

الإجارة الحكيمة في القانون العماني دراسة مقارنة بالقانون السوداني

أحمد محمد أحمد الزين
جامعة ظفار- سلطنة عمان

ملخص البحث

هذا البحث محاولة لدراسة موضوع الإجارة الحكيمة في القانون العماني مقارنة بقانون إيجار المباني السوداني لسنة 1991م وقد خلصت الدراسة إلى :-

تعرض البحث لتعريف الإجارة الحكيمة في القانون العماني و القانون السوداني حيث أن المشرع في كلا القانونين لم يوردا تعريفاً للإجارة الحكيمة ، بيد أن الباحث قام باستنتاج تعريف من خلال المفاهيم التي نص عليها القانون .
تعرض البحث إلى الضوابط والإحكام المتعلقة بالإجارة الحكيمة ، ومنها أن الأحكام المتعلقة بالإجارة الحكيمة في القانون العماني لم ترد بصفة أمرة ، أما في القانون السوداني فهي متعلقة بالنظام العام ، وتعد من القواعد الاستثنائية التي تحد من حرية المالك .

تناول البحث مبدأ سلطان الإرادة وأثره على الإجارة الحكيمة وتوصل إلي أن المشرع العماني وكذلك القانون السوداني قد أخذوا موقفاً وسطاً بالنسبة لسلطان الإرادة ، فلم يتركاه وحده لإنشاء التصرفات القانونية وبوضع آثارها والنتائج المترتبة عليها.
تعرض البحث لمدة الإجارة الحكيمة وهي أنها تستمر لفترة محددة ، وأنه لا بد أن يحدث تنبيه بالإخلاء حتى تنقضي المدة المحددة في العقد وتتحول الإجارة إلى حكيمة ، كذلك تطرق البحث لتعهد المستأجر بالإخلاء وأوضح أنه في القانون السوداني ليس له أثر أما في القانون العماني فهو ملزم .

كذلك تناول البحث بعض أنواع المحلات التي تنطبق عليها أحكام الإجارة الحكيمة في القانون العماني ، ولا تنطبق عليها تلك القواعد في القانون السوداني وهي مباني الأوقاف ، المباني الحكومية ، المباني المؤثثة ، وهنالك بعض المحلات نص كلا القانونين على تطبيق تلك الأحكام عليها وهي المحلات التجارية ، السكنية ، العقارات المبيعة ، وهنالك عقارات استثنائها كلا القانونين من نطاق تطبيق قواعد الإجارة الحكيمة وهي الأراضي الزراعية ، الفنادق والعقود الباطلة .

أختتم البحث بعدة نتائج وتوصيات لعلها تعين في هذا المجال وقد أوصى الباحث بوضع نصوص بناءً على ذلك قد تفيده عند النظر في تعديل القانون في المستقبل .

Abstract

We try through this research to study the subject of the " Ijarah "leasing (or judicial lease in the Omani law

compared to the law of the rent of Sudanese buildings for the year.1991

This study dealt with the following elements:

- the definition of Ijara in the Omani law and Sudanese law ,The legislator in both laws did not provide a definition of the Shari'a .However ,the researcher drew a definition through the concepts stipulated by the law.
- the rules and regulations related to the Shari'a ,including that the rulings on the judicial lease in Omani law have not been accepted as peremptory ,In Sudanese law they are related to public order and are exceptional rules limiting the freedom of the owner.
- the principle of the will of power and the impact on the ruling Ijara.

The study concluded that the Omani legislator as well as the Sudanese law took a position of compromise of the will of the parties and did not leave it alone to establish legal procedures ,effects and consequences.

مقدمة

تنبع أهمية موضوع البحث بأن الأحكام المتعلقة بالإجارة الحكمية تعد من أكثر الأمور التي يكثر رجوع الناس إليها في معاملاتهم ، وتعد كذلك القضايا التي تفرزها من أكثر القضايا عدداً أمام المحاكم ، ومن ثم فإن الأمر متصل اتصالاً وثيقاً بالسلام الاجتماعي وبكفالة الطمأنينة للمواطنين ، مما يقتضي أن تكون تلك الأحكام سهلة واضحة مع التزام الدقة في القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة وتبين واجبات وحقوق كل من طرفيها مالكاً أو مستفيداً من الإجارة الحكمية ، مع ضمان الأحكام الكفيلة بسرعة البت فيما يشجر بينهما من خلاف .

أما عن أسباب اختيار الموضوع يمكن القول بأنه قد أسترعى انتباهي موضوع الإجارة الحكمية لما له من أهمية كبيرة إذ أن الإجارة القانونية من أكثر الأمور تداولاً ، من الشاهد انه ليس من بين الناس إلا من هو مستفيد من الإجارة الحكمية . أما ما دعاني لأكتب في هذه الموضوع مقارنة بين القانون السوداني والقانون العماني هو عدم الاختلاف الكبير بين مناهج القانونيين ، وبذلك تكون المقارنة ذات أثر لطبيعة عدم الاختلاف الكبير في الناتج من سمات القانونيين ، أضف إلى ذلك التداخي الاجتماعي والذي يتمثل في تشابه العادات والتقاليد ووحدة الجغرافيا ، كل تلك العوامل لها اثر كبير في تكوين القوانين ، كما أن اللقاء بين الثقافة القانونية السودانية والعمانية يساعد في إمكانية الاستفادة في السودان من تجربة عمان في تطبيق النظم والأفكار القانونية وذلك لا يتأتى إلا بالدراسات المقارنة ، كذلك فإن القانون السوداني له مزايا متعددة ومن المستحسن أن تكون محل نظر بواسطة المشرع العماني ، متى ما كان بصدد إصلاح القانون في المستقبل .

تحقيقاً لأهداف البحث وعلي هدي من فروض ومشكلة البحث سوف يتم تناول هذا البحث في مبحثين وخاتمه والتي تشتمل علي النتائج والتوصيات، المبحث الأول يتناول الأحكام المتعلقة بطبيعة الإجارة الحكمية ويشتمل علي ستة مطالب ، ويبين طبيعة تلك الأحكام وأثرها علي الإجارة الحكمية ، أما المبحث الثاني فيتعرض للأحكام المتعلقة بالعين المؤجرة ويحتوي علي ستة مطالب ويستعرض أنواع المباني التي تخضع لأحكام الإجارة الحكمية وكذلك المحلات التي لا تخضع لأحكامه ، والتي تخضع

للقواعد العامة في شأن مدة عقد الإيجار.

تمهيد :

بادئ ذي بدء نقول بأنه لا بد من تعريف الإجارة الحكيمة ، إذا أنها موضوع البحث وحول هذا الأمر نشير إلى أنه لم يرد تعريف الإجارة الحكيمة في القانون العماني ، ولكن يمكن أن يستنتج ذلك من نص المادة (6) مكرراً من المرسوم السلطاني رقم 6/89 في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحلات التجارية والصناعية بأنه عدم انقضاء عقد الإيجار واستمراره بحكم القانون بعد انقضاء مدته لصالح المستأجر (1).

أيضاً لم يرد تعريف الإجارة الحكيمة في القانون السوداني ولكن يمكن أن يستشف ذلك من نص المادة 14 من قانون إيجار المباني السوداني لسنة 1991 م بأنه استمرار عقد الإيجار بعد انقضاء مدته (2).

ما قيل في شأن تعريف الإجارة الحكيمة يتوافق مع ما ذهب إليه المحكمة العليا في السودان حيث قررت في شأن الإجارة الحكيمة : « بأن مجرد صدور الإنذار الذي رفعه المستأنف لا ينهي الإيجار بين الطرفين ولا مجال أمام المستأنف لإلغاء العقد القانوني والإجارة بموجب نص المادة 11 من قانون تقييد الإيجارات لسنة 1953 م بتوافر احد حالات الإخلاء المعنية فيها (3). علي أية حال نجد أن مفهوم الإجارة الحكيمة في القانون السوداني لا يختلف عن القانون العماني ويتمثل ذلك في أن الإجارة الاتفاقية بعد انتهائها تتحول إلى إجارة قانونية أو ما يسمى بالإجارة الحكيمة ، وسميت حكيمة لأنها تستمر بحكم القانون .

المبحث الأول

القواعد المتعلقة بطبيعة الإجارة الحكيمة

المطلب الأول

طبيعة التشريع

يعد مبدأ حرية التعاقد هو الأصل ويقضي هذا المبدأ أن الفرد حر في التعاقد وهو حر كذلك في تحديد مدة العقد ، وأن كان من المقبول تقييد حرية الأفراد التعاقد في الحدود التي تحقق المصلحة العامة ، بيد أن التشريع القانوني خرج على ذلك وأصبح الشخص مجبراً قانوناً على التعاقد بعد انتهاء مدة العقد ، ومن الملاحظ أن هذا التشريع الاستثنائي وضع مصلحة المستأجر في الاعتبار نظراً لأن طبقة المستأجرين تشكل السواد الأعظم في المجتمع (4).

علي أن السبب الذي حدا بالمشرع للخروج بهذا التشريع الاستثنائي عن المبدأ الذي أقرته الأعراف والشرائع العامة قديماً وحديثاً إلا وهو مبدأ التراضي ، فقد رأى المشرع تسلط أرباب رؤوس الأموال والأموال وإخضاع المتعاقد لشروطهم والتي تحقق مصالحهم ، فهم يستغلون المستأجرين بعد نهاية العقد أما بزيادة الأجرة أو الإخلاء من العقار المستأجر ، لذلك قام المشرع بعمل تلك التشريعات الاستثنائية لمنع التسلط وإقرار مبدأ المساواة بين طرفي العقد والتعادل إلى حد ما في الحقوق والواجبات ، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن المشرع قد أوجد قيد الإجارة الحكيمة لعقد الإيجار للتخفيف على المستأجر ومنحه سكوناً ينتفع منه هو وأسرته لمدة طويلة معقولة (5).

ولعله من الثابت أن تشريع الإجارة الحكيمة يعد من التشريعات التي تحد من حرية المالك وقد اقتضى ذلك ظروف معينة

حتمت عدم إخضاع أحكام عقد الإيجار لنطاق القواعد العامة ، ولما كانت قواعد الإجارة الحكمية ذات فعالية وأهمية قصوى فقد اقتضي ذلك سيادتها على ما يخالفها من بنود وشروط في العقد الذي أبرمه طرفا عقد الإيجار .

إذن فان ذلك التشريع الاستثنائي يعد في المقام الأول من الأحكام المؤقتة وهي رهينة باستمرار الظروف التي استوجبتها ، وهي في المقام الثاني ، استثنائية أي مستثنية أحكامها عن مقتضي ما تقرره القواعد العامة ، فهي عبارة عن قواعد مؤقتة بمعنى أنها تنتهي بانتهاء الظروف التي اقتضتها والمتعلقة أولاً وأخيراً بالأزمة السكنية الحادة في العقارات السكنية منها والتجارية فمتى انتهت الأزمة أياً كان سبب انتهائها ينتهي تبعاً لها ذلك التشريع الاستثنائي بحيث يتعين الرجوع في أمر المنازعات التي تثار بشأنه إلى القواعد العامة والالتزام بها بصفة عامة وبقواعد قانون عقد الإيجار بصفة خاصة ، وهذا يعني وجوب التزام طرفي العلاقة التأجيرية بما جاء في الاتفاق المبرم بينهما بشأن مدة العقد ، إلا أنه وباستعراض معظم الأنظمة المقيمة وتتبع تاريخها تحقق لنا أن العمل بها لم ينته وأن الرجوع إلى القواعد العامة لحكم العلاقة التأجيرية لم يكن إلا في حالات قليلة ولفترات قصيرة نسبياً لا يلبث بعدها أن يعود إخضاع العلاقة لسلطات التشريعات الاستثنائية (6) .

