



جامعة الأزهر - غزة
عمادة الدراسات العليا والبحث العلمي
برنامج الماجستير - كلية الحقوق
قسم القانون الخاص

أسباب إخلاء المأجور في القانون الفلسطيني

(دراسة تحليلية مقارنة)

Causes of rented estate evacuation in the Palestinian law
(comparative analysis Study)

إعداد الباحث

محمد ناصر/ عامر سليم المجايدة

إشراف الدكتور

سالم حماد الدحدوح

أستاذ القانون المدني المشارك

نائب عميد كلية الحقوق

رئيس قسم القانون الخاص سابقاً

المحامي لدى المحكمة العليا في فلسطين

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير بكلية الحقوق -
قسم القانون الخاص - في جامعة الأزهر بغزة - فلسطين.

٢٠١٤-١٤٣٥ هـ - ٢٠١٤ م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى:

﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ (٢٦) قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ
تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ
أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ (٢٧)﴾

سورة القصص

الآية (٢٦-٢٧)

الإهداء

إلى أغلى امرأة في الوجود أمي

إلى من رعاني منذ طفولتي أبي

إلى من وقفت بجاني زوجتي

إلى قرّة عيوني أولادي

إلى أخوتي وأخواتي

إلى وطني الحبيب فلسطين

إلى شهدائنا الأبرار وأسراانا الأبطال

وجرحانا ومرضاانا

إلى أصدقائي الاحباب

إلى كل من وقف بجاني وساعدني

اهدي هذا البحث

المخلص

تناولنا في هذا البحث موضوع أسباب إخلاء المأجور في القانون الفلسطيني، وقمنا بتقسيمه إلى فصلين، يسبقهما فصل تمهيدي، تناولنا فيه تحديد المقصود بعقد الإيجار، ورجحنا تعريف عقد الإيجار الوارد في القانون المدني الفلسطيني، ثم حددنا الخصائص التي يتميز بها هذا العقد، من حيث أن عقد رضائي ملزم للجانبين، وعقد معاوضة زمني مرتباً لحقوق شخصية للمستأجر، وبعد ذلك قمنا ببيان التمييز بين عقد الإيجار وغيره من العقود المشابهة له، ومنها عقد البيع والعارية والقرض والوديعة والوكالة والعمل وحقوق الانتفاع، وتناولنا في الفصل الأول من هذا البحث، أسباب إخلاء المأجور بانتهاء مدته، وقمنا بتقسيمه إلى ثلاثة مباحث، تناولنا في المبحث الأول، كيفية الإخلاء لعقد الإيجار محدد المدة بين المؤجر والمستأجر، كما وبيننا أن عقد الإيجار قد يكون غير محدد المدة ففي هذه الحالة يجب على المؤجر القيام ببعض الإجراءات لإخلاء المستأجر، كما بيننا في المبحث الثاني التجديد الضمني لعقد الإيجار كما لو انتهت مدة عقد الإيجار المتفق عليها ويبقى المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة بعلم المؤجر وعدم اعتراضه، وبيننا كيفية إخلاء العين المؤجرة في هذه الحالة، وتناولنا في المبحث الثالث كيفية إخلاء المأجور بانتهاء المدة المحددة بنص القانون، وتناولنا في الفصل الثاني من هذا البحث، أسباب إخلاء المأجور قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، وقمنا بتقسيمه إلى ثلاث مباحث، تناولنا في المبحث الأول: انتهاء عقد الإيجار لانتقال ملكية المأجور، وبيننا أن عقد الإيجار من العقود المستمرة، وقد يحدث أسباب تجعل العقد ينتهي قبل انتهاء مدته، كما لو أصبح المستأجر هو مالك العقار بأي سبب من أسباب كسب الملكية، أو قام المؤجر ببيع المأجور للغير، وتناولنا في المبحث الثاني: إخلاء المأجور للعدو الطارئ، حيث قد يكون المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة، ثم يطرأ للمؤجر حاجة لها، ويريد الانتفاع بها لنفسه أو يريد لها لاستعماله الشخصي، أو قد يطرأ على المستأجر نفسه عذراً يجعله غير متمكن

من الانتفاع بالعين المؤجرة أو كان انتفاعه بها انتفاعا ناقصا، وتناولنا في المبحث الثالث: مخالفة شروط العقد ، حيث إن عقد الإيجار من المعقود الملزمة للجانبين، فإذا قام أحد طرفيه بمخالفة شروط العقد أو أحد هذه الشروط فإن العقد ينتهي قبل انتهاء مدة العقد، ثم أعقبنا هذا البحث بخاتمة عرضناها فيها للنتائج التي توصل إليها الباحث، ثم للتوصيات المقترحة من قبل الباحث.

Al-Azhar University - Gaza
Deanship of Postgraduate Studies & Scientific Research
Master Programme - Faculty of Law
Department of Private Law



Causes of Rented Estate Evacuation in the Palestinian Law
(Comparative Analysis Study)

By the Researcher:

Mohammed Naser A.S. Almajaida

Supervised By:

Prof. Salem Hammad Aldahdouh

The Associate Professor of Civil Law

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the
Degree of Master of Private Law - Faculty of Law - Al-Azhar University -
Gaza, Palestine.

1435 A.H. - 2014 A.D.

Abstract

This research discussed the causes of rented estate evacuation in the Palestinian law. For the study purposes, he divided it into two chapters, preceded by an introductory chapter devoted to identify the concept and definition of The Lease Agreement exceeding the value of lease agreement definition stipulated in Palestinian Civil Law. Then, the researcher identified the distinguishing characteristics of this agreement, as it is a consensual binding contract to its two parties, and a fixed term commutative one that confers personal rights for the Lessee. The researcher continued to clarify the distinction features of the Lease and other similar contracts, such as; Sales, Lending, Borrowing, Deposit, Power of Attorney, Employment, and Usufruct agreements.

In the first chapter, the researcher discussed the causes for evacuating the rented estate by the date of the Lease termination. For that, he divided this chapter into three sections. The first section addressed the evacuation of premises in the fixed term lease agreement between the Lessor and the Lessee, he also clarified that, the Lease might be with unlimited duration. In such cases, the Lessor shall take some actions to evacuate the premises. In the second section, he addressed the tacit renewal of the agreement when the Lease termination date, agreed upon, be met and keeps the Lessee utilizing by the premises in such cases. In the third section, he clarified the manner of evacuating the premises by meeting the agreement termination date by law.

In the second chapter, the researcher discussed the causes of evacuating rented estate before the Lease termination date. For this purpose, the chapter was divided into three sections. First section was devoted to discuss the Lease termination for transferring of rented estate ownership. In this section, the researcher clarified the nature of the Lease as one of the

durable agreements, and the causes which sometimes occur to make the contract be deemed expired before its termination date, as in the case of changing the legal status of the Lessee to become the LANDLORD of the premises by any of property gaining legal reasons, or even when the Lessor sales the rented estate to a third party. In the second section, he discussed evacuating rented estate upon the adventitious excuse, as in cases where the Lessee being occupying the premises and the Lessor come with a need for utilizing it for himself/herself or for his/her personal use, or in other case where the Lessee becomes neither able to use the estate nor utilizing it partially. In the third section, he addressed the violation of contract terms, as the Lease is one of the binding agreements to its parties, where should any of its two parties violate all or any of the contract terms, the contract shall be deemed terminated before its termination date.

At the end of the research, the researcher added a conclusion summarizes the outcomes, recommendations and suggestions for further studies.

تقديم

أولاً : موضوع البحث ومشكلته :

يعد عقد الإيجار من عقود المدة حيث إن عنصر الزمن يعد عنصراً مهماً وجوهرياً فيه، وذلك لأنه قد تطول مدة الإيجار وقد تقصر، فالمستأجر في الغالب يحتاج للانتفاع بالعين المؤجرة، إما للسكن أو الاتجار، وفي كلا الحالتين قد لا يرغب في أي منهما في أن يغير عنوان سكنه أو محل التجارة الخاصة به، لاسيما وأن المأجور قد لا يكون متوفراً في كثير من الأحيان، لاسيما في ظل التطور الاقتصادي وتغير الأسعار، مما يجعل المستأجر متمسكاً بالعين المؤجرة، وعلى العكس من ذلك فإن المؤجر باعتباره المالك للمأجور في كثير من الحالات يكون في حاجة للعين المؤجرة مما يؤدي به إلى مطالبته المستأجر بإخلائها وتسليمها له ، والأصل أن عنصر الزمن هو العنصر الطبيعي لإخلاء العين المؤجرة حيث ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته التي تم الاتفاق عليها في العقد بين الطرفين، وقد يسعى المشرع في بعض الحالات لحماية المؤجر على إلزام المستأجر بإخلاء العين المؤجرة في الحالات التي لم يتم الاتفاق بين طرفي عقد الإيجار على مدة معينة ينتهي فيها هذا العقد، وهذه تمثل الأسباب العامة في إخلاء المأجور، كما أن عقد الإيجار بالإضافة إلى أنه من عقود المدة، فإنه أيضاً يعد من العقود الملزمة للجانبين حيث يترتب هذا العقد على عاتق كل طرف من أطرافه العديد من الالتزامات، وذلك لكي يحقق كل طرف مبنغاه من إبرام هذا العقد، وقد يترتب على مخالفة أي طرف من أطرافه للقيام بالتزاماته حق الطرف الآخر بطلب فسخ العقد، خاصة في الحالة التي لم يتم فيها المستأجر بدفع الأجرة المتعلقة بالمأجور، أو قيامه بمخالفة شروط العقد، وذلك بتغيير الغرض الذي أعد له المأجور، والذي اتفق على كيفية استخدام العين المؤجرة خلال مدة الإيجار، بالإضافة إلى ذلك فإن المستأجر قد يقوم بتأجير العين المؤجرة

من الباطن دون موافقة المؤجر، أو حال تنازل المستأجر عنها أو تركها للغير، كما وقد يرغب المؤجر بهدم المأجور بهدف إنشاء تعميمات أو تقسيمات جديدة للعين المؤجرة رغبة منه في بناءها من جديد نظرا لقدمها وعدم انتفاعه منها بالشكل الذي يجب أن ينتفع به من خلالها، وتمثل هذه الحالات الأسباب الخاصة لإخلاء المأجور، أو قد يقوم المؤجر ببيع العين المؤجرة للمستأجر، أو لشخص آخر غير المستأجر، وهنا يثور التساؤل عن مدى تأثير ذلك على عقد الإيجار خاصة وإن لم يكن هناك اتفاقا يحدد مصير عقد الإيجار، لاسيما وإن كان عقد الإيجار ثابتا وسابق في التاريخ على عقد البيع للغير.

وهذا ما يطرح التساؤل حول ماهية الأسباب الموجبة لإخلاء المأجور في التشريع الفلسطيني، خاصة وأن فلسطين قد تعاقب عليها أنظمة حكم متعددة وإصدار العديد من التشريعات التي تحكم العلاقات الإيجارية، فلما كانت فلسطين قد خضعت للدولة العثمانية وطبقت مجلة الأحكام العدلية فيها والتي تناولت عقد الإيجار بالتنظيم، ثم جاء الانتداب البريطاني وأصدر قانون تقييد إيجارات دور السكن عام ١٩٤٠، وقانون تقييد إيجارات العقارات التجارية عام ١٩٤١، ثم صدر في قطاع غزة القانون المدني الفلسطيني الحالي ونظم أحكام عقد الإيجار، ليصدر بعد ذلك القانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجارات العقارات في قطاع غزة، والذي نظم بعض أسباب إخلاء العين المؤجرة، مما يجعلنا نتساءل هل حصر القانون هذه الأسباب أم ترك للأطراف حرية الاتفاق على عكسها؟، وعن مدى اتفاق هذه القوانين أو اختلافها في تحديد أسباب العين المؤجرة؟.

ثانياً: أهمية البحث:

تتجلى أهمية دراسة موضوع أسباب إخلاء المأجور في ضوء القانون الفلسطيني، باعتباره من أكثر المواضيع خصوصية في عقد الإيجار، بل وأنه هو الجزء الأهم في موضوع عقد الإيجار نظراً لأن هذه الأسباب تؤدي إلى انتهاء هذا العقد، كما وأن عقود الإيجار أصبحت عبأ على المالك الذي قد يحرم من استعمال بعض سلطاته على ملكيته، خاصة وأن المستأجر لا يرغب غالباً في إخلاء المأجور، الأمر الذي يظهر المستأجر بصفة المالك، كما أن أسباب الإخلاء التي قد تتوافر قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، تدلل على مدى التزام المستأجر بما يجب عليه من التزامات يرتبها عقد الإيجار، لاسيما إذا سلمنا بأن عقد الإيجار غالباً ما يعقد لفترة طويلة من الزمن، كما ويبين هذا البحث مدى كفاية الحماية التشريعية التي يوفرها القانون لحماية المؤجر في إخلاء العين المؤجرة، وذلك مقابل الحماية التشريعية التي يوفرها للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة .

ثالثاً: الهدف من البحث:

يهدف هذا البحث إلى تعميق الدراسة لموضوع أسباب إخلاء المأجور في ظل القوانين الفلسطينية المتعاقبة والمتنوعة، ولاسيما بعد صدور القانون المدني الفلسطيني رقم ٤ لسنة ٢٠١٢، وكذلك القانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات وتناوله لأحكام هذا الموضوع، وللذان يسريان في محافظات قطاع غزة . ونظراً لأن علاقات الإيجار كثيراً ما قد يثور النزاع بشأنها أمام القضاء، نتيجة لتخلف أحد أطراف عقد الإيجار عن القيام بما هو مترتب عليه من التزامات، أو ما قد يؤدي إلى إنهاء مدته قبل الموعد المتفق عليه للإخلاء، خاصة وقد أصبحت عقود الإيجار في القانون الفلسطيني من العقود التي تؤثر على النظام الاقتصادي والاجتماعي داخل المجتمع

الفلسطيني. لذلك آثرنا تناول هذا الموضوع لإزالة ما قد يعتريه من غموض أو لبس في تحديد أسباب إخلاء المأجور بقدر من الجد والاجتهاد أملين من الله أن يوفقنا في ذلك.

رابعاً: مشكلة البحث :

تكمن مشكلة بحث أسباب إخلاء المأجور في القانون الفلسطيني، نظراً لأن المستأجر قد يهيئ في بعض الأحيان هذه الأسباب، وهو ما عالجته المشرع الفلسطيني بصدد تنظيمه لهذه الأسباب عبر قوانين الإيجار المختلفة الصادرة منذ عهد الخلافة الإسلامية العثمانية، مروراً بالانتداب البريطاني على فلسطين حتى صدور قانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات، كما ويعرض هذا البحث لأحكام القضاء فيما يتعلق بالمسألة محل البحث وكيف طبقت أحكام القانون على أسباب إخلاء المأجور.

خامساً: نطاق ومنهج البحث :

نطاق هذا البحث: نتناول في هذا البحث في الدراسة والتحليل لنصوص مجلة الأحكام العدلية، وقانون تقييد إيجارات دور السكن رقم ٤٤ لسنة ١٩٤٠، وقانون تقييد العقارات التجارية رقم ٦ لسنة ١٩٤١، والقانون المدني الفلسطيني رقم ٤ لسنة ٢٠١٢، وقانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات ومجال تطبيق كل منهم في قطاع غزة، وللوقوف على ما توصلت إليه أحكام القضاء من اجتهادات وآراء الفقهاء.

سادساً: خطة البحث :

نتناول هذا البحث من خلال تقسيمه إلى فصلين نسبقهما بفصل تمهيدي، وذلك على النحو الآتي:

فصل تمهيدي: ماهية عقد الإيجار.

الفصل الأول: اخلاء المأجور بانتهاء مدته.

الفصل الثاني: اخلاء المأجور قبل انتهاء مدته.

فصل تمهيدي

ماهية عقد الإيجار

تمهيد وتقسيم :

دراسة أسباب الاخلاء تقتضي منا التعرف على ماهية عقد الإيجار بتحديد المقصود به، بالإضافة إلى بيان أهم خصائصه كي يتسنى لنا تمييزه عن غيره من العقود، وذلك من خلال مبحثين نتناول في المبحث الأول: تحديد المقصود بعقد الإيجار وخصائصه، أما المبحث الثاني فننتاول فيه : كيفية تمييزه عن العقود الأخرى، وذلك على النحو الآتي.

المبحث الأول

المقصود بعقد الإيجار وخصائصه

تمهيد وتقسيم :

نبين في هذا المبحث تحديد المقصود بعقد الإيجار، ثم نحدد خصائصه من خلال تقسيم هذه المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول: تحديد المقصود بعقد الإيجار، ونتناول في المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار، وذلك على النحو الآتي.

المطلب الأول

المقصود بعقد الإيجار

تقسيم:

نبين في هذا المطلب المقصود بعقد الإيجار لغة واصطلاحاً، من خلال تقسيمه إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول: المقصود بعقد الإيجار لغة واصطلاحاً، ونتناول في الفرع الثاني: المقصود بعقد الإيجار قانوناً وقضاءً، وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول

المقصود بعقد الإيجار لغة واصطلاحاً

تقسيم:

نبين في هذه الفرع المقصود بعقد الإيجار في اللغة والاصطلاح، وذلك تباعاً على النحو الآتي:

أولاً : تعريف عقد الإيجار لغةً:

الإجارة في علم اللغة، تأتي بمعنى إجارة الآدميين، وتأتي أيضاً بمعنى كراء الدار، أي بيع المنفعة. فقد ذكر بن فارس أن: الهمزة والجيم والراء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعني، فالأول: الكراء على العمل والثاني جبر العظم الكسير، فان الكراء على العمل، والأجر والأجرة، ويقال: الأجر جزاء العمل، والفعل أجر يأجر أجراً، والمفعول مأجور، والأجير: المستأجر، و الإجارة ما

أعطيت من أجر في عمل، وأما جبر العظم فيقال منه أُجرت يده فهذان الأصلان، والمعنى الجامع بينهما أن أجر العامل كأنه شيء يجبر به حاله فيما لحقه من كد فيما عمله^(١).

والإجارة بمعنى إجارة الأدمي، وبيع المنفعة، والأجرة، والكراء، فمثلاً تقول: استأجرت الرجل فهو يأجرني ثماني حجج، أي يصير أجيري، وآجره الدار أي أكرها^(٢)، والأجر: هو الجزاء عن العمل والإجارة من أجر يؤجر وهو ما أعطيت من أجر في عمل، ويقال أُجرت عبدي، أُجره إيجار فهو مؤجر، والأجير هو المستأجر^(٣)، والأجر: بمعنى الكراء، يقال استأجرت الرجل فهو يأجرني ثماني حجج أي يصير أجيري^(٤).

ثانياً : تعريف عقد الإيجار اصطلاحاً:

يعرف البعض عقد الإيجار بأنه: "عبارة عن عقد، يلتزم المؤجر بمقتضاه، بتملك منفعة العين المؤجرة بعوض معلوم، ولمدة معلومة، وتمكين المستأجر من الانتفاع منها"^(٥).

ويعرف البعض عقد الإيجار بأنه: "عبارة عن تملك منفعة شيء معلوم في مقابل عوض معلوم ولمدة معلومة"^(٦).

(١) معجم مقاييس اللغة: أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكريا، الجزء الأول، دون طبعة بتحقيق عبد السلام هارون، دار الفكر، ١٩٧٩، ص ٦٢ وما بعدها.

(٢) مختار الصحاح: محمد بن ابو بكر الرازي: دون طبعة، مكتبة لبنان، ١٩٨٦، ص ٣.

(٣) لسان العرب: جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، المجلد الأول، دار صادر، بيروت، دون سنة نشر، ص ٥٨ وما بعدها..

(٤) الصحاح تاج اللغة: وصاح العربية، إسماعيل بن حماد الجوهري: تحقيق أحمد عبد الغفور عطار، الجزء الثاني، دار العلم للملايين بيروت، دون سنة نشر، ص ٥٧٦.

(٥) خليل قدامة: الوجيز في شرح القانون المدني الفلسطيني، العقود المسماة، الكتاب الثاني، عقد الإيجار، دون طبعة، دون دار نشر، ١٩٩٨، فقرة ١، ص ٥.

(٦) درويش الوحيدي: أحكام عقد الإيجار والعارية في التشريع الفلسطيني، ١٩٩٩، ص ٢.

وقد أخذ البعض على التعريف الأول بأنه قد جمع بين الاتجاه السلبي في تعريف عقد الإيجار والذي يتعلق بالتزامات المؤجر والذي يبيع منفعة شيء معلوم بأجر معلوم، ويبين الاتجاه الايجابي في التزامات المؤجر وذلك بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وبالتالي تجاوز هذا التعريف للتنازع في تعريف عقد الإيجار^(١).

بينما يرى البعض الآخر، بأن التعريف الثاني جاء واسعاً ففضافاً، يشمل أكثر من مجرد عقد إيجار بمعناه الضيق، بل يشمل عقود أخرى، قد ترد على إجارة الأشياء والآدميين على حد سواء^(٢).

في حين يري جانب ثالث أن تعريف الشيء يعتبر جزء من تصوره ، وأن الوقوف على تعريف أية رابطة عقدية يتم من خلال التركيز على خصائصها التي تميزها عن غيرها من العلاقات، وأنه لا صعوبة في التوصل إلى تعريف جامع مانع لعقد الإيجار بشرط أن يشمل عناصره الرئيسية المتمثلة في محل العقد ومدته والأجرة وقد أخذ هذا الرأي بتعريف المادة ٥٥٨ من القانون المدني المصري لعقد الإيجار والتي عرفته بأنه: "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم"^(٣).

(١) عباس العبودي: شرح أحكام العقود والمسماة في القانون المدني البيع والإيجار، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان ٢٠٠٩، ص ٢٢٨ .

(٢) سالم الدحدوح: الوجيز في الإيجار، الطبعة الأولى ، دون دار نشر ٢٠٠٨-٢٠٠٩، ص ٧.

(٣) محمد حسين: العقود والمسماة ، عقد الإيجار وعقد التأمين ، دون طبعة ، دون دار نشر، دون سنة نشر، ص ١٧ وما بعدها.

الفرع الثاني

المقصود بعقد الإيجار قانوناً وقضائياً

تمهيد وتقسيم :

نبين في هذه الفرع المقصود بعقد الإيجار في القانون والقضاء، وذلك تباعاً على النحو

الآتي:

أولاً : تعريف عقد الإيجار قانوناً :

لم يرد تعريف لعقد الإيجار في قانون تقييد إيجارات "دور السكن" رقم ٤٤ لسنة ١٩٤٠^(١)،

أو في قانون تقييد إيجارات "العقارات التجارية" رقم ٦ لسنة ١٩٤١^(٢).

وقد عرفت المادة ٤٠٥ من مجلة الأحكام الإيجارية بأنها: - " الإجارة لغة بمعنى الأجرة، وقد

استعملت بمعنى الإيجار أيضاً، وفي اصطلاح الفقهاء بمعنى بيع المنفعة المعلومة بعوض معلوم".

وبلاحظ أن هذا التعريف جاء خالياً من تحديد المدة في عقد الإيجار، وبذلك يكون هذا

التعريف قاصراً عن تحديد عنصراً جوهرياً من عناصر عقد الإيجار، وهو عنصر المدة .

(١) نشر بالملحق رقم ١ للعدد ١٠٦٠ من الوقائع الفلسطينية المؤرخ في ١٩٤٠/١٢/٢٠ .

(٢) نشر بالملحق رقم ١ للعدد الممتاز ١٠٨٦ من الوقائع الفلسطينية المؤرخ في ١٩٤١/٣/٣١ .

بينما عرفت المادة ٦٠٤ من القانون المدني الفلسطيني رقم ٣ لسنة ٢٠١٢ (١) عقد الإيجار بأنه:- "عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجره معلومة".

يتبين من هذا التعريف بأن المشرع الفلسطيني ركز على التزامات المؤجر، بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء محل عقد الإيجار، كما ركز على التزام المستأجر في مقابل ذلك بدفع مبلغ الأجرة المتفق عليها.

وانتقد البعض هذا التعريف، لأنه قد يثير في الذهن أن عقد الإيجار يخول حقاً عينياً للمستأجر بخلاف حق المنفعة على الوجه المعروف في الفقه الإسلامي ذلك أن حق المستأجر لا يعدو أن يكون حقاً شخصياً مصدره عقد الإيجار الوارد على العين المؤجرة^(٢)، كما يركز هذا التعريف على الجانب الايجابي في التزامات المؤجر، فلا يقتصر على ترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة، وإنما يجب على المؤجر أن يمكن المستأجر من ذلك، وذلك بتهيئة العين المؤجرة بحيث تصبح في حالة تكون معها صالحة للانتفاع بها^(٣).

(١) نشر بالوقائع الفلسطينية عدد ممتاز بتاريخ ٢٠١٢/٨/٥ .

(٢) سالم الدحوح : مرجع سابق ، ص ٨ .

(٣) عماد حرب، نضال جرادة: المؤجر في شرح العقود المسماة، عقد الإيجار، عقد التأمين، الطبعة الأولى، دون دار نشر ٢٠١١-٢٠١٢، ص ٧.

ثانياً: التعريف القضائي لعقد الإيجار:

عرفت محكمة النقض المصرية عقد الإيجار في حكمها الصادر عام ١٩٩٥ بأنه:- "عقد رضائي في حدود ما فرضه القانون من قيود"^(١).

والمقصود بالقيود هو ما فرضه المشرع من نصوص تتعلق بالنظام العام ولا يجوز الاتفاق على تجاوزها، ويخضع لها عقد الإيجار^(٢).

وكذلك عرفته محكمة النقض المصرية في حكمها الصادر عام ٢٠١١:- " بأنه التزام المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم يدفعه المستأجر"^(٣)، وهذا التعريف يقارب التعريف الوارد في نص المادة ٦٠٤ من القانون المدني الفلسطيني.

ونحن من جانبنا نذهب إلى تأييد التعريف الوارد في المادة ٦٠٤ من القانون المدني الفلسطيني حيث أنه يبين التزامات المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بمحل الإيجار لمدة معلومة، كما يبين ما على المستأجر من التزام بدفع الأجرة المتفق عليها مقابل ذلك، ويبين أن حق المستأجر بالانتفاع هو حق شخصي لا حق عيني.

(١) زكريا شلش: العلاقة الإيجارية، الامتداد والأجرة، دون طبعة، دار النهضة العربية، دون سنة نشر، ص ٨ .

(٢) زكريا شلش: مرجع سابق، ص ٨.

(٣) مشار إليه لدى: عفيف أبو كلوب: شرح العقود المدنية المسماة موجز الأحكام العامة لعقد الإيجار مع شرح قانون إيجار العقارات الفلسطيني رقم ٥ لسنة ٢٠١٣، دون طبعة، دون دار نشر، ٢٠١٣، ص ٨ .

المطلب الثاني

خصائص عقد الإيجار

تمهيد وتقسيم:

يتبين من تعريف عقد الإيجار بأنه يتسم بعدة خصائص أهمها أنه عقداً رضائياً وملزماً لجانين ومن عقود المعاوضة، بالإضافة إلى أنه عقد زمني ومنشئ لحقوق شخصية، نعرض لها تباعاً، على النحو الآتي:-

أولاً: الإيجار عقد رضائي:

بمعنى أنه عقد يكفي لانعقاده تراضي المتعاقدين، دون اشتراط تطلب شكل خاص به^(١)، فيكفي فيه تحقق التراضي لينعقد بمجرد تلاقي الإيجاب بالقبول، كما لا يتوقف صحته على وجوب تسليم العين المؤجرة، ولا على استيفاء إجراءات معينة^(٢)، والرضائية في عقد الإيجار لا تتعارض مع اشتراط إفراغ العقد في شكل كتابي، سواء أكان هذا الشرط مصدره نص القانون أم إرادة المتعاقدين طالما كانت الكتابة للإثبات فقط وليس شرطاً شكلياً لانعقاد العقد، فإن تخلفت فيه الكتابة، فلا يكون العقد باطلاً وإنما يصعب إثباته من قبل صاحب المصلحة في الإثبات^(٣)، ويكون له أن يثبتته بكافة طرق الإثبات. حيث إن الكتابة من صور الشكل التي تمثل إقامة الدليل على

(١) مصطفى عدوي: النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الطبعة الأولى، مطبعة حمادة الحديثة، ١٩٩٦، ص ٥٨.

(٢) محمد كامل مرسي: شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار، تنقيح، محمد سكيكر، ومعتز مرسي، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، ٢٠٠٤، ص ١٤.

(٣) محمد حسين: مرجع سابق، ص ٢٠ وما بعدها.

وجود التصرف أو منحه الحماية القانونية، فإن تخلفت الكتابة لا يترتب عليها انهيار العقد بل يبقى صحيحاً، ويرتب آثاره القانونية، باعتباره عقداً رضائياً^(١).

ثانياً: الإيجار عقد ملزم للجانبين:

بمعنى أنه عقد يترتب التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين، أي يعتبر كل متعاقد بموجبه دائناً ومديناً في آن واحد^(٢)، فعقد الإيجار يترتب التزامات متقابلة على كل طرف من طرفيه، فالمؤجر يلتزم بتسليم المأجور وتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وإجراء الإصلاحات الضرورية، ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة، وإجراء الترميمات التأجيرية، واستعمال المأجور حسب ما هو متفق عليه^(٣)، حيث يترتب على إخلال أي طرف من طرفي عقد الإيجار بأي التزام من الالتزامات المترتبة عليه فسخ عقد الإيجار مثله في ذلك مثل أي عقد ملزم للجانبين^(٤).

ثالثاً: الإيجار من عقود المعاوضة :

معنى ذلك أنه بمقتضاه يلتزم كل متعاقد فيه بأن يعطي مقابل لما يأخذه، بمعنى أن يكون هناك أداء من جانب أحد الطرفين لقاء أداء من جانب الطرف الآخر^(٥)، حيث يأخذ كل من

(١) سالم الدحوح: الشكلية في العقود المدنية في القانون الأردني، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، نوقشت بالجامعة الأردنية عام ١٩٨٩، ص ١٣٢.

(٢) أنور سلطان: مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠٧، ص ١٥.

(٣) منذر الفضل، صاحب الفتاوي: شرح القانون المدني الأردني، العقود المسماة، البيع والإيجار في ضوء الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية وقانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة ١٩٨٢، دون طبعة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ١٩٩٣، ص ١٦٥.

(٤) عباس العبودي: شرح أحكام العقود والمسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠٩، ص ٢٣٥.

(٥) حمدي عبد الرحمن: الوسيط في النظرية العامة للالتزامات، الكتاب الأول، المصادر الإرادية للالتزام العقد والارادة المنفردة، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ١٩٩٩، ص ١٠٣.

المؤجر والمستأجر مقابل ما يلتزم به الطرف الآخر، فإذا كان المؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فإن ذلك يكون مقابل ما يحصل عليه من أجرة معلومة^(١)، وبالتالي فالمؤجر يأخذ مقابلاً للمنفعة التي يستفيد فيها المستأجر من المأجور والعكس صحيح^(٢).

رابعاً: الإيجار من عقود المدة :

يتميز عقد الإيجار بأنه من عقود المدة، أو العقود الزمنية المستمرة، فتنفيذ الالتزامات الناشئة عنه لا تتم إلا خلال مدة طويلة أو مستمرة من الزمن، فعقد إيجار المساكن مثلاً يكون كأصل عام مشاهرة، أي أن هذا العقد ينعقد لوحدة زمنية متكررة وهي الشهر^(٣)، وتعتبر المدة الزمنية من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار، لأن عقد الإيجار ينتهي بانتهاء مدته كأصل عام، وإن كان من الممكن تجديد هذه المدة أيضاً بالاتفاق بين طرفي العقد^(٤)، ويعتبر الزمن في عقد الإيجار عنصراً جوهرياً من عناصره، وعلى ضوء هذا الزمن تتحدد التزامات وحقوق أطراف هذا العقد^(٥)، وبالتالي فعلى قدر المدة التي ينتفع فيها المستأجر بالعين المؤجرة يكون التزامه بدفع الأجرة^(٦).

(١) خليل قداة: مرجع سابق، ص ٧.

(٢) منذر الفضل، وصاحب الفتاوي: مرجع سابق ص ١٦٦.

(٣) حسام الدين الأهواني: عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن، الطبعة الثالثة، دون دار نشر، ١٩٩٨، ص ٦.

(٤) خليل قداة : مرجع سابق ، ص٧.

(٥) حسن الزنون، محمد الرحو: الوجيز في النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي والمقارنة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر ٢٠٠٢، ص ٣٨.

(٦) أمجد منصور: النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام ، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠٧، ص ٤٥.

خامساً: عقد منشىء للالتزامات شخصية :

عقد الإيجار لا ينشئ إلا الالتزامات شخصية في جانب كل طرف من طرفيه ولا يرتب حقاً عينياً على الشيء المؤجر^(١)، وذلك لأن عقد الإيجار يرد على المنفعة من المأجور دون الملكية، حيث يلتزم المؤجر بموجب العقد بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة^(٢)، مدة معينة فإذا انقضت هذه المدة عادت المنفعة إلى المؤجر^(٣)، وبالتالي لا يمكن تصور قيام عقد الإيجار إلا مع أشياء تقبل الاستعمال المتكرر، فلا يرد على الأشياء التي تقبل الاستهلاك من أول مرة^(٤)، ولما كان عقد الإيجار من عقود المنفعة فهو يرتب التزامات شخصية، ولا ينشأ التزامات عينية في جانب طرفيه^(٥).

(١) عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الثاني، دون طبعة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ١٩٦٣، ص ٥ .

(٢) درويش الوحيدي: مرجع سابق، ص ٥ .

(٣) عبد القادر جرادة ، نافذ المدهون: الإيجار والتأمين في التشريع الفلسطيني، دون طبعة، مكتبة ومطبعة دار المنارة، ٢٠١٠، ص ١٩ .

(٤) سالم الدحود: مرجع سابق، ص ٩ .

(٥) محمد لطفي: النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام، دون طبعة، دون دار نشر، ١٩٩٩-٢٠٠٠، ص ٢٨ .

المبحث الثاني

تمييز عقد الإيجار عن العقود الأخرى المشابهة له

تمهيد وتقسيم:

يتبين لنا من خلال تعريف عقد الإيجار، وبيان خصائصه، أن هذا العقد يتميز عن باقي العقود الأخرى المشابهة له بخصائص تجعله عقداً مستقلاً قائماً بذاته، رغم أنه قد يتشابه مع بعض العقود الأخرى في بعض المسائل، مما ينبغي أن نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول: تمييز عقد الإيجار عن عقد البيع والعارية والقرض والوديعة، ونتناول في المطلب الثاني: تمييز عقد الإيجار عن عقد الوكالة والعمل وحقوق الانتفاع، وذلك على النحو الآتي:

المطلب الأول

تمييز عقد الإيجار عن عقد البيع والعارية والقرض والوديعة

تمهيد وتقسيم:

يختلف عقد الإيجار عن عقد البيع، وكذلك يختلف أيضاً عن عقد العارية والقرض والوديعة، ونبين ذلك من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول: تمييز عقد الإيجار عن عقد البيع والعارية، ونتناول في الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار عن عقد القرض والوديعة، ونبين ذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول

تمييز عقد الإيجار عن عقد البيع والعارية

تمهيد وتقسيم:

نميز في هذا الفرع بين عقد الإيجار وعقد البيع، وكذلك عقد العارية، على النحو الآتي:

أولاً : التمييز بين عقد الإيجار وعقد البيع :

عرفت المادة ٤٢٨ من القانون المدني الفلسطيني عقد البيع بأنه:- "عقد يلتزم بمقتضاه

البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً في مقابل ثمن نقدي".

يتبين من هذا التعريف؛ أنه لا صعوبة في التمييز بين عقد البيع وبين عقد الإيجار،

فالأول هو التزام على البائع بنقل الملكية أو الحق المالي للمشتري، أما في عقد الإيجار فيلتزم

المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة^(١).

لكن يمكن التمييز ما بين البيع والإيجار إذا وقع العقد لا على الشيء ذاته، بل على ثمراته

ومنتجاته، والأصل أن العقد إذا وقع على ثمرات الأرض أن يكون إيجاراً لأنه يقع على منفعة

الأرض المتجددة التي لا تنفذ، وإذا وقع على المنتجات يكون بيعاً لأنه يقع مع المنتجات ذاتها،

وهي غير متجددة^(٢).

(١) سالم الدحوح: الوجيز في عقد البيع، الطبعة الثانية، مكتبة ومطبعة دار المنارة، ٢٠١٢، ص ١٠.

(٢) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٦ وما بعدها.

ويرى البعض أن نية المتعاقدين الحقيقية هي المعيار الحاسم في التمييز بين عقد الإيجار وعقد البيع، فقد يؤثر صاحب المنجم أو المحجر منجمه أو محجره بهدف استغلاله من قبل المستأجر لقاء أجرة دورية، فحينئذ يكون العقد إيجاراً لا بيعاً^(١)، بينما يرى البعض أن العقد الذي يقع على المنتجات هو عقد بيع لمنقولات كالمعادن والأحجار التي تستخرج من المناجم والمحاجر، أما إذا وقع العقد على الثمار فهو عقد إيجار، وذلك كما لو كان مقابل الحصول على الثمار هو مبلغ دوري متجدد^(٢).

ثانياً: التمييز بين عقد الإيجار وعقد العارية :

عرفت المادة ٧٩١ من القانون المدني الفلسطيني عقد العارية بأنه:- "عقد يلتزم بمقتضاه المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك أو عد لذاته قيماً، ليستعمله بلا عوض لمدة معينة، أو في غرض معين، على أن يرده بعد الاستعمال".

يتبين من هذا النص أن عقد العارية يختلف عن عقد الإيجار، خاصة وأن العارية عقد بغير عوض، أما الإيجار فيكون بعوض كما بينا ذلك من خلال تعريف عقد الإيجار.

ويعد عقد العارية عقداً عينياً يعتبر التسليم ركناً من أركانه، كما وأنه من عقود التبرع حيث يتم استعمال الشيء المعار دون عوض يدفعه المستعير^(٣)، لكن العارية تشبه الإيجار ذلك أن المستأجر كالمستعير ينتفع بمال غيره كما أن المستأجر له حق شخصي على الشيء المؤجر مثله في ذلك مثل المستعير^(٤).

(١) خليل قداة: مرجع سابق . ص ٩ .

(٢) محمد حسين: مرجع سابق، ص ٢٨ .

(٣) المذكرات الإيضاحية لمشروع القانون المجني الفلسطيني، صادرة من ديوان الفتوى والتشريع، ٢٠٠٣، ص ٧٦٣ .

(٤) محمد كامل مرسي: مرجع سابق ، ص ٢١ .

ويري البعض بأنه إذا ثار الشك حول تصنيف عقد بين اعتباره إيجاراً أو عارية ، وجب البحث عما إذا كان الانتفاع، بمقابل أو بدون مقابل، ولا عبرة بالتسمية التي يطلقها المتعاقدان على العقد، ويثور ذلك الشك في حالة الموظف، أو العامل، والبواب، والخادم، إذا قام من عينه بإعطائه مسكناً فإذا كان هذا السكن مقابل اقتطاع جزء من الراتب أو الأجر كان إيجاراً^(١)، وإذا قامت جهة حكومية بتأجير قطعة لأحد الأندية لإقامة ملعب بأجر رمزي، أو تافه، فلا نكون بصدد عقد إيجار بل بصدد عقود عارية^(٢)، وذلك لأن الأجرة تستوي في الحكم مع انعدام الأجرة^(٣).

الفرع الثاني

تمييز عقد الإيجار عن عقد القرض والوديعة

تمهيد وتقسيم:

نميز في هذا الفرع بين عقد الإيجار وعقد القرض، وكذلك عقد الوديعة، وذلك على النحو الآتي:

أولاً: التمييز بين عقد الإيجار وعقد القرض :

عرفت المادة ٥٧٩ من القانون المدني الفلسطيني القرض بأنه: - "عقد يلتزم بمقتضاه؛ المقرض بأن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود، أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقرض عند نهاية مدة القرض شيئاً مثله في مقداره ونوعه وصفته".

(١) عبد القادر جرادة، نافذ المدهون: مرجع سابق، ص ٣٤ .

(٢) منذر الفضلي وصاحب الفتلاوي: مرجع سابق . ص ١٧٢ .

(٣) عبد القادر جرادة، نافذ المدهون: مرجع سابق، ص ٣٤ .

يتبين من هذا النص بأن القرض ينقل بموجبه المقرض إلى المقترض مبلغ من النقود، أو أي شيء مثلي ويلتزم المقترض عند انتهائه برده شيئاً مثله في مقداره ونوعه وصفته، بينما في عقد الإيجار يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة التي مكنه المؤجر من الانتفاع بها.

ومحل عقد القرض دائماً شيئاً مثلياً، وهو في الغالب نقود ينقل المقرض ملكيتها للمقترض على أن يردها المقترض عند حلول أجلها وقد يكون ذلك بمقابل أو بدون مقابل^(١)، فالقرض يتميز بوضوح عن عقد الإيجار في أن القرض ينقل ملكية الشيء، وعند رد القرض فإنه لا يرد الشيء ذاته وإنما يرد شيئاً مشابهاً في المقدار والنوع والصفة، في حين أن الإيجار لا يوجد فيه نقل للملكية وإنما تمكين من الانتفاع بالشيء المؤجر على أن يرده بعينه عند نهاية مدة الإيجار^(٢)، كما أن عقد القرض هو عقد عيني، لا ينعقد إلا بتسليم الشيء محل التعاقد بخلاف عقد الإيجار فهو عقد رضائي^(٣)، ورغم هذا الوضوح بينهما، فقد يدق الأمر أحياناً كما في حالة العقد الذي يرد على إيجار مصنع ويتفق فيه الطرفان على أن يرد المستأجر للمؤجر مثل المواد الأولية الموجودة عند استهلاكها بالاستعمال، أو أن يعيد مثل الآلات المستهلكة للمصنع، وقد ميز الفقه بين فرضين في هذه الحالة، الفرض الأول: العقار بالتخصيص يكون مشمولاً بعقد إيجار المصنع، والفرض الثاني: ما لا يعد عقاراً بالتخصيص، ولا تابعاً للعين المؤجرة فإن العقد بشأنها يكون قرضاً^(٤)، فإذا لم يكن

(١) المذكرات الإيضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، ص ٦٢٩.

(٢) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٢٤ وما بعدها .

(٣) مصطفى الجمال: شرح أحكام القانون المدني، مصادر الالتزام، دون طبعة، منشأة المعارف الإسكندرية، ١٩٩١، ص ٤٧ .

(٤) عباس العبودي: مرجع سابق، ص ٢٤٠ .

في الاستطاعة إلحاقها بأي من القرضين فلا مانع فيها من اعتبار المستأجر مقترضاً لها بناءً على عقد قرض، فتنقل للمستأجر على أن يرد مثلها إلى المؤجر في نهاية عقد الإيجار^(١).

ثانياً: التمييز بين عقد الإيجار وعقد الوديعة:

عرفت المادة ٨٢٩ من القانون المدني الفلسطيني عقد الوديعة بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه شخص أن يتسلم شيئاً من آخر، على أن يتولى حفظه، وأن يرده عيناً". وهكذا؛ يلتزم المودع لديه في عقد الوديعة بأن يسلم للمودع الشيء المودع عنده وهو من العقود العينية، وهو أيضاً من عقود التبرع، لكن يجوز أن يكون معاوضة إذا اشترط فيه الأجر، وهو من العقود الملزمة لجانب واحد، ويجوز أن يكون من العقود الملزمة للجانبين في حالة اشتراط الأجر أيضاً^(٢)، والفرق بين الإيجار والوديعة يكمن في أن المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة بينما يلتزم المودع عنده بحفظ الوديعة دون استعمالها^(٣).

لكن يدق الأمر في بعض الحالات في التمييز ما بين الإيجار والوديعة وهي:

١- عندما يتعاقد شخص مع مصرف ليخصص له خزانة، فهل يعتبر هذا العقد إيجاراً للخزانة أم وديعة لدى المصرف للأشياء التي وضعت بالخزانة؟.

(١) خليل قداة: مرجع سابق، ص ١٤ .

(٢) المذكرات الايضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، ص ٨٧٢، وما بعدها .

(٣) محمد حسين: مرجع سابق، ص ٣٠ .

ذهب الرأي الراجح على اعتبار العقد في هذه الحالة بأنه عقد وديعة وليس إيجاراً على أساس أن التزام المصرف في هذه الحالة بالمحافظة على الخزنة هو التزام جوهري، ولو كان إيجاراً لكان التزامه عليها التزاماً ثانوياً، والعقد الذي يكون فيه الالتزام بالحفظ التزاماً جوهرياً هو عقد وديعة^(١).

٢- عندما يتفق أحد التجار مع أحد أصحاب المستودعات أو المخازن على أن يضع بضاعته في المستودع أو المخزن مقابل أجر محدود فهل يعتبر هذا الاتفاق عقد إيجار أم عقد وديعة؟.

يعتبر هذا العقد عقد وديعة إذا كان عبء الالتزام بالحفاظ على البضاعة على عاتق صاحب المستودع أو المخزن لأنه جوهر الاتفاق، أما إذا لم يكن عبء المحافظة عليه فيكون العقد عقد إيجار لا عقد وديعة^(٢).

٣- عندما يستأجر شخص مسكن ويكون مع هذا المسكن كراجاً للسيارات فيعد هذا الكراج من ملحقات المسكن حتى ولو كان للمسكن حارس لأن هذا الحارس غير مكلف بحراسة السيارات فيكون العقد إيجاراً للمسكن والكراج، أما إذا تكفل صاحب المسكن بحراسة السيارات من خلال حارس المسكن يكون هذا العقد عقد وديعة فيما يتعلق بحراسة السيارات لأنه يوجد على عاتقه التزام جوهري بحفظ السيارات^(٣).

(١) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ١٦ وما بعدها .

(٢) خليل قدامة: مرجع سابق، ص ١٧ .

(٣) عبد الناصر العطار: شرح الإيجار في دولة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الثانية، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، ٢٠٠٠، ص ٣٧ .

المطلب الثاني

تمييز عقد الإيجار عن عقد الوكالة والعمل وحقوق الانتفاع

تمهيد وتقسيم:

يختلف عقد الإيجار عن عقد الوكالة والعمل، وكذلك يختلف أيضاً عن حقوق الانتفاع، ونبين ذلك من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول: تمييز عقد الإيجار عن عقد الوكالة والعمل، ونتناول في الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار عن حقوق الانتفاع، ونبين ذلك على النحو الآتي

الفرع الأول

تمييز عقد الإيجار عن عقد الوكالة والعمل

تمهيد و تقسيم :

نميز في هذا الفرع بين عقد الإيجار وعقد الوكالة، وكذلك عقد العمل، وذلك على النحو الآتي:

أولاً: التمييز بين عقد الإيجار وعقد الوكالة :

عرفت المادة ٧٩٧ من القانون المدني الفلسطيني عقد الوكالة بأنه:- "الوكالة عقد يلتزم بمقتضاه الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل".

