر بتاريخ 1992/7/16، منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص 468.

النقض بوجوب وجود حكم جزائي بات ونهائي حتى يتم التخلية في حالة الدعارة⁽¹⁾، ونؤيد ما ذهبت اليه محكمة النقض المصرية ونرى بانه كان على محكمة الاستئناف الفلسطينية في حكمها يجب ان يكون هنالك حكم جزائي بالدعارة كونه الحكم الجزائي هو الذي يحدد اذا كان محل دعارة ام لا .

المطلب الثاني: إذا اجر المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار او قسما منه او إذا اخلاه لشخص اخر غير المالك او سمح بشغله من قبل شريك او شركة (الاشراك في المأجور)

قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 اعتبر الاشراك في المأجور سبب من أسباب التخلية ونص على ذلك في المادة (1/4/د) " إذا اجر المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار او قسما منه او إذا اخلاه لشخص اخر غير المالك او سمح بشغله من قبل شريك او شركة " وكذلك مشروع قانون المالكين والمستأجرين في المادة (1/22/ج) " إذا اجر المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار او قسما منه او إذا اخلاه لشخص اخر غير المالك او سمح بشغله من قبل شريك او شركة "، هذا النص مطابق لما نص عليه قانون المالكين والمستأجرين الساري ولكن أورد أيضا مشروع قانون المالكين والمستأجرين استثناء بحكم القانون لا يعتبر في هذه الحالات اشراك يستوجب التخلية في المادة (2/22) " لا يعتبر تأليف شركة عادية من قبل المستأجرين للعقار فيما بينهم او من المستأجر وافراد اسرته العاملين معه سببا لتخلية العقار " ففي حالة تأليف شركة عادية ما بين المستأجرين او بين المستأجر وافراد اسرته العاملين معه لا يعتبر اشراك يستوجب التخلية.

مشروع قانون المالكين والمستأجرين اخذ تلك النصوص من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لعام 1994 فنص على الاشراك في المادة (3/ج/5) وعلى حالات اشراك لا تستوجب التخلية كما في مشروع قانون المالكين والمستأجرين في الفقرة الرابعة من ذات المادة، فما هي صور الاشراك التي تستوجب التخلية.

التأجير من الباطن صور من صور الاشراك الذي يستوجب التخلية والتأجير من الباطن هو ايجار جديد يعقد بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن يقوم فيه المستأجر الأصلي بالتنازل عن حقه بالانتفاع الى المستأجر من الباطن، وتخضع العلاقة ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن للعقد المبرم

(1) حكم محكمة النقض المصرية رقم 1903 سنة 70 ثق الصادر بتاريخ 2001/6/20، منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص 476.

بينهما ودون العقد الأصلي الذي يظل قائما ما بين المؤجر والمستأجر الأصلي⁽¹⁾، وعقد الضمان من قبل الإيجار من الباطن بين المستأجر الأصلي ومن الباطن الذي يستوجب التخلية وحكمت بذلك محكمة التمييز⁽²⁾ "يعتبر عقد الضمان ما بين المستأجر والشخص الثالث مقابل مبلغ شهري لضمان المطعم (المأجور) يدفعه ذلك الشخص ويأخذ باقي الدخل لحسابه تخليا من المستأجر عن اشغال المأجور لذلك الشخص، نظرا لان التضمين للمحل بالصورة المتفق عليها هو تأجير وتخل عن العين المؤجرة، ولا يقتصر على أدوات المطعم، بل ينصب على المكان الذي تشغله وأدوات المطعم، وبالتالي توافرت شروط الاخلاء "

متى ثبت التأجير من الباطن يتم الحكم بالتخلية وهذا ما حكمت به محكمة النقض⁽³⁾ متى ثبت قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن او بتنازله عنها او تركها للغير - دون اذن كتابي صريح من المالك - تعين على المحكمة ان تقضي بفسخ الإيجار واخلاء المكان وتسليمه للمؤجر دون ان يكون لها سلطة تقديرية في ذلك، فالحكم بالفسخ هنا (مطلق) ."

الإيجار من الباطن تصرف قانوني وبالتالي فاذا كان التصرف أكثر من 200 دينار فيكون إثباته بالكتابة اما إذا اقل من ذلك فيجوز إثباته بشهادة الشهود وحكمت بذلك محكمة التمييز⁽⁴⁾ ان قرار محكمة الموضوع باعتبار السند المعطى من الوارث المتضمن انه قد استوفى الأجرة من الشخص الشريك كمبدأ ثبوت بالكتابة يجوز معه سماع البيينة الشخصية ان المورث قد اجر المأجور الى الشخص المذكور يعد اقرارا حقيقا ."

وقد يحصل عقد الإيجار من الباطن بشكل مباشر ويعتبر تأجير من الباطن يستوجب التخلية وحكمت محكمة التمييز⁽⁵⁾ "يعتبر المستأجر متنازل عن منفعة المأجور بموجب عقد الوكالة الذي وكل فيه شخصا

(1) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص 441.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1991/824 ص 1433 لعام 1993 ، شوشاري، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، ص 110.

(3) حكم محكمة النقض المصرية رقم 75/4771 بتاريخ 2005/12/21 ، عرفة، السيد عبد الوهاب ، المرجع السابق، ص 49.

(4) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1984/709 صفحة 1162 سنة 1985 ، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 320.

(5) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1987/605 صفحة 599 سنة 1990، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 104.

آخر للأشراف والمناظرة على المأجور الذي صرح فيه (وذلك ضمان شهري بالنسبة لسنة الأولى خمسة وسبعين دينار اردنيا وبعدها يراجع الموكل) ان المستأجر قد اجر المأجور للغير ولذا فهو ملزم بإخلائه"، فالإيجار من الباطن سواء اكان للمأجور بالكامل او بجزء منه يستوجب التخلية وهذا ما نص عليه بشكل صريح بقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 ومشروع قانون المالكين والمستأجرين وقانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994.

هنالك أيضا صور أخرى من الاشراف وهي التنازل عن الإيجار التنازل عن الإيجار يتم بنقل المستأجر الأصلي لجميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار الى شخص اخر يحل محله فيها، فهو حوالة حق (بيع او هبة) تبعاً لما إذا كان التنازل بمقابل او بدون مقابل، وهو اسقاط حق المستأجر لغيره ونقل جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار الى شخص اخر يحل محله فيها فلا يوجد الا عقد واحد هو عقد الإيجار من المؤجر الى المستأجر مع تغيير شخص المستأجر⁽¹⁾.

والتنازل عن الإيجار على خلاف الإيجار من الباطن يرد على مدة الإيجار كلها او على ما تبقى منها ولا يرد على جزء منها، فلا يجوز للمستأجر مثلاً ان يتنازل عن مدة شهر من الإيجار فقط وذلك لان التكييف القانوني للتنازل عن الإيجار هو حوالة⁽²⁾، وحكمت محكمة الاستئناف⁽³⁾ نجد ان الدعوى مؤسسه على ان المستأنف الأول قد تنازل لزوجته المستأنفة الثانية عن المأجور دون اخذ موافقة خطية من المالك مخالف بذلك المادة (1/4/د) من قانون المالكين والمستأجرين، وبالرجوع الى البيانات المقدمة نجد من ان المستأنف باع محتويات روضة الأطفال الى زوجته المستأنفة الثانية وتنازل لها عن حق الاجارة في الروضة المذكورة، وقد استند المستأنف عليه في دعواه لنص المادة (1/4/د) من قانون المالكين والمستأجرين، اما المستأنفان فقد تذرعا بانهما اسسا الروضة معا وانتقعا بها ابتداءً من تاريخ اجارتها وان المستأنف الأول تنازل عن حق الانتفاع بها لزوجته حتى يتخلص من الملاحقة الضريبية ولأنه يملك روضه أخرى في بيت وزن، ولما كانت ذمة الزوجة مستقلة عن ذمة الزوج، وحيث ثبت من البيانات ان الزوجة المستأنفة الثانية هي التي انفردت بإدارة الروضة والانتفاع بها، فان ذلك يعني توافر

(1) حكم محكمة النقض المصرية رقم 704 / 55 ق جلسة 1989/12/28 ، عرفة، السيد عبد الوهاب ، المرجع السابق، ص 44.

(2) العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقاً لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 104.

(3) حكم محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم 1995/226 الصادر بتاريخ 1996/1/31 ، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 183.

احد شروط المادة (1/4/د) من قانون المالكين والمستأجرين الموجب للتخلية وهو تنازل المستأجر (المستأنف الاول) عن الأجرة لصالح زوجته المستأنفة الثانية بدون موافقة المالك الخطية "، وواقعة التنازل عن الإيجار واقعة تستقل بها محكمة الموضوع في تقديرها من العناصر المادية والمعنوية (1).

وهناك صورة أخرى من صورة الاشرار الذي تستوجب التخلية وهي الإعارة، فالإعارة هو ان يكون هنالك عقدان عقد ايجار بين المؤجر والمستأجر، وعقد الإعارة بين المستأجر والغير المستعير، وقد ترد الإعارة على كل المأجور او على جزء منه لمدة معينة او لغرض معين بشرط ان لا تتجاوز المدة المتبقية من الإيجار وتكون الإعارة بغير عوض (2)، فاذا قام المستأجر بإعارة المأجور فانه يتم تخليته من لمخالفته قانون المالكين والمستأجرين وانه من قبيل الاشرار الذي يستوجب التخلية .

فهل الايواء والاستضافة يعتبر من قبيل الاشرار الذي يستوجب التخلية، الايواء والاستضافة هو ان يستتزل المستأجر ضيوفا تربطهم به صلة قرابة او صداقة متينة لمدة قصيرة او طويلة وذلك بصفة عارضة او استجابة لظروف طارئة شريطة ان يظل المستأجر محتفظا بالعين المؤجرة دون ان يتخلى عنها (3)، ولا يكون مساهما في نفقات المعيشة، ويكون الايواء والاستضافة ليس من قبيل الاشرار الذي يستوجب التخلية شريطة ان تكون مؤقتة ولا اعتبارات اجتماعية وان يظل المستأجر الأصلي مستمر في شغله المأجور، اما اذا انقطعت هذه الإقامة النهائية وبقي فيها من بعده من استضافه او اواه عد ذلك تأجير من الباطن او نزولا عنه (4).

وبقي صورة أخرى واخيرة من صور الاشرار الذي تستوجب التخلية وهي اشراك الغير في المأجور من قبل شريك او شركة، اشراك الغير في المأجور من قبل شريك او شركة وتكون هذه الحالة عندما يسمح المستأجر لشريك بإشغال المأجور معه بموجب عقد شراكة يعني وجود عقدان عقد ايجار بين المؤجر والمستأجر وبين المستأجر والشريك، ويكون الاشرار اما لجميع المأجور او لجزء منه وقد يكون لفترة

(1) حكم محكمة النقض المصرية رقم 785 لسنة 60 الصادر بتاريخ 1994/6/9 ، الشواربي، الدكتور عبد الحميد، المرجع السابق، ص 358.

(2) العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 105.

(3) حكم محكمة النقض المصرية رقم 643 سنة 48 ق الصادر بتاريخ 1979/5/2 ، منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص 442.

(4) منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجاره الأماكن، المرجع السابق، ص 443.

قصيرة او فترة طويلة⁽¹⁾، والاشراك لا يشترط من جميع المستأجرين للعقار فقد يكون من أحد المستأجرين او جميع المستأجرين وفي كلتا الحالتين يكون الحكم بتخلية المستأجر الذي أشرك الغير والذي لم يشرك لان تصرف الشريك ملزم لشريكه⁽²⁾.

ولا يشترط ان يكون الاشراك بشكل معين فقد يكون اشراك تجاري او اشراك بالعمل مفهوم الاشراك يكون شامل جميع أنواع الاشراك في المأجور وحكمت محكمة التمييز⁽³⁾ بذلك " ان ما نصت عليه المادة (4/1/د) من قانون المالكين والمستأجرين على انه يجوز اخلاء المأجور اذا سمح المستأجر بشغله من قبل شريك قد جاء مطلقا غير مقيد بالاشراك التجاري، وعلى ذلك فسواء سمح المستأجر لشخص اخر في السكن معه بالمأجور او الاشتراك معه في استغلال المأجور تجاريا بدون اذن المالك فان ذلك موجب للتخلية " .

ويحكم بالتخلية اذا كان شقيق المستأجر ليس من عائلة المستأجر وقت ابرام عقد الإيجار لأنه يعتبر من قبيل الاشراك الذي يوجب التخلية وحكمت به محكمة النقض⁽⁴⁾ " لكن اذا ثبت ان المدعى عليه الثاني شقيق المستأجر ليس طرفا في عقد الاجارة ولم يكن عند ابرام عقد الإيجار من افراد عائلة المستأجر يعد اشراك في المأجور "، ومتى توافر عقد الشراك يتم الحكم بالتخلية وحكمت بذلك محكمة التمييز⁽⁵⁾ " يعتبر الاتفاق المعقود فيما بين المستأجر وطرف اخر دون موافقة المؤجر والمتضمن بيع اللحوم في المأجور واقتسام الأرباح مناصفة بعد خصم المصاريف على ان يقوم المستأجر بتقديم راس

(1) العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 105.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1990/845 الصادر بتاريخ 1990/10/27 نص " ان قيام الشريك في الشركة التي الت اليها حقوق الاجارة باشتراك شخص اخر في المأجور دون موافقة المالك يثبت سبب التخلية بحق الشركة كمستأجر وليس بحق احد الشركاء فقط لان تصرفات الشريك ملزمة لشريكه الاخر لأنه يعتبر وكيل عنه بالمادة 591 من القانون المدني "، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 320.

(3) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1969/ 72 صفحة 383 سنة 1969، العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 105.

(4) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2010/564 الصادر بتاريخ 2011/2/13، المشعطي، المحامي تائر، المرجع السابق، ص 49.

(5) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1984/462 الصادر بتاريخ 1984/9/17، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 1053.

المال ويقوم الطرف الاخر بتقديم الجهد الشخصي وإدارة الملحمة والسماح له بإشغال قسم من المأجور لبيع اللحوم فيه اتفاق شراكة، وان التمييز بين عقد العمل وعقد الشراكة يجب ان يقوم أساس على تخلف عنصر التبعية القانونية في عقد الشراكة وتوافره في عقد العمل "، فما الحكم لو كان المستأجر شركة وانتهت الشركة وتم تأسيس شركة أخرى، ففي هذه الحالة وتأسيس شركة أخرى وإدخال شريك اخر غير الشريك في الشركة الأولى يعتبر اشراك يستوجب التخلية حكم محكمة التمييز⁽¹⁾ انسحاب احد الشريكين من شركة التضامن المؤلفة من شريكين يجعل الشركة مفسوخة حكما ببقاء شريك واحد فيها عملا بالمادة (32/د) من قانون الشركات رقم 1 لعام 1989، وان تشكيل شركة جديدة فيها يجعلها شركة مختلفة بأشخاصها وباسمها عن الشركة الأولى التي استأجرت العقار وعليه فان إبقاء الشركة الجديدة يدها على العقار دون موافقة المالك يجعل يدها على العقار يدا غير مشروعة "، واذا كان هنالك مستأجران للمأجور وقاموا بتأسيس شركة فيما بينهم فهل يعتبر اشراك يستوجب التخلية؟؟

لا يعتبر اشراك يستوجب التخلية اذا كان المستأجران اسسوا شركة فيما بينهم ولم يدخلوا شريك اخر وحكمت محكمة التمييز الأردنية⁽²⁾ استقر اجتهاد محكمة التمييز بهيئتها العامة على ان تعاطي التجارة من قبل شخصين معا بالاشترك انما يعني تعاطيهما هذه المهنة كشركة، وان قيام الشريكين بعد العقد بتسجيل الشركة المؤلفة منهما دون ادخال أي شريك اخر معهما لا يخالف الغرض الذي استأجر العقار من اجله ولا يشكل سماحا منهما بشغل المأجور من قبل شريك او شركة بالمعنى المقصود في البند د من الفقرة 1 للمادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين، وذلك لان صفتها عند العقد كشركة لن تتبدل تجاه المؤجر ولان مجرد تسجيل الشركة لدى المراجع المختصة لا يغير من تلك الصفة لأغراض استعمال المأجور المبينة في العقد " .

اما في حالة قيام المستأجر بتأسيس شركة من شخص اخر يعتبر اشراك يستوجب التخلية، ومشروع قانون المالكين والمستأجرين في المادة (2/22) نص بشكل صريح ولم يترك الامر لاجتهاد المحاكم كما كان بالسابق، وبذلك حسم الامر من قبل نص في مشروع قانون المالكين والمستأجرين وكذلك قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994، ويكون إثبات الاشراك بالمأجور بالبينة الشخصية

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية بهيئتها العامة رقم 3713 / 1999 ص 3771 لعام 2000 ، شوشاري، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، ص 110 .

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية بهيئتها العامة رقم 1979/378 الصادر بتاريخ 1979/11/13 ، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 1050 .

لان المؤجر ليس طرفا فيها وحكمت بذلك محكمة التمييز (1) "يجوز إثبات شركة المستأجر لآخر في اشغال المأجور بالبينة الشخصية لان المؤجر لم يكن طرفا في عقد الشراكة حتى يكون مكلفا بإثباتها ببينة كتابية ولان البينة تقام في هذه الحالة لإثبات واقعة مادية"، بعد ان درسنا صور الاشراك كسبب من أسباب التخلية فانه حتى يتم التخلية بسبب الاشراك يجب ان يتم بدون موافقة المؤجر وهذا ما سوف ندرسه فيما يلي.

وحددت أحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 في المادة (د/1/4) انه حتى يتم تخلية المستأجر في حالة الاشراك ان لا يكون قد سمح للمستأجر ان يقوم باشراك الغير في المأجور وهذا السماح لا يكون الا بالكتابة فقد حددت هذه المادة بدون موافقة المالك الخطية، وأيضا مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني وقانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994، بذلك حددت هذه التشريعات الى انه السماح باشراك المأجور يكون خطيا فهل ذلك يعتبر ركنا شكليا ام انه لا يجوز إثبات موافقة المالك بغير الكتابة عند الانكار ؟

إثبات موافقة المؤجر لا يعتبر ركنا شكليا وانما انه لا يجوز إثبات موافقة المالك الا بالبينة الخطية عند الانكار، وحكمت محكمة التمييز (2) بذلك " ان اشتراط الموافقة الخطية هو تعين وسائل الإثبات وليس ليجعل هذا الامر هنا بشكلية معينة، وتفسير القانون بان القرائن القضائية لا يجوز اللجوء اليها الا في الأحوال التي يجوز فيها الإثبات بالشهادة وهذا القانون - قانون المالكين والمستأجرين - اوجب الموافقة الخطية ".

فاذا نص في عقد الإيجار ان يسمح للمستأجر بالتخلي عن الاجارة للغير او اشراك الغير فان هذا كافي لإثبات موافقة المؤجر للإشراك وقد ترد بعض العبارات الأخرى في عقد الإيجار الدالة على ان المؤجر يسمح للمستأجر باشراك الغير فيه كعبارة (للسكن والاسكان) وحكمت بذلك محكمة التمييز (3) " ان عبارة (للسكن والاسكان) الواردة في عقد ايجار تجاري انما تفسر على ان من حق المستأجر ان ينتفع بالمأجور

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1953/41 الصادر بتاريخ 1953/3/31، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 1037.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1979/155 ص 1435 لعام 1979، شوشاري، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، ص 111.

(3) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1980/293 الصادر بتاريخ 1980/10/13، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 258.

بنفسه او ان يؤجره للغير " اما اذا وردت العبارة بان المأجور صالح للسكن والإسكان فلا يعني ذلك انه من حق المستأجر ان يقوم باشتراك الغير في المأجور وحكمت بذلك محكمة التمييز (1) " ان ورود عبارة (صالحة للسكن والاسكان) في حقل حالة المأجور الحاضرة لا يكفي وحده للدلالة على ان نية المتعاقدين قد انصرفت الى الموافقة على ان يكون المستأجر الحق بالسماح لغيره بشغل المأجور " .

وتكون موافقة المالك موافقة مقيدة وليست مطلقة فاذا وافق المؤجر على اشراك شخص بعينه في المأجور مع المستأجر لا يفيد موافقته على اشراك شخص آخر غيره، وانه اذا اجار عقد الإيجار للمستأجر تضمنين الفرن لمن هو كفاء لإدارته فمتى قامت المستأجرة بتضمينه فلا تعتبر انها قد اجرت العقار دون موافقة المالك بشرط ان يكون من ضمنه كفاء لإدارته، وان موافقة المؤجر على اشراك المستأجر لغيره من الأطباء في استعمال المأجور لا يفيد بانه قد وافق على تخلي المستأجر عن أي قسم من المأجور او تأجيره للغير وذلك لان المشرع فرق ما بين الاشراك في المأجور والتخلي عنه وتأجيره للغير (2).

