العقود المسماة

عقد الإيجار

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

منشورات جامعة دمشق
كلية الحقوق

العقود المسماة

عقد الإيجار

الدكتورة
أمل شربا
أستاذة في قسم القانون الخاص

الدكتور
علي الجاسم
أستاذ مساعد في قسم القانون الخاص

جامعة دمشق
1434 -1435 هـ
2013 – 2014 م

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

الفهرس

مقدمة	15
الباب الأول: الأحكام العامة في الإيجار	19
الفصل الأول: التعريف بعقد الإيجار وبيان خصائصه وتمييزه عن غيره من العقود	21
المبحث الأول: التعريف بعقد الإيجار وبيان خصائصه	21
المطلب الأول: التعريف بعقد الإيجار	23
المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار	26
أولاً: الإيجار عقد رضائي	26
ثانياً: هو عقد ملزم للجانبين	27
ثالثاً: الإيجار من عقود المعاوضة	28
رابعاً: الإيجار عقد مستمر أو عقد زمني	28
خامساً: عقد الإيجار عقد يرد على المنفعة لا على الملكية	29
سادساً – عقد الإيجار يرد على الأشياء الاستعمالية	31
سابعاً: الإيجار من أعمال الإدارة	32
المبحث الثاني: تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود	34
المطلب الأول: تمييز عقد الإيجار عن العقود الواردة على الملكية	35
الفرع الأول: الإيجار والبيع	35
الفرع الثاني: الإيجار والشركة	41
الفرع الثالث: الإيجار والقرض	43
المطلب الثاني: تمييز عقد الإيجار عن العقود الواردة على العمل	45
الفرع الأول: الإيجار والمقاولة	45
الفرع الثاني: الإيجار والعمل	48
الفرع الثالث: الإيجار والوديعة	50
الفرع الرابع: العارية والإيجار	54
الفصل الثاني: أركان عقد الإيجار	57

المبحث الأول : الرضا	57
المطلب الأول: أطراف عقد الايجار	57
الفرع الأول: المؤجر	58
1- المؤجر المالك الفعلي	58
2- الإيجار الصادر عن الصبي المميزومن في حكمه	58
3- الإيجار الصادر من المريض مرض الموت	59
4- زوال ملكية المؤجر بأثر رجعي و أثرها على عقد الإيجار	59
5- المؤجر مالكاً على الشيوع	60
6- المالك الذي فسخ عقد ملكيته والمالك تحت شرط فاسخ	62
7- المالك الذي تتخذ ضده إجراءات نزع الملكية	63
8- الايجار الصادر من أحد طرفي بيع العقار بعقد غير مسجل	64
9- المفلس	65
10- الإيجار الصادر عن المنتفع بالشيء	66
11-الإيجار الصادر عن المتمتع بحق إدارة الشيء	69
12-إيجار ملك الغير	71
الفرع الثاني: المستأجر	73
المطلب الثاني: التعبير عن الإرادة و صوره في انعقاد الإيجار	74
أولاً: تطابق الإيجاب و القبول	74
ثانياً: صور التراضي	74
المطلب الثاني: الأهلية وسلامة الرضا	77
الفرع الأول: أهلية التأجير	77
أولاً: أهلية التأجير لدى المؤجر	77
1- أهلية التأجير لدى عديم التمييز	78
2- أهلية التأجير لدى الصبي المميز	78
3- أهلية التأجير لدى القاصر الذي بلغ الثالثة عشرة من عمره ويكسب من عمله	78
4- أهلية التأجير لدى القاصر الذي بلغ الخامسة عشرة من عمره	78
5- أهلية التأجير لدى البالغ الراشد	79

6- أهلية التأجير لدى المصاب بعارض من عوارض الأهلية	79
ثانياً: أهلية الاستئجار لدى المستأجر	80
الفرع الثاني: سلامة الرضا	81
المبحث الثاني: محل عقد الإيجار	82
المطلب الأول : الشيء المؤجر	82
الفرع الأول: أنواع الشيء المؤجر	83
الفرع الثاني: شروط الشيء المؤجر	83
أولاً: أن يكون الشيء المؤجر موجوداً أو قابلاً للوجود	83
ثانيا: أن يكون الشيء المؤجر معيناً أو قابلاً للتعيين	85
ثالثا : أن يكون الشيء المؤجر قابلاً للتعامل	86
رابعا: عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك	86
المطلب الثاني: **مدة الإيجار**	87
الفرع الأول: التحديد الاتفاقي للمدة	88
أولا: تحديد مدة العقد بالاتفاق الصريح	88
ثانيا: تحديد مدة العقد بالاتفاق الضمني	88
ثالثا: الإيجار المؤبد	89
رابعا: حكم الإيجار المؤبد	90
الفرع الثاني: تحديد المدة بواسطة القانون	92
الفرع الثالث: إثبات عقود الإيجار	94
المطلب الثالث: الأجرة	97
الفرع الأول: الشروط التي يجب أن تتوافر في الأجرة	97
أولاً: لا يشترط أن تكون الأجرة مبلغاً من النقود	97
ثانياً: يجب أن تكون الأجرة جدية وحقيقية	98
ثالثاً: يجب أن تكون الأجرة مشروعة	98
الفرع الثاني: تقدير الأجرة	99
أولاً: تحديد الأجرة من قبل الطرفين المتعاقدين	99
ثانياً: تدخل المشرع في تحديد الأجرة	100

أ- الغبن في إيجار الوقف	101
ب- تحديد الأجرة بوساطة القانون	102
الفرع الثالث: دعوى التخمين	103
أولاً: نطاق التخمين	103
1- العقارات الخاضعة للتخمين	103
2- العقارات المستثناة من التخمين	104
ثانياً: الاختصاص ومدة رفع الدعوى	109
1- الاختصاص المحلي	109
2- الاختصاص النوعي	110
3- مدة رفع الدعوى	112
4- صفة المدعي	113
أ- المؤجر مالك للعقار	114
ب- المؤجر غير المالك	117
ثالثا: إجراءات الدعوى والحكم فيها	121
1- الخبراء	122
أ- اختيار الخبراء	122
ب- الاعتراض على الخبراء والرد	123
ج- تقرير الخبرة	127
د- تقويم الخبرة من قبل المحكمة	128
2- الحكم بتحديد الأجرة	130
أ- أسس الحكم بتحديد الأجرة	131
ب- الطعن في الحكم	136
الباب الثاني: آثار الإيجار	139
الفصل الأول: التزامات المؤجر	141
المبحث الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة	141
المطلب الأول: ما يجب على المؤجر تسليمه	142
أولاً_ تسليم العين المؤجرة المعينة في العقد	142

ثانياً– تسليم الملحقات	143
المطلب الثاني: الحالة التي يلزم تسليم العين المؤجرة بها	144
أولاً–تسليم العين وملحقاتها في حالة صالحة للغرض الذي أعدت له	145
ثانياً–إزالة العوائق التي تحول دون الانتفاع بالعين	145
المطلب الثالث: كيفية ومكان وزمان التسليم	146
أولاً–كيفية التسليم	146
ثانياً–مكان وزمان التسليم	147
المطلب الرابع: جزاء الإخلال بتسليم العين المؤجر	148
المبحث الثاني: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة	151
المطلب الأول: التزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية	152
أولاً– التزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية	152
ثانياً– عدم التزام المؤجر بإجراء الترميمات الكمالية	153
ثالثاً– التزام المؤجر بالتكاليف اللازمة	154
رابعاً: جواز الاتفاق على تعديل الالتزام بالصيانة	155
خامساً: جزاء الإخلال بصيانة العين المؤجرة	155
المطلب الثاني: هلاك العين المؤجرة	158
أولاً– الهلاك الكلي	159
ثانياً– الهلاك الجزئي	160
المطلب الثالث: حق المؤجر في إجراء الترميمات اللازمة لحفظ العين	161
أولاً– طبيعة الترميمات الضرورية	161
ثانياً– حق المؤجر في إجراء الترميمات	162
المبحث الثالث: التزام المؤجر بالضمان	163
المطلب الأول: التزام المؤجر بضمان التعرض	164
أولاً–ضمان التعرض الشخصي الصادر من المؤجر	164
ثانياً– ضمان المؤجر التعرض القانوني من الغير	168
المطلب الثاني: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية	176
أولاً: المقصود بالعيب الموجب للضمان	176

ثانياً: شروط العيب الموجب للضمان في الإيجار	176
ثالثاً: الجزاء المترتب على ضمان العيوب وفوات الوصف	178
رابعاً– تعديل أحكام مسؤولية المؤجر عن العيوب الخفية	180
الفصل الثاني: التزامات المستأجر	181
المبحث الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة	181
المطلب الأول: الوفاء بالأجرة	181
أولاً– كيفية دفع الأجرة	182
ثانياً– زمان الوفاء بالأجرة ومكانه	183
ثالثاً– جزاء الإخلال بالوفاء بالأجرة	185
المطلب الثاني: ضمانات الوفاء بالأجرة	185
أولاً–حق امتياز المؤجر على المنقولات	186
ثانياً–حبس المنقولات الموجودة في العين	187
ثالثاً– إيقاع الحجز الاحتياطي	188
المبحث الثاني: التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له	189
المطلب الأول: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة	190
أولاً– ضرورة استعمال العين المؤجرة	190
ثانياً– استعمال المأجور بحسب الغرض الذي أعد له	191
ثالثاً– عدم إساءة المستأجر استعمال العين	192
المطلب الثاني: التزام المستأجر بعدم التغيير بالعين المؤجرة	193
أولاً– مضمون الالتزام بعدم التغيير	193
ثانياً– جزاء الإخلال بالالتزام بعدم التغيير	195
ثالثاً– حق المستأجر بوضع أجهزة حديثة في العين المؤجرة	195
المبحث الثالث: التزام المستأجر بالمحافظة على العين	197
المطلب الأول: التزام المستأجر ببذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة	197
المطلب الثاني: إنذار المستأجر للمؤجر بكل أمر يستوجب تدخله	199
أولاً– مضمون الالتزام بالإخطار	199
ثانياً– شروط التزام المستأجر بالإخطار	200

المطلب الثالث: التزام المستأجر بالترميمات الكمالية	300
أولاً– المقصود بالترميمات الكمالية	201
ثانياً– جزاء الإخلال بالالتزام بالترميمات الكمالية	201
المطلب الرابع: مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين	202
المطلب الخامس: مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة	203
أولاً_ مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة	204
ثانياً– مسؤولية المستأجرين المتعددين عن الحريق	205
المبحث الرابع: التزام المستأجر برد العين	206
المطلب الأول: موضوع الالتزام بالرد	207
أولاً– محل الالتزام بالرد	207
ثانياً– الحالة التي ترد بها العين	208
ثالثاً– حكم الزيادة في العين المؤجرة عند ردها	210
المطلب الثاني: كيفية رد العين وزمانه ومكانه	213
أولاً– كيفية الرد	213
ثانياً– زمان الرد	214
ثالثاً–مكان رد العين	214
المطلب الثالث: جزاء الإخلال برد العين المؤجرة	214
أولاً–التنفيذ العيني	215
ثانياً– التعويض	215
ثالثاً–المسؤولية الجزائية	216
الباب الثالث: انتقال الإيجار وانتهاؤه	217
الفصل الأول: انتقال الإيجار	219
المبحث الأول: طبيعة حق المستأجر	219
المطلب الأول: حق المستأجر حق شخصي	219
المطلب الثاني: النتائج التي تترتب على شخصية حق المستأجر	223
المبحث الثاني: التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي	224
المطلب الأول: حق المستأجر في التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي	224

أولاً– التمييز بين التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي	225
ثانياً– الشرط المانع من التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي	226
المطلب الثاني: آثار التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي	227
أولاً– آثار التنازل عن الإيجار	227
أ– علاقة المستأجر بالمتنازل له	227
ب– علاقة المستأجر بالمؤجر بعد التنازل عن الإيجار	229
جـ– علاقة المؤجر بالمتنازل له	230
ثانياً: آثار الإيجار الثانوي	230
أ– علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر الثانوي	230
ب– علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر	231
جـ– علاقة المؤجر بالمستأجر الثانوي	231
الفصل الثاني: انتهاء عقد الإيجار	233
المبحث الأول: الأسباب العامة لإنهاء عقد الإيجار	233
المطلب الأول: انتهاء الإيجار بانقضاء مدته	233
أولاً: انتهاء الإيجار بانقضاء مدته	234
ثانياً: التمديد الضمني للإيجار	235
المطلب الثاني: انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته	238
أولاً– انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة	240
ثانياً– انتهاء الإيجار بموت المستأجر	241
ثالثاً– انتهاء الإيجار لإعسار المستأجر	243
رابعاً– انتهاء الإيجار لنقل الموظف أو المستخدم	243
خامساً– انتهاء الإيجار لحاجة المؤجر للعين	244
سادساً– انتهاء الإيجار للظروف الطارئة	246
المبحث الثاني: الأحكام الخاصة بانتهاء عقد إيجار العقارات	246
المطلب الأول: إنهاء عقد إيجار العقارات الخاضع لحكم شريعة المتعاقدين	247
أولاً– شروط تطبيق الحكم الاتفاقي	247
ثانياً– آثار تطبيق الأحكام الاتفاقية	248

المطلب الثاني :إنهاء عقد إيجار العقارات الخاضعة لأحكام التمديد القانوني	248
أولاً–التعريف بالتمديد القانوني	249
ثانياً– العقود الخاضعة للتمديد الحكمي	250
ثالثاً– حالات إنهاء عقد إيجار العقارات الخاضعة لأحكام التمديد القانوني	250
أ– الإخلاء لعلة التقصير بدفع بدل الإيجار	250
ب– الإخلاء لعلة إساءة استعمال المأجور	255
ج– الإخلاء لعلة تأجير الغير	258
د– الإخلاء لعلة السكن	261
هـ– الإخلاء لعلة الهدم والبناء	267
و – الإخلاء لعلة تملك المستأجر داراً صالحاً لسكناه	271
ز – الإخلاء لعلة ترك المأجور	273
المراجع	275

وقل رب زدني علما
Damascus University

مقدمة

يحتل عقد الإيجار أهمية بالغة في حياة الناس، حيث يندر من لا يكون مؤجراً أو مستأجراً، وخصوصاً في ظل الظروف الاقتصادية التي تتجه من السيء إلى الأسوأ، ولا سيما بسبب ارتفاع ثمن الأراضي ومواد البناء، الأمر الذي أدى إلى ارتفاع قيمة العقارات بشكل يفوق إمكانيات – غالبية أفراد المجتمع – الحصول على مسكن عن طريق الشراء، ولم يكن أمامهم إلا الحصول عليه عن طريق الإيجار.

ولذلك أصبح عقد الإيجار الوسيلة التي تعتمد عليها الطبقة الوسطى والفقيرة اقتصادياً في تأمين مسكن يأويها دون أن تضطر إلى دفع تكاليف إنشاء هذا المأوى.

وهذا من شأنه أن يمكن المزارعين البسطاء من استغلال الأراضي والعيش على فائض ثمارها، كما أن عقد الإيجار يعد وسيلة يتمكن بها أفراد المجتمع من الانتفاع ببعض المنقولات التي لا يستطيعون تملكها، وقد يعجز أصحاب الثروة عن استثمارها بأنفسهم، فيلجؤون إلى تأجيرها لمن يستطيع استثمارها وذلك عن طريق عقد الإيجار.

وهكذا فإن الهيكل الاجتماعي لأي مجتمع يشتمل على فئتين، المؤجرين والمستأجرين، وتدخل كل من الفئتين في علاقات قانونية مع الفئة الأخرى بشكل دائم يجعل الاتصال بينهما مستمراً مما يثير كثيراً من المنازعات.

وإذا كان عقد الإيجاركغيره من العقود ينظم العلاقة بين طرفين وإن مصلحة الطرفين عادة تكون متعارضة، فهل كان التوازن محققاً وفقاً لمبدأ الحرية التعاقدية؟

الإجابة عن هذا التساؤل تقوم على التوازن الاقتصادي بين الطرفين المتعاقدين، وفي حال غياب هذا التوازن سوف يتحكم الطرف القوي بالطرف الضعيف وفرض الشروط التي تخدم مصلحته.

وإذا كان الواقع قد أثبت أن مبدأ الحرية التعاقدية في العلاقات الإيجارية، قد أدى إلى انعدام التوازن، وإلى المزيد من الظلم والقسوة، فإن من واجب المشرع أن يتدخل لإعادة التوازن المفقود، وبالفعل تدخل المشرع السوري وفي وقت مبكر منذ عام، 1943 حيث صدر القانون رقم 26 عندما بدأت أزمة السكن تبرز في سورية.

ولكن السؤال الذي يطرح نفسه، هل كان المشرع السوري موفقاً في تحقيق التوازن بين المؤجرين والمستأجرين؟

الإجابة عن هذا السؤال، تقول إن المشرع السوري لم يكن موفقاً، والدليل على ذلك هو التخبط التشريعي والمتمثل بكثرة التعديلات والتي نوجزها بما يلي:

1- القانون رقم /26/ تاريخ 1943/12/29

2- القانون رقم 464 تاريخ 1949/2/15 وجاء فيه:

- تمديد العقود الإيجارية بقوة القانون لمصلحة المستأجرين.
- انتقال العلاقة الإيجارية بالوراثة من المستأجر إلى ورثته.
- سمح في بعض العقارات بزيادة الأجرة بنسب محددة، وأعطى للمؤجر الحق في طلب هذه الزيادة لتضاف إلى أصل الأجرة المادتان /3- 4/.
- أجاز في جميع العقارات المؤجرة في فترة معينة تخفيض الأجرة (م 5).

3- القانون رقم /63/ تاريخ 1950/12/31، حيث سمح بطلب تقدير بدل الإيجار قضائياً (التخمين).

4- المرسوم التشريعي رقم /111/ تاريخ 1952/2/11، الذي حدد أجور بعض العقارات بنسب محددة من قيمة العقار بتاريخ الدعوى (م 1/أ)، وسمح للمستأجر الادعاء بالغبن إذا تجاوزت الأجرة النسبة المحددة، وأعطى للمؤجر الادعاء بذلك بعد انقضاء ثلاث سنوات من العقد إذا كان العقد مبرماً لأكثر من هذه المدة (م 1 / ب).

5- المرسوم التشريعي رقم 24 تاريخ 1965/1/25، حيث خفض أجرة بعض العقارات بنسب محددة، وأعطى الحق لكل من المستأجر والمؤجر الادعاء بالغبن وفق القوانين النافذة، إذا كانت الأجرة بعد التخفيض تزيد أو تنقص عن النسب المحددة في هذه القوانين (م 2).

6- المرسوم التشريعي رقم 187 تاريخ 1970/9/7، الذي خفض أجرة العقارات المؤجرة بتاريخ صدوره وفقاً لنسب محددة (م 1)، ومنع الادعاء بالغبن في بعض العقارات (م 2).

7- المرسوم التشريعي رقم 13 تاريخ 1971/2/4، حيث اشترط أن لا يؤدي التخفيض المشار إليه في المرسوم التشريعي رقم 187 الصادر بتاريخ 1970/9/7 إلى أجرة تقل عن الأجرة المحسوبة وفقاً للنسب المحددة في المرسوم التشريعي /111/ لعام 1952 (م 1).

8- المرسوم التشريعي رقم 16 تاريخ 1976/5/14، الذي أخرج بعض العقارات من قاعدة تحديد الأجور (م 1).

9- المرسوم التشريعي رقم /3/ تاريخ 1987/7/30، الذي استبعد عقود الإيجار الموسمية من الخضوع لقاعدة تحديد الأجور، وتركها لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين (م 2).

10- القانون رقم الصادر 6 بتاريخ 2001/2/15

11- القانون رقم الصادر 10 بتاريخ 2006/2/26.

12- القانون 32 لعام 2011.

والمتتبع للتشريعات السابقة وكثرة التعديلات فهي دليل جازم على أن المشرع لم يكن موفقاً في معالجة هذه المسألة.

ومما يؤكد ذلك أن تنظيم المشرع للعلاقة الإيجارية يتضمن بعدين:

الأول اجتماعي: ولو لجأنا إلى إجراء دراسة عملية (استبيان) وسألنا عن العلاقة الاجتماعية بين المؤجرين والمستأجرين في ظل هذه التشريعات، لكانت الإجابة بالتأكيد إن العلاقة هي علاقة كراهية وحقد، وليست مودة ومحبة.

الثاني: اقتصادي: كما نعلم أن الإيجار مؤسسة اقتصادية ضخمة، وفي حال فشل المشرع في تحقيق الطمأنينة والثقة والأمان، سوف يؤدي ذلك إلى إحجام عدد كبير من أصحاب رؤوس الأموال عن البناء، وامتناع المالكين للبناء عن التأجير، الأمر الذي أدى إلى أزمة إسكان وليست أزمة سكن، أي أن هناك عدداً كبيراً من الشقق الشاغرة، وكثير من المالكين يمتنع عن التأجير، خشية من المآسي التي تعرضوا لها في ظل التشريعات القديمة، وعلى الرغم من صدور تشريعات تعتبر أن العقد شريعة المتعاقدين، وأن تسجيل العقد لدى إحدى وحدات الإدارة المحلية، يمنح المؤجر سلطة إخلاء العين المؤجرة باللجوء إلى دائرة التنفيذ فوراً، إلا أن الخوف الشديد لا زال مسيطراً على كثير من الملاك.

وبعد هذا العرض لأهمية عقد الإيجار سوف يتم تقسيم الكتاب إلى ثلاثة أبواب:

الباب الأول: الأحكام العامة في الإيجار ويتضمن التعريف بعقد الإيجار وبيان خصائصه والتمييز بينه وبين غيره من العقود في فصل أول.وأركان عقد الإيجار في فصل ثانٍ.

الباب الثاني: آثار عقد الإيجار.

الباب الثالث: انتقال الايجار وانتهاؤه

الباب الأول

الأحكام العامة في الإيجار

لم يعرف المجتمع الإنساني عقد الإيجار إلا عند ظهور شريحة من المجتمع التي تحتاج إلى أشياء ولا تستطيع في الوقت ذاته تملكها أو عندما تكون حاجتها إلى هذه الأشياء مؤقتة.

وفي الفكر القانوني يعدُّ عقد الإيجار من العقود التي ظهرت إبان نشأة عقد المقايضة وعقد البيع، فهذا الفكر لم يقبل في عهده القديم أن يكون للشخص حيازة الشيء والسيطرة عليه من دون أن يكون مالكه في الوقت ذاته، فالملكية كانت مختلطة بالحيازة ومندمجة معها، وعندما تخلص الفكر القانوني من دمج الملكية بالحيازة أمكن بالتالي إيجاد حيازة مستقلة من دون ملكية. وبالتالي ظهر التنظيم لعقد الإيجار من قبل المشرعين.

ويأتي عقد الإيجار في الدرجة الثانية في الأهمية بعد عقد البيع، لأن البيع يحقق تسهيل التبادل في الحاجات بين البشر، ويأتي عقد الإيجار محققاً للملاك الاستغلال والانتفاع الكامل من الأشياء التي يملكونها والتي تفيض عن حاجتهم، مع بقاء العين على حالها، ومع احتفاظهم بملكية العين. ويتيح في الوقت ذاته لغير الملاك وسيلة الانتفاع بما لا يملكون لقاء عوض معين وبسيط مقارنة بقيمة العين المؤجرة.

ونظراً لأهمية الإيجار فقد اقتضت دراسته بيان ماهية عقد الإيجار بأن نعرض أولاً لتعريفه ومن ثم نستخلص من التعريف خصائصه، وننتقل بعدها لتمييزه عن بقية العقود.

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

الفصل الأول

التعريف بعقد الإيجار وبيان خصائصه وتمييزه عن غيره من العقود

لتحديد طبيعة عقد الايجار، يجب أن نعرض أولاً لتعريفه ومن خلال هذا التعريف نستخلص خصائصه، فإذا تحددت خصائصه كان من السهل علينا التمييز بينه وبين غيره من العقود المتشابهة. لذلك سيتم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين:

المبحث الأول: التعريف بعقد الإيجار وبيان خصائصه.

المبحث الثاني:تمييز عقد الايجار عن غيره من العقود.

المبحث الأول

التعريف بعقد الإيجار وبيان خصائصه

يتطلب التعريف بعقد الإيجار أن نبين في:

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار

المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار

وقل رب زدني علما
Damascus University

المطلب الأول

التعريف بعقد الإيجار

عرفت المادة 526 من القانون المدني السوري الإيجار بأنه «عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ».

وقد اختلف الفقه المصري عند شرح هذا التعريف إلى رايين:

الرأي الأول: ويمثله جمهور الشراح بالقول إن القانون المدني الحالي يرتب على المؤجر التزاماً إيجابياً، في حين أن القانون المدني الملغى كان يرتب على المؤجر التزاماً سلبياً [1] . وقد استدل أنصار هذا الرأي على صحة رأيهم بما يلي:

- إن المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني الحالي أفصحت عن مزية هذاالتعريف بقولها «مزية هذا التعريف أنه يبين من مبدأ الأمر أن التزام المؤجر التزام إيجابي لا سلبي، فهو ملزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع ولا يقتصر على أن يتركه ينتفع بالعين المؤجرة» [2].
- وقد استدلوا على صحة رأيهم من خلال الالتزامات التي وردت في نصوص القانون المدني الحالي، حيث يرون إن جميع هذه الالتزامات تدل على أن

---

[1] محمد على إمام، شرح عقد الإيجار، مطبعة أمين عبد الرحمن بمصر، 1953 ف 7 ص 15 – عبد المنعم البدراوي، شرح العقود المسماة الإيجار والتأمين الأحكام العامة، دار النهضة العربية، القاهرة 1986 ف 2 ص 7. – عبد الرازق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، دار النهضة العربية مجلد 1 جـ6 ط 1988 ص 10 – جميل الشرقاوي، شرح العقود المدنية، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار النهضة العربية ، القاهرة 1966 ف 2 ص 6 – عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار ، الأحكام العامة ، دار الكتاب العربي ، جـ 1 ط 1951 ف 10 ص 14. – محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد العقود المسماة ، عقد الإيجار،المطبعة العالمية، جـ5، 1953 ف 3 ص 11.

[2] مجموعة الأعمال التحضيرية جـ 4 ص 470.

التزام المؤجر بالتمكين التزام إيجابي [1].

الرأي الثاني: وقد ذهب إلى أن التزامات المؤجر سواء في القانون القديم أم الجديد منها ما هو إيجابي ومنها ما هو سلبي، وأن الاختلاف بينهما يرجع إلى قدر المنفعة التي يجب على المؤجر أن يمكن المستأجر منها، لأن هذه المنفعة في القانون المدني الحالي أوسع منها في القانون المدني الملغى [2].

ويري بعض هؤلاء الشراح أن التمكين من الانتفاع في القانون الجديد لا يعد التزاماً بالمعنى الدقيق، بحيث يمكن وصفه أنه إيجابي أو سلبي، يشكل عملية قانونية يهدف المتعاقدان إلى تحقيقها، فإذا ما انعقد العقد رتب في ذمة المؤجر عدة التزامات منها ما هو سلبي ومنها ما هو إيجابي ترمي في مجموعها إلى تحقيق الانتفاع الهادئ، كما أن الالتزام بترك المستأجر ينتفع هو واجب عام وليس خاصاً بالمستأجر [3] .

إلا أنه على الرغم من قول بعض الشراح أن التزام المؤجر في القانون المدني القديم كان سلبياً، فإنهم أشاروا إلى الصفة الإيجابية لبعض الالتزامات، حيث يرون أن القول بأن التزامات المؤجر كلها التزامات سلبية ينطوي على قدر كبير من المبالغة [4].

ومن خلال عرض الرأيين السابقين نميل إلى ترجيح الرأي الثاني، لأن التزام المؤجر لم يكن سلبياً في القانون القديم وأصبح إيجابياً في القانون المدني الحالي، فهو لا يمكن عده التزاماً قائماً بذاته، وإنما هو عبارة عن غاية تهدف إلى تحقيقها

1 عبد المنعم فرج الصده، محاضرات في عقد الإيجار، مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر ، 1955 ف 9 ص 17.

[2] محمد لبيب شنب، شرح أحكام الإيجار، ط 3 المطبعة العالمية، القاهرة، 1962 ف17 ص18.

[3] سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، ط 2 منشأة المعارف بالإسكندرية ،1970، ص3+ص4

– منصور مصطفى منصور، مذكرات في القانون المدني، العقود المسماه ، البيع والمقايضة والإيجار، دار المعارف بمصر، 1957/1956/ ص 318.

[4] محمد على إمام، المرجع السابق ص 15.

عدة التزامات ملقاة على عاتق المؤجر وهي أوسع في القانون المدني الحالي منها في القانون المدني الملغى، وتتمثل هذه الغاية في الانتفاع الهادئ بالشيء وهي جوهر عقد الإيجار.

ويتبين لنا من تعريف القانون المدني أن المشرع لا يسمي العقد إيجاراً إلا إذا كان إيجار أشياء، أما ما كان يسمى في فقه القانون القديم بإجارة أشخاص أو خدمات فيطلق عليه حالياً عقد العمل. وكان الدافع وراء ذلك هو عدم إهدار الكرامة الإنسانية ومساواة الأشخاص بالأشياء، إلا أن هذا القول محل نظر من قبل بعض الشراح الذين يرون أن إطلاق اصطلاح الإيجار على عمل الإنسان في الشريعة الإسلامية لا يمس كرامته لأن العمل حق وواجب وشرف، والقول إن الكرامة الإنسانية تتأذى من أن يكون عمل الإنسان سلعة تستأجر، إنما هو قول متأثر بالنظرية الرومانية القديمة التي كانت تنظر إلى الإنسان العامل نظرة احتقار على أساس أن الأشراف لا يعملون، وأن الرقيق كانوا هم اليد العاملة، وأنهم كانوا يعتبرون بمثابة الأشياء [1].

إلا أن الأمر مختلف تماماً في الشريعة الإسلامية لأن القرآن سمى العامل أجيراً إبرازاً لأهمية الأجر في حياة الإنسان العامل وذلك في قوله تعالى في قصة استئجار موسى عليه السلام بعد أن طلبت ابنة شعيب من أبيها ذلك «قالت إحداهما يا أبت استأجره إن خير من استأجرت القوي الأمين» [2].

[1] جميل الشرقاوي، المرجع السابق ف 1 ص 2. عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، ط 1970، ص 9.

[2] سورة القصص الآية 26.

المطلب الثاني

خصائص عقد الإيجار

رأينا أن المشرع يعرف عقد الإيجار بأنه عقدُ يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم. ومن هذا التعريف يمكننا أن نوجز خصائص عقد الإيجار فيما يلي:

أولاً: الإيجار عقد رضائي:

يتم عقد الإيجار بمجرد توافق الإرادتين من دون حاجة إلى إجراء خاص أو شكل معين، فلا يلزم لقيامه توافر كتابة عرفية أو رسمية [1]، بل يصح أن يتم مشافهة، أو بالإشارة أو بأي طريق آخر من طرق التعبير عن الإرادة، ويجوز أيضاً أن يكون الرضى ضمنياً، لكن رضائية الإيجار ليست من النظام العام، فيجوز للمتعاقدين أن يتفقا على خلاف ذلك، فمثلاً يجوز أن يشترطا الكتابة كشرط لانعقاد العقد، كأن يحرر في ورقة رسمية، وفي مثل هذه الحالة يصبح العقد من العقود الرسمية أو الشكلية وبالتالي لا يكفي لانعقاده مجرد التراضي، بل لابد من أن يحرر بورقة رسمية. ولكن في مثل هذه الحالة يجب أن تنصرف نية المتعاقدين بشكل صريح إلى أن الكتابة شرط للانعقاد وليست شرطاً للإثبات. فإذا وجد شك، فإن الشرط المذكور يعد للإثبات، وقاضي الموضوع هو صاحب السلطة في تقدير ذلك [2].

ولكن يلاحظ أن هناك نصوصاّ تلزم المؤجر بتحرير عقد الإيجار كتابة، نذكر منها المادة 24 من القانون المصري رقم 49 لعام 1977 والخاص بإيجار

---

[1] نقض مدني مصري: 1989/2/26 مجموعة المكتب الفني ص 642 – نقض مدني مصري: 1993/4/11. طعن رقم 11 لسنة 58 – المحاماة قاعدة 6 ص 135.

[2] محمد كامل مرسي، المرجع السابق فـ7 ص14.

الأماكن وبيعها. وفي الواقع، إن النص المذكور لم يفرض شكلية العقد بل قصد أن يلزم المؤجر تحرير عقد مع المستأجر، والغاية من وراء ذلك هو أن لا يقع المستأجر تحت رحمة المؤجر، لأنه جرت العادة أن بعض الملاك يترك المستأجر أن يشغل العين المؤجرة دون سند قانوني حتى يتمكن من طرده في أي وقت. وقصد المشرع واضح في أن الكتابة للإثبات وليست للانعقاد فقد كان يهدف إلى حماية الطرف الضعيف وهو المستأجر، حيث أجاز للمستأجر إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات [1].

وكذلك ماورد في قانون الإيجار السوري رقم/6/لعام2001في المادة/3/ التي تنص على تسجيل عقود الإيجار لدى وحدات الإدارية، ويعد العقد المسجل وفق المادة المذكورة سنداً تنفيذياً من الأسناد المنصوص عليها في المادة/273/ من قانون أصول المحاكمات المدنية. ولكن ليس من شأن ذلك أن يجعله من العقود الشكلية.

ثانياً: هو عقد ملزم للجانبين:

يعد عقد الإيجار من العقود التبادلية التي تترتب فيها الالتزامات على عاتق كل من المؤجر والمستأجر معاً. لأن المؤجر يلتزم بعدة التزامات ترمي في مجموعها إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر ويأتي على رأس هذه الالتزامات الالتزام بالتسليم، وفي المقابل يلتزم المستأجر بعدة التزامات أهمها الالتزام بدفع الأجرة والالتزام بالمحافظة على الشيء المؤجر.

ويترتب على ذلك أن عقد الإيجار يخضع للقواعد الخاصة بالعقود الملزمة لجانبين فيما يتعلق بالفسخ والدفع بعدم التنفيذ، فإذا أخل أحد الطرفين بالتزامه كان للطرف الآخر أن يفسخ العقد، وإذا لم يقم أحدهما بتنفيذ التزامه، كان للطرف الآخر

[1] حمدي عبد الرحمن، عقد الإيجار وفقاً للقانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، دار النهضة العربية 1982، ص8.

أن يدفع بعدم التنفيذ.

ثالثاً: الإيجار من عقود المعاوضة:

يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضات، حيث نجد كلا الطرفين يأخذ مقابلاً لما يعطي، فالمؤجر يأخذ الأجرة مقابلاً للمنفعة التي يستفيد منها المستأجر، والمستأجر يستفيد من منفعة العين المؤجرة في مقابل الأجرة التي يدفعها للمؤجر وذلك على عكس عقود التبرعات.

وهذه الصفة هي التي تميز عقد الإيجار عن عقد العارية [1].

رابعاً: الإيجار عقد مستمر أو عقد زمني:

يعد عقد الإيجار من عقود المدة التى يرتبط تنفيذها بمدة معينة حيث لا يمكن تحديد التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة والتزام المستأجر بالوفاء بالأجرة إلا مقيساً بالزمن، فالمنفعة تقل أو تكثر بحسب إذا ما قصر أمد الإيجار أو طال، وفى ذلك يقول المرحوم الأستاذ الدكتور عبد الحي حجازي «المنفعة هي واقعة زمانية أي أنها تمتد في الزمان لا في المكان، ولا يمكن أن تتصور إلا ممتدة في الزمان، وهي لا تتكون من واقعة مفردة، بحيث القيام بها في وقت مضروب وإنما تتكون من تكرار أمر مفيد للدائن تكراراً متصلاً بحيث يستغرق كل الوحدات الزمنية، والتي تتكون منها المدة المقدرة للعقد» [2].

مع ملاحظة: أن أداءات المؤجر مستمرة استمراراً متصلاً، أما أداءات المستأجر فهي مستمرة استمراراً منقطعاً ولكن هذه الأخيرة أصبحت مستمرة لارتباطها بالأداءات الأولى. وبناء على ذلك يعد عنصر الزمن عنصراً جوهرياً في

---

[1] محمد على إمام، المرجع السابق ص 17.

[2] عبد الحي حجازي، عقد المدة، مطبعة جامعة فؤاد الأول، رسالة دكتوراه ط 1950، ص 31. – عبد الحي حجازي، عقد الإيجار، الطبعة الأولي، مطبعة مصطفي البابي الحلبي وأولاده بمصر 1958 ص8.

عقد الإيجار نظراً لأن المنفعة أو الحاجة التي يراد إشباعها من وراء عقد الإيجار لا يمكن أن تتحقق إلا بالمدة، فلا يمكن أن يتصور أن ينفذ المؤجر التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر لمدة سنة مثلاً في لحظة واحدة أو ستة شهور. وبذلك يختلف عقد الإيجار عن غيره من العقود الفورية مثل البيع [1].

خامساً: عقد الإيجار عقد يرد على المنفعة لا على الملكية:

لأن الغرض منه هو تمكين المستأجر من الانتفاع بشئ لمدة معينة يعود بعدها إلى المؤجر، فهو لا يخول المستأجر أي حق على الشيء نفسه بحيث يمكنه من التصرف فيه وبهذه الصفة يختلف عقد الإيجار عن عقد البيع. ولما كان عقد الإيجار يرد على منفعة، فإنه لا يكون إلا على الأشياء التي تقبل الاستعمال المتكرر ولا يرد على تلك التي تستهلك من أول استعمال لها[2].

غير أن الفقه التقليدي يذهب إلى أن الإيجار يرد على الحق المالي المحمل به الشيء وليس على الانتفاع بالشيء. فإذا كان المؤجر هو المالك كان الإيجار وارداً على حق الملكية، وإذا كان المؤجر صاحب حق شخصي كمستأجر مثلاً فإن الإيجار يرد على الحق الشخصي [3].

ويستند أنصار هذا الرأي في تدعيم صحة رأيهم إلى المادة /560/ مدني مصري والمطابقة للمادة/528/ مدني سوري و إلى ما جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون المدني المصري تعليقاً على هذا النص من أن الشيء المؤجر قد يكون حقاً عينياً أو حقاً شخصياً [4].

---

[1] عبد المنعم فرج الصده، محاضرات في عقد الإيجار، مرجع سابق ص 19.

[2] محمد لبيب شنب، شرح أحكام الإيجار، مرجع سابق فـ18 ص19.

[3] السنهوري، المرجع السابق جـ6 فـ102 ص165 – عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق فـ46 ص68 – سليمان مرقس، الواقي في شرح القانون المدني ، العقود المسماة، عقد الإيجار المجلد الثاني، ط4، عالم الكتب، 1993 فـ50 ص86.

[4] مجموعة الأعمال التحضيرية، جـ4 ص474.تطابق المادة/528/ من القانون المدني السوري.

ولكن هذا القول كان محل نظر من قبل بعض الفقة، حيث يرى أن نص المادة /558/ مدني مصري والمطابقة للمادة/526/مدني سوري كان صريحاً في أن الإيجار يرد على الانتفاع بالشيء ولا يمكن أن يعد الحق شيئاً، وذلك لأن الشيء هو المحل الذي يرد عليه الحق المالي.

ومن ناحية أخرى مادام لمالك الرقبة طبقاً للمادة /560/ مدني مصري أن يقر الإيجار الصادر ممن له حق المنفعة عن المدة التالية لانقضاء حقه، فإن الإيجار لا يمكن أن يكون وارداً على حق المنفعة في ذاته وإلا استحال على مالك الرقبة أن يقر الإيجار بعد انقضاء هذا الحق، لأنه لا يكون للإيجار أي محل يرد عليه[1].

وقد ذهب جانب آخر من الفقة إلى القول إن الإيجار يرد على الشيء وليس على الحق المالي[2].

وفي الواقع فإن الرأي الأخير أقرب إلى الصواب، غير أنه لا يمكن الأخذ به على إطلاقه، لأن الأخذ به على إطلاقه يؤدي إلى عدم إمكان تصور الإيجار إلا من المالك للشئ الذي يستأثر به في منفعته ورقبته، وذلك يتعارض مع نص المادة /560/ مدني مصري والمادة /528/ من القانون المدني السوري اللتين تجيزان الإيجار الصادر ممن له حق المنفعة على الرغم من أن هذا الأخير ليس له سوى حق المنفعة دون الرقبة.

وبحسبان أن الإيجار لا يخول المستأجر سوى الانتفاع بالشيء المؤجر دون أن يمس ذلك حق المالك في التصرف بأي حال من الأحوال، لا يبقي إذاً سوى القول إن الإيجار يرد على الانتفاع بالشيء وهو ما عبرت عنه المادة /526/ من

---

[1] جلال العدوي، قواعد الإيجار ط1968 ص4.

[2] محمد لبيب شنب، عقد الإيجار، مرجع سابق ف38 ص47.

القانون المدني السوري[1].

سادساً – عقد الإيجار يرد على الأشياء الاستعمالية:

عقد الإيجار عقد يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك، ذلك لأنه يخول المستأجر الانتفاع بالشيء مدة معينة على أن يرده إلى صاحبه بعد انتهاء مدة الانتفاع، ولا يمكننا أن نتصور ذلك إذا كان الشيء محل الانتفاع من الأشياء القابلة للاستهلاك بمجرد استعمالها، فإذا ما وردت المعاوضة على شئ من تلك الأشياء التي ينحصر استعمالها بحسب ما أعدت له في استهلاكها أو إنفاقها، كالحبوب أو النقود، كانت قرضاً وليس إيجاراً[2].

ويستوي في ذلك أن يكون الشيء الذي لا يقبل الاستهلاك شيئاً مادياً أو معنوياً، عقاراً أو منقولاً، لأنه يمكن أن يرد عقد الإيجار على الأشياء المادية كالعقارات، كما قد يرد على الحقوق المعنوية، كتأجير المخترع لبراءة اختراعه وكما يرد عقد الإيجار على العقارات، يرد على المنقولات كتأجير السيارات.

ويلاحظ أن قابلية الشيء أو عدم قابليته للاستهلاك في مجال الإيجار، كما يبدو من المادة /87/ مدني سوري، لا ترجع إلى طبيعته فقط، بل وإلى الاستعمال الذي أعد له وفقاً لإرادة الأطراف وعلى ذلك يجوز تأجير الأشياء التي تستهلك بحسب طبيعتها لمجرد استعمالها، كالحبوب والنقود إذا اتجهت إرادة المتعاقدين إلى استعمالها استعمالاً آخر لا يترتب عليه استهلاكها، كوضعها في معرض ثم ردها.

وترجع عدم قابلية الأشياء القابلة للاستهلاك لأن تكون محلاً للإيجار عادة، إلى أنه يشترط لانعقاد العقد أن يكون المعقود عليها ممكناً، لذلك فإن التمكين

---

[1] عبد الناصر توفيق العطار، المرجع السابق فـ33 ص70. وهو يشير إلى أن هذا هو المذهب الغالب في الفقة الإسلامي – جميل الشرقاوي، شرح العقود المدنية، البيع والمقايضة والإيجار، الجزء الأول ط1964 – فـ99 ص368 – منصور مصطفى منصور، العقود المسماة، 1957 فـ148 ص345.

[2] رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف بالإسكندرية 1996 ص31.

بالنسبة إلى الأشياء القابلة للاستهلاك غير ممكن.

وفى الحقيقة فإن هذا الكلام محل نظر؛ لأنه يمكن الانتفاع بها وذلك عن طريق استهلاكها أو إنفاقها، نظراً لأن شرط الإمكان المعروف في نظرية العقد يترتب على تخلفه بطلان العقد، والعقد الذي يرد على أشياء قابلة للاستهلاك، عقد صحيح وهو عقد قرض أو بيع وذلك بحسب ما إذا كان الشيء نقوداً أو حبوباً[1].

سابعاً: الإيجار من أعمال الإدارة:

يعد عقد الإيجار من عقود الإدارة، وليس من عقود التصرف، لأن المؤجر عندما يؤجر شيئاً ما، فإنه يديره ولا يتصرف فيه، وتتمثل الإدارة من خلال منح ثماره مدة معينة من دون المساس بأصله، ويترتب على ذلك بأنه لا يشترط في المؤجر إلا أهلية الإدارة دون أهلية التصرف، لأنه لم يتصرف في شئ.

ومع تسليمنا باعتبار عقد الإيجار من عقود الإدارة، فإن هذا القول لا يصدق على عقود الإيجار التي أخذ المشرع بقاعدة الامتداد القانوني لها، فبات المستأجر في حكم المالك بعد أن أغلق المشرع في وجه المؤجر أبواب عودة العين المؤجرة إليه كقاعدة عامة. وهذا ما يجعل إدراجها ضمن أعمال التصرف هو عين الصواب[2].

ثامناً: هل يعد عقد الإيجار من عقود الاعتبار الشخصي ؟

يثار هنا التساؤل الآتي: هل يعد عقد الإيجار من العقود ذات الاعتبار الشخصي؟

---

[1] مصطفى الجمال، الوسيط في أحكام الإيجار، الطبعة الأولى، 1991 ص20.

[2] أنظر حول تأييد هذا الرأي – رمضان أبو سعود، المرجع السابق، ص33 وما بعدها. – عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق، ص16 – حمدي عبد الرحمن، مرجع سابق فـ2 ص5 – محمد حسام محمود لطفي، أحكام عقدي البيع والإيجار، القاهرة 1990 ص137 – نقض مدنى مصري 1978/6/21، مجموعة المكتب الفني قاعدة 291 ص1510.

إن العقود تنقسم من حيث الاعتداد بشخصية المتعاقدين إلى عقود ذات اعتبار شخصي، أي يكون لشخصية أحد المتعاقدين أو كلاهما ذات اعتبار شخصي وعقود لا يكون فيها لشخصية المتعاقد أي اعتبار، فإذا كان الأمر كذلك فما هو موقع عقد الإيجار من هذه العقود؟

1- بالنسبة إلى المؤجر:

في الواقع إن شخصية المؤجر لا تكون محل اعتبار والدليل على ذلك أن المادة /568/ مدني سوري تنص على أنه «لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر»، وكذلك المادة /571/من القانون المدني السوري التي تنص على أنه تسري عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار إذا كان عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على التصرف الذي نقل الملكية.

يتبين لنا من خلال النصوص السابقة أن شخصية المؤجر ليست محل اعتبار، ولو كانت كذلك لما سرى الإيجار في مواجهة المالك الجديد للعين المؤجرة لأنه لم يكن طرفاً فيه. كذلك الأمر فيما لو كانت شخصية المؤجر محل اعتبار، لانتهى عقد الإيجار بموت المؤجر.

2- بالنسبة إلى المستأجر:

لا تعد شخصية المستأجر محل اعتبار، حيث نصت المادة /560/ من القانون المدني السوري على أن «للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك».

وكذلك المادة /569/ من القانون المدني السوري تنص على أنه «إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد».

يتضح لنا من خلال النصوص السابقة، أن شخصية المستأجر ليست محل اعتبار، وذلك من خلال انتقال حقوق المستأجر إلى ورثته بالخلافة وإلى الغير

بالحوالة.

فعقد الإيجار لا يعد إذن بحسب الأصل من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، ولكنه يعد كذلك إذا تبين من إرادة المتعاقدين.

المبحث الثاني

تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود

تمهيد:

يتطلب تطبيق أحكام عقد من العقودأن يقوم القاضي بتكييف هذا العقد، أي تحديد ماهيته أو تحديد الوصف القانوني له بإعطائه اسماً من أسماء العقود المعروفة، أو الاكتفاء بالقول إنه عقد غير مسمى.

وعملية التكييف تقتضي أولاً تفسير إرادة المتعاقدين لتحديد مقصدهما، ومن ثم يعمل القاضي على مقابلة تلك الإرادة مع الماهية القانونية لكل عقد من العقود، حيث يتبين له بأن تلك الإرادة تتحقق مع عقد مسمى معين أو أنها تختلف عن أي عقد من العقود المسماة.

ويجب التنويه بأن مسألة استخلاص إرادة المتعاقدين مسألة موضوعية لا رقابة فيها لمحكمة النقض، طالما أن القاضي قد التزم القواعد التي نص عليها المشرع في تفسير الإرادة[1].

والتي تتمثل في استخلاص هذه النتائج من وقائع فعلية لا وهمية، وغير متناقضة مع الثابت في الدعوى وتؤدي عقلاً إلى النتيجة التي استخلصها.

إلا أنه على خلاف ذلك فيما يتعلق بتطبيق قواعد التفسير السابقة، يعد عملاً

[1] أنظر المادتين /151/ و/152/ من القانون المدني السوري.

قانونياً يخضع فيه القاضي لرقابة محكمة النقض[1].

وإذا كنت قد عرضت في المبحث الأول من هذا الفصل تعريف عقد الإيجار ومن خلال هذا التعريف تم استخلاص أهم ما يتميز به عقد الإيجار من خصائص. فإنني أرى ضرورة تمييز عقد الإيجار عما يشتبه به من غيره من العقود وذلك في مطلبين. أعرض في المطلب الأول تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود الواردة على الملكية. وفي المطلب الثاني تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود الواردة على العمل.

المطلب الأول

تمييز عقد الإيجار عن العقود الواردة على الملكية

تمهيد:

نتناول في هذا المطلب تمييز عقد الإيجار عن كل من عقد البيع والشركة والقرض وذلك ضمن ثلاثة فروع.

الفرع الأول

الإيجار والبيع

يوجد فرق واضح بين عقدي البيع والإيجار، وعلى الخصوص عند ورود كل منهما على شيء مادي، لأنه يترتب على عقد البيع نقل ملكية الشيء إلى المشتري، أما عقد الإيجار فلا يترتب عليه إلا حق شخصي للمستأجر في مواجهة المؤجر، يتمثل بأن للمستأجر الحق في أن يطالب باستعمال الشيء والانتفاع به مدة محدودة. وعلى الرغم من الاختلاف الواضح، يوجد شبه بينهما من نواحي متعددة، نذكر منها بأنهما ملزمان للجانبين ويشترط في كل منها رضى وثمن

[1] محمد على إمام، المرجع السابق ص19. خميس خضر، العقود المدنية الكبيرة، البيع والتأمين والإيجار، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة 1979 ص630. محمد لبيب شنب: الإيجار ط3، 1962 ص23.

وشيء، إلا أن بعض الفقه يرى أن الإيجار هو نوع من البيع بوصفه يتضمن بيعاً لمنافع الشيء المؤجر خلال مدة معينة في مقابل أجرة هي الثمن[1].

وهذا الكلام محل نظر، لأنه إذا سلمنا بأن الإيجار نوع من البيع فإنه سيكون دائماً بيعاً لأشياء مستقبلة نظراً لأن محل الالتزام هو الانتفاع، وسيكون أمراً مستقبلياً يستحيل على المؤجر أن يستحضره كله وقت انعقاد العقد لارتباطه بالزمن، كذلك فإن المشرع سمى العقود بأسماء تختلف باختلاف الغرض الاقتصادي منها، ووضع لها قواعد تختلف باختلاف هذه الأسماء، لأن هناك قواعد خاصة بالبيع، وقواعد خاصة بالإيجار، وقواعد خاصة بالتأمين، وبالتالي لا يجوز أن نقول إن الإيجار فرع من البيع، ونطبق قواعد الثاني على الأول، ولا يمكن الاعتراض بالقول إن هناك نظرية عامة تنطبق على جميع العقود، لأن الرجوع إلى هذه النظرية لا يمكن أن يتم إلا في حالة عدم وجود قواعد خاصة. وإذا صح القول إن الإيجار نوع من البيع لاعتبرنا جميع العقود نوعاً من البيع، ولكن هذا القول محل نظر لأنه سيؤدي بالنهاية إلى أن تفقد العقود كيانها وتندرج تحت العقد الأم (البيع)[2].

على الرغم من الفارق الواضح بين الإيجار والبيع إلا أنه تدق التفرقة بينهما في حالات متعددة:

أولاً: في حالة النزول عما ينتجه الشيء من حاصلات وثمار:

فقد يتفق شخص مع آخر على أن يعطيه الحق في أخذ أحجار أو معادن من أرضه أو الحصول على الثمار أو الفاكهة التي تغلها حديقته في مقابل مبلغ معين، فهل يعد هذا الاتفاق بيعاً للمحصولات والثمار أم إيجاراً للحديقة ؟

وضع الفقه عدة معايير يمكن الاهتداء بها في تمييز العقدين عن بعضهما

---

[1] الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ط2 ، دار الكتب العلمية بيروت 1986 جـ4 ص174 ص175. Pothier: contrat de louage مشار إليه في كتاب عبد الحي حجازي، عقد الإيجار، المرجع السابق ص21. محمود مرشحه، العقود المسماة ، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، جامعة حلب 1987 ، 1988 ص310.

[2] عبد الحي حجازي: المرجع السابق ص21 وما بعدها.

يمكن إيجازها بما يلي:

- المعيار الأول: مدى الانتفاع: ويتمثل هذا المعيار في أنه إذا نص في العقد على أن يكون للمتعاقد الحق في الانتفاع بكل ثمار الشيء طوال مدة معينة في مقابل ثمن متفق عليه، يكون العقد إيجاراً، أما إذا استمر المالك ينتفع بجزء من الشيء ولم يكن للمتعاقد إلا الحق في أن يأخذ كل سنة كمية معينة من الثمار الطبيعية كان العقد بيعاً [1].

ولكن هذا المعيار لا يعد صادقاً في جميع الأحوال لأنه ليس من الصعب أن نتصور بيعاً ينصب على جميع ثمار الأرض، وكذلك ليس من الصعب أن نتصور بأن الإيجار ينصب على جزء من الأرض ويحتفظ المالك بالانتفاع بجزء من ثمار العين [2].

- المعيار الثاني: نشاط المتعاقد: ويتمثل هذا المعيار بأنه إذا كان من مقتضى العقد أن يقوم المتعاقد بالأعمال اللازمة لإنماء الثمار وإنضاجها وحصادها كان العقد إيجاراً. أما إذا لم يكن من مقتضى العقد أن يقوم المتعاقد بأي عمل من هذا النوع عد العقد بيعاً، ويكون المعقود عليه هو الثمار التي نشأت بعمل المالك [3] .

ولكن هذا المعيار كان موضع نقد من قبل بعض الشراح وتمثل هذا النقد بأنه

---

[1] محمد نصر رفاعي، مذكرات في شرح عقدي البيع والإيجار ط1991 ص24. محمد لبيب شنب المرجع السابق ص35 . عبد المنعم فرج الصده، المرجع السابق ص29.

Guillourd (L): Traité du contrat de louage. T. premier, troisiéme édition, paris, 1891. P16.

[2] عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق ص20.

Baudry Lacantinerie et Wahl: Traité théorique et pratique de droit civil, du contrat de louage. T. premier, troisiéme édition, paris, 1906. P.7. – Planiol et Ripert, (par Givord et Tunc): Traité pratique de droit civil français, T.x, premiére partie, 2éme édition, paris, 1956. P.6.

[3] Baudry Lacantinerie et Wahl. OP. Cit. N 8. P 7.

ليس ثمة ما يمنع من أن يبيع شخص لآخر محصول أرضه ويتفق معه على أن المشتري يقوم ببعض الأعمال اللازمة لإنتاج الثمار دون أن يغير هذا الاتفاق من أن يكون هذا العقد بيعاً [1].

- المعيار الثالث: المعقود عليه: ذهب بعض الفقهاء إلى التمييز بين الثمار Fruits والحاصلات Produits، فالثمار تنتج عن الشيء بصفة دورية منتظمة دون أن يؤدي الحصول عليها إلى الانتقاص من الشيء ذاته. أما الحاصلات فهي ما ينتج عن الشيء ويؤدي الحصول عليها إلى تناقصه ومثال ذلك الأحجار والفحم والمعادن والبترول، لذلك يرى بعض الفقهاء أن العقد الذي يرد على الحاصلات لا يعد إيجاراً وإنما هو بيع لهذه الحاصلات، أما العقد الذي يرد على ثمار الشيء يكون عقد إيجار وليس عقد بيع [2].

لأنه من مقتضى عقد الإيجار أن يمنح المستأجر ريع الأرض مع بقاء أصلها سليماً وهذا ما يحصل في حالة الثمار دون الحاصلات التي تقتطع من الأرض جزءاً من أصلها.

وهذا المعيار بدوره ليس صحيحاً على إطلاقه، فكثيراً ما يمنح ما لك الأرض آخر حق أخذ ما تنتجه أرضه من قطن أو برسيم من دون أن يكون هناك شك حول عد العقد بيعاً [3].

وهناك عدة معايير أخرى منها معيار نية المتعاقدين[4]، ومعيار كيفية الوفاء

---

[1] رمضان أبو السعود: المرجع السابق ص50 – سمير عبد السيد تناغو: المرجع السابق ص9 – عبد الحي حجازي: المرجع السابق ص27 – عبد الفتاح عبد الباقي: المرجع السابق، ص23 – عبد المنعم فرج الصده: المرجع السابق ص29 – منصور مصطفى منصور: المرجع السابق ص20.

[2] السنهوري: المرجع السابق فـ16 ص14 –

Baudry et Whal – OP. Cit. N. 10. P. 14. – Planiol et Ripert, (par Givord et Tunc). OP. Cit. N.3. P.5.

[3] عبد الفتاح عبد الباقي: المرجع السابق ص21.

[4] عبد المنعم فرج الصده: المرجع السابق فـ17 ص28 – عبد الفتاح عبد الباقي فـ14 ص23 – جلال العدوي: المرجع السابق ص26.

بالمقابل الذي يلتزم بدفعه مكتسب الثمار[1]، وأخيراً معيار كيفية تحديد المقابل.

فالمعايير السابقة ما هي إلا معايير استرشادية، يمكن أن تتفق مع الحقيقة، ويمكن ألا تتفق ويترك هذا الأمر للقاضي كما يمكنه أن يستعين بها للوصول إلى التكييف الحقيقي للعقد وتمييزه عن غيره من العقود.

ثانياً: حالة البيع الإيجاري أو الإيجار المملك:

البيع الايجاري: هو العقد الذي يتحقق فيه على أن يسلم أحد الطرفين للآخر شيئاً معيناً في مقابل مبالغ تدفع على فترات دورية، ويتفقان على عد هذه المبالغ أجرة عن الانتفاع بالشيء، وحتى إذا ما قام المتعاقد بالوفاء بجميع الأقساط المتفق عليها انتقلت إليه الملكية، أما إذا تخلف عن الوفاء بأي قسط منها، تعين عليه أن يرد الشيء إلى مالكه مع حق هذا الأخير في الاحتفاظ بما قبضه من مبالغ بوصفها أجرة قبضت عن الانتفاع بالشيء طوال المدة التي بقي فيها في يد المتصرف إليه.

ويعد هذا العقد كثير التداول في الحياة العملية، ويزداد تداوله يوماً بعد يوم لما يحققه من مزايا بالنسبة إلى المنتج والمستهلك.

وقد أثير جدل فقهي حول تكييف هذا العقد، فذهب بعض الفقهاء إلى أن هذا العقد هو إيجار معلق على شرط فاسخ وبيع معلق على شرط واقف والشرط هو الوفاء بالأقساط المتفق عليها، فإذا ما تحقق الشرط انفسخ الإيجار ونفذ البيع مستنداً إلى وقت الانعقاد، أما إذا تخلف الشرط سرى حكم الإيجار، فإذا فسخ العقد عاد الشيء إلى صاحبه، إلا أن هذا الرأي كان محل نظر، وقد وجهت إليه عدة انتقادات منها أن التعاقد لا يمكن أن يوصف إيجاراً وبيعاً في وقت واحد، لأنه من

De page, (H): Traitè élémentaire de droit civil belge, T.Iv, premiere partie; Bruxelles, 1951, N. 484. P470.

[1] محمد لبيب شنب: المرجع السابق ص35 – عبد الفتاح عبد الباقي: المرجع السابق ص23.

غير المنطقي أن يبدأ الاتفاق بشكل إيجار وينتهي بشكل عقد بيع[1].

ويؤخذ على هذا التكييف أيضاً بأنه يؤدي إلى وجود بيع بغير ثمن، ذلك أن الشرط الفاسخ المؤدي إلى إنهاء عقد الإيجار ليس له أي أثر رجعي لأن عقد الإيجار من عقود المدة؛ ومعنى هذا أن العقد في المدة السابقة يظل إيجاراً تم فيه انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لقاء أجرة تم دفعها للمؤجر، ولكن تحقق الشرط الواقف بالنسبةإلى البيع يؤدي إلى رجوع هذا العقد إلى الماضي مستنداً إلى تاريخ الاتفاق، وبالتالي فإننا خلال المدة السابقة نجد تداخلاً أو تعاصراً للعقدين لقاء مقابل نقدي واحد ونظراً لأن هذا المقابل تم عده مقابلاً للانتفاع بالعين المؤجرة، يثار التساؤل أين الثمن الذي دفعه لقاء انتقال الملكية [2]؟

ولكن الرأي الراجح، يعد هذا الاتفاق بيعاً يكون انتقال الملكية فيه معلقاً على شرط واقف، وهو الوفاء بالأقساط المتفق عليها، ويتضمن شرطاً جزائياً يجعل للبائع الاحتفاظ بالأقساط التي قبضها على سبيل التعويض إذا ما فسخ البيع لعدم الوفاء بالثمن. وهذا هو الرأي الصائب نظراً لأن المتعاقدين قصدا في الحقيقة البيع ولم يصفا الاتفاق بأنه إيجار إلا لكي يوفر البائع لنفسه نوعاً من الضمان وقد أخذ المشرع السوري بهذا الرأي صراحة في المادة /398/ من القانون المدني[3].

ثالثاً: قد يختلط البيع بالإيجار وذلك في صورة الإيجار المقترن بوعد بالبيع:

وتتمثل هذه الحالة بأن يتفق شخص مع آخر على أن يؤجر له شيئاً مملوكاً له لقاء أجر معلوم يدفع في أوقات معينة وأن يصبح المستأجر مالكاً إذا دفع مبلغاً معيناً عند نهاية الإيجار، ففي هذه الحالة يوجد عقدان، عقد إيجار وعقد وعد بالبيع، فإذا ما دفع المستأجر المبلغ المتفق عليه عند نهاية الإيجار أصبح مالكاً،

---

[1] عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق ص26. اسماعيل غانم، مذكرات في العقود المسماة عقد البيع، مطابع دار الكتاب العربي بمصر 1958 ص33. منصور مصطفى منصور، المرجع السابق ص23.

[2] محمد لبيب شنب، المرجع السابق ص28.

[3] محمد لبيب شنب، المرجع السابق ص29. عبد الباقي، المرجع السابق ص26. عبد المنعم فرج الصده، المرجع السابق ص3.

ولكن يشترط أن يكون المبلغ المتفق على دفعه عند نهاية الإيجار مبلغاً يمكن عده ثمناً، أي متناسباً مع قيمة الشيء[1].

يجب على القاضي في مثل هذه الحالة البحث عن القصد المشترك للمتعاقدين، هل قصدا البيع أم الإيجار ؟ ومن القرائن التي تؤدي دوراً ويمكن للقاضي أن يستعين بها، مقدار الثمن والأجرة المتفق عليها، فإذا كانت الأجرة المتفق عليها مقابل الانتفاع مقاربة لأجر مثله أو مساوية له، وكان الثمن كذلك مساوياً لثمن المثل أو مقارباً له، فإننا نكون بصدد عقدين، عقد إيجار وعقد وعد بالبيع. مثلاً إذا اتفق شخص مع آخر على أن يؤجر له سيارة لمدة سنة يدفع شهرياً عشرة آلاف ليرة سورية واتفق معه على أن ينقل ملكيتها له إذا ما دفع خمسمائة ألف ليرة سورية، أما إذا كانت الأجرة تزيد على أجرة المثل بنسبة كبيرة وكان الثمن يقل عن ثمن المثل بنسبة كبيرة، فإن العقد يكون بيعاً[2].

الفرع الثاني

الإيجار والشركة

الشركة: عقد بمقتضاه يلتزم شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهما في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو عمل، لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة (م/473/ مدني سوري).

ومن خلال هذا التعريف يتبين لنا أن الشركة عقد يرد على الملكية، أما الإيجار فهو عقد يرد على المنفعة. وفي الشركة يستغل الشريكان المال المشترك، ويقتسمان الربح والخسارة، بينما في الإيجار يتقاضى المؤجر أجراً معيناً، ولا يهم بعد ذلك أن يصيب المستأجر كسباً أو أن تحل به خسارة.

---

[1] محمد لبيب شنب، المرجع السابق ص41.عبد الباقي، المرجع السابق ف15 ص27.

[2] د. عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق ص27. محمد لبيب شنب، المرجع السابق، ص41.

وعلى الرغم من الاختلافات السابقة، فإن التفرقة بينهما تدق في حالة عقد المزارعة، حيث تنص المادة /586/ مدني سوري على أنه « يجوز أن تعطى الأرضُ الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر في مقابل أخذ المؤجر جزءاً معيناً من المحصول».

ويذهب أغلب الفقه إلى عد العقد المذكور عقد إيجار وليس شركة وذلك مع اختلاف الأسباب والحجج التي يستندون إليها.

ويرى بعض الفقهاء إلى أن عقد المزارعة عقد إيجار وليس شركة، لأن المؤجر في عقد المزارعة لا يقتسم الخسارة مع المزارع كما هو في الشركة[1]. ويستند بعض الفقهاء إلى أن المؤجر لا يتدخل في أعمال الزراعة في حين أن الشريك يتدخل غالباً في أعمال الإدارة فهو في هذه على قدم المساواة مع شريكه الآخر[2].

ويرى بعضهم الآخر بأن عقد المزارعة عقد إيجار ولكن ليس بسبب أن المؤجر لا يتحمل الخسارة مع المستأجر (المزارع)، لأن المؤجر في الحقيقة يشارك المستأجر بالخسارة ويظهر ذلك فيما لو هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة تحمل الطرفان معاً تبعة هذا الهلاك ولا يرجع أي منهما على الآخر م/2/591 مدني سوري[3].

ويستشهد بعض الفقهاء على صحة قولهم هذا بأن عقد المزارعة عقد إيجار وليس عقد شركة على الطريقة التي يتم بها قسمة ناتج الأرض، ففي الشركة تخصم المصروفات من الناتج وتقسم الأرباح الصافية وحدها، أما في عقد المزارعة فالمزارع يتحمل جزءاً من المصروفات وصاحب الأرض يتحمل جزءاً آخر ويقسم

[1] محمد لبيب شنب، المرجع السابق ف26 ص32.

[2] محمد على إمام، المرجع السابق ص33. عبد المنعم فرج الصده،المرجع السابق ص31. محمد حسام لطفي، المرجع السابق ص144.

[3] رمضان أبو السعود، المرجع السابق ص84.

جزءاً ثالثاً بينهما. يضاف إلى ذلك أن نية الشركة تكون موجودة في عقد الشركة بينما تتخلف في عقد المزارعة لأنه لا يوجد نية مشتركة لدى المتعاقدين بإنشاء شخص معنوي[1].

الفرع الثالث

الإيجار والقرض

عرفت المادة /506/ من القانون المدني السوري القرض بأنه (عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض شيئاً مثله في مقداره ونوعه وصفته).

وبمقارنة تعريف عقد القرض كما هو وارد في المادة /506/ مع تعريف عقد الإيجار كما ورد في المادة /526/ يتبين لنا الاختلافات التالية[2].

يلتزم المقرض بأن ينقل ملكية الشيء إلى المقترض، ويلتزم هذا الأخير برد شيء مماثل لما أخذه وليس الشيء نفسه، وأما الإيجار فلا ينقل الملكية ويجب على المستأجر أن يرد الشيء نفسه إلى المؤجر.

تقع تبعة هلاك الشيء المؤجر على المؤجر لأنه مالكه، في حين أن تبعة الهلاك في عقد القرض تقع على المقترض لأنه مالكه.

وعلى الرغم من الاختلافات السابقة فإنه قد يلتبس الإيجار بالقرض في بعض الحالات:

كما في حالة القرض بمقابل، لأن المقرض يؤجر ماله للمقترض مقابل أجرة

---

[1] رمضان أبو السعود، المرجع السابق ص85. خميس خضر، المرجع السابق ص645. السنهوري، المرجع السابق ص28. عبد الرازق حسن فرج، عقد الإيجار في القانون المدني، مطبعة المدني، القاهرة 1979 ص7 – نقض مدني مصري: 25 أكتوبر 1978، مجموعة المكتب الفني السنة29، قاعدة313 ص1621.

[2] محمد كامل مرسي، المرجع السابق ف16 ص22.

هي الفائدة. ولكن في الواقع هذا العقد لا يعد إيجاراً لأنه من خصائص الإيجار أن يرد على أشياء غير قابلة للاستهلاك.

