

جامعة القدس
كلية الحقوق الفلسطينية
قسم الدراسات العليا

أسباب التّخلى في قانون المالكين والمستأجرين "دراسة مقارنة"

إعداد

محمد عبد السلام أحمد عمر

إشراف

الدكتور: غازي أبو عرابي

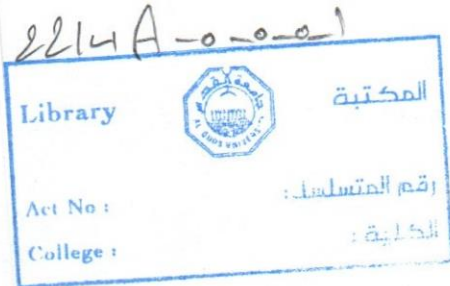
Ref.

KMM

90

114

2001



قُدِّمَت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير
في القانون بكلية الحقوق الفلسطينية
في جامعة القدس

٢٠٠١م

مكتبة كلية العلوم والتكنولوجيا
القدس C.O.
College of Science &
Technology - Library
Jerusalem

Acc. No. ٧١١ الرقم المتسلسل

المكتبة الرئيسية
2214A-0-0-0-1

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة بتاريخ ٢٦/١١/٢٠٠١ وأُجيزت
من قِبَل لجنة المناقشة المكوّنة من:-

- ١- الدكتور: أنور أبو عيشة، رئيساً ومشرفاً ثانياً ~~الدكتور: أنور أبو عيشة~~
- ٢- الدكتور: خليل مصطفى، عضواً (ممتحناً داخلياً). ~~الدكتور: خليل مصطفى~~
- ٣- الدكتور: غسان عمر، عضواً (ممتحناً خارجياً). ~~الدكتور: غسان عمر~~

الإهداء

"إلى من قضى الله من فوق سبع سماوات بالرفق بهما

والإحسان إليهما ..

إلى أبي - رحمه الله - وأمي - أطال الله في عمرها وأحسن

ختامها - أهدي هذا العمل المتواضع "

شكر وتقدير

لا بُدَّ لي وقد منَّ الله تعالى عليَّ بإتمام هذه الرسالة أنْ أ تقدِّمَ بجزيل الشكر ووافر الاحترام إلى أستاذي الكريم الدكتور غازي أبو عرابي الذي قبلَ مهمّة الإشراف الرئيسي وقَدَّم لي التوجيهات والإرشادات التي كان لها كبير الأثر في إعداد الرسالة، وإلى الدكتور أنور أبو عيشة المشرف الثاني.

كما أ تقدِّمُ بالشكر الجزيل لكلَّ من الدكتور خليل مصطفى والدكتور غسان عمر على تفضُّلِهما بقبول مناقشة هذه الرسالة ومساهمتيها في إثرائها من خلال ملاحظاتيها القيّمة.

وأ تقدِّمُ بالشكر الوافر أيضاً لسعادة رئيس محكمة استئناف رام الله، القاضي الأستاذ سامي الصرصور الذي أتاح لي الفرصة في الاطلاع على ما أحتاج إليه من قرارات المحكمة غير المنشورة.

وإلى كلِّ من المحامي الأستاذ فؤاد شحادة والمحامي الأستاذ علاء البكري على منحي فرصة الاطلاع على قرارات محكمة التمييز الأردنية المنشورة في مجلة نقابة المحامين الأردنيين والمتوفرة في مكتبتيهما القانونية.

المحتويات

الموضوع	الصفحة
قرار لجنة المناقشة	أ
إهداء	ب
شكر وتقدير	ج
المحتويات	د
الملخص باللغة العربية	و
المقدمة	١
الفصل التمهيدي	٥
النظام القانوني لعقد الإيجار.	
المبحث الأول: تعريف الإيجار وأنواعه	٦
أولاً: تعريف الإيجار	٦
ثانياً: أنواع الإيجار	٨
المبحث الثاني: الطبيعة الخاصة لقانون المالكين والمستأجرين وشروط تطبيقه	٩
أولاً: طبيعة قانون المالكين والمستأجرين	٩
ثانياً: شروط تطبيق قانون المالكين والمستأجرين	٩
الفصل الأول	٢٦
أسباب التخلية التي تستوجب إخطاراً عدلياً للمستأجر.	
المبحث الأول: الإخلاء لعدم دفع الأجرة (شروطه)	٢٧
المبحث الثاني: الإخلاء بسبب مخالفة شروط عقد الإيجار (شروطه)	٦٦
المبحث الثالث: الإخلاء بسبب التغيير والتعمير بالمأجور (شروطه)	٨٣
الفصل الثاني	٩٧
أسباب التخلية التي لا تستوجب إخطاراً عدلياً للمستأجر.	
المبحث الأول: الإخلاء بسبب الإضرار والإشراك واستعمال المأجور لغاية غير مشروعة	٩٨
المطلب الأول: الإخلاء بسبب الإضرار بالمأجور (شروطه)	٩٩
المطلب الثاني: الإخلاء بسبب الإشراك بالمأجور (شروطه)	١١٩
المطلب الثالث: الإخلاء بسبب استعمال المأجور لغاية غير مشروعة (شروطه) ..	١٤١

المبحث الثاني: الإخلاء بسبب ترك المأجور والتأجير الفرعي (التأجير من الباطن)

- ١٤٧ والتنازل عن الإيجار
- ١٤٨ المطلب الأول: الإخلاء بسبب ترك المأجور (شروطه)
- ١٦١ المطلب الثاني: الإخلاء بسبب التأجير الفرعي أو التأجير من الباطن (شروطه) ...
- ١٦٦ المطلب الثالث: الإخلاء بسبب التنازل عن الإيجار (شروطه)
- المبحث الثالث: الإخلاء بسبب عودة المالك وحاجته للمأجور وتملك المستأجر عقاراً
- ١٧٩ مناسباً له.
- ١٨٠ المطلب الأول: الإخلاء بسبب عودة المالك وحاجته للمأجور (شروطه)
- ١٨٨ المطلب الثاني: الإخلاء بسبب تملك المستأجر عقاراً مناسباً له (شروطه)
- ٢٠٢ الخاتمة
- ٢١١ المراجع.
- ٢١٧ الملخص باللغة الإنجليزية.

الملّخص

أسباب التخلية في قانون المالكين والمستأجرين

"دراسة مقارنة"

إعداد الطالب: محمد عبد السلام عمر.

إشراف الدكتور: غازي أبو عرابي.

يتناول هذا البحث، أسباب التخلية في قانون المالكين والمستأجرين، وينصبّ أساساً على أسباب التخلية التي وردت على سبيل الحصر في قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ ساري المفعول في الضفة الغربية، وقانون تقييد إيجارات (دور السكن) رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) رقم (٦) لسنة ١٩٤١ ساري المفعول في قطاع غزة.

وتتجلى أهمية البحث لما للإيجار من أهمية بالغة في حياة الناس، حيث أن الغالبية العظمى منهم إما مؤجر أو مستأجر، فصدرت قوانين الإيجار كتشريعات خاصة تتضمن أحكاماً استثنائية خرجت فيها على القواعد العامة في مجلة الأحكام العدلية العثمانية (القانون المدني) وذلك من أجل حلّ أزمات الإسكان والمحلات التجارية الطارئة وللتوفيق بين المصالح المتضاربة لكل من المالكين والمستأجرين وتحقيق نوع من الانسجام والتوازن في العلاقة الإيجارية.

ولقد نصّ قانون المالكين والمستأجرين على أسباب إخلاء المستأجر من المأجور والتي يستوجب قسم منها توجيه إخطار عدلي للمستأجر، في حين لا يستوجب قسم آخر توجيه الإخطار المذكور.

وعليه فقد تناولت في البحث أسباب الإخلاء التي تستوجب توجيه إخطار

عدلي للمستأجر، وذلك في الفصل الأول وهي:-

أولاً: الإخلاء لعدم دفع الأجرة.

ثانياً: الإخلاء بسبب مخالفة شروط عقد الإيجار.

ثالثاً: الإخلاء بسبب التغيير والتعمير في المأجور.

وتناولت في الفصل الثاني أسباب الإخلاء التي لا تستوجب توجيه إخطار عدلي للمستأجر وهي:-

- أولاً: الإخلاء بسبب الإضرار بالمأجور.
- ثانياً: الإخلاء بسبب الإضرار بالمأجور.
- ثالثاً: الإخلاء بسبب استعمال المأجور لغاية غير مشروعة.
- رابعاً: الإخلاء بسبب ترك المأجور.
- خامساً: الإخلاء بسبب التأجير الفرعي (التأجير من الباطن).
- سادساً: الإخلاء بسبب التنازل عن الإيجار.
- سابعاً: الإخلاء بسبب عودة المالك وحاجته للمأجور.
- ثامناً: الإخلاء بسبب تملك المستأجر عقاراً مناسباً له.

وقد سلكت في هذا البحث، سبيل الدراسة المقارنة بالاعتماد على جميع الأحكام القضائية ذات الصلة بالموضوع والصادرة عن محكمة التمييز الأردنية وبعض الأحكام الصادرة عن محكمة استئناف عمان ومحكمة استئناف القدس وبعض الأحكام المختارة الصادرة عن محكمة استئناف رام الله ومحكمة النقض المصرية.

هذا وقد مهدت للدراسة بفصل تمهيدي، تناولت فيه النظام القانوني لعقد الإيجار، وتضمن تعريف عقد الإيجار وأنواعه والطبيعة الخاصة لقانون المالكين والمستأجرين وشروط تطبيقه.

آمل أن أكون قد وفقت من خلال هذه الدراسة المتواضعة في إيصال ما هو مهم ومفيد لكل من يهتمه أمر هذا الموضوع.

(وما توفيقي إلا بالله العلي العظيم)

المقدمة

إنّ لعقد الإيجار أهمية بالغة في حياة الناس، به يستطيع المالكون استغلال أملاكهم واستثمارها، وفي الوقت ذاته يُتيح لغير المالكين الانتفاع بما لا يملكون، وهو من العقود الشائعة بين الأشخاص، إذ أنّ الغالبية العظمى منهم إمّا مؤجّر أو مستأجر، ممّا يجعلهم بشكل دائم في اتصال مستمر، الأمر الذي يثير كثيراً من المنازعات بسبب تعارض وتضارب مصالح كلٍّ منهم، خاصة مع وجود ظروف سياسية واقتصادية واجتماعية معينة، مثل اندلاع الحروب التي تؤدي إلى حدوث كوارث وهجرات بشرية ينتج عنها أزمة سكن وارتفاع في بدل الإيجار.

وبالنظر إلى أنّ الدول تأخذ على عاتقها الحفاظ على الأمن والاستقرار الاجتماعي والسياسي والنفسي والاقتصادي لمجتمعاتها، وخاصة بعد اعتناقها مبدأ التدخّل في جميع مجالات الحياة حتى من أجل ضمان وتحقيق الرفاهية لمواطنيها، وبما أنّ هذا الأمن والاستقرار وهذه الرفاهية لا يتأتّى إلا بتوفير المسكن للمواطن، فإنّها تصبح معنية في حلّ أزمة السكّن القائمة والمستقبلية، وقد حدا كلّ ذلك بالمشرع في كثير من الدول إلى سنّ قوانين وتشريعات خاصّة تتضمن أحكاماً استثنائية خرجت فيها على القواعد العامة ومبدأ الإرادة وحرية المتعاقدين، وهي وإن اختلفت تسميتها، فإنّ المسمّى واحد.

وكان المشرّع الأردني كغيره من المشرّعين، قد أصدر قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ الذي ما زال ساري المفعول في الضقة الغربية -وقد تمّ إلغاء هذا القانون في الأردن بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم (٢٩) لسنة ١٩٨٢ والذي تمّ إقراره من خلال قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ والمعدّل بموجب القانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ الذي أعمل قاعدة "العقد شريعة المتعاقدين" -ويهدف قانون المالكين والمستأجرين إلى توفير

الحماية للمستأجر، بأن مَنَحَهُ الحق بالاستمرار بإشغال المأجور رغم نهاية مدة عقد الإيجار، ونصّ حصراً على الأسباب التي توجب الإخلاء.

واختيارنا لبحث هذه الأسباب كان بسبب أهميتها في الحياة العملية، إذ أنها تهمّ المستأجرين الذين لهم مصلحة بالاستمرار في الانتفاع بالعقارات التي يشغلونها، والذي يقتضي ذلك منهم المعرفة بالحالات التي يجيز فيها القانون إخلاءهم ليقوموا باجتنبها، وكذلك تهمّ المالكين الذين لهم مصلحة في معرفة حالات الإخلاء، وذلك لينتهزوا توفر إحداها ومن ثمّ ليسارعوا في إقامة دعوى الإخلاء في ظلّ ظروف تتمثل بتفاقم أزمة السكن وارتفاع بدل الإيجار وازدياد عدد المنازعات الإيجارية الذي أدّى إلى نظر عدد كبير من القضايا أمام المحاكم، في الوقت الذي لا تتوفر فيه الأبحاث المتخصصة التي تتناول قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ بشكل مفصّل والذي ما زال ساري المفعول في الضقة الغربية، ولم تتناول اجتهاد المحاكم بصدد تطبيقه على المنازعات الإيجارية، خاصّة اجتهاد محكمة الاستئناف في رام الله، ولا تلك التي تتناول القوانين سارية المفعول في قطاع غزة ولا اجتهاد محكمة الاستئناف في غزة، إضافة إلى أنها لم تراعى التعديل الجاري على قانون المالكين والمستأجرين بموجب الأوامر العسكرية الإسرائيلية الصادرة بعد عام ١٩٦٧، إضافة إلى أننا أشرنا إلى مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني المنظور أمام الدائرة القانونية والاقتصادية في المجلس التشريعي الفلسطيني والذي سيُعمل به في الضقة الغربية وقطاع غزة في حال إقراره.

ويكتسب بحثنا هذه الأهمية، نظراً لاعتمادنا الكبير على جميع القرارات الصادرة عن محكمة التمييز الأردنية منذ عام ١٩٥٣ حتى عام ٢٠٠٠، وعلى مجموعة مختارة من قرارات محكمة استئناف رام الله وغزة والمتعلّقة بموضوع بحثنا ليتمكّن القارئ من معرفة كيفية تطبيق القانون النافذ حالياً في الأردن والضفة

الغربية وقطاع غزة، وتطور اجتهاد محكمة التمييز الأردنية فيما يتعلق بمسائل التخلية وما طرأ عليها من تعديلات، إضافة إلى اعتمادنا أسلوب المقارنة بين القوانين التي كانت وما تزال سارية المفعول حالياً في الضفة الغربية وقطاع غزة وتلك المطبقة في الأردن، ومقارنة ذلك بقوانين إيجار الأماكن في مصر، إضافة إلى اجتهاد المحاكم فيها.

ولدراسة أسباب التخلية بشكل تفصيلي، فإن الأمر تطلب منا تقسيم هذه الرسالة إلى فصلين رئيسيين، وقد مهدت لهما بفصل تمهيدي، تناولت فيه النظام القانوني لعقد الإيجار، حيث تناولت في المبحث الأول منه تعريف عقد الإيجار وأنواعه، وتناولت في المبحث الثاني الطبيعة الخاصة لقانون المالكين والمستأجرين وشروط تطبيقه.

وفي الفصل الأول من الدراسة، تناولت فيه أسباب التخلية التي تستوجب إخطاراً عدلياً للمستأجر، وقسمته إلى ثلاثة مباحث، الأول يبحث في الإخلاء لعدم دفع الأجرة، وتناولت فيه: شروط الحكم بالتخلية.

وفي المبحث الثاني، تناولت فيه الإخلاء بسبب مخالفة شروط عقد الإيجار، وتضمن هذا المبحث شروط الحكم بالتخلية.

وفي المبحث الثالث، تناولت فيه الإخلاء بسبب التغيير والتعمير بالمأجور، وتضمن هذا المبحث شروط الحكم بالتخلية.

وفي الفصل الثاني، تناولت فيه أسباب التخلية التي لا تستوجب إخطاراً عدلياً للمستأجر، وقسمته إلى ثلاثة مباحث، الأول يبحث في الإخلاء بسبب الإضرار والإشراك واستعمال المأجور لغاية غير مشروعة.

وتضمن هذا المبحث مطالب ثلاثة، الأول تناولت فيه الإخلاء بسبب الإضرار

بالمأجور، بيّنت فيه شروط الحكم بالتخلية، والثاني الإخلاء بسبب الإشراك بالمأجور، بيّنت فيه شروط الحكم بالتخلية، والثالث الإخلاء بسبب استعمال المأجور لغاية غير مشروعة، بيّنت فيه شرط الحكم بالتخلية.

وفي المبحث الثاني، تناولت فيه الإخلاء بسبب ترك المأجور والتأجير الفرعي (التأجير من الباطن) والتنازل عن الإيجار.

وتضمّن هذا المبحث مطالب ثلاثة، الأول تناولت فيه الإخلاء بسبب ترك المأجور، وبيّنت فيه شروط الحكم بالتخلية، والثاني تناولت فيه الإخلاء بسبب التأجير الفرعي، وبيّنت فيه شروط الحكم بالتخلية، والثالث تناولت فيه الإخلاء بسبب التنازل عن الإيجار، وبيّنت فيه مضمون التنازل عن الإيجار أولاً، وشروط الحكم بالتخلية ثانياً.

وفي المبحث الثالث، تناولت فيه الإخلاء بسبب عودة المؤجر وحاجته للمأجور وتملك المستأجر عقاراً مناسباً له. وتضمّن هذا المبحث مطلبين: الأول تناولت فيه عودة المؤجر وحاجته للمأجور، وبيّنت فيه شروط الحكم بالتخلية، والثاني تملك المستأجر عقاراً مناسباً له، وبيّنت فيه شروط الحكم بالتخلية.

وأخيراً فقد أنهيت دراستي هذه بخاتمة أوردت فيها ملخصاً لها، إضافة إلى بعض النتائج والاقتراحات التي رأيت أنه من المفيد الإشارة إليها.

الفصل التمهيدي

النظام القانوني لعقد الإيجار

تمهيد وتقسيم: -

يتكوّن هذا الفصل من مبحثين إثنيين: -

المبحث الأول: - تعريف الإيجار وأنواعه.

المبحث الثاني: - الطّبيعة الخاصّة لقانون المالكين والمستأجرين وشروط تطبيقه.

المبحث الأول

تعريف الإيجار وأنواعه

سنتناول في هذا المبحث: تعريف الإيجار أولاً، ثم نتناول أنواعه ثانياً.

أولاً: تعريف الإيجار:-

نصّت المادة (٤٠٥) من المجلة على أن "الإجارة في اللغة بمعنى الأجرة وقد أُستعملت في معنى الإيجار أيضاً، وفي اصطلاح الفقهاء بمعنى بيع المنفعة المعلومة في مقابل عوض معلوم"^(١).

ويُعرّف الفقه الحنفي الإجارة بأنها بيع (تمليك) منفعة معلومة ومقصودة من العين بنظر الشرع والعقلاء بعوض معلوم ولمدة معلومة^(٢).

ونشير إلى أن مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطينية أورد في المادة الثانية منه تعريفاً لعقد الإيجار بقوله "عقد الإيجار عقد يلتزم فيه المالك بتمكين المستأجر من استيفاء منفعة محدّدة في العقد ولمدة معيّنة أو مفتوحة لقاء بدل معلوم".

ويقابل المادة (٤٠٥) من المجلة المادة (٦٥٨) من القانون المدني الأردني التي جاء فيها "الإيجار تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معيّنة لقاء عوض معلوم"^(٣).

(١) ونشير إلى قرار محكمة استئناف رام الله رقم ٨٦/١٣٦، التي قررت فيه أن عقد الإجارة عبارة عن بيع المنفعة المعلومة مقابل عوض معلوم، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة الاستئناف في الدعاوى الحقوقية لعامي ٨٦/٨٧، الناشر مطبعة المعارف، القدس، ١٩٨٨م، ص ٩٤.

(٢) حاشية ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، الجزء الخامس، الطبعة الثانية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م، ص ٢-٣.

(٣) وهو ما قرره محكمة التمييز الأردنية في قرارها ٨٥/٨٦، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٥، ص ١٨١١، وبنفس المعنى قرارها ٨٣/٤٦٤، مجلة نقابة المحامين، لعام ١٩٨٣، ص ١٤٥٣.

كما يقابلها المادة (٥٥٨) من القانون المدني المصري الجديد التي نصّت على "الإيجار عقد يلتزم المؤجّر بمقتضاه أن يُمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معيّن مدّة معيّنة لقاء أجر معلوم"^(١).

ونشير إلى ما ذكره العلامة السنهاوري معلقاً على مَنْ فرّق بين كون طبيعة التزامات المؤجّر إيجابية أو سلبية^(٢) - أن القول بأنّ التزام المؤجّر التزام سلبيّ هو تجوّز في التعبير، حيث يُقصد بأنّه سلبيّ أنّه أقلّ مدى ونطاقاً ممّا لو وُصف بأنّه التزام إيجابي. ويدلّ على أنّه إلتزام إيجابيّ هو التزام المؤجّر بتسليم المأجور وضمان التعرّض والاستحقاق وصيانة المأجور وضمان عيوبه الخفية^(٣).

ونحن نرى أنّه لا أهميّة عمليّة للقول بأنّ طبيعة التزام المؤجّر إيجابي أو سلبي؛ وذلك لأنّ القول بأنّ التزام المؤجّر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور لا يضيف إلى القول بتركه المستأجر ينتفع بالمأجور شيئاً جديداً مغايراً عن معناه، إذ أنّ المؤجّر حتى وفقاً للرأي الذي اعتبر أنّه يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور لا يُتصوّر منه أن يقوم -زيادةً على تسليم مفتاح المأجور للمستأجر وتسليمه إياه بشكل يصلح فيه للانتفاع به وفقاً للغاية المحدّدة في عقد الإيجار- لا يُتصوّر منه القيام بسحب المستأجر وجره وإدخاله المأجور عنوةً. وعليه فإنّ القول بأنّ التزام المؤجّر التزام إيجابي أو سلبي ما هو إلاّ تجوّز في التعبير لا أهميّة عمليّة له، حيث أنّ قيام المؤجّر بتسليم المأجور للمستأجر بحالة يصلح معها لاستيفاء

(١) وهو ما قرّره محكمة النقض المصرية في قرارها، نقض ٩٧/٣/١٩، طعن ٦١٨١ لسنة ٦٢ ق، المستشار عبد الحميد عمران، أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن والتعليق على نصوصه وفق آخر أحكام المحكمة الدستورية العليا، دار الكتب القانونية، مطابع شتات، المحلة الكبرى، ١٩٩٩م، ص ٤٧.

(٢) الدكتور جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع - الإيجار - المقاوله، دراسة في ضوء التطوّر القانوني ومعرّزة بالقرارات القضائية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الثانية، ١٩٩٧، ص ١٩٥.

(٣) الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشئ، الإيجار والعارية، المجلد السادس، الجزء الأول، دار النهضة العربيّة، القاهرة، ص ٣١ هامش (١).

منفعته المقصودة منه يعني أنه نفذ الالتزام الرئيسي الذي يقع على كاهله بموجب عقد الإيجار. وأمّا عدم حصول الانتفاع الفعلي بالمأجور من قبل المستأجر أو عدم تمكنه من الانتفاع به لسبب لا يد للمؤجّر فيه، فإنّه أمر آخر يخرج عن نطاق مسؤولية المؤجّر، طالما أنّ الأخير قام بتنفيذ التزاماته ولم يتعرّض للمستأجر بشكل يحول دون أو يعوق من الانتفاع به وفقاً لما تمّ الاتفاق عليه في عقد الإيجار.

ثانياً: أنواع الإيجار:-

بيّنت المجلّة أنواع الإيجار^(١) في الباب السادس في المواد (٥٢٢-٥٨٢) من الكتاب الثاني، وهي عبارة عن إجارة العقار كالدّور والحوانيت والأراضي وإجارة العروض كالمنقولات مثل الألبسة والأسلحة وإجارة الدّواب وإجارة الآدمي، أي الأشخاص.

ونشير إلى أنّ موضوع البحث يتعلّق بعقود إيجار العقارات المؤجّرة لغايات سكنيّة أو تجاريّة فقط.

(١) نصّ القانون المدني الأردني على بعض أنواع الإيجار في المواد (٧١١-٧٥٩) وهي: إيجار الأراضي الزراعيّة والمساقاة والمغارسة وإيجار الوقف، بينما نظمها القانون المدني المصري الجديد في المواد (٦١٠-٦٣٤) وهي: الإيجار الزراعي وعقد المزارعة وإيجار الوقف. في حين أضافت بعض التشريعات أنواعاً أخرى مثل: إيجار البساتين ووسائل النقل، محمود العبابنة، مرجع سابق، ص ١١.

المبحث الثاني

الطبيعة الخاصة لقانون المالكين والمستأجرين وشروط تطبيقه

سنتناول في هذا المبحث الطبيعة الخاصة لقانون المالكين والمستأجرين أولاً، ثم نتناول شروط تطبيق قانون المالكين والمستأجرين ثانياً.

أولاً: الطبيعة الخاصة لقانون المالكين والمستأجرين:-

من البديهي أن قانون المالكين والمستأجرين قانون خاص تضمّن قواعد خاصة واستثنائية تُمثّل خروجاً على القواعد العامة في عقود الإيجار المنصوص عليها في مجلة الأحكام العدلية العثمانية التي تُعدّ بمثابة القانون المدني المطبّق في الضقة الغربية وقطاع غزة، وهذه القواعد الخاصة واجبة التطبيق بغضّ النظر عن مخالفتها للقواعد العامة، ورغم اتفاق المؤجّر والمستأجر على خلافها في حال حصوله لتعلّقها بالنظام العام.

ولقد قصد المشرّع من سنّ قانون المالكين والمستأجرين حماية المستأجر القانوني الذي يستند في إشغاله المأجور إلى عقد إيجار صحيح باعتباره الطّرف الضعيف في هذا العقد وبحاجة إلى حماية، من خلال حلّ أزمة السّكن وتحقيق الانسجام في ظلّ الظروف الاستثنائية السائدة آنذاك، خاصة بعد اندلاع حربين عالميتين وما نتج عنهما من آثار اقتصادية واجتماعية سلبية تمثّلت بارتفاع بدل الإيجار وأزمة خانقة في السّكن.

ثانياً: شروط تطبيق قانون المالكين والمستأجرين:-

ينبغي توفرّ عدّة شروط حتى يصحّ تطبيق قانون المالكين والمستأجرين

وهي:-

الشرط الأول: أن يكون هناك عقد إيجار صحيح ونافذ.

الشرط الثاني: أن يكون المأجور عقاراً.

الشرط الثالث: رفع دعوى التخلية بعد مضي سنة العقد.

الشرط الرابع: شمول عقد الإيجار بأحكام قانون المالكين والمستأجرين من حيث المكان والموضوع.

وسنتناول هذه الشروط تباعاً:-

الشرط الأول: أن يكون هناك عقد إيجار صحيح ونافذ:-

وهذا يعني أنه يُشترط أن تكون يد الشخص على العقار يداً قانونيةً مشروعةً عبارة عن (يد إجارة) ^(١)، أي أن تكون بموجب عقد إيجار صحيح ونافذ ^(٢).

أما إذا كان الشخص يشغل عقار غيره بشكل غير مشروع، أي بدون وجه

(١) إلا أنه من الممكن من الناحية العملية أن تُطبّق أحكام قانون المالكين والمستأجرين على وقائع دعوى تمّ تكييفها ابتداءً على أنها منع معارضة؛ وذلك لأنّ المدعي المالك ينكر أن يكون المدعى عليه الذي يضع يده على عقاره مستأجراً إياه أو أن يكون له أي حق بإشغال عقار المالك، ممّا يجعله يقيم ضده دعوى من معارضة في الانتفاع بالعقار، إلا أنّ المدعى عليه استطاع أن يثبت أن يده على عقار المالك يد إجارة صحيحة، مما يحتمّ على محكمة الموضوع إعمال أحكام قانون المالكين والمستأجرين على الدعوى التي أقيمت ابتداءً على أساس أنها دعوى منع معارضة والقضاء بردها بعد ثبوت أنّ يد المدعى عليه على العقار هي يد قانونية مشروعة عبارة عن يد إجارة، وهو ما جسّدته محكمة التمييز الأردنية بقراراتها ت ح ٩٦/١١٦٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٦، ص ٣٤٨٠.

(٢) ت ح ٩٩/٢٤٤، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ١٦٩٩، ت ح ٩٩/١٥١٥، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ٢٦٠٩، ت ح ٩٩/٧٦٠، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ٣٣٠٥. وانظر الدكتور حمزة حداد، علاقة المؤجر بالمستأجر من الوجهة القانونية، التعليق على قانون ١٩٥٣ بالمقارنة مع القانون الجديد ١٩٨٢، مطابع دار الشعب، عمان، ١٩٨٢، ص ٦، ١٢، وانظر الدكتور عبد الناصر العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن، الطبعة الثالثة، المطبعة العربية الحديثة، ١٩٩٠، ص ٢٢، ٥٢، ٥٣، وانظر قرار محكمة استئناف رام الله الذي أكّدت فيه بأن إبرام طرفي عقد الإيجار عقداً جديداً يتضمّن غاية تخالف الغاية المحددة في عقد الإيجار السابق يجعل من الضروري على المؤجر إذا أراد إقامة دعوى تخلية أن يقيمها استناداً للعقد الجديد وليس استناداً للعقد السابق الذي تمّ إلغاؤه من خلال إبرام عقد جديد (قرار ٨٥/٩٩)، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ٨٦/٨٧، مرجع سابق ص ٨٢، كما قضت المحكمة المذكورة برّد دعوى التخلية في حال استنادها لعقد إيجار ملغي، (قرار ٩٤/١٠ ت ٩٤/٣/١٩ غير منشور)، وهو ما أكّده محكمة التمييز الأردنية بقرارها ٩٩/٢٧٤، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ٩٨٩. وانظر قرار محكمة النقض المصرية: نقض ٩٠/١٠/٢٢ طعن ٤٢١ س ٥٣ق، المستشار عمران، مرجع سابق ص ٧٥٠.

حق^(١) كأن يكون غاصباً، وهو الذي يشغل العقار بطريق الغصب^(٢)، أو أن يكون حائزاً كالوارث الظاهر أو حائزاً بموجب عقد إيجار صوري^(٣)، أو كان إشغاله بدون أية رابطة تعاقدية، أي بدون أي عقد مبرم بينهما، كأن يكون ذلك على سبيل الإباحة أو التسامح^(٤) أو الاستضافة أو الإيواء أو كان إشغاله للعقار إشغالاً مؤقتاً لمدة محددة بدون مقابل بناءً على موافقة المالك^(٥)، أو في حالة كان الإشغال بموجب عقد آخر ليس عقد إيجار^(٦)، كأن يكون عقد ضمان^(٧) أو استثمار^(٨) أو أداء خدمة^(٩) أو إعاره^(١٠)، فإنه لا يسري قانون المالكين والمستأجرين.

وكذلك الحال إذا كان إشغاله بموجب عقد غير صحيح، كأن يكون عقداً باطلاً أو عقداً غير نافذ بحق المالك^(١١).

كما يشترط أن لا يكون لذلك الشخص أي حق في المأجور سابق لإبرام عقد

(١) زهدي يكن، مرجع سابق، ص ١١٥.

(٢) قرار محكمة التمييز الفرنسية، تاريخ ٤ تموز ١٩٦٨، البلتان المدني ١٩٦٨-٣ رقم ٣١٨ صفحة ٢٤٥، المحامي إلياس أبو عيد، القرارات الكبرى في الاجتهاد اللبناني والمقارن، العدد ٥٨، ص ٤٧.

(٣) الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، المجلد السادس، الجزء الثاني، دار النهضة العربية، القاهرة، ص ٩٠٢.

(٤) زهدي يكن، المرجع السابق، ص ١١٥، وانظر قرار محكمة التمييز الفرنسية، تاريخ ٤ تموز ١٩٦٨، البلتان المدني ١٩٦٨-٣ رقم ٣١٨ صفحة ٢٤٥، المحامي إلياس أبو عيد، العدد ٥٨، مرجع سابق، ص ٤٧.

(٥) ت ٦٠/١٤٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٠، ص ٣٦٠.

(٦) الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، المجلد السادس، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص ٩٠٣.

(٧) ت ح ٩٤/١٧٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٥، ص ٨٧١.

(٨) ت ح ٩٩/٢٤٤، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ١٦٩٩، ت ح ٩٩/٧٦٠، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ٣٣٠٥.

(٩) ت ح ٧٩/٦٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ٨٩١، الذي جاء فيه: إذا كان ما يستفاد من مجموع ما حواه العقد من نصوص وما فرضه من التزامات أن مالك محطة التشحيم لم يكن يقصد في تعاقد مع المدعى عليه تأجير العقار الذي تقع عليه المحطة لذاته، وإنما أن يعهد إليه القيام بعملية تشغيل المحطة وتقاضي الواردات التي تتأتى من هذه العملية مقابل مبلغ معلوم، فلا يصح اعتبار هذا العقد عقد إجارة عقار ولا يخضع بالتالي لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، في حين يعتبر هذا العقد عبارة عن التزام بأداء خدمة. وعليه يلزم المدعى عليه بتسليم العقار وما فيه من أدوات بعد نهاية مدة العقد المبرم بين الطرفين.

(١٠) زهدي يكن، مرجع سابق، ص ١١٣.

(١١) الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، المجلد السادس، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص ٩٠٢، ص ٩٠٣.

إيجاره. وعليه إذا كان له حق فيه، كحالة يكون فيها المستأجر شريكاً على الشيوع في المأجور، فإنّ ذلك يحول دون تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين، وهو ما أكّده محكمة استئناف القدس^(١).

الشرط الثاني: أن يكون المأجور عقاراً:-

والعقار هو ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر كالدور والأراضي (المادة ١٢٩ مجلة)^(٢).

وعرّفته المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بأنّه "المال غير المنقول المؤجّر لغير أغراض الاستغلال الزراعي"، كما عرّفته المادة الأولى من مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني بأنّه المال غير المنقول المؤجّر للغير.

يتّضح من المواد الثانية والثالثة والرابعة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣م والثانية والثالثة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وقانون تقييد إيجارات (دور السكن) رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ والمادة الثانية من قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) رقم (٦) لسنة ١٩٤١م أنّه

(١) استئناف القدس: ٥٨/٣٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٩، ص ٥٢١، الذي جاء فيه: إنّ حقّ الشريك بطريق المشاع في دخول العقار وإشغاله ووضع يده عليه بدون إذن باقي الشركاء هو حق ثابت يبيحه القانون، أما بالنسبة لشركائه فإنّه يعتبر أجنبياً بحيث يحقّ لهم مطالبتّه بالأجر المسمى أو أجر المثل مقابل حصصهم، ولكن قيام الشريك بتأجير حصته في المشاع لشريك آخر وقصر الشريك المستأجر في دفع الأجرة، فإنّ ذلك لا ينشئ للشريك المؤجّر الحقّ في طلب تخلية الشريك المستأجر بموجب المادة (٤) من قانون المالكين والمستأجرين؛ لأنّ هذا القانون يسري على المستأجر الذي لا يملك أي حق في المأجور، في حين أنّ العلاج الصحيح في هذه الحالة هو تقرير فسخ الإجارة وطلب المهايأة أو إزالة الشيوع.

(٢) ولقد عرّفه القانون المدني الأردني في المادة (٥٨) منه بقوله "كلّ شيء مستقرّ بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغيير هيئته فهو عقار وكلّ ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

يُشترط لتطبيقها أن يكون المأجور عقاراً^(١)، ممّا يتفق مع الغاية والحكمة من تشريع القوانين المذكورة، كونها تتجلى في حلّ أزمة المساكن والمحال التجارية^(٢) وارتفاع بدل إيجار العقارات كأثار سلبية ناجمة عن الحروب العالميّة.

ونشير إلى أنّه لا يكفي أن يكون المأجور عقاراً لغايات ضرورة سريان أحكام قانون المالكين والمستأجرين، بل يشترط أيضاً أن يكون العقار هو المقصود من عقد الإيجار وليس أشياء أخرى موجودة فيه، كتأجير عقار من أجل البضاعة التي فيه؛ وذلك لأنّ الغاية من التّأجير في هذه الحالة انصبّت على الأشياء التي في العقار التي لا تخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، ولم تنصب على العقار ذاته، وهو ما أكّدته محكمة التمييز الأردنيّة بقرار لها جاء فيه: أنّه إذا تبيّن من الاتفاقية المبرزة أنّ المقصود في الإيجار هو ما احتواه المحلّ من أدوات خاصّة بالألعاب الكهربائيّة وأنّ العقار الموجودة فيه هذه الأدوات لم يكن محلّ التّأجير، فهو بهذا المفهوم غير مشمول بقانون المالكين والمستأجرين، وإنّما يخضع للقواعد العامّة في القانون المدني^(٣).

وكذلك إذا كان المقصود من التّأجير هو الأدوات والأجهزة والمعدّات التي توجد فيه كحالة استئجار سينما^(٤) أو الأثاث، كحالة استئجار بيت مؤثث لغايات السكن^(٥) أو محلّ للأدوات الخاصّة بالألعاب الكهربائيّة^(٦) أو استئجار عقار من أجل الآلات

(١) الدكتور حمزة حداد، مرجع سابق ص ٦. وهذا هو حكم قانون إيجار الأماكن المصري، انظر حول ذلك: الدكتور عبد الناصر العطار، مرجع سابق ص ٢٣.

(٢) ت ح ٧٥/٢٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٦، ص ٥٠٨.

(٣) ت ح ٩٢/١٣٧٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٦٨٢.

(٤) ت ح ٩٦/٢٢٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٦، ص ٣٤٢٨، ت ح ٩٥/٨٤٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٥، ص ٣٤٤٠، ت ح ٨١/٢٧١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ١٩٣٩.

(٥) ت ح ٧٧/٢٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٧٦١.

(٦) ت ح ٩٢/١٣٧٦، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٦٨٢.

وأجهزة الضخ الموجودة فيه، مثل حالة استئجار محطة محروقات^(١)، أو استئجار عقار من أجل الأرض الزراعية التابعة له أو الحيوانات الموجودة حول العقار، مثل حالة استئجار عقار حوله اراضي زراعية وزربية حيوانات^(٢).

وكذلك تأجير عقار من أجل الأثاث الذي بداخله (شقة مفروشة).

ففي الحالات السابقة يكون عدم اتجاه القصد نحو العقار كغاية من عقد الإيجار مانعاً من تطبيق وسريان قانون المالكين والمستأجرين؛ لأنّ القصد من الإيجار كان عناصر أخرى غير العقار ذاته وأكثر منه أهمية، كما هو الحال بتأجير محل تجاري بمقوماته المادية وتأجير شقة سكنية مفروشة.

الشرط الثالث: رفع دعوى التخلية بعد مضي سنة العقد:-

المقصود بدعوى التخلية أنها الدعوى التي يقيمها المالك ضدّ المستأجر

(١) ت ح ٨٥/٧٥٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٨، ص ٢٤٨، ت ح ٧٩/٦٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ٨٩١، الذي جاء فيه: إذا لم يكن العقار ذاته هو المقصود من تأجير المحطة التي تقع عليه، وإنما كان المقصود هو تشغيل المحطة مقابل خصم مبلغ من الواردات، فإنّ هذا العقد لا يُعدّ عقد إيجار. وعليه فإنّه لا تسري عليه أحكام قانون المالكين والمستأجرين.

(٢) ت ح ٨١/٤٩٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ٥٠٥، ت ح ٨٠/٢٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ١١١١، ت ح ٧٩/٩٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ١١٨٥، ت ح ٧٨/١٩٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ١٢٩٢، ت ح ٧٧/٣٨٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ٣٧١، ت ح ٧٦/٩٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٦، ص ١٨٦١، ت ح ٦٦/٣٧٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٦، ص ١٠٤٧، ت ح ٦٦/٤٥٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٧، ص ١٨٧، الذي أشار (إلى ت ح ٧٨/١٩٩)، وانظر إلى ت ح ٥٧/٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٧، ص ٩٧.

لإخلاء المأجور الذي يشغله الأخير بموجب عقد إيجار صحيح ونافذ^(١)، وذلك استناداً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين^(٢) وفي الحالات التي حددها هذا القانون حصراً^(٣).

(١) إن دعوى التخلية تستند إلى عقد إيجار صحيح ونافذ، أي أن تكليف الدعوى بأنها دعوى تخلية يكون عندما تكون يد المدعى عليه على العقار يد إجارة (بمسوّغ قانوني)، فإن لم تكن كذلك كأن يكون عقد الإيجار باطلاً أو كانت يده عليه دون مسوّغ قانوني فإن هناك رأيان، رأي يرى أن الدعوى التي ينبغي إقامتها على المدعى عليه هي دعوى منع معارضة وليست دعوى تخلية، وفي حال أقام المدعي دعوى تخلية مع أن يد المدعى عليه يد غير مشروعة، فإن المحكمة تردّ دعواه، وهذا ما أكدته محكمة استئناف رام الله في عدة قرارات لها منها: ٩٤/١٩ ت ٩٤/٢/٢٤ غير منشور، وأشار إلى ت ح ٨٥/٢٢٤ لعام ١٩٨٥، ص ١٨٨، ت ح ٨٥/٥٦٨، لعام ١٩٨٧، ص ٢٩٥، و ت ح ٨٥/٥٦٩ لعام ١٩٨٧، ص ٢٠٠٦، وانظر استئناف رام الله ٨٥/٩٩، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ القانونية لعام ١٩٨٥، مرجع سابق، ص ٨٢، وقرارها ٧٥/٧٤، القاضي غالب، مجموعة القرارات لعام ١٩٧٣-١٩٧٥، مرجع سابق، ص ٤٦، كما أكدته محكمة التمييز بقرار ٩٣/١٢٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٦٩٩، وقرارها ٩٢/١٠٨١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٦٣٩، وقرارها ٧٦/٢٥٥ لعام ١٩٧٧، ص ٢٥. ورأي آخر ذهب إليه الأستاذ الدكتور خليل مصطفى، حيث يرى أنه إذا كان العقد الذي يستند إليه المدعى عليه عقداً باطلاً، فإن الدعوى تكون دعوى تقرير بطلان، وأما إذا كان ذلك العقد غير نافذ، فإن الدعوى تكون دعوى إبطال عقد. ونحن نرى التفريق بين حالتين، الأولى حالة تستند فيها وضاعة الشخص يده على العقار إلى عقد، إلا أن هذا العقد غير صحيح، كأن يكون العقد باطلاً أو عقداً غير نافذ، والحالة الثانية هي وضاعة الشخص يده على العقار دون الاستناد إلى أي عقد، بمعنى أن الشخص يضع يده على العقار دون مسوّغ قانوني. فأما في الحالة الأولى - فإننا نرى صحة ما يراه الأستاذ الدكتور خليل مصطفى، وأما في الحالة الثانية فإننا نرى أن الأفضل أن تُكَيّف الدعوى على أنها منع معارضة، وهو ما أكدته كل من محكمة استئناف رام الله ومحكمة التمييز الأردنية، وذلك لأن الشخص الذي يضع يده على العقار لا يستند إلى أي مسوّغ قانوني، أي أنه لا تربطه بالمالك أية علاقة قانونية حتى يتم طلب الحكم بإبطالها أو تقرير بطلانها بخلاف الحالة الأولى، أو أن تُكَيّف على أنها دعوى استرداد حيازة، وهو ما أكدته محكمة مصر الابتدائية في قرار صدر بصفة الاستعجال في قضية تلخّص وقائعها بقيام شخص باستئجار عقار لاستعماله لأعمال تخالف الآداب كالقمار والدعارة، حيث أكدت فيه أن عقد الإيجار المذكور عقد غير جائز ولا يصح طلب الحكم بصحته أو ببطلانه وأنه يحقّ للمؤجّر أن يقاضي المستأجر لاسترداد المأجور على أساس أن المستأجر يضع يده بلا سند، ٢ إبريل، ١٩٣٨، المحاماة، ١٨-١٠٧٥-٤٦٨، الدكتور سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، المجلد الثاني، عقد الإيجار، الطبعة الرابعة، ١٩٩٣، ص ٤٧٢ هامش ١٠٨.

(٢) ونشير إلى أنه يمكن أن تقام دعوى تخلية استناداً إلى أحكام المجلة، وذلك إذا كان المأجور واقعاً خارج حدود البلديات (خارج نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين) كطلب التخلية استناداً إلى انتهاء مدة العقد عملاً بالمادة (٥٩١) مجلة، وتسري في هذه الحالة أحكام المجلة وتختص محاكم الصلح بنظر دعوى التخلية، وهو ما أكدته محكمة استئناف رام الله قرار ٨٦/١٤٣، وأشار إلى (استئناف رام الله ٨٥/٤٣٥ ت ٨٥/١٠/٣١ و ت ح ٧٠/١٨٥)، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ١٩٨٥، مرجع سابق، ص ٩٧.

(٣) ت ح ٩٦/٦٩٧، ه.ع، مجلة نقابة المحامين، لعام ١٩٩٦، ص ١٨٦١.

الشرط الرابع: شمول عقد الإيجار بأحكام قانون المالكين والمستأجرين من حيث المكان والموضوع:-

من حيث المكان:-

في الضفّة الغربيّة يسري قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ فقط على العقارات التي تقع ضمن المناطق البلدية أو المجالس المحليّة^(١) عملاً بالمادة الثانية منه، بينما لا يسري على تلك الواقعة ضمن مناطق المجالس القروية^(٢).

وجدير بالذكر أنه لا يكفي وقوع العقار داخل منطقة التنظيم لغايات سريان

(١) انظر استئناف رام الله ٨٠/٣٠١، القاضي غالب، مجموعة القرارات لعام ٨١/٧٨، مرجع سابق، ص ١٨٣، الذي جاء فيه: وأما بالنسبة لقانون المالكين والمستأجرين، فإننا نجد أنه يتعلق فقط بعقود الإجارة المتعلقة بالعقارات التجارية وبيوت السكن الواقعة ضمن المناطق البلدية أو المجالس المحلية.

(٢) انظر قرارات محكمة استئناف رام الله غير المنشورة: ٩٤/١٥ ت ٩٤/٢٤ الذي جاء فيه: "... إذ أن قانون المالكين والمستأجرين يسري فقط على العقارات الواقعة في حدود البلديات ولا يتعداها إلى التي تقع داخل حدود المجالس القروية..."، وقرارها: ٩٦/٢٤٥ ت ٩٦/٧/١٧ الذي جاء فيه "... نجد أن العقار المأجور واقع في قرية بير نبالا وهي قرية لا يوجد بها مجلس بلدي ولذلك تكون عقود الإجارة فيها غير خاضعة لقانون المالكين والمستأجرين"، وانظر قرارها: ٩٦/١٦٦ ت ٩٦/١١/٢٧ الذي جاء فيه: "... من الثابت أن المأجور موضوع الدعوى لا يقع ضمن حدود أية بلدية، وهو بالتالي غير خاضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين..."، وقرارها: ٩٦/٢٥٤ ت ٩٦/٧/٢٥ الذي جاء فيه "... إن العقار موضوع الدعوى يقع خارج حدود بلدية، وبالتالي فإن قانون المالكين والمستأجرين لا ينطبق عليه..."، وقرارها: ٩٦/٢٧٩ ت ٩٦/٧/١٤ الذي جاء فيه: "... إن العقار موضوع الدعوى يقع خارج حدود البلدية... وحيث أن عقد الإيجار المذكور غير خاضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين..." و٩٦/١٩٢ ت ٩٦/٥/١٣ الذي جاء فيه: "... ما دام أن قرية العيزرية هي منطقة جغرافية ذات حدود مثلها مثل القرى والبلدان الأخرى في فلسطين وأن القانون الواجب التطبيق في مثل حالتنا هذه هو القانون العام (مجلة الأحكام العدلية) لا القانون الخاص بمناطق البلديات وداخل حدودها (قانون المالكين والمستأجرين)..."، وقرارها: ٩٤/١٩ ت ٩٤/٢/٢٤ الذي جاء فيه: "... وبذلك فإنه ملزم بترك المأجور بهذا التاريخ حسب أحكام المجلة لوقوعه خارج حدود منطقة البلدية..."، وانظر ت ح ٦٣/١٨٧، مجلة نقابة المحامين، لعام ١٩٦٣، ص ٤٠٨، الذي جاء فيه: "أما قول المميز أن القانون رقم (٨) لسنة ١٩٦٣ المنشور في العدد ١٦٧٥ من الجريدة الرسمية قد اعتبر المجلس القروي بحكم المجلس المحلي، فقول لا يغير من الوضع شيء؛ ذلك لأن قانون المالكين والمستأجرين قد نصّ على أن أحكامه لا تسري إلا على العقارات الواقعة في أية منطقة من المناطق البلدية أو المجالس المحلية ولا نزاع في أن المجلس الموجود في قرية الطور هو من الأصل مجلس قروي لا مجلس محلي، ولهذا فإن قانون المالكين والمستأجرين لا ينطبق على العقارات الواقعة ضمن منطقة هذا المجلس".

قانون المالكين والمستأجرين عليه؛ لأنّ ذلك لا يعني حتماً وقوعه ضمن المناطق البلدية ما دام أنّ قانون تنظيم المدن والقرى يجيز أن تكون منطقة التنظيم شاملة لمواقع خارجة عن المناطق البلدية^(١).

وفي حال تمّ تحويل المجلس القروي الذي يقع فيه المأجور إلى مجلس محلي في وقت لاحق لإبرام عقد الإيجار، فإنّنا نرى أنّه ينبغي على المالك إذا أراد الحيلولة دون استفادة المستأجر من حق الاستمرارية في إشغال المأجور، وذلك في حالة ما إذا خضع العقار المأجور لأحكام قانون المالكين والمستأجرين بسبب التعديل المذكور أنّه ينبغي عليه توجيه إخطار عدلي للمستأجر قبل انتهاء مدة عقد الإيجار يُعلمه بموجبه بأنّه لا يرغب بتجديد عقد الإيجار بعد نهاية مدّته، ثمّ يقيم دعوى الإخلاء بعد مضيّ السنة العقديّة إذا رفض المستأجر الإخلاء من تلقاء نفسه. وأمّا إذا لم يقدّم بتوجيه الإخطار المذكور في الوقت -المشار إليه- وانتهت السنة العقديّة وبدأت سنة جديدة، فإنّه في هذه الحالة يكون قد نشأ للمستأجر حق بالاستمرار بإشغال المأجور، أي أنّ عقد الإيجار يتجدّد تلقائياً بفعل خضوع المأجور لأحكام قانون المالكين والمستأجرين بعد أن أصبح المجلس القروي مجلساً محلياً.

وأما إذا كان تحويل المجلس القروي إلى مجلس محلي قد تمّ بتاريخ لاحق لإقامة دعوى الإخلاء، فإنّه لا يبرّر استفادة المستأجر من أحكام قانون المالكين والمستأجرين، وهو ما أكّدته محكمة استئناف رام الله في قرار حديث لها جاء فيه: بأنّ وقوع العقار المأجور بمنطقة مجلس قروي العيزرية وقت إبرام عقد الإيجار، ثمّ تمّ تحويل المجلس المذكور إلى مجلس محلي بعد إقامة دعوى الإخلاء بثلاث سنوات لا يعني تطبيق قانون المالكين والمستأجرين بحجّة تحويل المجلس القروي إلى

(١) ت ح ٧٠/١٩٤، مجلة نقابة المحامين، لعام ١٩٧٠، ص ٥٠٠.

مجلس محلي^(١).

أما في قطاع غزة، وفيما يتعلّق بقانون تقييد إيجارات (دور السكن) رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) رقم (٦) لسنة ١٩٤١ اللذين يسريان في قطاع غزة، فإنّ القانون الأول يسري على دور السكن الواقعة ضمن أيّة منطقة بلدية أو منطقة أخرى أصدر المندوب السامي البريطاني أمراً بسريانه عليها وفق المادة (٢/أ) منه، علماً بأنّ المادة (١١/١، ٢) من القانون وضعت قيداً يتعلّق بوقت سريانه على منطقة بلدية حيفا وتل أبيب يكون متأخراً عن وقت سريانه فيما يتعلّق بالمناطق الأخرى.

وأما القانون الثاني، فإنّه يسري على العقارات^(٢) الواقعة في مناطق المجالس البلدية أو في المجالس المحلية بمقتضى قانون المجالس المحلية أو قانون المجالس المحلية لسنة ١٩٤١ أو أيّ قانون آخر يعدّل أياً من هذين القانونين أو يستعاض عنه في منطقة أيّ مجلس محلي يقع فيها العقار، أو الواقعة في منطقة مجلس محلي (وهي أيّة قرية أو مجموعة من القرى أو منطقة يدير شؤونها مجلس محلي) وذلك وفق المادة الثانية منه أو في المناطق التي يوّجّر المندوب السامي في المجلس بتطبيق هذا القانون عليها بموجب مرسوم يصدره وفق المادة الثالثة والفقرة الأولى من المادة السادسة من القانون ذاته، كسريانه على منطقة بلدية غزة عملاً بالمرسوم الذي أصدره المندوب السامي الذي يقضي بذلك^(٣).

وكذلك يسري على خان يونس ورفع بموجب قرار الحاكم العام رقم (٧)

(١) ٢٠٠٠/٥٤٧، تاريخ ٢٩/٧/٢٠٠٠، غير منشور.

(٢) انظر لاحقاً المقصود بالعقارات المشمولة بأحكام القانون المذكور ص ٢٢.

(٣) تم نشر المرسوم بالملحق رقم ٢ للعدد ١٣٠٣ من الوقائع الفلسطينية المؤرخ في ١٢/٢/١٩٤٣، وقد صدر استناداً

إلى المادة الثالثة والفقرة (١) من المادة السادسة من قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) لسنة ١٩٤١.

لسنة ١٩٦٣ ، تاريخ ١٢/٣/١٩٦٣ (المادة الأولى)^(١) بينما لا يسري على دير البلح، حيث تسري عليها القواعد العامة في المجلة^(٢).

ونلاحظ أنّ المادة (٣/أ) من مشروع القانون الفلسطيني نصّت على أنّ يُطبّق هذا القانون على جميع العقارات، بمعنى أنّها لم تحدّد نطاقاً مكانياً معيّناً.

ونشير إلى أنّه لم تبقَ أيّة أهميّة للتمييز بين المجالس المحليّة والمجالس القرويّة فيما يتعلّق بنطاق سريان أحكام قانون المالكين والمستأجرين من حيث المكان، وذلك بعد صدور قانون الهيئات المحليّة الفلسطينيّة لعام ١٩٩٧ الذي يسري في جميع مناطق السلطة الفلسطينيّة (الضقة الغربيّة وقطاع غزة) والذي اعتبرت المادة (١) منه أنّ مجلس الهيئة المحليّة يشمل مجلس البلديّة أو المجلس المحلي أو المجلس القروي أو اللجنة الإداريّة أو لجنة التطوير أو أيّ مجلس آخر يُشكّل وفقاً لأحكام هذا القانون. وعليه فإنّ أحكام قانون المالكين والمستأجرين أصبحت تسري وفقاً للتعديل المذكور على جميع العقارات بغضّ النّظر عن المناطق التي تقع فيها، وهو ما ينسجم مع الأحكام التي تضمّنتها المادة (٣/أ) من مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجاريّة الفلسطيني.

وفي الأردن، وبعد التعديل الجاري على القانون المذكور بموجب القانون رقم (٢) لسنة ١٩٧٧م^(٣)، عملاً بالمادة (٢/أ) وقانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، عملاً بالمادة الثالثة منه، فإنّ سريان القانون أصبح يشمل العقارات في

(١) ثم نشر القرار بالعدد ٢١٤ من الوقائع الفلسطينيّة المؤرخ في ١٩٦٣/٤/١، مجموعة القوانين الفلسطينيّة، الجزء الثامن، الطبعة الثانية، يوليو ١٩٩٢ ص ٣٤.

(٢) استئناف غزة ٨٧/٧٩ جلسة ٩٣/١/٢٦، القاضي وليد الحايك، مجموعة مختارة لعام ٧٣-٩٣، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص ٤٤٤.

(٣) الدكتور حمزة حداد، مرجع سابق، ص ٦٤.

جميع أنحاء المملكة الأردنية الهاشمية^(١).

من حيث الموضوع:-

في الضقة الغربية، يسري قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ على العقارات التجارية^(٢) وبيوت السكن^(٣) عملاً بالمادة الثالثة منه والتي عرّفت لفظة العقارات. وعليه فإنه يسري على عقود إيجار السينما^(٤) بينما لا يسري على عقود الإيجار التي تكون الغاية منها غير تجارية، مثل الأعمال الزراعية والاستغلال الزراعي^(٥)، كتربية الحيوانات والمواشي^(٦) وحيث يُستعمل العقار المأجور كزريبة لهذه الحيوانات والمواشي^(٧).

ويُستثنى من أحكامه أيضاً العقود التي يُبرمها المسؤول عن الأموال المتروكة أو التي يسلمها للاستعمال إعمالاً للمادة الثانية من الأمر العسكري رقم ٢٩٣^(٨)، حيث لا يتمتع المستأجر بالحماية القانونية التي تضمنتها قانون المالكين والمستأجرين والتي تضمن له الاستمرار في إشغال المأجور رغم نهاية مدة العقد، وإنما يسري

(١) تجدر مراعاة أنّ المادة (٢/ب) من قانون (٢) لسنة ١٩٧٧ والمادة (٣) من قانون (٢٩) لسنة ١٩٨٢ وقانون (١١) لسنة ١٩٩٤ استثنت بعض العقارات من سريان أحكامها عليها، والتي سنتناولها لاحقاً.

(٢) قضت محكمة التمييز بأن اتفاق الطرفين المؤجر والمستأجر على أن تكون الغاية من العقد هي استعمال الأرض المؤجرة كستارة، ومعمل طوب ومنشار حجر لصناعة مواد بناء عامة يجعل من الغاية تجارية ومن المأجور مشمولاً بقانون المالكين والمستأجرين، ت ح ٨١/٦٦٠، مجلة نقابة المحامين، لعام ١٩٨٢، ص ٦٩٩.

(٣) انظر ت ح ٨١/٤٩٥، مجلة نقابة المحامين، لعام ١٩٨٢ ص ٥٠٥، وانظر: استئناف عمان ٦٢/٢٥٨، مجلة نقابة المحامين، لعام ١٩٦٢، ص ٧٢٢.