ان إثبات موافقة المؤجر على السماح للمستأجر يكون بالبينة الخطية وإذا عجز المستأجر عن إثبات ذلك فانه لا يجوز له إثبات الموافقة بالبينة الخطية ويجوز له توجيه اليمين الحاسمة للخصم وحكمت بذلك محكمة التمييز (3) "ان الموافقة على الاجارة الفرعية لا تثبت الا بالكتابة عملا بالمادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين ما دام لم تكن هنالك قرينة تدل على ذلك، واذا عجز المدعى عليهم عن إثبات القرينة القضائية والموافقة على التأجير فان من حقهم تحليف خصمهم اليمين على ذلك "، ولكن هنالك أحكام لمحكمة التمييز اعتبرت سكوت المؤجر عن اشراك الغير في المأجور مدة من الزمن يعتبر موافقة ضمنية على الاشراك او قرينة على الموافقة على الاشراك يجوز سماع البينة الشخصية حولها

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1981/581 الصادر بتاريخ 1981/11/16، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 278.

(2) العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 108-109.

(3) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1979/241 الصادر بتاريخ 1979/9/30، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 228.

وحكمت بذلك محكمة التمييز⁽¹⁾ ان سكوت المؤجر فترة تتراوح بين ثلاث واربع سنوات على اشغال المأجور من قبل المدعى عليه يشكل قرينة يجوز الاستناد اليها لسماع البينة الشخصية لإثبات ان التأجير الفرعي كان بموافقة المالك " وحكمت أيضا محكمة النقض⁽²⁾

" علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن وسكوته فترة طويلة دون اعتراض جواز اعتباره تنازلا عن استعمال حقه في طلب الاخلاء، وتقدير ذلك من سلطة محكمة الموضوع متى كان سائغا، حكم محكمة التمييز الأردنية ومحكمة النقض المصرية اعتبروا سكوت المؤجر عن اشراك الغير من قبل المستأجر فترة من الزمن يعتبر قبول ضمنيا للأشراك وبالتالي لا يكون المستأجر خالف قانون المالكين والمستأجرين ولا يستوجب التخلية ولكن هنالك أحكام لمحكمة التمييز⁽³⁾ خالفت رايها السابق " لا يرد القول ان سكوت المؤجر مدة تزيد عن ثلاث سنوات وقبضه الأجرة يعتبر موافقة ضمنية على الاشراك في استعمال المأجور ذلك ان قبض الأجرة المستحقة لا يفيد بالتنازل عن المطالبة بتخلية المأجور، كما ان القانون اشترط لإثبات هذا التنازل بوثيقة خطية، وان العلم بوقوع المخالفة القانونية لا يفيد حتما التنازل عن طلب التخلية " وأيضا محكمة النقض المصرية⁽⁴⁾ لها حكم مخالفة لقرارها السابق " سكوت المؤجر رغم علمه بالتنازل لا يغني عن الاذن بالتنازل، وعدم اعتباره نزولا عن حقه في طلب الاخلاء " وحكمت في حكم اخر⁽⁵⁾ في حالة قبض الأجرة من الشريك " قبض المالك الأجرة من المستأجر من الباطن او من المتنازل له عن عقد الإيجار مباشرة دون تحفظ اعتباره موافقة منه تقوم مقام الاذن الكتابي الصريح باعتبار ان الكتابة وسيلة للإثبات وليس ركنا شكليا في الاذن لإثبات التنازل عن الشرط المانع لا لصحته".

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1975/96 صفحة 1515 سنة 1975 ، العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق ، ص 10

(2) حكم محكمة النقض المصرية رقم 69/104 ق الصادر بتاريخ 2000/1/23 ، عرفة، السيد عبد الوهاب ، المرجع السابق، ص 53.

(3) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1976/444 الصادر بتاريخ 1976/11/22 ، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 188.

(4) حكم محكمة النقض المصرية رقم 54/854 ق الصادر بتاريخ 1984/12/12 ، عرفة، السيد عبد الوهاب ، المرجع السابق، ص 53

(5) حكم محكمة النقض المصرية رقم 66/9822 ق الصادر بتاريخ 2006/1/8 ، عرفة، السيد عبد الوهاب ، المرجع السابق، ص 48.

يرى الباحث في ضوء التناقضات ما بين الأحكام الصادر سواء عن محكمة النقض المصرية او محكمة التمييز الأردنية ان محكمة النقض المصرية والتمييز الأردنية اصابت في احكامها الأخيرة وهي عدم التخلية في حالة سكوت المؤجر عن اشراك الغير في المأجور او قبض الأجرة من المستأجر او من المستأجر من الباطن كونه أولاً اشترط المشرع وجود الموافقة الكتابية ولم يشترط فقط الموافقة دون تحديد وأيضا انه لا ينسب لساكت قول فكيف يتم اعتباره موافق ضمنيا على الاشراك وهو ساكت بالإضافة الى ان المؤجر من حقه قبض الأجرة دون تأخير بغض النظر عن اشراك الغير في المأجور، وسوف ندرس بعد الاشراك كسبب من أسباب التخلية التي لا تحتاج اخطار عدلي ترك المأجور بدون اشغال كسبب من أسباب التخلية في المطلب التالي

المطلب الثالث: إذا كان المستأجر قد ترك المأجور بدون شغل لمدة تزيد على ستة شهور

التشريعات المتعددة نصت على ان ترك المأجور مدة من الزمن يستوجب التخلية ومنها قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 في المادة (1/4/د) " ... اذا كان قد تركه بدون شغل لمدة تزيد على ستة اشهر " وأيضا مشروع قانون المالكين والمستأجرين في المادة (1/22/د) " ترك العقار بلا اشغال دون مبرر مقبول لمدة تزيد عن ستة اشهر "، وأيضا قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 المعدل وبصيغة مختلفة عن القوانين السابقة في المادة (3/ج/5) " اذا ترك المستأجر المأجور اشغال دون سبب لمدة سنة كاملة او اكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن، ولمدة ستة اشهر او اكثر في العقارات المؤجر لغاية أخرى " .

المشرع الأردني فرق بين العقارات المستأجر لغايات غير السكن فجعل مدة الترك التي تستوجب التخلية هي ستة أشهر فأكثر اما مدة الترك التي تستوجب التخلية في العقارات المؤجرة للسكن تكون سنة واحدة فقط بينما قانون المالكين والمستأجرين الساري لم يفرق بين العقارات المؤجرة لغايات السكن والعقارات المؤجرة لغايات أخرى فجعلها على سواء ستة أشهر وكذلك أيضا مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني ولكن هذه التشريعات أجمعت ان يكون الترك خلال المدة بدون اشغال للمأجور فما المقصود بالاشغال؟؟

المقصود بإشغال المأجور هو الإقامة في المأجور واستعماله وفق الغاية المحددة بعقد المأجور يختلف الاستعمال حسب الغاية المحدد بعقد الإيجار وعرفت محكمة التمييز⁽¹⁾ المقصود بالإشغال الذي نص عليه قانون المالكين والمستأجرين هو الإقامة بالمأجور إقامة فعلية لا مجرد اشغاله بالأثاث لان هذا القانون هو قانون استثنائي وضع لمعالجة ازمة السكن ولهذا فقد أجاز الحكم بتخلية المأجور في حالة تركه بدون اشغال مدة تزيد على الستة اشهر ومجرد التردد على المأجور خلال العطل المدرسية لا يعتبر اشغال بالمعنى المقصود في القانون اذ ان ذلك لا يتلاءم والحكمة التي هدف اليها الشارع من وضع القانون المشار اليه، ويكون الترك في العقارات المؤجر لغايات السكن بدون اشغال ان يترك المأجور ويسكن في مكان اخر وحكمت محكمة التمييز⁽²⁾ "يجوز للمؤجر ان يطلب الحكم بتخلية المأجور اذا كان المستأجر قد تركه بدون شغل لمدة تزيد على ستة شهور، وان المعنى القانوني لترك المأجور دون اشغال ان يترك المستأجر الإقامة فيه ويختار محل إقامة اخر، اما عدم اشغاله له بسبب غيابه عنه للمعالجة او للتجارة او للدراسة وما شابه ذلك فانه لا يعتبر تركا بالمعنى الذي نص عليه القانون".

فاذا ترك المستأجر المأجور بسبب السفر وكان يتردد على المأجور فلا يعتبر من قبيل الترك الذي يستوجب التخلية وحكمت محكمة التمييز⁽³⁾ " ان سفر المستأجر من عمان الى العقبة، بحكم الوظيفة وسكناه في العقبة هو وافراد عائلته في سكن وظيفي وتركه للمأجور وتردده عليه لا يشكل تركا للمأجور بالمعنى المقصود في المادة (5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين " اما اذا كان السفر غير مؤقت او للإقامة خارج البلاد فان الترك يكون محققا ويستوجب التخلية وهذا ما حكمت به محكمة النقض⁽⁴⁾ وبالنسبة للسببين الثالث والرابع المتعلقين بسبب الدعوى ووزن المحكمة للبيانات المقدمة فيها، ولما كان المدعى عليه قد ذكر في لائحته الجوابية انه سافر الى الولايات المتحدة في شهر اب 1996، وجاء في

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1954/117 صفحة 741 سنة 1953 ، دغمش واخرين، المحامي جمال، المرجع السابق، ص 84.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1967/152 الصادر بتاريخ 1967/5/18 ، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 990-991.

(3) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1999/392 ص 3637 لعام 1999 ، شوشاري، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، ص 119-120.

(4) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2010/117 الصادر بتاريخ 2010/4/20 ، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 724.

شهادة ابنه ساهر في جلسة 2008/2/6 صفحة 54 من محضر المحكمة ان والده لا زال حتى الان موجود في أمريكا ولم يعد منذ تلك الفترة، فان هذا يتناقض مع ادعاء الطاعن بان سفره كان بصورة مؤقتة وانه لم يترك المأجور موضوع الدعوى، ولما كانت محكمة البداية بصفتها الاستئنافية قد بنت حكمها وفق ما اقتنعت به من البيانات المقدمة والتي لها اصل في ملف الدعوى وتوصلت الى ان الطاعن قد ترك العقار موضوع الدعوى منذ ان سافر الى أمريكا عام 1996، وبناء على هذين السببين غير واردين ونقرر ردهما " .

إذا كان المأجور عيادة طبية فانه لا يتحقق الاشغال بوجود أدوات طبية فيه وتواجد شخص غير طبيب فيها وحكمت بذلك محكمة التمييز ⁽¹⁾ ان اشغال العقار المؤجر كعيادة بالمعنى المقصود بالمادة (5/ج/5) هو الاشغال الفعلي الجاد بتواجد طبيب العيادة لاستقبال المرضى ومباشرة مهنة الطب ولا يتحقق الاشغال بهذا المعنى بفتح العيادة من قبل شخص اخر غير طبيب ووجود الأدوات الطبية فيها".

اذا كانت الغاية من الاجارة هو تجارة عامة وخدمات عامة فان وضع به كراتين لا يشكل اشغال فعلياً للمأجور وهذا ما حكمت به محكمة النقض ⁽²⁾ عن باقي أسباب الطعن وحاصلها النعي على محكمة البداية بصفتها الاستئنافية خطأها في تأييد قاضي الصلح بما توصل اليه، فإننا نجد ان محكمة البداية بصفتها الاستئنافية وبما لها من صلاحية في تفسير العقود ووزن وتقدير البيانات توصلت من خلال اطلاعها على البيانات المقدمة في الدعوى والتي وزنتها محكمة الصلح الى ان المدعى عليها مريم كانت قد تركت المأجور موضوع الدعوى دون اشغال فعلي وحقيقي لمدة تزيد على ستة اشهر، وان إبقاء بعض البضائع (الكراتين) المواد التموينية لا يشكل اشغالا فعلياً للمأجور في ضوء الغاية من استعماله وهو تجارة عامة وخدمات عامة طبقا لما ورد في عقد الإيجار، وهذا الترك يتناقض مع الحكمة المستفادة من قانون المالكين والمستأجرين وهي حل ازمة السكن والمحال التجارية، وحيث ترى محكمتنا ان ما توصلت اليه وقنعت به محكمة البداية بصفتها الاستئنافية له ما يبرره من الواقع والقانون ولا يوجد ما يدعو للتدخل فيما قنعت به محكمة الموضوع على اعتبار ان ما جرى استخلاصه سائغا ومقبولا ولما كان القرار المطعون فيه لا تتال منه أسباب الطعن ولا تجرحه ويتعين بالتالي ردها " .

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1989/214 صفحة 2194 سنة 1990، العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 159.

(2) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2009/37 الصادر بتاريخ 2009/6/17، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 633.

وفي حالة فتح ولد صغير في المأجور ساعة او ساعتين دون استعمال المأجور وفقا للغاية المحدد بالعقد يعتبر من قبيل الترك الذي يستوجب التخلية وحكمت بذلك محكمة التمييز⁽¹⁾ ان مجرد تواجد ولد صغير في المأجور مدة ساعة او ساعتين في بعض الأيام دون ان يمارس هو او غيره البيع خلال تلك الفترة لا يعتبر اشغالا للمأجور بالمعنى القانونية لان الاشغال بهذا المعنى هو استعمال المأجور فعلا وبصورة جدية للغاية المنصوص عليها في عقد الإيجار " .

فماذا لو اضطر المستأجر لمغادرة المأجور لفترة بأسباب خارج عن إرادة المستأجر كحالة الاجتياحات الأمنية فترة الانتفاضة ووجود في منطقة بالقرب من الاشتباكات هل يعتبر ترك موجب للتخلية؟؟

ان ترك المستأجر المأجور لفترات بسبب وجوده في منطقة اشتباكات اثناء الاجتياحات الإسرائيلية للضفة الغربية لا يعتبر من قبيل الترك الذي يستوجب التخلية وحكمت بذلك محكمة الاستئناف⁽²⁾ وعليه وفقا لشهادة الشهود المذكورين تجد المحكمة ان ترك المدعى عليه المأجور موضوع الدعوى لا يتفق مع مفهوم الترك الموجب للتخلية وفقا لأحكام المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين وما استقر عليه الفقه والقضاء حيث ان تركه المأجور لفترات متقطعة فترة اجتياحات الجيش الإسرائيلي وتعرض المنطقة والعمارة التي يوجد بها العقار موضوع الدعوى للخطر والقصف ولإطلاق الرصاص حيث انه ونتيجة لخوفه على نفسه وعائلته من الخطر اضطر الى استئجار بيت اخر لا يذهب اليه الا عند شعوره بالخطر وبالتالي فان هذا الترك مبرر ولا يجزم ويؤكد استغناء المستأجر عن المأجور وعدم حاجته اليه وهو ترك لا يوجب التخلية من العقار موضوع الدعوى وخاصة انه من الثابت ان الأثاث الذي استخدمه المدعى عليه في البيت الذي استأجره هو اثاث بسيط وحيث ان ترك المدعى عليه للمأجور لم تتوافر به شروط الترك الموجب للتخلية " .

بدراستنا نرى ان ترك المستأجر المأجور لسبب قاهر في حالة ثبوته ولفترة مؤقتة لا يعتبر من قبيل الترك الموجب للتخلية، ونؤيد ما ذهب اليه التشريعات الحديثة كمشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني في المادة (22/1/د)، وقانون المالكين والمستأجرين الأردني في المادة (5/ج/5) على انه اذا كان الترك

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1982/268 صفحة 1584 سنة 1982، العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 159.

(2) حكم محكمة بداية بيت لحم بصفتها محكمة استئناف مدني رقم 2015/50 الصادر بتاريخ 2018/12/26، حكم غير منشور.

بميرر تقدره المحكمة لا يكون هنالك اخلاء للمأجور وترك المشرع تقدير المبرر الى المحكمة فاذا وجدت هنالك مبرر كالسفر للعلاج والدراسة لفترة مؤقتة او وجود المأجور في موقع تماس مع الاحتلال الإسرائيلي او الاشتباكات كل هذه مبررات تترك لسلطة التقديرية للمحكمة بالرغم من عدم النص على وجود مبرر للترك في قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 الا انه القضاء اوجد اجتهادات على ان الترك بمبرر ولسبب خارج عن إرادة المستأجر لا يعتبر من قبيل الترك الموجب للتخلية .

والغاية من استعمال المأجور تختلف من مأجور الى اخر، فان الترك في الأماكن المؤجرة للتجارة تختلف عن الأماكن المؤجرة للسكن والأماكن المؤجرة كمخزن لتخزين البضاعة، فاذا كان المأجور الغاية من استئجاره مخزن فان الترك يتحقق في وجود البضاعة او عدم وجودها ولا يتحقق في إثبات اغلاق المأجور او فتحه وهذا حكم محكمة النقض (1) ولما كانت محكمة البداية بصفتها الاستئنافية قد بينت في حكمها ان طبيعة استعمال المأجور محل الدعوى هي تخزين البضاعة وان الادعاء بترك المأجور يتوقف على طبيعة هذا الاستعمال وهو وجود او عدم وجود بضاعة في المخزن وليس إثبات اغلاق او فتح المحل المأجور ، وإذا لم يعالج الحكم في التخلية بسبب الترك الغاية من استعمال المأجور في الترك يكون حكمه قاصر ويتوجب فسخه وحكمت بذلك محكمة الاستئناف (2).

إذا كان أكثر من مستأجر للمأجور وترك أحدهم المأجور هل يعتبر ترك من قبل جميع المستأجرين ويستوجب التخلية ام ان ترك أحد المستأجرين للمأجور لا يعني ترك المأجور ولا يترتب عليه التخلية؟؟ ان ترك أحد المستأجرين للمأجور لا يلزم جميع المستأجرين بالتخلية ولا يعتبر ترك بموجب القانون يستوجب التخلية وهذا ما حكمت به محكمة التمييز (3) " ان مجرد خروج أحد المستأجرين من المأجور وتركه نهائياً لا يوجب القانون إلزام الباقيين بتخليته لان باقي المستأجرين في الاستمرار بإشغال المأجور انما يستند الى موافقة المؤجر على هذا الاشغال بمقتضى العقد، وليس في المادة الرابعة من قانون

(1) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2010/112 بتاريخ 2010/4/13، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 722.

(2) حكم محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم 1996/242 الصادر بتاريخ 1996/7/23 ، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 47.

(3) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1957/83 الصادر بتاريخ 1957/8/10 ، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 989.

المالكين والمستأجرين ما يجيز تخلية المأجور في مثل هذه الحالة "، وأيضا حكم محكمة النقض (1) ان ترك المأجور الذي يعتبر سببا للتخلية هو الترك النهائي له بقصد عدم استعماله ولمدة تزيد على ستة اشهر، وحيث لم يقدم المدعيان أي بينة لإثبات هذه الواقعة، وحيث ان قيام كل من المدعى عليهما الأول والثاني باستئجار منزل اخر له ولعائلته بسبب عدم اتساع المأجور لكافة افراد العائلة لا يعتبر ترك موجبا للتخلية هذا مع بقاء المدعى عليهما الثالث والرابع في المأجور، والذي يثبت الاشغال المستمر له باعتبارهما مستأجرين " وأيضا بدراسة نصوص قانون المالكين والمستأجرين في قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 ومشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني وقانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 المعدل فان هذه التشريعات اشترط ترك المأجور حتى يتم التخلية ولم تشترط ترك احد المستأجرين بالإضافة الى ان دعوى التخلية لا تقبل التجزئة لأنها مرتبطة بالمأجور، فاذا تثبت ترك المأجور من أحد المستأجرين لا يعتبر ترك للمأجور ولا يستوجب التخلية اما إذا ثبت ترك جميع المستأجرين للمأجور فانه يستوجب التخلية ونؤيد ما ذهب اليه اجتهاد محكمة التمييز الأردنية والنقض الفلسطينية في ذلك.

إذا كانت مدة العقد سنتين او أكثر وترك المستأجر المأجور خلال مدة العقد مدة ستة شهور فهل يجوز رفع دعوى التخلية خلال مدة العقد بسبب الترك ام انه لا يجوز رفع دعوى التخلية بسبب الترك خلال مدة العقد؟؟

ان ما يحكم العقد خلال مدة العقد هو القانون المدني ولا يسري عليه أسباب التخلية المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين الا اذا نص عقد الإيجار على سريان أسباب التخلية خلال مدة العقد، ان الحق في فسخ عقد الإيجار لا يثبت لاحد العاقدين الا اذا لم يوفي العاقد الاخر بما وجب عليه بالعقد بما هو ملتزم بالقيام به بموجب العقد او بموجب نص بالقانون، وحيث ان الحق في اشغال المأجور هو حق للمستأجر وليس واجبا او التزاما عليه، فان ترك المستأجر للمأجور لمدة الترك لا تجيز للمؤجر إقامة دعوى فسخ الإيجار اذا كانت مدة العقد لم تنقصر بعد عند إقامة الدعوى (2) ونرى اذا نص في عقد

(1) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2008/295 الصادر بتاريخ 2009/5/27، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع

السابق، ص 47.

(2) شوشاري، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، ص 119-120.

الإيجار سريان أسباب التخلية خلال مدة العقد وإذا ترك المستأجر المأجور خلال مدة العقد فإن الدعوى تكون مخالفة شروط العقد ولا تكون دعوى تخلية بسبب الترك .

وأخير سوف ندرس آخر سبب من أسباب التخلية وهي إذا انشاء المستأجر على ارض له خاصة عقارا مناسباً لممارسة أعماله التجارية او لسكناه في المطلب الرابع من هذا المبحث فما هي شروط أسباب تحقق هذا السبب كسبب من أسباب التخلية وما هي أحكام محكمة النقض والتمييز في هذا السبب .

