



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:

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 وإلى 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 صدورهما 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 والواوامر 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 مناسباً 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 واثاره.

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.