وكذلك قد يلتبس الإيجار بالقرض في حالة ما إذا أجر شخص لآخر أرضاً زراعية بما فيها من أشياء تستهلك بالاستعمال كسماد وبذرة على أن يستهلكها المستأجر ويرد مثلها عند انتهاء الإيجار. وقد يؤجر صاحب مصنع مصنعه بما فيه الآلات اللازمة لإدارته على أن يعوض المستأجر ما يبلى منها بالاستعمال. لذا ثار التساؤل حول طبيعة العقود التي ترد على الأشياء التي تستهلك بالاستعمال، فهل هي عقد إيجار أم عقد قرض ؟

للإجابة عن ذلك يتطلب منا أن نفرق بين ما إذا كانت الأشياء الملحقة بالعقار تعد عقاراً بالتخصيص كآلات المصنع فيشملها عقد الإيجار الوارد على العقار الأصلي وما إذا كانت هذه الأشياء لا تعد عقاراً بالتخصيص كالسماد والبذرة بالنسبة إلى الأرض الزراعية. فإذا تركها صاحبها للمستأجربحسبانها من توابع العقار المؤجر شملها عقد الإيجار وإلا عدّت محلاً لعقد قرض[1].

ويرى جانب آخر من الفقه أنه يجب التفرقة بين ما إذا كانت الأشياء المستهلكة ضرورية لتسيير المصنع كالآلات والفحم، فإنها تعد من ملحقات العقار ويشملها عقد الإيجار، أما إذا لم تكن ضرورية لتسييره كالمواد الخام فإنها تعد محلاً لعقد قرض[2].

---

[1] السنهوري، المرجع السابق فـ6 ص15.

[2] السنهوري، المرجع السابق فـ6 ص15. عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق فـ44 ص66 –
Baudry et Wahl: oP. cit. N. 964. P. 551 – Laurent (F): principes de droit civil français. T. vingt – Cinquieme. 3e Edition. Bruxelles. Paris. 1878. N. 63. P. 74.

المطلب الثاني

تمييز عقد الإيجار عن العقود الواردة على العمل

أتكلم في هذا المطلب عن تميز عقد الإيجار عن كل من عقد المقاولة والعمل والوديعة في ثلاثة فروع:

الفرع الأول

الإيجار والمقاولة

عرفت المادة /612/ من القانون المدني السوري عقد المقاولة بأنه «عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر».

ومن خلال المقارنة بين العقدين، يتبين لنا أن هناك فروقاً عديدة نوجزها فيما يلي[1]:

فعقد المقاولة من العقود الواردة على العمل، بينما عقد الإيجار من العقود الواردة على الانتفاع. وكذلك يختلف العقدان من حيث محلهما، فمحل عقد الإيجار هو الأشياء ولا يتحدد إلا عن طريق المدة، أما المحل في عقد المقاولة هو الحصول على نتيجة معينة بغض النظر عما يتطلبه الحصول عليها من زمن يطول أو يقصر.

صحيح أن الحصول على النتيجة المقصودة من عقد المقاولة يتطلب مرور مدة من الزمن، إلا أن نشاط المدين المبذول لأجل الحصول على النتيجة لا يقاس

---

[1] عبد الحي حجازي.عقد الإيجار، المرجع السابق ف45 ص74.

De page, (H) T.iv. Op. Cit N.488. P.474 – Planiol et Ripert, (par Givord et Tune): T.x. N.418.. P. 534.

بهذه المدة الزمنية طالت أم قصرت، لأنه لا توجد أي صلة بين مدة العمل والنتيجة المراد الوصول إليها من الناحيتين الاقتصادية والقانونية. فمن الناحية الاقتصادية لا تزيد قيمة العمل ولا تنقص بقدر زيادة المدة المنفقة في إعداده، ومن الناحية القانونية لا يزيد أجر المقاول ولا ينقص بزيادة المدة أو نقصها، فليس له أن يطالب بزيادة الأجرة بقدر زيادة مدة العمل. ولكن الأمر على خلاف ذلك في الإيجار حيث يقاس الأداء على أساس المدة ولا تقاس المدة على أساس الأداء[1].

وعلى الرغم من الاختلافات السابقة بين العقدين، فإنه تدق التفرقة بينهما أحياناً وبشكل خاص عندما يستفيد أحد المتعاقدين من عمل الآخر ومن شيء مملوك له في الوقت نفسه، ويتجلى هذا اللبس في عدة صور:

الصورة الأولى: العقد المبرم بين إحدى الشركات أو المؤسسات التي تدير مرفقاً عاماً كمرافق المياه والكهرباء والغاز والتليفونات وبين المستهلك لهذه الخدمة:

وهنا يثار التساؤل عن هذه العقود، هل تعد إيجاراً لمعدات الشركة التي تقوم بتوصيل الكهرباء والغاز والمياه أم أنها تعد مقاولة واقعة على ما تقوم به الشركة من عمل في توصيل هذه الخدمة للمستهلك ؟

يذهب بعض الفقهاء إلى عد العقد هنا عقد مقاولة يهيمن عليه العقد الإداري الذي يتم بين جهة الإدارة المختصة وبين الفرد أو الشركة التي عهد إليها باستغلال المرفق مستندين إلى نص المادة /634/ من القانون المدني[2].

---

[1] عبد الحي حجازي، عقد المدة، رسالة دكتوراة، ص37.

[2] رمضان أبو السعود، المرجع السابق ص87. محمد على إمام، المرجع السابق ف15 ص32 . سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق ف8 ص17. مصطفي الجمال ، المرجع السابق ص43 . عبد الحي حجازي، عقد الإيجار ف45 ص75.السنهوري: المرجع السابق ف7 ص17 – فرج الصده: المرجع السابق ف20 ص33 – محمد حسام محمود لطفي: المرجع السابق ص141 –

Aubry et rau (par P. Esmein): cours de droit civil français. T. 5, sixiéme édition. Paris. N. 363. P. 190 – De page (H). Op. Cit. N. 488. P. 475 – Planiol et Ripert, (par Givord et Tunc): Op. Cit. N. 418. P. 535.

وفي الحقيقة فعند تكييف مثل هذه العقود يجب النظر إلى ما يقصده الأطراف، ولما كان الغرض الوحيد والرئيسي من وراء الاشتراك هو تمكين مصلحة التليفونات المشترك من الاتصال بغيره من المشتركين، فالعقد هنا يرد على عمل المصلحة وما الآلات والأسلاك إلا أداة لتنفيذ الالتزام الأصلي وهو التمكين من الاتصال التليفوني[1].

يرى بعض الشراح: أن العقد المذكور هو عقد مختلط وبالتالي يجب تغليب العقد الأساسي وهو المقاولة[2]. وقد ذهب القضاء المصري والفرنسي في بعض أحكامه إلى أن عقد الاشتراك التليفوني عقد مقاولة [3]، في حين ذهب بعضهم الآخر إلى أنه عقد إيجار[4].

الصورة الثانية: اتفاق شخص أو شركة مع صاحب عقار على وضع إعلانات على حائط العقار أو فوق سطحه:

أغلب الفقهاء يرون وجوب النظر إلى دور صاحب العقار في عملية الإعلان، فإذا قام مالك البناء بعملية وضع الإعلان وتركيبه فإن العقد يكون مقاولة، أما إذا قام صاحب الإعلان بهذا العمل بنفسه فإن العقد يكون إيجاراً [5]، وأما فيما يتعلق بالاتفاق مع إحدى الصحف على استئجار محل فيها للإعلان نظير مقابل معين ليس عقد مقاولة بل عقد إيجار[6] .

---

[1] محمد لبيب شنب، المرجع السابق ص30. منصور مصطفى منصور، المرجع السابق ف141 ص328.

[2] منصور مصطفى منصور، المرجع السابق ص328 هـ1.

[3] حكم محكمة مصر الكلية 3 أكتوبر سنة 1927، المحاماة، السنة الثامنة القاعدة 260 ص361.

9 Mai. 1896. D. 1897 – 2 – P. 129, Note capitan – Paris: 21 avril 1887. D. 1888 – 2 – 227

[4] ملوى الجزئية 17 مايو 1941 المجموعة الرسمية س42 قاعدة 271 ص533.

[5] سمير تناغو: ص18، خميس خضر، المرجع السابق ص642.السنهوري، الوسيط ،جـ6 ص18. محمد حسام محمود لطفي، ص142. نقض مدني مصري: 24 يناير 1957 مجموعة المكتب الفني س8 قاعدة 11 ص98 –

Baudry et Whale: T.premier. N.33 P.22.

[6] رمضان أبو السعود: ص88 – السنهوري: ص18.

– Baudry Lacantinerie et Wahl: Traité théorique et pratique de droit civil, des contrats aléatoires du mandat, Du cautionnement de la transaction, troisiéme édition, paris, 1907. N376 P184.

الصورة الثالثة: عقد المسرح أو السينما (العرض):

هو العقد الذي يربط ما بين صاحب دار العرض السينمائي أو المسرحي والمتفرج الذي يستفيد الأخير بموجبه من مقعد يتيح له متابعة العرض، فهل يعد هذا العقد مقاولة نظراً لما يقدمه صاحب الدار من أعمال في سبيل تنفيذ العرض أم إيجاراً للمقعد؟

يرى أغلبية الفقهاء بأن العنصر الأساسي في مثل هذا الاتفاق ليس الحصول على مقعد في السينما أو المسرح أو الملعب، وإنما هو في رؤية الفيلم والمسرحية والمباراة، وما المقعد إلا وسيلة تتيح للمشاهد متابعة العرض، لذلك يجعلونه عقد مقاولة وليس إيجاراً، وكذلك الأمر بالنسبة إلى حجز مقعد في قطار السكك الحديدية فإن العقد المذكور لا يعد إيجاراً للمقعد، وإنما هو عقد مقاولة لنقل الأشخاص[1].

بينما يرى بعض الفقهاء أنه عقد إيجار فيما يتعلق بالمقعد وعقد مقاولة فيما يتعلق بما يعرض [2]. ومن خلال عرض الرأيين السابقين، يبدو لي أن الرأي الأول أقرب إلى الصواب، لأن الغرض الرئيسي هو مشاهدة العرض وليس الجلوس على المقعد لأن الانتفاع بالمقعد هو أمر تابع.

الفرع الثاني

الإيجار والعمل

عقد العمل وفقاً للمادة /640/ من القانون المدني السوري «هو الذي يتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل في خدمة المتعاقد الآخر وتحت إدارته أو إشرافه

---

[1] رمضان أبو السعود: ص89 – محمد على إمام: ص33 – سمير عبد السيد تناغو: ص18 – عبد الرزاق حسن فرج: ص25 – خميس خضر ص641 – جميل الشرقاوي ص16 . محمد لبيب شنب، ص30 . فرج الصده، ص33. محمد حسام محمود لطفي ، ص142. سليمان مرقس، عقد الإيجار ص39 . محمد كامل مرسي، ص25.

[2] السنهوري، عقد الإيجار، ف25 ص44.

مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر». ومن خلال مقارنة العقد المذكور مع عقد الإيجار كما عرفته المادة /526/ من القانون المدني، نجد أنه من الواضح أن العقد الأول يمثل إجارة للأشخاص في حين أن الثاني هو إجارة للأشياء. هذه النظرة كانت سائدة في بداية القرن التاسع عشر عند وضع التقنين المدني الفرنسي، حيث عد العمل نوعاً من الإيجار، وذلك على أساس أنه سلعة يجوز تأجيرها كما تؤجر الأشياء[1]. غير أن هذه النظرة لم يعد لها محل في الوقت الحاضر مما أوجب انفصال عقد العمل عن عقد الإيجار. وذلك بحسبان أن أحدهما يرد على عمل الإنسان، في حين أن الآخر يرد على الانتفاع بالشيء. وعلى الرغم من اختلاف محل كل منهما، فإن هناك حالات قد يشتبه فيها الإيجار بعقد العمل منها: الاتفاق بين شركة تقوم باستغلال سيارات الركوب أو النقل والسائقين الذين تسلم إليهم هذه السيارات لاستغلالها نظير الاحتفاظ بجزء من دخلها وتسليم الباقي للشركة.

يرى أغلب الفقه أن تكييف العقد هنا بأنه عقد عمل أو أنه عقد إيجار يتوقف على خضوع السائق في استغلاله للسيارة لإشراف ورقابة وتوجيه مالكها أو عدم توافر هذا الخضوع؛ فإذا توافرت التبعية في علاقته بالشركة يكون العقد عقد عمل، أما إذا لم تتوافر هذه التبعية فالعقد يكون إيجاراً[2].

إلا أنه مع التسليم بصحة المعيار السابق، يرى بعض الفقه أنه غير كاف، ويقترح تكملة المعيار السابق باشتراط أن يتقاضى العامل أجراً وذلك لأنه يحدث في بعض الأحيان أن استغلال السيارة لا يحقق أي كسب يأخذ منه السائق نصيباً، وعندئذ نكون أمام وضع غير مألوف، لذلك لا يمكن أن نتصور عقد عمل دون أجر، وبالتالي فالأولى عده عقد شركة محاصة بين صاحب السيارة والسائق وتكون

---

[1] أنظر المادة /1708/ قانون مدني فرنسي.

[2] عبد الرزاق حسن فرج ، ص26. خميس خضر 643. السنهوري، الوسيط جـ6 فـ8 ص19. جميل الشرقاوي، ص17. محمد لبيب شنب، ص31. فرج الصده، ص35.
عبد الباقي ، ص31. حسام لطفي، ص143.

حصة السائق فيها عمله وحصة صاحب السيارة منفعة هذه السيارة مع احتفاظه بملكيتها، ولا يمنع في هذا النوع من الشركات من أن تظل الحصص مملوكة لمن قدموها[1].

وقد ذهب قسم آخر من الفقه إلى أنه إذا وجد إشراف من جانب الشركة عد العقد عقد عمل، أما إذا لم يوجد إشراف من جانب الشركة فالعقد عقد مقاولة، ولا يمكن عده عقد إيجار بأي حال من الأحوال، سواء وجد الإشراف أم لا؛ لأنه غالباً ما تتحدد الأجرة في عقد الإيجار بمبلغ معين لا يتوقف على مقدار ما يحصله المستأجر من استغلال العين المؤجرة [2].

الفرع الثالث

الإيجار والوديعة

عرفت المادة /684/ من القانون المدني السوري الوديعة بأنها «عقد يلتزم به شخص أن يتسلم شيئاً من آخر على أن يتولى حفظ هذا الشيء وعلى أن يرده عيناً». ومن خلال المقارنة بين العقدين، نجد بأن الوديعة تختلف عن عقد الإيجار، فالالتزام الأساسي في عقد الوديعة هو حفظ الشيء المودع، أما في عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر. والوديعة قد تكون بأجر أو دون أجر، أما الإيجار لا يمكن تصوره دون أجر.

وكذلك بأن المودع لديه لا يجوز له في الأصل أن يستعمل الشيء المودع، أما المستأجر فجوهر حقه أن يستعمل الشيء المؤجر، ولكن يجوز للمودع والمودع لديه أن يتفقا صراحة أو ضمناً على جواز استعمال المودع لديه للشيء المودع

[1] عبد الحي حجازي، عقد الإيجار ص73 . على حسن يونس، الشركات التجارية ط1988 ص350.

[2] منصور مصطفى منصور، المرجع السابق ص330.

وهذا الاتفاق ليس من شأنه أن يغير من طبيعة العقد كوديعة، مادام الاستعمال يعد أمراً ثانوياً بالنسبة إلى الالتزام بالحفظ، أما إذا أصبح أساسياً فإن العقد ينقلب إلى عقد إيجار إذا كان بمقابل وإلى عارية إذا كان دون مقابل [1] .

وعلى الرغم من الفرق الواضح بين العقدين، فإنه تدق التفرقة بينهما في بعض الفروض:

أولاً: عقد الخزانة: هو عقد بمقتضاه يتعاقد شخص مع أحد المصارف على أن يخصص له خزانة في المصرف يضع فيها الأشياء الثمينة التي يخشى عليها من الضياع[2].

وقد انقسم الفقه بشأن تحديد طبيعة هذا العقد إلى ثلاثة آراء فمنهم ذهب إلى عده عقد إيجار للخزانة، وذهب قسم آخر إلى عده عقد وديعة، وذهب قسم ثالث إلى عده عقداً مختلطاً.

الرأي الأول: يذهب إلى عدّ عقد الخزانة عقد إيجار وذلك للأسباب التالية[3]:

أ – إن من مقتضى هذا العقد أن يحصل العميل على خزانة لدى المصرف في مقابل معين، لذلك يعد العقد المذكور إيجاراً للخزانة، لأن الوديعة وفقاً للمادة /917/ من القانون المدني الفرنسي تكون دون أجر.

ب– إن الوديعة عقد يلتزم به المودع لديه أن يتسلم شيئاً من آخر على أن يتولى حفظ الشيء وعلى رده عيناً م /684/. ومعلوم أن المصرف لا يتسلم شيئاً بل يمكِّن العميل من أن يضع في الخزانة ما يريد. وبحسبان أن المصرف لم

[1] عبد الحي حجازي، المرجع السابق ص53. السنهوري، المرجع السابق ف10 ص22 .عبد المنعم فرج الصده، المرجع السابق ص36 . حمدي عبد الرحمن، المرجع السابق ص21.

[2] السنهوري ، المرجع السابق ف10 ص22.

[3] رمضان أبو السعود، ص82 ، محمد على إمام ف12 ص30. السنهوري، عقد الإيجار ف23 ص36. فرج الصده ف23 ص32 .عبد الباقي: ف16 ص29. محمد كامل مرسي، ف17 ص24. سليمان مرقس، المرجع السابق ف24 ص32.

يتسلم شيئاً، فإنه لا يلتزم بردّ شيئ، وإنما يسمح للعميل بأن يأخذ من الخزانة ما كان قد وضعه فيها.

ج- إن الخزانة تكون تحت تصرف العميل ولا يدري المصرف ما بداخلها ولا بالطريقة التي يستعملها العميل.

د - إن وجود عنصر آخر هو عنصر الحفظ إلى جوار عنصر الانتفاع بالخزانة، لا يتعارض مع عدّ عقد الخزانة عقد إيجار، إذ ليس ثمة ما يمنع أن يلتزم المؤجر بقدر معين من الحفظ دون أن يترتب على ذلك الالتزام أن تتغير طبيعته من الوجهة القانونية.

الرأي الثاني: يرى أنصار هذا الرأي أن عقد الخزانة عقد وديعة، ويمثل هذا الرأي الاتجاه الحديث السائد في الفقه[1]. فبعد أن كان الرأي الراجح في الفقه القديم يذهب إلى عدّ الخزانة عقد إيجار، فقد حصل تحول في الاتجاه الفقهي إلى عدّ العقد وديعة وليس إيجاراً، وذلك لأن الالتزام بالمحافظة على الخزانة الملقى على عاتق المصرف هو التزام جوهري، نظراً لأن العميل يستعمل الخزانة بحثاً عن الأمان الذي يجده في أن الخزانة مصنوعة من معدن قوي وموضوعة في مكان حصين وأن البنك يباشر حراسة خاصة على هذا المكان. وبالتالي العقد الذي يعد الالتزام بالحفظ التزاماً أساسياً فيه هو عقد وديعة وليس عقد إيجار.

الرأي الثالث: يرى أصحاب هذا الرأي أن عقد الخزانة هو عقد مركب فهو إيجار للخزينة ووديعة لها لدى المصرف في ذات الوقت فيما يتعلق بحفظها وحراستها وليس وديعة لما تحتويه، فإذا تعارضت أحكام هذين العقدين، يتم تطبيق أحكام الوديعة لأن الغرض الأساسي من العقد هو الحفظ وأن إيجار الخزانة ليس

[1] مصطفى الجمال ، ف28 ص40 . عبد الحي حجازي، ف37 ص59 ، خميس خضر ف19 ص44. السنهوري، ج6 ص25 . جميل الشرقاوي، ص12 . حمدي عبد الرحمن ، ف8 ص24 . محمد حسام محمد لطفي، ص140. سليمان مرقس ، عقد الإيجار ط1993 ف24 ص35. منصور، ف139 ص324.

إلا وسيلة لتحقيق ذلك الغرض[1].

ونشير في هذا الصدد إلى أن المشرع السوري حسم هذا الأمر وعد هذا العقد عقد ايجار ويخضع لأحكام إيجار الأشياء(المادتان 225-226 من قانون التجارة رقم33 لعام2007.

أما القضاء فقد تواترت أحكامه على تكييف عقد إيجار الخزائن الحديدية بأنه عقد إيجار أشياء، وبهذا أخذت محكمة النقض الفرنسية، ولكنها حرصت على إبراز أهمية التزام البنك بحفظ الخزانة وما بداخلها فقد قضت بأن العقد عقد إيجار، يتضمن التزاماً خاصاً على البنك بالحراسة واتخاذ التدابير اللازمة لحفظ الخزانة والأشياء التي تحويها إلا في حالة القوة القاهرة[2].

ثانياً: عقد إيواء السيارات: وهو أن يتفق مالك السيارة مع صاحب المرآب على حفظ سيارته وإيوائها. وتنظيفها فى الأوقات التى لا يستعملها.

يرى جانب من الفقه أن العقد وديعة لأن القصد الأساسي هو حفظ السيارة وهو التزام جوهري، لأنه يلتزم برد الشيء أو السيارة عند طلبها كلما أراد صاحبها ذلك، ولا يمكن أن يؤثر في طبيعة العقد كون صاحب المرآب يتلقى مقابلاً نظير حفظه للسيارة، فيجوز أن يكون المودع لديه محترفٌ للإيداع[3].

وترى أغلبية الفقه وجوب التفرقة بين حالة ما إذا كان صاحب السيارة هو الذي وضع السيارة في المرآب على مسؤوليته بعد تخصيص مكان معين لها وقيامه

---

[1] محمد لبيب شنب، ف 22 ص28. وقد أيده فيما بعد توفيق حسن فرج، عقد الإيجار في القانون اللبناني ط 1972 ص10.جلال العدوي عقد الإيجار طبعة بيروت ص23.

[2] - Cass. Civ. 11. Fév. 1946. D. 1946. P. 365. Note Tunc. - Cass. Civ.29. octobre. 1952. D.1953. P. 53.

- Cass. Civ. 27. Avril. 1953 D1953 P422.

[3] رمضان أبو السعود، المرجع السابق ص83.جميل الشرقاوي، ص13.

محمد لبيب شنب ، ص29. حمدي عبد الرحمن، ص26.

بأخذ مفتاحه دون أن يلتزم صاحب المرآب بالحفظ إن كان العقد إيجاراً، أما إذا كان صاحب المرآب قد التزم بحفظ السيارة وتحمل مسؤولية حراستها فإن العقد يعدّ وديعة مأجورة أو عقد حفظ [1].

ويرى قسم آخر أن الأمر يختلف بحسب فيما إذا كان المرآب عاماً أو خاصاً، فإذا كان المرآب خاصاً فالعقد إيجار أما إذا كان عاماً فيجب التفرقة بين ما إذا كان صاحب المرآب قد خصص مكاناً للسيارة أم لم يخصص، ففي الحالة الأولى يكون العقد إيجاراً أما في الحالة الثانية يكون العقد وديعة[2].

الفرع الرابع

العارية والإيجار

عرف المشرع العارية بالمادة /602/ من القانون المدني بأنها ((عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يرده بعد الاستعمال)).

- نقاط الاتفاق:

1- كلاهما من العقود المسماة.

2- كلاهما من العقود الواردة على المنفعة.

3- كلاهما يرد على الأشياء الاستعمالية.

- نقاط الاختلاف:

1- يعد عقد العارية من عقود التبرعات بينما عقد الإيجار يعد من عقود المعاوضات.

---

[1] سمير تناغو، ص12.عبد الحي حجازي، ص63. خميس خضر ص637، فرج الصده، ص37.عبد الرزاق حسن فرج، ص22. منصور مصطفى منصور، ص326.

[2] De page (H): T. IV. N. 486. P. 473.

2- يعد عقد العارية من العقود الملزمة لجانب واحد، في حين أن عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين.

3- يلتزم المؤجر ببذل عناية الرجل المعتاد في صيانة العين المؤجرة، في حين أن هذا الالتزام يقع على عاتق المستعير في عقد العارية والعناية المطلوبة منه هي التي يبذلها في المحافظة على ماله على ألا تقل عن عناية الرجل المعتاد.

- **حالات التداخل بينهما:**

1- استخدام صاحب مصنع عمال وتعهده بإيوائهم في مساكن خاصة دون أن يتقاضى منهم أجرة، هل يعد تعهده عقد إيجار أم عارية ؟

للإجابة عن ذلك، يجب أن ننظر إلى أن إسكان العمال قد روعي عند تحديد أجرهم، بحيث إن أجرة المسكن قد خفضت، فإن العقد يعد إيجاراً للمسكن.

أما إذا كان الإسكان لم يؤخذ بالحسبان عند تحديد الأجر فإن العقد يعد عارية لا إيجاراً، وتقدير فيما إذا كان الإسكان قد أُخذ بالحسبان أم لا عند تحديد أجر العامل، مسألة موضوعية يفصل فيها قاضي الموضوع وفقاً للظروف المحيطة بالتعاقد.

فعلى سبيل المثال إذا تعهد رب العمل بإيواء العامل وقت إبرام العقد وعند تحديد الأجر، يمكن عده عقد إيجار، أما لو تم تحديد الأجر أولاً ثم جاء التعهد بالإيواء لاحقاً فإن هذا العقد يعد عارية.

وقل رب زدني علما
Damascus University

الفصل الثاني

أركان عقد الإيجار

يحتاج انعقاد عقد الإيجار إلى توافر الأركان العامة في العقد (رضى، محل، سبب). وحيث لا يوجد جديد يمكن إضافته في السبب سوف نكتفي بدراسة الركنين الأول والثاني وذلك في مبحثين.

المبحث الأول

الرضا

يستلزم التراضي في عقد الإيجار أن يصدر عن أصحاب الحق في إبرام مثل هذا العقد، كما يجب أن يكون الشخص أهلاً لإبرام مثل هذه العقود، وأن تكون إرادته سليمة من أي عيب. وهذا ماسنتحدث عنه في المطالب الأربعة الآتية:

المطلب الأول: أطراف عقد الإيجار

المطلب الثاني: التعبير عن الإرادة

المطلب الثالث:الأهلية وسلامة الرضا

المطلب الأول

أطراف عقد الإيجار

يستلزم التراضي في عقد الإيجار أن يصدر هذا التراضي عن الأشخاص المخولين قانوناً بإبرام هذه العقود، وهذا يتطلب تحديد من هما طرفا العقد وكيفية تحديد الرضا الصادر عنهما. وطرفا عقد الإيجارهما المؤجر والمستأجر.

الفرع الأول

المؤجر

المؤجر قد يكون المؤجر مالكاً للشيء، و قد يكون منتفعاً به، و قد يكون مديراً له، أو شخصاً ليس له سلطة على الشيء و مع ذلك قام بإيجاره.

فالمالك المؤجر قد يتخذ صوراً مختلفة، فهو إما أن يكون مالكاً فعلياً وقانونياً للشيء المؤجر، وإما أن يكون مشترياً للعقار بعقد غير مسجل، وإما أن يكون مالكاً للشيء المؤجر ملكية مشتركة مع غيره أي مالكاً على الشيوع، أومالكاً تحت شرط فاسخ، أومالكاً تم فسخ عقد ملكيته، أومالكاً اتخذت ضده إجراءات نزع الملكية، أو مشترياً لعقار بعقد غير مسجل أو مالكاً أعلن إفلاسه.

1- المؤجر المالك الفعلي:

وفقاً لأحكام المادة /768/ من القانون المدني لمالك الشيء وحده حق استعمال الشيء و استغلاله والتصرف فيه.

و يترتب على ذلك أن لمالك الشيء أن يؤجره،لأنه يكون له أن يتصرف في ملكه بكافة أشكال التصرف من بيع وهبة وغير ذلك، فيكون له من باب أولى أن يؤجره.

وإذا كان المشرع لم يضع قيوداً على الإيجار الصادر عن البالغ الراشد، فإنه قد خصص أحكاماً محددة في الإيجار الصادر عن الصبي المميز ومن في حكمه والمريض مرض الموت.

2- الإيجار الصادر عن الصبي المميز ومن في حكمه:

يشترط لصحة تأجير مالك الشيء أن تتوافر فيه الأهلية المطلوبة للتأجير، وهذه الأحكام سنتحدث عنها تفصيلاً عند البحث في أهلية المؤجر وأهلية المستأجر.

3- الإيجار الصادر من المريض مرض الموت:

يجوز للمريض مرض الموت أن يؤجر ملكه طالما أن الإيجار قد تم بعوض وأن العوض لم يقل عن أجر المثل وإلا كان الإيجار دون مقابل، وتم عده تصرفاً مضافاً إلى ما بعد الموت في حدود هذا الفرق ويأخذ حكم الوصية وفق أحكام المادة (877 ق.م.س).

و يحق لورثة المؤجر أن يطالبوا المستأجر برد ما زاد من المحاباة في الأجر على ثلث التركة، إلا إذا أجازوا التصرف،أو أثبت المستأجر أنه لا توجد محاباة.

و نشير في هذا الصدد إلى أن المشرع لم يميز في بيع المريض مرض الموت بين أن يكون المتصرف فيها وارثاً أم غير وارث (445 م.س.) إلا أنه لا يطبق هذا النص إلا على البيع، لذلك يجب أن نميز في إيجار المريض مرض الموت بين أن يكون المستأجر قد استأجر دون مقابل أو بأجر يقل عن أجر المثل وفيما إذا كان وارثاً أو غير وارث، فإذا كان وارثاً فالإيجار موقوف على إجازة الورثة و لو كانت الأجرة أو الفرق أقل من الثلث، لأنه لا وصية لوارث، و أن المشرع في المادة /877/ مدني سوري جاءت بشكل عام (كل عمل قانوني)..... و أن المادة 445 خاصة بالبيع فقط.

و أن أحكام الوصية في قانون الأحوال الشخصية لا تنفذ للوارث ولا بما زاد على الثلث إلا إذا أجازها الورثة بعد وفاة الموصي وكان المجيز كامل الأهلية 2/238 قانون أحوال شخصية.

4- زوال ملكية المؤجر بأثر رجعي و أثرها على عقد الإيجار:

تنص المادة /269/ من القانون المدني :

(1- يترتب على تحقق الشرط الفاسخ زوال الالتزام و يكون الدائن ملزماً برد ما أخذه، فإذا استحال الرد لسبب هو مسؤول عنه، وجب عليه التعويض.على أن أعمال الإدارة التي تصدر عن الدائن تبقى نافذة رغم تحقق الشرط).

يتضح من هذا النص بأن الإيجار الصادر عن المالك يبقى نافذاً في حق الغير و لوزالت ملكية المؤجر بأثر رجعي لأي سبب من الأسباب، كما لو أبطل سند ملكيته أو فسخ،أوكانت الملكية معلقة على شرط فاسخ و تحقق الشرط،لأنه من المفترض في مثل هذه الحالات أن زوال الملكية بأثر رجعي يقضي عد المؤجر لم يكن مالكاً في يوم من الأيام، وأن الإيجار قد صدر من غير مالك، وبالتالي لا يعد نافذاً في حق الغير وبشكل خاص في حق المالك الحقيقي، لكن المشرع خرج عن هذا الأصل بنص صريح.

والرأي السائد لدى غالبية الشراح هو تطبيق هذا الحكم على جميع حالات زوال الملكية بأثر رجعي (إبطال التصرف الناقل للملكية أو فسخه أو زواله لأي سبب من الأسباب)[1].

أي لا يكون لهذا الزوال أثر على من اكتسب حقاً على العقار قبل شهر دعوى الإبطال أو الفسخ أو الزوال.

5- **المؤجر مالكاً على الشيوع:**

يعد التأجير بحسب الأصل من أعمال الإدارة المعتادة،لأنه لا يترتب عليه تغيير في طبيعة الشيء المؤجرولا في الغرض المخصص له.

لذلك أقر المشرع للمالكين على الشيوع الحق في تأجير المال الشائع لكنه ميز في حكمه على التأجير وفقاً لطبيعة إرادة الملاك على الشيوع.

[1] د. فواز صالح و د. محمد عرفان الخطيب، عقد الايجار ، منشورات جامعة دمشق مركز التعليم المفتوح،2005-2006 ص135.

أ-إجماع المالكين على الشيوع بالقيام بالتأجير:

إذا أجر جميع الملاك الشيء المملوك على الشيوع لأجنبي أو لواحد منهم نفذت الإجارة في حقهم جميعاً وأياً كانت المدة ولو زادت على ثلاث سنوات، و يكون الحكم كذلك إذا أجرها واحد منهم أو أكثر كأصلاء عن أنفسهم ووكلاء عن الباقين (م/782/ق.م.س).

ب- الإيجار الصادر عن أغلبية المالكين على الشيوع:

إذا اتفق أغلبية الشركاء على الإيجار، عد الإيجار نافذاً في حق الجميع لمدة لا تتجاوز الثلاث سنوات (م/667/م.س)ما لم يثبت أن الإيجاروقع نتيجة غش أو تواطؤ بقصد الإضرار بالأقلية الرافضة وتحسب الأقلية على أساس قيمة الأنصبة.

و يمكن للشركاء بدلاً من أن يؤجروا بأنفسهم مباشرة أن يعينوا مديراً من بينهم أو أجنبياً عنهم يقوم بعملية الإيجار، وفي هذه الحالة يكون لهذا المدير سلطة التأجير لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات، و يكون الإيجار الذي يعقده نافذاً في حق جميع الشركاء.

وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم (م/783/م.س).

جـ - عدم وجود أغلبية:

إذا لم يكن هناك أغلبية، كما لو أجر أحد الشركاء العين الشائعة دون موافقة باقي الشركاء أو أغلبيتهم، فالإيجاريعد صحيحاً بين المؤجر والمستأجر، ولكنه لا يعد نافذاً في مواجهة باقي الشركاء، وللشركاءالحق في أن يخرجوا المستأجر من كل العين دون أن يجبروا على انتظار نتيجة القسمة، وإذا وقع المال الشائع في نصيب الشريك المؤجر نتيجة القسمة أو البيع بالمزاد العلني نفذ الإيجار(م781م).

أما إذا رسا المزاد على شريك آخر غير المؤجر فإن الإيجار لا يسري بحقه وله أن يسترد العين من تحت يد المستأجر، أما إذا رسا المزاد على أجنبي عدّ المزاد بمنزلة البيع وعلى المشتري الجديد احترام نفاذ عقد الإيجار السابق لتاريخ البيع.

إذا قام أحد الشركاء بتأجير حصة من العين وقام باقي الشركاء بإيجار العين بأكملها فيكون الإيجار الأخير نافذاً في حق الشريك المؤجر في حق المستأجر منه ولا يبقى لهذا الأخير سوى الرجوع على المؤجر وفقاً لقواعد المسؤولية المدنية.

و نشير في هذا الصدد إلى أن بعض الفقهاء عدّ العقارات الخاضعة للتمديد القانوني، أوالإخلاء الذي لايكون إلا لأسباب محددة، من قبيل أعمال الإدارة غير المعتادة و بالتالي تحتاج إلى موافقة أغلبية الشركاء التي تملك ثلاثة أرباع المال م/784/م.س)[1].

6- المالك الذي فسخ عقد ملكيته والمالك تحت شرط فاسخ:

يجب التمييز بين الإيجار الصادرمن المالك قبل فسخ العقد، والإيجار الصادر بعد الفسخ، فيكون الإيجار صحيحاً في الحالة الأول لأنه صدر من مالك، وغير قانوني في الحالة الثانية لأنه أصبح غير مالك.

تطبيقات:

أ- المالك الذي فسخ عقد ملكيته من قبل المشتري لعدم الوفاء بالثمن (م/158/ق.م.س).

ب- الموهوب له بعد رجوع الواهب عن الهبة.

جـ - المالك تحت شرط فاسخ كالمشتري بشرط التجربة إذا تبين من الاتفاق أن البيع معلق على شرط فاسخ (م/389/ق.م).

د - الإيجار الصادر عن مالك تحت شرط فاسخ ثم تحقق الشرط، فيكون الإيجار صحيحاً نافذاً في حق من آلت إليه الملكية بالفسخ أوبتحقق الشرط الفاسخ. ولا

[1] د. محمد لبيب شنب ، المرجع السابق بند ص68.

يشترط في ذلك إلا أن يكون الإيجار ثابت التاريخ قبل الفسخ أو بتحقق الشرط الفاسخ، وأن يكون قد صدر دون غش (تواطؤ بين المؤجر و المستأجر على الإضرار بمن تؤول إليه الملكية).

– و نشير في هذا الصدد إلى عدم انطباق نص المادة /527/ التي تقول (لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة، فإذا أبرم عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك، أنقصت المدة إلى ثلاث سنوات كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغيره)، على هذه الحالة، لأن المالك الذي زالت ملكيته لا يملك حق الإدارة فقط، بل يملك أيضاً حق التصرف، فله أن يؤجر العقار لأية مدة كانت و لوزادت هذه المدة على ثلاث سنوات.

7– المالك الذي تتخذ ضده إجراءات نزع الملكية:

تنص المادة /384/ من قانون أصول المحاكمات المدنية:

(1– تسري عقود الإيجار الثابتة التاريخ في وقت تبليغ الإخطار على الحاجزين والدائنين والراسي عليه المزاد وذلك بغير إخلال بالأحكام القانونية المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر).

2– لا تنفذ عقود الإيجار غير الثابتة التاريخ قبل تبليغ الإخطار في حق من ذكروا إلا إذا كانت من أعمال الإدارة الحسنة).

ويقصد بأعمال الإدارة الحسنة الإيجار الذي لا تزيد مدته على ثلاث سنوات، وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق ووفاء الديون، وأعمال التصرف كبيع المحصول والبضائع والمنقولات التي يخشى عليها من التلف.

يتضح من هذا النص، أن الإيجار إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه فإنه ينفذ في حق الجميع أياً كانت مدته وأياً كان مقدار الأجرة، ما لم يكن هناك تواطؤ بين المؤجر والمستأجر.

أما إذا كان الإيجار غير ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه، فإنه لا ينفذ إلا إذا كان من أعمال الإدارة الحسنة ولا يجوز أن تزيد مدته على المألوف عرفاً، كما لا يجوز أن يكون في الأجرة غبن فاحش.

8- الإيجار الصادر من أحد طرفي بيع العقار بعقد غير مسجل:

وفقاً لأحكام قانون السجل العقاري لاسيما المادة التاسعة من القرار رقم 1926/188 لا تنتقل ملكية العقارات بالبيع إلا إذا سجل العقد وعلى الرغم من ذلك فإن المشرع رتب من حيث المبدأ آثاراً قانونية على الإيجار الصادر من أحد طرفي العلاقة التعاقدية.

أ- الإيجار الصادر عن المشتري بعقد غير مسجل:

إن المشتري قبل التسجيل لا يكون مالكاً لما اشتراه، ولكن مع ذلك فإن الإيجار الصادر عن المشتري في عقد البيع غير المسجل يعد صحيحاً ونافذاً في حق البائع حتى ولو كان صادراً عن غير مالك، لأن البيع غير المسجل بيع تام يرتب جميع آثاره ما عدا نقل الملكية ويجب التمييز بين فرضين:

الأول: إذا كان المشتري قد تسلم العقار فإن إيجاره ينفذ في مواجهة البائع ولا يستطيع هذا الأخير أن يطلب استرداد المبيع من يد المستأجر، لأن ذلك يتنافى مع التزامه بالضمان.

الثاني: إذا لم يكن المشتري قد تسلم العقار فإنه يستطيع أن يطالب البائع بتسليم العين إذا لم يكن قد تسلمها، وهنا يجب أن نفرق بين حالتين:

الحالة الأولى: أن يكون التسليم واجباً وقت بدء الإيجار وفي هذه الحالة يكون الإيجار نافذاً في مواجهة البائع، لأن منفعة العقار وقت التأجير كانت للمشتري وإن لم تنتقل ملكيته، ويترتب على ذلك أن يكون للمستأجر أن يطالب المشتري بتسليم الشيء المؤجر، كما يكون له أن يطالب البائع بتسليم هذا الشيء عن طريق استعمال دعوى مدينه (المشتري).

الحالة الثانية: أن يكون التسليم غير واجب كأن يكون مؤجلاً أو معلقاً على شرط. وفي هذه الحالة لا ينفذ الإيجار في مواجهة البائع الذي يكون له أن يمتنع عن تسليم العقار إلى المستأجر، ولا يكون لهذا الأخير سوى الرجوع إلى المشتري المؤجر له لعدم تنفيذه لالتزاماته.

ب- الإيجار الصادر من البائع:

لا يعد الإيجار الصادر عن البائع في هذه الحالة صحيحاً ولو صدر عن المالك، لأنه من حق المشتري أن يطالب البائع بتسليم العقار ومن واجب البائع أن يسلمه إلى المشتري، كما أن من حق المشتري أن يحتج على عقد الإيجار ولو تم تسجيله، لأن التسجيل تم بعد نفاذ البيع إلا أن المشتري يجوز له أن يتمسك بعقد الإيجار إذا أراد ذلك وعندئذٍ يلتزم المستأجر في مواجهته (م/571/ق.م.س).

9- المفلس:

وفقاً لأحكم القانون التجارة، فإن التاجر الذي أعلن إفلاسه لا يستطيع أن يؤجر الأعيان المملوكة له، لأنه لا يجوز للمفلس أن يدير أملاكه (م454 من قانون التجارة السوري لعام 2007) ويترتب على هذه الحالة جملة من النتائج:

أ- إن الإيجار الصادر عن التاجر المفلس بعد التوقف عن الدفع وبعد إعلان الإفلاس يعد باطلاً، أما الإيجار الصادر عنه بعد التوقف عن الدفع وقبل إعلان الإفلاس فيكون قابلاً للإبطال لمصلحة الدائنين، إذا أثبت أن المستأجر كان يعلم وقت الإيجار بحالة المؤجر المعسر (م 624 قانون تجاري).

ب- للدائنين الحق في إبطال الإيجار الصادر عن التاجر المفلس، ولو لم يثبت علم المستأجر بذلك،إذا اتضح أن الإيجار يخفي هبة مستترة أو يعطي للمستأجر فائدة استثنائية.

جـ – للدائنين الحق في إبطال الإيجار ولو كان صادراً قبل التوقف عن الدفع، إذا ثبت أن هناك تواطؤ بين المؤجر والمستأجر على الإضرار بحقوق الدائنين وكان الضرر قد وقع نتيجة لذلك بالفعل.

10- الإيجار الصادر عن المنتفع بالشيء:

يكون الانتفاع بالشيء للمؤجر عندما يكون المؤجر صاحب الحق بالانتفاع بالعين المؤجرة، أو تكون مرهونة لديه، أو مستأجراً أو مستعيراً لها، أو ساكناً فيها.

أ- الإيجار الصادر ممن يملك حق الانتفاع:

الانتفاع: هو حق عيني يخول صاحبه سلطة استعمال واستغلال شيء مملوك للغير، وينتهي حتماً بموت المنتفع، وبناء على ذلك فالمنتفع يملك الحق في تأجير هذا الشيء، ويكون إيجاره نافذاً في حق المالك لكل مدته بشرط ألا تجاوزهذه المدة الأجل المعين لانقضاء حق الانتفاع ، فإذا كانت مدة الإيجار أطول من المدة المحددة لحق الانتفاع، لم ينفذ الإيجار في حق المالك عن المدة الزائدة إلا إذا أقره المالك (م 528 ق.م.س).

والشرط الآخر هو ألا يتعدى أجل الإيجار مدة حياة المنتفع، فإذا كان حق الانتفاع لمدة عشرين سنة مثلاً، فالمنتفع له الحق في تأجير العين لمدة عشرين سنة ينتهي الإيجار بانتهائها، أو بموت المنتفع أيهما أقرب، فإذا توفي المنتفع بعد عشر سنوات من سريان العقد ينتهي العقد بموت المنتفع وتعود ملكية العين المؤجرة لمالك الرقبة.

وبحسبان حق الانتفاع حق مؤقت بطبيعته، فينتهي الإيجار حتماً بانتهاء مدة حق الانتفاع، وإذا أجر المنتفع الشيء لمدة تزيد على مدة حق الانتفاع لاينتهي الإيجار وإنما يبقى قائماً- إذا كان مالك الرقبة قد أقره مقدماً أو عند إبرامه – فيما زاد على مدة حق الانتفاع (528/م.س).

أي أن الإيجار يبقى قائماً في السنوات المتبقية من مدة الإيجار بين المستأجر ومالك الرقبة الذي يستعيد الملكية التامة بانتهاء حق الانتفاع، لا بين المستأجر والمنتفع.

أما إذا لم يقر المالك الإيجار، تعين رد العين المؤجرة إليه وإخلاء المستأجر، ويجب على المالك أن يراعي القواعد القانونية المتعلقة بالإخلاء المنصوص عليها في المادة /531/ من القانون المدني.

ونشير إلى أنه يمكن للمنتفع تأجير الشيء محل الانتفاع إلى مالك الرقبة ذاته.

ب- الإيجار الصادر عن الدائن المرتهن رهناً حيازياً:

الرهن الحيازي: هو عقد يرتب للدائن المرتهن حقاً عينياً تبعياً على شيء ضماناً لدينه ويخوله حق حبس هذا الشيء لحين استيفاء الدين.

وللدائن المرتهن رهناً حيازياً الحق في أن يستثمر العين المرهونة استثماراً كاملاً وما يحصل عليه مقابل هذا الاستغلال يخصم من المبلغ المرهون، ومن الالتزامات التي تقع على الدائن المرتهن المحافظة على الشيء المرهون وإدارته واستثماره، وقد تكون إدارته بأن ينتفع به بنفسه فيأخذ غلته ويخصمها من الدين، أو يؤجره للغير، فإذا أجره فيعدّ الإيجار نافذاً في مواجهة الكافة بما فيهم الراهن المالك للشيء المرهون.

أما الدائن المرتهن رهناً رسمياً، فلا يجوز له إيجار الشيء المرهون لأنه ليس حائزاً له، ولكن يجوز له أن يشترط على المدين، مالك العقار المرهون، ألا يؤجر لمدة تزيد على حد معين أوألا يقبض الأجرة دون إذنه، ولكن هذه الشروط غير ملزمة للمستأجر لأنه ليس طرفاً فيها.

ويكون للدائن المرتهن في هذه الحالة الرجوع على المدين الراهن بالمسؤولية وفقاً لقواعد القانون المدني.

جـ- الإيجار الصادر عن المستأجر:

للمستأجر أن يؤجر الشيء المؤجر له، ما لم يقض القانون أو الاتفاق بغير ذلك، حيث يكون هذا الإيجار واقعاً على الحق الشخصي للمؤجر في الانتفاع بالشيء المؤجر، فله أن يتصرف به وأن يؤجره ما لم يكن هناك شرط مخالف (مادة 560ق.م.س) وعلى خلاف ذلك في قانون الإيجار رقم /6/ لعام 2001 لا سيما المادة 8/ج الأصل لا يجوز له أن يؤجر دون إذن خطي تحت طائلة الإخلاء.

ويسمى الإيجار الصادر منه في هذه الحالة التأجير من الباطن، وينفذ هذا الإيجار في مواجهة المؤجر الأصلي بشرط ألا تتجاوز مدته مدة العقد الأصلي.

وفي حال اشتمل الإيجار على شرط يمنع التأجير من الباطن أو نص القانون على ذلك، وقام المستأجر على االرغم من ذلك بالتأجير، فلا يكون الايجار نافذاً في حق المؤجر إلا إذا أقره هذا الأخير، أما بالنسبة للعلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر الثانوي فإنها تقع صحيحة ويخضع المستأجر الأصلي لأحكام المسؤولية المدنية لعدم وفائه بالتزاماته.

د- الإيجار الصادر عن المستعير والمودع لديه:

تعدّ حيازة المستعير حيازة مادية قائمة على الاستعمال فقط، أما الحيازة القانونية فهي للمعير الذي يبقى مالكاً للشيء المعار، لذلك فالمستعير لا يجوز له ذلك دون إذن المعير وهذا الحكم ينطبق على المودع لديه، لأنه يلتزم بحفظ الشيء ورده، ولا يجوز له أن يستعمله بنفسه ولا يجوز له أن يؤجره.

وبهذا يختلف الإيجار عن العارية، فالأول استغلال للعين، والثاني شرع لحفظ العين فقط.

11- الإيجار الصادر عن المتمتع بحق إدارة الشيء:

الأصل إن مالك الشيء هو الذي يتولى إدارته، إلا أن هذا الحق قد يثبت لغير المالك فيكون نائباً عن المالك في إدارة هذا الشيء واستعماله واستغلاله كما يثبت هذا الحق للوارث الظاهر.

تنص المادة /527 / من القانون المدني بأنه ((لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك، انقصت المدة إلى ثلاث سنوات كل هذا لم يوجد نص يقضي بغيره)).

والمادة /182/ من قانون الأحوال الشخصية تقضي بأنه ((لا يجوز للوصي دون أذن من المحكمة مباشرة التصرفات الآتية. .....

د- إيجار عقار القاصر لمدة أكثر من ثلاث سنوات في الأراضي الزراعية وأكثر من سنة في المباني.

هـ- إيجار عقار القاصر لمدة تمتد إلى سنة بعد بلوغه سن الرشد)).

يتضح من هذه النصوص:

أ- **الوكيل:** يقصد بالوكيل هنا الوكيل وكالة عامة، وهذه الوكالة لا تخوله إلا أعمال الإدارة، ويعد من أعمال الإدارة الإيجار الذي لا تزيد مدته على ثلاث سنوات ((م 667 م.س).

وبناء على ذلك لا يلتزم الموكل بالإيجار الصادر عن الوكيل إلا لمدة ثلاث سنوات.

ب- الولي: يكون للولي أن يؤجر مال القاصر لأي مدة كانت، ولو زادت على ثلاث سنوات، لأنه يكون له التصرف في مال القاصر (م172-أحوال شخصية، فيكون له من باب أولى إدارة هذا المال وتأجيره ولا يعد الولي ممن ليس له إلا حق الإدارة الواردة في المادة (/527/ ق.م.س) وتتقيد سلطة الولي في تأجير

مالالقاصر بقيد واحد ورد في المادة 2/164 من قانون الأحوال الشخصية وهو ((للقاضي أن يأذن للقاصر بعد بلوغه الخامسة عشرة بتسلم جانب من أمواله لإدارتها)).

وفي هذه الحالة لا يجوز للقاصر المأذون بغير موافقة القاضي عقد إجارة لمدة تزيد عن سنة (م2/165 ق.م.س)).

ويفهم من هذين النصين أنه لا يكون للولي أن يؤجر أموال القاصر المأذون ولو لسنة، ولا يكون له إلا أن يأذن للقاصر المأذون في التأجير لمدة تزيد على سنة ولو جاوزت الثلاث سنوات.

جـ- الوصي والقيم: يتبين من أحكام المادة /527 ق.م.س / والمواد 164-165 من قانون الأحوال الشخصية بأنه لا يكون للوصي أو القيم بغير إذن من المحكمة، تأجير منقولات القاصر أو المحجور عليه لمدة تتجاوز ثلاث سنوات، ولا يكون لهما بغير إذن المحكمة تأجير الأراضي الزراعية العائدة للقاصر أو المحجور لمدة تتجاوز ثلاث سنوات أو لمدة تمتد أكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد أو رفع الحجر عن المحجور عليه.

ولا يكون لهما أيضاً دون إذن المحكمة تأجير مباني القاصر أو المحجور عليه لمدة تزيد على سنة.

وإذا أذن للقاصر الذي بلغ الخامسة عشرة من العمر أو للمحجور عليه في تسلم أمواله لإدارتها، فلا يكون للوصي أو القيم تأجير أمواله، ويكون له الإذن للقاصر أو المحجور عليه في تأجير الأراضي الزراعية والمنقولات لمدة تزيد على سنة ولا تتجاوز ثلاث سنوات.

ولا يكون له أن يأذن لهما في تأجير المباني ويعود الإذن للمحكمة صاحبة الحق فيه، لأنه لا يكون للوصي أو للقيم التأجير لمدة تتجاوز السنة.

–القاصر الذي بلغ الثالثة عشرة من عمره ويكسب من عمله، يجوز له أن يشتري بالمال الذي يكسبه، ويكون له تأجير ما اشتراه ولأي مدة كانت، لأنه له أن يتصرف به، ومن باب أولى تأجيره.

د– **الإيجار الصادر عن الوارث الظاهر:**

يعد الإيجار الصادر عن الوارث الظاهر صحيحاً ونافذاً في مواجهة الوارث الحقيقي سواء كان الوارث حسن النية أو سيئها، ما دام المستأجر حسن النية، لأن تصرفات الوارث الظاهر إذا كانت نافذة في ملك الوارث الحقيقي، فمن باب أولى أن تعد أعمال الإدارة نافذة كالإيجار.

12– إيجار ملك الغير: يحدث أحياناً أن يتعاقد شخص بشأن عين لا يكون له الحق في التعامل في منفعتها، حيث يعدّ المؤجر في هذه الحالة بحكم الفضولي.

لكي يعدّ هذا التعاقد إيجاراً واقعاً على ملك الغير، يجب أن يكون المستأجر يجهل وقت التعاقد أن المؤجر ليس له الحق في التعامل في منفعة العين، فإذا كان يعلم بأنه يتعامل مع غير مالك وأقدم مع ذلك على التعامل معه، فلا يتصور أن يكون قد قصد إبرام عقد إيجار، بل إبرام عقد غير مسمى يأخذ صورة التعهد عن الغير(م 154 ق.م.س).

أما إذا كان المستأجر يجهل أنه ليس للمؤجر التعامل في منفعة الشيء المؤجرة فهنا نكون بصدد إيجار واقع على ملك الغير، فما هي آثار هذا الإيجار ؟

أ– أثر إيجار ملك الغير فيما بين المتعاقدين:

الإيجار الصادر من لايملك منفعة الشيء المؤجر يقع صحيحاً فيما بين المؤجر والمستأجر، لأن عقد الإيجار لا ينشأ على عاتق المؤجر التزاماً بنقل ملكية الشيء، وإنما يحمله فقط بالتزام القيام بعمل معين هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، ولا يستطيع المستأجر أن يطلب إبطاله استناداً إلى عدم ملكية المؤجر للشيء إلا إذا توافرت شروط التمسك بالغلط، بأن يثبت أنه لم يكن يعلم بعدم ملكية

المؤجر للعين المؤجرة وكانت ملكية المؤجر لهذه العين صفة جوهرية في اعتباره، بحيث يمتنع عن المتعاقد إبرام العقد لوعلم بها قبل العقد، وبشرط أن يكون المؤجر قد وقع مثله في هذا الغلط أو كان على علم به أو كان من السهل عليه أن يتبينه (121ق.م.س).

وفي الحقيقة إن المؤجر قد يستطيع تنفيذ هذا الالتزام، لأن التنفيذ غير مستحيل في ذاته وجزاء عدم التنفيذ هو تعرض العقد للفسخ وليس للبطلان.

أما إذا استطاع المؤجر على الرغم من عدم ملكيته أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر فإن العقد ينفذ لمدته، أما إذا لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء بسبب تعرض مالكه أو صاحب الحق في منفعته، فإنه يكون له أن يطلب فسخ الإيجار بسبب عدم تنفيذ المؤجر لالتزاماته، كما يكون له أن يطالب المؤجر بتعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء ذلك.

ب- أثر إيجار ملك الغير في مواجهة المالك الحقيقي:

لا يعد الإيجار نافذاً في حق المالك الحقيقي إلا إذا أقره، لذلك يتوجب هنا أن نميز بين فرضين:

الأول: المالك الحقيقي يقر بالإيجار:

إذا أقر المالك الحقيقي الإيجار الصادر عن غيره، فإنه ينفذ في حقه، ولا يجوز له أن يتعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار، ويترتب على ذلك أن يحل المالك الحقيقي محل المؤجر في العقد بحيث تثبت له حقوقه ويتحمل كافة التزاماته، فتنتقل هذه الالتزامات والحقوق من المؤجر الأصلي إليه إلا إذا اتفق على خلاف ذلك.

الثاني: المالك الحقيقي لا يقر الإيجار:

إذا لم يقر المالك الحقيقي بالإيجار كان له أن يطلب استرداد الشيء من المستأجر إذا كان قد تسلمه، كما يكون له أن يتصرف في هذا الشيء كيفما شاء وأن يؤجره

لمن يريد، ويكون لمستأجر الشيء من مالكه أن يتجاهل الإيجار الصادر عن غير المالك، لأنه لا ينفذ في حقه، وليس للمستأجر في هذه الحالة إلا الرجوع على المؤجر بالضمان أو أن يطلب فسخ العقد.

يضاف إلى ذلك، فإنه يحق للمالك الحقيقي الرجوع على المؤجر بالتعويض، على أساس المسؤولية التقصيرية.

الفرع الثاني

المستأجر

يحق لأي شخص أن يستأجر إذا توافرت فيه الأهلية اللازمة، والأصل أن الشخص يستأجر عادة شيئاً لا يملكه، ولكن قد يحصل أن يستأجر شيئاً يملكه.

- مالك الرقبة الذي يستأجر العين من مالك حق الانتفاع.
- المدين الراهن الذي يستأجر العين من الدائن الراهن رهن حيازة.
- المؤجر الذي يستأجر العين من المستأجر إذا احتاج لها في أثناء سريان العقد.
- الشريك في المال الشائع، إذا تقاسم مع شريكه العين الشائعة قسمة مهايأة، لأنها ليست قسمة نهائية (م800إلى 804 ق.س)).

المطلب الثاني

التعبير عن الإرادة و صوره في انعقاد الإيجار

أولاً: تطابق الإيجاب و القبول:

ينعقد الإيجار شأنه شأن باقي العقود بتطابق الإيجاب والقبول في العناصر الأساسية (ماهية العقد – مدة الإيجار – الأجرة) و لا يوجد جديد في هذه المسألة يمكن إضافته عما ورد في نظرية العقد.

ثانياً: صور التراضي:

1- الرغبة في الإيجار أو الدعوة إلى التعاقد، كأن يعلن شخص عن رغبته في التأجير بوضع لافتة على العقار أو النشر في إحدى الصحف.

2- الوعد بالإيجار أو الاستئجار:

الوعد بالإيجار: هو عقد يلتزم بمقتضاه أحد الطرفين بأن يؤجر أو يستأجر منه عيناً معينة بأجرة معينة ولمدة زمنية محددة إذا قبل الآخر بذلك خلال مدة معينة.

– أركانه:

يجب أن تتوافر في الوعد بالإيجار الأركان الأساسية للعقد من رضا و محل وسبب وأجرة ومدة زمنية.

– صوره: 1 – وعد بالإيجار ملزم لجانب واحد: أعدك بتأجير شقتي السكنية بعشرة آلاف ليرة سورية شهرياً لمدة سنة إذا قبلت بذلك خلال ستة أشهر.

2 – وعد بالاستئجار ملزم لجانب واحد: أعدك باستئجار سيارتك بعشرة آلاف ليرة سورية شهرياً إذا قبلت بذلك خلال سنة.

3 – وعد بالإيجار و الاستئجار ملزم لجانبين : أعدك بإيجارسيارتي بعشرة آلاف ليرة سورية لمدة سنة إذا قبلت بذلك وتعدني باستئجار سيارتك بعشرة آلاف ليرة سورية إذا قبلت بذلك خلال ستة أشهر.

– الآثار المترتبة على الوعد بالإيجار والاستئجار.

أ- الآثار المترتبة على الوعد بالإيجار أو الاستئجار الملزم لجانب واحد.

ذكرنا أن الوعد بالإيجار أو بالاستئجار هو عقد محله الوعد الصادر من الواعد والخيار الممنوح للموعود له.

ولذلك فعقد الوعد بالإيجار أو الاستئجار يرتب التزاماً على الواعد، ولا يجوز له أن يتصرف بالعين محل الوعد أو يؤجرها إلى شخص آخر خلال الفترة الزمنية الممنوحة للموعود له وألا يعد مخلاً بالالتزام في مواجهة الموعود له ويلزم بالتعويض ، و إذا ما أعلن الموعود له القبول فينعقد العقد من تاريخ إعلان القبول. فإذا مضت المدة الزمنية ولم يعلن الموعود له رغبته بالقبول أو الر فض تحلل الواعد من التزامه و سقط الوعد.

ب–الآثار المترتبة على الوعد بالإيجار والاستئجار الملزم لجانبين.

ذهب بعض الفقهاء إلى عدّه بمثابة الإيجار التام، ولكنه مقترن بأجل واقف، إلا أننا لانتفق مع هذا الرأي، لأن الوعد بالإيجار والاستئجار الملزم لجانبين لا يختلف عن الوعد بالإيجار و الاستئجار الملزم لجانب واحد، إلا من حيث أنه في الوعد الملزم لجانبين يجوز لكل من الطرفين تحويل الوعد بالإيجار إلى عقد إيجار تام، في حين أنه في الوعد الملزم لجانب واحد يكون للموعود له فقط أن يحول الوعد إلى عقد إيجار.

3 – الوعد بالتفضيل بالإيجار أو الاستئجار

يقصد بالوعد بالتفضيل بالإيجار: أن يعد صاحب العين شخصاً بذاته أن يفضله على غيره في إيجار العين إذا عزم على إيجارها خلال مدة معينة.

- أما الوعد بالتفضيل بالاستئجار: هوأن يعد شخص صاحب العين بأن يفضله على غيره في استئجار العين منه إذا عزم على الاستئجار خلال مدة معينة.

4- الإيجار المقترن بالعربون:

العربون: هو مبلغ من النقود يدفعه أحد المتعاقدين إلى الآخر وقت إبرام العقد والغالب أن يدفعه المستأجر إلى المؤجر.

- **الهدف من العربون:**

الأصل أن الهدف من العربون هو مقابل لحق العدول ما لم يتفق الطرفان المتعاقدان على خلاف ذلك (م104) من القانون المدني السوري.

ويختلف العربون عن الشرط الجزائي في النقاط التالية:

1- يحق لكل من الطرفين المتعاقدين التحلل من التزاماته مقابل تحمله قيمة العربون، أما في الشرط الجزائي فلا يجوز لأي منهما أن يتحلل من التزاماته مقابل تحمله قيمة الشرط الجزائي.

2- لا يعد العربون تعويضاً، لذلك فهو غير مرتبط بالضرر، على خلاف الشرط الجزائي.

3- للقاضي سلطة تقديرية في تعديل التعويض الوارد في الشرط الجزائي تخفيفاً أو إعفاءً. في حين لا يجوز له ذلك بالنسبة إلى العربون.

المطلب الثاني

الأهلية وسلامة الرضا

يشترط لصحة عقد الإيجار أن يكون كلا المتعاقدين أهلاً لإبرام عقد الإيجار، وأن تكون الإرادة سليمة من العيوب. وإن العبرة لتوفرالأهلية هي وقت إبرام العقد، فإذا ما توافرت الأهلية في المتعاقدين في ذلك الوقت، ثم فقدها أحدهما أو كليهما في أثناء مدة الإيجار، استمر العقد صحيحاً رغم زوال الأهلية.

ويكون الأمر كذلك إذا كانت مدة الإيجار لم تنته أو امتدت، أما إذا كان العقد سيجدد فإن شرط الأهلية يجب أن يكون متوافراً وقت التجديد.

ولكن ما هي الأهلية المشترطة لصحة عقد الإيجار ؟ للإجابة عن هذا السؤال يجب أن نفرق هنا بين الأهلية المطلوبة للتأجير والأهلية المطلوبة للاستئجار.

الفرع الأول

أهلية التأجير

أولاً: أهلية التأجير لدى المؤجر

يعد التأجير بالأصل من أعمال الإدارة، لا من أعمال التصرف، لأن التأجير لا يترتب عليه المساس برأس المال المؤجر، وإنما يقصد منه استغلال الشيء المؤجر بالحصول على أجرته مقابل انتفاع المستأجر به مدة معينة، يعود بعدها الشيء إلى مالكه.

وحيث إن الإنسان يمر منذ ولادته إلى وفاته بثلاثة أدوار طبيعية، فإن أهلية الإدارة لدى الإنسان تختلف في كل دور من هذه الأدوار الثلاثة.

1- أهلية التأجير لدى عديم التمييز:

يعد الإيجار الصادر منه باطلاً لأن الإنسان في هذه المرحلة لا يميز بين النافع والضار.

2- أهلية التأجير لدى الصبي المميز:

يعد التأجير من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، لذلك فالتأجير الصادر ممن بلغ سن السابعة ولم يتم الثامنة عشرة منعقداً ولكنه قابل للإبطال لمصلحته. ولكن قد تتوافر في الصبي المميز أهلية إدارة محدودة فيكون التأجير صحيحاً في حدود هذه الأهلية.

3 - أهلية التأجير لدى القاصر الذي بلغ الثالثة عشرة من عمره ويكسب من عمله.

يكون للقاصر الذي بلغ الثالثة عشرة من عمره ويكسب من عمله أن يشتري بالمال الذي يكسبه ما يمكن تأجيره، وبالتالي يكون له تأجير ما اشتراه، ولا تتقيد سلطته في الإيجار بمدة معينة، فيحق له التأجير لأي مدة مهما طالت، ولكن القانون أراد حمايته من جهة أخرى. وخشي من سوء استعمال هذه السلطة فقيد الضمان لديونه الناشئة عن إدارته لأمواله، بمقدار هذا المال فقط ولا يضمن وراء ذلك، حتى لا يمتد الخطر إلى بقية أمواله.(م169 قانون الأحوال الشخصية).

4- أهلية التأجير لدى القاصر الذي بلغ الخامسة عشرة من عمره.

يجوز للقاصر الذي بلغ الخامسة عشرة من عمره بإذن من القاضي أن يتسلم جانباً من أمواله لإدارتها، فإذا تسلم القاصربعض أمواله فيعدّ أهلاً لإدارة هذه الأموال، ويصح منه إبرام عقد الإيجار، وما يتفرع من أعمال الإدارة كبيع الحاصلات وشراء الأدوات.(م165أحوال شخصية).

وبما أن الحكمة من الإذن للقاصر بتسليم أمواله وإدارتها والتجارة بها، هو تدريبه على هذه الأعمال قبل أن يتمكن من التصرف بها، فقد حدد القانون سلطته في الإيجار بأن تكون لسنة فقط ، ويجوز أن تكون لأكثر من سنة بإذن خاص من القاضي(م165 من قانون الأحوال الشخصية).

5- أهلية التأجير لدى البالغ الراشد:

تثبت أهلية التصرف لكل من أتم الثامنة عشرة من العمر ولم يصب بعارض من عوارض الأهلية(المادة 46مدني، والمادة162أحوال شخصية).

وإذا كان من أتم الثامنة عشرة من العمر، يكون له التصرف بأمواله، فمن باب أولى يكون له حق التأجير ولأي مدة كانت، ولو تجاوزت ثلاث سنوات، لأن هذا القيد يكون على من لا يملك إلا حق الإدارة.

6- أهلية التأجير لدى المصاب بعارض من عوارض الأهلية:

أ- المجنون والمعتوه:

يعد المجنون والمعتوه كالصغير غير المميز، وبالتالي تعد تصرفاته باطلة، فهو لايتمتع بأهلية التصرف ولا أهلية الإدارة، وتشترط المادة/115/ من القانون المدني لهذا البطلان أن يكون الإيجارصادراً بعد شهر من قرار الحجر، أما إذا صدر قبل تسجيل قرار الحجر، فلايكون باطلاً إلا إذا كانت حالة الجنون أو العته شائعاً وقت التعاقد أو كان المستأجرعلى بينة منها. في حين أن قانون الاحوال الشخصية يقضي بالبطلان في جميع الأحوال(المادة 200أحوال شخصية). وفي هذه الحالة يطبق قانون الاحوال الشخصية عملاً بالقاعدة التي تقول الخاص يقيد العام واللاحق يقيد السابق.

ب- أهلية التأجير لدى ذي الغفلة والسفيه:

إذا كان الشخص سفيهاً أو مغفلاً وصدر قرار الحجر بعدّه كذلك، فإن إيجاره يكون قابلاً للإبطال لمصلحته، ويعد كالصبي غير المميز، أما قبل الحجر فيعد ما يصدر منه صحيحاً إلا إذا كان هناك تواطؤ فيكون باطلاً أو قابلاً للإبطال بحسب ما إذا كان قد صدر منه على وجه التبرع أو معاوضة(م116 قانون مدني سوري).

غير أنه يجوز للقاضي أن يأذن بتسليم المحجور عليه للسفه والغفلة جانباً من أمواله لإدارتها وتسري عليه أحكام القاصر المأذون، وفي هذه الحالة يحق له أن يؤجر ويكون عقده صحيحاً ونافذاً ولا يقبل الإبطال من القيم عليه، لكن أهليته في الإيجار مقيدة بأن يكون العقد لسنة واحدة إلا إذا أذن له القاضي بمدة أطول(م164-165أحوال شخصية والمادة117و 201 قانون مدني سوري).

