



جامعة دمشق

كلية الحقوق

قسم القانون الخاص

إنهاء العلاقة الإيجارية

وفق قانون الإيجار رقم ٦ لعام ٢٠٠١ وتعديلاته

بحث علمي قانوني أعدّ لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص

إعداد الطالب

علاء وجيه دكدوك

إشراف الأستاذ الدكتور

فواز صالح

الأستاذ في قسم القانون الخاص

استناداً إلى قرار مجلس البحث العلمي والدراسات العليا رقم /٤٠٢/ تاريخ
٢٠١٧/١١/٢٠ تمّ مناقشة هذه الرسالة بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١٨. وقد تألفت لجنة
المناقشة من السادة الأساتذة:

الدكتور فواز صالح: الأستاذ في قسم القانون الخاص بكلية الحقوق-جامعة
دمشق.....عضواً مشرفاً

الدكتور جودت هندي: الأستاذ في قسم القانون الخاص بكلية الحقوق-جامعة
دمشق.....عضواً

الدكتور مؤيد زيدان: الأستاذ المساعد في قسم القانون الخاص بكلية الحقوق-
جامعة دمشق.....عضواً

بسم الله الرحمن الرحيم

"قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا
إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ"

سورة البقرة الآية ٣٢

إهداء

إلى من علمني الصبر، وأورثني حب الخير والفضيلة

والدي الغالي

إلى نبع العطاء والحنان، ومن بدعواتها ورضاها أحقق أحلامي

أمي الحبيبة

إلى أعزاء قلبي الذين رسمنا ضحكة الحياة سوية

أخوتي الأعزاء

لن أنسى من وقف بجانبني وعشت معهم أحلى الذكريات، وعشنا سوية نجتهد

وننأبر للوصول إلى الهدف، لكم مني كل الاحترام

أصدقائي وصحبة العمر الجميل

شكر وتقدير

أتوجه بجزيل الشكر والتقدير والامتنان إلى أستاذي الفاضل، الأستاذ الدكتور فواز صالح على تفضله بالإشراف على هذه الرسالة، الذي منحني من علمه الغزير ووقته الثمين، مما كان له الأثر الطيب والفضل الكبير في إنجاز هذه الرسالة، فجزاه الله خير جزاء.

وكل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين سيثرون هذه الرسالة بعلمهم النافع، مما سيكون له الأثر الطيب في إخراج هذه الرسالة بالصورة المثلى.

والشكر الموصول إلى جميع أعضاء الهيئة التدريسية في كلية الحقوق بجامعة دمشق، وأخص بالشكر والتقدير دكاترة قسم القانون الخاص.

الباحث

المقدمة

يعدُّ عقد الإيجار من العقود المهمة، وهو لا يقل أهميةً عن عقد البيع، بل على العكس فالكثير من الأشخاص أصبح يفضل عقد الإيجار على عقد البيع في الكثير من التعاملات، بحيث يتمكن الشخص من الانتفاع بالشيء الذي لا يستطيع تملكه، وبالمقابل يساعد أصحاب الممتلكات على استثمارها وتحقيق الأرباح.

وعقد الإيجار يلي في ظهوره عقدي المقيضة والبيع، فقد أدرج الرومان هذا العقد ضمن العقود الشكلية ومن بعد ذلك ضمن العقود الرضائية، فكانت الحكومة تقوم بتأجير أراضيها عن طريق المزاد العلني. وفرَّق القانون الروماني بين نوعين من الإيجار، إيجار الأشياء وإيجار الأعمال. أما الشريعة الإسلامية فقد عرفت عقد الإيجار دفعاً للحرَج والمشقة عن العباد، وقد فرق فقهاء الشريعة بين نوعين من الإيجار: الأول إيجار يرد على منفعة العمل، كاستئجار شخص للبناء. والآخر إيجار يرد على منافع الأعيان، كاستئجار العقارات.

وعقد الإيجار، ولاسيما إيجار العقارات، هو عقدٌ ذا أهمية بالغة، فهو يحكم شريحةً كبيرةً من أفراد المجتمع وينظم العلاقة فيما بينهم، فأغلب المواطنين إما مؤجرين أو مستأجرين سواء لمساكن أو متاجر أو مصانع أو أراضي، وتتجلى أهميته باستمرار الحاجة إليه بل وبتوسعها باضطراد.

وعندما نظم المشرع عقد الإيجار جعله من العقود الرضائية، حيث يكفي لانعقاده توافق إرادتي الطرفين. كما عدّه من العقود الزمنية التي يكون الزمن فيها عنصراً أساسياً، حيث لابدّ من تحديد مدةٍ لفترة الإيجار يلتزم خلالها المؤجر بتمكين

المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل أن يقوم الأخير بدفع الأجرة إلى المؤجر خلال مدة الإيجار. ويهدف المشرع من هذا التنظيم إلى خلق نوعٍ من التوازن والاستقرار على نحوٍ يحقق المصلحة المشتركة للطرفين، وفي حال حدوث خللٍ في هذه العلاقة، فإن ذلك يؤدي إلى خللٍ في التوازن بين مصالح المؤجر والمستأجر.

وما إن بدأت أزمة السكن تتفاقم بعد الحرب العالمية الثانية، ووصل أثرها إلى سورية، وازدادت حاجة الناس إلى المساكن، بدأ بعض المؤجرين يمارسون نوعاً من التعسف، إذ رفضوا تمديد عقود إيجار عقاراتهم، مما حدا بالمشرع السوري إلى التدخل، بإصدار عدة قوانين متتالية قضت بتمديد عقود الإيجار.

وبعد طول انتظار صدر القانون رقم ٦/ تاريخ ١٥/٢/٢٠٠١م، والحقيقة أنه جاء في بعض موادّه بأحكامٍ غير مسبقة، واتجاهاتٍ مستحدثةٍ في منحى العلاقة القانونية بين المؤجر والمستأجر. ولعل أهم ما كان مطلوباً من المشرع هو وضع حداً للتمديد القانوني لعقد الإيجار، الذي كان يمتد حكماً من دون أن يستطيع مالك العقار من استرجاعه، حيث أن جميع القوانين السابقة قد غالت وتطرفت بالمغالة بالنسبة إلى طرف على حساب طرف آخر، إضافة إلى أنها جردت الملكية من مفهومها، لذلك كان لابد من وضع قانون يحسم الأمر ويعيد التوازن إلى طرفي العلاقة الإيجارية.

تدور محاور هذا البحث حول إنهاء العلاقة الإيجارية الخاضعة للتمديد قانوناً، ومن خلال هذا البحث نبين التكييف القانوني لهذه القاعدة الجديدة التي نصَّ عليها القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ وتعديلاته، وأركانها وآثارها.

- إشكالية البحث:

ثار جدال فقهي حول دستورية قاعدة الإنهاء، فهناك من يرى بأن التعويض الذي يدفعه المالك هو اعتداء على الملكية الفردية، ويعدُّ نزاعاً لها^١. ومن خلال هذا البحث سنحاول بيان مدى توافق قاعدة إنهاء العلاقة الإيجارية مع أحكام دستور الجمهورية العربية السورية، الذي عدَّ الملكية حقاً مضافاً، فلا يجوز نزاعها إلا للمنفعة العامة ووفقاً لشروط خاصة. فهل يعدُّ إنهاء الإيجار بمنزلة نزاع لملكية المالك الذي يتوجب عليه دفع ما مقداره ٤٠% من قيمة العقار لاسترداده.

- أهمية البحث:

تتجلى أهمية البحث في النقاط الآتية:

- ١- يعدُّ قانون الإيجار رقم ٦ لعام ٢٠٠١ والتعديلات اللاحقة له وصولاً إلى القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ من القوانين الحديثة العهد، والدراسات العلمية حوله تكون نادرة، لذلك تأتي أهمية هذه الدراسة، وعلى الخصوص القاعدة المتعلقة بإنهاء العلاقة الإيجارية.
- ٢- عقد الإيجار ذا أهمية بالغة، فهو كثير التداول بين الناس، مما يجعل النزاعات التي تنشأ عنه عديدة، لذا كان لابدُ للمشرع من تنظيم هذا العقد وفقاً لقواعد ذات طابع خاص، ومن هذه القواعد تبرز قاعدة إنهاء العلاقة الإيجارية التي ستكون محور دراستنا.

^١ د. مؤيد زيدان، بحث بعنوان "تعليقات على قانون الإيجار السوري الجديد"، منشور في مجلة جامعة البعث، المجلد ٣٨ العدد ٣١ عام ٢٠١٦، ص ٥٩، وجاء فيه "أن منح المستأجر نسبة ٤٠% لإنهاء عقد الإيجار فيه اعتداء على الملكية الفردية المصانة بأحكام الدستور، والمصانة أيضاً بوصفها حقاً طبيعياً كرسته القوانين".

٣- أفرد القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ نصاً خاصاً لإنهاء العلاقة الإجارية (وهو نص المادة ٢/ب)، ومن بعد ذلك القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ أفرد نصاً شاملاً لإنهاء العلاقة الإجارية (وهو نص المادة ١٢)، وهذه الخصوصية التي منحها المشرع لقاعدة الإنهاء تضي على الموضوع أهمية خاصة، بحسبان أنها حالة جديدة تختلف عن حالات الإخلاء التي نصت عليها قوانين الإيجار.

٤- منذ أن صدر القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ ثار جدال حول تفسير الفقرة (٢/ب) ونتج عن ذلك تباين في الآراء والانتقادات، وتبدو أهمية هذا البحث في دراسة الآراء الفقهية والاجتهادات القضائية حول إنهاء العلاقة الإجارية. ٥- تتجلى أهمية هذا الموضوع من الناحية العملية، حيث أصبح لدعوى الإنهاء حيز واسع في ساحات القضاء، إذ أن قضايا الإيجارات من أكثر القضايا المنظورة أمام المحاكم، ومنه كان من الأهمية دراسة إنهاء العلاقة الإجارية والبحث فيها من الناحية العلمية والعملية.

- المنهج العلمي المتبع:

تبعاً لطبيعة الموضوع، اعتمدت في هذه الدراسة على المنهج التحليلي، الذي يقوم بالأساس على تحليل النصوص القانونية الجديدة، وأهمها تلك التي وردت في قانون الإيجار رقم ٦ لعام ٢٠٠١ وقانون الإيجار رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥. كما اعتمدت على المنهج الوصفي الذي يقوم على جمع المعلومات من الكتب والأبحاث ذات الصلة. وكذلك اعتمدت في بعض الأحيان المنهج المقارن، ولا سيما بين القانون السوري وبعض القوانين العربية.

- خطة البحث:

استناداً إلى ما تقدم، فإن دراسة هذا الموضوع تتم وفق خطة البحث الآتية:

المبحث التمهيدي: التطور التشريعي لقانون الإيجار في سورية

الفصل الأول: مفهوم إنهاء العلاقة الإيجارية

المبحث الأول: الطبيعة القانونية لإنهاء العلاقة الإيجارية

المطلب الأول: إنهاء العلاقة الإيجارية استثناء من الأصل في الفسخ

المطلب الثاني: أحكام الفسخ بالإرادة المنفردة بالنسبة إلى عقد الإيجار

الملزم للطرفين

المبحث الثاني: مجال تطبيق إنهاء العلاقة الإيجارية

المطلب الأول: العقارات المشمولة بالإنهاء

المطلب الثاني: العقود الممتدة قانوناً

الفصل الثاني: آثار إنهاء العلاقة الإيجارية

المبحث الأول: دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية

المطلب الأول: طرفا إنهاء العلاقة الإيجارية

المطلب الثاني: إجراءات الدعوى

المبحث الثاني: التعويض

المطلب الأول: ماهية التعويض

المطلب الثاني: إجراءات التنفيذ

المبحث التمهيدي

التطور التشريعي لقانون الإيجار في سورية

لما كان عقد الإيجار من أكثر العقود تداولاً وشيوعاً، وكان قانون الإيجار من القوانين التي يرجع الناس إليها في تعاملاتهم، لذا قد أولت التشريعات عقد الإيجار أهمية خاصة للحفاظ على مصالح الناس وتحقيق العدالة الاجتماعية. وعقد الإيجار لم يأخذ شكله الحالي إلا نتيجةً لتداخل مصالح عديدة، فكان من الضروري أن يكون للإيجار أحكام من شأنها المحافظة على الملكية التي تهم المؤجرين، وحفظ حقوق المستأجرين، تلك الطبقة الكثيرة العدد التي ليس لها غالباً مأوى سوى ما تستأجره من أملاك الغير، فكان لابد من أن يتحقق التضامن بين المؤجر والمستأجر من الوجهتين الاجتماعية والاقتصادية، بوضع تشريع مناسب يساعد على تحقيق هذا التضامن، وجعل مصالح المؤجرين والمستأجرين متقاربة، لذلك كان لابد من إعادة التوازن بين حقوق الفئتين، ولعل هذه المعادلة هي التي أعطت عقد الإيجار طابعاً اجتماعياً خاصاً.

أعطى المشرع لعقد الإيجار أهمية واضحة بوضع قوانين خاصة تخرجه عن الإطار العام، للاقترب أكثر ما يمكن من تحقيق العدالة الاجتماعية.^١

وقبل البحث في إنهاء العلاقة الإيجارية وفق قانون الإيجار رقم ٦ لعام ٢٠٠١ وتعديلاته، لابد من دراسة التطور التاريخي لقانون الإيجار في سورية.

^١ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، عقد الإيجار، منشورات جامعة دمشق، مركز التعليم المفتوح، ٢٠٠٥، ص ٢١.

يتم تنظيم العلاقات الإجارية في سورية، وفق أحكام القواعد العامة في القانون المدني، وأحكام القواعد الخاصة في قانون الإيجار، واستناداً إلى ما تقدم سأقسم هذا المبحث التمهيدي إلى مطلبين: أخصص المطلب الأول للقواعد القانونية العامة، وأتناول القواعد القانونية الاستثنائية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: القواعد القانونية العامة

مرّ تنظيم أحكام الإيجارات في التشريع المدني بمرحلتين، وهما:

الفقرة ١ - مرحلة مجلة الأحكام العدلية:

صدرت مجلة الأحكام العدلية في ٢١ شعبان عام ١٢٩٣ الموافق ١٥/٢/١٨٧٦ أيام الحكم العثماني، وكانت أول محاولة جدية لتقنين الحقوق المدنية. ولا شك أنها أحدثت حين صدورهما انقلاباً قانونياً مهماً في الحياة القضائية، لأنها وضعت مبدأ التقنين المدني.

وكانت مجلة الأحكام العدلية قد عالجت عقد الإيجار، ونظمته وبينت أركانه وشروط انعقاده وأثاره والالتزامات المترتبة على المتعاقدين، حيث تناولت تنظيم شؤون الإجارة بأنواعها المختلفة في المواد من ٤٠٤/ وحتى ٦١١/. وبصورة عامة فقد كانت تلك الأحكام مستمدة من الفقه الإسلامي وعلى الأخص من المذهب الحنفي، ومؤسسة على حرية التعاقد، ومبنية على إرادة الطرفين.^١

^١ المحامي خالد عزت المالكي، شرح عقد الإيجار رقم ٦ تاريخ ١٥/٢/٢٠٠١، مؤسسة النوري

ولم تستطع مجلة الأحكام العدلية، نظراً لطبيعتها الفقهية من جهة، ومن جهة أخرى نظراً للتطورات الاجتماعية والاقتصادية التي كان يشهدها العالم العربي، أن تؤدي دورها كتشريع مدني عصري. وبعد أن حققت سورية استقلالها الوطني، كان لابد من الانتقال إلى مرحلة التقنين المدني بشكله القانوني^١.

الفقرة-٢- مرحلة القانون المدني:

بعد استقلال سورية في ١٧/٤/١٩٤٦، برزت الحاجة إلى إصدار قانون مدني جديد، وبالفعل صدر القانون المدني السوري بالمرسوم التشريعي رقم ٨٤ تاريخ ١٨ أيار ١٩٤٩ ولايزال ساري المفعول.

وعند الرجوع إلى القانون المدني السوري، يلاحظ بأن المشرع قد نظم أحكام الإيجار في الكتاب الثاني من القسم الأول، تحت عنوان "العقود المسماة"، وذلك في بابه الثاني المتعلق بالعقود الواردة على الانتفاع بالشيء، وخصص له المواد من ٥٢٦/ وإلى ٦٠١/ معتمداً على الأسس الآتية:

- احترام إرادة المتعاقدين: وهذا المبدأ الأثير في الحقوق الحديثة، يحكم العلاقات المدنية عموماً ومنها العلاقات الإيجارية، وقد ورد في المادة ١٤٨/ من القانون المدني.
- تحديد الأجرة بصورة اتفاقية: وهذا المبدأ منصوص عليه بصورة أساسية في المواد ٥٢٩-٥٣٠-٥٥٤/ من القانون المدني.

^١ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، المرجع السابق، ص ٢٩.

- انتهاء عقد الإيجار في الموعد المتفق عليه: وهذا ما تنص عليه المادة ٥٦٥/ من القانون المدني.

وبالنسبة إلى القواعد القانونية المتعلقة بالإيجار فقد تناول المشرع هذا الموضوع في مجموعتين:

الأولى: تضم المواد من ٥٢٦/ ولغاية ٥٧٦/ تناولت دراسة عقد الإيجار بصورة عامة. حيث تناول فيها المشرع التعريف بعقد الإيجار، وتحديد أصحاب الحق في الإجارة، والتعريف بالأجرة والمدة، والآثار المترتبة على عقد الإيجار من حيث التزامات كل من الطرفين، والأحكام المتعلقة بالفسخ والإيجار الثانوي، والآثار المترتبة على موت المستأجر أو انتقال ملكية العين المؤجرة، وأخيراً تناول الحديث عن إنهاء عقد الإيجار.

والثانية: تضم المواد من ٥٧٧/ ولغاية ٦٠١/ تناولت دراسة بعض أنواع الإيجارات، وهذه الإيجارات هي:

- إيجار الأراضي الزراعية في المواد من ٥٧٧/ ولغاية ٥٨٥/.
- أحكام عقد الزراعة في المواد من ٥٨٦/ ولغاية ٥٩٤/.
- إيجار الوقف في المواد من ٥٩٥/ ولغاية ٦٠١/.

ولاريب أن أحكام القانون المدني التي نصّت على مبدأ رئيس هو "احترام حرية المتعاقدين" في كافة مراحل التعاقد، كان من شأنها أن تحقق قسطاً كبيراً من العدالة بين أطراف العلاقة الإيجارية. غير أنه وجد في مراحل متعددة ولمقتضيات استثنائية، أن المصلحة العامة والظروف الاقتصادية والاجتماعية تقتضي هجر أحكام الإيجارات في القانون المدني وخاصةً فيما يتعلق بإيجار

العقارات، والاستعاضة عنها بأحكام ترد في تشريع مستقل وخاص يعنى بالإيجارات حصراً. ولعل من أهم الأسباب التي دعت إلى إيجاد تشريع خاص يعنى بالإيجار هي مشكلة السكن التي تفاقمت لعدة عوامل؛ اقتصادية واجتماعية وسياسية وبشرية وعمرانية وغيرها، يمكن إجمالها في النقاط الآتية:^١

- توسع نمط السكن الحضري.
- تغير العادات والأعراف الاجتماعية المتعلقة بالسكن.
- الزيادة السكانية العالية.
- ارتفاع أسعار الأراضي المعدة للبناء.
- ازدياد الهجرة من الريف إلى المدينة.
- عدم التنظيم المبكر لمناطق توسع سكني للمدن الكبرى وخاصة مدينة دمشق.
- ضعف السيولة النقدية لدى المواطنين وخاصةً من ذوي الدخل المحدود.
- تأرجح حجم الاستثمارات الموظفة في مجال التشييد العمراني.
- تراجع نشاط الجمعيات التعاونية السكنية منذ التسعينيات.
- تأثير التشريعات المختلفة في مشكلة السكن.

وقد كان للتشريعات العقارية دوراً في تفاقم مشكلة السكن، حيث من المتفق عليه أن ارتفاع أسعار الأراضي المعدة للبناء، هو من أبرز العوامل في خلق مشكلة السكن، لأن هذا الارتفاع يؤدي إلى زيادة في كلفة المساكن وأسعارها، وهذا ما

^١ الاستاذ المحامي مروان يوسف الصباغ، مقال بعنوان "المؤثرات القانونية في الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية لمشكلة السكن في سوريا"، جمعية العلوم الاقتصادية السورية، منشورة على الرابط الآتي: www.mafhoum.com/syr/articles_01/marwan/htm، تاريخ زيارة الموقع ٢٠١٧/٩/١١.

عانت منه سورية. وقد جرت محاولات لخفض أسعار الأراضي بإصدار بعض التشريعات العقارية العمرانية، غير أن النتيجة كانت سلبية، وهذا ما تبدى واضحاً من خلال ثلاثة قوانين هي:

١- قانون منع الإتجار بالأراضي رقم ٣/ تاريخ ٢٥/٢/١٩٧٦م^١:

حيث كان ينص هذا القانون، على منع من يشتري أرضاً ضمن حدود أي مخطط تنظيمي عام أو ضمن مناطق الاصطيف بيعها لا كلياً ولا جزئياً، إلا بعد بنائها، ويقع باطلاً كل تصرف يقع خلاف ذلك، على أنه يجوز بيع تلك الأراضي للجهات العامة، كما يحق للدولة استملاك هذا النوع من الأراضي.

٢- قانون إعمار العرصات رقم ١٤/ تاريخ ٢٣/٣/١٩٧٤م^٢:

يقصد بالعرصات في هذا القانون، كل أرض معدة للبناء أو ما هو في حكمها غير جارية بملكية الجهات العامة أو جهات القطاع العام أو الجمعيات الخيرية، وتقع ضمن المخططات التنظيمية في الجهات الإدارية، والتي وصلها طريق عامة ترابية أو معبدة وشبكة المياه والصرف الصحي والكهرباء للعقار أو إلى حدود التجمع العمراني داخل أو خارج المخططات التنظيمية.

٣- قانون التوسع العمراني رقم ٦٠/ تاريخ ٢٢/٧/١٩٧٩م^٣:

^١ ألغي بالمرسوم التشريعي رقم ٢٦ لعام ٢٠١٣، حيث أجاز القانون الجديد بيع الأراضي الواقعة داخل المخطط التنظيمي.

^٢ المعدل بالقانون رقم ٥٩/ تاريخ ١٥/٧/١٩٧٩، والذي عدل بالمرسوم التشريعي رقم ٨٢/ لعام ٢٠١٠.

^٣ عدل بالقانون رقم ٢٦/ لعام ٢٠٠٠.

المطلب الثاني: القواعد القانونية الاستثنائية:

أدت التطورات الاقتصادية والاجتماعية التي برزت بعد الحرب العالمية الثانية إلى تفاقم أزمة السكن؛ بسبب عدم مواكبة الاستثمارات العقارية للزيادة المطردة في السكان، وكانت سورية كغيرها من الدول العربية قد تأثرت بهذه الأزمة، حيث ازدادت حاجة الناس إلى المساكن، واختل التوازن في العلاقة بين الملاك والمستأجرين لصالح الملاك الذين يرغبون في زيادة الأجرة. حيث بدأ بعض المؤجرين يمارسون نوعاً من التعسف؛ إذ صاروا يرفضون تمديد عقود إيجار عقاراتهم ويخلون المستأجرين ليقبلوا بدلاً منهم ببدايات فاحشة، أو إجبار المستأجر الأصلي على دفع الأجرة الأعلى، وكان هذا الأمر متاحاً لهم وفقاً لمبدأ الحرية التعاقدية المنصوص عليها في القانون المدني. وبسبب تلك النتائج بدأ المشرع السوري بالتدخل بعدة قوانين متتالية لحماية المستأجرين من تعسف الملاك، فقام بسن قوانين استثنائية كان الهدف منها إصلاح الخلل وإعادة التوازن إلى العلاقة بين المستأجر والمؤجر، وذلك من خلال تمكين المستأجر الاستمرار في استغلال واستعمال العين المؤجرة بحكم التمديد القانوني لعقد الإيجار من جهة، والحد من استغلال الملاك من جهة أخرى، بتحديد الأجرة ضمن الحدود المعقولة وعدم المغالاة فيها.^١

وفي هذا الإطار، يمكن أن نميز بين مرحلتين مهمتين صدرت خلالهما قواعد قانونية استثنائية تنظم العلاقات الإيجارية، المرحلة الأولى وهي مرحلة ما قبل

^١ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، المرجع السابق، ص ٤١.

صدور القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١، والمرحلة الثانية هي مرحلة صدور القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ وتعديلاته.

الفقرة-١-مرحلة ما قبل صدور القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١:

نستعرض فيما يأتي أهم التشريعات الخاصة بتنظيم العلاقات الإيجارية وتعديلاتها، حتى صدور القانون رقم ٦/ لعام ٢٠٠١، ونبين الآثار التي خلّفتها التعديلات المتكررة لقانون الإيجار:

أولاً: القانون رقم ٢٦/ تاريخ ٢٩/١٢/١٩٤٣م:

في أواخر الحرب العالمية الثانية أخذت أزمة السكن تبرز في سورية، وبدأت الحاجة ماسّة إلى ضرورة تنظيم العلاقات الإيجارية، وكان أول قانون خاص نظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر هو القانون رقم ٢٦/ الصادر بتاريخ ٢٩/١٢/١٩٤٣م، والذي كان الخطوة الأولى لإبراز العلاقة الإيجارية كتشريع خاص، وقد أدخل على هذا القانون عدة تعديلات سدت العديد من الثغرات التي أظهرها التطبيق العملي له، وقضت هذه القوانين بتمديد إيجار العقارات المؤجرة للسكن وللأعمال التجارية أو الصناعية أو الحرة سنة فسنة حتى العام ١٩٤٩م.^١

ثانياً: القانون رقم ٤٦٤/ تاريخ ١٥/٢/١٩٤٩م:

وقد تضمن هذا القانون تمديداً بقوة القانون للعقود الإيجارية لمصلحة المستأجرين، حيث قضى بتمديد إيجار العقارات المؤجرة للسكنى أو الأعمال التجارية أو الصناعية أو لمهنة أخرى، كما تضمن انتقال العلاقة الإيجارية

^١ خالد عزت المالكي، المرجع السابق، ص ٥.

بالخلفية من المستأجر إلى ورثته، فقد نصَّ هذا القانون على أنه: يتناول تمديد عقود إيجار العقارات المعدة للسكن أفراد أسرة المستأجر الذي يتوفى أو يترك البلد التي فيها المأجور إذا كانوا قاطنين معه حين الوفاة أو الترك، ويقصد بأسرة المستأجر من كان ساكناً معه من أصوله أو فروعه وزوجه وأخوته وأخواته ومن هم في ولايته أو وصايته.

وكذلك مدد القانون عقود إيجار العقارات المأجورة لعمل تجاري أو صناعي أو مهنة حرة إلى من يقوم مقام المستأجر من ورثته إذا استمروا على عمل مورثهم، وعلى أن يكونوا من أصوله أو فروعه أو أن يكون الوارث زوج المستأجر أو زوجته.

وهكذا فقد عمد المشرع إلى تمديد عقد الإيجار بالخلفية إلى أفراد أسرة المستأجر المقيمين معه حين الوفاة في عقارات السكن، وعمد إلى تمديد عقود الإيجارات الأخرى بالخلفية إلى ورثة المستأجر من أصوله أو فروعه أو زوجه فقط إذا استمروا على عمل مورثهم، وكذلك تناول القانون رقم ٤٦٤ لعام ١٩٤٩ مجموعة من المبادئ الجديدة، وجميعها فيها خروج عن المبادئ المقررة في القانون المدني لعقد الإيجار، وتشكل قيداً على حرية التعاقد.^١

ثالثاً: القانون رقم ٦٣/ تاريخ ١٢/٣١/١٩٥٠م:

حيث حدّ فيه المشرع من سلطة الإرادة العقدية أكثر، وحدّ من حرية التعاقد. وقد نظم القانون لأول مرة جواز طلب تقدير بدل الإيجار قضائياً (التخمين).

^١ مروان الصباغ، المرجع السابق. وخالد المالكي، المرجع السابق، ص ٦.

وقد ظنَّ المشرع أن أحكام هذا القانون كافيةٌ لحل المشكلات المتفاقمة بين المؤجر والمستأجر، إلا أنه ظهر في أثناء تطبيقه بعض العيوب، فكان لابدَّ من تعديله بشكلٍ يتفق مع المصلحة العامة.^١

رابعاً: المرسوم التشريعي رقم /١١١/ لعام ١٩٥٢م:

بعد مضي قرابة السنة والنصف على صدور القانون رقم ٦٣ لعام ١٩٥٠م ثارت حوله إشكالات، مما دعا المشرع إلى إصدار قانون جديد بهدف السعي لتأمين مصالح المستأجر والمؤجر المتباينة، وعلى هذا الأساس صدر المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢، والذي استمر العمل بأحكامه مع بعض التعديلات حوالي نصف قرن.

ونظراً لأهمية هذا المرسوم سنتناوله بشيءٍ من التفصيل، ونبين فيما يأتي الأساس القانوني له، وانعكاساته السلبية، وأهم التعديلات اللاحقة له.

١- الأساس القانوني للمرسوم التشريعي رقم /١١١/ لعام ١٩٥٢:

جاء في الأسباب الموجبة لهذا المرسوم التشريعي ما يأتي: "إن مصالح المؤجر والمستأجر المتباينة يجعل وضع نص تشريعي يؤمن هذه المصالح جميعها بحكم المستحيل، وحسب الشارع أن يقرب وجهة نظر الفريقين ويعمل على رفع ما يمكن رفعه من الأضرار، ويقرّر إلى حدٍ ما مبادئ العدالة التي تتفق مع مصلحة المجتمع السوري الاجتماعية والاقتصادية".

^١ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، المرجع السابق ص ٤٢.

وقد ألغى المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ جميع النصوص والأحكام السابقة له، وأتى بتنظيم جديد للعلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر، وهذا القانون جاء كنموذج للفكر القانوني القائم على مبدأ تحقيق العدالة الاجتماعية، من خلال الوقوف إلى جانب الطرف الأولى بالحماية في العلاقة الإيجارية؛ وهو المستأجر بوصفه الطرف الأضعف، في مواجهة المؤجر، الذي يعدُّ الطرف الأقوى في العلاقة الإيجارية. والمشرع إنما استهدف من ذلك حماية المستأجر ومنعه من التشرّد والضياع في ظل أزمة السكن، وقد جاء في الفقرة ٨/ من لائحة الأسباب الموجبة للمرسوم التشريعي رقم ١١١ لعم ١٩٥٢ ما يأتي: (لقد أضاف المشرع حالة جديدة لحالات التخلية، وهي إن تملك المستأجر أو بنى بعد الإيجار داراً صالحة لسكنه، لأن هذا يدل على سعة المستأجر واستغنائه عن حماية القانون، مما يدل أن المشرع لم يستهدف حماية من هو في سعة الرزق وبحبوبة من العيش ولم يهدف إلى إسباغ الحماية إلا على من يحتاجها، وبقدر الحاجة إليها.....).

والحقيقة أن تدخل المشرع في أغلب الحالات لحماية المستأجر لم يكن موقفاً فيها، فلا يمكن تعميم القاعدة القانونية القائمة على حماية المستأجر والقول بانطباقها على كافة الحالات، فالعلاقة الإيجارية بين المستأجر والمؤجر ليست واحدة أو متشابهة دائماً، بل تختلف من حالة إلى أخرى، حيث يمكن لطرفي العقد أن يكونا على قدم المساواة في القوة الاقتصادية، كما يمكن أن يكونا متبايعين في هذه القوة.

فعندما يتدخل المشرع لحماية المستأجر بوصفه الطرف الضعيف تكون قد تحققت الغاية المرجوة من القانون، وهي تحقيق العدالة والتوازن بين الطرفين،

ولكن في بعض الأحيان، وهي ليست بالقليلة، يكون المستأجر هو الطرف الأقوى اقتصادياً في العلاقة الإيجارية، لذا تفقد هذه الغاية أهميتها ولا تحقق جدواها في تقريب مصالح الطرفين. لذلك كان يجب على المشرع أن يكون تدخله لحماية الطرف الأولى بالحماية بغض النظر عن كونه مؤجراً أو مستأجراً.^١

والحقيقة أن أهم ما تميز به هذا المرسوم التشريعي هو أنه خرج عن القواعد العامة المقررة في القانون المدني لجهة حرية التعاقد، وتضمن مبادئ أساسيين، وهما:

أ- عدّ عقود الإيجار ممددة بحكم القانون، ولأجل غير مسمى، وخلافاً لكل اتفاق.

ب- تحديد أجور العقارات بنسبٍ معينة من قيمتها، خلافاً لكل اتفاق.^٢

وقد تفرغ عن هذين المبدأين القواعد الآتية^٣:

- جعل القانون عقود الإيجار ملزمة للمتعاقدين طيلة مدتها، وأعطى المستأجر وحده حق الادعاء بالغبن إذا تجاوز بدل الإيجار النسب التي حددتها المادة الأولى منه، ولم يعطِ المؤجر هذا الحق إلا بعد انقضاء مدة العقد، إلا إذا كانت المدة تزيد على ثلاث سنوات، فأجاز له الادعاء بالغبن بانتهاء الثلاث السنوات الأولى.

^١ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، المرجع السابق ص ٤٣-٤٤.

^٢ خالد المالكي، المرجع السابق ص ٦.

^٣ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، المرجع السابق، ص ٤٥.

- منع المؤجر من تقاضي بدل الإيجار مسبقاً عن مدة تزيد على ثلاثة أشهر خلافاً لكل اتفاق سابق، كما منح المستأجر في هذه الحالة حق دفع بدل الإيجار مشاهرة لقاء زيادة ٥% على بدل الإيجار، والسبب في ذلك هو تسهيل دفع بدلات الإيجار على المستأجر من ذوي الدخل المحدود. كما جعل هذا القانون أحكام محاكم الصلح في دعاوى الإيجار قابلة للطعن بالنقض وألزم محكمة النقض باستعمال النظر بهذه القضايا، ونصّ صراحةً على أن النقض في قضايا التخلية يوقف التنفيذ نظراً للنتائج التي يصعب تلافيها فيما إذا نفذت أحكام التخلية قبل اكتساب الدرجة القطعية. ولكن بصدر المرسوم التشريعي رقم ١٣ لعام ١٩٧٩ والمعدل لقانون أصول المحاكمات آنذاك، أصبحت أحكام محاكم الصلح في الدعاوى الإيجارية تقبل الطعن بالاستئناف بصورة مبرمة.
- التحديد الحصري لحالات الإخلاء بشروط حددها قانون الإيجار، مع تشديد لها في تعديلات القانون.
- تحديد الأجرة وفق نسبة مئوية من قيمة العقار المأجور وحسب طبيعة الاستعمال، من دون التقيد بإرادة المتعاقدين.
- ضمن المشرع للموظفين والمستخدمين في المؤسسات الرسمية والعسكرية حماية خاصة، وخوّل الحكومة الحق بالاحتفاظ بالدار المؤجرة للموظفين ضمن قواعد محددة.
- إحداث الدائرة الاجتماعية في المحافظة، وخوّلها حق مصادرة وتأجير العقارات المعدة والمعروضة للإيجار.
- وضع عقوبات جزائية تفرض بحق من يخالف أحكام هذا المرسوم التشريعي.

نتيجةً لذلك بدأت مرحلة جديدة في عقد الإيجار، تجلّت في عدّ أحكامه من النظام العام، ولم تعد الإرادة أو حرية التعاقد هي الأساس في التعاقد. ولكن هذه الأحكام الاستثنائية التي جاء بها هذا المرسوم التشريعي تركت تأثيراً سلبياً في مسألة السكن، التي ازدادت وتفاقت في الربع الأخير من القرن الماضي، مما جعل ذلك التأثير يرتقي إلى درجة الأزمة الاجتماعية.

٢- الانعكاسات السلبية للمرسوم التشريعي رقم ١١١/ لعام ١٩٥٢^١:

أثبت التطبيق العملي لهذا المرسوم التشريعي انعكاساته السلبية التي لم تقتصر على طرفي العلاقة التعاقدية، وإنما طالت المجتمع كله:

أ- الانعكاسات على العلاقة التعاقدية بين طرفي العقد:

لقد توخى المشرع من المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ أن يحل الأزمة ويقم العدالة، وقيم نوعاً من التوازن بين مصلحة الطرفين، ولكن سرعان ما أظهر التطبيق العملي لأحكام هذا المرسوم التشريعي فشله في بعض الحالات، مما زاد الأزمة أزمة جديدة، فالإخلال بالقاعدة القانونية التي تقوم على كون العقد شريعة المتعاقدين، إضافةً إلى التقييد من الإرادة العقدية، كان له شأناً في إحجام المالكين عن تأجير عقاراتهم، وتمسك المستأجرين بالحقوق المكتسبة مما باعد في الانسجام بينهم.

فالمشرع أولى بالحماية الطرف الأضعف في العلاقة الإيجارية وهو المستأجر، ولكنه لم يوفق بتحقيق هذه الغاية في جميع الحالات، حيث إن المستأجر قد

^١ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، المرجع السابق، ص ٤٦ وما بعدها.

يكون هو الطرف الأقوى في العلاقة الإجارية، مما يؤدي إلى خللٍ في التوازن بين المصالح. حيث أصبح المؤجر في ظل هذا القانون مالكاً لعقاره مع وقف التنفيذ، والمستأجر حائزاً للعقار ومنتهجاً به بأجرٍ شبه تافه ولكن بقوة القانون.

ب- الانعكاسات على المجتمع:

القاعدة القانونية وليدة حاجة المجتمع التي بطبعها تتغير وتتبدل حسب الأزمنة والأحوال، لذلك تعدُّ القاعدة القانونية أساساً لاستقرار المجتمع، وأثرها يتحدد بمدى تقبل المجتمع لها، فهي تؤثر في الكيان العام لهذا الأخير سلباً وإيجاباً حسب طبيعة التفاعل الموجود بينهما. على هذا الأساس يقاس ملائمة القانون للمجتمع تبعاً لاستجابة الأول لمتطلبات ولطموح الثاني، ففي حال عدم انسجام وتفاعل القاعدة القانونية مع المجتمع والمصالح الفردية والجماعية تفقد فعاليتها وتتعرض لمعارضة من المجتمع، وتغدو أداةً معطلةً لبناء المجتمع بدلاً من أن تكون أداة بناءٍ وتطوير. وهذا كان من شأن المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ الذي انعكس بصورةٍ متعددةٍ على المجتمع عند التطبيق العملي له، حيث لم يحقق الغاية المرجوة منه، وسرعان ما ظهر فشله عند تنفيذ القاعدة القانونية وتجسيدها حسب المعطيات المتوافرة والمحيط بها.

ج- الانعكاسات على الواقع الاقتصادي والعمراني:

إذا عدنا إلى مشكلة السكن، نجد أن التشريع هو أحد مكونات المشكلة، ومن المتفق عليه أن التشريع الملائم يساعد في حل المشكلة، فالتشريع يأتي كانعكاس للمعطيات السياسية والاقتصادية والاجتماعية في أي بلد. وبعد التطبيق العملي للمرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ تبين أنه انعكس بشكلٍ زادت معه

مشكلة السكن، بعد أن أحجم الملاك عن تأجير واستثمار أملاكهم، وتمسك المستأجرين بالمزايا التي منحهم إيّاها هذا المرسوم التشريعي، فكثر الشقق الفارغة ولم تعد مؤسسة الإيجار تؤدي دورها الاقتصادي والاجتماعي، ولم تقدر على استيعاب الزيادة المطردة في عدد السكان، إضافةً إلى عدم قدرة الجمعيات التعاونية من تأمين المساكن وتلبية حاجات المجتمع، فأدى ذلك إلى دفع المواطنين لسلوك الطريق العشوائي في السكن.

د- الانعكاسات على الصعيد القضائي:

كان من شأن صدور المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ أن زاد من الدعاوى القضائية، حيث لا يجد المؤجرون والمستأجرون سوى سلوك طريق القضاء لتحصيل حقوقهم، فكثر وتشعبت الاجتهادات القضائية الصادرة في هذا الخصوص عن محاكم الاستئناف، وأدت هذه الاجتهادات المتناقضة إلى افتقاد المرجعية القانونية الموحدة.

خامساً: التعديلات اللاحقة للمرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢م:

من المعروف أن العلاقات الإيجارية في سورية هي أحد مظاهر النشاط الاقتصادي، وقد صدر المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ لتحديد أجور العقارات المعدة للسكن أو أعمال التجارة أو الصناعة أو لمزاولة مهنة حرة أو المؤجرة من دوائر الدولة أو النقابات أو الجمعيات وفق النسب الآتية:

- ٥% من قيمة العقارات المعدة للسكن.
- ٦% من قيمة العقارات المؤجرة للدولة أو البلديات أو النقابات
- ٧% من قيمة العقارات المؤجرة لأعمال تجارية أو صناعية

- ٨% من قيمة العقارات المؤجرة مدارس.

وتتمثل أهم التعديلات اللاحقة لهذا المرسوم التشريعي بالآتي:

١- المرسوم التشريعي رقم ٢٤/ تاريخ ١٩٦٥/١/٢٥:

استمر العمل بتحديد أجور العقارات وفق النسب التي حددها المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ أكثر من عشر سنوات إلى أن صدر المرسوم التشريعي رقم ٢٤ لعام ١٩٦٥، الذي جاء في أسبابه الموجبة أنه يستهدف التخفيف من أعباء السكن على الموظفين وذوي الدخل المحدود^١، حيث قفزت قيمة العقارات قفزة هائلة، فبلغت في معظم الأحيان أكثر من عشرة أضعاف عما كانت عليه، مما أفقد عملية التأجير التوازن المعقول والمطلوب لاستمرار العلاقة الإيجارية. ففضى هذا التعديل بتخفيض بدلات الإيجار بنسبة ٢٥% للمساكن والمتاجر، و ٣٠% بالنسبة إلى العقارات السكنية المؤتثة المفروشة. إضافةً إلى ذلك فقد أعطى هذا التعديل لكل من المؤجر والمستأجر الحق في الادعاء بالغبن ليحافظ على نوع من التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية^٢، ولكن بعد التطبيق العملي لهذا التعديل كان من شأنه أن أدخل الخلل إلى مركز المؤجر القانوني، وأدخل الوهم في نفسية المستأجر بناءً على ما توهمه بتحسين مركزه القانوني، وهذا ما دلّ عليه انقطاع العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر وتوقف تنظيم العلاقات

^١ خالد المالكي، المرجع السابق، ص ٨.

^٢ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، المرجع السابق، ص ٤٤.

الإيجارية، مما أدى إلى وجود حوالي ثلاثمائة ألف شقة في دمشق مغلقة من دون أن يعرضها مالكيها للإيجار.^١

٢- المرسوم التشريعي رقم ١٨٧ تاريخ ١٩٧٠/٩/٧:

صدر المرسوم التشريعي رقم ١٨٧ لعام ١٩٧٠ لإيجاد التوازن بين القيم الحقيقية للعقارات وأجورها، ولمنع اساءة استعمال حق الإخلاء من قبل المالكين. حيث نصَّ على تخفيض بدلات الإيجار للعقارات المؤجرة لغاية السكن ولاستعمالات الجهات العامة بنسبة تتراوح بين (٢٥-٣٠%) من بدلات الإيجار السارية بتاريخ صدوره، ولم يكتفِ بذلك، بل أنه منع المالك المؤجر من الادعاء بالغبن بالنسبة إلى العقارات التي خفضت بدلات إيجارها وفقاً لأحكامه مهما امتد زمن الإشغال، إضافةً إلى أنه لوحظ أن العقارات المؤجرة للدولة والمؤسسات العامة وشركات القطاع العام والمشارك لا تتناسب بدلات إيجارها مع القيمة الحقيقية لهذه العقارات، لهذا أضحي من المتوجب أن يتدخل المشرع_ كما جاء في الأسباب الموجبة_ لإيجاد التوازن بين القيم الحقيقية للعقارات وأجورها.

كما لوحظ أن بعض المالكين يعتمد إلى بيع عقاراتهم صورياً بغاية إخلاء المستأجر بحجة أن المالك الجديد أصبح مالكاً للعقار، ومنعاً من إساءة استعمال هذا الحق فقد ألغى المشرع أحكام الفقرة /هـ/ من المادة /٥/ من المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ والمتعلقة بحالة الإخلاء لعدة السكنى واستعاض

^١ المحامي المستشار حمود البكفاني، مقالة بعنوان ثغرات قانون الإيجارات في سورية، منشورة في صحيفة تشرين تاريخ ٤/٣/٢٠١٣، وهي منشورة على الرابط الآتي:

<http://archive.tishreen.news.sy/tishreen/public/read/281618> تاريخ الزيارة

عنها بنص آخر. وبهذا يكون هذا التعديل قد أحدث تدمراً وشكوى لدى المواطنين عامة، وأوجد توتراً في العلاقات الإيجارية انعكس بصورة سلبية على مصالح الطرفين في عقد الإيجار.^١

٣- المرسوم التشريعي رقم ١٣/ تاريخ ١٩٧١/٢/٤:

نصّ المرسوم التشريعي رقم ١٣ لعام ١٩٧١ على تعديلات بسيطة خاصةً لجهة الادعاء بالغبن حيث تضمن الآتي:

لا يجوز أن يؤدي تخفيض بدل الإيجار المقرر بالمرسوم التشريعي رقم ١٨٧ لعام ١٩٧٠ إلى بدل إيجار يقل عن البديل المحسوب وفقاً للنسب المحددة في المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢، على أساس القيمة المقدرة للعقار في التخمين المالي من قبل الدوائر المالية. ويعد ذلك إنصافاً لكل من المؤجر والمستأجر، إلا أن ذلك ثبت فشله في أثناء التطبيق العملي، لأن القيم المالية المقدرة للعقارات قديمة وضئيلة لا تتناسب مع قيمة العقارات المتزايدة يوماً بعد يوم.^٢

كما أعاد هذا المرسوم التشريعي العمل بالحق المكرس للمالك بإخلاء عقاره لعة السكنى، ولكن بشروط أشد على المالك المؤجر، وهي أن يكون العقار المؤجر مؤلفاً من شقة واحدة، وألا يكون مالكاً لسواها، ومضى على تملكه وانحصار ملكيته لها مدة سنتين، وهذا ما يشكل حماية للمستأجر من إساءة استعمال المؤجر لحقه في التخلية ضده.

^١ مروان الصباغ، المرجع السابق.

^٢ خالد عزت المالكي، المرجع السابق، ص ٩.

٤- المرسوم التشريعي رقم ٢٦/ تاريخ ١٩٧٥/٧/٥:

الذي حدد الأصول الواجب اتباعها عند تأجير بيوت أو غرف مفروشة أو غير مفروشة لغير العرب السوريين.

٥- المرسوم التشريعي رقم ١٦/ تاريخ ١٩٧٦/٥/١٤:

الذي أضاف فقرة إلى المادة الأولى من قانون الإيجار الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢م، حيث نصّ هذا المرسوم التشريعي على عدم خضوع العقارات التي يرخص ببنائها بعد نفاذه لقاعدة تحديد الأجرة لمدة ست سنوات ابتداءً من تاريخ منح الرخصة بالبناء، وذلك في محاولة لتشجيع المالكين على تأجير عقاراتهم. ولكن بقي ذلك من دون جدوى لأن هذا المرسوم التشريعي قاصر على مسألة جزئية فقط.

٦- المرسوم التشريعي رقم ٤١/ تاريخ ١٩٨٠/٨/٣١:

أوجب هذا المرسوم التشريعي على المالك والمستأجر تقديم إعلام مشترك إلى مركز الشرطة الذي يتبع له موطن العقار.^١

٧- القانون رقم ٤٦/ تاريخ ١٩٨٠/٩/١٦:

عدّل هذا القانون الفقرة /هـ/ من المادة /٥/ من المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ المتعلقة بطلب الإخلاء لعدة السكنى، وحصره بالمالك الذي أجر

^١ المحامي المستشار حمود البكفاني، المرجع السابق.

عقاره للمستأجر أو الذي أبرم عقد الإيجار في ظل ملكيته للعقار المأجور، منعاً من قيام أشخاص بشراء عقار وانتظار مدة سنتين، ومن ثم إخلالهم المستأجر.

٨- المرسوم التشريعي رقم ٣/ تاريخ ١٩٨٧/٧/٣٠ م، المتضمن قانون الإيجار الموسمي:

كان هدف المشرع من إصدار قانون الإيجار الموسمي منح طرفي العلاقة الإيجارية حرية في التعاقد وإن كانت مقيدة بشروط معينة، وبالفعل بعد صدور هذا القانون أصبحت معظم حالات التأجير تتم وفق أحكامه، ولم تعد الأطراف المتعاقدة تلجأ إلى قانون الإيجار الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ م وتعديلاته، وإن كان هذا القانون قد شكل خطوة متواضعة لحل المشكلة الإيجارية^١.

عرفت المادة الأولى من هذا القانون العقد الموسمي، حيث جاء فيها بأنه يقصد بالعقد الموسمي: عقود إيجار المساكن التي تبرم لغاية الاصطياف أو السياحة أو الاستجمام، لمدة محدودة أقصاها ستة أشهر، أينما وجدت هذه المساكن وسواء أكان المستأجر من العرب السوريين أو من في حكمهم أو من أي جنسية أخرى.

وأخرجت المادة الثانية من هذا القانون عقود الإيجار الموسمية من نطاق قاعدتي التمديد الحكمي وتحديد الأجر، ومنعت المستأجر من حق الادعاء بالغبين،

^١ تقرير خاص بعنوان مشكلة السكن في سورية واستمرار الأزمة، إعداد المركز الاقتصادي السوري، دمشق آب ٢٠٠٧، ص ١١، منشور على الرابط الآتي:

<http://www.kantakji.com/media/4275/42020.pdf> تاريخ الزيارة ٢٠١٧/٩/١٢.

وأخضعت هذه العقود للأحكام الواردة في قانون الإيجار الموسمي من حيث بدل الإيجار وكيفية استيفائه ومدة الإيجار. ولابدّ من تسجيل عقد الإيجار لدى الجهة الإدارية المختصة^١، ويستوفي من المؤجر عن هذا التسجيل رسم مقداره (١%) من بدل الإيجار إضافة إلى الرسوم المقررة بموجب القوانين النافذة.

وجاء في المادة الرابعة منه بأن عقد الإيجار الموسمي يعدّ سنداً تنفيذياً، حيث يحق للمؤجر استرداد حيازة عقاره عند انتهاء مدة العقد رضائياً، وإلا عن طريق دائرة التنفيذ، ولا يقبل عند التنفيذ الادعاء بالصورية أو بانتفاء الغاية المذكورة فيه أو بالبطلان، لأي سبب من الأسباب.

والحقيقة أن قانون الإيجار الموسمي، جاء بعد ما يزيد على أربعين عاماً عما كان سائداً، بمحاولة لإعادة عقد الإيجار الى مبدأ حرية التعاقد، وكان له آثار إيجابية في ذلك، ومع كل ذلك لم يكن هذا القانون مرضياً وقادراً على وضع حلٍ متكاملٍ لمشكلة السكن في سورية، مما دفع المشرع إلى العمل على استصدار قانون جديد^٢.

الفقرة-٢- مرحلة صدور القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١:

نبين فيما يأتي، آثار التعديلات المتكررة لقانون الإيجار، وأهم ملامح قانون الإيجار رقم ٦ لعام ٢٠٠١:

^١ يقصد بالجهة الإدارية المختصة في معرض تطبيق أحكام هذا المرسوم التشريعي محافظة دمشق (القطاع البلدي) بالنسبة إلى مساكن هذه المحافظة ومجالس المدن والبلدان والبلديات بالنسبة إلى مساكن بقية المناطق حسب الحال. المادة /٥/ من قانون الإيجار الموسمي.

^٢ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، المرجع السابق، ص ٤٨.

١- الآثار التي خلفتها التعديلات المتكررة لقانون الإيجار:

لابدّ من التفريق بين آثار هذه التعديلات على الصعيد الاجتماعي والاقتصادي في البلاد، وأثرها على الصعيد الفردي أي المؤجر والمستأجر كطرفين في العلاقة الإيجارية.

أ- الآثار التي خلفتها التعديلات على الصعيد الاجتماعي والاقتصادي في البلاد: وتتمثل هذه الآثار بما يأتي:

- التمديد الحكمي لعقود إيجار العقارات المعدة للسكن أو لأعمال تجارية أو صناعية أو لمهنة حرة أو المؤجرة للحكومة والبلديات والدوائر الرسمية، والذي نصّ عليه قانون الإيجار الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢م وسارت عليه جميع التعديلات، كان له أثر سلبي في العلاقات الإيجارية، حيث أدى الى إحجام المؤجرين عن تأجير عقاراتهم المعدة للسكن خوفاً من أن يخسروها، وهذا بالتأكيد ينعكس سلباً على الحياة الاجتماعية والاقتصادية في البلاد والمتمثل في ظهور أزمة السكن من جراء ارتفاع الأجر، وانصراف أصحاب رؤوس الأموال الى استثمار أموالهم في مجالات أخرى غير مجالات البناء، مما أدى الى بطالة اليد العاملة في مهنة البناء وقلة المباني المعدة للإيجار وعجزها عن سد حاجات المواطنين السكنية.