وبذلك تتميز الوكالة بأن محلها عمل قانوني، ويتم هذا العمل باسم ولحساب الموكل، وفي

الغالب تقوم الوكالة على اعتبار شخصي، كما أنها عقد غير لازم حيث يجوز للموكل أن يعزل

الوكيل في أي وقت، ويجوز للوكيل أن ينهي عقد الوكالة في أي وقت أيضاً^(١)، لذلك يختلف عقد الوكالة عن عقد الإيجار حيث يمكن المؤجر المستأجر من الانتفاع بالمأجور، وهذا هو القصد من عقد الإيجار^(٢)، إلا أن ذلك لا يعني عدم الالتباس بين عقد الإيجار وعقد الوكالة، فقد يتفق أحد الأشخاص أن يستأجر من شخص آخر جميع ما يملكه جملة واحدة، على أن يقتسم الإيجار بينه وبين المؤجر الأصلي أو أن يحصل على نسبة من قيمة الإيجار، فالمستأجر هنا له صفتان الأولى صفة المستأجر لكل أملاك المؤجر، والثانية صفة الوكيل الذي يقوم بإيجار مفردات ممتلكات المؤجر مقابل أجر أو نسبة من قيمة الأجرة، فهو يعمل لحسابه ولحساب المؤجر، وهذا هو موضع الالتباس بين عقد الإيجار وعقد الوكالة^(٣).

فالعقد في هذا الفرض هو عقد وكالة مأجورة والوكيل هو من يسمى بالمستأجر الأصلي والموكل هو من يسمى بالمؤجر، وحقيقة اتفاقهما أن الثاني وكّل الأول في تصرف قانوني وهو إيجار ممتلكات الثاني وقبض الأجرة من المستأجرين وتسليمها للموكل، وذلك مقابل أجر معين أو نسبة معينة من قيمة الأجرة^(٤).

ثانياً: التمييز بين عقد الإيجار وعقد العمل :

عرفت المادة (٧٧١) من القانون المدني الفلسطيني عقد العمل بأنه:- "عقد العمل هو العقد الذي يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين بأن يقوم بعمل لمصلحة المتعاقد الآخر، تحت إدارته وإشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"، وقد عرفت المادة (٢٤) من قانون العمل الفلسطيني رقم (٧)

(١) المذكرات الإيضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، ص ٨٤٤ .

(٢) عبد القادر جرادة، نافذ المدهون: مرجع سابق، ص ٢٩ .

(٣) خليل قداة: مرجع سابق، ص ٢١ .

(٤) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ١٤، وما بعدها .

لسنة ٢٠٠٠^(١)، عقد العمل بأنه:- " اتفاق يبرم بين صاحب عمل وعامل لمدة محددة، أو غير محددة، أو لإنجاز عمل معين يلتزم بموجبه العامل بأداء عمله لمصلحة صاحب العمل وتحت إدارته وإشرافه ويلتزم صاحب العمل بدفع الأجر المتفق عليه للعامل".

وعلى ذلك فإن عقد العمل يختلف عن عقد الإيجار الذي يكون محله الانتفاع بالعين المؤجرة^(٢)، حيث إن العامل في عقد الإيجار يكون خاضع لإدارة وإشراف صاحب العمل^(٣)، بالإضافة إلى ذلك فإن محل عقد العمل وسببه هو العامل، أي القوة التي يضعها العامل تحت تصرف صاحب العمل^(٤)، كما أن العمل ذاته يتصل بشخصية العامل الأمر الذي لا يتفق مع جعل العمل محلاً للإيجار^(٥)، ومن ذلك يتبين سهولة التمييز بين عقد الإيجار وعقد العمل، إلا أن الأمر قد يدق في حالة الاتفاق بين مالك سيارة وسائق، يستغل بموجبه الأخير السيارة على أن يقوم بدفع مبلغ ثابت أو جزء من إيراد السيارة لمالك السيارة، فهل يكون هذا الاتفاق عقد إيجار، أم عقد عمل^(٦). يكون العقد هنا عقد عمل إذا كان مالك السيارة له سلطة الإدارة والإشراف على السائق، أما إذا لم يكن له ذلك فيكون العقد في هذا المثال هو عقد إيجار^(٧).

(١) صدر هذا القانون عام ٢٠٠٠ ونشر بالوقائع الفلسطينية في العدد التاسع والثلاثون في شهر نوفمبر ٢٠٠١.

(٢) عبد القادر جرادة ونافذ المدهون: مرجع سابق، ص ٣٢.

(٣) سالم الدحدوح: الوجيز في شرح قانون العمل، الطبعة الثالثة، مزيدة ومنقحة، مكتبة القدس - غزة، ٢٠٠٣-٢٠٠٤، ص ٢٤١.

(٤) غالب الداودي: شرح قانون العمل، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، ١٤٣١-٢٠١١، ص ٧٩.

(٥) فتحي عبد الصبور: الوسيط في قانون العمل، الجزء الأول، المدخل إلى تشريع العمل، علاقات العمل الفردية، دون طبعة، دار الهنا للطباعة، ١٩٨٥، ص ١١٤.

(٦) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٢٨.

(٧) عبد القادر جرادة ونافذ المدهون: مرجع سابق، ص ٣٢.

الفرع الثاني

تمييز عقد الإيجار عن حقوق الانتفاع

يقوم كل من المستأجر والمنافع بالانتفاع بشيء مملوك للغير ولمدة معلومة لكن حق المستأجر شخصي، بينما حق المنافع عيني، وهذا يترتب للمنفع إذا كان حق الانتفاع وارداً على عقار رهن هذا العقار، أما حق المستأجر فهو حق شخصي، وإن تعلق بعقار ولا يستطيع المستأجر رهن هذا العقار^(١)، يترتب على ذلك اعتبار الإيجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف فالمؤجر حينما يؤجر شيئاً يدير هذا الشيء ولا يتصرف فيه لأنه يقتصر على منح منفعة لمدة معينة مع عدم المساس بأصله^(٢). لكن قد يدق التمييز بين عقد الإيجار وحق الانتفاع في الفرضين الآتيين:

١- إذا حصل أحد الأشخاص على عقد إيجار لمدة حياته، كما في حق الانتفاع مدى حياة المنفع، فمع أن كلا الحقين لا يورثان، بالإضافة إلى انتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر وكذلك حق الانتفاع، لكن الفرق بينهما أن حق المستأجر حق شخصي، ولا يؤثر طول مدة الإيجار في تحويل حق المستأجر من حق شخصي إلى حق عيني^(٣).

٢- هناك عقود إيجار مؤبدة أو لمدة طويلة، تعطي المستأجر حقاً عينياً في الشيء المؤجر، فيتشابه عقد الإيجار مع حق الانتفاع، وهذه العقود منها الحكر لها أحكام خاصة ولا يجوز الخلط بينها وبين حق الانتفاع لأن الحقوق العينية الناشئة عنها تنتقل إلى الورثة، أما حق الانتفاع فلا يورث^(٤).

(١) درويش الوحيدي: مرجع سابق، ص ١١.

(٢) محمود محمد: الوجيز في عقد الإيجار، دون طبعة، دار النهضة العربية، ٢٠١١، ص ١٥.

(٣) خليل قداة: مرجع سابق، ص ٢٨.

(٤) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٢٢.

الفصل الأول

إخلاء المأجور بانتهاء مدته

الفصل الأول

إخلاء المأجور بانتهاه مدته

تمهيد وتقسيم:

تبين لنا من تعريف عقد الإيجار وخصائصه أنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة، وبذلك يكون عقد الإيجار من عقود المدة أو العقود الزمنية المستمرة، فإن انتهت المدة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر، فإن المستأجر يلتزم برد العين المؤجرة إلى المالك المؤجر، وبذلك ينتهي عقد الإيجار بانتهاه مدته، ويكون انتهاء المدة سبب من أسباب إخلاء المستأجر للعين المؤجرة، وهذا على فرض أن عقد الإيجار المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر محدد المدة، إلا أن عقد الإيجار، قد يكون غير محدد المدة، ففي هذه الحالة حتى يتمكن المؤجر من إلزام المستأجر بإخلاء العين المؤجرة في العقد غير محدد المدة فيجب على المؤجر القيام ببعض الإجراءات التي تجعل العقد غير محدد المدة ينتهي بأجل معين، ومن ثم فاتباع هذه الإجراءات وانتهاء الأجل المحدد لها، يلزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة، إلا أنه في حالات معينة تنتهي مدة عقد الإيجار التي تم الاتفاق عليها بين المؤجر والمستأجر لكن الأخير بقي ينتفع بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد، وذلك بعلم المؤجر وعدم اعتراضه على انتفاع المستأجر بعد انتهاء مدة عقد الإيجار، وهذا ما يسمى بالتجديد الضمني لعقد الإيجار، لكنه ليس امتداد لعقد الإيجار الذي انتهت مدته، لأن عقد الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها، ولكن يكون ذلك إيجاراً جديداً، أي عقد إيجار جديد بين المؤجر والمستأجر، وليس امتداداً لعقد الإيجار القديم، ويكون التجديد الضمني ببقاء المستأجر في العين المؤجرة، وهذا هو بمثابة الإيجاب الضمني على الإيجار وعلم المؤجر وعدم اعتراضه على ذلك، يكون بمثابة القبول الضمني لهذا

الإيجار الجديد، إلا إذا اشترط القانون اجراءات معينة لعقد الإيجار لا ينفع معها التجديد الضمني، فيجب اتباع هذه الاجراءات، وهذا ما سوف نبينه من خلال تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، نتناول في المبحث الأول: الإخلاء بانتهاء المدة المتفق عليها بين المتعاقدين، ونتناول في المبحث الثاني: أثر التجديد الضمني على إخلاء المأجور، ونتناول في المبحث الثالث: إخلاء المأجور بانتهاء المدة المحددة بنص القانون، وذلك على النحو الآتي :

المبحث الأول

الإخلاء بانتهاء المدة المتفق عليها بين المتعاقدين

تمهيد وتقسيم:

يعد عقد الإيجار من العقود الزمنية المستمرة، فإذا ما انتهت المدة المحددة له ترتب على ذلك سبب من أسباب إخلاء العين المؤجرة، ذلك بقيام المستأجر برد العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر، وهذا هو السبب الرئيس لإخلاء المأجور، إلا أنه قد لا يتفق المؤجر مع المستأجر على مدة محددة للإيجار، أو تعذر إثبات هذه المدة، فحينها لا بد للمؤجر من القيام باتباع الاجراءات التي نص عليها القانون لإنهاء عقد الإيجار، وبعد ذلك سبباً من أسباب إخلاء المأجور، وبالتالي فتكون المدة السبب الرئيس من أسباب إخلاء العين المؤجرة سواء أكانت هذه المدة محددة أم غير محددة، وهذا ما سنبينه من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول: إخلاء المأجور محدد المدة، ونتناول في المطلب الثاني: إخلاء المأجور غير محدد المدة، وذلك على النحو الآتي :

المطلب الأول

إخلاء المأجور محدد المدة

تمهيد وتقسيم :

بعد الاتفاق على مدة معينة ينتهي خلالها عقد الإيجار من أهم أسباب إخلاء العين المؤجرة، وتختلف طريقة الاتفاق على هذه المدة التي ينتهي معها عقد الإيجار، فقد يتفق المؤجر مع المستأجر على عقد مدة معينة ينتهي بانقضائها عقد الإيجار، أو قد يتفقان على مدة معينة ينتهي بانقضائها عقد الإيجار على أن يقوم أحد الطرفين بالتنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء قبل انقضاء المدة المتفق عليها بوقت محدد. أو قد يتفق الطرفان على تقسيم مدة الإيجار إلى آجال معينة، ويكون لكل طرف التنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء قبل انقضاء أي أجل من هذه الآجال^(١)، ونظراً لأهمية المدة في عقد الإيجار لابد من بيان موقف الشريعة الإسلامية منها، ونبين ذلك من خلال تقسيم هذا المطلب إلى أربعة فروع، نتناول في الفرع الأول: الاتفاق على مدة معينة ينتهي بانقضائها عقد الإيجار، ونتناول في الفرع الثاني: الاتفاق مع مدة معينة ينتهي بانقضائها عقد الإيجار، ونتناول في الفرع الثالث: الاتفاق على تقسيم مدة الإيجار إلى آجال معينة، ونتناول في الفرع الرابع: موقف الشريعة الإسلامية من المدة، وذلك على النحو الآتي:

(١) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٧٥٧.

الفرع الأول

الاتفاق على مدة معينة ينتهي بانقضائها عقد الإيجار

تمهيد وتقسيم:

تعاقبت قوانين الإيجار على فلسطين، وذلك منذ عهد الحكم العثماني وصدور مجلة الأحكام العدلية، ثم الانتداب البريطاني وصدور قانون تقييد إيجارات دور السكن رقم ٤٤ لسنة ١٩٤٠م وتعديلاته، وقانون تقييد إيجارات العقارات التجارية رقم ٦ لسنة ١٩٤٠م وتعديلاته، ثم في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية وصدور القانون المدني الفلسطيني رقم ٤ لسنة ٢٠١٢م، ثم صدور قانون رقم ٥ لسنة ٢٠١٣م بشأن إيجار العقارات، ومن هذه القوانين من لم تجعل من انتهاء المدة سبباً من أسباب إخلاء المأجور، ومنها من جعل من انتهاء المدة سبباً من أسباب إخلاء المأجور، ونبين ذلك على النحو الآتي :

أولاً : القوانين التي لم تجعل انتهاء المدة سبباً للإخلاء :

١- قانون تقييد إيجارات دور السكن رقم ٤٤ لسنة ١٩٤٠م:

تبين لنا باستقراء قانون تقييد إيجارات دور السكن رقم ٤٤ لسنة ١٩٤٠م، بأنه لم يجعل من انتهاء مدة عقد الإيجار سبباً من أسباب إخلاء المأجور.

بل على العكس من ذلك جعل قانون تقييد إيجارات دور السكن من استمرار قيام المستأجر بدفع الأجرة سبباً من أسباب عدم إخلاء العين المؤجرة^(١)، مع أنه نص في الفقرة الأولى من المادة

(١) نصت الفقرة (١) من المادة (٨) من قانون تقييد دور السكن على أنه: "لا يجوز اصدار حكم أو أمر بإعادة وضع اليد على مسكن ينطبق عليه هذا القانون أو بإخراج مستأجر منه، مادام ذلك المستأجر مستمرا في دفع الأجرة إلخ".

الثامنة من هذا القانون نصت على أنه:- "لا يجوز اصدار حكم أو أمر بإعادة وضع يد على مسكن ينطبق عليه هذا القانون أو اخراج مستأجر منه ما دام ذلك المستأجر مستمرا في دفع بدل الإيجار حسب الفئة المنفق عليها بعد تحويلها حسب القانون، وقائماً بتنفيذ شروط الإيجار الأخرى"، وعليه يتبين من هذا النص التناقض الواضح بين ثناياه حيث منع المؤجر من الزام المستأجر بالإخلاء ما دام المستأجر ملتزماً بدفع الأجرة، وقائماً بتنفيذ شروط الإيجار الأخرى، والسؤال هنا أليس الاتفاق على مدة معينة شرط من شروط عقد الإيجار؟.

لذلك يرى البعض أن الهدف من هذا القانون هو منع استغلال بدلات إيجار المساكن أينما كانت تلك المساكن، بأن وضع بدل إيجار قياسي^(١)، لا يمكن تجاوزه إلا ضمن حدود معينة^(٢)، وتتنطبق أحكام هذا القانون على كل مسكن يستعمله المستأجر^(٣)، وحديقة المسكن والعقارات الأخرى التي تتعلق بفناء المنزل، وغرفة الحارس أو الخدم أو المكان المخصص للحيوانات الأليفة^(٤)، لذلك يرى البعض بأن الحماية المقررة للمستأجر في قانون تقييد ايجارات دور السكن لا تتعلق بالنظام العام، لذلك يجوز الاتفاق على مخالفة أحكام المادة الثامنة من هذا القانون، ومن ثم يجوز إخراج المستأجر لغير الحالات الواردة في المادة الثامنة^(٥)، لكننا نجد أن أحكام المحاكم

(١) عرفت المادة (٢) من قانون تقييد دور السكن بدل الإيجار القياسي بأنه هو:- "بدل الإيجار القياسي الذي كان المسكن مأجوراً به : (أ) في اليوم الأول من شهر نيسان سنة ١٩٤٠ بشأن دور السكن الواقعة ضمن أي منطقة بلدية، أو منطقة أخرى، قد يصدر المندوب السامي أمراً يعين فيه ذلك التاريخ فيما يتعلق بذلك المنطقة بالغاية المقصودة من تعريف هذه العبارة، أو (ب) في اليوم من شهر شباط سنة ١٩٤٠ فيما يتعلق بأي حالة أخرى أما إذا لم يكن المسكن مؤجراً في ذلك التاريخ فتتصرف هذه العبارة إلى بدل الإيجار الذي تحدد له، وفقاً لأحكام هذا القانون محكمة الايجارات المؤلفة بمقتضى الأحكام المذكورة".

(٢) سالم الدحوح: الإيجار: مرجع سابق، ص ٢٥٢ .

(٣) سامي سابا: مرجع سابق، ص ٢٧ .

(٤) خليل قداة: مرجع سابق، ص ٥٠٣ .

(٥) خليل قداة: مرجع سابق، ص ٥١٥ .

السلطانية تنقيد في أسباب الإخلاء بما ورد في هذا النص قبل تطبيق القانون المدني الجديد،
وقانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات.

٢- قانون تقييد ايجارات العقارات التجارية رقم ٦ لسنة ١٩٤١م:

باستقراء نصوص تقييد العقارات التجارية رقم ٦ لسنة ١٩٤١، نجد أنه لم ينص على أن
انتهاء مدة إيجار العقار سبباً من أسباب إخلاء المأجور، بل أنه قد نص على إلزام المحكمة بعدم
إصدار حكم بإخلاء المستأجر من أي عقار مأجور حتى وإن انتهت مدة عقد الإيجار^(١)، في حين
أن البند "ب" نص الفقرة الأولى من المادة ٤ من هذا القانون قد جعلت من تخلف المستأجر عن
مراعاة أي شرط من شروط عقد الإيجار من الموجبات التي يجوز بناءً عليها للمحكمة من إخلاء
المستأجر من العين المؤجرة^(٢)، فإن خالف المستأجر شرط المدة، وبقي في العقار المأجور بعد
انتهاء مدة الإيجار، فهنا يثور التساؤل، ألا يعتبر مخالفة لشروط عقد الإيجار؟، ذهب البعض إلى
القول بأن هذا القانون قد أصدره المندوب السامي البريطاني مع قانون تقييد دور السكن خدمة
للدولة الصهيونية، من خلال هذه التشريعات الجائرة، والتي تهدف إلى حماية المستأجرين من
اليهود^(٣)، وتنطبق أحكام قانون تقييد ايجارات العقارات التجارية على العقارات التجارية فقط،
وبالتالي لا تنطبق أحكامه على دور السكن أو الأراضي الخالية أو أي قطعة أرض من رصيف
تقع تحت السطح^(٤).

(١) نصت الفقرة الأولى من المادة ٤ من قانون تقييد العقارات التجارية على أنه: "لا يجوز لأية محكمة أو قاضٍ أو مأمور إجراء ان
يصدر حكماً أو أمراً بإخراج مستأجر من أي عقار، على الرغم من انتهاء إيجاره... إلخ".

(٢) نصت الفقرة الأولى من المادة ٤ من قانون تقييد العقارات التجارية على أنه: "...إلا في الأحوال التالية: إذا كان المستأجر قد
تخلف عن مراعاة أي شرط من شروط أي عقد إيجار يتعلق بذلك العقار".

(٣) خليل قداة: مرجع سابق، ص ٥٠٠.

(٤) سامي سابا: المالك المستأجر في قوانين ايجارات السلطانية، دراسة تطبيقية للاتجاهات الفقهية والمبادئ القضائية في مسائل
الاجراءات ومنازعات وضع اليد في فلسطين، دون طبعة، دون دار نشر، دون سنة نشر، ص ٢٣.

ثانياً: القوانين التي جعلت انتهاء المدة سبباً للإخلاء:

١- مجلة الأحكام العدلية :

نصت المادة ٥٩١ من المجلة على أنه:- "يلتزم المستأجر برفع يده عن المأجور بعد انقضاء الإجارة".

يتبين من هذا النص بأن المستأجر ملزم برفع يده عن العين المؤجرة بعد انتهاء الإجارة المحددة في عقد الإيجار.

ولا يبقى للمستأجر من حق في المأجور متى انقضت الإجارة، وعليه رفع يده، وذلك بعد استعمال المأجور وتسليمه إلى المالك بمجرد طلبه، حيث يكون المستأجر قد استوفى منفعة معلومة، فلا يبقى بعدها حكم لعقد الإيجار^(١)، القائم بين المستأجر والمؤجر، فيلتزم المستأجر برفع يده عن المأجور لا رده إلى صاحبه^(٢)، فالأصل في المجلة؛ أن عقد الإيجار ينتهي بانقضاء مدته لأنه من عقود المدة سواء أكانت هذه المدة اتفاقية أو قانونية^(٣)، وذلك لأن الإيجار ينتهي حكماً باستيفاء المنفعة المعقود عليها، فإذا كانت مقدرة بزمن انتهت الإجارة بمضي ذلك الزمن^(٤)، وقد قضت محكمة الاستئناف العليا بغزة بجلسة ١٩٧٦/١/٢٢ في الاستئناف رقم (٧٥/٧٩) بأن:- "الأرض الفضاء تأجيرها يخضع لأحكام المجلة العدلية " القانون العام" وينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المحددة بالعقد"^(٥).

(١) على حيدر: درر الحكام شرح مجلة الأحكام، تعريب المحامي: فهمي الحسيني، المجلد الأول البيع، الإجارة، الكفالة، الطبعة الأولى، دار الجيل الجديدة، بيروت، ١٩٩١، ص ٦٧٩ .

(٢) سليم رستم باز: شرح المجلة، الطبعة الثالثة، مصححة ومزودة، دار إحياء التراث العربي، دون سنة نشر، ص ٣١٦.

(٣) درويش الوحيدي: مرجع سابق، ص ٢٢٨ .

(٤) مصطفى الخن، مصطفى البغاء، علي الشرجي: الفقه المنهجي على مذهب الامام الشافعي رحمه الله تعالى، المجلد الثالث، الطبعة الحادية عشر، دار التعلم دمشق، ٢٠١١، ص ١٤١ .

(٥) نقولا شحيبير: مبادئ قوانين قضاء الاجارات، دون دار نشر، دون طبعة، ١٩٧٨، ص ١٦٨ .

٢ - القانون المدني الفلسطيني :

نصت المادة ٦٥٣ من القانون المدني الفلسطيني على أنه:- "ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء".

يتبين من هذا النص بأن انتهاء عقد الإيجار يكون سبباً من أسباب إخلاء العين المؤجرة، دون حاجة إلى اتخاذ أي إجراء كالتنبيه على المستأجر بالإخلاء.

فإذا ما انتهت مدة الإيجار انقضى عقد الإيجار دون حاجة للتنبيه بالإخلاء، سواء أكان ذلك من المؤجر أم من المستأجر، وعلى المستأجر أن يخلي العين المؤجرة، فإن لم يفعل ذلك يلتزم بالتعويض وذلك بدفعه أجره المثل للمؤجر حيث لا يوجد عقد بينه وبين المؤجر^(١)، وذلك لأن بقاء المستأجر منتفعاً بالمأجور بعد انتهاء مدة الإيجار ودون رضا المؤجر، فإنه يكون غاصباً، ويجوز الحكم عليه بالرد و التعويض^(٢)، طبقاً لأحكام المسؤولية التقصيرية حتى ولو لم ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة لأي سبب كان^(٣)، وبذلك تتفق المجلة العدلية في هذا الحكم مع القانون المدني، إلا أنه في مجلة الأحكام العدلية لا يتوجب على المستأجر دفع أجره المثل عن المدة التي بقي ينتفع بها بالعين المؤجرة، بعد انتهاء مدة العقد، كما فعل القانون المدني الفلسطيني، وذلك لأن المجلة اعتبرت أن المستأجر غاصباً، والغاصب لا يضمن المنفعة، وإنما يضمن العين، حيث لا

(١) المذكرات الايضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، ص ٧٠١.

(٢) سالم الدحود: مرجع سابق، ص ٨٩.

(٣) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٣٢٨ .

يجوز الجمع بين الأجرة والضمان^(١)، فإذا استعمل شخصاً مال آخر بدون إذنه فيكون غاصباً، ولا ضمان عليه طبقاً لنص المادة ٥٩٦ من المجلة^(٢).

وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بالقاهرة في حكمها الصادر عام ١٨٧٨ بأنه:- "ينتهي الإيجار بانقضاء مدته حتى لو كانت العين المؤجرة دكاناً أقام فيه المستأجر تجارته، وليس لهذا أن يحتج بحقه المعنوي في المتجر لاستيفاء الإيجار"^(٣).

٣ - قانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات:

نصت الفقرة الأولى من المادة ٦ من هذا القانون على أنه: "ينقضي عقد الإيجار بانتهاء مدته". وبذلك ينقضي عقد الإيجار بانقضاء مدته، فإذا ما انقضت مدة عقد الإيجار وجب على المستأجر أن يقوم بتنفيذ التزامه برد العين المؤجرة للمؤجر^(٤)، فإذا لم يتم بذلك وقع عليه الجزاء المطبق في نص الفقرة الثانية من المادة ٦ من هذا القانون والتي نصت على أنه:- "يجب على المستأجر أن يرد المأجور عند انتهاء مدة الإيجار، فإذا أبغها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً تراعى فيه أجرة المثل وما أصاب المؤجر من ضرر"، فيجوز للمؤجر أن يجبر المستأجر برد العين المؤجرة وذلك بما لعقد الإيجار من قوة السند التنفيذي^(٥)، إضافة إلى الزام المستأجر

(١) خليل قفادة: مرجع سابق، ص ٤٥.

(٢) والتي نصت على أنه:- "لو استكمل واحد مالاً بدون إذن صاحبه كان غاصباً فلا يلزمه ضمان منفعه".

(٣) مشار إليه لدى: عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٧٥٩، هامش رقم (١).

(٤) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٣٩٤.

(٥) يكون لعقد الإيجار قوة السند التنفيذي إذا ما تم تسجيله لدى الهيئة المحلية طبقاً لنص المادة الرابعة /١ من هذا القانون والتي نصت على أنه: "تسجل عقود الإيجار بعد التوقيع عليها أمام الموظف المختص لدى الهيئة المحلية التي يقع المأجور ضمن نفوذها". ٢ ونصت المادة الخامسة من هذا القانون على قوة عقد الإيجار المسجل حيث نصت على أنه: "يكون لعقد الإيجار المسجل لدى الهيئات المحلية قوة السند التنفيذي في الحالات التالية: ٣ المطالبة بتسليم المأجور حال انتهاء مدة الإيجار".

بالتعويض وفقاً للقواعد العامة، وخير تعويض هو أجرة المثل، كما ويكون للمستأجر أن يطالب بالتعويض عن الضرر من جراء حبس المستأجر العين المؤجرة عن المؤجر بدون سبب^(١).

الفرع الثاني

الاتفاق على مدة معينة ينتهي بانقضائها عقد الإيجار مع التنبيه

تمهيد وتقسيم:

قد يتفق طرفي عقد الإيجار على مدة معينة ينقضي بانتهائها عقد الإيجار، مع شرط قيام أحدهما بالتنبيه على الآخر قبل انتهاء هذه المدة، ونبين ذلك على النحو الآتي:

أولاً : الانتهاء بالتنبيه :

يقصد بالتنبيه بالإخلاء بأنه: إجراء يعلم به أحد طرفي عقد الإيجار الطرف الآخر برغبته في إنهاء عقد الإيجار ولا يشترط فيه شكل معين، فيجوز شفاهة، أو كتابة، أو بخطاب مسجل بعلم الوصول، أو بغير علم الوصول، ما لم يتفق المتعاقدان على لزمه في شكل معين^(٢)، والأصل أن ينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى التنبيه، ولكن قد يشترط المستأجر على المؤجر أن يقوم هذا الأخير بالتنبيه على المستأجر بالإخلاء قبل مدة معينة، لكي يستطيع المستأجر إيجاد مأجور، وإذا لم يقم المؤجر بذلك يكون عقد الإيجار قد امتد إلى مدة أخرى محددة أو غير محددة^(٣)، وبالتالي لا ينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها، وإنما يتم ذلك بوقوع التنبيه بالإخلاء سواء أكان التنبيه من المؤجر أم من المستأجر في الميعاد المحدد لعقد الإيجار،

(١) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٣٩٤ .

(٢) عبد الناصر العطار: مرجع سابق، ص ٣٨٥.

(٣) منذر الفضل، صاحب الفتاوي: مرجع سابق، ص ٣١٤.

فإذا ما تم التنبيه حسب الاتفاق انتهى الإيجار بانتهاء مدته^(١)، ولم يشترط المشرع الفلسطيني في القانون المدني الفلسطيني، أو في قانون رقم ٥ لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات على انتهاء عقد الإيجار بالتنبيه حيث نصت المادة ٦٥٣ من القانون المدني على أنه:- "ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء".

ويفسر البعض بأن هذا النص يعود إلى طبيعة عقد الإيجار، باعتباره من عقود المدة التي تنتهي بانتهاء المدة المحددة لها دون تنبيه من أحدهما للآخر^(٢)، لكن يرى البعض الآخر بأنه إذا اشترط طرفي عقد الإيجار لإنهاء عقد الإيجار أن يقوم أحدهما بإخطار الآخر قبل إخلاء المأجور لإنهاء عقد الإيجار، وبالتالي فالعقد ينتهي بانقضاء مدته ولكن بحصول الإخطار بالإخلاء وهذا شرط خاص يصر إليه في انتهاء مدة عقد الإيجار^(٣)، ويرى البعض أنه من المستقر أن التنبيه بانقضاء عقد الإيجار لا يجوز اثباته بغير الكتابة أو اليمين ما لم يكن هناك مبدأ ثبوت بالكتابة، ففي هذه الحالة يجوز الاثبات بالشهود والقرائن^(٤).

(١) خليل قداة: مرجع سابق، ص ٤٥١.

(٢) سالم النحوي: الإيجار، مرجع سابق، ص ٨٩.

(٣) درويش الوحيدي: مرجع سابق، ص ٢٢٨.

(٤) محمد شريف أحمد: شرح القانون المدني في عقد الإيجار، المجلد الأول، القوانين الاستثنائية، أركان عقد الإيجار، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠٠٥، ص ٤٨٦.

ثانياً: أهمية التنبيه بالإخلاء :

نصت الفقرة الأولى من المادة ٦٥٦ من القانون المدني الفلسطيني على أنه: - "إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء، واستمر المستأجر مع ذلك منتفعاً بالعين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار، فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقدّم الدليل مع خلاف ذلك".

يتبين من هذا النص؛ أن استمرار انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة بعد التنبيه عليه بالإخلاء لا يفسر على أن عقد الإيجار قد تم تجديده إلا إذا أقام المستأجر الدليل على التجديد.

وبالتالي؛ فالتنبيه بالإخلاء، قد يكون ضرورياً لإنهاء الإيجار ويكون كذلك إذا كان مشروطاً ليمنع امتداد الإيجار غير معين المدة، فلا ينتهي إلا بالتنبيه في المواعيد الضرورية، وهو بذلك يمنع التجديد الضمني لعقد الإيجار ولو بقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعد التنبيه^(١)، وبذلك يعد التنبيه قرينة تحول دون افتراض التجديد الضمني لعقد الإيجار إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء، سواء أكان عقد الإيجار محدد أم غير محدد المدة^(٢).

ثالثاً: أثر التنبيه بالإخلاء :

يعد التنبيه بالإخلاء عملاً قانونياً، يترتب عليه انتهاء الإيجار في الموعد المحدد بالتنبيه، وهو تعبير عن الإرادة واجب التسليم وينتج أثره بمجرد علم الطرف الآخر دون حاجة إلى قبوله، ويعتبر وصول التنبيه قرينة على العلم به ما لم يثبت عكس ذلك، ولا يجوز لمن صدر منه التنبيه الرجوع عنه لتعلق حق الطرف الآخر به^(٣)، ويترتب على ذلك، أن من صدر منه التنبيه لا يرغب في تجديد عقد الإيجار تجديداً ضمناً، ولكنها قرينة قابلة لإثبات العكس، إذ يجوز أن يكون من صدر

(١) عبد الرزاق السنهوري : مرجع سابق، ص ٧٩١ وما بعدها .

(٢) عبد الرحيم زيتون، وأحمد السيبي: عقد الإيجار، أسباب الإخلاء أو الطرد من المساكن والمحللات في القانون المدني وقانون إيجار الاماكن، الجزء الأول، دون طبعة، دار النهضة العربية، دون سنة نشر، ص ٢٢ .

(٣) توفيق العطار : مرجع سابق، ص ٣٨٦ وما بعدها .

منه التنبيه قد عدل عنه وقبل الطرف الآخر ذلك منه، ففي هذه الحالة ينعقد التجديد الضمني بالرغم من التنبيه، ويقع عبء اثبات العكس على عاتق من يدعيه، سواء أكان من صدر منه التنبيه أو من وجه إليه التنبيه^(١).

وإذا وقع التنبيه بعد فوات المدة التي يجب وقوعه فيها، أو لم يقع بصورة مطلقة، ففي هذه الحالة، يمتد عقد الإيجار إلى المدة التي حددها المتعاقدان إلا أن ذلك لا يعتبر تجديدًا للعقد، ولكنه يمتد في الغالب إلى مدة معادلة للمدة السابقة، وقد يتفق الطرفان على مدة سواء أقصر، أم أطول من ذلك، فإذا ما انتهت هذه المدة انتهى عقد الإيجار دون حاجة إلى تنبيه^(٢).

الفرع الثالث

الاتفاق على تقسيم مدة الإيجار إلى آجال معينة

تمهيد وتقسيم:

قد يتفق طرفي عقد الإيجار على أن تكون مدة هذا العقد مقسمة إلى فترات زمنية محددة، يكون لأي منهما الحق في طلب إنهاء عقد الإيجار عند انتهاء أي فترة من هذه الفترات بشرط أن يقوم بالتنبيه على الطرف الآخر بذلك قبل انتهاء أي فترة، ونبين ذلك على النحو الآتي:

أولاً: كيفية تقسيم المدة إلى آجال معينة:

قد يتفق طرفي عقد الإيجار على مدة معينة، تقسم إلى فترات، على أن يكون لأحدهما أو لكليهما الحق في إنهاء العقد عند انقضاء أي فترة إذا هو نبه الآخر بالإخلاء في ميعاد معين قبل

(١) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٧٩٢.

(٢) خليل قداة: مرجع سابق، ص ٤٥١ وما بعدها .

انقضائها^(١)، فمثلاً قد يتفق الطرفان على أن تكون مدة عقد الإيجار تسع سنوات، مقسمة إلى مدد متساوية كل مدة ثلاث سنوات، وبشترطان أن الإيجار ينتهي بانتهاء هذه المدد، وكذلك ينتهي بانقضاء أي مدة من المدتين الأولى والثانية إذا نبه أحدهما الآخر بالإخلاء قبل انتهاء هذه المدة بأجل معين، وقد يكون التنبيه لأحدهما أو لكليهما^(٢).

ثانياً: كيفية انتهاء عقد الإيجار المقسمة مدته إلى آجال :

ينتهي عقد الإيجار في هذه الحالة بمضي التسع سنوات دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء، إلا أن عقد الإيجار هنا يكون معلقاً على شرط فاسخ، وهو أن يستعمل أحد الطرفين حق التنبيه بالإخلاء قبل انقضاء المدة الأولى أو الثانية، ومن ثم إذا لم يستعمل هذا الحق في المدة الأولى امتد عقد الإيجار إلى المدة الثانية، فإن لم يتم التنبيه في هذه المدة امتد عقد الإيجار إلى المدة الثالثة، فإن انتهت انتهى عقد الإيجار^(٣)، فإن بقي المستأجر بعد هذه المدة التسع سنوات برضاء المؤجر، فيعد ذلك تجديدًا ضمنياً للعقد وليس امتداداً له^(٤)، ويعد التنبيه بالإخلاء شرطاً فاسخاً، فإذا استعمله صاحب الحق فيه، فينتهي عقد الإيجار في نهاية الفترة التي ينبه بها على الطرف الآخر بالإخلاء^(٥)، فإن بقي المستأجر بالرغم من ذلك في العين المؤجرة برضاء المؤجر، فيعد ذلك تجديدًا ضمنياً للإيجار لا امتداداً له، ومدة هذا التجديد يحددها ميعاد دفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية بشأن كل تجديد ضمنى^(٦).

(١) حسام الدين الأهواني: مرجع سابق، ص ١٨٥.

(٢) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٧٦٩.

(٣) خليل قداة: مرجع سابق، ص ٤٥٤.

(٤) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٣٣١.

(٥) محمود محمد: مرجع سابق، ص ٢٤٣.

(٦) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٧٧.

الفرع الرابع

موقف الشريعة الإسلامية من المدة

يعد عقد الإيجار عقداً مؤقتاً بطبيعته، ولذلك لزم العلم بمدة بقائه، لأن هذه المدة تعد الوسيلة المؤدية للعلم بالمنفعة المعقود عليها في الإيجار^(١)، ولا تعد المدة ركناً من أركان عقد الإيجار عند المالكية، حيث يشترط لصحة العقد عندهم معرفة العاقد والمعقود عليه، والمحل المعقود عليه والأجر، وصيغة العقد، أما المدة فهي مطلوبة في اجارة الدور والمنازل والبيوت والحوانيت واستئجار الموضع^(٢)، ويجوز أن ينعقد عقد الإيجار لمدة طويلة يغلب على الظن بقاء العين فيها، سواء ظن بقاء العاقد أم لم يظن، مثلاً أن يؤجر بيتاً لمدة سنتين سنة فالإجارة صحيحة، لكن لو أجز بعيراً لمدة خمسين، فإنه لا يصح، لأن البعير لا يبقى خمسين سنة، لأن الأصل في المدة ظن بقاء العين فيها^(٣)، ويجب أن تكون مدة عقد الإيجار معلومة الابتداء والانتهاء، فإن قال أجزتك هذه الدار كل شهر بدينار، فالإجارة باطلة، وقيل تصح في المعلوم الشهر الأول، وتبطل في باقي الشهور لأنها مجهولة^(٤)، وعلى ذلك؛ فإن المنافع التي لا يمكن ضبطها بغير الزمن، وتقل وتكثر وتطول وتقصر، كإجارة الدور، والإرضاع، وغيرها يجب أن تكون المدة معلومة، أما المنافع التي تقدر بالعمل قد يطول وقد يقصر، فلا يمكن ضبطها بالزمن، ولا يمكن فيها تحديد المدة، كالاستئجار لخياطة الثوب، وطلاء الجدار، وطبخ الطعام، فإن هذه المنافع تقدر بالعمل لا تقدر

(١) محمد داود: الضوابط الشرعية و القانونية لاختلاف المؤجر والمستأجر، دون طبعة، دار الجامعة الجديد للنشر، ٢٠٠٠، ص ١١٧.

(٢) وهبة الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الرابع، النظريات الفقهية والعقود، الطبعة الثالثة، دار الفكر، دمشق، ١٩٨٩، ص ٧٣٦ وما بعدها .

(٣) محمد بن صالح العثيمين: الشرح الممتع على زاد المستنقع، المجلد العاشر، الطبعة الأولى، دار ابن الجوز، ١٤٢٦هـ، ص ٤٦ وما بعدها .

(٤) الشيرازي: كتاب المجموع شرح المذهب، الجزء الخامس عشر، بقلم محمد نجيب المطيعي، دون طبعة، مكتبة الارشاد، المملكة العربية السعودية، دون سنة نشر، ص ٢٦٠ .

بالزمن الذي قد يطول وقد يقصر^(١)، ويجب ذكر المدة ابتداءً حتى انتهائها، فإن أطلق المدة فقال أجزتك سنة أو شهراً صح، وكان ابتداءه من حين العقد، وهو قول مالك وأبو حنيفة، بينما قال الشافعي لا يصح حتى يسمى الشهر ويذكر أي سنة هي، ويروى عن أحمد أنه قال: "إذا استأجر أجيراً شهراً، فلا يجوز حتى يسمى الشهر"^(٢)، فإذا استأجر رجلاً من رجل دار سنين معلومة فيجب عليه أن يسم كل سنة وأجزها^(٣)، ولا يشترط عند الحنفية تعيين ابتداء مدة الإجارة، فإذا كان العقد مطلقاً عند تعيين ابتداء المدة، فإن تعيين الزمن يعقب العقد، هو الشهر الذي يأتي بعد العقد، في حين يشترط الشافعية تعيين ابتداء المدة التي تلي العقد نصاً، لأن عدم تعيينها يؤدي إلى جهالتها، ومن ثم جهالة المعقود عليه^(٤).

المطلب الثاني

اخلاء المأجور غير محدد المدة

تمهيد وتقسيم:

يجب في الأصل أن يتفق طرفي عقد الإيجار على تحديد مدته، إلا أنه قد يحدث في بعض الأحيان عدم تحديد هذه المدة، الأمر الذي يدق حول كيفية انتهاء عقد الإيجار غير محدد المدة، ونبين ذلك من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول: حالات عدم الاتفاق على تحديد مدة عقد الإيجار، ونتناول في الفرع الثاني: كيفية انتهاء عقد الإيجار غير محدد المدة، وذلك على النحو الآتي:

(١) مصطفى الخن، مصطفى البغا، علي الشرجي: مرجع سابق، ص ١٢٩.

(٢) ابن قدامة: المغني ويليهِ الشرح الكبير، الجزء السابع، تحقيق: محمد خطاب والسيد محمد السيد، دون طبعة، دار الحديث للقاهرة، ٢٠٠٤، ص ٢٨٧.

(٣) السرخسي: كتاب المبسوط، الجزء التاسع والعشرون، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤١٤هـ، ١٩٩٣م، ص ٢١٦.

(٤) وهبة الزحيلي: مرجع سابق، ص ٧٣٨.

الفرع الأول

حالات عدم الاتفاق على تحديد مدة عقد الإيجار

تمهيد وتقسيم :

قد يحدث أن لا يتفق المؤجر مع المستأجر على مدة معينة ينتهي بانقضائها عقد الإيجار، أو قد يتم الاتفاق بينهما على أن مدة العقد غير محددة، فكيف يتم تحديد هذه المدة؟ وكيف ينتهي عقد الإيجار غير محدد المدة؟، نصت الفقرة الثانية من المادة ٦٥٨ من القانون المدني الفلسطيني على أنه:- " إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة، أو عقد لمدة غير معينة، أو تعذر إثبات المدة، عد الإيجار منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة، وتتقضي بانقضاء هذه الفترة بناءً على طلب أحد المتعاقدين إذا هو أخطر المتعاقدين الآخر بالإخلاء."

يتبين من هذا النص؛ أن عقد الإيجار الذي لم يتفق طرفيه على مدة معينة له، أو اتفقا على أن يكون العقد غير محدد المدة، أو إذا لم يكن باستطاعة أحدهما تحديد مدة العقد، فإن مدة العقد تعين بالمدة المتفق عليها لدفع الأجرة، وحتى ينقضي العقد لابد من قيام أحد المتعاقدين بمطالبة الطرف الآخر بالإخلاء، ويكون ذلك بموجب إخطار يطالبه فيه بالإخلاء.

ولا مقابل لهذا النص في مجلة الأحكام العدلية ، مما دفع البعض لنقد المجلة في هذه الحالة، ويرى أن واضعو المجلة لم ينتبهوا لكثير من الحالات التي يتجاهل طرفي عقد الإيجار من تحديد مدته، على الرغم من كثرة وقوع ذلك في الحياة العملية^(١)، لذا سنبين الحالات التي يعتبر فيها عقد الإيجار غير محدد المدة، وذلك على النحو الآتي:

(١) خليل قداة : مرجع سابق، ص ١٥٢.

أولاً : اغفال المتعاقدين تعيين مدة الإيجار:

قد يقوم الأطراف بإبرام عقد الإيجار، ويغفلوا أو يسكتوا عن تحديد مدة هذا العقد، وفي هذه الحالة يكون عقد الإيجار صحيحاً^(١)، وتكون مدة عقد الإيجار للمدة المعينة لدفع الأجرة، فإن اتفق الأطراف على أن تدفع الأجرة كل سنة، كانت مدة الإيجار سنة قابلة للامتداد، وإن اتفق الأطراف على أن تدفع الأجرة كل شهر كانت المدة شهراً قابلة للامتداد وهكذا^(٢)، ويترتب على ذلك، أن القانون يتدخل هنا، ويتولى تكملة ارادة المتعاقدين، وذلك بتجديد مدة عقد الإيجار^(٣)، ويرى البعض؛ أن تدخل القانون هنا يختلف عن الحالة التي يختلف فيها الطرفان بشأن تحديد مدة العقد، ولم يتوصلوا فيها إلى اتفاق، حيث لا ينعقد العقد في هذه الحالة لعدم التراضي على ركن من أركان عقد الإيجار وهو المدة، ولا يمكن افتراض أن الطرفين يرتضيان حينئذ المدة التي يحددها القانون^(٤).

ثانياً: اتفاق المتعاقدين على مدة الإيجار دون تحديدها :

يكون ذلك في حالة إذا ما اتفق المتعاقدان على مدة معينة، أو مدة غير معينة، ولكن لا يستطيع أي منهما أن يثبت ما تم الاتفاق عليه^(٥)، مثال ذلك أن يعرض المتعاقدان للمدة فيذكر أنها المدة المناسبة، أو التي تقتضيها الظروف، أو يقولوا صراحة أن الإيجار قد عقد لمدة غير معينة^(٦)، وقد

(١) رمضان أبو السعود: العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، ١٩٩٦، ص ٢٣٥ .

(٢) عفيف أبو كلوب : مرجع سابق، ص ٣٣٢ .

(٣) خليل قداة : مرجع سابق، ص ١٥٣ .

(٤) محمود محمد: مرجع سابق، ص ٩٨ .