وتعتبر أحكام الإجارة الحكمية تشريع استثنائي ، فقد فرضت قوانين الإيجار استمرار عقد الإيجار بحكم القانون بعد انتهاء مدته ، هذا وقد قيدت هذه الأحكام حق المؤجر في تحديد مدة عقد الإيجار وذلك كله إلى حين إلغاء هذه التشريعات الاستثنائية والرجوع إلى العمل بالإحكام العامة للعقد .

نخلص من ذلك أن الإجارة الحكمية في كلا القانونين العماني والسوداني وباعتبارها من التشريعات الاستثنائية فإن أحكامه تظل سارية حتى يتقرر إنهاؤها بتشريع ، إذ أنها من التشريعات المؤقتة وهي وإن كانت كذلك إلا أن أحكامها قد ظلت سارية لفترة طويلة وقد اقتضى ذلك ظهور الأزمة السكنية ، ونتيجة لتداعيات تلك الأزمة فقد تدخل المشرع من أجل المصلحة العامة لتنظيم العلاقة التأجيرية ، ولحين إيجاد حل لتلك الأزمة فإن تلك القواعد تظل سارية حتى صدور تشريع يقرر إنهاؤها وخضوع مدة عقد الإيجار للقواعد العامة في العقد .

المطلب الثاني

الإجارة الحكمية وأثرها على مبدأ سلطان الإرادة

المقصود بمبدأ سلطان الإرادة هو حرية المتعاقدين على إبرام ما تتفق عليه إرادتهما من العقود وفق ما يريدان حسب الشروط التي يتفقان عليها ولهما مطلق الحرية في أن يشترطان ما يشاءان وفي إنشاء ما يريدان من العقود (7) .
ومهما يكن من أمر فقد اخذ القانون العماني وكذلك القانون السوداني موقفاً وسطاً بالنسبة لسلطان الإرادة ، فلم يترك له وحده إنشاء التصرفات القانونية وبوضع آثارها والنتائج المترتبة عليها ، بل وضع في الاعتبار المصلحة العامة ولم يحد المشرع في كلا القانونين من مبدأ سلطان الإرادة ويجعله يندثر بما يضعه المشرع من قوانين ولا بفعل المحاكم بمقتضى تفسيرها للعقود ، إذ أن القاعدة العامة تجعل للإرادة محض الحرية في تكوين التصرفات القانونية وتحديد آثارها وشروطها .

وتمشياً مع هذا الاتجاه فقد قيد المشرع العماني وكذلك السوداني من سلطان الإرادة عند تحديد مدة العقد فهو قد قيد المتعاقدين فيما يتعلق بالمدة التي اتفقا عليها ولم يصبح لها أثراً وبالتالي فإن العقد لا ينقضي بانقضاء المدة المتفق عليها في العقد

بل يمتد يستمر بعد انتهاء مدته لصالح المستأجر وهذا يستفاد من نص المادة 7 من القانون العماني والمادة 11 ومن قانون إيجار المباني السوداني إذا لم تنص على اعتبار المدة سبب من أسباب الإخلاء .

المطلب الثالث

الإجارة الحكيمة وأحكام النظام العام

لم يعتبر المشرع العماني القواعد المتعلقة بالإجارة الحكيمة من النظام العام ، والذي يقضي باستمرار عقد الإيجار بعد انتهاء مدته وبالتالي لا يحق للمؤجر إخلاء المستأجر بعد انتهاء مدة العقد ، وإنما جعلها قاعدة مكملة بحيث يحق للأفراد الاتفاق على ما يخالفها وقد نص المشرع العماني على هذا الأمر في المادة 6 من المرسوم السلطاني رقم 6/89 في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحلات التجارية والصناعية .

أما بالنسبة للمشرع السوداني فقد جعل الأحكام المتعلقة بالإجارة الحكيمة من النظام العام على النحو الذي أوضحناه من قبل بحيث لا يجدر أن يتفق المتعاقدان لا خلاف ذلك ، إذ أن إتفاقيهما حول الإخلاء بمجرد إنتهاء المدة المبينة في العقد لا يحميه القانون لأنه يعتبر مخالفاً له .

وتطبيقاً لذلك فقد جاء في سابقة إبراهيم يوسف ضد حسن عبد الحفيظ والتي تتخلص وقائعها بأن المدعى أقام دعواه ضد المدعى عليه مطالباً باسترداد حيازة العقار لانتهاء مدة العقد دافعاً أن العقد ينقضي في هذه الحالة بمجرد إنذار المستأجر بالإخلاء ، دفع المدعى عليه بأن العلاقة بين الطرفين يحكمها قانون تقييد الإيجارات ، ولا بد من توفر سبب من الأسباب التي عدتها المادة 11 من ذات القانون ، كما دفع بأن الإنذار الصحيح بالإخلاء لعقد الإيجار لا يخول المالك الحق في استرداد حيازة العقار ، إذ أن عقد الإيجار يستمر لمصلحة المستأجر بعد إنتهاء مدته وهو أمر متعلق بالنظام العام ، قررت المحكمة بأنه وبالرغم من انقضاء مدة العقد فليس للمالك الحق في استرداد الحيازة ، ذلك لأن الإجارة التعاقدية قد تحولت بقوة القانون إلى إجارة حكومية ، وبالتالي لا يحق للمالك استرداد الحيازة إلا إذا توافر سبب أو أكثر من الأسباب التي عدتها المادة 11 من قانون تقييد الإيجارات ، فإذا توفر هذا السبب فللمالك حق اللجوء للمحكمة للحكم بالإخلاء دونما حاجة لإنذار المستأجر⁽⁸⁾ .

هذا وقد ذهبت المحكمة العليا السودانية في حكم آخر إلى أن المستأجر ليس ملزماً بتسليم العقار بعد نهاية مدة الإيجار إذا كانت الإجارة بين الأطراف لمدة محددة ، ولما كانت الإجارة تنتهي بانقضاء المدة فهي تتحول تلقائياً إلى إجارة حكومية لأن الأمر يتعلق بالنظام العام ، وأن أي تعهد أو أي شرط يتجافى مع قانون الإيجارات لا يلزم الأطراف⁽⁹⁾ .

المطلب الرابع

التنبية بالإخلاء وأثره في انقضاء الإجارة الحكيمة

بالنظر إلى القانون العماني فإن عقد الإيجار لا ينتهي بمجرد انقضاء المدة المحددة في العقد وتتحول الإجارة إلى حكومية ولا تنتهي كذلك الإجارة الحكيمة إلا بعد إخطار المؤجر للمستأجر كتابة برغبته في إخلاء المحل المؤجر قبل ثلاثة أشهر على الأقل⁽¹⁰⁾ .

مما تجدر الإشارة إليه أن هذا الحكم أيضاً ينطبق على القانون السوداني ، فالأمر من أن ينبه احد المتعاقدين الآخر بالإخلاء في أجل معين ، فإن حصل التنبية في هذا الأجل انتهى الإيجار بانقضاء المدة المحددة ، وإذا بقى المستأجر بعد ذلك في العين المؤجرة

برضاء المؤجر عد هذا تجديداً ضمناً للإيجار لا امتداد له ، بيد انه بمجرد انتهاء الإجارة التعاقدية بمقتضى إنذار بالإخلاء تصبح هذه الإجارة تلقائياً إجارة حكمية⁽¹¹⁾ .

1/تحديد طبيعة التنبيه :

التنبيه بالإخلاء هو عمل إرادي من جانب واحد ، ولذلك ينتج أثره بدون موافقة الطرف الآخر عليه ، ولكن ينبغي فقط أن يصل إلى علم من وجه إليه ، ويعتبر وصوله إلى الطرف الآخر قرينة على العلم به ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك¹² .

2/شكل التنبيه :

لا يشترط في التنبيه أي شكل خاص فيجوز أن يكون على يد محضر أو بخطاب موصى عليه أو بخطاب عادي أو بتعبير شفهي ، ولكن من يدعى حصول التنبيه عليه أن يثبت ذلك ، ومن الجائز أيضاً أن يتفق الطرفان في العقد على شكل خاص للتنبيه وفي هذه الحالة يجب مراعاة هذا الشكل⁽¹³⁾ .

3/مشماتل التنبيه :

يجب أن يشتمل التنبيه على البيانات اللازمة لتحديد إسم المرسل والمرسل إليه وعقد الإيجار المراد إنهاؤه ، وان يكون واضح الرغبة في إنهاء عقد الإيجار ، ولكن لا يشترط فيه أن يذكر سبب الإخلاء لأن المفروض أن المدة محددة بحكم القانون وأن التنبيه في نهاية هذه المدة المحددة⁽¹⁴⁾ .

4/إثبات التنبيه :

إذا أتفق على شكل معين للتنبيه فلا يجوز إثباته إلا طبقاً لإجراءات هذا الشكل ، أما إذا لم يتفق على شكل معين ، فيمكن إثباته طبقاً للقواعد العامة فيجوز الإثبات بالقرائن وشهادة الشهود⁽¹⁵⁾ .

التنبيه يصدر من المؤجر للمستأجر وإذا تعدد المؤجرون للعين الواحدة يجب أن يصدر التنبيه منهم جميعاً أو من أحدهم بناء على توكيل الآخرين ، ولكن إذا كان التعدد راجعاً إلى ملكية هؤلاء للعين المؤجرة على الشيوع ، فإنه يجوز للأغلبية أن تقوم بالتنبيه بالإخلاء لأن التنبيه بالإخلاء من أعمال الإدارة ، وللأغلبية حق إدارة المال الشائع ، وإذا قام احد الشركاء على الشيوع بتوجيه التنبيه ولم يكن ممثلاً للأغلبية ولكن دون اعتراض منها فإنه يعتبر وكيلاً عن الشركاء جميعاً أو وكيلاً عن أغليبتهم إذا اعترضت الأقلية فقط . أما إذا تعدد المستأجرون فلا بد من صدور التنبيه منهم جميعاً أو وكيل عنهم ، ولا تسري قاعدة الإدارة بواسطة الأغلبية ، لأن حق المستأجر حق شخصي ولا تتصور فكرة الشيوع ولا تثور وبالتالي فكرة حق الأغلبية في الإدارة⁽¹⁶⁾ .

هذا وقد ذهبت بعض السوابق إلى أن عدم الإنذار يجعل الإيجار مستمراً إلى ما لا نهاية ما لم يخطر المؤجر المستأجر بانتهاء عقد الإيجار ، وهذا ما جاء في سابقة ورثة علوية محمد البرير /ضد/ ورثة محمد عبده ربه والتي تتخلص وقائعها في أن المستأنف ضده كان قد استأجر دكاناً ومخزناً من المستأنف في القطعة رقم 4 مربع س/6 غرب بورتسودان بموجب عقدين مكتوبين أبرما في 5/2/1982م وقد انتهت مدة الإيجار في إثناء صدور قانون إيجار المباني لسنة 1991م ولذلك طالب باسترداد حيازة العقارين⁽¹⁷⁾ .