- تحديد المشرع لقيم بدلات الإيجار بنسبة مئوية معينة من قيمة العقار المأجور في المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته، في الوقت الذي نجد فيه أن قيم العقارات تزداد يوماً بعد يوم بسبب تبدل الأسعار وانخفاض في القيمة

النقدية، مما أربك العملية الاقتصادية في البلاد نتيجة عدم وجود التوازن بين القيم الحقيقية للعقارات وأجورها.

ب- الآثار التي خلفتها التعديلات على الصعيد الفردي بين المؤجر والمستأجر:
وتتمثل هذه الآثار بما يأتي:

- عدم استقرار العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر نتيجة التعديلات المتكررة، مما ولد القلق الدائم من ظهور أي تعديل لا يلائم مصلحة أحدهما، فأربك العلاقة بين الطرفين، ومحاولة كل منهما للتحايل على أحكام القانون رغبةً منه في الحفاظ على حقوقه كاملة.

- عدم المساواة بين المؤجرين أنفسهم ما قبل عام ١٩٧٠ وما بعده، حيث أنه وبصدور المرسوم التشريعي رقم ١٨٧ لعام ١٩٧٠ الذي حرم المالك المؤجر قبل عام ١٩٧٠ من الادعاء بالغبن مهما امتد زمن الإشغال، أي أن هناك مؤجراً يحق له التخمين وتحديد بدل الإيجار على ضوء قيمة المأجور، ومؤجراً آخر مشمول بأحكام المرسوم التشريعي رقم ١٨٧ لعام ١٩٧٠ الذي لا يحق له الاستفادة من أحكام التخمين. ولقد وجد المشرع أنه من الضروري وضع حلٍ نهائيٍّ للآثار السلبية التي خلفتها هذه التعديلات المتعاقبة بقانون الإيجار، غير أن وضع تشريع جديد ينظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ليس عملاً سهلاً، بل يحتاج إلى دراسة واعية وإلى قفزة نوعية في كافة المجالات.^١

^١ مروان الصباغ، المرجع السابق.

٢- أهم ملامح قانون الإيجار الجديد رقم ٦/ تاريخ ٢٠٠١/٢/١٥.

جاء في الأسباب الموجبة للقانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ أنه: تعدُّ أحكام الإيجار جزءاً من الحقوق المدنية وأن لهذه الأحكام مزية خاصة، وأنها ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالحياة الاقتصادية والاجتماعية، وقد مضى على تطبيق قانون الإيجار الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ١١١ تاريخ ١٩٥٢ وتعديلاته مدة زمنية طويلة، فظهر في أثناء تطبيق هذا القانون الكثير من العيوب التي عكسها الواقع الاقتصادي والاجتماعي والعمراني والاجتهادات القضائية المتناقضة بين المحاكم، فكان لابد من إعادة النظر به وتعديلاته بشكل يتفق مع المصلحة العامة. وحسب المشرع أن يقرب وجهة النظر بين المؤجر والمستأجر، ويقرُّ مبادئ العدالة التي تتفق مع مصلحة المجتمع وظروفه، انطلاقاً من الواقع الاقتصادي والاجتماعي في سورية والتقدم العمراني وبناء الجمعيات السكنية التعاونية من قبل القطاع العام والخاص، وتوفير الشقق السكنية الفارغة التي يحجم مالكوها عن تأجيرها مطالبين بتطبيق قاعدة (العقد شريعة المتعاقدين)، والمستأجرين الذين يتمسكون بقاعدة الحقوق المكتسبة، وبهدف تحقيق التوازن بين مصلحة المؤجرين والمستأجرين، وتشجيع النمو الاقتصادي والعمراني، وعدم إيجاد الخلل الاجتماعي والتوازن بين قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وقاعدة الحقوق المكتسبة لنصل إلى قانون جديد للإيجار شامل حاكم لكافة القضايا الإجارية، ونصوصه محكمة موحدة تشيع في نفوس المواطنين الهدوء والاستقرار والعدالة والمساواة فيما بينهم، آخذين بالحسبان كافة الظروف الاقتصادية والاجتماعية والتوسع السكني والعمراني في سورية، واستقرار التشريع وتوحيد الحكم الواحد للقضايا المماثلة، مما أوجب إعادة النظر بالتشريعات الإجارية

الواردة بأحكام المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته، وأحكام المرسوم رقم ٣ لعام ١٩٨٧ وتوحيد هذه التشريعات جميعاً بقانون واحد، والاستغناء عن الأحكام التي لم يعد لها موجب أو ضرورة واقعية، وتعديل بعض الأحكام أو إضافة أحكام جديدة تتسجم مع هدفنا بالتحديث وتلبية حاجات المجتمع وتطوره الاجتماعي والاقتصادي.

وأهم النقاط التي يمكن أن نلخصها من الأسباب الموجبة للقانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ م هي:

- أ- إعادة التوازن إلى طرفي العلاقة الإيجارية.
 - ب- تكريس مبدأ العقد شريعة المتعاقدين.
 - ج- حماية الحقوق المكتسبة والمراكز القانونية للمستأجرين.
 - د- أحقية المالك بالحصول على بدل إيجار عادل.
 - هـ- منح المستأجر تعويض عادل مقابل إنهاء إيجاره السكني القديم.^١
- لذا فإن القانون رقم ٦ تاريخ ١٥/٢/٢٠٠١م، يعدُّ نقلةً نوعيةً في عالم تشريعات الإيجار، لأنه نصَّ على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين بالنسبة إلى عقود الإيجار المبرمة لغايات السكن بعد تاريخ دخوله حيز التنفيذ. كما استحدثت المشرع في القانون المذكور حالة خاصة تتعلق بإنهاء العلاقة الإيجارية بالنسبة إلى العقارات المؤجرة للسكن قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ. فقد رخص المشرع لمالك العقار طلب إنهاء حالة التمديد الحكمي لعقد الإيجار المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢، واسترداد عقاره مقابل دفع تعويض

^١ تقرير خاص بعنوان مشكلة السكن في سورية واستمرار الأزمة، المرجع السابق، ص ١٢.

للمستأجر بما يعادل ٤٠% من قيمة المأجور شاغراً بعد تحديد قيمته بوساطة الخبرة.

وبعد ذلك صدر القانون رقم ١٠ تاريخ ٢٢/٢/٢٠٠٦م^١، وتضمنت المادة الأولى منه تعديل المادة الأولى من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١، حيث أضيفت إلى العقارات التي تخضع لإرادة المتعاقدين، العقارات المعدة لممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً.

وأضاف المشرع بالقانون رقم ٣٢ لعام ٢٠١١م^٢، فقرتين للمادة ٢/ من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١م، وأدخل العقارات المؤجرة للجهات العامة ضمن العقارات التي يحق فيها للمالك طلب إنهاء العلاقة الإيجارية. ومن ثم صدر القانون رقم ١٣ لعام ٢٠١٤م^٣، وجاء في المادة الأولى منه على أنه "يؤجل العمل بالقانون رقم ٣٢ تاريخ ٣١/١٢/٢٠١١ لمدة ثلاث سنوات بدءاً من ١/١/٢٠١٥م".

وبتاريخ ١١/١١/٢٠١٥ صدر القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥م^٤، الذي تضمن في بعض نصوصه قواعد جديدة، كما أنه عدّل بعض النصوص السابقة التي تتعلق بتسجيل عقد الإيجار لدى الدوائر الرسمية، والتوسيع من صلاحية رئيس التنفيذ، وإنهاء العلاقة الإيجارية مقابل التعويض.

ومنذ أن صدر القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١م، بدأت التساؤلات والانتقادات حول المادة ٢/ منه المتعلقة بإنهاء العلاقة الإيجارية، وتباينت الآراء والانتقادات

^١ تم نشره في الجريدة الرسمية، العدد ٩، الصفحة ٦٧١، تاريخ ٢٦/٢/٢٠٠٦م.

^٢ تم نشره في الجريدة الرسمية، العدد ٢، الصفحة ٢٤، تاريخ ٣١/١٢/٢٠١١م.

^٣ تم نشره في الجريدة الرسمية، العدد ٢٦، الصفحة ٥٣٧، تاريخ ٢٥/٦/٢٠١٤م.

^٤ تم نشره في الجريدة الرسمية، العدد ٤٦، الصفحة ٨٤٩، تاريخ ١١/١١/٢٠١٥م.

حولها، وهذا سيكون موضع بحثنا. لذلك كان لابدّ من إلقاء الضوء عليها ومعرفة الأسباب التي دفعت المشرع إلى وضعها، وبالمقابل نلتمس آثارها ونتائجها عند التطبيق العملي لها. فما المقصود بإنهاء العلاقة الإجارية وفق أحكام هذه المادة، وما الآثار التي تترتب على ذلك؟

هذا ما سأبينه في هذه الرسالة في فصلين، أتناول في الفصل الأول مفهوم إنهاء العلاقة الإجارية، وأخصص الفصل الثاني لآثار إنهاء العلاقة الإجارية.

الفصل الأول

مفهوم إنهاء العلاقة الإيجارية

يعدُّ إنهاء العلاقة الإيجارية من أهم القواعد التي جاء بها القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١، وكان هدف المشرع منها وضع حد للتمديد الحكمي لعقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ نفاذه، وذلك بالنسبة إلى العقارات المؤجرة بغرض السكن. والقانون أعطى الحق في الإنهاء للمالك فقط من دون المستأجر، حيث يستطيع المالك استرداد عقاره وفسخ العلاقة الإيجارية مقابل دفعه لـ ٤٠% من قيمة العقار كتعويض للمستأجر^١. وبالمقابل هناك رأي يقول بأن هذه العلاقة هي علاقة قانونية، ولا مجال للقول بوجود عقد إيجار يستمر نصف قرن من دون إرادة الطرفين^٢، ومن ثمَّ لا يمكن تكليف هذه الإنهاء على أنه فسخ بإرادة منفردة. والأصل أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للطرفين، فلا يستطيع أي طرف إنهاؤه بإرادته المنفردة، وعلى خلاف ذلك يلاحظ وفقاً لما جاء في المادة (١٢/أ) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ أن المالك يستأثر بمفرده بإنهاء العلاقة الإيجارية استناداً لخياره القانوني، وذلك بالنسبة إلى العقار المؤجر لغاية السكن والذي يحكمه التمديد القانوني، من دون أن يستطيع المستأجر تقاضي ذلك، والتمسك بحقه في إشغال العقار بموجب التمديد الحكمي.

^١ د. فواز صالح، بحث بعنوان "انحلال العقد"، منشور في الموسوعة العربية القانونية المتخصصة الصادرة عن هيئة الموسوعة العربية في سورية، المجلد الخامس، ٢٠١١، ص ٢١١.

^٢ د. مؤيد زيدان، الأبعاد القانونية والاجتماعية للقانون "دراسة في علم الاجتماع القانوني" دراسة مقارنة بين القانون السوري والمصري والشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة القاهرة، كلية الحقوق، ٢٠١٠، ص ٦٢٠.

واستناداً إلى ما تقدم أتناول الطبيعة القانونية لإنهاء العلاقة الإجارية في المبحث الأول، وأخصص المبحث الثاني من هذا الفصل لمجال تطبيق إنهاء العلاقة الإجارية.

المبحث الأول

الطبيعة القانونية لإنهاء العلاقة الإجارية

وفقاً لنص المادة (١٢) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ أعطى المشرع الحق للمالك بإنهاء العلاقة الإجارية بإرادته المنفردة. وهذا النص يعدُّ استثناءً من الأصل، حيث إن المادة (١٤٨) من القانون المدني السوري تنصُّ على أن العقد شريعة المتعاقدين، ولا يجوز لأحد المتعاقدين وبإرادته المنفردة أن يستقل بإنهاء العقد.

فقد أعطى القانون الجديد للمالك الحق بفسخ العقد وإنهائه، وخصّه بهذا الحق من دون المستأجر. فالمالك هو الطرف الذي يستطيع إنهاء العقد بإرادته من دون أن يكون للمستأجر حق الرفض أو القبول، وإنما في حال توافر مقومات الإنهاء لا يستطيع المستأجر البقاء في العين المؤجرة بموجب التمديد الحكمي، بل له أن يأخذ التعويض مقابل استرداد المالك لعقاره. أما الرأي الآخر يرى بأن القانون قال بإنهاء العلاقة الإجارية ولم يذكر فسخ العقد. ومن ثمَّ فإنَّ هذا يعدُّ إنهاء لقاعدة قانونية استثنائية.

وبالعودة إلى القاعدة العامة، فالأصل في القانون السوري وكذلك في القانون المصري أن الفسخ قضائي، فهو يخضع لرقابة القضاء، والقاضي يملك سلطة تقديرية في الحكم بالفسخ أو رفضه^١، والاستثناء من ذلك أن يقع الفسخ بالإرادة المنفردة للدائن. وفي هذا المطلب سوف أبحث في الفسخ القضائي بوصفه الأصل في الفسخ، وسأتعرض للفسخ بالإرادة المنفردة بوصفه استثناء منه القانون للمالك بإنهاء العلاقة الإجارية. وفي المطلب الثاني أبحث في أحكام الفسخ بالإرادة المنفردة بالنسبة إلى عقد الإيجار الملزم للجانبين.

المطلب الأول: إنهاء العلاقة الإجارية استثناء من الأصل في الفسخ

يتحدد مفهوم الفسخ في كونه جزاء أقرّه القانون لأحد طرفي العقد، عندما يخلّ الطرف الآخر بالتزاماته المحددة في العقد، أو التزام أقرّه القانون، أو استخداماً لخيار عقدي أو قانوني^٢. ومن الملاحظ أن ممارسة حق الفسخ ليس مطلقاً، بل لا بدّ أن يتم وفقاً لما جاء في القانون، فقد نصّ القانون المدني السوري، وكذلك المصري، على أنه لا يجوز نقض العقد أو تعديله بإرادة أحد الطرفين (المادة ١٤٨ مدني سوري)^٣. ففي حال أراد أحدهما فسخ العقد، يجب عليه أن يقيم دعوى يطلب فيها فسخه، والحكم بالفسخ حينها يخضع لسلطة القاضي ورقابته،

^١ د. فواز صالح، بحث بعنوان "انحلال العقد"، منشور في الموسوعة العربية القانونية المتخصصة الصادرة عن هيئة الموسوعة العربية في سورية، المجلد الخامس، ٢٠١١، ص ٢٠٢.

^٢ به مو برويز، المسؤولية الناجمة عن الفسخ التعسفي للعقد (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ٢٠٠٩، الطبعة الأولى، ص ١٣.

^٣ يقابلها المادة ١٤٧/ من القانون المدني المصري.

فالقاضي غير مقيد بإرادة طالب الفسخ، فله أن يحكم به أو يرفضه، ومن ثم فإن الأمر يعود لسلطة القاضي. (المادة ١٥٨ مدني سوري)^١.

الفقرة ١ - الأصل في الفسخ أن يكون قضائياً:

الفسخ هو حل الرابطة العقدية بناءً على طلب أحد طرفي العقد، متى لم يقر الطرف الآخر بتنفيذ الالتزامات التي يربتها العقد في ذمته. فالفسخ هو جزاء على تعدي أحد المتعاقدين أو تقصيره المتمثل في عدم تنفيذه لالتزاماته أو الإخلال بهذا التنفيذ أو التأخير فيه. فإذا حصل هذا الإخلال من المتعاقد جاز للمتعاقد الآخر أن يطلب حل الرابطة العقدية حتى يتحرر من التزاماته الناشئة بسبب العقد^٢.

لم يعرف القانون الروماني فكرة الفسخ، وذلك لأن العقد لم يكن ينشئ التزامات متقابلة بين طرفيه، ولكن بعد ظهور عقد البيع الرضائي أصبح يدرج في عقد البيع شرط فاسخ، وبمقتضى هذا الشرط يتم فسخ العقد إذا لم يقر المشتري بدفع الثمن في الميعاد المتفق عليه. ووفقاً لذلك يمكن القول في القانون الروماني لم يكن الفسخ قضائياً وإن كان يجد سنده في اتفاق المتعاقدين^٣. وفي الفقه الإسلامي يعدُّ نظام الفسخ محل نظر، حيث اتفق الفقهاء على قاعدة (أن الأصل في

^١ يقابلها المادة ١٥٧/ من القانون المدني المصري.

^٢ د. عدنان إبراهيم السرحان و د. نوري حمد خاطر، مصادر الحقوق الشخصية "الالتزامات"، دار الثقافة، الطبعة الأولى ٢٠٠٠، ص ٢٩٧.

^٣ د. عبد الرزاق السنهوري، نظرية الالتزام بوجه عام، المجلد الأول، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت، من دون سنة نشر، ص ٦٩٤. د. عدنان إبراهيم السرحان و د. نوري حمد خاطر، المرجع السابق ص ٢٩٨.

العقود للزوم)^١. ومع ذلك اختلف الفقهاء في سريان الزوم عند عدم التنفيذ من قبل أحد المتعاقدين، فيرى فقهاء المذهب الحنفي ضرورة الزوم وجبر المتعاقد على تنفيذ العقد، وفي حال امتناعه، يكون للطرف الآخر اللجوء إلى القاضي للحكم بالتنفيذ. وبالمقابل يقول الدكتور محمد الزرقا: "إن قواعد الشريعة ومبادئها الفقهية تتسع له وتتقبله، كما أن بعض المذاهب الأربعة نفسها قد أقره في بعض العقود صراحة ولم ينفها في سواها"^٢. فإن إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته، يخوّل المتعاقد الحق في إجبار المتعاقد الآخر على الوفاء بالالتزام من دون طلب الفسخ، وفي حال عدم إمكانية ذلك يرجع على غريمه بالضمان، أي بالتعويض. وقد ذهب جمهور الشافعية والحنابلة على أن للبائع أن يفسخ العقد في حال لم يقدم المشتري الثمن المتفق عليه^٣، كما أن فقهاء المذهب الحنبلي قد صرحوا في عقد النكاح أن المرأة إذا اشترطت على الرجل شرطاً صحيحاً فلم ينفذه كان لها حق فسخ الزواج^٤. ومن ثمّ يلاحظ أن فقهاء الشريعة قد أجازوا الفسخ لما يترتب عليه من تحقيق مصلحة وعدل، فدفع الضرر أمر واجب في الشرع^٥.

^١ د. أسمادي محمد نعيم، نظرية فسخ العقود في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، دار النفائس، الأردن ٢٠٠٦، ص ٩٠.

^٢ د. مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي العام، الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار القلم، دمشق ٢٠٠٤، ص ٥٩٩.

^٣ د. أسمادي محمد نعيم، المرجع السابق، ص ٩١.

^٤ د. حوراني محمد سليمان، نظرية الفسخ وتطبيقاتها في الفقه الإسلامي، أطروحة دكتوراه، كلية الشريعة، جامعة دمشق ٢٠٠٦، ص ٣١٦.

^٥ د. أسمادي محمد نعيم، المرجع السابق، ص ٩٠. ود. حوراني سليمان، ص ٣١٧.

ولا يوجد في الفقه الإسلامي ما يمنع من أن يتفق الطرفان على فسخ العقد، حيث يقع الفسخ بمجرد إفصاح الدائن عن رغبته في الفسخ وإبلاغ الطرف الآخر بذلك، وهذا ما يعرف بخيار النقد^١. وخيار النقد هو " خيار إرادي يثبت بالاشتراط من أحد المتعاقدين أو كليهما، وعند الاشتراط يمكن الإمضاء في عقد البيع أو فسخه، لا بالفسخ المجرد كما هو الحال في خيار الشرط بل بما جعل أمانة على الفسخ وهو عدم النقد"^٢. فالبيع بخيار النقد هو فرع من خيار الشرط، فقد عرف ابن عابدين خيار الشرط بأنه "ما يثبت بالاشتراط لأحد المتعاقدين من الاختيار بين الإمضاء والفسخ"، حيث يجوز لأحد المتعاقدين أن يضيف إلى العقد شرط يحق له بموجبه الخيار بين إمضاء العقد أو فسخه^٣. وقد اتفق علماء الفقه الإسلامي على مشروعية الشرط استناداً على حديث الرسول صلى الله عليه وسلم لحيان بن منفذ "إذا بايعت فقل لا خلافة، ولي الخيار ثلاثة أيام" ولكنهم اختلفوا في مسألة تحديد المدة^٤، حيث قال أبو حنيفة والشافعة ثلاثة أيام،

^١ د. محمد شريف أحمد، مصادر الالتزام في القانون المدني "دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي"، دار الثقافة ١٩٩٩، ص ١٧٣.

^٢ د. محمد نجات محمد، خيار النقد في الفقه الإسلامي وتطبيقاته الاقتصادية المعاصرة، بحث منشور في مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد ٢٩، العدد الأول ٢٠١٣، ص ٣٦٨. وجاء فيه أن خيار النقد هو مصطلح سائد عند الحنفية بوصفه فرعاً من فروع فقه الخيارات في البيوع، فقد عرفه الحنفية بأنه " حق يشترطه العاقد للتمكن من الفسخ لعدم النقد" حاشية ابن عابدين ٥٧١/٤. وجاء في المادة ٣١٣/ من مجلة الأحكام العدلية أنه " إذا تباعا على أن يؤدي المشتري الثمن في وقت كذا وإن لم يؤده فلا بيع بينهما صح البيع، وهذا يقال له خيار النقد".

^٣ د. حوران سليمان، المرجع السابق، ص ٧٦.

^٤ د. أسماوي نعيم، المرجع السابق، ص ٩٥.

والمالكية قيدوا المدة بحدود المعتاد، أما الحنابلة ومحمد بن الحسن وأبو يوسف من الحنفية فقالوا بالتفويض المطلق للمتعاقدين في تحديد المدة.^١

والفسخ في الاصطلاح القانوني: هو انحلال الرابطة العقدية بأثر رجعي في العقود الملزمة للجانبين عندما يخل أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه. نص القانون المدني السوري على الفسخ في المادة (١٥٨) التي جاء فيها: "في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه، جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطلب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض في الحالتين، إن كان له مقتضى". ومن سياق هذا النص يتضح أن المشرع لم يورد تعريفاً للفسخ وإنما أوضح إمكانية طلب الفسخ بتوافر شروط معينة.

أولاً: شروط الفسخ^٢:

لا يقع الفسخ إلا في العقود من دون التصرفات بإرادة منفردة، وهو لا يقع إلا في العقود الصحيحة التي ترتبت آثارها، وعندئذ يجوز فسخها عند عدم تنفيذ أحد أطرافها للالتزام المقرر في ذمته بموجب العقد الصحيح.^٣

يطبق الفسخ في جميع أنواعه، في نطاق العقود الملزمة للجانبين وهذا أمر منطقي وذلك لأن فكرة الارتباط بين الالتزامات تتوافر في هذا النوع من العقود.

^١ د. حوران سليمان، المرجع السابق، ص ٨٠ وما بعد.

^٢ د. فواز صالح، مصادر الالتزام، الجزء الأول، المصادر الإرادية، منشورات جامعة دمشق، ٢٠١١-٢٠١٢، ص ٤٢٥ وما بعدها. و د. محمد وحيد الدين سوار، النظرية العامة للالتزام "مصادر الالتزام"، الجزء الأول، منشورات جامعة دمشق ١٩٩٦، ص ٤٠١ وما بعدها. و د. السنهوري، نظرية الالتزام بوجه عام، المرجع السابق، ص ٦٩٦ وما بعدها.

^٣ د. عدنان إبراهيم السرحان و د. فوزي حمد خاطر، المرجع السابق ص ٣٠٠.

ولابدّ من توافر شروط محددة لكي يتمكن الدائن من طلب الفسخ، وهذه الشروط تفهم من مضمون المادة /١٥٨/ إضافة إلى ما يقتضيه واقع الحال؛ وهي:

١- أن يكون العقد ملزماً للجانبين:

العقد الملزم للجانبين ينشئ التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين. وهذه العقود هي وحدها التي يرد عليها الفسخ بجميع أنواعه (القضائي والاتفاقي والقانوني)، وذلك لأن الفسخ مبني على فكرة الارتباط ما بين الالتزامات المتقابلة.^١ أما بالنسبة إلى العقود الملزمة لجانب واحد كالوديعة أو الهبة بغير عوض فلا يمكن أن تكون قابلة للفسخ، فهي لا تقوم على فكرة الارتباط ما بين الالتزامات المتقابلة، بل يكون أحد الطرفين هو الملزم، فإذا لم يتم بتنفيذ التزامه، لم يكن للطرف الآخر أي مصلحة في طلب الفسخ، لأنه ليس في ذمته أي التزام يتحلل منه، بل إن مصلحته تكون في طلب تنفيذ العقد.^٢

يرد الفسخ على العقود سواء أكانت فورية كما في عقد البيع أم زمنية^٣ كما في عقد الإيجار، وسواء أكانت محددة أم احتمالية^٤. حيث نص المادة /١٥٨/ جاء

^١ د. فواز صالح، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص ٤٢٥.

^٢ د. السنهوري، المرجع السابق، ص ٦٩٩.

^٣ العقد الزمني: هو العقد الذي يكون فيه الزمن عنصراً جوهرياً، بحيث يكون هو المقياس الذي يحدد به محل العقد. مثال ذلك عقد الإيجار، فهو يقع على المنفعة والأجرة، والزمن عنصر جوهري فيه، فهو يحدد مقدار المنفعة والأجرة.

أما العقد الفوري، فالزمن لا يكون عنصراً جوهرياً فيه، حيث يكون تنفيذه فوراً. فالبيع الذي يتم بدفع الثمن في الحال مع التسليم في الحال، هو عقد فوري، لا يعدّ الزمن عنصراً جوهرياً فيه.

^٤ العقد المحدد: هو العقد الذي يلتزم فيه كل من المتعاقدين بإعطاء أو فعل شيء، الذي ينظر إليه على أنه يقابل الشيء الذي أعطاه إياه أو أدّاه له المتعاقد الآخر، كما في عقد البيع.

مطلقاً ولم يقيد الفسخ بنوعٍ من العقود، وإنما جاءت عبارته فقط بالنسبة إلى العقود الملزمة للجانبين.

٢- إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته:

لكي يتمكن الدائن من طلب الفسخ في العقود الملزمة للجانبين، يجب أن يكون الطرف الآخر قد أخلَّ بالتزاماته التعاقدية الناشئة عن العقد المراد فسخه. حيث يشترط لوقوع الفسخ أن يتمتع المدين عن تنفيذ التزامه امتناعاً كلياً أو جزئياً. بالنسبة إلى الامتناع الجزئي، يجب أن يكون على قدر من الأهمية ليبرر إيقاع الفسخ، أما في حال كان بسيطاً، فلا يوجد عندها مجال للفسخ. وهذا الأمر يرجع تقديره إلى سلطة القاضي.^١ ولا بدَّ أن يكون سبب عدم تنفيذ العقد قد تمَّ من دون تدخل لسبب أجنبي. حيث إن عدم التنفيذ الذي يعتدُّ به في مجال الفسخ، هو عدم التنفيذ الذي يتسبب فيه أحد المتعاقدين بخطأ منه. أما في حال كان يعود لسبب أجنبي، ينقضي معه التزام المدين والالتزام المقابل معه، وينفسخ العقد من تلقاء نفسه بحكم القانون. وهذا هو انفساخ العقد.^٢ يجب أن يبقى الإخلال بالالتزام العقدي مستمراً حتى صدور الحكم النهائي بالفسخ، ومن ثمَّ في حال زال سبب الفسخ كما لو قام المدين بتنفيذ التزامه، عندها لا مجال للفسخ.^٣

العقد الاحتمالي: هو العقد الذي لا يستطيع أحد المتعاقدين أن يقدر وقت التعاقد مقدار ما يأخذ أو ما يعطي، وإنما يتوقف على حدث مستقبلي غير مؤكد الوجود، كما في عقد التأمين.

^١ د. السنهوري، المرجع السابق، ص ٧٠٠.

^٢ نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزامات، العقد والإرادة المنفردة، الجزء الأول، دار المعرفة الجامعية، مصر ١٩٩٤، ص ٢٤١.

^٣ به مو برويز، المرجع السابق، ص ٥٥.

٣- أن يكون الدائن مستعداً لتنفيذ التزامه:

لم تنص المادة /١٥٨/ من القانون المدني السوري على هذا الشرط صراحةً. ووفقاً للقانون، لا يحق للطرف الذي يخل بالتزامه طلب الفسخ، بل الطرف الذي تضرر من جراء ذلك، ولا يستطيع الدائن في هذه الحالة طلب الفسخ إلا إذا كان قد التزم بتنفيذ التزامه المحدد وفق العقد أو كان مستعداً للقيام بذلك، أما إذا كان ممتنعاً عن التنفيذ أيضاً فلا يجوز له طلب الفسخ. ومن ثمّ يقتضي الفسخ أن يكون طالبه قادراً على تنفيذ التزامه، أو مستعداً لذلك، فليس من العدل أن يخل بالتزامه ويطالب الطرف الآخر بالتنفيذ. ولما كان الفسخ من شأنه أن يعيد الحال إلى ما كانت عليه، فلا بدّ لكي يحكم القاضي بالفسخ أن يكون الدائن الذي يطلب ذلك قادراً على رد ما أخذ.^١

٤- إعدار المدين:

لا يجوز للدائن وفقاً للقانون أن يطالب بفسخ العقد بسبب عدم تنفيذ المدين لالتزاماته إلا بعد أن يقوم بإعداره. ويجري إعدار المدين وفقاً لما حددته المادة /٢٢٠/ من القانون المدني السوري^٢، حيث يفرض القانون على الدائن أن يقوم بإعدار المدين ويطلبه بالتنفيذ قبل أن يرفع دعوى الفسخ. وأهمية الإعدار تكون في أمرين: الأول يجعل الإعدار القاضي أسرع استجابةً لطلب الفسخ، والثاني يجعله أقرب إلى الحكم على المدين بتعويض إضافةً إلى الحكم بالفسخ، في

^١ د. السنهوري، المرجع السابق، ص ٧٠٢.

^٢ تنص المادة ٢٢٠ على أن "يكون إعدار المدين بإنذاره بواسطة الكاتب العدل، أو بما يقوم مقام الإنذار. ويجوز أن يتم الإعدار عن طريق البريد، على الوجه المبين في القوانين الخاصة. كما يجوز أن يكون مترتباً على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذراً بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء آخر".

حال ما إذا أدى ذلك إلى إلحاق الضرر بالدائن.^١ وتوجيه الإعذار لا يعد شرطاً من شروط إقامة دعوى الفسخ، ولكنه شرطاً للحكم بالفسخ، ويكفي أن يقوم طالب الفسخ بإعذار المدين ومطالبته بالوفاء عن طريق مذكرة الدعوى.^٢

ثانياً: السلطة التقديرية للقاضي:^٣

تثور عدة تساؤلات بالنسبة إلى سلطة القاضي في فسخ العقد، من ناحية حدود ممارسة القاضي لسلطته التقديرية في فسخ العقد بسبب إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية، وهل هي سلطة مطلقة في الحكم بالفسخ، أم تنحصر سلطته بالتأكد من أن الفسخ تمّ وفقاً للطريقة القانونية المحددة؟

يستخلص من المادة (٢/١٨٥) مدني سوري، أن المشرع أعطى القاضي رقابة سابقة على طلب فسخ العقد. والأمر هنا جوازي، حيث يمكن للقاضي أن يحكم بالفسخ، أو يحكم بالتنفيذ العيني، مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى، ويمكن له أيضاً أن يمنح أجلاً للمدين.^٤ فالقاعدة العامة في القانون السوري وكذلك الحال في القانون المصري، أن العقد لا يفسخ إلا بحكم قضائي.^٥ إلا أن القاضي لا يقضي به من تلقاء ذاته بل يشترط أن يقوم طالب الفسخ -الدائن-

^١ د. السنهوري، المرجع السابق، ص ٧٠٣.

^٢ د. محمد منصور، مصادر الالتزام (العقد والإرادة المنفردة)، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، لبنان ٢٠٠٠، ص ٤٠٧.

^٣ د. محمد وحيد الدين سوار، النظرية العامة للالتزام "مصادر الالتزام"، الجزء الأول، منشورات جامعة دمشق ١٩٩٦، ص ٤٠٦ وما بعدها. د. عدنان إبراهيم السرحان، المرجع السابق، ص ٣٠٤. د. ثروت حبيب، المصادر الإرادية للالتزام في القانون المدني الليبي، منشورات الجامعة الليبية، كلية الحقوق ١٩٧٢، ص ٤٥٦.

^٤ د. فواز صالح، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص ٤٣٥.

^٥ د. فواز صالح، انحلال العقد، المرجع السابق، ص ٢٠٧.

بتقديم طلب للقاضي، والقاضي عندها يقوم بالتأكد من توافر الشروط التي تستوجب الفسخ.

١- نطاق سلطة القاضي في الفسخ القضائي من حيث تقدير واقعة الإخلال بالالتزام ومدى جسامته عدم التنفيذ: أ- تحديد القاضي لواقعة الإخلال بالالتزام:

من الشروط الواجب توافرها للحكم بالفسخ، أن تكون استحالة التنفيذ راجعة إلى خطأ المدين، والقاضي يقوم في هذا الصدد بتقدير هذه الاستحالة ومدى نسبتها إلى خطأ المدين. فإذا كانت الاستحالة راجعة إلى سبب أجنبي كان الجزاء انفساخ العقد بحكم القانون، وليس الفسخ.^١

فالقاضي هو الذي يقدر أن عدم تنفيذ العقد يعود إلى إخلال المدين بالالتزام المترتب عليه، كما يعود للقاضي تقدير فيما إذا كان طالب الفسخ مستعداً للقيام بتنفيذ التزامه^٢. ويعتمد القاضي في تقدير جسامته الإخلال بالالتزام على المعيار الشخصي إذا كشفت عنه ظروف التعاقد، فإذا لم يكن هناك اتجاه من المتعاقدين على تطبيق المعيار الشخصي، كان على القاضي أن يلجأ إلى المعيار الموضوعي، فكل خيار مكمل للآخر^٣. والمادة ١٥٨ مدني سوري لم تشترط معياراً معيناً لذلك، فالقاضي هو من يحدد ذلك.

^١ نبيل إسماعيل عمر، سلطة القاضي التقديرية في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف ٢٠٠٢، ص ٢٥٨.

^٢ د. سوار، المرجع السابق، ص ٤٠٧.

^٣ د. عبد الحكم فوده، إنهاء القومة الملزمة للعقد، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية ٢٠٠٠، ص ٣٣٦.

ب- تقدير القاضي لمدى جسامه عدم التنفيذ:

عدم تنفيذ المدين لالتزامه قد يكون كلياً أو جزئياً، ومن ثم فإن تقدير ذلك يعود للقاضي، وعلى هذا الأساس يقوم القاضي بالحكم بالفسخ من عدمه وفقاً لدرجة عدم التنفيذ. فإذا كان عدم تنفيذ الالتزام كلياً، فلا يثير ذلك مشكلة بالنسبة إلى القاضي للحكم بفسخ العقد. أما إذا كان عدم تنفيذ الالتزام جزئياً، فلا يستطيع القاضي أن يحكم بفسخ العقد، إلا إذا كان عدم تنفيذ الالتزام على قدرٍ من الأهمية، ويعود ذلك إلى تقدير القاضي.^١

٢- سلطة القاضي في الحكم بالفسخ:

القاضي ليس مجبراً على الحكم بالفسخ لمجرد طلب الدائن ذلك، بل يملك القاضي سلطة تقديرية واسعة في الحكم بالفسخ من عدمه، تبعاً لتقديره للظروف التي وقع فيها الإخلال. والقاضي في هذا السياق يستطيع أن يمنح المدين أجلاً لتنفيذ التزامه، وله أن يرفض الفسخ في حال كان طلب الدائن لا مبرر له، وله أن يحكم بالفسخ إذا كانت الظروف تبرر ذلك.^٢ ونظراً لخطورة الفسخ، فإن القاضي لا يحكم به بمجرد أن يطالب الدائن به، وذلك يهدف إلى المحافظة على العقود ما أمكن. فقد يكون سبب إخلال المدين لالتزامه ناشئاً عن تأخير بحسن نية، أو إن الضرر الذي أصاب الدائن بسيط جراء التأخير في التنفيذ، عندها يقوم القاضي استناداً إلى سلطته التقديرية برفض الفسخ، والحكم بالتنفيذ العيني أو منح المدين أجلاً، ما لم يكن هناك نص يمنعه من ذلك.

^١ د. فواز صالح، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص ٤٢٧.

^٢ د. سوار، المرجع السابق، ص ٤٠٧. ود. السنهوري، المرجع السابق، ص ٧٠٣.

وسلطة القاضي في منح المدين أجلاً للتنفيذ لا ينبغي أن يبالغ فيها؛ إذ توجد حالات لا يجوز فيها للقاضي أن يمنح المدين مهلة للتنفيذ، كما لو كان التنفيذ بعد مدة لا فائدة منه. ومثال ذلك "إذا اتفق صاحب دار نشر، مشترك في معرض الكتاب الذي يقام سنوياً في دمشق، مع مهندس ديكور على أن يقوم بتجهيز الجناح المخصص له في المعرض، فإذا تأخر المهندس في تنفيذ التزامه، وفات موعد المعرض، لم يعد لصاحب دار النشر أي فائدة في التنفيذ العيني، ومن ثمّ إذا طلب من القاضي فسخ العقد، يجب على القاضي في مثل هذه الحال أن يحكم بالفسخ".^١ أما في حال كان عدم التنفيذ جزئياً أو عديم الأهمية كان للقاضي السلطة في تقدير ذلك، وله أن يحكم برفض الفسخ.

الفقرة ٢- الاستثناء: الفسخ بالإرادة المنفردة:

كما ذكرنا سابقاً، أن القاعدة العامة في الفسخ في القانون السوري هو أنه قضائي، وهذا ما نصّ عليه القانون المصري أيضاً، حيث يخضع لرقابة القاضي وسلطته التقديرية الحكم بالفسخ أو رفضه. ومن ثمّ إذا أخلّ أحد المتعاقدين بالتزاماته وتحققت شروط الفسخ، عندها لا يحق للطرف الآخر أن يفسخ العقد بإرادته المنفردة، وإنما عليه أن يطلب فسخ العقد عن طريق القضاء.

وبالمقابل، فإن القاعدة في الفسخ في قوانين بعض الدول هو أن يقع بإرادة منفردة، هي إرادة الدائن، وقبل ذلك يتوجب عليه أن يوجه إذاراً إلى المدين يحدد له فيه مدة لتنفيذ التزامه، فإذا رفض المدين ذلك كان باستطاعة الدائن فسخ العقد بإرادته المنفردة. كما هو الحال في القانون الألماني، فالقاعدة العامة

^١ د. فواز صالح، انحلال العقد، المرجع السابق، ص ٢٠٧.

أن الفسخ يقع بإرادة منفردة^١، حيث أن المادة ٣/٣٢٣ من القانون المدني الألماني تقرر أن للدائن في حال عدم قيام المدين في عقد ملزم للجانبين بتنفيذ التزاماته أن يفسخ العقد^٢.

وفي القانون الإنكليزي، في حال لم ينفذ أحد المتعاقدين شرطاً من شروط العقد، يحق للمتعاقّد الآخر أن يقرر بإرادته المنفردة فسخ العقد، والشرط^٣ في هذه الحالة يدخل في جوهر العقد ويتعلق بالغرض الأساسي له. وهذا أيضاً ما ذهب إليه المشرع الأمريكي^٤.

وأيضاً بالنسبة إلى الاتفاقيات الدولية، فقد كرّست اتفاقية فيينا لنقل البضائع الدولي لعام ١٩٨٠ الفسخ بالإرادة المنفردة^٥، وفقاً لما نصت عليه المادة ٧٢/ والتي جاء فيها:

"١- إذا تبين بوضوح قبل حلول ميعاد تنفيذ العقد أن أحد الطرفين سوف يرتكب مخالفة جوهرية للعقد جاز للطرف الآخر أن يفسخ العقد.

^١ د. فواز صالح، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص ٤٤٨.

^٢ د. محمد حسن قاسم، "نحو الفسخ بالإرادة المنفردة، قراءة في التوجهات القضائية والتشريعية الحديثة"، بحث منشور في مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، العدد الأول ٢٠١٠، ص ٦٤ وما بعدها.

^٣ وفقاً للقانون الإنكليزي تقسم بنود العقد إلى شرط وضمن، حيث يعد الشرط بأنه اشتراط عقدي له أهمية حيوية لاتصاله بالغرض الأساسي من العقد، أما الضمان فهو اشتراط عقدي مكمل ليس له إلا أهمية ثانوية. د. محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص ٦٦.

^٤ د. محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص ٦٦.

^٥ د. فواز صالح، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص ٤٤٨.

٢- يجب للطرف الذي يريد الفسخ، إذا كان الوقت يسمح له بذلك، أن يوجه للطرف الآخر إخطاراً بشروط معقولة، تتيح له تقديم ضمانات كافية تؤكد عزمه على تنفيذ التزاماته.

٣- لا تسري أحكام الفقرة السابقة إذا أعلن الطرف الآخر أنه لن ينفذ التزامه.^١

نلاحظ أن اتفاقية فيينا أخذت بنظام الفسخ بالإرادة المنفردة، واكتفت بتوجيه إخطار. واتبعت في ذلك منهج القانون الألماني الذي لا يعرف الفسخ القضائي، حيث يقع الفسخ كقاعدة عامة بإرادة الدائن المنفردة، والذي لا يلزم إلا بتوجيه إذار إلى المدين يحدد فيه مدة للتنفيذ.^٢

كما نصّت مبادئ العقود التجارية الدولية وفق قواعد (اليونيدروا) على أنه يجوز لأي طرف فسخ العقد في حال عدم التنفيذ الجوهري من جانب الطرف الآخر، وبيّاشر فسخ العقد بتوجيه إخطار إلى المدين.^٣

وأجاز الفقه الإسلامي الفسخ بصورة افرادية أي من قبل أحد المتعاقدين، كما هو الحال في خيار الشرط أو خيار النقد^٤، حيث يخرج هذا الفسخ عن أنواع

^١ نص الاتفاقية منشور على الرابط الآتي:

<https://www.uncitral.org/pdf/arabic/texts/sales/cisg/V1056999-CISG-a.pdf>

تاريخ الزيارة ٢٠١٧/٩/١٢.

^٢ د. مصطفى عبد السيد الجارحي، فسخ العقد، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة ١٩٨٨، ص ١٢١.

^٣ المواد ٧-٣-٢ / و ٧-٣-٣ من المبادئ المتعلقة بالعقود التجارية الدولية، مبادئ معهد روما بشأن العقود التجارية الدولية (اليونيدروا) ١٩٩٤، نص الاتفاقية منشور على الرابط الآتي:

<http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2010/translations/blackletter2010-arabic.pdf>

تاريخ الزيارة ٢٠١٧/٩/١٢.

^٤ د. حوران سليمان، المرجع السابق، ص ٣٣٥.

الفسخ الأخرى (الاتفاقي والقضائي والشرعي)، فالشارع أجاز هذا الفسخ في حال تحقق السبب الذي يستدعي ذلك، فالفسخ هنا يقوم على خيار أحد المتعاقدين الذي اشتمل العقد على شرط لصالحه^١.

أولاً: الفسخ بالإرادة المنفردة في القانون السوري.

هناك استثناءات أجاز فيها القانون السوري للدائن فسخ العقد بإرادته المنفردة، وذلك استثناءً من الأصل في الفسخ الذي يجب أن يكون قضائياً. ونذكر من هذه الحالات ما يأتي^٢:

١- **بيع العروض:** تنصُّ المادة /٤٢٩/ من القانون المدني السوري^٣ على أنه: "في بيع العروض وغيرها من المنقولات إذا اتفق على ميعاد لدفع الثمن وتسلم المبيع، يكون البيع مفسوخاً دون حاجة إلى إعدار إن لم يدفع عند حلول الميعاد إذا اختار البائع ذلك، وهذا ما لم يوجد اتفاق على غيره". ووفقاً لنص المادة السابقة، يجوز للبائع فسخ العقد بإرادته المنفردة، من دون الحاجة إلى توجيه إعدار إلى المشتري في حال لم يسدد الثمن في الموعد المتفق عليه.

٢- **عقد العمل الفردي:** أجاز القانون لرب العمل فسخ العقد بإرادته المنفردة في حالات معينة نصّت عليها المادة /٦٤/ من قانون العمل الجديد رقم ١٧ لعام ٢٠١٠. ومن هذه الحالات، إذا أخلَّ العامل بالتزاماته الجوهرية الناشئة عن عقد العمل. وكذلك إذا وقع اعتداء من العامل على رب العمل أو على المدير

^١ د. أسماوي نعيم، المرجع السابق، ص ١٧٧.

^٢ د. فواز صالح، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص ٤٤٩ وما بعدها.

^٣ يقابلها المادة /٤٦١/ من القانون المدني المصري.

المسؤول، أو إذا أفشى العامل الأسرار الخاصة بالمحل الذي يعمل فيه. وبالمقابل، أجاز القانون المذكور للعامل أيضاً فسخ العقد بإرادته المنفردة في حالات معينة نصّت عليها المادة /٦٦/ منه. ومن هذه الحالات، إخلال رب العمل بالتزاماته الجوهرية الناشئة عن عقد العمل، أو إذا اعتدى رب العمل أو من ينوب عنه على العامل، أو إذا ارتكب رب العمل أو من ينوب عنه عملاً مخالفاً بالآداب نحو العامل أو أحد أفراد أسرته. ويمارس القاضي في مثل هذه الحالات رقابة لاحقة على الفسخ، لذلك يتوجب على الدائن عندما يمارس سلطته في فسخ العقد بإرادته المنفردة أن يكون يقظاً وحذراً في الآن ذاته، لأنه إذا تبين للقاضي أن الدائن لم يكن على حق عند فسخه للعقد فإن هذا الأخير يتحمل جميع النتائج التي يترتب على فسخ العقد.

٣- عقد العمل الزراعي: أجازت المادة /٦٩/ من القانون رقم ٥٦ لعام ٢٠٠٤ وتعديلاته، المتعلق بتنظيم العلاقات الزراعية لصاحب العمل فسخ العقد غير المحدد المدة من دون إنذار العامل في حالات معينة. كما أجازت المادة /٧٤/ للعامل، فسخ عقد العمل الزراعي غير محدد المدة في حالات معينة.^١

٤- عقد نقل الأشخاص الجوي: تنص المادة /١٣٧/ من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠٤ المتعلق بالطيران المدني على أنه " لا يكون الناقل مسؤولاً إذا اضطر قائد الطائرة لإنزال أي راكب من الطائرة يخل بالنظام فيها أو يمكن أن يشكل خطراً على سلامة الطائرة أو من عليها." والإنزال هنا يعدّ فسخاً بإرادة منفردة.

^١ انظر في هذه الحالات المادتين ٦٩ و ٧٤ من القانون رقم ٥٦ لعام ٢٠٠٤ المتعلق بتنظيم العلاقات الزراعية وتعديلاته.

ثانياً: فسخ العلاقة الإيجارية بإرادة المالك المنفردة:

وفقاً لنص المادة /١٢/ من قانون الإيجار رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥، يحق للمالك إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور مقابل التعويض للمستأجر. ويعدُّ هذا الإنهاء فسخاً لعقد الإيجار بإرادة المالك المنفردة^١. فيما يرى الرأي الآخر أنه ليس فسخ بإرادة منفردة بل إنه "تمديد وتوريث لعقد الإيجار" خلافاً لطبيعة حق الملكية، ومن ثمَّ فإن القانون الجديد جاء ليضع حد لهذه العلاقة القانونية غير السليمة^٢. ومما ذكر في الأسباب الموجبة لقانون الإيجار الجديد، أنه جاء لإعادة التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية. ونرى أن هذا ما يبرر إعطاء المالك الحق بإنهاء العلاقة الإيجارية عن طريق فسخه بإرادته المنفردة.

وإذا عدنا إلى أحكام التمديد الحكمي للعلاقة الإيجارية، نلاحظ أن القانون هو الذي أعطى المستأجر الحق في البقاء شاغلاً للعقار المأجور من دون تقييده بزمانٍ معينٍ، وذلك في حال عدم إخلاله بتنفيذ التزاماته، واستمراره بدفع الأجرة والحفاظ على المأجور وفقاً لما هو متفق عليه. ومن ثمَّ فالقانون هو الذي أبقى المستأجر في العين المؤجرة على الرغم من انتهاء مدة العقد الأصلية، وكان السبب في ذلك يعود لاعتبارات اجتماعية واقتصادية نتيجة الظروف الاستثنائية التي كانت سائدة بعد انتهاء الحرب العالمية الثانية.

حقق التمديد الحكمي للمستأجر مزايا عدة، منها ديمومة واستمرار العلاقة الإيجارية، فانقلبت الموازين ليكون المؤجر طرفاً ضعيفاً والمستأجر طرفاً قوياً.

^١ د. فواز صالح، انحلال العقد، المرجع السابق، ص ٢١١.

^٢ د. مؤيد زيدان، تعليقات على قانون الإيجار الجديد، المرجع السابق، ص ٤٣.

فالمؤجر أصبح مالكا لعقاره مع وقف التنفيذ، والمستأجر حائزا للعقار ومنتهجا به بأجرٍ شبه تافه، ولكن بقوة القانون.^١

وبعد مرور أكثر من خمسين عاماً على تطبيق التمديد الحكمي لعقود الإيجار، تدخل المشرع من جديد لإعادة التوازن في المصالح بين المالك والمستأجر، ومنح الحق للمالك بوضع حد للتمديد القانوني لعقد الإيجار، عن طريق تمكينه من فسخ هذا العقد بإرادته المنفردة واسترداد عقاره مقابل دفع تعويض للمستأجر. فالمادة (١٢/أ) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ كرست حكماً خاصاً لإنهاء عقد إيجار العقارات المؤجرة للسكن والخاضعة في الأصل لمبدأ التمديد الحكمي، وهذا الحكم هو حق المالك في إنهاء العقد بشروط معينة، وهذا النص جاء به المشرع رغباً تصفية التركة التي خلفتها النصوص القديمة والعداوة التي زرعتهما بين المؤجرين والمستأجرين. فأراد المشرع بهذا النص أن يعقد نوعاً من الصلح الاجتماعي بين هاتين الزمرتين بشكل يؤدي إلى استقرار الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية للمالكين والمستأجرين.^٢ وكما ذكرنا سابقاً فإن الأصل في الفسخ أن يكون قضائياً، وحالة إنهاء العلاقة الإيجارية بإرادة المالك تعد استثناءً من هذا الأصل، وتوصف بأنها فسخ بإرادة منفردة مصدره القانون.

المبدأ في العقود غير محددة المدة أنها قابلة للإنهاء بالإرادة المنفردة، هذا ما يمكن استخلاصه من القواعد القانونية. ويرجع هذا المبدأ إلى عدم جواز الالتزام المؤبد، فالالتزام الشخص بالقيام بعمل معين يجب أن يكون مؤقتاً، لأن الالتزام هو قيد على حرية الفرد، ومن ثم لا يجوز أن يكون بصورة مؤبدة تنتزع فيها

^١ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص ٤٦.

^٢ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص ٤٣٤.

الحرية، وهو أمر غير جائز لمخالفته للنظام العام، فحماية الحرية الفردية والملكية الخاصة تقتضيها القواعد القانونية^١. وفي الواقع فإن هذه الحالة التي أقرّ فيها القانون للمالك الحق في فسخ العقد بإرادته المنفردة، يلاحظ أن وراءها رعاية مصلحة المالك لتمكينه من إنهاء التزام لم يعد يحقق له المصلحة التي قصدها من جراء عقد الإيجار.

المطلب الثاني: أحكام الفسخ بالإرادة المنفردة بالنسبة إلى عقد الإيجار الملزم للطرفين:

إمكانية الفسخ بالإرادة المنفردة غير جائز في الأصل بالنسبة إلى عقد الإيجار، بوصفه من العقود الملزمة للجانبين، حيث يعدّ ذلك خروجاً على مبدأ القوة الملزمة للعقد. ومن خلال هذا المطلب سأبحث في إمكانية الفسخ بالإرادة المنفردة بالنسبة إلى طبيعة عقد الإيجار الملزم للجانبين، وآثاره بالنسبة إلى الطرفين ومدى سلطة القاضي حول ذلك.

الفقرة- ١- القوة الملزمة للعقد:

الفسخ بالإرادة المنفردة، غير جائز بحسب الأصل سواء في القانون السوري أم في القانون المصري، والقبول به يعدّ خروجاً على مبدأ القوة الملزمة للعقد. فالعقد يكون ملزماً لطرفيه، وأساس هذا الإلزام وفقاً للنظرية التقليدية أن أطرافه أرادوا ذلك بمحض مشيئتهم، فهو ملزم لهم في الحدود وفي المضمون استناداً إلى إرادتهم الفردية. في حين تقول نظرية أخرى إن كون العقد ملزماً يعود إلى

^١ د. محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص ٩٢.