ثانياً: أهلية الاستئجار لدى المستأجر

لبيان نوع الأهلية التي يجب أن تتوافر في المستأجر، فلا بد من معرفة عمل الاستئجار من قبل المستأجر هل يعد من أعمال الإدارة أم من أعمال التصرف؟ وللإجابة عن ذلك نستطيع القول إن الاستئجار قد يكون عملاً من أعمال التصرف وقد يكون عملاً من أعمال الإدارة، فيعد من أعمال الإدارة من يستأجر شقة ليسكنها لأنه يدير شأناً من شؤونه الإدارية وهي السكن، ويعد الاستئجار من أعمال الإدارة أيضاً إذا قام به المستأجر بوصفه عملاً تابعاً اقتضته ضرورات إدارته كما لو استأجر مكتباً ليباشر فيه مهنة المحاماة أو عيادة لمباشرة مهنة الطب، والأهلية المطلوبة هنا هي أهلية الإدارة.

ويعد الاستئجار من أعمال التصرف إذا قام به المستأجر بوصفه عملاً مستقلاً لا تابعاً لعمل آخر وقصد به استغلال المال بقصد المضاربة كما لو استأجر مصنعاً ليستغل ماله فهو بهذا الاستئجار لا يقوم بعمل من أعمال الإدارة وإنما يقوم بعمل من أعمال الاستغلال ويتصرف في ماله بقصد المضاربة شأنه شأن من يشتري سلعة بقصد الاتجار بها ، و يعد من أعمال التصرف من يستغل ماله في استئجار أرض زراعية.

و بعبارة أخرى نستطيع أن نقول إن الفرق بين الاستئجار كعمل من أعمال الإدارة أو التصرف، يرجع إلى ظروف الاستئجار والهدف منه ، فإذا كان المستأجر قد استأجر المال لإدارة شؤونه المألوفة والعمل اقتضته ضرورات الإدارة فالعمل من أعمال الإدارة. ولذلك فالأهلية المطلوبة في المستأجر هي الأهلية اللازمة لأعمال الإدارة. وبالتالي ينطبق على المستأجر ما ينطبق على المؤجر من أحكام.

الفرع الثاني

سلامة الرضا

لا يكفي لانعقاد عقد الإيجار صحيحاً وجود الرضا، بل لا بد من سلامته، وسلامة الرضى تقتضي توافر الأهلية اللازمة في الطرفين المتعاقدين، وألا يشوب إرادة الطرفين أي عيب من عيوب الإرادة.

وعقد الإيجار يخضع في هذه المسائل للقواعد العامة في النظرية العامة للالتزام، لأن هذه العيوب هي العيوب المعروفة في النظرية العامة للعقد، وهي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال، ولا يوجد نص خاص للعلم بالشيء المؤجر كما هو الحال في البيع، كما لا يوجد تنظيم خاص للغبن في الإيجار إلا بالنسبة إلى إيجار الوقف، فلا تصح إجارة العين الموقوفة بالغبن الفاحش، إلا إذا كان المؤجر

هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش في حق نفسه لا في حق من يليه من المستحقين المادة /598/ من القانون المدني.

المبحث الثاني

محل عقد الإيجار

عرفت المادة /526/ من القانون المدني عقد الإيجار بأنه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم.

يتضح من هذا النص أن محل عقد الإيجار هو عملية قانونية مفادها تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لقاء أجرة معلومة، وحيث إن الأجرة والمنفعة تقاسان بالمدة الزمنية، فإن محل الإيجار يتألف من ثلاثة عناصر هي تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، والأجرة، والمدة الزمنية.

المطلب الأول

الشيء المؤجر

إذا كان محل عقد الإيجار هو الحق الذي يرد على الشيء، وليس الشيء ذاته، إلا أنه يمكن أن يطلق مجازاً على أن الشيء هو محل عقد الإيجار.

بعبارة أخرى يمكن القول إن للإيجار محلان محل مباشر هو الحق الذي يرد على الشيء، ومحل غير مباشر هو الشيء، وحيث إن المحل المباشر أي الحق الذي يرد على الشيء، هو مسألة معنوية غير محسوسة، جرت العادة أن يتحدث الفقهاء عن الشروط التي يجب أن تتوافر في الشيء بوصفه محلاً لعقد الإيجار، لأنه من الأمور المادية المحسوسة.

لذلك سوف يتم الحديث عن الشيء المؤجر من حيث أنواعه وشروطه.

الفرع الأول

أنواع الشيء المؤجر

قد يكون الشيء المؤجر مادياً وقد يكون معنوياً، والشيء المادي قد يكون منقولاً وقد يكون عقاراً، والعقارات قد تكون أرضاً زراعية أو بناءً أو أرضاً فضاء أو منجماً أو محجراً، والمنقول المؤجر له صور كثيرة، كالآلات والدواب وأثاث المنازل ووسائل النقل كالسيارات والطيارات والسفن.

والأشياء المعنوية، كالاسم التجاري والعلامات التجارية، وحيث إن الإيجار من الناحية القانونية لا يرد على الشيء المؤجر في ذاته، وإنما على الحقوق المالية الواردة على هذا الشيء، فإن عقد الإيجار يمكن أن يرد على الحقوق العينية الأصلية أو التبعية أو الحقوق الشخصية، ويستوي أن تكون هذه الحقوق حقوق مادية أو معنوية.

الفرع الثاني

شروط الشيء المؤجر

أولاً: أن يكون الشيء المؤجر موجوداً أو قابلاً للوجود:

وفقاً للقواعد العامة، يجب أن يكون الشيء المؤجر موجوداً وقت العقد، فإذا لم يكن الشيء موجوداً، أو قابلاً للوجود، كان عقد الإيجار باطلاً لانعدام المحل، كما لو أجر شقة سكنية تبين أنها انهدمت قبل إبرام العقد، أو أجّر سيارة تبين أنها احترقت قبل ذلك، أما إذا كان الهلاك جزئياً فقد اختلف الفقه إلى عدة آراء:

الأول: ذهب إلى أن المستأجر له في هذه الحالة أن يطلب إنقاص الأجرة، إذا كان النقص يسيراً، أما إذا كان الجزء الهالك جسيماً فيحق له طلب الفسخ[1].

[1] عبد الفتاح عبد الباقي: المرجع السابق فـ42 ص65، سليمان مرقس: المرجع السابق ف 53 ص78

الثاني: ذهب إلى تطبيق قاعدة البطلان الجزئي المنصوص عنه في المادة /144/ مدني سوري /143/ مدني مصري، فيعد العقد صحيحاً بالنسبة للجزء الباقي من الشيء المؤجر إلا إذا تبين أنه ما كان ليتم بغير الجزء الهالك فيبطل الإيجار كله[1].

الثالث: ذهب إلى أن الهلاك الجزئي للشيء المؤجر قبل التعاقد، بغير علم المستأجر، يجيز له أن يطلب الإبطال على أساس الغلط الجوهري، أي إذا كان النقص الحاصل لو علم به لما أقدم على الاستئجار[2].

ولكن إذا كان الشيء المؤجر موجوداً وقت العقد ثم هلك بعد ذلك ويستوي أن يكون هذا الهلاك قد حصل قبل التسليم أو بعده، فإنه يجوز للمستأجر إذا كان الهلاك جزئياً أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة، أما إذا كان الهلاك كلياً، فيؤدي ذلك إلى انفساخ العقد[3].

إذا كان الأصل هو أن يكون الشيء موجوداً وقت إبرام العقد، فإن المشرع أجاز استثناء أن يكون الشيء المؤجر قابلاً للوجود في المستقبل م /132/ من القانون المدني، والتي تجيز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً، كتأجير دار قبل أن يكمل بناؤها على أن يكون بدء الإيجار عند إتمام البناء بشرط أن يكون ممكن الوجود في المستقبل.

أما إذا تبين أن وجوده في المستقبل مستحيلاً استحالة مطلقة فيكون العقد باطلاً، كما لو أجر طابقاً خامساً في بناء لم يتم بناءه بعد، وإن نظام ضابطة البناء يجيز البناء في حدود أربعة طوابق.

---

[1] الصدة، المرجع السابق ف60 ص84. السنهوري، ف 104 ص127. لبيب شنب،المرجع السابق ف47 ص55. منصور مصطفى منصور، عقد الإيجار ص41، رمضان أبو سعود، ص183 هامش1.

[2] جميل الشرقاوي، المرجع السابق ف13 ص51.

[3] د. رمضان أبو سعود،المرجع السابق ص183.

وإذا كانت القاعدة هي جواز إيجار الأشياء المستقبلية، فإنه يستثنى من ذلك حالة الشيء الذي يكون جزءاً من تركة إنسان على قيد الحياة، كأن يبرم عقد إيجار لعين تعد جزءاً من تركة مستقبلة (م 132 من القانون المدني) [1].

ثانيا–أن يكون الشيء المؤجر معيناً أو قابلاً للتعيين

من الشروط التي يجب أن تتوافر في الشيء المؤجر حتى يصلح بأن يكون محلاً لعقد الإيجار، يجب أن يكون معيناً، وإن تعيين الشيء يختلف بحسب ما إذا كان الشيء معيناً بذاته أو معيناً بنوعه، فإذا كان الشيء معيناً بذاته، فإن تعيينه يتطلب تحديد صفاته ومواصفاته بشكل دقيق، فإذا كان الشيء المؤجر سيارة فلا بد من ذكر موديل السيارة وبلد المنشأ وسنة الصنع وعدد المقاعد.

إذا كان الشيء المؤجر، شقة سكنية، فلا بد من تحديد الموقع والمساحة وعدد الغرف.

أما إذا كان الشيء المؤجر من الأشياء المثلية، فلا بد من تحديد الجنس والنوع والمقدار ودرجة الجودة.

وإذا كان الأصل هو أن يكون الشيء المؤجر معيناً، إلا أن المشرع أجاز أن يكون الشيء المؤجر قابلاً للتعيين، كما لو طلب استئجار مركبة من نوع معين بأجرة معينة، أو أن يتم الاتفاق من قبل عدد من الأشخاص على استئجار سيارة لرحلة إلى مكان محدد، فعدد أعضاء الرحلة والمكان الذي تتجه إليه، يكفيان اساساً لتحديد نوع السيارة التي تصلح لهذه الرحلة، والتي يلتزم المؤجر بتقديمها. أو تأجير عدد من السيارات تكفي لنقل مجموعة معينة من التلاميذ في رحلة ما[2].

ويشمل تعيين المال المؤجر أيضاً تعيين ملحقاته وفقاً لرأي بعض الفقهاء[3].

---

[1] جميل الشرقاوي: المرجع السابق ف13 ص50– رمضان أبو سعود: المرجع السابق ص184.

[2] د. جميل الشرقاوي، المرجع السابق ف14 ص51. رمضان أبو سعود، المرجع السابق ص184. لبيب شنب، المرجع السابق ف42 ص43. سليمان مرقص،المرجع السابق ف52 ص89.

[3] د. سليمان مرقص، المرجع السابق ف52 ص89.

وفقاً لأحكام المادة /564/ مدني مصري والمادة /532/ من القانون المدني السوري واللتين تقضيان بأن يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة.

في حين أن بعضهم يرى[1] أن عدم تعيين الملحقات لا يؤثر في صحة العقد، ويجب الرجوع عند عدم ذكرها في العقد إلى طبيعة الأشياء والعرف.

ثالثاً– أن يكون الشيء المؤجر قابلاً للتعامل

يجب أن يكون الشيء المؤجر مشروعاً حتى يصلح أن يكون محلاً لعقد الإيجار، ويكون الشيء غير مشروع بطبيعته أو بحكم القانون.

ويخرج الشيء عن دائرة التعامل بطبيعته إذا كان من الأشياء المشتركة، كأشعة الشمس والهواء ومياه البحار والأنهار طالما بقيت على الشيوع، أو الأشياء المباحة كالطير في الهواء والسمك في الماء، فإذا ما تم الاستئثار بحيازتها فيجوز أن تكون محلاً للتعامل.

أما الأشياء الخارجة عن التعامل بحكم القانون، كالأموال العامة والمخدرات والأسلحة والأعضاء البشرية.

وهناك من الأشياء ما يتم إخراجه عن التعامل باتفاق الطرفين، كأن يتبرع شخص بعقار ويضع شرطاً في العقد يقضي بعدم السماح للموهوب له ببيع أو تأجير العقار إلا بعد مضي مدة زمنية محددة.

رابعاً–عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك

يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ويلتزم المستأجر برد العين المؤجرة في نهاية الإيجار، لذلك فلا يمكن أن يرد الإيجار إلا على الأشياء الاستعمالية، لأن وروده على أشياء استهلاكية يقتضي بعدم إمكانية ردها من قبل المستأجر.

[1] رمضان أبو سعود، المرجع السابق ص185.

وإذا كان الأصل أن يكون الشيء المؤجر من الأشياء الاستعمالية، فإنه يمكن أن يكون من الأشياء الاستهلاكية في حالات استثنائية منها:

1- تأجير كمية من الأقطان أو الحبوب أو النقود لوضعها في معرض، ثم يقوم بردها إلى مالكها.

2- إذا كانت الأشياء الاستهلاكية هي أشياء تابعة للشيء المؤجر بوصفه من ملحقات العين المؤجرة، حيث يرد عليها الإيجار ليس استقلالاً وإنما بالتبعية، ومثالها أن يؤجر صاحب الأرض الزراعية أرضه بما فيها من أسمدة وبذور على أن يستهلكها المستأجر ويلتزم برد مثلها عند انتهاء الإيجار.

وكصاحب مصنع يؤجر مصنعه بما فيه من مواد أولية وآلات على أن يلتزم المستأجر برد مثلها عند انتهاء الإيجار[1].

المطلب الثاني

مدة الإيجار

ذكرنا من خصائص عقد الإيجار أنه من العقود الزمنية، أي أن المؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة.

وبعبارة أخرى أن المنفعة التي يقدمها المؤجر إلى المستأجر تقاس بالزمن، وأن المؤجر لا يقدمها إلى المستأجر بشكل دائم، وإنما إلى أجل معين، يعود بعده الانتفاع بالشيء المُؤجر إلى المؤجِّر.

وإذا كان عقد الإيجار مؤقتاً بطبيعته، فإن تحديد هذه المدة يتم باتفاق الطرفين المتعاقدين صراحة أو ضمناً، أو بحكم القانون.

---

[1] السنهوري، المرجع السابق ف107 – ص212. جميل الشرقاوي، المرجع السابق ف16 ص54. رمضان أبو سعود، ص212.

الفرع الأول

التحديد الاتفاقي للمدة

يتم تحديد مدة عقد الإيجارمن قبل الطرفين المتعاقدين صراحة أو ضمناً.

أولا–تحديد مدة العقد بالاتفاق الصريح:

الأصل أن الأطراف يتمتعان بحرية في تحديد مدة العقد وأياً كانت هذه المدة، قصرت أم طالت، لكن هذه الحرية ليست مطلقة، وإنما مقيدة بألا تخالف نصاً قانونياً (م 527 قانون مدني والمادة 182 قانون أحوال شخصية)، وألا تجعل منه عقداً مؤبداً.

وإن هذا التحديد قد يتخذ صوراً وأشكالاً مختلفة نذكر منها على سبيل المثال:

– أن يتم الاتفاق على أن يبدأ الإيجار في 2011/1/1 وينتهي في 2011/12/31

– أن يتم الاتفاق على تاريخ بدء الانتفاع فيقران أنه في أول أيار عام 2011 وينتهي بحلول أجل غير معين كوفاة أحدهما.

– أن يتم الاتفاق على تعيين المدة بشهر أو سنة أو سنتين، وفي هذه الحالة إذا لم يحدد وقت بدء هذا الإيجار، فإنه يبدأ من تاريخ تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر[1].

ثانيا–تحديد مدة العقد بالاتفاق الضمني

يمكن للطرفين المتعاقدين أن يتفقا على تحديد مدة الإيجار ضمناً، بحيث يمكن استخلاص ذلك من الظروف المحيطة بالعقد نفسه، كأن يتم الاتفاق على استئجار سيارة للقيام برحلة إلى مدينة معينة، أوالاتفاق على استئجار صالة لإحياء حفلة،الاتفاق على تأجير شقة في إحدى المدن الساحلية للتصييف أو إمضاء فصل الشتاء،الاتفاق على استئجار أرض زراعية، فيفهم ضمناً على أنها لمدة سنة

[1] د. محمد لبيب شنب، المرجع السابق ف54 ص53. د. رمضان أبو سعود، المرجع السابق ص216.

ومعروف أن السنة الزراعية تبدأ في مناطقنا في تشرين الأول،أو استئجار سيارة للوصول إلى مدينة معينة.

ومن خلال ما سبق يمكن القول إنه يجب أن تكون المدة محددة أو قابلة للتحديد، ومن الأسس التي تعد صالحة لتحديد المدة:

- أن يتم الاتفاق على تفويض شخص من الغير يقوم بتحديد المدة.
- الاتفاق على استمرار الإيجار إلى حين وفاة المؤجر.
- الاتفاق على استمرار الإيجار إلى حين وفاة المستأجر.
- الاتفاق على استمرار عقد الإيجار طالما أن المستأجر مستمر بدفع الأجرة.
- على أنه لا يجوز أن تزيد مدة الإيجار عن ستين سنة، وإلا تحول العقد إلى عقد إيجار مؤبد.

ثالثا-الإيجار المؤبد

لم يضع المشرع السوري حداً أقصى لمدة الإيجار، على خلاف بعض التشريعات [1].

وإذا كان عقد الإيجار بطبيعته هو عقد مؤقت، وإذا كان المشرع لم يحدد المقصود بالصفة المؤقتة لعقد الإيجار، فلا بد من الرجوع إلى أحكام الفقه، حيث ذهب غالبية الشراح [2]إلى أنه لا يجوز أن تكون مدة الإيجار مسرفة في الطول بحيث تفصل منفعة الشيء المؤجر عن ملكيته مدة طويلة، وعدّوا طول مدة الإيجار في مثل هذه الحالة تأبيداً غير جائز وإن كان نسبياً، وتركوا تقدير ذلك للقاضي وفقاً لظروف وملابسات الحال، وبصفة خاصة لطبيعة الشيء المؤجر والغرض الذي استؤجر من أجله، بحيث يكون له أن يعدّ إيجار منقول معين لمدة عشرين سنة

---

[1] المادة 603 من قانون الموجبات والعقود اللبناني حيث وضعت حد أقصى لإيجار الأراضي الزراعية بألا تزيد على أربعين سنة، وكذلك الحال المادة 1790 قانون مدني فرنسي، والمادة الأولى من القرار رقم 12 ل.ر الصادر في 16 كانون الثاني عام 1934 اللتان حددتا المدة القصوى لعقد المساقاة بـ 99 سنة.

[2] د. جميل الشرقاوي، المرجع السابق ف21 ص77. لبيب شنب،المرجع السابق ف52 ص50. رمضان أبو سعود، المرجع السابق ص217.

إيجاراً مؤبداً، في حين يكون له أن يعدّ إيجار قطعة أرض للبناء عليها غير مؤبد ولو كانت مدته خمسين عاماً، وإن الإيجار لمدة خمسين عاماً الوارد على أرض زراعية تحتاج إلى إصلاح لا يعد مؤبداً.

ويعد في حكم الإيجار المؤبد، الاتفاق على تخويل المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة ولورثته من بعده، ويعد الأمر كذلك إذا تم الاتفاق على أن يبقى العقد ما دام الشيء المؤجر لم يهلك، أو إذا كانت مدة الإيجار تزيد على ستين سنة.

رابعاً–حكم الإيجار المؤبد

اختلف الفقهاء في حكم الإيجار المؤبد إلى عدة آراء:

أولاّ: في القانون الفرنسي[1]:

الرأي الأول: ويمثل الغالبية في الفقه الفرنسي:

الذين ذهبوا إلى بطلان الإيجار في مثل هذه الحالات بطلاناً مطلقاً وذلك لمخالفة العقد مبدأ التوقيت والنظام العام، لأن المشرع الفرنسي نص بصراحة على هذا البطلان في المادة 1790 إذا تجاوزت مدته تسعة وتسعين سنة.

الرأي الثاني: يعد العقد في مثل هذه الحالات بيعاً لا إيجاراً، فهو بيع يكون الثمن فيه إيراد دائم هو أقساط الأجرة المتفق عليها.

الرأي الثالث: يعد الإيجار صحيحاً ويجب إنقاص مدته إلى تسع وتسعين سنة وهو الحد الأقصى للإيجار في القانون الفرنسي.

ثانياً: في القانون المصري فقد ذهب بعض الفقهاء[2] إلى بطلان عقد الإيجار المؤبد بطلاناً مطلقاً.

في حين أن بعضهم الآخر ويمثل غالبية الفقه المصري ذهب إلى أن الإيجار المؤبد أو طويل المدة لا يكون باطلاً، بل تنقص مدته إلى الحد الذي يقدره القاضي

---

[1] انظر في عرض هذه الآراء د. رمضان أبو سعود، المرجع السابق ص224.

[2] كامل مرسي، المرجع السابق ف266. محمد علي إمام،المرجع السابق ف49 ص118.عبد المنعم بدراوي،المرجع السابق ص8.

وهي يجب ألا تزيد بأي حال من الأحوال على ستين عاماً وهي الحد الأقصى لمدة التحكير[1].

ويسوغ بعض الشراح هذا الحكم على أساس نظرية تحول العقد الباطل، وذلك إذا تبين من الظروف أن المتعاقدين اللذين أبرما الإيجار المؤبد، أو لمدة تزيد على الحد القانوني، كانا يرتضيان إبرام العقد في حدود المدة القانونية لوعلما ببطلان الإيجار الذي عقداه فعلاً، فإن عقد الإيجار المؤبد الباطل عندئذٍ يتحول إلى إيجار صحيح، لا تتجاوز مدته الحد الأقصى الجائز قانوناً[2].

ولكن هذا الرأي تعرض للنقد من قبل بعض الفقهاء[3] إذ يشترط للتحول أن يكون هناك اختلاف في الطبيعة بين العقد الباطل والعقد الصحيح الذي يتحول إليه التصرف، فلا يصح القول إن عقد الإيجار المؤبد الباطل يتحول إلى عقد إيجار مؤقت صحيح، لأنه رغم توقيت العقد الأخير فهو لا يزال من طبيعة العقد الباطل.

لذلك فالأدق هو أن يؤسس بقاء الإيجار في حدود المدة القانونية على نص المادة 143 الخاصة بنقص العقد، فينطبق هذا النص على الإيجار المؤبد والإيجار الذي تزيد مدته على ستين سنة، ويؤدي إلى عدّه صحيحاً في حدود الستين سنة، وباطلاً فيما زاد على ذلك، فإذا تبين أن المتعاقدين ما كانا ليبرما العقد لو علما أن مدته ستقتصر على ذلك، فإن العقد يبطل بأكمله.

في حين أن بعضهم الآخر يرى أن نظرية التحول لا تصلح لتخلف بعض الشروط والتي تنص على أن يتضمن التصرف الباطل جميع عناصر التصرف الآخر الذي يتحول إليه دون أن يضاف إلى هذا التصرف الآخر عنصر جديد،

---

[1] رمضان أبو سعود، المرجع السابق، ص225. جميل الشرقاوي، المرجع السابق ص78. لبيب شنب، المرجع السابق ص51. سليمان مرقس، المرجع السابق ص147 وما بعدها.

[2] عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق، ص111 ،112.

[3] لبيب شنب، المرجع السابق ص51.

ولذلك فهذه النظرية لا تنطبق لأن الإيجار المؤبد حذف منه عنصر التأبيد وأضيف إليه عنصر جديد هو الحد الأقصى لمدة الإيجار.

وذهب إلى أن الإيجار المؤبد أو الذي تزيد مدته على ستين سنة لا يكون باطلاً، بل يبقى نافذاً في حدود ستين سنة أو المدة الأقل التي يقدرها القاضي، ثم يجوز بعد ذلك لأي من الطرفين أن ينهيا الإيجار بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المقررة قانوناً، ما لم يتبين من ظروف التعاقد أن أحد المتعاقدين قد وقع في غلط جوهري، ولم يرض بالإيجار لو علم أن المدة المتفق عليها لا تسري كلها، بل تنتقص إلى الحد الأقصى الذي يقدره القاضي، ففي هذه الحالة يجوز له الإبطال للغلط [1].

الفرع الثاني

تحديد المدة بواسطة القانون

تنص المادة /531/ 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 وينتهي بانقضاء هذه المدة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء قبل نصفها الأخير مع مراعاة الأحكام التالية:

أ- في الأراضي الزراعية تعد مدة الإيجار لسنة زراعية على الأقل، ويكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف.

ب- في المنازل والدكاكين والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك تعد مدة الإيجار لسنة واحدة على الأقل ويكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر.

ج- في المساكن والغرف المفروشة تعد مدة الإيجار شهراً واحداً على الأقل.

[1] السنهوري، المرجع السابق، ف117 ص150 هامش (1).

يتضح من هذا النص أن هناك حالات يتم فيها تحديد مدة الإيجار بمقتضى حكم القانون وهذه الحالات هي:

1- أن يبرم عقد الإيجار ويسكت المتعاقدان عن تحديد مدته، وفي هذه الحالة يقع العقد صحيحاً وتكون مدته هي المدة المنصوص عليها في القانون.

2- أن يبرم عقد الإيجار ويتعرض المتعاقدان للمدة ولكن دون تحديد لها أو تعيين لأساسها.

3- أن يبرم عقد الإيجار ويتفق المتعاقدان على مدة معينة، ولكن يتعذر عليهما إثبات هذه المدة التي اتفقا عليها.

تتحدد المدة في الحالات المتقدمة بالوقت المعين لدفع الأجرة، وبناء على ذلك إذا اتفق على أن تكون الأجرة هي عشرة آلاف ليرة سورية في الشهر كانت مدة الإيجار شهراً، وإذا تم الاتفاق أن تكون الأجرة مئة ألف في السنة كانت المدة سنة، وإذا اتفق على أن تكون الأجرة ستة أشهر كانت مدة الإيجار ستة أشهر.

والحكمة من ربط تحديد المدة بالوقت المعين لدفع الأجرة، هي أن تحديد تلك الفترة هي أقل مدة يتصور أن المتعاقدين قد أرادا بقاء الإيجار لنهايتها كحد أدنى، فلا يمكن أن يتصور أنهما قصدا مدة أقل من ذلك حيث إنه من المفروض أن الأجرة تدفع مرة واحدة على الأقل، فمن غير المنطق أن يتفق المتعاقدان على أن تكون الأجرة عشرة آلاف ليرة سورية وأن يقصدا أن يبقى الإيجار لمدة نصف شهر مثلاً، وإنما الأرجح هو انصراف إرادتهما إلى استمرار الإيجار شهر كحد أدنى [1].

غير أن تحديد مدة الإيجار بالوقت المعين لدفع الأجرة، لا يعني أن الإيجار ينتهي بانتهاء تلك المدة، وإنما يتجدد الإيجار في هذه الحالة إلى مدد غير معينة، ويلزم لإنهاء الإيجار أن ينبه أحد المتعاقدين الآخر بالإخلاء قبل فوات المدة بميعاد معين (م 531) قانون مدني سوري.

[1] د. لبيب شنب: المرجع السابق ص55- السنهوري:المرجع السابق ف451- عبد الفتاح عبد الباقي: المرجع السابق ف74.

وهذا ما أكدته المادة /531/ بأن يكون التنبيه قبل نهاية الإيجار بثلاثة أشهر بالنسبة إلى إيجار الأراضي الزراعية، وإيجار المنازل والدكاكين والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن، أما في إيجار المساكن والغرف المفروشة فإن التنبيه يجب أن يكون خلال الخمسة عشر يوماً الأولى في حال اعتبار العقد منعقداً لمدة شهر.

إذا كان المشرع قد عدّ العقد منعقداً للوقت المعين لدفع الأجرة، ما هو الحكم إذا سكت المتعاقدان عن تحديد الأجرة والمدة؟

الرأي الراجح والسائد هو الرجوع إلى أجرة المثل مادة /530/ قانون مدني سوري، وأجرة المثل تدفع عادة في أوقات محددة يبينها عرف الجهة، والمدة التي يعينها العرف لدفع أجرة المثل هي التي تتحدد بها مدة الإيجار في هذه الحالة، فإذا كانت العين المؤجرة شقة سكنية، وسكت الطرفان المتعاقدان عن تحديد المدة والأجرة، فإن أجرتها هي أجرة المثل، وإذا كان العرف يقضي بأن الأجرة في هذا الفرض تدفع بحسب العرف الجاري مشاهرة، كانت المدة شهراً، وإذا كانت العين المؤجرة هي أرض زراعية وسكت الطرفان عن تحديد الأجرة والمدة فإن الأجرة هي أجرة مثل هذه الأرض، وتدفع أجرة المثل هذه كل سنة وفقاً للعرف الجاري.

الفرع الثالث

إثبات عقود الإيجار

لم تشر نصوص القانون المدني والتشريعات المنظمة لأحكام الإيجار إلى قواعد خاصة بالإثبات في مسائل الإيجارات، لذلك فلا بد من الرجوع إلى القواعد العامة.

تنص المادة /54/ من قانون البينات على مراعاة الأحكام الآتية:

1- إذا كان الالتزام التعاقدي في غير المواد التجارية تزيد قيمته على خمسمائة ليرة أو كان غير محدد القيمة ، فلا يجوز الشهادة في إثبات الالتزام أو البراءة منه ،

ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك، أما في الالتزامات التجارية اطلاقاً، و في الالتزامات المدنية التي لا تزيد قيمتها على خمسمائة ليرة سورية، فيجوز الإثبات بالشهادة.

2- و يقدر الالتزام باعتبار قيمته وقت تمام العقد لا وقت الوفاء به. فإذا كان أصل الالتزام في ذلك الوقت لا يزيد على خمسمائة ليرة فالشهادة لا تمتنع حتى لو زاد مجموع الالتزام على هذا التقدير بعد ضم الملحقات و الفوائد.

3- وإذا اشتملت الدعوى على طلبات متعددة متميزة كل منها عن الأخرى ، وليس عليها أي دليل كتابي، جاز الإثبات بالشهادة في كل طلب لا تزيد قيمته على خمسمائة ليرة سورية حتى ولو كانت هذه الطلبات في مجموعها لا تزيد على هذه القيمة، وحتى لو كان منشأها علاقات أوعقود من طبيعة واحدة بين الخصوم أنفسهم، وكذلك الحكم في وفاء لا تزيد قيمته على خمسمائة ليرة سورية.

من خلال ما سبق يجب التمييز بين حالتين:

الحالة لأولى: الالتزام الذي لا تزيد قيمته على خمسمائة ليرة سورية، فيمكن إثباته بكافة وسائل الإثبات.

الحالة الثانية: الالتزام الذي تزيد قيمته على خمسمائة ليرة سورية:

لا يجوز إثبات الالتزام في هذه الحالة إلا بالكتابة أو ما يقوم مقام الكتابة، و نشير في هذا الصدد لتقدير قيمة الإيجار لا ينظر إلى قيمة منفعة العين المؤجرة، بل ينظر إلى الأجرة المحددة في العقد، فإذا كان المتعاقدان قد حددا مدة الإيجار، فإن قيمته تتحدد بالأجرة المستحقة عن كامل هذه المدة، ولو كانت تدفع على أقساط

دورية وبصرف النظر عن قيمة العين المؤجرة، لأن العبرة لقيمة الالتزام بدفع الأجرة.

أما إذا امتد العقد بحكم القانون، اعتبرت قيمته غير محدده وعندئذ يجب إثباته بالكتابة و لو كان معقوداً مشاهرة وبأجرة تقل عن خمسمائة ليرة سورية.

و يجب الإثبات بالكتابة إذا زادت قيمة الأجرة عن هذا الحد، وفي الحالة الأخيرة يمكن إثبات العقد بالشهادة أو القرائن إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة أو مانع أدبي أو مادي يحول دون الحصول على دليل كتابي أو ضاع سند الإيجار بسبب أجنبي لا يد فيه لمن يتمسك بالإيجار (م 56 و 57 بينات).

و يقدر الالتزام باعتبار قيمته وقت تمام العقد لا وقت الوفاء به (م 2/54 بينات).

و إذا تضمنت الدعوى طلبات متعددة ويختلف كل منها عن الآخر، تحتسب قيمة كل منها على انفراد.

و إذا لم يحدد العقد مدة أو تعذر إثبات المدة المدعى بها تم عدّ الإيجار معقوداً للفترة المحددة لدفع الأجرة.

و الرأي الراجح بهذه الحالة أن العقد يكون غير محدد القيمة ولا يجوز إثباته إلا كتابة، و ذلك لأنه يعد معقوداً في المدة المحددة لدفع الأجرة ، ولا ينقضي تلقائياً بانتهاء هذه الفترة بل لابد من حصول تنبيه بالإخلاء من أحد المتعاقدين، و على اعتبار أن هذا الامتداد كان متوقعاً منذ إبرام العقد وكانت مدته غير محددة، فيترتب على ذلك أن تكون قيمة العقد نفسه غير محددة لذلك يجب إثباته كتابة.

ولابد من الإشارة إلى أنه إذا تمكن المدعي من إثبات عقد الإيجاروسكت المتعاقدين عن تحديد الأجرة والمدة ، فإننا لا نكون بصدد إثبات للإيجار وإنما يتم تحديد المدة وتقدير الأجرة وفقاً لأحكام القانون (530– 531 مدني سوري).

المطلب الثالث

الأجرة

الأجرة هي المال الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر في مقابل انتفاعه بالشيء المؤجر.

ويترتب على ذلك إذا انتفع شخص بشيء مملوك لآخر دون مقابل كان العقد عارية استعمال، لأن الأجرة في عقد الإيجار كالثمن في عقد البيع، وإن كان المشرع لم يشترط فيها ذات الشروط التي يجب أن تتوافر في الثمن، إذا صحّ أن تكون الأجرة أشياء غير نقدية، كما أن عدم تحديد الثمن أو قابليته للتحديد يجعل عقد البيع باطلاً، على خلاف ذلك في عقد الإيجار، إذ إن القانون يتولى تحديد الأجرة في حال سكت الطرفان عن تحديدها.

غير أن ذلك منوط بأن يسكت الطرفان عن تحديد الأجرة، لأنه إذا تعرضا لتحديد الأجرة واختلفا على ذلك فيكون عقد الإيجار باطلاً.

الفرع الأول

الشروط التي يجب أن تتوافر في الأجرة

إذا كان المشرع قد اشترط في الثمن في عقد البيع توافر مجموعة من الشروط، وذلك بأن يكون من النقود، وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين وأن يكون جدياً وحقيقياً، فهل يتطلب توافر هذه الشروط في الأجرة في عقد الإيجار؟

أولاً: لا يشترط أن تكون الأجرة مبلغاً من النقود

تنص المادة /529/ من القانون المدني على أنه "يجوز أن تكون الأجرة نقوداً كما يجوز أن تكون أي تقدمة أخرى".

وإذا كانت الأجرة في الأصل هي مبلغ من النقود، وإذا كان هذا المبلغ يدفع عادة بشكل دوري وعلى دفعات، إلا أنه ليس هناك ما يحول دون أن تكون الأجرة

مبلغاً من النقود ويدفع مرة واحدة في بداية الإيجار أو نهايته، وما يؤكد أن الأجرة يصح أن تكون أشياء غير نقدية ما جاء في المادة السابقة كلمة "تقدمة" وهذه الكلمة تنصرف إلى أي مقابل يقدمه المستأجر ومهما كان شكله وطبيعته، فيصح أن تكون الأجرة بناء يقيمه المستأجر في العين المؤجرة، ثم يصبح ملكاً للمؤجر عند نهاية الإيجار، أو إجراء بعض التحسينات من قبل المستأجر في العين المؤجرة تكون المقابل للأجرة، ويجوز أن يكون جزء من الأجرة نقوداً والجزء الآخر أشياء غير نقدية، ويجوز أن تكون الأجرة نسبة معينة من المحصول، كما يمكن أن تكون دفاع في دعوى، أو عمل جراحي يقوم به طبيب لقاء انتفاعه بالعين مدة زمنية، وإذا كان الأصل أن تكون الأجرة متساوية في جميع المدد، فإنه لا يوجد مانع من أن تكون الأجرة متفاوتة، كأن تكون الأجرة أعلى في الصيف من باقي أشهر السنة، كما أن هذا التفاوت يمكن أن يكون موجوداً إذا كان العقار يتألف من أجزاء مختلفة، فتكون أجرة جزء منه مختلفة عن الجزء الآخر[1].

ثانياً: يجب أن تكون الأجرة جدية وحقيقية:

يجب أن تكون الأجرة جدية وحقيقية، وإلا كنا أمام عقد عارية مستترة بعقد إيجار، ويكون الحكم ذاته فيما لو كانت الأجرة تافهة لأن التافه كالمعدوم، أما إذا كانت الأجرة بخسة، فلا تؤثر في صحة العقد، ولا يجوز طلب فسخ الإيجار للغبن أو رفع دعوى بتكملة الأجرة إلا إذا كانت العين المؤجرة وقفاً، كما لا يجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة وتخفيضها إذا كانت أعلى من المعدل الحقيقي، إلا في الحالات الخاصة المنصوص عليها في القوانين الاستثنائية.

ثالثاً: يجب أن تكون الأجرة مشروعة:

يجب التمييز بين أن يكون المقابل من النقود أو أشياء غير نقدية.

---

[1] د. لبيب شنب، المرجع السابق ف45، ص44.جميل الشرقاوي، المرجع السابق ص74.

1- **فإذا كان المقابل أشياءً غير نقدية:** فإن عدم المشروعية ترجع إلى مخالفته للنظام العام والآداب، كما لو كان المقابل هو التشجيع والتحريض على ارتياد الأماكن التي يستغلها المؤجر للدعارة.

أما إذا كانت عدم مشروعية المقابل تعود إلى مخالفة الحد الأقصى الذي فرضه المشرع، كما لو كانت نسبة المحصول التي يحصل عليها المؤجر تزيد على الحد الأقصى الذي وضعه المشرع، فالجزاء ليس بطلان عقد الإيجار، وإنما هو بطلان الشرط والعودة إلى الحد المسموح به.

2- **إذا كان المقابل من النقود.**

فإن عدم المشروعية قد ترجع إلى مخالفة المقابل للسعر الإلزامي للنقود، كما لو تم الاتفاق على دفع المقابل بالذهب أو بالدولار، وفي هذه الحالة فالبطلان يقتصر على الشرط، إلا إذا كان هذا الشرط هو الباعث الرئيسي للتعاقد.

وقد يكون عدم المشروعية راجعاً إلى زيادة المقابل النقدي عن الحد الأقصى للأجرة الذي فرضه المشرع [1].

الفرع الثاني

تقدير الأجرة

تحدد الأجرة كقاعدة عامة من قبل الطرفين المتعاقدين، إلا أن المشرع يتدخل في بعض الأحيان في ذلك.

أولا-تحديد الأجرة من قبل الطرفين المتعاقدين

الأصل أن يقوم المتعاقدان بتحديد الأجرة، وإن هذا التحديد قد يكون بشكل صريح أو ضمني، وإن هذا التحديد قد يكون مباشراً أو غير مباشر.

ويتخذ التحديد الصريح والمباشر أشكالاً متعددة، كما لو تم الاتفاق على أن تكون الأجرة خمسة آلاف ليرة سورية في الشهر.

[1] د. رمضان أبو سعود، المرجع السابق ص250.

وقد يتم الاتفاق على أن هذه الأجرة تدفع على أقساط دورية متساوية، أو على دفعة واحدة يتم الوفاء بها قبل بدء الانتفاع أو خلاله أو بعد انتهائه.

وقد يتم الاتفاق على أن الأجرة تكون بحسب استخدام العين المؤجرة، كما لو كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية، فيتم الاتفاق على أن الأجرة تكون بمبلغ خمسة آلاف للهكتار إذا زرعت قطناً، وعشرة آلاف ليرة سورية إذا زرعت قمحاً [1].

وإذا كان الأصل هو تحديد الأجرة بشكل صريح ومباشر، فإن التحديد يمكن أن يكون بشكل غير مباشر وذلك لبيان الأسس التي يتم بمقتضاها تحديد الأجرة في المستقبل، ونذكر من هذه الأسس ما يلي:

- كأن يتفقا على أن تكون الأجرة نسبة معينة من غلة العين المؤجرة.
- أن يتم الاتفاق على أن تكون الأجرة جزءاً من الإيراد اليومي للعمل المؤجر.
- أن يتم الاتفاق على أن تكون الأجرة هي أجرة المثل.
- أن يتم الاتفاق على تفويض شخص ثالث بتحديد الأجرة، ويكون الاتفاق صحيحاً، وفي حال عدم التحديد من قبل المفوض، يمكن لهما اختيار شخص آخر، وفي حال تعذر تعيين شخص آخر، فلا يجوز للمحكمة أن تقوم بنفسها بتعيين خبير لهذا الغرض، ويكون عقد الإيجار باطلاً لعدم توافر ركن من أركانه.

ثانيا-تدخل المشرع في تحديد الأجرة

إذا كان الأصل هو حرية المتعاقدين في تحديد الأجرة، إلا أن هناك مجموعة من الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية دفعت المشرع إلى التدخل ووضع مجموعة من الأسس والاعتبارات بعضها يتعلق بتحديد الأجرة وقت إبرام العقد، وبعضها الآخر يتعلق بإعادة النظر في تحديد الأجرة.

[1] رمضان أبو سعود، المرجع السابق ص252.

أ- الغبن في إيجار الوقف:

تنص المادة /597/ من القانون المدني السوري "1- لا يجوز للمتولي أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل.

2- ويجوز له أن يؤجر الوقف لأصوله وفروعه على أن يكون ذلك بأجر المثل".

تنص المادة /598/ من القانون المدني السوري على أنه "لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش في حق نفسه لا في حق من يليه من المستحقين".

وتنص المادة /599/ على أنه "1- في إجارة الوقف تكون العبرة في تقدير أجر المثل بالوقت الذي أبرم فيه عقد الإيجار ولا يعتد بالتغير الحاصل بعد ذلك.

2- وإذا أجّر المتولي الوقف بالغبن الفاحش، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل وإلا فسخ العقد".

يتضح من هذه النصوص إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد لريع المال الموقوف، فيجوز له تأجيره بغبن فاحش، أما إذا كان هو أحد المستحقين فيكون الإيجار نافذاً في حقه وغير نافذ في مواجهة الباقين.

غير أن المشرع لم يحدد مقدار الغبن الفاحش، ووقت تحديد هذا الغبن، إلا أن الراجح في الفقه يرى أنه لا بدّ من الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية، وإن الغبن الفاحش في الشريعة هو ما لا يتغابن فيه الناس، وإن الوقت الذي يعتد به لتحديد الغبن الفاحش هو وقت إبرام العقد، ولا عبرة للزيادة أو النقصان في الأجرة التي تحصل بعد إبرام العقد [1].

[1] محمد لبيب شبيب، المرجع السابق ص48.

والجزاء الذي رتبه المشرع في حال وجود الغبن الفاحش، هو تكملة الأجرة إلى أجرة المثل أو الفسخ، خلافاً لحالة الغبن في بيع عقار القاصر الذي أوجب المشرع على المشتري تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل. (م 599 مدني سوري).

وإذا كان المشرع قد حظر على المؤجر أن يستأجر العقار الموقوف لنفسه ولو بأجر المثل، فإنه قد سمح له بأن يؤجر الوقف إلى أصوله أو فروعه ولكن بشرط أن تكون الأجرة أجرة المثل، فإذا كان التأجير بغبن ولو كان يسيراً وجب تكملة الثمن إلى أجر المثل وإلا فسخ العقد.

ب-تحديد الأجرة بوساطة القانون:

تنص المادة /530/ من القانون المدني على أنه "إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجر المثل"

يتضح من هذه المادة إذا اختلف الطرفان المتعاقدان على تحديد الأجرة، فيعد العقد باطلاً لعدم التراضي على ركن من أركانه وهو الأجرة.

أما إذا سكت المتعاقدان عن تحديد الأجرة في عقد الإيجار، فإن الإيجار لا يكون باطلاً، وإنما المشرع تكفل بتحديد الأجرة وحدد مقدارها بأجرة المثل.

ويقوم القاضي عادة بتقدير الأجرة مستعيناً برأي الخبراء، وإن تدخل القاضي قد لا يقتصر على تحديد الأجرة وقت إبرام العقد، وإنما يتعداها إلى ما بعد إبرام العقد وهذا ما يسمى بدعوى التخمين والتي سوف نتحدث عنها وفق الآتي:

الفرع الثالث

دعوى التخمين

عرفت محكمة استئناف دمشق التخمين بأنه "هو تحديد قانوني للأجور يتم بواسطة المحكمة بهدف إيجاد التوازن بين المنفعة والأجرة ومنع الاستغلال..."[1].

وقد عرفه بعض الفقهاء بأنه: هو تحديد بدل إيجار المأجور من قبل المحكمة بناء على ادعاء أحد طرفي عقد الإيجار بغبن لحقه من الأجر المسمى للمأجور والمحدد اتفاقاً أو قضاءً، وتحدد المحكمة بدل الإيجار حسب نسب قانونية محددة من قيمة العقار المأجور استناداً إلى تقويم الخبراء بهدف إيجاد التوازن بين المنفعة والأجر [2].

أولا-نطاق التخمين

1-العقارات الخاضعة للتخمين:

نستخلص من أحكام القانون رقم 6 لعام 2001 وتعديلاته والقانون 111 لعام 1952 وتعديلاته العقارات الخاضعة للتخمين وهي:

1- العقارات المؤجرة للسكن بعد 1970/9/7 ولغاية نفاذ القانون رقم 6 لعام 2001 في 2001/2/21.

2- العقارات المؤجرة لأعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنية بعد 1970./9/7

3- العقارات المؤجرة لأعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنية قبل 1970/9/7 ما لم تكن الدولة طرفاً في العقد.

---

[1] استئناف دمشق رقم 365 أساس1562، مجلة المحامون لعام 1989، العدد 12 صفحة 935، فقرة 282.

[2] ثناء العاسمي، دعوى التخمين في قانون الإيجار السوري، دمشق عام 2007، ص7.

4- العقارات المؤجرة بعد 2001/2/21 لأعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً ولغاية 2006/3/9 تاريخ نفاذ القانون رقم 10 لعام 2006.

5- العقارات السكنية المؤجرة للسكن أو لغيره المشمولة بالمرسوم التشريعي رقم /187/ لعام 1970 التي قرر المشرع زيادة بدلات إيجارها خمسة أمثال اعتباراً من تاريخ نفاذ القانون رقم 6 لعام 2001، فيحق لطرفي العقد الادعاء بالغبن بعد انقضاء خمس سنوات على نفاذه.

2-العقارات المستثناة من التخمين

أولاً: العقارات التي تؤجر بعد تاريخ 2001/2/21، وذلك لخضوعها لإرادة المتعاقدين، وإن هذه الإرادة هي التي تحدد مدة العقد وبدل الإيجار وغير ذلك من الشروط.

ثانياً: العقارات التي تؤجر لممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً بعد 2006/3/9.

ثالثاً: عقود الإيجار الموسمية المبرمة وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم /3/ تاريخ 1987/7/30 الذي استثنى العقارات التي يتم تأجيرها وفقاً لأحكامه من نطاق تطبيق قانون الإيجار رقم 111 لعام 1952، ثم أتى قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001 ليؤكد هذه القاعدة في المادة الأولى منه، حيث أخضع تأجير العقارات المعدة للاصطياف أو السياحة أو الاستجمام لإرادة المتعاقدين.

ونشير في هذا الصدد على الرغم من صدور قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001 وإخضاع عقود الإيجار التي تبرم بعد نفاذه لإرادة المتعاقدين، إلا أنه استثنى من أحكامه العقود الآتية:

1- عقود إيجار الأراضي الزراعية أو أماكن تربية الحيوانات والمباني التابعة لها.

تخضع هذه العقود لقانون خاص هو قانون العلاقات الزراعية، وإن التمييز بين الإيجار الزراعي والإيجار العادي، يكون وفقاً لاستعمال المأجور، فإذا كان المأجور مؤجراً لاستعماله مدجنة، وسمح للمستأجر بإقامة أبنية خاصة لتربية الدجاج، وزراعة ما تبقى من الأرض، فالمأجور هنا لا يدخل في نطاق العقارات الخاضعة للتخمين، ويخضع لأحكام قانون العلاقات الزراعية [1].

أما استئجار العقار من أجل تربية الحيوانات والاستفادة منها تجارياً يجعل الاختصاص منعقداً لمحكمة الصلح، وإذا كان الهدف من هذا الإيواء هو الاستفادة من نتاجها الحيواني، فإن الاختصاص ينعقد للجنة العمل الزراعي[2].

2- العقود التي بموجبها يقدم أرباب العمل أماكن لسكن عمالهم مجاناً أو ببدل.

تم استثناء هذه العقود من أحكام قانون الإيجار، لأن المسكن الذي يقدمه رب العمل للعامل سواء كان ببدل أو مجاناً يعد من متممات أجر العامل، وهذا ما أكده قانون العمل عندما عرف الأجر بأنه كل ما يعطى للعامل لقاء عمله مهما كان نوعه مضافاً إليها جميع العلاوات أياً كان نوعها[3].

3- عقود إشغال المساكن المؤجرة وفق أحكام القانون 43 لعام 1982 ويقصد بهذه المساكن جميع المشيدات الكائنة داخل القطر الجارية بملك الدولة أو المستأجرة من قبلها، والتي تخصص لسكن أصحاب المناصب والعاملين فيها (م 1 من القانون 43 لعام 1982).

4- عقود إشغال الأملاك العامة:

تنص المادة الأولى من نظام الأملاك العامة الصادر بالقرار رقم /144/ تاريخ 1925/6/10 على أنه "تشمل الأملاك العمومية.... جميع الأشياء المعدة بسبب

---

[1] استئناف دمشق رقم 297 أساس 108 تاريخ 1983/7/18، مجلة المحامون عام 1984، العدد الأول، ص88 ف133.

[2] نقض مدني سوري: رقم 358/557 تاريخ 2002/3/26، مجلة المحامون لعام 2004 ص306- نقض مدني سوري: رقم 1507 أساس 2223 تاريخ 1978/6/15، مجلة المحامون لعام 1978، العدد 12 ص559، فقرة 737.

[3] المادة 1 من القانون 17 لعام 2010 – نقض مدني سوري: قرار رقم 22 أساس 101 تاريخ 2004/1/5 .مشارإليه في كتاب خالد عزت المالكي: شرح قانون الايجار، مؤسسة النوري، عام 2004،ص

طبيعتها لاستعمال الجميع أو لاستعمال المصلحة العمومية، وهي لا تباع ولا تكتسب ملكيتها بمرور الزمن.

وقد عددت المادة الثانية من هذا القرار بعض الأملاك العمومية كالشواطئ والبحيرات والغدران ومجاري المياه وضفافها وأقنية الملاحة وطرقاتها والطرقات والشوارع والخطوط ووسائل المواصلات من أي نوع كانت وتوابعها والسكك الحديدية والمرافئ والإنشاءات المشيدة للمنفعة العامة".

وقد نصت المادة /14/ على أنه (يمكن للدولة والبلديات أن ترخص بصفة مؤقتة قابلة للإلغاء أو مقابل رسم ما بإشغال قطعة من الأملاك العمومية إشغالاً شخصياً مانعاً لا سيّما إذا كانت المسألة تتعلق بمشروع ما، فيعتبر المشروع امتيازاً إذا كانت منشأة لمصلحة عمومية، وأما الإجازة بالإشغال المؤقت فلا تكون لمصلحة عمومية، ويعطى الامتياز بالإشغال المؤقتة على الأملاك العمومية بشرط المحافظة على حقوق الآخرين).

ولا بد من الإشارة إلى أن مجلس الدولة قد اعتبر إشغال الأملاك العامة قراراً إدارياً بالترخيص وليس عقداً، في حين أن قانون الإيجار رقم /6/ لعام 2001، سمى هذا الإشغال الاتفاقي عقداً، لتوافر الأركان القانونية للعقد من رضا ومحل وسبب في الترخيص أو الإجازة إلى جانب الشروط الخاصة، ولكنه عقد إداري يعود النظر فيه إلى القضاء الإداري.

5- عقود استثمار العقارات المملوكة للدولة أو الوحدات الإدارية أو المؤسسات العامة الخاضعة لأحكام العقد الإداري التي أنشئت وخصصت أصلاً لتقوم بخدمة لها صفة النفع العام.

تنص المادة الأولى من القانون رقم /106/ تاريخ 1958/7/3 على أنه "تعد عقود استثمار العقارات المملوكة للدولة والبلديات والمؤسسات العامة والتي أنشئت

لتقوم بخدمة لها صفة النفع العام تراخيص صادرة من الجهات الإدارية ولا تخضع لأحكام قوانين الإيجار النافذة في كل ما يخالف الأحكام الواردة فيها".

والمادة الثانية منه تنص على أنه "يحدد الوزير المختص العقارات التي تقوم بخدمة لها صفة النفع العام بقرار منه لا يخضع لأي طريق من طرق المراجعة).

نستخلص من هذه النصوص الشروط التي يجب أن تتوافر في العقد حتى يعد عقد استثمار وهي:

أ- أن يكون العقار المستثمر المتعاقد عليه عائداً لمرفق عام منشأ ومخصص للنفع العام أصلاً، وهذا يتطلب إضفاء هذه الصفة قبل الإشغال لا بعده، وإن القرار الإداري المتضمن إضفاء صفة النفع العام على العقار المأجور الخاضع لقانون الإيجار ليس له أثر رجعي على عقد الإيجار[1].

ب- أن تكون الإدارة طرفاً في العقد.

ج- أن يتضمن العقد شروطاً استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص.

فإذا ما توافرت الشروط السابقة تم اعتبار العقد عقد استثمار إداري وينعقد الاختصاص للقضاء الإداري، أما إذا كان العقار من أملاك الدولة الخاصة فالعقد يبقى عقد إيجار ويخضع لأحكام قانون الإيجار[2].

6- عقود استثمار المنشآت الاقتصادية: المحلات التجارية والصناعية والمنشآت السياحية والخدمية.

المنشأة هي المنشأة الاقتصادية الخاصة أو المشتركة التي تهدف إلى تلبية حاجات المجتمع وزيادة الدخل.

وتبرم عقود استثمار هذه المنشآت عادة بين مالك المنشأة والمستثمر، حيث تخول هذا الأخير حق إدارتها واستثمارها وفقاً لما أعدت له لحسابه الخاص وعلى

---

[1] استئناف دمشق، رقم 663 أساس 269 تاريخ 1989/11/8 مجلة المحامون الأعداد (4 – 5 – 6) ص336 فقرة 168.

[2] نقض مدني سوري، قرار رقم 3145 أساس /3143/ تاريخ 2003/12/22. مشار اليه لدى خالد عزت المالكي المرجع السابق،ص 415.

مسؤوليته دون أن يكون تابعاً في عمله لإشراف أو رقابة المالك، وهي ترد على منشأة أو محل مجهز بأدوات العمل وله اسم وشهرة وزبائن، أي ترد على العناصر المادية والمعنوية للمنشأة والتي تفوق في أهميتها قيمة البناء، مما لا يقبل معه استثمار المنشأة خالية من هذه العناصر.

والضابط الذي يميز عقد الإيجار عن عقد الاستثمار هو الغرض الرئيسي للعقد، فإذا كان الهدف الرئيسي من الإيجار هو المنقولات المادية والمعنوية فإن العقد لا يخضع لقانون الإيجار، وأما إذا كان الهدف الرئيسي من الإيجار هو البناء وأن المنقولات هي أشياء ثانوية فإن العقد يخضع لقانون الإيجار[1].

ولابد من الإشارة إلى أن عقد الاستثمار يخضع لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، ولا يخضع لقاعدتي التمديد الحكمي وتحديد الأجرة، كما أنه يخضع للقواعد العامة في الاختصاص القيمي[2].

7- عقارات الخط الحديد الحجازي المشمولة بأحكام المرسوم التشريعي رقم /20/ الصادر بتاريخ 1964/8/6. حيث نصت المادة /18/ من المرسوم المذكور على أنه "1- تعتبر عقود استثمار عقارات الخط الحديد الحجازي تراخيص صادرة عن جهة إدارية ولا تخضع لأحكام القوانين الخاصة بالإيجار.
2- تمنح هذه التراخيص عن طريق المزايدة بين راغبي الاستثمار أو بالتعاقد معهم رضائياً حسب الطريقة التي يقررها مجلس إدارة المؤسسة على أنها أضمن لصالح الخط.

[1] نقض مدني سوري،رقم 800 أساس 986 تاريخ 2002/6/5. مشار إليه لدى ممدوح عطري،قانون الإيجارات،ط4، دار المجد،2006،ص 150.

[2] نقض مدني، قرار رقم 527 أساس1786 تاريخ 2002/6/10. مشار إليه لدى خالد عزت المالكي، المرجع السابق ص362.

ثانيا–الاختصاص ومدة رفع الدعوى

1– الاختصاص المحلي

من خلال التقسيم التقليدي للحقوق إلى حقوق عينية وحقوق شخصية، نجد أن حق المؤجر بالأجرة أو بفسخ عقد الإيجار وتخلية المأجور وحق المستأجر الناشئ عن عقد الإيجار يعدان من الحقوق الشخصية وفقاً للرأي الراجح من الفقه[1]، إلا أن قلة من الفقهاء ذهبت إلى أن حق المستأجر في ظل قوانين التمديد القانوني قد أصبح أقرب إلى الحقوق العينية منها إلى الحقوق الشخصية[2].

وإذا كان لكل حق دعوى تحميه، فإن الدعاوي تصنف من هذه الزاوية إلى:

– دعاوي عينية تهدف إلى حماية الحقوق العينية.

– دعاوي شخصية تهدف إلى حماية الحقوق الشخصية.

وتصنف بحسب موضوع الحق المطالب به إلى دعاوي منقولة، ودعاوي عقارية، وعلى اعتبار أن الدعاوي الإيجارية هي دعاوي شخصية لكنها ترتبط بعقار، فتصنف بحسب موضوعها ضمن الدعاوي الشخصية العقارية، ويترتب على ذلك أن الاختصاص المكاني يكون إما لمحكمة موطن المدعى عليه أو للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار، غير أن المشرع السوري عدل ذلك بالقانون رقم /1/ لعام 2010، حيث نصت المادة الخامسة من هذا الأخير على أنه تلغى المادة /82/ من قانون أصول المحاكمات المدنية ويستعاض عنها بالنص الآتي "1– في الدعاوي العينية العقارية والدعاوي الشخصية العقارية ودعاوي الحيازة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو أحد أجزائه، إذا كان واقعاً في دوائر محاكم متعددة وإذا تعددت العقارات كان الاختصاص للمحكمة التي يقع أحدها في دائرتها.

---

[1] السنهوري، المرجع السابق ص630. محمد الزحيلي، المرجع السابق ص615 . سليمان مرقس، المرجع السابق ص553.

[2] لبيب شنب، المرجع السابق ص233 .

2- تعد قواعد الاختصاص المحلي المنصوص عليها في الفقرة /1/ من النظام العام، وعلى المحكمة إثارتها من تلقاء نفسها ويجوز للخصوم إثارتها في أية مرحلة من مراحل الدعوى.

يتضح من هذه النصوص أن الاختصاص أصبح للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو أحد أجزائه، وأن الاختصاص المحلي أصبح من النظام العام، ويمكن إثارته في أي مرحلة، ولو لأول مرة أمام محكمة النقض.

2-الاختصاص النوعي

تنص المادة /5/ من قانون الإيجار رقم /6/ لعام 2001 على أنه "أ- يفصل قضاة الصلح بالدرجة الأخيرة في دعاوي أجور العقارات وتقديرها وتخلية المأجور وفسخ عقد الإيجار وبطلانه وإنهائه والتعويض عنه وفي كل الخلافات الإيجارية مهما بلغت أجرة العقار أو المبلغ المدعى به".

وتنص المادة /63/ من قانون أصول المحاكمات المدنية على أنه:

":تختص محكمة الصلح مهما تكن قيمة المدعى به في الدعاوي التالية:

أ- صحة عقد الإيجار وفسخه، وتسليم المأجور وتخليته وجميع المنازعات التي تقع على تنفيذ العقد وعلى بدله مهما بلغ مقداره وفي دعاوي أجر مثل العقار مهما بلغ المقدار المدعى به".

نستخلص من هذه النصوص أن محكمة الصلح تختص نوعياً بالنظر في كافة الخلافات الناشئة عن العلاقات الإيجارية التعاقدية سواء أكانت تتعلق بالعقار أم بالمنقول، وهذا ما أكدته محكمة النقض بالقول "إن نص المادة /63/ أصول محاكمات جاء شاملاً ومفصحاً عن إرادة المشرع بإخضاع جميع دعاوي الإيجار وما تفرع عنها لقضاة الصلح وهذا الاختصاص يشمل جميع الأموال المؤجرة سواء منها العقارات أو الأموال المنقولة"[1].

[1] نقض مدني، قرار رقم /1737/ تاريخ 1982/9/21، مجلة المحامون لعام /1983/ ، العدد3 ص256.

وجاء في قرار آخر "تختص محكمة الصلح المدنية بدعاوي الإيجار سواء كان محل الإيجار عقاراً أو مالاً منقولاً، وعليه فإن النزاع على بدل إيجار سيارة وبدل النواقص والأعطال التي لحقت بها خلال مدة الإيجار وطلب التعويض الاتفاقي لقاء فسخ عقد الإيجار كله يدخل في اختصاص محكمة الصلح [1].

ويكون الأمر كذلك عندما يدور النزاع حول استمرار عقد الإيجار أو إقالته أو تسليم المأجور، أو مطالبة المستأجر للمؤجر بالتعويض بسبب قطع المؤجر للتيار الكهربائي عن العمل المأجور، ما دام عقد الإيجار هو مصدر الالتزام بتأمين التيار الكهربائي للمعمل [2].

وتختص محكمة الصلح أيضاً بكافة المنازعات المتعلقة بفرق الأجور نتيجة دعوى التخمين وبدل الفروغ المستوفى من المستأجر خلافاً للقانون ومهما بلغت قيمته [3].

ولا بد من الإشارة إلى أن محكمة الصلح تبقى مختصة نوعياً بالنظر في كافة المنازعات المتعلقة ببدل الفروغ سواء كان استيفاؤه مشروعاً أم غير مشروع، لأن المشرع قد عدّ ما تتقاضاه الجهات العامة والمؤسسات والجمعيات الخيرية ذات النفع العام والمنظمات الشعبية والنقابات وخزانات التقاعد وصناديق التكافل وما يماثلها مشروعاً (م 15 من قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001).

بل إن محكمة الصلح تبقى مختصة بالنظر في كافة المنازعات المتعلقة بالتزامات المؤجر، كالتزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع وتسليم العين المؤجرة والالتزام بضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية، والمنازعات المتعلقة

---

[1] نقض مدني، قرار /1806/ تاريخ 1982/10/4، مجموعة تقنين أصول المحاكمة لطعمة واستانبولي، الجزء الأول، ص540.

[2] نقض مدني سوري، رقم 334 تاريخ 1975/4/21، مجلة المحامون لعام 1975، ص431– نقض مدني سوري، رقم 368 تاريخ 1975/4/30، مجلة القانون لعام 1976، العدد /1/ ص23.

[3] نقض مدني، رقم /447/ تاريخ 1978/3/14 مجلة المحامون لعام 1978 ص253– نقض مدني، رقم 390 تاريخ 1971/6/5 مجلة المحامون لعام 1971 ص226– نقض مدني، رقم /225/ تاريخ 1975/3/16 مجلة المحامون لعام 1975 ص471.

بتحديد مشتملات عقد الإيجار، لأن النزاع في هذه الحالة الأخيرة يتعلق بالمأجور وتفسير عقد الإيجار[1].

ولا يختلف الأمر فيما يتعلق بالتزامات المستأجر، كالتزامه بدفع الأجرة، واستعمال العين المؤجرة، وعدم إجراء أي تغيير في المأجور، والمحافظة عليها[2].

وتختص محكمة الصلح نوعياً في كافة المنازعات التي تثار بين طرفي العلاقة الإيجارية ولو بعد انتهاء هذه العلاقة، طالما أن مرتكز الدعوى هو العلاقة الإيجارية التي كانت قائمة بين الطرفين[3].

وإذا كانت المحكمة المختصة نوعياً في قضايا الإيجار هي محكمة الصلح، فإن هذا الاختصاص يعد من النظام العام، وبالتالي لا يجوز للأطراف الاتفاق على رفع الدعوى أمام محكمة أخرى غير محكمة الصلح، ويجوز الدفع بعدم الاختصاص النوعي في أي مرحلة كانت عليها الدعوى. (م/ 146/أصول محاكمات مدنية).

3-مدة رفع الدعوى

تنص المادة /12/أ من قانون الإيجار على أنه "لا تسمع دعوى تحديد الأجرة إلا مرة واحدة في كل ثلاث سنوات، وتبدأ هذه المدة من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الادعاء السابق".

يتضح من هذه المادة أن المدة التي حددها المشرع لقبول الدعوى هي ثلاث سنوات، ويستوي أن ترفع من قبل المؤجر أو المستأجر وتبدأ هذه المدة من:

- تاريخ التعاقد أو تاريخ الاتفاق على تعديل الأجرة.
- تاريخ الادعاء السابق.

---

[1] نقض مدني، رقم 745 تاريخ 1988/5/2، منشور في مجموعة تقنين أصول المحاكمات، الجزء الأول، قاعدة 364.

[2] نقض مدني، قرار رقم /410/ تاريخ 1975/5/19، مجلة المحامون لعام 1975، ص594.

[3] نقض مدني سوري، قرار رقم 383 أساس 406 تاريخ 2001/11/13، خالد عزت المالكي، مرجع سابق ص 360.

ولا بد من الإشارة إلى أن التأخر في فصل دعوى التخمين السابقة لا ينبغي أن ينال من حق المؤجر في إقامة دعوى تخمين جديدة إذا كان قد مضى على الادعاء السابق مدة ثلاث سنوات، إلا أنه يتوجب في مثل هذه الحالة تقرير وقف الدعوى إلى حين البت في الدعوى السابقة [1].

ويبدو أن المشرع خلافاً لما كان عليه في تشريعات الإيجار السابقة قد ساوى بين طرفي عقد الإيجار بالنسبة إلى حق الادعاء بالغبن والمدة اللازمة لقبول الدعوى معيداً الأمور إلى نصابها، لأن المادة الأولى من القانون /111/ لعام 1952 منحت المستأجر الحق بالادعاء بالغبن إذا تجاوز بدل الإيجار النسبة المحددة قانوناً، كما يحق للمؤجر الادعاء بذلك بعد انقضاء ثلاث سنوات من العقد إذا كان العقد معقوداً لأكثر من هذه المدة.

كما منع المالك من الادعاء بالغبن بالنسبة إلى العقارات التي خفضت بدلات إيجارها بموجب المرسوم التشريعي رقم 187 تاريخ 1970./9/7

4-صفة المدعي

يجب أن تتوافر في كل طرف من أطراف الدعوى وفقاً للقواعد العامة الصفة التي تجيز له رفع الدعوى، لأن صحة الخصومة والتمثيل من النظام العام.

وإذا ما صححت الخصومة في الدعوى، فإن أثر حكم التخمين يسري من تاريخ تصحيح الخصومة وليس من تاريخ رفع الدعوى[2].

- يتضح من أحكام المادة /6/ من قانون الإيجار التي منحت المؤجر والمستأجر الحق في الادعاء بالغبن، بأنه يشترط لصحة إقامة دعوى التخمين من المستأجر ما يلي:

---

[1] نقض مدني، قرار رقم 645 أساس 803 تاريخ 2002/5/9، ممدوح عطري: مرجع سابق، ص149.

[2] نقض مدني، قرار 195 أساس 436 تاريخ 967/2/23، المحامون، عام 1990، مشارالليه لدى محمد علي فينو: التخمين في القانون والقضاء، المطبعة التعاونية في دمشق ،عام 1997.ص118.

– وجود علاقة إيجارية بين الطرفين، وبذلك يحق للمستأجر رفع دعوى الغبن إذا كان طرفاً في العقد، ويستوي أن يكون قد استأجر من المالك أومن غير المالك، ويحق لورثته من بعده المقيمين معه في أثناء حياته بعد وفاته طلب التخمين، على أن ترفع الدعوى أصالة عن أنفسهم وليس إضافة إلى التركة.

ويجب إبراز وثيقة حصر إرث للمستأجر الأصلي لمعرفة من هم الورثة ومن كان منهم مقيماً معه [1].

أما المؤجر فقد يكون مالكاً ويحق له رفع دعوى التخمين، وقد يكون غير مالك، وملكيته قد تكون ناقصة، فهل يجوز له رفع دعوى التخمين؟

أ–المؤجر مالك للعقار:

تتخذ ملكية المؤجر للعقار المؤجر صوراً وأشكالاً مختلفة.

1– المالك الفعلي:

يحق للمالك الفعلي للعقار رفع دعوى التخمين بوصفه مؤجراً وليس بوصفه مالكاً، لأن التخمين يقوم على وجود علاقة إيجارية ولا يقوم على الملكية[2].

2– المالك على الشيوع:

يعد التخمين عمل من أعمال الإدارة، لذلك يكون للمالكين على الشيوع طلب تحديد بدل الإيجاروفقاً لما يلي:

– يحق لمالكي أغلبية أسهم العقار المؤجر سواء كان شخصاً واحداً أو أكثر طلب تحديد بدل إيجار كامل العقار، وعلى المحكمة أن تتحقق من ذلك في ضوء ما يرد في بيان القيد العقاري ووثيقة حصر الإرث[3].