المطلب الرابع: إذا انشاء المستأجر على ارض له خاصة عقارا مناسباً لممارسة أعماله التجارية او لسكناه

قانون المالكين والمستأجرين وجد لحماية المستأجر من الاخلاء بسبب ازمة السكن، ولكن إذا تبين ان المستأجر له عقار ملك يصلح لكي يسكن فيه ويمارس أعماله فيه فانه لا حاجة لحماية المستأجر، لذلك نصت تشريعات اجارة الأماكن على التخلية في حالة تملك المستأجر او إنشاؤه لعقار مناسب لممارسة أعماله او لسكناه، فقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 نص على تخلية المستأجر في حال تملكه العقار في المادة (1/4/ز) حيث نصت " اذا انشأ المستأجر على ارض خاصه عقارا مناسباً لممارسة أعماله التجارية او لسكناه "، وأيضاً مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني في المادة (1/22/ي) نص " اذا انشأ المستأجر على ارض خاصة له في ذات حدود الهيئة المحلية عقارا مناسبة لذات الغاية لممارسة أعماله التجارية او لسكناه " وأيضاً قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 في المادة (5/ج/10) نصت " اذا أنشأ المستأجر على ارض خاصة به او تملك عقارا مناسباً لممارسة أعماله او سكناه بدلاً من المأجور في المنطقة التي يقع فيها العقار " .

قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 لم يشترط كمشروع قانون المالكين والمستأجرين وقانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 ان يكون ما تملكه المستأجر في نفس المنطقة او ضمن الهيئة المحلية للمأجور بعكس ما ذهبت اليه هذه التشريعات، بدراسة هذه النصوص هنالك عدة شروط اذا توافرت يتم الحكم بالتخلية وهي ان ينشئ المستأجر على ارض خاصة به او يمتلك عقارا مناسباً لممارسة أعماله او لسكناه وان يقع ضمن حدود الهيئة المحلية او في منطقة العقار وان يكون العقار الذي انشأه المستأجر مناسباً لسكناه وممارسة أعماله التجارية .

فإنشاء المستأجر على ارض خاصة به او تملك عقارا مناسباً لممارسة سكناه وأعماله، لم يشترط التمسك الحرفي بتملكه بناء فمجرد تخصيص بناء من قبل المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضاري لسكن

المستأجر كافي لتحقيق شرط التخلية⁽¹⁾، وفسرت عقارا مناسباً في المادة (4/1/ز) محكمة النقض⁽²⁾ لما كانت المادة (4/1/ز) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 تشترط للحكم بإخلاء المأجور ان يكون المستأجر قد انشأ عقارا مناسباً لممارسة أعماله التجارية او لسكناه ولما كانت عبارة (عقارا مناسباً) قد وردت مطلقة غير مقيدة بشرط، بمعنى ان المشرع ترك للقضاء تقدير مدى مناسبته وفق اعتبارات تختلف بحسب الزمان والمكان والغاية التي استهدفها المستأجر من استئجار العقار حيث نوع عمل المستأجر ومكانه وموقع العقار ومساحته وملاءمته لأعماله التجارية في حدود النفع المتاح من المأجور في المنطقة التي يقع فيها، أي المنطقة التجارية التي يقع فيها وليس المنطقة الجغرافية، ذلك ان النمو والتطور الاقتصادي والثقافي يتطلب التوسع في الأعمال التجارية والمؤسسات التعليمية كما ونوعاً وانتشاراً بما يقتضي وجود فروع للمحلات التجارية والشركات والمدارس ورياض الأطفال في مختلف المناطق التجارية والعمرانية بما يخدم التجمعات السكانية ويحقق النمو السكاني، والقول بغير ذلك يحرم المؤسسات والشركات والمعاهد التعليمية التي تمتلك المباني لمراكز ادارتها من فتح فروع لها في جميع الأماكن التي يمتد اليها نشاطها ويقصر حقها على منطقة جغرافية معينة وخو مل لم يهدف له المشرع، ولما كان المأجور محل الدعوى مشغولاً بروضة أطفال لخدمة تجمع سكاني معين، ولما كانت أنظمة وزارة التربية والتعليم تمنع فتح روضة أطفال في مبنى مدرسة أساسية خاصة كما هو ثابت من المبرز (م ع / 1)، ولما كان البناء الذي انشأه الطاعنان المستأجران مشغولاً بمدرسة أساسية من الصف الأول حتى السابع الأساسي ويخدم تجمعاً سكنياً آخر، فانه والحال هذه لا يكون عقاراً مناسباً لغايات دعوى إخلاء المأجور، وتكون محكمة الموضوع قد أخطأت في تفسير القانون وتأويله والحكم الطعين حرياً بالنقض "

بمجرد شراء المستأجر عقار صالح لسكناه او لتجارته يكون متوافراً شرط التخلية بحقه سواء اقام بتأجير هذا العقار او بيعه وحكمت بذلك محكمة التمييز⁽³⁾ " استقر اجتهاد محكمة التمييز على اعتبار شراء المستأجر لعقار يكفي لإخلائه من المأجور الذي يسكنه اذا كان العقار الذي تم شراؤه مناسباً لسكناه ولا

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1992/234 بهيئتها العامة ص 1369 لعام 1933 ، شوشاري ، المحامي صلاح الدين، المرجع السابق، ص 128.

(2) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2006/47 الصادر بتاريخ 2008/3/30، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 518.

(3) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1993/1549 صفحة 2994 سنة 1994 ، العبيدي ، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقاً لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 166.

يحد من هذه القاعدة قيام المستأجر بعد شراء هذا العقار ببيعه لآخر لان ثبوت الحق بالإخلاء ينشأ ولا يسقط الا بتنازله عن هذا الحق صراحة او ضمنا ورفع المالك دعوى الاخلاء دليل على تمسكه بحقه " الوكالة الدورية لا تعد سند للملكية وان قيام المستأجر بالتنازل عن العقار الذي اشتراه الى زوجته بموجب وكالة دورية القصد منها هو حرمان المؤجر من حقه في طلب التخلية وحكمت بذلك محكمة النقض (1) وبالنسبة للسبب الثاني المتعلق بان الطاعن قد تنازل عن قطعة الأرض المقام عليها البناء بموجب وكالة دورية واصبح بذلك خارج ملكية الأرض والبناء ولما كانت الوكالة الدورية لا تعد سند للملكية، بل هي اجراء تحضيرى لإتمام واجراء نقل الملكية، ولما كانت محكمة الاستئناف قد ثبت لديها ان الوكالة الدورية المذكورة نظمت لزوجة الطاعن وابنائيه

ولم تنفذ، وأنها وجدت ان هذا التنازل قصد منه حرمان المستأنف عليهم من ممارسة حقهم في طلب التخلية " .

ونرى انه بمجرد شراء المستأجر عقار مناسب لممارسه سكنه وأعماله فيه وكان مستأجر وقت الشراء فان من حق المؤجر طلب التخلية ولا يغير من الامر شيء قيام المستأجر ببيع هذا العقار او التنازل فيه الى أحد غيره.

وبعد ان يملك المستأجر العقار يجب ان يكون العقار ضمن المنطقة التجارية التي يوجد بها المأجور، وهذا ما نصت عليه المشرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لعام 1994 او ضمن حدود الهيئة المحلية في مشروع قانون المالكين والمستأجرين وان قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 لم ينص على ان يكون ضمن المنطقة التي يتواجد بها المأجور او ضمن حدود الهيئة المحلية.

فسرت محكمة التمييز المقصود بالمنطقة (2) " ان المقصود بالمنطقة المنصوص عليها في المادة (5/ج/10) من قانون المالكين والمستأجرين بالنسبة للمحلات التجارية المستأجرة في المنطقة التجارية وليس المنطقة الجغرافيا او المنطقة المحددة بموجب أنظمة التقسيمات الإدارية تماشيا مع النمو والتطور

(1) حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2010/45 الصادر بتاريخ 2010/4/27، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 710.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية بهيئتها العامة رقم 1998/1444 الصادر بتاريخ 1998/10/21، غيث، المحامي عزت، المرجع السابق، ص 1031-1032.

الاقتصادي المنشود الذي يتطلب التوسع في الأعمال التجارية كما ونوعا وانتشارا، مما يقتضي وجود فروع للمحلات التجارية والشركات في مختلف المناطق التجارية والتجمعات العمرانية مما يعزز المنافسة التجارية ويخدم التجمعات السكانية ويحقق النمو الاقتصادي، وان القول بغير ذلك يحرم المؤسسات المالية والشركات التجارية التي تمتلك المباني لمراكز ادارتها من فتح فروع لها في جميع الأماكن التي يمتد إليها نشاطها ويقصر حقها في ذلك على مناطق جغرافيا او مناطق مستقلة بموجب التقسيمات الإدارية او البلدية وهو ما لم يهدف له المشرع من نص المادة (5/ج/10) من قانون المالكين والمستأجرين وعليه فان اعتماد محكمة الاستئناف في حكمها على التفسير الضيق للمقصود في المنطقة الواردة في هذا النص في عدم اعتبار المأجور والبناء الذي أقامه المستأجر واقعين في موقع واحد وبالتالي عدم توافر سبب الاخلاء في ذلك في محله وموافق للقانون " .

فالمقصود بالمنطقة حسب قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 المنطقة التجارية التي يقع بها المأجور ولا يشترط ان يكون خارج ضمن حدود الهيئة المحلية الموجود بها المأجور، اما مشروع قانون المالكين والمستأجرين فانه اشترط ان يكون العقار الذي اشتراه المستأجر يقع ضمن حدود الهيئة المحلية، وقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 لم ينص على ان يكون ضمن الهيئة المحلية او ضمن المنطقة التي يتواجد بها المأجور فلم يحدد ذلك بل نص بمجرد تملكه عقارا مناسباً وترك السلطة التقديرية للمحكمة في تحديد العقار الذي اشتراه مناسباً لأعماله وتجارته وحكمت محكمة التمييز بذلك⁽¹⁾ ان قانون المالكين والمستأجرين قد اشترط لتخليه المأجور بمقتضى الفقرة ز من البند الأول من المادة الرابعة ان يفي البيت الذي انشأه المستأجر لغايات سكناه ولم يجعل لحدود البلديات أثر على دعوى التخليه إذا ان الحدود تفصل بين المواقع الإدارية ولا تأثير لها على صلاحية البيت الجديد لسكن المستأجر "

وبدراستنا نرى ان نص المشرع الأردني هو الأفضل والأكثر تحقيقاً للعدالة كونه مع اتساع الأعمال التجارية في نفس الهيئة المحلية يكون للمستأجر أكثر من فرع في أكثر من منطقة في ذات الهيئة والأكثر عدالة انه في حالة اشترى المستأجر عقار في نفس المنطقة التجارية التي يقع في المأجور يكون

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1977/287 صفحة 1547 سنة 1977 ، دغمش واخرين، المحامي جمال، المرجع السابق، ص 97.

هنالك تخلية ونوصي المشرع تعديل مشروع قانون المالكين والمستأجرين بدل من حدود الهيئة المحلية في ذات المنطقة التي يوجد بها المأجور .

لا يكفي ان ينشئ المستأجر عقار صالح لممارسة أعماله التجارية وسكانه وان يقع ضمن المنطقة التجارية بل يجب أيضا ان يكون العقار الذي انشأه المستأجر مناسباً لسكانه وممارسة أعماله التجارية ويقع تقدير ذلك هل هو مناسب لسكانه او ممارسة أعماله التجارية الى السلطة التقديرية لقاضي الموضوع وله الاستعانة بالخبراء لتقرير ذلك وتقدير ذلك يكون من خلال تقدير السعة في المأجور والعقار المشتري وقربه من الخدمات ويقضي حاجات المستأجر وعرفت ذلك محكمة التمييز ⁽¹⁾ " ان المناسبة كمعيار معتمد في طلب التخلية تشمل الانتقال بالبيت الجديد، بمثل المنفعة التي كان يستوفيهها المستأجر في المأجور من حيث السعة والقرب من مكان العمل وقضاء الحاجات الاجتماعية وحاجات افراد العائلة ." ان سكوت المؤجر عن رفع دعوى التخلية على المؤجر مع علمه بشراء صالح لسكانه او ممارسة أعماله التجارية يعتبر تنازل عن حقه في إقامة الدعوى وحكمت بذلك محكمة الاستئناف ⁽²⁾ "قد ثبت من البيانات المقدمة في هذه الدعوى ان المدعين قد علموا بواقعة شراء والد المستأنف عليها المستأجر الأصلي للبيت منذ مدة طويلة سابقة على إقامة الدعوى وان في سكوتهم طيلة هذه المدة يعتبر تنازل عن حقهم في إقامة الدعوى".

واجتهاد المحاكم الأردنية اعتبر سكوت المؤجر فترة من الزمن وعلمه بواقعة شراء المستأجر عقار صالح لسكانه انه تنازل عن حقه في رفع دعوى اخلاء المأجور وحكمت محكمة التمييز ⁽³⁾ " ان تخاذهل المؤجر وتباطؤه مدة خمس سنوات عن إقامة دعوى تخلية المأجور بسبب ان المستأجر قد اقام لنفسه بناء صالح لسكانه وكان خلال هذه المدة يقوم بقبض الأجرة من المستأجر مع عمله بهذه الواقعة، يستدل منه انه قد تنازل عن الحق الممنوح له بمقتضى أحكام المادة (1/4/ز) من قانون المالكين والمستأجرين، وحيث

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1983/215 صفحة 961 سنة 1983، العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقاً لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 168.

(2) حكم محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم 1996/201 الصادر بتاريخ 1996/7/13، المشعطي، المحامي ثائر، المرجع السابق، ص 710.

(3) حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 1978/68 صفحة 1124 سنة 1978، دغمش واخرين، المحامي جمال، المرجع السابق، ص 97.

ان الساقط لا يعود فان إقامة الدعوى بطلب التخلية بعد هذه المدة يكون غير مستند الى أساس قانوني سليم "

ونرى ان محكمة النقض والتمييز خلقت مدة تقادم على طلب تخلية المأجور وسكوت المستأجر فترة من الزمن على مخالفة المستأجر لأسباب التخلية ومن ضمنها تملك المستأجر والاشراك والترك ومخالفة شروط العقد ان مرور فترة على علم المؤجر بهذه المخالفات وسكوته عنه وقبض الأجرة دلالة على ان المستأجر اسقط حقه في رفع دعوى التخلية، ونرى بذلك ان محكمة التمييز ومحكمة النقض خالفت بذلك القانون فان قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 وكذلك قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 ومشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني لم ينص على مدة تقادم على أسباب التخلية وان هذا من ابتداع محكمة التمييز والنقض، وان قبض الأجرة لا يعتبر تنازل عن حق المؤجر في تخلية المأجور حيث ان الأجرة حق من حقوق العقد ولا تنتهي الا بتحقق أسباب الفسخ، وأيضا انه لا ينسب لساكت قول ونرى ان هنالك تقادم على دعوى تخلية المأجور في حالة مرور مدة خمسة عشر عام فقط وفقا للقواعد العامة الواردة في مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني وخصوصا ان اجتهاد المحاكم لم يحدد مدة لكي يعتبر متنازل عن حقه في رفع دعوى التخلية وانما نصت اغليبيتها على مرور فترة من الزمن دون تحديد تلك الفترة، ونرى بان يتم إضافة بند في أسباب التخلية أخير وهو ان ينص على التقادم وهي مدة خمس سنوات من علم المؤجر على تحقق احد أسباب التخلية في سواء في مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني وكذلك قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 لكي لا تتضارب الأحكام وتخلق الاجتهادات المتناقضة وكون ذلك اكثر تحقيقا للعدالة واستقرار المعاملات .

الخاتمة

بعد دراسة موضوع " قانون المالكين والمستأجرين بين التطبيقات القضائية والعدالة "، من خلال دراسة القوانين المتعددة كالقانون الأردني والفلسطيني والمصري واللبناني وغيرها من القوانين، وبعد البحث في مشروع القانون المدني الفلسطيني ومشروع قانون المالكين والمستأجرين ومجلة الأحكام العدلية وقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 وتعديلاته وقانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 وتعديلاته، ودراسة اجتهاد محكمة النقض الفلسطينية ومحكمة الاستئناف الفلسطينية ومحكمة التمييز الأردنية ومحكمة النقض المصرية والعديد من اجتهادات المحاكم المختلفة في قانون المالكين والمستأجرين بشكل خاص وقواعد الاجارة بشكل عام، وبعد دراسة كل ما ذكر أعلاه وبناء على توصلت الى النتائج والتوصيات التالية :

أولاً: النتائج

1. قانون المالكين والمستأجرين وجد في غالبية معظم الدول لمواجهة مشاكل السكن والمحلات التجارية، ولفترة محدد واستثنائية وكان قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953، أي انها أحكام مؤقتة انه وجدة لمواجهة أسباب معينة، وأنها تلغى بمجرد انتهاء الأسباب التي أدت الى وجوده، وبما ان قانون المالكين والمستأجرين خلاف القواعد العامة في مجلة الأحكام العدلية لذلك يجب عدم التوسع في تفسيرها.
2. تكييف الدعوى يعود لمحكمة الموضوع بصفقتها صاحبة الصلاحية والاختصاص وهي ملزمة بإعطاء الدعوى وصفها الحقيقي وتكييفها القانوني الصحيح وفقا ما يقدمه الخصوم من ادعاءات وطلبات في لائحة الدعوى واللائحة الجوابية دون التقيد في ذلك بتكييف الخصوم.
3. عقد الإيجار عقد مستمر فاذا فسخ عقد الإيجار فان اثار العقد التي انتجها قبل الفسخ تظل قائمة ويعتبر العقد مفسوخا من وقت الحكم النهائي الصادر بالفسخ لا قبله.
4. ان التفرق ما بين عقد الإيجار وعقد البيع له أهمية لتطبيق قواعد وأحكام كل منهما مختلفة، فعقد الإيجار من العقود المستمرة وعقد البيع من العقود الفورية وعقد الإيجار من عقود الإدارة وعقد البيع من عقود التصرف، فتكيف العقد من اهم الأعمال الملقى على قاضي الموضوع، ويستشف القاضي الإرادة الحقيقية للتعاقد ولا يعتد بتكييف الخصوم فشروط عقد البيع تختلف عن شروط عقد الإيجار ونية المتعاقدين في عقد الإيجار تختلف عن نية المتعاقدين في عقد البيع والاثار التي تترتب على

عقد الإيجار تختلف عن عقد البيع، كل هذه الاختلافات تساعد في التمييز ما بين عقد الإيجار وعقد البيع.

5. مفهوم الملكية في قانون المالكين والمستأجرين مختلف عن مفهوم الملكية في الحقوق العينية بحيث ان مفهوم المالك في قانون المالكين والمستأجرين أوسع من مفهوم الملكية في الحقوق العينية حيث ان المالك في قانون المالكين والمستأجرين يشمل المالك للحقوق العينية بالإضافة الى من يملك حق التصرف وحق الإدارة.

6. المأجور المملوك على الشيوع في حالة التأجير من جميع الشركاء فلا صعوبة بذلك، لان إدارة المال الشائع من حق جميع الشركاء، اما إذا لم يتفقوا جميع الشركاء على تأجير المأجور، فان القانون يجبر الأقلية على قبول تصرف الأغلبية بشرط ان تكون الأغلبية تملك ثلاث ارباع المال الشائع، وإذ لم تتوافر ملكية ثلاث ارباع المال الشائع يستطيع الشركاء اللجوء الى القضاء ليقرر ما هو مصلحة لجميع الشركاء اما بالقسمة.

7. اجارة الحصة الشائعة تكون فقط للشريك على الشيوع سواء اكان العقار المؤجر قابل للقسمة ام لا لان تسليم الشريك لحصة شريكه الشائعة يستطيع ذلك وبالتالي الانتفاع بالعين المؤجرة فيكون الشريك المستأجر مالك لحصته الشائعة ومستأجر لحصة شريكه.

8. ايجار الفضولي تنعقد بالتسليم ما بين المؤجر والمستأجر، اما بخصوص المالك الحقيقي للمأجور فانه يستطيع ان يطالب ابطال عقد الإيجار وان يطلب التعويض او ان يجيز ما اقره الفضولي فيسري عقد الإيجار بحق المالك.

9. الإيجار عمل من أعمال الإدارة.

10. الزيادة المنصوص عليها في مشروع قانون المالكين والمستأجرين لعام 2018 أكثر عدالة وخلق توازن بين أطراف عقد الإيجار وربط الزيادة والنقصان ببديل الإيجار بجدول غلاء المعيشة، وإعطاء مجلس الوزراء صلاحية تعديل بدل الإيجار كل خمس سنوات.

11. اتجاه الفقه الحديث الذي يحدد حد اعلى لعقد الإيجار أفضل لان عقد الإيجار من العقود الزمنية التي تنعقد لمدة محدد وان المنفعة بها تكون مؤقتة لان مدة عقد الإيجار الطويل الامدة يؤثر بشكل كبير على المؤجر وله عيوب ويعطل تداول الأموال وزيادة الأجرة التي تتغير من كل سنة الى أخرى وبالمقابل يحرم المؤجر من الانتفاع بالمأجور في حالة الحاجة اليه وان عقد الإيجار طويل الأمد يصبح المستأجر اقوى من المالك.