القانون، وهو الذي يمنحه هذه القوة، فالإرادة وحدها لا تكفي لإلزام المتعاقدين. ومع ذلك فإن أصحاب هذه النظرية لا ينكرون دور الإرادة في العقد^١. ويذكر الدكتور محمد وحيد الدين سوار "أن مبدأ لزوم العقد يقوم على عدة أسس، فهو يقوم على مبدأ سلطان الإرادة وهو (أساس فلسفي)، وكما يقوم على احترام الكلمة المعطاة، إن العهد كان مسؤولاً (وهو أساس خلقي)، كما يقوم على وجوب استقرار المعاملات، إذ لن يكون ثمة استقرار وطمأنينة في العمل إذا سمح للمدين بنقض ما تعهد به (وهو أساس اقتصادي)".^٢ فالقاعدة العامة هي (العقد شريعة المتعاقدين)، ويجب تنفيذ العقد في جميع ما اشتمل عليه، هذا ما تنص عليه المادة ١٤٨/ من القانون المدني السوري^٣.

مادام العقد قد نشأ صحيحاً، فهو يُلزم المتعاقدين بتنفيذ جميع ما اشتمل عليه في نطاق الدائرة التي يحيزها القانون، بحيث لا يخالف النظام العام ولا الآداب. والعقد عندها يقوم مقام القانون في تنظيم العلاقة التعاقدية فيما بين المتعاقدين. فإذا اتفق الطرفان على إبرام عقد بإرادتهما، كان هذا العقد هو القانون الذي يسري عليهما^٤. وليس المراد بذلك أن العقد يشبه القانون من جميع النواحي، بل إن الالتزام الذي نشأ من العقد له قوة الإلزام الناشئ من القانون^٥.

فالأصل في العقد أنه ملزم للجانبين، فهو يتضمن قوة تحتم على طرفيه الرضوخ له في كل ما يحتويه من بنود، لأنه يعدُّ بمنزلة قانون للطرفين، ولا يستطيع

^١ د. محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص ١١١.

^٢ د. سوار، المرجع السابق، ص ٣٣٢.

^٣ تقابلها المادة ١٤٧/ من القانون المدني المصري.

^٤ د. السنهوري، نظرية الالتزام، المرجع السابق، ص ٦٢٤.

^٥ د. سوار، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص ٣٣١.

أحدهما تعديله أو نقضه إلا بوجود نص قانوني أو اتفاق يقضي بذلك^١. كما يجب تنفيذ العقد بطريقة تتفق مع ما يوجبه مبدأ حسن النية^٢. ويؤكد القانون على إلزام العقد، أي عدم الرجوع فيه، فليس لأحد المتعاقدين أن يستقل بنقضه، ولا يرجع ذلك إلى مجرد الحرص على تطابق الأشكال بين إبرام العقد وانحلاله، وإنما يرجع إلى أن ارتباط إرادة الموجب مع إرادة القابل لم تعد مستقلة، ومن ثم لا تستطيع أن ترجع فيما أقدمت عليه بصورة منفردة. والعقد قانوناً يحتاج إلى إرادتين لانعقاده، ومع ذلك فهو ليس بحاجة إلى استمرار الإرادتين من أجل بقاءه، وإنما يكفي استمرار إرادة واحدة متمسكة به ليبقى قائماً بين الطرفين^٣.

ولا يجوز للقاضي تعديل عقد صحيح تحقيقاً للعدالة، فهو ملزم أيضاً بمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فليس له نقض العقد بإرادته. فالعقد هو وليد إرادتين فلا يمكن أن تنقضه إرادة واحدة، ومن ثم لا بدّ لتعديل العقد أو إنهائه من اتفاق إرادة المتعاقدين على ذلك، كما هو الحال في اتفاق إرادتهما على إنشائه. والقواعد التي تنطبق على الإرادتين في إنشاء العقد هي ذاتها التي تنطبق على تعديل العقد أو نقضه^٤. فالعقد بمجرد قيامه بين طرفيه يعدّ قانونهم النافذ، فكل ما يدخل في نطاقه من التزامات، يجب على طرفيه احترامها وتنفيذها، كما لو كان القانون ذاته قد أنشأها. وقاعدة القوة الملزمة للعقد تعدّ من أركان مبدأ سلطان الإرادة،

^١ تنص المادة ١٤٨/ مدني سوري على أنه "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون".

^٢ تنص المادة ١٤٩/ مدني سوري على أنه "يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية".

^٣ د. سوار، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص ٣٣٢.

^٤ د. السنهاوري، نظرية الالتزام، المرجع السابق، ص ٦٢٥.

إلى جانب الحرية التعاقدية والأثر النسبي للعقد. فعدم جواز نقض العقد هو من جوهر العقد، حيث إن إرادة المتعاقدين قد توافقت على الارتباط من خلال هذا العقد، فيجب عليهما احترام هذا العقد وما ينشأ عنه من التزامات، والثبات على العهد الذي توافق عليه الطرفان.

الفقرة - ٢ - الاستثناء:

القوة الملزمة للعقد مصدرها إرادة المتعاقدين، فالعقد يكون ملزماً لأن أطرافه أرادوا ذلك بمحض مشيئتهم. فالمالك والمستأجر حين إبرام عقد الإيجار، توجهت إرادة كل منهما إلى إنشاء هذا العقد والالتزام به. فالمالك يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعقار المأجور، مقابل التزام المستأجر بدفع الأجرة. ووفقاً لطبيعة عقد الإيجار، بوصفه من العقود الزمنية، يكون الالتزام لمدة معينة يحددها الطرفان، ولكن بعد صدور قوانين الإيجار نتيجةً للظروف الاستثنائية التي كانت سائدة، فقد ألزمت المالك على القبول بالتمديد الحكمي للعلاقة الإيجارية، مقابل التزام المستأجر بدفع الأجرة. ومن ثمَّ فإن القانون أخرج عقد الإيجار من نطاق قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، لذا فإن العقد لم يعد يستند في أساسه على إرادة المتعاقدين فقط.

وبعد صدور عدة قوانين استثنائية متعلقة بالإيجار انعكس ذلك على الحرية التعاقدية، حيث فرضت قيوداً على أهم المبادئ التي تحكم الإرادة العقدية للأشخاص، فقد حدّت من مبدأ الرضائية ومن قاعدة حرية التعاقد (العقد شريعة المتعاقدين). وأبرز هذه القيود هو التمديد القانوني لعقد الإيجار، والذي أصبح

فيه العقد يفقد أهم خاصية له وهو خضوعه لإرادة طرفيه^١. لذلك كان لابد من العودة إلى احترام الحرية العقدية، وهذا ما نصّ عليه قانون الإيجار رقم ٦ لعام ٢٠٠١، وأكدّ عليه القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥، بأن عقود الإيجار التي يتم إبرامها بعد نفاذ القانون الجديد تخضع لإرادة المتعاقدين، أما بالنسبة إلى العقود القديمة التي يحكمها التمديد القانوني حيث تمّ سلب إرادة المتعاقدين في إنهاؤها، فقد منح القانون الجديد المالك الحق بإنهاء الإيجار إذا كان لغاية السكن مقابل دفع تعويض للمستأجر، ولم يمنح هذا الأخير الحق بطلب الإنهاء، بل تفرد المالك بذلك.

الفقرة-٣-إنهاء الإيجار الممدد قانوناً يكون بإرادة المالك من دون المستأجر:

إن قاعدة العقد شريعة المتعاقدين تقوم على فكرة العدالة التبادلية، والتي تؤدي إلى الثبات والاستقرار في المراكز القانونية، ولكن التطبيق العملي لها قد يؤدي إلى التعسف في استعمال الحق. لذلك لابدّ أن تقوم فكرة العدالة التوزيعية، حيث يتم توزيع الأعباء المالية بين الطرفين، حتى لا يكون هناك طرف يتحمل الخسارة لوحده^٢. لذا فإن منح المالك الحق بإنهاء العلاقة الإيجارية بإرادته المنفردة يجبر

^١ د. مؤيد زيدان، الأبعاد القانونية والاجتماعية للقانون "دراسة في علم الاجتماع القانوني"، المرجع السابق، ص ٦٠١.

^٢ د. مؤيد زيدان، المرجع السابق، ص ٦١٧. والعدالة وفقاً لما ذكره الدكتور مؤيد زيدان لها نوعان: "العدل التوزيعي يحكم توزيع الثروات والمزايا بين أفراد المجتمع على أساس المساواة النسبية غير الحسابية التي تراعى فيها ظروف الأفراد. في حين نجد العدل التبادلي في العلاقات المالية بين أفراد المجتمع سواء أكانت إرادية كالعقد أم غير إرادية كالعمل غير المشروع على أساس المساواة الحسابية

الظلم الذي أصابه من جراء التمديد القانوني، وفي الوقت ذاته فإن المستأجر سيحصل على تعويض مقابل تركه للعقار.

بالعودة إلى نص المادة /١٢/ من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ نجد أن القانون قد حصر الحق بإنهاء العلاقة الإيجارية الممددة حكماً في المالك فقط من دون المستأجر، بحسبانه المتضرر. حيث أن الأخذ المطلق بالتمديد القانوني في عقد الإيجار سيجعل العقد لا نهاية له، ومن ثم سيكون المتضرر الوحيد من ذلك التمديد هو المؤجر. لذلك كان تدخل المشرع من خلال القانون الجديد يهدف إلى إعادة التوازن إلى طرفي العلاقة الإيجارية، بحسبان أن تحقيق العدل والتكافؤ بين المصالح هي من أهداف القانون وروح التشريع. لذلك كان لابد لتحقيق هذه العدالة من إعطاء الحق للمالك بإنهاء العقد الذي أصبح مجحفاً بحقه، بعد أن تعالت صيحات وشكاوى المالكين من الظلم الذي أصابهم من جراء التمديد القانون لعقود الإيجار. وبالمقابل فإن مصلحة المستأجر في ظل التمديد القانوني كانت متحققة، ومركزه القانوني في العلاقة الإيجارية كان محمياً.

وهذا الحق الذي منحه القانون للمالك من دون المستأجر يعد من أهم المبادئ التي نص عليها قانون الإيجار الجديد. ويعود السبب في ذلك، أن قوانين الإيجار أسهمت في نزع الملكية الفردية بصورة غير مباشرة من خلال القوانين الاستثنائية التي كانت تحكم عقود الإيجار، والقانون الجديد أتى "لتنظيم نزع الملكية"، بحيث قام بتوزيع ملكية العقار بين المالك والمستأجر. وقد لقي هذا القانون ترحيب

المطلقة في قيمة الأشياء محل العلاقات بين الأفراد بغض النظر عن ظروف هؤلاء الأفراد". د. د. مؤيد زيدان، تعليقات على قانون الإيجار الجديد، المرجع السابق، ص ٥٩.

وقبول بعض المالكين، "فحصلوهم على ٦٠% من عقاراتهم خير لهم من ألا يحصلوا على شيء منها"^١.

وقد جاء في دستور الجمهورية العربية السورية لعام ٢٠١٢ في المادة ١٥/ أنه "لا تنتزع الملكية الخاصة إلا للمنفعة العامة بمرسوم ومقابل تعويض عادل ووفقاً للقانون" ويستخلص من ذلك أنه لا يجوز نزع الملكية إلا للمنفعة العامة، ومن ثمّ يكون باطلاً كل تشريع مخالف لنص الدستور.

ولكن ليس كل إضرار بالملكية يعدّ نزاعاً لها، لأن الذي يميز نزع الملكية هو انتقالها جبراً عن صاحبها^٢، ومما يلاحظ بالنسبة إلى إنهاء العلاقة الإيجارية، فإن المالك للعقار الخاضع للتمديد الحكمي يعدّ مالكاً له مع وقف التنفيذ، فلم تعد الملكية سوى قيد في السجلات العقارية (بالنسبة للعقارات المؤجرة)^٣. وإذا كان القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ قد أوجب عليه دفع ٤٠% من قيمة العقار لاسترداده؛ واسترداد ملكيته التي كانت مقيدة ومسلوبة منه نوعاً ما. فإن ذلك يخالف أحكام الدستور، الذي جاء فيه أن نزع الملكية لا يكون إلا للمنفعة العامة. ولكن المالك في حالة إنهاء العلاقة الإيجارية لا يدفع التعويض لقاء استرداد ملكيته، فملكته للمأجور ثابتة مهما امتد عقد الإيجار، فلا يستطيع المستأجر امتلاك المأجور مع الزمن. ومن ثمّ فإن المبلغ الذي يدفعه المالك إلى المستأجر

^١ د. مؤيد زيدان، الأبعاد القانونية والاجتماعية للقانون، المرجع السابق، ص ٢٢٦

^٢ د. نجم الأحمد، بحث بعنوان " المفهوم القانوني للمنفعة العامة في نطاق الاستملاك"، منشور في مجلة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد ٢٩، العدد الثاني ٢٠١٣، ص ١٨.

^٣ د. مؤيد زيدان، الأبعاد القانونية والاجتماعية للقانون، المرجع السابق، ص ٤٤٨.

لقاء استرداد عقاره، لا يعدُّ مقابل استرداد ملكيته، بل إن القانون أوجب عليه دفع التعويض مقابل حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

ومن ثمَّ فإنَّ قانون الإيجار رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ لم يخالف أحكام الدستور، وإنَّ كان هذا القانون يحمل نوعاً من الظلم على المالك؛ فأوجب عليه دفع التعويض إلى المستأجر، فإنَّ ذلك لا يدخل في نطاق نزع ملكيته عن العقار.

الفقرة-٤- سلطة القاضي بالنسبة إلى طلب الإنهاء:

وفقاً للأصل في الفسخ فإنه يجب أن يكون ذو طابع قضائي، أي خضوعه لرقابة القاضي المسبقة وسلطته التقديرية. فالأصل أن القاضي غير مقيد برغبة طالب الفسخ، حيث يجوز له أن يقضي بالفسخ أو يرفضه بموجب السلطة الواسعة التي يملكها. ولكن إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل التعويض له أحكام خاصة بوصفه استثناء يخرج عن هذا الأصل، فالقاضي هنا تتقيد سلطته في حال كانت كافة شروط ومقومات الإنهاء متوافرة.

وعلى الرغم من الاستثناء على الأصل في الفسخ، وهو الفسخ بحكم قضائي، فإنَّ ذلك لا يلغي دور القضاء، فالمالك يستطيع إنهاء العقد بإرادته المنفردة، ولكن في حال لم يقبل المستأجر ذلك بالتراضي، يجب على المالك عندها إقامة دعوى مطالباً فيها بإنهاء العلاقة الإيجارية مقابل التعويض، ليقضي القاضي هو بإنهاء الإيجار. غير أن القاضي في هذه الحالة لا يملك سلطة تقديرية في الحكم بالإنهاء من عدمه.

ولا يعتد بالخطأ في التكييف أو التوصيف القانوني للدعوى، الذي يجب أن يكون محصوراً بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية. فهذا التوصيف هو من عمل المالك

المدعي، ففي حال أخطأ في توصيف دعواه كأن يقدمها في طلب استرداد حيازة المأجور أو فسخ الإيجار، فلا يجوز للمحكمة في مثل هذه الحالة أن تأخذ بالتوصيف الخاطئ الذي قدمه المدعي، وإنما عليها تصحيح هذا التوصيف، لأن ذلك يدخل في صميم عمل المحكمة^١.

ففي حال أراد المالك إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد عقاره مقابل دفع التعويض للمستأجر، وأقام دعواه أمام المحكمة المختصة طالباً بإنهاء العقد، عندها لا يكون للمحكمة سلطة تقديرية في ذلك، حيث تنحصر سلطتها في التثبت من تحقق شروط الإنهاء. كما أن المستأجر لا يستطيع أن يتفادى الحكم بمجرد حاجته إلى إشغال العقار، فالنص واضح وثابت بالنسبة إلى هذه الحالة، فالحكم بالاسترداد مطلق تقع نتيجته بقيام سببه، ولا يمكن تفاديه والقول إن المالك متعسف باستعمال حقه في حال طلب الاسترداد مقابل دفعه للتعويض، على خلاف الإخلاء للأسباب الأخرى المنصوص عليها في القانون^٢. وبالنتيجة فإن الحكم وفقاً لطلب المالك واجب على القاضي ولا يخضع لتقديره.

بالنتيجة نرى أن إنهاء العلاقة الإيجارية هو فسخٌ لعقد إيجار خاضع للتمديد القانوني، وإن هذا الفسخ هو استثناء من الأصل، والذي يتوجب أن يكون ذا صفة قضائية، أي أن حكم القاضي هو منشئ للفسخ وليس كاشفاً له. وبالنسبة إلى إنهاء العلاقة الإيجارية فإن الفسخ يتم بإرادة المالك المنفردة فقط من دون

^١ المحامي محمد بشير جزائري، بحث بعنوان " القواعد القانونية الجديدة في قانون الإيجار الجديد

رقم ٦ لسنة ٢٠٠١"، منشور في مجلة المحامون العددان ٣-٤/ لعام ٢٠٠٤، ص ٢١٢.

^٢ د. أحمد عيسى، العقود المدنية (البيع والإيجار والتأمين)، منشورات جامعة حلب، مركز التعليم

المفتوح، ٢٠٠٧-٢٠٠٨، ص ٥٩٧.

المستأجر. ولكن هذه الإرادة لا تكفي وحدها لإيقاع الفسخ وإنهاء الإيجار، فإما أن يتم ذلك عن طريق التراضي أو التقاضي.

ففي حال اتفق المالك والمستأجر على أن يحصل الأخير على ٤٠% من قيمة العقار مقابل استرداد المالك عقاره، كان ذلك بحكم التفاسخ، فهو اتفاق طرفي العقد بعد إبرامه على إزالته، وهذا يعدُّ تطبيقاً للقواعد العامة. فالتفاسخ يتم بتراضي الطرفين، فهو عقد يبرم بقصد إزالة عقد آخر سبق إبرامه، فلا تكفي إرادة أحدهما لتوقيع الفسخ، بحسبان أن ما توجده الإرادة المشتركة لا تنقضه الإرادة المنفردة. ومن ثمَّ فإنَّ الإنهاء في هذه الحالة يقع بإرادة الطرفين.

أما في حال لم يتفق المالك والمستأجر، فالمالك يستطيع وحده من دون المستأجر طلب إنهاء العلاقة الإيجارية أمام القضاء، والقاضي عندها لا يملك سلطة في الحكم بالفسخ من عدمه -على خلاف الأصل في الفسخ- بل يتوجب على القاضي الحكم بإنهاء الإيجار في حال توافرت شروط إنهاء العلاقة الإيجارية.

وبالنتيجة فإنَّ إنهاء العلاقة الإيجارية وإن كان من حق المالك فقط من دون المستأجر، فإنه لا يستطيع بإرادته المنفردة أن يفسخ الإيجار الخاضع للتمديد الحكمي. ولكن طلب الإنهاء لا يكون إلا من المالك، والقاضي مقيد بإيجاب طلبه من دون أن يكون له سلطة تقديرية في حال توافرت شروط الإنهاء، ذلك تطبيقاً لأحكام القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥، حيث إنَّ إرادة المشرع هي التي قيّدت سلطة القاضي وأوجبت عليه الحكم بالفسخ. ومن ثمَّ يمكننا توصيف هذا الفسخ بأنه فسخٌ بإرادة منفردة مصدره القانون.

يستخلص مما تقدم، أن إنهاء العلاقة الإيجارية تضمن حكماً خاصاً، يعدُّ استثناءً من قاعدة الفسخ المنصوص عليها في القانون المدني السوري. فالإنهاء هو بمنزلة رخصة يستطيع المالك بموجبها إنهاء عقد الإيجار بإرادته المنفردة من دون أن يكون للمستأجر الحق في تفادي ذلك، ومن دون أن يكون للقاضي السلطة في الامتناع عن إيجاب طلب المالك؛ وإن كان لابد من صدور قرار عن القاضي يحكم بالإنهاء. وبالنتيجة فالإنهاء يعدُّ بمنزلة فسخ ذي طبيعة خاصة نصَّ عليه القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥، وفي الحقيقة يمكن تكيف هذا الإنهاء على أنه فسخٌ بحكم القانون يكون المالك هو صاحب الحق بالمطالبة به فقط.

وبعد البحث في التكيف القانوني لإنهاء العلاقة الإيجارية، يثور سؤال حول مجال تطبيق إنهاء العلاقة الإيجارية، وهذا ما أبينه في المبحث الثاني من هذا الفصل.

المبحث الثاني

مجال تطبيق إنهاء العلاقة الإيجارية

أعرض في هذا المبحث أنواع العقارات التي يمكن أن تطبق عليها إنهاء العلاقة الإيجارية، والشروط التي يجب توافرها في العقار لإمكان طلب إنهاء الإيجار (المطلب الأول)، وأبحث في شروط عقد الإيجار الذي يمكن فيه للمالك طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد عقاره (المطلب الثاني).

المطلب الأول: العقارات المشمولة بالإنهاء:

يتضح من نص المادة (٢/ب) من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ أنَّ المشرع قد حصر دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية فقط بالعقارات المؤجرة للسكن، وأخرج منها تلك التي تكون مملوكة للجهات العامة أو مؤجرة لها. ولكن المشرع أضاف بالقانون رقم ٣٢ لعام ٢٠١١ فقرتين للمادة ٢/ب من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١م، وأدخل العقارات المؤجرة للجهات العامة ضمن العقارات التي يحق فيها للمالك طلب إنهاء العلاقة الإيجارية، وثم جاء القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ وأكدَّ على ذلك، مع استثناء وحيد نصَّت عليه المادة (١٢/ب) وهو ما يخص المؤسسات التعليمية والمدارس المؤجرة للوزارات.

وهناك جدال حول العقارات التي يجوز طلب إنهاء العلاقة الإيجارية فيها، من ناحية الغاية التي تم تأجير العقار لها، وطبيعة العقارات المؤجرة.

تنصُّ المادة ١٢/ب من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥م على أنَّ العقارات المشمولة بإنهاء العلاقة الإيجارية هي التي تكون مؤجرة لغاية السكن من دون غيرها، ولم

يحدد القانون طبيعة هذه العقارات بل جاءت كلمة عقارات مطلقة، لذلك تثور مشكلة حول طبيعة العقار المؤجر الذي يريد المالك إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداده، فالمسألة تثور فيما إذا كان لابداً من أن يكون العقار مسجلاً في السجل العقاري أو غيره من السجلات الرسمية، وما هو وضع العقارات التي تقع خارج المخطط التنظيمي، أو تلك الموجودة في الأراضي غير المحددة والمحرة؟ كما أنه لا يهم إذا كان العقار قد تم تأجيره لشخص طبيعي أو اعتباري، ولكن اشترط القانون ألا يكون الشخص الاعتباري من الجهات العامة^١، ولكن المشرع في القانون الجديد جعل العقار المؤجر للجهات العامة ضمن العقارات التي يجوز طلب إنهاء إيجارها، واستثنى تلك المؤجرة للمؤسسات التعليمية والمدارس.

الفقرة ١- العقار مؤجر للسكن^٢:

يتضح من نص المادة ١٢/ أن المشرع قد حصر دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية فقط بالعقارات المؤجرة بغرض السكن من دون غيرها من العقارات التي يكون الغرض من تأجيرها تجاري أو صناعي أو لممارسة أي مهنة، ولا مجال للاجتهاد في هذه الحالة، فلو أراد المشرع إعطاء الحق للمالك لإنهاء عقد الإيجار بالنسبة

^١ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، المرجع السابق ص ٤٣٧.

^٢ سكن الشيء من باب دخل والسكنية الوداع والوقار وسك داره يسكنها بالضم سُكْنَى وأسكنها غيره إسكاناً والاسم من هذا السُكْنَى كالعَتَبَى اسم من الأعتاب والسُكَّانُ جمع سَاكِنٍ والسُكَّانُ أيضاً ذنوب السفينة والمسكنُ بكسر الكاف المنزل والبيت وأهل الحجاز يفتحون الكاف والسُكْنُ بوزن الجفن أهل الدار.

معجم مختار الصحاح، محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مصر المطبعة الكلية، الطبعة الأولى ١٣٢٩ هـ، ص ٥٣٣.

إلى العقارات المعدة لغير السكن لنصّ على ذلك صراحةً، ولعل هدف المشرع من ذلك، هو أن إشغال المأجور لغرض تجاري أو صناعي أو أي مهنة يشكل قيمة مضافة لا يجوز للمالك تقاضيها لأنها من صنع المستأجر.

ويقصد بالمسكن المكان الذي يقيم فيه الشخص عادةً، حيث يعدّ المحل المخصص لراحته وهدوئه ومخبأ لأسراره الخاصة -فاليوت أسرار كما يقال- وهو مستودع لكل ما يتعلق بحياته الخاصة والذكريات والاهتمامات. ولا تؤخذ بالحسبان مادة السكن؛ أي المواد التي تدخل في بناء وإنشاء الدار أو المنزل، فقد يكون مبنياً مثل العمارات أو خشبياً مثل العوامات. وكذلك لا عبرة لحجم المسكن سواء أكان صغيراً كالحجرة والشقة أم كبيراً كالفلا والقصر. وليس من الضروري حتى يعدّ المكان مسكناً للشخص أن تستمر إقامته فيه بشكل دائم من دون انقطاع، بل يكفي أن يقيم فيه الشخص في العادة، لذلك فإن الفنادق وعربات السكك الحديدية المعدة للنوم لا تعدّ مسكناً للشخص لأن إقامته فيها غير اعتيادية وإنما يقيم فيها بصورة عارضة بمناسبة السفر^١.

والمقصود بالعقار المعد للسكن هو العقار المخصص ليكون مسكناً، أي العقار الذي تم تهيئته وإعداده ليكون سكناً بطبيعته عند البناء، حتى لو تمّ استعماله لغرض غير السكن. فمن الناحية العملية وعلى أرض الواقع فإن جميع العقارات المعدة في الأصل لتكون مساكن، تصلح في ذات الوقت لأغراض أخرى غير السكن، كأن تستخدم لأغراض تجارية أو صناعية أو أن تكون مدرسة أو أي مؤسسة أخرى. فالعقارات التي تؤجر لاستعمالها في غير السكن واسعة الانتشار،

^١ د. محمد المنجي، الامتداد القانوني لعقد الإيجار في المساكن والمحلات التجارية والأراضي الزراعية، دار الكتب القانونية، الطبعة الأولى ١٩٨٩، ص ٦٩.

ویدخل ضمنها العقارات التي تؤجر لتكون مكتباً لأصحاب المهن غير التجارية كالمحامي والطبيب والمهندس أو لأصحاب المهن التجارية، وأيضاً العقارات التي يتم تأجيرها لأعمال تجارية كالبنوك والمستودعات والدكاكين، أو تلك العقارات التي تستخدم لأغراض صناعية كالمطاحن والأفران والمغاسل والمحالج، أو المحلات المقامة على العقار التي تقدم خدمة عامة كالمطاعم والمقاهي وصالات السينما، سواء أكانت قائمة بحد ذاتها أو كما أصبح عليه الحال في أغلب العقارات، حيث يتم تخصيص الطابق الأرضي منها لاستخدامها كمستودعات أو محلات تجارية أو ورش الخياطة وغيرها^١.

والعبرة لتحديد فيما إذا كان العقار مؤجراً للسكن أو لغيره بحسب الاجتهاد المستقر هو لاستعماله بحسب شروط العقد، بغض النظر عما أعد له العقار أصلاً، فإذا كان شخص يملك عقاراً وأعدّه بطبيعته للسكن وقام بتأجيره لغرض غير السكن، كأن أجره ليستخدم في عمل تجاري أو صناعي أو استعماله المؤجر لممارسة مهنة ما، فإن هذا التخصيص بموجب العقد يعدّ تنازلاً فعلياً عن رغبته في استعماله للسكن، ومن ثم لا يجوز له أن يتمسك بالحق الذي نصّت عليه الفقرة /أ/ من المادة /١٢/ من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥م بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية. هذا ما أكدته محكمة النقض بقرارها^٢ الذي ينص " إن المعمول عليه في بيان صفة المأجور ووجه استعماله هو للعقد القائم بين الطرفين بتاريخ نشوء العلاقة الإيجارية. فإذا كان استعمال المأجور للسكن ولو جرى تخمينه بهذه

١. أحمد عيسى، المرجع السابق، ص ٥٩٥.

٢. محكمة النقض السورية، غرفة الإيجارات قرار ٣١٧ أساس ٣٥٠، تاريخ ١٣/٣/٢٠٠٦، منشور في مجلة المحامون ٢٠٠٨ العدد (٣-٤)، ص ٤٧٠. وانظر أيضاً: قرار محكمة النقض، غرفة الإيجارات، أساس ٢٩٥/٢٠٠٠ قرار ٣٠٠، تاريخ ٢٤/٣/٢٠١٥، سجلات محكمة النقض.

الصفة والإخلاء لعلّة الترك هو للمؤجر الذي تخصص باتفاق الطرفين لغرض السكن حصراً".

ومن جهة أخرى لو تمّ الاتفاق بين المالك والمستأجر على إيجار العقار لغرض السكن، وقام المستأجر باستعماله لغير السكن، ولم يبدِ المؤجر أي رفض تجاه ذلك، فإن العبرة للعقد لا للتسامح لأن التسامح لا ينشئ حقاً ولا يفيد أن العقار قد أعدّ لغير السكن.

وقد يثور سؤال هنا فيما إذا كان يشترط أن يكون المأجور شقة واحدة أو أكثر؟ إذا عدنا إلى قانون الإيجارات، فإننا نجد أنه قد اشترط لسماع دعوى الإخلاء لعلّة السكنى أن يكون المأجور عبارة عن شقة واحدة من دون أن يحدد إذا كانت هذه الشقة كبيرة أم صغيرة، بل اكتفى بذكر أن يكون العقار المطلوب تخليته مؤلفاً من شقة واحدة^١. والنص هنا صريح لا مجال للاجتهاد فيه. وتحديد ما إذا كان العقار مؤلفاً من شقة واحدة أو أكثر، يكون هو لوصف العقار في السجل العقاري أو ما يعادله سواء أكان أميراً أم فرعياً. أي أن وصف العقار في السجلات العقارية هو الذي يحدد كون العقار مؤلفاً من شقة واحدة أو أكثر، فعلى سبيل المثال تعدّ شقة سكنية واحدة: العقار المؤلف من طابق واحد أو من طابقين وقبو يصل بينهما درج داخلي كما هو الحال في تنظيم الفيلات، وأيضاً

^١ من الحالات التي نصت عليها المادة ٧ من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥م للحكم بالتخلية على المستأجر:

"هـ-إذا طلب المالك المستقل السكنى بعقاره المأجور للسكن شرط توافر ما يلي: أن يكون العقار المطلوب تخليته مؤلفاً من شقة واحدة وألا يكون طالب التخلية الذي أجراها أو جرى تأجيرها خلال فترة تملكه مالكا لسواها قبل نفاذ هذا القانون".

الدار العربية مهما تعددت الغرف فيها والطوابق. ولكن للمحكمة ألا تأخذ بأوصاف العقار المأجور الواردة في القيد العقاري^١. ومن ثم فإن الخبرة هي التي تبين فيما إذا كان المأجور يتألف من شقة واحدة أو أكثر، كما يجوز إثبات كون المأجور شقة واحدة أم لا بجميع وسائل الإثبات، حيث يعد ذلك من الوقائع المادية.^٢ وإذا تم فصل الشقة الواحدة بجدار وقسمت إلى أكثر من مسكن، فإن كل جزء منها لا يعدُّ بحد ذاته شقة سكنية واحدة ما لم يستقل بمنافع ومدخل، عندها يتمتع بصفة المسكن المستقل، يضاف إلى ذلك أن تعدد المنافع من مطبخ وحمام وغيرها لا يجعل من الوحدة السكنية شققاً متعددة، وتظل شقة واحدة مهما كان عدد منافعها سواء تعددت المنفعة الواحدة أو بعضها.

ولكن بالنسبة إلى دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية التي نصَّ عليها قانون الإيجار رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥م، لم يحدد فيما إذا كان العقار المأجور مؤلفاً من شقة واحدة أو أكثر، كبيرة أم صغيرة، وإنما اشترط المشرع فقط أن يكون قد أُجرَ للسكن. لذلك فحجم العقار أو شكله لا يمنع المالك من طلب إنهاء العلاقة الإيجارية، غير أن ذلك يؤثر في قيمة التعويض المتوجب على المالك أن يدفعه للمستأجر مقابل إنهاء العلاقة الإيجارية، فأوصاف العقار تدخل في القيمة التخمينية له. وهذا ما سنتعرض له عند البحث في التعويض.

^١ نقض سوري، غرفة الإيجارات، أساس ١٢٤/ قرار ٦٨، تاريخ ٢٠١١/٥/١٨، سجلات محكمة النقض.

^٢ د. فواز صالح، بحث بعنوان "إخلاء المأجور"، منشور في الموسوعة العربية القانونية المتخصصة الصادرة عن هيئة الموسوعة العربية في سورية، المجلد الأول، ٢٠٠٩، ص ١٠٦.

ومن المسائل التي تثور أيضاً في حال كون العقار مؤجراً لسكن المستأجر في قسم منه، والقسم الآخر لممارسة عمل تجاري أو صناعي أو مهني الخ،

كاستئجار الطبيب العقار لسكنه وعيادته، والمحامي لسكنه ومكتبه، فهل ذلك يمنع المالك من طلب إنهاء العلاقة الإيجارية، لأن عقد الإيجار لا يقبل التجزئة ومن ثم لا يجوز أن يطلب إنهاء عقد الإيجار بالنسبة إلى القسم المستعمل للسكن والإبقاء على القسم المستعمل لغير السكن، مما يستلزم عدّ المأجور خارج عن دائرة العقارات التي يمكن طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واستردادها.

كما ذكرنا سابقاً أن بيان وجه استعمال المأجور وصفته هو لوصف العقد القائم بين الطرفين، حيث يعدّ هذا العقد الوثيقة التأسيسية للعلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر.

ويمكن أن تتعدد الحالات التي يستخدم فيها المأجور حسب الاتفاق بين الطرفين، ومنها على سبيل المثال^١:

- استخدام المأجور للسكن فقط.
- استخدام المأجور للسكن والتجارة.
- استخدام المأجور للسكن والصناعة.
- استخدام المأجور للسكن ولمزاولة مهنة حرة كالمحاماة أو الطب أو الهندسة أو الرسم.... الخ.

^١ انظر في جميع الحالات: المحامي محمد علي فينو، الملحق الأول لكتاب (أضواء على أحكام قانون الإيجار الجديد رقم ٦ لعام ٢٠٠١)، المطبعة التعاونية بدمشق، من دون سنة نشر، ص ٨٨.

ولا توجد مشكلة إذا كان العقار مؤجراً للسكن فقط، فحسب المادة (١٢/أ) يحق للمالك طلب إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل تعويض ٤٠% من قيمة العقار يدفع إلى المستأجر. ولكن المسألة تثور إذا كان العقار مؤجراً في قسم منه للسكن والقسم الآخر لممارسة عمل تجاري أو صناعي أو مهني.... الخ، فهل يحق للمالك أن يطلب إنهاء العلاقة الإيجارية بالنسبة إلى القسم السكني؟

هنا يجب التمييز بين حالتين:

- الحالة الأولى:

إذا ورد في عقد الإيجار النسبة من المساحة من المأجور من أجل ممارسة مهنة من المهن إلى جانب السكن.

مثال:

إذا ورد في عقد الإيجار أن المأجور يتكون من: غرفتين ومنافعهما بمساحة ٨٠م للسكن، وغرفة وصالون ومنافعها بمساحة ٦٠م لممارسة مهنة المحاماة مثلاً.

في هذه الحالة لا تثور أي مشكلة حول تطبيق نص المادة (١٢/أ) من قانون الإيجار رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥م، حيث يقوم المالك بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية بالنسبة إلى القسم السكني وهو غرفتين ومنافعهما بمساحة ٨٠م وذلك مقابل دفع تعويض للمستأجر بنسبة ٤٠% من قيمة العقار المأجور، أما المساحة الأخرى المخصصة لممارسة مهنة المحاماة فتبقى خاضعة لأحكام التمديد الحكمي

وتحديد بدل الإيجار^١ وفقاً لما نصّت عليه المادة (١/ج) من قانون الإيجار الجديد رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥.

- الحالة الثانية:

إذا لم يحدد في عقد الإيجار نسبة المساحة من المأجور من أجل ممارسة مهنة من المهن إلى جانب السكن.

مثلاً إذا جاء في عقد الإيجار نص يفيد أن "استخدامه للسكن وممارسة مهنة"، وجاءت هذه العبارة مطلقة من دون تقييد، في هذه الحالة يحق للمستأجر استخدام المأجور بشكل كامل للسكن إذا أراد أو استخدامه لممارسة المهنة، فالمطلق يجري على إطلاقه، والعقد شريعة المتعاقدين (المادة ١٤٨ مدني سوري).^٢

في هذه الحالة إذا أمكن للمالك إثبات أن القسم السكني المطلوب استرداده، لا يشكل ضرراً على القسم الآخر الذي يمارس فيه المستأجر عمله التجاري أو المهني أو الصناعي، وإنه من الممكن الفصل بينهما من دون عناء يذكر، جاز للمحكمة قبول الدعوى والحكم فيها طبقاً لنص الفقرة /أ/ من المادة ١٢ من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ م.

أما إذا كان الفصل بينهما صعباً للغاية من الناحية الإنشائية للبناء لوجود مدخل مشترك ومنافع مشتركة وخدمات مشتركة، ومن ناحية أخرى قد يسبب الفصل بينهما ضرراً للمستأجر، بحيث أن غاية المستأجر منذ إبرام عقد الإيجار كانت تنصب على أن يكون المأجور للسكن ولممارسة مهنة معينة، كما لو كان العقار

^١ المحامي محمد علي فينو، المرجع السابق، ص ٨٩.

^٢ يقابلها المادة /١٤٧/ من القانون المدني المصري.

المأجور عيادة طبيب ودار سكن بآنٍ معاً، حيث اعتاد الطبيب على استقبال حالات الإسعاف الليلي، في مثل هذه الحالة على المحكمة رد الدعوى لصعوبة الفصل بين القسم السكني والقسم المهني.^١

وفي حال قام المستأجر بتحويل العقار للمأجور لغرض السكن إلى مستودع من دون أن يتقيد بعقد الإيجار وما نصَّ عليه، فإن ذلك يعدُّ إساءة في استعمال المأجور، ويشكل خرقاً لعقد الإيجار يوجب الإخلاء. هذا ما ذهبت إليه محكمة النقض، إذ جاء في أحد قراراتها أنه : "إذا كان المستأجر أبرم عقد الإيجار من أجل سكن المأجور غير أنه قام بتحويله إلى معمل لصناعة الحلويات يكون قد أساء في استعمال المأجور باستعماله لغير الغاية التي أبرم من أجلها عقد الإيجار، الأمر الذي يشكل طغياناً على عقد الإيجار مما لا وجه لإثبات الضرر بالمؤجر والمأجور حتى يتحقق الإخلاء، بحسبان أن تغيير وجه استعمال المأجور خلافاً لشروط عقد الإيجار يشكل إساءة لاستعماله موجبة للتخلية مادام ذلك يشكل طغياناً على عقد الإيجار حسبما استقر عليه الاجتهاد القضائي".^٢

الفقرة-٢- طبيعة العقار المأجور:

يهدف قانون الإيجارات إلى خلق التوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر، إضافةً إلى تحقيق المصلحة العامة استناداً إلى مبادئ الحق والمساواة. هذا ما جاء في الأسباب الموجبة لقانون الإيجار رقم ٦ لعام ٢٠٠١. لذلك فإن إيراد النص

^١ محمد علي فينو، الملحق الأول لكتاب (أضواء على أحكام قانون الإيجار الجديد رقم ٦ لعام ٢٠٠١)، المرجع السابق، ص ٩٠.

^٢ نقض سوري، غرفة الإيجارات، قرار ١٢٠ أساس ٥٦١، تاريخ ١٩/٣/١٩٩٦، سجلات محكمة النقض.

المتعلق بإعطاء الحق للمؤجر بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور لقاء تعويض للمستأجر، كان الهدف منه تصفية العلاقات الإيجارية القديمة، التي كانت قائمة على أسس غير متوازنة بحكم الظروف الاقتصادية والاجتماعية التي كانت سائدة آنذاك.

وإذا عدنا إلى نص القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ فإن كلمة "العقارات" جاءت مطلقة، ولم تقيد سوى بأن يكون العقار مؤجراً للسكن، وهذا يدل على أنها تشمل كافة أنواع العقارات، هذا ما تؤكدته القاعدة الفقهية التي تقول إن "المطلق يجري على إطلاقه". ولو أراد المشرع تخصيص طلب إنهاء العلاقة الإيجارية بالعقارات المسجلة في السجل العقاري لنصّ على ذلك صراحة وقيد هذا الحق بهذه العقارات من دون غيرها. لذلك فإن ورود عبارة "عقارات مؤجرة للسكن" تعدّ إطلاقاً يشمل جميع أنواع العقارات المسجلة وغير المسجلة، داخلة في المخطط التنظيمي أم خارجه عنه.^١

أولاً-العقارات المسجلة في السجل العقاري^٢:

أول العقارات التي تنطبق عليها قاعدة الإنهاء هي العقارات التي تكون مسجلة في السجل العقاري، لما تمنحه قيوده من قوة ثبوتية وتطهره من جميع العيوب التي يمكن أن تؤثر في ملكيته. فالسجل العقاري يعدّ هوية للعقار يبين فيه

^١ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب المرجع السابق ص ٤٣٨. وانظر أيضاً المحامي محمد علي فينو، أضواء على قانون الإيجار الجديد، المرجع السابق ص ١٠٢.

^٢ إن السجل العقاري: هو مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتعين حالته الشخصية، وتتص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به. قانون السجل العقاري الصادر بالقرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ وتعديلاته.

أوصافه ومالكه وما عليه من حقوق (ارتفاع أو انتفاع أو غيرها). وتعد قيود السجل العقاري هي الأصل في مجال إثبات الملكية، وهي ما تسمى "بالعقار الملك"^١. بالنسبة إلى هذه العقارات لا توجد أي إشكالية في تطبيق قاعدة الإنهاء التي نصّت عليها المادة (١٢/أ) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥، حيث يحق للمالك هنا طلب إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل التعويض للمستأجر بناءً على إخراج قيد عقاري يؤكد من خلاله ملكيته للعقار المأجور^٢.

ثانياً- قيود السجل المؤقت:

يعدّ السجل المؤقت رديفاً للسجل العقاري، وقد أولاه المشرع ذات القوة التي منحها لقيود السجل العقاري، لأنه يعدّ مرحلة متقدمة للتسجيل النهائي في السجل العقاري^٣. والمالك الذي باشر بقيد عقاره في السجل العقاري، وذلك بفتح صحيفة للعقار في السجل المؤقت، يحق له طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد عقاره وفقاً لنص المادة (١٢/أ) من قانون الإيجار رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥.

^١ - عرفت المادة الخامسة من القرار ٣٣٣٩ العقارات الملك بأنها: "العقارات الداخلة ضمن مناطق الأماكن المبنية كما هي محددة إدارياً والقابلة للملكية المطلقة".

^٢ - جاء في قرار محكمة النقض "إن الذي يحق له طلب إنهاء العلاقة الإيجارية وفق قانون الإيجارات رقم ٦/ لعام ٢٠٠١م هو مالك العقار المأجور المستخدم للسكن والخاضع للتمديد القانوني. والمالك هو من تثبت ملكيته بالسجل العقاري أو ما يعادله من قيود الإثبات"

نقض سوري، إيجارات ٢١٦/٢١٣ تا ٢٠/٢/٢٠٠٦م - المحامون ٢٠٠٧ العدد (٩-١٠)، ص ١٤٤٩. وانظر أيضاً: نقض سوري، غرفة المخاصمة، أساس ١/٠٩/ قرار ٦٥٩، تاريخ ١٤/١٠/٢٠١٢، مجلة المحامون الأعداد (١-٢-٣-٤-٥-٦) لعام ٢٠١٥، ص ١١٥.

^٣ - القاضي كامل الشيخ قاسم، قانون الإيجارات بين الفقه والاجتهاد (دراسة مقارنة)، من دون سنة نشر، ص ٢٢.

ثالثاً- القيود الرسمية الأخرى:

لا تعدّ قيود السجل العقاري السجلات الوحيدة التي يمكن بموجبها إثبات ملكية العقارات، وإنما ذهب الاجتهاد القضائي على ثبوت الملكية بموجب سجلات أخرى تماثل في قوتها قيود السجل العقاري، كما هو الحال بالنسبة إلى العقارات المسجلة في سجلات المؤسسة العامة للإسكان ومؤسسة تنفيذ الإنشاءات العسكرية ومؤسسة التأمينات الاجتماعية وأيضاً سجلات الجمعيات التعاونية.^١

فهذه السجلات تعدّ من وجهة نظر القانون والاجتهاد سجلات رسمية، وتماثل في قوتها قيود السجل العقاري، ويحق لمالك العقار المسجل في أحد هذه السجلات الرسمية طلب إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل دفع تعويض للمستأجر واسترداد العقار المأجور.

رابعاً-العقارات التي تقع خارج المخطط التنظيمي:

العقارات التي تقع خارج المخطط التنظيمي للمدن والبلدات التي لم تمنح فيها الدولة رخص للبناء، والتي لا تزال فيها ملكية الأرض على الشيوع، ولم تتم فيها عمليات الفرز بعد، فقد يقوم أحد المالكين على الشيوع بالبناء على حصته داراً من دون أن يحصل على رخصة بناء، حيث يعدّ هذا البناء مخالفاً للأنظمة التي تنظم البناء، فهذه المخالفات انتشرت على نحو واسع في المدن، كما هو الحال

^١ - "إن المادة (٢/ب) من القانون رقم ٦/ لعام ٢٠٠١م قد أعطت الحق بإنهاء العلاقة الإيجارية للمالك في العقارات المستأجرة للسكن، والمالك هو المالك قيداً في السجل العقاري أو ما يقوم مقامه من قيود الإسكان أو الجمعيات."

(نقض سوري، إيجارات ١٩١٤/١٦٨٧ تا ٢٠٠٦/١/٢٧ - المحامون ٢٠٠٩ العدد (٣-٤)، ص ٤٥٦). وانظر أيضاً: نقض سوري، غرفة المخاصمة أساس ١٠٩/ قرار ٦٥٩، تاريخ ٢٠١٢/١٠/١٤، مجلة المحامون الأعداد ١-٢-٣-٤-٥-٦ لعام ٢٠١٥، ص ١١٥.

في ضواحي دمشق، ومع ذلك فإن الدولة قامت بتزويد أصحاب هذه الأبنية بالمياه والكهرباء والهواتف، وقامت بتعبيد وإصلاح الطرق المؤدية إليها ووضعت الأسيفة في باطن الأرض. بالنسبة إلى هذه الأبنية التي تعدّ قانوناً مخالفة لنظام البناء فإنها تعدّ ملكاً لصاحب الأرض التي بنيت عليها وفقاً لنص المادة ٧٦٩/ من القانون المدني السوري، التي تنص على أن "مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير، وملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المقيد...."^١.

وفي سورية توجد الكثير من العقارات المبنية في المناطق غير المنظمة إدارياً، كما هو الحال بالنسبة إلى المناطق السكنية العشوائية التي لا يملك أصحابها سندات عقارية، وإنما مجرد عقد بيع عادي، ومن ثمّ فإن المالك وفقاً لقانون الإيجارات لا يستطيع طلب إنهاء العلاقة الإيجارية الممددة حكماً مقابل التعويض. وهذه تعد مشكلة اجتماعية واقعية تواجه إمكانية تطبيق إنهاء العلاقة الإيجارية.^٢

وهناك من يرى أنه إذا كان صاحب العقار قد قام بتأجيله إلى شخص لغرض السكن قبل صدور القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١م، وكان التمديد القانوني يحكم هذه العلاقة الإيجارية، في هذه الحالة ليس هناك ما يمنع من طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار وفقاً للمادة (٢/ب) من قانون الإيجار رقم ٦ لعام

^١ محمد علي فينو، الملحق الأول لكتاب أضواء على أحكام قانون الإيجار الجديد، المرجع السابق، ص ٨٦.

^٢ د. مؤيد زيدان، مقال بعنوان قانون الإيجار السوري، منشور في مجلة المحامون ٢٠١٤ الأعداد (٧-٩-١٠)، ص ٤٤٣.

٢٠٠١، وذلك لأن هذا العقار لا يخرج من نطاق كلمة العقارات التي نصّت عليها المادة السابقة، والتي جاءت مطلقة.^١

أما الأراضي الأميرية^٢، وهي الأراضي التي تقع خارج حدود البلديات أو خارج حدود التنظيم، أي غير خاضعة لأحكام التنظيم، ويكون للشخص الحق بالتصرف فيها مع مراعاة الأنظمة والقوانين ذات العلاقة، فإن المشرع نصّ على سريان الحقوق المتعلقة بحق الملكية على حق التصرف في الأراضي الأميرية بما لا يخالف القوانين والأنظمة، هذا ما أكدته المادة /٧٧٢/ من القانون المدني السوري إذ جاء فيها: "تسري النصوص المتعلقة بحق الملكية على حق التصرف في الأراضي الأميرية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

فإذا قام صاحب حق التصرف في الأراضي الأميرية التي تقع خارج مناطق التحديد والتحرير بإنشاء بناء على هذه الأرض، وقام بتسجيل أوصاف هذا البناء ومساحته في سند التصرف الذي يملكه، وما هو ثابت بأن الأراضي الأميرية تكون رقبته للدولة وللمواطن حق التصرف فيها من فلاحة وزراعة وغيرها، ويجوز له إنشاء البناء الذي يساعده في عمله الزراعي، ولكن إذا قام بتأجيرها للغير بغرض السكن فقط من دون أن يكون له أي علاقة بالعمل الزراعي، في

^١ خالد عزت المالكي، شرح قانون الإيجار، المرجع السابق ص ٤٧. ومحمد علي فينو أضواء على قانون الإيجار الجديد، المرجع السابق ص ١٠١ وما بعدها.

^٢ عرفت المادة السادسة من القرار ٣٣٣٩ الأراضي الأميرية بأنها " هي العقارات التي تكون رقبته للدولة ويجوز أن يجري عليها حق التصرف".

هذه الحالة يحق له طلب إنهاء العلاقة الإيجارية مع مستأجر هذا العقار وفقاً لقاعدة الإنهاء واسترداد العقار المأجور.^١

وبعد صدور القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ حصر إنهاء العلاقة الإيجارية في العقارات ذات القيود المسجلة في السجل العقاري، أو السجل المؤقت، أو قيود المؤسسة العامة للإسكان، أو المؤسسة الاجتماعية العسكرية، أو الجمعية التعاونية السكنية، أو بالنسبة إلى العقارات التي يكتسب الحق بملكيتها استناداً لحصر الإرث أو حكم مكتسب الدرجة القطعية.^٢

مما سبق نرى أن العقارات التي تكون لها قيود عقارية رسمية، كقيود السجل العقاري أو ما يماثلها-كما استقر عليه القانون والاجتهاد القضائي-من قيود سجلات الإسكان العسكري وغيرها من سجلات الجمعيات السكنية، هي التي تمنح الشخص ملكية تامة لها قوة ثبوتية لا يمكن أن يجادله فيها أحد. ومن ثمّ عند التطبيق العملي لنصوص قانون الإيجارات، يكفي لمن يدّعي بأنه مالك للعقار المأجور تقديم قيد عقاري يثبت ملكيته، ليتمكن من استرداد عقاره بطلب الإنهاء مقابل التعويض للمستأجر، ولا تثور أي إشكالية في ذلك.

ومن الناحية العملية، إذا أقام المالك الدعوى مطالباً بإنهاء العلاقة الإيجارية بالنسبة إلى العقارات غير المسجلة في السجل العقاري أو غيرها من السجلات الرسمية الأخرى، فإن المحكمة ستردها شكلاً لعدم وجود قيد عقاري للمدعي يثبت ملكيته للعقار بصفة رسمية. لذا لا تزال مسألة إنهاء العلاقة الإيجارية

^١ محمد علي فينو، الملحق الأول لكتاب (أضواء على أحكام قانون الإيجار الجديد)، المرجع السابق،

ص ٨٧.

^٢ الفقرة و/ من المادة ١٢/ من قانون الإيجارات رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥.

بالنسبة إلى السكن العشوائي عصية الحل لعدم امتلاك أصحابه مستندات رسمية تثبت ملكيتهم مثل قيود السجل العقاري أو ما يماثلها، مما يحول من دون قبول دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية في السكن العشوائي التي تشترط ثبوت الملكية لقبولها شكلاً. ولكن هذا الأمر دفع أصحاب العقارات غير القانونية إلى السعي من أجل تسجيل عقاراتهم في قيود السجل العقاري متى أمكن ذلك من خلال استكمال إجراءات التسجيل وما يقتضيه القانون^١.

