

عقـــد الإيجـــــار

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

الجمهورية العربية السورية
منشورات جامعة دمشق
مركز التعليم المفتوح
قسم الدراسات القانونية

عقـــد الإيجـــار

تأليف

الدكتور
محمد عرفان الخطيب
مدرس في قسم القانون
المدني-كلية الحقوق

الدكتور
فواز صالح
مدرس في قسم القانون
المدني-كلية الحقوق

جامعة دمشق

١٤٢٧-١٤٢٨هـ
٢٠٠٥-٢٠٠٦ م

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

مقدمة عامة ١٧

القسم الأول ١٨

الأحكام العامة لعقد الإيجار ١٨

فصل تمهيدي ٢١

التطور التاريخي لعقد الإيجار ٢١

المبحث الأول ٢٣

عقد الإيجار في التشريعات القديمة ٢٣

المطلب الأول ٢٣

عقد الإيجار في العصور القديمة ٢٣

أولاً- العامل الاجتماعي: تأخر ظهور الطبقة الوسطى ٢٣

ثانياً-العامل الفكري القانوني: مفهوم الملكية المقترن بالحيازة ٢٥

المطلب الثاني عقد الإيجار في التشريع الروماني ٢٥

المبحث الثاني عقد الإيجار في التشريعات العربية ٢٧

المطلب الأول القواعد القانونية العامة (القانون المدني) ٢٨

§- عرض القوانين ٢٨

المرحلة الأولى:مجلة الأحكام العدلية ٢٨

المرحة الثانية: التقنين المدني ٣١

أولاً- القانون المدني السوري ٣١

ثانياً- القانون المدني المصري ٣٣

ثالثاً- في قانون الموجبات والعقود اللبناني ٣٥

§§- أهمية دراسة القواعد العامة ٣٧

أولاً- احترام الحرية التعاقدية ٣٧

ثانياً- الصفة التكميلية ٣٨

المطلب الثاني :القواعد القانونية الاستثنائية - (القوانين الاستثنائية) ٤١

§- عرض القوانين ٤٢

أولاً- في التشريع السوري ٤٢
ثانياً- في التشريع المصري ٥٨
ثالثاً- في التشريع اللبناني ٦٢
&-الخصائص المميزة لقوانين الإيجار الخاصة ٦٦
أولاً- الطابع الاستثنائي ٦٦
ثانياً- الطابع الآمر ٦٧
ثالثاً- الطابع المؤقت ٦٧
§§§- الغاية من القوانين الخاصة ٦٨
الباب الأول التعريف بعقد الإيجار ٧١

الفصل الأول ماهية عقد الإيجار وأهميته ٧٣
المبحث الأول ماهية العقد ٧٤
المطلب الأول تعريف العقد ٧٤
أولاً- في القانون المدني ٧٤
ثانياً- في الشريعة الإسلامية ٧٦
المطلب الثاني خصائص العقد ٧٩
أولاً- عقد رضائي ٨٠
ثانياً- عقد تبادلي ملزم للجانبين ٨٠
ثالثاً- عقد معاوضة ٨١
رابعاً- عقد يرد على المنفعة ٨٢
خامساً- عقد محدد المدة ٨٣
سادساً- عقد لا يرد إلا على الأشياء غير القابلة للاستهلاك ٨٤
المطلب الثالث تمييز العقد عن غيره من العقود ٨٥
أولاً- الإيجار والعارية ٨٦
ثانياً- الإيجار والوديعة ٩١
ثالثاً- الإيجار وعقد العمل ٩٥
رابعاً- الإيجار والمقاولة ٩٦
خامساً- الإيجار والوكالة ٩٧
سادساً- الإيجار وحق الانتفاع ٩٩

المبحث الثاني أهمية العقد ١٠٣
أولاً- على المستوى القانوني ١٠٣
ثانياً- على المستوى الاجتماعي ١٠٤
ثالثاً- على المستوى الاقتصادي ١٠٥
الفصل الثاني إثبات الإيجار ونفاذه ١٠٧
المبحث الأول إثبات الإيجار ١٠٩
المبحث الثاني نفاذ عقد الإيجار في حق الغير ١١٧
أولاً- الفئات التي تعد بحكم الغير ١١٧
ثانياً- شرط حسن النية ١٢٠
الفصل الثالث تفسير عقد الإيجار ١٢٣
أولاً- العبارة الواضحة ١٢٣
ثانياً- العبارة الغامضة ١٢٤
ثالثاً- حالة الشك ١٢٤
الباب الثاني أركان عقد الإيجار ١٢٧
الفصل الأول التراضي في عقد الإيجار ١٢٩
المبحث الأول وجود التراضي ١٣١
المطلب الأول طرفا عقد الإيجار ١٣١
§- من له حق الإيجار ١٣١
الفرضية الأولى لإيجار الصادر عن صاحب سلطة ١٣٢
أولاً- الإيجار الصادر عن مالك الشيء ١٣٢
ثانياً- الإيجار الصادر عن المنتفع بالشيء ١٤٨
ثالثاً- الإيجار الصادر عن المتمتع بحق إدارة الشيء ١٥٤
الفرضية الثانية الإيجار الصادر عن من لا يملك سلطة على الشيء ١٥٦
(إيجار ملك الغير) .....

أولاً- كيفية وقوع الإيجار ١٥٧
ثانياً- أثار الإيجار ١٥٨
§§- من له الحق في الاستئجار ١٦١
المطلب الثاني توافق الإرادة ١٦٣
§- تطابق الإيجاب والقبول ١٦٣
أولاً- العناصر التي يتطابق فيها الإيجاب والقبول ١٦٤
ثانياً- أهمية الكتابة ١٦٦
§§- صور التوافق(صور التراضي) ١٦٨
أولاً- المشروع الإبتدائي والوعد بالإيجار ١٦٨
ثانياً- الإيجار المقترن بأوصاف محددة ١٧٣
المبحث الثاني شروط الصحة ١٨١
المطلب الأول سلامة الأهلية ١٨١
أولاً- أهلية
التأجير ١٨٢
ثانياً- أهلية الاستئجار ١٨٧
المطلب الثاني سلامة الرضا ١٩٥
أولاً- شروط الرضا ١٩٥
ثانياً- محتوى الرضا ١٩٥
ثالثاً- عيوب الرضا ١٩٨
الفصل الثاني محل الإيجار ٢٠٥
المبحث الأول ماهية الشيءالمؤجر ٢٠٧
المطلب الأول شروط الشيء المؤجر ٢٠٩
أولاً- وجود الشيء المؤجر ٢٠٩
ثانياً- تعين المال المؤجر ٢١٣
ثالثاً- قابلية الشيء المؤجر للتعامل ٢١٥
رابعاً- عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك ٢١٦
المطلب الثاني أنواع الشيء المؤجر ٢١٩
المبحث الثاني مدة الإيجار ٢٢١

المطلب الأول تحديد المدة من قبل المتعاقدين ٢٢٣
أولاً- تحديد مدة العقد بالاتفاق الصريح بين الطرفين ٢٢٣
ثانياً- تحديد مدة العقد بالاتفاق الضمني بين الطرفين ٢٢٤
المطلب الثاني تحديد المدة بواسطة القانون ٢٢٧
المطلب الثالث الإيجار المؤبد ٢٣١
أولاً- مفهوم الإيجار المؤبد ٢٣١
ثانياً- جزاء الإيجار المؤبد ٢٣٤
ثالثاً- حالات يبقى فيها العقد في حكم المؤقت بالرغم من عدم تحديد المدة ٢٣٧
المبحث الثالث الأجرة ٢٤١
المطلب الأول ضرورة وجود الأجرة ٢٤٢
المطلب الثاني جنس الأجرة ٢٤٣
المطلب الثالث تقدير الأجرة ٢٤٥
أولاً - تحديد الأجرة من قبل المتعاقدين ٢٤٦
ثانياً- تحديد الأجرة بواسطة القانون ٢٥١

القسم الثاني: آثار عقد الإيجار وانتهاؤه ٢٥٨
الباب الأول: آثار عقد الإيجار ٢٥٩
الفصل الأول: التزامات المؤجر ٢٦٠
المبحث الأول: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة ٢٦١
المطلب الأول محل الالتزام بالتسليم ٢٦١
أولاً: العين المؤجرة ٢٦٢
ثانياً: ملحقات العين المؤجرة ٢٦٦

المطلب الثاني: الحالة التي يجب أن تكون عليها العين المؤجرة ٢٦٧
المطلب الثالث: كيفية التسليم وزمانه ومكانه ٢٧٠
أولاً: كيفية التسليم ٢٧٠
ثانياً: زمان التسليم ٢٧٣
ثالثاً: مكان التسليم ٢٧٣
المطلب الرابع: جزاء عدم تنفيذ الالتزام بالتسليم ٢٧٥
المبحث الثاني: الالتزام بصيانة العين المؤجرة ٢٧٨
المطلب الأول: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة ٢٧٨
أولاً: الترميمات الضرورية ٢٧٩
ثانياً: الترميمات الكمالية والبسيطة ٢٨٠
المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة ٢٨١
أولاً: التنفيذ العيني ٢٨٢
ثانياً: إنقاص الأجرة ٢٨٣
ثالثاً: فسخ العقد ٢٨٤
المطلب الثالث: حق المؤجر في القيام بإجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين ٢٨٤
أولاً: شروط قيام المؤجر بالترميمات ٢٨٥
ثانياً: حق المستأجر في فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ٢٨٦
المطلب الرابع: هلاك العين المؤجرة أثناء مدة العقد ٢٨٧
أولاً: حكم الهلاك الكلي ٢٨٨
ثانياً: حكم الهلاك الجزئي ٢٨٩
المبحث الثالث: الالتزام بضمان التعرض ٢٨٩

المطلب الأول: ضمان المؤجر للتعرض الصادر عنه ٢٩٠
أولاً: أنواع التعرض الشخصي ٢٩١
ثانياً: شروط التعرض الشخصي ٢٩٢
ثالثاً: الجزاء المترتب على التعرض الصادر عن المؤجر ٢٩٤
المطلب الثاني: ضمان التعرض الصادر عن الغير ٢٩٥
أولاً: التعرض القانوني الصادر عن الغير ٢٩٥
ثانياً: التعرض المادي الصادر عن الغير ٣٠٣
المبحث الرابع: الالتزام بضمان العيوب الخفية ٢٠٧
المطلب الأول: الشروط الواجب توافرها في العيب في العين المؤجرة ٣٠٨
المطلب الثاني: الجزاء المترتب على ضمان العيوب الخفية ٣١٠
أولاً: التنفيذ العيني ٣١١
ثانياً: فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ٣١١
الفصل الثاني: التزامات المستأجر ٣١٣
المبحث الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة ٣١٣
المبحث الثاني: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ٣١٨
المطلب الأول: استعمال العين المؤجرة المقيد ٣١٨
المطلب الثاني: امتناع المستأجر عن إحداث تغيير في العين المؤجرة ٣٢١
المبحث الثالث: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ٣٢٤
المطلب الأول: العناية الواجبة على المستأجر في سبيل المحافظة على العين المؤجرة ... ٣٢٤
أولاً: مسؤولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة ٣٨٤
ثانياً: التزام المستأجر بالقيام بالترميمات الكمالية ٣٣٠

المطلب الثاني: مسؤولية المستأجر في حالة حريق العين المؤجرة ٣٣٥
أولاً: مسؤولية المستأجر المنفرد عن طريق العين المؤجرة..... ٣٣٥
ثانياً: المسؤولية عن حريق العين المؤجرة في حالة تعدد المستأجرين ٣٣٩
المبحث الرابع: التزام المستأجر برد العين المؤجرة ٣٤١
المطلب الأول: الالتزام برد العين المؤجرة ٣٤٢
أولاً: كيفية الرد ٣٤٢
ثانياً: زمان الرد ٣٤٣
ثالثا: مكان الرد ٣٤٥
رابعاً: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة ٣٤٦
المطلب الثاني: الحالة التي يجب أن تكون عليها العين المؤجرة ٣٤٨
المطلب الثالث: حكم هلاك العين المؤجرة وتلفها ٣٥٠
المطلب الرابع: حكم الزيادة في العين المؤجرة عند الرد ٣٥١
أولاً: المصرفات الضرورية ٣٥١
ثانياً: المصروفات الكمالية ٣٥٣
ثالثاً: المصروفات النافعة ٣٥٤
الفصل الثالث: طبيعة حق المستأجر والتصرف به ٣٥٥
المبحث الأول: طبيعة حق المستأجر ٣٥٦
المطلب الأول: حق المستأجر حق شخصي وعيني ٣٥٧
المطلب الثاني: حق المستأجر حق شخصي محض ٣٦١
المبحث الثاني: التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي ٣٦٨
المطلب الأول: الفرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي ٣٦٨

أولاً: الشرط المانع من التنازل أو من إيجار ثانوي ٣٦٩
ثانياً: حكم إيجار العقار الذي أنشئ به مصنع أو متجر ٣٧١
ثالثاً: جزاء الإخلال بالشرط المانع ٣٧٤
المطلب الثاني: آثار التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي ٣٧٤
الفقرة-١- آثار التنازل عن الإيجار ٣٧٥
أولاً: علاقة المستأجر بالمتنازل له ٣٧٥
ثانياً: علاقة المستأجر بالمؤجر بعد التنازل عن الإيجار ٣٧٨
ثالثاً: علاقة المؤجر بالمتنازل له ٣٨١
الفقرة-٢- الإيجار الثانوي، أو الإيجار من الباطن ٣٨٢
أولاً: علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر الثانوي ٣٨٣
ثانياً: علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر ٣٨٤
ثالثاً: علاقة المؤجر بالمستأجر الثانوي ٣٨٥
الباب الثاني: انتهاء عقد الإيجار ٣٩١
الفصل الأول: أسباب انتهاء عقد الإيجار بشكل عام ٣٩١
المبحث الأول: انتهاء الإيجار بانقضاء مدته ٣٩٢
المطلب الأول: انقضاء مدة الإيجار ٣٩٢
أولاً: انتهاء عقد الإيجار في حال الاتفاق على تحديد المدة ٣٩٢
ثانياً: انتهاء عقد الإيجار في حالة عدم الاتفاق على تحديد المدة ٣٩٤
المطلب الثاني:التجديد الضمني لعقد الإيجار ٣٩٥
أولاً: آثار التجديد الضمني ٣٩٨
ثانياً: انتهاء التجديد الضمني ٣٩٩

المبحث الثاني: انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ٤٠٠
المطلب الأول: انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة ٤٠١
أولاً: الاتفاق حول مصير الإيجار في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة ٤٠١
ثانياً: عدم الاتفاق على مصير الإيجار في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة ٤٠٣
المطلب الثاني: انتهاء الإيجار بعذر طارئ ٤٠٩
أولاً: المبدأ العام ٤٠٩
ثانياً: بعض التطبيقات الخاصة لانتهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ ٤١٤
الفصل الثاني: الأحكام الخاصة بإنهاء عقد إيجار العقارات ٤٢١
المبحث الأول: عقود إيجار العقارات الخاضعة لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين ٤٢٥
المطلب الأول: شروط تطبيق مبدأ العقد شريعة المتعاقدين على عقود إيجار العقارات ... ٤٢٦
المطلب الثاني: آثار تطبيق مبدأ العقد شريعة المتعاقدين على عقود إيجار العقارات ... ٤٢٩
أولاً:عقود الإيجار المشمولة بحكم الفقرة أ من المادة ١ من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ والمسجلة أصولاً.... ٤٢٩
ثانياً: عقود الإيجار المشمولة بحكم الفقرة أ من المادة ١ من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ وغير المسجلة... ٤٣١
المبحث الثاني: عقود إيجار العقارات الخاضعة لأحكام التمديد القانوني ٤٣٣
المطلب الأول: إنهاء عقد الإيجار وفقاً لأحكام المادة ٢، فقرة ب ٤٣٣
أولاً: صاحب الحق في طلب إنهاء العقد وفقاً لأحكام هذه المادة ٤٣٤
ثانياً: العقارات المشمولة بحكم المادة ٢، فقرة ب، من قانون الإيجارات الجديد ... ٤٣٧
ثالثاً: المقصود بالمستأجر وفقاً لنص المادة ٢، فقرة ب، من قانون الإيجار الجديد.. ٤٣٩
رابعاً: التعويض المستحق للمستأجر..... ٤٤٢

المطلب الثاني: الحكم بالإخلاء على المستأجر ٤٤٢
أولاً: الإخلاء لعلة التقصير بدفع الأجرة ٤٤٢
ثانياً: الإخلاء لعلة الإساءة في استعمال المأجور ٤٦١
ثالثاً: الإخلاء لعلة التأجير للغير أو التنازل عن المأجور ٤٧١
رابعاً: الإخلاء لعلة السكنى ٤٧٧
خامساً: الإخلاء لعلة الهدم والبناء مجدداً ٤٩٤
سادساً: إخلاء العرصة للبناء ٥٠٠
سابعاً: الإخلاء لعلة التملك ٥٠١
ثامناً: الإخلاء لعلة الترك ٥٠٧
المراجع ٥١٣


وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

مقدمة عامة

يعد عقد الإيجار، في عصرنا الحديث، من أهم العقود التي يتعامل بها الكثير من أفراد المجتمع، فمن المتعذر أن نجد شخصاً لم يمر في حياته بتجربة الإيجار أو الاستئجار. فعقد الإيجار بالرغم من وروده ضمن أحكام التقنين المدني، إلا أن البعد الاجتماعي لهذا العقد ليس بخافٍ على أحد، فالمشرع من خلال هذا العقد إنما يحقق غاية اجتماعية تسمو بأبعادها عن البعد الثنائي لهذه العلاقة التعاقدية، إلى بعد اجتماعي يساهم في تحقيق الاستقرار والسلم الاجتماعي. ومن هنا تبرز الأهمية الكبرى لدراسة هذا العقد في هذا الكتاب.

أضف إلى ذلك فإن الكتب التي تناولت هذا العقد ليست بالكثيرة في المكتبة القانونية السورية.

ورغبة منّا في تعميق الفكر القانوني المقارن لدى طلابنا الأعزاء، فقد قارنا التشريع السوري بالتشريعين المصري واللبناني.

والله ولي التوفيق

القسم الأول

الأحكام العامة لعقد الإيجار

الدكتور محمد عرفان الخطيب

Damascus University

خطة البحث

سوف نتناول في القسم الأول من هذا الكتاب دراسة الأحكام العامة لعقد الإيجار وفق المنهجية التالية:

فصل تمهيدي: التطور التاريخي لعقد الإيجار

المبحث الأول: عقد الإيجار في التشريعات القديمة

المبحث الثاني: عقد الإيجار في التشريعات العربية

الباب الأول: التعريف بعقد الإيجار

الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار وأهميته

المبحث الأول: ماهية العقد

المبحث الثاني: أهمية العقد

الفصل الثاني: إثبات الإيجار ونفاذه

المبحث الأول: إثبات الإيجار

المبحث الثاني: نفاذ عقد الإيجار في حق الغير

الفصل الثالث: تفسير عقد الإيجار

الباب الثاني: أركان عقد الإيجار

الفصل الأول: التراضي في عقد الإيجار

المبحث الأول: وجود التراضي

المبحث الثاني: شروط الصحة

الفصل الثاني: محل الإيجار

المبحث الأول: ماهية الشيء المؤجر

المبحث الثاني: مدة الإيجار

المبحث الثالث: الأجرة

Damascus University

فصل تمهيدي

التطور التاريخي لعقد الإيجار

إن عقد الإيجار، بالرغم من أهميته الكبرى، لم يأخذ شكله الحالي إلا نتيجة تداخل مصالح عديدة، من جهة مصالح المالكين في الاستثمار والانتفاع بأملاكهم من خلال تأجيرها، ورغبة أصحاب الحاجة، من غير الملاك، في تأمين السكن الاجتماعي المناسب والذي يفي بحاجتهم من خلال استئجار هذه الأملاك. ولعل هذه المعادلة هي التي أعطت لعقد الإيجار طابعاً اجتماعياً خاصاً. وإذا كان المشرع لم يعر هذا العقد أهمية خاصة فيما مضى، فإنه في العصر الحديث بدأ يهتم أكثر فأكثر بهذا العقد ليضع له تشريعات قانونية خاصة تخرجه عن الإطار العام المحكوم بالقواعد العامة للقانون. كل ذلك رغبة من المشرع في تحقيق عدالة اجتماعية مثلى، من خلال الوقوف إلى جانب الطرف الأولى بالحماية في هذه العلاقة الإيجارية، (المستأجر).

للوقوف بشكل أوضح على هذه المعطيات، نتناول بالدراسة التطور التاريخي لهذا العقد وفق المنهجية التالية:

المبحث الأول: عقد الإيجار في التشريعات القديمة

المطلب الأول: عقد الإيجار في العصور القديمة

المطلب الثاني: عقد الإيجار في التشريع الروماني

المبحث الثاني: عقد الإيجار في التشريعات العربية

المطلب الأول: القوعد القانونية العامة (القانون المدني)

المطلب الثاني: القواعد القانونية الاستثنائية (القوانين الاستثنائية)


وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

المبحث الأول

عقد الإيجار في التشريعات القديمة

يمكن القول بأن عقد الإيجار في التشريعات القديمة مر بمرحلتين أساسيتين: **الأولى**، كانت متعثرة، ظهرت مع بداية المجتمع الإنساني، **والثانية**، بدأت وتبلورت في التشريع الروماني، حيث أقر هذا الأخير، بإمكانية التعامل القانوني بهذا العقد

المطلب الأول

عقد الإيجار في العصور القديمة

يتفق مفكرو وشراح القانون أن المجتمع الإنساني في بداية عهده لم يكن يعرف عقد الإيجار. فأول عقد عرفته البشرية هو عقد المقايضة ثم عقد البيع بعد أن اخترعت النقود. حيث كانت العقود الأخيرة لازمة في التعامل بين فئات المجتمع القادرة.

ثم بعد فترة ليست بالقصيرة ظهر عقد الإيجار، ويرجع المفكرون هذا التأخر لعوامل عديدة يمكن أن نرجعها إلى عاملين أساسين، الأول اجتماعي والثاني فكري قانوني.

أولاً– العامل الاجتماعي: تأخر ظهور الطبقة الوسطى

في ظل النظام الاجتماعي القديم كان المجتمع مقسوماً إلى طبقتين لا ثالث لهما، هما الأسياد والعبيد، الأمر الذي لم يكن من المتوقع فيه أن يظهر فيه هذا

العقد. فالعبد ملك لسيده ويعيش في ملكه لا في مسكن مستقل. فطبيعة **التعامل الإيجاري** تقتضي وجود طبقة اجتماعية وسطى قادرة على دفع الأجرة **للانتفاع من** الشيء المملوك للغير وغير قادرة على التملك. لذلك تأخر ظهور هذا العقد إلى حين تكون هذه الطبقة التي تحتاج إلى المسكن ولكن لا تستطيع تملكه. حيث تكونت من مزيج مختلط من طبقة العبيد الذين تحرورا من أسيادهم من جهة، ومن الملاك الذين أضاعوا ما يملكون واضطروا إلى تلمس أسباب العيش من كسب أيديهم فهبطوا إلى طبقة أدنى، من جهة أخرى.

ثانياً–العامل الفكري القانوني: مفهوم الملكية المقترن بالحيازة

إن الفكر الإنساني في بداية ظهوره لم يكن يتصور أن يكون للشخص حيازة الشيء والسيطرة عليه دون أن يكون مالكاً له في ذات الوقت، فالملكية كانت مقترنة بالحيازة، ولا يتصور أن يظهر عقد الإيجار إلا مع الإيمان بإمكانية وجود الحيازة المستقلة عن الملكية. بتعبير آخر، إلا إذا أمكن لهذا الفكر أن يتخلص من فكرة الاندماج بين الملكية والحيازة وإمكان أن توجد الحيازة بشكل مستقل عن الملكية، وهذا ما ظهر بعد فترة من الزمن.

المطلب الثاني

عقد الإيجار في التشريع الروماني

عرف الرومان عقد الإيجار حيث نجد في وثائق القانون الروماني ما يؤيد التجاء الحكومة إلى هذا العقد لتأجير أراضيها ومحاجرها ومصايدها للأفراد وذلك بطريق المزاد العلني، وما لبث أن نهج الأفراد في معاملاتهم نهج الحكومة فأصبحوا يلجؤون إلى هذا

العقد، بل إنهم قد استعاروا القواعد والأحكام التي كانت تحكم عقود الإيجار الحكومية لتطبيقها على عقود إيجارهم.

ويرى بعض الفقهاء [1] أن عقد الإيجار في القانون الروماني قد اقتصر أول الأمر على إيجار الدواب والعبيد لاستغلالها في أوقات الحصاد بينما يرى آخرون أن هذا العقد قد شمل العقارات شموله للمنقولات كما أنه قد بدأ بالعقارات الخاصة بالسكن قبل أن يمتد ليشمل الأراضي الزراعية.

على أية حال، فقد كان القانون الروماني يفرق بين نوعين من الإيجار:

١) إيجار الأشياء، وهو الذي يرد على منفعة الأشياء.

٢) إيجار الأعمال، وهو الذي يرد على عمل الإنسان الحر.

تجدر الإشارة، إلى أن هذا التقسيم، لعقد الإيجار، ما يزال موجوداً في العديد من الشرائع القانونية التي استقت أحكامها من القانون الروماني. فيقسم القانون المدني الفرنسي، في المادة (١٠٧٨) الإيجار إلى قسمين أساسيين: إيجار الأشياء وإيجار الأعمال. كذلك فعل المشرع اللبناني في قانون الموجبات والعقود اللبناني، فقد عرض المشرع في الكتاب الرابع من قانون الموجبات والعقود لإيجار الأشياء (المواد من ٥٣٣-

---

[1]. انظر في القانون المدني الفرنسي، جيرار في القانون الروماني، ص. (٥٨) هامش، (٤)، نقلاً عن رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة للإيجار، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، ١٩٩٤، ص. (٨).

٦٢٣) وفي الكتاب الخامس لإجارة الخدمة أو عقد الاستخدام في إجارة الصناعة أو عقد المقأولات (المواد من ٦٢٤-٦٥٦). كما أن القانون المدني المصري القديم قد سار في ذات الاتجاه عندما قرر في المواد (٤٤٤/٣٦١) أن الإيجار على نوعين: إجارة الأشياء وإجارة الأشخاص وأرباب الصنائع.

المبحث الثاني

عقد الإيجار في التشريعات العربية

لم تخرج التشريعات العربية في معالجتها لعقد الإيجار عن المبادىء العامة التي سارت عليها مختلف التشريعات القانونية، حيث نصت هذه الدول على القواعد العامة للإيجار في القانون المدني، ومن ثم، ونظراً للطبيعة الخاصة لهذا العقد، وضعت هذه الدول تشريعات قانونية خاصة بهذا العقد جاءت على سبيل الاستثناء.

المطلب الأول

القواعد القانونية العامة (القانون المدني)

لدراسة هذه القواعد، نعرض لها، أولاً، بشكل مقارن، قبل الحديث عن أهميتها، ثانياً.

§- عرض القوانين

مرّ تنظيم أحكام الإيجارات في التشريع المدني العام بمرحلتين:

المرحلة الأولى

مجلة الأحكام العدلية

صدرت المجلة أيام الحكم العثماني في ٢١ شعبان ١٢٩٣ بعد جهد إستمر احدى وعشرين سنة، وكانت أول محأولة جدية لتقنين الحقوق المدنية. حيث أحدثت، حين صدورها، انقلاباً قانونياً خطيراً في الحياة التشريعية والقضائية للدول العربية آنذاك، كونها رسخت، وللمرة الأولى، مبدأ التقنين المدني في التشريعات العربية. فقد

وقد تناولت مجلة الأحكام العدلية تنظيم شؤون الإجارة بأنواعها المختلفة بالمواد من (٤٠٤ إلى ٦١١).

فالمادة (٤٠٥) من المجلة عرفت عقد الإيجار وفق ما يلي: «الإجارة في اللغة: بمعنى الأجرة وقد استعملت في معنى الإيجار أيضاً وفي اصطلاح الفقهاء: بمعنى بيع المنفعة المعلومة في مقابلة عوض معلوم».

كما بينت المادة (٤٢١) من المجلة أنواع الإجارة بالقول: «الإجارة باعتبارها المعقود عليه على نوعين: النوع الأول: عقد الإجارة الوارد على منافع الأعيان ويقال للشيء المؤجر عين المأجور وعين المستأجر أيضاً وهذا النوع ينقسم إلى ثلاثة أقسام: القسم الأول: إجارة العقار كإيجار الدور والأراضي، القسم الثاني: إجارة العروض كإيجار الملابس والأواني، القسم الثالث: إجارة الدواب النوع الثاني: عقد الإجارة الوارد على العمل وهنا يقال للمأجور أجير كاستئجار الخدمة والعملة واستئجار اصحاب الحرف والصنائع هو من هذا القبيل، حيث إن إعطاء السلعة للخياط مثلاً ليخيط ثوباً يصير إجارة على العمل كما أن تقطيع الثوب على أن السلعة من عند الخياط استصناع».

أما المادة (٤٣٣) فقد أوضحت أهمية الإيجاب والقبول في انعقاد العقد، حيث نصت: «في بيان مسائل ركن الإجارة تنعقد الإجارة بالإيجاب والقبول كالبيع».

لكن مجلة الأحكام العدلية بالرغم من أهميتها، لم تستطع، نظراً لطبيعتها الفقهية، أولاً، وللتطورات الاجتماعية والاقتصادية التي كانت يشهدها العالم العربي حين ذاك، ثانياً، أن تؤدي دورها كتشريع مدني عصري، وفقاً لما هو مأمول من أي تشريع مدني، الأمر الذي عجل في الانتقال إلى مرحلة التقنين المدني بشكله القانوني


وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

المرحلة الثانية

التقنين المدني

كما سبقت الإشارة، نظراً لعجز المجلة عن تحقيق الغرض المقصود، بأن تكون مرجعاً عصرياً للأفراد والجماعات في تنظيم علاقاتهم المدنية، ونتيجة للتطورات الحاصلة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية للمجتمعات العربية، وبعد أن حققت العديد من الدول العربية استقلالها الوطني، فقد كانت الحاجة ملحة لاستصدار قانون مدني حديث.

وبالفعل صدر القانون المدني السوري بالمرسوم التشريعي رقم (٨٤) تاريخ ١٨ أيار ١٩٤٩ ولا يزال ساري المفعول. والقانون المدني المصري رقم (١٣١) لعام ١٩٤٨ والصادر بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٤٨، وقانون الموجبات والعقود اللبناني.

أولاً- القانون المدني السوري

نظم المشرّع السوري أحكام الإيجار في الكتاب الثاني للكتاب المدني المسمى بالعقود المسماة وتحديداً في بابه الثاني المتعلق بالعقود الواردة على الانتفاع بالشيء، حيث تناول المشرّع دراسة عقدي الإيجار (٥٢٦-٦٠١) والعارية (٦٠٢-٦١١).

بالنسبة للقواعد القانونية المتعلقة بالإيجار فقد تناول المشرّع هذا الموضوع في

مجموعتين:

الأولى: تناولت دراسة عقد الإيجار بصورة عامة (٥٢٦-٥٧٦)،

والثانية: تناولت دراسة بعض أنواع الإيجارات (٥٧٧-٦٠١).

المجموعة الأولى، الأحكام المتعلقة بالإيجار بوجه عام

في هذا الإطار تناول المشرع بداية تعريف عقد الإيجار (٥٢٦)، ومن ثم الإشارة إلى الأحكام القانونية الخاصة بتحديد أصحاب الحق في الإجارة (٥٢٧-٥٢٨) وطبيعة الأجرة ومقدارها والأسس التي يجب اتباعها في تحديدها (٥٢٩-٥٣٠)، وكذلك الحديث عن مدة الإيجار والأسس المتبعة في تحديد هذه المدة في حال عدم تعيينها من قبل أطراف العقد (٥٣١).

بعد ذلك تناول المشرّع الحديث عن الآثار المترتبة على عقد الإيجار من حيث التزامات كل من الطرفين، فتحدث المشرّع بداية عن التزامات المؤجر تجاه المستأجر، (٥٣٢-٥٣٦/٥٣٩-٥٤٠/٥٤٣-٥٤٤). وكذلك تناول المشرّع أحكام الهلاك الكلي والجزئي للعين المؤجرة وأثره على التزامات الطرفين في العقد، (٥٣٧).

ثم تناول المشرّع الحديث عن الأحكام المتعلقة بفسخ العقد أو إنقاص الأجرة نتيجةً لعمل قانوني من جهة حكومية ما أثر في القدرة على الانتفاع بالعين المؤجرة، (٥٤٢). وتحدث المشرّع في المادة، (٥٤١) عن الأحكام القانونية المتعلقة بالتفضيل بين المستأجرين في حال تعدد المستأجرون لعين واحدة، وفي المادة، (٥٤٥-٥٤٦) تناول المشرّع الحديث عن ضمان العيب والتعرض المترتب للمستأجر تجاه المؤجر.

ثم عرض المشرّع لالتزامات المستأجر، (٥٣٨/٥٤٧-٥٥٥/٥٥٧-٥٥٩)

وتناولت المادة، (٥٥٦) الحديث عن حق المؤجر في حبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة والقابلة للحجز ضماناً لحقوقه التي تثبت بمقتضى عقد الإيجار.

بعد ذلك تناول المشرع دراسة أحكام التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي، (٥٦٠-٥٦٤)، ومن ثم الحديث عن الأحكام القانونية المتعلقة بإنهاء الإيجار، (٥٦٠-٥٦٧)، وكذلك آثار موت المستأجر أو إعساره على عقد الإيجار (٥٦٨-٥٧٠). أما المواد، (٥٧١- ٥٧٣) فقد حددت الأحكام القانونية لانتقال ملكية العين المؤجرة إلى مالك جديد وأثر ذلك على المستأجر السابق.

أخيراً، في المواد، (٥٧٤-٥٧٦) تناول المشرع الحديث عن الحالات الخاصة لإنهاء العلاقة الإيجارية.

المجموعة الثانية، الأحكام الخاصة ببعض أنواع الإيجارات

حيث تناول بداية الحديث عن إيجار الأراضي الزراعية والأحكام القانونية المتعلقة بذلك بالإضافة إلى التزامات المستأجر، المواد (٥٧٧- ٥٨٥)، ثم تناول المشرع الحديث عن أحكام عقد الزراعة، المواد، (٥٨٦-٥٩٤). بعد ذلك تناول المشرع الحديث عن الأحكام القانونية المتعلقة بإيجار الوقف والقواعد القانونية الناظمة لهذه العلاقة الإيجارية، في المواد، (٥٩٥-٦٠١).

ثانياً- القانون المدني المصري

نظم المشرع المصري عقد الإيجار في القانون المدني في الفصل الأول من الباب الثاني المتعلق بالعقود الواردة على الانتفاع بالشيء من الكتاب الثاني الخاص بالعقود المسماة وذلك في المواد (٥٥٨-٦٣٤)، مخصصاً المواد (٥٥٨-٦٠٩) للإيجار بوجه عام، والمواد (٦١٠-٦٣٤) لبعض أنواع الإيجار وهي الإيجار الزراعي وعقد

المزارعة وإيجار الوقف.

حيث خصصت المواد (٥٥٨-٥٦٣) لأركان الإيجار وطرق إثباته. وفي هذا الصدد بيّن القانون مدة الإيجار التي يملكها من له حق الإرادة، وبيّن الحد الأقصى لمدة الإيجار بثلاث سنوات، وبيّن مواعيد التنبيه إذا كان عقد الإيجار لمدة غير محددة، وجعل الحكم واحداً في الإيجار الذي لم يتفق فيه على المدة والإيجار المعقود لمدة غير محددة، والإيجار الذي اتفق فيه على مدة محددة وإيجار اتفق فيه على مدة محددة ولكن تعذر إثبات هذه المدة.

كذلك الأمر في الأجرة، فإن حكم القانون واحد في إيجار لم يتفق المتعاقدان على الأجرة به أو اتفقا ولكن تعذر إثبات ما اتفقا عليه، وجعل الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة وحذفت المادتين (٤٤٦/٣٦٣) من التقنين القديم التي تضع قواعد خاصة لإثبات الإيجار ملتزمة جانب التشدد، حيث لم يجد المشرع مبرراً لتخصيص عقد الإيجار بالتشدد في إثباته.

وقد خصصت المواد (٥٦٤ إلى ٥٧٨) لبيان التزامات المؤجر. وقد جعل القانون هذه الالتزامات إيجابية ولم يجعلها سلبية كما كانت في التقنين القديم. وقد وردت المواد (٥٧٩-٥٩٢) لبيان التزامات المستأجر فبيّن القانون أوجه الاستعمال المباحة للعين المؤجرة ومنها الأجهزة المسموح بوضعها لتوصيل المياه والكهرباء والغاز والهاتف والمذياع وما إلى ذلك، وحدد مسؤولية المستأجر عن الحريق وأوجب عليه إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله. وليس للنصوص التي تقرر هذه الأحكام نظير في التقنين القديم. ونقل المشرع من تقنين المرافعات حق المؤجر في حبس

المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ضماناً للأجرة فوضع النص في مكانه الطبيعي.

وفي المواد (٥٩٣-٥٩٧) أورد المشرع الأحكام الخاصة بالتنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، ففصل المشرع الأحكام المتعلقة بذلك لأهميتها العملية، وبيّن بشكل خاص أنه إذا اشترطت موافقة المؤجر فلا يجوز لهذا الأخير أن يمتنع عن الموافقة إلا لسبب مشروع. كما بيّن علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار والمستأجر من الباطن وذكر الأحوال التي تبرأ فيها ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر، مما لم يوجد له مقابل في التقنين القديم.

وقد خصص المشرع المواد (٥٩٨-٦٠٦) لوضع القواعد الخاصة بانتهاء الإيجار وبموت المستأجر أو إعساره، فنص القانون على التحديد الضمني وبين أحكامه بما لا نظير له في التقنين القديم، وبيّن أحكام إنهاء الإيجار ببيع العين بياناً وافياً. وعرض لحالات لم يعرض لها التقنين القديم في إعسار المستأجر، وفي حاجة المؤجر للعين المؤجرة لسكناه أو لاستعماله الشخصي. وذكر سببين جديدين لإنهاء الإيجار أولهما موت المستأجر إذا كان انتقال التزاماته إلى الورثة مرهقاً لهم، والثاني فسخ الإيجار بالعذر إذا كان تنفيذه مرهقاً للمستأجر أو المؤجر. وطبق هذا السبب في نقل الموظف إلى مكان آخر.

ثالثاً- في قانون الموجبات والعقود اللبناني

نظم المشرع اللبناني عقد الإيجار في قانون الموجبات والعقود في الكتاب الرابع من القسم الخاص بالعقود وذلك في المواد (٥٣٣-٦٢٣). مخصصاً المواد (٥٣٣-٦٠١) للإيجار بوجه عام، حيث تكلم في الباب الأول عن الأحكام العامة،

حيث تكلم أولاً عن القواعد المرعية في كل الإيجارات ثم بين القواعد المختصة بإيجار العقارات. وفي الباب الثاني عرض لمفاعيل الإيجار أو آثاره، فتكلم عن موجبات المؤجر ثم عن هلاك المأجور بتعيبه ثم عن موجبات المستأجر. وفي الباب الثالث تكلم عن انتهاء الإيجار سواء بحلول الأجل أم بالفسخ. وفي الباب الرابع والأخير تكلم عن إيجار الأراضي الزراعية في المواد (٦٠٢-٦٢٣).

ويلاحظ أن قانون الموجبات والعقود، في شأن ما اشتمل عليه من قواعد الإيجار، يسري على كافة أنواع الإيجار، باستثناء تلك التي تخضع لقانون إيجارات المساكن الصادر في ٢٣ تموز ١٩٩٢ تحت رقم ١٩٩٢/١٦٠، كما أن القانون الأخير في تنظيمه لإيجارات العقارات المبنية لم يشتمل على كافة القواعد القانونية في هذا الصدد، الأمر الذي يحتم الرجوع إلى القواعد العامة الواردة في قانون الموجبات والعقود في هذا الشأن.

في الختام، نستطيع القول بأن الإيجار وفقاً لقواعد القانون المدني، في التشريعات العربية كافة، يقوم على مبدأ رئيسي هو: «**احترام إرادة المتعاقدين**» في كافة مراحل التعاقد من الاتفاق إلى الإبرام وصولاً إلى الإنهاء. ولا ريب أن أحكام القانون المدني، بالأسس المذكورة التي تضمنها، من شأنها أن تحقق قسطاً كبيراً من العدالة بين أطراف العلاقة الإيجارية، ومن هنا تبرز الأهمية القانونية لدراسة هذه القواعد.

§§- أهمية دراسة القواعد العامة

تبرز أهمية دراسة هذه القواعد في نقطتين أساسيتين: الأولى، تتمثل بإعادة الاحترام للمبدأ القانوني القائم على احترام الحرية التعاقدية لأطراف العقد، والثاني، يتمثل بالصفة التكميلية لهذه القواعد.

أولاً- احترام الحرية التعاقدية

إذا كانت التشريعات الاستثنائية في مجال إيجار العقارات قد استحوذت على اهتمام كل من الفقه والقضاء لما يزيد عن نصف قرن، فإن بعث مبدأ الحرية التعاقدية في هذا المجال في الوقت الحاضر قد زاد من أهمية دراسة القواعد العامة في القانون المدني [٣].

ففي الوقت الحاضر، خاصة بعدما عادت السيادة لنظام الاقتصاد الحر وسياسة الخصخصة في معظم بلدان العالم، هناك توجه عام بضرورة العودة إلى القواعد العامة

---

[٣]. انظر في ذلك، توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، ١٩٨٤، ص. (٣٣) وما بعد. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، الجزء الثاني، دار النهضة العربية للطباعة، بيروت، لبنان، ١٩٩٨، ص. (٤٣) وما بعد.

في القانون المدني لتحكم العلاقة بين الملاك والمستأجرين، وذلك حتى يعاد التوازن المفقود إلى هذه العلاقة. وقد كان لهذا الأمر صداه الواسع في التشريعات الحديثة التي صدرت منذ أوائل التسعينات في كثير من البلدان، وبصفة خاصة في سوريا ومصر ولبنان.

إلا أنه، يجب التأكيد، أنه بالرغم من بعث مبدأ الحرية التعاقدية في مجال الإيجارات في الوقت الحاضر وما ترتب عليه من العودة بقوة إلى القواعد العامة فإن هذه القواعد لم تفقد أهميتها حتى في ظل تطبيق القوانين الخاصة، كما أن دورها من الناحية العملية لم ينقص باعتبارها الشريعة العامة التي تسود أحكامها سائر معاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار.

ثانياً– الصفة التكميلية

طبقاً لقواعد التفسير، فإن القواعد الخاصة في قوانين الإيجارات تطبق إذا تعارضت مع القواعد العامة في القانون المدني. فالقواعد العامة تظل تحكم كل ما لا يتعرض له التشريع الخاص بالتنظيم باعتبارها الأصل العام الذي يرجع إليه فيما لم يرد بشأنه تنظيم خاص. فالأحكام الخاصة بإيجار العقارات أو بالإيجار الزراعي لم تأت كاملة وشاملة لكل ما يتعلق بهذه العقود وإنما عنيت فقط بإيراد بعض الأحكام الخاصة بها، ولذلك تظل عقود إيجار العقارات وعقود الإيجار الزراعي، في غير هذه الأحكام والواردة في هذه التشريعات الخاصة، خاضعة للتنظيم العام الوارد في القانون المدني.

علاوة على ذلك فإنه عند إلغاء التشريع الخاص، فإن القواعد تسترد كامل سلطانها وتدخل حيز التطبيق من جديد، هذا ما لم يحل محل التشريع الملغى تشريع آخر.

كما أنه لا يغيب عن الأذهان، أن التشريعات الخاصة بالإيجارات محددة بنطاق مكاني معين، ولذلك ما لا يدخل في هذا النطاق من العقارات يظل محكوماً بالقواعد العامة في القانون المدني. كما أن هذه التشريعات، من حيث المبدأ، تشريعات استثنائية أي ذات نطاق زماني محدد بالرغم من استمرار ذلك لزمن طويل. علاوة على أن نطاق هذه القوانين من حيث الأشخاص مقيد أيضاً بالحدود التي يرسمها المشرع في التشريع الخاص. كل ذلك يكشف بوضوح ضرورة دراسة القواعد العامة في القانون المدني جنباً إلى جنب مع دراسة القواعد الخاصة الواردة في التشريعات الاستثنائية.


وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

المطلب الثاني

القواعد القانونية الاستثنائية

(القوانين الاستثنائية)

نتيجة للتطورات الاقتصادية والاجتماعية في أعقاب الحربين العالميتين وما نتج عنهما من عدم مواكبة الاستثمارات العقارية للزيادة المضطردة في السكان واختلال للتوازن في العلاقة بين الملاك والمستأجرين لصالح الأولين الذين يرغبون في زيادة الأجرة، الأمر المتاح لهم وفقاً لمبدأ الحرية التعاقدية، وما يرتبه من إمكانية إخراج المستأجر الأصلي وإبداله بمستأجر آخر يدفع أجراً أعلى، أو إجبار المستأجر الأصلي على دفع الأجرة الأعلى.

هذه النتائج وغيرها دفعت بالمشرع، في العديد من الدول العربية، إلى التدخل بعدة قوانين استثنائية لحماية المستأجرين من تعسف الملاك، عبر تشريع قوانين استثنائية تهدف إلى تحقيق أكبر قدر من التوازن بين مصالح المستأجرين من جهة والمالكين من جهة أخرى، من خلال ضمان استمرار المستأجر في العين المؤجرة بحكم الإمتداد القانوني لعقد الإيجار من ناحية، والحد من مغالاة الملاك في تقدير الأجرة وضمان معقوليتها من جهة أخرى. فهل وفق المشرع في مسعاه ؟

للوقوف بشكل أكثر وضوحاً، سنتناول بداية عرض هذه القوانين، ومن ثم الحديث عن الخصائص المميزة لهذه التشريعات، وأخيراً الغاية المرجوة منها.

§- عرض القوانين

أولاً- في التشريع السوري

قوانين عديدة تناولت موضوع الإيجار في التشريع السوري نستعرضها فيما يلي:

١) بتاريخ ١٩٤٣/١٢/٢٩ صدر أول تشريع خاص يتناول موضوع الإيجارات بالقانون رقم /٢٦/، حيث بدأت أزمة السكن تبرز في سورية وبدت الحاجة ماسة إلى ضرورة تنظيم العلاقات الإيجارية.

٢) بتاريخ ١٩٤٩/٢/١٥ صدر القانون رقم /٤٦٤/ الذي جاء في (١٩) مادة احتوت على تنظيم العلاقات الإيجارية. وقد تضمن القانون تمديداً بقوة القانون للعقود الإيجارية لمصلحة المستأجرين. كما تضمن انتقال العلاقة الإيجارية بالوراثة من المستأجر إلى ورثته.

٣) بتاريخ ١٩٥٠/١٢/٣١ صدر قانون جديد للإيجار بالرقم /٦٣/ وقد نظم لأول مرة جواز طلب تقدير بدل الإيجار قضائياً (التخمين).

٤) بتاريخ ١٩٥٢/٢/١١ صدر قانون الإيجار بالمرسوم التشريعي رقم /١١١/، والذي استمر العمل بأحكامه، مع بعض التعديلات، حوالي نصف القرن.

٥) بتاريخ ١٩٨٧/٧/٣٠ صدر المرسوم التشريعي رقم /٣/ المسمى: «قانون الإيجار الموسمي».

٦) أخيراً، صدر قانون الإيجار رقم /٦/ تاريخ ٢٠٠١/٢/١٥ الذي أتى ببعض

الأحكام الجديدة في مجال الإيجار، وأبقى بعضها القديم.

ونظراً لأهمية التشريعات الثلاثة الأخيرة فإننا سنتناولها بشيء من التفصيل.

١- المرسوم التشريعي رقم /١١١/ لعام ١٩٥٢

نعرض بداية للأساس القانوني لهذا المرسوم قبل الحديث عن آثاره.

(أ) الأساس القانون للمرسوم التشريعي رقم /١١١/ لعام ١٩٥٢

يعد المرسوم التشريعي رقم /١١١/ لعام ١٩٥٢هو القانون الفعلي الأول الناظم للعلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر. ومما جاء في أسبابه الموجبة: «أن مصالح المؤجر والمستأجر المتباينة يجعل وضع نص تشريعي يؤمن هذه المصالح جميعها بحكم المستحيل، وحسب الشارع أن يقرّب وجهة نظر الفريقين ويعمل على رفع ما يمكن رفعه من الاضرار، ويقر إلى حد ما مبادئ العدالة التي تتفق مع مصلحة المجتمع السوري الاجتماعية والاقتصادية».

كما يعد هذا القانون، شأنه شأن أغلب القوانين ذات الصبغة الاجتماعية نموذجاً للفكر القانوني القائم على مبدأ تحقيق العدالة الاجتماعية في العلاقة الإيجارية من خلال حماية الطرف الأضعف في هذه العلاقة. فالدراسة المعمقة لنصوص هذا القانون

والتعديلات اللاحقة له [٤]، تبين بوضوح الفلسفة التشريعية للمشرّع السوري في العلاقة الإيجارية والقائمة على أساس حماية المستأجر في العلاقة الإيجارية كونه يمثل الطرف الأولى بالحماية فيها في مواجهة المؤجر الذي يمثل الطرف الاقوى اقتصادياً.

وللحقيقة نقول أن القاعدة القانونية القائمة على حماية المستأجر في العلاقة التعاقدية بكونه الطرف الأولى بالحماية، وإن كانت لا تخلو من بعض المصداقية، فلا

---

[٤]. أجرى المشرع تعديلات عديدة على المرسوم من أهمها ثلاثة تعديلات هي: التعديل الأول: المرسوم التشريعي رقم /٢٤/ تاريخ ١٩٦٥/١/٢٥، وبموجب هذا التعديل خفضت بدلات الإيجار بنسبة /٢٥%/ للمساكن والمتاجر، وزاد التخفيض إلى نسبة /٣٠%/ بالنسبة للعقارات السكنية المؤثثة (المفروشة). على أن هذا التعديل اعطى لكل من المستأجر والمؤجر الحق في الادعاء بالغبن. وبذلك حافظ على نوع من التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية. التعديل الثاني: المرسوم التشريعي رقم /١٨٧/ تاريخ ١٩٧٠/٩/٧، وقد قضى هذا التعديل بتخفيض بدلات الإيجار للمسكن ولاستعمالات الجهات العامة بنسبة تتراوح بين (٢٥ ــ ٣٠%) من بدلات الإيجار السارية بتاريخ صدوره. على أن الجانب الأكثر أهمية في هذا التعديل هو منع المالك من حق الادعاء بالغبن (التخمين) للعقارات التي خفضت بدلات إيجارها مهما امتد زمن الأشغال. التعديل الثالث: المرسوم التشريعي رقم /١٣/ تاريخ ١٩٧١/٢/٤، حيث جاء في الأسباب الموجبة لهذا التعديل، «أن المرسوم التشريعي /١٨٧/ لعام ١٩٧٠ قد صدر دون أن يلحظ أنه بمحاولة منع المؤجر من الادعاء بالغبن تجاه المستأجر الذي لجأ إلى التخفيض قد أضر بمصلحة عدد كبير جداً من المواطنين غير المستغلين، وأثر بصورة غير مباشرة على قطاع كبير من اليد العاملة في مهنة البناء، فيكون التعديل قد أحدث تذمراً وشكوى بين المواطنين عامة وأوجد توتراً في العلاقات الإيجارية انعكس بصورة مضرة على مصلحة الطرفين في عقد الإيجار».

يمكن، شأنها شأن كافة القواعد القانونية، تعميمها والقول بانطباقها المطلق على كافة الحالات. ففي العلاقة الإيجارية يمكن لطرفي العقد أن يكونوا على قدم المساواة في القوة الاقتصادية، كما يمكن أن يكونا متباعدين في هذه القوة، كما يقع في أحيانٍ، ليست بالقليلة، أن يكون المستأجر هو الطرف الأقوى في العلاقة الإيجارية وليس العكس، سيّما عندما يتدخل المشرّع. فإذا كان تدخل المشرّع مطلوب في العلاقة الإيجارية القائمة بين مؤجر قوي ومستأجر ضعيف بقصد حماية هذا الأخير، فإن هذه الغاية تفقد جدواها وأهميتها عندما تكون العلاقة الإيجارية قائمة بين مؤجر ضعيف ومستأجر قوي، وهذه الحالات ليست بالقليلة. فهنا يكون تدخل المشرّع غير موفق، حيث يجب أن يكون تدخله لحماية الطرف الأولى بالحماية بغض النظر عن كونه مؤجراً أو مستأجراً.

ومن أهم الأحكام الاستثنائية التي احتواها هذا القانون والتي تصب في جملتها في مصلحة المستأجر دون المؤجر، يمكن أن نشير إلى:

١) التمديد الحكمي لعقود الإيجار، بحيث تستمر الإجارة لصالح المستأجر بعد انتهاء مدة العقد، ويقع التمديد لمدة غير محددة.

٢) التحديد الحصري لحالات الإخلاء بشروط حددها قانون الإيجار مع تشديد لها في تعديلات للقانون.

٣) تحديد الأجرة وفق نسبة مئوية من قيمة العقار المأجور وحسب طبيعة الاستعمال، دون التقيد بإرادة المتعاقدين.

٤) منع المالك من الادعاء بالغبن في الأجرة، (التخمين)، بالنسبة للعقارات السكنية، وكذلك العقارات المؤجرة لجهات حكومية. وذلك بموجب التعديل

الوارد في المرسوم التشريعي رقم /١٨٧/ لعام ١٩٧٠، وهذا المنع استمر أكثر من ثلاثين سنة.

وبهذه الأحكام الاستثنائية وغيرها، ترك قانون الإيجار للعام ١٩٥٢ تأثيراً سلبياً على مسألة السكن، ازدادت وتفاقمت في الربع الأخير من القرن الماضي، مما جعل ذلك التأثير يرتقي إلى درجة الأزمة الاجتماعية.

(ب) الانعكاسات السلبية للمرسوم التشريعي رقم /١١١/ لعام ١٩٥٢

إن التطبيق العملي للمرسوم أثبت انعكاساته السلبية التي لم تقتصر على طرفي العلاقة التعاقدية لتطال المجتمع كذلك.

١) انعكاسات المرسوم السلبية على العلاقة التعاقدية بين طرفي العقد

إن الإخلال بالقاعدة القانونية القائمة على كون العقد شريعة المتعاقدين، جعل الملاك يحجمون عن التأجير والمستأجرين يتمسكون بقاعدة الحقوق المكتسبة مما باعد الانسجام بينهما.

فالتطبيق العملي لأحكام هذا المرسوم أبرز حالات كثيرة أصبح فيها المؤجر هو الطرف الأضعف في العلاقة الإيجارية، حيث أن عقود الإيجار التي أبرمت خلال فترة ولاية هذا المرسوم حققت للمستأجر مزايا تكاد تكون شبيهة بعقد البيع في ديمومة واستمرار العلاقة التعاقدية، فانقلبت الموازين ليكون المؤجر طرفاً ضعيفاً والمؤجر طرفاً قوياً. فالمؤجر أصبح مالكاً لعقاره مع وقف التنفيذ والمستأجر حائزاً للعقار ومنتفعاً به، بأجر شبه تافه، ولكن بقوة القانون.

٢) انعكاسات المرسوم السلبية على المجتمع

بداية يجب أن نؤكد بأن فالقاعدة القانونية في أي مجتمع هي جزء من هذا المجتمع تحيا وتتفاعل معه، وبالتالي فإن أثرها بالنسبة للمجتمع يتحدد بمدى تقبل المجتمع لها، وفي حال انعدام هذا الشرط تنقلب القاعدة القانونية أداة معطلة لبناء المجتمع بدلاً من أن تكون أداة بناء وتطوير، وهذا ما أظهره بوضوح أثر هذا القانون على المجتمع، حيث انعكس بصور متعددة:

على الواقع الاقتصادي والاجتماعي، حيث لم تعد مؤسسة الإيجار تؤدي دورها الاقتصادي والاجتماعي المطلوب منها في حل مشكلة السكن لغير المالكين، واستثماره بالنسبة للمالكين، فكثرت الشقق الفارغة وكثر إحجام الملاك عن الإيجار رغم حاجتهم له.

على الصعيد العمراني للدولة، إن ازدياد عدد السكان وعجز مؤسسة الإيجار عن المساهمة في استيعاب هذه الزيادات، إضافة لعدم قدرة الجمعيات التعأونية على تلبية حاجات المجتمع المتزايدة للسكن، دفع العديد من شرائح المجتمع إلى سلوك طريق السكن العشوائي، وليس بخافي الآثار السلبية لهذه الظاهرة على المجتمع [٥].

---

٥. من أهم هذه القوانين في هذا المجال: ١- قانون منع الاتجار بالأراضي رقم /٣/ تاريخ ١٩٧٦/٢/٢٥، ٢- قانون أعمار العرصات رقم /١٤/ تاريخ ١٩٧٤/٣/٢٣ المعدل بالقانون رقم /٥٩/ تاريخ ١٩٧٩/٧/١٥، ٣- قانون التوسع العمراني رقم /٦٠/ تاريخ ١٩٧٩/٧/٢٢، ٤- القانون رقم /٢٦/ لعام ٢٠٠٠ المعدل لقانون التوسع العمراني.

على الصعيد القضائي، حيث كثرت وتشعبت الاجتهادات القضائية الصادرة في هذه الخصوص عن محاكم الاستئناف، الأمر الذي أدى إلى الإفتقاد إلى المرجعية القانونية الواحدة الموحدة لكافة الاجتهادات القضائية والتي تنفي، بالضرورة، مثل هذه التناقضات.

٢- المرسوم التشريعي رقم /٣/ الصادر بتاريخ ١٩٨٧/٧/٣٠ والمسمى «قانون الإيجار الموسمي»

قدم هذا القانون، حين صدوره، حلاً جزئياً غير مكتمل للمشكلة الإيجارية في الدولة. حيث نص القانون على إمكانية إبرام عقود إيجار المساكن لغاية الاصطياف أو السياحة أو الاستجمام، لمدة محدودة أقصاها ستة أشهر، أينما وجدت هذه المساكن، وسواء أكان المستأجر من السوريين أو من أية جنسية أخرى، وتخضع عقود الإيجار الموسمي للأحكام الواردة فيها حصراً، من حيث بدل الإيجار وكيفية استيفائه ومدة الإيجار، ولا يخضع لقاعدتي التمديد الحكمي وتحديد الأجور. كما تعتبر العقود المبرمة وفقاً لأحكام هذا القانون والمسجلة أصولاً لدى الجهة الإدارية المختصة، سنداً تنفيذياً يوضع مباشرة لدى دائرة التنفيذ، حيث يمكن للمؤجر استرداد حيازة عقاره المؤجر إذا لم يتم تسليمه رضاء عند انتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار الموسمي.

ومن الواضح أن المشرع السوري، وإن كان قد قصد من إصدار هذا القانون تقنين أحكام العقد الموسمي، فإنه قد خطى خطوة جريئة نحو العودة إلى القواعد العامة واحترام الحرية التعاقدية لإرادة طرفي العلاقة الإيجارية. فالمشرع بموجب أحكام هذا القانون إنما أراد أيضاً أن يقطع خطوة أولى باتجاه حرية التعاقد، وإن كان ضمن شروط معينة، تحت غطاء العقد الموسمي. وهذا ما أكده التطبيق العملي لهذا القانون، حيث

أصبحت معظم حالات التأجير تتم وفق أحكامه، و لم تعد الأطراف المتعاقدة تلجأ إلى قانون الإيجار رقم /١١١/ لعام ١٩٥٢.

إلا أنه وفي جميع الأحوال فإن هذا القانون، بالرغم من أهميته، لم يقدم حلا مرضياً للمشكلة الإيجارية في القطر، الأمر الذي دفع المشرع إلى العمل على استصدار قانون جديد.

٣- القانون رقم/٦/ لعام ٢٠٠١ [٦]

نعرض فيما يلي الموجبات المبررة لصدور هذا القانون قبل الحديث عن المرتكزات الجديدة التي أتى بها هذا القانون.

(أ) الموجبات المبررة لصدور القانون رقم/٦/ لعام ٢٠٠١

لبيان هذه الموجبات، فإنه من الأهمية بمكان الاطلاع على الأسباب الموجبة لصدور هذا القانون، حيث جاء في مذكرته الإيضاحية:

«تعتبر أحكام الإيجار جزءاً من الحقوق المدنية وأن لهذه الأحكام مزية خاصة، **وأنها ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالحياة الاقتصادية والاجتماعية** وقد مضى على تطبيق قانون

---

[٦]. لمزيد من التعمق في أحكام هذا القانون راجع، محمد الحكم جركو، قانون الإيجار الجديد رقم /٦/ لعام ٢٠٠١، منشورات دار الصفدي، دمشق، ٢٠٠١. محمد علي فينو، قانون الإيجار الجديد رقم /٦/ لعام ٢٠٠١، المطبعة القانونية، دمشق، ٢٠٠١.

الإيجار /١١١/ تاريخ ١٩٥٢ وتعديلاته مدة زمنية طويلة **فظهر، أثناء تطبيق هذا القانون، الكثير من العيوب التي عكسها الواقع الاقتصادي والاجتماعي والعمراني والاجتهادات القضائية المتناقضة بين المحاكم**، فكان لابد من إعادة النظر به وبتعديلاته بشكل يتفق مع **المصلحة العامة**.

وحسب المشرع **أن يقرب وجهة النظر بين المؤجر والمستأجر ويقر مبادئ العدالة التي تتفق مع مصلحة المجتمع وظروفه** انطلاقاً من الواقع الاقتصادي والاجتماعي في سورية والتقدم العمراني، وبناء الجمعيات السكنية التعأونية من قبل القطاع العام والخاص، وتوفر الشقق السكنية الفارغة التي يحجم مالكوها عن تأجيرها مطالبين **بتطبيق قاعدة «العقد شريعة المتعاقدين»**، والمستأجرين الذين يتمسكون **بقاعدة «الحقوق المكتسبة»**.

وبهدف **تحقيق التوازن بين مصلحة المؤجرين والمستأجرين، وتشجيع النمو الاقتصادي والعمراني، وعدم ايجاد الخلل الاجتماعي والتوازن بين قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وقاعدة الحقوق المكتسبة لنصل إلى قانون جديد للإيجار شامل حاكم لكافة القضايا الإيجارية ونصوصه محكمة موحدة تشيع في نفوس المواطنين الهدوء والاستقرار والعدالة والمسأواة فيما بينهم، آخذين بعين الاعتبار كافة الظروف الاقتصادية والاجتماعية والتوسع السكني والعمراني في سورية، واستقرار التشريع وتوحيد الحكم الواحد للقضايا المماثلة** مما أوجب إعادة النظر بالتشريعات الإيجارية الواردة بأحكام المرسوم التشريعي رقم /١١١/ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته، وأحكام المرسوم رقم /٣/ لعام ١٩٨٧ وتوحيد هذه التشريعات جميعاً بقانون واحد والاستغناء عن الأحكام التي لم يعدلها موجب أو ضرورة واقعية، وتعديل بعض

الأحكام أو إضافة أحكام جديدة تنسجم مع هدفنا بالتحديث وتلبية حاجات المجتمع وتطوره الاجتماعي والاقتصادي».

من خلال تحليل هذه المذكرة يمكن لنا أن نحدد الموجبات المبررة لصدور هذا القانون بعاملين أساسين هما: البعد القانوني القضائي، والبعد الاقتصادي الاجتماعي.

١) البعد القانوني والقضائي

وذلك من خلال توحيد النصوص التشريعية المتعلقة بالإيجار والعمل على وضع نصوص قانونية جديدة تتناسب مع تطور المفهوم القانوني للعلاقة التعاقدية القائمة بين المؤجر والمستأجر، والعمل على إعادة التوازن الاجتماعي للعلاقة الإيجارية القائمة على احترام مبدأ الحرية التعاقدية والمحافظة على الحقوق المكتسبة. وبالتالي تحقيق الاستقرار والهدوء والمسأواة في هذه العلاقة الإيجارية من خلال وضع نصوص قانونية تخدم هذه الغايات. كل ذلك في ظل إشراف واهتمام الدولة.

بالإضافة إلى العمل على إيجاد مرجعية قضائية واحدة تسهم في توحيد الاجتهاد القضائي، وتلغي مجموعة الاجتهادات القضائية المتشعبة أحياناً والمتناقضة أحياناً أخرى، والتي أفرزها تطبيق القانون /١١١/ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته في المرحلة السابقة.

٢) البعد الاقتصادي والاجتماعي

إن النصوص القانونية السابقة، والتي كرست في حالات كثيرة مبدأ التمديد الحكمي للعقد، جعلت إرادة المشرع تحل محل إرادة طرفي العقد وبالتحديد إرادة المؤجر في رغبته في الاستمرار في العلاقة الإيجارية بين الطرفين من عدمه، وبالتالي عطلت ركناً أساسياً من أركان تطوير الاستثمار الاقتصادي في الدولة، فلم تعد

مؤسسة الإيجار قادرة على القيام بالمهام المرجوة منها بشقيها الاقتصادي والاجتماعي.

فالإيجار، الذي كما بيّنا سابقاً أهميته الكبرى من الناحيتين الاقتصادية والاجتماعية، لم يعد له ذلك الدور، فكثرت الشقق الشاغرة وكثر الملاك الذين يحجمون عن التأجير رغم حاجتهم له خوفاً من الوقوع في مشاكل التجديد الحكمي للعقد وما يترتب على ذلك من نتائج قد تؤدي إلى تعطيل مفهوم ملكيتهم للعين المؤجرة. الأمر الذي دفع العديد من الملاك إلى التحايل على القانون، وذلك من خلال تأجير عقاراتهم للأجانب بدلاً من المواطنين السوريين كون هذا النوع من التعاقد يتيح لهم، فضلاً عن المكاسب المادية، ضمان المحافظة على ملكيتهم للعقار المؤجر وعدم منازعتهم فيها من قبل أي طرف آخر.

(ب) مرتكزات القانون رقم/٦/ لعام ٢٠٠١

من تحليل الأسباب الموجبة يمكن تحديد المرتكزات الجديدة للقانون بالنقاط التالية:

١) تكريس مبدأ الحرية التعاقدية في العلاقات الإيجارية النافذة اعتباراً من تاريخ صدوره

حيث أصبح تأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطياف أو لاستعمالات الجهات الحكومية وما في حكمها يخضع لإرادة المتعاقدين، سواء فيما يتعلق بتحديد

مدة العقد أو قيمة البدل المقرر للإيجار، بما فيها العلاقة الإيجارية ذات الصبغة التجارية أو الصناعية أو المهنية الحرة أو العلمية [٧].

٢) تكريس مبدأ الحق في إعادة التخمين لقيم العقارات المؤجرة السكنية والحكومية

فقد وجد المشرع أن طائفة من المالكين المؤجرين قد ظلمت بمقتضى أحكام المرسوم التشريعي رقم /١٨٧/ تاريخ ١٩٧٠/٩/٧، الذي خفض بدلات إيجارها بنسبة (٢٥% أو ٣٠%)، ومنعها من الادعاء بالغبن في بدل الإيجار على مدى ثلاثين عاما، من دون ذنب اقترفوه. مما أوجد نوعين من المؤجرين: نوع لا يحق له الادعاء بالغبن لأن عقد إيجاره يعود الأحكام ما قبل ١٩٧٠/٩/٧، ونوع يحق له الادعاء بالغبن مرة كل ثلاث سنوات إذا كان عقده قد تم بعد تاريخ ١٩٧٠/٩/٧.

---

٧. انظر أحكام المادة الأولى من قانون الإيجار رقم (٦) لعام ٢٠٠١ والمعدلة بموجب القانون رقم /١٠/ لعام ٢٠٠٦ والتي تقضي: «أ- يخضع لإرادة المتعاقدين إعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون تأجير العقارات المعدة للسكن أو الإصطياف أو السياحة أو الإستجمام أو المعدة لممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً أو المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الادارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام والمشترك أو المؤسسات التعليمية والمدارس. ب- تبقى العقارات المؤجرة في ظل نفاذ أحكام المرسوم التشريعي رقم /١١١/ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته خاضعة لأحكام التمديد الحكمي وتحديد بدل الايجار».

لذلك ارتأى المشرع أن إنصاف النوع الأول من المؤجرين يقتضي زيادة بدل إيجارهم من جهة، وإعطاءهم الحق في الادعاء بالغبن من جهة أخرى. فقام المشرع في القانون الجديد بزيادة قيمة بدلات إيجار العقارات المؤجرة للسكن أو لغيره المشمولة بالمرسوم التشريعي /١٨٧/ لعام ١٩٧٠ إلى خمسة أمثالها على ألا تقل عن الأجر الاتفاقي الحالي. مع التأكيد بأنه لا يحق لطرفي العقد الادعاء بالغبن إلا بعد مرور خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نفاذ القانون الجديد في ٢٠٠١/٢/٢١ [٨].

٣) تكريس الحق بالنسبة للمؤجرين السابقين بالمطالبة بإخلاء مساكنهم مقابل التعويض

فقد نص القانون على أنه يحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن، فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة أو المؤجرة لها، طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد

---

[٨]. انظر أحكام المادة (٢) من القانون رقم /٦/ والتي تقضي: «آ- تزاد بدلات إيجار العقارات المؤجرة للسكن أو لغيره المحددة وفق احكام المرسوم التشريعي رقم /١٨٧/ تاريخ ١٩٧٠/٩/٧ إلى خمسة أمثالها على ألا تقل عن الاجر الحالي، و لايحق لطرفي العقد الادعاء بالغبن الابعد مرور خمس سنوات اعتبارا من تاريخ نفاذ هذا القانون. ب- اضافة إلى أحكام المادتين (٨ و١٠) من هذا القانون يحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة أو المؤجرة لها طلب إنهاء العلاقة الإيجارية و استرداد العقار المأجور للسكن المشمول بأحكام التمديد القانوني مقابل التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل نسبة (٤٠%) من قيمة البناء المأجور شاغراً و بوضعه الراهن بتاريخ الكشف و الخبرة على المأجور من قبل المحكمة و ذلك بعد ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون».

المأجور المخصص للسكن المشمول بأحكام التمديد القانوني مقابل التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل نسبة (٤٠%) من قيمة البناء المأجور شاغراً وبوضعه الراهن، وذلك بعد ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون [٩].

٤) منح عقد الإيجار المسجل لدى الوحدة الإدارية المختصة صفة السند التنفيذي

فقد اعتبر القانون الجديد عقد الإيجار المسجل لدى الوحدة الإدارية المختصة بمثابة السند التنفيذي، وبالتالي فإنه يحق للمؤجر استرداد عقاره عند انتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار عن طريق دائرة التنفيذ [١٠]. على أن هذا النص يتعلق بالعقارات المؤجرة

---

[٩]. انظر أحكام الفقرة (ب) من المادة (٢) والتي تقضي: «ب- اضافة إلى أحكام المادتين (٨ و١٠) من هذا القانون يحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة أو المؤجرة لها طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن المشمول بأحكام التمديد القانوني مقابل التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل نسبة (٤٠%) من قيمة البناء المأجور شاغراً و بوضعه الراهن بتاريخ الكشف و الخبرة على المأجور من قبل المحكمة و ذلك بعد ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون».

[١٠]. انظر أحكام المادة (٤) والتي تقضي: «آ- يعتبر عقد الإيجار المشمول بأحكام الفقرة (١) من المادة الأولى المسجل وفق المادة (٣) سنداً تنفيذياً من الاسناد المنصوص عليها في المادة (٢٧٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /٨٤/ لعام ١٩٥٣ و تعديلاته و يحق للمؤجر استرداد عقاره عند انتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار عن طريق دائرة التنفيذ. ب- أما

للسكن أو الاصطياف أو لجهات حكومية وما في حكمها، المشمولة بأحكام الفقـــرة (أ) من المادة الأولى من القانون الجديد.

٥) منح محكمة النقض دوراً أكثر أهمية في فض النزاعات الإيجارية

حيث عدل القانون من اختصاص المحاكم وطرق الطعن في قضايا الإيجار رغبةً منه في توحيد واستقرار الاجتهاد القضائي الذي تشعب وتعدد، ورغبةً منه في بســـط رقابة محكمة النقض على العلاقة الإيجارية القائمة بين المؤجر والمستأجر [١١].

بالإضافة إلى ذلك فإن القانون رقم /٦/ قد:

❖ أبقى على حالات الإخلاء بالنسبة للعقارات الخاضعة للتمديد الحكمـــي أو المؤجرة للسكن قبل نفاذ القانون الجديد مع بعض التعديلات الطفيفة[١٢]. وبهذا الـــنص احتفظ القانون الجديد بأحكام القانون القديم لجهة التحديد الحصري لحالات الإخلاء مع إضافة حالة الترك بالنسبة للمساكن.

العقود المبرمة في ظل أحكام هذا القانون غير المسجلة فتخضع في إثباتها للقواعد القانونية النافذة و تسري عليها أحكام الفقرة (ا) أو الفقرة (ب) من المادة الأولى من هذا القانون».

[١١]. انظر أحكام المادة (١٦) والتي تقضي: «أن الأحكام القضائية التي صدرت قبل نشـــر هـــذا القانون و اكتسبت الدرجة القطعية تنفذ كما هي. أما الدعاوى التي لم تزل قيد النظر لدى محاكم الصلح أو الاستئناف والأحكام التي لم تكتسب درجة القطعية فيبت فيها لدرجة الاختصاص وفقا لأحكام هذا القانون و لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية».

[١٢]. راجع أحكام المادة الثامنة من هذا القانون.

❖ **استثنى من أحكامه مجموعة من العقود المسماة بنوعها، والجديد هو النص على استثناء حالة عقود استثمار المنشآت الاقتصادية، وهي العقود التي تقع على** استثمار المحلات التجارية والصناعية والمنشآت السياحية والخدمية [١٣].

❖ نص على الرجوع إلى أحكام القانون المدني في كل ما لم يرد عليه نص في التشريع الجديد. وهذا المبدأ الذي كان يكرسه الاجتهاد القضائي أصبح نصاً تشريعياً ملزماً وفي هذا توجه تشريعي محمود [١٤].

---

[١٣]. انظر أحكام المادة (١٣) والتي تقضي: «يستثنى من أحكام هذا القانون: ا- عقود إيجار الأراضي الزراعية أو أماكن تربية الحيوانات و المباني التابعة لها. ب- العقود التي بموجبها يقدم أرباب العمل أماكن لسكن عمالهم مجانا أو ببدل. ج- عقود اشغال المساكن المؤجرة وفق أحكام القانون /٤٣/ لعام ١٩٨٢. د- عقود أشغال الأملاك العامة. هـ- عقود استثمار العقارات المملوكة للدولة أو الوحدات الادارية أو المؤسسات العامة الخاضعة لأحكام العقد الإداري التي أنشئت و خصصت أصلاً لتقوم بخدمة لها صفة النفع العام. و- عقود استثمار المنشآت الاقتصادية: المحلات التجارية و الصناعية و المنشآت السياحية و الخدمية. ز- عقارات الخط الحديدي الحجازي المشمولة بأحكام المرسوم التشريعي رقم /٢٠/ الصادر بتاريخ ١٩٦٤/٨/٦».

[١٤]. انظر أحكام المادة (١٧) والتي تقضي: «ا- تلغى أحكام القانون /٤٦٤/ لعام ١٩٤٩ وأحكام المرسوم التشريعي رقم /١١١/ لعام ١٩٥٢ و تعديلاته كما تلغى أحكام المرسوم التشريعي رقم /٣/ لعام ١٩٨٧ وتعتبر عقود الإيجار المعقودة في ظل نفاذها مشمولة بأحكام هذا القانون. ب- تطبق أحكام القانون المدني وقانون أصول المحاكمات في كل ما لم يرد عليه نص في هذا القانون. ج – يلغى كل نص تشريعي يخالف هذا القانون أو لا يأتلف مع أحكامه».

بالخلاصة نستطيع القول، بأن المشرع السوري من خلال هـذه المرتكـزات الجديدة، ولاسيما رغبته الواضحة في السعي إلى تحقيق التوازن بين مصلحة المـؤجرين والمستأجرين من خلال السعي إلى التوفيق بين مبدأين متناقضين، الأول: اعتماد مبـدأ أن العقد شريعة المتعاقدين في عقود الإيجار الجديدة، والثاني: حماية الحقوق المكتسـبة والمراكز القانونية للمستأجرين القدامى، إنما أراد الوصول إلى حل قانوني عادل لمشكلة الإيجارات، آخذاً بعين الاعتبار الظروف الاقتصادية والاجتماعية الجديدة. وللحقيقـة نقول أن التطبيق العملي لهذا القانون وحده الكفيل بتبيان، إلى أي درجة وفق المشرع السوري في مسعاه هذا.

ثانياً- في التشريع المصري[١٥]

بدأت سلسلة القوانين الاستثنائية الهامة في مصر

١) بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين. وقد عدل هذا القانون عدة مرات في عام ١٩٤٩ وعام ١٩٥٢. وقد استمر المشرع في التيسير على المستأجرين بأن قرر بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية مقابل خفض الإيجارات بمقدار هذه الإعفاءات وذلك بمقتضى القانون رقم ١٦٩ سنة ١٩٦١ الصادر في

---

[١٥]. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، المرجع السابق، ص. (٣٦) وما بعد.

١٩٦١/٢/٢، ثم القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ سنة ١٩٦٥ الصادر في ١٩٦٥/٢/٢٠ في شأن تخفيض الإيجارات.

٢) في سنة ١٩٦٩ صدر القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.

٣) في سنة ١٩٧٧ وبعد إعلان سياسة الانفتاح الاقتصادي منذ عام ١٩٧٤ صدر القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وقد بدأ العمل به ابتداء من ١٩٧٧/٩/٩ تمشياً مع هذه السياسة وبداية لمحاولات إنعاش وتشجيع رأس المال الخاص على الاستثمار في قطاع الإسكان. لكن هذا التشريع لم يؤت ثماره كما كان متوقعاً منه ولذلك اضطر المشرع إلى التدخل مرة ثانية لسد بعض الثغرات وتكملة بعض الأحكام بالقانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ ليعمل به ابتداء من ١٩٨١/٧/٣١. ويعد هذا القانون خطوة إلى الأمام، وإن كانت خجولة، في سبيل تحرير العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر وإعادة التوازن بينهما.

٤) في سنة ١٩٩٦ خطا المشرع خطوة أخرى إلى الأمام، ولكنها غير كاملة، فصدر قانون رقم ٤ سنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها

دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها [١٦]. وبقيت عقدة العقد وهي عقود الإيجار التي مازالت سارية وخاضعة لقانوني ٤٩ سنة ١٩٧٧ و ١٣٦ سنة ١٩٨١.

٥) بعد ذلك صدر القانون رقم /٦/ لسنة ١٩٩٦حيث قضى بجواز التصرف بالمجان في الأرضي الصحراوية المملوكة للدولة أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة أو تأجيرها بإيجار اسمي لإقامة مشروعات استثمارية عليها أو للتوسع فيها، على أن يصدر بتحديد المناطق التي تقع فيها الأرضي الصحراوية المشار إليها وبالقواعد والإجراءات المنظمة للتصرف بالمجان أو التأجير قرار من رئيس الجمهورية. ويتم تخصيص الأرض اللازمة للمشروع بمراعاة حجم وطبيعة نشاطه وقيمة الأموال المستثمرة فيه، بحيث لا تنتقل ملكية الأرض إلى المتصرف إليه قبل إتمام تنفيذ المشروع وبدء الإنتاج الفعلي. إلا أنه في جميع الأحوال لايجوز أن تزيد مدة الإيجار على أربعين عاما تجدد مادام المشروع قائماً.

٦) ثم بعد ذلك صدر القانون رقم /٦/ لسنة ١٩٩٧ والذي قضى في مادته الأولى باستبدل نص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم /٤٩/ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بالنص الآتي: «فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو

---

[١٦]. حول أحكام القانون رقم (٤) لعام ١٩٩٦ الخاص بإيجار الأماكن، راجع، أنور طلبة، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، ١٩٩٨، ص. (١٤) وما بعد.

حرفي، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكوراً أو إناثاً من قصر وبلغ، يستوي فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم» كما نص كذلك، على أنه اعتباراً من اليوم التإلى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لايستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة.

إلا أن المادة الثانية من القانون قضت بأنه استثناء من الفقرة الأولى من المادة السابقة يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه فى تلك الفقرة الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين لتاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين وكان يستعملها فى ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد، وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها.

٧) أخيراً صدر القانون رقم /١٤/ لسنة ٢٠٠١ والذي قضى بتعديل القانون رقم /٦/ لسنة ١٩٩٧، وتحديداً بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، حيث قضى في مادته الأولى بأنه يستبدل بنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم /٦/ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم /٤٩/ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، النص الآتي: «ثم تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية في نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة من الأعوام التالية بنسبة:

(٢%) بالنسبة للأماكن المنشأة حتى /٩/ سبتمبر سنة ١٩٧٧، وبنسبة (١%) بالنسبة للأماكن المنشأة من /١٠/ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى /٣٠/ يناير سنة ١٩٩٦».

ثالثاً- في التشريع اللبناني [١٧]

بدأت في لبنان سلسلة القوانين الاستثنائية في مجال عقد الإيجار في لبنان:

١) بالقرار رقم ١٩ L.R في ٢٦ يناير ١٩٤٠ وكان القصد منه فرض التمديد القانوني للإيجارات لمدة سنة، ثم تلى هذا القرار عدة مراسيم لتمدد الإيجارات سنة تلو الاخرى.

٢) في سنة ١٩٤٤ بتاريخ ٢٩ شباط صدر قانون الإيجار، وقد كان القصد منه أيضاً تمديد عقود الإيجار إلى ٣١ كانون الأول سنة ١٩٤٤ خاصة العقود التي ينتهي أجلها قبل هذا التاريخ وفقاً لعقد الإجارة أو بمجرد تجديده أو تمديده بمقتضى أحكام القوانين السابقة. وقد حدد هذا القانون نطاق تطبيقه، كما أنه قد جعل هذا التمديد بقوة القانون، أي دون حاجة إلى أية معاملة خاصة. كما بين المستفيدين منه، وأخيراً حدد الأساس الذي تقدر عليه الأجرة. ونسب الزيادة في الفئات المختلفة. وقد استمر العمل بهذا القانون سنة بعد أخرى إلى

---

[١٧]. انظر في ذلك، توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص. (٢٧) وما بعد. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، المرجع السابق، ص. (٤٠) وما بعد.

أن مددت أحكامه وبنفس الشروط مع زيادة جديدة بالنسبة للأجور القديمة وذلك في سنة ١٩٤٨ وبعض الأحكام الأخرى. ثم مددت أحكام هذا القانون بعد هذا التعديل خلال سنوات متتالية.

٣) في سنة ١٩٥٤ صدر قانون شامل للإيجار ألغى القوانين السابقة. وقد حل قانون آخر محله في عام ١٩٥٦.

٤) في سنة ١٩٦٢ صدر قانون جديد نص على سريان أحكامه ابتداء من أول كانون الثاني ١٩٦٢. ثم صدر قانون رقم ٢٩ سنة ١٩٦٧. وفي عام ١٩٧٤ صدر قانون جديد رقم ١٠ ليعمل به ابتداء من أول كانون الثاني ولمدة أربع سنوات.

٥) في مرحلة ما بعد الأحداث، صدر المرسوم الاشتراعي رقم ٧ في ١٩٧٧/٢/٨ لحل المشاكل التي نجمت عن هذه الأحداث. ثم صدر بعد ذلك قانون الإيجارات رقم ٢٠ سنة ١٩٨٢ في ١٩٨٢/٩/٩ وقد نص هذا القانون على تمديد العمل بأحكام قانون الإيجارات رقم ١٠ سنة ١٩٧٤ إلى حين نشره، والعمل بأحكام القانون القديم في كل ما لا يتعارض مع أحكام القانون الجديد.

٦) في ٢٦ آب ١٩٨٣ صدر القانون رقم ١٩٨٣/٢٢ والذي نشر في ١٩٨٣/٩/١٥ على أن يعمل به بعد نشره، وعلى أن تسري أحكامه ابتداء من التاريخ المحدد في المادة (٤١) منه، وهو تاريخ العمل بالقانون رقم ١٩٨٢/٢٠ في ١٩٨٢/٩/٩ وعلى ذلك تسري أحكام القانون ١٩٨٢/٢٠ وتعديلاته ابتداء من ١٩٨٢/٩/٩.

٧) في سنة ١٩٩٢ صدر القانون رقم ١٥٩ سنة ١٩٩٢ المسمى بقانون حرية التعاقد والذي نشر في الجريدة الرسمية في ١٩٩٢/٧/٢٣ وهذا القانون لا تطبق أحكامه إلا على العقود التي تعقد بعد تاريخ نفاذه. وفي هذه السنة كذلك، صدر أيضاً القانون رقم ١٦٠ سنة ١٩٩٢ في ١٩٩٢/٧/٢٢ والخاص بإيجارات العقارات المبنية وقد تم تعديله بالقانون رقم ٣٣٦ في ٢٤ أيار ١٩٩٤. وقد تم تمديد العمل بقانون ١٩٩٢/١٦٠ المعدل إلى نهاية عام ١٩٩٧ [١٨].

---

[١٨]. بالإضافة إلى هذه القوانين هناك قوانين الإيجارات والعقارات الواقعة في الوسط التجاري لمدينة بيروت. وقد حدد المرسوم رقم ٢٢٣٦ في ١٩٩٢/٢/١٩ هذه العقارات. وقد استحوذت فكرة إعادة إعمار وسط بيروت على القائمين على الأمر منذ عام ١٩٧٧ حيث وضع مخطط توجيهي لذلك الغرض، ثم عدل في عام ١٩٨٢ ثم ما لبث أن طور عام ١٩٨٦. وفي تاريخ ١٩٩٢/١٠/١٥ صدر المرسوم رقم ٢٧٨٦ أقر فيه مجلس الوزراء التصميم التوجيهي النهائي لوسط مدينة بيروت وقد عدل هذا التصميم بالمرسوم رقم ٤٨٣٠ في ١٩٩٤/٣/١٧. وقد اهتمت قوانين الإيجارات بهذا الوسط منذ المرسوم الاشتراعي ١٩٧٧/٧٧ (م٣٤) والقانون رقم ١٩٨٢٢/٢٠ (م٣١) والقانون رقم ١٩٩٢/١٦٠ (م٣٠) والتي مددت العمل بأحكام القانون رقم ١٩٨٢/٢/٢٠ حتى ١٩٩٢/٧/٢٣ ومن ضمنه المادة ٣١ المتعلقة بهذا الوسط التجاري. ولكن لم يتضمن هذا القانون ولا التعديل الذي أجري عليه أي نص يتعلق بالوسط التجاري لمدينة بيروت. لكن في عام ١٩٩١ صدر القانون رقم ١٩٩١/١١٧ في ١٩٩١/١٢/٧ وتضمن أحكاماً مختلفة تتعلق بإمكانية إنشاء شركات عقارية لإعادة ترتيب وضعية إعمار المناطق المتضررة، وقد نظمت المادة ٣ من هذا القانون في الفقرة (٥-٦) البند الرابع وضعية هذه العقارات. وكذلك المادة الرابعة

من هذا القانون. في سنة ١٩٩٢ صدر المرسوم رقم ٢٥٣٧ بتاريخ ١٩٩٢/٧/٢٢ والذي قضى بإنشاء شركة عقارية مغفلة لبنانية باسم (الشركة اللبنانية لتطوير وإعادة إعمار وسط مدينة بيروت) والتصديق على نظامها الأساسي. وقد كرست المادة ٦٣ من هذا المرسوم لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر في نطاق الشركة العقارية.

§§- الخصائص المميزة لقوانين الإيجار الخاصة [19]

إن التشريعات التي صدرت في هذا المجال تتسم دائماً بالطابع الاستثنائي، والمؤقت، والآمر والذي يرمي في الأصل إلى حماية المستأجر.

أولاً- الطابع الاستثنائي

يترتب على ذلك أن هذه التشريعات الخاصة تعتبر مقيدة لنصوص القانون المدني التي تتعارض معها فلا يرجع إلى أحكام القانون العامة إلا فيما سكت الخاص عنه من الأحكام، ولا يجوز إهدار القانون الخاص لإعمال القانون العام في ذلك لما في هذا الأمر من مجافاة صريحة للغرض الذي من أجله وضع النص الخاص [20].

كما يترتب على هذا الطابع الاستثنائي، أن القواعد العامة في القانون المدني التي تنظم الإيجار تظل، بحسب الأصل، تحكم كل علاقة لم ينظمها التشريع الخاص. كما أنها تنطبق على كل الحالات التي ينظمها التشريع الخاص مما لا يتعارض مع الأحكام

---

[19]. للتعمق في هذا المجال انظر، توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٣٥) وما بعد. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، المرجع السابق، ص. (٤٤) وما بعد.

[20]. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٣٧). نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، المرجع السابق، ص. (٤٦).

الخاصة الواردة فيه. ويترتب على هذا الطابع الاستثنائي لهذه التشريعات أنها تسري بأثر فوري في نطاق الأغراض التي وضعت لها دون توسع في التفسير [٢١].