12. الأصل في إثبات عقد الإيجار ان يكون في الكتابة او ما يقوم مقام الكتابة كالإقرار واليمين الحاسمة واستثناء عن الأصل يجوز إثبات عقد الإيجار بشهادة الشهود والقرائن في حالات عدة.
13. لا ينفذ عقد الإيجار في حق الغير الا إذا كان عقد الإيجار ثابت التاريخ، وان يكون حق الغير لاحق لتاريخ الثابت في عقد الإيجار، وان يكون الغير حسن النية.
14. يكون عقد الإيجار له تاريخ ثابت يكون عقد الإيجار تاريخ ثابت من تاريخ التصديق عليه من كاتب العدل او ان يؤشر عليه قاضي او موظف عام مختص او يثبت مضمون عقد الإيجار في ورقة رسمية ثابتة التاريخ ووقع أي حادث اخر قاطعا على ان عقد الإيجار قد صدر قبل وقوع الحادث او في حالة وفاة من وقع على عقد الإيجار بإمضاء او بصمة او من استحالة توقيعهم على هذا العقد.
15. مشروع قانون المالكين والمستأجرين أفضل من نص مشروع القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 لكونه حدد ميعاد دفع الأجرة في بداية الاجارة لان من تسليم المأجور تلزم الأجرة.
16. الكفيل للمستأجر لعقد الإيجار يكون فقط خلال مدة العقد اما بعد ذلك لا يكون ملزم بالكفالة الا إذا تم النص في كفالاته انه كفيل لبعد انتهاء مدة العقد المتفق عليها.
17. العقود الخاضعة للسكن والمبرمة قبل نفاذ أحكام هذا القانون مشمولة بالحماية والامتداد القانوني والعقود التي تبرم لغايات السكن بعد أحكام هذا القانون تخضع أحكام العقد مبدأ سلطان الإرادة وأيضا العقارات المؤجرة لغايات غير السكن قبل وبعد نفاذ أحكام هذا القانون يتم تطبيق مشروع قانون المالكين والمستأجرين وهذه النصوص تعتبر من قبيل الأثر المباشر له لأنها أحكام تتعلق بقانون المالكين والمستأجرين وبذلك فان في حالة كتب لمشروع قانون المالكين والمستأجرين النفاذ فانه طبقا للأثر المباشر يسري على جميع عقود الإيجار التي ابرمت قبله وبعده ولا يجوز الاحتجاج بان القانون القديم كان يسمح والقانون الجديد لا يسمح فان ما يسري هي قواعد القانون الجديد.
18. إيجار أراضي وعقارات الوقف لا تخضع لقانون المالكين والمستأجرين وانما وفق قانون خاص بها.
19. عقد الإيجار الخاضع لقانون المالكين والمستأجرين يمتد لمدة غير معينة، ويبقى المستأجر في المأجور ما شاء البقاء ما دام لم يتحقق أي سبب من أسباب التخلية، فالمؤجر لا يستطيع ان يضع حد للامتداد القانوني ولا يمكن اخراج المستأجر بغير ارادته، وان بقاء المستأجر في المأجور ليس واجبا بل حق بموجب القانون فيستطيع المستأجر البقاء في المأجور بعد انتهاء مدته ويستطيع ان

يقوم بتسليمه للمؤجر في الوقت الذي يشاء، وامتداد عقد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته امر يتعلق بالنظام العام فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه .

20. ان ما ذهب اليه الاجتهاد الحديث الذي يقضي بان الذين يمتد اليهم عقد الإيجار في الغايات المحدد للسكن الى الورثة الساكنين مع المستأجر وقت وفاته ولا يشمل جميع الورثة هو الأكثر تحقيقا للعدالة من ان عقد الإيجار يمتد الى جميع الورثة لان الورثة الذين سكنوا خارج المأجور لم يعد لهم الحق في الامتداد للمأجور ولا يتفق والغاية من قانون المالكين والمستأجرين ففي حالة سكنه في مكان اخر يعتبر متخلي عن حق في الانتفاع بالمأجور، وهل يعقل وريث المستأجر الساكن في بلاد أخرى وبعبارة ان يمتد اليه عقد الإيجار فان هذا فيه ظلم للمؤجر وانه يحقق العدالة للمؤجر والمستأجر .

21. تشريعات اجارة الأماكن في الأردنني ومشروع قانون المالكين والمستأجرين لا يستفيد من الامتداد القانوني الا مواطنين الدولة ولا تسري على الأجانب الا بالمعاملة بالمثل .

22. بعد انتهاء مدة العقد تكون الدعوى دعوى اخلاء مأجور اما خلال مدة العقد فيكون موضوع الدعوى فسخ عقد .

23. ان أسباب الاخلاء المنصوص عليها في قوانين المالكين والمستأجرين واردة على سبيل الحصر ولا يجوز التوسع في تفسيرها او القياس عليها .

24. التخلف عن دفع كامل الأجرة او جزء منه او الزيادة بموجب الامر العسكري رقم 1271 يستوجب التخلية بعد اخطاره بواسطة كاتب العدل بالوفاء بالأجرة خلال مدة ثلاثون يوما اما إذا تم الوفاء وبقي مبلغ زهيد بسيط لا يتم الحكم بالتخلية .

25. التخلف عن دفع الزيادة المتفق عليها في العقد يستوجب التخلية بشرط ان لا تكون الزيادة الهدف منها الضغط على المستأجر من اجل اجباره على اخلاء المأجور .

26. اجمع اجتهاد المحاكم الأردنية والفلسطينية على ان ضريبة المعارف لا تعتبر من ضمن الأجرة ولا تستوجب التخلية .

27. الزيادة المطالب بها في الاخطار العدلي لا تبطله وتوجب المستأجر على دفع الأجرة المستحقة عليه من الاخطار .

28. إيداع الأجرة في صندوق المحكمة يكون في حالة رفض المؤجر استلام الأجرة بعد عرضها من قبل المستأجر أو عدم مقدرة الوصول إلى المؤجر من أجل دفع الأجرة ويكون دفع الأجرة في اختصاص المحكمة التي يتبع إليها المؤجر.

29. إن مرور فترة من زمن وقبض الأجرة من قبل المؤجر وأنه لم يمر أكثر من خمسة عشر سنة على مخالفة شروط العقد لا يسقط حق المستأجر في رفع دعوى إخلاء مأجور.

30. متى ثبت قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن أو بتنازله عنها أو تركها للغير - دون إذن كتابي صريح من المالك - تعين على المحكمة أن تقضي بفسخ الإيجار وإخلاء المكان وتسليمه للمؤجر دون أن يكون لها سلطة تقديرية في ذلك، فالحكم بالفسخ هنا (مطلق).

31. التنازل عن الإيجار يتم بنقل المستأجر الأصلي لجميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها، فهو حوالة حق (بيع أو هبة) تبعا لما إذا كان التنازل بمقابل أو بدون مقابل، وهو إسقاط حق المستأجر لغيره ونقل جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها فلا يوجد إلا عقد واحد هو عقد الإيجار من المؤجر إلى المستأجر مع تغيير شخص المستأجر.

32. الإيواء والاستضافة ليس من قبيل الإشتراك الذي يستوجب التخلية شريطة أن تكون مؤقتة ولا اعتبارات اجتماعية وأن يظل المستأجر الأصلي مستمر في شغله المأجور، أما إذا انقطعت هذه الإقامة النهائية وبقي فيها من بعده من استضافه أو أواه عد ذلك تأجير من الباطن أو نزولا عنه.

33. انسحاب أحد الشريكين من شركة التضامن المؤلفة من شريكين يجعل الشركة مفسوخة حكما ببقاء شريك، وأن تشكيل شركة جديدة فيها يجعلها شركة مختلفة بأشخاصها وباسمها عن الشركة الأولى التي استأجرت العقار يعتبر من قبيل الإشتراك الذي يوجب التخلية.

34. إن ترك المستأجر المأجور لسبب قاهر في حالة ثبوته ولفترة مؤقتة لا يعتبر من قبيل الترك الموجب للتخلية.

35. إنه بمجرد شراء المستأجر عقار مناسب لممارسه سكنه وأعماله فيه وكان مستأجر وقت الشراء فإن من حق المؤجر طلب التخلية ولا يغير من الأمر شيء قيام المستأجر ببيع هذا العقار أو التنازل فيه إلى أحد غيره.

ثانيا: التوصيات

وبناء على هذه النتائج اوصي بما يلي:

1. ان يتم تعديل المادة رقم 640 في مشروع القانون المدني الفلسطيني واستبداله بالنص التالي " إذا لم يكن تاريخ استحقاق بدل الإيجار محددًا في العقد فيعتبر مستحقًا في بداية الشهر إذا كانت مدة العقد شهرية، وفي بداية السنة إذا كنت مدة العقد سنوية".
2. ان يأخذ قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 والتعديلات اللاحقة عليه وقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 بان يتم النص على اعتبار عقد الإيجار سند تنفيذ يتم تنفيذ الأجرة لدى دائرة التنفيذ وفق النص التالي " يعتبر عقد الإيجار سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ لغايات المطالبة بالأجور المستحقة بموجبه لدى دائرة التنفيذ المختصة وفق لأحكام التشريعات النافذة " .
3. انه كان على المشرع عدم ذكر التزامات المؤجر والمستأجر في مشروع قانون المالكين والمستأجرين لان قانون المالكين والمستأجرين قانون استثنائي من القواعد العامة وانه هذه التزامات جاءت مكررة لما ورد في مشروع القانون المدني الفلسطيني فلا حاجة لذكرها ونرى ان يتم حذف نص المادة 17 و18 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين لان القواعد العامة تكفي في بيان هذه التزامات وان محلها القواعد العامة وليس القواعد الاستثنائية.
4. نوصي المشرع في مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني لعام 2018 وقانون المالكين والمستأجرين الأردني بان يتم النص على أحكام الكفيل في قانون المالكين والمستأجرين لكي لا يتم التناقض بين أحكام المحاكم في هذا الصدد ونرى بان يتم النص في قانون المالكين والمستأجرين ان يكون كفيل المستأجر الخاضع لقانون المالكين والمستأجرين ملزم بالكفالة طالما بقي المستأجر بالمأجور.
5. نوصي المشرع بتعديل المادة 2 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين بحيث يكون النص عليها (تطبق أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة) دون تحديد الغايات من التأجير كونه في نص المشروع نص على جميع الغايات التي يتم الاستئجار من اجلها ولا حاجة لذكرها فكان أولى به ان يتم النص على جميع العقود وهذا ما اخذ به قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 المعدل.

6. نوصي المشرع في تشريع قانون المالكين والمستأجرين لعام 2018 بان يتم تطبيق قانون المالكين والمستأجرين على البلديات والمجالس المحلية مع إعطاء الصلاحيات لمجلس الوزراء في ادخال أي منطقة أخرى في نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين ولكي لا نجعل من قانون المالكين والمستأجرين قانون عام وليس قانون استثنائي من جعل تطبيق قانون المالكين والمستأجرين على جميع العقود المبرمة للعقارات يعني اصبح تشريع عام وفق القواعد العامة وليس استثنائي ونقترح تعديل ذلك في مشروع قانون المالكين والمستأجرين وتحديد عقد الإيجار على مناطق البلدية والمجالس المحلية مع إعطاء صلاحيات لمجلس الوزراء بشمول أي منطقة في تطبيق قانون المالكين والمستأجرين كلما استدعى الامر كذلك فمعنى مشروع قانون المالكين والمستأجرين ان يتم تطبيقه على المخيمات فان هذا سوف يعمل مشاكل كبيرة في تطبيق القانون لان أصحاب المخيمات هم الذين يحتاجوا الى حماية .

7. نوصي المشرع في مشروع قانون المالكين والمستأجرين لعام 2018 وقانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 المعدل ان ينص صراحة على استبعاد الأرض الفضاء من تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين لكي لا يدع مجال لاختلاف الأحكام والخلافات حول ذلك اسوة بالتشريعات الأخرى كالتسريع المصري واللبناني.

8. نوصي المشرع في مشروع القرار بقانون المالكين والمستأجرين لعام 2018 على النص الصريح في استبعاد الأراضي المستأجرة لتربية الحيوان من نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين.

9. نوصي المشرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لعام 1994 المعدل بإلغاء التفرقة في العقارات المؤجرة كالفنادق والصالات وأماكن العرض والمسرح ودور السينما ان تكون مستثنى من تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين سواء اكان المؤجر الدولة او الشخص الطبيعي لان طبيعة هذه العقود مؤقتة وليست بحاجة الى حماية.

10. نوصي المشرع في مشروع قانون المالكين والمستأجرين باستبعاد العقود الموسمية من تطبيق قانون المالك.

11. نوصي بحذف استثناء أي جزء من العقار يؤجر لشخص او اشخاص بهدف تقديم خدمات للعقار او المنتفعين به باستبعاده من تطبيق قانون المالكين والمستأجرين كونه ما هو الا تكرار الى استثناء العقارات المؤجرة من ارباب العمل الى العاملين لديهم بحكم ارتباطهم بالعمل او بسببه ونرى بان يحذفه المشرع من مشروع قانون المالكين والمستأجرين وكذلك قانون المالكين والمستأجرين الأردني

رقم 11 لعام 1994 لتكرارها وانه ينطبق عليه العقارات المؤجرة من ارباب العمل الى العاملين لديهم بحكم ارتباطهم بالعمل او بسببه ين والمستأجرين كونه عقود مؤقتة ولموسم معين مثل المشرع اللبناني والمصري.

12.نوصي المشرع في مشروع قانون المالكين والمستأجرين لعام 2018 إضافة البيوت والشقق التي تؤجر مفروش الى الاستثناءات من نطاق تطبيق مشروع قانون المالكين والمستأجرين كالمشرع الأردني.

13.نوصي المشرع بان يأخذ بما ورد في قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 بان تسري أحكامه على أماكن البلدية والمجالس المحلية دون القروية والمخيمات فهي بوجهة نظرنا لا تحتاج الى حماية قانونية وخصوصا عدم وجود ازمة السكن في هذه الأماكن وبالتالي يبقى يسري عليها أحكام القواعد العامة في مجلة الأحكام العدلية ومشروع القانون المدني الفلسطيني.

14.نوصي ان يكون الامتداد الى ورثة المستأجر الذين يقيمون معه وقت وفاته وان يكونوا من الجيل واحد وليس الى الاحفاد واحفاد الاحفاد الى اجل غير مسمى فان ذلك سوف يجعل من عقد الإيجار والذي هو بطبيعته حق شخصي يجعله حق عيني وهذا سوف يلحق بالمؤجر اشد الضرر وخاص في الإيجارات القديمة ونوصي مشروع قانون المالكين والمستأجرين النص على ذلك صراحة فيه.

15.نوصي المشرع في مشروع قانون المالكين والمستأجرين لعام 2018 بإلغاء الامتداد القانوني للعقارات المؤجرة لغايات أخرى غير السكن كونه ألغى الامتداد القانوني للعقارات المؤجرة للسكن فلا حاجة لحماية المستأجر المؤجر لغايات غير السكن وان ذلك يساعد على الازدهار الاقتصادي.

16.نوصي المشرع في مشروع قانون المالكين والمستأجرين ان بقي النص على وجود الامتداد القانوني ان يتم إضافة فقرة في حالة وجود اتفاق على من لهم حق الامتداد في المأجور بين الورثة فان هذا الاتفاق هو الذي يسري إليهم الامتداد القانوني.

17.نوصي بتعديل مشروع قانون المالكين والمستأجرين ان يكون الامتداد القانوني لجيل واحد من ورثة المستأجر فقط فاذا توفى المستأجر فانه ينتقل عقد الإيجار الى اصوله وفروعه من ورثته وبعد ذلك ينقطع الامتداد القانوني وينتهي الإيجار.

18.نوصي المشرع في مشروع قانون المالكين والمستأجرين بتعديل المادة (1/22) بإضافة بعد كلمة الخدمات المشتركة المتفق عليها في العقد وليس فقط الخدمات المشتركة دون تحديدها.

19.نوصي بحذف المادة 27 من مشروع قانون المالكين والمستأجرين لتكرارها مع المادة (1/22/ح)

20.نوصي المشرع في مشروع القرار بقانون لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2018 استبدالاً المادة (z/1/22) " إذا كان المالك مقيماً خارج البلاد ويملك عقاراً مؤجراً، فله حق تخلية العقار ليسكن فيه عند عودته على أن يخطر المستأجر خلال مدة لا تقل عن ستة أشهر، ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك " بالمادة التالية " إذا لم يكن المالك مقيماً في المنطقة التي يقع فيها عقاره المؤجر ولم يكن يملك عقاراً غيره، فيحق له تخليته ليسكن فيه عند عودته إلى تلك المنطقة إذا اشترط ذلك في العقد ووفقاً لأحكامه "

21.نوصي المشرع في مشروع قانون المالكين والمستأجرين بأن يتم إضافة هذا النص " إذا تكرر تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجازة أو تكررت مخالفته لأي من شرط من شروط العقد ثلاث مرات أو أكثر رغم إنذاره بذلك بواسطة كاتب العدل في الحالتين وذلك دون الحاجة إلى إخطار جديد " كسبب من أسباب التخلية التي تحتاج إلى إخطار عدلي .

22.نوصي المشرع في مشروع قانون المالكين والمستأجرين بتعديل نص المادة (y/1/22) " إذا أنشأ المستأجر على أرض خاصة له في ذات حدود الهيئة المحلية عقاراً مناسبة لذات الغاية لممارسة أعماله التجارية أو لسكنائه " بحيث تصبح إذا أنشأ المستأجر على أرض خاصة له في ذات حدود المنطقة المبحوث عنها عقاراً مناسبة لذات الغاية لممارسة أعماله التجارية أو لسكنائه "

1. نوصي بأن يتم إضافة بند في أسباب التخلية أخيراً وهو أن ينص على التقادم وهي مدة خمس سنوات من علم المؤجر على تحقق أحد أسباب التخلية في قانون المالكين والمستأجرين سواء في مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني وكذلك قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 لكي لا تتضارب الأحكام وتخلق الاجتهادات المتناقضة وكون ذلك أكثر تحقيقاً للعدالة واستقرار المعاملات.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1. الامر العسكري الإسرائيلي رقم 1271 بشأن تعديل قانون المالكين والمستأجرين لعام 1989 الصادر بتاريخ 1991/2/12
2. قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 2 لسنة 2001 الصادر بتاريخ 2001/5/12
3. قانون البلديات رقم 29 لسنة 1955 الصادر بتاريخ 1955/5/1.
4. قانون البنات الأردني رقم 30 لعام 1952
5. قانون البنات الفلسطيني رقم 4 لسنة 2001 الصادر بتاريخ 2001/5/12
6. قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لعام 1994 والمعدل بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000
7. قانون المالكين والمستأجرين الكويتي رقم 6 لعام 1997
8. قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 الصادر بتاريخ 1953/4/16
9. قانون المالكين والمستأجرين للعقارات الوقفية رقم 5 لسنة 1964
10. قانون المالكين والمستأجرين للعقارات الوقفية رقم 5 لسنة 1964 الصادر بتاريخ 1964/3/1
11. القانون المدني الأردني
12. القانون المدني الاماراتي
13. القانون المدني الفرنسي
14. القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948
15. قانون الهيئات المحلية رقم 1 لسنة 1997 الصادر في غزة بتاريخ 1997/10/12.
16. قانون ايجار العقارات المبنية اللبناني الصادر بتاريخ 1991/11/14
17. قانون ايجار وبيع الأموال غير المنقولة للأجانب رقم 40 لسنة 1953 الصادر بتاريخ 1953/1/27
18. مجلة الأحكام العدلية
19. مرسوم لقانون تقييد ايجارات (العقارات التجارية) فلسطيني رقم 6 لسنة 1941 الصادر بتاريخ 1941/3/31

20. مرسوم لقانون تقييد ايجارات (دور السكن) فلسطيني رقم 44 لسنة 1940 الصادر بتاريخ 1940/12/20

21. مشروع القانون المدني الفلسطيني أصبح هذا المشروع قانون مطبق في قطاع غزة ويتم العمل به امام المحاكم، ويحمل الرقم 4 لسنة 2012 الصادر بتاريخ 2012/7/26

22. مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني لعام 2018

ثانياً: المراجع

1. أبو عيد، المحامي الياس، الوسيط النظري والعملي في قانون الإيجارات الاستثنائي، الجزء الأول، بدون دار نشر، سنة 1992 .
2. احمد، إبراهيم سيد، الاخلاء لإساءة استعمال العين المؤجرة فقها وقضاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة الأولى، 2003.
3. بالي، المحامي سمير فرنات، الموسوعة القضائية الإيجارية، قضايا الاخلاء لإساءة استعمال المأجور ومخالفة شروط العقد في سورية ولبنان ومصر وغيرها من البلدان، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2004.
4. التكروري وسويطي، الدكتور عثمان والدكتور احمد، مصادر الالتزام، المكتبة الأكاديمية للنشر، فلسطين، 2016.
5. الجمال، الدكتور مصطفى، الوسيط في أحكام الإيجار، الطبعة الأولى، بدون دار نشر، 1991.
6. دغمش واخرين، المحامي جمال، الإخطارات والأسباب في دعاوى اخلاء المأجور، بدون دار نشر، بدون سنة نشر.
7. دواس، الدكتور امين، قانون الأراضي، بدون دار نشر، 2013.
8. الزحيلي، د. وهبة، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية والقانون المدني الأردني، الطبعة الثامنة، 2014، دار الفكر دمشق، دار الفكر المعاصر بيروت.
9. السرحان، الدكتور عدنان إبراهيم واخرين، شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية "الالتزامات"، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2009، الطبعة الأولى الإصدار الرابع.
10. سلطان، الدكتور أنور، العقود المسماة، عقدي البيع والمقايضة، دار النهضة العربية، بيروت، 1983.