علي أية حال فإن السوابق القضائية قد اتفقت على أن إخطار المؤجر للمستأجر لا يمنح الحق في طلب استرداد حيازة العقار

، إذ أنه بعد انقضاء مدة التعاقد تتحول الإجارة إلى حكمية وتستمر بحكم القانون (18) .
 هذا فقد ذهب المحكمة العليا في سابقة أخرى لذات الرأي والتي تتلخص وقائعا بان المدعى كان يستأجر الدكان رقم 20 مربع 18 وان مدة الإيجار قد انتهت بموجب إنذار صحيح صدر بتاريخ 30/1/1957 م.
 ذهب المحكمة إلى أنه بعد انقضاء مدة العقد بموجب إنذار صحيح بالإخلاء تتحول الإجارة التعاقدية إلى إجارة قانونية بقوة القانون ، ويصبح شاغل العقار مستأجراً قانونياً في معنى المادة 19 من قانون تقييد الإيجارات ، ولذلك فلا يحق للمالك استرداد الحيازة طبقاً للمادة 19¹⁹ .

المطلب الخامس

مدة الإجارة الحكمية

القاعدة التي تحكم مدة الإجارة الحكمية في القانون العماني هي نص المادة 6 مكرر من المرسوم السلطاني رقم 6/89 والتي فرقت بين المحلات السكنية والمحلات التجارية ، حيث قررت نهاية الإجارة الحكمية في الأولي بمضي فترة ثلاث سنوات من تاريخ بدء عقد الإيجار ، وقضت بالنسبة للمحلات التجارية بانتهاء الإجارة الحكمية بعد خمس سنوات من تاريخ بدء الإيجار .
 أما بالنسبة للقانون السوداني حسب نص المادة 14 من قانون إيجار المباني لسنة 1991م فإن الإجارة الحكمية تنقضي بعد سبع سنوات بعد انقضاء مدة عقد الإيجار التي تم الاتفاق حولها بين الطرفين .
 من الواضح بأن القانون العماني يختلف عن القانون السوداني في أمرين الأمر الأول هو أن القانون العماني قد فرق بين نوعين من المحلات فجعل الإجارة الحكمية بالنسبة للسكنية 3 سنوات بينما جعلها القانون السوداني سبع سنوات ، أما بالنسبة للمحلات التجارية فقد جعلها المشرع العماني لمدة خمس سنوات أما القانون السوداني فجعلها لمدة سبع سنوات ، أما حساب المدة فيتم وفق القانون العماني منذ بداية عقد الإيجار ، أما في السوداني فيتم حساب المدة بعدة انتهاء الإجارة التعاقدية.
 يرى الباحث بأن المشرع السوداني كان أكثر توفيقاً في حساب المدة من المشرع العماني ، لأن مدة العقد إذا كانت ثلاث سنوات فإن الإجارة الحكمية تنقضي مع الإجارة التعاقدية وإذا كانت مدة العقد أربع سنوات فأكثر فإن الإجارة الحكمية تنقضي قبل المدة العقدية وهذا الأمر لا يتماشى مع تعريف الإجارة الحكمية والذي تمت الإشارة والذي يفيد بأن الإجارة الحكمية هي استمرار عقد الإيجار بعد انقضاء مدته الاتفاقية .

المطلب السادس

التعهد بالإخلاء وأثره في انقضاء الإجارة الحكمية

من المفيد الإشارة إلى أن القانون العماني لم ينظر للقواعد المتعلقة بالإجارة الحكمية على أنها متعلقة بالنظام العام كما تمت الإشارة لذلك من قبل ، وبالتالي فإن التعهد من قبل المستأجر بالإخلاء ينتج أثره ويجب على المستأجر إخلاء العين خلال المدة التي يلتزم فيها بالإخلاء لأنه لا يستفيد من الإجارة الحكمية .
 الجدير بالذكر أن القانون السوداني قد أخذ منحي خروج من تعهد المستأجر بإخلاء العين المستأجرة عند إبرام العقد يصبح غير ذي جدوى ولا أثر له عند انقضاء المدة التي تم الاتفاق عليها في العقد الذي تعهد المستأجر بالإخلاء بانتهائها إذ انه في هذه

الحالة يحق له البقاء في العين المستأجرة لأنه يستظل بحماية قانون إيجار المباني لسنة 1991م الذي خوله حق الاستمرار بعد انقضاء المدة التعاقدية (20).

في هذا الصدد تقول المحكمة العليا في قضية أحمد على عمر /ضد/ محمد يوسف على والتي تتلخص وقائعها في أن المدعى عليه كان يستأجر منزلاً من المدعي بمدينة امدرمان بموجب عقد وتعهّد فيه المدعى عليه بإخلاء المنزل بعد انقضاء المدة الاتفاقية وقدرها عامان ، بعد انقضاء المدة الاتفاقية قام المدعى بقبض هذه الدعوى ، قررت المحكمة العليا بأنه بعد انقضاء المدة الاتفاقية تتحول الإجارة التعاقدية إلى إجارة حكمية بموجب القانون ويصبح المستأجر شاغلاً للعقار بموجب القانون ولا يستطيع المالك استرداد الحيّزة لأن التعهّد بالإخلاء لا أثر له قانوناً (21).

وتطبيقاً لذلك فقد جاء أيضاً في سابقة حسب الله سالم /ضد/ أبو تلة الامين التلب: والتي تتلخص وقائعها في أن المدعى عليه كان يستأجر منزلاً من المدعي بالديوم وأن عقد الإيجار يحتوي على تعهّد يلزم المدعى عليه بإخلاء العقار وتسليمه للمدعى عند نهاية عقد الإيجار .

قرر القاضي الجزئي إخلاء المدعى عليه مستنداً على أن الإجارة التعاقدية كانت تتضمن شرطاً يلزم المستأنف بإخلاء العقار موضوع الدعوى عند نهاية عقد الإيجار في 31/8/1959م ، اصدر قاضي المحكمة العليا قراراً بشطب الطعن بإجازة وتأييد القرار الذي أصدره قاضي المحكمة الجزئية .

قررت المحكمة العليا عند إعادة النظر في الطعن أن عقد الإيجار كان لمدة معينة تبد من 1/9/1958 وتنتهي في 31/8/1959م ، ولذلك فإن عقد الإيجار ينقضي بانقضاء هذه المدة وتتحول الإجارة تلقائياً إلى إجارة قانونية وأن أي تعهّد صريح بالإخلاء يخالف قانون تقييد الإيجارات يصبح غير ملزم للإطراف إذ انه لو تقرر غير ذلك لترتب عليه إهدار كل أهداف القانون ولأصبحت عندئذ عديمة الأثر (22).

هذا وقد انتهى القضاء ، عند تطبيق قوانين تقييد إيجار المباني إلى أن الاتفاق على الإخلاء عند نهاية المدة المقررة يعتبر مخالفاً لما يقرره قانون الإيجارات ولا يمنع التمسك بنصوص القانون في ذلك الأمر ، والقاعدة التي اتبعت في ذلك أنه في حالة وجود اتفاق صريح بين المتعاقدين يمنع بمقتضاه على أي منهما أن يتمسك بما هو مقرر لمصلحته بموجب نصوص قانون تقييد الإيجارات ، فإنه يتعين التمييز بين ما هو موضوعي وما هو شكلي من نصوص القانون سواء منها ما يتعلق بمصلحة المستأجر أو مصلحة المالك ، إذ أن القانون يتوخى رعاية المصلحتين معاً ، وبناءً على هذه القاعدة ، فإنه يجوز إعمال نظرية الحجية بالنسبة للاتفاقات المتعلقة بالمسائل الشكلية في القانون ، وعلى العكس من ذلك فإنه يجوز لأي من الطرفين التمسك بحقوقه الموضوعية التي يقرها قانون تقييد الإيجارات رغم اتفاقهما صراحة على النزول عنها والقول بغير ذلك يهدر المقاصد التي رمت إليها تلك القوانين (23).

إلا أن التمييز في هذا الشأن لا يقتصر على الحقوق الموضوعية والشكلية وإنما يقتضي التمييز بين ما نصت عليه قوانين التقييد بصفة أمره وما نص عليه بصفه مقررة سواء في الأمور المتعلقة بالموضوع أو تلك المتعلقة بالشكل . أن الحقوق التي

كفلها قانون تقييد الإجراءات حماية لمصالح المستأجر تعتبر من النظام العام بحيث لا يمكن الاتفاق خارج نطاق ما نص عليه القانون في هذا الصدد ، وأي اتفاق يجافي هذه القاعدة لا يعتبر حجة على من أبرمه ، ومن ثم يتعين التمييز بين النصوص الأمرة والأخرى المقررة وذلك بالنظر إلى أهداف قانون الإجراءات ، بحيث إذا ترتب على ذلك الاتفاق المخالف لما نص عليه القانون ، أي إهدار للحماية المنشودة فإنه يعتبر مخالف لنص أمر ، بينما العكس من ذلك إذا لم يترتب عليه أي مجافاة لتلك المقاصد فإنه يعتبر نصاً مقررراً يجوز الاتفاق على ما يخالفه وذلك بالنسبة للأمور الشكلية والموضوعية على السواء ، فمن القواعد المقررة المتصلة بالنظام العام تلك التي تقرر لحماية المستأجر كالتالي تقتضي باستمرار العقد بحكم القانون بعد نهاية العقد وبالتالي فإن أي اتفاق أو تعهد يقضي بخلاف ذلك يصبح عديم الفائدة ولا يخول المالك استرداد الحيازة (24) .

وتطبيقاً لذلك فقد جاء في سابقة أحمد إبراهيم أبوسمرة /ضد/ هدى محمد أحمد والتي تتلخص وقائعها في أن المدعى (المستأنف) هو المالك المسجل للعقار نمرة 92 مربع 21 الأولى الرياض بالخرطوم والمدعى عليها (المستأنف ضدها) مستأجرة شقة في العقار أعلاه بموجب عقد ، تعهدت المدعى عليها كتابة بإخلاء الشقة موضوع النزاع في 9/6/1994م ، أقام المدعى المستأنف الدعوى أمام محكمة الخرطوم شرق الجزئية مطالباً بالحكم له باسترداد حيازة الشقة موضوع النزاع استناداً إلى تعهد المدعى عليها (المستأنف ضدها) بالإخلاء .

ذهبت المحكمة للقول بأنه يشترط لكي يترتب التعهد آثاره أن يكون أثناء سريان عقد الإجارة وحيازة المستأجر للمباني . إذ أن المستأجر عن توقيع العقد يكون تحت ضغوط استغلال المؤجر بعكس التعهد أثناء سريان عقد الإجارة حيث يكون المستأجر بعيداً عن أي ضغوط أو استغلال المؤجر ، لذلك فإن العقد لا أثر له وبذلك فإن الإجارة تستمر تلقائياً بعد انقضاء الفترة التعاقدية في 9/6/1994م لصالح المدعى عليها (25) .