ثانياً- الطابع الآمر

حيث إن هذا الطابع الاستثنائي لهذه التشريعات إنما يمثل خروجاً عن القواعد العامة، والتي يسود فيها مبدأ سلطان الإرادة، إنما يستلزم، كذلك، اعطاء هذه التشريعات الطابع الآمر بغية إعادة التوازن إلى العلاقة بين الملاك والمستأجرين، وبالتالي عدم ترك تنظيمها وتحديد مضمونها لإرادة المتعاقدين، وبالتالي ترتيب المؤيدات المدنية والجزائية في حال مخالفة أحكام هذه القوانين.

ثالثاً- الطابع المؤقت

حيث إن هذه التشريعات قد صدرت في ظل ظروف خاصة ولمواجهة هذه الظروف، لذلك كانت السمة الغالبة لهذه التشريعات بأنها مؤقتة. فقد كان التشريع يوضع لمدة مؤقتة ثم يمدد العمل به أو يعدل بقانون آخر على أن تزول الظروف الموجبة لهذه التشريعات. كما أن التشريعات الحديثة، والتي تبنت الحرية التعاقدية، لم تدع فرصة إلا وتؤكد فيها على هذا الطابع المؤقت، سيما أن سريان القواعد العامة في

---

[٢١]. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، المرجع السابق، ص. (٤٥). توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٣٥).

القانون المدني، في الحدود السابق بيانها، طيلة هذا الزمن لدليل على استشعار المشرع للطابع المؤقت لهذه القوانين [٢٢].

§§§- الغاية من القوانين الخاصة [٢٣]

إن الغاية من هذه التشريعات الاستثنائية هي إعادة التوازن في العلاقة التعاقدية بين الملاك والمستأجرين، فالتطورات الاقتصادية والاجتماعية التي أعقبت الحرب العالمية الثانية وما نشأ عنها من أزمة في مجال الإسكان اضطرت المشرع إلى التدخل ليعيد التوازن إلى العلاقة بين الملاك والمستأجرين، والتي اختلت في غير صالح المستأجرين. ولذلك كانت بداية التدخل بالتشريعات الخاصة الهدف منها هو حماية المستأجر تجاه المالك. ومجرد الاطلاع على نصوص هذه التشريعات في البلدان المختلفة يبيّن لنا بوضوح هذا الاتجاه.

---

[٢٢]. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٣٦). نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، المرجع السابق، ص. (٤٥).

[٢٣]. انظر في ذلك، توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٣٩) وما بعد.

لكن الاستمرار في هذا الاتجاه في بعض الدول قد أدى إلى اختلال معاكس في علاقة الملاك والمستأجرين في غير صالح الأولين. فقد أسفر تواتر التشريعات الخاصة على حماية المستأجر إلى تفاقم أزمة الإسكان لعدم الإقبال على الاستثمار في هذا المجال. كما أدى ذلك أيضاً إلى انكماش دخول الملاك من هذه العقارات وما ترتب على ذلك من عدم إمكانية هؤلاء الملاك من النهوض بما يقع عليهم من التزامات، وما أدى إليه ذلك من تهالك العقارات وعدم العناية بها مما عرض الثروة العقارية لمخاطر شديدة.

هذه المنعكسات السلبية دفعت المشرع في العديد من الدول إلى التدخل لمراعاة جانب الملاك للتخفيف عن كاهلهم ولكن دون أن يصل إلى تحقيق التوازن المنشود في هذه العلاقة، حيث بقيت هذه التشريعات تتسم بكونها مكرسة، بحسب الأصل، لحماية المستأجر.

بعد فترة من الزمن ظهرت صحوة تشريعية تهدف أساساً إلى تحرير العلاقة بين الملاك والمستأجرين من القيود التي تراكمت على مدار أكثر من نصف قرن، وعلى إثر ذلك بدأت تصدر تشريعات الهدف منها إعادة التوازن إلى العلاقة بين الملاك والمستأجرين. وقد كان مقتضى ذلك صدور تشريعات كان الهدف منها إعادة إخضاع عقود الإيجار تدريجياً للقواعد العامة في القانون المدني، هذا ما يعني العودة إلى الحرية التعاقدية.

بالخلاصة، يتضح مما تقدم أن الحركة التشريعية الحديثة سواء في سوريا أم في مصر أم في لبنان تتجه نحو عودة عقود الإيجار لتحكم بالقواعد العامة في القانون المدني، وهذا ما تحقق بصورة جزئية بمقتضى القوانين الاستثنائية المشار إليها [٢٤].

---

[٢٤]. انظر على سبيل المثال في مجال الإيجار القانون رقم /٦/ لعام ٢٠٠١ في سوريا، والقانون رقم /٤/ سنة ١٩٩٦ في مصر، والقانون رقم /١٥٩/ سنة ١٩٩٢ في لبنان.

الباب الأول

التعريف بعقد الإيجار

مما سبق يتبين لنا أن عقد الإيجار يتمتع بطبيعة قانونية خاصة، وللتعرف بشكل أكثر عمقاً إلى هذه الطبيعة، فإن هذا يتطلب منا الحديث عن ماهية هذا العقد، قبل الحديث عن أهميته والقواعد التي تحكم إثباته ونفاذة في حق الغير، وأخيراً القواعد التي تحكم تفسيره. لذلك نعرض في هذا الباب للمواضيع التالية:

الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار وأهميته

المبحث الأول: ماهية العقد

المبحث الثاني: أهمية العقد

الفصل الثاني: إثبات الإيجار ونفاذه

المبحث الأول: إثبات الإيجار

المبحث الثاني: نفاذ عقد الإيجار في حق الغير

الفصل الثالث: تفسير عقد الإيجار

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

الفصل الأول

ماهية عقد الإيجار وأهميته

للوقوف بشكلٍ أكثر عمقاً على ماهية عقد الإيجار وتبيان مدى أهميته في حياتنا، نتناول في هذا الفصل دراسة المواضيع التالية:

المبحث الأول: ماهية العقد

المطلب الأول: تعريف العقد

المطلب الثاني: خصائص العقد

المطلب الثالث: تمييز العقد عن غيره من العقود

المبحث الثاني: أهمية العقد

أولاً- على المستوى القانوني

ثانياً- على المستوى الاجتماعي

ثالثاً- على المستوى الاقتصادي

المبحث الأول

ماهية العقد

إن ماهية العقد إنما تتحدد بالتعريف المتفق عليه لهذا العقد، أولاً، وبالخصائص التي تميزه، ثانياً، والتي تجعله يتمتع بكيان قانوني مستقل عن غيره، ثالثاً.

المطلب الأول

تعريف العقد

نعرض بداية لهذا التعريف في القانون المدني قبل تناوله في الشريعة الإسلامية.

أولاً- في القانون المدني

الإيجار بالتعريف هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم. فهو عقد يقصد به تمكين شخص من الانتفاع بشيء معين مدة من الزمن لقاء أجر معلوم[٢٥].

---

[٢٥]. انظر في القانون المدني السوري، المادة (٥٢٦) حيث عرفت عقد الإيجار بأنه: «الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٥٣٣) حيث نصت بأن: «إيجار الاشياء عقد يلتزم به المرء أن يولي شخصاً آخر، حق الانتفاع بشيء ثابت أو منقول أو بحق ما لمدة معينة مقابل

ويذهب العديد من الفقهاء المصريين، في معرض شرحهم لهذا النص، إلى التأكيد على أن التزام المؤجر في القانون المدني المصري الحالي هو التزام إيجابي يقوم على تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، على عكس الالتزام السلبي الذي كان يميز التقنين المدني القديم، حيث كان يعرف عقد الإيجار بأنه: «عقد يلتزم بموجبه المؤجر بترك المستأجر ينتفع بالمؤجر ومرافقه» [٢٦].

بدل يلتزم هذا الشخص أداءه إليه. والإيجار على إطلاقه هو إيجار العقارات التي لا تثمر ثماراً طبيعية وإيجار المنقولات المادية أو الحقوق. أما الإيجار الزراعي فهو إيجار الأراضي الزراعية». انظر كذلك، زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود اللبناني، الجزء التاسع، القسم الأول، دار الثقافة، بيروت، لبنان، دون سنة نشر، ص. (٥) وما بعد. أنظر في التشريع المصري، المادة (٥٥٨) من التقنين المدني المصري المطابقة للنص التشريعي السوري. أما المشرع الفرنسي فقد عرف عقد الإيجار بأنه «عقد يلتزم بموجبه أحد المتعاقدين بأن يجعل الآخر ينتفع بشيء مدة معينة بأجرة محددة يلتزم بدفعها المتعاقد الآخر».

[٢٦]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٣٢) والتي تنص: «يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٥٤٤) والتي تقضي: «على المؤجر ثلاثة موجبات أساسية وهي: أولاً: تسليم المأجور إلى المستأجر. ثانياً: صيانة المأجور. ثالثاً: الضمان».

إلا أن الرأي الراجح، لدى العديد من الفقهاء [٢٧] والذين نشاركهم في الرأي، أن هذا القول غير دقيق. ذلك أن المؤجر سواء في القانون القديم أو القانون الجديد يتحمل عدة التزامات تهدف أساساً إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، وإذا كان أحد هذه الالتزامات يتصف بالسلبية، وهو الالتزام بالامتناع عن كل فعل من شأنه المساس بانتفاع المستأجر، فإن سائر التزامات المؤجر تفرض عليه القيام بأعمال إيجابية، وكل ما يمكن استخلاصه من اختلاف تعريف التقنين الجديد من التعريف الذي أورده التقنين القديم، هو أن المشرع الجديد قد وسع في مدى الالتزامات التي يرتبها عقد الإيجار على عاتق المؤجر.

ثانياً– في الشريعة الإسلامية

عرفت الشريعة الإسلامية عقد الإيجار بأنه «تمليك المؤجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع» [٢٨]. نخلص من هذا التعريف بأن الإيجار في الشريعة الإسلامية يتميز بكونه:

---

[٢٧]. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٢).

[٢٨]. راجع المادة (٥٧٧) من مرشد الحيران، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان في المعاملات الشرعية على مذهب أبي حنيفة لمؤلفه محمد قدري باشا، الطبعة الثالثة، الطبعة الأميرية بمصر ١٩٠٩.

١) عقد على المنافع بعوض، أي عقد يرد على المنافع المقصودة، وبه يملك المستأجر منافع معلومة، بينما يملك المؤجر عوض هذه المنافع وهو الأجر. وفي هذا يتفق التعريف المدني مع التعريف الشرعي.

٢) الإجارة قد تكون عقد على منفعة العمل وقد تكون عقداً على منفعة الأعيان، ولذلك فإن فقهاء الشريعة يفرقون بين نوعين من الإجارة، نوع يرد على منفعة العمل كاستئجار شخص للحياكة أو البناء أو للمدأواة، ونوع يرد على منافع الأعيان كاستئجار الأراضي والدور والدواب.

٣) الإيجار كالبيع من حيث أنه تمليك، إلا أن الحق الذي ينتقل بالإيجار هو حق منفعة بينما الحق الذي ينتقل في البيع هو حق ملكية.

وفي هاتين النقطتين يفترق التعريف التشريعي عن نظيره المدني.

من مجمل هذه التعاريف يتبين بأن الإيجار يتصف بخصائص عديدة، نستعرض لها في المطلب التالي [٢٩].

---

[٢٩]. سنقوم بعرض هذه الخصائص وفقاً للتعريف المعتمد في القوانين المدنية العربية.

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

المطلب الثاني

خصائص العقد [٣٠]

خصائص عديدة تميز عقد الإيجار عن غيره من العقود، تفرضها طبيعة هذا العقد والعلاقة التعاقدية التي ينظمها بين المؤجر والمستأجر.

---

[٣٠]. للوصول إلى شرح أوسع في هذا المجال، انظر، توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٣) وما بعد. زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود اللبناني، المرجع السابق، ص. (٩) وما بعد. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٦) وما بعد، وتحديداً ص. (٢٩٣). محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح أحكام الإيجار، منشورات جامعة عين شمس، ١٩٩٦. ص. (٣٤) ومابعد. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المجلد السادس، مصر، دون سنة نشر، ص. (٤) وما بعد. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المجلد الثاني، الطبعة الرابعة، مصر، ١٩٩٣، ص. (٢٣) وما بعد. موريس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ٢٠٠١، ص. (١٢١) وما بعد. عبد المنعم البدرأوي، العقود المسماة، الإيجار والتأمين، الأحكام العامة، دار النهضة العربية، مصر، ١٩٨٦، ص. (٨) وما بعد. محمد حسين قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع-التأمين-الإيجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠٠١، ص. (٦٦٩) وما بعد.

أولاً– عقد رضائي

فالرضائية تشترط في أركان العقد الثلاثة، المنفعة بالشيء المؤجر والمدة والأجرة. كما تستخلص هذه الرضائية من عدم تطلب القانون شكلاً خاصاً لانعقاد الإيجار، مما يستوجب الأخذ بالقاعدة العامة في إبرام العقود وهي الرضائية، وعلى ذلك فإن الإيجار ينعقد بمجرد تراضي طرفيه عليه، أياً كانت الوسيلة التي إختارها للتعبير عن إدارتيهما، فينعقد الإيجار بالكتابة وينعقد مشافهة، كما ينعقد بالإشارة الدالة.

تجدر الإشارة إلى أنه وإن كان الأصل في الإيجار أنه عقد رضائي، فإن الكتابة شرط أساسي في هذا العقد لإثبات حقوق والتزامات كلا الطرفين وتحديد مدة الإيجار وكذلك بالنسبة لبعض القوانين الخاصة كقوانين إيجار العقارات وقوانين الإصلاح الزراعي [٣١].

ثانياً– عقد تبادلي ملزم للجانبين

يرتب الإيجار منذ انعقاده التزامات في جانب كل من المتعاقدين، فتعتبر التزامات كل طرف سبباً في التزام الطرف الآخر، بحيث أن إخلال أحد المتعاقدين في التزامه يعفى الطرف الآخر من التزامه المقابل. فمحل التزام المؤجر تمكين المستأجر من

---

[٣١]. انظر البحث المتعلق بإثبات الإيجار في هذا الكتاب.

الانتفاع بالعين المؤجرة ومحل التزام المستأجر دفع الأجرة، فإذا امتنع أحدهما عن تنفيذ التزامه جاز للطرف الآخر أن يمتنع عن تنفيذ التزامه [٣٢].

ثالثاً- عقد معاوضة

ذلك أن كلاً من طرفي العقد يأخذ مقابلاً لما أعطاه للطرف الآخر، فالمؤجر يخول المستأجر منفعة شيء من الأشياء، وفي مقابل ذلك يدفع له المستأجر مبلغاً من النقود أو يعطيه شيئاً آخر [٣٣]. لذلك فهو يختلف عن العارية التي تكون بطبيعتها من عقود التبرع [٣٤].

---

[٣٢]. انظر في القانون المدني السوري نص المادة (١٥٨) والتي تقضي: «١ـ في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه، جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض في الحالتين، إن كان له مقتضى. ٢ـ ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملته». انظر الالتزامات التي أقرها المشرع على طرفي العقد في القسم الثاني من هذا الكتاب.

[٣٣]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٥٤) والتي تقضي: «١ ـ يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها. فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة. ٢ ـ ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٥٦٩) والتي

كما يترتب على كون عقد الإيجار معاوضة، أنه يعتبر، بحسب أصله، من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر من حيث كونه من عقود الإدارة لا عقود التصرف.

رابعاً- عقد يرد على المنفعة

الغرض من عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة يرّدُ بعدها إلى المؤجر. فهو لا يخول المستأجر أي حق على الشيء نفسه يمكنه من التصرف فيه. فالمستأجر ليس مالكاً للعين المؤجرة وإنما منفعتها لمدة معينة، فإذا انقضت هذه المدة عادت المنفعة إلى المؤجر [٣٥]. لهذا أيضاً تعين أن تكون الالتزامات

تقضي: «يجب على المستأجر أن يدفع الأجرة في الأجل المعين في العقد. وإذا لم يكن فيه تعيين فبحسب العرف المحلي. وإذا لم يكن عرف فعند نهاية مدة الانتفاع. ويجوز أن يشترط دفع الأجرة مقدماً. وتكون مصاريف الدفع في كل حال على المستأجر». والمادة (٥٧٠) والتي تقضي «تدفع أجرة العقارات في مكان وجودها، وأجرة المنقولات في مكان إنشاء العقد، ما لم يكن هناك نص مخالف».

[٣٤]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٦٠٢) والتي تقضي: «العارية 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».

[٣٥]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٢٨) والتي تقضي: «الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة. على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة».

التي تنشأ عن عقد الإيجار محدودة بمدة معينة، بحيث يبقى هذا العقد عقداً مؤقتاً بطبيعته وغير قابل للديمومة.

وفي ذلك يتميز عقد الإيجار عن عقد البيع الذي يقصد منه نقل ملكية المبيع نهائياً إلى المشتري، بحيث يكون له، فضلاً عن استعماله واستغلاله، أن يتصرف فيه بجميع أنواع التصرفات القانونية والمادية.

خامساً- عقد محدد المدة

لما كان الانتفاع بالشيء يستلزم بقاءه في يد المستأجر مدة من الزمن، فإن الإيجار يعتبر لذلك من عقود المدة أو العقود المستمرة [٣٦]. فالتزامات الطرفين تتم على مراحل زمنية مختلفة قد تطول وقد تقصر وفقاً لمضمون العقد، فالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة هو التزام يومي بينما التزامه بالأجرة قد يكون شهرياً أو نصف سنوي أو سنوي حسب ما يتفق عليه، وكذلك التزام المؤجر بتمكين

---

[٣٦]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٥٧) والتي تقضي: «يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار. فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعي في تقديره أجر مثل العين وما أصاب المؤجر من ضرر». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة المادة (٥٧٦) والتي تقضي: «على المستأجر أن يعيد المأجور في نهاية المدة المعينة. فإذا أبقاه إلى ما بعد نهايتها، بالرغم من طلب التخلية أو أي عمل من هذا النوع يدل على عدم رضى المؤجر، كان ملزما بتأدية عوض اليه. ويعين مبلغ هذا العوض على نسبة القيمة الإيجارية مع مراعاة الضرر الذي أصاب المؤجر».

المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة. ويترتب على ذلك أنه إذا فسخ العقد فلا يكون لفسخه أثر رجعي، ذلك أن الأثر الرجعي، في هذه الحالة، يتنافى مع مفهوم المنفعة المستمرة التي يقوم عليها عقد الإيجار.

سادساً- عقد لا يرد إلا على الأشياء غير القابلة للاستهلاك

كما أشرنا سابقاً، إن جوهر عقد الإيجار هو الانتفاع بالشيء لمدة معينة على أن يرد المستأجر هذا الشيء، بعد انتهاء المدة، إلى صاحبه الأصلي كما أخذه سابقاً قابلاً للانتفاع، لذلك، إذا كان الشيء المؤجر من الأشياء القابلة للاستهلاك فقّد عقد الإيجار ركناً أساسياً من أركانه وذلك لعجز المستأجر عن تنفيذ أحد التزاماته الجوهرية تجاه المؤجر وهو رد العين المؤجرة في نهاية المدة المتفق عليها، كما كانت سابقاً، صالحة للاستعمال [٣٧]. لذلك فإن هذا العقد لا يرد إلا على الأشياء الغير قابلة للاستهلاك.

---

[٣٧]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٥٨) والتي تقضي: «١ ــ 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. ٢ ــ فإذا كان تسليم العين للمستأجرين قد تم دون كتابة بيان بأوصاف هذه العين افترض حتى يقوم الدليل على العكس أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٥٧٧) والتي تقضي: «إذا وضع بيان أو وصف للمأجور فيما بين المؤجر والمستأجر، وجب على هذا أن يعيد المأجور كما استلمه». والمادة (٥٧٨) والتي تقضي: «إذا لم يوضع بيان أو وصف للمأجور فيقدر أن المستاجر استلم المأجور على حالة حسنة ويجب عليه رده وهو على تلك الحالة».

المطلب الثالث

تمييز العقد عن غيره من العقود [٣٨]

أن نكون بصدد عقد إيجار يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجرة معلومة. وبذلك يتميز عقد الإيجار عن مجموعة من العقود الأخرى الشبيهة به.

---

[٣٨]. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٦) وما بعد. زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود اللبناني، المرجع السابق، ص. (١١) وما بعد. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٥٠) وما بعد. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص. (٦) وما بعد. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٦) وما بعد. محمد حسين قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع-التأمين-الإيجار، المرجع السابق، ص. (٦٧١) وما بعد. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٥) وما بعد. محمد الزحيلي، العقود المسماة، البيع-المقايضة-الإيجار، مطبعة خالد بن الوليد، دمشق، ١٩٨٣، ص. (٥٠٨) وما بعد.

العارية بالتعريف هي: عقد يلتزم بموجبه المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يرده بعد الاستعمال [٤٠]. من التعريف يتبين لنا أن عقد العارية يتفق مع عقد الإيجار في نقاط ويختلف في أخرى.

---

[٣٩]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٦٠٢) والتي تقضي: «العارية 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». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٧٢٩) والتي تقضي: «قرض الاستعمال أو الإعارة هو عقد بمقتضاه يسلم شخص (يسمى المعير) شيئاً إلى شخص آخر (يقال له المستعير) كي يستعمله لحين من الزمن أو لوجه معين بشرط أن يرد اليه ذلك الشيء نفسه. وفي الإعارة يبقى المعير مالكاً للعارية وواضعاً اليد عليها في نظر القانون وليس للمستعير سوى الحيازة والاستعمال». والمادة (٧٣٠) والتي تقضي بأن: «الإعارة في الأساس مجانية».

[٤٠]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٦٠٣) والتي تقضي: «يلتزم المعير أن يسلم المستعير الشيء المعار بالحالة التي يكون عليها وقت انعقاد العارية. وأن يتركه للمستعير طول مدة العارية».

فالعقدان يتفقان في أن الغرض من كل منهما هو تمكين شخص من الانتفاع بشيء مملوك لشخص آخر مدة معينة.

لكن يتميز عقد الإيجار عن العارية بنقطتين أساسيتين هما:

أولاً– عقد الإيجار هو عقد معاوضة بينما العارية هي من عقود التبرع. فالانتفاع بالشيء المؤجر يتم في مقابل أجرة يدفعها المستأجر، في حين أن انتفاع المستعير يتم بغير مقابل. لذلك، فإنه لمعرفة ما إذا كنا بصدد إيجار أم عارية، يجب البحث عما إذا كان الانتفاع يتم في مقابل أجرة أو مجاناً [41]. وقد يصعب ذلك في

والمادة (٦٠٥) والتي تقضي: «١ ـــ ليس للمستعير أن يستعمل الشيء المعار إلا على الوجه المعين وبالقدر المحدد. وذلك طبقاً لما بينه العقد أو تقبله طبيعة الشيء أو يعينه العرف. ولا يجوز له دون إذن المعير أن يتنازل عن الاستعمال للغير ولو على سبيل التبرع. ٢ ـــ ولا يكون مسؤولاً عما يلحق الشيء من تغيير أو تلف يسببه الاستعمال الذي تبيحه العارية». والمادة (٦٠٨) والتي تقضي: «١ ـــ متى انتهت العارية، وجب على المستعير أن يرد الشيء الذي تسلمه بالحالة التي يكون عليها، وذلك دون إخلال بمسؤوليته عن الهلاك أو التلف. ٢ ـــ ويجب رد الشيء في المكان الذي يكون المستعير قد تسلمه فيه، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٧٣٧) والتي تقضي: «لا يجوز للمستعير أن يؤجر أو يرهن العارية أو يتصرف فيها إلا بإذن من المعير». انظر في القانون المدني السوري. و المادة (٧٤٠) والتي تقضي: «يجب على المستعير أن يرد في الأجل المتفق عليه العارية نفسها وجميع التوابع والزيادات التي لحقت بها منذ تاريخ الإعارة».

[41]. تقضي المادة (٧٣٠) من قانون العقود والموجبات اللبناني بأن: «الإعارة في الأساس مجانية».

بعض الحالات نظراً لأنه لا يشترط في الأجرة أن تكون مبلغاً من النقود بل يصح أن تكون أي تقدمة يلتزم بها المستأجر، كما سنرى لاحقاً [٤٢].

ثانياً- في عقد الإيجار يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة بعناية الرجل المعتاد، بينما في عقد العارية فإن نفقات الصيانة تقع على عاتق المستعير وهو ملزم في سبيل المحافظة على هذه العين ببذل العناية التي يبذلها في سبيل المحافظة على ماله دون أن يقل ذلك عن عناية الرجل المعتاد [٤٣]. فالعبرة هي في الآثار المترتبة على الاتفاق المبرم بين الطرفين لتمديد طبيعة العقد المبرم بينهما.

---

[٤٢]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٢٩) التي تنص بأنه: «يجوز أن تكون الأجرة نقوداً كما يجوز أن تكون أي تقدمة أخرى».

[٤٣]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٦٠٧) والتي تقضي: «١ ـــ على المستعير أن يبذل في المحافظة على الشيء العناية التي يبذلها في المحافظة على ماله دون أن يترل في ذلك عن عناية الرجل المعتاد. ٢ ـــ وفي كل حال يكون ضامناً لهلاك الشيء إذا نشأ الهلاك عن حادث مفاجئ أو قوة قاهرة، وكان في وسعه أن يتحاشاه باستعمال شيء من ملكه الخاص أو كان بين أن ينقذ شيئاً مملوكاً له أو الشيء المعار فاختار أن ينقذ ما يملكه». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٧٣٤) والتي تقضي: «يجب على المستعير أن يسهر باهتمام على حفظ العارية. ولا يجوز له أن يعهد في حفظها إلى شخص آخر إلا عند الضرورة الماسة. وإذا خالف حكم الفقرة السابقة فهو لا يضمن خطأ هذا الشخص فقط بل يضمن أيضاً الطوارئ الناجمة عن القوة القاهرة».

إلا أنه وبالرغم مما سبق، فهناك العديد من الحالات التي تدق فيها التفرقة بين العقدين ومنها:

١- عقد البيع المقترن بحق الانتفاع

كما لو باع شخص داراً على أن يبقى ساكناً فيها مدة سنة بعد البيع فلا بد أن تكون حالة سكنى البائع الدار قد رُوعيت في تقدير الثمن، فأنقص منه بمقدار ما يقابل السكن، وبالتالي لا يكون شرط بقاء البائع ساكناً الدار سنة عقد عارية بل هو عقد إيجار، فتقع على المشتري نفقات الصيانة ويلتزم البائع بأن يبذل في المحافظة على الدار عناية الرجل المعتاد. أما لو وصف العقد بأنه عقد عارية لوقعت على البائع نفقات الصيانة والالتزام في المحافظة على الدار بالعناية التي يبذلها في المحافظة على ماله دون أن يترل في ذلك عن عناية الرجل المعتاد [٤٤].

ويذهب بعض الشرّاح [٤٥] إلى أن تكييف شرط إشغال المسكن بأنه عقد إيجار قد يؤدي إلى نتائج غير مقصودة. فيمتد عقد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء السنة طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن. والأولى أن يقال أن حق سكن الدار هو جزء من

---

[٤٤]. كذلك لو باع شخص لآخر أرضاً مع احتفاظه لنفسه فيها بحق الصيد فلا شك أن استبقاء البائع لنفسه حق الصيد قد اعتبر عند تقدير الثمن فأنقص من هذا المبلغ ما يقابل هذا المبلغ، وبالتالي يكون ثبوت هذا الحق للبائع إنما بمقابل، فالعقد عقد إيجار وليس عارية.

[٤٥]. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٣١).

ثمنها ويكون الثمن في هذه الحالة مكوناً من عنصرين، العنصر الغالب وهو المبلغ المسمى من النقود، والعنصر الآخر ثانوي، وهو حق سكنى الدار لمدة سنة، ومن ثم يكون العقد في مجموعه بيعاً لا إيجاراً ولا يسري عليه أحكام قانون إيجار الأماكن. وللحقيقة نقول، إن هذا المبدأ وإن كان لا يخلو من الصحة، إلا أنه لم يعد له ذلك الدور الكبير سيما وبعد أن عاد المشرّع في تشريعات الإيجار الحديثة إلى اعتماد المبدأ القانوني القائم على أساس أن العقد شريعة المتعاقدين وتقييد مفهوم التمديد الحكمي للعقد [٤٦].

٢- التوصيف الصوري لعقد الإيجار

يحصل أحياناً أن يوصف عقد بأنه إيجار، ولكن الأجرة المشترطة فيه كمقابل للانتفاع تكون أجرة تافهة، لا تتناسب على الإطلاق مع قيمة المنفعة التي يخولها العقد، مما يقيم قرينة على أنها أجرة صورية ذكرت في العقد لتضفي عليه سمة الإيجار، في حين أن الانتفاع الذي يخوله هذا العقد يتم مجاناً.

هذا العقد يعتبر في الحقيقة عقد عارية يخضع لأحكامها لا لأحكام الإيجار. وعلى ذلك فالعقد الذي يبرمه شخص مع إحدى الجمعيات الخيرية ويخولها بمقتضاه الانتفاع بعين معينة كقطعة أرض في مقابل أجرة اسمية أو رمزية مقدارها جنيهاً واحداً مثلاً، هو في حقيقة الأمر عقد عارية وليس إ

---

[٤٦]. انظر في ذلك أحكام المادة الأولى من قانون الإيجار السوري رقم (٦) لعام ٢٠٠١.

ثانياً– الإيجار والوديعة [٤٧]

الوديعة بالتعريف هي عقد الغرض منه حفظ الشيء المودع لدى المودع لديه مدة معينة ثم رده عيناً إلى صاحبه دون أن يكون للمودع لديه الانتفاع بهذا الشيء [٤٨].

---

[٤٧]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٦٨٤) والتي تقضي: «الوديعة عقد يلتزم به شخص أن يتسلم شيئاً من آخر، على أن يتولى حفظ هذا الشيء، وعلى أن يرده عيناً». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني لبناني المادة (٦٩٠) والتي تقضي: «الإيداع عقد بمقتضاه يستلم الوديع من المودع شيئاً منقولاً ويلتزم حفظه ورده. ولا يحق للوديع أجر ما على حفظ الوديعة إلا إذا اتفق الفريقان على العكس». وانظر تعريف الحراسة في القانون المدني السوري المادة (٦٩٥) والتي تقضي: «الحراسة عقد يعهد الطرفان بمقتضاه إلى شخص آخر بمنقول أو عقار أو مجموع من المال يقوم في شأنه نزاع، أو يكون الحق فيه غير ثابت، فيتكفل هذا الشخص بحفظه وبإدراته وبرده مع غلته المقبوضة إلى من يثبت له الحق فيه». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٧١٩) والتي تقضي: «الحراسة هي إيداع شيء متنازع عليه بين يدي شخص، ثالث، ويجوز أن يكون موضوع الحراسة أموالاً منقولة أو ثابتة وهي تخضع للأحكام المختصة بالوديعة العادية وللأحكام الآتية».

[٤٨]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٦٨٥) والتي تقضي: «١ ــ على الوديع أن يتسلم الوديعة. ٢ ــ وليس له أن يستعملها دون أن يأذن له المودع بذلك صراحة أو ضمناً». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٦٩٦) والتي تقضي: «يجب على الوديع أن يسهر على صيانة الوديعة كما يسهر على صيانة أشيائه الخاصة، مع الإحتفاظ بتطبيق أحكام المادة (٧١٣)».

من التعريف يتبين أن عقديّ الوديعة والإيجار يتفقان في أن تصرف المودع عنده والمستأجر في العين بدون إذن المالك يعتبر بمثابة التبديد.

إلا أنهما يختلفان في نقطتين أساسيتين:

أولاً– إن المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة بينما المودع عنده لا ينتفع بالعين المودعة لديه لذلك فهو لا يدفع أجراً مقابل ذلك، بل من الجائز أن المودع هو الذي يدفع الأجرة.

ثانياً– إن مسؤولية المودع عنده أخف من مسؤولية المستأجر ويلتزم المودع عنده برد العين إلى المودع بمجرد طلبها ولو لم ينقض الأجل أما المستأجر فلا يرد العين إلا بعد انقضاء مدة الإيجار.

ومع ذلك فقد يشتبه العقدان في بعض الحالات كما في الفرضيات الثلاث التالية:

١) الفرضية الأولى

يحدث أحياناً أن يجمع عقد واحد بين الالتزام بالحفظ المميز للوديعة، والالتزام بالتمكين من الانتفاع المميز للإيجار، كما هو الحال بالنسبة للعقد الذي يبرمه مصرف مع أحد عملائه ويلتزم بمقتضاه أن يضع تحت تصرف العميل خزانة حديدية يحفظ فيها ما يخشى عليه من ممتلكاته في مقابل أجر معين يدفعه العميل.

فالمصرف يلتزم بمقتضى هذا العقد بتمكين العميل من الانتفاع بالخزانة ويتقاضى أجرة في مقابل هذا التمكين، وفي ذلك يشتبه العقد بالإيجار، ولكن المصرف يلتزم أيضاً بحراسة الخزانة ومنع الأيدي من العبث بها أو

بمحتوياتها، كما يلتزم بتمكين العميل من استرداد ما أودعه فيها، وفي ذلك يقترب العقد من الوديعة، فأي التكييفين نرجح[٤٩] ؟

يذهب رأي إلى أن هذا العقد يعتبر عقد إيجار. وذلك على أساس أنه تتوافر فيه جميع خصائص الإيجار، وأنه إذا كان المصرف يلتزم بحفظ الخزانة وحراستها، فذلك لا يتعارض مع وصف الإيجار، إذ ليس ثمة ما يمنع من أن يأخذ المؤجر على عاتقه القيام بحراسة الشيء المؤجر إلى جانب التزاماته الأخرى المترتبة على الإيجار.

ولكن أخذ على هذا الرأي أنه يغلب الالتزام الثانوي على الالتزام الرئيسي، فيعطى الاهتمام عند تكييف العقد لالتزام المصرف بتمكين العميل من الانتفاع بالخزانة، في حين أن الغرض الرئيسي من العقد هو حفظ الأشياء الثمينة في مكان أمين، وهو ما يتوافر لدى المصارف نظراً لما تتمتع به من إمكانيات ضخمة من ناحية الحراسة. ولذلك رجح اعتبار هذا العقد عقد وديعة مأجورة أو عقد حفظ كما يسميه بعض الشراح.

وقد حسم المشرع السوري الخلاف حول تكييف العقد، واعتبره إيجاراً، حيث نصت المادة (٤٠٤) من القانون التجاري بأنه: «١ ــ تسري قواعد إجارة

---

[٤٩]. انظر في شرح مختلف وجهات النظر هذه، المراجع المشار إليها في الهامش المذكور في بداية هذه الفقرة.

الأشياء على الودائع التي توضع في الصناديق الحديدية أو في خانات منها. ٢ـ ويكون المصرف مسؤولاً عن سلامة الصناديق المأجورة» [٥٠].

٢) الفرضية الثانية

كما في حالة اتفاق مالك سيارة مع صاحب مرآب لإيواء السيارات (كراج) على إيواء سيارته وتنظيفها وحفظها في الأوقات التي لا يحتاج إليها فيها. فقد ثار التساؤل عما إذا كان العقد يعتبر إيجاراً لجزء من المرآب أو وديعة للسيارة ؟

والراجح هو اعتبار هذا العقد وديعة مأجورة أو عقد حفظ وليس إيجاراً، وذلك على أساس أن الغرض الرئيسي هو حفظ السيارة المودعة.

٣) الفرضية الثالثة

كالعقد الذي تسمح بمقتضاه إدارة أحد المعارض لأحد الأشخاص بوضع أشياء تُحَضّر للعرض على الجمهور في مكان معين داخل المعرض وذلك في مقابل مبلغ معين،

---

٥٠. كذلك فعل المشرع اللبناني حيث نصت المادة (٣٠٩) من قانون التجارة اللبناني: «على أن الودائع التي توضع في الصناديق الحديدية أو في خانات منها، تطبق عليها قواعد إجارة الأشياء ويكون المصرف مسؤولاً عن سلامة الصناديق المأجورة». وهذا التكيف هو ماسار عليه المشرع المصري حيث عرف تأجير الخزائن في المادة (٣١٦) من القانون التجاري الجديد بأنه: «عقد يتعهد بمقتضاه بنك مقابل أجرة بوضع خزانة معينة تحت تصرف المستأجر للانتفاع بها مدة محددة».

فهل يعتبر هذا العقد إيجاراً للمكان أم وديعة للمعروضات. وهنا يجب التميز بين ما إذا كانت إدارة المعرض تلتزم بحفظ المعروضات فالعقد هنا عقد وديعة، وبين ما إذا كانت إدارة المعرض يقتصر دورها على تخصيص المكان فقط للمعروضات دون حفظها، فالعقد هنا عقد إيجار.

ثالثاً- الإيجار وعقد العمل

يقع ذلك عندما يقترن عقد العمل بعقد الإيجار، فقد يستخدم شخص عمالاً ويتعهد في عقد العمل بتوفير مساكن خاصة لهم، فهل يعتبر سكنى العمال في هذه الحالة جزءاً مكملاً للإجرة المقررة في عقد العمل الأصلي، أم عقد إيجار مستقل ؟ للإجابة على هذا السؤال يجب التمييز بين احتمالين:

١) إذا كان صاحب العمل يتقاضى أجراً من العمال في مقابل انتفاعهم بهذه المساكن، ولو كانت الأجرة المتفق عليها أقل من أجرة المثل، وهو الغالب، فإن عقد العمل يعتبر مقترناً بعقد إيجار وتنطبق، في هذه الحالة، أحكام عقد الإيجار على تعهد صاحب العمل بإسكان العمال، مع مراعاة ما سبق أن قلناه من عدم جواز تمسك العامل بالبقاء في مسكنه بعد انتهاء عقده استناداً إلى قانون إيجار العقارات لكون الإيجار تابعاً ومرتبطاً بعقد العمل.

٢) أما إذا لم تحدد أجرة مستقلة يدفعها العامل مقابل الانتفاع بالمسكن، فإن هذا الانتفاع يعتبر ميزة عينية أو جزءاً من أجره يتقاضاه عيناً، وفي هذه الحال يعتبر العقد عقد عمل خالص، فلا تنطبق عليه أحكام الإيجار. كما لا تنطبق عليه أحكام العارية، لأن صاحب العمل لم يقصد التبرع للعامل بمنفعة المسكن، بل أعطاها له في

مقابل عمله لديه، كونها تعتبر جزءاً من الأجر الذي يستحقه العامل عن عمله.

رابعاً- الإيجار والمقاولة

المقاولة عقد يتعهد بموجبه أحد المتعاقدين أن يضع شيئاً أو أن يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعهد الآخر[٥١].

من هذا التعريف يتبين أن المقاولة تتميز عن الإيجار في أن هذا الأخير يرد على الانتفاع بالشيء المؤجر بينما ترد المقاولة على عمل المقأول [٥٢]. ومع ذلك فقد تدق التفرقة بينهما في الحالات التي يجتمع فيها عناصر العقدين ويظهر ذلك بصفة عامة في الحالات التي تقوم بها بعض المصالح والشركات بتقديم خدمات للجمهور مثل عقد الاشتراك في الهاتف وعقد توريد المياه والغاز.

---

[٥١]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٦١٢) والتي تقضي: «المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً، أو أن يؤدي عملاً، لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٦٢٤) والتي تقضي: «إجارة العمل أو الخدمة، عقد يلتزم بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يجعل عمله رهين خدمة الفريق الآخر وتحت إدارته، مقابل أجر يلتزم هذا الفريق أداءه له. وعقد المقاولة أو إجارة الصناعة هو عقد يلتزم المرء بمقتضاه إتمام عمل معين لشخص آخر مقابل بدل مناسب لأهمية العمل. والعقد الذي بموجبه يلتزم صاحب حرفة أو مهنة حرة تقديم خدماته لمن يتعاقدون معه، وكذلك العقود التي بموجبها يلتزم الأساتذة القيام بمهنتهم لمصلحة معهد أو شخص ما، تعد من قبيل إجارة الصناعة. ومن هذا القبيل أيضاً عقد النقل».

[٥٢]. سمير تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، منشأة المعارف، ١٩٩٨، ص. (١٧).

ففي هذه العقود تقوم الشركة بتوصيل المشترك إلى غيره من المشتركين بالهاتف، وفي ذات الوقت ينتفع المشترك بجهاز الهاتف فهل يعتبر العقد عقد إيجار للجهاز المنتفع به أم مقاولة بالنسبة لما تقوم به المصلحة أو الشركة من توصيل للمشترك بغيره. الرأي الراجح هو اعتبار العقد في مثل هذه الحالة عقد مقاولة محله تسير التيار الكهربائي وتوصيل المشترك بغيره من المشتركين كون هذا الالتزام هو الالتزام الأصلي، أما مد الأسلاك ووضع الجهاز الهاتفي فهو ليس إلا التزام ثانوي.

وما يسري حكمه، في هذه الحالة، يسري في حالة إيجار المقاعد المخصصة لمشاهدة العرض المسرحي أو السينمائي أو حتى حالة اتفاق أحد الأشخاص مع مالك البناء على وضع إعلانات على سطح البناء أو حوائطه، وهنا الرأي الراجح أنه إذا كان التزام مالك البناء يتجه للقيام بالأعمال اللازمة لإجراء الإعلان فالعقد عقد مقاولة، أما إذا اقتصر دوره على تمكين الشخص من إجراء الإعلان فالعقد إيجار.

خامساً- الإيجار والوكالة

الوكالة بالتعريف هي عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل[٥٣].

---

[٥٣]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٦٦٥). وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٧٦٩) والتي تقضي: «الوكالة عقد بمقتضاه يفوض الموكل إلى الوكيل القيام بقضية

يتبين من هذا التعريف أن الإيجار يختلف عن الوكالة في عدة نقاط أساسية من أهمها:

أولاً، أن المستأجر لا يمثل المؤجر، بخلاف الوكيل فإنه يعمل باسم الموكل ويمثله.

ثانياً، إن محل الوكالة تصرف قانوني، أما الإيجار فمحله عمل مادي.

مع ذلك فمن المتصور امتزاج العقدين في بعض الحالات. ومثال ذلك أن يسلم شخص لآخر بعض المباني على أن يتولى تأجيرها للغير نظير احتجاز جزء من الأجرة يتفق عليه مقابل العمل الذي قام به، فهل يعتبر الشخص الآخر وكيلاً عن مالك المباني في التأجير للغير نظير أجر معين أم أنه مستأجر لهذه المباني منحه مالك المباني حق التأجير من الباطن ؟

إن الأخذ بأي من هذين التكيّفين يرتب الأحكام الخاصة بكل عقد. فإذا اعتبرناه عقد وكالة كان لصاحب المباني، كقاعدة عامة، أن ينهيها في أي وقت يشاء، كما أنها تنتهي بموت الموكل أو الوكيل. أما إذا نظرنا إلى العقد على أنه إيجار، وجب بقاء أثر العقد قائماً إلى حين انتهاء المدة المحددة له، كما أنه يبقى من حيث المبدأ، بغض النظر عن موت المؤجر أو المستأجر.

والرأي الراجح للتفرقة في هذا المجال إلى معرفة قصد المتعاقدين، فإذا تبين أن نية المتعاقدين قد انصرفت إلى أن يكون الطرف الثاني وكيلاً عن المالك، فإن العقد هو

أو بعدة قضايا أو بإتمام عمل أو فعل أو جملة أعمال أو أفعال. ويشترط قبول الوكيل. ويجـوز أن يكون قبول الوكالة ضمنياً وأن يستفاد من قيام الوكيل بها».

مجرد وكالة والمستأجرون عن الوكيل هم مستأجرون أصليون، أما إذا كان العكس، فإن العقد يكون عقد إيجار، خاصة إذا اشترط حصول المالك على الأجرة سواء تم الإيجار من الباطن أم لم يتم [٥٤].

سادساً- الإيجار وحق الانتفاع

الانتفاع بالتعريف هو حق عيني يخول صاحبه حق استعمال واستغلال شيء مملوك للغير، وينتهي حتماً بموت المنتفع. وعلى ذلك فالمنتفع يملك الحق في تأجير هذا الشيء، ويكون إيجاره نافذاً في حق المالك. بالرغم من ذلك يتميز عقد الإيجار عن حق الانتفاع بنقاط عديدية من أهمها:

أولاً- حق المنتفع حق عيني أما حق المستأجر فهو حق شخصي [٥٥].

ثانياً- حق المنتفع ينتهي حتماً بوفاة صاحبه [٥٦] أما حق المستأجر فينتقل إلى ورثته، إلا إذا كان قد روعي في الإيجار شخصية المستأجر [٥٧].

---

[٥٤]. رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص. (٧٦-٧٧).

[٥٥]. انظر في القانون المدني الأحكام المتعلقة بحق الانتفاع، المواد: (٩٣٦-٩٥٩)، وتحديداً، المواد (٩٣٦-٩٤٣-٩٤٤-٩٥٤).

[٥٦]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٢٨) والتي تقضي: «الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة. على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة».

ثالثاً– حق المنتفع مصدره أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية فيما عدا الميراث، أما حق المستأجر فمصدره دائماً العقد.

رابعاً– حق المنتفع قد يكون بعوض أو بدون عوض أما حق المستأجر فهو دائماً بعوض [٥٨].

ومع ذلك فقد تدق الفروق بين العقدين في حالين:

---

[٥٧]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٦٨) والتي تقضي: «١ ــ لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر. ٢ ــ 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. أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة (٥٣١) وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر». والمادة (٥٦٩) والتي تقضي: «إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٦٠٠) والتي تقضي: «لا ينفسخ عقد الإيجار بموت المستأجر ولا بموت المؤجر».

[٥٨]. عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ١٩٢٨، ص. (٢١)

الحالة الأولى: الإيجار لمدى حياة المستأجر

في هذه الحالة، إن حق المستأجر ينتهي بوفاته، كما هو الشأن في حق **الانتفاع**، إلا أن الفرق بين الحقين يبقى واضحاً في أن الإيجار لا يخول المستأجر حقاً عينياً على الشيء المؤجر مهما طالت مدته بخلاف حق الانتفاع.

الحالة الثانية: عقود الإيجار الطويلة الأمد

في هذه الحالة، فإن هذه العقود المبرمة لفترات طويلة من الزمن تعطي للمستأجر حقاً عينياً على العين المؤجرة كعقد الحكر أو الإجارة الطويلة. بالرغم من ذلك، فإنه لا يجوز الخلط بين تلك العقود وبين حق الانتفاع لمجرد أنها تعطي المستأجر حقاً عينياً ذلك لأنها تنتقل إلى الورثة بخلاف حق الانتفاع الذي ينتهي بوفاة المنتفع [٥٩].

ويجدر التنويه هنا، إلى أنه لايجوز الخلط بين عقد الإيجار وعقود الانتفاع بالأشياء المخصصة للمنفعة العامة، كما هو الحال بالنسبة للسماح بإقامة أكشاك استحمام على الشواطئ، ووضع مناضد ومقاعد المقاهي على أرصفة الطرق، وتعليق اللافتات في محطات السكة الحديد والمطارات. فالرأي الراجح في الفقه والقضاء الحديثين يرفض اعتبار العلاقة بين الفرد والدولة بخصوص الانتفاع بالمال العام ناشئة

---

[٥٩]. سمير تناغو، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢١).

عن عقد إيجار مدني، ويرى أنها تخضع للقانون العام باعتبار ما يربط المنتفعين بالإدارة مجرد تراخيص أو عقود إدارية [٦٠].

---

[٦٠]. حول اجتهادات القضاء السوري راجع في هذا المجال، شفيق طعمة وأديب استانبولي، التقنين المدني السوري، ملحق الجزء الخامس، قانون الإيجارات، القسم الثاني، الطبعة الثانية، المكتبة القانونية، ١٩٩٧، ص. (١٥٢٩)، بالتحديد ص. (١٥٧٣).

المبحث الثاني

أهمية العقد

تبدو أهمية عقد الإيجار في مستويات عدة، إن كان ذلك على المستوى القانوني، أم الاجتماعي أم الاقتصادي[٦١].

أولاً– على المستوى القانوني

يعد عقد الإيجار ثاني أهم العقود المسماة بعد عقد البيع. فعقد الإيجار من أكثر العقود شيوعاً بين الأشخاص. لذلك قلما نجد في المجتمع شخصاً لا يكون إما مؤجراً أو مستأجراً، عدا المالكين الذين يسكنون في أملاكهم والمتشردين الذين لا مأوى لهم. فالهيكل الاجتماعي للمجتمع يشمل بالضرورة على طبقتين رئيسيتين: المؤجرين

---

[٦١]. انظر في ذلك، رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٠) وما بعد. عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٥) وما بعد. محمد حسين قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع–التأمين–الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢) وما بعد. محمد الحكم جركو، قانون الإيجار الجديد رقم ٦ لعام ٢٠٠١، المرجع السابق، ص. (٥). محمد علي فينو، قانون الإيجار الجديد رقم ٦ لعام ٢٠٠١، المرجع السابق.

والمستأجر، وكلا الطائفتين تدخل في علاقة قانونية مع الطائفة الأخرى بشكل دائم يجعل الاتصال بينهما مستمراً.

من هنا كانت ضرورة وضوح ودقة تشريعات الإيجار الناظمة للعلاقة التعاقدية بين طرفيه، فالعقد المبرم بين الطرفين يعد بمثابة الدستور الناظم لهذه العلاقة، فكلما كانت أحكامه واضحة وصحيحة، كلما ساعد ذلك على الحد من النزاعات والمخاصمات بين أطرافه. فلا يخفى على أحد أن الاحتكاك الدائم بين طرفيه إنما يجعل من احتمالات المنازعات الناشئة عنه كثيرة ويقوي هذه الاحتمالات أيضاً كون الإيجار يجعل المؤجر والمستأجر على اتصال دائم طوال مدة الإيجار مما يثير المنازعات بينهما، الأمر الذي يعزز من دور المشرع في وضع القواعد والأحكام القانونية الكفيلة بالحد من هذه المنازعات[٦٢].

ثانياً- على المستوى الاجتماعي

تبرز الأهمية الاجتماعية لعقد الإيجار في ضرورة تحقيق التوافق والتضامن بين صبقتي الملاك والمستأجرين، وإلا كان كل منهما حرباً على الآخر. ولذلك تبدو الحكمة واضحة في تحقيق التوازن والعدالة بين المؤجر والمستأجر، وإلا اختل الأمن والسلام الاجتماعي داخل المجتمع.

---

٦٢. محمد حسين قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع-التأمين-الإيجار، المرجع السابق، ص. (٦٥٨) وما بعد.

فقد جاء في تقرير موريكو (Mourricault)، وقت عرض مشروع قانون نابليون على الهيئة التشريعة الفرنسية، «عقد الإيجار لا غنى للناس عنه وهو كثير التدأول، فيه يحصل أكثر الناس على مأوى لعائلاتهم، ومستودعاً لأمتعتهم ومستقراً لأنفسهم، وبه تقوم المحال الزراعية والصناعية والتجارية». وجاء في تقرير (Jaubert)، «الإيجار له علاقة وثيقة بالأمرين اللذين يرتبطان بالنظام العام أشد ارتباط، وهما الملكية والصناعة، ولذلك كان من الضروري أن يكون للإيجار أحكام من شأنها المحافظة على الأملاك وترقية الزراعة، ولا يجب أن يغيب عن البال تلك الطبقة الكثيرة العدد، وليس لها من ملك غير أيديها العاملة وليس لها مأوى إلا ما تستأجره من أملاك الغير، لذلك وجب أن تكون الأحكام القانونية المتعلقة بالإيجار سهلة واضحة ودقيقة» [٦٣].

ولا شك أن أكثر ما يساعد على قيام هذا التضامن وجود التشريع القانوني العادل والمنصف مع حالة البلد الاجتماعية والاقتصادية، بشكل يؤمن المشرع من خلاله القدرة على جعل مصالح الطبقتين متناغمة ومشتركة لا متنافرة ومتضاربة حتى يسود السلام الاجتماعي.

ثالثاً– على المستوى الاقتصادي

---

[٦٣]. جيرار، نقلاً عن كتاب عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٦-٧).

لعقد الإيجار أهمية بالغة من الناحية الاقتصادية، فأصحاب الثروات قد يعجزون عن استثمارها بأنفسهم فيلجأون إلى تأجيرها لمن يستطيع استثمارها عن طريق عقد الإيجار. الأمر الذي يتيح للمالكين استغلال أملاكهم ويتيح في الوقت ذاته لغير المالكين القدرة على الانتفاع بما لا يملكون، حيث يمكن هؤلاء من الحصول، في إطار إيجار المساكن، من الحصول على المأوى دون دفع تكاليف إنشائه أو ثمنه. وكذلك يمّكن المزارعين البسطاء من استغلال الأراضي والعيش على فائض ثمارها دون أن تكون مملوكة من قبلهم.

كما أن عقد الإيجار له تأثير في توزيع الدخول بين أفراد المجتمع. فالمشرع لم يترك أطراف العلاقة الإيجارية أحراراً في الاتفاق على ما يشاؤون من أجرة، وإنما يعمد في غالبية الدول، بفعل التيارات الاجتماعية والاشتراكية، إلى التدخل في تحديد الأجرة، الأمر الذي يساعد في إعادة توزيع الدخل بين أفراد المجتمع بشكل يحقق العدالة والمسأواة النسبية بين أفراد المجتمع، حيث يتأثر المشرع في معرض هذا التحديد بتأثير التكلفة الاقتصادية للشيء المؤجر وفي نسبة ارتفاع التكلفة أو انخفاضها.

الفصل الثاني

إثبات الإيجار ونفاذه

نبحث في هذا الفصل المواضيع التالية:

المبحث الأول: إثبات الإيجار

أولاً- إثبات الالتزام الذي لا تزيد قيمته عن خمسمائة ليرة سورية

ثانياً- إثبات الالتزام الذي تزيد قيمته عن خمسمائة ليرة سورية

المبحث الثاني: نفاذ عقد الإيجار في حق الغير

أولاً- الفئات التي تعد بحكم الغير

ثانياً- شرط حسن النية

Damascus University

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

المبحث الأول

إثبات الإيجار[٦٤]

---

٦٤. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٦٨) وما بعد ؛ حول موقف التشريع اللبناني في هذا المجال، انظر ص. (٢٦٨) وما بعد. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، الأحكام العامة، الجزء الأول، دار الكتاب العربي، مصر، ١٩٥٢، ص. (١٣٨) وما بعد. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٨٧) وما بعد وتحديداً ص. (٢٩٣). عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص. (١٧٢) وما بعد وتحديداً ص. (١٨٤). للوقوف بشكل أكثر عمقاً حول موقف المشرع المصري في القانون المدني القديم راجع، عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٢٨) وما بعد. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٢٥) وما بعد وتحديداً ص. (٢٣٥). أنور طلبة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٣٥). عبد المنعم البدرأوي، العقود المسماة، الإيجار والتأمين، المرجع السابق، ص. (٣١) وما بعد. محمد حسين قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع-التأمين-الإيجار، المرجع السابق، ص. (٧٨١)وما بعد، تحديداً (٧٨٢) في القانون المصري ؛ (٧٨٦) في القانون اللبناني.

لم تشر نصوص القانون المدني إلى أحكام خاصة بالإثبات في مسائل الإيجار ولذلك أضحى عقد الإيجار خاضعاً في إثباته إلى القواعد العامة، وبالاستناد إلى نصوص أحكام قانون البينات ٣٥٩ تاريخ ١٩٤٧/٦/١٠ وتعديلاته [٦٥]، فقد مييز المشرع في التشدد بإجراءات الإثبات بالاستناد إلى القيمة التعاقدية للعقد المراد إثباته، من تجاوزه لمقدار مالي محدد من عدمه، حيث قضت المادة (٥٣) بأنه في الالتزامات التعاقدية يراعى في جواز الإثبات بالشهادة وعدم جوازه الأحكام التالية.

---

[٦٥]. لم يأخذ المشرع المصري بالتشدد الذي أخذ به التقنين المدني القديم في إثبات عقد الإيجار وتحديده لطرق الإثبات ومنعه للإثبات بالبينة والقرائن فيما يجاوز هذه الطرق. فقد كان هذا التشدد محل نقد كثير من الشراح الذين لم يجدوا مبرراً لتخصيص عقد الإيجار، دون سائر العقود، بهذا التشدد في الإثبات. لذلك لم يرد في التقنين المدني الجديد نصاً مماثلاً لنص المادتين (٤٤٦/٣٦٣) من التقنين المدني القديم. فأصبح عقد الإيجار خاضعاً في إثباته لحكم القواعد العامة في هذا الصدد، كما هو الحال في التشريع السوري. أما المشرع اللبناني فقد وضع نصوصاً خاصة للإثبات في هذه الحالة، راجع احكام المادة (٥٤٢) من قانون الموجبات والعقود اللبناني والتي تقضي: «إن عقد إيجار العقارات غير الخطي، لا يمكن إثباته قبل تنفيذه إلا باعتراف الشخص المدعي عليه بوجود الإيجار أو بحلفه اليمين. واذا كان هناك بدء تنفيذ، فيعد برهاناً على وجود الإيجار، ويعين البدل عند اختلاف المتعاقدين بواسطة أحد الخبراء وتحدد مدته بمقتضى عرف البلد. وإذا بقي المستأجر في المأجور بعد إنتهاء مدة الإيجار وتركه صاحب الشأن واضعا يده عليه ولا سيما إذا لم يطلب منه الإخلاء فتعد الإجارة مجددة ضمناً وتكون خاضعة لأحكام المادة (٥٩٢) وما يليها».

المادة (٥٤) :

«١ ــ إذا كان الالتزام التعاقدي في غير المواد التجارية تزيد قيمته على خمسمائة ليرة، أو كان غير محدد القيمة، فلا تجوز الشهادة في إثبات الالتزام أو البراءة منه، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك. أما في الالتزامات التجارية إطلاقاً، وفي الالتزامات المدنية التي لا تزيد قيمتها على خمسمائة ليرة، فيجوز الإثبات بالشهادة.

٢ــ ويقدر الالتزام باعتبار قيمته وقت تمام العقد لا وقت الوفاء. 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 والفوائد.

٣ ــ وإذا اشتملت الدعوى على طلبات متعددة متميزة كل منها عن الأخرى، وليس على أي دليل كتابي، جاز الإثبات بالشهادة في كل طلب لا تزيد قيمته على خمسمائة ليرة، حتى ولو كانت هذه الطلبات في مجموعها تزيد عن هذه القيمة، وحتى لو كان منشؤها علاقات أو عقوداً من طبيعة واحدة بين الخصوم أنفسهم. وكذلك الحكم في وفاء لا تزيد قيمته على خمسمائة ليرة». وبالتالي يجب التمييز في مسألة الإثبات بين حالتين:

الأولى: إثبات الالتزام الذي لا تزيد قيمته على خمسمائة ليرة سورية

في هذه الحالة يجوز إثبات هذا العقد، الذي تقل قيمته عن النصاب المحدد للإثبات بالأدلة الكتابية وبكافة طرق الإثبات، ومنها الشهادة والقرائن [٦٦]، سواء بُدء بتنفيذ العقد أم لم يبدأ تنفيذه بعد. ويرجع السبب في جواز الإثبات بكافة الوسائل في هذه الحالة، نظراً لضآلة حجم الالتزام، حيث اعتبر المشرع أن هذا الأمر قد يدفع المتعاقدين إلى عدم توثيق اتفاقهما بسند رسمي.

الثانية: إثبات الالتزام الذي تزيد قيمته عن خمسمائة ليرة سورية

في هذه الفرضية إن الإثبات بالشهادة أو القرائن في إثبات الالتزام أو البراءة منه، غير جائز، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك. وبالتالي فإنه يشترط لإثبات الالتزام الكتابة.

ومن المتفق عليه، أنه لتقدير قيمة الإيجار لا ينظر إلى قيمة منفعة العين المؤجرة بل ينظر إلى الأجرة المحددة في العقد، فإذا كان المتعاقدان قد حددا مدة للإيجار فإن

---

٦٦. انظر في قانون البينات المادة (٩٢) والتي تقضي: «١ ـــ القرائن القضائية هي القرائن التي لم ينص عليها القانون. وأمكن القاضي أن يستخلصها من ظروف الدعوى وأن يقتنع بأن لها دلالة معينة. ويترك لتقدير القاضي استنباط هذه القرائن. ٢ ـــ لا يجوز الإثبات بالقرائن القضائية إلا في الاحوال التي يجوز فيها الإثبات بالشهادة».

قيمته تتحدد بجملة الأجرة المستحقة عن هذه المدة كلها، ولو كانت تدفع على أقساط دورية، فالعبرة هنا هي بقيمة التزام المستأجر بالأجرة، لا بقيمة العين المؤجرة.

أما إذا امتد العقد بحكم القانون، اعتبرت قيمته غير محددة، وعندئذ يجب إثباته بالكتابة حتى ولو كان معقوداً مشاهرة بأجرة تقل عن خمسمائة ليرة. كما يجب الإثبات بالكتابة إذا زادت قيمة الأجرة عن هذا الحد[٦٧]. ولكن يجوز في الحالة الأخيرة إثبات العقد بالشهادة أو بالقرائن استثناءً إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة، أو وجد مانع أدبي أو مادي يحول دون الحصول على دليل كتابي أو ضاع سند الإيجار بسبب أجنبي لا يد فيه لمن يتمسك بالإيجار[٦٨].

---

٦٧. انظر في ذلك، عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص. (١٨٥) وما بعد.

٦٨. انظر في قانون البيانات المواد، المادة (٥٦) والتي تقضي: «١ ـــ يجوز الإثبات بالشهادة في الالتزامات التعاقدية، حتى ولو كان المطلوب تزيد قيمته على خمسمائة ليرة سورية، إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة.٢ ـــ ومبدأ الثبوت بالكتابة هو كل كتابة تصدر عن الخصم ويكون من شأنها أن تجعل وجود العقد المدعى به قريب الاحتمال». والمادة (٥٧) والتي تقضي: «يجوز الإثبات بالشهادة في الالتزامات التعاقدية حتى ولو كان المطلوب تزيد قيمته على خمسمائة ليرة سورية. أ ـــ إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على دليل كتابي. ب ـــ يعتبر مانعاً أدبياً أن لا يوجد من يستطيع كتابة السند أو أن يكون طالب الإثبات شخصاً ثالثاً لم يكن طرفاً في العقد.ج ـــ تعتبر مانعاً أدبياً القرابة ما بين الزوجين أو ما بين الأصول والفروع أو ما بين الحواشي إلى الدرجة الثالثة أو ما بين أحد الزوجين وأبوي الزوج الآخر. د - إذا فقد الدائن سنده المكتوب

كما يقدر الالتزام باعتبار قيمته وقت تمام العقد لا وقت الوفاء. 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 والفوائد [٦٩].

وإذا اشتملت الدعوى على طلبات متعددة متميز كل منها عن الآخر، وليس على أي دليل كتابي، جاز الإثبات بالشهادة في كل طلب لا تزيد قيمته على خمسمائة ليرة، حتى ولو كانت هذه الطلبات في مجموعها تزيد عن هذه القيمة، وحتى لو كان منشؤها علاقات أو عقوداً من طبيعة واحدة بين الخصوم أنفسهم. وكذلك الحكم في وفاء لا تزيد قيمته على خمسمائة ليرة [٧٠].

لسبب لا يد له فيه. هـ ـ إذا طعن في العقد بأنه ممنوع بالقانون أو مخالف للنظام العام أو الآداب».

٦٩. انظر قانون البيانات المادة (٥٤) الفقرة (٢) والتي تقضي: »٢ ـ ويقدر الالتزام باعتبار قيمته وقت تمام العقد لا وقت الوفاء. 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 والفوائد. ٣ ـ وإذا اشتملت الدعوى على طلبات متعددة متميز كل منها عن الآخر، وليس على أي دليل كتابي، جاز الإثبات بالشهادة في كل طلب لا تزيد قيمته على خمسمائة ليرة، حتى ولو كانت هذه الطلبات في مجموعها تزيد عن هذه القيمة، وحتى لو كان منشؤها علاقات أو عقوداً من طبيعة واحدة بين الخصوم أنفسهم. وكذلك الحكم في وفاء لا تزيد قيمته على خمسمائة ليرة».

٧٠. انظر في قانون البيانات المادة (٥٤) الفقرة (٣) والتي تقضي: «٣ ـ وإذا اشتملت الدعوى على طلبات متعددة متميز كل منها عن الآخر، وليس على أي دليل كتابي، جاز الإثبات بالشهادة

ولكن إذا لم يحدد العقد مدة أو تعذر إثبات المدة المدعاة، واعتبر الإيجار معقوداً للفترة المعينة لدفع الأجرة، فكيف تقدر قيمة الإيجار في هذه الحالة؟

يرى بعض الشراح أن العقد يكون في هذه الحالة غير محدد القيمة، فيجب إثباته بالكتابة دائماً، وذلك لأنه وإن اعتبر معقوداً للفترة المحددة لدفع الأجرة، فهو لا ينقضي تلقائياً بانتهاء هذه الفترة، بل لا بد لانتهائه من حصول تنبيه بالإخلاء من أحد المتعاقدين. ولما كان هذا الامتداد متوقعاً منذ إبرام العقد وكانت مدته غير معينة، فإنه يترتب على ذلك أن تكون قيمة العقد نفسه غير محددة، وبالتالي يجب إثباته بالكتابة.

وغني عن البيان، أنه إذا أثبت المدعي عقد الإيجار وتبين إغفال المتعاقدين للأجرة والمدة، فإننا لا نكون بصدد إثبات للإيجار وإنما يتم تحديد المدة وتقدير الأجرة طبقاً لأحكام القانون [٧١].

في كل طلب لا تزيد قيمته على خمسمائة ليرة، حتى ولو كانت هذه الطلبات في مجموعها تزيد عن هذه القيمة، وحتى لو كان منشؤها علاقات أو عقوداً من طبيعة واحدة بين الخصوم أنفسهم. وكذلك الحكم في وفاء لا تزيد قيمته على خمسمائة ليرة».

٧١. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٣٠) والتي تقضي: «إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها. أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة. وجب اعتبار أجر المثل». وانظر كذلك المادة (٥٣١) حيث نصت: «إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة. أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقدا 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 ـــ في الأراضي الزراعية تعتبر مدة الإيجار لسنة زراعية على الأقل. ويكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر مع مراعاة حق المستأجر في المحصـــول وفقـــاً للعرف. ب ـــ في المنازل والدكاكين والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك تعتبر مدة الإيجار لسنة واحدة على الأقل ويكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر. ج ـــ في المساكن والغرف المفروشة تعتبر مدة الإيجار شهراً واحداً على الأقل. انظر كذلك في قانون الموجبات والعقود اللبناني المادة (٥٤٣)، معدلة وفقا للقانون ١٥٩ تاريخ ١٩٩٢/٧/٢٢، والتي تقضي: «تخضع عقود إيجار العقارات المبينة المعدة للسكن ولغير السكن لحرية التعاقد ولمشيئة المتعاقدين في كل ما لا يتعارض مع الاحكام الالزامية الاتية: أولا: المدة: اذا كانت المدة المحددة في العقد اقل من ثلاث ســـنوات، تعتبر الاجارة معقودة لفترة زمنية مدتها ثلاث سنوات. اما اذا رغب المستأجر المستفيد من التمديد في ترك المأجور، فعليه ان يعلم المؤجر قبل شهرين من نهاية السنة الممددة ببطاقة مكشوفة مضمونة مع اشعار بالاستلام أو بموجب كتاب موجه بواسطة الكاتب العدل. ثانيا: تستثنى من الاحكـــام السابقة: أ- عقود الإيجارات الموسمية العائدة لاماكن الاصطياف والاشـــتاء. ب- عقـــود إيجـــار الاماكن التي يقدمها ارباب العمل لاجرائهم مجانا أو ببدل. ثالثا: اذا كان عقد إيجار العقار، مبنيا كان أو غير مبني، تتجاوز مدته ثلاث سنوات فلا يعتبر بالنظر إلى شخص ثالث الا اذا سجل العقد في السجل العقاري، ويخضع تسجيل تمديد عقد الإيجار الضمني للقاعدة نفسها».

المبحث الثاني

نفاذ عقد الإيجار في حق الغير[٧٢]

لتوضيح هذه المسألة يجب تحديد من هم الفئات التي ينطبق عليها توصيف الغير، وكذلك تبيان الشرط القانوني الذي اشترطه المشرع للغير ليقبل منهم احتجاجهم.

أولاً- الفئات التي تعد بحكم الغير

---

٧٢. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٣٠٤) وما بعد. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٢١) وما بعد. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٣٠٦) وما بعد. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص. (١٨٨) وما بعد. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٤٣) وما بعد. محمد حسين قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع-التأمين-الإيجار، المرجع السابق، ص. (٧٩١) وما بعد.

يفترض، في هذا المجال، التمييز بين فئتين من الغير، الأولى يحتج أمامها بالتاريخ المذكور على العقد وإن كان تاريخاً غير رسمي، والثانية لا يحتج أمامها بالعقد ما لم يكن له تاريخ رسمي ثابت.

١- الفئة الأولى

في القواعد العامة للإثبات فإن العقد وإن لم يكن له تاريخ ثابت فإن التاريخ العرفي المحدد له يكون حجة على من يكون ممثلاً في العقد. فيحتج بهذا التاريخ **على طرفي العقد، المؤجر والمستأجر، كما يحتج به على الوارث وكل خلف عام** كالموصى له بحصة في التركة، وكذلك على الدائن العادي قبل تسجل تنبيه نزع الملكية. وكذلك الحكم بالنسبة للدائن المرتهن رهناً رسمياً أو من له حق اختصاص أو حق امتياز، إلا إذا قام بإجراءات نزع الملكية وسجل التنبيه.

ففي جميع الحالات السابقة يبقى التاريخ المثبت في عقد الإيجار سارياً في حق هؤلاء الغير، كل ذلك ما لم يثبت صاحب المصلحة أو المتضرر أن التاريخ غير صحيح، كما لو أثبت أن التاريخ قد قدم عمداً بغية الإضرار بدائنيه، كما لو أجر مدين معسر داره إلى مستأجر متواطئ معه بأجر بخس بهدف الإضرار بدائنيه. أو كما لو قدم التاريخ عمداً حتى يصور الإيجار واقعاً في وقت لم يكن فيه المؤجر محجوزاً عليه، وأن التاريخ الحقيقي للعقد كان بعد تسجيل قرار الحجز.

٢- الفئة الثانية

بالنسبة لهذه الطائفة من الغير فإنه لا يسري الإيجار بحقهم ما لم يكن له تاريخ ثابت. وتضم هذه الفئة كل من تعلق له حق خاص بمنفعة العين المؤجرة، حيث

يتمسك بحقه في منفعة العين، فلا يعتد بالتاريخ العرفي للإيجار في هذه الحالة بل يجب أن يكون الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على ثبوت حق الغير [٧٣].

ويعتبر، في هذه الحالة، من الغير **الخلف الخاص** الذي انتقل إليه حق عيني أصلي في العين المؤجرة كالمشتري والمقايض والموهوب له والموصى له وصاحب حق الانتفاع. فكل هؤلاء خلف خاص ولا ينفذ في حقهم الإيجار الصادر عن المالك إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على تاريخ تلقيهم لحقوقهم، أي سابقاً على تاريخ البيع بالنسبة للمشتري، أو على تاريخ الهبة بالنسبة للموهوب له، أو على تاريخ موت المورث في حالة الوصية، أو على تاريخ السنة الناقل لحق الانتفاع [٧٤].

---

[٧٣]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٧١) والتي تقضي: «١ ـــ 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. ٢ ـــ ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٥٩٧) والتي تقضي: «لا يفسخ عقد الإيجار بالتفرغ عن المأجور سواء اكان التفرغ اختيارياً أم إجبارياً. ويقوم المالك الجديد مقام المتفرغ في جميع حقوقه وواجباته الناشئة عن الإيجارات والعقود التي لم تحل آجالها إذا كانت خالية من الغش وذات تاريخ صحيح سابق لوقت التفرغ».

[٧٤]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٧١) والتي تقضي: «١ ـــ إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر. فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن

أما الدائن المرتهن رهن حيازة فيعتبر من الغير، **فلا ينفذ في حقه الإيجار الصادر** عن الراهن إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على تاريخ رهن الحيازة. أما **إذا كان** الإيجار غير ثابت التاريخ أو كان ثابت التاريخ ولكنه متأخر أو معاصر للتاريخ الثابت للرهن الحيازي فإنه لا ينفذ في حق الدائن المرتهن، وإن كان يجوز له أن يتمسك بعقد الإيجار ويلزم به المستأجر إلى نهاية المدة.

أما **الدائن المرتهن رهناً رسمياً أو الدائن العادي أو صاحب حق الاختصاص أو الامتياز**، فيصبح من الغير بمجرد تسجيل تنبيه نزع الملكية وبالتالي لا ينفذ بحقه الإيجار الصادر عن المدين ما لم يكن له تاريخ ثابت سابق على تسجيل التنبيه مع ضرورة انتفاء شبهة الغش حيث إن الغش يفسد كل شيء. فالإيجار من أعمال الإدارة الحسنة ويعتبر كذلك إذا كان معقوداً للمدة المألوفة وبأجر المثل و لم تعجل فيه الأجرة.

ثانياً- شرط حسن النية

في جميع الأحوال حتى يستطيع الغير التمسك بوجوب ثبوت التاريخ يشترط به أن يكون حسن النية. أما إذا كان سيء النية فلا يستطيع التمسك بثبوت التاريخ، وينفذ الإيجار في حقه حتى ولو لم يكن ثابت التاريخ. ومعنى سوء النية في هذه الحالة أن يكون الغير عالماً بوجود عقد الإيجار وقت تلقي الحق. كما لو كان المشتري يعلم

له تاريخ ثابت سابق على التصـــرف الذي نقل الملكية. ٢ ـــ ومع ذلك يجوز لمن انتقلـــت إليـــه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هـــذا العقد غير نافذ في حقه».

بوجود عقد إيجار ساري المفعول وقت شرائه للعقار، فليس له في هذه الحالة أن يتمسك بوجوب أن يكون لعقد الإيجار تاريخ ثابت قبل شراء العين، بل ينفذ الإيجار في حقه حتى لو لم يكن له تاريخ ثابت، ما دام أنه كان يعلم بوجود عقد الإيجار قبل الشراء.

أما لو علم بوجود الإيجار بعد الشراء، فإن هذا العلم لا ينفي حسن النية ولا يمنع المشتري من التمسك بوجود تاريخ ثابت سابق على البيع. وفي حال الادعاء بسوء النية بالنسبة للغير يشترط في من يدعي ذلك (المستأجر) إثبات الأمر.

ويشترط في العلم الذي يجعل الخلف الخاص سيء النية ويمنعه من التمسك بعدم ثبوت التاريخ أن يكون علماً يقينياً كافياً، أي علماً محققاً وشاملاً جميع أركان الإجارة وبخاصة أجرها ومدها. إلا أن فريقاً من الفقهاء يذهب إلى القول بأنه لا يكفي مجرد العلم لتحقق سوء النية بل يشترط بالإضافة إلى ذلك التواطئ مع المالك بقصد الإضرار بحق المستأجر، بحيث يكون المشتري قد عمد إلى الشراء بالتواطئ مع المالك بقصد الإضرار بالمستأجر. ولكن أغلبية الفقه يشترط مجرد العلم دون التواطئ [٧٥].

---

[٧٥]. راجع في هذا المجال، سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٥٠-٢٥١). عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص. (١٩٤). رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٣١٨) وما بعد.


وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

الفصل الثالث

تفسير عقد الإيجار[٧٦]

التفسير هو استخلاص المعنى المقصود من عبارة العقد، وهنا يجب مراعاة الحاجة لضرورة التفسير من حيث كون العبارات المطلوب تفسيرها واضحة أم غامضة ولمصلحة من يفسر الشك في حال حدوثه.

أولاً– العبارة الواضحة

إذا كانت العبارة واضحة فلا مجال للتفسير، ويجب على المحكمة في هذه الحالة الأخذ بالمعنى الظاهر لنصوص العقد الصريحة دون تأويلها، فالعبارة في هذه الحالة تعد

---

٧٦. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٤١) وما بعد. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٣٤٠) وما بعد. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص. (١٩٩) وما بعد. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٣٩) وما بعد.

تعبيراً صادقاً عن إرادة المتعاقدين المشتركة، ومن غير الجائز الانحراف عن هذا التعبير لاستقصاء ما أراده العاقدان حقيقة عن طريق التفسير أو التأويل [٧٧].

ثانياً- العبارة الغامضة

إذا كانت عبارة العقد غير واضحة بل مبهمة بحيث تحتمل في جزئياتها أو في جملتها أكثر من معنى، تعين اللجوء إلى التفسير. ويجب في تفسير عبارة العقد البحث عن الإرادة المشتركة للعاقدين، لا عن الإرادة المنفردة لكل منهما، كما لا يصح في هذا البحث الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ، بل يجب الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل بين المتعاقدين، وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بينهما وفقاً للعرف الجاري في المعاملات [٧٨].

ثالثاً- حالة الشك

---

[٧٧]. انظر في القانون المدني السوري المادة (١٥١) البند (١) والتي تقضي: «إذا كانت عبارة العقد واضحة، فلا يجوز الانحراف عن طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين».

[٧٨]. انظر في القانون المدني السوري المادة (١٥١) البند (٢) والتي تقضي: «أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد، فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ، مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل، وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين، وفقاً للعرف الجاري في المعاملات».

إذا لم يؤد البحث عن استظهار نية العاقدين المشتركة بشأن أي عبارة من عبارات العقد، وبقي الشك يحوط هذه النية، وجب وفقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة (١٥٢) من القانون المدني السوري أن يفسر الشك في مصلحة المدين [٧٩]. ومن المسلم أنه لا يجوز للقاضي أن يلجأ إلى تطبيق هذه القاعدة إلا إذا لم يجد سبيلاً إلى استظهار نية المتعاقدين الحقيقية.

وظاهر أن العقد إذا كان ملزماً جانباً واحداً فإنه وفقاً لهذه القاعدة يجب تفسير جميع عباراته الغامضة في مصلحة المدين وضد الدائن.

أما إذا كان العقد ملزماً للجانبين، فإن كلا من طرفيه يكون دائناً ومديناً، فلا بد، في تفسير كل عبارة من عباراته الغامضة، من تعيين العاقد الذي يقع عليه العبء الذي تفرضه هذه العبارة، ثم تفسير ما بهذه العبارة من غموض في مصلحته لا في مصلحة العاقد الذي تقرر له هذه العبارة مزية أو حقاً.

ويؤدي تطبيق ذلك على عقد الإيجار إلى القول بأنه إذا وجد الغموض أو الإبهام في عبارة متعلقة بتعيين العين المؤجرة وملحقاتها وجب تفسير الشك في مصلحة المؤجر، وإذا وجد الشك في عبارة متعلقة بمقدار الأجرة وجب تفسيره في مصلحة المستأجر. أما إذا ثار الشك حول عبارة متعلقة بتسهيلات الدفع التي يمنحها المؤجر

---

[٧٩]. انظر في القانون المدني السوري المادة (١٥٢) البند (١) والتي تقضي: « يفسر الشك في مصلحة المدين».

للمستأجر، وجب تفسيره في مصلحة المؤجر، ولو أن المستأجر هو المدين بالأجرة، لأن عبء هذه التسهيلات يقع عليه هو لا على المستأجر. وإذا كانت العبارة الغامضة تتعلق بإعفاء المستأجر من المسؤولية عن حريق العين المؤجرة، وجب تفسيرها في مصلحة المؤجر ولو أن المستأجر هو المدين بالالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة وردها. لأن شرط الإعفاء من المسؤولية يفيد المستأجر وتقع مسؤوليته على المؤجر.

غير أن المشرع قد خرج على هذه القاعدة بحكم استثنائي يتعلق بتفسير طائفة من العقود قد يدخل فيها الإيجار أحياناً، تلك هي عقود الإذعان أي العقود التي يقتصر فيها القبول على مجرد التسليم بشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشة فيها، إذ نص في المادة (١٥٢) فقرة (٢) من القانون المدني السوري: « ومع ذلك، لا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الإذعان ضاراً بمصلحة الطرف المذعن».

فإذا تم الإيجار بطريق الإذعان كما في تأجير الآلة الزراعية الضخمة، آلة دراس أو آلة حصاد، إلى عدة مستأجرين كل منهم في دوره، ووقع الخلاف في شأن الالتزام بإصلاح هذه الآلة أو بضمان ما فيها من عيوب خفية، فإن الشك يجب تفسيره في مصلحة المستأجر باعتباره الطرف المذعن لا في مصلحة المؤجر باعتباره الطرف المدين. وعلة ذلك أن الطرف المذعن، لا يد له في وضع شروط العقد، وأن الطرف الآخر هو الذي يملي شروطه فيتحمل تبعة ما يقع فيها من لبس أو غموض.

وغني عن البيان أن قضاء المحكمة في جميع الحالات السابقة يعد من المسائل الموضوعية التي لاتخضع لرقابة محكمة النقض.

الباب الثاني

أركان عقد الإيجار

يقوم عقد الإيجار على ركنين أساسيين: الأول، هو التراضي السليم بين طرفي العقد، والثاني، يقوم على تحديد محل الإيجار من حيث استيفاء هذا المحل للشروط القانونية التي حددها المشرع.

فالتراضي في عقد الإيجار يستلزم أن يصدر عن أصحاب الحق في إبرام مثل هذه العقود. كما يجب أن يكون الشخص أهلاً لإبرام مثل هذه العقود. كما يجب، كذلك أن تكون إرادة الطرفين سليمة من أي عيب.

أما المحل في عقد الإيجار، فيجب أن يحدد الطرفين المحل الذي سيقع عليه عقد الإيجار من حيث تحديد ماهية الشيء المراد تأجيره، وما هي أنواعه، كذلك تحديد مدة الإيجار والأجرة المتفق عليها. لذلك نعرض في هذا الباب للمواضيع التالية:

الفصل الأول: التراضي في عقد الإيجار

المبحث الأول: وجود التراضي

المبحث الثاني: شروط صحة التراضي

الفصل الثاني: محل الإيجار

المبحث الأول: ماهية الشيءالمؤجر

المبحث الثاني: مدة الإيجار

المبحث الثالث: الأجرة


وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

الفصل الأول

التراضي في عقد الإيجار

لتحديد المقصود بالتراضي في عقد الإيجار يجب الحديث بداية عن العناصر المكونة لوجود التراضي، ومن ثم الحديث عن صحة هذا التراضي. فالتراضي لايعتد به إلا إذا تم من قبل الأشخاص المخولين بحكم القانون لإبرام مثل هذه العقود. يضاف إلى ذلك فإن المشرع اشترط أن يكون الشخص، الطرف في هذه العلاقة الإيجارية، أهلاً لإبرام مثل هذه العقود وأن لايكون قد وقع ضحية غشٍ أو تدليس. وعلى ذلك ندرس في هذا الفصل المواضيع التالية:

المبحث الأول: وجود التراضي

المطلب الأول: طرفا عقد الإيجار

المطلب الثاني: توافق الإرادة

المبحث الثاني: شروط الصحة

المطلب الأول: سلامة الأهلية

المطلب الثاني: سلامة الرضا


وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

المبحث الأول

وجود التراضي

لقيام التراضي في عقد الإيجار يشترط أن يصدر هذا التراضي عن الأشخاص المخولين قانوناً بإبرام هذه العقود، بحيث يكون هذا التراضي معبراً عن إرادتهم الصحيحة. بالتالي فإن قيام التراضي يستلزم تحديد من هم طرفي عقد الإيجار، أولاً، وكيفية تحديد الرضا الصادر عنهم، ثانياً.

المطلب الأول

طرفا عقد الإيجار

بطبيعة الحال، إن طرفي عقد الإيجار هم المؤجر، أولاً، والمستأجر ثانياً.

§- من له حق الإيجار

المؤجر إما أن يكون صاحب سلطة على الشيء انطلاقاً من كونه مالكاً له أو

منتفعاً به أو مديراً له، أو من شخص غير ذي سلطة ولكن بالرغم من ذلك قام بإيجاره.

الفرضية الأولى

الإيجار الصادر عن صاحب سلطة

أولاً- الإيجار الصادر عن مالك الشيء

المالك إما أن يكون مالكاً فعلياً وقانونياً للشيء المؤجر وفقاً للوصف القانوني المتعارف عليه، وإما أن يكون مشترياً للعقار بعقد غير مسجل، وإما أن يكون أن يكون مالكاً للشيء المؤجر ملكية مشتركة مع غيره أي مالكاً على الشيوع، أو مالكاً تحت شرطٍ فاسخ أو مالكاً فسخ عقد ملكيته، أو مالكاً اتخذت ضده إجراءات نزع الملكية، أو مشترياً لعقار بعقد غير مسجل، أو مالكاً أعلن إفلاسه.

١- المالك الفعلي

لمالك الشيء وحده حق استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه [٨٠]، **ويترتب على ذلك أنه يكون لهذا المالك أن يؤجر الشيء الذي ترد عليه ملكيته، وأن يكون إيجاره نافذاً يحتج به أمام الغير.**

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.

فالإيجار الصادر عن **الصبي المميز ومن في حكمه**، يتحدد بالاستناد إلى القواعد القانونية التي تحكم أهليته والقيود التي وضعها المشرع في هذا المجال من حيث كون الإيجار الصادر عنه يعد من أعمال الإدارة أم التصرف حسب الحال، وهذه الأحكام جميعها سنتناولها في أحكام الأهلية عند الحديث عن أهلية المؤجر والمستأجر [٨١].

---

[٨٠]. انظر في القانون المدني المادة (٧٦٨) والتي تقضي: «لمالك الشيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه».

[٨١]. انظر في القانون المدني السوري المادة (١١٣) والتي تقضي»اذا بلغ الصبي المميز الخامسة عشرة من عمره، وأذن له في تسلم أمواله لإدارتها، أو تسلمها بحكم القانون، كانت أعمال الإدارة الصادرة منه صحيحة في الحدود التي رسمها القانون».

أما المريض مرض الموت فيستطيع إيجار ملكه إذا لم يكن يقصد التبرع للمستأجر، بأن يؤجر له العين بأجرة لا يأخذ منها شيئاً، أو بأن يأخذ ما دون أجرة المثل بكثير متبرعاً بالباقي للمستأجر، فيعتبر الإيجار في هذه الحالة تصرفاً إلى ما بعد الموت، وتسري عليه أحكام الوصية. ومن ثم يكون لورثة المؤجر أن يطالبوا المستأجر، سواء كان وارثاً أو غير وارث، برد ما زاد من المحاباة في الأجرة على ثلث التركة، إلا إذا أجازوا التصرف. وبالتالي إذا أثبت الورثة أن الإيجار الصادر عن مورثهم كان في مرض الموت، اعتبر أنه قد صدر على سبيل التبرع، كل ذلك، ما لم يثبت المستأجر أن الإيجار كان إيجاراً حقيقياً لامحاباة فيه[٨٢].

كما يظل الإيجار الصادر عن المالك نافذاً في حق الغير، ولو زالت ملكية المؤجر بعد ذلك بأثر رجعي لأي سبب من الأسباب، كما لو أبطل سند ملكيته أو فسخ أو رجع فيه، أو كانت الملكية معلقة على شرط فاسخ وتحقق الشرط، ففي

---

[٨٢]. انظر في القانون المدني المادة (٨٧٧) والتي تقضي: «١- كل عمل قانوني يصدر عن شخص في مرض الموت ويكون مقصوداً به التبرع، يعتبر تصرفاً مضافاً إلى ما بعد الموت. وتسري عليه أحكام الوصية أيا كانت التسمية التي تعطى لهذا التصرف ٢- وعلى ورثة من تصرف أن يثبتوا أن العمل القانوني قد صدر عن مورثهم وهو في مرض الموت، ولهم إثبات ذلك بجميع الطرق، ولايحتج على الورثة بتاريخ السند إذا لم يكن هذا التاريخ ثابتاً ٣- وإذا أثبت الورثة أن التصرف قد صدر عن مورثهم في مرض الموت، اعتبر التصرف صادراً عنه على سبيل التبرع. ما لم يثبت من صدر له التصرف عكس ذلك. كل ذلك ما لم توجد أحكام خاصة مخالفة».

جميع هذه الحالات كان مقتضى زوال الملكية بأثر رجعي اعتبار المؤجر لم يكن مالكاً في يوم من الأيام، وبالتالي اعتبار أن الإيجار قد صدر عن غير مالك وعدم نفاذه في حق الغير، وبصفة خاصة في حق المالك الحقيقي، ولكن المشرع خرج عن هذا المقتضى بنص صريح فيما يتعلق بالشرط الفاسخ فقرر أن أعمال الإدارة التي تصدر عن الدائن تبقى نافذة رغم تحقق الشرط [٨٣]. والمسلم بين الشراح هو تطبيق هذا الحكم على جميع حالات زوال الملكية بأثر رجعي، وذلك أن إبطال التصرف الناقل للملكية أو فسخه أو زواله لأي سبب من الأسباب، لا يكون حجة على من كسب من المتصرف إليه حقاً على العقار قبل شهر دعوى الإبطال أو الفسخ أو الزوال.

---

[٨٣]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٢٦٩) والتي تقضي: « ١ ـــ يترتب على تحقق الشرط الفاسخ زوال الالتزام، ويكون الدائن ملزماً برد ما أخذه. فإذا استحال الرد لسبب هو مسؤول عنه، وجب عليه التعويض. ٢ ـــ على أن أعمال الإدارة التي تصدر عن الدائن تبقى نافذة رغم تحقق الشرط.

٢- المالك على الشيوع

استناداً إلى نصوص القانون المدني إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً، غير مفرزة حصة كل منهم فيه، فهم شركاء على الشيوع، وتحسب الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك[٨٤].