(٥) سالم الدحود: الإيجار: مرجع سابق، ص ٢٤ .

(٦) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ١٥٣ .

يبرم المتعاقدان العقد ويقومان بتحديد مدته بتحديد الأجرة للوحدة الزمنية، كأن تكون الأجرة خمسون دينار شهرياً دون تحديد عدد الشهور^(١).

ثالثاً: تعذر إثبات مدة الإيجار المتفق عليها :

يكون في الغالب للأطراف تعيين مدة عقد الإيجار، أو أن يبينوا الأساس في تعيين مدة الإجارة، إلا أنه قد يحصل أن يتعذر على طرفي عقد الإيجار، أو أحدهما إثبات المدة المتفق عليها لعقد الإيجار^(٢)، فإن مدة عقد الإيجار في هذه الحالة تكون المدة المحددة لدفع الأجرة، فإذا اتفق الأطراف أن تدفع الأجرة بداية كل سنة فيكون العقد لمدة سنة، تتجدد لسنة ثانية، وثالثة، إلى أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء^(٣)، وهذا ما قضت به محكمة النقض الفلسطينية حيث جاء في حكمها "إذا عقدت الاجارة بين طرفين لمدة سنة دون بيان عدد السنوات، فتكون مدة الإيجار قد انعقدت بينهما لمدة أداها سنة، ولا يجوز لأيهما فسخ عقد الإيجار إلا بعد انتهاء مدته"^(٤).

الفرع الثاني

كيفية انتهاء عقد الإيجار غير محدد المدة

تمهيد وتقسيم:

تناولنا في الفرع السابق حالات عدم الاتفاق على مدة معينة لعقد الإيجار، أو الاتفاق على مدة غير محددة، أو الاتفاق على مدة محددة، ولكن تعذر اثباتها، وقررت المادة ٦٠٨ من القانون

(١) عباس العبودي: مرجع سابق، ص ٢٧٠ .

(٢) خميس خضر: عقد الإيجار في التقنين المدني والتشريعات الخاصة، الطبعة الأولى، مكتبة القاهرة الحديثة، ١٩٧٣، ص ٦٢٢ وما بعدها .

(٣) خليل قداة: مرجع سابق، ص ١٥٣ .

(٤) مشار إليه لدى: عماد حرب، نضال جرادة: مرجع سابق، ص ٣٣ .

المدني الفلسطيني أن عقد الإيجار في هذه الحالات ينقضي بانقضاء المدة المحددة لدفع الأجرة بناءً على إخطار أحد المتعاقدين للآخر بذلك، وعليه لا ينتهي عقد الإيجار إلا إذا قام أحد الطرفين بالتنبيه على الآخر بذلك، وسنبين في هذا الفرع، على من يقع عبء التنبيه ولمن يوجهه، وشكله، وبيناته، وطبيعته، وإثباته، وذلك على النحو الآتي:

أولاً : صاحب الحق في التنبيه بالإخلاء :

نصت المادة ٦٠٨ من القانون المدني الفلسطيني على أنه:- " وتنقضي بانقضاء هذه الفترة بناءً على طلب أحد المتعاقدين إذا هو أخطر المتعاقد الآخر بالإخلاء".

يتبين من هذا النص؛ أن حق التنبيه بالإخلاء مقرر لكل من طرفي عقد الإيجار. وبالتالي يجوز أن يصدر التنبيه من المؤجر، أو المستأجر، أو ممن ينوب عن أي منهما، كوكيل، أو ولي، أو وصي، أو قيم، أو ممن يحل محل أي منهما، من خلف عام كالورثة، أو خلف خاص كمشتري العين المؤجرة، ولا يجوز أن يصدر من شخص ثالث لا علاقة له بالمتعاقدين، كمن يدعي أنه مالك العين المؤجرة^(١)، وإذا تعدد المؤجرون، أو المستأجرون ابتداءً، أو بسبب الميراث، وجب وفقاً للقواعد العامة أن يصدر التنبيه من المؤجرين أو المستأجرين جميعاً وأن يوجه إليهم جميعاً ما لم يكن هناك توكيل لأحد المؤجرين أو المستأجرين فيما يتعلق بالتعامل بشأن الإيجار، فيكفي حينها أن يصدر التنبيه منه أو يوجه إليه^(٢).

(١) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٧٧٢.

(٢) مصطفى الجمال: الوسيط في أحكام الإيجار، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني وأحكام تشريعات إيجار الأماكن في ضوء تطبيقات القضاء وشروح الفقه، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، دون دار نشر، ٤٧٧ .

ثانياً: الشخص الذي يوجه إليه التنبيه بالإخلاء :

يوجه التنبيه بالإخلاء من المؤجر، أو من يمثله قانوناً، أو من خلفه العام، أو الخاص إلى المستأجر، أو من يمثله قانوناً، أو خلفه العام، أو الخاص، أو العكس، ولا عبء بالتنبيه الذي يوجه إلى شخص أجنبي عن عقد الإيجار^(١)، لكن يجوز أن يوجه التنبيه إلى من يكون طرفاً في عقد الإيجار وقت التنبيه لا وقت إبرام عقد الإيجار، فإذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر غير المؤجر الأصلي، كان الإيجار نافذاً في حقه، فهو الذي يعتبر مؤجراً، ويكون له أن يقوم بالتنبيه على المستأجر بالإخلاء وإذا تنازل المستأجر عن الإيجار لشخص آخر، ونفذ هذا التنازل في حق المؤجر فيكون للمتنازل له " المستأجر " صفة في التنبيه بالإخلاء^(٢).

ثالثاً : شكل التنبيه بالإخلاء وموعده :

نصت المادة ٦٠٩ من القانون المدني الفلسطيني على أنه:- "يكون الإخطار بالإخلاء كتابة قبل انتهاء مدة الإيجار بثلاثة أشهر إذا كانت هذه المدة تزيد على ستة أشهر، فإذا كانت أقل من ذلك وجب الإخطار قبل بداية نصفها الأخير ما لم يوجد اتفاق، أو نص يقضي بغير ذلك". يتبين من هذا النص أن الإخطار بالإخلاء يجب أن يكون كتابة، وعليه لا يجوز أن يكون الإخطار شفاهة، كما ويبين هذا النص أيضاً موعد الإخطار وحدده بثلاثة أشهر إذا كانت مدة الإيجار تزيد على ستة أشهر، أما إذا كانت أقل من هذه المدة فيجب أن يتم الإخطار قبل بداية النصف الثاني من المدة المتبقية، شرط ألا يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.

(١) خليل قداة: مرجع سابق، ص ٤٥٨.

(٢) مصطفى الجمال: مرجع سابق، ص ٤٧٨.

وبالتالي يجوز أن يكون التنبيه بإعلان على يد محضر أو بكتاب موسى عليه أو بكتاب عادي^(١)، ويجوز أيضاً أن يقع التنبيه على مخالصة الأجرة أو في بريقة طالما ظهر فيها اسم المرسل بصورة لا تدع مجالاً للشك في تحديد الشخص المرسل "موجه التنبيه"^(٢)، ويجوز أن يتم التنبيه بواسطة كاتب العدل^(٣).

وقد حددت المادة ٦٠٩ من القانون المدني الفلسطيني الوقت الذي يجب أن يتم فيه التنبيه، فأوجب أن يكون قبل انتهاء مدة الإيجار بثلاثة أشهر إذا كانت هذه المدة تزيد على ستة أشهر، فإذا كانت هذه المدة أقل من ذلك وجب الإخطار قبل بداية نصفها الأخير ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك^(٤).

رابعاً : بيانات التنبيه :

يجب أن يشمل التنبيه على البيانات الضرورية التي تبين من صدر منه التنبيه والشخص الموجه إليه التنبيه، وكذلك بيانات عقد الإيجار الذي يرغب في انتهائه^(٥)، وكذلك بيان رغبة مصدر التنبيه في إنهاء عقد الإيجار وإخلاء العين المؤجرة مع تحديد أوصافها^(٦)، لكن لا يشترط أن يذكر المخاطر سبب الإخلاء، أو تحديد موعد معين للإخلاء، وذلك لأن الميعاد يحدده القانون أو العقد^(٧).

(١) عبد الرازق حسن فرح: عقد الإيجار، دراسة مقارنة في القانون المدني والفقهاء الإسلامي، دون طبعة، دار الفكر الغربي، ٢٠٠٣، ص ٢٩٧.

(٢) خليل قداة: مرجع سابق، ص ٤٥٩.

(٣) منذر الفضل، وصاحب الفتاوي: مرجع سابق، ص ٣١٥.

(٤) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٣٣٢.

(٥) خليل قداة: مرجع سابق، ص ٤٦٠.

(٦) عبد الناصر العطار: شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الاماكن، الطبعة الثالثة، المطبعة العربية الحديثة، ١٩٩٠، ص ٥٧٦.

(٧) عبد الرازق فرح: مرجع سابق، ص ٢٩٨.

خامساً: طبيعة التنبيه :

يعد التنبيه بالإخلاء عمل قانوني ارادي من جانب واحد، وهو لذلك ينتج أثره دون اشتراط موافقة الموجه إليه التنبيه^(١)، ولكن لا ينتج هذا الأثر إلا بعلم من وجه إليه، ولا عبرة برفضه استلام التنبيه، ويعتبر وصول التنبيه إلى من وجه إليه قرينة على علمه به ما لم يقم الدليل على عكس ذلك، ولا يملك من صدر منه التنبيه الرجوع عنه بعد اصداره إلا برضا الموجه إليه لتعلق حق هذا الأخير به^(٢)، وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة المصرية في حكمها الصادر عام ١٩٢٢ بأن:- "وصول الكتاب المسجل المتضمن التنبيه بالإخلاء إلى مكتب المستأجر، وتسلم مستخدم لدى المستأجر لهذا الكتاب، يعد اثباتاً كافياً للتنبيه بالإخلاء حتى لو أنكر المستأجر على المستخدم الذي تسلم الكتاب حقه في تسلم كتب عنه"^(٣)، وبرر البعض هذا الحكم بأن العبارة بوصول التنبيه بالإخلاء إلى محل إقامة الموجه إليه التنبيه ولو لم يتسلمه بالفعل ما دامت الاحتياطات المعقولة قد اتبعت لضمان وصوله^(٤).

سادساً : اثبات التنبيه بالإخلاء :

أوجبت المادة ٦٠٩ من القانون المدني الفلسطيني أن يكون إخطار التنبيه بالإخلاء كتابية، ومن ثم يجب أن يتم اثباته بالكتابة، أو ما يقوم مقامها من أدلة إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك كأن يتم الاتفاق على أن يكون الإخطار شفاهة، أو يكون اثباته بالبينة^(٥)، ويرى البعض بأن التنبيه بالإخلاء يخضع للقواعد العامة في الإثبات إذا لم يتفق المتعاقدان على شكل معين للتنبيه، وتقضى

(١) منذر الفضل، صاحب الفتاوي: مرجع سابق، ص ٣١٤.

(٢) عبد الناصر العطار: شرح أحكام الإيجار، مرجع سابق، ص ٥٧٧.

(٣) مشار إليه لدى: عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٧٧٨، هامش رقم ٣.

(٤) رمضان أبو السعود: مرجع سابق، ص ٢٤٠.

(٥) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٣٣٥.

القواعد العامة بجواز اثبات التنبيه بالبينة، والقرائن، ما لم تزد قيمة الإيجار عن حد معين، أما إذا تجاوزت حد الاثبات بالشهادة فحينها لابد من الاثبات بالكتابة، أو ما يقوم مقامها^(١)، ويثبت التنبيه الرسمي بورقة رسمية من أوراق المحضرين وتسلم للمدين -المستأجر- على يد الموظف المختص، ويثبت هذا التسليم بتوقيعه على أصل ورقة التنبيه، أو بذكر امتناعه عن التسليم والتوقيع، فيكون ذلك دليلاً على حصول التنبيه^(٢).

(١) خليل قنادة: مرجع سابق، ص ٤٦٢ .

(٢) محمد السعدي: أحكام الالتزام، النظرية العامة للالتزامات، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دون طبعة، دار الكتاب الحديث، ٢٠٠٤، ص ٥٢.

المبحث الثاني

التجديد الضمني وأثره على إخلاء المأجور

تمهيد وتقسيم :

يجب على المستأجر عند انتهاء عقد الإيجار أن يقوم برد العين المؤجرة إلى المؤجر، وذلك لانتهاء العقد حسب المدة المتفق عليها، وهذا هو الأصل، إلا أنه قد يحدث أن يستمر المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر بذلك، ودون اعتراض منه على ذلك، فهذا يعتبر تجديداً ضمنياً للعقد، لا استمراراً أو امتداداً لعقد الإيجار. ومع ذلك نجد أن مجلة الأحكام العدلية لا تقر مبدأ التجديد الضمني للعقد، حيث أوجبت على المستأجر برفع يده عن العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار^(١)، بل إنها قررت أيضاً أنه ليست للمستأجر استعمال العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار^(٢)، وذلك لأن المجلة العدلية نصت بصورة عامة على أن عقد الإيجار ينتهي بانقضاء مدته، حيث أن عقد الإيجار من عقود المدة، سواء تم الاتفاق على هذه المدة بين المتعاقدين أو حددها القانون^(٣).

وعلى ذلك؛ إذا انقضت مدة الإيجار، ينتهي حكم العقد الواقع بين المؤجر والمستأجر، فيجب على المستأجر أن يرفع يده عن المأجور، فإذا استعمل المستأجر العين المؤجرة بعد ذلك فيكون استعماله لها بدون عقد فيكون غاصباً^(٤)، وعلى عكس من ذلك ذهب قانون تقييد إيجارات دور السكن لسنة ١٩٤٠، حيث نصت الفقرة الثالثة من المادة الثامنة من هذا القانون على أنه: "إذا استمر أي

(١) نصت المادة ٥٩١ من مجلة الأحكام العدلية على أنه: " يلزم المستأجر رفع يده عن المأجور بعد انقضاء الاجارة "

(٢) نصت المادة ٥٩٢ من مجلة الأحكام العدلية على أنه: " ليس للمستأجر استعمال المأجور بعد انقضاء مدة الاجارة "

(٣) درويش الوحيدي: مرجع سابق، ص ٢٢٨ .

(٤) سليم رستم باز: مرجع سابق، ص ٣١٦ .

مستأجر بحكم هذه المادة مشغلاً لأي مسكن بعد انتهاء عقد الإيجار، فإن أحكام وشروط العقد المذكور تعتبر سارية على اشغاله ذاك المسكن بالقدر الذي يمكن انطباقها فيه، على أن تراعى فيه أحكام هذا القانون".

وبالتالي أجاز هذا القانون أحكام التجديد الضمني على دور السكن، فإذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإيجار بعلم ورضا المؤجر فيكون عقد الإيجار قد تم تجديده تجديداً ضمناً، وكذلك فعل قانون تقييد ايجارات العقارات التجارية لسنة ١٩٤١، حيث نصت الفقرة الثالثة من المادة الرابعة منه على أنه:- "إذا حدث أن استمر أي مستأجر في اشغال أي عقار بسبب أحكام هذه المادة بعد انتهاء أجل عقد الاجارة المتعلق بذلك العقار، فإن شروط ذلك العقد تعتبر بالقدر الذي يمكن فيه انطباقها سارية على اشغاله ذاك"، وقد أقر القانون المدني الفلسطيني أيضاً التجديد الضمني، فنصت المادة ٦٥٥ منه على أنه:- "١- إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر دون اعتراض منه عد الإيجار قد تجدد وبشروطه الأولى لمدة سنة واحدة ما لم تكن مدة الإيجار أقل من ذلك. ٢ - يعد هذا التجديد إيجاراً جديداً، لا مجرد امتداد للعقد الأصلي، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم، مع مراعاة قواعد القيد^(١)."

أما الكفالة شخصية كانت أم عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضي الكفيل بذلك، ولم يتناول القانون رقم ٥ لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات أحكام التجديد الضمني اكتفاءً على ما

(١) يعد القيد طريقاً من طرق الشهر كالتسجيل والتأشير الهامشي، وذلك عن طريق قيد بعض البيانات في السجل العيني، ويعتبر الشهر أثراً للقيد: راجع بالتفصيل: سالم الدحود: الطبيعة القانونية للتسجيل وأثر تخلفه في الشهر العقاري، رسالة دكتوراه، الطبعة الثانية، دون دار نشر، ١٩٩٨، ص ٩.

يبدو بأحكام القانون المدني حيث نصت المادة العاشرة من القانون رقم ٥ لسنة ٢٠١٣ على أنه:-
"تسري أحكام القانون المدني فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا القانون وبما لا يتعارض مع أحكامه"، مما ينبغي معه تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول: كيفية انعقاد التجديد الضمني وشروطه، ونتناول في المطلب الثاني: الآثار المترتبة على التجديد الضمني وانتهائه، وذلك على النحو الآتي:

المطلب الأول

كيفية انعقاد التجديد الضمني وشروطه

تمهيد وتقسيم :

يجب بيان كيفية انعقاد التجديد الضمني، بالإضافة إلى الشروط الواجب توافرها لقيامه، من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول: كيفية انعقاد التجديد الضمني، ونتناول في الفرع الثاني، شروط التجديد الضمني، وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول

كيفية انعقاد التجديد الضمني

يتبين من مطلع نص الفقرة الثالثة من المادة الثامنة من قانون تقييد ايجارات دور السكن^(١)، وكذلك مطلع نص الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من قانون تقييد ايجارات العقارات التجارية^(٢)، وكذلك

(١) والتي نصت على أنه: " إذا استمر أي مستأجر بحكم هذه المادة مشغلاً لأي مسكن بعد انتهاء عقد الإيجار ".
(٢) والتي نصت على أنه: " إذا حدث أن استمر أي مستأجر في اشغال أي عقار بسبب أحكام هذه المادة بعد انتهاء أجل عقد الاجارة المتعلق بذلك العقار " .

مطلع نص الفقرة الأولى من المادة ٦٥٥ من القانون المدني الفلسطيني^(١)، أن عقد الإيجار الذي انتهت مدته يتجدد ببقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة، لكن يلاحظ أن قانون تقييد ايجارات دور السكن وقانون تقييد ايجارات العقارات التجارية لم يشترطا علم المؤجر بذلك وعدم اعتراضه على استمرار بقاء المستأجر بالعين المؤجرة، ويمكن القول بأن هذين القانونين فيهما إجحاف بحق المؤجر الذي لا يستطيع طلب إخلاء العين المؤجرة من المستأجر الذي انتهت مدة عقد إيجاره، لذلك نرى أن ما فعله المشرع الفلسطيني في القانون المدني من اشتراط علم وموافقة أو عدم اعتراض المؤجر على ذلك ما فيه من حماية للمؤجر الذي يرغب في تنفيذ ما تم الاتفاق عليه، وذلك بإخلاء المستأجر الذي انتهت مدة عقد إيجاره إلا إذا وافق على التجديد بعد علمه ببقاء المستأجر في العين المؤجرة، وينعقد التجديد الضمني بإيجاب وقبول ضمنيين، إلا إذا كان هناك حالات لا ينعقد فيها التجديد الضمني، كما ويختلف التجديد الضمني عن الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ونبين ذلك على النحو الآتي :

أولاً : الإيجاب الضمني :

ينعقد التجديد الضمني لعقد الإيجار القديم الذي انتهى لأي سبب من أسباب انتهائه، سواء انتهى بانتهاء مدته، أو لانتهاء مدته مع التتبيه أو لانقضاء جميع آجاله، أو في الموعد القانوني إذا كان العقد غير محدد المدة، أو حتى قبل انتهاء مدته، كما لو انتهى بالفسخ أو التقايل، ففي هذه الحالات يجوز أن يعقب العقد السابق تجديد ضمني، وذلك ببقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة، وهذا هو الإيجاب الضمني^(٢)، حيث أن بقاء المستأجر في العين المؤجرة هو فعل يدل على إرادته

(١) والتي نصت على أنه: " إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه عد الإيجار قد تجدد ."

(٢) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٧٨٤ .

دون أن يصدر لفظ منه بذلك، والتعبير بالفعل لا يكشف عن الإرادة بشكل مباشر، بل تستتبط الإرادة من الفعل ذاته الذي يقوم به الموجب ضمناً^(١)، والتعبير الضمني يجوز أن يتم به تجديد العقد، حيث أنه وسيلة من وسائل التعبير عن الإرادة، كما جاء في نص الفقرة الثانية من المادة ٧٦ من القانون المدني والتي نصت على أنه:- "يجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمناً".

ولابد أن يقع الإيجاب الضمني ببقاء المستأجر في المأجور بنية تجديد عقد الإيجار، وهذا يعني أن يكون الإيجاب الضمني قاطع الدلالة على التجديد^(٢)، وذلك لأن الإيجاب هنا لابد وأن يكون إيجاباً باتاً ذلك أنه يعد تعبيراً نهائياً عن الإرادة يتم به العقد إذا ارتبط بالقبول^(٣).

وبالتالي فإن بقاء المستأجر في العين المؤجرة لا يحمل على معنى التجديد إلا إذا اتجهت نيته فعلاً إلى التجديد، وعليه فإن بقاء المستأجر في العين المؤجرة لوجود ظروف طارئة تجعل إخلائه للمأجور بعد انتهاء مدة العقد صعباً، فلا يحمل ذلك على التجديد الضمني لعقد الإيجار، وكذلك الحال إذا استبقى مفتاح المأجور في يده لعدة أيام لحين تصفية الحسابات بينه وبين المؤجر^(٤).

ويشترط أيضاً لاستخلاص إيجاب المستأجر بالتجديد ألا يكون قد نبه على المؤجر بالإخلاء، لأن مثل هذا التنبيه لا يدل على إرادة المستأجر بالتجديد، وهذا ما قضت به محكمة استئناف القاهرة في الحكم الصادر عام ١٩٣٢ والذي جاء فيه: "التنبيه بالإخلاء الذي يرسله أحد الطرفين في عقد إجارة إلى الطرف الآخر طبقاً لشروط العقد لا يشترط فيه قانوناً ألفاظ خاصة، وإنما يكفي

(١) المذكرات الإيضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، ص ٨٠ .

(٢) عبد القادر جرادة، نافذ المدهون : مرجع سابق، ص ١٣٢ .

(٣) موسى أبو ملح: شرح مصادر الالتزام في مشروع القانون المدني الفلسطيني، الطبعة الثالثة، دون دار نشر، ٢٠١٢، ص ٦٣ .

(٤) خليل قداة: مرجع سابق، ص ٤٦٤ .

أن يتضمن من العبارات ما يفيد أنه لا يرغب في الاستئجار بعد انتهاء العقد، فكل تنبيه يحتوي على هذا المعنى هو تنبيه صحيح قانوناً ينتج أثره في عدم تجديد العقد^(١).

ولكن إذا عدل المستأجر عن التنبيه الذي قام به بالتنبيه على المؤجر برغبته بإخلاء العين المؤجرة، كأن يقوم بدفع الأجرة إلى المؤجر أو يطلب منه أن يقوم بترميم العين المؤجرة واستمرار الانتفاع بها يعد هذا العدول إيجاب بالتجديد^(٢).

ثانياً: القبول الضمني:

يقصد بالقبول بأنه تعبير بات عن إرادة الموجب له برضاه العرض الذي تقدم به الموجب ويسمى الإرادة الثانية وقد يكون التعبير عنه صراحة أو ضمناً أي بالفعل^(٣)، وهذا الفعل لا يعد بذاته تعبيراً مباشراً عن الإرادة، وإنما هو مجرد إشارة تكشف عن الإرادة وتنطوي عليها^(٤)، ويشترط في القبول الضمني لتجديد عقد الإيجار أن يكون المؤجر عالماً ببقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بنية التجديد، وأن يكون أيضاً غير معترض عليه بذلك، بل يكون موافقاً بالتجديد وذلك ببقائه في العين المؤجرة، ولا يمنع أيضاً أن يكون قبوله صريحاً للإيجاب الضمني من المستأجر بالتجديد^(٥)، وذلك بقيام المؤجر بإرسال خطاب أو ما يقوم مقامه في ابلاغ المستأجر قبول المؤجر صراحة ببقائه في العين المؤجرة وأنه لا مانع لديه في تجديد العقد^(٦)، أما مجرد سكوت المؤجر فلا يستخلص منه هذا القبول، فقد لا يكون المؤجر عالماً ببقاء المستأجر في العين المؤجرة أو أنه علم بذلك ولكنه تركه

(١) محمد كامل مرسي: مرجع سابق، ص ٢٩٧، هامش رقم (١).

(٢) مصطفى الجمال: مرجع سابق، ص ٤٨٢.

(٣) موسى أبو ملح: مرجع سابق، ص ٦٦.

(٤) توفيق فرج، جلال العدوي: النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، أحكام الالتزام مع مقارنة بين القوانين العربية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٠، ص ٨١.

(٥) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٣٣٨.

(٦) المذكرات الإيضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، ص ٧٠٣.

فترة بسيطة حتى تنهياً له أسباب الإخلاء والانتقال وذلك على سبيل التسامح، أو علم ببقائه في العين المؤجرة لكنه أظهر عدم نيته في التجديد بأن عمد إلى إيجار العين المؤجرة إلى مستأجر آخر^(١)، وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة في عام ١٩٠٢ بأنه:- "في إيجار كابين للاستجمام مدة الصيف وبقي المستأجر في العين مدة الشتاء التالي، فإن سكوت المؤجر لا يعتبر قبولاً ضمناً، فقد يكون ترك المستأجر شاغلاً للعين في وقت لا ينتفع فيها تساهلاً منه"^(٢)، أما سكوت المؤجر مع عدم اعتراضه مع علمه ببقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة فيفترض أنه قبول ضمني ما لم يثبت المؤجر عكس ذلك^(٣)، فإذا تم الإيجاب ببقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة وقبول المؤجر وعدم اعتراضه عليه اعتبر العقد مجدداً ضمناً، وبدأ سريانه عقب انتهاء عقد الإيجار السابق المنتهي، ويعتبر ذلك تفسيراً لإرادة المتعاقدين بأنهما أرادا أن يعقب العقد المجدد عقد الإيجار السابق فوراً وبمجرد انتهائه^(٤).

ثالثاً: أطراف التجديد الضمني :

الأصل أن التجديد الضمني يتم بين المؤجر والمستأجر الأصلي، ولكن هذا لا يمنع أن يعقد التجديد الضمني بين أحدهما ومن يحل محل الآخر، فإذا باع المؤجر العين المؤجرة لمشتري وكان عقد الإيجار نافذاً في حقه فيحل المشتري محل المؤجر في التجديد الضمني^(٥)، وقد يكون التجديد بين أحد المتعاقدين وورثة الآخر أو بين ورثة المتعاقدين الاثنين^(٦)، وكذلك قد يكون بين المؤجر والمستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار، وإذا كان العقد القديم قد عقده عدة ملاك على

(١) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٧٨٧.

(٢) مشار إليه لدى: عبد الرزاق السنهوري : مرجع سابق، ص ٧٨٨، هامش رقم (١) .

(٣) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٣٣٩ .

(٤) خليل قداة: مرجع سابق ، ص ٤٦٦ .

(٥) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٧٩٤ .

(٦) درويش الوحيدي: مرجع سابق، ص ٢٣١ .

الشيوع فإن التجديد الضمني إذا وافق عليه أحدهم وكان له الحق في إيجار المال الشائع^(١)، أما إذا تعدد المستأجرون ابتداءً أو ميراثاً، فلا بد في التجديد الضمني من بقائهم في العين المؤجرة جميعاً بنية التجديد، فإذا ترك بعض المستأجرين العين المؤجرة وبقي الآخرون فيها فيعتبر التجديد واقعاً بين المؤجر ومن بقي منتفعاً في العين المؤجرة^(٢).

رابعاً: حالات لا ينعقد فيها التجديد الضمني :

١ - حالة ما يستأجر الوصي مال القاصر لأنه من المعلوم أن الإيجار لا يتم إلا بإذن من المحكمة، فإذا انقضى هذا الإيجار بانتهاء مدته، فإن الوصي لا يستطيع البقاء في العين المؤجرة إلا بإذن من المحكمة الأمر الذي يصعب معه تجديد العقد بين الوصي والقاصر^(٣).

٢ - إذا تضمن عقد الإيجار الأصلي شرطاً ينص على انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته، وعدم جواز التجديد الضمني حتى لو بقي المستأجر في العين المؤجرة، فلا ينعقد في هذه الحالة التجديد الضمني للعقد الأصلي، إلا إذا تبين من الظروف أن المتعاقدان قد نزلا عن هذا الشرط أو أنهما وافقا على التجديد الضمني^(٤).

٣ - إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر، واستمر المستأجر مع ذلك منتفعاً بالعين المؤجرة فلا يفترض في هذه الحالة التجديد الضمني حتى مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة، لأن المؤجر قد نبه عليه بالإخلاء^(٥)، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٦٥٦ من القانون المدني

(١) محمد كامل مرسي: مرجع سابق، ص ٢٩٨ .

(٢) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٧٩٥.

(٣) خليل قنادة: مرجع سابق، ص ٤٦٦ .

(٤) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٤٣١ .

(٥) مصطفى الجمال: مرجع سابق، ص ٤٨٣ .

الفالسطيني^(١)، وهنا التجديد لا يفترض إلا إذا قام الدليل على عكس ذلك، ومثل هذا الدليل قبول أجرة جديدة أو شروط أخرى يعرضها من قام بالتنبيه مؤجراً كان أم مستأجراً، فيسكت من وجه إليه التنبيه حينئذ، يعتبر عقد الإيجار تجدد ضمناً، لأن سكوت من وجه إليه التنبيه يعتبر قبولاً به^(٢)، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٦٥٦ من القانون المدني الفلسطيني^(٣).

خامساً : الفرق بين التجديد الضمني وامتداد عقد الإيجار:

يقصد بالامتداد القانوني لعقد الإيجار بأنه: "رخصة من الرخص التشريعية للمستأجر تجعل عقد الإيجار ممتداً تلقائياً وبقوة القانون بالنسبة للمالك والمستأجر على السواء"^(٤)، وتقضي هذه الرخصة باستمرار العقد لصالح ورثة المستأجر حتى الدرجة الثانية طالما بقيت يدهم على العين المؤجرة، وكانوا يستعملونها في النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد^(٥)، ويكون الامتداد هنا إذا توفي المستأجر الأصلي قبل انتهاء المدة المتفق عليها في العقد، فإن العقد يبقى قائماً ويحق لورثة المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة باعتبارهم وارثين لحق إيجارها^(٦).

أما التجديد الضمني؛ فيفترض فيه انتهاء عقد الإيجار بأي سبب من أسباب انقضائه وبقاء المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم ورضا المؤجر فحينها يكون عقد الإيجار قد تجدد ضمناً^(٧)،

(١) حيث نصت على أنه: "إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يتم الدليل على خلاف ذلك".

(٢) المذكرات الإيضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، ٧٠٥.

(٣) حيث نصت على أنه: " إذا نبه أحد الطرفين على الآخر ما لم يقبل أجرة جديد أو شروطاً أخرى، فسكت من وجه إليه التنبيه عد هذا السكوت قبولاً يتجدد به الإيجار تجديداً ضمناً بالأجرة أو الشروط الجديدة".

(٤) محمد المنجي: الامتداد القانوني لعقد الإيجار في ظل الأحكام الدستورية والقانونية ٩٦/٤، ٩٧/٦ في المساكن والنشاط التجاري والصناعي والمهني والحرفي، الطبعة الثانية، منشأة المعارف بالإسكندرية، ٢٠٠٠، ص ٢١.

(٥) أحمد شرف الدين: دراسات في قواعد امتداد عقد الإيجار وأجرة الأماكن غير السكنية، القانون رقم ٩٧/٦، دون طبعة، مطابع روز اليوسف، ١٩٩٩، ص ١٦.

(٦) محمد المنجي: مرجع سابق، ص ٥٧٢.

(٧) محمد حسين: مرجع سابق، ص ٨٤٨.

ولا بد في التجديد الضمني من توافر أهلية طرفي التجديد وقت وقوعه بخلاف الامتداد، وكذلك فإن التجديد الضمني قد يسري في حق بعض المستأجرين دون البعض الآخر في حالة تعدد المستأجرين وترك بعضهم العين المؤجرة، في حين أنه في الامتداد يستمر العقد للجميع، وفي الامتداد القانوني يستمر عقد الإيجار بعد انتهاء مدته مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة، ويستمد المستأجر بقائه فيها بنص القانون لا بموجب الاتفاق^(١).

الفرع الثاني شروط التجديد الضمني

تمهيد و تقسيم :

يشترط لانقضاء التجديد الضمني للإيجار توافر عدة شروط نبينها على النحو الآتي:

أولاً : أن يكون هناك عقد إيجار بين الطرفين قد انتهى:

يجب أن يكون بين المؤجر والمستأجر عقد إيجار صحيح أو بين خلفهم العام أو الخاص، وأن يرد الإيجار على ذات العين التي يراد التجديد الضمني عليها^(٢)، وأن يكون هذا العقد قد انتهى، إما لانقضاء مدته أو لأي سبب آخر يؤدي إلى انقضائه، فإذا لم يكن العقد قد انتهى، أو حصل امتداد لعقد الإيجار لعدم حصول التنبيه بالإخلاء، أو لوجود نص تشريعي، فإننا نكون بصدد امتداد للإيجار الأصلي لا بصدد عقد جديد^(٣).

(١) منذر الفضل، صاحب الفتاوي: مرجع سابق، ص ٣١٦ .

(٢) محمود محمد: مرجع سابق، ص ٢٤٦ .

(٣) عبد الرازق فرج: مرجع سابق، ص ٣٠٠ .

ثانياً: بقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة :

لابد حتى يكون هناك تجديد ضمني لعقد الإيجار السابق من بقاء المستأجر في العين المؤجرة بنية التجديد الضمني للعقد السابق، وإذا تعدد المستأجرون، سواء أكانوا متضامنين أم غير متضامنين، فإنه يكفي أن يبقى أحدهم منتفعاً بالعين المؤجرة ليتجدد الإيجار ضمناً في حق من بقي منهم فيها^(١)، ويجب أن يكون بقاء المستأجر بعد انتهاء مدة الإيجار لفترة كافية للدلالة على نيته بالتجديد إلا أن يقوم الدليل على عكس ذلك، بأن يكون بقاءه ليس بنية التجديد، وإنما كان لظروف طارئة^(٢)، ويقع عبء اثبات بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإيجار على من يتمسك بالتجديد الضمني، وتقدير انصراف إرادة المستأجر إلى التجديد أو انصرافها إلى عدم التجديد يعتبر من المسائل الموضوعية يستقل قاضي الموضوع بتقديرها دون رقابة عليه في ذلك من محكمة النقض^(٣)، وهذا ما قضت به محكمة النقض المصرية في حكمها الصادر عام ١٩٧١ والذي جاء فيه: "تجديد الاجارة تجديداً ضمناً برضا الطرفين من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضي الموضوع، ولا رقابة لمحكمة النقض عليه في ذلك، ما دام قد أقام قضاؤه على دليل مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها"^(٤).

(١) عبد الناصر العطار: شرح أحكام الإيجار، مرجع سابق، ص ٥٧١ .

(٢) عبد القادر جرادة، نافذ المدهون: مرجع سابق، ص ١٣٢ .

(٣) محمود محمد: مرجع سابق، ص ٢٤٧ .

(٤) سعيد شعله: موسوعة قضاء النقض في المنازعات الايجابية، مجموعة من المبادئ التي قررتها محكمة النقض في القواعد العامة في الإيجار وتشريعات إيجار الاماكن وإيجار الأراضي الزراعية خلال خمسة وخمسين عاماً ١٩٣١-١٩٨٦، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، دون سنة نشر، ص ٢٩٦ .

ثالثاً: علم المؤجر ببقاء المستأجر وعدم اعتراضه :

يشترط لقيام التجديد الضمني لعقد الإيجار أن يعلم المؤجر بأن المستأجر مازال منتفعاً بالعين المؤجرة ولم يعترض على بقاء المستأجر فيها بعد انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته أو لأي سبب من أسباب انتهاء عقد الإيجار^(١)، وعليه فلا بد أن يعلم المؤجر ببقاء المستأجر في العين المؤجرة بنية التجديد وأن يكون علم المؤجر مصحوباً بعدم اعتراضه على بقاء المستأجر، أي يجب أن يكون موافقاً على التجديد^(٢)، وسواء كانت هذه الموافقة صريحة أم ضمنية^(٣)، فإذا اعترض المؤجر سواء أكان الاعتراض بإنذار رسمي أو بتبنيه عادي أو شفوي أو بأي تصرف يدل على اعتراضه كتأجير العين المؤجرة لشخص آخر فلا ينعقد التجديد الضمني نتيجة لهذا الاعتراض، إلا إذا كان الاعتراض قد تم بعد فترة طويلة تكفي لاستخلاص التجديد الضمني فحينها لا يحول الاعتراض دون وقوع التجديد الضمني^(٤)، وقد حكمت محكمة الاستئناف الأردنية في حكمها الصادر عام ١٩١٤، بأنه: "تنتهي الاجارة بانقضاء مدتها إن كانت لها مدة معينة، ولا تتجدد إلا برضاء الطرفين صراحة أو ضمناً ومجرد بقاء المستأجر بعد انقضاء المدة لا يستفاد منه تجديد الاجارة ضمناً بل يجب لتجديدها مرور زمن يكفي طوله للدلالة على رضا المؤجر بتجديد الاجارة"^(٥).

رابعاً: ألا يكون أحد الطرفين قد نبه على الآخر بالإخلاء :

فإذا كان أحد طرفي عقد الإيجار قد نبه على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء مدة الإيجار، فهنا التنبيه يمنع من استخلاص تجديد الإيجار مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة وعلم المؤجر دون

(١) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٣٣٧.

(٢) حسام الدين الأهواني: مرجع سابق، ص ١٨٨ .

(٣) عباس العبودي: مرجع سابق، ص ٣٠٩ .

(٤) عيد الرازق فرج: مرجع سابق، ص ٣٠١ .

(٥) مشار إليه لدى: محمد كامل مرسي: مرجع سابق، ص ٣٠٢، هامش رقم (١).

اعتراض منه عليه^(١)، فمثلاً تنبيه المؤجر على المستأجر بالإخلاء يفقد علمه ببقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة دون اعتراض عليه دلالةً على قبول التجديد، بل يدل على رغبة المؤجر بإنهاء عقد الإيجار القائم أصلاً^(٢)، إلا إذا عدل المؤجر عن التنبيه مما يستفاد منه قبول التجديد الضمني لعقد الإيجار، كما لو قام المؤجر بقبض الأجرة من المستأجر كالمعتاد^(٣)، وكذلك الحال إذا أخطر المستأجر المؤجر برغبته بالإخلاء بعد انتهاء الإيجار لكن المستأجر بقي منتفعاً بالعين المؤجرة دون تحفظ فقبض المؤجر الأجرة منه كان هذا عدولاً عن رغبة المستأجر بعدم تجديد عقد الإيجار وقبولاً ضمناً للتجديد^(٤).

المطلب الثاني

الآثار المترتبة على التجديد الضمني وانتهائه

تمهيد وتقسيم :

نبين في هذا المطلب الآثار المترتبة على تجديد عقد الإيجار تجديداً ضمناً، وكيفية انتهاء هذا العقد الذي تم تجديده، وذلك من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول: الآثار المترتبة على التجديد الضمني، ونتناول في الفرع الثاني: انتهاء التجديد الضمني، وذلك على النحو الآتي:

(١) محمود محمد: مرجع سابق، ص ٢٥٠.

(٢) مصطفى الجمال: مرجع سابق، ص ٤٨٣.

(٣) حسام الدين الأهواني: مرجع سابق، ص ١٨٩.

(٤) عبد الناصر العطار: شرح أحكام الإيجار الإماراتي، مرجع سابق، ص ٣٩٩.

الفرع الأول

الآثار المترتبة على التجديد الضمني

تمهيد وتقسيم :

يتبين من نص المادة ٦٥٥ من القانون المدني الفلسطيني السابق الإشارة إليها^(١)، أنه إذا انتهى عقد الإيجار لأي سبب من أسباب انقضائه وبقي المستأجر منتقلاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه على ذلك، فإن عقد الإيجار يكون قد تجدد بشروط العقد الأصلي، لمدة سنة واحدة إذا لم تكن مدة عقد الإيجار الأصلي أقل من سنة، كما وأن التجديد الضمني يكون إيجاراً جديداً، لا امتداداً للعقد الأصلي، وتنتقل إلى الإيجار الجديد جميع التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها للمؤجر في الإيجار القديم، غير أن الكفالة سواء أكانت شخصية أم عينية لا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا قبل الكفيل بذلك وعليه فإنه يترتب على التجديد الضمني عدة آثار نبينها تباعاً على النحو الآتي:

أولاً : يعد التجديد الضمني إيجاراً جديداً :

يعد التجديد الضمني للإيجار إيجاراً جديداً، يتميز عن الإيجار السابق وليس امتداداً له وهذا ما يترتب عدة نتائج؛ وهي:

١- يجب في التجديد الضمني أن تتوافر الأهلية اللازمة لإبرام عقد الإيجار من كلا الطرفين وقت التجديد، فلا يكفي أن تكون متوافرة عند إبرام العقد السابق إذا كانت قد زالت وقت التجديد، فإذا تم الحجر على أي طرف من أطراف العقد مثلاً بعد انعقاد العقد السابق، فإن زوال أهلية المحجور عليه يمنع التجديد الضمني^(٢).

(١) راجع هذا البحث ص ٥٥.

(٢) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٧٩٧.

- ٢- التجديد الضمني بوصفه اتفاقاً جديداً بين المؤجر والمستأجر، لا تمتد إليه صفات الإيجار الأصلي، فإذا كان الإيجار ثابتاً في سند رسمي يجوز التنفيذ بمقتضاه، فإن التجديد لا يعد كذلك، لأنه اتفاق ضمني بين طرفيه لذلك لا بد له من حكم قضائي حتى يتم تنفيذه^(١).
- ٣- لا يعتبر الإيجار الجديد في حالة التجديد الضمني ثابت التاريخ لمجرد ثبوت تاريخ الإيجار السابق فثبوت التاريخ يكون للعقد السابق وليس لعقد التجديد الضمني^(٢).
- ٤- لا يجوز الادعاء بحصول التجديد الضمني لأول مرة أمام محكمة الاستئناف لأن التجديد الضمني هو عقد إيجار جديد وليس امتداد للعقد الأصلي^(٣).
- ٥- في التجديد الضمني إذا كان المستأجرون متعددون وبقي بعضهم في العين المؤجرة دون البعض الآخر فإن الإيجار الجديد يجدد فقط لمن بقي منهم في العين المؤجرة دون من تركها^(٤).
- ٦- لا تنتقل في التجديد الضمني الكفالات الشخصية والعينية إلى الإيجار الجديد إلا إذا قبلها الكفيل، أما التأمينات العينية التي قدمها المستأجر فتنقل إلى الإيجار الجديد^(٥).
- ٧- يترتب على التجديد الضمني خضوعه للقانون الجديد الذي صدر قبل نهاية عقد الإيجار السابق، بخلاف حالة امتداد العقد حيث يمتد تطبيق القانون القديم الذي كان يحكم العقد الذي امتد سريانه إلى المدة التي امتد إليها^(٦).

(١) عبد الرازق فرج: مرجع سابق، ص ٣٠٣ .

(٢) منذر الفضل وصاحب الفتلاوي: مرجع سابق، ص ٣١٦ .

(٣) حسام الدين الأهواني: مرجع سابق، ص ١٩٠ .

(٤) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٣٤٤ .

(٥) محمد كامل مرسي: مرجع سابق، ص ٣٠٤ .

(٦) خليل قداة: مرجع سابق، ص ٤٧ .

ثانياً: انعقد التجديد الضمني بنفس شروط العقد السابق:

لما كان عقد الإيجار قد تجدد بإرادتين ضمّيتين تدل على الرغبة في تجديد العقد بنفس شروط العقد القديم نفسها فإن شروط العقد الجديد تكن هي نفس شروط العقد السابق^(١)، ما لم تظهر من ظروف الحال رغبة أحد الطرفين في تعديل هذه الشروط كما لو دفع المستأجر أجرة أقل وقبلها المؤجر دون تحفظ أو غير المستأجر انتفاعه بالعين المؤجرة من دار سكني إلى مكتب أو عيادة وسكت المؤجر على ذلك مدة من الزمان تدل على قبوله شروط المنفعة المتعاقد عليها^(٢)، وقد قضت محكمة النقض المصرية في حكمها الصادر في عام ٢٠٠٠ بأن: "انقضاء العلاقة الإيجارية قضاءً أو رضاءً، واتفق طرفيها على تجديدها اعتبر هذا التجديد إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي ولو كان بنفس شروطه"^(٣)، وبالتالي يكون التجديد بنفس مقدار الأجرة المتفق عليها في الإيجار السابق وبكيفية دفعها وبزمان ومكان هذا الدفع وبالتزامات كل من المؤجر والمستأجر، بالإضافة إلى سائر الشروط المتصلة بعقد الإيجار السابق والتي لا تعد اتفاقاً مستقلاً عن العقد، فمثلاً إذا كان هناك شرطاً في العقد السابق يقضي بدفع عربون وجب دفعه أيضاً في حالة التجديد الضمني^(٤)، وكذلك الحال إذا تضمن العقد السابق شرطاً يبيح التنازل عن الإيجار أو يجيز التأجير من الباطن أو يحرم الأمرين معاً، فإن الشرط المانع أو غير المانع من التنازل أو التأجير من الباطن ينتقل إلى التجديد الضمني للعقد^(٥)، غير أن شروط العقد السابق التي تنتقل إلى التجديد الضمني هي الشروط المتعلقة بحقوق والتزامات كل من المؤجر والمستأجر، أما

(١) محمود محمد: مرجع، ص ٢٥١ .

(٢) عبد الناصر العطار: شرح أحكام الإيجار المدني والامان، مرجع سابق، ص ٥٧٤ .

(٣) عبد الرحيم زيتون وأحمد السيسي: عقد الإيجار، أحدث أحكام محكمة النقض في أسباب الإخلاء والطرده من المساكن والمحلات في القانون المدني وقانون إيجار المساكن، الجزء الثاني، دون طبعة، دار النهضة العربية، ٢٠٠١، ص ٣٤.

(٤) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق: ص ٨٠١ .

(٥) خليل قداة: مرجع سابق، ص ٤٧٢ .