المبحث الثاني

أحكام تتعلق بالعين المؤجرة

المطلب الأول

مباني الأوقاف

بالنظر إلى المشرع العماني لم يستثن أي أنواع من المباني من نطاق تطبيقه والتالي فإن تلك المباني تخضع لأحكام الإجارة التي نص عليها المرسوم السلطاني رقم 6/89 ، وبالتالي فإن تلك المباني تطبق عليها الأحكام المتعلقة بالإجارة الحكيمة ، بمعنى آخر بأن عقد الإجارة لا ينقضي بانتهاء مدته ويستمر لمصلحة المستأجر ، إلا إذا كان هنالك إتفاق يخالف ذلك علي النحو الذي أوضحناه . في الجانب الآخر فإن القانون السوداني كان في السابق يطبق أحكام الإجارة الحكيمة على مباني الأوقاف الخيرية الأهلية والحكومية ، ومؤدى ذلك أن عقد الإجارة يمتد تلقائياً بعد انقضاء مدته علي هذه الأماكن ، وأغلب هذه العقارات لا يعود منها على الأوقاف فائدة تذكر ، وما يتم جمعه يتم صرفه في الضرائب والعوائد والإصلاحات الضرورية ، وقد إنتبه المستفيدون من تلك الإجارة ونظراء الوقف إلي أنهم لن يستفيدوا من تلك العقارات إن ظل قانون الإجارة يطبق على تلك المباني ، فكان أول المحتجين نظراء وقف البغدادي التابع لكلية الطب جامعة الخرطوم وكذلك تبعهم وزارة الأوقاف ، وبذلك اصدر المشرع قرار

باستثناء مباني وقف البغدادي وكذلك مباني وزارة الأوقاف من نطاق تطبيق قانون الإيجارات ، وبذلك يتم إخلاء المستأجرين لتلك المباني عند انتهاء مدة العقد ، وكذلك أيضاً يتم إخلاء المستأجرين إذا أرادت الأوقاف إعادة تأجيرها ، ويتم ذلك بواسطة النائب العام بواسطة قانون إخلاء المباني العامة لسنة 1969 م⁽²⁶⁾ .

هذا وقد نصت المادة 7 من قانون الأوقاف الخيرية لسنة 1971 م على استثناء الأوقاف الخيرية من نطاق قانون تقييد الإيجارات والتي نصت على : (تعتبر أي مباني تدخل في أعيان الوقف مباني عامة بالمعنى الوارد في قانون إخلاء المباني العامة لسنة 1969 م ويكون أمناء الوقف هم السلطة المختصة بها في ذلك القانون).

وبما أن قانون الأوقاف هو قانون خاص فهو يقيّد القانون العام وهو قانون إيجار المباني وبالتالي فإن أحكامه هي التي يجب أن تسود فيما يتعلق بموضوع الإجارة الحكمية لعقد الإيجار والذي نصت عليه المادة 4 من قانون إيجار المباني لسنة 1991 م والذي نصت عليه أيضاً 321/4 من قانون المعاملات المدنية لسنة 1983 م والتي اشرنا إليها سابقاً وبالتالي فإن عقد الإيجار المتعلق بمباني الأوقاف لا يستمر لمصلحة المستأجر بعد انقضاء مدة العقد ، التي نصت عليها القوانين التي تمت الإشارة إليها آنفاً .

المطلب الثاني

العقار المبيع

يمكن القول بأن الإجارة الحكمية تستمر في حالة بيع العقار وبعبارة أخرى تسري في حق المالك الجديد ، وبعبارة أكثر دقة فبيع العقار ليس سبباً في انقضاء الإجارة الحكمية وهذا الحكم قد نصت عليه المادة 7 مكرراً (2) من المرسوم السلطاني رقم 6/89 والتي نصت على أنه ليس من حق المالك الجديد المطالبة بإنهاء عقد الإيجار .

إذا القيّنا نظرة علي القانون السوداني نجد أنه يقرر نفس الحكم وهو سريان أحكام الإجارة الحكمية في مواجهة المالك الجديد ومن ثم لا يحق إخلاء المستأجر القانوني من العقار المؤجر إذ أن المادة 11 من قانون إيجار المباني لسنة 1991 م عددت الحالات التي يحق فيها للمؤجر أن يطلب من المحكمة إخلاء المستأجر ، ولم تجعل بيع العقار سبباً لإخلاء ، ويمكن القول بأن الحكمة في ذلك منع تحايل بعض المؤجرين لأنه لو قام القانون بمنح المالك الجديد ذلك الحق في إخلاء المستأجر لتحايل كثير من الملاك والذين لم يستطيعوا إخلاء المستأجرين الذين يحتمون بمظلة القانون ، وقاموا ببيع عقاراتهم المستأجرة بيعاً صورياً حتى يتمكنوا من إخلاء المستأجرين .

فإذا انتقلت ملكية العقار المؤجر اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر فذلك الأمر ليس من شأنه أن ينهي الإجارة الحكمية ، إذ أن المالك الجديد يعتبر خلفاً خاصاً للمؤجر والخلف الخاص هو من يخلف سلفه في حق معين بالذات سواء كان هذا الحق عينياً أم شخصياً ، هذا وقد نصت المادة 112 من قانون المعاملات المدنية لسنة 1984 م على هذا الأمر : (إذا انشأ العقد التزاماً وحقوق شخصية تتصل بشئ إنتقل بعد ذلك إلى خلف خاص فإن هذه الحقوق والالتزامات تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشئ إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشئ إليه) .

ويتبين من نص المادة 112 التي تمت الإشارة إليها آنفاً أنه إذا كان السلف قد أبرم عقد متعلقاً بالحق الذي أنتقل إلى الخلف الخاص ، فإنه يشترط لانصراف هذا العقد إلى الخلف الخاص الشروط الآتية :-

1- أن يكون العقد الذي أبرمه السلف سابقاً على التصرف الذي نقل الحق إلى الخلف الخاص ، ولا شك أن الإجارة الحكمية قد تمخضت عن عقد انتهت مدته ، وبالتالي فإن العقد الذي تم إبرامه بواسطة المالك السابق قبل بيع العقار يسري في حق المالك الجديد لأنه سابق لواقعة تصرف المالك السابقة (المؤجر) في عقاره بالبيع .

2- أن تكون الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد الذي أبرمه السلف متصلة بالحق الذي انتقل إلى الخلف الخاص ، أي تكون من مستلزماته ، فالإجارة الحكمية من مستلزمات الحق المنقول فهي محددة له ، وبالتالي فإنها تنتقل إلى الخلف الخاص إذا ما إنتقل إليه حق الملكية .

3- يشترط أن يكون الخلف الخاص على علم بهذه الحقوق والالتزامات المتصلة بالحق الذي إنتقل إليه والتي تعتبر من مستلزماته ، فالمشتري بالضرورة يعلم أن هنالك مؤجراً قانونياً يشغل العقار لأنه قبل الشراء لابد له أن يقوم بمعاينة العقار ، أو يفترض ذلك ، وبالتالي فإن الإجارة الحكمية تسري في حقه .

وتطبيقاً لذلك فقد جاءت سابقة عثمان عمر موسى « أن العقد لم ينقضي حتى تاريخ شراء المدعى الدكان في حوالي عام 1955م وتعتبر الإجارة متجددة لسنة أخرى بعد نهاية السنة المتفق عليها ، بسبب شروط العقد ، وكل فترة تجديد تعتبر قائمة بذاتها كأجرة منفصلة ، ومن ثم فإن الاتفاق موضوع النزاع يعتبر عبئاً على العقار يلتزم به المالك الجديد ⁽²⁷⁾ .

كما سبق القول بأن مجرد انتقال ملكية العين المؤجرة لا يترتب عليها انقضاء الإجارة الحكمية ولا يخول المالك الجديد حق استرداد حيازة العقار المؤجر ، وإذا أراد المالك الجديد ذلك فلا بد من تحقق أحد الأسباب التي نصت عليها المادة 11 من قانون إيجار المباني لسنة 1991م ، وبتحققها أو بتحقيق إحداها يستطيع المالك الجديد استرداد حيازة العقار المؤجر .

المطلب الثالث

المباني التي ينطبق عليها قانون إخلاء المباني العامة

يمكن القول بان المشرع العماني قد سار في سارفي سارفي منحي مخالف لمسار القانون السوداني ولم يستثنى من أحكامه أي مباني كما سبق القول ولا حاجة لتكرار ذلك ، إذ أن الدولة إن اختارت أن تتعاقد مع الأفراد فيجب أن تلبس عباءة الشخص الطبيعي ويجب تطبيق كل الأحكام المتعلقة بقانون إيجار المباني بما فيها الإجارة الحكمية .

أما بشأن القانون السوداني فقد نصت المادة 3 من قانون إيجار المباني لسنة 1991م : (يستثنى من تطبيق أحكام هذا القانون أ/ المباني التي ينطبق عليها قانون إخلاء المباني العامة لسنة 1969م) .

ومفاد ذلك أن قانون تقييد الإيجارات لا يسري على المباني التي تملكها الحكومة ويقصد بالحكومة، الحكومة المركزية والمحلية وبالتالي فإن الإجارة الحكمية لا تسري على المباني الحكومية والتي ينطبق عليها قانون إخلاء المباني العامة لسنة 1969م لأن الإجارة الحكمية تعتبر من الأحكام التي قررها قانون إيجار المباني لمصلحة المستأجر .

هذا وقد عرفت المادة 2 من قانون إخلاء الأماكن العامة ، المباني العامة بأنها : (مباني عامة يقصد أية مباني تمتلكها أو تستأجرها الحكومة أو أية سلطة من سلطات الحكم المحلي أو أية هيئة عامة منشأة بموجب أحكام أي قانون أو معهد القرش الصناعي) .

علي أن الكيفية التي يتم بها إخلاء المباني الحكومية هي أن تقوم السلطة المختصة بإنذار الشخص الذي يشغل العقار الحكومي لتطلب منه إخلائه في مدة معينة فإن لم يمتثل للإنذار فيجب عليها أن ترفع الأمر لوالي الولاية التي يقع في دائرة اختصاصه المبني والذي يقوم بدوره بإخطار النائب العام فإذا اقتنع بأمر الإخلاء فيجب عليه أن يقوم بإخطار وزير الداخلية والذي يوجه الشرطة بإخلاء المبني المعين وباستعمال القوة اللازمة إن اقتضى الأمر ذلك .

ومهما يكن من أمر فإن الإجراءات التي تمت الإشارة إليها آنفاً قد قررتها المادة 3 من قانون إخلاء المباني العامة لسنة 1969م والتي نصت على: « 3 (1) يجوز للسلطة المختصة ، في أي وقت ، أن تقدم إنذاراً لأي شخص يشغل مبني عاماً تطلب منه إخلاء ذلك المبني خلال مدة معينة فإذا انقضت تلك المدة دون أن يخلي الشخص المبني العام يجوز لوالي الولاية المعني ببناء على طلب تقدمه إليه السلطة المختصة بالرغم من أي حكم مخالف في أي قانون آخر ، أن يأمر سلطات الشرطة بإخلاء ذلك المبني وباستعمال القوة اللازمة لتحقيق ذلك الغرض .

(2) تقدم السلطة المختصة الطلب المشار إليه في البند (1) إلى النائب العام فإذا اقتنع النائب العام أن هنالك أسباب معقولة وعادلة للإخلاء ، أحال ذلك الطلب إلى وزير الداخلية لممارسة السلطات المنصوص عليها في البند (1) .»