(٤) استئناف رام الله ٧٦/١٠٧، القاضي غالب الحاج محمود، مجموعة القرارات والمبادئ القانونية الصادرة عن محكمة استئناف الضفة الغربية في القضايا الحقوقية من عام ٧٦-٧٧، ص ١٥.

(٥) ت ح ٨١/٤٩٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢ ص ٥٠٥.

(٦) ت ح ٧٩/٩٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧ ص ١١٨٥.

(٧) ت ح ٦٦/٣٧٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٦ ص ١٠٤٧.

(٨) استئناف رام الله ٩٣/١١٨، ت ٩٣/١١/٢٣، ١٩٩٣، مجلة المحاماة الصادرة عن نقابة محامي فلسطين، العدد التاسع، ١٤٢٠ هـ - ٢٠٠٠ م، ص ٥٦.

عليها الأمر المذكور^(١).

أما في قطاع غزة، فإنّ قانون تقييد إيجارات (دور السكن) رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ يسري على عقود إيجار دور السكن عملاً بالمادة (الثانية/أ) منه، كما يسري على عقود تأجير أيّ منزل أو قسم من منزل كمسكن منفصل إذا كان الإيجار لا يشمل أيّة أرض خلاف الموقع الذي يقوم عليه المسكن والحديقة أو العقارات الأخرى التي تقع ضمن فناء المسكن وكلّ مسكن أو قسم من منزل مؤجّر على هذه الصورة يُعتبر مسكناً ينطبق عليه هذا القانون عملاً بالمادة (الثالثة/١) منه^(٢)، كما يسري على كلّ مسكن يستعمله المستأجر أيضاً لأيّ مقصد يتعلّق بمهنة أو تجارة بشرط أن تقتنع المحكمة بأنّ البدل الذي يُدفع عن القسم من المسكن المستعمل لتلك الغاية لا يؤلّف جزءاً كبيراً من بدل إيجار المسكن عملاً بالمادة (الثالثة/٢) منه.

ولكن لا تسري أحكام هذا القانون على عقود تأجير الفضاء والتي تسري عليها أحكام المجلة^(٣) ولا على الفنادق والنزل (البنسيونات) عملاً بالمادة (الثالثة/١) منه.

كما يُستثنى من سريان أحكام هذا القانون عليها عقود الإيجار التي يُبرّمها حارس أملاك الغائبين إعمالاً للأمر العسكري رقم (٢٥٣) لسنة ١٩٦٩ (المادة ١٢/ب) منه التي أعطت المسؤول عن أملاك الغائبين صلاحية إنهاء العقد الجاري بصدد مال متروك قبل نهاية مدّته، وإعمالاً للمادة (٢) منه التي حرمت المستأجر من حقّه بالاستمرار في إشغال المأجور رغم نهاية مدّته؛ ذلك لأنّ عقد الإيجار المبرّم بين حارس أملاك الغائبين وبين المستأجر هو بطبيعته عقد استثنائي

(١) استئناف رام الله ٧٥/٧٤، القاضي غالب، مجموعة القرارات لعام ٧٣-٧٥، مرجع سابق، ص ٤٦.

(٢) استئناف غزة ٧٥/٤٨، جلسة ٧٥/١١/٢٧، وليد الحايك، مجموعة مختارة لعام ٧٣-٩٣، مرجع سابق، ص ٩٦.

(٣) القرار السابق.

أنشئ في ظروف قاهرة، ولا يُعطي للمستأجر حقوقاً تُمكنه من البقاء في المأجور، خاصة إذا عاد المالك إلى بلده. وعليه فإن القانون الذي يسري على هذا العقد هو الأمر العسكري المذكور وليس القانون الخاص (قانون تقييد الإيجارات) ولا القانون العام^(١).

وأما قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) رقم (٦) لسنة ١٩٤١، فإنه يسري على العقارات التجارية عملاً بالمادة الثانية منه.

وكيفية استعمال المأجور تُعدُّ المعيار الذي يتحدّد على ضوءه طبيعة عقد إيجاره فيما إذا كانت تجارية أم لا، أي أن العبرة ليست بما يتضمّنه العقد بحيث إذا ما نصّ العقد على أن حالة العقار المأجور هي ساحة سماوية، في حين أنه يُستعمل كراجاً للسيارات، فإنّ هذا يعني أن طبيعة عقد إيجار هذا العقار هي تجارية ويسري عليه أحكام هذا القانون، إذ أن طبيعة استعمال المأجور هي أساس التكييف القانوني لعقد إيجاره^(٢).

ونلاحظ أن مشروع القانون الفلسطيني نصّ في المادة (٣/أ) على أن يطبق القانون على العقارات المؤجرة لأغراض السكن أو لأغراض تجارية أو صناعية أو مكاتب، ونصّت الفقرة (ب) من المادة المذكورة على أنه يستثنى من تطبيق هذا القانون:-

١- العقارات المؤجرة من أرباب العمل إلى العاملين لديهم بحكم ارتباطهم بالعمل أو بسببه.

٢- الأماكن المؤجرة لأغراض استثمارية كالشقق المفروشة وغرف الفنادق

(١) استئناف غزة ٨٤/١٠، جلسة ٨٤/٥/١٩، المرجع السابق، ص ٣٤٢.

(٢) استئناف غزة ٦٩/١٢ - جلسة ٦٩/٤/٢٣، المرجع السابق، ص ٦٦.

والصالات وأماكن العرض والمسارح ودور السينما.

٣- أيّ جزء من العقار يُؤجّر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم خدمات للعقار أو المنتفعين به.

وأما في الأردن، فإنه يطبق قانون المالكين والمستأجرين على العقارات وفقاً لما جاء في المادة (٣) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، ويقصد بالعقارات كل ما هو ليس منقولاً ومؤجراً لغير أغراض الاستغلال الزراعي ويشمل الشقة والدار والدكان والكراج والمخزن والأرض غير الزراعية والعمارات والشقق والمخازن سواء كانت مشيدة بالبناء أم خالية وسواء كانت حديثة أم قديمة وصالحة للانتفاع أم غير صالحة.

إلا أنه يستثنى من الخضوع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين العقود التي تتعلق بمنشآت ذات صفة عامة والتي يملكها أو يتصرف بها مجلس بلدي أو قروي كالمنتزهات والأسواق العامة عملاً بالمادة الثانية من قانون رقم (٤٢) لسنة ١٩٦٨ المعدّل لقانون المالكين والمستأجرين^(١).

كما أنّ قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ استثنى وعلى سبيل الحصر في المادة (٣) منه بعض العقارات من الخضوع لأحكامه، وهي التالية:-^(٢)

١- العقارات المؤجرة لأغراض الاستغلال الزراعي أو تربية الحيوانات^(٣)؛ لأنها لا علاقة لها بالسكن ولا يحتاج المستأجر فيها إلى حماية أكثر

(١) ت ح ٧٦/٤٢٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٥٠٥.

(٢) ت ح ٩٠/٣٩٦، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٢، ص ١٧٣٢.

(٣) ت ح ٩٠/٨٧١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٢، ص ٩٢٢، والذي أعمل الفقرة (أ) من المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين (٢٩) لسنة ١٩٨٢، وانظر ت ح ٩٥/٢٤٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٦، ص ٣٣١٤، الذي أعمل الفقرة (أ) من المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين (١١) لسنة ١٩٩٤.

من الحماية الواردة في القانون المدني، وهذا الاستثناء ساري المفعول في الضفة الغربية وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣م^(١).

٢- العقارات المقدّمة لغاية إسكان العاملين لدى الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين والمقدّمة من هؤلاء الأشخاص لهؤلاء العاملين بحكم ارتباطهم بالعمل لديهم سواء قدّم السكن مقابل بدل الأجرة أم بدونه أو كان من قبيل الامتياز أو الحقّ الناجم عن العمل أو المرتبط به أو كان جزءاً من الأجر أم لم يكن كذلك، بحيث إذا انتهى عمل هؤلاء العاملين أو أيّ منهم لدى هؤلاء الأشخاص، فإنّ حقّ من انتهى عمله في إشغال العقار ينتهي حكماً بانتهاء عمله على أن يُعطى مهلة ثلاثين يوماً لإخلاء العقار عملاً بالفقرة (ب) من المادة الثالثة، ومثال على ذلك: السكن الذي تتكفّل بتأمينه جامعة القدس لأعضاء الهيئة التدريسيّة أو الشقّق السكنيّة التي توفرّها شركات الفوسفات والبوتاس للعاملين^(٢)، وهنا لا يسري قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ على إسكان هؤلاء العاملين، بحيث لا يستفيدون من الحماية القانونيّة المقرّرة في هذا القانون للمستأجر بضمان استمراره بإشغال العقار رغم انتهاء عمله في أيّ حالة من حالاته كوفاة العامل مثلاً، فبانتهاء عمله ينتهي حقه في إشغال العقار، وكذلك حق عائلته وزوجته بحيث يتعيّن عليهم إخلاء العقار^(٣).

٣- العقارات أو الأجزاء منها التي تملكها الحكومة أو المؤسسات العامّة مثل وزارة الأوقاف أو البلدية^(٤) أو المجالس القرويّة أو مجالس الخدمات المشتركة التي

(١) ما سلف ص ٢٠.

(٢) الدكتور منذر الفضل والدكتور صاحب الفتلاوي، شرح القانون المدني الأردني العقود المسماة، البيع والإيجار في ضوء الفقه الإسلامي والقوانين المدنية الوضعية وقانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة ١٩٨٢، مكتبة دار الثقافة، عمان، الطبعة الأولى ١٩٩٣، ص ١٩٥.

(٣) ت ح ٨٩/١٠٩٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩١، ص ١٣٢٣.

(٤) ت ح ٨٧/٥٣٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٠، ص ١٨٦٨.

تؤجّر بموجب عقود لاستثمارها^(١) مثل الفنادق وصالات وأماكن العرض والبيع فيها ودور السينما والمنتزهات والمطاعم وغيرها عملاً بالفقرة (ج) من المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ .

٤- أيّ جزء من العقار يؤجّر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار أو للمنتفعين به عملاً بالفقرة (د) من المادة الثالثة ذاتها.

ونلاحظ أنّ قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ لم يستثن عقود إيجار العقارات المفروشة من تطبيق أحكامه.

(١) ت ح ٩٣/٤٧٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٧٥٠، ت ح ٩٩/٧٥٩، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ٣٣٧٧ .

الفصل الأول

أسباب التخلية

التي تستوجب إخطاراً عدلياً للمستأجر

تقسيم:-

يمكن تحديد أسباب التخلية التي تستوجب إخطاراً عدلياً للمستأجر بثلاثة أسباب هي: تخلف المستأجر عن دفع الأجرة ومخالفة شروط عقد الإيجار، وأخيراً التغيير والتعمير بالمأجور.

وبناءً على ما تقدّم، فإنّ هذا الفصل يتكوّن من ثلاثة مباحث هي:-

المبحث الأول:- الإخلاء لعدم دفع الأجرة.

المبحث الثاني:- الإخلاء بسبب مخالفة شروط عقد الإيجار.

المبحث الثالث:- الإخلاء بسبب التغيير والتعمير بالمأجور.

المبحث الأول

الإخلاء لعدم دفع الأجرة

من الطبيعي أن ينصّ المشرع على حقّ المؤجّر في طلب إخلاء المستأجر من المأجور في حال تخلفه عن الوفاء بالأجرة، خاصّة وأنّ دفع الأجرة يُعدّ الالتزام الرئيسي الذي يقع على كاهل المستأجر تنفيذه^(١) مقابل انتفاعه بالمأجور، إضافة إلى أنّ إعطاء المؤجّر الحقّ في طلب الإخلاء يساهم في إقامة التوازن وتحقيق العدالة بين المؤجّر والمستأجر، في الوقت الذي أحاط فيه المشرّع المستأجر بكثير من العناية والرعاية، كمنحه الحق في الاستمرار بإشغال المأجور.

ولكن المشرّع ولغايات تحقيق العدالة لم يتجاهل المستأجر والذي أحاطه بنوع من الحماية، إذ لم يخوّل المؤجّر إخراج المستأجر من المأجور إلا بعد اللجوء إلى القضاء مطالباً بالإخلاء وبعد تحقّق المحكمة المختصة من توفّر إحدى حالات الإخلاء.

ولقد عالج المشرع الأردني عدم دفع الأجرة كسبب من أسباب إخلاء المأجور في المادة (٤/١/أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ ساري المفعول في الضفة الغربية والتي جاء فيها "لا يجوز لأية محكمة أو مأمور إجراء أن يصدر حكماً أو أمراً بإخراج مستأجر من أيّ عقار بقطع النظر عن انتهاء أجل عقد إيجاره إلا في الأحوال التالية: - أ- إذا كان المستأجر قد تخلف عن دفع أيّ بدل إيجار مستحقّ قانوناً ٠٠٠ ولم يدفع ذلك البدل ٠٠٠ في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه طلباً بذلك من المالك بواسطة الكاتب العدل".

ويقابل المادة المذكورة المادة (١/٨) من قانون تقييد إيجارات (دور السكن)

(١) الدكتور عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار الأحكام العامة، الجزء الأول، مطابع دار الكتاب العربي بمصر، بدون سنة طبع، ف ٢٢٦، ص ٣٦٩.

الفلسطيني رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ والمادة (٤/١/أ) من قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) الفلسطيني رقم (٦) لسنة ١٩٤١ المعمول بهما في قطاع غزة، والمادة (٥/ج/١، ٢) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ - ساري المفعول في الأردن^(١) - والمادة (٣٠) من مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني والمادة (١٨/ب) من قانون إيجار الأماكن المصري رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١.

يتّضح أنّ عدم دفع الأجرة يوجب الإخلاء إذا ما توفّرت شروط الإخلاء، ممّا يتعيّن علينا تناول هذه الشروط.

شروط الحكم بالتخلية بسبب تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار:-

عندما يقيم المدعي دعوى تخلية ضدّ المستأجر استناداً لسبب تخلفه عن دفع الأجرة المستحقة، فإنّه ينبغي توفّر عدّة شروط حتى تحكم المحكمة بالتخلية، ومن هذه الشروط ما يتعلق بالمستأجر ومنها ما يتعلق بالمالك.

وعليه سنتناول شروط الحكم بالتخلية في مطلبين، نتناول في المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالمستأجر، وفي المطلب الثاني: نتناول الشروط المتعلقة بالمالك.

المطلب الأول

شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر

إنّ شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر هي:-

(١) نذكر بأنّه تمّ حديثاً في الأردن تعديل قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بموجب القانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠، حيث تمّ إلغاء فكرة الامتداد القانوني لعقود الإيجار، وتمّ إعمال القاعدة العامة "العقد شريعة المتعاقدين"، وذلك أثناء مراجعة هذا البحث وتدقيقه من قبل المشرف الرئيسي.

الشرط الأول: تخلف المستأجر عن وفاء كامل الأجرة المستحقة وفاءً قانونياً قبل إقامة دعوى التخلية.

الشرط الثاني: عدم وفاء المستأجر الأجرة حتى رغم مطالبته بها بموجب الإخطار العدلي من قبل المؤجر وذلك حتى مضي المهلة القانونية المحددة فيه، وهو ما سنتناوله لاحقاً في المطلب الثاني.

الشرط الثالث: تكرار تخلف المستأجر عن الدفع ثلاث مرات.

وسنتناول الآن الشرط الأول ثم الشرط الثالث.

الشرط الأول: تخلف المستأجر عن وفاء كامل الأجرة المستحقة وفاءً قانونياً قبل إقامة دعوى التخلية^(١).

والوفاء القانوني للأجرة، هو وضع الأجرة تحت تصرف المؤجر مستحقها وفي متناول يده بصورة مضمونة خلال المهلة القانونية، وهو ما أكدته محكمة استئناف رام الله ومحكمة التمييز الأردنية^(٢).

والأجرة هي: البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر أو البديل الذي تعينه لجنة الإيجارات استناداً لقانون المالكين والمستأجرين السابق لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ بمقتضى دعوى قُدمت إليها قبل نفاذ القانون الأخير.

وفي ظلّ قانون تقييد إيجارات (دور السكن) هي عبارة عن: البديل المتفق

(١) استئناف رام الله ٧١/٣١٠، القاضي غالب الحاج محمود، مجموعة القرارات من عام ١٩٦٧-١٩٧٢، مرجع سابق، ص ٧٠.

(٢) استئناف رام الله قرار: ٨٥/٣٨١، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ١٩٨٥، مرجع سابق، ص ٩١، ت ح ٩٩/٣٨٩، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ٤٢١.

عليه في عقد الإيجار أو الذي تعينه محكمة الإيجارات وفقاً للمادة (٢/أ، ب) منه.

ويضاف إلى الأجرة المتفق عليها الزيادات القانونية التي نصّ عليها الأمر العسكري ١٢٧١^(١) ساري المفعول في الضفة الغربية وتلك التي نصّت عليها المادة (١٤) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ ممّا يعني أنّ للزيادات القانونية حكم الأجرة المتفق عليها من حيث أنّ التخلف عن دفعها يبرّر الحكم بالإخلاء^(٢).

في حين لا تشمل الأجرة الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة^(٣) ولا نفقات نضح الجورة الامتصاصية^(٤) ولا أجرة الحراسة^(٥).

ولا تشمل أيضاً بدل الخدمات المشتركة، بخلاف الحال في ظلّ قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ ، حيث أصبح بدل الخدمات المشتركة المتفق على دفعها من قبل المستأجر بموجب شروط عقد الإيجار يُعدّ من مشتملات الأجرة، وهو ما نصّت عليه أيضاً المادة (٣٠) من مشروع القانون الفلسطيني.

ويمكن القول بأنّ المقصود ببذل الخدمات المشتركة هو: المصاريف التي يدفعها المستأجرون أو الملاك على الأجزاء المشتركة من العقار، وهي التي يستفيد منها جميعهم، مثل المصعد والدّرج والأرض المحيطة بالبناء والسطح.

وأما بالنسبة للضرائب التي تترتب على المأجور وفيما إذا كانت تعتبر من

(١) انظر مناشير، أوامر وتعيينات صادرة عن منطقة يهودا والسامرة، العدد ٧٧، ص ١٦٥، لعام ١٩٩١ .

(٢) ت ح ٨٩/٩٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٠، ص ٢٠٩٦.

(٣) استئناف رام الله ٧٤/١٨٧، القاضي غالب الحاج محمود، مجموعة القرارات والمبادئ القانونية الصادرة عن محكمة استئناف الضفة الغربية في الدعاوى الحقوقية من عام ١٩٧٣-١٩٧٥، ص ٣٣.

(٤) ت ح ٧٢/٦١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٢، ص ٤٠٧ .

(٥) ت ح ٨١/٦٢٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ٦٦٨، وبنفس المعنى ت ح ٨١/٢٦١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ١٩٣٠ .

مشمّلات الأجرة، فقد أكّدت محكمة استئناف رام الله في قرار حديث لها بأنّ اجتهادها مستقرّ على أنّ ضريبة المعارف لا تعتبر جزءاً من الأجرة المتفق عليها بالعقد والتخلف عن دفعها لا يوجب التخلية^(١).

بينما نلاحظ صدور عدّة قرارات عن محكمة التمييز قد يبدو بينها تعارضاً ما، حيث اعتبرت في بعض منها أنّ الضرائب تُعدّ من مشتملات الأجرة، وفي البعض الآخر لم تعتبرها كذلك.

فأمّا بالنسبة للقسم الأول من القرارات -المشار إليها- فقد أكّدت في عام ١٩٦٨ أنّ الشرط الذي تعهّد المستأجر بموجبه بدفع الضريبة المترتبة على العقار -هو شرط صحيح عملاً بالمادة (١٧٤) من قانون أصول المحاكمات الحقوقية- إضافة إلى بدل الإيجار المتفق عليه ممّا يجعل الأجرة عبارة عن المبلغ المقررّ مقابل الإنتفاع بالمأجور مضافاً إليه الضريبة المذكورة^(٢)، كما أكّدت في عام ١٩٧١ أنّ الضرائب المستحقّة على المأجور والتي تعهّد المستأجر بدفعها تُعدّ داخلة في مدلول الأجرة^(٣)، ثم أكّدت في عام ١٩٨٢ أنّ تقصير المستأجر بدفع الضرائب والرسوم المستحقّة على المأجور -والتي يُلزم بدفعها نيابة عن المؤجّر على أن يقوم بخصمها من أجرة المأجور عملاً بالمادة (١٢) من نظام استئجار العقارات لصالح الحكومة رقم (٧) لسنة ١٩٧٣- يبرر الحكم بإخلائه^(٤)، ثم أكّدت في عام ١٩٩٣ أنّ التزام المستأجر بدفع ضريبة المعارف والمسقّفات وذلك بموجب عقد الإيجار يُعدّ مكملّاً لالتزامه بدفع الأجرة، وحيث أنّه اتفاق جائز قانوناً، فإنّه يكون والحالة هذه

(١) ٢٠٠٠/٣٨٤، تاريخ ٢٠٠٠/٦/١٠، غير منشور.

(٢) ت ح ٦٨/٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٨، ص ١٣٤.

(٣) ت ح ٧١/٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧١، ص ١٩٨.

(٤) ت ح ٨١/٣٨٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ٢٣٤.

مُلْزَمَ به، بحيث يُعَدُّ تخلفه عن دفع الضرائب المذكورة مبرراً للحكم بإخلائه^(١).

وأما بالنسبة للقسم الثاني من القرارات -المشار إليها- فقد أكدت المحكمة في عام ١٩٧٧ أن ضريبة المعارف لا تعتبر جزءاً من بدل الإيجار ما دام أنها تكليف بحكم القانون^(٢)، ثم أكدت في عام ١٩٨٥ أن ضريبة المعارف وإن تعهد المستأجر بدفعها بموجب شروط عقد الإيجار، إلا أنها لا تُعَدُّ جزءاً من بدل الإيجار. وعليه فإنه لا يجوز والحالة هذه للمؤجر طلب التخلية استناداً لعدم دفعها؛ وذلك لأن المستأجر مسئول عن دفع ضريبة المعارف أمام الحكومة بحكم القانون وليس بحكم العقد، وبالتالي فإن عدم دفعها لا يبرر الحكم بالإخلاء^(٣)، وقد تأكدت هذه القرارات من خلال قرارات أخرى صدرت في عام ١٩٦٥^(٤) وعام ١٩٩٠^(٥) وعام ١٩٩٤^(٦).

ونحن نرى أن تخلف المستأجر عن دفع الضرائب المتحققة على المأجور ومنها ضريبة المعارف لا تبرر الحكم بإخلائه سواء تعهد بدفعها بموجب شروط عقد الإيجار أم لا؛ وذلك لأن بدل الإيجار -وكما قصده قانون المالكين والمستأجرين بتعريفه- هو أنه مقابل انتفاع المستأجر بالمأجور، وهو ما يستفاد أيضاً من قرار محكمة التمييز رقم ٧٩/٢٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ١٠٠٦، وهو ما لا يتحقق في الضرائب التي تُعَدُّ تكاليف سيادية مستحقة على العقار ذاته.

وفي مصر نصّ المشرع صراحةً على ما يُعَدُّ من مشتملات الأجرة، إضافة

(١) ت ح ٩١/١١٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٣، ص ٢٨٥.

(٢) ت ح ٧٧/٢٩٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ١٥٥١.

(٣) ت ح ٨٤/٧٠٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٥، ص ٤٢٣.

(٤) ت ح ٦٥/٢٠٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٥، ص ١٣٤٤.

(٥) ت ح ٨٩/١٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٠، ص ٢٠٦٩، ت ح ٨٨/٩٣٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٠، ص ١٨٤٩.

(٦) ت ح ٩٢/٣١٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٥٤٣.

إلى بعض ما أكدّه الاجتهاد.

إذ يُعدُّ من مشتملات الأجرة الضرائب العقارية، أصلية كانت أو إضافية عملاً بالمادة (١٠) من قانون إيجار الأماكن رقم (٥٢) لسنة ١٩٦٩ والمادة (١٤) من قانون إيجار الأماكن رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧^(١)، وضريبة الأمن القومي عملاً بالمادة (٣) من قانون رقم (٢٣) لسنة ١٩٦٧، وضريبة الدفاع عملاً بالمادة (٢) من قانون رقم (٢٧٧) لسنة ١٩٥٦^(٢).

كما تشمل الرسوم المفروضة على العقار كرسوم النظافة^(٣)، وأجرة الحارس عملاً بالمادة (٩) من قانون إيجار الأماكن رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١، وأجرة البواب^(٤) وأثمان استهلاك المياه الفعلي للوحدة التي يشغلها المستأجر عملاً بالمادة (٣٣) من قانون إيجار الأماكن رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧^(٥).

كما يُعدُّ من ملحقات ومشتملات الأجرة أي ميزة تُقدَّم وتكون مستقلة عن الانتفاع العادي بالمأجور لم يقصد بها التحايل على أحكام القانون ولم تكن محلّ منازعة، ويعتبر من هذا القبيل: مقابل ما يمنحه المؤجّر من حقوقه للمستأجر كسماحه للأخير بالتأجير من الباطن مفروشاً^(٦)، أو السماح له بالانتفاع بكراج سيارته وفقاً لنصّ العقد متى اختلط مقابل الانتفاع به بأجرة المسكن^(٧)، أو مقابل اتفاق الطرفين على حرمان المؤجّر من استعمال سبب معيّن من أسباب الإخلاء،

(١) المستشار عمران، مرجع سابق ص ٥٠، إلا أنه يراعى أنّ ذلك ما لم يشملها الإعفاء بقانون رقم (١٦٩) لسنة ١٩٦١، المحامي عبد المنعم حسني، ص ١٢٩ هامش (١).

(٢) نقض ٨٤/١١/٢٨ طعن ٥٦٩ لسنة ٤٩ قضائية، المستشار عمران، مرجع سابق، ص ٥٠ وهامش ٤.

(٣) نقض ٩٥/٣/١٩ طعن ٨٢٤ لسنة ١٩٦١ ق، المرجع السابق، ص ١٧٧.

(٤) نقض ٩٦/٣/٢٨ طعن ٥١٩٩ لسنة ٦٥ ق، المرجع السابق، ص ١٧٨.

(٥) نقض ٩٦/٧/١٤ طعن ٩٠٣٣ لسنة ٦٥ ق، المرجع السابق، ص ١٨٠.

(٦) المرجع السابق، ص ٦٠.

(٧) نقض ٧٦/١/٧ س ٢٧ ص ١٥٣، المرجع السابق، ص ٦٠ هامش ٢.

وهو قيام ضرورة تلجئه إلى شغل المأجور^(١)، كما تشمل الزيادة القانونية والزيادة المقررة بحكم من المحكمة^(٢).

ونشير إلى الحكم المستحدث الوارد في المادة (١٣/أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ والمتعلق بأمر الدفع والتي جاء فيها "يُلزَم المستأجر بدفع بدل الإجارة أو أي قسط منه مستحق الأداء طيلة المدة التي تستغرقها رؤية الدعوى المتعلقة بالمأجور ويكون التخلف عن دفعه سبباً مضافاً لأسباب دعوى التخلية القائمة إذا طلب المالك من المحكمة أن تأمر المستأجر بدفع الأجرة المستحقة ولم يقدّم بالدفع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه أو تبليغ وكيله أمر المحكمة وإذا لم يثبت أنه دفع تلك الأجرة".

ويقابل المادة المذكورة المادة (١/٢٤) من مشروع القانون الفلسطيني.

ويتّضح من النصّ المذكور أنّ أمر الدفع عبارة عن: الطلب الصادر عن المحكمة التي تنظر في دعوى التخلية -المقامة استناداً لسبب تخلف المستأجر عن دفع الأجرة المستحقة- بناءً على طلب المالك يُلزَم المستأجر بدفع الأجرة المستحقة أو أي قسط مستحق عن المدة التي تستغرقها رؤية الدعوى، وهو يُعدّ سبباً مضافاً لأسباب التخلية الأخرى^(٣) ومستقلاً عنها^(٤)، بحيث يعتبر عدم استجابة المستأجر له، أي عدم دفعه الأجرة المشار إليها بعد تبليغه أمر الدفع أو تبليغه لوكيله خلال مهلة أقصاها خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ المذكور، أو عدم إثباته الدفع مبرراً

(١) نقض ٨٥/٢/٢٠ طعن ١١٨٦ لسنة ٤٩ ق، المرجع السابق، ص ٦٠، ٦١ هامش ٢.

(٢) المرجع السابق، ص ٥١.

(٣) ت ح ٨٦/٢١٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٨، ص ١٦٧٢، وبنفس المعنى ت ح ٩٣/١٣٧٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٩٤٢، ت ح ٩٩/٣٨٩، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ٤٢١.

(٤) ت ح ٩٣/٦٣٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٧٨٤، ت ح ٩٠/٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٠، ص ٢٣٦٨.

للحكم بإخلائه من المأجور.

ونحن نرى أنّ استحداث أمر الدفع له ما يبرّره في الواقع العملي - في الوقت الذي لم يعالجه كلّ من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وقانون تقييد إيجارات (دور السكن) وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية)؛ وذلك لأنّه يمكن أن يطول أمر الفصل في الدعاوى (ومنها دعوى التخلية) في ظلّ الإجراءات المعقّدة والبطء والتأخّر في البتّ في الدعاوى المنظورة أمام المحاكم - والذي يكاد يكون واقعاً ملموساً يدركه كلّ من يترافع أمامها من المحامين وحتى أطراف هذه الدعاوى - وفي ظلّ عدم الاكتراث بما آلت إليه أوضاع الجهاز القضائي الفلسطيني وعدم العمل الجاد من أجل معالجة هذا الوضع من قبل أصحاب القرار، خاصّة إذا لم يتضمّن الإخطار العدلي الذي يوجهه المالك إلى المستأجر سوى المطالبة بالأجرة المستحقة حتى تاريخ توجيه هذا الإخطار أو إقامة دعوى التخلية، أي عندما لا يُصرّح المالك من خلال الإخطار بالمطالبة بالأجرة المستحقة حتى تاريخ السداد، ممّا يُعدّ ثغرة تشريعية في القوانين - المشار إليها - يجدر تلافيتها، وهو ما فعله المشرّع الأردني بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وواضع مشروع القانون الفلسطيني.

إلا أنّه يجدر توفّر عدّة شروط للحكم بالإخلاء استناداً إلى أمر الدفع والتي يمكن استجلاؤها من خلال نصّ المادة (١٣/أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ والمادة (١/٢٤) من مشروع القانون الفلسطيني على النحو التالي:-

١- أن تكون هناك دعوى تخلية مقامة من المالك ضدّ المستأجر مستندة إلى أحد

أسباب التخليصة القانونية^(١).

٢- أن يتخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار أو أي قسط منه مستحق أثناء نظر الدعوى وقبل إصدار أمر الدفع وتبلغه من قبل المستأجر^(٢)، أي يشترط أن تكون ذمة المستأجر مشغولة بأجرة مستحقة أثناء نظر الدعوى وقبل تبلغه أمر الدفع.

٣- أن يطلب المالك من المحكمة إصدار أمر للمستأجر بالدفع.

٤- تبليغ المستأجر أو وكيله الموكل بالتبليغ^(٣) أمر الدفع وأثناء رؤية الدعوى^(٤) وبصورة قانونية قبل قيام المستأجر بدفع الأجرة أو إيداعها لدى صندوق المحكمة^(٥).

٥- إمهال المستأجر مهلة خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه أمر الدفع ليتمكن من الدفع^(٦).

٦- تخلف المستأجر عن دفع كامل الأجرة المستحقة^(٧) واستمراره في ذلك بعد تبلغه الأمر وحتى مضي المهلة المذكورة دون أن يقوم بالدفع.

ونضيف إلى أن عدم إثبات المستأجر دفعه كامل الأجرة المستحقة خلال المهلة القانونية -المشار إليها- استناداً لأمر الدفع يعد في حكم عدم الدفع أصلاً مما يبرر الحكم بإخلائه بدلالة العبارة الواردة في عجز الفقرة (أ) من المادة

(١) محمود العيانية، مرجع سابق، ص ٥٣ .

(٢) ت ح ٩٠/٣٧٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩١، ص ١٨٩٦ .

(٣) ت ح ٩٢/٩٣٦، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٦٢١ .

(٤) ت ح ٩١/٢٦٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٣، ص ١٢٩ .

(٥) ت ح ٩٠/٣٧٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩١، ص ١٨٩٦ .

(٦) ت ح ٩٠/٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٠، ص ٢٢٦٨ .

(٧) ت ح ٨٧/٨١٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٩، ص ١٣٣٤ .

(١٣) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ والفقرة (١) من المادة (٢٤) من مشروع القانون الفلسطيني وهي "أو إذا لم يُثبِت أنه دفع تلك الأجرة".

وأما في مصر، فلم ينصّ قانون إيجار الأماكن على أمر الدفع، إلا أن محكمة النقض أكدت أنه لا يتوجّب على المؤجّر إعادة تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة التي تستحقّ بذمّته أثناء سير الدعوى، حيث أنه يترتّب على تخلفه عن دفعها الحكم بإخلائه^(١).

ويشترط في الأجرة التي تخلف عن دفعها المستأجر حتى تكون مبرراً للإخلاء:-

- ١- أن يكون المبلغ غير المدفوع جوهرياً.
 - ٢- أن يكون بدل الإيجار غير المدفوع حالاً.
 - ٣- أن لا يكون بدل الإيجار غير المدفوع متنازعاً فيه.
- وسنتناول هذه الشروط تباعاً:-

١- أن يكون المبلغ غير المدفوع جوهرياً:-

يجب أن تكون الأجرة التي لم يدفعها المستأجر مبلغاً جوهرياً، بمعنى أن المستأجر قد يقوم بدفع جزء من الأجرة المستحقّة بذمّته ويبقى جزء آخر دون أن يدفعه، فإنّ ذلك وإن كان لا يمنع من الحكم بالإخلاء؛ وذلك لأنّه لا تجزئة بالأجرة عملاً بالمادة (١/٤/١) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ والمادة (١/٨) من قانون تقييد إيجارات (دور السكن) رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ والمادة (١/٤/١) من قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) رقم (٦) لسنة ١٩٤١ التي

(١) نقض ٩٦/٦/١٠ طعن ٣٣٣٨ لسنة ٦٠ ق، ونقض ٩٦/٢/٢٩ طعن ٤٩٨٦ لسنة ٦٢ ق، المستشار عمران، مرجع سابق، ص ١٨١، ١٨٠.

وردت بصيغة الإطلاق والمادة (٥/ج/أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ والمادة (٣٠) من مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطينية التي نصّت كلّ منهما صراحة على إخلاء المأجور في حال تخلف المستأجر عن دفع أيّ جزء من بدل الإيجار، وفي الوقت الذي قرّرت فيه كلّ من محكمة استئناف رام الله^(١) ومحكمة استئناف القدس^(٢) ومحكمة التمييز^(٣) ومحكمة النقض المصرية^(٤) أنّه لا تجزئة في الأجرة، بحيث أنّ تخلف المستأجر عن دفع جزء من الأجرة يُعدّ كتخلفه عن دفعها كلها ممّا يبرّر الحكم بإخلائه، إلا أنّه يشترط أن لا يكون المبلغ الذي تخلف المستأجر عن دفعه زهيداً بالمقارنة مع المبلغ الذي دفعه، أي أن يكون المبلغ الذي تخلف المستأجر عن دفعه مبلغاً جوهرياً بالنسبة لكامل الأجرة المتفق عليها بموجب عقد الإيجار مع مراعاة الزيادة الطارئة عليها^(٥) والتي يتوجب عليه دفعها - لغايات الحكم بإخلائه من المأجور. وعليه فإن إقامة المؤجّر دعوى الإخلاء ضدّ المستأجر الذي تخلف عن دفع مبلغ زهيد من الأجرة يجعل من المؤجّر متعسفاً في استعمال حقه؛ لأنّ المنفعة التي يجنيها المؤجّر تافهة بالنسبة للضرر الذي يلحق بالمستأجر، وبالتالي تُردّ دعوى الإخلاء إعمالاً لنظرية التعسف في استعمال الحق^(٦).

ونشير إلى قرار محكمة استئناف غزة، أكّدت فيه أنّ مدى التخلف عن الدفع يُعدّ من قبيل الوقائع، بحيث أنّ ما يعتبر تخلفاً عن الدفع في قضية لا يُعدّ كذلك حتماً

(١) قرار ٨٥/١٢٩، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ العامة لعام ١٩٨٥، مرجع سابق، ص ٧٩، وقرار ٧٢/٦٩، القاضي غالب، مجموعة القرارات لعام ٦٧-٧٢، مرجع سابق، ص ٧٤، وقرار ٧١/٣٠٤، القاضي غالب، مجموعة القرارات لعام ٦٧-٧٢، مرجع سابق، ص ٦٨.

(٢) قرار ٥٨/١٤٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٩، ص ٥٧.

(٣) ت ح ٩٥/١٦٨١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٦، ص ١٣٩١، ت ح ٨١/٣٩٦، مجلة نقابة المحامين، لعام ١٩٨٢، ص ٢٤١.

(٤) نقض ١٩٩٦/٣/١٤، طعن ٤٣٣٦ لسنة ٦٢ ق، المستشار عمران، مرجع سابق، ص ١٩١.

(٥) ت ح ٨٦/٤٤٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٦، ص ٩٦٨.

(٦) ت ح ٧٨/١٦٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ٨٩٤.

في قضية أخرى، كما أنّ تقرير واقعة التخلف عن الدفع هو من اختصاص محكمة الموضوع^(١).

٢- أن يكون بدل الإيجار غير المدفوع حالاً:-

يجب أن تكون الأجرة التي تخلف عن دفعها المستأجر مستحقة لغايات الحكم بإخلائه؛ لأنه لا يجوز المطالبة بالأجرة إلا بعد حلول موعد استحقاقها^(٢). وعليه يشترط أن يكون قد حلّ موعد وفائها^(٣)، وذلك لغايات توفر مبرر للإخلاء.

ونشير إلى أن القول بأن الأجرة مستحقة يقتضي حتماً عدم توفر أي مانع من موانع استحقاقها.

ومن الأمثلة على موانع الاستحقاق: استناد المدعي المؤجّر في دعواه إلى عقد إيجار كان قد تمّ الحكم بإبطاله لسبب ما^(٤) أو فسخه لعيب في المأجور أدّى إلى إلحاق ضرر به لم يتمّ إزالته بحيث أنقص من الإنتفاع به^(٥) أو استناده إلى عقد تمت إقالته سابقاً من قبل طرفيه وثبوت ذلك وقيام المستأجر بترك المأجور وتسليم

(١) قرار ٦٩/٩، جلسة ٦٩/٤/٢١، القاضي وليد الحايك، مجموعة مختارة لعام ٦٧-٧٢، مرجع سابق، ص ٦٠، قرار ٧٧/٥٦، جلسة ٧٨/٢/٢٨، القاضي وليد الحايك، مجموعة مختارة لعام ٧٣-٩٣، مرجع سابق، ص ١٣٧.

(٢) الدكتور سليمان مرقس، مرجع سابق، ص ٤٤٥.

(٣) محمود العبابنة، مرجع سابق، ص ٣٢.

(٤) ومثال ذلك: قضت محكمة التمييز في قرارها: ت ح ٩٨/٨٦٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٩، ص ٣٠٧٥، بأنّ اعتبار عقد الإيجار عقداً باطلاً لانتهاء المحل بداعي عدم جواز ترخيص المأجور كمكاتب تجارية لمخالفة التنظيم والقيام بإغلاقه لا يحول دون ضمان المستأجر لقيمة المنفعة التي استوفاه، والذي يستخلص منه أنّ المستأجر ملزم بدفع أجرة المأجور؛ لأنه قد استوفى منفعته قبل الحكم بإبطاله وإغلاق المأجور. وانظر: استئناف رام الله ٨٠/١٧٥، القاضي غالب، مجموعة القرارات لعام ٧٨-٨١، مرجع سابق، ص ١٧٥، وبنفس المعنى ت ح ٨٩/٩٣٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩١، ص ١٢٥٣.

(٥) ت ح ٧١/١٣٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٧٧١، ص ٩٦٦، الذي أشار إلى أحداث أيلول التي ألحقت ضرراً بالمأجور.

مفاتيحه للمؤجر^(١) أو حالة ما إذا كان المدعي قد زالت ملكيته للعقار المأجور والتي انتقلت لمالك جديد^(٢)، وحالة عدم صلاحية المأجور لانتفاع المستأجر به لسبب يعود للمؤجر^(٣) وعدم انتفاع المستأجر به لفوات الانتفاع الكلي بالمأجور لسبب يعود للمؤجر^(٤) وذلك عملاً بالمادة (٤٧٨) من المجلة، وعدم تمكين المؤجر المستأجر من الانتفاع بالمأجور واستغلال منفعته من خلال قيامه مثلاً بعدم إيصال الماء والكهرباء للمأجور رغم إخطار المستأجر له لإيصالهما إليه^(٥) أو من خلال عدم تسليم المأجور للمستأجر^(٦).

٣- أن لا يكون بدل الإيجار غير المدفوع متنازعا فيه:-

يشترط أن لا يكون هناك نزاع جدي من قبل المستأجر في الأجرة التي يطالب بها المؤجر، إذ أن المستأجر قد لا يدفع جزءاً من الأجرة؛ لأنه يرى أنه غير واجب بحقه، أي لأنه ينازع في انشغال ذمته بذلك المبلغ غير المدفوع.

وهنا نشأ خلاف في الفقه والقضاء المصريين حول مدى اعتبار المنازعة في الأجرة مانعاً من اعتبارها أجرة مستحقة وبالتالي مانعاً من الحكم بالإخلاء، بمعنى هل تكفي أية منازعة في الأجرة للقول بأن شروط الحكم بالإخلاء لم تتحقق كون المنازعة في الأجرة تقدر في استحقاقها أم يشترط أن تكون تلك المنازعة جدية؟

ونستعرض الآراء التي تصدت للإجابة على ذلك:-

(١) ت ح ٩٣/١٣٩٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٩٥٠، وانظر ت ح ٧١/٢١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧١، ص ٣٧٥.

(٢) ت ح ٥٣/٤٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٣، ص ٣٠٢.

(٣) ت ح ٨٩/٩٣٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩١، ص ١٢٥٣.

(٤) ت ح ٦٠/١٥٦، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٠، ص ٣٧١.

(٥) ت ح ٩٠/١١٣٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٢، ص ١٦٤٠.

(٦) ت ح ٦٥/٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٥ ص ١٠٧٥، وانظر الدكتور سليمان مرقس، مرجع سابق، ص ٤٤٥.

الرأي الأول: يهدف إلى منع المماثلة من جانب المستأجر وذلك بإلزامه بدفع الأجرة التي يطلبها المؤجر حتى ولو كان المستأجر غير مدين بها، وإلا حكم عليه بالإخلاء، ويكون للمستأجر الحق في رفع دعوى مستقلة لاسترداد ما دفعه زيادة على الأجرة المستحقة أو ما دفعه دون وجه حق^(١).

ونلاحظ أن اجتهاد محكمة استئناف رام الله مع هذا الرأي، حيث أكدت بأنه لا يشترط اعتقاد المستأجر بانشغال ذمته بالأجرة عند المطالبة بها ليقوم بدفعها^(٢).

الرأي الثاني: يرى ضرورة التفريق بين المنازعة الجدّية وغير جدّية، فإذا تبين أن المستأجر غير مماتل، فإنّ على المحكمة رفض دعوى الإخلاء ويكون للمؤجر الحق برفع دعوى لتثبيت استحقاقه للأجرة المتنازع عليها، ومن ثمّ يقيم دعوى الإخلاء^(٣).

وكأمثلة على منازعات جدّية حول الأجرة، أكدت محكمة النقض المصرية أنه يُعدّ من قبيل المنازعة الجدّية ما يبديه المستأجر من حقّه في حبس الأجرة لحين البتّ في دعوى منازعة ملكيّة المأجور باعتبارها مسألة أوليّة لازمة للحكم في دعوى الإخلاء المؤسّسة على الامتناع عن دفع الأجرة^(٤)، ومنازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار الأجرة القانونيّة^(٥). في حين أكدت أن منازعة المستأجر بأنّ الأجرة المتفق عليها في العقد تجاوز الأجرة القانونيّة وأنه رفع دعوى بالتخفيض لا تُعدّ منازعة جدّية^(٦).

(١) قرار محمود العبابنة، مرجع سابق، ص ٣٦.

(٢) قرار ٧٤/١٨٧، القاضي غالب، مجموعة القرارات لعام ٧٨-٨١، مرجع سابق، ص ١٨٨.

(٣) محمود العبابنة، مرجع سابق، ص ٣٦.

(٤) نقض ٩٥/١٠/٢٢ طعن ٧٨٧١ لسنة ٦٤ ق، المستشار عمران، مرجع سابق، هامش ١ ص ٦٥.

(٥) نقض ٩٥/١١/١٥ طعن ٩٤١١ لسنة ٦٤ ق، المرجع السابق، هامش ٢ ص ٦٥.

(٦) نقض ٩٥/١٢/٢٤ س ٢٦ ص ١٦٨١، المرجع السابق، هامش ٢ ص ٦٣، ٦٤.

الرأي الثالث: يرى تأخير دعوى الإخلاء إلى ما بعد الفصل في مدى صحة المنازعة.

وهو ما اتبعته محكمة النقض المصرية عندما أكدت أنه إذا كانت الأجرة منازعاً فيها من جانب المستأجر منازعةً جديةً سواءً في مقدارها أو استحقاقها استناداً إلى خلاف في تفسير نصٍّ من نصوص قوانين إيجار الأماكن وكان تفسيره على نحو أو آخر مما تحتمله عبارات النص، فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تتعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروض عليها ثم تقضي بعد ذلك فيه على ضوء ما يكشف عنه التفسير الصحيح للنصّ دون حاجة بالمستأجر لإقامة دعوى أصلية أو فرعية بالتخفيض؛ لأنّ ما يجوز له طلبه بطريق الدعوى يجوز له ابدائه بطريق الدفع^(١). وأمّا إذا كانت المنازعة في الأجرة غير جدية جاز لمحكمة الموضوع أن تلتفت عنها وأن تعتبر الأجرة مستحقة وأن تقضي بالإخلاء على أساس الامتناع أو التأخر في سدادها^(٢).

ونحن نرى أنّ محور المسألة محل البحث هي مصلحة كلّ من المستأجر والمؤجر، حيث تتطلب الأولى عدم دفع الأجرة في حال منازعة المستأجر فيها، بينما تتطلب الثانية دفع المستأجر الأجرة. وعليه نرى ضرورة تحقيق التوازن بين الطرفين، وذلك بمراعاة مصلحة كلّ منهما قدر الإمكان، بحيث يلتزم المستأجر بدفع الأجرة رغم منازعته فيها على أن يحقّ له المطالبة بما دفعه زيادة أو بدون وجه حقّ في حال ثبوت صحة منازعته مع ضمان السرعة في البتّ في صحة المنازعة بجعل الاختصاص في ذلك للقضاء المستعجل حتى لا تواجه المستأجر العقوبات التي

(١) نقض ٧٥/٥/٢٨ س ٢٦ ص ١٠٩٦، المرجع السابق، هامش ١ ص ٦٤.

(٢) نقض ٨٠/٤/٩ طعن ٤٥/٩٨٦ ق، المرجع السابق، هامش ١ ص ٦٤، ٦٥.

تثور غالباً من جرّاء البطء في البتّ في الدعاوى المنظورة أمام المحاكم، فنكون بذلك قد أخذنا بعين الاعتبار مصلحة المستأجر بأنّ توقّى الحكم بإخلائه وما ينجم عنه من آثار ومشكلات، إضافة إلى استرداده ما دفعه زيادة أو دون وجه حق، وكذلك مصلحة المؤجّر بقبضه الأجرة دون ماطلة من جانب المستأجر ودون تأخير حتى البتّ في صحة المنازعة.

ونشير إلى تساؤل يمكن أن يثور أمامنا وهو: هل يحقّ للمستأجر المدعى عليه في دعوى التخلية أن يدفع الدعوى المقامة ضده بحقه بإجراء المقاصة بين الحقّ الذي بذمته للمدعي المؤجّر، وهو بدل الإيجار والحقّ الذي له بذمة المدعي المؤجّر، وبالتالي هل يُعدّ امتناعه عن دفع الأجرة التي يطالب بها المؤجّر عملاً بالمقاصة مبرراً للحكم بإخلائه؟

بداية نشير إلى أنّ المقاصة تثور في حالة ما إذا كان هناك حقّين متشابهين كالحقّ الذي للمستأجر بذمة المؤجّر وحقّ الأخير بذمة المستأجر.

أمّا الحقّ الذي يمكن أن يكون بذمة المؤجّر، فمثاله بدل النفقات التي ينفقها المستأجر لإصلاح ما يفسده المؤجّر أو غير المؤجّر بإذن منه، وهو ما نصّت عليه المادة (٦) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ والتي اشترطت أن يقوم المستأجر بتنبيه المؤجّر بواسطة الكاتب العدل ومضي عشرة أيام على التبليغ وذلك قبل قيامه بالإصلاحات ليحقّ له بعد ذلك حسم النفقات التي تكبدها من بدل الإيجار.

ويقابل المادة المذكورة المادة (١٨/أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، إلا أنّ المادة الأخيرة لم تشترط أن يكون الإخطار عدلياً.

وعليه يمكن القول بأنّه على ضوء المادة (٦) من قانون المالكين

والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ والمادة (١٨/أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ ، بأنه يجوز للمستأجر إجراء المقاصة بين الحق الذي بذمته للمؤجر وهو بدل الإيجار، والحق الذي له بذمة المؤجر وهو بدل نفقات الإصلاح الناشئة عما يفعله المؤجر أو غير المؤجر بإذنه من إتلاف بالمأجور.

إلا أننا نلاحظ أن المواد المذكورة لم تعالج حالة إصلاح المستأجر للمأجور بسبب التلف الذي يتعرض له والناشئ عن عمل قام به غير المالك ولا يد للمالك في وقوعه، وذلك فيما إذا كان يجوز حسم بدل نفقاته من بدل الإيجار.

ونحن نرى أن المواد التي لها علاقة بهذه المسألة هي المادة (٥٢٩) من المجلة والمادة (٥٣٠) من المجلة.

أما المادة (٥٢٩) من المجلة، فقد أجازت للمستأجر الخروج من الدار في حال امتنع صاحبها عن تعمیرها وإصلاحها وإزالة كل ما يعيق الانتفاع بها، وذلك إذا كانت هذه الأمور التي تُخل بالمنفعة المقصودة من الدار قد حصلت بعد عقد الإيجار.

وأما إذا كانت الدار على هذه الحال وكان قد رآها المستأجر، فإنه يكون والحالة هذه قد رضي بالعيب مما يمنعه من اتّخاذ وسيلة للخروج من الدار. وفي حال قام المستأجر بالتعمير والإصلاح فإنه يُعدّ متبرعاً، بمعنى أنه ليس له طلب ما أنفقه من المؤجر. وعليه فإن المادة المذكورة لم تمنح المستأجر الحق في خصم ما أنفقه - لغايات إصلاح المأجور - من بدل الإيجار المستحق.

وأما المادة (٥٣٠) من المجلة، فقد أجازت للمستأجر خصم ما أنفقه من أجل التعميرات التي أجراها بإذن المؤجر حتى ولم يشترط على المؤجر أخذ مصروفاتها،

وذلك إذا كانت هذه التعميرات عائدة لإصلاح المأجور وصيانته، في حين يُشترط لذلك أن يكون قد اتفق مع المؤجر على أخذ المصروفات، وذلك إذا كانت تلك التعميرات عائدة لمنافع المستأجر وليس المأجور.

الشرط الثالث: تكرار تخلف المستأجر عن الدفع ثلاث مرات:-

نصّ قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ في المادة (٢/ج/٥) منه على حكم مُستحدث لم ينصّ عليه قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣، وقانون تقييد إيجارات (دور السكن) وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) وهو أنه "إذا تكرر تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة أو... ثلاث مرّات أو أكثر رغم إنذاره بذلك بواسطة الكاتب العدل ٠٠٠ وذلك دون حاجة لإنذار جديد"، أي أن تكرار التخلف عن الدفع ثلاث مرات أو أكثر أصبح سبباً من أسباب التخلية^(١).

وكذلك نصّت على حالة تكرار التخلف كلّ من المادة (٣٢) من مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني، والمادة (١٨/ب) من قانون إيجار الأماكن المصري رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١، إلا أنه يُلاحظ أن القانون الأخير اشترط للحكم بالتخلية أو الطرد عدم توفّر مبرّرات لتكرار امتناع المستأجر أو تأخّره عن الوفاء تقتنع بها المحكمة.

كما نلاحظ أن قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ ومشروع القانون الفلسطيني، حدّد كل منهما عدد حالات التكرار وهي ثلاث مرّات أو أكثر، بينما لم يقيّد القانون المصري عددها، ممّا يعني أن تكرار الامتناع عن الدفع مرتين دون مبرّرات تُقنع المحكمة ببرّر الحكم بالإخلاء بموجب القانون الأخير.

(١) ت ح ٨٧/٧١١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٩، ص ١٣٢٨ .

ونشير إلى أن للحكم المستحدث -المشار إليه- ما يبرره في الحياة العملية، إذ قد يعمد المستأجر إلى عدم دفع الأجرة حتى إذا أبلغه المؤجر إخطاراً عدلياً قام بدفعها خلال المهلة القانونية ليتوقى الحكم بإخلائه، ثم يعاود ويكرّر التخلف عن الدفع ويقوم بالوفاء على نحو ما سبق، فهنا اعتبر المشرع تكرار التخلف ثلاث مرات أو أكثر سبباً يكفي للحكم بالإخلاء؛ وذلك للحيلولة دون مراوغة المستأجر ومنعاً من الإضرار بالمؤجر، خاصة وأن قانون المالكين والمستأجرين منح الحماية للمستأجر الذي يُنفذ كامل التزاماته.

المطلب الثاني

شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمالك

إن شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمالك هي:-

الشرط الأول: توجيه المالك إخطاراً عدلياً للمستأجر.

الشرط الثاني: عدم تنازل المالك عن آثار الإخطار الذي وجهه للمستأجر.

الشرط الثالث: مطالبة المالك للمستأجر ببذل الإيجار قبل مرور مدة التقادم.

وسنتناول هذه الشروط تباعاً:-

الشرط الأول: توجيه المالك إخطاراً عدلياً للمستأجر:-

بداية الإخطار بشكل عام: هو وضع المدين قانوناً (وهو المستأجر) في حالة المتأخر في تنفيذ التزامه بدفع الأجرة، خاصة وأن مجرد حلول أجل الالتزام (موعد الاستحقاق) لا يكفي في جعل المدين (المستأجر) في هذا الوضع القانوني، بل لا بُدَّ من إخطاره^(١).

(١) ت ح ٨٧/١٠٣٦، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٩، ص ١٣٨٢.

وسنتناول الآن المسألة الأولى، أي مسألة مدى اعتبار توجيه الإخطار العدلي للمستأجر -في حالة عدم دفع الأجرة المستحقة- من النظام العام من عدمه، في حين نتناول المسألتين الأخريين بعد ذلك.

إن توجيه الإخطار يُعدُّ شرطاً ضرورياً^(١) وهو شرط لصحة دعوى التخلية^(٢)، وهو ما قرّره محكمة استئناف عمان والتمييز الأردنية.

كما أكدت محكمة استئناف رام الله بأنه من القواعد التي لا يجوز اتفاق الطرفين على مخالفتها تحت طائلة بطلان الاتفاق، إعفاء المؤجر من توجيه إخطار عدلي إلى المستأجر في حال عدم دفعه الأجرة المستحقة^(٣).

إلا أننا نلاحظ أن محكمة التمييز، أكدت من ناحية أخرى أن شرط توجيه الإخطار يتعلق بحقوق طرفي النزاع^(٤)، أي أنه لا يتعلق بالنظام العام.

ونحن نرى أن المشرّع من خلال نص المادة (٤/١/أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ والتي تقابلها المادة (٥/ج/١) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ لم يمنح المؤجر الحق في الحصول على حكم بإخلاء المستأجر بمجرد تخلف الأخير عن دفع الأجرة المستحقة أو مخالفة شروط عقد الإيجار، بل أعطى المستأجر فرصة ليتدارك تقصيره وتخلفه عن الدفع خلال مهلة محدّدة، وألزمت المؤجر بتذكير المستأجر بالقيام بالدفع من خلال إخطاره عدلياً للغاية المذكورة، ممّا يجعلنا نرى -خاصّة في الوقت الذي لم يلزم فيه

(١) استئناف عمان ٦٢/٥٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٢، ص ١٧٩، واستئناف عمان ٥٨/١٤١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٨، ص ٥١٩.

(٢) ت ح ٨٦/٥٣٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٩، ص ١٧٦٦.

(٣) استئناف رام الله ٨٧/٢٧٩، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ١٩٨٧، مرجع سابق، ص ١١٦، وقرار ٩٨/٥٨٠، ت ٩٩/٩/٢٢ غير منشور.

(٤) ت ح ٦١/٧١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦١، ص ١٥٧، وبنفس المعنى ت ح ٧٣/١٣٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٣، ص ٨٢٠.

المشرع في قانون المالكين والمستأجرين المؤجّر بإخطار المستأجر فيما عدا حالتي التخلية المذكورتين وهما: تخلف المستأجر عن دفع الأجرة المستحقة ومخالفة شروط عقد الإيجار - نرى أن المشرع رأى تحقيقاً لذلك وجوب الإخطار في هاتين الحالتين فقط، وجعل ذلك يتعلق بالنظام العام، كَوْن ما قصده المشرع يتعلق بحماية الطرف الضعيف في العلاقة الإيجارية وهو المستأجر، وكذلك كَوْن نصوص قانون المالكين والمستأجرين نصوصاً أمرة تتعلق بالنظام العام. وعليه فإننا نرى أن مسألة قيام المؤجّر بتوجيه الإخطار العدلي للمستأجر في الحالتين -المشار إليهما- يُعدّ من النظام العام، وهو ما أكدته محكمة استئناف عمان^(١) ومحكمة النقض المصرية^(٢).

ونلاحظ أن قانون تقييد إيجارات (دور السكن) وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) لم يشترط أيّ منهما إخطار المستأجر بدفع الأجرة.

كما نلاحظ أن قانون إيجار الأماكن المصري لم يشترط أن يكون الإخطار عدلياً، أي أنه يجوز أن يكون غير عدلي أيضاً، في حين يشترط أن يكون عدلياً وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وقانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ ومشروع القانون الفلسطيني.