الاتفاقات الأخرى المستقلة عن تنظيم العلاقة بينهما، فإنها لا تسري في العقد الجديد، ما لم تتصرف نية المتعاقدين إلى الالتزام بها، مثال ذلك أن يعد ببيع العين المؤجرة إذا قبل المستأجر ذلك خلال مدة الإيجار، فمثل هذا الاتفاق لا يُنقل إلى العقد الجديد إلا إذا تبين من ظروف الحال رضا الطرفين ببقائها قائمة في العقد الجديد^(١)، وطالما أن أطراف عقد الإيجار لم يتفقوا على شروط جديدة للعقد الجديد، فمعني ذلك أنهم قد قصدوا أن تكون هي نفس شروط العقد الأصلي^(٢)، أما إذا اختلفت شروط العقد الجديد عن العقد السابق فإن ذلك يعد بمثابة تجديدًا صريحاً للعقد وليس تجديدًا ضمنيًا له^(٣)، غير أن قانون تقييد ايجارات العقارات التجارية أجاز زيادة مقدار الأجرة في حالة تجديد العقد حيث لا يعتبر أصلاً انتهاء المدة سبباً من أسباب انقضاء الاجارة، وإنما جعل اشغال المستأجر للعين المؤجرة سبباً من أسباب استمرار العقد لكنه أجاز زيادة مقدار الأجرة إذا انتهى عقد الإيجار الأول^(٤).

ثالثاً: انتقال التأمينات العينية التي قدمها المستأجر في العقد السابق :

نصت الفقرة الثانية من المادة ٦٥٥ من القانون المدني الفلسطيني على أنه:- ".... ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قدمها في الإيجار القديم، مع مراعاة قواعد القيد، أما الكفالة شخصية كانت أم عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضي الكفيل بذلك".

(١) محمود محمد: مرجع سابق، ص ٢٥٢ .

(٢) حسام الدين الأهواني: مرجع سابق، ص ١٩٠ .

(٣) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٣٤٥ .

(٤) نصت الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من هذا القانون على أنه:- "ويشترط في ذلك أنه يجوز زيادة بدل إيجار ذلك العقار، مع مراعاة أحكام المادة السادسة من هذا القانون، بالقدر الذي تنطبق فيه تلك الأحكام على العقار المذكور".

يتبين من هذا النص أن التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها إلى المؤجر في الإيجار السابق تنتقل إلى الإيجار الجديد بشرط مراعاة قواعد القيد في هذا الشأن، أما الكفالة الشخصية أو العينية فلا تنتقل إلا إذا قبل الكفيل ذلك. وعلى ذلك فإنه في التجديد الضمني لعقد الإيجار تنتقل التأمينات العينية المقدمة من المستأجر كالرهن الرسمي^(١)، أو الرهن الحيازي^(٢)، وذلك لضمان التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار حيث يتفق انتقالها مع قصد المتعاقدين في التجديد الضمني كونها ضماناً للإيجار^(٣).

ويرى البعض أنه من مقتضيات اعتبار التجديد الضمني عقداً جديداً للإيجار، ألا تنتقل إليه تأميمات الإيجار السابق من تلقاء نفسها سواء أكانت مقدمة من المستأجر أم من الغير، بل لا بد من اتفاق جديد على انتقالها طبقاً للقواعد العامة، لكن المشرع خرج عن القواعد العامة في هذه الحالة، وبالتالي تنقل التأمينات العينية التي قدمها المستأجر في الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد بنص القانون لا بحكم الاتفاق، وبالتالي لا يشترط في انتقال الرهن الرسمي الذي قدمه المستأجر السابق ورقة رسمية جديدة بل ينتقل الرهن الرسمي بسنده الرسمي الأصلي إلى الإيجار الجديد، ولا يشترط في المستأجر أهلية الرهن حين التجديد لأن القانون لا الاتفاق هو الذي نقل الرهن من الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد^(٤)، ويرى البعض أن هذه التأمينات التي قدمها المستأجر للمؤجر ضماناً للوفاء بالالتزامات المترتبة على عقد الإيجار يجب ألا يترتب عليها الإضرار بالغير

(١) عرفت المادة ١١٦٧ من القانون المدني الرهن الرسمي بأنه: "الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً، يكون له بمقتضاه أن يقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون".

(٢) عرفت المادة ١٢٣٧ من القانون المدني الرهن الحيازي بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه شخص ضماناً لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئاً يرتب عليه للدائن حقاً عينياً يخوله حبس الشيء حتى استيفاء الدين، وأن يقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في اقتضاء حقه من ثمن الشيء في أي يد يكون".

(٣) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٣٤٦ .

(٤) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٨٠٤.

فهذه التأمينات لا تكون لها مرتبة ضمان الديون الناشئة من الإيجار الجديد إلا من وقت العقد المبرم تأميناً لهذه الديون الجديدة، فلا تكون حجة على من كسب على العين المرهونة حقا قبل ذلك^(١)، ويجب قيد التأمينات التي تنتقل إلى الإيجار الجديد إذا وردت على عقار وتكون مرتبتها من وقت القيد لأن انتقالها إلى الإيجار الجديد يرجع إلى اتفاق ضمني بتخصيصها إلى الإيجار الجديد من وقت التجديد وهذا التخصيص يحتاج إلى القيد^(٢).

غير أن التأمينات المقدمة من غير المستأجر، فلم يخرج المشرع في حكمها عن القواعد العامة فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا برضاء من قدمها سواء أكانت هذه التأمينات شخصية أم عينية^(٣)، فالكفالة^(٤)، شخصية كانت أم عينية لا تنتقل من الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد إلا إذا وافق الكفيل على ذلك^(٥)، لأن الكفيل بكفالة الأجرة التي يلتزم بدفعها المستأجر لقاء انتفاعه في العين المؤجرة والمتفق عليها في عقد الإيجار^(٦)، وهذا الكفيل سواء أكان شخصياً أم عينياً هو من الغير ولم يكن طرفاً في التجديد الضمني لعقد الإيجار لذا لا تنتقل هذه الكفالة شخصية كانت أم عينية إلا إذا قبل الكفيل انتقالها إلى التجديد^(٧).

(١) حسام الدين الأهواني: مرجع سابق، ص ١٩١.

(٢) عبد الناصر العطار: شرح أحكام الإيجار الإماراتي، مرجع سابق، ٤٠٢.

(٣) سالم الدحذوح: مرجع سابق، ص ٩٢.

(٤) عرفت المادة ٨٩٦ عقد الكفالة على بأنه: - "الكفالة عقد بمقتضاه يكفل شخص تنفيذ التزام، بأن يتعهد للدائن بأن ينهي بهذا الالتزام إذا لم ينص به المدين نفسه".

(٥) محمد حسين: مرجع سابق، ١٤٩.

(٦) خليل قدامة: الوجيز في شرح القانون المدني الفلسطيني، الجزء الثالث، الحقوق العينية التبعية القسم الأول، التأمينات الشخصية، عقد الكفالة، الطبعة الثانية، دون دار نشر، ١٩٩٩، ص ٥٧، هامش رقم ١٣١.

(٧) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٨٣.

رابعاً : المدة في التجديد الضمني لعقد الإيجار :

نصت الفقرة الأولى من المادة ٦٥٥ من القانون المدني الفلسطيني على أنه: - "إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه عد الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى لمدة سنة واحدة ما لم تكن مدة الإيجار أقل من ذلك".

يتبين من هذا النص أن تجديد عقد الإيجار ضمناً يكون بنفس شروط العقد السابق عدا المدة فإنها تكون لمدة عام واحد إلا إذا كانت مدة الإيجار أقل من مدة عام.

ويرى البعض أنه إذا كانت مدة الإيجار أقل من عام، فإنها تجدد بقدر المدة المحددة في العقد السابق^(١)، ويرى البعض الآخر أنه إذا نبه المؤجر على المستأجر في حالة التجديد الضمني لعقد الإيجار أن تكون المدة أقصر أو أطول من المدة المحددة في العقد السابق، فإنه في حالة تجديد هذا العقد ضمناً تعتبر هذه المدة هي المدة المحددة للعقد الجديد^(٢)، في حين يرى البعض أنه طرفي عقد الإيجار غالباً ما لا يعرضان لمدة التجديد الضمني، وذلك لأنه ينعقد ببقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد نهاية الإيجار وسكوت المؤجر مع علمه بذلك وعدم اعتراضه عليه، دون أن يرسل أي منهما اخطاراً أو تنبيهاً للآخر، فينعقد التجديد الضمني في الغالب لمدة غير معينة، لكن هذه المدة تكون بالمدة المحددة لدفع الأجرة، فإذا كان الإيجار السابق منعقداً لمدة سنة وكانت الأجرة تدفع كل شهر صار التجديد ايجاراً بنفس الأجرة لمدة شهر واحد، مع مراعاة أن التجديد هنا لا ينتهي بانتهاء الشهر بل يجب أن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في الموعد المحدد

(١) سالم الدحوح: الإيجار: مرجع سابق، ص ٩٠ .

(٢) خليل قداة: الإيجار: مرجع سابق، ص ٤٧٥ .

قانوناً^(١)، ونرى بأن المشرع الفلسطيني لم يكن موفقاً في صياغة نص الفقرة الأولى من المادة ٦٥٥ من القانون المدني وخاصة عبارة "لمدة سنة واحدة ما لم تكن مدة الإيجار أقل من ذلك"، ونرى أنه لا داعي لتمييز شرط المدة عن باقي شروط العقد في حالة التجديد الضمني للإيجار السابق، ويجب أن تكون المدة نفس المدة السابقة في عقد الإيجار إلا إذا اتفق طرفي عقد الإيجار في حالة التجديد الضمني أن تكون المدة محددة في العقد، فإنه يصار إلى هذه المدة بموجب الاتفاق لا بنص القانون، لذلك نوصي المشرع الفلسطيني بضرورة تعديل نص العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٦٥٥ من القانون المدني وذلك بحذف عبارة "لمدة سنة واحدة ما لم تكن مدة الإيجار أقل من ذلك" لتصبح على النحو الآتي:- "إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتقلاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه عد الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى، إلا إذا اتفق الطرفين على مدة غير المدة المحددة في العقد السابق".

فيكون بحكم هذا النص أن عقد الإيجار الجديد قد تجدد بنفس شروط العقد السابق حتى ما يتعلق منها بالمدة، إلا إذا اتفق طرفي عقد الإيجار على مدة أقصر أو أطول من المدة السابقة فيكون العقد هنا قد تجدد بشروطه السابقة وبالمدة المحددة بموجب اتفاق الطرفين ولا حاجة هنا لقيام المؤجر بالتنبيه على المستأجر بالإخلاء لأن العقد محدد المدة ينتهي بانقضائها، ولم تعالج المجلة العدلية هذه المسألة لأنها أصلاً لم تنظم أحكام التجديد الضمني، وكذلك لم ينظم قانون تقييد إيجارات دور السكن هذه المسألة أيضاً، بينما نظمت الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من قانون تقييد إيجارات العقارات التجارية هذه المسألة حيث نصت على أنه:- "ويشترط في ذلك أيضاً أنه إذا كان مدة عقد الإيجار تتجاوز ثلاث سنوات، فعند تطبيق شروط وأحكام ذلك العقد على الوجه المذكور

(١) عبد الرزاق السنهوري : مرجع سابق، ٨٠٧ .

أعلاه تعتبر تلك المدة سنة واحدة إلا إذا اتفق الفرقاء على خلاف ذلك"، وقد جاءت هذه العبارة في هذه المادة على أساس أن عقد الإيجار الذي انتهت مدته واستمر المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة فإن انتفاعه بها يكون بنفس شروط العقد السابق^(١)، ولا تعتبر انتهاء المدة حسب أحكام هذا القانون سبباً من أسباب انتهاء العقد، حيث لا ينتهي العقد في هذا القانون بانتهاء المدة وإن بقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة فيكون العقد قد تجدد هنا لمدة عام واحد إذا كان العقد الأصلي تجاوز مدته ثلاث سنوات وبعد انتهاء هذا العام أيضاً لا ينتهي العقد يبقى مجدداً حيث أن انتهاء المدة لا يعتبر سبباً من أسباب انتهاء عقد الإيجار في أحكام هذا القانون أما ان كانت المدة أقل من ثلاث سنوات للعقد الأصلي فإن العقد أيضاً يجدد، ولكن هذا القانون لم يعالج كيفية تجديد المدة في العقد الذي لا يتجاوز ثلاث سنوات.

الفرع الثاني

انتهاء التجديد الضمني

يبدأ التجديد الضمني في الأصل بعد انعقاده بالإيجاب والقبول الضميين من كل من المؤجر والمستأجر، وذلك عقب نهاية عقد الإيجار السابق مباشرة بحيث لا يوجد فاصل زمني بين الإيجارين، ورغم أن ذلك يعد خروجاً عن القواعد العامة، إلا أن نية الطرفين وطبيعة التعامل يقضيان بأن يعقب التجديد الضمني الإيجار السابق فوراً وبمجرد انتهائه^(٢).

(١) حيث نصت هذه الفقرة في مطلعها على أنه: - "إذا حدث أن استمر أي مستأجر في اشغال أي عقار بسبب أحكام هذه المادة بعد انتهاء أجل عقد الإجارة المتعلق بذلك العقار، فإن شروط ذلك العقد تعتبر بالقدر الذي يمكن فيه انطباقها سارية مع اشغاله ذاك".

(٢) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٣٣٩ وما بعدها.

وطبقاً لنص الفقرة الأولى من المادة ٦٥٥ من القانون المدني^(١)، فإن عقد الإيجار الذي تم تجديده ضمناً ينتهي بانتهاء مدة عام من تاريخ انعقاده وذلك وفقاً لهذا النص، فإن كانت المدة في العقد السابق أقل من عام فإن المدة تجدد بقدر المدة المحددة في العقد السابق^(٢)، أما إذا كانت المدة المحددة في العقد السابق أكثر من عام فإن مدة العقد الجديد لا تكون أكثر من سنة واحدة، وبانتهائها ينقضي عقد الإيجار بانقضاء مدته^(٣)، وإن انتهى عقد الإيجار بانتهاء هذه المدة فعلى المستأجر إخلاء العين المؤجرة، وإن لم يبق بذلك كأن بقي فيها فيكون منتفعاً بها بدون سند، ويعتبر غاصباً ويحق للمؤجر اخراجه بنص القانون، كما ويحق أيضاً المطالبة بالتعويض عن المدة التي بقي منتفعاً خلالها بالعين المؤجرة^(٤)، وإذا انتهى عقد الإيجار الجديد والذي تم تجديده ضمناً، بانقضاء مدته فإنه يجوز أن يعقب هذا التجديد تجديداً ضمناً آخر لهذا العقد، ويكون التجديد الثاني تجديداً ضمناً للتجديد الأول، ولا يكون تجديد العقد الأصلي، ومن ثم إذا كان هناك اختلاف بين عقد الإيجار الأصلي والتجديد الضمني الأول، كان التجديد الضمني الثاني متقيداً بشروط التجديد الضمني الأول لا لعقد الإيجار الأصلي^(٥)، ويرتب التجديد الضمني الثاني نفس الآثار التي ترتبت على التجديد الضمني الأول ومنها انتقال التأمينات العينية دون التأمينات الشخصية كالكفالة سواء أكانت شخصية أم عينية إلا إذا قبلها الكفيل^(٦)، كما ويجوز أن يعقب التجديد الضمني الثاني عند انتهائه تجديد ضمني ثالث، فتجديد ضمني رابع، وهكذا ويكون التجديد الضمني الثالث تجديداً ضمناً للتجديد الضمني الثاني لا للتجديد الضمني الأول ولا للإيجار الأصلي، كما يكون التجديد

(١) والتي نصت على أنه: "..... قد تجدد بشروطه الأولى ما لم تكن مدة الإيجار وأقل من ذلك " .

(٢) سالم الدحوح: الإيجار، مرجع سابق، ص ٩٠ .

(٣) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٣٤٧ .

(٤) درويش الوحيدي: مرجع السابق، ص ٢٣٠ .

(٥) محمود محمد: مرجع سابق، ص ٢٥٥ .

(٦) خليل قداة: مرجع سابق، ص ٢٥٥ .

الضمني الرابع تجديداً ضمناً للتجديد الضمني الثالث، لا للتجديدين الضمنيين السابقين على هذا التجديد الثالث ولا للإيجار الأصلي، وهكذا^(١).

المبحث الثالث

إخلاء المأجور بانتهاء المدة المحددة بنص القانون

تمهيد وتقسيم :

يعد عقد الإيجار بطبيعته من العقود المؤقتة، حيث يرتبط بمدة زمنية قد يتفق عليها المتعاقدان، وقد لا يتفقان عليها، وقد يغفل كلاهما عن ذكرها، فيتدخل في هذه الحالة القانون ليحدد هذه المدة، خاصة وأن مدة عقد الإيجار تعتبر ركناً من أركانه، ولكن لا يترتب على عدم الاتفاق عليها أو على عدم تحديدها بطلان العقد، وإنما يبقى العقد صحيحاً بين طرفيه منتجاً لآثاره، وإنما يتم الرجوع في هذه الحالة إلى نص القانون الذي يكمل إرادة الأطراف في تحديد مدة عقد الإيجار وتكميل أركانه، وقد نص القانون على أنه في الأصل يجب أن تكون مدة الإيجار معينة، ولكن قد يتم عقد الإيجار دون الاتفاق على مدة، أو عقد لمدة غير معينة، أو تعذر اثبات المدة، كما قد حدد القانون أيضاً المدة التي يجوز أن يستمر فيها عقد الإيجار، وكذلك المدة التي يلتزم المستأجر بدفع الأجرة خلالها أو المدة التي يستمر فيها العقد لمدة حياة المؤجر والمستأجر، وبين القانون أيضاً كيفية انتهاء هذا العقد في جميع هذه الأحوال، ونبين ذلك من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول: المدة القانونية لعقد الإيجار، ونتناول في المطلب الثاني: كيفية انتهاء عقد الإيجار المحدد المدة قانوناً، وذلك على النحو الآتي:

^(١) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٨١٠ .

المطلب الأول

المدة القانونية لعقد الإيجار

تمهيد وتقسيم :

يجب في الأصل أن تكون المدة معينة في عقد الإيجار، وقلما أن يبرم عقد الإيجار دون الاتفاق على تحديدها، إلا أنه قد يحدث أن يبرم هذا العقد لمدة غير معينة أو قد يبرم لمدة معينة وعند انتهائها قد تحدث ضرورة ملحة للمستأجر فيطلب من المحكمة تمديد عقد الإيجار لفترة حالة الضرورة، كما وحد القانون الحالات التي يجب أن ينتهي إليها عقد الإيجار، سواء أكانت هذه المدة تزيد عن المدة المحددة قانوناً، أو لمدة حياة المؤجر أو المستأجر، أو المدة المعينة لدفع الأجرة إذا اتفق الطرفان على أن تكون مدة عقد الإيجار لمدة حياة المؤجر أو المستأجر أو أن تكون هذه المدة للمدة التي يبقى المستأجر ملتزماً بدفع الأجرة خلالها، وبتناول هذا المطلب من خلال تقسيمه إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول: الإيجار الذي تزيد مدته عن المدة المعينة قانوناً، وبتناول في الفرع الثاني: الإيجار لمدة حياة المؤجر والمستأجر، وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول

الإيجار الذي تزيد مدته عن المدة المعينة قانوناً

نصت المادة ٤٨٤ من مجلة الأحكام العدلية على أنه: - "للمالك أن يؤجر ماله وملكه لغيره مدة معلومة قصيرة كانت كيوم أو طويلة كسنين".
يتبين من هذا النص أن مجلة الأحكام العدلية أجازت للمؤجر أن يؤجر ملكه لمدة معلومة سواء أكانت هذه المدة قصيرة أم طويلة .

وذلك لأن عقد الإيجار عقد مؤقت بطبيعته، لذلك لزم العلم بمدة الإيجار لأنها وسيلة للعلم بالمنفعة المعقود عليها في الإيجار^(١).

ولم تنظم مجلة الأحكام العدلية أحكام انتهاء عقد الإيجار غير معين المدة، أو العقد الذي تكون مدته غير محددة، وكذلك الحال في قانون تقييد إيجارات دور السكن، وقانون تقييد إيجارات العقارات التجارية .

وقد تدارك المشرع الفلسطيني هذا النقص في القانون المدني وأكمل هذا القصور فنص في الفقرة الأولى من المادة ٦١١ منه على أنه:- "لا يجوز أن تزيد مدة الإيجار عن ثلاثين عاماً". يتبين من هذا النص أنه عقد الإيجار غير المتفق على مدته أو غير محدد المدة لا يجوز أن تزيد مدته بحال من الأحوال على ثلاثين عاماً.

وذلك لأن الأصل أن لا يكون عقد الإيجار عقداً مؤبداً لأنه يتعارض مع طبيعته ويجعل انفصال المنفعة عن الرقبة انفصلاً مؤبداً، لذلك يجوز امتداد عقد الإيجار إلى ثلاثين عاماً من تاريخ إبرامه، ولكن لا يجوز أن يمتد إلى أكثر من هذه المدة، إلا أنه إذا تبين أن المستأجر ما كان ليبرم عقد الإيجار إلا لأن مدته أكثر من ثلاثين عاماً، فيكون للمؤجر في هذه الحالة أن يطلب ابطال العقد للغلط الجوهري الذي وقع فيه^(٢)، وعلى ذلك لا يجوز لطرفي عقد الإيجار الاتفاق على أن تكون مدة الإيجار مؤبدة أو أن تكون طويلة تجعله في حكم المؤبد، وإنما كحد أقصى للمدة التي يجوز الاتفاق عليها وفقاً لهذا النص هي ثلاثون عاماً من تاريخ إبرام العقد^(٣)، أما إذا اتفق المتعاقدان على تحديد مدة معينة صح اتفاقهما والتزما به ما دامت هذه المدة لا تجعل الإيجار

(١) محمد داود: مرجع سابق، ص ١١٣ .

(٢) المذكرات الايضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، ص ٦٥٦ .

(٣) عماد أبو حرب، نضال جرادة: مرجع سابق، ص ٣٢ .

مؤبداً أو في حكم المؤبد بما لا يتجاوز الثلاثين عاماً^(١)، فإذا تم الاتفاق على مدة تزيد عن هذه المدة المحددة بنص القانون، فيجب على القاضي أن ينقص هذه المدة إلى المدة المحددة بنص القانون^(٢)، ويرجع السبب في تحديد المشرع للحد الأقصى لعقد الإيجار لأن تأييد الإيجار يجعل هناك فاصلاً دائماً بين ملكية الشيء المؤجر ومنفعته، فتكون الأولى لشخص والثانية لشخص آخر، وهذا الوضع لا يجعل لأي منهما مصلحة كاملة في أن يعتني بالشيء أو يعمل على تحسينه^(٣)، بالإضافة إلى أن عقد الإيجار ينشئ التزامات شخصية على عاتق طرفيه، والإيجار بطبيعته لا يجعل للمستأجر إلا حقاً شخصياً على العين المؤجرة التي تكون عادة صالحة للاستعمال، والالتزام الشخصي لا يصح أن يكون بطبيعته التزاماً أبدياً^(٤)، كذلك الحال فإن القانون قد حدد مدة معينة في بعض الأحوال لا يجوز أن تزيد عنها، وذلك كمن له حق الإدارة، حيث لا يجوز أن تزيد مدة العقد على ثلاث سنين^(٥)، حيث نصت المادة ١٠٨ من القانون المدني الفلسطيني على أنه: " ١- عقود الإدارة الصادرة عن الوصي في مال الصغير تكون صحيحة نافذة وفقاً للشروط والأوضاع التي يقرها القانون. ٢- يعد من عقود الإدارة الإيجار إذا لم تزيد مدته على ثلاث سنوات".

(١) سالم الدحوح: مرجع سابق، ص ٢٥ .
(٢) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ١٠٧ .
(٣) محمود محمد: مرجع سابق، ص ٨٨ .
(٤) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ١٤٤ .
(٥) سالم الدحوح: الإيجار، مرجع سابق، ص ٢٥ .

حيث يكون هنا العقد مبرم نيابة عن الصغير وفي ماله^(١)، ويشترط لصحة عقد الإيجار ونفاذه إذا أبرمه الوصي في مال الصغير أولاً تزيد مدته على ثلاث سنوات^(٢)، وذلك لأن إرادة النائب هنا في إبرام عقد الإيجار في مال الصغير قد حددت مدته من نص القانون، لأن نطاق سلطة النائب تتحدد طبقاً لنصوص القانون، وآثار التصرف الذي يجريه النائب تتصرف إلى الأصل وهو الصغير^(٣).

الفرع الثاني

الإيجار لمدة حياة المؤجر أو المستأجر

تمهيد وتقسيم :

لم تنظم مجلة الأحكام العدلية أحكام الإيجار لمدة حياة المؤجر أو المستأجر، وكذلك قانون تقييد إيجارات العقارات التجارية، مما يعتبر قصوراً تشريعياً في هذه المسألة، لكن المشرع الفلسطيني قد تدارك هذه المسألة في القانون المدني، ونبين أحكام الإيجار لمدة حياة المؤجر والمستأجر من خلال نصوص القانون المدني، وذلك على النحو الآتي:

أولاً : عقد الإيجار لمدة حياة المؤجر أو المستأجر:

نصت الفقرة الثانية من المادة (٦١١) من القانون المدني الفلسطيني على أنه: - "إذا عقد الإيجار لمدة حياة المؤجر أو المستأجر يعد العقد مستمراً لتلك المدة ولو زادت على ثلاثين عاماً".

(١) النيابة قد تكون نيابة قانونية كنيابة الولي على القاصر إذ مثل هذه النيابة يعينها القانون، وكذلك يمكن أن تكون النيابة قضائية كنيابة الوصي والقيم على القاصر أو ممن لديهم عارض من عوارض الأهلية : راجع بالتفصيل : سالم الدحدوح، وحمدى بارود: محاضرات في المبادئ القانونية العامة، دراسة خاصة لطلبة كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، الطبعة الأولى، دون دار نشر، ٢٠٠٨، ص ١١٤ .

(٢) إياد جاد الحق: النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، العقد، الإرادة المنفردة، الفعل الضار، الفعل النافع، القانون، الطبعة الأولى، دون دار نشر، ٢٠٠٩، ص ١٢٩ .

(٣) نبيل سعد: النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام، المصادر الإرادية، العقد، الإرادة المنفردة، دون طبعة، دار المعرفة الجامعية، ١٩٩٤، ص ١١٦ .

يتبين من هذا النص؛ أن عقد الإيجار يجوز أن يعقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر وتكون مدته محددة بحياة أي منهما، سواء أكانت مدة حياة المؤجر أو مدة حياة المستأجر، وذلك حسب الاتفاق.

ولا يعتبر عقد الإيجار مؤبداً إذا عقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر، حتى ولو زادت هذه المدة عن ثلاثين عاماً^(١)، وبالتالي يجوز إبرام عقد الإيجار لمدة حياة المؤجر والمستأجر مجتمعين أو منفردين، فإذا توفي المؤجر مثلاً انتقلت العلاقة الايجارية إلى ورثته حتى وفاة المستأجر^(٢)، وإذا توفي المستأجر قام ورثته مقامه في استيفاء منفعة المأجور^(٣)، ويرى البعض أنه لا يمنع من أن يكون الإيجار لمدة حياة كلاً من المؤجر أو المستأجر فيدوم ما بقي أحدهما حياً بشرط ألا تتجاوز مدته سنتين سنة، فإذا مات المؤجر قبل المستأجر، انتقل إلى ورثة المؤجر ويبقى إلى أن يموت المستأجر، وإذا مات المستأجر قبل المؤجر، انتقل الإيجار إلى ورثة المستأجر ويبقى إلى أن يموت المؤجر^(٤)، فإذا زادت مدة حياة المؤجر أو المستأجر على سنتين سنة فيعتبر هذا العقد بحكم المؤبد، الأمر الذي يوجب على القاضي اعتباره منعقداً فقط لمدة سنتين سنة^(٥)، ويتفق جواز استمرار عقد الإيجار لمدة حياة المؤجر أو المستأجر مع نص الفقرة الأولى من المادة ٦٥٧ من القانون المدني الفلسطيني، والتي نصت على أنه: - "لا ينتهي الإيجار بموت المستأجر".

فالأصل أن عقد الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا المستأجر، إلا إذا قام الدليل على أن عقد الإيجار ما كان ليقوم إلا لاعتبار شخصي في المستأجر^(٦)، ويرى البعض أن السبب في عدم انتهاء عقد الإيجار بموت المؤجر أو المستأجر يرجع إلى أن عقد الإيجار هو عقد بيع منافع

(١) المذكرات الايضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، ص ٦٥٦ .

(٢) عبدالقادر جرادة، نافذ المدهون: مرجع سابق، ص ٧٧ .

(٣) سالم الدحدوح: مرجع سابق، ص ١٠٣ .

(٤) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ١٤٦ .

(٥) خليل قداة: مرجع سابق، ص ١٤٦ .

(٦) المذكرات الايضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني ، ص٧٠٥ .

بعوض، والبيع لا ينتهي بوفاة أحد المتعاقدين^(١)، إلا أنه يجوز لورثة المستأجر أو للمؤجر نفسه إذا كان العقد مبرم على اعتبار شخصي يتعلق بشخص المستأجر أن يطلب أيهما إنهاء العقد^(٢)، أما إذا عقد الإيجار لمدة بقاء العين المؤجرة، فيعد هنا العقد مؤبداً ولا يجوز عقده وذلك لأنه لا يستوي أن ينص على التأييد في الإيجار مع القول بأن الإيجار باقٍ ما بقيت العين المؤجرة، ففي الحالتين يبقى الإيجار ما دامت العين المؤجرة باقية، وفي الحالتين يكون الإيجار مؤبداً وينتهي بهلاك العين^(٣).

ثانياً : مدة عقد الإيجار للمدة المعينة لدفع الأجرة :

نصت الفقرة الثالثة من المادة ٦١١ من القانون المدني الفلسطيني على أنه:- "إذا تضمن عقد الإيجار شرطاً يقضي بأن يبقى ما بقي المستأجر يدفع الأجرة، عد أنه قد عقد لمدة حياة المستأجر".

يتبين من هذا النص بأنه إذا اشترط الطرفان على أن يبقى المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة طالما بقي ملتزماً بدفع الأجرة، فيكون العقد هنا معقوداً لمدة حياة المستأجر، ولكن لا ينتقل العقد إلى ورثته .

ولا يعد العقد في هذه الحالة مؤبداً، فالاتفاق على دوام الإيجار ما دام المستأجر يدفع الأجرة يعد إيجاراً مؤقتاً ومدته المدة التي يبقى فيها المستأجر ملتزماً بدفع الأجرة، وإنما يكون العقد هنا معلقاً على شرط فاسخ وهو دفع الأجرة من قبل المستأجر^(٤)، وعلى ذلك يكون عقد الإيجار هنا عقداً

(١) عبد الناصر العطار: شرح أحكام الإيجار الإماراتي، مرجع سابق، ص ٤١٣.

(٢) وقد نصت محكمة النقض المصرية في حكمها الصادر عام ١٩٩٨ بأنه:- "عدم انتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر ولكن لورثته دون غيرهم طلب الانهاء وللمؤجر ولورثته على السواء : مشار إليه لدى: عبد الرحيم زيتون، أحمد السيبي: مرجع سابق، ص ٣٦ .

(٣) محمد أحمد: مرجع سابق، ص ٥٠٣ .

(٤) رمضان أبو السعود: الموجز في عقد الإيجار، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، ١٩٩٦، ص ٢٣٠ .

مؤقتاً غير مؤبداً، و تكون مدته هي المدة المعينة لدفع الأجرة^(١)، وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة المصرية في حكمها الصادر عام ١٨٨٤ بأن:- "العقد الذي يشترط فيه أن يكون نافذاً مادام المستأجر يدفع الأجرة بانتظام لا يمكن أن يعتبر أنه عقداً لم تبين فيه المدة، بل يجب أن يبقى نافذاً ما دام المستأجر حياً يدفع الأجرة^(٢)."

المطلب الثاني

كيفية انتهاء عقد الإيجار المحدد المدة قانوناً

بيّنا في المطلب السابق المدة التي حددها القانون لعقد الإيجار إذا كان العقد غير محدد المدة، أو لم يتم الاتفاق عليها، وكذلك حددنا كيفية تحديد مدة الإيجار غير المحدد المدة، حيث تدخل المشرع لتكملة إرادة المتعاقدين، فنص على أن الإيجار لا يجوز بحال من الأحوال أن تزيد مدته عن ثلاثين عاماً، إلا إذا عقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر، وكذلك إذا كان العقد قد تضمن شرطاً يقضي ببقاء المستأجر في العين المؤجرة مادام المستأجر يدفع الأجرة للمؤجر، حيث يكون العقد هنا معلقاً على شرط فاسخ وهو دفع الأجرة، ويكون معقوداً لمدة حياة المستأجر.

وينتهي عقد الإيجار في جميع هذه الأحوال بقيام أي من الطرفين بالتنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء، فينتهي العقد ولا داعي لتكرار أحكام التنبيه هنا^(٣)، وإذا مات من علق إنهاء الإيجار على إرادته قبل أن يصدر منه التنبيه، فإن الإيجار ينتهي أيضاً بموته^(٤)، وإذا كان عقد الإيجار متضمناً شرطاً يقضي ببقاء المستأجر ما دام يدفع الأجرة، فينتهي هذا العقد بموت المستأجر^(٥).

(١) خميس خضر: مرجع سابق، ص ١٠١ وما بعدها .

(٢) مشار إليه لدى: رمضان أبو السعود: المؤجر، مرجع سابق، ص ٢٣٠، هامش رقم ٣ .

(٣) راجع أحكام التنبيه ص ٤٩ .

(٤) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ١٤٦ .

(٥) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ١٠٩ .

وينتهي عقد الإيجار أيضاً هنا باتحاد الذمة، فمثلاً عندما يعقد عقد الإيجار لمدة تدوم حياة المستأجر أو المدة التي يدفع فيها الأجرة أو لمدة غير محددة، فإذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر فيصبح هو مالكا للعين المؤجرة وينتهي عقد الإيجار باتحاد الذمة^(١)، كما سنرى تفصيل ذلك لاحقاً^(٢).

(١) محمد أحمد: مرجع سابق، ص ٥٠٣.

(٢) انظر هذا البحث ص ٨٨.

الفصل الثاني

إخلاء المأجور قبل انتهاء مدته

الفصل الثاني

إخلاء المأجور قبل انتهاء مدته

تمهيد وتقسيم:

الأصل أن ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته، ومن ثم يجب على المستأجر إخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر، وهذا هو السبب الأصلي في انتهاء عقد الإيجار سواء أكان العقد معين المدة أو غير معين المدة، لأنه في النهاية ينبغي على المستأجر إخلاء العين المؤجرة، وذلك بعد قيام المؤجر بالتنبيه عليه بالإخلاء، إلا أن عقد الإيجار باعتباره من العقود المستمرة، قد يحدث أو تنهياً أسباب تجعل العقد ينتهي قبل انتهاء مدته، فمثلاً لو استأجر شخصاً عقاراً، ثم أصبح المستأجر هو مالك العقار بأي سبب من أسباب كسب الملكية، أو قام المؤجر ببيع المأجور لشخص آخر بخلاف المستأجر، ففي الحالة الأولى أصبح المستأجر هو المالك، وبالتالي اتحدت ذمة المستأجر والمالك مع بعضهما البعض، فينتهي عقد الإيجار لأنه لا يعقل أن يستأجر الانسان ملكه الذي تحت يده، وفي الحالة الثانية يكون المؤجر الذي قام بإبرام العقد مع المستأجر قد انتهت صفته كمالك وذلك ببيعه العين المؤجرة للغير، فيصبح المشتري هو المالك للعين المؤجرة، وكذلك الحال فقد يكون المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة، ثم يطرأ للمؤجر حاجة لها، ويريد الانتفاع بها لنفسه أو يريد لها لاستعماله الشخصي، وذلك قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، أو قد يطرأ على المستأجر نفسه عذراً يجعله غير متمكناً من الانتفاع بالعين المؤجرة، أو كان انتفاعه بها انتفاعاً ناقصاً حتى وإن كان ذلك راجعاً لخطأ المستأجر، وذلك قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، ولما كان عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، ومن ثم يترتب التزامات على كل من طرفيه خاصة المستأجر، الذي يترتب عليه عقد الإيجار العديد من الالتزامات، فإذا قام بمخالفة شروط العقد أو أحد هذه الشروط قبل انتهاء مدة العقد، ترتب على ذلك سبباً لإخلائه، نبين كل ذلك من خلال تقسيم هذا

الفصل إلى ثلاث مباحث، نتناول في المبحث الأول: انتهاء عقد الإيجار لانتقال ملكية المأجور، ونتناول في المبحث الثاني: إخلاء المأجور للعدر الطارئ، ونتناول في المبحث الثالث: الإخلاء لمخالفة شروط عقد الإيجار، ونبين ذلك على النحو الآتي:

المبحث الأول

انتهاء عقد الإيجار لانتقال ملكية المأجور

تمهيد وتقسيم :

يعد عقد الإيجار من العقود التي ترد على منفعة الشيء محل العقد، وغالباً ما تكون مدة عقد الإيجار مدة طويلة، ولذلك فإن عقد الإيجار من العقود الزمنية المستمرة، وقد يحدث أثناء استمرار العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر، أن تنتقل ملكية العين المؤجرة من المؤجر إلى المستأجر نفسه، كما لو قام المستأجر بشراء العين المؤجرة من المؤجر، فإن عقد الإيجار مصيره الانتهاء، وذلك لأن المستأجر بشرائه للعين المؤجرة يكون قد حل محل المؤجر، فاجتمعت في هذا المستأجر صفة المؤجر، وذلك باتحاد ذمته، ولكن قد يكون البيع قد تم من المؤجر إلى غير المستأجر أي إلى شخص آخر، وذلك أثناء قيام عقد الإيجار بين المؤجر والبائع وبين المستأجر، وهذا يطرح التساؤل حول مدى أثر هذا البيع على حق المستأجر في العين المؤجرة بصفته مستأجراً لها؟، ومدى تأثير وجود اتفاق على البيع سواء أكان هذا الاتفاق بين المؤجر والمستأجر أم بين المشتري والمستأجر، أو عدم وجود مثل هذا الاتفاق؟، بمعنى آخر، ما هو مدى نفاذ هذا البيع في حق المستأجر، سواء أكان هذا البيع قد تم بإذن من المستأجر أو بدون إذنه، ومدى نفاذ هذا البيع مع ثبوت تاريخ عقد الإيجار أو عدم ثبوته؟، نبين ذلك من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول: انتقال ملكية المأجور إلى المستأجر، ونتناول في المطلب الثاني: انتقال ملكية المأجور إلى غير المستأجر، وذلك على النحو الآتي:

المطلب الأول

انتقال ملكية المأجور إلى المستأجر

تمهيد وتقسيم:

يعد انتقال ملكية العين المؤجرة من المؤجر إلى المستأجر، لأي سبب من أسباب هذا الانتقال، سواء أكان بالبيع أم الميراث، أم الهبة، سبباً من أسباب انتهاء عقد الإيجار وذلك لاتحاد ذمة المستأجر والمالك، فلا يعقل أن يستأجر الشخص ملكه وهو تحت يده، ولم يرد نص في قانون تقييد ايجارات دور السكن ينظم أحكام انتقال ملكية المأجور إلى المستأجر وكذلك الحال في قانون تقييد ايجارات العقارات التجارية، ولكن مجلة الأحكام العدلية تناولت أحكام هذه الحالة بالتنظيم، وكذلك فعل المشرع الفلسطيني في القانون المدني، مما ينبغي معه تناول هذه المسائل من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول: موقف مجلة الأحكام العدلية، ونتناول في الفرع الثاني: موقف القانون المدني الفلسطيني، وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول

موقف مجلة الأحكام العدلية

لم تنص مجلة الأحكام العدلية على تنظيم أحكام انتقال ملكية العين المؤجرة من المؤجر المالك إلى المستأجر، كسبب من أسباب انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته، وذلك بطريق البيع كأحد أسباب نقل الملكية. ويشترط في حالة بيع العين المؤجرة أن يكون عقد الشراء صحيحاً إذا كان هو سبب اتحاد الذمة، فلو وقع باطلاً فلا يكون هناك اتحاد للذمة ولا ينقضي عقد الإيجار^(١)، وعلى

(١) درويش الوحيدي: مرجع سابق، ص ٢٣٢ .

ذلك إذا اشترى المستأجر أثناء مدة عقد الإيجار المأجور كله سقطت عنه الأجرة، وكذلك إذا ملك جزء فلا يبقى حكم للإجارة على ذلك الجزء الذي اشتراه^(١).

لكن نصت المادة ٤٤٢ من المجلة على أنه:- "لو ملك المستأجر عين المأجور بإرث أو هبة يزول حكم الاجارة"، يتبين من هذا النص أن المجلة نظمت أحكام انتقال الملكية كسبب من أسباب انقضاء عقد الاجارة وزوال حكمه في حالتين، وهما: الميراث^(٢)، والهبة^(٣).

وعلى ذلك لو أن المؤجر كان مورثاً للمستأجر من أي جهة، سواء أكان رجلاً أم أنثى^(٤)، وكان المستأجر هو وارث لهذا المؤجر من أي جهة سواء أكان رجلاً أم امرأة، فإن وفاة المؤجر تؤدي إلى قيام ميراث المستأجر للمؤجر، فيصبح المستأجر مالكا بطريق الميراث للعين المؤجرة، وبالتالي تتحد ذمته فيها، وعليه ينقضي عقد الإيجار، وكذلك الحال لو وهب المؤجر العين المؤجرة إلى المستأجر أصبحت العين المؤجرة ملكاً للمستأجر بطريق الهبة^(٥)، وبالتالي يكون المستأجر هو المالك،

(١) علي حيدر: مرجع سابق، ص ٤٨٦ .

(٢) يقصد بالميراث هو: انتقال مال الميت إلى حي بعده حسبما شرعه الله، وله أسباب ثلاثة، وهي: ١- الرحم: أي القرابة وهم قرابة النسب، وتشمل الأصول والفروع والحواشي، ٢- النكاح: وهو عقد الزوجية الصحيح ولو لم يحصل به وطء ولا خلوات، ٣- ولاء العناقة، وهو عسوبة سببها نعمة المعتق على رقيق بالعتق. راجع بالتفصيل: صالح بن فوزان الفوزان: الملخص الفقهي، الطبعة الأولى، الجزء الأول، دار العاصمة للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية، ١٤٢٣هـ، ص ٢٣٥ وما بعدها .

(٣) وهي تملك الانسان ماله لغيره في الحياة بلا عوض، وكان العرب في الجاهلية يعطون الدار للغير ويقول العاطي فيها للمعطي له، أعمرتك اياها أي اكتبها لك طول عمرك، وقد اعتبر النبي صلى الله عليه وسلم هذا التوقيت ملغياً وجعل الدار لمن وهبت له ولورثته من بعده، راجع بالتفصيل: عبد العظيم بن بدوي الخلفي: الوجيز في فقه السنة والكتاب العزيز، الطبعة الثالثة، دار ابن رجب للنشر والتوزيع، ١٤٢١-٢٠٠١، ص ٣٧٣ وما بعدها .

(٤) الوارثون من الرجال عشرة، وهم الابن، ابن الابن وإن سفل، الأب والجد وإن علا، والابن، وابن العم، وابن العم وإن تباعدا، والزوج، والولي، المعتق، والوارثات من النساء سبع وهن، البنت، وبنت الابن، والام، والجدة، والاخت، والزوجة، والمولاة المعتقة، راجع بالتفصيل : أحمد عيسى عاشور: الفقه الميسر في العبادات والمعاملات، دون طبعة، مكتبة القرآن للطبع والنشر والتوزيع القاهرة، ١٩٨٤، ص ٢١٤ .

(٥) لأن الهبة تلزم إذا قبضها الموهوب له وهو هنا المستأجر بإذن الواهب - وهو المؤجر- وليس لهذا الاخير الرجوع فيها، انظر: صالح بن فوزان الفوزان : مرجع سابق، ص ٢٠٦ .

وينقضي عقد الإيجار لاتحاد الذمة، بانتقال ملكية العين المؤجرة من المؤجر الواهب إلى المستأجر الموهوب له.

وعلى ذلك لو ملك المستأجر أثناء قيام مدة عقد الإيجار كل المأجور أو بعضه بإرث أو هبة صحيحة مع القبض يزول حكم الاجارة عن المقدار الذي يملكه، إذ لا تلزمه الأجرة في مقابل انتفاعه بما هو مملوك له^(١)، لكن يجب على المستأجر أن يدفع قيمة الأجرة المستحقة المتفق عليها مع المؤجر عن المدة التي تسبق الهبة أو الشراء، مقابل استيفاء للمنفعة عن هذه المدة، مثلاً لو استأجر شخصاً أرضاً فزرعها ثم اشتراها مع رجلاً آخر تنقضي الاجارة ويترك الزرع في الارض حتى حصاده ويكون للشريك على صاحب الزرع نصف أجرة الأرض^(٢)، وكذلك الحال لو باع المؤجر ثلث العين المؤجرة إلى المستأجر تنقضي الاجارة عن هذا الثلث، أما إذا تملك المستأجر العين المؤجرة بعد مرور مدة الإجارة فيجب عليه تأدية الأجرة عن مدة الإجارة، فمثلاً لو تملك المستأجر العين المؤجرة له وهي دار وكانت مؤجرة لمدة سنة وتملكها بعد ستة أشهر من مدة الإجارة، فيلزمه أداء ما يلحق تلك المدة الماضية من الأجرة، أما بدل الأشهر الستة الآتية فلا يكون عليه أجرة^(٣).

ونلاحظ أخيراً أن نص المادة ٤٤٢ من مجلة الأحكام العدلية، قد حصر زوال الإجارة بانتقال العين المؤجرة من المالك المؤجر إلى المستأجر بالإرث أو الهبة، مع أن أسباب كسب الملكية متعددة^(٤)، وبعض أسباب كسب الملكية تكون منشأة لحق الملكية كالاستيلاء على مال لا مالك له، وأسباب

(١) علي حيدر: مرجع سابق، سابق، ص ٤٨٦ .

(٢) سليم رستم باز: مرجع سابق، ص ٢٤٩ .

(٣) علي حيدر: مرجع السابق، ص ٤٨٦ .

(٤) وتتمثل أسباب كسب الملكية في الاستيلاء على شيء لا مالك له، وكذلك قد تنتقل من مالك سابق إلى مالك آخر، كالميراث، والوصية، والالتصاق، والعقد، والشفعة، والحيازة، راجع بالتفصيل: المذكرات الايضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، ص ١٠٧٨ .