11. السنهوري، الدكتور عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المجلد السادس، الجزء الأول، بدون دار نشر.
12. شعله، سعيد احمد، موسوعة قضاء النقض في المنازعات الإيجارية، مجموعة المبادئ التي قررتها محكمة النقض في القواعد العامة في الإيجار وتشريعات إيجارة الأماكن وإيجار الأماكن الزراعية خلال خمس وخمسون عاما، منشأة المعارف بالإسكندرية.
13. الشواربي، الدكتور عبد الحميد، التعليق الموضوعي على القانون المدني، الكتاب الخامس، أحكام عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة للقانون المدني ووفقا للأحكام الاستثنائية وإيجار الاراض الزراعية والتأجير التمويلي، منشأة المعارف، الإسكندرية.
14. شوشاري، المحامي صلاح الدين، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، الناشر الدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2002.
15. طلبة، المستشار أنور، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار الكتاب القانونية، المجلة الكبرى، 1999.
16. العبيدي، الدكتور علي هادي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقا لأخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2005، الطبعة الأولى الإصدار الأول.
17. العبيدي، الدكتور علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقا لأحدث التعديلات، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2005، الطبعة الأولى، الإصدار الأول.
18. العبيدي، د. علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، دراسة موازنة، الطبعة السابعة، 2010، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.
19. عرفة، الأستاذ عبد الوهاب، أسباب الاخلاء من العين المؤجرة، الطبعة الأولى، سنة 2010، المركز القومي للإصدارات القانونية.
20. عرفة، السيد عبد الوهاب، المرجع العملي في أسباب الاخلاء والامتداد والتعويض الناشئة عن عقد الإيجار في ضوء قوانين إيجار الأماكن والقانون المدني وفقا لأخر التعديلات واحداث أحكام محكمة النقض، طبعة حديثة مزينة ومنقحة، 2011، 2012، دار المجد للنشر والتوزيع.

21. العطار، الدكتور عبد الناصر توفيق، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن، الطبعة الثانية، بدون سنة نشر، وبدون دار نشر.
22. عمرو، الدكتور عدنان، الإدارة المحلية في فلسطين 2009، 1850، بدون دار نشر، 2009
23. غيث، المحامي عزت، المبادئ القانونية لمحكمة التمييز في قضايا الاجارة، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار قنديل للنشر والتوزيع عمان، 2002.
24. فرج، الدكتور توفيق حسن، عقد الإيجار في القانون اللبناني، مكتبة مكاوي، بيروت، بدون سنة نشر.
25. فرج، محمد علي، الإثبات ومشكلاته العملية في منازعات ايجار الأماكن طبقا لأحكام محكمة النقض والإدارية والدستورية العليا، منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة الثانية، 2013.
26. الفكهاني، المحامي حسن، المدونة القضائية في إيجارة الأماكن، الدار العربية للموسوعات، القاهرة، الطبعة الأولى، سنة 1993، 1994.
27. الكنزي، الدكتور فايز عبد الله، بحث أثر استعمال العين في غير الغرض المؤجر من اجله، مجلة قانونية، العدد الثاني، السنة السابعة والعشرون، ربيع الاخر 1424 هـ، يونيو 2003 م، بحث منشور، اجيز بتاريخ 2003/2/17، منشور مجلس النشر العلني.
28. مرقس، الدكتور سليمان، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، المجلد الثاني، عقد الإيجار، الطبعة الرابعة، 1993.
29. المشعطي، المحامي ثائر، المستخلص في أحكام محكمتي الاستئناف والنقض المنعقدتين في رام الله في قضايا الاجارة منذ عام 1994 حتى عام 2012، الطبعة الثانية، 2014، بدون دار نشر.
30. منصور، د. محمد حسين، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجارة الأماكن، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2006.
31. منصور، د. محمد حسين، أحكام قانون الإيجار، دار الجامعة الجديدة للنشر.
32. النداوي، الدكتور ادم وهيب، شرح القانون المدني، العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999.

ثالثاً: المجالات القانونية

1. مجلة نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين، العدد السادس، السنة الثانية، شهر كانون الثاني شباط اذار لسنة 2014.
2. الكنزي، الدكتور فايز عبد الله، مجلة الحقوق الكويت، العدد الثاني السنة الرابعة والعشرون، ربيع الأول 1421 هـ، يونيو 2000، مجلس النشر العلني جامعة الكويت.

رابعاً: المواقع الالكترونية والرسائل الجامعية

1. موقع المقتفي منظمة التشريع والقضاء في فلسطين على الرابط التالي
<http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJFullText.aspx?CJID:53793>
2. يوسف، حسن محمد عبد الرحمن، رسالة دكتوراة بعنوان الاتجاهات الحديثة في عقد الإيجار وانعكاساتها على البعد الاجتماعي والاقتصادي، مقدمة الى كلية الحقوق بجامعة عين شمس، دراسة تحليلية مقارنة.
3. عمر، محمد عبد السلام، أسباب التخلية في قانون المالكين والمستأجرين، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير مقدمة لجامعة القدس، 2001.

الملحق رقم "1"

أحكام الإيجار في مشروع القانون المدني الفلسطيني الذي أصبح قانوناً في غزة تحت الرقم 4 لسنة

2012

الباب الثاني

عقود المنفعة

الفصل الأول

الإيجار

الفرع الأول

أركان الإيجار

مادة (604)

الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينه لقاء أجر معلومة.

مادة (605)

لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من الجهة المختصة، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك أنقصت المدة إلى ثلاث سنوات، ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك.

مادة (606)

الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة، على أن تراعى المواعيد المقررة للتبنيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة.

مادة (607)

تبدأ مدة الإيجار من التاريخ المنفق عليه في العقد فإن لم يحدده المتعاقدان فمن تاريخ العقد.

مادة (608)

1. يجب أن تكون مدة الإيجار معينة.

2. إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة، أو تعذر إثبات المدة المدعاة، عد الإيجار منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة، وتتقضي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو أخطر المتعاقدين الآخر بالإخلاء.

مادة (609)

يكون الإخطار بالإخلاء كتابة قبل انتهاء مدة الإيجار بثلاثة أشهر إذا كانت هذه المدة تزيد على ستة أشهر فإذا كانت أقل من ذلك وجب الإخطار قبل بداية نصفها الأخير، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك.

مادة (610)

إذا انتهت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحة لامتدادها جاز للمحكمة مدها بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجرة المثل عنها.

مادة (611)

1. لا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على ثلاثين عاماً.

2. إذا عقد الإيجار لمدة حياة المؤجر أو المستأجر يعد العقد مستمراً لتلك المدة ولو زادت على ثلاثين عاماً.

3. إذا تضمن عقد الإيجار شرطاً يقضي بأن يبقى ما بقي المستأجر يدفع الأجرة، عد أنه قد عقد لمدة حياة المستأجر.

مادة (612)

يجوز أن تكون الأجرة نقوداً، كما يجوز أن تكون أي مقدمة أخرى.

مادة (613)

إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها، أو إذا تعذر إثبات مقدارها، وجب حسابان أجرة المثل.

مادة (614)

يجوز الاتفاق على تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تبسيطها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة.

مادة (615)

1. تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة أو بإمكان استيفائها.
2. إذا لم يبين في العقد ميعاد دفع الأجرة استحققت الأجرة المحددة للمنفعة بصورة مطلقة بعد استيفاء المنفعة أو بعد تحقق القدرة على استيفائها.
3. الأجرة المستحقة عن وحدة زمنية يتبع العرف بشأن مواعيد أدائها وإلا حددتها المحكمة بناء على طلب صاحب المصلحة.

مادة (616)

لا تستحق الأجرة عن مدة انقضت قبل تسليم العين المؤجرة ما لم يكن المستأجر هو المتسبب.

الفرع الثاني

التزامات المؤجر

مادة (617)

يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم الاتفاق عليه أو لطبيعة العين المؤجرة.

مادة (618)

1. إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجزت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع، مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتض.
2. إذا أصبحت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يقيمون معه أو مستخدميهم أو عماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتض.

مادة (619)

يجوز للمؤجر أن يمتنع عن تسليم العين المؤجرة حتى يستوفي الأجرة المعجلة.

مادة (620)

يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم العين المباعة من أحكام، خاصة ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وملحقاتها، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (621)

1. يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية، وعليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح والآبار ومصارف المياه.

2. يتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه إذا كانت تقدر جزافاً فإذا كانت تقدر بالعدد التزم بها المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وكل ما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر.

3. تسري أحكام الفقرتين السابقتين، ما لم يوجد نص أو اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (622)

1. إذا تأخر المؤجر بعد إذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة، جاز للمستأجر أن يحصل على إذن من القاضي بإجراء ذلك بنفسه واستيفاء ما أنفقه حسماً من الأجرة وذلك دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة.

2. يجوز للمستأجر دون حاجة إلى إذن من القاضي أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو البسيطة مما يلتزم به المؤجر، سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طراً بعد ذلك إذا لم يقم المؤجر بعد إذاره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب، على أن يستوفي ما أنفقه حسماً من الأجرة.

مادة (623)

1. إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً، انفسخ العقد من تلقاء ذاته.

2. إذا كان هلاك العين جزئياً أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في ذلك جاز له إذا لم يقدّم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب تبعاً للظروف، إما إنقاص الأجرة، أو فسخ الإيجار، دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقاً لأحكام المادة السابقة.

3. لا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه.

مادة (624)

1. لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين، جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة.
2. إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ.

مادة (625)

1. يلتزم المؤجر بأن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع.
2. لا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.

مادة (626)

1. إذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر إنشاءات أو إصلاحات لمنفعة العين المؤجرة أو صيانتها رجع عليه بما أنفقه بالقدر المتعارف عليه، وإن لم يشترط الرجوع.
2. إذا كان ما أحدثه المستأجر عائداً لمنفعته الشخصية فليس له الرجوع على المؤجر ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (627)

1. إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بذلك وله أن يطلب إخراجه من الدعوى، وفي هذه الحالة توجه الإجراءات إلى المؤجر.
2. إذا ترتب على هذا الادعاء حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى.

مادة (628)

1. إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش أو تواطؤ، ما لم يكن عقد أحد المستأجرين ثابت التاريخ وكان حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العين المؤجرة أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره، فإنه هو الذي يفضل.
2. إذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض.

مادة (629)

- إذا ترتب على أعمال السلطات المختصة في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (630)

1. لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي ما دام المتعرض لا يدعي حقاً، ويجوز للمستأجر أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض ودعاوى وضع اليد.
2. إذا كان التعرض المادي لا يد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

مادة (631)

1. يضمن المؤجر للمستأجر ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع به أو تنقص منه نقصاً فاحشاً، ولا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها.
2. إذا ترتب على العيب حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع ضمان ما يلحقه من ضرر.
3. لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر على علم به وقت التعاقد أو كان من اليسير عليه أن يعلم به.

مادة (632)

يقع باطلاً كل اتفاق يقضي بالإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان.

الفرع الثالث

التزامات المستأجر

مادة (633)

1. العين المؤجرة أمانة في يد المستأجر، يضمن ما يلحقها من نقص أو تلف أو فقدان بسبب يرجع إليه، وعليه أن يحافظ عليها محافظة الرجل المعتاد.
2. إذا تعدد المستأجرون كان كل منهم ضامناً للأضرار الناشئة عن فعله وحده، ما لم يرد خلاف ذلك في قانون خاص.

مادة (634) يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له.

مادة (635)

1. لا يجوز للمستأجر أن يحدث في العين المؤجرة تغييراً بغير إذن المؤجر إلا إذا كان يستلزمه إصلاحها ولا يلحق ضرراً بها.

2. إذا تجاوز المستأجر هذا المنع وجب عليه إعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، مع التعويض إن كان له مقتض.

مادة (636)

1. يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

2. يلتزم المستأجر خلال مدة الإيجار بتنظيف العين المؤجرة، وإزالة ما تراكم فيها من أتربة أو نفايات، وما يقضي العرف به.

مادة (637)

يلتزم المستأجر بالامتناع عن أي عمل يفضي إلى تخريب أو تغيير في العين المؤجرة أو وضع آلات أو أجهزة تلحق ضرر بها أو تنقص من قيمتها، فإذا لم يمتنع المستأجر جاز للمؤجر أن يطلب من المحكمة فسخ العقد وضمان الضرر الذي سببه هذا العمل.

مادة (638)

1. المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب أجنبي.

2. إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة، كان كل منهم مسئولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله، ويتناول ذلك المؤجر إن كان مقيماً في العقار، هذا ما لم يثبت أن النار ابتدأ شوبها في الجزء الذي يشغله أحدهم فيكون وحده مسئولاً عن الحريق.

مادة (639)

يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة، أو ينكشف عيب بها، أو يقع اغتصاب عليها، أو يعتدي أجنبي بالتعرض لها، أو بإحداث ضرر بها.

مادة (640)

1. يجب على المستأجر أن يقوم بالوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يوجد اتفاق وجب عليه الوفاء بالأجرة في المواعيد التي يعينها العرف.

2. يكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.

مادة (641)

الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

مادة (642)

إذا كانت العين المؤجرة عقاراً وجب على المستأجر أن يضع فيها منقولات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن مدة سنتين ما لم تكن الأجرة قد عجلت أو كان المستأجر قد قدم تأميناً آخر أو وجد اتفاق يقضي بإعفاء المستأجر من هذا الالتزام.

مادة (643)

1. يكون للمؤجر ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار، أن يحبس المنقولات القابلة للحجز الموجودة بالعين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر، وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها، فإذا نقلت على الرغم من معارضته أو دون علمه كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، وذلك مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق.

2. ليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمراً اقتضته حرفة المستأجر أو المؤلف في شئون الحياة، أو كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة تفي بضمان الأجرة.

مادة (644)

1. يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً تراعى فيه أجرة المثل وما أصاب المؤجر من ضرر.

2. يجب أن تكون العين المؤجرة عند الرد بالحالة التي تسلمها المستأجر عليها، إلا ما يكون قد أصابها من هلاك أو تلف لسبب لا يرجع إليه.

مادة (645)

1. إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراساً أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمتها وكان ذلك بموافقة المؤجر، التزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انتهاء الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.
2. إذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو على الرغم من معارضته، كان له أن يطلب من المستأجر إزالتها مع التعويض إن كان له مقتض.
3. إذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات في مقابل رد إحدى القيمتين المنصوص عليهما في الفقرة الأولى جاز للمحكمة أن تنظره إلى أجل الوفاء بها.

مادة (646)

إذا طلب المؤجر من المستأجر زيادة معينة على الأجرة المسماة بعد انتهاء مدة الإيجار لزمته الزيادة إذا انقضت المدة وظل حائزاً للعين المؤجرة دون اعتراض.

الفرع الرابع

النزول عن الإيجار والإيجار من الباطن

مادة (647)

لا يجوز للمستأجر أن يؤجر العين المؤجرة أو أن ينزل عن الإيجارة كلها أو بعضها، إلا بإذن كتابي من المؤجر.

مادة (648)

يتقيد المستأجر المأذون له بالنزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن بقيود انتفاعه نوعاً وزماناً.

مادة (649)

إذا نزل المستأجر عن العقد بإذن المؤجر فإن المستأجر الجديد يحل محل المستأجر الأول في جميع الحقوق والالتزامات المترتبة بمقتضى العقد الأول، ويبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته.

مادة (650)

1. إذا كانت العين المؤجرة عقاراً أنشأ به المستأجر مصنعاً أو متجراً، واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر، جاز للقاضي أن يلزم المؤجر بإبقاء الإيجار بشروطه الأصلية وتحقق الآتي:

1. أن يكون المصنع أو المتجر الذي أنشأ في العين المؤجرة قد توافرت له العناصر المادية والمعنوية التي نص عليها القانون.

2. أن يقدم المشتري للمؤجر ضماناً كافياً.

3. أن لا يلحق المؤجر من جراء البيع ضرراً محققاً.

4. أن يحصل المؤجر على نسبة تقدرها المحكمة على أن لا تزيد على نصف الثمن بعد حسم قيمة الموجودات المادية التي شملها البيع.

2. كل ذلك ما لم يطلب المؤجر الشراء لنفسه على أن يلتزم بدفع حصة المستأجر.

مادة (651)

يلتزم المستأجر من الباطن بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي من وقت أن ينذر المؤجر، ولا يجوز له أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد تم الاتفاق عليه مع المستأجر الأصلي.

مادة (652)

تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر في إحدى الحالتين الآتيتين:

1. إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالنزول عن الإيجار أو بالتأجير من الباطن بعد حصوله.

2. إذا استوفى المؤجر حقوقه مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر من الباطن دون إبداء تحفظ قبل المستأجر الأصلي.

الفرع الخامس

انتهاء الإيجار

مادة (653)

ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء.

مادة (654)

ينتهي الإيجار إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة فيما يخالف النظام العام أو الآداب.

مادة (655)

1. إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه عد الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى لمدة سنة واحدة ما لم تكن مدة الإيجار أقل من ذلك.
2. يعد هذا التجديد إيجاراً جديداً، لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم، مع مراعاة قواعد القيد، أما الكفالة شخصية كانت أم عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضي الكفيل بذلك.

مادة (656)

1. إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء، واستمر المستأجر مع ذلك منتفعاً بالعين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار، فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك.
2. إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء ما لم يقبل أجره جديدة أو شروطاً أخرى فسكت من وجه إليه التنبيه عد هذا السكوت قبولاً يتجدد به الإيجار تجديداً ضمناً بالأجرة أو بالشروط الجديدة.

مادة (657)

1. لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر، ولا بموت المستأجر.
2. إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد لا تتحملها مواردهم أو أن الإيجار أصبح يجاوز حاجتهم.

مادة (658)

إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لأسباب أخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد.

مادة (659)

1. لا يترتب على إفسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق.
2. إذا أعسر المستأجر جاز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل.
3. يجوز للمستأجر إذا أعسر، ولم يرخص له في النزول عن الإيجار أو في الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ، وفي هذه الحالة يحق للمؤجر أن يطلب تعويضاً عادلاً.

مادة (660)

1. إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر، لا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية.
2. يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه.

مادة (661)

1. لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الإيجار نافذاً في حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد إخطاره بذلك في المواعيد المنصوص عليها في المادة (609).
2. إذا أخطر المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضاً ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك، ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض.

مادة (662) لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية، أو كان من المفروض حتماً أن يعلم، فإذا عجز

من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له الرجوع إلا على المؤجر، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (663)

1. إذا كان عقد الإيجار محدد المدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته، إذا وجدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً على أن يعوض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً.

2. إذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفي التعويض أو يحصل على تأمين كاف.

مادة (664)

يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته أن يطلب إنهاء إيجار مسكنة إذا كان هذا الإيجار معين المدة، مع مراعاة إخطار المؤجر بالإخلاء في المواعيد المقررة في المادة (609).

الفرع السادس

بعض أنواع الإيجار

1 - إيجار الأراضي الزراعية:

مادة (665)

1. يجوز إيجار الأرض الزراعية مع بيان ما يزرع فيها أو تخيير المستأجر أن يزرع ما شاء.
2. من استأجر أرضاً على أن يزرعها ما شاء فله أن يزرعها طوال السنة، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (666) لا تجوز إجارة الأرض المشغولة بزرع غير مدرك (غير ناضج) لآخر إذا كان مزروعاً بحق، ما لم يكن المستأجر هو صاحب الزرع.

مادة (667)

تجوز إجارة الأرض المشغولة بالزرع، ويكلف صاحبه بقلعه وتسليمها للمستأجر:

1. إذا كانت مزروعة بحق وكان الزرع مدركا حين الإيجار.

2. إذا كانت مزروعة بغير حق سواء كان الزرع مدركا أم لا.

مادة (668)

تجوز إجارة الأرض المشغولة بالزرع إجارة مضافة إلى وقت تكون الأرض فيه خالية.

مادة (669)

1. إذا استأجر شخص الأرض للزراعة شمل الإيجار الأرض وملحقاتها وتوابعها.

2. لا يشمل إيجار الأرض الزراعية المواشي والأدوات والآلات الزراعية وما لا يتصل بالأرض

اتصال قرار ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

3. إذا تناول العقد إيجار المواشي والأدوات والآلات الزراعية وغيرها، وجب على المستأجر أن

يتعهدا بالرعاية والصيانة، وأن يستعملها طبقاً للمألوف.