الفقرة-٣-العقارات المستثناة من دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية:

استثنى القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ من دعوى الإنهاء، العقارات المملوكة للجهات العامة والمؤجرة لها، وأيضاً العقارات المؤجرة لغير السكن كالعقارات المؤجرة لأعمال تجارية أو صناعية أو لمزاولة مهنة حرة. ولكن المشرع عاد من جديد، وقام بتوسيع نطاق تطبيق نص الفقرة ب/ من المادة ٢/ من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١، وأدخل العقارات التي تكون مؤجرة للجهات الحكومية ضمن العقارات التي يستطيع المالك إنهاء عقد الإيجار مقابل التعويض، هذا ما نصت عليه الفقرة ج/ من المادة ٢/ التي أضافها القانون رقم ٣٢/ لعام ٢٠١١ المعدل لقانون الإيجار^٢، وقد قيّد المشرع هذه الحالة بقيد وحيد يتعلق بالمؤسسات

^١ د. مؤيد زيدان، الأبعاد القانونية والاجتماعية للقانون، المرجع السابق، ص ٤٦٢.

^٢ نصت المادة (٢/ج) من القانون رقم ٣٢ لعام ٢٠١١ على ما يأتي: " كما يحق لمالك العقار المؤجر لأحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام والمشارك طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور من الجهات المذكورة أعلاه المشمولة بأحكام التمديد القانوني مقابل التعويض على الجهة المستأجرة بمبلغ يعادل ٤٠% من قيمة البناء المأجور شاغراً وبوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قبل المحكمة وذلك بعد ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون". وقد صدر القانون رقم ١٣ لعام ٢٠١٤ حيث جاء في المادة الأولى منه

التعليمية والمدارس المؤجرة للوزارات^١. وبعد أن صدر القانون الجديد رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥، وأنهى العمل بالقانونين السابقين، أجاز إنهاء العلاقة الإجارية بالنسبة إلى العقارات المؤجرة للأحزاب السياسية أو الجهات العامة أو البلديات أو لمؤسسات القطاع العام والمشارك أو للمنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات^٢، واستثنى من ذلك المؤسسات التعليمية أو المدارس المؤجرة للوزارات، إلا إذا ارتأت الوزارة عدم الحاجة إلى هذه العقارات^٣. وأبقى العقارات المؤجرة لغير السكن خارج نطاق إنهاء العلاقة الإجارية. وفيما يأتي نتعرض لهذه للعقارات المستثناة من إنهاء العلاقة الإجارية وفق القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ والقوانين اللاحقة المعدلة له:

أولاً-العقارات المؤجرة للجهات العامة:

يقصد بالجهة العامة إحدى الوزارات والإدارات والهيئات العامة أو المؤسسات والشركات والمنشآت العامة، أو إحدى البلديات أو المؤسسات البلدية أو وحدات الإدارة المحلية، أو إحدى جهات القطاع العام الأخرى.^٤

على أنه " يؤجل العمل بالقانون رقم ٣٢/ تاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ لمدة ثلاث سنوات اعتباراً من ٢٠١٥/١/١.

^١ نصت المادة (٢/د) من القانون رقم ٣٢ لعام ٢٠١٢ على أنه " لا يجوز تطبيق نص الفقرة ج/ على المؤسسات التعليمية والمدارس المؤجرة للوزارات إلا إذا ارتأت الوزارة المعنية عدم الحاجة لهذه العقارات".

^٢ بالنسبة إلى إنهاء الإيجار المتعلق بالعقارات المؤجرة للجهات العامة لا يستطيع المالك المطالبة بذلك قبل تاريخ ٢٠١٨/١/١، كما نصّت الفقرة الأولى من المادة ١٢ من قانون الإيجار الجديد رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥.

^٣ الفقرة ب/ من المادة (١٢) من قانون الإيجار رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥.

^٤ المادة الأولى من القانون الأساسي للعاملين في الدولة رقم ٥٠/ لعام ٢٠٠٤ وتعديلاته.

استثنى القانون من العقارات المؤجرة بغرض السكن التي أجاز فيها للمالك إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل التعويض، تلك التي تكون مؤجرة للجهات العامة. فالمالك الذي قام بتأجير عقاره للجهات الحكومية أو لمجالس المحافظات والمدن والقرى أو لأي جهة عامة أخرى لا يستطيع استرداد عقاره وفق ما نصّت عليه الفقرة ب/ من المادة (٢) من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١، ولو كان التأجير بغرض السكن، ونص القانون صريح في هذا المجال.^١

جاء في المادة (٢/ب) من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ أنه " يحق لمالك العقارات المؤجرة للسكن فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة أو المؤجرة لها...." فالمرشح كان صريحاً حول هذا الاستثناء، هذا ما تؤكدّه عبارة "فيما عدا" التي تدل على نيّة المشرع في إخراج هذه العقارات من مجال تطبيق الحالة الجديدة لإنهاء عقود الإيجار الممددة قانوناً، وهذا الأمر يعدّ من النظام العام لا يجوز مخالفته.

ولكن بعد التطبيق العملي للمادة (٢/ب) المشار إليها أعلاه وإقامة دعاوى إنهاء العلاقة الإيجارية، وجد المشرع أنه لا بدّ من توسيع نطاق تطبيق هذه الحالة الجديدة لتحقيق العدالة والمساواة في المراكز القانونية لجميع مالكي العقارات المؤجرة. لذلك وبعد عقدٍ من تاريخ صدور القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١، عاد المشرع بالتدخل من جديد وبتاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ أصدر القانون رقم ٣٢ الذي أضاف الفقرتين (ج، د) إلى المادة ٢ من قانون الإيجارات رقم ٦ لعام ٢٠٠١. وأعطى القانون رقم ٣٢ لعام ٢٠١١ الحق لمالك العقار، بإنهاء العلاقة الإيجارية

^١ د. أحمد عيسى، العقود المدنية، المرجع السابق ص ٥٩٤.

بالنسبة إلى العقارات المؤجرة لأحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام والمشتراك، ولكن قيد هذا الحق بمرور ثلاث سنوات من نفاذه القانون (تاريخ النشر في الجريدة الرسمية)^١.

والأحكام التي نصّت عليها المادة (٢/ب)، فيما يخص إنهاء عقد الإيجار، تنطبق على العقارات الجديدة التي أدخلها المشرع ضمن نطاق تطبيق إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار لقاء التعويض للمستأجر، حيث لا بدّ أن يكون العقار المؤجر للجهات العامة قد سرت عليه أحكام التمديد القانوني قبل صدور القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١، وأن يكون طلب الإنهاء من قبل مالك العقار المأجور حصراً.

أعطى قانون الإيجار الجديد رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ الحق لمالك العقار المؤجر للجهات العامة بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية الخاضعة للتمديد القانوني، ولكن المشرع منع المالك من ممارسة هذا الحق حتى تاريخ ٢٠١٨/١/١ م^٢. ومن ثمّ لا يستطيع المالك استرداد عقاره المؤجر للجهات العامة مقابل التعويض لها قبل تاريخ ٢٠١٨/١/١. من الناحية العملية لا تزال العقارات المؤجرة للجهات العامة خارج نطاق تطبيق إنهاء العلاقة الإيجارية، والمالك لا يستطيع استرداد عقاره

^١ تم نشره في الجريدة الرسمية، العدد ٢، الصفحة ٢٤، تاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ م.

^٢ الفقرة أ/ من المادة ١٢/ من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥.

ما لم يكن التاريخ الذي اشترطه المشرع قد حان، أي الإنهاء مع الجهات العامة موقوف لأجل، وقبل ذلك، الإيجار يكون محصّن بقوة القانون من الإنهاء.

ثانياً-العقارات المملوكة للجهات العامة:

نصّت المادة /٩٠/ من القانون المدني السوري على أنه " تعتبر أموالاً عامة، العقارات والمنقولات التي للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل، أو بمقتضى قانون أو مرسوم"

وفقاً لقانون الإيجار، فإن المشرع لم يستثنِ العقارات المؤجرة للجهات العامة فحسب، بل أنه استثنى أيضاً العقارات التي تكون مملوكة لتلك الجهات فيما إذا كانت قد أجزتها للغير، فهنا من غير الجائز طلب إنهاء العلاقة الإيجارية مع المستأجر إذا كانت الدولة تملك العقار المأجور مقابل دفع تعويض له، وإن هذا الأمر يعدّ من النظام العام لا يجوز مخالفته. فالاستثناء جاء بشكل صريح في نص قانون الإيجارات ولا مجال للاجتهاد فيه. ولعل هدف المشرع من وراء هذا الاستثناء يعود إلى اعتبارات اجتماعية، فالدولة غالباً ما تكون في مركز قانوني أقوى من المركز القانوني للأفراد، وعندما وضع المشرع القانون كان يهدف إلى تحقيق حالة من الاستقرار والتوازن بين الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين من غير الجهات العامة سواء بالنسبة إلى المالك أو المستأجر.

والأهم من ذلك، أنه في حال كانت ملكية العقار تعود لأحدى الجهات العامة، فالقانون الذي يحكمه هو القانون الإداري. فإذا تمّ تأجير أو استثمار العقار، بحيث يتعهد الشخص بأداء خدمة عامة للجمهور وذلك بمقابل الإذن له باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن، فإن ذلك يعدّ من قبيل العقود الإدارية

والخلاف بشأن ذلك يخرج من اختصاص القضاء العادي ويدخل في اختصاص القضاء الإداري^١. ومن ثمَّ يكون للإدارة السلطة في فسخ العقد الإداري بإرادتها المنفردة لدواعي المصلحة العامة، وهذا يعدُّ من قبيل سلطة التعديل الانفرادي للعقد الإداري^٢، فقاعدة المصلحة العامة التي تستند عليها سلطة الإنهاء الإرادي للعقد الإداري أعلى من القواعد ذات الأصل التعاقدية^٣.

يعدُّ حق إشغال الأموال العامة من قبيل التسامح؛ لذا فهو غير خاضع لقوانين الإيجار، ويكون للإدارة أن تلغيه في كل وقت، إذا اقتضت المصلحة العامة هذا الإلغاء، ويحق للوزير المختص إخلاء العقارات المستثمرة خلال شهرين من تاريخ تبليغ القرار إلى ذوي الشأن، وإلا جاز إخلاؤها بالطرق الإدارية، ولا يخضع القرار الوزاري بالإخلاء لأي طريق من طرق المراجعة^٤.

والقانون الجديد رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ أكَّد على استثناء العقارات المملوكة للجهات العامة، بورود ذلك في نص المادة (١٢/أ) على نحوٍ صريحٍ "فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة". وكما قلنا سابقاً إن العلاقة في هذه الحالة لا تعدُّ من قبيل العلاقة الإيجارية التي يحكمها القانون الخاص، وإنما تعدُّ إحدى العلاقات

^١ د. عبد الله طلبة، مبادئ القانون الإداري (الجزء الثاني)، الطبعة الثالثة، منشورات جامعة دمشق ١٩٩٧، ص ٢٩١.

^٢ د. سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، مطبعة عين شمس، الطبعة الرابعة ١٩٨٤، ص ٥٠.

^٣ د. محمد صلاح عبد البديع السيد، سلطة الإدارة في إنهاء العقد الإداري (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى ١٩٩٣، ص ٤٢٢.

^٤ د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية)، منشورات جامعة دمشق، الطبعة التاسعة ٢٠٠٥-٢٠٠٦، ص ١٠٢.

التعاقدية التي يحكمها القانون العام، بحسبان أن أحد أطرافها من أشخاص القانون العام.

ونلاحظ مما سبق، أن المشرع أبقى على الاستثناء المتعلق بالعقارات التي تكون ملكيتها عائدة إلى إحدى الجهات العامة، أي أن هذه العقارات تكون خارج مجال تطبيق إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل التعويض للمستأجر بنسبة ٤٠% من قيمة العقار المأجور.

ولكن للدولة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة أموالاً خاصة، وهذه الأموال الخاصة يعود مبدئياً فصل الخلافات الناشئة بشأنها إلى القضاء العادي.

وأملك الدولة الخاصة، هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة الأخرى، وهي غير مخصصة للمنفعة العامة وقد تكون تحت تصرف الإدارة فعلاً، كما قد تكون تحت تصرف أشخاص آخرين. وحق الإدارة في ملكية الأشياء الخاصة هو حق ملكية خاصة، لا حق ملكية إدارية، وتخضع هذه الأشياء بوجه عام لأحكام الملكية، شأنها في ذلك شأن الأشياء المملوكة للأفراد^١.

وبالنسبة إلى ملكية الدولة الخاصة، يكون شأنها شأن الملكية الفردية والتي يحكمها القانون الخاص. ومن ثم هل يجوز للجهة الحكومية التي تملك العقار المأجور، في مثل هذه الحالة، طلب إنهاء العلاقة الإيجارية الخاضعة للتمديد القانوني؟

^١ د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية)، المرجع السابق،

استثنى القانون العقارات المملوكة للجهات العامة من مجال تطبيق إنهاء العلاقة الإيجارية، والسبب في ذلك، أنَّ الجهات العامة يحكمها القانون العام في عقودها والتزاماتها، وهي تستطيع إخلاء المستأجر في أي وقت إذا كانت المصلحة العامة تقتضي ذلك. أما بالنسبة إلى الأملاك الخاصة للدولة فلا مانع من إنهاء العلاقة الإيجارية المتعلقة بها، وذلك كونها تعدُّ كالأفراد في هذه الحالة، ومن ثمَّ يتم تكييف العلاقة هنا بأنها من علاقات القانون الخاص، التي تخضع لأحكام عقد الإيجار المنصوص عليها في قانون الإيجارات، أي أنه يجوز إنهاء العلاقة الإيجارية من قبل الأشخاص العامة عندما ما يكون الأمر متعلقاً بالملكية الخاصة، وغير مخصص للمنفعة العامة.

ثالثاً-العقارات المستخدمة كمؤسسات تعليمية:

لا تعدُّ هذه العقارات مستثناة على نحوٍ مطلقٍ من تطبيق إنهاء العلاقة الإيجارية، فإذا كانت إحدى الوزارات قد استأجرت عقاراً ما، بغرض استخدامه كمدرسة أو أي مؤسسة تعليمية، وكان عقد الإيجار يخضع للتمديد القانوني، فإن إنهاء العلاقة الإيجارية يتوقف على موافقة الوزارة. هذا ما أكدّه القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥، حيث إن المشرع في المادة (١٢/ب) استثنى من العقارات المؤجرة للجهات العامة التي يجوز إنهاء الإيجار بالنسبة إليها، تلك التي تكون مؤجرة للوزارات لاستخدامها كمؤسسة تعليمية، وأعطى الصلاحية للوزارة بتحديد فيما إذا كان هناك حاجة إلى العقارات المستأجرة أم لا.

يجوز لوزير التربية أو وزير التعليم إصدار قرارات استيلاء على الأماكن اللازمة لشؤون وزارته، وتعدُّ قرارات الاستيلاء بمنزلة عقود استئجار لهذه العقارات لقاء

الانتفاع بها، ومقابل تعويض يمنح لأصحاب هذه العقارات التي تم الاستيلاء عليها^١.

وإن ترك المشرع للوزارة تقدير الحاجة إلى العقار، من دون ضوابط واضحة، يدفع الوزارة إلى التقاعس في إيجاد البديل وإنشاء الأبنية اللازمة لاستخدامها في المجال التعليمي. ولعل المشرع قد وضع هذا الاستثناء لما للمدارس والمؤسسات التعليمية من أهمية كبيرة في المجتمع، فكان لابداً من وضع هذه الفقرة لمتابعة سير الهدف التعليمي في المجتمع، وإن كان في ذلك تقييد للملكية الفردية للمالك، بحسبان أن الملكية حق مقدس أكد عليه دستور الجمهورية العربية السورية لعام ٢٠١٢^٢.

رابعاً-العقارات المؤجرة لغير السكن:

نصّت المادة (١٢/أ) من قانون الإيجار رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ على أنه "يحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن...، طلب إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل التعويض واسترداد العقار المأجور للسكن.....".

أكدت المادة السابقة على أن العقارات التي يجوز طلب إنهاء العلاقة الإيجارية بشأنها، هي العقارات التي تكون مؤجرة لغاية السكن فقط، من دون غيرها من العقارات التي تكون مؤجرة لغرض آخر. حيث إن العبارة الأولى من المادة

^١ د. سليمان مرقس، شرح قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، القاهرة دار النشر للجامعات المصرية، الطبعة الثالثة ١٩٥٩، ص ٣٨.

^٢ تنص المادة ١٥/ من دستور الجمهورية العربية السورية لعام ٢٠١٢ على أنه: "لا تنتزع الملكية الفردية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقاً للقانون".

(١٢/أ) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ واضحة وصريحة في هذا المجال، ولا يمكن الاجتهاد في ذلك.

يستثنى من تطبيق المادة (١٢) العقارات المؤجرة لأعمال تجارية أو صناعية أو لمزاولة مهنة حرة، ففي هذه العقارات لا يحق للمالك إقامة دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية لاسترداد عقاره المأجور مقابل دفع التعويض إلى المستأجر، لأن هذه العقارات غير مشمولة بأحكام الفقرة السابقة.

والعبرة هي للعقد في تحديد الغاية التي تم تأجير العقار لها، فإذا خصص المالك عقاره لغير السكن وقام بتأجيره لغرض السكن ليس له أن يعود عن ذلك^١.

المطلب الثاني: العقود الممددة قانوناً

بالرجوع إلى نص القانون، نلاحظ أن المشرع أكد على شرط أساسي وجوهري ليتمكن المالك من إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد عقاره مقابل التعويض، والشرط هو أن يكون هذا العقد مشمولاً بأحكام التمديد القانوني، والنص جاء صريحاً حول ذلك، والمشرع استثناءً أحدث هذه الحالة لوضع حد لتمديد عقود الإيجار بقوة القانون، لذلك لا يمكن أن يكون هناك إنهاء علاقة إيجارية من دون وجود تمديد قانوني لعقد الإيجار. ويعدُّ هذا بمنزلة ركن أساسي تستند عليه

^١ "إن تخصيص المالك عقاره لغير السكن وتأجيره على هذا الأساس بموجب العقد هو تنازل فعلي عن رغبته في استعماله للسكن فليس له أن يعود ويطالب بذلك بعد أن تعلق حق الغير في هذا التخصيص الذي اختاره"

نقض سوري، غرفة الإيجار، قرار ٥٦٧ أساس ٦٩٣ تاريخ ٢٠١١/١٢/٢٠، سجلات محكمة النقض. وانظر أيضاً قرار محكمة النقض، غرفة الإيجارات، أساس ٢٩٥/٢٩٠ قرار ٣٠٠، تاريخ ٢٠١٥/٣/٢٤، سجلات محكمة النقض.

دعوى الإنهاء، وأكد على ذلك القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ في المادة (١٢/أ) منه.

الفقرة- ١- التمديد القانوني لعقد الإيجار:

نبحث في التمديد القانوني لعقد الإيجار قبل صدور القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ وبعد صدوره وفق الآتي:

أولاً: التمديد القانوني قبل صدور القانون رقم ٦/ لعام ٢٠٠١:

لقد كان للتطورات الاجتماعية والاقتصادية بعد الحرب العالمية الثانية نتائج، أدت إلى زيادة أزمة السكن وتراجع في الاستثمارات العقارية، وغيرها من الأسباب التي نتج عنها اختلال في التوازن بين المالكين والمستأجرين، حيث دفع ذلك المؤجرين إلى الغلو في قيمة الأجرة والتضييق على المستأجرين، مما دفع المشرع إلى التدخل عن طريق سن تشريعات تعيد التوازن نوعاً ما إلى حالته الطبيعية. وكان أهم هذه التشريعات وأكثرها وقعاً على العلاقات الإيجارية هو المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ الذي ذهب فيه المشرع السوري مذهب أغلب التشريعات العربية، كالمصري والأردني، من خلال إحداث مبدأ أساسي، وهو عدّ عقود الإيجار ممددة بحكم القانون ولأجل غير مسمى وخلافاً لكل اتفاق^١.

^١ لم ينص المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ صراحةً على التمديد الحكمي، وإنما تفسير المادة الخامسة منه يفيد ذلك حيث جاء فيها: "لا يحكم بالتخلى على مستأجر عقار من العقارات المبينة في المادة الأولى من هذا المشروع إلا في إحدى الحالات المنصوص عليها" ويمكن تلخيص هذه الحالات كما يأتي:

أ- التقصير في دفع الأجرة

ب- إساءة استعمال المأجور

فألغى المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته وفق القواعد العامة في جميع عقود الإيجار، لأنه لم يسمح الحكم بالإخلاء على مستأجر عقار من العقارات التي أخضعها للتمديد القانوني إلا للأسباب التي نصَّ عليها. وجميع المراسيم والقوانين اللاحقة للمرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ نصَّت على التمديد القانوني باستثناء القانون رقم ٣ الصادر بتاريخ ١٩٨٧/٧/٣٠، حيث أبقى سبب انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته وفق القواعد العامة في جميع عقود الإيجار الموسمية الواردة في هذا القانون.

ولم ينص المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ على حالة إنهاء مدة الإيجار، وقد فسر القضاء ذلك تمديداً حكماً لعقود الإيجار لمدة غير محددة. لكن القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ قد نصَّ صراحةً على فكرة التمديد الحكمي، وأكد ما ذهب إليه القضاء الذي كرّس فكرة التمديد القانوني لعقود الإيجار.

ثانياً: التمديد القانوني للإيجار بعد صدور القانون رقم ٦/ لعام ٢٠٠١ وتعديلاته:

لم يضع القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ حداً للتمديد القانوني لعقود الإيجار المبرمة قبل دخوله حيز التنفيذ، وذلك لاكتساب المستأجرين حقاً يصونه القانون نتيجة

ج- التأجير إلى الغير دون إذن خطي

د- طلب المالك المستقل عقاره المأجور للسكنى

هـ- إذا أراد مالك العقار المبنى إقامة بناء جديد كامل بدل البناء القديم

و- إذا أراد مالك كامل العرصه المأجورة أو مالك جزء منها إقامة بناء جديد كامل فيما يملكه

ز- إذا كان المستأجر مالكاً مستقلاً لدار صالحة لسكنه أخلت، أو يستطيع بمقتضى القوانين

النافذة إخلاءها

ح- إذا تملك المستأجر أو بنى بعد الاستئجار داراً صالحة لسكنه وأجرها من الغير.

التمديد الحكمي، حيث غدا المستأجر في مركز قانوني محصن من رغبة المؤجر في إخراجه من العين المؤجرة، إذا لم يتمكن من فسخ العلاقة الإيجارية لسبب من الأسباب الحصرية التي نصَّ عليها القانون.

صنفت المادة الأولى من قانون الإيجارات رقم ٦ لعام ٢٠٠١ والتي عدّلت بالقانون رقم ١٠ لعام ٢٠٠٦ عقود الإيجار في صنفين، أولهما يخضع لإرادة المتعاقدين^١، وثانيهما أخضعه لأحكام التمديد القانوني. ويمكن تقسيم العقارات وفق القانون رقم ٦ إلى قسمين، ولكن القانون رقم ١٠ لعام ٢٠٠٦ المعدّل له، أخرج بعض العقارات من الحالات التي يخضع إيجارها للتمديد القانوني كما نصَّ القانون السابق، لذلك نلاحظ اختلاف في تقسيم العقارات التي يمدد عقد إيجارها بقوة القانون وفق القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١، والقانون رقم ١٠ لعام ٢٠٠٦، ويمكن إيضاح هذا التقسيم وفق الآتي^٢:

١- تقسيم العقارات الخاضعة للتمديد القانوني وفق القانون رقم ٦/ لعام ٢٠٠١:

نص القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ على حالتين لتمديد عقد الإيجار بقوة القانون، الحالة الأولى تشمل العقود المؤجرة في ظل المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام

^١ نصت الفقرة أ من المادة الأولى للقانون رقم ١٠ لعام ٢٠٠٦ على أنه " يخضع تأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطياف أو السياحة أو الاستجمام أو المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام أو المشترك أو المؤسسات التعليمية والمدارس لإرادة المتعاقدين اعتباراً من نفاذ هذا القانون"

^٢ د. أحمد عيسى، المرجع السابق، ص ٤٩٨ وما بعدها.

١٩٥٢، والحالة الثانية تشمل العقارات التي يجري تأجيرها لأغراض تجارية بعد نفاذ القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١.

أ- العقارات المؤجرة في ظل أحكام المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته:

أبقى القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ على تمديد العقود السابقة لنفاذه، والتي أخضعها المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ لأحكام التمديد القانوني، وأكدت على ذلك المادة (١/ب) من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ إذ جاء فيها " أما العقارات المؤجرة في ظل المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته.... فتخضع لأحكام التمديد الحكمي وتحديد بدل الإيجار".

ومن ثمَّ لا بدَّ من أن تكون العلاقة الإيجارية قائمة قبل تاريخ نفاذه^١، وذلك لكي يستمر تمديدھا قانونياً ولو بعد صدور القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١.

ب- العقارات التي تؤجر لأغراض تجارية أو صناعية أو حرفية بعد نفاذ القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١:

أخضع القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ العقارات التي تؤجر لأعمال تجارية أو ما يماثلها بعد نفاذه لأحكام التمديد الحكمي. ويعدُّ هذا استثناءً من مبدأ "العقد شريعة المتعاقدين"، حيث جاء القانون الجديد ليعيد الحرية العقدية في إبرام عقد الإيجار. ونصَّت الفقرة /ب/ من المادة الأولى من هذا القانون على أنه " أما العقارات المؤجرة في ظل أحكام المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته أو التي يجري تأجيرها بعد نفاذ هذا القانون لأعمال تجارية أو صناعية

^١ تم نشره في الجريدة الرسمية، العدد ٨، ص ٤١١، تاريخ ٢٠٠١/٢/١٥ م.

أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً فتخضع لأحكام التمديد الحكمي وتحديد بدل الإيجار".

أي أن العقود التي تبرم بعد نفاذ القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١، تخضع لأحكام التمديد الحكمي إذا أبرمت لأغراض تجارية أو ما يماثلها. ويمكن القول إن العقارات المعدة لأعمال صناعية أو تجارية أو مهنة حرة أو علمية سواء كانت مبرمة قبل تاريخ نفاذ هذا القانون أم بعده، تخضع لقاعدة التمديد الحكمي، وغاية المشرع في ذلك هو الحفاظ على الحقوق المكتسبة للمستأجرين، لأن التقريط بهذه الحقوق يشكل ضرراً لأصحابها أكبر من المنفعة التي سيجنيها المؤجرون.

٢- تقسيم العقارات الخاضعة للتمديد القانوني وفق القانون رقم ١٠ / لعام ٢٠٠٦:

كما هو الحال في القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١، أبقى القانون رقم ١٠ لعام ٢٠٠٦ المعدّل له على حالة تمديد عقود الإيجار وفق المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢، هذا ما أكدت عليه الفقرة (١/ب) من القانون رقم ١٠ لعام ٢٠٠٦ والتي جاء فيها " تبقى العقارات المؤجرة في ظل نفاذ أحكام المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته خاضعة لأحكام التمديد الحكمي وتحديد بدل الإيجار".

ولكنه أخرج العقارات التي تؤجر لأغراض تجارية أو صناعية بعد نفاذه من نطاق العقود التي تخضع للتمديد الحكمي، والتي كان ينص عليها القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١. فالمشرع أوجد حالة جديدة مهمة في هذا التعديل، بأن أخضع لإرادة المتعاقدين تأجير العقارات المعدة لممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو

حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً، بدءاً من نفاذ القانون رقم ١٠ لعام ٢٠٠٦^١.

وكان لهذا التعديل تأثير إيجابي في تشجيع أصحاب العقارات على تأجير عقاراتهم لأغراض تجارية أو صناعية، فإن تطبيق قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، دفع الكثير من أصحاب الأموال لاستثمار أموالهم في بناء العقارات لتأجيرها لهذه الغاية.^٢

يستخلص من ذلك، أن القانون لم يغيّر في القواعد التي تحكم عقود الإيجار المبرمة في ظل المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته، أو التي يجري تأجيرها بعد نفاذ القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ لأعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية وقبل نفاذ القانون رقم ١٠ لعام ٢٠٠٦، وذلك احتراماً للحقوق المكتسبة السابقة، حيث بقيت خاضعة لأحكام التمديد القانوني.

يتعلق التمديد الحكمي بعقود الإيجار القائمة في ظل المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته، وكذلك العقود التي تبرم بعده. ولكن الأمر يتعلق بحكم استثنائي لا مجال للتوسع في تفسيره أو القياس عليه، فالتمديد الحكمي للإيجار لا يكون إلا بعد انتهاء مدة العقد مهما كانت الطرق المعينة لانتهائه، سواء أكان العقد محدد المدة أم غير محدد المدة، وهذا ما سنحاول أن نبينه فيما

^١ جاء في الأسباب الموجبة للقانون رقم ١٠ لعام ٢٠٠٦ بأنه: تشجيعاً لأصحاب العقارات على تأجير عقاراتهم لأعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً، فقد أعد مشروع القانون المرفق بتعديل النص النافذ على نحو يجعل معه تأجير هذه العقارات، بعد نفاذه، خاضعاً لإرادة المتعاقدين".

^٢ محمد علي فينو، شرح أحكام القانون رقم ١٠ لعام ٢٠٠٦، ص ٧٧.

يأتي عند البحث في حالات عقود الإيجار وكيفية تمديد^١. فالعقد إما أن يكون محدد المدة أم غير محدد:

الإيجار محدد المدة:

في حال كان العقد محدد المدة من قبل الطرفين، أي أن العقار قد تم تأجيره لفترة من الزمن نصَّ عليها عقد الإيجار باتفاق المتعاقدين، في هذه الحالة يلتزم الطرفان بالمدة المحددة للإيجار، ويكون انتهاء العقد بعد هذه المدة من دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء. هذا ما نصت عليه المادة /٥٦٥/ من القانون المدني السوري إذ جاء فيها "ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد من دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء"^٢.

تقضي القاعدة العامة بانتهاء عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها، وبمضي هذه المدة يجب على المستأجر رد العين المؤجرة إلى المالك من دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء. وفي حال بقي المستأجر شاغلاً للعقار بعد انتهاء مدة العقد ومن دون رضا المؤجر، فإنه يعدُّ بحكم المغتصب، ومن ثمَّ يجوز الحكم عليه بالإخلاء، إضافة إلى الحكم للمؤجر بأجر المثل عن المدة التي شغل فيها المستأجر العين المؤجرة من دون سند قانوني^٣. أما في حال بقي المستأجر في المأجور من دون اعتراض المؤجر، فإنه يعد تجديد ضمنى للإيجار بشروطه

^١ د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الثاني، الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، الطبعة الثالثة ٢٠٠٩، ص ١٠٤٥. و د. مصطفى الجمال، الوسيط في أحكام الإيجار، الإسكندرية منشأة المعارف، الطبعة الأولى ١٩٩١، ص ٥١٨.

^٢ يقابلها المادة ٥٩٨ من القانون المدني المصري.

^٣ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص ٣٩٢.

الأولى وفقاً للمادة /٥٦٦/ من القانون المدني السوري التي جاء فيها أنه " إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، عدَّ الإيجار قد تمدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة...^١ ولكن وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته، فإن المستأجر إذا بقي منتفعاً بالعقار المؤجر من دون أن يخليه، لا يكون تكييف هذا البقاء على أساس التجديد الضمني لعقد الإيجار كما هي القاعدة العامة، وإنما يكون عقد الإيجار قد مددَّ بحكم القانون بعد أن انتهت مدته الأصلية. ومن ثمَّ يعدُّ قبول المؤجر لذلك إذعائاً لأحكام التمديد القانوني التي لا يجوز مخالفتها لتعلقها بالنظام العام.

أما إذا اتفق المؤجر والمستأجر على أن انقضاء مدة الإيجار لا يكون إلا بعد تنبيه أحد الطرفين الآخر بالإخلاء، فإن مدة العقد تكون قد انقضت إذا قام المؤجر بتنبيه المستأجر بالإخلاء^٢. في هذه الحالة لا بدَّ للمؤجر أن يقوم بتنبيه المستأجر بالإخلاء في الأجل المتفق عليه، فإذا قام بالتنبيه ينقضي الإيجار بانتهاء مدته، أما إذا لم يقم المؤجر بتنبيه المستأجر بالإخلاء أصلاً، أو قام بذلك بعد فوات الأجل المحدد، يتجدد الإيجار إلى المدة المتفق عليها، وينتهي

^١ يقابلها المادة ٥٩٩ من القانون المدني المصري.

^٢ "التنبيه بالإخلاء هو عمل قانوني من جانب واحد، يتضمن رغبة صاحبه في إنهاء الإيجار. ولذلك فهو ينتج أثره دون توقف على قبول من وجه إليه". د. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار الأحكام العامة، الجزء الأول، القاهرة مطابع دار الكتاب العربي، ١٩٥٢م، ص ٤٥٢. ويرى المؤلف أن التنبيه ينتج أثره القانوني ولو لم يعلم الطرف الآخر به، طالما أنه أرسل إليه في محله واتخذت الاحتياطات العادية لضمان وصوله إليه، والسبب أن التنبيه عمل قانوني مصدره الإرادة المنفردة، فهو صحيح بمجرد إعلان تلك الإرادة، دون حاجة إلى أن يعلم من وجَّه إليه به.

الإيجار بانقضاء المدة الثانية من دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء. وإذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد ذلك برضاء المؤجر فيعد ذلك تجديدًا ضمنيًا للإيجار، ومدة التجديد الضمني هي مدة دفع الأجرة مع التقيد بالتنبيه بالإخلاء في المواعيد المحددة بالقانون.^١

وخلافًا للقاعدة العامة، للمستأجر البقاء في العين المؤجرة بعد التنبيه وذلك بسبب تمديد العقد بحكم القانون وفقًا لأحكام المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢، حيث إن هذا التمديد يبدأ من النقطة التي تمّ فيها انقضاء مدة العقد، والتنبيه من قبل المؤجر بالإخلاء يكون بمنزلة الحد الذي ينهي مدة عقد الإيجار المتفق عليها ويجعله خاضعًا للتمديد الحكمي.

ولكن يثور التساؤل في حال لم يوجه المؤجر التنبيه للمستأجر بالإخلاء؟

يرى الدكتور سليمان مرقس أنه إذا لم يتم الإخلاء من قبل المؤجر، فإن عدم قيامه بالتنبيه يمكن حمله محمل الرغبة في استمرار العقد والقول إن العقد يخضع للتمديد الحكمي.^٢

أما الدكتور السنهوري فيرى بأنه يمكن حمله محمل الإذعان من قبل المؤجر لأحكام القانون الذي يجعل مثل هذا التنبيه عديم الجدوى في انتهاء العقد، والقول من ثمّ إن العقد يخضع للتمديد الحكمي.^٣

^١ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص ٣٩٣.

^٢ د. سليمان مرقس، شرح قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، القاهرة دار النشر للجامعات المصرية، الطبعة الثالثة ١٩٥٩، ص ١٣٥.

^٣ د. السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق ص ١٠٤٥.

ولعل تكون هناك مصلحة للمؤجر من القول إن سكوته يعدُّ إذعانا لأحكام التمديد القانوني، وتتحقق هذه المصلحة فيما إذا كانت الأجرة أقل من الحد الأقصى المسموح به قانوناً، ففي حالة التمديد، يجوز له أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى، وهذا ما لا يتمكن من تحقيقه في حال تجديد العقد ضمناً. ولعله من الأفضل على المؤجر أن يقوم بتنبيه المستأجر بالإخلاء حتى تتضح نيته في أنه لا يريد التجديد الضمني، ومن ثمَّ لا يكون هناك مجال للشك في أن الإيجار قد مددَّ بحكم القانون أم لا.^١

ولكن للتنبيه بالإخلاء بعض الآثار التي تفيد في التفرقة بين العلاقة الإيجارية خلال المدة التي تكون فيها ممددة اتفاقياً بإرادة طرفي العقد من جهة، وبين العلاقة الإيجارية التي يمدد فيها العقد بقوة القانون. على الرغم من أن هذا التنبيه يفقد فائدته في تمكين المؤجر من إخلاء المستأجر، وذلك بسبب النتيجة الحتمية للتمديد القانوني.^٢

مما سبق نلاحظ أنه إذا تمَّ التنبيه بالإخلاء^٣ أم لم يتم، فإن ذلك لا يجعل عقد الإيجار خارج من نطاق التمديد القانوني، فقد أصبح هذا التنبيه من دون جدوى من حيث الأثر القانوني في إنهاء عقد الإيجار. ويمكن أن يكون للتنبيه بالإخلاء

^١ د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق ص ١٠٤٥.

^٢ المستشار أنور طلبة، عقد الإيجار، الإسكندرية، المكتب الجامعي الحديث ١٩٩٨، ص ٤٢.

^٣ لم يستلزم القانون شكلاً خاصاً لإجراء التنبيه بالإخلاء. وعلى ذلك يجوز لمن لا يرغب في امتداد الإيجار أن يخبر الطرف الآخر بذلك بالطريقة التي يراها من دون أن يتقيد بشكل معين، فيجوز إجراء التنبيه بالإخلاء في صورة إعلان يرسل على يد محضر، كما يجوز إجراؤه بخطاب مسجل أو برفقة بل يجوز أن يحصل التنبيه شفوياً، ولا تثار هنا إلا مسألة إثبات حصول التنبيه وهي مسألة تخضع للقواعد العامة. د. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار الأحكام العامة، المرجع السابق، ص ٤٥٥.

أثر من حيث الوقت الذي يعدُّ فيه الإيجار بحكم الممدد قانونياً، ولكن هذا التنبيه لا يعدُّ منشئاً للتمديد القانوني ولا كاشفاً له، فالتمديد الحكمي لعقود الإيجار ينشئ بقوة القانون ولا تكون لإرادة طرفي العلاقة الإيجارية أثر في ذلك.

الإيجار غير محدد المدة:

تنص المادة /٥٣١/ من القانون المدني السوري على أنه "إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة. أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقداً للمدة التي دفعت أو حددت عنها الأجرة. وينقضي بانتهاء هذه المدة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبّه على المتعاقد الآخر بالإخلاء قبل نصفها الأخير...."

إذا كان عقد الإيجار غير محدد المدة، في هذه الحالة تكون مدة الإيجار معينة بالمدة المحددة لدفع الأجرة. ففي حال تمّ الاتفاق على أن الأجرة تدفع كل سنة؛ كانت مدة الإيجار سنة قابلة للتمديد، ولكن الإيجار لا ينتهي عند انقضاء المدة المحددة لدفع الأجرة، بل لا بدّ من أن يقوم أحد المتعاقدين بتنبيه الآخر نيته في إنهاء العقد، وإلا امتد العقد اتفاقاً. أما في حال انقضاء فترة دفع الأجرة يمدد عقد الإيجار بحكم القانون ولا يكون للتنبيه بعد ذلك أي أثر في إنهاء العقد.^١

فالإيجار يمدد حكماً بقوة القانون سواء أكان عقد الإيجار محدد المدة أم كان غير محدد المدة، وإن كان لا بدّ من التنبيه.

^١ د. السنهوري، شرح قانون الإيجار، مرجع سابق ص ١٠٤٦.

الفقرة-٢-آثار التمديد القانوني:

بعد دراسة أحكام التمديد القانوني لابدّ من البحث في آثار هذا التمديد، وذلك من خلال بيان طبيعة التمديد القانوني، ومدة تمديد عقد الإيجار، وشروط عقد الإيجار الممدد بحكم القانون.

أولاً: طبيعة التمديد القانوني:

اختلفت الآراء حول طبيعة عقد الإيجار الممدد قانوناً، حول كون هذا العقد يعدّ عقداً جديداً أم أنه تجديدًا ضمناً للعقد الأصلي^١.

ذهب الرأي الأول إلى أنه تمديد لعقد الإيجار الأصلي بقوة القانون، ومن ثمّ فإنّ المشرع قام بإبقاء عقد الإيجار قائماً وناظراً بعد انقضاء مدته، أي أن للعلاقة الإيجارية الممددة قانوناً الآثار القانونية ذاتها للعقد الأصلي الذي كان قائماً قبل التمديد القانوني.

وأما الرأي الثاني يرى أنّ التمديد القانوني لعقد الإيجار ينشئ علاقة إيجارية جديدة مصدرها القانون، وليس عقد الإيجار الأصلي. ومن ثمّ لا يطبق على العلاقة الجديدة الممددة قانوناً إلا ما يتوافق مع طبيعتها من آثار العلاقة الإيجارية السابقة، وذلك بحسبان أنها لا تعدّ من آثار العلاقة العقدية الأصلية. وأصبحت تلك العلاقة مركزاً قانونياً مستمراً يتولى القانون تغييره وترتيب آثاره.

^١ د. مصطفى الجمال، المرجع السابق ص ٥٢٠. و د. علي هادي العبيدي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز، دار الثقافة ٢٠٠٥، ص ٦١.

وبعد أن يمدد الإيجار بحكم القانون، يكون العقد قد انتهى بانقضاء مدته، ومن ثم لا يكون هو السبب في استمرار العلاقة الإيجارية، وإنما الذي يبقى هذه العلاقة هو القانون، فحق المستأجر بإشغال العقار والانتفاع فيه يستمد من القانون وليس من العقد الأصلي^١.

ومما سبق يمكن القول إن الرأي الثاني هو الأقرب إلى الصواب، وذلك لعدة اعتبارات. فقد نصّت المادة الخامسة من المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ على أنه "لا يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات..."، فنلاحظ أن المشرع لم ينص على تمديد العقد الأصلي، وإنما أعطى حقاً للمستأجر بأن يبقى شاغلاً للعقار المأجور ومنحه الحماية من رغبة المؤجر في إخلاء المأجور. إضافة إلى ذلك، رأينا أن التمديد القانوني لا يكون إلا بعد انقضاء مدة عقد الإيجار، والعلاقة الإيجارية تمدد سواء إذا رغب المؤجر بهذا التمديد أم لا، ومن ثم لا يمكن أن يكون التمديد القانوني هو تمديد لعقد الإيجار الأصلي في حال عدم رغبة المؤجر بتمديد العقد الأصلي، وبانعدام الإرادة ينعدم معها الاتفاق على تمديد العقد، ونستنتج أن التمديد القانوني لا يمكن أن يبقى على العقد الأصلي جبراً على المتعاقدين بعد انتهاء مدته، ومن ثم يمكن تكييف هذا التمديد على أنه ينشئ علاقة إيجارية جديدة يفرضها القانون على المؤجر والمستأجر تستمد الشروط والآثار من العقد الأصلي بما يتوافق مع طبيعتها فقط.

^١ د. السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص ١٠٤٧.

ثانياً: مدة تمديد الإيجار:

الأصل إن عقد الإيجار يستمر للمدة التي حددها الطرفان أو المدة التي تتحدد بمواعيد دفع الأجرة، ولكن هذا الأصل يستثنى منه حالة تمديد الإيجار بحكم القانون، عندها تمدد العلاقة الإيجارية مدة غير معينة، وللمستأجر البقاء في العقار ما شاء من دون أن يتقيد بمدة معينة، ما دام موفياً لالتزاماته ولم يقم أي سبب من أسباب الإخلاء التي نصَّ عليها القانون على سبيل الحصر. وهذا الحق يبقى مادامت التشريعات الاستثنائية قائمة.

والتמיד القانوني للإيجار هو من القواعد الآمرة التي نصّت عليها التشريعات الاستثنائية، فهو يتعلق بالنظام العام، ومن ثمَّ يقع باطلاً كل اتفاق يخالفه. فإذا قام المستأجر والمؤجر بالاتفاق في عقد الإيجار على انقضائه بمجرد انتهاء مدته وعدم تمديده بحكم القانون كان هذا الاتفاق باطلاً عديم الأثر وذلك لمخالفته لقاعدة أمر متعلقة بالنظام العام، أي أن العلاقة الإيجارية تمدد على الرغم من وجود هذا الاتفاق.^١

وإذا اتفق الطرفان بعد إبرام عقد الإيجار، على أن يخلي المستأجر المكان المؤجر فوراً أو بعد مدة معينة، فإن هذا الاتفاق يعدُّ باطلاً أيضاً، ولا يجبر المستأجر على احترامه، ويجوز له البقاء في العين المؤجرة ما شاء البقاء. ويعدُّ نزول المستأجر عن حقه في تمديد الإيجار بحكم القانون إنما هو في الواقع اعتراف منه بأن هناك سبباً من الأسباب التي أجاز القانون من أجلها إخلاء

^١ د. أحمد عيسى، المرجع السابق ص ٥٠٢، و د. علي مصبح إبراهيم، العقود المسماة (البيع والإيجار والوكالة)، بيروت دار الفكر العربي ٢٠٠٢، ص ٢٦٧.

العقار، فهذا النزول ليس في حقيقته إلا إذعائاً من المستأجر لحكم القانون، ومن ثم يكون صحيحاً.^١

يكتسب المستأجر بعد تمديد الإيجار قانوناً الحق بالبقاء إلى أجل غير مسمى، ويدخل هذا الحق في ذمته، ومن ثم يجوز له النزول عن هذا الحق بدافع شخصي وبإرادته المنفردة ويعلن ذلك إلى المؤجر. وليس هنالك مانع من أن يكون النزول واقعاً من المستأجر وذلك رغبةً منه لتحقيق مصلحة المؤجر، وعندها يكون النزول باتفاق بين المستأجر مع المؤجر، يتعهد فيه الأول بإخلاء العقار في ميعاد معين، يصبح بعد ذلك هذا التعهد ملزماً له، وبعد انتهاء مدة التعهد بالإخلاء يكون المستأجر شاغلاً للعقار من دون سند رسمي، عندها يستطيع المؤجر الالتجاء إلى القضاء للحكم بطرده.^٢

نستنتج مما سبق، أن بقاء المستأجر في المأجور يعود إلى الحق الذي منحه إياه المشرع نتيجة التمديد القانوني، ومن ثم قبل انقضاء مدة العقد الأصلي وبدء العلاقة الإيجارية الممددة قانوناً، لا يستطيع المستأجر التنازل عن هذا الحق أو التعهد بالتنازل، لأنه يكون في مركز يضمن العقد بقاءه في العقار وليس القانون. أي إن الحق بالبقاء نتيجة لتمديد الإيجار قانوناً لم يكتسبه المستأجر بعد، وهو لا يستطيع أن يتخلى عن هذا الحق كما تؤكد القاعدة الفقهية "فاقد الشيء لا يعطيه". ولكن بعد أن يمدد الإيجار بحكم القانون يكون هذا الحق قد اكتسبه المستأجر، ويملك الخيار عندها بالبقاء شاغلاً للعقار أم لا، حيث أن المشرع لم يلزمه بالبقاء منتفعاً بالعقار، فالتמיד ليس بواجب عليه، بل حق له في إشغال

^١ د. السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص ١٠٥٠.

^٢ د. سليمان مرقس، المرجع السابق، ص ١٤٩.

العقار بعد انقضاء مدة الإيجار. لذلك لا يستطيع المستأجر الاتفاق مع المؤجر على مخالفته لأن هذا الاتفاق باطل لمخالفته قاعدة أمره، فالتمديد القانوني متعلق بالنظام العام، ومن ثمّ يمدد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته على الرغم من هذا الاتفاق.

ثالثاً: شروط عقد الإيجار الممتد قانوناً:

بعد تمديد عقد الإيجار قانوناً، فإن العلاقة الإيجارية تمتد بالشروط ذاتها التي تحكم عقد الإيجار الأصلي من حيث التزامات المؤجر والمستأجر، التي تكون ناشئة عن القانون أو الاتفاق، حيث تبقى التأمينات التي يقدمها المستأجر ضامنة للأجرة بعد تمديد الإيجار بحكم القانون طيلة فترة التمديد، سواء أكانت هذه التأمينات شخصية أم عينية.^١

أما بالنسبة إلى التأمينات التي يقدمها الغير، فإنها لا تبقى بالنسبة إلى عقد الإيجار الممدد قانوناً في حال اشترط الكفيل بأن التأمين الذي قدّمه يقتصر على المدة المحددة في عقد الإيجار الأصلي. أما إذا كان على علم بأن العقد قابل للتمديد فإن التأمينات التي قدّمها تبقى خلال فترة التمديد، ولكن لا يمكن عدّ ذلك العلم متحققاً مع تشريعات استثنائية أوجدها المشرع بعد قيام الإيجار والكفالة، ففي هذه الحالة لا يتعين بقاء الكفالة عند تمديد عقد الإيجار. وبالنسبة إلى عقد الإيجار غير محدد المدة فإن التزام الكفيل يبقى حتى يتم التنبيه بانتهاء عقد الإيجار وتمديده بحكم القانون، وهنا تبدو أهمية التنبيه بالإخلاء وإن كان غير مؤثر في إنهاء عقد الإيجار فإنه ينهي التزام الكفيل. أما بالنسبة إلى عقود

^١ د. السنهوري المرجع السابق، ص ١٠٤٨. و د. أحمد عيسى، المرجع السابق ص ٥٠٢.

الإيجار التي تبرم بعد صدور التشريعات الاستثنائية التي أوجدت التمديد القانوني، فإنه في هذه الحالة يكون الكفيل على علم بأن عقد الإيجار قابل للتمديد بقوة القانون، لذلك يعدُّ قابلاً لتمديد كفالاته طوال المدة التي يبقى فيها المستأجر شاغلاً العين المؤجرة.^١

رابعاً: التمديد القانوني للإيجار والتجديد الضمني:

تجديد الإيجار معناه قيام إيجار جديد بعد انتهاء الإيجار القديم، وهذا بخلاف حالة تمديد عقد الإيجار، إذ لا يوجد فيها إلا إيجار واحد، كل ما في الأمر أن مدته قد امتدت فترة أخرى، وفق ما يقضي به العقد أو القانون.

ويختلف التمديد القانوني عن التجديد الضمني لعقد الإيجار من عدة وجوه منها:^٢

١- التجديد الضمني يعدُّ إيجاراً جديداً يوجب توافر الأهلية لدى طرفي العقد عند تجديد عقد الإيجار، ذلك بخلاف التمديد القانوني لعقد الإيجار؛ إذ إن زوال الأهلية عن المستأجر أو المؤجر لا يكون له أي أثر في تمديد العلاقة الإيجارية.

٢- التجديد الضمني لا يتم إلا بتوافق إرادة الطرفين، حيث يعدُّ بقاء المستأجر في العقار بمنزلة إيجاب منه لتجديد العقد، ويكون سكوت المؤجر بمنزلة قبول لذلك الإيجاب. في حين إن التمديد القانوني للإيجار يتم في حال بقاء المستأجر شاغلاً للعقار من دون أن يتوقف ذلك على رضا المؤجر. أي أن

^١ د. سليمان مرقس، المرجع السابق، ص ١٥١.

^٢ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص ٣٩٨، و د. عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق، ص ٤٦٩، و د. علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص ٦١، و د. مصطفى الجمال، المرجع السابق، ص ٥٢٢.

إرادة القانون هي التي تفرض في التمديد القانوني من دون الأخذ بالحسبان إرادة طرفي العقد.

٣- في حال كان عقد الإيجار معقوداً لعدة مستأجرين، يحصل التجديد الضمني لصالح من بقي من المستأجرين في العقار، فمن خرج منهم لا يتجدد العقد لصالحه. وعلى العكس فإن التمديد الحكمي للإيجار بقوة القانون يتم بالنسبة إلى جميع المستأجرين ولو بقي بعضهم من دون بعض في العقار المؤجر بعد انتهاء عقد الإيجار. ويكون الحكم ذاته في حال تعدد ورثة المستأجر، فالتمديد يحصل في حق التركة.

٤- إذا كان عقد الإيجار الأصلي وارداً في سند رسمي، فيعدُّ سنداً تنفيذياً يجوز خلال فترة التمديد التنفيذ بمقتضاه، لأن العقد الأصلي وعقد الإيجار الممدد بمنزلة العقد الواحد يشملهما السند الرسمي. وعلى العكس بالنسبة إلى التجديد الضمني فلا يعدّ العقد الجديد وارداً في سند رسمي، بل يكون ثابت بالاتفاق الضمني لطرفي العقد.

٥- تبقى التأمينات التي كانت ضامنة لحقوق المؤجر بعد التمديد القانوني للعلاقة الإيجارية. أما في حال التجديد الضمني يكون قد نشئ عقد جديد يزيل معه العقد الأصلي والتأمينات التي كانت ضامنة للالتزامات.

٦- إذا صدر قانون جديد وكان العقد الأصلي قائماً ولم ينته، في هذه الحالة إذا تم التجديد الضمني تنطبق القواعد الآمرة والمفسرة للقانون الجديد على الإيجار الجديد، أما في حال التمديد القانوني لا يسري القانون الجديد إلا في أحكامه الآمرة من دون المفسرة بأثر فوري من وقت صدور القانون.