في الحقيقة لما كان التأجير يعتبر، بحسب الأصل، من أعمال الإدارة المعتادة، إذ لا يترتب عليه تغيير في طبيعة الشيء المؤجر ولا في الغرض المخصص له، فقد أقر المشرع للمالكين على الشيوع الحق في تأجير المال المملوك بينهم، لكنه، المشرع، ميز في حكمه على التأجير بالاستناد إلى طبيعة الإرادة الصادرة عن الملاك على الشيوع وفق الحالات الآتية:

الحالة الأولى- في حال إجماع المالكين على الشيوع بالقيام بالتأجير

إذا ملك العين عدة ملاك على الشيوع وأجرها الجميع لأجنبي أو لواحد منهم نفذت الإجارة في حقهم جميعاً لأية مدة ولو زادت على ثلاث سنوات وكذلك الحكم لو أجرها واحد منهم أو أكثر كأصلاء عن أنفسهم ووكلاء عن الباقين أو أجرها وكيل واحد عنهم جميعاً [٨٥].

---

٨٤. انظر في القانون المدني السوري المادة (٧٨٠).

٨٥. انظر في القانون المدني السوري المادة (٧٨٢) والتي تقضي «تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين، ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك».

الحالة الثانية– في حال اتفاق أغلبية المالكين على الشيوع بالقيام بالتأجير

إذا اتفق أغلبية الشركاء على الإيجار، اعتبر الإيجار نافذاً في حق الجميع لمدة لا تتجاوز الثلاث سنوات [٨٦]، ما لم يثبت أن الإيجار وقع نتيجة غش أو تواطؤ أو بقصد الإضرار بالأقلية الرافضة. وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبة. فمن يملك أكبر قدر من الأسهم يملك حق الإيجار. ويمكن للشركاء بدلاً من أن يؤجروا بأنفسهم مباشرة أن يعينوا مديراً من بينهم أو أجنبياً عنهم ليقوم بعملية الإيجار، وفي هذه الحالة يكون لهذا المدير سلطة التأجير لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات، ويكون الإيجار الذي يعقده نافذاً في حق جميع الشركاء [٨٧]. ويعتبر بحكم الموافقة الضمنية عدم الاعتراض على الإيجار الصادر عن أحد الشركاء أو الاعتراض الصادر عن الأقلية دون الأكثرية.

---

٨٦. انظر في القانون المدني السوري المادة (٦٦٧) والتي تقضي: «١ ــ الوكالة الواردة في ألفاظ عامة لا تخصيص فيها، حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل، لا تخول الوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة. ٢ ــ ويعد من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق ووفاء الديون. ويدخل فيها أيضاً كل عمل من أعمال التصرف تقتضيه الإدارة، كبيع المحصول وبيع البضاعة أو المنقول الذي يسرع إليه التلف وشراء ما يستلزمه الشيء محل الوكالة من أدوات لحفظه واستغلاله».

٨٧. انظر في القانون المدني السوري المادة (٧٨٣) والتي تقضي: «١ ــ ما يستقر عليه رأي أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزماً للجميع. وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصباء، فإن لم تكن ثمة أغلبية فللمحكمة، بناء على طلب أحد الشركاء، أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة. ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع. ٢ ــ وللأغلبية أيضاً أن تختار

الحالة الثالثة– في حال عدم توافر الأغلبية

إذا لم يكن هناك أغلبية متفقة على الإيجار، كما لو أجر أحد الشركاء العين الشائعة دون موافقة باقي الشركاء أو أغلبيتهم، فالإيجار وإن كان صحيحاً بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لا ينفذ حتى في حصة الشريك المؤجر كونه مالك على الشيوع ولا يستطيع لذلك تسليم الحصة المفرزة للمستأجر، فالشركاء لهم الحق في إخراج المستأجر من كل العين دون أن يجبروا على انتظار نتيجة القسمة، وإذا وقع الجزء المفرز في نصيب الشريك المؤجر نتيجة للقسمة أو البيع بالمزاد العلني نفذ الإيجار [٨٨]، 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 اعتبر المزاد بمثابة البيع وبالتالي فعلى المشتري الجديد احترام نفاذ عقد الإيجار السابق لتاريخ البيع.

مديراً، كما لها أن تضع للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاماً يسري حتى على خلفاء الشركاء جميعاً، سواء أكان الخلف عاماً أم خاصاً. ٣ ـــ وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عدَّ وكيلاً عنهم».

٨٨. انظر في القانون المدني السوري المادة (٧٨١) والتي تقضي: «١ ـــ كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً، وله أن يتصرف فيها، وأن يستولي على ثمارها، وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء. ٢ ـــ وإذا كان التصرف منصباً على جزء مفرز من المال الشائع، ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف، انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريقة القسمة. وللمتصرف إليه، إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة، الحق في إبطال التصرف».

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

ولكن اعتبار التأجير من أعمال الإدارة المعتادة محل نظر إذا كانت العين المؤجرة من العقارات التي فرض المشرع عدم انتهاء إيجارها بانقضاء مدته، ونص على امتداد هذا الإيجار لأجل غير مسمى كما هو الحال بالنسبة لبعض أنواع العقارات حيث تنص القوانين المنظمة لهذا النوع من الإيجار على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأسباب محددة، ولذلك يرى بعض الشراح [٨٩] بحق اعتبار تأجير العقارات الخاضعة لنظام الامتداد القانوني من أعمال الإدارة غير المعتادة، وبالتالي فإن تأجير المال الشائع إن لم يصدر عن جميع الشركاء، فيجب على الأقل أن توافق عليه أغلبية الشركاء التي تملك على الأقل ثلاثة أرباع هذا المال وفقاً لأحكام القانون المدني [٩٠].

---

[٨٩]. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، (١١١).

[٩٠]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٧٨٧) والتي تقضي: «للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أسباب قوية. على أن يبلغوا قرارهم إلى باقي الشركاء كما ورد في المادة (٧٨٤)، ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من تاريخ التبليغ. وللمحكمة، عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء، أن تقدر تبعاً للظروف ما إذا كان التصرف واجباً».

٣- المالك الذي فسخ عقد ملكيته والمالك تحت شرطٍ فاسخ

بالاستناد إلى القواعد العامة، فإنه يجب التمييز في الحكم بالاستناد إلى تاريخ وقوع الإيجار. فالإيجار الصادر عن المالك قبل الفسخ، حتى لو وقع الفسخ بعد ذلك وقبل انتهاء الإيجار، يبقى سارياً إلى انقضاء مدته، لأنه وقت صدوره كان صادراً عن المالك. فالمالك يملك الإيجار حتى لو فسخت ملكيته فيما بعد، ولا ينفسخ الإيجار بفسخ الملكية. لكن إذا أجر المالك بعد فسخ عقد ملكيته فإن الإيجار يكون غير قانوني كونه صدر عن غير مالك.

والأمثلة عديدية على ذلك في القانون والقضاء، كالمالك الذي فُسخ عقد ملكيته من قبل المشتري لعدم وفائه بالثمن [٩١]، أو من رسا عليه المزاد وبيعت إليه العين مرة ثانية، أو الموهوب له بعد رجوع الواهب في الهبة، أو المالك تحت شرط فاسخ

---

[٩١]. انظر في القانون المدني المادة (١٥٨) والتي تقضي: «١- في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه، جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض في الحالتين، إن كان له مقتضى. ٢- ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملته». والمادة (١٦٠) التي تنص: «في العقود الملزمة للجانبين، إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه، انقضت معه الالتزامات المقابلة له، وينفسخ العقد من تلقاء نفسه».

كالمشتري بشرط التجربة إذا تبين من الاتفاق أو الظروف أن البيع معلق على شـــرط فاسخ [٩٢]، أو المشتري وفاءً عندما كان بيع الوفاء جائزاً.

والحكم السابق يسري، كذلك، على المالك تحت شرط فاســـخ [٩٣]. فالإيجـــار الصادر عن مالك تحت شرط فاسخ ثم تحقق الشرط، يكون صحيحاً نافذاً في حق من آلت إليه الملكية بالفسخ أو بتحقق الشرط الفاسخ. ولا يشترط في ذلك إلا أن يكـــون الإيجار ثابت التاريخ قبل الفسخ أو بتحقق الشرط الفاسخ، وأن يكون قد صـــدر دون غش أي دون تواطؤ بين المؤجر والمستأجر على الإضرار بمن تؤول إليه الملكية. ويكون

---

[٩٢]. انظر في القانون المدني المادة (٣٨٩) والتي تقضي: «١ ـــ في البيع بشـــرط التجربـــة يجـــوز للمشتري أن يقبل المبيع أو يرفضه. وعلى البائع أن يمكنه من التجربة. فإذا رفض المشتري المبيـــع وجب أن يعلن الرفض في المدة المتفق عليها. فإن لم يكن هناك اتفاق على المدة ففي مدة معقولـــة يعينها البائع. فإذا انقضت هذه المدة وسكت المشتري مع تمكنه من تجربة المبيع اعتبر سكوته قبولاً. ٢ ـــ ويعتبر البيع بشرط التجربة معلقاً على شرط واقف هو قبول البيع إلا إذا تبين من الاتفاق أو الظروف أن البيع معلق على شرط فاسخ».

[٩٣]. انظر في القانون المدني المادة (٢٦٩) والتي تقضي: «١ ـــ يـــترتب على تحقق الشرط الفاسخ زوال الالتزام، ويكون الدائن ملزماً برد ما أخذه. فإذا استحال الرد لسبب هو مسؤول عنه، وجب عليه التعويض. ٢ ـــ على أن أعمال الإدارة التي تصدر عن الدائن تبقى نافذة رغم تحقق الشرط».

الإيجار صادراً دون غش إذا لم يجاوز المألوف في الإدارة الحسنة، بأن يكون بغير غبن فاحش وللمدة التي لا تتعارض مع العرف ولو زادت على ثلاث سنوات [٩٤].

وإذا كان النص القانوني [٩٥] لا يجيز الإيجار لمدة تزيد على ثلاث سنوات لمن لا يملك سوى حق الإدارة، فإن هذا النص لاينطبق على هذه الحالة، ذلك أن المالك الذي فسخ عقد ملكيته أو المالك تحت شرط فاسخ، لايملك حق الإدارة فقط بل يملك أيضاً حق التصرف، فله أن يؤجر العقار، موضوع عقد البيع المعلق، لأية مدة كانت ولو زادت هذه المدة على ثلاث سنوات.

٤- المالك الذي تتخذ ضده إجراءات نزع الملكية

بالاستناد إلى نص المادة (٣٨٤) من قانون أصول المحاكمات، فإن عقود الإيجار الثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه تنفذ في حق الحاجزين والدائنين والراسي عليه المزاد، وذلك بغير إخلال بأحكام القانون المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر. أما عقود

---

[٩٤]. انظر في القانون المدني المادة (٥٢٧) والتي تقضي: «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، انقضت المدة ثلاث سنوات. كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغيره».

[٩٥]. راجع المادة السابقة.

الإيجار غير الثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه فلا تنفذ في حق من ذكروا إلا إذا كانت من أعمال الإدارة الحسنة [٩٦].

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

٥- مشترى العقار بعقد غير مسجل

وفقاً لأحكام المادة التاسعة من قانون السجل العقاري القرار رقم ١٩٢٦/١٨٨ فإنه لا تنتقل ملكية العقارات بالبيع إلا إذا سجل العقد [٩٧]. بالرغم

---

[٩٦]. انظر في قانون أصول المحاكمات المدنية المادة (٣٨٤) والتي تقضي: « ١- 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. ٢- لا تنفذ عقود الإيجار غير الثابتة التاريخ قبل تبليغ الإخطار في حق من ذكروا إلا إذا كانت من أعمال الإدارة الحسنة».

[٩٧]. انظر أحكام المادة التاسعة من قانون السجل العقاري القرار رقم ١٩٢٦/١٨٨ والتي تقضي: "إن الحقوق العينية غير المنقولة المرخص بإنشائها في القانون والتقيدات العقارية والحجوز وكذلك الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار أو بمال غير منقول مسجل يجب، حتماً، أن تدون في الصحيفة المخصصة لكل عقار أو مال غير منقول في سجل الملكية، ولا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدها

من ذلك فإن المشرع قد رتب، من حيث المبدأ، آثاراً قانونية على الإيجار الصادر عن أحد طرفي هذه العلاقة التعاقدية.

(أ) الإيجار الصادر عن المشتري

كما أشرنا سابقاً، إن المشتري قبل التسجيل لا يكون مالكاً لما اشتراه، ولكن ذلك لا يحول دون صحة تأجيره للعقار الذي اشتراه. فالإيجار الصادر عن المشتري في عقد البيع غير المسجل **يعتبر صحيحاً ونافذاً في حق البائع حتى ولو كان صادراً عن غير مالك. إذ أن البيع غير المسجل هو بيع تام يرتب جميع آثاره فيما عدا نقل الملكية.**

ونميز هنا بين فرضين:

في السجل العقاري، وابتداءً من تاريخ هذا القيد". وانظر كذلك، **المادة التاسعة من القانون المصري رقم ١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري.**

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

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 إليه ملكيته، ويترتب على ذلك أن يكون للمستأجر أن يطالب المشتري بتسليم الشيء المؤجر، كما يكون له أن يطالب البائع بتسليم هذا الشيء وذلك 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 على المشتري المؤجر له لعدم تنفيذه لالتزاماته.

(ب) الإيجار الصادر عن البائع

إن الإيجار الصادر عن البائع في هذه الحالة غير صحيح ولو أنه كان صادراً عن مالك، ذلك أن من حق المشتري أن يطالب البائع بتسليم العقار ومن واجب البائع أن يسلمها إلى المشتري. كما أن من حق المشتري أن يحتج على عقد الإيجار ولو في حال تسجيله كونه تم تسجيله بعد نفاد عقد البيع. إلا أن للمشتري في جميع الأحوال

التمسك بعقد الإيجار إذا أراد ذلك وعند ذلك يلتزم المستأجر فيه نحوه [٩٨].

٦- المفلس

بالاستناد إلى أحكام القانون التجاري فإن التاجر الذي أعلن إفلاسه لا يستطيع أن يؤجر الأعيان المملوكة له لأنه لا يجوز للمفلس أن يدير أملاكه [٩٩].

---

[٩٨]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٧١) والتي تقضي: «١ ــ 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. ٢ ــ ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه».

[٩٩]. انظر في القانون التجاري المادة (٦١٧) والتي تقضي: «١ ــ يترتب حتماً على الحكم بشهر الإفلاس ومن تاريخ صدوره تخلي المفلس لوكلاء التفليسة عن إدارة جميع أمواله بما فيها الأموال التي يمكن أن يحرزها في مدة الإفلاس. ٢ ــ ولا يجوز للمفلس على الخصوص أن يبيع شيئاً من أمواله ولا يحق له القيام بأي وفاء أو قبض إلا إذا كان الوفاء عن حسن نية لسند تجاري. ٣ ــ ولا يمكنه أن يتعاقد ولا أن يخاصم أمام القضاء إلا بصفة متدخل في الدعاوى التي يخاصم فيها وكلاء التفليسة. ٤ ــ على أنه يستطيع القيام بجميع الأعمال الاحتياطية لصيانة حقوقه». والمادة (٦٢٢) والتي تقضي: «١ ــ إذا كان المفلس مالكاً لعقارات أو لحقوق عينية عقارية فيكون الحكم بشهر الإفلاس خاضعاً لقواعد الشهر المختصة بالرهون والتأمينات العقارية. ٢ ــ يسجل الحكم بشهر الإفلاس في السجل العقاري بواسطة وكلاء التفليسة. ٣ ــ وينشأ عن هذا التسجيل، من تاريخ وقوعه، تأمين جبري لمصلحة كتلة الدائنين». والمادة (٦٢٨) والتي تقضي: «١ ــ تسلم إدارة أموال المفلس إلى وكيل مأجور يدعى وكيل التفليسة. ٢ ــ ويتضمن الحكم بشهر الإفلاس تعيين

ويترتب على هذه الحالة جملة من النتائج من أهمها:

١) 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 المعسرة [١٠٠].

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

٣) 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 من وراء ذلك أن وقع الضرر بالفعل.

وكيل أو عدة وكلاء للتفليسة. ٣ ـــ ويمكن في كل وقت أن يزاد عدد الوكلاء إلى ثلاثة. ٤ ـــ وتحدد نفقاتهم ومرتباتهم بقرار من القاضي المنتدب وفاقاً لتعرفتهم الخاصة. ٥ ـــ ويحق للمدين وللدائنين أن يعترضوا على قرار النفقات في ميعاد ثمانية أيام وتفصل المحكمة الاعتراض في غرفة المذاكرة».

١٠٠. انظر في القانون التجاري المادة (٦٢٤) التي تقضي: «كل وفاء آخر لديون مستحقة يقوم به المدين وكل تصرف يجريه بدل بعد توقفه عن الدفع وقبل الحكم بشهر الإفلاس يجوز إبطالهما إذا كان الأشخاص الذين قبضوا من المدين أو تعاقدوا معه عالمين بتوقفه عن الدفع».

ثانياً- الإيجار الصادر عن المنتفع بالشيء

الانتفاع بالشيء يتم إنطلاقاً من كون المؤجر صاحب حق انتفاع بالعين المؤجرة، أو لكون هذه العين مرهونة لديه، أو مستأجراً أو مستعيراً لها، أو ساكناً فيها.

١- الإيجار الصادر عن صاحب حق الانتفاع

الانتفاع بالتعريف هو حق عيني يخول صاحبه استعمال واستغلال شيء مملوك للغير، وينتهي حتماً بموت المنتفع [١٠١]. وعلى ذلك فالمنتفع يملك الحق في تأجير هذا الشيء، ويكون إيجاره نافذاً في حق المالك لكل مدته شريطة:

ألا تجاوز هذه المدة الأجل المعين لانقضاء حق الانتفاع أولاً، فإذا كانت مدة الإيجار أطول من المدة المحددة لحق الانتفاع، لم ينفذ الإيجار في حق المالك فيما زاد عن مدة الانتفاع إلا إذا أقره المالك.

وأن لا يتعدى أجل الإيجار مدة حياة المنتفع ثانياً، فإذا كان حق الانتفاع لعشر سنوات مثلاً، فالمنتفع له الحق في تأجير العين لمدة عشر سنوات ينتهي الإيجار

---

[١٠١]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٢٨) والتي تقضي: «الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة. على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة».

بانتهائها أو موت المنتفع أيهما أقرب، فإذا توفى المنتفع بعد خمس سنوات من سريان العقد ينتهي العقد بموت المنتفع وتعود ملكية العين المؤجرة لمالك الرقبة.

إلا أنه وفي جميع الأحوال يجوز لمالك الرقبة الإيجار مقدماً أو عند موت المنتفع وبالتالي يبقى العقد نافذاً المدة المتبقية ولكن ليس بين المستأجر وورثة المنتفع وإنما بين المستأجر ومالك الرقبة الذي يستعيد الملكية التامة للعين المؤجرة بموت المنتفع. أما إذا لم يقر المالك الإيجار، تعين رد العين المؤجرة إليه وإخلاء المستأجر، إلا أن الإخلاء لا يتم فوراً بل يجب على المالك أن يراعي القواعد القانونية المتعلقة بالإخلاء وفقاً للنصوص القانونية المتعلقة بذلك، سيما المواعيد اللازمة لنقل محصول السنة [١٠٢].

---

[١٠٢]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٧٢) والتي تقضي: «١ ــ لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة و لم يكن الإيجار نافذاً في حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة (٥٣١). ٢ ــ فإذا نبَّه على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار. فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضاً ما لم يتفق على غير ذلك. ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو من انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض. أما أحكام المادة (٥٣١) فهي: «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

وبطبيعة الحال لا شيء يمنع المنتفع من تأجير مالك الرقبة ذاته وإذا انتهى الإيجار انتهى الانتفاع واتحدت الذمة المالية للمنتفع وللمالك في مالك الرقبة.

٢- الإيجار الصادر عن الدائن المرتهن رهنا حيازياً

الرهن الحيازي عقد يرتب للدائن المرتهن حقاً عينياً تبعياً على شيء ضماناً لدينه ويخوله حق حبس هذا الشيء لحين استيفاء الدين [١٠٣].

وللدائن المرتهن رهناً حيازياً الحق في أن يستثمر العين المرهون استثماراً كاملاً وما يحصل عليه مقابل هذا الاستغلال يخصم من المبلغ المرهون. ذلك أنه إذا تسلم الدائن المرتهن الشيء المرهون وجب عليه أن يحافظ عليه وأن يستثمره ويديره، وإدارة

ـــ في الأراضي الزراعية تعتبر مدة الإيجار لسنة زراعية على الأقل. ويكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف. ب ـــ في المنازل والدكاكين والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك تعتبر مدة الإيجار لسنة واحدة على الأقل ويكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر. ج ـــ في المساكن والغرف المفروشة تعتبر مدة الإيجار شهراً واحداً على الأقل. وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٥٩١) حيث قضت: «اذا لم يعين الأجل، عدت الإجارة معقودة لمدة سنة أو ستة اشهر أو شهر أو أسبوع أو يوم حسبما يكون البدل معيناً لسنة أو نصف سنة أو لشهر الخ.. وينتهي عقد الإيجار بحلول أحد هذه الآجال بدون حاجة إلى طلب التخلية، ما لم يكن هناك عرف مخالف».

[١٠٣]. انظر في القانون المدني الأحكام المتعلقة برهن المنقول والعقار، المواد: (١٠٢٨-١٠٤٥/١٠٥٥-١٠٧٠). وتحديداً المواد، (١٠٢٨-١٠٢٩-١٠٥٥).

المرتهن للشيء قد تكون بأن ينتفع به بنفسه فيأخذ غلته ويخصمها من الدين، أو بأن يؤجره للغير، فإذا أجره كان إيجاره نافذاً في مواجهة الكافة بما فيهم الراهن مالك الشيء المرهون. بل له حتى الحق في إيجار العين المرهونة للمرتهن نفسه.

أما الدائن المرتهن رهناً رسمياً، فلا يجوز له إيجار المرتهن كونه ليس حائزاً له ولكن يمكنه أن يشترط على المدين، مالك العقار المرهون، ألا يجاوز مدة معينة في الإيجار أو أن لا يقبض الأجرة دون إذنه. إلا أن الشرط وإن كان ملزماً بين الطرفين، الراهن والمرتهن، إلا أنه غير ملزم للمستأجر الذي يمكنه التعاقد على مدة أطول أو دفع الأجرة مقدماً بدون إذن الدائن المرتهن. وليس لهذا الأخير، في هذه الحالة، إلا الرجوع على المدين الراهن بالمسؤولية وفقاً لقواعد القانون المدني.

٣- 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 مالم يكن هناك شرط مخالف لذلك[١٠٤]. ويسمى هذا الإيجار «بالإيجار من الباطن أو الإيجار الثانوي» تمييزاً له عن

---

[١٠٤]. موريس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص. (٢٧٩) وما بعد. أنور طلبة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٤٢٣). انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٦٠) والتي تقضي: «للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو عقد إيجار ثانوي من الغير وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك». وانظر كذلك في قانون العقود

الإيجار الأصلي الصادر للمستأجر، وينفذ هذا التأجير في حق المؤجر الأصلي بشرط ألا تتجاوز مدته مدة العقد الأصلي.

إلا أنه وفي جميع الأحوال، إذا اشتمل الإيجار على شرط يمنع المستأجر التأجير من الباطن أو نص القانون على ذلك وقام المستأجر بالرغم من ذلك بالتأجير، فإن هذا التأجير لا يكون نافذاً في حق المؤجر إلا إذا أقرة هذا الأخير. أما بالنسبة للعلاقة القائمة بين المستأجر الأصلي والمستأجر الثانوي، فإنها تقع صحيحة، غير أن المستأجر الأصلي يخضع لأحكام المسؤولية المدنية نظراً لعدم وفائه بالتزاماته.

٤- الإيجار الصادر عن المستعير والمودع لديه

والموجبات اللبناني المادة (٥٨٤) والتي تقضي: «يحق للمستأجر أن يؤجر كل المأجور أو جزءاً منه وأن يتنازل عن الإجارة لغيره، ما لم يكن قد نص في العقد على منعه من الإيجار أو التنـــازل، أو كان هذا المنع مستفاداً من ماهية الشيء المأجور. إن منع التنازل عن الإجارة لا يفيد منع المستأجر من الإيجار ما لم يكن مصرحاً به. على أن منع المستأجر من الإيجار يفيد منعه من التنازل لغيره ولو مجاناً وإن لم يصرح بهذا المنع. ومنع المستأجر من الإيجار يجب أن يفهم بمعناه المطلق فهو يســتلزم منعه من الإيجار حتى ولو كان مختصاً بجزء من المأجور أو كان الغرض منه إحلال شخص آخر ولو مجاناً. وإذا شرط أن للمستأجر حق الإيجار أو التنازل برضى المؤجر، فليس للمــؤجر أن يــرفض الإيجار أو التنازل لغير سبب مشروع».

المستعير لايكون له أن يؤجر الشيء المعار، فحيازته لا تعدُ أن تكون مجرد حيازة مادية قائمة على الاستعمال فقط، أما الحيازة القانونية فهي للمعير الذي يبقى مالكاً للشيء المعار وواضعاً يده عليه، فالمستعير لا يجوز له ذلك دون إذن من المعير.

وهذا هو الحكم كذلك بالنسبة للمودع لديه فهو يلتزم بحفظ الشيء ورده، ولايجوز له أن يستعمله بنفسه ولايجوز له أن يؤجره [١٠٥]. وهذا ما يميز عقد الإيجار عن الإعارة، لأن الإيجار هو استغلال للعين، والوديعة إنما شرعت لحفظ العين لا استغلالها.

٥- الإيجار الصادر عن مالك حق السكن ومالك حق الاستعمال [١٠٦]

إن هذا الحق ذو صفة شخصية، أي إنه مقصور على شخص كل من مالك حق السكن ومالك حق الاستعمال، حيث لا يملك أصحاب هذه الحقوق، كالمستحقون للسكن في الدار، إيجارها ولا يحق لأحدهم إسكان غيره في نصيبه بعوض ولو ليأخذ هذا العوض ليدفعه أجرة لمحل سكني آخر يسكن فيه.

---

[١٠٥]. محمد حسين قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع-التأمين-الإيجار، المرجع السابق، ص. (٧٠٤) وما بعد. سمير تناغو، ص. (٤٢)

[١٠٦]. هذه الحالة مستمدة من التشريع المصري، انظر في القانون المدني المصري أحكام المواد، (٩٩٦-٩٩٨).

إلا أن المشرع المصري خرج عن هذا المبدأ، حيث أجاز في حالة الضرورة أو في حال النص الصريح، النزول عن حق الاستعمال أو حق السكن.

ثالثاً- الإيجار الصادر عن المتمتع بحق إدارة الشيء

إذا كان الأصل أن مالك الشيء هو الذي له الحق في إدارته، فقد يثبت هذا الحق كذلك لغير المالك فيكون نائباً عن المالك في إدارة واستعمال هذا الشيء وبالتالي في استغلاله وإيجاره. كما يثبت هذا الحق كذلك للوارث الظاهر.

١- الإيجار الصادر عن النائب

النيابة عن المالك إما أن تكون اتفاقية أو قانونية أو قضائية.

- **النيابة الاتفاقية** فهي التي تستند إلى اتفاق مبرم بين المالك ومن سينوب عنه، كالوكيل ومدير الشركة والزوج.
- **النيابة القانونية**، فهي التي تفرض بموجب أحكام القانون كنيابة الولي ووكيل التفليسة والمسؤول عن الوقف.
- **النيابة القضائية** فهي النيابة التي تثبت بحكم قضائي، كولاية الحارس القضائي والوصي والقيم والوكيل عن النائب.

فهؤلاء جميعاً لا يملكون العين المؤجرة وليس لهم الحق في التصرف بها وإن كان لهم الحق في استغلالها وإدارتها. إلا أن هذا الحق غير مطلق فهو مقيد بفترة زمنية محددة لا تتجاوز الثلاث سنوات، ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك [١٠٧]. إذاً فالأصل أن الإيجار من قبل هؤلاء جائز قانوناً لمدة ثلاث سنوات، فإذا زاد عن ذلك اعتبر باطلاً ما لم تجزه السلطة المختصة. كل ذلك ما لم يوجد نص قانوني يقضي بغير ذلك، كما هو الحال بالنسبة للولي الذي يستطيع الإيجار ودون إذن من السلطة لمدة تزيد عن الثلاث سنوات أما الوصي والقيم فلا يجوز لأي منهما أن يؤجر المباني العائدة للقاصر لأكثر من سنة [١٠٨].

---

[١٠٧]. انظر في القانون المدني السوري، المادة (٥٢٧) حيث نصت 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، انقضت المدة ثلاث سنوات. كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغيره». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٥٤١) والتي تنص على «إن إيجار المستثمر لأموال غير منقولة أو لحقوق تختص بهذه الأموال بدون رضى مالك الرقبة يسقط حكمه بالنظر إلى مالك الرقبة بعد مرور ثلاث سنوات على إنتهاء الاستثمار. على أن إيجار الوصي أو الولي الشرعي لأموال غير منقولة أو لحقوق مختصة بها، لا يجوز ان يعقد لمدة تتجاوز سنة واحدة إلا بحالة وجود الوصاية وبترخيص من المحكمة ذات الصلاحية».

[١٠٨]. انظر الفقرتين (د- هـ) من المادة (١٨٢) من قانون الأحوال الشخصية السوري، والتي تقضي بأنه: «لا يجوز للوصي دون إذن من المحكمة مباشرة التصرفات الآتية:..... د ـ إيجار عقار القاصر لمدة أكثر من ثلاث سنوات في الأراضي الزراعية وأكثر من سنة في المباني. هـ ـ إيجار

٢- الإيجار الصادر عن الوارث الظاهر

يعتبر الإيجار الصادر عن الوارث الظاهر، بوصفه حائزاً للعين المؤجرة، صحيحاً ونافذاً في مواجهة الوارث الحقيقي سواء أكان الوارث الظاهر حسن النية أم سيئها. كل ذلك ما دام المستأجر حسن النية. استناداً إلى القاعدة التي تقضي بأن الغلط الشائع يولد الحق. فإذا كانت تصرفاته في ملك الوارث الحقيقي صحيحة ونافذة فمن باب أولى أن تنفذ أعمال الإدارة التي يقوم بها كالإيجار.

الفرضية الثانية

الإيجار الصادر عن من لا يملك سلطة على الشيء

(إيجار ملك الغير)[١٠٩]

عقار القاصر لمدة تمتد إلى سنة بعد بلوغه سن الرشد». وانظر كذلك، المادة (٢٠٦) من ذات القانون والتي تقضي: «يسري على القيم والوكيل القضائي ما يسري على الوصي من أحكام إلا ما يستثنى بنص صريح».

[١٠٩]. حول اجتهادات القضاء السوري راجع في هذل المجال، شفيق طعمة وأديب استانبولي، التقنين المدني السوري، ملحق الجزء الخامس، قانون الإيجارات، المرجع السابق، ص. (١٥٩١).

يحدث أحياناً أن يتعاقد شخص بشأن عين لا يكون له الحق في التعامل في منفعتها، حيث يعتبر المؤجر في هذه الحالة بحكم الفضولي[١١٠]. نعرض فيما يلي لكيفية وقوع الإيجار في هذه الحالة والآثار المترتبة على ذلك.

أولاً- كيفية وقوع الإيجار

لكي يعتبر 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، فأحد المتعاقدين يتعهد تجاه المتعاقد الآخر بأن يحمل مالك الشيء أو صاحب الحق في التعامل في منفعته على تأجيره إليه، فإذا قبل المالك هذا التعهد، برئت ذمة المتعهد واعتبر أنه وفى بالتزامه، أما إذا رفض المالك التأجير، فإن المتعهد يعتبر مخلاً بالتزامه ويتعين عليه أن يعوض المتعاقد معه[١١١].

---

١١٠. المؤجر الفضولي هو المؤجر الذي يقوم بتأجير العين بالرغم من كونه ليس بصاحب حق على هذه العين، سواء أكان ذلك بموجب حق الانتفاع أم حق الإدارة. والفضولي إما أن يكون مالكاً على الشيوع وتجاوز الحدود المقررة قانوناً، أو في حال كونه حائزاً للعين المؤجرة أو غير حائز لها.

١١١. انظر في القانون المدني السوري، المادة (١٥٤) والتي تقضي: «١ـ إذا تعهد شخص بأن يجعل الغير يلتزم بأمر، فلا يلزم الغير بتعهده. فإذا رفض الغير أن يلتزم، وجب على المتعهد أن

أما إذا كان المستأجر يجهل أنه ليس للمؤجر التعامل في منفعة الشيء المؤجر، فهنا نكون بصدد إيجار واقع على ملك الغير، فما هي آثار هذا الإيجار؟ لكي نبين هذه الآثار يجب أن نفرق بين نوعين من العلاقات: العلاقة القائمة فيما بين المتعاقدين، وعلاقة المتعاقدين بالمالك الحقيقي.

ثانياً– أثار الإيجار

١– أثر الإيجار فيما بين المتعاقدين

الإيجار الصادر عن من لا يملك منفعة الشيء المؤجر يقع صحيحاً فيما بين المؤجر والمستأجر. لأن عقد الإيجار لا ينشأ على عاتق المؤجر التزاماً بنقل ملكية الشيء أو بإنشاء حق عيني عليه، وإنما يحمله فقط بالتزام القيام بعمل معين هو

يعوض من تعاقد معه. ويجوز له، مع ذلك، أن يتخلص من التعويض بأن يقوم هو نفسه بتنفيذ الالتزام الذي تعهد به. ٢ــ أما إذا قبل الغير هذا التعهد، فإن قبوله لا ينتج أثراً إلا من وقت صدوره، ما لم يتبين أنه قصد، صراحة أو ضمناً، أن يستند أثر هذا القبول إلى الوقت الذي صدر فيه التعهد». والمادة (١٥٥) والتي تقضي: «١ــ يجوز للشخص أن يتعاقد باسمه على التزامات يشترطها لمصلحة الغير، إذا كان له في تنفيذ هذه الالتزامات مصلحة شخصية مادية كانت أو أدبية. ٢ــ ويترتب على هذا الاشتراط أن يكسب الغير حقاً مباشراً قِبَل المتعهد بتنفيذ الاشتراط يستطيع أن يطالبه بوفائه، ما لم يتفق على خلاف ذلك. ويكون لهذا المتعهد أن يتمسك قِبَل المنتفع بالدفوع التي تنشأ عن العقد. ٣ــ ويجوز كذلك للمشترط أن يطالب بتنفيذ ما اشترط لمصلحة المنتفع، إلا إذا تبين من العقد أن المنتفع وحده هو الذي يجوز له ذلك».

تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر. بالتالي، فلا يجوز للمستأجر أن يطلب إبطاله استناداً إلى عدم ملكية المؤجر للشيء إلا إذا توافرت له شروط التمسك بالغلط، بأن كان لا يعلم بعدم ملكية المؤجر للعين المؤجرة وكانت ملكية المؤجر لهذه العين صفة جوهرية في اعتباره، بحيث كان يمتنع عن التعاقد لو علم بها قبل العقد. ويشرط أن يكون المؤجر قد وقع مثله في هذا الغلط أو كان على علم به أو كان من السهل عليه أن يتبينه [١١٢].

فحقيقة أن المؤجر وحده من يستطيع تنفيذ هذا الالتزام، لا يعني أن التنفيذ مستحيل في ذاته، وجزاء احتمال عدم التنفيذ هو تعرض العقد للفسخ في المستقبل، لا كونه باطلاً أصلاً.

---

[١١٢]. انظر في القانون المدني السوري، المادة (١٢١) والتي تقضي: «إذا وقع المتعاقد في غلط جوهري جاز له أن يطلب إبطال العقد إن كان المتعاقد الآخر قد وقع مثله في هذا الغلط، أو كان على علم به، أو كان من السهل عليه أن يتبينه». والمادة (١٢٢) والتي تقضي: «١ـ يكون الغلط جوهرياً إذا بلغ حداً من الجسامة بحيث يمتنع معه المتعاقد عن إبرام العقد لو لم يقع في هذا الغلط. ٢ـ ويعتبر الغلط جوهرياً على الأخص: آ ـ إذا وقع في صفة للشيء تكون جوهرية في اعتبار المتعاقدين، أو يجب اعتبارها كذلك، لما يلابس العقد من ظروف، ولما ينبغي في التعامل من حسن النية. ب ـ إذا وقع في ذات المتعاقد، أو في صفة من صفاته، وكانت تلك الذات أو هذه الصفة السبب الرئيسي في التعاقد».

كما أنه إذا استطاع المؤجر بالرغم 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 الضرر الذي أصابه من جراء ذلك.

٢- أثر الإيجار بالنسبة للمالك الحقيقي

لا ينفذ الإيجار الصادر عن من لا يملك منفعة الشيء في حق مالكه الحقيقي إلا إذا أقره [١١٣]. لذلك يتوجب هنا أن نميز بين فرضين، الأول يتمثل في إقرار المالك الحقيقي للإيجار، والثاني يتمثل في عدم إقراره لهذا الإيجار.

(أ) المالك الحقيقي يقر بالإيجار

إذا أقر المالك الحقيقي الإيجار الصادر عن غيره، فإنه ينفذ في حقه، بمعنى أنه لا يجوز له أن يتعرض للمستأجر في انتفاع بالعين المؤجرة طول مدة الإيجار، ويترتب

---

[١١٣]. انظر في القانون المدني السوري، المادة (٥٦٤) والتي تقضي: «تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له في حالة التنازل عن الإيجار أو فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلي من التزامات في حالة الإيجار الثانوي. أولا ـــ إذا صدر عن المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار أو بالإيجار الثانوي. ثانيا ـــ إذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر الثانوي دون أن يبدي أي تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي».

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.

(ب) المالك الحقيقي لايقر بالإيجار

إذا لم يقر المالك الحقيقي بالإيجار كان له أن يتجاهل حصوله تماماً وأن يطلب استرداد الشيء من المستأجر إذا كان قد تسلمه، كما يكون له أن يتصرف في هذا الشيء كيفما شاء وأن يؤجره لمن يريد، ويكون لمن يستأجر 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 وأن يطلب فسخ العقد.

يضاف إلى ذلك، فإنه يحق للمالك الحقيقي الرجوع على المؤجر بالتعويض إما بدعوى الإثراء بلا سبب وإما لأنه حرمه من الانتفاع بملكه بسبب عمله الغير مشروع.

§§- من له الحق في الاستئجار

إن الالتزام الأساسي للمستأجر هو دفع الأجرة في مقابل الانتفاع بالعين، فكل شخص يستطيع أن يستأجر ما دام يستطيع أن يلزم بدفع الأجرة شريطة توافر الأهلية لديه. ولا يخرج من هذه القاعدة إلا ما يقضي به المبدأ العام المقرر في القانون المدني القاضي بأنه لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه سواء أكان المتعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر، دون ترخيص من الأصيل، على أنه يجوز

للأصيل في هذه الحالة أن يجيز التعاقد، كل هذا مع مراعاة ما يخالفه مما يقضي به القانون أو قواعد التجارة [١١٤]. وبالتالي إذا وكل شخص شخصاً آخر في إيجار عين، لم يجز للوكيل أن يستأجرها لنفسه دون ترخيص سابق من الموكل أو إقرار لاحق.

وإذا كان المبدأ المستقر أن المستأجر لا يكون مالكاً للعين المؤجرة، فإنه مع ذلك قد يتفق أن المالك لا يكون له حق الانتفاع بملكه لمدة معينة فيجوز له الانتفاع به كمستأجر وليس كمالك، وهذه الفروض تتحقق في الأحوال التالية:

١) في حالة مالك الرقبة الذي يستأجر العين من مالك حق الانتفاع.

٢) في حالة المدين الراهن الذي يستأجر العين من الدائن الراهن رهن حيازة.

٣) في حالة المؤجر الذي يستأجر العين من المستأجر إذا احتاج لها أثناء سريان العقد.

٤) في حالة الشريك في المال الشائع، إذا تقاسم مع شريكه العين الشائعة قسمة مهايأة كونها ليست قسمة نهائية [١١٥].

---

[١١٤]. انظر في القانون المدني السوري المادة (١٠٩) والتي تقضي: «لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه، سواء أكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر، دون ترخيص من الأصيل. على أنه يجوز للأصيل، في هذه الحالة، أن يجيز التعاقد. كل هذا مع مراعاة ما يخالفه، مما يقضي به القانون أو قواعد التجارة».

[١١٥]. انظر في القانون المدني، أحكام قسمة المهايأة، المواد: (٨٠٠- ٨٠٤).

المطلب الثاني

توافق الإرادة

لحصول عقد الإيجار فإنه يتوجب البحث في نقطتين رئيستين: الحديث عن توافق إرادة الطرفين على العناصر المكونة للعقد، أي تطابق الإيجاب والقبول، أولاً، وتحديد الصور التي يمكن أن يقع فيها هذا التوافق، ثانياً.

§- تطابق الإيجاب والقبول [١١٦]

---

[١١٦]. انظر في ذلك، توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٠٦) وما بعد. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٣٨) وما بعد. محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح أحكام الإيجار، المرجع السابق، ص. (٤١) ومابعد. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٩٠) وما بعد. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص. (٣٧) وما بعد. محمد الزحيلي، العقود المسماة، البيع-المقايضة-الإيجار، المرجع السابق، ص. (٥١٢) وما بعد. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٤٢) وما بعد. محمد حسين قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع-التأمين-الإيجار، المرجع السابق، ص. (٦٨٥) وما بعد.

أولاً- العناصر التي يتطابق فيها الإيجاب والقبول

لم يضع المشرع قواعد قانونية خاصة لتطابق الإيجاب والقبول في عقد الإيجار، وبالتالي يجب لانعقاده أن يتطابق الإيجاب والقبول على عناصر الإيجار وفقاً لما هو منصوص عليه في القواعد العامة، فيتم التراضي على ماهية العقد والشيء المؤجر ومدة الإيجار والأجرة، ويكون كل ذلك خاضعاً للقواعد العامة والمقررة في نظرية العقد [١١٧]. والتعبير عن الإيجاب والقبول يمكن أن يكون باللفظ وبالكتابة وبالإشارة المتداولة عرفاً، كما يجوز باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على حقيقة المقصود [١١٨]. وينتج التعبير أثره من الوقت الذي يتصل فيه بعلم من وجه إليه ويعتبر وصول التعبير قرينة على العلم به ما لم يقم الدليل على عكس ذلك [١١٩].

---

[١١٧]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٩٢) والتي تقضي: «يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين، مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد».

[١١٨]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٩٣) والتي تقضي: «١ ــ التعبير عن الإرادة يكون باللفظ وبالكتابة وبالإشارة المتداولة عرفاً، كما يكون باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على حقيقة المقصود. ٢ ــ ويجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمنياً، إذا لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن يكون صريحاً».

[١١٩]. انظر في القانون المدني السوري نص المادة (٩٢) المشار إليها سابقاً.

كما أن التطابق في الإيجاب والقبول بين الطرفين على إبرام عقد الإيجار يجب أن يكون متحققاً فعلياً، فإذا قصد أحد المتعاقدين الإيجار وقصد الآخر الشراء مع ترتيب إيراد مؤبد لمصلحة الأول، فلا يكون بينهما إيجار ولا بيع لعدم توافق الإرادتين على ماهية العقد المراد إبرامه.

كذلك، لو عرض شخص أن يستأجر من آخر سيارة نقل عام، فقبل الأخير أن يؤجر إليه سيارة ركوب خاصة، أو طلب الأول استئجار السيارة لمدة شهر وقبل الثاني تأجيرها ليوم واحد، أو إذا أعلن المؤجر إرادته تأجير السيارة بأربعة آلاف لليوم الواحد وقبل الثاني استئجارها بثلاثة آلاف، ففي جميع هذه الحالات لم ينعقد الإيجار بين الطرفين لعدم توافق الإرادتين بين المؤجر والمستأجر، ففي الحالة الأولى اختلف الطرفان على ماهية الشيء المؤجر، وفي الحالة الثانية اختلفا على مدة الإيجار، أما في الحالة الثالثة فقد اختلفا على مقدار الأجرة المستحقة الأداء [١٢٠].

إلا أنه وفي جميع الأحوال، لا يقتضي تطابق الإيجاب والقبول أن يتم اتفاق الطرفين على جميع أحكام الإيجار، بل يكفي أن تتوافق الإرادتان على المبادئ الأساسية من حيث تحديد العين المؤجرة والانتفاع بها والأجرة التي تقابل هذا الانتفاع. أما باقي الشروط والأحكام فليس يلزم في انعقاد الإيجار أن يحددها الطرفان في الاتفاق، لأن

---

[١٢٠]. انظر في القانون المدني المادة (٩٧) والتي تقضي: «إذا اقترن القبول بما يزيد في الإيجـــاب، أو يقيد منه، أو يعدّل فيه، اعتبر رفضاً يتضمن إيجاباً جديداً».

القانون قد تكفل بتنظيمها بقواعد مقررة وواجبة التطبيق عند عدم الاتفاق على ما يخالفها [١٢١].

وإذا تم الخلاف بين المتعاقدين على بعض الأمور التي لم يتم الاتفاق عليها بين الطرفين قبل انعقاد العقد، يمكن للمحكمة أن تقضي بها وفقاً لطبيعة المعاملة وأحكام القانون والعرف والعدالة [١٢٢]، وتقرر المحكمة فيما إذا كان الخلاف يتعلق بأحد المسائل الجوهرية أم لا.

غير أنه إذا تفأوض الطرفان في شأن تلك الشروط والأحكام واختلفا عليها فإن ذلك ينفي الدلالة على اتفاق الطرفين على تطبيق أحكام القانون في ذلك، وبالتالي تكون الإرادة غير مكتملة في انعقاد العقد [١٢٣].

ثانياً- أهمية الكتابة

---

[١٢١]. انظر في القانون المدني المادة (٩٦) والتي تقضي: «إذا اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية في العقد، واحتفظا بمسائل تفصيلية يتفقان عليها فيما بعد، و لم يشترطا أن العقد لا يتم عند عدم الاتفاق عليها، اعتبر العقد قد تم. وإذا قام خلاف على المسائل التي لم يتم الاتفاق عليها، فإن المحكمة تقضي فيها طبقاً لطبيعة المعاملة ولأحكام القانون والعرف والعدالة».

[١٢٢]. انظر نص المادة السابقة.

[١٢٣]. انظر في القانون المدني نص المادة (٩٧) المشار إليه سابقاً.

الأصل في عقد الإيجار عدم اشتراط الكتابة، ولكن إذا اتفق المتعاقدان على الإيجار واشترطا الكتابة، فالعبرة في قصد الطرفين من مدى أهمية اشتراط الكتابة ومن حيث كونها شرط إثبات أو شرط معلق واقف أو شرطاً لازماً لتكوين العقد.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يشترط في الكتابة شكل خاص، فقد يكون عقداً مطبوعاً وممضياً من المتعاقدين، كما هو الغالب، أو يحرر العقد بين أحدهما أو بين شخص ثالث. وقد تقتصر الكتابة على مجرد إقرار من أحد المتعاقدين مقترناً بقبول المتعاقد الآخر كما قد تكون بكتب متبادلة بين الطرفين، ففي جميع هذه الأحوال يعتبر شرط الكتابة مستوفاً.

وقد يحدث أحياناً أن ينتفع أحد الأشخاص بالعين دون وجود عقد كما هو المستأجر الذي اتضح أن إجارته باطلة أو حكم ببطلانها، فيجب عليه دفع أجر المثل لا الأجر المسمى، وكذلك كل مستأجر إجارته صحيحة ولكنها انتهت ولم تجدد بعد انتهائها وبقي المستأجر بالرغم من ذلك في هذه العين [١٢٤]. كل ذلك ما لم تكن الأجرة المتفق عليها أعلى من أجرة المثل.

---

[١٢٤]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٥٧) والتي تقضي: «يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار. فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعي في تقديره أجر مثل العين وما أصاب المؤجر من ضرر». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة المادة (٥٧٦) والتي تقضي: «على المستأجر أن يعيد المأجور في نهاية المدة المعينة. فإذا أبقاه إلى ما بعد نهايتها، بالرغم من طلب التخلية أو أي عمل من هذا النوع يدل على

§§- صور التوافق

(صور التراضي)

أولاً- المشروع الإبتدائي والوعد بالإيجار

١- المشروع الإبتدائي

بداية يجب أن نميز بين الرغبة في التعاقد ومشروع العقد من جهة والعقد التام من جهة أخرى.

فمجرد الرغبة في الإيجار، كما لو أعلن شخص عن رغبته في التأجير أو الاستئجار بوضع لافتة على العقار أو بالنشر عنه في الصحف، فإن هذا الإجراء لا يقيده بشيء ولا يحدث أي أثر قانوني[١٢٥].

كذلك الأمر، إذا عرض شخص على آخر أن يؤجر أو يستأجر منه عقاره، ولكن علق انعقاد العقد على إجراء معين كتحريره في ورقة رسمية أو إجراء معاملة

عدم رضى المؤجر، كان ملزما بتأدية عوض إليه. ويعين مبلغ هذا العوض على نسبة القيمة الإيجارية مع مراعاة الضرر الذي أصاب المؤجر». حول اجتهادات القضاء السوري راجع في هذل المجـــال، شفيق طعمة وأديب استانبولي، التقنين المدني السوري، ملحق الجزء الخامس، قانون الإيجـــارات، المرجع السابق، ص. (١٦١٣).

[١٢٥]. سنكتفي بمجرد الإشارة إلى هذه الحالة دون التوسع فيها، كونها لا تتعدى مجرد التعبير عـــن الرغبة في القيام بعمل معين دون أن يكون لها أي قوة قانونية ملزمة.

إدارية معينة، فإن العقد لا ينعقد ولا يقيد أي من الطرفين ما دام الإجراء المتفق عليه لم يتم بعد. وفي هذه الفرضية يجب أن نميز بين حالتين الحالة الأولى، وتتناول الوعد بالإيجار أو الاستئجار، أما الحالة الثانية فتتناول التفضيل بالوعد بالإيجار أو الاستئجار.

٢- الوعد بالإيجار أو الاستئجار

نتحدث بداية عن طبيعة هذا الوعد، ومن ثم شروطه، قبل تبيان آثاره.

(أ) طبيعة الوعد بالإيجار أو الاستئجار

في هذه الفرضية لسنا أمام مجرد رغبة من قبل أحد طرفي العقد، وإنما نحن أمام وعد حقيقي موجه من أحد الطرفين إلى الطرف الآخر بأن يؤجر أو يستأجر منه عيناً معينة بأجرة معلومة إذا قبل الآخر العرض المقدم خلال مدة معينة.

والوعد بالإيجار أو الاستئجار إما أن يكون وعداً ملزماً لجانب واحد فيكون الواعد هو الملتزم وحده بالاستئجار أو الإيجار حسب الحال. أما المتعاقد الآخر فلا يكون ملزماً بأي من ذلك بل هو حر إن شاء أظهر رغبته في الإيجار أو الاستئجار فيتم العقد بصورته النهائية وإن شاء امتنع عن إظهار هذه الرغبة فلا يتم العقد ويتم الوعد الممهد له. وإما أن يكون ملزماً للطرفين الواعد والموعود له في ذات الوقت.

(ب) شروط الوعد بالإيجار أو الاستئجار

يشترط لصحة الوعد بالإيجار شروط أساسية ثلاثة هي:

أولاً- الاتفاق على طبيعة الوعد

أي أن يتفق الطرفان بداية إما على وعد بالإيجار أو الاستئجار ملزم لجانب

واحد أو وعد بالإيجار أو الاستئجار ملزم للجانبين.

فيشترط في حالة الوعد بالإيجار أو الاستئجار، أن تتوافر في الواعد أهلية **الإيجار** أو أهلية الاستئجار، حسب الحال، وقت الوعد ووقت ظهور رغبة الموعود له، أما الموعود له فيكفي أن تتوافر فيه الأهلية وقت ظهور رغبته. كذلك يجب أن تخلو إرادة كل من الطرفين من العيوب وقت إبرام الوعد وأن تخلو إرادة الموعود له من العيوب وقت ظهور الرغبة.

أما الوعد بالإيجار والاستئجار الملزم للجانبين، فإنه يعدل الإيجار التام، والأهلية فيه هي أهلية الإيجار والاستئجار، ويجب أن تتوافر في كل من الواعد والموعد له **الأهلية** الواجبة وقت الوعد وأن تخلو إرادة كل منهما من العيوب في ذلك الوقت.

ثانياً- تعيين جميع المسائل الجوهرية للإيجار المراد إبرامه

حيث يجب تعين العين المؤجرة ومدة الإيجار ومقدار الأجرة والشروط الأخرى الجوهرية التي يراد تضمين عقد الإيجار إياها. على أنه إذا أغفل الطرفان تعين مدة الإيجار أو تحديد مقدار الأجرة وجب تطبيق القواعد القانونية المتعلقة بذلك [١٢٦].

---

[١٢٦]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٣٠) والتي تقضي: «إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها. أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة. وجب اعتبار أجر المثل». وانظر كذلك المادة (٥٣١) حيث نصت «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

ثالثاً- تحديد المدة التي يجوز فيها إلزام الواعد بوعده بإبرام الإيجار

حيث لا يمكن أن يبقى الواعد ملزماً أبداً بوعده، بل يكون له ميعاد يتحلل فيه من هذا الوعد، ويصح أن يكون تحديد هذه المدة صراحة أو ضمناً. فإذا استخلص القاضي من الظروف أن المتعاقدين قصدا مدة معينة وجب التقيد بها وإذا استخلص القاضي أن المتعاقدين قصدا أن يحددا المدة المعقولة فإنه يتولى تحديدها عند الخلاف [١٢٧].

(ج) الآثار التي تترتب على الوعد بالإيجار

١) الآثار المترتبة على الوعد بالإيجار أو الاستئجار

بانقضاء هذه المدة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء قبل نصفها الأخير مع مراعاة الأحكام التالية: أ ـــ في الأراضي الزراعية تعتبر مدة الإيجار لسنة زراعية على الأقل. ويكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف. ب ـــ في المنازل والدكاكين والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك تعتبر مدة الإيجار لسنة واحدة على الأقل ويكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر. ج ـــ في المساكن والغرف المفروشة تعتبر مدة الإيجار شهراً واحداً على الأقل.

١٢٧. انظر في القانون المدني المادة (٩٤) والتي تقضي: «١ ـــ إذا عين ميعاد للقبول، التزم الموجب بالبقاء على إيجابه إلى أن ينقضي هذا الميعاد. ٢ ـــ وقد يستخلص الميعاد من ظروف الحال، أو من طبيعة المعاملة».

الوعد بالإيجار ينشأ في ذمة الواعد التزاماً نحو الموعود له هو أن يؤجر له العين إذا أظهر هذا الأخير رغبته في استئجارها خلال المدة المعينة. فإذا أخل الواعد بالتزامه وأجر العين لآخر أو باعها، جاز للموعود له أن يطالبه بتعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء الإخلال بالتزامه. وإذا أعرب الموعود له عن رغبته خلال المدة المحددة في استئجار العين، انقلب الوعد بالإيجار إلى إيجار كامل بمجرد ظهور هذه الرغبة دون حاجة إلى رضاء جديد من جانب الواعد. ويلتزم الواعد بالتزامات المؤجر كما يلتزم الموعود له بالتزامات المستأجر. وإذا لم يظهر الموعود له رغبته في الاستئجار خلال المدة المعينة سقط الوعد وتحلل الواعد من التزامه.

وتسري ذات الأحكام في حال الوعد بالاستئجار، حيث أن الوعد ينشأ في ذمة الواعد التزاماً نحو الموعود له هو أن يستأجر منه العين إذا أظهر هذا الأخير رغبته في إيجارها خلال المدة المحددة.

٢) الآثار المترتبة على الوعد بالإيجار والاستئجار

بالنسبة للآثار التي تترتب على الوعد بالإيجار والاستئجار، فإنه يعتبر، كما أشرنا سابقاً، بمثابة الإيجار التام، والطرفان إنما يلجآن لصيغة الوعد لتأجيل تنفيذ العقد إلى أجل محدد. فالوعد يعتبر هنا بمثابة عقد إيجار مقترن بأجل واقف. فكل طرف منهما هو واعد وموعود له في نفس الوقت ومجرد إبداء الرغبة من أحد الطرفين يلزم الطرف الآخر طالما تم التعبير عن الرغبة خلال المدة المحددة.

٣- الوعد بالتفضيل في الإيجار أو الاستئجار

يقصد بالوعد في التفصيل بالإيجار، أن يعد صاحب العين شخصاً بذاته أن يفضله على غيره في إيجار العين إذا اعتزم إيجارها خلال مدة معينة، فلا يلتزم

الواعد بوعده إلا إذا رأى أن يؤجر العين. فيكون عند ذلك ملزماً بإيجارها إلى الموعود إذا قبل هذا أن يستأجرها ولا ينشأ حق الموعود له في الاستئجار من وقت إبرام العقد كما في الوعد بالإيجار بل من الوقت الذي يعتزم فيه الواعد إيجار العين.

أما الوعد بالتفضيل في الاستئجار، فموجبه يعد شخصٌ صاحب العين أن يفضله على غيره في استئجار العين منه إذا اعتزم الاستئجار خلال مدة معينة، فلا يعتزم الواعد أن يستأجر من الموعود له إلا إذا رأى أن يستأجر، ولا يجوز للواعد أن يستأجر عيناً أخرى إلا إذا رفض الموعود له إيجار العين له. فالوعد هنا، كما هو الوعد بالتفضيل في الإيجار، معلق على شرط تحقق الظروف التي تدفع الواعد إلى الاستئجار، ومن ثم لا ينشأ حق الموعود له بالإيجار من وقت إبرام الوعد، بل من الوقت الذي يعتزم الواعد فيه أن يستأجر.

ويسري على هذا الوعد ذات الشروط والأحكام التي تسري على الوعد بالإيجار و/أو الاستئجار، والتي سبق شرحها.

ثانياً- الإيجار المقترن بأوصاف محددة

الأصل في عقد الإيجار أن يكون مؤقتاً، أي لا بد فيه من أجل معين يحدد نهايته، فإذا ما حل هذا الأجل انتهى العقد وعادت إلى المؤجر منفعة العين المؤجرة وانتهى التزام المستأجر بالأجرة. إضافة إلى ذلك فإن عقد الإيجار قد يقترن بحق العدول أو بالعربون أو بالوعد بالبيع

١- الإيجار المقترن بأجل أو المعلق على شرط

الأجل هو كل حادث مستقبلي ومحقق الوقوع ولو كان تحديد تاريخ أو وقت وقوعه غير ممكن معرفته أو تحديده سلفاً [١٢٨]. وتقضي القواعد العامة بأن حلول الأجل سواء كان الأجل واقفاً أو فاسخاً لا يكون له أثر رجعي [١٢٩].

بالتالي، إذا كان الشرط واقفاً ترتب عليه منع العقد من إحداث آثاره إلى أن يتعين مصير الشرط. في حين أن الشرط الفاسخ يرتب أن ينتج العقد جميع آثاره من وقت انعقاده إلى أن يتحقق الشرط الفاسخ. فللطرفين أو لأحدهما أن يقرن رضاه بشرط معين سواء أكان شرطاً فاسخاً للعقد أم موقفاً له [١٣٠].

---

[١٢٨]. انظر في القانون المدني المادة (٢٧١) والتي تقضي: «١ ـــ يكون الالتزام لأجل، إذا كان نفاذه أو انقضاؤه مترتباً على أمر مستقبل محقق الوقوع. ٢ ـــ ويعتبر الأمر محقق الوقوع متى كان وقوعه محتماً، ولو لم يعرف الوقت الذي يقع فيه».

[١٢٩]. انظر في القانون المدني المادة (٢٧٤) والتي تقضي:» ١ ـــ إذا كان الالتزام مقترناً بأجل واقف، فإنه لا يكون نافذاً إلا في الوقت الذي ينقضي فيه الأجل. على أنه يجوز للدائن، حتى قبل انقضاء الأجل، أن يتخذ من الإجراءات ما يحافظ به على حقوقه. وله بوجه خاص أن يطالب بتأمين، إذا خشي إفلاس المدين أو إعساره واستند في ذلك إلى سبب معقول. ٢ ـــ ويترتب على انقضاء الأجل الفاسخ زوال الالتزام، دون أن يكون لهذا الزوال أثر رجعي».

[١٣٠]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٢٦٥) والتي تقضي: «يكون الالتزام معلقاً على شرط إذا كان وجوده أو زواله مترتباً على أمر مستقبل غير محقق الوقوع».

فيجوز لمن يؤجر عين مملوكة لغيره أن يعلق الإجارة على شرط تمكنه من كسب ملكيتها. كذلك بالنسبة للموظف، فله أن يعلق الإيجار أو الاستئجار، حسب الحال، على شرط انتقاله إلى بلدة معينة أو انتقاله منها.

وإذا كانت القواعد العامة تقضي بأن تحقق الشرط يكون له أثر رجعي، بمعنى أنه إذا كان الشرط واقفاً ترتب على تحقق إنتاج العقد لجميع آثاره من وقت انعقاده وإن كان فاسخاً ترتب على تحقق زوال جميع آثاره من يوم انعقاده [١٣١]، إلا أنه ونظراً لخصوصية عقد الإيجار ولأن الزمن عنصر من عناصر المنفعة في هذا العقد فيصعب أن يكون للشرط فيه أثر رجعي، لذلك يذهب الفقهاء إلى أنه ليس للشرط، واقفاً كان أم فاسخاً، أثر رجعي في عقد الإيجار. وعلى ذلك لا يكون للشرط الواقف أثر رجعي وإلا دفعت الأجرة عن مدة تعليق الإيجار في وقت لم تستوف فيه المنفعة. كذلك لا يكون للشرط الفاسخ أثر رجعي، وإلا استردت الأجرة عن مدة استوفيت فيها المنفعة. وهذا غير ممكن الحدوث في عقد الإيجار.

---

[١٣١]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٢٧٠) والتي تقضي: «١ ـــ إذا تحقق الشرط، استند أثره إلى الوقت الذي نشأ فيه الالتزام، إلا إذا تبين من إرادة المتعاقدين أو من طبيعة العقد أن وجود الالتزام، أو زواله، إنما يكون في الوقت الذي تحقق فيه الشرط. ٢ ـــ ومع ذلك لا يكون للشرط أثر رجعي، إذا أصبح تنفيذ الالتزام قبل تحقق الشرط غير ممكن لسبب أجنبي لا يد للمدين فيه».

٢- الإيجار المقترن بحق العدول

يجوز أن يتفق الطرفان على أن يكون لكل منهما أو لأحدهما حق العدول عن العقد في مدة معينة. وهذا الحق إما أن يكون شرطاً واقفاً أو شرطاً فاسخاً. فإذا كان شرطاً واقفاً، فإن الإيجار لا ينفذ إلا إذا انقضت المدة و لم يستعمل من له حق العدول، المؤجر أو المستأجر، حقه في ذلك. وإن كان شرطاً فاسخاً، بحيث إنه إذا استعمل صاحب هذا الحق، حقه في العدول خلال الفترة المحدده انفسخ الإيجار قبل انقضاء المدة.

وفي جميع الأحوال إذا لم تعين مدة لاستعمال هذا الحق كان لمن له الحق استعماله في أي وقت قبل أن يبدأ نفاذ العقد في حالة الشرط الواقف وقبل أن يتم تنفيذ العقد في حالة الشرط الفاسخ. إضافة إلى ذلك، فإنه يجب أن يكون الاتفاق على جواز العدول واضحاً وأن يبين بوضوح حقيقة المقصود بهذا الشرط إن كان واقفاً أو فاسخاً. ولا يترتب على استعمال الحق في العدول خلال المدة المحددة له أي التزام بتعويض إلا إذا ثبت أنه كان استعمالاً غير مشروع [١٣٢].

---

[١٣٢]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٦) والتي تقضي: «يكون استعمال الحق غير مشروع في الأحوال الآتية: أ ـــ إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير. ب ـــ إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها قليلة الأهمية، بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها. ج ـــ إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها غير مشروعة».

٣- الإيجار المقترن بالعربون

العربون هو مبلغ من النقود يدفعه أحد العاقدين إلى الآخر وقت العقد. والغالب أن يدفعه المستأجر إلى المؤجر كما في إيجار العقارات. وقد نص المشرع المدني على أن العربون يفيد، من حيث الأصل، أن لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه، إلا إذا قضى الاتفاق بغير ذلك [١٣٣]. وبناء على ذلك يعتبر الأصل في دفع العربون عند التعاقد تثبيت حق العدول لكلا الطرفين مقابل خسارة ما يعادل العربون.

إلا أنه، في جميع الأحوال، يجوز للطرفين أن يتفقا صراحة أو ضمناً على أن دفع العربون معناه البت والتأكييد في تنفيذ العقد، وفي هذه الحالة يحسب العربون من أصل الأجرة. ولا شيء يمنع أن يتفق الطرفان على أن المؤجر إذا عدل وجب عليه أن يرد العربون الذي قبضه دون زيادة، أو أن المستأجر ملزم، بالإضافة إلى ترك العربون، بالتعويض.

ويختلف العربون عن الشرط الجزائي، في نقطتين أساسيتين:

الأولى: في العربون يجوز لكلا الطرفين التحلل من التزاماته في مقابل تحمله قيمة العربون دون التوقف على رضا الطرف الآخر. أما في حال الشرط الجزائي فإنه

---

١٣٣. انظر في القانون المدني المادة (١٠٤) والتي تقضي: «١ ـــ دفع العربون وقت إبرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه، إلا إذا قضى الاتفاق بغير ذلك. ٢ ـــ فإذا عدل مـــن دفع العربون، فقده. وإذا عدل من قبضه، رد ضعفه، هذا ولو لم يترتب على العدول أي ضرر».

حتى ولو قام المتعاقد بدفع قيمة الشرط الجزائي فإن هذا لا يعفيه من أداء التزامه الأساسي إلا إذا قبل المتعاقد الآخر بذلك. لأن الشرط الجزائي التزام ثانوي لا يغني عن الوفاء بالالتزام الأصلي إلا إذا أصبح تنفيذ الالتزام الأصلي مستحيلاً.

الثانية: إن استحقاق العربون لا يشترط فيه حدوث ضرر للطرف الآخر من جراء استعماله، فهو مستحق الأداء ولو لم يحدث للطرف الآخر أي ضرر، فالعربون ليس بمثابة التعويض، وإنما هو بمثابة ثمن لاستعمال الحق في العدول، حيث يصبح مستحقاً في ذمة من عدل لمجرد عدوله وبقطع النظر عن حصول أي ضرر للطرف الآخر. أما الشرط الجزائي فإنه يعتبر تعويضاً عن الإخلال بالالتزام الأصلي ويشترط لاستحقاقه حصول الضرر. لذلك فإنه يجوز للقاضي تخفيضه إذا كان مبالغاً فيه لدرجة كبيرة أو أن لا يحكم به أصلاً إذا لم يلحق الدائن أي ضرر.

ويرجع فيما إذا كان ما اتفق عليه الطرفان هو شرط جزائي أو عربون إلى نيتهما المستظهرة من ظروف الدعوى ووقائعها، مما يدخل في اختصاص قاضي الموضوع دون أن تكون هناك رقابة عليه من محكمة النقض.

٤- الإيجار المقترن بالوعد بالبيع

كثيراً ما يحدث في المشاريع، التي تستدعي فترة زمنية لإظهار جدواها الاقتصادية وبالتالي عائديتها الربحية، أن يرى مستثمر هذه المشاريع، إن لم يكن مالكاً للأرض التي تم عليها إقامة هذه المشاريع، أن في مصلحته عند استئجار هذه الأرض أن يشترط أن تكون فترة الإيجار طويلة نسبياً وأن يحصل من المؤجر على وعد بالبيع يخوله طوال مدة الإيجار أن يطلب من المؤجر شراء العقار المؤجر بثمن متفق عليه مقدماً أو يحدد لاحقاً. وبالتالي فإنه في حال نجاح المشروع ورغبة المؤجر في الضغط على

المستأجر لزيادة الأجرة أو للضغط عليه بقصد إكراهه على ترك العين المؤجرة يمكن للمستأجر أن يتمسك تجاه المؤجر بحقه في شراء العقار.

على أنه يجب التمييز هنا، بين الإيجار المقترن بوعد بالبيع والإيجار الساتر للبيع الذي يعد في حقيقته بيع. فيجب أن تكون الأجرة في الإيجار تقارب أجرة المثل وأن الثمن في الوعد بالبيع يقارب ثمن المثل، ويدل على أن العقد إيجار ساتر للبيع أن تكون الأجرة مجاوزة لأجرة المثل وأن يكون الثمن تافهاً.

Damascus University

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

المبحث الثاني

شروط الصحة

لكي ينعقد الإيجار صحيحاً، توجب القواعد العامة أن يكون كلا المتعاقدين أهلاً لإبرام الإيجار، وأن تكون إرادة كلا الطرفين سليمة غير مشوبة بعيب من العيوب [١٣٤].

المطلب الأول

سلامة الأهلية

الأهلية هي شرط لصحة العقد والعبرة في توافرها بوقت العقد، فلو توافرت الأهلية في المتعاقدين في ذلك الوقت، ثم فقد أحدهما أو كليهما الأهلية أثناء مدة الإيجار، استمر العقد صحيحاً رغم زوال الأهلية، وهذا هو الحكم إذا كانت مدة

---

[١٣٤]. يجب أن نفرق هنا بين الولاية والأهلية. فالولاية هي صلاحية الشخص للقيام بنفسه بالأعمال القانونية والقضائية المتعلقة به، أما الأهلية هي صلاحية الشخص للقيام بالأعمال القانونية والقضائية المتعلقة بغيره ولحساب ذلك الغير والأهلية هي شرط لصحة العقد في حين أن الولاية عن الغير هي ضرورية لكي ينتج العقد أثره في ذمة ذلك الغير.

الإيجار لم تنتهي أو امتدت. أما إذا كان العقد بحاجة إلى تجديد فإن شرط الأهلية يجب أن يتحقق عند التجديد.

ولكن ما هي الأهلية المشترطة لصحة عقد الإيجار؟ للإجابة على هذا السؤال يجب أن نفرق في هذا الشأن بين أهلية التأجير وأهلية الاستئجار.

أولاً- أهلية التأجير

١- المبدأ

من المتفق عليه أنه يكفي أن تتوافر لدى المؤجر أهلية الإدارة حتى يقع الإيجار الصادر عنه صحيحاً، فالتأجير بالأصل هو من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف وإن كانت طبيعة الأعمال المقترنة به من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر، فإن التأجير، من حيث الأصلَ، لا يترتب عليه المساس برأس مال المؤجر، وإنما يقصد منه فقط استغلال الشيء المؤجر بالحصول على أجرته مقابل انتفاع المستأجر به مدة معينة، يعود بعدها الشيء إلى مالكه.

٢- الاستثناء

نظراً للطابع الاجتماعي الخاص لعقد الإيجار فقد أورد المشرع مجموعة من القيود التي تحد من الحق في الإيجار والاستئجار، ومن الحالات التي يمتنع فيها على الشخص التأجير نذكر:

(أ) منع المستأجر من التأجير لمستأجر من الباطن (أو لمستأجر ثانوي) [١٣٥]

القاعدة العامة في عقد الإيجار تؤكد حق المستأجر في أن يتنازل عن الإيجار أو يؤجر من باطنه [١٣٦]، إلا أن هذا الحق مشروط بعدم الاتفاق على مايخالفه. فالمشرع

---

١٣٥. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٦٠) والتي تقضي: «للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو عقد إيجار ثانوي من الغير وذلك عن كل ما أستأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٥٨٤) والتي تقضي: «يحق للمستأجر ان يؤجر كل المأجور أو جزءاً منه وأن يتنازل عن الإجارة لغيره، ما لم يكن قد نص في العقد على منعه من الإيجار أو التنازل، أو كان هذا المنع مستفاداً من ماهية الشيء المأجور. إن منع التنازل عن الإجارة لا يفيد منع المستأجر من الإيجار ما لم يكن مصرحاً به. على أن منع المستأجر من الإيجار يفيد منعه من التنازل لغيره ولو مجاناً وإن لم يصرح بهذا المنع. ومنع المستأجر من الإيجار يجب أن يفهم بمعناه المطلق فهو يستلزم منعه من الإيجار حتى ولو كان مختصاً بجزء من المأجور أو كان الغرض منه إحلال شخص آخر ولو مجاناً. وإذا شرط أن للمستأجر حق الإيجار أو التنازل برضى المؤجر، فليس للمؤجر أن يرفض الإيجار أو التنازل لغير سبب مشروع». والمادة (٥٨٥) والتي تقضي: «وفي كل حال لا يجوز للمستأجر أن يتنازل أو يؤجر الشيء لاستعمال يختلف عن الاستعمال المعين في العقد أو المستفاد من ماهية الشيء أو لاستعمال يكون أثقل عبئا».

١٣٦. بالرغم من استقرار فقه القانون المدني، منذ وقت طويل، على إعتبار حق المستأجر من الحقوق الشخصية، فإنه قد أقر للمستأجر الحق في التصرف في هذا الحق، برهن أو إجارة أو إعارة. وبالتالي فإن هذا الحق في الإيجار من الممكن أن ينتقل إلى خلف عام كورثة المستأجر، أو إلى خلف خاص كمتنازل له عن الإيجار أو لمستأجر آخر من باطنه. فالمستأجر دائن بالانتفاع بالشيء المؤجر ويمكنه أن ينقل حقه إلى غيره ككل دائن له حق غير لصيق بشخصه. ويجدر التنويه إلى أن هناك

يهدف أساساً من تشريعات الإيجار إلى العمل على توفير المساكن، أي لحل أزمة السكن، والذي لا يتلاءم مع هدف المشرع هذا، أن يسمح للمستأجر بالنزول عن الإيجار أو الإيجار من باطنه. فمثل هذا المستأجر، الذي تنازل أو أجر من باطنه، قد أثبت أنه ليس في حاجة إلى المسكن الذي استأجره، بدليل تنازله عنه، ولذلك يقضي المشرع في قوانين إيجارات العقارات المبنية بحظر قيام المستأجر بالنزول عن المأجور أو تأجيره لمستأجر ثان أو ثانوي إلا بموافقة المؤجر.

(ب) منع النائب من التأجير أو الاستئجار لنفسه

تقضي المادة ١٠٩ من القانون المدني: «لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه، سواء أكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر، دون

اتجاهات فقهية حديثة ترى أنه من الأجدى أن يعترف للمستأجر بحق عيني مستندة في ذلك إلى العديد من الأحكام القانونية التي تقرب حق المستأجر إلى الحق العيني، بل إن هناك جانباً من تلك الاتجاهات ينظر إلى الحق الشخصي نظرة جديدة ويحاول أن يقيم تقسيماً جديداً للحقوق وذلك بالنظر إلى طبيعة حق المستأجر، وأن يبقى لحق المستأجر رغم هذا صفته الشخصية. انظر في هذا المجال، توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٣٤١) وما بعد. زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود اللبناني، المرجع السابق، ص. (٥) وما بعد. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص. (٦٣٠) وما بعد. عبد المنعم البدرأوي، العقود المسماة، الإيجار والتأمين، المرجع السابق، ص. (١٠٨) وما بعد. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٥٥٣) وما بعد.

ترخيص من الأصيل. على أنه يجوز للأصيل، في هذه الحالة، أن يجيز التعاقد. كل هذا مع مراعاة ما يخالفه، مما يقضي به القانون أو قواعد التجارة».

وبناء على هذا النص لا يجوز للنائب أن يتعاقد مع نفسه باسم الأصيل على تأجير شيء له أو على استئجار شيء منه، سواء لحسابه أو لحساب شخص آخر، إلا بترخيص من الأصيل في النيابة الاتفاقية أو من المحكمة في النيابة القانونية.

ويراعى أن جزاء مخالفة النائب لهذا المنع من التأجير أو الاستئجار هو عدم نفاذ عقد الإيجار في مواجهة الأصيل إلا إذا أقره، لأن النائب عند مخالفته لهذا المنع يكون قد تجاوز حدود نيابته.

(ج) منع الوصي والقيم ووكيل الغائب من التأجير لأزواجهم أو لأقاربهم إلى الدرجة الرابعة

بمقتضى الفقرة (ن) من المادة (١٨٢) من قانون الأحوال الشخصية لا يجوز للوصي دون إذن من المحكمة تأجير أموال القاصر لزوجة أو لأحد أقاربهما، إلى الدرجة الرابعة [١٣٧]، وقضت المادة (١٦٢) من ذات القانون بأن الأحكام المقررة بشأن

---

[١٣٧]. انظر في قانون الأحوال الشخصية المادة (١٨٢) والتي تقضي: «لا يجوز للوصي دون إذن من المحكمة مباشرة التصرفات الآتية:..... ن ــ استئجار أموال القاصر أو إيجارها لنفسه أو لزوجه أو لأحد أقاربه أو أصهاره حتى الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصي نائباً عنه.....».

الوصاية تسري على القوامه والوكالة [١٣٨]. فإذا حدث وخالف الوصي أو القيم أو وكيل الغائب ذلك المنع لم ينفذ الإيجار في مواجهة الأصيل إلا إذا أقرته المحكمة أو الأصيل عند بلوغه سن الرشد، لأن في إجارتهم برغم هذا المنع ما يتحقق به الخروج عن حدود النيابة والوكالة.

---

[١٣٨]. انظر في قانون الأحوال الشخصية المادة (٢٠٦) والتي تقضي: «يسري على القيم والوكيل القضائي ما يسري على الوصي من أحكام إلا ما يستثنى بنص صريح»

ثانياً- أهلية الاستئجار

١- المبدأ

لتحديد مفهوم الأهلية في هذ المجال يتوجب الإجابة على السؤال التالي: الإيجار، بالنسبة للمستأجر، هل هو عمل من أعمال الإدارة أم من أعمال التصرف ؟

يذهب الرأي الغالب في الفقه إلى أن الاستئجار كالتأجير يدخل ضمن أعمال الإدارة [١٣٩]، وبالتالي يكفي لإجرائه أن تتوافر لدى المستأجر أهلية الإدارة. ويقوم هذا الرأي على إعطاء مدلول واسع لإصطلاح أعمال الإدارة، إذ يرى أنصاره أن أعمال الإدارة هي التي تبرم بقصد استغلال رأس المال والتصرف في الدخل الناتج عن هذا الاستغلال، ولما كان المستأجر يدفع الأجرة من دخله أو من غلة العين المؤجرة دون أن يمس برأس ماله، فإنه إذ يستأجر لا يقوم إلا بعمل من أعمال الإدارة.

ولكن هذا الرأي تم إنتقاده لأسباب عديدية من أهمها:

---

[١٣٩]. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص. (١١٣) وما بعد. محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح أحكام الإيجار، المرجع السابق، ص. (٥٧) ومابعد.

أولاً– قد لا يكون للمستأجر دخل خاص به، وقد لا يكون الشيء المؤجر مما ينتج غلة، وحينئذ فلا مفر من أن يدفع المستأجر الأجرة من رأس ماله.

ثانياً– حتى إذا كانت الأجرة توفى من الدخل أو من الغلة، فإن أصحاب هذا الرأي يذهبون إلى أن هذا الوفاء يعتبر من أعمال التصرف [١٤٠]، فهو ينقل ملكية الأجرة إلى المؤجر كما ينقل البيع ملكية الثمن إلى البائع. بل إن الوفاء بالأجرة قد يكون أخطر على المستأجر من الوفاء بالثمن، لأن المشتري يحصل على الشيء المبيع في مقابل الثمن، أما المستأجر فلا يحصل إلا على منفعة والمنفعة زائلة لا تدوم.

فأعمال الإدارة يجب قصرها على ما يقصد به استغلال الشيء، دون أن تمتد إلى التصرف في الدخل أو الريع. ويترتب على ذلك أن الوفاء بالأجرة يعتبر عملاً من أعمال التصرف ولو كانت الأجرة تدفع من دخل المستأجر أو من غلة الشيء المؤجر، إذ أن ذلك لا يمنع من أنه يترتب على هذا الوفاء إخراج مال من ذمة المستأجر.

بالنتيجة نستطيع القول بأن، الاستئجار قد يكون عملاً من أعمال التصرف وقد يكون عملاً من أعمال الإدارة، فمن يستأجر مسكناً ليسكنه إنما يدفع الأجرة من دخله لا من رأس ماله وهو في استئجاره إنما يدير شأناً من شؤونه الإدارية وهي السكن، فالأهلية المطلوبة هي أهلية الإدارة.

---

[١٤٠]. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٨٣).

أما من يستغل ماله في استئجاره أرض زراعية، إنما يتصرف على هذا النحو بقصد المضاربة. شأنه في ذلك كمن يشتري سلعة بقصد الإتجار بها، فأعماله هذه تعد من أعمال التصرف لا الإدارة، وبالتالي فالأهلية المطلوبة في المستأجر هي أهلية التصرف وليست الإدارة.

بالنتيجة، إن الفرق، بين الاستئجار كعمل من أعمال الإدارة أو التصرف، يرجع إلى ظروف الاستئجار والغرض منه فإن كان المستأجر قد استأجر المال لإدارة شؤونه المألوفة ولعمل اقتضته ضرورات الإدارة فالعمل من أعمال الإدارة أما إذا كان الاستئجار من أعمال التصرف فالأهلية المطلوبة هي أهلية التصرف. ويترتب على ذلك أنه يلزم ممن يباشره أن تتوافر فيه أهلية التصرف في أمواله، وهي تثبت بحسب القواعد العامة للبالغ الرشيد، حيث يستطيع أن يستأجر سواءاً كان الاستئجار من أعمال الإدارة أم من أعمال التصرف لأنه يملك حق الإدارة والتصرف معاً. أما عديم التمييز فلا يستطيع أن يتعاقد ومن ثم لا يستطيع أن يستأجر وبالتالي لا يستطيع الاستئجار ولو كان من أعمال الإدارة، وبالتالي فإن العقد المبرم من قبله يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً [١٤١].

أما الصبي المميز الذي بلغ الخامسة عشرة أو الثالثة عشرة من عمره، حسب الحال، كذلك السفيه وذي الغفلة، فقد وضع المشرع لهم أحكاماً خاصة نستعرضها فيما يلي.

---

[١٤١]. انظر في القانون المدني السوري المادة (١١١) والتي تقضي: «ليس للصغير غير المميز حق التصرف في ماله. وتكون جميع تصرفاته باطلة».

٢- الاستثناء

بالنسبة لأهلية المستأجر، فقد ميز المشرع بين حالات عدة ورد النص عليها في قانون الأحوال الشخصية في معرض الحديث عن تصرفات القاصر، ثم عند الحديث عن الوصاية على مال القاصر، وهي:

١) القاصر الذي بلغ الخامسة عشر من عمره [١٤٢]

---

[١٤٢]. انظر في القانون المدني السوري المواد التالية، المادة (١١٢) والتي تقضي: «١ ـــ إذا كان الصبي مميزاً كانت تصرفاته المالية صحيحة متى كانت نافعة نفعاً محضاً، وباطلة متى كانت ضارة ضرراً محضاً. ٢ ـــ أما التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر، فتكون قابلة للإبطال لمصلحة القاصر. ويزول حق التمسك بالإبطال إذا أجاز القاصر التصرف بعد بلوغه سن الرشد، أو إذا صدرت الإجازة من وليه، أو من المحكمة، بحسب الأحوال وفقاً للقانون. والمادة (١١٣) والتي تقضي: «إذا بلغ الصبي المميز الخامسة عشرة من عمره، وأذن له في تسلم أمواله لإدارتها، أو تسلمها بحكم القانون، كانت أعمال الإدارة الصادرة منه صحيحة في الحدود التي رسمها القانون». والمادة (١٦٤) والتي تقضي: «١- ليس للقاصر أن يتسلم أمواله قبل بلوغه سن الرشد ٢- للقاضي أن يأذن له بعد بلوغه الخامسة عشرة وسماع أقوال الوصي بتسلم جانب من هذه الأموال لإدارتها ٣- إذا رد القاضي طلب الأذن فلا يجوز له تجديده قبل مضي سنة من تاريخ قرار الرد». والمادة (١٦٥) والتي تقضي: «١- للقاصر المأذون مباشرة أعمال الإدارة وما يتفرع عنها كبيع الحاصلات وشراء الأدوات ٢- لا يجوز له بغير موافقة القاضي مزأولة التجارة و لا عقد الإجارة لمدة تزيد عن سنة ولا أن يستوفي حقاً أو يوفي ديناً لا يتعلق بأعمال الإدارة ٣- لا يجوز له

حيث يجوز له بإذن من القاضي أن يتسلم جانباً من أمواله لإدارتها، فإذا تسلم هذا القاصر بعض أمواله فيعتبر أهلاً لإدارة هذه الأموال، وبالتالي يصح منه إبرام عقد الإيجار. فالقاصر المأذون، له الحق في مباشرة أعمال الإدارة وما يتفرع عنها كبيع الحاصلات وشراء الأدوات.

وبما أن الغاية في الإذن للقاصر بتسلم أمواله وإدارتها والتجارة بها هو تدريبه على هذه الأعمال قبل أن يتمكن من التصرف بها، وبما أنه قيد التجربة فقد حدد القانون سلطته في الإيجار، بأن يكون لسنة فقط، ويجوز أن تكون لأكثر من سنة بإذن خاص من القاضي.

٢) القاصر الذي بلغ الثالثة عشرة من عمره [١٤٣]

إذا بلغ القاصر ثلاثة عشر سنة وكان يكسب من عمله، بأن يعمل بأجر أو يبيع ما يصنعه من حرفته التي يعمل بها، ويدخر ما يكسبه، فإن اشترى بهذا المال ما يمكن تأجيره، فهو أهل لذلك، ويملك حق التأجير، ولا تتقيد سلطته في الإيجار بمدة معينة، فيملك التأجير لأية مدة مهما طالت. لكن القانون أراد حمايته من جهة أخرى،

استهلاك شيء من صافي دخله إلا القدر اللازم لنفقته نفقة من تلزمه نفقتهم قانوناً» والمادة (١٦٦) والتي تقضي: «يعتبر القاصر المأذون كامل الأهلية فيما أذن له به وفي التقاضي فيه».

١٤٣. انظر في القانون المدني السوري المادة (١٦٩) والتي تقضي: «١- للقاصر متى بلغ الثالثة عشر الحق في أن يتولى إدارة ماله الذي كسبه من عمله الخاص٢- لا يكون القاصر ضامناً لديونه الناشئة عن هذه الإدارة إلا بقدر ذلك المال».

وخشي من سوء استعمال هذه السلطة، فقيد الضمان لديونه الناشئة عن إدارته لأمواله التي يكسبها بمقدار هذا المال فقط، ولا يضمن وراء ذلك، حتى لا يمتد الخطر إلى بقية أمواله.

٣) المحجوز عليه للسفه أو الغفلة

إذا كان الشخص ناقص الأهلية، وصدر عليه قرار الحجر للسفه أو الغفله، وسجل هذا القرار، فإن إيجاره يكون قابلاً للإبطال، كما سبق بحسب القواعد العامة [١٤٤]. ولكن قانون الأحوال الشخصية السوري استثنى من ذلك جواز الإذن لناقص الأهلية، من قبل القاضي، بتسلم أمواله لإدارتها، وأنه تسري عليه أحكام القاصر المأذون [١٤٥]. وفي هذه الحالة إذا أذن القاضي للمحجور عليه للسفه أو الغفله بتسلم جانب من أمواله لإدارتها، فيحق له أن يعقد الإيجار، ويكون عقده صحيحاً ونافذاً، ولا يقبل الإبطال من القَيّم عليه، لكن أهليته في الإيجار مقيدة بأن يكون العقد لسنة واحدة فقط، إلا إذا أذن له القانون بمدة أطول.

---

[١٤٤]. انظر في القانون المدني السوري المادة (١١٦) والتي تقضي: «١ ــ إذا صدر تصرف من ذي الغفلة أو من السفيه، بعد شهر قرار الحجر، سرى على هذا التصرف ما يسري على تصرفات الصبي المميز من أحكام. ٢ ــ أما التصرف الصادر قبل شهر قرار الحجر فلا يكون باطلاً أو قابلاً للإبطال، إلا إذا كان نتيجة استغلال أو تواطؤ».

[١٤٥]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٢٠١) والتي تقضي: «للقاضي أن يأذن بتسليم المحجور عليه للسفه والغفلة جانباً من أمواله لإدارتها وتسري عليه أحكام القاصر المأذون».

ونشير أخيراً، إلى أن للولي الأب الحق في استئجار المال للقاصر لأية مدة ولو زادت على ثلاث سنوات، وسواء كان الاستئجار من أعمال الإدارة أو أعمال التصرف لأن الولي الأب يملك حق الإدارة والتصرف معاً [١٤٦]. أما الوصي أو القيم فلهما أن يستأجرا المال للصغير أو للمحجور عليه لأي مدة كانت من كان الاستئجار من أعمال الإدارة، أما إذا كان من أعمال التصرف فلا يملكاه لمدة تزيد عن السنة إلا بإذن المحكمة [١٤٧].

---

[١٤٦]. انظر في القانون المدني السوري المادة (١٧٢) والتي تقضي: «١- للأب وللجد العصبي عند عدمه دون غيرهما ولاية على مال القاصر حفظاً وتصرفاً واستثماراً ٢- لا ينزع مال القاصر من يد الأب والجد العصبي ما لم تثبت خيانته أو سوء تصرفاته فيه وليس لأحدهما التبرع بمال القاصر أو بمنافعه أصلاً ولا بيع عقاره أو رهنه إلا بإذن القاضي بعد تحقق المسوغ».