---

[1] نقض مدني، قرار رقم 877/أساس 683 تاريخ 2002/5/22، المحامون 2004، ص320– نقض مدني، قرار رقم 1060 اساس 1287تاريخ 2004/5/26، المحامون لعام 2005، العددان (7 – 8) ص749 فقرة 244.

[2] نقض مدني، قرار رقم 1014 أساس 1029 تاريخ 2004/5/26، مجلة المحامون عام 2005، العددان 7 – 8 ص746 فقرة 241.

[3] نقض مدني، رقم 804 أساس 903 تاريخ 2003/4/15، مجلة المحامون، عام 2005، العددان 3 – 4 ص327 فقرة 64– نقض مدني، رقم 3016 أساس 3041 تاريخ 2003/12/9، مجلة المحامون لعام 2005، العددان 5 – 6 ص509 فقرة 167.

– يحق للشريك المالك على الشيوع أن يرفع دعوى التخمين لكامل العقار المأجور، ولو لم يملك غالبية أسهم العقار بشرط عدم اعتراض باقي الشركاء على تصرفه، لأنه يعد بمنزلة وكيل عنهم (3/783).

– إذا تمّ رفع دعوى التخمين من دون أن يملك المدعي أغلبية الأسهم، أو اعتراض الباقين لم يقتصر أثر الدعوى في حصة المدعي فقط، ما لم يثبت المدعي أنه هو المؤجر، فيكون من حقه المطالبة بتحديد بدل إيجار كامل العقار[1].

– إذا عين الشركاء مديراً لإدارة المال الشائع، أو عينته المحكمة بناء على طلب أحد الشركاء إن لم تكن ثمة أغلبية، فيحق لهذا المدير طلب تحديد بدل إيجار العقار المأجور.

– في العقارات المشتركة يسري الحكم بتحديد الأجرة الصادر في مواجهة بعض الشركاء المؤجرين أو المستأجرين الذين يملكون أغلبية الحصص على الباقين ما لم يثبت أن الحكم مبني على غش أو حيلة، ويشترط لذلك أن يصدر حكم بتحديد الأجرة، فإذا انقضت الدعوى بالمصالحة، فلا يستفيد باقي الشركاء من هذا الحكم.

– يحق لورثة المؤجر أن يرفعوا الدعوى إذا كانوا يملكون غالبية الأسهم، وبشرط أن يكون المؤجر هو المالك لكامل العقار أو لأغلبية الأسهم بتاريخ وفاته، ولا بد من إبراز حصر إرث يبين فيما إذا كانوا يملكون غالبية الأسهم أم لا، وأن ترفع الدعوى أصالة عن أنفسهم وليس إضافة إلى التركة[2].

3–انتقال الملكية:

تنص المادة /571/ من القانون المدني على ما يلي:

---

[1] نقض مدني، قرار رقم 97اساس 287 تاريخ 2002/1/29، المحامون عام 2002 ص674.

[2] نقض مدني: قرار رقم 2889 أساس 1952 تاريخ 2003/11/24، المحامون ص661 فقرة 171.نقض مدني: قرار رقم 465 تاريخ 2004/3/16، المحامون،2004 العددان–11–12 ص1092 فقرة 317. نقض مدني: قرارقم 3336 تاريخ 2003/12/22 المحامون،2005 العددان 9–10 ص925 فقرة332.

(1- إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر، فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية.

2- ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه).

يتضح من هذه المادة أن الإيجار يكون نافذاً في مواجهة المالك الجديد في الحالات الآتية:

- إذا كان عقد الإيجار ثابت التاريخ قبل صدور التصرف الناقل للملكية.
- إذا كان المالك الجديد عالماً بالإيجار وقت اكتسابه لملكية المأجور[1].
- تمسك المالك الجديد بعقد الإيجار ولو لم يكن نافذاً في حقه.

يجوز أيضاً لمن رسى عليه المزاد رفع دعوى التخمين، لأن هذا القرار يعدّ سنداً لملكية الشخص المشتري الذي جرت الإحالة القطعية لاسمه.

ويكون الأمر كذلك في حالة استملاك العقار المأجور تبقى العلاقة الإيجارية محتفظة بوصفها والمرجع القضائي المختص بها، ولا يتحول عقد الإيجار إلى عقد إشغال، إلا بعد أن تدفع الجهة المستملكة بدل الاستملاك الذي اكتسب الدرجة القطعية إلى المالكين وأصحاب الحقوق، وقامت بتسجيل العقار المستملك باسمها أو باسم الأملاك العامة وبشرط استمرار صفة النفع العام للعقار.

أما إذا زالت عنه هذه الصفة وسجل باسم الجهة المستملكة كملك خاص أو من الأملاك الخاصة للدولة، وكان المستأجر قائماً في العقار، فإن العلاقة الإيجارية تسترد طبيعتها ووصفها [2].

---

[1] نقض مدني، قرار 375 أساس 307 تاريخ 2004/3/16، المحامون عام 2005، العددان 3 – 4 ص357 ف94.

[2] نقض مدني سوري، رقم 326 أساس 716 تاريخ 1978/3/4،مشار إليه لدى فينو، المرجع السابق ص106- استئناف رقم 60 تاريخ 1986/4/10، مشار إليه لدى ممدوح عطري، ص30.

ب: المؤجر غير المالك:

يتخذ المؤجر غير المالك صوراً وأشكال متعددة:

1- المؤجر غير المالك المتمتع بسلطة على العقار:

عرفت المادة /936/ حق الانتفاع بأنه "حق عيني باستعمال شيء يخص الغير واستغلاله، ويسقط هذا الحق حتماً بموت المنتفع".

والمادة /528/ التي تفيد بأن الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة.

يتضح من هذين النصين أن صاحب حق الانتفاع يحق له التأجير، غير أن هذا التأجير ينقضي بانقضاء حق المنتفع، ولذلك فيحق للمنتفع المؤجر رفع دعوى التخمين.

2- الدائن المرتهن رهناً حيازياً:

عرف المشرع السوري الرهن الحيازي في المواد /1028/ /1055/ بأنه عقد يضع بموجبه المدين منقولاً أو عقاراً في يد دائنه أو في يد شخص آخر يتفق عليه الطرفان، لضمان الوفاء بالتزام ما.

وللدائن المرتهن الحق في أن يستثمر العين المؤجرة، ويعد من قبيل الاستثمار التأجير وإذا كان من حقه أن يؤجر، فيكون من حقه أيضاً طلب إعادة النظر بأجرة العقار (التخمين).

3- التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي:

التنازل عن الإيجار: هو اتفاق يقصد به نقل حقوق والتزامات المستأجر الناشئة عن عقد الإيجار إلى المتنازل له.

وبعبارة أخرى هو حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة إلى التزاماته [1].

[1] د. محمد لبيب شنب، المرجع السابق ف168، ص198.

وقد منحت المادة /560/ من القانون المدني المستأجر الحق في التنازل عن الإيجار ما لم يوجد نص في العقد يمنعه من ذلك، ومع ذلك إذا كان الأمر يتعلق بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر، جاز للمحكمة على الرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا لم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق (م 561 مدني).

غير أن المادة /8/ من قانون الإيجار منعت المستأجر من التنازل عن المأجور دون إذن خطي من المؤجر تحت طائلة الإخلاء واستثنت من ذلك ما ورد في الفقرة ج.

"1- إذا أجر أو تنازل المستأجر عن المأجور كلاً أو بعضاً إلى الغير دون إذن خطي من المؤجر، ويستثنى من ذلك العقار المنشأ به مصنع أو متجر أو صيدلية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً أو حرفة وباعه المستأجر أو ورثته بكامله إلى الغير، ففي هذه الحالة يعتبر المشتري خلفاً للمستأجر البائع أو ورثته فيما يتعلق بجميع شروط العقد على أنه يحق للمالك طلب تخمين المأجور فوراً.

2- كما يستثنى من الحق من التخلية أيضاً العقار المؤجر قبل نفاذ هذا القانون لإحدى الوزارات والإدارات والهيئات العامة والوحدات الإدارية والبلديات والمؤسسات والشركات والمنشآت العامة وجميع جهات القطاع العام والمشترك والمصالح العامة وإدارتها سواء كان طابعها إدارياً أو اقتصادياً إذا تنازلت هذه الجهة عن المأجور كلاً أو بعضاً إلى إحدى الجهات المشار إليها بموجب قرار من رئيس مجلس الوزراء، وتعتبر الجهة المتنازل لها خلفاً للجهة المستأجرة فيما جرى التنازل لها عنه فيما يتعلق بجميع شروط العقد ويحق للمؤجر في هذه الحالة طلب تخمين المأجور المتنازل عنه فوراً ويشترط في هذا التنازل استعمال المأجور المتنازل عنه مماثلاً لما حدد في عقد الإيجار".

يتضح من أحكام الفقرة الأولى بأنه يشترط لاعتبار التنازل نافذاً في حق المؤجر أن يكون التنازل شاملاً كافة عناصر المتجر أو المصنع، ويحق للمؤجر طلب التخمين فوراً بمواجهة المتنازل له ولو لم يمض ثلاث سنوات على الادعاء السابق في مواجهة المتنازل، أو على تاريخ العقد، أما المتنازل إليه، فلا يحق له طلب التخمين إلا بعد انقضاء ثلاث سنوات من تاريخ العقد أو الادعاء السابق.

أما الفقرة الثانية فتشترط لصحة هذا التنازل:

– أن يكون التنازل من دائرة رسمية إلى دائرة رسمية.

– أن يستعمل المأجور من قبل الجهة المتنازل لها استعمالاً مماثلاً لما حدد في عقد الإيجار.

– موافقة رئيس مجلس الوزراء.

فإذا توافرت هذه الشروط يعد الإيجار نافذاً في مواجهة المؤجر على الرغم من معارضته، ولكن يحق له أن يطلب التخمين فور التنازل في مواجهة الجهة المتنازل إليها، على ألا تقل الأجور المخمنة للعقار عن النسبة المحددة لها قبل التنازل.

وفيما عدا الحالتين السابقتين إذا تم التنازل وتمت الموافقة على هذا التنازل من قبل المؤجر، فيحق للمؤجر رفع دعوى التخمين في مواجهة المتنازل إليه ضمن المدة المحددة لرفع دعوى التخمين، لأن التخمين الفوري محصور في الحالات الاستثنائية السابقة.

الإيجار الثانوي:

هو عقد يلتزم بمقتضاه مستأجر عين بموجب إيجار سابق، أن يمكن شخصاً من الانتفاع بهذه العين مدة معينة لقاء أجر معلوم [1].

[1] د. محمد لبيب شنب: المرجع السابق ف169، ص199.

ذكرنا بأن المادة /560/ من القانون المدني منحت المستأجر في إبرام عقد إيجار ثانوي ما لم يوجد نص في العقد يمنعه من ذلك، إلا أن قانون الإيجار رقم /6/ منع المستأجر من عقد إيجار ثانوي دون موافقة خطية (م 8/ج).

نستخلص من هاتين المادتين بأنه يجب التمييز ما بين حالتين:

الحالة الأولى: إذا وافق المؤجرعلى الإيجارالثانوي، فيحق له طلب التخمين في مواجهة المستأجر الثانوي، لأن موافقته تؤدي إلى نشوء علاقة إيجارية بينهما.

الحالة الثانية: إذا لم تتم الموافقة من المؤجر على الإيجارالثانوي، فلا يعد الإيجار نافذاً في مواجهته ويكون المستأجر الأصلي مسؤولاً في مواجهته، ولا يحق للمؤجر في هذه الحالة طلب التخمين في مواجهة المستأجر الثانوي لعدم وجود علاقة إيجارية بينهما.

4- المتمتع بحق الإدارة:

هو الشخص الذي يحق له إدارة الشيء على أساس نيابته عن المالك، وتقسم النيابة بحسب مصدرها إلى ثلاثة أقسام:

أ- النيابة الاتفاقية:

فإذا وكّل شخص شخصاً آخر بأن يؤجر عيناً ما، هل يجوز للوكيل أن يرفع دعوى التخمين؟ الإجابة عن هذا السؤال تتطلب معرفة نوع الوكالة (عامة، خاصة) لأن التخمين وإن كان يعد من أعمال الإدارة، وإن الوكالة العامة تخوله هذه الأعمال، فإن التخمين يتطلب رفع دعوى، ورفع الدعوى يتطلب توكيلاً خاصاً م (667 – 668)[1].

ب- النيابة القانونية:

وهي التي يكون مصدرها القانون، كالولي ووكيل التفليسة والمصفي.

[1] نقض مدني سوري، قرار رقم 196 لعام 2002، المحامون الأعداد 7-8 ص681، ف178.

فيحق للولي طلب التخمين بالنسبة إلى عقارات القاصر، والتاجر بعد شهر إفلاسه يصبح غير أهل للتقاضي وينحصر هذا الحق في وكيل التفليسة بعد صدور قرار بتعيينه، ويكون الأمر كذلك بالنسبة إلى المصفي.

ج- النيابة القضائية:

وهي التي تثبت بحكم قضائي، كالحارس القضائي والوصي والقيم والوكيل عن المفقود والغائب، فيجوز لهؤلاء أن يرفعوا دعوى التخمين، لأن التخمين يعد عملاً من أعمال الإدارة وهذا هو الحد الأدنى من الصلاحيات الممنوحة لهم.

5- المؤجر غير المالك (الفضولي):

الفضالة: هي أن يتولى شخص عن قصد القيام بشأن عاجل لحساب شخص آخر، دون أن يكون ملزماً بذلك (م 189 مدني).

يحق للفضولي رفع دعوى تخمين المأجور الذي أجره من الغير طالما أن مركزه القانوني أصبح بحكم النائب عن مالك العقار[1].

ويصبح الفضولي في مركز المالك الظاهر حسن النية، إذا كان المؤجر حائزاً للعقار وقت التأجير والمستأجر حسن النية.

ثالثا-إجراءات الدعوى والحكم فيها

تنص المادة 6/أ من قانون الإيجار "إذا ادعى المؤجر أو المستأجر الغبن في بدل الإيجار عين القاضي الصلحي خبيراً أو ثلاثة خبراء لتقدير قيمة العقار موضوع الخلاف...".

والمادة /17/ من القانون ذاته تنص على أنه "تطبق أحكام القانون المدني وقانون أصول المحاكمات في كل ما لم يرد عليه نص في هذا القانون".

[1] نقض مدني، رقم 689 أساس 531 لعام 2002 مجلة المحامون عام 2005، العددان 3 – 4 ص274 ف18.

وبناء على ذلك فإن إجراءات دعوى التخمين يحكمها قانون أصول المحاكمات من حيث الحضور والغياب، وإجراءات سير الجلسات ونظامها، والتدخل، والطلبات العارضة، وما نص عليه قانون الإيجار من أحكام بخصوص الخبرة.

وعند عدم وجوم نص في قانون الإيجار يتعلق بالخبرة والخبراء، يتعين الرجوع إلى قانون البينات، لذلك سوف يتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين:

1-الخبراء

نص المشرع في المادة السادسة من قانون الإيجار على طريقة اختيار الخبراء، وما عدا ذلك من أحكام كالاعتراض والرد يجب الرجوع إلى قانوني البينات وأصول المحاكمات المدنية.

ولأن موضوع تقدير الأجرة هو مسألة فنية قانونية فيجب على المحكمة أن تبين للخبراء المسائل التي يراد الاستعانة بخبرتهم فيها، ويتوجب على الخبراء اتباع الأسس والضوابط التي تمكنهم من تقدير الأجرة بشكل فعلي وعادل.

أ- اختيار الخبراء:

حسب أحكام المادة /6/ من قانون الإيجار يتم اختيار الخبراء وفقاً لما يلي:

1- اتفاق الخصوم على اختيار الخبراء:

إذا اتفق الخبراء على اختيار خبير واحد أو ثلاثة خبراء، فيكون اتفاقهم ملزماً للمحكمة، ويجب على المحكمة تثبيت اتفاقهم في محضر الجلسة، والخصوم غير ملزمين عند اختيارهم للخبراء التقيد بجدول الخبراء المعلن بقرار من وزير العدل.

2- عدم اتفاق الخصوم على اختيار الخبراء:

إذا لم يتفق الخصوم على اختيار الخبير أو الخبراء الثلاثة، فعلى كل فريق منهم تسمية خبير من جدول الخبراء المعلن بقرار من وزير العدل ويعين القاضي

الخبير الثالث من هذا الجدول، وفي حال عدم تسمية أحد الخصوم لخبيره فيكون أمر اختيار خبير الخصم الممتنع والخبير الثالث متعلقاً بالقاضي، ويبقى للخصم الآخر حق تسمية خبيره.

3- يتم اختيار الخبراء جميعاً من قبل المحكمة في حالتين:

أ- في المحاكمات الغيابية التي تصدر بمثابة الوجاهي، عندما يتخلف أحد طرفي الخصومة عن الحضور، ويشمل هذا التعيين كافة الخبراء، لأن نص المادة أشار إلى حق القاضي في اختيار الخبير أو الخبراء الثلاثة.

ب- اتفاق الأطراف على تفويض المحكمة.

وإذا كان الأصل أن المحكمة ملزمة باختيار الخبراء من الجدول، إلا أنه يحق لها عدم التقيد بذلك في الحالات الآتية:

- إذا اتفق الأطراف على تخويل المحكمة بذلك.

- إذا كان الجدول خالياً من أسماء الخبراء الاختصاصيين في الموضوع المعروض عليها.

ب- الاعتراض على الخبراء والرد:

1- الاعتراض على الخبراء:

لم ينص قانون الإيجار وقانون البينات على قواعد تتعلق بالاعتراض على الخبراء، ولكن يمكن أن يستدل على حق الخصوم في الاعتراض على تسمية الخبراء من بعض الاجتهادات القضائية، حيث قضت محكمة استئناف دمشق (إذا لم يجرِ الاعتراض على تسمية الخبير باعتباره غير مسجل في جدول الخبراء المعتمدين لدى وزارة العدل إلا بعد إدلائه بخبرته فإن هذا الاعتراض غير مقبول) [1].

[1] استئناف دمشق، رقم 601 أساس 2186 تاريخ 1989/10/18، مشار إليه لدى فينو: المرجع السابق، ص599.

وما أكدته محكمة النقض "إن الجهة المدعى عليها الطاعنة لم تقدم بعد أي طعن في إجراءات تعيين الخبراء أو الخبرة الجارية طيلة مرحلة المحاكمة أمام محكمة الصلح، فلا يصح منها الاعتراض لأول مرة أمام محكمة النقض) [1].

2- رد الخبراء:

إذا كان الاعتراض على تسمية الخبراء يتم لعدم الكفاءة أو لسبب يتعلق بحياد الخبير، فإن رد الخبراء يتم وفقاً للأسباب التي تسوغ رد القضاة المنصوص عنها في المادة /174/ قانون أصول المحاكمات.

على أن يقدم طلب الرد إلى المحكمة التي تتولى النظر في استدعاء الدعوى باستدعاء يبلغ للخبير خلال ثلاثة أيام من صدور قرار تعيينه في المحاكمات الوجاهية، ومن تاريخ إبلاغه إذا كان القرار قد صدر في غياب الخصم طالب الرد.

ويكون للخصم طلب الرد إذا كانت أسباب الرد قد حصلت بعد المدة المحددة لتقديم طلب الرد، أو إذا أثبت بأنه لم يكن يعلم بتلك الأسباب إلا بعد انقضاء المدة، غير أنه إذا كان الخصم هو الذي اختار الخبير، فلا يجوز له طلب الرد إلا إذا حصلت أسباب الرد بعد الاختيار، لأن اختياره الخبير يفيد بأنه على معرفة حقيقية بكل ما يتعلق بهذا الخبير.

3- استبدال الخبراء:

ونظراً لعدم وجود نص خاص في قانون الإيجار، ووفقاً للقواعد العامة في قانون البينات، يمكننا أن نستخلص مجموعة من المبادئ التي يجب التقيد بها:

- لا يجوز استبدال الخبير المتغيب عن موعد الكشف إلا إذا تم تبليغه.

- يتم استبدال الخبير في جلسة علنية لإتاحة الفرصة أمام الخصوم للاعتراض على الخبير أو طلب رده، ويطبق ذلك على الخبراء المعينين من قبل الأطراف والمحكمة.

[1] نقض مدني، رقم 3119، أساس 3232 تاريخ 2003/12/9، مشار إليه لدى المالكي المرجع السابق، ص412.

– لا يجوز للخبير الجديد مباشرة مهامه قبل انقضاء المدة المحددة للاعتراض أو الرد[1].

– تعد الخبرة صحيحة في حال وقع الخصم على محضر الخبرة ولم يعترض على استبدال الخبير[2].

ويمكن أن نذكر بعض حالات استبدال الخبراء التي نص عليها قانون البينات وهي:

– إذا طلب الخبير إعفائه من مهمته قبل البدء بها وقبلت المحكمة الطلب (م145 بينات).

– إذا لم يستطع الخبير أن يقدم تقريره في الموعد المحدد، ورأت المحكمة أن سبب التأخير غير مقبول (م 153 ق. بينات).

– إذا استقال الخبير بعد أن باشر المهمة (م 157 بينات).

3– مباشرة الخبراء مهمتهم والكشف على المأجور:

تنص المادة /149/ من قانون البينات على أنه:

"1– إذا لم يطلب الخبير إعفائه ولم يرد، وجب على القاضي المنتدب أن يعين تاريخاً قريباً لبدء أعمال الخبرة على أن لا يتجاوز هذا التاريخ الثمانية أيام التالية لانقضاء المهلة التي يجوز فيها طلب رد الخبير أو صدور حكم برفض طلب الرد.

2– ويدعو القاضي المنتدب الخبير والخصوم قبل الموعد المعين بأربع وعشرين ساعة على الأقل عدا مهلة المسافة، بمذكرة ترسل بواسطة ديوان المحكمة تتضمن مكان أول اجتماع واليوم والساعة اللذين ينعقد فيهما...".

---

[1] نقض مدني، رقم 1377 / أساس 1668 تاريخ 1974/12/19، مجلة المحامون ص18 لعام 1975. نقض مدني، رقم 894 / أساس 1114 تاريخ 2004/5/12 مجلة المحامون لعام 2005 ص737 ف231. نقض مدني، رقم 955 / أساس 1260 تاريخ 2004/5/12 مجلة المحامون لعام 2005 ص741 ف235.

[2] نقض مدني، رقم 299 أساس 311 تاريخ 2002/3/12، مجلة المحامون لعام 2002 ص692.

ولكن ما يجري على أرض الواقع هو أن المحاكم تعين موعد الكشف ومكان اجتماع هيئة المحكمة والخبراء في القرار المتضمن تسمية الخبراء.

ويمكن إيجاز إجراءات الكشف على المأجور بما يلي:

– يتعين على الخبير قبل البدء بأعماله إذا كان معيناً من خارج الجدول أن يحلف اليمين القانونية على أن يقوم بمهمته بأمانة وصدق، أما إذا كان معيناً من الخبراء الواردة أسماؤهم في جدول الخبراء، فيجري تذكيره باليمين التي حلفها سابقاً لأول مرة عند تعيينه خبيراً في الجدول[1].

– يقوم القاضي بالكشف على المأجور، وينظم محضراً بوصف المأجور ومشتملاته.

– يجب أن يوقع على المحضر القاضي والخبراء وأطراف الدعوى، وعدم توقيع القاضي يؤدي إلى بطلان الخبرة، أما عدم توقيع أحد طرفي الدعوى لا يؤثر في صحته[2].

– يجب على القاضي أن يوضح للخبراء المهمة الموكلة إليهم، والمسائل التي يراد الاستعانة بخبرتهم فيها، وأن يبين لهم الاعتبارات التي تدخل في تقدير قيمة العقار المأجور.

– وإذا ذهب القاضي والخبراء إلى موقع العقار ووجدوه مغلقاً، فيجب عليهم العودة في وقت آخر لمعاينة المأجور، وفي حال وجوده مرة أخرى مغلقاً، يجوز للقاضي اتخاذ قرار بفتح العقار عنوة وفق الأصول القانونية.

– ويجوز للخبراء أن يقوموا بأعمال الخبرة في غياب الخصوم إذا تبلغوا موعد الكشف بصورة قانونية (م 3/149 من قانون البينات).

---

[1] انظر المادة /10/ من قانون الخبراء رقم 42 لعام 1979– نقض مدني قرار رقم 143 أساس 235 تاريخ 2004/1/27، مشار إليه لدى المالكي: مرجع سابق، ص429.

[2] نقض مدني، قرار رقم 523 أساس 1062 تاريخ 1978/3/2، مجلة المحامون لعام 1978 ص401 فقرة 536.

ج- تقرير الخبرة:

إن تقويم العقار من قبل الخبراء هو عملية فنية قانونية، تقوم على أسس معينة.

1- تقرير الخبرة:

يجب على الخبير تنظيم محضر بعمله يبين فيه الزمان والمكان وحضور الخصوم وأقوالهم وملاحظاتهم التي قدموها خلال الكشف، والأشخاص الذين اقتضت الضرورة سماعهم، ويوقع الخصوم والأشخاص الذين اقتضت الضرورة لسماعهم على أقوالهم، وفي حال عدم التوقيع، لا بد من ذكر الأسباب (م 150 بيّنات).

ويجب على الخبير عند الانتهاء من مهمته أن يعد تقريراً مفصلاً يتضمن نتيجة أعماله ورأيه والأدلة التي يستند إليها في تسويغ هذا الرأي أو ذاك، ويجب أن يتم التوقيع على التقرير من الخبراء، وفي حال الاختلاف يجب عليهم أن يقدموا تقريراً واحداً يبين فيه رأي كل منهم وأسبابه (م 51 بيّنات).

ويبدو أن ذكر كل خبير رأيه مع الأدلة والأسباب التي استند إليها تفيد القاضي في مناقشة وتعليل حكمه بشكل سليم.

2- أسس تقدير الخبرة:

يجب على الخبراء عند تقدير قيمة العقار أن يراعوا الاعتبارات المؤثرة في قيمة المأجور، ومن أهم الأسس والاعتبارات التي يجب أن تؤخذ بالحسبان ما يلي[1]:

- موقع المأجور وأوصافه من حيث مساحته، ومشتملاته، طراز بنائه، المواد المبني بها، توزيعه الطابقي.
- قيمة المتر المربع من أرض المأجور.
- قيمة المتر المربع من بناء المأجور.
- كيفية حساب القيمة المقدرة للمأجور بتاريخ الادعاء.

[1] القاضي أنس الزين، مجموعة محاضرات ألقيت على طلاب المعهد القضائي، المحاضرة /14/ ص19.

– المنقولات التي رصدت لخدمة العقار وأصبحت عقارات بالتخصيص.

– ملحقات المأجور.

– مراعاة كون العقار مؤجراً: مما يستتبع عدم إدخال بدل الفروغ في تقدير قيمة المأجور لأن الفروغ من حق المستأجر[1].

– يجب على الخبراء تحديد قيمة العقار بتاريخ الادعاء، وأن يذكروا في تقريرهم أن التقدير تم وفقاً لتاريخ الادعاء، وأن ذكر تاريخ غير هذا التاريخ يؤدي إلى بطلان الخبرة.

أما إذا سكتوا عن تحديد تاريخ ما، ذهبت بعض الاجتهادات القضائية إلى أنه لا يبطل الخبرة، لأنه يعد غموضاً يمكن توضيحه بسؤال الخبير[2]، في حين ذهب حكم آخر إلى أن ذلك يعيب الخبرة [3].

د– تقويم الخبرة من قبل المحكمة:

تنص المادة /155/ من قانون البينات على "إن رأي الخبير لا يقيد المحكمة، وإذا حكمت خلافاً لرأي الخبير وجب عليها بيان الأسباب التي أوجبت إهمال هذا الرأي كله أو بعضه".

يتضح من هذه المادة أن المحكمة غير ملزمة بتقرير الخبرة ولها سلطة تقديرية في القبول أو الرفض، غير أن هذه السلطة مشروطة بأن يعلل سبب مخالفته، ويستوي أن يكون قد أخذ برأي الأقلية أو الأكثرية، وإن كانت بعض الاجتهادات القضائية قد ذهبت إلى أنه يتوجب على المحكمة في قضايا الإيجار الأخذ برأي الأكثرية، مستندة إلى أن إجراءات تعيينهم في هذه المسائل تتضمن أحكاماً استثنائية للقواعد العامة في تعيين الخبراء الواردة في قانون البينات[4].

---

[1] – نقض مدني، قرار رقم 941 تاريخ 2003/4/30، المحامون 2004 العددان 3–4 ص332 فقرة 81.

[2] نقض مدني، رقم 2161 أساس 3828 تاريخ 1978/12/20، مجلة المحامون عام 1979، العددان 2 – 3 ص78 ف109.

[3] نقض مدني، رقم 2112 أساس 2028 تاريخ 1978/12/10، مجلة المحامون 1979، العددان 2، 3 – ص76 ص108.

[4] نقض مدني، رقم 616 أساس 657 تاريخ 1976/5/9، مجلة القانون عام 1976 ص596.

ووفقاً للمادة /154/ بينات يمكن للمحكمة من تلقاء نفسها، أو بناءً على طلب الخصوم أن تأمر بدعوة الخبير لحضور الجلسة إذا رأت في تقريره نقصاً، أو إذا رأت أن تستوضحه في مسائل معينة ولازمة للفصل في الدعوى.

ولها من تلقاء نفسها أو بناء على طلب من أحد الخصوم أن توجه أسئلة لإيضاح تلك المسائل.

ويكون لها أيضاً أن تأمر بالقيام بتحقيق فني أو بعمل تكميلي تعهد به إلى الخبير نفسه أو إلى خبير آخر.

وإذا كان الأصل هو جواز إعادة الخبرة، فماهي الحالات التي يجوز إعادة الخبرة؟ وما هي شروطها؟[1].

يجوز إعادة الخبرة في الحالات الآتية:

– إذا شابها نقص أو غموض أو لم تقتنع بها المحكمة.

– التفاوت بالتقدير بين أكثرية الخبراء والأقلية منهم المقترن بنقص أو غموض في الخبرة[2].

– التفاوت الكبير في التقدير[3].

– الاختلاف المدعم بأدلة تؤدي إلى الشك في صحة التقدير[4].

– وفاة أحد الخبراء، وكانت الخبرة مشوبة بالغموض أو النقص وتعذر استجلاؤه[5].

غير أن جواز إعادة الخبرة مشروط بدعوة الخبراء واستيضاح النقص أو التفاوت والفشل في تسويغ ذلك من قبلهم.

---

[1] نقض مدني، رقم 1859 أساس 1885 تاريخ 2004/9/21، مجلة المحامون لعام 2005، ص763، ف256.

[2] نقض مدني، قرار رقم 670 تاريخ 1964/4/6، شفيق طعمة وأديب استنبولي ص1345.

[3] استئناف دمشق رقم 161 أساس 413 تاريخ 1984/5/8 مجلة القانون 1984 ص952.

[4] نقض مدني، قرار رقم 1185 تاريخ 1962/10/27، طعمة واستنبولي ص1345.

[5] نقض مدني، قرار رقم 1185 تاريخ 1962/10/27، طعمة واستنبولي ص1345.

وفي حال قررت المحكمة إعادة الخبرة، يجب عليها أن تبين الأسباب التي دعتها لإجراء ذلك، لأنه لا يجوز للمحكمة إعادة الخبرة إذا ما تمت بصورة سليمة، ولا يجوز لها أن تعيدها لمجرد إبداء الرغبة من الخصم، لأن ذلك من شأنه أن يطيل النزاع.

وإذا ما قرر القاضي إجراء خبرة جديدة، فكيف يتم الترجيح بين هذه الخبرات؟ وهل له أن يعدل عن الخبرة الثانية والأخذ بالخبرة الأولى؟

الإجابة على هذه الأسئلة تتضمن عرض مجموعة من المبادئ التي يجب التقيد بها وهي:

– لا يجوز أن تأخذ المحكمة بمتوسط الخبرتين[1].

– لا يجوز جمع الأكثرية في الخبرتين واعتماد الحد الوسطي بينهما، لأن ذلك يكون مستنداً إلى تقدير شخصي للقاضي[2].

– لا يجوز للقاضي الأخذ بالخبرة الأولى التي عدل عنها، لأن قرار إعادة الخبرة يفيد بأن القاضي قرر عدم صلاحية الخبرة الأولى، ولا يكون أمامه إلا الحكم وفقاً للخبرة الثانية أو القيام بخبرة ثالثة، إذا كانت الخبرة الثانية معيبة بعيب يستوجب إعادتها.

– لا يجوز لأي طرف في الدعوى بعد أن تلبي المحكمة رغبته في إعادة الخبرة أن يطلب الأخذ بالخبرة الأولى[3].

2–الحكم بتحديد الأجرة

يخضع الحكم في دعوى التخمين للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية، وسنكتفي في بيان الأسس التي يجب على المحكمة أن

---

[1] نقض مدني، رقم 269 أساس 1048 تاريخ 1979/4/18، مجلة المحامون لعام 1979، الأعداد 6 – 7 – 8 ص328 فقرة 450.

[2] نقض مدني، رقم 446/ أساس 3285 تاريخ 1965/6/20، مجلة المحامون، عام 1965، ص504.

[3] نقض مدني، رقم 350 أساس 450 تاريخ 1977/3/23، مجلة المحامون، عام 1977، ص266.

تعتمد عليها عند الحكم بتحديد الأجرة والطعن في الحكم وأثر الصلح في دعوى التخمين.

أ- أسس الحكم بتحديد الأجرة:

يجب على القاضي أن يحكم بتحديد الأجرة آخذاً بالحسبان الأسس الآتية:

1- النسب القانونية:

تنص المادة الأولى من قانون الإيجار على أنه: "ج- تحدد أجور العقارات المعنية في الفقرة /ب/ من هذه المادة وفقاً للنسب الآتية من قيمة العقار المأجور بتاريخ الدعوى وذلك عن سنة ميلادية:

1- (5) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة للسكن مضافاً إليها /20%/ من قيمة الأثاث الداخل في عقد الإيجار.

2- (6) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو المأجورة لمزاولة مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً.

3- (7) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة للدوائر الرسمية لاستعمالها محاكم أو المأجورة للاستثمار التجاري أو الصناعي أو لمهنة حرفية.

4- (8) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة لاستعمالها مدارس".

يتضح من هذا النص أن هذه النسب حددت وفقاً للغاية التي أعد لها المأجور بحسب الاتفاق، وبعبارة أخرى، فالعبرة هي للهدف الوارد في عقد الإيجار وليس للاستخدام الفعلي[1].

وإذا كانت القاعدة هي أن النسب تحدد وفقاً للغاية من استعمال المأجور وفقاً لما هو وارد في عقد الإيجار، إلا أن لهذه القاعدة استثناءات هي:

[1] نقض مدني، رقم 240 أساس 543 تاريخ 2002/3/12، مجلة المحامون 2004، ص298.

– إذا أقدم المستأجر على تغيير جهة استعمال المأجور المؤجر للسكن، واستخدمه في الاستثمار التجاري، فإن النسبة تحدد وفقاً للاستخدام الجديد، وتصبح 7% بدلاً من 5%، بسبب زيادة الأعباء على المأجور.

– إذا كانت العين المؤجرة معدة للتجارة، وتم التأجير على هذا الأساس، ثم حول المستأجر استخدامه للعين من تجاري إلى سكني، فتبقى النسبة على أساس تجاري، لأن المؤجر أعده لممارسة التجارة، وكان الدافع الرئيسي للتعاقد هو التأجير لممارسة عمل تجاري، ولو رفض المستأجر الموافقة على ذلك، لبحث المؤجر عن مستأجر آخر.

أما إذا كان العقار معد للسكن بالفعل، وتم الاتفاق على إيجاره لممارسة عمل تجاري، ومن ثم استخدمه المستأجر للسكن، فالعبرة تكون للاستخدام الفعلي، وعلى المستأجر إثبات ذلك، لأن هذا الاتفاق يتضمن تحايل على قوانين الإيجار التي تعد من النظام العام.

– إذا أقدم المستأجر على تجزئة المأجور واستخدم بعض أجزائه في غير ما نص عليه العقد، يحدد بدل الإيجار في هذه الحالة لكل جزء على حدة بحسب استعماله الفعلي، إذا كان من شأن الاستعمال الجديد لهذا الجزء رفع نسبة البدل لهذا الجزء.

– إذا كان المأجور معداً للسكن وأجر لهذه الغاية وقام المستأجر باستعماله للسكن، لكنه خصص غرفة منه لممارسة مهنة المحاماة، فتكون النسبة لهذه الغرفة هي 6% من قيمتها و 5% لباقي أجزاء العقار[1].

وفيما يتعلق بالفقرة الثانية من الفقرة /ج/ من المادة الأولى المتعلقة بالعقارات المؤجرة للدوائر الرسمية فإنها تخضع لنسبة 6% من قيمتها، ولكن يجب التمييز بين حالتين:

[1] نقض مدني، رقم 1166 أساس 1013 تاريخ 1953/11/3، طعمة واستنبولي، ص1188.

الأولى: إذا كان العقار مؤجراً للدوائر الرسمية وتم استخدامه للأعمال الإدارية العادية فإن النسبة تكون 6% من قيمة العقار.

الثانية: إذا استخدمت الدوائر الرسمية العقار المؤجر لها لأغراض صناعية أو تجارية، فإن النسبة تصبح 7% لزيادة الأعباء على المأجور[1].

وإذا كانت النسبة تختلف بحسب ما إذا أعد المأجور لممارسة أعمال صناعية وتجارية أو مهنة حرة، فما هو المعيار الذي يمكن اعتماده للتمييز بينهما؟

للتمييز بينهما نجد أن المهن الحرة تقوم على القيم العلمية والثقافية والفنية، حيث يشترط في المهن الحرة الاختصاص العلمي والشهادة الاختصاصية، أي تستند على الجهد العقلي والثقة الشخصية، ويتفوق فيها الجهد الذهني والفكري على الجهد الجسدي[2].

فيعد وفقاً لهذا المعيار من الأعمال التجارية: الأعمال المصرفية، مهنة الحلاقة، بيع الأحذية، الشركات التجارية، الصرافة، تأجير المستودع.

ويعد من الأعمال الصناعية: مهنة الطحن، الحدادة، الخراطة، مهنة الخياطة، ويعد من الأعمال الحرة: الصيدلة، الطب، المحاماة، الهندسة، الرسم، الخط[3].

ولا بد من الإشارة إلى أن عدّ عمل ما هو مهنة حرة أو أعمال تجارية أو صناعية، هي مسألة نسبية تختلف من زمن إلى آخر، وإذا كانت مهنة الحلاقة في وقتٍ ما هي من الأعمال التجارية، فيمكن عدّها في الوقت الحالي من المهن الحرة، لما أصبحت تتطلبه من جهد عقلي وشهادات علمية.

---

[1] استئناف دمشق، رقم 87 أساس 1446 تاريخ 1994/3/9، مجلة المحامون، عام 1995، العددان 9 – 10 ص952.

[2] استئناف دمشق، رقم 87 أساس 1446 تاريخ 1994/3/9، مجلة المحامون عام 1995، العددان 9 – 10 ص952– نقض مدني: رقم 3192 أساس 3315 تاريخ 2003/12/22، مجلة المحامون، عام 2005، ص516 فقرة 175– نقض مدني: رقم 901 أساس 1144 تاريخ 2004/5/12، مجلة المحامون، عام 2005، ص739 فقرة 233.

[3] انظر للمزيد: القاضي أنس الزين، المرجع السابق، المحاضرة الرابعة عشر، ص3.

2- أثر الحكم بتحديد الأجرة:

تنص المادة السابعة من قانون الإيجار على أن "طلب المؤجر أو المستأجر تقدير أجر العقار لا يعفي المستأجر من دفع بدل الإيجار المستحق بمقتضى الأحكام القانونية، على أن يجري الحساب بعد صدور حكم قطعي ووضعه موضع التنفيذ بالأجرة المقدرة التي تسري من تاريخ الادعاء".

يتضح من هذه المادة إذا رفعت دعوى تخمين يجب على المستأجر أن يستمر بدفع الأجرة خلال الوقت الممتد من تاريخ رفع الدعوى وحتى صدور حكم مكتسب الدرجة القطعية، فإذا ما صدر حكم واكتسب الدرجة القطعية فلا بد إجراء تسوية بين الطرفين المتعاقدين.

ولتوضيح ذلك نضرب المثال الآتي:

إذا كانت الأجرة المتفق عليها هي عشرة آلاف ليرة سورية، ورفعت دعوى التخمين في 2012/1/1، وصدر حكم مكتسب الدرجة القطعية وحدد الأجرة بـ /15/ ألف ليرة سورية في 2012/6/1. فيكون لهذا الحكم أثر من تاريخ رفع الدعوى وهو 2012/1/1، أي أن الأجرة تصبح /15/ ألف ليرة سورية منذ ذلك التاريخ وإذا كان المستأجر قد دفع الأجرة خلال الفترة الممتدة من 2012/1/1 ولغاية 2012/6/1 الأجرة شهرياً وبحدود عشرة آلاف ليرة سورية، فيتوجب عليه أن يدفع فرقاً ومقداره خمسة آلاف ليرة سورية عن كل شهر منذ تاريخ رفع الدعوى.

وإذا كان تاريخ الادعاء هو الذي يعول عليه في تحديد الأجرة وينسحب أثر الحكم إلى هذا التاريخ، فلا بد من عرض بعض الحالات التي تمر بها الدعوى، لتحديد هذا التاريخ.

- إذا شطبت الدعوى، ثم جددت، حددت الأجرة من تاريخ تجديد الدعوى (م 119 أصول محاكمات)[1].

[1] نقض مدني، رقم 965 أساس 127 تاريخ 2004/5/12، مجلة المحامون من عام 2005، ص742.

– يحدد بدل حصة المدعية من تاريخ الادعاء وبدل حصة المتدخلة من تاريخ التدخل[1].

– إذا تنازل المدعي عن الدعوى، ثم جددها بعد مدة، حددت الأجرة من تاريخ التجديد (م 1/171 أصول محاكمات).

– إذا تنازل المدعي عن دعوى التخمين وعن الحق المدعى به، فإن ذلك يحجب عنه حق الادعاء بالتخمين من جديد خلال ثلاث سنوات من تاريخ ادعائه السابق (م 2/171 أصول محاكمات)[2].

– إذا تم تصحيح الخصومة، فإن الحكم بدعوى التخمين يسري من تاريخ التصحيح وليس من تاريخ الادعاء[3].

– إذا كان هناك ادعاء بالتقابل، فإن حكم تحديد الأجرة، يسري من تاريخ الادعاء بالتقابل (م 159/ب أصول محاكمات مدنية).

أي إذا ثبت للخصم بعد إجراء الخبرة في دعوى التخمين أنه هو المغبون وليس المدعي، فله أن يرفع الدعوى المتقابلة لإزالة الغبن عنه اعتباراً من تاريخها.

3- نفقات دعوى التخمين:

تنص المادة 6/ د من قانون الإيجار على أنه "تحكم المحكمة بإلزام المدعى عليه بجميع المصاريف ما لم يظهر لها أن الغبن ليس بجسيم أو يثبت لها أن المحكوم له تسبب في إنفاق مصاريف لا فائدة منها، وفي هذه الحالة يحق للمحكمة أن توزع المصاريف بين الطرفين بالنسبة التي تراها عادلة".

الأصل أن مصاريف الدعوى يحكم بها على المحكوم عليه، وإذا تعدد المحكوم عليهم جاز الحكم بقسمة المصاريف بينهم بالتساوي أو بنسبة مصلحة كل منهم

---

[1] نقض مدني، رقم 3253، أساس 3391 تاريخ 2003/12/22، مجلة المحامون، عام 2005، ص519 فقرة 178.

[2] نقض مدني،14 أساس 781 تاريخ 1979/1/23، مجلة المحامون 1979، العددان 4 – 5 ص194 فقرة 260.

[3] نقض مدني، رقم 389 أساس 479 تاريخ 1967/4/26، مجلة المحامون عام 1967 ص221.

وفقاً لما تقدره المحكمة، ولا يلتزم المحكوم عليهم بالمصاريف بالتضامن إلا إذا كانوا متضامنين في أصل المحكوم به (م 209) أصول محاكمات مدنية.

وإذا كان الأصل هو أن يتحمل المحكوم عليه مصاريف دعوى التخمين، إلا أنه يجوز للمحكمة أن توزع المصاريف بين الطرفين بنسب تراها عادلة في الحالات الآتية:

– إذا ظهر للمحكمة عند تحديد الأجرة أن الغبن ليس بجسيم، أي لا يوجد فرق كبير بين الأجر المتفق عليه بين الطرفين، والأجر الذي حددته المحكمة.

– إذا تبين للمحكمة أن المحكوم له تسبب في إنفاق مصاريف بدون مسوغ، كما لو عرض المستأجر على المؤجر الذي رفع دعوى الغبن بدل إيجار محدد ورفض المؤجر هذا العرض، وبعد صدور الحكم تبين أن الأجرة التي حددتها المحكمة أقل أو مساوية للأجر الذي عرضه المستأجر على المؤجر عند رفع الدعوى، وقد تكون النسبة العادلة، هي أن تحكم بكافة المصاريف على المدعي.

ب–الطعن في الحكم

تنص المادة 5 من قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001 على ما يلي:

أ– يفصل قضاة الصلح بالدرجة الأخيرة في دعاوي أجور العقارات وتقديرها وتخلية المأجور وفسخ عقد الإيجار وبطلانه وإنهائه والتعويض عنه وفي كل الخلافات الإيجارية مهما بلغت أجرة العقار أو المبلغ المدعى به.

ب– تفصل محكمة النقض على وجه الاستعجال في دعاوي الإيجار.

ج– الطعن بالنقض في قضايا التخلية يوقف التنفيذ".

وتنص المادة /4/ من القانون رقم/1/ تاريخ /1/14/ 2010 المعدلة للمادة /75/ من قانون أصول المحاكمات المدنية على ما يلي:

"تختص محكمة الصلح بالحكم في الدعاوي المنصوص عليها في المواد السابقة وفي جميع الدعاوي الداخلة في اختصاصها بموجب قوانين خاصة وفقاً لما يلي:

أ- تحكم بقرار مبرم بما لا يتجاوز القيمة فيه أو البدل عشرين ألف ليرة سورية.

ب- تحكم بقرار يقبل الطعن بطريق الاستئناف في الدعاوي الأخرى وحكم محكمة الاستئناف مبرم.

ج- إذا كان القرار يتضمن جزءاً قابلاً للطعن وآخر مبرماً يكون القرار بمجموعه قابلاً للطعن".

يتضح من هذه النصوص أن المحكمة المختصة بقضايا الإيجار في مختلف التشريعات هي محكمة الصلح، غير أن الاختلاف يكمن في طريقة الطعن، حيث تكون الأحكام الصادرة من محكمة الصلح في القضايا الإيجارية وفقاً لتشريع عام 1979 مبرمة إذا كان البدل أو القيمة لا تتجاوز عشرين ألف ليرة سورية، ويكون الحكم قابلاً للطعن أمام محكمة الاستئناف فقط فيما عدا ذلك.

في حين أن القانون 111 لعام 1952 والقانون 6 لعام 2001، جعلا حكم محكمة الصلح يقبل الطعن أمام محكمة النقض.

والطعن بالنقض وفقاً للقواعد العامة لا يقبل إلا للأسباب الحصرية التي وردت في المادة /250/ من قانون أصول المحاكمات المدنية، ومدة الطعن ثلاثون يوماً تبدأ من اليوم الذي يلي تفهيم الحكم إذا كان وجاهياً، ومن اليوم الذي يلي تبليغه إذا كان بمثابة الوجاهي.

وبعبارة أخرى يمكن القول إن الأحكام الصادرة في المنازعات الإيجارية التعاقدية المتعلقة بالمنقولات، وفي دعاوي أجر مثل العقار، تخضع للطعن أمام محكمة الاستئناف ويكون حكم محكمة الاستئناف مبرماً (مادة 75/ب/ أصول محاكمات مدنية) ولا يمكن إخضاع هذه الأحكام للطعن بطريق النقض وفقاً لأحكام

المادة /5/ من قانون الإيجار رقم /6/ لعام 2001، لأن هذه المادة وردت في قانون خاص هو الذي ينظم العلاقات الإيجارية التعاقدية المتعلقة بالعقارات[1].

غير أننا لا نتفق مع هذا الرأي فيما يتعلق بأجر مثل العقار فيما يتعلق بطريق الطعن، لأن المادة الخامسة من قانون الإيجار رقم /6/ ذكرت في دعاوي أجور العقارات وتقديرها، وإن طرق تقدير الأجرة يمكن أن تتم بإحدى الوسائل الآتية:

1- اتفاق الطرفين صراحة، وفي حال السكوت يصار إلى أجر المثل.

2- بواسطة المحكمة.

وفيما عدا ذلك لا بد من الرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عنها في قانون أصول المحاكمات وفقاً للاختصاص القيمي وتكون الأحكام قابلة للطعن أمام محاكم الاستئناف، وهذه الأخيرة يطعن بها أمام محكمة النقض.

ولا بد من الإشارة أخيراً إلى أن الصلح سواء تم أمام المحكمة أم خارج المحكمة، من شأنه أن يمنع الطرفين المتعاقدين من الادعاء بالتخمين قبل مضي ثلاث سنوات من تاريخ الاتفاق[2].

[1] القاضي أنس الزين، المرجع السابق المحاضرة السابعة عشرة، ص13.

[2] انظر: ثناء العاسمي، دعوى التخمين، جامعة دمشق، كلية الحقوق، عام 2007، ص66 وما بعدها.

الباب الثاني
آثار الإيجار

يعد عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، فإذا انعقد هذا العقد صحيحاً، ترتب عليه التزامات في ذمة كل من طرفيه، المؤجر والمستأجر. وهذه الالتزامات تنشأ في الأصل بإرادة الطرفين، وتتعدل وتتغير بإرادتهما واتفاقهما، فإن سكتا عنها تطبق أحكام القانون في التزامات الإيجار، وهي في الغالب أحكام مكملة ومفسرة لإرادة المتعاقدين، وبالتالي يجوز مخالفتها والاتفاق على تعديلها.

إذاً تنقسم الالتزامات في عقد الإيجار إلى قسمين: التزامات على المؤجر، والتزامات على المستأجر، سندرسها في الفصلين الآتيين.

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

الفصل الأول

التزامات المؤجر

يتبين من تعريف عقد الإيجار الوارد في نص المادة 526 من القانون المدني، أن كافة التزامات المؤجر ترجع إلى التزام أساسي هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، ويتفرع عن هذا الالتزام العديد من الالتزامات التي ترمي إلى تمكين المستأجر من هذا الانتفاع. ويمكن حصر التزامات المؤجر بالالتزامات التالية، وهي: 1- الالتزام بتسليم العين المؤجرة، 2- الالتزام بصيانة العين المؤجرة، 3- الالتزام بالضمان.

المبحث الأول

الالتزام بتسليم العين المؤجرة

لا يستطيع المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة إلا إذا تسلمها، ومن هنا كان أول الالتزامات الملقاة على عاتق المؤجر هو الالتزام بتسليم العين المؤجرة للمستأجر.

و في دراسة الالتزام بتسليم العين المؤجرة، أحال المشرع إلى أحكام التسليم الواردة في البيع، فقد نصت المادة 534 من القانون المدني على أنه:" يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم و مكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها ". ولهذا فإن دراسة أحكام تسليم العين المؤجرة تقتضي أن نشير إلى أحكام التسليم التي عرض لها القانون بصدد البيع. وعرض لتلك الأحكام بما يتفق و دراسة عقد الإيجار.

كما تقضي دراسة الالتزام بالتسليم أن نحدد أولاً ما يجب على المؤجر تسليمه،

و الحالة التي يجب تسليم العين المؤجرة بها، و كيفية التسليم، ثم مكان وزمان التسليم، فإذا ما انتهينا من ذلك نعرض للجزاء المترتب على إخلال المؤجر بالالتزام بالتسليم[1].

المطلب الأول

ما يجب على المؤجر تسليمه

في مجال الكلام عن ما يجب أن يسلمه المؤجر، نعرض أولاً لانصراف التسليم إلى ذات العين المؤجرة، ثم لمقدار ما يشمله التسليم، ثم إلى الملحقات.

أولاً_ تسليم العين المؤجرة المعينة في العقد:

أ- **تسليم ذات العين المؤجرة:** يلتزم المؤجر بتسليم المستأجر الشيء ذاته المحدد والمعين المقدار في عقد الإيجار، إذا كان العقد منصباً على شيء محدد بالذات، ولا يرغم المستأجر على قبول شيء آخر بديل عنه، حتى لو كان أفضل منه. كما أنه لا يجوز إجبار المؤجر على تسليم شيء آخر غير المتفق عليه، ولو كان أقل من الالتزام الأصلي. ولكن إذا تم الاتفاق بين الطرفين على تسليم عين غير التي تم الاتفاق عليها، كان هذا تجديداً بتغيير المحل، ولهذا يتعين أن يكون الاتفاق بشأن هذا التجديد صريحاً.

فإن كان الشيء المؤجر معيناً بنوعه يجب عليه أن يسلم المستأجر عيناً من ذات النوع والجنس والمقدار والجودة التي تم الاتفاق عليها في العقد، وإن لم يتفق على درجة الجودة فيلتزم بأن يسلم شيئاً من صنف متوسط.

---

[1] د. علي الجاسم- د. أمل شربا- عقد البيع وعقد الإيجار- الجامعة الافتراضية- عام 2010- ص: 287.
و د. توفيق حسن فرج- عقد الإيجار- الدار الجامعية - بيروت- 1984.
- فقر 161- ص: 444.
و - د. سليمان مرقس- شرح القانون المدني- العقود المسماة- عقد الإيجار- مطبعة النهضة الجديدة -القاهرة- 1968- فقرة 128 -ص: 267.

ب- مقدار ما يشمله التسليم: يلتزم المؤجر أن يسلم العين المؤجرة بحسب المقدار الذي ينص عليه العقد، وينصرف ذلك إلى مساحة أو مقدار العين التي تم التعاقد عليها. وإذا كانت القاعدة هي تسليم المأجور طبقاً لما نص عليه العقد، فقد يحدث أن يكون أزيد أو أقل من ذلك عند التسليم. وبالعودة إلى النصوص القانونية المتعلقة بالإيجار نجد أن المشرع لم يتضمن أحكاماً خاصة مما يستتبع الإحالة إلى أحكام البيع، ومقتضى القواعد الواردة في البيع نجد أن وجود الزيادة أو النقص في العين المؤجرة يستتبع زيادة الأجرة أو نقصها، أو أنه يخول المستأجر الحق في فسخ العقد إذا كان الفرق جسيماً. ويعود للقاضي سلطة تقدير هذه الجسامة أو عدمها. ومثال على هذه الحالة تأجير قطعة أرض مساحتها ألف متر مربع ببدل محدد للمتر المربع وهو ألف ليرة، هنا ينبغي في حال ظهور زيادة أو عجز في المساحة أن يكون البدل متناسباً مع مقدار الوحدات. في حين إذا كان مقدار العين المؤجرة والبدل إجمالاً يتعين على المستأجر أن يأخذ العين المؤجرة بالبدل المتفق عليه دون أن يدفع مقابلاً لما قد يوجد من زيادة [1].

ثانياً- تسليم الملحقات: يجب أن يسلم المؤجر ملحقات الشيء المؤجر، وهو كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال الشيء طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين، لأن الملحقات لا تعد من أصل الشيء ولا من نمائه ولا من منتجاته وثمراته، فهو مستقل عن الأصل، وأعدَّ بصفة دائمة ليتبع الأصل ويحقق الاستعمال الكامل والغرض المقصود منه، وكل ذلك بما يتفق مع تسليم المبيع وملحقاته في البيع.

و الأصل أن يعين العاقدان الملحقات التي يشملها الإيجار، ولكن الغالب في الواقع أنهما لا يتعرضان لذلك ويكتفيا بالنص على أن الإيجار يشمل العين

[1] - د.توفيق حسن فرج- المرجع السابق- فقر 167- ص: 454.
و د. رمضان أبو السعود- العقود المسماة – عقد الإيجار- الدار الجامعية- بيروت- 1994- ص: 354.

وملحقاتها اعتماداً منهما على أن العرف الجاري وطبيعة الأشياء كفيلان بتعيين ما يعد من الملحقات، فيقع على القاضي في هذه الحالة تحديد ملحقات العين المؤجرة، وعليه أن يتحرى قصد المتعاقدين حسبما يبين نص العقد و من ظروف التعاقد و من طبيعة الأشياء و من العرف الجاري، بحسبان أن هذه المسألة تتعلق بتفسير العقد فهي تعد مسألة وقائع و لا يخضع فيها القاضي لرقابة محكمة النقض، فبالنسبة إلى إيجار العقارات يجب أن يشمل التسليم بالنسبة إلى المنزل المفاتيح والحديقة والمصعد والأبنية التابعة له كالكراج وغرف الخدم [1].

المطلب الثاني

الحالة التي يلزم تسليم العين المؤجرة بها

تنص المادة 532 من القانون المدني السوري على ما يلي:

((يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة، وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين)).

بناء على النص السابق، يجب على المؤجر أن يسلم العين المؤجرة في حالة صالحة لأداء ما أعدت له من منفعة، وهذا زيادة على عقد البيع، ويختلف بين البيع والإيجار، لأن طبيعة الإيجار وجوهره وسببه وغايته هي منفعة العين، والحصول على الانتفاع، وتحقيق ذلك للمستأجر. ويخلص من ذلك أنه لا يكفي من المؤجر أن يسلم العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت التسليم، ولا بالحالة التي كانت عليها وقت العقد–كما هو الحال في عقد البيع – بل يلزم بتهيئتها للانتفاع الذي أجرت له[2]. ويرجع في معرفة الغرض من المنفعة إلى اتفاق الطرفين، بأن يكون المنزل للسكن، أو لمدرسة، أو لتخزين المحصول أو البضاعة، أو

[1] – د. سليمان مرقس– المرجع السابق– فقرة: 135–ص: 286.

2 – د.محمد لبيب شنب– الوجيز في شرح أحكام الإيجار– 1996–ص:84.

للتجارة، أو لإقامة مصنع، أو للزراعة أو تربية الدواجن أو غير ذلك مما يتم الاتفاق عليه في العقد[1].

ويتفرع على هذا الالتزام أن يقوم المؤجر بما يلي:

أولاً–تسليم العين وملحقاتها في حالة صالحة للغرض الذي أعدت له:

أي على المؤجر أن يقوم بتهيئة الشيء المؤجر بشكل كامل لتحقيق هذا الغرض، وأن يقوم بالإصلاح والترميم الذي يستلزم تحقيق المنفعة، وأن يقوم بإكمال وإتمام وإحضار وإعداد كل ما يلزم ليكون الشيء المؤجر صالحاً لما أعد له، سواء كان الإصلاح والإكمال بسيطاً أو جسيماً – هذا على خلاف التزام المؤجر بالصيانة بعد تسليم المأجور–، وسواء كان موجوداً عند العقد، أم لم يكن، وسواء كان تابعاً لأصل الشيء المؤجر أو لملحقاته، وذلك يختلف بحسب الغرض من الشيء المؤجر باتفاق الطرفين أو بحسب ما أعد له من المنافع المختلفة، فالبيت المؤجر للسكن يجب أن يسلم بحالة صالحة للسكن من دهان للجدران إلى تركيب للنوافذ والأبواب، إلى تأمين الماء والكهرباء، إلى وضع الزجاج للنوافذ، إلى وجود المفاتيح، إلى توافر العناصر الأساسية فيه من مطبخ وحمام، لكن المؤجر لا يلتزم بالأشياء الكمالية التي يطلبها المستأجر مثل تركيب مصعد، إلا باتفاق مسبق[2].

ثانياً–إزالة العوائق التي تحول دون الانتفاع بالعين: فيجب أن يقوم المؤجر بإزالة جميع العوائق التي تحول دون الانتفاع بالشيء المؤجر، كإخلاء البيت من الأثاث، وإخلائه ممن يحوزه من قريب أو مستأجر سابق، أو رفع ما يهدد المستأجر من سقوط جدار أو سقف.

وهذا الالتزام بهذه الفروع أحكام مكملة لعقد الإيجار، ويجوز للطرفين أن يتفقا على خلافها زيادةً أو نقصاً، بأن يطلب المستأجر مثلاً تركيب مدخنة، أو بناء جدارٍ معين، أو إضافة مغاسل، أو تركيب جهاز خاص في البيت، أو يطلب

---

1 – أنور طلبة– عقد الإيجار–المكتب الجامعي الحديث–الإسكندرية–بلا تاريخ.–ص:246.

2 –د. توفيق فرج– المرجع السابق– فقرة 169–ص: 458.

المؤجر رفع بعض الأشياء الخاصة في البيت والمطبخ والحمام، أو عدم القيام بإضافة أجهزة لازمة، أو الاكتفاء بتسليم الشيء المؤجر بالحالة التي كان عليها وقت العقد.

المطلب الثالث

كيفية ومكان وزمان التسليم

في معرض الكلام عن التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر لابد من تحديد طريقة التسليم و من ثم مكان التسليم و زمانه.

أولاً–كيفية التسليم: نطبق الأحكام الواردة في عقد البيع على كيفية التسليم في عقد الإيجار، والمرجع الأصلي في تعيين طريقة التسليم إنما هو إرادة المتعاقدين، فإذا نصا على طريقة معينة وجب اتباعها، و إلا وجب على المؤجر أن يسلك الطريقة التي تتفق مع طبيعة العين المؤجرة ، ويكون للقاضي حق الرقابة على موافقة الطريقة التي اختارها المؤجر لطبيعة العين المؤجرة[1].

أ- **التسليم الفعلي:** التسليم بصفة عامة يتحقق عن طريق وضع المأجور تحت تصرف المستأجر، بحيث يتمكن من حيازته ومن الانتفاع به دون عائق، ولو لم يقم بالانتفاع بالفعل، وحتى لو لم يستول عليها استيلاءً مادياً مادام المؤجر قد أعلمه بذلك و كان في إمكانه القيام بذلك في أي وقت بعد التسليم.

و يختلف التسليم بحسب ما إذا كان المأجور عقاراً أو منقولاً مادياً أو منقولاً غير مادي، ففي حالة العقار يتم التسليم بتسليم مفاتيحه والتخلي عنه. وفي المنقول يتم بأي طريقة مقبولة لوضع المنقول تحت تصرف المستأجر، وإذا كان المأجور منقولاً غير مادي يتم التسليم بتسليم السند الذي يثبت به وجود الحق الذي يرد عليه الإيجار.

ب- **التسليم الحكمي:** لا يتم فيه التسليم فعلياً ولكنه يتحقق بتغيير صفة الحائز

[1] –د. سليمان مرقس– شرح القانون المدني – المرجع السابق– فقرة: 129 –ص: 270.

كما لو كانت العين المؤجرة في يد المستأجر قبل الإيجار بصفته مالكاً لها، ثم باعها واتفق مع المشتري أن يحتفظ بحيازة المبيع بوصفه مستأجراً.

ت- **عدم تجزئة الالتزام بالتسليم:** بينا سابقاً أن المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة بالقدر المبين في العقد، وهذا الالتزام غير قابل للتجزئة، فإذا تعدد المؤجرون أو إذا خلف المؤجر عدة ورثة، كان كل منهم ملزماً بتسليم العين المؤجرة كاملة، ولا يقبل من أي منهم أن يقتصر على ما يخصه من العين. لأنهم جميعاً ملتزمون بالتزام واحد[1]، فإما أن يتم الوفاء به كله أو لا، كأن يكون المأجور سيارة أو منزلاً.

ثانياً-مكان وزمان التسليم:

عملاً بالقواعد العامة الواردة في البيع، الأصل أن يتم التسليم في المكان والزمان المتفق عليه في العقد فإذا لم يحدد المتعاقدان ذلك فإنه ينبغي الرجوع إلى العرف وإذا لم يوجد عرف فنطبق أحكام القانون وفق الآتي:

1- **مكان التسليم:** يختلف الحكم بحسب ما إذا كان المأجور معيناً بذاته، وما إذا كان معيناً بنوعه، فإذا كان معيناً بذاته يسلم في مكان وجوده وقت العقد، ما لم يتفق على غير ذلك. وإذا كان منقولاً وليس ثابتاً في مكان محدد أي لم يعين مكان وجوده في وقت العقد، فإنه يسلم في موطن المؤجر[2]. ما لم يتفق على مكان معين فيلتزم المؤجر بنقل الشيء على هذا المكان. وإذا كان معيناً بالنوع، وجب التسليم في موطن المؤجر، ما لم يتفق على مكان آخر.

وإذا كان الإيجار وارداً على شيء واجب التصدير كان مكان التسليم هو مكان الوصول.

2- **زمان التسليم:** الأصل أن يتم التسليم فور إبرام العقد، إذا لم يتفق الطرفان

---

[1] -د. سليمان مرقس- شرح القانون المدني- المرجع السابق- فقرة:141 -ص: 298.

ود. توفيق حسن فرج- المرجع السابق- فقرة: 182- ص: 477.

[2] - د. رمضان أبو السعود - المرجع السابق- ص: 381.

أو ما لم تقضِ ماهية الشيء المؤجر أو يقضي العرف بمنح مهلة يتم فيها التسليم[1].

المطلب الرابع

جزاء الإخلال بتسليم العين المؤجر

نص القانون المدني على جزاء الإخلال بتسليم الشيء المؤجر في حالة صالحة للانتفاع به، فجاء في المادة 533 ما يلي:

1- إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله، أو إذا نقص الانتفاع نقصاً كبيراً، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع، مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتضى

2- فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو أعماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ولو كان قد سبق له أن تنازل عن هذا الحق".

هذا الجزاء المنصوص عليه عند إخلال المؤجر بتسليم العين المؤجرة، وعدم قيامه بإصلاح النقص الجسيم فيها يطبق على كل حالة يخل فيها المؤجر بالتزام التسليم، كعدم تسليم الشيء المؤجر بالحالة التي يصلح معها للانتفاع، أو التأخير في التسليم، أو الامتناع عن التسليم، كما تطبق على حالة هلاك الشيء المؤجر بعد العقد وقبل التسليم لتعذر قيام المؤجر بالتزامه بتسليم العين، وتطبق كذلك على التسليم في غير المكان والزمن المتفق عليه أو المقرر قانوناً، وعلى حالة عدم قيام المؤجر بالتصليح أو تسليم الملحقات المقررة قانوناً أو المتفق عليها، وعلى حالة

[1] – د. توفيق حسن فرج– المرجع السابق– فقرة: 175–ص:467.

تسليم الشيء المؤجر في حالة تعرض المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم. ففي هذه الأحوال يعد المؤجر مخلاً بالتزامه بالتسليم، وبناء على ذلك يثار أسئلة حول الحقوق التي تثبت للمستأجر في هذه الحالة؟ وهل يمكن تعديل الأحكام المقرر في نص المادة 533 السابقة الذكر؟

قبل الإجابة عن هذه التساؤلات يجب أن نحدد سبب عدم وفاء المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة، فإما أن يكون عدم التنفيذ راجعاً إلى سبب أجنبي عنه كما إذا هلكت العين بقوة قاهرة، وإما أن يكون الهلاك بسببه. فإذا كان الهلاك بسبب أجنبي انفسخ العقد وانقضى التزام المؤجر بالتسليم وبرئت ذمته، وسقط التزام المستأجر بدفع الأجرة. ولايكون لأي من العاقدين الرجوع على الآخر بالتعويض، وإذا كان الهلاك بسبب من المؤجر فنطبق الأحكام الآتية:

أ- خيارات المستأجر في حالة إخلال المؤجر بالالتزام بالتسليم:

1-إنقاص الأجرة بقدر النقص من الانتفاع، مثال ذلك تسليم المستأجر المأجور ناقصاً كشقة سكنية ولم يسلمه المؤجر غرفة منها سقط من الأجرة مقدار حصة تلك الغرفة. و كتأخر المؤجر في تنفيذ التزامه بتسليم العين، في هذه الحالة يحرم المستأجر من منفعة المأجور كلياً خلال الفترة التي تأخر فيها المؤجر، ولهذا يتعين عدم إلزامه بدفع أجرة عن مدة التأخير[1].

2- التنفيذ العيني: لكي يعد المؤجر موفياً بالتزامه بالتسليم يجب أن يسلم المأجور إلى المستأجر صالحاً للانتفاع، والأصل أن يطلب المستأجر التنفيذ العيني للالتزام، وذلك بإلزام المؤجر القيام بإزالة العوائق التي تحول بين المستأجر والانتفاع بالعين وإجراء الإصلاحات اللازمة[2]، كما يجوز للمستأجر أن ينذر المؤجر بالقيام بها، فإن لم يفعل في وقت مناسب، جاز للمستأجر أن يستأذن القضاء في إجراء هذه الإصلاحات بذاته على حساب المؤجر، وأن يستوفي النفقات بخصمها من

[1] – د. توفيق حسن فرج– المرجع السابق– فقرة: 180–ص:473.