علي أية حال فإنه وفقاً لقانون إخلاء المباني العامة فإنه لا مجال للتظلم بالنسبة للقرارات الإدارية المتعلقة بإخلاء المباني العامة من أن تكون مكاناً لمراجعة أو تعقيب من المحاكم رعاية لاعتبارات المصلحة العامة ، والواضح أن استبعاد المشرع لقرارات الإخلاء بشأن المباني العامة من سلطة القضاء ، أمر يتسم بالغرابة ولم تألفه القوانين المختلفة إذ بذلك يضيء على تلك القرارات صفة السيادة بينما هي ليست كذلك (28) .

وعلى كل فلا يمكن للمحاكم أن تتدخل بأي شكل من الأشكال في أي أمر بالإخلاء صدر بموجب قانون إخلاء المباني العامة لسنة 1969م وهذا ما قرره المادة 4 من ذات القانون والتي نصت علي : (لا يجوز لأي محكمة أن تعقب على أمر صدر أو فعل تم أو اعتبر أنه صدر أو تم بموجب أحكام هذا القانون) .

هذا وقد طعن المستأجرون لدكاكين مجلس شعبي المنطقة الشرقية ضد حكومة السودان لدى المحكمة الدستورية بعدم دستورية المادة الرابعة المشار إليها آنفاً ويتخلص طعنهم في الآتي :-

أ – المدعون هم المستأجرون لعقارات تملكها سلطة عامة وهي مجلس المنطقة الشرقية .

ب – نشب خلاف بين المدعين ومالك العقارات الأمر الذي أدى إلى أن تصدر السلطة العامة للعقارات قراراً بإخلائهم تحت قانون إخلاء المباني العامة .

ج – طعن المدعون في قرار السلطة العامة على أن القرار الإداري المطعون فيه صادرٌ حقاً خاصاً لهم إذ أن لكل منهم حق ثابت في الانتفاع بالعقار الذي يستأجره بموجب نفس عقد الإيجار وحسب شروطه ، وقد استنفذ المدعون كافة طرق الطعن الإدارية لحماية مصالحهم في البقاء في العقار ولكن الطرق الإدارية كلها لم تسعفهم ولم يبق لهم إلا اللجوء للمحكمة ففعلوا ذلك بموجب الطعن المذكور .

د – في 28/10/1978م أصدرت محكمة الاستئناف قراراً بشطب طعن المدعين أمامها لعدم الاختصاص ببناء على تعديل قانون

إخلاء المباني العامة .

هـ- أن التعديل موضوع الطعن يهدر ويصادر حقاً دستورياً من حقوق مواطني جمهورية السودان وهو حق التقاضي وهذا الحق ثابت للمواطنين بحكم المادة 100 من الدستور .

هذا وقد توصلت المحكمة إلى شطب الطعن وقد ذكرت في حيثيات الحكم التي صاغتها في ثمانية وثلاثون صفحة ما يلي : (خلاصة ما يقال أن حق اللجوء للقضاء بشأن كل الحقوق والحريات المنصوص عنها في الدستور قد كفله الدستور وان حق الأفراد في اللجوء إلى المحاكم في كل درجاتها للفصل في خصوماتهم قد كفله الدستور أيضاً عندما أنشأ الهيئة القضائية لهذا الغرض إذ القول بغير ذلك فيه تعطيل لوظيفة هيئة أنشأها الدستور لتمارس وظيفتها في إجراء العدالة أما حق اللجوء للقضاء بشأن القرارات الإدارية فيما يتعلق بالمباني العامة فهو حق مكفول ولكن بموجب القانون وان القانون الذي أنشأه يمكن أن يقيده وهذا عين ما حدث عندما منعت المحاكم من التعقيب على أي فعل أو أمر قد تم أو اعتبر أنه تم بشأن إخلاء المباني العامة)⁽²⁹⁾ .

ويمكن القول بان الطاعنين قد جانبهم الصواب في اللجوء للمحاكم الإدارية ومن ثم الدستورية ، وكان يجب عليهم اللجوء للمحاكم المدنية وتأسيس دعواهم على أساس الإخلال بالعقد ، وليس على أساس أن هنالك قراراً إدارياً صادراً بالإخلاء ، فإن كانت المادة الرابعة من قانون إخلاء المباني لم تخول المحاكم النظر في هذا الأمر ، فهي لم تسلب المحاكم المدنية اختصاصها فيما يتعلق بالعلاقات التعاقدية التي تبرهما الحكومة مع الأفراد .

وفي هذا الصدد ذكر القاضي محمد محمود أبو قصيصة في كتابه عن القانون الإداري ما يلي : « وليست العلاقات التعاقدية محلاً للطعن الإداري في القانون السوداني ، فالإدارة مسئولة عن التزاماتها التعاقدية ويجوز مقاضاتها أمام المحاكم المدنية وليس الإدارية ، ففي حالة وجود إخلال بالعقد تختص المحكمة بنظر النزاع باعتباره نزاعاً مدنياً بحتاً ، إذ ليس كل ما يصدر من الإدارة هو محل طعن إداري ، »⁽³⁰⁾ .

هذا وقد ورد هذا المبدأ في عدد من القضايا منها :-

أ- قضية مهدي عبد الحميد المهدي /ضد/ هيئة السكة حديد ، وفي هذه الدعوى فقد المدعى عدد من الخراف لنفوقها أثناء ترحيلها بواسطة السكة حديد وقد حكمت المحكمة بالتعويض بمقتضى لائحة السكة حديد⁽³¹⁾ .

ب - قضية المؤسسة العامة للزراعة الآلية /ضد/ كمال عبد الباقي عمر عطية ، وهذه القضية متعلقة بالإخلال بالعقد بشأن تركيب مخازن حيث تخلف المدعى عليه عن فتح خطابات الاعتماد لاستيراد المواد اللازمة لتركيب المخازن ، وقد قضت المحكمة بحق المدعى بالتعويض عن الإخلال بالعقد في مواجهة المؤسسة العامة للزراعة الآلية⁽³²⁾ .

ج - قضية شركة سيدكو للتجارة والمقاولات /ضد/ وزارة الري ، وإن كان هذا الطعن في مسألة إجرائية ، إلا أن سبب الدعوى هو العقد وقد كانت المطالبة فيه لاستعادة آلة مؤجرة واستعادة متأخرات أجرتها ، وتولت النظر في الدعوى المحكمة المدنية⁽³³⁾ .

كما سبق القول فإن الإجارة الحكيمة لا تسري على المباني العامة ، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن عقود الإيجار المتعلقة بالمباني الحكومية لا يحكمها قانون تقييد الإيجارات ، وإنما تخضع للقواعد العامة في عقد الإيجار ، ومن ثم تختص المحاكم

المدينة بالفصل في النزاع ، أما المباني التي يتم إخلائها بواسطة قانون إخلاء المباني لسنة 1969م ومنها المباني التي تشغل بسبب العمل .

وتطبيقاً لذلك فقد جاء في سابقة : مركز السودان القومي للغات /ضد/ عصام الدين يس إبراهيم هذا وقد قضت المحكمة بان قانون إخلاء المباني العامة لسنة 1969م لا يحكم العلاقات التعاقدية بين الحكومة والأفراد وإنما يحكمها قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م ، وإن كانت المحاكم لا يجوز لها التعقيب على الأوامر الخاصة بالإخلاء بموجب قانون إخلاء المباني العامة لسنة 1969م ، إلا أن ذلك لا يمنعها من إصدار الحكم العادي في حالة استحالة التنفيذ العيني ⁽³⁴⁾ .

أمر أخيراً لابد من الوقوف عنده وهو أن الإجارة الحكيمة لا تسري على العقارات المملوكة للدولة أوللشخصيات العامة ، والتي تشغل بسبب ترخيص إداري ، وفي هذا الصدد تقول المحكمة العليا في سابقة ورثة حسن سعيد /ضد/ شركة السينما الوطنية : «أن العلاقة بين الطرفين علاقة ترخيص بمزاولة العمل بالبوفيه ، ومن ثم تأتي العلاقة عن أحكام قانون تقييد الإيجارات ومن ثم قضت المحكمة بشطب الطعن ⁽³⁵⁾ » .

المطلب الرابع

الفنادق والمباني المؤتثة والعقود الباطلة

أولاً-الفنادق :

بالتنظري القانون العماني فإن العقد الذي يبرمه النزيل مع صاحب الفندق لا يمكن أن تسري عليه قواعد الإجارة الحكيمة ، لأنه لا يعتبر عقد إيجار إذا اعتبر من العقود غير المسماة وبصورة أدق فهو عقد مختلط فهو عقد إيجار بالنسبة للمكان الذي ينزل فيه أي الغرفة وعقد بيع بالنسبة للطعام وعقد وديعة بالنسبة لأمتعته ⁽³⁶⁾ .

أما بشأن القانون السوداني فإنه أكثر دقة في هذا الشأن فقد نص قانون إيجار المباني على أن القانون لا يسري على الفنادق وبالتالي فإن الإجارة الحكيمة والتي تعتبر من ضمن الأحكام التي نص عليها قانون الإيجار لا تسري على الفنادق لأن الكل يشمل الجزء ، ولعله من المعلوم أن النزيل بالفندق لا يمكن وصفه بالمستأجر إذ أن له رخصة بالإقامة تنقضي بمجرد تركه للفندق ، كما أن ما يدفعه النزيل يكون لعدد من الخدمات التي يقدمها الفندق ، كما أن النزيل لا يتفق مع إدارة الفندق على الأجرة ولا يتفاوض حولها بل تكون محددة مسبقاً بغض النظر عن شخصية النزيل ودخله وجهته ، إذ ليس له من خيار سوى القبول بتلك الأجرة إن أراد أن يحل بالفندق ، كما أن زيادة الأجرة في الفنادق لا يمكن القول بأنها تأتي وفق قانون إيجار المباني لأن الأجرة لا تكون للغرفة فقط بل لعدد من الخدمات تقدمها إدارة الفندق ⁽³⁷⁾ .

في هذا الصدد فقد جاء في قضية محمد عثمان مزمل /ضد/ الجالية الأرمنية بالخرطوم بحري : « بان قانون تقييد الإيجارات لا ينطبق على نزلاء الفنادق وإن العلاقة بين نزلاء الفندق وصاحبه ليست علاقة مستأجرين من الباطن ، وإنما علاقة مرخص ومرخص لهم ، لا تشملهم الحصانات الواردة في قانون تقييد الإيجارات وما هم إلا ساكنين مرخص لهم ولا يستحقون سوى الإنذار ⁽³⁸⁾ » .

ثانياً-المباني المؤتثة :

لنلقي نظرة علي القانون العماني بشأن المباني المؤتثة وحول هذا الأمر يمكن القول بأن المباني المؤتثة ينطبق عليها قانون إيجار المباني إذ أن المرسوم السلطاني رقم 6/89 لم يستثنها من نطاق تطبيق القانون وبالتالي فإن الأحكام المتعلقة بالإجارة الحكيمة تنطبق عليها وهي استمرار العقد بعد انقضاء مدته بحكم القانون إلا إذا أتفق الأطراف علي غير ذلك وهي القاعدة المعمول بها في القانون العماني .