[١٤٧]. انظر في قانون الأحوال الشخصية السوري المادة (١٨٢) والتي تقضي: «لا يجوز للوصي دون إذن من المحكمة مباشرة التصرفات الآتية: أ ـ التصرف في أموال القاصر بالبيع أو الشراء أو المقايضة أو الشركة أو الإقراض أو الرهن أو أي نوع آخر من أنواع التصرفات الناقلة للملكية أو المرتبة لحق عيني ب ـ تحويل الديون التي تكون للقاصر وقبول الحوالة عليه جـ ـ استثمار الأموال وتصفيتها واقتراض المال للقاصر د ـ إيجار عقار القاصر لمدة أكثر من ثلاث سنوات في الأراضي الزراعية وأكثر من سنة في المباني هـ ـ إيجار عقار القاصر لمدة تمتد إلى سنة بعد بلوغه سن الرشد و ـ قبول التبرعات المقيدة بشرط أو رفضها ز ـ الإنفاق من مال القاصر على من تجب عليه نفقتهم إلا إذا كانت النفقة محكوماً بها حكماً مبرماً ح ـ الصلح والتحكيم ط ـ الوفاء بالالتزامات التي تكون على التركة أو القاصر ما لم يكن قد صدر بها حكم مبرم ي ـ رفع

الدعاوى إلا ما يكون في تأخيره ضرر للقاصر أو ضياع حق له ك ـــ التنـــازل عـــن الـــدعاوى وإسقاط حقه في طرق المراجعة القانونية ل ـــ التعاقد مع المحامين للخصومة عن القاصر م ـــ تبديل التأمينات أو تعديلها ن ـــ استئجار أموال القاصر أو إيجارها لنفسه أو لزوجه أو لأحد أقاربـــه أو أصهاره حتى الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصي نائباً عنه ص ـــ ما يصرف في تزويج القاصر ع ـــ إصلاح عقار القاصر وترميمه وتبديل معالمه أو إنشاء بناء عليه أو هدمه أو غرس أغراس ونحو ذلك ويتضمن الإذن في هذه الحالة تحديد مدى التصرف وخطة العمل».

المطلب الثاني

سلامة الرضا

يتم التراضي على الإيجار بأن يتبادل شخصان التعبير عن إرادتين سليمتين متطابقتين وغير معيبتين، بقصد تمكين أحدهما من الانتفاع بشيء مدة معينة لقاء أجرة معلومة.

أولاً- شروط الرضا

لكي يتم التراضي على الإيجار يجب توافر شروط عديدة من أهمها:

١- الإرادة المعتبرة قانوناً

أن تتوافر لدى كل من المتعاقدين إرادة معتبرة قانوناً فإن ذلك يستلزم أن يكونا مميزين على الأقل، لأن عديم التمييز لا إرادة له، ويترتب على ذلك أنه إذا كان المؤجر أو المستأجر غير مميز وقع الإيجار باطلاً بطلاناً مطلقاً أي لا ينعقد أصلاً، كما سبق وبيّنا.

٢- الباعث المشروع

أن تتجه إرادة كل من المتعاقدين إلى تحقيق باعث مشروع من وراء إبرام الإيجار، فإذا تبين أن ما دفع المؤجر إلى التأجير، أو ما حث المستأجر على الاستئجار

هو تحقيق غرض مخالف للنظام العام أو الآداب، وقع الإيجار باطلاً بطلاناً مطلقاً، مع ملاحظة أنه يشترط لهذا البطلان أن يكون الباعث غير المشروع داخلاً في الرابطة التعاقدية، بأن يكون كل من المتعاقدين على علم به، فإذا استأجر شخص مكاناً ليعده نادياً للقمار أو ليستخدمه في أغراض الدعارة، وكان المؤجر على علم بهذا الباعث عند إبرام العقد، فإن الإيجار يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً.

٣- الإيجاب والقبول المتطابق

أي أن يعبر الطرفان عن إرادتيهما، وأن يتطابق التعبير عن الإيجاب مع التعبير عن القبول بحيث يكون مضمون التعبيرين واحداً، فلا يختلفان في أمر من الأمور. ولكن ذلك لا يعني وجوب أن يتضمن الإيجار والقبول جميع تفاصيل الإيجار، بل يكفي ألا يختلفا بشأن هذه التفاصيل ما دام التراضي قد تم بشأن العناصر الأساسية للإيجار. فتطابق الإرادتين يجب أن يتم بحسب الأصل فيما يتعلق بماهية الإيجار والشيء المؤجر، والأجرة ومدة الإيجار.

ثانياً- محتوى الرضا

يجب أن يعقد الرضا على كافة عناصر العقد.

١- الرضا على ماهية الإيجار

لا ينعقد الإيجار إلا إذا تراضى الطرفان على ماهيته، بأن اتجهت إرادة أحدهما إلى التأجير أي تخويل منفعة الشيء للغير مدة معينة في مقابل عوض، واتجهت إرادة الآخر إلى الاستئجار أي الحصول على منفعة هذا الشيء في مقابل عوض. أما إذا قصد أحدهما التأجير في حين رغب الآخر في الاستعارة، فلا ينعقد

الإيجار لعدم التراضي على ماهيته.

٢- الرضا على الشيء المؤجر

لكي ينعقد الإيجار يجب أن يتراضى الطرفان على الشيء المؤجر، فإذا أراد شخص أن يخول للغير منفعة شيء معين، وأراد راغب الاستئجار الانتفاع بشيء آخر، فلا ينعقد الإيجار لعدم التراضي على الشيء المؤجر. والتراضي على الشيء المؤجر يتطلب فيه أن يكون معيناً أو على الأقل قابلاً للتعيين، وذلك يقتضي أن يكون هذا الشيء موجوداً وقت العقد أو قابلاً للوجود.

٣- الرضا على الأجرة

يشترط لانعقاد الإيجار أن تتجه إرادة أحد طرفيه إلى تقاضي عوض عن الانتفاع الذي يخوله للغير، وأن تتجه إرادة الطرف الآخر إلى دفع ذلك العوض، ويعبر عن ذلك عادة بوجوب أن تكون الأجرة جدية أو حقيقية ويقصد بذلك ضرورة وجود الأجرة لانعقاد الإيجار. فإذا كانت الأجرة المنصوص عليها في العقد صورية، ذكرها المتعاقدان لكي يوصف عقدهما بالإيجار دون أن يقصد وفاءها واقتضاءها فعلاً، فإن العقد لا يكون إيجاراً بل عارية.

٤- الرضا على المدة

توقيت الإيجار عنصر جوهري فيه، ولذلك فإن العقد لا ينعقد إلا إذا تراضى طرفاه على مدة الانتفاع بالشيء المؤجر، فالمدة شرط ضروري في عقد الإيجار إذ هي المكمل الضروري للمنفعة. فإذا أراد شخص التأجير لمدة معينة،

وأراد الطرف الآخر الاستئجار لمدة أقل أو أطول، لا ينعقد الإيجار.

ثالثاً– عيوب الرضا

وفقاً للقواعد العامة فإن عقد الإيجار يكون معيباً إذا شابه عيب من عيوب الرضا وهي الغلط [١٤٨] والتدليس [١٤٩] والإكراه [١٥٠] والاستغلال [١٥١]. وينطبق على عقد الإيجار الأحكام العامة في هذا المجال [١٥٢].

---

[١٤٨]. انظر في القانون المدني السوري المواد التالية، المادة (١٢١) والتي تقضي: «إذا وقع المتعاقد في غلط جوهري جاز له أن يطلب إبطال العقد إن كان المتعاقد الآخر قد وقع مثله في هذا الغلط، أو كان على علم به، أو كان من السهل عليه أن يتبينه. والمادة (١٢٢) والتي تقضي: «١ــ يكون الغلط جوهرياً إذا بلغ حداً من الجسامة بحيث يمتنع معه المتعاقد عن إبرام العقد لو لم يقع في هذا الغلط. ٢ــ ويعتبر الغلط جوهرياً على الأخص: آ ــ إذا وقع في صفة للشيء تكون جوهرية في اعتبار المتعاقدين، أو يجب اعتبارها كذلك، لما يلابس العقد من ظروف، ولما ينبغي في التعامل من حسن النية. ب ــ إذا وقع في ذات المتعاقد، أو في صفة من صفاته، وكانت تلك الذات أو هذه الصفة السبب الرئيسي في التعاقد». والمادة (١٢٣) والتي تقضي: «يكون العقد قابلاً للإبطال لغلط في القانون، إذا توافرت فيه شروط الغلط في الواقع، طبقاً للمادتين السابقتين، هذا ما لم يقضِ القانون بغيره».

[١٤٩]. انظر في القانون المدني السوري المادة (١٢٦) والتي تقضي: «١ ــ يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين، أو نائب عنه، من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد٢ ــ ويعتبر تدليساً السكوت عمداً عن واقعة أو ملابسة، إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة». والمادة (١٢٧) والتي

تقضي: «إذا صدر التدليس من غير المتعاقدين، فليس للمتعاقد المدلس عليه أن يطلب إبطال العقد، ما لم يثبت أن المتعاقد الآخر كان يعلم، أو كان من المفروض حتماً أن يعلم، بهذا التدليس».

[١٥٠]. انظر في القانون المدني السوري المادة (١٢٨) والتي تقضي: «١ ـــ يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق، وكانت قائمة على أساس. ٢ ـــ وتكون الرهبة قائمة على أساس إذا كانت ظروف الحال تصور للطرف الذي يدعيها أن خطراً جسيماً محدقاً يهدده، هو أو غيره، في النفس، أو الجسم، أو الشرف، أو المال. ٣ ـــ ويراعى في تقدير الإكراه جنس من وقع عليه هذا الإكراه وسنه وحالته الاجتماعية والصحية، وكل ظرف آخر من شأنه أن يؤثر في جسامة الإكراه». والمادة (١٢٩) التي تقضي: «إذا صدر الإكراه من غير المتعاقدين، فليس للمتعاقد المكره أن يطلب إبطال العقد، ما لم يثبت أن المتعاقد الآخر كان يعلم، أو كان من المفروض حتماً أن يعلم، بهذا الإكراه».

[١٥١]. انظر في القانون المدني السوري المادة (١٣٠) والتي تقضي: «١ـــ إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين لا تتعادل البتة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد، أو مع التزامات المتعاقد الآخر، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا لأن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشاً بيّناً، أو هوى جامحاً، جاز للقاضي، بناء على طلب المتعاقد المغبون، أن يبطل العقد، أو ينقص التزامات هذا المتعاقد. ٢ـــ ويجب أن ترفع الدعوى بذلك خلال سنة من تاريخ العقد، وإلا كانت غير مقبولة. ٣ـــ ويجوز في عقود المعاوضة أن يتوقى الطرف الآخر دعوى الإبطال، إذا عرض ما يراه القاضي كافياً لرفع الغبن». والمادة (١٣١) والتي تقضي: «يراعى في تطبيق المادة السابقة عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بالغبن في بعض العقود أو بمعدل الفائدة».

[١٥٢]. انظر في ذلك، توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٣٥) وما بعد.

(أ) الغلط في شخص المستأجر

الأصل في عقود الإيجار أنها من عقود المعاوضة، وبالتالي فإن الغلط في شخص المستأجر ليس له من حيث المبدأ أهمية في صحة العقد إلا إذا كان لهذه الشخصية اعتبار معين لدى المؤجر كما في حال الإيجار عن طريق المزارعة فالأصل في هذه العقود أن شخص المستأجر ليس محل اعتبار ما لم يثبت العكس.

فالغلط الواقع في الوضع العائلي أو الشخصي أو المهني أو الوظيفي للمستأجر لا يفسد العقد، فلو اعتقد المؤجر أنه يؤجر أعزباً وإذا بالمستأجر متزوج، أو اعتقد أنه يؤجر طبيباً وإذا بالمستأجر محامي. فمختلف هذه الأحوال لا تفسد العقد. كل ذلك ما لم يقترن الغلط بطرق احتيالية أريد بها إيقاع المؤجر في الغلط فإن هذا يكون تدليساً يجيز إبطال العقد، كما لو اتضح أن المستاجر إنما يعيش مع خليلته وليس زوجته كما زعم بداية، أو اتضح أن المستأجر هي امرأة عاهرة ولو كانت تمارس عملها داخل أو خارج العين المؤجرة.

(ب) الغلط في العين المؤجرة

الأصل أنه إذا وقع الغلط في ذاتية العين المؤجرة فإن الإيجار يكون باطلاً طبقاً للقواعد العامة، كما لو استأجر شخص عربة حديثة، فقام المؤجر بتأجيره دراجة نارية.

أما إذا كان الغلط واقعاً في وصف من أوصاف العين فالأمر مختلف.

فإذا كان هذا الوصف جوهرياً كان الإيجار قابلاً للإبطال، كمن يستأجر سيارة لثمانية ركاب وإذ السيارة المؤجرة هي لأربعة ركاب، أو كمن يستأجر أرضاً

للمزارعة فإذا بها أرضاً صحراوية معدة للبناء.

أما إذا كان الغلط في وصف من الأوصاف غير الجوهرية، كلون السيارة أو مدى التجهيزات المتوفرة فيها أو اتجاه الشرفات في المترل، فإن ذلك لا يعتبر غلطاً. كذلك لايعتبر من قبيل الغبن، أن تكون العين مهيأة حقيقية للاستعمال المقصود ولكن يرى المستأجر أن صلاحيتها غير كافية، كأن يستأجر شخصاً عقاراً معداً لكي يكون فندقاً فيراه المستأجر غير مهيأ لذلك، أو أن يستأجر أرضاً زراعية فيجد المستأجر أن تربتها غير صالحة بشكل جيد للمزارعة، ففي جميع هذه الأحوال، لاينفسخ العقد وإنما يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بضمان العيب [١٥٣].

---

[١٥٣]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٤١٥) والتي تقضي: «١ ــ يكــون البــائع ملزمــاً بالضمان إذا لم يتوافر في المبيع وقت التسليم الصفات التي كفل للمشتري وجودها فيه، أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو من نفعه حسب الغاية المقصودة مستفادة مما هو مبين في العقد أو مما هو ظاهر في طبيعة الشيء أو الغرض الذي أعد له. ويضمن البائع هذا العيب ولو لم يكن عالماً بوجوده. ٢ ــ ومع ذلك، لا يضمن البائع العيوب التي كان المشتري يعرفها وقت المبيع، أو كان يستطيع أن يتبينها بنفسه لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي، إلا إذا أثبت المشتري أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب، أو أثبت أن البائع قــد تعمد إخفاء العيب غشاً منه». والمادة (٤١٦) والتي تقضي: «لا يضمن البائع عيباً جرى العرف على التسامح فيه».

٢- الغبن والاستغلال

الغبن بوجه عام هو عدم التعادل في عقود المعاوضة بين قيمة التزامات أحد الطرفين وقيمة التزامات الطرف الآخر. والأصل أن مجرد الغبن لا تأثير له في صحة عقد الإيجار، فطالما أن المؤجر والمستأجر يمتلكان الأهلية اللازمة فإن الغبن لا يبطل العقد، ما لم تكن الأجرة تافهة أو صورية فيكون العقد باطلاً كإيجار ويبقى نافذاً في شكله الجديد كبيع مثلاً.

أما الاستغلال فيؤثر في صحة الإيجار حيث نصت الفقرة الأولى من المادة ١٣٠ من القانون المدني بأنه «إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين لا تتعادل البتة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد، أو مع التزامات المتعاقد الآخر، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا لأن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشاً بيّناً، أو هوى جامحاً، جاز للقاضي، بناء على طلب المتعاقد المغبون، أن يبطل العقد، أو ينقص التزامات هذا المتعاقد».

وبحسب هذه المادة يشترط في الطعن بعقد الإيجار بالاستغلال توافر ثلاثة شروط:

الأول: اختلال التعادل بين طرفي العقد اختلالاً فادحاً. فيكون هناك عدم توافق بين الأجرة المتفق عليها وبين قيمة منفعة العين المؤجرة سواء أكان ذلك في مصلحة المؤجر أم المستأجر.

والثاني: استغلال أحد المتعاقدين ضعفاً في نفس المتعاقد الآخر. حيث يستغل الطيش البيّن أو الهوى الجامح للمتعاقد المغبون مما يجعل هذا الأخير في حالة نفسية

يسهل استغلالها.

أما الثالث: أن يثبت المتعاقد المغبون أن المتعاقد الغابن قد استغل طيشه البّين أو هواه الجامح لإبرام هذا العقد، وأنه لولا هذا الاستغلال لما كان قد أبرم العقد وفق النموذج الاستغلالي.

وحين توافر شروط الطعن بالاستغلال، يحق للمتعاقد المغبون، مؤجراً كان أم مستأجراً، أن يطلب إما إبطال العقد وإما نقص التزاماته على أن يرفع الدعوى بذلك خلال سنة من تاريخ العقد وإلا كانت غير مقبولة [١٥٤]. وفي حال رفع الدعوى من قبل المستأجر فيحق للقاضي إما إبطال العقد أو أن يترل من مقدار الأجرة. وأما إذا استغل المستأجر المؤجر فللأخير أن يطلب من القاضي، إما أن يطالب بفسخ العقد أو زيادة الأجرة المقررة، أو، في حال أمكن ذلك، أن ينقص من التزامات المؤجر بأن يقصر الإجارة على جزء من الأعيان المؤجرة تعادل منفعته من الأجرة المتفق عليها.

---

[١٥٤]. انظر في القانون المدني السوري المادة (١٣٠) والتي تقضي: «١ــ إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين لا تتعادل البتة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد، أو مع التزامات المتعاقد الآخر، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا لأن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشاً بيّناً، أو هوى جامحاً، جاز للقاضي، بناء على طلب المتعاقد المغبون، أن يبطل العقد، أو ينقص التزامات هذا المتعاقد. ٢ــ ويجب أن ترفع الدعوى بذلك خلال سنة من تاريخ العقد، وإلا كانت غير مقبولة. ٣ــ ويجوز في عقود المعاوضة أن يتوقى الطرف الآخر دعوى الإبطال، إذا عرض ما يراه القاضي كافياً لرفع الغبن».


وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

الفصل الثاني

محل الإيجار [١٥٥]

كما أشرنا سابقاً فإن عقد الإيجار من عقود الزمن الملزمة للجانبين، فأهم التزام للمؤجر هو تمكين المستأجر من العين المؤجرة وأهم التزامات المستأجر هو دفع الأجرة. وبالتالي فإن محل عقد الإيجار يتضمن هذين الالتزامين إضافة إلى مدة المنفعة. بناءً على ما تقدم نبحث في هذا الفصل المواضيع التالية:

---

[١٥٥]. انظر في ذلك، توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص. (١٤٦) وما بعد. زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود اللبناني، المرجع السابق، ص. (٤٣) وما بعد. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٨٥) وما بعد. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص. (١٢٣) وما بعد. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، المرجع السابق، ص. (٣٠١) وما بعد. محمد الزحيلي، العقود المسماة، البيع-المقايضة-الإيجار، المرجع السابق، ص. (٥٢١) وما بعد. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٨٤) وما بعد. محمد حسين قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع-التأمين-الإيجار، المرجع السابق، ص. (٦٨٥) وما بعد.

المبحث الأول: ماهية الشيءالمؤجر

المطلب الأول: شروط الشيء المؤجر

المطلب الثاني: أنواع الشيء المؤجر

المبحث الثاني: مدة الإيجار

المطلب الأول: تحديد المدة من قبل المتعاقدين

المطلب الثاني: تحديد المدة بواسطة القانون

المطلب الثالث: الإيجار المؤبد

المبحث الثالث: الأجرة

المطلب الأول: ضرورة وجود الأجرة

المطلب الثاني: جنس الأجرة

المطلب الثالث: تقدير الأجرة

المبحث الأول

ماهية الشيءالمؤجر[١٥٦]

نتناول بداية الحديث عن شروط الشيء المؤجر قبل الحديث عن أنواعه.

---

[١٥٦]. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٤٦) وما بعد. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٦٠) وما بعد. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٨٦) وما بعد. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص. (١٢٤) وما بعد. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، المرجع السابق، ص. (٣٠١) وما بعد. محمد الزحيلي، العقود المسماة، البيع-المقايضة-الإيجار، المرجع السابق، ص. (٥٢١) وما بعد. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٢٤) وما بعد. محمد حسين قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع-التأمين-الإيجار، المرجع السابق، ص. (٧٣٨) وما بعد.


وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

المطلب الأول

شروط الشيء المؤجر

يشترط فيما يرد عليه الإيجار أربعة شروط أساسية، ثلاث منها تقضيها القواعد العامة والرابع يقتضيه طبيعة عقد الإيجار.

أن يكون الشيء المؤجر موجوداً أو قابلاً للوجود ؛ أن يكون معيناً أو قابلاً للتعين ؛ أن يكون قابلاً للتعامل ؛ أن يكون غير قابل للاسهتلاك أي أن لا يكون مما يهلك بمجرد الاستعمال. وسنتناول تبيان هذه الشروط بشيء من التفصيل.

أولاً- وجود الشيء المؤجر

يجب أن يكون الشيء المؤجر موجوداً وقت التعاقد أو قابلاً للوجود مستقبلاً [١٥٧].

---

[١٥٧]. انظر أحكام المواد (١٣٢-١٣٨) من القانون المدني السوري.

فالأصل هو وجود الشيء المؤجر، وعلى ذلك فإن إيجار الشيء المعدوم باطلاً. كما لو أجر شخص داراً ليست موجودة أو أجر حق الانتفاع ثم تبين أن هذا الحق ليس له.

كما أن هلاك الشيء، وإن كان موجوداً، قبل العقد يجعل الإيجار باطلاً لانعدام المحل. كما لو احترقت العين المؤجرة أو انتهى الحق بالانتفاع.

أما إذا كان هلاك الشيء قبل التعاقد جزئياً ولم يعرف به المتعاقدان، فإن الرأي الغالب بين الشراح يذهب إلى أن ذلك لا يحول دون انعقاد الإيجار، مع إعطاء الخيار للمستأجر بين طلب نقص الأجرة بنسبة الجزء الهالك، أو فسخ العقد إذا كان ذلك الجزء الباقي لا يصلح للانتفاع المقصود من الإيجار، وذلك قياساً على حكم الهلاك الجزئي الحاصل بعد إبرام العقد [١٥٨].

ولكن هذا الرأي كان محل نقد من قبل بعض الشراح [١٥٩] الذين رأوا بحق أن الهلاك الجزئي الحاصل قبل العقد لا يمكن أن يؤدي إلى إعطاء المستأجر حق فسخ العقد، لأن الفسخ يتطلب أن يكون التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع قد

---

١٥٨. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٦٥) وما بعد. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٨٧) وما بعد.

١٥٩. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٨٧) وما بعد.

نشأ صحيحاً، وأنه لم ينفذ الالتزام كله أو بعضه، مع أن الفرض أننا بصدد التزام لم ينشأ أصلاً في جزء منه وهو الجزء الخاص بما هلك من الشيء المؤجر قبل العقد، ولذلك يكون من الأدق القول بأن هلاك جزء من الشيء المؤجر قبل العقد يؤدي إلى بطلانه بطلاناً جزئياً، فيعتبر الإيجار باطلاً بالنسبة للجزء الهالك وصحيحاً فيما يتعلق بالباقي، إلا إذا تبين أنه ما كان ليتم بغير الجزء الهالك فيبطل كله [١٦٠]. **ويترتب على بقاء الإيجار صحيحاً بالنسبة للجزء الباقي فقط، أنه يجوز للمستأجر**

---

[١٦٠]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٣٣) والتي تقضي: «١ ـــ إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجـــرت من أجله أو إذا نقض هذا الانتفاع نقصـــاً كبيراً، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفـــاع مـــع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتضى. ٢ ـــ فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد. ولو كان قد سبق له أن تنازل عن هذا الحق. وانظر كذلك في قانون العقـــود والموجبات اللبناني المادة (٥٦٠) والتي تقضي: «اذا وقع ما يوجب الضمان، فللمستأجر أن يطالب بفسخ العقد أو بتخفيض البدل. وله أيضاً حق المطالبة ببدل العطل والضرر في الأحوال المنصوص عليها في المادة (٤٤٩)وتطبق حينئذ أحكام المواد (٤٥١ و ٤٥٢ و ٤٥٣) المختصة بالبيع». راجع هذه الأحكام في قانون العقود والموجبات اللبناني. انظر كذلك، موريس نخلة، الكامل في شـــرح القانون المدني، دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص. ٢١٩ وما بعد. زهدي يكن، شـــرح قـــانون الموجبات والعقود اللبناني، المرجع السابق، ص. (٢٣٤) وما بعد. حول اجتهادات القضاء السوري راجع في هذل المجال، شفيق طعمة وأديب استانبولي، التقنين المدني السوري، ملحق الجزء الخامس، قانون الإيجارات، المرجع السابق، ص. (١٦٧٩).

طلب نقص الأجرة بالقدر الذي يقابل الجزء الهالك. كما أن العدالة تقضي في حالة الهلاك الجزئي خفض الأجرة المتفق عليها بنسبة قيمة المنفعة التي كان المستأجر من الجزء الذي هلك [١٦١]. أما إذا كان الجزء الباقي لا يحقق للمستأجر المنفعة التي كان يقصدها من الإيجار، بحيث إنه ما كان ليبرم العقد لو علم بالهلاك قبل تمامه، فيكون له أن يطلب بطلان العقد كله.

---

[١٦١]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٣٧) والتي تقضي: «١ ـــ إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كلياً انفسخ العقد من تلقاء نفسه. ٢ ـــ أما إذا كان هلاك العين جزئياً. أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله. أو نقص الانتفاع نقضاً كبيراً و لم 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. ٣ ـــ ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٥٦٠) والتي تقضي: «إذا وقع ما يوجب الضمان، فللمستأجر أن يطالب بفسخ العقد أو بتخفيض البدل. وله ايضاً حق المطالبة ببدل العطل والضرر في الأحوال المنصوص عليها في المادة (٤٤٩) وتطبق حينئذ أحكام المواد (٤٥١ و ٤٥٢ و ٤٥٣) المختصة بالبيع».

وإذا كان الشيء غير موجود، **ولكنه ممكن الوجود في المستقبل فإن الإيجار يقع صحيحاً** [١٦٢]. كما لو أجر شخص لآخر داراً قبل بنائها على أن يبدأ الإيجار وقت تمام البناء. فيكون العقد في ذلك مضافاً إلى أجل واقف إذا كان الشيء محقق الوجود كإيجار الدار في المثال السابق أو معلق على شروط واقف إذا كان الشيء محتمل الوجود كإيجار نتاج ماشية قبل مولدها فيكون الشرط هو وجود النتاج.

وإذا كانت القاعدة هي جواز تأجير الأشياء المستقبلية، فإنه يستثنى من ذلك عدم جواز التعامل في تركة إنسان لا يزال على قيد الحياة إلا في الأحوال التي نص عليها في القانون. فإذا كان هذا الشيء جزءاً من تركة إنسان لا يزال على قيد الحياة، كما لو تعهد شخص بتأجير عين ستؤول إليه ملكيتها بعد وفاة مورثه، كان العقد باطلاً [١٦٣].

ثانياً- تعين المال المؤجر

---

[١٦٢]. القاعدة في الشريعة الإسلامية عكس ذلك، إذ تنص المادة (٣٥٤) من مرشد الحيران على أنه «لا يصح أن يكون الشيء المعدوم الذي سيوجد في المستقبل محلاً للعقد المتقدم ذكره»، أي لعقد المعاوضات المالية من الجانبين.

[١٦٣]. انظر في القانون المدني السوري المادة (١٣٢) والتي تقضي: «١ـ يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقلاً. ٢ـ غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل، ولو كان برضاه، إلا في الأحوال التي نص عليها في القانون».

لكي يتم التراضي على الشيء المؤجر، يجب أن يكون هذا الشيء معيناً تعيناً واضحاً ينفي الجهالة [١٦٤]، أو على الأقل قابلاً للتعيين. فإذا أوجب شخص بتأجير منزل مملوك له دون تعيين لهذا المنزل من بين سائر المنازل المملوكة له، فلا يمكن التحقق من تطابق قبول المستأجر مع هذا الإيجار، وبالتالي لا يتم التراضي على الشيء المؤجر. فإذا أجر شخص منزلاً فيجب تحديد أوصاف هذا المنزل وموقعه ومساحته وغيرها من الأوصاف المميزة له. كذلك الحال في إيجار الأراضي أو إيجار عربة معينة بذاتها. ذلك أنه لا يمكن التأكد من تطابق إرادتي المؤجر والمستأجر بشأن هذا الشيء إذا لم يكن معيناً في العقد. وفي هذا المجال يجب التأكيد على أمرين:

الأول: إن تعيين الشيء المؤجر يختلف باختلاف طبيعته. والقاعدة أنه إذا كان الشيء قيمياً، وهو الغالب، وجب تعيينه بذاته، أي ببيان الأوصاف المبينة له عن غيره، فالمباني مثلاً تتعين بموقعها من حيث المدينة والحي والشارع والرقم. أما إذا كان الشيء المؤجر من المثليات، فإنه يتعين بذكر نوعه ومقداره، كالقمح والذرة.

---

[١٦٤]. انظر في القانون المدني السوري المادة (١٣٤) والتي تقضي: «١ ــ إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته، وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره، وإلا كان العقد باطلاً. ٢ــ ويكفي أن يكون المحل معيناً بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره. وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء من حيث جودته، و لم يمكن استخلاص ذلك من العرف، أو من أي ظرف آخر، التزم المدين بأن يسلم شيئاً من صنف متوسط».

ويشمل تعيين المال المؤجر تعيين ملحقاته بحيث يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها التي لا تكتمل المنفعة إلا بها، كتأجير آلة زراعية مع ملحقاتها.

الثاني: ليس من الضروري أن يكون الشيء معيناً فعلاً، بل يكفي أن يكون قابلاً للتعيين كما لو طلب شخص استئجار مركبة معينة من صنف معين بأجرة معينة، فللمؤجر أن يسلم المستأجر أي مركبة ما دامت من الصنف نفسه وتصلح للغرض المقصود منها.

ثالثاً– قابلية الشيء المؤجر للتعامل

بالاستناد إلى نصوص القانون [١٦٥]، يرجع خروج الأشياء عن التعامل إما إلى طبيعتها، كما في الأشياء الشائعة التي يستمتع بها كل الناس ولا يستطيع أحد أن يستأثر بها في مجموعها كالشمس والهواء، وإما إلى حكم القانون، كما في الأموال العامة والأعضاء البشرية والمواد الممنوعة بحكم القانون كالمخدرات. كذلك فإن الحقوق المتصلة بالشخص كحق السكن أو حق الاستعمال لا يجوز النزول عنهم للغير

---

[١٦٥]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٨٣) والتي تقضي: «١ ـــ كـــل شيء غير خارج عن التعامل بطبيعته، أو بحكم القانون، يصح أن يكون محلاً للحقوق المالية. ٢ ـــ والأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها، هي التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها. وأما الخارجة بحكم القانون، فهي التي لا يجيز القانون أن تكون محلاً للحقوق المالية».

إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي [١٦٦]. أما الوقف وإن كان لا يجوز بيعه، إلا أنه يجوز إيجاره مقدم القابلية للتعامل [١٦٧].

أما الأملاك العامة فلا يجوز، من حيث المبدأ، إيجارها، حيث أن انتفاع الأفراد من هذه الأماكن إنما يتم بموجب أحكام العقد الإداري وليس بموجب أحكام عقد الإيجار المدني، وبالتالي يجري عليه أحكام القانون الإداري لا أحكام القانون المدني. فيكون بدل الانتفاع ليس أجرة بل رسماً يدفع في مقابل رخصة يحصل عليها المنتفع. لذلك يذهب الفقه إلى التأكيد أنه في إيجار الأماكن العامة يجوز إخراج المنتفع في أي وقت، ولو قبل انقضاء مدة الترخيص، متى اقتضت ذلك المصلحة العامة [١٦٨].

رابعاً- عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك

---

[١٦٦]. انظر في القانون المدني المصري المادة (٩٩٩).

[١٦٧]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٦٠١) والتي تقضي: «تسري أحكام عقد الإيجار على إجارة الوقف إلا إذا تعارضت مع النصوص السابقة». لمزيد من الوضوح راجع النصوص القانونية الخاصة بأحكام إيجار الوقف، (المواد ٥٩٥- ٦٠١) من القانون المدني.

[١٦٨]. انظر في ذلك المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية الصادر بالقانون رقم (١٠٦) تاريخ ١٩٥٨/٧/٣٠ والمتضمن استثناء بعض عقارات الدولة من احكام قانون الإيجارات. والتي تقضي: «تعتبر عقود استثمار العقارات المملوكة للدولة والبلديات والمؤسسات العامة والتي أنشئت لتقوم بخدمة لها صفة النفع العام، تراخيص صادرة عن الجهات الإدارية، ولاتخضع لأحكام قوانين الإيجار النافذة في كل ما يخالف الأحكام الواردة فيها».

لما كان عقد الإيجار إنما يخول المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة على أن يردها بعينها بعد انتهاء مدة انتفاعه، ولما كان حق المستأجر يقتصر على الانتفاع بالعين المؤجرة مدة الإيجار، بحيث يلتزم بردها عيناً في نهاية هذه المدة، فإنه يترتب على ذلك وجوب ألا يكون الشيء المؤجر من الأشياء القابلة للاستهلاك، وأن لا يرد هذا العقد إلا على الأشياء الغير قابلة للاستهلاك والتي تسمح طبيعتها بتكرار استعمالها، كما هو الحال بالنسبة للمباني والأراضي والسيارات.

ففي حال العكس، كما لو كان الشيء المؤجر من الأشياء القابلة للإستهلاك، كالمأكولات والمشروبات، فإنه لا يصلح أن يكون محلاً لعقد الإيجار لأن الانتفاع به غير ممكن إلا من خلال استهلاكه، ومن ثم سيتعذر على المستأجر رده عيناً إلى المؤجر. وإذا حدث أن تعاقد شخصان بشأن الانتفاع بشيء لا ينتفع به إلا باستهلاك عينه، فلا يعتبر العقد إيجاراً وإن سماه المتعاقدان كذلك.

ولكن يرد على هذه المبدأ استثنائين أساسين هما:

الأول: إن الأشياء التي تعتبر بطبيعتها مما يهلك بأول استعمال قد تتغير صفتها هذه بإرادة الطرفين، وذلك إذا خصصت لاستعمال يختلف عن الاستعمال المعدة له بطبيعتها. وعلى ذلك يجوز تأجير قطع من النقود أو كمية من القمح الممتاز رغم أنها من الأشياء القابلة للاستهلاك، وذلك إذا كان الغرض من الإيجار أن يقوم المستأجر بعرضها في معرض، بحيث يلتزم بردها بعد ذلك إلى مالكها.

الثاني: قد يحدث أن يرد الإيجار على الأشياء القابلة للاستهلاك عندما تكون تابعة للشيء المؤجر فتدخل معه في عقد الإيجار، حيث يرد الإيجار على أشياء قابلة للاستهلاك ولكن على سبيل التبعية وليس على سبيل الاستقلال. كمن

يؤجر مصنعه بما فيه من أدوات وآلات لازمة لإدارته بالإضافة إلى المواد الخام الموجودة فيه على أن يعوضه المستأجر ما يبلى من هذه الآلات وما يستهلك من مواد أولية في هذا المصنع.

المطلب الثاني

أنواع الشيء المؤجر

إن الإيجار لا يرد على الشيء المؤجر كما هو الغلط الشائع وإنما على الحق الوارد على هذا الشيء كحق الملكية أو حق الانتفاع أو الحق الشخصي [١٦٩]، فمن الناحية القانونية إن الشيء المؤجر ليس ذات العين المؤجرة بل هو الحق الذي يكون للمؤجر على هذه العين. فعندما يكون للمؤجر على العين المؤجرة حق الملكية فيؤجر في هذه الحالة حق ملكيته. ولكن لما كان حق الملكية يمتزج بالشيء المملوك ويصبحان شيئاً واحداً أصبح من المألوف أن يقال أن المؤجر يؤجر العين المؤجرة ذاتها لا حق الملكية الوارد عليها. وهذا الحق قد يكون حقاً عينياً كحق الانتفاع، فيؤجر المؤجر حق الانتفاع لا حق الملكية، كونه يملك الانتفاع دون الملكية، وقد يكون هذا الحق حقاً شخصياً كحق المستأجر، فيؤجر المؤجر حقه الشخصي كمستأجر لمستأجر من الباطن. وفي جميع الأحوال، إن الشيء المؤجر لا يخرج عن أن يكون إحدى الحالات التالية:

---

[١٦٩]. للوصول إلى شرح أوسع في هذا المجال راجع، زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود اللبناني، المرجع السابق، ص. (٤٨) وما بعد.

١) **عقاراً**، كإيجار المباني والأراضي الزراعية أو إيجار الأراضي الفضاء غير الزراعية التي تستخدم لتكون مقراً مؤقتاً لسيرك أو مشفى متنقل أو مخيم. وكذلك قد تؤجر المناجم والمحاجر.

٢) **منقولاً**، كإيجار السيارات والآلات الزراعية والميكانيكية وآلات الموسيقية والأجهزة المترلية كالرائي والمذياع وأجهزة التبريد وغير ذلك. وفي إيجار العقارات المفروشة يختلط إيجار العقار بالمنقول في آن واحد.

٣) **حقاً من الحقوق العينية** كحق الانتفاع، ما دام الانتفاع بهذه الحقوق قابلاً للتنازل عنه كما هو الحال بحق الانتفاع دون حق السكن أو الاستعمال كونهما لا يجوز التنازل عنهما. إلا أنه، لا يجوز إيجار حق الارتفاق منفصلاً عن العقار المرتفق كونه هذا العقار لا ينفصل عن العقار المرتفق.

٤) **حقاً من الحقوق الشخصية** كحق المستأجر.

٥) **حقاً من الحقوق التي يشتمل عليها حق الملكية**، كحق الاستعمال وحق الصيد البري أو البحري، إذا كانت طبيعة العقار تسمح بذلك أو إيجار أسطح المنازل أو جدرانها للصق الإعلانات أو إيجار مكان مخصص ضمن العقار للصق الإعلانات.

٦) **حقاً من الحقوق المعنوية**، كإيجار الاسم التجاري أو إيجار حقوق الملكية الأدبية والصناعية والفنية والتجارية كمن يؤجر حق المؤلف أو حق الاختراع.

المبحث الثاني

مدة الإيجار[١٧٠]

الأصل في التراضي على المدة يقتضي تعيينها في العقد، أو على الأقل بيان الأسس التي تسمح بتعيينها فيما بعد، وذلك حتى يمكن التثبت من التراضي عليها

---

[١٧٠]. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٥٧) وما بعد. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٠٧) وما بعد. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٢٣) وما بعد. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص. (١٤٠) وما بعد. محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح أحكام الإيجار، المرجع السابق، ص. (٤٩) ومابعد. أنور طلبة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٩٥). نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، المرجع السابق، ص. (٣١٢) وما بعد. محمد الزحيلي، العقود المسماة، البيع-المقايضة-الإيجار، المرجع السابق، ص. (٥٣٤) وما بعد. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٤٠) وما بعد. محمد حسين قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع-التأمين-الإيجار، المرجع السابق، ص. (٧٥٩) وما بعد.

[١٧١]. فالمشرع لم يتطلب لهذا التراضي سوى ألا يختلف الطرفان بشأن تعيين المدة، فإذا اختلفا لم ينعقد الإيجار لعدم التراضي على مدته، أما إذا أغفلا تحديد هذه المدة، بحيث جاء العقد خالياً من أي إشارة في هذا الشأن، ولم يثبت أن الطرفين علقا انعقاد العقد على الاتفاق على المدة فيما بعد، فإن الإيجار ينعقد ويتكفل القانون بتحديد المدة.

فمدة الإيجار قد تتحدد إذاً بواسطة المتعاقدين، وقد تتحدد بواسطة القانون. ونتكلم فيما يلي عن كل من هذين الفرضين.

---

[١٧١]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٣١) والتي تقضي: «إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة. أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقدا 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 ـــ في الأراضي الزراعية تعتبر مدة الإيجار لسنة زراعية على الأقل. ويكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف. ب ـــ في المنازل والدكاكين والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك تعتبر مدة الإيجار لسنة واحدة على الأقل ويكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر. ج ـــ في المساكن والغرف المفروشة تعتبر مدة الإيجار شهراً واحداً على الأقل. وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٥٩١) حيث قضت: «إذا لم يعين الأجل، عدت الإجارة معقودة لمدة سنة أو ستة أشهر أو شهر أو أسبوع أو يوم حسبما يكون البدل معيناً لسنة أو نصف سنة أو لشهر الخ.. وينتهي عقد الإيجار بحلول أحد هذه الآجال بدون حاجة إلى طلب التخلية، ما لم يكن هناك عرف مخالف».

المطلب الأول

تحديد المدة من قبل المتعاقدين

إن تحديد المدة من قبل المتعاقدين إما أن يتم صراحة أو ضمناً.

أولاً- تحديد مدة العقد بالاتفاق الصريح بين الطرفين

من حيث الأصل، يخضع تحديد مدة العقد للاتفاق الصريح والواضح بين الطرفين، فإذا اتفق الطرفان على أن تكون مدة الإيجار سنة أو سنتين أو أربع سنوات صح اتفاقهما. فالمشرع، من حيث المبدأ، لم يعين حداً أقصى للمدة التي يتفق عليها المتعاقدان ولا حداً أدنى. فقد يحدد المتعاقدان المدة مباشرة بأن يتفقا على تاريخ بدء الإيجار وتاريخ انقضائه، فينصا مثلاً على أن الإيجار يبدأ في أول حزيران من عام ٢٠٠٥ وينتهي في آخر آيار من عام ٢٠٠٨.

بتعبير آخر، إن المتعاقدين يستطيعان تحديد المدة التي يريدانها شريطة أن لا

تخالف نص القانون وأن لا تجعل من العقد عقداً مؤبداً. فقد نص المشرع مثلاً أن مدة الإيجار لمن لا يملك سوى حق الإدارة لا تزيد عن ثلاث سنوات [١٧٢]، وأن الوصي أو القيم لا يجوز أن يؤجر الأراضي الزراعية لمدة تزيد على ثلاث سنوات، أما ا لمباني فالمدة المسموحة قانوناً لاتزيد عن سنة [١٧٣].

ثانياً– تحديد مدة العقد بالاتفاق الضمني بين الطرفين

كما يمكن للطرفين أن يتفقا على تحديد مدة الإيجار صراحة، فإنه يمكن أن يتفقا على تحديد هذه المدة ضمناً،حيث تستخلص إرادة الطرفين من ظروف وملابسات العقد نفسه. كما لو ذكر المتعاقدان في العقد أن المتفق عليها هي المدة المناسبة أو اللازمة أو الصالحة أو التي تقتضيها ظروف العقد. فالمدة في هذه الحالة، وإن كانت

---

[١٧٢]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٢٧) والتي تقضي: «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، انقضت المدة ثلاث سنوات. كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغيره».

[١٧٣]. انظر في قانون الأحوال الشخصية المادة (١٨٢) والتي تقضي: «لا يجوز للوصي دون إذن من المحكمة مباشرة التصرفات الآتية: أ ــ التصرف في أموال القاصر بالبيع أو الشراء أو المقايضة أو الشركة أو الإقراض أو الرهن أو أي نوع آخر من أنواع التصرفات الناقلة للملكية أو المرتبة لحق عيني ب ــ تحويل الديون التي تكون للقاصر وقبول الحوالة عليه جـ ــ استثمار الأموال وتصفيتها واقتراض المال للقاصر د ــ إيجار عقار القاصر لمدة أكثر من ثلاث سنوات في الأراضي الزراعية وأكثر من سنة في المباني هـ ــ إيجار عقار القاصر لمدة تمتد إلى سنة بعد بلوغه سن الرشد».

غير معينة صراحة، إلا أنها معينة ضمناً، وبالتالي لا يمكن القول أو الادعاء بأن المدة غير معينة.

فإذا استأجر شخص منزلاً مفروشاً للتصييف في أحد المدن الساحلية، و لم يبين العقد مدة الإيجار فإنه يمكن أن يستخلص من الغرض المقصود منه أنه معقود لفصل التصييف، وهو يبدأ عادة من أول حزيران وينتهي في آخر أيلول، كذلك إذا استأجر شخص سيارة للوصول إلى مكان لعمل معين والعودة منه، فإن الإيجار يعتبر معقوداً للمدة اللازمة للذهاب إلى ذلك المكان والعودة منه مع حساب المدة اللازمة لإنهاء العمل المقصود. وإذا كان الشيء المؤجر عبارة عن أرض زراعية، وذكر في عقد الإيجار أنه معقود لمدة سنة، كان المقصود بذلك سنة زراعية، وتبدأ السنة الزراعية في معظم المناطق في تشرين الأول.

وقد تعين المدة بوحدة زمنية، فيعقد الإيجار لمدة ساعة، أو يوم أو شهر أو سنة. وفي هذه الحال إذا لم يحدد وقت بدء هذا الإيجار فإنه يبدأ من تاريخ تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر.

أخيراً، يجوز للمتعاقدين بدلاً من تحديد المدة بنفسيهما، أن يعهدا بهذا التحديد إلى شخص ثالث أجنبي عن العقد.

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

المطلب الثاني

تحديد المدة بواسطة القانون

يقع عدم تعين المدة إذا أبرم عقد الإيجار و لم يعرض المتعاقدان للمدة أصلاً بل سكتا عنها. أو إذا اتفق المتعاقدان على مدة معينة ولكن لم يستطع أي منهما إثبات هذه المدة بشكل قاطع. وتفترض هذه الحالة أن الطرفين قد أقرا بالاتفاق على تعيين مدة الإيجار ولكنهما تنازعا على حدود هذه المدة، و لم يستطع أياً منهما إثبات ادعائه. في هذه الحالات تكفل المشرع بسد الفراغ القانوني في العقد. حيث نصت المادة (٥٣١) من القانون المدني بأنه:

«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 ــ في الأراضي الزراعية تعتبر مدة الإيجار لسنة زراعية على الأقل. ويكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف.

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

ج ـــ في المساكن والغرف المفروشة تعتبر مدة الإيجار شهراً واحداً على الأقل».

من خلال هذه المادة يتبين لنا بأن المشرع في تعيينه لمدة الإيجار في هذه الفرضية استند إلى أمرين أساسين:

أولاً، قسم الشيء المؤجر إلى طوائف ثلاث: الأراضي الزراعية، المنازل والدكاكين والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك، المساكن والغرف المفروشة.

ثانياً، في حال عدم تعيين المدة، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة، وعلى ذلك إذا كانت الأجرة تدفع باليوم، فإن الإيجار يعتبر منعقداً ليوم واحد، وإذا كانت الأجرة تدفع بالشهر اعتبر الإيجار منعقداً لمدة شهر واحد، وإذا كانت الأجرة سنوية اعتبرت مدة الإيجار سنة واحدة.

وقد حدد المشرع مدة الإيجار بالفترة المعينة لدفع الأجرة، على أساس أن هذه الفترة هي أقل مدة يتصور أن المتعاقدين قد أرادا بقاء الإيجار لغايتها، فإذا اتفق مثلاً على إيجار شيء بخمسة آلاف في الشهر، فذلك يفيد أن المتعاقدين قد قصدا أن يستمر الإيجار على الأقل شهراً واحداً، فمدة الإيجار هي مدد دفع الأجرة متتالية حتى يحصل التنبيه بالإخلاء ومن ثم كانت المدة غير معينة. فإذا كان ميعاد دفع الأجرة كل سنة كما في الأراضي الزراعية والمنازل والدكاكين والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك، كانت مدة الإيجار سنة تمتد إلى سنة ثانية فثالثة فرابعة وهكذا إلى أن يحصل التنبيه بالإخلاء من أحد الطرفين للآخر قبل انتهاء

السنة بثلاثة أشهر. أما في المساكن والغرف المفروشة فإن مدة الإيجار شهر تمتد لشهر آخر وهكذا ما لم يتم التنبيه بالإخلاء خلال الخمسة عشر يوماً الأولى التالية لتجديد مدة العقد.

على أنه يجب التأكيد، أنه في جميع الحالات التي يحدد فيها المشرع مدة العقد بالفترة المعينة لدفع الأجرة، لا ينقضي الإيجار بانتهاء هذه الفترة بقوة القانون، بل يلزم لذلك أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في المواعيد التي حددها المشرع في المادة (٥٣١) من القانون المدني.

ونشير هنا إلى أن حكم المادة (٥٣١) أنما هو حكم مقرر لإرادة الطرفين وليس سالب لهذه الإرادة، حيث يعمل به ما لم يتفق الطرفان على ما يخالفه فيجوز لهما أن يتفقا على إطالة مدة التنبيه أو تقصيرها.

وإذا كان الشيء المؤجر يشمل عدة أشياء تم تأجيرها كمجموع واحد، واختلف معيار التنبيه بالإخلاء بالنسبة إلى كل منهما كما لو كان الشيء المؤجر أرضاً زراعيةً وبناءً ومصنعاً، فميعاد التنبيه بالإخلاء هو المعيار المقرر بالنسبة إلى الشيء الذي يعد أساسياً من هذه الأشياء.

وإذا حصل التنبيه بالإخلاء بعد المعياد كان غير نافذ ولو كان سبب التأخير قوة قاهرة. أما التنبيه بالإخلاء الحاصل بعد معياده فلا يعد نافذاً لا بالنسبة إلى المدة التي صدر فيها أو إلى المدة التالية للإخلاء فيجب على المؤجر في هذه الحالة أن يعبر عن إرادته مجدداً بوضوح.


وقل رب زدني علما
Damascus University

المطلب الثالث

الإيجار المؤبد [١٧٤]

نتناول بداية تحديد مفهوم الإيجار المؤبد، ومن ثم الجزاء المترتب عليه، قبل أن نعرض لبعض الحالات الخاصة التي يبقى فيها الإيجار مؤقتاً بالرغم من عدم تحديد مدته.

أولاً- مفهوم الإيجار المؤبد

لم يضع المشرع السوري، شأنه شأن المشرع المصري، مدة قانونية صريحة لمفهوم الإيجار المؤبد بخلاف المشرع الفرنسي واللبناني[١٧٥]. أمام هذا الفراغ

---

[١٧٤]. يجب أن نشير إلى أن الغرض من التأكيد على توقيت الإيجار وعدم إجازة تأبيده إنما مرده حرص المشرع على عدم الفصل بين المنفعة والملكية بصفة مستمرة أو لمدة طويلة جداً، لأن هذا الفصل سيجعل الاهتمام والعناية بالمال المؤجر مقسمة إلى الأبد بين المؤجر والمستأجر فيهمل كل منهما الالتزام والصيانة بالعين المؤجرة. كما أنه يجعل طرفي العلاقة ثابتين بشكل دائم دون تغير مما يمنع تداول الأموال بين الأفراد مما يضر بالاقتصاد العام للدولة.

[١٧٥]. انظر المادة (٦٠٣) من قانون الموجبات والعقود اللبناني والتي تقضي: «يمكن عقد الايجار على الأراضي الزراعية لمدة اربعين سنة على الاكثر. وإذا عقدت الإجارة لمدة تتجاوز هذا الحد كان لكل من المتعاقدين أن يفسخ العقد عند انقضاء الأربعين سنة». كذلك فإن المشرعين اللبناني

التشريعي، ولتحديد مفهوم الإيجار المؤبد، ذهب غالبية الشراح 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 الحال تأييداً غير جائز وإن كان نسبياً، وتركوا تقدير ما إذا كان الإيجار مؤقتاً أو مؤبداً لقاضي الموضوع يفصل فيه وفقاً لظروف وملابسات الحال، وبصفة خاصة وفقاً لطبيعة الشيء المؤجر والغرض الذي استؤجر من أجله.

لذلك فإن تحديد هذا المفهوم في العقد من المسائل الموضوعية التي ينظر بها قاضي الموضوع بحسب كل قضية وظروفها وملابساتها. فعقد الإيجار لأربعين عاماً الواقع على منزل للسكن يمكن أن يكييف بكونه عقداً مؤبداً، أما إذا وقعت ذات المدة على أرض تستأجر لإقامة المنشآت الصناعية أو الزراعية عليها فإن هذه المدة لا تجعل من العقد يدخل في مفهوم التأبيد. كما يمكن للقاضي أن يعتبر إيجار منقول معين لمدة عشرين سنة إيجاراً مؤبداً، في حين يكون له أن يعتبر إيجار قطعة أرض للبناء عليها غير مؤبد ولو كانت مدته خمسين عاماً.

والفرنسي حدّدا المدة القصوى لعقد المساقاة بمدة (٩٩) عاماً، راجع أحكام المادة الأولى من القرار رقم ١٢ ل.ر. الصادر في ١٦ كانون الثاني ١٩٣٤ المتعلق بنظام المساقاة في لبنان وكذلك المادة (١٧٩٠) من القانون المدني الفرنسي.

ويعتبر في حكم العقد المؤبد، الإيجار المستمر والنافذ مادام المستأجر حياً أو المؤجر وورثتهم. فالغرض من عقد الإيجار، كما بينا سابقاً، هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر لفترة محددة ولمدة معينة يلتزم بعدها برده إلى مالكه، فإذا قصد المتعاقدان تخويل المنفعة لأحدهما نهائياً، بحيث يكون له استعمال الشيء طول حياته، وإذا توفى انتقل الانتفاع إلى ورثته، ثم إلى ورثتهم وهكذا، دون أن يكون لمالك الشيء الحق في إنهاء العقد بإرادته، فإن هذا الاتفاق لا يعتبر إيجاراً وإن سمي كذلك. فتأبيد الانتفاع بالشيء يتنافى مع عقد الإيجار باعتباره عقداً مؤقتاً.

ويعتبر العقد مؤبداً، ويبطل كذلك، إذا نص فيه على أنه يبقى ما دام الشيء المؤجر باقياً لم يهلك. فلا فرق بين هذا الفرض والفرض السابق المنصوص فيه صراحة على التأبيد ما دام الشيء المؤجر من حيث المبدأ غير قابلٍ للهلاك.

على أنه في جميع الأحوال، فقد أكد الفقهاء على أنه لا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على ستين عاماً، وذلك قياساً على عقد الحكر الوارد في القانون المدني المصري[١٧٦]. فهذا العقد لا يجوز أن تزيد مدته على ستين عاماً، وهو يحقق للمحكر

---

[١٧٦]. انظر في القانون المدني المصري أحكام عقد الحكر، المواد: (٩٩٩-١٠١٤)، ويقابله في التشريع السوري أحكام عقد الإجارة الطويلة، المادة: (١٠١٧) من القانون المدني السوري مع التنويه بأن المشرع السوري لم يحدد مدة قصوى لهذا العقد. لمزيد من الوضوح حول عقد الحكر. راجع في ذلك، رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٢٤) وما بعد. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المرجع السابق،

فائدة أكثر من الفائدة التي يحققها الإيجار للمؤجر، إذ يلتزم المحكر بمقتضى العقد أن يجعل الأرض المحكرة صالحة للاستغلال، لذلك فمن باب أولى ألا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على مدة الحكر، ولاسيما أن الإيجار لا يجعل للمستأجر إلا حقاً شخصياً ويقع عادة على عين صالحة للاستعمال.

نخلص مما تقدم أنه إذا كانت مدة الإيجار تزيد على ستين سنة فإن العقد يكون في حكم المؤبد بغض النظر عن ظروفه وطبيعته ولا سلطة للقاضي في تكييفه [١٧٧]. أما إذا كانت المدة لا تزيد عن الستين سنة فإن تكييف العقد من حيث كونه عقداً مؤبداً أو غير مؤبد يخضع لتكييف العقد وظروفه وفقاً لسلطة القاضي التقديرية.

ثانياً- جزاء الإيجار المؤبد

١٩٢٨، ص. (١٤٨) وما بعد. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، المرجع السابق، ص. (٣١٨) وما بعد. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٤٤) وما بعد.

[١٧٧]. انظر في ذلك، توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٦١) وما بعد. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٢٤) وما بعد. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص. (١٤٣) وما بعد. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٤٠) وما بعد. محمد حسين قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع-التأمين-الإيجار، المرجع السابق، ص. (٧٧٢) وما بعد.

ذهبت بعض الآراء في الفقه الفرنسي في بدايات القرن الماضي وأواسطه إلى القول بأنه في حال تجاوز شرط المدة فإن العقد يقع كله باطلاً بطلاناً مطلقاً بسبب هذه المخالفة وذلك لأن شرط المدة هنا هي من النظام العام. أما الرأي الغالب في الفقه الفرنسي والعربي في الوقت الحاضر فيذهب إلى أن هذه المخالفة تجعل العقد باطلاً فقط فيما يجاوز حد التوقيت [١٧٨]. فالعقد يعتبر صحيحاً على أن تنقص المدة إلى ستين سنة أو إلى الحد الذي يعتبره القاضي حداً للتوقيت وفقاً لظروف العقد، وهذا هو الرأي المستقر في الفقه والقضاء السوري.

وبالتالي، إذا عينت مدة للإيجار تجعله في حكم الإيجار المؤبد فالعقد لا يكون باطلاً بل تنقص مدته إلى الحد الأقصى الذي يقدره القاضي لعقد الإيجار وفقاً لظروف العقد ولا يجوز أن تزيد مدته في أي حال من الأحوال عن ستين سنة. والرأي المؤيد لذلك هي القياس على الحكم الوارد في عقد الحكر في القانون المدني المصري، فإذا زادت المدة في عقد الحكر عن ستين سنة انقصت بصريح النص إلى ستين سنة [١٧٩].

---

[١٧٨]. انظر في ذلك، رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٣٢) وما بعد. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص. (١٤٩) وما بعد. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٤٧) وما بعد.

[١٧٩]. **إذ نصت المادة (٩٩٩) من القانون المدني المصري على أنه: «إذا عينت مدة للتحكير تزيد على ستين سنة اعتبر معقوداً لمدة ستين سنة فحسب». ويقوم**

هذا الحكم في نظر بعض الشراح، على نظرية تحول العقد، ذلك أنه إذا وضح من الظروف أن المتعاقدين اللذين أبرما الإيجار إلى الأبد، أو لمدة تزيد عن الحد القانوني، كانا يرتضيان أيضاً إبرام العقد في حدود المدة القانوني لو علما ببطلان الإيجار الذي عقداه فعلاً، فإن عقد الإيجار المؤبد الباطل يتحول إلى عقد إيجار صحيح، لا تتجاوز مدته الحد الأقصى الجائز الاتفاق عليه. ولكن هذا الرأي منتقد، ذلك أنه يشترط للتحول أن يكون هناك اختلاف في الطبيعة بين العقد الباطل والعقد الصحيح الذي يتحول إليه التصرف، فلا يصح القول بأن عقد الإيجار المؤبد الباطل يتحول إلى عقد إيجار مؤقت صحيح لأنه رغم توقيت العقد الأخير فهو لا يزال من طبيعة العقد الباطل. ولذلك فالأصح هو تأسيس بقاء الإيجار في حدود المدة القانونية على نص المادة (١٤٤) الخاصة بنقص العقد، فهذه المادة تقرر: «إذا كان العقد في شق منه باطلاً، أو قابلاً للإبطال، فهذا الشق وحده هو الذي يبطل، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً أو قابلاً للإبطال، فيبطل العقد كله». فتطبيق هذا النص على الإيجار المؤبد والإيجار الذي تزيد مدته على ستين سنة يؤدي إلى اعتباره صحيحاً في حدود الستين سنة، وباطلاً فيما زاد على ذلك. فإذا تبين أن المتعاقدين ما كانا يبرما العقد لو علما أن مدته ستقتصر على ذلك فإن العقد بأكمله يبطل.

وبطبيعة الحال، يسري هذا الحكم ما لم يكن شرط المدة بالنسبة لأحد المتعاقدين يعبر عن الغلط الجوهري بحيث أنه ما كان ليقبل المتعاقد بأقل من المدة التي تم الاتفاق عليها، فحين ذلك يجوز لهذا المتعاقد إبطال العقد بسبب الغلط وفقاً للقواعد العامة [١٨٠].

ثالثاً- حالات يبقى فيها العقد في حكم المؤقت بالرغم من عدم تحديد المدة

نبين فيما يلي أهم هذه الحالات.

١- مدة الإيجار هي المدة الفعلية لحياة أحد المتعاقدين أو كليهما

يجوز للمتعاقدين أن يتفقا أن تكون مدة الإيجار لمدة حياة أحدهما أو كلاهما أو حتى شخص آخر. فإذا كان لمدة حياة المستأجر فلا يكون الإيجار مؤبداً ولا في حكم المؤبد. حيث يحدد الطرفان هنا تاريخ بدء الانتفاع فيقرراته، مثلاً، في الأول

---

[١٨٠]. انظر في القانون المدني السوري المادة (١٢١) والتي تقضي: «إذا وقع المتعاقد في غلط جوهري جاز له أن يطلب إبطال العقد إن كان المتعاقد الآخر قد وقع مثله في هذا الغلط، أو كان على علم به، أو كان من السهل عليه أن يتبينه». والمادة (١٢٢) والتي تقضي: «١ـ يكون الغلط جوهرياً إذا بلغ حداً من الجسامة بحيث يمتنع معه المتعاقد عن إبرام العقد لو لم يقع في هذا الغلط. ٢ـ ويعتبر الغلط جوهرياً على الأخص: آ ـ إذا وقع في صفة للشيء تكون جوهرية في اعتبار المتعاقدين، أو يجب اعتبارها كذلك، لما يلابس العقد من ظروف، ولما ينبغي في التعامل من حسن النية. ب ـ إذا وقع في ذات المتعاقد، أو في صفة من صفاته، وكانت تلك الذات أو هذه الصفة السبب الرئيسي في التعاقد».

من تموز من عام ٢٠٠٦، أما تاريخ انتهاء الانتفاع فيحددانه بحلول أجل غير معين كوفاة أحدهما أو وفاة شخص غيرهما.

وفي هذه الحالة يعتبر الإيجار معقوداً لمدة معينة وينقضي بانتهاء هذه المدة، ولو أن تاريخ هذا الانقضاء لا يكون معلوماً سلفاً، فحياة الإنسان مؤقتة وليست مؤبدة فإذا قيست بها بقيت مؤقتة. فيبقى الإيجار ملزماً للمؤجر والمستأجر ما دام المستأجر حياً ولو مات المؤجر قبله حيث يستمر العقد بين المستأجر وورثة المؤجر.

وما يسري على حكم حياة المستأجر يسري على حياة المؤجر أو الشخص الآخر.

٢- مدة الإيجار مستمرة إلى أن يصبح المستأجر مالكاً للعين المؤجرة

يجوز أن تسري مدة الإيجار إلى أن يصبح المستأجر مالكاً للعين المؤجرة، فينتهي الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر. فعقد الإيجار لا ينتهي هنا بانتهاء المدة ولكن باتحاد الذمة إذ يصبح المستأجر مالكاً للعين.

٣- مدة الإيجار مستمرة مادام المستأجر مستمر بدفع الأجرة

يسري الإيجار ويعتبر صحيحاً إذا كان هناك التزام من المستأجر بدفع الأجرة أو المدة التي يريدها المستأجر، فيكون عقد الإيجار معلقاً على شرط فاسخ هو التوقف عن دفع الأجرة، وكذلك الإيجار لمدد متوالية يمتد إليها بالتعاقب يقع كذلك صحيحاً، فيكون الإيجار لمدة ثلاث سنوات، يعقبها ثلاث سنوات أخرى وهكذا ما لم يعبر أحد الطرفين عن رغبته في الإنهاء وفقاً لشروط العقد.

على أنه، وفي جميع الحالات السابقة، لا يجوز أن تزيد مدة الإيجار عن ستين سنة ولو بقيت الشروط الموضوعية المتعلقة بالإيجار قائمة، وإلا تحول العقد إلى عقد إيجار مؤبد، وهذا مخالف لإرادة المشرع كما أوضحنا سابقاً.


وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

المبحث الثالث

الأجرة [١٨١]

الأجرة هي المقابل الذي يلتزم المستأجر بتقديمه إلى المؤجر لقاء انتفاعه بالشيء المؤجر. فالأجرة ركن أساسي في عقد الإيجار وهي محل التزام المستأجر. ويشترط فيها

---

[١٨١]. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٦٠) وما بعد. زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود اللبناني، المرجع السابق، ص. (٥١) وما بعد. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٩٧) وما بعد. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٥٦) وما بعد. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ١٩٢٨، ص. (١٥٨) وما بعد. أنور طلبة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٢٩). عبد المنعم البدرأوي، العقود المسماة، الإيجار والتأمين، المرجع السابق، ص. (١١). نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، المرجع السابق، ص. (٣٢٨) وما بعد. محمد الزحيلي، العقود المسماة، البيع-المقايضة-الإيجار، المرجع السابق، ص. (٥٢٧) وما بعد. موريس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص. (١٣٢) وما بعد. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٥٧) وما بعد. محمد حسين قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع-التأمين-الإيجار، المرجع السابق، ص. (٧٤٨) وما بعد.

أن تكون موجودة فعلاً وحقيقة، وأن لاتكون ذات قيمة تافهة، فشرط الوجود هو شرط أساسي وإلا كان العقد من عقود التبرع كما سبق وبيّنا سابقاً.

لتوضيح هذا الركن نبحث أولاً في ضرورة وجود الأجرة، ثم نتناول الحديث عن جنسها، قبل الحديث عن تحديدها.

المطلب الأول

ضرورة وجود الأجرة

يتوجب أن تكون الأجرة جدية، وحقيقية، فإذا كانت الأجرة غير متحققة، فالعقد في هذه الحالة يكون من عقود التبرع وليس عقد إيجار.

كذلك إذا كانت الأجرة صورية، ففي هذه الحالة لا وجود لعقد الإيجار فيكون المقصود في هذه الحالة عارية مستترة تحت اسم الإيجار قياساً على الهبة المستترة في صورة عقد بيع. ويسري نفس الحكم إذا كانت الأجرة تافهة بحيث تكاد تكون في حكم العدم. وتكون الأجرة صورية إذا اتفق المتعاقدان على الأجرة وكانا متفاهمين فيما بينهما على أن هذه الأجرة غير واجبة الأداء.

أما إذا وجدت أجرة وكانت حقيقية لا صورية وجاوزت حد الأجرة التافهة فإن الأجرة تعد حقيقية. ولكن في جميع الأحوال لا يشترط في الأجرة أن تكون معادلة للريع الحقيقي للشيء المؤجر أو مقاربة له فالأجرة البخسة أو المرتفعة ليست من حيث المبدأ سبباً لعدم صحة الإيجار، كما أوضحنا سابقاً.

المطلب الثاني

جنس الأجرة

بحسب النص القانوني، الأصل في الأجرة أن تكون نقوداً، إما مقسطة على مدد متساوية أو مبلغاً مقطوعاً من النقود يدفع مرة واحدة إما في بداية الإيجار أو في نهايته، لكن لا شيء يمنع أن تكون الأجرة أي تقدمة أخرى [١٨٢]، فيصح أن تكون عبارة عن

---

[١٨٢]. وذلك خلاف الثمن في المبيع الذي يشترط أن يكون نقداً وإلا كان العقد مقايضة. المادة (٣٨٦) في القانون المدني السوري والتي تقضي: «البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي». انظر في القانون المدني السوري كذلك، المادة (٤٥٠) والتي تقضي: « المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال ليس من النقود». وانظر كذلك المادة (٥٢٩) التي تنص بأنه: «يجوز أن تكون الأجرة نقوداً كما يجوز أن تكون أي تقدمة أخرى». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٥٣٦) والتي نصت بأنه: «يجب أن يكون البدل معين ويجوز أن يكون إما من النقود وإما من المنتجات أو المواد الغذائية وغيرها من المنقولات بشرط أن تعين وصفاً ومقداراً. ويجوز أن يكون أيضاً نصيباً أو حصة شائعة من منتجات الشيء المأجور. ويجوز في إيجار الأملاك الزراعية أن يشترط على المستأجر أن يقوم بأشغال معينة تحسب جزءاً من البدل، علاوة على مبلغ يؤديه من النقود أو كمية تفرض عليه من الحاصلات».

إعطاء شيء كجزء من المحصول مثلاً، أو أن تكون عملاً يقوم به المستأجر لحساب المؤجر، كتصميم منزل له، أو الدفاع في دعوى، أو تمكينه من الانتفاع بشيء مملوك له، أو تشييد بناء معين ضمن العين المؤجرة يتملكه المؤجر في نهاية العقد، أو إجراء تحسينات تكميلية تزيد من قيمة العقار تؤول ملكيتها إلى المؤجر في نهاية العقد.

وإذا كان الغالب في التطبيق العملي أن تكون الأجرة نقدية من العملة الوطنية، فبإمكان الطرفين أن يتفقا على تحديد الأجرة بنقد أجنبي معين.

وإذا كان الأصل أن تتساوى الأجرة في جميع المدد فإنه لا شيء يمنع من أن يتفق الطرفان على أن تتفاوت الأجرة في مدة عن أخرى، فقد تكون أجرة منزل في إحدى المصايف في موسم الاصطياف أعلى منه في المواسم الراكدة. كذلك يجوز ألا تتساوى الأجرة في أجزاء العين المؤجرة، فيصح أن يشترط المؤجر أن تكون أجرة أحد أجزاء العقار أعلى من غيره، كما لو كانت الأجرة تقع على منتزه صيفي فيه قسمان أحدهما ذو إطلالة وتوضع جغرافي مميز عن الآخر.

وكما في حال الإيجار الصادر عن الملاك على الشيوع فيصح أن يشترط أحد الملاك أن تكون أجرة حصته أعلى من أجرة حصص الشركاء الآخرين.

أخيراً قد تتفاوت الأجرة بتفاوت الفترة التي يجنيها المستأجر من العين المؤجرة، كما إذا كانت الأجرة جزءاً من المحصول، ففي الزراعة قد تكون الزراعة هي نصف المحصول فتعلو الأجرة أو تهبط تبعاً لوفرة المحصول أو قلته. وقد يشترط المؤجر أن تكون الأجرة مبلغاً ثابتاً من النقود تضاف إليه نسبة معينة من الربح.

وغني عن البيان أنه إذا ساهم المؤجر مع المستأجر في الربح والخسارة فإن العقد لا يكون إيجاراً بل عقد شراكة.

المطلب الثالث

تقدير الأجرة [١٨٣]

الأصل أن التراضي على الأجرة يتطلب أن تكون معينة أو على الأقل قابلة للتعيين، إذ لا يمكن القول بأن إراديّ الطرفين قد تقابلتا إذا لم يعلم كل منهما مقدار الأجرة أو على الأقل الأسس التي يقوم عليها تقديرها في المستقبل [١٨٤]. فالتراضي لا يتطلب سوى ألا يختلف الطرفان بشأن تحديد الأجرة، فإغفال المتعاقدين الاتفاق على الأجرة لايبطل الإيجار، لأن المشرع قد تكفل بتحديدها في هذه الحالة.

أما إذا كان المتعاقدان قد تعرضا للأجرة ولكن لم يتفقا عليها، فالعقد في هذه الحالة يقع باطلاً لانعدام أحد أركانه وهو الأجرة.

---

[١٨٣]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٣٠) والتي تقضي: «إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها. أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة. وجب اعتبار أجر المثل». وانظر كذلك في قانون العقود والموجبات اللبناني المادة (٥٣٧) والتي تقضي: «اذا لم يعين المتعاقدان بدل الإيجار، فيعدان متفقين على البدل الرائج للأشياء التي من نوع المأجور في مكان العقد. واذا كان في هذا المكان رسم أو تعريفة فيعدان متفقين على العمل بمقتضاهما».

[١٨٤]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٣٠) والتي تقضي: «إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها. أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة. وجب اعتبار أجر المثل».

فالأجرة قد تحدد إذاً، إما بواسطة المتعاقدين، أو بواسطة القانون، ونتناول فيما يلي كلا الفرضين.

أولاً – تحديد الأجرة من قبل المتعاقدين

١– المبدأ

الأصل أن يتم تحديد الأجرة من قبل الطرفين مجتمعين، فلهما الحق في أن يتفقا على أية أجرة يرتضيانها في مقابل الانتفاع بالشيء. والاتفاق على تحديد ا لأجرة إما أن يعين الأجرة مباشرة بحيث يعلم مقدارها من وقت إبرام العقد، كما إذا نص في العقد على أن الأجرة عشرة آلاف ليرة سورية في الشهر.

وإما أن لا تكون الأجرة محددة منذ إبرام العقد، وفي هذه الحالة يحدد المتعاقدان الأسس التي يمكن أن يستعان بها لتعين مقدار الأجرة مستقبلاً. كما لو اكتفى الطرفان بتضمين اتفاقهما العناصر والأسس التي تسمح بتعيينهما فيما بعد، كأن يتفقا على أن تكون الأجرة نسبة معينة من غلة العين المؤجرة كالثلث أو النصف مثلاً، أو بالاستناد إلى السعر الذي سيباع فيه المحصول وما إلى ذلك.

وغالباً ما يتفق المتعاقدان على أن تكون الأجرة مكونة من عدة أداءات تدفع على فترات دورية، ولكن ليس هناك ما يمنع من الاتفاق على الوفاء بها دفعة واحدة قبل بدء الانتفاع أو في خلاله أو بعد انتهاء مدة الإيجار.

وأما عن طريقة تحديد الأجرة فإنها تختلف باختلاف طبيعتها. فإذا كانت من النقود أو من مثليات أخرى كالحبوب، فإنها تتعين بنوعها وبعددها أو بوزنها، وإذا

كانت عبارة عن إعطاء شيء قيمي أو القيام بعمل، فإنها تتعين ببيان أوصاف هذا الشيء أو هذا العمل.

ويجوز أن يتم تحديد الأجرة بالاستناد إلى الغرض المراد من الاستئجار، فمثلاً إيجار الأماكن التجارية يمكن أن يختلف فيما لو استعمل محلاً تجارياً أو مكتباً مهنياً لممارسة الطب أو المحاماة أو الهندسة. وكذلك إيجار الأرض قد يختلف فيما لو تم الاتفاق بأنها ستزرع قمحاً أو قطناً.

كذلك يجوز للطرفان أن يتفقا على تحديد حد أقصى للأجر ويفوض المؤجر، حين ذاك، بتحديد الأجرة شريطة عدم تجاوز هذا الحد، أو تحديد حد أدنى للأجرة ويفوض المستأجر، في هذه الحالة، في تحديدها فيما لا يترل عنه.

وإذا كان الأصل أن يقوم المتعاقدان بتحديد الأجرة، فإنه يمكنهما أن يعهدا بهذه المهمة إلى شخص ثالث يتفقان على تسميته، فإذا قام هذا الشخص بتحديد الأجرة التزم المتعاقدان بها، وإذا لم يقم بذلك جاز للطرفان الاتفاق على شخص آخر يقوم بمهمة تحديد الأجرة، غير أنه إذا تعذر تعيين شخص آخر، فلا يجوز للمحكمة أن تقوم بنفسها بتعيين خبير لهذا الغرض، ويكون عقد الإيجار باطلاً لعدم توافر ركن من أركانه.

٢- القيود التي ترد على حرية المتعاقدين في تحديد الأجر

إذا كان الأصل هو حرية المتعاقدين في تعيين الأجرة دون تقيد بحد أدنى أو أقصى، فإن هذه الحرية المستمدة من المبدأ القائم على كون العقد شريعة المتعاقدين، قد تؤدي في بعض الحالات إلى إساءة استعمال سلطة التأجير. فعقد الإيجار ليس

كغيره من العقود، حيث يجابه هذا العقد واقعاً اجتماعياً واقتصادياً معيناً، فهو من أكثر العقود تداولاً، وليس بين الناس إلا من هو مستأجر. لذلك كان لا بد من وجود أساس معين يتم بناءً عليه تحديد الأجرة في عقد الإيجار بحيث لايغالي المؤجر في تقديرها كما يجب ألا تكون بخسة وتافهة [١٨٥].

لذلك فقد تدخل المشرع في مواضع عديدة رغبة منه في تحديد هذه الأجرة، كما أنه نص على عدم جواز إجازة الوقف بالغبن الفاحش.

(أ) تدخل المشرع لتحديد الأجرة

كثيراً ما يتدخل المشرع في أوقات الحروب والأزمات الاقتصادية ويفرض قيوداً على حرية المتعاقدين بتعيينه حداً أقصى للأجرة. فقد ظهر تدخل المشرع في هذا الصدد في شأن الإيجار الزراعي وإيجار العقارات. وبطبيعة الحال فإن الأمر الأساس الذي يبرر تدخل المشرع هو اضطراب سعر النقد وتأثيره على الأجرة المتفق عليها [١٨٦].

---

[١٨٥]. كتب المرحوم العلامة السنهوري عن هذا الأساس في كتابه «عقد الإيجار» المطبوع عام ١٩٢٨ قائلاً: «أما عن الأجرة فيجب أن يقوم تحديدها على أساس التضامن اللازم بين رأس المال والعمل، بحيث لا يجحف أحدهما بالآخر، فكلا العاملين ضروري للإنتاج». عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٥) وما بعد.

[١٨٦]. انظر في هذا المجال، توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (١٦٦) وما بعد. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. (٢٨٢) وما بعد.

فقد يحدث الاتفاق على أجرة معينة في عقد الإيجار، ويستمر سريان هذا العقد لفترة ممتدة في الزمان، بفعل أحكام الامتداد القانوني أو تجديد عقد الإيجار، وتصبح الأجرة التي كانت معقولة وعادلة ومناسبة وقت انعقاد العقد، تافهة وبخسه وقت الوفاء بالأجرة في المواعيد اللاحقة. ويختل التوازن بين التزامات المتعاقدين، بسبب اضطراب سعر النقد، أو حدوث موجات من التضخم الاقتصادي تؤدي إلى الانهيار في قيمة العملة المتدأولة. وهذا ما حدث في سوريا ومصر لبنان وبعض الدول الأخرى. ففي هذه الحالة يصبح تدخل المشرع أمراً لازماً جوهرياً لإعادة التوازن بين التزامات المتعاقدين في عقد الإيجار.

(ب) الغبن في إيجار الوقف

تنص المادة (٥٩٨) من القانون المدني 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».

وعلى ذلك إذا لم يكن المؤجر هو المستحق الوحيد لريع المال الموقوف، فلا يجوز له إجارته بغبن فاحش، ولم يحدد المشرع متى يكون الإيجار معقوداً بغبن فاحش كما فعل في عقد بيع عقار القاصر [١٨٧]، بل ترك تقدير ذلك لأحكام الشريعة

---

[١٨٧]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٣٩٣) والتي تقضي: «١ ـــ إذا بيع عقار مملوك لشخص لا تتوافر فيه الأهلية. وكان في البيع غبن يزيد عن الخمس فللبائع أن يطلب تكملة

الإسلامية، والراجح في الشريعة أن الغبن الفاحش هو ما لا يتغابن الناس فيه ولا يقبلونه، وهو ما لا يدخل تحت تقويم الخبراء، وتقدير ذلك متروك للعرف والعادة وإن اتجه الرأي إلى تقديره في العقار بما يزيد على خُمس أجرة المثل.

وتكون العبرة في تقدير أجرة المثل بالوقت الذي أبرم فيه عقد الإيجار، ولا يعتمد بالتغيير الحاصل بعد ذلك [١٨٨]، فإذا زادت أجرة المثل بعد العقد أو نقصت، فإن ذلك لا يؤثر في صحة العقد، إذا كانت الأجرة المتفق عليها لا تنقص عن أجرة المثل وقت العقد بأكثر من الخمس.

وجزاء وجود غبن فاحش في إيجار الوقف ليس هو بطلان العقد، بل هو وجوب تكملة الثمن إلى أجرة المثل وإلا فسخ العقد. ويلاحظ أن تكملة الأجرة تكون إلى حد أجرة المثل، وليس فقط إلى الحد الذي يرتفع به الغبن الفاحش كما هو الحال فيما يتعلق ببيع عقار القاصر [١٨٩].

الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل. ٢ ـــ ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد على الخمس أن يقوم العقار بحسب قيمته وقت البيع».

[١٨٨]. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٩٩) والتي تقضي: «١ ـــ في إجارة الوقف تكـــون العبرة في تقدير أجر المثل بالوقت الذي أبرم فيه عقد الإيجار ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك. ٢ ـــ وإذا أجر المتولي الوقف بالغبن الفاحش. وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل وإلا فسخ العقد».

[١٨٩]. ذات المادة السابقة.

ويلاحظ أيضاً أن المشرع حظر على متولي الوقف أن يستأجر العقار الموقوف ولو بأجر المثل، ولكنه أجاز له صراحة أن يؤجر الوقف لأصوله وفروعه ولكن بشرط أن يكون الإيجار بأجر المثل [١٩٠]، وعلى ذلك فلا يجوز لمتولي الوقف أن يؤجر إلى أحد أصوله أو فروعه بغبن ولو كان يسيراً، فإذا أجر العين الموقوفة إلى أحدهم بأجر يقل عن أجر المثل، وجب تكملة الثمن إلى أجر المثل وإلا فسخ العقد.

ثانياً- تحديد الأجرة بواسطة القانون

إذا سكت المتعاقدان عن تحديد الأجرة وعن ذكر أي أساس يقوم على تقديرها، فإن الإيجار لا يكون باطلاً بل يتكفل القانون بتحديد الأجرة في هذه الحالة ويقدرها بأجر المثل، كذلك الحال إذا اتفق المتعاقدان على تقدير الأجرة ولكن تعذر على أي منهما إثبات ما اتفقا عليه [١٩١].

ويقصد بأجر المثل، أجرة مثل العين المؤجرة، ويقوم القاضي بتقدير هذه الأجرة مستعيناً في ذلك برأي الخبراء، والعبرة فيها بوقت التعاقد لا بوقت التقدير لأن الفرض أن العقد قد أبرم منذ البداية بأجرة المثل.

---

١٩٠. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٩٧) والتي تقضي: «١ ـــ لا يجوز للمتولي أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل. ٢ ـــ ويجوز له أن يؤجر الوقف لأصوله وفروعه على أن يكون ذلك بأجر المثل».

١٩١. انظر في القانون المدني السوري المادة (٥٣٠) والتي تقضي: «إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها. أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة. وجب اعتبار أجر المثل».

أما بالنسبة للمكان الواجب الاعتداد به لتقدير هذه الأجرة، فإنه لما كانت الأجرة تقابل الانتفاع، فإنه يجب أن يكون تقديرها بحسب الجاري في مكان الانتفاع، ولا يعتبر تحديد هذا المكان أية صعوبة بالنسبة للعقارات لثباتها في حيزها، ولذلك فمن المتفق عليه أن أجرة العقار تقدر بأجرة مثله في مكانه. أما بالنسبة للمنقولات، فإن الأمر محل خلاف بين الشراح، فبعضهم ينظر إلى محل العقد لكن غالبيتهم ترى أن العبرة بمكان تسليم المنقول على اعتبار أن الغالب أن ينتفع بالمنقول في المكان الذي تم تسليمه فيه. وتجدر الإشارة هنا إلى أن المشروع التمهيدي للقانون المدني المصري الجديد، كان قد نص صراحة على النظر إلى مكان العقد، ولكن هذا النص حذف من القانون دون بيان لسبب حذفه.

المراجع القانونية

أحمد سعيد

- قانون الإيجار الجديد، مجلة المحامون، العددان (١-٢) السنة ٦٦، ٢٠٠١.

أنور طلبة

- عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار الكتب القانونية، القاهرة، مصر، ١٩٩٩.
- عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، ١٩٩٨.

توفيق حسن فرج

- عقد الإيجار، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، الطبعة الثانية، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، ١٩٨٤.

حسام الدين الأهواني

- عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن، الطبعة الثانية، مصر، ١٩٩٨.

رمضان أبو السعود

- العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة للإيجار، الدار الجامعية، بيروت لبنان، ١٩٩٤.

زهدي يكن

- شرح قانون الموجبات والعقود اللبناني، الجزء التاسع، القسم الأول والثاني، دار الثقافة، بيروت لبنان، دون سنة نشر.

سري حداد

- مناقشة قانون الإيجار الجديد، مجلة المحامون، العددان (١-٢) السنة ٦٦، ٢٠٠١.

سليمان مرقس

- الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المجلد الثاني، الطبعة الرابعة، مصر، ١٩٩٣.

شفيق طعمة وأديب استانبولي

- التقنين المدني السوري، ملحق الجزء الخامس، قانون الإيجارات، القسم الثاني، الطبعة الثانية، المكتبة القانونية، ١٩٩٧.

عبد الرزاق السنهوري

- الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المجلد السادس، مصر لذكر السنة ودار النشر.
- شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ١٩٢٨.

عبد الفتاح عبد الباقي

- عقد الإيجار، الأحكام العامة، الجزء الأول، دار الكتاب العربي، مصر، ١٩٥٢.

عبد القادر جار الله

- الجديد في التشريعات، المكتبة القانونية، دمشق، ٢٠٠١.

عبد المنعم البدراوي

- العقود المسماة، الإيجار والتأمين، الأحكام العامة، دار النهضة العربية، مصر ١٩٨٦.

محمد الحكم جركو

- قانون الإيجار الجديد رقم ٦ لعام ٢٠٠١، منشورات دار الصفدي، دمشق، ٢٠٠١.

محمد الزحيلي

- العقود المسماة، البيع-المقايضة-الإيجار، مطبعة خالد بن الوليد، دمشق، ١٩٨٣.

محمد حسين قاسم

- القانون المدني، العقود المسماة، البيع-التأمين-الإيجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، ٢٠٠١.

محمد علي فينو

- قانون الإيجار الجديد رقم ٦ لعام ٢٠٠١، المطبعة القانونية، دمشق، ٢٠٠١.

محمد لبيب شنب

- الوجيز في شرح أحكام الإيجار، منشورات جامعة عين شمس، ١٩٩٦.

محمد يحيى مطر

- عقد الإيجار، المكتبة القانونية، مصر، ١٩٩٠.

موريس نخلة

- الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ٢٠٠١.

نبيل إبراهيم سعد

- العقود المسماة، الإيجار، الجزء الثاني، دار النهضة العربية للطباعة، بيروت، لبنان، ١٩٩٨.

عقـــــد الإيجـــــار

القســـم الثـــانـــي

آثـــار عـــقد الإيجار وانتـــهـــاؤه

د. فـــواز صالـــح

Damascus University

القسم الثـــــاني

آثار عقد الإيجار وانتهاؤه

تبدأ عملية ولادة عقد الإيجار، على غرار بقية العقود وخاصة العقود الملزمـــة للجانبين، عندما ينعقد صحيحاً، وذلك بتوافر جميع أركانه وشرائط انعقاده، كما مـــر معنا في الباب الأول، وبعد ذلك يرتب العقد آثاره، وهـــي عبـــارة عـــن التزامـــات معينة.[١٩٢]

ومن ثم يتم تنفيذ هذه الالتزامات، وبالتالي ينقضي العقد ويـــزول، وهـــذه الصورة الطبيعية لانتهاء العقد. إلا أنه هناك حالات وأسباب أخرى قـــد تـــؤدي إلى انتهاء العقد بشكل غير طبيعي. وبناء على ذلك سأتناول في هذا الباب آثـــار عقـــد الإيجار في باب أول، ثم أكرس باباً ثانياً لانتهاء العقد.

١- تطرق القانون المدني إلى آثار عقد الإيجار في المادة /٥٣٢/ وما يليها. فـــي حـــين أن الفقهاء في الشريعة الإسلامية تطرقوا في مؤلفاتهم إلى الالتزامات في عقـــد الإيجـــار تحـــت عنوان (أحكام الإيجار)، وذلك لأن الحكم في اصطلاح الفقهاء هو الأثر الذي يترتب علـــى العقد.

الباب الأول

آثار عقد الإيجار

من خصائص عقد الإيجار أنه عقد ملزم للجانبين، فإذا انعقد الإيجار صحيحاً، وذلك عندما تتوافر فيه جميع أركانه وشرائط انعقاده، فإنه ينشأ التزامات متقابلة على عاتق الطرفين، بحيث تعد التزامات كل طرف حقوقاً للطرف الآخر والعكس صحيح. وعلى الرغم من أن عقد الإيجار لا ينقل ملكية الشيء المؤجر إلى المستأجر، وإنما يمنح المستأجر حق انتفاع به، إلا أنه ثار خلاف بين الفقهاء حول طبيعة حق المستأجر.

وتنشأ آثار عقد الإيجار بإرادة الطرفين، وبالتالي لا تعد هذه الآثار من حيث المبدأ من النظام العام. ويترتب على ذلك أنه في حال سكوت العقد عن آثاره، تطبق أحكام القانون المدني المتعلقة بعقد الإيجار آخذة بالحسبان أحكاماً مكملة تفسر إرادة المتعاقدين في مثل هذه الحال. كما أنه يجوز للمتعاقدين أن يتفقا على خلاف تلك الأحكام، فيزيدا في التزامات طرف وينقصا في التزامات طرف آخر، وهكذا، واتفاقهما هذا صحيح طالما أنه لا يخالف النظام العام والآداب.[١٩٣]

واستناداً إلى ما تقدم يقسم هذا الفصل إلى ثلاثة فصول على النحو الآتي:

الفصل الأول: التزامات المؤجر.

الفصل الثاني: التزامات المستأجر.

الفصل الثالث: طبيعة حق المستأجر والتصرف به.

---

[١٩٣]- انظر في ذلك : د. عبد الرزاق السنهوري ، عقد الإيجار ، المجمع العلمي العربي الإسلامي، منشورات محمد الداية ، بيروت لبنان ، دون تاريخ ، بند ١٦٨، ص٢١٧.