الفصل الثاني

آثار إنهاء العلاقة الإيجارية

بعد البحث في مفهوم إنهاء العلاقة الإيجارية من حيث التكليف القانوني لها، ومقومات إنهاء العلاقة الإيجارية، نستعرض في هذا الفصل آثار إنهاء العلاقة الإيجارية، والتي تتضمن الدعوى والتعويض. وقد قسمت هذا الفصل إلى بحثين، أتناول في المبحث الأول الإجراءات المتعلقة بالدعوى من حيث الأطراف وكيفية رفع الدعوى، وأخصص المبحث الثاني للتعويض وكيفية تقديره والتنفيذ.

المبحث الأول

دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية

في حال أراد المالك إنهاء العلاقة الإيجارية وفقاً لما جاء في القانون السابق رقم ٦ لعام ٢٠٠١ والقانون الحالي رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥، له أن يطلب إلى المستأجر تسليمه العقار مقابل أن يدفع له ٤٠% من قيمة المأجور، في هذه الحالة يتم الإنهاء بالصورة الرضائية. وإذا لم يتم ذلك، لا يبقى على المالك سوى رفع دعوى الإنهاء أمام القضاء للحصول على حكم يقضي بإنهاء العلاقة الإيجارية. والمشرع حدد المسار القانوني للمالك للوصول إلى الحكم القضائي الذي ينهي الإيجار الخاضع للتمديد القانوني. ولكن من يحق له رفع هذه الدعوى؟ وعلى من ترفع؟ وماهي الإجراءات التي تخضع لها؟

المطلب الأول: طرفا إنهاء العلاقة الإيجارية

لابدَّ لإنهاء العلاقة الإيجارية من وجود طرفين، الأول هو من يملك العقار المأجور، والآخر هو المستأجر الذي يشغل هذا العقار بموجب العلاقة الإيجارية الممددة بحكم القانون.

ووفقاً لأحكام المادة (١٢) من القانون رقم ٢٠/ لعام ٢٠١٥ يتوجب على الطرف الذي يريد إنهاء العلاقة الإيجارية أن يدفع مبلغاً وقدره ٤٠% من قيمة البناء المأجور شاغراً كتعويض للمستأجر لقاء إخلائه للعين المؤجرة.

الفقرة- ١- المدعي (المالك):

جاء نص المادة (١٢) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ واضحاً وصريحاً، حيث اشتمل النص على كلمة المالك، ومن ثمَّ فإنَّ صاحب الحق في طلب إنهاء العلاقة الإيجارية الممددة بحكم القانون هو المالك، سواء أكان هو المؤجر للعقار المأجور أم لم يكن هو المؤجر، فالنص ذكر المالك فقط من دون أن يتبعه بصفة أخرى، لذا يكفي للشخص أن يكون مالكاً للعقار الممدد قانوناً حتى يكون في مركز قانوني يخوِّله طلب إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل التعويض للمستأجر، وذلك في حال توافرت الشروط الأخرى التي ذكرناها سابقاً، والتي نصَّ عليها القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ م.

وبما أنَّ النص جاء مطلقاً بالنسبة إلى المالك، فهناك عدة إشكاليات تثور حول موضوع الملكية، لذلك لابدَّ من البحث في هذه الإشكاليات وفقاً للقوانين والأحكام القضائية وآراء الفقهاء.

فالمالك الذي يملك العقار بشكلٍ مستقلٍ ويثبت هذه الملكية عن طريق قيود السجل العقاري أو غيرها من القيود المماثلة لها في القوة الثبوتية، يستطيع طلب إنهاء الإيجار من دون أي مشكلة تتعلق بمركزه القانوني كمالك. ولكن المشكلة تنثور كما في حالة الملكية الشائعة، وحالة ورثة المالك، ومالك الرقبة ومالك حق الانتفاع وغيرها من الحالات التي سنتعرض لها.

أولاً: المالك المستقل:

المالك متى كان بالغاً راشداً يستطيع أن يتصرف في ملكه كما يشاء، ضمن الحدود التي رسمها القانون، مادام كامل الأهلية غير محجور عليه لأي مانع من موانع الأهلية. حيث إنه في بعض الحالات قد يتقيد هذا الحق ويجعل الملكية مقيدة، ومن ثم لا يستطيع المالك طلب إنهاء العلاقة الإيجارية، كما لو كان هناك نقص في أهليته عندها يكون تصرف المالك مقيد وغير صحيح.

ولا يعدُّ اجتماع صفتي المؤجر والمالك معاً شرطاً أساسياً في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية كما هو الحال بالنسبة إلى دعوى الإخلاء لعله السكنى^١، حيث يشترط في طلب الإخلاء أن يكون المؤجر مالكاً للمأجور بتاريخ العقد وأنه هو الذي أجره، أي تتوافر فيه الصفتان معاً في آن واحد. بالنسبة إلى دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية لا يشترط أن يكون المالك قد تملك العقار قبل صدور القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ الذي نصَّ على إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل التعويض على المستأجر، وإنما يستطيع المالك سواء أكان قد تملك العقار قبل صدور القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ أم بعده أن يطلب إنهاء العلاقة الإيجارية، في حال تقدم

^١ الفقرة (هـ) من المادة (٧) من القانون الجديد رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥.

بوثائق تثبت صفته كمالك للعقار المأجور. وإثبات الصفة من الشروط الشكلية لقبول الدعوى والتي تعدّ من النظام العام، ويمكن للمحكمة أن تنثيره من تلقاء نفسها. والاجتهاد القضائي ذهب على عدم سريان عقد الإيجار على المالك الجديد للعقار إلا إذا كان له تاريخ ثابت سابق للتصرف الناقل للملكية^١.

يستخلص مما سبق، أن الشخص الذي يملك كامل العقار على وجه الاستقلال، يستطيع وفقاً للمادة (١٢) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ طلب إنهاء العلاقة الإيجارية الممددة حكماً من دون أن يتوقف ذلك على موافقة أحد في حال توافر الشروط المطلوبة، حيث إن الشخص الذي يثبت ملكيته التامة لكامل العقار المؤجر سواء بقيود السجل العقاري أو غيرها من القيود التي تماثلها في القوة^٢، له أن يطلب إنهاء الإيجار الممدد قانوناً لقاء تعويض للمستأجر.

وكما ذكرنا سابقاً، قد يتعيب المركز القانوني للمالك بعيب يقيد من حرية تصرفه، عندها يكون طلب إنهاء العلاقة الإيجارية متوقفاً على إجازة من شخص آخر، أي أنه لا بدّ من أن تقام دعوى الإنهاء من قبل المالك حصراً إذا كان بالغاً راشداً، أو من قبل الولي أو الوصي عليه نيابةً عنه فيما إذا كان قاصراً، أو من القيم عليه إذا كان من المحجور عليهم.

^١ نقض مخاصمة ٢٦٩/٤ تا ٢٩/١/٢٠٠٧، مجلة المحامون ٢٠٠٧ العددان ٩-١٠، ص ١٠٤٤.

^٢ جاء في المادة (١٢/و) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ أنه " على المحكمة التثبت من ملكية الجهة المدعية للعقار المؤجر بالقيود العقاري الصادر عن السجل العقاري أو ما يماثله من القيود الرسمية الأخرى كقيود المؤسسة العامة للإسكان أو السجل المؤقت أو المؤسسة الاجتماعية العسكرية أو الجمعية التعاونية السكنية أو مقرونا بوثيقة حصر إرث لمالك العقار المتوفي أو بحكم مكتسب الدرجة القطعية."

وهناك عدة حالات لابدّ من البحث فيها، كما هو الحال بالنسبة إلى المالك بحكم قضائي أو بقرار إحالة أو بعقد عادي أو وكالة، أو في حال كان الشخص مالكاً للرقبة وحق الانتفاع يملكه شخص آخر. وفيما يأتي نتعرض لهذه الحالات:

أ- المالك بحكم قطعي:

يعدّ من يملك حكماً قضائياً مكتسب الدرجة القطعية مالكاً من تاريخ إشارة الدعوى الثابتة لصالحه في صحيفة العقار، وأثر هذه الملكية لا يبدأ أو ينتج أثاره القانونية إلا إذا اقترن بالتسجيل في السجل العقاري^١، لأنه يمكن للمالك الذي لا زال العقار باسمه التصرف به أو إقامة دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية من جانبه^٢.

ومن الناحية العملية، إذا لم يكن هناك أي إجراءات قانونية تعرقل تنفيذ الحكم وتسجيل الملكية كما لو كان يتطلب إجراء إفراز للعقار أو غيرها، عندها يستطيع صاحب الحكم القضائي من وضعه في دائرة التنفيذ ونقله إلى اسمه، ثم التقدم بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية. أما في حال كان هناك إشكالات قد يطول معها تنفيذ الحكم، كما هو الحال بالنسبة إلى إجراءات الإفراز أو الحصول على براءات الذمة المالية أو وجود إشارات دعوى سابقة كإشارة استملاك أو تنظيم، عندها لا يستطيع المالك طلب استرداد العقار المأجور مقابل التعويض للمستأجر^٣.

^١ المادة ٨٢٥/ من القانون المدني السوري.

^٢ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٥٢٢/ قرار ١٤٠٣، تاريخ ٢١/١٢/٢٠١٥، سجلات محكمة النقض. وانظر أيضاً نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٢٨٦/ قرار ٣٠٨، تاريخ ٦/٣/٢٠٠٦، المحامون ٢٠٠٨ ص ٤٥٦.

^٣ محمد علي فينو، أضواء على قانون الإيجار رقم ٦ لعام ٢٠٠١، المرجع السابق، ص ١١٧.

أعطى القانون الجديد رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ لمن اكتسب ملكية العقار المأجور بحكم قضائي قطعي الحق بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية الممددة بحكم القانون، حيث يعدُّ مالكاً للعقار من تاريخ وضع إشارة الدعوى، التي تكون بمنزلة تسجيل الملكية إذا ثبتت بحكم قضائي مبرم^١.

ب- التملك بقرار الإحالة:

لا يحق للمالك بقرار الإحالة طلب الإنهاء. فقرار الإحالة هو القرار الذي تنتهي به إجراءات التنفيذ على العقار بحجزه وبيعه، وهذا القرار يعدُّ سنداً للملكية يستطيع بموجبه المشتري نقل ملكية العقار في صحيفة السجل العقاري بعد دفع الثمن والالتزامات الأخرى^٢. وذهب الاجتهاد القضائي إلى أن قرار الإحالة لا يمنح الحق للمحال إليه بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية، فهو لا ينقل الملكية وإنما يعدُّ بمنزلة سنداً لنقل الملكية التي لا تكتسب إلا بالتسجيل في السجل العقاري، عندها تنتقل حقوق المالك إلى المحال إليه ويستطيع بموجبها إنهاء الإيجار الممدد حكماً^٣.

ج- التملك بعقد:

المشتري في حال لم يسجل عقد البيع لا يصبح مالكاً له قبل ذلك، ويعدُّ تصرفه صادراً من غير مالك، فالبيع غير المسجل هو بيع تام يرتب جميع آثاره فيما

^١ قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ٣/١٨ تاريخ ١٩٧٤/٣/٥، مجلة القانون لعام

١٩٧٥، العدد الأول، ص ٤١٦

^٢ المادة (٤١٣) من قانون أصول المحاكمات رقم ١/ لعام ٢٠١٦.

^٣ نقض مدني، غرفة الإيجارات ٢١٢٥ أساس /قرار ٢٠٩٩ تاريخ ٢٠٠٦/١٢/١١، المحامون ٢٠٠٩،

العددان ٩-١٠/، ص ١٠٩٧.

عدا نقل الملكية، وإن كان هذا التصرف يعدُّ صحيحاً بمواجهة المالك البائع^١. ومن ثمَّ فإنَّ طلب إنهاء العلاقة الإيجارية يكون صادراً من شخص لا يملك هذا الحق، مما يجعل دعواه قابلةً للرد شكلاً لعدم توافر الصفة، وبالمقابل يبقى البائع مالِكاً في عقد البيع الذي لم يسجل، وتكون دعواه صحيحة في حال أقامها طالباً استرداد المأجور مقابل التعويض للمستأجر. وبالنتيجة، لا يعطي العقد سواء أكان رسمياً أم عادياً صاحبه حق الاستعمال أو الانتفاع^٢، ومن ثمَّ فإنَّ المشتري للعقار بعقد رسمي أو عادي لا يستطيع طلب إنهاء العلاقة الإيجارية مع المستأجر لاسترداد العقار، وإنما في هذه الحالة يبقى المالك البائع هو صاحب الحق في طلب الإنهاء طالما لم يُسجل العقد في صحيفة السجل العقاري. والوكالة غير القابلة للعزل هي بيع منجز، وتسري بحق المالك فلا يستطيع الرجوع عن تصرفه^٣، ولكن لا تعدُّ سنداً للملكية، ومن ثمَّ لا يستطيع الشخص أن يستند إلى هذه الوكالة في طلب إنهاء الإيجار.

د- المالك الذي فسخ عقد ملكيته:

في القانون السوري يوجد حالة واحدة بالنسبة إلى فسخ العقد، هي عدم تنفيذ أحد المتعاقدين للالتزام نتيجة خطأ منه، أما في حال كان السبب أجنبياً خارج عن إرادة المتعاقدين يعدُّ العقد مفسوخاً بحكم القانون، وهذه الحالة تسمى الانفساخ^٤.

^١ د. السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص ٤١.

^٢ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٢٤٤/٢٥٤، قرار ٢٧/٢/٢٠٠٦، المحامون ٢٠٠٨، العددان (٢-١)، ص ٤٤٤.

^٣ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ١٤٧٧/١٤٠٣، قرار ٢١/١٢/٢٠١٥، سجلات محكمة النقض.

^٤ د. فواز صالح، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص ٤٢٧.

ولو أن شخصاً اشترى عقاراً من مالكه وقام بنقله إلى اسمه في السجل العقاري وأصبح مالكاً للعقار، فيستطيع طلب إنهاء العلاقة الإيجارية الممددة بحكم القانون، ولكنه لو قام بذلك وبعدها تمّ فسخ عقد البيع، كان لابداً من إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد، فهل يؤثر ذلك في إنهاء العلاقة الإيجارية الذي قام به المالك المشتري في مواجهة المستأجر واسترد العقار منه؟

المادة /١٦/ من القرار رقم (١٨٨) تنصّ على أنه لا أثر لفسخ العقد على أعمال الإدارة التي أجراها أحد المتعاقدين على العقار، بشرط أن يتم ذلك بحسن نية، ومن ثمّ فإن إنهاء العلاقة الإيجارية يعدّ من أعمال الإدارة، فإذا قام المشتري بإنهاء الإيجار عن حسن نية ولم يكن يعلم بأن العقد قد فُسخ أو كان قابلاً للفسخ، عندها يكون الإنهاء صحيحاً صادراً من مالكه وناظراً بحق البائع الذي عادت ملكيته للعقار. ويستطيع المشتري الرجوع بالتعويض الذي دفعه لاسترداد العقار على البائع، بحسبان أن فسخ العقد يعيد المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد.

هـ- مالك الرقبة ومالك حق الانتفاع:

الأصل أن يكون الشخص مالكاً للرقبة وحق الانتفاع معاً، في هذه الحالة لا تثار أي مشكلة حول صحة طلب إنهاء عقد الإيجار. ولكن في حالات أخرى يكون مالك الرقبة شخصاً ومالك حق الانتفاع شخصاً آخر، عندها هل يستطيع مالك الرقبة طلب إنهاء العلاقة الإيجارية؟ أم أن هذا الحق يكون لمالك حق الانتفاع؟

حق الانتفاع من الحقوق العينية الأصلية التي تنفرع من حق الملكية، وهو يجمع بين حقين اثنين: حق الاستعمال وحق الاستغلال. وقد عرّفت الفقرة الأولى من المادة (٩٣٦) من القانون المدني السوري الانتفاع بأنه "حق عيني باستعمال شيء يخص الغير واستغلاله".

ولم ينص القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ على ذلك، ولكن القضاء ذهب إلى أن إنهاء الإيجار الممدد قانوناً يكون لصاحب حق الانتفاع من دون مالك الرقبة^١، ومن ثمّ لا يستطيع من يملك جزءاً من الرقبة أو كامل الرقبة إقامة دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، وإنما مالك المنفعة هو صاحب الحق في إقامة دعوى الإنهاء في مواجهة المستأجر، فالعبرة في نطاق دعوى الإنهاء هي لملكية حق الانتفاع وليس لمالك الرقبة.

ومن ثمّ فإن المالك المقصود هو مالك حق الانتفاع لا مالك الرقبة، وذلك لأنّ حقه بالانتفاع يخوله استغلاله واستثماره، والإيجار يعدّ من صور استغلال المنفعة. وفي حال تعدد المالكين لحق الانتفاع فإنه لا بدّ من توافر ثلاثة أرباع الأنصبة لكي تكون دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية صحيحة - سنتعرض لذلك عند البحث في الملكية الشائعة - ومن ثمّ فإن مالك الرقبة لا يحق له الادعاء ما دام الانتفاع قائماً، والذي ينتهي بوفاة المنتفع أو بانتهاء مدة الانتفاع^٢، عندها

^١ نقض سوري، غرفة الإيجارات، أساس ١١٨٩/ قرار ٤٢٦ تاريخ ٢٠٠٦، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٧، العددان ١١-١٢/ قاعدة ٧١٣.

^٢ نصّت المادة ٩٥٤/ من القانون المدني السوري على أنه "يسقط حق الانتفاع بانتهاء أجله، أو بموت المنتفع أو بتلف الشيء المنتفع به تلفاً كاملاً، أو بتنازل المنتفع عنه أو بإسقاطه منه لسوء الاستعمال أو بالاتحاد أي بجمع صفتي المنتفع ومالك العقار في شخص واحد.

تعود المنفعة كاملةً إلى مالك الرقبة الذي يستطيع حينها إقامة دعوى الإنهاء بصفته الشخصية لاسترداد العقار.

نصَّ القانون الجديد رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ بشكلٍ واضحٍ وصريحٍ على أن المنتفع هو صاحب الحق بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية. حيث جاء في الفقرة د/ من المادة ١٢/ على أنه " إذا كان مالك حق الانتفاع في العقار المأجور يختلف عن مالك حق الرقبة، فإن طلب إنهاء العلاقة الإيجارية ينحصر بمالك حق الانتفاع، ولا يقبل الطلب من مالك حق الرقبة ما لم يجزه مالك حق الانتفاع بمقتضى طلب تدخل مقدم أصولاً". وفي حال أقام مالك الرقبة الدعوى، وأقرَّ صاحب حق الانتفاع الذي تدخل في الدعوى بصحة الطلب، في هذه الحالة للمحكمة قبول الدعوى والحكم بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المالك لعقاره مقابل تعويض قدره ٤٠ % من قيمته للمستأجر^١.

و- المستأجر الأصلي:

يستطيع المستأجر أن يقوم بتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر بمقتضى حقه الشخصي المستمد من عقد الإيجار، على خلاف المنتفع الذي يكون حقه عينياً على العقار^٢. فإذا قام المستأجر بتأجير العقار إلى شخص، يكون هذا الشخص مستأجراً ثانوياً، في هذه الحالة لا يستطيع المستأجر الأصلي طلب إنهاء العلاقة الإيجارية مع المستأجر الثاني وذلك لعدم توافر الصفة، فالدعوى تقتصر على المالك فقط الذي يملك العقار بقيود السجل العقاري أو ما يعادلها من القيود.

^١ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ١١٩٨/ قرار ٤٢٦، تاريخ ٢٠/٣/٢٠٠٦، المحامون ٢٠٠٧ ص ١٤٥٧.

^٢ د. السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص ٤٩.

ومن ثمَّ فإنَّ المستأجر الأصلي؛ وإن كان يعدُّ مؤجراً للعقار لشخص آخر لا يجعله ذلك في مركز قانوني مشابه للمالك الذي أجَّره العقار، ولا يخوِّله إنهاء الإيجار مع المستأجر الثانوي لقاء التعويض.

ثانياً: الملكية الشائعة:

تثور المشكلة بشأن صاحب السلطة في طلب إنهاء العلاقة الإيجارية الممددة بحكم القانون بالنسبة إلى العقار المملوك على الشيوع، التي تعود ملكيته لأكثر من شخص. حيث ذكرنا سابقاً أن المالك الذي يملك كامل أسهم العقار المؤجر يستطيع إنهاء العلاقة الإيجارية من دون أي إشكالية استناداً لنص المادة /١٢/ من القانون رقم (٢٠) لعام ٢٠١٥م، ولكن إذا كان هذا الملك يشاركه فيه غيره، فهل يستطيع إنهاء العلاقة الإيجارية منفرداً؟ أم لا بدَّ من موافقة جميع المالكين أو الأغلبية؟

يقوم الشيوع بين الأفراد في حال تملك شخصان فأكثر عقاراً من دون إفراز لحصة كل منهم فيه، وتكون هذه الحصص بالتساوي بين الشركاء، ما لم يقر أحداهم الدليل على أن حصته تزيد على حصة الآخرين^١. وتصنف الأعمال التي يقوم بها المالكون على الشيوع في صنفين، الأعمال المعتادة والأعمال غير المعتادة، ومن ثمَّ لا بدَّ من معرفة إذا كان إنهاء العلاقة الإيجارية يعدُّ من الأعمال المعتادة أم غير المعتادة، فإذا كانت تدرج تحت الأعمال المعتادة فهي تحتاج إلى أغلبية الشركاء المالكين؛ أي الأكثرية العادية التي تزيد على نصف أسهم

^١ تنص المادة (٧٨٠) من القانون المدني السوري على أنه: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً، غير مفزعة حصة كل منهم فيه، فهم شركاء على الشيوع. وتحسب الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك".

العقار (٥١% من قيمة الحصص). أما إذا كانت من أعمال الإدارة غير المعتادة فهي تحتاج إلى موافقة الشركاء المالكين على الأقل لثلاثة أرباع أسهم العقار^١.

إدارة المال الشائع هي مباشرة سلطتي الاستعمال والاستغلال على المال، أي استعماله فيما أعد له أو استغلاله بالحصول على ثماره، وهذا الانتفاع قد لا يثير مشكلة إذا ما اتفق جميع الشركاء عليه أو قاموا بتوكيل أحدهم لإدارته، أو عينوا مديراً على المال ليتولى هو هذا الشأن. فإن لم يتفقوا على أي من هذه الحلول لم يبقَ إلا معرفة مدى سلطة الأغلبية في مباشرة أعمال الإدارة العادية وغير العادية، وكذلك مدى حق الشريك منفرداً في الانتفاع بالمال، وكيف تقسم نفقات الإدارة والصيانة للمال على الشركاء.

نظم القانون المدني السوري إدارة المال الشائع في المواد من ٧٨٠/ ولغاية ٨١٠/ وقسمها إلى أعمال معتادة وأعمال غير المعتادة.

١- الأعمال المعتادة:

هي الأعمال التي لا تتضمن تغيير أو تعديل أساسي في الغرض الذي أعد له المال الشائع، وللقيام بهذه الأعمال لابد من وجود الأغلبية العادية للشركاء أي التي تزيد على النصف^٢. والمقصود بالأغلبية هنا هي أغلبية الأنصبة وليس أغلبية الشركاء، ومن ثم فإن الشريك الذي يملك الأغلبية العادية من الأنصبة

^١ تنص المادة (٧٨٧) من القانون المدني السوري على أنه: "لشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أسباب قوية. على أن يبلغوا قراراتهم إلى باقي الشركاء".

^٢ تنص المادة (٧٨٣) "١- ما يستقر عليه رأي أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزماً للجميع. وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبة..."

يملك سلطة إدارة المال الشائع فيما يتعلق بالأعمال المعتادة، أي أن العبرة ليست بعدد الشركاء بل بنصيب كل منهم في المال الشائع وما يحوزه.^١ تعني الأغلبية (النصف + واحد) محسوبةً على عدد الأنصبة ولو كانت مملوكةً لشخص واحد فقط، ومن ثم فإن الشخص الذي يملك أغلبية الأنصبة يستطيع مباشرة الأعمال العادية لإدارة المال الشائع كالزراعة، أو استعماله في الغرض المخصص له أو تأجيره. فإذا استقر الأغلبية على القيام بأحد الأعمال المعتادة، ألزم قرارهم بقية الشركاء ما لم يكن قرارهم تعسفياً، عندها يستطيع بقية الشركاء التظلم إلى المحكمة وفقاً لقواعد التعسف في استعمال الحق.^٢ وفي قانون الموجبات اللبناني لا بدّ للقيام بهذه الأعمال من وجود أغلبية ثلاثة أرباع الأنصبة،^٣ فلا تكفي الأغلبية العادية التي أخذ بها كلٌّ من المشرع السوري والمشرع المصري. وفي بعض الحالات يقوم أحد الشركاء وحده بتولي إدارة المال الشائع من دون اعتراض من بقية الشركاء، في هذه الحالة يكون تصرفه صحيحاً، حيث يعدّ في قيامه لهذه الأعمال أصيلاً عن نفسه ووكيلاً عن الشركاء، وإذا اعترض بعض الشركاء ولم يعترض غيرهم، في هذه الحالة إذا كانت حصص الشركاء الذين لم يعترضوا إضافةً إلى حصة الشريك الذي اتخذ القرار بإدارة المال الشائع تمثل الأغلبية، عندها يكون قراره صحيحاً وينفذ في مواجهة البقية. وبكفي هنا عدم

^١ نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص ١٧٣.

^٢ د. محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص ١٢١.

^٣ تنص المادة ٨٣٥/ من قانون الموجبات اللبنانية على "إن الأقلية من الشركاء مجبرة على قبول القرارات التي تتخذها الغالبية فيما يختص بإدارة الشيء المشترك وكيفية الانتفاع به، بشرط أن يكون للغالبية ثلاثة أرباع المصالح التي يتكون منها موضوع الشركة".

الاعتراض المبدئي من الشركاء الآخرين ولا يشترط رضا صريحاً، فالأمر يتعلق بالوكالة الضمنية^١.

٢- الأعمال غير المعتادة:

تتصف هذه الأعمال بخطورتها حيث يقصد منها إدخال تغييرات أساسية في الغرض الذي أعد له المال الشائع لتحسين الانتفاع به، كما لو تعلق الأمر بهدم العقار القديم لإعادة بنائه، أو تحويل الأرض الفضاء إلى المباني. ومن ثم تخرج هذه الأعمال من كونها أعمال معتادة، لذلك فإن المشرع ولخطورتها نص على أن الأغلبية المطلوبة للقيام بها تتجاوز الأغلبية العادية. حيث الأمر يغير من شكل ومصير المال، لذلك تتطلب أغلبية خاصة هي أغلبية الشركاء المالكين لثلاثة أرباع المال الشائع^٢. على أن ذلك لا يعني إلغاء سلطة الأقلية الذين يملكون الربع الباقي للحصص، حيث يجب إعلامهم أولاً بقرار الأغلبية، والمشرع أعطاهم الحق في الاعتراض على هذا القرار، ولهم في سبيل ذلك اللجوء إلى المحكمة المختصة خلال شهرين من وقت إعلامهم بقرار الأغلبية، فإذا فاتت المدة صار قرار الأغلبية نهائياً وملزماً للجميع. وللحكمة إن رأت على الرغم من اعتراض الأقلية الموافقة على قرار الأغلبية، فلها أن تقرر اتخاذ التدابير المناسبة للحفاظ على حقوق الأقلية، ومنها تقديم الأغلبية كفالة مالية تضمن

^١ د. رمضان أبو السعود، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، ص ٥٢٥.

^٢ تنص المادة (٧٨٤) من القانون المدني السوري على أنه " للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة. على أن يبلغوا قراراتهم إلى باقي الشركاء بكتاب مضمون، أو بطريقة رسمية أخرى. ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من تاريخ التبليغ.

الوفاء بما يستحق من تعويضات. أما في القانون اللبناني لا تجبر الأقلية على قبول قرارات الأغلبية بالنسبة إلى أعمال التصرف والأعمال الإدارية التي تمس الملكية مباشرة، أو التعديلات الجديدة في عقد الشركة أو الشيء المشترك، ففي هذه الحالات يجب أن يتغلب رأي المعارضين^١. ففي حال اعترض أحد الشركاء على قرار الأغلبية فإن اعتراضه يوقف قرارهم، ومن ثم لا يمكن تنفيذ ما اتفق عليه الأغلبية. حيث لا يجوز إحداث تغيير في المال الشائع من دون موافقة جميع الشركاء الصريحة أو الضمنية. فيلاحظ أن المشرع اللبناني على خلاف المشرع السوري والمصري، لم يمنح الأغلبية غير العادية السلطة بالقيام بالأعمال غير المعتادة، ومن ثم لا بد من إجماع^٢ المالكين المشتاعين على العمل غير المعتاد، وقد يكون من الصعب الوصول إلى اتفاق بين الجميع^٣.

^١ تنص المادة (٨٣٦) من قانون الموجبات اللبناني أنه " لا تجبر الأقلية على قبول قرارات الغالبية إذا كانت تختص: اولاً-بأعمال التصرف، وبالأعمال الإدارية أيضاً إذا كانت تمس الملكية مباشرة. ثانياً-بتعديلات جديدة في عقد الشركة أو الشيء المشترك.

ثالثاً-بعقد موجبات جديدة. ففي الأحوال المتقدم ذكرها يجب أن يتغلب رأي المعارضين.

^٢ وفي حال قام أحد الشركاء بالقيام بعمل من الأعمال غير المعتادة منفرداً فقد واجه المشرع اللبناني هذه الحالة في نص المادة ٨٢٧ من قانون الموجبات التي تنص على أنه " لا يجوز لشريك أن يحدث تغييراً في الشيء المشترك بلا رضا شركائه الصريح أو الضمني. فإن لم تراع أحكام الفقرة السابقة تطبيق القواعد الآتية: اولاً-تجري القسمة عندما يكون الشيء قابلاً للتجزئة.

وإذا كان الجزء الذي حدث فيه التغير واقعاً في حصة الشريك الذي أحدثه فلا سبيل لأي فريق منهم إلى الاعتراض. أما إذا كان التغير واقعاً في حصة شريك آخر فيمكن هذا الشريك أن يختار إما أداء بدل التغير وإما اجبار شريكه على ارجاع الشيء إلى حالته الأصلية.

ثانياً-عندما يكون الشيء غير قابل للتجزئة يجوز للشركاء أن يجبروا محدث التغير على إعادة الشيء إلى حالته الأصلية وعلى تحمل النفقة مع أداء بدل العطل والضرر عند الاقتضاء."

^٣ د. رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص ٥٢٩.

وقد اختلفت الآراء حول تكييف إنهاء العلاقة الإيجارية فيما إذا كانت من أعمال الإدارة المعتادة أم غير المعتادة، ومن ثمَّ هل تتطلب الأغلبية العادية أم الشركاء المالكين لثلاثة أرباع الأنصبة؟

هناك رأي يقول إنه يكفي أن يملك المالك أكثرية الأنصبة؛ أي نسبة ٥١% من قيمة العقار المأجور ليتمكن من طلب إنهاء العلاقة الإيجارية الممددة بحكم القانون مقابل دفع تعويض ٤٠% من قيمة العقار للمستأجر، فالمالك المقصود هنا هو المالك المستقل أو المالك المشتاع الذي يملك حق إدارة المأجور بامتلاكه الأغلبية العادية لسهامه أي ١٢٠١/٢٤٠٠، بحسبان أن الإجارة من أعمال الإدارة المعتادة^١. ويجوز للمالك المشتاع أيًا كانت الأنصبة التي يمتلكها أن يرفع هذه الدعوى إذا لم يعارضه أي من الشركاء، ويكون ذلك بحكم إقامة الشخص في مكان وجود العقار، ومن ثمَّ يتوافر لديه الوقت من دون غيره، أي يكون أقدر على إدارة المال الشائع، لأنه في هذه الحالة يعدُّ وكيلاً عن الباقيين بمقتضى المادة (٧٨٣) من القانون المدني السوري. وبالنسبة إلى التعويض، فيتفق مع باقي الشركاء على دفعه وله أن يتبرع به^٢، حيث لا يوجد نص صريح حول ذلك. ويمكن أن يقرر الوكيل أجراً، خاصةً إذا ما تفرغ لإدارة المال الشائع وكلفه ذلك مالاً وجهداً ووقتاً، فيحسب الأجر ضمن نفقات الإدارة وتوزع على الحصص.

^١ "أن عقد الإيجار هو عمل من أعمال الإدارة المعتادة، وإنهاؤه يكون كذلك. فالدعوى بإنهاء العلاقة الإيجارية تكون مسموعة من مالك أكثر الأنصبة بواقع ٥١% ولا مبرر لإدخال بقية المالكين" (نقض سوري، غرفة الإيجارات، أساس ١٤٤٦/قرار ٣٧٢ تاريخ ١٣/٦/٢٠٠٦، مجلة المحامون ٢٠٠٧ العددان ١١-١٢، ص ١٤٦٠).

^٢ خالد عزت المالك، المرجع السابق، ص ٤٧.

وحجة أصحاب هذا الرأي أن إنهاء العلاقة الإيجارية تعدُّ من أعمال الإدارة العادية التي لا تشكل خطورةً أو تغييراً في الهدف الذي أعدَّ له المال الشائع، ومن ثمَّ يستطيع من يملك الأغلبية العادية من قيمة الأنصبة أن يباشر بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية بالنسبة إلى العقار المملوك على الشيوع.^١

أما الرأي الآخر فيرى أن إنهاء العلاقة الإيجارية يعدُّ من الأعمال غير المعتادة، ومن ثمَّ لا تكفي الأغلبية العادية - ٥١% من الأنصبة - لطلب الإنهاء، بل لابدَّ من توافر الأغلبية التي تملك ثلاثة أرباع أسهم العقار^٢. وهذه النسبة نصَّ عليها القانون في حال القيام بالأعمال غير المعتادة التي تدخل في نطاق تحسين الانتفاع بالمال الشائع، وذلك باتخاذ قرارات تنسم بخطورتها؛ لذا نصَّ المشرع على وجوب توافر أغلبية تضم ثلاثة أرباع الأسهم. فالمالك في حال كان شخصاً واحداً يملك ثلاثة أرباع الأنصبة، أو عدة أشخاص يملكونها مجتمعين يحق لهم طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، ومن ثمَّ في حال وجد المالكون لهذه الأنصبة ضرورة قوية وسبباً حقيقياً وجاداً من أجل تحسين الانتفاع بالعقار، يجوز لهم القيام بها على أن يبلغوا قراراتهم إلى باقي الشركاء بطريقة رسمية^٣.

^١ "إن إنهاء العلاقة الإيجارية هو عمل من أعمال الإدارة التي تحتاج إلى مالك أكثر أغلبية السهام." (نقض إيجارات ١٩١٤/١٦٨٧ تا ٢٠٠٦/١/٢٧، المحامون ٢٠٠٩ ص ٤٥٦)

^٢ "القانون لا يقر الحق بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية إلا لمالك كامل العقار منفرداً أو لمالك ثلاثة أرباع العقار مشتاعاً"

(نقض سوري، غرفة الإيجارات، أساس ١٤٠٠/قرار ٢٠٢٦، تاريخ ٢٠٠٦/١٢/٤، مجلة المحامون ٢٠٠٩، العددان ١١-١٢، ص ٤٦٣)

^٣ محمد علي فينو، شرح أحكام القانون رقم ١٠ لعام ٢٠٠٦، المطبعة التعاونية بدمشق، من دون سنة نشر، ص ١١٤.

وإذا عدنا إلى نص المادة (٢/ب) من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ نلاحظ إن الهدف منها؛ إنهاء العلاقة الإيجارية الممددة بحكم القانون، حيث إن المالكين في هذه الحالة يتقاضون أجوراً زهيدةً مقابل إشغال المستأجر للمأجور، لا تتناسب وقيمة العقار، كما أنهم في حال أرادوا بيع العقار يحجم الناس عن شرائه كونه مثقل بإيجار قديم يمدد حكماً ما دام المستأجر يشغله ويدفع أجرته. أما في حال إنهاء العلاقة الإيجارية سيصبح بإمكانهم تأجير العقار ببديل إيجار مرتفع ومتناسب، وهذا يدخل ضمن نطاق تحسين الانتفاع بالمال الشائع الذي يحتاج لتوافر ثلاثة أرباع الأنصبة، ومما لا شك بأن إنهاء العلاقة الإيجارية يعدُّ من الأعمال غير المعتادة التي يستطيع من يملك ١٨٠٠/٢٤٠٠ من الأسهم أن يقوم بها، كما ذهب إليه أصحاب الرأي الثاني، نظراً لما تؤديه من تحسين الانتفاع بالملك الشائع وما تتطلبه من إرهاق للمالكين بأداء ٤٠% من قيمة المأجور كتعويض للمستأجر لقاء إنهاء الإيجار، وخاصةً أن التعويض قد يصل إلى مبلغ كبير يزيد من التزامات المالكين على الشيوع.

وقد صدرت قرارات متناقضة عن محكمة النقض السورية، بالنسبة إلى تكييف إنهاء العلاقة الإيجارية، فيما إذا كانت من الأعمال المعتادة أم الأعمال غير المعتادة. حيث جاء في أحد قراراتها " أن عقد الإيجار هو عمل من أعمال الإدارة المعتادة، وإنهاؤه يكون كذلك. فالدعوى بإنهاء العلاقة الإيجارية، تكون مسموعة من مالك أكثر الأنصبة بواقع ٥١%/ ولا مبرر لإدخال بقية المالكين".^١ وفي قرار آخر يناقض القرار السابق، جاء فيه أن "القانون لا يقر

^١ نقض سوري، غرفة الإيجارات، أساس ١٤٤٦/قرار ٣٧٢، تاريخ ١٣/٦/٢٠٠٦، مجلة المحامون ٢٠٠٧، العددان ١١-١٢/، ص ١٤٦٠.

الحق بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية إلا لمالك كامل العقار منفرداً أو لمالك ثلاثة أرباع العقار مشتاعاً^١.

وحين صدر القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ كان له الكلمة الفصل في هذا الشأن، حيث نصَّ على وجوب توافر ثلاثة أرباع الأنصبة ليتمكن المالكين من طلب إنهاء العلاقة الإيجارية بالنسبة إلى العقار المملوك على الشيوع، هذا ما نصَّت عليه الفقرة ج/ من المادة ١٢. ومن ثمَّ فإن القانون الجديد عدَّ إنهاء العلاقة الإيجارية من قبيل الأعمال غير المعتادة، فلا تكفي الأغلبية المطلقة - ٥١% من الأنصبة - لطلب الإنهاء، بل لا بدَّ من توافر الأغلبية التي تملك ثلاثة أرباع أسهم العقار، وهذه هي النسبة التي نصَّ عليها القانون في حال القيام بأعمال الإدارة غير المعتادة التي تدخل في نطاق تحسين الانتفاع بالمال الشائع، وذلك باتخاذ قرارات تتسم بخطورتها؛ لذا نصَّ المشرع على وجوب توافر أغلبية تضم ثلاثة أرباع الأسهم. ومع صدور القانون الجديد لا مجال للاجتهاد في ذلك استناداً للقاعدة القانونية التي تنص على أنه لا اجتهاد في معرض النص.

وبالنسبة إلى ورثة المؤجر ووفقاً للمادة (٨٢٥) من القانون المدني السوري^٢ فهم يعدُّون مالكيين للعقار قبل التسجيل في السجل العقاري، ولكن أثر الاكتساب لا يبدأ إلا بالتسجيل في السجل العقاري. وبوفاة المؤجر تنتقل العلاقة الإيجارية إلى ورثته من بعده بصفتهم مؤجرين أصليين، والإيجار ينصرف إلى ما كان

^١ نقض سوري، غرفة الإيجارات، أساس ١٤٠٠/قرار ٢٠٢٦، تاريخ ٢٠٠٦/١٢/٤، مجلة المحامون ٢٠٠٩، العددان ١-٢، ص ٤٦٣.

^٢ تنص المادة (٨٢٥/٣) مدني سوري على أنه "كل من اكتسب عقاراً بالإرث، أو بنزع الملكية، أو بحكم قضائي، يكون مالكا له قبل تسجيله. على أن أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا اعتباراً من التسجيل"

يملك المورث وفق عقد الإيجار وبتاريخه، وفي حال وفاة بعض الورثة من بعده فإن العلاقة الإيجارية تنتقل لورثتهم وهم يصبحون مؤجرين أصليين^١. ولا يكتسب الورثة صفة المدعي في حال إقامة دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية إلا بدءاً من تاريخ نقل الملكية وتسجيل العقار المأجور باسمهم في السجل العقاري. وكى تكون الدعوى صحيحة لا بدّ من إقامتها من جميع الورثة، وفي حال اعتراض بعضهم عندها يجب أن تقام من الورثة الذين يملكون ثلاثة أرباع الأنصبة، وذلك لأن الورثة قانوناً مالكيين على الشيوع للعقار الموروث منذ تاريخ وفاة المورث، ووفقاً للقانون الجديد رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ لا بدّ من توافر ثلاثة أرباع الأنصبة للشركاء حتى يجوز طلب إنهاء العلاقة الإيجارية.

ونلاحظ في دعوى الإنهاء أنها تقام من الورثة بصفقتهم الشخصية من دون الحاجة إلى إقامتها إضافةً إلى التركة، والسبب في ذلك أن دعوى الإنهاء من الدعاوى الشخصية وليست من الدعاوى التي تقام على المتوفي أو له، فهي لا تتعلق بحق من حقوق التركة وليس لأحد إقامتها إضافةً للتركة، وعبرة "إضافة لتركة المتوفي" تعدّ على سبيل التزييد ولا تؤثر في صحة الخصومة ما دام الورثة مُثْلُوا جميعاً في الدعوى^٢.

وبالنتيجة، يحق لورثة المؤجر المتوفي إقامة دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية بصفقتهم الرسمية بوصفهم مؤجرين أصليين بعد وفاة مورثهم، ويتم إثبات صفقتهم

^١ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٣٣٤/قرار ٣٦٢، تاريخ ١٣/٣/٢٠٠٦، مجلة المحامون ٢٠٠٨، العددان ١-٢، ص ٤٧١.

^٢ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ١٥٨٤/قرار ٩٦٩، تاريخ ١٧/٧/٢٠٠٦، مجلة المحامون ٢٠٠٧، العددان ١-٢، ص ١٠٨، ونقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ١٠٥٤/قرار ١١٩٦، تاريخ ٢٧/١٠/٢٠١٥، سجلات المحكمة.

كورثة عن طريق حصر إرث شرعي صادر عن المحكمة الشرعية، ولو تمّ ذلك قبل نقل الملكية في السجل العقاري بحسبان ذلك استثناءً نصّت عليه المادة (٨٢٥) من القانون المدني السوري. وقد ذهب الاجتهاد القضائي بأن الحقوق الإيجارية لا تنتقل إلى ورثة المؤجر إلا إذا كان يملك العقار المؤجر بتاريخ الوفاة، بحيث يشترط أن تكون ملكية المأجور قد آلت إلى ورثته بسبب وفاته، عندها يحق للوارث ممارسة الحقوق الإيجارية قبل نقل الملكية إلى اسمه في القيود العقارية بمقتضى حصر إرث وبيان القيد العقاري، ولذلك في حال عدم إبراز وثيقة حصر إرث من شأنه الحكم برد دعوى الإنهاء شكلاً لعدم صحة الخصومة.^١

ثالثاً: حالة الشريك المالك المستأجر:

في بعض الحالات قد يكون المستأجر يملك حصة سهمية من العقار الذي يشغله، فيكون مستأجراً للعقار كاملاً ومالكاً لبعض الأسهم فيه، فهل يجوز هنا للشركاء الباقين إقامة دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية في مواجهته؟

هنا لا بدّ من التمييز بين حالتين: إذا كان المستأجر يملك حصة سهمية من العقار المأجور، والحالة الثانية في حال كان المستأجر يملك ثلاثة أرباع الأنصبة.

^١ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٩٩٠/قرار ٩٩٢، تاريخ ٢٠٠٣/٤/٣٠، مجلة المحامون ٢٠٠٤، العددان ١-٢، ص ٣٣١.

١- المستأجر يملك حصة سهمية^١:

ملكية المستأجر لحصة سهمية من المأجور لا يحرم الجهة المدعية من ممارسة حقها برفع دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية بوصفها تملك ثلاثة أرباع المال الشائع، أي تملك ممارسة أعمال تخرج عن حدود الإدارة المعتادة. وللمالك الشريك في هذه الحالة استرداد العقار المأجور من المستأجر بغض النظر فيما إذا كان الأخير مالكاً لحصة سهمية من المأجور أم لا، وإلا ما الفائدة التي سيجنيها المالك من دفع التعويض إذا كان لا يستطيع استرداد المأجور.

ينص القانون على أن الحق بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية يكون لمن يملك ثلاثة أرباع العقار مشتاعاً، الأمر الذي يجعله صاحب الصفة والمصلحة برفع دعوى الإنهاء. والمستأجر هنا يقوم بإشغال كامل العقار المأجور باستثناء حصته السهمية البسيطة فيه، ومن ثمّ تحكمه أحكام إنهاء العلاقة الإيجارية وأحكام إدارة المال الشائع. وهو لن يضار من ذلك، وحصته السهمية ستبقى بعد الإنهاء بحسبان أنه يملك حصة سهمية في العقار، وأما ما تمّ إنهاؤه هو إشغاله للمأجور بموجب عقد الإيجار الممدد بحكم القانون. والمستأجر في هذه الحالة لا يستطيع طلب إنهاء العلاقة الإيجارية بوصفه لا يملك ثلاثة أرباع الأسهم في العقار المأجور، وهذا من غير الجائز فهو مستأجر ومالك لحصة سهمية بسيطة، أي أنه يعدّ طالباً لإنهاء العلاقة الإيجارية بمواجهة نفسه، وعندها سيقع التناقض، حيث يكون بذلك يمثل طرفي إنهاء العلاقة الإيجارية وهذا لا يجوز.

^١ انظر في ذلك مجلة المحامون الأعداد (٧-٨-٩-١٠-١١-١٢) تاريخ ٢٠١٤، أحكام محكمة

٢- المستأجر يملك ثلاثة أرباع الأنصبة:

إذا كان المستأجر يملك ثلاثة أرباع الأنصبة، عندها لا يحق له طلب إنهاء العلاقة الإيجارية، حيث يكون مدعي ومدعى عليه في دعوى واحدة، وهذا لا يجوز لتعارض المصالح. كما أنه لا يجوز لباقي المالكين طلب إنهاء العلاقة الإيجارية، بحسبان أنهم غير مالكين لثلاثة أرباع الحصص في العقار المأجور. وذلك يخرج عن هدف المادة (١٢/ج) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥.

ويلاحظ مما سبق، أن المستأجر سواء أكان يملك حصة سهمية صغيرة أم كان يملك ثلاثة أرباع الأسهم فإن دعوى الإنهاء لا يمكن أن تقام من جهته، لتعارض ذلك مع مركزه القانوني بصفته مالكاً للعقار من جهة ومستأجراً له من جهة أخرى.

الفقرة ٢- المدعى عليه (المستأجر):

المستأجر هو الشخص الذي تعاقد مع المؤجر، ويشغل العقار المأجور للسكن وبقي هذا الإشغال ممدداً بحكم القانون حتى بعد انتهاء مدة العقد، بموجب الرخصة التي منحها المشرع للمستأجر بسبب الظروف الاستثنائية. فالتمديد هنا يعدُّ من النظام العام، وعقد الإيجار يبقى على حاله سواء بالنسبة إلى المؤجر أو المستأجر ما دام الأخير يفي بالتزاماته. ومن ثمَّ فإن المالك يطالب باسترداد العقار المأجور من المستأجر الذي يشغله للسكن استناداً إلى عقد الإيجار المشمول بالتمديد الحكمي، أي المستأجر الذي أبرم العقد في ظل المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته. أما المستأجر الذي أبرم عقد الإيجار

في ظل القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ أو بعده لا تطبق عليه أحكام إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل التعويض، لأن العقد في هذه الحالة يخضع لإرادة المتعاقدين.

ووفقاً للمادة /١٢/ من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥، لكي يطالب المالك بإنهاء العلاقة الإيجارية الممددة قانوناً لابدّ من تحديد المستأجر الذي يشغل العين المؤجرة لكي يسترد العقار منه. في الأصل يكون المستأجر هو الشخص الذي أبرم عقد الإيجار مع المؤجر، ولا يزال يشغل المأجور بقوة القانون، في هذه الحالة لا تثار أي مشكلة خلال إجراءات طلب الإنهاء^١. ولكن بسبب تمديد العلاقة الإيجارية لسنوات طويلة فقد يكون تبديل المستأجر الأصلي الذي أبرم العقد مع المؤجر لأول مرة، حيث يمكن أن يكون المستأجر قد توفي وانتقل الحق بإشغال المأجور إلى ورثته من بعده أو من كان يقيم معه في العقار المأجور، أو قد يكون المستأجر قد ترك الدار إلى شخص آخر من الأصول أو الفروع أو من كان مسؤولاً عنهم. لذلك لابدّ من تحديد المستأجر في دعوى الإنهاء لكي يتمكن المالك من استرداد عقاره خالياً من الشواغل والشاغلين مقابل التعويض.

أولاً-المستأجر الوحيد:

في حال كان المستأجر يشغل العقار المأجور منفرداً عندها يقوم المالك بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية بمواجهته سواء بصورة رضائية أو قضائية، وذلك تطبيقاً للمادة /١٢/ من قانون الإيجارات رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥.

^١ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، المرجع السابق، ص ٤٣٩.

ويقصد بالمستأجر الوحيد: المستأجر الذي يقيم بمفرده في المأجور من دون أن يكون معه أي من الأشخاص المستفيدين من حق الإقامة، وهما طائفتان^١:

-**الطائفة الأولى:** هم الورثة الشرعيون من زوجة وأولاد الذين يحق لهم الإقامة مع المستأجر الأصلي. فقد يكون المستأجر غير متزوج أو لم ينجب أولاداً، أو كان متزوجاً وتوفيت الزوجة وكان الأولاد مستقلين في مساكن خاصة بهم. ومن ثم في هذه الحالة يعدُّ المستأجر منفرداً في حال عدم إقامة أي شخص من هذه الطائفة معه.

-**الطائفة الثانية:** الأقارب من أخوة وأخوات ومن هم تحت ولاية أو وصاية المستأجر والذين يدخلون المأجور معه بقصد الإقامة.

ففي حال كان المستأجر يقيم في المأجور من دون وجود أي شخص من الأشخاص المذكورين سابقاً، عدَّ وحيداً، مما يسهل على المالك مطالبته بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور مقابل التعويض له بنسبة ٤٠% من قيمة العقار شاغراً وبوضعه الراهن.

ثانياً-المستأجر يقيم مع أفراد أسرته في العين المؤجرة:

يتسم عقد الإيجار بطابع عائلي وجماعي، حيث يتعاقد فيه المالك مع الأب بوصفه رب الأسرة ليقوم مع باقي أفراد أسرته من زوجة وأولاد وغيرهم من الأشخاص المسؤول عن إعانتهم من الأصول والفروع والحواشي كالأب والأم والأخوة والأخوات، والمستأجر في هذه الحالة يعدُّ الطرف الأصلي في عقد

^١ د. محمد المنجي، المرجع السابق، ص ٧٩.

الإيجار، ولا يسوغ القول إن المقيمين معه يعدّون مستأجرين أصليين، وذلك بحسبان أن المستأجر له نيابة ضمانية عنهم، فالعقد يتم أصالة عن نفسه ونيابة عن البقية مع المؤجر للعقار.

ويعدّ ذلك خروجاً عن قاعدة نسبية أثار العقود من حيث الأشخاص والموضوع، حيث يقوم العقد بإرادة المستأجر النائب عنهم وينصرف أثره إلى الأصلي، فالأشخاص الذين يقيمون مع المستأجر في الدار المؤجرة ليسوا طبقاً للقانون أطرافاً في العقد ولا تربطهم أي رابطة تعاقدية أو صلة مباشرة أو غير مباشرة مع المؤجر، سواء أكانت إقامتهم في الدار عند بدء العلاقة الإيجارية أم بعدها. وسبب إقامتهم في المأجور يعود للالتزامات المستأجر وواجباته الأدبية تجاههم ولا شأن للمؤجر فيها.^١ ويبقى وصف المستأجر الأصلي على الشخص الذي أبرم عقد الإيجار مع المؤجر من دون المقيمين معه طيلة حياته وإشغاله للعقار، ولا يتغير هذا الوصف إلا في حالة الوفاة أو ترك المأجور. والمستأجر الأصلي هو صاحب الحق في الانتفاع بالعقار، ويملك الحق بقبول أو رفض من يقيم معه في السكن، وله الحق في إنهاء العلاقة الإيجارية مع المالك من دون أن يتوقف ذلك على موافقة أحد من المقيمين معه في المأجور، وعليهم إخلائه في حال إنهاء العلاقة الإيجارية على الفور.

في حال وجد من يقيم مع المستأجر الأصلي في المأجور، فإن إنهاء العلاقة الإيجارية يتم بين المالك والمستأجر الأصلي من دون غيره. ومن ثمّ يستطيع

^١ د. علي مصبح إبراهيم، المرجع السابق، ص ٢٦٧.