وفي حالة تكرار التخلف عن الدفع ثلاث مرات، فإنه لا يشترط مضي المهلة القانونية للإخطار الثالث لغايات إقامة دعوى الإخلاء^(٣)، وذلك وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، في حين يكفي توجيه إخطارين وتبليغهما للمستأجر لغايات إقامة دعوى التخلية وفقاً لمشروع القانون الفلسطيني، بدلالة عبارة

(١) ٥٨/١٤١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٨، ص ٥١٩، الذي جاء فيه أن اتفاق المؤجر مع المستأجر على عدم توجيه إنذار في دعوى التخلية خلافاً للمادة (٤) من قانون المالكين والمستأجرين يُعدّ مخالفاً للنظام العام.

(٢) نقض ٩٦/١/٣ طعن ٤٠٤٠ لسنة ٦٤ ق، نقض ٩٥/١٠/٢٢ طعن ٥٥٣٠ لسنة ٦٤ ق، المستشار عمران، مرجع سابق، ص ١٨٥، ١٨٤.

(٣) ت ح ٩٠/٢١٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩١، ص ١٧٥٣.

"بعد سبق تبليغه إخطارين عدليين في مرتين سابقتين" الواردة في المادة (٣٢) منه.
ونشير إلى أنّ عدم مراعاة ما سبق، أي إقامة دعوى التخلية دون توجيه الإخطار في الحالتين -المشار إليهما- يؤدي إلى ردّ دعوى التخلية لعدم صحتها^(١).
كما نشير إلى أنّه يشترط في هذا الإخطار الشروط التالية:-
- أن يكون الإخطار العدلي الموجّه للمستأجر صحيحاً قانوناً.
- تبليغ الإخطار للمستأجر تبليغاً قانونياً وأصولياً.
وسنتناول هذه الشروط تباعاً:-

١- أن يكون الإخطار العدلي الموجّه للمستأجر صحيحاً قانوناً:-

يشترط أن يكون الإخطار قانونياً، أي أن يكون صادراً عن ذي صفة في إصداره كأن يكون المالك^(٢) أو المؤجر^(٣) أو وكيل المؤجر^(٤) أو الولي أو الوصي أو القيم أو الحارس القضائي كلّ في حدود ولايته^(٥)، وأن يُبلّغ لذي صفة في تبليغه، وهو المستأجر.

وفيما إذا كان ذلك يتعلق بالنظام العام وهي المسألة الثانية- نلاحظ أنّ محكمة استئناف رام الله أكدت بأنّه يجب على القاضي التحقق والتأكد من أحقيّة

(١) ت ح ٥٨/١٨٦، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٨، ص ٥٦٧، وبنفس المعنى ت ح ٧٦/٤٢٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٥٠٧، وانظر نقض مصري ٨١/٦/١٣ طعن ٢٠٩٢ لسنة ٥٠ ق، المستشار عمران، مرجع سابق، ص ١٣٧، وانظر نقض مصري ٩٥/١١/٢٣ طعن ١٩٧٦ لسنة ٦٥ ق، المرجع ذاته، ص ١٨٥.

(٢) ت ح ٦١/١٥٦، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦١، ص ٣٥٦، وبنفس المعنى ت ح ٧٦/٢٩٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ١٢٥.

(٣) ت ح ٦٦/٣٨١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٦، ص ١١٨٥.

(٤) ت ح ٦٢/٢٣٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٢، ص ٨٧٦، ت ح ٦٠/٩٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٠، ص ١٠٨، ت ح ٩٣/١٥٤٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٩٩٠.

(٥) محمود العبابنة، مرجع سابق، ص ٤٨.

الشخص بتوجيه الإخطار العدلي ومن مدي قانونيته وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين المعدل^(١). وعليه فإننا نستخلص من ذلك بأن وجوب أن يكون الإخطار موجهاً ممن يحق له توجيهه يتعلق بالنظام العام. كما أكدت أن الجهالة والغموض في الإخطار العدلي فيما يتعلق بالمدة التي يطالب عنها المالك بالأجرة تجعل منه (أي من الإخطار) إخطاراً غير قانوني، وبالتالي تُردُّ دعوى التخلية لعدم صحتها.

كما أكدت محكمة التمييز في عام ١٩٨٨ ، بأن الإخطار العدلي الذي من الواجب على المؤجر توجيهه إلى المستأجر بواسطة الكاتب العدل يبلغه فيه بوجوب دفع الأجرة عند حلول أجل دفعها يعتبر من المسائل القانونية التي تبحثها المحكمة من تلقاء نفسها ولو لم يثرها الطرفان ويتوجب على المحكمة أن تتحقق فيما إذا كان المحامي (وكيل المؤجر) وكيلاً بتوجيه الإنذار أم لا، إذ يتوقف على التحقق من ذلك وجود الإنذار أو عدم وجوده، مما يؤثر على صحة إقامة الدعوى^(٢).

ثم أكدت في قرار حديث لها بأن بطلان الإخطار العدلي الموجّه للمستأجر بسبب توجيهه من قبل أحد الشركاء الذي لا يملك ما يزيد على نصف العقار يجعل من دعوى الإخلاء المقامة استناداً إليه باطلة كون ما بني على باطل فهو باطل وبالتالي تُردُّ دعوى التخلية^(٣). وعليه يمكن القول بأن محكمة التمييز الأردنية اعتبرت أن صحة وقانونية الإخطار العدلي وبطلانه من النظام العام، وهو ما أكدته محكمة النقض المصرية^(٤).

(١) استئناف رام الله ٩٦/١٩٨ تاريخ ٩٦/٥/١٣ غير منشور .

(٢) ت ح ٨٦/١٧٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٨ ، ص ١٣٣١ .

(٣) ت ح ٩٩/٢٠٣، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠ ، ص ٣٢٠٤ .

(٤) نقض مصري ٩٦/٣/٢٨ طعن ٥١٩٩ لسنة ٦٥ ق، نقض ٩٦/١/٣١ طعن ٣٧٩٨ لسنة ٦٥ ق، نقض ٩٦/١/٣ طعن

٤٠٥٠ لسنة ٦٤ ق ، المستشار عمران، مرجع سابق، ص ١٨٧، ص ١٨٧، ص ١٨٦ .

٢- تبليغ الإخطار للمستأجر تبليغاً قانونياً وأصولياً:-

لا يكفي توجيه إخطار عدلي للمستأجر، بل يجب أن يتبليغه المستأجر وأن يتم هذا التبليغ وفقاً للأصول والقانون^(١).

والمقصود بالتبليغ الأصولي والقانوني، هو التبليغ الجاري وفقاً لقانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطينية رقم (٢) لسنة ٢٠٠١، خاصة فيما يتعلق بالأحكام المتعلقة بطرق تبليغ الأوراق القضائية (م: ٧) وبوقت إجراء التبليغ (م: ٢/٨) وما ينبغي أن تشتمل عليه ورقة التبليغ من بيانات (م: ٩) والمدة القانونية التي ينبغي تسليم الورقة القضائية خلالها للشخص المراد تبليغه إياها (م: ٢/١١) والشخص الذي ينبغي تبليغه الورقة القضائية والمكان الواجب إجراء التبليغ فيه (م: ١/١٣) وما ينبغي أن يفعله المكلف قانوناً بإجراء التبليغ في حال امتنع الشخص المراد تبليغه أو من يقوم مقامه امتنع عن التوقيع على أصل الورقة القضائية أو على إشعار علم الوصول (م: ٢/١٣) وكيفية تبليغ الشريك في محل تجاري (م: ١٤) وكيفية تبليغ الأشخاص الاعتباريين وموظفي الحكومة والهيئات المحلية والسجناء والقاصرين وفاقدي الأهلية (م: ١٦) وصاحب السفينة أو مستأجرها أو أحد طواقمها أو العاملين فيها (م: ١٧) ومكان إجراء التبليغ إذا كان للشخص المراد تبليغه موطن معلوم في الخارج (م: ١٨) وكذلك فيما يتعلق بالأحكام التي نصت عليها المادة (١٩) المتعلقة بالإجراء القانوني في حال عدم إجراء التبليغ وفقاً لما حدّدته المواد السابقة، وتلك المتعلقة بإجراء التبليغ بواسطة تعليق الورقة القضائية (م: ٢٠).

وفي حال حصول تبليغ الإخطار بصورة تخالف القانون، أي بصورة تخالف القواعد والإجراءات المحددة في القانون المذكور، فإنه يُعدُّ باطلاً عملاً بالمادة (٢٢)

(١) ت ح ٧٥/٢٣٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٦، ص ٥٤٤، وبنفس المعنى ت ح ٩٠/١٤٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩١، ص ١٤٧٢.

من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطينية وغير قانوني لغايات الحكم بالتخلية، وبالتالي تُردُّ دعوى التخلية لعدم صحتها.

وفيما إذا كانت ضرورة تبليغ المستأجر الإخطار العدلي بشكل قانوني تتعلق بالنظام العام وهي المسألة الثالثة- فإننا -ومن خلال النظر في نصوص قوانين المالكين والمستأجرين التي أجازت الحكم بالتخلية استناداً لتخلف المستأجر عن دفع الأجرة المستحقة والتي ألزمت أيضاً المؤجر بتوجيه إخطار عدلي للمستأجر قبل إقامة دعوى تخلية ضده، وعلى ضوء الحكمة من إلزامه بتوجيه الإخطار المذكور قبل إقامة الدعوى ضده، والتي تتمثل بمنح المستأجر فرصة لدفع الأجرة المستحقة للحيلولة دون صدور حكم بإخلائه- فإننا نلاحظ أن تبليغ المستأجر الإخطار شرط هام، إذ لولاه لفقد هذا الإخطار الذي أرسله المؤجر غايته ومفعوله لغايات الحكم بالإخلاء؛ ذلك لأن المشرع لم يرتب الحكم بالإخلاء في حال اكتفى المؤجر بتوجيه إخطار عدلي للمستأجر، بل اشترط أيضاً تبليغه إياه، بمعنى أنه إن قام المؤجر بتوجيه الإخطار للمستأجر دون أن يتبلغه الأخير، فإن هذا لا يعني أن المؤجر قام بالواجب الملقى على عاتقه والذي تضمنته النصوص المشار إليها. وعليه وحيث أنه لا يردُّ القول بأن اشتراط المشرع توجيه إخطار عدلي للمستأجر كان دون هدف أو حكمة، وحيث أن تبليغ المستأجر هذا الإخطار هو الذي يُمكنه من تحديد موقفه حول الدفع من عدمه، وبالتالي يتقرر على ضوءه توفر مبرر الحكم بإخلائه من عدمه، وهو ما قصده المشرع، فإننا نرى أن هناك ارتباطاً وثيقاً بين ضرورة قيام المؤجر بتوجيه إخطار عدلي للمستأجر وبين ضرورة تبليغ المستأجر الإخطار واعتبار ضرورة تبليغ المستأجر الإخطار تتعلق بالنظام العام، وهو ما قمنا بتأييده فيما يتعلق بضرورة توجيه الإخطار للمستأجر.

وأما فيما يتعلق بمدى تعلق مراعاة القواعد والإجراءات التي نصَّ عليها

القانون بالنظام العام، فقد قرّرت كلّ من محكمة استئناف رام الله^(١) واستئناف عمان^(٢) والتمييز الأردنية^(٣) بأنّ كيفة التبليغ ليست من النظام العام، بل هي من حقوق الخصوم، بحيث إذا تمّ التبليغ بصورة غير قانونية وغير أصولية ولم يعترض المستأجر عليها في الوقت المحدّد، فإنّها تعتبر صحيحة ويمكن الاعتماد عليها في إصدار الحكم.

ونشير إلى أنّ بعض الباحثين^(٤) لم يأخذ بعين الاعتبار أهميّة التمييز بين المسائل الثلاثة وهي: - مسألة توجيه الإخطار وصحّته وتبليغه بشكل قانوني، ممّا جعله يخلط بينها ويطلق حكم إحداها على حكم الأخرى، حيث أكّد أنّه "ومع أنّ الخلاف قد ثار في الاجتهاد القضائي الأردني حول ما إذا كانت صحّة التبليغ من النظام العام أو من حقوق الخصوم"، ويستشهد بقرار لمحكمة التمييز جاء فيه "إنّ الإنذار الذي أوجب الشارع على المؤجّر توجيهه إلى المستأجر بواسطة الكاتب العدل يبلغه فيه بوجوب دفع الأجرة عند حلول أجل دفعها يعتبر من المسائل القانونية التي تبحثها المحكمة من تلقاء نفسها ولو لم يثرها الطرفان ويتوجّب على المحكمة أن تتحقّق فيما إذا كان المحامي (وكيل المؤجّر) وكيلًا بتوجيه الإنذار أم لا، إذ يتوقّف على التحقّق من ذلك وجود إنذار أو عدم وجوده، ممّا يؤثر على صحّة إقامة الدعوى ..."^(٥). إلّا أنّنا ومن خلال الرجوع إلى القرار المذكور وحيثيّاته، نلاحظ أنّه يتحدّث عن مسألة توجيه الإخطار إلى المستأجر في حالة تخلفه عن دفع الأجرة المستحقّة، فقله "إذ يتوقّف على التحقّق من ذلك وجود إنذار أو عدم وجوده، ممّا

(١) استئناف رام الله ٩١/٧٤ ، ت ٩١/١٢/١٥ غير منشور .

(٢) استئناف عمان ٦٢/٥٤ ، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٢ ، ص ١٧٩ .

(٣) ت ح ٩٢/٧٧٨ ، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤ ، ص ٢٥٨٠ ، وبنفس المعنى ٨٧/٧٣٢ ، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٩ ، ص ١٣٢٤ .

(٤) محمود العبابنة، مرجع سابق، ص ٥٠ ، ٥١ .

(٥) ت ح ٨٦/١٧٩ ، مجلة نقابة المحامين، لعام ١٩٨٨ ، ص ١٣٣١ .

يؤثر على صحة إقامة الدعوى"، يشير إلى أهمية توجيه الإخطار العدلي ممّن يملك الحقّ في توجيهه، أي أن يكون إخطاراً قانونياً وصحيحاً كونه يُعدّ شرطاً لصحة إقامة دعوى التخلية استناداً لتخلّف المستأجر عن دفع الأجرة، بينما لا يشير لا من قريب ولا من بعيد إلى مسألة تبليغ الإنذار إلى المستأجر تبليغاً قانونياً، إذ أن قوله "يبلغه فيه بوجوب دفع الأجرة عند حلول أجل دفعها"، يعني يطلب المؤجّر من المستأجر بموجب الإنذار وجوب دفع الأجرة المستحقة. وعليه فإننا نرى أن قرار محكمة التمييز -المذكور- لا يصلح سابقة قضائية تفيد بأنّ صحة التبليغ تُعدّ من النظام العام، كما لا يصلح للقول بأنّه قد ثار خلاف في الاجتهاد القضائي الأردني حول صحة التبليغ فيما إذا كانت تتعلق بالنظام العام أو أنها من حقوق الخصوم، بل على العكس من ذلك يمكن القول: إنّ الاجتهاد الأردني مستقرّ على اعتبار مسألة صحة تبليغ الإخطار ليست من النظام العام، بل هي من حقوق الخصوم.

وأما فيما يتعلّق بالشرط الثاني -الذي أشرنا إليه سابقاً في المطلب الأول- وهو عدم وفاء المستأجر الأجرة المطالب بها بموجب الإخطار العدلي حتى مضي المهلة القانونية المحددة فيه، فإنّه يُشترط عدم استجابة المستأجر لمضمون الإخطار المتضمّن ضرورة دفع الأجرة المستحقة حتى مضي المهلة القانونية للإخطار العدلي.

وفيما يتعلّق بالمهلة القانونية للإخطار العدلي، فقد حدّدها قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ بخمسة عشر يوماً تمّ تعديلها لتصبح ثلاثين يوماً بموجب قانون رقم (٧) لسنة ١٩٥٨ (المادة الثانية) -ساري المفعول في الضفة الغربية-.

وأما بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، فهي عبارة عن خمسة عشر يوماً، وكذلك بموجب قانون إيجار الأماكن المصري.

ونشير إلى أنه تُضاف إلى مهلة خمسة عشر يوماً المحددة في قانون إيجار الأماكن المصري مهلة هي حتى قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى سواء أمام المحكمة الابتدائية أو الاستئنافية، أي حتى قبل تقرير المحكمة صلاحية الدعوى للفصل فيها، بحيث يستطيع المستأجر لغايات إسقاط حق المؤجر في الإخلاء أداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية خلالها^(١)، وكذلك في حال اشتمل عقد الإيجار على الشرط الصريح الفاسخ الذي يقضي بوقوع الفسخ بحكم القانون دون حاجة لحكم قضائي عند التخلف عن الوفاء^(٢)، فهذا يختص القضاء المستعجل بنظر دعوى التخلية، إلا أنه تُضاف إلى المهلة -المشار إليها سابقاً في حال صدور حكم مستعجل يقضي بطرد المستأجر- مهلة أخرى هي حتى قبل تمام تنفيذ الحكم المذكور، بحيث إذا قام المستأجر بأداء الأجرة المستحقة والمصاريف والأتعاب حتى بعد صدور الحكم المستعجل والبدء في تنفيذه، فإنه يتوقف تنفيذه عملاً بقانون رقم (٣٦) لسنة ١٩٦٦^(٣).

ونلاحظ أن الحكم المقرر في القانون المصري المشار إليه -والذي يُعد ترجيحاً لجانب المستأجر كونه يمنحه فرصة أخرى لتوقي الحكم بإخلائه في حال دفع الأجرة والمصاريف والأتعاب التي تكبدها المؤجر- لا مقابل له في قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وقانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ ومشروع القانون الفلسطيني.

الشرط الثاني: عدم تنازل المالك عن آثار الإخطار الذي وجهه للمستأجر:-

(١) المستشار عمران، مرجع سابق، ص ٩٨، ٩٩، وانظر نقض مصري ٩٦/٢/٢٩ طعن ٢١٧٦ لسنة ٦٢ ق، ونقض ٩٤/٧/٤ طعن ٥٦٧٧ لسنة ٦٣ ق، المرجع ذاته، ص ١٩٠.

(٢) المرجع السابق، ص ١٠١، ١٠٣.

(٣) المرجع السابق، ص ١١١، ١١٠، وانظر: الدكتور سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، ١٩٩٧-١٩٩٨، ص ٤١٦، ٤١٧، ٤٢٠.

المقصود بالتنازل هو إفصاح صاحب الحق صراحةً أو ضمناً عن رغبته وإرادته بعدم التمسك بحقه، بل عن نيته بإسقاطه.

وفي موضوعنا، هو عبارة عن إفصاح المالك عن رغبته وإرادته بعدم التمسك بالحقوق التي يخولها إياه الإخطار الذي وجهه للمستأجر.

والتنازل إما أن يتعلق بالإخطار وإما أن يتعلق بالتنازل عن دعوى الإخلاء.

ومن التطبيقات القضائية على تنازل المالك عن آثار الإخطار: تنازل المؤجر عن الإنذار العدلي المذكور في الإيصال الصادر عنه بعد دفع المستأجر مبلغ أقل من الأجرة السنوية المطالب بها وقيام المستأجر بدفع باقي الأجرة لصندوق المحكمة أثناء نظر دعوى التخلية وقبل صدور حكم نهائي فيها، فإنه يُفقد المؤجر الحق في المطالبة بالتخلية استناداً لذلك الإنذار الذي تنازل عنه؛ لأنه تنازل جائز وغير مخالف للقانون^(١)، وإرسال المؤجر إخطاراً ثانياً لاحقاً للإخطار الأول بشأن الأجرة ذاتها يؤدي إلى إسقاط آثار الإخطار الأول وإنشاء حق للمستأجر بمهلة جديدة تبدأ من تاريخ تبليغه الإخطار الثاني تبليغاً قانونياً، وفي حال قيام المستأجر بدفع الأجرة المستحقة خلال المهلة القانونية المحددة للإخطار الثاني، فإنه يُبرئ ذمته ويحول دون الحكم بإخلائه^(٢)، وقيام المؤجر بتوجيه إنذار عدلي للمستأجر بعد إقامة دعوى التخلية يكلفه فيه بدفع الأجور المستحقة ثم اتفاهه معه على إسقاط هذا الإنذار (هنا التنازل صريحاً) قبل انقضاء مدته، فإنه يفيد موافقته على بقاء المستأجر بالمأجور؛ لأن نص المادة (٣) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ تعتبر الشخص الذي يشغل المأجور بموافقة المالك مستأجراً، وبالتالي يتمتع على المؤجر طلب التخلية ما لم يطلب التخلية استناداً لسبب آخر، كمخالفة المستأجر شروط عقد

(١) ت ح ٩٢/٧٦٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٦٠٤.

(٢) ت ح ٨٩/١٩٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٠، ص ٧٣١.

الإيجار أو تخلفه عن دفع الأجرة خلال المدة القانونية^(١).

ومثال على التنازل المتعلق بدعوى الإخلاء، فهو إسقاط المالك دعوى التخلية المقامة استناداً إلى تخلف المستأجر عن دفع أجرة أربعة شهور رغم إنذاره عدلياً أربع مرّات إسقاطاً نهائياً، وموافقة المحكمة على ذلك يعني تنازله عن آثار الإنذارات السابقة وعن حقوقه عنها، بحيث يتمتع عليه التمسك بها ثانية عملاً بقاعدة "من ترك ترك" وقاعدة "الساقط لا يعود". وعليه فإن أقام دعوى ثانية استناداً للأسباب السابقة في الدعوى الأولى، فإنها تكون والحالة هذه جديرة بأن تُرد قبل الدخول في الأساس كون القضية مقضية؛ لأنها تتعلق بنفس السبب والمحل والخصوم^(٢).

ونشير إلى أن ما أكدته محكمة التمييز الأردنية، قد أكدته محكمة النقض المصرية، خاصة أن تنازل المؤجر عن التكليف بالوفاء بالأجرة صراحةً أو ضمناً أو باستفاد الغرض منه بإقامة دعوى التخلية أو بدفع الأجرة التي تضمنها التكليف يؤدي إلى انقضاء آثار التكليف الموجّه للمستأجر^(٣).

في حين لا يُعدّ تساهل المؤجر مع المستأجر من خلال موافقته على تأجيل الدفع على أن يدفع الأخير نصف الأجرة المستحقة المطالب بها بالإنذار العدلي خلال مدته والنصف الآخر بعد مضي مدة الإخطار بتاريخ متفق عليه، لا يُعدّ تنازلاً من المؤجر عن حجّة وآثار الإخطار، كما لا يلزم المؤجر بإرسال إخطار ثاني إلى المستأجر للمطالبة بالنصف الثاني. وعليه فإنّه تجب التخلية في حال لم يدفع المستأجر ما تبقى من الأجرة المستحقة حتى آخر المهلة التي وافق عليها المؤجر،

(١) ت ح ٧٥/٢٦٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٦، ص ٦١٢.

(٢) ت ح ٩٣/١٠٢٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٨٥٤.

(٣) نقض مصري ٩٦/٧/٣ طعن ٦٦٢ لسنة ٦٤ ق، المستشار عمران، مرجع سابق، ص ١٨١.

وهو ما أكدته محكمة التمييز الأردنية^(١).

الشرط الثالث: مطالبة المالك للمستأجر ببدل الإيجار قبل مرور مدة التقادم:-

نلاحظ أن المستأجر قد لا يدفع الأجرة المستحقة بذمته في موعد استحقاقها وهكذا مما تتراكم بذمته دفعات متعددة من بدل الإيجار، مما يثير تساؤل هو: هل تصلح هذه الدفعات أن تكون أساساً لرفع المالك دعوى إخلاء بسبب عدم دفعها؟ نحن نرى أنه يصح للمالك أن يقيم دعوى إخلاء ضد المستأجر بسبب تراكم دفعات من بدل الإيجار بذمته على أنه يشترط لذلك ما يلي:-

١- قيام المؤجر بجميع الإجراءات التي تتطلبها إقامة دعوى الإخلاء، ومنها توجيه الإخطار للمستأجر ومضي المهلة القانونية دون أن يدفع دفعات الأجرة المستحقة.

٢- عدم مرور مدة التقادم.

وهذه المدة عبارة عن خمسة عشر عاماً، وهي مدة تقادم دعوى الدين المنصوص عليها في المادة (١٦٦٠) من المجلة^(٢)، وتبدأ من تاريخ استحقاق الأجرة عملاً بالمادة (١٦٦٧) من المجلة، وذلك دون أن يطالب بها المؤجر، وكذلك دون قيام عذر مشروع لعدم مطالبته بها عملاً بالمادة (١٦٦٣) من المجلة.

إلا أنه جدير بالذكر أن مدة التقادم وفقاً للقانون المدني الاردني عبارة عن خمس سنوات عملاً بالمادة (١/٤٥٠) منه، وكذلك وفقاً للقانون المدني المصري عملاً بالمادة (١/٣٧٥) منه^(٣).

(١) ت ح ٩٢/ ١١١٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٦٤٢ .

(٢) قررت محكمة التمييز أن مدة التقادم على دعوى الإجارة هي المنصوص عليها في المادة (١٦٦٠) من المجلة، ت ح

٧٤/٧٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٤، ص ٦٦٠ .

(٣) الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهاوري، شرح القانون المدني، عقد الإيجار (إيجار الأشياء)، دار إحياء التراث العربي،

كما تجدر مراعاة حالات وقف التقادم وانقطاعه، فمثلاً أن إقرار المستأجر بأنه مستأجر للعقار يقطع التقادم، بحيث يحق للمؤجر مطالبته بالأجرة حتى ولو مضت على استحقاقها مدة التقادم، وهي خمسة عشر عاماً وفقاً لأحكام المجلة وخمس سنوات وفقاً لأحكام القانون المدني الأردني^(١) والمصري.

وأخيراً نشير إلى أنه يشترط ثبوت تخلف المستأجر عن دفع الأجرة المستحقة، إلا أن ذلك لا يعني أن المؤجر مكلف بإثبات إنشغال ذمة المستأجر بالأجرة التي يطالب بها^(٢)، أي أنه لا يكلف بإثبات أن المستأجر لم يدفع الأجرة، إذ أن عدم تنفيذ المدين (المستأجر) للالتزام هو أمر مفترض^(٣)، بل يجب على المستأجر إثبات أنه دفع الأجرة كلها^(٤) عملاً بالمادة (٢) من قانون البينات الفلسطيني؛ وذلك لأن عبء الإثبات يقع على كاهل من يدعي خلاف الظاهر^(٥)، وظاهر الحال في مسائل الإيجار هو أن المستأجر مدين للمؤجر بأجرة العقار الذي استأجره منه، وحسب المؤجر - وهو الدائن - أن يُثبِت قيام العلاقة الإيجارية بينه وبين المستأجر، أي إثبات التزام المستأجر بدفع الأجرة، بمعنى إثبات أن المستأجر مدين للمؤجر بأجرة المأجور،

(١) ت ح ٩٣/٤٤٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٧٢٩.

(٢) استئناف رام الله ٨٦/٢٤، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ١٩٨٥، مرجع سابق، ص ١٠٦.

(٣) وهو ما أكدته محكمة النقض المصرية بقرار رقم ٨٧٣ لسنة ٤٩ ق، جلسة ٨/١٢/٨٣، المستشار حسين عامر والمستشار عبد الرحيم عامر، التعسف في استعمال الحقوق وإلغاء العقود، الطبعة الثانية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، ١٩٩٨، ص ٥٥٢ هامش ٥.

(٤) القرار السابق. وانظر الدكتور محمود جلال حمزة والمحامي خليل مصطفى، التبسيط في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الأول، المدخل إلى القانون، مكتبة دار الفكر للنشر والتوزيع، القدس، أبو ديس، ١٩٩٩، ص ٢٥٦. وانظر الدكتور سليمان مرقس، مرجع سابق، ص ٤٤٧، وانظر الدكتور عبد الرزاق السنهوري، عقد الإيجار، مرجع سابق، ص ٣٩٩.

(٥) نقض مصري: ١٦/٥/١٩٩٣، طعن رقم ٦٤٨٥ لسنة ٦٢ قضائية، المستشار عز الدين الدناصوري والأستاذ حامد عكار، التعليق على قانون الإثبات، مركز الدلتا للطباعة، الطبعة الثامنة، ١٩٩٧، ص ٩٠٢. وانظر: المحامي فرج بشارة الصراف والمحامي الدكتور درويش مدحت الوحيد، قواعد الإثبات (البنات) في التشريع الفلسطيني دراسة مقارنة، غزة، ١٩٩٢، والدكتور عباس العبودي، شرح أحكام قانون الإثبات المدني، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الثانية، ١٩٩٠، ص ٦٥.

وبالتالي على المدين (المستأجر) إثبات التخلّص من الالتزام ووفاء الدين، أي وفاء الأجرة لمستحقّها^(١).

ووسيلة إثبات المستأجر أنّه دفع الأجرة في حال كان عقد الإيجار خطياً هي بيّنة خطيّة، كأن تكون عبارة عن وصل قبض الأجرة موقّع من المؤجّر^(٢) أو الحوالة البريديّة التي دفع بموجبها الأجرة^(٣)، في حين لا يجوز إثباته بالبيّنة الشخصية^(٤) ما لم يتوفّر مبدأ ثبوت بالكتابة عملاً بالمادة (١/٧١) من قانون البيّنات الفلسطيني، ومثاله إقرار المؤجّر بأنّه كان يقبض أجرة المأجور دون أن يُعطى المستأجر وصولاً بذلك^(٥)، وكلّ ذلك ما لم يوجد اتفاق صريح أو ضمني يقضي بغير ذلك، وذلك عملاً بالمادة (١/٦٨) من القانون المذكور.

وفي حال عجز المستأجر عن إثبات دفع الأجرة، فإنّ له الحقّ بطلب تحليف المؤجّر اليمين الحاسمة على عدم قبضه الأجرة من المستأجر، فإنّ حلفها حكمت له المحكمة بدعواه بإخلاء المستأجر^(٦)؛ لأنّه يعتبر في هذه الحالة أنّه تخلف عن الدفع وفقاً لما يدعيه المدعي المؤجّر.

كما نشير إلى أنّه يثور في مسألة الإخلاء لعدم دفع المستأجر الأجرة تساؤل حول مدى جواز منح المستأجر نظرة ميسرة لدفع الأجرة، وأثر ذلك على دعوى الإخلاء؟

(١) المستشار عز الدين الدناصوري والأستاذ حامد عكار، مرجع سابق، ص ٢، وانظر: أحمد نشأت، رسالة الإثبات، الجزء الأول، الطبعة السابعة، المجلد الأول، أركان الإثبات، عبء الإثبات، طرق الإثبات، ص ٤٦، وانظر المستشار حسين عامر والمستشار عبد الرحيم عامر، المرجع السابق، ص ٥٥١، ٥٥٢.

(٢) ت ح ٧٨/٢٠٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ١٣٠١.

(٣) ت ح ٧١/٢٢٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧١، ص ١٢٩٥.

(٤) ت ح ٩٣/٨٨٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٨٣١، ت ح ٧٠/٢٢٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٠، ص ٦٣٧.

(٥) ت ح ٧٨/٢٠٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ١٣٠١.

(٦) استئناف عليا غزة رقم ٩٦/١١، مجلة المحاماة، العدد الخامس، ص ١١٩.

فأما فيما يتعلّق بمنح المستأجر نظرة ميسرة لدفع الأجرة، نلاحظ - في الوقت الذي يجوز فيه ذلك وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني التي أجازت منح المدين أجلاً لدفع الدين إذا لم يترتب عليه ضرر بالدائن - نلاحظ أنّه لا وجود لنص قانوني صريح يقضي بذلك في قانون المالكين والمستأجرين، إلا أنّه ونظراً لأنّ القانون المذكور يُعدّ قانوناً خاصاً تضمن أحكاماً استثنائية، لذا فإنّه ينبغي والحالة هذه عدم التوسع في تفسير نصوصه - التي حدّدت حالات الإخلاء على سبيل الحصر ومنها حالة الإخلاء بسبب عدم دفع المستأجر الأجرة - وضرورة تفسيرها بشكل ضيق وبما ينسجم مع هدف المشرّع من سنّ القانون المذكور والذي يتمثّل بمنح المستأجر الحماية القانونية من خلال تكريس فكرة الإمتداد القانوني لعقد إيجاره وذلك ما دام ملتزماً بكافة التزاماته القانونية والتعاقدية خاصّة دفع الأجرة في مواعيد استحقاقها، وعلى العكس من ذلك تماماً تقرير حرمانه من الحقّ المذكور في حال تخلفه عن دفع الأجرة والذي يساهم في تحقيق نوع من التوازن في طبيعة العلاقة بين المؤجّر والمستأجر. وعليه فإننا نرى عدم جواز منح المستأجر نظرة ميسرة لدفع الأجرة التي كان قد تخلف عن دفعها في حال توفر شروط الحكم بالإخلاء بسبب تخلفه عن دفعها، وذلك وفقاً لنصوص قوانين الإيجار سارية المفعول في الضفة الغربية وقطاع غزة.

وأما فيما يتعلّق بمنح المستأجر مهلة للإخلاء في حال صدور حكم يقضي بإخلائه بسبب تخلفه عن دفع الأجرة، نلاحظ أيضاً -كما هو الحال بالنسبة لمنحه نظرة ميسرة لدفع الأجرة- نلاحظ خلو قوانين الإيجار سارية المفعول في الضفة الغربية وقطاع غزة والأردن ومصر من نصّ صريح بهذا الشأن. وعليه -وعلى الرغم من ذلك- فإننا نرى أنّه يجوز من ناحية عملية منح المستأجر المحكوم عليه بالإخلاء مهلة للإخلاء يتدبر فيها أموره في حال كان صدور الحكم القاضي بالإخلاء ثمرة لمصالحة جرت بين المالك والمستأجر وافق من خلالها المالك على منح المستأجر مهلة للإخلاء وذلك في الضفة الغربية وقطاع غزة والأردن.

وكذلك يتمتع المستأجر المحكوم عليه بالإخلاء بمهلة للإخلاء من ناحية عملية هي المهلة المحددة لتقديم المستأجر استئنافه للقرار الصادر عن رئيس الإجراء (قاضي الصلح) الذي يقضي بتنفيذ المستأجر لحكم الإخلاء، وذلك على ضوء قابلية كل قرار يصدره رئيس الإجراء للاستئناف إذا تعلّق بتأجيل تنفيذ الحكم لسبب ما عملاً بالمادة (٥/١/٥) من قانون الإجراء الأردني رقم (٣١) لسنة ١٩٥٢ - ساري المفعول في الضفة الغربية والأردن - ومدة مهلة الاستئناف -المشار إليها- تبلغ أسبوعاً تبدأ من تاريخ صدور القرار المذكور إذا صدر وجاهياً ومن اليوم التالي لتبليغه إذا صدر بغياب المستأجر، وذلك عملاً بالمادة (٢/٥) من القانون المذكور، أي أنه تُضاف إلى مهلة الاستئناف مهلة أخرى هي المهلة التي يتبّع من خلالها المستأجر المحكوم عليه بالإخلاء ورقة إخبار مختومة بختم دائرة الإجراء يُطلَب فيها منه تنفيذ الحكم الصادر بحقه خلال أسبوع عملاً بالمادة (١/٣٤) من القانون المذكور، تبدأ من تاريخ تبليغه ورقة الإخبار عملاً بالمادة (٣/٣٤) من القانون المذكور، وذلك ما لم يكن قد حضر المستأجر إلى دائرة الإجراء وصرّح بصرف النظر عن تبليغ الإعلام والإخبار ووقع على أن يتم إجراء معاملات التنفيذ دون الإبلاغ والإخبار، عملاً بالمادة (١٧) من القانون المذكور، أي أنه ما لم يصرّح المستأجر بعدم رغبته بالحصول على أية مهلة لتنفيذ حكم الإخلاء. كما أجاز القانون ذاته في المادة (١٩) تأخير تنفيذ الإعلانات الغيابية ضمن مهلة الاعتراض والإعلانات الوجيهة ضمن مهلة الاستئناف والتمييز، في حين أوجبت المادة ذاتها تأخير التنفيذ في حالة أبرز المحكوم عليه وثيقة تُشعرُ بوقوع الاعتراض أو الاستئناف أو التمييز أو أبرز في أية حالة أخرى قراراً يقضي بتأخير التنفيذ.

وعليه فإنه يمكن القول بأنه وإن لم يكن هناك أي نص قانوني صريح يقضي بمنح المستأجر المحكوم عليه بالإخلاء مهلةً لتنفيذ حكم الإخلاء وذلك في الضقة الغربية والأردن، إلا أنه يتمتع بمهلة لتنفيذ حكم الإخلاء من ناحية عملية، وذلك في حالة كان الحكم القاضي بالإخلاء قد صدر بناءً على مصلحة جرت بين المالك والمستأجر ووافق من خلالها الأول على منح المستأجر مهلة معينة ومتفق عليها لتنفيذ حكم الإخلاء، كما يتمتع بمهلة لتنفيذ حكم الإخلاء الصادر بدون أية مصلحة بين المالك والمستأجر، وهي عبارة عن مهلة تبليغه حكم الإخلاء على أن تُضاف إليها مهلة استئنافه البالغة أسبوعاً، إضافة إلى حالات جواز ووجوب تأخير تنفيذ حكم الإخلاء، وذلك عملاً بأحكام قانون الإجراء الأردني ساري المفعول في الضقة الغربية والأردن.

كما أنه هناك من الفقهاء من يرى أن للقاضي سلطة تقديرية في منح المستأجر الذي حكم بإخلائه أجلاً معقولاً لتنفيذ حكم الإخلاء إعمالاً للقواعد العامة في القانون المدني التي تجيز منح المحكوم عليه مهلة لتنفيذ الحكم الصادر بحقه إذا لم يلحق المحكوم له من جراء ذلك ضرر جسيم في الوقت الذي لا تعطلها النصوص الاستثنائية الواردة في قوانين الإيجار والتي لم تعالجها^(١).

(١) المستشار عبد الحميد عمران، مرجع سابق، ص ٢٣٨.

المبحث الثاني

الإخلاء بسبب مخالفة شروط عقد الإيجار

الأصل أن العقد شريعة المتعاقدين، ولهما أن يتفقا بموجبه على أية شروط يرونها والتي تقع صحيحة وملزمة لهما ما لم تخالف القوانين الآمرة أو النظام العام أو تخل بالآداب، وفي حالة قبول المستأجر شروطاً وضعها المؤجر في عقد الإيجار، فإنه ينبغي عليه والحالة هذه التقيد بها وعدم مخالفتها، وذلك تحت طائلة منح المؤجر الحق في طلب إخلائه من المأجور.

ولقد عالج المشرع الأردني مخالفة المستأجر لشروط عقد الإيجار كسبب من أسباب إخلاء المأجور في المادة (١/٤ أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣م التي جاء فيها: "أ- ... أو لم يراع أي شرط من شروط عقد الإيجار... ولم يراع تلك الشروط في خلال ثلاثين يوماً^(١) من تاريخ تبليغه طلباً بذلك من المالك بواسطة الكاتب العدل".

ويقابلها المادة (١/٨) من قانون تقييد إيجارات (دور السكن) الفلسطيني رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠م والمادة (١/٤ ب) من قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) الفلسطيني رقم (٦) لسنة ١٩٤١م والمادة (٥/ج/١، ٢) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤م وجاء فيها: "على أنه يجوز^(٢) إخلاء المأجور في أي من الحالات التالية:-

(١) جدير بالذكر أن المهلة المذكورة تم تعديلها فيما بعد لتصبح ثلاثين يوماً وذلك بموجب المادة الثانية من قانون رقم

(٧) لسنة ١٩٥٨م ساري المفعول في الضفة الغربية.

(٢) نأخذ على المشرع استعمال عبارة "يجوز إخلاء المأجور" وذلك لأنها توهم بأن مسألة تقرير الإخلاء مسألة جوازية يعود لمحكمة الموضوع، في حين أن محكمة الموضوع ملزمة بالحكم بالإخلاء في حال توفر شروطه، أي أنها لا تتمتع بأي سلطة جوازية. وحذا لو استعمل المشرع عبارة "يجوز طلب إخلاء المأجور" بدلاً من العبارة السابقة؛ لأن العبارة المقترحة تجيز للمالك طلب التخلية في حال توفر شروط الإخلاء ولا تشير إلى سلطة المحكمة في تقرير التخلية من عدمها.

١- ... أو خالف أيّ شرط من شروط عقد الإجارة ... ولم ... يراع ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب إنذار عدلي.

٢- إذا ... تكررت مخالفته لأيّ شرط من شروط العقد ثلاث مرات أو أكثر رغم إنذاره بذلك بواسطة الكاتب العدل في الحالين وذلك دون حاجة لإنذار جديد".

ونصّ عليه مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني في المادة (٣١) التي جاء فيها "يُخلى العقار إذا خالف المستأجر أيّ شرط من شروط عقد الإيجار ولم يتم بمراعاة ذلك الشرط خلال (١٥) يوماً من تاريخ تبليغه إخطاراً عدلياً بذلك".

وكذلك المادة (٣٢) التي جاء فيها "يُخلى العقار ودون إخطار إذا كرّر المستأجر للمرة الثالثة أو أكثر أياً من المخالفات الواردة في المادتين ٣٠ و ٣١ بعد سبق تبليغه إخطارين عدليين في مرتين سابقتين".

وفي مصر، وبعد صدور قانون إيجار الأماكن رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ لم تعد مخالفة المستأجر لشروط عقد الإيجار سبباً موجباً للتخلية، حيث ألغى القانون المذكور المادة (٣١/ح) من قانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧م التي كانت تجيز الإخلاء إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضرّ بمصلحة المؤجر وبعد إنذاره بإعادة الحال إلى ما كانت عليه، والتي يقابلها المادة (٢٣/ج) من قانون رقم (٥٢) لسنة ١٩٦٩م^(١).

ونلاحظ من النصوص السابقة، أنّ مخالفة شروط عقد الإيجار توجب الإخلاء إذا ما توفّرت شروط هذا الإخلاء، ممّا يتعيّن علينا تناول هذه الشروط.

(١) المحامي عبد المنعم حسني، مرجع سابق، ص ٢٦٦، ٢٦٧.

شروط الحكم بالتخلية بسبب مخالفة شروط عقد الإيجار:-

عندما يقيم المدعي دعوى تخلية ضدّ المستأجر استناداً لمخالفة شروط عقد الإيجار، فإنّه ينبغي لغايات الحكم بالتخلية توفير عدّة شروط، ومن هذه الشروط ما يتعلق بالمستأجر ومنها ما يتعلق بالمالك.

وعليه سنتناول في المطلب الأول: شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر، وفي المطلب الثاني: نتناول شرط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمالك.

المطلب الأول

شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر

إنّ شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر هي:-

الشرط الأول: قيام المستأجر بأعمال تخالف شروط عقد الإيجار:-

الشرط الثاني: عدم قيام المستأجر بإزالة الأعمال التي قام بها والتي تُعدّ مخالفة لشروط العقد وذلك خلال المهلة القانونية للإخطار العدلي الموجّه إليه من المؤجّر، وهو ما سنتناوله في المطلب الثاني عند الحديث عن شرط ضرورة توجيه المؤجّر إخطاراً عدلياً للمستأجر.

وسنتناول هنا الشرط الأول.

الشرط الأول:- قيام المستأجر بأعمال تخالف شروط عقد الإيجار:-

وبعد التعديل الجاري على قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ ، فإنّ المادة (٢/٥) منه أوردت حكماً جديداً، وهو أنّ تكرار مخالفة المستأجر لأيّ شرط من شروط عقد الإيجار ثلاث مرّات أو أكثر رغم إنذاره بذلك بواسطة الكاتب العدل يُعدّ

سبباً موجباً للتخلية.

ونظراً لأننا كنا قد تناولنا تكرار تخلف المستأجر عن دفع الأجرة المستحقة الذي له الحكم ذاته فيما يتعلق بتكرار مخالفة المستأجر لأي شرط من شروط عقد الإيجار من حيث أن كل منهما سبب موجب للتخلية، فإننا نحيل إلى ما ذكرناه في المبحث الأول^(١) لتجنب التكرار.

وعليه سنتناول موضوع مخالفة عقد الإيجار ووقت حصولها.

أ- موضوع مخالفة شروط عقد الإيجار:-

يمكن القول بأن موضوع المخالفة يتمثل بكل عمل يأتيه المستأجر سواء أكان عملاً إيجابياً أم سلبياً يمثل مخالفة لشروط عقد الإيجار.

يتبين من التحديد السابق، أن الأعمال التي تتضمن مخالفة تستوجب الإخلاء، إما أن تكون أعمالاً إيجابية، كقيام المستأجر بتغييرات في المأجور دون إذن المؤجر، وبما يخالف عقد الإيجار، أو أعمالاً سلبية كعدم قيام المستأجر بتنظيف الكراج التابع للمأجور رغم الاتفاق على ذلك في عقد الإيجار.

كما نلاحظ أن الأعمال -المشار إليها- التي تُخالف من خلالها شروط عقد الإيجار تتعلق في ظل قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣م بتلك الشروط التي تحدّد موعد دفع المستأجر الأجرة، كمخالفة المستأجر للاتفاق المُبرّم مع المؤجر، والذي يقضي بأن تأخر المستأجر في أداء قسط من الأجرة عن موعد استحقاقه يوجب حلول باقي الأقساط عن مدة الإيجار كلها، وذلك بعدم قيامه بدفعها

(١) ما سبق ص ٤٤، ٤٥.

وفقاً للاتفاق المذكور^(١) أو مخالفة المستأجر للبند الوارد في عقد الإيجار الذي ينص على ضرورة قيام المستأجر بدفع الأجرة سلفاً^(٢)، أو مخالفته للشرط الذي يحدد كيفية الدفع ومتى تستحق الأجرة^(٣).

كما يمكن أن تتعلق تلك الأعمال بالشروط التي تمنع المستأجر من القيام بتغييرات أو إنشاءات بالمأجور دون الحصول على موافقة المؤجر الخطية حتى ولو كانت مفيدة، أي حتى لو كانت بمثابة تحسينات^(٤) أو لم تلحق ضرراً بالمأجور^(٥)، كقيامه مثلاً بتشييد بناء ملاصق للمأجور وعقده بالزينكو وفتح الأبواب والشبابيك^(٦) أو إحداثه تغييرات في تقسيمات المأجور وإقامة إنشاءات مثبتة بالحديد والإسمنت ومسقوفة بالإسمنت والزينكو^(٧) أو بنائه غرفة على السطح التابع للمأجور^(٨) أو

(١) استئناف رام الله ٢٧٩ / ٨٧ بتاريخ ٢٦/٥/١٩٨٧م، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ٨٧، مرجع سابق، ص ١٦، ت ح ٩٩/٤٩٠، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ٥٠٨، ت ح ٩٩/٣٩٥، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ٢٢٩٨، ت ح ٩٩/١٢٤، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ٢٤٣٩، ت ح ٩٩/٦٤٧، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ٣٤١٣.

(٢) وانظر ت ح ١٢٦ / ٥٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٣، ص ٦١١.

(٣) ت ح ١٢٦ / ٥٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٣، ص ٦١١، وبنفس المعنى ت ح ٥٢/٤٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٣، ص ١٠٤.

(٤) ت ح ٢٦٢ / ٩٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٥٢٧.

(٥) استئناف رام الله ٩٨/٣١٨ ت ٩٨/٩/٢٨ غير منشور.

وانظر استئناف رام الله ٨٧/١٥٨ تاريخ ١٥/٥/١٩٨٧، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ٨٧، مرجع سابق، ص ٨٥، وانظر: ت ح ٧٩/٩٦، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ١١٨٢، وبنفس المعنى ت ح ٦٠/٧٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ١٠١٩، ت ح ٦٥/٣٣٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٥، ص ١٦٧٣.

(٦) استئناف رام الله ٩٧/١٤٠ تاريخ ٢٩/٣/٩٧ غير منشور، وقرارها ٨٧/١٥٨ تاريخ ١٥/٥/٨٧، ما سلف الهامش السابق.

(٧) استئناف رام الله ٩١/٧٤ تاريخ ١٥/١٢/٩١ غير منشور.

(٨) ت ح ٢٣ / ٥٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٨، ص ١٦٨، ونشير إلى أنه في حال الخلاف حول ما إذا كان سطح المأجور تابعاً له أم لا، فإن المحكمة في سبيل معرفة ذلك تستعين بالخبرة بواسطة الكشف على المأجور ومن خلال الاسترشاد بشروط العقد وعباراته، وفي حال لم تتضمنها تلك الشروط والعبارات ذاتها تسترشد بالعرف الجاري انظر: استئناف رام الله ٨٧/٣٣٨ تاريخ ٢٧/٨/١٩٨٧، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ٨٧، مرجع سابق، ص ٣٣٥.

إنشائه سدة^(١) في حين لا يُعدّ مخالفة لشروط العقد الذي منع المستأجر من التغيير في تقسيمات المأجور قيامه بإنشاء جدار من الطوب ارتفاعه ٧٠ سم دون أن يكون له أساس في الأرض وواجهة زجاجية مثبتة ببراعي يسهل فكها؛ لأنه لا يُعدّ تغييراً في معالم وشكل المأجور^(٢).

ويمكن أن تتعلّق الأعمال بالشروط التي تحدّد من هو المستأجر الذي يحقّ له إشغال المأجور أو توجب اجتماع المستأجرين معاً في المأجور^(٣) كسكن زوجة المستأجر أو زوجة شقيقه في المأجور بعد زواجه اللاحق لعقد الإيجار الذي منعه من إسكانها في المأجور^(٤)، وكالشرط الذي يحدّد عدد الأشخاص الذين يشغلون المأجور^(٥)، في حين لا يُعدّ إسكان المستأجر لزوجته معه في المأجور -الذي نصّ عقد إيجاره على أن يُستعمل لسكناء وسكن والديه وإخوانه فقط -مخالفة لشروطه؛ ذلك لأنّ كلمة (لسكناء) لا تعني شخصه وحده، وإنما تشمل عائلته الشخصية، كالزوجة حتى ولو تمّ الزواج بعد إبرام عقد الإجارة^(٦).

كما يمكن أن تنصبّ مخالفة شروط العقد على الغاية من عقد الإيجار، والتي يتحدّد على ضوءها وجهة استعمال المأجور، ونلاحظ أنّ مخالفتها مشمولة بمخالفة شروط العقد وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣م^(٧)، ووفقاً

(١) ت ح ٧٩/٩٦، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ١١٨٢.

(٢) ت ح ٦٤/١٤٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٤، ص ٦٤٥.

(٣) ت ح ٨٢/١٧٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ٧٤١، ويلاحظ أنه يجب أن يردّ شرط اجتماع المستأجرين في الحقل المخصص لشروط العقد لا في الحقل المخصص للتعريف بالمستأجر، وقيام المستأجر بالتخلي عن المأجور لآخر يُعدّ إخلالاً بشروط العقد.

(٤) ت ح ٨٣/٢٨٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٣، ص ١٢٥٥.

(٥) ت ح ٧٦/٤٢٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٥٠٧.

(٦) ت ح ٧٧/٢٩٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ١٥٥١.

(٧) ت ح ٧٨/١٩٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ١٢٨١، ت ح ٨٣/٢٧٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٣، ص ١٠٠٥.

لمشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطينية.

ومن تطبيقات القضاء في هذا الصدد: قيام المؤجر باستعمال المأجور المؤجر للسكن لبيع حاجيات أثناء الانتفاضة^(١)، أو كمستودع ومصنع لتعبئة الزجاج بالعمود وزيت الشعر^(٢)، أو للخياطة^(٣) أو استعمال جزء منه للتزيين وقص الشعر^(٤)، وقيام المستأجر باستعمال المأجور المؤجر للخياطة لبيع المشروبات الروحية والخياطة معاً^(٥)، وقيام مستأجر العقار المأجور المؤجر كمنجرة باستعماله كمستودع^(٦)، وقيامه باستعماله كمستودع في حين أنّ وجهة الاستعمال المحددة في العقد هي دكان للتجارة والخياطة^(٧)، واستعماله لغرف المأجور كمختبر في حين أجاز العقد استعمال المطبخ فقط كمختبر^(٨)، وقيام المستأجرين بإنشاء مستودع في الوقت الذي أجاز لهم فيه عقد الإيجار إنشاء غرفة للمكتب وعرايش بدون أعمدة لماكينات الطوب والبلاط فقط^(٩)، وقيام المستأجر باستعمال المأجور لتخزين وبيع زيوت السيارات المعدنية، إضافة لاستعماله وفق ما نصّ عليه العقد لتخزين وبيع قطع وإطارات السيارات^(١٠)، واستعماله المأجور كمطبخ في حين نصّ العقد على استعماله كمستودع^(١١)،

(١) استئناف رام الله ٩٦/١٨٤ تاريخ ٩٦/٤/٢٢ غير منشور.

(٢) ت ح ٨٠/١٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ١١٠١.

(٣) استئناف عمان ٥٨/١٦١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٨، ص ٤٣٤.

(٤) ت ح ٤٥٣/٦٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٦، ص ١٢٢، وانظر الدكتور حمزة حداد، مرجع سابق، ص ٢٠.

(٥) ت ح ٦٤/١٥٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٤، ص ٦٦٥.

(٦) ت ح ٧٨/١٩٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ١٢٨١.

(٧) ت ح ٧٩/١٦٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ١٥١٣.

(٨) ت ح ٧٤/٢١٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٥، ص ١٧٦.

(٩) ت ح ٧٦/٤٥٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٧٩٨.

(١٠) ت ح ٧٩/٣٦٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ٥٥٢، والذي جاء فيه أيضاً أنه ليس صحيحاً أنّ زيوت

السيارات من مستلزمات قطع السيارات؛ لأنّ هذه الزيوت لا تدخل في مفهوم قطع السيارات لا لغة ولا اصطلاحاً.

(١١) ت ح ٨٠/٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ١٠٧٨.

واستعماله كمخزن بدلاً من دكان، وهي غاية استخدام المأجور وفقاً للعقد^(١)،
واستعماله المأجور كفرن في حين نصّ العقد على أن يستعمل لبيع الفواكه
والخضار^(٢).

ونشير إلى أنه لا يشترط حصول ضرر لغايات الحكم بالتخلية استناداً
لمخالفة المستأجر شروط عقد الإيجار^(٣).

بينما لا يُعدّ مخالفة لشروط العقد قيام مستأجر العقار المؤجر كمحل للخياطة
باستعماله لبيع ماكينات الخياطة وتصليحها^(٤)، أو قيامه باستعمال المأجور كمعرض
لبيع الطوب أو البلاط بعد ترحيل الماكينات والمكابس منه وتوقف صنع البلاط
والطوب فيه في الوقت الذي حدد فيه عقد الإيجار الغاية منه، وهي استعماله كمصنع
للطوب والبلاط ما دام قد أثبت المستأجر أنه كان يستعمله كمعرض ومستودع لهذه
المواد^(٥)، وقيامه باستعمال المأجور كمكاتب للصحافة وأعمالها في الوقت الذي أُجرَ
فيه لغايات استعماله مكاتب لجريدة معينة دون أن يردّ في الشروط الخصوصية لعقد
الإيجار أي شرط يحصر استعمال المأجور لتلك الجريدة^(٦).

كما أنه يحقّ للمستأجر استعمال المأجور كعيادة للطوارئ دون أن يعتبر
مخالفة لشروط عقد الإيجار التي حدّدت الغاية من المأجور بأن يستعمل كسكن
للممرضات، في الوقت الذي منحت فيه المستأجر الحقّ باستعمال المأجور لمصالح

(١) ت ح ٨٠/١٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ١١٠٤.

(٢) ت ح ٧٨/٥١ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ٧١٠.

(٣) ت ح ٦٥/٤٥٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٦، ص ١٢٢، وبفس المعنى: ت ح ٧٩/٩٦ مجلة نقابة المحامين
عام ١٩٧٩، ص ١١٨٢.

(٤) استئناف رام الله ٨٧/٥٥ تاريخ ١٩٨٧/٤/١، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة
الاستئناف برام الله في الدعاوى الحقوقية لعام ١٩٨٧، الجزء الأول، دار الشروق للنشر والتوزيع، رام الله الطبعة
الأولى ١٩٩٩، ص ٨١.

(٥) ت ح ٨١/٥١٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ٥١٢.

(٦) ت ح ٨١/٤٥٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ٣٥٧.

الحكومة ما دام أن عيادة الطوارئ تُعدُّ مصلحة من مصالح الحكومة^(١).

ونحن نرى أن عدم اعتبار ما سبق ذكره مخالفة لشروط عقد الإيجار فيما يتعلق بقيام المستأجر باستعمال المأجور بما يخالف الغاية المحددة في عقد الإيجار، يرجع إلى أن القضاء يفسر الغاية بالمعنى الواسع دون المعنى الضيق؛ وذلك من أجل توفير حماية للمستأجر الذي قد تضطره أحوال السوق إلى تغيير تجارته (بالنسبة للمأجور المؤجر لغايات تجارية) كما أن الغاية الجديدة ووجهة استعمال المأجور بعد المخالفة تُعدُّ مُماثلةً ومُشابهةً نوعاً ما للغاية ووجهة الاستعمال السابقة والمحددة في عقد الإيجار، في الوقت الذي خلا فيه قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ من بيان حكم قيام المستأجر بعدم استعمال المأجور وفقاً للغاية المحددة في عقد الإيجار، بل وفقاً لأخرى مشابهة ومماثلة لها، مما أتاح المجال للاجتهاد سدّ الثغرة التشريعية بهذا الصدد من خلال القرارات -المشار إليها- في السند، وذلك إلى أن تمّ تعديل القانون المذكور بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، حيث تضمنت المادة (٥/ج/٧) منه حكم المسألة -المشار إليها- والذي يجعل من النصّ الجديد تجسيداً لما كان قد أكدّه الاجتهاد، وذلك بنصّ تشريعي ملأ الفراغ التشريعي الذي كان قائماً في قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣.

وكذلك لا يُعدُّ مخالفة من المستأجر لشروط عقد الإيجار -الذي نص على حقّ المستأجر في تأجير المأجور لمن يشاء وبالطريقة التي يريدها دون الحصول على إذن من المؤجر- قيامه بتأثيث المأجور وتأجيرها لغايات السكن، حيث لا يُعدّ أنه استعمله لغايات تجارية خلافاً لشروط العقد^(٢).

(١) ت ح ٨١/٦٢٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ٦٢٤.

(٢) ت ح ٧٧/٧٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٨١٠.