أما بشأن المباني المؤتثة وموقف المشرع السوداني منها فيمكن المبادرة للقول بأنها بأنها خارج نطاق تطبيق قواعد الإجارة الحكيمة وهي تشمل العقارات السكنية وغير السكنية أي العقارات التي تستعمل لأغراض تجارية وهذا هو منهج قانون إيجار المباني لسنة 1991م والذي يختلف في هذا الشأن عن قانون تقييد الإيجارات لسنة 1953م والذي قصر هذا الأمر على العقارات السكنية دون التجارية منها ويشترط جدية التأثيث حتى يتم استبعاد تلك المباني من نطاق تطبيق قانون الإيجار ومن ثم الإجارة الحكيمة ، أما إذا كان التأثيث صورياً فلا يعتد بذلك إذ لا يعدو أن يكون الغرض منه التحايل على القانون بغرض إخراج تلك المباني من نطاق تطبيق قانون إيجار المباني (39) .

وجاء تطبيقاً لذلك في قضية عبد الوهاب حمدي /ضد/ جارالله علوي يشترط لإبعاد المكان المؤتث من دائرة تطبيق قانون تقييد الإيجارات أن يكون التأثيث حقيقياً ، أي بمعنى أن يكون التأثيث عنصراً هاماً في المكان ، مثل إيجار مصنع بالآته أو طاحونة بمعداتها ، ولذلك إن كان تأجير المكان مؤتثاً كان أو مفروشاً صورياً ، فإن ذلك يعتبر تحايلاً على القانون إذ قصد به التخلص من القيود التي فرضها الشارع ، ولذلك أصاب الحكم لما رأى بان مجرد وجود أرفف وفترينات ومراوح لا يجعل من الدكان مؤتثاً يبعده عن دائرة قانون تقييد الإيجارات (40) .

ثالثاً-العقود الباطلة :

نصت الفقرة الثانية من المادة 125 من قانون المعاملات المدنية العماني لسنة 2013 م علي :« لا يترتب علي العقد الباطل أي أثر ولا ترد عليه الإجارة ، ولكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها .» مفاد ذلك النص أن العقود الباطلة لا يترتب عليها أي أثر وبالتالي لا يستفيد المستأجر من الإجارة الحكيمة إن أبرم مثل ذلك النوع من العقود .

هنالك حكم آخر انفرد به المشرع العماني عن المشرع السوداني بأن جعل عقد الإيجار شكلياً ، أي لا بد من كتابته وتسجيله في البلدية ودفع الرسوم المقررة التي يصدر بتحديد قرار من مجلس الوزراء وبخلاف ذلك لا يترتب عليه أي أثر من أحكام الإيجار بما فيها الإجارة الحكيمة (41) .

أما بالنسبة للعقود الباطلة في القانون السوداني ، أي الإجارة غير المشروعة فقد يحدث أن يكون عقد الإيجار باطلاً أي تم إجارة غير مشروعة كما لو كانت مخالفة للنظام العام أو الآداب وقد يصبح العقد غير مشروع في المستقبل وفي هذه الحالة لا يمكن النظر للمستأجر بأنه مستأجر تعاقدى أو مستأجراً قانونياً مستفيداً من الإجارة الحكيمة ، لأن العقد الباطل لا أثر له ويعتبر كأن لم يكن ، وتقوم تلك العقود على سبيل المثال عندما يؤجر المالك عقاره لأخرم علمه بأنه يستخدمه لممارسة الدعارة ، وفي تلك الحالة فإن العقد يعتبر باطلاً لمخالفته للنظام العام فليس في استطاعة المالك أن يرفع دعوى لإخلاء المستأجر

والسبيل الوحيد المتاح أمامه لاسترداد حيازة العقار أن تنقضي مدة العقد غير المشروع فيسترد حيازة العقار ليس على أساس انه مؤجردكان بل على أساس انه مالك ولا يمكن للمستأجر في هذه الحالة أن يحتمي بقانون تقييد الإيجار والدفن بأنه مستأجر قانوني وأن عقد الإيجار لا ينقضي بانتهاء مدته إنما يمتد لصالحه بعد إنتهاء المدة القانونية (42).

المطلب الخامس

المحلات التجارية

لعل القانون العماني في هذا الشأن أكثر دقة وتحديداً من القانون السوداني ، إذ نص على هذا الأمر بصورة واضحة وقد ورد النص على ذلك المادة الأولى من المرسوم السلطاني رقم 6/89 في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحلات التجارية والصناعية والتي نصت علي: « تسري الأحكام التالية علي كل عقد إيجار يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمساكن أو المحال التجارية أو الصناعية لمدة معينه لقاء أجر معلوم .»

مفاد النص أعلاه أن المحلات التجارية تخضع للقواعد المقيدة للعلاقة التأجيرية ومنها الإجارة الحكيمة ، هذا من جانب ومن جانب آخر فإن المادة السادسة من ذات المرسوم فقد نصت بصورة واضحة علي مدة الإجارة الحكيمة بالنسبة للمحلات التجارية ، لكل هذا يمكن التأكيد بأن مستأجري المحلات التجارية يستفيدون من الأحكام المتعلقة بالإجارة الحكيمة في القانون العماني .

لعله من المفيد القول بأن المشرع السوداني لم يبين نوع المباني المقصودة تجارية أم سكنية والتي تسري عليها الإجارة الحكيمة (43) ولكننا نستطيع القول بأن الإجارة الحكيمة المنصوص عليها تسري على العقارات السكنية والعقارات التجارية وذلك ما يستفاد من نص المادة 1/3/1 من ذات قانون إيجار المباني لسنة 1991 م والتي نصت على أن هذا القانون يطبق على كل معاملات إيجارات المباني .

وتطبيقاً لذلك فقد جاء في سابقة على محمد عبد الرحمن /ضد/ مصطفى على والتي تتلخص وقائعها في أن المدعي عليه يستأجر دكاناً من المدعي بالخرطوم بحري ، ويدعي المدعي في دعواه بأن الإجارة التعاقدية قد انقضت ويطلب إخلاء المدعي عليه لان الإجارة القانونية لا تشمل المحلات التجارية ، قضت المحكمة أن الإجارة التعاقدية عند إنقضائها تتحول إلى إجارة حكيمة في المحلات التجارية (44).

المطلب السادس

الأراضي الزراعية

إن القواعد التي تقيّد العلاقة التأجيرية والتي نص عليها المرسوم السلطاني رقم 6/89 في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحلات التجارية والصناعية لا تشمل إيجار الأراضي الزراعية ، لأن المادة الثانية من ذات المرسوم المشار إليه قد قصرت تطبيق المرسوم على المحلات السكنية والتجارية والصناعية ، وهذا الأمر يعني بأن الإجارة الحكيمة لا تسري أحكامها في الأراضي الزراعية .

إذا كان الأمر كذلك فإن الأراضي الزراعية تطبق عليها الأحكام التي وردت في قانون المعاملات المدنية لسنة 2013 م ، وحسب

نص المادة 588 فإن عقود الإيجار والتي من بينها عقود إيجار الأراضي الزراعية تنقضي بانقضاء المدة المحددة في العقد ، وبالتالي فإن المستأجر للأراضي الزراعية لا يستفيد من الإجارة الحكيمة .

بيد أن المشرع العماني قد قرر الإجارة الحكيمة في الأراضي الزراعية إستثناءً في حالة واحدة وهي عدم نضوج الزرع لسبب لا يد للمستأجر فيه فإن العقد يستمر في هذه الحالة حتي يدرك الزرع ويتم حصاده علي أن يلتزم المستأجر في تلك المدة بدفع أجرة المثل (45).

هذا ما كان بشأن القانون العماني أما حول القانون السوداني يمكن القول بأنه لما كان قانون إيجار المباني لسنة 1991م يطبق على المباني فقط وفقاً لنص المادة 1/3/أ ، وبما أن ذلك القانون قام بالنص في المادة الثانية من ذات القانون على الغاء المادة 7/321 من قانون المعاملات المدنية لسنة 1984 م ، فإن الأراضي الزراعية تطبق عليها النصوص الواردة في القانون المشار إليه أخيراً.

هذا وقد نصت الفقرة الأولى من المادة 321 من قانون المعاملات المدنية لسنة 1984 م علي كيفية إنتهاء الإجارة :« تنتهي الإجارة بالكيفية التي يتفق عليها الطرفان في العقد ويجوز أن يشترط تجديدها تلقائياً .

مفاد هذا النص أن القاعدة العامة هي أن الأراضي الزراعية لا تسري عليها الإجارة الحكيمة ، إذ أن المشرع قد قرر أن الإجارة تنقضي بالصورة التي تم الاتفاق عليها بين الطرفين ، بيد أنه قرر الإجارة الحكيمة أي إستمرار عقد الإيجار في حالة وحيدة ولمدة معقولة وهي عدم نضوج الزرع لسبب لا يد فيه للمستأجر حتي يتم نضجه وحصاده ويجب علي المستأجر في تلك الفترة أن يقوم بسداد أجرة المثل (46)، وهو ذات الحكم الذي قرره المشرع العماني علي النحو الذي تم توضيحه من قبل .

الخاتمة

نحمد الله سبحانه وتعالى الذي أعاننا على إنجاز البحث ، وأخيراً نقول بأن الخاتمة تشتمل على النتائج والتوصيات :

أولاً- النتائج :

1 - لم يرد تعريف الإجارة الحكيمة في المرسوم السلطاني رقم 6/89 في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحلات التجارية والصناعية ولم يرد كذلك في قانون المعاملات المدنية العماني لسنة 2013 م ، أيضا لم يرد التعريف في قانون المباني السوداني لسنة 1991م وكذلك في قانون المعاملات المدنية لسنة 1984 م .

2/ لم يعتبر المشرع العماني القواعد المتعلقة بالإجارة الحكيمة من النظام العام، والذي يقضي باستمرار عقد الإيجار بعد انتهاء مدته وبالتالي لا يحق للمؤجر إخلاء المستأجر بعد انتهاء مدة العقد ، وإنما جعلها قاعدة مكملة بحيث يحق للأفراد الاتفاق علي ما يخالفها وقد نص المشرع العماني على هذا الأمر في المادة 6 من المرسوم السلطاني رقم 6/89 في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحلات التجارية والصناعية .

3/ لم يتم النص في القانون العماني وكذلك القانون السوداني علي شكل التنبيه بالإخلاء مما يجعل الأمر غير واضح بالنسبة لأطراف عقد الإيجار ، وهذا يجعل الأمر عرضة للاجتهاد بواسطة القضاة في شأن حصول التنبيه بالإخلاء وبالتالي يؤدي إلي تضارب الأحكام .

4/ لم يورد القانون العماني وكذلك القانون السوداني مشتملات التنبيه بالإخلاء حتي يكون الأمر مما يجعل الأمر غير واضح بالنسبة للأطراف ، كما أن القاضي لا يحيط علماً بالإجراء الذي تم بين الطرفين حتي يرتب آثاره عليه .

5/ لم يحدد القانون السوداني مدة الإخطار بالإخلاء ، حيث يجب أن يكون الإخطار قبل فترة كافية حتى يستطيع المستأجر ترتيب أموره والبحث له عن مسكن آخر يأويه هو وأسرته .

6/ القانون العماني لم ينظر للقواعد المتعلقة بالإجارة الحكيمة علي أنها متعلقة بالنظام العام ، وبالتالي فإن التعهد من قبل المستأجر بالإخلاء ينتج أثره ويجب علي المستأجر إخلاء العين خلال المدة التي إلترم فيها بالإخلاء لأنه لا يستفيد من الإجارة الحكيمة .