الفصل الأول

التزامات المؤجر

التزامات المؤجر منصوص عليها بشكل أساسي، في القانون المدني السوري لعام ١٩٤٩. وقد كرس المشرع المواد من ٥٣٢ وحتى ٥٤٦ من هذا القانون لالتزامات المؤجر. وترتب هذه المواد أربعة التزامات على عاتق المؤجر وهي:

١- الالتزام بتسليم العين المؤجرة.

٢- الالتزام بصيانة العين المؤجرة.

٣- الالتزام بضمان التعرض.

٤- الالتزام بضمان العيوب الخفية. [١٩٤]

---

[١٩٤] - تنص المادة ١٧١٩ من القانون المدني الفرنسي ، المعدلة بموجب القانون رقم ٢٠٠٠/١٢٠٨ تاريخ ٢٠٠٠/١٢/١٣، على أنه يلتزم المؤجر حسب طبيعة العقد، ودون أي حاجة إلى نص خاص، بـ:

١- تسليم الشيء المؤجر، وإذا تعلق الأمر بسكنه الأساسي، فيجب أن يكون السكن لائقاً.

٢- صيانة هذا الشيء بحالة يمكن استخدامه للغرض الذي أجر لأجله.

٣- أن يمكن المستأجر من الانتفاع به بشكل هادىء خلال مدة الإيجار.

٤- أن يضمن أيضاً استمرارية وجودة الأغراس. ونص هذه المادة باللغة الفرنسية هو:

"Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

١° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ;

٢° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

٣° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

٤° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations."

ويلاحظ أن جميع هذه الالتزامات هي من حيث الطبيعة تتطلب القيام بعمل شيء، وبالتالي فإذا امتنع المؤجر عن تنفيذها، يحق للمستأجر أن يطلب تنفيذها عيناً.

المبحث الأول: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة:

تطرق المشرع إلى التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة في ثلاثة مواد من القانون المدني وهي المواد ٥٣٢و٥٣٣ و٥٣٤.

والحديث عن الالتزام بتسليم العين المؤجرة يقودنا إلى بيان الالتزام بالتسليم، و الحالة التي يجب أن تكون عليها العين المؤجرة، ومن ثم بيان زمان التسليم ومكانه، وأخيراً جزاء عدم تنفيذ الالتزام بالتسليم.

المطلب الأول: محل الالتزام بالتسليم:

من الرجوع إلى المادة ٥٣٢ من القانون المدني نجد أنها تنص على أنه:((يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين)).[١٩٥]

كما تنص المادة ٥٣٤ من القانون ذاته على أنه:((يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها)).[١٩٦]

---

[١٩٥]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٦٦ من القانون المدني المصري.

[١٩٦]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٦٦ من القانون المدني المصري.

ويستخلص من أحكام هاتين المادتين أن محل الالتزام بالتسليم يشمل العين المؤجرة وملحقاتها.

أولاً:- العين المؤجرة:

يفترض أن يحدد العقد بدقة العين المؤجرة وأوصافها ومقدارها. فإذا كانت العين المؤجرة شيئاً معيناً بالذات وعين عقد الإيجار مقداره، فيجب على المؤجر أن يسلم العين ذاتها وبالمقدار ذاته المذكور في العقد. وكذا لو كانت العين المؤجرة عقاراً أو أرضاً زراعية، وحدد العقد مساحتها، فيجب على المؤجر أن يسلم المستأجر المساحة ذاتها المذكورة في العقد. وإذا تبين بعد التسليم أن العين المؤجرة، في الحالتين السابقتين، تنقص أو تزيدعلى العين المحددة في العقد، فهنا أجاز القانون للطرف المتضرر الرجوع على الطرف الآخر لإزالة الضرر الذي لحق به. وبالتالي لابد لنا هنا من بيان أحكام نقص العين المؤجرة وأحكام زيادتها، وكيفية رجوع المتضرر على الطرف الآخر.[١٩٧]

١-أحكام نقص العين المؤجرة:

أحالت المادة ٥٣٤ من القانون المدني فيما يتعلق بتحديد مقدار العين المؤجرة إلى الأحكام التي تسري على الالتزام بتسليم العين المبيعة. وهذه الأحكام منصوص

---

[١٩٧]- انظر في ذلك : د. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الإيجار والعارية ، الجزء السادس – المجلد الأول ، دون تاريخ ، بند ١٦٦ وما يليه ، صـ٢٠٨ وما يليها. وانظر كذلك: د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة – عقد الإيجار، المجلد٨، الطبعة الرابعة، دار الكتب القانونية شتات والمنشورات الحقوقية صادر ١٩٩٩، بند ١٣٤ وما يليه.

عليها في المادتين ٤٠١و٤٠٢ من القانون نفسه. وفيما يتعلق بنقص العين المؤجرة يطبق عليها ما جاء في الفقرة ١ من المادة ٤٠١ من القانون المدني، والتي تنص على أنه:((١- إذا عين في العقد مقدار المبيع كان البائع مسؤولاً عن نقص هذا القدر بحسب ما يقضي به العرف ما لم يتفق على غير ذلك، على أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في المبيع إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث لو أنه كان يعلمه لما أتم العقد)).[١٩٨]

وبإسقاط حكم هذه الفقرة على نقص العين المؤجرة يتبين لنا ما يأتي:

بداية إذا كان عقد الإيجار ينص على حكم خاص بالنقص فيطبق هذا الحكم. أما إذا سكت العقد عن ذلك، فيجب العمل بما يقضي به عرف المكان في التعامل، فإذا كان العرف قد جرى بالتسامح في هذا النقص، فلا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بشأن هذا النقص. أما إذا كان النقص جسيماً بحيث لا يتسامح العرف فيه، فعندئذ يحق للمستأجر الرجوع بالتعويض عن الضرر الذي لحق به نتيجة ذلك النقص على المؤجر. ولا يجوز للمستأجر أن يطلب في مثل هذه الحال فسخ عقد الإيجار إلا إذا أثبت أنه لو كان يعلم بذلك النقص أثناء التعاقد لما أتم العقد، عندئذ يحق له المطالبة بفسخ العقد. وفي غير ذلك من الحالات، لا يجوز للمستأجر سوى المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به والناجم عن النقص في العين المؤجرة.

٢-أحكام زيادة العين المؤجرة:

---

[١٩٨]- وهي مطابقة لنص الفقرة ١ من المادة ٤٣٣ من القانون المدني المصري.

يطبق على زيادة العين المؤجرة حكم الفقرة ٢ من المادة ٤٠١ من القانون المدني، والتي جاء فيها:((٢- أما إذا تبين أن القدر الذي يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر في العقد وكان الثمن مقدراً بحساب الوحدة وجب على المشتري، إذا كان المبيع غير قابل للتبعيض، أن يكمل الثمن إلا إذا كانت الزيادة جسيمة، فيجوز له أن يطلب فسخ العقد، وكل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه)).[١٩٩]

وبتطبيق حكم هذه الفقرة، بدلالة المادة ٥٣٤ مدني، على الزيادة في العين المؤجرة نستخلص ما يأتي: يطبق قبل كل شيء اتفاق الطرفين، فإذا كان عقد الإيجار يتضمن نصاً خاصاً بالزيادة في العين المؤجرة، فيطبق حكم هذا الاتفاق.وما يلفت الانتباه في هذه الفقرة أنها لم تقض بتطبيق حكم العرف في حال ما إذا لم يكن هناك اتفاقاً خاصاً بين المتعاقدين بذلك، وبالتالي فلا يرجع هنا إلى حكم العرف وإنما نطبق ما جاء في الفقرة ٢ من هذه المادة.[٢٠٠]

واستناداً إلى هذه الفقرة نميز بين حالتين، وهما: حالة ما إذا كانت الأجرة مقدرة بحساب الوحدة، كألف ليرة لكل هكتار، فإذا كانت العين المؤجرة قابلة للتبعيض فلا تدخل الزيادة في الإيجار ويسترد المؤجر المقدار الزائد من العين المؤجرة.

٨- وهي مطابقة لنص الفقرة الثانية من المادة ٤٣٣ من القانون المدني المصري.
٩- يرى عميد الفقهاء السنهوري بأنه يجب العمل بالعرف ، إذا لم يوجد اتفاق ، فإن لم يوجد عرف ، وجب التمييز بين ما إذا كانت الأجرة مقدرة بحساب الوحدة أو أنها مقدرة جملة واحدة. الوسيط في شرح القانون المدني ، الإيجار والعادية ، المرجع السابق ، بند ١٦٨، ص٢١٢.ولكن في نظري ، هذا الرأي مخالف لصريح عبارة نص الفقرة ٢ من المادة ٤٣٣ من القانون المدني المصري ، المطابقة للفقرة ٢ من المادة ٤٠١ مدني سوري.

أما إذا كانت العين المؤجرة غير قابلة للتبعيض، فيجب على المستأجر أن يدفع أجرة زائدة بمقدار الزيادة في العين المؤجرة، فإذا كانت الزيادة جسيمة عندئذ يحق للمستأجر طلب فسخ العقد.

والحالة الثانية هي حالة ما إذا كانت الأجرة مقدرة جملة واحدة، أياً كانت طبيعة العين المؤجرة من حيث التبعيض، فلا يلزم المستأجر بدفع الزيادة وإنما يأخذ العين المؤجرة مع الزيادة بالأجرة المتفق عليها في العقد، وتعليل ذلك هو أن مقدار الشيء يعد في حالة تحديد الأجرة جملة واحدة وصفاً لا أصلاً، وكما هو معلوم في القانون فإن الوصف لا يقابله أي شيء من الأجرة. أما عندما تكون الأجرة مقدرة بحساب الوحدة، فعندئذ يعد مقدار الشيء أصلاً لا وصفاً، والأصل تقابله الأجرة.

٣-كيفية رجوع المتضرر بالتعويض:

يستخلص من إسقاط أحكام المادة ٤٠١ مدني على النقص أوالزيادة في العين المؤجرة في عقد الإيجار أنه ينشأ عن ذلك ثلاث دعاوى وهي:

أ. دعوى إنقاص الأجرة: وتكون حقاً للمستأجر وذلك في حال كان هناك نقص في العين المؤجرة.

ب. دعوى تكملة الأجرة: وهي حق للمؤجر وذلك في حال كان هناك زيادة في العين المؤجرة، وكانت غير قابلة للتبعيض، وذلك عندما تكون الأجرة مقدرة بحساب الوحدة، كما مر معنا سابقاً.

ج. دعوى فسخ عقد الإيجار: وتكون حقاً للمستأجر في حالتين:

- الحالة الأولى: إذا كان هناك نقص جسيم في العين المؤجرة، كما مر معنا سابقاً.

- الحالة الثانية: إذا كانت هناك زيادة جسيمة في العين المؤجرة، وكانت غير

قابلة للتبعيض، وذلك عندما تكون الأجرة مقدرة بحساب الوحدة.

واستناداً إلى نص المادة ٤٠٢ مدني فإن هذه الدعاوى الثلاث تسقط بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم العين المؤجرة تسليماً فعلياً. وذلك لأنه في هذا الوقت يمكن للمتعاقدين أن يتبينا ما إذا كانت هناك زيادة أو نقص في العين المؤجرة.[٢٠١]

ومدة السنة هي مدة تقادم وبالتالي تسري عليها أحكام وقف التقادم وانقطاعه المنصوص عليها في المواد من٣٧٩ وحتى ٣٨٢ من القانون المدني السوري.

ثانياً: ملحقات العين المؤجرة:

بالرجوع إلى أحكام المادتين ٥٣٢و٥٣٤ مدني نستخلص أن التزام المؤجر بالتسليم لا يقتصر فقط على العين المؤجرة، وإنما يشمل أيضاً ملحقات هذه العين. وأحالت المادة ٥٣٤، فيما يتعلق بالأحكام التي تسري على تحديد ملحقات العين المؤجرة إلى الأحكام المطبقة على تحديد ملحقات الشيء المبيع. وتحدد المادة ٤٠٠ مدني ملحقات المبيع بقولها:((يشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء وذلك طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين)).[٢٠٢]

١٠- تنص المادة ٤٠٢ مدني على أنه:((إذا وجد في المبيع عجز أو زيادة ، فإن حق المشتري في طلب إنقاص الثمن أو في طلب فسخ العقد وحق البائع في طلب تكملة ثمن يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليما فعلياً)). وهي مطابقة لنص المادة ٤٣٤ من القانون المدني المصري.

١١- وهي مطابقة لنص المادة ٤٣٢ مدني مصري.

وبإسقاط حكم هذه المادة على عقد الإيجار نستخلص أنه يرجع في تحديد ملحقات العين المؤجرة إلى طبيعة الأشياء وعرف المكان وقصد المتعاقدين.

ولا تعد ملحقات الشيء من أصله ولا من نمائه ولا من منتجاته ولا من ثمراته، إنما هي أشياء أعدت بصفة دائمة كي تكون تابعة للشيء وملحقة به، وذلك حتى تساعد على استعمال الشيء في الغرض الذي أعد له. وبناء على ذلك، إذا كانت العين المؤجرة عقاراً للسكن، فيعد من ملحقاتها الغرفة المحددة للخدم والحديقة وكذلك الغرفة المحددة للحراسة واستعمال المصعد. وتعد حقوق الارتفاق من ملحقات العين المؤجرة أيضاً، ومثال ذلك الاتفاق على عدم فتح المطلات وعلى عدم البناء.[٢٠٣]

وإذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية، فيعد من ملحقاتها المخزن المعد لتخزين المحصولات، والمستودع، وزرائب المواشي. في حين لا تعد المواشي بذاتها والأدوات الزراعية من ملحقات العين المؤجرة، وبالتالي لا يشملها العقد إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على ذلك.

المطلب الثاني: الحالة التي يجب أن تكون عليها العين المؤجرة:

سبقت الإشارة إلى أن المادة ٥٣٢ مدني تلزم المؤجر بتسليم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها بأن تفي بالغرض الذي أعدت له طبقاً لاتفاق الطرفين أو لطبيعة العين.[٢٠٤]

١٢- انظر د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الإيجار والعارية ، المرجع السابق ، بند ١٧١، ص٢١٥ وما يليها.

١٣- وكذلك سبقت الإشارة إلى أن المادة ١٧١٩ من القانون المدني الفرنسي ، في صياغتها المعدلة عام ٢٠٠٠، تلزم المؤجر بتسليم الشيء المؤجر للمستأجر، وإذا تعلق الأمر بسكنه

يستخلص من ذلك أن المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة للمستأجر صالحة لأداء الغرض الذي أعدت له، أو لأداء ما أعدت له من منفعة. ولمعرفة الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة، يرجع أولاً إلى اتفاق الفريقين المؤجر والمستأجر، فإذا حدد الاتفاق هذا الغرض، كالسكن مثلاً، فعلى المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة صالحة للسكن. أما إذا لم يحدد اتفاق الطرفين الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة، فيرجع في مثل هذه الحال إلى طبيعة العين المؤجرة لتحديد هذا الغرض، فقد تكون العين المؤجرة داراً للسكن، أو مخزناً للتجارة، أو سيارة لنقل البضائع، وبالتالي يجب على المؤجر في جميع هذه الحالات أن يسلم المستأجر العين المؤجرة صالحة للغرض الذي أعدت له.[٢٠٥]

الأساسي ، يجب ان يكون المسكن لائقاً . ومعنى ذلك أن يكون في حالة يصلح معه لأن يفي بالغرض الذي أعد له وهو السكن. كما تنص المادة ١٧٢٠ من القانون ذاته على أنه يلتزم المؤجر بتسليم الشيء في حالة جيدة من الترميم في مختلف النواحي. كما يجب عليه ، خلال مدة الإيجار ، إجراء جميع الترميمات التي يمكن أن تصبح ضرورية ، باستثناء الترميمات الإيجارية. ونص هذه المادة باللغة الفرنسية هو الآتي:

" Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.
Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives".

١٤- انظر في ذلك : د. محمد الزحيلي ، القانون المدني المقارن بالفقه الإسلامي- العقود المسماة ، الطبقة الخامسة ، منشورات جامعة دمشق ١٩٩٧/١٩٩٨، ص٥٤٥ وما يليها. وانظر كذلك: د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، الدار الجامعية، بيروت ١٩٨٤، بند ١٦٩، ص ٤٥٨ وما يليها.

وبهذا يختلف التزام المؤجر بالتسليم عن التزام البائع بالتسليم، إذ أن المؤجر يلتزم بالإضافة إلى التسليم، أن يسلم العين المؤجرة في حالة صالحة لتحقيق الغرض الذي أعدت له.[٢٠٦]

ويتفرع عن التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة صالحة للغرض الذي أعدت له، التزامه بإجراء جميع الإصلاحات والترميمات، قبل تسليم، العين المؤجرة حتى تكون صالحة للغرض الذي أعدت له. وكذلك يترتب على ذلك أنه إذا هلكت العين المؤجرة بعد انعقاد العقد وقبل التسليم ولو بسبب أجنبي يحق للمستأجر أن يطلب فسخ العقد كما سنرى لاحقاً.

وإذا حصل نزاع حول تنفيذ المؤجرالتزامه بتسليم العين المؤجرة صالحة للغرض الذي أعدت له، فيقع على عاتق المؤجر إثبات أنه نفذ التزامه بالشكل السليم.[٢٠٧]

وأخيراً لا تعد أحكام المادة ٥٣٢ مدني من النظام العام، وبالتالي فهي تكرس قاعدة مكملة وليست آمرة، ويجوز للمتعاقدين الاتفاق على خلافها. فقد يتفق الطرفان على أن يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر بالحالة التي هي عليها وقت

١٥- انظر في ذلك : د. فواز صالح ، الدفع بعدم التنفيذ في القانون المقارن الفرنسي والسوري ، رسالة دكتوراة باللغة الفرنسية ، جامعة تولوز ، فرنسا ،٢٠٠، الجزء الثاني ، بند ٢٣٦، ص٣٣٣. وعنوانها بالفرنسية هو الآتي:

Fawaz Saleh: L'exception d'inexécution en droit comparé français et syrien, Thèse pour le Doctorat-Nouveau régime, Université Toulouse I, ٢٠٠٠.

١٦- انظر في ذلك : د. فواز صالح ، المرجع السابق ، ص ٣٣٣.

التسليم. وقد يكون هذا الاتفاق صريحاً، أو ضمنياً ومثال ذلك أن يتسلم المستأجر العين المؤجرة في حالة غير صالحة ويقيم فيها مدة طويلة دون مطالبة المؤجر بالترميمات والإصلاحات.

المطلب الثالث: كيفية التسليم وزمانه ومكانه:

أولاً:- كيفية التسليم: بالرجوع إلى المادة ٤٠٣ مدني، بدلالة المادة ٥٣٤ مدني، نجد أنها تنص على أنه:((١- يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاءً مادياً ما دام البائع قد أعلمه بذلك ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع.

٢- ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين إذا كان المبيع في حيازة المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية)).[٢٠٨]

وبإسقاط حكم هذه المادة على تسليم العين المؤجرة، نستخلص بأن تسليم العين المؤجرة على نوعيين: فعلي وحكمي.

١-التسليم الفعلي: ويكون، وفقاً لنص المادة ٤٠٣مدني بدلالة المادة٥٣٤مدني، بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، حتى لو لم يستول عليها استيلاءً مادياً طالما أن المؤجر قد أحاطه علماً

١٧- وهي مطابقة لنص المادة ٤٣٥ مدني مصري.

بذلك. ويترتب على ذلك أن التسليم الفعلي للعين المؤجرة يتطلب توافر عنصرين، وهما:

أ- وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر: ويكون ذلك بتمكين المستأجر من حيازة العين المؤجرة بشكل يستطيع الانتفاع بها في الغرض الذي أعدت له. ولا يشترط هنا انتقال الحيازة فعلاً إلى المستأجر بحيث يستولي عليها إستيلاءً مادياً، ويكون المؤجر قد نفذ التزامه بالتسليم إذا كان المستأجر متمكناً من الاستيلاء على العين المؤجرة، حتى لو لم يستول المستأجر عليها.

ب- إعلام المؤجر المستأجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه: ويكون ذلك بإخطار المؤجر المستأجر. ولم يحدد القانون شكلاً معيناً للإخطار، وبالتالي يمكن أن يكون بإنذار رسمي عن طريق الكاتب بالعدل، أو برسالة مسجلة أو غير مسجلة، ويمكن أن يكون شفوياً. وعند النزاع في ذلك، يقع على عاتق المؤجر إثبات انه أخطر المستأجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه، ويكون ذلك بجمع وسائل الإثبات وذلك لأن الإخطار هنا يعد واقعة مادية.[٢٠٩] وتطبيقاً لذلك يعد إعطاء المفاتيح للمستأجر تسليماً فعلياً للعين المؤجرة إذا كانت منزلاً للسكن، وذلك بعد إخلائه وإخراج أثاث المؤجر أو المستأجر السابق منه. وإذا كانت العين المؤجرة منقولاً يكون تسليمه للمستأجر عادة بوضعه تحت يده، ويمكن أن يكون أيضاً، إذا كان موجوداً في مكان ما، بإعطاء

١٨- انظر في ذلك : د.السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء السادس، **الإيجار** والعارية، المرجع السابق، بند ١٨٣،ص ٢٢٨. وانظر كذلك: د. سليمان مرقس، **الوافي** ...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ١٢٩، ص ٣٣٨ وما يليها.

المستأجر مفاتيح هذا المكان. أما إذا كانت العين المؤجرة حقاً مجرداً كحق المرور، فيكون تسليمه عن طريق تسليم سنده للمستأجر،أو بالترخيص له بإستعمال هذا الحق مع تمكينه من ذلك.[٢١٠]

٢- التسليم الحكمي: وهو تصرف قانوني ويتم بمجرد اتفاق المؤجر والمستأجر على أن العين المؤجرة قد تم تسليمها من الأول إلى الثاني. ويكون التسليم الحكمي في حالتين، وهما: أ- إذا كانت العين المؤجرة في حيازة المستأجر قبل انعقاد عقد الإيجار على سبيل الإعارة أو الوديعة ثم ينعقد عقد الإيجار، أو تكون في حيازته بإيجار سابق، ثم ينعقد عقد إيجار جديد صريح أو ضمني. ويكون المستأجر في مثل هذه الحالات حائزاً فعلاً للعين المؤجرة وقت انعقاد عقد الإيجار، وبالتالي ليس هناك ضرورة كي يقوم بالاستيلاء المادي من جديد حتى يتم التسليم. ويكفي أن يتم اتفاق بينه وبين المؤجر على أن تبقى العين المؤجرة في حيازته كمستأجر بإيجار مبتدأ أو بإيجار جديد. وهذا يؤدي إلى تغيير نية المستأجر في حيازته للعين المؤجر، مع بقاء الحيازة المادية على حالها.

ب- بقاء العين المؤجرة في حيازة المؤجر بعد انعقاد عقد الإيجار كمستأجر من الباطن أو على سبيل الإعارة أو الوديعة بموجب اتفاق بين الطرفين.[٢١١] ويتم التسليم غالباً

١٩- انظر في ذلك: د. محمد الزحيلي ، العقود المسماة ، المرجع السابق، ص ٢٤٧ وما يليها.

[٢١١]- انظر في ذلك : د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الإيجار والعارية ، الجزء السادس ، المرجع السابق ، بند ١٨٥، ص ٢٣٠ وما يليها.

بموجب محضر يبين الحالة التي سلمت عليها العين المؤجرة للمستأجر كما يبين أوصافها ومشتملاتها، ويكون ذلك في إيجار المنازل بشكل عام.

ثانياً:- زمان التسليم:

لم ينص القانون المدني على حكم خاص بزمان التسليم لا في عقد البيع ولا في عقد الإيجار، وبالتالي يجب الرجوع إلى الأحكام العامة لنظرية العقد فيما يتعلق بزمان التسليم. وهذه الأحكام نصت عليها المادة ٣٤٤ مدني، والتي جاء فيها:((١- يجب أن يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتب الالتزام نهائياً في ذمة المدين، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك...)).[٢١٢]

ويستخلص من ذلك أن تسليم العين المؤجرة يتم في الوقت الذي أتفق عليه المتعاقدان، فإن لم يكن هناك اتفاق على زمن التسليم، فيتم التسليم وفقاً للعرف. فإذا كانت العين المؤجرة منزلاً للسكن، ولم ينص العقد على زمن التسليم، فيبدأ إيجاره اعتباراً من أول الشهر وفقاً للعرف الجاري. وإذا لم يكن هناك اتفاق أو عرف بشأن زمن التسليم، فيجب أن يتم تسليم العين المؤجرة بمجرد انعقاد العقد.

وتجدر الإشارة إلى أن المؤجر لا يستحق الأجرة إلا إذا سلم المستأجر العين المؤجرة ومكنه من الانتفاع بها.فإذا تأخر المؤجر في تسليم العين المؤجرة، أياً كان السبب، فلا يستحق الأجرة عن فترة التأخير.

ثالثاً:- مكان التسليم:

---

[٢١٢]- وهي مطابقة لنص المادة ٣٤٦ مدني مصري.

على غرار زمان التسليم، لم يكرس المشرع حكماً خاصاً لمكان التسليم في عقد الإيجار، وبالتالي تطبق الأحكام العامة لنظرية العقد بشأن مكان التسليم، والمنصوص عليها في المادة ٣٤٥ مدني، والتي جاء فيها:

((١- إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.

٢- أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال)).[٢١٣]

ويستخلص من ذلك أنه إذا كان الشيء المؤجر معيناً بالذات، فيجب على المؤجر تسليمه للمستأجر في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت انعقاد عقد الإيجار، ما لم يتفق المتعاقدان على مكان آخر.

وقد جاءت المادة ٤٠٤ مدني بحكم خاص بالنسبة للشيء المصدر، فإذا اقتضى الأمر تصدير المبيع للمشتري، فيتم التسليم بوصول هذا الشيء إليه ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك. ويطبق هذا الحكم على عقد الإيجار أيضاً بدلالة المادة ٥٣٤ مدني. فإذا كانت العين المؤجرة منقولاًيصدره المؤجر للمستأجر، فلا يتم التسليم إلا إذا وصل إليه، أي يتم التسليم في مكان الوصول، هذا ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك.

---

[٢١٣]- وهي مطابقة لنص المادة ٣٤٧ مدني مصري.

ومن جهة أخرى تكون نفقات التسليم على عاتق المؤجر باعتباره هو المدين بالتسليم، طبقاً لأحكام المادة ٣٤٦ مدني.[٢١٤]

أما نفقات تسليم العين المؤجرة وردها للمؤجر فتكون على عاتق المستأجر وذلك لأنه هو المدين بالرد.

المطلب الرابع: جزاء عدم تنفيذ الالتزام بالتسليم:

كرست المادة ٥٣٣ مدني جزاء عدم تنفيذ الالتزام بالتسليم، أو الإخلال بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح معها للانتفاع بها للغرض الذي أعدت له. وجاء في هذه المادة أنه:((١- إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله أو إذا نقص هذا 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. ٢- فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، ولو كان قد سبق له أن تنازل عن هذا الحق)).[٢١٥]

ويستخلص من ذلك أنه إذا أخل المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة يحق للمستأجر أن يطالب بـ:

٢٣- وحكم المادة ٣٤٦ هو حكم عام منصوص عليه في الأحكام العامة لنظرية العقد. وتنص هذه المادة على أنه: ((تكون نفقات الوفاء على المدين ، إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك)). وهي مطابقة لنص المادة ٣٤٨ مدني مصري.

٢٤- وهي مطابقة لنص المادة ٥٦٥مدني مصري.

أ-التنفيذ العيني: إذا لم يف المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها تسليماً صحيحاً، جاز للمستأجر أن يطلب تنفيذ هذا الالتزام عيناً، وبالتالي يحق له أن يطلب من القاضي إجبار المؤجر على تسليم العين المؤجرة، ويشترط في إجبار المؤجر على التنفيذ العيني لالتزامه بتسليم العين المؤجرة أن يكون التنفيذ ما زال ممكناً، وأن لا يمنع من ذلك حق للغير يرجح على حق المستأجر. كما يمكن للمستأجر أن يطالب، بالإضافة إلى التنفيذ العيني، بالتعويض عن الضرر الذي لحق به نتيجة تأخر المؤجر في تنفيذ التزامه بخطأ منه. ولا يستحق المستأجر التعويض إلا بعد إعذاره المؤجر أصولاً.

ومن البديهي القول بأن المؤجر لا يستحق الأجرة عن الفترة التي تأخر فيها بتنفيذ التزامه بالتسليم.

ب-إنقاص الأجرة: إذا قام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة لا تصلح معها للانتفاع بصورة كاملة بالغرض الذي أعدت له، فإذا أراد المستأجر التمسك بعقد الإيجار في مثل هذه الحال، فيحق له أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر يتناسب مع النقص الحاصل في الانتفاع بالعين المؤجرة. في الحقيقة، الأجرة في عقد الإيجار تقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، فإذا تعذر على المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة، فلا يلزم بدفع الأجرة. وإذا لم يستطع المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة بشكل كامل، فتنقص الأجرة بقدر النقص الواقع في الانتفاع بها.

وهنا أيضاً يحق للمستأجر أن يطالب المؤجر بالتعويض عن الضرر الذي لحق به نتيجة عدم الانتفاع بشكل كامل بالعين المؤجرة. ولا يستحق التعويض هنا إلا إذا كان عدم

تنفيذ الالتزام بتسليم العين المؤجرة وملحقاتهابشكل كامل يرجع إلى خطأ المؤجر، شريطة أن يقوم المستأجر بإعذار المؤجر بذلك وفقاً لأحكام القانون.[٢١٦]

جـ- فسخ عقد الإيجار: طبقاً للقواعد العامة للفسخ المنصوص عليها في المادة ١٥٨ مدني يحق للدائن أن يطالب بفسخ العقد إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه، ولكن هذا الطلب لا يلزم القاضي من حيث المبدأ. وتطبق هذه الأحكام على عقد الإيجار أيضاً.

ولكن المادة ٥٣٣ جاءت بحكم خاص بالفسخ هنا، وهو أنه إذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها تعريض صحة المستأجر أو من يقيمون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم، يحق له المطالبة بفسخ العقد، حتى لو كان قد سبق له أن تنازل عن هذا الحق. وإذا ثبت للمحكمة هذا السبب، فعليها أن تحكم بالفسخ دون أن يكون لها أي سلطة تقديرية في ذلك.

وهنا أيضاً يحق للمستأجر أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحق به نتيجة ذلك، طبقاً لما سبقت الإشارة إليه.

-هلاك العين المؤجرة:

الالتزام بالتسليم في عقد الإيجار هو التزام مستقل وأصلي، وإذا هلكت العين المؤجرة قبل التسليم فتبعة الهلاك على المؤجر باعتباره مالكاً لها.وكذا إذا هلكت العين

---

[٢١٦]- راجع أحكام المواد٢١٩وحتى ٢٢١ مدني حول أحكام الأعذار. وانظر في ذلك: د. سليمان مرقس، الوافي، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ١٤٠، ص ٣٦٥ وما يليها.

المؤجرة بعد التسليم، بسبب أجنبي لا يد للمستأجر فيه، فتكون تبعة الهلاك على المؤجر أيضاً باعتباره مالكاً لها.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا هلكت العين المؤجرة قبل الإيجار، فلا ينعقد العقد إذا كان الهلاك كلياً وذلك لفقدان ركن المحل. أما إذا كان الهلاك جزئياً، فتطبق نظرية تجزئة البطلان بحيث يكون الجزء الهالك باطلاً والجزء الباقي صحيحاً، ما لم يتبين أن الإيجار ما كان لينعقد بغير الجزء الهالك فعندئذ يعد العقد باطلاً بأكمله. أما إذا هلكت العين المؤجرة بعد انعقاد العقد، بسبب أجنبي لا يد للمستأجر فيه، فيؤدي ذلك إلى انفساخ العقد.

المبحث الثاني: الالتزام بصيانة العين المؤجرة:

تناول المشرع التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة في المواد من ٥٣٥وحتى ٥٣٨ مدني. وتتناول هذه المواد ثلاث نقاط رئيسة وهي: التزام المؤجر بالصيانة وجزاء الإخلال بهذا الالتزام، وحكم هلاك العين المؤجرة أثناء الإيجار. ومن ناحية أخرى أعطى القانون الحق للمؤجر في إجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة وذلك بشروط معينة.

المطلب الأول: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة:

تنص المادة ٥٣٥ مدني على أنه:((١- على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجازة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الكمالية. ٢- وعليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض وأن يقوم بترح الآبار والمراحيض ومصارف المياه. ٣-ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه إذا قدر جزافاً، فإذا كان تقديره((بالعداد)) كان على المستأجر، أما ثمن الكهرباء وغير ذلك

مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر. ٤- كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره)).[٢١٧]

يستخلص من ذلك أن المشرع ميز بين الترميمات الضرورية والترميمات الكمالية والترميمات البسيطة أو الإيجارية.

أولاً:- الترميمات الضرورية: وهي على نوعين ترميمات ضرورية لحفظ العين وترميمات ضرورية للانتفاع بالعين. والأولى هي ترميمات عاجلة تهدف إلى حفظ العين من الهلاك، ومثالها إصلاح الجدار المهدد بالسقوط، وتقوية الأساسات، كذلك ترميم السقف الموشك على الإنهيار، وكل هذه الترميمات تقع على عاتق المؤجر. أما الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين فهي تهدف إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين وفقاً للغرض الذي أعدت له انتفاعاً كاملاً. ومثال هذه الترميمات إصلاح المصعد، وتجهيز دورة المياه، وهذه الترميمات أيضاً تقع على عاتق المؤجر طالما أنه يلتزم بموجب العقد بصيانة العين المؤجرة.

في الحقيقة يمتاز عقد الإيجار بصفة خاصة به وهي أن الزمن يشكل عنصراً أساسياً في تنفيذه. فهو من عقود المدة ذات التنفيذ المستمر وبالتالي لا ينتج آثاره دفعة واحدة بمجرد انعقاده، وإنما ينتجها طوال المدة الإيجارية. ويستخلص من ذلك أن التزام المؤجر بالصيانة هو التزام ذا تنفيذ مستمر طوال مدة الإيجار.[٢١٨]

٢١٧- وهي مطابقة لنص المادة ٥٦٧ مدني مصري.

٢١٨- انظر في ذلك : د. فواز صالح ، الدفع بعدم التنفيذ:، المرجع السابق ، بند ٦٣٢، ص٣٣٤. وانظر باللغة الفرنسية:

ويترتب على ذلك أن المؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة أثناء تنفيذ عقد الإيجار، وذلك حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بها على أكمل وجه. وبالتالي فالتزامه بالصيانة هو التزام مستمر حتى انتهاء مدة الإيجار. ولكن هذه الصيانة لا تشمل سوى الترميمات الضرورية.

ثانياً:- الترميمات الكمالية والبسيطة: يلتزم المؤجر، بموجب التزامه بالصيانة، بإجراء الترميمات الضرورية فقط. وبالتالي فإن الترميمات الكمالية لا يلتزم بها وذلك بصراحة نص المادة ٥٣٥ مدني. ومثال الترميمات الكمالية زخرفة الجدران والأسقف، وإكساء الجدران بالورق المذهبة. أما الأعمال اللازمة للأسطحة من تحصيص أو بياض فيلتزم بها المؤجر طبقاً لنص الفقرة ٢ من المادة ٥٣٥ مدني.

وكذلك الحال لا يلتزم المؤجر بالترميمات البسيطة وتسمى أيضاً بالترميمات التأجيرية. ومثال هذه الترميمات إصلاح الأبواب والنوافذ، وصنابير المياه، وجرى العرف أن يقوم المستأجر بهذه الترميمات.[٢١٩]

أضف إلى ذلك أن الفقرة ٣ من المادة٥٣٥ قد ألقت على عاتق المؤجر تكاليف أخرى لا تعد من قبيل الترميمات الضرورية، ومثال ذلك دفع الضرائب المستحقة على العين المؤجرة، وثمن المياه إذا قدر جزافاً.

F.Collart-Dutilleul et Ph.Delebecque, Contrats civils et commerciaux, ٣ éd., Dalloz, Paris ١٩٩٦, N ٤٩٤, P. ٣٩٠.-

[٢١٩]- انظر: د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، ...المرجع السابق ،بند ٢١٤، ص٢٦٠، وبند٢١٦، ص ٢٦١. وانظر في ذلك: د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، بند ١٨٥، ص ٤٨١، وما يليها.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة ٥٣٥ ليست من النظام العام، وبالتالي يجوز للمتعاقدين الاتفاق على خلاف ما جاء فيها، بدلالة الفقرة الرابعة منها. فيمكن أن ينص العقد على أن يلتزم المؤجر بإجراء الترميمات البسيطة أيضاً وكذلك الكمالية. وعلى العكس من ذلك، يمكن أن يتفق المتعاقدان على أن يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية.

المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة:

نص المشرع على جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة في المادة ٥٣٦ مدني، والتي جاء فيها:((١- إذا تأخر المؤجر بعد إنذاره 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.

ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر، سواءً 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)).[٢٢٠]

---

[٢٢٠]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٦٨ مدني مصري.

يستخلص من ذلك أنه إذا أخل المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة يحق للمستأجر أن يطالب إما بالتنفيذ العيني، وإما بفسخ العقد، وإما بإنقاص الأجرة، مع التعويض في جميع هذه الحالات إن كان له مقتضى.

أولاً:- التنفيذ العيني: إذا لم ينفذ المؤجر التزامه بالصيانة جاز للمستأجر أن يلجأ إلى القضاء ويطلب إلزام المؤجر وإجباره على تنفيذ التزامه بإجراء الترميمات الضرورية، فتحكم المحكمة له بطلبه وتحدد ميعاداً للمؤجر لتنفيذ التزامه، شريطة أن لا تكون نفقات الترميمات باهظة بحيث لا تتناسب مع الأجرة، وذلك استناداً إلى أحكام المادة ٢٠٤ مدني.[٢٢١]

وبالتالي إذا كانت النفقات باهظة يخير المستأجر بين الجزاءين الآخرين وهما إنقاص الأجرة أو فسخ العقد، مع المطالبة بالتعويض إن كان له مقتض.

وأجازت المادة ٥٦٣، الفقرة ١، للمستأجر أن يحصل على ترخيص من المحكمة المختصة بإجراء الترميمات الضرورية وذلك عندما يتأخر المؤجر عن القيام بها على الرغم من إعذاره وفقاً لأحكام القانون. ويستوفي المستأجر قيمة هذه الترميمات خصماً من الأجرة.

٣٠- تنص المادة ٢٠٤ مدني على أنه:((١- يجبر المدين بعد إعذاره طبقاً للمادتين ٢٢٠و٢٢١على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً ، متى كان ذلك ممكناً . ٢- على أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي ، إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً)).

أما إذا كانت الترميمات مستعجلة، أو بسيطة مما يلتزم به المؤجر، أجازت الفقرة ٢ من هذه المادة للمستأجر القيام بإجراء هذه الترميمات، دون حاجة للحصول على ترخيص من المحكمة المختصة، ويستوفي قيمتها خصماً من الأجرة.[٢٢٢]

ويستخلص من ذلك أنه يشترط لقيام المستأجر بالترميمات دون حاجة إلى ترخيص من القضاء وفقاً لأحكام الفقرة ٢ من المادة ٥٣٥ مدني أن تكون هذه الترميمات مستعجلة أو بسيطة مما يلتزم به المؤجر، وأن يقوم المستأجر بإعذار المؤجر بتنفيذها، وأخيراً أن يتأخر المؤجر عن القيام بتنفيذها. ويجري المستأجر هذه الترميمات على مسؤوليته، فإذا تبين للمحكمة بعد ذلك توافر تلك الشروط فتلزم المؤجر بها وتسمح للمستأجر أن يخصم قيمتها من الأجرة.[٢٢٣]

ثانياً:- إنقاص الأجرة: لا يجبر المستأجر على اختيار طريق التنفيذ العيني إذا أخل المؤجر بتنفيذ التزامه بالصيانة. وإنما يجوز له أن يطلب في مثل هذه الحال إنقاص الأجرة بقدر يتناسب مع النقص الحاصل في المنفعة بسبب عدم قيام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية. وعلى المحكمة المختصة أن تلبي طلب المستأجر بإنقاص الأجرة في مثل هذه

٢٢٢- هذه الأحكام هي تطبيق للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ٢١٠ مدني ، والتي جاء فيها:((١- في الالتزام بعمل ، إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه ، جاز للدائن أن يطلب ترخيصاً من القضاء في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً. ٢- ويجوز في حال الاستعجال أن ينفذ الدائن الالتزام على نفقة المدين ، دون ترخيص من القضاء)). وهي مطابقة لنص المادة ٢٠٩ مدني مصري.

٢٢٣- انظر في ذلك : د. محمد الزحيلي ــ العقود المسماة ، المرجع السابق ،ص٥٥٨. وانظر كذلك: د. سليمان مرقس، الوافي ....، المجلد ٨، بند ١٥٦، ص ٣٩٥ وما يليها.

الحال إذا وجدت مبرراً لذلك. ويسري الحكم بإنقاص الأجرة من وقت حصول النقص في الانتفاع بالعين المؤجرة.

ويرى الفقه أنه إذا حكمت المحكمة بإنقاص الأجرة يجوز للمؤجر القيام بإجراء الترميمات الضرورية أو البسيطة مما يلتزم به، وبالتالي يلتزم المستأجر من جديد بدفع كامل الأجرة اعتباراً من تاريخ انجاز الترميمات المذكورة.[٢٢٤]

ثالثاً:- فسخ العقد: و يكون ذلك وفقاً للأحكام العامة للفسخ.

وتجدر الإشارة إلى أنه يحق للمستأجر في الحالات الثلاث أن يطلب الحكم على المؤجر بالتعويض عن الضرر الذي لحق به نتيجة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة. ولكن لا تحكم المحكمة بالتعويض إذا وجدت أن تنفيذ المؤجر لالتزامه يعود إلى سبب لا يد له فيه. ولا يستحق التعويض في مثل هذه الحالات إلا بعد إعذار المستأجر للمؤجر بالقيام بإجراء الترميمات الضرورية أو البسيطة مما يلتزم به.[٢٢٥]

المطلب الثالث: حق المؤجر في القيام بإجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين:

تنص المادة ٥٣٨ مدني على أنه:((١- لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة. على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين، جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة.

---

[٢٢٤] - د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الإيجار والعارية ، المرجع السابق ، بند ٢٢١، ص٢٧١.

[٢٢٥]- تنص المادة ٢١٩ مدني على أنه:((لا يستحق التعويض إلا بعد إعذار المدين ، ما لم ينص على غير ذلك)).

٢- ومع ذلك إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ)).[٢٢٦]

يستخلص من ذلك أن هذه المادة أعطت الحق للمؤجر في القيام بإجراء الترميمات ولكن بتوافر شروط معينة، وبالمقابل حافظت على حقوق المستأجر إذا كان من شأن تلك الترميمات التأثير عليها.

أولاً:- شروط قيام المؤجر بالترميمات:

منح المشرع المؤجر الحق في القيام بإجراء الترميمات الضرورية من تلقاء ذاته إذا توافرت الشروط الآتية:

١-أن تكون الترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك:

سبقت الإشارة إلى التمييز بين نوعين من الترميمات الضرورية، وهما: ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين، وترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك. ولا يحق للمؤجر القيام بإجراء الترميمات إلا إذا كانت ضرورية لحفظ العين من الهلاك، ومثال على ذلك: إصلاح مواسير المياه إذا كانت تسرب الماء مما يهدد البناء بالسقوط، وكذلك ترميم السقف إذا كان مهدداً بالسقوط. وفي الحقيقة فإن هذه الترميمات هي في الآن ذاته ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين أيضاً، وذلك لأنه لو هلكت العين المؤجرة نتيجة عدم إجراء هذه الترميمات، فإنها لا تكون صالحة للانتفاع بها. وهذه

---

[٢٢٦] - وهي مطابقة لنص المادة ٥٧٠ مدني مصري.

الترميمات هي في الأساس على عاتق المؤجر وهو يلتزم بإجرائها تجاه المستأجر. ولكنها في الآن ذاته حق له، لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها.

وبالتالي إذا كانت الترميمات كمالية أو بسيطة فلا يحق للمؤجر القيام بإجرائها دون موافقة المستأجر. ويجوز لهذا الأخير منع المؤجر من إجرائها، لا سيما إذا كان يترتب على القيام بها نقص في الانتفاع بالعين المؤجرة.

٢-أن تكون الترميمات مستعجلة: والترميمات المستعجلة هي التي لا يمكن تأجيلها إلى ما بعد انتهاء عقد المستأجر. أما إذا كان بالإمكان تأجيلها، فلا يحق للمؤجر القيام بها دون موافقة المستأجر. ويقع على عاتق المؤجر إثبات أن الترميمات كانت مستعجلة.

٣-إخطار المستأجر برغبته في القيام بالترميمات قبل إجرائها بمدة كافية.

ثانياً:- حق المستأجر في فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة:

إذا أجاز المستأجر للمؤجر القيام بإجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة، وأدى ذلك إلى إخلال كلي أو جسيم بحقه في الانتفاع بها، يمكن للمستأجر أن يطلب فسخ العقد. ولكن إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات يسقط حقه في طلب الفسخ. أما إذا لم ينجم عن إجراء تلك الترميمات سوى إخلال جزئي بحق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، فيحق له أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر يتناسب مع النقص الحاصل في المنفعة ولا يحق للمستأجر، من حيث المبدأ، أن يطلب في الحالتين السابقتين الحكم له بالتعويض عن الضرر الذي أصابه نتيجة حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة استناداً إلى أحكام المادة ٥٣٨ مدني.

ولكن يمكن له أن يطالب بهذا التعويض استناداً إلى الأحكام العامة في المسؤولية المدنية، وذلك كأن يثبت أن الترميمات التي قام بها المؤجر أخذت وقتاً أكثر من الوقت اللازم، أو أنها نفذت بطريقة أضرت به، في حين أنه كان يمكن للمؤجر أن

يتجنب ذلك الضرر.[٢٢٧]

المطلب الرابع: هلاك العين المؤجرة أثناء مدة العقد:

حكم هلاك العين المؤجرة أثناء مدة العقد منصوص عليه في المادة ٥٣٧ مدني، والتي تنص على أنه:

((١- إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً، انفسخ العقد من تلقاء نفسه.

٢- أما إذا كان هلاك العين جزئياً، أو إذا أصبحت العين في حال لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً و لم 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 أوفسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقاً لأحكام المادة السابقة.

٣- ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه)).[٢٢٨]

وتميز هذه المادة بين نوعين من الهلاك، وهما: الهلاك الكلي والهلاك الجزئي.

---

[٢٢٧]- انظر د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الإيجار والعارية ، المرجع السابق ، بند٢٢٩، ص٢٨٢. وانظر كذلك: د. سليمان مرقس، الوافي ...، المرجع السابق، بند ١٥٩، ص ٤١١ وما يليها.

[٢٢٨]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٦٩ مدني مصري.

أولاً:- حكم الهلاك الكلي: الهلاك الكلي على نوعين: مادي وقانوني. ومثال الهلاك المادي حريق المنزل ودماره بشكل كامل، أو زلزال يدمر المنزل، أو غرق السفينة. أما الهلاك القانوني، فمثاله استملاك العقار للمنفعة العامة.

ويؤدي هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً إلى انفساخ عقد الإيجار بحكم القانون من وقت الهلاك. ويترتب على ذلك سقوط التزام المستأجر بدفع الأجرة واسترداد المعجل منها، وسقوط التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وإذا أعاد المؤجر العين المؤجرة، وجددها فلا يؤدي ذلك إلى عودة حق المستأجر بالانتفاع بها. ولا يهم هنا سبب الهلاك سواء كان قوة قاهرة، أو بفعل المؤجر أو بفعل المستأجر أو بفعل الغير. وهذا الحكم هو تطبيق للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٦٠ مدني.[٢٢٩]

وتهلك العين المؤجرة على حساب المؤجر إذا كان الهلاك بفعله أو بسبب قوة قاهرة، إلا إذا نص العقد على خلاف ذلك.[٢٣٠]

وإذا كان الهلاك بخطأ من المؤجر، فيحق للمستأجر أن يرجع عليه بالتعويض عن الضرر الذي لحق به نتيجة فسخ العقد قبل انتهاء مدته.

٣٨- تنص المادة ١٦٠ مدني على أنه:((في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له ، وينفسخ العقد من تلقاء نفسه)).

[٢٣٠]- لا تعد القاعدة المنصوص عليها في المادة ٥٣٧ من النظام العام ، وبالتالي يجوز للمتعاقدين الاتفاق على خلافها. فيمكن لهما مثلاً أن يتفقا على أن يبقى المستأجر ملزماً بدفع الأجرة على الرغم من هلاك العين المؤجرة بقوة قاهرة، أو أن يبقى المستأجر ملتزماً بجميع التزاماته إذا أعاد المؤجر العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية.

أما إذا كان الهلاك الكلي بخطأ من المستأجر، فيتحمل تبعة ذلك، ويحق للمؤجر أن يطالبه بالتعويض عن الضرر الذي لحق به بسبب فسخ العقد قبل انتهاء مدته.

وإذا تسبب الغير بهلاك العين المؤجرة فيعد مسؤولاً عن ذلك، ويحق لكل من المؤجر والمستأجر مطالبته بالتعويض عن الضرر الذي أصاب كلاً منهما.[٢٣١]

ثانياً:- حكم الهلاك الجزئي:

إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً جزئياً، ولم يكن للمستأجر يد فيه، بحيث أصبحت العين المؤجرة غير صالحة للانتفاع بها في الغرض الذي أجرت من أجله، أو أدى ذلك إلى نقص في الانتفاع بها فيحق للمستأجر إما أن يقوم بإجراء الترميمات وفقاً لأحكام المادة ٥٣٦ التي سبق شرحها، أو أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة، إذا رفض المستأجر إصلاح العين المؤجرة في ميعاد مناسب.

أما إذا كان الهلاك الجزئي بسبب المستأجر، فيبقى الإيجار قائماً حتى نهاية مدته، ولا يحق للمستأجر الرجوع إلى المؤجر لإصلاح العين وإعادتها إلى حالتها الأصلية. لا بل على العكس من ذلك، يحق للمؤجر الرجوع على المستأجر بالتعويض عن الضرر الذي أصابه نتيجة هلاك العين المؤجرة هلاكاً جزئياً.

المبحث الثالث: الالتزام بضمان التعرض:

٢٣١- انظر : د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الإيجار والعارية ، المرجع السابق بند ٣٣٣، ص٢٨٥ وما يليها.

الغاية من عقد الإيجار هي انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وهذا ما يبرر التزام المستأجر بدفع الأجرة، حيث تكون الأجرة مقابل هذا الانتفاع. ولا تتحقق هذه الغاية إلا إذا كان الانتفاع كاملاً وهادئاً. ويترتب على ذلك أن المؤجر يلتزم، بالإضافة إلى تسليم العين المؤجرة والالتزام بصيانتها، بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بشكل هادىء، ولا يتحقق ذلك إلا إذا امتنع المؤجر عن التعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة مادياً وقانونياً.والتزام المؤجر بضمان التعرض يشمل التعرض الشخصي للمؤجر، وكذلك تعرض الغير له.

المطلب الأول: ضمان المؤجر للتعرض الصادر عنه:

تنص المادة ٥٣٩ مدني على أنه:((١- 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. ٢- ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من إتباعه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو أضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.)).[٢٣٢]

يستخلص من ذلك أن هذه المادة ميزت بين نوعين من التعرض الشخصي الصادر عن المؤجر، وبينت الشروط الواجب توافرها كي يضمن المؤجر للمستأجر هذا التعرض.

---

[٢٣٢]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٧١ مدني مصري.

أولاً:- أنواع التعرض الشخصي: ميزت هذه المادة بين نوعين من التعرض الشخصي وهما التعرض المادي والتعرض القانوني.

١-التعرض المادي:

تنص المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني المصري، الذي استمد القانون المدني السوري منه معظم أحكامه ، على أن:((... المؤجر يضمن تعرضه، مادياً كان أو مبنياً على سبب قانوني، ويضمن تعرض الغير إذا كان مبنياً على سبب قانوني. أما تعرضه هو فكأن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة بإحداث تغيير فيها يخل بهذا الانتفاع، أو أن يعطي للغير حقاً عينياً أو شخصياً يتعارض مع حق المستأجر ويحتج به عليه، كحق المشتري للعين المؤجرة إذا لم يكن تاريخ الإيجار أسبق من تاريخ البيع، وكحق مستأجر آخر مقدم طبقاً للقاعدة التي سيأتي بيانها)).[٢٣٣]

ويتحقق التعرض المادي إذا قام المؤجر بأعمال مادية محضة تؤدي إلى منع انتفاع المؤجر بالعين المؤجرة أو إلى الإخلال بهذا الانتفاع. ومثال ذلك أن يقوم المؤجر بهدم العين المؤجرة أو جزء منها، أو أن يحدث تغييراً فيها أو في ملحقاتها، أو يمنع المستأجر من استخدام المصعد، أو يمنع المستأجر من استقبال زواره.

ويتحقق التعرض المادي أيضاً إذا أعطى المؤجر للغير حقاً عينياً أو شخصياً يتعارض مع حق المستأجر وبالتالي يخل بانتفاعه بالعين المؤجرة أو يمنع من ذلك. ومثاله

---

[٢٣٣]- مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري ، الجزء ٤، ص٥٠٦و٥٠٧.

إذا منح المؤجر الغير حق ارتفاق على العين المؤجرة ينجم عنه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.[٢٣٤]

٢-التعرض القانوني:

ويتحقق التعرض القانوني الصادر عن المؤجر إذا ادعى حقاً على العين المؤجرة من شأنه أن يخل بانتفاع المستأجر بها. ومثال ذلك أن يؤجر شخصاً شيئاً لا يملكه، ثم بعد ذلك تنتقل ملكية هذا الشيء إليه قانوناً فيطالب المستأجر باستردادها، وهذه المطالبة تعطي الحق للمستأجر في دفعها عن طريق التمسك بالتزام المؤجر بضمان التعرض. والتعرض في هذا المثال لا يتمثل بفعل مادي وإنما هو مبني على سبب قانوني وهو تملك المؤجر للعين المؤجرة لأنه أصبح مالكاً لها بعد الإيجار، وإنما يسري الإيجار بحقه وبالتالي يبقى ملتزماً به.

ثانياً:- شروط التعرض الشخصي:

بالرجوع إلى نص المادة ٥٣٩ مدني نجد أنه يستلزم توافر عدة شروط لتحقق التعرض الشخصي المادي أو القانوني، وهي:

١-أن يقع التعرض بالفعل: أي أن يقوم المؤجر بأعمال مادية تؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو الإخلال بهذا الانتفاع. وبالتالي لا يكفي لتحقيق التعرض تهديد المؤجر بالقيام بهذه الأفعال. أو أن يقوم المشتري الذي باعه

---

[٢٣٤] - انظر في ذلك : د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الإيجار والعارية ،المرجع السابق ، بند ٢٤٢، ص٣٠٠ وما يليها، وانظر كذلك: د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، بند ٢٠٩، ص، ٥٥٩ وما يليها.

المؤجر العين المؤجرة بمطالبة المستأجر بإخلائها، وذلك لأن الإيجار لا يسري عليه. أما إذا لم يحرك المشتري ساكناً فلا يتحقق التعرض الشخصي. وكذلك أن يقوم المؤجر، بعد أن أصبح مالكاً للعين التي أجرها، بمطالبة المستأجر باستردادها. أما إذا أصبح المؤجر مالكاً لتلك العين بعد الإيجار و لم يطالب باستردادها فلا يتحقق التعرض.

٢-أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار: لا يحق للمؤجر أن يتعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة اعتباراً من تاريخ الإيجار وحتى انتهاء مدته. وإذا جددت مدة الإيجار، فلا يحق للمؤجر أن يتعرض للمستأجر خلال فترة التجديد أيضاً، سواء كان التجديد بحكم القانون، [٢٣٥] أو اتفاقاً. ويرى الفقه أنه لا يحق للمؤجر أن يتعرض للمستأجر، حتى لو انقضت مدة الإيجار، إذا كان القاضي قد منح المستأجر مدة، وبالتالي يمتنع على المؤجر التعرض للمستأجر خلال هذه المدة. لا بل أكثر من ذلك، لا يحق للمؤجر الذي حصل على حكم بإخلاء المستأجر أن يتعرض شخصياً للمستأجر من أجل تنفيذ هذا الحكم بنفسه، وإنما عليه تنفيذه بالطرق القانونية المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية من حيث المبدأ. [٢٣٦]

---

[٢٣٥]- كما هو عليه الحال بالنسبة للعقارات التي أجرت لأعمال تجارية أو صناعية أو غيرها من الأعمال المذكورة في المادة ١، الفقرة ب، من القانون رقم ٦ المتعلق بتأجير العقارات ، والتي جاء فيها:((ب- أما العقارات المؤجرة في ظل المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته أو التي يجري تأجيرها بعد نفاذ هذا القانون لأعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً فتخضع لأحكام التمديد الحكمي وتحديد بدل الإيجار)).

[٢٣٦]- انظر في ذلك : السنهوري ، المرجع السابق ، بند ٢٤٦، ص٣٠٥.

٣-أن يؤدي التعرض إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو الإخلال بانتفاعه بها: أما إذا كان العمل الذي قام به المؤجر لم يؤد إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو إلى الإخلال بالانتفاع بها، فلا يتحقق التعرض، كأن يقوم المؤجر برهن العقار رهناً تأمينياً. أما إذا كان الرهن حيازياً فإنه يتعارض مع حق المستأجر وذلك لأنه يمنح الدائن المرتهن حق الانتفاع بالعين المؤجرة، ويلزم المؤجر بالضمان.

٤- عدم استناد المؤجر في تعرضه إلى سند قانوني: فإذا كان المؤجر يستند في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له فلا يتحقق التعرض، حتى لو أدت هذه الأعمال إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة كلياً أو جزئياً. ومثال ذلك حق المؤجر في القيام بإجراء الترميمات المستعجلة الضرورية لحفظ العين المؤجرة، وذلك استناداً إلى المادة ٥٣٨ مدني، فلا يعد ذلك تعرضاً حتى لو أدى إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة كلياً أو جزئياً. ومستند حق المؤجر في هذا المثال هو القانون. وقد يكون هذا المستند في بعض الأحيان حكماً قضائياً أو اتفاقاً بين الطرفين.

ثالثاً:- الجزاء المترتب على التعرض الصادر عن المؤجر:

لم ينص المشرع في المادة ٥٣٩ مدني على الجزاء المترتب على التعرض الشخصي الصادر عن المؤجر، وبالتالي يخضع هذا التعرض للقواعد العامة. ومن الرجوع إلى هذه القواعد نجد أنها تقضي بأنه إذا تعرض المؤجر للمستأجر فيحق لهذا الأخير أن يطلب وقفه، وهذا هو التنفيذ العيني. وقد يفضل المستأجر العدول عن التنفيذ العيني إلى طلب فسخ العقد أو طلب إنقاص الأجرة. كما يمكن له في جميع هذه الأحوال طلب التعويض عن الضرر الذي لحق به نتيجة ذلك التعرض إذا تحققت شروطه.

وأخيراً، لا تعد الأحكام المتعلقة بالتزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي من النظام العام، وبالتالي يجوز للمتعاقدين الاتفاق على خلافها، بحيث يمكن الاتفاق على تشديد مسؤولية المؤجر أو على تخفيفها حسب الأحوال.

المطلب الثاني: ضمان التعرض الصادر عن الغير: ميز القانون بين التعرض المادي والتعرض القانوني الصادرين عن الغير.

أولاً: – التعرض القانوني الصادر عن الغير:

تنص المادة ٥٤٠ مدني على أنه: ((١- إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى، وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا للمؤجر.

٢- فإذا ترتب على هذا الادعاء 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)). [٢٣٧]

يتبين من ذلك أن المشرع استلزم توافر شروط معينة حتى يتحقق التعرض القانوني الصادر

١- شروط تحقق التعرض القانوني الصادر عن الغير:

٤٦- وهي مطابقة لنص المادة٥٧٢ مدني مصري.

بالرجوع إلى المادة ٥٤٠ نجد أنها تستلزم توافر أربعة شروط لتحقيق التعرض القانوني الصادر عن الغير، وهذه الشروط هي:

أ- أن يقع التعرض بالفعل: وذلك كأن يرفع الغير دعوى على المؤجر باسترداد العين المؤجرة مدعياً أنه المالك الحقيقي لها، ويطلب إدخال المستأجر فيها كمدعى عليه وذلك من أجل أن يصدر الحكم بحضوره، أو يرفع الغير دعوى على المؤجر يدعي فيها بحقه كمستأجر له حق الأفضلية على المستأجر الأول ويطلب إدخال هذا الأخير فيها كمدعى عليه أيضاً. وكذلك أن يرفع الغير دعوى يطالب فيها بحق ارتفاق على العين المؤجرة. ويترتب على ذلك أنه لا يكفي احتمال وجود حق للغير على العين المؤجرة لتحقيق التعرض القانوني، وكذلك لا يكفي احتمال رفع الغير دعوى استرداد العين المؤجرة، حتى لو ثبت حقه فيها، لتحقيق التعرض القانوني. وإنما لا بد من رفع الدعوى كي يتحقق هذا التعرض.

ب- أن يقع التعرض من الغير: والغير هو كل شخص أجنبي عن عقد الإيجار. وبالتالي إذا وقع التعرض من المؤجر أو صدر من أحد أتباعه، فلا يعد التعرض صادراً عن الغير وبالتالي لا تطبق أحكام المادة ٥٤٠ مدني، وإنما يعد التعرض صادراً عن المؤجر وتطبق أحكام المادة ٥٣٩ مدني. وتنص هذه المادة على أن ضمان المؤجر يشمل الأعمال التي تصدر عن أتباعه أيضاً. وبالتالي لا يعد تابعو المؤجر من الغير، بل هم امتداد لشخص المؤجر. ويترتب على ذلك أن المؤجر يسأل عن التعرض الصادر منهم سواء أكان مادياً أم قانونياً. ويعد من أتباع المؤجر الخدم والبواب والعمال وأهل البيت والضيوف والأصدقاء، والمقاول أو المهندس الذي يحل محله في مباشرة حقوقه وتنفيذ التزاماته الناجمة عن عقد الإيجار. ويعد من الأتباع أيضاً من ينوب عن المؤجر كالولي والوصي والقيم والوكيل، ومن ينوب المؤجر عنهم كالراهن بالنسبة إلى الدائن

المرتهن حيازة إذا أجر العين المرهونة، وخلفه العام والخاص وكل من تلقى عنه حقاً كمستأجر آخر من المؤجر نفسه.[٢٣٨]

جـ- أن يقع التعرض أثناء مدة العقد: يشترط لتحقق التعرض القانوني الصادر عن الغير أن يقع هذا التعرض في الفترة التي يكون فيها حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة لا زال قائماً. وبالتالي يضمن المؤجر التعرض القانوني الصادر عن الغير خلال الفترة الممتدة من بدء انعقاد الإيجار وحتى انتهائه. وتشمل هذه الفترة مدة التمديد والتجديد مثلما سبقت الإشارة إليه في حالة التعرض الصادر عن المؤجر نفسه أو عن أتباعه. ويستخلص من ذلك أنه طالما أن حق المستأجر قائم فإن المؤجر يضمن أي تعرض قانوني صادر عن الغير لهذا الحق.

د- أن يدعي الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر:

أخيراً يشترط لتحقيق التعرض القانوني الصادر عن الغير وضمان المؤجر له أن يدعي الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر. ويتحقق هذا الشرط بمجرد الادعاء بالحق، حتى لو لم تكن دعواه قائمة على أي أساس قانوني، شريطة أن يكون الحق المدعى به من قبل الغير متعلقاً بالعين المؤجرة ومتعارضاً مع حق المستأجر، كأن يدعي الغير بأنه هو المالك الحقيقي للعين المؤجرة وأن عقد الإيجار الذي أبرمه المؤجر مع المستأجر لا يسري بحقه. أو أن يدعي الغير بأنه استأجر العين المؤجرة من

---

[٢٣٨]- انظر في ذلك : د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المرجع السابق ، بند ٢٥٥ ، صـ٣٢٣ وما يليها. وانظر كذلك: د. توفيق فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، بند ٢١٠، ص ٥٦٦ وما يليها.

المؤجر قبل انعقاد عقد المستأجر الأول، وبالتالي يدعي بأفضلية حقه في الإيجار على المستأجر الأول. أو أن يدعي الغير بأن له حق رهن حيازي على العين المؤجرة ويطلب استرداد هذه العين لممارسة حقه عليها. ويستخلص من ذلك أن لا فرق في أن يكون الحق الذي يدعي به الغير حقاً عينياً كالملكية، أو حقاً شخصياً، كالإيجار. في حين أن القانون الفرنسي يشترط أن يكون الحق الذي يدعي به الغير حقاً عينياً، كحق الملكية أو الارتفاق.[٢٣٩]

٤٨- تنص المادة ١٧٢٦ من القانون المدني الفرنسي على أنه إذا تعرض المستأجر أو المزارع في انتفاعهما لدعوى تتعلق بملكية العين ، فلهما الحق في إنقاص الأجرة أو بدل المزارعة بقدر يتناسب مع النقص الحاصل في الانتفاع، شريطة أن يعلما المالك بالتعرض أو المنع. ونص هذه المادة باللغة الفرنسية هو الآتي:

"Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire".

في حين أن المادة ١٧٢٧ تنص على أنه إذا ادعى من قاموا بأعمال تعرض مادية أن لهم حقاً ما على العين المؤجرة، أو إذا رفعت دعوى على المستأجر أمام القضاء لإخلاء هذه العين كلها أو جزءاً فيها، أو ليتحمل ارتفاق عليها ، يجب عليه إدخال المؤجر ضامناً في الدعوى ، ويخرج المستأجر من الدعوى إذا طلب ذلك بعد أن يعين الذي حاز من أجله. وأصل هذه المادة باللغة الفرنسية هو الآتي:

" Si ceux qui ont commis les voies de fait, prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède".

ولا فرق أيضاً بين أن يكون الحق المدعى به قبل الغير سابقاً على تاريخ عقد الإيجار، أو أمراً لاحقاً له.[٢٤٠]

٢-الجزاء المترتب على تحقق التعرض القانوني الصادر عن الغير:

إذا اجتمعت الشروط السابقة الذكر يتحقق التعرض القانوني الصادر عن الغير، ويترتب على ذلك ضمان المؤجر لهذا التعرض. وبالتالي يلتزم المؤجر بتنفيذ التزامه بالضمان عيناً وذلك بوقف التعرض الصادر عن الغير، وهذا هو ضمان التعرض، أما إذا لم يكن التنفيذ العيني ممكناً أو عجز المؤجر عنه، وكسب الغير دعواه، فيلتزم المؤجر بتنفيذ التزامه بالضمان عن طريق فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض (وهذا هو ضمان الاستحقاق).

أ-التنفيذ العيني أو ضمان التعرض: حتى يتحقق التزام المؤجر بضمان التعرض لابد من أن يقوم المستأجر، وفقاً لنص المادة ٥٤٠ مدني، بعدة إجراءات. وأول إجراء فرضه القانون على المستأجر هو أن يبادر إلى إخطار المؤجر بتعرض الغير له في انتفاعه بالعين المؤجرة، حتى يستطيع المؤجر دفع هذا التعرض.

وعلى المستأجر أن يقوم بذلك في أسرع وقت ممكن. فإذا أخل المستأجر بالتزامه هذا أو تأخر في إخطار المؤجر وأدى ذلك إلى فوات الفرصة على هذا الأخير لدفع ذلك التعرض، فلا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بالضمان إذا استطاع هذا الأخير أن يثبت أن تعرض الغير لم يكن قائماً على أساس قانوني سليم. زد على ذلك، أنه يحق

٤٩- ويختلف عقد الإيجار عن عقد البيع في هذه النقطة ، حيث إنه لا يتحقق ضمان البائع إذا ادعى الأخير حقاً مستمداً ، بعد عقد البيع، من غير البائع.

للمؤجر، في مثل هذه الحال، أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحق به والناجم عن تقصيره في إخطار المؤجر و كسب المعترض دعواه نتيجة لهذا التقصير.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة ٥٤٠ لم تحدد شكلاً معيناً للإخطار، وبالتالي يمكن أن يتم بموجب رسالة مسجلة أو رسالة عادية، كما يمكن أن يكون شفوياً. وفي جميع الأحوال، فإن عبء إثبات تحقق الإخطار يقع على عاتق المستأجر.[٢٤١]

وإذا بادر المستأجر إلى إخطار المؤجر في وقت مناسب، يجب على المؤجر أن يقوم مباشرة بدفع التعرض عن المستأجر، وبذلك ينفذ التزامه بالضمان عيناً.

ويدفع المؤجر التعرض الصادر عن الغير عن المستأجر بإحدى طريقتين: إما عن طريق رفع دعوى على الغير بهدف كفه عن تعرضه، وذلك عندما يتعرض الغير للمستأجر بموجب أعمال مادية. والتزام المؤجر بضمان التعرض هو التزام بتحقيق غاية، ويترتب على ذلك أنه لا يتحقق تنفيذ التزامه إلا إذا نجح في وقف التعرض الصادر عن الغير، أما إذا لم ينجح بذلك فيصبح ملتزماً بالاستحقاق.

أما الطريقة الثانية فتكون عن طريق تدخل المؤجر، فور إخطاره من قبل المستأجر بالتعرض القانوني الصادر عن الغير، في الدعوى التي أقامها الغير على المستأجر. وفور تدخل المؤجر في هذه الدعوى، يجوز للمستأجر إما الانسحاب من الدعوى أو البقاء فيها إلى جانب المؤجر كمدعى عليه، وفي هذه الحالة إذا كسب الغير

٥٠- انظر في ذلك : د. محمد الزحيلي ، العقود المسماة ، المرجع السابق ، صـ٥٧١ وما يليه. وانظر كذلك د. سليمان مرقس، الوافي ...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ١٧٨، ص ٤٧٣ وما يليها.

دعواه فلا يتحمل مصروفات الدعوى. والتزام المؤجر بضمان الاستحقاق، هو على غرار التزامه بضمان التعرض، التزام بتحقيق غاية.

وإذا استطاع المؤجر دفع التعرض بإحدى الطريقتين السابقتين فلا يعد مسؤولاً عن الضرر الذي لحق بالمستأجر نتيجة ذلك التعرض. وإنما على المستأجر في مثل هذه الحال أن يرجع بالتعويض عن ذلك الضرر على مسببه وهو الغير الذي تعرض له في حقه بالانتفاع بالعين المؤجرة. كما أنه يحق للمؤجر أن يطالب الغير المتعرض للمستأجر بالتعويض عن الضرر الذي لحق به شخصياً نتيجة ذلك.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يحق للمستأجر أن يدفع التعرض الصادر عن الغير بنفسه إذا كان هذا الأخير يدعي حقاً عينياً على العين المؤجرة، كالملكية والارتفاق مثلاً. وبالتالي يجب عليه إخطار المؤجر حتى يتمكن من دفع ذلك التعرض.

ولكن يحق للمستأجر أن يدفع هذا التعرض بنفسه في الحالات التي يكون فيها خصماً حقيقياً للغير المتعرض له، وهذه الحالات هي:

- تجيز المادة ٥٤٣، فقرة ١، للمستأجر أن يرفع باسمه على المتعرض جميع دعاوى وضع اليد، أي جميع دعاوى الحيازة وهي: دعوى استرداد الحيازة، ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة. وذلك بشأن التعرض المادي الصادر عن الغير.
- إذا كان للمستأجر صفة في الدعوى بأن يكون خصماً للمتعرض، يحق له أن يدفع التعرض بنفسه في مثل هذه الدعاوى. ومثال ذلك إذا اشترى الغير العين

المؤجرة بتاريخ لاحق للتاريخ الثابت لعقد الإيجار، ومن ثم رفع الغير دعوى الإخلاء على المستأجر.فالمستأجر في هذه الدعوى خصم للمشتري، وبالتالي له صفة في الدعوى مما يعطيه الحق في دفع التعرض بنفسه.[٢٤٢]

وكذلك الحال عندما يتعرض مستأجر آخر للمستأجر الأول في حقه بالانتفاع بالعين، ويرفع دعوى عليه مدّعياً بأفضلية حقه عليه. فهنا أيضاً للمستأجر الأول صفة في أن يكون خصماً للمستأجر الآخر في هذه الدعوى، وبالتالي له الحق في أن يدفع التعرض بنفسه كأن يثبت بأنه وضع يده على العين المأجورة قبل أن يسجل المستأجر الآخر حقه، وكان حسن النية في ذلك.[٢٤٣]

ب- فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة أو ضمان الاستحقاق:

إذا لم يستطع المؤجر دفع التعرض الصادر عن الغير، وبالتالي ربح الغير دعواه أجازت المادة ٥٣٩، فقرة ٢، مدني للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف، فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى، وهذا هو ضمان الاستحقاق.

---

[٢٤٢]- انظر د. سليمان مرقس، الوافي ...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ١٧٩، ص ٤٧٧ وما يليها.

[٢٤٣]- تنص المادة ٥٤١ مدني على أنه:((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 . ٢- فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض)).

فإذا نجم عن التعرض الصادر عن الغير حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، أو نجم عنه اختلال جسيم في الانتفاع، جاز له أن يطلب فسخ عقد الإيجار. ولا يلزم طلب الفسخ المحكمة، إذ يمكن لها أن ترده إذا لم تجد مبرراً كافياً للفسخ، وبالتالي تحكم بالتعويض أو بإنقاص الأجرة.

كما يمكن للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة، إذا أراد التمسك بالعقد على الرغم من إختلال انتفاعه بالعين المؤجرة، بقدر النقص الحاصل في الانتفاع، على النحو الذي مر معنا سابقاً. ويحق للمستأجر في الحالتين أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحق به نتيجة عدم استطاعة المؤجر دفع التعرض الصادر عن الغير. وهذا الحق ثابت للمستأجر سواء كان المؤجر حسن النية، أو كان سيء النية، أي كان يعلم عند انعقاد عقد الإيجار بحق الغير المتعرض ومع ذلك أقدم على إبرام عقد الإيجار.

وتجدر الإشارة إلى أنه يجوز للمتعاقدين الاتفاق، من حيث المبدأ، على الإعفاء من ضمان الاستحقاق وعلى التشديد فيه أو التخفيف منه. ولكن إذا كان المؤجر سيء النية بحيث أخفى عن غش سبب الضمان، فإن الاتفاق على الإعفاء من ضمان التعرض أو العيب أو التخفيف منه يقع باطلاً، طبقاً لما جاء في المادة ٥٤٦ مدني. [٢٤٤]

ثانياً:- التعرض المادي الصادر عن الغير:

تقضي المادة ٥٤٣ مدني بأنه:((١- لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر عن أجنبي ما دام المتعرض لا يدعي حقاً، ولكن هذا لا يخل بما

---

[٢٤٤]- انظر في ذلك: د. محمد الزحيلي، العقود المسماة، المرجع السابق، ص ٥٧٤. وانظر كذلك د. توفيق فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، بند ٢٢٤، ص ٦٠٤ وما يليها.

للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد. ٢- 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)).

ويستخلص من نص هذه المادة أن المؤجر لا يضمن للمستأجر التعرض المادي الصادر عن الغير طالما أنه لا يستند إلى حق يدعيه. وإنما على المستأجر أن يدفعه بنفسه. ومثال ذلك أن يخرق الغير حرمة المكان المؤجر، أو يتلف المزروعات في الأرض المؤجرة.

ويشترط توافر الشروط الآتية لعدم مسؤولية المؤجر عن التعرض المادي الصادر عن الغير:

١- أن يكون التعرض مادياً ولا يستند إلى أي حق يدعيه المتعرض: كسرقة السيارة المأجورة، أو إتلاف المزروعات في الأرض المأجورة، أو إقلاق الراحة في العقار المأجور .

٢- أن يصدر التعرض من الغير ولا يكون للمؤجر علاقة به: أما إذا صدر التعرض عن المؤجر أو عن أتباعه، فيكون مسؤولاً عنه حتى لو كان تعرضاً مادياً، وذلك لأن المشرع لم يميز بالنسبة لمسؤولية المؤجر عن التعرض الصادر عن أو عن أتباعه، بين التعرض المادي والتعرض القانوني. أما إذا تبين أن المؤجر هو الذي حرض الغير على التعرض للمستأجر في حقه بالانتفاع من العين المؤجرة، فيعد مسؤولاً عن ذلك.

٣- أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار وبعد التسليم: يلتزم المستأجر بدفع التعرض المادي الصادر عن الغير خلال الفترة الممتدة من تاريخ انعقاد العقد حتى تاريخ انتهائه.[٢٤٥]

- آثار التعرض المادي الصادر عن الغير:

يترتب على التعرض المادي الصادر عن الغير للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة الآثار الآتية:

١-عدم مسؤولية المؤجر: وهذا هو المبدأ في التعرض المادي الصادر عن الغير. زد على ذلك أنه إذا صدر تعرض مادي عن الغير لا يستند إلى حق يدعيه، وكان من شأنه الاعتداء على العين المؤجرة، يجب على المستأجر أن يبادر في أسرع وقت ممكن إلى إخطار المؤجر بذلك حتى يتمكن من الدفاع عن مصالحه ويوقف هذا التعدي. فإذا قصر المستأجر في واجبه بالإخطار، وأضر التعرض المادي الصادر عن الغير بالعين المؤجرة فيسأل المستأجر تجاه المؤجر عن ذلك الضرر بسبب تقصيره في التزامه بإخطار المؤجر.

٢-الرجوع على المؤجر: وهذا استثناء من المبدأ المشار إليه أعلاه. ويحق للمستأجر الرجوع على المؤجر إذا تعرض له الغير مادياً في حقه بالانتفاع بالعين المؤجرة في حالتين، وهما:

---

[٢٤٥]- انظر:د. سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند١٧٣ مكرر، ص٤٤٩ وما يليها.

أ–الاتفاق على ضمان المؤجر للتعرض المادي الصادر عن الغير: سبقت الإشارة إلى أن أحكام ضمان المؤجر ليست من النظام العام، من حيث المبدأ. وبالتالي يمكن الاتفاق على تشديد أحكام هذا الضمان، بحيث يعد المؤجر مسؤولاً وضامناً التعرض المادي الصادر من الغير. وهذا الاتفاق صحيح وملزم للطرفين. وتسري أحكام مسؤولية المؤجر عن التعرض القانوني الصادر من الغير على مثل هذا الاتفاق الذي يلزم المؤجر بالضمان في حالة التعرض المادي الصادر من الغير.[٢٤٦]

وفي الحقيقة لا يمنع هذا الاتفاق المستأجر من أن يدفع بنفسه التعرض المادي الصادر عن الغير وفقاً لما تمت الإشارة إليه سابقاً.

ب–إذا أدى التعرض المادي الصادر عن الغير إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، طبقاً لما نصت عليه المادة ٥٤٠، الفقرة ٢، مدني. ويجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يطلب، تبعاً للظروف، فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة، شريطة توافر الشرطين الآتيين:

– صدور التعرض المادي عن الغير بسبب لا يد للمستأجر فيه: بمعنى آخر يجب أن يكون هذا التعرض بسبب من المستأجر، كأن يقع التعرض بتقصير منه، فلا يحق له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة. وعلى العكس من ذلك، يحق في مثل هذه الحال للمؤجر الرجوع عليه بالتعويض عن الضرر الذي لحق به نتيجة تقصيره.

٢٤٦– انظر في ذلك : د. السنهوري ، في شرح القانون المدني ، المرجع السابق ، بند ٢٨٥ ،صـ٣٧٥.

- أن يكون التعرض المادي الصادر عن الغير جسيماً بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

المبحث الرابع: الالتزام بضمان العيوب الخفية:

الغاية من عقد الإيجار هي تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً. وحتى يتحقق هذا الانتفاع يجب أن تكون العين المؤجرة سليمة وخالية من العيوب تحت طائلة مسؤولية المؤجر، وهذا ما يعرف بالتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية.

وهذا ما أكدت عليه المادة ٥٤٤ مدني، والتي جاء فيها أنه:((١- 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 خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره.

٢-ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد)).[٢٤٧]

ويضمن المؤجر، بموجب هذا النص، ليس فقط العيوب الخفية التي تظهر في العين المؤجرة، وإنما يضمن أيضاً للمستأجر فوات الوصف.

---

[٢٤٧]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٧٦ مدني مصري.

ويلاحظ أن المشرع لم يأت، في هذا النص بتعريف واضح للعيب، وإنما ذكر بعض خصائصه التي قد تدل على تعريفه، حيث اشترط في العيب، موضوع التزام المؤجر بالضمان، أن يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة، أو أن ينقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً.

واستناداً إلى ذلك يمكن تعريف العيب، في مجال التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية، بأنه حالة تخلو عنها العين المؤجرة عادة تؤدي إلى الحلول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، أو إلى إنقاص هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً.[٢٤٨]

ويلاحظ أيضاً أن المشرع جمع، في هذه المادة، بين العيوب الخفية في العين المؤجرة وبين فوات وصف فيها، على الرغم من اختلاف مفهومهما وحكمهما. ففيما يتعلق باختلاف المفهوم، لا يعد فوات الوصف من قبيل العيب، وفقاً لتعريف العيب المشار إليه أعلاه.

أما من حيث اختلاف الحكم، لا يضمن المؤجر فوات وصف لم يذكر في العقد، بخلاف العيب الذي يعد ضمانه من مقتضيات عقد الإيجار وبالتالي يلتزم المؤجر به حتى لو لم يذكر في العقد .

المطلب الأول: الشروط الواجب توافرها في العيب في العين المؤجرة:

بالرجوع إلى المادة ٥٤٤ مدني نجد أنها تستلزم توافر شروط عدة في العيب، وهي:

٢٤٨- والعيب في اصطلاح فقهاء الشريعة الإسلامية هو :((ما تخلو عنه الفطرة السليمة، وينقص القيمة)). انظر : د. مصطفى الزرقاء ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة- عقد البيع والمقايضة ، طبعة سادسة ، مطابع فتى العرب ، دمشق ١٩٦٥، ص١٢٩.

١- أن يحول العيب دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو ينقص منه انتقاصاً كبيراً: وبمعنى آخر، يجب أن يكون العيب مؤثراً.[٢٤٩] وبالتالي إذا كان العيب مما جرى العرف بالتسامح فيه، فلا يضمنه المؤجر.

٢- أن يكون العيب خفياً: فإذا كان العيب ظاهراً عند تسلم المستأجر العين المؤجرة و لم يعترض على ذلك، فيؤدي ذلك إلى سقوط التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية.

والعيب الخفي هو العيب الذي لا يستطيع المستأجر أن يكتشفه بنفسه عند فحص العين المؤجرة، وبذل عناية الرجل المعتاد في ذلك الفحص. ويعد العيب خفياً في الحالتين الآتيتين:

أ- إذا لم يكن العيب ظاهراً وقت تسلم المستأجر للعين المؤجرة، ولا يمكن للمستأجر اكتشافه لو أنه فحص العين المؤجرة وبذل في ذلك الفحص عناية الرجل المعتاد.

ب-إذا كان العيب ظاهراً وثبت أن المستأجر كان يستطيع اكتشافه، إلا أن المؤجر كان قد أكد له خلو العين المؤجرة من هذا العيب، أو أنه تعمد إخفاءه غشاً منه.

٣- عدم معلومية العيب للمستأجر: أما إذا كان المؤجر قد أخطر المستأجر بالعيب، أو كان هذا الأخير يعلم به عن طريق آخر، فلا يضمن المؤجر هذا العيب، وبالتالي لا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بالضمان في مثل هذه الحال. ويقع عبء إثبات علم المستأجر بالعيب على المؤجر.

٥٨- انظر : د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المرجع السابق ، بند ٣٢٧ ،ص٤٣٧.

وبالمقابل لا يشترط في العيب أن يكون قديماً، على خلاف ضمان العيوب الخفية في عقد البيع. وبالتالي يضمن المؤجر جميع العيوب الخفية في العين المؤجرة سواء أكانت موجودة قبل التسليم أم بعده.[٢٥٠]

المطلب الثاني: الجزاء المترتب على ضمان العيوب الخفية:

بالرجوع إلى المادة ٥٤٥ مدني نرى أنها تقضي بأنه:((١- إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يبهظ المؤجر.٢- فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه، ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب)).[٢٥١]

إذا توافرت شروط العيب الخفي السابقة الذكر يتحقق ضمان المؤجر للعيب ويلتزم بالضمان تجاه المؤجر ويمكن للمستأجر إما أن يطالب بالتنفيذ العيني لهذا الالتزام، أو أن يطالب بفسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة، مع التعويض في جميع هذه الحالات إن كان له من مقتضى. ولا يتحقق ضمان المؤجر للعيب إلا إذا أعذره المستأجر بذلك. ولا تسقط دعوى الضمان التي يحق للمستأجر رفعها إلا بمرور خمسة عشر عاماً من تاريخ انعقاد العقد.[٢٥٢]

٥٩- انظر : د. محمد الزحيلي ، العقود المسماة ، المرجع السابق ، ص٥٧٨.

٦٠- وهي مطابقة لنص المادة ٥٧٧ مدني مصري.

٦١- انظر في ذلك : د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المرجع السابق ، بند ٣٣٠ ، ص٤٤٦- ٤٤٠. وانظر كذلك د. سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار، المجلد٨، المرجع السابق، بند ١٩٢، ص٥٠٤ وما يليها.

أولاً:- التنفيذ العيني: وهو إصلاح العيب شريطة أن لا يتطلب ذلك نفقات باهظة. والأصل أن يقوم المؤجر بالإصلاح بناءً على حكم قضائي، ولكن القانون أجاز للمستأجر أن يقوم بالإصلاح على نفقة المؤجر.

ثانياً:- فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة: إذا كانت نفقات الإصلاح باهظة، فلا يحكم بها القاضي وإنما عليه أن يقرر فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، حسب الأحوال. كما يمكن أن يختار المستأجر بداية طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة، ويسري على الفسخ وإنقاص الأجرة ما سبق ذكره من أحكام.

ويمكن بالإضافة إلى ذلك أن يطلب المستأجر، في جميع تلك الحالات، الحكم على المؤجر بالتعويض الذي لحق به بسبب حرمانه من الانتفاع بالعين أو الاختلال في الانتفاع بها بسبب العيب الذي ظهر فيها.

وأخيراً، تجب الإشارة إلى أن أحكام ضمان العيوب الخفية لا تعد، من حيث المبدأ، من النظام العام وبالتالي يجوز الاتفاق على مخالفتها، مع مراعاة ما جاء في المادة ٥٤٦ مدني.[٢٥٣]

٦٢- تنص المادة ٥٤٦ مدني على أنه :((يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان)).

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

الفصل الثاني

التزامات المستأجر

كرس المشرع المواد ٥٤٧ وحتى ٥٥٩ من القانون المدني لالتزامات المستأجر. ويقع على عاتق المستأجر أربعة التزامات جوهرية بموجب هذه المواد، وهي حسب تسلسل المواد: الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق أو بحسب ما أعدت له إذا لم ينص العقد على ذلك، والالتزام ببذل عناية الشخص المعتاد في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها، والالتزام بوفاء الأجرة، وأخيراً الالتزام برد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء مدة الإيجار. وبالإضافة إلى ذلك يقع على عاتق المستأجر التزامات أخرى تعد ثانوية مقارنة بالالتزامات الأربعة سابقة الذكر.

في الحقيقة، يعد الالتزام بوفاء الأجرة أهم هذه الالتزامات، لذلك سوف أبدأ بدراسة هذا الالتزام وأخصص له المبحث الأول من هذا الفصل، ثم أتناول بقية الالتزامات في مطالب أخرى.

المبحث الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة:

الأجرة، قبل أن تكون التزاماً على عاتق المستأجر، هي ركن من أركان العقد، فهي تشكل مع منفعة العين المؤجرة ركن المحل في عقد الإيجار. ويعد هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر، وهو يقابل التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً وهادئاً وسليماً. والأجرة هي التي تحدد طبيعة العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فإذا التزم المستأجر بدفعها وفقاً لما نص عليه العقد، فإن ذلك يؤدي إلى توثيق العلاقة بينهما. أما إذا تأخر المستأجر بتنفيذ التزامه بدفع الأجرة، أو أخل بهذا الالتزام، فإن ذلك يكون سبباً في زعزعة العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إلى حد قد يصل الأمر إلى منازعة قضائية بينهما سببها الأجرة. وأهمية الأجرة

في عقد الإيجار هي كأهمية الثمن في عقد البيع.

والتزام المستأجر بدفع الأجرة يثير مسائل قانونية عدة أهمها: تحديد الأجرة، وزمان دفع الأجرة و مكانه، وكيفية الدفع وإثباته، وضمانات الوفاء بها. وسبق بيان معظم هذه النقاط، لذا سأبحث هنا فقط في ضمانات الوفاء بالأجرة.

– ضمانات الوفاء بالأجرة:

يتمتع المؤجر بنوعين من الضمانات التي تكفل له الوفاء بالأجرة، وهما: ضمانات تخولها القواعد العامة، وضمانات خاصة لمؤجر العقار.