وقيام مستأجر العقار المؤجّر لغايات التجارة دون تحديد نوع التجارة باستعماله كمطعم لا يُعدّ مخالفة لشروط عقد الإيجار؛ ذلك لأنّ عدم تحديد نوع التجارة يعني أنّ الغاية من عقد الإيجار تشمل استعمال المأجور لكافة الأعمال التجارية وفقاً لتحديد معنى الأعمال التجارية حسب المادة (٦) من قانون التجارة لسنة ١٩٦٦ الذي يشمل شراء البضائع وغيرها من المنقولات الماديّة لأجل بيعها بربح سواءً بيعت على حالتها أم بعد شغلها أو تحويلها. وعليه وحيث أنّ استعمال المأجور كمطعم يتضمّن بحكم ماهيّته شراء المأكولات والمنقولات الماديّة لأجل بيعها بحالتها أو بعد تحويلها أو شغلها مقابل ربح، فإنّه لا يُعدّ والحالة هذه استعمالاً مخالفاً للغاية المحدّدة في عقد الإيجار وهي التجارة^(١)، وكذلك استعمال المستأجر المأجور لبيع الطوايع والتصاريح في الوقت الذي نصّ فيه عقد الإيجار على أنّ يستعمل للتجارة العامة - لا يُعدّ مخالفة لشروط العقد؛ لأنّ بيع الطوايع والتصاريح يُعدّ من الأعمال التجارية^(٢) كما لا يُعدّ مخالفة لشروط العقد قيام المستأجر التي استأجرت المأجور لغايات السكن بوصفها خياطة بمزاولة مهنة الخياطة إضافة للسكن؛ لأنّ استئجارها إياه بوصفها خياطة يُعدّ بمثابة الإذن لها بمزاولة الخياطة إضافة للسكن، خاصّة وقد علّم المؤجّر بمزاولتها الخياطة، والذي يُعدّ إجازة ضمنيّة لها لممارستها، وبالتالي تُردّ دعوى التخلية^(٣).

(١) ت ح ٧٩/٣٥١ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ٥٠٦ . ونشير إلى ما أكدته محكمة استئناف رام الله، وهو أنّه إذا لم يقيد عقد الإيجار المستأجر باستعمال المأجور كمكتب لعمل محدد بذاته، فإنّه يحقّ للمستأجر والحالة هذه استعمال المأجور لأية غاية مشروعة قانوناً؛ لأنّ المطلق يجري على إطلاقه ما لم يرد دليل يقيد، قرار ٨٠/٤٣٨، القاضي غالب محمود، مجموعة القرارات لعام ٨١/٧٨، مرجع سابق، ص ١٨٦، وانظر ت ح ٨٣/٦٠٦، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٤، ص ٧٠، الذي ورد فيه أنّ من حقّ المستأجر في أي وقت أن يستعمل المأجور للتجارة بأي نوع من التجارة؛ لأنّ الصيغة الواردة بالعقد وردت على سبيل الإطلاق والمطلق يجري على إطلاقه ما لم يرد دليل التخصيص نصاً أو دلالة.

(٢) استئناف رام الله ٩٩/٤٤٤ ت ٩٩/٨/٦ غير منشور.

(٣) ت ح ٥٢/١١١ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٣، ص ١٢٧ .

ونشير إلى أنه يشترط أن يكون العمل الذي قام به المستأجر لا تتطلبه طبيعة العمل الذي تمّ إستئجار المأجور من أجله، إذ أن العمل الذي يقوم به المستأجر ينبغي أن لا تقتضيه طبيعة العمل الذي تمّ استئجار المأجور من أجله أو كيفية الانتفاع بالمأجور وفقاً للغاية المحددة في عقد الإيجار أو العادة؛ لأنّ العادة محكمة. وعليه إذا اقتضت طبيعة العمل الذي تمّ استئجار المأجور من أجله ما قام به المستأجر، كحفر بئر لخزن المحروقات في الأرض المؤجرة لتستعمل كمحطة محروقات^(١)، أو اقتضت ذلك كيفية الانتفاع بالمأجور وفقاً للغاية المحددة في عقد الإيجار، كقيامه بوضع قوائم خشبية مستقلة عن الجدران ومعدّة لتكديس البضائع وتوصيل الكهرباء في المأجور المؤجّر لغايات التجارة^(٢)، وقيام المستأجر بالاحتفاظ بعشرين شوال من الحبوب كمؤونة له في العقار المؤجّر لغايات السكن لا يُعدّ مخالفة لشروط عقد الإيجار؛ وذلك لأنّ انتفاع المستأجر بالمأجور وفقاً للغاية المتفق عليها بموجب العقد وهي السكن تقتضي احتفاظ المستأجر بما يلزمه لهذا الانتفاع من مؤونة غذائية^(٣) أو إذا اقتضته العادة، كقيامه ببيع الخضار في المأجور المؤجّر لغايات تعاطي مهنة السمانة وأثبت المستأجر هذه العادة بشهادة الشهود^(٤)، فإنّ كلّ ذلك وإن تمّ بخلاف ما ورد في عقد الإيجار، إلا أنه لا يُعدّ مخالفة لشروط عقد الإيجار تبرّر الحكم بإخلائه من المأجور.

كما يشترط أن تكون الشروط التي قام المستأجر بمخالفتها متعلّقة بحقوق والتزامات الطرفين والتي يربتها عقد الإيجار ذاته، مثل كيفية استعمال المأجور

(١) ت ح ٧٨/١١٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ٨٨٥ .

(٢) ت ح ٨٠/١٩٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ٢٤٢ ، ت ح ٨٠/٣٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ١٢٤٣.

(٣) ت ح ٧٧/٣٨٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ١٦١ ، وانظر الدكتور حمزة حداد، مرجع سابق ص ٢١.

(٤) ت ح ٨١/٦٢٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ٥٦١ .

والغاية التي تمّ استتجاره من أجلها وعدم المسّ بتقسيماته، بحيث يؤدي عدم تقيّده بهذه الشروط وتخلفه عن إزالة المخالفة خلال المهلة القانونية للإخطار العدلي الحكم بإخلائه^(١). أمّا الشروط التي تُعدّ بمثابة تأكيد لحكم القانون، كالشرط الذي يتعهد من خلاله المستأجر بدفع ضريبة المعارف، نلاحظ أنّ محكمة التمييز بعد أن كانت قد قرّرت في عام ١٩٦٥^(٢) وفي عام ١٩٧٨^(٣) بأنّ مخالفة المستأجر للشرط الوارد في عقد الإيجار، والذي تعهد بموجبه بدفع ضريبة المعارف لا تُعدّ مخالفة تستوجب الحكم بإخلائه من المأجور؛ ذلك لأنّه ملزم بدفعها وفقاً لنظام المعارف رقم (١) لسنة ١٩٥٦، ولا يغيّر من الأمر شيئاً تعهده بدفعها بموجب شرط في عقد الإيجار، وهذا ما أكّده أيضاً محكمة استئناف رام الله^(٤) إلا أنّها، أي محكمة التمييز، عادت وقرّرت في عام ١٩٩٤^(٥) أنّه طالما لم يحدّد عقد الإيجار طريقة دفع المستأجر ضريبة المعارف، بحيث تعتبر مخالفته مبرراً للحكم بإخلاء المستأجر، في الوقت الذي لا تدخل فيه ضريبة المعارف ضمن مفهوم بدل الخدمات؛ لأنّ الضرائب المذكورة مقرّرة بحكم نظام المعارف، وحيث أنّ العقد لم يتضمّن شرطاً يحدّد طريقة دفعها، فإنّ عدم قيام المستأجر بدفعها لا يعني مخالفة منه لشروط عقد الإيجار توجب التخلية.

ويستخلص من هذا القرار، بأنّ المستأجر إذا تعهد بدفع ضريبة المعارف بموجب شرط وارد في عقد الإيجار وتخلّف عن دفعها، فإنّ ذلك يعني مخالفة

(١) استئناف رام الله ٩٠/٧ ت ١٩٩٠/٣/٢١ غير منشور، وأشار إلى ت ح ٦٥/٢٠٩ ص ١٣٤٤ لعام ١٩٦٥ و ت ح ٨٥/١٨٦ و ت ح ٧٧/٣٢٨ ص ١٤٥ لعام ١٩٧٨، وانظر ت ح ٧٧/٣٢٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ١٤٥، ت ح ٦٥/٢٠٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٥، ص ١٣٤٤.

(٢) ت ح ٦٥/٢٠٩، ما سلف الهامش السابق.

(٣) ت ح ٧٧/٣٢٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ١٤٥.

(٤) استئناف ٩٠/٧ ت ١٩٩٠/٣/٢١ غير منشور.

(٥) ت ح ٩٣/١٢٧٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٩٤٠.

لشروط عقد الإيجار توجب الحكم بإخلائه.

ونحن نرى أن تخلف المستأجر عن دفع ضريبة المعارف التي تعهّد بدفعها بموجب شروط عقد الإيجار لا يبرّر الحكم بإخلائه من المأجور، إذ لا يُعدّ ذلك مخالفة منه لشروط عقد الإيجار التي تبرّر الحكم بإخلائه وفقاً لمفهوم قانون المالكين والمستأجرين؛ وذلك لأنها مقرّرة بحكم نظام المعارف حتى ولو تعهّد بدفعها بموجب شروط العقد، ولا يملك المالك سوى مطالبة المستأجر بتنفيذ الشرط الذي تعهّد به والقاضي بأن يدفع ضريبة المعارف، أي أنه يملك المطالبة بقيمة ضريبة المعارف فقط، في حين لا يحقّ له المطالبة بتخلية المستأجر، وفي حال أقام دعوى تخلية ضده، فإنّها تكون جديرة بالرد.

ب- وقت حصول مخالفة عقد الإيجار:-

يُشترط فيما يتعلّق بالأعمال التي يقوم بها المستأجر والتي تُعدّ مخالفة للشروط الواردة في عقد الإيجار أن تكون قد حصلت قبل تبليغ المستأجر بالإخطار العدلي الموجّه إليه من المؤجّر والذي يطلب بموجبه منه ضرورة الرجوع عن مخالفة شروط عقد الإيجار وإزالة المخالفة خلال المهلة القانونية للإخطار المذكور، أي أن الإخطار العدلي يتعلّق بمخالفات فعلية لشروط عقد الإيجار قام بها المستأجر قبل تبليغه إياه، وإلا أي في حالة حصول المخالفات المذكورة بعد تبليغ الإخطار العدلي، أي في حالة تعلّق الإخطار بمخالفات المستأجر لشروط عقد الإيجار الحاصلة بعد تبليغه إياه، فإنّ الإخطار المذكور لا يُعدّ صحيحاً من الناحية القانونية وذلك لغايات الحكم بالتخلية^(١).

(١) استئناف عمان ٥٦/١٩٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٦، ص ٦٩٦.

المطلب الثاني

شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمالك

إنّ شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمالك هي:-

الشرط الأول: ضرورة توجيه المالك إخطاراً عدلياً للمستأجر وتبليغه إياه بصورة قانونية.

الشرط الثاني: إثبات المالك مخالفة المستأجر لشروط عقد الإيجار.

وسنتناول هذين الشرطين تباعاً:-

الشرط الأول: ضرورة توجيه المالك إخطاراً عدلياً للمستأجر وتبليغه إياه بصورة قانونية:-

والمقصود بالشروط التي يستوجب مخالفة المستأجر لها توجيه إخطار عدلي له، هي تلك الواردة في عقد الإيجار والخارجة عن أحكام كلّ من الفقرة (ب) التي نصّت على الإضرار بالمأجور والفقرة (ج) التي نصّت على إستعمال المأجور لغاية غير مشروعة والفقرة (د) التي نصّت على التأجير الفرعي والتنازل عن الإيجار والإشراك بالمأجور وتركه التي لم ينصّ القانون على ضرورة توجيه إخطار عدلي بشأنها، وإنّما تخضع لحكم الفقرة (أ) من المادة (١/٤) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣. وعليه فإنّ قيام المستأجر بتأجير المأجور للغير دون موافقة المالك لا يستوجب على المالك توجيه إخطار عدلي للمستأجر قبل إقامة دعوى التخلية ضده حتى ولو نصّ عقد الإيجار على شرط يمنع المستأجر من التأجير للغير دون موافقة المالك؛ وذلك لأنّ سبب الدعوى الذي يستند إليه المؤجّر هو تأجير المستأجر المأجور للآخرين دون موافقة المؤجّر، والذي يدخل تحت حكم الفقرة (د) التي لا تشترط توجيه إخطار عدلي للمستأجر، في حين لا

يدخل تحت حكم الفقرة (أ) التي تشترط توجيهه إليه، وهذا ما أكدته محكمة التمييز في عام ١٩٥٨ في أحد أحكامها^(١).

ونشير إلى أن ضرورة توجيه إخطار عدلي^(٢) للمستأجر تقررت عملاً بالمادة (١/٤/أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ والمادة (٥/ج/١)، (٢) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، بينما لم يشترط ذلك قانون تقييد إيجارات (دور السكن) وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية).

وفي حال تعدد المستأجرين، فإنه ينبغي إخطارهم جميعاً^(٣) والذي يُعدّ ركناً من أركان دعوى التخلية في هذه الحالة^(٤) وإجراء من إجراءات التقاضي فيها^(٥) وهو من متعلقات النظام العام^(٦).

كما يشترط أن يتبّلع المستأجر، وفي حال تعدد المستأجرين ينبغي تبّلعهم جميعاً هذا الإخطار بصورة أصوليّة وقانونيّة^(٧). وعليه فإن إقامة دعوى التخلية دون مراعاة ما سبق، أي دون توجيه إخطار عدلي للمستأجر أو دون تبّله إياه أو تبّله، ولكن بصورة مخالفة للأصول والقانون، فإنها تكون والحالة هذه جديرة بالرد^(٨) لعدم صحتها.

(١) ت ح ٥٨/٩١ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٨، ص ٤٠٦.

(٢) ت ح ٥٨/٩١ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٨، ص ٤٠٦.

(٣) ت ح ٨٤/٧١١ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٥، ص ٤٢٥.

(٤) استئناف عمان ٥٨/١٦١ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٨، ص ٤٣٤.

(٥) استئناف رام الله ٨٦/٢٢٠، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ٨٧/٨٦، مرجع سابق، ص ١٧٨، وانظر

ت ح ٨٦/٢٦٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٨، ص ١٦٧٦.

(٦) استئناف عمان ٦١/٤٥٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٢، ص ٧٥٢.

(٧) ت ح ٨١/٥٤٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ٧١٠، ت ح ٩٨/١٤٣٠، مجلة نقابة المحامين لعام

١٩٩٩، ص ١٢٣١.

(٨) استئناف عمان ٦١/٤٥٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٢، ص ٧٥٢، استئناف رام الله ٩٦/٢٤٦ ت ٩٦/٦/٣ غير

منشور.

كما نحيل إلى ما ذكرناه في المبحث الأول، خاصة فيما يتعلق بالتفصيل حول موقف الاجتهاد من مدى تعلق الإخطار العدلي (توجيهه وصحته وقانونية تبليغه) بالنظام العام، وذلك لتجنب التكرار.

كما نشير إلى أنه ينبغي أن يتضمن الإخطار العدلي طلب المالك من المستأجر مراعاة شروط عقد الإيجار وإزالة المخالفة التي ارتكبها^(١).

وأما فيما يتعلق بشرط الحكم بالتخلية المتضمن عدم قيام المستأجر بإزالة الأعمال التي قام بها والتي تُعدّ مخالفة لشروط العقد وذلك خلال المهلة القانونية للإخطار العدلي الموجّه إليه من المؤجّر، فإنّه يعني أنّه لا يكفي أن يخالف المستأجر شروط عقد الإيجار لغايات الحكم بإخلائه، بل يجب أن يُصرّ على مخالفته بعدم إزالتها حتى مضي المهلة القانونية للإخطار العدلي الموجّه إليه من المؤجّر^(٢) -وهي المهلة ذاتها المحددة لدفع المستأجر الأجرة- أي أنّه يشترط لغايات الحكم بالتخلية استمرار المستأجر في مخالفته حتى بعد مضي المهلة المذكورة^(٣) وعليه فإنّ قيامه بالرجوع عن مخالفة شروط عقد الإيجار واستجابته لمضمون الإخطار العدلي خلال وقبل مضي المهلة القانونية يحول دون الحكم بإخلائه من المأجور^(٤)، إلا أنّ الأمر يختلف في حال رجوعه عنها بعد مضي المهلة المذكورة، حيث لا يحول ذلك دون

(١) ت ح ٧٦/٤٢٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٥٠٧.

(٢) استئناف رام الله ١٨٤/ ٩٦ تاريخ ٩٦/٤/٢٢ غير منشور، وقرارها ١٧٢/ ٨٧، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ١٩٨٧، مرجع سابق، ص ٨٩، وانظر: ت ح ٥٨/٢٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٨، ص ١٦٨، ت ح ٢٧٧/ ٨٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٣، ص ١٠٠٥، ت ح ٨٣/٢٨٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٣، ص ١٢٥٥.

(٣) ت ح ٧٧/٢٠٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ١٢٥٠.

(٤) ت ح ٨٣/٣٦٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٣، ص ١٢٥٢، ت ح ٧٨/٥١ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ٧١٠.

الحكم بإخلائه^(١).

الشرط الثاني: إثبات المالك مخالفة المستأجر لشروط عقد الإيجار:-

يشترط للحكم بالتخلية إثبات المدعي المالك مخالفة المستأجر لشروط عقد الإيجار.

وفيما يتعلّق بإثبات مخالفة المستأجر لشروط عقد الإيجار، فإنّه ينبغي التمييز بين طبيعة المخالفة لتحديد وسيلة إثباتها.

فإذا تضمّنت المخالفة واقعة مادّية مثل إجراء تغييرات في المأجور، فإنّه يجوز إثباتها من قبل المؤجّر بكل طرق الإثبات بما فيها البيّنة الشخصية أو القرائن والخبرة.

أمّا إذا انصبّت المخالفة على تصرّف قانوني، فإنّ إثباتها يخضع للقواعد العامة التي تشترط الكتابة لإثبات الالتزام (وجود المخالفة لعقد الإيجار) إذا زادت قيمته على عشرة دنانير في الأردن، ومئتي دينار طبقاً لقانون البيّنات الفلسطيني.

(١) استئناف رام الله ٨٧/١٥٨، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ٨٧، الجزء الأول، مرجع سابق، ص ٨٦-

قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ والمادة (٤١/أ) من مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطينية.

ولقد عالج المشرع المصري الإخلاء لهدم المأجور سواء كان مؤجراً لغايات السكن أم لغير السكن من خلال المادة (٣٢) من قانون إيجار الأماكن رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ .

واستثنت المادة (٥١) من القانون ذاته بعض المباني من تطبيق أحكامه، كتلك المؤجرة لاستعمالها دوراً للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للإشراف الحكومي وكذلك المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة ومحطات تموين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومي أو التي تُقدم خدمات عامة للجمهور والتي يصدر بتحديددها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص. أما غير ذلك من المباني المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم المحلي أو الهيئات العامة أو لوحدات القطاع العام، فتسري عليها أحكام المواد (٤٩-٥٤) على أن تزداد المهلة بالنسبة إليها إلى ثلاث سنوات من تاريخ التنبيه بالإخلاء إذا طلبت الجهة المستأجرة الإفادة من هذه المهلة، وذلك مقابل التنازل عن تعويض الإخلاء.

نلاحظ أن النصوص السابقة تؤكد على أن التغيير والتعمير بالمأجور يوجب الإخلاء إذا ما توفرت شروط هذا الإخلاء، مما يتعين علينا تناول هذه الشروط.

شروط الحكم بالتخلية بسبب التغيير والتعمير بالمأجور:-

عندما يقيم المدعي المالك دعوى تخلية ضد المستأجر لرغبته في إجراء تغيير وتعمير بالمأجور، فإنه ينبغي حتى تحكم المحكمة بالتخلية توفر عدة شروط،

منها ما يتعلق بالمالك ومنها ما يتعلق بالبناء المأجور وعقد إيجاره.
وعليه سنتناول في المطلب الأول: شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمالك،
وفي المطلب الثاني: نتناول الشروط المتعلقة بالبناء المأجور وعقد إيجاره.

المطلب الأول

شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمالك

إنّ شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمالك هي:-
الشرط الأول: توفرّ رغبة للمالك بإجراء تغيير أو تعمير ضروري لكامل المأجور أو
لقسم منه.

الشرط الثاني: حصول المالك على الرخصة اللازمة لإجراء التغيير والتعمير.

الشرط الثالث: قيام المالك بتوجيه إخطار^(١) للمستأجر.

الشرط الرابع: إثبات المالك توفرّ شروط الحكم بالتخلية.

وسنتناول هذه الشروط تباعاً:-

الشرط الأول: توفرّ رغبة للمالك بإجراء تغيير أو تعمير ضروري لكامل المأجور أو
لقسم منه:-

يشترط توفرّ رغبة للمالك بإجراء تغيير أو تعمير ضروري^(٢) لكامل المأجور^(٣)

(١) انظر المقصود بالإخطار ص ٤٦.

(٢) ت ح ٥٥/٢٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٥، ص ٦٥، وبنفس المعنى ت ح ٨٠/٧٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ١٤٠٢.

(٣) ت ح ٧٠/٢٦٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٠، ص ٩٤٣.

أو لقسم منه^(١).

وعليه إذا لم تتوفر تلك الرغبة أو لم تكن لإجراء تغيير أو تعمیر ضروري وأساسي للمأجور ومؤثر فيه، بل كانت مثلاً لمجرد رغبته بالتخلص من المستأجر، فإن ذلك لا يبرر الحكم بالتخلية^(٢)، هذا في ظل قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) ومشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطينية.

ونشير إلى أن التغيير والتعمير الضروري والأساسي الذي يوجب الحكم بالإخلاء في ظل قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وقانون تقييد إيجارات (دور السكن) وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) هو الضروري والأساسي لحفظ المأجور وصيانته^(٣) ولتمكين المستأجر من الانتفاع به انتفاعاً كاملاً^(٤)، والحيلولة دون وقوع تلف به^(٥). وعليه فإن كان طلب المالك إخلاء المستأجر لرغبته بإجراء تغيير وتعمير بالمأجور والذي يتضمن إنشاء بناء جديد^(٦) يُعطي مردوداً مالياً أفضل للمالك^(٧) ويستطيع من خلاله استغلال البناء بشكل أفضل^(٨)، فإنه لا يبرر الحكم بالإخلاء، وكذلك طلب الإخلاء لإجراء تحسينات

(١) ت ح ٦١/٢٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦١، ص ٥٢٢، الذي جاء فيه بأنه يكفي أن يكون التغيير والتعمير ضرورياً للعقار بمجمله ولو كان جزء منه سليماً لا يحتاج لتعمير.

(٢) ت ح ٥١/٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٤، ص ٧٨، والذي أعملت من خلاله محكمة التمييز نص المادة (١/٤) من قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) رقم (٦) السنة ١٩٤١، كما جاء فيه بأنه إذا ظهر بأن رغبة المالك بإجراء التعمير مصطنعة، فإنه لا مجال للحكم بالتخلية، كما أن المستأجر يستحق في هذه الحالة تعويضاً.

(٣) ت ح ٥٥/١٣١ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٥، ص ٥٠٣، استئناف القدس ٦٢/١٧٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٢، ص ٣٧٢.

(٤) ت ح ٨٠/١٢٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ١٦٥٢، ت ح ٧٨/٣٣٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ٢١٥.

(٥) ت ح ٨٠/١٢٤ ما سلف الهامش السابق.

(٦) ت ح ٥٥/١٣١ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٥، ص ٥٠٣.

(٧) ت ح ٨٠/١٢٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ١٦٥٢.

(٨) ت ح ٧٨/٣٣٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ٢١٥، ت ح ٨٠/١٢٤، ما سلف الهامش السابق.

بالمأجور.

في حين أنّ التغيير والتعمير في ظل قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ ، هو المؤثر في العقار والضروري لتمكين المالك من بناء طوابق فوقه إذا كان لا يحتمل بناءها بدون إجراء هذا التغيير والتعمير، وكذلك الحال بالنسبة لهدم المأجور لغايات إعادة بنائه وإضافة طوابق جديدة، ومن باب أولى التغيير والتعمير الضروري لصيانة المأجور وحفظه.

وكذلك فإنّ التغيير والتعديل في ظلّ مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني هو الأساسي والمؤثر في العقار.

وأما في مصر، وفي ظلّ قانون إيجار الأماكن رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ ، فإنّ التغيير في المأجور كمبرّر للحكم للمالك بإخلاء المستأجر منه يتمثّل في هدمه وإعادة بنائه بما هو ضروري لزيادة عدد وحداته، وذلك مساهمة من المشرّع في حلّ أزمة السكن الخائفة في مصر.

الشرط الثاني: حصول المالك على الرخصة اللازمة لإجراء التغيير والتعمير:-

لا يكفي مجرد إدعاء المالك بأنّ له رغبةً بإجراء التغيير أو التعمير الضروري بالمأجور، بل يجب توفرّ دلالات تُبرّز هذه الرغبة إلى حيّز التنفيذ أهمها: ضرورة حصول المالك على الرخصة اللازمة لإجراء التغيير والتعمير، وهذا ما أكّدته محكمة استئناف غزة^(١)، والتمييز الأردنية^(٢) والنقض المصرية^(٣).

(١) قضية رقم ٦١/٦٥ استئناف عليا مدني جلسة ٦٢/١/١٨ إعمالاً للمادة (٤/١/و) من قانون رقم (٦) لسنة ١٩٤١ ، القاضي وليد الحايك، مجموعة مختارة من أحكام محكمة الاستئناف العليا - محكمة العدل العليا لعام ٥٨-٦٦ ، ج ٥ ، ص ٣٢ ، وقضية رقم ٨١/١٠٤ استئناف عليا مدني جلسة ٨٢/٢/٢٧ إعمالاً للمادة (٨/١/د) من قانون رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ ، القاضي وليد الحايك، مجموعة مختارة من أحكام محكمة الاستئناف العليا - محكمة العدل العليا ١٩٧٣-١٩٩٣ ، ج ٢ ، مايو ١٩٩٤م، ص ٢٧١.

(٢) ت ح ٥١/٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٤ ، ص ٧٨ ، ت ح ٨٨/١١٥٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٠ ، ص ٢٠٢١ .

(٣) نقض ١٩٩١/١٢/٢٢ طعن ١٠٤٢ السنة ٥٥ ق ، المستشار عمران، مرجع سابق، ص ٦٣٥ هامش (٢) .

ونشير إلى أن حصول المالك على الرخصة المذكورة يُمكن المحكمة من التأكد من جدية رغبة المالك في إجراء التغيير أو التعمير ومدى موافقته للقوانين وأحكام وأنظمة البناء والتنظيم المعمول بها^(١).

ويُشترط أن تكون الرخصة قانونية عملاً بالمادة (٤/٩) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، وأن تبقى الرخصة سارية المفعول ونافذة حتى السير في دعوى التخلية على الأقل، وهذا ما أكدته محكمة استئناف غزة^(٢) والتمييز الأردنية^(٣).

كما نشير إلى أن محكمة استئناف غزة أوضحت تفسير "الرخصة اللازمة" التي اشترطتها المادة (٤/و) من قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) والتي ينبغي الحصول عليها قبل إقامة دعوى التخلية بقولها، بأنه لا بد من وجود رخصة الهدم مع رخصة البناء قبل الشروع بإقامة دعوى التخلية^(٤).

كما نلاحظ أن المادة (٤/٩) من قانون إيجار الأماكن المصري رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ التي اشترطت حصول المالك على التصاريح والترخيص والمواصفات اللازمة للهدم وإعادة البناء وفقاً لأحكام القانون، اشترطت أيضاً أن يتضمن

(١) محمود العبابنة، مرجع سابق، ص ١٣٨.

(٢) قضية رقم ٦٦/٨٢ استئناف عليا مدني جلسة ٦٦/١٢/٢٨، القاضي وليد الحايك، مجموعة مختارة لعام ٥٨-٦٦، مرجع سابق، ص ٧٦.

(٣) ت ح ٩٣/١١٠٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٨٧٩، والذي جاء فيه أيضاً بأن انتهاء رخصة البناء لإعادة التغيير والتعمير أثناء السير في الدعوى لا يحول دون توفر الشرط المطلوب في المادة (٤/٩) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٢٩) السنة ١٩٨٢ طالما أن المالك قد حصل عليها قبل إقامة الدعوى وهي قابلة للتجديد، وأن انتهاء مدتها كان بسبب ممانعة المستأجر من إخلاء المأجور، كما أكدت المحكمة بقرارات ح ٦١/٢٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦١، ص ٥٢٢، بأن نهاية مدة رخصة البناء لا يؤثر على صحة الدعوى ما دام أن المالك وجه الإخطار إلى المستأجر بعد أن حصل على الترخيص المطلوب.

(٤) قضية رقم ٧١/١٢ استئناف عليا مدني جلسة ٧١/٩/١٨، وليد الحايك، مجموعة مختارة لعام ٦٧-٧٢، ج ١، مرجع سابق، ص ١٠٥.

الترخيص المُعطى للمالك بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها.

الشرط الثالث: قيام المالك بتوجيه إخطار للمستأجر:-

يشترط قيام المالك بتوجيه إخطار^(١) للمستأجر، حيث أوجبت المادة (٤/١/و) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ على المالك توجيه إخطار خطي للمستأجر قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر^(٢) من إقامة دعوى التخلية، وكذلك أوجبت كل من المادة (٨/١/د) من قانون تقييد إيجارات (دور السكن) رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ توجيه إخطار كتابي قبل مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر^(٣) والمادة (٤/١/و) من قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) رقم (٦) لسنة ١٩٤١ توجيه إخطار كتابي قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر.

ونلاحظ أن المواد السابقة لم تشترط أن يكون الإخطار عدلياً. وعليه يمكن أن يكون الإخطار بالبريد المسجل أو بشكل شفهي.

ونشير إلى أن على المالك أن يثبت قيامه بإخطار المستأجر بواسطة الكاتب العدل وفقاً لما سبق من خلال إبرازه الإخطار المذكور، وكذلك في حال كان قد تم بالبريد المسجل، ومن خلال بيّنة شفوية في حال كان قد تم بشكل شفهي.

كما أن المواد -المشار إليها- اشترطت مهل مختلفة للإخطار، فبينما هي ستة أشهر وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وقانون تقييد

(١) انظر المقصود بالإخطار ص ٤٦.

(٢) انظر: ت ح ٨٠/٢٣٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ٣٨٢.

(٣) انظر: استئناف غزة قضية رقم ٨١/١٠٤ جلسة ٨٢/٢/٢٧، وليد الحايك، مجموعة مختارة لعام ٧٣-٩٣، ج ٢، ص ٢٧١.

إيجارات (العقارات التجارية)، نجد أنها عبارة عن ثلاثة أشهر وفقاً لقانون تقييد إيجارات (دور السكن).

في حين اشترطت المادة (٥/أ/٩) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ أن يوجّه المالك إخطاراً عدلياً إلى المستأجر قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر.

كما اشترطت المادة (٤١) من مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني هي الأخرى أن يقوم المالك بإخطار المستأجر عدلياً خلال مدة لا تقل عن ستة أشهر.

وكذلك أجازت المادة (٤٩) من قانون إيجار الأماكن المصري رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ للمالك أن يُنبّه على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى، والذي يُعدّ بمثابة إخطار عدلي، إلا أنه يجوز أن يكون الإخطار غير عدلي. وفيما يتعلق بوقت توجيه الإخطار، فإنه ينبغي أن يتم بعد حصول المالك على الرخصة اللازمة والمشار إليها، وذلك تحت طائلة رد دعوى التخلية^(١).

ويتضمّن الإخطار الموجّه إلى المستأجر طلب المالك منه إخلاء المأجور خلال المهلة المشار إليها استناداً لرغبته بإجراء تغيير وتعمير فيه^(٢) وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية). ويتضمّن وفقاً لقانون تقييد إيجارات (دور السكن) طلب الإخلاء لرغبته بإجراء تغييرات أو تعميمات أساسية أو لهدم المأجور، بينما يتضمّن وفقاً لقانون

(١) استئناف غزة قضية رقم ٦٦/٨٢ ، جلسة ٦٦/١٢/٢٨ ، الذي جاء فيه أنه يجب أن يتم تبليغ الإخطار أثناء صلاحية الرخصة، وليد الحايك، مجموعة عام ٥٨-٦٦ ، ج ٥ ، ص ٧٦ ، استئناف عمان ٥٤/٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٥ ، ص ٨٤ .

(٢) ت ح ٨٠/٢٣٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١ ، ص ٣٨٢ ، الذي جاء فيه أيضاً أن الإخطار ينبغي أن يتضمّن أن طلب الإخلاء هو لسبب التغيير والتعمير لا لسبب كون المأجور يقع على ملك الغير.

المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ طلب الإخلاء لرغبته بإجراء تغيير أو
تعمير وهدم فيه، وكذلك يتضمّن الطلب إلى المستأجر أن يقوم بإعلام المالك بواسطة
الكاتب العدل فيما إذا كان يختار التعويض الذي يستحقّه أو العودة إلى المأجور بعد
إعادة بنائه بأجر المثل، وذلك خلال شهرين وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين رقم
(١١) لسنة ١٩٩٤ من تاريخ تبليغه الإخطار.

وفي حال كان في العقار المراد هدمه أكثر من مستأجر واحد، فإنّه لا يجوز
تنفيذ الأحكام التي تصدر بالإخلاء بمقتضى المادة (٥/١/٩) من قانون المالكين
والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ سالفه الذكر إلا بعد صدور أحكام مماثلة بحق
المستأجرين الآخرين أو الحصول على موافقتهم الخطيّة بتخلية ما يخصّهم من
العقار، وتعتبر هذه الموافقة بمثابة حكم واجب التنفيذ، إلا أنّه ينبغي على المالك
إيداع التعويض المستحق للمستأجر الذي وافق على التخلية أو صدر حكم بإخلائه
من المأجور واختار التعويض وذلك لدى المحكمة المختصة.

وفي ظلّ مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني
يتضمّن الإخطار العدلي الطلب من المستأجر إخلاء العقار عملاً بالمادة (٤١/أ).

وفي مصر، يتضمّن تنبيه المالك طلب إخلاء المأجور بقصد إعادة بنائه
وزيادة مسطحاته وعدد وحداته والموعّد الذي ينبغي أن يتمّ فيه الإخلاء على أن لا
يكون هذا الموعّد قبل انقضاء أطول مدّة إيجار متّفق عليها عن أيّ وحدة من وحدات
المبنى وبشرط ألا يقلّ عن ستّة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء^(١) عملاً بالفقرة (هـ)
من المادة (٤٩) من قانون إيجار الأماكن رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧.

كما أوجبت المادة (٥٠) من القانون المذكور على المالك التنبيه بالإخلاء على

(١) نقض ٨٩/١/١١ طعن ٢١٩٥ السنة ٥٨ ق، ٩٦/١١/٢١ طعن ٥٤٦٢ السنة ٦٢ ق، المستشار عمران، مرجع
سابق، هامش (٣) ص ٦٣٣.

جميع المستأجرين (إذا كان المستأجر أكثر من واحد) بموجب خطابات موصى عليها مصحوبة بعلم الوصول أو بإقرارات كتابية منهم، وفي حال انقضاء ثلاثة أشهر على التنبيه بالإخلاء دون موافقة جميع المستأجرين عليه أجازت المادة ذاتها للمالك أن يلجأ إلى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالإخلاء، ويكون هذا الحكم قابلاً للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به، ويشترط أداء التعويض المنصوص عليه في الفقرة (د) من المادة (٤٩) السابقة أو إيداعه لدى المحكمة المختصة إيداعاً غير مشروط لصالح المستأجرين، وأمّا إذا امتنع أيّ من المستأجرين عن تنفيذ الإخلاء في الموعد المحدّد رُغم قيام المالك بأداء التعويض المستحق، فإنه يجوز للمالك والحالة هذه أن يستصدر من قاضي الأمور المستعجلة حكماً بطرد الممتنع عن الإخلاء فوراً.

ونشير إلى أنه لا يشترط أن يقوم المالك بأداء التعويض لدى المحكمة المختصة؛ لأنه ليس شرطاً لقبول دعوى التخلية، بل يتوقّف عليه تنفيذ حكم التخلية فقط في ظل قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤^(١)، أي أن دعوى التخلية المقامة دون إيداع التعويض تكون مقبولة، إلا أن الحكم القاضي بالإخلاء لا يُنفذ ما لم يودع المالك التعويض لدى المحكمة المختصة.

الشرط الرابع: إثبات المالك توفر شروط الحكم بالتخلية:-

يشترط للحكم بالتخلية إثبات المالك -لأنه هو المدعي- توفر الشروط التي تطلبها النص القانوني بهذه الحالة من حالات الإخلاء.

(١) وهذا ما أكدته محكمة التمييز بقرارها: ت ح ٨٦/٣٢٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٨، ص ١٦٨٩.

المطلب الثاني

شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمأجور وعقد إيجاره

يشترط للحكم بالتخلية فيما يتعلق بالمأجور وعقد إيجاره ما يلي:-

الشرط الأول: أن يكون قد مضى على إنشاء البناء الذي يتألف منه المأجور أربعون عاماً.

الشرط الثاني: أن لا يكون بإمكان البناء القائم تحمل زيادة في الطوابق إلى المدى الذي تسمح به أحكام التنظيم.

الشرط الثالث: مضي اثني عشر عاماً على عقد الإيجار قبل إقامة دعوى تخلية ضد المستأجر استناداً لرغبة المالك بإجراء تغيير أو تعمیر أو هدم بالمأجور. وسنتناول هذه الشروط تباعاً:-

الشرط الأول: أن يكون قد مضى على إنشاء البناء الذي يتألف منه المأجور أربعون عاماً:-

يشترط أن يكون قد مضى على إنشاء البناء الذي يتألف منه المأجور أربعون عاماً^(١) وذلك وفقاً للتعديل الجاري بموجب المادة (١/٩) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ .

ونلاحظ أن المحكمة تستطيع من خلال إعمال النص المذكور التأكد من قدم البناء المراد إجراء التغيير أو التعمير أو الهدم به.

كما نشير إلى أن الأربعين عاماً تُحسب بالتقويم الشمسي وفقاً للقواعد

(١) ت ح ٨٨/١١٥٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٠، ص ٢٠٢١ .

كما نلاحظ أنّ كلاً من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وقانون تقييد إيجارات (دور السكن) وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) ومشروع القانون الفلسطيني وقانون إيجار الأماكن المصري رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته لم يشترط مضيّ مدّة معيّنة على إقامة البناء الذي يتألّف منه المأجور، وذلك قبل إقامة دعوى التخلية.

الشرط الثاني: أن لا يكون بإمكان البناء القائم تحمّل زيادة في الطوابق إلى المدى الذي تسمح به أحكام التنظيم:-

وذلك وفقاً للتعديل الجاري بموجب المادة (٣/أ/٩) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤. وعليه يشترط عدم استطاعة المأجور تحمّل بناء فوقه حسب أحكام التنظيم^(٢). وأمّا إذا كان باستطاعة المأجور تحمّل بناء فوقه، فإنّ ذلك يحول دون الحكم بالإخلاء؛ لأنّ المالك يستطيع في هذه الحالة إجراء التغيير أو التعمير الإضافي دون حاجة لإخلاء المستأجر من البناء القائم^(٣).

وفي مصر، وفيما يتعلق بالمباني المؤجّرة لأغراض غير سكنيّة والمراد إخلاؤها من أجل هدمها وإعادة بنائها، اشترطت أيضاً المادة (٤٩/ب) من قانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ ألاّ تقلّ جملة مسطّحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثال مسطّحات المبنى قبل الهدم.

كما اشترطت الفقرة (ج) من المادة ذاتها أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنيّة أو فندقيّة لا يقلّ مجموع مسطّحاتها على خمسين في المائة (٥٠%)

(١) محمود العبابنة، مرجع سابق، ص ١٣٦، ص ١٣٧.

(٢) وهذا ما أكدته محكمة التمييز، انظر: ت ح ٨٦/٣٢٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٨، ص ١٦٨٩.

(٣) محمود العبابنة، مرجع سابق، ص ١٣٧.

من مجموع مسطحاته.

كما اشترطت الفقرة (د) منها أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها وإلا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الإيجارية للوحدة التي يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التي تنقضي إلى أن يعود إلى المكان بعد بنائه بذات القيمة الإيجارية الأولى، أو يدفع مبلغاً مساوياً للقيمة الإيجارية للوحدة التي يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه أيهما أكبر.

وأما فيما يتعلق بالمبنى الذي أُجرت كل وحداته لأغراض السكنى وأراد المالك زيادة وحداته السكنية بالإضافة أو التعلية واعترضت أعمال الإضافة والتعلية وحدة غير سكنية، فإنه يجوز بحكم من قاضي الأمور المستعجلة إخلاؤها وهدمها بشرط التعويض وحق العودة عملاً بالمادة (٢/٣٢) من قانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧. وأما إذا كان الجزء الذي اعترض أعمال الإضافة والتعلية مخصصاً للسكنى، فإنه لا يجوز في هذه الحالة الحكم بإخلائه وهدمه إلا إذا قام المالك بتدبير مسكن آخر مناسب ودون الإخلال أبداً بحق المستأجر في العودة إلى المبنى الجديد وفقاً لأحكام الفصل الأول من الباب الثاني من القانون ذاته عملاً بالمادة (٣/٣٢)^(١) منه.

الشرط الثالث: مضي اثني عشر عاماً على عقد الإيجار قبل إقامة دعوى تخلية ضد المستأجر استناداً لرغبة المالك بإجراء تغيير أو تعمیر أو هدم بالمأجور:-

يشترط مضي اثني عشر عاماً على عقد الإيجار قبل إقامة دعوى تخلية ضد المستأجر استناداً لرغبة المالك بإجراء تغيير أو تعمیر أو هدم بالمأجور، وذلك وفقاً

(١) المستشار عمران، مرجع سابق، ص ٦٢٩.

للتعديل الجاري بموجب المادة (٢/٩/٩) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ .

ويهدف هذا الشرط إلى استقرار حالة الإيجار مدّة معقولة^(١)، كما أن قيام المالك بتأجير عقاره اليوم ثمّ يقوم بإبداء رغبته بالإخلاء لعلّة التغيير أو الهدم أو التعمير بعد شهر أو مدّة قصيرة يكشف عن سوء نيّته خاصّة إذا كان ينوي إجراء التغيير أو التعمير قبل قيامه بإبرام عقد الإيجار مع المستأجر .

ونشير إلى أن عقد الإيجار الذي يتطلّب المشرّع إنقضاء (١٢) سنة على إبرامه هو آخر عقد بين المالك والمستأجر الأصلي .

أمّا عقود الإيجار التي تتمّ بواسطة المستأجر مع الغير، فإنّها لا تدخل في مفهوم عقد الإيجار المقصود في النصّ المشار إليه .

ونلاحظ أن كلاً من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وقانون تقييد إيجارات (دور السكن) وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) ومشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني وقانون إيجار الأماكن المصري رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ لم يشترط مضيّ مدّة معيّنة على إبرام عقد الإيجار وذلك قبل إقامة دعوى تخلية ضدّ المستأجر استناداً لرغبة المالك في إجراء تغيير أو تعمير أو هدم في المأجور .

(١) محمود العبابنة، مرجع سابق، ص ١٣٧ .

الفصل الثاني

أسباب التخلية التي لا تستوجب إخطاراً

عدلياً للمستأجر

إن أسباب التخلية التي لا تستوجب توجيه إخطار عدلي للمستأجر ثمانية وهي: إلحاق المستأجر ضرراً بالمأجور وإشراك الغير به واستعمال المأجور لغاية غير مشروعة وترك المأجور وتأجيريه تأجيراً فرعياً للغير وتنازله عن الإيجار وعودة المؤجر وحاجته للمأجور، وأخيراً تملك المستأجر عقاراً مناسباً له.

وبناءً على ذلك يتكوّن هذا الفصل من ثلاثة مباحث:-

المبحث الأول: الإخلاء بسبب الإضرار والإشراك واستعمال المأجور لغاية غير

المبحث الأول

الإخلاء بسبب الإضرار والإشراك واستعمال المأجور لغاية غير مشروعة
يُعدُّ إضرار المستأجر بالمأجور وإشراكه الغير به واستعماله لغاية غير
مشروعة من أسباب تخليته من المأجور. وعليه سنتناول هذا المبحث في ثلاثة
مطالب:-

المطلب الأول: الإخلاء بسبب الإضرار بالمأجور.

المطلب الثاني: الإخلاء بسبب الإشراك بالمأجور.

المطلب الثالث: الإخلاء بسبب استعمال المأجور لغاية غير مشروعة.

المطلب الأول

الإخلاء بسبب الإضرار بالمأجور

إنّ المستأجر المخوّل بموجب عقد الإيجار المبرم مع المؤجّر بالانتفاع بالمأجور الذي هو أمانة في يده عملاً بالمادة (٦٠٠) مجلة ملزّم قانوناً بعدم القيام بما من شأنه إلحاق الضرر بالمأجور عملاً بالمادة (٥٢٨) مجلة، وذلك تحت طائلة منح المؤجّر الحقّ في طلب إخلائه من المأجور.

ولقد عالج المشرّع الأردني إضرار المستأجر بالمأجور كسبب من أسباب إخلاء المأجور في المادة (١/٤/ب) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ التي جاء فيها "ب- إذا كان المستأجر قد أضر عمداً بالعقار أو سمح عمداً بإلحاق الضرر به".

ويقابلها المادة (١/٨/أ) من قانون تقييد إيجارات (دور السكن) الفلسطيني رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ والمادة (١/٤/ج) من قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) الفلسطيني رقم (٦) لسنة ١٩٤١ والمادة (٨/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ .

ونصّ عليه مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني في المادة (٣٦) التي جاء فيها "يُخلّى العقار إذا ألحق المستأجر أو أحد تابعيه ضرراً بالعقار أو بالمرافق المشتركة، أو سمح بإحداث ذلك الضرر، أو أحدث تغييراً في العقار يؤثر على سلامته أو سمح بإحداث ذلك التغيير".

كما نصّت المادة (٣٧) منه على أنّه "يُخلّى العقار إذا تجاوز المستأجر في استعماله العقار بما يؤدّي إلى إلحاق الضرر به أو بالبناء الذي يشكّل جزءاً منه".

كما عالج المشرّع المصري إضرار المستأجر بالمأجور من خلال المادة

(١٨/د) من قانون إيجار الأماكن رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١.

نلاحظ ممّا سبق أنّ إضرار المستأجر بالمأجور يوجب الإخلاء إذا ما توفّرت شروط هذا الإخلاء، ممّا يتعيّن علينا تناول هذه الشروط.

شروط الحكم بالتخلية بسبب الإضرار بالمأجور:-

لا بدّ من توفّر شروط معيّنة للحكم بالتخلية، منها ما يتعلق بالمستأجر ومنها ما يتعلق بالمالك.

وعليه سنتناول أولاً: شرط الحكم بالتخلية المتعلق بالمستأجر، وثانياً: نتناول شرط الحكم بالتخلية المتعلق بالمالك.

أولاً: شرط الحكم بالتخلية المتعلق بالمستأجر:-

إنّ شرط الحكم بالتخلية المتعلق بالمستأجر هو: أنْ يُلْحَقَ ضرراً بالمأجور ذاته.

يشترط أنْ يُلْحَقَ ضرر بالمأجور ذاته، أي يشترط أنْ يكون محلّ الضرر هو المأجور ذاته. وعليه إذا أصاب الضرر المؤجّر أو الجار، فإنّه لا موجب للتخلية^(١).

وبعد التعديل الجاري في الأردن، فإنّ محلّ الضرر هو المأجور أو المرافق المشتركة عملاً بالمادة (٥/ج/٨) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤.

وتطبيقاً لذلك، أكّدت محكمة التمييز في عام ١٩٩٩م، أن إلحاق الضرر بالمؤجّر أو المأجور من جرّاء التغييرات التي أجراها المستأجر بالمأجور دون إذن

(١) ت ح ٧٩/٣٨٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ٦٥٦.

المؤجر يُعدّ سبباً للإخلاء^(١). والذي يُستخلص منه أنّ المأجور والمرافق المشتركة ليسا محلّ الضرر الوحيدان الذي يوجب التخلية، بخلاف ما سبق وأكّده المحكمة في عام ١٩٨٧^(٢).

ويبدو أنّ محلّ الضرر الذي يبرّر حصوله الحكم بإخلاء المستأجر هو العقار المأجور في ظلّ قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ عملاً بالمادة (١/٤/ب) لقولها "أضر عمداً بالعقار" وفي ظلّ قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) عملاً بالمادة (١/٤/ج) لقولها "أضر قصداً بالعقار". في حين أنّ محلّه في ظلّ قانون تقييد إيجارات (دور السكن) الفلسطيني هو العقار المأجور عملاً بالمادة (١/٨/أ) لقولها "قد ارتكب عملاً ينطوي على الإتلاف" والذي يُقصد بالإتلاف العقار المأجور، إضافة إلى السكّان الملاصقين أو المجاورين لقولها "أو سلك سلوكاً يضايق أو يقلق السكّان الملاصقين أو المجاورين له" (أي العقار). وأمّا في ظلّ قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، فإنّه ولصراحة نصّ المادة (٨/ج/٥) منه والتي جاء فيها "إذا ألحق المستأجر ضرراً بالعقار أو بالمرافق المشتركة...أو أحدث تغييراً في المأجور يؤثر على سلامته"، فإنّنا نرى أنّ محلّ الضرر الذي يوجب الحكم بالإخلاء هو العقار المأجور أو مرافقه المشتركة، أي أنّه إذا كان الضرر الذي ألحقه المستأجر واقعاً على غير المأجور أو المرافق المشتركة، فإنّه لا يبرّر الحكم بإخلائه. وكذلك الحال في ظلّ مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني (المادة ٣٦ و٣٧).

وأمّا فيما يتعلق بقانون إيجار الأماكن المصري رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١، فإنّ محلّ الضرر الذي يوجب التخلية هو المبنى المأجور إضافة إلى استعماله بما

(١) ت ح ٩٨/٩٣٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٩ م ، ص ٣٠٩٣ .

(٢) ت ح ٧٩/٣٨٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠ ، ص ٦٥٦ .

يقلق الراحة أو يضر بالصحة العامة لصراحة نصّ الفقرة (د) من المادة (١٨) منه التي جاء فيها "مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة"، وذلك بعد أن كان محل الضرر هو المؤجّر عملاً بالفقرة (ج) من المادة (٣١) من قانون إيجار الأماكن السابق رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧^(١).

كما أكّدت محكمة النقض المصرية بأنّ المأجور يشمل الملحقات التي لا تكتمل منفعتة المقصودة من الإيجار إلا بها. وعليه فإنّ إساءة استعمال هذه الملحقات أو الانتقاص من منافع المبنى يُعدّ إساءة استعمال للمأجور وضرراً بسلامته يوجب التخلية^(٢)، كما أكّدت أنّ إلحاق المستأجر ضرراً بمستأجر آخر بذات العقار يُعدّ بمثابة إلحاق ضرر بالمؤجّر نفسه وبما يبرّر الحكم بإخلائه^(٣).

وفي حالة الاستعمال المقلق للراحة، يتعين أن يكون الضرر متصلاً بالمأجور ذاته أو بملحقاته أو بطريقة استعمالها^(٤).

نخلص ممّا تقدم أنّ قانون تقييد إيجارات (دور السكن) جاء أعمّ وأشمل فيما يتعلّق بمحلّ الضرر، حيث شمل المأجور والملاصقين والمجاورين له، يليه قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، حيث يشمل المأجور ومرافقه المشتركة، وكذلك الحال مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجاريّة الفلسطيني، ثم يأت قانون إيجار الأماكن المصري رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ وقانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) الفلسطيني.

(١) نقض ١٩٨٥/٣/٢٥ طعن ٢٢١٩ السنة ٣٥ق، هيئة عامة، المستشار عمران، مرجع سابق، ص ٥٧٩.

(٢) نقض ١٩٩٦/٣/١٣ طعن ٥٠٨٠ السنة ٦٢ق، ١٩٩٤/١١/٢١ الطعان ٣١٤٩ و ٣٣٤٥ السنة ٦٤ق، المستشار عمران، مرجع سابق، هامش (١) ص ٥٦٣، والمستشار شلّس، مرجع سابق، ص ٣٦٨.

(٣) نقض ١٩٨٠/١/٢٦ طعن ١٠٨ السنة ٤٥ق، المستشار عمران، مرجع سابق، هامش (٤) ص ٥٥٨ و ٥٥٩.

(٤) نقض ١٩٩٦/٦/٥ طعن ١٦٦٠ السنة ٦٠ق، المرجع السابق، هامش (٣) ص ٥٦٣.

ونشير إلى أنه يشترط في الضرر ما يلي:-

١- أن يكون الضرر حالاً وقائماً:-

يشترط أن يكون الضرر الذي يدعيه المدعي المؤجّر حالاً وقائماً^(١) أي ضرر فعلي^(٢) في ظلّ عقد الإيجار ساري المفعول وقت إقامة دعوى التخلية والتي أقيمت استناداً إليه^(٣).

وعليه إذا كان الضرر غير فعلي بل احتمالياً، وهو الذي يحتمل أن يقع ويحتمل أن لا يقع، فإنه لا يبرّر الحكم بالتخلية إلا إذا تحقّق فعلاً^(٤).

ولكن هل يكفي لغايات الحكم بالتخلية مجرد حصول الضرر ولو أعاد المستأجر الحال إلى ما كانت عليه أم يشترط تعذّر إعادة الحال إلى ما كانت عليه؟

نلاحظ أن كلاً من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وقانون تقييد إيجارات (دور السكن) الفلسطيني وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) الفلسطيني قد خلا من نصّ صريح بهذا الصدد، ممّا أتاح المجال لمحكمة التمييز التصدي لسدّ الثغرة التشريعية من خلال قرارين صدرا عنها في عام واحد والذي بدا التعارض بينهما.

إذ أكدت أنه يجب على المستأجر من أجل أن يتوقّى الحكم بالتخلية ضده أن يعيد الحال إلى ما كانت عليه قبل فعله الضار بالمأجور، كأن يغلق الفتحة ويعيد التماسك والقوة كما كان في السابق^(٥)، وهذا يعني أن فعل المستأجر الذي ألحق

(١) ت ح ٩٠/٥٠٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩١، ص ٢٠٧٥.

(٢) ت ح ٨١/١٨٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ١٧٤٨.

(٣) ت ح ٨٢/٢١٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ٩٨٤.

(٤) ت ح ٦٦/١٠٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٦، ص ٨١٦.

(٥) ت ح ٧٦/٤٨٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٧٢٥.

الضرر بالمأجور لا يكفي بحدّ ذاته للحكم بالتخلية لصالح المؤجّر إلا إذا لم يُعذّر المستأجر أو تعذّر عليه إعادة الحال إلى ما كانت عليه وذلك بإزالة الضرر، عندئذ تحكم المحكمة له بالتخلية، أي أنّه إذا أزال المستأجر الضرر بإعادته الحال إلى ما كانت عليه فلا تحكم المحكمة بالتخلية، والذي بدورنا نستنتج منه أنّ الحقّ في التخلية على ضوء القرار المذكور لا ينشأ بمجرد حصول العمل الضار، بل ينشأ بعدم إزالة المستأجر للضرر الذي ألحقه بالمأجور وبعدم إعادته الحال إلى ما كانت عليه.

ثم ذهب في القرار الآخر إلى أنّ مجرد حصول الضرر بفعل المستأجر يكفي للحكم بالتخلية ولو أعاد المستأجر الحال إلى ما كانت عليه ببناء الجدار الذي هدمه وبإعادة القوة له سواء طالّت المدة أو قصرت^(١)، والذي بدورنا نستنتج منه أنّ مجرد حصول الضرر عن فعل المستأجر يُنشئ حقاً للمؤجّر في إخلاء المستأجر للمأجور.

ونحن -على ضوء التعارض بين القرارين المشار إليهما- نلاحظ أنّ المادة (١/٤/ب) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ والمادة (١/٨/أ) من قانون تقييد إيجارات (دور السكن) الفلسطيني والمادة (١/٤/ج) من قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) الفلسطيني منحت كلّ منهما المؤجّر الحقّ في إخلاء المستأجر في حالة إضراره بالمأجور، أي أنّ حقّ المؤجّر هذا قد ثبت له والحالة هذه بنصّ قانوني، بمعنى أنّ مجرد حصول ضرر بالعقار المأجور بفعل المستأجر يرتّب للمؤجّر حقاً بالإخلاء، والذي لا مجال للقول بأنّ نشوء الحقّ في الإخلاء يتراخى إلى وقت يثبت فيه تعذّر إعادة المستأجر حال المأجور إلى ما كانت عليه قبل الضرر؛ لأنّه يعني في هذه الحالة سلّاب حقّ المؤجّر في الإخلاء وحرمانه من حقّه الذي منحه إياه القانون، والذي لا يصحّ إلا بنصّ قانوني مثله، وحيث أنّه لا

(١) ت ح ٧٧/١٠٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ١٠٢٤.

وجود لمثل هذا النص، فإننا نرى أن حق المؤجر في الإخلاء ينشأ بمجرد حصول العمل الضار بالمأجور، وهو ما أكدته محكمة التمييز من خلال قرارها الثاني المشار إليه والذي نؤيده.

كما أنه وبالاستناد إلى المادة (٤/١/أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ والتي أوجبت توجيه المؤجر إخطاراً عدلياً إلى المستأجر فقط في حالة تخلف المستأجر عن دفع أي بدل إيجار مستحق وفي حالة عدم مراعاته لأي شرط من شروط عقد الإيجار، والذي أكدته محكمة التمييز في عدة قرارات^(١)، مما يعني في تقديرنا منح المستأجر وإعطائه فرصة لإزالة خطئه حتى يتوقى صدور الحكم بإخلائه فقط في هاتين الحالتين دون غيرهما. أمّا في حالة إقامة دعوى تخلية استناداً إلى غير الحالتين المذكورتين وهما: حالتي عدم دفع الأجرة ومخالفة شروط العقد، مثل الاستناد إلى الإضرار، فإنه ولعدم اشتراط القانون إرسال إخطار عدلي للمستأجر^(٢) فإن ذلك يجعلنا نستخلص أن المشرع لم يقصد في هذه الحالة إعطاء المستأجر فرصة لإزالة الضرر، أي أن مجرد الإضرار بالمأجور يُنشئ حقاً للمؤجر في إخلاء المستأجر، بمعنى أن وقت حصول الفعل الضار هو وقت نشوء الحق في التخلية.