[2] – د.محمد لبيب شنب– المرجع السابق–ص:88.

الأجرة، وإن كانت هذه الإصلاحات مستعجلة أو بسيطة فيجوز له أن يقوم بها بنفسه دون حاجة إلى استئذان القضاء[1].

3- فسخ العقد: كما يجوز للمستأجر وفقاً للقواعد العامة، وبنص المادة المذكورة أعلاه(المادة 533) أن يطلب فسخ الإيجار، وللقاضي حرية التقدير والنظر في الحكم بالفسخ إذا كانت العين المؤجرة غير صالحة للانتفاع، أو كان النقص فيها جسيماً، و إلا رفض القاضي فسخ الإيجار، وحكم بإنقاص الأجرة بقدر النقص من الانتفاع[2].

وفي حال تعدد المؤجرين للمأجور يلتزم كل واحد منهم بدفع حصة من التعويض الذي يحكم به القاضي بقدر حصته منه. فالالتزام بالتعويض يقبل التجزئة بخلاف الالتزام بالتسليم الذي لا يقبل ذلك.

4- التعويض: أعطت المادة 533 من القانون المدني للمستأجر الحق في طلب التعويض عما أصابه من ضرر من فسخ الإيجار أو التنفيذ العيني[3]، سواء كان الضرر ناشئاً عن حالة العين المؤجرة، أم تقصير المؤجر عن القيام بالتزامه في إصلاح الشيء المؤجر المؤدي إلى النقص الكبير في الانتفاع[4].

ب- التعديل في التزام المؤجر: إن الجزاء على إخلال المؤجر يمكن تعديله والاتفاق على خلافه، لأنه من الأحكام المقررة والمفسرة قانوناً، فيجوز الاتفاق على إلغائه أو تعديله بالنقص أو الزيادة لمصلحة أحدهما وموافقة الآخر. إلا في حالة تتعلق بالنظام العام.

1- **جواز التعديل:** إذا كان القانون يفرض على المؤجر التزاماً بتسليم العين المؤجرة للمستأجر بحالة تصلح للانتفاع بها، بحسب الغرض الذي قصد المستأجر

---

[1] – د. محمد الزحيلي–العقود المسماة–البيع –المقايضة الإيجار–مطبعة خالد بن الوليد–دمشق–1983–ص:549.

[2] – د.محمد لبيب شنب – المرجع السابق–ص:89.

[3] – د. رمضان أبو السعود – المرجع السابق– ص: 391.

[4] – د. عبد الرزاق السنهوري– شرح القانون المدني في العقود– عقد الإيجار–دار إحياء التراث العربي– لبنان–بلا تاريخ– فقرة:201–ص: 246.

تحقيقه من عقد الإيجار و نص عليه في الاتفاق، أو بحسب الغرض المقصود من طبيعة المأجور، فإن هذا مرتبط باتفاق المتعاقدين لأن ذلك منظم بقواعد تكميلية يجوز لأطراف العقد الاتفاق على خلافها، كأن يكون المستأجر قد تفحص المأجور واكتشف أن فيه عيب بحاجة إلى إصلاح و لم يطلب من المؤجر القيام بالإصلاحات اللازمة[1].

2- **حظر التعديل:** لا يمكن إجراء تعديل على الجزاء المقرر في حالة إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم في حالة واحدة عدها القانون من النظام العام، وبالتالي لا يجوز الاتفاق على خلافها، وهي الحالة التي وردت في الفقرة الثانية من المادة 533المذكورة سابقاً، بأن كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر ومن تبعه إلى خطر جسيم، فيجوز للمستأجر طلب الفسخ لجسامة هذه الحالة، ولو اتفق الطرفان على خلافها، بأن تنازل المستأجر عن حقه مطلقاً بطلب الفسخ، لأن تهديد الصحة والسلامة من النظام العام الذي لا يجوز الاتفاق على خلافه [2].

المبحث الثاني

التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

يفرض القانون المدني (في المواد من 535 إلى 538) على المؤجر التزاماً بصيانة الشيء المؤجر لا يقل أهمية عن الالتزام بالتسليم لأنه التزام مستمر ودائم يمتد طوال مدة عقد الإيجار، ويؤدي حتماً وبالضرورة إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر انتفاعاً صحيحاً[3].

---

[1] – د. توفيق حسن فرج– المرجع السابق– فقرة: 170–ص:461.

[2] – " ما لم يثبت المؤجر أن حالة العين التي أدت إلى هذا الضرر راجعة إلى سبب أجنبي عنه لا يد له فيه"
د. سليمان مرقس– شرح القانون المدني– المرجع السابق– فقرة:140– ص: 298.

[3] – د. علي الجاسم– د. أمل شربا– المرجع السابق– ص: 294.

المطلب الأول

التزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية

يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة خلال مدة العقد، لتبقى العين المؤجرة بحالة صالحة للانتفاع المعدِّ له بحسب الاتفاق أو بحسب طبيعتها، وهذا ما نصت عليه الفقرتان الأولى و الثانية من المادة 535، حيث جاء فيهما أنه: "1- على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها، وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الكمالية -2- وعليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض، وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصاريف المياه".

أولاً- التزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية:

يلتزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية التي يتوقف عليها الانتفاع بالعين بشكل صحيح وكاف وسليم كإصلاح الجدران، وإصلاح المجاري داخل المنزل، وتجصيص الأسطح ونزح الآباء والمراحيض ومصاريف المياه، إن كانت موجودة، وإصلاح السقوف التي تتلف من الأمطار، وترميم الدَرَج، وإصلاح المصعد الكهربائي، وإصلاح الحائط لمنعه من التهدم[1].

وإن التزام المؤجر بالصيانة بالإصلاحات الضرورية يشمل الشيء المؤجر، كما يشمل ملحقاته التي تتبعه في التسليم، وأعدت بصفة دائمة لاستعمال العين المؤجرة كغرف الخدم و مرآب السيارة، وأجهزة تسخين المياه والتدفئة وغيرها، كما أن التزامه بالصيانة والإصلاح لا يتوقف على تحديد السبب الذي دعا إلى ترميمه، فيلتزم بصيانة العين المؤجرة وإصلاح الترميم فيها، سواء كان السبب عيباً قديماً في الشيء المؤجر أم لقدمه، أم لاستعماله أم لقوة قاهرة كزلزال وفيضان وسقوط الأمطار، أم لفعل أجنبي وتسببه، أم لفعل المؤجر وخطئه، إلا إذا كان التلف بفعل

[1] -د-رمضان أبو السعود- المرجع السابق- ص:404.

المستأجر ومن يتبعه فإنه يكون مسؤولاً عن إصلاحه، وكذلك ثمن الكهرباء والمياه إذا كان تقديره بالعداد وكل ما يتعلق بالاستعمال الخاص والشخصي للمستأجر فلا يلتزم به المؤجر ويتحمله المستأجر، أما إذا كانت المياه جزافاً، وهو ما يعرف بدمشق بشراء ربع متر مكعب ماء أو نصف متر مكعب ماء يومياً للشقة، مع دفع الاشتراك السنوي للماء، فيكون على حساب المؤجر.

ويجب التفريق بين الترميم للعين المؤجرة الذي يلتزم به المؤجر، وبين التجديد الذي يتعلق بتغيير الشيء المؤجر فلا يلتزم به المؤجر، كما يجب الأخذ بالحسبان ألا يكون الإصلاح بتكاليف باهظة، ونفقات جسيمة لا تتناسب مع الأجرة التي يحصل عليها، قياساً على النص القانوني بإلزام المؤجر بإصلاح العين في الشيء المؤجر، إلا إذا كانت النفقات باهظة.

و لابد من الإشارة هنا إلى أن المؤجر يلتزم بالإصلاحات الجسيمة والبسيطة وذلك قبل تسليم المأجور،أما بعد التسليم، فنلاحظ أن القانون فرق بين الإصلاح الجسيم و الضروري فجعله التزاماً إجبارياً على المؤجر، وبين الإصلاح البسيط وغير الضروري الذي يكلف نفقات باهظة فلا يجبر المؤجر على القيام به[1].

كما يلاحظ أن السلطة العامة قد تأمر بالقيام بعمل يعد من أعمال الصيانة، كتدعيم منزل آيل للسقوط أو تطهيره من مرض معد، هنا يجب على المؤجر القيام بالإصلاحات التي تفرضها الإدارة[2].

ثانياً- عدم التزام المؤجر بإجراء الترميمات الكمالية: إذا كان المؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة وما يستلزمه من إصلاحات، فإن القانون لم يجعل على

---

[1] -"الملحقات الضرورية للعين المؤجرة- شمول عقد الإيجار لها ولو ظهرت في تاريخ لا حق لانعقاده- الملحقات غير الضرورية كالمصعد- جواز عدم شمول العقد لها طالما لم تكن موجودة عند إبرامه- استقلال محكمة الموضوع بتقدير ذلك".نقض مصري رقم 682 تاريخ 1978/11/1. مشار إليه في: شفيق طعمة- أديب استنبولي- التقنين المدني السوري- الجزء الخامس- الطبعة الثانية- المكتبة القانونية- دمشق-1994-قاعدة: 2254- ص: 4826.

[2] -د.سليمان مرقس-الوافي في شرح القانون المدني- في العقود المسماة- عقد الإيجار-دار الكتب القانونية- 8- الطبعة الرابعة- مصر-1999-ص: 311.

عاتقه كل إصلاح يمكن أن يتم في أثناء تنفيذ عقد الإيجار. فالترميمات الكمالية أو البسيطة لا يلتزم المؤجر بصيانتها، مثل إصلاح الأقفال وزجاج النوافذ وصنابير المياه، خلافاً لالتزام المؤجر بالتسليم فإنه يلتزم بتسليم هذه الأشياء البسيطة والكمالية، ولكنه لا يلتزم بصيانتها وحفظها وترميمها، والسبب في التفرقة يرجع إلى أن هذه الأشياء الكمالية والبسيطة إنما تتلف أو تتغير من استعمال المستأجر للعين أو إهماله في المحافظة عليها فعليه صيانتها وترميمها[1]. وتسمى بالترميمات أو الإصلاحات التأجيرية و ذلك بخلاف ترميم الأجزاء المشتركة كسلم أو مدخل البناء أو المصعد فإن المؤجر يلتزم بها مهما كانت بسيطة.

ولا يوجد معيار ثابت للتفريق بين الإصلاحات الضرورية، والإصلاحات الكمالية، وإنما يرجع ذلك للعرف والعادة، وتقدير القاضي عند النظر في النزاع مع الرجوع إلى الخبراء للتفريق بين الإصلاحات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر والإصلاحات الكمالية التي لا يلزم بها المؤجر[2].

ثالثاً- التزام المؤجر بالتكاليف اللازمة:

ألحق المشرع بالترميمات الضرورية التزام المؤجر بدفع التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة، حيث نص القانون المدني في الفقرة الثالثة من المادة 535، على أنه:"3- ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة، ويلزم بثمن المياه إذا قدر جزافاً...".

والواقع أن هذا النص لا يعرض لترميمات تتعلق بالصيانة المادية للمأجور وملحقاته، ولكنه يعرض لتكليف يقع على عاتق المؤجر، لأنه لقاء خدمات تعود على ملكه بالنفع. ومن هنا يلتزم المؤجر بدفع ضريبة العقارات، المعروفة بسورية بالترابية، وكذلك يلتزم مؤجر السيارة بدفع الرسم المقرر عليها سنوياً، ومنه ثمن توريد المياه للبيت إذا كان اشتراكاً وجزافاً، أما إذا قدر الاستهلاك بالعداد فيلتزم به

[1] - صلاح الدين الكديمي - شرح قانون الإيجار في سورية- مطبعة الإنشاء في دمشق- 1951- فقرة: 140- ص: 97.

[2] - د. توفيق حسن فرج- المرجع السابق- فقرة: 185-ص:482.

المستأجر، لأنه يختلف بحسب حاجته، وكذلك الكهرباء والغاز وغيرهما[1].

أما ضريبة الحراسة فإنها تستوفى من المؤجر المالك، ولكنها تفرض قانوناً على المستأجر، فيرجع المؤجر فيها على المستأجر[2].

رابعاً: جواز الاتفاق على تعديل الالتزام بالصيانة:

نصت الفقرة الرابعة من المادة 535 على أنه: " كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره".

يتبين من هذا النص أن الأحكام المتعلقة بالصيانة ليست من النظام العام، فالتزام المؤجر بإصلاح الترميمات الضرورية دون الكمالية، وإلزامه بالتكاليف والمياه وغيره هو من الأحكام المكملة والمفسرة لإرادة الطرفين إذا سكتا عنه في العقد، أما إذا اتفقا على غيره فيطبق ما اتفقا عليه من إعفاء المؤجر من هذا الالتزام أو تكليفه زيادةً عليه بإصلاح الترميمات الكمالية، أو تكليف المستأجر بالترميمات الضرورية.

خامساً: جزاء الإخلال بصيانة العين المؤجرة:

إذا لم يقم المؤجر بتنفيذ التزامه من ترميم العين المؤجرة الترميمات الضرورية، يقوم المستأجر بإنذاره ليقوم بواجبه في الإصلاح والترميم والتكاليف[3]، فإن قصّر جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني أو يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع حقه بالمطالبة بالتعويض في هذه الحالات، كما سنوضحه وفق الآتي.

أ- طلب التنفيذ العيني: طبقاً للقواعد العامة يجبر المدين بعد إعذاره على تنفيذ

---

[1]- د. سليمان مرقس- الوافي في شرح القانون المدني- المرجع السابق- فقرة:153- ص: 388.

[2] -د. محمد الزحيلي-المرجع السابق-ص:556.

[3] - عملاً بأحكام المادة 536 من القانون المدني التي تنص على أنه:"1- إذا تأخر المؤجر بعد إعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة. جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة. وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة -2- ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة والترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر. سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك. إذا لم يقم المؤجر بعد إعذاره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب. على أن يستوفي المستأجر ما أنفقه خصماً من الأجرة "

التزامه عيناً، فيجب على المؤجر أن ينفذ التزامه بالترميم والصيانة، فإن أخل به جاز للمستأجر أن يرفع دعوى تسمى دعوى الإصلاح أمام القضاء لمطالبة المؤجر بإجراء الترميمات المطلوبة، ويحكم القضاء بذلك ويحدد له ميعاداً، إلا إذا كانت النفقات باهظة لا تتناسب مع الأجرة فلا يلزم المؤجر بها، ويخير المستأجر بين إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار مع طلب التعويض إن وجد له مقتضى، قياساً على حالة وجود العيب. فإن امتنع المؤجر عن تنفيذ التزامه(وهو التزام بالقيام بعمل) أو تأخر عنه بعد إنذاره بالقيام به جاز للمستأجر أن يطلب ترخيصاً من القضاء لإجراء الترميمات الضرورية بذاته وأن يستوفي ما ينفقه خصماً من الأجرة، كما جاء في المادة (536) من القانون المدني، وهو تطبيق للقواعد العامة، مع إعفاء المستأجر في هذه الحالة من طلب الحكم له للحصول على النفقات، لأنه يخصمها من الأجرة، ولا يحق للمؤجر أن يطالب بكامل الأجرة، وإنما ينحصر حقه قضاء بالمنازعة في مقدار المبالغ التي خصمها المستأجر كنفقات للإصلاح، ويحق للمؤجر أن يستوفي حقه –إضافة إلى الخصم من الأجرة– بالطرق العادية للتنفيذ، وإذا انتهى الإيجار جاز للمستأجر حبس العين حتى يستوفي حقه من النفقات[1].

كما نصت الفقرة الثانية من المادة 536– وتطبيقاً للقواعد العامة – على أنه يحق للمستأجر أن يقوم بإجراء هذه الترميمات بذاته ودون حاجة إلى ترخيص من القضاء إذا توافرت الشروط الآتية:1– أن تكون الترميمات بسيطة أو مستعجلة لا تحتمل الإبطاء، 2– وأن ينذر المستأجر المؤجر ليقوم بها في موعد مناسب، 3– أن يتأخر المؤجر عن القيام بالإصلاح والترميمات، وعندئذٍ يستوفي النفقات بخصمها من الأجرة.

فإن فقد شرط من هذه الشروط في الحالة الأخيرة، أو قام المستأجر بالترميمات قبل الحصول على ترخيص من القضاء في الحالة السابقة فليس له الرجوع على المؤجر إلا على أساس الإثراء بلا سبب، أي يستوفي الفرق الحاصل بين قيمة

[1] – د. سليمان مرقس– شرح القانون المدني– المرجع السابق– فقرة: 156– ص: 322.

البناء بحالته القديمة قبل الإصلاح وقيمته بعد الإصلاح، ولكن لا مجال للرجوع بدعوى الفضالة لأن المستأجر في الإصلاح يعمل لمصلحة نفسه[1].

ب- إنقاص الأجرة: نجد أن المشرع في المادة 536 أعطى المستأجر الحق في طلب إنقاص الأجرة إذا أخل المؤجر بواجبه في إجراء الترميمات الضرورية، لأن الأجرة مقدرة لكامل المنفعة، فإن طرأ على الشيء المؤجر نقص أو عيب فإنه يؤدي إلى نقص الانتفاع، فيجب إنقاص الأجرة بالمقابل، وبالقدر المناسب للنقص، وللمحكمة أن تجيبه على ذلك، ويتم نقص الأجرة من وقت حصول النقص في الانتفاع، ولا يحتاج هذا الطلب من المستأجر إلى إنذار للمؤجر بإصلاح العين وترميمها، وإنما يشترط الإنذار من أجل الحصول على التنفيذ العيني أو التعويض أو فسخ الإجارة، وإذا حكمت المحكمة بإنقاص الأجرة جاز للمؤجر أن يقوم بإصلاح الترميمات فتعود الأجرة إلى أصلها من وقت الترميم.

إذاً يشترط لاستيفاء المستأجر ما أنفقه خصماً من الأجرة ودون ترخيص من القضاء: 1- أن تكون هذه الترميمات مستعجلة لا تحتمل الإبطاء.2-ألا يقوم المؤجر بالترميمات في الميعاد المحدد.

ج- طلب فسخ الإيجار: وللمستأجر – إذا لم يختر التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة والبقاء في العين المؤجرة- أن يطلب فسخ الإيجار لإخلال المؤجر بالتزامه في إصلاح الترميمات، ويستند حق المستأجر في طلب الفسخ على عدم قيام المؤجر بتنفيذ التزامه في صيانة العين المؤجرة، ويتوقف طلب الفسخ على إنذار المستأجر للمؤجر بالقيام بالإصلاح والترميم، ثم يترك الأمر للقاضي في فسخ الإيجار إذا وجد النقص جسيماً في المنفعة، فإذا كان نقص الانتفاع قليل الأهمية رفض الحكم بفسخ الإيجار، كما يمكن للقاضي أن يمنح المؤجر أجلاً لتنفيذ التزامه بإصلاح العين المؤجرة.

د- التعويض: للمستأجر بمقتضى القواعد العامة الحق في أن يطلب التعويض

[1] -د. رمضان أبو السعود- المرجع السابق- ص: 382-هامش.

عما أصابه من ضرر سواء اختار التنفيذ العيني أم فسخ الإيجار أم إنقاص الأجرة، ويقوم التعويض على أساس إخلال المؤجر بالتزامه أو تأخره فيه مما ألحق الضرر بالمستأجر، ولا يثبت التعويض إلا من تاريخ إنذار المؤجر، لأنه يعد مقصراً من هذا الوقت، ويعد مسؤولاً عن الضرر الناجم عنه، أما إذا حصل الضرر بسبب لا علاقة للمؤجر فيه فلا يسأل عنه، كما لو حدث بآفة سماوية أو بفعل أجنبي. لكن مسؤولية المؤجر عن الضرر الناتج عن إخلاله بالإصلاح والترميم يشمل كل ما ترتب عنه مما أصاب شخص المستأجر أو ماله أو عماله أو مستخدميه، لأنه متسبب بكل الضرر[1]، ويسأل على أساس المسؤولية العقدية طبقاً للأحكام العامة. مثال ذلك حدوث تلف في الأثاث نتيجة سقوط سقف الغرفة، وكذلك إذا أصيب المستأجر بضرر نتيجة ذلك، ففي مثل هذه الحالة يحق للمستأجر المطالبة بتعويض عن نقص الانتفاع وآخر عن الأضرار التي أصابته في شخصه أو ماله[2].

المطلب الثاني

هلاك العين المؤجرة

قد يصيب العين المؤجرة في أثناء الإيجار هلاك يؤثر في انتفاع المستأجر بها، ويكلف المؤجر تجديدها بنفقات باهظة، ولذلك عرضها القانون بعد الكلام عن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة، ليبين حكم الهلاك والنتائج المترتبة عليه، وذلك في المادة 537[3]، مبيناً حكم الهلاك الكلي في الفقرة الأولى، وحكم الهلاك الجزئي في

---

[1]–د. عبد الرزاق السنهوري– المرجع السابق– فقرة:211–ص:266.

[2] – د. توفيق حسن فرج– المرجع السابق– فقرة: 202–ص: 529.

[3] –نصت المادة 537 من القانون المدني على أنه:"1– إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً انفسخ العقد من تلقاء نفسه–2– أما إذا كان هلاك العين جزئياً، أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله. أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك فيجوز له، إذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب تبعاً للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر، وفقاً لأحكام المادة السابقة–3– ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضا إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه"

الفقرة الثانية، وسقوط حق المستأجر بطلب التعويض إذا كان الهلاك لسبب لا يد للمؤجر فيه. وقد يكون الهلاك مادياً بسبب حريق مثلاً، أو هلاكاً قانونياً مثال ذلك نزع ملكية العين للمنفعة العامة.

أولاً– الهلاك الكلي: إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً بسبب أجنبي، كما لو انهدم البناء أو نفقت الدابة أو احترقت السيارة، انفسخ العقد من تلقاء نفسه بقوة القانون من لحظة هلاكه، ولا يحتاج إلى حكم، ويترتب على الانفساخ انقضاء الالتزامات المقررة على كل من الطرفين، فيسقط عن المستأجر دفع الأجرة، ويسترد المعجل منها إن كان مدفوعاً، ويسقط عن المؤجر الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع وصيانة العين المؤجرة، ولا يجبر المؤجر على إعادة الشيء المؤجر وتجديده، وإن أعاده فلا يعود حق المستأجر بالانتفاع به، ويتفق هذا الحكم مع القواعد العامة التي تقضي بانفساخ العقد لاستحالة التنفيذ الراجع لانعدام المحل، وأنه في العقود الملزمة لجانبين إذا انقضى الالتزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد من تلقاء نفسه[1] (المادة 160من القانون المدني)، ويكون الهلاك على حساب المؤجر إلا إذا كان بسبب المستأجر فإنه يتحمل تبعة الهلاك، ويرجع المؤجر عليه بالتعويض، وإن كان بسبب المؤجر فيحق للمستأجر الرجوع عليه بالتعويض عن الضرر الذي يصيبه من فسخ الإيجار قبل انتهاء مدته[2]، وإن كان بقوة قاهرة أو بفعل أجنبي، فلا يحق لأحدهما أن يرجع على

---

[1] – "إن هلاك المأجور هلاكاً كلياً لا يؤدي إلى انفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه وذلك في حالة إعادة البناء على نفقة غير المالك، لأن الغاية من أحكام المادة 537 مدني هي الحيلولة دون إرهاق كل من المؤجر والمستأجر وليس غايتها مساعدة المالك على التحلل من عقد الإيجار"

نقض سوري 45 أساس إيجارات 1472 تاريخ 8–2–1976 مشار إليه في: شفيق طعمة– أديب استنبولي– المرجع السابق– قاعدة: 2279– ص: 4880.

[2] – " يعتبر هلاك المأجور كليا مؤديا لفسخ عقد الإيجار إذا لم تعد أساسات البناء تصلح لإقامة بناء كامل عليها بسبب الانفجار الواقع فيه والذي نتج عنه اهتزازات عنيفة أدت إلى انفصال التربة المحيطة بتلك الأساسات مما أضعف مقاومتها وتسبب في تشققات أصابت الهيكل الخرساني للبناء يعرضه للخطر والتصدع"

نقض سوري رقم 107 أساس إيجارت 51 تاريخ 18–2– 1976

مشار إليه في: شفيق طعمة– أديب استنبولي– المرجع السابق–قاعدة: 2283– ص: 4885.

الآخر بتعويض ما، وهو ما جاء في الفقرة الثالثة من المادة 537 من القانون المدني[1].

ثانياً- الهلاك الجزئي: إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً جزئياً، وأصبحت لا تصلح للانتفاع الذي قصدت من أجله، أو نقص الانتفاع نقصاً جسيماً، ولم يكن للمستأجر يد في الهلاك، فيجوز له أن يطلب إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة – إذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإصلاح العين المؤجرة وإعادتها إلى الحالة الأولى –مع بقاء حق المستأجر بالقيام بالإصلاح والترميم إذا أنذر المؤجر بذلك، وأخل بالتزامه أو تأخر فيه، لأن المؤجر ملتزم بالصيانة، وأنه يحق للمستأجر أن يقوم بذلك على حساب المؤجر وخصم النفقات من الأجرة بعد الحصول على ترخيص من القضاء، أو دون ترخيص.

ومثال الهلاك الجزئي انهدام الجدار، أو سقوط سقف الغرفة، أو جفاف البئر أو نزع ملكية جزء من العين للمنفعة العامة. هنا لا يكون أمام المستأجر إلا تخفيض الأجرة بقدر ما حرم من منفعته بسبب الهلاك الجزئي أو بسبب عدم صلاحية جزء من العين المؤجرة للاستعمال الذي أجرت من أجله.

لكن إذا كان الهلاك الجزئي بسبب المستأجر أو من يسأل عنهم من أولاده وعائلته أو عماله ومستخدميه فلا يلتزم المؤجر بالإصلاح والترميم، ولا يحق للمستأجر المطالبة بذلك بل يجب عليه أن يصلح العين على نفقته، مع حق المؤجر بطلب التعويض عن هذا الهلاك الجزئي من المستأجر[2].

---

[1] – د. محمد الزحيلي–المرجع السابق–ص:561.

[2]– د.سليمان مرقس– الوافي في شرح القانون المدني – المرجع السابق– فقرة:158– ص:410.

المطلب الثالث

حق المؤجر في إجراء الترميمات اللازمة لحفظ العين

نصت المادة 538 من القانون المدني على أنه:" 1- لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة. على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال جزئي أو كلي بالانتفاع بالعين، جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة-2-ومع ذلك إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ".

يتضح من النص السابق أن المشرع وضع قيداً على حق المستأجر في الانتفاع بالمأجور خلال مدة العقد، ويعطي المؤجر الحق في دخول العين المؤجرة لإجراء الإصلاحات اللازمة، ولا يكون للمستأجر الحق في منعه من ذلك. خاصة في حالة الإصلاحات التي لا تحتمل التأخير و التأجيل لما بعد إنهاء العقد. وهذا الحكم جاء خلافاً للأصل القاضي بمنع المؤجر من التعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة خلال مدة العقد.

أولاً- طبيعة الترميمات الضرورية:

قدمنا سابقاً أن ترميمات العين المؤجرة وإصلاحها وصيانتها لتبقى على الحالة السليمة للانتفاع بها واجب على المؤجر يلتزم به، وللمستأجر أن يجبر المؤجر على القيام بها، ولكن إذا تنازل المستأجر عن حقه، ولم يطالب المؤجر بتنفيذ التزامه، فقد يتعرض الشيء المؤجر للضرر والهلاك، ولا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها بحجة أن إجراءها يخل بانتفاعه بالعين، لذلك تدخل القانون لإقامة التوازن بين الطرفين وأعطى الحق للمؤجر أن يقوم بالترميمات اللازمة لحفظ العين، كترميم السقف من الأمطار، وإلا انهار السقف أو البناء، فهذا الإصلاح واجب على المؤجر من جهة وحق له للمحافظة على العين من جهة ثانية، خلافاً

للترميمات الضرورية لتأمين الانتفاع من العين كإصلاح السلم أو المصعد، فهذه واجبات فقط على المؤجر لمصلحة المستأجر.

ثانياً- حق المؤجر في إجراء الترميمات:

يحق للمؤجر إجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين ولو عارض المستأجر، حيث يجبر على ترك المؤجر يقوم بهذه الترميمات ولو اقتضى الأمر إخلاء العين المدة اللازمة للقيام بها. هذا ولا يقتصر التزام المستأجر على تمكين المؤجر من القيام بالترميمات بل عليه أن يمكن أي شخص آخر غير المؤجر إذا كان له الحق في إجراء هذه الترميمات[1].

ويجب على المؤجر أن يخطر المستأجر بعزمه على إجراء هذه الترميمات قبل إجرائها بمدة كافية. وعليه أن يبذل العناية الواجبة في القيام به، فيختار أسهل الطرق لإجرائها كما يجب أن لا يستغرق في إجرائها إلا المدة اللازمة لذلك دون إبطاء.

و نجد أن المادة 538 نصت على حق المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية والمستعجلة لحفظ العين، وأنه لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من ذلك، لأن حفظ العين من الهلاك مقدم على حق المستأجر بالانتفاع منها، ويشترط في هذه الحالة:

1- أن تكون الترميمات مستعجلة، فلا يمكن تأجيلها إلى ما بعد انتهاء مدة الإيجار، و إلا ألحقت بالعين التلف أو الهلاك[2].

2-كما يشترط أن تكون الترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك، خلافاً للترميمات الكمالية والتحسينية فلا يحق للمؤجر القيام بها جبراً على المستأجر، ويجوز للمستأجر منع المؤجر من إجرائها، وخاصة إذا ترتب عليها نقص الانتفاع للمستأجر خلال مدة الإصلاح أو بعده. إذاً هذه الترميمات قد تكون لازمة للانتفاع المقصود من العين المؤجرة، وهكذا مثل هذه الترميمات لا تعد ضرورية فقط لحفظ

[1] -د. سليمان مرقس- الوافي في شرح القانون المدني - المرجع السابق- فقرة:159- ص: 411.

[2] - د. توفيق حسن فرج- المرجع السابق- فقرة: 204-ص: 539.

العين من الهلاك وإنما هي بالتبعية ضرورية أيضاً للانتفاع المقصود بالعين، و على درجة أكثر خطورة من الترميمات الكمالية أو الترميمات التأجيرية وهي التي يلتزم بها المستأجر لأنه تسبب بها بحكم انتفاعه بالمأجور كإصلاح الأبواب[1].

فإن توافر الشرطان السابقان أجبر المستأجر على السماح للمؤجر بإجراء الترميمات الضرورية، وإن ترتب على ذلك إنقاص الانتفاع للمستأجر، أو منعه من الانتفاع بالعين مدة إجراء الترميمات جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة، وله الخيار في ذلك، فإن بقي في العين المؤجرة في أثناء الترميم سقط حقه في طلب الفسخ (الفقرة الثانية من المادة 538) ويبقى حقه في طلب إنقاص الأجرة، ويترك للقاضي حرية الحكم بالفسخ أو إنقاص الأجرة بحسب الظروف كما لو احتاجت الترميمات لوقت طويل، تتعطل في أثنائها المنفعة من العين، أو ينقص الانتفاع إلى حد كبير، وليس للمستأجر الحق في التعويض عما أصابه من خسارة أو ما فاته من كسب بسبب الترميمات الضرورية لحفظ العين، كما لا يحق له طلب التعويض إذا نقصت المنفعة بسبب الإصلاح إلا إذا كان ذلك بسبب خطأ من المؤجر أو تقصير في أثناء الترميم.

المبحث الثالث

التزام المؤجر بالضمان

تنبثق التزامات المؤجر من فكرة واحدة وهي تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وبالتالي يجب على المؤجر أن يقوم بكل ما من شأنه أن يحول دون هذا الانتفاع أو ينقص منه، إذاً يلتزم المؤجر تجاه المستأجر بضمان تعرضه الشخصي والتعرض الصادر من الغير، وكذلك يلتزم بضمان ظهور عيوب في الشيء المؤجر[2].

---

[1] – د. سليمان مرقس– شرح القانون المدني– المرجع السابق– فقرة: 151– ص: 310.

و د. رمضان أبو السعود – المرجع السابق– ص: 405.

[2] –"يعتبر اصطلاح الضمان قديماً في لغة القانون، ويفسر هذا القدم بأن الإنسان يبحث بشكل دائم عن الأمان عند تعاقده مع غيره، ووجود الالتزام بالضمان يسهم في تحقيق الشعور بالأمان"

المطلب الأول

التزام المؤجر بضمان التعرض

يضمن المؤجر للمستأجر عدم التعرض له في الانتفاع بالعين المؤجرة، فيلتزم المؤجر بتأمين المنفعة الكاملة والهادئة للمستأجر. والتزام المؤجر بضمان التعرض ينشأ بناء على عقد الإيجار بمجرد انعقاده من دون حاجة إلى النص عليه في العقد. فهو يقوم بحكم القانون ولو لم يذكره المتعاقدان. ويشمل التزام المؤجر بضمان التعرض: منع التعرض الشخصي ومنع تعرض الغير للمستأجر[1].

أولاً–ضمان التعرض الشخصي الصادر من المؤجر:

نصت المادة 539 من القانون المدني على ضمان المؤجر للتعرض للمستأجر، فقالت: "1– على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع–2– ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق من المؤجر".

من البديهي أن المؤجر وهو ملتزم – بمقتضى عقد الإيجار الذي أبرمه– بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة على نحو معين، لا يجوز له أن يأتي من الأفعال ما من شأنه أن يحول دون تحقيق هذا الانتفاع أو الانتقاص منه.

أ–**أعمال التعرض التي يضمنها المؤجر:** هي نوعان أعمال مادية وأعمال قانونية:

1– **التعرض المادي:** يتمثل بأعمال يقوم بها المؤجر يترتب عليها حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين أو بملحقاتها كلياً أو جزئياً سواء كان الحرمان دائماً

د.علي الجاسم– التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق–رسالة دكتوراة–جامعة عين شمس– مصر– 1999–ص:33.

[1] ـ د. علي الجاسم- د. أمل شربا- المرجع السابق- ص: 307.

أم مؤقتاً، كقلع الأشجار و منع المستأجر من دخول حديقة المنزل أو إلغاء باب يعد هو المدخل الوحيد إلى المأجور، أو تحرم المستأجر من المنافع التي كان يحق له أن يحصل عليها بحسب الغرض الذي أعد له المأجور وبحسب حالته وقت العقد كمنع المستأجر من استعمال المصعد أو قطع المياه أو الكهرباء أو التدفئة المركزية في حال وجودها، و إذا كانت العين المؤجرة مخصصة للسكن الهادئ فلا يجوز للمؤجر أن يقيم بجوار العين مصنعاً أو مقهى[1].

2- **التعرض القانوني:** يتحقق إذا ادعى المؤجر حقاً على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر من شأنه أن يحرم الأخير من الانتفاع، كأن يدعي حق ارتفاق على المأجور لعقار مملوكٍ له[2].

ب- شروط التعرض الشخصي: تبين المادة 539 أن المؤجر يضمن للمستأجر التعرض الذي يصدر منه شخصياً، سواء كان تعرضاً مادياً أم تعرضاً قانونياً، إذا توافرت فيه الشروط التالية:

1- أن يكون من شأن التعرض الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو بأحد ملحقاتها على النحو الذي يخوله عقد الإيجار، أما العمل الذي لا يؤثر في الانتفاع فلا يسأل عنه المؤجر، كقيد الرهن التأميني على صحيفة العقار. ويكون الأمر على خلاف ذلك فيما لو كان الرهن رهن حيازة، لأن الأخير يثبت للدائن حق الانتفاع بالعين واستغلالها، وهذا الحق يتعارض مع حق المستأجر.

2- وقوع التعرض في أثناء مدة الإيجار: يجب أن يقع التعرض في أثناء مدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، سواء كانت المدة المقررة في العقد أم المدة التي امتد إليها بالاتفاق أو القانون أو بإمهال القاضي للمستأجر أو لجزء من هذه المدة، أما إذا وقع قبلها أو بعدها فلا ضمان فيه.

3- عدم استناد المؤجر في تعرضه إلى حق ثابت له ، بالتالي لا نكون أمام

---

[1] – د. عبد الرزاق السنهوري– المرجع السابق– فقرة 229–ص: 293.

[2] –د. توفيق حسن فرج– المرجع السابق–فقرة: 209ص: 566.

تعرض صادر من المؤجر إذا استمد المؤجر حقه من القيام بهذا الفعل من عقد الإيجار أو من القانون أو من حكم قضائي يمنحه الحق في القيام بذلك، فإن وجد هذا الحق للمؤجر فلا يضمن أعماله التي يتعرض بها للعين المؤجرة، كحق المؤجر قانوناً بإصلاح الترميمات الضرورية للعين المؤجرة، أو حق المؤجر على العين المؤجرة إذا عينه القاضي حارساً قضائياً عليها في نزاع بينه وبين المستأجر، أو حق المؤجر الذي اشترطه في العقد بالتنزه مثلاً أو بحق الصيد أو حقه في رفع البناء والإضافة عليه.

4- **وقوع التعرض بالفعل:** بأن يقوم المؤجر بأعمال إيجابية تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو تخل بالانتفاع بها، إما مادياً كالهدم، أو قانونياً كطلب الاسترداد، أما مجرد احتمال وقوع التعرض أو التهديد به فلا يحقق الضمان.

ج- ضمان المؤجر التعرض الصادر من تابعه:

إلى جانب مسؤولية المؤجر عن عمله الشخصي فإنه يسأل عن تعرض تابعيه سواء كان مادياً أم قانونياً، كما جاء في الفقرة الثانية من المادة 539، فالمتبوع يسأل عن أعمال التابع، ويدخل في ذلك كل شخص لا يكون أجنبياً عنه في تنفيذ عقد الإيجار كأفراد أسرته من أولاد وزوجة، وحارس البناء والخادم، وكل شخص عهد إليه المؤجر بعمل يتصل بالعين المؤجرة كالمقاول أو المهندس أو العامل أو الحارس[1]، أو من يناب عنه كالوكيل، بشرط أن يصدر التعرض في أثناء أداء المهمة المكلف بها، فيكون المؤجر مسؤولاً عن تعرضهم للمستأجر وكأنه صادر منه شخصياً، وبالتالي يجب عليه الضمان[2].

---

[1] – راجع: نقض سوري رقم 1372تاريخ 21- 6- 1966

مشار إليه في: شفيق طعمة- أديب استنبولي- المرجع السابق-قاعدة: 2289- ص: 4900.

[2] – د. رمضان أبو السعود –المرجع السابق- ص:472 .

و د. سليمان مرقس- شرح القانون المدني- المرجع السابق- فقرة: 171- ص: 356.

د- الجزاء المترتب على تعرض المؤجر:

تطبق القواعد العامة على إخلال المؤجر بالالتزام المقرر عليه بعدم التعرض، كما تقضي القواعد العامة بإعطاء المستأجر الحق في المطالبة بالتنفيذ العيني، أو الفسخ أو إنقاص الأجرة.

1-**التنفيذ العيني:** عندما يحصل للمستأجر تعرض صادر من المؤجر سواء كان مادياً أم قانونياً ، كان للمستأجر أن يطلب من المحكمة منع المؤجر من التعرض بإيقاف العمل ومنعه في المستقبل، أو إصلاح الخلل الذي أحدث في العين المؤجرة وملحقاتها كإصلاح الخلل في المصعد، أو إزالة أعمال التعرض بإخلاء المكان الذي شغله، إلا إذا كان التنفيذ العيني مرهقاً للمؤجر كهدم بناء كامل في حديقة المنزل، فإن القاضي يرفض طلب المستأجر بالتنفيذ العيني، ويحكم له بالفسخ إذا كان الخلل جسيماً أو بإنقاص الأجرة.

2- فسخ عقد الإيجار: يحق للمستأجر عوضاً عن طلب التنفيذ العيني أن يطلب فسخ الإيجار بسبب التعرض إذا كان الإخلال جسيماً، وأن الانتفاع بالعين المؤجرة تعرض لنقص كبير، ويمكن للمؤجر في هذه الحالة أن يتفادى طلب الفسخ بالكف عن التعرض والتنفيذ العيني لما نتج عن التعرض، فيسلم الانتفاع للمستأجر، وإلا حكم القاضي بفسخ الإيجار إذا رأى مسوغاً لذلك، كما لو أقام المؤجر بناءً بجوار العين المؤجرة فحجب النور والهواء عن المستأجر، وقد يعطي القاضي مهلة للمؤجر لتنفيذ التزامه والكف عن التعرض وإزالة آثاره، وقد يرى القاضي أن التعرض بسيطٌ فيحكم للمستأجر بالتعويض، أو بإنقاص الأجرة.

3- إنقاص الأجرة: ويحق للمستأجر أيضاً إذا فضل البقاء في العين المؤجرة مع وجود التعرض_ ابتداء بدلاً من طلب التنفيذ العيني_أن يطلب إنقاص الأجرة بمقدار ما أصابه من نقص الانتفاع بالعين بسبب التعرض، ويسري نقص الأجرة من وقت وقوع الخلل في الانتفاع، كتعطيل المصعد، أو قطع الإنارة، كل ذلك إذا كان الخلل غير جسيم، وبقي أصل الانتفاع موجوداً، وإلا وجب الحكم بفسخ

الإيجار أو التنفيذ العيني.

4- التعويض: لا شك أن من حق المستأجر أن يطلب التعويض عما لحقه من ضرر نتيجة إخلال المؤجر بالتزامه، ومن الجائز الحكم له بهذا التعويض إلى جانب التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة.

ثانياً- ضمان المؤجر التعرض القانوني من الغير:

أ- نطاق الضمان: يتبين من نص الفقرة الثانية من المادة 539 أن المؤجر ضامن للتعرض القانوني الصادر من الغير، أما التعرض المادي الصادر من الغير فلا يضمنه[1]، كما نصت المادة 543 على ذلك أيضاً، لأن المؤجر يعد أجنبياً عن هذا التعرض ولا يضمن الاعتداء الواقع على المستأجر من الغير، ما دام لا يستند إلى ادعاء حق معين في العين مستمد من المؤجر مثال ذلك قيام شخص من الغير بقلع مزروعات المستأجر.

1- التعرض المبني على أساس قانوني: التعرض القانوني من الغير تقع مسؤوليته على المؤجر، ويتحمل ضمانه، لأن المتعرض يدعي حقاً على العين المؤجرة، وإن ثبت حقه أدى إلى الإخلال بانتفاع المستأجر بها، سواء وقع التعرض مادياً بوضع اليد أم زرع الأرض لادعاء حق فيها، أم رفع الدعوى للمطالبة بحقه.

و ليس من الضروري أن يكون الحق المدعى به ثابتاً في الواقع، بل يكفي مجرد الادعاء بوجود الحق، ولا أهمية لطبيعة الحق الذي يدعيه الغير، فقد يدعي حقاً عينياً كحق الملكية أو الانتفاع، وقد يدعي حقاً شخصياً كحق الإيجار[2].

2- التعرض المادي: إذا كان المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير والذي يرد على المأجور إلا أنه يتحمل تبعته إذا وصل التعرض إلى العين ذاتها، فأصابها التلف أو الخلل كأن يشعل أحد الناس النار في المأجور، فهنا يلتزم المؤجر بإصلاح الترميمات الضرورية بمقتضى الالتزام الأول عليه في صيانة

---

[1] -- د. توفيق حسن فرج- المرجع السابق-فقرة:225- ص:606.

[2] -د. علي الجاسم- المرجع السابق- ص:121.

العين المؤجرة، وليس على أساس الالتزام بضمان التعرض، كما أن التعرض المادي من الغير قد تصل آثاره وضمانه على المؤجر، كما لو كان التعرض المادي جسيماً لسبب لا يد للمستأجر فيه وأوقع الخلل الكبير في الانتفاع، وكما لو كان التعرض المادي سابقاً على تسليم العين المؤجرة بوجود مغتصب فيها، أو إذا تعهد المؤجر بضمان التعرض المادي من الغير في العقد[1]، فيحق للمستأجر طلب فسخ الإيجار، أو إنقاص الأجرة، ويعود ذلك إلى قاعدة أساسية هي أن الأجرة مقابل الانتفاع بالعين فإذا زال الانتفاع أو نقص وجب الفسخ أو إنقاص الأجرة. وهذا ما أكدته المادة 543 من القانون المدني التي تقضي بأن:"1- لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي مادام المتعرض لم يدعِ حقاً، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على الغير دعوى المطالبة بالتعويض ودعوى وضع اليد. -2- على أنه إذا وقع التعرض المادي لسبب لا يد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة "

يتضح من النص السابق أنه يحق للمستأجر أن يرجع باسمه مباشرة وباسمه الشخصي على المتعرض بدعوى التعويض و دعوى وضع اليد كأن يفتح شخص بجوار منزل للسكن مقهى مقلقاً للراحة أو أن يدخل الغير في الأرض المؤجرة لرعي مواشيه دون أن يدعي حقاً في ذلك.

وليتمكن المستأجر من الرجوع مباشرة على المتعرض يجب أن يحصل التعرض خلال مدة العقد، فإذا كان التعرض قبل ذلك فيرجع المستأجر على المؤجر بدعوى الضمان ولا رجوع له على المتعرض نفسه [2]، فلا يجوز للمستأجر أن يرفع دعوى تعويض على مستأجر سابق بسبب إلحاقه ضرراً بالعين المؤجرة يخل بانتفاعه هو

[1] – د. محمد الزحيلي–المرجع السابق–ص:570.

[2] – د. عبد الرزاق السنهوري– المرجع السابق– فقرة: 243 و244– ص:310.

بالعين من بعد هذا المستأجر.

وهنا لا بد من التمييز بين حالة إلحاق ضرر بالعين المؤجرة من قبل الغير، فيحق للمؤجر رفع دعوى التعويض عن الضرر الذي ألحقه في ملكه، وهي غير دعوى المستأجر، كاقتلاع أحد الأشخاص مزروعات المأجور أو كأن يشغل أحد الجيران جزءاً من العين المؤجرة، فيستطيع المستأجر أن يسترد حيازة العين أو الجزء الذي اغتصب منها من المتعرض كما يستطيع مطالبة المتعرض بالتعويض وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية. وبين حالة التعرض من الغير المادي بالعين الذي يؤدي إلى المساس بحق المستأجر وحده في الانتفاع بالعين المؤجرة دون العين نفسها، فيقتصر الحق بالمطالبة بالتعويض على المستأجر وحده دون المؤجر.

ب- الشروط الواجب توافرها في التعرض القانوني الصادر من الغير:

1- أن يقع التعرض من الغير بالفعل فلا يكفي مجرد ظهور حق للغير على العين.

2- - يجب أن يكون ادعاء الغير بالحق يتعلق بالعين المؤجرة، وأن يتعارض مع حق المستأجر -

3- يجب أن يقع التعرض في أثناء مدة الإيجار

4- تلقي الغير الحق من المؤجر.

ج-صور التعرض الصادر من الغير:

1- تزاحم المستأجرين: عرض القانون لأكثر الصور المألوفة للتعرض في المادة 541 من القانون المدني، وذلك بتعدد المستأجرين وتزاحمهم على عين واحدة، يشترط هنا:

1- أن يكون كل مستأجر قد تعاقد مع شخص يملك حق الإيجار، سواء كان من المالك نفسه أم من وكيله.

2- أن تكون مدة الإيجار واحدة لكل من المستأجرين المتزاحمين أو متداخلة فيما بينهما ومشتركة في جزء منها على ذات العين.

وذكرت المادة 541 الحل القانوني لمنع التنازع والتزاحم بتفضيل وتقديم المستأجر الذي سبق له وضع اليد على العين المؤجرة دون غش، هذا في المنقول، وفي العقار أن يقدم من سجل عقده وهو حسن النية– أي لا يعلم وقت التسجيل بوجود عقد إيجار سابق لعقد إيجاره ولو علم بوجود إيجار لاحق يتعلق بذات العقار فإن هذا العلم لا يجعله سيء النية–، وقبل أن يضع المستأجر الآخر يده على العقار المؤجر، أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره، ولم يأخذ القانون بالحسبان _ في الأحكام الخاصة بالإيجار_سبق التاريخ لأحد العقدين[1].

و المشرع يرتب على تسجيل الإيجار ذات الأثر على ما يرتبه في وضع اليد فيجعل كل منهما سبباً للتفضيل ومعادلاً للآخر، ويرجح بينهما عند اجتماعهما بحسب الأسبقية في تاريخ حصولهما، فإذا تزاحم مستأجر مسجل عقده وآخر لم يسجل عقده ولكنه وضع يده على العقار، كانت الأفضلية لمن كان سند أفضليته أسبق من غيره. فإذا كان التسجيل قد تم قبل وضع اليد كانت الأفضلية لمن سجل عقده على من وضع يده والعكس بالعكس[2].

فإن لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين، أو وجد من كل منهم دون ترجيح لأحدهم، تعارضت حقوقهم، ويرجع كل منهم على المؤجر بطلب التعويض (الفقرة الثانية من المادة 541)[3].

2– التعرض الصادر من جهة حكومية: نص القانون المدني في المادة 542 على أنه:" إذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة. وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد

---

[1] – د. توفيق حسن فرج– المرجع السابق–فقرة:136– ص:358.

[2] –راجع: شفيق طعمة– أديب استنبولي–المرجع السابق– هامش ص: 4910 و 4911و 4912.

[3] – نصت المادة 541 من القانون المدني على أنه:"1– إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره فإنه هو الذي يفضل–2– فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض"

صدر لسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره".

التعرض الصادر من جهة حكومية، كالاستيلاء على العين المؤجرة،أو رفض الترخيص باستغلالها الاستغلال المقصود من الإيجار، أو سحب الترخيص دون خطأ من المستأجر، كل ذلك يعد تعرضاً مادياً، ولاشك أن الحكومة تعُد في تعرضها للمستأجر من الغير بالنسبة إلى المؤجر، ولذلك يطبق على هذا التعرض أحكام التعرض الصادر من الغير، حيث لا يضمن المؤجر تعرضها المادي ولكنه يضمن تعرضها القانوني، ويعتبر المؤجر مسؤولاً عن ضمانه، وهذا هو السبب في النص القانوني عليه كاستثناء من عدم ضمان المؤجر للتعرض المادي الصادر من الغير، ويعدّ تعرض الحكومة في هذه الحالة كقوة قاهرة تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة، أو تخل بالانتفاع، لذلك يجوز للمستأجر أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة، مع الحق في التعويض.

ولكي يعدّ التعرض الصادر من الجهة الحكومية قانونياً يجب أن تستند في تعرضها إلى حق تدعيه، كأن تدعي أنها مالكة للعين المؤجرة ملكية خاصة، أو مستأجرة للعين بموجب عقد إيجار وتكون مفضلة على غيرها من المستأجرين لذات العين[1].

د- الآثار التي تترتب على التعرض القانوني من الغير:

إن التعرض القانوني من الغير قد يتخذ شكلاً مادياً بالاستيلاء على العين المؤجرة، أو نزع يد المستأجر عنها استناداً إلى حق قانوني عليها، وقد يتخذ طريقاً قضائياً برفع دعوى على المستأجر بادعاء حق يتعارض مع حقوق المستأجر بمقتضى عقد الإيجار، لذلك نظم القانون بعض الإجراءات اللازمة في دعوى التعرض، وفرض بعض الأعمال على كل من المؤجر والمستأجر، كإجراءات

[1] -د. علي الجاسم- المرجع السابق- ص: 178.

الدعوى في التعرض والاستحقاق في عقد البيع، ونص في المادة 540[1] في عقد الإيجار على بعضها.

1- **إخطار المؤجر بالتعرض:** يجب على المستأجر إذا وقع تعرض من الغير أن يبادر إلى إنذار المؤجر بالتعرض الذي اتخذ شكلاً مادياً أو قضائياً برفع دعوى عليه من الغير بالتعرض، دون أن يحدد القانون ميعاداً لهذا الإنذار إلا بلفظ ((المبادرة)) ليتمكن المؤجر من القيام بدفع هذا التعرض في الوقت المناسب، ويستطيع المستأجر إذا بادر بالإنذار أن ينسحب من الدعوى، وتوجه الإجراءات كلها بعد ذلك إلى المؤجر مباشرة، والحكم عليه بالمصروفات، وللمستأجر أن يبقى في الدعوى إلى جانب المؤجر ليراقب الإجراءات وموقف المؤجر في الدفاع[2].

ويتم الإنذار بأي شكل سواء كتابي أو شفوي ويقع عبء إثبات إجراء الإنذار على عاتق المستأجر[3].

فإن قصر المستأجر بواجبه، ولم ينذر المؤجر بالدعوى، أو تأخر بذلك، وفاتت الفرصة على المؤجر بدفع التعرض، وأثبت أن التعرض لا أساس له، فلا يحق للمستأجر أن يرجع على المؤجر بالضمان، بل يمكن للمؤجر أن يرجع على المستأجر بالتعويض عما سببه تقصيره من أضرار على المؤجر.

2- دفع المؤجر للتعرض:

إذا أخطر المستأجر المؤجر بوقوع التعرض، وكان هذا التعرض متخذاً شكلاً مادياً وجب على المؤجر اتخاذ كافة الإجراءات القانونية لدفع التعرض. فله مثلاً رفع دعوى استرداد الحيازة ضد من وضع يده على المأجور، أو إذا شرع المتعرض

---

[1] – نصت المادة 540 من القانون المدني على أنه:"1- إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار. وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك. و كان له أن يخرج من الدعوى. وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر -2- فإذا ترتب على هذا الإدعاء أن حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار. جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى "

[2] – د. محمد الزحيلي–المرجع السابق–ص:572.

[3] –د.رمضان أبو السعود–المرجع السابق– ص: 495.

في إقامة منشأة في أرض مجاورة عطلت انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة كان للمؤجر الحق في رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة، أما إذا اتخذ التعرض شكل دعوى مرفوعة وكان الإنذار قد تم في الوقت المناسب وجب على المؤجر أن يتدخل فوراً في الدعوى، كما يحق له التدخل دون إنذار من المستأجر، وأن يدافع عن حقه، وأن يقدم المستندات اللازمة، وأن يقوم بالإجراءات القانونية لدفع التعرض، وإلا التزم بضمان الاستحقاق.

وإن كان التعرض بصورة مادية كالبناء أو الهدم وجب على المؤجر أن يتخذ الإجراءات اللازمة لدفع هذا التعرض بوقفه أو بالكف عنه وإزالة آثاره التي تخل من انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فإن نجح بذلك فيكون أوفى بالتزامه، و إلا تعرض لضمان الاستحقاق.

وإن دعوى التعرض تتعلق أصلاً بالمؤجر ومع ذلك يحق للمستأجر أن يتدخل وأن يدفع دعوى التعرض بنفسه، إما باسم المؤجر بالدعوى غير المباشرة، ويدخل خصماً فيه، بسبب حيازته أمام من يدعي ملكية العين، وإما باسمه شخصياً في دعاوى الحيازة لاسترداد العين ومنع التعرض للحيازة ووقف الأعمال الجديدة، وعدم إخلاء العين المستأجرة لمن اشتراها في وقت لاحق عن عقد الإيجار.

هـ- الجزاء المترتب على تعرض الغير:

نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 540 على الجزاء الذي يقع على المؤجر نتيجة لتعرض الغير للمستأجر ونجاحه في تعرضه وبالتالي حرمان هذا المستأجر من الانتفاع بالمأجور:

1- **التنفيذ العيني:** ويتمثل في التزام المؤجر بدفع التعرض وفق ما سبق بحثه في الفقرة السابقة.

2- **طلب فسخ عقد الإيجار:** يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار إذا كان الإخلال بالانتفاع المترتب على العقد جسمياً.

3- **طلب إنقاص الأجرة:** إذا كان الإخلال بسيطاً يحق للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع بالعين لتعرض الغير لها، ويسري نقص الأجرة من وقت حصول الخلل بالانتفاع.

4- **طلب التعويض:** سواء طلب المستأجر فسخ الإيجار أم إنقاص الأجرة فإنه يجوز له أن يطلب تعويضاً في الحالتين السابقتين إن كان له مقتضى، وتقدر المحكمة مقدار التعويض بحسب ما أصاب المستأجر من ضرر بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بمنع التعرض، وعدم نجاحه في دفع تعرض الغير عنه، سواء كان المؤجر حسن النية أم سيء النية، إلا أن سوء النية يؤثر في مقدار التعويض عن الأضرار الناشئة ولو كانت غير متوقعة الحصول، فإن كان المستأجر سيء النية ويعلم بحق الغير في العين التي استأجرها فيعفى المؤجر من التعويض، ويتحمل المستأجر المسؤولية.

و- الاتفاق على تعديل ضمان التعرض:

إن أحكام الالتزام بضمان التعرض ليست من النظام العام فهي من الأحكام المفسرة، ويجوز للطرفين الاتفاق على خلافها، وذلك بزيادة الضمان على المؤجر أو نقصه، أو الاتفاق على إعفاء المؤجر من ضمان التعرض أصلاً، وعدم مسؤوليته عنه[1].

لكن القانون استدرك على ألا يكون الاتفاق منطوياً على إخفاء سبب الضمان من المؤجر، غشاً منه، و قرر بقاؤه ضامناً للتعرض. فنصت المادة 546 على أنه:((يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان)).

[1] - محمد لبيب شنب- المرجع السابق-ص:142.

المطلب الثاني

التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية

أخذ القانون المدني بنظرة إيجابية في شأن التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ولذلك نص على الالتزام بضمان العيوب الخفية، كالتزام أخير في سلسلة الالتزامات التي قررها المشرع على عاتق المؤجر[1]. حيث جاء في نص المادة 544 من القانون المدني بالأحكام الآتية" 1- يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها. أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً. ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها. وهو مسؤول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها ما لم يقض الاتفاق بغيره-2- ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد".

أولاً: المقصود بالعيب الموجب للضمان: يلتزم المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وحيازتها حيازة هادئة ومفيدة ونافعة، بحيث يتسنى للمستأجر أن يحصل على المنفعة التي ينتظرها من المأجور طبقاً لما أعد له أو بحسب ما قصده الطرفان من العقد. ومن هذا يتضح أن العيب الذي يرتب مسؤولية المؤجر هو العيب الذي ينقص الانتفاع بالمأجور نقصاً محسوساً، أو يجعله غير صالح للاستعمال المقصود منه، إضافة إلى أن يكون هذا العيب خفياً وغير معلوم للمستأجر.

و عملاً بنص الفقرة الأولى من المادة 544 نجد أن المؤجر ضامن للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب، إلا ما جرى العرف على التسامح به، كما يضمن خلو العين من الصفات التي تعهد المؤجر صراحةً بتوافرها، أو خلوها من

[1] – د. علي الجاسم– د. أمل شربا– المرجع السابق– ص: 318.

صفات يقتضيها الانتفاع بحسب طبيعة الشيء[1]، وبذلك جمع القانون في هذه المادة بين العيوب الخفية التي تعدّ آفة في العين المؤجرة، وتخلو عنها الخلقة الأصلية للشيء المؤجر، وتؤثر في الانتفاع منه، وبين فوات الأوصاف التي تمَّ الاتفاق صراحةً على توافرها في العين المؤجرة، ولها تأثير في الانتفاع بالعين المؤجرة، فتحول دون الانتفاع المقصود، أو تخل به وتنقص من وجوده[2].

ويستثنى العيب البسيط الذي لا يؤثر غالباً في الانتفاع، ويجري التسامح فيه بالإيجار، كشقٍ في الجدار، وكسر قطعة بلاط، وتعطيل إحدى صنابير المياه الإضافية، وتوافر بعض الأحجار أو الصخور في الأرض، وإصابة فرش السيارة بالدهان أو الحبر، وما عدا ذلك فإن المؤجر يضمن عدم وجود العيوب في العين المؤجرة ليتحقق الانتفاع الكامل للمستأجر، كما يضمن توافر الصفات التي تعهد المؤجر بوجودها، سواء كانت بطلب المستأجر أم دون طلبه، لأن رضاء الطرفين في العقد تم عليها[3].

ثانياً: شروط العيب الموجب للضمان في الإيجار:

يشترط في العيب الذي يلتزم المؤجر بضمانه، ثلاثة شروط، وهي:

1- **أن يكون العيب خفياً في العين المؤجرة:** فلا يظهر للإنسان العادي والفحص المعتاد، فإن كان العيب ظاهراً وقت تسلم المستأجر للعين المؤجرة، فيعدّ المستأجر قد

---

[1] – د.توفيق حسن فرج– المرجع السابق–فقرة:246–ص: –665.

[2] – " يجب التمييز بين وجود عيب في العين المؤجرة يوجب الضمان وبين غلط المستأجر في صفة جوهرية في تلك العين، فتعتبر العين معيبة إذا وجدت بها آفة طارئة..... كأن يبلغ استهلاك السيارة المؤجرة من البنزين حداً جسيماً غير مألوف في مثيلاتها. أما إذا وجدت العين على فطرتها السليمة واعتقد العاقد غلطاً أنه تتصف بصفة جوهرية في نظره و لكنها في الواقع خالية منها. كأن يعتقد أن محرك السيارة قوته 16 حصاناً فإذا بقوته 12 حصاناً فقط، فإن ذلك لا يعد عيباً في العين المؤجرة بل عيباً في رضا العاقد نفسه، و من ثم لا يخضع لأحكام العيوب الخفية بل لأحكام عيوب الرضا، أي أنه لا تترتب عليه ما يترتب على ضمان العيوب الخفية من حق في الفسخ أو نقص في الأجرة و حق في تعويض الأضرار على وجود هذه العيوب، بل يترتب عليه حق المستأجر في إبطال العقد...".

د. سليمان مرقس– شرح القانون المدني– المرجع السابق– فقرة: 189– ص: 401.

[3] –د.رمضان أبو السعود– المرجع السابق – هامش–ص:560.

رضي به، و أسقط حقه في التمسك بالضمان، و يعدّ العيب خفياً أو ظاهراً إذا كان باستطاعة المستأجر أن يتحقق من وجوده لو قام بفحص المأجور بعناية الرجل المعتاد. و يعدّ الظاهر بحكم الخفي ويوجب الضمان إذا أكد المؤجر خلو العين المؤجرة من العيب، أو تعمد المؤجر إخفاء هذا العيب ليغش المستأجر[1].

2- **أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر:** لا يكفي أن يكون العيب خفياً حتى يضمنه المؤجر بل لا بد من أن لا يكون المستأجر قد علم به، فقد يحدث أن يكون العيب خفياً ولكن يثبت علم المستأجر به، سواء علم به قبل العقد أم عند العقد ولم يعترض عليه فيعدّ راضياً به، ولو كان العيب خفياً، ويفترض أن المستأجر راعى ذلك في تقدير الأجرة، سواء علم المستأجر بالعيب من تلقاء نفسه، أم عند فحص العين المؤجرة قبل التسليم، أم بإخبار شخص آخر له عند العقد، أم بإعلام المؤجر للمستأجر بالعيب، وهذا ما نص عليه القانون في الفقرة الثانية من المادة 544، التي قضت بأنه:" 2- ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت العقد".

3- يجب أن يكون العيب مؤثراً في الانتفاع من العين المؤجرة:

يجب أن يحول العيب بين المستأجر وبين الانتفاع بالعين المؤجرة، أو ينقص من هذا الانتفاع نقصاً جسيماً، أو يخل ببعض جوانب الانتفاع المقصودة من الإيجار، كما هو مبين في العقد، أو ظاهر من طبيعة العين المؤجرة، وهذا ما أكدته المادة السابقة في الفقرة الأولى عن العيوب التي جاء فيها أنها:"تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً ". مثال ذلك ظهور أن أساس البناء المؤجر قد تم تشييده خلافاً للأصول الفنية مما يهدد سلامة البناء وساكنيه. أو وجود عيب في بناء الجدران يؤدي إلى دخول مياه الأمطار فتتلف منقولات المستأجر.

ولا يشترط قدم العيب في الإيجار، ويضمن المؤجر العيب سواء كان قديماً في العين المؤجرة قبل عقد الإيجار أم بعده وقبل التسليم، أم بعد التسليم، لأن الإيجار من

[1] – د. محمد الزحيلي–المرجع السابق–ص:577.

العقود الزمنية المستمرة، فإن طرأ عيب بعد التسليم على العين المؤجرة وكان يؤثر في الانتفاع التزم المؤجر بضمان؛ لأنه يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة[1].

ثالثاً: الجزاء المترتب على ضمان العيوب وفوات الوصف:

نصت المادة 545 على الجزاء القانوني الذي يترتب على توافر العيوب الخفية في العين المؤجرة، وهو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة أو التنفيذ العيني بإصلاح العيب، ثم نصت الفقرة الثانية من المادة ذاتها على حق المستأجر بالتعويض ما لم يثبت المؤجر جهله بوجود العيب، ويشترط أن يقوم المستأجر بإنذار المؤجر بوجود العيب أو فوات الوصف، ويستمر حق المستأجر بدعوى ضمان العيب وفوات الوصف مدة خمس عشرة سنة وفقاً للقواعد العامة، بخلاف دعوى ضمان العيب في المبيع فإنها تسقط بمضي سنة واحدة من وقت تسليم المبيع للنص صراحة عليها.

ويكون طلب المستأجر من المؤجر إصلاح العين كجزاء لضمان العيب وفوات الوصف، والقضاء يحكم بإلزام المؤجر بذلك كما يحكم في الترميمات الضرورية بإلزام المؤجر بإصلاحها، بشرط ألا يتطلب إصلاح العيب نفقات باهظة[2] لا تتناسب مع الأجرة، كما إذا اقتضى الأمر إعادة البناء من جديد في هذه الحالة يكتفي القضاء بالحكم بالفسخ أو بإنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى[3]، بحسب ما جاء بنص المادة المذكورة "...إذا كان هذا الإصلاح لا يبهظ المؤجر"، كما يستطيع المستأجر أن يطلب ترخيصاً من القضاء ليقوم بإصلاح العيب على نفقة المؤجر، وخصمها من الأجرة، ويمكنه أن يقوم بذلك دون ترخيص من القضاء في الإصلاح البسيط، والحالات المستعجلة، كما جاء في نص المادة السابقة، وقياساً على ضمان

---

[1] – د. توفيق حسن فرج– المرجع السابق–فقرة: 249–ص:672.

[2] –"لكي تكون قيمة الإصلاحات باهظة يجب أن تعادل أجرة سنة ونصف للمأجور المطلوب إجراؤها فيه وإن تقدير الإبهاظ من الأمور القانونية التي يعود تقديرها للقضاء وليس للخبرة"

نقض سوري رقم 2376 أساس إيجارات 1930– تاريخ 17–12– 1977

مشار إليه في: شفيق طعمة– أديب استنبولي– المرجع السابق–قاعدة: 2311– ص: 4954.

[3] –د.رمضان أبو السعود– المرجع السابق– ص: 573.

المؤجر بصيانة العين المؤجرة[1].

وفي الحالات الثلاثة في التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة يثبت للمستأجر الحق في طلب التعويض الذي أصابه من الحرمان من الانتفاع من العين، وعما لحقه من الأضرار بسبب ذلك، وما فاته من الكسب بسبب العيب، إلا إذا أثبت المؤجر أنه حسن النية، وأنه كان يجهل وجود العيب في العين المؤجرة، أو أثبت أن العيب لم يكن موجوداً عند العقد والتسليم، وأنه طرأ بعد ذلك ولم يخبره المستأجر به.

رابعاً– تعديل أحكام مسؤولية المؤجر عن العيوب الخفية:

إن الأحكام الناظمة لمسؤولية المؤجر عن العيوب الخفية ليست من النظام العام فهي مكملة لإرادة الطرفين، ويحق لهما الاتفاق على تعديلها بالزيادة والنقص والإعفاء، إلا إذا أخفى المؤجر عن غش سبب الضمان، فيكون الاتفاق باطلاً، كما سبق في ضمان التعرض وفقاً لأحكام المادة 546 التي نصت على بطلان الاتفاق في الضمانين إذا أخفى المؤجر عن غش سبب الضمان[2].

[1] – د. محمد الزحيلي–المرجع السابق–ص:579.

[2] –د. سليمان مرقس – الوافي في شرح القانون المدني– المرجع السابق– فقرة:194–ص:510.

الفصل الثاني

التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر قانوناً بأربعة التزامات عرضها المشرع في القانون المدني من المواد 547 إلى 559 فعرض لالتزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له وبأن يبذل من العناية في استعمالها وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد، وأن يقوم بوفاء الأجرة وبأن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار. ونعرض فيما يلي لالتزامات المستأجر:

المبحث الأول

التزام المستأجر بدفع الأجرة

إن التزام المستأجر بدفع الأجرة هو أهم التزام في عقد الإيجار، ويقارب الالتزام بدفع الثمن في البيع، ويكون دفع الأجرة غالباً هو صلة الوصل الدائمة بين المؤجر والمستأجر في تمتين العلاقة بينهما، وزيادة التعاون على تنفيذ بقية الالتزامات، أو في الخلافات والمنازعات التي تشغل حيزاً كبيراً في المحاكم اليوم، وسبق لنا أن بيّنا أن الأجرة ركن في الإيجار وأنه يتم تقديرها بالاتفاق أو التخمين القضائي، أو بأجر المثل. ونعرض في هذا المجال لقواعد الوفاء بالأجرة ثم لجزاء الإخلال بالالتزام ولضماناته[1].