ناقلة لحق الملكية وهي: الميراث، والوصية، والالتصاق، والعقد، والشفعة، وقد تتم هذه الأسباب عند الوفاة كالميراث والوصية، أم بين الأحياء، كالاتصاق، والعقد، والشفعة، والحيازة^(١)، لذلك نرى أن نص المادة ٤٤٢ من المجلة ينتابه القصور، وذلك لأن قصر زوال حكم الإجارة على الإرث أو الهبة وذلك فيما بين المؤجر المالك والمستأجر المنتفع، مع أن أسباب كسب الملكية التي قد تؤدي إلى زوال حكم الإجارة متعددة منها، الوصية^(٢)، والعقد^(٣)، والالتصاق^(٤)، والشفعة^(٥)، والحيازة^(٦). بذلك يرى البعض أن أي سبب من أسباب نقل الملكية يؤدي إلى اتحاد ذمة المستأجر فيأخذ حكم الإرث أو الهبة، فإذا انتقلت ملكية العين المؤجرة بالبيع أو بالمقايضة أو بالشركة أو بالشفعة فيكون قد تم اتحاد ذمة المستأجر و المالك وينتهي عقد الإيجار^(٧) ويكون ذلك لنفس العلة في الإرث أو الهبة أو أي تصرف آخر يؤدي إلى نقل ملكية العين المؤجرة^(٨) وهذا ما لم تنص عليه مجلة الأحكام العدلية، وإنما اقتصرنا بنقل الملكية على سببين وهما الإرث أو الهبة لاتحاد ذمة المؤجر والمستأجر الأمر الذي يؤدي إلى انقضاء عقد الإيجار قبل مدته وبالتالي فإن عجز هذه المادة يفتح

(١) عبد الناصر العطار: شرح أحكام حق الملكية، دون طبعة، مؤسسة البستاني للطباعة، القاهرة، ١٩٩٠، ص ١٧٣ وما بعدها .
(٢) يقصد بالوصية هي: الأمر بالتصرف في التركة مضاف إلى ما بعد الموت: انظر: محمد عبد التواب: قوانين تنظيم الملكية العقارية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، عالم الكتب، ١٩٨٥، ص ٣٢٨ .
(٣) يقصد بالعقد هو: تطابق ارادتين على انشاء التزام أو تعديله أو نقله أو زواله، انظر: أنور سلطان: مصادر الالتزام في القانون المدني، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، دون دار نشر، ١٩٨٧، ص ١٠ .
(٤) يقصد بالالتصاق: هو اندماج شيئين متميزين بغير اتفاق بين مالكيهما ويتعذر الفصل بينهما دون تلف فيثبت بمقتضاه لمالك الشيء الأصلي ملكية الشيء الفرعي. انظر: أحمد شوقي عبد الرحمن: الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه، دون طبعة، منشأة المعارف الاسكندرية، ٢٠٠٤، ص ١٨٠ .
(٥) يقصد بالشفعة أنها: "رخصة تجعل لصاحب مركز قانوني معين أن يحل محل المشتري في العقار. انظر: عبد الحميد الشواربي: اجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، طبعة جديدة ومنقحة، منشأة المعارف الاسكندرية، ١٩٩٠، ص ١١ .
(٦) يقصد بها أنها: "سيطرة شخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء مادي ظاهراً عليه بمظهر المالك أو صاحب حق عيني آخر". انظر: علي العبيدي: الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دراسة موازنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠٨، ص ١٥٦ .
(٧) محمد كامل مرسي: مرجع سابق، ص ٣٢٨ .
(٨) عبد الناصر العطار: الإيجار الإماراتي، مرجع سابق، ص ٣٥ .

الباب أمام تعديلها، ليكون جميع التصرفات الناقلة للملكية ضمن نصها مع عدم قصرها على الإرث والهبة كسبب من أسباب انتقال الملكية ما بين المؤجر والمستأجر لذلك نقترح تعديل هذا النص ليصبح على النحو الآتي:- "إذا ملك المستأجر عين المأجور بأي سبب من أسباب كسب الملكية يزول حكم الإجارة".

الفرع الثاني

موقف القانون المدني الفلسطيني

قد يتفق المؤجر مع المستأجر على بيع العين المؤجرة، وذلك بنقل ملكية هذه العين إلى المشتري قبل نهاية مدة الإيجار^(١)، فما أثر ذلك على عقد الإيجار؟.

لم ينص القانون المدني الفلسطيني على تنظيم أحكام انتقال ملكية العين المؤجرة من المؤجر المالك إلى المستأجر، كأحد أسباب انقضاء عقد الإيجار، وإنما نظم مسألة انتقال ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر كما سنرى في حينه^(٢)، ونرى أن هذا لا يعني القصور أو العجز في القانون المدني، وإنما تكفي القواعد العامة في حكم وتنظيم هذه المسألة، وذلك لأن المؤجر (البائع) ملزم بموجب العقد بينه وبين المستأجر على تسليم المبيع إليه^(٣)، وذلك في حال كان بيع بين المؤجر والمستأجر، ويكون التسليم في هذه الحالة تسليمياً حكماً، والتسليم الحكمي له صورتان، الصورة الأولى: أن يكون المبيع في حيازة المشتري قبل البيع، كمستأجر هنا، ثم يقع البيع بعد ذلك فتتحول صفة الحائز المستأجر إلى صفة المشتري المالك^(٤)، أما الصورة الثانية: لا تعنيا في هذا

(١) حمدي أحمد: البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة، دون طبعة، دار الكتب القانونية، ٢٠٠٧، ص ١٣٩ .

(٢) انظر هذا البحث، ص ٨٨ .

(٣) عباس الصراف: شرح عقد البيع في القانون الكويتي، دراسة مقارنة، دار البحوث الكويتية، الطبعة الأولى، ١٩٧٥، ص ٤١٨ .

(٤) المذكرات الأيضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، ص ٥٣٨ .

البحث^(١)، وسواء أكان هذا العقد تم بين المؤجر والمستأجر الأصلي أو ورثة هذا المستأجر^(٢)، وكذلك الحال في أي تصرف من التصرفات الناقلة للملكية كالمقايضة أو الهبة أو الوصية^(٣)، وذلك لأن الإرث أو الوصية وغيرها من التصرفات الناقلة للملكية تعتبر من الأسباب التي تؤدي إلى اكتساب الحق العيني، فيكون كل منهم صاحب الحق على الشيء -العين المؤجرة- أن يكون هو المالك له، ويكون له أن يستعمله أو ينتفع به بصفته كمالك^(٤)، لأن انتقال ملكية المأجور إلى المستأجر نفسه يؤدي إلى إنهاء عقد الإيجار، لأن المستأجر بموجب هذا الانتقال قد حل محل المؤجر المالك، فاجتمعت فيه صفتا المؤجر والمستأجر، فينقضي عقد الإيجار لاتحاد الذمة^(٥)، وإن كان عدم النص على مثل هذه الحالة في القانون المدني، لا يمثل قصوراً أو عجزاً تشريعياً، إلا أن هذا لا يعني أنه يجب على المشرع الفلسطيني النص على معالجة هذا الأمر، كما فعلت مجلة الأحكام العدلية في نص المادة ٤٤١ مع التعديل الذي اقترحه على هذا النص وهو: "إذا ملك المستأجر عين المأجور بأي سبب من أسباب الملكية يزول حكم الإيجار"، لذلك نوصي المشرع الفلسطيني بضرورة إجراء تعديل على أحكام القانون المدني وإضافة هذا النص المقترح ضمن النصوص التي تتعلق بأسباب انتهاء عقد الإيجار، وفي النهاية نلاحظ أنه سواء في المجلة العدلية أم القانون المدني الفلسطيني أنه في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة من المؤجر إلى المستأجر بأي سبب من أسباب الملكية يؤدي إلى اتحاد الذمة وذلك لاجتماع صفة المؤجر،

(١) تتمثل هذه الصورة في أن يكون المبيع في حيازة البائع بعد البيع، ولكن ليس كمالك فقد خرج المبيع دون الملكية بعقد البيع بل كمستأجر أو مستعير أو مودع لديه أو غير ذلك، مما يترتب على عقد يتم بين المشتري والبائع بعد البيع ويستلزم نقل الحيازة من البائع المشتري. عباس الصراف: مرجع سابق، ص ٤٤٨.

(٢) معوض عبد التواب: اتحاد الملاك وملكية الشقق والطبقات، يشمل على شرح نظام ملكية الشقق والطبقات معلقاً عليها بآراء الفقه وأحكام النقض حتى سنة ٢٠٠٢، الطبعة الثانية، مطبعة الفاروق بالإسكندرية، ٢٠٠٣، ص ٥٨.

(٣) سميحة القليوبي: تأجير استغلال المحل التجاري، "التأجير بالجرد"، دون طبعة، دار النهضة العربية، ١٩٩١، ص ١٨٦ .

(٤) توفيق فرح: الحقوق العينية الأصلية، دون طبعة، الدار الجامعية، دون سنة نشر، ص ٣٦٧. وما بعدها

(٥) عباس العبودي: مرجع سابق، ص ٣١٠ .

والمستأجر، في المستأجر نفسه، وهذا يؤدي إلى انقضاء عقد الإيجار، وعلى ذلك تعد هذه الحالة من ضمن أسباب إخلاء المأجور قبل انقضاء مدته.

المطلب الثاني

انتقال ملكية المأجور لغير المستأجر

تمهيد وتقسيم :

لم يرد في قانون تقييد ايجارات دور السكن، أو في قانون تقييد ايجارات العقارات التجارية نص قانوني يتعلق بتنظيم انتقال ملكية العين المؤجرة من المؤجر المالك إلى شخص آخر غير المستأجر، كسبب من أسباب انتهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، لكن مجلة الأحكام العدلية تناولت هذه المسألة بالتنظيم ضمن نصوصها، وكذلك فعل المشرع في القانون المدني الفلسطيني، الأمر الذي يحتم علينا بيان مصير عقد الإيجار الذي لم تنتهي مدته، بعد أن يقوم المؤجر بنقل ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر غير المستأجر، ومدى أثر موافقة المستأجر على نقل الملكية من عدمه، بالإضافة إلى بيان ثبوت تاريخ عقد الإيجار على نقل ملكية العين المؤجرة، وكذلك مدى تمسك من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة بعقد الإيجار المبرم بين المالك السابق والمستأجر، مع بيان كيفية إخلاء المستأجر من العين المؤجرة إذا لم يرغب من انتقلت إليه العين المؤجرة في بقاء المستأجر شاغلاً ومنقحاً بالعين المؤجرة، وذلك من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول: وجود اتفاق يحدد مصير عقد الإيجار، ونتناول في الفرع الثاني: عدم وجود اتفاق يحدد مصير عقد الإيجار، وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول

وجود اتفاق يحدد مصير عقد الإيجار

تمهيد وتقسيم :

قد يتم الاتفاق على تحديد مصير عقد الإيجار الذي لم تنته مدته في حال انتقال ملكية العين المؤجرة من المؤجر إلى شخص آخر غير المستأجر، سواء أكان هذا الاتفاق ما بين المؤجر والمستأجر، أو ما بين المؤجر والمشتري، ونبين ذلك تباعاً على النحو الآتي:

أولاً : وجود اتفاق ما بين المؤجر والمستأجر :

قد يكون هناك اتفاق ما بين المؤجر والمستأجر، كأن يشترط الأول في عقد الإيجار أو في اتفاق لاحق على عقد الإيجار، أن له الحق في بيع العين المؤجرة، وأنه يجب على المستأجر إخلاء العين المؤجرة لو كان عقد الإيجار ثابت التاريخ سابقاً على البيع^(١)، ويسرى هذا أيضاً على عقد الهبة أو المقايضة، أو بالبيع الحبري^(٢)، أي البيع بطريق المزاد العلني نتيجة نزع ملكية العقار، أو باتخاذ الإجراءات التنفيذية بالحجز على العقار^(٣).

وقد نصت المادة ٥٩٠ من مجلة الأحكام العدلية على أنه: - "..... وإن أجاز المستأجر البيع نفذ في حق كل منهم، ولكن لا يؤخذ المأجور من يد المستأجر ما لم يصل إليه مقدار ما لم يستوفه من بدل الإيجار الذي عجله، ولو سلم المستأجر المأجور قبل استيفاء ذلك سقط حق حبسه للمأجور".

(١) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق ، ص ٨١٢.

(٢) نصت الفقرة الأولى من المادة ٦٦٠ من القانون المدني الفلسطيني على أنه: " إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً، إلى شخص آخر، لا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية ."

(٣) سالم الدحوح: الإيجار، مرجع سابق، ص ٩٦.

وعلى هذا فإن إجازة المستأجر للبيع يكون نافذاً في حقه وفي حق كل من البائع والمشتري، وللمستأجر أن يحبس المأجور في يده ليسترد ما دفعه من إيجار عن المدة التي لم يستوفيهها، فإذا سلم المأجور سقط حقه في حبسه^(١)، وفي هذه الحالة يجب على المستأجر إخلاء العين المؤجرة حتى لو لم يذكر هذا الاتفاق في التصرف الناقل للملكية، ويستطيع من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة أن يطالب بتنفيذ ذلك بناءً على أحكام الاشتراط لمصلحة الغير^(٢).

ولكن يجب على المشتري أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المقررة في نص (٦٠٩) من القانون المدني الفلسطيني^(٣)، وذلك حتى يتبين المركز القانوني للمشتري في حله محل المستأجر، ويميز البعض في حلول المشتري محل البائع المؤجر في مواجهة المستأجر بين حالتين: الأولى: إذا انتقلت الملكية قبل اقامة دعوى الإخلاء، ويستند في ذلك إلى حكم محكمة التمييز الأردنية الصادر عام ١٩٩٤ والذي قضت فيه بأنه: - "ينصرف أثر عقد الإيجار إلى الخلف الخاص فيحل محل السلف في جميع حقوقه والتزاماته تجاه المستأجر، غير أن انصراف أثر العقد لا يجوز أن يتجاوز حقوق هي بالأصل حقوق شخصية تتعلق بالمالك السابق"، والحالة الثانية: انتقال ملكية المأجور بعد اقامة دعوى الإخلاء، ففي هذه الحالة يحل المالك الجديد محل المؤجر البائع في مواجهة المستأجر، وذلك في متابعة الدعوى التي أقامها المالك السابق، والاستفادة من كافة إجراءاتها، واستند في ذلك إلى حكم محكمة التمييز الأردنية التي قضت في حكمها الصادر عام ١٩٧٨ بأنه: - "إن طلب تخلية المأجور هو من ضمن الحقوق التي تعود للمؤجر السلف وهذا الحق ينصرف أيضاً إلى المشتري بوصفه خلفاً خاصاً حيث يحل المشتري في

(١) علي حيدر: مرجع سابق، ص ٦٧٧.

(٢) خليل قدامة: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص ٤٧٩.

(٣) راجع هذا البحث ص ٥٠.

دعوى التخلية محل السلف، وعلى المحكمة بالنسبة لذلك أن تدعو المشتري ليحل محل المدعي في متابعة الدعوى من حيث طلب التخلية^(١).

ولكن إذا كان هناك اتفاقاً في عقد الإجارة يلتزم بموجبه المستأجر أن يسلم العين المؤجرة إلى المشتري إذا باعها في مدة الاجارة، فإن ذلك لا يعفي المشتري من وجوب اعطاء المستأجر المدة المحددة قانوناً للإخلاء، فإذا نبه المشتري على المستأجر بالإخلاء قبل نهاية مدة الإيجار، فإن المؤجر ملزم بدفع تعويض للمستأجر^(٢)، ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد دفع التعويض من المؤجر أو من المشتري نيابة عن المؤجر، أو بعد أن يحصل على تأمين كافٍ للوفاء بهذا التعويض، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٦٦١ من القانون المدني الفلسطيني^(٣)، فإذا قام المشتري بدفع التعويض أو قام بتوفير التأمين للمستأجر، فيجوز للمشتري الرجوع على البائع بما دفعه للمستأجر وفقاً لقاعدة الاثراء بلا سبب^(٤)، وقد يكون الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على أنه إذا قام الأول ببيع العين المؤجرة أن يبقى الأخير فيها، وأن يستمر بالانتفاع بها، ولكن يجب أن يتضمن عقد البيع الذي تم بين المؤجر والبائع والمشتري لهذا الشرط، فإذا لم يدرج هذا الشرط ضمن شروط عقد البيع، فيكون للمشتري مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة بعد اتخاذ اجراءات التنبيه للإخلاء^(٥)، إلا إذا كان عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على عقد البيع، أما إذا

(١) صلاح الدين شوشاري: الوافي في شرح قانون الملكية والمستأجرين، الطبعة الأولى، الدار العلمية الدولية ودار النشر للثقافة والتوزيع، عمان، ٢٠٠٢، ص ٦٠٢ وما بعدها .

(٢) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٨١٣ .

(٣) التي نصت على أنه: "إذا ظهر للمستأجر الإخلاء قبل انقضاء الإيجار فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضاً ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك، ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد ان يحصل على تأمين كافي للوفاء بهذا التعويض " .

(٤) سالم الدحود: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص ٩٧ .

(٥) خليل قداة: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص ٤٨ .

كان عقد الإيجار غير ثابت التاريخ سابق على البيع، ولم يتعهد المشتري باستمرار بقاء المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة كان له أن يلزم المستأجر بالإخلاء بعد اتخاذ إجراءات التبنيه، وذلك بالرغم من وجود الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على وجوب سريان الإيجار في حق المشتري في حالة بيع العين المؤجرة، وذلك لأن المشتري ليس طرفاً في هذا الاتفاق، مع قيام حق المستأجر بمطالبة المؤجر بالتعويض أو حبس العين المؤجرة حتى يستوفي التعويض^(١).

ثانياً : وجود اتفاق بين المؤجر والمشتري :

نصت الفترة الثانية من المادة ٦٦٠ من القانون المدني الفلسطيني على أنه:- "يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه".

يتبين من هذا النص بأنه يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة سواء أكان خلفاً عاماً أم خلفاً خاصاً أن يتمسك بعقد الإيجار القائم بين البائع المؤجر وبين المستأجر. حتى ولو لم يكن عقد الإيجار ثابتاً للتاريخ أو كان لاحقاً على تاريخ انتقال الملكية، حيث يرجع تقدير هذا الأمر للسلطة التقديرية لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة^(٢)، لكن في الحالة التي نحن بصددنا فهناك اتفاقاً ما بين المؤجر والمشتري، كأن يشترط المؤجر على المشتري في عقد البيع أن يبقى المستأجر منتقلاً بالعين المؤجرة، ويكون هذا اشتراطاً لمصلحة الغير، هو المستأجر، ويكون لهذا الأخير، أن يلزم المشتري باحترام عقد الإيجار ولو لم يكن ثابت التاريخ^(٣)، لكن بشرط أن يعين المؤجر عقد الإيجار الواجب احترامه، فإذا لم يعين المؤجر عقد الإيجار، وإنما أشار إلى عقد الإيجار الموجود، فإن هذه

(١) عبد الرزاق السنهوري : مرجع سابق، ص ٨١٤ .

(٢) المذكرات الايضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، ص ٧٠٨ .

(٣) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٨١٤ .

العبرة تكون غامضة وتحمل معنى التواطؤ ما بين المؤجر والمستأجر، فقد يتبين أن عقد الإيجار المطلوب احترامه لم يكن موجوداً وقت البيع، وإنما تم بعد البيع، ومن ثم لكي ينفذ عقد الإيجار في هذه الحالة في حق المشتري فيجب أن يكون ثابت التاريخ سابقاً على انتقال ملكية العين المؤجرة للمشتري^(١).

وقد يكون لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة مصلحة في بقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة، كأن يرى أن الإيجار بشروطه التي يتضمنها يحقق له صفقة رابحة، وقد تكون المدة الباقية لإنهاء عقد الإيجار أقل من مدة الاخطار الذي يتعين توجيهه للمستأجر، حتى يرد العين المؤجرة^(٢)، فإذا لم يكن الأمر كذلك فإن المشتري عادة ما يطلب من المؤجر إخراج المستأجر من العين المؤجرة، ولو كان بيده عقد ثابت التاريخ وسابقاً على البيع، وفي هذه الحالة لا يسري هذا الاتفاق في مواجهة المستأجر إذا كان عقده ثابت التاريخ سابقاً على البيع، لأنه ليس طرفاً في عقد البيع، وله البقاء في العين المؤجرة إلى نهاية الإيجار، ويكون للمشتري حق الرجوع على البائع^(٣)، لأن عقد الإيجار له تاريخ ثابت سابق على التصرف الجديد، ويكون ثبوت التاريخ بسند رسمي أمام موظف عام مختص طبقاً للأوضاع القانونية وفي حدود اختصاصه، فإذا لم يكن سنداً رسمياً، بأن كان سنداً عرفياً، فإنه لا يكون ثابت التاريخ إلا في إحدى هذه الحالات: من يوم أن يصدق عليه كاتب العدل، أو أن يثبت مضمونه في ورقة أخرى ثابتة التاريخ، أو بالتأشير عليه من قاض أو موظف عام، أو من يوم وفاة أحد له أثر على السند من خط أو امضاء أو بصمة^(٤).

(١) خليل قداة: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص ٤٨١ .

(٢) سالم الدحوح: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص ٩٦ .

(٣) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٨١٥ .

(٤) منذر الفضل، وصاحب الفتاوي: مرجع سابق، ص ٣٢٥ .

الفرع الثاني

عدم وجود اتفاق يحدد مصير عقد الإيجار

تمهيد وتقسيم :

تعد حالة عدم وجود اتفاق يحدد مصير عقد الإيجار، سواء بين المؤجر والمستأجر، أو بين المؤجر ومن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة، أياً كان سبب هذا الانتقال، فرض عكس الفرض السابق وهو وجود اتفاق يحدد مصير عقد الإيجار على النحو الذي بيناه في الفرع الأول من هذا المطلب.

فإذا لم يوجد اتفاق، فلا يكون عقد الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة إلا إذا كان ثابت التاريخ سابقاً على نقل الملكية، أما إذا كان عقد الإيجار غير ثابتاً للتاريخ سابقاً على تاريخ انتقال ملكية العين المؤجرة، فإن عقد الإيجار لا ينفذ في حق المشتري، لذلك فإن لعدم وجود اتفاق يحدد مصير عقد الإيجار قبل انتهاء مدته حالتين، نبينهما على النحو الآتي :

الحالة الأولى: عقد الإيجار ثابت التاريخ سابق على تاريخ انتقال الملكية : نصت الفقرة الأولى من المادة ٦٦٠ من القانون المدني الفلسطيني على أنه: - "إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً لشخص آخر، لا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية"^(١)، ولا مقابل لهذا النص في مجلة الأحكام العدلية، يتبين من هذا النص أن نقل الملكية، سواء أكان اختياراً أم جبراً إلى شخص آخر بخلاف المستأجر، فلا ينفذ هذا التصرف في حق المستأجر إذا كان عقده ثابت التاريخ سابقاً على التصرف الناقل لملكية العين المؤجرة .

(١) يعتبر هذا النص تطبيقاً من تطبيقات المادة ١٥٣ من القانون المدني والتي تنص على أنه: - "إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقاً شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء، إذا كان من مستلزماته، وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه".

وعلى ذلك؛ فلكي تتصرف آثار التصرف الناقل للملكية إلى الخلف الخاص^(١)، وهو المشتري لابد أن يكون تاريخ العقد سابقاً على انتقال الشيء إلى الخلف الخاص، فإذا أبرم السلف وهو المؤجر العقد بعد انتقال الشيء إلى الخلف الخاص، فلا تتصرف آثاره إلى الخلف الخاص، وعلى ذلك تتصرف آثار عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابق على التصرف الذي يملك به الخلف الخاص^(٢)، وعلى ذلك فلا ينفذ أي تصرف في حق المشتري وهو الخلف الخاص أي تصرف يصدر من البائع بخصوص الشيء المبيع إلا إذا كان هذا التصرف ثابت التاريخ بالطرق القانونية، وسابقاً على تاريخ التصرف للمشتري^(٣)، حيث لا يكون لتاريخ عقد الإيجار العرفي أي حجة في مواجهة الغير وهو من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة، إلا إذا كان ثابت التاريخ^(٤).

ونصت الفقرة الثانية من المادة ١٨ من قانون البيئات الفلسطيني رقم ٤ لسنة ٢٠٠١ على أنه:-
"ويكون للسند العرفي تاريخ ثابت من يوم أ- أن يصادق عليه كاتب العدل. ب- أن يثبت مضمونه في ورقة عرفية ثابتة التاريخ رسمياً. ج- من يوم أن يؤشر عليه قاضٍ أو موظف مختص. د- من يوم وفاة أحد ممن لهم على السند العرفي أثر معترف به من خط أو امضاء أو بصمة أو من يوم أن يصبح مستحيلاً على أحد من هؤلاء أن يكتب أو يبصم لعله في جسمه"،
وذلك لأن تاريخ السند العرفي من الأمور الهامة التي ترتب آثاراً تتعلق بالغير، وحتى لا يتواطأ أطرافه على اعطائه تاريخاً يخالف الحقيقة^(٥).

(١) يقصد به من يخلف السلف في حق عيني على شيء معين كالمشتري، وكالموهور له، المذكرات الايضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، ص ١٧٢ .

(٢) المذكرات الايضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، ص ١٧٢ وما بعدها .

(٣) موسى أبو ملوح: شرح قانون البيئات رقم ٤ لسنة ٢٠٠١، الطبعة الأولى، دون دار نشر، ٢٠٠٣، ص ٩١ .

(٤) نصت الفقرة الأولى من المادة ١٨ من قانون البيئات رقم ٤ لسنة ٢٠٠١ على أنه: "لا يكون السند العرفي حجة على الغير بالنسبة لتاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت".

(٥) موسى أبو ملوح: البيئات، مرجع سابق، ص ٩٠ .

وعلى ذلك يلتزم المستأجر بدفع الأجرة إلى من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة من وقت علم المستأجر بذلك، ويقع عبء اثبات العلم على الخلف الخاص، فإذا أثبت أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتماً أن يعلم بذلك كان دفع الأجرة عن المدة التي تلت هذا العلم غير سار في حقه، وله أن يستوفي الأجرة مرة ثانية من المستأجر، وعلى المستأجر أن يرجع على المؤجر بما دفعه طبقاً لقواعد الاثراء بلا سبب^(١)، وهذا ما نصت عليه المادة ٦٦٢ من القانون المدني الفلسطيني التي جاء فيها: - "لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية، أو كان من المفروض حتماً أن يعلم، فإن عجز من انتقلت إليه الملكية عن الاثبات فلا يكون له الرجوع إلا على المؤجر، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك".

وعلى ذلك متى ثبت تاريخ عقد الإيجار، وكان سابقاً على تاريخ نقل ملكية العين المؤجرة، انتقلت حقوق والتزامات المؤجر البائع إلى المالك الجديد، وهو من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة، ويكون لهذا الأخير مطالبة المستأجر بدفع الأجرة وبكافة الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار، وعلى العكس من ذلك يكون للمستأجر مطالبة المالك الجديد بكافة الالتزامات التي يرتبها عقد الإيجار، والتي كانت على المالك السابق للمؤجر^(٢).

الحالة الثانية : عقد الإيجار غير ثابت التاريخ أو ليس له تاريخ ثابت سابق على انتقال ملكية العين المؤجرة .

نصت الفقرة الثانية من المادة ٦٦٠ من القانون المدني الفلسطيني على أنه: - "يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار، ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه"، ولا مقابل لهذا النص

(١) سالم الدحوح: الإيجار: مرجع سابق، ص ٩٨ .

(٢) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٣٣٥ .

في مجلة الأحكام العدلية، ويتبين منه بأن من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة قبل انتهاء مدة عقد الإيجار يستطيع أن يتمسك بالإجارة، حتى لو كانت هذه الإجارة غير نافذة في حقه كأن كانت غير ثابتة التاريخ أو غير سابقة لانتقال الملكية.

ولا حاجة لرضا المستأجر في هذه الحالة حيث يكون للمالك الجديد مصلحة في بقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة، خاصة إذا كان عقد الإيجار يتضمن شروطاً تعتبر بالنسبة لهذا المالك صفقة رابحة، وأنه لن يجد مستأجر بشروط أفضل من الشروط التي يتضمنها عقد الإيجار^(١)، أو قد تكون المدة المتبقية لانتهاء الإيجار أقل من مدة الإخطار الذي يتعين توجيهه للمستأجر، حتى يرد العين المؤجرة، سواء أكانت العين المؤجرة عقاراً أم منقولاً^(٢)، وبالتالي فإن الإيجار في هذه الحالة يظل قائماً رغم انتقال ملكية العين المؤجرة إلى المالك الجديد، ولو لم يكن ثابت التاريخ قبل التصرف الناقل للملكية^(٣)، لكن قد لا يتمسك من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة بعقد الإيجار غير ثابت التاريخ وسابق على التصرف الناقل للملكية، فما مصير ذلك على عقد الإيجار؟.

إن الاجابة على هذا التساؤل تقتضي التمييز بين علاقة المالك الجديد بالمستأجر، وعلاقة المؤجر بالمستأجر، ونبين ذلك على النحو الآتي:

١- **علاقة المالك الجديد بالمستأجر:** أعطى القانون للمستأجر، حتى ولو كان عقد الإيجار غير نافذ في حق من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة، ضماناً كافياً تجاه المالك الجديد، بأن الزمه بأن

(١) خليل قداة : الإيجار، مرجع سابق، ص ٤٧٤ .

(٢) سالم النحوح: الإيجار، مرجع سابق، ص ٩٦ .

(٣) سمير تتاغو: عقد الإيجار، الإيجار بوجه عام، إيجار الاماكن، إيجار الأراضي الزراعية، طبقاً لأحكام القانون المدني، وأحدث القوانين رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، ورقم ٤ لسنة ١٩٩٦، ورقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢، ورقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ورقم ٤٩ لسنة ١٩٩٧، وفي ضوء أحكام محكمة النقض والدستورية العليا، طبعة جديدة، منشأة المعرف بالإسكندرية، ١٩٩٧-١٩٩٨، ص ٤٤٢ .

يقوم بالتنبيه على المستأجر في المواعيد المحددة قانوناً طبقاً لنص المادة ٦٦١ من القانون المدني الفلسطيني^(١).

وعلى ذلك فإن عقد الإيجار يبقى نافذاً في حق متلقي ملكية العين المؤجرة لحين انتهاء مدة الإخطار بالإخلاء^(٢)، وهذا يعني حلول المالك الجديد محل المؤجر في حقوقه والتزاماته قبل المستأجر، ويكون الإيجار سارياً بنفس الشروط والأجرة حتى انتهاء مدة الإخطار، التي بانتهائها ينتهي عقد الإيجار^(٣).

٢- علاقة المؤجر بالمستأجر:

إذا قام من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة بالتنبيه على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء مدة عقد الإيجار فإن المؤجر يكون ملزماً بأن يدفع للمستأجر تعويضاً عن ذلك ما لم يوجد اتفاق بينهما على غير ذلك^(٤)، ويترتب على هذا التعويض عن حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور فيما بقي من مدة الإيجار^(٥)، ومسئولية المؤجر قبل المستأجر عن ذلك مسئولية عقدية، أساسها عقد الإيجار، بموجبها يلتزم المؤجر بدفع التعويض عن كل ضرر مباشر لحق بالمستأجر، ولو كان غير متوقع^(٦)، ويكون للمستأجر الحق في حبس العين المؤجرة حتى يستوفي من المؤجر، أو ممن

(١) والتي نصت على أنه: "١- لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة، ولم يكن الإيجار نافذاً في حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد إخطاره بذلك في المواعيد المنصوص عليها في المادة (٦٠٩)".

(٢) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٣٥٦ .

(٣) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٨٤٩ .

(٤) وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٦٦١ من القانون المدني الفلسطيني، والتي جاء فيها " إذا اخطر المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضاً ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك، ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كافٍ للوفاء بهذا التعويض".

(٥) سالم الدحود: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص ٩٧ .

(٦) خليل قداة: الإيجار، مرجع سابق، ص ٤٨٦ .

انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة التزامه بالتعويض، أو بعد أن يحصل على تأمين كافٍ للوفاء بهذا التعويض^(١).

تقديرنا :

إن لانتقال ملكية العين المؤجرة سواء أكانت للمستأجر أم لغير المستأجر أثراً على عقد الإيجار الذي لم تنتهِ مدته، فإذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر، يكون عقد الإيجار قد انتهى لاتحاد ذمة المستأجر والمالك في شخص واحد، وبالتالي تكون صفة المستأجر قد زالت عن عقد الإيجار، وبقي المستأجر في العين المؤجرة بصفته مالكا، وبالتالي تم إخلاء صفة المستأجر من عقد الإيجار، وعليه فإننا نرى أن اتحاد ذمة المستأجر والمالك تعد سبباً من أسباب إنهاء عقد الإيجار، ولكن هذا السبب يكون سبباً من نوع خاص، كون أن المستأجر بدلاً من أن يخلي العين المؤجرة بصفته مستأجراً لها ثم يعود إليها بصفته مالك لها، فإنه يبقى فيها مع تحول صفته عليها بدلاً من صفة المنتفع ليصبح مالكا فيما ينتفع، وهذا ما لم يقره المشرع الفلسطيني بمعالجته في القانون المدني لأن تم تنظيم حكم هذه الحالة من خلال القواعد العامة، أما إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة لشخص آخر غير المستأجر، فإن مصير عقد الإيجار الذي لم تنتهي مدته تكون معلقة على وجود أو عدم وجود اتفاق على بقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة، فإذا كان هناك اتفاقاً على أن يستمر المستأجر بالانتفاع بها، فيستمر عقد الإيجار إلى انتهاء مدته، أما إذا لم يكن هناك اتفاق على ذلك، فيكون على المستأجر الإخلاء من العين المؤجرة، لكن بعد قيام المؤجر باتخاذ إجراءات التنبيه بالإخلاء، وينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدة التنبيه لا بانتهاء مدته، لكننا نرى بأن انتقال ملكية العين المؤجرة لشخص آخر بخلاف المستأجر، سواء أكان عقد الإيجار ثابت التاريخ

(١) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٨٥٤ .

سابقاً على انتقال الملكية أو لم يكن كذلك، يعد سبباً من أسباب انتهاء عقد الإيجار، وعلى المستأجر أن يخلي العين المؤجرة، وأن يسلمها للمالك الجديد، بشرط أن يقوم المالك الجديد بالتنبيه عليه بالإخلاء خلال ستة أشهر من تاريخ انتقال ملكية العين المؤجرة إلى المالك الجديد، فإذا لم يتم بالتنبيه على المستأجر بالإخلاء يعد المالك الجديد قابلاً لعقد الإيجار بشروطه السابقة .

لذلك فإننا نوصي المشرع الفلسطيني بضرورة تعديل القانون المدني، وذلك بتعديل نصوص أثر انتقال ملكية العين المؤجرة على عقد الإيجار لغير المستأجر، ونقترح النص الآتي:- "إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر، فإن عقد الإيجار ينقضي فور انتقال الملكية بشرط الزام المالك الجديد بالتنبيه على المستأجر بالإخلاء خلال ستة أشهر من تاريخ انتقال الملكية، سواء أكان عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على نقل الملكية أم لا"، كما ونوصي المشرع الفلسطيني بضرورة تعديل القانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات ، بإضافة هذا النص كسبب من أسباب إخلاء العين المؤجرة .

المبحث الثاني

أسباب إخلاء المأجور للعدر الطارئ

تمهيد وتقسيم :

نصت المادة ٦٣٣ من القانون المدني الفلسطيني على أنه: - "١- إذا كان عقد الإيجار محدد المدة جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته، إذا وجدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً على أنه يعوض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً. ٢- إذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة، حتى يستوفي التعويض أو يحصل على تأمين كاف"، ويقابل هذا النص نص البند ج من الفقرة ١ من المادة الثامنة من قانون تقييد ايجارات دور السكن، وكذلك نص البند هـ من الفقرة ١ من المادة الرابعة من قانون تقييد ايجارات العقارات التجارية، وقد سبقهم في ذلك نص المادة ٤٤٣ من مجلة الأحكام العدلية.

وذلك لأنه قد يحدث أثناء قيام عقد الإيجار وقبل انتهاء مدته ما يجعل استمراره صعباً إن لم يكن مستحيلاً، وبالتالي يترتب على وقوع أحد هذه الحالات انتهاء عقد الإيجار، ويتعلق العذر الطارئ بالمستأجر غالباً، إلا أنه قد يتعلق بالمؤجر، فمثلاً إذا مات المستأجر، فإن عقد الإيجار ينتهي بناءً على طلب الورثة، وكذلك الحال إن أعسر المستأجر، بالإضافة إلى أنه إذا كان المستأجر موظفاً أو مستخدماً، وتم تغيير محل إقامته فله أيضاً أن يطلب إنهاء عقد الإيجار، وقد يكون المؤجر هو الذي وقع له عذراً طارئاً يجعله يطلب إنهاء عقد الإيجار مع المستأجر، وللعدر الطارئ كسبب من أسباب إخلاء المأجور شروطاً لا بد من تحققها حتى يستطيع من حدث له إحدى هذه الظروف أن يطلب إنهاء عقد الإيجار، وهذا ما نبينه من خلال تقسيم هذا المبحث إلى

مطلبين، نتناول في المطلب الأول: شروط العذر الطارئ وأثره، ونتناول في المطلب الثاني:

تطبيقات تشريعية للعذر الطارئ، وذلك على النحو الآتي:

المطلب الأول

شروط العذر الطارئ وأثره

تمهيد وتقسيم :

يشترط لقيام العذر الطارئ كسبب من أسباب إخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، عدة شروط وهي؛ أن يكون عقد الإيجار محدد المدة، وأن توجد ظروف خطيرة غير متوقعة بالنسبة للمؤجر أو المستأجر، بالإضافة إلى أن هذه الظروف تجعل تنفيذ عقد الإيجار مرهقاً للطرفين، ويعد إخلاء المأجور للعذر الطارئ تطبيقاً تشريعياً للنص العام المتعلق بالحوادث الاستثنائية، فقد نصت المادة ١٥١ من القانون المدني الفلسطيني على أنه:- "إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها، وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدى أصبح مرهقاً للمدين، تهدده بخسارة فادحة، جاز للمحكمة تبعاً للظروف أن ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ويقع باطلاً أي اتفاق يقضي بغير ذلك"، ولكن يختلف العذر الطارئ عن الظرف الطارئ في أن نص المادة ١٥١ يعد النص العام ويشترط في الحادث أن يكون حادثاً استثنائياً عاماً، بينما إخلاء المأجور للعذر الطارئ حادثاً خاصاً متعلقاً بأحد طرفي عقد الإيجار، وكذلك فإنه يجوز إنهاء عقد الإيجار للعذر الطارئ، بينما في الظرف الطارئ يقوم القاضي برد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول وبالتالي تعديل الالتزام المرهق^(١)، ويشترط لتطبيق نظرية الظروف الطارئة أن يكون العقد الذي تطبق هذه النظرية بشأنه من العقود المتراخية التنفيذ كالعقود الزمنية، وأن يطرأ بعد انعقاد العقد

(١) نور الهدى بلكعول: إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملحة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، ٢٠٠٦، ص ٤٢.

وقبل تنفيذه حادثاً عاماً غير متوقع وغير مستطاع دفعه^(١)، ومن شأنه أن يجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً للمدين يلحق به خسارة فادحة غير معتادة^(٢)، ونبين شروط العذر الطارئ وأثره من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول: شروط العذر الطارئ، ونتناول في الفرع الثاني: أثر العذر الطارئ، وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول

شروط العذر الطارئ

تمهيد وتقسيم:

يجب حتى يتحقق العذر الطارئ أن تتوافر فيه عدة شروط، نبينها على النحو الآتي:

أولاً: أن يكون عقد الإيجار معين المدة:

نصت الفقرة الأولى من المادة ٦٦٣ من القانون المدني الفلسطيني على أنه: - "إذا كان عقد الإيجار محدد المدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته".
وبذلك أجاز القانون المدني الفلسطيني لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء عقد الإيجار محدد المدة قبل انقضائها، إذا وجدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ عقد الإيجار واستمراره مرهقاً سواء أكان ذلك من مبدأ العقد أو أثناء سريانه^(٣)، ومع أن عقد الإيجار ملزماً للجانبين بالإبقاء عليه طوال مدته، ولا يجوز لأحد الطرفين أن يتحلل منه قبل انتهائها إلا بموافقة الآخر، لكن إذا وجد مبرر لطلب إنهاءه ولو لم توجد هذه الموافقة استناداً إلى العذر الطارئ، أما إذا كان عقد الإيجار غير محدد، المدة فإن كل من طرفيه يستطيع إنهاءه عن طريق

(١) أنور سلطان: مصادر الالتزام: مرجع سابق، ص ٢٢٨.

(٢) موسى أبو ملح: مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص ٢٢٧.

(٣) سالم الدحوح: الإيجار، مرجع سابق، ص ١٠٠.

التنبيه بالإخلاء قبل نهاية أي فترة من فترات دفع الأجرة دون الحاجة إلى الاستناد إلى العذر لطلب
انتهائه^(١).

ولم ينص المشرع الفلسطيني على حالة تحقق العذر الطارئ، إذا كان عقد الإيجار غير
محدد المدة.

لذلك يرى البعض أنه إذا كان عقد الإيجار غير معين المدة، فإنه لا ينتهي بمجرد انقضاء
الميعاد القانوني للتنبيه بالإخلاء، بل لا بد أولاً من انتهاء الفترة التي يحددها ميعاد دفع الأجرة،
بالإضافة إلى التنبيه بالإخلاء في الميعاد القانوني، فيكون الطرف المرهق في الإيجار معين المدة
في حالة أفضل منه في الإيجار غير معين المدة^(٢)، مثال ذلك: أن يكون هناك عقدي إيجار
أحدهما معين المدة ومدته سنة، والآخر غير معين المدة وتدفع الأجرة فيه كل سنة، فالطرف
المرهق في العقد الأول معين المدة لو فوجئ بالعذر الطارئ منذ بدء الإيجار أمكنه أن يتحلل منه
إذا نبه على الطرف الآخر بالإخلاء في ميعاد ثلاثة أشهر مثلاً، أما في العقد الآخر غير معين
المدة فلا يستطيع أن يتحلل من الإيجار إلا بعد انقضاء السنة، وبشرط أن ينبه على الطرف
الآخر قبل انقضاء السنة بثلاثة أشهر، فيكون العقد الأول لم يتحمل الارهاق إلا ثلاثة أشهر، أما
العقد الثاني تحمله سنة كاملة^(٣).

(١) محمود محمد: الوسيط في شرح أحكام عقد الإيجار، الجزء الأول، الأحكام العامة، دون طبعة، دار النهضة العربية، ١٩٩٨،
ص ٧٩٣.

(٢) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٨٦١.

(٣) عصام سليم: الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، خصائص إيجار الأماكن، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية،
٢٠٠٦، ص ٥٣٩.

ونرى بأنه في حالة تحقق العذر الطارئ أثناء سريان عقد الإيجار، فإنه يجوز لمن لحقه العذر الطارئ، أن يطلب إنهاء عقد الإيجار خلال ثلاثة أشهر، سواء أكان عقد الإيجار محدد المدة، أو غير محدد المدة، بشرط قيامه بالتبنيه على الطرف الآخر.

ثانياً: وقوع العذر الطارئ بعد إبرام العقد :

يشترط لإنهاء عقد الإيجار بسبب العذر الطارئ قيام ظروف خطيره سواء أكانت عامة أم خاصة لأحد المتعاقدين دون الآخر، وذلك بعد مضي مدة معينة تستتفد عقد الإيجار أو بمجرد البدء في تنفيذه^(١)، وبالتالي يجب ألا تكون هذه الظروف موجوده قبل إبرام العقد، وإنما يكفي أن تكون قد وجدت بعد إبرام العقد حتى قبل تنفيذه^(٢)، وذلك طبقاً لنص الفقرة الأولى من المادة ٦٦٣ من القانون المدني الفلسطيني والتي نصت على أنه:- "إذا وجدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو أثناء سريان مرهقاً...الخ". وقد يصيب العذر الطارئ المستأجر، كأن يكون محامياً استأجر مكتباً ثم اضطر إلى ترك مهنته لسبب لا يد له فيه، وكذلك موت المستأجر أو إفساره، أو نقله إلى بلد آخر إذا كان موظفاً، وقد يطرأ العذر للمؤجر كما إذا كان تعهد بإقامة بناء يكمل العين المؤجرة ثم جدت ظروف غير متوقعة تجعل القيام بالبناء مرهقاً له^(٣)، أو جدت له حاجة شخصية للعين المؤجرة للانتفاع بها لنفسه أو لأحد من أبنائه^(٤)، وقد نصت المادة ٤٤٣ من مجلة الأحكام العدلية على أنه:- "لو حدث عذر أو مانع لاجراء موجب العقد تنفسخ الإجارة، مثلاً لو استؤجر طباح للعرس ومات أحد الزوجين تنفسخ الاجارة...الخ"،

(١) خليل قداة: عقد الإيجار: مرجع سابق، ص ٤٨٨.

(٢) حسام الدين الأهواني: مرجع سابق، ص ١٩٦.

(٣) محمود جمال الدين زكي: عقد الإيجار في التقنين المدني المصري، دون طبعة، مركز جامعة القاهرة للطباعة والنشر، ١٩٩٨، ص ٤٥.

(٤) سليمان مرقص: الوافي في شرح القانون المدني، شرح إيجار الأماكن، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، الجزء الثاني، الطبعة التاسعة، دار الكتب القانونية مصر، ١٩٩٨، ص ٤٦٩.

فيتبين من هذا النص أن عقد الاجارة يفسخ إذا وجد عذر يمنع من تحقيق الغرض من عقد الإجارة.

ثالثاً: عدم توقع العذر الطارئ :

يجب أن تكون الظروف الخطيرة التي وقعت بعد إبرام عقد الإيجار غير متوقعة عند التعاقد، فإذا كان المتعاقد يعلم مقدماً، أو يتوقع حدوث هذه الظروف، فلا يجوز له طلب إنهاء عقد الإيجار^(١)، وعدم التوقع هنا يكون وفقاً لمعيار الشخص المعتاد، واشتراط كون هذه الظروف غير متوقعة يتطلب ألا يكون للمتعاقد طالب الانهاء يد في وقوعها^(٢)، وبالإضافة إلى شرط عدم التوقع، يشترط أيضاً عدم امكانية دفع هذه الظروف، فإذا كانت متوقعة أو كان في الاستطاعة دفعها فلا يعتد بها كعذر طارئ^(٣)، وعلى ذلك فإذا كان الذي منع المستأجر من مزاوله حرفته أو مهنته هو تعيينه في وظيفة مثلاً، أو كان الموظف هو الذي طلب إلغاء الاجازة والاستمرار في العمل أثناء استتجاره المصيف، فلا يكون له حق طلب إنهاء العقد^(٤).