١– الضمانات التي تخولها القواعد العامة: إذا أخل المستأجر بتنفيذ التزامه بدفع الأجرة فإن القواعد العامة في القانون تمنح المؤجر ضمانات عدة لاستيفاء الأجرة فإذا أراد المؤجر التمسك بالعقد، يمكن له – ضماناً لاستيفاء الأجرة – أن يتمسك بالدفع بعدم التنفيذ ويمتنع عن تنفيذ التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة إلى حين تنفيذه التزامه بدفع الأجرة.[٢٥٤] كما يمكن للمؤجر، بعد إنذار المستأجر، المطالبة بالتنفيذ العيني لالتزام المستأجر بدفع الأجرة، أو المطالبة بفسخ عقد الإيجار. كما يحق له في الحالتين السابقتين أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحق به نتيجة عدم تنفيذ المستأجر لالتزامه بدفع الأجرة.

٢– الضمانات الخاصة لمؤجر العقار:

---

[٢٥٤]– للمزيد من المعلومات انظر: د. فواز صالح، الدفع بعد التنفيذ ...، المرجع السابق، بند ٢٤٧، ص ٣٤١.

منح المشرع مؤجر العقار، إذا أخل المستأجر بتنفيذ التزامه بـــدفع الأجـــرة، ضمانات خاصة على المنقولات التي يملكها المستأجر والموجودة في العقـــار المـــأجور، وهذه الضمانات هي:[٢٥٥]

أ- حق الامتياز على المنقولات:

تنص المادة ١١٢٢، فقرة ١، مدني على أن: ((١- أجرة المبـــاني والأراضـــي 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 ...)).

يستخلص من ذلك أن هذه الفقرة منحت مؤجر المباني والأراضي الزراعيـــة امتيازاً يضمن الأجرة المستحقة كلها عن سنتين على الأكثر، وكل ما يستحق للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار. ويأتي امتياز المؤجر على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر بالمرتبة، طبقاً للفقرة ٤ من المادة ذاتها، بعد المصروفات القضائية، والمبـــالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان، وامتياز المبالغ التي صرفت في حفظ المنقول محل الامتياز، والمبالغ المستحقة للخـــدم والكتبـــة والعمال وكل أجير آخر لستة أشهر وبقية المبالغ المذكورة في المـــادة ١١٢٠ مـــدني، والمبالغ المصروفة في البذر ، والسماد وغيره من مواد التخصيب. وهذا الامتيـــاز هـــو

---

[٢٥٥]- كذلك منح القانون الجديد لعام ٢٠٠١ مؤجر العقار الخاضع لمبدأ التجديد الحكمي الحق بطلب إخلاء المستأجر إذا قصر بدفع الأجرة، كما سنرى لاحقا.

للمؤجر سواء كان هو المالك للعين المؤجرة، أو كان مستأجراً أصلياً أجر من الباطن، أو مالكاً لحق الانتفاع....

ويشمل هذا الامتياز جميع المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة والمملوكة للمستأجر والقابلة للحجز، وكذلك يشمل المحصول الزراعي. وتنص الفقرة ٥ من المادة ١١٢٢مدني على ما يأتي: ((٥- وإذا نقلت الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه و لم يبق في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة، بقي الامتياز قائماً على الأموال التي نقلت دون أن يضر ذلك بالحق الذي كسبه الغير حسن النية على هذه الأموال. ويبقى الامتياز قائماً ولو أضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها إذا أوقع المؤجر عليها حجزاً استحقاقياً في الميعاد القانوني ومع ذلك إذا بيعت هذه الأموال إلى مشتر حسن النية في سوق عام أو في مزاد علني أو ممن يتجر في مثلها وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى هذا المشتري)).

ويقع الامتياز أيضاً على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر الثاني، أو من الباطن، إذا كان عقد الإيجار يشترط عدم الإيجار الثانوي. أما إذا لم يتضمن مثل ذلك الشرط، فلا يثبت الامتياز إلا للمبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الثانوي في الوقت الذي ينذره فيه المؤجر، طبقاً لما جاء في الفقرة الثالثة من المادة نفسها.

كما يشمل الامتياز المنقولات المملوكة لزوجة المستأجر أو للغير و لم يثبت أن المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بأنها ملك للغير، وفقاً لما جاء في الفقرة الثانية من هذه المادة.

ب- حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة:

منحت المادة ٥٥٦ مدني هذا الحق بقولها: ((١- 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 نقلت 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.

٢- 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 إذا كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة أو التي تم استردادها تفي بضمان الأجرة وفاء تاماً)).

في الحقيقة هذا النص لا يكرس الحق في الحبس بمعناه الدقيق، وإنما هو تطبيق خاص لامتياز المؤجر المنصوص عليه في المادة ١١٢٢ مدني، وبالتالي فإن هذا النص يمنح المؤجر القدرة على الحبس الناجمة عن امتيازه على المنقولات المذكورة في المادة ١١٢٢ مدني.

جـ- توقيع الحجز الاحتياطي:

تنص المادة ٣١٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية لعام ١٩٥٣ وتعديلاته على أنه: ((١- لمؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر أو المستأجر الثانوي الحجز الاحتياطي على المنقولات والثمرات والمحصولات الموجودة في العين المؤجرة وذلك ضماناً لحق الامتياز المقرر له في القانون المدني. ٢- يجوز له أن يوقع هذا الحجز إذا كانت المنقولات والثمرات والمحصولات المنصوص عليها في الفقرة السابقة قد نقلت بدون رضائه من العين المؤجرة ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوماً)).

والحجز الاحتياطي للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة يزيد امتياز المؤجر عليها وحقه في حبسها قوة وفعالية. فلولا هذا الحق لاستطاع المستأجر أن يتصرف بالمنقولات للغير حسن النية من أجل تعطيل امتياز المؤجر، ولكن بعد أن يوقع المؤجر الحجز الاحتياطي على هذه المنقولات، فلا تسري التصرفات اللاحقة لتوقيع الحجز الاحتياطي بمواجهته، والمتعلق بتلك المنقولات. ولا يشترط توقيع الحجز الاحتياطي توفر سند تنفيذي لدى المؤجر، وإنما يمكن توقيعه بالاستناد إلى عقد الإيجار. وتوقيع الحجز، كحق الامتياز، هو حق للمؤجر.

المبحث الثاني: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له:

يمنح عقد الإيجار المستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة. ولكن هذا الحق ليس مطلقاً، وإنما هو حق مقيد، إذ يجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له، وعليه أن يمتنع عن إحداث أي تغييرات ضارة بها.

المطلب الأول: استعمال العين المؤجرة المقيد:

تنص المادة ٥٤٧ مدني 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)).[٢٥٦]

---

[٢٥٦]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٧٩ مدني مصري.

يستخلص من ذلك أن حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة مقيد بموجب عقد الإيجار، أو طبقاً لطبيعة العين المؤجرة. كما يجب على المستأجر عدم ترك العين المؤجرة دون استعمال على نحو يضر بها.

١ – استعمال العين المؤجرة طبقاً لما نص عليه عقد الإيجار:

يحدد عقد الإيجار، في معظم الحالات، كيفية استعمال العين المؤجرة. فقد ينص العقد صراحة على استعمال العين المؤجرة كدار للسكن، أو كمكتب تجاري، أو كمكتب محامٍ. ويترتب على ذلك أنه إذا نص العقد على استعمال العين المؤجرة في غاية معينة، يجب على المستأجر أن يتقيد بذلك فإذا نص العقد على أن تستعمل العين المؤجرة للتجارة، لا يجوز للمستأجر أن يستعملها للسكن، وكذلك الحال إذا نص العقد على استعمال العين المؤجرة للسكن، فلا يجوز للمستأجر أن يستعملها في التجارة. وإذا حدد العقد نوعاً معيناً من التجارة، كتجارة الأقمشة مثلاً، لا يجوز للمستأجر أن يستعملها لتجارة أخرى، كتجارة السيارات. خلاصة الكلام يجب على المستأجر أن يتقيد بأحكام العقد التي تبين كيفية استعمال العين المؤجرة.

وبالمقابل لا يجوز للمؤجر أن يتعسف في استعمال حقه ويمنع المستأجر من استعمال العين المؤجرة في مهنة أخرى غير تلك التي ذكرت في العقد، طالما أن ذلك لا يلحق ضرراً بالمؤجر، أو يمنعه من إضافة تجارة أخرى إلى التجارة التي نص العقد على

استعمال العين المؤجرة في مباشرتها، طالما جرى العرف بإضافة التجارة الأخرى إلى تلك التي نص عليها العقد.[٢٥٧]

٢- استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له:

إذا لم يبين العقد كيفية استعمال العين المؤجرة، يلتزم المستأجر باستعمالها حسب ما أعدت له. وفي هذه الحالة تدل الظروف والقرائن على كيفية استعمال العين المؤجرة. فإذا لم ينص العقد على كيفية استعمال العين المؤجرة، ولكنه بين مهنة المستأجر، طبيب مثلاً، فإن ذلك يشكل قرينة على أنه يجب على المستأجر استعمال العين المؤجرة كعيادة لاستقبال المرضى. وإذا نص العقد على أن المستأجر هو طالب، فيستفاد من ذلك أن العين المؤجرة يجب أن تستعمل للسكن. وكذلك يمكن أن تدل على كيفية استعمال العين المؤجرة. وقد تدل طريقة إعداد العين المؤجرة على أنه يجب أن تستعمل لغاية معينة كالتجارة مثلاً. كما قد يبين العرف كيفية استعمال العين المؤجرة.

٣- التزام المستأجر بعدم ترك العين المؤجرة دون استعمال:

سبق الإشارة إلى أن عقد الإيجار يمنح المستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة، أي حق استعمالها طبقاً لما نص عليه العقد، أو بحسب ما أعدت له. وفي الحقيقة فإن استعمال العين المؤجرة ليس فقط حقاً للمستأجر، وإنما هو واجب عليه أيضاً، وبالتالي

---

[٢٥٧]- انظر في ذلك: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المرجع السابق، بند ٣٦٩، ص ٥١٧ وما يليها. وانظر كذلك: د. سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ٢٠٨، ص٥٤٧ وما يليها.

يجب على المستأجر عدم ترك العين المؤجرة دون استعمال. فإذا كانت الغاية من استعمال العين المؤجرة السكن، فيجب على المستأجر عدم هجر الدار وتركها دون صيانة، وإلا كان من حق المؤجر أن يطلب فسخ العقد وإخلاءه كما سنرى لاحقاً.

المطلب الثاني: امتناع المستأجر عن إحداث تغيير في العين المؤجرة:

تنص المادة ٥٤٨ مدني على أنه: ((١- لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر. ٢- 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 مقتض)).[٢٥٨]

ويستخلص من ذلك أنه يمتنع على المستأجر إحداث تغيير ضار في العين المؤجرة بدون موافقة المؤجر. والمقصود بالتغيير هنا التغيير المادي في العين المؤجرة، مثل تغيير التقسيمات الداخلية في الشقة السكنية، أو فتح نافذة جديدة فيها، أو سد نافذة قائمة، أو تقسيم غرفة إلى غرفتين صغيرتين، أو قلع أشجار الحديقة. ويشترط أن يؤدي التغيير إلى الإضرار بالمؤجر. أما إذا لم يؤد التغيير إلى إلحاق الضرر بالمؤجر، فيحق للمستأجر أن يقوم به حتى دون موافقة المؤجر شريطة أن يعيد العين المؤجرة إلى أصلها بتاريخ انتهاء الإيجار، شريطة أن لا يتضمن العقد نصاً يمنع المستأجر من إحداث مثل

---

[٢٥٨]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٨٠ مدني مصري.

هذه التغييرات.[٢٥٩] ومثال التغيير الذي لا يؤدي إلى إلحاق الضرر بالمؤجر هو تقسيم غرفة كبيرة إلى غرفتين بوساطة حاجز خشبي يمكن إزالته بسهولة عند انتهاء الإيجار.[٢٦٠] وإذا أثبت المؤجر بأن المستأجر أحدث تغييراً في العين المؤجرة، فيقع على عاتق المستأجر إثبات أن التغيير لم يلحق أي ضرر بالمؤجر. كما أنه يجوز للمستأجر إحداث تغيير، حتى لو كان ضاراً بالمؤجر، إذا كان بموافقة هذا الأخير. أما إذا أخل المستأجر بالتزامه بعدم إحداث تغيير ضار في العين المؤجرة دون موافقة المؤجر أو إذا أحدث تغييراً يؤثر في قيمة العين خلافاً لما نص عليه العقد، فيجوز إلزامه بإعادة العين المؤجرة إلى الحالة الأصلية التي كانت عليها. ويمكن للمؤجر أن يطالبه بالتعويض عن الضرر الذي لحق به من جراء ذلك، طبقاً لما جاء في الفقرة ٢ من المادة ٥٤٨ مدني. ولا يعد هذا الحكم خروجاً على القواعد العامة في هذا المجال، إذ أنه يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ العقد أيضاً وفقاً لتلك القواعد، ولكن لا يلزم هذا الطلب المحكمة، فيحق لها أن ترده إن لم يكن مبرراً. ولكن إذا طلب المؤجر إعادة العين إلى حالتها، وهو

---

[٢٥٩]- ولكن محكمة النقض المصرية ذهبت إلى خلاف ذلك، حيث أنها قررت بأنه إذا أثبت المستأجر عدم إلحاق أي ضرر بالمؤجر نتيجة التغيير الذي أحدثه في العين المؤجرة، فإنه لا يحق للمؤجر طلب إخلاء المأجور بسبب التغيير حتى لو كان العقد ينص على منع المستأجر من إحداث مثل ذلك التغيير. نقض مصري، قرار رقم ٣٤٨، سنة ٤٥ق، تاريخ ١٩٧٩/٤/٢٥، وقرار رقم ١٩٠/ سنة ٤٦ق، تاريخ ١٩٨٠/٣/٢٩، أشار إليهما د. سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، ص٥٥٧ هامش ١٠٥٦.

[٢٦٠]- انظر في ذلك: د. محمد الزحيلي، العقود المسماة، المرجع السابق، ص ٥٩٥. وانظر كذلك: د. توفيق فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، بند ٣٣٧،ص٨٣٩ وما يليها.

التنفيذ العيني لالتزامه، فيجب على المحكمة أن تلبي طلبه إذا ثبت لها أن التغيير الـــذي أحدثه المستأجر ضار بالمؤجر، أو أنه مخالف لأحكام العقد.[٢٦١]

ولكن هل يعد وضع أجهزة ضرورية لتوصيل خطوط الهاتف والصحن اللاقط تغييراً مادياً في العين المؤجرة بمفهوم المادة ٥٤٨ مدني؟

في الحقيقة إن الجواب على هذا السؤال تكفلت به المادة ٥٤٩ مدني، والـــتي جاء فيها: ((١- يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنـــور الكهربائي والتلفون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التي توضـــع بهـــا هـــذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية، وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهـــزة يهدد سلامة العقار. ٢- فإذا كان تدخل المؤجر لازماً لإتمام شيء من ذلـــك، جـــاز للمستأجر أن يقتضي منه هذا التدخل، على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر)).[٢٦٢]

وتجدر الإشارة أن الأجهزة التي ذكرت في المادة ٥٤٩ جاءت على سبيل المثال وليس الحصر وبالتالي يمكن أن يضاف إليها أجهزة حديثة أخرى تظهر لاحقاً.[٢٦٣]

---

[٢٦١]- انظر في ذلك: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بنـــد ٣٧٥، ص ٥٢٧ و ٥٢٨.

[٢٦٢]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٨١ مدني مصري .

[٢٦٣]- انظر: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٣٧٦، ص ٥٢٨ وما يليها.

المبحث الثـــالث: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة:

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة طيلة مدة الإيجار. والمبدأ في ذلـــك هو أن يبذل المستأجر من العناية في سبيل المحافظة على العين المؤجرة ما يبذله الرجـــل المعتاد. ولكن خرج المشرع عن ذلك المبدأ في حالة حريق العين المؤجرة، إذ أنه تشدد في مسؤولية المستأجر عن الحريق في مثل هذه الحال.

المطلب الأول: العناية الواجبة على المستأجر في سبيل المحافظة على العين المؤجرة:

يمنح عقد الإيجار المستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة، وبالتـــالي لا تنتقـــل ملكية العين المؤجرة بموجب عقد الإيجار إلى المستأجر، وإنما تبقـــى ملكـــاً للمـــؤجر وبالتالي يلتزم المستأجر بإعادتها عند انتهاء مدة الإيجار. وحتى يتمكن المستأجر من رد العين، يجب أن يحافظ عليها طيلة مدة الإيجار، وبالتالي فإن الالتزام بالمحافظة هو مقدمة ضرورية للالتزام برد العين المؤجرة. ويترتب على ذلك أن المستأجر مسؤول من حيث المبدأ عن سلامة العين المؤجرة. وهذا الأمر قد يتطلب منه القيام بـــبعض الترميمـــات التكميلية من أجل المحافظة على سلامة هذه العين.

أولاً: مسؤولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة:

تنص المادة ٥٥١ مدني على أنه: ((١- يجب على المستأجر أن يبـــذل مـــن العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد. ٢- وهو

مسؤول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً)).[٢٦٤]

ويستخلص من هذا النص أن العناية المطلوبة من المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة هي عناية الرجل المعتاد وهذه العناية مطلوبة أيضاً في استعمال العين المؤجرة. وتتطلب هذه العناية، في بعض الأحيان، أن يقوم المستأجر بإخطار المؤجر بالأمور التي تتطلب تدخله . والمستأجر مسؤول إذا أخل بهذا الالتزام.

١-العناية المطلوبة من المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها:

---

[٢٦٤]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٨٣ مدني مصري.

تلزم المادة٥٥١، فقرة ١، مدني المستأجر ببذل عنايـــة الشـــخص المعتـــاد في المحافظة على العين المؤجرة، وهذا الحكم تطبيق للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة ٢١٢ مدني.[٢٦٥]

ويترتب على ذلك أن معيار العناية معيار موضوعي وليس شخصياً، فالعنايـــة المطلوبة من المستأجر هي عناية الرجل المعتاد، لا عنايته هو في تدبير شـــؤون نفســـه. وبالتالي فالعناية المطلوبة منه وفقاً لنص المادة ٥٥١، فقرة ١، مدني قد تنقص أو تزداد عن العناية التي يبذلها في تدبير شؤونه الشخصية. فإذا كان المستأجر عادة يبذل أشـــد درجات العناية في المحافظة على أمواله، فهذه العناية تنقص إلى عناية الرجل المعتاد. أما

---

[٢٦٥]- تنص المادة /٢١٢/ مدني على أنه: " ١- 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 الشـــخص العادي، ولم يتحقق الغرض المقصود. هذا ما لم ينص القـــانون أو الاتفاق على غير ذلك. ٢- وفي كل حال يبقى المدين مسؤولاً عما يأتيه من غش أو خطأ جسيم)). وهي مطابقة لـــنص المـــادة ٢١١ مدني مصري.

إذا كان المستأجر مهملاً أشد الإهمال في المحافظة على أعيانه، فتزداد العناية المطلوبة منه في المحافظة على العين المؤجرة إلى عناية الرجل المعتاد. وينتج عن ذلك أن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة هو التزام ببذل عناية وليس بتحقيق غاية. فإذا بذل المستأجر عناية الرجل المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة ومع ذلك هلكت هذه العين فلا يسأل المستأجر عن الهلاك.

ويشمل التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ملحقات هذه العين، كالحديقة التابعة للعين المؤجرة. وقد تتطلب المحافظة على العين المؤجرة أن يقوم المستأجر بإخطار المؤجر بكل ما يستوجب تدخله، وهذا ما جاء في المادة ٥٥٣ مدني، والتي تنص على أنه: ((يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار 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 لها)).

ويستخلص من ذلك أنه إذا كان المؤجر يعلم أو كان من المفروض أن يعلم بالعيب الموجود في العين المؤجرة، أو أنها تحتاج إلى ترميمات مستعجلة، أو بوقوع اغتصاب عليها أو بالتعرض لها، فلا يلتزم المستأجر بإخطاره في مثل هذه الحال. وكذلك تنتفي مسؤولية المستأجر عن عدم إخطار المؤجر بمثل تلك الأمور إذا كان هو شخصياً لا يعلم بها، كأن لم يكن باستطاعته كشف العيب الموجود في العين المؤجرة.

ويتبين من ذلك النص أن المشرع لم يحدد وقتاً معيناً لإخطار المؤجر، وإنما نص على أنه يجب أن يبادر المستأجر إلى إخطار المؤجر في مثل هذه الحال، والمبادرة يجب أن تكون في أسرع وقت ممكن تحت طائلة المسؤولية.[٢٦٦]

ويلتزم المستأجر أيضاً ببذل عناية الشخص المعتاد في استعمال العين المؤجرة. ومقتضى ذلك أن يستعمل المستأجر العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً. أما إذا استعملها بشكل غير مألوف مما ألحق ضرراً بها كان مسؤولاً عن ذلك. فإذا كانت العين المؤجرة عقاراً للسكن، لا يستطيع المستأجر أن يستعملها مكاناً للقمار أو للدعارة، أو مكاناً لإحياء حفلات صاخبة تقلق راحة الجيران وتحدث تلوثاً سمعياً. وإذا كانت العين المؤجرة حافلة أو سفينة تتسع لعدد معين من الركاب، فلا يمكن له أن يركب فيها أضعاف ذلك العدد مما يشكل استعمالاً غير مألوف ويستوجب مسؤوليته في حال حدوث ضرر للمؤجر ناجم عن ذلك العمل.

وتشمل مسؤولية المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها استعمالاً مألوفاً الأعمال التي يقوم بها تابعوه أيضاً. وهذه المسؤولية هي ذات طبيعة تعاقدية، وتتميز هذه المسؤولية عن مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه التقصيرية من حيث إن معنى التابع في المسؤولية العقدية للمستأجر عن أعمال تابعية هو أوسع من

---

[٢٦٦]– انظر: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٣٨١، ص ٥٣٥ وما يليها. وانظر كذلك: د. سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ٢١٧، ص٥٦٧ ومايليها.

معناه في المسؤولية التقصيرية للمتبوع عن أعمال تابعيه، وكذلك من حيث إن العمل الضار الذي يقوم به التابع لا يشترط فيه أن يكون قد وقع منه أثناء تأدية وظيفته.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة ٢١٢ مدني أجازت الاتفاق على تعديل أحكام التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وباستعمالها. وبالتالي يمكن تشديد أحكام المسؤولية، كأن ينص العقد على أن المستأجر مسؤول عن هلاك العين المؤجرة ما لم يكن ذلك ناجماً عن سبب أجنبي، وبالتالي لا يجوز للمستأجر في مثل هذه الحال أن يثبت أنه بذل العناية اللازمة للمحافظة ومع ذلك تلفت العين المؤجرة، لأن التزامه في مثل هذه الحال انقلب من التزام ببذل عناية إلى التزام بتحقيق غاية.[٢٦٧] ولكن على من يقع عبء إثبات إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة؟ في الحقيقة على المستأجر أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة وذلك بإثبات أنه استعملها استعمالاً مألوفاً، وأنه اتخذ جميع الاحتياطيات اللازمة للمحافظة عليها، وهذا ما يستفاد من المادة ٥٥١، فقرة ٢، مدني، التي جعلت المستأجر مسؤولاً عما يصيب العين المؤجرة أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً.[٢٦٨]

---

[٢٦٧]- انظر: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، لبند ٣٨٤، ص ٥٦٢.

[٢٦٨]- جاء في مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، الجزء الرابع، ص ٥٣٥ أن المستأجر: ((... مسؤول عما يصيب العين من التلف، إلا إذا أثبت أن هذا التلف لم ينشأ عن خطئه أو عن خطأ تابعيه. ويكفي في ذلك أن يثبت أنه قام بالعناية المطلوبة منه. فإن كان التلف يرجع إلى استعمال الشيء استعمالاً مألوفاً فلا يكون مسؤولاً عنه)).

٢- مسؤولية المستأجر عن الإخلال بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة:

يستطيع المستأجر أن يدفع المسؤولية عن نفسه في حالة الضرر الناجم عن عدم المحافظة على العين المؤجرة بأحد طريقين: فهو إما أن يثبت بأنه بذل العناية المطلوبة، في المحافظة على العين المؤجرة ومع ذلك تلفت، أو أن يثبت أن التلف ناجم، على الرغم من عدم قيامه بالعناية المطلوبة، عن سبب أجنبي لا يد له فيه. أما إذا لم يستطع دفع المسؤولية عن نفسه فتقوم عليه مسؤولية، الضرر الناجم عن الإخلال بالمحافظة على العين المؤجرة وفقاً للقواعد العامة. وطبقاً لهذه القواعد يجب على المستأجر أن يعوض المؤجر عن الضرر الذي لحق به نتيجة تلف العين المؤجرة، وكذلك يمكن للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني وذلك بطلب إصلاح التلف وإعادة العين المؤجرة إلى أصلها طالما كان ذلك ممكناً، ويمكن للمؤجر أن يجري ذلك الإصلاح على نفقة المستأجر بناءً على تكليف من المحكمة المختصة. وأخيراً، يحق للمؤجر أن يطالب بفسخ العقد مع التعويض، ويخضع هذا الطلب لتقدير المحكمة المختصة.[٢٦٩]

ثانياً: التزام المستأجر بالقيام بالترميمات الكمالية:

تنص المادة ٥٥٠ مدني على أنه: ((يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات الكمالية التي يقضي بها العرف ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك)).[٢٧٠]

---

[٢٦٩]- انظر: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٣٨٦، ص ٥٤٥.

[٢٧٠]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٨٢ مدني مصري.

تسمى الترميمات الكمالية في القانون المدني المصري بالترميمات التأجيرية، وهي ترجمة للمصطلح الذي استخدمه المشرع الفرنسي في المادة ١٧٢٠ من القانون المدني وهو: Les réparations locatives.

والترميمات التي يلتزم بها المستأجر بحسب هذا النص هي الترميمات البسيطة الناجمة عن استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً، ومن هنا فإن المصطلح الذي استخدمه المشرع المصري هو أقرب للتعبير عن طبيعة هذه الترميمات. والمرجع في تحديد هذه الترميمات هو العرف. ومثال ذلك أن يقوم المستأجر بتبديل زجاج نافذة مكسور، أو تبديل قفل باب معطل. وكذلك يعد من الترميمات الكمالية، أو التأجيرية البسيطة، الترميمات اللازمة للأجهزة الكهربائية في المنزل كالبراد والغسالة والتلفاز وغيرها من الأجهزة الموجودة في العين المؤجرة.

وخلاصة الكلام تعد من الترميمات الكمالية، أو التأجيرية جميع الترميمات البسيطة الناجمة عن استعمال المستأجر للعين المؤجرة استعمالاً مألوفاً.[٢٧١] وفي حال تعدد المستأجرين، فتكون الترميمات الكمالية أو التأجيرية الضرورية لإصلاح الأجزاء المشتركة في الاستعمال بينهم (كالدرج والسطح ومدخل البناء) على عاتق المستأجرين وذلك بنسبة استعمال كل منهم لها، إذا كانت ناجمة عن الاستعمال المألوف للعين

---

[٢٧١]- انظر: في ذلك د. السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، بند ٢٨٣ وما يليه، ص ٣٥٢ وما يليه. وانظر كذلك: د. توفيق فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، بند ٣٤١، ص٨٤٧ وما يليها.

المأجورة. أما إذا أثبت المستأجرون أن تلك الترميمات ترجع إلى سبب أجنبي فتكون على عاتق المستأجر.[٢٧٢]

ويستطيع المستأجر أن يمتنع عن إجراء الترميمات الكمالية، أو التاجيرية، إذا أثبت أنها ترجع إلى قوة قاهرة، أو إلى عيب في العين المؤجرة. فالعرف يقضي أن المستأجر لا يلتزم بالترميمات الكمالية أو التأجيرية إلا إذا كانت ناجمة عن الاستعمال المألوف للعين المؤجرة. أما إذا كانت تلك الترميمات ناجمة عن القدم فلا يستطيع المستأجر التخلص منها، وإنما يبقى ملتزماً بإجرائها وعلى نفقته.[٢٧٣]

ولا يعد التزام المستأجر بالترميمات الكمالية أو التأجيرية، وفقاً لنص المادة ٥٥٠ مدني، الناجمة عن الاستعمال المألوف للعين المؤجرة من النظام العام، وبالتالي يجوز الاتفاق على ما يخالف أحكام تلك المادة، وهذا بصراحة المادة ٥٥٠ مدني نفسها. ويستخلص من ذلك أنه يجوز أن يتفق الطرفان على تشديد مسؤولية المستأجر بحيث يلتزم بجميع الترميمات الكمالية أو التأجيرية حتى لو كانت ناجمة عن عيب في العين المؤجرة أو عن قوة قاهرة. وكذا يمكن لهما الاتفاق على تخفيف مسؤولية

---

[٢٧٢]- يرى الفقيه الكبير السنهوري أن هذه الترميمات تكون، في حال تعدد المستأجرين، على عاتق المؤجر بحجة أن لا أحد من المستأجرين يسيطر على تلك الأجزاء المشتركة. انظر: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٣٨٨، ص ٥٥٠.

[٢٧٣]- على العكس من ذلك فإن المستأجر لا يلتزم بالترميمات التأجيرية، في القانون الفرنسي، إذا أثبت أنها ناجمة عن القدم. في الحقيقة تنص المادة ١٧٥٥ من القانون المدني الفرنسي على أنه لا تقع الترميمات التأجيرية على عاتق المستأجر عندما تكون ناجمة عن القدم أو القوة القاهرة. وأصل هذا النص هو:

" Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure."

المستأجر، بحيث يعفي العقد المستأجر من إجراء الترميمات الكمالية حتى لو كانت ترجع إلى الاستعمال المألوف للعين المؤجرة. ولكن لا يجوز لهما أن يتفقا على أن يلتزم المؤجر بالترميمات الكمالية أو التأجيرية حتى لو كانت ناجمة عن خطأ جسيم للمستأجر أو عن غشه. ويعد مثل هذا الشرط باطلاً عملاً بالقواعد العامة المنصوص عليها في المادة ٢١٨ مدني.[٢٧٤]

ولكن ما جزاء إخلال المستأجر بتنفيذ التزامه بإجراء الترميمات الكمالية أو التأجيرية الناجمة عن الاستعمال المألوف للعين المؤجرة؟

إذا امتنع المستأجرعن القيام بالترميمات الكمالية أو التأجيرية الناجمة عن الاستعمال المألوف للعين المؤجرة، فيحق للمؤجر أن يجبره قضاءً على التنفيذ العيني المتمثل بالقيام بهذه الترميمات. كما يمكن للمؤجر القيام بهذه الترميمات، بعد الحصول على إذن من المحكمة المختصة بذلك، على نفقة المستأجر. وكذلك يمكن للمؤجر أن يطلب، طبقاً للقواعد العامة، فسخ العقد في مثل هذه الحال، ويخضع هذا الطلب للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع. كما يمكن للمؤجر في الحالتين أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحق به نتيجة عدم قيام المستأجر بتلك الترميمات ويشمل هذا

---

[٢٧٤]- تنص المادة ٢١٨ مدني على أنه: ((١- يجوز الاتفاق على أن يتحمل المدين تبعة الحادث المفاجئ والقوة القاهرة. ٢- وكذلك يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسؤولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدي إلا ما ينشأ عن غشه أو عن خطئه الجسيم، ومع ذلك يجوز للمدين أن يشترط عدم مسؤوليته عن الغش أو الخطأ الجسيم الذي يقع من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه. ٣- ويقع باطلا كل شرط بالإعفاء من المسؤولية المترتبة على العمل غير المشروع)). وهي مطابقة لنص المادة ٢١٧ مدني مصري.

التعويض المصروفات اللازمة لإجراء تلك الترميمات وفقاً لتقدير المحكمة، وكذلك الضرر الناجم عن بقاء العين المؤجرة دون تأجير خلال فترة الترميمات، والضرر اللاحق بالعين المؤجرة، وأي ضرر آخر يثبته المؤجر.[٢٧٥]

---

[٢٧٥]– انظر في ذلك: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٣٩٠، ص٥٥٣ وما يليها. وانظر كذلك: د. سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار، المرجع السابق، بند ٢١٨، ص٥٧٠ وما يليها.

المطلب الثاني: مسؤولية المستأجر في حالة حريق العين المؤجرة:

كرس المشرع السوري نصاً خاصاً لمسؤولية المستأجر في حالة حريق العين المؤجرة. وكذلك فعل المشرع الفرنسي والمشرع المصري. وبالتالي فقد خرج المشرع في هذا النص عن القواعد العامة المطبقة على هلاك العين المؤجرة أو تلفها والتي سبقت الإشارة إليها. تنص المادة ٥٥٢ مدني على أن: ((١- المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لايد له فيه. ٢- فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل منهم مسؤولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله، ويتناول ذلك المؤجر إن كان مقيماً في العقار. هذا إذا لم يثبت أن النار ابتدأ شبوبها في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق)).[٢٧٦]

يستخلص من ذلك أن المشرع يميز بين حالتين، وهما: حالة المستأجر المنفرد، وحالة تعدد المستأجرين.

أولاً: مسؤولية المستأجر المنفرد عن طريق العين المؤجرة:

جعلت الفقرة الأولى من ٥٥٢ مدني المستأجر مسؤولاً عن حريق العين المؤجرة ما لم يثبت إن الحريق ناشئ عن سبب أجنبي. ويترتب على ذلك أن التزام المستأجر في مثل هذه الحال هو التزام بتحقيق غاية، وبالتالي لا يستطيع أن يدفع المسؤولية عن نفسه بأن الحريق غير ناجم عن خطئه الشخصي، أو أنه بذل عناية الشخص المعتاد في سبيل توقي الحريق ومع ذلك شب الحريق بالعين المؤجرة. وهذا، في

---

[٢٧٦]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٨٤ مدني مصري

الحقيقة، خروج عن القواعد العامة في الهلاك، حيث أن التزام المستأجر بالمحافظة على العين من الهلاك هو التزام ببذل عناية، كما مر معنا سابقاً. ولا يستطيع المستأجر أن يدفع المسؤولية عن نفسه، في حالة هلاك العين المؤجرة الناجمة عن الحريق، إلا إذا استطاع أن يثبت أن الحريق ناجم عن سبب لايد له فيه، كقوة قاهرة مثلاً. ويجوز له إثبات ذلك بجميع وسائل الإثبات.[٢٧٧] فيمكن له مثلاً أن يثبت أن الحريق ناجم عن صاعقة، أو عن فعل الغير، أو نتيجة عيب في البناء كان هو السبب المباشر في الحريق كتماس كهربائي ناجم عن سوء الأسلاك الكهربائية، أو أن الحريق وقع بفعل المؤجر أو أحد تابعيه، أو أن النار امتدت من منزل مجاور.[٢٧٨] وتعد مسؤولية المستأجر، بموجب المادة ٥٥٢ مدني ذات طبيعة عقدية سواء كان المؤجر مالكاً للعين المؤجرة أو صاحب حق انتفاع عليها فقط. وفي الحالة الأخيرة تقتصر مسؤولية المستأجر العقدية على قيمة حق الانتفاع، أما مسؤولية المستأجر تجاه المالك إذا لم يكن هو المؤجر فهي مسؤولية تقصيرية. وإذا كان المؤجر شريكاً على الشيوع، فتقتصر مسؤولية المستأجر

---

[٢٧٧]- وهذا أيضا هو موقف المشرع الفرنسي، إذ تنص المادة ١٧٣٣ من القانون المدني الفرنسي على أن المستأجر يسأل عن الحريق ما لم يثبت أن الحريق ناجم عن قوة قاهرة أو حادث مفاجئ، أو عن عيب في البناء، أو أن النار امتدت من منزل مجاور. وأصل هذه المادة هو:

" Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve :
Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction.
Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine".

[٢٧٨]- انظر في ذلك: د. محمد الزحيلي، العقود المسماة، المرجع السابق، ص ٦٠٢ وما يليها. وانظر كذلك: د. توفيق فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، بند ٣٤٦، وما يليه، ص٨٥٦ وما يليها.

العقدية تجاهه فقط، أما تجاه بقية الشركاء على الشيوع فهي مسؤولية تقصيرية. وتكون مسؤولية المستأجر عقدية تجاه المؤجر سواء كان مستأجراً أصلياً أو مستأجراً ثانوياً. فالمستأجر الثانوي مسؤول تجاه المستأجر الأصلي في حالة الحريق مسؤولية عقدية، وكذا فالمستأجر الأصلي مسؤول عقدياً عن حريق العين المؤجرة تجاه المؤجر. كما يمكن للمؤجر الرجوع على المستأجر الثانوي إما عن طريق الدعوى غير المباشرة التي يرفعها نيابة عن المستأجر الأصلي طبقاً لنص المادة ٢٣٦ مدني،[٢٧٩] وإما عن طريق دعوى مباشرة وذلك إذا كان قد قبل صراحة أو ضمناً بالإيجار الثانوي.[٢٨٠]

---

[٢٧٩]- تنص المادة ٢٣٦ مدني على أنه: ((١- لكل دائن ولو لم يكن حقه مستحق الأداء أن يستعمل باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين، إلا ما كان منها متصلاً بشخصه خاصة أو غير قابل للحجز. ٢- ولا يكون استعمال الدائن لحقوق مدينه مقبولاً إلا إذا أثبت أن المدين لم يستعمل هذه الحقوق وإن عدم استعماله لها من شأنه أن يسبب إعساره أو أن يزيد في هذا الإعسار، ولا يشترط إعذار المدين لاستعمال حقه ولكن يجب إدخاله خصماً في الدعوى)). كما تنص المادة ٢٣٧ مدني على أنه: ((يعتبر الدائن في استعماله حقوق مدينه نائباً عن هذا المدين، وكل فائدة تنتج عن استعمال هذه الحقوق تدخل في أموال المدين وتكون ضماناً لجميع دائنيه)). وهاتان المادتان مطابقتان للمادتين ٢٣٥ و ٢٣٦ مدني مصري.

[٢٨٠]- تنص المادة ٥٦٣مدني على أنه: ((١- يكون المستأجر الثانوي ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي وقت أن ينذره المؤجر. ٢- ولا يجوز للمستأجر الثانوي أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلي، ما لم يكن ذلك قد تم قبل الإنذار وفقاً للعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت عقد الإيجار الثانوي)). كما تنص المادة ٥٦٤ مدني على أنه: ((تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر سواءً 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 الإيجار الثانوي. ثانياً: إذا استوفى المؤجر مباشرةً من المتنازل له أو من المستأجر الثانوي دون أن يبدي أي تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي)). وتقابل هاتان المادتان المادتين ٥٩٦ و ٥٩٧ مدني مصري، مع اختلاف بسيط هو

يستخلص مما تقدم أن المسؤولية العقدية عن الحريق لا تتحقق، طبقا لنص المادة ٥٥٢ مدني، إلا إذا كان هناك عقد إيجار، وكانت المسؤولية بين المؤجر وبين الشخص الذي يسكن العين المؤجرة الذي يلتزم تجاه المؤجر، بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر، بالمحافظة على العين المؤجرة. ويترتب على ذلك أن المسؤولية العقدية عن الحريق لا تقوم إذا لم يكن هناك عقد إيجار. فمثلاً لا يوجد عقد إيجار بين شريك على الشيوع وبين شريك آخر، وبالتالي إذا احترقت العين المؤجرة فلا تقوم المسؤولية العقدية بين الشريكين. وكذلك الحال لا يوجد عقد إيجار بين أشخاص مستأجرين من مؤجر واحد، وبالتالي إذا احترقت العين المؤجرة فلا تقوم المسؤولية العقدية بين هؤلاء المستأجرين أنفسهم.

وكذا إذا احترقت العين في يد الدائن المرتهن رهن حيازة، فلا تطبق مسؤولية المستأجر العقدية المنصوص عليها في المادة ٥٥٢ مدني. وكذلك الحال إذا احترقت العين في يد المستعير أو المودع لديه أو الوكيل أو المقاول.[٢٨١]

وإذا لم يستطع المستأجر دفع المسؤولية عن نفسه وذلك بإثبات السبب الأجنبي، فإنه يكون مسؤولاً عن الضرر الذي لحق بالمؤجر نتيجة ذلك وعليه تعويض ذلك الضرر. ويشمل التعويض في مثل هذه الحال الضرر المتوقع وقت انعقاد عقد

أن المشرع المصري استخدم بدلاً من مصطلحي المستأجر الثانوي والإيجار الثانوي، مصطلحي المستأجر من الباطن والإيجار من الباطن.

[٢٨١]- انظر في ذلك: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٣٩٩، ص ٥٧٣ وما يليها. وانظر كذلك: د. سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ٢٣٣، ص٦٣٥ وما يليها.

الإيجار، طبقاً لما جاء في المادة ٢٢٢، فقرة ٢ مدني.[٢٨٢] وبالتالي يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر نفقات إعادة العين المؤجرة إلى أصلها. وتقدر هذه النفقات وقت النطق بالحكم لا وقت شبوب الحريق وذلك حتى لا يتحمل المؤجر زيادة الأسعار المحتملة بين الفترة الواقعة بين شبوب الحريق وبين تاريخ النطق بالحكم، وكذلك حتى لا يستفيد من تخفيض الأسعار المحتمل بين التاريخين. أما الضرر غير المتوقع، كأن تكون هناك منقولات في العين المؤجرة أودعها الغير لدى المؤجر، فلا يسأل المستأجر عنها مسؤولية عقدية طبقاً لنص المادة ٥٥٢ مدني إلا إذا كان الحريق ناجماً عن غش منه أو عن خطأ جسيم صادر عنه.

وأخيراً لا تعد أحكام مسؤولية المستأجر العقدية عن الحريق، طبقاً لنص المادة ٥٥٢ مدني، من النظام العام، وبالتالي يجوز الاتفاق على تشديدها أو تخفيفها أو الإعفاء منها. ولكن لا يجوز لهما الاتفاق على إعفاء المستأجر من المسؤولية إذا كان الضرر ناشئاً عن غش المستأجر أو عن خطئه الجسيم.

ثانياً: المسؤولية عن حريق العين المؤجرة في حالة تعدد المستأجرين:

قد يتعدد، في بعض الأحيان، المستأجرون لعقار واحد، فإذا احترقت العين المؤجرة كان كل منهم مسؤولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله. ويشترط من

---

[٢٨٢]- تنص المادة ٢٢٢، فقرة ٢، مدني على ما يأتي: ((٢- ومع ذلك إذا كان الالتزام مصدره العقد، فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشاً أو خطأ جسيماً إلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد)).

أجل تعدد المستأجرين أن تكون أجزاء العين المؤجرة، ويفترض أن تكون عقاراً، مؤجرة لأشخاص متعددين. وبالتالي إذا كان العقار مؤجراً لعدة أشخاص على الشيوع، فيكون جميع هؤلاء الأشخاص في حكم المستأجر المنفرد أو الواحد، وتطبق الأحكام التي سبق شرحها في البند أولاً. ولكن تطبق أحكام المسؤولية عن الحريق في حال تعدد المستأجرين إذا كان المستأجر الأصلي للعقار قد أجر جزءاً من العقار بموجب عقد إيجار ثانوي لمستأجر ثانوي، وكان المؤجر قد قبل ذلك صراحة أو ضمناً، وبالتالي يكون كل من المستأجر الأصلي والمستأجر الثانوي مستأجر لجزء من العقار. ولا يعد المستأجرون المتعددون مدينين متضامنين تجاه المؤجر، وذلك لأن التضامن لا يقوم في المسؤولية العقدية إلا بموجب نص أو اتفاق.[٢٨٣]

---

[٢٨٣]- تنص المادة ٢٧٩ مدني على أن: ((التضامن بين الدائنين أو المدينين لا يفترض، وإنما يكون بناءً على اتفاق أو نص في القانون)). وهي مطابقة لنص المادة ٢٧٩ مدني مصري. وكذلك الحال في القانون الفرنسي حيث لا يعد المستأجرون المتعددون مسؤولين بالتضامن عن حريق العين المؤجرة طبقاً لأحكام المادة ١٧٣٤ من القانون المدني الفرنسي والتي تنص على أنه إذا تعدد المستأجرون فإن جميعهم مسؤولون عن الحريق وذلك بنسبة القيمة الإيجارية لجزء العقار الذي يشغلونه، ما لم يثبتوا بأن النار ابتدأت في مسكن أحدهم الذي يعد، في هذه الحالة، وحده مسؤولاً عن الحريق، أو إذا استطاع بعضهم أن يثبت بأن الحريق لم يشب عندهم، فلا يعدون مسؤولين عن الحريق. وأصل هذه المادة هو الآتي:

" S'il y a plusieurs locataires, tous sont responsables de l'incendie, proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent ;

A moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul en est tenu ;

Ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus".

خلاصة الكلام إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد فإنهم يعدون مسؤولين عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله كل واحد منهم، أي بنسبة قيمة الجزء الذي يشغله كل واحد منهم.[٢٨٤] وإذا كان المؤجر يشغل العقار معهم فيسأل عن الحريق بنسبة قيمة الجزء الذي يشغله. فإذا كان العقار مؤلفاً من عدة طوابق، وكان المؤجر يسكن أحد الطوابق فيه ومن ثم احترق العقار بكامله، كان المؤجر مسؤولاً عن حريق الطابق الذي كان يسكنه. ويستطيع المستأجرون المتعددون أن يدفعوا المسؤولية عن أنفسهم في مثل هذه الحال بعدة طرق. فإما أن يثبت أحدهم أن الحريق شب نتيجة خطأ ارتكبه أحد المستأجرين. أو أن يثبت أحدهم أن الحريق وقع نتيجة قوة قاهرة. وكذلك إذا أثبت أحدهم أن النار ابتدأت في الجزء الذي يشغله مستأجر آخر. ولكن لا يستطيع أحد المستأجرين أن يدفع المسؤولية عن نفسه بإثبات أنه لم يخطئ وذلك بإثبات أن النار لم تبدأ بشبوبها في الجزء الذي يشغله. وإذا قامت مسؤولية المستأجرين المتعددين، فتطبق أحكام المسؤولية العقدية المشار إليها أعلاه.

المبحث الرابع: التزام المستأجر برد العين المؤجرة:

نص المشرع على التزام المستأجر برد العين المؤجرة في المواد ٥٥٧ و ٥٥٨ و٥٥٩ مدني وتتناول هذه المواد أربعة أمور أساسية وهي: التزام المستأجر بالرد،

---

[٢٨٤]- انظر في ذلك: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٤٠٤، ص ٥٨٥. وانظر كذلك: د. توفيق فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، بند ٣٤٩، ص٨٦٣ وما يليها.

والحالة التي يجب أن تكون عليها العين عند الرد، ثم بيان حكم هلاك العين ، و أخيراً بيان حكم الزيادة في العين المؤجرة عند الرد.

المطلب الأول: الالتزام برد العين المؤجرة:

يمنح عقد الإيجار المستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار، ويجب عليه بعد انتهاء هذه المدة أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر.

وتنص المادة ٥٥٧ مدني على أنه: ((يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده بدون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعي في تقديره أجر مثل العين وما أصاب المؤجر من ضرر)).[٢٨٥] والالتزام برد العين المؤجرة يثير نقاط عدة بحاجة إلى توضيح، وتتعلق بـ: كيفية الرد وزمانه ومكانه وجزاء الإخلال به.

أولاً: كيفية الرد: لم يبين القانون كيفية رد العين المؤجرة، وبالتالي تطبق القواعد العامة المتعلقة بتسليم العين المؤجرة، وكذلك تلك المتعلقة بتسليم المبيع. ويكون الرد بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بشكل يتمكن معه من وضع يده عليها دون أي عائق. و لا يشترط في الرد أن يستولي المؤجر استيلاءً مادياً على العين المؤجرة، وإنما مجرد إعلامه بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه دون مانع يكفي لتحقيق هذا الرد.

ورد العين المؤجرة، على غرار تسليم العين المؤجرة أو تسليم المبيع، إما أن يكون فعلياً أو يكون حكمياً. والرد الفعلي هو أن يضع المستأجر العين المؤجرة تحت

---

[٢٨٥]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٩٠ مدني مصري.

تصرف المؤجر دون مانع. ويستخلص من ذلك أن الرد الفعلي للعين المؤجرة يختلف تبعاً لطبيعتها، فرد المنقول يكون على الأغلب بإعطائه للمؤجر يداً بيد، أو بإعطاء المؤجر مفتاح المكان الذي يوجد فيه هذا المنقول. أما إذا كانت العين المؤجرة مترلاً للسكن فيكون ردها بإخلائها من أثاث المستأجر و تسليم المفاتيح للمؤجر. أما الرد الحكمي فيكون في ثلاث حالات وهي:

الحالة الأولى: إذا كانت العين المؤجرة في حيازة المؤجر قبل انتهاء مدة الإيجار كمستأجر ثانوي على سبيل المثال، و بنهاية المدة يستمر في وضع يده على العين لا كمستأجر ثانوي وإنما كمالك، وبالتالي تتغير نيته في حيازة العين المؤجرة.

الحالة الثانية: إذا بقيت العين المؤجرة، بعد انتهاء مدة الإيجار، في حيازة المستأجر على سبيل الإعارة أو الوديعة، وبالتالي ينقضي التزام المستأجر برد العين كمستأجر و يكون الرد حكمياً، و لكن يبقى ملتزماً بردها كمستعير أو كمودع عنده.

الحالة الثالثة: إذا أبرم المؤجر بعد انتهاء عقد الإيجار، عقد إيجار مع مستأجر آخر و قام المستأجر الأول بتسليم العين المؤجرة للمستأجر الثاني مباشرة، و بالتالي يكون ذلك بمثابة رد حكمي للعين المؤجرة إلى المؤجر.[٢٨٦]

ثانياً: زمان الرد:

---

[٢٨٦]- انظر: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٤٢٠، ص ٦٠٧ وما يليها. د. السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، بند ٣٥١، ص ٤٥٥. وانظر كذلك: د. توفيق فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، بند ٣٥٧، ص ٧٨٤ وما يليها.

يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة، وفقاً لنص المادة ٥٥٧، عند انتهاء الإيجار. وينتهي عقد الإيجار، من حيث المبدأ كما سنرى لاحقاً، بانقضاء المدة المنصوص عليها في العقد أو بفسخ عقد الإيجار قبل انقضاء المدة لسبب من الأسباب المنصوص عليها في القانون.

وقد يكون الرد قبل انقضاء مدة العقد و ذلك إذا هجر المستأجر العين المؤجرة و استولى عليها المؤجر خشية إلحاق الضرر بها. زد على ذلك أنه يمكن للمستأجر في بعض الحالات أن يمتنع عن رد العين المؤجرة حتى بعد انتهاء مدة العقد، و ذلك إذا كان قد ترتب له أثناء العقد التزامات على المؤجر و لم يقم بتنفيذها، فإذا طالب المؤجر عند انتهاء عقد الإيجار برد العين المؤجرة، يحق له أن يمتنع قانوناً عن الرد إلى أن يقوم المؤجر بتنفيذ الالتزامات المترتبة عليه، و هذا الامتناع يكون استناداً إلى مبدأ الدفع بعدم التنفيذ. و تنص المادة ٥٧٢ مدني على حالة خاصة لتطبيق مبدأ الدفع بعدم التنفيذ، حيث جاء فيها: ((١- لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة و لم يكن الإيجار نافذاً في حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٥٣١. ٢- فإذا نبه على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضاً ما لم يتفق على غير ذلك، ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض)).[٢٨٧]

---

[٢٨٧]- وهي مطابقة لنص المادة ٦٠٥ مدني مصري.

ويستخلص من ذلك أنه يحق للمستأجر، في مثل هذه الحال، أن يمتنع عن رد العين المؤجرة ويبقى شاغلاً المكان إلى أن يحصل على التعويض المنصوص عليه في هذه المادة.[٢٨٨]

ثالثاً: مكان الرد:

لم ينص المشرع على نص خاص بتحديد المكان الذي يجب أن يرد فيه المستأجر العين المؤجرة للمؤجر، وبالتالي تطبق في مثل هذه الحال القواعد العامة المتعلقة بمحل الوفاء والمنصوص عليها في المادة ٣٤٥ مدني، والتي جاء فيها ما يأتي: ((١- إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك. ٢- أما في الالتزامات الأخرى، فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال)).[٢٨٩]

ويستخلص من ذلك أنه إذا كانت العين المؤجرة شيئاً معيناً بالذات وجب على المستأجر ردها في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت انعقاد عقد الإيجار. فإذا كان عقاراً فيجب على المستأجر رده في المكان الذي يوجد فيه العقار. وإذا كانت العين المؤجرة منقولاً معيناً بالذات، فيجب على المستأجر رده في المكان الذي كان

---

[٢٨٨]- انظر في ذلك: د. فواز صالح، الدفع بعدم التنفيذ ...، المرجع السابق، بند ٢٥١ مكرر، ص ٣٦٠ و ٣٦١.

[٢٨٩]- وهي مطابقة لنص المادة ٣٤٧ مدني مصري.

موجوداً فيه وقت انعقاد عقد الإيجار، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك. أما إذا كانت العين المؤجرة شيئاً معيناً بالنوع، وهو نادر الوقوع، فيجب على المستأجر أن يرده في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو في مركز أعماله إذا كان الإيجار يتعلق بتلك الأعمال. كما لم يبين المشرع من يتحمل نفقات الرد، وهنا أيضاً تطبق القواعد العامة. وتقضي هذه القواعد بأن المدين بالالتزام يتحمل نفقات الوفاء. وهنا المدين برد العين المؤجرة هو المستأجر، وبالتالي هو الذي يتحمل نفقات الرد، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك.[٢٩٠]

رابعاً: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة:

إذا أخل المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة أو ردها ناقصة، أو تأخر في ردها، أو ردها هالكة، أو ردها في غير المكان الذي يجب فيه الرد قانوناً أو اتفاقاً، فيحق للمؤجر أن يطالبه بالتعويض عن الضرر الذي لحق به جراء ذلك. ويستطيع المستأجر أن يدفع المسؤولية عن نفسه بإثبات أن عدم تنفيذ التزامه بالرد راجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه، باستثناء حالة رد العين هالكة أو تالفة حيث يستطيع المستأجر أن يدفع المسؤولية عن نفسه بإثبات أنه قام ببذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة عليها ومع ذلك هلكت.

---

[٢٩٠]- انظر في ذلك: د. محمد الزحيلي، العقود المسماة ...، المرجع السابق، ص ٦٠٧.

وقد نص المشرع على حكم خاص إذا كان إخلال المستأجر بالتزامه برد العين ناجماً عن التأخر في ردها، حيث يلتزم المستأجر في مثل هذه الحال بأن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره القيمة الإيجارية للعين المؤجرة وما لحق بالمؤجر من ضرر.

وكذلك يجوز للمؤجر، إذا أخل المستأجر بتنفيذ التزامه برد العين المؤجرة، أن يطالبه بالتنفيذ العيني لهذا الالتزام إذا كان ذلك ممكناً، كطلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار مع حقه في المطالبة بالتعويض أيضاً. وقد يلاحق المستأجر جزائياً في بعض الحالات. مثلاً إذا كانت العين المؤجرة منقولاً وامتنع المستأجر عن ردها، فقد يشكل هذا الامتناع تبديداً للمنقول وبالتالي يسأل المستأجر جزائياً عن ذلك التبديد.

ويستخلص من ذلك أنه إذا أخل المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة فيملك المؤجر ضده ثلاث دعاوى لإجباره على تنفيذ التزامه بالرد، وهي: دعوى الاستحقاق، باعتباره مالكاً للعين المؤجرة وهي دعوى عينية. ودعوى الإخلاء، بصفته مؤجراً وهي دعوى شخصية تستند إلى عقد الإيجار. وأخيراً دعوى جزائية وهي دعوى التبديد إذا كانت العين المؤجرة منقولاً وبددها المستأجر.[٢٩١]

وأخيراً يجب الإشارة إلى أن التزام المستأجر برد العين المؤجرة هو التزام غير قابل للانقسام، ويترتب على ذلك أنه إذا استأجر عدة أشخاص العين المؤجرة، فيحق للمؤجر أن يطالب أياً منهم برد العين المؤجرة كاملة. وكذا لو مات المستأجر وترك

---

[٢٩١]- انظر في ذلك: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٤٢٦، ص ٦١٣.

ورثة متعددين، فيحق للمؤجر أن يرجع على أي منهم برد العين المؤجرة كاملة. وبالمقابل فإن حق المؤجر بالتعويض، في مثل هذه الحالات، قابل للانقسام. ويترتب على ذلك أنه يجب على المؤجر أن يرجع على كل واحد منهم بمقدار حصته في التعويض، حتى لو كان من يرجع عليه مستعداً لرد حصته من العين المؤجرة. إلا أنه يجوز لمن كان مستعداً لرد حصته من العين المؤجرة أن يرجع، بما دفع من تعويض للمؤجر، على من كان مقصراً في رد حصته من العين المؤجرة.

المطلب الثاني: الحالة التي يجب أن تكون عليها العين المؤجرة:

بينت المادة ٥٥٨ مدني الحالة التي يجب أن تكون عليها العين المؤجرة عند ردها، وقد جاء فيها: ((١- 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. ٢- فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين، أفترض، حتى يقوم الدليل على العكس، أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة)).[٢٩٢]

ويستخلص من ذلك أن المستأجر يلتزم برد العين المؤجرة إلى المؤجر بالحالة التي تسلمها عليها عند انعقاد العقد. وسبق الإشارة إلى أن المؤجر يلتزم بتسليم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لاتفاق الطرفين أو لطبيعة العين. وجرى العرف على أنه عندما يتم انعقاد عقد

---

[٢٩٢]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٩١ مدني مصري.

الإيجار، إما أن يتضمن العقد نفسه وصف الحالة الراهنة للعين المؤجرة وما تحتويه من أشياء، أو أن يرفق بالعقد ضبط يبين حالة العين المؤجرة عند انعقاد العقد وملحقاتها، وإذا كانت عقاراً، يتضمن الضبط ما يحتويه هذا العقار من أثاث ومنقولات ووصف حالتها الراهنة.

وعند انتهاء عقد الإيجار، يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة إلى المؤجر بالحالة التي كانت عليها عند انعقاد العقد. وبالتالي يرجع إلى نص العقد أو إلى الضبط المرفق به لبيان حالة العين المؤجرة وما إذا كانت هي الحالة نفسها التي كانت عليها عند انعقاد العقد. ويفيد نص المادة ٥٥٨ مدني أن المستأجر يلتزم بأن يثبت أن حالة العين المؤجرة وقت الرد هي حالتها وقت التسليم.

ولكن ما الحل إذا لم يبين العقد حالة العين المؤجرة وقت التسليم، ولم ينظم محضر تسليم للعين المؤجرة عند انعقاد العقد يبين حالتها. في الحقيقة الفقرة الثانية من المادة ٥٥٨ تحمل جواباً صريحاً لهذه الحالة، حيث إنها تكرس قرينة قانونية مفادها أن المستأجر، في حال غياب محضر تسليم أو بيان في العقد، قد تسلم العين بحالة جيدة. وفي الحقيقة فإن وضع هذه القرينة أمر منطقي، لأنه ينسجم مع الالتزام المفروض على المؤجر والمتعلق بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها للانتفاع بها في الغرض الذي أعدت له. فإذا أخل المؤجر بهذا الالتزام، وسلم المستأجر عند انعقاد العقد العين المؤجرة في حالة سيئة، فيفترض فيه أن يطلب تثبيت هذه الحالة في العقد ذاته أو في محضر مستقل، وطالما أنه لم يفعل ذلك، فهذا يعني أنه تسلم العين في حالة جيدة تصلح معها للانتفاع بها في الغرض الذي أعدت له. وبالتالي يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة، في مثل هذه الحال، بحالة جيدة. ولكن هذه القرينة القانونية ليست قاطعة وإنما هي بسيطة وتقبل إثبات العكس، ولكن عبء الإثبات يقع على

المستأجر. وبالتالي يجوز للمستأجر أن يثبت، بجميع وسائل الإثبات، على الرغم من عدم وجود محضر تسليم أو بيان في العقد بأوصاف العين المؤجرة، أن هذه العين لم تكن بحالة جيدة وقت تسليمها وأنه رضي بحالتها كما هي، وأنه يرد العين بحالة مطابقة للحالة التي تسلمها عليها. فإذا استطاع إثبات ذلك، فيكون قد نفذ التزامه برد العين المؤجرة بشكل صحيح. أما إذا لم يستطع إثبات ذلك، فإنه يتحمل تبعة التغيير الذي طرأ على العين المؤجرة أثناء انعقاد عقد الإيجار[٢٩٣].

المطلب الثالث: حكم هلاك العين المؤجرة وتلفها:

أوردت الفقرة الأولى من المادة ٥٥٨ استثناءً على التزام المستأجر برد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، وهذا الاستثناء مفاده أن المستأجر يعفى من التزامه برد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها إذا أصاب العين تلف أو هلاك بسبب لا يد له فيه.

وقد يفهم من ذلك، لأول وهلة، أن المستأجر مسؤول عن هلاك العين أو تلفها ولا يمكن له دفع المسؤولية عن نفسه إلا بإثبات السبب الأجنبي. ولكن هذا التفسير غير مقبول، وذلك لأن التزام المستأجر في حالة الهلاك هو التزام ببذل عناية وليس التزاماً بتحقيق غاية، فإذا أثبت المستأجر أنه قام بالعناية اللازمة ومع ذلك هلكت العين المؤجرة أو تلفت، فيكون غير مسؤول عن ذلك.

---

[٢٩٣]- انظر في ذلك: د. محمد الزحيلي، العقود المسماة، المرجع السابق،ص ٦٠٨و٦٠٩. وانظر كذلك: د. سليمان مرقس، الوافي ...، عقد الإيجار، المجلد ٨، بند ٢٢٣، ص ٥٨٣.

زد على ذلك أن القول إن المستأجر لا يستطيع أن يدفع المسؤولية عن نفسه، طبقاً لنص المادة ٥٥٨ مدني، إلا بإثبات السبب الأجنبي، فيه تناقض مع المادة ٥٨٣، فقرة٢، إذ جاء فيها أن المستأجر مسؤول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشيء عن استعمالها استعمالاً قانونياً.

ويستخلص من ذلك أن التزام المستأجر بالمحافظة على العين من التلف أو الهلاك هو التزام ببذل عناية وليس بتحقيق غاية. ويترتب على ذلك أن التزامه برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار خالية من الهلاك أو التلف هو أيضاً التزام ببذل عناية.[٢٩٤]

وقد يكون الهلاك أو التلف في العين المؤجرة بسبب الحريق، وسبق بيان حكم ذلك.

المطلب الرابع: حكم الزيادة في العين المؤجرة عند الرد:

الزيادة التي قد تظهر في العين المؤجرة عند ردها يكون سببها إنفاق المستأجر مصروفات معينة عليها. وهذه المصروفات هي على ثلاثة أنواع وهي: مصروفات ضرورية وكمالية ونافعة. ويختلف حكم هذه المصروفات تبعاً لنوعها.

أولاً: – المصروفات الضرورية: مر معنا سابقاً أن المصروفات الضرورية اللازمة لحفظ العين المؤجرة تقع على عاتق المؤجر فإذا لم يقم بها هذا الأخير، جاز للمستأجر أن يقوم بها، بعد الحصول على إذن من المحكمة المختصة، ومن ثم بعد ذلك إما أن يخصمها

---

[٢٩٤]– وهذا ما أكدت عليه المذكرة الإيضاحية للقانون المدني المصري إذ جاء فيها أنه إذا كان هناك تلف بالعين فالمستأجر مسؤول عن ذلك مالم يثبت أن هذا التلف لم يكن بخطئه ، ويكتفي في ذلك أن يثبت أنه قام بالعناية المطلوبه منه.
انظر: مجموعة الأعمال التحضيرية، الجزء الرابع، ص٥٣٥و٥٥٣.

من الأجرة أو يرجع بها على المؤجر. وتطبق بشأن هذه المصرفات حكم المادة٩٣١، فقرة١، مدني، والتي جاء فيها: ((١- على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يؤدي إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية)). [٢٩٥]

ويحق للمستأجر، عند انتهاء عقد الإيجار، أن يمتنع عن رد العين المؤجرة طالما أن المؤجر لم يؤد له المصروفات الضرورية التي أنفقها في سبيل المحافظة على العين المؤجرة، طبقاً لما جاء في المادة ٢٤٧، فقرة٢، مدني، التي تكرس الحق في الحبس. [٢٩٦]

وإذا كانت العين المؤجرة منقولاً، فيكون للمستأجر، الذي أنفق مصروفات ضرورية لحفظ، حق امتياز عليه، استناداً إلى المادة ١١١٩ مدني. [٢٩٧]

---

[٢٩٥]- وهي مطابقة لنص المادة٩٨٠، فقرة١، مدني مصري.

[٢٩٦] - تنص المادة ٢٤٧مدني على أنه: ((١- لكل من الالتزام بأداء شيء أن يمتنع عن الوفاء به، ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام مترتب عليه بسبب التزام المدين ومرتبط به، أو ما دام الدائن لم يقم بتقديم تأمين كاف للوفاء بالتزامه هذا. ٢- ويكون ذلك بوجه خاص لحائز الشيء أو محرزه، إذا هو أنفق عليه مصروفات ضرورية أو نافعة، فإن له أن يمتنع عن رد هذا الشيء حتى يستوفي ما هو مستحق له، إلا أن يكون الالتزام بالرد ناشئاً عن عمل غير المشروع)). وهي مطابقة لنص المادة ٢٤٦ مدني مصري.

[٢٩٧]- وتنص المادة ١١١٩ مدني على أن : ((١- المبالغ التي صرفت في حفظ المنقول وفيما يلزم له من ترميم ، يكون لها امتياز عليه كله. ٢- وتستوفى هذه المبالغ من ثمن هذا المنقول المثقل بحق الامتياز بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للخزانة العامة مباشرة، أما فيما بينها فتستوفى بنسبة قيمة كل منها)). وهي تقابل المادة ١١٤٠ مدني مصري.

ثانياً:- المصروفات الكمالية:

أما بالنسبة للمصروفات الكمالية، فقد مر معنا أن الترميمات الكمالية تقع على عاتق المستأجر.وتطبق بشأنها حكم المادة ٩٣١، فقرة٣، مدني والتي تنص على ما يأتي: ((٣- فإذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها، ومع ذلك يجوز له أن يترع ما استحدثه من منشآت على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى إلا إذا اختار المالك أن يستبقيها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة)).[٢٩٨]

ويستخلص من ذلك أن المصروفات الكمالية تقع على عاتق المستأجر، وبالتالي لا يلزم بها المؤجر.

وإذا قام المستأجر ببعض المصروفات الكمالية، فيحق له عند انتهاء الإيجار أن يترع ما أقامه من منشآت شريطة أن يعيد العين المؤجرة إلى حالتها الأولى، ولكن يجوز للمؤجر أن يمنعه من نزعها شريطة أن يدفع له قيمتها مستحقة الإزالة.

ويمكن للمؤجر، عندما يجب عليه رد ما أنفقه المستأجر من مصروفات ضرورية للمحافظة على العين المؤجرة أو عندما يجب عليه دفع قيمة المنشآت الكمالية مستحقة الإزالة للمستأجر، أن يطلب من القاضي أن يقرر ما يراه مناسباً للوفاء بالتزامه بالدفع. ويجوز للقاضي في هذه الحالة أن يقرر تقسيط المبلغ على أقساط دورية إذا قدم المؤجر الضمانات اللازمة، طبقاً لما جاء في المادة ٩٣٣ مدني.

---

[٢٩٨]- وهي مطابقة لنص المادة ٩٨٠، فقرة٣ ، مدني مصري.

ثالثاً:- المصروفات النافعة:

تنص المادة ٥٥٩ مدني على أنه: ((١- إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بموافقة المؤجر بناءً أو غراساً أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار، التزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه على التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك.

٢- 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 إن كان للتعويض مقتضى.

٣- فإذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات في مقابل رد إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما جاز للمحكمة أن تمهله للوفاء بها)). [٢٩٩]

ويترتب على ذلك أن المادة ٥٥٩ تميز بين حالتين بشأن حكم المصروفات النافعة، وهما:

١- موافقة المؤجر على البناء أو الغراس الذي أوجده المستأجر، أو على التحسينات التي استحدثها: فإذا وجد اتفاق بين المؤجر والمستأجر بشأن هذه المصروفات، فيطبق حكم هذا الاتفاق. أما إذا لم يكن هناك اتفاق بين الطرفين بهذا الشأن، وأوجد المستأجر البناء أو الغراس أو استحدث التحسينات بموافقة المؤجر، ففي

---

[٢٩٩]- وهي تقابل المادة ٥٩٢ مدني مصري. والفرق بين المادتين هو أن المادة٥٩٢ **مدني مصري** تميز بين علم المؤجر باستحداث التحسينات وعدم معارضته على ذلك، وبين عدم علم المؤجر بذلك أو معارضته على استحداثها.

هذه الحالة يلتزم المؤجر باستبقاء هذه التحسينات. كما يلتزم المؤجر عند انقضاء الإيجار أن يرد للمستأجر أقل القيمتين، ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار.[٣٠٠]

٢- عدم موافقة المؤجر على البناء أو الغراس أو التحسينات التي استحدثها المستأجر:

وفي هذه الحالة لا يجبر المؤجر على استبقاء التحسينات، وإنما له الخيار: فإما أن يطلب من المستأجر إزالة تلك التحسينات على نفقة المستأجر ذاته، ويحق له أن يطالبه بالتعويض عن الضرر الذي يصيب العقار نتيجة هذه الإزالة. كما للمؤجر أن يطلب الاحتفاظ بهذه التحسينات مقابل رد أقل القيمتين، ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار. وفي هذه الحالة يمكن للمحكمة أن تمنح المؤجر أجلاً من أجل الوفاء بالتزامه بدفع التعويض للمستأجر.

الفصل الثالث: طبيعة حق المستأجر والتصرف به:

سبق القول بأن عقد الإيجار هو عقد ملزم للطرفين، وذلك لأنه ينشأ التزامات متقابلة ومتبادلة على عاتق المؤجر والمستأجر. وفي الحقيقة فإن مجموع الالتزامات التي يرتبها العقد على المؤجر ينشأ عنه حق للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة. وهذا الحق ليس مطلقاً وإنما هو مقيد. والقيود التي ترد على حق المستأجر منشأها الالتزامات

٣٠٠- ويتفق هذا الحكم مع القواعد العامة المطبقة في حالة المنشآت التي يقيمها شخص على أرض مملوكة لغيره وهو يعتقد بحسن نية أنه يحق له إقامة تلك المنشآت، والمنصوص عليها في المادة ٨٨٩ مدني، بدلالة المادة ٩٣١، فقرة ٢ مدني.

التي يرتبها عقد الإيجار على المستأجر. وقد ثار الخلاف بين الفقهاء حول طبيعة هـذا الحق. ومن ناحية أخرى أثار السؤال حول إمكانية المستأجر في التصرف بحقه الناشىء عن عقد الإيجار.

المبحث الأول: طبيعة حق المستأجر:

يمنح عقد الإيجار المستأجر حقاً مالياً يتمثـل في اسـتعمال العـين المـؤجرة واستغلالها.

ويقسم الفقهاء الحقوق المالية إلى نوعين، وهما: الحقـوق العينيـة والحقـوق الشخصية. ويعرف الحق العيني بأنه سلطة مباشرة يمارسها شخص على شـيء معـين بالذات. كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق. والحقوق العينية إما أن تكـون أصلية أو تبعية. أما الحق الشخصي فهو عبارة عن سلطة مقـررة لشـخص يسـمى صاحب الحق أو الدائن تجاه شخص آخر ويسمى المكلف أو المدين تخـول الأول أن يلزم الآخر لمصلحته بالقيام بعمل أو الامتناع عن القيام بعمل.[٣٠١] ويجمع الفقهاء علـى أن حق المستأجر الناشىء عن عقد الإيجار هو حق شخصي، ولكن يذهب قسم مـن الفقهاء إلى أن هذا الحق هو حق شخصي وعيني في الآن ذاته، ويبدو أن القانون المدني يكرس الاتجاه الأول مع الاعتراف لهذا الحق ببعض المزايا التي تقربه من الحق العيني.

---

[٣٠١]- ويترتب على ذلك اختلاف الحق العيني عن الحق الشخصي في عـدة أمـور، وهـي الأطراف والمضمون والآثار. ومجال دراسة هذه المواضيع تدخل في نطاق المدخل إلى علم القانون الذي يدرس في السنة الأولى.وللمزيد حول هذا الموضوع انظر: د. هشام القاسـم ، المدخل إلى علم القانون ، مطبعة الإسكان العسكرية ، الطبعة الثانية ، دمشق، ١٩٨٦/١٩٨٧، ص٢٧٦ وما يليها.

المطلب الأول:- حق المستأجر حق شخصي وعيني:

يمنح عقد الإيجار المستأجر حقاً تجاه المؤجر يخوله مطالبة المؤجر بتنفيذ **التزاماته** الناجمة عن عقد الإيجار، مثل الالتزام بتسليم العين المؤجرة بحالة تصلح معها للانتفاع في الغرض الذي أعدت له، والالتزام بضمان العين المؤجرة، والالتزام بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية. وهذا الحق الشخصي ليس محل نزاع. ولكن نتيجة لبعض المزايا التي يتمتع بها المستأجر والتي تقرب حق المستأجر من الحق العيني قد تدفع إلى التفكير بأن حق المستأجر هو حق شخصي وعيني في الآن ذاته، إذا كانت العين المؤجرة عقاراً.

فالمادة٥٧١ من القانون المدني تنص على أنه: ((١- 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.

٢- ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان العقد غير نافذ في حقه)).[٣٠٢]

وقد يفهم من ذلك أن هذه المادة تمنح للمستأجر حق تتبع العين المؤجرة. وحق التتبع هو من أهم مزايا وأثار الحق العيني.[٣٠٣]

---

[٣٠٢]- وهي مطابقة لنص المادة ٦٠٤ مدني مصري.

[٣٠٣]- انظر في ذلك : د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٤٣٧، ص٦٣٣ ومايليها. و انظر كذلك: د. سليمان مرقس، الوافي ...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ٢٣٦، ص ٦٤٨ وما يليها.

وكذلك الحال بالنسبة للمادة ٣٤٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية لعام ١٩٥٣، والتي تنص على أنه:((١- 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.

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

كما تنص المادة ١٦ من القرار رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦ المتعلق بإنشاء السجل العقاري على ما يأتي:((أن عقود الإيجار التي أعلنت بقيدها في السجل العقاري بحسب أحكام المادة ١١ تعارض الحقوق التي تسجل بعدها. أما إذا لم تسجل فلا تعارض حق الغير في كل مدة تتجاوز إيجار ثلاث سنين)).

وقد يفهم من هاتين المادتين أن عقد الإيجار يمنح المستأجر حق التقدم والأفضلية، وهذا الحق أيضاً هو من آثار الحق العيني ومن أهم مزاياه.

وجاء في المادة ٥٤١، فقرة ١، مدني أنه:((١- 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)).[٣٠٤]

---

[٣٠٤]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٧٣ مدني مصري.

وقد يفهم من تفضيل المستأجر الذي سجل عقده بحسن نية من أن حقه هو حق عيني باعتبار أن الحقوق العينية هي وحدها التي يجب تسجيلها في السجل العقاري.

وأخيراً، تنص المادة ٥٤٣، فقرة ١، مدني على أنه:((١- لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي ما دام المتعرض لا يدعي حقاً، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد)).[٣٠٥]

وقد يفهم من منح المستأجر الحق، في مثل هذه الحال، في رفع جميع دعاوى الحيازة أن حقه الناشيء عن عقد الإيجار هو حق عيني تحميه هذه الدعاوى.

ويترتب على الاعتراف بأن حق المستأجر الناشيء عن عقد الإيجار، عندما تكون العين المؤجرة عقاراً، هو حق عيني أنه يحق للمستأجر رهن هذا الحق رهناً تأمينياً وفقاً لأحكام الرهن الرسمي الوارد في المادة ١٠٧١ مدني وما يليها. وكذلك وجوب تسجيل هذا الحق في السجل العقاري وفقاً لأحكام القرار رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦. كما أنه يحق للمستأجر رفع جميع دعاوى الحيازة.[٣٠٦]

---

[٣٠٥]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٧٥، فقرة ١، مدني مصري.

[٣٠٦]- انظر في ذلك: د. محمد الزحيلي، العقود المسماة ...، المرجع السابق، ص٦١٨.

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

المطلب الثاني:- حق المستأجر حق شخصي محض:

تذهب أغلبية الفقهاء إلى أن حق المستأجر هو حق شخصي، يحق له بموجبه مطالبة المؤجر بتنفيذ التزاماته الناجمة عن عقد الإيجار.[٣٠٧]

وفي الحقيقة تؤيد هذا الرأي حجج كثيرة، وأهمها:

١- تؤكد المادة ٥٢٦ مدني صراحة على أن حق المستأجر هو حق شخصي وذلك عندما عرفت عقد الإيجار بأنه((...عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم)).[٣٠٨]

وبهذا يختلف حق الانتفاع الذي يمنحه عقد الإيجار للمستأجر عن حق الانتفاع للمنتفع.

فالأول هو حق شخصي وذلك لأن عقد الإيجار لا يعطي المستأجر أي حق على العين المؤجرة ذاتها، ولا ينشأ علاقة مباشرة بين المستأجر وهذه العين، وإنما يمارس المستأجر حقه على العين المؤجرة بوساطة المؤجر الذي يلتزم بموجب العقد بتمكين

---

[٣٠٧]- انظر في ذلك : د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٤٤٠ وما يليه، صـ٦٤١ وما يليها . ود. محمد الزحيلي ، العقود المسماة...، المرجع السابق، صـ٦١٨ وما يليها. و د. توفيق فرج، عقد الإيجار، المرجع السابق، بند ١٣٣ وما يليه، ص٣٠٥ وما يليه. و د. سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ٣٣٥ وما يليه، ص٦٤٧ وما يليها.

[٣٠٨]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٥٨ مدني مصري.

المستأجر من الانتفاع بالعين. في حين أن حق الانتفاع هو بموجب المادة ٩٣٦، فقرة ١، مدني((حق عيني باستعمال شيء يخص الغير، واستغلاله)).[٣٠٩]

يستخلص من ذلك أن حق المنتفع وحق المستأجر يلتقيان من حيث أن كلاً من المنتفع والمستأجر ينتفع بشيء لا يملكه ولمدة معينة. ولكنهما يفترقان في نقاط عدة أهمها: أ- أن حق المنتفع هو حق عيني، في حين أن حق المستأجر هو حق شخصي. ويترتب على ذلك أن المنتفع يباشر سلطة مباشرة على الشيء المنتفع به، وأن حق الانتفاع العقاري هو مال عقاري، وأن حق الانتفاع العقاري لا ينشأ إلا بالتسجيل في السجل العقاري. في حين أن المستأجر يباشر حقه على العين المؤجرة بوساطة المؤجر، وهو مال منقول حتى لو كان وارداً على عقار، وإذا ورد حق المستأجر على عقار فينشأ بين المتعاقدين من تاريخ انعقاد العقد، ولكن أثره لا يسري على الغير فيما إذا تجاوزت مدته ثلاث سنوات إلا من تاريخ تسجيله في السجل العقاري.

ب- ينقضي حق المنتفع بوفاته، في حين أن حق المستأجر لا ينقضي، من حيث المبدأ، بوفاته.

جـ- يكتسب حق المنتفع بجميع أسباب كسب الملكية باستثناء الميراث، أما حق المستأجر فلا يكتسب إلا بموجب العقد.

عـ- يجوز أن يكون حق المنتفع بعوض أو بغير عوض، في حين أن حق المستأجر هو بعوض في جميع الحالات.[٣١٠]

---

[٣٠٩]- ولا يوجد مقابل لهذه المادة في القانون المدني المصري الذي سكت عن تعريف حق الانتفاع.

٢-ما جاء في المادة ٥٤٠، فقرة ١، مدني من حيث إنه إذا تعرض أجنبي بحق قانوني للمستأجر، فعلى هذا الأخير أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك التعرض وعلى المؤجر التدخل في الدعوى مباشرة. وأجازت هذه المادة للمستأجر أن يطلب إخراجه من الدعوى،وبالتالي يبقى المؤجر هو الخصم الحقيقي فيها، ولكن الحكم الذي يصدر في هذه الدعوى يسري في حق المستأجر أيضاً. ويترتب على ذلك أن المستأجر ليس له حق عيني على العين المؤجرة، وذلك لأنه لا يستطيع أن يقاضي وحده المتعرض له دون إدخال المؤجر في الدعوى.

٣-خصص المشرع القسم الثاني من القانون المدني للحقوق العينية، وقسمها إلى حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية، و لم يشر فيها إلى حق المستأجر. وهذا يدل على أن حق المستأجر ليس حقاً عينياً وإنما هو حق شخصي.

الرد على حجج أنصار الحق العيني:

لم يكتف مؤيدو الحق الشخصي بإبراز حججهم المشار إليها أعلاه. وإنما فندوا أيضاً حجج القائلين بالحق العيني للمستأجر بالإضافة إلى صفة الشخصية فيه.

١- فيما يتعلق بالمادة ٥٧١ مدني التي تقضي بأنه في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة إلى الغير، ينفذ الإيجار في حقه إذا كان له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي انتقلت الملكية بموجبه. وسريان الإيجار بحق المشتري، في هذه الحالة، لا يبرره

---

[٣١٠]- انظر في ذلك : د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني – الحقوق العينية الأصلية ، مطبعة الداودي ، دمشق ١٩٨٥/١٩٨٦، بند ٦٣١، صـ٧٧٦و٧٧٧.

القول بأن حق المستأجر هو حق عيني. وإنما يستند إلى مبدأ سريان آثار العقد على الخلف الخاص استناداً إلى أحكام المادة ١٤٧ مدني والتي تنص على أنه:((إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقاً شخصية تتصل بشيء انتقل إلى خلف خاص، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء، إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه)).[٣١١]

ويمكن اعتبار الالتزامات والحقوق التي ينشئها عقد الإيجار الذي أبرمه المالك محددة للعين المؤجرة أو مكملة لها.

وبالتالي إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى المشتري فتنتقل الالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد الإيجار في مثل هذه الحال إلى المشتري. ولكن المادة ٥٧١ مدني، كتطبيق للمبدأ العام المنصوص عليه في المادة ١٤٧ مدني، لا تشترط علم المشتري (وهو الخلف الخاص) بالالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد سلفه (وهو المالك)، وإنما نصت على سريان حق الإيجار بحق المشتري إذا كان سابقاً على البيع وذا تاريخ ثابت.[٣١٢]

٢- فيما يتعلق بالمادة ٣٨٤ أصول مدنية، ويقابلها المادة ٦٢١ من قانون المرافعات المصري، والتي تقضي بسريان عقود الإيجار ثابتة التاريخ في وقت تبليغ الإخطار بنزع ملكية العقار، في حق الحاجزين والدائنين والراسي عليه المزاد دون الإخلال بالأحكام القانونية المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر. وهذا السريان لا يبرر

---

[٣١١]- وهي مطابقة لنص المادة ١٤٦ مدني مصري.

[٣١٢]- انظر: د. أيمن أبو العيال ود. فواز صالح، القانون المدني- مصادر الالتزام ، منشورات جامعة دمشق مركز التعليم المفتوح، مطبعة الروضة ، دمشق ٢٠٠٤/٢٠٠٥، صـ١٧١ وما يليها.

بالاستناد إلى أن المستأجر يتمتع بحق التقدم، وإنما إلى طبيعة مركز المستأجر الذي يعد دائناً للمؤجر المالك في التزام بعمل وهو تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة، وبالتالي لا يجوز أن يزاحمه في ذلك الدائنون الآخرون. أما لو تحول حق المستأجر إلى مبلغ من النقود، كما لو رجع بالتعويض على المؤجر، فإن المستأجر في مثل هذه الحال يدخل مع بقية الدائنين في قسمة الغرماء وذلك لأن طبيعة حقه هنا تسمح بالمزاحمة.[٣١٣]

٣- أما بالنسبة للمادة ١٦ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ والتي تنص على أنه يجب تسجيل عقد الإيجار إذا زادت مدته على ثلاث سنين حتى يسري في حق الغير طول مدته. فالتسجيل هنا لا يشكل دليلاً على أن حق المستأجر هو حق عيني استناداً إلى أن التسجيل يقتصر على الحقوق العينية. في الحقيقة التسجيل لا يقتصر على الحقوق العينية، وإنما قد يسجل في بعض الحالات الاستثنائية الحقوق الشخصية أيضاً. والدليل على ذلك ما جاء في المادة ١٢ من القرار ذاته والتي تنص على ((أن عقود الضمان، والإيجار، وكل مخالصة، أو تسوية بحق مبلغ معادل لأكثر من أجرة، أو بدل ضمان سنة غير مستحقة، يمكن قيدها في السجل العقاري)). وبالتالي فإن سندات إيصال الأجرة بمبالغ تجاوز بدل إيجار سنة غير مستحقة تسري بالنسبة للأشخاص الصادرة

٣١٣- انظر في ذلك : السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، المرجع السابق، بند ٤٣٨ ،صـ٦٣٨. وانظر كذلك: د. سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ٢٣٧، ص٦٥١ وما يليها.

عنهم، حتى لو لم تكن مسجلة في السجل العقاري، أما بالنسبة للغير فلا تسري إلا إذا كانت مسجلة.[٣١٤] ولا شك في أن حق المؤجر في استيفاء الأجرة هو حق شخصي.

٤- وأخيراً بالنسبة للمادة ٥٤٣، فقرة ١، مدني والتي تقضي أنه يحق للمستأجر رفع جمع دعاوى الحيازة على المتعرض له، وذلك لأن دعاوى الحيازة لا تقتصر في القانون على حماية الحق العيني، وإنما يمكن أن تحمي الحق الشخصي أيضاً.[٣١٥]

- النتائج التي تترتب على الطبيعة الشخصية لحق المستأجر:

يترتب على اعتبار حق المستأجر حقاً شخصياً النتائج الآتية:

١-يعد حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة حقاً منقولاً في جميع الأحوال، سواء كانت العين المؤجرة منقولاً أو عقاراً، وينجم عن ذلك ما يأتي:

أ- لا يحق للمستأجر أن يرهن حقه رهناً تأمينياً، وذلك لأن الرهن الرسمي لا يرد، من حيث المبدأ، إلا على عقار، طبقاً لأحكام المادة ١٠٧١ مدني.[٣١٦]

ولكن يجوز للمستأجر أن يرهن حقه رهن حيازة، وذلك لأنه جائز في المنقول.

ب- تطبق أحكام الحجز على المنقولات، المنصوص عليها في المواد من ٣٢٣ وحتى ٣٥٧ أصول مدنية على الحجز على حق المستأجر باعتباره حقاً منقولاً.

---

[٣١٤]- انظر في ذلك : محمد وحيد الدين سوار ، الحقوق العينية...، المرجع السابق، بند ٣٦٠، صـ٥٢٨وص٥٢٩. وفي المعنى ذاته: د. سليمان مرقس، المرجع السابق، ص٦٥٣.

[٣١٥]- انظر :د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق ، بند ٢٧١، صـ٣٥٢ وما يليها.

[٣١٦]- انظر :د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني- الحقوق التبعية ، منشورات جامعة دمشق ، الطبعة الثامنة ،١٩٩٧/١٩٩٨، صـ٣٦.

جـ- يخضع تنازل المستأجر عن حقه للغير لأحكام حوالة الحق، طبقاً لأحكام المواد ٣٠٣ وحتى ٣١٤ مدني، ولا يخضع هذا التنازل للتسجيل في السجل العقاري باعتباره حقاً منقولاً.

ء- المحكمة المختصة بالنظر في دعاوى الإيجار هي محكمة الصلح التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه، طبقاً لأحكام المادتين ٦٣، فقرة أ، و٨١ أصول مدنية.[٣١٧]

٢- لا يحق للمستأجر رفع الدعاوى العينية المتعلقة بالعين المؤجرة، فقد سبق القول إن المستأجر لا يستطيع أن يدفع التعرض القانوني له من قبل الغير، وإنما عليه إخطار المؤجر بذلك للتدخل في الدعوى، وذلك لأنه ليس له صفة في تلك الدعوى.

كما لا يمكن للمستأجر أن يرجع بدعوى الإخلاء على المستأجر القديم الذي يشغل العقار، وإنما عليه الرجوع على المؤجر ومطالبته بتنفيذ التزامه بتسليم العين وبالتالي إخلاء المستأجر القديم.[٣١٨]

يستخلص مما تقدم أن القانون المدني السوري، وكذلك الاجتهاد القضائي، يقران الطبيعة الشخصية لحق المستأجر، وهذا واضح من خلال تعريف عقد الإيجار في

---

[٣١٧]- تنص المادة ٦٣، فقرة أ، أصول مدنية على أنه:((تختص محكمة الصلح مهما تكن قيمة المدعى به في الدعاوى التالية: أ- صحة عقد الإيجار ، وفسخه ، وتسليم المأجور وتخليه وجميع المنازعات التي تقع على تنفيذ العقد وعلى بدله مهما بلغ مقداره وفي دعاوى أجر مثل العقار مهما بلغ المقدار المدعى به...)).
كما تقضي المادة ٨١، ١ من القانون ذاته بأنه :((١- في دعاوى الحقوق الشخصية أو المنقولة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه)).

[٣١٨]- انظر في ذلك: د. محمد الزحيلي ، العقود المسماة ، المرجع السابق ،صـ٦١٩.
وانظر كذلك: نقض سوري ، غرفة الإيجارات ، قرار رقم ١٨٣٤، تاريخ ٢٨/ ١٩٧٨/٨، سجلات محكمة النقض.