المطلب الأول

الوفاء بالأجرة

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة كلها حتى لو لم يستفد بالشيء المؤجر، وذلك بدفع المقدار الذي تم الاتفاق عليه، وبالطريقة التي يتفق عليها.

[1] – د. علي الجاسم– د. أمل شربا– المرجع السابق– ص: 323.

أولاً- كيفية دفع الأجرة:

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة إلى المؤجر أو المالك أو من ينيب عنهما في ذلك، ويدفع المستأجر الأجرة المتفق عليها، كما في عقد الإيجار، أو بمقتضى التحديد القضائي لها، وهو التخمين(مع الإشارة إلى المرسوم التشريعي رقم 87 لعام 1970 – الذي ألغي بالمرسوم التشريعي رقم 6 لعام 2001 الذي رفع اجرة جميع العقارات–الذي وضع استثناء من التخمين لمصلحة المستأجر، بالنسبة إلى العقارات التي تم تأجيرها قبل نفاذ هذا القانون)، أو بحسب أجر المثل عند إشغال العقار دون مسوغ قانوني أو عند عدم الاتفاق على الأجرة في العقد أو تعذر إثباتها[1]، ويتم دفع الأجرة كيفياً بحسب الاتفاق باليد لقاء إيصال خطي، أو بالحوالة البريدية، أو بالشيك أو إيداع الأجرة بالمصرف وإرسال إشعار بها إلى المؤجر، وتكون الأجرة من النوع المتفق عليه في العقد إما بالنقد أو بأي تقدمة أخرى من الحقوق والمنافع والأموال المادية المنقولة أو غير المنقولة[2]، فإذا تم الاتفاق على دفع الأجرة نقداً فلا يصح للمستأجر أن يدفعها على شكل بضائع أو خدمات. ويلتزم بدفعها مرة واحدة أو مقسطة بحسب الاتفاق أو العرف، كما يلتزم بأدائها بمجرد وضع العين المؤجرة تحت تصرفه، بحيث يستطيع تسلمها دون عائق، سواء انتفع بها أم لم ينتفع بها، ويستمر بالدفع إلى حين انتهاء الإيجار وانقضاء مدته المتفق عليها أو المتجددة ولو أخلى العين قبل ذلك، أو سلمها للمؤجر قبل انتهاء المدة أو تقطّع انتفاعه بالعين خلالها.

ويسقط عن المستأجر الالتزام بدفع الأجرة إذا فسخ عقد الإيجار، كما يلتزم بدفع جزء من الأجرة إذا نقصت المنفعة لهلاك العين الجزئي أو للتعرض الحاصل للمستأجر.

و يلتزم المستأجر بدفع نفقات الوفاء بالأجرة كنفقات إرسال الأجرة إلى المؤجر فهذه تعد من ملحقات الأجرة.

---

[1] –د. توفيق حسن فرج– المرجع السابق–فقرة:59 –ص:164.

[2] – د. نبيل إبراهيم سعد–العقود المسماة–الجزء الثاني–الإيجار–دار النهضة بلا تاريخ– ص: 329.

ثانياً- زمان الوفاء بالأجرة ومكانه: نصت المادة 554 من القانون المدني على أنه:"1- يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها. فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بالأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة-2- ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك". وبناء على نص المادة السابقة نبحث هنا مسألتين: زمان الوفاء بالأجرة ومكان الوفاء بالأجرة.

أ- **زمان الوفاء بالأجرة:** يتحدد وقت دفع الأجرة عادةً في العقد، ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة في الميعاد المتفق عليه، إما بتعجيل الأجرة، فيجب دفعها وقت العقد، وإما بتأجيلها إلى وقت معين في منتصف مدة الإيجار، أو في آخر المدة، وإما تقسيطها إلى أقساط منتظمة شهرياً، أو كل عدة أشهر مثلاً.

وإذا لم يتضمن العقد تحديداً لميعاد دفع الأجرة وجب الرجوع إلى العرف في تعيين المواعيد، مع اختلاف الأشياء والجهات، كالعرف في دفع أجرة المساكن سلفاً في السنة الأولى، ومقسطة على أربعة أقساط سنوية بعد ذلك، والعرف في الأرض الزراعية بالتعجيل أحياناً، أو في نهاية الموسم الزراعي، أو مقسطة بقسط عن الزراعة الشتوية، وآخر عن الزراعة الصفية، وتكون معجلة لكل قسط[1].

وإذا لم يوجد اتفاق في العقد لتحديد مواعيد دفع الأجرة، ولا يوجد عرف في ذلك، فيجب الرجوع إلى القواعد العامة في الوفاء، وهي تقضي بدفع الأجرة مؤخراً بعد استيفاء المنفعة، بحسب الاتفاق شهرياً أو سنوياً[2].

وإذا أبرز المستأجر مخالصة بالأجرة مثلاً عن شهر حزيران، كانت هذه المخالصة قرينة قانونية على أن أجرة الشهور السابقة على شهر حزيران قد دفعت، لأن المعتاد أن المؤجر لا يقبل أن يقبض أجرة عن شهر إلا إذا قبض أجرة الشهر

[1] - د. سليمان مرقس- شرح القانون المدني- المرجع السابق- فقرة: 198- ص: 422.

[2] - د.محمد لبيب شنب- المرجع السابق-ص:166.

الذي قبله [1]، عملاً بنص المادة 555 من القانون المدني التي تقول:" الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك ".

هذا ويسقط الالتزام بالأجرة بالتقادم إذا مضت خمس سنوات ميلادية من وقت حلولها، حتى لو كان قد اشترط دفعها مقدماً. وإذا حكم على المستأجر بالأجرة وحاز الحكم قوة القضية المقضية، فإن الحكم لا يسقط إلا بمضي خمس عشرة سنة.

ولا بد من القول إنه في حال الحكم بتحديد بدل إيجار جديد فإن التقادم الخمسي على فروقات بدل الإيجار التي يحق للمؤجر المطالبة بها بدءاً من تاريخ الادعاء بتحديد الأجرة لا يبدأ إلا بدءاً من تاريخ اكتساب الحكم بتحديد الأجرة الدرجة القطعية، ذلك لأنه قبل هذا التاريخ لم يكن حق المؤجر ببدل الإيجار الجديد قد نشأ هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنه لم يكن بمقدور المؤجر قبل التاريخ المذكور المطالبة بهذه الفروقات. كما أن الحقوق المتعلقة بدين الأجرة هي فقط التي تسقط بالتقادم الخمسي. وعلى هذا فإن دعوى المؤجر التي يطالب فيها المستأجر بما أوفاه نيابة عنه من نفقات مياه وكهرباء وهاتف كان المستأجر قد ألزم نفسه في عقد الإيجار بتحملها، إنما تعدّ من دعاوى الحقوق العادية التي تتقادم بخمس عشرة سنة، وذلك خلافاً لما إذا كانت تلك النفقات من ضمن الأجرة[2].

ب- **مكان الوفاء بالأجرة:** يتحدد مكان دفع الأجرة كالزمان في عقد الإيجار باتفاق الطرفين، كالاتفاق على دفع الأجرة في موطن المؤجر أو موطن المستأجر أو في مكان آخر متفق عليه، وإن لم يتفق الطرفان على مكان لدفع الأجرة يرجع

---

[1] -" إن وفاء المستأجر بدل الإيجار عن مدة معينة يشكل قرينة قانونية لوفاء البدل عن المدة التي سبقتها. وعليه فإن المستأجر غير ملزم بالاحتفاظ بإيصالات دفع الأجرة. ويكفيه إثبات دفعه الأقساط الأخيرة".

نقض سوري رقم أساس 278 تاريخ 11-6-1952

أشار إليه في: شفيق طعمة- أديب استنبولي- المرجع السابق-قاعدة: 2326- ص: 4998.

[2] - محاضرات القاضي أنس الزين- في المعهد القضائي في دمشق- عام 2004.

إلى العرف، مثل أن تدفع أجرة المساكن فيها، فإن لم يوجد اتفاق ولا عرف وجب دفع الأجرة في موطن المستأجر، لأن نص الفقرة الثانية من المادة 554 يحدد مكان الوفاء بشكل عام في موطن المستأجر[1].

ثالثاً- جزاء الإخلال بالوفاء بالأجرة:

لم ينص القانون المدني على حكم خاص بالجزاء المترتب على المستأجر، لإخلاله بالالتزام بدفع الأجرة، ولذلك تطبق القواعد العامة في الوفاء التي تقرر جزاءً ثنائياً، ويخير المؤجر بعد إنذار المستأجر إما بالتنفيذ العيني بأن يطلب من المحكمة الحكم على المستأجر بالأجرة المستحقة، وتنفيذ الحكم على أموال المستأجر جميعها بحسب قانون أصول المحاكمات، وإما أن يطلب فسخ عقد الإيجار وإخلاء العين المؤجرة، ويطلق على ذلك دعوى الإخلاء، وللمحكمة حرية التقدير في إجابة هذا الطلب أو رفضه بحسب الظروف المحيطة بالقضية، وقد يشترط المؤجر اعتبار العقد مفسوخاً لعدم دفع الأجرة أو التأخر بها دون حاجة إلى حكم، كما يحق للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني والفسخ معاً، والمحكمة تجيبه في الأول قطعاً، أما الثاني فيخضع لتقديرها وظروف القضية، كما يحق للمؤجر في الحالتين أن يطلب التعويض عما أصابه من ضرر بسبب عدم قيام المستأجر بدفع الأجرة، مع تطبيق القواعد العامة في طلب التنفيذ العيني والفسخ والتعويض، وتطبيق الأحكام الخاصة بالإخلاء في قانون الإيجار.

المطلب الثاني

ضمانات الوفاء بالأجرة

لم يكتف القانون المدني بالجزاء المقرر قانوناً للإخلال بدفع الأجرة، وإنما أنشأ عدة ضمانات خاصة تكفل حصول مؤجر العقار على حقه بالأجرة.

وتتركز هذه الضمانات في المنقولات التي يملكها المستأجر، ويضعها في العين

[1]-د. عبد الرزاق السنهوري- المرجع السابق-فقرة:318-ص: 410.

المؤجرة، ولذلك فهي ضمانات خاصة لمؤجر العقار، وهذه الضمانات هي حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين والحق في حبس المنقولات واستردادها، وإيقاع الحجز الاحتياطي على المنقولات الموجودة في العين:

أولاً–حق امتياز المؤجر على المنقولات:

قرر المشرع للمؤجر امتيازاً يضمن له استيفاء الأجرة، فنص في المادة 1122 من القانون المدني على أن: ((1– أجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار، يكون لها جميعاً امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز، ومن محصول زراعي –2– و يثبت الامتياز و لو كانت المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر أو كانت مملوكة للغير و لم يثبت أن المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها، وذلك دون إخلال بالأحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة أو الضائعة)).

يستخلص من هذه المادة أن القانون أعطى مؤجر العقار حق امتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، من أثاث و أدوات و أجهزة وتحف ولوحات فنية وكتب وغيره، ومن محصول زراعي وآلات مملوكة للمستأجر في سبيل استيفاء الأجرة في حدود سنتين، وفي ملحقات الأجرة وكافة ما يكون للمؤجر على المستأجر بمقتضى عقد الإيجار كالتعويض من المستأجر لإخلاله بالالتزام المقرر عليه[1]، وهذا الحق ثابت لمؤجر المباني وما في حكمها، والأراضي الزراعية، وهو حق ممتاز لصاحبه يتقدم به على بقية الدائنين[2]، وهو حق لا يتجزأ ويشمل جميع المنقولات حتى

---

[1] –د. محمد لبيب شنب– المرجع السابق–ص:185.

[2] – "إن امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في المأجور يشمل منقولات الزوجة ومنقولات المستأجر الثانوي "نقض سوري رقم أساس 606 تاريخ 21–5–1953

أشار إليه في: شفيق طعمة– أديب استنبولي– المرجع السابق–قاعدة: 2311– ص: 4954.

لو أخرجت من العين على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه، ويبقى حق الامتياز عليها لمدة ثلاث سنوات من يوم النقل(الفقرة الثانية من المادة 1122 من القانون المدني).

ثانياً–حبس المنقولات الموجودة في العين:

أراد المشرع استكمال الحماية التي قررها للمؤجر في استيفاء الأجرة، فمنحه الحق في حبس المنقولات التي يملكها المستأجر والموجودة في العقار المؤجر، بحيث يكون في إمكان المؤجر منع خروجها من العين المؤجرة بغير إذنه واستردادها إذا ما نقلت رغم معارضته، فنصت في المادة 556 من القانون المدني على أنه: ((1–يكون للمؤجر، ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة باعتبارها مثقلة بامتياز المؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها. فإذا نقل رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية. مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق–2–وليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمراً اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف من شؤون الحياة. أو كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة أو التي تم استردادها تفي بضمان الأجرة وفاء تاماً)). فيحق للمؤجر –بموجب نص السابق– أن يحبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، لضمان حق الامتياز السابق له، وذلك لوفاء الأجرة في حدود سنتين، ولوفاء كل ما يلزم به المستأجر من تعويضات بمقتضى عقد الإيجار.

ويقتصر حق الحبس على المنقولات المادية القابلة للحجز بمقتضى قانون أصول المحاكمات (المواد 296–300)، الموجودة في العين المؤجرة، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر، ما دام أن المؤجر لا يعلم وقت وضعها في العين بأنها مملوكة للغير،

وسواء كانت مملوكة للمستأجر الأصلي أم المستأجر من الباطن [1]، وللمؤجر أن يمانع في نقل هذه الموجودات، فإن أخرجت دون علمه أو على الرغم من معارضته فله الحق في استردادها من الحائز لها، ولو كان حسن النية، دون الإخلال بحق الحائز.

فإذا ما ثبت للمؤجر الحق في حبس المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة كان له أن يمانع في نقل هذه المنقولات من العين المذكورة دون أذنه ، ولكن لا يخوله هذا الحق أن يستخدم العنف ضد المستأجر أو أن يلجأ إلى الشرطة لمنع المستأجر من نقل المنقولات المشار إليها لعدم وجود جريمة في هذه الحالة، وإنما يُلزم باتباع الطريق القانوني في هذا المجال فيلجأ إلى القضاء المستعجل طالباً اتخاذ الإجراءات والوسائل الكفيلة بمنع المستأجر من تهريب هذه المنقولات[2].

ويسقط حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، كما يسقط حقه في استردادها في ثلاث حالات، الأولى: أن يكون نقلها اقتضاء لحرفة المستأجر والمألوف من شؤون حياته كأدواته الخاصة وكتبه وبضائع الحانوت التجاري، والسيارة الخاصة، الثانية: أن تنقل برضاء المؤجر، أو بعلمه وعدم معارضته، الثالثة: أن تكون المنقولات المتبقية تفي بحق المؤجر المضمون بالامتياز بشكل كامل.

ثالثاً- إيقاع الحجز الاحتياطي:

بناء على حق الامتياز الذي أقره القانون لمصلحة المؤجر وتأكيداً له، فقد أعطى المشرع المؤجر ضماناً يتمثل بحق إلقاء الحجز. فقد يتأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة، فيشرع المؤجر في مطالبته بها قضائياً، وقد يخشى خلال فترة المطالبة أن يقوم المستأجر بالتصرف في المنقولات لحائز حسن النية يصعب ممارسة حق الامتياز ضده. وجاء بنص المادة 313 من قانون أصول المحاكمات التي قالت أن: ((1- لمؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر أو المستأجر

[1] - د. توفيق حسن فرج- المرجع السابق-فقرة: 319-ص:804.

[2] -د. رمضان أبو السعود- المرجع السابق- ص: 567.

و د. سليمان مرقس- شرح القانون المدني- المرجع السابق- فقرة: 205- ص438.

الثانوي الحجز الاحتياطي على المنقولات والثمرات والمحصولات الموجودة في العين المؤجرة، وذلك ضماناً لحق الامتياز المقرر في القانون المدني –2– يجوز له أن يوقع هذا الحجز إذا كانت المنقولات والثمرات والمحصولات المنصوص عليها في الفقرة السابقة قد نقلت بدون رضائه في العين المؤجرة ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوماً))، كما تنص الفقرة الثانية من المادة ذاتها على إيقاع الحجز على الأشياء التي كانت موجودة سابقاً في العين، إذا نقلت دون رضاء المؤجر أو رغم معارضته وانتقلت إلى حائز حسن النية فإن بإمكانه إعادتها إلى العين المؤجرة بوساطة القضاء، ٍ ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوماً.

و يتناول الحجز ما كان موجوداً في العين المؤجرة و مملوكاً للمستأجر أو زوجه أو الغير من المنقولات قابل للحجز أو محصول زراعي إذا لم يكن المؤجر عالماً وقت وضعها في المأجور بوجود حق للغير عليها. و إذا كانت المنقولات عائدة لزوجة المستأجر فهناك قرينة على أنها عند وضع هذه الأغراض في المأجور قبلت ضمناً بأن تكون ضماناً للأجرة وإذا لم تشأ ذلك فعليها إبلاغ المؤجر حتى لا يعتمد عليها[1].

المبحث الثاني

التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له

يهدف عقد الإيجار إلى تحقيق الانتفاع للمستأجر من العين المؤجرة كما أعدت له، ولذلك كان حق المستأجر بالانتفاع مقيداً، وليس مطلقاً، فإنه مقيد باستعمال العين بشكل محدود، وأن لا يتعسف بهذا الحق أو يسيء فيه بما يلحق الضرر بالعين، وألا يتركها دون استعمال إذا كان ذلك يلحق الضرر بها، وألا يغير فيها

[1] – نصرت منلا حيدر– طرق التنفيذ الجبري– وإجراءات التوزيع– مطابع فتى العرب–دمشق– 1966. فقرة: 346–ص: 380.

تغييراً يضر بالمؤجر[1]. إذاً يتضمن هذا الالتزام –في حقيقة الأمر– التزامان أولاً استعمال العين المؤجرة وثانياً عدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة سنبينهما وفق للآتي:

المطلب الأول

التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة

نصت المادة 547 من القانون المدني على أنه:"يلتزم المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له".

يتبين من نص المادة 547 أن المستأجر ليس حراً في استعمال العين المؤجرة كما يشاء فهو بالدرجة الأولى ملتزم بأن يستعمل المأجور وفق ما نص عليه العقد ذلك أن العقد شريعة المتعاقدين، وبحسب الغرض الذي أعد له، وألا يسيء استعماله. وسنبين التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على الوجه الآتي:

أولاً– ضرورة استعمال العين المؤجرة: يجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة، وبسبب ذلك عليه ألا يتركها دون استعمال، خاصة إذا كان تركها كذلك مما يضر بها، كاستئجار أرض زراعية، إذ إن ترك الأرض دون زراعة يضر بها.

وعلى الرغم أن استعمال العين المؤجرة حق للمستأجر، والانتفاع بها حق له، ولكن هذا الحق يصبح واجباً عليه إذا كان ترك الاستعمال يضر بالعين، كاستعمال السيارة بين حين وآخر للحفاظ على الدواليب والبطارية، واستعمال المنزل أو فتحة للتهوية في أوقات متقاربة للتنظيف والتهوية ومنع الحشرات من الإقامة به، ولصيانة الأثاث إذا كان المنزل مفروشاً، واستعمال المحل التجاري بفتحه وممارسة العمل فيه حتى لا ينصرف الزبائن عنه[2]، وزراعة الأرض حتى لا تتضرر بالإهمال، إلا إذا اتفق

[1] – د. علي الجاسم– د. أمل شربا– المرجع السابق– ص: 330.

[2] – د. عبد الرزاق السنهوري–المرجع السابق– فقرة:274–ص:342.

الطرفان على حق المستأجر بترك الاستعمال الدائم، أو استعمالها بأوقات متقطعة أو كان الهدف من الانتفاع يقتضي ذلك بطبيعته أو بحسب العرف، كإغلاق المحلات في أوقات بالنهار و في حالة استئجار منزل في منطقة اصطياف لقضاء فصل الصيف فإنه لا مسؤولية على المستأجر إذا تركه في بقية الفصول..

فإن ترك المستأجر العين دون استعمال مما يلحق بها الضرر كان مخلاً بالتزامه، ويحق للمؤجر أن يطلب تعيين حارس عليها لإدارتها واستعمالها على حساب المستأجر، كما يحق له أن يطلب فسخ الإيجار(طلب الإخلاء لعلة ترك المستأجر للمأجور) مع طلب التعويض[1]، وليست المحكمة ملزمة بإجابة طلب الفسخ وقد تكتفي بالحكم بالتعويض عن الضرر الذي أصاب المؤجر.

ثانياً- استعمال المأجور بحسب الغرض الذي أعد له: من المتعارف عليه أن يتفق الطرفان في العقد صراحة على بيان الاستعمال للعين، كأن تكون للسكنى أو للزراعة، أو لإقامة مصنع، أو لفتح محل تجاري، فيجب على المستأجر أن يلتزم باستعمال العين فيما اتفقا عليه[2]، ولا يخرج عن ذلك باستعمالها في شيء آخر من السكنى إلى الفندق، ومن الزراعة إلى وضع الآلات، ومن المحل التجاري إلى المطعم أو المدرسة.

وقد يكون الاتفاق على الاستعمال ضمناً، لا صراحة، بأن يؤخذ من ظروف العقد، كأن يذكر في العقد مهنة المستأجر كطبيب.

والغاية من نص المادة 547 هي منع الضرر بالمؤجر، فإن كان التغيير لا يلحق بالمؤجر أو العين ضرراً فلا يؤثر، لكن يفترض أن كل تغيير في استعمال العين المؤجرة ضار بالمؤجر، ولذلك نصت الفقرة ب من المادة الثامنة (من قانون الإيجارات رقم 6 لعام 2001) على حق المؤجر في إخلاء المستأجر إذا استعمله أو سمح باستعماله بطريقة تتنافى مع شروط العقد.

---

[1] – د. سليمان مرقس– الوافي في شرح القانون المدني– المرجع السابق–فقرة:210–ص:556.

[2] – د. نبيل إبراهيم سعد–العقود المسماة–الجزء الثاني–الإيجار–دار النهضة بلا تاريخ.– ص: 309.

فإن لم يتفق الطرفان على نوع الاستعمال في العقد، فيلتزم المستأجر باستعمال العين بحسب ما أعدت له بطبيعتها، كالبناء في حي السكن للسكن، وكل تغيير في الاستعمال المبين على هذا الوجه يعدّ إخلالاً بالالتزام، ومعرضاً المستأجر للجزاء والمسؤولية، ويحق للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار مع حقه بالتعويض في الحالتين، وفقاً للقواعد العامة[1].

ثالثاً- عدم إساءة المستأجر استعمال العين:

ليس بكافٍ أن يستعمل المستأجر العين المؤجرة فيما أعدت له، بل يجب عليه أن يستعملها كما يستعملها الرجل المعتاد، كما لو كان يستعمل ماله ويترفق به، ولا يفرط في الاستعمال الذي يخرج به عن المألوف والمعتاد، حتى لا يبلى سريعاً ولا يكلفه في صيانته كثيراً، وهذا ما نصت عليه المادة 551من القانون المدني التي قالت أنه: ((1- يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد -2-وهو مسؤول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً)).

فمن استأجر سيارة فلا يحملها أكثر من حمولتها، وكذلك الحالة في استعمال آلات المصنع، واستعمال المنزل للسكن وليس لإيواء المهربين أو إخفاء المسروقات أو اللعب بالقمار[2].

و إساءة المستأجر لاستعمال العين المؤجرة تحمله مسؤولية التعويض للمؤجر عن الضرر اللاحق به، كما يكون للمؤجر الحق في اللجوء إلى القضاء المستعجل لطلب الحكم بإخلاء المستأجر من العين.

و لا يشترط للحكم بالإخلاء أن يكون المستأجر هو الذي أساء الاستعمال

[1] - د. عبد الرزاق السنهوري-المرجع السابق- فقرة:274-ص: 345.

[2] -د. سليمان مرقس- الوافي في شرح القانون المدني- المرجع السابق-فقرة:209-ص:552.

بطريق مباشر وبأفعال مادية صادرة منه إنما يكفي أن يكون قد مّكن غيره بطريق الاستضافة أو التأجير من الباطن من القيام بالأفعال التي تعد إساءة استعمال. كذلك يعد من أوجه الإساءة الأعمال التي يقوم بها أحد أفراد أسرة المستأجر ولو لم يعلم بها[1].

المطلب الثاني

التزام المستأجر بعدم التغيير بالعين المؤجرة

نصت المادة 548 من القانون المدني على أنه: " 1- لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً دون أذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر-2- فإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة مجاوزاً في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها. وبالتعويض إن كان له مقتضى". يتضح لنا من النص السابق الذكر أن التغيير الممنوع على المستأجر إجراؤه هو التغيير المادي الضار بالعين المؤجرة والذي يؤدي بطبيعة الحال إلى الإضرار بالمؤجر.

أولاً- مضمون الالتزام بعدم التغيير: المراد بالتغيير هو التغيير المادي في ذات العين، إذا كان ذلك يضر بها، كإقامة جدار، أو هدم غرفة، أو فتح نوافذ جديدة، أو سد النوافذ الموجودة، أو تقسيم الغرفة إلى غرفتين. حيث إن حق المستأجر ينحصر بالمنفعة ولا يحق له إحداث أي تغيير في العين المؤجرة[2].

أما إذا كان التغيير لا يلحق ضرراً بالعين فيجوز للمستأجر أن يحدثه بغير إذن المؤجر، بشرط أن يتعهد بإزالته عند انتهاء الإيجار إذا ما طالبه المؤجر بذلك، وإعادة العين كما كانت دون أن يتلف العين أو يصيبها ضرر، كإقامة حاجز خشبي بين غرفتين أو إقامة حاجز من الزجاج في شرفة الشقة، أو تغليف النوافذ،

---

[1] – محاضرات القاضي أنس الزين– المحاضرة 3.

[2] – د.رمضان أبو السعود –المرجع السابق–ص: 639.

كما يجوز إحداث التغيير بالعين إذا أذن المؤجر بذلك صراحةً أو ضمناً[1]، عند العقد أو بعده، ولو كان ضاراً بالعين[2].

كما يعد المستأجر مأذوناً ضمنياً في إجراء التغيير الذي يستلزمه الغرض الذي تم التأجير من أجله، فمن استأجر عقاراً لاستعماله مخبزاً فهو مفوّض ضمناً من قبل المؤجر في إحداث التغيرات التي يتمكن معها من استعمال المأجور مخبزاً كإقامة بيت النار، وكذلك من استأجر عقاراً لاستعماله مصنعاً يستلزم وضع آلات ذات حجم كبير فهو مخوّل أيضاً بإحداث التغييرات التي تمكنه من إدخال الآلات كتكبير باب العقار، على أن ذلك كله لا ينبغي أن يؤدي إلى إحداث وهن أو ضعف في البنية الإنشائية للمأجور.

واعتبار التغيير الذي يجريه المستأجر ضاراً بالعين أم لا يعود تقديره لقاضي الموضوع، ويقع عبء إثبات ذلك على عاتق المؤجر.

و لابد من الإشارة إلى أن التغيير الممنوع على المستأجر إجراؤه هو التغيير المادي، أما التغيير في كيفية الانتفاع بالعين وطريقة استعمالها، فإن هذا غير ممنوع فبإمكان المستأجر أن يجعل غرفة الطعام غرفة للاستقبال، وهكذا فهو حر في ترتيب أموره داخل المأجور طالما أنه يستعمل العين المؤجرة وفق العقد المبرم بينه وبين المؤجر ووفق ما أعد له المأجور.

و يترتب على إخلال المستأجر بالالتزام بعدم إجراء أي تغيير ضار بالعين المؤجرة دون إذن المؤجر هو إعطاء الحق للمؤجر بأن يطلب من القضاء إلزام المستأجر بإعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها قبل التغيير، وبالتعويض إذا

---

[1] – د. توفيق حسن فرج– المرجع السابق–فقرة: 337–ص: 840.

[2] – "إذا ركب المستأجر آلتي تكييف دون أذن المحكمة ودون موافقة المؤجر، فيترتب عليه الحكم على المستأجر بنزع هاتين الآلتين لعدم قانونية تركيبهما"

د. عفيف شمس الدين– المصنف في قضايا الإيجارات–الجزء الثاني– مؤسسة علي سعد– بيروت–1995–ص245.

كان له مقتضى، كما يعطى للمؤجر الحق في المطالبة بالفسخ إذا كان له ما يسوغه.

وفي هذا المجال لا يجبر المؤجر على الانتظار لحين انتهاء عقد الإيجار لكي يطلب إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، بل يستطيع المطالبة بذلك خلال مدة سريان العقد.

و يقع عبء إثبات حدوث تغيير في العين على المؤجر، ويحصل الإثبات وفقاً للقواعد العامة. و باعتبار التغيير في العين المؤجرة يعد واقعة مادية فيجوز إثباتها بالبينة الشخصية كما يصح الإثبات بواسطة الخبرة الفنية التي قد تتمكن من تحديد تاريخ حصول التغيير، وإن تقدير الأدلة والاقتناع بها هو من صلاحية محكمة الموضوع ما دام استخلاصها سائغاً ويجد مسوغه في إضبارة الدعوى[1].

ثانياً– جزاء الإخلال بالالتزام بعدم التغيير: إذا أخلَّ المستأجر بالتزامه، بأن غيَّر في العين المؤجرة دون إذن المؤجر، وكان التغيير ضاراً بالعين، أو مخالفاً للشرط بينهما فيجوز للمؤجر أن يلزم المستأجر بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، وذلك بعد انقضاء مدة الإيجار[2]، ويحق له المطالبة بالتعويض إن كان له مقتضى، وهذا تطبيق للقواعد العامة في حق المؤجر بطلب التنفيذ العيني، مع حقه بطلب الفسخ والتعويض، و نصَّ القانون على وجوب إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، ليحتم على القاضي إجابة المؤجر إليه إذا طلبه. كما يحق للمؤجر أن يحصل على إذن من القضاء بإزالة التغيير على نفقة المستأجر[3].

ثالثاً– حق المستأجر بوضع أجهزة حديثة في العين المؤجرة:

رأينا أن القاعدة هي امتناع المستأجر عن إحداث أي تغييرات في العين المؤجرة

[1] – محاضرات القاضي أنس الزين– المحاضرة 4.

[2] – د. عبد الرزاق السنهوري– المرجع السابق– فقرة:276–ص:343.

[3] – د. سليمان مرقس– شرح القانون المدني– المرجع السابق– فقرة:225–ص:489.

ينشأ عنها ضرر للمؤجر، ولكن يرد على هذه القاعدة استثناء مهم عندما يكون الغرض من التغيير هو أن يقوم المستأجر بتركيب بعض الأجهزة اللازمة للانتفاع المقصود بالعين المؤجرة، كالمواسير لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتلفون والراديو[1] وما إلى ذلك، ونؤكد هنا أن الأجهزة التي ورد ذكرها في نص المادة 549 من القانون المدني ليست مذكورة على سبيل الحصر بل على سبيل المثال فإن تم اختراع أجهزة جديدة فليس هناك ما يمنع شمولها بالحكم القانوني. ويشترط هنا: 1- أن توضع هذه الأجهزة حسب الأصول المرعية لتركيبها-2- أن لا تتهدد سلامة العقار من وضعها، كالحفر في الجدار المتداعي، أو تركيب أجهزة التدفئة فوق سطح قديم لا يتحمل ذلك-3- إذا كان تدخل المؤجر لازماً لإتمام شيء من وضع الأجهزة جاز للمستأجر أن يطلب من المؤجر التدخل بشرط أن يتكفل بما ينفقه المؤجر في سبيل ذلك، وذلك لمواكبة التطور الحضاري، والاستفادة من الأجهزة الحديثة في البيت. وذلك عملاً بنص المادة 549 من القانون المدني التي قضت بأنه:"1- يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والتلفزيون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية، وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار-2- فإذا كان تدخل المؤجر لازماً لإتمام شيء من ذلك، جاز للمستأجر أن يقتضي منه هذا التدخل، على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر".

[1] – د.محمد لبيب شنب– المرجع السابق–ص:151.

المبحث الثالث

التزام المستأجر بالمحافظة على العين

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة، وعليه أن يبذل في ذلك عناية الرجل المعتاد، فيجب أن يحافظ على العين كغاية في ذاتها، وكمقدمة لالتزامه برد العين إلى المؤجر.

ويتضمن الالتزام بالمحافظة على العين أن يقوم بإنذار المؤجر بكل الطوارئ التي تستدعي تدخله وحضوره، وأن يلتزم بإجراء الترميمات الكمالية أو المستعجلة، وخصص القانون حالة معينة وهي حريق العين المؤجرة حيث شدد فيها التزام المستأجر و مسؤوليته في سبيل المحافظة على العين[1].

المطلب الأول

التزام المستأجر ببذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة

نصت المادة 551 من القانون المدني على أنه: " 1- يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد -2- و هو مسؤول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً".

فرضت المادة 551 على المستأجر التزاماً بالمحافظة على العين، وأن يبذل لذلك عناية الرجل المعتاد، وهو تطبيق للقواعد العامة (المادة 212 من القانون المدني[2]) في المحافظة على الشيء وتوقي الحيطة في تنفيذ الالتزام، وذلك بمعيار

---

[1] – د. علي الجاسم– د. أمل شربا– المرجع السابق– ص: 335.

[2] – تقضي المادة 212 من القانون المدني بأنه: " 1- في الالتزام بعمل ، إذا كان المطلوب من المدين هو أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإدارته أو أن يتوخى الحيطة في تنفيذ التزامه فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود. هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك -2- وفي كل حال يبقى المدين مسؤولاً عما يأتيه من غش أو خطأ جسيم".

موضوعي، وهو عناية الرجل المعتاد، سواء كانت فوق عنايته الشخصية بشؤون نفسه، أو دون ذلك، فيقوم باتخاذ الاحتياطات اللازمة التي تلزم عادةً لحفظ العين، وعدم تعرضها للخراب، كالعناية بالأدوات الصحية في المنزل، وقلع الحشائش الضارة في الأرض الزراعية، وتغيير الزيت المستمر للسيارة. وتشمل العناية العين المؤجرة وملحقاتها كالمرآب والحديقة والآلات الزراعية، ويتحقق الالتزام بمجرد بذل عناية الرجل المعتاد.

إذاً يعد التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة التزاماً بوسيلة أي أن ذمة المستأجر –المدين بالالتزام بالمحافظة– تبرأ بمجرد بذله عناية الرجل المعتاد و لو لم تتحقق النتيجة المرجوة أي سلامة العين[1].

وتجب الإشارة إلى أن تحديد ما يجب على المستأجر إجراؤه في سبيل حفظ العين المؤجرة ورعايتها أمر يختلف باختلاف الظروف، وقاضي الموضوع هو الذي يقدر بحسب ظروف كل حالة وملابساتها.

وهذا الالتزام لا يقتصر على عمله الشخصي، بل يمتد أيضاً إلى أعمال تابعيه و عمل كل شخص تكون له صلة بالمستأجر هي التي مكنته من الإضرار بالعين[2].

[1] – د. سليمان مرقس– شرح القانون المدني– المرجع السابق– فقرة: 251– ص: 459.

[2] – أنور طلبة–المرجع السابق–ص:344.

المطلب الثاني

إنذار المستأجر للمؤجر بكل أمر يستوجب تدخله

نصت المادة 553 من القانون المدني على أنه:" يجب على المستأجر أن يبادر إلى إنذار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة، أو ينكشف عيب بها، أو يقع اغتصاب عليها، أو يعتدي أجنبي بالتعرض لها، أو بإحداث ضرر بها".

من هذا النص يتضح لنا أن الإنذار –في حالة وجود خطر يهدد العين المؤجرة – يعد من وسائل المحافظة على المأجور، إضافة إلى أنه من وجوه التعاون بين المؤجر والمستأجر على تنفيذ عقد الإيجار.

أولاً– مضمون الالتزام بالإخطار: يقوم المستأجر بإعلام المؤجر بكل عارض يصيب العين المؤجرة، وبكل طارئ يهدد سلامتها، ويخبره بكل حادث يلحق الضرر بها، وبكل حادث يصيبها خلال مدة الإيجار، وخاصة أن المؤجر في الغالب بعيد عن العين المؤجرة، ولا يمكنه أن يعلم بهذه الأمور إلا عن طريق المستأجر[1].

ولم يحدد القانون ميعاداً للإخطار ولكن ذكر وجوب مبادرة المستأجر إليه، وهذا يعني أنه على المستأجر إخطار المؤجر في أقرب وقت ممكن، أي في وقت ملائم لدرء الضرر، فإذا تباطأ ولحق المؤجر ضرر جراء ذلك كان المستأجر مسؤولاً عن تعويض هذا الضرر. كما لم يحدد المشرع شكلاً للإخطار فيجوز أن يكون شفوياً أو كتابياً في كتاب مسجل أو غير مسجل، وعبء حصول الإخطار يقع على عاتق المستأجر.

فإذا وصل العلم إلى المؤجر وجب عليه القيام بالالتزامات المترتبة عليه، بأن أخبره المستأجر عن حاجة العين إلى ترميمات ضرورية أو مستعجلة، أو يطلعه

[1] – أنور طلبة–المرجع السابق–ص:351.

على عيب بالعين، يؤّثر بقاؤه عليها وعلى الانتفاع بها، وأن ينذره بالتعرض الصادر من الغير، سواء كان مادياً كالإتلاف والغصب ليلاحق المؤجر المتعرض، أم قانونياً وهو الذي يؤدي إلى تحمل المؤجر تبعته، فإن علم به المؤجر في الوقت المناسب تدخل في القضية أو الدعوى، ودافع عن حقه، ورد شبهة المتعرض وادعاءاته، فتسلم العين للمؤجر، ويسلم الانتفاع للمستأجر[1].

ثانياً- شروط التزام المستأجر بالإخطار:

أ- أن تكون العين المؤجرة في رعاية المستأجر بحيث لا يستطيع المؤجر أن يعلم بالخطر الذي يتهدد العين المؤجرة.

ب- أن يكون المستأجر قد علم بما يتهدد المأجور من خطر، أو كان في استطاعته أن يعلم لو بذل في المحافظة على العين المؤجرة عناية الرجل المعتاد[2].

ت- ألا يكون المؤجر قد علم بما يتهدد المأجور من خطر عن طريق آخر في وقت مناسب.

ث- أن يطرأ أمر مهم يستوجب تدخل المؤجر، كوقوع غصب عليها[3].

المطلب الثالث

التزام المستأجر بالترميمات الكمالية

نصت المادة 550 في التزامات المستأجر على ما يلي:" يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات الكمالية التي يقضي بها العرف، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك". من هذا النص نبين أن المشرع يلزم المستأجر بإجراء الترميمات الكمالية أو ما

---

[1]-د. سليمان مرقس-الوافي في شرح القانون المدني- المرجع السابق-فقرة:217-ص:567و 568 و569.

[2] - د.رمضان أبو السعود- المرجع السابق-ص: 656.

[3] - د.محمد لبيب شنب- المرجع السابق-ص:155.

يطلق عليه الإصلاحات التأجيرية، التي اقتضاها الاستعمال المألوف للعين المؤجرة، وسنعرض وفق الآتي ما هو المقصود بهذه الترميمات و ما هو جزاء مخالفة المستأجر للإلزام بإجرائها.

أولاً- المقصود بالترميمات الكمالية: الترميمات الكمالية هي الترميمات التأجيرية أو الإصلاحات البسيطة المعتادة التي تعود لاستعمال العين بحسب المألوف، وتستهلك عادةً في الاستعمال العادي فتجب على المستأجر كجزء من أعمال الصيانة الواجبة عليه[1]، والمرجع فيها إلى العرف بحسب نوع العين وطبيعتها كإصلاح النوافذ والزجاج والأقفال والمفاتيح في المساكن، ومثل الترميمات البسيطة للأسقف، ودورات المياه وأجهزة الكهرباء في المنازل، وصيانة الطرق والأسوار وقلع الحشائش الضارة في المزارع، إلا إذا كانت هذه الترميمات البسيطة ترجع إلى قوة قاهرة أو عيب في العين فتكون على المؤجر، وكذلك الترميمات الكبيرة تقع على المؤجر[2].

ثانياً- جزاء الإخلال بالالتزام بالترميمات الكمالية: إذا أخل المستأجر بالتزامه بالترميمات الكمالية يطبق عليه الجزاء المقرر في القواعد العامة بالتنفيذ العيني وإجباره على إجرائها، أو قيام المؤجر بها على حساب المستأجر بعد استئذان القضاء، وللمؤجر أيضاً الحق بطلب فسخ الإيجار لعدم قيام المستأجر بها، والمحكمة تقدر ذلك فلها أن تستجيب لطلب الفسخ أو ترفض، مع حقه بالتعويض في الحالتين[3].

هنا لا بد من التأكيد على أن حق المؤجر في مطالبة المستأجر بالإصلاحات البسيطة، يمكن أن يطالب بها خلال مدة العقد، أو بعد انتهاء العلاقة العقدية، ويعود الأمر إلى المؤجر أي أن له الحق في تقدير ما إذا كان الإصلاح ضرورياً

---

[1] – د.محمد لبيب شنب– المرجع السابق–ص:153.

[2] – د. توفيق حسن فرج– المرجع السابق–فقرة: 342–ص:848.

[3] – د. عبد الرزاق السنهوري–المرجع السابق– فقرة:287–ص:357.

ويخشى من إرجائه استفحال الضرر وبالتالي لا تحتمل الإصلاحات الانتظار لحين انتهاء العقد. إذاً التزام المستأجر بإجراء الترميمات البسيطة يجب الوفاء به بمجرد حاجة العين إلى الترميم و الإصلاح.

وأحكام التزام المستأجر بالترميمات الكمالية ليست من النظام العام، ويجوز اتفاق الطرفين على مخالفتها بأن تكون كلها على المؤجر، أو تقع على المستأجر ولو حصلت بقوة قاهرة أو عيب في العين المؤجرة.

و لكن يبقى المستأجر في كافة الأحوال مسؤولاً عن فعله العمد أو خطئه الجسيم فلا يستطيع أن يعفي نفسه بشرط خاص من المسؤولية عنها وفقاً للقواعد العامة.

المطلب الرابع

مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين

يتبين من نص المادة 551 المذكورة سابقاً أنه يجب على المستأجر أن يبذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها، ثم نص القانون في الفقرة الثانية على مسؤولية المستأجر، فهذا يدل على أن تلف العين أو هلاكها يشير إلى تقصير المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة، وإلى سوء استعماله لها، وأن التلف والهلاك يؤدي إلى إخلال المستأجر بالتزامه الأساسي برد العين، ويكون مسؤولاً عنه، ومع ذلك فإن القانون عرض أيضاً مسؤولية المستأجر عن التلف والهلاك عند كلامه عن التزام المستأجر باستعمال العين والمحافظة عليها.

ومتى وقع التلف أو الهلاك فيقع عبء الإثبات على المؤجر بأن المستأجر قصر في المحافظة على العين، أو أهمل واجبه بذلك، أو تعمد الإتلاف أو الهلاك، فإن أثبت ذلك وجب على المستأجر أن يتحمل مسؤولية التلف أو الهلاك إلا إذا

أثبت أن تقصيره يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه كالقوة القاهرة أو فعل المؤجر وتابعيه، أو إذا أثبت أنه بذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة على العين، وفي استعمالها، فيثبت تنفيذه للالتزام بذلك، ويخلص من المسؤولية. كما يعفى من المسؤولية إذا أثبت أن التلف والهلاك كان بسبب الاستعمال المألوف للعين المؤجرة. لكن المشرع افترض مبدئياً مسؤولية المستأجر عن التلف والهلاك، وأنه ناشئ عن إخلاله بالتزامه بالمحافظة على العين أو سوء استعمالها، لأن العين في حيازته وتحت إشرافه، إلا إذا أثبت عكس ذلك، وأنه أدى التزامه، ولو بقي السبب مجهولاً فلا يسأل عنه[1].

المطلب الخامس

مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة

نصت المادة 552 من القانون المدني على ما يلي:" 1-المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة، إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه-2- فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل منهم مسؤولاً بنسبة الجزء الذي يشغله. ويتناول ذلك المؤجر إذا كان مقيماً في العقار. هذا ما لم يثبت أن النار ابتدأ نشوبها في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق".

هذا النص خرج على القواعد العامة السابقة التي تطلبت من المستأجر عناية الرجل المعتاد في استعمال العين، وفي المحافظة عليها، ويكفي فيها-كما ذكرنا سابقاً – أن يثبت المستأجر أنه بذل عناية الشخص المعتاد ليعفى من المسؤولية، وعلى المؤجر أن يثبت تقصيره عن عناية الرجل المعتاد.

فمن الواضح أن المشرع قصد أن يكون التزام المستأجر في الحريق أشد من التزامه في الأخطار التي تهدد العين، حيث يلتزم المستأجر بتحقيق غاية و لا

[1]– د. محمد الزحيلي–المرجع السابق–ص:611.

تنتفي مسؤوليته إلا بإثبات السبب الأجنبي. و سبب تشديد المشرع يعود إلى افتراض إهمال المستأجر للعناية بالعين المؤجرة إضافة إلى أن عدم حيازة المؤجر للعين وجهله بالظروف التي حصل فيها الحريق، وبالتالي يصعب عليه أن يثبت الخطأ في جانب المستأجر وخاصة إذا تعدد المستأجرون و لم يُعرف من أي جزء من العين بدا الحريق.

أولاً_ مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة: في حال هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق يكون المستأجر مسؤولاً عن الحريق دون الحاجة إلى إثبات وقوع خطأ منه أو خطأ من أحد تابعيه، ولا يجديه في التخلص من مسؤوليته أن يثبت عدم وقوع خطأ منه أو أن يثبت أنه بذل عناية الرجل المعتاد. بل يجب عليه كي يعفى من المسؤولية إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه، لينفي التقصير والخطأ عن نفسه، ويقيم الدليل الإيجابي عن السبب المعين للحريق، وأنه لا علاقة له فيه، كالقوة القاهرة، أو حادث جبري، كصاعقة أو حرب، أو من فعل شخص أجنبي كرجل عابر ألقى المواد المشتعلة في العين المؤجرة، أو لامتداد الحريق من الجيران، أو لعيب في البناء كسوء حالة الأسلاك الكهربائية، أو كان الحريق بفعل المؤجر أو أحد تابعيه، ولا يكفي أن يثبت أن سبب الحريق مجهول[1].

فإن لم يستطع المستأجر إقامة الدليل على السبب الأجنبي للحريق كان مسؤولاً عنه، وتكون مسؤوليته عقدية، وتتحدد في الضرر المتوقع عادةً عند الإيجار كالنفقات اللازمة لإعادة البناء أو إصلاحه، مع أجرة العين المؤجرة طوال الوقت اللازم للبناء أو الإصلاح، سواء كان منقولاً أم عقاراً، ومهما كانت الغاية من نوع الانتفاع وغرضه، وسواء كان المؤجر مالكاً للعين، أم صاحب حق انتفاع، أم مرتهناً رهناً حيازياً، وسواء كان المستأجر أصلياً أم كان مستأجراً من الباطن، وتقدر النفقات وقت النطق بالحكم مع حسم الفرق في القيمة بين البناء القديم والجديد[2].

[1] – د. سليمان مرقس– شرح القانون المدني– المرجع السابق–فقرة:233–ص:518.

[2] – د. توفيق حسن فرج– المرجع السابق–فقرة: 348–ص:862.

لكن هذه الأحكام ليست من النظام العام، ويجوز للطرفين الاتفاق على تعديلها بالتشدد في مسؤولية المستأجر عن الحريق مطلقاً ولو ثبت أنه بسبب أجنبي، أو التخفيف منها بالإعفاء نهائياً، أو بتخصيص المسؤولية عن نوع معين من الحرائق، وأسباب محددة، ويعفى عما سواها، لكن لا يصح الاتفاق على إعفاء المستأجر عن الحريق المتعمد أو الخطأ الجسيم[1].

هنا لا بد من الإشارة إلى أن مسؤولية المستأجر العقدية لا تكون إلا في مواجهة المؤجر أما إذا امتد الحريق فشمل عقارات غير مملوكة للمؤجر فإن مسؤولية المستأجر تجاه الغير المالك للعقارات التي شملها الحريق، هي مسؤولية تقصيرية بحسبان أنه غير مرتبط مع الغير بعلاقة عقدية.

ثانياً- مسؤولية المستأجرين المتعددين عن الحريق:

نص القانون في الفقرة الثانية من المادة السابقة 552 على مسؤولية المستأجرين المتعددين عن الحريق، وتوزيع المسؤولية بينهم، وذلك نظراً لاهتمام المشرع بخطر الحريق، و بفرض مزيد من الاحتياط حوله.

أ- مسؤولية المستأجرين المتعددين كل بنسبة ما يشغله من العقار:

إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، وكانوا مستأجرين على الشيوع دون أن يتخصص كل منهم بجزء من العقار، فيتحملون مسؤولية الحريق كأنهم شخص واحد، أما إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، وكان كل منهم مستأجراً لجزء معين منه، كما لو كان كل واحد في غرفة مستقلة في الشقة، أو كان العقار من عدة شقق، وكل واحد مختص بشقة، أو كان العقار من عدة طوابق، وكل واحد مستقل بطابق، فهنا تقع مسؤولية الحريق عليهم جميعاً إلا إذا أثبتوا أن الحريق نشأ بسبب أجنبي لا يد لهم ولا لأحدهم فيه، أو أثبتوا أن الحريق كان بسبب أحدهم بالذات فتقع المسؤولية كاملةً عليه، فإن لم يثبتوا ذلك بقيت المسؤولية

[1] -د. رمضان أبو السعود -المرجع السابق- ص:679.

على الجميع، وتوزع على كل منهم بنسبة الجزء الذي كان يشغله من العقار.

ولا تتحدد المسؤولية بقيمة الضرر الذي نال الجزء الذي يشغله كل مستأجر وحده، وهذا خروج على القواعد العامة، وإن المستأجر لا يسأل عن الجزء الذي استأجره فحسب، بل يسأل عن التلف في الأجزاء الأخرى بسبب الحريق.

ب- مسؤولية المستأجرين إذا كان المؤجر مقيماً في العقار: إذا كان المؤجر شاغلاً لجزء من العقار أو محتفظاً بجزء منه لسكناه أو أعماله الأخرى، فإنه يسأل عن الحريق بنسبة القيمة الإيجارية للجزء الذي يشغله.

ج- نطاق مسؤولية المستأجرين المتعددين: هذه المسؤولية عقدية تشمل الأضرار المتوقعة فقط، ولا تضامن بين المستأجرين فيها، فيسأل كل منهم عن نصيبه فقط دون أن يشارك في نصيب الآخرين، سواء كانوا معسرين أم لا، لأن المسؤولية العقدية لا يقوم التضامن فيها إلا بنص أو اتفاق[1].

المبحث الرابع

التزام المستأجر برد العين

يحوز المستأجر العين المؤجرة بمقتضى عقد الإيجار، وهذا العقد هو عقد مؤقت ينتهي بانقضاء المدة، وأن الغاية منه هو مجرد الانتفاع، فيجب على المستأجر أن يرد العين بعد انتهاء الانتفاع المؤقت والمحدد و إلا عد مسؤولاً عن عدم تنفيذ التزامه[2].

و يثير الكلام عن التزام المستأجر برد العين المؤجرة التعرض لموضوعه، إذ يلتزم برد المأجور في نهاية الإيجار بالحالة التي تسلمه بها، كذلك يثير الكلام عن كيفية الرد وزمانه ومكانه ، ثم نعرض للجزاء في حالة عدم الرد.

---

[1] – د. رمضان أبو السعود –المرجع السابق– ص:696–

و: د. توفيق حسن فرج– المرجع السابق–فقرة: 351–ص: 865.

[2] – د. علي الجاسم– د. أمل شربا– المرجع السابق– ص: 343.

المطلب الأول

موضوع الالتزام بالرد

تتطلب دراسة موضوع الالتزام بالرد بيان محله والحالة التي يجب أن ترد فيها العين ، ومن ثم بيان حكم الزيادة في العين المؤجرة و الناتجة عن المنشآت والأغراس والتحسينات التي يحدثها المستأجر في العين المؤجرة خلال مدة الإيجار.

أولاً– محل الالتزام بالرد:

نصت المادة 557 من القانون المدني على أنه: " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره أجر مثل العين وما أصاب المؤجر من ضرر".

هذا النص يقرر إلزام المستأجر برد العين المؤجرة التي استلمها عند بدء الإيجار، وهو تطبيق أيضاً للقواعد العامة في الالتزامات، وهذا يقضي أن يرد المستأجر ذات العين التي وقع عليها الإيجار، والتي تسلمها من المؤجر، ويشمل الرد جميع العين المؤجرة بالمقدار والأوصاف، كما سبق بيانه في تسليم العين المؤجرة، ولا يحق له أن يرد شيئاً آخر غير العين المؤجرة، ولو كان خيراً منها، كما يجب أن يرد العين المؤجرة بكاملها دون نقص فيها، وإلا كان مسؤولاً عنه، كما يرد العين الكاملة مع ملحقاتها التي تسلمها في أول الإيجار، وإن حصل خلاف على حقيقة العين المؤجرة أو على تغييرها، أو على رد الملحقات أو عدم ردها، أو على وقوع النقص والعجز في العين المؤجرة وملحقاتها فعلى المؤجر أن يثبت ذلك، فإن أثبته ظهر إخلال المستأجر بالتزامه، وتعرض للمسؤولية وجزاء الإخلال به، أما إذا ادعى المستأجر رد العين المؤجرة، وأنكر المؤجر ذلك أصلاً، فعلى المستأجر إثبات الرد، وفقاً للقواعد العامة في الإثبات، وأن البينة على المدعي واليمين على من أنكر.

ثانياً- الحالة التي ترد بها العين:

نصت المادة 558 من القانون المدني على أنه: ((1- على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه-2- فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة بيان بأوصاف هذه العين افترض، حتى يقوم الدليل على العكس، أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة)). يتبين من النص القانوني أن المستأجر أمين على العين المؤجرة ويجب أن يردها بالحالة التي تسلمها من المؤجر، وسنعرض للأحكام التي قررها المشرع في هذا الشأن وفق الآتي:

أ- الحالة التي يجب رد المأجور عليها: معنى النص السابق أن الأصل أن يرد المستأجر العين المؤجرة إلى المؤجر على حالتها الأصلية التي كانت عليها وقت التسليم للمستأجر، وإلا اعتبر المستأجر مخلاً بالتزامه، وهذا يقضي أن تعرّف حالة العين، مع ملحقاتها وأوصافها، وقت التسلم، بأن تذكر غالباً في العقد، أو في محضر مستقل يبين حالة العين وأوصافها وملحقاتها، فتتم المطابقة بسهولة بين الحالة الحاضرة عند الرد وبين هذا البيان في العقد أو المحضر، فإن حصلت المطابقة فقد نفذ المستأجر التزامه وبرئت ذمته، وإن وجد الاختلاف فيعدّ مخلاً بالتزامه، ويتعرض للجزاء والمسؤولية.

ولكن في بعض الأحيان يتم تسليم العين للمستأجر دون بيان أوصافها في العقد، و دون كتابة بيان أو محضر بأوصافها، وهنا تدخل القانون، وافترض أن المستأجر استلم العين في حالة حسنة أي مستوفية الأجزاء والملحقات والإصلاحات اللازمة للانتفاع بها، ويجب عليه أن يردها كذلك بحالة حسنة، والعلة في وضع هذه القرينة القانونية لمصلحة المؤجر أن القانون ألزمه في المادة 532 " أن يسلم العين المؤجرة للمستأجر مع ملحقاتها في حالة تصلح معها أن تفي بما أعدت له من المنفعة"، وهذا يعني أنها في حالة حسنة، ويجب ردها بهذه الحالة، إلا إذا أثبت

المستأجر عكس ذلك[1]، وأنه استلم العين المؤجرة في حالة غير حسنة، أي أنها كانت ناقصة، ورضي بها وقتئذٍ، وأنه يردها عند انتهاء الإيجار بالحالة التي تسلمها فيه، كما جاء في الفقرة الثانية من المادة المذكورة أعلاه، فإن لم يثبت ذلك، أو تبين أن العين المردودة تغيرت عن الحالة السابقة فيتحمل المستأجر تبعة ذلك[2].

و في هذا المجال نؤكد على أن الحكم الذي قرره المشرع في افتراض تسليم العين للمستأجر بحالة حسنة دون تلف هو افتراض يقوم على قرينة لا تقوم إلا بالنسبة إلى التلف الظاهر الذي لا يخفى على المستأجر وتبينه عند استلامه العين. أما إذا كان التلف خفياً مما لا يظهره الاختبار العادي للعين عند تسلمها، فيجب على المؤجر ليتخلص من المسؤولية أن يثبت أن هذا التلف الخفي لم يكن موجوداً حينما سلم العين إلى المستأجر[3].

ب- تغير حالة المأجور بسبب الهلاك أو التلف: في حالة التلف تكون العين المؤجرة باقية لكنها متغيرة عن حالتها الأصلية، وفي حالة الهلاك تكون العين موجودة في صورة أنقاض، أما إذا زالت العين أصلاً، أو نقصت مساحتها أو مقدارها أو ملحقاتها منها فلا يكفي أن يثبت المستأجر أنه بذل عناية الشخص المعتاد، أو أنه لا يد له في الزوال والنقص، بل لا بد أن يثبت السبب كالقوة القاهرة، أي أن التلف أو الهلاك لم يكن بخطئه أو سببه، أو أنه يرجع إلى استعمال الشيء استعمالاً مألوفاً أي عادياً. وإلا كان مسؤولاً عنه بتعويض المؤجر عن النفقات اللازمة لإعادة العين إلى ما كانت عليه، مع تعويضه عن الحرمان من الانتفاع أو الاستغلال طوال مدة الإصلاح والبناء[4].

---

[1] – "إذا كان تسليم العين إلى المستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين افترض، حتى يقوم الدليل على العكس، أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة"

أنور طلبة–المرجع السابق–ص:405.

[2]–د.عبد الرزاق السنهوري– المرجع السابق– فقرة:349–ص:451. .

[3] – د. توفيق حسن فرج– المرجع السابق–فقر :358– ص: 877.

[4] –د. سليمان مرقس– الوافي في شرح القانون المدني– المرجع السابق–فقرة:221–ص:578.

إذاً يتوقع أن يترتب على الاستعمال العادي هلاك بعض أجزاء المأجور أو يمكن أن يصيبها عيب، وهذا شيء يدخل في اعتبار المتعاقدين عند إبرام عقد الإيجار، لكن إذا هلك المأجور نتيجة استعمال غير عادي، فيسأل عنه المستأجر.

ويتبين من نص المادة 558 أن الحكم يختلف بحسب ما إذا كان الهلاك أو التلف ناشئاً عن فعل المستأجر أم كان بفعل غيره:1- فإذا كان ناشئاً عن فعل المستأجر كان مسؤولاً عما يقع من هلاك أو تلف خلال مدة الإيجار-2- أما إذا لم يكن الهلاك أو التلف بسبب المستأجر فإنه لا يكون مسؤولاً عن ذلك، كهلاك العين المؤجرة بزلزال أو هلاكه لقدم البناء أو وجود عيب فيه أو عدم إجراء الإصلاحات المطلوبة من المؤجر.

ثالثاً- حكم الزيادة في العين المؤجرة عند ردها:

نصت المادة 559 من القانون المدني على أنه:"1- إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بموافقة المؤجر بناء أو غراساً أو غير ذلك من تحسينات مما يزيد في قيمة العقار التزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك- 2- فإذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون موافقة المؤجر. كان له أيضاً أن يطلب من المستأجر إزالتها وله أن يطلب فوق ذلك تعويضاً عن الضرر الذي يصيب العقار من هذه الإزالة إذا كان للتعويض مقتضى-3- فإذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات في مقابل رد أحد القيمتين المتقدم ذكرهما جاز للمحكمة أن تمهله للوفاء بهما ".

نبين هنا مدى حق المستأجر في استرداد المصروفات التي أنفقها على العين المؤجرة— بناءً على نص المادة السابقة- وهي ثلاثة أنواع:

أ- المصروفات الضرورية و يقصد بها ما ينفقه المستأجر لحفظ العين المؤجرة

من الهلاك أو التلف فيحق له أن يستردها كاملة من المؤجر، كما يثبت له حق الامتياز على العين لاسترداد هذه المصاريف، ويحق له حبس العين المؤجرة لاستيفائها، لأن هذه المصروفات واجبة في الأصل على المؤجر لحفظ العين فإن قام بها المستأجر رجع بها عليه.

وهذه المصروفات الضرورية لحفظ العين غير المصروفات الضرورية التي تلزم لإمكان الانتفاع بالعين، والتي يلتزم بها المؤجر أيضاً، فإن قصّر المؤجر بها، كان للمستأجر أن يستأذن القضاء، ويقوم بإصلاحها على حساب المؤجر ويخصمها من الأجرة. فمثلاً إصلاح المصعد يعد ضرورياً للانتفاع بالعين المؤجرة، في حين أن إصلاح أساسات البناء كي لا يتداعى يعد لازماً لحفظ العين من الهلاك، وهذه المصروفات الأخيرة هي التي تعنينا هنا، وتثبت أحقية المستأجر في استردادها من المؤجر، ولا فرق في إنفاقها بإذنه أو دون إذنه.

ب- المصروفات الكمالية التي ينفقها المستأجر في سبيل تزيين العين المؤجرة ليس له أن يرجع بها على المؤجر، كالزخرفة والتزيين ولصق الورق على الجدران، لأن المؤجر لا يلتزم بها في الأصل[1]. عملاً بالقاعدة العامة الواردة في الفقرة الثالثة من المادة 931 من القانون المدني والتي تقول: ". ..-3- فإذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها، و مع ذلك يجوز له أن ينزع ما استحدثه من منشآت على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى إلا إذا اختار المالك أن يستبقيها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة".

ج- المصروفات النافعة بالغراس والبناء: إذا أنفق المستأجر على العين المؤجرة المصروفات النافعة التي تزيد في قيمة العين، أو تزيد في الانتفاع بها وتحسينها كالغراس والبناء ولا يكون القصد منها تزيين العين وإنما القصد هو تحسين العين والزيادة في منفعتها ورفع قيمتها، ثم انتهى عقد الإيجار والتزم المستأجر برد العين،

[1] -د.رمضان أبو السعود- المرجع السابق-ص: 715.

فإنه يجب التفرقة بين الحالات الثلاث التالية:

1- الاتفاق بين الطرفين: إذا أنفق المستأجر المصروفات النافعة فبنى فيها أو غرس الأشجار، واتفق مع المؤجر على مصيرها و على حق المستأجر بالتعويض عنها، فيطبق الاتفاق بينهما بأن تكون الزيادات من حق المؤجر دون تعويض أو بوجوب إزالتها، أو تعويض المستأجر عنها كلها أو بعضها[1].

2- البناء والغراس بعلم المؤجر ودون معارضته: ففي هذه الحالة يعد المستأجر في حكم الباني حسن النية في أرض غيره، ويترتب على ذلك التزام المؤجر أن يرد عند انقضاء الإيجار ما أنفقه المستأجر في البناء أو الغراس أو التحسينات النافعة الأخرى، أو يرد له ما زاد في قيمة العقار بسبب هذه الأعمال، التي تثبت حق الخيار للمؤجر بين هذين الأمرين، والغالب أن يختار أقل القيمتين، ولا يحق للمستأجر نزع الزيادات، كما لا يحق للمؤجر أن يطلب إزالتها.

3- أن يتم البناء أو الغراس أو التحسينات النافعة دون علم المؤجر أو على الرغم من معارضته، فيحق للمؤجر أن يطلب من المستأجر إزالتها، ويجب على المستأجر أن ينزعها من العين المؤجرة، وأن يعيد العين إلى حالتها الأصلية، ويحق للمؤجر فوق ذلك أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصاب العقار من هذه الإزالة.

كما يحق للمؤجر أن يطلب استبقاء البناء أو الغراس أو التحسينات في مقابل أن يرد للمستأجر أقل القيمتين مما أنفقه المستأجر فيها أو فيما زاد من قيمة العقار بسببها، فالمؤجر بالخيار عند عدم علمه ورضائه بين طلب الاستبقاء أو الإزالة.

---

[1] -"إن موافقة المؤجر على تأجير العقار لغرض معين يعتبر إذناً ضمنياً للمستأجر بإجراء بعض التعديلات فيه والتي تهدف إلى حسن الانتفاع بالمأجور للغرض موضوع الاستعمال وبالتالي فإن المؤجر يلتزم أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار"

نقض سوري رقم1843 أساس إيجارات 639 تاريخ 30- 8-1978

أشار إليه: شفيق طعمة- أديب استنبولي- المرجع السابق-قاعدة: 2346- ص: 5035.

ولكن إذا طلب المؤجر إبقاء الزيادة والتزم بدفع التعويض بأقل القيمتين كان للمستأجر أن يحبس العين حتى يستوفي حقه، وقد يكون المبلغ جسيماً فأوجب القانون على المحكمة أن تمنح المؤجر مهلة للوفاء بالتعويضات.

المطلب الثاني

كيفية رد العين وزمانه ومكانه

يلتزم المستأجر بأن يرد العين المؤجرة عند نهاية العقد، كما يلتزم المؤجر بتسليم العين عند ابتداء العقد، فالالتزامان متقابلان. لذلك سنبحث في الالتزام بالرد بذات سياق الأمور التي بحثناها في التزام المؤجر بالتسليم، وهي كيفية و مكان وزمان الرد.

أولاً- كيفية الرد: لم ينص القانون على كيفية رد العين المؤجرة، ولذلك تطبق القواعد العامة في تسليم المبيع و في تسليم العين المؤجرة للمستأجر، ويتم الرد بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من وضع يده عليها دون مانع، مع إعلامه بذلك[1]، ويتم الرد بشكل مادي فعلي، ويختلف باختلاف طبيعة العين المؤجرة، فالمنزل بإخلائه ورد مفاتيحه، والأرض الزراعية بإخلائها ووضعها تحت تصرف المؤجر، والمنقول بالمناولة وغير ذلك.

كما يتم الرد بشكل حكمي، ويقوم مقام الرد الفعلي كوجود العين المؤجرة في حيازة المؤجر قبل نهاية الإيجار لسبب ما، ويستمر في وضع يده بعد انتهاء الإيجار، وبقاء العين المؤجرة في يد المستأجر لسبب جديد كالعارية والوديعة، ومثل تسليم المستأجر العين المؤجرة إلى المستأجر الثاني الذي استأجرها من المؤجر[2].

---

[1] -"في رد المأجور لا يكفي أن ينبه المستأجر على المؤجر بأنه سيخلي العين بل يجب عليه أن يضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها وأن لا يبقى فيها شيء من موجوداته، ويحتفظ بملكيته لها، تحت طائلة التعويض"
نقض مصري تاريخ 26- 1-1967
أشار إليه: شفيق طعمة- أديب استنبولي- المرجع السابق-قاعدة: 2339- ص: 5017

[2] -د. عبد الرزاق السنهوري- المرجع السابق-فقرة:351-ص:455.

ثانياً– زمان الرد: حددت المادة 557 من القانون المدني زمان الرد" عند انتهاء الإيجار"، ويكون انتهاء الإيجار بانقضاء المدة، أو بفسخ العقد قبل انتهاء مدته، وقد يتم الرد قبل انتهاء المدة كما لو ترك المستأجر العين المؤجرة فاستولى المؤجر عليها، وقد يتأخر الرد بعد انتهاء الإيجار كما لو حبسها المستأجر لاستيفاء حقه من المؤجر عن تعويض الترميمات الضرورية.

ثالثاً–مكان رد العين: هو مكان تنفيذ الالتزامات، ومكان تسليم العين المؤجرة، فإن كانت العين معينة بالذات فترد في المكان الموجودة فيه عند نشوء الالتزام بالرد، وإن كانت عقاراً ففي مكان العقار، وإن كانت منقولاً معيناً بالذات، وحدد مكان وجوده في عقد الإيجار، فيرد في المكان نفسه، وإن لم يحدد فيكون مكان الرد في موطن المستأجر أو مركز أعماله أينما وجد، إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك، وحددا مكاناً معيناً للرد.

وتطبق القواعد العامة في مصروفات الرد، لعدم النص الخاص عليها، فيتحمل المستأجر هذه النفقات ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك، كما تقع نفقات الاستلام على المؤجر بعد وضعها تحت تصرفه.

المطلب الثالث

جزاء الإخلال برد العين المؤجرة

نصت المادة 557من القانون المدني السوري على أنه:"يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى في تقديره أجر مثل العين، وما أصاب المؤجر من ضرر".