المالك رفع دعوى الإنهاء على المستأجر أصالةً عن نفسه ونيايةً عن الأفراد المقيمين معه، سواء دخلوا المأجور عند بدء العلاقة الإيجارية أو بعدها.^١

وسواء أقام المالك الدعوى على المستأجر الأصلي منفرداً أم عليه وعلى من يقيم معه، فالنتيجة ستكون واحدة، فالتعويض سيصار توزيعه عليهم جميعاً كلاً بنسبة أحقيته من التعويض، ولو أقام المالك الدعوى على المستأجر فقط، يكون لباقي الأقارب ممن يقيمون معه والذين دخلوا المأجور منذ بدء العلاقة الإيجارية الحق بالتدخل إلى جانب المستأجر الأصلي. كما أنه يحق للمحكمة في هذه الحالة إدخال كل شخص يشغل المأجور مع المستأجر الأصلي.^٢

ثالثاً- وفاة المستأجر:

الأصل في عقد الإيجار وفقاً للقواعد العامة ألا ينتهي بوفاة المستأجر قبل انتهاء مدته، بل تبقى العلاقة الإيجارية قائمة؛ وينتقل الحق في الانتفاع بالعقار المأجور إلى الورثة الشرعيين في حال التزامهم نحو المؤجر بأداء الأجرة طيلة المدة المتبقية من عقد الإيجار الذي أبرمه المؤجر مع مورثهم المستأجر.^٣

أما بالنسبة إلى عقد الإيجار الممدد بقوة القانون، فلا ينتهي بوفاة المستأجر، بل تنتقل العلاقة الإيجارية بما فيها حق التمديد الحكمي إلى ورثته المقيمين معه في المأجور بتاريخ وفاته، وإلى من دخل العقار معه منذ بدء العلاقة الإيجارية أو بعدها من أصول أو فروع؛ ولو كانوا غير وارثين شرعاً، ومن هم تحت ولايته

^١ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، المرجع السابق، ص ٤٣٩.

^٢ محمد علي فينو، المرجع السابق، ص ٨٩.

^٣ د. محمد المنجي، المرجع السابق، ص ٨٠.

أو وصايته، ومن ثم لا يجوز للمالك في هذه الحالة أن يخليهم من العقار المأجور، بل إن القانون أعطاهم الحق بالبقاء في المأجور مستفيدين من التمديد الحكمي الذي كان يستفيد منه سلفهم المستأجر الأصلي. ويستمد الأشخاص المستفيدون من التمديد الحكمي حقهم من القانون، وليس من إرادة المؤجر أو المستأجر، كما أنه لا يحق لطرفي العقد - المؤجر والمستأجر - الاتفاق على تخصيص التمديد القانوني لصالح أفراد من دون آخرين، وذلك بحسبان أن التمديد القانوني لعقد الإيجار من النظام العام.^١

لا بدّ من تحديد الأشخاص المستفيدين من التمديد القانوني للعلاقة الإيجارية، الذين يحق لهم أن يشغلوا العقار المأجور بعد وفاة المستأجر الأصلي^٢، لكي يستطيع المالك من مخصصتهم في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية وفقاً لنص المادة ١٢/ من قانون الإيجارات رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥.

جاء في القانون رقم ٤٦٤ لعام ١٩٤٩ أن التمديد القانوني لعقود الإيجار المعدة للسكن يتناول أفراد أسرة المستأجر الذي يتوفى أو يترك البلد التي فيها المأجور إذا كانوا قاطنين معه حين الوفاة أو الترك، ويقصد بأسرة المستأجر من كان ساكناً معه من أصوله أو فروعه وزوجه وأخوته وأخواته ومن هم في ولايته أو وصايته.

^١ د. علي مصبح إبراهيم، المرجع السابق، ص ٢٧٦.

^٢ "في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية على المدعي أن يبين من هو المستأجر وأن يخاصم كافة ورثته في حال ثبوت وفاته بعد قيام العلاقة الإيجارية لأن ليس كل شاغل مستأجر وليس كل من دفع الأجرة مستأجر وإن دفع الأجرة من أحد أفراد الأسرة لا يعتبر مستأجراً لوحده:

نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ١٩٩١/قرار ٢٠٨٣، تاريخ ١١/١٢/٢٠٠٦، المحامون ٢٠٠٩ العددان ١-٢/، ص ٤٦٨.

ومن ثمّ يمكن تصنيف المستفيدين من التمديد الحكمي وفق الآتي:^١

١- الزوج:

ويقصد به الزوج أو الزوجة، ففي حال كان الزوج هو المستأجر تكون الزوجة مستفيدة أيضاً من التمديد القانوني، وفي حال كانت الزوجة هي المستأجرة يستفيد الزوج من تمديد العلاقة الإيجارية. والأمر منوط باستمرار العلاقة الزوجية بين الطرفين، أما إذا طُلِّقَت الزوجة وانتقلت إلى بيت آخر، لا تستفيد من الحق بإشغال العقار الذي يستأجره زوجها السابق في حال وفاته لخروجها منه قبل الوفاة وانقطاع إقامتها معه. وفي حال بقاء العلاقة الزوجية، ولكن الزوجة انتقلت إلى مسكن آخر وتفردت به لأسباب تتعلق بطبيعة عملها أو غيرها من الأسباب الخاصة، في هذه الحالة لا تستفيد أيضاً من التمديد القانوني. فالأمر يستوجب إقامتها في المأجور وقت وفاة زوجها المستأجر.

٢- الأولاد:

لابدّ من إقامتهم المستمرة في المأجور مع المستأجر أيّاً كانت مدة الإقامة، سواء كان ذلك منذ بدء العلاقة الإيجارية أو بعدها، بشرط أن تكون هذه الإقامة قائمة عند الوفاة أو الترك.

٣- الأصول والحواشي:

هم الأخوة والأخوات ومن هم في ولايته أو وصايته كالوالدين أو غيرهم، ويشترط في ذلك استمرار إقامتهم مع المستأجر في المأجور من دون انقطاع. ولم ينص

^١ د. علي مصبح إبراهيم، المرجع السابق، ص ٢٧٠ وما بعدها.

القانون رقم ٤٦٤ لعام ١٩٤٩ على مدة معينة لكي يستفادوا من التمديد القانوني، وهذا ما ذهب إليه المشرع اللبناني أيضاً بالنسبة إلى تمديد عقد الإيجار^١، أما في القانون المصري اشترط استمرار إقامتهم لمدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر^٢. والتمديد القانوني لصالح الأقارب مناطه الإقامة وإشغالهم للعقار المأجور، وواقعة الإشغال مادية يجوز إثباتها بجميع وسائل الإثبات.

ولا يتقيد التمديد القانوني بجيل واحد من المستأجرين، بل يطرد تطبيق هذه القاعدة سواء بالنسبة إلى ورثة المستأجر الأصلي الذي أبرم عقد الإيجار ابتداءً مع المالك، أو ممن مدد العقد لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي.

وقبل صدور القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ كان لا بد من تحديد تاريخ وفاة المستأجر الأصلي، لمعرفة الورثة الذين تنتقل إليهم العلاقة الإيجارية، فالأمر

^١ نص قانون الإيجارات اللبناني لعام ١٩٩٤ في المادة الخامسة منه على أنه "في حال وفاة المستأجر أو تركه المأجور يحل حكماً محله في الاستفادة من عقد الإيجار الأساسي أو الممدد عند الاقتضاء بكافة شروطه الأخيرة أو المعدلة بحكم القانون:

أ- زوج المستأجر وأصوله وأولاده فقط الذين يقيمون معه في المأجور ماعدا من سبق أن ترك المأجور وشغل مسكناً آخر.

ب- أنسابه الذين دخلوا معه إلى المأجور عند بدء تنفيذ الإجارة وكانوا لا يزالون مستمرين في إشغاله بدون انقطاع."

^٢ تنص المادة ٢٩/ من القانون المصري رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المتعلق بتأجير وبيع الأماكن على ما يأتي " مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون، لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين، إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل."

يختلف في حال وفاة المستأجر قبل تاريخ نفاذ القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ أو بعد هذا التاريخ وفق الآتي:

- الحالة الأولى:

إذا توفي المستأجر قبل نفاذ القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١، فالعلاقة الإيجارية تنتقل إلى من كان يقيم مع المستأجر منذ بدء العلاقة الإيجارية وحتى قبل الوفاة، ومن ثمّ لابدّ للمالك من رفع الدعوى لإنهاء العلاقة الإيجارية بمواجهة كل الورثة المقيمين في المأجور وقت وفاة المستأجر.

- الحالة الثانية:

بعد نفاذ القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ لابدّ من الرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني السوري، ومن ثمّ يتوجب على المالك مخاصمة جميع الورثة الذين كانوا مقيمين في المأجور أو الذين خرجوا منه بعد الوفاة.

وبعد صدور القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ حسم الأمر بالنسبة إلى حالة الورثة بعد وفاة المستأجر^١، فقد نصّت الفقرة /هـ/ من المادة (١٢) منه على أنه "إذا كانت العلاقة الإيجارية قد انتقلت إلى ورثة المستأجر للعقار المعد للسكنى بحكم القانون، فإن دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية توجه من المدعي المالك إلى الورثة المقيمين في العقار المأجور مع مورثهم عند الوفاة وما قبلها دون انقطاع، أما

^١ جاء في الأسباب الموجبة بأن "القانون قد حسم مسألة الخصومة في إنهاء العلاقة الإيجارية للعقار المملوك على الشيوخ، وتم وضع حدٍ للخلاف المتعلق بورثة المستأجر"

بأقي الورثة فلا يجوز اختصامهم في الدعوى ما لم يكن منهم وارثة عادت إلى المأجور بعد انتهاء الحياة الزوجية بالطلاق أو بوفاة زوجها.^١

يستخلص من هذا النص، أنه يجب على المالك في حال وفاة المستأجر، رفع دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية في مواجهة الورثة الذين استمرت إقامتهم في العقار المأجور عند الوفاة وقبلها، من دون الورثة الذين خرجوا من العين المؤجرة، فقد أخرجهم القانون الجديد من طائفة الورثة الذين يجب اختصامهم في الدعوى.^١ ولكن المشرع استثنى من هؤلاء الورثة الذين خرجوا من المأجور وانقطعت إقامتهم فيه، الوارثة التي عادت إلى المأجور بعد انتهاء العلاقة الزوجية بسبب الطلاق أو الوفاة، وذلك لاعتبارات إنسانية واجتماعية. فالمطلقة تعود إلى العقار كونه المكان الذي لابد من أن تقيم فيه بعد وفاة زوجها أو طلاقها منه، فيكون هذا المكان هو المسكن الذي يقوم فيه والدها أو الشخص المسؤول عن نفقتها قانوناً. ففي هذه الحالة يتوجب على المالك اختصامها في الدعوى، وفي حال عدم قيامه بذلك تستطيع هي طلب التدخل لوجود مصلحة لها، كون الدعوى تمس حقوقها، يضاف إلى ذلك بأن المحكمة لها من تلقاء ذاتها إدخال كل من له مصلحة في ذلك. ولكن يثار التساؤل في حال وفاة المستأجر بعد إقامة دعوى الإنهاء، أو بعد صدور الحكم القطعي:

^١ " ورثة المستأجر الذين سبق وأن تركوا المأجور قبل وفاة المورث أو أنهم لم يدخلوا المأجور مع المورث المستأجر فهم ليسوا خصوصاً في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية لأن العلاقة الإيجارية لا تنتقل إليهم ولا يحق لهم إشغال المأجور والانتفاع به وبالتالي فليس لهم المطالبة بالتعويض في حال إنهاء العلاقة الإيجارية وهو من حق المستأجر الشاغل للمأجور فعلاً".

نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ١٦٣٤/١٩٠٢، تاريخ ٢٧/١١/٢٠٠٦، مجلة المحامون ٢٠٠٩، العددان ١-٢، ص ٥٣.

- وفاة المستأجر بعد إقامة الدعوى:

إذا قام المالك برفع الدعوى على المستأجر طالباً استرداد عقاره المأجور وإنهاء العلاقة الإيجارية مقابل التعويض له، وفي أثناء رفع الدعوى توفي المستأجر، في هذه الحالة تتوقف الدعوى لانقطاع الخصومة.

- وفاة المستأجر بعد صدور حكم قطعي بالإنهاء:

في هذه الحالة يعدّ التعويض حقاً للمستأجر ويدخل في ذمته، ومن ثمّ فإن السير بإجراءات التنفيذ لا يقتصر على الورثة الذين كانوا يشغلون المأجور مع المستأجر بصورة مستمرة، بل يحق لجميع الورثة الشرعيين، حيث يصبح للورثة الذين لم يكونوا مقيمين في المأجور الحق بحصة من التعويض. ومع صدور الحكم المبرم يكون أداء التعويض قد دخل في ذمة المالك تجاه الورثة، ولا بدّ من تقديم وثيقة حصر إرث شرعي لمعرفة الأشخاص المستفيدين من التعويض، الذي يعدّ من حق جميع الورثة سواء المقيمين في العين المؤجرة أم غير المقيمين فيها. أما إذا توفي المستأجر من دون وجود وارث مقيم معه بتاريخ الوفاة تنقضي العلاقة الإيجارية الممددة بحكم القانون، ويلتزم الورثة الشرعيون بتسليم المأجور إلى مالكة بشكل رضائي؛ وإلا عن طريق القضاء بدعوى ترفع عليهم لتثبيت انتهاء العلاقة الإيجارية بالوفاة وإلزامهم بتسليم المأجور، ويكونوا ملزمين بدفع الأجرة من تاريخ وفاة مورثهم حتى وقت التسليم، وإلا كانوا بوضع يدهم على العقار غاصبين له من دون حق.

رابعاً-تعدد المستأجرين:

يمكن أن يكون المؤجر قد قام بتأجير العقار إلى عدة مستأجرين للانتفاع به من قبلهم، لذلك لابد من التمييز بين ما إذا كان الإيجار قد تم بعقد واحد، أم بعدة عقود.

١- عقد واحد:

إذا كان المؤجر قد أبرم عقد إيجار واحد مع جميع المستأجرين، فالمالك في هذه الحالة يطالب بإنهاء العلاقة الإيجارية ضد جميع المستأجرين معاً، وفي حال عدم الموافقة رضائياً؛ له أن يسلك طريق القضاء لاسترداد عقاره، عندها يرفع دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية ويختصم فيها جميع المستأجرين معاً استناداً إلى عقد الإيجار الوحيد الذي يجمعهم كافة، مطالباً بإخلائهم من المأجور وفق المادة ١٢/ من القانون رقم (٢٠) لعام ٢٠١٥. ويقسم التعويض المحكوم به على جميع المستأجرين بالتساوي إلا في حال كان محدداً في العقد نصيب كل منهم من الإيجار، عندها يأخذ كل مستأجر حصة من التعويض استناداً إلى النسب المنصوص عليها في عقد الإيجار من الأنصبة^١.

٢- عدة عقود:

أما في حال تعاقد المؤجر مع عدة مستأجرين بعدة عقود، أي أنه اختص كل مستأجر من المستأجرين بعقد أبرمه معه، عندها لا يستطيع مخاصمة الجميع

^١ جاء في قرار محكمة النقض أنه " في حال وجود مستأجرين اثنين في المأجور يعني أن التعويض يقسم عليهما بالتساوي، طالما أن عقد الإيجار لم يحدد نسبة معينة للانتفاع بالمأجور".
نقض سوري، غرفة الإيجارات، ١٠٩٠/١٠٩٤ قرار، ١٠١٤، تاريخ ٢٠/٩/٢٠١٥، سجلات محكمة النقض.

بدعوى واحدة وذلك لاختلاف السبب، وعليه طلب إنهاء العلاقة الإيجارية الممددة بحكم القانون بدعوى مستقلة ضد كل مستأجر منهم، حيث أن كل دعوى تستند إلى عقد إيجار مستقل. ومن ثمَّ يلتزم بدفع التعويض المحكوم به لكل واحد منهم بموجب القانون.

خامساً-الإيجار الثانوي والتنازل:

لا يستطيع المستأجر الأصلي في العقود الممددة قانوناً تأجير العين المؤجرة أو التنازل عنها من دون موافقة خطية من المؤجر^١، سواء تم ذلك في عقد الإيجار أو في عقد لاحق وإلا جاز للمالك طلب فسخ العقد وطلب التخلية وحرمان المستأجر من الاستفادة من التمديد الحكمي^٢. ولا يكفي لإثبات ذلك الشهادة أو قرينة الإشغال ولكن يجوز إثباتها بالإقرار. وعلم المالك بالإيجار الثانوي وسكوته عن ذلك لا يعدُّ موافقة منه، بل لابدَّ من إذن خطي بذلك، لأن الإذن الخطي في هذه الحالة هو شرط لانعقاد الإيجار الثانوي. وقبض المؤجر الأجرة من المستأجر الثانوي أو المتنازل له يعدُّ من قبيل الإذن الخطي^٣.

^١ تنص المادة ٥٦٠ من القانون المدني السوري على أنه " للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو عقد إيجار ثانوي من الغير وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك".

^٢ تنص الفقرة (٧/ج) من قانون الإيجارات رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ على حالة التخلية في حال أجر المستأجر العين المؤجرة، حيث جاء فيها " إذا أجر أو تنازل المستأجر عن المأجور كلاً أو بعضاً إلى الغير دون إذن خطي من المؤجر".

^٣ إذا سكت عقد الإيجار عن منع المستأجر من الإيجار الثانوي أو التنازل عن الإيجار فلا يحقُّ له ذلك، لأن الأصل بحسب قانون الإيجار رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ هو المنع والإذن هو الاستثناء. وتعدُّ عبارة "السكن والإسكان" إنشأً خطياً بالتنازل عن الإيجار، أما عبارة "السكن من دون الإسكان" فتعدُّ منعاً للتأجير الثانوي. وتعدُّ عبارة "الاستئجار والإيجار" إنشأً بالتأجير الثانوي. وعبارة "الاستئجار من دون الإيجار" منعاً منه.

يختلف التنازل عن التأجير الثانوي من حيث الطبيعة، وإن كان كل منهما يؤدي إلى النتيجة ذاتها، وهي انتفاع المتنازل له أو المستأجر الثانوي بالمأجور. فالتنازل هو بمنزلة حوالة حق، فيحلُّ المتنازل له محل المتنازل -المستأجر الأصلي- بعقد إيجار واحد يكون بين المؤجر والمتنازل له، ويخرج بذلك المستأجر من دائرة التعاقد ويفقد صفته كمستأجر. أما في حال التأجير الثانوي، فالمستأجر الأصلي يقوم بإيجار العين المؤجرة إلى شخص غيره بموجب عقد إيجار جديد يربط بين المستأجر الأصلي والمستأجر الثانوي مع بقاء عقد الإيجار الأصلي الذي يبقى قائماً بين المؤجر والمستأجر الأصلي، ومن ثمَّ لا تنقطع العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي على خلاف التنازل عن الإيجار. خاصةً وإن التنازل عن الإيجار بالنسبة إلى المستأجر هو ممارسة حق كممارسة المالك حقه بالبيع أما التأجير الثانوي فهو طريقة لتنفيذ عقد الإيجار^١.

في عقد الإيجار الممدد بقوة القانون إذا قام المستأجر الأصلي بإيجار العين المؤجرة بالاستناد إلى إذن خطي من المؤجر إلى مستأجر ثانوي، يتوجب على المالك في هذه الحالة طلب إنهاء العلاقة الإيجارية وفق المادة ١٢/ من قانون الإيجار رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ مع المستأجر الأصلي لاسترداد عقاره. ولكن استناداً إلى نسبية الأحكام التي لا يكون لها أثر إلا على الأطراف، لا يكون للحكم أو الاتفاق أي أثر على المالك الثانوي^٢، لذلك على المالك إدخال

^١ د. أسعد دياب، القانون المدني العقود المسماة، منشورات زين الحقوقية، الجزء الأول، من دون سنة نشر، ص ٥٠٧.

^٢ تنص المادة ١٤٦/ من القانون المدني السوري على " ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام، دون إدخال بالقواعد المتعلقة بالإرث، مالم يتبين من العقد، أن من طبيعة التعامل، أو من نص القانون، أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام".

المستأجر الثانوي ليكون الحكم أو الاتفاق ساري بحقه، ويتمكن المالك حينها من استرداد عقاره المأجور خالياً من الشواغل والشاغلين.

يستخلص مما تقدم، أن المالك هو صاحب الحق في رفع دعوى الإنهاء مقابل التعويض للمستأجر، المدعى عليه في هذه الدعوى. ولكن ماهي إجراءات هذه الدعوى، والطريق الذي يجب على المالك أن يسلكه لإنهاء العقد واسترداد العقار وفقاً لما نصَّ عليه قانون الإيجار رقم ٢٠ لعام ٢٠٠٥م؟

المطلب الثاني: إجراءات دعوى الإنهاء

يجوز أن يتفق المالك والمستأجر على أن يقوم الأول بدفع تعويض ٤٠% من قيمة المأجور للمستأجر، مقابل تسليمه المأجور، من دون أن يقوم المالك برفع دعوى الإنهاء، في هذه الحالة يكون قد تمَّ الإنهاء بصورة رضائية. أما في حال لم يتفق الطرفان على ذلك، فليس هناك ما يمنع المالك من أن يرفع دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور. ومن المسلم به أن الاسترداد الرضائي، كما الاسترداد القضائي، ينتج الآثار القانونية ذاتها من حيث النتيجة. فهو يؤدي إلى منح المستأجر التعويض الذي يعادل ٤٠% من قيمة المأجور، كما يفضي إلى تسليم المالك العين المأجورة. وعلى المالك الذي يطالب بإنهاء الإيجار أن يتخذ كافة الإجراءات القضائية اللازمة، من حيث إقامة الدعوى أمام المحكمة المختصة والطعن فيها، وما يتوجب عليه من تقديم كل ما يثبت مطالبه. وفي هذا المطلب سأبين الطريق الذي يوصل المالك لاسترداد عقاره مقابل دفع التعويض إلى المستأجر، وذلك من خلال الأمور الآتية:

- قواعد الاختصاص.

- قواعد الإثبات.
- إجراءات الطعن.

الفقرة- ١-قواعد الاختصاص:

يعرّف الاختصاص القضائي: بأنه السلطة المخوّلة للمحكمة بمقتضى القانون للتحقيق والفصل في خصومة معينة^١. وقبول الدعوى يتطلب رفعها أمام المحكمة المختصة، وخضوعها للقواعد المنظمة للاختصاص القضائي النوعي والمحلي.

حينما صدر القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ جعل الحق برفع دعوى الإنهاء مقيداً بمرور ثلاث سنوات على تاريخ نشره في الجريدة الرسمية^٢، وبعد تاريخ ١٥/٢/٢٠٠٤م. أصبح بإمكان المالكين رفع دعوى الإنهاء من دون التقيد بزمّ معين. وعلى المالك أن يرفع الدعوى أمام المحكمة المختصة، وفقاً للاختصاص النوعي والمحلي المنصوص عليه في قانون الإيجار رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥، وقانون أصول المحاكمات رقم ١ لعام ٢٠١٦م. ويعدّ الاختصاص من النظام العام، حيث يجوز للطرفين الدفع به، كما يجوز للمحكمة من تلقاء نفسها التعرض له.

أولاً: الاختصاص النوعي:

يقصد بالاختصاص النوعي: ولاية الجهة القضائية على مختلف درجاتها بالنظر في نوع معين من الدعاوى المرفوعة إليها، بمعنى أن الاختصاص النوعي هو

^١ الياس أبو عيد، نظرية الاختصاص (أصول المحاكمات المدنية والجزائية)، من دون رقم طبعة، منشورات زين الحقوقية، سنة ٢٠٠٠م، ص ٧.

^٢ تم نشره في الجريدة الرسمية، العدد ٨، ص ٤١١، تاريخ ١٥/٢/٢٠٠١م.

توزيع الدعاوى ما بين الجهات القضائية على أساس نوع الدعوى. فالاختصاص النوعي يحدد ولاية المحكمة بالنظر في نوع معين من الدعاوى. حيث حدد المشرع أنواعاً معينة من الدعاوى المستمدة من موضوعها، وجعل كلاً منها من اختصاص إحدى المحاكم التي نصَّ عليها قانون السلطة القضائية وقانون أصول المحاكمات^١.

وقد نظم المشرع السوري قواعد الاختصاص وفقاً لما جاء في قانون أصول المحاكمات رقم ١ لعام ٢٠١٦م، وذلك في المواد من ٥٢/ ولغاية ٩٤/. وطبقاً للقواعد العامة، فإن المشرع جعل الاختصاص النوعي في المنازعات الإيجارية لمحكمة الصلح، ووفقاً لما جاء فيه: "تختص محكمة الصلح مهما كانت قيمة المدعى به، في الدعاوى المتعلقة بصحة عقد الإيجار وفسخه وتسليم المأجور وتخليته وجميع المنازعات التي تقع على تنفيذ العقد وعلى بدله مهما بلغ مقداره، وفي دعاوى أجر مثل العقار أو المنقول مهما بلغ المقدار المدعى به"^٢. وأكد القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥م على ما ذهب إليه المشرع في القواعد العامة بالنسبة إلى الاختصاص النوعي في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، فقد نصَّ قانون الإيجار الجديد في المادة (١٣/أ) منه على أنه "تفصل محكمة الصلح بالدرجة الأخيرة في دعاوى أجور العقارات وتقديرها وتخليه المأجور وفسخ عقد الإيجار وبطلانه وإنهائه والتعويض عنه وفي كل الخلافات الإيجارية مهما بلغت أجرة العقار أو المبلغ المدعى به".

^١ د. محمد واصل، أصول المحاكمات المدنية، الجزء الأول، منشورات جامعة دمشق، ٢٠١٠-

٢٠١١، ص ٢١٢.

^٢ المادة ٦٤/ من قانون أصول المحاكمات رقم ١ لعام ٢٠١٦.

ووفقاً للقواعد العامة في قانون أصول المحاكمات، وللقواعد الخاصة في قانون الإجراءات فإن المرجع القضائي الذي يختص بالنظر في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية هو محكمة الصلح المدنية. ومن ثم فإن المالك يجب عليه إقامة دعواه أمام محكمة الصلح بوصفها صاحبة النظر في هذه الدعوى تحت طائلة الرد شكلاً. وقواعد الاختصاص النوعي هي من النظام العام، حيث يجوز للمحكمة أن تقضي بعدم الاختصاص من تلقاء نفسها في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، أي سواء قبل النظر في الموضوع أم بعده، كما يجوز للمحكمة التي تعدّ مرجعاً للطعن أن تقضي به إذا أبدى الدفع أمامها لأول مرة، حيث يجوز الدفع به في أي حالة كانت عليها الدعوى^١. كما لا يجوز الاتفاق بين الخصوم لا قبل رفع الدعوى ولا بعد رفعها على مخالفة هذه الأحكام، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك.

ثانياً: الاختصاص المحلي:

يقصد بالاختصاص المحلي: الحيز الجغرافي الذي تختص كل محكمة بالنظر والفصل في المنازعات التي تنور فيه، والذي يتم تحديده عن طريق التنظيم. وتهدف قواعد الاختصاص المحلي إلى تحديد أي محكمة من محاكم الدرجة الأولى يجب أن ترفع الدعوى إليها من مجموع تلك المحاكم المنتشرة في أرجاء الدولة، حيث جعل المشرع كل محكمة تختص بنزاع يقوم في دائرة أو مساحة جغرافية معينة. لذلك يتم توزيع العمل بين المحاكم ذات الطبقة الواحدة على أساس جغرافي أو إقليمي أو مناطقي، استناداً إلى قواعد الاختصاص المحلي،

^١ المادة /١٤٧/ من قانون أصول المحاكمات رقم ١ لعام ٢٠١٦.

فمن خلال تلك القواعد تحدد كل محكمة الدعاوى التي تدخل في نطاق اختصاصها المكاني أو المحلي.^١

لم يحدد قانون الإجراءات رقم ٦ لعام ٢٠٠١ ولا القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ الاختصاص المحلي للمحاكم بالنسبة إلى دعوى إنهاء العلاقة الإجارية، لذلك لا بدّ من الرجوع إلى القواعد العامة التي نصّ عليها قانون أصول المحاكمات. وقانون أصول المحاكمات رقم ١ لعام ٢٠١٦م قد نصّ على قواعد الاختصاص المحلي للمحاكم في المواد من ٨١/ ولغاية ٩٤/. وحيث إن دعوى الإنهاء تعدّ من الدعاوى الشخصية لأنها لا تتعلق بعين العقار، فهي ليست دعوى عينية عقارية وإنما هي دعوى شخصية، حيث أنه في حال وفاة المالك فإن من حق الورثة أصالةً عن أنفسهم وليس إضافةً إلى التركة أن يتقدموا بهذه الدعوى ضد المستأجر سواءً جميعهم أو من الأغلبية التي تملك ثلاثة أرباع الحصص^٢. وحق المستأجر هو حق شخصي وليس حقاً عينياً. وبالرجوع إلى أحكام قانون أصول المحاكمات ووفقاً لما جاء فيها، يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه، وإذا لم يكن للمدعي عليه موطن في سورية فيكون النظر في الدعوى للمحكمة التي يقع في دائرتها مسكنه المؤقت، وإذا تعدد المدعى عليهم كان الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن أحدهم^٣.

^١ د. محمد واصل، المرجع السابق، ص ٢٨٥.

^٢ نقض مدني، غرفة الإجراءات، أساس ٩٣١/ قرار ١٠٢٣، تاريخ ٢١/٩/٢٠١٥، سجلات محكمة النقض.

^٣ المادة ٨٢/ من قانون أصول المحاكمات رقم ١ لعام ٢٠١٦.

ومن ثم فإن الاختصاص يكون للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه ولو كان العقار المؤجر واقعاً في دائرة محكمة أخرى.^١ وعلى المحكمة إذا حكمت بعدم اختصاصها المحلي أن تقرر إحالة الدعوى بحالتها الراهنة إلى المحكمة المختصة.^٢

الفقرة- ٢- قواعد الإثبات:

يطلق مصطلح الإثبات بوجه عام على "الإجراءات القضائية المتضمنة إقامة الدليل على وجود الحق المدعى به الذي يقع عليه الإنكار من طرف آخر في الخصومة ابتداءً. لهذا يتم الإثبات للوقائع أو الأحداث بطرقٍ محددةٍ أو معروفةٍ عبر وسائل معينة لتكوين القناعة العقلية أو المنطقية أو الوجدانية لدى القاضي، بهدف تحقيق نتائج قانونية أو قضائية مترتبة على صحته أو صدقه تجعل القاضي يحكم بثبوت الحق أو نفيه".^٣

عرّف الدكتور السنهاوري الإثبات المدني بأنه "إقامة الدليل أمام القضاء بالطرق القانونية التي حددها القانون على وجود واقعة قانونية ترتبت أثارها"^٤

^١ د. أحمد عيسى، المرجع السابق، ص ٦١٥.

^٢ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٧٩٥/قرار ٣٤٥، تاريخ ٢٦/٣/٢٠٠٢، المحامون ٢٠٠٥ العدد (٢-١)، ص ٤٩٥.

^٣ د. محمد واصل، بحث بعنوان "الإثبات في القانون الخاص"، منشور في الموسوعة العربية القانونية المتخصصة الصادرة عن هيئة الموسوعة العربية في سورية، المجلد الثاني، ٢٠١٠، ص ٢١.

^٤ د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، نظرية الالتزام بوجه عام، الإثبات وآثار الالتزام، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، بيروت ١٩٨٢، ص ١٠٩.

ويعدُّ عقد الإيجار الممدد بحكم القانون الركيزة الأساسية في دعوى الإنهاء، وكما ذكرنا سابقاً، فمن شروط إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل التعويض وجود علاقة إيجارية ممددة حكماً، لتسمع دعوى الإنهاء. فإذا انتفت هذه العلاقة لا يستفيد المالك من قاعدة الإنهاء التي نصَّت عليها المادة (١٢/أ) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥م. لذلك لا بدّ من إثبات أنّ هناك علاقة إيجارية ممددة بحكم القانون تعود إلى ما قبل نفاذ القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١م.

أولاً: عبء الإثبات:

لم يتضمن قانون البينات السوري تعريفاً محدداً لعبء الإثبات، أو تحديد الشخص الذي يقع عليه عبء الإثبات، ويقضي المبدأ العام في الأحكام أن: «البينة على من ادعى» أو «البينة على من ادعى لا على من أنكر»، ويعدُّ مدعياً وفقاً للمعنى اللفظي والقانوني الشخص الذي يقيم أو يرفع الدعوى ابتداءً للمطالبة بحق أو بحمايته أو حماية أي مركز قانوني آخر، حيث يكون على هذا الشخص أن يقيم الدليل على ثبوت مصدر الحق أو المركز القانوني الذي يدّعيه، لأنه يكفي المدعى عليه إذا لم يكن يريد أن يقر بالحق أو بالواقعة المسندة إليه أن ينكر الدعوى. وقد يعفى المدعي أصلاً من الإثبات إذا وجدت قرينة قانونية لمصلحته تجعل الحق مرجحاً لجانبه، سواء كانت القرينة بسيطة تقبل إثبات العكس أم قرينة قطعية لا تقبل إثبات العكس. وإن قاعدة البينة على المدعي ليست من النظام العام ومن ثمَّ يجوز التنازل عنها، ويجوز الاتفاق على ما يخالفها. وعلى من يدعي خلاف الظاهر أو الأصل أن يقيم الدليل على النفي.^١

^١ د. محمد واصل، أصول المحاكمات المدنية، المرجع السابق، ص ٥٦٥.

فالأصل في الإثبات أن البينة على من ادعى، واليمين على من أنكر، ومن ثم فإن عبء إثبات وجود العلاقة الإيجارية يقع على المالك. والمدعى عليه غير مكلف بإبراز عقد الإيجار أو إثبات أنه غير مستأجر، وإنما يكفي منه إنكار العلاقة الإيجارية وعلى المدعي أن يثبتها. والأصل أنه لا يجوز إجبار الخصم على تقديم دليل ضد نفسه حتى لو كان هذا الدليل تحت يده متى كان لا يرغب في تقديمه، ولكن يجوز للخصم مطالبة خصمه بتقديم الدليل الذي تحت يده بالشروط والحالات التي نصَّ عليها قانون البينات السوري في المادة /٢٠/ منه؛ إذ جاء فيها إنه "يجوز للخصم أن يطلب إلزام خصمه بتقديم الأسناد أو الأوراق المنتجة في الدعوى التي تكون تحت يده.

- ١- إذا كان القانون المدني أو التجاري يجيز مطالبته بتقديمها أو بتسليمها.
- ٢- إذا كانت مشتركة بينه وبين خصمه. وتعتبر الأوراق أو الأسناد مشتركة على الأخص إذا كانت محررة لمصلحة الخصمين أو كانت مثبتة للالتزاماتهما وحقوقهما المتبادلة.

٣- إذا استند إليها خصمه في أية مرحلة من مراحل الدعوى."

وفي ضوء ذلك يتبين أن في تحديد الخصم الذي يقع على عاتقه عبء الإثبات أهمية كبرى من الناحية العملية، إذ أن القاضي طبقاً لمبدأ الحيادية لا يستطيع أن يقضي بأحقية المتقاضي في ادعائه الذي لم يقدّم عليه الدليل. لذلك كانت معرفة من يقع عليه عبء الإثبات من الأهمية بمكان لأنه إذا عجز عن تقديم الدليل خسر دعواه.^١

^١ د. توفيق حسن فرج، قواعد الإثبات، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية ١٩٨٢، ص ١٤.

وبالنتيجة فإن الشخص الذي يكلف بإثبات وجود العلاقة الإيجارية الممددة قانوناً هو المالك؛ لأنه هو الذي يطالب بالإنتهاء، وهو صاحب الادعاء استناداً إلى القاعدة القائلة إن "البينة على من ادعى واليمين على من أنكر".

ثانياً: طرق إثبات العلاقة الإيجارية

نظراً لأن التصرفات القانونية لا تتم فجأة بل يسبقها الإعداد لها، فإن إعداد الدليل المثبت لها يكون أمراً ميسوراً، ولا سيما أن الإرادة هي مصدر إنشائها. لذلك حدد القانون طريق إثباتها كقاعدة عامة بالكتابة.^١

وعقد الإيجار كسائر العقود المسماة، يخضع إلى القواعد العامة في الإثبات، والتي تشترط وجود دليل كتابي بين المتعاقدين، وقد نصَّ قانون البينات السوري على أنه إذا كان الالتزام التعاقدي في غير المواد التجارية تزيد قيمته على خمسمائة ليرة، أو كان غير محدد القيمة، فلا تجوز الشهادة في إثباته أو البراءة منه، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.^٢

ومن ثمَّ فإن القاعدة العامة تشترط وجود دليل كتابي بين المتعاقدين، ولا يقبل الإثبات بالبينة الشخصية إذا كانت قيمة الإيجار تزيد على خمسمائة ليرة سورية، ما لم يوجد نص أو اتفاق يقضي بغير ذلك. فإثبات عقد الإيجار يستدعي معرفة البذل السنوي المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر، فإذا كان بدل الإيجار السنوي دون خمسمائة ليرة سورية جاز الإثبات بالبينة الشخصية، أما إذا زاد على ذلك

^١ د. جميل الشرقاوي، الإثبات في المواد المدنية، دار النهضة العربية، القاهرة ١٩٧٥، ص ١١، و

د. توفيق حسن فرج، قواعد الإثبات، المرجع السابق، ص ٢٨.

^٢ المادة ٥٤/ من قانون البينات السوري.

فإن إثبات عقد الإيجار لا يكون إلا بالدليل الخطي أو الإقرار أو اليمين وفق القواعد العامة^١.

١- إثبات عقد الإيجار بالكتابة:

يعدُّ عقد الإيجار من العقود المدنية ويخضع في إثباته إلى القواعد العامة ولا يقبل إثباته بالبينة الشخصية، ما لم تتوافر مستثنيات الخروج عن المبدأ والقاعدة^٢. في هذه الحالة يقوم المالك الذي يتقدم بدعوى إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل التعويض بإبراز عقد الإيجار الذي بحوزته لإثبات العلاقة الإيجارية.

وقد يقوم مكان العقد وثيقة أخرى بوصفها دليلاً كتابياً، كإيصالات الدفع أو البطاقة البريدية أو غيرها من الوثائق التي تتم بصورة خطية وتفيد في إثبات العلاقة الإيجارية، وأكد على ذلك الاجتهاد القضائي الذي جاء فيه "تثبت العلاقة الإيجارية بالعقد الخطي أو ما يقوم مقام العقد من وثيقة خطية مثل إيصالات دفع الأجر أو البطاقات الشخصية أو الحوالات البريدية وغيرها أو بالبينة الشخصية عندما تتوافر الشروط لإجازتها"^٣. ولا يشترط صورة خاصة من الكتابة، فقد يكون عقد الإيجار سنداً مطبوعاً يحمل توقيع كل من المؤجر والمستأجر،

^١ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٢٦١/ قرار ٢٤٢، تاريخ ٢٦/٥/٢٠١٤، مجلة القانون عدد عام ٢٠١٥.

^٢ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ١٠٣٢/ قرار ١٦٦٤، تاريخ ٦/١١/٢٠٠٦، المحامون ٢٠٠٨ العددان ٧-٨، ص ١٦٣٣.

^٣ نقض مدني، الغرفة الإيجارية، أساس ٢١٣/ قرار رقم ٦١٣، تاريخ ٩/٥/٢٠٠٢، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤ العددان ٣-٤، ص ٣١٦. وجاء في القرار رقم ١١٨٠/ أساس ١١٠١، تاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٥، سجلات محكمة النقض أن " العلاقة الإيجارية ثابتة بين طرفي العلاقة الإيجارية وفقاً للوثائق المبرزة في الدعوى والكافية للإثبات، ومنها الإقرار والبطاقات البريدية والكشف والخبرة والفيد العقاري والفواتير".

أو سنداً قد تمّ تحريره من قبل أحدهما أو شخصاً ثالثاً، أو مجرد إقرار مكتوب مقترن بالقبول أو مراسلات بين الطرفين.^١

وفي حال أبرز المالك عقداً مكتوباً لإثبات الإيجار، لم يجز إثبات ما يخالفه بالبينة الشخصية، وفقاً للقواعد العامة التي تنص على أنه لا يجوز الإثبات بالشهادة فيما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابي.^٢ والاجتهاد القضائي يؤكد على أن إثبات عقد الإيجار لا يكون إلا بالإقرار أو الدليل الخطي أو اليمين وفق القواعد العامة، إذا تجاوز البدل السنوي مبلغ خمسمائة ليرة سورية، كما إن فسخ وإنهاء عقد الإيجار وتسليم المأجور يجب إثباتها بذات طرق الإثبات وفق القواعد العامة.^٣

٢- إثبات عقد الإيجار بالبينة الشخصية:

أجاز المشرع إثبات الالتزامات التعاقدية بالشهادة إذا كان محل الالتزام لا يزيد على خمسمائة ليرة سورية، ونصّ على ذلك في المادة ٥٦/ من قانون البينات السوري، ويعود ذلك إلى قلة أهمية هذا الالتزام، والمشرع اعتدّ لجواز الإثبات بالبينة الشخصية هنا بقيمة الالتزام وقت تمام العقد لا وقت الوفاء أو الدعوى.^٤

^١ د. السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص ١٧٥.

^٢ المادة ٥٥/ من قانون البينات السوري.

^٣ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٢٦١/ قرار ٢٤٢، تاريخ ٢٦/٥/٢٠١٤، مجلة القانون عام ٢٠١٥، ص ٣٩٤.

^٤ ماجد حجار، بحث بعنوان "الشهادة"، منشور في الموسوعة العربية القانونية المتخصصة الصادرة عن هيئة الموسوعة العربية في سورية، المجلد الثاني، ٢٠١٠، ص ٣٤.

ومن ثمَّ فإنَّ المالك يستطيع أن يثبت وجود العلاقة الإيجارية الممددة بحكم القانون في حال كان البدل السنوي أقل من خمسمائة ليرة سورية، ولكن هذا ما يكون أبعد عن الواقع، لأنه من النادر أن يقوم شخص بتأجير عقاره مقابل بدل إيجار سنوي أقل من خمسمائة ليرة سورية.

ولكن المشرع نصَّ على استثناءات أجاز فيها الإثبات بالبينة الشخصية في الالتزامات التعاقدية التي تزيد قيمتها على خمسمائة ليرة سورية ولا يجوز إثباتها إلا بالكتابة، وهذه الاستثناءات هي:

أ - مبدأ ثبوت بالكتابة:

عرَّف المشرع مبدأ الثبوت بالكتابة في الفقرة الثانية من المادة /٥٦/ من قانون البينات السوري بأنه " كل كتابة تصدر عن الخصم ويكون من شأنها أن تجعل العقد قريب الاحتمال".

والفائدة التي تنتج هي إمكانية إثبات العقد بالبينة الشخصية في حالات لا يجوز الإثبات فيها إلا بالكتابة، فإذا صدر السند ولم يوقَّع وكان تحريره قد حصل بيد المدين أو المتعاقد صحَّ عدَّه بينة خطية يجوز إكمالها بالشهود والقرائن.

فالمالك يستطيع الإثبات بالشهادة في حال وجدت ورقة مكتوبة تنسب إلى المستأجر تجعل العقد قريب الاحتمال، كما لو وجد ضبط شرطة يشتمل على أقوال أدلى بها أمام الشرطة، فإذا أقرَّ بها من تنسب إليه اعتدَّ بالضبط على أنه

مبدأ ثبوت بالكتابة^١. أي إنّه يكون قد وجد دليل ناقص يجوز إكماله بالشهادة، ومن ثمّ يصبح دليلاً كاملاً تدحض به الأدلة الكتابية التي قدمها الخصم.

ب- اتفاق الطرفين على الإثبات بالشهادة:

يجوز الإثبات بالشهادة في الالتزامات التعاقدية ولو زادت قيمة التعاقد على خمسمائة ليرة سورية إذا اتفق المتعاقدان على ذلك. فالمشرع أجاز الإثبات بالشهادة في حال اتفق المتعاقدان على ذلك^٢، وقد أقرّ الاجتهاد القضائي هذا المبدأ بحسبان أن طرق الإثبات ليست من النظام العام، وجاء في قرار لمحكمة النقض أن: "قواعد الإثبات ليست من النظام العام، لأنها وضعت لحماية الخصوم فقط. وإن عدم الاعتراض على الإثبات بالبيئة الشخصية أمام محكمة الأساس يعدّ موافقةً على قبول هذه الوسيلة من الإثبات"^٣.

ومن ثمّ ووفقاً للقانون والاجتهاد، فالمالك يستطيع أن يثبت وجود العلاقة الإيجارية التي يحكمها التمديد القانوني بالبيئة الشخصية في حال لم يمانع المستأجر. وفي هذه الحالة لا يفترض إجازة المستأجر للإثبات بالبيئة الشخصية، بل يكفي ألا يعترض أو يمانع ذلك. فإن عدم جواز الإثبات بالبيئة الشخصية في الأحوال التي يجب فيه الإثبات بالكتابة ليست من النظام العام، وعلى من يريد التمسك بالدفع بعدم جواز الإثبات بالبيئة الشخصية أن يتقدم لمحكمة الموضوع قبل البدء

^١ غرفة المخاصمة، أساس ٣٤٠ قرار ٢٩٤ تاريخ ١٩٩٤/٩/٧، مجلة القانون لعام ١٩٩٤، ص ٣٧١.

^٢ المادة ٥٤/ من قانون البيئات السوري.

^٣ محكمة النقض، الدوائر المدنية، قرار ٨٦٩ / ٢٠٠٥ - أساس ٥٥٨ قاعدة ٢١٥، مجلة المحامون

٢٠٠٦، العددان ٥٦/ - ص ٨٩.

في سماع شهادة الشهود، فإذا سكت عن ذلك عدّ سكوته تنازلاً عن حقه في الإثبات بالطريق الذي رسمه القانون^١.

٣- الإقرار:

جاء في المادة ٩٤/ من قانون البينات السوري أن "الإقرار القضائي هو اعتراف الخصم أو من ينوب عنه نيابة خاصة بواقعة قانونية مدعى بها عليه. وذلك أمام القضاء أثناء السير في الدعوى المتعلقة بهذه الواقعة

فالإقرار هو تصرف قانوني يتم بالإرادة المنفردة، تتجه معه إرادة المقر إلى إحداث أثر قانوني، ويعدّ الإقرار من أقوى الأدلة القانونية في مجال الإثبات فهو "سيد الأدلة"^٢.

ومن ثمّ فإن العلاقة الإجارية لا تثبت إلا بدليل كتابي أو الإقرار أو ما يقوم مقام ذلك^٣، فإذا أقرّ المدعى عليه بالدعوى وبالحق المدعى به، فلا وجه معه لقيام المحكمة بتكليف المدعي لإبراز عقد الإيجار، فالإقرار عمل قانوني، يقصد به المقر إثبات الحق المدعى به في ذمته وإعفاء المقرّ له من الإثبات. فالإقرار

^١ نقض إيجارات ٣٠٠/١١٧ تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٢، المحامون ٢٠٠٢ (٢-٣)، ص ٦٩١.

^٢ د. محمد واصل، شرح أصول المحاكمات المدنية، المرجع السابق، ص ٥٩٤.

^٣ نقض مدني، الغرفة الأولى، أساس ٤١٤/ قرار ٣٨٥، تاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٨، مجلة القانون عام ٢٠١٥، ص ٨٣. وانظر أيضاً، نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٢٣٦/ قرار ٢٨٢، تاريخ ٢٠١٥/٣/١٦، سجلات محكمة النقض.

القضائي له حجية قاطعة على المقر، فلا يجوز الرجوع عنه إلا لخطأ في الواقع.^١

٤- اليمين^٢:

بعد توجيه اليمين الحاسمة لا يسمع قول، حيث يعدُّ توجيه هذه اليمين تنازلاً عمّا عداها من البيانات بالنسبة إلى الواقعة التي ترد عليها، وبحلفها تثبت العلاقة الإيجابية ولا يجوز بعد ذلك إثارة أي أمر ولا يسمع أي قول^٣. حيث أن العلاقة الإيجابية تضحى ثابتة بين الطرفين بموجب اليمين الحاسمة في حال وجهت من المالك إلى المستأجر وامتنع الأخير عن حلفها، عندها يتخذ من هذا الامتناع قرينة يتم بموجبها أعمال آثار النكول^٤.

الفقرة-٣- الطعن في الحكم الصادر في دعوى الإنهاء

يصدر الحكم عن قاضي الصلح بالدرجة الأخيرة بوصفه صاحب الاختصاص بالنظر في دعوى إنهاء العلاقة الإيجابية، ولكن يكون هذا الحكم قابلاً للطعن

^١ نقض مدني، غرفة الإيجارات، قرار ٢٩١٨/أساس ١٨٢٥، تاريخ ١٤/١١/٢٠٠٦، مجلة المحامون ٢٠٠٨، العدد (١١-١٢)، ص ١٦٧٤.

^٢ نصّت المادة ١٠٧/ من قانون البيانات السورية على أن " اليمين الحاسمة هي التي يوجهها أحد المتعاقدين لخصمه ليحسم بها النزاع".

^٣ نقض سوري، غرفة الإيجارات، أساس ٣٥٨/قرار ٤٠٤، تاريخ ١١/٤/٢٠١٦، مجلة المحامون لعام ٢٠١٦، الأعداد ٧/٨-٩-١٠-١١-١٢، ص ٦٤٢.

^٤ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٣٨١/قرار ٣٠٧، تاريخ ٢٩/٣/٢٠١٥، سجلات محكمة النقض.

بطريق النقض، وعلى محكمة النقض أن تفصل به على وجه الاستعجال وفقاً لما جاء في المادة (١٣/ب) من قانون الإيجار رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥.

أولاً-المحكمة المختصة بالنظر في الطعن:

جاء في المادة (١٣/ب) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ أنه: "تفصل محكمة النقض على وجه الاستعجال في الطعون الواقعة على الأحكام الصادرة في دعاوى الإيجار". فالقرار الصادر عن محكمة الصلح المدنية في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية يكون قابلاً للطعن بالنقض، ومحكمة النقض تفصل على وجه السرعة في الدعاوى الإيجارية، ومن بينها دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، وبذلك أعطى القانون لهذه الدعاوى ميزة خاصة عن الدعاوى الأخرى المتعلقة بغير قانون الإيجار.

ثانياً-الطعن بالنقض يوقف التنفيذ:

نصَّ قانون الإيجارات رقم ٦ لعام ٢٠٠١ على أن الطعن بالنقض يوقف التنفيذ بالنسبة إلى دعاوى الإخلاء، من دون أن يذكر ذلك بالنسبة إلى دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية. حيث جاء في المادة (٥/ج) منه أنه "الطعن بالنقض في قضايا التخلية يوقف التنفيذ". لذا فإن الطعن بالنقض لا يوقف تنفيذ قرار الإنهاء^١، ولكن قانون الإيجارات رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ أكد على أن الطعن يوقف التنفيذ في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، حيث جاء في المادة (١٣/ج) أن "الطعن بالنقض في قضايا التخلية وإنهاء العلاقة الإيجارية المنصوص عليهما في هذا القانون يوقف التنفيذ". فالطعن بالنقض يوقف التنفيذ لأن الأحكام تكون

^١ الأستاذ بشير الجزائري، المرجع السابق، ص ٢٢١.

معرضة للإلغاء هي وكافة الآثار التي تترتب عليها ومن ضمنها إجراءات التنفيذ، سواء صرح الحكم بذلك أم لم يصرح، حيث أن وقف التنفيذ يكون بقوة القانون ويقع باطلاً كل ما يخالف ذلك. ولعل غاية المشرع من ذلك هي أن الحكم ينبغي أن يبلغ درجة كافية من الاستقرار تسوغ تنفيذه، وهذا ما يبرر وقف تنفيذ الحكم في حال الطعن فيه أمام محكمة النقض. ويعد ذلك متوافقاً مع القواعد العامة في قانون أصول المحاكمات رقم ١/ لعام ٢٠١٦، حيث جاء في المادة ٢٥٣/ منه "يترتب على الطعن بطريق النقض وقف تنفيذ الحكم".

المبحث الثاني

التعويض

أوجب قانون الإيجار الجديد أن يقوم المالك بدفع تعويض للمستأجر مقابل استرداده لعقاره، وقد حدد قيمة هذا التعويض بـ ٤٠% من قيمة العقار المأجور شاغراً وبوصفه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة. ومن ثمَّ فإنه لتقدير هذا التعويض لابدَّ من الاستعانة بالخبراء لإجراء الكشف على العقار المأجور. وبعد ذلك على المالك أن يقوم بدفع التعويض المحدد في الحكم الصادر عن محكمة الصلح في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، وبالمقابل على المستأجر أن يسلم العقار للمالك خالياً من الشواغل والشاغلين. وفي هذا المبحث أستعرض ماهية التعويض من حيث الأساس الذي يقوم عليه وطبيعته وكيفية تقديره في المطلب الأول، وأبحث في المطلب الثاني إجراءات التنفيذ وما تشمله من التزامات على المالك والمستأجر.