وأما القول بضرورة مراعاة الحكمة والغاية من سنّ قانون المالكين والمستأجرين التي تتمثل بحماية المستأجر والذي يستلزم عدم الحكم بإخلائه في حالة أزال الضرر الذي ألحقه بالمأجور، فإنه غير صحيح في هذه الحالة؛ وذلك لأن المشرع لم يمنح الحماية القانونية لكل مستأجر، بل منحها للمستأجر الذي يستمر في

(١) انظر ت ح ٥٨/٩١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٨، ص ٤٠٦، ت ح ٦٣/١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٣، ص ٦١، ت ح ٦٩/١٦٦، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٩، ص ٦٩٧.

(٢) استئناف القدس ٥٩/٤٧٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٩، ص ٦٤٢، استئناف رام الله ٨٥/٢٤٠، تاريخ ٨٥/٧/٢، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ٨٥، مرجع سابق، ص ٨٤.

تنفيذ كامل التزاماته القانونية والعقدية، أي أن الحماية التي منحها المشرع للمستأجر -متمثلة بامتداد عقد إيجاره تلقائياً- معلقة على شرط أساسي، هو التزام الأخير بتنفيذ كافة التزاماته القانونية والعقدية. وأمّا عدم التزامه بذلك بأن توفرت حالة من حالات التخلية (كحالة إضراره بالمأجور) التي نصّ عليها القانون المذكور والتي أراد المشرع من خلالها تحقيق نوع من التوازن بينه وبين المالك الذي يرى فيها متفّسه الوحيد لإخلاء المستأجر، يجعله (أي المستأجر) غير جدير بتلك الحماية، في حين أن القول خلاف ذلك (كالقول مثلاً بأن مجرد توفر حالة معينة لا يكفي للحكم بالإخلاء، حيث يجب منح المستأجر فرصة لتدارك الخطأ الذي ارتكبه في غير حالتي التخلف عن دفع الأجرة ومخالفة شروط عقد الإيجار) فإنه يفقد القانون غايته ويخالف مراده متمثلاً بعدم جواز إخلاء المستأجر من المأجور رغم إرادته إلا إذا توفرت حالة من الحالات المنصوص عليها فيه، وهو ما لا يجوز إطلاقاً. وعليه فإننا نرى أن مجرد إضرار المستأجر بالمأجور يكفي للحكم بإخلائه من المأجور دونما حاجة لاشتراط تعذر إعادته الحال إلى ما كانت عليه قبل حصول الضرر.

وننوه بأن رأينا -المشار إليه- يصلح فقط في ظلّ عدم وجود نصّ قانوني يشترط تعذر إزالة الضرر وذلك لغايات الحكم بالتخلية، كما هو الحال في ظل قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ -المعمول به في الضفة الغربية- وقانون تقييد إيجارات (دور السكن) رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) رقم (٦) لسنة ١٩٤١ -المعمول بهما في قطاع غزة- في حين يُهمّل رأينا في حال وجود مثل هذا النص، كما هو الحال في الأردن بعد التعديل التشريعي الذي سنشير إليه لاحقاً.

ونشير إلى أنه يجوز للمستأجر القيام بتغييرات في المأجور بدون موافقة

المؤجر أو إذنه ولكن بشرط عدم الإضرار بالمأجور^(١)؛ لأنّ المستأجر ملزم قانوناً بحفظ المأجور وعدم التغيير فيه بشكل يُلحق به ضرراً عملاً بالمادة (٥٢٨) مجلة، فإنّ لم يكن ثمة ضرر، فإنّه يجوز التغيير^(٢) وعليه فإنّ مجرد التغيير في المأجور لا يُعدّ بحدّ ذاته سبباً موجباً للتخلية إلا إذا نشأ عنه ضرر^(٣).

وبعد التعديل الجاري في الأردن حَسَمَ المشرّع الخلاف القضائي حول ما إذا كان يشترط تعذر إعادة المستأجر الحال إلى ما كانت عليه من عدمه، وذلك لغايات الحكم بالتخلية استناداً لإضراره بالمأجور، وذلك عندما نصّ صراحة من خلال المادة (٥/ج/٨) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ على أنّه يشترط تعذر إعادة المستأجر الحال إلى ما كانت عليه قبل إحداث الضرر أو التغيير الذي أثر في سلامة المأجور، وذلك حتى تحكم المحكمة بالتخلية^(٤)، كما اعتبر النصّ المذكور أنّ التحسينات التي يدخلها المستأجر على العقار المأجور لا تدخل ضمن أعمال التغيير التي تلحق ضرراً بالمأجور يوجب التخلية، وذلك بشرط قيام المستأجر بإزالتها عند ترك العقار المأجور إذا طلب منه المالك ذلك.

(١) استئناف رام الله ٨٧/١٥٨، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ٨٧، مرجع سابق، ص ٨٥، ت ح ٨٠/٢٣٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ٣٨٢، ت ح ٨٠/٣٩٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ٨٥٨.

كما أكدت محكمة استئناف رام الله في قرارها ٩٩/٦٢٧ ت ٩٩/٩/١ غير منشور، أنّ القضاء مستقر على أنّ إقامة المستأجر قاطع وفاصل من الطوب هو من النوع الذي لا يلحق ضرراً بالمأجور وبالتالي لا يوجب الحكم بالتخلية، كما أنّ التغيير في تقسيمات المأجور لا يوجب الحكم بالتخلية إلا إذا ألحق ضرراً بالمأجور. وانظر نقض مصري: ١٩٧٩/٥/١٢، سنة ٣٠، ص ٣٣٩، المستشار عز الدين الدناصري والأستاذ حامد عكار، مرجع سابق، ص ٢٢.

(٢) ت ح ٧٨/٣٧٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ٥٧٥. وانظر الدكتور سمير تناعو، مرجع سابق، ص ٤١٦، ٤١٧.

(٣) استئناف رام الله ٨٦/٨٣، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ٨٦-٨٧، مرجع سابق، ص ٨٨، ت ح ٨٠/١٥٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ٧٥، ت ح ٦٤/٣٠٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٥، ص ٥٧١.

(٤) ت ح ٨٧/٢٣٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٩، ص ١٢٩٩، وبنفس المعنى ت ح ٧٩/٢٠٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ٢١٧٢، ت ح ٩١/٤٨٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٢، ص ٤٧٠.

ونلاحظ أن النص المشار إليه حدد صراحة -علاوة على حسمه خلاف
القضائي سالف الذكر- التغيير الذي يبرّر الحكم بالإخلاء، وهو ذلك التغيير الضار
الذي يؤثر في سلامة العقار المأجور مستثنياً التحسينات، وأوجب شرطاً على عاتق
المستأجر تنفيذه والقاضي بضرورة إزالة هذه التحسينات عند ترك المأجور إذا طلب
المالك ذلك، وهو ما لم يعالجه صراحة القانون السابق (قانون المالكين والمستأجرين
رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣)، في حين أكدّه الاجتهاد سابقاً.

ولقد أكدت محكمة التمييز بأن إجراء المستأجر تغييرات بالمأجور دون إذن
المؤجر يُعدّ سبباً للإخلاء إذا نشأ عنه ضرر للمؤجر أو المأجور^(١). كما أن مجرد
إجراء المستأجر تغييراً بالمأجور من خلال إنشاء سدة فيه لا يبرّر الحكم بالتخلية إلا
إذا أثر التغيير المذكور على سلامة المأجور^(٢). كما أن الأضرار التي توجب التخلية
هي الأضرار التي تؤثر على سلامة المأجور والتي لا تشمل قيام المستأجر بنزع
وإتلاف الموكيت وورق الجدران والشفاطات والثريات وجسور الستائر الموجودة في
المأجور^(٣) وقيام المستأجر بإحداث غرفة بالساحة الأمامية للمأجور لا يوجب التخلية
إلا إذا كان من شأنه إلحاق الضرر أو الوهن بالمأجور^(٤).

وفيما يتعلق بتعذر إزالة المستأجر الضرر الذي ألحقه بالمأجور وإعادة الحال
إلى ما كانت عليه قبل إحداثه كشرط للحكم بإخلائه من المأجور، فقد أكدت محكمة
التمييز في عام ١٩٩٢ بأن الضرر المقصود بالمادة (٨/ج/٥) من قانون المالكين
والمستأجرين رقم (٢٩) لسنة ١٩٨٢ هو الضرر الذي يتعذر إزالته وإعادة الحال

(١) ت ح ٩٨/٩٣٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٩، ص ٣٠٩٣.

(٢) ت ح ٨٣/٢٧٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٣، ص ١٠٠٥.

(٣) ت ح ٩٦/٦٢٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٦، ص ١٨٩٦، والذي جاء فيه بأن المستأجر ملزم عند ترك المأجور
تسليمه للمالك في الحالة التي استأجره عليها وإلا يلزم بتعويض عن كل الضرر الذي ألحق بتوابع المأجور.

(٤) ت ح ٩٨/١٤٣٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٩، ص ١٢٣١، وأشار إلى ت ح ٧٩/٦٠ ت ٧٩/٣/٢٤ و ت
ح ٧٦/٤٥٠ ت ٧٦/١٢/١٣.

إلى ما كانت عليه بوسائل الترميم والإصلاح والصيانة العادية فقط دون اللجوء إلى وسائل إنشائية أو إعادة البناء^(١).

ونلاحظ أنّ مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني في المادة (٣٦) منه اعتبر أنّ إلحاق الضرر بالعقار سبباً للتخلية وحدّد التغيير الذي يوجب التخلية، وهو التغيير في العقار بشكل يؤثر على سلامته، وهو ما أكدّه سابقاً قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ في الفقرة (٨) من المادة (٥/ج) منه.

كما اعتبر المشروع في المادة (٣٧) أنّ استعمال المأجور من قبل المستأجر بشكل يؤدي إلى إلحاق الضرر به أو بالبناء الذي يشكل جزءاً منه يُعدّ سبباً للتخلية.

كما نلاحظ أنّ المشروع لم يشترط تعذر إعادة الحال إلى ما كانت عليه لغايات الحكم بالتخلية، وهو موقف قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وقانون تقييد إيجارات (دور السكن) الفلسطيني وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) الفلسطيني، بخلاف الحال في قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤.

وأما في مصر، فإنّ مجرد إساءة استعمال المستأجر للمأجور بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة يبرّر الحكم بإخلائه عملاً بالمادة (١٨/د) من قانون إيجار الأماكن رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١^(٢) ولم يشترط القانون تعذر إزالة الإساءة أو الضرر، بل إنّ إزالة المستأجر إساءة الاستعمال والضرر لا يحول دون الحكم بإخلائه؛ لأنّ حقّ المؤجّر -المضروور- بطلب الإخلاء يثبت له

(١) ت ح ٩١/٤٨٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٢، ص ٤٧٠.

(٢) المستشار عمران، مرجع سابق، ص ٥٥٧، وانظر نقض مدني ٨٣/١٢/٥، المحامي عبد المنعم حسني، مرجع سابق، هامش ص ٢٦٨.

بمجرد وقوع الضرر من جانب المستأجر ولو عمد هذا الأخير إلى إزالة الضرر بعد ذلك^(١).

كما أنه لم يعدّ المؤجّر ملزماً بإعذار المستأجر (إخطاره) قبل رفع دعوى الإخلاء بإعادة الحال إلى ما كانت عليه في حال استندت دعوى الإخلاء للضرر دون الحالة التي يكون قد صدر فيها حكم قضائي نهائي، والذي كان منصوباً عليه في الفقرة (ج) من المادة (٣١) من قانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ المصري والتي تمّ إلغاؤها بموجب الفقرة (د) من المادة (١٨) من قانون إيجار الأماكن رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١^(٢).

ونلاحظ أنّ قانون إيجار الأماكن رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ المصري لم يتعرض لموضوع التحسينات التي يجوز للمستأجر إحداثها في المأجور، ولم يتناول موضوع التغيير الذي يعتبر إعماله سبباً موجباً للإخلاء، ولم يشترط تعذر إعادة الحالة إلى ما كانت عليه، وهو ما أشرنا إليه.

٢- أن يكون الضرر حاصلًا بفعل المستأجر عمداً:-

يشترط أن يكون هذا الضرر حاصلًا بفعل المستأجر عمداً أو بفعل غيره بإذن منه أو بسماحه له عمداً^(٣) وهذا يعني أن مجرد حصول الضرر لا يكفي للحكم بالتخلية، بل يجب أن يكون حاصلًا عن طريق العمد.

(١) نقض ١٩٩٥/١/٤ طعن ٢٨٧٣ السنة ٦٠ق، المرجع السابق، هامش (١) ص ٥٥٧، وانظر نقض ٨٠/٥/١٧ السنة ٣١ ص ١٣٩٣، المرجع ذاته، هامش (٢) ص ٥٥٧، وانظر نقض ٨٠/٥/١٧ طعن ٦٣٣ السنة ٤٦ق، المرجع ذاته، ص ٥٧٥.

(٢) المرجع السابق، ص ٥٦٩ و ٥٧٠.

(٣) استئناف رام الله ٨٧/٦، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ٨٧، مرجع سابق، ص ٧٥ وبنفس المعنى ت ح ٦٤/٣٠٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٥، ص ٥٧١، ت ح ٧٥/١٥١ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٦، ص ١٧٠، ت ح ٧٩/٣١٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ٣٠٩، ت ح ٨١/١٨٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ١٧٤٨.

ونلاحظ أنّ كلاً من المادة (٤/١/ب) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ والمادة (٤/١/ج) من قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) الفلسطيني إشتراطت العمد والقصد في الضرر الحاصل بفعل المستأجر أو غيره بسماعه له، في حين لم تشترط المادة (٥/٨/ج) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ العمد أو القصد في الضرر الحاصل للمأجور أو مرافقه المشتركة بفعل المستأجر، ممّا يعني أنّ المادة المذكورة تشمل إلحاق الضرر بالمأجور في حالة الإهمال^(١).

ونشير إلى أنّ معيار الإهمال هو معيار موضوعي، بحيث تؤخذ بعين الاعتبار كل حالة وكل دعوى على حدا. وعليه فإنّ ما يعتبر إهمالاً في حالة قد لا يعتبر كذلك في حالة أخرى.

ومثال الإهمال هو عدم اتخاذ المستأجر الحيطة والحذر عند قيامه بالعمل الذي ألحق ضرراً بالمأجور.

وكذلك المادة (٨/١/أ) من قانون تقييد إيجارات (دور السكن) الفلسطيني لم تشترط هي الأخرى القصد أو العمد في الضرر الحاصل بفعل المستأجر.

وهذا ما أخذ به مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني في المواد (٣٦ و ٣٧) حيث لم تشترط لغايات الحكم بالتخلية القصد أو العمد في الضرر الحاصل للمأجور أو المرافق المشتركة، ممّا يُعدّ تسهياً للمؤجر لإعفائه من إثبات توفر القصد أو العمد لدى المستأجر، والذي لا يُعدّ بالأمر الهين، إلا أنّهما اشترطتا أنّ يكون الضرر حاصلًا بفعل المستأجر أو أحد تابعيه أو شخصاً آخر

(١) وانظر بحثاً لأستاذنا الدكتور غازي أبو عرابي، مفهوم الإضرار بالمأجور كسبب موجب للتخلية في قانون المالكين والمستأجرين الأردني، المنشور في مجلة دراسات عمادة البحث العلمي (الجامعة الأردنية)، المجلد ٢٧، العدد ٢، لعام ٢٠٠٠م، ص ٦، وانظر محمود العبابنة، مرجع سابق، ص ١٠١.

ولكنّ بسمّاح من المستأجر .

كذلك فإنّ قانون إيجار الأماكن المصري رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ في المادّة (١٨/د) لم يشترط هو الآخر القصد أو العمد في الضرر الحاصل للمأجور بفعل المستأجر أو غيره بسمّاحه له .

ويعتبر المستأجر مسؤولاً عن الأضرار التي تصيب المأجور بفعل تابعيه^(١)، وكلّ شخص تكون له صلة بالمستأجر مكنته من الإضرار بالمأجور كأهل بيته من زوجة وأولاد وأقارب يسكنون معه أو يستضيفهم وكذلك خدمه وعمّاله والمستأجر من الباطن والمتنازل له عن عقد الإيجار^(٢) والحكم عليه بالإخلاء إذا ارتضى وقوع الفعل من مرتكبه بسمّاحه له به أو علمه به قبل وقوعه أو إذا دلّت ظروف الحال بأنّه لم يكن ليمنع أو يعترض على وقوعه^(٣) وذلك لأنّ الإخلاء لصيق بالمأجور بغضّ النظر عن المقيمين فيه^(٤) .

خلاصة القول أنّه يشترط أن يكون الضرر ناشئاً عن عمل قام به المستأجر عمداً أو غيره بموافقته عمداً - وفقاً للتفصيل المشار إليه - وعليه فإنّ انتفاء هذا العمد يحول دون الحكم بالتخلية، كما أنّ الضرر غير الناشئ عن فعل المستأجر أو أتباعه وإنّما ناشئ عن القوّة القاهرة أو السبب الأجنبي الذي لا يد للمستأجر أو أتباعه فيه وليس هناك ثمة خطأ من جانبه^(٥)، والضرر الناشئ عن المؤثرات

(١) ت ح ٨٠/٦٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ١٣٩٢ . وانظر الدكتور سليمان مرقس، مرجع سابق، ص ٤٨٣، ٤٨٤ .

(٢) نقض ١٩٩٢/١٢/٢٤ طعن ٢٠٠١ السنة ٥٧ق، المستشار عمران، مرجع سابق، ص ٥٦١ هامش (١) و ص ٥٥٩ .

(٣) نقض ١٩٩٢/١٢/٢٤ طعن ٥٤٥ السنة ٥٧ق، المرجع السابق، ص ٥٩٧، والمستشار زكريا شلش، مرجع سابق، ص ٦ .

(٤) نقض ١٩٩٠/٩/٢٣ طعن ١٩٦٥ السنة ٥٤ق، مجموعة قواعد الإيجار، ص ٦١٧، المرجع السابق، هامش (٣) ص ٥٧٢ .

(٥) محمود العباينة، مرجع سابق، ص ١٠٢، وانظر ت ح ٨٠/٤٣٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ٩٢٤، وانظر: الدكتور جعفر الفضلي، مرجع سابق، هامش ١٤ ص ٢٦٢ .

الطبيعية^(١) والضرر الناشئ بفعل المؤجر^(٢) أو من قبل أحد أتباعه لا يصلح سبباً لتخلية المأجور، وكذلك فإنّ عدم سماح المستأجر للغير إلحاق الضرر بالمأجور لا يبرّر الحكم بتخليته من المأجور.

٣- أن لا يكون الضرر ناجماً عن عمل يُعدّ بمثابة إنتفاع عاديّ بالمأجور:-

إنّ من الأعمال التي يمكن أن تلحق ضرراً بالعقار ما يُعدّ بمثابة الاستعمال العادي له من قبل المستأجر.

وهذه الأعمال التي تُعدّ بمثابة استعمال عادي وضروري للمأجور من قبل المستأجر وفقاً للغاية المحددة في عقد الإيجار، فإنّ الضرر الناجم عنها والحاصل للمأجور لا يُعدّ سبباً يوجب التخلية؛ لأنّه يُعدّ والحالة هذه نتيجة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة فيما أُعدّت له أو أُجّرت من أجله، أي يُعدّ بمثابة انتفاع عادي بالمأجور^(٣) ولكن ينبغي على المستأجر اتّخاذ الحيطة والحذر إذا كان يعلم أنّ الاستعمال المُعدّ له المأجور يلحق به ضرراً بحيث إذا حدث الضرر بالمأجور نتيجة لاستعمال المستأجر له استعمالاً عادياً ورغم بذله كامل الحيطة والحذر، فإنّ هذا الضرر لا يبرّر الحكم بالتخلية؛ لأنّه ناجم عن عمل يُعدّ من مستلزمات الانتفاع بالمأجور، وهذا يعني أنّه إذا لم يلتزم المستأجر بأخذ الحيطة والحذر في هذه الحالة فإنّه يتعرّض للحكم بالإخلاء.^(٤)

ومن خلال النظر في نصّ المادة (٣٧) من مشروع قانون المساكن

(١) ت ح ٨٨/١٠٢٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٠، ص ٢٠٦٧.

(٢) محمود العبابنة، مرجع سابق، ص ١٠٢.

(٣) استئناف القدس ٥٩/٤٧٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٩، ص ٦٤٢، استئناف رام الله ٨٧/٦، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ٨٦-٨٧، مرجع سابق، ص ١٤٠، ت ح ٧٩/٧٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ٩٠٠.

(٤) ت ح ٧٩/٤١٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ٧٩٠.

والعقارات التجارية الفلسطينية وبصدد الوقوف على معنى النص فيما إذا كان المقصود هو الضرر الحاصل جرّاء الاستعمال العادي للمأجور، نلاحظ عدم وضوح النص خاصة لمعرفة ما إذا كان هناك إضرار وحذف أم لا، والذي يتوقّف عليه معرفة المقصود من النص. وعليه فإنّه إذا كان هناك إضرار وحذف عبارة وهي "حدود المألوف" أو "الحدود التي يقرّها العرف" بعد كلمة العقار الواردة في منتصف النص، فإنّه يعني أنّ الحكم الوارد في النص المذكور لا يختلف عمّا سبق وأكدّه الاجتهاد إعمالاً لنصوص قوانين المالكين والمستأجرين، والذي يتضمن عدم اعتبار الضرر الحاصل جرّاء الاستعمال العادي للمأجور مبرراً للحكم بالتخلية، وذلك لأنّ تجاوز المستأجر حدود المألوف وحدود العرف في استعمال المأجور يعني أنّ الضرر الحاصل في هذه الحالة لا يكون ناجماً عن الاستعمال العادي للمأجور وبما يبرّر بالتالي الحكم بالتخلية. وأمّا إذا لم يكن هناك إضرار أو حذف، فإنّ ذلك يعني أنّ الضرر الحاصل من استعمال المأجور ولو كان استعمالاً عادياً، فإنّه يبرّر الحكم بالتخلية، وبما يعني أنّ النصّ يتضمن حكماً يخالف ما سبق وأكدّه الاجتهاد، لذا نفضّل أن ينتقي المشرّع العبارات الواضحة بحيث يسهل على القاضي معرفة قصد المشرّع بصدد تطبيق النصوص على القضايا التي تنظر فيها المحاكم، كأن يكون النصّ على النحو التالي: يجوز طلب الإخلاء: -" إذا أدى استعمال المأجور إلى إلحاق الضرر به أو بالبناء الذي يشكّل جزءاً منه" أو "إذا تجاوز المستأجر في استعماله المأجور حدود المألوف أو حدود العرف وأدى ذلك إلى إلحاق الضرر به أو بالبناء الذي يشكّل جزءاً منه".

أما الأعمال التي تلحق ضرراً إنشائياً^(١)، وهو الضرر الذي يجعل البناء كلّهُ

(١) ت ح ٧٦/٤٨٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٧٢٥، وبنفس المعنى ت ح ٨١/٥٨٥ مجلة نقابة المحامين

عام ١٩٨٢، ص ٦٦٤، ت ح ٨١/١١٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ١٤٦٨.

عرضة للخطر أو الانهيار أو جزءاً منه مثل هدم جدار^(١) أو الذي يتضمن عبثاً بالإسمنت المسلح وينقص من كفاءته وقدرته على عملية الربط والتحمل والتماسك^(٢) كإضعاف قوة الجسر الذي يركز عليه البناء والإخلال بتماسك البناء^(٣) وكالحفر في البناء حتى الوصول إلى الحديد، فإن ذلك يبرر الحكم بالتخلية^(٤) في الوقت الذي لا يشترط فيه أن يؤثر الضرر على كامل البناء المأجور أو على هيكل المأجور^(٥)، كما أنه يكفي حصول الضرر الإنشائي وحده لغايات الحكم بالتخلية^(٦).

ولقد أكدت محكمة النقض المصرية أن إثبات المؤجر بالبيئة الفنية ممثلة بتقرير خبير أن المستأجرين أزلوا أحد الحوائط الحاملة وأن المساحة المضافة للبناء مسقوفة بألواح الإستبوس بحيث شكل ضرراً بالمبنى، إذ أن نقصان الحوائط الحاملة واستحالة البناء على سقف من الألواح تحول دون حق التعلية وتؤثر في متانة المبنى وقدرته على التحمل أن ذلك يبرر الحكم بإخلاء المستأجرين^(٧).

وأما الأعمال التي تلحق ضرراً معمارياً، فإنه يبرر الحكم بالإخلاء في حال حصوله، وهو كما أكدت محكمة التمييز الأردنية ذاك الذي يتضمن تغييراً جوهرياً في البناء من شأنه أن يخل بالنسق المعماري له إلى حد التشويه^(٨)، أي أنه إذا وصل

(١) ت ح ٧٧/٣٢٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ١٣٨، انظر أستاذنا الدكتور غازي أبو عرابي، مرجع سابق، ص ٣.

(٢) ت ح ٨٧/٢٣٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٩، ص ١٢٩٩.

(٣) ت ح ٨٤/٢٦٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٤، ص ٨٥٧.

(٤) ت ح ٩٠/٥٤٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩١، ص ٢١٣٧.

(٥) ت ح ٧٧/٣٢٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ١٣٨.

(٦) ت ح ٨١/٦٧٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ٨٦٣.

(٧) الطعن ٢٢١٩ السنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٥/٣/٢٥ (هيئة عامة)، المستشار معوض عبد التواب، مرجع سابق، ص ٤٠٠.

(٨) ت ح ٨٠/٢٥٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ٤٨٢، وبنفس المعنى ت ح ٨١/٦٧٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ٨٦٣، ت ح ٨١/١١٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ١٤٦٨.

هذا التغيير الجوهرى إلى حدّ التشويه، فإنّه يكفي للحكم بالتخلية حتى ولو لم يتضمن ضرراً يؤثر على سلامة البناء^(١) وهذا يعني أنّ الضرر المعماري يكفي وحده للحكم بالتخلية وفقاً لما ذكرناه وبمعزل عن الضرر الإنشائي، أي أنّه لا يشترط تلازم الضرر المعماري مع الضرر الإنشائي لغايات الحكم بالتخلية.

أما إذا أدّى عمل المستأجر إلى تغيير فقط في شكل البناء من الناحية المعماريّة، أي لم يصل إلى حدّ التشويه، فإنّه لا يبرّر الحكم بالتخلية.^(٢)

إلا أنّ الضرر الذي يبرّر الحكم بالتخلية لا يقتصر على الإنشائي والمعماري، بل إنّ تحقق الضرر بأي وجه من الوجوه يكفي للحكم بالتخلية، كأنّ يقوم المستأجر بإزالة جدار فاصل بين دكانين بشكل يؤدّي إلى نقصان قيمة المأجور على الرّغم من أنّه لم يؤدّ إلى وهن في البناء^(٣) وعليه فقد قضت محكمة التمييز في عام ١٩٨٩ بأنّه لا يجوز القول بعدم توفّر شروط المادة (٥/ج/٨) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٢٩) لسنة ١٩٨٢، إلا إذا انتفى الضرر من فعل المستأجر من جميع وجوهه في المأجور، وبالتالي يجب استجلاء الضرر ومعرفة ما إذا كان تصريف المياه العادمة الناتجة عن استعمال الحمام بواسطة المجاري العامّة أو داخل المأجور يُمكن أن يسبّب ضرراً بالمأجور وأساسات البناء^(٤)، وهذا يعني أنّ انتفاء الضرر بكل وجوهه يحول دون الحكم بالتخلية^(٥).

ونشير إلى أنّه لا يشترط بالضرر حتى يتوفّر مبرّر للحكم بالتخلية أن يكون

(١) ت ح ٨٨/٥١٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٩، ص ١٤٤٤.

(٢) ت ح ٨٢/٦٤٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٣، ص ٨٥.

(٣) ت ح ٨٠/٣٩٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ٨٥٨.

(٤) ت ح ٨٨/٢٨٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٩، ص ١٤٢٤.

(٥) ت ح ٨٠/٣٩٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ٨٥٨، و ت ح ٨٨/٢٨٦، ما سلف الهامش السابق.

فاحشاً أو جسيماً^(١) بمعنى أن قليله وكثيره سواء، وذلك استناداً إلى كل من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وقانون تقييد إيجارات (دور السكن) الفلسطيني وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) الفلسطيني ومشروع القانون الفلسطيني وقانون إيجار الأماكن المصري رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ الذي أجاز الحكم بالتخلية في حالة الإضرار بالمأجور، حيث نلاحظ أنها جاءت بصيغة الإطلاق^(٢)، والمطلق يجري على إطلاقه ما لم يرد دليل التقييد نصاً أو دلالة عملاً بالمادة (٦٤) مجلة، في حين يشترط أن يكون جوهرياً يتعدّر إصلاحه وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤.

وما سبق يعني أيضاً أن الضرر سواء كان عاماً أو جزئياً موضعياً، فإنّه يبرّر الحكم بالتخلية.^(٣)

ونشير إلى القاعدة التي استقرّ عليها اجتهاد محكمة التمييز في مسألة الإضرار بالمأجور وهي أنّه "ليس شرطاً أن يكون الضرر عاماً أو يجعل البناء كله عرضة للخطر أو الانهيار، بل يكفي أن يكون موضعياً أو جزئياً"^(٤).

(١) عرفت المادة (١١٩٩) مجلة الضرر الفاحش بقولها "ما يضر البناء أي يوجب وهنه ويسبب انهدامه أو يمنع الحوائج الأصلية أي المنفعة الأصلية المقصودة من البناء كالسكنى هو ضرر فاحش". ويقابلها المادة (١٠٢٤) مدني أردني. كما أكدت هذا التعريف كل من محكمة استئناف رام الله بقرار ٨٦/١٧٠، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ٨٦-٨٧، مرجع سابق، ص ٥١٠ ومحكمة استئناف غزة بقرار صادر في قضية رقم ٨٦/١ جلسة ٨٦/٤/٢٨، القاضي وليد الحايك، مجموعة مختارة لعام ٧٣-٩٣ ج ٢، مرجع سابق، ص ٣٩١، وانظر المستشار عمران، مرجع سابق، ص ٥٦٢.

(٢) ت ح ٧٦/٤٨٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٧٢٥، ت ح ٨١/٥٨٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ٦٦٤.

(٣) ت ح ٧٦/٤٨٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٧٢٥.

(٤) ت ح ٨١/٣٥٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ٩٨.

ثانياً: شرط الحكم بالتخلية المتعلق بالمالك:-

يشترط للحكم بالتخلية إثبات المالك^(١) -لأنه هو المدعي- حصول الضرر للمأجور.

ونشير إلى أن وسيلة إثبات الضرر هي بيّنة فنيّة متمثلة بتقرير خبير كشف على المأجور عملاً بالمادة (٧) من قانون البيّات الفلسطيني.

(١) نقض مصري: ١٩٧٩/٥/١٢، س ٣٠ ص ٣٣٩، المستشار عز الدين الدناصري والأستاذ حامد عكار، مرجع سابق، ص ٢٢.

المطلب الثاني

الإخلاء بسبب الإشتراك بالمأجور

أجاز قانون المالكين والمستأجرين إخلاء المأجور إذا سمح المستأجر لشريك أو شركة بإشغال العقار المؤجر، وهذا ما نصّت عليه المادة (٤/١/د) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ التي جاء فيها: "د-.....أو سمح بشغله من قبل شريك أو شركة...".

ويقابلها المادة (٨/١/ب) من قانون تقييد إيجارات (دور السكن) الفلسطيني رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ والتي لا مقابل لها في قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) الفلسطيني رقم (٦) لسنة ١٩٤١، إلا أنه يمكن القول بأن الإشتراك بالمأجور يدخل ضمن بند مخالفة شروط العقد إذا ما حظر على المستأجر إشراك غيره.

ويقابلها أيضاً المادة (٥/ج/٣، ٤) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤.

وعالجه مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني في المادة (٣٣) منه التي جاء فيها: "يُخلى العقار إذا..... أو سمح لشخص آخر بإشغاله دون موافقة المؤجر الخطيّة".

وفي مصر لم يعالج قانون إيجار الأماكن رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ ولا تعديلاته، خاصّة قانون إيجار الأماكن رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ حالة إشراك المستأجر غيره بالمأجور كسبب من أسباب إخلائه من المأجور، إلا أن محكمة النقض أصدرت عدة قرارات تعلقت بالإشراك -والتي سنشير إليها لاحقاً-.

ونلاحظ ممّا سبق أن إشراك المستأجر غيره بالمأجور يوجب الإخلاء إذا ما

توفرت شروط هذا الإخلاء، مما يتعين علينا تناول هذه الشروط.

شروط الحكم بالتخلية بسبب الإشراك بالمأجور:-

عندما يقيم المدعي دعوى تخلية ضدّ المستأجر بسبب إشراكه غيره بالمأجور، فإنه ينبغي حتى تحكم له المحكمة بالإخلاء توفر شروط معينة، منها ما يتعلق بالمستأجر ومنها ما يتعلق بالمالك.

وعليه سنتناول أولاً: شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر، وثانياً: نتناول شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمالك.

أولاً: شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر:-

إنّ شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر هي:-

الشرط الأول: إشراك المستأجر غيره بإشغال المأجور.

الشرط الثاني: انتفاء المبرر والمسوّغ للإشراك الحاصل.

وسنتناول هذين الشرطين تباعاً:-

الشرط الأول: إشراك المستأجر غيره بإشغال المأجور:-

يشترط إشراك المستأجر غيره بالمأجور، ويستوي أن يكون الإشراك حاصلًا من قبل المستأجر الأصلي أو من في حكم المستأجر الأصلي كالوارث بعد وفاة المستأجر أو من قبل المنتفع بالمأجور مع المستأجر^(١)، أو من قبل المستأجر الفرعي، أي أنه حتى في حالة قيام المستأجر الفرعي للعقار المأجور -الذي استأجره من المستأجر الأصلي بناءً على موافقة المالك- بنقل حقوق الإجارة إلى غيره أو

(١) ت ح ٨٧/٨٨٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٩، ص ١٣٥٩، والذي جاء فيه أنه يُعدّ إشراكاً سماح بنت المستأجر المقيمة معه عند وفاته لشقيقها غير المقيم معه عند وفاته بإشغال المأجور.

إشراك هذا الغير دون موافقة المالك، فإنه يتعرّض للحكم بإخلائه من المأجور^(١).

والإشراك الذي يبرّر الحكم بإخلاء المستأجر هو القائم على إبرام المستأجر عقد شركة^(٢) مع شخص آخر، بحيث يتوفّر في هذا العقد جميع شروط عقد الشركة، وهي مساهمة كلّ شريك بحصّة في رأس المال وتوفّر نيّة المشاركة والاشتراك عن طريق قبول مخاطر معيّنة ومساهمته في الأرباح والخسائر^(٣)، وهذا يعني أنّ يكون لهذا الشخص حقّ بالاشتراك بالمأجور^(٤) كشريك^(٥) من خلال إشغاله لحساب نفسه^(٦) وليس لحساب المستأجر، أي أنّ لا يكون تابعاً للمستأجر^(٧) أو أجيراً عنده^(٨).

وأما خلاف ذلك، فإنه لا يُعدّ من قبيل الإشراك الذي يبرّر الإخلاء، ومثاله أنّ تكون العلاقة بين المستأجر والشخص الآخر ليست علاقة شراكة يتحمّل من خلالها هذا الشخص جانب من الخسائر والمخاطر والمسؤوليّة، وإنّما علاقة أخرى كعلاقة

(١) ت ح ٩١/٣٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٢، ص ١٠٨٥، وأشار إلى ت ح ٨٥/٣٧٣، ص ١٢٨٥ لعام ١٩٨٧ و ت ح ٩٠/٨٤٥ ت ٩٠/١٠/٢٧، وانظر ت ح ٩٠/٨٤٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٠، ص ٢٣٤٧.

(٢) ت ح ٨٤/٤٦٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٥، ص ١٧٢.

(٣) ت ح ٦٥/٢٤٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٥، ص ١٤٨٣، ت ح ٥١/٢٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٣، ص ٢٥.

(٤) ت ح ٧٨/٣٨١ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ٥٩٨ و بنفس المعنى ت ح ٩٣/١٣١٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٩٠٢.

(٥) ت ح ٧٥/٣٠٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٦، ص ٨٧٨.

(٦) القرار السابق.

(٧) ت ح ٧٧/٣٢٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ١٤٨، وجاء فيه أنّ الابن الذي يتولّى أعمال أبيه في المتجر تبعاً له لا يُعدّ شريكاً، ت ح ٦٥/٢٤٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٥، ص ١٤٨٣.

(٨) ت ح ٧٥/٣٠٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٦، ص ٨٧٨.

عمل مثلاً تجعل هذا الشخص تابعاً للمستأجر وخاضعاً لإشرافه^(١) أو علاقة مقاوله^(٢) أو علاقة استئجار يستأجر من خلالها المستأجر ذلك الشخص لإدارة المحل المأجور مقابل أجر معين يبلغ نسبة من الأرباح^(٣) كالربع مثلاً^(٤)، أو علاقة يسمح من خلالها المستأجر للشخص -المشار إليه- بتعاطي العمل التجاري في المأجور مقابل أن يدفع له أجره معينة من الأرباح المتحققة عن هذا العمل إضافة إلى أجره مقطوعة^(٥).

كما أن مجرد سماح المستأجر لشخص آخر بالتمرن على أعمال الصيرفة التي يقوم بها في المأجور لا يُعدّ من قبيل الإشراف في المأجور^(٦).

ولقد أكدت محكمة النقض المصرية أنه يحقّ للمستأجر الأصلي إدخال شريك معه في المحل التجاري المؤجر له^(٧).

وكذلك إيواء المستأجر شخصاً آخرأ تربطه به علاقة ما كعلاقة قربي أو

(١) ت ح ٦٥/٢٤٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٥، ص ١٤٨٣ ، وبنفس المعنى ت ح ٧٥/٣٠٦ ، ما سلف الهامش السابق، ت ح ٨١/٢٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١ ، ص ١٠٥٤ ، ت ح ٨٤/٤٦٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٥ ، ص ١٧٢ ، ونشير إلى أن محكمة التمييز أكدت أن الوكيل بالعمولة يُعدّ تاجراً وفقاً لقانون التجارة وليس عاملاً كما هو محدد وفقاً لقانون العمل. وعليه فإنّ سماح الشركة المستأجرة لوكيلها بالعمولة بتعاطي عمله التجاري في المأجور دون موافقة المؤجر يُعدّ إشراكاً يوجب التخلية، ت ح ٧٤/٧٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٤ ، ص ١٠٨٨.

(٢) ويلاحظ أن علاقة المقاوله تنتهي بتقديم العمل الملّزم به في وقت معين، أي أنها تكون لأجل مسمى، انظر ت ح ٨٤/٤٦٢ ، ما سلف الهامش السابق.

(٣) ت ح ٦٥/٢٤٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٥ ، ص ١٤٨٣.

(٤) ت ح ٦٠/٢٥٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٠ ، ص ٤٦١ .

(٥) ت ح ٥١/٢٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٣ ، ص ٢٥ .

(٦) ت ح ٧١/١٣٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧١ ، ص ١٢٣٧ .

(٧) نقض ١٩٩٦/٣/٢٧ طعن ١١٨٤ السنة ٦٢ق، المستشار عمران، مرجع سابق، ص ٢٧٧.

صداقة أو علاقة إنسانية واستضافته على سبيل التسامح مدة مؤقتة^(١) (أي ليست دائمة) ومعقولة تحت وطأة ظروف طارئة واستثنائية^(٢) وهو ما تقتضيه العادات والتقاليد لا يُعدّ من قبيل الإشراف الذي يوجب التخلية^(٣) وذلك إذا كان الإيواء والاستضافة دون مقابل أو أجر^(٤) ودون أن يتمخض عن وجود علاقة إيجارية سواء بين المستأجر والضيف أو بين الضيف والمؤجر^(٥).

وتجدر الإشارة بأنّ بقاء الضيف في المأجور مرهون ببقاء المستأجر فيه. وعليه فإنّه إذا ترك المستأجر المأجور أو توفي، فإنّ صفة الإيواء أو الاستضافة تنتفي ويترتب عليه وجوب ترك الضيف للمأجور وإلا عدّ المستأجر متنازلاً عن

(١) ت ح ٧٩/٥٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ٨٨١، وانظر ت ح ٧٢/٢٩٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٢، ص ١٤٩٨، وانظر ت ح ٩٣/٦١٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٧٥٨، وانظر ت ح ٧٧/٢٩٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ١٥٥١، وانظر ت ح ٦٩/١٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٩، ص ١٩١. وانظر ت ح ٩٣/٧٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٦٨٧، وانظر ت ح ٩٣/١٥٥٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٩٨٤، وانظر ت ح ٨٠/٢٦١ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ٥١٢، وانظر: قرار ٧٧/٦٣، القاضي غالب مجموعة لعام ٧٦-٧٧، مرجع سابق، ص ٢٧، وانظر ت ح ٧٩/٣٥٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ٥٢٠، ت ح ٧٦/٤٤٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٦٩١.

(٢) ومثال الظروف الطارئة والاستثنائية: حرب الخليج الثانية فيما يتعلق بسماع المستأجر لبعض أقاربه كأولاده بالإقامة معه إثر نزوحهم من الكويت في ظروف استثنائية قاهرة وفي وقت يعانون فيه من أزمة مالية ويعاني البلد من أزمة بيكن، وانظر ت ح ٩٣/١٥٥٣، ما سلف الهامش السابق، وكذلك حرب حزيران لعام ١٩٦٧ فيما يتعلق بسماع المستأجر لقريبها أن يقيم معها لمدة بسيطة بعد نزوحه من الضفة الغربية، انظر ت ح ٦٩/١٤، ما سلف الهامش السابق.

(٣) انظر القرارات الواردة بالهامش السابق، وانظر قرار محكمة النقض المصرية الطعن رقم ٦٦٥ السنة ٥٢ ق - جلسة ٨٨/١١/٩ لم ينشر بعد والطعن ٨٤٩ السنة ٤٦ ق - جلسة ٨١/١٢/٢ السنة ٣٢ ص ٢١٩٥، المستشار معوض عبد التواب، مرجع سابق، ص ٣٦٤ و ٣٦٥.

(٤) ت ح ٩٣/٦١٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٧٥٨. ويلاحظ أنّه في حال تقاضي المستأجر مقابلاً من الضيف، فإنّه يُعدّ والحالة هذه من قبيل التأجير الفرعي (التأجير من الباطن) أو التنازل عن الإيجار، وهو ما سنتناوله في المبحث الثاني من هذا الفصل، إلا أنّ مساهمة الضيف في بعض نفقات المأجور لا يجعل منه مستأجراً من الباطن، انظر قرار محكمة النقض المصرية الطعن رقم ٢٩٧ السنة ٤٥ ق - جلسة ٧٨/١٢/١٣ السنة ٢٩ ص ١٩٢٠، المستشار عبد التواب، مرجع سابق، ص ٣٦٦.

(٥) انظر محمود العبابنة، مرجع سابق، ص ٧٤.

الإيجار للضيف أو مؤجراً له من الباطن، وهذا ما أكدته محكمة التمييز الأردنية^(١) والنقض المصرية^(٢).

وكذلك مشاركة أشخاص للمستأجر في الانتفاع بالمأجور على سبيل المساكنة منذ بدء الإجارة ممن يلتزم قانوناً أو شرعاً أو أدبياً أو عرفاً بإيوائهم، فإنها تأخذ حكم الإيواء أو الاستضافة الذي لا يُعدّ إشراكاً يوجب التولية، وهو ما أكدته محكمة التمييز^(٣).

كما أكدت محكمة النقض المصرية أن المشاركة السكنية المعاصرة لعقد الإيجار والمستمرة وغير المنقطعة تمنح الساكن مع المستأجر حقّ البقاء في المأجور والاستفادة من حقّ التمديد القانوني لعقد الإيجار حتى ولو ترك المستأجر المأجور أو توفي^(٤) (وهنا يظهر الفرق بين حكم الضيف وحكم الساكن فيما يتعلّق بحق كل منهما في البقاء بالمأجور بعد ترك المستأجر له أو وفاته) ولكن في حال قطع الساكن صلته بالمسكن (المأجور) واتخذ لنفسه مسكناً مستقلاً، فإنه يُعدّ في هذه الحالة مسقطاً لحقه في البقاء في المأجور بإرادته ومنهياً لصفته كساكن ويكون شأنه بالنسبة للمأجور شأن الأجنبي الذي لا يملك المستأجر إسكانه معه - سواءً على سبيل

(١) ت ح ٧٧/٣٥٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ٥٣٦ .

(٢) الطعن رقم ١٣٢١ السنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٨٨/٢/٢٩، الطعن ٦٤٣ السنة ٤٨ ق - جلسة ٧٩/٥/٢ السنة ٣٠ ص ٢٥٣، الطعن رقم ٢٩٧ السنة ٤٥ ق - جلسة ٧٨/١٢/١٣ السنة ٢٩ ص ١٩٢٠، المستشار عبد التواب، مرجع سابق ص ٣٦٣، ٣٦٦ و ٣٦٦ وانظر نقض ١٩٩١/١٢/٥ طعن ٣١٥٠ السنة ٦١ ق، المستشار عمران، مرجع سابق، ص ٢٧١.

(٣) ت ح ٨٢/٣٨٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ١٣٩٤، وبنفس المعنى ت ح ٨٨/٨٧٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٠، ص ١٧٥٤. وأما إذا كان الشخص الذي أسكنه المستأجر معه في المأجور يسكن وقت بدء الإجارة في مسكن آخر مستقل، فإنه يُعدّ إسكانه في المأجور إشراكاً يوجب التولية، ت ح ٧٩/١٧٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ١٥١٩.

(٤) الطعن رقم ٣٨٧ السنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٠/٣/١٢ لم ينشر بعد، الطعن رقم ٤٢٠ السنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٨/٦/٢٩، المستشار عبد التواب، مرجع سابق، ص ٣٦٧، ٣٦٣.

التنازل الجزئي عن الإجارة أو التأجير من الباطن - إلا بإذن كتابي من المالك^(١).

ونشير إلى أنه لا يشترط وفقاً للمادة (٤/١/د) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ أن يشمل الإشارك إشغال الشريك كامل المأجور مستقلاً عن المستأجر، بل يكفي أن يكون إشغال الشريك إشغالاً جزئياً سواءً بشكل مستقل أو بالإضافة لإشغال المستأجر^(٢) وذلك لغايات الحكم بالتخليفة لعلّة الإشارك بالمأجور.

الشرط الثاني: انتفاء المبرر والمسوّغ للإشارك الحاصل:-

يشترط أن لا يتوفّر مبرر يدفع المستأجر إلى السماح لغيره بإشغال المأجور، وذلك لغايات الحكم بإخلاء المستأجر. وعليه فإنّ وجود المبرر يحول دون الحكم بالإخلاء، كسماح المستأجر لشخص آخر (كأخت زوجته المتوفاة) بالبقاء في المأجور لرعاية ابن أختها البالغ من العمر عشر سنوات وخدمته لحاجته لذلك^(٣)، أو سماح المستأجرة لأخت زوجها المتوفى بالبقاء في المأجور لرعاية أولاد شقيقها^(٤) أو تواجد شخص بالمأجور لرعاية المستأجر أو أطفاله^(٥)، وكذلك سماح المستأجر لشقيقه الطاعن بالسن والبالغ من العمر (٦٥) سنة والمصاب بمرض هبوط القلب وفقير الحال وغير قادر على العمل بإشغال المأجور وذلك لحالته التي تجعله بحاجة إلى رعاية شقيقه المستأجر لعدم وجود من يرعاه غيره^(٦)، وسماح المستأجرة لوالدتها التي هي في حالة مرض الموت وهي حالة اضطرارية لا يجوز فيها للأبناء

(١) الطعن رقم ٤٩٠ السنة ٤٤٤ - جلسة ١٩/١/١٩٨٠ السنة ٣١ ص ٢١٢، المرجع السابق، ص ٣٧٠ و ٣٧١.

(٢) استئناف رام الله ٧٤/٣٦٦ ت ٧٥/٦/٣، القاضي غالب، مجموعة القرارات لعام ٧٣-٧٥، مرجع سابق، ص ٣٨.

(٣) ت ح ٧٨/٤٤٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ٧٢٨.

(٤) ت ح ٧٨/٣٨١ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ٥٩٨.

(٥) ت ح ٩٣/١٣١٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٩٠٢.

(٦) ت ح ٨١/٧٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ١١٣٦.

تجاهل ظروف والديهم، وسماحها لشقيقتها المريضة بالبقاء معها في المأجور لمدة لا تزيد على شهر واحد هو موقف من مواقف البرّ والإحسان والعطف والمروءة^(١)، وسماح المستأجر لحماته الطاعنة بالسن والمتوفى زوجها بالبقاء في المأجور^(٢)، كل ذلك لا يرقى إلى الحدّ الذي يعتبر المستأجر من خلاله قد سمح للغير بإشغال المأجور وبما يبرّر إخلاءه.

وكذلك سماح المستأجر المريض وغير القادر على العمل في المأجور المؤجّر كمحل تجاري والعاجز عن الحركة لابنه بالعمل في المأجور بالبيع والشراء تحت إشراف والده المستأجر وخضوعه لمحاسبتة لا يُعدّ إشراكاً يوجب التخلية^(٣).

وأما في ظل قانون تقييد إيجارات (دور السكن) الفلسطيني رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠، فإنّه وعملاً بالمادة (١/٨/ب) منه يشترط للحكم بالتخلية قيام المستأجر بقبول نزلاء في المسكن (المأجور) بمقابل غير معقول بالمقارنة مع بدل الإيجار الذي يدفعه للمالك مقابل انتفاعه بالمسكن.

وفي ظل المادة (٣٣) من المشروع الفلسطيني يشترط أن يسمح المستأجر لشخص آخر بإشغال المأجور وذلك لغايات الحكم بإخلائه.

كذلك يشترط بمن سمح له المستأجر بإشغال المأجور لغايات اعتباره شريكاً وبما يبرّر الحكم بإخلاء المستأجر، هو أن لا يكون قد وقّع على عقد الإيجار بصفته مستأجراً^(٤) وأن لا يكون المستأجر الذي ورد توقيعه على العقد مفوضاً بالتوقيع

(١) ت ح ٩٥/١٣٨٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٥، ص ٣٤٦٢.

(٢) ت ح ٨١/١٢٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ١٥٦٢.

(٣) استئناف رام الله ٩٨/٢٩١ ت ٩٨/٧/٨ غير منشور.

(٤) استئناف رام الله ٨٥/١٢٩، القاضي نصري عواد مجموعة المبادئ لعام ١٩٨٥، مرجع سابق، ص ٥٩، ت ح

٧٨/٣٧٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ٥٨٠.

عنه^(١) وأن يكون من الغير^(٢) وليس من أتباع المستأجر المنتفعين معه بالمأجور^(٣) وفقاً لمفهوم قانون المالكين والمستأجرين - وهو يشمل جميع الأشخاص الذين يتوجب على المستأجر رعايتهم وإعالتهم وضمهم إليه كعائلة واحدة^(٤) كأخ المستأجر الذي سكن معه عند إبرام عقد الإيجار^(٥) أو أي شخص يُعدّ المستأجر مكلفاً بإعالتهم ورعايتهم^(٦) كونه أحد أفراد عائلته-^(٧) وليس وفقاً للقانون المدني الذي يشمل كل من يجمعهم أصل مشترك^(٨).

إلا أنه حتى لا يعتبر إسمان المستأجر لمن يعولهم ويتولى رعايتهم قانوناً بمثابة إشراك يوجب التخلية، ينبغي مراعاة عدّة ضوابط وهي: عدم تلقّي المستأجر أيّ مقابل من هؤلاء الأتباع وعدم إلحاق ضرر بالمؤجر^(٩) وأن تستمر التبعية

(١) القرار السابق.

(٢) استئناف رام الله ٩٨/٧٤٢ ت ٩٨/١٢/١٧ غير منشور.

(٣) ت ح ٦٥/٥٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٥ ، ص ١٠٨٤ .

(٤) استئناف رام الله ٨٦/١٨١ ، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ٨٦/٨٦ ، مرجع سابق، ص ١١٥ ، ت ح ٧٨/١٥٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨ ، ص ١٠٣١ ، ت ح ٧٨/٤٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨ ، ص ٧٠٦ .

(٥) ت ح ٨٢/٣٨٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢ ، ص ١٣٩٤ ، وذلك سواء كان الأخ صغيراً أو كبيراً، وكذلك إسمان المستأجر شقيقة زوجته منذ بدء الإجارة معه في المأجور لا يُعدّ إشراكاً يوجب التخلية، لأنها تُعدّ في هذه الحالة من أفراد أسرته، ت ح ٨٨/٨٧٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٠ ، ص ١٧٥٤ ، في حين يُعدّ إسمان المستأجر شقيقته في المأجور بعد أن كانت تسكن في مسكن مستقل عند إبرام عقد الإيجار يُعدّ إشراكاً يوجب التخلية، ت ح ٧٩/١٧٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩ ، ص ١٥١٩ .

(٦) ت ح ٨١/٢٤٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١ ، ص ١٩١٥ .

(٧) ت ح ٧٩/١١٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩ ، ص ١٢١٧ ، ت ح ٧٧/٢١٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨ ، ص ٨٤٥ .

(٨) استئناف رام الله ٨٦/١٨١ ، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ٨٦/٨٦ ، مرجع سابق، ص ١١٥ .

(٩) ت ح ٨١/٧٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١ ، ص ١١٣٦ ، وبنفس المعنى ت ح ٨١/١٢٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١ ، ص ١٥٦٢ .

للمستأجر^(١) دون انقطاع.

وجدير بالذكر أن من يمكن أن يعتبر تابعاً للمستأجر في حالة كان العقار المأجور مؤجراً لغايات السكن لا يعتبر كذلك تابعاً في حالة كان العقار المأجور مؤجراً لغايات غير السكن كغايات تجارية^(٢)، خاصة وأن الإشارك الذي نصّ عليه قانون المالكين والمستأجرين كسبب للإخلاء ورد مطلقاً غير مقيد بإشارك معين، أي أنه يشمل الإشارك التجاري (كسماح المستأجر لشخص آخر بالاشتراك معه في استغلال المأجور تجارياً) والإشارك غير التجاري (إشارك بالسكن) وهو (كسماح المستأجر لشخص آخر في السكن معه في المأجور)^(٣) وعليه فإن والد المستأجر ووالدته يأخذ كل منهما حكم التابع للمستأجر في المأجور المؤجر للسكن، وبالتالي لا يُعدّ أيّ منهما بمثابة شريك للمستأجر في حال سمح لهما بإشغال المأجور، في حين يُعدّ كلّ منهما من الأغيار إذا كان المأجور محلاً تجارياً، وبالتالي يُعدّ كلّ منهما بمثابة شريك للمستأجر في حال سمح لهما أو لأيّ منهما بإشغال المحلّ التجاري

(١) ت ح ٧٨/٢٦٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ١٥٣٨، الذي جاء فيه: إذا خرج ابن المستأجر من المأجور بعد زواجه ثم عاد إليه بعد فترة فإنه يعتبر في هذه الحالة من الأغيار وليس في عداد المستأجرين، وسماح المستأجر له بالبقاء فيه يعتبر إشراكاً بالمأجور يوجب التخلية، وانظر ت ح ٧٨/٣٧٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ٥٨٠، والذي جاء فيه أن زوال تبعية زوجة المستأجر له بطلاقها يجعلها من الغير، ت ح ٧٨/٣٧٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ٥٧٨، الذي جاء فيه أيضاً أن زواج ابن المستأجر وإقامته بالخارج يعني أنه لم يُعدّ في عداد عائلة المستأجر، كما قضت محكمة التمييز بأن ابن المستأجر وزوجته يُعدّ كلّ منهما من أفراد عائلته إذا تبين أنهما كانا يسكنان معه في العقار عند إبرام عقد الإيجار وبالتالي لا يُعدّ ذلك إشراكاً يوجب التخلية، أما إذا ثبت أنهما كانا يسكنان في بيت مستقل عند إبرام عقد الإيجار، فإن السماح لهما بإشغال المأجور يُعدّ في هذه الحالة إشراكاً يوجب التخلية، ت ح ٨١/٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ١٠٢٦، كما أكدت محكمة التمييز بأن زوجة المستأجر لا تُعدّ بعد طلاقها من أفراد عائلة مطلقها المستأجر الذين يسكنونه، ولا يحق لها أن تبقى فيه تبعاً لولدها المسؤول عن إعالتها؛ لأنه لا يملك منفعة المأجور شخصياً ولا يملك التصرف بالمنفعة بل له مسكنة والده، ت ح ٨٧/١٠٤٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٩، ص ١٣٦٦، وهو ما أكدته محكمة النقض المصرية، الطعن رقم ٣٩٦ السنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/٣/٢٦، ص ٩١٣، المستشار عبد التواب، مرجع سابق، ص ٣٧٢.

(٢) استئناف رام الله ٨٦/١٨١، القاضي نصري عواد، مجموعة عام ٨٧/٨٦، مرجع سابق، ص ١١٥.

(٣) ت ح ٦٩/٧٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٩، ص ٣٨٣.

لغايات تحديد مدى توفر مبرر للإخلاء، وذلك لأن قانون المالكين والمستأجرين قانون استثنائي لا يجوز التوسع في تفسيره لغير صالح المستأجر الذي وضع هذا القانون أساساً لحمايته، ويؤدي هذا إلى أن تشمل كلمة شريك الأب والأم في حال كان المأجور عبارة عن محل تجاري ويُعدّ السماح لهما بإشغاله بمثابة إشراك منع القانون المذكور حصوله دون موافقة المالك تحت طائلة منح الأخير حق طلب إخلاء المستأجر، في حين لا تشمل كلمة شريك الأب والأم في حال كان المأجور عبارة عن بيت للسكن، ولا يُعدّ سماح المستأجر لهما بإشغال المأجور بمثابة إشراك؛ لأن القانون -المشار إليه- لم يمنع قيام المستأجر من ضيافة والده أو والدته أو حضانتها معاً، ولا يبرر ذلك في حال حصوله الحكم بإخلاء المستأجر^(١).

ونشير إلى أنه إذا كان المستأجر شخصاً معنوياً كشركة، فإنه تثور أماننا حالتان، الأولى يكون فيها المستأجر عبارة عن شركة ابتداءً، أي منذ توقيع عقد الإيجار سواء تم تسجيلها لدى المراجع المختصة قبل إبرامه أو بعد إبرامه، والحالة الثانية يكون فيها المستأجر شخصاً طبيعياً استأجر العقار بصفته الشخصية عند إبرام عقد الإيجار ثم يكون مع آخرين شركة فيما بينهم، وسنتناول الحالتين فيما يتعلق بمدى توفر مبرر الإخلاء للإشراك.