7/ قام قانون إيجار المباني السوداني لسنة 1991 م باستثناء المباني الحكومية من نطاق تطبيقه ، وبالتالي فإن الإجارة الحكيمة لا تطبق علي تلك المباني ، وأن المستأجر لا يستفيد من تلك المزية لصالحه ، وبالتالي فإنه يكون عرضه للاستغلال بواسطة المسؤولين عن تلك المباني إما زيادة الأجرة أو الإخلاء بعد انقضاء المدة الاتفاقية .

8/ قام المشرع السوداني باستثناء المباني المؤتثة من نطاق تطبيقه ، وبالتالي فإن المستأجر لا يستفيد من مزية الإجارة الحكيمة لصالحه .

9/ لم يتم النص في قانون إيجار المباني السوداني لسنة 1991 م علي أن الإجارة الحكيمة تستمر في حالة بيع العقار وبعبارة أخرى تسري في حق المالك الجديد ، أي أن بيع العقار ليس سبباً في انقضاء الإجارة الحكيمة كما فعل المشرع العماني في المادة 7 مكرراً (2) من المرسوم السلطاني رقم 6/89 والتي نصت علي أنه ليس من حق المالك الجديد المطالبة بإنهاء عقد الإيجار .

10/ قام المشرع العماني في المرسوم السلطاني رقم 6/89 في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحلات التجارية والصناعية بتحديد مدة الإجارة الحكيمة في المحلات السكنية بثلاث سنوات ، ومدة خمس سنوات في المحلات التجارية من بداية عقد الإيجار ، وكذلك قام المشرع السوداني بنفس الأمر في قانون إيجار المباني لسنة 1991 م بتحديد مدة الإجارة الحكيمة بسبع سنوات في المحلات التجارية والسكنية بعد انتهاء مدة الإجارة التعاقدية ، خلافاً للقوانين التي كانت سائدة وخلافاً لما عليه العمل في القوانين السائدة في معظم الدول وفي هذا الأمر مراعاة لمصلحة المؤجر على حساب المستأجر ، وسوف يستغل الأول هذا الوضع للحصول على زيادة الأجرة أو إخلاء الأخير من العين المؤجرة .

ثانياً- التوصيات :

1/ نوصي بوضع نص قانوني يعرف الإجارة الحكيمة في القانون العماني وكذلك القانون السوداني المتعلقان بتقييد العلاقة التأجيرية ونقترح التعريف التالي : الإجارة الحكيمة هي : استمرار عقد الإيجار بعد انقضاء مدته لصالح المستأجر .

2/ نوصي بتعديل نص المادة 6 من المرسوم السلطاني رقم 6/89 في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحلات التجارية والصناعية وجعل الأحكام المتعلقة بالإجارة الحكيمة من النظام العام بحيث لا يحق للأطراف الاتفاق علي مخالفتها .

3/ نوصي بوضع نص في كلا القانونين العماني والسوداني يحدد شكل التنبيه بالإخلاء بحيث يمكن أن يكون بخطاب مسجل ، ومن الجائز أيضاً أن يتفق الطرفان في العقد على شكل خاص للتنبيه وفي هذه الحالة يجب مراعاة هذا الشكل حتي يكون الأمر

واضحاً وجلياً بالنسبة للأطراف والقضاة ولا يكون عرضة للإجتهااد.

4/ نوصي بوضع نص في القانون العماني وكذلك القانون السوداني يحدد مشتملات التنبيه بحيث يجب أن يشتمل التنبيه على البيانات اللازمة لتحديد اسم المرسل والمرسل إليه وعقد الإيجار المراد إنهاؤه ، وان يكون واضح الرغبة في إنهاء عقد الإيجار .

5/ نوصي بأن يتم النص في قانون إيجار المباني السوداني لسنة 1991 م علي فترة الإخطار بالإخلاء أو بانقضاء مدة العقد بفترة معقولة ونقترح أن تكون قبل ثلاثة أشهر من انقضاء المدة .

6/ نوصي بأن يكون التعهد بالإخلاء من قبل المستأجر في القانون العماني لا أثر له في الإخلاء لأن المستأجر يعتبر الطرف الضعيف في العقد ، ويكون تحت ضغط من قبل بعض المؤجرين لأنه إن لم يتم بكتابة التعهد بالإخلاء عند بداية عقد الإيجار فلن يبرم معه المؤجر العقد .

7/ نوصي بأن يلغى الاستثناء المتعلق باستبعاد المباني الحكومية في قانون الإيجار السوداني ، إذا أنه بموجب ذلك الاستثناء لن يستفيد المستأجر من الأحكام المتعلقة بالإجارة الحكيمة وسوف يصبح عرضة للاستغلال ، إما زيادة الأجرة أو الإخلاء بنهاية المدة الاتفاقية ، إذ أن الدولة إن اختارت أن تتعاقد مع الأفراد فيجب أن تلبس عباءة الشخص الطبيعي ويجب تطبيق كل الأحكام المتعلقة بقانون إيجار المباني بما فيها الإجارة الحكيمة علي المباني الحكومية .

8/ نوصي بإلغاء استثناء المباني المؤتثة من نطاق تطبيق قانون إيجار المباني ، إذ لا يعدو أن يكون الغرض منه التحايل على القانون بغرض إخراج تلك المباني من نطاق تطبيق قانون إيجار المباني ومن ثم إخلاء المستأجر من العقار المؤجر بعد انتهاء المدة الاتفاقية .

9/ نوصي بأن يقوم المشرع السوداني بوضع نص قانوني في قانون إيجار المباني السوداني يقرر بأن الإجارة الحكيمة تستمر في مواجهة المالك الجديد كما فعل ذلك المشرع العماني وتمت الإشارة لذلك من قبل .

10/ نقترح عدم النص على مدة معينة مطلقاً للإجارة الحكيمة مادام المستأجر القانوني يقوم بالتزاماته التي نص عليها عقد الإيجار والتي يفرضها القانون ، وللمؤجر الحق في استرداد الحيازة إذا توافر أي أمر من الأمور والأسباب التي نصت عليها المادة 7 المرسوم السلطاني رقم 6/89 في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحلات التجارية والصناعية ، والمادة 11 من قانون إيجار المباني السوداني لسنة 1991 م ، وذلك حتى لا يكون المستأجر عرضة لاستغلال المؤجر وجشعه وطمعه .

المراجع القانونية :

- 1/ د. سليمان مرقص ، شرح عقد الإيجار ، الطبعة الثانية ، 1954 م .
- 2/ د. محمد علي عمران ، شرح أحكام عقد الإيجار ، دار النهضة العربية 1978 م.
- 3/ أ.د. محمد الشيخ عمر ، قانون إيجار المباني ، الخرطوم ، 2004 م .
- 4/ د. سعيد محمد احمد المهدي ، شرح قانون تقييد الإيجارات السوداني ، دار التأليف والترجمة والنشر ، جامعة الخرطوم ، الطبعة الأولى ، 1974 م .
- 5/ د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الأول ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت لبنان ،

.1952

6/ محمد صالح على ، نظرات حول قانون إيجار المباني ، الخرطوم ، الطبعة الأولى ، 2003 م .

7/ د.شهاب سليمان عبد الله ، شرح قانون إيجار المباني ، 2005 م .

8/ هنري رياض وآخرون ، موسوعة أحكام الإيجار في السودان ، دار الجيل ، بيروت ، لبنان ، الطبعة الأولى ، 1990 م .

9/ هنري رياض ، أحكام النقص والتأييد الصادرة من المحكمة العليا ، دار الجيل – بيروت – لبنان ' الطبعة الأولى 1980 م .

10/ هنري رياض ، حصاد أحكام قبل التعاقد ، دار الجيل – بيروت – لبنان ، 1992 م .

11/ د. عبد الفتاح عبد الباقي ، عقد الإيجار ، دار الكتاب العربي ، القاهرة ، 1924 م .

12/ د. أنور سلطان ، النظرية العامة للالتزام ، طبعة دار المعارف بالإسكندرية ، 1962 م .

الهوامش:

1: «المادة (6) مكرراً من المرسوم السلطاني رقم 6/89 في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحلات التجارية والصناعية والتي نصت علي لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إخلاء المحل المؤجر قبل مضي ثلاث سنوات إذا كان المحل مؤجر لغرض سكني ، وخمس سنوات إذا كان مؤجر لغرض تجاري أو مهني أو صناعي ، ما لم يتفق علي خلاف ذلك . فإذا رغب المؤجر – بعد انقضاء المدة – في عدم تجديد العقد كان عليه إخطار المستأجر بذلك قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر علي الأقل .

2 المادة 14/1 من ذات القانون والتي نصت على أنه : « تتحول الإجارة التعاقدية عند انتهائها إلى إجارة حكومية بذات شروط الإجارة التعاقدية ما دام تلك الشروط متفقة مع أحكام هذا القانون سوى حق المطالبة بتعديل الأجرة .»

(2) يكون إنقضاء مدة الإجارة الحكومية على الوجه الآتي :

أ – بالنسبة إلى الإيجارات التي انتهت عقودها قبل بدء العمل بهذا القانون بانقضاء سبع سنوات من بدء العمل به .

ب – بالنسبة إلى الإيجارات التي تنتهي عقودها بعد بدء العمل بهذا القانون بانقضاء سبع سنوات من تاريخ تحولها إلى إيجارات حكومية .

3 سابقة مارس جاد الله وآخرون /ضد/ جرجس نجيب بقطر ما يتوافق مع ذلك التعريف والتي تتلخص وقائعها في أن (المدعى عليه « المستأنف ضده « يستأجر العقار محل النزاع وهو القطعة رقم 9 مربع 4 الخرطوم غرب من المدعى « المستأنف » منذ عام 1955م وقام المدعى بقبيل دعوى رقم : ق م /1954/397م مطالباً بإخلاء المدعى عليه من العقار وانتهاء العقد والإيجار بالإنذار في 21/5/1954م . مجلة الأحكام القضائية السودانية 1955 ص 123 .

4 د.سليمان مرقص ، شرح عقد الإيجار ، الطبعة الثانية 1954 م ص 78 .

5 د.محمد علي عمران ، شرح أحكام عقد الإيجار ، دار النهضة العربية ، 1978 م ، ص 26 .

6 - أ.د.محمد الشيخ عمر ، قانون إيجار المباني ، الخرطوم 2004 م ، ص 33 .

7 د. أنور سلطان ، النظرية العامة للالتزام ، طبعة دار المعارف بالإسكندرية ، طبعة 1962 م ، ص 26 .

8 Ibrahim Yousif .V.Hasssn Abdel Hafis , Sudan Law Journal and Report, 1966 p112» It was contended by the learned advocate for defendant that the tenancy in question is a statutory tenancy and that the land lord failed and proved any of the reasons

entitling him to recover possession under section (1) Rent Restriction Ordinance the farther maintained that a valid notice to quit under a contractual tenancy does not give a land lord under the Act , the right to recover possession. The learned Advocate for the plaintiff contended that such notice was enough to terminate the tenancy and to entitled the land to possession the contractual tenancy is terminated the land lord still be disentitle to recover because his contractual tenancy is converted by the operation of the statute to statutory tenancy and he can not only be entitled to do so if one or more incidents under section 11 Rent Restriction Ordinance is fulfilled . But by prerequisite any contractual tenancy must have been terminated .If that is so ,then the land lord has right to invoke the jurisdiction of the court without the necessity of serving the tenant with any notice.