مادة (670)

إذا انقضت مدة إيجار الأرض قبل أن يدرك الزرع لسبب لا يد للمستأجر فيه امتد العقد بإيجار المثل

حتى يتم إدراكه وحصاده.

مادة (671)

على المستأجر أن يستغل الأرض الزراعية وفقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف، وعليه أن يعمل على أن

تبقى الأرض صالحة للإنتاج وليس له أن يغير في طريقة الانتفاع بها تغييراً يمتد أثره إلى ما بعد انتهاء

الإيجار.

مادة (672)

يلتزم المستأجر بأن يقوم بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة، ويلتزم

بوجه خاص بتطهير قنوات الري والعيون وصيانتها، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق

والأسوار والآبار، والمباني المعدة للسكن أو الاستغلال، كل هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير

ذلك.

مادة (673)

يلتزم المؤجر بإقامة المباني والإصلاحات الضرورية اللازمة للمباني القائمة وغيرها من ملحقات الأرض وتوابعها والآبار وقنوات الري والعيون والخزانات ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.

مادة (674)

إذا حالت قوة القاهرة دون زراعة الأرض، جاز للمستأجر فسخ العقد ولا تجب عليه الأجرة ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.

مادة (675)

1. إذا هلك الزرع قبل حصاده بسبب قوة القاهرة، جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة.
2. إذا لم يهلك إلا بعض الزرع، ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير في ريع الأرض، كان للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة.

مادة (676)

لا يجوز فسخ العقد ولا إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان المستأجر قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح في مدة الإجارة كلها أو بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أي طريق آخر.

2 - المزارعة:

مادة (677)

المزارعة عقد بمقتضاه تستثمر أرض زراعية بين مقدم الأرض وآخر يعمل في استثمارها على أن يكون المحصول مشتركاً بينهما بالحصص التي يتم الاتفاق عليها.

مادة (678)

يشترط لصحة عقد المزارعة:

1. أن يكون مكتوباً.
2. أن تكون الأرض معلومة ومحددة وصالحة للزراعة.

3. أن يعين نوع الزرع أو يترك الخيار للزارع في زراعة ما شاء.

4. أن تكون حصة كل من الطرفين مقدرة بنسبة شائعة.

مادة (679)

إذا لم تعين مدة المزارعة كانت المدة دورة زراعية واحدة.

مادة (680)

1. لا يجوز أن تكون حصة أحد المتعاقدين مقداراً محدداً من المحصول، أو محصول موضع معين

من الأرض أو شيئاً من غير الحاصلات الزراعية.

2. لا يجوز إخراج البذور أو الضريبة المترتبة على رقبة الأرض من أصل المحصول قبل القسمة.

مادة (681)

يشمل عقد المزارعة الأدوات الزراعية والمواشي التي توجد في الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة

لمقدم الأرض، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (682)

1. على مقدم الأرض تسليمها صالحة للزراعة مع ملحقاتها وتوابعها، وما هو مخصص لاستغلالها

إذا كان متصلاً بها اتصال قرار.

2. يلتزم مقدم الأرض بإصلاح الأدوات الزراعية التي يجب عليه تسليمها صالحة للعمل إذا احتاجت

للإصلاح نتيجة الاستعمال المألوف.

مادة (683)

1. يلتزم المزارع بمؤونة الأعمال الزراعية وصيانة الزرع والمحافظة عليه ونفقات الري إلي أن يحين

أوان حصاد الزرع.

2. مؤونة الزرع بعد إدراكه، من الحصاد وما يتلوه، والنفقات التي يحتاج إليها حتى تقسيم الغلة

يلتزم بها كل من المتعاقدين بقدر حصته.

مادة (684)

1. يجب على المزارع أن يبذل في الزراعة وفي المحافظة على الزرع من العناية ما يبذله في شئون نفسه، وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف أثناء الانتفاع إلا إذا أثبت أنه بذل في المحافظة عليها وفي صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد.
2. لا يلزم المزارع أن يعرض مقدم الأرض عما نفق من المواشي أو بلي من الأدوات الزراعية دون تقصير منه.

مادة (685)

1. توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التي يعينها العرف، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة.
2. إذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة، تحمل الطرفان معاً تبعه هذا الهلاك، ولا يرجع أحد منهما على الآخر.

مادة (686)

- لا يجوز أن ينزل المزارع عن المزارعة أو أن يزارع فيها من الباطن إلا بإذن كتابي من مقدم الأرض أو بإجازته الخطية.

مادة (687)

لا تنقضي المزارعة بموت مقدم الأرض، ولكنها تنقضي بموت المزارع.

مادة (688)

1. إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها وجب أن يرد للمزارع أو ورثته ما أنفقه على المحصول الذي لم يتم إدراكه مع تعويض عادل عما قام به المزارع من العمل.
2. إذا انتهت المزارعة بموت المزارع، جاز لورثته عوضاً عن استعمال حقهم في استرداد النفقات المتقدم ذكرها أن يحلوا محل مورثهم حتى يدرك المحصول ما داموا يستطيعون القيام بذلك.

مادة (689)

مع مراعاة الأحكام السابقة تسري أحكام الإيجار على المزارعة إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها.

3- المساقاة:

مادة (690)

1. المساقاة عقد يلتزم بمقتضاه صاحب الأشجار والكروم بأن يقدمها لآخر يقوم على تربيتها والعناية بها مقابل حصة معلومة من ثمرها.

2. المراد بالأشجار كل نبات تبقى أصوله في الأرض أكثر من سنة.

مادة (691)

يشترط لصحة عقد المساقاة:

2. أن يكون مكتوباً.

3. أن تكون حصة كل من المتعاقدين في الغلة مقدرة بنسبة شائعة.

مادة (692)

1. إذا لم يبين في العقد مدة للمساقاة، تنصرف إلي أول غلة تحصل في سنة العقد ما لم يجر العرف على غير ذلك.

2. إذا حدد في العقد مدة يحتمل فيها ظهور الثمر ولم يبدأ أصلاً فلا يستحق أحد المتعاقدين شيئاً على الآخر.

مادة (693)

الأعمال التي يحتاج إليها في خدمة الشجر ونمو الغلة وجودتها والمحافظة عليها إلي أن تدرك مثل السقي والتلقيح والتقليم تكون على عهده المساقى، أما الأعمال الثابتة التي لا تتكرر كل سنة مثل حفر الآبار وإقامة المستودعات يلزم بها صاحب الشجر، أما نفقات الاستغلال والعناية مثل السماد وأدوية مكافحة الحشرات إلي حين إدراك الغلة ونفقات القطف والحفظ فتكون بنسبة حصة كل منهما، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (694)

لا يجوز للمساقى أن يساقى غيره دون إذن صاحب الشجر، فإن فعل كان صاحب الشجر بالخيار إن شاء أخذ الغلة كلها، وأعطى من قام بالعمل أجر مثل عمله، وإن شاء ترك الغلة لهما ورجع على المساقى الأول بأجر مثل محل المساقاة، وضمنه ما لحقه من ضرر بسبب فعله.

مادة (695)

إذا استحق الشجر أو الثمر وكان المتعاقدان في المساقاة أو أحدهما قد أنفق أو قام بعمل ذي أثر في نمو الشجر أو الثمر ترتب ما يأتي بحسب الأحوال:

1. إذا أجاز المستحق عقد المساقاة حل محل مقدم الشجر اتجاه المساقى في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد ويؤدي المستحق إلى مقدم الشجر مثل ما أنفقه من نفقات نافعة بحسب العرف.

2. إذا لم يجز المستحق العقد وكانت المساقاة معقودة بحسن نية دون علم أحد من الطرفين بسبب الاستحقاق كان للمستحق الخيار، إما أن يأخذ ما استحقه ويدفع للمساقى أجر مثله ولمقدم الشجر ما أنفق من نفقات نافعة بحسب العرف، وإما أن يترك لهما الغلة إلى نهاية موسمها ويأخذ من مقدم الشجر تعويضاً عادلاً بحسب العرف عما فاتته من منفعة بسبب هذا الانتظار.

3. إذا كان المتعاقدان في المساقاة شئبي النية حين التعاقد كان للمستحق أخذ ما استحقه ولا شيء عليه لأحد منهما.

4. إذا كان أحد المتعاقدين سيئ النية والآخر حسنها ترتب لحسن النية منهما على المستحق تعويض عادل بحسب العرف عما أفاد الشجر أو الثمر بنفقته أو بعمله.

مادة (696)

يجوز لصاحب الشجر فسخ العقد إذا عجز المساقى عن العمل أو ثبت أنه غير مأمون على الثمر وعليه أجر مثل عمل المساقى قبل الفسخ.

مادة (697)

إذا انقضت مدة المساقاة انتهى العقد فإن كان على الشجر ثمر لم يبد صلاحه فللمساقى الخيار إن شاء قام على العمل حتى يدرك الثمر بغير أجر عليه لحصة صاحب الشجر وإن شاء رد العمل، فإذا رد العمل كان صاحب الشجر بالخيار بين أن يقسم الثمر حسب المتفق عليه أو أن يعطي المساقى قيمة نصيبه منه، أو أن ينفق عليه حتى يدرك ويرجع بما أنفقه في حصة المساقى من الثمر.

مادة (698)

1. لا تنتهي المساقاة بوفاة صاحب الشجر، وليس لورثته منع المساقى من متابعة عمله وفقاً للعقد.
2. إذا توفي المساقى فلورثته الخيار بين فسخ العقد أو الاستمرار في العمل، فإن اختاروا الفسخ والثمر لم يدرك استحقوا عند نضجه نصيب مورثهم منه بنسبة ما عمل حتى وفاته.
3. إذا كان مشروطاً على المساقى أن يعمل بنفسه، تنفسخ المساقاة بوفاته ويستحق ورثته عند إدراك الثمار ما كان يستحقه منها بنسبة عمله.

مادة (699)

تسري أحكام المزارعة على المساقاة في كل ما لم تتناوله أحكامها.

4 - المغارسة:

مادة (700)

المغارسة عقد بمقتضاه يتفق صاحب الأرض الزراعية مع آخر على تسليمه الأرض ليقوم باستصلاحها وغرسها وتربية الغراس والعناية به وإنشاء ما يستلزمه ذلك من الوسائل خلال مدة معينة على أن تكون بعدها الأرض والشجر المغروس وما يتبعها من منشآت شركة بينهما حسبما يقضي الاتفاق، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

مادة (701)

1 - يشترط لانعقاد المغارسة:

1. أن يكون العقد رسمياً ومقيداً بدائرة تسجيل الأراضي.
2. أن يغرس في الأرض أشجار ثابتة الأصول.

3. أن تحدد مدة العقد ويراعى في تحديدها نوع الشجر والتربة المغروسة فيه وعرف الجهة.

4. أن تتفق أصناف الشجر أو تتقارب في مدة إثمارها.

2 - يترتب البطلان على تخلف أي شريطة من الشرائط السابقة.

مادة (702)

1. إذا انقضت المغارسة دون تحقق الغرض منها وجب على صاحب الأرض أن يؤدي للمغارس

تعويضاً تراعى فيه قيمة الغرس وأجرة مثل عمله.

2. يجوز لصاحب الأرض أن يتخلص من التعويض المشار إليه في الفقرة السابقة ويلزم المغارس

بقلع الغرس إذا أثبت أن الغرس لا فائدة منه.

مادة (703)

تسري أحكام المساقاة على المغارسة فيما لا يتعارض مع طبيعتها.

5 - إيجار الوقف:

مادة (704)

تسري أحكام النصوص الآتية ما لم تتعارض وأحكام القوانين المنظمة للوقف.

مادة (705)

لمن يتولى إدارة الوقف ولاية إيجاره، وقبض الأجرة.

مادة (706)

لا يجوز للمتولي أن يستأجر المال الموقوف لنفسه أو يؤجره لأصوله أو فروعه، ولو بأجر المثل إلا

بإذن من القاضي.

مادة (707)

ليس للموقوف عليه إيجار الوقف ولا قبض بدل إيجاره ولو انحصر فيه الاستحقاق، ما لم يكن متولياً

من قبل الواقف أو مأذوناً ممن له ولاية الإجارة أو من القاضي.

مادة (708)

2. يراعي شرط الواقف في إجارة الوقف، فإن عين مدة الإيجار فلا يجوز مخالفتها.
3. إذا تعذر وجود من يرغب في استئجاره المدة المعينة، ولم يشترط للمتولي حق التأجير بما هو أنفع للوقف يرفع الأمر إلي القاضي ليأذن بالتأجير المدة التي يراها.

مادة (709)

2. إذا لم يحدد الواقف المدة يؤجر الوقف لمدة ثلاث سنوات على الأكثر إلا إذا اقتضت مصلحة الوقف غير ذلك وصدر به إذن من القاضي.
3. إذا عقدت الإجارة لمدة أطول ولو بعقود متتابعة أنقصت إلي المدة المبينة في الفقرة السابقة.
4. إذا كان الوقف بحاجة إلي التعمير وليس له ريع يعمر به جاز للقاضي أن يأذن بإيجاره مدة تكفي لتعميره.

مادة (710)

1. لا تجوز إجارة الوقف بأقل من أجر المثل إلا بغبن يسير ويلزم المستأجر بإتمام أجر المثل، ودفع ما نقص منه عن المدة الماضية من العقد وله الخيار في فسخه أو القبول بأجر المثل عن المدة الباقية.
2. يقدر أجر المثل من قبل الخبراء، وتكون العبرة في تقديره بالوقت الذي أبرم فيه عقد الإيجار، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك.

مادة (711)

- إذا طرأ على موقع عقار الوقف تحسين في ذاته وأدى ذلك إلي زيادة الأجرة زيادة فاحشه وليس لما أنفقه المستأجر وما أحدثه من إصلاح أو تعمير دخل فيه، يخير المستأجر بين الفسخ أو قبول أجر المثل الجديد من وقت التحسين.

مادة (712)

1. إذا انقضت مدة الإيجار وكان المستأجر قد بني أو غرس في العين الموقوفة من ماله لنفسه بإذن من له ولاية التأجير كان أولى من غيره بالإجارة لمدة مستقبله بأجر المثل.

2. إذا لم يقبل المستأجر بأجر المثل، وكان هدم البناء أو قلع الشجر مضرًا بالعين الموقوفة جاز لجهة الوقف أن تمتلك ما أقيم عليهما بقيمته مستحق الإزالة، ما لم يوجد نص أو اتفاق يقضي بغير ذلك.

3. يجوز للمتولي أن يؤجر العين الموقوفة مع البناء والغرس بإذن مالكيها على أن يعطيه مقدار نصيب ملكه من الأجرة.

مادة (713)

تسري أحكام عقد الإيجار على إجارة الوقف فيما لا يتعارض وأحكام النصوص السابقة.

خلو الانتفاع:

مادة (714)

خلو الانتفاع عقد يؤجر بمقتضاه الوقف عيناً مقابل قدر من المال يدفع للواقف أو المتولي للاستعانة به على تعمير الوقف، مع أجرة ثابتة لا تقل عن أجرة المثل لمدة غير محددة.

مادة (715)

1. الخلو يورث ولا يباع.

2. لصاحب الخلو حق القرار في خلوه وله النزول عنه بإذن من الواقف أو المتولي.

مادة (716)

يلتزم المستأجر بمقتضى عقد الخلو أن يجعل العين صالحة للاستغلال.

مادة (717)

للووقف حق فسخ عقد الخلو بعد التنبيه رسمياً على صاحبه طبقاً للقواعد الخاصة بالإيجار، على أن يرد له ما أنفقه على المنشآت من نفقات ضرورية بعد حسم قيمة ما أفاده منها.

مادة (718)

تسري على عقد خلو الانتفاع الأحكام المتعلقة بإيجار العقارات الموقوفة، فيما لا يتعارض مع الأحكام السابقة.

ملحق رقم "2"

قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953

إن مجلس الوصاية بمقتضى المادة (31) من الدستور وبناء على ما قرره مجلسا الأعيان والنواب يصادق، بالنيابة عن جلالة الملك المعظم، على القانون الآتي ويأمر بإصداره وإضافته إلى قوانين الدولة.

المادة 1

التسمية والنفذ

يسمى هذا القانون (قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1953) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة 2

التطبيق

تسري أحكام هذا القانون على أي عقار في أية منطقة من المناطق البلدية أو المجالس المحلية.

المادة 3

التعريف

يكون للألفاظ والعبارات الواردة في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه إلا إذا دلت القرينة على خلاف ذلك:

تعني لفظة (عقارات) العقارات التجارية وبيوت السكن. وتعني لفظة (المالك) الشخص المتصرف بالعقار وأي شخص يملك حصة شائعة فيه ومن يكون وكيلاً عرفياً وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي. وتشمل لفظة (المستأجر) أي شخص شغل العقار بموافقة المالك أو بموافقة الوكيل العرفي للمالك أو الولي أو الزوج قائماً عن الزوجة، وأي شخص تنتقل إليه الإجارة من المستأجر الأصلي.

وتعني عبارة (مستأجر فرعي) أي شخص شغل عقاراً أو قسماً من عقار في إجارة شخص آخر. وتعني عبارة (بدل الإيجار) البدل المتفق عليه بين المالك والمستأجر أو البدل الذي عينته أو تعيينه

لجنة الإيجارات بالاستناد إلى قانون المالكين والمستأجرين السابق بمقتضى دعوى قدمت إليها قبل نفاذ أحكام هذا القانون الحالي.

المادة 4

تقييد إخراج المستأجر من العقار

1. لا يجوز لأية محكمة أو مأمور إجراء أن يصدر حكماً أو أمراً بإخراج مستأجر من أي عقار بقطع النظر عن انتهاء أجل عقد إيجاره إلا في الأحوال التالية: أ- إذا كان المستأجر قد تخلف عن دفع أي بدل إيجار مستحق الأداء قانوناً أو لم يراع أي شرط من شروط عقد الإيجار ولم يدفع ذلك البديل أو يراع تلك الشروط في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه طلباً بذلك من المالك بواسطة الكاتب العدل. ب- إذا كان المستأجر قد أضر عمداً بالعقار أو سمح عمداً بإلحاق الضرر به. ج- إذا كان المستأجر قد استعمل العقار أو سمح باستعماله لغاية غير شرعية. د- إذا أجر المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار أو قسماً منه أو إذا أخلاه لشخص آخر غير المالك أو سمح بشغله من قبل شريك أو شركة أو إذا كان قد تركه بدون شغل لمدة تزيد على ستة أشهر. هـ- إذا كان المالك لا يشغل عقاراً في المنطقة المبحوث عنها ورغب في شغل العقار بنفسه واقتنعت المحكمة أو اقتنع القاضي أو قاضي الصلح أو مأمور الإجراء بأن ثمة محلاً آخر ميسوراً للمستأجر يصلح استعماله إلى الحد المعقول للغاية التي كان ذلك العقار مستعملاً من أجلها ويمكن الحصول عليه تقريباً بعين الشروط التي كانت للعقار المذكور. على أنه ليس في هذا القانون ما يجيز لمالك اشترى العقار الذي كان يشغله ذلك المستأجر في وقت الشراء أن يخرج منه. و- إذا كان المالك يرغب في إجراء تغيير أو تعمیر أساسي في العقار أو في البناء الذي يؤلف العقار قسماً منه على وجه يؤثر في العقار، شرط أن يكون هذا التغيير أو التعمير ضرورياً وأن يكون المالك قد حصل على الرخصة اللازمة لذلك وأبلغ المستأجر إخطاراً خطياً بإخلاء العقار قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر. ويشترط في جميع الأحوال المبينة في بنود هذه الفقرة من (أ) إلى (و) أنه إذا كان قد صدر حكم أو أمر كهذا ولم ينفذ ذلك الحكم أو الأمر قبل العمل بهذا القانون فيجوز عندئذ للمحكمة أو القاضي أو قاضي الصلح أو مأمور الإجراء الذي أصدر الحكم أو الأمر إذا رأى أن ذلك الحكم أو الأمر ما كان ليصدر لو كان هذا القانون نافذ المفعول عند إصداره، أن يلغي أو يبطل الحكم أو الأمر المذكور على الوجه الذي يراه مناسباً لتنفيذ مقاصد هذا

القانون، ز- إذا انشأ المستأجر على أرض له خاصة عقاراً مناسباً لممارسة أعماله التجارية أو لسكناه.

2. إذا استحصل مالك ما على حكم أو أمر بالتخلية لأي من الأسباب المبينة في البنود (د) و(هـ) أو (و) من الفقرة (1) من هذه المادة وتبين بعدئذ للمحكمة أن الحكم أو الأمر قد اكتسب نتيجة لبيانات كاذبة أو إخفاء حقائق جوهرية فيجوز للمحكمة أن تأمر المالك أن يدفع إلى المستأجر السابق المبلغ الذي تراه كافياً لتعويض الضرر أو الخسارة التي لحقت به من جراء ذلك الحكم أو الأمر ويجوز لها فوق ذلك أن تعيد إسكان المستأجر في العقار.

3. إذا استمر مستأجر ما بحكم هذه المادة في شغل أي عقار بعد انتهاء عقد إيجاره فإن حكم العقد المذكور وشروطه تعتبر سارية على هذا الشغل بالقدر الذي يمكن انطباقها عليه، غير أنه إذا لم تكن طريقة دفع بدل الإيجار معينة في عقد الإيجار المذكور فيدفع بدل الإيجار شهرياً في نهاية كل شهر.