فأما الحالة الأولى، فقد أكدت محكمة التمييز أن قيام المستأجر باستئجار المأجور له ولشركائه وتم تسجيل الشركة قبل تاريخ انعقاد عقد الإيجار الذي وردت فيه كلمة "وشركاء" وكان المستأجر مفوضاً بالتعاقد نيابة عن الشركة، فإن الإجارة تكون في هذه الحالة قد انعقدت بين المالك والشركة كمستأجرة^(٢)، أي أن إشغال الشركة للمأجور لا يعني أن المستأجر الذي تعاقد نيابة عنها قد أشرك غيره

(١) استئناف رام الله ٨٦/١٨١، القاضي نصري عواد، مجموعة عام ٨٦/٨٧، مرجع سابق، ص ١١٥.

(٢) ت ح ٨٣/٣٥٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٣، ص ١٢٩٣.

بالمأجور، وبالتالي فإنه لا مبرر للحكم بالتخلية.

كما أكدت في عام ١٩٧٩ و ١٩٨٠ و ١٩٨١ أن قيام شخصين باستئجار عقار لممارسة التجارة فيه ثم قاما بتسجيل الشركة المؤلفة بينهما فقط دون إدخال شريك آخر معهما لا يخالف الغرض الذي تم استئجار العقار من أجله ولا يشكل ذلك سماحاً منهما بشغل المأجور من قبل شريك أو شركة بالمعنى المقصود في المادة (٤/١/د) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ إذ أن صفتها عند العقد كشركة لم تتبدل تجاه المؤجر ولأن مجرد تسجيل الشركة لدى المراجع المختصة لا يغير من تلك الصفة لأغراض استعمال المأجور والمبيّنة في العقد حتى ولو تم التسجيل المذكور بتاريخ لاحق لإبرام عقد الإيجار طالما تم استئجار العقار لممارسة التجارة فيه من قبل شركاء دون إدخال شريك آخر معهما؛ وذلك لأن تعاطي التجارة من قبل شخصين بالاشتراك يعني تعاطيهما لهذه المهنة كشركة، وهو ما استقرّ عليه اجتهاد المحكمة حتى ولو تراخى تسجيل هذه الشركة إلى ما بعد إبرام عقد الإيجار^(١).

وأما الحالة الثانية -وهي إذا كان المستأجر شخصاً طبيعياً- فقد أكدت محكمة التمييز في عام ١٩٨١ بأن قيام المستأجرين بإشراك آخر بالمأجور يُعدّ إشراكاً يوجب التخلية عملاً بالمادة (٤/١/د) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ حتى ولو لم يقيم المستأجرون الشركاء بتسجيل الشركة المؤلفة بينهم -دون موافقة المؤجر- لدى مراقب الشركات؛ لأنّ عدم تسجيل هذه الشركة لدى المراقب لا ينفي عنها أنها شركة وأيضاً حتى ولو لم تؤثر الشركة على طريقة

(١) ت ح ٧٨/٣٥٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩ ، ص ٣٩٧ ، وبنفس المعنى ت ح ٧٩/٣٧٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠ ، ص ٦٥٩ ، ت ح ٨١/٢٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١ ، ص ١٠٥٤ .

استعمال المأجور^(١).

أما قانون تقييد إيجارات (دور السكن) الفلسطيني رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ ، فإنه يشترط في الشريك أن تكون إقامته بالمسكن الذي استأجره المستأجر بمقابل غير معقول.

وبعد التعديل الجاري في الأردن بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ ، فقد أكدت المادة (٤/ج/٥) منه ما سبق وقرّره الاجتهاد والذي أشرنا إليه سابقاً^(٢) من أن الإشارك الذي يوجب التخلية يشمل الإشارك التجاري، وذلك من خلال استثنائها من حكم الإشارك الذي يوجب التخلية قيام المستأجرين للعقار الذين يتعاطون العمل فيه بتأليف شركة عادية بينهم، وقيام المستأجر بتشكيل شركة عادية بينه وبين أفراد أسرته العاملين معه في نفس العقار، هذا في الوقت الذي لم ينص فيه قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وقانون تقييد إيجارات (دور السكن) رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ على هذا الاستثناء.

ونلاحظ أنه يشترط لإعمال النص الجديد -المشار إليه- في قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ ، وذلك لغايات عدم الحكم بالإخلاء في حال الإشارك أن تكون الشركة العادية المؤلفة متكوّنة من المستأجرين الذين يعملون في المأجور معاً وقت بدء الإجارة.

ونشير إلى أنه وكما يحقّ للمستأجر تشكيل شركة مع أفراد أسرته العاملين معه في المأجور منذ بدء الإجارة عملاً بالمادة (٤/ج/٥) -المشار إليها- كذلك يحقّ لورثة المستأجر في حال وفاته تشكيل شركة بينهم باعتبارهم خلفاً له، ولا يُعدّ ذلك

(١) ت ح ٨٠/٢٥٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ٤٨٦ .

(٢) ت ح ٦٩/٧٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٩، ص ٣٨٣ .

مخالفة قانونية توجب التخلية، وهو ما أكدته محكمة التمييز^(١).

ولقد نصّ مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني في المادة (٥٠) منه على استثناء حالة قيام المستأجرين بتأليف شركة عادية فيما بينهم وحالة تأليف المستأجر وأفراد أسرته العاملين معه في العقار شركة عادية فيما بينهم من حالات التخلية.

ونلاحظ أنّ الحكم المذكور في المادة (٥٠) المشار إليها هو الحكم ذاته المنصوص عليه في الفقرة (٤) من المادة (٥/ج) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤.

وفيما يتعلّق بالشركة كمستأجرة، فإنّه يمكن أن يطرأ عليها تغييرات تؤثر على تقرير ما إذا كان هناك إشراكاً بالمأجور يوجب التخلية أم لا. وهذه التغييرات إما أن تكون عبارة عن فسخ الشركة وتصفيتها أو خروج شريك ودخول شريك آخر فيها أو تغيير نوعها.

فأمّا بالنسبة لفسخ الشركة بإرادة أحد أطراف العقد^(٢) وانفساخها بإرادة المشرع^(٣)، ونظراً لأنّه يعني إزالة شخصيتها التي هي مستقلة عن شخصية الشركاء

(١) ت ح ٨٨/٣١٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٩، ص ١٤٣٤ .

(٢) المستشار محمد محمود المصري والمستشار محمد أحمد عابدين، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٧، ص ١٣.

(٣) المرجع السابق، ص ٨٩.

فيها، فإنه يمنع أي شريك من وضع يده على المأجور دون موافقة المالك^(١). وعليه فإنه في كل حالة تنتهي فيها الشركة بصورة تؤدي إلى زوال شخصيتها الاعتبارية سواء من خلال الفسخ أو الإنفاساخ، فإنه يجوز للمؤجر إخلاء الشركاء السابقين فيها من المأجور.

ومثال ذلك: فسخ الشركة العادية المؤلفة من شريكين بخروج أحد الشريكين منها يؤدي إلى نشوء حق للمؤجر في طلب التخلية حتى ولو كان مُشغِل العقار عند طلب التخلية هو أحد الشريكين في الشركة المفسوخة؛ وذلك لأن فسخ الشركة يؤدي إلى زوال شخصيتها المعنوية واعتبار الشركة غير قائمة^(٢)، كما أن وفاة أحد الشريكين في شركة التضامن العادية العامة أثناء سريان قانون الشركات رقم (١٢) لسنة ١٩٦٤ -الذي ما زال ساري المفعول في الضفة الغربية والذي جعلت المادة (٢٨/ج، د) والمادة (٣/٢٦) منه هذه الشركة منسوخة- يؤدي إلى زوال شخصية الشركة الاعتبارية وبما يمنع قيام الشركاء بتسجيل شركة جديدة بذات الاسم؛ لأن الشركة الجديدة لا تكون في هذه الحالة امتداداً للشركة القديمة أو خلفاً لها ولا تترث عنها حقوق الإجارة وذلك تحت طائلة الحكم بالتخلية^(٣)، كما أن انسحاب شريك من شركة التضامن المؤلفة من شريكين يؤدي إلى انقضاءها وزوال شخصيتها

(١) ت ح ٧٧/٤٠١ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ٣٨٧، وانظر ت ح ٩٢/٣٦٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ١٣٠، والذي جاء فيه أن حقوق الإجارة المترتبة للمستأجر وهي شركة تجارية لا تنتقل إلى أحد الشركاء فيها بعد فسخها وتصفيتها دون موافقة المالك أو المؤجر؛ وذلك لأن فسخها وتصفيتها يؤدي إلى زوال شخصيتها الاعتبارية التي هي مستقلة عن شخصية الشركاء، كما لا تنتقل هذه الحقوق لورثة أحد الشركاء في حال وفاته وذلك إذا كان عقد الإيجار باسم الشركة كمستأجرة، كما أكدت محكمة التمييز في قرارها ٨١/٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ١٠٢٨، أن تصفية الشركة المستأجرة أو انفاساخها ينهي الإجارة ولا يحق للشركاء بصفتهم الشخصية التمسك بالإجارة دون موافقة المؤجر لأنهم من الغير.

(٢) ت ح ٧٧/٢٦٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ١٣٠٠.

(٣) ت ح ٩٧/٢٢٨٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٨، ص ١١٧٠.

الاعتبارية^(١) وإنهاء عقد الإيجار، ولا يغيّر من ذلك صدور شهادة من مراقب الشركات لاحقاً، تتضمّن إجراء تغييرات في الشركة المنقضية. وعليه لا يحقّ للشريك الآخر كمستأجر البقاء في المأجور ويجب إخلاؤه^(٢).

ونشير إلى أنّ محكمة التمييز أكدت أنّ اندماج الشركة المستأجرة للمأجور بشركة أخرى يؤدي إلى زوال شخصيتها الاعتبارية وتعتبر الشركة الدامجة ذات شخصية اعتبارية مختلفة عن شخصية الشركة المندمجة وإشغال الشركة الدامجة للمأجور دون موافقة المالك الخطية يوجب التخلية عملاً بالمادة (٣/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ ؛ وذلك لأنها تعتبر من الغير وليست طرفاً في عقد الإيجار، كما أنّها لا تُعدّ خلفاً للشركة المندمجة فيما يتعلق بحقوقها والتزاماتها إلا فيما هو من قبيل الأمور المالية^(٣).

ونلاحظ ممّا سبق، أنّ العبرة في تقرير حصول الإشراك الموجب للتخلية في حال فسخ أو انفساخ الشركة المستأجرة هو زوال الشخصية الاعتبارية للشركة، إذ أنّ زوالها يؤدي إلى زوال الشركة وعدم بقائها وانقضاء حقّ البقاء في المأجور ومنع إشغاله دون موافقة جديدة من المالك حتى ولو من قبل أحد الشركاء السابقين فيها؛ وذلك لأنّ شخصية الشركة مستقلة عن شخصية الشركاء فيها، وحتى أيضاً لو تمّ تأسيس شركة جديدة، حيث أنّها لا تعتبر خلفاً للشركة التي تمّ فسخها أو التي زالت شخصيتها الاعتبارية.

ما سبق يكون في حالة كان المستأجر هو الشركة كشخص معنوي ابتداءً منذ إبرام عقد الإيجار، أمّا إذا كان المستأجر ابتداءً هو شخصين بصفتهما الشخصية، أي

(١) ت ح ٩٨/١٤٤٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٩، ص ٢٠٥.

(٢) ت ح ٩٤/٤٧٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٦، ص ٣٢٥١.

(٣) ت ح ٩٤/٩٤٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٥، ص ٢٢١٣.

شخصاً طبيعياً، ثم قاما بتأسيس شركة بينهما، فإن الأمر مختلف هنا، حيث أن تصفية الشركة لانسحاب أحد الشريكين منها مثلاً لا يبرر الحكم بالإخلاء، وهو ما أكدته محكمة التمييز^(١).

وأما بالنسبة لانسحاب وخروج شريك من الشركة ودخول شريك آخر فيها، نلاحظ أن محكمة التمييز أكدت في عام ١٩٦٨ بأنه إذا كان المستأجر عبارة عن شركة عادية مؤلفة من شخصين ولم يجر فسخها أو تصفيتها وإنما انسحب أحد الشريكين وحل محله شريك آخر، فإنه لا يوجب التخلية؛ لأن قانون الشركات يجيز إجراء تغيير في الشركة ويبقى المستأجر شخصاً معنوياً قائماً^(٢).

ونلاحظ أن المحكمة لم تعتبر انسحاب الشريك وحلول آخر محله يؤدي إلى زوال الشخصية الاعتبارية للشركة العادية، إلا أن المحكمة أكدت خلاف ذلك في عام ١٩٩٧، حيث اعتبرت أن انسحاب أحد الشريكين من الشركة العادية وانضمام شريك آخر إلى الشريك القديم هو بمثابة تشكيل شركة جديدة تختلف عن الشركة القديمة من حيث أشخاصها وعلاقاتها بالغير، ويُعد اتفاق الشريكين على أن تخلف الشركة الجديدة الشركة القديمة ملزماً لهما وغير ملزم للغير. وعليه فإن إشغالهما المأجور بعد انفساخ الشركة القديمة بانسحاب الشريك منها يُعد إشغالاً غير قانوني؛ لأنه لا يجوز إشغالها دون موافقة المؤجر^(٣). ونلاحظ أن المحكمة اعتبرت أن انسحاب الشريك المتضامن يؤدي إلى زوال الشخصية الاعتبارية للشركة.

وأما بالنسبة لتغيير نوع الشركة المستأجرة، فقد قضت محكمة التمييز بأن تغيير نوع الشركة المستأجرة من شركة عادية محدودة إلى شركة مساهمة

(١) ت ح ٩٥/١٤٦٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٦، ص ٩٣٠.

(٢) ت ح ٦٨/٢٤٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٨، ص ٨٠١.

(٣) ت ح ٩٦/١٥١٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٧، ص ١٥٨٥.

خصوصية لا يبرر الإخلاء؛ لأنه لا يعتبر بمثابة فسخ للشركة العادية المستأجرة وإنشاء شركة جديدة تختلف شخصيتها الاعتبارية عن الشركة العادية، بل إن الشخصية الاعتبارية لا زالت قائمة، كما أن محل التغيير هو التزامات الشركاء، فبعد أن كان في الشركة العادية المحدودة شريك متضامن مسؤول عن ديون والتزامات الشركة كلها بالتكافل والتضامن وشريك آخر موصي مسؤول فقط بمقدار مساهمته برأسمال الشركة أصبح كل شريك في الشركة الجديدة مسؤول بمقدار مساهمته برأسمال الشركة، في حين لم يطرأ تغيير على غاية الشركة أو أشخاص الشركاء، وهذا يعني أن الهدف من التغيير هو توفيق أوضاع الشركة من خلال تعديل العقد المبرم بين الشركاء مع بقاء الشخصية الاعتبارية للشركة كما هي^(١).

كما قضت محكمة التمييز بأن تعديل اسم الشركة المستأجرة وفقاً للأصول، بحيث أصبح يختلف عما هو في عقد الإيجار لا يعني استبدال للمستأجر ولا مبرر للتخلية^(٢).

خلاصة القول فيما يتعلق بما يطرأ على المستأجر -إذا كان عبارة عن شركة- من تعديلات أو تغييرات وأثرها على مدى توفر مبرر للإخلاء أن العبرة تكمن في نقطتين أساسيتين هما: بقاء أو زوال الشخصية الاعتبارية للشركة من جرّاء التعديلات والتغييرات الجارية عليها، ومن هو المستأجر ابتداءً، هل هو أشخاص طبيعيون بصفاتهم الشخصية أسسوا فيما بعد شركة فيما بينهم، أم هو الشركة ابتداءً. وعليه فإن زوال الشخصية الاعتبارية للشركة^(٣) يؤدي إلى توفر مبرر للإخلاء إذا كانت الشركة هي المستأجرة ابتداءً، في حين أن بقاء الشخصية

(١) ت ح ٨٤/٥٧٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٥، ص ٤٩٥ .

(٢) ت ح ٩٧/١٣٠٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٧، ص ٤٦٣ .

(٣) تجدر ملاحظة أنه ينبغي مراعاة أحكام كل شركة على حدة وفقاً لقانون الشركات وذلك لمعرفة أثر التعديلات والتغييرات الجارية على زوال أو بقاء الشخصية الاعتبارية للشركة المستأجرة.

الاعتباريّة وعدم زوالها حتّى ولو كانت الشركة هي المستأجرة ابتداءً، فإنّه يحول دون توفّر مبرّر للإخلاء، وكذلك زوال الشخصية الاعتباريّة إذا كان المستأجر هو الأشخاص الطبيعيون بصفّتهم الشخصية والذين أصبحوا فيما بعد شركاء في شركة أسّسوها فيما بعد.

كما يمكن أن يكون المستأجر شخصاً من أشخاص القانون العام كالحكومة مثلاً، وبهذا الصّدّ قضت محكمة التمييز بأنّ قيام حكومة الأردن باستئجار عقار من أجل تخزين المواد التي تجلبها مؤسسة كير المتعاقدة معها من المتبرّعين لتوزيعها على المستحقّين الأردنيين عملاً بالاتفاقية المعقودة بينهما لا يعني أنّ المستأجر (وهي الحكومة) قامت بإشراك المؤسسة المذكورة بالمأجور؛ وذلك لأنّ استئجار عقار من أجل التخزين يقع ضمن التزامات الحكومة^(١).

ثانياً: شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمالك:-

إنّ شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمالك هي:-

الشرط الأول: عدم موافقة المالك على الإشراك.

الشرط الثاني: إثبات المالك حصول الإشراك.

وسنتناول هذين الشرطين تباعاً:-

الشرط الأول: عدم موافقة المالك على الإشراك:-

يجب أن يتمّ الإشراك بالمأجور دون موافقة المؤجّر^(٢) وذلك نظراً لأنّه يجوز

للمستأجر إشراك غيره بالمأجور كشركة بموافقة المؤجّر^(٣).

(١) ت ح ٨٣/٣٦٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٣، ص ١٤٣٦.

(٢) ت ح ٩٧/٢٣٢٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٨، ص ١٨٤٩.

(٣) ت ح ٦٨/٢٩٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٨، ص ٩٦٥.

ونشير إلى أنّ الموافقة على الإشراك والتي ينبغي على المستأجر الحصول عليها لغايات الحيلولة دون تعرضه للإخلاء لازمة فقط بالنسبة للشخص الأجنبي عن المستأجر وليس أحد أتباعه؛ لأنّ الأخير لا يتوقف إشغاله المأجور على إذن المؤجّر في الإجارة المطلقة^(١)، كما أنّ هذه الموافقة ينبغي أن تعطى من قبل المؤجّر^(٢) أو المالك أو وكيله العرفي كأخيه مثلاً الذي يشرف على أمواله ويتصرف بها نيابة عنه^(٣) كما أنّ موافقة المؤجّر على إشراك المستأجر شخصاً آخر مقيدة بهذا الشخص ولا يتعداه لغيره، بمعنى أنّ موافقة المؤجّر على إشراك المستأجر شخصاً معيناً في المأجور لا يعني موافقته على إشراك شخص غيره^(٤).

وفيما يتعلّق بكيفية الموافقة على قيام المستأجر بإشراك غيره المأجور وفيما إذا كان يشترط أن تكون موافقة خطيّة أم لا؟

نلاحظ أنّ نص المادة (٤/١/د) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ لم يشترط أن يحصل إشراك المستأجر شريكاً أو شركة دون موافقة المالك أصلاً لغايات جواز الحكم بإخلائه، في حين اشترط صراحة عدم حصول موافقة المالك الخطيّة في حالة واحدة فقط هي: قيام المستأجر بتأجير العقار للغير. وعليه فإنّه يمكن القول بأنّ إيراد المشرع عبارة "بدون موافقة المالك الخطيّة" بعد قوله "إذا أجرة المستأجر" ولم يوردها في نهاية ذكره حالتي التخلية الآخرين وهما: حالة إخلائه العقار أو قسم منه لشخص آخر غير المالك، وحالة سماحه بشغل العقار من قبل شريك أو شركة الواردين في الفقرة (د) ذاتها، أنّه يفهم منه أنّ المشرع لم يقصد اشتراط حصول الإشراك بدون موافقة المالك الخطيّة لغايات الحكم بالإخلاء

(١) ت ح ٧٩/١١٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ١٢٢٠.

(٢) ت ح ٦٥/٣٨٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٥، ص ١٧١٧.

(٣) ت ح ٨٠/٣٩٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ٨٦٥.

(٤) ت ح ٦٥/٣٨٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٥، ص ١٧١٧.

بل قصر ذلك فقط في حالة تأجير العقار للغير.

إلا أن محكمة التمييز أكدت في عام ١٩٦٨ -أي قبل التعديل الجاري في الأردن على القانون المذكور- أن إسمان المسأجر شخصاً آخر معه في المسأجر مدة طويلة يُعدّ إشراكاً في استعمال المسأجر يوجب التخلية إذا تمّ بدون موافقة المالك^(١). وكذلك سماح الشركة المسأجرة لوكيلها بالعمولة -والذي يُعدّ تاجراً وفقاً لقانون التجارة- بتعاطي العمل التجاري في المسأجر دون موافقة المؤجّر^(٢). ونلاحظ أنها لم تشترط موافقة خطية.

إلا أنه وبعد التعديل الجاري في الأردن بموجب قانون المالكين والمسأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، نلاحظ أن الفقرة (٣) من المادة (٥/ج) منه اشترطت صراحة للحكم بالإخلاء في حالات التخلية الواردة فيها، وهي حالة تأجير المسأجر المسأجر أو قسماً منه لشخص آخر وحالة سماحه له بإشغاله وحالة إخلائه لشخص آخر أن تتمّ دون موافقة المالك الخطية، وهو ما أكدته محكمة التمييز في عام ١٩٩٤.^(٣)

كما اشترطت المادة (٣٣) من المشروع أن يتمّ سماح المسأجر لشخص آخر بإشغال المسأجر دون موافقة خطية من المؤجّر، وذلك لغايات التخلية.

ونشير أيضاً إلى أنه لا يشترط قيام المالك أو المؤجّر بتوجيه إخطار عدلي للمسأجر قبل إقامة دعوى التخلية في حالة استنادها إلى إشراك الأخير غيره

(١) ت ح ٦٨/٢٩٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٨، ص ٩٦٥ .

(٢) ت ح ٧٤/٧٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٤، ص ١٠٨٨ .

(٣) ت ح ٩٣/١٢٧٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٩٣٢ .

بالمأجور^(١).

الشرط الثاني: إثبات المالك حصول الإشتراك:-

يشترط للحكم بالتخلية إثبات المالك هذه الحالة من حالات الإخلاء -وهي الإشتراك- بجميع شروطها.

وتعتبر واقعة الإشتراك بالنسبة للمؤجر واقعة مادية يجوز إثباتها بكل طرق الإثبات، وبالتالي يجوز إثباتها بالبيّنة الشخصية، وكذلك بواسطة القرائن والمعينة.

(١) استئناف رام الله ٧٨/٣٠٣، القاضي غالب، مجموعة عام ٧٨-٨١، مرجع سابق، ص ١٦٦ وانظر استئناف عمان ٦١/٤٥٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٢، ص ٧٥٢، والذي جاء فيه أنه لا يلزم قيام المؤجر بتوجيه إنذار للمستأجر قبل إقامة دعوى تخلية ضده تستند إلى الإشتراك بالمأجور، وانظر ت ح ٩٣/٣٢٠ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٧٨٢.

المطلب الثالث

الإخلاء بسبب استعمال المأجور لغاية غير مشروعة

نظراً لأنّ المشروعية هي فوق كلّ اعتبار، ومراعاة أحكام القوانين النافذة واجب على كلّ فرد، لينعم بحياة مطمئنة، تكرر جميع حقوقه في ظلّ تشريع تحترم نصوصه من قبل الأفراد في حياتهم اليومية، لذا فإنّ استعمال المستأجر المأجور لغاية غير مشروعة تخالف أحكام القوانين والتي تؤثر في صحة العقد يدلّ على عدم جدارته بالحماية التي أسبغها عليه قانون المالكين والمستأجرين، وبالتالي من الطبيعي أن يعتبر هذا القانون استعمال المستأجر المأجور لغاية غير مشروعة سبباً من أسباب التخلية.

ولقد عالج المشرع الأردني استعمال المأجور أو السماح باستعماله لغاية غير مشروعة كسبب من أسباب التخلية في المادة (١/٤/ج) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ التي جاء فيها "ج- إذا كان المستأجر قد استعمل العقار أو سمح باستعماله لغاية غير شرعية".

ونلاحظ أنّه لا مقابل للمادة المذكورة في قانون تقييد إيجارات (دور السكن) الفلسطيني رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠.

بينما يقابلها المادة (١/٤/د) من قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) الفلسطيني رقم (٦) لسنة ١٩٤١ والمادة (٦/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤.

وعالجه مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني في المادة (٣٥) منه التي جاء فيها: "يُخلّى العقار إذا أُستعملَ العقار المأجور أو أيّ جزء منه لغاية غير مشروعة أو على نحو يشكل مكرهة صحيّة".

في حين كان المشرّع المصري أكثر وضوحاً عندما نصّ على حالات استعمال المأجور لغاية غير مشروعة في المادة (١٨/د) من قانون إيجار الأماكن رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١.

نلاحظ أنّ استعمال المستأجر المأجور أو سماحه باستعماله لغاية غير مشروعة يُعدّ مبرراً للحكم بإخلائه في حال توفرّ شروط هذا الإخلاء، مما يتعيّن علينا تناول هذه الشروط.

شروط الحكم بالتخلية بسبب استعمال المأجور لغاية غير مشروعة:-

ينبغي توفرّ شروط معيّنة للحكم بالتخلية، منها ما يتعلق بالمستأجر ومنها ما يتعلق بالمالك.

وعليه سنتناول أولاً: شرط الحكم بالتخلية المتعلق بالمستأجر، وثانياً: سنتناول شرط الحكم بالتخلية المتعلق بالمالك.

أولاً: شرط الحكم بالتخلية المتعلق بالمستأجر:-

يشترط للحكم بالتخلية أن يستعمل المستأجر المأجور لغاية غير مشروعة، وهو ما نصّ عليه قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وقانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ ومشروع القانون الفلسطيني.

ونشير إلى أنه يستوي أن يكون الاستعمال المذكور قد تمّ من قبل المستأجر أو من قبل غيره ولكن بسماعه له بذلك، وذلك لغايات الحكم بالتخلية، كسماعه لشريكه أو المستأجر الفرعي أو المتنازل له عن الإيجار أو من آواه أو استضافه في المأجور باستعماله لغاية غير مشروعة^(١).

(١) محمود العبابنة، مرجع سابق، ص ٨٨.

كما نشير إلى أن مشروع القانون الفلسطيني انفراد بإضافة عبارة "أو أي جزء منه"

وتشمل الغاية غير المشروعة ما يلي:-

١- الاستعمال المنافي للآداب العامة، وهو ما نصَّ عليه قانون الإيجار المصري. ومن الأمثلة على ذلك: استعمال المأجور للدعارة واستقبال فتيات وشباب^(١) أو لإيواء خلية ذات مسلك فاضح أو استعماله في أوضاع تخذش الحياء كالجلوس عارياً في شرفة المسكن^(٢).

٢- استعمال المأجور على وجه يلحق ضرراً بالصحة العامة، وهو ما نصَّ عليه قانون تقييد (العقارات التجارية) ومشروع القانون الفلسطيني وقانون إيجار الأماكن المصري. ومن الأمثلة على ذلك: استعماله لتربية الدواجن أو الحيوانات بطريقة غير مألوفة بحيث تتبعث منها روائح كريهة وتتوالد فيها الحشرات وتخلُّ بالنظافة العامة^(٣).

٣- استعمال المأجور بطريقة مقلقة للراحة العامة، وهو ما نصَّ عليه قانون إيجار الأماكن المصري. ومن الأمثلة على ذلك: إحداث ضوضاء كبيرة بإطلاق صوت المذياع أو التلفزيون في فترات نوم أو راحة الجيران وبشكل غير معتاد أو مألوف أو استعماله للعب القمار^(١) ولِعَقْد اجتماعات صاخبة ومتكررة بشكل يقلق راحة الجوار واستعماله لأغراض السحر والشعوذة.

٤- استعمال المأجور للإخلال بالأمن والنظام العام ومثاله: استعماله في أنشطة

(١) استئناف رام الله ٨/٨٨ ، تاريخ ٢٩/٢/٨٨ ، غير منشور.

(٢) محمود العبابنة، مرجع سابق، ص ٨٦.

(٣) محمود العبابنة، مرجع سابق، ص ٨٧.

تخريبية تتعلق بالأمن والنظام العام^(٢) أو استعماله محلاً لتجارة الأسلحة غير المرخص بها.

ثانياً: شرط الحكم بالتخلية المتعلق بالمالك:-

يشترط إثبات المدعي المالك استعمال المأجور لغاية غير مشروعة وفقاً للقواعد العامة في الإثبات.

ويثور تساؤل فيما إذا كان يشترط ثبوت استعمال المأجور لغاية غير مشروعة بحكم قضائي نهائي أم لا؟

نلاحظ أن قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) رقم (٦) لسنة ١٩٤١ وقانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ ومشروع القانون الفلسطيني لم يشترط صدور حكم قضائي نهائي يُثبت استعمال المأجور لغاية غير مشروعة، في حين اشترطته المادة (١٨/د) من قانون إيجار الأماكن المصري رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١، وهو ما أكدته محكمة النقض المصرية^(٣).

ونشير إلى أن محكمة استئناف رام الله أكدت في قرار لها بأن ثبوت استعمال المستأجرة المأجور لغاية غير مشروعة (الدعارة) خلافاً للمادة (٤/١/ج) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ واستقبال فتيات وشباب من خلال بيئة شخصية عبارة عن شهادة شهود يوجب الحكم بإخلائها دون أن يشترط إدانة

(١) محمود العباينة، مرجع سابق، ص ٨٦-٨٧، وانظر استئناف رام الله ٧٢/١٨١، القاضي غالب، مجموعة القرارات لعام ٧٢-٦٧، مرجع سابق، ص ٧٦.

(٢) محمود العباينة، مرجع سابق، ص ٨٦-٨٧.

(٣) نقض ٩٢/١١/١، الطعن رقم ٨٨ س ٥٨ ق، نقض ٨٩/٤/٣ الطعن رقم ٢٦٥ س ٥٣ ق، المستشار عمران، مرجع سابق، ص ٥٩٣.

المستأجرة بحكم جزائي^(١).

ونحن ونظراً لأن كثيراً من الادّعاءات لا تكون مبنية على أساس قانوني، بل تهدف إلى الكيد بالمستأجر لمضايقته وإرغامه على الخروج من المأجور، ونظراً لأنّ الادّعاء باستعمال المأجور لغاية غير مشروعة يتمّ خلافاً لأحكام قانون العقوبات، ممّا يعني أنّ اختصاص النظر في هذا الادّعاء والبتّ فيه ينعقد للمحكمة الجزائية وليس للمحكمة الحقوقية التي تنتظر في دعوى الإخلاء، وفي الوقت الذي يكرّس فيه قانون أصول المحاكمات الجزائية ضمانات وقواعد لحماية حقوق المتّهم منها (المتّهم بريء حتى تثبت إدانته) والتي لا وجود لمثلها في قانون أصول المحاكمات الحقوقية، فإنّنا نرى ضرورة صدور حكم جزائي نهائي يُثبت استعمال المأجور لغاية غير مشروعة من قبل المستأجر أو أحد أتباعه وذلك كشرط للحكم بإخلاء المستأجر، بحيث ينبغي حتى تحكم المحكمة للمالك -الذي يدّعي استعمال المأجور لغاية غير مشروعة- بالإخلاء فإنّه ينبغي عليه، أي المالك أن يقيم شكوى جزائية بهذا الصدد أمام المحكمة الجزائية المختصة وأن يحصل على حكم جزائي نهائي يدين المستأجر أو تابعه بالاستعمال غير المشروع للمأجور، ثم يقيم دعوى إخلاء لدى المحكمة الحقوقية المختصة ضدّ المستأجر لاستعمال المأجور لغاية غير مشروعة، على أن يُثبت ذلك من خلال إبراز الحكم النهائي -المشار إليه- والذي ينبغي على المحكمة الحقوقية في هذه الحالة أن تحكم بالإخلاء عملاً بقاعدة (الجزائي يعقل المدني)، وفي حال أقام المالك دعوى الإخلاء دون أن يحصل مسبقاً على الحكم الجزائي النهائي المذكور، فإنّنا نرى أنّ للمحكمة الحقوقية التي أقيمت أمامها تلك الدعوى أن تقرّر من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب الخصوم وقف السير فيها؛ لأنّ الحكم في موضوعها يتوقّف على البتّ في مسألة أخرى هي استعمال المأجور

(١) استئناف رام الله ٨٨/٨ تاريخ ٨٨/٢/٢٩، غير منشور.

لغاية غير مشروعة وذلك إلى أن يتم الفصل في هذه المسألة الأولية عملاً بالمادة (١/١٢٦) من قانون أصول المحاكمات الفلسطينية. وعليه فإننا نرى إعادة صياغة نص المادة (٣٥) من مشروع القانون الفلسطيني على النحو الآتي:-

"يُخلى العقار المأجور إذا استُعملَ كامله أو أيّ جزء منه لغاية غير مشروعة وتَبَتَ ذلك بحكم جزائي نهائي أو إذا استُعملَ على نحو يشكّل مكرهه صحّة".

المبحث الثاني

الإخلاء بسبب الترك والتأجير الفرعي (التأجير من الباطن) والتنازل عن الإيجار
يُعَدّ قيام المستأجر بترك المأجور وتأجيريه كله أو قسم منه وتنازله عن
الإيجار إلى الغير من أسباب تخلية المأجور.

وعليه سنتناول هذا المبحث في ثلاثة مطالب:-

المطلب الأول: الإخلاء بسبب ترك المأجور.

المطلب الثاني: الإخلاء بسبب التأجير الفرعي (التأجير من الباطن).

المطلب الثالث: الإخلاء بسبب التنازل عن الإيجار.

المطلب الأول

الإخلاء بسبب ترك المأجور

من الطبيعي أن ينصّ المشرّع في قانون المالكين والمستأجرين على حقّ المؤجّر في طلب إخلاء المستأجر في حال تركه المأجور، خاصّة إذا أخذنا بعين الاعتبار الغاية والحكمة من سنّ هذا القانون، والتي تتمثّل بحلّ أزمة السكن والمحلات التجارية، والتي تقتضي السماح للمستأجر الذي هو بحاجة ماسّة إلى المأجور للانتفاع به كدار للسكن أو كمحلّ تجاري بالاستمرار بإشغاله تلقائياً، وذلك لأنّ تركه الانتفاع به يدلّ على عدم حاجته له وعدم جدارته وأحقّيته بأن يبقى مستأجراً إيّاه^(١)، مما يبرّر في الوقت ذاته وعلى ضوء الغاية والحكمة المشار إليهما منح من هو أحقّ منه في الانتفاع بالمأجور، ومن هو في حاجة له الحقّ في استئجار هذا العقار بدلاً من المستأجر الذي كان قد تركه، وكذلك يدلّ تركه المأجور على تقصيره بالمحافظة عليه، خاصّة إذا أدّى هذا الترك إلى إلحاق الضرر به ممّا يبرّر منعه^(٢)، والذي لا يتأتّى إلا بالحكم بالإخلاء.

ولقد عالج المشرّع الأردني ترك المستأجر المأجور كسبب من أسباب إخلاء المأجور في المادة (٤/١/د) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ التي جاء فيها "د - أو إذا كان قد تركه بدون شغل لمدة تزيد على ستة أشهر".

ولم ينصّ عليه قانون تقييد إيجارات (دور السكن) الفلسطيني رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠، وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) الفلسطيني رقم (٦) لسنة ١٩٤١، إلّا أنّه يمكن القول بأنّه يدخل ضمن بند مخالفة شروط العقد، وذلك إذا

(١) ت ح ٨٢/٢٦٨ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ١٥٨٤.

(٢) ت ح ٨٠/٤٣٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ٩٢٤.

تضمّن عقد الإيجار شرطاً يحظر على المستأجر ترك المأجور.

وعالجته المادة (٥/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة

١٩٩٤.

ونصّ عليه مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني في المادة (٣٤) منه، والتي جاء فيها "يُخلّى العقار إذا تركه المستأجر بلا إشغال دون مبرّر مقبول أو سبب مشروع لمدة تزيد عن^(١) سنة في العقارات المؤجّرة لغايات السكن ولمدة تزيد عن^(٢) ستة أشهر في العقارات المؤجّرة لغايات أخرى".

وتقابلها المادة (١٨/ج) من قانون إيجار الأماكن المصري رقم (١٣٦) لسنة

١٩٨١.

ونلاحظ أنّ المشرّع المصري اعتبر ترك المستأجر المأجور للغير سبباً للتخلية مستقلاً عن تنازله عن الإيجار وتأجيريه من الباطن، وهو ما أكّدته محكمة النقض المصرية^(٣).

نلاحظ أنّ ترك المستأجر المأجور يُعدّ سبباً من أسباب الإخلاء إذا توفّرت شروط هذا الإخلاء، ممّا يتعيّن علينا تناول هذه الشروط.

شروط الحكم بالتخلية بسبب ترك المأجور:-

ينبغي توفّر عدّة شروط للحكم بالتخلية، منها ما يتعلق بالمستأجر ومنها ما يتعلق

(١) نلاحظ أنّ استعمال حرف الجر "عن" واقع في غير محله؛ لأنّه حرف يفيد الصفح والتجاوز والتباعد والظرفيّة المكانية، وهو غير وارد في النص المذكور، في حين نرى أنّ الحرف المناسب هو "على" الذي يفيد الاستعلاء الحقيقي أو المجازي، وهو هنا يفيد الاستعلاء المجازي. وعليه فإنّنا نرى استبدال حرف "على" بحرف "عن"، أي وضع على بدلاً من عن.

(٢) ما سلف الهامش السابق.

(٣) نقض ٣٠ / ١٠ / ٩٥ طعن ٤٢٣٩ لسنة ٦١ ق، المستشار عمران، مرجع سابق، هامش (١) ص ٢١٦.

بالمالك.

وعليه سنتناول أولاً: شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر، وثانياً: نتناول شرط الحكم بالتخلية المتعلق بالمالك.

أولاً: شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر:-

إن شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر هي:-

الشرط الأول: ترك المستأجر المأجور دون استعمال أو اشغال.

الشرط الثاني: أن يكون الترك لكامل المأجور.

الشرط الثالث: أن لا يكون الترك لمبرر أو سبب مشروع.

وسنتناول هذه الشروط تباعاً:-

الشرط الأول: ترك المستأجر المأجور دون استعمال أو اشغال:-

يشترط قيام المستأجر بترك المأجور دون استعمال^(١) أو إشغال^(٢)، لفترة مؤقتة حددها قانون المالكين والمستأجرين.

والمقصود بالترك الذي يبرر الحكم بالتخلية، هو الذي يتضمن عدم استعمال أو إشغال المستأجر المأجور وعدم الإقامة فيه من خلال السكن أو

(١) ت ح ٥٦/١١٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٦، ص ٦٤٢، وبنفس المعنى ت ح ٨٠/٤٣٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ٩٢٤.

(٢) ت ح ٦٧/١٥٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٧، ص ١٦٥، وبنفس المعنى ت ح ٩٢/٦٨٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٦٠٠، ت ح ٩٣/١٢٦٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٥٠٩.

العمل فيه^(١)، وفقاً لعرف المهنة^(٢) وذلك بنية تركه نهائياً والإقامة في مكان آخر^(٣)، أو إشغاله إشغالاً غير حقيقي^(٤) وغير جذّي وغير فعلي^(٥)، كأن يكون إشغالاً صورياً يُقصد به التحايل على أحكام القانون^(٦) بحيث ينم عن عدم حاجة المسـتأجر للمأجور واسـتغنائه عـن الانتفاع

(١) ت ح ٨٢/٢٦٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ١٥٨٤، ت ح ٧٥/٢٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٦، ص ٥٠٨.

(٢) ت ح ٨٠/١٠٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ١٥٥٣.

(٣) ت ح ٩٩/٥٣٦، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ١٨٦٧، ت ح ٧٧/٢٦٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ١٣٠٣، والذي جاء فيه أنه قد استقر الاجتهاد على أن مجرد غياب المستأجر عن المأجور لقضاء حاجاته وأعماله دون أن تكون له نية الإقامة في مكان آخر لا يُعد تركاً يوجب التخلية. ولقد تأكد هذا بقرار آخر: ت ح ٧٨/٢٦، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ٥٦١، و ت ح ٨٠/٧٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ١٤٠٥، ت ح ٦٧/١٥٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٧، ص ١٦٥، ويلاحظ أن اشتراط إقامة المستأجر في مكان آخر هو فيما إذا كان المأجور داراً للسكن، في حين لا يشترط عمل المستأجر في مكان آخر إذا كان المأجور محلاً تجارياً وذلك لغايات الحكم بالتخلية: ت ح ٨٣/٣٥١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٣، ص ١١٥٠.

(٤) ت ح ٨٩/٢١٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٠، ص ٢١٩٤، الذي جاء فيه أن إشغال المأجور كعيادة هو الإشغال الفعلي الجاد، بتواجد الطبيب فيه واستقبال المرضى ولا يتحقق بفتح العيادة من قبل غير الطبيب، وانظر ت ح ٥٤/١١٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٤، ص ٧٤١، الذي جاء فيه أن المقصود بالإشغال الذي نصّ عليه قانون المالكين والمستأجرين هو الإقامة بالمأجور إقامة فعلية لا مجرد إشغاله بالأثاث.

(٥) ت ح ٨٣/٣٥١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٣، ص ١١٥٠، واستئناف رام الله ٧٧/٢٤٢، القاضي غالب، مجموعة عام ٧٧/٧٦، مرجع سابق، ص ٣٢.

(٦) استئناف رام الله ٧٥/٣٢ واستئناف رام الله ٧٥/٨٨، القاضي غالب، مجموعة القرارات لعام ٧٣-٧٥، مرجع سابق، ص ٤٤، و ص ٤٧، واستئناف رام الله ٨٦/٩٤، القاضي نصري عواد، مجموعة ٨٧/٨٦، مرجع سابق، ص ٩٠.

به^(١)، وبما يؤدي هذا إلى تعطيل الانتفاع به^(٢).

ونشير إلى أن محكمة النقض المصرية أكدت أن ترك المأجور هو مغادرة المكان بقصد الاستغناء عنه نهائياً لصالح الغير دون عقد أو حوالة أيأ كانت صورة هذا الترك كلياً أو جزئياً بمقابل أو غير مقابل واستخلاص ذلك من ظروف الدعوى متروك لقاضي الموضوع^(٣).

ومثال الترك الموجب للتخلية: قيام المستأجر وهو ضابط في الجيش باستئجار منزل له ولعائلته في لندن بعد نقله للعمل فيها نقلاً عادياً غير محدد بمدة، وسكن فيه مدة سنتين إلى أن تم نقله مرة أخرى من لندن إلى عمان، حيث يُعد ذلك بمثابة ترك للمأجور بمعنى الفقرة (د) بند (١) من المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣؛ وذلك لأن المستأجر لم يتم انتدابه بل تم نقله نقلاً عادياً غير محدد بمدة كملحق عسكري في لندن^(٤)، في حين أن تركه المأجور بسبب نقله نقلاً وظيفياً، وبشكل مؤقت إلى منطقة خارج المنطقة التي يقع فيها المأجور لا يبرر التخلية؛ لأن نقله مؤقتاً ومن المتوقع عودته إلى مكان عمله السابق مما يجعل من الضروري احتفاظه بالمأجور^(٥).

(١) استئناف رام الله ٧٥/٨٨، ما سلف الهامش السابق، واستئناف رام الله ٨٠/٢٨٨، القاضي غالب، مجموعة القرارات لعام ٨١/٧٨، مرجع سابق، ص ١٨٠، الذي جاء فيه أنه إذا كان الوضع الاقتصادي السيئ للمستأجر هو الذي دفعه للعمل في إسرائيل أحياناً في الصباح وأحياناً بعد الظهر وذلك لتأمين دخل إضافي، ومن ثم فتح المأجور بقية اليوم، فإنه يحول دون التخلية لأن عدم إشغاله المأجور طيلة اليوم لا يدل على عدم حاجته له واستغنائه عنه وعن الانتفاع به. وانظر استئناف رام الله ٨١/٩، المرجع السابق، ص ١٩٠، واستئناف رام الله ٨١/٤٨٧، المرجع السابق، ص ١٩٦، واستئناف رام الله ٩٩/٤٢٨ ت ٩٩/٦/٧ غير منشور، واستئناف رام الله ٩٨/٣٠٠ ت ٩٨/٧/٨ غير منشور.

(٢) استئناف رام الله ٨٦/٢٢، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ١٩٨٥، مرجع سابق، ص ١٠٣.

(٣) نقض ٨٩/٧/٩ طعن ٣٥٩ س ٥٣ ق، الدكتور عبد الناصر العطار، مرجع سابق، هامش (٢) ص ٦٦٨.

(٤) ت ح ٨٠/٧٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ١٣٩٨.

(٥) ت ح ٩٩/٣٩٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٩، ص ٣٦٣٧.

بينما لا يعني صدور قرارات إدارية من جهات مختصة ملزمة للشركة المستأجرة تقضي بنقل مكتبها إلى مكان محدد أن الشركة المستأجرة قد تخلت عن المكتب (المأجور) إذا باشرت استعماله لغاية أخرى كمخزن لقطع الاحتياط للباصات^(١).

ونشير إلى أنه لا يشترط للحكم بالتخلية أن يكون الترك إرادياً. وعليه فإنه إذا لم يحصل المستأجر على رخصة للمأجور لمزاولة مهنة ما، وقرر المؤجر (البلدية) ترحيل المستأجر إلى منطقة أخرى لإشغال مأجور وفقاً للغاية المحددة في عقد الإيجار، فإنه تجب التخلية في هذه الحالة.^(٢)

وفيما يتعلق بمدة الترك، نلاحظ أن قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ حددها بما يزيد على ستة أشهر^(٣)، دون تفريق بين العقارات المؤجرة لغايات السكن والعقارات المؤجرة لغايات أخرى.

ونلاحظ أنه يشترط أن تزيد مدة ترك المأجور على ستة أشهر، بمعنى أن الترك مدة ستة أشهر فقط لا يبرر الحكم بالتخلية وفقاً لحرفية النص القانوني (الفقرة (د) من المادة (١/٤) من القانون المذكور).

ولقد أكدت محكمة التمييز أنه إذا كان سفر المستأجرة إلى الكويت لمشاهدة ابنها الموجود هناك مع والده (وهو زوجها السابق) ثم عادت إلى المأجور الواقع في عمان قبل أن تعود إلى زوجها السابق والد ابنها، فإن المدة التي قضتها في الكويت

(١) ت ح ٧٦/٣٧٣ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٦٧٠.

(٢) ت ح ٨٣/٢٩٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٣، ص ٩٩٩.

(٣) استئناف رام الله ٧٧/٢٤٢، القاضي غالب، مجموعة القرارات لعام ٧٦/٧٧، مرجع سابق، ص ٣٢، وقرارها ٨١/٩، القاضي غالب، مجموعة القرارات لعام ٧٨/٨١، مرجع سابق، ص ١٩٠، وبنفس المعنى استئناف رام الله ٨١/٤٨٧، القاضي غالب، المرجع ذاته، ص ١٩٦، وانظر ت ح ٥٤/١١٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٤، ص ٧٤١، ت ح ٥٦/١١٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٦، ص ٦٤٢، ت ح ٨٠/٤٣٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ٩٢٤، ت ح ٦٧/١٥٢ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٧، ص ١٦٥.

قبل رجوعها إلى زوجها السابق لا تُحسَب من مدّة الستة أشهر المنصوص عليها في الفقرة (د) من المادة (٤) من قانون المالكين والمستأجرين^(١). وعليه فإننا نستخلص من ذلك أنّ العبرة بتحديد بدء سريان مدّة الستة أشهر، وهي مدّة الترك الموجب للتخلية هي ثبوت نيّة المستأجرة ترك المأجور دون شغل.

ونظراً لأنّ ترك المأجور لمبرّر أو لسبب مشروع لا يوجب التخلية -وهو ما سنتناوله لاحقاً- فإنّه ينبغي -لغايات حساب مدّة الترك لمعرفة توفر المسوّغ القانوني للحكم بالتخلية- حسم مدّة الترك الحاصل لمبرّر أو سبب مشروع من مجموع مدّة الترك^(٢).

كما أنّه لا فرق بين أنّ يكون الترك قد حصل أثناء سريان مدّة عقد الإيجار أم بعد انقضائها، إذ أنّه يوجب الحكم بالتخلية^(٣).

وفيما يتعلّق بمدى ضرورة أنّ يحدّد المدعي المؤجّر في لائحة دعواه بدء ترك المستأجر المأجور من عدمها، نلاحظ أنّه صدرت عدّة قرارات بهذا الشأن عن محكمة استئناف رام الله.

حيث أكّدت في قرار لها عام ١٩٨٦ أنّ ذكر المدعية في لائحة دعواها بأنّ المستأجر الذي استمرّ في وضع يده على الدكان بحكم القانون قد تركه بدون شغل لمدّة تزيد (حتى الآن) كثيراً على الستة أشهر .. الأمر الذي يتّضح منه مدّة الترك التي ادّعت المدعية أنّ المستأجر لم يعد يشغل المأجور فيها فضلاً عن أنّ تحديد بداية هذه المدّة وإن نصّت المادة (٥/٥) من قانون أصول المحاكمات الحقوقية على ضرورة ذكرها إلا أنّ إغفال ذلك، وهذا ما لم يحصل في هذه الدعوى، لا يستلزم

(١) ت ح ٧٧/٢٦٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ١٣٠٣.

(٢) ت ح ٨٩/٢١٤ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٠، ص ٢١٩٤.

(٣) ت ح ٥٦/١١٦ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٥٦، ص ٦٤٢.

في جميع الحالات ردّ الدعوى لعدم وجود سبب لها، أو للجهالة فيه، ما دام أنّ المستأجر لم يدفع الدعوى بمرور الزمن أو بأنّ القضية تشكّل قضية محكمة، حيث يستلزم في مثل هاتين الحالتين بيان، وتحديد متى نشأ سبب الدعوى^(١).

ويستخلص ممّا سبق أنّه يجب على المدّعي في دعوى التخلية ذكر بداية مدّة ترك المستأجر المأجور في حال استناد دعواه إلى سبب الترك، وذلك في حالتي دفع المستأجر الدعوى بمرور الزمن أو بأنّ القضية تشكّل قضية مقضية، وهو ما أكّدته المحكمة ذاتها في عام ١٩٨٧^(٢)، وعام ١٩٨٨^(٣) حيث اعتبرت أنّ عنصر الزمن عنصر جوهري في حالة الترك تحت طائلة القول بالجهالة في تاريخ نشوء سبب التخلية (الترك) وردّ الدعوى.

كما أكّدت المحكمة المذكورة في عام ١٩٩٧^(٤) أنّ ما ورد بلائحة دعوى التخلية للترك بأنّه مضى على إغلاق المأجور دون استعمال للغاية المؤجّر لها ما يزيد على ستّة أشهر من تاريخ إقامة هذه الدعوى، (أي أنّ المدّة المذكورة مضت قبل إقامة الدعوى) يعني أنّ تاريخ نشوء سبب الدعوى واضح ولا يوجد أيّ جهالة فيه.

وبعد التعديل الجاري في الأردن بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، نلاحظ أنّ نص الفقرة (٥) من المادة (٥/ج) منه بخلاف الفقرة (د) من المادة (١/٤) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ فرقت بين العقارات المؤجّرة لغايات السكن وتلك المؤجّرة لغايات أخرى غير السكن فيما

(١) استئناف رام الله ٨٦/٩٤، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ٨٦/٨٧، مرجع سابق، ص ٩٠.

(٢) استئناف رام الله ٨٧/١٨٣ ت ٨٧/٤/٢ غير منشور، وقرارها ٨٧/٢٤٦، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ

لعام ١٩٨٧، ج ١، مرجع سابق، ص ١١٢.

(٣) ٨٧/٣٤٤، المرجع السابق، ص ١٢٣.

(٤) ٩٧/٦١٨ ت ٩٧/١١/١٩ غير منشور.

يتعلّق بمدة الترك الذي يوجب التخلية، حيث حدّتها بسنة أو أكثر بالنسبة للعقارات المؤجّرة للسكن^(١)، وبسنة أشهر أو أكثر بالنسبة للعقارات المؤجّرة لغايات أخرى كالعقارات التجارية^(٢)، إضافة إلى أن ترك المأجور سنة أشهر يكفي للحكم بالتخلية فيما يتعلّق بالعقارات المؤجّرة لغايات غير السكن في ظلّ التعديل المشار إليه، حيث لم يشترط أن تزيد مدة ترك المأجور على سنة أشهر^(٣) بخلاف الحال في ظلّ القانون السابق.

ونشير إلى قرار لمحكمة التمييز أكّدت فيه بأن إقامة المؤجر دعوى تخلية ضد المستأجر بعد سريان قانون المالكين والمستأجرين رقم (٢٩) لسنة ١٩٨٢ تستند إلى تركه المأجور دون شغل لمدة أكثر من سنة، فإنّها تكون موافقة لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣، وتعدّ مقبولة سواء وقعت مدة الترك لمدة سنة خلال سريان قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣، أو وقعت خلال سريان قانون المالكين والمستأجرين رقم (٢٩) لسنة ١٩٨٢ أو وقع بعضها في أثناء سريان كلّ منهما، وذلك لأنّ قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) سنة ١٩٥٣ لم يتطلب أن تكون مدة الترك سنة، بل تطلّب سنة أشهر، في حين أنّ قانون المالكين والمستأجرين المؤقت رقم (٢٩) لسنة ١٩٨٢ تطلّب سنة، وحيث أنّ السنة تستغرق (٦) أشهر وزيادة، فإنّ محكمة الموضوع لها أن تحكم بناءً على نية المؤجّر التي قنعت بها ورجّحتها على نية المستأجر دون أن تتدخل محكمة التمييز بهذه القناعة وتجب بالتالي التخلية^(٤).

(١) ت ح ٩٣/١٢٦٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٥٠٩، وبمنفس المعنى ت ح ٩٢/٦٨٩ مجلة نقابة

المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٦٠٠، ت ح ٩٠/١١٠٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩١، ص ٢٠٩٩.

(٢) ت ح ٩٢/٢٤٩ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٥٤٨.

(٣) ت ح ٨٣/٣٥١ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٣، ص ١١٥٠.

(٤) ت ح ٨٧/٧٩٥ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٩، ص ١٣٤٠.

وأما مدة الترك وفقاً للمادة (٣٤) من مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني، فإنها حُدِّت بما يزيد على سنة في العقارات المؤجرة لغايات السكن، وما يزيد على ستة أشهر في العقارات المؤجرة لغايات أخرى.

ونلاحظ أن الفرق بين حكم المادة (٣٤) المذكورة وحكم الفقرة (٥) من المادة (٥/ج) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ أنه يشترط أن يزيد ترك المأجور على سنة أو على ستة أشهر (حسب التفصيل المذكور)، وذلك لغايات الحكم بالتخلية، بمعنى أن ترك المأجور مدة سنة أو ستة أشهر دون زيادة عليها لا يبرر الحكم بالتخلية وفقاً للمادة (٣٤) سالفه الذكر، في حين يكفي ترك المأجور مدة سنة أو ستة أشهر وفقاً للفقرة (٥) المشار إليها لغايات الحكم بالتخلية، بمعنى أنه يستوي أن تكون مدة الترك سنة أو ستة أشهر (حسب التفصيل) أو ما يزيد على سنة أو ستة أشهر حسب التفصيل ذاته لغايات الحكم بالتخلية.

الشرط الثاني: أن يكون الترك لكامل المأجور:-

وهذا يعني أنه لا يكفي ترك جزء من المأجور^(١)، وهو ما أكدته محكمة التمييز، إلا أن محكمة استئناف رام الله أكدت أن ترك المأجور دون إشغال تركاً كلياً أو جزئياً يوجب التخلية^(٢)، وهو ما لا نؤيده؛ وذلك لأن التخلية غير قابلة للتجزئة.

الشرط الثالث: أن لا يكون الترك لمبرر أو سبب مشروع:-

المقصود بالمبرر والسبب المشروع هو: توفر دافع وسبب دفع المستأجر إلى

(١) ت ح ٨٢/٧٣٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٣، ص ٣٦٥، والذي جاء فيه أنه يحق للمستأجر ترك بعض أجزاء المأجور دون استعمال بعض الوقت إذا كان غرض الإجارة يقتضي هذا الترك، وأن الترك الذي يوجب التخلية هو عدم استعمال المأجور بكامله وعدم إشغاله لا عدم استعمال بعض أجزائه.

(٢) استئناف رام الله ٧٥/٨٨، القاضي غالب، مجموعة القرارات لعام ٧٣-٧٥، مرجع سابق، ص ٤٧.

ترك المأجور رغم إستمرار حاجته للإنتفاع به، أي أنّ تركه المأجور لم ينمّ عن إستغنائه عن الإنتفاع به.

ومثال ترك المستأجر المأجور لمبرّر وسبب مشروع: تركه لسفره لتلقّي العلاج^(١) وترك المستأجرين المأجور من أجل فضّ النزاع والخلاف الناشب بينهم حول المأجور^(٢) وترك المستأجر المأجور وغيابه عنه بسبب سفره للمعالجة أو التجارة أو الدراسة^(٣)، أو لقضاء حاجاته^(٤)، وترك المستأجر المأجور بعد استلامه لإجراء إصلاحات ضرورية فيه^(٥) لا يوجب التخلية، وكذلك ترك وإغلاق المأجور بسبب ظروف الانتفاضة وصدور أوامر بإغلاق المأجور^(٦).