9 Hassab Alla Salim. v .Abutilla Elamin Eltlb , Sudan Law Journal and Report, 1960 p)137 The tenancy between the parties was one for fix term , it is therefore a tenancy determinable by efflux ion of time. It is convertible automatically into statutory tenancy and any covenant or undertaking with the provisions of the Rent Restriction Ordinance , 1953 would not be binding on the parties

10 المادة 6 والمادة 6 مكرر (1) من المرسوم السلطاني رقم 6/89 في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية .
11/د.سعيد محمد احمد المهدي ، شرح قانون تقييد الإيجارات السوداني ، دار التأليف والترجمة والنشر ، جامعة الخرطوم ، الطبعة الأولى ، 1974 م ، ص 28 .
12 - د. محمد على عمران ، قانون الإيجار ، دار النهضة العربية ، ص 198 .

13 - د.عبد الرزاق احمد السهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الأول ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت لبنان ، 1952 ، ص 766 .

14 - د. سليمان مرقص ، مرجع سابق ، ص 262 .

15 - د. محمد على عمران ، المرجع السابق ، ص 232 .

16 - د. عبد الفتاح عبد الباقي ، عقد الإيجار ، دار الكتاب العربي ، القاهرة ، 1924 م . ص 460 .

17 - محكمة استئناف الشرق ، أس م / 9/2000م (غير منشورة) وردت في كتاب محمد صالح على ، نظرات حول قانون إيجار المباني ، الخرطوم ، الطبعة الأولى ، 2003م ، ص 56 .

18 وهذا ما جاء في سابقة خالد خفير إدريس /ضد/ فهي أمين متولى مجلة الأحكام القضائية 1993 ص 192 والتي تتخلص وقائعها بأن الطاعن أورد عريضة الدعوى لدى محكمة ود مدني الجزئية مدعياً أن القطعة رقم 1/1 مربع (16) السوق العربي باسمه حسب شهادة البحث وأن المدعى عليه « المطعون ضده » يستأجر الدكان المقام على القطعة المذكورة باجرة شهرية 900 جنية لأجل غير مسمى ويعقد غير مكتوب ، وبتاريخ 10 فبراير سنة 1992م اخطر (المدعى عليه) المستأجر كتابياً بعدم رغبته في تجديد الإجارة ، فشل المدعى عليه في إخلاء الدكان بعد انقضاء سنة من تاريخ الإخطار الكتابي ... ولذا فهو يلتمس الحكم بالإخلاء . أبدى محامي الدفاع دعفاً قانونياً مستشهداً بالمادة 15 فقرة (2) من قانون إيجار المباني لسنة 1991م وانه وفقاً لهذه المادة لا تعتبر المدة سبباً من أسباب الإخلاء ، وأن الإجارة تتحول من تعاقدية إلى حكمية مما يتعين استمرار الإجارة .. مستشهداً بالمادة 14 من نفس القانون . كما أن قانون تقييد الإيجارات لسنة 1991م قد حدد حالات الإخلاء (المادة 11) وليس من ضمنها الحالة المطروحة أمامنا .

أصدرت محكمة الموضوع قرارها بشطب الدفع القانوني ، وأمام محكمة مديرية الجزيرة (أ) كان قضاؤها شطب الاستئناف أمامها تأسيساً على أن الأمر غير منه للخصومة ولا يجوز استئنافه استقلالاً ، ولدى محكمة استئناف ومدني كان قضاؤها بإلغاء الحكمين الابتدائي والإستئنافي ، أصدرت حكماً بشطب الدعوى

برسومها ، هذا وقد قررت المحكمة العليا ما يلي :-

انقضاء التعاقد الإجاري لا يمنح الحق للمؤجر في طلب استرداد العقار من المستأجر فالعلاقة التعاقدية بانتهائها تتحول إلى حكمية (بحكم القانون) .

2 – فإذا كان العلاقة تعاقدية لأجل غير مسمى (كما هو مطروح أمامنا) فهي تنتهي بعد سنة من الإخطار الكتابي من المؤجر إلى المستأجر وتتحوّل إلى حكمية وأيضا هذا لا يمنح الحق للمؤجر أن يطلب استرداد العقار إلا وفقاً لأي من الحالات بموجب نص المادة 11 من قانون إيجار المباني لسنة 1991 م .

19 Ahmed Mohamed Hassan.v. Ali Omer ,Sudan Law Journal and Report) 1960 The fact of this case the plaintiff rent a shop No20. Block 18 Khartoum Suk ,and the written contract between the parties dated January ,1950, 1 for the term of two years and a half was automatically renewed for further period of one year as from June ,1958, 30 as that this last term was duly terminated by two-month notice served on January.1959 ,27

Upon the termination of contractual tenancy by a valid notice to quit, the same is automatically converted into statutory tenancy and the tenancy and the tenant becomes statutory tenant within the meaning of section 19(1) of Rent Restriction Ordinance and that therefore a land lord can only recover under section 11 of the same Ordinance)

20 - د.شهاب سليمان عبد الله ، شرح قانون ايجار المباني ، 2005 م ، ص 167.

21 Ahmed Ali Omer .v.Mohmed Yousif Ali» ,Sudan Law Journal and Report ,1962 p :112 The fact of this case as follow ,the defendant rent house No 26 from the plaintiff and there is converted from the tenant to vacate premises at the end of the term .The court held that :upon the determination of the contractual tenancy ,the same is automatically converted into statutory tenancy and the tenant becomes statutory tenant and therefore the land lord cannot recover the possession because the covenant by the tenant to vacate the premises at the end of the term has no effect according to Rent Restriction Ordinance) amendment (Act«1958

22 Hassab Alla Salim. v .Abu Tilla Eltilib , Sudan Law Journal and Report, 1960 p«137 The fact of the case as follow : The defendant rent a house No.30.Block 6 C.W.Deyoum , the defendant undertake to deliver the possession to the land lord the expiry of the term of the tenancy o August . 1959 The court held that :we think that the court of first instance was wrong in deciding that the applicant)and defendant (was bound by his undertaking to surrender the lease at the end of the tenancy .The tenancy between the parties was one for a fix term ,i.e .one year starting from September 1,1958 and ending on August .31,1959 It is therefore tenancy determinable by defluxion of time .It is convertible automatically into statutory tenancy and any covenant or undertaking inconsistent with the provision of the Rent Restriction Ordinance ,1953 would not be binding on the parties .Clearly such a covenant of unconditional surrender is best example ,for to hold otherwise would render the whole purpose of the Act nugatory and without effect«.

23 هنري رياض وآخرون ، موسوعة أحكام الإيجار في السودان ، دار الجيل ، بيروت ، لبنان ، الطبعة الأولى ، 1990 م ، ص 230 .

24 أ.د. محمد الشيخ عمر دفع الله ، المرجع السابق ، ص 38 .

- 25 - مجلة الأحكام القضائية 1995 م ، ص 190 .
- 26 - د. سعيد محمد أحمد المهدي ، مرجع سابق ، ص 26 .
- 27 - ترجمة : ا . د محمد الشيخ عمر ، المرجع السابق ، ص 124 .
- 28 - أ . د . محمد الشيخ عمر ، مرجع السابق ، ص 67 – 68 .
- 29 - هنري رياش ، أحكام النقض والتأييد صادرة من المحكمة العليا ، دار الجيل – بيروت – لبنان ، الطبعة الاولى 1980 م ، ص 317 .
- 30 - محمد محمود ابوقصيصة ، مبادئ القانون الاداري ، الطبعة الثانية ، مطبعة السلطة القضائية بالخرطوم 1999 م ، ص 109 .
- 31 - مجلة الاحكام القضائية 1978 م ، ص 69 .
- 32 - مجلة الأحكام القضائية 1979 م ، ص 386 .
- 33 - مجلة الأحكام القضائية 1979 م ، ص 374 .
- 34 - مجلة الأحكام القضائية 1977 م ، ص 152 – 153 .
- 35 - هنري رياش ، حصاد احكام قبل التعاقد ، دار الجيل – بيروت – لبنان 1992 م ، ص 84 – 85 .
- 36 - د. أنور سلطان ، العقود المسماة ، البيع والمقايضة ، دارالجامعة الجديدة للنشر – الإسكندرية – مصر ، 2005 ، ص 9 .
- 37 - د. شهاب سليمان عبد الله ، مرجع سابق ، 2005 م ، ص 27 .
- 38 - شهاب الدين سليمان ، المرجع نفسه ، ص 28 .
- 39 - أ . د . محمد الشيخ عمر دفع الله ، مرجع السابق ، ص 68 .
- 40 - هنري رياش ، موسوعة أحكام الإيجار في السودان ، المرجع السابق ، ص 584 .
- 41 المادة الثانية من المرسوم السلطاني رقم 6/89 في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحلات التجارية والصناعية والتي نصت علي : « يلتزم المؤجر بأن يقوم بتسجيل عقد الإيجار لدي البلدية المختصة طبقاً للنموذج الذي يعد لهذا الغرض ، وذلك ما لم يتفق الأطراف علي أن يقوم المستأجر بذلك ، وفي جميع الأحوال يكون للمستأجر القيام بتسجيل عقد الإيجار إذا لم يقم المؤجر بذلك خلال المدة المنصوص عليها في المادة رقم 4 .
- المادة 3 من المرسوم السلطاني رقم 6/89 في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحلات التجارية والصناعية والتي نصت علي : « يلتزم المؤجر بدفع الرسوم التي يصدر بتحديد قرار من مجلس الوزراء أو من يفوضه . ويجوز للمستأجر سداد هذه الرسوم خصماً من الأجرة . وذلك في الأحوال التي يقوم فيها بتسجيل عقد الإيجار .»
- 4 المادة الرابعة من المرسوم السلطاني رقم 6/89 في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحلات التجارية والصناعية والتي نصت علي : « يترتب علي عدم تسجيل عقد الإيجار وسداد الرسوم المقررة خلال شهر من تاريخ إبرامه عدم جواز الاعتداد بهذا العقد أمام أية جهة رسمية في السلطنة ، بالإضافة إلي دفع غرامة مالية تعادل ثلاثة أضعاف الرسم المقرر محسوباً علي أساس الأجرة المستحقة عن مدة التأخير ، ويجب اتخاذ إجراءات تسجيل عقد الإيجار ودفع الرسوم المقررة بعد ذلك .
- 42 - د. سعيد محمد أحمد المهدي ، المرجع السابق ، ص 36 .

43 المادة 4 من قانون إيجار المباني لسنة 1991 م والمادة 321/4 من قانون المعاملات المدنية السوداني واللذان تمت الإشارة لهما سابقاً واللذان تنصان على موضوع الإجارة الحكيمة .

44 Sudan law Journal and Report» 121 ,1960 The defendant rent a shop No 182.Suk Khartoum North for a term of two years automatically renewed for further period of one year , the court held that : where a contractual tenancy is terminated it is automatically into statutory tenancy«

45 المادة 567 من قانون المعاملات المدنية العماني لسنة 2013 م والتي نصت علي :« إذا إنقضت مدة إيجار الأرض قبل أن يدرك الزرع لسبب لا يد للمستأجر فيه ترك بأجر المثل حتى يتم إدراك الزرع وحصاده .

46 المادة 326 من قانونا المعاملات المدنية السوداني لسنة 1984 م والتي نصت علي :« إذا انقضت مدة إجارة الأرض قبل أن ينضج الزرع بيد لا يد للمستأجر فيه ، ترك بأجر المثل حتى يتم نضجه وحصاده .«