رابعاً: إرهاب أحد طرفي عقد الإيجار :

يشترط في العذر الطارئ كسبب من أسباب انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، أن يكون من آثاره جعل تنفيذ الإيجار مرهقاً لأحد طرفيه، وذلك بأن يلحق هذا العذر الخسارة الفادحة بأحد طرفي عقد الإيجار^(٥)، أما إذا أصبح تنفيذ عقد الإيجار مستحيلاً فإننا لا نكون بصدد عذر

(١) عبد الرازق فرج: مرجع سابق، ص ٣١١.

(٢) محمود محمد: الوسيط: مرجع سابق، ص ٧٩٥.

(٣) سالم النحوي: الإيجار: مرجع سابق، ص ١٠٢.

(٤) مصطفى الجمال: الوسيط في أحكام الإيجار، أحكام الإيجار في القانون المدني، واحكام إيجار تشريعات الأمان، في ضوء تطبيقات القضاء وشرح الفقه، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، دون سنة نشر، ص ٥٠١.

(٥) خليل قداة: الإيجار: مرجع سابق، ص ٤٩٠.

طارئ إنما نكون بصدد قوة القاهرة^(١)، وتقدير مدى إرهاب العذر الطارئ لأحد طرفي عقد الإيجار متروك لفاضي الموضوع بعد الموازنة بين مصالح طرفي العقد، كما لو استأجر محامي مكتب ثم اضطر إلى ترك مهنته لسبب لا يد له فيه أو لإعسار المستأجر^(٢)، وقد قضت محكمة النقض المصرية في حكمها الصادر عام ١٩٦٦ بأنه:- "إذا خلت أوراق الدعوى مما يدل على أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بنص المادة (٦٠٩) من القانون المدني على أساس أن تنفيذ عقد الإيجار كان مرهقاً له بسبب منع السلطات المصرية للعمال من دخول المعسكرات البريطانية فإنه لا يجوز إثارة ذلك لأول مرة أمام محكمة النقض"^(٣).

الفرع الثاني

أثر العذر الطارئ

تمهيد وتقسيم :

إذا توافرت الشروط السابق ذكرها قام العذر الطارئ الأمر الذي يجعل عقد الإيجار ينتهي قبل انقضاء مدته المعينة، لكن لا ينتهي هذا العقد من تلقاء نفسه وإنما لابد من قيام من لحق به العذر الطارئ من اتخاذ اجراءات التنبيه مع تعويض المستأجر عن رد العين المؤجرة قبل انتهاء مدتها، ونبين ذلك تباعاً على النحو الآتي:

أولاً: التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية :

يجوز لأحد طرفي عقد الإيجار الذي لحق به العذر الطارئ أو جعل تنفيذ عقد الإيجار أو الاستمرار فيه مرهقاً له أن يطلب من الطرف الآخر إنهاء العقد بعد التنبيه عليه بالإخلاء في

(١) عبد الناصر العطار: الإيجار المصري: مرجع سابق، ص ٥٩٥.

(٢) سالم الدحود: الإيجار: مرجع سابق، ص ١٠.

(٣) محمود محمد: الوسيط: مرجع سابق، ص ٧٩٦.

المواعيد المحددة قانوناً^(١)، حيث لا ينتهي الإيجار إلا بانتهاء ميعاد التنبيه بالإخلاء^(٢)، أما مدة ميعاد التنبيه بالإخلاء التي يبقى فيها المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة حتى ينتهي بانقضائها عقد الإيجار فيسري عليها عقد الإيجار بشروطه وبأجرته ويبقى الإيجار قائماً طوال هذه المدة إلى أن ينتهي بانقضائها^(٣).

ثانياً: التعويض أو الحبس:

يلتزم الطرف الذي يطلب إنهاء عقد الإيجار للعدر الطارئ أن يعرض الطرف الآخر عن الأضرار التي لحقت به بسبب إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته تعويضاً عادلاً^(٤)، ويكون التعويض هنا ليس كاملاً، بل هو تعويض عادل يقوم القاضي بتقديره، حيث يقسم الخسارة غير المألوفة بين الأطراف حسب ظروف كل حالة^(٥).

فإذا كان المستأجر هو الذي لحق به الضرر الطارئ فأنهى الإيجار وجب عليه التعويض، ويكون مصدر هذا التعويض عقد الإيجار، ويكون مضموناً بامتياز المؤجر وبحبس المنقولات وبالحجز التحفظي^(٦).

أما إذا كان المؤجر هو الذي لحق به العذر الطارئ وطلب إنهاء العقد فيستحق المستأجر التعويض، ولا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة إلا بعد أن يستوفي التعويض أو يحصل على تأمين كاف للوفاء به سواء أكان التأمين عينياً أم شخصياً، والقاضي هو الذي يختص بتقدير مدى

(١) محمد كامل مرسي: مرجع سابق، ص ٣٤٤.

(٢) محمود جمال الدين زكي: مرجع سابق، ص ٤٥٣.

(٣) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٨٦٦.

(٤) عبد الرزاق فرج: مرجع سابق، ص ٣١١.

(٥) حسام الدين الأهواني: مرجع سابق، ص ١٩٨.

(٦) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٨٦٦.

كفاية التأمين عند الخلاف في ذلك^(١)، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (٦٦٣) من القانون المدني الفلسطيني والتي جاء فيها: - "إذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفي التعويض أو يحصل على تأمين كاف".

المطلب الثاني

تطبيقات تشريعية للعدر الطارئ

تمهيد وتقسيم:

يعد العذر الطارئ أحد أسباب انتهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، وهذه التطبيقات قد تتعلق بالمستأجر، وتتمثل في موته أو اعساره أو نقله من بلد إلى بلد آخر إذا كان موظفاً أو مستخدماً، إلا أنه هناك حالات تتعلق بالمؤجر وتعد من ضمن تطبيقات العذر الطارئ وهي حاجة المؤجر إلى العين المؤجرة لانقاعه الشخصي، بالإضافة إلى حاجة المؤجر إلى هدم العين المؤجرة وإعادة بناءها، إلا أن هذه الحالات تعد في بعض القوانين محل الدراسة سبباً من أسباب إخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، في حين لا تعد كذلك في القوانين الأخرى الأمر الذي يقتضي علينا أن نبين مدى اعتباره هذه الحالات من أسباب إخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته، ونبين ذلك من خلال تقسيم هذا المطلب إلى خمسة فروع، نتناول في الفرع الأول: موت المؤجر أو المستأجر، ونتناول في الفرع الثاني: اعسار المستأجر، ونتناول في الفرع الثالث: نقل المستأجر، ونتناول في الفرع الرابع: حاجة المؤجر للعين المؤجرة، ونتناول في الفرع الخامس: إخلاء المأجور للهدم والبناء، وذلك على النحو الآتي:

(١) محمود محمد: الوسيط: مرجع سابق، ص ٧٩٧.

الفرع الأول موت المؤجر أو المستأجر

تمهيد وتقسيم :

اختلفت التشريعات محل الدراسة حول اعتبار موت المؤجر، أو المستأجر سبباً من أسباب إخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء مدة عقد الإيجار فنصت المادة (٦٥٧) من القانون المدني الفلسطيني على أنه:- "١- لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر، ولا بموت المستأجر. ٢- إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا اثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد لا تتحملها مواردهم أو أن الإيجار أصبح يجاوز حالتهم"، في حين لم تنص مجلة الأحكام العدلية على حكم يتعلق بمصير عقد الإيجار الذي لم تنتهي مدته في حالة وفاة المستأجر سوى ما جاء في نص المادة (٤٤٣) السابق ذكره^(١)، ولم ينص قانون تقييد ايجارات دور السكن، وكذلك قانون تقييد ايجارات العقارات التجارية على اعتبار موت المستأجر سبباً من أسباب إخلاء المأجور قبل انتهاء مدة عقد الإيجار.

وكذلك فعل قانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات، ومن قبله نص المادة (٦٥٧) من القانون المدني الفلسطيني أن الأصل عدم انتهاء عقد الإيجار بموت المستأجر، والاستثناء جواز انتهائه، ونبين ذلك تباعاً على النحو الآتي :

أولاً: عدم انتهاء عقد الإيجار بموت المؤجر أو المستأجر :

نصت الفقرة الأولى من المادة (٦٥٧) من القانون المدني الفلسطيني على أنه:- "لا ينتهي

الإيجار بموت المؤجر، ولا بموت المستأجر".

^(١) راجع هذا البحث ص ١١١.

يتبين من هذا النص أن عقد الإيجار يبقى نافذاً في حق ورثة المؤجر إذا مات، وكذلك إذا مات المستأجر فيكون نافذاً في حق ورثته .

وعلى ذلك إذا مات المؤجر أو المستأجر لا ينتهي في الأصل عقد الإيجار فإذا مات أحدهما استمر العقد بين ورثته والطرف الآخر أو بين ورثة الطرفين في حالة موتهما معاً^(١)، ويرجع ذلك إلى أن الأصل في العقود المالية أنها لا تقوم على الاعتبار الشخصي، وبالتالي يستمر العقد بنفس شروطه المحددة في حق ورثة الطرف الذي مات أو ورثة الطرفين^(٢)، وقد قضت محكمة النقض المصرية في حكمها الصادر عام ١٩٩٦ بأنه:- "أن المشرع جعل القاعدة في حالة موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار عدم انتهائه، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة الذين يلتزمون نحو المؤجر بأداء الأجرة ما بقيت مدة العقد الاتفاقية"^(٣)، وهذا ما حكمت به محكمة الاستئناف المركزية في فلسطين في حكمها الصادر عام ١٩٤٦ والقاضي بأنه:- "موت الزوج الذي وقع عقد الإيجار لا يحرم أرملته من البقاء في المأجور ما دامت مستمرة في دفع بدل الإيجار لأنها استمدت وجودها القانوني من زوجها المتوفى"^(٤)، وعلى ذلك لا ينتهي عقد الإيجار بموت المستأجر، ويكون لزوجته وأولاده وأي من والديه الذين يقيمون معه حتى موته الاستمرار بالانتفاع في العين المؤجرة^(٥).

(١) عبد الرحيم زينون، أحمد السيبي: مرجع سابق، ص ١٨.

(٢) أحمد العطار: الموسوعة الشاملة في شرح القانون المدني، الجزء السابع، الطبعة الأولى، دار العدالة - القاهرة، ٢٠١١، ص ٢٩٦.

(٣) مشار إليه لدى: معوض عبد التواب: المرجح في التعليق على نصوص القانون المدني المجلد السابع، الإيجار، العارية، عقد المقاول، التزام المرافق العامة، عقد العمل، الوكالة، الطبعة السابعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، ٢٠٠٤، ص ١٩٤ .

(٤) نقلاً شحبير: مرجع سابق، ص ٤٦.

(٥) عبد الحميد عمران: أسباب الاخلاء في قانون إيجار الاماكن، والتعليق على نصوصه وفق آخر أحكام المحكمة الدستورية العليا، دون طبعة، دار الكتب القانونية، مصر، ١٩٩٩، ص ٣٣٠.

واختلف فقهاء الشريعة الاسلامية في حالة موت أحد طرفي عقد الإيجار أو كليهما على

استمرار عقد الإيجار أو انتهائه إلى اتجاهين :

الأول: وهم ، الجمهور من المالكية والشافعية والحنابلة والزيدية والإمامية يرى بأن عقد

الاجارة لا ينتهي بموت العاقدين أو موت أحدهما مطلقاً، سواء أكان عقد الاجارة وارداً على عين

معينة بالذات أم كان وارداً على عين موصوفة في الذمة، وسواء أعقدها المتوفى لنفسه أم لغيره

كالوكيل والوصي ومتولي الوقف، وورثة كل منهما يقوم مقامه في اتمام العقد^(١).

أما الثاني: وهم، الحنفية، فيرون أن الاجارة تنتهي بموت من وقع له الاجارة، حيث أن الاجارة عقد

ساعة فساعة، على حسب حدوث المنافع شيئاً فشيئاً، وإذا كان كذلك فما يحدث من المنافع في يد

الوارث لا يملكها المورث لعدمها، والملك صفة الموجود ولا المعدوم، فلا يملكها الوارث، إذ الوارث

يملك ما كان على ملك المورث، ولكن يستمر عقد الاجارة لعذر كما لو كان العقد وارداً على أرض

فيها زرع لم يحصده المستأجر الذي توفي فيكون لورثته حصاده حرصاً من عدم الضرر من قلع

الزرع، ويكون على ورثة المستأجر ما سمي من الأجر^(٢)، وكذلك قال الثوري والليث^(٣)،

والشعبي^(٤).

(١) راجع بالتفصيل: عبد الرحمن عبد القادر: الوسيط في عقد الاجارة في الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، ٢٠٠٦،

ص ٣٨٧.

(٢) بدائع الصنائع: للكاساني: ص ٨٠ وما بعدها.

(٣) انظر: البيان في فقه الإمام الشافعي: للإمام يحيى بن عمران العمراني، ص ٣٢٢.

(٤) انظر: محمد بن ابراهيم الموسى، وعبد الله الطيار، وعبد الله المطلق: الفقه الميسر قسم المعاملات، البيع، الرهن الضمان، الشركة، الاجارة، الوقف، الوصايا، الجزء السادس، الطبعة الثانية، مدار الوطن للنشر، السعودية ١٤٣٣-٢٠١٢، ص ١٨٣.

ثانياً : انتهاء عقد الإيجار:

يجوز انتهاء عقد الإيجار في حالة وفاة المستأجر، ويكون هذا الحق إما لورثة المستأجر، أو لورثة المستأجر والمؤجر على السواء، ونبين ذلك على النحو الآتي:

١- انتهاء عقد الإيجار من قبل ورثة المستأجر:

نصت الفقرة الثانية من المادة (٦٥٧) من القانون المدني الفلسطيني على أنه:- "إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد لا تتحمل مواردهم أو أن الإيجار أصبح يجاوز حاجاتهم". فإذا أثبت ورثة المستأجر أن إنهاء عقد الإيجار لا تتحمله مواردهم أو أنه مجاوز لحدود حاجتهم له، فيجوز لهم إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته^(١)، وذلك بسبب إرهاب العقد للورثة، ولكن يجب أن يقوم الورثة باتخاذ اجراءات التنبيه بالإخلاء في الميعاد القانوني^(٢).

٢- انتهاء عقد الإيجار من قبل ورثة المستأجر أو المؤجر:

نصت المادة (٦٥٨) من القانون المدني الفلسطيني على أنه:- "إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لأسباب أخرى تتعلق بشخصه جاز لورثته أو المؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد". جاء في المذكرات الايضاحية تعليقاً على هذا النص بأنه:- "موت المستأجر لا يعد ضمن أسباب انتهاء عقد الإيجار، ومع ذلك يجوز لورثته أو المؤجر طلب إنهاء العقد إذا تبين أن المستأجر ما كان ليستأجر المكان الذي كان فيه قبل وفاته إلا بسبب حرفته، كأن يكون محامياً فاستأجر مكتباً لممارسة مهنته فمات، وكذلك إذا كان الإيجار لاعتبار خاص بالمستأجر كما في

(١) محمود جمال الدين زكي: مرجع سابق، ص ٤٥٧.

(٢) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٨٧٤.

إيجار أرض زراعية لمهندس زراعي ثم مات، فحينها يجوز للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد^(١)، وقد حكمت محكمة النقض المصرية في حكمها الصادر عام ١٩٤٨ بأنه:- "عقد الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر لا ينتهي بوفاته ولورثته دون المؤجر طلب إنهائه، وإذا أبرم عقد الإيجار لاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر، فيكون طلب الانهاء لورثته وللمؤجر على السواء^(٢)، ونرى بأنه إذا مات المؤجر أو المستأجر قبل انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته، فإن عقد الإيجار ينتهي للوفاة، ولا يحق لورثة المؤجر أو المستأجر أو كلاهما أن يتمسك بعقد الإيجار في مواجهة الآخر، حيث إن الموت يعد سبباً موجباً لإنهاء عقد الإيجار وإخلاء العين المؤجرة، وذلك لأن ما لا يملكه المورث لا يملكه الوارث، ولأن العين المؤجرة ملك قائم بذاته فيملكها المستأجر بصفته منتفعاً بها بموجب عقد الإيجار إلى حين وفاته، كما وأن المؤجر إذا مات أصبح المأجور ملكاً للورثة، وهم غير ملزمين بتحمل المستأجر حتى انتهاء مدة عقد الإيجار، وذلك لأنه يحبس عنهم العين المؤجرة في المدة الباقية من العقد، لذلك نوصي المشرع الفلسطيني بضرورة تعديل القانون المدني وذلك بحذف المادة (٦٥٧) واستبدالها بالنص المقترح على النحو الآتي:- "ينتهي عقد الإيجار بموت أحد طرفيه أو كلاهما، ما لم يجزه الورثة".

(١) المذكرات الايضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، ص ٧٠٦ .

(٢) عبد الرحيم زيتون، أحمد السيسي: عقد الإيجار، أحدث أحكام محاكم النقض في أسباب الاخلاء والطرده من المساكن والمحلات في القانون المدني وقانون إيجار الاماكن، الجزء الثاني، دون طبعة، دار النهضة العربية، ٢٠٠٥، ص ٣٦.

الفرع الثاني

اعسار المستأجر

تمهيد وتقسيم :

يعد إعسار المستأجر من الأسباب التي تجعل للمؤجر طلب فسخ عقد الإيجار، إذا لم يقدم له المستأجر تأميناً كافياً لضمان الوفاء بالأجرة، وكذلك الحال يجوز للمستأجر المعسر أن يطلب فسخ عقد الإيجار إذا لم يتفق مع المؤجر على أن يقوم بالنزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن، ونبين ذلك على النحو الآتي :

أولاً: حق المؤجر في إنهاء عقد الإيجار لإعسار المستأجر:

نصت المادة (٦٥٩) من القانون المدني الفلسطيني على أنه:- "١- لا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق. ٢- إذا أعسر المستأجر جاز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار الذي لم تقدم له تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل".

يتبين من هذا النص أن شهر إعسار المستأجر لا يترتب عليه حلول الأجرة غير المستحقة عليه لمصلحة المؤجر.

وإعسار المستأجر هو أن تستغرق ديونه كل حقوقه وتزيد عن ذلك، بمعنى آخر استغراق الجانب السلبي من ذمة المستأجر للجانب الإيجابي لها^(١)، ولم يترتب النص على إعسار المستأجر حلول الأجرة، ولكن إذا لم يتمكن المستأجر من دفع الأجرة، فحينها يجوز للمؤجر طلب فسخ عقد الإيجار، ومطالبة المستأجر بالإخلاء^(٢)، إلا إذا دفع المستأجر الأجرة في مواعيدها برضاء دائنيه، إذ قد تكون لهم مصلحة في أن يبقى مدينهم منتفعاً بالعين المؤجرة بياشر عمله حتى يتمكن من

(١) خليل قدامة: الإيجار: مرجع سابق، ص ٤٩٥.

(٢) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٣٧٦.

تسديد ديونه^(١)، فحينها لا يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار للمستأجر المعسر طالما كان الأخير قائماً بتنفيذ التزامه المتعلق بدفع الأجرة^(٢)، وبذلك حكمت محكمة النقض المصرية في حكمها الصادر عام ١٩٧٢، والذي جاء فيه بأنه:- "الحق في الاجارة ليس من الحقوق المتصلة بشخص المستأجر خاصة وهو حق مالي يجوز التصرف فيه والحجز عليه ومن ثم يجوز لدائن المستأجر أن يستعمل هذا الحق نيابة عنه طبقاً للقانون^(٣)، وكذلك إذا قدم المستأجر للمؤجر تأمينات تضمن الوفاء بالأجرة التي لم تحل حتى نهاية الإيجار، فلا يجوز له انتهاء عقد الإيجار، فإذا لم يقيم المستأجر بذلك جاز للمؤجر فسخ عقد الإيجار وانتهائه^(٤)."

ثانياً: حق المستأجر في إنهاء العقد لإعساره :

نصت الفترة الثالثة من المادة (٦٥٩) من القانون المدني الفلسطيني على أنه:- "يجوز للمستأجر إذا أعسر، ولم يرخص له في النزول عن الإيجار أو في الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ، وفي هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب تعويضاً عادلاً".

يتبين من هذا النص بأنه يجوز للمستأجر المعسر أن يطلب فسخ عقد الإيجار إذا لم يرخص له المؤجر في النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن.

فإذا أذن له المؤجر فلا يجوز له طلب الفسخ، إذ يستطيع المستأجر أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن الإيجار فيتمكن من الوفاء بالأجرة للمؤجر الأصلي^(٥)، وإذا لم يأذن المؤجر للمستأجر بذلك جاز للمستأجر طلب فسخ عقد الإيجار على دفع تعويض عادل يقدره القاضي

(١) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٨٧٦.

(٢) عصام أنور سليم: مرجع سابق، ص ٥٥٤ .

(٣) مشار إليه لدى: معوض عبد التواب: مرجع سابق، ص ٢٠٢.

(٤) محمود محمد: الوسيط : مرجع سابق، ص ٨٢٣.

(٥) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٨٧٧.

مراعياً في ذلك اعسار المستأجر^(١)، ويكون للمؤجر بالنسبة لهذا التعويض امتياز على منقولات المستأجر الموجودة في العين المؤجرة وله الحق في حبسها وفي توقيع الحجز التحفظي عليها^(٢)، وهذا ما حكمت به محكمة النقض المصرية في حكمها عام ١٩٧٩ والذي جاء فيه:- "امتياز دين أجرة المباني والأراضي الزراعية المستحقة للمؤجر على منقولات المستأجر في العين المؤجرة"^(٣).

الفرع الثالث

نقل المستأجر

نصت المادة (٦٦٤) من القانون المدني الفلسطيني على أنه:- "يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل اقامته أن يطلب انتهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة، مع مراعاة إخطار المؤجر بالإخلاء في المواعيد المقررة في المادة (٦٠٩)". يتبين من هذا النص أنه يجوز طبقاً للعدول الطارئ الذي يلحق بالمستأجر إذا كان موظفاً أو مستخدماً أن يطلب انتهاء عقد الإيجار معين المدة إذا تم نقله من مكان عمله بشرط إخطار المؤجر بذلك طبقاً للقانون.

وذلك حرصاً من المشرع على عدم الإضرار بالمستأجر الذي تم نقل مكان عمله، إذ أن إلزام المستأجر بالإبقاء على الإيجار رغم نقله ينطوي على الإضرار به، حيث أنه لن يتمكن الانتفاع بالعين المؤجرة كمسكن له بسبب النقل، رغماً عن كونه ملزماً بدفع أجرته وفقاً لعقد

(١) عصام أنور سليم: مرجع سابق، ص ٥٥٥.

(٢) المذكرات الإيضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، ص ٧٠٧.

(٣) مشار إليه لدى: معوض عبد التواب: مرجع سابق، ص ٧١.

الإيجار^(١)، وهذا الحق جوازي للموظف أو المستخدم إلا أنه لا يجوز حرمانه منه حتى ولو كان ذلك بالاتفاق^(٢)، ومع ذلك يجب لاستخدام الموظف أو المستخدم لهذا الحق أن لا يكون النقل بناء على طلبه أو نتيجة لخطأه، فمثلا إذا تم نقل الموظف بموجب حكم تأديبي لم يكن نقله عذرا يسوغ انتهاء العقد^(٣)، ويلزم لإنهاء عقد الإيجار في حالة نقل الموظف أو المستخدم الشروط الآتية .

أولاً: أن يكون المستأجر موظفاً أو مستخدماً:

يستوي في ذلك أن يكون المستأجر موظفاً أو مستخدماً في جهة حكومية أو في جهة غير حكومية ما دام يعمل لمخدوم له حق نقله من جهة إلى أخرى، وجاء لفظ "مستخدم" بعد لفظ "موظف" ليكون النص عاماً يشمل كل من يستخدم في عمل ويجوز نقله^(٤)، وتأصيل ذلك أنه إذا اضطر الموظف أو المستخدم بسبب عمله تغيير محل إقامته اعتبر ذلك عذراً طارئاً يجيز له طلب إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته^(٥).

ثانياً: أن يتعلق الإيجار بمكان السكن:

لأن نقل الموظف أو المستخدم يقتضي غالباً تغيير مسكنه ويتوافر حينئذ المبرر لإنهاء إيجاره، وعلى ذلك إذا كان المستأجر قد استأجر مكاناً يباشر فيه مهنته أو حرفته أو أرضاً زراعية أو سيارة، فلا يجوز له طلب إنهاء عقد الإيجار بسبب نقله إلى مكان آخر^(٦).

(١) محمود محمد: الوسيط: مرجع سابق، ص ٨٢٦.

(٢) خليل قداة: الإيجار: مرجع سابق ص ٤٩٧.

(٣) سالم النحوح: الإيجار: مرجع سابق، ص ١٠٥.

(٤) عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص ٨٧٩.

(٥) عصام سليم: مرجع سابق، ص ٥٥٧.

(٦) محمود محمد: الوسيط: مرجع سابق، ص ٨٢٧.

ثالثاً: أن يكون عقد إيجار المسكن معين المدة:

يجب أن يكون عقد إيجار مسكن الموظف أو المستخدم الذي تم نقله معين المدة، وذلك لأن الإيجار إذا كان غير معين المدة، فلا يكون للعدر الطارئ مبرر، كما وأن أجرة المسكن تدفع عادة شهر فشهراً، فيكون ميعاد التنبيه بالإخلاء نصف شهر وهي مدة قصيرة، لا يترتب عليها ضرر بالمستأجر^(١).

رابعاً: قيام المستأجر باتخاذ إجراءات التنبيه :

يجب على المستأجر الذي تم نقله من عمله حتى يتمكن من إنهاء عقد الإيجار محدد المدة لمسكنه، أن يقوم باتخاذ إجراءات التنبيه المقررة قانوناً^(٢)، وهي وفقاً لنص المادة (٦٠٩) مدني قبل انتهاء مدة الإيجار بثلاثة أشهر إذا كانت هذه المدة تزيد على ستة أشهر، فإذا كانت أقل من ذلك وجب الاخطار قبل بداية نصفها الأخير^(٣)، ويعتبر حق المستأجر في إنهاء عقد الإيجار، على نقله كونه موظفاً أو مستخدماً من النظام العام، ومن ثم لا يجوز الاتفاق بين الطرفين على حرمان المستأجر من هذا الحق وإذا حصل مثل هذا الاتفاق فإنه يكون باطلاً^(٤).

الفرع الرابع

حاجة المؤجر للعين المؤجرة

تمهيد وتقسيم :

تعد حاجة المؤجر إلى العين المؤجرة من ضمن حالات العذر الطارئ والتي تتعلق بالمؤجر نفسه، والتي تبرر له طلب إنهاء عقد الإيجار معين المدة مع المستأجرة قبل انتهائه بانقضاء مدته،

(١) محمود جمال الدين زكي: مرجع سابق، ص ٤٥٩.

(٢) خليل قداة: الإيجار: مرجع سابق، ص ٤٩٧.

(٣) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٣٦٨.

(٤) أحمد العطار: مرجع سابق، ص ٣٢٠.

وهذه الحالة تعتبر حق للمؤجر مقابل حق المستأجر بإنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته على النحو الذي بيناه مسبقاً، ولم تنص مجلة الأحكام العدلية على نص يعالج هذه المسألة، بينما نص على ذلك كل من قانون تقييد ايجارات دور السكن، وكذلك قانون تقييد ايجارات العقارات التجارية، وكذلك القانون المدني، بالإضافة إلى ذلك قانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات، وتعرف هذه الحالة بالمقاصد الخاصة، وحاجة المؤجر للعين المؤجرة لا بد أن يقيم المؤجر الدليل على حاجته إليها، مع اتخاذ الاجراءات التي نص عليها القانون في هذا الشأن، مع قيامه بتعويض المستأجر عند إخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، ونبين ذلك على النحو الآتي تباعاً:

أولاً: مناط الاخلاء لحاجة المؤجر للعين المؤجرة :

الأصل أن المؤجر لا يستطيع انهاء عقد الإيجار بإرادته المنفردة، لأن الإيجار عقد ملزم لطرفيه^(١)، لكن المشرع خرج عن هذا الأصل وأجاز للمؤجر بأن يطلب من المستأجر إخلاء العين المؤجرة إذا كان يحتاج لها ضمن دائرة المعقول، ورأت المحكمة إخلاء المستأجر إذا كان قد وجد مأجور آخر ينتفع به^(٢)، ويجب على المؤجر إذا أراد أن يستعمل حقه في طلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة أن يثبت أنه بحاجة ماسة إلى العين المؤجرة وقت طلب الاخلاء، ولا يكفي أن يحتج بحاجته اليها في المستقبل، ولقاضي الموضوع سلطة تقديرية فيما إذا كان المؤجر في حاجة شخصية للعين المؤجرة أم لا^(٣)، وسواء أكانت الحاجة الشخصية تتعلق بالمؤجر نفسه أو بأحد أفراد أسرته أو من يعيلهم، كما لو أصيب المؤجر بمرض يجعله غير قادر على الصعود إلى مسكنه،

(١) عبد الناصر العطار: الإيجار المصري: مرجع سابق، ص ٦٠١.

(٢) عبد القادر جرادة: مرجع سابق، ص ١٤٢.

(٣) أحمد العطار: مرجع سابق، ص ٣١٥.

وكذلك لو رغب في زواج ابنه وإسكانه بالمأجور، أو بسبب انتقال مكان عمله أو عمل أو دراسة أولاده المكلف بإعالتهم والانفاق عليهم حسب قناعة قاضي الموضوع^(١)، وقد حكمت محكمة الاستئناف العليا الفلسطينية في حكمها الصادر عام ١٩٤٣ بأنه:- "للمالك أن يطلب العقار لحاجته إليه لأي غرض، إذا رأت المحكمة أن هذا الغرض ضمن دائرة المعقول، وللمالك أن يخلي المستأجر من دار سكن إذا كان يحتاج ضمن دائرة المعقول إليها لأغراضه التجارية، ويكون ذلك للمالك وزوجته وأولاده ولكل الأشخاص الذين يعيلهم"^(٢).

وكذلك حكمت في حكم آخر لها^(٣)، أما إذا كان المؤجر يؤسس طلب الإخلاء على أسباب غير جديه أو صورية فإن المحكمة لا تجيبه لطلب الإخلاء للعدر الطارئ، أي لحاجته الشخصية، وهذا ما حكمت به محكمة الاستئناف العليا في غزة بحكمها الصادر عام ١٩٧٨ والتي قضت فيه بأنه:- "فإن المحكمة ترى أن ادعاء المدعي برغبته في اشغال العقار لمقاصده الخاصة امست صورية وظاهرية وقد أثبتت من المدعي بقصد الحصول على الإخلاء والذي لا يمكنه الحصول عليه لأسباب أخرى"^(٤).

ثانيا: شروط إخلاء العين لحاجة المؤجر:

١- أن يكون المالك "المؤجر" في حاجة لاستعمال العين المؤجرة لسكنه بعد أن تقدر المحكمة بأن طلب المؤجر ضمن دائرة المعقول، وبعد أن تدقق طلب المؤجر من جميع الجوانب، وخاصة توفير

(١) سالم الدحوح: الإيجار: مرجع سابق، ص ٢٦٥.

(٢) مشار إليه لدى: سامي سابا: مرجع سابق، ص ١٦٣.

(٣) حيث حكمت محكمة الاستئناف العليا في حكمها الصادر عام ١٩٤٣ بأنه:- "لا فرق بين أن يكون العقار المطلوب إخلاؤه منزلا أو حانوتا إذا كان المالك يحتاج إليه"، وكذلك في حكمها الصادر عام ١٩٤٤ والقاضي بأنه:- "السكنى الموجبة للإخلاء تكون من قبل نفس المالك وزوجته وأطفاله المعالين من قبله"، انظر: نقولا شحبير: مرجع سابق، ص ٢٦.

(٤) نقولا شحبير: مرجع سابق، ص ١٢٥.

مسكن بديل للمستأجر^(١)، وذلك طبقا لنص الفقرة ١/ج من المادة الثامنة من قانون تقييد ايجارات دور السكن^(٢)، وأن تكون العين المؤجرة واقعة ضمن سكن المؤجر الخاص، كما لو كانت العين المؤجرة بناية أكثر من طابق والمؤجر يسكن فيها^(٣). ولم يشترط ذلك القانون رقم ٥ لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات .

٢- أما إذا كانت العين المؤجرة عبارة عن محل تجاري، فلا بد حتى تصدر المحكمة أمر بإخلاء المستأجر منه، أن تقتنع بأن توفير المؤجر لمحل بديل يصلح ضمن الحد المعقول للغاية التي قام المستأجر من أجلها باستئجار العين المؤجرة المراد اخلائها، وذلك وفقا لنص الفقرة الرابعة من قانون تقييد ايجارات العقارات التجارية^(٤). ولم يشترط ذلك القانون رقم ٥ لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات .

٣- يخضع الحكم بإخلاء العين المؤجرة للمقاصد الخاصة لسلطة القاضي التقديرية والذي يفصل بالدعوى المنظورة أمامه^(٥)، وقد قضت محكمة الاستئناف في حكمها الصادر في الاستئناف رقم

(١) خليل قداد: الإيجار: مرجع سابق، ص ٥١٢.

(٢) والتي نصت على أنه: - "١- لا يجوز اصدار حكم أو امر بإعادة وضع اليد على سكن ينطبق عليه هذا القانون أو بإخراج مستأجر منه، ما دام ذلك المستأجر مستمرا في دفع بدل الإيجار إلا إذا كان ذلك مبنيا على أحد الأسباب الآتية: - ٢- إذا كان المالك يحتاج ضمن دائرة المعقول إلى العقار لسكنه ورأت المحكمة أو القاضي أو مأمور الاجراء بعد النظر في القضية من كافة نواحيها، وخاصة مسألة اسكان المستأجر في محل آخر أن من المعقول اصدار حكم أو امر كهذا".

(٣) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٤٠٤، وهذا ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة السابعة من القانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات والتي جاء فيها: - "يجوز للمؤجر ولو قبل انتهاء مدة عقد الإيجار أن يطلب من المحكمة إخلاء المأجور في احدى الحالات الآتية: ٤- إذا كان المأجور واقعا ضمن سكن المؤجر الخاصة ورغب في شغله بنفسه، أو زوجته فيه أو أحد والديه أو أحد أولاده أو من تلزمه نفقته شرعا".

(٤) والتي نصت على أنه: - "لا يجوز لأية محكمة أو قاضي ومأمور اجراء أن يصدر حكما أو أمرا بإخراج مستأجر من أي عقار، على الرغم من انتهاء أجل عقد الإيجار، إلا في الأحوال الآتية: - إذا كان المالك يرغب في اشغال العقار لمقاصده الخاصة واقتنعت المحكمة أو اقتنعت القاضي أو مأمور الاجراء أن ثمة عقارا آخر ميسورا للمستأجر يصلح ضمن الحد المعقول للغاية التي كان العقار مستعملا من أجلها".

(٥) خليل قداد: الإيجار: مرجع سابق، ص ٥٢٤.

(٧٨٠ / ٣٤) بأنه:- "أن تقدير الحاجة والعقار البديل هي من الأمور الواقعية العائد تقديرها لمحكمة الموضوع"^(١).

ونرى بأنه يجب على القاضي وهو ينظر إلى البديل ألا يتقيد في تحديد مواصفات هذا البديل بأن يكون مجاورا للعين المؤجرة، أو بنفس بدل الإيجار المتعلق بها، ونرى بأنه يكفي أن تكون المسافة، وبدل الإيجار للبديل في حدود ٦٠% من مسافة وبدل إيجار العين المؤجرة.

٤- أن يكون المؤجر يرغب في الانتفاع بالعين المؤجرة بنفسه أو لأحد أفراد أسرته أو أحد والديه أو من تلزمه النفقة عليهم شرعا، أما إذا لم يكن كذلك فلا يجوز للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة للمقاصد الخاصة^(٢).

٥- أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بحاجته للعين المؤجرة، للمقاصد الخاصة قبل ثلاثة أشهر من المطالبة القضائية وفقا لنص المادة السابعة من قانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات^(٣)، ولا يوجد لها مقابل في قانون تقييد ايجارات دور السكن، وكذلك قانون تقييد ايجارات العقارات التجارية.

٦- أن ينتفع المؤجر أو زوجته أو أحد والديه أو أحد أولاده أو من تلزمه نفقته شرعاً بالعين المؤجرة فعليا بعد إخلاء المستأجر ولمدة سنة دون انقطاع^(٤)، فإن لم يقم المؤجر بالانتفاع بها دون عذر مقبول خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الاخلاء، أو شغل العين المؤجرة لمدة تقل عن سنة،

(١) مشار إليه لدى: سالم الدحوح: الإيجار، مرجع سابق، ص ٢٦٦.

(٢) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٤٠٤.

(٣) والتي نصت في الفقرة الرابعة على أنه:- "إخطار المستأجر قبل ثلاثة أشهر".

(٤) نصت الفقرة الرابعة من المادة السابعة من القانون رقم ٥ لسنة ٢٠١٣ على أنه:- "أن يشغل المؤجر أو أي من الأشخاص المذكورين في الفقرة (٤) من هذه المادة المأجور فعليا بعد اخلائها من المستأجر ولمدة سنة دون انقطاع".

أو قام بتأجيرها إلى مستأجر آخر، يجوز للمستأجر الذي تم إخلائه أن يطلب الحكم له بالتعويض الذي تراه المحكمة مناسباً بما لا يتجاوز أجرة سنتين^(١).

الفرع الخامس

إخلاء المأجور للهدم أو البناء والتغيير أو التعمير

النصوص القانونية:

نصت الفقرة الأولى من المادة الثامنة من قانون تقييد إيجارات دور السكن على أنه:- "د. إذا كان المالك يطلب تسليم العقار إليه لاجراء تغييرات أو تعميمات أساسية فيه على وجه يؤثر في المسكن، أو يطلب تسليمه إليه لهدمه، ورأت المحكمة أو رأي القاضي أو مأمور الاجراء أن من المعقول إصدار حكم أو أمر كهذا بعد الاقتناع بأن المالك قد استحصل على الرخصة اللازمة للقيام بتلك التغييرات أو التعميمات أو الهدم، وأنه بلغ المستأجر إخطاراً كتابياً يخطر فيه بإخلاء المسكن قبل ذلك بمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر"، ويقابل هذا النص نص الفقرة الأولى من المادة الرابعة من قانون تقييد إيجارات العقارات التجارية^(٢)، وكذلك نص الفقرة الثالثة من المادة السابعة من القانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات^(٣).

(١) نصت الفقرة الرابعة من المادة السابعة من القانون رقم ٥ لسنة ٢٠١٣ على أنه:- "في حال عدم قيام المؤجر بشغل المأجور فعلياً بغير عذر مقبول خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإخلاء أو شغله لمدة لا تقل عن سنة أو في حالة قيامه بتأجيرها إلى مستأجر آخر بعد إخلائه من المستأجر، جاز للمستأجر طلب الحكم بالتعويض، وللمحكمة المختصة أن تقدر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقداره أجرة سنتين".

(٢) والذي نص على أنه:- "إذا كان المالك يرغب في إجراء تغيير أو تعميم أساسي في العقار أو في البناء الذي يولف العقار قسماً منه على وجه يؤثر في العقار، بشرط أن يكون المالك قد بلغ المستأجر إخطاراً كتابياً يخطر فيه بإخلاء العقار معطياً إياه مهلة لا تقل عن ستة أشهر، بعد أن حصل على الرخصة اللازمة بذلك التغيير أو التعمير".

(٣) والتي نصت على أنه:- "إذا رغب المؤجر في هدم أو تغطية المبنى أو الإضافة إليه أو تعديله بمراعاة التالي: أ- عدم إمكانية إجراء التغطية أو الإضافة أو التعديل مع بقاء المستأجر في المأجور، وفقاً لما تقدره الجهة المانحة للترخيص. ب حصول المؤجر على كل التراخيص اللازمة من الجهات المختصة. ج- منح المستأجر مهلة للإخلاء لا تقل عن ثلاثة أشهر بعد حصول المؤجر على التراخيص اللازمة. د- أن يشرع المؤجر في إجراء الأعمال المرخص بها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إخلاء المبنى".

ولا مقابل لهذا النص في مجلة الأحكام العدلية أو القانون المدني الفلسطيني.

يتبين من النصوص السابقة بأن إخلاء العين المؤجرة للهدم أو البناء أو التغيير أو التعمير يعد سبباً من أسباب إخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، ولكن يجب حتى يقوم المؤجر بطلب الاخلاء من المستأجر أن تتوافر له بعض الشروط نبينها على النحو الآتي:-

أولاً: أن يكون الاخلاء للتغيير أو التعمير أو الهدم:

يجب لطلب الاخلاء هنا أن يكون المؤجر راجباً في اجراء تغيير أو تعميم أساسي في العين المؤجرة. ويكون الهدم في هذه الحالة لأيلولة المبنى للسقوط، أو لقدمه الشديد إذا كان يخشى من سقوطه أو سقوط جزء منه، مما يعرض استمراره للخطر، بالإضافة إلى ذلك فإن رغبة المؤجر في زيادة عدد الوحدات السكنية كما لو أراد بناء طابق آخر فوق العين المؤجرة فكل ذلك موجباً للأخلاء، بشرط عدم إمكانية البناء، أو التعمير، أو التعديل، إلا بإخلاء المستأجر من العين المؤجرة^(١).

ثانياً : عدم إمكان إجراء التغيير أو التعمير أو الهدم أو البناء مع وجود المستأجر:

يشترط لطلب الاخلاء أن لا يكون في إمكان المؤجر أن يباشر أي من هذه الحالات مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة، خاصة وأن إجراء أعمال التغيير أو التعمير كأعمال الصيانة أو الترميم لا يستطيع أن يقوم بها المؤجر في ظل بقاء المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة لا سيما إذا كانت هذا الأعمال ضرورية للعقار على نحو تؤثر فيه^(٢).

(١) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٤٠١، وما بعدها.

(٢) سالم الدحوح: الإيجار: مرجع سابق، ص ٢٩١ .

ثالثاً: حصول المؤجر على التراخيص اللازمة :

يجب أن يكون المؤجر قد حصل على الرخصة اللازمة لإجراء التغييرات التي يريد عملها في العقار أو التعميرات التي يريد إقامتها فيه^(١)، وذلك بحصول المؤجر على رخصتي الهدم والبناء والخارطة من المجلس البلدي المختص بذلك^(٢)، أو من المجلس القروي وفقاً لقوانين المدن والقرى^(٣)، وإذا لم يحصل المؤجر على الرخصة اللازمة لذلك فلا يجوز الحكم بإخلاء المستأجر، وهذا ما حكمت به محكمة الاستئناف العليا في حكمها الصادر عام ١٩٤٣، والذي جاء فيه:- "إذا كان المدعي لم يحصل على إذن من البلدية لإجراء التغييرات ولكنه استند على أمر صادر له من البلدية للقيام بهدم البناء بسبب كونه في حالة خطيره وأيل للسقوط فإن هذا الأمر لا يكفي ولا يغني عن الحصول على الإذن، لأن الأمر الصادر بالهدم للمالك لا يعطيه الحق في البناء وإجراء التعمير"^(٤)، فإذا لم يحصل المؤجر على الترخيص بالبناء للعين المؤجرة فلا يجوز له أن يطلب من المحكمة إخلاء المستأجر، وهذا ما حكمت به محكمة الاستئناف العليا بغزة في حكمها الصادر ١٩٦٢ والذي جاء فيه:- "وحيث أنه لما كان الثابت من التحقيقات التي أجرتها هذه المحكمة أن الترخيص بالبناء لا ينصب على العقار المطلوب تخليته، وكان القانون رقم ٦ لسنة ١٩٤١ لا يبيح التخلية إلا بعد الحصول على ترخيص البناء، لذلك وجب رد دعوى التخلية"^(٥).

(١) خليل قداد: الإيجار: مرجع سابق، ص ٥٢٥.

(٢) عماد أبو حرب، نضال جرادة، مرجع سابق، ص ١٠٢ .

(٣) سالم الدحدوح: الإيجار: مرجع سابق، ص ٢٩١.

(٤) مشار إليه لدى: سامي سابا : مرجع سابق، ص ١٨٢.

(٥) وليد الحايك: مجموعة مختارة من أحكام محكمة الاستئناف العليا، القسم المدني، الاجارات ١٩٥٨-١٩٦٦، الجزء الخامس، دون

طبعة، مطابع منصور غزة، ١٩٦٦، ص ٣٢.

رابعاً: إخطار المؤجر للمستأجر بعد الحصول على الرخص اللازمة:

بعد حصول المؤجر على الرخص اللازمة لإجراء الهدم أو البناء أو التغيير أو التعمير عليه أن يخطر المستأجر كتابة بإخلاء العين المؤجرة^(١)، وذلك خلال ثلاثة أشهر بالنسبة لدور السكن، وستة أشهر بالنسبة للعقارات التجارية، وهذا الاختلاف في المدة له ما يبرره إذ أن انتقال المستأجر لعقار تجاري آخر يحتاج إلى مدة أطول من المدة التي يحتاجها المستأجر للانتقال لمنزل آخر^(٢)، ويلاحظ أن القانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات قد جعل هذه المدة ثلاثة أشهر لا فرق بين دور السكن والعقارات التجارية، ونرى بأن التمييز في المدة له ما يبرره كما رأينا سابقاً، لذلك كان المشرع الفلسطيني غير موفقاً في تنظيم حكم هذه المادة، ونوصي بتعديلها وجعل المدة ستة أشهر بالنسبة للعقارات التجارية.

خامساً: أن يقوم المؤجر بالأعمال المرخص بها خلال ثلاثة أشهر:

لم ينص قانون تقييد إيجارات دور السكن، وكذلك قانون تقييد العقارات التجارية على هذا الشرط الذي نص عليه قانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣. فإذا لم يقم المؤجر بهذه الأعمال أو رفض القيام بها، أو قام بتأجير العين المؤجرة من مستأجر آخر، فيجوز للمستأجر الرجوع على المؤجر بالتعويض^(٣). فإذا ما توافرت الشروط السابقة يكون المؤجر قد وجد مبرراً لإخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، وهذا ما قضت به محكمة الاستئناف العليا بغزة في حكمها الصادر عام ١٩٦٦

(١) خليل قداة: الإيجار: مرجع سابق، ص ٥٢٥.