وكذلك فإنّه يُعدّ بمثابة سبب مشروع للترك، ترك المأجور لأنّ الغاية من عقد الإيجار تتطلب ترك المأجور في بعض الأوقات. وعليه إذا اقتضت الغاية من عقد الإيجار عدم إشغاله، أي عدم فتحه والمكوث فيه أحياناً كحالة كون المأجور عبارة عن مخزن تجاري^(٧) أو مستودع^(٨) فإنّ ذلك لا يبرّر الحكم بإخلاء المستأجر حتى ولو تمّ الترك للمدة المحددة للإخلاء؛ وذلك لأنّ حاجة المستأجر للانتفاع بالمأجور ما تزال قائمة، إلا أننا نرى أنّ الأمر مختلف تماماً إذا أغلق المستأجر المأجور بعد أن أخلاه من بضاعته؛ وذلك لأنّ هذا الإخلاء والإغلاق ينمّ عن عدم حاجته للانتفاع به.

(١) استئناف رام الله ٨١/٩، القاضي غالب الحاج محمود، مجموعة القرارات لعام ٨١/٧٨، مرجع سابق، ص ١٩٠.

(٢) استئناف رام الله ٨١/٤٨٧، المرجع السابق، ص ١٩٦.

(٣) ت ح ٦٧/١٥٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٧، ص ١٦٥، وبنفس المعنى ت ح ٧٩/٤٢٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ٩٣٩.

(٤) ت ح ٧٦/١١٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٦، ص ١٨٧٧.

(٥) ت ح ٨١/٥٣٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ٥٠٩.

(٦) استئناف رام الله ٩٦/٢٤٢، ت ٩٦/٧/٢٣ غير منشور.

(٧) استئناف رام الله ٩٤/١٥٨ ت ٩٤/١٠/١٨ غير منشور، وبنفس المعنى ت ح ٨٢/٧٣٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٣، ص ٣٦٥.

(٨) ت ح ٧٦/٣٧٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٦٧٠.

وعليه فإنه تنتفي في هذه الحالة العلة من الحماية القانونية التي منحها إياه قانون المالكين والمستأجرين.

ولقد أكدت محكمة استئناف رام الله، بأنه ينبغي مراعاة المتعارف عليه بالمهنة وفيما إذا كان المأجور عبارة عن دار للسكن أو محل تجاري لغايات معرفة ما إذا كان الترك موجب للتخلية أم لا^(١).

بينما لا يعتبر اعتقال شقيق المستأجر الذي يعمل لديه في المأجور مبرراً لتركه دون إشغال مدة تزيد على ستة أشهر، ولا يحول دون تطبيق الفقرة (د) من المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣، لأن اعتقال شقيق المستأجر لا يجعل المستأجر معتقلاً ولأنه هو مستأجر المأجور وليس شقيقه^(٢).

وبعد التعديل الجاري في الأردن كرس المشرع في المادة (٥/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ ما كان قد قرّره الاجتهاد حول اشتراط أن يكون الترك دون سبب مشروع، وذلك لغايات الحكم بالتخلية.

وعلى ضوء النص قرّرت محكمة التمييز بأن ترك المستأجرة المأجور مدة تزيد على ستة أشهر بقصد الزيارة وليس بقصد تغيير إقامتها لا يبرر الحكم بإخلائها ولا يرد القول بأن مدة الضيافة يشترط أن لا تزيد على ثلاثة شهور حتى ترد دعوى التخلية^(٣).

كما قرّرت بأن ترك المستأجر المأجور بسبب مشروع وهو لتلقي العلاج لا

(١) استئناف رام الله ٩٩/٤٢٨ ت ٩٩/٦/٧ غير منشور.

(٢) ت ح ٧٥/٢٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٦، ص ٥٠٨.

(٣) ت ح ٨٢/١٣٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٢، ص ٧٥٠.

يبيرر الحكم بالتخلية^(١).

وفي قرار حديث لها أكدت أيضاً أن عدم إشغال المستأجر للمأجور بسبب غيابه المؤقت للزيارة أو العلاج أو الدراسة لا يعتبر تركاً بالمعنى المقصود في قانون المالكين والمستأجرين، وبالتالي لا تجب التخلية^(٢).

ونلاحظ أن المادة (٣٤) من مشروع القانون الفلسطيني اشترطت هي الأخرى أن يكون ترك المستأجر المأجور بلا إشغال دون مبرر مقبول أو سبب مشروع، وذلك لغايات الحكم بالتخلية.

ثانياً: شرط الحكم بالتخلية المتعلق بالمالك:-

يجب إثبات قيام المستأجر ترك المأجور وكذلك إثبات مدته، والذي يقع على كاهل المدعي، وهو المالك.

ونشير إلى أنه من المتفق عليه أن الترك هو واقعة ماديّة سواء بالنسبة لشروطه أو مدته، وبالتالي يجوز للمالك إثباته بجميع طرق الإثبات بما فيها البيّنة الشخصية والقرائن والمعينة.

(١) ت ح ٩٣/١٢٦٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٥٠٩.

(٢) ت ح ٩٩/٥٣٦، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ١٨٦٧.

المطلب الثاني

الإخلاء بسبب التأجير الفرعي (التأجير من الباطن)

من الطبيعي أن يعتبر قانون المالكين والمستأجرين قيام المستأجر الأصلي بتأجير كامل المأجور أو قسم منه إلى الغير الذي ليس من أتباعه مقابل أجر متفق عليه بينهما سبباً من أسباب التخلية، وذلك على ضوء الغاية والحكمة من إصداره والتي تتمثل بحماية ومساعدة المستأجر بالسماح له بالاستمرار بإشغال المأجور رغم انتهاء مدة عقد الإيجار ما دام قائماً بتنفيذ التزاماته كلها القانونية والعقدية، إضافة إلى حل مشكلة أزمة السكن والمحلات التجارية، مما يعني أن قيام المستأجر بتأجير المأجور كله أو جزء منه إلى الغير يدل على عدم وجود حاجة ماسة له به، وبالتالي انتفاء العلة من حمايته، خاصة وأن السماح للمستأجر بالتأجير قد يؤدي إلى إثرائه على حساب المؤجر، ولذلك أوجب القانون حصول المستأجر على موافقة خطية من المؤجر في هذه الحالة^(١).

ولقد عالج المشرع الأردني تأجير المستأجر كامل المأجور أو قسم منه تأجيراً فرعياً للغير كسبب من أسباب التخلية في المادة (١٤/د) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ التي جاء فيها "د- إذا أجر المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار أو قسماً منه...".

ولا مقابل للمادة المذكورة في قانون تقييد إيجارات (دور السكن) الفلسطيني رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) الفلسطيني رقم (٦) لسنة ١٩٤١، إلا أنه يمكن القول بأن قيام المستأجر بتأجير المأجور كامله أو قسماً منه للغير يبرر الحكم بإخلائه إعمالاً للقواعد العامة التي لا تجيز التأجير من

(١) انظر قرار محكمة استئناف غزة في القضية رقم ٧٤/١٨ جلسة ٧٤/٥/١١، القاضي وليد الحايك، مجموعة مختارة لعام ٧٣-٩٣ ، ج ٢ ، مرجع سابق، ص ٣٣.

الباطن دون موافقة المالك^(١) كما أن هذا التأجير يدخل ضمن بند مخالفة شروط العقد إذا حظر التأجير للغير^(٢).

ويقابلها المادة (٥/ج/٣) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٤٤، والمادة (٣٣) من مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني.

كما عالجته المشرع المصري في المادة (١٨/ج) من قانون إيجار الأماكن رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١.

نلاحظ أن تأجير المستأجر كامل المأجور أو قسماً منه للغير يُعدّ سبباً من أسباب إخلائه في حال توفر شروط هذا الإخلاء، مما يتعيّن علينا تناول هذه الشروط.

شروط الحكم بالتخلية بسبب التأجير الفرعي:-

ينبغي توفر شروط معينة للحكم بالتخلية، منها ما يتعلّق بالمستأجر ومنها ما يتعلّق بالمالك.

وعليه سنتناول أولاً: شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر، وثانياً: نتناول شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمالك.

(١) انظر قرار محكمة استئناف غزة في القضية رقم ٨٧/٣٤، جلسة ٨٧/٧/١٤، القاضي وليد الحايك، مجموعة مختارة لعام ٧٣-٩٣، ج ٢، مرجع سابق، ص ٤٣٥.

(٢) انظر قرار محكمة استئناف غزة في القضية رقم ٧٧/٨، جلسة ٧٧/٤/١٧، المرجع السابق، ص ١٣١.

أولاً: - شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر: -

إن شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر هي: -

الشرط الأول: قيام المستأجر الأصلي بالتأجير للمستأجر الفرعي.

الشرط الثاني: أن يكون محل التأجير هو المأجور سواءً بكامله أو قسم منه.

وسنتناول هذين الشرطين تباعاً: -

الشرط الأول: قيام المستأجر الأصلي بالتأجير للمستأجر الفرعي: -

يشتراط أن يقوم المستأجر الأصلي - وهو الذي يجب أن يكون مستأجراً حقيقياً^(١) - بالتأجير للمستأجر الفرعي بموجب اتفاق حقيقي وليس صورياً^(٢) وذلك بمقابل أجر^(٣) حتى ولو لم يتم الاتفاق على مقداره.

ومثال التأجير الفرعي للغير قيام المستأجر الأصلي بتوكيل شخص آخر للإشراف والمناظرة على المأجور مقابل مبلغ سنوي إذا تبين للمحكمة بأن العقد المبرم بينهما هو عقد إيجار وليس عقد وكالة رغم تكييفه من قبل الطرفين على أنه كذلك^(٤)، وقيام المستأجر الأصلي بإبرام عقد ضمان مع شخص ثالث مقابل مبلغ شهري إذا انصب العقد على المكان (المأجور) ولم يقتصر على أدواته^(٥).

بينما لا يُعدّ تأجيراً فرعياً قيام المستأجر بالسماح لشخص آخر بالتمرن على

(١) محمود العبابنة، مرجع سابق، ص ٦٤.

(٢) المرجع السابق، ص ٦٤.

(٣) وبذلك يتميز عقد التأجير من الباطن عن عقد التنازل عن الإيجار الذي لا يشترط فيه دائماً أن يكون بمقابل، المرجع السابق، ص ٦٢.

(٤) ت ح ٨٧/٦٠٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٠، ص ٥٩٩، والذي جاء فيه أيضاً أن تسمية الطرفين للعقد بأنه وكالة لا يحول دون اعتبار المحكمة بأنه تأجير للغير؛ لأن العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني.

(٥) ت ح ٩١/٨٢٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٣، ص ١٤٣٣.

أعمال الصيرفة في المأجور^(١)، واستضافة بعض الضيوف في المأجور لأيام معدودة^(٢).

الشرط الثاني: أن يكون محلّ التأجير هو المأجور سواءً بكامله أو قسم منه:-

وهذا يعني أنه لا يشترط أن ينصبّ التأجير الفرعي على كامل المأجور، أي أن تأجير المستأجر جزءاً من المأجور يوجب التخلية. وعليه فقد قضت محكمة التمييز بأنّ التأجير الفرعي الذي يجريه المستأجر الأصلي دون تفويض من المؤجر يوجب التخلية حتى ولو لم يشمل هذا التأجير الحمام والصالون والدرج؛ لأنها من المنافع والمنافع تُعدّ من توابع المأجور التي تدخل فيه دون ذكر عملاً بقاعدة (التابع تابع) و (التابع لا يُفرد في الحكم) وبالتالي فإنّ التأجير الفرعي الذي لا يشمل منافع المأجور لا يحول دون الحكم بالتخلية^(٣).

ونلاحظ أنّ المشرّع المصري لم ينصّ صراحة في المادة (١٨/ج) على أنّ تأجير قسم من المأجور يوجب التخلية، بخلاف الحال في قانون المالكين والمستأجرين الأردني، إلاّ أنّه يمكن القول بأنّ تأجير قسم من المأجور يدخل ضمن التأجير من الباطن الذي يوجب التخلية نظراً لإطلاق النص المذكور.

ثانياً: شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمالك:-

إنّ شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمالك هي:-

الشرط الأول: أن يتمّ التأجير الفرعي دون موافقة خطيّة من المالك.

الشرط الثاني: إثبات المالك عقد التأجير الفرعي.

(١) ت ح ٧١/١٣٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧١، ص ١٢٣٧.

(٢) ت ح ٩٣/٧٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٦٨٧.

(٣) ت ح ٦٨/١٧٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٨، ص ٦٠٠.

وسنتناول هذين الشرطين تباعاً:-

الشرط الأول: أن يتم التأجير الفرعي دون موافقة خطية من المالك:-

يشترط أن يتم التأجير الفرعي دون موافقة خطية من المالك^(١).

ونلاحظ أن المادة (١٨/ج) من قانون إيجار الأماكن المصري رقم (١٣٦)

لسنة ١٩٨١ اشترطت أن يتم التأجير من الباطن دون إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي، وهو ما أكدته محكمة النقض المصرية^(٢).

الشرط الثاني: إثبات المالك عقد التأجير الفرعي:-

يشترط إثبات قيام المستأجر الأصلي بتأجير المأجور تأجيراً فرعياً، أي إثبات عقد التأجير الفرعي، والذي يقع على كاهل المدعي المالك.

ونشير إلى أن المالك يستطيع إثبات العقد بالبينة الشخصية عملاً بالمادة

(٢/٧١) من قانون البينات الفلسطيني في المواد المدنية والتجارية رقم (٤) لسنة

٢٠٠١ ؛ وذلك لأنه من الغير، إذ أنه لم يكن طرفاً في العقد المذكور، حيث نصّت

هذه المادة على أنه: يجوز الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بالكتابة في

الحالات التالية:- ٢- أو أن يكون طالب الإثبات شخصاً ثالثاً لم يكن طرفاً في العقد.

(١) ت ح ٨٥/٨٦، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٥، ص ١٨١١ .

(٢) نقض ١٩٨٥/١/٢٨ في الطعن رقم ١٣٣٢ لسنة ٤٩ ق، المستشار عمران، مرجع سابق، ص ٢٤٨.

المطلب الثالث

الإخلاء بسبب التنازل عن الإيجار

يُعدُّ تنازل المستأجر عن الإيجار سبباً من أسباب التخلية، وهو أمر طبيعي لأنّ هذا التنازل - كما هو الحال في التأجير الفرعي للغير - يدلّ على عدم حاجة المستأجر للمأجور حاجة ماسّة وهي العلة في منحه الحماية القانونية.

ولقد عالج المشرع الأردني تنازل المستأجر عن الإيجار كسبب من أسباب التخلية في المادة (٤/١/د) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ التي جاء فيها "د - ... أو إذا أخلاه لشخص آخر غير المالك...".

ونلاحظ أنّه لا مقابل للمادة المذكورة في كلّ من قانون تقييد إيجارات (دور السكن) الفلسطيني رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) الفلسطيني رقم (٦) لسنة ١٩٤١ ومشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني.

في حين تقابلها المادة (٥/ج/٣) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤.

كما عالج المشرع المصري في المادة (١٨/ج) من قانون إيجار الأماكن رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١.

يُعدُّ تنازل المستأجر عن الإيجار سبباً من أسباب تخليته من المأجور إذا توفّرت شروط معينة، ممّا يتعيّن علينا تناول هذه الشروط، كما أنّه ونظراً لاحتمال الالتباس بين عقد التأجير الفرعي وعقد التنازل عن الإيجار، حيث أنّه كثيراً ما يدقّ التمييز بينهما، لذا فإنّه ينبغي أولاً تحديد مضمون عقد التنازل عن الإيجار وبيان أوجه الاختلاف بينه وبين عقد التأجير الفرعي وبيان المعايير التي ينبغي إعمالها من

قَبْلَ المحكمة وهي بصدد تكييف العقد فيما إذا كان عقد تأجير فرعي أم عقد تنازل عن الإيجار. وعليه سنتناول أولاً مضمون عقد التنازل عن الإيجار والمعايير التي يتم على ضوءها تكييف العقد بأنه تنازل عن الإيجار، وثانياً نتناول شروط الحكم بالتخلية استناداً لتنازل المستأجر عن الإيجار.

أولاً: مضمون عقد التنازل عن الإيجار والمعايير التي يتم على ضوءها تكييف العقد بأنه تنازل عن الإيجار:-

سنتناول مضمون عقد التنازل عن الإيجار، ثم نتناول المعايير التي يتم على ضوءها تكييف العقد بأنه تنازل عن الإيجار.

أ- مضمون عقد التنازل عن الإيجار:-

إنّ تنازل المستأجر عن الإيجار، عبارة عن قيامه بنقل جميع الحقوق المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحلّ محله فيها، والذي يكون في الغالب عن طريق حوالة الحق، حيث يعتبر المستأجر محيلاً والشخص الذي تنتقل إليه حقوق المستأجر مُحالاً إليه.

في حين نلاحظ أنّ الأمر مختلف تماماً في حالة عقد التأجير الفرعي (التأجير من الباطن)؛ لأنّ العقد الأخير يعني قيام المستأجر بهذه الصفة بتأجير المأجور أو بعبارة أدق تأجير حقّه في الإجارة بموجب عقد مستقل إلى شخص آخر يسمّى مستأجراً فرعياً أو مستأجراً من الباطن^(١)، حيث لا ينقل المستأجر حقوقه المستمدة من الإجارة الأصلية إلى المستأجر من الباطن كما هو الحال بالنسبة لعقد التنازل عن الإيجار، وإنما ينشئ هو في ذمّته التزامات جديدة محلّها تمكين المستأجر الفرعي،

(١) الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشئ، الإيجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الأول، مرجع سابق، ص ٦٩٧، ص ٦٦١، ص ٧٠٢.

أي المستأجر من الباطن من الانتفاع بحق الإجارة الأصلية.

وخلاصة ما سبق: أن الفرق بين العقدين السابقين، هو أن التنازل عن الإيجار يعتبر في الغالب بيعاً من المستأجر وارداً على حقه في الانتفاع بالمأجور مدة الإجارة، وهو بيعاً لمنقول إذا كان بمقابل، في حين يعتبر هبة إذا كان بدون مقابل^(١). أما التأجير الفرعي، فإنه لا يعدو أن يكون عقد إجارة يتميز بصدوره ممن لا يملك في المأجور إلا حقاً شخصياً يخوله الانتفاع به مدة معينة^(٢).

ونلاحظ أنه في حالة التنازل عن الإيجار أنه يوجد عقد إيجار واحد، وهو عقد الإيجار الأصلي المبرم بين المؤجر والمستأجر، حيث يقوم الأخير بنقل وتحويل حقوقه الناشئة عن العقد المذكور إلى المتنازل إليه^(٣)، وبذلك يختلف عن عقد التأجير الفرعي (التأجير من الباطن)، حيث يوجد عقدان للإيجار، الأول عقد الإيجار الأصلي ما بين المؤجر والمستأجر الأصلي، والثاني عقد الإيجار الفرعي ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر الفرعي^(٤).

كما يختلف عقد تنازل المستأجر عن الإيجار والتأجير الفرعي (التأجير من الباطن) من جهة عن تركه المأجور من جهة أخرى، من حيث أن عقد التنازل وكذلك عقد التأجير الفرعي يقضي بإشغال شخص آخر للمأجور غير المستأجر وهو المتنازل إليه بالنسبة لعقد التنازل والمستأجر الفرعي بالنسبة لعقد التأجير الفرعي، بينما ترك المأجور لا يقضي بإشغال المأجور من قبل أي شخص سواء المستأجر أو غيره، بل يتضمن موقفاً سلبياً من المستأجر يتمثل في تركه المأجور دون إشغال أو

(١) المرجع السابق، ص ٦٦٢.

(٢) الدكتور سليمان مرقس، مرجع سابق، ص ٥٦٧.

(٣) الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الأول، مرجع سابق، ص ٦٦٢.

(٤) مضر المطلق، مرجع سابق، ص ٣٩.

إستعمال.

وكذلك فإنّ عقد التنازل عن الإيجار ينقل إلى المتنازل له الحقّ ذاته الذي يثبت للمستأجر بمقتضى عقد الإيجار بشروطه وأوصافه، أمّا عقد التأجير الفرعي فمحلّه إلّزام جديد يلتزم به المستأجر الأصلي لصالح المستأجر الفرعي، بحيث يتميّز حقّ المستأجر الفرعي عن حقّ المستأجر الأصلي، ويترتب على ذلك أنّه يجوز أن يختلف عنه في شروطه وأوصافه^(١).

وأما من حيث ثبوت امتياز المؤجر، فإنّ التنازل عن الإيجار لا يخوّل المتنازل هذا الإمتياز، وإنّما يخوّل امتياز بائع المنقول، وذلك إنّ كان التنازل بعوض، وأمّا التأجير الفرعي، فإنّه يخوّل المستأجر الأصلي حق امتياز المؤجر على منقولات المستأجر الفرعي^(٢).

ب- المعايير التي على ضوءها يتم تكييف العقد بأنّه تنازل عن الإيجار:-

نلاحظ أنّه قد يدقّ التمييز بين عقد التنازل عن الإيجار وعقد التأجير الفرعي -الذين يشتركان في أنّ كلّاً منهما يُبقي المستأجر الأصلي مديناً للمؤجر بالأجرة إلى جانب المتنازل إليه والمستأجر الفرعي (المستأجر من الباطن)، وذلك ما لم يقبل المؤجر إبراءه منها-^(٣)، ممّا يتعيّن على قاضي الموضوع عدم التّعويل على التسمية التي يُطلّقها الأطراف على العقد، وعلى القاضي أن يسترشد بنصوص العقد والظروف التي لا بدت إبرامه للوصول إلى الغرض التي قصدت الإرادة المشتركة للمتعاقدين تحقيقه، ويستطيع القاضي الإستدلال على ذلك من خلال اتفاق الطرفين

(١) الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الأول، مرجع سابق، ص ٦٦٥، ٧٠٣، الدكتور سليمان مرقس، مرجع سابق، ص ٥٦٨.

(٢) الدكتور عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص ٦٦٥، ٧١٠، مضر المطلق، مرجع سابق، ص ٣٩.

(٣) انظر الدكتور سليمان مرقس، المرجع السابق، ص ٥٦٩.

على الثمن وطريقة الوفاء به من جهة ومحل العقد من جهة أخرى، بحيث إذا اشترط دفع ثمن إجمالي مقابل الإنتفاع بالمأجور للمدة الباقية من عقد الإيجار، فإنّ الرّاجح أنّ العقد يعتبر في هذه الحالة تنازلاً عن الإيجار، أمّا إذا اشترط دفع الثمن على أقساط دورية، فإنّ الرّاجح أنّ العقد هو عقد تأجير فرعي.

وفيما يتعلّق بمحلّ العقد، فإنّ الغالب أنّه إذا اقتصر على تخويل المتصرّف إليه الإنتفاع بجزء بسيط من المأجور، فإنّ الرّاجح أنّ العقد هو تأجير فرعي، وأمّا إذا ورد على كلّ المأجور أو جزء هام منه، فإنّ العقد هو تنازل عن الإيجار^(١).

إلا أنّه يمكن القول بأنّ هذه الدلائل عبارة عن معايير تقريبية من شأنها أن تساعد المحكمة في مهمّة تكييف العقد التكييف القانوني الصحيح، فإذا انعدمت هذه الدلائل ولم تتوصّل المحكمة إلى معرفة طبيعة العقد، فإنّه يجب عليها في هذه الحالة أن تعتبر أنّ نية الطرفين قد انصرفت إلى التّأجير الفرعي؛ وذلك لأنّه الأكثر شيوعاً والأقرب إلى أذهان الناس من التنازل عن الإيجار^(٢).

ثانياً: شروط الحكم بالتخلية بسبب التنازل عن الإيجار:-

للحكم بتخلية المستأجر لا بدّ من توفر شروط معيّنة، منها ما يتعلّق بالمستأجر ومنها ما يتعلّق بالمالك.

وعليه سنتناول شروط الحكم بالتخلية المتعلّقة بالمستأجر وشروط الحكم بالتخلية المتعلّق بالمالك.

(١) الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الأوّل، مرجع سابق، ص ٦٩٨، ٦٦٢، وانظر الدكتور جعفر الفضلي، مرجع سابق، ص ٢٧٥، ٢٧٦.

(٢) مضر المطلق، مرجع سابق، ص ٤٠، الدكتور سليمان مرقس، ص ٥٧٠، ٥٧١.

أ- شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر:-

إن شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر هي:-

الشرط الأول: قيام المستأجر بالتنازل عن الإيجار دون موافقة المالك.

الشرط الثاني: أن يتم تنازل المستأجر عن كامل المأجور.

الشرط الثالث: أن يتم التنازل لشخص غير المالك.

وسنتناول هذه الشروط تباعاً:-

الشرط الأول: قيام المستأجر بالتنازل عن الإيجار دون موافقة المالك:-

ومثال التنازل عن الإيجار الموجب للتخلية: قيام المستأجر بتفويض جميع حقوقه في المأجور لأشخاص آخرين^(١)، وسفره إلى خارج البلاد نهائياً بعد أن أعطى وكالة عامة لشخص آخر لإشغال المأجور والقيام بالعمل فيه^(٢).

بينما لا يُعدّ تنازلاً عن الإيجار يوجب التخلية، قيام ابن المستأجر بتشغيل الفرن (المأجور) نيابة عن أبيه^(٣)، وإسكان المستأجر زوجته التي تزوجها بعد إبرام عقد الإيجار معه في المأجور^(٤)، واستئجار المستأجر عقاراً آخر لزوجته الثانية يساكنها فيه مع استمراره بالتردد على المأجور الأول لرؤية أولاده من زوجته السابقة ونومه معهم أحياناً لا يعني إخلاء المأجور الأول وتنازله عنه^(٥)، وإبرام المستأجر عقد الإيجار ليقم فيه مع والدته ثم سفره إلى السعودية للعمل فيها لا يُعدّ

(١) ت ح ٧٦/٣٢٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ١٧٦.

(٢) ت ح ٧٠/١٠٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٠، ص ٤٤٥.

(٣) ت ح ٧٦/٢١٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٦٧.

(٤) استئناف رام الله ٧٦/١٣٩، القاضي غالب، مجموعة القرارات لعام ٧٧/٧٦، مرجع سابق، ص ١٨.

(٥) ت ح ٩١/٤١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٢، ص ٢٠٥٧.

تخلياً عن المأجور أو تنازلاً عنه^(١).

وفي حال كان المستأجر عبارة عن شركة والتي يمكن أن تجري عليها بعض التعديلات والتي يمكن أن يكون محلها تغيير نوع الشركة أو أحد الشركاء فيها أو مقدار مساهمتهم في رأسمالها، فهنا إذا كانت هذه التعديلات لا تنال من بقاء الشركة كشخص معنوي قائم ولا تؤدي إلى تصفيتها أو فسخها أو انقضائها^(٢)، ففي هذه الحالة لا تعني هذه التعديلات أن الشركة المستأجرة قبل إجراءاتها قد أخلت أو تنازلت عن الإيجار للشركة الجديدة الناجمة عن التعديلات المذكورة.

ونشير إلى ما قرّره محكمة التمييز بهذا الشأن، حيث أكدت أن تغيير نوع الشركة من شركة عادية إلى شركة توصية بسيطة وتغيير اسمها، وانسحاب أحد الشركاء من شركة التوصية البسيطة لا يشكل سبباً للإخلاء؛ لأن الشركة لم يتمّ انفساخها، ولا تزال قائمة ويُعدّ إشغالها للمأجور إشغالاً قانونياً وصحيحاً، ولا يعني هذا التغيير أن الشركة القديمة أخلت المأجور وتنازلت عنه للشركة الجديدة^(٣).

وحلول ورثة أحد الشركاء في الشركة المستأجرة محل مورّثهم (الشريك) بعد وفاته كخلف عام له لا يُعدّ تخلياً عن المأجور أو تنازلاً عن الإيجار طالما بقيت الشركة كشخص معنوي قائم ولم تتوقف عن العمل ولم يتمّ تصفيتها^(٤).

(١) استئناف رام الله ٩٣/٣٢ ت ٩٤/٢/٢٠ غير منشور، وأشار إلى ت ح ٨١/٧٢ ص ١١٣١ لعام ١٩٨١، الذي جاء فيه: "أنّه طالما ثبت أنّ المؤجر وقّع على العقد مع المستأجر الذي كان يعمل في السعودية ويتواجد في المأجور مع والدته في العطل الدراسية والإجازات السنوية، فإنّ إشغال والدته للمأجور كان يتمّ بالإضافة إلى إشغاله هو، كما أشار إلى ت ح ٨٣/٣١٠ ص ١١٢٩ لعام ١٩٨٣، الذي جاء فيه أنّه إذا ثبت أنّ المستأجر قد استأجر بيتاً آخر لزوجه الجديدة يسكنها فيه ويتردد على المأجور الذي يشغله أولاده من زوجته المتوفاة وينام معهم حين غياب زوجته، فإنّ المستأجر لا يكون في هذه الحالة قد أخلّى المأجور لشخص آخر لغايات قانون المالكين والمستأجرين.

(٢) يلاحظ أنّه تجدر مراعاة الأحكام الواردة في قانون الشركات فيما يتعلّق بحكم التعديلات الجارية على الشركة وفيما إذا كانت تؤدي إلى تصفيتها أو انفساخها أو انقضائها.

(٣) ت ح ٩٨/١٧٧٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٩، ص ٢١٥٤.

(٤) ت ح ٧٠/٢٠٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٠، ص ٦١٣.

كما أن إجراء عدّة تحويلات في الأسهم أدت إلى تغيير في الشركاء في شركة محدودة المسؤولية لا يجعل من هذه الشركة شركة جديدة، وبالتالي لا تُعدّ الشركة المستأجرة متخلية عن المأجور للغير^(١).

ونشير إلى قرار لمحكمة التمييز أكدت فيه بأنّ قناعة المحكمة بأنّ إقامة المرأة في المأجور هي لرعاية المستأجر وابنته المعاقة وليس بسبب تخلي المستأجر عن جزء من المأجور لها لا يبرّر الحكم بالتخلية، ولا ضرورة لبحث مؤهلات المرأة لأنّه غير منتج بالدعوى؛ لأنّ الأساس بالحكم بالتخلية هو توفر سبب من أسباب التخلية المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين من عدمه، وهو المعتمد في دعوى التخلية وليست صفات الذين يشغلون المأجور أو مؤهلاتهم^(٢).

كما نشير إلى أنّه فيما يتعلق بمدى اشتراط عدم حصول موافقة المالك على قيام المستأجر بالتنازل عن الإيجار وذلك لغايات الحكم بالتخلية، بأنّه يمكن القول ومن خلال نصّ المادة (٤/١/د) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ التي جاء فيها "إذا أجرة المستأجر بدون موافقة المالك الخطيّة العقار أو قسماً منه أو إذا أخلاه لشخص آخر غير المالك..."، أنّها اشترطت عدم موافقة المالك الخطيّة فقط في حالة قيام المستأجر بتأجير العقار أو قسماً منه للغير دون حالات التخلية الأخرى الواردة في الفقرة (د) ذاتها، ومنها حالة إخلاء المستأجر المأجور للغير (تنازله عن الإيجار)، ممّا يتعيّن علينا أعمال القواعد العامة التي تقضي بأنّه لا يجوز إخلاء المستأجر من المأجور بسبب تنازله عن الإيجار للغير إذا كان بموافقة المالك^(٣)؛ لأنّ هذا التنازل يُعدّ في هذه الحالة بمثابة حوالة حق بالنسبة لحقوق

(١) ت ح ٩٨/١٦١٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٩، ص ١٤٨٧.

(٢) ت ح ٨٦/٢٢٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٨، ص ١٢٨٧.

(٣) ت ح ٨٤/٣٣٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٥، ص ٥١٠، ت ح ٨٥/٤٨٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٦،

المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته التي يتوقف نفاذها بحق المالك على موافقته وقبوله^(١)، وبالتالي فإنّ ذلك يعني أنّ صياغة الفقرة صياغة غير دقيقة على النحو المذكور لا تُسَعِّفُنا للقول بأنّه يشترط حصول إخلاء المستأجر المأجور للغير، أي تنازله عن الإيجار دون موافقة المالك وذلك لغايات الحكم بالتخلية.

ونلاحظ أنّ محكمة التمييز اعتبرت عدم موافقة المالك الخطيّة على قيام المستأجر بالتخلّي عن المأجور للغير شرطاً للحكم بالتخلية، والذي يعني أنّ المحكمة المذكورة تعاملت مع الفقرة -المشار إليها- كما لو أنّ عبارة "بدون موافقة المالك الخطيّة" قد وردت بعد ذكر حالة إخلاء المستأجر المأجور للغير، بدليل أنّها أكّدت في قرارها ذاته أنّ اتفاق المستأجر الأصلي مع شخص آخر على مخالفة نصّ المادة (٤) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ التي تمنع المستأجرين من التخلّي عن المأجور للغير بدون موافقة المالك الخطيّة يُعدّ اتفاقاً باطلاً لمخالفته النص المذكور^(٢).

وعليه فإنّنا -على ضوء الصياغة غير الدقيقة للفقرة (د) سالفة الذكر وقرار محكمة التمييز- نفضل أن تكون صياغتها على النحو الآتي:-

"إذا أجرة المستأجر العقار أو قسماً منه أو إذا أخلاه لشخص آخر غير المالك أو سمح بشغله من قبل شريك أو شركة بدون موافقة المالك الخطيّة..."

وحسناً فعل المشرّع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، والذي اشترط صراحة في البند (٣) من الفقرة (ج) من المادة (٥) منه أن يتمّ إخلاء المستأجر المأجور للغير، أي تنازله عنه دون موافقة المالك الخطيّة، وذلك لغايات جواز الحكم بالإخلاء، حيث جاء فيها: "إذا أجرة المستأجر المأجور أو قسماً

(١) مضر المطلق، مرجع سابق، ص ٣٩، وانظر ت ح ٨٥/٤٨٥، ما سلف الهامش السابق .

(٢) ت ح ٦٦/٥٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٦٦، ص ٦٢٨ .

منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطيّة أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة".

ونلاحظ أنّ المقصود بالموافقة الواردة في عبارة "دون تلك الموافقة" والواردة بعجز الفقرة (٣) -المشار إليها- بعد حالة إخلاء المستأجر المأجور للغير هي الموافقة الخطيّة؛ لأنّ هذه العبارة تعود على عبارة "دون موافقة المالك الخطيّة" الواردة بعد حالات التخلية المذكورة في مستهل الفقرة -سالف الذكر- وهي: التأجير الفرعي والإشراك، أي أنّ المشرّع في قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، قد تجنّب الصياغة غير الدقيقة في الفقرة (د) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣، وذلك من خلال وضع عبارة "دون موافقة المالك الخطيّة" بعد حالتَي التخلية: التأجير الفرعي للغير والإشراك، ممّا يعني اشتراطه عدم موافقة المالك الخطيّة لجواز الحكم بإخلاء المستأجر استناداً إلى الحالتين المذكورتين، ومن خلال وضع عبارة "دون تلك الموافقة" والتي يُقصدُ بها الموافقة الخطيّة، وذلك بعد حالة التخلية: التنازل عن الإيجار.

ونلاحظ أنّ قانون إيجار الأماكن المصري رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ اشترط ثبوت حصول التنازل عن المأجور دون إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي، وهو ذاته موقف المشرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤.

الشرط الثاني: أن يتمّ تنازل المستأجر عن كامل المأجور:-

أي كامل حقوقه والتزاماته المترتبة له بموجب عقد الإيجار المتعلّق بالمأجور والموقع مع المؤجّر، وهو ما يميّزه عن عقد التأجير الفرعي الذي يُمكن

أن ينصبّ على جزء من المأجور وليس فقط كامله^(١)، والذي تبناه القانون المدني الفرنسي القديم^(٢).

وفي حال كان محلّ العقد هو تخويل الغير الانتفاع بجزء هام من المأجور، فإنّ الراجح أنّ العقد هو تنازل عن الإيجار^(٣).

ونشير إلى أنّ النص القانوني في قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وقانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ تضمّن عبارة "أخلاه لشخص" والذي يعود ضمير (الهاء) إلى المأجور كلّ أو قسم منه، نظراً لأنّ كلمة "أخلاه" وردت مطلقة، في حين أنّ النص القانوني المصري ورد صريحاً بقوله "تنازل عن المكان المؤجر" والذي يعني المأجور كلّ.

الشرط الثالث: أن يتمّ التنازل لشخص غير المالك:-

يشترط أن يتمّ التنازل لشخص غير المالك^(٤)، وهو ما نصّت عليه صراحة المادة (٤/١/د) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وأغفلته المادة (٥/ج/٣) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ والمادة (١٨/ج) من قانون إيجار الأماكن المصري رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١.

(١) الدكتور سليمان مرقس، مرجع سابق، ص ٥٧٠.

(٢) مضر المطلق، مرجع سابق، ص ٣٨.

(٣) الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الأول، مرجع سابق، ص ٦٦٢، وانظر الدكتور جعفر الفضلي، مرجع سابق، ص ٢٧٦، ٢٧٥.

(٤) ت ح ٧٦/٢١٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٦٧.

وهذا يعني أن يكون التنازل قد تمّ للغير الذي ليس له صفة المستأجر^(١) الذي وقع على العقد^(٢) وليس من أتباعه^(٣) أو ممّن يلزم المستأجر بإيوائه واستضافته^(٤).

ونلاحظ أن معرفة ما إذا كان هناك إخلاء للمأجور للغير، أي تنازل عنه يتوقّف أحياناً على الغاية من عقد الإيجار وكيفية استعمال المأجور، إذ أن ما يسري على المأجور المؤجّر لغايات السكن قد لا يسري على المأجور المؤجّر لغايات أخرى كالمغايات التجارية مثلاً.

فمثلاً لا يعتبر سماح المستأجر لوالديه بالبقاء معه في المأجور المؤجّر للسكن تنازلاً لهما عن الإيجار؛ وذلك لأنّ الإبن المستأجر ملزم بإيواء أبويه وفقاً لأعرافنا وتقاليدنا، في حين أنّ الأمر مختلف تماماً في حال كان المأجور مؤجّراً لغايات غير السكن كالمغايات التجارية، حيث لا يلزم الإبن بإيواء أبويه في المحلّ التجاري، وهو ما لا يتصوّر أيضاً. وعليه فإنّ سماح المستأجر لوالديه أو لأيّ منهما بإشغال المأجور المؤجّر لغايات غير السكن يُمكن أن يعتبر تنازلاً منه لهما عن الإيجار، وبما يبرّر الحكم بإخلائه، وذلك إذا توفّرت شروط التنازل عن الإيجار الموجب للتخلية.

(١) ت ح ٨٣/٤٧٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٤، ص ٧٩، الذي جاء فيه أنّ انعقاد الإجارة بين المؤجّر وشخص بصفته الشخصية وليس باسم الشركة المكوّنة من شخص وأولاده ثمّ لم تقتصر الشركة على المستأجر وأفراد أسرته العاملين معه في نفس العقار، فإنّ دخول هؤلاء الأشخاص بالشركة يُعدّ من قبيل تخلي المستأجر عن المأجور للغير دون موافقة المؤجّر وفقاً للمادة (٣/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين (٢٩) لسنة ١٩٨٢.

(٢) استئناف رام الله ٦٧/٤٧٧، الذي جاء فيه أنّ العبرة بتحديد المستأجر هو بمن وقّع على عقد الإيجار وورد اسمه فيه في حين أنّ كون الشخص أحد أفراد عائلة المستأجر لا يبرّر للمستأجر إخلاء المأجور له وبالتالي فإنّ إخلاءه له يوجب التخلية، القاضي غالب، مجموعة القرارات لعام ٦٧-٧٢، مرجع سابق، ص ٤١.

(٣) ت ح ٧٦/٢١٧ مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٦٧، ت ح ٧٦/٤٢٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٥٠٧.

(٤) ت ح ٧٧/٣٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٧٦٦.

ب- شرط الحكم بالتخلية المتعلق بالمالك:-

إن شرط الحكم بالتخلية المتعلق بالمالك، هو ضرورة إثباته عقد التنازل عن الإيجار.

إثبات عقد التنازل عن الإيجار:-

يشترط إثبات حصول تنازل المستأجر عن الإيجار، أي إثبات عقد التنازل، والذي يقع على كاهل المدعي المالك.

ونشير إلى أن بمقدور المالك إثبات العقد بجميع طرق الإثبات، بما فيها البيّنة الشخصية والقرائن باعتباره من الغير بالنسبة لاتفاق التنازل عملاً بالمادة (٢/٧١) من قانون البينات الفلسطيني.

المبحث الثالث

الإخلاء بسبب عودة المالك وحاجته للمأجور، وتملك المستأجر عقاراً مناسباً له
تُعَدُّ حاجة المؤجر لإشغال المأجور بنفسه وتملك المستأجر عقاراً مناسباً له
من أسباب تخلية المأجور.

وعليه سنتناول هذا المبحث في مطلبين:-

المطلب الأول: الإخلاء بسبب عودة المالك وحاجته للمأجور.

المطلب الثاني: الإخلاء بسبب تملك المستأجر عقاراً مناسباً له.

المطلب الأول

الإخلاء بسبب عودة المالك وحاجته للمأجور

إذا أخذنا بعين الاعتبار الغاية والحكمة من صدور قانون المالكين والمستأجرين، والمتمثلة بحل أزمة السكن والمحلات التجارية والتي اقتضت منح المستأجر الحق بالاستمرار بإشغال المأجور الذي لا يملكه رغم نهاية مدة عقد الإيجار، فإنه من الطبيعي والحالة هذه منح المالك الحق باستعادة المأجور الذي يملكه لإشغاله بنفسه عند حاجته إليه وإخلاء المستأجر منه؛ وذلك لأن المالك أولى بالانتفاع بملكه.

ولقد عالج المشرع الأردني حاجة المالك لإشغال المأجور بنفسه كسبب من أسباب التخلية في المادة (٥/١/٤) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ التي جاء فيها: "و- 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".

ويقابلها المادة (٨/١/ج) من قانون تقييد إيجارات (دور السكن) الفلسطيني رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ والمادة (٥/٤) من قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) الفلسطيني رقم (٦) لسنة ١٩٤١.

ويقابلها أيضاً المادة (٥/ج/٩) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤.

ونصّ عليه مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني في المادة (٣٨) منه التي جاء فيها "يُخلى العقار إذا كان المالك مقيماً خارج البلاد ويملك عقاراً مؤجراً أو أكثر، فله حق تخلية العقار المناسب له ليسكن فيه عند عودته ما لم يتمّ الاتفاق على غير ذلك".

كما نصّت المادة (٤٠) منه على أنه "يُخلى العقار إذا كان المالك يرغب في إشغاله بنفسه أو من قبل أحد فروعه بشرط أن يكون قد مضى على عقد الإيجار سبع سنوات على الأقل".

كما أخذ المشرع المصري في المادة (٣٩) في (الفقرة الأخيرة) من قانون إيجار الأماكن رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ بهذه الحالة من حالات الإخلاء.

نلاحظ أن عودة المالك وحاجته لإشغال المأجور بنفسه يُعدّ مبرراً للحكم بإخلاء المستأجر في حال توفر شروط الإخلاء، مما يتعيّن علينا تناول شروط الإخلاء.

شروط الحكم بالتخلية بسبب عودة المالك وحاجته للمأجور:-

لا بدّ من توفر الشروط التالية للحكم بالتخلية، منها ما يتعلّق بالمالك ومنها ما يتعلّق بعقد الإيجار والمستأجر. وعليه سنتناول أولاً: شروط الحكم بالتخلية المتعلّقة بالمالك، ونتناول ثانياً: شروط الحكم بالتخلية المتعلّقة بعقد الإيجار والمستأجر.

أولاً: شروط الحكم بالتخلية المتعلّقة بالمالك:-

إنّ شروط الحكم بالتخلية المتعلّقة بالمالك هي:-

الشرط الأول: أن تتمّ عودة المالك إلى المنطقة التي يقع فيها المأجور.

الشرط الثاني: حاجة المالك في إشغال المأجور بنفسه.

الشرط الثالث: أن لا يكون للمالك عقار آخر غير المأجور يقع في المنطقة ذاتها التي يقع فيها المأجور.

الشرط الرابع: إثبات المالك توفر شروط الحكم بالتخلية.
وسنتناول هذه الشروط تباعاً:-

الشرط الأول: أن تتم عودة المالك إلى المنطقة التي يقع فيها المأجور:-

يشترط أن تتم عودة المالك الفعلية إلى المنطقة التي يقع فيها المأجور، وعدم إقامة المالك في المنطقة التي يقع فيها المأجور.^(١)

ونلاحظ أن المشرع لم يبين فيما إذا كان يشترط أن تكون الإقامة المتحدّث عنها قبل إبرام عقد الإيجار أم بعد إبرامه، كما لم يبين المقصود بالمنطقة، خاصّة في المواد التي تضمّنت المعاني والتعاريف، ممّا يجعلنا نرى ضرورة مراعاة الغاية من وضع هذه النصوص والتي قصدها المشرع والمتمثلة بالتسهيل^(٢) على المالك لإشغال المأجور بنفسه عند حاجته له.

الشرط الثاني: حاجة المالك في إشغال المأجور بنفسه:-

يشترط أن تكون للمالك حاجة لإشغال المأجور بنفسه لغايات العمل أو السكن^(٣)، وهو ما يتأكّد من خلال عودة المالك.

ولقد أكّدت محكمة استئناف غزة أنه يشترط أن يكون للمؤجر حاجة ماسّة وحقيقية باستعمال المأجور لمقاصده الخاصة، وأن تظلّ هذه الحاجة قائمة ومستمرّة

(١) ت ح ٩٣/١١٢٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٨٨٤، ت ح ٩٧/١٣٩٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٧، ص ٤٦٨٥.

(٢) انظر قرار محكمة استئناف غزة العليا في قضية رقم ٧٩/٣٠، جلسة ٧٩/٥/١٤، القاضي وليد الحايك، مجموعة مختارة لعام ٧٣-٩٣، ج ٢، مرجع سابق، ص ١٧٧.

(٣) ت ح ٩١/٧٠٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٣، ص ٨٤٠.

إلى تاريخ الحكم بدعوى التخلية^(١).

كما أكدت أنّ تقدير الحاجة هو من الأمور الواقعية التي يعود تقديرها لمحكمة الموضوع^(٢).

ونلاحظ أنّ المادة (٤٠) من مشروع القانون الفلسطيني عالجت حالة لها واقع ملموس في الحياة العملية لم تعالجها النصوص القانونية الأخرى، وهي حالة حاجة المالك لإشغال المأجور من قبل أحد فروع.

ونحن نرى أنّ ثمة ما يبرّر النصّ المذكور، خاصة وأنّ أولاد المالك الذين كانوا صغاراً أو لم يكونوا قد وُلِدوا وقت إبرام عقد الإيجار ربّما يرغب أحدهم في حال كِبَرِه بإشغال المأجور لنفسه، ممّا يتيح لهم النصّ -المشار إليه- إشغاله بعد منح والدهم حقّ الحصول على حكم بإخلاء المستأجر.

الشرط الثالث: أنّ لا يكون للمالك عقار آخر غير المأجور يقع في المنطقة ذاتها التي يقع فيها المأجور:-

ونشير إلى أنّ هذا الشرط يمكن استخلاصه من خلال عبارة "إذا كان المالك لا يشغل عقاراً في المنطقة المبحوث عنها" الواردة في الفقرة (ج) من المادة (١/٤) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣.

بينما نصّ عليه قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤^(٣) صراحة في المادة (٩/ج/٥) منه في حين لم ينصّ عليه كلّ من قانون تقييد

(١) قرار صدر في قضية رقم ٦٣/٦٩، جلسة ٦٤/١١/٢٨، القاضي وليد الحايك، مجموعة مختارة لعام ٥٨-٦٦، ج ٥، مرجع سابق، ص ٤٦.

(٢) قرار في قضية رقم ٨٠/٣٤، جلسة ٨٠/٦/٢٢، القاضي وليد الحايك، مجموعة مختارة لعام ٧٣-٩٣، ج ٢، مرجع سابق، ص ١٩٦، وقرارها في قضية رقم ٧٣/٥، جلسة ٧٣/٤/٢٣، المرجع ذاته، ص ٩.

(٣) ت ح ٩٢/١١٤٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٦٥٠، وبنفس المعنى ت ح ٩٧/١٣٩٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٧، ص ٤٦٨٥.

إيجارات (دور السكن) الفلسطيني وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) الفلسطيني وقانون إيجار الأماكن المصري رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧.

ونلاحظ أن مشروع القانون الفلسطيني استبعد هذا الشرط صراحة بقوله في المادة (٣٨) منه "إذا كان مقيماً خارج البلاد ويملك عقاراً مؤجراً أو أكثر" مما يعني أنه يحق للمالك طلب الإخلاء حتى ولو كان يملك عقاراً غير العقار المؤجر.

ونشير إلى أنه في حال اشترط المستأجر على المؤجر إخطاره في حال حاجته للمأجور، فإنه يجب التقيّد بذلك^(١).

كما ونلاحظ أن قانون إيجار الأماكن المصري رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ انفرد في المادة (٣٩/ الفقرة الأخيرة) باشتراط أن يقوم المالك بإخطار المستأجر لإخلاء المأجور وإمهاله مدة ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بالإخلاء تحت طائلة اعتبار إشغاله المأجور بعد هذه المدة دون سند قانوني بغض النظر عن مدة عقد الإيجار المتفق عليها.

ونحن نرى وجاهة ما ذهب إليه المشرع المصري، وحبذا لو حذا حذوه واضع مشروع القانون الفلسطيني، وذلك من أجل منح المستأجر مهلة ليتدبّر أمره خاصة للبحث عن عقار آخر يناسبه، كما أن إجراء كهذا قد يخفف من أعباء المالك ويختصر عليه الإجراءات، خاصة إذا استجاب له المستأجر بالإخلاء مما لا يجعل مبرراً لإقامة دعوى تخلية وتكبّد مصاريفها وانتظار الوقت وبذل الجهد لغايات صدور حكم فيها.

ونشير إلى قرار لمحكمة استئناف غزة أكدت فيه أنه يجب أن يكون طالب إخلاء المأجور هو مالكة وفقاً للفقرة (هـ) من المادة الرابعة من قانون تقييد إيجارات

(١) ت ح ٩٢/١١٤٣ ، ما سلف الهامش السابق .

(العقارات التجارية) رقم (٦) لسنة ١٩٤١. وعليه فإن اعتماد طالب التخلية على وكالة عدلية قاصرة عن نقل ملكية العقار له - وذلك لأن نقل الملكية لا يتم إلا بالتسجيل لدى الجهة المختصة طبقاً للإجراءات التي حددها القانون - يحول دون اعتباره مالكا للمأجور وبالتالي تُردّ دعوى التخلية^(١).

الشرط الرابع: إثبات المالك توفر شروط الحكم بالتخلية:-

يشترط إثبات المالك -لأنه هو المدعي- توفر شروط الحكم بالتخلية، وذلك وفقاً للقواعد العامة في الإثبات.

ثانياً: شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بعقد الإيجار والمستأجر:-

إن شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بعقد الإيجار والمستأجر هي:-

الشرط الأول: أن يتضمن عقد الإيجار شرطاً يجيز للمالك طلب إخلاء المستأجر من المأجور في حال حاجته لإشغاله بنفسه، بحيث يتم طلب الإخلاء في هذه الحالة وفقاً لأحكام العقد:-

وذلك عملاً بالمادة (٩/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤^(٢).

في حين لم يشترط ذلك قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣، إلا أن محكمة التمييز أعملت الحكم الوارد في الفقرة (٩) من المادة (٥/ج) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٢٩) لسنة ١٩٨٢ حتى على عقود الإيجار المبرمة في ظل قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ عملاً بالقاعدة

(١) قرار صادر في قضية رقم ٦٥/٢٥، جلسة ٦٥/٦/٢٣، القاضي وليد الحايك، مجموعة مختارة لعام ٥٨-٦٦، ج ٥، مرجع سابق، ص ٥٧.

(٢) ت ح ٩٢/١١٤٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٦٥٠، وبنفس المعنى ت ح ٩٣/١١٢٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٨٨٤، ت ح ٩٧/١٣٩٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٧، ص ٤٦٨٥.

الفقهية "إذا زال المانع عاد الممنوع"، وذلك لأنّ عقد الإيجار وشروطه تتجدّد تلقائياً بحكم القانون المذكور، فيصبح الشرط موضوع البحث بحكم التجدد التلقائي كأنّه شرط ورد في عقد إيجار أبرم ابتداءً في ظل القانون الجديد الذي أجاز إعماله^(١).

وكذلك لم يشترط ذلك كلّ من قانون تقييد إيجارات (دور السكن) الفلسطيني وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) الفلسطيني ومشروع القانون الفلسطيني وقانون إيجار الأماكن المصري رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧.

ونلاحظ أنّ مشروع القانون الفلسطيني أجاز في المادة (٣٨) الاتفاق بين المالك والمستأجر على حرمان المالك من طلب التخلية في حال عودته وحاجته لإشغال المأجور بنفسه، والذي يستفاد من عبارة "ما لم يتمّ الاتفاق على غير ذلك" الواردة في عجز المادة المذكورة والتي لا مقابل لها في النصوص القانونية الأخرى. الشرط الثاني: توفرّ عقار آخر ميسور ومناسب لإشغاله من قبل المستأجر وفقاً للغاية المحددة في عقد الإيجار:-

يشترط توفرّ عقار آخر ميسور ومناسب لإشغاله من قبل المستأجر وفقاً للغاية المحددة في عقد الإيجار^(٢) وذلك وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣، وقانون تقييد إيجارات (دور السكن) وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) في الوقت الذي لم يشترط أيّ منها لجواز الحكم بإخلاء المستأجر ورود شرط بعقد الإيجار يجيزه في حالة عودة المالك وحاجته لإشغال المأجور بنفسه.

ويعود تقدير مسألة مناسبة العقار لإشغاله من قبل المستأجر كونها من الأمور

(١) ت ح ٨٦/٤٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٨، ص ١٣١٢.

(٢) انظر قرار لمحكمة استئناف غزة صادر في قضية رقم ٦٥/٦٥، جلسة ٦٥/١٠/٢٦، الذي جاء فيه أنّ المؤجر يلزم بتأمين سكن للمستأجر يقارب المأجور في الأجرة مثلاً، في حين لا يشترط أن يكون مماثلاً للمأجور، القاضي وليد الحايك، مجموعة مختارة لعام ٥٨-٦٦، ج ٥ مرجع سابق، ص ٥٩.

الواقعية لمحكمة الموضوع التي تتمتع بسلطة تقديرية بهذا الشأن^(١).

ونشير إلى أنه من الضروري اقتناع المحكمة أو القاضي أو مأمور الإجراء بتوفر العقار المناسب للمستأجر^(٢).

كما نشير إلى أن نصّ الفقرة (هـ) من المادة (١/٤) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ انفردت بالإشارة إلى ضرورة مراعاة إمكانية الحصول على العقار الآخر تقريباً بعين الشروط التي حصل عليها المستأجر عند استئجاره المأجور.

(١) انظر قرار محكمة استئناف غزة في قضية رقم ٨٠/٣٤، جلسة ٨٠/٦/٢٢، القاضي وليد الحايك، مجموعة مختارة لعام ٧٣-٩٣، ج ٢، مرجع سابق، ص ١٩٦.

(٢) قرار محكمة استئناف غزة في قضية رقم ٧٩/٣٠، جلسة ٧٩/٥/١٤، الذي جاء فيه أيضاً أن القضاء استقرّ على أن التثبت من تحقق ركن اقتناع المحكمة بتوفر العقار المناسب للمستأجر لا يتحقق إلا بعد التثبت من تحقق ركن وجود رغبة لدى المالك في إشغال المأجور بنفسه، المرجع السابق، ص ١٧٧.

المطلب الثاني

الإخلاء بسبب تملك المستأجر عقاراً مناسباً له

إذا أخذنا بعين الاعتبار الغاية من سنّ قانون المالكين والمستأجرين، والتي تتمثل بحل أزمة السكن والعقارات التجارية، من خلال منح المستأجر الحق بالاستمرار بإشغال المأجور رغم نهاية مدة عقد الإيجار، وذلك إذا كان بحاجة ماسة إليه، فإنه من الطبيعي والحالة هذه أن يعتبر قانون المالكين والمستأجرين إنشاء أو تملك المستأجر عقاراً مناسباً له والذي يدلّ على عدم حاجته الماسة لإشغال المأجور - سبباً من أسباب إخلائه.

ولقد عالج المشرع الأردني إنشاء المستأجر وتملكه عقاراً مناسباً له كسبب من أسباب التخلية في المادة (١/٤ ز) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ التي جاء فيها: "ز - إذا أنشأ المستأجر على أرض له خاصّة عقاراً مناسباً لممارسة أعماله التجارية أو لسكناه".

ونلاحظ أنه لا مقابل للمادة المذكورة في قانون تقييد إيجارات (دور السكن) الفلسطيني رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) الفلسطيني رقم (٦) لسنة ١٩٤١.

إلا أنه يمكن القول أن إنشاء المستأجر عقاراً مناسباً له يصلح سبباً لإخلائه في ظلّ القانونين المشار إليهما، وذلك إذا تضمّن عقد الإيجار شرطاً يقضي بذلك، مما يُعدّ مخالفة المستأجر لهذا الشرط بعدم إخلائه المأجور مبرراً لإقامة دعوى تخلية ضده من قبل المالك تستند إلى سبب مخالفة شروط عقد الإيجار.

ويقابلها المادة (١٠/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة

١٩٩٤.

وعالجه مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطينية في المادة (٣٩) منه التي جاء فيها "يُخلى العقار إذا أنشأ المستأجر على أرض خاصة به أو تَمَلَّكَ عقاراً مناسباً أو تَمَلَّكَ حصصاً شائعة في عقار تُمكنه من إشغاله لسكنائه أو لممارسة أعماله في مكان يقع ضمن حدود المجلس البلدي أو القروي الذي يقع فيه العقار".

كما أخذ المشرع المصري في المادة (٢/٢٢) من قانون إيجار الأماكن رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ بهذه الحالة من حالات الإخلاء.

نلاحظ أن إنشاء المستأجر أو تملكه عقاراً مناسباً له يُعدّ مبرراً للحكم بإخلائه في حال توفر شروط الإخلاء، مما يتعيّن علينا تناول شروط الحكم بالتخلية.

شروط الحكم بالتخلية بسبب تملك المستأجر عقاراً مناسباً له:-

يشترط للحكم بالإخلاء توفر عدّة شروط، منها ما يتعلق بالمستأجر ومنها ما يتعلق بالمالك.

وعليه سنتناول أولاً: شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر، ونتناول ثانياً: شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمالك.

أولاً: شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر:-

إنّ شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمستأجر هي:-

الشرط الأول: أن يقوم المستأجر بإنشاء عقار له.

