

جامعة القدس
كلية الحقوق الفلسطينية
قسم الدراسات العليا

أسباب التّخلية
في قانون المالكين والمستأجرين
"دراسة مقارنة"

إعداد

محمد عبد السلام أحمد عمر

إشراف

الدكتور: غازي أبو عرابي

Ref.

KMM

90

.U4

2001

2214A-0-0-1

المكتبة	Library
رقم المتسلسل:	Act No :
الكلية:	College :

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

م ٢٠٠١

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

Acc. No. VII الرقم المتسلسل

المكتبة الرئيسية
2214A-0-0-0-1

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة بتاريخ ٢٦/١١/٢٠٠١ وأجيزت
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 اللهُ مِنْ فَوْقِ سَبْعِ سَمَاوَاتٍ بِالرِّفْقِ بِهِمَا

وَالإِحْسَانَ إِلَيْهِمَا ..

إلى أبي - رَحِمَهُ اللهُ - وَأُمِّي - أَطَالَ اللهُ فِي عُمْرِهَا وَأَحْسَنَ

خَتَامَهَا - أَهْدِي هَذَا الْعَمَلَ الْمَتَوَاضِعَ "

شكر وتقدير

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

كما أتقدّم بالشكر الجزيل لكلّ من الدكتور خليل مصطفى والدكتور غسان عمر على تفضّلهم بقبول مناقشة هذه الرسالة ومساهمتهما في إثرائها من خلال ملاحظتهما القيّمة.

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

وإلى كلّ من المحامي الأستاذ فؤاد شحادة والمحامي الأستاذ علاء البكري على منحي فرصة الاطّلاع على قرارات محكمة التمييز الأردنية المنشورة في مجلة نقابة المحامين الأردنيين والمتوفّرة في مكتبتيهما القانونيّة.

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 وتمكُّن المستأجر عقاراً
مناسباً له. ١٧٩
- ١٨٠ المطلب الأول: الإخلاء بسبب عودة المالك وحاجته للمأجور (شروطه)
- ١٨٨ المطلب الثاني: الإخلاء بسبب تمكُّن المستأجر عقاراً مناسباً له (شروطه)
- ٢٠٢..... الخاتمة
- ٢١١ المراجع.
- ٢١٧ الملخص باللغة الإنجليزية.

المَلْخَص

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 مؤجّر 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 لكلّ 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.

أملاً أن أكون قد وفقتُ من خلال هذه الدراسة المتواضعة في إيصال ما هو

مهم ومفيد لكل من يهمله 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 يتأتى إلا بتوفير المسكن للمواطن، فإنّها تصبح معنيّة في حلّ أزمة السكّن القائمة والمستقبلية، وقد حدا كل ذلك بالمشرّع 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 الحقّ 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 الإنتفاع بالعقارات التي يشغلونها، والذي يقتضي ذلك منهم المعرفة بالحالات التي يجيز فيها القانون إخلاءهم ليقوموا باجتبابها، وكذلك تهمّ المالكين الذين لهم مصلحة في معرفة حالات الإخلاء، وذلك لينتهزوا توفّر إحداها ومن ثمّ ليسارعوا في إقامة دعوى الإخلاء في ظلّ ظروف تتمثّل بتفاقم أزمة السكن وارتفاع بدل الإيجار وازدياد عدد المنازعات الإيجارية الذي أدى 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 الضفّة الغربيّة، 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 العسكريّة الإسرائيليّة الصادرة بعد عام ١٩٦٧، إضافة إلى أننا أشرنا إلى مشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية الفلسطيني المنظور أمام الدائرة القانونيّة والاقتصاديّة في المجلس التشريعي الفلسطيني والذي سيُعمل به في الضفّة الغربيّة وقطاع غزة في حال إقراره.

ويكتسب بحثنا هذه الأهميّة، نظراً لاعتمادنا الكبير على جميع القرارات الصادرة عن محكمة التمييز الأردنيّة 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 والضفّة

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 الضقة 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 المؤجّر وحاجته للمأجور وتمكّن المستأجر عقاراً مناسباً له. وتضمّن هذا المبحث مطلبين: الأول تناولت فيه عودة المؤجّر وحاجته للمأجور، وبيّنت فيه شروط الحكم بالتخلية، والثاني تمكّن المستأجر عقاراً مناسباً له، وبيّنت فيه شروط الحكم بالتخلية.

وأخيراً فقد أنهيتُ دراستي هذه بخاتمة أوردتُ 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:-

نصت المادة (٤٠٥) من المجلة على أن "الإجارة في اللغة بمعنى الأجرة وقد أستعملت 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 أنّ 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 أنّ 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، وبفسح المعنى قرارها ٨٣/٤٦٤، مجلة نقابة المحامين، لعام ١٩٨٣، ص ١٤٥٣.

كما يقابلها المادة (٥٥٨) من القانون المدني المصري الجديد التي نصت على "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يُمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم"^(١).

ونشير إلى ما ذكره العلامة السنهوري -معلقاً على مَنْ فرّق بين كون طبيعة التزامات المؤجر إيجابية أو سلبية^(٢)- أن القول بأن التزام المؤجر التزام سلبي هو تجوّز في التعبير، حيث يُقصد بأنه سلبي أنه أقلّ مدى ونطاقاً ممّا لو وُصف بأنه التزام إيجابي. ويدلّ على أنه إلتزام إيجابي هو التزام المؤجر بتسليم المأجور وضمان التعرّض والاستحقاق وصيانة المأجور وضمان عيوبه الخفية^(٣).

ونحن نرى أنه لا أهمية عملية للقول بأن طبيعة التزام المؤجر إيجابي أو سلبي؛ وذلك لأنّ القول بأنّ التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور لا يضيف إلى القول بتركه المستأجر ينتفع بالمأجور شيئاً جديداً مغايراً عن معناه، إذ أنّ المؤجر حتى وفقاً للرأي الذي اعتبر أنه 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 المحددة في عقد الإيجار- لا يُتصوّر منه القيام بسحب المستأجر وجره وإدخاله المأجور عنوةً. وعليه فإنّ القول بأنّ التزام المؤجر التزام إيجابي أو سلبي ما هو إلاّ تجوّز في التعبير لا أهمية عملية له، حيث أنّ قيام المؤجر بتسليم المأجور للمستأجر بحالة يصلح معها لاستيفاء

(١) وهو ما قرره 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 التطور القانوني ومعززة 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 بالشيء، الإيجار والعارية، المجلد السادس، الجزء الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، ص ٣١ هامش (١).