المطلب الأول: ماهية التعويض

التعويض هو المبلغ المحدد قانوناً، يدفعه مالك العقار المؤجر للسكن إلى المستأجر، لجبر الضرر الناشئ عن إنهاء الحق المكتسب لهذا المستأجر المشمول بأحكام التمديد القانوني لعقد الإيجار^١.

^١ الأستاذ محمد بشير الجزائري، المرجع السابق، ص ٢١٩.

الفقرة- ١-أساس التعويض:

نصّت المادة (٢/٥٧٥) من القانون المدني السوري على أنه " إذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد. فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفي التعويض أو يحصل على تأمين كاف".^١ ووفقاً للمادة (١٢/أ) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ يتوجب على المالك دفع تعويض يقدر بـ ٤٠% من قيمة العقار المأجور شاغراً وبوضعه الراهن إلى المستأجر، في حال أراد إنهاء العلاقة الإيجارية الممددة قانوناً مقابل استرداد عقاره. فالمشرع عندما نصّ على أن يكون استرداد العقار مقابل التعويض، فإنه جعل هذا التعويض سببه إنهاء عقد الإيجار. ومعه فإن حق المستأجر بالتعويض يكون نتيجة لفقدانه حقه بإشغال العين المؤجرة^٢، ومن ثمّ فإن التعويض يقوم على أساس المسؤولية التقصيرية التي قررها القانون. يترتب التعويض على الإنهاء؛ والإنهاء يؤدي إلى زوال العقد، وبالنتيجة لا مجال لتكليف المسؤولية هنا على أنها مسؤولية عقدية. وفي الحقيقة المسؤولية هنا هي من نوع خاص قررها القانون، ومن ثمّ يمكن القول إنها مسؤولية بحكم القانون، وأركان هذه المسؤولية هي الخطأ والضرر وعلاقة السببية بينهما.

أولاً-الخطأ:

هو طلب إنهاء العقد وإخلاء المستأجر من المأجور، وهو خطأ مفترض افتراضاً لا يقبل إثبات العكس. فالمالك المؤجر يلتزم بتحقيق غاية، وهي تمكين المستأجر

^١ يقابلها المادة (٢/٦٠٨) من القانوني المدني المصري.

^٢ د. أحمد عيسى، المرجع السابق، ص ٥٩٥.

من الانتفاع بالعقار المأجور، ومن ثمَّ فإن قيام المالك بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد عقاره، يحرم المستأجر من هذه الغاية التي هدف إليها من جراء عقد الإيجار، لذا أوجب القانون على المالك تعويض المستأجر نتيجة إنهاء العقد.

ثانياً-الضرر:

لا يكفي وقوع الخطأ لقيام المسؤولية التقصيرية، بل لابدُّ من أن يكون هناك ضرر لحق بالدائن، وعبء إثبات الضرر من حيث المبدأ يقع على عاتق الدائن^١، ومما لا شك فيه أن عدم التنفيذ يمكن أن يستتبع الضرر^٢. والضرر وفقاً لأحكام القانون المدني السوري على ثلاث أنواع، وهي:

- الضرر المفترض افتراضاً يقبل إثبات العكس، فالدائن يستحق التعويض بمجرد وقوع الخطأ من قبل المدين، ولكن يقبل إثبات العكس، كما لو كان التعويض المتفق عليه لا يتناسب مع الضرر الذي لحق بالمدين^٣. وهذا هو الحال بالنسبة إلى التعويض الاتفاقي (الشرط الجزائي)، الذي يقوم على ضرر مفترض افتراضاً يقبل إثبات العكس.

- الضرر المفترض افتراضاً لا يقبل إثبات العكس، كالفوائد المنصوص عليها في المادة /٢٢٩/ من القانون المدني السوري، وكذلك في سياق إنهاء العلاقة الإيجارية وفقاً للمادة (١٢/أ) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥، فإن الضرر الذي

^١ د. فواز صالح، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص ٣٥٠.

^٢ د. سوار، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص ٣٧٣.

^٣ د. فواز صالح، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص ٣٥١.

لحق بالمستأجر نتيجة إنهاء عقد الإيجار يعدُّ مفترضاً لا يقبل إثبات العكس. فهو تعويض قانوني يقوم على ضرر مفترض لا يقبل إثبات العكس^١.

- الضرر واجب الإثبات، هنا يجب على المضرور إثبات الضرر الذي لحق به بسبب خطأ المدين حتى يستحق التعويض، وهذا هو الحال بالنسبة إلى التعويض القضائي، فهو يقوم على ضرر واجب الإثبات.

ثالثاً-علاقة السببية:

الخطأ في إنهاء العلاقة الإيجارية، ناتج عن إنهاء المالك لعقد الإيجار الممدد بحكم القانون، وبالمقابل فإن الضرر مفترض بقوة القانون، ولا يستطيع المالك إثبات عكس ذلك. ومن ثمَّ فإنَّ إنهاء المالك للعلاقة الإيجارية وإخلاله بالتزاماته ينتج عنه ضرر بحقوق المستأجر، ومعه يكون الركن الثالث من أركان المسؤولية وهو علاقة السببية محققاً غير قابل لإثبات العكس بقوة القانون.

وبالنتيجة يمكن القول إن التعويض المحدد بنص المادة (١٢/أ) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ سببه هو إنهاء عقد الإيجار، ومن ثمَّ فهو يقوم على أساس المسؤولية المقررة بحكم القانون. حيث أنَّ قيام المالك بإنهاء العقد واسترداد عقاره، يستتبع حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، لذلك كان عليه تعويض المستأجر عما أصابه من جراء ذلك استناداً لأحكام المسؤولية الخاصة التي نصَّ عليها قانون الإيجار رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥.

^١ د. فواز صالح، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص ٣٥١.

الفقرة ٢ - طبيعة التعويض:

تنص المادة /٢٢٢/ من القانون المدني السوري على أنه " إذا لم يكن التعويض مقدراً في العقد، أو بنص القانون، فالقاضي هو الذي يقدره...".

يستخلص من نص المادة السابقة، أن التعويض على ثلاثة أنواع وهي: التعويض الاتفاقي والتعويض القانوني والتعويض الذي يقدره القاضي. والتعويض المحدد بنص المادة (١٢/أ) من القانون رقم /٢٠/ لعام ٢٠١٥، والذي يدفعه المالك مقابل استرداد عقاره هو تعويض قانوني^١، فهو محدد بشكل جزافي بنص القانون، حيث تمّ تقديره بـ ٤٠% من قيمة البناء المأجور شاغراً وبوصفه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قبل المحكمة.

أولاً: التعويض القانوني (الجزافي):

التعويض بالمفهوم التقليدي هو جزاء الانحراف الحادث في السلوك الذي سبب ضرراً للغير، ومن ثمّ يجب أن يتحمل المسؤول في ذمته كل نتائج هذا الانحراف، أي بتعويض كل الأضرار التي لحقت بالمضرور، وذلك عن طريق التعويض الكامل^٢. فالتعويض كجزاء مدني يهدف إلى إصلاح الضرر الناشئ بسبب المسؤولية العقدية أو التقصيرية، لا يحقق غايته إلا إذا كان تعويضاً كاملاً^٣.

^١ د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، المرجع السابق، ص ٤٤٢.

^٢ د. محمد إبراهيم دسوقي، تقدير التعويض بين الخطأ والضرر، مؤسسة الثقافة الجامعية للطبع والنشر والتوزيع، من دون سنة نشر، ص ٢١٩.

^٣ حسن حنتوش الحسناوي، التعويض القضائي في نطاق المسؤولية العقدية، المكتبة القانونية، دار الثقافة للنشر والتوزيع ١٩٩٩، ص ٣٢٥.

يهدف التعويض إلى تحقيق وظيفتين هما الردع والإصلاح، حيث يمثل التعويض الرادع جزاء للمسؤول عن الضرر الذي أصاب الغير، بحيث يردع غيره من الوقوع في هذا الخطأ، والذي يترتب عليه التعويض. ويقوم التعويض الإصلاحي على جبر الضرر وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل وقوع الضرر إن أمكن ذلك، ويقوم التعويض الإصلاحي على مبدأين هما كفالة التعويض وعدالة التعويض^١. حيث يؤدي التعويض الإصلاحي وظيفته الإصلاحية عن طريق كفالة التعويض وعدالة التعويض، ووفقاً لكفالة التعويض فقد حلّ المعيار الاجتماعي محل المعيار الأخلاقي في قيام الوظيفة الإصلاحية، وتعبيراً عن عدالة التعويض، أصبح التعويض العادل كافياً لتحقيق الوظيفة الإصلاحية بدلاً من التعويض الكامل^٢.

وإذا كان التعويض الكامل قد وجد له تطبيقاً على نطاق واسع، فإنه أخذ يضيق في الوقت الحاضر، ولم يعد الشكل الضروري لجبر الضرر، بل إن التعويض في ذاته لم يعد معياره الوحيد مدى الضرر الحاصل للدائن وإنما يرتبط تقديره باعتبارات اجتماعية متعلقة بالعدالة^٣. وإزاء هذا التحول من مبدأ التعويض الكامل إلى مبدأ التعويض العادل وجعله هو الأصل في التعويض وخاصةً في المسؤولية العقدية، إلا في حالة الغش أو الخطأ الجسيم حيث تستند المسؤولية إلى فكرة

^١ د. عبد الحميد الشواربي، فسخ العقد في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف بالإسكندرية، من دون سنة نشر، ص ٣٠٨. و د. محمد إبراهيم دسوقي، المرجع السابق، ص ٢١٨ وما بعدها.

^٢ محمد إبراهيم دسوقي، المرجع السابق، ص ٢٣٤.

^٣ د. محمد إبراهيم الدسوقي، المرجع السابق، ص ٣٢٥.

الذنب واللوم الأدبي، فيستبدل التعويض العادل بالتعويض الكامل. وبذلك يكون التعويض قد جمع بين الوظيفة الإصلاحية والوظيفة الرادعة^١.

فالتعويض القانوني الذي لا يستند إلى الخطأ أو إلى اللوم الأخلاقي، يجب أن يتصف بالعدالة بحيث لا يصل إلى التعويض الكامل، وفي هذا استقلال لفكرة جبر الضرر عن فكرة التعويض الكامل، فإرادة المشرع هنا هي التي تحدد كيفية جبر الضرر، وما يكفي لجبره من وجهة نظر العدالة. فأساس التحديد القانوني للجزاء هو عدالة التعويض بالنظر إلى أن الالتزام به لا يستند بالضرورة إلى فعل ملوم من الناحية الأخلاقية^٢.

وبالنتيجة فإنه لا ضرورة للتعاقد بين التعويض الذي يستحقه المضرور والضرر الذي أصابه، بل يكفي في حالات معينة بتعويض عادل يتحدد وفقاً لظروف كل حال. وبالنسبة إلى إنهاء العلاقة الإيجارية، فإن التعويض محدد في القانون بصورة جزافية، أي أنه غير محدد على أساس قيمة الضرر الحقيقي الذي لحق بالمستأجر نتيجة إنهاء المالك للعلاقة الإيجارية واسترداد المأجور، بل هو مقدر على أساس قيمة العقار المأجور.

ثانياً: بعض حالات التعويض الجزافي في القانون السوري:

الأصل في القانون السوري، أنه يعود تقدير التعويض لسلطة القاضي، غير أنه في بعض الحالات يتم تقييد سلطة القاضي في تقدير التعويض، حيث يتولى

^١ د. عز الدين الدناصري و د. عبد الحميد الشواربي، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء، مطبعة القاهرة الحديثة ١٩٨٨م. مشار إليه في حسن حنتوش الحسناوي، المرجع السابق، ص ١٥٧.

^٢ محمد إبراهيم الدسوقي، المرجع السابق، ص ٤٠٤.

القانون تقدير التعويض بالنص عليه بصورة جزافية، أو قد يترك تقديره لاتفاق الطرفين، هذا ما نصّت عليه المادة /٢٢٢/ من القانون المدني السوري، حيث جاء فيها " إذا لم يكن التعويض مقدراً بالعقد، أو بنص في القانون، فالقاضي هو الذي يقدره..."

فالتعويض القانوني هو الذي يحدده المشرع بموجب نص القانون، وقد حدد القانون السوري التعويض بشكل جزافي في عدة حالات، أهمها:^١

١- الفوائد التأخيرية القانونية:

تنص المادة /٢٢٧/ من القانون المدني السوري على أنه " إذا كان محل الالتزام مبلغاً من النقود، وكان معلوم المقدار وقت الطلب، وتأخر المدين في الوفاء به، كان ملزماً بأن يدفع للدائن، على سبيل التعويض عن التأخر، فوائد قدرها أربعة في المائة في المسائل المدنية، وخمسة في المائة في المسائل التجارية. وتسري هذه الفوائد من تاريخ المطالبة القضائية بها، إن لم يحدد الاتفاق، أو العرف التجاري، تاريخاً آخر لسريانها. وهذا كله ما لم ينص القانون على غيره"^٢.

وتتمتاز الفوائد التأخيرية بالخصائص الآتية:

- حدد القانون مقدار التعويض عن التأخير في الوفاء بالتزام نقدي بفوائد قدرها ٤% من مبلغ الدين سنوياً في المسائل المدنية، و ٥% في المسائل التجارية.

^١ انظر في الحالات: د. فواز صالح، بحث بعنوان "التعويض"، منشور في الموسوعة العربية القانونية المتخصصة الصادرة عن هيئة الموسوعة العربية في سورية، المجلد الثاني، ٢٠١٠، ص ٢٠٩.

^٢ تقابلها المادة /٢٢٦/ من القانون المدني المصري.

- الفوائد التأخيرية مقدرة في القانون جزافياً، على أساس سعر معدل الفائدة في السوق المالية، وليس على أساس قيمة الضرر الحقيقي الذي لحق بالدائن نتيجة تأخر المدين في الوفاء بالتزامه النقدي.

- أجاز القانون للطرفين الاتفاق على معدل آخر للفوائد التأخيرية، بشرط ألا تجاوز ٩% من مبلغ الالتزام الأصلي تحت بطلان ما يزيد على ذلك، ووجوب رد ما دفع زيادة على هذا المعدل^١.

- الضرر في الفوائد التأخيرية مفترض افتراضاً لا يقبل إثبات العكس، ومن ثمّ يعفى الدائن من إثبات هذا الضرر، وبالمقابل لا يستطيع المدين إثبات أن الدائن لم يلحق به أي ضرر نتيجة تأخيره في تنفيذ التزامه^٢.

٢- حوادث العمل:

نصّ قانون التأمينات الاجتماعية رقم ٩٢ لعام ١٩٥٩ وتعديلاته في المواد /٢٤/ حتى /٣٤/ على التعويض عن إصابات العمل التي تلحق بالعمال خلال قيامهم بعملهم. فقد تضمنت هذه المواد تعويضاً معيناً لكل إصابة من إصابات العمل،

^١ تنص المادة /٢٢٨/ من القانون المدني السوري على أنه " يحوز للمتعاقد أن يتفقاً على معدل آخر للفوائد، سواء أكان ذلك في مقابل تأخير الوفاء، أم في أية حالة أخرى تشترط فيها الفوائد، على ألا يزيد هذا المعدل على تسعة في المائة. فإذا اتفقا على فوائد تزيد على هذا المعدل وجب تخفيضها إلى تسعة في المائة، وتعين رد ما دفع زائداً على هذا المقدار".
جاء في قرار لمحكمة النقض السورية أنه " الأصل في النسبة القانونية أن تكون ٤%، إلا إذا كان هناك اتفاق مخالف لذلك".

نقض مدني، الغرفة الثالثة، أساس ٨٢٣/ قرار ٨٦٤، تاريخ ٢٣/٦/٢٠١٤، مجلة القانون عام ٢٠١٥م، ص ١٤٥.

^٢ تنص المادة /٢٢٩/ من القانون المدني السوري على أنه " لا يشترط لاستحقاق فوائد التأخير، قانونية كانت أو اتفاقية، أن يثبت الدائن ضرراً لحقه من هذا التأخير".

حيث تقيم هذه المواد مسؤولية رب العمل عن الإصابة الناجمة عن العمل؛ على أساس تحمل التبعة لا على أساس الخطأ. وقد حدد القانون التعويض الذي يستحقه العامل بصورة جزائية، فلا يستطيع أن يطالب بالتعويض الكامل إلا إذا أثبت أن الإصابة ناجمة عن خطأ رب العمل الجسيم^١. وبالمقابل يستطيع رب العمل أن يدفع المسؤولية عن نفسه ويتخلص من دفع التعويض، إذا أثبت الخطأ العمدي للعامل أو خطئه الجسيم^٢.

٣- إنهاء العلاقة الإيجارية:

حيث إن المادة (١٢/أ) من قانون الإيجار الجديد رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ نصّت على أن استرداد المالك لعقاره يكون مقابل التعويض على المستأجر بنسبة ٤٠% من قيمة العقار المأجور. ويلاحظ بأن المشرع نصّ بشكل واضح على نسبة التعويض، وعلى المحكمة التقيد بهذه النسبة تحت طائلة بطلان الحكم. فالمشرع

^١ تنص المادة ٤٧/ من قانون التأمينات الاجتماعية رقم ٩٢ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته على أنه " لا يجوز للمصاب فيما يتعلق بإصابات العمل، أن يتمسك ضد المؤسسة بأحكام أي قانون آخر. ولا يجوز له ذلك أيضاً بالنسبة إلى صاحب العمل، إلا إذا كانت الإصابة قد نشأت عن خطأ مهني جسيم من جانبه".

^٢ فواز صالح، "التعويض"، المرجع السابق، ص ٢١٠.

وتنص المادة ٢٤/ من قانون التأمينات الاجتماعية على أنه " لا يستحق التعويض النقدي في الحالات الآتية:

- أ- إذا تعدد المؤمن عليه إصابة نفسه.
- ب- إذا حدثت الإصابة بسبب سوء سلوك فاحش ومقصود من جانب المصاب ويعتبر في حكم ذلك:
 - ١- كل فعل يأتيه المصاب تحت تأثير الخمر والمخدرات.
 - ٢- كل مخالفة صريحة لتعليمات الوقاية المتعلقة في أمكنة ظاهرة من محل العمل."

وضع حداً لسلطة القاضي في مجال تقدير التعويض، حيث قيده بنسبة ٤٠% من قيمة المأجور فلا يسع للمحاكم الحكم بتعويض يقل أو يزيد على هذه النسبة. والمشرع عندما نصَّ على أن يكون استرداد العقار مقابل التعويض، فإنه جعل التعويض سببه هو إنهاء عقد الإيجار، ومن ثمَّ فإن حق المستأجر بالتعويض يكون نتيجة لفقده حقه بإشغال العقار المؤجر^١. فالمالك عندما يستخدم حقه بفسخ العلاقة الإيجارية بإرادته المنفردة، يوجب القانون عليه أن يعرض على المستأجر حرمانه حقه في إشغال المأجور.

الفقرة ٣- تقدير التعويض:

نصَّت المادة (١٢/أ) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ على أن قيمة التعويض هي ٤٠% من قيمة العقار شاغراً وبوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قبل المحكمة. ويلاحظ من ذلك أن تقدير التعويض يتم عن طريق إجراء خبرة فنية تحدد قيمة العقار، وعلى أساس هذه القيمة يتم تقدير التعويض بما يعادل ٤٠% من القيمة المحددة للعقار. ومن ثمَّ فإن على المحكمة إجراء الكشف والخبرة وذلك بتكليف خبراء فنيين للقيام بذلك، فالاجتهاد القضائي قد استقرَّ على أنه لا يجوز للمحكمة أن تقضي بأمر فنية من تلقاء نفسها، وعليها أن تستعين لتحقيق ذلك بأهل الخبرة، ومخالفة ذلك يوقع المحكمة في الخطأ المهني الجسيم^٢. وفيما يأتي نبحت في كيفية اختيار الخبراء وكيفية أداء مهامهم.

^١ د. أحمد عيسى، المرجع السابق، ص ٥٩٥.

^٢ مدني سوري، هيئة عامة، أساس ٥٤٩ قرار ٢٤٢، تاريخ ٢٠٠٢/١١/٣، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٣-٤، ص ٢٥٣.

أولاً: إجراءات تعيين الخبراء:

يقصد بالخبرة: الحصول على المعلومات الفنية في المسائل التي قد تعرض على القاضي ولا يستطيع العلم بها. بل إنه لا يجوز للمحكمة أن تقضي في المسائل الفنية بعلمها، بل يجب الرجوع فيها إلى رأي أهل الخبرة، حيث تقتصر الخبرة في المسائل الفنية التي يصعب على القاضي الإلمام بها من دون المسائل القانونية.^١

فالخبرة نوع من المعاينة الفنية، تتم بوساطة من تتوافر لديهم كفاءة فنية معينة لا تتوافر لدى القضاة^٢. ومن ثم فإن الخبرة تدبير تحقيقي، الهدف منه الحصول على استشارة فنية من ذوي الاختصاص، في محل نزاع معروض على المحكمة. والخبرة تقتصر على مسائل الواقع، أي المسائل المادية من دون المسائل القانونية التي يكون القاضي هو صاحب الاختصاص فيها فقط.^٣

وجاء في الاجتهاد القضائي " أنه ما يثبت فنياً لا يجوز نقضه إلا فنياً، ولا يجوز للمحكمة أن تقضي بأمور فنية من تلقاء نفسها، وعليها أن تستعين لتحقيق ذلك بأهل الخبرة، ومخالفة ذلك يوقع المحكمة في الخطأ المهني الجسيم"^٤. فالخبرة في القضايا الإجبارية -ومن ضمنها دعوى الإنهاء مقابل التعويض على

^١ د. محمد واصل، أصول المحاكمات المدنية، المرجع السابق، ص ٦٥٠.

^٢ د. نبيل إبراهيم سعد، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، بيروت ١٩٩٥، ص ٢٠٥.

^٣ أنس كيلاني، موسوعة الإثبات في القضايا المدنية والتجارية والشرعية، الجزء الثالث، الطبعة الأولى ١٩٨٢، ص ٦٩٩.

^٤ هيئة عامة، أساس ٥٤٩/قرار ٢٤٢، تاريخ ٢٠٠٢/١١/٣، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٣-٤/، ص ٢٥٣.

المستأجر-ليست للاستئناس، وإنما هي ملزمة للقاضي متى جاءت مستكملة لإجراءاتها وشروطها. فهي الوسيلة الوحيدة للعلم بالقيمة الشرائية للعقار، فلا يغني عنها دليل آخر. فالاستعانة بالخبرة في هذه الحالة واجبة على المحكمة، لأن الفصل في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية يتوقف عليها. فالعبرة في تقدير قيمة العقار هي للخبرة والدراسة التي تجري من قبل الخبراء ذوي الاختصاص الفني والمهني، وليس لأهواء المتقاضيين ورغباتهم^١.

وإن تقرير محكمة الموضوع إجراء الخبرة في الأمور الفنية يدخل في صلاحيتها، ولا يؤثر على ذلك طلب الطرفين عدم إجراء الخبرة أو الرجوع عنها^٢. فالخبرة بوصفها وسيلة إثبات لتكوين قناعة القاضي، فقد نصَّ عليها المشرع السوري، لإثبات وقائع يعتمد عليها في حل النزاع. وللاعتداد بتقدير الخبير لا بدَّ من اتباع إجراءات فرضها القانون.

حدد قانون الإيجار رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥م بنص المادة الثالثة منه كيفية تعيين الخبراء بشكل واضح في دعوى التخمين، أما بالنسبة إلى دعوى الإنهاء مقابل التعويض لم ينص على آلية تعيين الخبراء. فالاجتهاد القضائي قد استقر على أن تسمية الخبراء في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية يختلف عنه في تسمية الخبراء في دعوى التخمين، حيث أن قانون الإيجار قد حدد أسس تعيين الخبراء في دعوى التخمين، بينما في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية ترك ذلك للمحكمة،

^١ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ١٠٤٧/قرار ١٤٠٥، تاريخ ٢١/١٢/٢٠١٥، سجلات محكمة النقض.

^٢ نقض مدني، هيئة عامة، قرار ٤٠/أساس ٩٥٩، تاريخ ٢٥/٢/٢٠٠٨، المحامي محمد أديب الحسيني، الإثبات في القضايا المدنية والتجارية (اجتهادات محكمة النقض السورية)، الجزء الثاني ٢٠٠٩، القاعدة رقم ١٦٣٧، ص ٨٨١.

وبذلك تخضع تسمية الخبراء إلى أحكام قانون البينات وليس لأحكام قانون الإيجار^١.

نصَّ قانون البينات السوري على القواعد المتعلقة بالخبرة في المواد من /١٣٨/ ولغاية /١٥٧/ ومن ثمَّ فإنَّ اختيار الخبراء في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية يجب أن يتمَّ وفقاً لهذه القواعد التي نبينها فيما يأتي:

١- اتفاق الأطراف على الخبراء:

في حال اتفق الخصوم على اختيار خبير معين أو ثلاثة خبراء، وجب على المحكمة احترام هذا الاتفاق. فإذا وقع اختيارهم على خبير واحد، لم يكن للقاضي أن يجبرهم على تسمية ثلاثة خبراء، وإذا اتفقوا على اختيار ثلاثة خبراء، ليس للقاضي أن يجادلهم كون هؤلاء ليسوا على خبرة عالية في موضوع النزاع. فالمحكمة غير جائز لها اختيار غير الخبراء الذين وقع الاتفاق عليهم وإلا شاب قرارها البطلان^٢. ومع ذلك وإن كان للأطراف الاتفاق على تسمية الخبراء، فلا يجوز لهم مخالفة ما جاء في قانون البينات، ومن ثمَّ ليس لهم اختيار خبيرين، كما لا يصح لهم تعيين أكثر من ثلاثة خبراء، فالقانون واضح بهذا الشأن، حيث يتوجب عليهم إما اختيار خبير أو ثلاثة خبراء^٣. وفي حال اتفق المالك

^١ نقض سوري، غرفة الإيجارات، أساس ١٩٩٣/قرار ٢٠٨٥، تاريخ ١١/١٢/٢٠٠٦، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٩، العددان ٣-٤، ص ٤٦٩. والقرار الصادر عن ذات الغرفة رقم ١٠١٤/أساس ١٠٩٠، تاريخ ٢٠/٩/٢٠١٥، سجلات محكمة النقض.

^٢ المستشار أنور طلبة، الوسيط في شرح قانون الإثبات، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية ٢٠٠٤، ص ٨٧٧.

^٣ تنصُّ الفقرة الأولى من المادة /١٣٨/ من قانون البينات السوري على أنه "للخصوم أن يتفقوا على اختيار الخبير أو الخبراء الثلاثة".

والمستأجر في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية على تعيين خبير أو ثلاثة خبراء، فإن على المحكمة تثبيت اتفاقهم في محضر الجلسة، وتقرر تعيين الخبراء الذين وقع الاختيار عليهم.

٢- اختلاف الأطراف على تسمية الخبراء:

في حال لم يتفق الطرفان على تسمية الخبراء، يختار قاضي الصلح الذي ينظر في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية خبيراً أو ثلاثة خبراء من المقبولين أمام المحكمة^١. حيث إن اختلاف الأطراف على عدية الخبراء وعلى تسميتهم، ينقل صلاحية تحديد عدد الخبراء وتسميتهم للمحكمة، ومن ثمّ لها أن تختار خبيراً واحداً أو ثلاثة خبراء، فالأمر يعود لتقديرها^٢.

وقبل تسمية الخبراء من قبل المحكمة، يجب عليها أن تسجل في محضر الجلسة اختلاف الخصوم على اختيار الخبراء، وإلا عرض حكمها للنقض^٣.

٣- صدور قرار بتعيين الخبراء:

لا يستطيع الخبير القضائي ممارسة عمله أو التدخل في الدعوى من دون قرار قضائي يعيّنه، وهذا القرار يصدر من الجهة القضائية المختصة. وفي دعوى

^١ تنصُ الفقرة الثالثة من المادة /١٣٨/ من قانون البينات السوري على أنه "إذا لم يتفق الخصوم على اختيار الخبراء اختارهم المحكمة ممن تثق بهم".

^٢ نقض سوري، غرفة الإيجارات، أساس ١٤١٢/قرار ١٨٨٨، تاريخ ٢٧/١١/٢٠٠٦، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٨، العددان ١١-١٢، ص ١٦٦٦.

^٣ حسن الحلبي، الإخلاء للتأجير الباطني وقاعدة تحديد الأجرة في التشريع الإيجاري الاستثنائي، دار العروبة، من دون سنة نشر، ص ٥٩٥.

إنهاء العلاقة الإجارية، يتم تعيين الخبراء بقرار يصدر عن قاضي الصلح المدني بوصفه الجهة القضائية النازرة في الدعوى.

ففي حال الانتهاء من تسمية الخبراء سواء من قبل الأطراف أو المحكمة، يجب على القاضي أن يصدر قراراً بتعيين الخبراء، وحتى صدور هذا القرار تبقى التسمية مجرد اقتراح عديم الجدوى، حتى لو تسلم الخبراء مهامهم. فالقرار هو مناط إحالة الدعوى إلى الخبير وهو قوام نفاذ الخبرة في حق الطرفين^١.

ويتضمن هذا القرار وفقاً لما نصت عليه المادة /١٣٥/ من قانون البينات السوري على الآتي:

- أسماء الخبراء وجميع البيانات التي تدل على شخصيتهم.
- اسم القاضي المنتدب الذي يشرف على عمل الخبراء.
- بيان المهام الفنية المراد توضيحها في المنازعة، ولا بدّ من تحديد هذه المهام بالتفصيل، بحيث يكون ذلك شاملاً ودقيقاً بعيداً عن الغموض.
- ومن ثمّ لا يجوز للخبير أن يتخذ من التدابير العاجلة إلا ما خوله القرار إيّاه، فإذا احتاج إلى اتخاذ إجراء عاجل، كان عليه أن يقدم طلباً إلى القاضي المختص لإصدار أمر يخوله بذلك^٢.
- المهلة التي يتعين فيها على الخبير القيام بعمله، وتقديم تقريره النهائي.
- المبلغ الواجب إيداعه صندوق المحكمة لحساب نفقات الخبير. ويتعين على الخصم المكلف بإيداع الأمانة، أن يقوم بإيداعها صندوق

^١ حسن الحلبي، المرجع السابق، ص ٤٩٨.

^٢ د. سليمان مرقس، أصول الإثبات وإجراءاته في المواد المدنية، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، القاهرة

المحكمة، وفي حال عدم قيامه بذلك، يحق للطرف الآخر إيداع المبلغ مع الاحتفاظ بحقه بالرجوع على الخصم الممتنع، فإذا لم يفعل أحد منهم ذلك تقرر المحكمة وقف الخصومة في الدعوى^١.

٤- أداء القسم:

قبل مباشرة الخبير بما هو مكلف به، عليه أن يحلف أمام القاضي يميناً، بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة، ولا ضرورة لأن يحصل أداء اليمين في حضور الخصوم. وفي حال كان قد تمّ اختيار الخبراء من الجدول الصادر عن وزارة العدل، فإنه يكفي بتذكيرهم باليمين^٢ التي تمّ تأديتها عند إدراج أسمائهم في الجدول السنوي لوزارة العدل.

والمحكمة قد تختار الخبراء من جدول الخبراء أو من غيرهم، والقاضي له حرية في هذا الصدد، ولا يعدّ تخطيه هذا خبراء الجدول أمراً يستوجب البطلان. وفي حال كان الخبير غير مقيد اسمه في الجدول وجبّ عليه أن يحلف اليمين أمام القاضي تحت طائلة بطلان عمله^٣.

وبعد استكمال إجراءات تعيين الخبراء وصدور القرار بتعيينهم، يحدد القاضي موعد لإجراء الكشف، ومن ثمّ إذا حان موعد البدء بأعمال الخبرة، فإن القاضي ينتقل مع الخبراء إلى مكان المأجور. حيث إنه من أجل تقدير قيمة العقار

١ المادة ١٣٨/ من قانون البينات السوري.

٢ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٩٦١/ قرار ١٠٢٥، تاريخ ٢١/٩/٢٠١٥، سجلات محكمة النقض.

٣ د. توفيق حسن فرج، قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ٢٠٠٣، ص ٣٤٨.

المأجور لا بدّ من معاينته من قبل المحكمة والخبراء، فتقوم المحكمة وبحضور الخبراء بالكشف على المأجور وتحديد مواصفاته ومشتملاته من أجل تقدير قيمته، ومن ثمّ حساب قيمة التعويض.

ثانياً: الأسس المتبعة في تقدير قيمة العقار المأجور:

حتى يكون تقدير قيمة العقار المأجور قد تمّ وفقاً لما حددته المادة (١٢/أ) من قانون الإيجارات رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥، لا بدّ للخبرة أن تراعي عدة عناصر ليكون هذا التقدير قد تمّ بصورة عادلة، فهناك أسس في التقدير يجب اتباعها حين إجراء الكشف والخبرة على العين المؤجرة.

ويلاحظ أن الأسس المعتمدة في تقدير قيمة المأجور في دعوى التخمين، تختلف عنها في معرض حساب التعويض الذي يستحقه المستأجر في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، ومن ثمّ لا يجوز حساب التعويض على أساس القيمة المحددة في دعوى التخمين.^١ جاء في المادة (١٢/أ) من قانون الإيجار رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ أن "التعويض يعادل نسبة ٤٠ بالمئة من قيمة العقار المأجور شاغرا وبوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قبل المحكمة، على أن يراعى في التقدير قيمة العقار في السوق التجارية وهو شاغر غير مؤجر شاملاً ذلك قيمة كافة عناصره المادية والمعنوية وما يصيبه من قيمة الأرض وما له من حقوق وما عليه من ارتفاقات".

^١ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٨١/ قرار ٣٣، تاريخ ٢٠٠٦/١/٣٠، مجلة المحامون لعام

٢٠٠٧، العددان ٩-١٠/، ص ١٤١٩.

يستخلص من المادة السابقة، أن تقدير قيمة العقار من قبل الخبراء يجب أن يقوم على عدة أسس، وهي:

١- تقدير قيمة العقار شاغراً وبوضعه الراهن:

حين يتم تقدير قيمة العقار يجب الأخذ بالحسبان فيما إذا كان مؤجراً أم لا، لأن وجود المستأجر فيه يؤثر في القيمة، حيث يحجم الأشخاص عن شراء العقار في حال كان هناك مستأجر يشغله، أو يدفعون ثمناً أقل مما هو عليه في حال كان العقار غير مؤجر، لذلك أوجب قانون الإيجار في المادة (١٢/أ) أن تقدر قيمة العقار المأجور شاغراً، أي بوصفه غير مؤجر خالياً من الشواغل.

فلا يجوز أن تدخل في قيمة العقار وجود المستأجر فيه، وإنما يدفع المالك للمستأجر ٤٠% من قيمة البناء شاغراً.^١ وإذا لم يتم التقدير على هذا الأساس فإن لصاحب المصلحة الاعتراض على تقرير الخبرة.

والتقدير يتبع القيمة الذاتية للمأجور، فلا يصح دائماً القياس بين عقار وآخر مجاور في تقدير القيمة. ومن ثم لا يصلح التقدير الجاري على عقار مجاور أو متطابق بخبرة جارية أمام محكمة أخرى، أو حتى أمام ذات المحكمة، وذلك لأن لكل خبرة غرض وزمان وخبراء.^٢

١ د. أحمد عيسى، المرجع السابق، ص ٥٩٥.

٢ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٨١/ قرار ٣٣، تاريخ ٢٠٠٦/١/٣٠، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٧، العددان ٩-١٠/، ص ١٤١٨، والقرار الصادر عن ذات الغرفة رقم ١٣٧٣ / أساس ١٢٨٢، تاريخ ٢٠١٥/١٢/١٤، سجلات محكمة النقض.

كما يلاحظ بأنه لا يقبل الدفع بإجراء تحسينات في المأجور من قبل المستأجر، لأن هذه التحسينات تزيد في القيمة، وتزيد من مقدار التعويض، حيث إن من أسس التقدير أن يكون بالوضع الراهن، لذا يجب استبعاد قيمة الإصلاحات الجارية من قبل المستأجر^١. ولكن قد يقوم المستأجر ببعض الأعمال الضرورية للعين المؤجرة، التي لا تدخل ضمن التحسينات، ومن ثم لا يجوز أن تحسم من قيمة المأجور. كما لو قام المستأجر بتركيب ساعة كهرباء، حيث عدت محكمة النقض في قرار صدر عنها جاء فيه " أن قيمة المأجور هي القيمة بالوضع الراهن، فأن إنزال قيمة ساعة الكهرباء من قيمة المأجور بحسبان أن قيمتها مدفوعة من المستأجر، ينطوي على خطأ في تطبيق القانون، ذلك أن المبلغ المستحق للمستأجر، وهو تعويض بغض النظر عن المصدر الذي تكونت منه عناصر التقدير"^٢.

أي أن التحسينات غير الضرورية التي يقوم بها المستأجر لا يجب أن تدخل في القيمة التقديرية للعقار المأجور، لأن من شأنها الزيادة في التعويض، فالمستأجر يستطيع أن يطالب بقيمتها المالك أصولاً، وفي حال لم يطالب بقيمتها، عندها يعد أنه قام بها على سبيل التبرع. ومن جهة أخرى فإن الأعمال الضرورية التي لا تعد من قبيل التحسينات، إذا قام بها المستأجر، يجب أن تؤخذ بالحسبان عند تقدير قيمة المأجور.

^١ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٩٠/٩٠ قرار ٤٣، تاريخ ٢٠٠٦/١/٣٠، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٧، العددان ٩/١٠-، ص ١٤٢٣. والقرار الصادر عن ذات الغرفة رقم ١٠٨٥/١٠٨٤ أساس ١٢٤٤، تاريخ ٢٠١٥/١٠/٥، سجلات محكمة النقض.

^٢ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٨٨٧/٨٨٧ قرار ٣٢٢، تاريخ ٢٠٠٦/٣/٦، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٨، العددان ١-٢/، ص ٤٦١.

٢- تحديد قيمة العقار في السوق التجارية:

يجب تقدير قيمة المأجور في ضوء القوة الشرائية للعقارات، كما لو كان المالك يريد بيعه في الوقت الراهن، حيث يتم تقدير القيمة الكاملة للمأجور وفقاً للأسعار الرائجة في المنطقة التي يوجد فيها العقار^١، فالعبرة في تحديد قيمة العقار المأجور هو قيمته الحالية من دون الاعتداد بالثمن الحقيقي الذي يكون المالك قد دفعه، فالمبلغ الذي دفعه المالك عند شرائه للعقار كان محدداً على أساس قيمته السوقية آنذاك، ومن ثم فإن قيمته قد تغيرت مع مرور الزمن، والسعر الحالي للعقار يفوق بأضعافٍ قيمته وقت الشراء. كما قد يكون الشخص قد حصل على العقار من غير أن يدفع ثمنه، كما في حال انتقال الملكية له عن طريق الإرث. لذلك يجب أن يكون التقدير محسوباً وفقاً لسعر السوق بتاريخ الكشف والخبرة.

٣- تقدير قيمة العقار بجميع عناصره المادية والمعنوية:

نصّت المادة (٢/ب) من قانون الإيجار السابق رقم ٦ لعام ٢٠٠١ على أنه "يحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة أو المؤجرة لها طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن المشمول بأحكام التمديد القانوني مقابل التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل نسبة (٤٠%) من قيمة البناء المأجور شاغراً وبوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة". وقد ثار بين رجال القانون جدل ونقاش حول كلمة البناء التي

^١ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٢٣٥١/٢٣٧٦، قرار ٢٣/١١/٢٠٠٤، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٦، العددان ١/٢-١، ص ١٢٥. والقرار الصادر عن ذات الغرفة رقم ١٣٧ أساس ٧٥٩، تاريخ ٢٠١٤/٤/١، مجلة القانون عام ٢٠١٥، ص ٣٤٢.

ذكرها القانون، فيما إذا كانت النسبة تحسب على أساس قيمة البناء فقط كما جاءت في نص المادة، أم أنها تحسب على أساس قيمة البناء والأرض التي يوجد عليها هذا البناء.

فقد صدر عن محكمة النقض السورية اجتهادان متناقضان حول تفسير كلمة البناء الواردة في المادة (٢/ب) من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١، رأى الاجتهاد الأول أن قيمة البناء هي التي تحسب فقط عند تقدير قيمة العقار، أما الثاني فقد ذهب على أن تقدير قيمة العقار تحسب على أساس قيمة البناء المأجور والأرض^١.

واستمر هذا الاختلاف في الرأي القانوني حول هذا الموضوع منذ تاريخ ٢٠٠٤/٢/٢١ - وهو تاريخ نفاذ المادة (٢/ب) - حتى صدور قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض الذي حسم الموضوع، إذ جاء فيه " في دعاوى إنهاء العلاقة الإيجارية، يشمل التعويض المأجور بكافة عناصره المادية والمعنوية، أرضاً وبناءً وبوضعه الراهن شاغراً بتاريخ الكشف والخبرة. وإن كلمة البناء الواردة في نص المادة (٢/ب) من قانون الإيجارات رقم ٦ لعام ٢٠٠١ تشمل العقار المأجور بكامل عناصره المذكورة، ويتحتم تحديد التعويض في ضوء ذلك، والعدول عن كل اجتهاد مخالف"^٢.

ونصّت المادة (١٢/أ) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ على أن التعويض يعادل نسبة ٤٠ بالمئة من قيمة العقار المأجور شاغراً وبوضعه الراهن بتاريخ الكشف

^١ د. مؤيد زيدان، مقال بعنوان قانون الإيجار السوري، المرجع السابق، ص ٤٤٤.

^٢ نقض مدني، هيئة عامة، أساس ١٦٠٩/١٨٤ قرار، تاريخ ٢٣/٥/٢٠٠٦، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٦، العددان ١-٢، ص ٧٩.

والخبرة على المأجور من قبل المحكمة، على أن يراعى في التقدير قيمة العقار في السوق التجارية وهو شاغر غير مؤجر شاملاً ذلك قيمة كافة عناصره المادية والمعنوية وما يصيبه من قيمة الأرض وما له من حقوق وما عليه من ارتفاقات.

ويلحظ أن القانون الجديد قد نصّ بشكل صريح وواضح أن التقدير يشمل البناء وما يصيبه من الأرض وماله من حقوق وما عليه من ارتفاقات، ومن ثمّ لا يجوز الاجتهاد مع وجود النص القانوني. فيعدّ كل تقدير بخلاف ذلك غير صحيح، ويحوز لمن تضرر من ذلك الاعتراض على تقرير الخبرة.

ويجب حساب قيمة البناء والأرض، بما في ذلك من أساسيات وتوصيلات خارجية للمرافق العامة (كتوصيلات المياه والكهرباء والمجاري). ولا يجوز تقدير قيمة المأجور على أساس قيمة البناء وكامل قيمة الأرض، وإنما على أساس قيمة البناء وما يصيبه من قيمة الأرض بعد توزيعها على الطوابق المسموح بإنشائها حسب أنظمة البناء، فلا تحسب من قيمة الأرض إلا القدر الفعلي المخصص لمنفعة البناء فقط، ويجب تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة، وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبني عليها بالفعل^١.

وفي جميع الحالات، فإن ما يجب تقديره هو البناء الذي يشغله المستأجر وليس كامل العقار، ويتم التقدير على أساس التكاليف الفعلية مهما بلغت، محسوبة وفقاً لسعر السوق بتاريخ الكشف. على أن تراعى العناصر الآتية عند التقدير^٢:

^١ المستشار عبد الحميد عمران، أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، الطبعة الأولى ٢٠٠٥، ص ١١٠٢.

^٢ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ١١٧٧/ قرار ١١٦١، تاريخ ٢٥/١٠/٢٠١٥، والقرار رقم ١٤٠٥/١٤٧، تاريخ ٢١/١٢/٢٠١٥، سجلات محكمة النقض.

- مساحة وطرز البناء.
- موقع البناء.
- قيمة هيكل البناء والكسوة.
- التوزيع الطائفي للبناء.

٤- تقدير قيمة العقار بتاريخ الكشف والخبرة:

يلاحظ أن دعوى الإنهاء قد يطول أمدّها في البداية أمام محكمة الصلح ومن ثمّ أمام محكمة النقض، وبعد ذلك التجديد بعد النقض^١. وفي ظل وضع أسعار العقارات الحالي، فقد يطرأ بعض التغيير على الأسعار في الفترة الفاصلة بين تاريخ إقامة الدعوى وتاريخ إجراء الكشف والخبرة. لذلك كان لا بدّ من ضبط هذه الناحية بصورة عادلة، مما دفع المشرع إلى النص على أن تقدير العقار يجب أن يكون بتاريخ الكشف والخبرة من أجل الوصول إلى التعويض العادل ليجبر الضرر الذي لحق بالمستأجر من جراء إنهاء العلاقة الإيجارية.

ثالثاً: تقرير الخبرة:

نصت المادة ١٤٦/ من قانون البيّنات السوري على أنه:

"١- يقدم الخبير تقريره نتيجة أعماله ورأيه والأوجه التي يستند إليها في تقرير هذا الرأي، ويجب أن يكون هذا التقرير دقيقاً وأن يكون موقعاً عليه منه.

٢- وإذا تعدد الخبراء واختلفوا فعليهم ان يقدموا تقريراً واحداً وأن يذكروا فيه رأي كل منهم وأسبابه".

^١ محمد بشير الجزائري، المرجع السابق، ص ٢٢١.

يستخلص من نص المادة السابقة أنه عندما ينتهي الخبير من تنفيذ مهامه، فإنه يلتزم بتقديم تقرير يتضمن رأيه الفني الذي انتهى إليه، ويجب أن يكون هذا التقرير واضحاً وكاملاً ومحددًا فيه كل عناصر التقدير الضرورية، بحيث يتضمن التقرير النتائج التي توصل إليها استناداً إلى وقائع عمليات الخبرة. ومن ثمَّ يجب أن يكون تقرير الخبير مسبباً بحيث يذكر الأسباب التي استند عليها لاتخاذ هذا الرأي، وفي حال لم يكن هذا التسبب كافياً كان للمحكمة طلب الاستيضاح حول الخبرة^١. وفي حال تعدد الخبراء مع اختلاف آرائهم، وجب على كل واحد منهم أن يكتب رأيه بحيث يقدم كل منهم بصورة مستقلة ما لم يتفقوا أن يقدموا تقريراً واحداً^٢.

والتقرير الذي يقدمه الخبير بعد الانتهاء من مهامه إذا لم يقتزن بالحكم الصادر عن القاضي يبقى رأياً قابلاً للمناقشة، فتستطيع المحكمة أن تأخذ به ولها أن تردّه، كما تستطيع أن تأخذ قسماً منه وترد القسم الآخر. ومن ثمَّ فإن تقرير الخبرة وحده لا يكسب أحد الخصوم حقاً، وإنما يكتسبون هذا الحق بالحكم الصادر عن القاضي الذي ينظر بالدعوى^٣.

ووفقاً للقواعد العامة في قانون البينات السوري فإن القاضي غير مقيد بتقرير الخبير، حيث جاء في المادة ١٤٩/ أن " رأي الخبير لا يقيد المحكمة وإن حكمت المحكمة خلافاً لرأي الخبير وجب عليها بيان الأسباب التي أوجبت إهمال هذا الرأي كله أو بعضه". ولكن بالنسبة إلى الخبرة في قضايا الإجراءات

^١ حسن الحلبي، المرجع السابق، ص ٥١٠.

^٢ د. توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص ٣٥٣.

^٣ أنس كيلاني، المرجع السابق، ص ٦٩٩.

ليست للاستثناس، وإنما هي ملزمة للقاضي متى جاءت مستكملة لإجراءاتها وشروطها، ولا يملك القاضي إعادتها ولو لم يقتنع بصحتها. فالقاضي لا يملك إعادة الخبرة إلا لنقص فيها أو غموض أو بطلان في إجراءاتها، وعند وجود النقص أو الغموض يتوجب عليه دعوة الخبراء للإيضاح منهم قبل تقرير إعادتها^١.

وفي دعوى إنهاء العلاقة الإجارية، فإن على القاضي الأخذ بتقرير الخبرة، بوصفها ذات وظيفة فنية لا يمكن للقاضي أن يلمّ بها، ولم يوجب عليه القانون ذلك. حيث إن لجوء المحكمة للخبرة الفنية يمنع عليها أن تهملها وتقضي حسب قناعتها، ويتعين عليها إما الاستيضاح من الخبير أو إعادة الخبرة^٢. وفي حال اختلاف الخبراء بآرائهم، فإن من حق القاضي أن يأخذ بالرأي المولد لقناعته واعتماده في الحكم من دون الآراء الأخرى، بشرط أن يعلل تعليلاً كافياً سبب أخذه بالرأي من دون الآخر^٣. ففي حال لم تعلل المحكمة سبب الأخذ بالخبرة واعتمادها؛ وإن كان ذلك من إطلاقها، غير أن هذا الإطلاق يوجب عليها التعليل المستساغ وتحديد موجبات الأخذ بها، وعدم القيام بذلك يورث القرار البطلان الموجب لنقضه^٤.

^١ ياسر عياش، بحث بعنوان "تخمين المأجور"، منشور في الموسوعة العربية القانونية المتخصصة الصادرة عن هيئة الموسوعة العربية في سورية، المجلد الثاني، ٢٠١٠، ص ١٣٣.

^٢ نقض مدني، الغرفة الثالثة، أساس ١٢٧٧/ قرار ١٣٥٤، تاريخ ٢٠/١٠/٢٠١٤، مجلة القانون (اجتهادات محكمة النقض المدنية والشرعية)، عدد عام ٢٠١٥، ص ١٥٣.

^٣ ياسر عياش، المرجع السابق، ص ١٣٣.

^٤ نقض مدني، غرفة الإجراءات، أساس ٧٨٦/ قرار ١١٧٥، تاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٥، سجلات محكمة النقض.

وفي حال كان الاختلاف كبيراً في التقدير بين الخبراء وجب دعوتهم للاستيضاح حول التفاوت الكبير فيما بينهم في التقدير، وللمحكمة الأخذ بالرأي الذي تراه مع التعليل^١. والمحكمة غير ملزمة بإعادة الخبرة استجابةً لطلب الخصوم، ففي حال كانت الخبرة قد تمت بإجراءات سليمة، وكانت واضحة وخالية من العيوب والنواقص، وتمّ بيان الأسس التي اعتمدها الخبراء في تقريرهم من حيث تحديد قيمة المأجور، فلا يجوز إعادة الخبرة لمجرد إبداء رغبة من أحد الخصوم ما لم تكن باطلة أو يعتريها نقص أو غموض^٢. فالأخذ بالخبرة من صلاحية محكمة الموضوع لا رقابة عليها من محكمة النقض، طالما أن إجراءات الخبرة التي أجرتها محكمة الموضوع مستجمةً لشرائطها القانونية، ولا يشوبها عيب أو نقص، بحيث راعت كافة العوامل الداخلة في تقدير قيمة العقار المأجور^٣.

^١ "الخبرة الجارية على العقار لتقدير قيمته جاءت بشكل جزافي، وتمّ تقدير القيمة من دون الالتفات إلى المساحة وتمّ التقدير بشكل عشوائي، ولم يبين الخبراء الأسس التي اعتمدوا عليها في تقدير القيمة وخاصة ان الخبراء اختلفوا في القيمة المقدرة، وجاء التقدير بين الطرفين شاسع وفضلاً على أن القرار يتضمن تناقض في حيثياته لجهة الخبرة بالإجماع أو بالأكثرية".

نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٨٠١/ قرار ٢٧٦، تاريخ ٢٠١٥/٣/١٥، سجلات محكمة النقض.

^٢ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ١٠٥٧/ قرار ١٠٠٩، تاريخ ٢٠١٥/٩/٢٠، سجلات محكمة النقض. ونقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٢٦٢/ قرار ٦٥٩، تاريخ ٢٠١٥/٣/١٥، سجلات محكمة النقض.

^٣ نقض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ١١٦٠/ قرار ١٤١٠، تاريخ ٢٠١٥/١٢/٢١، سجلات محكمة النقض.

المطلب الثاني: إجراءات التنفيذ

جاء في المادة (١٢/ز) من قانون الإيجار رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ أنه "على المالك المحكوم له بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد عقاره المأجور طبقاً للفقرة (أ) من هذه المادة إيداع الحكم الذي حصل عليه لدى دائرة التنفيذ المختصة، خلال مهلة ثلاثة أشهر تبدأ من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية، مقروناً بمبلغ التعويض المحكوم به للمستأجر في ميعاد لا يتجاوز الثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ الإخطار التنفيذي، تحت طائلة عده متنازلاً عن الحكم وعدم أحقيته بإقامة دعوى جديدة قبل انقضاء ثلاث سنوات على تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية". فيما نصّت الفقرة (ح) من هذه المادة على أنه "يمنح المستأجر المحكوم عليه برد العقار إلى المالك مهلة شهر واحد لتسليم العقار، بدءاً من تاريخ إيداع المالك التعويض المحكوم به في صندوق دائرة التنفيذ".