(٢) سامي سابا: مرجع سابق، ص ١٨٠.

(٣) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ٤٠٣.

والذي جاء فيه: - "إن من عناصر دعوى التخلية الحصول على رخصة للبناء سارية المفعول"^(١).

المبحث الثالث

الإخلاء لمخالفة شروط عقد الإيجار

تمهيد وتقسيم :

يعد عقد الإيجار من العقود الزمنية المستمرة، بالإضافة إلى كونه من العقود الملزمة للجانبين، كما وأنه يترتب آثار معينة يلتزم كل طرف بموجبه اتجاه الطرف الآخر بما تم الاتفاق عليه، لكن الأسباب التي تستدعي طلب إخلاء العين المؤجرة تتعلق بالمستأجر، خاصة وأن المستأجر عليه العديد من الالتزامات، وأول هذه الالتزامات هو دفع بدل إيجار العين المؤجرة، فإذا ما تخلف أو امتنع أو تأخر المستأجر عن دفع الأجرة ترتب على ذلك حق اللجوء بإخلائه لعدم دفع الأجرة، كذلك الحال إذا ما قام المستأجر بتأجير العين المؤجرة من الباطن إلى شخص آخر دون علم المؤجر وموافقة مما يعد إخلالاً بشروط الإيجار، كذلك إذا قام المستأجر بالتنازل عن الإيجار للغير، أو ترك العين المؤجرة لينتفع به غيره سواء أكان ذلك بمقابل أو دون مقابل، ناهيك عن قيام المستأجر بتغيير تقسيمات العين المؤجرة، بالإضافة إلى ذلك فإن أي مخالفة أخرى من المستأجر بما تم الاتفاق عليه مع المؤجر، يمنح المؤجر الحق في طلب إخلاء العين المؤجرة وطرد المستأجر منها، وذلك قبل انتهاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار، ونبين ذلك من خلال تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، نتناول في المطلب الأول: التخلف عن دفع الأجرة، ونتناول في المطلب الثاني: تصرف المستأجر في حق الاجارة، ونتناول في المطلب الثالث: دعوى الاخلاء لمخالفة شروط العقد، وذلك على النحو الآتي:

^(١) مشار إليه لدى: سالم الدحود: الإيجار: مرجع سابق، ص ٢٩٢ .

المطلب الأول التخلف عن دفع الأجرة

تمهيد وتقسيم :

يعد تخلف المستأجر عن دفع الأجرة المستحقة للمؤجر من أول الاسباب الموجبة لإخلائه من العين المؤجرة، حيث أن بدل الإيجار يعد من أول الالتزامات المترتبة على المستأجر فإذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة في موعدها، وقام المؤجر بمطالبة الوفاء بها، ورغم ذلك تمنع المستأجر عن دفعها قام للمؤجر سبباً من أسباب إخلاء العين المؤجرة، ولم تنص مجلة الأحكام العدلية على أن التخلف عن دفع الأجرة يعد سبباً من أسباب إخلاء العين المؤجرة، ولكن نص على ذلك كل من قانون ايجارات العقارات التجارية، وكذلك القانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣، بشأن إيجار العقارات، ونبين ذلك من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول: وجود أجرة مستحقة في ذمة المستأجر، ونتناول في الفرع الثاني: مطالبة المؤجر للمستأجر بالوفاء بالأجرة، وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول

وجود أجرة مستحقة في ذمة المستأجر

تمهيد وتقسيم:

يشترط لإخلاء المستأجر بسبب عدم دفع الأجرة، أن تكون الأجرة مستحقة بحيث يكون ملزماً بالوفاء بها، لذلك يجب أن تكون الأجرة معينة المقدار أو محددة، بالإضافة إلى ذلك فإن الأجرة يجب أن تكون واجبة الدفع، وهذا ما نبينه تباعاً على النحو الآتي:

أولاً : يجب أن تكون الأجرة محددة:

لم ينص صراحة قانون تقييد إيجارات دور السكن على أن يكون عدم دفع الأجرة سبباً من أسباب الإخلاء، وإنما نص على أنه إذا كان المستأجر ملتزماً بدفع الأجرة فلا يجوز إخراجه من العين المؤجرة^(١)، ولكن نصت على ذلك صراحة الفقرة الأولى من المادة الرابعة من قانون تقييد إيجارات العقارات التجارية^(٢)، وهذا ما نصت أيضاً المادة السابعة من القانون رقم ٥ لسنة ٢٠١٣، والتي نصت على أنه:- "يجوز للمؤجر ولو قبل انتهاء مدة عقد الإيجار أن يطلب من المحكمة إخلاء المأجور في الحالات الآتية: ١- إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة في ميعاد استحقاقها، ما لم يقدم عذراً تقبله المحكمة".

ولذلك يجب أن تكون الأجرة التي يطالب بها المؤجر المستأجر محددة بحيث لا تكون محل نزاع جدي بين الطرفين، ويتم تحديد الأجرة، إما بالاتفاق وذلك عن طريق التراضي في عقد الإيجار^(٣)، فإذا لم يتفق الطرفان عليها ولا على الأساس الذي تحدد بناءً عليه أو تعذر اثبات الأجرة المتفق عليها، فإن الأجرة تكون أجرة المثل وقت إبرام العقد ويتم تحديدها من قبل القاضي^(٤)، وغالباً ما تكون الأجرة نقوداً إلا أنه يجوز أن تكون بغير النقود^(٥)، كما لو كانت مقابل الأجرة بناء يقيمه المستأجر في الأرض المؤجرة على أن يكون ملكاً للمؤجر عند انتهاء الأجرة، أو

(١) نصت الفقرة الأولى من المادة الثامنة من هذا القانون على أنه:- "لا يجوز إصدار حكم أو أمر بإعادة وضع اليد على مسكن ينطبق عليه هذا القانون، أو بإخراج مستأجر منه، ما دام ذلك المستأجر ملتزماً بدفع الأجرة".

(٢) والتي نصت على أنه:- "لا يجوز لأي محكمة أو قاض أو مأمور إجراء أن يصدر حكماً أو أمر بإخراج مستأجر من أي عقار على الرغم من انتهاء أجل عقد إيجاره، إلا في الأحوال الآتية: أ- إذا كان المستأجر قد تخلف عن دفع أي بدل إيجار مستحق عن ذلك العقار بوجه مشروع".

(٣) مصطفى عبد الجواد: إخلاء العين المؤجرة، لعدم سداد الأجرة و تكرار التأخر في سدادها، دراسة فقهية قضائية مقارنة، دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٧-١٩٩٨، ص١٤.

(٤) سالم الدحوح: الإيجار: مرجع سابق، ص٢٢، وقد نصت المادة ٦١٣ من القانون المدني على أنه:- "إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها، أو تعذر اثبات مقدارها، وجب حسابان أجرة المثل".

(٥) نصت المادة ٦١٢ من القانون المدني الفلسطيني على أنه:- "يجوز أن تكون الأجرة نقوداً كما يجوز أن تكون أي تقدمه أخرى".

تحسينات يقيمها المستأجر في العين المؤجرة، أو أي خدمة، وقد يكون محصولاً أو بضاعة يمنحها المستأجر للمؤجر^(١)، ويرى البعض أنه إذا كانت الأجرة محددة اتفاقاً أو قضاءً فلا يشترط في دعوى الإخلاء أن يحدد المؤجر مقدارها المطلوب سداً من المستأجر، إذ أن الدعوى ليست دعوى مطالبة بأجرة وإنما دعوى إخلاء، ولذا يكفي أن يطالب المؤجر بالأجرة المستحقة دون تحديد للمقدار المطلوب منها^(٢).

ثانياً: يجب أن تكون الأجرة واجبة الدفع:

يجب أن تكون الأجرة واجبة الدفع أي مستحقة، والأجرة المستحقة هي: الأجرة المتفق عليها وهي تشمل كل ملحقاتها كثمن المياه أو الكهرباء أو أجرة البواب أو عوائد البلدية وكذلك الضرائب والرسوم المستحقة على العين المؤجرة^(٣)، ويعد المستأجر متخلفاً عن دفع الأجرة إذا لم يقم بالوفاء بها في الزمان المحدد في العقد، حتى لو تساهل معه المؤجر في بعض الحالات وقبض منه الأجرة في موعد متأخر عن الموعد المتفق عليه^(٤)، وقد حكمت محكمة الاستئناف العليا بغزة في حكمها الصادر عام ١٩٧٧ بأنه:- "إن الامتناع عن دفع الأجرة موجب للإخلاء طبقاً لقانون تقييد الايجارات العقارات التجارية رقم ٦ لسنة ١٩٤١"^(٥)، وكذلك حكمت محكمة الاستئناف المركزية بغزة في حكمها الصادر عام ١٩٧٨ "وحيث أن الثابت في هذه القضية أن المدعى عليه، وقد

(١) عفيف أبو كلوب: مرجع سابق، ص ١١٥.

(٢) مصطفى عبد الجواد: مرجع سابق، ص ١٦.

(٣) سليمان مرقص: مرجع سابق، ص ٥.

(٤) علي العبيدي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في قضاء محكمة التمييز وفقاً لأحدث التعديلات، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، ٢٠٠٥، ص ٨٤.

(٥) مشار إليه لدى: نقولا شحبير: مرجع سابق ص ١١٥.

تخلف عن دفع الأجرة لمدة (٣٨) شهراً وهذه مدة طويلة وأن المأجور محل تجاري وأن هذا التأخير يعد سبباً صالحاً من الناحية القانونية في تخلية المأجور^(١).

الفرع الثاني

مطالبة المؤجر للمستأجر بالوفاء بالأجرة

تمهيد وتقسيم:

يجب على المؤجر القيام بمطالبة المستأجر بالأجرة المستحقة حتي يثبت امتناع المستأجر وتخلفه عن دفع الأجرة، فإذا قام المستأجر بدفع الأجرة فقد يتوقى بذلك إخلائه من العين المؤجرة، ونبين ذلك على النحو الآتي:

أولاً: المطالبة بالأجرة:

يجب حتى يتمكن المؤجر من طلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة، في حالة تخلفه عن دفع الأجرة، أن يقوم بمطالبته بالوفاء بالأجرة المستحقة في ذمته، وذلك لأن التكليف بالوفاء بالأجرة يعد شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التخلف عن دفع الأجرة^(٢)، والهدف من مطالبة المؤجر للمستأجر بالأجرة المستحقة، هو اعذاره حيث يثبت المؤجر تخلفه عن دفعها إذا عرض الوفاء بعد رفع الدعوى^(٣)، سواء أكان ذلك عن تسليمه كل المأجور أو باقي العين المؤجرة، وهذا ما قضت به محكمته الاستئناف العليا في حكمها الصادر عام ١٩٤٣ والقاضي بأنه: "للمالك أن يطالب بالأجرة الزائدة بمجرد أن يتسلم باقي الغرف"^(٤)، وسواء أكانت المطالبة بأجرة مستحقة وأخرى غير مستحقة طالما تخلف المستأجر عن دفع الأجرة المستحقة الأولى، وهذا ما حكمت به

(١) المرجع نفسه: ص ١٢٨.

(٢) سليمان مرقص: مرجع سابق، ص ٢٥.

(٣) مشار إليه لدى: سامي سابا: مرجع سابق، ص ٦٣.

(٤) مشار إليه لدى: سامي سابا: مرجع سابق، ص ٩٣.

محكمة التمييز الأردنية في حكمها الصادر عام ١٩٩٩ والقاضي بأنه: - "إن الأجرة المستحقة تبدأ منذ بداية الشهر وحيث أن الإنذارات الموجهة للمستأجر للمطالبة بالأجور التي تخلف عن دفعها في موعدها، ولا يضيرها إن ورد بها استحقاق المطالبة من تاريخ لاحق بموعد الاجارة"^(١).

ثانياً: توقي دعوى الاخلاء:

لم ينص المشرع الفلسطيني في قوانين الإيجار على كيفية توقي المستأجر دعوى الاخلاء للتخلف عن دفع الأجرة، ومدى سلطة القاضي في منح المستأجر مهلة لدفع الأجرة، أو عدم منحه مهلة في ذلك.

واختلف الفقه في حكم هذه المسألة إلى اتجاهين نبيينها على النحو الاتي^(٢)، الاتجاه الأول: يرى أنه يجب أن يكون للقاضي سلطة تقديرية في منح المستأجر مهلة لدفع الأجرة، ولكن يجب ألا تتجاوز هذه المدة تاريخ قفل باب المرافعة في الدعوى، فإذا تخلف المستأجر عن الدفع بعدها فلا يستحق أي حماية، بينما يذهب الاتجاه الآخر: إلى أنه للقاضي سلطة تقديرية في الحكم بالإخلاء أو عدم الإخلاء حتى لو توافرت شروط الإخلاء وهي التخلف عن دفع الأجرة، إذا كان ما لم يوف به المستأجر قليل الأهمية.

ونرى أن كلا الاتجاهين غير صائبين حيث إن الأول أعطى المستأجر مهلة حتى قفل باب المرافعة، والآخر أعطى القاضي الحكم بعد الاخلاء رغم توفر شروطه، وهذا منافي لشروط عقد الإيجار وللقانون أيضاً، حيث إن قيام المؤجر بالتأجير يهدف من ورائه استغلال العين المؤجرة،

(١) عبد الرحمن الحلاشة: قانون المالكين والمستأجرين الأردني، دراسة تحليلية مقارنة، المبادئ القانونية لمحكمة التمييز الأردنية، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر، ٢٠٠٥، ص ١٧٧.

(٢) مصطفى عبد الجواد: مرجع سابق، ص ٨٠ وما بعدها .

وما دام المستأجر منتفعا بها فلا بد من دفعه الأجرة في موعدها، وإن كان للقضاء أن يمنح المستأجر مهلة، إلا أنه لا يمنع من اخلائه لتكرار التخلف عن دفع الأجرة.

وقد قضت محكمة النقض المصرية في حكمها الصادر عام ١٩٩٨ بأنه:- "تكرار تأخر المستأجر عن دفع الأجرة الموجب لإخلائه، يقصد به ثبوت مرده على عدم الوفاء بها في مواعيدها المرة تلو الأخرى، وقيام المستأجر بدفع الأجرة قبل قفل باب المرافعة لا يغني عن الحكم بالإخلاء"^(١). وذهب القضاء الفلسطيني إلى منح المستأجر مهلة لدفع الأجرة حتى تاريخ موعد الجلسة الأولى، حتى لو رفض المؤجر استلامها دون مبرر وتم ايداعها صندوق المحكمة^(٢)، كما وأن القضاء الفلسطيني ميز بين حالة التخلف عن دفع الأجرة في العقارات التجارية، وحالة التمتع عن دفع الأجرة أو عدم توفر حالة الاستمرارية في دفعها فيما يتعلق بدور السكن، وجعل التخلف سببا للإخلاء في العقارات التجارية، بينما طبقاً للنصفة العادلة إذا تعلق الأمر بعدم الاستمرارية في الدفع في دور السكن وجعل ايداع المستأجر للأجرة صندوق المحكمة اثباتاً للاستمرارية^(٣).

(١) إبراهيم سيد أحمد: الإخلاء لإساءة استعمال العين المؤجرة، فقها وقضاء، الطبعة الأولى، منشأة المعارف بالإسكندرية، ٢٠٠٣، ص ٢٧.

(٢) حكمت محكمة الاستئناف العليا بغزة في حكمها الصادر عام ١٩٧٧ بأنه:- "عرض الأجرة المترصدة في الجلسة الأولى أمام المحكمة ورفض المالك استلامها دون مبرر، ثم ايداعها صندوق المحكمة باسم المدعي المالك في صندوق المحكمة يعتبر من قبيل العرض القانوني السليم الموجب لرد دعوى الإخلاء"، مشار إليه لدى: نقولا شحيب: مرجع سابق، ص ٧٢، وكذلك حكمت محكمة الاستئناف المركزية بغزة في حكمها الصادر عام ١٩٧٦ بأنه:- "إيداع الأجرة المترصدة صندوق المحكمة أثناء نظر الدعوى يعتبر من قبيل العرض القانوني للأجرة الموجه لرد دعوى الإخلاء"، نفس المرجع، ص ١٠٢.

(٣) حكمت محكمة النقض في غزة في حكمها في النقض المدني رقم ٢٠٠٤/٩ والصادر بتاريخ ٢٠٠٤ بأنه:- "الاختلاف الواضح في النصوص بين المادة (٤/أ) من قانون تقييد الإيجارات (العقارات التجارية) بشأن التخلف عن دفع بدل الإيجار، وبين المادة (٨) من قانون تقييد الإيجارات (دور السكن) فسرتة المحكمة بصورة صارمة فيما يتعلق بتخلف المستأجر عن دفع الأجرة في العقار التجاري واعتباره سببا موجبا للإخلاء، في حين أوجبت إثبات عدم توفر حالة الاستمرارية في دفع الأجرة في دور السكن وثبتت على ذلك تطبيق النصفة العادلة إذا تعلق الأمر بعدم الاستمرارية في الدفع فقيام المستأجر بإيداع الأجرة صندوق المحكمة عند رفع الدعوى يجوز اعتباره اثباتاً للاستمرارية وهذا ما لا ينطبق على مستأجر العقار التجاري" مشار إليه لدى: ناظم عويضة: أحكام محكمة النقض - غزة - رام الله. القاهرة، دراسة وتعليق في مجموعة أحكام قضائية، دون طبعة، مطبعة دار المنار، دون سنة نشر، ص ٦٣.

ونرى بأن القضاء الفلسطيني كان صائباً في حكمه، وذلك حرصاً منه على حالة المستأجر لدور السكن المادية والظروف الاقتصادية، أما بالنسبة للعقارات التجارية، فغالباً ما يكون المستأجر التجاري موسراً، الأمر الذي يترتب على تخلفه عن دفع الأجرة في الموعد المحدد له، سبباً لإخلائه قبل انتهاء مدة العقد، دون اعتبار لما قد يقوم به من عرض أو ايداع الأجرة صندوق المحكمة، أما بالنسبة لمستأجر دور السكن فعرض الأجرة أو ايداعها صندوق المحكمة، لا يعد معها أنه ممتنع بوجوب إخلاءه .

المطلب الثاني

تصرف المستأجر في حق الإجارة

تمهيد وتقسيم :

نصت الفقرة الأولى من المادة الرابعة من قانون تقييد الايجارات العقارات التجارية على أنه:- " ب- إذا كان المستأجر قد تخلف عن مراعاة أي شرط من شروط أي عقد إجارة يتعلق بذلك العقار"، ولم ينص قانون تقييد ايجارات دور السكن صراحة على هذا السبب وإنما نص على أنه لا يجوز إخلاء المستأجر ما دام قائماً بتنفيذ شرط عقد الإيجار^(١)، ويستفاد من ذلك أنه مخالفة شرط الإيجار وتصرف المستأجر في حق الإجارة دون موافقة المؤجر يعد سبباً من أسباب إخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، وهذا ما نص عليه صراحة القانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات، حيث نصت الفقرة الثانية من المادة السابعة من هذا القانون على أنه:- "إذا أجز المأجور من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه أو قام بتغيير

(١) نصت الفقرة الأولى من المادة الثامنة من هذا القانون على أنه:- "لا يجوز اصدار حكم أو أمر بإعادة وضع يد على مسكن ينطبق عليه هذا القانون أو اخراج مستأجر منه ما دام ذلك المستأجر مستمرا في دفع بدل الإيجار حسب الفئة المتفق عليها بعد تحويلها حسب القانون، وقائمة بتنفيذ شروط الإيجار الأخرى".

تقسيمات المأجور بغير اذن كتابي من المؤجر أو خالف شروط العقد"، وذلك لأن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، ويترتب على ذلك أن كل طرف من أطرافه ملزم بتنفيذ شروطه، وعدم مخالفتها، وعليه فلا يجوز للمستأجر أن يقوم بتأجير العين المؤجرة للغير، أو أن يتنازل عن حق الاجارة للغير بمقابل أو بدون مقابل، أو أن يقوم بترك العين المؤجرة للغير بأي وجه من الوجوه، فإذا ما قام المستأجر بذلك دون إذن المؤجر الكتابي، فإنه يكون للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، وذلك لتصرف المستأجر في حق الإجارة، ونبين ذلك من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول: صور تصرف المستأجر في حق الاجارة، ونتناول في الفرع الثاني: عدم موافقة المؤجر الكتابية، وذلك على النحو الآتي :

الفرع الأول

صور تصرف المستأجر في حق الاجارة

تمهيد وتقسيم :

تتعدد صور تصرف المستأجر في حق الإجارة، منها ما يتعلق بتأجير العين المؤجرة من الباطن، ومنها التنازل عن الإيجار، منها ترك المأجور، وكذلك تغيير تقسيمات العين المؤجرة، أو تغيير الغرض من استعمالها، ونبين ذلك على النحو الآتي:

أولاً: التأجير من الباطن :

تتحقق هذه الصورة عندما يقوم المستأجر بتأجير المأجور للغير، وبذلك يكون هناك عقد إيجار أصلي مبرم ما بين المؤجر والمستأجر، وعقد إيجار فرعي أي من الباطن مبرم ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، وبذلك يقوم المستأجر بدور المؤجر في إبرام عقد

الإيجار للمستأجر الآخر^(١)، وعلى ذلك فالإيجار من الباطن هو عقد إيجار بعوض نقدي أو غير نقدي، أي بمقابل أجره يدفعها المستأجر من الباطن إلى المستأجر الأصلي، مما يعني بقاء العقد الأصلي قائماً ما بين المؤجر والمستأجر الأصلي رغم التأجير من الباطن، دون أن يحل المستأجر من الباطن محل المستأجر الأصلي^(٢)، وقد يكون عقد الإيجار من الباطن بقيام المستأجر الأصلي بتأجير المأجور كله أو بعضه في الانتفاع بالعين المؤجرة إلى المستأجر الفرعي مقابل أجره يتفان عليها^(٣).

ثانياً: التنازل عن الإيجار:

يتحقق التنازل عن الإيجار وذلك بقيام المستأجر بنقل جميع حقوقه والتزاماته المترتبة مع عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها^(٤)، وذلك كأن يقوم المستأجر ببيع حق الإيجار أو هبته للغير أي المتنازل إليه وبذلك يبقى عقد الإيجار الأصلي ولا يكون هناك عقد إيجار جديد^(٥)، ويكون ذلك في الغالب عن طريق حوالة الحق بالنسبة للعين المؤجرة، أو حوالة الدين فيما يتعلق بالتزامات المستأجر، فيعتبر المستأجر محيلاً والشخص الذي تنقل إليه حقوق المستأجر والتزاماته محالاً إليه^(٦)، ويلاحظ أن التنازل عن الإيجار يرد على مدة الإيجار كلها أو ما تبقى منها ولا يرد على جزء منها، فلا يجوز للمستأجر مثلاً أن يتنازل عن مدة شهر من الإيجار فقط، وذلك لأن التكليف القانوني للتنازل هو حوالة وحيث إنه يشترط لانعقاد الحوالة أن تكون منجزة وغير مؤقتة

(١) جميل الشراوي: شرح العقود المدنية، عقد الإيجار، الأحكام العامة، إيجار الأماكن، إيجار الأراضي الزراعية، دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧٥، ص ٢٤٤.

(٢) عبد الناصر العطار: الإيجار المصري: مرجع سابق، ص ٦٥٥.

(٣) سليمان مرقس: مرجع سابق، ص ١٢٥.

(٤) إبراهيم الحياني: تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٢، ص ٧٠.

(٥) على العبيدي: قانون المالكين والمستأجرين: مرجع سابق، ص ١٠٤.

(٦) سليمان مرقس: مرجع سابق، ص ١٢٦.

بمؤعد، لذلك فيكون التنازل عن الإيجار واردا على كل مدة على مدة عقد الإيجار أو ما تبقى منها^(١).

ثالثاً: ترك العين المؤجرة:

تتحقق هذه الصورة بقيام المستأجر بترك العين المؤجرة إلى شخص آخر ينتفع بها بدون عقد^(٢)، ويكون ذلك بتخلي المستأجر عن العين المؤجرة له بنية عدم الإقامة فيها إلى آخر لم يكن مقيماً معه وليس عليه التزام بإسكانه دون تعاقد أو أية علاقة قانونية بشأن الانتفاع بالعين المؤجرة^(٣)، وترك المستأجر للعين المؤجرة بتخليه عنها قد يكون صريحاً وقد يكون ضمناً، ومع ذلك فإن إقامة المستأجر خارج البلاد لا ينهض بذاته دليلاً على تخليه عن العين المؤجرة طالما لم يكشف عن إرادته في تركها^(٤)، وبالتالي فإن الترك الموجب للإخلاء يشترط فيه عنصرين، أولهما مادي؛ وهو هجر المستأجر للعين المؤجرة بصفة نهائية، والآخر معنوي؛ وهو نية التخلي عن العلاقة الإيجارية لشخص آخر لم يكن مساكناً للمستأجر أو مشاركاً له فيه^(٥).

رابعاً: تغيير تقسيمات العين المؤجرة:

يلتزم المستأجر في الأصل بعدم أحداث أي تغيير مادي في العين المؤجرة، كأن يقوم بفتح نوافذ جديدة أو إغلاق بعض النوافذ أو فتح جدران المأجور^(٦)، وذلك طبقاً لنص المادة (٦٣٥) من

(١) على العبيدي: قانون المالكين والمستأجرين: مرجع سابق، ص ١٠٤.

(٢) مصطفى الجمال: مرجع سابق، ص ٥٢٢.

(٣) السيد خلف محمد: دعوى الإخلاء للتنازل عن الإيجار والترك، والتأجير من الباطن في ضوء الفقه وأحكام محكمة النقض والمحكمة الدستورية العليا، دون طبعة، دار الكتب القانونية، مصر، دون سنة نشر، ص ٥٣.

(٤) أحمد العطار: مرجع سابق، ص ٣٧٢.

(٥) مصطفى الجمال: مرجع سابق، ص ٥٥٥.

(٦) عماد أبو حرب، نضال جرادة: مرجع سابق، ص ٧٥.

القانون المدني^(١)، فإذا قام بذلك توافر سببا لإخلائه طبقا لقانون تقييد إيجارات دور السكن^(٢)، وكذلك قانون تقييد إيجارات العقارات التجارية^(٣).

ويرى البعض بأنه إذا قام بذلك فيتحقق سببا لإخلائه من العين المؤجرة قبل انقضاء مدة عقد الإيجار، بالإضافة إلى قيام سبب لاتهامه بإتلاف مال الغير، كل ذلك دون الإخلال بالمسئولية المدنية عن خطئه سواء اكان خطأه الشخصي ام خطأ تابعيه أو الغير^(٤)، لكن إذا كان قيام المستأجر بهدم جزء من المأجور أو قام ببعض الانشاءات دون إذن المؤجر لا يصلح سببا لإخلائه إذا كان الهدف منه الحفاظ على العين المؤجرة، وهذا ما قضت به محكمة الاستئناف المركزية بغزة في حكمها الصادر عام ١٩٧٦ والقاضي بأنه:- "إن قيام المدعي عليه بهدم جزء من المأجور وإقامة إنشاءات جديدة وتعمير المأجور دون إذن المؤجر المسبق وخلافا لشروط العقد لا يمكن الركون إليه بعد أن ثبت أن هدم هذا الجزء كان بسبب تعرضه لخطر السقوط المضر بالغير والمستأجر" ^(٥).

خامساً: تغيير الغرض من استعمال المأجور:

تشتترط مجلة الأحكام العدلية لصحة الاجارة أن يتم تعيين المنفعة من استعمال المأجور بوجه مانعا للمنازعة، سواء أكان المأجور دابة أم أرض أم عمل^(٦)، بالإضافة إلى ذلك إذا استعمل المستأجر أو سمح باستعمال العين المؤجرة لغاية غير مشروعة، أو على وجه يسبب مكرهة للجيران

(١) والتي نصت على أنه:- "١- لا يجوز للمستأجر أن يحدث في العين المؤجرة تغييرا بغير إذن المؤجر، إلا إذا كان يستلزمه اصلاحها ولا يلحق ضررا بها".

(٢) نصت المادة ١/٨ منه على أنه:- "إذا كان المستأجر قد ارتكب عملا ينطوي على الاتلاف".

(٣) نصت الفقرة الأولى من المادة الرابعة منه على أنه:- "إذا كان المستأجر قد أضر قصدا بالعقار أو سمح قصدا بالأضرار به".

(٤) سالم الدحدوح: الإيجار: مرجع سابق، ص ٢٨٩.

(٥) نقولا شحبيير: مرجع سابق، ص ٧٠.

(٦) انظر المواد من ٤٥١ حتى ٤٥٦.

وفقا لنص المادة الثامنة من قانون تقييد إيجارات دور السكن^(١)، وكذلك نص المادة الرابعة من قانون تقييد إيجارات العقارات التجارية^(٢)، وكذلك نصت المادة (٦٣٤) من القانون المدني على أنه:- "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له". فإذا قام المستأجر بتغيير الغرض من استعمال العين المؤجرة قام سبب من أسباب الاخلاء حتى قبل انتهاء العقد بانقضاء مدته، إذا كان هناك اتفاقا على ذلك، أما إذا لم يكن فلا يجب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة، وهذا ما قضت به الاستئناف المركزية في حكمها الصادر عام ١٩٧٦^(٣)، وذلك لأنه لا يجوز تغيير الغرض من استعمال العين المؤجرة إلى غرض آخر دون موافقة المؤجر^(٤)، ومع أن المنفعة تصبح مملوكة للمستأجر ويعقد الإيجار، ويكون حرا في الانتفاع بها، إلا أن هذه الحرية مقيدة غير مطلقة ومن ثم فلا يجوز للمستأجر الانتفاع بها على وجه غير مشروع^(٥)، وعليه فإن استعمال المستأجر للعين المؤجرة على وجه مخالف للنظام العام والآداب يترتب عليه انتهاء عقد الإيجار^(٦)، وإن بقي المستأجر في العين المؤجرة فيكون للمؤجر الحق في طلب اخلائه من المحكمة المختصة.

(١) والتي نصت على أنه:- "١- أو سلك سلوكا يضايق أو يقلق السكان المجاورين".

(٢) والتي نصت على أنه:- "إذا كان المستأجر يستعمل أو سمح باستعمال العقار لغاية غير مشروعة، أو استعماله أو سمح باستعماله على وجه يسبب مكرهة للسكان المجاورين".

(٣) "وحيث إن القضاء الفلسطيني استقر على أن كيفية استعمال المأجور وهي من البيانات الواردة في مقدمة العقد وليست من ضمن شروطه فإن مخالفة المستأجر لها لا يترتب عليهم مخالفة شروط العقد، ومن ثم ليس للمؤجر الحق في طلب تخلية المأجور لهذا السبب". نقولا شحير: مرجع سابق، ص ٦٤.

(٤) زكريا شلش: العلاقة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير غرض السكن على ضوء القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية، الامتداد والأجرة، ودون طبعة، دار الهدى للمطبوعات، الاسكندرية دون سنة نشر، ص ٨٦.

(٥) الشحات إبراهيم منصور: ضوابط تأجير المساكن بين الشريعة والقانون وقضاء محكمة النقض المصرية، بحث فقهي مقارن، دون طبعة، دار النهضة العربية، دون سنة نشر، ص ٥٤.

(٦) نصت المادة ٦٥٤ من القانون المدني على أنه:- "ينتهي الإيجار إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة فيما يخالف النظام العام أو الآداب".

الفرع الثاني

عدم موافقة المؤجر الكتابية

يتبين من خلال صور تصرف المستأجر في عقد الايجارة أن جميع هذه الصور ترتب كل صورة منها سببا من أسباب إخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته، وذلك إذا وقعت أي من هذه الصور دون إذن مالك العين المؤجرة.

حيث يكون للمؤجر مصلحة قانونية في طلب الإخلاء عند ثبوت مخالفة المستأجر للاتفاق أو لنص القانون^(١)، فإذا اشترط المؤجر على المستأجر عدم تأجير العين المؤجرة من الباطن فيعتبر هذا الشرط شرطا مانعا من تصرف المستأجر بالعين المؤجرة للغير، إلا إذا أجاز المؤجر ذلك للمستأجر صراحة أو ضمنا كما لو قبل المؤجر الأجرة من المستأجر من الباطن^(٢)، وبذلك حكمت محكمة الاستئناف العليا بغزة في حكمها الصادر عام ١٩٧٤ والقاضي بأنه:- "وحيث إنه لما كان الغرض من القيد في المادة الثالثة في عقد الإيجار هو منع المستأجر من تأجير العقار من الباطن دون إذن المالك الأمر الذي يؤدي إلى تخلية المأجور إذا خالف المستأجر شروط العقد بتأجير العقار من الباطن"^(٣)، وبذلك حكمت محكمة النقض المصرية في حكمها الصادر عام ١٩٨٤^(٤)، وموافقة المؤجر على السماح للمستأجر بالتأجير من الباطن لا تثبت إلا بكتابة، وهذا ما حكمت به محكمة التمييز الأردنية في حكمها الصادر عام ١٩٦٨ والقاضي بأنه:- "إن الموافقة على الاجارة الفرعية لا تثبت إلا بالكتابة عملا بالمادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين"^(٥)،

(١) محمد حسين منصور: مرجع سابق، ص ٤٣٩.

(٢) جميل الشراوي: مرجع سابق، ص ٢٥٢.

(٣) نقولا شحيبير: مرجع سابق، ص ١٤٢.

(٤) "المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مخالفة شرط المنع من التأجير من الباطن بدون إذن كتابي صريح من المالك تنتج أثرها بمجرد وقوعها وأن حق المؤجر بالإخلاء في هذه الحالة ينشأ بوقوع المخالفة". انظر: معوض عبد التواب: مرجع سابق، ص ٩٤.

(٥) عبد الرحمن الحلالشة: مرجع سابق، ص ٢٦٨.

إلا أن محكمة النقض الفلسطينية وبموجب الحكم الصادر في الطعن المدني رقم ٢٠٠٦/٢٢٣ الصادر بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٢١ قررت في حكمها الآتي:- "وبالنسبة إلى البينة الشخصية فإنه وإن كانت المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين لا تجيز إثبات موافقة المالك على التأجير للغير أو اشراك الغير في المأجور إلا بالبينة الخطية، إلا أن قانون البيئات قد أجاز إثبات هذه الموافقة بالبينة الشخصية والتي من شأنها أن تجعل وجود الموافقة على التأجير للغير قريبة الاحتمال"^(١)، وكذلك الحال في التنازل عن الإيجار أو ترك العين المؤجرة للغير من قبل المستأجر دون أن يكون هناك إذن مكتوب من المؤجر^(٢)، وقد حكمت محكمة الاستئناف العليا بغزة في حكمها الصادر عام ١٩٤٠ والقاضي بأنه:- "لا يعتبر المستأجر الذي يترك العقار محميا بالقانون، فإذا كان من الثابت أن المستأجر قد ترك المأجور وذهب للعيش والإقامة في عقار آخر، فإن ذلك يعتبر مخالفة جوهرية لأحكام العقد تكفي وحدها للإخلاء"^(٣).

وحكمت محكمة النقض المصرية في حكمها الصادر عام ١٩٨٥ بإخلاء المستأجر الذي تنازل عن العين المؤجرة دون إذن المؤجر حيث جاء في هذا الحكم بأنه:- "المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تخلي المستأجر عن العين المؤجرة له بالتنازل عنها للغير دون إذن كتابي صريح من المالك يخول المؤجر طلب الإخلاء"^(٤). وكذلك حكمت محكمة التمييز الأردنية في حكمها الصادر عام ١٩٧٩^(٥)، وبالإضافة إلى ذلك فإن قيام المؤجر بإجراء تغييرات أو تقسيمات في العين المؤجرة

(١) المجلة القانونية، صادرة من المكتب الفني لنقابة المحامين النظاميين الفلسطينية، العدد الثاني شباط، آذار، نيسان، ٢٠١٣، ص ٩٣.

(٢) عبد الناصر العطار: إيجار مصري: مرجع سابق، من ٦٨١.

(٣) سامي سابا: مرجع سابق، ص ١٨٨.

(٤) عبد الحميد عمران: مرجع سابق، ص ٢٥٣.

(٥) والقاضي بأنه:- "يحق للمستأجر أن يشغل العقار بنفسه مع أفراد عائلته، بشرط أن يبقى المستأجر منتفعا بالمأجور، فإن تركه المستأجر وسلمه لباقي أفراد أسرته دون موافقة المالك فإن فعله هذا يستوجب التخلية"، انظر: عبد الرحمن الحلاشة: مرجع سابق، ص ٢٧٣.

دون موافقة المؤجر الخطية يجعل للمؤجر سببا لإخلاء العين المؤجرة وذلك لمخالفة المستأجر شرط استعمال العين المؤجرة وفقا للاتفاق أو حسب ما أعدت له^(١)، وكذلك الحال استعمال المأجور بصورة مضرة بسلامة المبنى يكون سببا من أسباب الإخلاء^(٢)، أو نتيجة لتغيير الغرض من استعمال المأجور عن الغرض المتفق عليه في عقد الإيجار حيث تتفق هذه الحالة مع حالة استعمال المأجور بطريقة ضارة بسلامة المبنى^(٣). وقد حكمت محكمة النقض المصرية في حكمها الصادر بتاريخ ٢٠٠٥ بأنه:- "إخلاء المكان المؤجرة لاستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة"^(٤). وكذلك حكمت محكمة التمييز الأردنية في حكمها الصادر عام ١٩٩٢ بأنه:- "إجراء المستأجر تغييرات في المأجور خلافا لشروط العقد ودون موافقة المؤجر موجب للتخلية"^(٥)، ويكون طلب الإخلاء حتى ولو لم يلحق بالمؤجر ضرر من تغيير الغرض من استعمال المأجور، وهذا ما حكمت به محكمة النقض المصرية في حكمها الصادر عام ١٩٧٨ والقاضي بأنه:- "يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة لمجرد استعمال المستأجر المكان المؤجر استعمالا مخالفا لشروط العقد ولو لم ينشأ عن ذلك ضرر للمؤجر"^(٦)، وكذلك الحال إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة استعمالا مخالفا للنظام أو الآداب العامة، وهذا ما حكمت به محكمة التمييز الأردنية في حكمها الصادر عام ١٩٧٩ والقاضي بأنه:- "إذا خالف المستأجر

(١) عباس العبودي: مرجع سابق، ص ٣٢٧.

(٢) أحمد العطار: مرجع سابق، ص ٣٧٣.

(٣) إبراهيم سيد أحمد: مرجع سابق، ص ٢٥.

(٤) أحمد العطار مرجع سابق، ص ٣٧٣.

(٥) عباس العبودي: مرجع سابق، ص ٣٢٧.

(٦) محمد المنجي: مرجع سابق، ص ٨٨.

شروط عقد الإيجار التي اشترطت تأجير المحل ليشغل للخياطة واستعماله لبيع المشروبات الروحية والخياطة أيضا فعندها يحق للمؤجر طلب التخلية^(١).

المطلب الثالث

دعوى الاخلاء لمخالفة شروط العقد

تمهيد وتقسيم :

تعد دعوى الاخلاء لمخالفة شروط عقد الإيجار الوسيلة التي بموجبها يستطيع أن يطالب بإخلاء العين المؤجرة، وتختلف طبيعة اجراءات دعوى الاخلاء وذلك وفقا للسبب الذي يطالب به المؤجر بإخلاء المستأجر من العين المؤجرة، إذا قام الأخير بمخالفة شروط العقد، بالإضافة إلى ذلك فإن دعوى الاخلاء مثلها في ذلك مثل أي دعوى قضائية تحتاج إلى شروط قبولها قبل رفعها أمام المحكمة المختصة، لذلك نتناول هذا المطلب من خلال تقسيمه إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول: المحكمة المختصة بدعوى الاخلاء وشروط قبولها، ونتناول في الفرع الثاني: اجراءات دعوى الاخلاء، وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول

المحكمة المختصة بدعوى الاخلاء وشروط قبولها .

تمهيد وتقسيم:

إن دعوى الاخلاء لمخالفة شروط عقد الإيجار تختص بها المحاكم النظامية وفقا لقواعد الاختصاص، كما يجب لقبولها أمام المحكمة أن يتوافر فيها شروط القبول، ونبينه على النحو الآتي:

(١) عبد الرحمن الحلالشة: قانون المالكين والمستأجرين الأردني دراسة تحليلية المبادئ القانونية لمحكمة التمييز الاردنية ١٩٥٣-١٩٩٧، الطبعة الأولى، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، ١٩٩٨، ص١٧٧.

أولاً: المحكمة المختصة بنظر دعوى الإخلاء :

تختلف المحكمة المختصة بنظر دعوى إخلاء العين المؤجرة طبقاً لقواعد الاختصاص

القيمي، والنوعي، والمحلي، ونبين ذلك على النحو الآتي:

١- الاختصاص القيمي:

تخضع دعوى الإخلاء لقواعد الاختصاص القيمي إذا تعلق النزاع بين المؤجر والمستأجر

بصحة عقد الإيجار أو بطلانه أو فسخه أو بالمطالبة بالأجرة المستحقة في ذمة المستأجر^(١)،

فتختص محكمة الصلح بنظر الدعوى السابقة إذا كانت الدعوى لا تتجاوز عشرة آلاف دينار أردني

أو ما يعادلها بالعملة المتداولة قانوناً^(٢)، فإذا تجاوزت قيمة الدعوى هذا المبلغ فينقل الاختصاص

لمحكمة البداية بصفتها صاحبة الولاية العامة بالنظر في جميع الدعوى^(٣).

٢- الاختصاص النوعي:

ينقل الاختصاص النوعي لمحكمة معينة بغض النظر عن قيمة الدعوى، وإنما يتم تحديد

هذا الاختصاص بالنظر إلى طبيعة الرابطة القانونية محل الحماية^(٤)، وتختص محاكم الصلح

بدعوى إخلاء العين المؤجرة أيّاً كان سبب الإخلاء^(٥)، وذلك طبقاً لنص المادة (٣٩) من قانون

أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم ٢ لسنة ٢٠٠١^(٦).

(١) عبد الله الفرا: الوجيز في أصول المحاكمات المدنية والتجارية، الجزء الأول، القضاء وولايته، الطبعة الأولى، مكتبة القدس، غزة، ٢٠١٢-٢٠١١، ص ٢٦١.

(٢) نصت المادة ١/٣٩ من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم ٢ لسنة ٢٠٠١ على أنه: " تختص محكمة الصلح بالنظر فيما يلي: ١- الدعاوي التي لا تتجاوز قيمتها عشرة آلاف دينار أردني أو ما يعادلها بالعملة المتداولة قانوناً".

(٣) نصت الفقرة الأولى من المادة (٤١) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم ٢ لسنة ٢٠٠١ على أنه: "تكون محكمة البداية هي صاحبة الولاية العامة في نظر جميع الدعاوي والطلبات التي لا تدخل في اختصاص محكمة الصلح".

(٤) بديوي: قواعد المرافعات والقضاء في الاسلام، دون طبعة، دار الفكر العربي، دون سنة نشر، ص ١٩٥.

(٥) عبد الله الفرا : مرجع سابق، ص ٢٦١

(٦) والتي نصت على أنه: "تختص محكمة الصلح بالنظر فيما يلي ٢- الدعاوي الآتية مهما بلغت قيمتها. ب- إخلاء المأجور".

٣- الاختصاص المحلي:

يقصد به تحديد أي نوع من أنواع محاكم الدرجة الأولى التي من نفس النوع يجب الالتجاء إليها^(١)، وينعقد في الأصل الاختصاص المحلي للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعي عليه أو موطن أحدهم إذا تعدد المدعي عليهم^(٢)، ولكن إذا تعلق الدعوى بحق عيني على عقار أو على أحد أجزائه فيكون الاختصاص لمحكمة موقع هذا العقار تبعاً لقواعد الاختصاص القيمي أو النوعي^(٣).

ثانياً: شروط قبول دعوى الإخلاء:

يقصد بشروط قبول الدعوى الشروط اللازمة لكي تنظر المحكمة في الدعوى، فبتوافرها يتوافر حق المدعي في رفع الدعوى، وبتخلفها لا تنظر المحكمة في الدعوى وتصدر حكمها بعدم قبولها، وهذه الشروط هي: حق أو مركز قانوني، واعتداء، وصفته وهي تمثل مصلحة المدعي في الدعوى^(٤)، وهذا ما نصت عليه المادة الثالثة من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية^(٥)، فإذا توافر سبب من أسباب الإخلاء توافر للمدعي مصلحة في رفع الدعوى، وهذا ما حكمت به محكمة النقض المصرية في حكمها الصادر عام ١٩٩٩ والقاضي بأن:- "أسباب الإخلاء المنصوص عليها في قوانين الإيجار الاستثنائية تتعلق بالنظام العام ولمحكمة الموضوع من تلقاء نفسها بحثها والتحقق من توافرها"^(٦)، فإذا أقام شخص دعوى ابطال عقد - عقد إيجار على سبيل المثال - وهو

(١) فتحي والي: الوسيط في القضاء المدني، دون طبعة، مركز جامعة القاهرة للطباعة والنشر، ١٩٩٨، ص ٢٥١.

(٢) محمد التهامي عبد الكريم: دعوى الإخلاء في قوانين إيجار المحلات والأماكن أمام محاكم القضاء المستعجل والقضاء الموضوعي، الطبعة الخامسة، دار الوسام، ٢٠٠٢، ص ١٧.

(٣) نصت الفقرة الأولى من المادة ٤٤ من قانون أصول المحاكمات المدنية، والتجارية على أنه:- "إذا تعلق الدعوى بحق عيني على عقار أو على أحد أجزائه فيكون الاختصاص من المحكمة موقع المال".

(٤) فتحي والي: مرجع سابق، ص ٦٦.

(٥) نصت الفقرة الأولى من هذه المادة على أنه:- "لا تقبل دعوى أو طلب أو دفع أو طعن لا يكون لصاحبه مصلحة قائمة فيه يقرها القانون".

(٦) إبراهيم سيد أحمد: مرجع سابق، ص ١٩٢.