المادة 5

حلول الخلف في العقار بسبب نقل السلف الموظف

عندما ينقل موظف من مركز إلى آخر بصورة دائمة فللموظف الخلف أن يحل في العقار الذي كان يسكنه السلف فيما إذا أخلاه وذلك بنفس الشروط التي كانت بين المؤجر والسلف.

المادة 6

القيام بأعمال بقصد الضغط على المستأجر

إذا قام المؤجر أو أمر بعمل يقصد منه إزعاج المستأجر والضغط عليه لإخلاء العقار أو زيادة أجرته (كسد مجاري المياه أو مجاري الدخان المعدة لاستعمال العقار أو إذا اتلف شيئاً من الحاجات التي كانت في العقار حين إيجاره) فللمستأجر أن يصلح ما أفسده المؤجر وأن يحسم نفقات ذلك من بدل الإيجار شريطة أن ينبه المؤجر إلى ذلك بواسطة الكاتب العدل ويمضي على تاريخ التبليغ عشرة أيام.

المادة 7

إلغاءات

تلغى القوانين التالية:

قانون تقييد إيجارات "دور السكن" فلسطيني رقم 44 لسنة 1940، وما أدخل عليه من تعديلات وما صدر بموجبه من أنظمة.

قانون تقييد إيجارات "العقارات التجارية" فلسطيني رقم 6 لسنة 1941 وما أدخل عليه من تعديلات وما صدر بموجبه من أنظمة.

قانون المالكين والمستأجرين أردني رقم 26 لسنة 1943 وما أدخل عليه من تعديلات وما صدر بموجبه من أنظمة.

يلغى كل تشريع أردني أو فلسطيني مغاير لأحكام هذا القانون.

لا يؤثر إلغاء هذه القوانين على صحة أي إجراء أو قرار اتخذ بمقتضاه قبل سريان هذا القانون، على أن لا يكون في هذا الاشتراط ما يمنع أية لجنة إيجارات أو محكمة إيجارات أو أية هيئة أخرى أنيط بها صلاحية فصل الخلافات حول الإيجارات من تعيين بدل الإيجار الأساسي في الدعاوى التي أقيمت لديها قبل نفاذ أحكام هذا القانون.

المادة 8

التنفيذ

رئيس الوزراء ووزير العدالة مكلفان بتنفيذ أحكام هذا القانون. 1953،4،6

ملحق رقم "3"

قانون معدل لقانون المالكين والمستأجرين

قانون رقم (7) لسنة 1958

حسب الحسین الأول ملك المملكة الأردنية الهاشمية

بمقتضى المادة (31) من الدستور

وبناء على ما قرره مجلسا الأعيان والنواب

نصادق على القانون الآتي ونأمر بإصداره وإضافته إلى قوانين الدولة:

المادة 1

التسمية والنفاد

يسمى هذا القانون (قانون معدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 1958) ويقرأ مع قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 المشار إليه فيما يلي بالقانون الأصلي كقانون واحد ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة 2

تعديل المادة (4) تقييد إخراج المستأجر من العقار

تعديل المادة (4) من القانون الأصلي بحذف عبارة (خمسة عشر يوماً) التي وردت في البند (أ) من الفقرة (1) منها والاستعاضة عنها بعبارة (ثلاثين يوماً).

المادة 3

التنفيذ

رئيس الوزراء ووزير العدلية مكلفان بتنفيذ أحكام هذا القانون.

14/1/1958

الحسين بن طلال

وزير العدلية بالوكالة رئيس الوزراء

أحمد الطراونة إبراهيم هاشم

ملحق رقم "4"

أمر بشأن تعديل قانون المالكين والمستأجرين (يهودا والسامرة) (رقم 1271) لسنة 1989

أمر رقم 1271

أمر بشأن تعديل قانون المالكين والمستأجرين

جيش الدفاع الإسرائيلي

عملاً بالصلاحيات المخولة لي بصفتي قائد قوات جيش الدفاع الإسرائيلي في المنطقة وبما أنني اعتقد أن هذا الأمر مطلوب لرفاهية سكان المنطقة، إنني أمر بهذا ما يلي:

مادة 1

التعريف في هذا الأمر:

القانون: قانون المالكين والمستأجرين، رقم 62 لسنة 1953.

مادة 2

تعديل المادة 2 (التعريف)

في المادة 2 من القانون:

(1) بدل التعرّف "المالك" يأتي: "المالك"، صاحب حق التصرف في المؤجر (بالفتح) أو الذي يملك أكثر من نصف حق الملكية في العقار، أو صاحب حق إرادة العقار أو أي شخص تنتقل إليه ملكية العقار.

(2) بدل تعريف "المستأجر" يأتي:

"المستأجر"، صاحب حق الإيجار بالملك.

(3) في نهاية تعريف "بدل الإيجار" يأتي:

"ويشمل الزيادة طبقاً للمواد 5 أ لغاية 5 د من هذا القانون.

(4) بعد تعريف بدل الإيجار يأتي:

"بدل الإيجار الأصلي، بدل الإيجار الذي حدد في عقد الإيجار بين المالك والمستأجر أو بدل الإيجار الذي حدد من قبل لجنة الإيجارات طبقاً لقانون المالكين والمستأجرين السابق بموجب دعوى قدمت قبل بدء سريان هذا القانون. " يوم التعديل"، "25 آذار ب 5749 (1 نيسان 1989).

مادة 3

إضافة المواد 5 أ ، 5 د بعد المادة 5 من القانون يأتي:

5أ. (أ) يحق للمالك أن يطلب من المستأجر الذي تصرف بالملك من يوم 31 كانون أول 1975 واستمر بتصرفه به بيوم سريان أمر زيادة البدل، زيادة على بدل الإيجار الأساسية حسب النسب المتزايدة، الآتية:

(1) المستأجر الذي تصرف بالملك في يوم 31 كانون أول 1954، تكون الزيادة بنسبة 30% عن كل سنة إيجار أو جزء منها، التي كانت قبل يوم 1 كانون ثاني 1955.

(2) المستأجر الذي تصرف بالملك في الفترة ما بين 3 كانون ثاني وبين 31 كانون أول 1964، تكون الزيادة بنسبة 20% عن كل سنة إيجار أو جزء منها، بين المواعيد المذكورة.

(3) المستأجر الذي تصرف بالملك في الفترة ما بين 1 كانون ثاني 1965 وبين 31 كانون أول 1975، تكون نسبة الزيادة 10% عن كل سنة إيجار أو جزء منها، بين المواعيد المذكورة.

(ب) تحسب كل الزيادات المعينة في البند (أ) حسب بدل الإيجار الأساسي ومبالغها تضاف على بعضها البعض.

5ب. (أ) الملك المؤجر لسلطات جيش الدفاع الإسرائيلي أو أي منهم، بما في ذلك للإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة، للسلطة المحلية أو لأي هيئة التي لا تعمل من أجل الربح، يحق لصاحب الملك أن يرفع بدل الإيجار الأساسية فقط بنسبة 75% عن الزيادة المذكورة بالبند 5أ. .

(ب) يحق لصاحب الملك المؤجر لغرض السكن أن يرفع بدل الإيجار الأساسي بنسبة 50% فقط عن الزيادة المذكورة بالبند 5أ.

5ج. (أ) إذا اتفق بين المالك والمؤجر قبل يوم التعديل على رفع بدل الإيجار الأصلي وبدل الإيجار الذي رفع كالمذكور أعلى من الزيادة بموجب المادة 5أ، يعتبر بدل الإيجار هذا كبديل الإيجار بموجب هذا القانون.

(ب) إذا كان بدل الإيجار الذي رفع بموافقة المالك والمستأجر أقل من الزيادة بموجب المادة 5أ، يحق للمالك رفع بدل الإيجار حتى النسبة الناتجة من الزيادة بموجب المادة 5أ..

5د. يحق لرئيس الإدارة المدنية، لغاية مصلحة الجمهور، أن يأمر بتخفيض بدل الإيجار أو زيادته لكل المستأجرين أو لقسم منهم.

مادة 4

النفاز

يبدأ سريان هذا الأمر بعد 25 آذار ب 5749 (1 نيسان 1989).

مادة 5

التسمية

يطلق على هذا الأمر اسم: "أمر بشأن تعديل قانون المالكين والمستأجرين (يهودا والسامرة) (رقم

1271)، 1989، 5749."

22 آذار الثاني 5749 (29 آذار 1989)

عمرام متسناع ، الوف

قائد قوات جيش الدفاع الإسرائيلي

في منطقة يهودا والسامرة

محلل رقم "5"

مشلوع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني لعام 2018

مشلوع قرار بقانون رقم () لسنة 2018 م

المالكين والمستأجرين

رئيس دولة فلسطين

رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية

استناداً لأحكام القانون الأساسي المعدل لسنة 2003 م وتعديلاته ولا سيما المادة (43) منه، وبعد الاطلاع على مجلة الأحكام العدلية، وعلى قانون تقييد ايجارات دور السكن رقم (44) لسنة 1940 م وتعديلاته، وعلى قانون تقييد ايجارات العقارات التجارية رقم (6) لسنة 1941 م وتعديلاته، وعلى قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 م وتعديلاته، وعلى قانون المالكين والمستأجرين العقارات الوقفية رقم (5) لسنة 1964 م، وعلى قانون اصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001 م وتعديلاته، ، وعلى قانون التنفيذ رقم (23) لسنة 2005 وبناءً على الصلاحيات المخولة لنا قانوناً، وتحقيقاً للمصلحة العامة، وباسم الشعب العربي الفلسطيني، أصدرنا القرار بقانون الآتي:

الباب الأول

أحكام ومبادئ عامة

مادة (1)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المخصصة لها ادناه ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك:

العقار: المال غير المنقول المؤجر للأغراض المحددة في هذا القرار بقانون.

المالك: من يملك العقار الذي يؤجره أو يملك حق التصرف فيه، أو الشريك الذي يملك ما يزيد على

نصف العقار، أو الشخص الذي يخوله القانون حق ادارة العقار، أو أي شخص تنتقل إليه ملكية العقار.

المؤجر: المالك وكل من له حق تأجير العقار.

المستأجر: كل من ينتفع بإشغال العقار عن طريق الاجارة.

بدل الإيجار: البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الاجارة مضافاً اليه أي زيادة متحققة عليه

بموجب أحكام هذا القرار بقانون وقانون المالكين والمستأجرين السابقة له.

عقد الإيجار: عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعقار مدة معينة لقاء بدل ايجار معلوم.

المحكمة المختصة: المحكمة التي يقع ضمن ولايتها العقار المأجور.

العرصة: الارض الخالية من البناء.

مادة (2)

1. تطبق أحكام هذا القرار بقانون على جميع العقارات المؤجرة لأغراض السكن أو لأغراض تجارية أو صناعية أو لأية أغراض أخرى باستثناء ما ورد في الفقرة الثانية أدناه.

2. يستثنى من نطاق تطبيق أحكام هذا القرار بقانون:

أ- أملاك الدولة العامة والخاصة.

ب- الأراضي الزراعية والمنشآت التابعة لها.

ج- أراضي الوقف وعقاراته.

د- العقارات المؤجرة من أرباب العمل الى العاملين لديهم بحكم ارتباطهم بالعمل او بسببه.

هـ- الاماكن المؤجرة لأغراض استثمارية كغرف الفنادق والصالات وأماكن العرض والمسارح ودور السينما.

و- أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم خدمات للعقار أو المنتفعين به.

3. لحين صدور تشريع خاص ينظم أحكام تأجير العقارات الواردة في الفقرة السابقة تسري عليها الأحكام العامة.

مادة (3)

1. يجوز للمستأجر إثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات في العقود اللاحقة التي تجري بعد نفاذ هذا القرار بقانون.

2. عقود الإيجار التي أبرمت قبل نفاذ هذا القرار بقانون ممن يملك حق التأجير بمقتضى الأحكام القانونية النافذة آنذاك تعتبر قانونية ومعمولاً بها.

الباب الثاني

أحكام خاصة بعقود الإيجار

الفصل الاول

العقارات المؤجرة لغايات السكن

مادة (4)

تطبق الأحكام الواردة بهذا الفصل على العقارات المؤجرة لغايات السكن فقط.

مادة (5)

1. لكل مستأجر بموجب عقد إيجار مبرم قبل تاريخ سريان أحكام هذا القرار بقانون الحق بالاستمرار في اشغال العقار المؤجر رغم انتهاء مدة الاجارة المحددة بعقد الإيجار أو وجود اتفاق مخالف للاستمرار بإشغال العقار.
2. مع مراعاة الفقرة السابقة والمادة (12) لمجلس الوزراء كل خمس سنوات صلاحية تعديل بدل الإيجار العقارات المؤجرة لغايات السكن والمبرمة قبل نفاذ أحكام هذا القرار بقانون بما يحقق العدالة والسلم الاجتماعي في مختلف مناطق دولة فلسطين أو أي جزء منها بموجب نظام يصدر لهذه الغاية.
3. لا يجوز اخلاء العقارات المشار اليها بالفقرة (1) من هذه المادة الا بتوافر واحدة او اكثر من الاسباب الواردة بالباب الخامس من هذا القرار بقانون.

مادة (6)

1. تسري على عقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ نفاذ أحكام هذا القرار بقانون شروط وأحكام العقد المتفق عليه، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها.
2. إذا ورد بشروط عقد الإيجار بأن العقد يتجدد تلقائياً أو لعدة مرات، فإن ذلك يعني انه يجدد لمدة عقدية مماثلة ولمرة واحدة فقط، ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الاصلية.
3. يجوز اخلاء العقارات المشار إليها بالفقرة (1) إذا توافرت واحدة أو أكثر من الاسباب الواردة بالباب الخامس من هذا القرار بقانون، أو بانتهاء مدة العقد وفقاً للإجراءات المحددة في الباب السادس من هذا القرار بقانون.

الفصل الثاني

العقارات المؤجرة لغايات غير السكن

مادة (7)

تسري أحكام هذا الفصل على عقود الإيجار المؤجرة لغايات غير السكن.

مادة (8)

لكل مستأجر بموجب عقد إيجار مؤجر لغايات غير السكن الحق بالاستمرار في اشغال العقار المؤجر رغم انتهاء مدة الاجارة المحددة بعقد الإيجار أو وجود اتفاق مخالف للاستمرار بإشغال العقار.

مادة (9)

1. في السنة التالية لزيادة بدل الإيجار وفقاً للنسب المحددة بالفصل الثالث من هذا الباب ترتبط بدلات الإيجار وتزداد وتتناقص سنوياً وفقاً لمتوسط مؤشر جدول غلاء المعيشة الصادر عن الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني في السنة السابقة على أن لا تتجاوز الزيادة أو النقصان في الاجرة نسبة 3%

2. تسري أحكام الفقرة السابقة على عقود الإيجار المؤجرة لغايات غير السكن والمبرمة بعد نفاذ أحكام هذا القرار بقانون.

مادة (10)

لا يجوز اخلاء العقارات المؤجرة بموجب أحكام هذا الفصل الا بتوافر واحدة او أكثر من الاسباب الواردة بالباب الخامس من هذا القرار بقانون.

الفصل الثالث

أحكام مشتركة

مادة (11)

مع مراعاة أحكام المادة (2) من هذا القرار بقانون، تسري أحكام هذا الفصل على جميع عقود الإيجار المبرمة قبل نفاذ أحكام هذا القرار بقانون.

مادة (12)

1. عقب انتهاء فترة التمديد القانوني للعقد المشار إليها في المادة (28) من هذا الفصل، يحق للمؤجر تعديل بدل إيجار العقارات التي استمر إيجارها دون انقطاع حتى نفاذ أحكام هذا القرار بقانون حسب النسب المئوية الآتية:

أ (15 %) من بدل الإيجار عن كل سنة استمر فيها الإيجار قبل تاريخ 1970/1/1

ب (10 %) من بدل الإيجار عن كل سنة استمر فيها الإيجار من تاريخ 1970/1/1، وحتى تاريخ 1984/12/31

ج (5%) من بدل الإيجار عن كل سنة استمر فيها الإيجار من تاريخ 1985/1/1 حتى تاريخ 1994/12/31

2. يعتبر بدل الإيجار المعدل قبل نفاذ أحكام هذا القرار بقانون باتفاق المالك والمستأجر والذي يزيد عما هو محدد في المادة السابقة من هذه المادة بدلاً ملزماً وكأنه قد تقرر بمقتضى هذا القرار بقانون، فإذا كان هذا البديل أقل مما هو محدد في الفقرة السابقة يتم تعديله بحيث يصبح مساوياً لما تقضي به أحكام هذه المادة، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

3. مع مراعاة أحكام الفقرة (1) من هذه المادة لا يجوز أن يتجاوز مقدار بدل الإيجار المعدل نسبة 100% من قيمة بدل الإيجار.

الباب الثالث

حقوق والتزامات المتعاقدين

الفصل الأول

أحكام عامة للعقد

ينعقد عقد الإيجار بالإيجاب والقبول، ويشترط في المتعاقدين الأهلية القانونية لإبرام العقود.

مادة (13)

1. إذا لم يكن تاريخ استحقاق بدل الإيجار محددًا في العقد فيعتبر مستحقًا في بداية الشهر إذا كانت مدة العقد شهرية، وفي بداية السنة إذا كانت مدة العقد سنوية.
2. يجب أن يتضمن عقد الإيجار تحديد مدة الإيجار، وفي حال تعذر إثباتها يعتبر الإيجار منعقدًا لمدة سنة من تاريخ عقد الإيجار ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

مادة (14)

إذا امتنع المؤجر عن استلام بدل الإيجار فيعتبر إيداع الإيجار من المستأجر في الحساب البنكي للمالك في موعد الاستحقاق أو في صندوق المحكمة التي يقع العقار ضمن منطقة اختصاصها وفاءً بالأجرة، على أن يتم إشعار المؤجر بالإيداع بما لا يتجاوز أسبوعين من تاريخ الإيداع ودعوته لاستلامه مقابل رسم يدفعه المودع.

مادة (15)

1. يعتبر عقد الإيجار سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ لغايات المطالبة بالأجور المستحقة بموجبه لدى دائرة التنفيذ المختصة وفق أحكام التشريعات النافذة.
2. لا يؤثر الاعتراض في التنفيذ الذي يجب أن تبادر إليه دائرة التنفيذ ما لم يصدر قرار من المحكمة المرفوع إليها الدعوى بوقفه.

مادة (16)

يتم تأجير العقار المشترك المملوك لأكثر من شخص باتفاق الشركاء الذين يملكون ما يزيد على نصف الحصص في العقار، ولأي من الشركاء الأفضلية في الاستئجار إذا ما أبدى رغبته في

استئجار العقار المشترك بأجرة المثل، وفي حال تعدد الشركاء الراغبين في استئجار العقار المشترك تعطى الأفضلية لمن يدفع بدل إيجار أعلى من غيره من الشركاء.

الفصل الثاني

التزامات المؤجر

مادة (17)

1. يلتزم المؤجر بتسليم العقار وملحقاته في حالة تصلح معها المنفعة المحددة وفقا لعقد الإيجار.
2. يحظر على المؤجر القيام بأية أعمال تؤدي للضغط على المستأجر لتخلية العقار، أو زيادة بدل الإيجار، أو القيام بعمل يقصد منه ازعاج المستأجر كقطع المياه، أو سد المجاري بأنواعها، أو اتلاف أي من الاشياء التابعة له، أو الموجودة فيه، أو ازلتها أو تعطيل الخدمات المشتركة، أو ما يقاس على ذلك.
3. إذا قام المؤجر بأي عمل من الأعمال الواردة في الفقرة الثانية من هذه المادة، فللمستأجر تصليح أو إعادة تركيب أو إصلاح ما تم اتلافه أو إفساده أو تعطيله بعد اخطار المؤجر بذلك، وحسم النفقات من بدل الإيجار.
4. إذا قام المستأجر بإعادة تصليح أو تركيب ما أفسده أو أتلفه المؤجر بدفع نفقات زيادة عن بدل الإيجار المحدد، جاز له المطالبة بالتعويض وإلزام المؤجر بدفع تلك النفقات.

الفصل الثالث

التزامات المستأجر

مادة (18)

1. يلتزم المستأجر بالمحافظة على العقار واستعماله على النحو المتفق عليه، وبحسب ما اعد له.
2. يلتزم المستأجر ببذل عناية الشخص العادي في استعمال العقار، ويكون مسؤولاً عما يصيبه من تلف أو هلاك ناشئ عن الاستعمال غير العادي أو غير المألوف، مع مراعاة الاستعمال الطبيعي.
3. يلتزم المستأجر بإعادة العقار للمؤجر عند انتهاء عقد الإيجار بالحالة التي تسلمه بها، مع مراعاة الأشياء القابلة للاستهلاك وضمن ما هو طبيعي نتيجة الانتفاع بالعقار المأجور.

4. يلتزم المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المتفق عليها.