يتبين من نص المادة المذكورة أعلاه أنه إذا أخل المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة فإنه يصبح ملزماً بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بالمؤجر، إضافة إلى

حق المؤجر بالمطالبة بالتنفيذ العيني أي بالرد.

أولاً-التنفيذ العيني: 1-إذا لم يقم المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، أصبح للمؤجر الحق في إجباره على الرد متى كان ذلك ممكناً. فيتم تنفيذ التزام المستأجر عيناً، طالما كانت العين قائمة في حيازته لم تهلك. فيستطيع المؤجر أن يرفع على المستأجر دعوى يستمدها من عقد الإيجار تسمى دعوى الإخلاء، وهي دعوى شخصية يرفعها بصفته مؤجراً مطالباً فيها تنفيذ التزام المستأجر بالرد[1].

2- وإن التزام المستأجر برد العين المؤجرة لا يقبل الانقسام، فإذا كان المستأجر عدة أشخاص أو مات المستأجر وترك ورثة متعددين، فيحق للمؤجر أن يطالب كل واحدٍ منهم برد العين بأكملها كأن تكون سيارة فلا يتصور رد جزء منها بقدر حصته، ثم يرجع على الباقين. أما التعويض فيقبل التجزئة، ويقسم على المستأجرين بمقدار حصة كل منهم[2].

ثانياً- التعويض: تعطي المادة 557 للمؤجر الحق بالمطالبة بالتعويض عن الإخلال برد العين المؤجرة أو التأخير في ردها، أو ردها ناقصة، إلا إذا أثبت المستأجر أن إخلاله بالرد يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه.

ويكون التعويض بمقدار الضرر الذي لحق بالمؤجر بحسب القواعد العامة على أن يتضمن التعويض أجر مثل العين عن المدة المتأخرة، سواء كان أكثر من الأجرة الفعلية المتفق عليها في عقد الإيجار، أم أقل منها. وأن يتضمن التعويض ما أصاب المؤجر من ضرر، بما فاته من ربح وما وقع عليه من خسارة، كأن يترتب على التأخير ضياع فرصة تأجير العين بمبالغ كبيرة خلال موسم سياحي أو

---

[1] - " و للمؤجر أن يسترد المأجور من تحت يد المستأجر، وله في ذلك دعوى شخصية ناشئة عن عقد الإيجار ، كما أن له دعوى استرداد إذا كان مالكاً للمأجور، و في هذه الحالة عليه أن يقوم بإثبات ملكيته. و من الناحية العملية تفضل الدعوى الشخصية على الدعوى العينية نظراً لسهولة الإثبات في الأولى عنها في الثانية... "

د. توفيق حسن فرج- المرجع السابق-فقرة: 361- ص:885.

[2]-. عبد الرزاق السنهوري- المرجع السابق-فقرة:361- ص:459 .

معارض أو دورات رياضية.

ثالثاً–المسؤولية الجزائية: إذا كانت العين المؤجرة منقولاً، ولم يردها المستأجر بعد انتهاء الإيجار عدّ ذلك جريمة إساءة ائتمان إذا كان قد اختلس الشيء المؤجر أو أهلكه عمداً أو باعه أو رهنه، يعاقب عليه جزائياً، فترفع عليه الدعوى الجزائية، مع دعوى الاستحقاق للمالك، ودعوى الإخلاء من المؤجر[1].

[1] – د. سليمان مرقس– شرح القانون المدني– المرجع السابق–فقرة:228–ص:510.

الباب الثالث

انتقال الإيجار وانتهاؤه

عقد الإيجار عقد زمني يستمر أثره مدة من الزمن، يمكن خلالها أن تنتقل الحقوق والالتزامات فيه إلى طرف جديد، أي شخص آخر غير المتعاقدين، فتنتقل الآثار والالتزامات من صاحبها إلى الغير.

وقد ينتهي مفعول هذا العقد إما بانتهاء المدة المتفق عليها بين الطرفين، أو بحسب القواعد العامة بالإبطال أو البطلان،أو بأسباب خاصة يختص بها الإيجار عن بقية العقود.

وهذا يقتضي أن نعرض لانتقال الإيجار فنوضح أولاً طبيعة حق المستأجر، ثم نبين أحكام الإيجار الثانوي والتنازل عن الإيجار، و أخيراً نعرض لانتهاء عقد الإيجار.

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

الفصل الأول

انتقال الإيجار

حق المستأجر حق شخصي لا عيني، يجوز التنازل عنه كما يجوز ذلك في سائر الحقوق، ويجوز أيضاً التنازل عنه من الباطن[1]، وبناء على ذلك سنبحث في هذا الفصل:

المبحث الأول: طبيعة حق المستأجر

المبحث الثاني: التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي

المبحث الأول

طبيعة حق المستأجر

تقتضي دراسة طبيعة حق المستأجر البحث في الأمور التالية:1- حق المستأجر حق شخصي-2- النتائج التي تترتب على شخصية حق المستأجر.

المطلب الأول

حق المستأجر حق شخصي

عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين التي تنشئ التزامات على عاتق المؤجر و المستأجر-وفق ما بيناه سابقاً-، والتزامات المؤجر نحو المستأجر يقابلها حق المستأجر تجاه الأول، ولا شك في أن الحق الذي يقابل الالتزام بوجه عام هو حق شخصي، فللمستأجر حق شخصي يستطيع بموجبه أن يلزم المؤجر بتسليمه العين المؤجرة و بأن يضمن له الانتفاع بها.

[1] - د. علي الجاسم- د. أمل شربا- المرجع السابق- ص: 353.

ولكن بعض الفقهاء لم يكتفوا بإعطاء المستأجر حقاً شخصياً بل جعلوا له حقاً عينياً على الشيء المؤجر[1]، لذلك اختلف الشرّاح في ذلك إلى رأيين:

الرأي الأول: ذهب إلى أن للمستأجر حقاً عينياً كحق المنتفع، واحتج أصحاب هذا الرأي بالآتي:

1- للمستأجر حق التتبع. ذلك أن الإيجار يسري في حق من تنتقل إليه ملكية العين المؤجرة متى كان له تاريخ ثابت قبل ثبوت تاريخ بيع العين إلى المشتري، ويقول أنصار هذا الرأي إن هذا دليل على أن للمستأجر حق التتبع، إذ إن حقه ينفذ تجاه المشتري أو أي خلف آخر للمؤجر بعد خروج العين المؤجرة من ملكية الأخير.

2- للمستأجر حق الأفضلية. ويستدل على ذلك أنه في حالة بيع العين المؤجرة لنزع ملكية العقار المؤجر، فإن حق الإيجار يسري في حق الدائنين الحاجزين ، وفي حق المحال عليه العقار ويفضل عليهم ولا يمكن نزع العين المؤجرة من حيازته. ومعنى ذلك أن للمستأجر حق التقدم عليهم[2].

3- الحجة الثالثة مستمدة من التشريع العقاري القاضي بتسجيل عقود الإيجار التي تتجاوز مدة معينة (ثلاث سنوات في القانون السوري). ويرى أنصار هذا الرأي في ذلك دليلاً على أن للمستأجر حق عيني لأن التسجيل العقاري شرّع للحقوق العينية[3] .

4- تتجه التشريعات إلى تقوية مركز المستأجر قبل المالك. فهي تعمل على

---

[1] -د. عبد الرزاق السنهوري- المرجع السابق- فقرة: 377-ص: 474-

و د. سليمان مرقس- الوافي في شرح القانون المدني- المرجع السابق- فقرة: 236-ص:648.

[2] - د. عبد الرزاق السنهوري- المرجع السابق - 1984- فقرة:377-ص: 475.

[3] - عقود الإيجار الخاضعة للقوانين الاستثنائية وللتمديد القانوني لا يعدّ من أعمال الإدارة وإنما من أعمال التصرف بحسبان أن عقد الإيجار في هذه الحالة يمتد امتداداً قانونياً بغير حد أقصى لهذا الامتداد حيث يبدو المستأجر وكأنه قد أصبح شريكاً للمؤجر في ملكه. ويرى أصحاب هذا الرأي أن المشرع قد أنشأ بموجب هذه التشريعات الاستثنائية حقاً عينياً جديداً إضافة إلى قائمة الحقوق العينية التي قررها القانون المدني.

د. رمضان أبو السعود- المرجع السابق- ص: 33.

تمديد عقود الإيجار بحيث أصبحت سلطة المالك مقيدة قبل المستأجر[1]. كما أن الاعتبارات الاقتصادية تقتضي الاعتراف بحق عيني للمستأجر على العين المؤجرة لإكسابه مركزاً ثابتاً يشجعه على استثمار واستغلال العين المؤجرة، ويتيح له نوعاً من الائتمان لا سبيل إليه بغير ذلك، هو إمكان اقتراض المال برهن حق الإيجار كحق عيني، فيحصل على ما يلزمه من مال لاستثمار العين، ولا سيما بالنسبة إلى المزارعين الذين يستأجرون أراضٍ زراعية، وتكون إمكاناتهم المالية ضعيفة فيحتاجون إلى رهن العين المؤجرة من أجل الحصول على المال اللازم لإنفاقه في استثمار الأرض[2].

5- لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير. مما دفع المشرع إلى إعطاء المستأجر الحق في دفع تعرض الغير المادي، بأن يقاضي الغير مباشرة وباسمه الشخصي، ويدل ذلك على أن للمستأجر حقاً عينياً على العين المؤجرة لأنه يستطيع أن يدفع تعرض الغير له دون الرجوع إلى المؤجر ودون إدخاله في الدعوى[3].

في حين يرى أصحاب الرأي الثاني أن أنصار الرأي الأول جانبهم الصواب للأسباب الآتية:

1- فيما يتعلق بالحجتين الأولى والثانية يرد عليهما بأن إعطاء المستأجر حق التتبع والأفضلية هذا يعود إلى القواعد العامة التي تقضي بالأثر الملزم لعقد الإيجار، حيث يرغب المشرع إضفاء نوع من الاستقرار على مركز المستأجر كمتعاقد مع المؤجر الذي يجب أن يحترم العقد الذي أبرمه، وبالتالي يصار إلى

---

[1] –د. توفيق حسن فرج – المرجع السابق– فقرة: 131– ص: 345.

[2] – " التشريعات الاستثنائية ..... مددت عقود الإيجار لأجل غير مسمى ، وجعلت للمستأجر ملكية فعلية إلى جانب الملكية القانونية .. للمؤجر تدوم طويلا حتى تسقط لسبب في نظام الإخلاء"

حسن الحلبي– الإخلاء للتأجير الباطني و قاعدة تحديد الأجرة – في التشريع الإيجاري الاستثنائي– دار العروبة للطباعة– دمشق– بلا تاريخ– فقرة: 100– ص: 299.

[3] – د. عبد الرزاق السنهوري– المرجع السابق – 1984– فقرة:378–ص: 477.

ضمان تنفيذه للالتزامات العقدية. ولا يعد ذلك خروجاً على مبدأ نسبية العقود، كما لا يعطي المستأجر حقاً عينياً على العين المؤجرة.

2- الحجة المستمدة من أن الإيجار يجب تسجيله في السجل العقاري بوصفه حقاً عينياً يرد عليه بأن القوانين العقارية لم تقصر أحكامها على الحقوق العينية بل شملت أيضاً بعض الحقوق الشخصية[1].

3- القول إن القوانين تدعم حق المستأجر في التمديد القانوني، فهو أيضاً ليس منتجاً، لأنه في جميع الحالات يبقى للمؤجر الحق في الاسترداد.

4- أما القول إن المؤجر لا يضمن للمستأجر تعرض الغير المادي وبالتالي إعطاء المستأجر الحق في دفع التعرض بدعوى يرفعها باسمه الشخصي، يرد على هذه الحجة بأن المشرع أعطى كل حائز للعقار الحق برفع دعوى وضع اليد ولو لم يثبت له حق عيني على العقار.

وبناء عل ما سبق ذكره من الحجج المؤيدة والمعارضة لطبيعة حق المستأجر في أنه حق عيني أو شخصي، لا يسعنا إلا أن نستعين بأهم مرجع لنا وهو التشريع السوري الذي ذكر الحقوق العينية على سبيل الحصر، ولم يشر المشرع فيها إلى حق المستأجر. وهذا يدل على أن حق المستأجر حق شخصي فقط[2].

إذاً حق المستأجر حق شخصي يختلف عن الحقوق الشخصية من حيث كونه يخول المستأجر سلطة الانتفاع بشيء معين في مقابل معين[3].

---

[1] -د. سليمان مرقس- شرح القانون المدني- المرجع السابق- فقرة:237- ص: 531

[2] - د. نبيل إبراهيم سعد- المرجع السابق- ص: 17.

[3] - د. توفيق حسن فرج- المرجع السابق-ص:356.

المطلب الثاني

النتائج التي تترتب على شخصية حق المستأجر

يترتب على الطبيعة الشخصية لحق المستأجر النتائج التالية:

1- يعدّ حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة مالاً منقولاً، سواء كانت عقاراً أم منقولاً.

2- المحكمة المختصة بالنظر في دعاوى الإيجار هي محكمة الصلح التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه، طبقاً لأحكام المادة 81 من قانون أصول المحاكمات.

3- يجب أن يتم تنازل المستأجر عن حقه للغير وفقاً لقواعد حوالة الحق-المواد من 303 إلى 314 من القانون المدني-.

4- الحجز على حق المستأجر يتم وفقاً لقواعد حجز المنقول-وفقاً لأحكام المواد 323 إلى 357 من قانون أصول المحاكمات- ، ولا تتبع فيه إجراءات الحجز العقاري ولو كان المأجور عقاراً[1].

5- لا يحق للمستأجر أن يرهن حقه رهناً تأمينياً، وذلك لأن الرهن التأميني يرد على العقار وفقاً لأحكام المادة 1071 من القانون المدني.

6- يجوز رهن حق المستأجر رهن حيازة،لأن هذا الرهن جائز في المنقول[2].

---

[1] - د. سليمان مرقس- الوافي في شرح القانون المدني- المرجع السابق- فقرة: 238-ص:657.

[2] - د. عبد الرزاق السنهوري-المرجع السابق-فقرة:391-ص: 387.

المبحث الثاني

التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي

بيّنا فيما سبق أنه يثبت للمستأجر حق شخصي على العين المؤجرة، ويستطيع المستأجر أن يتصرف بهذا الحق بموجب القواعد العامة في التصرف بالحقوق الشخصية، فيمكنه بيع حقه في العين المؤجرة، كما يمكنه التنازل عنها تبرعاً ودون عوضٍ، ويحق له أن يرهنه رهناً حيازياً، وأن يؤجره لآخر، وأن يعيره. ولكن القانون اقتصر على تنظيم أهم الحالات التي يتم فيها للمستأجر التصرف بحقه في العين المؤجرة، وذلك بأحكام خاصة في عقد الإيجار، وهما حالتان: التنازل عن هذا الحق، والإيجار الثانوي، ويفرق بين الحالتين أن التنازل عن الإيجار يعد بيعاً أو هبة لحق المستأجر تبعاً لما إذا قد تم بثمن أو دون ثمن، والإيجار الثانوي هو مجرد عقد إيجار. فالفرق بين العملين فرق جوهري يرجع إلى طبيعة العمل نفسه[1]. وعلى ضوء ما سبق سنبين في المطلب الأول حق المستأجر في نقل حقه في الإيجار بالتنازل عن هذا الإيجار او بالإيجار الثانوي، ثم نوضح آثار هذا الانتقال في مطلب ثانٍ.

المطلب الأول

حق المستأجر في التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي

قرر القانون المدني حق المستأجر بالتنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي إلا إذا وجد شرط بين الطرفين يمنع المستأجر منهما، وذلك بنص المادة 560 التي تقضي بأنه: ((للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو عقد إيجار ثانوي مع الغير، وذلك

[1] – د. عبد الرزاق السنهوري–المرجع السابق–فقرة:399–ص: 500.

عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك))[1].

أولاً- التمييز بين التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي: إن التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي هما عملان قانونيان متميزان وليسا من طبيعة واحدة، على الرغم من أن كلا منهما عقد بمقتضاه يستطيع المتنازل له أو المستأجر الثانوي الانتفاع بالعين المؤجرة.

فالتنازل عن الإيجار هو تصرف المستأجر بجميع الحقوق المترتبة له بموجب عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله، وبالتالي يعتبر هذا التنازل عن الحق حوالة حق، في حين يعدّ التنازل عن الالتزامات حوالة دين، فيعدّ المستأجر محيلاً والشخص الذي تنتقل إليه حقوق أو التزامات المستأجر محالاً له[2].

في حين أن الإيجار الثانوي هو عقد إيجار، أي قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إليه (أي حقه في الإجارة) إلى شخص آخر يسمى المستأجر من الباطن أو المستأجر الثانوي، وبالتالي نكون هنا أمام عقد إيجار ونطبق أحكام الإيجار. ويكون عقد الإيجار الأول وهو عقد الإيجار الأصلي بين المؤجر الأصلي والمستأجر الأصلي، والعقد الثاني هو عقد الإيجار من الباطن أو الإيجار الثانوي، بين المستأجر الأصلي والمستأجر الثانوي، ولا ينقل المستأجر الأصلي حقوقه المستمدة من الإيجار الأصلي إلى المستأجر الثانوي، وإنما ينشئ في ذمته التزامات جديدة محلها تمكن المستأجر الثانوي من الانتفاع بحق الإجارة.

وأهم النتائج التي تترتب على هذه التفرقة في تكييف العملين تتمثل في الآثار الآتية:

أ- من حيث القواعد القانونية المطبقة على كل نظام: نستنتج مما سبق بأن

---

[1] -عملاً بالقانون رقم 6 الصادر عام 2001 الخاص بإيجار العقارات، تم تعديل أحكام التنازل عن الإيجار والإيجار م الثانوي ن الباطن، وذلك فيما يتعلق بضرورة حصول المستأجر على أذن خطي صريح من المؤجر بموافقته على التنازل أو الإيجار الثانوي، وذلك تحت طائلة الإخلاء.

[2] - د. محمد عرفان الخطيب- د. فواز صالح - عقد الإيجار- جامعة دمشق- 2006- ص:368.

التنازل عن الإيجار يعد بيعاً أو هبة تبعاً لما إذا تم بثمن أو دون ثمن ولهذا فإنه يخضع لأحكام حوالة الحق أو حوالة الدين، أما الإيجار الثانوي فهو عقد إيجار يخضع لأحكام هذا العقد.

ب- في التنازل عن الإيجار تكون الشروط واحدة بين المؤجر والمستأجر وفيما بين المستأجر والمتنازل له عن الإيجار، فالمتنازل له يحل محل المستأجر الأصلي وبالتالي تسري تجاهه كافة شروط العقد الأصلية، فهي تحكم العلاقة بين المتنازل له والمؤجر. أما في الإيجار الثانوي فقد تختلف شروط الإيجار فيما بين المؤجر والمستأجر عنها فيما بين المستأجر والمستأجر الثانوي. لأن حقوق والتزامات المستأجر الثانوي تستند لعقد الإيجار الثانوي أما المستأجر الأصلي فيستمد حقوقه والتزاماته من عقد الإيجار الأصلي[1].

ث- في التنازل عن الإيجار يتمتع المستأجر الأصلي قبل المتنازل له بحقوق البائع على المبيع، بحسبان أن التنازل يأخذ حكم الحوالة التي تأخذ حكم البيع. أما في الإيجار الثانوي فيتمتع المستأجر الأصلي بالضمانات التي يتمتع بها المؤجر ومن ضمنها حق امتياز المؤجر على العين المؤجرة[2].

ثانياً- الشرط المانع من التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي:

بناء على ما سبق أعلاه يحق للمستأجر التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، وهذا الحق ثابت قانوناً إلا إذا وجد شرط مانع منه بين الطرفين، ولا يشترط وجود الشرط صراحة في عقد الإيجار. وإنما يجوز استنباطه ضمناً من الظروف المحيطة بالعقد، كما لو أجر المؤجر البيت للمستأجر لاعتبار شخصي.

ويكفي أن يرد الشرط المانع عن أحد الأمرين فيشمل الثاني، وهو ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 561 من القانون المدني بأنه: ((منع المستأجر من

---

[1] - د. توفيق حسن فرج- المرجع السابق- فقرة: 139- ص: 369.

[2] - د. سليمان مرقس- شرح القانون المدني- المرجع السابق- فقرة: 240-ص: 540. ود. عبد الرزاق أحمد السنهوري - المرجع السابق- فقرة:399 - ص: 501.

عقد إيجار ثانوي يقتضي منعه من التنازل عن الإيجار، وكذلك العكس)) إلا إذا ورد النص صراحة على اقتصار المنع على أحدهما فقط[1].

وإن وجد الشرط المانع من التنازل عن الإيجار أو الإيجار الثانوي وقام المستأجر بمخالفة هذا الشرط فيكون مخلاً بالتزامه المتفق عليه في عقد الإيجار وتطبق عليه القواعد العامة في جزاء مخالفة الالتزام بالإيجار، وهي حق المؤجر في طلب التنفيذ العيني في إزالة المخالفة وطرد المتنازل له أو المستأجر الثانوي، كما يحق للمؤجر طلب فسخ عقد الإيجار الأصلي لإخلال المستأجر بأحد التزاماته، ويحق للمؤجر في الحالتين السابقتين طلب التعويض عن جميع الأضرار التي لحقته بسبب مخالفة المستأجر للشرط[2].

المطلب الثاني

آثار التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي

رأينا أن كلاً من الإيجار الثانوي والتنازل عن الإيجار عمل قانوني يتميز في طبيعته، وهذا يترتب عليه التمايز في الآثار على ما سنبينه وفق الآتي:

أولاً- آثار التنازل عن الإيجار: تختلف آثار التنازل عن الإيجار بحسب العلاقة القائمة بين كل طرفين فيه، لوجود ثلاثة أطراف، وهم المستأجر و المؤجر و المتنازل له.

أ- **علاقة المستأجر بالمتنازل له:** إن التنازل عن الإيجار يعدّ – كما بينا سابقاً- حوالة للحق أو حوالة للدين، وتتحدد العلاقة بين المستأجر والمتنازل له

---

[1]- " منع المستأجر من تأجير المكان من باطنه أو التنازل عن الإجارة حق مقرر لمصلحة المؤجر، فيجوز له النزول عنه صراحة أو ضمناً،وليس له من بعد حصوله طلب فسخ الإجارة بسبب، ولئن كانت الكتابة كطريق لإثبات الأذن بالتنازل عن الشرط المانع ليس شرطاً شكلياً و لا هي شرط لصحته، فيجوز إثبات التنازل الضمني بكافة وسائل الإثبات اعتباراً بأن الإرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل".

نقض مصري 5/4/ 1990 طعن 224-س 55ق

مشار إليه في:د. أنور طلبة –المرجع السابق- ص: 433.

[2]-د. محمد الزحيلي-المرجع السابق- ص:625.

بالعلاقة بين المحيل والمحال إليه، وتظهر الآثار التالية:

1- ينتقل حق المستأجر إلى المتنازل له مقروناً بجميع الحقوق الأخرى والالتزامات المترتبة للمستأجر كالحق في تسلم العين المؤجرة والحق في ضمان الانتفاع بها، وكذلك يقيد بجميع التزامات المستأجر كالالتزام بالترميمات التأجيرية والالتزام باستعمال الشيء فيما أعد له.

2- إذا كان التنازل بمقابل، فيكون المقابل الذي يتقاضاه المستأجر ثمناً لا أجرة، ويأخذ حكم الثمن، ولا يثبت للمتنازل المستأجر ضمانات المؤجر في سبيل استيفاء الأجرة، وإنما يثبت له امتياز البائع، ويقدر الثمن بحسب اتفاق المستأجر والمتنازل له، وقد يكون أقل من الأجرة أو أكثر منها أو معادلاً لها، ويدفع في الغالب جملة لا أقساطاً، كما يلتزم المتنازل له إضافة إلى ذلك بدفع الأجرة إلى المؤجر.

وقد يكون التنازل دون مقابل كما لو أنشأ المستأجر متجراً أو مصنعاً على العقار المؤجر فباعه، ثم تنازل عن الإيجار للمشتري، فلا يتقاضى ثمناً محدداً عن التنازل عن الإيجار، ويكون التنازل هبة أو حوالة بغير عوض.

و يلتزم المستأجر المتنازل بما يلتزم به البائع أو المحيل من تسليم العين بحالتها التي هي عليه وقت النزول، ولا يلتزم بالتزامات المؤجر في التسليم بحالة يمكن الانتفاع بها، كما لا يلتزم بصيانة العين.

كما يلتزم المستأجر المتنازل بضمان وجود حقه في الإيجار وقت التنازل (الحوالة) إذا كان بعوض، وفقاً للمادة 308 من القانون المدني التي تقول:" 1- إذا كانت الحوالة بعوض فلا يضمن المحيل إلا وجود الحق المحال به وقت الحوالة، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك....."، وإلا كان مسؤولاً عنه بالتعويض للمتنازل له، وهو أخف من التزام المؤجر بالضمان والتعويض للمستأجر[1].

[1]-د. محمد الزحيلي- المرجع السابق- ص:626.

ب- علاقة المستأجر بالمؤجر بعد التنازل عن الإيجار: تتحول حقوق المستأجر قبل المؤجر إلى المتنازل له، ولا يحق للمستأجر أن يطالب المؤجر بشيء من حقوقه، لأن حوالة الحق تنفذ على المدين، وهو المؤجر هنا، بقبوله إياها أو إعلانه بها، (المادة 305 من القانون المدني).

ومن جهة أخرى لا تنتقل التزامات المستأجر للمؤجر ولا تنتقل إلى المتنازل له، ولا يبرأ منها المستأجر إلا إذا قبل المؤجر الحوالة، فإن لم يقبلها المؤجر جاز له مطالبة المستأجر بالوفاء بالالتزامات الناشئة من عقد الإيجار[1]، وهذا ما نصت عليه المادة 562 بقولها: ((في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته))، وتبرأ ذمة المستأجر أمام المؤجر إذا قبل المؤجر صراحةً بالتنازل عن الإيجار، بحسب المادة 564 من القانون المدني التي نصت على أنه:" تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له في حالة التنازل عن الإيجار أم فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلي من التزامات في حالة الإيجار الثانوي: أولاً- إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار أو بالإيجار الثانوي-ثانيا- إذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر الثانوي دون أن يبدي أي تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي". في هاتين الحالتين المذكورتين في المادة 564، أي حالة استيفاء المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له دون تحفظ، وحالة الرضى الصريح للمؤجر بالتنازل، تبرأ ذمة المستأجر تجاه المؤجر من الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار[2].

كما لا يحق للمستأجر أن يطالب المؤجر بحقوقه في عقد الإيجار لأنه تنازل عنها إلى غيره.

---

[1] - د. سليمان مرقس- شرح القانون المدني- المرجع السابق- فقرة: 258-ص:592.

[2] - د. توفيق حسن فرج- المرجع السابق- فقرة: 158- ص: 427.

ج- علاقة المؤجر بالمتنازل له:

التنازل عن الإيجار هو حوالة للحق وللدين ، وبتطبيق أحكام حوالة الحق تنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له، فيحق للأخير أن يطالب بها المؤجر مباشرة، وبالمقابل فإن تطبيق أحكام حوالة الدين يؤدي إلى انتقال التزامات المستأجر الناشئة عن عقد الإيجار إلى المتنازل له، أي:

1- يحق للمؤجر مطالبة المتنازل له مباشرةً بالمحافظة على العين، وبدفع الأجرة، وبرد العين عند انتهاء الإيجار، وتبرأ ذمة المستأجر في ذلك.

2- يحق للمتنازل له الرجوع مباشرةً على المؤجر بجميع الحقوق التي كانت للمستأجر، فيطالبه بصيانة العين، وضمان الانتفاع بها.

وبذلك تتحدد العلاقة بين المؤجر والمتنازل له بعقد الإيجار، وما يتضمن من شروط وأوصاف وأجل، ومما ينتج عنه من حقوق والتزامات[1].

ثانياً: آثار الإيجار الثانوي:

إذا قام المستأجر الأصلي بإيجار العين المؤجرة إلى شخص ثالث، فينشأ عقد إيجار جديد مستقل عن الإيجار الأول القديم، وتترتب على الإيجار الجديد آثار مختلفة، بحسب العلاقة الثنائية بين الأطراف الثلاث، وهي:

أ- علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر الثانوي:

تكون العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر الثانوي وهما طرفا عقد الإيجار الثانوي، علاقة مستأجر بمؤجر، ويعدّ المستأجر الأصلي مؤجراً ويعدّ المستأجر الثانوي مستأجراً، ويترتب على ذلك ما يلي:

1- التزام المستأجر الأصلي للمستأجر الثانوي بكل التزامات المؤجر كاملة كتسليم العين في حالة صالحة للانتفاع، وصيانة العين، وضمان التعرض وضمان العيوب الخفية.

[1]- د. محمد الزحيلي- المرجع السابق- ص:627.

2- يلتزم المستأجر الثانوي للمستأجر الأصلي بجميع التزامات المستأجر القانونية، وهي المحافظة على العين، واستعمالها بحسب ما أعدت له، ودفع الأجرة، ورد العين عند انتهاء المدة.

3- بما أن عقد الإيجار الثانوي مستقل عن عقد الإيجار الأصلي فيجوز أن يختلفا في الشروط والأجرة، والمدة، لكن إذا كانت مدة الإيجار الثانوي أطول من مدة الإيجار الأصلي فلا تنفذ في مواجهة المؤجر الأول إلا في حدود مدة الإيجار الأصلي ما لم يقبل استمراره.

ب- علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر: تبقى علاقة المستأجر الأصلي والمؤجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي، لأن المؤجر الأصلي يعدّ أجنبياً عن عقد الإيجار الثانوي، ولذلك تبقى النتائج والآثار والالتزامات السابقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي سارية المفعول، واستثنى القانون المدني أمراً مهماً في المادة 564 (السابقة الذكر)، فقرر براءة المستأجر الأصلي من التزاماته قبل المؤجر إذا صدر من المؤجر قبول صريح للإيجار الثانوي، أو إذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر الثانوي دون أن يبدي أي تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي، وتنحصر هذه البراءة بما يمكن للمؤجر أن يرجع به على المستأجر الثانوي، فلو كانت الأجرة معه أقل من الإيجار الأصلي، فيرجع المؤجر على المستأجر الأصلي بالفرق والباقي من الأجرة[1].

جـ- علاقة المؤجر بالمستأجر الثانوي:

الأصل أنه لا توجد علاقة بين المؤجر والمستأجر الثانوي لانعدام التعاقد بينهما، ولكن القانون منح المؤجر خروجاً على القواعد العامة حق الرجوع مباشرةً [2]على

---

[1] – د. محمد لبيب شنب–المرجع السابق–ص:203.

[2] – " يراعى أن لمنح المؤجر دعوى مباشرة قبل المستأجر من الباطن مزاياه: إذ لا يتعرض بذلك لمزاحمة باقي دائني المستأجر الأصلي، نظراً لأن ما يدفعه المستأجر من الباطن لا يمر بذمة المستأجر الأصلي، بل ينتقل مباشرة من ذمة المستأجر الثاني إلى المؤجر. "

المستأجر الثانوي ليطالبه بالأجرة ابتداءً من إنذاره بذلك، ولا يحق للمستأجر الثانوي التمسك بدفع الأجرة للمستأجر الأصلي إلا إذا دفعها قبل الإنذار بحسب العرف أو لوجود اتفاق ثابت وقت عقد الإيجار الثانوي[1] (المادة 563 من القانون المدني[2]).

أما فيما يتعلق بسائر التزامات المستأجر الأصلي غير دفع الأجرة، فلا يترتب عليها أي أثر وتبقى العلاقة غير مباشرة بين المؤجر الأصلي والمستأجر الثانوي، أي لا بد للمؤجر من أن يستعمل الدعوى غير المباشرة باسم ولمصلحة مدينه المستأجر الأصلي، ليطالب المستأجر الثانوي بتنفيذ التزام إيجاري معين[3].

د. توفيق حسن فرج– المرجع السابق– فقرة: 159– ص: 440 و 441.

[1]– د. محمد الزحيلي– المرجع السابق– ص:628.

[2] – تقضي المادة 563 بأنه: " 1– يكون المستأجر الثانوي ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي وقت أن ينذره المؤجر–2– و لايجوز للمستأجر الثانوي أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلي، ما لم يكن ذلك قد تم قبل الانذار وفقاً للعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت عقد الإيجار الثانوي".

[3] –د. سليمان مرقس– المرجع السابق– ص: 783.

الفصل الثاني

انتهاء عقد الإيجار

ينتهي عقد الإيجار للأسباب التي تنتهي بها العقود عامة وهي الانقضاء والانحلال والإبطال، إضافة إلى أن الإيجار يختص عن بقية العقود بأنه عقد مؤقت، وله أسباب خاصة لانتهائه–نص عليها القانون المدني في المواد من 565 إلى 576–ومن جهة أخرى نصت قوانين الإيجار المتلاحقة على أسباب خاصة بإنهاء الإيجار العقاري[1].

المبحث الأول

الأسباب العامة لإنهاء عقد الإيجار

الأصل أن ينتهي الإيجار بانقضاء مدته، ولكن قد ينتهي العقد قبل انقضاء مدته بأسباب حددها القانون المدني سنبينها وفق التالي:

المطلب الأول

انتهاء الإيجار بانقضاء مدته

الأصل أن الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المحددة في العقد، أو طبقاً لما يحدده القانون، إلا أنه قد تنتهي المدة ويبقى المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعد ذلك، في هذه الحالة يتجدد العقد تجدداً ضمنياً، ونكون بصدد عقد جديد. ولهذا سنوضح ضمن هذا العنوان حالتين: الأولى انتهاء الإيجار بانتهاء مدته، والثانية التجديد الضمني لعقد الإيجار.

[1] – د. علي الجاسم– د. أمل شربا– المرجع السابق– ص: 363.

أولاً: انتهاء الإيجار بانقضاء مدته:

يختلف انتهاء الإيجار بحسب كون المدة متفقاً عليها بين الطرفين، أو معينة بالقانون.

1- انتهاء الإيجار بانقضاء المدة المعينة بالاتفاق:

إذا حددت المدة باتفاق الطرفين بصورة مطلقة كسنة أو ست سنوات دون تقييدها بشرط، فإن الإيجار ينتهي بانقضاء هذه المدة من دون حاجة إلى إجراء كالتنبيه بالإخلاء وغيره طالما لم يشترط العقد ضرورة التنبيه بالإخلاء، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 565، إذ جاء فيها:((ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد، دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء)). فإذا بقي المستأجر بعد انقضاء المدة المعينة في العقد في المأجور دون رضاء المؤجر، فإنه يعد مغتصباً ويجوز الحكم عليه بالإخلاء[1]، إضافة إلى التعويض المتمثل بأجر المثل عن المدة التي شغل فيها المستأجر العين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار دون سند من القانون[2].

2- انتهاء الإيجار بانقضاء المدة المعينة بالقانون:

إذا عقد الإيجار دون أن يتفق الطرفان على مدة الإيجار، أو اتفقا على مدة غير معينة، أو تعذر إثبات المدة المتفق عليها، فيتحدد الإيجار بحكم القانون بالمدة المحددة لدفع الأجرة، ولكن لا ينتهي الإيجار بمجرد انقضاء المدة المحددة، ويمتد إلى أوقات متتالية، ما لم ينبه أحد الطرفين الآخر بالإخلاء قبل النصف الأخير من المدة، وهو ما جاء صراحةً في المادة 531 من القانون المدني.

والتنبيه بالإخلاء هو عمل قانوني من جانب واحد يترتب عليه إنهاء الإيجار، ولا يحتاج إلى قبول من وجه إليه، ولا يشترط فيه شكلاً معيناً فيصح عن طريق المحضر، وعن طريق البريد بخطاب عادي، أو خطاب مسجل، أو شفهياً. والتنبيه من أعمال الإدارة، ولا يشترط فيه أهلية التصرف، فيصح ممن يتمتع بأهلية الإدارة

[1] – د. سليمان مرقس– الوافي في شرح القانون المدني – المرجع السابق– ص:824.

[2] – د.محمد عرفان الخطيب– د. فواز صالح–المرجع السابق– ص:393.

كالوكيل والوصي، وإذا تعدد المستأجرون يصح التنبيه من الأغلبية، ولكن لا ينتج التنبيه أثره إلا إذا وصل إلى علم الموجه إليه قبل انتهاء المدة المطلوبة[1].

ثانياً: التمديد الضمني للإيجار:

تقضي المادة 566 من القانون المدني بأنه:"1- إذا انتهى عقد الإيجار، وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تمدد بشروطه الأولى، ولكن لمدة غير معينة، وتسري على الإيجار إذا تمدد على هذا الوجه أحكام المادة 531 -2- تنتقل إلى الإيجار الممدد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الممدد إلا إذا رضي الكفيل بذلك ".

1- **التمديد الصريح والتمديد الضمني:** إذا انقضت المدة المعينة التي يجب إنهاء عقد الإيجار بانقضائها، أو إذا انقضى عقد الإيجار لأي سبب آخر، فإن الإيجار يزول وجوده، وتنتهي آثاره، ومع ذلك فقد يجد المستأجر حاجة إلى منفعة الشيء المؤجر، فيبقى فيه، ويطلب من المؤجر الموافقة على ذلك، فإن حصل اتفاق بين الطرفين فيكون تمديداً للإيجار صريحاً، سواء تمَّ الاتفاق على الشروط السابقة ذاتها، أم على تعديل الشروط، ووضع شروط جديدة، ففي الحالتين يقوم بين المؤجر والمستأجر إيجار جديد، تطبق فيه الأحكام المتفق عليها.

ولكن قد يبقى المستأجر في الشيء المؤجر بعد انتهاء الإيجار، ويعلم المؤجر بذلك ولا يعترض عليه، فيكون تمديداً ضمنياً للإيجار، وهو ما قررته المادتان 566-567 من القانون المدني، مع بيان أحكامه وآثاره بين الطرفين.

فالتمديد الضمني ينعقد بإيجاب وقبول ضمنيين، و الإيجاب هو بقاء المستأجر بالعين المؤجرة، والقبول الضمني، وهو علم المؤجر بذلك دون الاعتراض عليه، ولا

[1]- د. محمد الزحيلي- المرجع السابق- ص:633.

يعدّ التمديد الضمني للإيجار امتداداً للإيجار السابق[1]، بل هو إيجار جديد، لكن تطبق عليه آثار الإيجار السابق إلا في المدة فإنه يعدّ إيجاراً غير معين المدة، وتتعين المدة فيه بالوقت المحدد لدفع الأجرة.

2- شروط التمديد الضمني: وهي ما يلي:

أ- أن تكون مدة الإيجار الأصلي قد انقضت فعلاً، سواء كان انتهاؤها لانقضاء المدة، أم لأي سبب آخر، وسواء كانت المدة معينة بالعقد، أو كانت قابلة للامتداد، ولم تمتد لحصول تنبيه من أحد الطرفين.

ب- ألا يكون أحد الطرفين قد نبّه الآخر برغبته في عدم تمديد الإيجار صراحة، أو ضمناً، كما لو أصدر أحدهما تنبيهاً للآخر بإنهاء الإيجار، وكذلك إذا اتفق الطرفان في عقد الإيجار على عدم جواز التمديد الضمني، ففي هذه الحالات لا يثبت التمديد الضمني إلا بأدلة أخرى، وقرائن جديدة.

ج- أن يبقى المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بما يدل على اتجاه إرادته إلى تمديد الإيجار، ولا يكفي مجرد الاحتفاظ بالمفتاح أو التردد على الشيء المؤجر، أو البقاء فيه لمرض أو صعوبة الانتقال منه، ولا بد من مرور وقت كافٍ لاعتبار قيام التمديد.

د- أن يعلم المؤجر ببقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء المدة، ويسكت دون أن يعترض عليه، وهذا يفسر برضائه في تمديد الإيجار، أما إذا بقي المستأجر دون علم المؤجر، أو بعلمه مع اعتراضه فلا يتمدد الإيجار[2].

لكن إن كان انتهاء الإيجار نتيجة تنبيه بالإخلاء من أحد الطرفين للآخر، فإن بقاء المستأجر بالعين المؤجرة وعلم المؤجر بذلك وعدم الاعتراض عليه لا يكفي لافتراض التمديد الضمني ولا بد من قيام أدلة أخرى ووقائع واضحة تدل على الرغبة

---

[1] - " يؤخذ على المشرع استخدام كلمة(تمدد)، وذلك لأن العقد في مثل هذه الحال لا يمدد وإنما يجدد، والتجديد هنا ضمني" راجع: د.محمد عرفان الخطيب- د. فواز صالح-المرجع السابق- ص:396.

[2] - د. توفيق حسن فرج- المرجع السابق- فقرة: 458- ص: 1109.

بهذا التمديد[1]، وهو ما نصت عليه المادة 567 ، والتي قالت:" إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعاً بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تمدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك".

3-آثار التمديد الضمني: إذا توافرت شروط التمديد الضمني تترتب الآثار التالية:

أ- التمديد الضمني يعدّ إيجاراً جديداً، ويترتب على ذلك ضرورة توافر أهلية المتعاقدين وقت التمديد، وإذا صدر قانون جديد قبل انتهاء الإيجار القديم فإنه يسري على الإيجار الجديد بأحكامه، وذلك لأنه يخضع للقانون النافذ وقت انعقاده.

ب- يعدّ الإيجار الجديد الناشئ من التمديد الضمني معقوداً بشروط عقد الإيجار الأصلي(القديم) ذاتها إلا فيما يتعلق بالمدة والكفالة، فتطبق في الإيجار الجديد الأحكام نفسها المتعلقة بالأجرة وبالتزامات الطرفين، وبالنسبة إلى التأمينات العينية التي كانت تضمن الإيجار الأصلي فإنها تنتقل للإيجار الجديد.

ت- أما فيما يتعلق بالمدة فإنها تكون غير معينة(وتسري على الإيجار أحكام المادة 531 مدني)كذلك الكفالة العينية والشخصية فلا تنتقل للإيجار الجديد إلا برضاء الكفيل[2].

---

[1] – "ويضاف إلى هذه الشروط أن تتوافر الشروط اللازمة لصحة الإيجار ونفاذه في كل من المؤجر والمستأجر وقت التجديد، خلافاً لامتداد الإيجار الذي يبقى به العقد الأصلي ولو طرأ ما يؤثر على أهلية أحد الطرفين أو ولايته لعقد الإيجار".

د. محمد الزحيلي– المرجع السابق–ص:635.

[2]– د. توفيق حسن فرج– المرجع السابق– فقرة: 463– ص: 1120.

المطلب الثاني

انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته

رأينا أن الإيجار ينتهي بانتهاء مدته، وإلى جانب هذا السبب توجد أسباب أخرى لانتهاء الإيجار قبل انقضاء المدة المحددة له اتفاقاً أو قانوناً عند توافر إحدى الحالات التالية:

أولاً- انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة:

نص القانون المدني في المادة 571 على أنه:" 1- إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر. فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية-2-و مع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه ".

يتبين من نص المادة السابقة وجود أحكام الخاصة لانتهاء الإيجار بسبب انتقال ملكية العين المؤجرة[1]، فانتقال ملكية المأجور من ذمة المؤجر إلى ذمة مالك جديد لا يؤدي في جميع الحالات إلى انقضاء الإيجار، سواء كان الانتقال اختيارياً بالبيع أم الهبة أم جبرياً بالاستملاك أم بناء على طلب دائني المؤجر ببيع المأجور بالمزاد العلني. مما يستلزم تمييز الحالات التالية:

1-انتقال ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر: فإذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر لأي سبب كان كالشراء مثلاً، فينتهي الإيجار بمجرد وقوع البيع، سواء كان ثابت التاريخ أم لا، وسواء كان تاريخه قبل الإيجار أم بعده، لأن المستأجر حل محل

---

[1] - تقضي المادة 16 من القرار 188 لعام 1926 (الذي صدر بموجبه نظام السجل العقاري): "أن عقود الإيجار التي أعلنت بقيدها في السجل العقاري بحسب أحكام المادة الثانية عشرة، تعارض الحقوق التي تسجل بعدها، أما إذا لم تسجل فلا تعارض حق الغير في كل مدة تتجاوز ثلاث سنين". هذه المادة لا تعارض المادة 571 ، فهي تؤكد على أن الإيجار يسري فيما بين المتعاقدين، ولكنه لا يسري تجاه الغير-المالك الجديد- إذا تجاوزت مدته الثلاث سنوات إلا بتسجيله في السجل العقاري.

راجع: د. أمل شربا-النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى(اللاتينية - الجرمانية الانكلوساكسونية)- رسالة دكتوراه-جامعة دمشق- 2002-ص:159.

المؤجر، واجتمعت فيه صفتا المؤجر والمستأجر، فينقضي الالتزام باتحاد الذمة وينتهي الإيجار، وتنقضي الالتزامات المتفرعة عنه، ويحق للمستأجر استرداد الأجرة المدفوعة مسبقاً دون انتفاع بالعين، وله الحق بالاستلام الحكمي باعتباره مشترياً[1].

2-انتقال ملكية العين المؤجرة إلى الغير، مع وجود اتفاق بين المؤجر والمستأجر على مصير الإيجار، وبيان الالتزامات المترتبة على كل منهما بالإخلاء مثلاً، فينتهي الإيجار، مع مراعاة مواعيد التنبيه المذكورة سابقاً، وينفذ الاتفاق بينهما كما حدداه، ويستفيد المشتري من هذا الاتفاق أو الشرط بين المؤجر والمستأجر، ويجب على المشتري في هذه الحالة أن ينبه المستأجر بالإخلاء بحسب المواعيد المقررة. وذلك استناداً إلى أحكام الاشتراط لمصلحة الغير. و لا فرق فيما إذا كان الاتفاق موجوداً في نص عقد الإيجار أو في اتفاق لاحق بين المؤجر والمستأجر.

3- انتقال ملكية العين المؤجرة إلى الغير، دون وجود اتفاق بين المؤجر والمستأجر، هنا ميز القانون بين كون الإيجار ذا تاريخ ثابت وسابق على التصرف أم لا:

أ- إذا كان الإيجار ذا تاريخ ثابت سابق على انتقال ملكية العين المؤجرة، فإن الإيجار يبقى نافذاً في حق المالك الجديد، ويحل محل المؤجر في مواجهة المستأجر، بشرط أن يعلم المالك الجديد بالإيجار السابق للتصرف الذي نقلت به الملكية إليه، ويعلم بالحقوق والالتزامات المترتبة عليه، فيطالب المستأجر بحقوقه منه، ويؤدي له ما عليه من الالتزامات[2].

ب-إذا لم يكن للإيجار تاريخ سابق وثابت على انتقال ملكية المأجور- فلا ينفذ الإيجار في حقه، عملاً بنص الفقرة الأولى من المادة 571 مدني، وله الخيار بين التمسك بعقد الإيجار على الرغم من عدم نفاذه في حقه، ويجبر المستأجر على البقاء

[1] - تقضي المادة 368 من القانون المدني بأنه:" 1- إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد، انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة".

[2] - د. توفيق حسن فرج- المرجع السابق- فقرة: 474- ص: 1135.

وأداء الالتزامات له (الفقرة الثانية من المادة 571 مدني)، وبين التمسك بعدم نفاذ الإيجار في حقه، ويجبر المستأجر على الإخلاء مع مراعاة مواعيد التنبيه المقررة (الفقرة الأولى من المادة 572 مدني)، ويجب على المستأجر أداء الأجرة بعد التنبيه إلى المالك الجديد عن المدة المتبقية إن لم يسبق له دفعها للمؤجر، وللمستأجر الحق بالتعويض عن انتهاء الإيجار قبل موعدها المحدد، وله حبس العين المؤجرة حتى يستوفي التعويض أو يقدم له تأمين كاف للوفاء به، وفقاً للفقرة الثانية من المادة 572 من القانون المدني، إلا إذا ورد اتفاق على غير ذلك[1].

ثانياً- انتهاء الإيجار بموت المستأجر:

تقضي المادة 568 من القانون المدني بأنه:" 1- لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر، ولا بموت المستأجر-2- ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم، وأصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم، وفي هذه الحالة يجب أن تراعي مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة 531، وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأقل من وقت موت المستأجر ".

يتبين من نص المادة السابقة أن موت أحد طرفي العقد لا يعدّ سبباً من أسباب انتهاء الإيجار في القانون، ويبقى العقد قائماً بين الورثة والطرف الآخر. ذلك لأن عقد الإيجار لا يجعل لشخصية المؤجر أو المستأجر اعتباراً خاصاً، ولكن القانون استثنى هذه الحالة وجعل لموت المستأجر اعتباراً خاصاً إذا أثبت ورثته أنهم غير قادرين على تحمل أعباء الإيجار كأن يكون المستأجر مورثهم قد استأجر منزلاً فخماً بأجرة كبيرة أو قد يكون الإيجار متعلقاً بالمستأجر خاصة، ولا ينتفع منه ورثته، لذلك أجاز القانون لورثة المستأجر أن يطلبوا إنهاء العقد بعد وفاة المورث المستأجر، وجعل الموت سبباً لإنهاء الإيجار، ولكنه ليس سبباً تلقائياً، بل أجاز للمؤجر أو الورثة طلب الإنهاء،

[1] -د. محمد الزحيلي- المرجع السابق- ص:637.

وذلك في حالتين:

1-**الحالة الأولى:** إذا أثبت الورثة أن أعباء العقد أصبحت مرهقة بعد موت مورثهم أو أنه يجاوز حاجتهم، كالمنزل الكبير مع المورد القليل والأسرة الصغيرة، وأن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء وفقاً للمادة 531 بأن تكون قبل ثلاثة أشهر في الأراضي الزراعية والمنازل والدكاكين والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن، وقبل شهر واحد في المساكن والغرف المفروشة، وأن يطلب الورثة إنهاء العقد خلال ستة أشهر من وقت وفاة المستأجر، وإلا فقدوا حقهم في طلب الإنهاء لهذا السبب[1].

2- **الحالة الثانية:** بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه، ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد.

إذا كان عقد الإيجار قد انعقد بسبب حرفة المستأجر كالمحامي أو الصيدلي، ثم مات المستأجر فيجوز لورثته طلب إنهاء الإيجار بسبب وفاته[2].

وإن عقد الإيجار لاعتبارات شخصية بالمستأجر كصداقته مع المؤجر أو خبرته الخاصة في الزراعة ثم مات، فيجوز لورثته أو للمؤجر طلب إنهاء الإيجار بسبب الوفاة.

ولم يطلب القانون في هذه الحالة الثانية شروطاً معينةً في الطلب والوقت ومواعيد التنبيه [3].

ثالثاً- انتهاء الإيجار لإعسار المستأجر: عملاً بالقواعد العامة إذا أعسر المدين بالأجرة وهو المستأجر يترتب عليه سقوط الأجل، وأن تحل جميع أقساط الأجرة عن مدة الإيجار كلها[4]. فإذا تمكن المؤجر من أن يستوفيها جميعاً ترك المستأجر منتفعاً

---

[1] – د. سليمان مرقس- الوافي في شرح القانون المدني- المرجع السابق- فقر: 284-ص:886.

[2] – د. توفيق حسن فرج- المرجع السابق- فقرة: 476- ص: 1139.

[3]– د. محمد الزحيلي- المرجع السابق- ص:639.

[4] – تقضي المادة 255 من القانون المدني بأنه: " يترتب على الحكم بشهر الإعسار أن يحل كل ما في ذمة المدين من ديون مؤجلة....."

بالمأجور وإلا جاز له فسخ العقد، ولكن المشرع رأى في ذلك إرهاقاً للمستأجر فقرر في المادة 570 من القانون المدني أنه:" 1- لا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق -2- ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل، وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له في التنازل عن الإيجار أو في عقد إيجار ثانوي أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضاً عادلاً ".

يتبين من النص السابق أن المشرع اتجه إلى مراعاة جانب المستأجر المعسر مع عدم الإضرار بالمؤجر، فإذا عجز المستأجر فعلاً عن دفع الأجرة فأجاز القانون له تقديراً لظروفه، كما أجاز القانون للمؤجر مراعاةً لحقه، أن يطلب كل منهما فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته، دون حاجة للتقيد بمواعيد التنبيه بالإخلاء.

ولا يجوز للمؤجر طلب فسخ الإيجار بسبب الإعسار إذا قدم المستأجر في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل، كتقديم الكفالة أو الرهن، والقاضي يقدر الوقت المناسب، كما يقدر كفاية التأمينات للوفاء بالأجرة.

كما يحق للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار بسبب الإعسار إذا لم يرخص له في العقد بالتنازل عن الإيجار، أو منع عند عقد الإيجار عن الإيجار الثانوي، فيطلب فسخ الإيجار لهذا العذر قبل انقضاء المدة بشرط أن يدفع للمؤجر تعويضاً عادلاً، يقدره القاضي بحسب الضرر الذي لحق بالمؤجر، مع مراعاة حالة المستأجر وإعساره، أما إذا كان المستأجر مرخصاً له بالتنازل عن الإيجار أو مأذوناً له بالإيجار الثانوي فلا يحق له طلب الفسخ بسبب الإعسار قبل انقضاء مدة الإيجار، لأنه يستطيع أن يستغل حقه بالبيع أو الإيجار الثانوي، وأن يدفع الأجرة للمؤجر الأصلي[1].

[1]- د. سليمان مرقس- الوافي في شرح القانون المدني- المرجع السابق- فقر: 285- ص: 887.

رابعاً– انتهاء الإيجار لنقل الموظف أو المستخدم:

نصت المادة 576 على أنه:"يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته، أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة، على أن يراعى المواعيد المبينة في المادة 531 ويقع باطلاً كل اتفاق على غير ذلك".

نستخلص من هذا النص أن تغيير المستأجر الموظف أو المستخدم لمحل إقامته بسبب تغيير عمله يعدّ عذراً طارئاً يسوغ إنهاء الإيجار ،إذا تحققت الشروط التالية:

1– أن يكون المستأجر موظفاً أو مستخدماً، سواء كان في جهة حكومية أم جهة غير حكومية ولها حق نقله من مكان إلى آخر، وأن يقتضي نقل عمله إلى نقل مسكنه من بلد إلى آخر، مما يضطره إلى ترك مسكنه الأول.

2– أن يكون الإيجار واقعاً على مسكن الموظف أو المستخدم، وليس على منقولات أو أراض زراعية.

3– أن يكون عقد الإيجار لمدة معينة، ولم تنته بعد، فأجيز للمستأجر طلب إنهاء الإيجار حتى لا يرهق بالتكاليف المالية بدفع الأجرة المتبقية لانتهاء الإيجار ،أما إذا كانت المدة غير معينة، كأن تدفع الأجرة شهرياً، فيمكنه إنهاء الإيجار بعد انقضاء أحد الشهور، ويتحمل أجرة جزء من الشهر مما لا يلحق به الضرر الشديد، مع مراعاة حق المؤجر بعدم تعطيل العين المؤجرة.

4– يشترط أن يلتزم المستأجر بمراعاة مواعيد الإخلاء كما مرت في المادة 531، واعتبر المشرع حكم هذه المادة من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على خلافه.

خامساً– انتهاء الإيجار لحاجة المؤجر للعين:

نصت المادة 574من القانون المدني السوري على سبب آخر لإنهاء الإيجار فقالت أنه: ((إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد إذا حدث له حاجة شخصية للعين، وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة 531 ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك)).

يتبين من ذلك أن المشرع أقر للطرفين الاتفاق على أنه يحق للمؤجر إنهاء عقد الإيجار قبل مدته إذا حدثت له حاجة شخصية للعين المؤجرة، وجعله شرطاً فاسخاً [1] صحيحاً ملزماً للمستأجر، لكنه فرض على المؤجر أن يلتزم بالمواعيد المبينة بالمادة 531 لطلب الإخلاء، إلا إذا اتفق الطرفان على عدم مراعاتها، فيجوز للمؤجر في هذه الحال إنهاء العقد دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء[2](و سنبين لاحقاً الأحكام التي قررها قانون الإيجار الجديد رقم 6 لعام 2001 في هذا الصدد وتدعى بحالة الإخلاء لعلة سكن المؤجر).

سادساً– انتهاء الإيجار للظروف الطارئة:

نصت المادة 575من القانون المدني السوري على أنه:((1– إذا كان الإيجار معين المدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا وجدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنه أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً، على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة 531، وعلى أن يعوض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً–2– فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفي التعويض أو يحصل على تأمين كاف)). يستفاد من النص السابق الذكر، أن المشرع لم يكتف بالأسباب السابقة لإنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته، بل نص على حالة إنهاء الإيجار بعذر طارئ. سنبين أحكامها على الوجه الآتي:

1– شروط الإنهاء بعذر طارئ: أعطى المشرع لكل من المؤجر والمستأجر الحق في إنهاء الإيجار بسبب الظروف الطارئة، إذا تحققت الشروط التالية:

أ– أن يكون عقد الإيجار معين المدة، سواء وقع على عقار أم منقول، لأن

---

[1] – " قد يقترن العقد بشرط فاسخ ، صريح أو ضمني يستخلص من الظروف. في هذه الحالة يقوم العقد صحيحاً أو يرتب أثره و لكن زواله يكون معلقاً على تحقق الشرط. فإذا تحقق انتهى العقد من وقت تحققه دون أن يكون لتحققه أثر رجعي..."

د. توفيق حسن فرج– المرجع السابق– فقرة: 469– ص: 1129.

[2] – د. سليمان مرقس– الوافي في شرح القانون المدني– المرجع السابق– فقر: 288– ص: 894

الإيجار المعين المدة هو الذي يرهق كاهل أحد المتعاقدين، ويلزمه بالإيجار حتى انتهاء المدة.

ب- أن تطرأ ظروف خطيرة بعد إبرام الإيجار، سواء كان قبل البدء بتنفيذه أم في أثنائه، ويكفي أن تكون هذه الظروف الخطيرة على المؤجر أو المستأجر، ولا يشترط أن تكون عامة، كما لو استأجر المحامي مكتباً ثم اضطر أن يترك مهنته لسبب لا يد له فيه كالمرض.

ج- أن تكون الظروف الطارئة غير متوقعة، ولا يمكن دفعها، فإن كانت متوقعة عند العقد، أو يمكن توقعها فلا تعدّ عذراً طارئاً يبيح طلب إنهاء الإيجار، كما لو ترك المحامي مهنته لتولي وظيفة عامة، فلا يعدّ ذلك عذراً.

د- أن يؤدي الظرف الطارئ إلى الإرهاق في تنفيذ الالتزام، ولا يشترط أن يجعله مستحيلاً، كالقوة القاهرة في هلاك العين المؤجرة كلياً، ويتحقق الإرهاق على أحد الطرفين بوقوع خسارة فادحة عليه لو استمر في تنفيذ الالتزام، كالمرض الذي يمنع المستأجر من مزاولة عمله في المكان المستأجر طوال مدة الإيجار مع إلزامه بدفع الأجرة، أو حاجة العين المؤجرة إلى ترميمات ضرورية ونفقات فادحة لا تتناسب مع الأجرة التي يتقاضاها.

2- حكم الظرف الطارئ: إذا توافرت شروط الظرف الطارئ جاز لكل من المؤجر والمستأجر أن يطلب إنهاء الإيجار قبل مدته المعينة في العقد مع الالتزام بأمرين:

أ-إجراء التنبيه بالإخلاء على الطرف الآخر حسب المواعيد المبينة في المادة 531.

ب-أن يدفع طالب الإنهاء تعويضاً عادلاً للطرف الآخر، ولا يشترط في التعويض أن يكون مساوياً للضرر الذي لحق بالطرف الآخر نتيجة إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته، وإنما تراعى فيه ظروف طالب الإنهاء. وإذا كان المؤجر هو الذي طلب إنهاء الإيجار قبل مدته للظرف الطارئ عليه، فيحق للمستأجر أن يحبس العين

المؤجرة حتى يؤدي المؤجر إليه التعويض، أو يحصل من المؤجر على تأمين كاف لدفع التعويض كتقديم كفالة أو رهن.

المبحث الثاني

الأحكام الخاصة بانتهاء عقد إيجار العقارات

نص المشرع على أحكام عامة لعقد الإيجار في القانون المدني، لكن نتيجة لأهمية العقارات من الناحية الاقتصادية والاجتماعية اضطر المشرع إلى إعادة تنظيم هذا النوع من الإيجار بموجب تشريعات خاصة تعارض ما جاء في القانون المدني من قواعد عامة في إنهاء عقد الإيجار. وقد كان أول قانون خاص بالعقارات هو القانون رقم 464 لعام 1949 الذي اعتمد مبدأ التمديد الحكمي لعقد إيجار العقارات وأخرجه من نطاق مبدأ سلطان الإرادة. وتلاه قانون رقم 111 لعام 1952 ومن ثم القانون رقم 178 لعام 1970. واستمر تطبيق هذه القوانين التي لا تتقيد بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، إلى أن صدر القانون رقم 6 لعام 2001 الذي أعاد إرساء القاعدة السابقة مع بعض الاستثناءات التي تجاوزها المشرع بالقانون رقم 10 لعام 2006 [1].

---

[1] – لمحة عن التشريع الإيجاري الاستثنائي: يقصد بالتشريع الإيجاري الاستثنائي مجموعة النصوص القانونية التي صدرت عن المشرع وكان من شأنها الحد من إرادة المتعاقدين في التعاقد وفقاً لمبدأ "العقد شريعة المتعاقدين" ، وقد ظهر تدخل المشرع بصورة خاصة في تمديد عقود الإيجار بحيث لا يستطيع المؤجر طلب إخلاء المأجور عند انتهاء المدة العقدية وكذلك في تحديد بدل الإيجار إذ تم تحديد نسبة قانونية من أصل القيمة المقدرة للمأجور بحيث لا يجوز للبدل التعاقدي أن يتجاوز البدل المقرر وفقاً للنسبة المنصوص عنها قانوناً مع اختلاف هذه النسبة حسب طبيعة استخدام المأجور.

و قد مست الحاجة إلى تدخل المشرع في أعقاب أزمة السكن التي اشتدت بعد الحرب العالمية الثانية وبعد انتهائها وذلك بسبب الهجرة المتزايدة لأبناء الريف إلى المدينة طلباً للعلم والعمل وبسبب تمركز الدوائر الحكومية والمدارس المعاهد في المدن، ومع قلة المال مع أبناء الطبقة الوسطى والفقيرة بحيث يتعذر عليهم شراء المنزل أو مكان لممارسة عمل معين، فاضطروا للجوء إلى لاستئجار.

ويبرز تدخل المشرع في إصدار تشريعات تعالج أزمة السكن ومشكلاتها الاقتصادية والاجتماعية وتحمي المستأجر بوصفه الطرف الضعيف في العلاقة الإيجارية ، وذلك على حساب المؤجر.

ويتميز التشريع الإيجاري الاستثنائي بخصائص أهمها:

1– أحكامه تتعلق بالنظام العام. يترتب على ذلك أنه من غير الجائز الاتفاق على خلافها صراحة أو ضمناً.

2– ذو أثر فوري: أي تطبق بأثر مباشر على كافة العقود التي أبرمت في ظل القانون السابق، أي على ما يستجد من وقائع بعد

المطلب الأول

إنهاء عقد إيجار العقارات الخاضع لحكم شريعة المتعاقدين

نجد أن المادة 1من القانون رقم 6 لعام 2001 –والمعدلة بالقانون رقم 10 لعام 2006–أخضعت إنهاء إيجار العقارات إلى القاعدة العامة الواردة في نص الفقرة الأولى من المادة 148 من القانون المدني ، أي أن العقد لا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون، لكن تطبيق قاعدة العقد شريعة المتعاقدين يتطلب جملة من الشروط وتترتب عليه آثار، سنبينها وفق الآتي:

أولاً– شروط تطبيق الحكم الاتفاقي:

1- أن يكون العقار معد للسكن أو للاصطياف أو للسياحة أو للاستجمام، أو يكون العقار مأجوراً من إحدى الجهات المحددة في الفقرة أ [1]من المادة 1 من القانون رقم 6 لعام 2001، ويضاف إلى ذلك العقارات المأجورة لممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً عملاً بالقانون رقم 10 لعام 2006.

2- بالنسبة إلى العقارات المذكورة في الفقرة أ من المادة 1 من القانون رقم 6 لعام 2001 يجب أن يكون عقد الإيجار مبرماً بعد نفاذ هذا القانون، أما بالنسبة إلى العقارات المضافة بموجب القانون رقم 10 لعام 2006 فيجب أن يكون عقد إيجارها مبرماً بعد نفاذ القانون الأخير.

3- أن يسجل عقد إيجار العقار في الوحدات الإدارية عملاً بأحكام المادة 3 من القانون رقم 6 لعام 2001.

تاريخ العمل بالقانون الجديد، ولا يسري القانون الجديد على الوقائع والمراكز القانونية التي تحققت واكتملت في ظل أحكام القانون السابق.

راجع: د. محمد واصل – المدخل إلى علم القانون– منشورات جامعة دمشق – 2011– ص: 338.

[1] –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.

4- أن يكون عقد الإيجار محدد المدة عملاً بالفقرة أ من المادة 4 من القانون رقم 6 لعام 2001.

ثانياً- آثار تطبيق الأحكام الاتفاقية:

يجب أن نميز هنا بين العقود المسجلة في الوحدات الإدارية وبين العقود غير المسجلة:

1- أثر عقد الإيجار المسجل:

يتبين من نص الفقرة أ من المادة 4 من القانون رقم 6 لعام 2001 أن العقد المسجل أصولاً لدى الوحدات الإدارية المختصة يعدّ سنداً تنفيذياً، وبالتالي يجب على المستأجر عند انتهاء مدة الإيجار إخلاء العقار المؤجر رضائياً، وإذا امتنع عن ذلك يحق للمؤجر اللجوء إلى دائرة التنفيذ، والطلب إليها إخلاء المستأجر من العقار المؤجر، استناداً إلى عقد الإيجار الذي يمثل العقد شريعة المتعاقدين.

2- أثر عقد الإيجار غير المسجل: نستخلص من نص الفقرة ب من المادة 4 من القانون رقم 6 لعام 2001 أنه في حال كان عقد الإيجار شفوياً أو عقداً خطياً عادياً أي غير رسمي، فيجب في هذه الحالة على المؤجر أن يثبت: 1- العلاقة الإيجارية -2-أن الغاية من العقد هي السكن-3-أن تاريخ إبرام العقد كان بعد نفاذ القانون رقم 6 لعام 2001 وبالنسبة إلى العقارات المضافة بالقانون رقم 10 لعام 2006 يجب إثبات أن تاريخ إبرام العقد كان بعد نفاذ القانون الأخير.

المطلب الثاني

إلغاء عقد إيجار العقارات الخاضعة لأحكام التمديد القانوني

قررت التشريعات الإيجارية الاستثنائية تنظيم عقود إيجار العقارات بأحكام إضافة للأحكام التي قررها القانون المدني، فكانت الأحكام الخاصة بمنزلة تعديل لما قرره القانون المدني لجهة الاعتداد بإرادة المتعاقدين في إبرام العقد وإنهائه.

حيث قضت تلك التشريعات الاستثنائية بعدم جواز إنهاء عقد الإيجار بإرادة المتعاقدين بل لأسباب محددة في القانون الخاص. فالقانون رقم 46 لعام 1949 هو من فرض التمديد القانوني، ثم جاء التشريع رقم (111) لعام 1952 الذي أكد على التمديد بحكم القانون دون الاعتداد بإرادة المتعاقدين، و لكنه أجاز إعادة تخمين المأجور كل ثلاث سنوات لمرة واحدة. ثم صدر المرسوم التشريعي رقم 178 لعام 1970 الذي نص على عدم جواز تخمين العقارات المؤجرة للسكن قبل عام 1970.

و استمر العمل بهذه التشريعات إلى أن صدر القانون رقم 6 لعام 2001 الذي أعاد للإرادة سلطانها في مجال عقود الإيجار العقارية، وذلك بدءاً من تاريخ نفاذه. كما أنه حدد الحالات التي يمكن عند تحققها إعطاء المؤجر الحق في طلب إخلاء المستأجر من المأجور على ما سنحدده وفق الآتي:

أولاً-التعريف بالتمديد القانوني: ترتب على تدخل المشرع بإصدار قوانين خاصة، أن أصبحت عقود إيجار العقارات التي يسري عليها التشريع الخاص الاستثنائي، تمتد امتداداً قانونياً لمصلحة المستأجر، فليس للمؤجر الحق في أن يخرج المستأجر من العقار المأجور عند نهاية المدة المتفق عليها في العقد، ما لم يتوافر سبب من الأسباب التي نص عليها القانون على سبيل الحصر[1].

ويعد التمديد القانوني من النظام العام، أي لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه، فإذا وافق المستأجر في العقد على التخلي المسبق عن الاستفادة منه، وقع اتفاقه مع المؤجر باطلاً، ويبقى هذا المستأجر مستفيداً من التمديد[2].