ليس طرفا فيه فإن المحكمة تقضي بعدم قبول الدعوى دون البحث في موضوعها (١)، والمصلحة تقتضي وجود صفة للمدعي في رفع الدعوى، وصاحب الصفة هو الشخص الذي تعود عليه الفائدة من الحماية القانونية (٢)، وهو المؤجر في دعوى إخلاء المأجور لمخالفة شروط العقد. وإذا تعدد المؤجرون فإنه يجب أن ترفع دعوى الإخلاء من المؤجرين جميعا باعتبار دعوى الإخلاء غير قابلة للتجزئة، وكذلك لو توفي المستأجر وامتد عقد الإيجار إلى المقيمين معه فيجب هنا اختصاص المستأجرين جميعا وإلا كانت الدعوى غير مقبولة (٣)، وقد حكمت محكمة النقض المصرية بذلك في حكمها الصادر عام ١٩٩٩ والقاضي بأنه:- "طلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة غير قابل للتجزئة بحسب طبيعته (٤)".

الفرع الثاني

اجراءات دعوى الاخلاء

تمهيد وتقسيم:

تختلف اجراءات دعوى الاخلاء أيضا باختلاف سبب قيامها، حيث أن لكل سبب من أسباب إخلاء المأجور شروط يجب توافرها في هذه الدعوى، ونبين ذلك على النحو الآتي:

أولاً : الاخلاء للتخلف عن دفع الأجرة:

يشترط في دعوى الاخلاء للتخلف عن دفع الأجرة، أن يكون عقد الإيجار خاضعا لأحكام قانون الإيجار، وكذلك يجب أن تكون الأجرة محددة ومعلومة وقد حل أجل الوفاء بها بأن أصبحت مستحقة على المستأجر، بالإضافة إلى ذلك فيجب أن تكون الأجرة خالية من النزاع الجدي في

(١) فتحي والي: مرجع سابق، ص ٦٩.

(٢) بديوي: مرجع سابق، ص ١٢٢.

(٣) محمد التهامي عبد الكريم: مرجع سابق، ص ١٦.

(٤) ابراهيم سيد أحمد: مرجع سابق، ص ١٩٧.

استحقاقها^(١)، وبذلك لا يشترط القانون أي إجراء آخر في دعوى الاخلاء للتخلف عن دفع الأجرة، إلا شرط التكليف بالوفاء بالأجرة إذا كانت الدعوى بسبب التأخير بالوفاء بها، وهذا ما حكمت به محكمة النقض المصرية في حكمها الصادر عام ١٩٩٦ والقاضي بأنه: - "تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول الادعاء بالإخلاء بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة، فإذا خلت الدعوى منه تعين الحكم بعدم قبولها^(٢)."

ثانياً: دعوى الاخلاء لاستعمال المأجور استعمالاً ضاراً أو غير مشروع:

يجب في الأصل أن يلتزم المستأجر بما اتفق عليه المؤجر في كيفية استعمال العين المؤجرة بما لا يؤدي إلى اصابة العين المؤجرة بأي ضرر، فإذا لم يوجد اتفاق فيجب عليه أن يستعمل المأجور فيما أعد له، فإذا كان المأجور قد أعد للسكن فلا يجوز استعماله مكتباً أو مطعماً^(٣)، فإن استعمل المستأجر العين المؤجرة استعمالاً مخالفاً لشروط العقد أو بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة، أو بطريقة مخالفة للنظام العام كأن يستعمل المأجور لأغراض منافية للأداب أو للقمار أو لتعاطي المخدرات فيجب إخلائه^(٤).

ثالثاً: حاجة المؤجر للمأجور أو لمقاصده الخاصة:

يشترط لرفع دعوى إخلاء العين المؤجرة لحاجة المؤجر لها لسكنها أن يكون المستأجر يحتاج العين المؤجرة لسكنه هو أو أحد أفراد أسرته^(٥)، أو أن المؤجر يحتاج العين المؤجرة لمقاصده

(١) راجع بالتفصيل: درويش الوحيدي: مرجع سابق، ص ٢٤٤.

(٢) انظر: محمد ثنا: شرح الأجرة ومذكرات الدفاع، وطلبات الدفاع، والدفع، وأحدث أحكام محكمة النقض في القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، ١٩٩٧، دون طبعة، دون دار نشر، ١٩٩٩، ص ٣٤.

(٣) المذكرات الايضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، ص ٦٨١.

(٤) راجع بالتفصيل: درويش الوحيدي: مرجع سابق، ص ٢٥٣.

(٥) عبد الله الفرا: مرجع سابق، ص ٢٦٣.

الخاصة، وكذلك أن يكون طلب العين المؤجرة ضروريا لسكن المالك أو لمقاصده الخاصة، مع توافر السكن البديل للمستأجر^(١).

رابعاً: الإخلاء للهدم والبناء:

يشترط لرفع دعوى الإخلاء للهدم والبناء توافر الشروط الآتية:

- ١- رغبة المالك في اجراء تغيير أو ترميم أساسي في العين المؤجرة أو في قسم منها، مع استحالة اجراء ذلك رغم بقاء المستأجر في العين المؤجرة^(٢).
- ٢- أن يخطر المؤجر المستأجر بالإخلاء ومنحه مهلة ثلاثة أشهر إذا كانت العين المؤجرة تخضع لقانون تقييد إيجارات دور السكن، وستة أشهر إذا كانت العين المؤجرة تخضع لقانون تقييد إيجارات العقارات التجارية، أما القانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات فأعطى المستأجر مهلة ثلاثة أشهر فقط بغض النظر عن نوع المأجور^(٣).
- ٣- الحصول على رخصة الهدم والبناء بموجب خارطة مصدقة من البلدية قبل اقامة الدعوى^(٤).

خامساً: الإخلاء بسبب التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار أو الترك:

يشترط لطلب إخلاء العين المؤجرة لمخالفة الشرط المانع من التصرف بالمأجور، ما يأتي:

(١) درويش الوحيدي : مرجع سابق، ص ٢٥٩.

(٢) راجع المادة ١/٨ د من قانون تقييد إيجارات دور السكن، وكذلك نص المادة ١/٤ هي من قانون تقييد إيجارات العقارات التجارية، ونص المادة ٣/٧ أ من القانون رقم ٥ لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات.

(٣) راجع نص المادة ٣/٧ ج من هذا القانون.

(٤) درويش الوحيدي: مرجع سابق، ص ٢٦٤.

١- خضوع المأجور لقانون حماية المستأجرين:

يجب أن تكون العين المؤجرة الذي تم مخالفة الشرط المانع بعدم التصرف بها واقعة في المناطق التي ينطبق عليها قانون تقييد إيجارات دور السكن وقانون تقييد إيجارات العقارات التجارية^(١)، ومع الغاء هذين القانونين وفقا لنص المادة (١١) من القانون رقم ٥ لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات^(٢)، فيجب أن يخضع العقارات لحكم هذا القانون الأخير والذي تسري أحكامه على جميع العقارات المؤجرة لأغراض السكن أو لأغراض تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنية لا تقل مدتها عن ثلاثين يوما^(٣).

٢- مخالفة شرط المنع بالفعل بدون إذن المؤجر:

يجب ان يقع التآجير من الباطن أو التنازل عن الأجرة أو الترك فعلا من المستأجر إلى الغير بدون إذن المؤجر^(٤).

(١) درويش الوحيدي: مرجع سابق، ص ٢٨١.

(٢) نصت هذه المادة على أنه:- "مع مراعاة أحكام المادة التاسعة من هذا القانون يلغى العمل بالقوانين التالية: أ- قانون تقييد إيجارات دور السكن رقم ٤٤ لسنة ١٩٤٠ وتعديلاته. ب- قانون تقييد إيجارات العقارات التجارية رقم (٦) لسنة ١٩٤١ وتعديلاته".

(٣) نصت الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون على أنه:- "تسري أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة لأغراض السكن، أو لأغراض تجارية، أو صناعية، أو حرفية، أو مهنية، لا تقل مدة إيجارها عن ثلاثين يوما".

(٤) درويش الوحيدي: مرجع سابق، ص ٢٨١.

الخاتمة

تبين لنا من خلال تناول موضوع أسباب إخلاء العين المؤجرة العديد من النتائج

والتوصيات، نجلها على النحو الآتي:

أولاً: الخلاصة :

- ١- عرفت المادة ٦٠٤ من القانون المدني الفلسطيني رقم ٣ لسنة ٢٠١٢ عقد الإيجار بأنه:-
"الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجره معلومة"، وهذا هو التعريف الذي رجحناه لعقد الإيجار كونه بين التزامات المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بمحل الإيجار لمدة معلومة، كما يبين ما على المستأجر من التزام بدفع الأجرة المتفق عليها مقابل ذلك، ويبين أن حق المستأجر بالانتفاع هو حق شخصي لاحق عيني.
- ٢- يمتاز عقد الإيجار بكونه عقد رضائي ملزم للجانبين، كما وأنه من عقود المعاوضة الزمنية، بالإضافة إلى أنه منشأ حق شخصي للمستأجر على العين المؤجرة، ويتميز أيضاً عن العقود الأخرى كعقد البيع، والعارية، والقرض، والوديعة،، والوكالة وحقوق الانتفاع.
- ٣- يعد عقد الإيجار من عقود المدة، فإن انتهت المدة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر، فإن المستأجر يلتزم برد العين المؤجرة إلى المالك المؤجر، وبذلك ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته، ويكون انتهاء المدة سبب من أسباب إخلاء المستأجر للعين المؤجرة، وتختلف طريقة الاتفاق على هذه المدة، فقد يتفق المؤجر مع المستأجر على عقد مدة معينة ينتهي بانقضائها عقد الإيجار، أو قد يتفقان على مدة معينة ينتهي بانقضائها عقد الإيجار على أن يقوم أحد الطرفين بالتنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء، أو قد يتفق الطرفان على تقسيم مدة الإيجار إلى آجال معينة.

٤- لم يجعل قانون تقييد ايجارات دور السكن، وكذلك قانون تقييد ايجارات العقارات التجارية من انتهاء مدة العقد سببا من أسباب اخلاء الماجور، على عكس مجلة الأحكام العدلية، والقانون المدني، وكذلك القانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات الذين نصوا على أن انتهاء المدة من أسباب اخلاء العين المؤجرة.

٥- قد يكون عقد الإيجار في بعض الحالات غير محدد المدة ففي هذه الحالة حتى يتمكن المؤجر من الزام المستأجر بإخلاء العين المؤجرة في العقد غير محدد المدة فيجب على المؤجر القيام ببعض الإجراءات التي تجعل العقد غير محدد المدة ينتهي بأجل معين، ومن ثم فاتباع هذه الإجراءات وانتهاء الأجل المحدد لها، يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة، حيث ينقضي العقد بانقضاء المدة المحددة لدفع الأجرة بناءً على إخطار أحد المتعاقدين للآخر بذلك.

٦- هناك حالات معينة تنتهي مدة عقد الإيجار التي تم الاتفاق عليها بين المؤجر والمستأجر، لكن الأخير يبقي ينتفع بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد، وذلك بعلم المؤجر وعدم اعتراضه على انتفاع المستأجر بعد انتهاء مدة عقد الإيجار، وهذا ما يسمى بالتجديد الضمني لعقد الإيجار، لكنه ليس امتدادا لعقد الإيجار الذي انتهت مدته لأن عقد الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها، ولكن يكون ذلك إيجاراً جديداً، أي عقد إيجار جديد بين المؤجر والمستأجر وليس امتداداً لعقد الإيجار القديم، مع العلم أن هناك حالات لا ينعقد فيها التجديد الضمني.

٧- قد لا يتفق المتعاقدان على تحديد مدة العقد، وقد يغفل كلاهما عن ذكرها، فيتدخل في هذه الحالة القانون ليحدد هذه المدة، خاصة وأن مدة عقد الإيجار تعتبر ركناً من أركان، ولكن لا يترتب على عدم الاتفاق عليها أو على عدم تحديدها بطلان العقد، وإنما يبقى العقد صحيحاً بين طرفين

منتجاً لآثاره، وإنما يتم الرجوع في هذه الحالة إلى نص القانون والذي يكمل إرادة الأطراف في تحديد مدة عقد الإيجار وتكميل أركانه.

٨- لما كان عقد الإيجار من العقود المستمرة، فقد يحدث أو تنهياً أسباب تجعل العقد ينتهي قبل انتهاء مدته، فمثلاً لو استأجر شخصاً عقاراً ثم أصبح المستأجر هو مالك العقار، أو قام المؤجر ببيع المأجور لشخص آخر بخلاف المستأجر، في الحالة الأولى أصبح المستأجر هي المالك، وفي الحالة الثانية يكون المؤجر الذي قام بإبرام العقد مع المستأجر قد انتهت صفته كمالك وذلك ببيعه العين المؤجرة للغير فيصبح المشتري هو المالك للعين المؤجرة، قد يتم الاتفاق على تحديد مصير عقد الإيجار في حال انتقال ملكية العين المؤجرة من المؤجر إلى غير المستأجر سواء أكان هذا الاتفاق ما بين المؤجر والمستأجر، أو ما بين المؤجر والمشتري، وقد لا يتم ذلك.

٩- قد يحدث أثناء قيام عقد الإيجار وقبل انتهاء مدته ما يجعل استمراره صعباً إن لم يكن مستحيلاً، وبالتالي يترتب على وقوع أحد هذه الحالات انتهاء عقد الإيجار، ويتعلق العذر الطارئ بالمستأجر غالباً مثل موت المستأجر أو إعساره، أو نقله من مكان عمله إذا كان موظفاً أو مستخدماً، إلا أنه قد يتعلق بالمؤجر، مثل حاجة المؤجر إلى العين المؤجرة، أو رغبته في إجراء تغييرات أو تعديلات أساسية، وللعذر الطارئ كسبب من أسباب إخلاء المأجور شروط لا بد من تحققها حتى يستطيع من حدث له إحدى هذه الظروف أن يطلب إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته.

١٠- يعد عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، فعلى المستأجر العديد من الالتزامات، منها دفع بدل إيجار العين المؤجرة، فإذا ما تخلف أو امتنع أو تأخر المستأجر عن دفع الأجرة ترتب على ذلك حق للمؤجر بإخلائه لعدم دفع الأجرة، كذلك الحال إذا ما قام المستأجر بتأجير العين

المؤجرة من الباطن إلى شخص آخر، أو قام بالتنازل عن الإيجار للغير، أو ترك العين المؤجرة لينتفع بها غيره، بالإضافة إلى ذلك إذا قام المستأجر بتغيير تقسيمات العين المؤجرة، أو قام بتغيير الغرض من استعمال المأجور وكان ذلك كله دون علم المؤجر وموافقة مما يعد إخلالاً بشروط الإيجار.

١١- تعد دعوى الاخلاء لمخالفة شروط عقد الإيجار الوسيلة التي بموجبها يستطيع أن يطالب بإخلاء العين المؤجرة، وتختلف طبيعة اجراءات دعوى الاخلاء وذلك وفقاً للسبب الذي يطالب به المؤجر بإخلاء المستأجر من العين المؤجرة، تختص المحاكم النظامية وفقاً لقواعد الاختصاص بنظر دعوى الإخلاء، والتي يجب لقبولها أمام المحكمة أن يتوافر فيها شروط القبول.

ثانياً : التوصيات :

- ١- نوصي المشرع الفلسطيني بضرورة تعديل نص العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٦٥٥ من القانون المدني وذلك بحذف عبارة "لمدة سنة واحدة ما لم تكن مدة الإيجار أقل من ذلك" لتصبح على النحو الآتي:- "إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتقلاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه عد الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى، إلا إذا اتفق الطرفين على مدة غير المدة المحددة في العقد السابق"، حيث أنه لا داعي لتمييز شرط المدة عن باقي شروط العقد في حالة التجديد الضمني للإيجار السابق، ويجب أن تكون المدة نفس المدة السابقة في عقد الإيجار إلا إذا اتفق طرفي عقد الإيجار في حالة التجديد الضمني أن تكون المدة محددة في العقد.
- ٢- إن نص المادة ٤٤٢ من المجلة ينتابه القصور، وذلك لأن قصر زوال حكم الإجارة على الإرث أو الهبة وذلك فيما بين المؤجر المالك والمستأجر المنتفع، مع أن أسباب كسب الملكية التي قد تؤدي إلى زوال حكم الاجارة متعددة منها، الوصية، والعقد، والاتصاق، والشفعة، والحيازة، لذلك

نقترح تعديل هذا النص ليصبح على النحو الآتي:- "إذا ملك المستأجر عين المأجور بأي سبب من أسباب كسبب الملكية يزول حكم الإجارة"، كما ونوصي المشرع الفلسطيني بضرورة تعديل أحكام القانون المدني وإضافة هذا النص المقترح ضمن النصوص التي تتعلق بأسباب انتهاء عقد الإيجار.

٣- إن القانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات قد ألزم المؤجر بمنح المستأجر مهلة ثلاثة أشهر في حالة طلب الإخلاء للهدم والبناء دون فرق بين دور السكن والعقارات التجارية، حيث نصت الفقرة الثالثة من المادة السابعة منه على أنه:- "إذا رغب المؤجر في هدم أو تعليية المبنى أو الإضافة إليه أو تعديله بمراعاة التالي: ج- منح المستأجر مهلة للإخلاء لا تقل عن ثلاثة أشهر بعد حصول المؤجر على التراخيص اللازمة"، رغم أن التمييز بين دور السكن والعقارات التجارية منح هذه في المدة له ما يبرره، لذلك نوصي المشرع بتعديلها وجعل المدة ستة أشهر بالنسبة للعقارات التجارية، وثلاثة أشهر بالنسبة لدور السكن.

٤- نوصي المشرع الفلسطيني بضرورة تعديل القانون المدني وذلك بتعديل نصوص أثر انتقال ملكية العين المؤجرة على عقد الإيجار لغير المستأجر، ونقترح النص الآتي:- "إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر، فإن عقد الإيجار ينقضي فور انتقال الملكية بشرط الزام المالك الجديد بالتنبيه على المستأجر بالإخلاء خلال ستة أشهر من تاريخ انتقال الملكية سواء أكان عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على نقل الملكية أم لا"، كما ونوصي المشرع الفلسطيني بضرورة تعديل القانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن العقارات التجارية، بإضافة هذا النص كسبب من أسباب إخلاء العين المؤجرة.

٥- نوصي المشرع الفلسطيني بضرورة تعديل القانون المدني وذلك بحذف المادة (٦٥٧) والتي نصت على أنه:- "لا ينتهي الإيجار بموت المستأجر"، واستبدالها بالنص المقترح على النحو الآتي:- "ينتهي عقد الإيجار بموت أحد طرفيه أو كلاهما، ما لم يجزه الورثة"، حيث إذا مات المؤجر أو المستأجر قبل انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته، فإن عقد الإيجار ينتهي للوفاة، ولا يحق لورثة المؤجر أو المستأجر أو كلاهما أن يتمسك بعقد الإيجار في مواجهة الآخر، وذلك لأن ما لا يملكه المورث لا يملكه الوارث.

٦- نوصي المشرع الفلسطيني بضرورة تعديل قانون تشكيل المحاكم الفلسطينية رقم (٥) لسنة ٢٠٠١ وذلك بجعل الاختصاص في المنازعات الايجارية من اختصاص محكمة تسمى "بمحكمة الإيجار" وذلك لسرعة الفصل في قضايا المتعلقة بالعين المؤجرة، لا سيما وأن المنازعات المتعلقة بها تأخذ فترة طويلة حتى يتم الفصل فيها، وذلك حرصا على حقوق الطرفين، وخاصة المؤجر.

المراجع

أولاً: مراجع اللغة:

١- أحمد بن فارس بن زكريا أبو الحسين: معجم مقاييس اللغة، الجزء الأول، تحقيق عبد السلام هارون، دار الفكر، ١٩٧٩.

٢- إسماعيل بن حماد الجوهري: الصحاح تاج اللغة، وصاح العربية، تحقيق أحمد عبد الغفور عطار، الجزء الثاني، دار العلم للملايين، بيروت.

٣- جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور: لسان العرب، المجلد الأول، دار صادر، بيروت.

٤- محمد بن أبو بكر الرازي: مختار الصحاح، مكتبة لبنان، ١٩٨٦.

ثانياً: مراجع الفقه الإسلامي:

١- أحمد عيسى عاشور: الفقه الميسر في العبارات والمعاملات، مكتبة القرآن للطبع والنشر والتوزيع القاهرة، ١٩٨٤.

٢- شمس الدين السرخسي: كتاب المبسوط، الجزء التاسع والعشرون، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤١٤هـ، ١٩٩٣م.

٣- صالح بن فوزان الفوزان: الملخص الفقهي، الطبعة الأولى، الجزء الأول، دار العاصمة للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية، ١٤٢٣هـ.

٤- عبد العظيم بن بدوي الخلفي: الوجيز في فقه السنة والكتاب العزيز، الطبعة الثالثة، دار ابن رجب للنشر والتوزيع، ١٤٢١-٢٠٠١.

٥- شمس الدين عبد الرحمن الدين بن محمد ابن قدامة: المغني ويليهِ الشرح الكبير، الجزء السابع، تحقيق: محمد خطاب والسيد محمد السيد، دار الحديث القاهرة، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤.

٦- علاء الدين أبي بكر الكاساني: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، تحقيق وتعليق: على معوض، عادل عبد الموجود، الجزء السادس، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، لبنان، ١٤١٨هـ-١٩٩٧.

٧- محمد بن إبراهيم موسى، وعبد الله الطيار، وعبد الله المطلق: الفقه الميسر قسم المعاملات، البيع، الرهن الضمان، الشركة، الاجارة، الوقف، الوصايا، الجزء السادس، الطبعة الثانية، مدار الوطن للنشر، السعودية ١٤٣٣-٢٠١٢.

٨- محمد داود: الضوابط الشرعية والقانونية لاختلاف المؤجر والمستأجر، دار الجامعة الجديد للنشر، ٢٠٠٠.

٩- محمد بن صالح العثيمين: الشرح الممتع على زاد المستتقع، المجلد العاشر، الطبعة الأولى، دار ابن الجوز، ١٤٢٦هـ.

١٠- محيي الدين بن شرف النووي الشيرازي: كتاب المجموع شرح المهذب، الجزء الخامس عشر، بقلم محمد نجيب المطيعي، مكتبة الارشاد، المملكة العربية السعودية.

١١- مصطفى الخن، مصطفى البغا، علي الشريجي: الفقه المنهجي على مذهب الامام الشافعي رحمه الله تعالى، المجلد الثالث، الطبعة الحادية عشر، دار التعلم دمشق، ٢٠١١.

١٢- وهبة الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الرابع، النظريات الفقهية والعقود، الطبعة الثالثة، دار الفكر، دمشق، ١٩٨٩.

١٣- الإمام يحيى بن عمران العمراني: البيان في فقه الامام الشافعي، تحقيق أحمد حجازي السقا، الجزء السابع، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، لبنان، ١٤٢٣هـ-٢٠٠٣.

ثالثاً: المراجع القانونية:

أ- المراجع العامة :

- ١- أحمد شوقي عبد الرحمن : الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية والحق في العينية المتفرعة عنه، منشأة المعارف الاسكندرية، ٢٠٠٤.
- ٢- أمجد منصور: النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠٧.
- ٣- أنور سلطان: مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠٧.
- ٤- إياد جاد الحق: النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، العقد، الارادة المنفردة، الفعل الضار، الفعل النافع، القانون، الطبعة الأولى، ٢٠٠٩.
- ٥- توفيق فرج، جلال العدوي: النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، أحكام الالتزام مع مقارنة بين القوانين العربية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٠.
- ٦- توفيق فرج: الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية.
- ٧- حسن الزنون، محمد الرحو: الوجيز في النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي والمقارنة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر ٢٠٠٢.
- ٨- حمدي عبد الرحمن: الوسيط في النظرية العامة للالتزامات، الكتاب الأول، المصادر الإرادية للالتزام العقد والارادة المنفردة، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ١٩٩٩.
- ٩- خليل قداة: الوجيز في شرح القانون المدني الفلسطيني، الجزء الثالث، الحقوق العينية التبعية القسم الأول، التأمينات الشخصية، عقد الكفالة، الطبعة الثانية، ١٩٩٩.

- ١٠- سالم الدحدوح: الشكلية في العقود المدنية في القانون الأردني، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، نوقشت بالجامعة الأردنية عام ١٩٨٩.
- ١١- سالم الدحدوح: الطبيعة القانونية للتسجيل وأثر تخلفه في الشهر العقاري، رسالة دكتوراه، الطبعة الثانية، ١٩٩٨.
- ١٢- سالم الدحدوح: الوجيز في عقد البيع، الطبعة الثانية، مكتبة ومطبعة دار المنارة، ٢٠١٢.
- ١٣- سالم الدحدوح: الوجيز في شرح قانون العمل، الطبعة الثالثة، مزودة ومنقحة، مكتبة القدس - غزة، ٢٠٠٣-٢٠٠٤.
- ١٤- سالم الدحدوح، وحمدى بارود: محاضرات في المبادئ القانونية العامة، دراسة خاصة لطلبة كلية الاقتصاد والعلوم الادارية، الطبعة الأولى، ٢٠٠٨.
- ١٥- عباس الصراف: شرح عقد البيع في القانون الكويتي، دراسة مقارنة، دار البحوث الكويتية، الطبعة الأولى، ١٩٧٥.
- ١٦- عبد الحميد الشواربي: إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، طبعة جديدة ومنقحة، منشأة المعارف الاسكندرية، ١٩٩٠.
- ١٧- عبد العزيز بديوي: قواعد المرافعات والقضاء في الإسلام، دار الفكر العربي.
- ١٨- عبد الله الفراء: الوجيز في أصول المحاكمات المدنية والتجارية، الجزء الأول، القضاء وولايته، الطبعة الأولى، مكتبة القدس، غزة، ٢٠١١-٢٠١٢.
- ١٩- عبد الناصر العطار: شرح أحكام حق الملكية، مؤسسة البستاني للطباعة، القاهرة، ١٩٩٠.
- ٢٠- علي العبيدي: الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دراسة موازنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠٨.

- ٢١- **غالب الداودي:** شرح قانون العمل، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، ١٤٣١-٢٠١١.
- ٢٢- **فتحي والي:** الوسيط في القضاء المدني، مركز جامعة القاهرة للطباعة والنشر، ١٩٩٨.
- ٢٣- **فتحي عبد الصبور:** الوسيط في قانون العمل، الجزء الأول، المدخل إلى تشريع العمل، علاقات العمل الفردية، دار الهنا للطباعة، ١٩٨٥.
- ٢٤- **محمد السعدي:** أحكام الالتزام، النظرية العامة للالتزامات، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الكتاب الحديث، ٢٠٠٤.
- ٢٥- **محمد عبد التواب:** قوانين تنظيم الملكية العقارية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، عالم الكتب، ١٩٨٥.
- ٢٦- **مصطفى الجمال:** شرح أحكام القانون المدني، مصادر الالتزام، منشأة المعارف الإسكندرية، ١٩٩١.
- ٢٧- **مصطفى عدوي:** النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الطبعة الأولى، مطبعة حمادة الحديثة، ١٩٩٦.
- ٢٨- **معوض عبد التواب:** اتحاد الملاك وملكية الشقق والطبقات، يشمل على شرح نظام ملكية الشقق والطبقات معلقاً عليها بآراء الفقه وأحكام النقض حتى سنة ٢٠٠٢، الطبعة الثانية، مطبعة الفاروق بالإسكندرية، ٢٠٠٣.
- ٢٩- **موسى أبو ملوح:** شرح قانون البيئات رقم ٤ لسنة ٢٠٠١، الطبعة الأولى، ٢٠٠٣.
- ٣٠- **موسى أبو ملوح:** شرح مصادر الالتزام في مشروع القانون المدني الفلسطيني، الطبعة الثالثة، ٢٠١٢.

٣١- نبيل سعد: النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام، المصادر الإرادية، العقد، الإرادة المنفردة، دار المعرفة الجامعية، ١٩٩٤.

ب-المراجع الخاصة:

١- إبراهيم الحياتي: تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٢.

٢- إبراهيم سيد أحمد: الإخلاء لإساءة استعمال العين المؤجرة، فقها وقضاء، الطبعة الأولى، منشأة المعارف بالإسكندرية، ٢٠٠٣.

٣- أحمد شرف الدين: دراسات في قواعد امتداد عقد الإيجار وأجرة الأماكن غير السكنية، القانون رقم ٩٧/٦، مطابع روز اليوسف، ١٩٩٩.

٤- أحمد العطار: الموسوعة الشاملة في شرح القانون المدني، الجزء السابع، الطبعة الأولى، دار العدالة - القاهرة، ٢٠١١.

٥- جميل الشرفاوي: شرح العقود المدنية، عقد الإيجار، الأحكام العامة، إيجار الأماكن، إيجار الأراضي الزراعية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧٥.

٦- حمدي أحمد: البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة، دار الكتب القانونية، ٢٠٠٧.

٧- حسام الدين الأهواني: عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن، الطبعة الثالثة، ١٩٩٨.

٨- خليل قدامة: الوجيز في شرح القانون المدني الفلسطيني، العقود المسماة، الكتاب الثاني، عقد الإيجار، ١٩٩٨.

- ٩- خميس خضر: عقد الإيجار في التقنين المدني والتشريعات الخاصة، الطبعة الأولى، مكتبة القاهرة الحديثة، ١٩٧٣.
- ١٠- درويش الوحيدى: أحكام عقد الإيجار والعارية في التشريع الفلسطيني، ١٩٩٩.
- ١١- رمضان أبو السعود: العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، منشأة المعارف بالإسكندرية، ١٩٩٦.
- ١٢- رمضان أبو السعود: الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف بالإسكندرية، ١٩٩٦.
- ١٣- زكريا شلش: العلاقة الايجارية للأماكن المؤجرة لغير غرض السكن على ضوء القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية، الامتداد والأجرة، دار الهدى للمطبوعات، الاسكندرية.
- ١٤- زكريا شلش: العلاقة الايجارية، الامتداد والأجرة، دار النهضة العربية.
- ١٥- سالم الدحدوح: الوجيز في الإيجار، الطبعة الأولى، ٢٠٠٨-٢٠٠٩.
- ١٦- سامي سابا: المالك المستأجر في قوانين الايجارات الفلسطينية، دراسة تطبيقية للاتجاهات الفقهية والمبادئ القضائية في مسائل الاجراءات ومنازعات وضع اليد في فلسطين.
- ١٧- سعيد شعلة: موسوعة قضاء النقض في المنازعات الايجارية، مجموعة من المبادئ التي قررتها محكمة النقض في القواعد العامة في الإيجار وتشريعات إيجار الاماكن وايجار الأراضي الزراعية خلال خمسة وخمسين عاماً ١٩٣١-١٩٨٦، منشأة المعارف بالإسكندرية.
- ١٨- سليم رستم باز: شرح المجلة، الطبعة الثالثة، مصححه ومزيدة، دار إحياء التراث العربي.
- ١٩- سليمان مرقس: الوافي في شرح القانون المدني، شرح إيجار الأماكن، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، الجزء الثاني، الطبعة التاسعة، دار الكتب القانونية مصر، ١٩٩٨.

٢٠- **سمير تناغو:** عقد الإيجار، الإيجار بوجه عام، إيجار الاماكن، إيجار الأراضي الزراعية، طبقاً لأحكام القانون المدني، وأحدث القوانين رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، ورقم ٤ لسنة ١٩٩٦، ورقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢، ورقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ورقم ٤٩ لسنة ١٩٩٧، وفي ضوء أحكام محكمة النقض والدستورية العليا، طبعة جديدة، منشأة المعارف بالإسكندرية، ١٩٩٧-١٩٩٨.

٢١- **سميحة القليوبي:** تأجير استغلال المحل التجاري، " التأجير بالجرء" ، دار النهضة العربية، ١٩٩١.

٢٢- **السيد خلف محمد:** دعوى الإخلاء للتنازل عن الإيجار والترك، والتأجير من الباطن في ضوء الفقه وأحكام محكمة النقض والمحكمة الدستورية العليا، دار الكتب القانونية، مصر.

٢٣- **الشحات إبراهيم منصور:** ضوابط تأجير المساكن بين الشريعة والقانون وقضاء محكمة النقض المصرية، بحث فقهي مقارن، دار النهضة العربية.

٢٤- **صلاح الدين شوشاري:** الوافي في شرح قانون الملكية والمستأجرين، الطبعة الأولى، الدار العلمية الدولية ودار النشر للثقافة والتوزيع، عمان، ٢٠٠٢.

٢٥- **عباس العبودي:** شرح أحكام العقود والمسماة في القانون المدني البيع والإيجار، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ٢٠٠٩.

٢٦- **عبد الحميد عمران:** أسباب الإخلاء في قانون إيجار الاماكن، والتعليق على نصوصه وفق آخر أحكام المحكمة الدستورية العليا، دار الكتب القانونية - مصر، ١٩٩٩.

٢٧- **عبد الرازق حسن فرح:** عقد الإيجار، دراسة مقارنة في القانون المدني والفقه الإسلامي، دار الفكر العربي، ٢٠٠٣.

٢٨- عبد الرحمن الحلالشة: قانون المالكين والمستأجرين الأردني دراسة تحليلية للمبادئ القانونية لمحكمة التمييز الاردنية ١٩٥٣-١٩٩٧، الطبعة الأولى، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، ١٩٩٨.

٢٩- عبد الرحمن الحلالشة: قانون المالكين والمستأجرين الأردني، دراسة تحليلية مقارنة، المبادئ القانونية لمحكمة التمييز الأردنية، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر، ٢٠٠٥.

٣٠- عبد الرحمن عبد القادر: الوسيط في عقد الاجارة في الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، ٢٠٠٦.

٣١- عبد الرحيم زيتون وأحمد السيسي: عقد الإيجار، أحدث أحكام محكمة النقض في أسباب الإخلاء والطرء من المساكن والمحلات في القانون المدني وقانون إيجار المساكن، الجزء الثاني، دار النهضة العربية، ٢٠٠١.

٣٢- عبد الرحيم زيتون، وأحمد السيسي: عقد الإيجار، أسباب الإخلاء أو الطرد من المساكن والمحلات في القانون المدني وقانون إيجار الاماكن، الجزء الأول، دار النهضة العربية.

٣٣- عبد الرحيم زيتون، أحمد السيسي: عقد الإيجار، أحدث محاكم النقض في أسباب الإخلاء والطرء من المساكن والمحلات في القانون المدني وقانون إيجار الاماكن، الجزء الثاني، دار النهضة العربية، ٢٠٠٥.

٣٤- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الثاني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ١٩٦٣.

٣٥- عبد القادر جرادة ، نافذ المدهون: الإيجار والتأمين في التشريع الفلسطيني، مكتبة ومطبعة دار المنارة، ٢٠١٠.

- ٣٦- **عبد الناصر العطار**: شرح أحكام الإيجار في دولة الامارات العربية المتحدة، الطبعة الثانية، مطبوعات جامعة الامارات العربية المتحدة، ٢٠٠٠.
- ٣٧- **عبد الناصر العطار**: شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الاماكن، الطبعة الثالثة، المطبعة العربية الحديثة، ١٩٩٠.
- ٣٨- **عصام سليم**: الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، خصائص إيجار الأماكن، منشأة المعارف بالإسكندرية، ٢٠٠٦.
- ٣٩- **عفيف أبو كلوب**: شرح العقود المدنية المسماة موجز الأحكام العامة لعقد الإيجار مع شرح قانون إيجار العقارات الفلسطيني رقم ٥ لسنة ٢٠١٣، ٢٠١٣.
- ٤٠- **على حيدر**: درر الحكام شرح مجلة الأحكام، تعريب المحامي: فهمي الحسيني، المجلد الأول البيع، الاجارة، الكفالة، الطبعة الأولى، دار الجيل الجديدة، بيروت، ١٩٩١.
- ٤١- **علي العبيدي**: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في قضاء محكمة التمييز وفقاً لأحدث التعديلات، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، ٢٠٠٥.
- ٤٢- **عماد حرب، نضال جرادة**: المؤجر في شرح العقود المسماة ، عقد الإيجار ، عقد التأمين ، الطبعة الأولى ، ٢٠١١-٢٠١٢.
- ٤٣- **محمد التهامي عبد الكريم**: دعوى الاخلاء في قوانين إيجار المحلات والأماكن أمام محاكم القضاء المستعجل والقضاء الموضوعي، الطبعة الخامسة، دار الوسام، ٢٠٠٢.
- ٤٤- **محمد حسين**: العقود والمسماة ، عقد الإيجار وعقد التأمين.
- ٤٥- **محمد شريف أحمد**: شرح القانون المدني في عقد الإيجار، المجلد الأول القوانين الاستثنائية أركان عقد الإيجار، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠٠٥.

- ٤٦- محمد سنا: شرح الأجرة ومذكرات الدفاع، وطلبات الدفاع، والدفع، وأحدث أحكام محكمة النقض في القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، ١٩٩٩.
- ٤٧- محمد كامل مرسى: شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار، تنقيح، محمد سكيكر، ومعتز مرسى، منشأة المعارف بالإسكندرية، ٢٠٠٤.
- ٤٨- محمد المنجي: الامتداد القانوني لعقد الإيجار في ظل الأحكام الدستورية والقانونية ٩٦/٤، ٩٧/٦ في المساكن والنشاط التجاري والصناعي والمهني والحرفي، الطبعة الثانية، منشأة المعارف بالإسكندرية، ٢٠٠٠.
- ٤٩- محمود محمد: الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، ٢٠١١.
- ٥٠- محمود محمد: الوسيط في شرح أحكام عقد الإيجار، الجزء الأول، الأحكام العامة، دار النهضة العربية، ١٩٩٨.
- ٥١- مصطفى الجمال: الوسيط في أحكام الإيجار، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني وأحكام تشريعات إيجار الأماكن في ضوء تطبيقات القضاء وشروح الفقه، منشأة المعارف بالإسكندرية.
- ٥٢- منذر الفضل، صاحب الفتاوي: شرح القانون المدني الأردني، العقود المسماة، البيع والإيجار في ضوء الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية وقانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة ١٩٨٢، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ١٩٩٣.
- ٥٣- محمود جمال الدين زكي: عقد الإيجار في التقنين المدني المصري، مركز جامعة القاهرة للطباعة والنشر، ١٩٩٨.
- ٥٤- مصطفى عبد الجواد: إخلاء العين المؤجرة، لعدم سداد الأجرة و تكرار التأخر في سدادها، دراسة فقهية قضائية مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٧-١٩٩٨.

٥٥- معوض عبد التواب: المرجح في التعليق على نصوص القانون المدني المجلد السابع، الإيجار، العارية، عقد المقاولة، التزام المرافق العامة، عقد العمل، الوكالة، الطبعة السابعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، ٢٠٠٤.

٥٦- ناظم عويضة: أحكام محكمة النقض - غزة - رام الله- القاهرة، دراسة وتعليق في مجموعة أحكام قضائية، مطبعة دار المنار.

٥٧- نقولا شحبير: مبادئ قوانين قضاء الايجارات، ١٩٧٨.

٥٨- نور الهدى بلكعول: انهاء عقد الإيجار للضرورة الملحة في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، ٢٠٠٦.

٥٩- وليد الحايك: مجموعة مختارة من أحكام محكمة الاستئناف العليا، القسم المدني، الايجارات ١٩٥٨-١٩٦٦، الجزء الخامس، مطابع منصور غزة، ١٩٦٦.

رابعاً: المذكرات الايضاحية :

١- المذكرات الايضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، صادرة من ديوان الفتوى والتشريع، ٢٠٠٣.

خامساً: القوانين :

١- مجلة الأحكام العدلية والصادرة سنة ١٢٩٣هـ - ١٨٧٦م.

٢- قانون تقييد إيجارات دور السكن رقم ٤٤ لسنة ١٩٤٠م وتعديلاته م.

٣- قانون تقييد العقارات التجارية رقم ٦ لسنة ١٩٤١م وتعديلاته م.

٤- القانون المدني الفلسطيني رقم ٣ لسنة ٢٠١٢م.

٥- قانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٣ بشأن إيجار العقارات.

فهرس

الصفحة	الموضوع	م
١	تقديم	.١
١	موضوع البحث ومشكلته	.٢
٣	الهدف من البحث	.٣
٤	مشكلة البحث	.٤
٤	نطاق ومنهج البحث	.٥
٥	خطة البحث	.٦
٦	فصل تمهيدى : ماهية عقد الإيجار	.٧
٦	المبحث الأول : المقصود بعقد الإيجار وخصائصه	.٨
٧	المطلب الأول: المقصود بعقد الإيجار	.٩
٧	الفرع الأول: المقصود بعقد الإيجار لغة واصطلاحاً	.١٠
١٠	الفرع الثاني : المقصود بعقد الإيجار قانوناً وقضاء	.١١
١٣	المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار	.١٢
١٧	المبحث الثاني: تمييز عقد الإيجار عن العقود الأخرى المشابهة له	.١٣
١٧	المطلب الأول: تمييز عقد الإيجار عن عقد البيع والعارية والقرض والوديعة	.١٤
١٨	الفرع الأول: تمييز عقد الإيجار عن عقد البيع والعارية	.١٥

الصفحة	الموضوع	م
٢٠	الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار عن عقد القرض والوديعة	١٦.
٢٤	المطلب الثاني: تمييز عقد الإيجار عن عقد الوكالة والعمل وحقوق الانتفاع	١٧.
٢٤	الفرع الأول: تمييز عقد الإيجار عن عقد الوكالة والعمل	١٨.
٢٧	الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار عن حقوق الانتفاع	١٩.
٢٩	الفصل الأول : إخلاء المأجور بانتهاء مدته	٢٠.
٣٠	المبحث الأول: الاخلاء بانتهاء المدة المتفق عليها بين المتعاقدين	٢١.
٣١	المطلب الأول: اخلاء المأجور محدد المدة	٢٢.
٣٢	الفرع الأول : الاتفاق على مدة معينة ينتهي بانقضائها عقد الإيجار	٢٣.
٣٨	الفرع الثاني: الاتفاق على مدة معينة ينتهي بانقضائها عقد الإيجار مع التنبيه	٢٤.
٤١	الفرع الثالث : الاتفاق على تقسيم مدة الإيجار إلى آجال معينة	٢٥.
٤٣	الفرع الرابع: موقف الشريعة الاسلامية من المدة	٢٦.
٤٤	المطلب الثاني: اخلاء المأجور غير محدد المدة	٢٧.
٤٥	الفرع الأول: حالات عدم الاتفاق على تحديد مدة عقد الإيجار	٢٨.
٤٧	الفرع الثاني: كيفية انتهاء عقد الإيجار غير محدد المدة	٢٩.
٥٣	المبحث الثاني: التجديد الضمني وأثره على إخلاء المأجور	٣٠.
٥٥	المطلب الأول: كيفية انعقاد التجديد الضمني وشروطه	٣١.

الصفحة	الموضوع	م
٥٥	الفرع الأول: كيفية انعقاد التجديد الضمني	.٣٢
٦٢	الفرع الثاني : شروط التجديد الضمني	.٣٣
٦٥	المطلب الثاني: الآثار المترتبة على التجديد الضمني وانتهائه	.٣٤
٦٦	الفرع الأول: الآثار المترتبة على التجديد الضمني	.٣٥
٧٤	الفرع الثاني: انتهاء التجديد الضمني	.٣٦
٧٦	المبحث الثالث: إخلاء المأجور بانتهاء المدة المحددة بنص القانون	.٣٧
٧٧	المطلب الأول: المدة القانونية لعقد الإيجار	.٣٨
٧٧	الفرع الأول: الإيجار الذي تزيد مدته عن المدة المعينة قانوناً	.٣٩
٨٠	الفرع الثاني : الإيجار لمدة حياة المؤجر أو المستأجر	.٤٠
٨٣	المطلب الثاني : كيفية انتهاء عقد الإيجار المحدد المدة قانوناً	.٤١
٨٦	الفصل الثاني: إخلاء المأجور قبل انتهاء مدته	.٤٢
٨٧	المبحث الأول : انتهاء عقد الإيجار لانتقال ملكية المأجور	.٤٣
٨٨	المطلب الأول : انتقال ملكية المأجور إلى المستأجر	.٤٤
٨٨	الفرع الأول : موقف مجلة الأحكام العدلية	.٤٥
٩٢	الفرع الثاني : موقف القانون المدني الفلسطيني	.٤٦
٩٤	المطلب الثاني : انتقال ملكية المأجور لغير المستأجر	.٤٧

الصفحة	الموضوع	م
٩٥	الفرع الأول : وجود اتفاق يحدد مصير عقد الإيجار	.٤٨
١٠٠	الفرع الثاني : عدم وجود اتفاق يحدد مصير عقد الإيجار	.٤٩
١٠٧	المبحث الثاني : أسباب إخلاء المأجور للعدر الطارئ	.٥٠
١٠٨	المطلب الأول: شروط العذر الطارئ وأثره	.٥١
١٠٩	الفرع الأول: شروط العذر الطارئ	.٥٢
١١٣	الفرع الثاني : أثر العذر الطارئ	.٥٣
١١٥	المطلب الثاني : تطبيقات تشريعية للعذر الطارئ	.٥٤
١١٦	الفرع الأول : موت المؤجر أو المستأجر	.٥٥
١٢١	الفرع الثاني : افسار المستأجر	.٥٦
١٢٣	الفرع الثالث: نقل المستأجر	.٥٧
١٢٥	الفرع الرابع : حاجة المؤجر للعين المؤجرة	.٥٨
١٣٠	الفرع الخامس : إخلاء المأجور للهدم أو البناء والتغيير أو التعمير	.٥٩
١٣٤	المبحث الثالث : الإخلاء لمخالفة شروط عقد الإيجار	.٦٠
١٣٥	المطلب الأول : التخلف عن دفع الأجرة	.٦١
١٣٥	الفرع الأول : وجود أجرة مستحقة في ذمة المستأجر	.٦٢
١٣٨	الفرع الثاني : مطالبة المؤجر للمستأجر بالوفاء بالأجرة	.٦٣

الصفحة	الموضوع	م
١٤١	المطلب الثاني : تصرف المستأجر في حق الاجارة	.٦٤
١٤٢	الفرع الأول : صور تصرف المستأجر في حق الإجارة	.٦٥
١٤٧	الفرع الثاني: عدم موافق المؤجر الكتابية	.٦٦
١٥٠	المطلب الثالث: دعوى الإخلاء لمخالفة شروط العقد	.٦٧
١٥٠	الفرع الأول: المحكمة المختصة بدعوى الإخلاء وشروط قبولها	.٦٨
١٥٣	الفرع الثاني: إجراءات دعوى الإخلاء	.٦٩
١٥٧	الخاتمة	.٧٠
١٦٠	ثانياً: التوصيات	.٧١
١٦٣	المراجع	.٧٢