مادة (19)

إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد وبعقد إيجار واحد، تكون مسؤوليتهم تضامنية ازاء كافة الالتزامات المترتبة على المستأجر ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

الباب الرابع

حقوق الإيجار

الفصل الاول

انتقال حقوق الإيجار لخلف المستأجر

مادة (20)

1. تنتقل حقوق الإيجار في العقارات المؤجرة لغايات غير السكن، والعقارات المؤجرة لغايات السكن

المبرمة قبل نفاذ أحكام هذا القرار بقانون على النحو الآتي:

أ. تنتقل حقوق الإيجار في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر الى افراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته.

ب. ينتقل حق الاستمرار في اشغال العقار لغايات السكن الى الزوجة المطلقة مع اولادها في حال طلاقها او صدور حكم قضائي قطعي بالطلاق او الانفصال ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

ج. تنتقل حقوق الإيجار في العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن الى الأصول والفروع من ورثته والى الزوجة وتنقطع حقوقهم عند وفاتهم، كما تنقطع بالنسبة للزوجة في حال زواجها.

د. لا تسري أحكام الفقرات أعلاه من هذه المادة على مواطني أي دولة اخرى او الهيئات التابعة لتلك الدولة الا اذا كانت التشريعات المعمول بها في تلك الدولة تمنح الفلسطينيين والهيئات الفلسطينية مثل هذا الحق، ويقع على المستأجر عبء إثبات ذلك.

2. مع مراعاة الأحكام الخاصة بالعقارات المؤجرة لغايات السكن والمبرمة بعد نفاذ أحكام هذا القرار بقانون، تسري عليها الأحكام الوارد بالفقرة الاولى من هذه المادة اثناء سريان عقد الإيجار وتنتهي بانتهاء مدته.

الفصل الثاني

انتقال حقوق الإيجار بحق خلف المؤجر

مادة (21)

1. يسري عقد الإيجار القائم بحق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية، ما لم يثبت صوريته أو بطلانه، ولا يجوز للمالك الجديد المطالبة بزيادة الأجرة أو إنهاء عقد الإيجار إلا وفقاً للأحكام المنصوص عليها بهذا القرار بقانون.
2. يلتزم المالك الجديد للعقار المأجور، بإخطار المستأجر بكتاب مسجل بعلم الوصول بانتقال ملكية العقار إليه خلال ثلاثين يوماً، تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تسجيل العقار باسمه، أو انتقال العقار لاسمه، أو شراء العقار المأجور بموجب وكالة غير قابلة للعزل أو غيرها من الوسائل التي تنتقل بها الملكية، ويرفق بالإخطار صورة عن سند الملكية، أو إخراج القيد أو الوكالة غير القابلة للعزل أو غيرها من الوسائل والأسباب التي انتقلت بموجبه الملكية.
3. لا يجوز للمالك الجديد مطالبة المستأجر بما عجله من الأجرة إلى المالك السابق، إلا إذا أثبت أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية، فإذا عجز عن الإثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المالك السابق.

الباب الخامس

إخلاء العقارات وهدمها

الفصل الأول

أسباب إخلاء العقار

مادة (22)

1. مع مراعاة أحكام المادة (6) لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء العقار المأجور، ولا يحق لأية محكمة أو مأمور إجراء أن يصدر حكماً أو أمراً بإخراج مستأجر من أي عقار بقطع النظر عن انتهاء أجل عقد إيجاره إلا في الأحوال التالية:

أ- إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار أو أي جزء منه مستحق الأداء أو بدل خدمات العقار، ولم يدفع ذلك البديل خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه من المؤجر بموجب إخطار من الكاتب العدل.

ب- مخالفة المستأجر لأي شرط من شروط عقد الإيجار المبرم، ولم يقيم المستأجر بمراعاة ذلك الشرط خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه من المؤجر بموجب إخطار من الكاتب العدل.

ج- إذا أجرة المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار أو قسماً منه أو إذا اخلاه لشخص آخر غير المالك أو سمح بشغله من قبل شريك أو شركة.

د- ترك العقار بلا اشغال دون مبرر مقبول لمدة تزيد عن ستة أشهر.

هـ- استعمال المأجور أو أي جزء منه لغاية غير مشروعة.

و- إلحاق المستأجر أو أحد تابعيه ضرراً متعمداً بالعقار أو المرافق المشتركة، أو سمح بإحداث ذلك الضرر، أو التغيير في العقار بصورة تؤثر على سلامته.

ز- إذا كان المالك مقيماً خارج البلاد ويملك عقاراً مؤجراً، فله حق تخلية العقار ليسكن فيه عند عودته على ان يخطر المستأجر خلال مدة لا تقل عن ستة أشهر، ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

ح- هلاك العقار بصورة جزئية أو كان آيلاً للسقوط ويشكل خطورة على سلامة شاغلي العقار أو المجاورين له.

ط- يحق للمالك تخلية الدرج المؤجر والمؤدي إلى سطح العقار إذا رغب في البناء على ذلك السطح شريطة أن يكون قد حصل على رخصة البناء، وألا يكون للسطح طريق آخر مساو لذلك الدرج في صلاحيته للوصول إلى السطح.

ي- إذا أنشأ المستأجر على أرض خاصة له في ذات حدود الهيئة المحلية عقاراً مناسباً لذات الغاية لممارسة أعماله التجارية أو لسكناه.

2. لا يعتبر تأليف شركة عادية من قبل المستأجرين للعقار فيما بينهم أو من المستأجر وأفراد أسرته العاملين معه سبباً لتخلية العقار.

3. إذا اقيمت دعوى التخلية لأي من الأسباب المذكورة بالفقرة (1) وخلال نظر الدعوى تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار أو أي جزء مستحق منه، يجوز للمؤجر إخطاره بواسطة الكاتب العدل ومطالبته بدفع الاجرة خلال مدة (30) يوم من تبليغه، فإذا لم يدفع بدل

الإيجار خلال الاجل المحدد، يجوز للمؤجر تعديل دعواه مضيئاً ذلك السبب لأسباب عوى
التخلية المقامة.

مادة (23)

1. لا يجوز التأجير الكلي أو الجزئي من الباطن إلا بموافقة المالك الخطية، وتبقى العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر الأصلي قائمة وينتهي الإيجار من الباطن بانتهاء عقد الإيجار الأصلي.
2. يلتزم المالك باختصام المستأجر من الباطن في كل دعوى اخلاء تقام ضد المستأجر الأصلي.
3. يحق للمستأجر من الباطن اقامة الدعوى ضد المستأجر الأصلي وضد المالك إذا ما توفر مسوغ قانوني لذلك.

الفصل الثاني

تعمير وهدم العقار المؤجر

مادة (24)

1. يحق للمالك تخلية العقار إذا رغب في اجراء تغيير أو تعمير او هدم فيه أو في البناء الذي يؤلف العقار قسماً منه على وجه يؤثر في العقار، إذا توافرت الشروط التالية مجتمعة:
 - أ- أن يكون قد مضى على انشاء البناء اربعون عاماً.
 - ب- أن يكون قد مضى على عقد الاجارة خمسة عشر سنة.
 - ج- أن لا يكون بإمكان البناء القائم تحمل زيادة في الطوابق الى المدى الذي تسمح به أحكام التنظيم.
 - د- أن يكون قد استصدر رخصة قانونية بالبناء.
 - هـ- ان يكون المالك قد اخطر المستأجر بواسطة الكاتب العدل قبل مدة لا تقل عن ستة اشهر، على أنه إذا كان في العقار أو الجزء من العقار المراد هدمه أكثر من مستأجر واحد، فلا يجوز تنفيذ الأحكام التي تصدر بالإخلاء بمقتضى هذه المادة الا بعد صدور أحكام مماثلة بحق المستأجرين الآخرين أو الحصول على موافقتهم الخطية بتخلية ما يخصهم من العقار، وتعتبر مثل هذه الموافقة بمثابة حكم واجب التنفيذ.

2. يجب ان يتضمن الاخطار العدلي المشار إليه في البند(هـ) من الفقرة السابقة الطلب الى المستأجر أن يقوم بإعلام المالك بواسطة الكاتب العدل فيما إذا كان يختار التعويض الذي يستحقه أو العودة الى المأجور بعد إعادة بنائه وذلك خلال شهرين من تاريخ تبليغ الاخطار، ويكون الحق في العودة مقيداً بنفس كيفية الانتفاع أو بغاية مماثلة لا تتعارض مع مقتضيات التنظيم، وفي حالة عدم إجابة المستأجر على الاخطار الموجه اليه خلال المدة المعينة يعتبر بأنه قد اختار التعويض.
3. اذا اختار المستأجر التعويض عن الضرر الذي لحق به جراء الاخلاء ولم يتم الاتفاق بينه وبين المالك على مقدار التعويض يحق لأي منهما اقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة لتقديره.
4. اذا اختار المستأجر العودة الى العقار في البناء الجديد الذي تم الترخيص بإنشائه وتعذر عليه ذلك بسبب عدم قيام المالك بهذا الانشاء خلال ثلاث سنوات من تاريخ سريان الرخصة بصورة تمكن المستأجر من اشغاله او لرفض المالك اعادة المستأجر الى العقار رغم اتمام انشائه او تغيير طبيعة او صفة استعماله فللمستأجر الحق في اقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به جراء الاخلاء.
5. على المالك اخطار المستأجر بواسطة الكاتب العدل بانه قد اتم انشاء البناء الجديد وان على المستأجر ابداء رغبته في العودة الى العقار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ الاخطار وذلك بمقتضى جواب بواسطة الكاتب العدل.
6. اذا ابدى المستأجر رغبته في العودة الى العقار خلال المدة المبينة في الفقرة (5) من هذه المادة ينظم المالك والمستأجر عقد ايجار جديداً بالشروط التي يتفقان عليها وفي حال عدم اتفاقهما يحق لأي منهما اقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة لتحديد بدل اجر مثل سنوي للعقار بتاريخ إقامة الدعوى.
7. إذا نكل المستأجر عن العودة الى العقار او عن دفع بدل اجر المثل المقدر من المحكمة فيسقط حقه في المطالبة باي تعويض ويحق للمالك مطالبته ببطل العطل والضرر الذي لحق به.

مادة (25)

للمالك البناء على سطح العقار شريطة تأمين حق المستأجر في الاستخدام المألوف لحين الانتهاء من صب السقف الأخير على أن يتم إعادة الوضع كما كان على السطح القديم على نفقة المالك.

الفصل الثالث

اخلاء العرصات والابنية الآيلة للسقوط

مادة (26)

1. لمالك العرصة المؤجرة لأي غرض الحق في تخليتها اذا توافر الشرطان المنصوص عليهما في البندين د و هـ من الفقرة (1) من المادة (9) من هذا القرار بقانون، دون ان يكون للمستأجر الحق في العودة الى العقار ويقتصر حقه على التعويض الذي يتم تقديره من المحكمة المختصة.

2. اذا كان في العرصة المطلوب تخليتها اي بناء أقامه المستأجر بموافقة المالك، باستثناء الاكتشاك او غرف الحراسة او ما يماثلها، فلا يجوز الحكم بتخلية العرصة الا اذا كان قد مضى على اقامة ذلك البناء عشر سنوات على الاقل.

مادة (27)

يجوز اخلاء المأجور دون تعويض إذا كان آيلا للسقوط أو معرضا سلامة الاخرين أو ممتلكاتهم للخطر.

الباب السادس

اخلاء العقارات السكنية لانتهاء مدة العقد

الفصل الاول

الاخلاء لانتهاء مدة العقد

مادة (28)

تسري أحكام هذا الفصل على العقارات المؤجرة لغايات السكن والمبرمة بعد سريان أحكام هذا القرار بقانون.

مادة (29)

يجوز للمؤجر بموجب عقد اجارة خطي اتباع الاجراءات التالية لإخلاء او استرداد العقار المأجور واستلامه خالياً من الشواغل اذا كان سبب الاخلاء او الاسترداد سببه انتهاء مدة عقد الاجارة وفق أحكام العقد:

1. اذا قام المالك بإخطار المستأجر بلزوم اخلاء او رد المأجور بانتهاء مدة عقد الاجارة وامتنع المستأجر عن اعادة المأجور خلال مدة عشرة ايام من تاريخ تبليغه الاخطار او تاريخ انتهاء مدة عقد الاجارة ايهما لاحق، فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب الى قاضي الامور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء او استرداد المأجور وللقاضي او من ينتدبه اجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور اذا وجد ذلك ضروري.

2. يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفق أحكام قانون التنفيذ اذا تحقق الشرطان التاليان مجتمعين:

أ- انقضاء مدة عشرة ايام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر بدون الطعن فيه او تأييد محكمة لاستئناف للقرار المستعجل في حالة الطعن فيه وعلى محكمة الاستئناف ان تنتظر في هذا الطعن مرافعة وبصورة مستعجلة، ويعتبر قرارها نهائياً لا يجوز الطعن به امام محكمة النقض.

ب- تقديم المالك لكفالة عدلية او مصرفية يقدر قيمتها قاضي الامور المستعجلة او المحكمة المختصة وذلك لضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستأجر اذا تبين ان المالك غير محق بطلبه.

3. على الرغم مما ورد في المادة (107) من قانون اصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة

2001 أو أي تشريع اخر، لا يكون المالك ملزماً بإقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي بإخلاء او استرداد المأجور، كما لا يمس القرار المستعجل حق اي طرف بإقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الآخر لتقديم اي ادعاءات او مطالبات وفق أحكام التشريعات النافذة.

4. اذا مضت مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ المستأجر للقرار المستعجل وبدون ان يقدم المستأجر دعوى موضوعية امام المحكمة المختصة بخصوص عقد الاجارة موضوع القرار المستعجل فعلى قاضي الامور المستعجلة انهاء مفعول الكفالة العدلية او اعادة الكفالة المصرفية أو النقدية الى المالك بناء على طلبه.

5. اذا كان العقار المؤجر لغايات السكن مفروشاً فلا يلزم توجيه الاخطار واجراء الكشف المشار اليهما في الفقرة (1) من هذه المادة، ويعتبر القرار المستعجل الصادر بقبول طلب الاخلاء او

الاسترداد قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره وذلك على الرغم مما ورد في البندين أ (و) ب من الفقرة 2 من هذه المادة.

الفصل الثاني

رفض المؤجر استلام المأجور

مادة (30)

إذا عرض المستأجر على المالك استلام العقار المأجور بسبب انتهاء مدة الإجارة وامتنع المالك عن استلامه رغم تبلغه انذاراً عدلياً بذلك، يجوز للمستأجر ان يقدم طلباً الى قاضي الامور المستعجلة لتسليم العقار المأجور الى المحكمة وذلك دون الاخلال بحقوق الطرفين وفق أحكام العقد.

مادة (31)

1. تعتبر المحكمة المختصة التي تنظر في دعوى الاخلاء صاحبة الاختصاص ايضا في الحكم ببدلات الإيجار المستحقة مهما بلغ مقدارها وتفصل فيهما معا، بالرغم مما ورد في أي قانون آخر.
2. تنظر المحكمة في دعاوى إخلاء المأجور بصفة مستعجلة، وتحقيقاً لهذه الغاية يعتبر مكان وجود العقار موطناً لتبليغ المستأجر الاوراق القضائية المتعلقة بمنازعات ذلك العقار.

الباب السادس

أحكام ختامية

مادة (32)

لمجلس الوزراء صلاحية اصدار الأنظمة اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار بقانون.

مادة (33)

في ما لم يرد به نص بهذا القرار بقانون تطبق الأحكام العامة على عقد الإيجار.

مادة (34)

تلغى القوانين التالية:

1. قانون تقييد إيجارات دور السكن رقم 44 لسنة 1940 م.

2. وقانون إيجارات العقارات التجارية رقم (6) لسنة 1941 م.
3. وقانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 م وتعديلاته.
4. وقانون المالكين والمستأجرين رقم (7) لسنة 1958 م وتعديلاته.

مادة (35)

على الجهات المختصة كافة، كل فيما يخصه، تنفيذ أحكام هذا القرار بقانون، ويعمل به بعد ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

محمود عباس

رئيس دولة فلسطين

رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية

الفهرس

الصفحة	عنوان الموضوع
	الإهداء
أ	إقرار
ب	الشكر والعرفان
ج	ملخص اللغة العربية
د	ملخص اللغة الإنجليزية
1	المقدمة
4	أهمية الموضوع
5	إشكالية الدراسة
6	خطة الدراسة
7	الفصل الأول: ما هيه عقد الإيجار
7	المبحث الأول: التعريف بعقد الإيجار
7	المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار وخصائصه
7	الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار
9	الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار
9	الفصل الأول: عقد مسماة
9	الفصل الثاني: عقد رضائي
10	الفصل الثالث: عقد ملزم لجانبين
11	الفصل الرابع: عقد معاوضة
11	الفصل الخامس: عقد مستمر
12	المطلب الثاني: تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود
13	الفرع الأول: التمييز ما بين عقد الإيجار وعقد البيع
15	الفرع الثاني: التمييز ما بين عقد الإيجار والبيع الإيجاري
16	الفرع الثالث: الفرق بين عقد الإيجار والعارية
18	الفرع الرابع: الفرق بين عقد الإيجار والوديعة
20	الفرع الخامس: التمييز ما بين عقد الإيجار وحق الانتفاع

الصفحة	عنوان الموضوع
22	المبحث الثاني: انعقاد عقد الإيجار واثاره
22	المطلب الأول: أركان عقد الإيجار
22	الفرع الأول: التراضي في عقد الإيجار
22	الفصل الأول: الأشخاص الذين يملكون حق التأجير
34	الفصل الثاني: الأهلية والولاية في الإيجار والاستئجار
36	الفرع الثاني: المحل في عقد الإيجار
37	الفصل الأول: المنفعة
40	الفصل الثاني: الأجرة
41	الفصل الثالث: المدة
44	الفرع الثالث: اثبات عقد الإيجار ونفاذه في حق الغير
44	الفصل الأول: اثبات عقد الإيجار
49	الفصل الثاني: نفاذ عقد الإيجار في حق الغير
51	المطلب الثاني: أطراف عقد الإيجار والتزاماتهم
52	الفرع الأول: التزامات المؤجر
52	الفصل الأول: التزام المؤجر بتسليم المأجور
59	الفصل الثاني: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجر
63	الفصل الثالث: التزام المؤجر بضمان التعرض
66	الفرع الثاني: التزامات المستأجر
67	الفصل الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة
70	الفصل الثاني: التزام المستأجر المحافظة على المأجور
73	الفرع الثالث: التزام المستأجر برد المأجور
77	الفصل الثاني: التنظيم القانوني لعقد الإيجار بموجب قانون المالكين والمستأجرين
80	المبحث الأول: ما هيه قانون المالكين والمستأجرين
80	المطلب الأول: قانون المالكين والمستأجرين ومبدأ سلطان الإرادة
82	المطلب الثاني: طبيعة قواعد قانون المالكين والمستأجرين
85	المبحث الثاني: نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين
85	المطلب الأول: نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين من حيث الموضوع والمكان.

الصفحة	عنوان الموضوع
85	الفرع الأول: ما يدخل في نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين
92	الفرع الثاني: ما يخرج عن نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين
105	المطلب الثاني: نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين من حيث الأشخاص (الامتداد القانوني).
107	الفرع الأول: الامتداد القانوني للعقارات المؤجر للسكن
113	الفرع الثاني: الامتداد القانوني للعقارات المؤجر لغير السكن
118	الفصل الثالث: أسباب اخلاء المأجور في قانون المالكين والمستأجرين
120	المبحث الأول: أسباب اخلاء المأجور التي تحتاج اخطار عدلي
121	المطلب الأول: تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار المستحق
133	المطلب الثاني: مخالفة شروط العقد
138	المطلب الثالث: اجراء تغييرات وتعمير أساسي في المأجور
145	المطلب الرابع: عودة المؤجر من السفر من اجل السكن في المأجور
149	المبحث الثاني: أسباب اخلاء المأجور التي لا تحتاج اخطار عدلي
150	المطلب الأول: إذا كان المستأجر قد أضر عمدا بالعقار او سمح عمدا بالحاق الضرر به وإذا كان المستأجر قد استعمل العقار او سمح باستعماله لغاية غير شرعية
155	المطلب الثاني: إذا اجر المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار او قسما منه او إذا اخلاه لشخص اخر غير المالك او سمح بشغله من قبل شريك او شركة (الاشراك في المأجور)
164	المطلب الثالث: إذا كان المستأجر قد ترك المأجور بدون شغل لمدة تزيد على ستة شهور
170	المطلب الرابع: إذا انشاء المستأجر على ارض له خاصة عقارا مناسبا لممارسة اعماله التجارية او لسكناه
176	الخاتمة
176	النتائج
181	التوصيات
185	المصادر
186	المراجع
190	الملحق رقم "1": احكام الإيجار في مشروع القانون المدني الفلسطيني الذي أصبح قانونا في غزة تحت الرقم 4 لسنة 2012
214	ملحق رقم "2": قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953

الصفحة	عنوان الموضوع
218	ملحق رقم "3": قانون معدل لقانون المالكين والمستأجرين قانون رقم (7) لسنة 1958
219	ملحق رقم "4": أمر بشأن تعديل قانون المالكين والمستأجرين (يهودا والسامرة) (رقم 1271) لسنة 1989
222	ملحق رقم "5": مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني لعام 2018