الشرط الثاني: يشترط أن يكون العقار الذي أنشأه أو تملكه المستأجر واقعاً في المنطقة التي يقع فيها المأجور.

الشرط الثالث: أن يكون هذا العقار الذي أنشأه المستأجر

مناسباً له لإشغاله والانتفاع به.

وستتناول هذه الشروط تباعاً:-

الشرط الأول: أن يقوم المستأجر بإنشاء عقار له^(١):-

ونلاحظ أن محكمة التمييز استبعدت المعنى الحرفي لعبارة (أنشأ)، حيث اعتبرت أن واقعة تملك المستأجر عقاراً خاصاً به تكفي لتوفر مبرر الإخلاء. وعليه فقد قضت بأن تخصيص وحدة سكنية من مؤسسة الإسكان للمستأجر يكفي لاعتبار المستأجر قد أنشأ عقاراً على أرض له خاصة مناسبة لسكانه عملاً بالفقرة (ز) من المادة (١/٤)^(٢) حتى ولو لم تُسجَل الوحدة باسمه^(٣)؛ وذلك لأنه يستفاد من نصوص قانون مؤسسة الإسكان ونظام الإسكان رقم (٢٦) لسنة ١٩٧٠ بأن تخصيص الوحدة السكنية هو بمثابة تملك المنتفع بها وأن المؤسسة لا تستطيع إلغاء تملكه ما دام ملتزماً بدفع الأقساط المستحقة التي جعلت المادة (٥/١١) من قانون مؤسسة الإسكان إجراء معاملة فراغ الوحدة السكنية للمنتفع معلقاً على سدادها كلها^(٤).

وقد نصّ صراحة قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ ومشروع القانون الفلسطيني بالإضافة إلى حالة إنشاء المستأجر عقاراً^(٥) له على "أو تملك عقاراً مناسباً" بينما ورد التعبير في قانون إيجار الأماكن المصري بـ "إذا أقام المستأجر مبنى مملوكاً له".

(١) استئناف رام الله ٩٩/٨٨٥ ت ٩٩/١٢/٢٨ غير منشور، ت ح ٩٩/٥٦، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ٥٠٣.

(٢) ت ح ٧٤/٣٣٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٥، ص ٩٣١، وبنفس المعنى ت ح ٧٥/١٨٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٦، ص ٢٣٦، ت ح ٧٩/٣٦٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ٥٤٥.

(٣) ت ح ٧٤/٣٣٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٥، ص ٩٢٥.

(٤) ت ح ٧٥/١٨٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٦، ص ٢٣٦.

(٥) ت ح ٩٠/١٩٣، مجلة نقابة المحامين، لعام ١٩٩١، ص ١٦٧٠.

كما قضت محكمة التمييز في قرار لها في عام ١٩٩٣^(١) -والتي أكدت فيه ما قرّره سابقاً من حيث اعتبار تخصيص سكن مناسب للمستأجر من قبل دائرة الإسكان كافياً لتحقيق شرط الحكم بالتخلية -بأن شراء المستأجر عقاراً قائماً ومُنشأً سابقاً يكفي للحكم بإخلائه إذا كان هذا العقار المشتري مناسباً للسكن.

وما سبق يقتضي حتماً أن يكون من تملك العقار هو المستأجر. وعليه إذا كان المستأجر هو الزوجة والذي تملك عقاراً هو زوجها، فإن ذلك لا يبرر تخلية المستأجرة^(٢)، وكذلك إنشاء العقار من قبل المستأجر على أرض خاصة له^(٣).

ونلاحظ أن القانون لم يشترط أن يكون تملك المستأجر عقاراً على أرض خاصة له؛ لأن انتشار ملكية الطوابق والشقق يقتضي أن تكون الأرض ملكاً لعدة أشخاص.

وفي حال كان المستأجر عبارة عن شركة والتي تتمتع بذمة مالية مستقلة عن الشركاء، كونها عبارة عن شخص معنوي يتمتع بكافة الحقوق، فإن تملك الشريك بصفته الشخصية عقاراً لا يبرر الحكم بإخلاء الشركة المستأجرة^(٤).

وفيما يتعلّق بوقت إنشاء العقار أو تملكه وفيما إذا كان يشترط أن يتمّ في وقت لاحق لإبرام عقد الإيجار أم أنّه يستوي في ذلك أن يتمّ في وقت سابق له،

(١) ت ح ٩٢/٣٢٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٣، ص ١٣٦٩.

(٢) ت ح ٨٠/٣٤٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ٧٦٦.

(٣) ت ح ٨١/٦٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ١١٢٧، وبنفس المعنى ت ح ٩٠/١٩٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩١، ص ١٦٧٠، ت ح ٩٣/١١٢٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٨٩٧، وانظر استئناف رام الله ٨٥/١٧٣، الذي جاء فيه أن كلمة خاصة الواردة في الفقرة (ز) من المادة (١/٤) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ تعني أن يكون العقار خاصاً بالمستأجر وليس أن يكون المستأجر شريكاً أو مالكاً لحصص شائعة فيه، والذي يتيح المجال لغيره في منازعته بالانتفاع بهذا العقار، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ٨٥، مرجع سابق، ص ٨٢.

(٤) ت ح ٨٦/٨٣٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٩، ص ١٢٦٩، وبنفس المعنى ت ح ٧٦/٤٠٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ٤٨٧.

وذلك لغايات الحكم بالتخلية، وفي الوقت الذي سبق وأن أكدت فيه محكمة التمييز بأنه يشترط أن يكون إنشاء المستأجر أو تملكه عقاره الخاص واقع بعد إبرام عقد الإيجار وليس قبله^(١)، نلاحظ أن المحكمة عادت عن موقفها المذكور من خلال قرار لها قررت فيه بأن عبارة "إذا أنشأ المستأجر على أرض خاصة له أو تملك عقاراً مناسباً لممارسة أعماله أو سكناه" الواردة في المادة (١٠/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين المؤقت رقم (٢٩) لسنة ١٩٨٢ جاءت بصيغة الإطلاق سواء كانت واقعة الإنشاء أو التملك قد سبقت حالة التأجير أم كانت لاحقة لها لاتحاد العلة. وعليه لا ينبغي الخروج على الغاية التي قصدتها المشرع وهي حل أزمة السكن، كما لا يجوز تقييد حق تصرف المالك دون مسوّغ، وبالتالي سواء تمّ الإنشاء أو التملك في وقت سابق لإبرام عقد الإيجار أم لاحقاً له، فإنه يبرر الحكم بتخلية المستأجر^(٢)، وهو ما أكدته بقرار حديث لها عام ٢٠٠٠^(٣).

ونحن على ضوء غياب النصّ الصريح، نرى ضرورة مراعاة الغاية والحكمة من سنّ قانون المالكين والمستأجرين -والمتمثلة بحلّ أزمة السكن والمحلات التجاريّة- وذلك عند تفسير نصوصه، وبالتالي فإنّ إنشاء المستأجر أو تملكه عقاراً -سواء تمّ ذلك بعد إبرام عقد الإيجار أو قبله- يوجب التخلية.

ونلاحظ أنّ قانون إيجار الأماكن المصري رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ اشترط صراحة في المادة (٢/٢٢) منه أن تكون إقامة المستأجر بناءه بعد تاريخ الاستئجار.

(١) ت ح ٧٩/١٥٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ١٤٣٠، وبنفس المعنى ت ح ٨٤/٤٣١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٤، ص ١٧٧٨.

(٢) ت ح ٩١/٢١٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩١، ص ٢٣٩٣.

(٣) ت ح ٩٩/٥٦، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ٥٠٣.

الشرط الثاني: يُشترط أن يكون العقار الذي أنشأه أو تملكه المستأجر واقعاً في المنطقة التي يقع فيها المأجور:-

نلاحظ أنه في الوقت الذي لم يشترط فيه ذلك قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣^(١)، وقانون إيجار الأماكن المصري رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١، نلاحظ أن قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤^(٢) اشترط وقوع العقار الذي أنشأه أو تملكه المستأجر في المنطقة التي يقع فيها المأجور، إلا أنه لم يحدّد المقصود بالمنطقة وفيما إذا كان ينبغي مراعاة مفهومها الواسع أو مفهومها الضيق.

ولقد دفع الغموض -المشار إليه- محكمة التمييز لتتصدّى له من خلال عدّة قرارات لها، حيث أكّدت في عام ١٩٨٥ بأنه إذا كان المأجور يقع في عمان بينما يقع العقار الذي أنشأه المستأجر لسكنه في تلاع العلي، فإنّ مبرّر الحكم بالتخلية غير متوفّر وفقاً للفقرة (١٠) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٢٩) لسنة ١٩٨٢^(٣)، ثم أكّدت ذلك في عام ١٩٩٧م وأضافت أنه ينبغي مراعاة نظام التقسيمات الإدارية وتقسيم المحافظات^(٤) ثم أكّدت عكس ذلك في قرار حديث لها في عام ١٩٩٩م جاء فيه أن المقصود بالمنطقة الواردة في المادة (١٠/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بالنسبة للمحلات التجارية هو

(١) ت ح ٧٧/٢٨٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ١٥٤٧، الذي جاء فيه أن قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ لم يجعل لحدود البلديات أثراً على دعوى التخلية، إذ أن الحدود تفصل بين المواقع الإدارية ولا تأثير لها على صلاحية البيت الجديد لسكن المستأجر. وعليه فإنّ وقوع المأجور في منطقة والعقار الجديد في منطقة أخرى لا يحول دون التخلية.

(٢) ت ح ٩٧/٩٥٦، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٧، ص ٤٦٨٩، وبنفس المعنى ت ح ٩٣/١١٢٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٨٩٧، ت ح ٩٩/١٦٥٦، مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ٣٢٤١.

(٣) ت ح ٨٥/١١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٥، ص ٧٨٢.

(٤) ت ح ٩٧/٩٥٦، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٧، ص ٤٦٨٩.

ونحن نرى أنّ تحديد المقصود بالمنطقة - وفيما إذا كان يؤخذ بعين الاعتبار المفهوم الواسع أو الضيق - يختلف إذا كان المأجور مؤجراً لغايات السكن عنه إذا كان مؤجراً لغايات تجارية؛ وذلك لأنّه من الممكن أن يكون العقار الذي أنشأه أو تملكه المستأجر صالحاً لسكنه على الرغم من عدم وقوعه بالقرب من المأجور المؤجّر لغايات السكن إذا توفّرت المرافق والخدمات التي تجعله كذلك، بحيث أن انتقال المستأجر للعقار الذي أنشأه أو تملكه لا يغيّر من الأمر شيئاً بالنسبة له. وعليه فإنّه يؤخذ بالمفهوم الواسع للمنطقة في هذه الحالة وهي المنطقة الجغرافية، في حين أنّ الأمر مختلف تماماً إذا كان المأجور مؤجراً لغايات تجارية، حيث لا يستوي بالنسبة للمستأجر إشغال العقار الجديد الذي أنشأه أو تملكه بدلاً من المأجور؛ لأنّ العقار المذكور لا تتوفّر فيه مزايا المأجور من حيث الشهرة وعنصر الزبائن والموقع. وعليه فإنّه يؤخذ في هذه الحالة بالمفهوم الضيق للمنطقة وهي المنطقة التجارية.

ونلاحظ أنّ مشروع القانون الفلسطيني اشترط أن يكون العقار الذي أنشأه أو تملكه المستأجر واقعاً في مكان يقع ضمن حدود المجلس البلدي أو القروي الذي يقع فيه المأجور، وهذا يعني أنّ المشرع حدد بدقة المقصود بالمكان (المنطقة) الذي ينبغي أن يتم إنشاء العقار أو تملكه من قبل المستأجر واقعاً فيه، وذلك لغايات الحكم بالتخلية، ممّا لا يبقّي مجالاً للاختلاف حول تفسير المقصود بالمكان أو المنطقة.

الشرط الثالث: أن يكون هذا العقار الذي أنشأه المستأجر مناسباً له لإشغاله والانتفاع به:-

يشترط أن يكون العقار الذي أنشأه المستأجر مناسباً له لإشغاله والانتفاع به وفقاً للغاية المحددة في عقد الإيجار، سواء كانت

عبارة عن السكن فيه أو ممارسة أعماله التجارية وغيرها فيه^(١)، أي أن يكون صالحاً لأن ينتفع به المستأجر على وجه التفرد والاستقلال^(٢)، بلا معارضة أو منازعة من أحد كشخص كان مستأجراً^(٣)، أو كوارث يملك حصصاً فيه بغض النظر عن تسجيله باسم المستأجر من عدمه^(٤) الذي يتطلب قدرة وتمكّن

(١) استئناف رام الله ٨٥/١٧٣، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ٨٥، مرجع سابق، ص ٨٢، ت ح ٨١/١٤٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ١٥٩٨، ت ح ٩٩/١٦٥٦ مجلة نقابة المحامين لعام ٢٠٠٠، ص ٣٢٤١. ونلاحظ أن النص في قوانين المالكين والمستأجرين ورد مطلقاً فيما يتعلق بطبيعة الأعمال، وبالتالي فإنه يشمل الأعمال التجارية والزراعية والصناعية والمهنية وغيرها.

(٢) ت ح ٧٩/١١٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ١٢٢٠، الذي جاء فيه أنه إذا كانت الأرض التي أقام عليها المستأجر بناءً له مشتركة له ولزوجته، فإنه لا يُعدّ مبرراً للتخلية؛ لأنّ البناء ليس له وحده بل مناصفة مع زوجته وبالتالي فإنّ المستأجر ليس هو المالك المستقلّ، إذ تشاركه زوجته في الوقت الذي تُعدّ فيه شخصية الزوجة مستقلة عن شخصية الزوج، وإن ما تملكه الزوجة لا يملكه الزوج حتى ولو كانت تسكن الزوجة مع زوجها، وانظر ت ح ٧٩/١٩٠، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ١٥٤٨، الذي جاء فيه أنه إذا كانت حصص المستأجر في الشقق التي أنشأها مع شريكه تكفي لسكنه، فإنه تجب التخلية في هذه الحالة، وانظر ت ح ٨٠/٥٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ١٢٧٧، الذي جاء فيه أنه إذا أنشأ المستأجر على الأرض المشتركة بينه وبين أخيه عقاراً مؤلفاً من طابقين وكان كلّ طابق منهما صالحاً لسكن المستأجر، فإنه تجب التخلية في هذه الحالة، وانظر ت ح ٩٢/٣٢٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٣، ص ١٣٦٩، الذي جاء فيه بأنه إذا كان العقار مملوكاً بين المستأجر وزوجته مناصفة بالاشتراك وكان مكوّناً من طابقين يصلح أيّ منهما لسكن المستأجر، فإنّ ذلك يعني توفّر مبرر الإخلاء، ونلاحظ أن هذا القرار يختلف عن القرار السابق المشار إليه ت ح ٧٩/١١٢، الذي صدر في دعوى تتمثّل وقائعها بامتلاك المستأجر عقاراً مع زوجته على وجه الاشتراك دون إمكانية استقلال بعضهما عن بعض من خلال الحصول على طابق مستقل كما هو الحال في قرار ٩٢/٣٢٤. وانظر ت ح ٩٠/١٩٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩١، ص ١٦٧٠، الذي جاء فيه بأنّ إنشاء المستأجر بناءً على أرض يملك نصف مساحتها فقط والذي ثبت من خلال قيد تسجيل الأموال غير المنقولة لقطعة الأرض المذكورة لا يبرّر الحكم بالتخلية، وانظر ت ح ٨٣/٢٦٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٣، ص ٩٥٥، الذي جاء فيه أن دفع المستأجر بأنّ جزءاً من الحفرة المعدة لاستقبال المياه العادمة في العقار الذي أنشأه المستأجر على أرضه الخاصة واقع على القطعة المشتركة بينه وبين شقيقه المؤجر، والذي يعني أنّ العقار الذي أنشأه المستأجر لا يقع فقط على أرض خاصة له دفع غير وارد؛ لأنّه دفع يتضمّن إساءة المستأجر لاستعمال حقّه كون المنفعة التي يجلبها لنفسه من هذا الدفع غير متناسبة مع الضرر الذي يصيب المؤجر، ولأنّ الجزء الواقع على أرض القطعة المشتركة هو جزء بسيط من الحفرة المعدة لاستقبال المياه العادمة.

(٣) ت ح ٩١/٢١٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩١، ص ٢٣٩٣.

(٤) استئناف رام الله ٨٥/١٧٣، القاضي نصري عواد، مجموعة المبادئ لعام ٨٥، مرجع سابق، ص ٨٢.

المستأجر من الانتفاع به على الوجه المذكور^(١)، وأن يُجيز التشريع^(٢) أو التنظيم^(٣) استعمال المأجور وفقاً للغاية المحددة في العقد، وأن يكون العقار كاملاً وتاماً^(٤)، تتوفر فيه جميع المرافق الضرورية والخدمات اللازمة من ماء وكهرباء وتدفئة وطريق مستقل يؤدي إليه^(٥).

ويلاحظ أن عبارة المناسبة وردت مطلقة غير مقيدة بشرط، وتشمل عقاراً مناسباً لتجارة المستأجر أو سكناه، بالقدر اللازم كحد أدنى لهذه التجارة أو السكنى^(٦)، وبالتالي فإن المشرع ترك للقضاء وضع معايير عامة تدخل فيها اعتبارات مختلفة منها: نوع عمل المستأجر ومكانه، موقع العقار وقربه عن مكان عمل المستأجر ومكان حاجات العائلة، مساحة العقار، نوع العقار، عدد أفراد أسرة المستأجر ومركزه الاجتماعي.

(١) ت ح ٧٩/١٥٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ١٤٢٨، وانظر ت ح ٧٦/٨٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٦، ص ١٨٥٥، الذي جاء فيه أن مرض زوجة المستأجر وعدم تمكنها من صعود الدرج الذي يوصل إلى البيت الذي تملكه المستأجر يجعل من هذا البيت غير صالح لسكناه لغايات الفقرة (ز) من المادة (١/٤) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣، وبالتالي لا مبرر للحكم بالتخلية، في حين أكدت محكمة التمييز في قرارها ٧٩/٣٦٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ٥٤٥، أن عدم إمكانية ومقدرة المستأجر إلزام زوجته مغادرة المأجور والسكن بالعقار الجديد أو عدم إمكانية قيام والد المستأجر بالسكن فيه لا يؤثر على حق المؤجر بطلب التخلية وفقاً للفقرة (ز) من المادة (١/٤) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣، وذلك لأن هذه الأمور تنحصر بين أفراد الأسرة ولا تتعلق بالمؤجر.

(٢) ت ح ٧٧/٢٤٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ١٢٨٨، وبنفس المعنى ت ح ٨١/١٠٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ١٤٥١.

(٣) ت ح ٨٦/٣٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٨، ص ٢٤٠، وانظر ت ح ٨١/١٠٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ١٤٥٧.

(٤) ت ح ٨١/٦٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ١١٢٧، وبنفس المعنى ت ح ٨٣/٢٣٦، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٣، ص ١٢٤٨، والذي جاء فيه أنه لا يكفي مجرد إنشاء البناء، بل يجب اكتماله لغايات الحكم بالتخلية، وأما إذا لم يكتمل وكان ينقصه القصارا والأبواب، فإنه يُعد في هذه الحالة غير صالح للسكن وبالتالي لا مبرر للحكم بالتخلية.

(٥) استئناف رام الله ٩٨/٥٢٢ ت ٩٨/٩/٢٩، غير منشور، وانظر ت ح ٨٦/٨٢٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٩، ص ٢٧٢.

(٦) ت ح ٩٣/١١٢٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٨٩٧.

وفيما يتعلق ببعض التطبيقات المتصلة بمعيار المناسبة، أكدت محكمة التمييز ما يلي:-

إنّ مكان العقار التجاري يختلف مدى مناسبته من مكان إلى آخر بالنسبة لنوع التجارة، كما أنّ مكان السكن يختلف أيضاً بالنسبة لنوعية المستأجر وأفراد عائلته وعددهم ومركزه الاجتماعي وطبيعة الموقع وما يجاوره، وفي حال عدم مناسبة العقار للمستأجر وفقاً لهذه الاعتبارات، فإنّ دعوى التخلية تُردّ^(١).

إنّه يكفي لغايات الحكم بالتخلية أن يكون العقار مناسباً من حيث السعة وحاجات السكن^(٢).

يشترط أن يكون العقار الذي أنشأه المستأجر له صالحاً لسكنائه، أمّا إذا كان أضيق من المأجور من حيث المساحة ويتّسع لشخصين وليس له مطبخ ويقع في منطقة تجارية، في حين أنّ المأجور عقار واقع في منطقة سكنية ومؤجرة لهذه الغاية ويتّسع لسبعة أشخاص، فإنّه لا يكون والحالة هذه صالحاً ولا مناسباً وبالتالي لا مبرر للحكم بالتخلية^(٣).

إنّ المناسبة كمعيار معتمد في طلب التخلية بمقتضى المادة (١/٤ ز) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ تشمل الانتفاع بالبيت الجديد بمثل المنفعة التي كان يستوفيها المستأجر من المأجور من حيث السعة والقرب من مكان العمل وقضاء الحاجات الاجتماعية وحاجات أفراد العائلة^(٤).

إنّ معيار الحكم بالتخلية إذا أنشأ المستأجر عقاراً جديداً هو أن يكون مناسباً

(١) ت ح ٧٢/٣٥٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٢، ص ١٥٦٦.

(٢) ت ح ٧٧/٢٨٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٧، ص ١٥٤٧.

(٣) ت ح ٨٥/٤٠١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٦، ص ١٥٧٢.

(٤) ت ح ٨٣/٢١٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٣، ص ٩٦١.

لأعماله التجارية أو سكناه، وأنّ المناسبة تتحدّد حسب الغاية التي استهدفها المستأجر من استئجار المأجور من حيث سعته وتمكنه من الانتفاع به لقربه من مكان عمله أو المكان الذي يقضي به حاجاته وحاجات أفراد عائلته الساكنين معه^(١).

إذا كان العقار الجديد مثل المأجور أو أفضل منه من حيث النوعية والمساحة وفقاً للغاية من عقد الإيجار، فإنّه يُعدّ مناسباً للمستأجر^(٢).

لا يمنع من الحكم بالتخلية كون البناء الذي أنشأه المستأجر يزيد على حاجته^(٣).

إنّ المقصود بعبارة "مناسباً لممارسة أعماله التجارية" الواردة في المادة (١/٤ ز) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ هو أن يكون العقار الذي أنشأه المستأجر ملائماً لأعماله التجارية في حدود النفع المتاح من المأجور وفي نطاق ما يبيحه عقد الإيجار بصرف النظر عن تزايد حاجات المستأجر أو اتّساع نطاق أعماله التجارية بعد إبرامه^(٤).

إنّ وجود زوجتين للمستأجر لا يبرّر أن يبقى شاغلاً للمأجور إضافة إلى الوحدة السكنية الجديدة التي ثبتت مناسبتها له^(٥).

وفيما يتعلّق بوقت ضرورة توفير المناسبة في العقار الذي أنشأه أو تملكه المستأجر لغايات الحكم بالتخلية، نلاحظ صدور قرارات متناقضة عن محكمة التمييز، إذ أكّدت في عام ١٩٧٨ بأنّ عدم اكتمال البناء الذي أنشأه المستأجر على

(١) ت ح ٨١/١٤٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ١٥٩٨.

(٢) استئناف رام الله ٩٩/٨٨٥ ت ٢٨/٩٩/١٢، غير منشور، ت ح ٨٠/٤٠١، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨١، ص ٨٧٩.

(٣) ت ح ٩٣/١١٢٨، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٨٩٧.

(٤) ت ح ٧٩/٩٥، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ١٠٤٧.

(٥) ت ح ٧٩/٢٢٧، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٩، ص ١٧٠٩.

أرضه الخاصة ليصبح صالحاً لسكنه إلا بعد إقامة دعوى التخلية لا يحول دون الحكم بالتخلية طالما تمّ البناء واكتمل وصلح لسكنه قبل صدور الحكم بالدعوى؛ وذلك لأنّ هدف المشرع من بند (ز) من الفقرة (١) في المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ قد تحقّق في هذه الحالة بوجود بيت مناسب لسكن المستأجر قبل الحكم بالتخلية^(١).

إلا أنّها عادت وأكّدت في عام ١٩٨٨ بأنّ تقرير المناسبة هو وقت إقامة الدعوى وليس بتاريخ إنشاء العقار^(٢)، كما أكّدت في عام ١٩٨٩ بأنّ إقامة دعوى تخلية بسبب إنشاء أو تملك المستأجر عقاراً وردّها لعدم ثبوت مناسبة هذا العقار للمستأجر ثمّ إقامة دعوى تخلية ثانية، فإنّها تكون مقبولة إذا توفّرت المناسبة وقت إقامة الدعوى الأخيرة وبالتالي تجب التخلية^(٣).

ونحن على ضوء القرارات السابقة والتي بدا التناقض بينها وفي الوقت الذي نسلم فيه بضرورة توفّر شروط طلب الإخلاء استناداً لإنشاء المستأجر أو تملكه عقاراً ومنها توفّر المناسبة وقت إقامة دعوى التخلية - نرى ضرورة مراعاة الغاية والحكمة من سنّ قانون المالكين والمستأجرين المتمثلة بحلّ أزمة السكن والمحلات التجارية والتي تقتضي استفادة المدّعي المؤجّر من توفّر المناسبة في العقار الذي أنشأه أو تملكه المستأجر حتى ولو تراخى ذلك إلى ما بعد إقامة دعوى التخلية، طالما كان ذلك قبل صدور حكم فيها. وعليه فإنّنا نرى أنّ عدم توفّر المناسبة وقت إقامة دعوى التخلية، وتوفّرها لاحقاً قبل صدور الحكم فيها لا يحول دون الحكم للمدّعي المؤجّر بإخلاء المستأجر.

(١) ت ح ٧٨/٥٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٧٨، ص ٧١٨.

(٢) ت ح ٨٦/٣٤، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٨، ص ٢٤٠.

(٣) ت ح ٨٦/٨٢٣، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٩، ص ٢٧٢.

ثانياً: شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمالك:-

إن شروط الحكم بالتخلية المتعلقة بالمالك هي:-

الشرط الأول: عدم سبق تنازل المالك عن حقه في الإخلاء صراحةً أو ضمناً.

الشرط الثاني: إثبات المالك توفر شروط الحكم بالتخلية.

وسنتناول الشرطين تباعاً:-

الشرط الأول: عدم سبق تنازل المالك عن حقه في الإخلاء صراحةً أو ضمناً:-

يُشترط عدم تنازل المالك عن حقه في الإخلاء.

ونشير إلى قرار لمحكمة التمييز، أكدت فيه بأن إقامة المؤجر دعوى التخلية دليل على تمسكه بحقه في الإخلاء^(١).

كما أكدت في قرار سابق بأن علم المؤجر بتملك المستأجر شقة من مؤسسة الإسكان قبل إقامة دعوى التخلية بست سنوات لا يؤثر على صحة دعوى التخلية ولا يعني تنازل المؤجر عنها^(٢).

الشرط الثاني: إثبات المالك توفر شروط الحكم بالتخلية:-

يشترط إثبات المالك، -لأنه هو المدعي- توفر شروط الحكم بالتخلية وفقاً للقواعد العامة في الإثبات.

(١) ت ح ٩٣/١٥٤٩، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٩٤، ص ٢٩٩٤.

(٢) ت ح ٧٩/٣٦٢، مجلة نقابة المحامين لعام ١٩٨٠، ص ٥٤٥.

الخاتمة

أخيراً، وقد انتهينا من هذه الرسالة التي تناولنا فيها أسباب التخلية في قانون المالكين والمستأجرين، لا بُدَّ لنا أنْ نثبت أهمَّ الاستنتاجات والاقتراحات التي تمَّ استخلاصها، على ضوء دراستنا هذه، وهي على النحو الآتي:-

أولاً: سريان عدّة قوانين للإيجار تعالج موضوعاً واحداً وفي آن واحد في المنطقتين الخاضعتين للسلطة الفلسطينية وهما: الضقة الغربية وقطاع غزة.

ثانياً: إنّ كلاً من قانون المالكين والمستأجرين وقانون تقييد إيجارات (دور السكن) وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية)، قانون خاص تضمّن أحكاماً استثنائية كالامتداد القانوني لعقود الإيجار، والتي تشكّل خروجاً على القواعد العامة الواردة في الشريعة العامة (المجلة) كقاعدة: العقد شريعة المتعاقدين.

ثالثاً: إنّ إصدار قانون المالكين والمستأجرين وقانون تقييد الإيجارات كان استجابةً ونتاجاً لظروف سياسيّة واجتماعيّة واقتصاديّة وديموغرافيّة، وحلاً لمشاكل إسكانية مختلفة ناجمة عن الحرب العالمية الأولى والثانية، ممّا يجعل لأحكامه صفة التوقيت، بحيث تبقى سارية ما بقيت تلك الظروف التي استدعت إصداره وتزول بزوالها.

رابعاً: إنّ الامتداد القانوني لعقود الإيجار، أي استمرار إشغال المستأجر للمأجور وانتفاعه به رغم نهاية مدة العقد -والذي نصّ عليه قانون المالكين والمستأجرين وقوانين تقييد الإيجارات- بحيث جعل من المستأجر مالكاً إلى حدّ ما، أدّى إلى آثار سلبية على أكثر من صعيد، خاصّة على الصعيد الاجتماعي والنفسي والاقتصادي.

فأمّا التأثير على الصعيد الاجتماعي، فيتمثّل في أنّ عدم قدرة المالك على

إخراج المستأجر من المأجور بعد نهاية مدة عقد الإيجار - على ضوء الحق الممنوح للمستأجر قانوناً بالاستمرار بالانتفاع بالمأجور رغم نهاية مدة العقد - يؤدي إلى سوء العلاقة بينهما في ظلّ مناخ يساهم في ذلك لا سيّما انخفاض قيمة الأجرة المتفق عليها والتي لا تتناسب مع غلاء المعيشة، خاصة بالنسبة لعقود الإيجار القديمة، ممّا يجعل المالك يرى نفسه بأنّه مظلوم وأنّ العقد لم يعد عادلاً، ويزداد الأمر سوءاً إذا كانت هناك ثمة علاقة أخرى غير العلاقة التعاقدية تربط المالك بالمستأجر كعلاقة قربي أو نسب أو جوار أو غيرها، ممّا يُلقي بظلاله السيئة على تلك العلاقة أيضاً.

وأما على الصعيد النفسي، فيتمثّل بعدم ارتياح المالك لشعوره بالظلم والإجحاف، والذي يؤدي إلى حرصه الشديد على انتهاز الفرصة السانحة لإخراج المستأجر حتى ولو اقتضى ذلك تربّصه بالمستأجر والإقامة عند المأجور لمراقبة وضعه ومعرفة ما إذا كان قد أخلّ المستأجر بالالتزامات الملقاة على عاتقه قانوناً أو اتفاقاً، كما يتمثّل بقلق المستأجر وعدم ارتياحه هو الآخر؛ لأنّه يدرك أنّه أصبح هدفاً لمالك المأجور الذي يتربّص به من ناحية، ومن ناحية أخرى شعوره بالذنب والخطيئة، كونه مُمتنع عن إعادة المأجور لمالكه الذي يُعدّ أولى بالانتفاع بملكه أو استغلاله كيفما يريد، خاصة إذا كان وضع المالك المادي سيئاً ويأمل -لولا موقف المستأجر- بتأجيرهِ ثانية بأجرة أعلى تُسعفه في تحسين أحواله المادية، هذا كلّهُ إذا كان المستأجر من ذوي الضمائر الحية!!

وأما تأثيره على الصعيد الاقتصادي، فإنّه يتمثّل بإحجام كثير من المالكين عن تأجير عقاراتهم آخذين العبرة ممّن سبقهم من المالكين المؤجّرين وإقبال آخرين على طلب الاستئجار، خاصة إذا كانت تشملهم الحماية التي نصّ عليها قانون المالكين والمستأجرين وقوانين تقييد الإيجارات، ممّا يؤدي أحياناً إلى زيادة في الطلب على الاستئجار ونقص في العرض والذي ينجم عنه طبيعياً ارتفاع بدل الإيجار، زدّ على

ذلك إحجام أصحاب رؤوس الأموال عن الاستثمار في مجال قطاع الإسكان، والذي يؤدي بدوره إلى نقص في عرض الشقق السكنية في ظل الطلب المتزايد عليها، وسبب هذا الإحجام هو عدم توفر الحافز لديهم للقيام بذلك وهو تحقيق الأرباح، في الوقت الذي لا يتأتى غالباً إلا بمنح المالكين الحق بإخلاء المستأجرين عند نهاية مدة عقد الإيجار كونه يمكنهم ذلك من استثمار واستغلال عقاراتهم وفقاً لما تقتضيه مصالحهم سواء اقتضت إخلاءها للانتفاع بها مباشرة أو تجديد عقود الإيجار لمستأجرين جدد أو للمستأجرين السابقين، ولكن بأجرة جديدة ومختلفة تأخذ بعين الاعتبار الأجرة المناسبة وقت تجديد عقود الإيجار أو إبرام عقد إيجار جديد والتي غالباً ما تزيد على تلك الأجرة المتفق عليها وقت إبرام العقود ابتداءً.

خامساً: وأما ما نقترحه، فيتمثل بضرورة توحيد التشريعات المعمول بها داخل المناطق الخاضعة للسلطة الفلسطينية، بحيث يسري كل قانون عليها كلها.

كما نقترح إلغاء فكرة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد نهاية مدته -والتي كرسها قانون المالكين والمستأجرين وقانون تقييد الإيجارات- وإعمال القاعدة القانونية التي مضمونها "العقد شريعة المتعاقدين"، أي سلب الحماية القانونية الممنوحة للمستأجر بعد نهاية مدة عقد الإيجار من خلال سنّ قانون جديد، وذلك على ضوء ما خلصنا إليه من الصفة المؤقتة للقوانين المذكورة والتي تركز على صدورها إثر ظروف معينة وطارئة، مما يعني أنه بزوال تلك الظروف فإنه لا يبقى مبرر لاستمرار نفاذها عملاً بقاعدة "ما جاز لعذر بطل بزواله" الواردة في المادة (٢٣) من المجلة، في حين يتم الإبقاء على أسباب إخلاء المستأجر قضائياً. وعليه يصبح من حق المالك إخلاء المستأجر من المأجور استناداً لانتهاء مدة عقد الإيجار، وهو ما يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية التي كانت سارية المفعول لعدة قرون في ظل الدولة الإسلامية.

ونشير إلى أنه يتم حالياً تدارس مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية من قبل الدائرة الاقتصادية والدائرة القانونية في المجلس التشريعي الفلسطيني، والذي سوف يسري في حال إقراره ونفاذه في جميع المناطق الخاضعة للسلطة الفلسطينية، وبالتالي يتحقق ما نصبو إليه.

ونحن لا نستبعد احتمال لجوء المالكين للمحاكم للحصول على إخلاء عقاراتهم من المستأجرين من خلال عدد كبير من الدعاوى، بل إن ذلك يُعدّ نتيجة منطقية في حال رفع المشرّع الحماية القانونية عن المستأجرين، والتي طالما كانت تُشكّل عقبة أمام طلب إخلائهم على مدى خمسة عقود تقريباً.

كما لا نستبعد حصول بعض الأزمات ونوع من عدم استقرار في العلاقات الإيجارية في بداية الأمر تضاف إلى الأزمات القائمة، إلا أن ذلك لا يبرّر -وفقاً لتصورنا- الإبقاء على الحماية القانونية للمستأجرين؛ وذلك لأنّ سبب هذه الأزمات لا يتمثّل برفع الحماية عن المستأجرين، بل على العكس من ذلك، إنّ تكريس هذه الحماية هي التي أدّت وتؤدي إلى حصول أزمات، خاصّة أزمات سكنية، كما أنّ مصير حالة عدم الاستقرار إلى زوال، خاصّة وأنّ رفع الحماية عن المستأجرين يؤدي إلى إقبال أصحاب رؤوس الأموال على الاستثمار في مجال قطاعات الإسكان وغيرها، وممّا يعني توفّر الشقق السكنية والعقارات الأخرى بشكل ميسور.

وزيادة بدل الإيجار المتوقعة فإنّها تبدو -بتقديرنا- عادلة وغير مجحفة بحقّ المستأجرين، خاصّة إذا أخذنا بعين الاعتبار المنفعة الحقيقية التي يستوفيهما المستأجر وقيمتها وقت إبرام عقد إيجار جديد، كما لا يُتصور استغلال المالكين لتلك الفئات من المجتمع التي ربّما لا تملك عقارات مناسبة لها والتي تريد وترغب بالاستئجار من خلال فرض بدل الإيجار الذي يريدونه؛ وذلك لأنّ تحديد بدل الإيجار ليس رهناً بإرادة ومشئئة المالك فحسب، بل يوجد أثر كبير لسعر السوق الذي يعتمد أيضاً على

القدرة المالية والرغبة لدى أولئك الذين يرغبون بالاستئجار، إذ أنه ليس المهم من الناحية العملية ما يطلبه المالك كأجرة لعقاره الذي يريد تأجيريه، بل المهم هو هل من شخص على استعداد لأن يدفع المبلغ الذي يطلبه المالك، وبالتالي بإمكان الشخص الذي يريد استئجار عقار أن يجد عقاراً بسهولة على ضوء ما أشرنا إليه من توفر العقارات المناسبة.

ونلاحظ أن واضع مشروع القانون الفلسطيني قد اقتنع أخيراً بفكرة الحد من ميزة الامتداد القانوني لعقود الإيجار بعد نهاية مدتها المتفق عليها، وذلك من خلال المادة الرابعة من الفصل الثاني منه، وإن كان يؤخذ عليه أنه اتبع أسلوب التدرج التشريعي على طريق إزالة كل أثر للامتداد القانوني لعقود الإيجار السابقة لتاريخ نفاذه -في حال إقراره- واللاحقة له، حيث أنه منَحَ المستأجر في الفقرة (١/١) من المادة المذكورة أجلاً يبلغ ست سنوات اعتباراً من التاريخ الذي يصبح فيه مشروع القانون نافذاً يضاف إلى مدة عقد الإيجار المتفق عليها والتي لم تنته بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة قبل نفاذه. وأمّا بالنسبة لعقود الإيجار التي ستُبرم خلال سنة من تاريخ نفاذه، فإنَّ الأجل الذي مُنحَ للمستأجر يبلغ ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ إبرام عقد الإيجار الذي لم تنته كذلك مدته عملاً بالفقرة (٢) منها.

وأمّا إذا انقضى أجل عقد الإيجار المتفق عليه قبل حلول الأجل القانوني المنصوص عليه في الفقرة (١، ٢) فإنَّ المستأجر يستمر بإشغال المأجور إلى حين حلول ذلك الأجل عملاً بالفقرة (٣).

كما أنه عملاً بالفقرة (٤) من المادة -سالفة الذكر- فإنَّ الإيجار ينقضي حكماً عند حلول الأجل القانوني المنصوص عليه في الفقرة (١، ٢) وذلك ما لم يتفق طرفي عقد الإيجار على خلاف ذلك، كأن يتفقا على عدم انقضاء الإيجار حكماً من خلال اتفاقهما على ضرورة اتباع إجراءات معينة قبل انقضاء الإيجار، كضرورة

قيام المالك بإخطار المستأجر لإخلاء المأجور على سبيل إمهال المستأجر ليتدبر أمره، أو أن يتفقا على حق المستأجر بالاستمرار بإشغال المأجور رغم نهاية مدة العقد (التجديد التلقائي)، أو ما لم يوافق المؤجر على إبقاء المستأجر في العقار المأجور مدة زمنية ملائمة بعد انقضاء الإجارة القانونية عملاً بالمادة (١٠) التي أوجبت الفقرة (٤) من المادة (٤) مراعاتها.

وكذلك نقترح مراعاة مصلحة المستأجر الذي سيُخلي العقار من خلال منحه تعويضاً يدفعه المالك، خاصة إذا كان العقار المأجور تجارياً وكان المستأجر قد دفع خلواً عند بداية الإيجار؛ وذلك حتى لا يكون إخلاؤه العقار مجحفاً بحقوقه، وهو ما ذهب إليه واضع المشروع، حيث أنه منح المستأجر الذي انقضت إجارته قانوناً الحق بمطالبة المالك بالتعويض في حال توفر شروط معينة حدتها المادة (٦) منه.

وأما سلطة تقدير التعويض الذي يستحقه المستأجر فقد أُنيطت عملاً بالمادة (٩/أ) منه بهيئة التحكيم المنصوص عليها في المادة (٨) والتي ينبغي أن تقتيد بعدة معايير وردت في المادة (٩/ب) وذلك بصدد تقديرها التعويض المذكور، منها: موقع المأجور وشهرته ومقدار الخلو الذي كان قد دفعه المستأجر وما أنفقه الأخير على المأجور ومدة انتفاعه به ومقدار الأجرة.

وفيما يتعلق بمقدار التعويض الذي ينبغي دفعه للمستأجر، فإننا ونظراً لأن الغالب هو انخفاض قيمة النقد الذي تم دفع الخلو بموجبه للمالك أو للمستأجر القديم عند إبرام المستأجر الحالي عقد الإيجار وارتفاع مقدار الخلو، حيث نلاحظ أن العقار الذي كان خلوه يبلغ مثلاً (٢٠) ألف دينار عند إبرام عقد استئجاره أصبح الآن أكثر بكثير من ذلك، حيث ربما يصل -خاصة إذا كان موقع العقار ممتازاً وكان هذا العقار تجارياً- إلى (١٠٠) ألف دينار، مما يعني أن المستأجر في حال إخلائه العقار لن يجد بسهولة عقاراً مماثلاً بخلو مماثل لذلك الخلو الذي كان قد دفعه عند

إبرام عقد الإيجار المتعلق بالعقار المأجور، والذي سيؤخذ بالحسبان عند استحقاقه التعويض المذكور دون الخلو المقرر في وقت حصول الإخلاء عملاً بصراحة عبارة "ومقدار الخلو المدفوع" الواردة في الفقرة (ب) من المادة (٩) والذي يُعدّ إجحافاً بحقوق المستأجر في وقت ينبغي على واضع المشروع مراعاة الأوضاع الاقتصادية السيئة في بلدنا وعدم الاستقرار السياسي وانعكاساته السلبية على مناحي حياة شعبنا خاصة فئة المستأجرين كبيرة العدد، لذا فإننا نرى أنّ تحقيق العدالة يقتضي مراعاة مقدار الخلو الذي يمكن أن يتمّ دفعه وقت إخلاء المأجور، أي الخلو الذي يستحقّه المأجور وقت إخلاء المأجور وليس الخلو المدفوع من قبل المستأجر وقت إبرام عقد الإيجار السابق، وهو في الوقت نفسه لا يلحق ضرراً بالمالك، على الرغم من أنّه سيدفع تعويضاً أكبر؛ وذلك لأنّه يستطيع بموجب الأحكام المستحدثة في هذا المشروع أن يخلي العقار من قبل المستأجر ويقوم بتأجيريه ثانية بأجرة تزيد على الأجرة السابقة، والذي يُعدّ ترجيحاً لمصلحته على حساب مصلحة المستأجر، فيكون واضع المشروع قد أقام بذلك نوعاً من التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية وهما: المالك والمستأجر.

وحرصاً من واضع المشروع على ضمان استيفاء المستأجر التعويض الذي يستحقّه والذي قرّره الهيئة فإنّه اعتبر في المادة (٩/ج) منه أن تنفيذ القرار القاضي بالإخلاء يكون معلقاً على قبض المستأجر التعويض المقرر.

وكذلك فإنّ المادة (١٠) منحت المؤجر في حال موافقته على إبقاء المستأجر بالمأجور مدّة ملائمة بعد انقضاء الإجارة قانوناً - الحق في زيادة الأجرة المتفق عليها بما لا يجاوز أجر المثل، إلا أنّه يراعى أنّ المستأجر لا يستحقّ في هذه الحالة أيّ تعويض.

وعليه فإننا نلاحظ أنّ المادة المذكورة أقامت هي الأخرى توازناً بين مصلحة

المؤجر من خلال منحه الحق في زيادة الأجرة المتفق عليها ومصلحة المستأجر من خلال عدم مطالبته من قبل المؤجر بأجرة تزيد على أجر المثل.

ونلاحظ أيضاً أنّ المشروع أبقى على حالات الإخلاء القضائي وأدخل بعض التعديلات والإضافات إليها في الفصل السابع، ومنها ما تضمنته المادة (٤٢) من المشروع، وهو أنه "يُخلى العقار إذا أدين المستأجر أو أحد تابعيه بحكم قضائي نهائي (قطعي) في جناية كان قد ترتب عليها إصابة المالك أو المؤجر بأذى جسماني أو بإصابة أحد أصوله أو فروعه بسبب علاقة الإجارة".

ولقد أحسن واضع المشروع بإيراد النص المذكور والذي لا مقابل له في القوانين الأخرى موضوع البحث - وذلك لأنه يعالج واقعاً ملموساً ناجماً عن تضارب مصلحة المالك مع المستأجر، والذي قد يؤدي إلى العراك والشجار بين المالك الذي يريد إخلاء المأجور من المستأجر الذي يتمسك بحقه في البقاء في المأجور، ويزداد الأمر سوءاً عندما يتطور الخلاف إلى الاعتداء، كارتكاب المستأجر مثلاً أو أحد تابعيه جناية والتي قد يترتب عليها إصابة المالك أو المؤجر أو أحد أصوله أو فروعه بأذى، أو العكس من ذلك تماماً كأن يعتدي المالك أو المؤجر على المستأجر أو أحد أتباعه.

وعليه فإنه يمكن القول بأنّ المشروع أخذ بعين الاعتبار مصلحة المالك والمستأجر، كما أنه تضمن فكرتين متعلقتين بانقضاء الإيجار وهما: الانقضاء القانوني الحكمي للإيجار من خلال انتهاء الأجل المحدد قانوناً والانقضاء القضائي في حال توفر أحد أسباب الإخلاء الواردة فيه.

وأخيراً ونظراً إلى أنّ هناك مجموعة من التشريعات والقوانين التي صدرت في أحقاب مختلفة، كالحقبة العثمانية وحقبة الانتداب البريطاني والحقبة الأردنية

والإسرائيلية والتي ما يزال بعضها ساري المفعول حتى الآن في الضفة الغربية وقطاع غزة الخاضعين للسلطة الفلسطينية - وهو ما أشرنا إليه فيما يتعلق بموضوعنا في الفصل التمهيدي من رسالتنا هذه - يُضاف إليها مجموعة القوانين الجديدة التي صدرت في عهد السلطة الفلسطينية، وأخذاً بعين الاعتبار الصلات التي تربط هذه التشريعات والقوانين ببعضها البعض في الدولة التي تسري أحكامها فيها والتي ينبغي مراعاتها، ونظراً لمضي مدة زمنية طويلة على سريان بعضها في الوقت الذي تغيّرت فيه أوضاع شعبنا وبلدنا بحيث لم تعد كثير من النصوص القانونية النافذة ملائمة في عصرنا الحاضر، فإننا ننوّه بأن اقتراحنا السابق حول إجراء التعديل على النصوص القانونية التي تنظم العلاقة القانونية بين المالكين والمستأجرين ينبغي ألا يتم بمعزل عن القوانين والتشريعات الأخرى سارية المفعول في بلدنا والمشار إليها، بمعنى ضرورة إعادة النظر بجميع تلك التشريعات والقوانين وإلغاء ما لم يعد مناسباً من قوانين أو نصوص قانونية، وذلك حتى تشمل إعادة النظر جميع القوانين والتشريعات على قدم وساق بحيث تتألف الكتلة التشريعية السارية في بلدنا من قوانين متناسقة ومتناسبة مع بعضها البعض، والذي يتطلب إجراء مزيد من الأبحاث القانونية بهذا الصدد من قبل أهل الاختصاص والخبرة.

قائمة المراجع

- ١- ابن عابدين، ردّ المحتار على الدر المختار، الجزء الخامس، الطبعة الثانية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ١٤٠٧ هـ ١٩٨٧ م.
- ٢- د. آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٩ م.
- ٣- د. برهام محمد عطا الله، الوسيط في قانون إيجار الأماكن، مؤسسة الثقافة الجامعية، ١٩٨٢ م.
- ٤- القاضي وليد حلمي الحايك، مجموعة مختارة من أحكام محكمة الاستئناف العليا القسم المدني الإيجارات ١٩٥٨-١٩٦٦، الجزء الخامس، إبريل ١٩٦٦.
- ٥- القاضي وليد حلمي الحايك، مجموعة مختارة من أحكام محكمة الاستئناف العليا-محكمة العدل العليا ١٩٦٧-١٩٧٢، الجزء الأول، الطبعة الثانية، فبراير ١٩٩٥ م.
- ٦- القاضي وليد حلمي الحايك، مجموعة مختارة من أحكام محكمة الاستئناف العليا- محكمة العدل العليا ١٩٧٣-١٩٩٣، الجزء الثاني، مايو، ١٩٩٤ م.
- ٧- المستشار زكريا شلش، شرح إيجار الأماكن لغير غرض السكنى، دار الهدى للطبوعات، الإسكندرية، ١٩٩٧.
- ٨- الإمامين موفق الدين وشمس الدين ابني قدامة، المغني والشرح الكبير على متن المقنع في فقه الإمام احمد بن حنبل، المجلد السادس، الطبعة الأولى، دار الفكر، بيروت، ١٩٨٤ م.
- ٩- د. محمد حسين منصور، محاضرات في أحكام قانون الإيجار، جامعة

الإسكندرية، الإسكندرية، (١٩٨).

١٠- د. محمد يحيى مطر، عقد الإيجار، الدار الجامعية، ١٩٨٨م.

١١- المستشار محمد أحمد عابدين، دعوى الطرد الموضوعية والمستعجلة، دار المطبوعات الجامعية، ١٩٨٨م.

١٢- د. منذر الفضل ود. صاحب الفتلاوي، تقديم الأستاذ الدكتور كامل السعيد، شرح القانون المدني الأردني العقود المسماة البيع والإيجار في ضوء الفقه الإسلامي والقوانين المدنية الوضعية وقانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة ١٩٨٢، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٥م.

١٣- المستشار معوض عبد التواب، المستحدث في قضاء الإيجارات أحكام الإيجار في سبعة عشر عاماً ١٩٧٥-١٩٩٢، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٣م.

١٤- القاضي نصري إبراهيم عواد، مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة الاستئناف في الدعاوى الحقوقية لعام ١٩٨٥، تحت إشراف القاضي موريس زيادة عضو محكمة الاستئناف رام الله، مطبعة المعارف، القدس، ١٩٨٦.

١٥- القاضي نصري إبراهيم عواد، مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة الاستئناف في الدعاوى الحقوقية لعام ٨٦/٨٧، مطبعة المعارف، القدس، ١٩٨٨م.

١٦- القاضي نصري إبراهيم عواد، مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة الاستئناف في الدعاوى الحقوقية لعام ١٩٨٧، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار الشروق للنشر والتوزيع، رام الله، ١٩٩٩م.

١٧- المستشار عبد الحميد عمران، أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن والتعليق على نصوصه وفق آخر أحكام المحكمة الدستورية العليا، دار الكتب

القانونية، مطابع شتات، المحلة الكبرى ١٩٩٩م.

١٨- د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية (٦) المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ١٩٦٣م.

١٩- د. عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار (إيجار الأشياء)، دار إحياء التراث العربي.

٢٠- د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، المجلد الثاني، عقد الإيجار، الطبعة الرابعة، ١٩٩٣.

٢١- د. سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، ١٩٩٧-١٩٩٨.

٢٢- د. محمود جلال حمزة والمحامي خليل مصطفى، التبسيط في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الأول، المدخل إلى القانون، مكتبة دار الفكر للنشر والتوزيع، القدس- أبو ديس، ١٩٩٩.

٢٣- د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع والإيجار والمقاولية، دراسة في ضوء التطور القانوني ومعرزة بالقرارات القضائية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الثانية، ١٩٩٧.

٢٤- المستشار حسين عامر والمستشار عبد الرحيم عامر، التعسف في استعمال الحقوق وإلغاء العقود، الهيئة المصرية العامة للكتاب، الطبعة الثانية، ١٩٩٨.

٢٥- المستشار محمد محمود المصري والمستشار محمد أحمد عابدين، الفسخ والإنفساخ والتفاسخ في ضوء القضاء والفقه، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٧.

٢٦- د. عبد القادر الفار، أحكام الالتزام، آثار الحق في القانون المدني، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الرابعة، ١٩٩٧م.

٢٧- د. عبد الناصر العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات

إيجار الأماكن، الطبعة الثالثة، المطبعة العربية الحديثة، ١٩٩٠م.

٢٨- د. رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار، منشأة المعارف بالإسكندرية، ١٩٩٦م.

٢٩- د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار في القانون اللبناني مع شرح لأحكام قانون الإيجارات، توزيع مكتبة مكاوي، بيروت.

٣٠- القاضي غالب الحاج محمود، مجموعة القرارات والمبادئ القانونية الصادرة عن محكمة استئناف الضفة الغربية في القضايا الحقوقية من حزيران سنة ١٩٦٧ لغاية كانون الأول ١٩٧٢.

٣١- القاضي غالب الحاج محمود، مجموعة القرارات والمبادئ القانونية الصادرة عن محكمة استئناف الضفة الغربية منذ بداية سنة ١٩٧٣ حتى نهاية سنة ١٩٧٥.

٣٢- القاضي غالب الحاج محمود، مجموعة القرارات والمبادئ القانونية الصادرة عن محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله منذ بداية ١٩٧٦ حتى نهاية ١٩٧٧.

٣٣- القاضي غالب الحاج محمود، مجموعة القرارات والمبادئ القانونية الصادرة عن محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله منذ بداية ١٩٧٨ حتى نهاية ١٩٨١.

٣٤- المستشار سعيد أحمد شعلة، قضاء النقض في امتداد عقد الإيجار، مطبعة الانتصار، منشأة المعارف بالإسكندرية، ١٩٩٦م.

٣٥- المحامي أنس حسن الخمرة، شرح قانون المالكين والمستأجرين، الطابعون: جمعية عمال المطابع التعاونية، عمان، ١٩٨٣.

٣٦- المحامي جمال الدين طه جمعة والمحامي أحمد شاكر، المرجع العملي في الإمتداد القانوني لعقود الإيجار، ١٩٨٧م.

- ٣٧- سليم رستم باز، شرح المجلة، طبعة ثالثة، المطبعة الأدبية، بيروت، ١٩٢٣م.
- ٣٨- المستشار أنور طلبة، عقد الإيجار في ضوء النقص، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٨٤م.
- ٣٩- الدكتور عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، الأحكام العامة، الجزء الأول، مطابع دار الكتاب العربي بمصر، بدون سنة طبع.
- ٤٠- المستشار عز الدين الدناصوري والأستاذ حامد عكار، التعليق على قانون الإثبات، مركز الدلتا للطباعة، الطبعة الثامنة، ١٩٩٧.
- ٤١- المحامي الأستاذ فرج بشارة الصراف والمحامي الدكتور درويش مدحت الوحيددي، قواعد الإثبات (البيانات) في التشريع الفلسطيني، دراسة مقارنة، غزة، ١٩٩٢.
- ٤٢- أحمد نشأت، رسالة الإثبات، الجزء الأول، المجلد الأول، الطبعة السابعة منقحة ومزيدة.
- ٤٣- د. عباس العبودي، شرح أحكام قانون الإثبات المدني، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الثانية، ١٩٩٩.
- ٤٤- مناشير، أوامر وتعيينات صادرة عن منطقة يهودا والسامرة، العدد ٧٧، ١٩٩١.
- الرسائل العلمية:-
- ٤٥- محمود محمد سلامة العبابنة، إخلاء الأماكن المستأجرة في القانون الأردني دراسة تحليلية ومقارنة، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، عمان، ١٩٩٣م.
- ٤٦- مضر مزهر المطلق، الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار في كل من القانون الأردني والمصري والعراقي دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، عمان، ١٩٩٣م.

Fourth: Eviction by reason of abandoning the premise.

Fifth: Eviction by reason of sub-tenancy (under tenancy).

Sixth: Eviction by reason of transferring the contract of lease.

Seventh: Eviction by reason of come backing of the Landlord and his needs for the premise.

Eighth: Eviction by reason of lessee having appropriate premise.

I have followed in this discussion the comparative way of study by seeking all the interpretative judgments which issued from the Jordanian Causation Court, some of the judgments issued from Amman court of appeal; Jerusalem Court of appeal; some issued judgments of Ramallah Court of appeal and some judgments of the Egyptian Court of Causation.

I have arranged for study preliminary chapter where by I dealt the legal system of lease which includes definition of lease contract ,its kinds , the material nature of the Land Lords and Tenant's law and the conditions of its applications.

I hope, I have succeeded through this insignificant study, in conveying which is important and useful to all those who are concerned in this subject.

(My success only upon the High Great Cod)

ABSTRACT

Reasons Of Evacuation In The Land Lords And Tenant's Law "Comparative Study"

Student Preparation: Mohammed Omar.

Under Supervision of: Doctor Ghazi Abu Orabi.

This discussion deals with reasons of evacuation in Landlords and Tenant's law. It is devoted originally to the reasons of evacuation which are stated exclusively in the Land Lords and Tenant's Law, No (62) for the year 1953 which applied in West Bank and Rent Restrictions (Dwelling-Houses) Ordinance, No (44) for the year of 1940 and Rent Restrictions (Business-Premises) Ordinance, No (6) for the year 1941, which applied in Gaza Strip.

Importance of the discussion is manifested by the great importance attached to the lease in the life time of the people, because the great majority of the people consists of lessors one lessees, and Tenancy Laws were issued containing exceptional provisions in disagreement with the general rules of (Civil code) for solving the emergent houses crises to bring about agreement and conformity to the contradicting interests of the lessors and lessees and to meet justice and quality in the lease relations, this is at the time which the specialized discussions are becoming more less which deal with this subject in details.

I have discussed in this study the reasons for evacuation in which stipulates sending notification for the lease under chapter one which are:-

First: Eviction for nonpayment by the lessee of the rental.

Second: Eviction by reason for violating any of the terms of the contract.

Third: Eviction by reasons of making changes and pulling down the leased premise.

Regarding the second chapter I have discussed the reasons for evacuation which did not stipulate notification which are:-

First: Eviction by reason of causing damage to the premise.

Second: Eviction by reason of taking into partnership the premise.

Third: Eviction by reason of using the lease premise in an law full manner.