المادة ٥٢٦ منه. إلا أنه منح المستأجر بعض الميزات التي قربت حقه الشخصي من مفهوم الحق العيني. ولكنه يبقى حقاً شخصياً.

المبحث الثاني: التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي:

يحق للمستأجر، من حيث المبدأ، التنازل عن حقه الشخصي الذي يمنحه عقد الإيجار وذلك بالبيع أو الهبة أو الرهن رهناً حيازياً. كما له أن يؤجره إيجاراً من الباطن وفقاً للمصطلح الذي استخدمه المشرع المصري. وكرس المشرع المواد من ٥٦٠وحتى ٥٦٤ من القانون المدني للتنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي.

المطلب الأول: الفرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي:

التنازل عن الإيجار هو تصرف يحول بموجبه المستأجر حقوقه والتزاماته الناجمة عن عقد الإيجار إلى المتنازل له. وبالتالي فإن هذا التنازل يكون عبارة عن حوالة حق إذا كان يتعلق بحقوق المستأجر، أما تنازل المستأجر عن التزاماته فيخضع لأحكام حوالة الدين. وبما أن التنازل عن حق الإيجار هو تصرف، لذلك يجب أن تتوافر في المستأجر أهلية التصرف. زد على ذلك أن الشروط العقدية هي متماثلة فيما بين المؤجر والمستأجر وكذلك فيما بين المستأجر والمتنازل له عن الإيجار. ولا يملك المستأجر في التنازل عن الإيجار حق امتياز على ما قد يوجد في العين المؤجرة من منقولات للمتنازل له.

أما الإيجار الثانوي، أو الإيجار من الباطن، فهو عقد إيجار، وبالتالي نكون هنا أمام عقدي إيجار:العقد الأول وهو العقد الأصلي بين المؤجر والمستأجر، والعقد الثاني وهو العقد الثانوي- أو العقد من الباطن- بين المستأجر الأصلي والمستأجر الثانوي. ويترتب على ذلك أن عقد الإيجار الثانوي يخضع لأحكام عقد الإيجار وليس لأحكام حوالة الحق أو حوالة الدين، وبالتالي فهو يسري في حق الغير إن كان له تاريخ ثابت.

وطالما أن المستأجر الأصلي في عقد الإيجار الثانوي يقوم بعمل من أعمال الإدارة، فإن الأهلية المطلوب توافرها هي أهلية الإدارة. زد على ذلك أنه لا يشترط أن تتماثل شروط الإيجار في العقدين، فقد تختلف شروط الإيجار بين المؤجر والمستأجر الأصلي عن شروط الإيجار بين المستأجر الأصلي والمستأجر الثانوي. وفي الإيجار الثانوي للمستأجر الأصلي حق الامتياز على منقولات المستأجر الثانوي الموجودة في العين المؤجرة.[٣١٩]

وتنص المادة ٥٦٠ مدني على أنه: ((للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو عقد إيجار ثانوي مع الغير، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك)).[٣٢٠]

ويستخلص من ذلك أنه يحق للمستأجر أن يتنازل عن حقه أو يؤجره ثانوياً ما لم يوجد نص في العقد يمنعه من ذلك، وهذا ما يسمى بالشرط المانع.

أولاً:- الشرط المانع من التنازل أو من إيجار ثانوي:

والشرط المانع قد ينص عليه العقد صراحة. ففي المزارعة لا يجوز أن يتنازل المستأجر عن الإيجار أو أن يؤجر الأرض إيجاراً ثانوياً إلا برضاء المؤجر، طبقاً لما جاء في المادة ٥٩٣ مدني. والسبب في ذلك أن المزارعة تقوم على الاعتبار الشخصي للمزارع. وقد يكون الشرط المانع من التنازل شرطاً ضمنياً يستخلص من ظروف

---

[٣١٩]- انظر: د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٤٥٣، صـ٦٦٢ وما يليها. وانظر د. سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ٢٤٠، ص٦٦١ وما يليها.

[٣٢٠]- وهي مطابقة للمادة ٥٩٣ مدني مصري.

التعاقد نفسها. وإذا نص عقد الإيجار على منع المستأجر من عقد إيجار ثـانوي، فـإن ذلك يقتضي منعه أيضاً من التنازل عن الإيجار، والعكس صحيح، وفقاً لما جاء في المادة ٥٦١، فقرة ١، مدني، باستثناء ما لو نص العقد صراحة على أن يقتصر الشرط المـانع على إحدى الحالتين، كأن ينص العقد على منع المستأجر من التنازل عن الإيجار فقط. ففي هذه الحالة يجوز له أن يؤجر إيجاراً ثانوياً.

ويجب عدم التوسع في تفسير الشرط المانع وذلك لأنه استثناء، والأصل جواز تنازل المستأجر عن حقه. ويترتب على ذلك أنه يحق للمستأجر، حتى لو نص العقـد صراحة على منعه من التنازل عن الإيجار أو من عقد إيجار ثـانوي، أن يـدخل معـه شريكاً أو أكثر في استغلال العين المؤجرة طالما أنه ليس مستأجراً ثانوياً. وله أيضاً حق إعارة العين المؤجرة.

كما يحق للمستأجر أن يسكن معه صديقاً أو قريباً له.وقد استقر الاجتـهاد القضائي في سورية على حق المستأجر في إسكان أقاربه معه. ويقوم هذا الحـق علـى العلاقات الاجتماعية والإنسانية والعائلية القائمة فيما بينهما.

ويترتب على عدم التوسع في الشرط المانع أيضاً عدم جواز تعسف المؤجر في حقه بالتمسك بالشرط المانع. فمثلاً إذا لم يتمكن المستأجر من الانتفـاع بـالعين المؤجرة شخصياً، يجوز له التنازل عن الإيجار أو عقد إيجار ثانوي، على الـرغم مـن

وجود الشرط المانع، ولا يحق للمؤجر التمسك بهذا الشرط إذا لم تكن له أية مصلحة في ذلك. [٣٢١]

زد على ذلك أنه يجوز للمؤجر، في حال ما إذا كان عقد الإيجار ينص على الشرط المانع، أن يتنازل عنه صراحة أو ضمناً، كأن يطالب المستأجر الثانوي بالأجرة.

وقد نص القانون على حكم خاص بإيجار العقار الذي أنشيء به مصنع أو متجر.

ثانياً:- حكم إيجار العقار الذي أنشيء به مصنع أو متجر:

تنص الفقرة ٢ من المادة ٥٦١ مدني على أنه: ((٢- ومع ذلك إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشيء به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا لم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق)).

---

[٣٢١]- انظر :د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، المرجع السابق، بند ٤٥٦، ص٦٦٩ وما يليها. وفي القانون الفرنسي ، إذا كان الشرط المانع، مطلقاً فإنه يجوز للمؤجر أن يتمسك به حتى لو لم تكن له مصلحة في ذلك، استناداً إلى المادة ١٧١٧ من القانون المدني الفرنسي، والتي جاء فيها أنه يحق للمستأجر إبرام عقد إيجار ثانوي، ويحق له أيضاً التنازل عن الإيجار لشخص آخر إذا لم ينص العقد على منعه من ذلك. ويمكن أن يكون المنع كلياً أو جزئياً. وهذا الشرط المانع يجب تنفيذه بصرامة ودقة. وأصل هذه المادة باللغة الفرنسية هو:
"Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.
Elle peut être interdite pour le tout ou partie.
Cette clause est toujours de rigueur".

وجاءت المادة ٨، فقرة جـ، من قانون الإيجارات الجديد لعام٢٠٠١ لتؤكد هذا الحكم. وتقضي هذه المادة بأنه يجوز إخلاء المستأجر من العقار الخاضع للتمديد الحكمي إذا أجر أو تنازل عن المأجور دون موافقة خطية من المؤجر، واستثنت من ذلك العقار المنشأ به مصنع أو متجر. وتنص هذه الفقرة على أنه ((ج- إذ 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...)).[٣٢٢]

---

[٣٢٢]- وكانت المادة ٥، فقرة ج ، من قانون الإيجارات القديم الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ تمنع على المستأجر التنازل عن الإيجار للمشتري دون موافقة خطية من المؤجر أو نص صريح في العقد. وبالتالي لم يكن يحق لصاحب المتجر الذي أستأجر العقار المتخذ مقراً لمتجره التنازل عن حق الإيجار للمشتري دون إذن خطي من المؤجر، وذلك تحت طائلة الإخلاء.
وتدخل المشرع من أجل تعديل هذه الفقرة وذلك بموجب المرسوم التشريعي رقم ٤٨، تاريخ ١٩٥٥/٤/٧، حيث استثنى من حكم الفقرة جـ من المادة ٥ العقار المنشأ به مصنع أو متجر.
ولم تذكر بقية المهن. أما الصيدليات فقد أضيفت إلى الاستثناء بموجب القانون رقم ٢٩ لعام ١٩٧٥.
أما القانون الجديد لعام ٢٠٠١ فقد وسع مجال الاستثناء ليشمل بالإضافة إلى المصنع و المتجر والصيدلية، العقار المنشأ به أي مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً أو حرفة.

ويرى الفقه أن هذا النص فيه((جور بالنسبة للمستأجر(للمؤجر)[٣٢٣] **لأنه حرمه، من جهة، من تقاضي بدل الفروغ من المستأجر عند تأجيره العقار وأتاح ذلك** للمستأجر دون أي مبرر يجيز له الإثراء ببدل الفروغ على حساب مالك العقار. **ذلك** أن بدل الفروغ ينجم في معظمه عن الارتفاع الهائل في قيمة العقارات في المدن **لا** عما أدخله المستأجر على العقار من تحسينات، لذلك فالمؤجر أولى في الانتفاع به من المستأجر لأنه هو الذي سدد ثمن العقار وهو الذي يتحمل أعباءه المرتفعة...)).[٣٢٤] ونتيجة لهذا الظلم الذي يلحق بالمؤجر في مثل هذه الحال، فقد تدخل المشرع المصري بموجب القانون رقم ١٣٦ لعام ١٩٨١ لمعالجة هذا الوضع الشاذ وإعادة التوازن إلى العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فنص في المادة ٢٠ من هذا القانون على أنه:((يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكن الحصول على ٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأموال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين)).[٣٢٥] ويا حبذا لو كان المشرع السوري قد اقتدى بهذا القانون في قانون الإيجارات الجديد لعام ٢٠٠١.

---

[٣٢٣]– وردت هذه الكلمة خطأ والمقصود بها للمؤجر لا للمستأجر.

[٣٢٤]– د. جاك الحكيم، الحقوق التجارية– الأعمال التجارية والمتجر، الجزء الأول ، مطبعة الأتحاد، دمشق١٩٨٦/١٩٨٧، ص٢٥٣و٢٥٤.

[٣٢٥]– إشارة إلى ذلك: د. سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ٢٥٢، ص٧٤٦ وما يليها.

ثالثاً:- جزاء الإخلال بالشرط المانع:

إذا أخل المستأجر بالشرط المانع من التنازل أو من عقد الإيجار الثانوي المنصوص عليه صراحة في العقد أو المستفاد ضمناً من شروط التعاقد يحق للمؤجر أن يطالب المستأجر بتنفيذ التزامه عيناً.

فإذا كان الشرط المانع مطلقاً، أو مقيداً بموافقة المؤجر و لم تصدر هذه الموافقة، فللمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر الثانوي أو التنازل له عن الإيجار من العين المؤجرة أما إذا كان الشرط المانع مقيداً مثلاً بدفع أجرة أعلى عند التنازل أو الإيجار الثانوي فيحق له أن يطالب المستأجر بهذه الأجرة.

كما يجوز للمؤجر، وفقاً للقواعد العامة، أن يطلب فسخ عقد الإيجار الأصلي نتيجة لعدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته الناجمة عن العقد. ويخضع هذا الطلب للسلطة التقديرية للمحكمة المختصة.

كما يحق للمؤجر في الحالتين أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحق به من جراء تنازل المستأجر عن الإيجار أو عقده إيجاراً ثانوياً.[٣٢٦]

المطلب الثاني: آثار التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي:

تختلف آثار التنازل عن الإيجار عن آثار الإيجار الثانوي بالنسبة للعلاقات التي نشأت بين الأطراف المعنية.

---

[٣٢٦]- انظر في ذلك : د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المرجع السابق ،بند ٤٦١ وما يليه، صـ٦٩١ وما يليها. وانظر كذلك: د. سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ٢٤٨، ص٦٨٧ وما يليها.

الفقرة-١- آثار التنازل عن الإيجار:

إذا تنازل المستأجر عن الإيجار للغير، وفقاً لما سبق ذكره، فإن هذا التنازل ينشئ ثلاثة أنواع من العلاقات، وهي:

أولاً:- علاقة المستأجر بالمتنازل له: التنازل عن الإيجار أما أن يكون بعوض أو بغير عوض. وقد يكون كلياً أو جزئياً، كما قد يكون خلال طول مدة الإيجار أو بعضها. وسبق القول بأنه تطبق أحكام حوالة الحق وحوالة الدين على التنازل عن الإيجار. وبالتالي فإن العلاقة التي تنشأ بين المستأجر والمتنازل له هي علاقة حوالة وليست علاقة إيجار.

١-حوالة الحق: يؤدي التنازل عن الإيجار إلى انتقال جميع الحقوق، التي ترتبت للمستأجر من عقد الإيجار، من المستأجر إلى المتنازل له. وتتمثل هذه الحقوق بالانتفاع بالعين المؤجرة بشكل هادىء وسليم. وبالتالي يجب على المستأجر أن يسلم العين المؤجرة للمتنازل له بصفته محيلاً وليس بصفته مؤجراً، كما هو الحال في الإيجار الثانوي. ويترتب على ذلك أنه يجب أن يسلم المستأجر للمتنازل له العين المؤجرة في الحالة التي هي عليها أثناء التنازل عن الإيجار. وينتقل بموجب هذا التنازل، إلى المتنازل له حق المستأجر في تسلم العين المؤجرة من المؤجر إذا كان لم يقم بعد بتنفيذ التزامه بالتسليم. وكذا ينتقل إليه حق المستأجر في أن يضمن له المؤجر التعرض والعيوب الخفية، وأن يتعهد العين بالصيانة.

وبما أن المستأجر يعد محيلاً في علاقته مع المتنازل له، فلا يضمن لـه سـوى وجود هذه الحقوق في ذمة المؤجر وقت الحوالة، إذا كان التنازل بعوض، وفقاً للمـادة ٣٠٨، فقرة ١، مدني.[٣٢٧] ويترتب على ذلك أنه إذا كان عقد الإيجار الأصـلي بـين المستأجر والمؤجر باطلاً أو قابلاً للإبطال، فيضمن المستأجر للمتنازل له ذلك، وذلـك لأن الحقوق المحال بها في مثل هذه الحال لم تكن موجودة وقت الحوالة.

ولا يضمن المستأجر للمتنازل له يسار المؤجر، كأن يصـبح المـؤجر مـديناً للمتنازل له بعد التنازل بالتعويض لسبب من الأسباب و لم يستطع الوفاء بذلك. ولكن يجوز للمستأجر والمتنازل له أن يتفقا على أن يضمن المستأجر يسار المؤجر، وينصرف هذا الضمان في مثل هذه الحال إلى يسار المؤجر وقت التنازل عن الإيجار، إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك، طبقاً لما جاء في المادة ٣٠٩ مدني.[٣٢٨]

وعند تحقق ضمان المستأجر تجاه المتنازل له، وفقاً لما ذكر أعلاه، فـلا يلتـزم المستأجر تجاهه إلا برد الثمن الذي أخذه وقـت التنـازل، مضـافاً إليـه الفوائـد

---

[٣٢٧]- تنص المادة ٣٠٨، فقرة ١، مدني على أنه:((١- إذا كانت الحوالة بعوض فلا يضمن المحيل إلا وجود الحق المحال به وقت الحوالة، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك)). وهـي مطابقة لنص المادة ٣٠٨، فقرة ١، مدني مصري.

[٣٢٨]- تنص المادة ٣٠٩ مدني على أنه:((١- لا يضمن المحيل يسار المدين إلا إذا وجد اتفاق خاص على الضمان. ٢- وإذا ضمن المحيل يسار المدين ، فلا ينصرف هذا الضمان إلا إلى اليسار وقت الحوالة ما لم يتفق على غير ذلك)). وهي مطابقة لـنص المـادة ٣٠٩ مـدني مصري.

والمصروفات، حتى لو وجد اتفاق يقضي بغير ذلك، طبقاً لما جاء في المادة ٣١٠ مدني.[٣٢٩]

وبالمقابل إذا كان التنازل عن حق الإيجار بغير عوض، فلا يضمن المستأجر حتى وجود تلك الحقوق وفقاً لما ذهبت إليه المادة ٣٠٨، فقرة ٢، مدني.[٣٣٠]

ويترتب على ذلك أنه لو كان عقد الإيجار الأصلي باطلاً أو قابلاً للإبطال وحكم بذلك، فلا يحق للمتنازل له، في مثل هذه الحال أن يرجع على المستأجر بالضمان.

٢- حوالة الدين: يؤدي التنازل عن الإيجار للغير إلى انتقال جميع الالتزامات التي ترتبت في ذمة المستأجر بموجب عقد الإيجار الأصلي إلى المتنازل له، وبالتالي يصبح هذا الأخير هو المدين بها تجاه المؤجر. والتزامات المستأجر التي تنتقل إلى المتنازل له هي الالتزام بدفع الأجرة ، والالتزام باستعمال العين بحسب ما أعدت له، والالتزام بالمحافظة على العين، وأخيراً الالتزام برد العين المؤجرة إلى المؤجر بانتهاء عقد الإيجار، وذلك إذا كانت مدة التنازل تستغرق مدة الإيجار الأصلي. أما إذا كانت مدة التنازل انقضت

---

[٣٢٩]- تنص المادة ٣١٠ مدني على أنه:((إذا رجع المحال له بالضمان على المحيل طبقاً للمادتين السابقتين فلا يلزم المحيل إلا برد ما استولى عليه مع الفوائد والمصروفات ، ولو وجد اتفاق يقضي بغير ذلك)). وهي مطابقة لنص المادة ٣١٠ مدني مصري.

[٣٣٠]- جاء في المادة ٣٠٨، فقرة ٢، مدني ما يأتي :((٢- أما إذا كانت الحوالة بغير عوض، فلا يكون المحيل ضامناً حتى لوجود الحق)). وهي مطابقة لنص المادة ٣٠٨ فقرة ٢، مدني مصري.

قبل انقضاء مدة الإيجار الأصلي، فيجب على المتنازل له رد العين المؤجرة إلى المستأجر الأصلي طبقاً لعقد التنازل، وليس بموجب حوالة الدين.

وكذلك تنتقل الضمانات التي تكفل هذه الالتزامات معها، وخاصة امتياز المؤجر على منقولات المتنازل له عن الإيجار الموجود في العين المؤجرة، وكذا الحق في حبسها، والحق في إلقاء الحجز الاحتياطي عليها، وذلك وفقاً لما جاء في المادة ٣١٨، فقرة ١، مدني والتي تنص على أنه: ((١- تبقى للدين المحال به ضماناته)).[٣٣١]

والأصل في حوالة الدين أن يضمن المدين الأصلي ، وهو المستأجر الأصلي في عقد التنازل عن الإيجار، يسار المحال عليه، وهو المتنازل له، وقت إقرار الدائن، وهو المؤجر، للحوالة ما لم ينص العقد على خلاف ذلك، وفقاً لما جاء في المادة ٣١٩ مدني.[٣٣٢]

إلا أن المشرع خرج عن هذا الأصل في حالة التنازل عن الإيجار، إذ يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته.

ثانياً:- علاقة المستأجر بالمؤجر بعد التنازل عن الإيجار:

يؤدي التنازل عن الإيجار إلى انتقال حقوق المستأجر تجاه المؤجر إلى المتنازل له بموجب حوالة الحق، وبالتالي فلم يعد حق للمستأجر تجاه المؤجر. ويترتب على ذلك

---

[٣٣١]- وهي مطابقة لنص المادة ٣١٨، فقرة١، مدني مصري.

[٣٣٢]- تنص المادة ٣١٩ مدني على أنه: ((يضمن المدين الأصلي أن يكون المحال عليه موسراً وقت إقرار الدائن للحوالة، ما لم يتفق على غير ذلك)).وهي مطابقة لنص المادة ٣١٩ مدني مصري.

أن المستأجر لم يعد دائناً للمؤجر لا بتسليم العين المؤجرة ولا بإجراء الترميمات الضرورية، ولا بضمان التعرض، ولا بضمان العيوب الخفية.

وإذا كانت حقوق المستأجر تجاه المؤجر تنتقل إلى المتنازل له، بموجب حوالة الحق، فإن هذه الحوالة لا تصبح نافذة في حق المؤجر إلا من وقت قبوله بها أو عند تبلغها، طبقاً لما جاء في المادة ٣٠٥ مدني.[٣٣٣]

ومن جهة أخرى يؤدي التنازل عن الإيجار إلى انتقال التزامات المستأجر قبل المؤجر إلى المتنازل له بموجب أحكام حوالة الدين. ويترتب على ذلك أن المستأجر لا يعد مديناً للمؤجر لا بدفع الأجرة، ولا باستعمال العين بحسب ما أعدت له، ولا بالمحافظة عليها وإجراء الترميمات البسيطة ولا برد العين. وإنما يصبح المتنازل له مديناً بكل تلك الالتزامات.[٣٣٤]

والأصل في حوالة الدين أنها لا تنفذ في حق الدائن إلا إذا أقرها، طبقاً لما جاء في المادة ٣١٦، فقرة ١، مدني(٣١٦، فقرة ١، مدني مصري). واختلف الفقهاء حول تطبيق هذه القاعدة على التنازل عن الإيجار. فذهب البعض إلى تطبيق القاعدة العامة في

---

[٣٣٣]- تقضي المادة ٣٠٥ مدني بأنه: ((لا تكون الحوالة نافذة قبل المدين أو قبل الغير إلا إذا قبلها المدين أو تبلغها. على أن نفاذها قبل الغير بقبول المدين يستلزم أن يكون هذا القبول ثابت التاريخ)). وهي مطابقة لنص المادة ٣٠٥ مدني مصري.

[٣٣٤]- في الواقع القانون المدني الفرنسي لا يعرف حوالة الدين ، وبالتالي فإن المستأجر في التنازل عن الإيجار يبقى هو المدين قبل المؤجر، ولا يصبح المتنازل له مديناً للمؤجر بموجب التنازل عن الإيجار.
وهذا يرجع سببه إلى أن القانون الفرنسي مستمد في معظم أحكامه من القانون الروماني، ولم يكن القانون الروماني يعرف حوالة الدين.

حوالة الدين على التنازل عن الإيجار، وبالتالي لا تبرأ ذمة المستأجر قبل المؤجر إلا من وقت إقرار المؤجر بالتنازل عن الإيجار، وبالتالي لا يملك المؤجر دعوى مباشرة قبل المتنازل له إلا من وقت قبوله التنازل(أي حوالة الدين).[٣٣٥]

أما عميد الفقهاء العرب السنهوري فيرى أن التنازل عن الإيجار نافذ في حق المؤجر دون حاجة إلى إقراره، وإنما من تاريخ التنازل. والسبب في ذلك هو أن الإقرار صدر عنه بشكل مسبق عند إبرام عقد الإيجار طالما أنه لم يدرج في العقد الشرط المانع من التنازل. وبالتالي تبرأ ذمة المستأجر من التزاماته تجاه المؤجر من وقت التنازل، ويصبح المتنازل له هو المدين بتلك الالتزامات للمؤجر. ولكن يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته. ولا يسقط هذا الضمان إلا بصدور إقرار لاحق من المؤجر للمتنازل.[٣٣٦] ولا يكون المستأجر ضامناً للمتنازل له إلا إذا كان هذا الأخير هو المدين الأصلي للمؤجر. ويستخلص من ذلك أن المتنازل له يصبح مديناً أصلياً للمؤجر حتى قبل قبوله للتنازل. وهذا ما أكد عليه المشرع نفسه. فالمادة ٥٦٢ مدني تنص على أنه:((في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته)).[٣٣٧]

---

[٣٣٥]- انظر في ذلك: د. سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ٢٨٥، ص٧٨٨ وما يليها.

[٣٣٦]- الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٤٧٦، صـ٧١٥و٧١٦.

[٣٣٧]- وهي مطابقة للمادة ٥٩٥ مدني مصري.

كما تنص المادة ٥٦٤ مدني 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 الإيجار الثانوي.

ثانياً:- إذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر الثانوي دون أن يبدي أي تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي)).[٣٣٨]

وأنا أتفق مع ما ذهب إليه عميد الفقهاء وذلك لرجاحة رأيه وقوة حجته، وبالتالي فإن التنازل عن الإيجار ينفذ في حق المؤجر اعتباراً من تاريخ التنازل، استناداً إلى قبوله الضمني بذلك وقت انعقاد العقد. على أن يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته طبقاً لنص المادة ٥٦٢ مدني. ولا يسقط هذا الضمان إلا وفقاً لأحكام المادة ٥٦٤ مدني.

ثالثاً:- علاقة المؤجر بالمتنازل له:

يؤدي التنازل عن الإيجار إلى إنشاء علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له. فالتنازل عن الإيجار يؤدي، بموجب أحكام حوالة الحق، إلى انتقال حقوق المستأجر الناشئة من عقد الإيجار إلى المتنازل له، وبالتالي يحق له أن يطالب بها المؤجر مباشرة. وبالمقابل فإن التنازل يؤدي، بموجب أحكام حوالة الدين، إلى انتقال التزامات المستأجر

---

[٣٣٨]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٩٧ مدني مصري.

الناشئة عن عقد الإيجار إلى المتنازل له، وبالتالي يحق للمؤجر أن يطالبه بتنفيذها مباشرة.

يستخلص من ذلك أن المتنازل له، في التنازل عن الإيجار، يملك دعوى مباشرة تجاه المؤجر، ويحق له رفعها من أجل مطالبته بتنفيذ التزاماته. ويحق للمؤجر أن يدفع هذه الدعوى بما له من دفوع كان يحق له أن يتمسك بها تجاه المستأجر وقت نفاذ التنازل في حقه. كما يحق له أيضاً أن يدفع هذه الدعوى بالدفوع المستمدة من عقد التنازل نفسه، وفقاً لما جاء في المادة ٣١٢مدني.[٣٣٩]

وبالمقابل يملك المؤجر دعوى مباشرة تجاه المتنازل له في التنازل عن الإيجار، ويحق له بموجبها أن يطالبه مباشرة بتنفيذ التزامات المستأجر الأصلي قبله، كأن يطالبه مباشرة بدفع الأجرة أو برد العين عند انتهاء الإيجار. ويجوز للمتنازل له أن يدفع دعوى المؤجر المباشرة بالدفوع المستمدة من عقد الحوالة، وفقاً لما جاء في المادة ٣٢٠ مدني.[٣٤٠]

الفقرة-٢- الإيجار الثانوي، أو الإيجار من الباطن:

---

[٣٣٩]- تنص المادة ٣١٢ مدني على أنه:((للمدين أن يتمسك قبل المحال بالدفوع التي له أن يتمسك بها قبل المحيل وقت نفاذ الحوالة في حقه، كما يجوز له أن يتمسك بالدفوع المستمدة من عقد الحوالة)). وهي مطابقة لنص المادة ٣١٢ مدني مصري.

[٣٤٠]- تنص المادة ٣٢٠ مدني على أنه:((للمحال عليه أن يتمسك قبل الدائن بالدفوع التي كان للمدين الأصلي أن يتمسك بها، كما يجوز له أن يتمسك بالدفوع المستمدة من عقد الحوالة)). وهي مطابقة لنص المادة ٣٢٠ مدني مصري.

ينشأ الإيجار الثانوي علاقات مختلفة بين الأطراف الثلاثة وهم المؤجر والمستأجر الأصلي والمستأجر الثانوي، وتختلف طبيعة هذه العلاقات عن طبيعة تلك التي تنشأ عن التنازل عن الإيجار.

أولاً:- علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر الثانوي:

هذه العلاقة هي علاقة إيجارية تنشأ عن عقد إيجار، هو ثانوي بالمقارنة بين عقد الإيجار الأصلي، بين المستأجر الأصلي الذي يصبح فيه مؤجراً والمستأجر الثانوي. وبالتالي يوجد في هذه العلاقة عقدا إيجار: عقد الإيجار الأصلي ينظم علاقة المؤجر بالمستأجر الأصلي، وعقد الإيجار الثانوي، وينظم علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر الثانوي. ويمكن أن تكون أحكام عقد الإيجار بين المستأجر الأصلي والمستأجر الثانوي مختلفة عن أحكام عقد الإيجار الأصلي، سواء من حيث المدة أو من حيث مقدار الأجرة أو من حيث شروط العقد. ولكن لا يمكن أن تزيد، بأي حال من الأحوال، مدة الإيجار الثانوي على مدة الإيجار الأصلي بدون موافقة المؤجر.

ويترتب على اعتبار العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر الثانوي علاقة إيجارية أن المستأجر الأصلي يلتزم تجاه المستأجر الثانوي بجميع التزامات المؤجر لأنه يكون مؤجراً في عقد الإيجار الثانوي وبالتالي يلتزم بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر الثانوي صالحة للانتفاع بها بحسب ما أعدت له، وبإجراء الترميمات الضرورية وصيانة العين المؤجرة، وبضمان التعرض، وبضمان العيوب الخفية وفقاً لما جاء في عقد الإيجار الثانوي.

وبالمقابل يلتزم المستأجر الثانوي قبل المستأجر الأصلي بالالتزامات المترتبة على المستأجر، وذلك طبقاً لعقد الإيجار الثانوي. ويترتب على ذلك أن المستأجر الثانوي يلتزم باستعمال العين بحسب ما أعدت له، وبإجراء الترميمات البسيطة والمحافظة

عليها، ويلتزم بردها إلى المستأجر الأصلي عند انتهاء عقد الإيجار الثانوي، كما يلتـــزم بدفع الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار الثانوي للمستأجر الأصلي.

ويكون للمستأجر الأصلي حق امتياز المؤجر على منقولات المستأجر الثانوي الموجودة في العين المؤجرة كضمان للوفاء بالالتزامات المترتبة على المستأجر الثـــانوي نحو المستأجر الأصلي. كما يحق للمستأجر الأصلي أن يحبس هذه المنقـــولات، أو أن يلقي الحجز الاحتياطي عليها.[٣٤١]

ثانياً:- علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر:

ينظم علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر عقد الإيجار المبرم بينهما، وبالتالي لا أثر للإيجار الثانوي على عقد الإيجار الأصلي. ويبقى المستأجر الأصلي يتوسط العلاقة بين المؤجر والمستأجر الثانوي.

ويترتب على ذلك أن المؤجر يبقى، بموجب عقد الإيجار الأصلي، ملتزماً نحو المستأجر الأصلي بجميع الالتزامات التي يرتبها هذا العقد عليه. وبالتالي يبقى المـــؤجر ملتزماً بتسليم العين المؤجرة للمستأجر الأصلي، لا للمستأجر الثانوي، ويلتـــزم نحـــو المستأجر الأصلي بإجراء الترميمات الضرورية وصيانة العين، كما يبقى ملتزمـــاً تجـــاه المستأجر الأصلي بضمان التعرض، وضمان العيوب الخفية.

---

[٣٤١]- انظر في ذلك: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بنـــد ٤٧٠ وما يليها وص٧٠٢ وما يليها. وانظر كذلك: د. توفيق فرج، عقد الإيجـــار، المرجـــع السابق، بند ١٥٧، ص٤٢١ وما يليها.

وبالمقابل يبقى المستأجر الأصلي، بموجب عقد الإيجار الأصلي، ملتزماً نحو المؤجر بجميع الالتزامات الناشئة من العقد الأصلي. وبالتالي يحق للمؤجر أن يطالب المستأجر الأصلي بتنفيذ هذه الالتزامات. فيحق له مثلاً مطالبة المستأجر الأصلي بدفع الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار الأصلي، ويمكن للمؤجر أن يطالب المستأجر الأصلي برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار الأصلي.

زد على ذلك أن المستأجر الأصلي يكون مسؤولاً قبل المؤجر عن الأعمال التي يقوم بها المستأجر الثانوي. ولكن المادة ٥٦٤ تقضي، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك، بأن ذمة المستأجر الأصلي تبرأ تجاه المؤجر فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلي من التزامات في حالتين، وهما:

١- قبول المؤجر صراحة بالإيجار الثانوي.

٢- استيفاء المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر الثانوي دون إبداء أي تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي.[٣٤٢]

ثالثاً:- علاقة المؤجر بالمستأجر الثانوي:

لا يؤدي عقد الإيجار الثانوي إلى إنشاء أي علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر الثانوي. فالمؤجر طرف في عقد الإيجار الأصلي، وبالتالي فإن عقد الإيجار هو الذي ينظم علاقته بالمستأجر الأصلي، كما مر معنا سابقاً. وكذلك الحال بالنسبة

---

[٣٤٢]- انظر في ذلك: د. محمد الزحيلي، العقود المسماة، المرجع السابق، ص٦٢٨. وفي المعنى ذاته انظر: د. سليمان مرقس، الوافي...، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ٢٥٥، ص٧٦٩ وما يليها.

للمستأجر الثانوي الذي يعد طرفاً في عقد الإيجار الثانوي الـذي يربطـه بالمسـتأجر الأصلي. وبموجب هذا العقد أجر المستأجر الأصلي العين المؤجرة للمستأجر الثانوي، ويترتب على ذلك أن عقد الإيجار الثانوي يحكم علاقته بالمستأجر الأصلي، كما سبق بيان ذلك.

ويتبين من هاتين العلاقتين أن المستأجر الأصلي هو صلة الوصل بين المستأجر الثانوي وبين المؤجر. وبناء على ذلك لا يحق للمستأجر الثانوي أن يطالـب المـؤجر مباشرة بتنفيذ التزاماته لإنعدام العلاقة المباشرة بينهما. وإنما يحق له أن يطالب المستأجر الأصلي، الذي يعد مؤجراً في عقد الإيجار الثانوي، بالالتزامات المترتبة علـى عاتقـه كمؤجر بموجب عقد الإيجار الثانوي. فإذا كانت العين المؤجرة لا تزال في يد المـؤجر ولم يقم بعد بتسليمها، فلا يحق للمستأجر الثانوي أن يطالب المؤجر بتسـليم العـين المؤجرة، وإنما يحق ذلك للمستأجر الأصلي. كما لا يجوز للمستأجر الثانوي أن يرجع مباشرة على المؤجر بدعوى ضمان التعرض أو بدعوى ضمان العيوب الخفية، كما لا يجوز له مطالبة المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية. وإنما يحق كل ذلـك للمسـتأجر الأصلي.

في حين أنه يجوز للمستأجر الثانوي أن يطالب المؤجر، بموجب الدعوى غـير المباشرة، باعتباره دائن للمستأجر الأصلي بتنفيذ تلك الالتزامات.

وكذلك الحال فإنه لا يجوز للمؤجر، من حيث المبدأ، أن يطالـب المسـتأجر الثانوي بتنفيذ التزاماته الناجمة عن عقد الإيجار الثانوي. فلا يحق له أن يطالب المستأجر الثانوي مثلاً بدفع الأجرة، أو باستعمال العين بحسب ما أعدت له، وبإجراء الترميمات البسيطة والمحافظة على العين المؤجرة، أو برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار. وإنما يحق للمؤجر أن يطالب المستأجر الأصلي بتنفيذ هذه الالتزامات باعتبـاره هـو المـدين

الأصلي.

وهنا أيضاً يحق للمؤجر أن يطالب المستأجر الثانوي ، بموجب الدعوى غير المباشرة، باعتباره دائن للمستأجر الأصلي بتنفيذ التزاماته. وتترتب على هذه الدعوى غير المباشرة نتائج عدة، منها: أن ما يحكم به للمؤجر في الدعوى غير المباشرة على المستأجر الثانوي يدخل في ذمة المستأجر الأصلي وبالتالي يشارك المؤجر فيه بقية دائني المستأجر الأصلي ، ويقسم بينهم قسمة غرماء. وإذا طالب كل من المؤجر والمستأجر الأصلي المستأجر الثانوي بدفع الأجرة ، فيترتب على هذا الأخير أن يدفعها للمستأجر الأصلي باعتبار أن المستأجر الثانوي هو مدين مباشر للمستأجر الأصلي.

زد على ذلك أنه يحق للمستأجر الأصلي أن يدفع دعوى المؤجر غير المباشرة بجميع الدفوع التي يستطيع أن يدفع دعوى المستأجر الأصلي، كالمقاصة مثلاً، وذلك لأن المؤجر هو نائب عن المستأجر الأصلي ويطالب المستأجر الثانوي باسم المستأجر الأصلي. وأخيراً لا يجوز لدائني المؤجر أن يحجزوا حجز ما للمدين لدى الغير تحت يد المستأجر الثانوي.[٣٤٣] واستثناءً من هذا المبدأ، أعطى المشرع الحق للمؤجر في أن يطالب المستأجر الثانوي بالأجرة بموجب دعوى مباشرة ولكن بشروط معينة نصت عليها المادة ٥٦٣ مدني، والتي جاء فيها أنه:((١- يكون المستأجر الثانوي ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي وقت أن ينذره المؤجر.

---

[٣٤٣] – انظر في ذلك : د. السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق ، بند ٤٨٩، ص٧٣٢و٧٣٣.

٢- ولا يجوز للمستأجر الثانوي أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلي، ما لم يكن ذلك تم قبل الإنذار وفقاً للعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت عقد الإيجار الثانوي)). [٣٤٤] ويستخلص من ذلك أن للمؤجر دعوى شخصية مباشرة ضد المستأجر الثانوي خاصة بالأجرة، يرجع بموجبها على المستأجر الثانوي في جميع أمواله، ولا يشاركه فيها بقية دائني المستأجر الأصلي قسمة غرماء. أما بقية الالتزامات، كالمحافظة على العين وردها عند انتهاء الإيجار، فلا يستطيع المؤجر أن يطالب المستأجر الثانوي بها إلا عن طريق الدعوى غير المباشرة، إلا إذا كان قد قبل الإيجار الثانوي بعد حصوله عندئذٍ يحق له مطالبة المستأجر الثانوي بتنفيذ تلك الالتزامات مباشرة.

وتقتصر الدعوى المباشرة التي يملكها المؤجر، بموجب المادة ٥٦٣ مدني، ضد المستأجر الثانوي والخاصة بالأجرة على الأجرة الثابتة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الثانوي وقت أن ينذر المؤجر المستأجر الثانوي. ويترتب على ذلك أنه إذا أراد المؤجر استعمال هذه الدعوى عليه بداية أن ينذر المستأجر الثانوي بعدم دفع الأجرة من وقت تبلغه الإنذار إلا للمؤجر. ويستوفي المؤجر من المستأجر الثانوي ما هو مستحق له في ذمة المستأجر الأصلي.

---

[٣٤٤] – وهو مطابق لنص المادة ٥٩٦ مدني مصري.

وإذا تبين أن المستأجر الثانوي قد عجل من الأجرة، فلا يحق له أن يتمسك بذلك قبل المؤجر ما لم يكن تعجيل الأجرة قد تم قبل الإنذار ووفقاً للعرف أو لاتفاق ثابت التاريخ تم وقت انعقاد الإيجار الثانوي.

زد على ذلك أن المؤجر له حق الامتياز وحق إلقاء الحجز الاحتياطي على منقولات المستأجر الثانوي بمقدار ما هو مستحق له تجاه المستأجر الأصلي، في حالة ما إذا كان المؤجر قد اشترط عدم الإيجار الثانوي، وفي حالة عدم وجود مثل هذا الشرط فبمقدار ما يكون مستحقاً للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الثانوي من وقت أن ينذر المستأجر الثانوي.[٣٤٥] وسبق بيان أن قبول المؤجر الإيجار الثانوي بعد حصوله صراحة أو ضمناً ينشأ علاقة مباشرة بينه وبين المستأجر الثانوي.

---

[٣٤٥] – تنص المادة ١١٢٢، فقرة ٣، مدني على ما يأتي:((٣- ويقع الامتياز أيضاً على المنقولات والمحصولان المملوكة للمستأجر الثانوي إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار الثانوي. فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز إلا للمبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الثانوي في الوقت الذي ينذره فيه المؤجر)). وهي مطابقة لنص المادة ١١٤٣، فقرة ٣، مدني مصري.


وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

الباب الثاني

انتهاء عقد الإيجار

ينتهي العقد ويزول بشكل عام بالانقضاء أو بالانحلال أو بالإبطال. وباعتبار الإيجار عقد يزول هو أيضاً بهذه الأسباب. أما إبطال عقد الإيجار فيخضع للقواعد العامة لإبطال العقد، ويدخل ضمن مواضيع مصادر الالتزام.[٣٤٦]

والأصل أن ينتهي الإيجار بانقضاء مدته. ولكن قد ينتهي العقد قبل انقضاء مدته، وهذا هو الانحلال، ويمكن أن يكون باتفاق الطرفين وهذا هو التقايل، أو لأسباب أخرى يحددها القانون، وهذا هو الفسخ.

وقد نص المشرع على أسباب انتهاء عقد الإيجار بشكل عام في المواد من ٥٦٥ وحتى ٥٧٦ مدني.

ومن ناحية أخرى نص القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ المتعلق بتأجير العقارات على أحكام خاصة بانتهاء العقد بالنسبة لتأجير العقارات.

الفصل الأول: أسباب انتهاء عقد الإيجار بشكل عام:

بالرجوع إلى أحكام المواد ٥٦٥ وحتى ٥٧٦ مدني نجد أنها تميز بين نوعين من الأسباب، وهما: أسباب انتهاء الإيجار بشكل طبيعي وذلك بانقضاء مدته، وأسباب انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته.

---

[٣٤٦]- انظر:د. أيمن أبو العيال و د. فواز صالح، القانون المدني- مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص١٣٦ وما يليها.

المبحث الأول: انتهاء الإيجار بانقضاء مدته:

يمتاز عقد الإيجار بأنه من عقود المدة، وبالتالي فهو عقد مؤقت ينتهي بانقضاء مدته. ولكن في بعض الحالات قد يبقى المستأجر في العين المؤجرة وذلك بموافقة المؤجر على الرغم من انتهائه بانقضاء مدته، وبالتالي يؤدي ذلك إلى تجديد الإيجار ضمنياً.

المطلب الأول: انقضاء مدة الإيجار: ينتهي عقد الإيجار إذاً بانقضاء مدته. وتختلف أحكام انتهاء العقد في مثل هذه الحال تبعاً لما إذا كانت المدة محددة في عقد الإيجار، أو كانت المدة غير محددة.

أولاً:- انتهاء عقد الإيجار في حال الاتفاق على تحديد المدة:

إذا اتفق المتعاقدان على تحديد مدة، كسنة أو ثلاث سنوات أو خمس سنوات، في العقد، فإن انقضائها يؤدي إلى انتهاء العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء طالما أن العقد لم يشترط ذلك، وهذا ما نصت عليه المادة ٥٦٥ مدني بقولها:((ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء)).[٣٤٧]

ويترتب على ذلك أنه بانقضاء المدة المتفق عليها في العقد يجب على المستأجر رد العين المؤجرة للمؤجر دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء. وإذا بقي المستأجر، بعد انقضاء المدة المتفق عليها في العقد، في العين المؤجرة دون رضاء المؤجر فإنه يعد بحكم المغتصب، وبالتالي يجوز الحكم عليه بالإخلاء، بالإضافة إلى التعويض المتمثل بأجرة

---

[٣٤٧]- وهي مطابقة لنص المادة ٥٩٨ مدني مصري.

المثل عن المدة التي شغل فيها المستأجر العين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار دون سند قانوني.

وقد يتفق الطرفان في العقد على تحديد المدة، ويشترطان بالإضافة إلى ذلك ضرورة قيام المؤجر بالتنبيه بالإخلاء قبل انقضاء المدة بفترة معينة، وإلا تجدد الإيجار لمدة أخرى. وبالتالي لا يتوقف انتهاء العقد، في مثل هذه الحال، على مجرد انقضاء المدة المتفق عليها، وإنما لا بد من قيام المؤجر بالتنبيه بالإخلاء في الأجل المحدد. فإذا قام المؤجر بالتنبيه، فينتهي عندئذٍ الإيجار بانقضاء المدة. أما إذا لم يقم المؤجر بالتنبيه بالإخلاء أصلاً، أو قام به بعد فوات الأجل المحدد، فيمتد الإيجار إلى المدة المتفق عليها والتي يمكن أن تكون معادلة للمدة الأصلية أو أطول أو أقصر منها. وينتهي الإيجار بانقضاء المدة الثانية دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء. وإذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد ذلك برضاء المؤجر فيعد ذلك تجديداً ضمنياً للإيجار لا امتداداً له. ومدة التجديد الضمني هي مدة دفع الأجرة مع التقيد بالتنبيه بالإخلاء في المواعيد المحددة بالقانون.

أما إذا لم ينص العقد على مدة الامتداد ، فيمتد العقد إذا لم يقم المؤجر بالتنبيه بالإخلاء إلى مدة غير معينة ، وبالتالي تطبق أحكام المادة ٥٣١ مدني .[٣٤٨]

---

[٣٤٨]- تنص المادة ٥٣١ مدني 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 بناءً على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء قبل نصفها الأخير مع مراعاة الأحكام التالية :

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

كما قد يتفق المتعاقدان على تحديد مدة الإيجار إلى آجال معينة كأن يتفقا على مدة ثلاث سنوات مقسمة إلى ثلاثة آجال متساوية لمدة سنة واحدة ، ثم يتفقا في العقد على أن ينتهي الإيجار حتماً بانقضاء مجموع هذه المدة (أي ثلاث سنوات) وكذلك ينتهي الإيجار بانقضاء الأجل الأول أو الأجل الثاني إذا نبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء ذلك الأجل لفترة معينة [٣٤٩]

وانتهاء العقد بانقضاء المدة المتفق عليها هو تطبيق لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين المنصوص عليها في المادة ١٤٨ ، فقرة ١ ، مدني . [٣٥٠]

ثانيا :- انتهاء عقد الإيجار في حالة عدم الاتفاق على تحديد المدة :

ويستخلص من نص المادة ٥٣١ مدني أن عقد الإيجار يكون منعقداً لمدة غير محددة إذا لم يتفق المتعاقدان على مدة، أو إذا عقد لمدة غير معينة، أو تعذر إثبات المدة المدعاة، ويعد الإيجار في هذه الحالات منعقداً للمدة التي دفعت أو حددت عنها الأجرة، وبالتالي فإنه ينتهي بانعقاد هذه المدة. ولكن يشترط بالإضافة إلى انقضاء تلك

ب)- في المنازل والدكاكين والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك تعتبر مدة الإيجار سنة واحدة على الأقل ويكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر .
جـ- في المساكن والغرف المفروشة تعتبر مدة الإيجار شهراً واحداً على الأقل)) .
وهي تقابل المادة ٥٦٣ مدني مصري .

[٣٤٩] -- انظر : د . محمد الزحيلي ، العقود المسماة ، المرجع السابق ص ٦٣٢. وانظر كذلك: د. سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ٢٧٥، ص٨٤٩.

[٣٥٠]- تقضي المادة ١٤٨ ، فقرة ١ ، مدني على أن : ((١- العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين ، أو للأسباب التي يقررها القانون)) . وهي مطابقة لنص المادة ١٤٧ ، فقرة ١ ، مدني مصري

المدة، تنبيه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في الأجل الذي حدده القانون، وهـذا الأجل هو في الأراضي الزراعية ثلاثة أشهر، وفي المنازل والدكاكين والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن ثلاثة أشهر أيضاً، وفي المساكن والغرف المفروشة شهر واحد على الأقل.

والتنبيه بموجب هذا النص هو تصرف قانوني وهـو مـن تصـرفات الإرادة المنفردة، ولا ينتج أثره إلا من وقت وصوله إلى الطرف الآخر. ولا يشترط في التنبيـه شكلاً محدداً، وبالتالي يمكن أن يكون بإنذار موجه من الكاتب بالعدل يبلغ عن طريق المحضرين، أو برسالة مسجلة، أو برسالة عادية. كما يمكن أن يكون شفهياً. وعلى من صدر منه التنبيه إثبات ذلك. ولكن يجوز للمتعاقدين أن يتفقا على شكل معين للتنبيه، وبالتالي يجب مراعاة ذلك الشكل.[٣٥١]

المطلب الثاني: التجديد الضمني لعقد الإيجار:

تنص المادة ٥٦٦ مدني على أنه:((١- إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المسـتأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تمدد بشـروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة، وتسري على الإيجار إذا تمدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٣١.

---

[٣٥١]- انظر: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٥٠٩ وما يليه، ص٧٧٢ وما يليها. وانظر كذلك: سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار، المجلـد ٨، المرجع السابق، بند ٢٦٣ وما يليها.

٢-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)).

ويؤخذ على المشرع استخدام كلمة((تمدد))، وذلك لأن العقد في مثل هذه الحال لا يمدد وإنما يجدد، والتجديد هنا ضمني. وهناك فرق بين تجديد العقد وبين تمديده. فالتجديد هو عقد جديد، في حين أن العقد الممدد هو استمرار للعقد نفسه. في حين أنهما يتفقان في أن شروط كل منهما هي شروط العقد الأصلي نفسها من حيث الأجرة والتزامات المتعاقدين. وبالمقابل فإنهما يختلفان في المدة، فمدة التجديد هي دائماً مدة دفع الأجرة مع وجوب التنبيه في الآجال المحددة قانوناً. أما مدة التمديد، فهي المدة المتفق عليها في العقد، وعند عدم الاتفاق يمدد العقد لمدة غير معينة .[٣٥٢]

يستخلص من هذه المادة أن التجديد الضمني للإيجار ينعقد بإيجاب وقبول ضمنيين . حيث يفترض هذا التجديد وجود عقد إيجار سابق، ومن ثم انتهاء هذا العقد بانتهاء مدته، وقد سبق بيان ذلك، أو قبل انقضاء مدته. وبعد انتهاء العقد يبقى المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر. وبقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار، هو إيجاب ضمني، وعلم المؤجر بذلك دون اعتراض منه هو قبول ضمني.

---

٣٥٢ – انظر : د السنهوري ، عقد الإيجار ، المرجع السابق ، بند ٤٤٦ ، ص ٥٥٧. وانظر كذلك: د. سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ٢٧٤، ص٨٤٨.

ويشترط في الإيجاب الضمني للمستأجر أن يكون قاطعاً في الدلالة على تجديد الإيجاب. ويترتب على ذلك أن مجرد بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار لا يشكل إيجابا ضمنياً، وإنما يجب بالإضافة إلى ذلك أن تكون لديه الرغبة في التجديد. فمثلاً إذا كان سبب البقاء في العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار هو مرض ألمّ بالمستأجر أو بأحد أفراد أسرته منعته من إخلاء العين المؤجرة، فلا يشكل ذلك إيجاباً ضمنياً. وكذا لو وقعت ظروف منعت المستأجر من الإخلاء بعد انتهاء عقد الإيجار واضطرته إلى البقاء في العين المؤجرة لحين زوالها. ولكن بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار يكفي للقول بأنّ نيته اتجهت إلى التجديد الضمني ، وإذا عارض ذلك فعليه إثبات العكس .

وكذلك الحال بالنسبة لقبول المؤجر الضمني ، فيجب فيه أن يكون المؤجر عالماً ببقاء المستأجر بالعين المؤجرة بعد انتهاء العقد، وبرغبته في تجديد العقد، وكذلك أن يكون موافقاً على التجديد. وبالتالي لا يمكن استخلاص قبول المؤجر من مجرد سكوته. ولكن إذا علم المؤجر ببقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار وسكت دون اعتراض على ذلك فإن ذلك يشكل قبولا ضمنياً، ما لم يثبت هو عكس ذلك .[٣٥٣]

---

[٣٥٣] – انظر في ذلك : د . السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،المرجع السابق، بند ٥١٨ ، ص ٧٨٤ وما يليها .

وإذا توافر الإيجاب والقبول الضمنيان على النحو الذي سبق بيانـــه، فيـــؤدي ذلك إلى انعقاد التجديد الضمني. ويبدأ الإيجار الجديد، بالاستناد إلى التجديد الضمني، من تاريخ انتهاء الإيجار السابق.

وإذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار، على الرغم مـــن عدم انعقاد التجديد الضمني، فإن بقاءه يكون دون سند قانوني، وبالتالي يحق للمـــؤجر أن يطالبه بالتعويض عن الضرر الذي لحق به نتيجة ذلك.

أما إذا انعقد التجديد الضمني وفقاً للأحكام السابقة فإن من شأن ذلك ترتب آثار هذا التجديد. ومن ناحية أخرى يثور السؤال حول كيفية انتهاء هذا التجديد .

أولاً :- آثار التجديد الضمني :

من الرجوع إلى المادة ٥٦٦ يتبين أن تجديد العقد يترتب عليه آثار عدة، وهي :

١. التجديد الضمني هو إيجار جديد : لا يعد التجديد الضمني امتـــداداً للعقـــد السابق، وإنما هو عقد جديد. وبالتالي يشترط توافر الأهلية اللازمة لعقـــد الإيجـــار في المتعاقدين وقت التجديد، ولا يكفي توافرها حين انعقاد العقد السابق في حين أنـــه في امتداد العقد يكفي توافر الأهلية وقت انعقاد العقد السابق.

وإذا كان الإيجار السابق بسند رسمي، فلا ينتقل هذا السند إلى الإيجار الجديد وبالتالي لا يكون أساساً للتنفيذ، في حين أنه في الامتداد يجوز التنفيذ بـــه وذلـــك لأن العقـــد السابق والعقد الممدد هو عقد واحد.

وكذلك إذا كان عقد الإيجار السابق ثابت التاريخ، فلا يكون التجديد ثابت التاريخ لمجرد ذلك السبب، وإنما يمكن أن يكون التجديد الضمني ثابت التاريخ لسبب مستقل كموت أحد المتعاقدين بعد التجديد الضمني، على خلاف امتداد العقـــد. ولا تنتقل الكفالة، شخصية كانت أوعينية، لضمان الإيجار الجديد في التجديد الضـــمني إلا

برضاء الكفيل، في حين أنها تنتقل دون حاجة إلى رضاء الكفيل في امتداد العقد.

وإذا صدر قانون جديد قبل انتهاء الإيجار السابق فإنه يسري على الإيجار الجديد بأحكامه الآمرة والمكملة وذلك لأنه يخضع للقانون النافذ وقت انعقاده . أما في امتداد العقد فيبقى الإيجار خاضعاً للقانون القديم، باستثناء الأحكام الآمرة للقانون الجديد التي تسري بأثر فوري وقت صدور القانون.

٢. شروط التجديد الضمني هي شروط العقد السابق نفسها: ينعقد التجديد الضمني بشروط العقد السابق نفسها باستثناء شرط المدة. فتطبق في التجديد الضمني الأحكام نفسها المتعلقة بمقدار الأجرة وكيفية دفعها وزمان دفعها ومكانه للعقد السابق. وكذلك الحال بالنسبة لالتزامات المتعاقدين وبقية الشروط المنصوص عليها في العقد القديم فإنها تطبق على التجديد الضمني أيضاً.

٣. انتقال التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في عقد الإيجار القديم دون التأمينات التي قدمها الغير: وتنتقل التأمينات العينية التي قدمها المستأجر مع مراعاة قواعد الشهر العقاري. أما التأمينات التي قدمها الغير فلا تنتقل إلا برضائه.

٤. ينعقد التجديد الضمني لمدة غير معينة، وبالتالي تسري عليه أحكام المادة ٥٣١ التي سبق بيانها. [٣٥٤]

ثانياً : – انتهاء التجديد الضمني:

---

[٣٥٤] – انظر في ذلك : د .السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المرجع السابق ، بند ٥٢١ وما يليه ، ص ٧٩٦ ومايليها .

تقضي المادة ٥٦٦ بأن التجديد الضمني ينعقد لمدة غير معينة ، وتسري على الإيجار في هذه الحالة أحكام المادة ٥٣١ .

وسبق بيان أن المادة ٥٣١ مدني تقضي بأنه إذا عقد الإيجار لمدة غير معينة فإنه يعد منعقداً للمدة التي دفعت أو حددت عنها الأجرة ، وينتهي بانقضاء هذه المدة بناء على طلب أحد المتعاقدين شريطة أن ينبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء قبل ثلاثة أشهر في الأراضي الزراعية مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف وقبل ثلاثة أشهر في المنازل والدكاكين والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن ، وقبل شهر واحد في المساكن والغرف المفروشة .

ومن الممكن أن يعقب التجديد الضمني الأول تجديد ضمني آخر . فمثلاً إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة قبل انتهاء التجديد الضمني على الرغم من التنبيه عليه بالإخلاء من قبل المؤجر في الميعاد القانوني، وعلم المؤجر بذلك دون اعتراض منه ، فيتجدد العقد تجديدا ضمنياً آخر .

ويكون التجديد الضمني الثاني، في هذه الحالة، تجديداً للتجديد الضمني الأول لا للإيجار الأصلي. وبالتالي فإن التجديد الضمني الثاني ينعقد بشروط التجديد الضمني الأول نفسها لا بشروط العقد الأصلي. ومدة التجديد الثاني هي أيضاً الفترة المعينة لدفع الأجرة، كما هو عليه الحال في التجديد الضمني الأول.

المبحث الثاني: انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته:

نص القانون المدني على حالات عدة ينتهي فيها عقد الإيجار قبل انقضاء مدته وذلك في المواد من ٥٦٨ وحتى ٥٧٦. ويمكن تصنيف هذه الحالات في زمرتين، تتضمن الزمرة الأولى انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة، في حين أن الزمرة الثانية تشمل على الحالات التي ينتهي فيها الإيجار قبل انقضاء مدته لظروف طارئة.

المطلب الأول: انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة:

قد يؤدي انتقال ملكية العين المؤجرة إلى انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته. ويمكن في مثل هذه الحال أن يكون هناك اتفاق بين الأطراف المعنية على تحديد مصير الإيجار. كما يمكن أن يتم انتقال ملكية العين المؤجرة دون أن يكون هناك اتفاق حول مصير العين المؤجرة.

أولاً:- الاتفاق حول مصير الإيجار في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة:

يمكن أن ينص عقد الإيجار نفسه على هذا الاتفاق، كأن ينص العقد على أنه يحق للمؤجر بيع العين المؤجرة، ويجب في هذه الحالة على المستأجر إخلاء العين المؤجرة عند حصول البيع حتى لو كان عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على البيع. كما يمكن أن يكون هذا الاشتراط بعد انعقاد الإيجار وفي اتفاق لاحق بين المؤجر والمستأجر. ويترتب على ذلك أنه إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة بالبيع فإن ذلك يؤدي إلى انتهاء الإيجار، حتى لو لم يتضمن عقد البيع نصاً خاصاً بذلك. ويجوز للمشتري أن يطلب من المستأجر إخلاء العين المؤجرة بالاستناد إلى الاتفاق الذي تم بين المؤجر والمستأجر، بموجب أحكام الاشتراط لمصلحة الغير. ولكن يجب على المشتري أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في الأجل المحدد في المادة ٥٣١ مدني، وذلك بدلالة المادة ٥٧٢ مدني. وإذا كان التنبيه بالإخلاء قبل انتهاء مدة الإيجار، فيجب على المؤجر(وهو البائع) أن يدفع للمستأجر تعويضاً عن الضرر الذي لحق به نتيجة ذلك، ما لم يتفقا على خلاف ذلك. ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد الحصول على هذا التعويض من المؤجر، أو من المشتري باعتباره نائباً عن المؤجر. ولكن إذا حصل المستأجر على تأمين كاف للوفاء بمبلغ التعويض فيجب عليه إخلاء العين المؤجرة.

كما يمكن أن يتفق في عقد الإيجار، أو بموجب اتفاق لاحق، على أنه في

حالة بيع العين المؤجرة يبقى عقد الإيجار نافذاً في حق المشتري الجديد. ويلتزم المشتري باحترام هذا الاتفاق إذا كان عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على عقد البيع. أما إذا كان عقد الإيجار غير ذي تاريخ سابق على البيع فلا يلتزم المشتري باحترام ذلك الاتفاق إلا إذا كان المؤجر(وهو البائع في عقد البيع) قد اشترط عليه في عقد البيع احترام الإيجار الذي أبرمه مع المستأجر.

أما إذا لم يشترط المؤجر مثل هذا الاشتراط في عقد البيع، فيحق للمشتري أن يلزم المستأجر بالإخلاء، إذا كان عقد الإيجار غير ذي تاريخ ثابت سابق للبيع، وذلك بعد التنبيه عليه بالإخلاء في الميعاد القانوني. ويحق للمستأجر في مثل هذه الحال الرجوع على المؤجر بالتعويض عن الضرر الذي لحق به نتيجة الإخلاء، ويحق له البقاء في العين المؤجرة إلى حين استيفاء هذا التعويض. كما يمكن أن يكون الاتفاق على مصير الإيجار في حالة انتقال العين المؤجرة بين المؤجر(وهو البائع في عقد البيع) والمشتري، فيمكن مثلاً أن يشترط المؤجر على المشتري في عقد البيع احترام الإيجار. وهذا الاشتراط هو لمصلحة الغير وهو المستأجر.

وبالمقابل، يمكن أن يشترط المشتري على البائع(وهو المؤجر في عقد الإيجار) إخراج المستأجر من العين المؤجرة حتى لو كان عقد الإيجار ذا تاريخ ثابت سابق على البيع.[٣٥٥]

---

[٣٥٥] -- انظر في ذلك: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٥٣٠ وما يليه، صـ٨١١ وما يليها. وانظر كذلك: د. سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار ، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ٢٧٧ وما يليه، ص٨٥٥ وما يليها.

ثانياً:- عدم الاتفاق على مصير الإيجار في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة:

إذا لم يتفق على مصير الإيجار في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة فإن مصير الإيجار يختلف تبعاً لما إذا كان ذا تاريخ أم لا.

١- إذا كان الإيجار ذا تاريخ ثابت سابق على انتقال ملكية العين المؤجرة:

تنص المادة ٥٧١ مدني على أنه:((١- 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.

٢- ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه)).[٣٥٦]

وهذا النص هو تطبيق خاص لمبدأ الاستخلاف وانصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص المنصوص عليه في المادة ١٤٧ مدني.[٣٥٧]

ويشترط لتطبيق حكم هذه المادة انتقال ملكية العين المؤجرة إلى خلف خاص. والخلف الخاص هو من يتلقى من المؤجر ملكية العين المؤجرة أو حقاً عينياً فيها. وأهم أسباب انتقال الملكية هو البيع، الذي يمكن أن يكون اختياراً، أو إجبارياً، كما هو عليه الحال في نزع ملكية العقار والتنفيذ الجبري على المنقول.

---

[٣٥٦]- وهي مطابقة لنص المادة ٦٠٤ مدني مصري.

[٣٥٧]- تنص المادة ١٤٧ مدني على أنه:((إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقاً شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء، إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه)). وهي مطابقة لنص المادة ١٤٦ مدني مصري.

وكذلك يشترط وجود عقد أنشأ التزامات وحقوقاً تعد من مستلزمات العين، وهذا العقد هو عقد الإيجار في مثل هذه الحال. ويجب أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابق على انتقال ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص. علماً أن المادة ١٤٧ مدني التي تنص على أثر العقد بالنسبة للخلف الخاص، بشكل عام، لم تشترط أن يكون للعقد تاريخ ثابت سابق على انتقال ملكية الشيء، وإنما الفقه والقضاء هما اللذان اشترطا ذلك.

وبالمقابل لم تشترط المادة ٥٧١ مدني علم الخلف الخاص بعقد الإيجار، في حين أن المادة ١٤٧ مدني اشترطت لسريان أثر العقد على الخلف الخاص علمه بالحقوق والالتزامات التي تنتقل إليه وقت انتقال الشيء إليه.

وإذا تحققت هذه الشروط فإن المشتري(وهو الخلف الخاص) يحل محل المؤجر(وهو البائع) في مواجهة المستأجر. وبالتالي فإن حقوق المؤجر تنتقل إلى المشتري عن طريق حوالة الحق، وتنتقل التزامات المؤجر أيضاً إلى المشتري بموجب حوالة الدين. ويترتب على ذلك أنه يحق للمستأجر أن يطالب المشتري بجميع التزامات المؤجر، من تسليم العين إذا لم يكن قد تسلمها قبل ذلك من المؤجر، وإجراء الترميمات الضرورية، وضمان التعرض، وضمان العيوب الخفية. وعلى المشتري احترام جميع شروط الإيجار. ولا يجوز للمستأجر بعد انتقال الالتزامات إلى المشتري أن يطالب المشتري بها.

وبالمقابل يحق للمشتري أن يطالب المستأجر بجميع حقوق المؤجر، كالمطالبة بالأجرة، ورد العين المؤجرة، وإجراء الترميمات الكمالية. ولا يحق للمؤجر بعد انتقال هذه الحقوق إلى المشتري أن يطالب المستأجر بها.[٣٥٨]

وتنص المادة ٥٧٣ مدني على أنه:((لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتماً أن يعلم. فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر)).[٣٥٩]

٢-إذا لم يكن للإيجار تاريخ ثابت سابق على انتقال ملكية العين المؤجرة:

أجازت الفقرة ٢ من المادة ٥٧١ لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة التمسك بعقد الإيجار حتى لو كان هذا العقد غير نافذ في حقه. ويترتب على ذلك أن متلقي الملكية له الخيار فإما أن يتمسك بعقد الإيجار على الرغم من عدم سريانه في حقه، أو يجبر المستأجر على الإخلاء.

أ- تمسك متلقي الملكية بعقد الإيجار على الرغم من عدم سريانه في حقه:

في الحقيقة عدم سريان الإيجار في حق متلقي الملكية في الحالة التي لا يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على انتقال ملكية العين المؤجرة إنما هو حق لمتلقي الملكية وليس واجباً عليه. وبالتالي يمكن له أن يتنازل عن هذا الحق ويتمسك بعقد الإيجار القائم بين المستأجر وبين البائع (المؤجر)، فيحل هو محل المؤجر في هذا العقد. ولا

٣٥٨- انظر في ذلك :د. محمد الزحيلي، العقود المسماة، المرجع السابق، صـ٦٣٧.

٣٥٩- وهي مطابقة لنص المادة ٦٠٦ مدني مصري.

يتوقف هذا الأمر على رضاء المستأجر. وفي الواقع، يمكن أن يكون **للمتلقي مصلحة في** بقاء الإيجار، كأن تكون مثلاً المدة الباقية لانتهاء الإيجار أقل من مدة التنبيه **بالإخلاء** الذي يتوجب على متلقي الملكية أن يوجهه للمستأجر.

ب- **تمسك متلقي الملكية بعدم نفاذ الإيجار بحقه:**

لا يؤدي انتقال ملكية العين المؤجرة إلى انتهاء عقد الإيجار بين المستأجر والمؤجر من تلقاء ذاته، وإنما يبقى الإيجار قائماً. فإذا كان ذا تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية، فإنه يسري في حق متلقي الملكية.

أما إذا لم يكن ذا تاريخ ثابت فلا يسري بحق هذا الأخير. ولمتلقي الملكية الخيار في التمسك به أو عدم التمسك به. فإذا قرر متلقي الملكية عدم التمسك بالإيجار في مثل هذه الحال، يحق له أن يطالب المستأجر بإخلاء العين المؤجرة. فمن شأن ذلك أن يترك بعض الآثار على علاقات الأطراف المعنية وفقاً لما يأتي:

- **علاقة متلقي الملكية بالمستأجر:**

تنص المادة ٥٧٢، فقرة ١، على أنه: ((١- لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة و لم يكن الإيجار نافذاً في حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٥٣١)).[٣٦٠]

ويستخلص من ذلك أن متلقي الملكية لا يستطيع أن يخلي المستأجر من العين المؤجرة مباشرة. وإنما عليه أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المحددة قانوناً،

---

[٣٦٠]- وهي مطابقة لنص المادة ٦٠٥، فقرة ١، مدني مصري.

وهذا يشمل ضماناً للمستأجر قبل متلقي الملكية، فإذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية يجب على متلقي الملكية تنبيه المستأجر بالإخلاء قبل ثلاثة أشهر من انتهاء المدة مع مراعاة حق المستأجر في المحصول. وكذلك الحال إذا كانت العين المؤجرة منزلاً غير مؤثث أو مكتباً أو مصنعاً أو متجراً، فيجب على متلقي الملكية التنبيه بالإخلاء قبل ثلاثة أشهر من انتهاء المدة. ويكون الإيجار نافذاً بحق متلقي الملكية في المدة المحددة للإخلاء بشروطه السابقة، ويحل متلقي الملكية محل المؤجر خلال هذه المدة.

- علاقة المؤجر بالمستأجر الأصلي:

تنص المادة ٥٧٢، فقرة ٢، على أنه: ((٢- فإذا نبه على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار، فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضاً ما لم يتفق على غير ذلك، ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض)).[٣٦١]

ويتبين من ذلك أن المشرع منح المستأجر، في مثل هذه الحال، ضمانين قبل المؤجر، وهما: التعويض الذي يتوجب على المؤجر أن يدفعه له، وحقه في حبس العين المؤجرة إلى حين استيفاء ذلك التعويض. وهذان الضمانان هما تطبيق للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة ٥٤٠، فقرة ٢، المتعلقة بضمان الاستحقاق في عقد الإيجار، وقد سبق بيان ذلك، وفي المادة ٢٤٧، فقرة ١، المتعلقة بالحق في الحبس. ولكن المشرع

---

[٣٦١]- وهي مطابقة لنص المادة ٦٠٥، فقرة ٢، مدني مصري.

خرج في المادة ٥٧٢، فقرة ٢، عن القواعد العامة المتعلقة بالحق في الحبس والمنصوص عليها في المادة ٢٤٧، فقرة ١، مدني، في ناحية واحدة.

في الحقيقة لا يحتج بالحق في الحبس، وفقاً للقواعد العامة، على الخلف الخاص إذا كان حق هذا الأخير قد ثبت على العين قبل ثبوت الحق في الحبس.[٣٦٢] وفي الحالة التي تنص عليها المادة ٥٧٢، فقرة ٢، فإن حق الخلف الخاص للمؤجر(وهو متلقي الملكية) قد ثبت على العين المؤجرة قبل ثبوت حق المستأجر في حبسها، وبالتالي كان من المفروض أنه لايجوز للمستأجر أن يتمسك بالحق في حبس العين المؤجرة قبل الخلف الخاص للمؤجر (وهو متلقي الملكية)، طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة ٢٤٧، فقرة ١، مدني. إلا أن المشرع خرج عن هذه القاعدة في المادة ٥٧٢، فقرة ٢، وأجاز للمستأجر أن يحبس العين المؤجرة حتى لو كان حق الخلف الخاص للمؤجر قد ثبت عليه قبل حقه في التعويض الناجم عن إخلائه من العين المؤجرة قبل انقضاء مدة الإيجار نتيجة انتقال ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص (وهو متلقي الملكية).

وينقضي حق المستأجر في حبس العين المؤجرة، طبقاً للمادة ٥٧٢، فقرة ٢ مدني إذا دفع المؤجر له التعويض المترتب له، أو إذا دفع متلقي الملكية للمستأجر هذا التعويض، أو إذا حصل المستأجر على تأمين كاف من المؤجر أو متلقي الملكية يضمن له استيفاء ذلك التعويض.

---

[٣٦٢]- انظر: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٥٤٩، ص ٨٥٤.

المطلب الثاني: انتهاء الإيجار بعذر طارئ:

نص المشرع على انتهاء الإيجار في بعض الحالات بعذر طارئ. فكرس من أجل ذلك مبدأ عاماً في المادة ٥٧٥ مدني، ثم نص على بعض التطبيقات الخاصة لهذا المبدأ في مواد أخرى.

أولاً: المبدأ العام:

نص المشرع على المبدأ العام في انتهاء الإيجار بعذر طارئ في المادة ٥٧٥ مدني، والتي جاء فيها أنه: ((١- إذا كان الإيجار معين المدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب انهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً، على أن يراعي من يطلب انهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٣١، وعلى أن يعوض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً. ٢- فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب انهاء العقد، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفي التعويض أو يحصل على تأمين كاف)).[٣٦٣] وهذا النص هو تطبيق لمبدأ نظرية الظروف الطارئة التي نصت عليها المادة ١٤٨،فقرة ٢مدني، إذ جاء فيها: ((٢- ومع ذلك إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي، وأن لم يصبح مستحيلاً، صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة، جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ويقع باطلاً

---

[٣٦٣]- وهي مطابقة لنص المادة ٦٠٨ مدني مصري.

كل اتفاق على خلاف ذلك)).[٣٦٤] ومن المقارنة بين المادة ٥٧٥ والمادة ١٤٨، فقرة ٢ نجد أن الأولى تختلف عن الثانية في أمرين وهما:

الأمر الأول: هو عدم اشتراط المادة ٥٧٥ مدني المتعلقة بانتهاء عقد الإيجار أن يكون الحادث الاستثنائي عاماً، في حين أن المادة ١٤٨، فقرة ٢ اشترطت من أجل تطبيق حكم نظرية الظروف الطارئة كون الحادث عاماً، وبهذا تختلف هذه النظرية عن القوة القاهرة التي يمكن أن تكون حادثاً عاماً أو خاصاً. والأمر الثاني: هو أن المادة ٥٧٥ مدني لم تقتصر على رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، كما هو عليه الحال للمادة ١٤٨، فقرة ٢، وإنما أجازت إنهاء الإيجار.

ولكن على الرغم من ذلك فإن المادة ٥٧٥ هي تطبيق للمبدأ العام المنصوص عليه في المادة ١٤٨، فقرة ٢ مدني، إلا أنها وسعت من مجال تطبيق هذا المبدأ العام المتعلق بنظرية الحوادث الطارئة.[٣٦٥]

ولا تطبق نظرية الظروف الطارئة على عقد الإيجار إلا إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة ٥٧٥ ويؤدي توافر هذه الشروط إلى تطبيق الحكم أو الجزاء الذي جاءت به هذه المادة.

---

[٣٦٤]- وهي مطابقة لنص المادة ١٤٧، فقرة ٢، مدني مصري.
انظر بالنسبة لنظرية الظروف الطارئة: د. أيمن أبو العيال و د. فواز صالح، القانون المدني ...، المرجع السابق، ص ١٤٩ وما يليها.

[٣٦٥]- انظر في ذلك: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٥٥١، ص ٨٥٥ وما يليها. وانظر كذلك: د. سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ٢٨٤، ص٨٧٥ وما يليها، وبند ٢٨٧، ص ٨٩١ وما يليها.

١- شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد الإيجار:

نصت المادة ٥٧٥ على شروط معينة لا بد من توافرها كي يمكن القول بتوافر العذر الطارئ. وهذه الشروط هي:

أ- أن يكون عقد الإيجار محدد المدة: وهذا الشرط يقابل شرط اختلاف وقت انعقاد العقد عن وقت تنفيذه، في النظرية العامة للظروف الطارئة بموجب المادة ١٤٨، فقرة ٢ مدني. والزمن عنصر أساسي في عقد الإيجار، وبالتالي فإن عقد الإيجار هو من عقود المدة التي تشكل الأرضية الملائمة لتطبيق نظرية الظروف الطارئة. ويشترط أن يكون عقد الإيجار محدد المدة، ولا خلاف فيما إذا كان الإيجار يتعلق بعقار أو بمنقول. وبالتالي إذا كان عقد الإيجار غير محدد المدة فلا تطبق المادة ٥٧٥ مدني في مثل هذه الحال. ويترتب على ذلك أنه إذا حدث ظرف خطير، وكانت مدة عقد الإيجار محددة، يجوز له أن يطلب إنهاء عقد الإيجار شريطة أن يتقيد بالمواعيد القانونية للتنبيه بالإخلاء. وبالتالي ينقضي العقد في مثل هذه الحال قبل انقضاء مدته. أما إذا كان عقد الإيجار غير محدد المدة، وحدث ظرف خطير لا يمكن للطرف المرهق أن يتمسك بالمادة ٥٧٥ مدني وإنما يحق له أن يطالب بإنهاء الإيجار وذلك بعد التنبيه بالإخلاء في المواعيد المحددة بالمادة ٥٣١ مدني.

ب- أن تحدث بعد انعقاد الإيجار ظروفاً خطيرة: وبهذا تختلف المادة ٥٧٥ عن نظرية الظروف الطارئة المكرسة في المادة ١٤٨، فقرة ٢، والتي يشترط أن يكون الظرف الاستثنائي عاماً وبالتالي لا يشترط في الظروف الخطيرة أن

تكون عامة، وإنما يمكن أن تكون شخصية مقتصرة على المستأجر. ولا يشترط أن تحدث الظروف الخطيرة بعد مضي فترة من انعقاد الإيجار، وإنما يمكن أن يعتد بها حتى لو حدثت في بدء الإيجار.

ج- **أن تكون هذه الظروف غير متوقعة:** أما إذا كانت متوقعة، أو كان يمكن توقعها فلا تطبق المادة ٥٧٥ مدني. ومثال ذلك أن يستأجر طبيب جراح عيادة، وكان يتوقع عند انعقاد الإيجار أنه سوف يترك مهنة الطب بعد فترة وجيزة لإحالته على التقاعد، فلا يعد ذلك عذراً طارئاً. ولا يكفي في الظرف الخطير أن يكون غير متوقع، وإنما يجب أن يكون بالإضافة إلى ذلك من غير الممكن دفعه.

د- **أن تجعل الظروف الخطيرة تنفيذ الإيجار مرهقاً:** وبهذا يختلف العذر الطارئ، الناجم عن الظروف الخطيرة، عن القوة القاهرة. فالقوة القاهرة تجعل تنفيذ العقد مستحيلاً بشكل مؤقت أو بشكل دائم، في حين أن العذر الطارئ يجعل تنفيذ عقد الإيجار مرهقاً لا مستحيلاً. فمثلاً لو احتاجت العين المؤجرة، بعد انعقاد الإيجار، إلى ترميمات ضرورية تستلزم نفقات كبيرة جداً، فمن شأن ذلك أن يشكل عذراً طارئاً بالنسبة للمؤجر وبالتالي يحق له أن ينهي عقد الإيجار بعد التنبيه بالإخلاء على المستأجر في المواعيد القانونية. ويقصد بالإرهاق هنا أن يؤدي تنفيذ عقد الإيجار حتى نهاية مدته إلى إلحاق خسارة فادحة بالطرف الذي قام به العذر الطارئ. وجعل العذر الطارئ تنفيذ الإيجار مرهقاً أمر يخضع لتقدير محكمة الموضوع.

٢- حكم نظرية الظروف الطارئة بموجب المادة ٥٧٥ مدني:

إذا اجتمعت الشروط السابقة فإنها تؤدي إلى قيام عذر طارئ بالطرف المرهق

يحق له بموجبه أن ينهي عقد الإيجار قبل انقضاء مدته المحددة في العقد. ويشترط لانتهاء الإيجار في مثل هذه الحال أن يتقيد الطرف المرهق بالتنبيه بالإخلاء على الطرف الآخر في المواعيد المحددة في المادة ٥٣١ مدني. وأوجب المشرع على الطرف الذي ينهي الإيجار طبقاً للمادة ٥٧٥ مدني أن يعوض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً في حال انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته. ويترتب على ذلك أنه لايشترط أن يكون التعويض، في مثل هذه الحال، تعويضاً عن كامل الضرر الذي لحق بالطرف الآخر نتيجة إنتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته. والقاضي هو الذي يقدر التعويض العادل الذي يمنح للطرف الآخر. ويراعى في تقديره تقسيم الخسارة المترتبة على انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته قسمة عادلة بين المستأجر والمؤجر تبعاً لظروف كل حالة. وإذا قام العذر الطارئ بالمؤجر فأنهى عقد الإيجار فيجب عليه أن يدفع تعويضاً عادلاً يقدره القاضي للمستأجر نتيجة انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته. وفي مثل هذه الحال لا يجبر المستأجر على تنفيذ التزامه برد العين المؤجرة إلا بعد حصوله على ذلك التعويض. أما إذا كان العذر الطارئ قد قام بالمستأجر فأنهى عقد الإيجار، يجب عليه دفع التعويض الذي يقدره القاضي للمؤجر. ويكون هذا التعويض مضموناً بامتياز المؤجر وبحبس منقولات المستأجر في العين المؤجرة وبإلقاء الحجز التحفظي عليها، وذلك لأن مصدره هو عقد الإيجار.[٣٦٦]

---

[٣٦٦]- انظر في ذلك: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٥٥٧ وما يليه، ص ٨٦٤ وما يليها. ود. محمد الزحيلي، العقود المسماة، المرجع السابق، ص ٦٤٥.

ثانياً: بعض التطبيقات الخاصة لانتهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ:

بالإضافة إلى المبدأ العام الذي كرسه المشرع في المادة٥٧٥ مدني لانتهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ، نص القانون على تطبيقات خاصة لهذا المبدأ، و أهم هذه التطبيقات هي:

١ــ موت المستأجر:

المبدأ هو أن موت المستأجر أو موت المؤجر لا يعد من أسباب انتهاء الإيجار، و ذلك لأن عقد الإيجارلا يقوم، من حيث المبدأ، على الاعتبار الشخصي للمتعاقد و لكن استثناءً يمكن أن يكون موت المستأجر سبباً من أسباب انتهاء الإيجار، كما يستفاد من المادتين ٥٦٨ و ٥٨٩ مدني. في حالتين، و هما:

أ- إذا أثبت ورثة المستأجر أنه بسبب موت مورثهم وهو المستأجر، أصبح العقد مرهقاً لهم أو مجاوزاً حدود حاجتهم. ويقع عبء إثبات ذلك على الورثة وعلى الورثة في مثل هذه الحال أن يطلبوا إلى المؤجر إنهاء عقد الإيجار في مدة ستة أشهر على الأكثر من موت المستأجر. فإذا لم يتقيدوا بهذه المدة يستمر العقد قائماً إلى حين انقضاء مدته، وتنتقل حقوق المستأجر والتزاماته إلى ورثته باعتبارهم خلف عام له. وإذا انقسم الورثة حول مسألة إنهاء عقد الإيجار، فطلب بعضهم الإنهاء في حين أن البعض الآخر تمسك ببقاء العقد، فالرأي الراجح أن العقد ينتهي بالنسبة لمن طلبوا إنهاءه، ويستمر بالنسبة

لمن تمسكوا ببقائه. وإذا لم يقبل المؤجر بهذه التجزئة فله طلب فسخ العقد.[٣٦٧] كما يجب على الورثة، إذا طلبوا إنهاء عقد الإيجار، أن يقوموا بالتنبيه على المؤجر بالإخلاء في المواعيد المنصوص عليها في المادة ٥٣١ مدني، سواء كان الإيجار محدد المدة أوغير محدد المدة.

ب-إذا كان الإيجار قد انعقد بسبب حرفة المستأجر أو كان يقوم على اعتبارات شخصية بالنسبة للمستأجر ومن ثم مات المستأجر: فإذا كان المستأجر رساماً وانعقد الإيجار بسبب هذه الحرفة، ومن ثم مات المستأجر، لا يمكن للمؤجر الزام الورثة بالبقاء في العين المؤجرة بعد وفاة مورثهم، وإنما أجاز القانون للورثة في مثل هذه الحال أن يطلبوا إنهاء العقد قبل انقضاء مدته. ولا يشترط في هذه الحالة على الورثة أن يقوموا بالتنبيه على المؤجر بالإخلاء في المواعيد المحددة قانوناً. والإنهاء في مثل هذه الحال هو من حق الورثة، وقد لا يستعمل الورثة هذا الحق، وبالتالي فالعقد يستمر إلى حين انقضاء مدته. أما إذا كان العقد يقوم على اعتبارات شخصية بالنسبة للمستأجر، فإذا مات المستأجر يحق لورثته، كما يحق للمؤجر نفسه، إنهاء العقد. وموت المستأجر يعد في المادتين ٥٦٨ و ٥٦٩ عذراً طارئاً من شأنه أن يؤدي في الحالتين المشار إليهما أعلاه إلى انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته.

٢- إعسار المستأجر:

---

[٣٦٧]- انظر: د. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، بند ٥٦١، ص ٨٦٨ وما يليها. وانظر كذلك: د. سليمان مرقس، الوافي...، عقد الإيجار، المجلد ٨، المرجع السابق، بند ٢٨٤، ص٨٧٧.

تنص المادة ٥٧٠ مدني على أنه: ((١- لا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق. ٢- 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)).[٣٦٨] وقد خرج المشرع في هذا النص عن القواعد العامة لشهر الإعسار المنصوص عليها في المادتين ٢٥٥، فقرة ١ و٢٧٣، فقرة ١ مدني والتي تقضي بأن شهر الإعسار يؤدي إلى سقوط حق المدين في الأجل وحلول كل ما في ذمة المدين من ديون مؤجلة. وبالتالي كان من شأن تطبيق هذه القواعد على إعسار المستأجر أن تؤدي إلى حلول أقساط الأجرة التي لم تستحق. إلا أن المشرع خرج عن هذه القواعد في حالة إعسار المستأجر وذلك رأفة بحاله، وقرر من حيث المبدأ أن إعسار المستأجر لا يؤدي إلى حلول الأجرة التي لم تستحق. ومع ذلك فقد أجاز المشرع للمؤجر، في مثل هذه الحال، أن يطلب فسخ عقد الإيجار قبل انقضاء مدته ودون حاجة إلى القيام بالتنبيه بالإخلاء على المستأجر، وذلك إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل. ويترتب على ذلك أنه إذا دفع المستأجر الأجرة في مواعيدها بموافقة دائنيه لا يحق للمؤجر طلب الفسخ. وكذلك لا يحق للمؤجر طلب الفسخ إذا قدم المستأجر أو دائنوه، في ميعاد مناسب ضمانات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل. وكذلك أجاز المشرع للمستأجر نفسه أن يطلب فسخ الإيجار في حالة

---

[٣٦٨]- وهي تقابل المادة ٦٠٣ مدني مصري.

إعساره. ولا يمكن للمستأجر طلب الفسخ إلا إذا كان عقد الإيجار لا يسمح له بالتنازل عنه أو في إجراء عقد إيجار ثانوي. وعليه في مثل هذه الحال، أن يدفع تعويضاً عادلاً للمؤجر يقدره القاضي. ومصدر هذا التعويض هو العقد وبالتالي يكون للمؤجر، لضمان الحصول على هذا التعويض، امتياز على منقولات المستأجر الموجودة في العين المؤجرة، كما له الحق في حبسها، وفي توقيع الحجز الاحتياطي عليها. أما إذا كان يحق للمستأجر التنازل عن الإيجار أو عقد إيجار ثانوي، فلا يحق له في حالة إعساره أن يطلب فسخ عقد الإيجار، وإنما عليه أن يتنازل عن الإيجار أو أن يبرم عقد إيجار ثانوي ليتمكن من دفع الأجرة للمؤجر الأصلي.

٣- تغيير الموظف أو المستخدم لمحل إقامته:

تقضي المادة ٥٧٦ مدني بأنه: ((يجوز للموظف أو المستخدم، إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته، أن يطلب انهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة، على أن يراعي المواعيد المبينة في المادة ٥٣١، ويقع باطلاً كل اتفاق على غيرذلك)).[٣٦٩] يستخلص من ذلك أن تغيير محل إقامة الموظف أو المستخدم يمكن أن يعد عذراً طارئاً يسمح له بإنهاء عقد الإيجار إذا تحققت الشروط الآتية:

أ- أن يكون المستأجر موظفاً أو مستخدماً، في جهة حكومية أو غير حكومية، طالما أنه يعمل لحساب رب عمل وتحت إشرافه وإدارته وله حق نقله إلى جهة

---

[٣٦٩]- وهي مطابقة لنص المادة ٦٠٩ مدني مصري.

أخرى. كما يجب أن يستلزم عمل الموظف أو المستخدم نقله من البلد الذي فيه مسكنه إلى بلد آخر. أما إذا تم النقل بناءً على رغبة الموظف أو رغبة زوجته أو رغبة أفراد أسرته فلا يعد عذراً.

ب- أن يكون الإيجار واقعاً على مسكن وليس على منقولات أو أراضي زراعية.

ج- أن يكون عقد الإيجار محدد المدة أما إذا كان الإيجار غير محدد المدة، فقد جرى العرف في إيجار السكن لمدة غير معينة أن تدفع الأجرة فيه شهرياً، وبالتالي تكون مدة العقد شهراً واحداً، ويترتب على ذلك أنه يمكن إنهاء عقد الإيجار طبقاً للقواعد العامة بعد انقضاء أحد الشهور شريطة أن ينبه المستأجر على المؤجر بالإخلاء في ميعاد نصف شهر، طبقاً لنص المادة ٥٣١. والحكم الذي جاءت به هذه المادة هو من النظام العام، وبالتالي كل اتفاق مخالف له يعد باطلاً.

٤- حاجة المؤجر للعين المؤجرة:

تنص المادة ٥٧٤ مدني على أنه: ((إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد إذا جدت له حاجة شخصية للعين، وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٣١، ما لم يقضِ الاتفاق بغير ذلك)).[٣٧٠] ويستفاد من ذلك أن حاجة المؤجر للعين المؤجرة لا تعد عذراً طارئاً. ولكن هذه القاعدة لا تعد من النظام العام، لذلك أجازت المادة ٥٧٤ للطرفين أن

---

[٣٧٠]- وهي مطابقة لنص المادة ٦٠٧ مدني مصري.