يستخلص من النصوص السابقة، أنه في حال صدور الحكم بإنهاء العلاقة الإيجارية، وصيرورة الحكم نهائياً حائزاً قوة القضية، أوجب القانون على المالك والمستأجر القيام بإجراءات التنفيذ. فالمالك عليه أن يدفع التعويض الذي حددته المحكمة من قيمة العقار بناءً على تقرير الخبرة، مقابل أن يقوم المستأجر بتسليم المأجور خالياً من الشواغل والشاغلين خلال الفترة التي حددها القانون. وفي هذا المطلب أبحث في إجراءات التنفيذ بالنسبة إلى كلٍ من المالك والمستأجر.

الفقرة- ١- إجراءات التنفيذ بالنسبة إلى المالك:

في حال عدم الاتفاق بين المالك والمستأجر على إنهاء العلاقة الإيجارية بصورة رضائية، لا يستطيع المالك عندها استرداد عقاره مقابل التعويض إلا بموجب

حكم صادر عن محكمة الصلح المدني، يقضي بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المالك لعقاره المأجور. ويشترط في الأحكام حتى يقبل تنفيذها أن تكون صادرة في إلزام معين وحائزة لقوة القضية المقضية^١. إضافة إلى ذلك أوجب القانون على المالك التقيد بالمواعيد التي حددها بموجب نص المادة (١٢/ز).

ألزم القانون الجديد المالك في حال صدر حكم بالإلغاء، أن يباشر إجراءات التنفيذ بوضع الحكم دائرة التنفيذ خلال ثلاثة أشهر من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية من أجل إخلاء المستأجر من العقار، وفي حال تخلف المالك عن التنفيذ سقط حقه بالإلغاء. كما ويسقط حقه بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية أمام القضاء قبل انقضاء ثلاث سنوات تلي تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية. وهدف المشرع من ذلك هو التحقق من مدى جدية المالك بإقامة الدعوى. كما أوجب القانون الجديد على المالك إيداع مبلغ التعويض صندوق دائرة التنفيذ خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ المستأجر بالإخطار التنفيذي، وفي حال تقاعسه عن ذلك يحرم من الاستفادة من الحكم ولا يحق له بعدها رفع دعوى الإنهاء إلا بعد مضي ثلاث سنوات على اكتساب الحكم الدرجة القطعية.

ونلاحظ أن هذه القاعدة جاءت حمايةً للمستأجر من تعسف المالك، وتمكينه من استمرار إشغال العقار المأجور في حال تقاعس المالك عن تنفيذ الحكم، ومن ثمَّ كان لا بدَّ من إلزامه بميعاد ليبين مدى جديته من إقامة الدعوى، وهذا ما دفع المشرع إلى التأكيد على ذلك في نص القانون الجديد رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥.

^١ نصرت منلا حيدر، طرق التنفيذ الجبري وإجراءات التوزيع، المكتبة القانونية، الطبعة الرابعة، دمشق

أولاً: أن يكون الحكم ملزماً^١:

حتى يكون الحكم قابلاً للتنفيذ، يجب أن يكون قاضياً بالزام معين. كالحكم الذي يلزم المدين بدفع الدين، أو الحكم الذي يلزم البائع بتسليم المبيع إلى المشتري^٢. حكم الإلزام هو الحكم الذي يلزم المدين بأداء معين يقبل التنفيذ الجبري، فهو حكم تكون له القوة التنفيذية، وعلة ذلك أن حكم الإلزام لا يحقق بصدوره الحماية القضائية الكاملة، بل إن تلك الحماية لا تكتمل إلا بالتنفيذ الجبري^٣. فالحماية القضائية هي تلك الضمانة التي تؤكد المركز القانوني لصاحبه، وتعطيه الحق باتخاذ جميع الوسائل للحفاظ على حقه، فالحكم بوصفه سنداً تنفيذياً لا يكفي أن يكون مؤيداً لحق الدائن، بل يجب أن يتضمن صفة الإلزام، وهذا هو جوهر الحماية القضائية^٤. ومن ثمّ ففي حال الحكم بإنهاء العلاقة الإجارية لابدّ من الاستعانة بالجهاز القضائي في تنفيذ هذا الحكم.

أما في حال الحكم الذي لا يقضي بالزام فإنه يستحيل تنفيذه، كالحكم المقرر لحالة موجودة أو الحكم الذي ينشئ مركزاً قانونياً جديداً من دون أن يتضمن إلزاماً معيناً، مثال ذلك الحكم الصادر برد الدعوى لعدم الثبوت، أو عدم صحة

^١ انظر في ذلك: نصرت منلا حيدر، المرجع السابق ص ٩٠ وما بعدها، و د. طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ٢٠٠٨، الطبعة الرابعة، ص ٥٨ وما بعدها، و د. أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، دار العلوم العربية، الطبعة الأولى، بيروت ١٩٩٢، ص ٢٩ وما بعدها، و د. جمال مكناس، أصول التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشورات جامعة دمشق، ٢٠١٠-٢٠١١م، ص ٧٢ وما بعدها.

^٢ نصرت منلا حيدر، المرجع السابق، ص ٩٠.

^٣ د. أحمد خليل، المرجع السابق، ص ٤٩.

^٤ ماجد حجار، بحث بعنوان "الأسناد التنفيذية"، منشور في الموسوعة العربية القانونية المتخصصة الصادرة عن هيئة الموسوعة العربية في سورية، المجلد الأول، ٢٠٠٩، ص ٢٦٧.

عقد البيع، أو التفريق بين الزوجين، ففي هذه الحالات لم يقضِ الحكم بالإنزام معين على أحد الأطراف^١.

الحكم المقرر هو الحكم الذي يؤكد وجود أو عدم وجود الحق أو الواقعة القانونية المتنازع عليها. فالحكم التقريري لا يتضمن أي إنزام، فهو يقتصر على تقرير حالة موجودة. فهو يتضمن قوة ذاتية، إذ يعدُّ نافذاً بمجرد صدوره، وهو بهذا يؤدي بذاته إلى تحقيق الحماية القضائية تحقيقاً كاملاً، ومن ثمَّ لا يقبل التنفيذ الجبري لأنه لا يعدُّ سنداً تنفيذياً^٢.

أما الحكم المنشئ يقتصر على إنشاء مركز قانوني جديد، وذلك من دون أن يتضمن أي إنزام. كالحكم الذي يقضي بفسخ عقد، والحكم الصادر في دعوى قسمة، والحكم الصادر بشهر الإفلاس^٣.

الحكم المنشئ هو الذي يقرر حقاً فينشأ عن هذا التقرير تغييراً في مركز قانوني سابق، وهذا الحكم وإن كان يتمتع بحجية القضية المقضية إلا أنه لا يعدُّ سنداً تنفيذياً، نظراً لأن الحماية القضائية الواردة فيه تتحقق بمجرد صدور الحكم القضائي المنشئ، وبناءً عليه لا تكون هناك حاجة لأي حماية لاحقة بعد صدور الحكم المنشئ بوساطة إجراءات التنفيذ^٤.

يستخلص مما سبق، أن الأحكام التي تنفذ تنفيذاً جبرياً هي فقط الأحكام التي يكون لها صفة الإنزام، وذلك من دون الأحكام المقررة أو المنشئة. فحكم الإنزام

^١ نصرت منلا حيدر، المرجع السابق، ص ٩٠.

^٢ د. أحمد خليل، المرجع السابق، ص ٤٩.

^٣ نصرت منلا حيدر، المرجع السابق، ص ٩٠.

^٤ د. أحمد خليل، المرجع السابق، ص ٥١.

يقرر حقاً يلتزم معه الطرف الآخر بأداء معين، أما الحكم المقرر لا يرمي إلا إلى تأكيد رابطة قانونية معينة، بصورة تحقق الحماية القانونية كاملة. كذلك الأمر بالنسبة إلى الحكم المنشئ فهو يقضي بإنشاء رابطة قانونية جديدة تحل محل رابطة قانونية سابقة.

وفي حال كان الحكم يقضي بشق منه بإنشاء مركز قانوني جديد، إضافة إلى إلزام معين في الشق الآخر، عندها يكون الحكم قابلاً للتنفيذ لجهة ما قضت به المحكمة من إلزام فقط. كما لو صدر حكمٌ بصحة عقد البيع إضافة إلى إلزام البائع بتسليم المبيع إلى المشتري.^١ وكما هو الحال بالنسبة إلى الحكم الصادر بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المالك لعقاره المأجور. فحكم الإنهاء يتضمن شقين، ينطوي الشق الأول على إنشاء مركز قانوني جديد يتمثل بفسخ العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر، وهذا الشق لا يتضمن أي إلزام وليس بحاجة إلى الحماية القضائية لتنفيذه لأنه لا يعدُّ سنداً تنفيذياً، بل إنه بمجرد صدوره يعدُّ نافذاً وتتحقق معه الحماية القضائية. أما الشق الآخر فإنه يتضمن إلزام المستأجر بتسليم المالك عقاره بعد دفع الأخير له التعويض الذي حكمت به المحكمة، ومن ثم فإن الحكم بإنهاء العلاقة الإيجارية تكون له صفة الإلزام، فيعدُّ هذا الحكم سنداً تنفيذياً يستطيع صاحبه طلب تنفيذه جبراً على المدين.

ثانياً: أن يكون الحكم مكتسب الدرجة القطعية:

لابدّ للحكم أن يكون قد صدر بصورة نهائية لكي يقبل التنفيذ لدى دائرة التنفيذ، لأن الأحكام التي تصدر قبل الفصل في الموضوع تنفذ مباشرة من قبل المحكمة

^١ نصرت منلا حيدر، المرجع السابق، ص ٩٠.

التي أصدرتها^١، ففي دعوى إنهاء العلاقة الإجارية؛ القرار بإجراء الكشف والخبرة على العقار المأجور لتقدير قيمته يتم تنفيذه مباشرة من قبل المحكمة مصدرة القرار من دون اللجوء إلى دائرة التنفيذ. ففي هذه الحالة لا يعدُّ النزاع قد حسم أمام المحكمة النازرة في دعوى الإنهاء. ومن ثم لا ينفذ أمام دائرة التنفيذ إلا الحكم النهائي الصادر عن المحكمة والذي يلزم المستأجر بتسليم المأجور للمالك بعد أن يقوم الأخير بدفع التعويض المحكوم به.

ولكي يكون حكم الإلزام قابلاً للتنفيذ الجبري، يجب أن يكون حكماً قطعياً، إذ إن الحكم ينبغي أن يبلغ من حيث وصفه الإجرائي درجة كاملة من الاستقرار تسوغ تنفيذه، وهو ما يتحقق بصيرورة الحكم قطعياً^٢.

ويقسم الفقه الأحكام القضائية من حيث حجيتها إلى أحكام قطعية وهي التي تحوز الحجية وأخرى غير قطعية لا تحوز الحجية، فالحكم القطعي هو الذي يحسم النزاع في موضوعه برمته أو في جزء منه، أو في مسألة من المسائل الفرعية سواء تعلقت بالواقع أو القانون، لذلك لا يعدُّ حكماً قطعياً الحكم الذي يحسم موضوع النزاع فقط بل يدخل في مفهومه ما يسميها الفقه الأحكام الفرعية القطعية، أي تلك التي لا تفصل في موضوع النزاع وتفصل في دفع أو في مسألة إجرائية كالحكم ببطلان صحيفة الدعوى أو الحكم بالإحالة^٣. فالحكم

^١ د. جمال مكناس، المرجع السابق، ص ٧٣.

^٢ د. أحمد هندي، أصول التنفيذ، المكتبة القانونية، الإسكندرية ١٩٨٩، ص ٥٠.

^٣ د. أحمد أبو الوفا، نظرية الأحكام في قانون المرافعات، الطبعة السادسة، منشأة المعارف، الإسكندرية ١٩٨٩، ص ٣٢. وقوة القضية المقضية هي لصيقة بالأحكام القطعية فقط، أي أنها لا تثبت لجميع الأحكام القضائية، وذلك بخلاف الأمر بالنسبة إلى حجية القضية المحكوم بها. إذ أن جميع الأحكام القضائية تتمتع عند صدورها بالحجية، أي أن هذه الأحكام واجبة الاحترام من ذات المحكمة التي

القطعي تكون له حجية تجعل الوقائع الثابتة بموجبه غير قابلة لأن تكون محلاً للنزاع، حيث يكون حجة على المحكمة التي قضت بالحكم وغيرها من المحاكم وكذلك على الخصوم أنفسهم. ففي حال صيرورة الحكم مكتسب للدرجة القطعية تكون له حجة بما قضى به، ويصبح عنواناً للحقيقة بما يقرر من حق الخصم في موضوع النزاع.

كما ذكرنا سابقاً أن التنفيذ لا يكون إلا لسند تنفيذي، والأحكام القضائية تعدُّ سنداً تنفيذياً يلزم التنفيذ بما جاء فيها. ولكن جاء في قانون الأصول أيضاً أن الأحكام التي تصدر عن محاكم الصلح في دعوى إنهاء العلاقة الإجارية تصدر بالدرجة الأخيرة. ولكن هذا لا يجعل الحكم الصادر في دعوى الإنهاء قابلاً للتنفيذ في حال طعن به أمام محكمة النقض، حيث إنَّ جميع الأحكام الإجارية التي تصدر عن محاكم الصلح بالدرجة الأخيرة^١ تخضع للطعن مباشرة أمام محكمة النقض من دون الاستئناف^٢. والطعن بالنقض يوقف التنفيذ^٣ لأن الأحكام تكون معرضة للإلغاء هي وكافة الآثار التي تترتب عليها ومن ضمنها إجراءات التنفيذ، سواء صرح الحكم بذلك أم لم يصرح، حيث أن وقف التنفيذ يكون بقوة القانون ويقع

أصدرتها ومن جميع المحاكم الأخرى التي من نفس درجتها، بحيث إذا رفع أحد الخصوم نفس الدعوى التي فصل فيها مرة أخرى أمام محكمة أخرى تعين الحكم بعدم قبولها. مع مراعاة أن حجية الحكم لا تتعارض مع إمكانية الطعن فيه أمام محكمة أعلى درجة، د. احمد هندي، المرجع السابق، ص ٥١.

^١ تنص المادة (١٣/أ) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ على أنه " تفصل محكمة الصلح بالدرجة الأخيرة في دعاوى أجور العقارات وتقديرها وتخليه المأجور وفسخ عقد الإيجار وبطلانه وإنهائه والتعويض عنه وفي كل الخلافات الإجارية مهما بلغت أجرة العقار أو المبلغ المدعى به."

^٢ تنص المادة (١٣/ب) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ على أنه " تفصل محكمة النقض على وجه الاستعجال في الطعون الواقعة على الأحكام الصادرة في دعاوى الإيجار."

^٣ تنص المادة (١٣/ج) من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ على أنه " الطعن بالنقض في قضايا التخليه وإنهاء العلاقة الإجارية المنصوص عليهما في هذا القانون يوقف التنفيذ."

باطلاً كل ما يخالف ذلك. ولعل هدف المشرع هو أن الحكم ينبغي أن يبلغ درجة كافية من الاستقرار تسوغ تنفيذه، وهذا ما يبرر وقف تنفيذ الحكم في حال الطعن فيه أمام محكمة النقض. ويعد ذلك متوافقاً مع القواعد العامة في قانون أصول المحاكمات رقم ١/ لعام ٢٠١٦، حيث جاء في المادة ٢٥٣/ منه أنه "يترتب على الطعن بطريق النقض وقف تنفيذ الحكم". ومن ثم فإن صدور حكم الإنهاء عن محكمة الصلح لا يخول المالك القيام بإجراءات التنفيذ، ولكن ذلك منوط بعدم الطعن به أمام محكمة النقض. فلو أن المالك بدأ بتنفيذ الحكم لدى دائرة التنفيذ المختصة، وبعد ذلك قام المستأجر بالطعن بالحكم فإن ذلك يستتبع وقف إجراءات التنفيذ.

والمشرع حدد مدة ثلاثين يوم تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تبليغ المستأجر القرار للطعن فيه لدى محكمة النقض، فإذا انقضت هذه المدة؛ ولم يتم الطعن أصبح القرار قابلاً للتنفيذ. وإذا طعن خلال هذه المدة، ورفضت محكمة النقض الطعن وصادقت على قرار محكمة الصلح بإنهاء العلاقة الإيجارية؛ عندها يغدو القرار سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ. ولكن القانون أوجب على طالب التنفيذ أن يقوم بتبليغ الحكم إلى المحكوم عليه قبل تقديم طلب التنفيذ، فقد نصت المادة ٢٨٦/ من قانون أصول المحاكمات على أنه " لا يجوز تنفيذ الأحكام إلا بعد تبليغها إلى الخصم.

ثالثاً: مباشرة المالك إجراءات التنفيذ:

وفقاً للقاعدة العامة فإن الأحكام القضائية تتقادم بمرور خمسة عشر عاماً تبدأ من تاريخ صدورها، سواء اكتسب الحكم الدرجة القطعية أم لا، وتسقط الحقوق

التي قضت بها؛ ما لم يرق المحكوم له بتنفيذ مضمونها خلال هذه المدة^١. واستناداً إلى ذلك فإن المحكوم له، يستطيع أن ينفذ مضمون الحكم خلال هذه المدة، ولكن بالنسبة إلى دعوى إنهاء العلاقة الإجارية، فإن القانون قد قيّد المالك بتنفيذ الحكم خلال ثلاثة أشهر لاكتسابه الدرجة القطعية تحت طائلة سقوط الحق بالحكم بعد هذه المدة.

بعد أن يصدر الحكم بإنهاء العلاقة الإجارية ويكتسب الدرجة القطعية، فإن القانون ألزم المالك بمباشرة إجراءات التنفيذ، وذلك بوضع الحكم دائرة التنفيذ خلال ثلاثة أشهر من صيرورة الحكم قطعياً. وفي حال الامتناع عن ذلك يسقط حقه بالحكم، كما يسقط هذا الحق إذا لم يرق بإيداع التعويض المحكوم به صندوق دائرة التنفيذ خلال شهر من تاريخ تبلغ المستأجر الإخطار التنفيذي.

فالمشرع أوجد هذا النص للتأكد من جدية المالك، ودفعه لعدم التقاعس باقتضاء حقه والمطالبة به. حيث أنه بعد هذا الأجل المحدد قانوناً يمنع عليه طرح الموضوع من جديد على القضاء قبل مضي ثلاث سنوات على اكتساب الحكم الدرجة القطعية، للحيلولة من إقامة دعاوى متعددة ترهق معها المحاكم.

وهنا يثور سؤال عما إذا كان حق المالك بطلب الإنهاء يسقط بالتقادم. إن الحق في الإنهاء هو للمالك كما رأينا، والدستور والقانون جعل حق الملكية مصاناً، فالمالك له حق عيني هو حق الملكية الذي لا يسري عليه مدة للتقادم مطلقاً^٢، ومن ثمّ وفقاً لهذه الخاصية لا يمكن أن تكون دعوى الإنهاء مقيدة بمدة معينة؛

^١ نقض سوري، الغرفة المدنية الثانية، أساس ١٢٨٧/ قرار ٨٨٢، تاريخ ٢٧/٩/٢٠١٦، مجلة المحامون لعام ٢٠١٦، الأعداد ٧-٨-٩-١٠-١١-١٢، ص ٥٨٠.

^٢ د. مؤيد زيدان، واقع قانون الإيجار السوري، المرجع السابق، ص ٤٤٤.

على المالك إقامتها وإلا سقط الحق بطلب استرداد العقار، وهذا يتعارض مع حق الملكية.

الفقرة ٢- إجراءات التنفيذ بالنسبة إلى المستأجر:

بعد صدور الحكم بإنهاء العلاقة الإيجارية، أوجب القانون على المستأجر أن يقوم بتسليم المالك المأجور خالياً من الشواغل والشاغلين بعد أن يقوم الأخير بتنفيذ التزاماته من حيث وضع التعويض دائرة التنفيذ.

أولاً: تسليم المأجور:

حينما صدر القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ جاء في المادة (١٢/ب) منه أنه "عندما يحكم بالإخلاء يمنح شاغل العقار مهلة لإخلائه لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تتجاوز ستة أشهر اعتباراً من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية". ويلاحظ من النص السابق أن المشرع منح المستأجر مهلة في حال حكم عليه بالإخلاء وفقاً لإحدى حالات الإخلاء المنصوص عليها، وبالمقابل لم ينص القانون على منح المستأجر مهلة في حال إنهاء العلاقة الإيجارية. ولكن بعض المحاكم عندما حكمت بإنهاء العلاقة الإيجارية قضت بمنح المستأجر مهلة لتسليم العقار المأجور، واستندت في ذلك على أن نص المادة (١٢/ب) جاءت بصورة عامة بالنسبة إلى حالات الإخلاء وحالة إنهاء العلاقة الإيجارية. ومن جهة أخرى فإن بعض المحاكم فسّرت النص السابق بأنه خاص بحالات الإخلاء فقط من دون حالة إنهاء العلاقة الإيجارية ولم تمنح المستأجر مهلة للتسليم^١.

^١ محمد علي فينو، شرح أحكام القانون رقم ١٠ لعام ٢٠٠٦، المرجع السابق، ص ١٤٢.

وقد ذهب الاجتهاد القضائي سابقاً إلى أن دعوى إنهاء العلاقة الإجارية ليست من دعاوى الإخلاء، التي تستوجب منح المحكوم عليه مهلة للإخلاء، فالحكم الصادر يقضي بالتزامات متبادلة. وليس بموجب نص القانون أو القواعد العامة ما يلزم المدعي بتنفيذ الحكم خلال مدة محددة وإلا سقط حقه بالحكم. وليس ثمة من خشية أو خطورة على المدعى عليه جراء عدم تنفيذ الحكم مادام أن التسليم معلق التنفيذ على دفع التعويض.^١ كما أن القانون السابق رقم ٦ لعام ٢٠٠١ لم ينص على منح المستأجر مهلة للإخلاء، لأن إنهاء العلاقة الإجارية ذات طبيعة مختلفة عن حالات الإخلاء المنصوص عليها في هذا القانون، ومن ثمّ فسّر القضاء والفقهاء ذلك بأنه لا يحق للمستأجر الاستفادة من المهلة المقررة في حالات الإخلاء إذا تم استرداد العقار منه استناداً إلى قاعدة الإنهاء الجديدة مقابل التعويض.^٢

ومع التطبيق العملي لقاعدة الإنهاء مقابل التعويض كان على المستأجر تسليم المأجور خالياً من الشواغل والشاغليين عند دفع المالك للتعويض، من دون أن يستفيد من مهلة لإجراء التسليم، وذكر الدكتور "أحمد عيسى" أن للقاضي سلطة تقديرية في منح مهلة للمستأجر لإخلاء العقار المأجور، بحيث لا تقل هذه المهلة عن ثلاثة أشهر ولا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية، قياساً على حالات الإخلاء.^٣ وعلى خلاف ذلك، فإنه من غير الجائز

^١ نفّض مدني، غرفة الإيجارات قرار ٣٩٥ أساس ٤٣٧، تاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٦، المحامون ٢٠٠٨، العدد (٣-٤)، ص ٤٩٩.

^٢ نفّض مدني، غرفة الإيجارات، أساس ٦٤٨/٦ قرار ٨٤٨، تاريخ ١٩/٦/٢٠٠٦، مجلة المحامون ٢٠٠٧، العددان ١-٢، ص ٩٢.

^٣ د. أحمد عيسى، المرجع السابق، ص ٥٩٧.

القياس على قضايا التخلية لأنها بطبيعتها تختلف عن دعوى الإنهاء، ومن ثمّ فإن المستأجر لا يستفيد من مهلة الإخلاء ولا يجوز للمحكمة منحه أية مهلة، وعليه تسليم المأجور بعد قبضه للتعويض المحكوم به مباشرة^١.

لكل ما سبق، كان لابدّ من وضع قواعد جديدة تمنح المستأجر مهلة لتسليم العقار على غرار حالات الإخلاء المنصوص عليها في قانون الإيجارات، من دون الاستناد إلى السلطة التقديرية للقاضي بما يتحقق معه توازن بين مصلحة المالك والمستأجر. وعندما صدر القانون رقم /٢٠/ لعام ٢٠١٥ نصّ في المادة (١٢/ح) على أنه "يمنح المستأجر المحكوم عليه برد العقار إلى المالك مهلة شهر واحد لتسليم العقار بدءاً من تاريخ إيداع المالك التعويض المحكوم به في صندوق دائرة التنفيذ." وبوجود النص الجديد أصبح لا مجال للاجتهاد، استناداً للقاعدة الفقهية لا اجتهاد في معرض النص، ومن ثمّ كان للقانون الجديد كلمة الفصل بالنسبة إلى حق المستأجر بالاستفادة من مهلة التسليم أم عدم أحقيته. وعند صدور الحكم القطعي بإنهاء العلاقة الإيجارية مقابل التعويض، لا تسري مهلة الإخلاء بحق المستأجر إلا من تاريخ إيداع المالك قيمة التعويض المحكوم به صندوق دائرة التنفيذ.

ثانياً: أحقية المستأجر بالمطالبة بالتعويض:

كما ذكرنا سابقاً فإن الحق في إقامة دعوى الإنهاء يعود إلى المالك فقط، فالمستأجر لا يستطيع أن يقيم دعوى يطالب المالك فيها بدفع التعويض مقابل أن يقوم المستأجر بإعادة العقار المأجور إليه خالياً من الشواغل والشاغلين.

^١ محمد بشير الجزائري، المرجع السابق، ص ٢٢٢.

وفي حال أقام المالك دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية من أجل استرداد عقاره، ولكنه قبل صدور الحكم فيها توقف عن متابعتها، في هذه الحالة لا يملك المستأجر الحق في متابعة الدعوى في مواجهة المالك الذي تنازل عنها أو تغيب عن حضورها، لأن القانون أعطى المالك الحق في إقامة دعوى الإنهاء من دون أن يعطي المستأجر هذا الحق^١.

ولكن يثور سؤال في حال صدر حكم قطعي يقضي بإنهاء العلاقة الإيجارية، فهل يستطيع المستأجر عندها مطالبة المالك بدفع التعويض في حال تقاعس الأخير عن البدء بإجراءات التنفيذ؟

بعد صدور الحكم المكتسب الدرجة القطعية بإنهاء العلاقة الإيجارية، فإن المستأجر أصبح صاحب حق في هذا الحكم، ومن ثمَّ يغدو من حقه التمسك بالحكم وإيداعه دائرة التنفيذ لاقتضاء التعويض الذي حكمت به المحكمة مقابل أن يعيد للمالك العقار المأجور. فالحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية يتضمن حقين، الأول هو حق المالك باسترداد عقار المأجور، والآخر هو حق المستأجر في الحصول على التعويض المقدّر بنسبة ٤٠% من قيمة العقار^٢. ويرى الأستاذ محمد علي فينو أن المستأجر يستطيع في حال تقاعس المالك عن دفع التعويض أن يطلب بيع العقار في المزاد العلني واستيفاء قيمة ٤٠% من الثمن^٣.

يلاحظ أن قانون أصول المحاكمات رقم ١ لعام ٢٠١٦ نصَّ في المادة (١٢/أ) على أنه "لا يقبل أي طلب أو دفع لا يكون لصاحبه فيه مصلحة قائمة يقرها

^١ محمد بشير جزائلي، المرجع السابق، ص ٢٢٢.

^٢ محمد بشير الجزائلي، المرجع السابق، ص ٢٢٣.

^٣ محمد علي فينو، المرجع السابق، ص ١٤٣.

القانون". أي أنه لا يقبل أي طلب لا يكون لصاحبه فيه مصلحة شخصية ومباشرة وقائمة. ومن ثمَّ يجب أن يكون الشخص الذي يحق له طلب التنفيذ هو الخصم الذي تعود عليه منفعة من تنفيذ الحكم، بحيث يكون قد حكم له بشيء يستدعي التنفيذ. وفي دعوى الإنهاء بالنسبة إلى الرأي السابق يغدو المالك مديناً للمستأجر بالتعويض الذي حكم به، فالأخير تكون له مصلحة من التنفيذ تتمثل بأحقّيته بالحصول على التعويض. وعندها يستطيع إخطار المالك لدفع التعويض الذي حكمت به المحكمة مقابل إنهاء العلاقة الإيجارية، وإلا جاز للمستأجر طلب بيع العقار في المزاد العلني واستيفاء ٤٠% من قيمته. وبالمقابل نلاحظ أن المادة ١٢/ز من قانون الإيجار وضعت جزاء، وهو اعتبار المالك متنازلاً عن الحكم إذا لم يودعه خلال ثلاثة أشهر من اكتساب الحكم الدرجة القطعية، وإيداع التعويض خلال شهر من تاريخ تبليغ الإخطار التنفيذي للمستأجر، والتنازل هنا سقوط. ولم يوجد نص يعطي المستأجر أحقية التمسك بالحكم "والسكوت في معرض الحاجة إلى بيان بيان".

الخاتمة

تناولت الدراسة الحالية البحث في إنهاء العلاقة الإيجارية، ولما كان إنهاء العلاقة الإيجارية يؤثر العديد من القضايا بوصفه قاعدة جديدة أوجدها المشرع لوضع حد للتمديد القانوني الذي كان قد حكم عقود الإيجار حوالي خمسين سنة، فقد تركزت محاور البحث حول التكييف القانوني لإنهاء العلاقة الإيجارية، وأركانها، وأثارها من جهة الدعوى والتعويض القانوني الذي حدده المشرع بمقدار ٤٠% من قيمة المأجور شاغراً وبوضعه الراهن. وقد توصلت في نهاية هذه الدراسة إلى جملة من النتائج والتوصيات أعرضها وفق الآتي:

أولاً-نتائج البحث:

من أهم النتائج التي توصلت إليها في نهاية هذا البحث ما يأتي:

١- لا تعدُّ قاعدة إنهاء العلاقة الإيجارية وفقاً لما جاء في القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ مخالفة لأحكام دستور الجمهورية العربية السورية، وإن كانت هذه القاعدة تحمل نوعاً من الظلم على المالك، فأوجب عليه دفع التعويض إلى المستأجر، ولكن ذلك لا يدخل في نطاق نزاع ملكيته عن العقار. وبالمقابل رأينا بوجود رأي عدَّ قاعدة الإنهاء بمنزلة "نزاع للملكية الفرية بصورة غير مباشرة عن طريق توزيعها بين المالك والمستأجر"^١.

٢- تبين لنا الأهمية التي خصَّها المشرع بالنسبة إلى إنهاء العلاقة الإيجارية، من حيث النص الخاص الذي ورد بداية في القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١، وبعد ذلك التوسع الذي نال هذه القاعدة في القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥.

١ د. مؤيد زيدان، تعليقات على قانون الإيجار السوري الجديد، المرجع السابق، ص ٥٩.

وهذا يؤكد على المكانة التي أفرد لها المشرع لهذه القاعدة الجديدة، التي جاءت بحالة خاصة تختلف فيها عن حالات الإخلاء، حيث أن طبيعة دعوى الإخلاء وأسبابها وموجباتها تختلف عن حالة الإنهاء، فالأولى تكون جزاء يوقعه القانون على المستأجر؛ أما في دعوى الإنهاء، فإن العلاقة الإيجارية تفسخ نتيجة الترخيص الذي منحه المشرع للمالك، حيث تعدُّ فسخ بإرادة المالك المنفردة مصدره القانون، والقاضي هنا مقيد بتقرير الإنهاء في حال كانت جميع الشروط متوافرة.

٣- لعل أهم ما كان مطلوباً من المشرع هو وضع حد للتمديد القانوني لعقد الإيجار الذي كان يمتد حكماً من دون أن يستطيع مالك العقار من استرجاعه، حيث أن جميع القوانين السابقة قد غالت وتطرفت بالمغالاة بالنسبة إلى طرف على حساب طرف آخر، إضافة إلى أنها جردت الملكية من مفهومها، لذلك كان لابد من وضع قانون يحسم الأمر، فكان هدف المشرع إعادة التوازن الذي أصاب كفتي العدالة بالنسبة إلى طرفي العلاقة الإيجارية فعمد على إصلاحه، لذا تقدم بخطوة جريئة أصدر من خلالها قاعدة إنهاء العلاقة الإيجارية. فهو من جهة أتاح لمالك العقار فرصة استرداد عقاره المأجور الذي حرم منه لسنوات طويلة، ومن جهة أخرى ضمن مصلحة المستأجر، فقد خصّه بتعويض يقدر بنسبة ٤٠% من قيمة المأجور لجبر الضرر الذي أصابه نتيجة حرمانه من إشغال المأجور. كما وضع المشرع أسس لتقدير قيمة العقار المأجور، فقد أوكل مهمة التقدير لأهل الخبرة للوصول إلى التعويض العادل.

ثانياً-التوصيات:

أهم التوصيات التي يمكن أن أضيفها في نهاية هذا البحث ما يأتي:

١- تختلف دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية عن حالات الإخلاء المنصوص عليها في المادة /٧/ من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥، لذلك كان حري على المشرع أن يصيغ المادة /١٢/ من دون ذكر إضافة إلى المادة /٧/، ليزيل الالتباس بين دعوى الإنهاء ودعوى الإخلاء، فهو أفرد نصاً خاصاً يتعلق بإنهاء العلاقة الإيجارية، وهذا يدل على أن لها طبيعة خاصة تختلف فيها عن دعاوى الإخلاء.

٢- جعل المشرع النسبة التي يتقاضها المستأجر من المالك مقابل استرداد العقار ثابتة، وهو بذلك ساوى بين جميع المستأجرين سواء أكان شاغلاً للعقار منذ خمسين سنة أم سنة واحدة سابقة لنفاذ القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١. لذلك أرى بأن تعويض الإنهاء يجب أن يقدر وفقاً للمدة الزمنية التي بقي فيها المستأجر شاغلاً للعقار، بحيث تتدرج هذه النسبة بين ١٠% إلى ٤٠% من قيمة المأجور تبعاً لسنوات الإيجار، والقاضي يحدد نسبة التعويض التي يستحقها المستأجر استناداً لمدة الإيجار.

٣- الخبرة هي الوسيلة الوحيدة لتحديد قيمة العقار، ومن ثمّ لا بدّ من ضبطها بصورة تضمن تحقيق العدالة والانصاف في التقدير، والأفضل على المشرع أن يجعل اختيار الخبراء وفقاً لما ذهب إليه في دعوى التخمين، أي أن يقوم كل طرف باختيار خبير وتقوم المحكمة باختيار الخبير الثالث، وبذلك يجعل كل طرف أكثر قبولاً لتقرير الخبراء. كما يجب على المشرع أن يلزم الخبراء بذكر كافة الأمور التي تم اعتمادها لتقدير قيمة العقار، وعدم الاكتفاء بذكر بعضها فقط. فالمحكمة يجب أن تلعب دور الحسيب والرقيب على عمل

الخبراء من دون أي تهاون. وفي هذا المجال يقترح الدكتور مؤيد زيدان "أن تقوم الدولة بإجراء تخمين مالي لكل منطقة عقارية، وبعدها تحسب نسبة ٤٠% من القيمة التخمينية لكل عقار مأجور، فيحدد هذا التعويض المقرر للمستأجر مسبقاً من قبل الدوائر المالية، حتى لا تلعب بهذه القيمة بعض الخبراء الذين قد يشك البعض بنزاهتهم"،^١ ونرى بأن هذا الاقتراح فيه تحقيق لمصلحة المالك والمستأجر وتيسير لأموالهم.

٤- توجد في سورية الكثير من العقارات المبنية في المناطق غير المنظمة إدارياً، كما هو الحال بالنسبة إلى المناطق السكنية العشوائية التي لا يملك أصحابها سندات رسمية بملكيتها، وإنما مجرد عقد بيع عادي، ومن ثم فإن المالك وفق لقانون الإيجارات لا يستطيع طلب إنهاء العلاقة الإيجارية الممتدة حكماً مقابل التعويض. وهذه لا تزال مشكلة تواجه تطبيق إنهاء العلاقة الإيجارية، لذا لا يسع للمشرع إغفالها، فلا بد من وضع ضوابط وقواعد تفيد في حل هذه المشكلة الاجتماعية.

" تَمَّ بَعُونُ اللَّهِ وَتَوَفَّقَهُ "

^١ د. مؤيد زيدان، تعليقات على قانون الإيجار السوري الجديد، المرجع السابق، ص ٦١.

-قائمة المراجع:

أولاً-المراجع العامة:

- ١- أحمد أبو الوفا، نظرية الأحكام في قانون المرافعات، الطبعة السادسة، منشأة المعارف، الإسكندرية ١٩٨٩.
- ٢- أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، دار العلوم العربية، الطبعة الأولى، بيروت ١٩٩٢.
- ٣- أحمد هندي، أصول التنفيذ، المكتبة القانونية، الإسكندرية ١٩٨٩.
- ٤- أسماوي محمد نعيم، نظرية فسخ العقود في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، دار النفائس، الأردن ٢٠٠٦.
- ٥- الياس أبو عيد، نظرية الاختصاص (أصول المحاكمات المدنية والجزائية)، من دون رقم طبعة، منشورات زين الحقوقية، سنة ٢٠٠٠م.
- ٦- أنس كيلاني، موسوعة الإثبات في القضايا المدنية والتجارية والشرعية، الجزء الثالث، الطبعة الأولى ١٩٨٢.
- ٧- أنور طلبة، الوسيط في شرح قانون الإثبات، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية ٢٠٠٤.
- ٨- به مو برويز، المسؤولية الناجمة عن الفسخ التعسفي للعقد (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت ٢٠٠٩.
- ٩- توفيق حسن فرج، قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ٢٠٠٣.
- ١٠- توفيق حسن فرج، قواعد الإثبات، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية ١٩٨٢.

- ١١- ثروت حبيب، المصادر الإرادية للالتزام في القانون المدني الليبي، منشورات الجامعة الليبية، كلية الحقوق ١٩٧٢.
- ١٢- جمال مكناس، أصول التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشورات جامعة دمشق، ٢٠١٠-٢٠١١.
- ١٣- جميل الشرقاوي، الإثبات في المواد المدنية، دار النهضة العربية، القاهرة ١٩٧٥.
- ١٤- حسن حنتوش الحسناوي، التعويض القضائي في نطاق المسؤولية العقدية، المكتبة القانونية، دار الثقافة للنشر والتوزيع ١٩٩٩.
- ١٥- سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، مطبعة عين شمس، الطبعة الرابعة ١٩٨٤.
- ١٦- سليمان مرقس، أصول الإثبات وإجراءاته في المواد المدنية، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، القاهرة ١٩٨٦، ص ٣٤٥.
- ١٧- طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ٢٠٠٨.
- ١٨- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، نظرية الالتزام بوجه عام، الإثبات وآثار الالتزام، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، بيروت ١٩٨٢.
- ١٩- عبد الرزاق السنهوري، نظرية الالتزام بوجه عام، المجلد الأول، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت، من دون سنة نشر.
- ٢٠- عبد الحكم فوده، إنهاء القومة الملزمة للعقد، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية ٢٠٠٠.
- ٢١- عبد الحميد الشواربي، فسخ العقد في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف بالإسكندرية، من دون سنة نشر.

- ٢٢- عبد الله طلبية، مبادئ القانون الإداري (الجزء الثاني)، الطبعة الثالثة، منشورات جامعة دمشق ١٩٩٧.
- ٢٣- عدنان إبراهيم السرحان-نوري حمد خاطر، مصادر الحقوق الشخصية "الالتزامات"، دار الثقافة، الطبعة الأولى ٢٠٠٠.
- ٢٤- عز الدين الناصوري و د. عبد الحميد الشواربي، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء، مطبعة القاهرة الحديثة ١٩٨٨.
- ٢٥- فواز صالح، مصادر الالتزام، الجزء الأول، المصادر الإرادية، منشورات جامعة دمشق، ٢٠١١-٢٠١٢.
- ٢٦- محمد إبراهيم دسوقي، تقدير التعويض بين الخطأ والضرر، مؤسسة الثقافة الجامعية للطبع والنشر والتوزيع، من دون سنة نشر.
- ٢٧- محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، معجم مختار الصحاح، مصر المطبعة الكلية، الطبعة الأولى ١٣٢٩ هـ.
- ٢٨- محمد شريف أحمد، مصادر الالتزام في القانون المدني "دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي"، دار الثقافة ١٩٩٩.
- ٢٩- محمد صلاح عبد البديع السيد، سلطة الإدارة في إنهاء العقد الإداري (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى ١٩٩٣.
- ٣٠- محمد منصور، مصادر الالتزام (العقد والإرادة المنفردة)، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، لبنان ٢٠٠٠.
- ٣١- محمد واصل، أصول المحاكمات المدنية، الجزء الأول، منشورات جامعة دمشق، ٢٠١٠-٢٠١١.
- ٣٢- محمد وحيد الدين سوار، النظرية العامة للالتزام "مصادر الالتزام"، الجزء الأول، منشورات جامعة دمشق ١٩٩٦.

- ٣٣- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية)، منشورات جامعة دمشق، الطبعة التاسعة ٢٠٠٥-٢٠٠٦.
- ٣٤- مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي العام، الجزء الأول، الطبعة الثاني، دار القلم، دمشق ٢٠٠٤.
- ٣٥- مصطفى عبد السيد الجارحي، فسخ العقد، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة ١٩٨٨.
- ٣٦- نبيل إبراهيم سعد، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، بيروت ١٩٩٥.
- ٣٧- نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزامات، العقد والإرادة المنفردة، الجزء الأول، دار المعرفة الجامعية، مصر ١٩٩٤.
- ٣٨- نبيل إسماعيل عمر، سلطة القاضي التقديرية في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف ٢٠٠٢.
- ٣٩- نصرت منلا حيدر، طرق التنفيذ الجبري وإجراءات التوزيع، المكتبة القانونية، الطبعة الرابعة، دمشق ٢٠٠٤.

ثانياً-المراجع المتخصصة:

- ١- أحمد عيسى، العقود المدنية (البيع والإيجار والتأمين)، منشورات جامعة حلب، مركز التعليم المفتوح، ٢٠٠٧-٢٠٠٨.
- ٢- أسعد دياب، القانون المدني العقود المسماة، منشورات زين الحقوقية، الجزء الأول، من دون سنة نشر.
- ٣- أنور طلبة، عقد الإيجار، الإسكندرية، المكتب الجامعي الحديث ١٩٩٨.
- ٤- حسن الحلبي، الإخلاء للتأجير الباطني وقاعدة تحديد الأجرة في التشريع الإيجاري الاستثنائي، دار العروبة، من دون سنة نشر.

٥- خالد عزت المالكي، شرح عقد الإيجار رقم ٦ تاريخ ١٥/٢/٢٠٠١، مؤسسة النوري، سنة ٢٠٠٤.

٦- سليمان مرقس، شرح قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، القاهرة دار النشر للجامعات المصرية، الطبعة الثالثة ١٩٥٩.
٧- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الثاني، الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، الطبعة الثالثة ٢٠٠٩.

٨- عبد الحميد عمران، أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، الطبعة الأولى ٢٠٠٥.
٩- عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار الأحكام العامة، الجزء الأول، القاهرة مطابع دار الكتاب العربي، ١٩٥٢.

١٠- علي مصبح إبراهيم، العقود المسماة (البيع والإيجار والوكالة)، بيروت دار الفكر العربي ٢٠٠٢.

١١- علي هادي العبيدي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز، دار الثقافة ٢٠٠٥.

١٢- فواز صالح -محمد عرفان الخطيب، عقد الإيجار، منشورات جامعة دمشق، مركز التعليم المفتوح، سنة ٢٠٠٥.

١٣- كامل الشيخ قاسم، قانون الإيجارات بين الفقه والاجتهاد (دراسة مقارنة)، من دون سنة نشر.

١٤- محمد المنجي، الامتداد القانوني لعقد الإيجار في المساكن والمحلات التجارية والأراضي الزراعية، دار الكتب القانونية، الطبعة الأولى ١٩٨٩.

١٥- محمد علي فينو، الملحق الأول لكتاب (أضواء على أحكام قانون الإيجار الجديد رقم ٦ لعام ٢٠٠١)، المطبعة التعاونية بدمشق، من دون سنة نشر.

١٦- محمد علي فينو، شرح أحكام القانون رقم ١٠ لعام ٢٠٠٦، المطبعة التعاونية بدمشق، من دون سنة نشر.

١٧- مصطفى الجمال، الوسيط في أحكام الإيجار، الإسكندرية منشأة المعارف، الطبعة الأولى ١٩٩١.

ثالثاً-رسائل الدكتوراه:

١- مؤيد زيدان، الأبعاد القانونية والاجتماعية للقانون "دراسة في علم الاجتماع القانوني" دراسة مقارنة بين القانون السوري والقانون المصري والشرعية الإسلامية، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة القاهرة، كلية الحقوق، ٢٠١٠.

٢- حوراني محمد سليمان، نظرية الفسخ وتطبيقاتها في الفقه الإسلامي، أطروحة دكتوراه، كلية الشريعة، جامعة دمشق ٢٠٠٦، ص ٣١٦.

رابعاً-الأبحاث والمقالات:

١- فواز صالح، بحث بعنوان "إخلاء المأجور"، منشور في الموسوعة العربية القانونية المتخصصة الصادرة عن هيئة الموسوعة العربية في سورية، المجلد الأول ٢٠٠٩.

٢- فواز صالح، بحث بعنوان "انحلال العقد"، منشور في الموسوعة العربية القانونية المتخصصة الصادرة عن هيئة الموسوعة العربية في سورية، المجلد الخامس ٢٠١١.

٣- د. فواز صالح، بحث بعنوان "التعويض"، منشور في الموسوعة العربية القانونية المتخصصة الصادرة عن هيئة الموسوعة العربية في سورية، المجلد الثاني ٢٠١٠.

٤- ماجد حجار، بحث بعنوان "الشهادة"، منشور في الموسوعة العربية القانونية المتخصصة الصادرة عن هيئة الموسوعة العربية في سورية، المجلد الثاني ٢٠٠٩.

٥- ماجد حجار، بحث بعنوان "الأسناد التنفيذية"، منشور في الموسوعة العربية القانونية المتخصصة الصادرة عن هيئة الموسوعة العربية في سورية، المجلد الأول ٢٠٠٩.

٦- محمد بشير جزائري، بحث بعنوان " القواعد القانونية الجديدة في قانون الإيجار الجديد رقم ٦ لسنة ٢٠٠١"، منشور في مجلة المحامون العددان ٣-٤ / لعام ٢٠٠٤.

٧- محمد حسن قاسم، نحو الفسخ بالإرادة المنفردة، قراءة في التوجهات القضائية والتشريعية الحديثة، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، العدد الأول ٢٠١٠.

٨- محمد واصل، بحث بعنوان "الإثبات في القانون الخاص"، منشور في الموسوعة العربية القانونية المتخصصة الصادرة عن هيئة الموسوعة العربية في سورية، المجلد الثاني ٢٠١٠.

٩- محمد نجدات المحمد، مقالة بعنوان "خيار النقد في الفقه الإسلامي وتطبيقاته الاقتصادية المعاصرة، منشورة في مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد ٢٩، العدد الأول ٢٠١٣.

١٠- مؤيد زيدان، بحث بعنوان "تعليقات على قانون الإيجار السوري الجديد"، منشور في مجلة جامعة البعث، المجلد ٣٨ العدد ٣١ عام ٢٠١٦.

١١- مؤيد زيدان، مقال بعنوان قانون الإيجار السوري، منشور في مجلة المحامون ٢٠١٤، الأعداد (٧-٨-٩-١٠).

١٢- نجم الأحمد، بحث بعنوان " المفهوم القانوني للمنفعة العامة في نطاق الاستملاك"، منشور في مجلة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد ٢٩، العدد الثاني ٢٠١٣.

١٣- ياسر عياش، بحث بعنوان "تخمين المأجور"، منشور في الموسوعة العربية القانونية المتخصصة الصادرة عن هيئة الموسوعة العربية في سورية، المجلد الثاني ٢٠١٠.

خامساً-المجموعات القضائية والدوريات:

- ١- محمد أديب الحسيني، الإثبات في القضايا المدنية والتجارية (اجتهادات محكمة النقض السورية)، الجزء الثاني ٢٠٠٩.
- ٢- مجلة المحامون، نقابة المحامون في سورية.
- ٣- مجلة القانون، وزارة العدل في سورية.

سادساً-مواقع الانترنت:

- ١- اتفاقية فيينا لنقل البضائع الدولي لعام ١٩٨٠ منشورة على الرابط الآتي:

<https://www.uncitral.org/pdf/arabic/texts/sales/cisg/V1056999-CISG-a.pdf>

- ٢- تقرير خاص بعنوان مشكلة السكن في سورية واستمرار الأزمة، إعداد المركز الاقتصادي السوري، دمشق آب ٢٠٠٧، ص ١١، منشور على الرابط الآتي:

<http://www.kantakji.com/media/4275/42020.pdf>

٣- حمود البكفاني، مقالة بعنوان ثغرات قانون الإجراءات في سورية، منشورة

في صحيفة تشرين تاريخ ٤ / ٣ / ٢٠١٣، منشورة في الموقع الآتي:

<http://archive.tishreen.news.sy/tishreen/public/read/28>

1618.

٤- مبادئ معهد روما بشأن العقود التجارية الدولية (اليونيدروا) ١٩٩٤، نص

الاتفاقية منشور على الرابط الآتي:

<http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/prin>

[ciples2010/translations/blackletter2010-arabic.pdf](http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2010/translations/blackletter2010-arabic.pdf)

٥- مروان يوسف الصباغ، مقال بعنوان "المؤثرات القانونية في الأبعاد

الاقتصادية والاجتماعية لمشكلة السكن في سوريا"، جمعية العلوم

الاقتصادية السورية، منشورة على الرابط الآتي:

www.mafhoum.com/syr/articles_01/marwan/htm

الفهرس

الصفحة	الموضوع
٩	المقدمة
١٥	المبحث التمهيدي: التطور التشريعي لقانون الإيجار في سورية
١٦	المطلب الأول: القواعد القانونية العامة
١٦	الفقرة-١- مرحلة مجلة الأحكام العدلية
١٧	الفقرة-٢- مرحلة القانون المدني
٢١	المطلب الثاني: القواعد القانونية الاستثنائية
٢٢	الفقرة-١- مرحلة ما قبل صدور القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١
٣٦	الفقرة-٢- مرحلة صدور القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١
٤٣	الفصل الأول: مفهوم إنهاء العلاقة الإيجارية
٤٤	المبحث الأول: الطبيعة القانونية لإنهاء العلاقة الإيجارية
٤٥	المطلب الأول: إنهاء العلاقة الإيجارية استثناء من الأصل في الفسخ
٤٦	الفقرة-١- الأصل في الفسخ أن يكون قضائياً

٥٦	الفقرة ٢-١ الاستثناء: الفسخ بالإرادة المنفردة
٦٣	المطلب الثاني: أحكام الفسخ بالإرادة المنفردة بالنسبة إلى عقد الإيجار الملزم للطرفين
٦٣	الفقرة ١-١ القوة الملزمة للعقد
٦٦	الفقرة ٢-١ الاستثناء
٦٧	الفقرة ٣-١ إنهاء الإيجار الممدد قانوناً يكون بإرادة المالك دون المستأجر
٧٠	الفقرة ٤-١ سلطة القاضي بالنسبة إلى طلب الإنهاء
٧٤	المبحث الثاني: مجال تطبيق إنهاء العلاقة الإيجارية
٧٤	المطلب الأول: العقارات المشمولة بالإنهاء
٧٥	الفقرة ١-١ العقار مؤجر للسكن
٨٣	الفقرة ٢-١ طبيعة العقار المأجور
٩٠	الفقرة ٣-١ العقارات المستثناة من دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية
٩٩	المطلب الثاني: العقود الممددة قانوناً
١٠٠	الفقرة ١-١ التمديد القانوني لعقد الإيجار
١١١	الفقرة ٢-١ آثار التمديد القانوني

١١٨	الفصل الثاني: آثار إنهاء العلاقة الإيجارية
١١٨	المبحث الأول: دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية
١١٩	المطلب الأول: طرفا إنهاء العلاقة الإيجارية
١١٩	الفقرة-١- المدعي (المالك)
١٤٠	الفقرة-٢- المدعى عليه (المستأجر)
١٥٤	المطلب الثاني: إجراءات دعوى الإنهاء
١٥٥	الفقرة-١- قواعد الاختصاص
١٥٩	الفقرة-٢- قواعد الإثبات
١٦٨	الفقرة-٣- الطعن في الحكم الصادر في دعوى الإنهاء
١٧١	المبحث الثاني: التعويض
١٧١	المطلب الأول: ماهية التعويض
١٧٢	الفقرة-١- أساس التعويض
١٧٥	الفقرة-٢- طبيعة التعويض
١٨١	الفقرة-٣- تقدير التعويض
١٩٨	المطلب الثاني: إجراءات التنفيذ

١٩٨	الفقرة-١- إجراءات التنفيذ بالنسبة إلى المالك
٢٠٧	الفقرة-٢- إجراءات التنفيذ بالنسبة إلى المستأجر
٢١٣	الخاتمة
٢١٧	قائمة المراجع
٢٢٧	الفهرس