كما يجب التفرقة بين التمديد القانوني وتجديد الإيجار الضمني (كما سبق ذكره)،

---

[1] – " المشرع حين أوجد مبدأ التمديد القانوني كتدبير اجتماعي لحماية جماعة المستأجرين من أزمة السكن، و أوجد قاعدة تحديد الأجور كتدبير اقتصادي لحمايتهم من موجة ارتفاع الأجور"

حسن الحلبي– الإخلاء للتأجير الباطني و قاعدة تحديد الأجرة – في التشريع الإيجاري الاستثنائي– دار العروبة للطباعة– دمشق– بلا تاريخ– فقرة: 98– ص: 290.

[2] – د. محمود مرشحة– فارس سلطان– القانون المدني – العقود المسماة–جامعة حلب– 1990–ص: 333.

فالتجديد يعد إيجاراً جديداً أما التمديد فهو استمرار للعقد الأصلي[1].

ثانياً– العقود الخاضعة للتمديد الحكمي: يكون عقد إيجار العقار خاضعاً للتمديد الحكمي إذا كان الغرض من الإيجار هو السكن، وكان إبرام العقد قد تم في ظل المرسوم التشريعي رقم 111 لعام 1952 وتعديلاته[2] ، أو كان العقار مؤجراً لأعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً، بموجب عقد إيجار مبرم قبل نفاذ القانون رقم 10 لعام 2006.

و لا بد من التنويه أن من يستفيد من هذا التمديد هو المستأجر نفسه، و يظل كذلك طوال حياته طالما يشغل المأجور فعلاً. و في حال وفاة المستأجر يستفيد من التمديد القانوني من كان مقيماً مع المستأجر من أفراد أسرته و لو لم يكونوا من ورثته، إقامة فعلية دائمة لا مجرد إقامة عرضية[3].

ثالثاً– حالات إنهاء عقد إيجار العقارات الخاضعة لأحكام التمديد القانوني:

نجد أن المادة 8 من القانون رقم 6 لعام 2001 ، حددت هذه الحالات وفق التالي:

أ– الإخلاء لعلة التقصير بدفع بدل الإيجار:

تنص الفقرة /أ/ **من** المادة الثامنة: ". ..–أ– 1– إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة قانونا ً أو المقدرة حكماً خلال ثلاثين يوماً من اليوم الذي يلي تبليغه المطالبة بها ببطاقة مكشوفة أو بإنذار بواسطة الكاتب بالعدل ولا تكون المطالبة معتبرة إلا إذا ذكر فيها المبلغ المطلوب والمدة المتعلقة بها، أما الأجور المتراكمة عن

---

[1] – د. سليمان مرقس– شرح القانون المدني– المرجع السابق– فقرة: 274– ص: 633.

[2] – القانون رقم 111 لعام 1952 هو قانون خاص استثنائي يتعلق بالنظام العام، وإن نصه على أن عقد الإيجار يعدّ ممداً حكماً بعد انتهاء السنة العقدية المتفق عليها، يعني أنه لا يحق للمؤجر أن يدعي بأحكام المادة 148 مدني سوري لناحية أن العقد شريعة المتعاقدين في هذه الحالة وأن المدة العقدية قد انتهت، لأن القانون الخاص يخصص العام– القانون المدني– فيطبق القانون الخاص.

[3] – د. عبد الرزاق السنهوري– الوسيط في شرح القانون المدني– الإيجار والعارية– 6– المجلد الثاني– دار إحياء التراث العربي – لبنان– 1963– فقرة: 629– ص: 1050.

و د. توفيق حسن فرج– المرجع السابق– فقرة: 378– ص: 916.

سني الإيجار السابقة فتعد ديناً عادياً لا يستوجب عدم دفعه التخلية.

وتعد المطالبة البريدية قانونية إذا جرت ببطاقة بريدية مكشوفة تبلغ إلى المخاطب بالذات أو إلى أحد أقاربه المقيمين معه في أماكن السكن أو أحد شركائه أو العاملين لديه في الأماكن المأجورة لغير السكن عند عدم وجود المخاطب، على أن يكون المبلغ قد أتم الثامنة عشرة من عمره، و إذا تعذر ذلك أو رفض أحد المشار إليهم التبلغ فيلصق الموظف المختص البطاقة على باب محل إقامة المستأجر المعين فيها وتذكر كيفية التبليغ على إشعار الاستلام من قبل الموظف المختص ويشهد على ذلك شاهدان أو مختار المحلة أو أحد أفراد الشرطة في أثناء أدائه وظيفته.

إن محل المخاطب يعينه مرسل الكتاب بصورة واضحة مستنبطة مما صرح به الطرفان في صك الإيجار، و يجوز اعتبار العقار المأجور محلاً لإقامة المستأجر في حال عدم تعيين محل المخاطب وعلى مرسل البطاقة أن يبين عنوانه في بطاقة المطالبة، وإذا صادف آخر الميعاد المحدد للأداء أو الإيداع عطلة رسمية امتد إلى أول يوم عمل بعدها.

أما الشخصيات الاعتبارية فيتم تبليغها وفق قانون أصول المحاكمات المدنية، وبصورة عامة لا يجوز إجراء أي تبليغ قبل الساعة السابعة صباحاً ولا بعد السادسة مساءً ولا في أيام العطل الرسمية.

2–يحق للمستأجر ولمرة واحدة فقط أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا قام خلال ثلاثين يوماً من تبلغه بإقامة الدعوى بأداء الأجرة وفوائدها بواقع (5%) من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد و على المحكمة عند ذلك أن تحكم على المستأجر بالنفقات والرسوم". **يستخلص من نص الفقرة –أ–من المادة السابقة أن المشرع أعطى المؤجر الحق في طلب التخلية** إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة قانوناً أو المقررة حكماً خلال ثلاثين يوماً من اليوم الذي يلي تاريخ تبلغه المطالبة ببطاقة

مكشوفة أو بإنذار بواسطة الكاتب بالعدل[1]، وسنبين أحكام هذه الفقرة على الوجه الآتي:

1- ليس بمقدور المؤجر إقامة الدعوى على المستأجر بطلب الإخلاء لعلة التقصير بدفع الأجرة إلا بعد مطالبته بها ببطاقة بريدية مكشوفة أو بإنذار بواسطة الكاتب بالعدل ومضي مدة ثلاثين يوماً على تبلغه البطاقة البريدية أو الإنذار العدلي، وتبدأ هذه المدة بدءاً من اليوم التالي للتبليغ وإن المطالبة السابقة للدعوى لا تكون قانونية ومنتجة في الإخلاء إلا إذا ذكر فيها المبلغ المطلوب والمدة المتعلقة به، والمطالبة يجب أن تتناول السنة الإيجارية الحالية أو الجارية وفق ما نص القانون ذلك أن الأجور المتراكمة عن سنوات الإيجار السابقة تعدّ ديناً عادياً لا يستوجب عدم دفعه التخلية [2]. والعبرة في تحديد السنة الإيجارية هو لتاريخ المطالبة وليس لتاريخ إقامة الدعوى، إذ قد يتأخر رفع الدعوى بعد مدة زمنية من المطالبة. و إذا كان بدء السنة الإيجارية غير ثابت فإنه يكون من بدء السنة الميلادية. و إذا وجد المؤجر أن الأجرة سوف تستحق له عند نهاية السنة الإيجارية فعليه أن ينذر المستأجر في اليوم الأخير من هذه السنة و إلا أضحت الأجرة التي يطالب بها بعد هذا اليوم ديناً عن سنة سابقة.

2- ينبغي أن تكون المطالبة السابقة لإقامة الدعوى – سواء ببطاقة بريدية أو عن طريق الكاتب بالعدل- واضحة لجهة العقار المؤّجر ووجه استعماله و موقعه بصورة لا تدع مجالاً للبس.

---

[1] – لا يحكم بالتخلية على مستأجر عقار إلا إذا لم يدفع الأجرة المستحقة قانوناً أو المقدرة حكماً خلال ثلاثين يوماً من اليوم الذي يلي تبليغه المطالبة بها ببطاقة مكشوفة أو بإنذار بواسطة الكاتب بالعدل ولا تكون المطالبة معتبرة إلا إذا ذكر فيها المبلغ المطلوب والمدة المتعلقة بها. أما الأجور المتراكمة عن صحة البطاقة البريدية من النظام العام، بحيث إن كل ما يرد في هذه البطاقة يجب أن يكون متوافقاً مع أحكام قانون الإيجار ويحق للمحكمة الناظرة في الدعوى أن تثير هذه الناحية من تلقاء نفسها ولو لم يثرها الخصوم فيها.

نقض سوري رقم 253 أساس253 تاريخ 1974/3/18-مشار إليه في: محمد علي فينو-الإخلاء في القانون والقضاء-سؤالاً وجواباً واجتهاداً-الطبعة الثانية-سوريا-1997-ص:130.

[2] – إن المطالبة بأجرة غير مستحقة أي قبل استحقاقها لا تحدث أثرها في الإخلاء وبالتالي لا يكون المستأجر مقصراً في الدفع إذا هو لم يسددها.

و في حال تعدد المؤجرين فإنه يتوجب بيان حصة كل من موجهي البطاقة، و إلا فإن البطاقة لا تنتج أثرها في طلب التخلية لعدم الدفع.

و في حال وفاة المستأجر يصبح الورثة مستأجرين متعددين ويجب إبلاغ البطاقة لكل منهم ولا تقام دعوى الإخلاء إلا عليهم جميعاً فلا يختصم أحدهم عن باقي الورثة[1]، ولو كان الورثة متضامنين بالدفع.

3-مضمون البطاقة البريدية و الإنذار العدلي:

الإنذار الموجه بواسطة الكاتب بالعدل يتم تبليغه إلى المستأجر بواسطة أحد المحضرين أو أحد رجال الضابطة العدلية وفق أحكام قانون أصول المحاكمات.

أما البطاقة البريدية فإن تبليغها بحسب القانون رقم 6 لعام 2001 يتم إلى المخاطب (المستأجر) بالذات، و في حال عدم وجوده يتم تبليغ أحد أقاربه المقيمين معه في السكن أو أحد شركائه أو أحد العاملين لديه في الأماكن المأجورة لغير السكن، على أن يكون الُمبَّلغ قد أتم الثامنة عشرة من عمره، ويجري التأكد من ذلك بواسطة البطاقة الشخصية، ولم يكتف المشرع بأن يكون ظاهر حال هؤلاء يدل على أنهم قد أتموا هذه السن. كما أن التبليغ لا يصح في حال كان المخاطب موجوداً في المأجور وجرى التبليغ لغيره، فعلى موظف البريد أن يبين سبب عدم تبليغ المستأجر بالذات [2] أو سبب عدم تبلغ أحد أقاربه المقيمين معه أو أحد العاملين معه، و إلا كان التبليغ باطلاً أي لا ينتج أثره القانوني من حيث سريان مدة الثلاثين يوماً للدفع، فلا يعدّ المستأجر مقصرا لعدم إجراء تبليغ صحيح. وفي حال تعذر تبليغ المستأجر أو أحد المقيمين معه من أقاربه فإن على موظف البريد إلصاق البطاقة البريدية على باب

---

[1] – محاضرات القاضي انس الزين لعام 2003– 2004. المحاضرة رقم: 7.

[2] – " إن المقصود بتبليغ المدعى عليه المستأجر مذكرة الدعوة بالذات هو أن يتم توجيه المذكرة إلى موطن المدعى عليه ليتم تبليغها وفقاً لنصوص قانون أصول المحاكمات و لا يجوز توجيهها إلى وكيل المدعي عليه لأن مهلة التفادي لا تبدأ بتبليغ هذه الوكيل وحضوره المحاكمة وذلك نظراً للآثار الخطيرة التي تترتب على تبليغ مذكرة الدعوة إلى المحكمة في دعوى الإخلاء لعلة التقصير بالدفع" قرار محكمة النقض السورية رقم 96 تاريخ 31 /7/ 2001– مشار إليه في محاضرات القاضي أنس الزين– المحاضرة–7–

محل إقامة المستأجر المعين فيها وتذكر كيفية التبليغ على إشعار الاستلام ويشهد على ذلك شاهدان أو مختار المحلة أو أحد أفراد الشرطة في أثناء أدائه وظيفته.

وتخضع شروط البطاقة البريدية وكيفية التبليغ بواسطتها لقواعد تتعلق بالنظام العام أي للمحكمة أن تثيرها من تلقاء نفسها ويمكن إثارتها في أي مرحلة من مراحل الدعوى. مثال ذلك: عدم ذكر التاريخ الذي حصل فيه التبليغ، أو إهمال ذكر عمر المبلغ نيابة عن المستأجر أو عدم البيان في محضر التبليغ أن المبلغ مقيم مع المستأجر أو إذا لم يبين مرسلها صفته[1].

و لابد من القول أخيراً إن المؤجر يستطيع المطالبة ببدلات الإيجار دون الإخلاء دون أن يشترط توجيه بطاقة بريدية أو إنذار عدلي مسبق، وإن الفوائد التي تستحق و يحكم بها في هذه الحالة هي بنسبة 4% بدءاً من تاريخ الادعاء ذلك أما فائدة 5% لا تتوجب إلا في حالة الفوائد على المبلغ المدفوع كأجرة ضمن مهلة التفادي.

و إذا اشتملت البطاقة على المطالبة بأجور بعضها مدفوع بتاريخ سابق ، فإنها لا تعدّ باطلة بل تنتج مفاعيلها بالنسبة إلى الأجرة غير المدفوعة.

و إن الخطأ في تحديد الأجرة المطالب بها في البطاقة لا يعفي المستأجر من الوفاء بالأجرة المستحقة في ذمته. كأن تتحدد الأجرة العقدية في البطاقة بأقل من قدرها الحقيقي، فهذا لا يبطل البطاقة.

و ليس ما يمنع المؤجر من إرسال أكثر من بطاقة للمطالبة بأجور مدد مختلفة استحقت أجورها بعد إرسال البطاقة الأولى و إن بطلان البطاقة الأولى ليس له من تأثير في مفعول البطاقات الأخرى المستكملة شروطها القانونية[2].

و إن توجيه بطاقة بريدية من قبل المؤجر إلى المستأجر للمطالبة بأجور

---

[1] – صلاح الدين الكديمي – المرجع السابق – فقرة: 155– ص: 112.

[2] – قرار محكمة النقض السورية رقم 943 تاريخ 16/ 12/ 1967– مشار إليه في محاضرات القاضي أنس الزين– المحاضرة رقم: 7.

استحقت بعد إقامة الدعوى لا يعدّ تنازلاً عن حكم البطاقة الأولى وذلك في حالة عدم قيام المستأجر بدفع ما هو مستحق عليه بعد توجيه البطاقتين الجديدتين إليه.

كذلك إن شطب الدعوى لا يزيل مفعول بطاقة المطالبة إذ يبقى للمؤجر أن يجدد الدعوى و يبنيها على البطاقة نفسها.

4- مهلة التفادي:

يحق للمستأجر و لمرة واحدة تفادي الحكم بالإخلاء إذا قام خلال ثلاثين يوماً بأداء الأجرة[1]، وتبدأ مهلة الثلاثين يوماً بانتهاء اليوم الثلاثين لتبليغ المستأجر البطاقة البريدية وتنتهي بانتهاء اليوم الثلاثين لتاريخ تبلغه مذكرة الدعوى لأول جلسة يدعى إليها.

بدل الإيجار يدفع عادة من قبل المستأجر بوصفه هو المدين و هو الذي تتأثر مصلحته مباشرة بسبب عدم الدفع ضمن المدة القانونية إلا أن البدل يمكن أن يدفع من قبل أي شخص له مصلحة في ذلك كما قررت القواعد العامة في القانون المدني بأن الوفاء يصح ممن له مصلحة فيه، كأن يدفع الإيجار من أحد أقرباء المستأجر.

و يتوجب على المستأجر إيداع الحوالة بالأجرة ضمن المدة القانونية أي ثلاثون يوماً ، ولا يتأثر وضعه القانوني إذا تأخر المؤجر في قبضها أو تأخر وصولها إليه[2].

-ب- الإخلاء لعلة إساءة استعمال المأجور:

نصت الفقرة -ب- من المادة الثامنة من القانون رقم 6 لعام 2001 على أنه يحكم بالتخلية:" إذا أساء المستأجر استعمال المأجور بأن أحدث فيه تخريباً غير

---

[1] - إن التأخر في تسديد بدل الماء والكهرباء او نفقات المصعد الكهربائي لا يعدّ موجباً للتخلية لأن الإخلاء يتوجب على التأخير في وفاء الأجرة ومستحقاتها.

[2] - "إذا لم يثبت المستأجر وفاءه للأجور المطلوبة أمام محكمة أول درجة فليس له ذلك أمام محكمة النقض باعتبار أن محكمة النقض محكمة قانون وليس محكمة موضوع.... الإيداع لا يبرئ ذمة المستأجر من الأجور ما لم يثبت إرسال الحوالات البريدية للمؤجر خلال المدة القانونية " قرار محكمة النقض السورية رقم 230 تاريخ27/ 2/ 2002- مشار إليه في محاضرات القاضي أنس الزين- المحاضرة-7-

ناشئ عن الاستعمال العادي أو استعمله أو سمح باستعماله بطريقة تتنافى مع شروط العقد ". إذ يتبين من حكم هذه الفقرة أنه عند إساءة المستأجر استعمال المأجور يستطيع المؤجر رفع دعوى الإخلاء ، التي يشترط فيها: أن تكون إساءة الاستعمال غير ناشئة عن الاستعمال العادي، و أن يقوم المستأجر أو أحد أفراد أسرته بإجراء تبديلات في المأجور دون أذن المؤجر[1].

وسنتناول شروط الإخلاء لعلة إساءة استعمال المأجور وفق الآتي:

1- إساءة استعمال المأجور مادياً:

تفرض القواعد العامة على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد و هو مسؤول عما يصيب العين في أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً- وفق ما تم ذكره في التزامات المستأجر-.

و التخريب الذي يوجب تخلية المأجور ويعدّ إساءة في استعماله هو الذي ينال من سلامة المأجور ويسبب له الضرر. أما إذا كانت الأعمال والتغييرات لا تسبب الضعف ولا تلحق ضرراً كبيراً بالمأجور من قبل المستأجر فإن المحكمة لا تحكم بالإخلاء بسببها، لا سيما إذا كان يستلزمها حسن الانتفاع بالمأجور وناشئة عن الاستعمال العادي من قبل المستأجر. فالتغييرات التي تقتضيها الغاية أو الغرض الذي من أجله تم الاستئجار وكانت لا تلحق ضرراً بالمأجور أي لا تؤثر في متانة البناء لا تعدّ إساءة استعمال. وتستعين المحكمة بأهل الخبرة لمعرفة ما إذا كانت أعمال المستأجر تؤثرفي متانة البناء ويؤدي إلى إلحاق الوهن به، لكن ليس على الخبير استخلاص ما إذا كان هنالك إساءة في استعمال المأجور بسبب أعمال صادرة عن المستأجر و لاتتفق مع الاستعمال العادي له، فهذه مسألة قانونية يستقل القاضي بتقديرها وتفسيرها على ضوء الوقائع الثابتة.

---

[1] - د. محمود مرشحة- فارس سلطان- المرجع السابق-ص:447و 448و 449.

2- الإساءة إلى المأجور أدبياً أو معنوياً: قد تكون الإساءة إلى المأجور مادية أو معنوية ، و لم يحدد المشرع الأعمال التي تؤلف إساءة معنوية فيعود لقاضي الموضوع تحديد السلوك الذي صدر عن المستأجر ويشكل إساءة للمأجور ويستخلص ذلك من العرف والتقاليد والبيئة التي يوجد فيها المأجور[1]. فمثلاً تبديل وجه استعمال المأجور من بقالة إلى بيع المشروبات الروحية يعدّ سبباً للتخلية لأنه يسيء للمأجور أدبياً[2].

3- تغيير وجه استعمال المأجور: التغيير المحظور على المستأجر هو التغيير الذي يؤدي إلى الإضرار بالمؤجر وخارج بنود العقد المبرم بينهما، أما التغيير الذي لا يؤدي إلى إلحاق ضرر بالمؤجر فلا يوجب التخلية.

وكما إنه لا يعد تغيير وجه الاستعمال التغيير في استعمال المأجور إلى عمل أو حرفة مشابهة ولا يؤدي إلى الإخلاء إلا إذا أثبت المؤجر الضرر، فإنه من باب أولى أن لا يؤدي تغيير وجه الاستعمال إلى عمل أو مهنة أفضل إلى إعطاء المؤجر الحق في طلب الإخلاء.

و تغيير وجه استعمال المأجور تغييراً جوهرياً هو الذي يؤدي إلى تجاوز إرادة المتعاقدين كلياً، وهذا أمر لا يمكن التسامح فيه، كاستعمال المأجور لبيع الألبسة المستعملة (مهنة تجارية) بدلاً من ممارسة مهنة طبية(مهنة حرة). في حين إذا كان التغيير غير ضار بالمؤجر أو المأجور فلا يشكل ذلك طغياناً على عقد الإيجار. مثال ذلك أن عمل غسيل السيارات عمل مشابه لتشحيم السيارات ولا يؤلف عملاً أكثر إرهاقاً أو مختلفاً عنه.

و أجاز الاجتهاد القضائي أن يمارس في بعض غرف المأجور المعد للسكن

---

[1] – قرار محكمة النقض رقم 437 تاريخ 2/26/ 1971

مشار إليه في: مجلة المحامون لعام– 1971–ص: 192.

[2] – يعد ضرراً أدبياً تركيب آلات في المأجور توجب الشبهة في اتصال المستأجر عن طريقها بأعداء البلاد .... أو إذا استعمل المنزل في إخفاء المسروقات أو الهاربين من وجه العدالة أو في لعب القمار.

راجع: د. سليمان مرقس–شرح القانون المدني– المرجع السابق– فقرة: 290–ص: 448.

مهنة منزلية بشرط أن يبقى القسم الأكبر من المنزل مستعملاً للسكن وأن لا يلحق ذلك الضرر بالمأجور بأن يرهقه[1]. وهذه الإجازة تشمل أفراد أسرة المستأجر كزوجته وأولاده، كاستعمال زوجة المستأجر إحدى الغرف لممارسة مهنة الخياطة.

إلا أن هذا المبدأ في عدم السماح للمستأجر بالتغيير في استعمال المأجور الهدف منه حماية مصلحة المؤجر، فإذا تنازل هذا الأخير عن الحماية بأن وافق للمستأجر (موافقة صريحة أو ضمنية)على تبديل وجه استعمال المأجور، فنعمل بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين وبالتالي يجوز للمستأجر إجراء تغيير. فإذا حدث خلاف بين المتعاقدين عندها يجب على المستأجر إثبات موافقة المؤجر و التي هي بمنزلة التصرف القانوني الذي لا يجوز إثباته إلا بدليل كتابي؛ لأنه لا يجوز إثبات ما يخالف أو يجاز ما اشتمل عليه الدليل الكتابي– أي عقد الإيجار المكتوب– إلا بدليل كتابي.

كذلك الموافقة لا يمكن أن تكون بموقف سلبي كتأخر المؤجر في رفع دعوى الإخلاء بعد علمه بحادثة التغيير التي أساءت للمأجور.

إلا أنه يعد نزولاً من المؤجر عن حقه في طلب الإخلاء إذا علم بوقوع المخالفة، وتقاضى من المستأجر تعويضاً[2].

–ج– الإخلاء لعلة تأجير الغير:

نصت الفقرة –ج– من المادة الثامنة على أن من حالات الإخلاء التي يجوز فيها للمؤجر طلب الإخلاء: " إذا أجر أو تنازل المستأجر عن المأجور كلاً أو بعضاً دون إذن خطي من المؤجر.." وسنتناول أحكام هذه الفقرة على الصورة الآتية:

–1– من الطبيعي أن يمنع القانون المستأجر من الإثراء بلا سبب مشروع

---

[1] – " إذا كان المستأجر قد مارس مهنة صناعة الأسنان في المنزل المستأجر من قبله مع بقائه مستعملاً إياه كدار للسكن فإن ذلك يبقى في إطار المهنة المنزلية التي لا تثريب عليه بممارستها طالما أن ذلك لا يلحق الضرر بالمؤجر أو بالمأجور".
قرار محكمة النقض رقم 41 تاريخ 1/28/ 2002
مشار إليه في محاضرات القاضي أنس الزين– المحاضرة رقم 9.

[2] –د. عبد الرزاق السنهوري– الوسيط في شرح القانون المدني– فقرة: 654–ص: 1109.

على حساب المؤجر، ولو كان دون مقابل، إذا أجر أو تنازل عن المأجور كلاً أو بعضاً إلى الغير دون أذن خطي من المؤجر [1].

و لا بد من الإشارة هنا إلى أن إسكان المستأجر أفراد أسرته لا يعدّ تأجيراً للغير، فالمستأجر يعد –بحسب ما استقر عليه الاجتهاد القضائي– نائباً عن أفراد أسرته و من يرى هو أن يتكفل بسكنهم دون إلزام عليه و دون أن يكونوا من ورثته، ويعد هؤلاء مستأجرين أصليين مثله تماماً فلا تتقيد إقامتهم في المأجور ببقائه معهم فيها.

كما استقر الاجتهاد القضائي على أن إسكان المستأجر لأقاربه أو لغيرهم في المأجور على سبيل الضيافة أو للضرورات العائلية و دون مقابل لا يعد تأجيراً للغير و لا يستنتج منه التأجير المسوغ للإخلاء. إلا أنه يشترط في الضيافة التي لا توجب الإخلاء أن يكون المستأجر مقيماً في المأجور و إلا كان إشغال الضيف للمأجور دون سند قانوني، مثال ذلك انتقال المستأجر من المأجور نهائياً ونقله لأثاثه وترك بلدة المأجور، لإسكان شقيقه فيه و دون موافقة المؤجر الخطية [2].

و إن واقعة إسكان الغير هي واقعة مادية يمكن إثباتها بجميع وسائل الإثبات وإن عبء إثبات الإذن يقع على عاتق المستأجر و عبء إثبات إسكان الغير يقع على عاتق المؤجر.

كذلك إن الأذن للمستأجر الأصلي بتأجير شخص معين وعائلته ينصرف أثره

---

[1] –" من الأصول التي تقوم عليها القوانين الاستثنائية الصادرة في شأن تأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجرين، حظر تأجير الأماكن المؤجرة من الباطن والتنازل عن الإيجار وترك المكان المؤجر للغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك، وتقرير الحق للمؤجر في طلب إخلاء المكان المؤجر".

أنور طلبة– المرجع السابق– ص: 40.

[2] – قرار محكمة النقض رقم 1367 تاريخ 1969/10/25

" الضيف لا يكون له حق الانتفاع بالعين المؤجرة وإنما هو ينتفع بها تفضلاً من المستأجر واستمراره بشغلها حتى إذا انقطعت إقامة المستأجر أصبح إشغال الضيف للمأجور بدون سند و تعين إخلاؤه، و إن انتقال المستأجر من بلدة المأجور و نقله أثاثه وترك المأجور نهائياً لشقيقه الذي لم يكن معه في المأجور منذ بدء الإجارة و دون موافقة المؤجر الخطية يبرر التخلية ".مشار إليه في: مجلة المحامون لعام 1970– ص: 320.

إلى المستأجر المذكور فقط من حيث إنه يخوله الحق في تأجير الشخص المعين في العقد و لا ينصرف هذا الأذن إلى المستأجر الثانوي بوصفه مستأجراً ثانوياً و لا يجيز لهذا المستأجر أن يعتمده في تأجير العين من شخص ثالث.

-2- الاستثناءات من الإخلاء لعلة تأجير الغير أو التنازل عن المأجور:

ً1-بحسب الفقرة ج من المادة الثامنة من القانون رقم 6 لعام 2001: " . .. العقار المنشأ به مصنعاً أو متجراً أو صيدلية أو مهنة حرة علمية منظمة قانوناً أو حرفة وباعه المستأجر أو ورثته بكامله إلى الغير" في هذه الحالة حتى ينفذ التنازل عن المأجور بحق المؤجر يجب أن يشمل كامل المأجور أي البضاعة و المكان أما إذا اقتصر على المأجور والرفوف دون البضاعة اعتبر تأجيراً من الغير لا ينفذ في حق المؤجر.

ً2- تنص الفقرة ج من المادة الثامنة من القانون رقم 6 لعام 2001:" كما يستثنى من الحق بالتخلية أيضاً العقار المؤجر قبل نفاذ هذا القانون لإحدى الوزارات والإدارات و الهيئات العامة و الوحدات الإدارية و البلديات و المؤسسات والشركات والمنشآت العامة و جميع جهات القطاع العام و المشترك و المصالح العامة و إداراتها سواء كان طابعها إدارياً أم اقتصادياً، إذا تنازلت هذه الجهة عن المأجور كلاً أو بعضاً إلى إحدى الجهات المشار إليها بموجب قرار من رئيس مجلس الوزراء، وتعد الجهة المتنازل لها خلفاً للجهة المستأجرة فيما جرى التنازل لها عنه فيما يتعلق بجميع شروط العقد و يحق للمؤجر في هذه الحالة طلب تخمين المأجور المتنازل عنه فوراً ويشترط في هذا التنازل استعمال المأجور مماثلاً لما حدد في عقد الإيجار و ألا تقل الأجور المخمنة للعقار عن النسبة المحددة لها قبل التنازل."

و يبدو أن المشرع أخذ في الفقرة (ج) المذكورة أعلاه بمبدأ وحدة شخصية الدولة في جميع إداراتها و عوض المؤجر عن هذا التنازل الجاري بدون إرادته بأن منحه الحق في طلب تحديد بدل الإيجار فور وقوع التنازل و لو كانت المدة القانونية

على تاريخ الادعاء السابق بطلب تحديد الأجرة لم تنقض بعد.

كما أن المشرع أوجب على الجهة المتنازل لها أن تستعمل المأجور استعمالاً مماثلاً لما حدد في عقد الإيجار فلا يصح للجهة المتنازل لها عن المأجور أن تستعمله كمدرسة مثلاً إذا حدد وجه الاستعمال في عقد الإيجار بأنه للسكن، وفي حال مخالفة الجهة المتنازل لها للقيد المنصوص عليه يصبح بإمكان المؤجر إقامة دعوى إخلاء لعلة الطغيان على العقد الأصلي، إذا أثبت وقوع ضرر للمأجور. كما لا بد للتنازل السابق ذكره أن يتم بموافقة رئيس مجلس الوزراء لكي يستكمل شرائطه الشكلية، فإن لم تكن هذه الموافقة موجودة فإن التنازل يكون غير قانوني وينزل منزلة تأجير الغير الموجب للإخلاء باعتبار أن تقرير هذا التنازل جاء خلافاً للقاعدة العامة و استثناء منها، وإن الاستثناء يفسر دائماً ضمن أضيق الحدود فإذا لم تتوافر الشروط كاملة، فيجب تطبيق القواعد العامة.

-د- **الإخلاء لعلة السكن:** تقضي الفقرة هـ من المادة الثامنة من القانون رقم 6 لعام 2001 أنه:" هـ- إذا طالب المالك المستقل السكنى بعقاره المأجور للسكن". تظهر الفقرة هـ أنه من الحالات التي يجوز فيها طلب الإخلاء حالة الإخلاء لعلة السكن أي أنه يحق للمؤجر الذي لا يملك منزلاً للسكن سوى المنزل المؤجر ويرغب في السكن في هذا المنزل الوحيد الذي يملكه في المدينة أن يطلب من القضاء إلزام المستأجر بإخلاء المنزل. وهذا أمر منطقي قرره المشرع للمؤجر، ولكن اشترط في طلب الإخلاء توافر الشروط التالية.

1-شروط الإخلاء لعلة السكن:

- **الشرط الأول:** أن يكون المؤجر طالب التخلية مالكاً للمنزل المؤجر في قيود السجل العقاري أو في قيود تنزل منزلتها كقيود مؤسسة الإسكان و الإسكان العسكري و التخصيص بالعقار في قيود البلدية و التخصيص في الجمعيات السكنية.

حيث لا يجوز قبول دعوى التخلية لعلة السكن بسند الكاتب بالعدل، أو بعقد عادي.

- **الشرط الثاني:** أن يكون المؤجر مالكاً للعقار على وجه الاستقلال: والمقصود بذلك هو أن يكون طالب التخلية مالكاً كامل العقار المؤجر أي 2400 سهماً من العقار المعد للسكن. و قد نص البند الثاني من الفقرة هـ من المادة الثامنة من قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001 على أنه:". . ويعد بحكم المالك المستقل الأقارب الآتي ذكرهم الذين يملكون مشتركين تمام العقار: 1- الزوجان-2- الزوجان وأولادهما -3- الأصول والفروع-3- الأخوة و الأخوات و أولادهم.
- و يدخل في ذلك من كان تحت ولاية أحد ممن ذكر أو وصايته. كما يعد الورثة بحكم المالك المستقل الذي أجر العقار المطلوب تخليته. "

فإذا كان العقار المؤجر للسكن مملوكاً من قبل أشخاص لا تربطهم ببعض رابطة القرابة المبينة أعلاه فإنهم لا يملكون الحق في الإخلاء لعلة السكن[1].

و إن كون طالب التخلية للسكن يملك مثلاً نصف العقار المأجور و يملك حق الانتفاع في النصف الثاني يجعله بحكم المالك المستقل للعقار مادام حق الانتفاع محفوظاً له مدى الحياة و بالتالي يخوله حق طلب التخلية للسكن[2].

وليس من اللازم أن يجتمع معه مالك الرقبة في طلب الإخلاء[3].

- **الشرط الثالث:** أن يكون هدف المؤجر من الإخلاء هو سكن العين المؤجرة، مما يتطلب إثبات أن المؤجر طالب التخلية ليس مالكاً لعقار للسكن آخر في المدينة التي يوجد فيها المأجور، في حين إذا كان المؤجر يملك منزلاً للسكن

---

[1] – صلاح الدين الكديمي – المرجع السابق – فقرة: 197- ص: 151.

[2] – قرار محكمة النقض السورية رقم 770- تاريخ 4/27/ 1964

مشار إليه في محاضرات القاضي أنس الزين- المحاضرة رقم 10.

[3] – د. توفيق حسن فرج- المرجع السابق- فقرة: 404- ص: 994.

في مدينة ثانية فإن ذلك لا يمنعه من طلب التخلية.

- ويقع على عاتق المستأجر المدعى عليه في دعوى التخلية عبء إثبات أن المؤجر المدعي يملك منزلاً آخر للسكن في ذات المدينة التي يوجد فيها المأجور.

فالمشرع أوجد حالة الإخلاء لعلة السكن بشروط معينة لكي يتيح للمؤجر الذي لا يملك سوى منزل للسكن في أن يسكن بمنزله باعتبار أنه أولى من المستأجر، إلا أنه و لكي لا يساء استعمال هذا الحق و لكي لا يلجأ المالك المؤجر إلى إخلاء منزله المؤجر ثم يقوم بتأجيره بأجرة أكثر أو يعمد إلى بيعه، أي أن المؤجر لا يرغب بالسكن في المأجور وهو لن يسكن فيه بعد الإخلاء. فللمستأجر الحق في أن يثبت ذلك بجميع طرق الإثبات. و يطالب بالتعويض.

- **الشرط الرابع:** مضي مدة سنتين على الأقل على تملك المؤجر طالب التخلية للعقار المؤجّر و انحصار ملكيته به(عملاً بنص البند الثاني من الفقرة هـ من المادة الثامنة من قانون الإيجار رقم 6). فلا يكفي أن لا يكون المدعي مالكاً لأي منزل آخر بتاريخ إقامة دعوى الإخلاء و إنما ينبغي أيضاً أن لا يكون مالكاً لمنزل آخر خلال السنتين السابقتين لإقامة الدعوى [1]، وعلى سبيل

---

[1] – شروط دعوى الإخلاء لعلة السكنى:1– استقلال الشقة: حتى يتحقق هذا الشرط يجب أن تكون الشقة المطلوب إخلاؤها مسجلة في السجل العقاري أو ما يساويه من السجلات الرسمية.

–استئناف دمشق رقم 123 أساس 327 تاريخ 6/6/ 1991 –مشار إليه في: محمد علي فينو–المرجع السابق– ص: 546

2–مضي مدة السنتين على تملك الشقة المطلوب إخلاؤها وانحصار الملكية بها: هذا الشرط متعلق بالنظام العام وإن على المحكمة الناظرة في دعوى الإخلاء إثارة ذلك من تلقاء ذاتها ولو لم يتطرق الخصوم له.

نقض سوري رقم 308 أساس 214 تاريخ 3/4/ 1974– مشار إليه في:محمد علي فينو–المرجع السابق– ص: 571.

وكي يتمكن مالك المأجور من طلب إخلاء عقاره المأجور لعلة السكن يجب أن يكون قد مضى على تملكه له مدة سنتين وأن لا يكون مالكاً لسواه خلال السنتين السابقتين لرفع الدعوى– نقض سوري رقم 188 أساس 159 تاريخ 27/2/ 1975– مشار إليه في: محمد علي فينو –المرجع السابق– ص: .571

المثال إذ كان المدعي قد أقام دعوى الإخلاء بتاريخ 2003/3/1 و كان قد مضى على تملكه للمنزل المؤجّر مدة تزيد على السنتين إلا أنه تملك منزلاً آخر في عام 2002 /6/2 وباعه بعد شهر من تملكه إياه فإنه لا يملك الحق في إقامة دعوى الإخلاء إلا بعد مضي مدة سنتين على بيع المنزل الآخر باعتبار أنه يشترط ألا يكون المدعي مالكاً لأي منزل آخر طيلة السنتين السابقتين لإقامة دعوى الإخلاء، وهذا يعني انحصار ملكيته بالمنزل المؤجر لمدة سنتين سابقتي على لإقامة الدعوى و هذا الشرط من النظام العام[1].

و إذا كان المؤجر يملك رقبة شقة ثانية دون حق الانتفاع فإن هذا لا يشكل مانعاً له من طلب إخلاء الشقة المؤجرة. كذلك فإن تملكه منزلاً للسكن في الريف لا يمنعه من المطالبة بإخلاء الشقة السكنية المملوكة له في المدينة.

كما أن اشتراك المؤجر المالك في ملكية عقار آخر مع زوجته لا يجعله مالكاً لشقة أخرى و إنما لجزء من عقار آخر[2]. يضاف إلى ما سبق أن سكن المؤجر المالك للعقار المؤجر خارج سورية أو في مدينة غير التي يوجد فيها العقار المأجور لا تمنعه من طلب التخلية من أجل السكن.

- **الشرط الخامس:** أن يكون المالك هو الذي أجر العقار المطلوب تخليته أو أن يكون عقد الإيجار قد أبرم خلال مدة تملك طالب التخلية. فإذا كان المؤجر قد تملك العقار المؤجر بموجب سند و لم يكن قد سجله في السجل

3- استقلال المالك بملكية هذه الشقة: فإذا لم يكن طالب التخلية هو المؤجر أو لم يكن عقد الإيجار مبرماً خلال تملك طالب التخلية للعقار تكون الدعوى بطلب إخلاء المأجور مستوجبة الرد بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 46 لعام 1980- استئناف دمشق رقم 181 أساس97 تاريخ 8/31/ 1983- مشار إليه في: محمد علي فينو-المرجع السابق- ص: 601.

[1] - قرار محكم النقض رقم 423 تاريخ 4/9/ 2002

مشار إليه في محاضرات القاضي أنس الزين- ملحق - المحاضرة رقم 10.

[2] - قرار محكم النقض رقم2205 تاريخ 12/27/ 1978- مشار إليه في محاضرات القاضي أنس الزين- المحاضرة رقم 10.

العقاري ثم قام بتأجير العقار، فإنه لا يملك الحق بطلب الإخلاء لعلة السكن باعتبار أنه ليس مالكاً قانوناً بتاريخ وقوع التأجير. كذلك الأشخاص الذين لم تثبت ملكيتهم في السجل العقاري بصورة نهائية فلا يمكن اعتماد محضر التحديد والتحرير قبل تثبته وتصفية المنازعات الجارية عليه سنداً صالحاً لاكتساب الملكية بالمعنى المقصود في القانون.

ففي دعوى الإخلاء لعلة السكن يجب أن يتوافر في المدعي صفتان معاً و في وقت واحد عند الإجارة و هي الملكية في السجل العقاري و التعاقد على الإيجار في الوقت ذاته، و هذا أمر من النظام العام، و للمحكمة إثارته من تلقاء نفسها ولو لم يثره أحد الخصوم.

إذاً يجب أن يكون طالب التخلية هو الذي كان مالكاً للعقار المؤجر بتاريخ بدء العلاقة الإيجارية[1].

- **الشرط السادس:** أن يكون العقار مؤجراً ابتداءً للسكن، و هذا الشرط جاء بصريح عبارة الفقرة **(هـ)** من المادة الثامنة من قانون الإيجار رقم 6، و لكن كما ذكرنا سابقاً إذا تم تأجير العقار للسكن واستعمل المستأجر إحدى الغرف للممارسة مهنة علمية فإن ذلك يكون على سبيل التسامح من المؤجر المالك و لا يشكل حقاً للمستأجر، وتبقى جهة السكن هي الاستعمال الأساسي للمأجور، فيكون للمؤجر الحق في طلب الإخلاء لعدم إمكانية تجزئة المأجور.

و بالتالي إن تخصيص المؤجر المالك لعقاره لغير السكن وتأجيره على هذا الأساس بموجب العقد هو تنازل فعلي عن رغبته في استعماله هو شخصياً للسكن، فليس له أن يعود و يطالب بذلك بعد أن تعلق حق الغير –أي المستأجر– في هذا التخصيص الذي اختاره.

[1] – قرار محكم النقض رقم 236 تاريخ 30/ 10/ 2001– مشار إليه في محاضرات القاضي أنس الزين– المحاضرة رقم 10.

2–الحماية من الإخلاء لعلة السكن: تنص المادة العاشرة من قانون الإيجار رقم 6 على أنه: " لا يحكم بالتخلية للسبب المبين في الفقرة(هـ) من المادة الثامنة إذا كان المستأجر أو زوجه فقط موظفاً أو مستخدماً أو عاملاً خاضعاً لقانون العاملين الأساسي أو من العسكريين أو عاملاً في القطاع العام أو في القطاع المشترك أو أياً ممن تنتهي خدمته من المذكورين بصورة قانونية لأي سبب كان غير الوفاة إذا خصص بمعاش أو معاش عجز أو شيخوخة إلا إذا كان المالك عاملاً أو موظفاً أو مستخدماً أو عسكرياً و عاد إلى البلدة التي فيها المأجور منقولاً أو محالاً على التقاعد أو مسرحاً لأي سبب كان أو عادت إليها أسرته بعد وفاته.

على أنه إذا كان المالك هو الذي أجر عقاره لمستأجر تتوافر فيه أو في زوجه أسباب الحماية المشار إليها آنفاً جاز له أو لورثته أيضاً أن يخلي المستأجر شرط أن ينذره بطلب التخلية بواسطة الكاتب بالعدل قبل ثلاثة أشهر من إقامة الدعوى بالتخلية".

يبدو من النص السابق أن المشرع منح المستأجر حماية من الإخلاء إذا كان عاملاً لدى إحدى الجهات المذكورة في المادة (10) ، فاكتساب المستأجر صفة كالموظف و لو بعد إقامة الدعوى عليه بالتخلية لعلة السكنى يكفي لشموله بالحماية. و إذا توفي المستأجر فيستفيد أفراد أسرته إذ يصبحون مستأجرين أصليين، و بالتالي إذا تم استخدامهم لدى الدولة فيكتسبون الحماية، ولو بعد رفع دعوى التخلية.

و المقصود بالعسكريين فيما يتعلق بالحقوق الممنوحة في المادة العاشرة هم من في الجندية سواء أكانوا من الضباط أم من ضباط الصف أم من الجنود أم من المجندين. و الطالب في المدارس العسكرية يعد عسكرياً، و إن إقامته في الثكنة و دون أن يكون لديه أسرة يعيلها هي إقامة مؤقتة ولا تسلخ عنه الحماية من الإخلاء من المأجور[1].
لكن العامل المؤقت لا تشمله حماية المادة المذكورة، كذلك الموظف الذي يسكن في

[1] – قرار محكمة النقض– رقم 962 تاريخ 5/1/ 1978– منشور في مجلة المحامون لعام 1978– ص: 395.

عقار آخر غير العقار المأجور يفقد حقه في الحماية من الإخلاء.

و الموظف أو المستخدم أو العامل المتقاعد لا يعدّ محمياً من الإخلاء إلا إذا كان يشغل المأجور حين إحالته على التقاعد لأن المشرع هدف إلى مراعاة الوضع الاقتصادي لهؤلاء حين إحالتهم على التقاعد، فلم يسلخ عنهم الحماية و إنما ذهب إلى وجوب امتدادها بعد أن زالت عنه صفة الموظف أو من في حكمهم. و لكن زوجة المتقاعد لا يشملها الحماية المذكورة لأن الحماية للمتقاعد ابتداء وليس لأفراد أسرته.

و الموظف المحال على الاستيداع لا حماية له من التخلية لأن مدة الاستيداع لا تدخل في الوظيفة و لا يعدّ الموظف فيها قائماً بعمل مهم.

كذلك زوجة المستأجر الموظفة والمحالة على الاستيداع لا تحمي المستأجر من التخلية لعلة سكن المالك.

هـ- الإخلاء لعلة الهدم والبناء:

تقضي الفقرة (و) من المادة الثامنة من القانون رقم 6 لعام 2001 بأنه: ". ..- و- إذا أراد مالك العقار المبني إقامة بناء جديد كامل بدل البناء القديم عدا العقارات المؤجرة للجهات العامة إلا في حالتي الهلاك الكلي أو الجزئي للمأجور إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً- ز- إذا أراد مالك العرصة المأجورة أو مالك جزء منها إقامة بناء جديد كامل فيها يملكه، و يشترط للحكم بالتخلية في الأحوال الموصوفة بهذه الفقرة و الفقرة(و) السابقة أن يثبت المالك أنه حصل مسبقاً على رخصة بإقامة البناء الجديد.."

يتبين من النص الصريح في الفقرتين السابقتين أن من حق مالك العقار المؤجر المطالبة بإخلاء المستأجر إذا قرر تجديد بنائه بأن يهدم البناء القديم و إقامة بناء جديد مكانه[1]. ومسوغ منح القانون للمؤجر هذا الحق هو تجديد الأبنية القديمة

[1] - يحق للمالك طلب إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل نسبة 40% من قيمة البناء المأجور

وتجميل المدينة، يضاف إلى ذلك المساهمة في حل أزمة السكن عن طريق إشادة طبقات و مقاسم إضافية.

ويشترط لصحة دعوى الإخلاء لعلة الهدم والبناء، توافر الشروط التالية:

1- أن يكون طالب الإخلاء هو مالك العقار المبني المطلوب هدمه أو مالك العرصة المؤجرة.

2-أن يكون العقار مؤجراً إلى الغير المستأجر وهو بحيازته.

3- الحصول على رخصة لإقامة البناء الجديد الذي سيشاد بدلاً من البناء القديم: ووجوب توافر رخصة البناء هو شرط من أجل الحكم بالإخلاء، أي أن يثبت المالك أنه حصل مسبقاً على رخصة بإقامة البناء، وبحسب نص المادة الثامنة السابقة الذكر شرط الرخصة هو للحكم وليس شرطاً لرفع الدعوى، بالتالي رفع الدعوى من قبل المالك و من ثم الحصول على رخصة البناء لا يؤثر في حق المؤجر المالك في رفع الدعوى.

و هنا لابد أن نذكر أنه لا يحق للقضاء العادي الناظر في دعوى الإخلاء لعلة تجديد البناء مناقشة قانونية الرخصة الصادرة عن المرجع الإداري المختص، بحسبان أن الرخصة قرار إداري و بالتالي الحق في إلغائها أو تعديلها يعود للقضاء الإداري.

و من جهة أخرى نحن نعلم أن رخصة البناء تصدر لمدة محددة، ودعوى الإخلاء قد تستمر لمدة تزيد على المدة المحددة في رخصة البناء، لذلك استقر الاجتهاد القضائي بأن المدة بين إقامة دعوى الإخلاء لعلة هدمه و إعادة بنائه و بين

شاغراً و بوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قبل المحكمة، وذلك بعد ثلاث سنوات من نفاذ القانون رقم 6 لعام 2001.

تاريخ تنفيذ حكم الإخلاء لا تدخل ضمن المدة المحددة برخصة البناء، لأن هذه الدعوى من شأنها وقف سريان مدة الرخصة[1].

4-هدم البناء القديم. والهدم يشمل كامل البناء، وتتحقق المحكمة من ذلك بوساطة رخصة البناء و مخطط البناء الجديد[2].

و لا يشترط أن يكون المأجور في حالة تداعي، إذ يعود للمؤجر وحده تقدير موضوع تجديد البناء، إذ يجوز له ذلك ولو كان البناء في حالة جيدة. كما لا يجوز للمحكمة أن تنظر إلى المقدرة المالية للمؤجر المالك ومدى ملاءته وقدرته على إشادة البناء الجديد.

5- أن يكون البناء الجديد المراد إنشاؤه كاملاً وليس ناقصاً.

6- أن لايحصل أي مانع أو قوة قاهرة تمنع من البناء وتكملته قبل صدور حكم بالإخلاء.

7- أن تكون مدة العقد الأصلية قد انتهت، أو موعد التخلية بعد انتهائها. و هذا الشرط يستخلص من رغبة المشرع في إصدار التشريعات الاستثنائية لحماية المستأجر و إبقائه في المأجور حتى بعد انقضاء الإيجار فكيف يسمح للمؤجر أن يطلب الإخلاء قبل انتهاء المدة المحددة في العقد[3].

وقد استثنى قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001 من حالة الإخلاء لعلة الهدم وإعادة البناء، العقارات المؤجرة للجهات العامة، و لكن من الجائز إخلاؤها في حالة أصبحت العين المؤجرة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً.

---

[1] – قرار محكمة النقض رقم487 تاريخ 6/14/ 1976 منشور في مجلة المحامون لعام 1976 ص: 593.

[2] – وجود إشارة دعوى على صحيفة العقار لا تحول دون المالك و إشادة بناء جديد مكانه ولا حاجة لاختصام صاحب الإشارة.

[3] – د. توفيق حسن فرج– المرجع السابق– فقرة: 660– ص: 1121.

و لا بد من الإشارة أخيراً إلى حق المستأجر الذي أخلي من المأجور لعلة الهدم وإعادة البناء من حقه في شغل البناء الجديد أو جزءاً منه يشابه العقار الذي أخلاه[1]. وفي حال لم يتمكن من ذلك أي بعد إشادة البناء الجديد فيلزم المؤجر بدفع تعويض عادل له. عملاً بنص المادة 9 من القانون رقم 6 لعام 2001:" للمستأجر المحكوم عليه بالتخلية استناداً لنص الفقرتين (و–ز) من المادة الثامنة الحق بأن يشغل البناء الجديد أو جزءاً منه يشابه العقار الذي أخلاه إذا أمكن الانتفاع منه على الوجه الذي كان ينتفع به قبل الإخلاء و تجديد البناء على أن يخضع المأجور الجديد لقاعدة تحديد الأجور بطريقة التخمين وفي حال عدم إمكان المستأجر المحكوم عليه بالتخلية من الانتفاع بالعقار الجديد فيلزم المؤجر أن يدفع له تعويضاً يعادل(4%) من قيمة العقار المأجور للسكن الذي كان يشغله".

ويجب أن يكون التعويض عادلاً أي يتمكن المستأجر من استئجار عقار مشابه للمأجور، وتقدير نسبة الـ40% من قيمة المأجور الذي كان يشغله يكون بتاريخ الإدعاء.

و لا يجوز في دعوى الإخلاء لعلة الهدم و إعادة البناء البحث في أحقية المستأجر في العودة إلى العين المؤجرة[2]. لكن بإمكان المستأجر رفع دعوى مستعجلة لوصف حالة المأجور الراهنة قبل الهدم و بصورة مستقلة عن دعوى الإخلاء، ويكون الوصف المُقدم في الدعوى المستعجلة دليلاً في دعوى العودة إلى المأجور.

---

[1] – صلاح الدين الكديمي – المرجع السابق – فقرة: 218– ص: 169.

[2] – قرار لمحكمة النقض رقم 215 لعام 2003:" في حالة الإخلاء لعلة الهدم وإعادة البناء فإن المستأجر الذي تم إخلاؤه يستحق التعويض في ثلاث حالات:"

الحالة الأولى: إذا أتم الملك البناء و لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعقار الجديد.

الحالة الثانية:إذا باشر المالك بأعمال البناء ضمن المدة القانونية إلا أنه لم يكمل البناء خلال خمس سنوات اعتباراً من تاريخ الإخلاء.

الحالة الثالثة: إذا لم يباشر المالك بأعمال البناء خلال المدة القانونية و هي ثلاثة أشهر من تاريخ الإخلاء و ذلك ما يقضي به النص الصريح المبني على قواعد العدالة إذ إنه من غير المنطقي و مما يجافي مبادئ العدالة أن يقوم المالك بإخلاء المستأجر في انتظار إقامة البناء الذي قد لا يحدث على الإطلاق"

-و- الإخلاء لعلة تملك المستأجر داراً صالحاً لسكناه:

تقضي المادة الثامنة من القانون رقم 6 لعام 2001 بأنه:". ح- إذا كان المستأجر مالكاً مستقلاً لدار صالحة لسكناه خالية أو يستطيع بمقتضى القوانين النافذة إخلاؤها - ط- إذا تملك المستأجر على وجه الاستقلال أو بنى بعد الاستئجار داراً خالية صالحة لسكناه و أجرها إلى الغير أو لم يؤجرها أو باعها أو تصرف بها".

يتبين من الفقرتين السابقتين أن المشرع لم يشترط لتوافر حالة الإخلاء لعلة تملك المستأجر داراً صالحة لسكناه أن يعمد المستأجر إلى تأجير الدار التي تملكها بل إن حالة الإخلاء لعلة التملك تتوافر بمجرد تملك المستأجر داراً لسكناه سواء أجرها من الغير أم لم يؤجرها بل تركها دون استعمالها و سواء باعها أم لم يبعها. وشروط الإخلاء لعلة تملك المستأجر هي:

1- أن يتملك المستأجر داراً للسكن في قيود السجل العقاري أو ما يقوم مقامها. ويجب على المؤجر لإثبات ذلك أن يحصل على إخراج قيد عقاري للعقار. ولا يجوز له أن يثبت بالبينة الشخصية تملك المستأجر لعقار. كما يجب أن تكون الملكية للمستأجر، فإذا تملكت زوجة المستأجر داراً فلا يجوز إخلاء المستأجر.

و تملك المستأجر يعد قائماً ولو كانت الصحيفة العقارية للمنزل الذي تملكه مثقلة بإشارة دعوى أو رهن لصالح أي جهة، فذلك لا يمنع من المطالبة بإخلاء المستأجر.

و نذكر هنا أنه في حالة تملك المستأجر داراً صالحة لسكناه ثم قيامه ببيعها لا يحميه من دعوى الإخلاء.

و نشير هنا إلى أن شراء المستأجر لدار صالحة للسكن بموجب سند منظم لدى الكاتب بالعدل لا يعد تملكاً يجيز الإخلاء[1].

[1] - محمد فهر شقفة- قضايا و أبحاث قانونية- العدالة في القضاء السوري- مطبعة الداودي- دمشق- 1997- ص: 168.

2- أن تكون ملكية المستأجر لدار السكن على وجه الاستقلال. كما أن تملك المستأجر حق انتفاع بدار صالحة لسكناه يكفي للحكم عليه بالإخلاء. فإذا تملك المستأجر حصة شائعة من عقار غير مصحح أوصافه وغير مفرز في السجل العقاري، فلا تعد ملكية مستقلة صالحة لإخلاء المستأجر.

3- أن يتملك المستأجر دار سكن في ذات البلدة التي يوجد فيها المأجور.

4- أن تكون دار السكن التي تملكها المستأجر صالحة لسكناه[1]، أي أن يتمكن المستأجر وأفراد أسرته من الانتفاع بها وفق العرف[2]. ويكفي أن تكون الدار التي تملكها المستأجر تتسع له ولأفراد أسرته و لو كانت أصغر مساحة أو أقل قيمة و أبعد عن مركز المدينة من الدار المؤجرة. فإذا كانت الدار السكنية التي تملكها المستأجر على الهيكل فقط دون إكساء، فإن هذه الحالة لا تعدّ سبباً لإخلائه، و بالتالي يتوجب رد دعوى المؤجر بالإخلاء. أما إذا كانت الشقة التي تملكها المستأجر تحتاج إلى بعض الإكمالات فيمنحه قاضي الموضوع مهلة مناسبة لإنجازها، أما إذا كانت النواقص كثيرة في المأجور و كان المستأجر لا يستطيع إنجازها فإن هذا التملك لا يجيز للمؤجر طلب الإخلاء.

و قد يكون المستأجر مصاباً بمرض يمنعه من السكن بالدار التي تملكها كأن تكون في الطوابق العليا و لا يستطيع المستأجر الصعود إليها لعدم وجود مصعد كهربائي فيها، فتكون الدار غير صالحة للسكن و لا يمكن القول بتوافر شروط الإخلاء، ويعتمد في تحديد صلاحية الدار للسكن على رأي الخبرة.

5-أن يكون العقار المطلوب إخلاؤه مؤجراً للسكن فقط. فإذا كانت مؤجرة للسكن و لغير السكن امتنع إخلاؤها، كتأجير عقار ليكون سكناً للطبيب وعيادة فهذا يحول دون إخلاء المأجور لعلة تملك المستأجر داراً أخرى للسكن، فالعقار لا يتجزأ من

[1] – صلاح الدين الكديمي – المرجع السابق – فقرة: 222– ص: 172.

[2] –حسن الحلبي– المرجع السابق– فقرة:145 –ص: 401.

حيث منتفعاته و مرتفقاته. ومن باب أولى إذا كانت الدار مؤجرة بكاملها لأعمال تجارية أو صناعية أو لممارسة مهنة حرة فلا يجوز إخلاء المستأجر منها ولو تملك داراً أو أكثر للسكن.

وهنا نشير إلى أن الموظف و العسكري على الرغم من الحماية من الإخلاء التي ذكرت سابقاً إلا أنه إذا تملك داراً صالحة لسكناه فإنه لا حماية له بسبب الوظيفة و يتوجب عليه إخلاء الدار المستأجرة من قبله.

لا بد من الإشارة إلى أن مضي مدة التقادم الطويل على تملك المستأجر داراً صالحة لسكناه و عدم قيام المؤجر بطلب إخلاء المستأجر يؤدي إلى سقوط حقه في طلب الإخلاء، فالتقادم الطويل يؤدي إلى إسقاط الالتزامات والحقوق الناشئة عن العقد. و لا تسري مدة التقادم في حق المؤجر المالك إلا من تاريخ اطلاعه أو علمه الأكيد بتملك المستأجر، وإن عبء إثبات هذا العلم يقع على عاتق المستأجر.

-ز- الإخلاء لعلة ترك المأجور:

في ظل أحكام القانون المدني يقضي مبدأ العقد شريعة المتعاقدين استعمال المأجور و عدم تركه بصورة تؤدي إلى إلحاق الضرر به، و إلا كان المستأجر غير جدير بالحماية التي قررها له المشرع بحسبانه الطرف الضعيف في العلاقة الإيجارية. وجاء القانون رقم 6 لعام 2001 للتأكيد على هذا الالتزام فقرر في المادة الثامنة منه أنه:" ي- إذا ترك المستأجر المأجور للسكن بلا مسوغ لمدة سنة كاملة دون انقطاع يدل دلالة قاطعة على استغنائه عنه نهائياً".

حيث قدر المشرع أن ترك المستأجر للمأجور قد يلحق به الضرر نتيجة إهمال صيانة المأجور بالترك و تعرض هذا المأجور لعوامل الطبيعة وللحشرات مما يؤدي إلى الإضرار به و قد ينتج عن ذلك هلاكه كلياً أو جزئياً. ويشترط لإخلاء لعلة ترك المأجور توافر الشروط التالية:

1- أن يكون المأجور معداً للسكن.

2- ترك المستأجر للمأجور دون مسوغ شرعي، ذلك أن هنالك حالات يضطر فيها المستأجر لترك المأجور بداعي العلاج أو الدراسة فلا يعد ذلك حالة تستوجب إخلاءه.

3- ترك المأجور لمدة سنة كاملة. إلا أن مدة السنة غير كافية بذاتها لحصول المسوغ للإخلاء بل لا بد من قرائن و أدلة تشير إلى أن المستأجر قد ترك المأجور نهائياً. ويعود تقدير ذلك إلى قاضي الموضوع. وإثبات ترك المستأجر للمأجور يمكن إثباته بكافة وسائل الإثبات مثل الكشف على المأجور و شهادة الشهود.

و يمكن للمؤجر أن يثبت ذلك بإبراز وثائق من جهات رسمية بأن المستأجر انتقل مكان عمله إلى محافظة ثانية.

4- أن يكون مالكاً للعقار، إلا أنه لا يشترط أن يكون مستقلاً في الملكية، إذ يجوز لمن يملك حصة في العقار المأجور أن يطلب الإخلاء لعلة الترك، ذلك أن ترك المأجور دون إشغال قد يلحق الضرر بالعقار مما يجعل دعوى الإخلاء في هذه الحالة بمنزلة الإجراءات التحفظية لحفظ العقار.

و إن ترك المستأجر بعض المفروشات أو الاستمرار في دفع بدل الإيجار لا يقطع مدة السنة، مادامت الشروط السابقة متوافرة لتحقق حالة الإخلاء لعلة ترك المأجور.

و لكن إذا تبين أن المستأجر ترك الدار و أبقى فيها أفراد أسرته الذين سكنوا معه المأجور منذ بداية الإيجار فلا يعدّ ذلك تركاً للمأجور .بحسبان أن المستأجر نائب عن غيره من أفراد أسرته أو ممن هو متكفل بمعيشتهم. إلا أنه إذا كان ترك المستأجر للمأجور و بقاء أقاربه غير المعيل لهم فيعد ذلك بمنزلة التنازل عن الإيجار أو تأجيراً من الغير[1].

[1] – قرار محكمة النقض رقم 1134– تاريخ15 / 5 / 1978– مشار إليه في مجلة المحامون لعام 1978–ص: 392.

المراجع:

1- د. أمل شربا-النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى(اللاتينية – الجرمانية – الانكلوساكسونية)- رسالة دكتوراه-جامعة دمشق- 2002

2- أنور طلبة- عقد الإيجار-المكتب الجامعي الحديث-الإسكندرية-بلا تاريخ.

3- د. توفيق حسن فرج- عقد الإيجار- الدار الجامعية – بيروت- 1984.

4- ثناء العاسمي-دعوى التخمين في قانون الإيجار السوري-جامعة دمشق- 2007.

5-جلال العدوي: عقد الإيجار، طبعة بيروت-1986.

6- جميل الشرقاوي: شرح العقود المدنية، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار النهضة العربية القاهرة 1966.

7- جميل الشرقاوي: شرح العقود المدنية – البيع والمقايضة والإيجار – جـ1، 1964.

8- حسن الحلبي- الإخلاء للتأجير الباطني و قاعدة تحديد الأجرة – في التشريع الإيجاري الاستثنائي- دار العروبة للطباعة- دمشق- بلا تاريخ.

9-خالد عزت المالكي- شرح قانون الإيجار-مؤسسة النوري-.2004

10- خميس خضر: العقود المدنية الكبيرة البيع والتأمين والإيجار، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة 1979.

11- د. رمضان أبو السعود- العقود المسماة – عقد الإيجار- الدار الجامعية- بيروت- .1994

12- د. سليمان مرقس- شرح القانون المدني – 3- العقود المسماة-عقد الإيجار- مطبعة النهضة الجديدة- القاهرة- 1968.

13- سليمان مرقس: الوافي في شرح القانون المدني – العقود المسماة – عقد الإيجار المجلد الثاني، ط4 عالم الكتب 1993.
14- د. سليمان مرقس- الوافي في شرح القانون المدني- في العقود المسماة- عقد الإيجار-دار الكتب القانونية- 8- الطبعة الرابعة- مصر-1999.
19-سمير عبد السيد تناغو: عقد الإيجار، ط2، منشأة المعارف بالإسكندرية 1970.
20- شفيق طعمة- أديب استنبولي- التقنين المدني السوري- الجزء الخامس- الطبعة الثانية- المكتبة القانونية- دمشق-.1994
21- شفيق طعمة- أديب استنبولي- مجموعة تقنين أصول المحاكمات- الجزء الأول- المكتبة القانونية- دمشق.
22-صلاح الدين الكديمي – شرح قانون الإيجار في سورية- مطبعة الإنشاء في دمشق- .1951
23-عبد الحي حجازي: عقد الإيجار، الطبعة الأولى، مطبعة مصطفى البابي الحلبي بمصر 1958.
24- عبد الحي حجازي : عقد المدة، مطبعة جامعة فؤاد الأول، 1950.
25- عبد الفتاح عبد الباقي: عقد الإيجار – الأحكام العامة – دار الكتاب العربي، جـ1 ط.1952
26- حمدي عبد الرحمن: عقد الإيجار وفقاً للقانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، دار النهضة العربية 1982.
27- د. عبد الرزاق السنهوري- شرح القانون المدني في العقود- عقد الإيجار-دار إحياء التراث العربي- لبنان-بلا تاريخ.
28- عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني – العقود الواردة على الانتفاع بالشيء – الإيجار والعارية – دار النهضة العربية جـ6- 1988.

29-عبد الرزاق حسن فرج: عقد الإيجار في القانون المدني، مطبعة المدني، القاهرة 1979.

30-عبد المنعم البدراوي: شرح العقود المسماة – الإيجار والتأمين، الأحكام العامة، دار النهضة العربية القاهرة – 1986.

31-عبد المنعم فرج الصده: محاضرات في عقد الإيجار، مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده في مصر 1955.

32-عبد الناصر توفيق العطار: شرح أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين 1970 .

33- د. عفيف شمس الدين- المصنف في قضايا الإيجارات-الجزء الثاني- مؤسسة علي سعد- بيروت-.1995

34- د. علي الجاسم- التزام المؤجر بضمان التعرض و الاستحقاق- رسالة دكتوراه- جامعة عين شمس- مصر- .1999

35- د. علي الجاسم- د. أمل شربا- عقد البيع وعقد الإيجار- الجامعة الافتراضية- عام .2010

36- علي حسن يونس: الشركات التجارية 1988.

37- د. محمد الزحيلي-العقود المسماة-البيع -المقايضة الإيجار-مطبعة خالد بن الوليد-دمشق-.1983

38- محمد حسام محمود لطفي-أحكام عقدي البيع والإيجار، الطبعة الأولى 1990.

39- د. محمد عرفان الخطيب-د.فواز صالح- عقد الإيجار- جامعة دمشق- 2006.

40- د.محمد لبيب شنب- الوجيز في شرح أحكام الإيجار- .1996

41- محمد لبيب شنب:شرح أحكام الإيجار، ط3، المطبعة العالمية، القاهرة 1962.
42- محمد علي فينو-الإخلاء في القانون والقضاء-سؤالاً وجواباً واجتهاداً- الطبعة الثانية-سوريا- 1997.
43- محمد علي إمام: شرح عقد الإيجار، مطبعة أمين عبد الرحمن بمصر 1953.
44- محمد فهر شقفة- قضايا و أبحاث قانونية- العدالة في القضاء السوري- مطبعة الداودي- دمشق- 1997.
45- محمد نصر رفاعي: مذكرات في شرح عقدي البيع والإيجار 1991.
46- د. محمد واصل- المدخل إلى علم القانون- منشورات جامعة دمشق- 2011.
47- محمد كامل مرسي: شرح القانون المدني الجديد - العقود المسماة -عقد الإيجار، المطبعة العالمية - ج5 - 1953.
48- د. محمود مرشحة- فارس سلطان- القانون المدني - العقود المسماة-جامعة حلب- 1990.
49- مصطفى الجمال: الوسيط في أحكام الإيجار، الطبعة الأولى 1991.
50- مصطفى منصور منصور: مذكرات في القانون المدني - العقود المسماة - البيع والمقايضة والإيجار، دار المعارف بمصر 1956-1957.
51-ممدوح عطري-قانون الإيجارات- طبعة 4- دار المجد- 2004.
52- د. نبيل إبراهيم سعد-العقود المسماة-الجزء الثاني-الإيجار-دار النهضة بلا تاريخ.
53- نصرت منلا حيدر- طرق التنفيذ الجبري- وإجراءات التوزيع- مطابع فتى العرب-دمشق- 1966.

54- محاضرات القاضي أنس الزين –لطلاب المعهد القضائي في دمشق – عام 2004.

55- مجلة المحامون

56- الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ط2 ، دار الكتب العلمية بيروت 1986 جـ4

اللجنة العلمية:

أ.د. أيمن أبو العيال

أ.د. فواز صالح

أ.م.د. جودت الهندي

المدقق اللغوي:

أ.د. محمد موعد

حقوق الطبع والترجمة والنشر محفوظة لمديرية الكتب والمطبوعات الجامعية