يتفقا على أنه يحق للمؤجر أن ينهي العقد إذا جدت له حاجة شخصية للعين. ولا بـــد في مثل هذه الحال أن يقوم المؤجر، قبل إنهاء العقد، بالتنبيه بالإخلاء على المستأجر في المواعيد المحددة في المادة ٥٣١، إلا إذا كان العقد يعفيه من ذلك فيجوز له في مثل هذه الحال إنهاء العقد دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء.


وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

الفصل الثاني

الأحكام الخاصة بإنهاء عقد إيجار العقارات

نظم المشرع عقد الإيجار في الفصل الأول من الباب الثاني من الكتاب الثاني من القانون المدني الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ٨٤ تاريخ ١٩٤٩/٥/١٨، وكرس المواد من ٥٢٦ وحتى ٦٠١ منه. ونتيجة لأهمية إيجار العقارات وما يمكن أن يتركه من أثر على العلاقات الاجتماعية والاقتصادية في الدولة فقد تدخل المشرع مرات عدة لتنظيم هذا النوع من الإيجار بموجب تشريعات خاصة تكرس أحكاماً تخالف ما ورد في القانون المدني الذي تعد قواعده المتعلقة بالإيجار قواعد عامة تطبق في جميع الأحوال التي لا يوجد فيها نص خاص. وقد تدخل المشرع السوري لتنظيم إيجار العقارات لأول مرة، حتى قبل صدور القانون المدني، وذلك بموجب القانون رقم ٤٦٤ تاريخ ١٩٤٩/٢/١٥ الذي قيد حرية المتعاقدين في تحديد مدة الإجارة وفي مقدار الأجرة، ثم تتالت، بعد صدور القانون المدني عام ١٩٤٩، المراسيم التشريعية والقوانين التي تعدل في أحكام قانون إيجار العقارات إلى أن صدر القانون رقم ٦ تاريخ ٢٠٠١/٢/١٥.[٣٧١] والذي ألغى، في المادة ١٧ منه، كل نص تشريعي يخالف أحكامه، وبصورة خاصة أحكام القانون رقم ٤٦٤ لعام ١٩٤٩، وأحكام المرسوم التشريعي

---

[٣٧١]- هذا القانون منشور في الجريدة الرسمية ، الجزء الأول، العدد ٨، تاريخ ٢٠٠١/٢/٢١، ص٤١١.

رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته، وأحكام المرسوم التشريعي رقم ٣ لعام ١٩٨٧ المتعلق بعقد الإيجار الموسمي أو السياحي.[٣٧٢] في الواقع ظهر أثناء تطبيق قانون إيجار العقارات الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته، خلال مدة زمنية تزيد على نصف قرن، ((الكثير من العيوب التي عكسها الواقع الاقتصادي والاجتماعي والعمراني والاجتهادات القضائية المتناقضة بين المحاكم فكان لا بد من إعادة النظر به وبتعديلاته بشكل يتفق مع المصلحة العامة وحسب المشرع أن يقرب وجهة النظر بين المؤجر والمستأجر ويقر مبادئ العدالة التي تتفق مع مصلحة المجتمع وظروفه انطلاقاً من الواقع الاقتصادي والاجتماعي في سورية والتقدم العمراني وبناء الجمعيات السكنية التعاونية من قبل القطاع العام والخاص وتوفر الشقق السكنية

---

[٣٧٢]- صدرت مراسيم تشريعية وقوانين عدة تعدل أحكام إيجارات العقارات بعد صدور القانون رقم ٤٦٤ تاريخ ١٩٤٩/٢/١٥، وهذه المراسيم والقوانين هي: المرسوم التشريعي رقم ٦٠ لعام ١٩٥٠، وقانون الإيجارات الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢، والمرسوم التشريعي رقم ٨٧ لعام ١٩٥٣، والمرسوم التشريعي رقم ٤٨ لعام ١٩٥٥، والمرسوم التشريعي رقم ٢٤ لعام ١٩٦٥، والمرسوم التشريعي رقم ١٨٧ تاريخ ١٩٧٠/٩/٧، والمرسوم التشريعي رقم ٢٠ لعام ١٩٧١، والقانون رقم ١٣ لعام ١٩٧١، والقانون رقم ٨ لعام ١٩٧٥، والقانون رقم ٢٦ لعام ١٩٧٥، والقانون رقم ١٦ لعام ١٩٧٦، والقانون رقم ٧ لعام ١٩٧٧، والقانون رقم ٤٦ لعام ١٩٨٠، والقانون رقم ٢٥ لعام ١٩٨١، والقانون رقم ٣ لعام ١٩٨٧. وقد خضع إيجار العقارات في دول عربية أخرى لقوانين عدة من أجل تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وإعادة التوازن إلى هذه العلاقة، ومثال ذلك مصر ولبنان. انظر بالنسبة لمصر: د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، قانون إيجار الأماكن، المجلد ٩، الطبعة التاسعة، دار الكتب القانونية(شتاة مصر) والمنشورات الحقوقية(صادر- لبنان) ١٩٩٠. والمجلد العاشر، ١٩٩٢.
وبالنسبة للبنان انظر: الأستاذ المحامي إلياس أبو عيد، الوسيط النظري والعملي في قانون الإيجار الاستثنائي، الجزء الأول، بيروت ١٩٩٢.

الفارغة التي يحجم مالوكها عن تأجيرها مطالبين بتطبيق قاعدة ((العقد شريعة المتعاقدين)) والمستأجرين الذين يتمسكون بقاعدة الحقوق المكتسبة وبهدف تحقيق التوازن بين مصلحة المؤجرين والمستأجرين وتشجيع النمو الاقتصادي والعمراني وعدم إيجاد الخلل الاجتماعي والتوازن بين قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وقاعدة الحقوق المكتسبة لنصل إلى قانون جديد للإيجار شامل حاكم لكافة القضايا الإيجارية ونصوصه محكمة موحدة تشيع في نفوس المواطنين الهدوء والاستقرار والعدالة فيما بينهم ...)).[٣٧٣] واستطاع القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ أن يعيد بعض التوازن إلى العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وفيما يتعلق بالأحكام الخاصة بانتهاء عقد إيجار العقارات، فقد جاءت القوانين المتعاقبة وآخرها القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ بأحكام خاصة تتعلق بفسخ العقد. أما فيما يتعلق بزوال عقد الإيجار بالإبطال، فإن بطلان عقد إيجار العقارات أو قابليته للإبطال يخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني. وكذلك الحال بالنسبة لانحلال عقد إيجار العقارات باتفاق الطرفين، وهو التقايل، حيث يجوز للمتعاقدين أن يتفقا على إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته. أما بالنسبة لفسخ عقد إيجار العقارات فيخضع لأحكام خاصة تختلف عن تلك التي تنص عليها القواعد العامة. كانت المادة الأولى من القانون رقم ٤٦٤ لعام ١٩٤٩ تنص على أنه: ((خلافاً لكل اتفاق سابق تمدد لمصلحة المستأجر إلى ٣١ كانون الأول ١٩٤٩ عقود

---

[٣٧٣]- الأسباب الموجبة لقانون الإيجار رقم ٦ تاريخ ٢٠٠١/٢/١٥.

إيجار العقارات المأجورة للسكن أو لأعمال تجارية أو صناعية أو لمهنة حرة أو للحكومة و البلديات و الدوائر الرسمية و التي ينتهي أجلها قبل التاريخ المذكور وفقاً لعقد الإيجار أو بمجرد تجديده أو تمديده بمقتضى أحكام القوانين السابقة. و أما العقارات المعدة لأعمال زراعية و توابعها مبنية كانت أو غير مبنية فيظل إيجارها حراً)).

و بالتالي كرست هذه المادة مبدأ التمديد القانوني لعقد إيجار العقارات و أخرجه من نطاق مبدأ سلطان الإرادة و قاعدة العقد شريعة المتعاقدين.

و من ثم مدد أحكام هذه المادة إلى أن صدر المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ المتعلق بإيجار العقارات الذي لم يتعرض صراحة إلى مسألة التمديد القانوني لعقد الإيجار. إلا أنه نص في المادة ٥ منه على تحديد الحالات التي يمكن فيها الحكم بالتخلية على مستأجر عقار، و لم يذكر من بينها حالة انتهاء مدة الإيجار. و استناداً إلى ذلك قررت محكمة النقض السورية بأن العقد يمدد حكماً لمدة غير محددة، و لا يتجدد لمثل مدة العقد الأصلية.[٣٧٤]

و سارت المحاكم على هذا المبدأ إلى أن صدر قانون الإيجارات الجديد رقم ٦ لعام ٢٠٠١ الذي كرس هذا الاجتهاد القضائي في المادة ١، فقرة ب، بالنسبة

٣٧٤ــ جاء في قرار صادر عن محكمة النقض السورية أنه:((لما كان الطاعن المستأجر يقيم في العقار بعد انتهاء مدة العقد بحكم التمديد القانوني بالاستناد لأحكام قانون الإيجارات رقم ١١١ و تعديلاته و لا يمكن إخراجه إلا في الحالات التي حددها القانون فلا مجال للقول بأن العقد يتجدد لمدة العقد الأصلية ... لأن الإيجار يمتد بحكم قانون الإيجارات لمدة غير معينة و لا يقتصر امتداده على مدة معادلة لمدة الإيجار الأصلية و لا يصح تحديدها بحال من الأحوال إلا برغبة المستأجر))، نقض مدني رقم ٢٩٢٦، تاريخ ١٩٦٥/١٢/٢٦، منشور في المدونة القضائية للمستشار أنس كيلاني، القاعدة رقم ١٥٧٢.

للعقارات المؤجرة في ظل أحكام المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ و تعديلاته و قبل تاريخ نفاذ القانون الجديد لعام ٢٠٠١،[٣٧٥] أما بالنسبة للعقود التي تبرم بعد نفاذ هذا القانون، أي بعد تاريخ ٢٠٠١/٢/٢١، فإن القانون ميز بين زمرتين من هذه العقود. زمرة أخضعها لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، و هذا حكم جديد جاء به هذا القانون، وزمرة ثانية أبقاها القانون خاضعة لمبدأ التمديد القانوني.زد على ذلك أن المشرع أعطى الحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن طلب انهاء العلاقة الإيجارية مقابل تعويض معين. ومن ثم بعد ذلك صدر القانون رقم /١٠/ بتاريخ ٢٠٠٦/٢/٢٦ وأخضع جميع عقود إيجار العقارات المبرمة بعد تاريخ نفاذه لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين ملغياً التمييز الذي أجراه القانون رقم /٦/ لعام ٢٠٠١.

المبحث الأول: عقود إيجار العقارات الخاضعة لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين:

تنص المادة ١، فقرة أ، من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ على أنه:((أ ـــ يخضع تأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطياف أو السياحة أو الاستجمام أو المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام أو المشترك أو المؤسسات التعليمية و المدارس لإرادة المتعاقدين اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون)).

---

[٣٧٥] ـ نصت المادة ١٨ من القانون رقم ٦ تاريخ ٢٠٠١/٢/١٥ على أنه((ينشر هذا القانون و يعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية)). و نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، الجزء الأول ، العدد ٨، الصادر بتاريخ ٢٠٠١/٢/٢١، و بالتالي دخل هذا القانون حيز النفاذ اعتباراً من تاريخ ٢٠٠١/٢/٢١.

وقد عدلت هذه المادة بموجب القانون رقم /١٠/ تاريخ ٢٠٠٦/٢/٢٦، بحيث أصبحت الفقرة /أ/ منها تنص على أنه: (يخضع لإرادة المتعاقدين اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون تأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطياف أو السياحة أو الاستجمام أو المعدة لممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً أو المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام والمشترك أو المؤسسات التعليمية والمدارس).

و استناداً إلى ذلك يكون المشرع قد رجع بالنسبة للعقارات المشمولة بحكم هذه الفقرة إلى القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٨ مدني، فقرة ١، و التي جاء فيها: ((العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه و لا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون)).

و يحتاج تطبيق مبدأ العقد شريعة المتعاقدين على عقود إيجار العقارات إلى توافر شروط معينة، فإذا اجتمعت هذه الشروط فيرتب هذا المبدأ جميع آثاره القانونية.

المطلب الأول: شروط تطبيق مبدأ العقد شريعة المتعاقدين على عقود إيجار العقارات:

استلزم القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم /١٠/ لعام ٢٠٠٦ توافر جملة من الشروط اللازمة لتطبيق مبدأ العقد شريعة المتعاقدين في نطاق تأجير العقارات، و هذه الشروط هي:

١ــ أن يكون العقار معداً للسكن أو للاصطياف أو للسياحة أو للاستجمام،[٣٧٦] أو يكون العقار مأجوراً من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو من إحدى الجهات المحددة في المادة ١، فقرة أ، من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١. وبعد ذلك جاء القانون رقم /١٠/ لعام ٢٠٠٦ الذي أخضع لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين العقارات المأجورة لممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً.

٢ــ أن يكون عقد الإيجار مبرماً بعد نفاذ القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ في ٢٠٠١/٢/٢١ تاريخ نشره في الجريدة الرسمية. أما بالنسبة للعقارات المذكورة في المادة ١، فقرة أ، من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١، و المؤجرة قبل نفاذه فقد أخضعتها الفقرة ب من المادة ١ من هذا القانون لمبدأ التمديد القانوني. إلا أن المادة ٢ أعطت الحق للمالك في استرداد العقار مقابل التعويض على المستأجر بشروط معينة، كما سنرى ذلك لاحقاً. أما بالنسبة للعقارات المعدة لممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو

---

[٣٧٦] ــ كان تأجير العقارات المعدة للاصطياف أو للسياحة أو للاستجمام يخضع لأحكام المرسوم التشريعي رقم ٣ لعام ١٩٨٧ الذي كان ينص علي تطبيق مبدأ العقد شريعة المتعاقدين على عقود تأجير هذه العقارات إذا توافرت فيها الشروط المنصوص عليها في المرسوم التشريعي نفسه. و قد ألغيت أحكام هذا المرسوم التشريعي صراحة بموجب المادة ١٧، فقرة أ، من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١.

مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً، فيشترط أن يكون عقد الإيجار مبرماً بعد نفاذ القانون رقم /١٠/ تاريخ ٢٠٠٦/٢/٢٦، وذلك بنشره في الجريدة الرسمية.

٣ــ أن يسجل العقار في الوحدات الإدارية و يتضمن البيانات المطلوبة وفقاً لأحكام المادة ٣ من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١.[٣٧٧]

---

[٣٧٧] ــ تنص المادة ٣ من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ على أن: ((تسجل عقود الإيجار لدى الوحدات الإدارية(محافظة دمشق ــ المدن ــ البلدان ــ القرى)و البلديات على أن تتضمن هذه العقود هوية المتعاقدين و عنوانهما و توقيعهما أو من يمثلهما قانوناً و مدة الإيجار و بدله و أوصاف المأجور و الغاية من التأجير و جميع الشروط المتفق عليها و يستوفى من المؤجر عند التسجيل رسم مقداره(١%)واحد بالمئة من بدل الإيجار الشهري على ألا يزيد هذا الرسم عن مدة سنة واحدة مهما كانت مدة العقد إضافة إلى الرسوم المقررة. و يصدر وزير الإدارة المحلية التعليمات الناظمة لهذا التسجيل)).و بناء على ذلك أصدر وزير الإدارة المحلية التعليمات الناظمة لتسجيل عقود الإيجار لدى الوحدات الإدارية و البلديات بموجب الكتاب رقم ٦٢/١/د تاريخ ٢٠٠١/٣/١ و يؤخذ على هذا الكتاب، من حيث الشكل، أنه لم يصدر في القالب القانوني السليم. فإن المعروف قانوناً أن التعليمات التنفيذية لأي قانون إما أن تصدر بموجب قرار تنظيمي أو مرسوم تنظيمي. فكان من المفروض أن تصدر هذه التعليمات بموجب قرار تنظيمي ينشر في الجريدة الرسمية وفقاً لأحكام قانون النشر لعام ٢٠٠٤.

٤ــ أن يكون عقد الإيجار محدد المدة، و هذا ما يستفاد من المادة ٤، فقرة أ، من القانون ذاته.

المطلب الثاني: آثار تطبيق مبدأ العقد شريعة المتعاقدين على عقود إيجار العقارات:

ميز المشرع بين نوعين من العقود، وهما: العقود المسجلة أصولاً، و العقود غير المسجلة.

أولاً: ــ عقود الإيجار المشمولة بحكم الفقرة /أ/ من المادة /١/من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ والمعدل بالقانون رقم /١٠/ لعام ٢٠٠٦، والمسجلة أصولاً:

تنص المادة ٤، فقرة أ، من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١على أنه: ((أ ــ يعتبر عقد الإيجار المشمول بأحكام الفقرة (أ) من المادة الأولى المسجل وفق المادة (٣) سنداً تنفيذياً من الأسناد المنصوص عليها في المادة ٢٧٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ٨٤ لعام ١٩٥٣ و تعديلاته، و يحق للمؤجر استرداد عقاره عند انتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار عن طريق دائرة التنفيذ)).

و يستفاد من ذلك أن طرفي عقد الإيجار يلتزمان بالأحكام التي اتفقا عليها في عقد الإيجار المبرم بينهما. و بالتالي يجب على المستأجر عند انتهاء مدة الإيجار إخلاء العين المؤجرة رضائياً. و إذا رفض ذلك يحق للمؤجر اللجوء إلى دائرة التنفيذ و يطلب إليها إخلاء المستأجر من العين المؤجرة بموجب عقد الإيجار المبرم بينهما، و الذي

يشكل سنداً تنفيذياً طالما أنه تم تسجيله لدى الوحدة الإدارية المختصة وفقاً لأحكام المادة ٣ من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١.[٣٧٨]

و هذا الأمر يضمن لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين قوته الملزمة. و يترتب على ذلك أن عقد الإيجار المشمول بأحكام الفقرة أ من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١، و المسجل طبقاً لأحكام المادة ٣ من القانون ذاته لا يخضع لا لقاعدة التمديد القانوني و لا لقاعدة خضوع بدل الإيجار للتخمين.[٣٧٩]

و بالتالي فإن تحديد الأجرة في هذه العقود يخضع لإرادة المستأجر و المؤجر، و لا يحق لأي منهما بعد انعقاد العقد أن يدعي الغبن و يرفع دعوى التخمين من أجل إعادة تحديد الأجرة قضاءً.[٣٨٠]

---

[٣٧٨] ــ انظر: الأستاذ المحامي مصباح المهايني، صيغ الدعاوى المدنية ــ دعاوى الإيجارات ــ المرجع السابق، ص٣٠ و ما يليها.

[٣٧٩] ــ انظر في ذلك: الأستاذ المحامي محمد بشير جزائرلي ، القواعد القانونية الجديدة في قانون الإيجار الجديد رقم ٦ لسنة ٢٠٠١، مجلة المحامون، العددان ٣ و٤ لعام ٢٠٠٤ ، السنة ٦٩، ص ٢٠٩.

[٣٨٠] ــ كانت المادة ١، فقرة ب من قانون الإيجارات القديم الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ و تعديلاته تنص على أن ((عقود الإيجار ملزمة للمتعاقدين طيلة مدة العقد إلا أنه يحق للمستأجر الادعاء بالغبن إذا تجاوز بدل الإيجار النسبة المحددة في الفقرة السابقة)).و بالتالي كان يحق للمستأجر بعد انعقاد عقد الإيجار مباشرة أن يدعي بالغبن و يرفع دعوى التخمين.
و في الحقيقة لقد شرعت هذه الدعوى لمواجهة أزمة السكن الناشئة عن قوانين الإيجار السابقة و الاجتهادات القضائية التي كرست مبدأ التمديد القانوني للعقد، إذ كان الكثير من المالكين يترددون في تأجير عقاراتهم فأدى ذلك إلى زيادة الطلب على العرض، و استغل بعض المالكين هذه الزيادة لفرض أجور باهظة.

وبالإضافة إلى خضوع هذه العقارات المشمولة بأحكام الفقرة /أ / من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١، المعدل بالقانون رقم /١٠/ لعام ٢٠٠٦ و المسجلة أصولاً طبقاً لأحكام المادة ٤ منه لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فإنها تخضع للقواعد العامة لإنهاء العقد.

واستناداً إلى تلك القواعد إذا لم ينفذ أحد المتعاقدين التزاماته الناشئة من عقد الإيجار، جاز للمتعاقد الآخر أن يطلب فسخ العقد وفقاً لأحكام المادة ١٥٨ مدني. فإذا لم يدفع المستأجر الأجور في مواعيدها، يحق للمؤجر أن يطالب بفسخ العقد حتى قبل انقضاء مدته. وإذا كان العقد يتضمن شرطاً فاسخاً في مثل هذه الحال، فيجب تطبيق هذا الشرط. وكذلك إذا امتنع المؤجر عن إجراء الترميمات الضرورية، فإنه يحق للمستأجر أن يطلب فسخ العقد. ومثل هذه النزاعات لا تدخل في اختصاص رئيس التنفيذ،وذلك لأن المادة ٤ من قانون الإيجارات الجديد حصر اختصاص دائرة التنفيذ، في مثل هذه الحال، باسترداد العقار للمؤجر، بناء على طلبه، عند انتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار. أما إذا طالب المؤجر بفسخ عقد الإيجار قبل انقضاء مدته لعلة عدم دفع المستأجر الأجرة في ميعادها، فإن هذا النزاع هو من اختصاص محكمة الموضوع.

ثانياً:- عقود الإيجار المشمولة بحكم الفقرة /أ/ من المادة /١/ من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١، والمعدلة بالقانون رقم /١٠/ لعام ٢٠٠٦، وغير المسجلة:

و لما كان القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ والمعدل بالقانون رقم /١٠/ لعام ٢٠٠٦قد أزال سبب هذه الأزمة بالنسبة للعقارات المشمولة بحكم الفقرة أ من المادة الأولى منه، فكانت النتيجة الطبيعية لذلك إلغاء حق المستأجر في الادعاء بالغبن.

تنص المادة ٤، فقرة /ب/ من هذا القانون على ما يأتي:

((ب- أما العقود المبرمة في ظل أحكام هذا القانون غير المسجلة فتخضع في إثباتها للقواعد القانونية النافذة وتسري عليها أحكام الفقرة (أ) أو الفقرة (ب) من المادة الأولى من هذا القانون)).

يستفاد من ذلك أن عقود الإيجار المبرمة بعد نفاذ القانون الجديد وغير المسجلة وفقاً لأحكام الفقرة أ من المادة ٤ تخضع لمبدأ العقد شريعة التعاقدين شريطة إثباتها وفقاً للقواعد القانونية النافذة. فيجب أولاً إثبات أن تاريخ عقد الإيجار غير المسجل، والذي هو محل نزاع، هو لاحق لتاريخ نفاذ القانون الجديد والواقع في ٢٠٠١/٢/٢١. ومن ثم يجب إثبات أن الغاية من الإيجار هي السكن أو العقار أوجر إلى إحدى الجهات المحددة في المادة ١، فقرة أ من القانون الجديد. ويسهل إثبات هذه الأمور إذا كان هناك عقد خطي بين الطرفين. فإذا أبرز المؤجر عقد إيجار خطي غير مسجل مؤرخ وذكر فيه صراحة أن الغاية من الإيجار السكن، عندئذ يجب على المستأجر إثبات عكس ذلك بالطرق المقبولة قانوناً. فإذا حكمت المحكمة لصالح المؤجر واكتسب الحكم الدرجة القطعية فإنه يشكل سنداً تنفيذياً يمكن بموجبه أن يطلب المؤجر إلى رئيس دائرة التنفيذ المختصة استرداد عقاره من المستأجر وإخلائه من العين المؤجرة.

أما إذا لم يكن هناك عقد خطي ، واكتفى الطرفان بعقد شفوي، فيجب في مثل هذه الحال، على المؤجر رفع دعوى أمام المحكمة المختصة من أجل إثبات العلاقة الإيجارية، وإثبات أن العقد انعقد بعد تاريخ نفاذ القانون الجديد، وأن الغاية من العقد هي السكن، فإذا استطاع إثبات كل ذلك ، تصدر المحكمة حكمها بإثبات العلاقة الإيجارية، ويعد حكمها بعد اكتسابه الدرجة القطعية سنداً تنفيذياً يمكن الاستناد إليه

لاسترداد العقار، وفقاً لأحكام المادة ٤، فقرة أ من القانون الجديد.[٣٨١] أما بالنسبة لعقود إيجار العقارات المعدة بممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً، فيجب إثبات أن تاريخ العقد هو لاحق لتاريخ نفاذ القانون رقم /١٠/ الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/٢/٢٦.

المبحث الثاني: عقود إيجار العقارات الخاضعة لأحكام التمديد القانوني:

ميز المشرع بين نوعين من عقود إيجار العقارات الخاضعة لأحكام التمديد القانوني، وهما: عقود إيجار العقارات المؤجرة للسكن والمبرمة في ظل القانون القديم، وعقود إيجار العقارات المؤجرة لأعمال تجارية أو صناعية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً . وتنقضي هذه العقود بطريقتين، نبينهما في الفقرتين الآتيتين. وقبل ذلك أشير إلى أن القانون رقم /١٠/ لعام ٢٠٠١ عدل هذا الحكم، بحيث أصبحت الفقرة /ب/ من المادة /١/ من القانون رقم /٦/ لعام ٢٠٠١ تنص على أنه: (تبقى العقارات المؤجرة في ظل نفاذ أحكام المرسوم التشريعي رقم /١١١/ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته خاضعة لأحكام التمديد الحكمي وتجديد بدل الإيجار).

المطلب الأول: إنهاء عقد الإيجار وفقاً لأحكام المادة ٢، فقرة ب:

تنص المادة ٢ ، فقرة ب، من القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ على أنه:

((٢- إضافة إلى أحكام المادتين ٨ و١٠ من هذا القانون يحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة أو المؤجرة لها

---

[٣٨١]- انظر في ذلك : الأستاذ المحامي محمد بشير جزائري، القواعد القانونية الجديدة، المرجع السابق، ص ٢١٠ .

طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن المشمول بأحكام التمديد القانوني مقابل التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل نسبة ٤٠% من قيمة البناء المأجور شاغراً وبوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قبل المحكمة وذلك بعد ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون)). ويستخلص من ذلك أن هذه المادة كرست حكماً خاصاً لإنهاء عقد إيجار العقارات المؤجرة للسكن والخاضعة في الأصل لمبدأ التجديد الحكمي. وهذا الحكم هو حق المالك في إنهاء العقد بشروط معينة.وهذا نص جديد جاء به المشرع راغباً تصفية التركة التي خلفتها النصوص القديمة والعداوة التي زرعتها بين المؤجرين والمستأجرين. فأراد المشرع بهذا النص أن يعقد نوعاً من الصلح الاجتماعي بين هاتين الزمرتين بشكل يؤدي إلى استقرار الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية لأفراد هاتين الزمرتين. وهذا النص في الواقع ما هو إلا تكريس للعادة وللتعامل الرضائي الحاصل خلال السنوات السابقة لصدوره بين المالكين والمستأجرين.

ويثير تطبيق هذه المادة مشكلات عدة على الصعيد العملي، نتناول فيما يلي أهمها.

أولاً: – صاحب الحق في طلب إنهاء العقد وفقاً لأحكام هذه المادة:

صاحب الحق في طلب فسخ العقد وفقاً لنص المادة٢، فقرة ب، من قانون إيجار العقارات لعام ٢٠٠١ هو مالك العقار المأجور فقط. وقد دخلت هذه الفقرة حيز النفاذ اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٤/٢/٢١ ، بحيث يمكن اعتباراً من ذلك التاريخ أن يستعمل المالك حقه في الفسخ قضاءً ، وفي مثل هذه الحال لا تملك المحكمة أي سلطة تقديرية وإنما يجب عليها الحكم بفسخ العقد. وطالما أن الأمر يتعلق بإنهاء علاقة إيجارية ، فإن طلب الفسخ يقدم إلى محكمة الصلح المدنية، طبقاً لأحكام المادة ٦٣ ، فقرة أ، أصول مدنية، والمادة٥ ، فقرة أ من قانون الإيجار رقم ٦ لعام ٢٠٠١.

ويحق لمالك العقار المأجور أن يطلب فسخ عقد الإيجار طبقاً لـنص المـادة٢، فقرة ب، من القانون رقم ٦ لعام٢٠٠١ سواء كان هو المؤجر أم لا. أما المؤجر فـلا يجوز له أن يطلب فسخ العقد استناداً إلى تلك الفقرة إلا إذا كان هو مالـك العقـار المأجور.

ولا يثير تطبيق هذه الفقرة أية صعوبات إذا كان مالك العقار المأجور يملكـه على وجه الاستقلال. أما إذا كان العقار المأجور مملوكاً على الشيوع ففي هذه الحالة تظهر بعض الصعوبات أمام تطبيق هذه الفقرة.

وأرى بأن الحق في إنهاء العلاقة الإيجارية مع دفع تعويض للمستأجر بموجب المـادة ٢، فقرة /ب/ من قانون الإيجارات الجديد يدخل ضمن أعمال الإدارة غير المعتادة، وذلك لأن هذا العمل يهدف إلى تحسين الانتفاع بالعقار المأجور، هذا التحسين الذي يتطلب فرض أعباء إضافية ومرهقة على المالكين. وبالتالي يمكن للشركاء الذين يملكون ثلاثـة أرباع العقار المأجور على الأقل أن يطلبوا فسخ العلاقة الإيجارية مع دفـع تعـويض للمستأجر وفقاً لأحكام المادة٢، فقرة ب، من قانون الإيجـارات الجديـد، وذلـك بالاستناد إلى أحكام المادة ٧٨٤ مدني.

وإذا كان العقار مملوكاً على الشيوع وكان المستأجر أحد الشـركاء علـى الشيوع، فلا يحق في مثل هذه الحال للشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع العقار المأجور على الأقل طلب إنهاء الإيجار استناداً إلى أحكام المـادة٢، فقـرة ب، مـن قـانون الإيجارات الجديد، وذلك لأن من شأن هذه الدعوى أن تؤدي إلى نزع ملكية الشريك

المستأجر رغماً عن إرادته، وهذا فيه مخالفة لأحكام المادة ١٥ من الدستور الدائم للجمهورية العربية السورية لعام ١٩٧٣ والتي تضمن الحق في الملكية.[٣٨٢]

وفي حالة وفاة مالك العقار المأجور فتنتقل ملكيته إلى ورثته. ولا يحق للورثة المطالبة بإنهاء العلاقة الإيجارية وفقاً لأحكام المادة ٢، فقرة ب، من قانون الإيجارات الجديد إلا بعد انتقال ملكية العقار إليهم وذلك بتسجيله بأسمائهم في السجل العقاري وفقاً لأحكام المادة ٨٢٥، فقرة ٣، مدني.[٣٨٣]

وقد استقر الاجتهاد القضائي على أنه لا تقبل دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية إلا من المالك الذي يجب عليه إثبات ملكيته بقيود السجل العقاري. وهذا ما قررته محكمة النقض بشأن دعوى المالك المؤجر بطلب الإخلاء لعلة السكن.[٣٨٤]

وبالتالي إذا أراد الورثة المطالبة بفسخ عقد الإيجار المبرم من قبل مؤجرهم استنادا إلى المادة٢، فقرة ب من قانون الإيجارات الجديد، فيجب أن يتم ذلك بعد نقل

---

[٣٨٢]- تنص المادة ١٥ من الدستور على أنه:((١- لا تنزع الملكية الفردية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقاً للقانون)).

[٣٨٣]- تنص المادة ٨٢٥ مدني على أنه: ((١- تكتسب الحقوق العينية العقارية وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري. ٢-.....٣- كل من اكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكاً له قبل تسجيله على أن أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا اعتباراً من التسجيل)).

[٣٨٤]- جاء في قرار صادر عن غرفة المخاصمة في محكمة النقض أن التسجيل في السجل العقاري هو بمثابة شرط أساسي من أجل سماع دعوى الإخلاء لعلة السكن. إلا أنه لا يشترط مرور سنتين باسم الورثة حيث ينصرف التسجيل إلى تاريخ الوفاة. نقض سوري، أساس مخاصمة ٦٩٢/ قرار رقم ٢٩٩ لعام ١٩٩٦ ، سجلات محكمة النقض ، أشار إليه الأستاذ المحامي محمد علي فينو، المرجع السابق، ص٣٣٤.

ملكية العقار إلى أسمائهم في السجل العقاري، ويجب عليهم تقديم الدعوى بصفتهم الشخصية، ولا حاجة إلى إقامتها إضافة لتركة مؤرثهم، باعتبارها من الدعاوى الشخصية.[٣٨٥]

والمالك الذي يملك حق إنهاء عقد الإيجار طبقاً لأحكام المادة ٢، فقرة ب من قانون الإيجارات الجديد هو مالك حق الانتفاع وليس مالك حق الرقبة، وذلك لأن مالك حق الانتفاع يملك سلطة استغلال العقار المأجور واستثماره والإيجار يدخل ضمن استغلال العقار المأجور.

ثانياً : – العقارات المشمولة بحكم المادة ٢، فقرة ب، من قانون الإيجارات الجديد:

من الرجوع إلى المادة ٢، فقرة ب، من قانون الإيجارات الجديد نجد أن العقارات المشمولة بحكمها والتي يجوز لمالكيها المطالبة بإنهاء عقد الإيجار مع دفع التعويض المنصوص عليه في تلك المادة للمستأجر هي العقارات المؤجرة للسكن والمشمولة بأحكام التمديد القانوني، أي العقارات المؤجرة للسكن قبل تاريخ ٢٠٠١/٢/٢١. ولا يهم في ذلك أن يكون المستأجر شخصاً طبيعياً أو شخصاً اعتباريا. ولكن إذا كان الشخص اعتباريا يشترط أن لا يكون من الجهات العامة.

ويثبت هذا الحق، قبل كل شيء، لمالك العقار المسجل في السجل العقاري والمؤجر للأشخاص المشار إليهم أعلاه. ويشمل هذا الحكم العقارات المسجلة في قيود مؤسسة

---

[٣٨٥]– ذهبت محكمة النقض السوري إلى أنه((ليس لأحد ورثة المؤجر الادعاء إضافة للتركة بتخلية المأجور، وعلى الورثة كافة أو من يملك حق إدارة المال الشائع الادعاء بذلك ، لأن هذا الادعاء مستقل عن حقوق وأموال التركة)).
نقض مدني رقم ٥٤٨ لعام ١٩٧٠، مجلة المحامون لعام ١٩٧٠، ص١٠٦.

الإسكان العسكري وكذلك العقارات المسجلة في قيود الجمعيات التعاونية السكنية، وبالتالي يجوز لمالك هذه العقارات إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المستأجر وفقاً لأحكام المادة ٢ ، فقرة ب، من قانون الإيجارات الجديد.[٣٨٦]

ولكن هل يثبت هذا الحق لمالك العقارات غير المسجلة في السجل العقاري أو في قيود تماثل في قوتها قيود السجل العقاري، كقيود مؤسسة الإسكان أو قيود الجمعيات السكنية التعاونية؟

في الحقيقة جاءت المادة ٢، فقرة ب، مطلقة في عباراتها حيث إنها لم تقيد حق طلب إنهاء العلاقات الإيجارية بمالك العقارات المسجلة في السجل العقاري أو في قيود مؤسسات أو جمعيات مماثلة في قوتها لقيود السجل العقاري ، وبالتالي يمكن القول بأن هذه المادة تشمل أيضاً العقارات المؤجرة للسكن التي تقع خارج المخطط التنظيمي والمملوكة على الشيوع، والتي جرى بناء للسكن عليها دون أي ترخيص رسمي من

---

[٣٨٦]- جاء في قرار صادر عن محكمة النقض السورية ((إن الملكية التي يعتد بها للحكم بالإخلاء لعلة السكن هي الملكية الثابتة في السجل العقاري أو قيود مؤسسة الإسكان ولا يكفي وجود محضر تحديد وتحرير لأنه لا يخلو من المنازعة.....))، غرفة المخاصة، أساس ١١٩/ قرار رقم ١٥٢، تاريخ ١٩٩٠/٣/١٠ ، سجلات محكمة النقض . وذهبت الهيئة العامة لمحكمة النقض في قرار آخر إلى إنه : ((من غير الجائز للمستأجر إثبات أن المالك للشقة المطلوب إخلاؤها لعلة السكن يملك شقة أخرى بغير قيود السجل العقاري أو ما يعادلها كقيود مؤسسة الإسكان والجمعيات التعاونية السكنية بعد التخصيص واستلام المسكن)) ، قرار رقم ١٥٦/أساس ٢٠٨٢، تاريخ ١٩٩٥/١٠/١٢، مجلة المحامون لعام ١٩٩٥، العددان ٥و٦ ، ص ٥٣٩ .

الجهات المعنية . وكذلك تشمل العقارات المؤجرة للسكن والمسجلة في سندات تصرف، أي الأراضي الأميرية.[٣٨٧]

ثالثاً:- المقصود بالمستأجر وفقاً لنص المادة ٢، فقرة ب، من قانون الإيجار الجديد:

المقصود بالمستأجر، في مفهوم المادة ٢، فقرة ب، السابقة هو المستأجر الذي تعاقد مع المؤجر والذي يشغل العقار المأجور للسكن، وفقاً لما سبق بيانه، بموجب عقد إيجار يخضع للتمديد الحكمي. والمستأجر بهذا المعنى سهل التحديد إذا كان شخصاً منفرداً. فإذا أراد المالك في مثل هذه الحال إنهاء العلاقة الإيجارية وإخلاء المستأجر استناداً إلى نص المادة ٢، فقرة ب، من قانون الإيجار الجديد، فعليه أن يرفع الدعوى ضد هذا المستأجر المنفرد.

ولكن تثار بعض الصعوبات في حالات خاصة يدق فيها تحديد المستأجر، وأهم هذه الحالات:

١-إذا كان المستأجر يقيم مع أفراد أسرته في العقار المأجور: إذا دخل المستأجر إلى العقار المأجور مع أفراد أسرته فإنه يكون مستأجراً أصلياً عن نفسه، ويعد في الآن ذاته نائباً عن أفراد أسرته في العقار المأجور: إذا دخل المستأجر إلى العقار المأجور مع أفراد أسرته. ويعد المستأجر نائباً عن أفراد أسرته حتى لو دخلوا العقار المأجور بعد بدء العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر الأصلي.

٢- وفاة المستأجر الأصلي:

---

[٣٨٧]- انظر في ذلك: المحامي محمد علي فينو، الملحق الأول لكتاب أضواء على أحكام قانون الإيجار الجديد...، المرجع السابق، ص ٨٦.

في حالة وفاة المستأجر الأصلي تنتقل آثار عقد الإيجار الذي أبرمه مع المؤجر إلى ورثته. ويجب تحديد تاريخ الوفاة من أجل معرفة من هم الورثة الذين تنتقل إليهم العلاقة الإيجارية. فإذا توفي المستأجر قبل ٢٠٠١/٢/٢١، وهو تاريخ نفاذ قانون الإيجار الجديد، فإن العلاقة الإيجارية تنتقل منه إلى من كان يقيم معه من أفراد أسرته وأقربائه، عند بدء العلاقة الإيجارية وحتى تاريخ وفاته، الذين حددتهم المادة٢ من القانون رقم ٤٦٤ لعام ١٩٤٩.

وبالتالي يجب، في هذه الحالة، على المالك أن يرفع دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية وإخلاء المستأجر ضد أفراد أسرة المستأجر المتوفى المقيمين معه حين الوفاة فقط.

أما إذا توفي المستأجر بعد تاريخ ٢٠٠١/٢/٢١ فإن تحديد ورثة المستأجر المتوفى يتم وفقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني بشأن عقد الإيجار. وذلك لأن قانون الإيجار الجديد رقم ٦ لعام ٢٠٠١، والذي دخل حيز النفاذ اعتباراً من ٢٠٠١/٢/٢١. نص صراحةً في المادة ١٧، فقرة أ، منه على إنهاء أحكام القانون رقم ٤٦٤ لعام ١٩٤٩.

ومن الرجوع إلى تلك القواعد نجد أن المادة ٥٦٨ مدني تقضي بأن الإيجار لا ينتهي بموت المستأجر، وبالتالي فإنه ينتقل إلى ورثته بعد وفاته. ويترتب على ذلك أنه يجب على المالك أن يرفع دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية على جميع ورثة المستأجر المتوفى سواء الذين يقيمون معه وقت وفاته أو الذين خرجوا من العقار قبل وفاته.

٣- تعدد المستأجرين:

إذا تعدد المستأجرون نميز بين فرضيتين:

إذا كان عقد الإيجار بين المؤجر المالك وبين عدة مستأجرين فإنه يجوز للمالك أن يرفع دعوى واحدة ضد جميع المستأجرين من أجل إنهاء العلاقة الإيجارية طبقاً

لأحكام المادة ٢، فقرة ب، من قانون الإيجار الجديد. ويقسم التعويض المستحق لهم بموجب هذه المدة بالتساوي فيما بينهم، إلا إذا كان عقد الإيجار يحدد نصيب كل منهم في الإيجار.

أما إذا تعاقد المؤجر المالك مع كل مستأجر بموجب عقد إيجار مستقل، فيجب عليه في مثل هذه الحال أن يرفع دعوى مستقلة ضد كل مستأجر يطالبه فيها بالإخلاء وفقاً لأحكام المادة ٢، فقرة ب، من قانون الإيجار الجديد مع التزامه بدفع التعويض المستحق لكل واحد منهم بموجب هذه المادة.

٤- الإيجار الثانوي، أو الإيجار من الباطن:

إذا كان عقد الإيجار يسمح للمستأجر الأصلي عقد إيجار ثانوي، وأبرم المستأجر بالفعل عقد إيجار ثانوي، فإنه يجب على المالك أن يرفع دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور بموجب المادة ٢، فقرة ب، من قانون الإيجار الجديد ضد المستأجر الأصلي. ولكن الحكم الصادر في تلك الدعوى ليس له أي أثر على المستأجر الثانوي استناداً إلى مبدأ نسبية آثار العقد المنصوص عليه في المادة ١٤٦ مدني.[٣٨٨] وبالتالي يجب على المالك أن يختصم المستأجر الثانوي أيضاً في هذه الدعوى حتى يكون الحكم الصادر فيها سارياً بحقه.

---

[٣٨٨]- تنص المادة ١٤٦ مدني على أنه:((ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام، دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالإرث، ما لم يتبين من العقد أو من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام)).

رابعاً– التعويض المستحق للمستأجر:

توجب المادة ٢، فقرة ب، من قانون الإيجار الجديد على المالك، إذا استعمل حقه في إنهاء العلاقة الإيجارية، أن يعوض على المستأجر بمبلغ يعادل نسبة ٤٠% من قيمة البناء المأجور شاغراً وبوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على العقار المأجور من قبل المحكمة المختصة. والتعويض هنا هو تعويض قانوني لأنه محدد بنص في القانون.

المطلب الثاني: الحكم بالإخلاء على المستأجر:

بالنسبة للعقارات المؤجرة في ظل المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته، فإن المشرع نص على أنها تبقى خاضعة لأحكام التمديد الحكمي وتحديد بدل الإيجار، مع مراعاة أحكام المادة ٢، فقرة ب منه، والتي سبق بيان أحكامها.

وكذلك الحال بالنسبة للعقارات التي تم تأجيرها، قبل نفاذ التعديل الجديد لقانون الإيجار رقم /٦/ لعام ٢٠٠١، والصادر بالقانون رقم /١٠/ لعام ٢٠٠٦، لأعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً فهي أيضاً تخضع لأحكام التمديد الحكمي وتحديد بدل الإيجار. وقد أجاز القانون فسخ عقد الإيجار والحكم بالتخلية على المستأجر بالنسبة للعقارات الخاضعة للتمديد الحكمي في حالات ذكرت على وجه الحصر في المادة ٨ منه.

أولاً:– الإخلاء لعلة التقصير بدفع الأجرة:

تقضي المادة ٨، فقرة أ، من قانون الإيجارات الجديد بأنه يحق للمؤجر أن يطالب بالحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات الخاضعة للتمديد الحكمي، وفقاً لأحكام المادة ١، فقرة ب، منه في حالة ما:

((أ-١- إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة قانوناً أو المقدرة حكماً خلال ثلاثين يوماً من اليوم الذي يلي تبليغه المطالبة بها ببطاقة مكشوفة أو بإنذار بوساطة

الكاتب بالعدل ولا تكون المطالبة معتبرة إلا إذا ذكر فيها المبلغ المطلوب والمدة المتعلقة بها، أما الأجور المتراكمة عن سنين الإيجار السابقة فتعتبر ديناً عادياً لا يستوجب عدم دفعه التخلية.

وتعتبر 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 أتمّ الثامنة عشرة من عمره وإذا تعذر ذلك أو رفض أحد المشار إليهم التبليغ 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 أثناء أدائه وظيفته.

إن محل المخاطب يعينه مرسل الكتاب بصورة واضحة مستنبطة مما صرح به الطرفان في صك الإيجار، ويجوز 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.

٢-يحق للمستأجر ولمرة واحدة فقط أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا قام خلال ثلاثين يوماً من تبلغه إقامة الدعوى بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٥% من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد وعلى المحكمة عند ذلك أن تحكم على المستأجر بالنفقات والرسوم)).

١- شروط الإخلاء لعلة التقصير بدفع الأجرة:

يشترط من أجل الحكم بالإخلاء على المستأجر لعلة التقصير بدفع الأجرة استناداً إلى المادة ٨، فقرة أ، من قانون الإيجار الجديد توافر الشروط الآتية:

أ- وجود عقد إيجار منعقد وفقاً لأحكام القانون: وهذا شرط عام في كل الحالات التي يمكن أن يحكم فيها بالتخلية وفقاً لأحكام المادة ٨ من قانون الإيجار الجديد.

ويشترط أن يكون العقد خاضعاً للتمديد الحكمي، ويكون عقد الإيجار خاضعاً للتمديد الحكمي إذا كان وارداً على عقار مؤجر للسكن في ظل المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته، أو كان وارداً على عقار مؤجر لأعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً، بموجب عقد إيجار مبرم قبل نفاذ القانون رقم /١٠/، تاريخ ٢٠٠٦/٢/٢٦.

ب- مطالبة المستأجر بدفع الأجرة أصولاً:

يمكن مطالبة المستأجر بدفع الأجرة ببطاقة مكشوفة أو بإنذار بوساطة الكاتب بالعدل.

- **مرسل البطاقة البريدية:** يمكن أن يكون مرسل البطاقة البريدية هو المؤجر ذاته. كما يمكن أن يكون غير المؤجر، مثل المالك الذي انتقلت إليه ملكية العقار المأجور، بموجب قيود السجل العقاري أو القيود المماثلة في قوتها لقيود السجل العقاري، بعد انعقاد عقد الإيجار. فالمالك الجديد لا يعد مؤجراً، وإنما يعد خلفاً خاصاً للمؤجر.

ولا يشترط في المؤجر أن يكون مالكاً للعقار، وإنما يحق للمؤجر ممارسة جميع الحقوق الإيجارية حتى لو لم يكن مالكاً للعقار المأجور في السجل العقاري.[٣٨٩]

وإذا توفي المؤجر فإن الحق في إرسال البطاقة البريدية أو الإعذار بوساطة الكاتب بالعدل ينتقل إلى ورثته الشرعيين مجتمعين أو إلى من يملك منهم حق إدارة المأجور، أو إلى من يتولى منهم حق الإدارة دون اعتراض من باقي الورثة. ويجب في مثل هذه الحال على مرسل البطاقة من الورثة أن يبين فيها حصص كل من الورثة في ملكية العقار المأجور في الأجرة تحت طائلة بطلان البطاقة.

وجاء في قرار صادر عن غرفة المخاصمة في محكمة النقض السورية أن عدم ذكر مقدار حصة كل وارث يجعل المطالبة باطلة.[٣٩٠]

ويجب على الورثة في حال تقصير المستأجر بدفع الأجرة إقامة الدعوى أصالة عن أنفسهم وليس إضافة للتركة، وبالتالي لا يجوز إقامة الدعوى من قبل وارث واحد إضافة لتركة مورثه تحت طائلة ردها شكلاً لعدم صحة الخصومة التي تعد من النظام

٣٨٩- نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٥٨٥/ أساس ٥٧٩، تاريخ ٢٠٠٣/٤/١. وقد نقضت الغرفة الإيجارية، بحق، في هذا القرار حكماً صادراً عن محكمة الصلح المدنية في دمشق والذي قضى برد دعوى الإخلاء لعلة التقصير بدفع الأجرة لأن المدعي لم يثبت ملكيته للعقار المأجور. هذا القرار منشور في مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ١٠،٩، السنة ٦٩،ص٨٩٥.

٣٩٠- نقض مخاصمة، قرار رقم ٨٩٢/أساس ٩٩٧، تاريخ ١٩٩٩/١٢/٢٨، سجلات محكمة النقض.

العام. والسبب في ذلك هو أن الدعاوى الإيجارية هي دعاوى شخصية تستمد من العلاقة الإيجارية التي انتقلت للورثة، ولا تتعلق بحق من حقوق التركة.[٣٩١]

وبالمقابل فإن الاجتهاد القضائي متناقض في حالة كون العقار المأجور مملوكاً على الشيوع. فقد ذهبت محكمة النقض في بعض القرارات الصادرة عنها قبل صدور قانون الإيجار الجديد إلى أن الإنذار الموجه من قبل المالكين على الشيوع بموجب بطاقة مشتركة دون بيان حصة كل منهم إنما ينصرف إلى أنهم مالكين بالتساوي، وبالتالي فإن إرسال الأجرة إلى أي من الشركاء يبرىء ذمة المستأجر طالما أنهم وجهوا إليه بطاقة مشتركة. وبالتالي فإن عدم بيان حصص المالكين على الشيوع في البطاقة البريدية لا يؤثر على صحتها وإنما تبقى البطاقة منتجة لأثرها.[٣٩٢]

وقد تراجعت محكمة النقض السورية عن هذا الاجتهاد في قرارات أخرى صادرة عنها بعد صدور قانون الإيجار الجديد بتاريخ ٢٠٠١/٦/١٥،ودخوله حيز النفاذ بتاريخ ٢٠٠١/٢/٢١. فقد قررت هذه المحكمة أنه في حال تعدد المدعين يجب

---

[٣٩١]- نقض سوري، قرار رقم ٢٢٠/أساس ٢٠٩، تاريخ ٢٠٠٢/٢/٢٧، سجلات محكمة النقض. وأكدت محكمة النقض هذا الموقف في قرار لاحق صادر عنها والذي جاء فيه أنه لا يستطيع الورثة ممارسة الحقوق الإيجارية التي انتقلت إليهم بعد وفاة مورثهم إلا على أساس الملكية التي آلت إليهم انتقالاً من مورثهم. قرار رقم ٦٥٠/أساس ٢٨، تاريخ ٢٠٠٢/٥/٢٢، سجلات محكمة النقض.

[٣٩٢]- نقض سوري، غرفة المخاصمة، قرار رقم ١٨٣/أساس ٤٨٤، تاريخ ٢٠٠١/٦/١٢، سجلات محكمة النقض. وكذلك نقض سوري، رقم ٦١٩، تاريخ ١٩٦٤/٣/٢٥، سجلات محكمة النقض.

عليهم بيان حصة كل منهم في بطاقة المطالبة حتى يتمكن المخالف من إرسال أجرة كل من المدعين إليه وفق عدد أسهم كل منهم و إلا كانت البطاقة مشوبة بالجهالة.[٣٩٣]

أما إذا كان المؤجر غير مالك فهو غير ملزم ببيان حصص المالكين في الإنذار الذي يوجهه إلى المستأجر بوجوب دفع الأجرة. وهذا ما أكدته محكمة النقض عندما قررت:" وحيث أن من حق المؤجر توجيه الإنذار بوجوب دفع الأجرة ومن حقه بعد ذلك إقامة دعوى الإخلاء لعلة التقصير بدفع بدل الإيجار وهو في ذلك يمارس حقاً شخصياً له، مستنداً إلى العلاقة الإيجارية التي تربطه بالمستأجر فهو بالتالي غير ملزم ببيان حصص المالكين في الإنذار الذي يوجهه إلى المستأجر."[٣٩٤] وكذلك يحق لمالك العقار المأجور سواء كان مؤجراً أو غير مؤجر أن يطالب المستأجر بدفع الأجرة، وإقامة دعوى الإخلاء لعلة التقصير بدفع الأجرة. والمقصود بالمالك، في اجتهاد محكمة النقض، هو الشخص الذي سجلت ملكية العقار على اسمه في قيود السجل العقاري أو في قيود أخرى تماثل في قوتها قيود السجل العقاري ومعترف بها قانوناً، كقيود مؤسسة الإسكان العسكرية وقيود الجمعيات التعاونية السكنية.[٣٩٥]

---

[٣٩٣]- نقض سوري، قرار رقم ٧٤٦/ أساس ٩٧٦، تاريخ ٢٠٠٢/٥/٢٢، سجلات محكمة النقض.

[٣٩٤]- قرار رقم ٢٩٨/أساس ١٢٩، تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٢، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان٣ و ٤، ص٣٠٠

[٣٩٥] نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ١٥٧/أساس/١٤٦/، تاريخ ٢٠٠١/١٠/١- سجلات محكمة النقض.

وإذا أرسل البطاقة البريدية، أو وجه الإنذار، وكيل عن المؤجر أو عن المالك، فيجب عليه أن يذكر رقم وكالته وتاريخها والمرجع الذي وثقها تحت طائلة بطلان البطالة البريدية.[٣٩٦]

– **المرسل إليه:**

تنص المادة /٨/، فقرة (أ/١)، من قانون الإيجار الجديد لعام ٢٠٠١ على أن المطالبة البريدية تعد قانونية إذا جرت بموجب بطاقة بريدية مكشوفة تبلغ إلى المخاطب بالذات، وهو المستأجر الأصلي في عقد الإيجار من حيث المبدأ. وفي حال عدم وجوده في العقار المأجور، تبلغ البطاقة إلى أحد أقاربه المقيمين معه في أماكن السكن، أو إلى أحد شركائه أو العاملين لديه في الأماكن المأجورة لغير السكن شريطة أن يكون المبلغ قد أتم الثامنة عشرة من عمره. وإذا لم يجد الموظف المختص المستأجر في العقار المأجور، فعليه أن يبلغ أحد أقاربه المقيمين معه في العقار المأجور، وعليه أن يذكر ذلك صراحة في إشعار وصول البطاقة البريدية تحت طائلة البطلان. وبالتالي عليه أن يذكر سبب تبليغ القريب، وسنه وأنه مقيم مع المخاطب بالذات في العقار المأجور، وأن

---

[٣٩٦]- نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٦٥/أساس ٢٢٧، تاريخ ٢٠٠٢/١/٢٩ منشور في مجلة المحامون لعام ٢٠٠٢، العددان ٧ و ٨، ص٦٦٧. وقرار رقم ٤١٥/أساس ٥٤٣، تاريخ ٢٠٠٤/٣/١٦، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ١١و ١٢، ص١٠٨٨ والذي قرر ما يأتي:" وحيث أن الوكيل لم يذكر في البطاقة التي وجهها إلى المدعى عليه تاريخ تنظيم الوكالة أو السنة التي نظمت فيها الأمر الذي يجعلها غير منتجة لأي أثر في الإخلاء وبالتالي فإن الدعوى لجهة الإخلاء تستحق الرد". وكذلك قرار رقم ٢٠٢/أساس ٤٦١، تاريخ ٢٠٠٢/٢/٢٧، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٩و ١٠، ص ٨٧٧.

المخاطب بالذات غير موجود.[٣٩٧] ويمكن لمحكمة الموضوع أن تثير من تلقاء ذاتها مسألة صحة تبليغ إشعارات الاستلام، وذلك لأن القواعد المتعلقة بصحة تبليغ البطاقة البريدية هي من النظام العام. وبالتالي يمكن إثارة مسألة عدم صحة تبليغ إشعارات الاستلام في أية مرحلة من مراحل التقاضي، حتى لو كان ذلك لأول مرة أمام محكمة النقض، لا بل يجب على المحكمة أن تثيرها من تلقاء ذاتها.[٣٩٨] ويترتب على ذلك أن المطالبة بالأجور بموجب بطاقة بريدية مكشوفة لا تعد قانونية إلا إذا تم تبليغ البطاقة تبليغاً صحيحاً، وإلا كانت باطلة غير منتجة لأثارها حتى لو أجاب المستأجر على هذه

---

[٣٩٧]- فإذا تم مثلاً تبليغ إشعار وصول البطاقة البريدية إلى المرسل إليهم بواسطة والدتهم ولم يذكر فيه أسباب تبليغ الوالدة وإقامتها معهم يكون التبليغ، وبالتالي المطالبة، باطلاً. نقض سوري، غرفة المخاصمة، قرار رقم ٦٧٥/أساس ٨٣٥، تاريخ ١٩٩٥/١٠/١٠، سجلات محكمة النقض. وجاء في قرار آخر أنه: " إذا بلغت البطاقة البريدية إلى الزوجة دون ذكر أنها مقيمة مع زوجها في سكن واحد وأن التبليغ تم بواسطة الزوجة لعدم وجود المطلوب تبليغه فإن ذلك يجعل البطاقة البريدية غير صحيح(صحيحة) ويجعل بالتالي المطالبة غير منتجة في الإخلاء". نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٤٥٠/أساس ٦٦١، تاريخ ٢٠٠١/١٢/١٠، سجلات محكمة النقض.

[٣٩٨]- انظر في ذلك: نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٤٠/أساس ٣، تاريخ ٢٠٠١/٦/١٢، سجلات محكمة النقض. وقرار رقم ٥٥/أساس ١١١، تاريخ ٢٠٠١/٦/٢٦، سجلات محكمة النقض. وقرار رقم ٨٦/أساس ١٦٠، تاريخ ٢٠٠١/٧/١٧، سجلات محكمة النقض، والذي جاء فيه أن:" تصدي المحكمة لموضوع عدم صحة تبليغ إشعارات الاستلام هو من حقها لأن قانون الإيجارات أعطى أهمية خاصة لصحة تبليغ البطاقة البريدية فإذا وجدت المحكمة أن تبلغ البطاقة ليس قانونياً فلا تحكم بالإخلاء ولو كانت المحاكمة تجري غيابية بحق المطلوب إخلائه"

البطاقة.[٣٩٩] ويجب على الموظف المختص أن يبين اسم المتبلغ للإنذار بالمطالبة بالأجور تحت طائلة البطلان.[٤٠٠]

وإذا رفض المستأجر المخاطب بالذات التبليغ وامتنع عن توقيع إشعار الاستلام، فلا يؤثر ذلك في صحة التبليغ. ويجب في مثل هذه الحال على الموظف المختص أن يشير إلى وجود المخاطب بالذات في العقار المأجور ورفضه التبليغ وامتناعه عن توقيع إشعار الاستلام، وعند ذلك يعد التبليغ صحيحاً، ولا يتوجب على الموظف المختص في مثل هذه الحال تسليم الورقة إلى مختار المحلة وإلصاق بيان عن ذلك على باب موطن المطلوب تبليغه.

أما إذا لم يكن المستأجر المخاطب بالذات موجوداً، وامتنع احد أقاربه المقيمين معه في أماكن السكن عن التبليغ، فإن على الموظف المختص أن يلصق البطاقة على باب محل إقامة المستأجر المعين فيها، ويذكر ذلك في إشعار الاستلام، ويشهد على ذلك شاهدان أو مختار المحلة أو أحد أفراد الشرطة أثناء أدائه وظيفته.[٤٠١]

---

[٣٩٩]- نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٨٩٨/أساس ١٠٠٧، تاريخ ٢٠٠٢/٦/١٩، سجلات محكمة النقض. وقرار محكمة النقض في محله، وذلك لأن إجابة المستأجر على البطاقة الباطلة تعد بمثابة إجازة لاحقة، إلا أن الإجازة لا ترد على التصرف الباطل، والبطلان لا يصح تداركه، وهذا ما أكدته محكمة النقض في قرارها رقم ٦٩٥/أساس ١٥١، تاريخ ٢٠٠٢/٥/٢٢، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٢ و ٣، ص ٣٢٣.

[٤٠٠]- نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٥٢٢/أساس ٧١١، تاريخ ٢٠٠٢/٤/٢٣، سجلات محكمة النقض.

[٤٠١]- نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٢١٧/أساس ٣٦٣، تاريخ ٢٠٠٢/٢/٢٧، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٢، العددان ٧ و ٨ ، ص٦٨٤.

وإذا تعدد المستأجرون فيجب على مرسل البطاقة إرسال بطاقة المطالبة بالأجور إليهم جميعاً، ويجب عليه إقامة دعوى الإخلاء لعلة التقصير عن دفع الأجرة ضد المستأجرين جميعاً. ويترتب على ذلك أنه إذا اكتفى مرسل البطاقة بإرسالها إلى أحد المستأجرين دون البقية، وامتنع هذا المستأجر عن دفع الأجرة، فلا يعد ذلك الامتناع سبباً للإخلاء.[٤٠٢] وفي حال وفاة المستأجر الأصلي، فإن العلاقة الإيجارية تنتقل إلى الورثة الذين كانوا يقيمون معه قبل وفاته. وفي هذه الحالة يجب على مرسل البطاقة أن يوجهها إلى كل واحد من الورثة لمطالبته بدفع الأجرة، وفي حال الامتناع يحق له إقامة دعوى الإخلاء لعلة التقصير عن الدفع على جميع الورثة بصفتهم الشخصية لأنهم يصبحون هم المستأجرين بعد وفاة مورثهم المستأجر الأصلي.

ويستفاد من المادة /٨/، فقرة (أ/١)، من قانون الإيجار الجديد أنه يجب تبليغ المستأجر البطاقة البريدية بالمطالبة بالأجور في مكان وجود العقار المأجور الذي يعد محل إقامة المستأجر مادام أن عقد الإيجار لم يعين مكاناً آخر موطناً مختاراً للمستأجر.[٤٠٣] أما بعد إقامة دعوى الإخلاء لعلة التقصير بالدفع، فإن تبليغ المستأجر مذكرات الدعوة والإخطار لا يتم وفقاً لأحكام المادة٨، الفقرة(أ/١) من قانون الإيجار

---

[٤٠٢]- نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٣٨٤/أساس ٣٤، تاريخ٢٠٠٢/٣/٢٦، سجلات محكمة النقض.

[٤٠٣]- انظر في هذا المعنى: نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ١٣٥/أساس ٣١٥، تاريخ ٢٠٠٢/٢/١١، سجلات مجكمة النقض. وهذا هو رأي محكمة النقض قبل صدور قانون الإيجار الجديد ونفاذه، انظر مثلاً: نقض سوري، غرفة المخاصمة، قرار رقم ١٢٣/أساس ٣٢٤، تاريخ ١٩٩٠/٦/٢٠، سجلات محكمة النقض. وقرار رقم ٨٣/أساس مخاصمة ٢٩٦، تاريخ ١٩٩٢/٦/١٧.

الجديد لعام ٢٠٠١، وإنما يتم وفقاً لأحكام الفصل الرابع من قانون أصول المحاكمات المدنية لعام ١٩٥٣ وتعديلاته.[٤٠٤] وهذا ما ذهبت إليه محكمة النقض عندما قررت" أن مذكرات التبليغ التي تصدرها المحكمة خاضعة للقواعد العامة في التبليغ ومنها أن المأجور لا يعتبر مكاناً صالحاً لتبليغ هذه المذكرات إذا كان من الثابت أن المستأجر لم يعد يقيم فيه على وجه اليقين."[٤٠٥] وبالتالي فإن توجيه المرسل البطاقة البريدية إلى مكان المأجور يعد صحيحاً حتى لو كان يعلم بعدم إقامة المستأجر فيه، وذلك لأن المأجور يعد مكاناً صالحاً لتبليغ البطاقة البريدية للمستأجر.[٤٠٦] أما إذا لم يجد الموظف المختص المستأجر المخاطب بالذات في العقار المأجور و لم يجد أحداً من أقاربه المقيمين معه في اماكن السكن، أو أحد شركائه أو العاملين لديه في الأماكن المأجورة لغير السكن، أو رفض أحد المشار إليهم التبلغ، فعليه أن يلصق البطاقة على باب محل إقامة المستأجر المعين فيها، وعلى الموظف المختص أن يذكر كل ذلك على إشعار الاستلام، ويشهد على ذلك شاهدان أو مختار المحلة او أحد أفراد الشرطة أثناء أدائه الوظيفة، وفقاً لما جاء في المادة ٨، فقرة (أ/١) من قانون الإيجار الجديد لعام ٢٠٠١.

---

[٤٠٤]- انظر في ذلك: الأستاذ المحامي محمد علي فينو، الملحق الأول لكتاب أضواء على أحكام قانون الإيجار الجديد..، المرجع السابق،ص١٧٣و ١٧٤.

[٤٠٥]- نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٢٩٥/أساس ٣٣٦، تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٢، سجلات محكمة النقض.

[٤٠٦]- نقض سوري، غرفة المخاصمة، قرار رقم ٢٥٩/أساس ٤١٥، تاريخ ١٩٩٤/٥/١٧، سجلات محكمة النقض.

أما إذا اكتفى الموظف المختص بوضع إشارة (×) في المكان المختص على إشعار الاستلام دون أن يذكر أسباب التبليغ لصقاً، فلا تنتج البطاقة أثرها القانوني وبالتالي تعد باطلة. وإنما يجب على الموظف المختص أن يكتب بخط يده أن البطاقة بلغت لصقاً على باب المأجور المحدد في الإشعار.[٤٠٧] ويترتب على ذلك أنه:((لا يعتد بالحاشية المطبوعة على إشعار استلام البطاقة البريدية المتضمنة كيفية تبليغ البطاقة البريدية إلى المستأجر. وإنما يتعين على المحضر تبيان كيفية تبليغ البطاقة بالحاشية التي يسطرها بخط يده على إشعار الاستلام)).[٤٠٨]

و لم يشترط قانون الإيجار الجديد أن تتضمن البطاقة البريدية رقم العقار المأجور ورقم المحضر والمنطقة العقارية المتعلقة. وبالتالي فإذا لم تتضمن البطاقة البريدية

---

[٤٠٧]- نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٩٠٥/ أساس ١٠٦٨، تاريخ ٢٠٠٢/٦/١٩، سجلات محكمة النقض. وجاء في قرار آخر صادر عن محكمة النقض أنه:((ولما كان اجتهاد هذه المحكمة قد استقر على أن صحة تبليغ البطاقة البريدية من النظام العام، وللمحكمة أن تثير ذلك من تلقاء نفسها ومن الرجوع إلى صورة إشعار الوصول تبين أن تبليغ البطاقة تم خلافا للأصول وتضمن الشرح(لعدم وجود المرسل فقد تم اللصق بعد انتهاء المدة القانونية بحضور المختار) ولم يذكر أن الإلصاق تم على باب المأجور وأن وضع إشارة (×) بالحقل المخصص لا تغني عن مشروحات المحضر...))، قرار رقم ٥٩٤/ أساس ٦٢٣، تاريخ ٢٠٠٣/٤/١، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٩ و١٠، ص٨٩٦.

[٤٠٨]- نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٤٦٤/ أساس ٦٠٦، تاريخ ٢٠٠٤/٣/١٦، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ١١ و١٢، ص١٠٩١.

هذه البيانات المتعلقة بالعقار المأجور فإنها لا تعد باطلة، شريطة أن تتضمن وصف العقار بشكل ينفي الجهالة[٤٠٩].

ولم تشترط المادة٨، فقرة أ/١ من قانون الإيجار الجديد لعام ٢٠٠١ ذكر اسم الموظف المختص الذي قام بتبليغ البطاقة البريدية، وبالتالي فإن هذا البيان لا يعد من البيانات الجوهرية التي يجب أن يتضمنها محضر التبليغ أو إشعار الاستلام، وبالتالي فإن عدم ذكر اسم الموظف المختص يجب أن لا يؤثر في صحة التبليغ مادام أنه يوقع على إشعار الاستلام أو محضر التبليغ. إلا أن الاجتهاد القضائي متضارب حول هذه المسألة. فقد ذهبت محكمة النقض في قرار صادر عنها بعد نفاذ قانون الإيجار الجديد إلى "إن تدوين اسم من قام بتبليغ البطاقة البريدية على إشعار التبليغ يعتبر من البيانات الجوهرية التي ينبغي أن يتضمنها محضر التبليغ والتي يؤدي عدم توافرها إلى بطلان التبليغ وذلك لكي تتحقق المحكمة عند اللزوم من أن من قام بالتبليغ هو موظف رسمي ضمن حدود اختصاصه الوظيفي والمكاني، ولإضفاء الثقة أيضاً على إشعار التبليغ[٤١٠] . وفي قرار لاحق قررت محكمة النقض أن عدم ذكر اسم المحضر

---

[٤٠٩]- نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٥٣٦/أساس ٦١٣، تاريخ ٢٠٠١/١٢/١١، سجلات محكمة النقض. وفي المعنى ذاته: قرار رقم ٥٦٦/أساس ٤٨، تاريخ ٢٠٠٢/٥/٩، سجلات محكمة النقض.

[٤١٠]- نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٣٧٠/أساس ٤٢٨، تاريخ ٢٠٠١/١١/١٣، سجلات محكمة النقض.

على إشعار الاستلام لا يبطل التبليغ طالما أنه وقع على هذا الإشعار[٤١١]. ومن ثم عادت محكمة النقض مرة ثانية وفي قرار جديد وقررت أنه يجب أن يذكر في إشعار البريد اسم موزع البريد إلا أنها لم تبين جزاء عدم ذكر الاسم. ولكن يستفاد من عطف هذا البيان على بيانات أخرى إلزامية يسبب عدم ذكرها البطلان، أن عدم ذكر اسم الموظف المختص يؤدي إلى بطلان الإشعار الذي يرتب بدوره بطلان البطاقة، حيث جاء في هذا القرار أنه:"يجب أن يذكر في إشعار البريد فيما إذا كان يوجد في المأجور أحد أقارب المستأجر أو العاملين لديه أم لا إضافة إلى ذكر اسم الشرطي الشاهد على الإلصاق واسم موزع البريد"[٤١٢].

وأمام هذا التخبط القضائي والتضارب في قرارات أعلى هيئة قضائية يفترض فيها توحيد الاجتهاد القضائي، لا بد من عرض هذه المسألة على الهيئة العامة لمحكمة النقض من أجل أن تقرر مبدأ عاماً في هذه المسألة وبالتالي يستقر الاجتهاد القضائي فيها.

وإذا كان المستأجر المخاطب بموجب البطاقة البريدية شخصاً اعتبارياً، فقد نصت المادة ٨، فقرة أ/١ من قانون الإيجار الجديد على أنه يتم تبليغه وفقاً لأحكام التبليغ في قانون أصول المحاكمات المدنية. ونصت هذه الفقرة على أنه لا

---

[٤١١]- نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٣١٢/أساس بلا، تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٢، سجلات محكمة النقض.

[٤١٢]- نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٤٦٢/أساس ١٢٨، تاريخ ٢٠٠٢/٤/٩، سجلات محكمة النقض.

يجوز إجراء أي تبليغ قبل الساعة السابعة صباحاً ولا بعد السادسة مساءً ولا في أيام العطل الرسمية.[٤١٣] وبالتالي يتم تبليغ بطاقة المطالبة بالأجرة إلى الشخص **الاعتباري** عندما يكون مستأجراً لعقار ما وفق أحكام المادة ٢٥ أصول مدنية، وليس وفق أحكام المادة ٨،فقرة أ/١ من قانون الإيجار الجديد المتعلقة بتبليغ الشخص الطبيعي[٤١٤].

---

[٤١٣]- تنص المادة ١٩ أصول مدنية على أنه" لا يجوز إجراء أي تبليغ قبل الساعة السابعة صباحاً ولا بعد السادسة مساءً ولا في أيام العطلة الرسمية إلا في حالات الضرورة وبإذن كتابي من رئيس المحكمة".

والمادة ٨، فقرة أ/١ لم تنص على أنه يجوز في حالات الضرورة وبإذن كتابي من رئيس المحكمة إجراء التبليغ خارج المواعيد المحددة فيها، وبالتالي فإنه لا نطبق في مثل هذه الحال نص المادة ١٩ أصول مدنية فيما يتعلق بإجراء التبليغ في حالات الضرورة على تبليغ الشخص الاعتباري بالمطالبة بدفع الأجرة، وذلك لصراحة نص المادة ٨،فقرة أ/١ من قانون الإيجار الجديد.

[٤١٤]- نقض سوري الغرفة الإيجارية، قرار رقم ١١٧٨/أساس ١٢٠٩، تاريخ ٢٠٠٢/٧/٣١، سجلات محكمة النقض.

جـ- أن تكون الأجرة منتجة في الإخلاء:

تقدم بيان أن الأجرة تعد، بالإضافة إلى الانتفاع بالعين المؤجرة، ركن المحل في عقد الإيجار. كما أنها تعد من أهم الالتزامات التي يرتبها العقد على عاتق المستأجر، وأنه يجب عليه أن يقوم بالوفاء بها في المواعيد المتفق عليها في العقد. وإذا أخل المستأجر بدفع الأجرة فقد أعطت له المادة ٨،فقرة أ/١ من قانون الإيجار الجديد الحق في طلب التخلية على المستأجر لعلة التقصير في دفع الأجرة. والاجرة المنتجة في الإخلاء هي الأجرة التي تخلف المستأجر عن دفعها عن مدة تقع ضمن السنة الإيجارية الجارية. أما الأجور المتراكمة عن سنين الإيجار السابقة فلا تعد منتجة في الإخلاء، وبالتالي فإن عدم دفعها لا يستوجب الإخلاء، وإنما تعد ديناً عادياً، يطالب بها المؤجر وفقاً لأحكام القانون.[٤١٥] إذاً حتى تكون البطاقة البريدية

---

[٤١٥]- وتسقط هذه الأجور بمرور خمس سنوات من تاريخ استحقاقها على اعتبار أنها من الحقوق الدورية المتجددة، طبقا لنص المادة ٣٧٣ مدني والتي تنص على أنه:" يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجدد ولو أقر به المدين، كأجرة المباني والأراضي الزراعية وبدل الحكر كالفوائد والإيرادات المركبة والرواتب والأجور والمعاشات". ويتبين من ذلك أن تقادم الحقوق الدورية لا يقوم على قرينة الوفاء، وإنما يقوم على فكرة استقرار الأوضاع الاقتصادية وعدم إرهاق المدين.
نقض سوري، قرار رقم ٢٤٦٤/أساس ٤٤٥، تاريخ ١٩٦٩/١٢/٢١، مجلة المحامون لعام ١٩٦٩، ص ٣١.
ونقض سوري، قرار رقم ١٤٢٩، تاريخ ١٩٥٦/٥/٢٧، مجلة القانون لعام ١٩٥٦، ص ٤٣٠. وقرار رقم ٢٠٢٤/أساس ٢١٧١، تاريخ ٢٠٠٣/٨/٢٦، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٩و١٠، ص ٨٩٩. وبالمقابل لا تعد رسوم الحراسة من الالتزامات الدورية المتجددة

صحيحة يجب أن يذكر فيها، وتحت طائلة البطلان، بدء المدة المطالب ببدل أجورها ونهايتها، وأن تتضمن المعلومات النافية للجهالة من ذكر بدء السنة الإيجارية أو بيان الأجور المتعلقة بالسنة الإيجارية الحالية.[٤١٦]

وينص عقد الإيجار عادة على بدء السنة الإيجارية. أما إذا سكت العقد عن ذلك، فبدء السنة الإيجارية يكون اعتباراً من بدء السنة الميلادية، أي من ٢٠٠٦/١/١ مثلاً.[٤١٧]

والعبرة في تحديد السنة الإيجارية هو تاريخ المطالبة وليس تاريخ إقامة الدعوى.[٤١٨] وعلى فرض أن السنة الإيجارية تبدأ في ٢٠٠٥/١/١، وبالتالي تنتهي في ٢٠٠٥/١٢/٣١، فإذا أرسل المؤجر بطاقة بريدية مكشوفة إلى المستأجر بتاريخ ٢٠٠٦/٣/١ يطالبه فيها بدفع الأجور عن المدة ما بين ٢٠٠٥/١٠/١ حتى ٢٠٠٥/١٢/٣١. مادامت المطالبة لم تتم في عام ٢٠٠٥ وإنما تمت في عام ٢٠٠٦

بمواجهة المؤجر لأنه يدفعها نيابة عن المستأجر، وبالتالي فإنه يخضع للتقادم الطويل ومدته خمس عشرة سنة.
نقض سوري،قرار رقم ١٩٥٠/أساس ١٦٠٢، تاريخ ١٩٧٧/١٠/٢٤، مجلة المحامون لعام ١٩٧٧، الأعداد ١٠و١١و١٢، ص٤٥١.

[٤١٦]- نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٣٠٣/أساس ٢٤، تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٢، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٢و٣، ص٣٠١. وفي المعنى ذاته: قرار رقم ٣٤٦/أساس ٥٧٨، تاريخ ٢٠٠٢/٣/٢٦، سجلات محكمة النقض.

[٤١٧]- نقض سوري، الغرفة الإيجاري، قرار رقم ٩٨٢/أساس ٩٥٦، تاريخ ٢٠٠٢/٦/٣٠، سجلات محكمة النقض.

[٤١٨]- نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار ١١٦٩/أساس ١٠٨٥، تاريخ ٢٠٠٢/٧/٣١، سجلات محكمة النقض.

وهي سنة إيجارية جديدة (٢٠٠٦/١/١ وحتى ٢٠٠٦/١٢/٣١)، فإن الأجور المترتبة عن المدة الواقعة ما بين ٢٠٠٥/١٠/١ و ٢٠٠٥/١٢/٣١ **تعد ديناً عادياً** وبالتالي فالمطالبة بها غير منتجة في الإخلاء. أما إذا كانت المطالبة قد تمت في عام ٢٠٠٥، فتعد تلك الأجور منتجة، وبالتالي إذا قصر المستأجر عن دفعها، فيؤدي ذلك إلى الحكم عليه بالإخلاء لعلة التقصير عن دفع الأجور[٤١٩].

د- امتناع المستأجر عن دفع الأجرة:

إذا طالب المؤجر المستأجر بدفع الأجرة المستحقة قانوناً أو المقدرة حكماً فيجب عليه أن يدفعها خلال مدة ثلاثين يوماً تبدأ اعتباراً من اليوم الذي يلي تبليغ المستأجر المطالبة بها بموجب بطاقة بريدية مكشوفة أو بموجب إنذار بوساطة الكاتب بالعدل، وإذا صادف آخر الميعاد المحدد أو الإيداع عطلة رسمية امتد الميعاد إلى أول يوم عمل بعدها.

وإذا طالب مرسل البطاقة المستأجر بأكثر من بدل الإيجار المترتب في ذمته، فلا يؤثر ذلك في صحة البطاقة، وبالتالي يجب على المستأجر أن يدفع ما يعتقد أنه مترتب بذمته خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي لتبليغه بطاقة المطالبة، وإلا فإنه يعد مقصراً

---

[٤١٩]- وهذا ما قررته محكمة النقض في قرار صادر عنها بتاريخ ٢٠٠٢/٢/١١ جاء فيه " وحيث أنه من الثابت في إضبارة الدعوى أن الجهة المدعية قد وجهت إلى الجهة المدعى عليها البطاقة البريدية بتاريخ لاحق لانقضاء السنة الإيجارية الأخيرة والتي تطالب بأجورها الأمر الذي يجعل البطاقة المذكورة غير منتجة لأي أثر في الإخلاء"، قرار رقم ١٣٢/أساس ٣١٧ تاريخ ٢٠٠٢/٢/١١، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٣و٤، ص ٢٨٥.

عن الدفع، وبالتالي يؤدي ذلك إلى الحكم عليه بالتخلية لعلة التقصير عن دفع الأجرة.[٤٢٠]

وتجدر الإشارة إلى أن إرسال المستأجر للأجور قبل المطالبة بها يبرئ ذمته منها، وإذا رفض المؤجر قبض الحوالة وأعادها إلى المستأجر فإنه يتحمل تبعة ذلك.[٤٢١]

٢- أثر التقصير عن الدفع:

إذا طالب المؤجر أو المالك[٤٢٢] المستأجر بدفع الأجرة المستحقة والمسبقة بموجب بطاقة بريدية أو إنذار عدلي وكانت المطالبة صحيحة وفقاً لما تقدم بيانه فإذا دفع المستأجر ما يطالب به من أجرة خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي لتبليغه المطالبة بالدفع، انتهى الأمر عند هذا الحد. أما إذا امتنع المستأجر عن الدفع خلال

---

[٤٢٠]- نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٤٩/أساس ٢٦٥، تاريخ ٢٠٠٢/١/٢٨، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٢، العددان ٧و٨، ص ٦٦٤، وفي المعنى ذاته: نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٢٣٦/ أساس٤٧، تاريخ ٢٠٠٢/٢/٢٧. وقرار رقم ٧٦٥/ أساس ٥٧٦، تاريخ ٢٠٠٢/٦/٥، سجلات محكمة النقض. وبالمقابل، فإن المادة ١٨، فقرة ب، من القانون المصري رقم ١٣٦ لعام ١٩٨١ تعطي الحق للمؤجر في أن يطلب إخلاء المكان المؤجر((إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر)).
أشار إلى ذلك: د. سليمان مرقس، الوافي...، شرح قانون إيجار الأماكن، المجلد ١٠، المرجع السابق، بند ١٧٤، ص١و٢.

[٤٢١]- استئناف دمشق، غرفة الإيجارات، قرار رقم ١٣٩/أساس ٥٤٣، تاريخ ١٩٩٤/٦/٢٢، مجلة المحامون لعام ١٩٩٥،ص٣٤٨

[٤٢٢] دعوى الإخلاء لعلة التقصير بدفع الأجرة هي، وفقاً لما قررته محكمة النقض، من حق المالك والمؤجر. انظر: قرار رقم /١٤٤/أساس مخاصمة ٩٥٨،تاريخ ٢٠٠٢/٣/٢٥. وقرار رقم ٤٧٧/أساس ٨٣٩، تاريخ ٢٠٠٢/٤/٢٣، سجلات محكمة النقض.

ذلك الميعاد فإنه يعد ، في نظر القانون مقصراً عن الدفع وبالتالي يطبق عليه حكم المادة ٨، فقرة أ/١ وهو الحكم عليه بالإخلاء من العقار المأجور. وهذا الحكم يكون نتيجة دعوى يرفعها المؤجر أو المالك أمام محكمة الصلح المدنية التابع لها موطن المدعى عليه (أي المستأجر) وتسمى دعوى الإخلاء لعلة التقصير بدفع الأجرة.

٣- حق المدعى عليه في دعوى الإخلاء لعلة التقصير بالدفع في تفادي الحكم:

تنص المادة ٨، فقرة أ/٢، على أنه: "يحق للمستأجر ولمرة واحدة فقط أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا قام خلال ثلاثين يوماً من تبلغه إقامة الدعوى بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٥% من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد وعلى المحكمة أن تحكم على المستأجر بالنفقات والرسوم".

ثانياً:- الإخلاء لعلة الإساءة في استعمال المأجور:

تنص المادة ٨، فقرة ب، من قانون الإيجار الجديد لعام ٢٠٠١على أنه لا يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات المبينة في هذا القانون والخاضعة للتمديد الحكمي إلا:((ب- إذا أساء المستأجر استعمال المأجور بأن أحدث فيه تخريباً غير ناشيء عن الاستعمال بطريقة تتنافى مع شروط العقد)).

١- شروط الحكم بالإخلاء لعلة الإساءة في استعمال المأجور:

من الرجوع إلى نص المادة ٨، فقرة ب، من قانون الإيجار الجديد لعام ٢٠٠١ نجد أنها تقضي بتوافر شروط عدة من أجل الحكم بالإخلاء، وهذه الشروط هي:

أ-وجود عقد إيجار منعقد وفقاً لأحكام القانون: ويشترط أن يكون هذا العقد خاضعاً للتمديد الحكمي وفقاً لأحكام المادة ١، فقرةب، من قانون الإيجار الجديد لعام

٢٠٠١. وقد تقدم بيان هذا الشرط في حالة الإخلاء لعلة التقصير بدفع الأجرة، فنكتفي هنا بالإحالة على ما تقدم هناك.

ب–إساءة المستأجر استعمال المأجور: وتكون الإساءة إما بإحداث تخريب في المأجور، أو استعماله أو السماح باستعماله بطريقة تتنافى مع شروط العقد.

–إحداث تخريب في العقار المأجور:

يلتزم المستأجر، بموجب المادة ٥٤٨ مدني، بأن لا يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه ضرر للمؤجر. ويترتب على ذلك أنه يحق للمؤجر إجراء أي تغيير بالعين المؤجرة شريطة أن لا ينشأ ضرر للمؤجر. أما إذا كان ينشأ عن التغيير ضرر فإنه لا يحق للمؤجر ذلك إلا بإذن من المؤجر فإذا أجرى المستأجر تغييراً بالعين المؤجرة، دون إذن المؤجر، ونشأ عنه ضرر للمؤجر، فإن هذا التغيير يعد تخريباً من شأنه أن يؤدي إلى الحكم على المستأجر بالإخلاء.[٤٢٣] ويمكن أن يكون الإذن بإجراء تغييرات في البناء صريحاً، كما يمكن أن يكون ضمنياً تبعاً لنوع استعمال المأجور.[٤٢٤] وتمسك المؤجر بمنع المستأجر من إجراء أي تغيير وفقاً لشروط العقد وعلى الرغم من ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفاً في استعمال حقه طبقاً لنص

---

[٤٢٣] – انظر: الأستاذ المحامي خالد المالكي، شرح قانون الإيجار رقم ٦ تاريخ ٢٠٠١/٢/١٥، مؤسسة النوري، دمشق ٢٠٠٢، صـ٧٥.

[٤٢٤] – نقض مدني، قرار رقم ٣٠٦٧/٥٠٦، تاريخ ١٩٦٦/٣/٢٤، منشور في الاجتهاد القضائي في ربع قرن، المحامي عزت ضاحي والأستاذ أحمد بدر، الجزء الثاني، القاعدة ٢٣٤٥.

المادة ٦ مدني.[٤٢٥] واشترطت المادة ٨، فقرة ب، أن يكون إحداث تخريب في العقار المأجور غير ناشيء عن الاستعمال العادي له. إلا أنها لم تبين المقصود بـ ((التخريب)).

استناداً إلى ذلك كانت محكمة النقض تعتبر، في بادىء الأمر، أي تكسير أو تخريب في المأجور ككسر أخشاب الأبواب وجرن الحمام والبلاط إساءة في استعمال المأجور غير ناشيء عن الاستعمال العادي، وبالتالي يوجب الإخلاء لأن كلمة التخريبات وردت مطلقة، وبالتالي لا مجال لتقييدها بنوع من التخريبات دون غيرها.[٤٢٦] ولا تعد إزالة الجدار في المأجور، وفقاً لاجتهاد محكمة النقض، إساءة لاستعماله إلا بعد إجراء خبرة فنية للتحقق من أن هذه الإزالة تعتبر إساءة.[٤٢٧] ثم بعد ذلك توسعت محكمة النقض في مفهوم((التخريبات))، فقررت بأن فتح باب بين مخزنين عائدين لمالكين مختلفين لا يعتبر سبباً للإخلاء ما لم يتحقق القاضي عن طريق الخبرة من وجود الضرر للمؤجر طالب التخلية.[٤٢٨] وكذلك قررت أن إزالة المستأجر جداراً فاصلاً في المأجور دون أن يكون حاملاً أي ثقل من السقف لا يشكل ضرراً بالمأجور موجباً الإخلاء.[٤٢٩] ولا يعني وجود اختلاف بين أوصاف المأجور الحالية وأوصافه في قيد التمليك قيام

---

[٤٢٥] – نقض مدني، غرفة المخاصمة، قرار رقم ٥/ أساس ٣٧٣، تاريخ ١٩٩٦/١/٢٢، سجلات محكمة النقض.

[٤٢٦] – نقض مدني، رقم ٨٦٠/٥٩٥ تاريخ ١٩٦٤/٣/٤٢، ضاحي وبدر، المرجع السابق، القاعدة رقم ٢٣٣٦.

[٤٢٧] – قرار رقم ١٢٩٥/٨٣٨، تاريخ ١٩٦٣/٤/٣٠، المرجع السابق، القاعدة رقم ٢٣٣٣.

[٤٢٨] – قرار رقم ٣٦١٦/١١٤٠، تاريخ ١٩٦٦/٦/١١، المرجع السابق، القاعدة رقم ٢٣٤٧.

[٤٢٩] – قرار رقم ٣٥٠/٣٥٠، تاريخ ١٩٦٩/٣/١٨، المرجع السابق، القاعدة ٢٣٦١.

مسؤولية المستأجر عن التغيير، وإنما يجب التحقيق من أوصاف المأجور الفعلية وقت تأجيره،[٤٣٠] وفي جميع الأحوال فإن التخريبات التي يحدثها المستأجر في العقار المأجور والتي توجب التخلية هي التخريبات الناشئة عن الاستعمال غير العادي.[٤٣١] وبالإضافة إلى ذلك يجب أن تلحق هذه التخريبات ضرراً بالمأجور.[٤٣٢] ولابد من ثبوت هذا الضرر عن طريق الخبرة لا التقدير الذاتي في دعوى الإخلاء لعلة الإساءة.[٤٣٣] وبالتالي لا يجوز للقاضي أن يعتمد في تقدير الضرر الموجب للتخلية على تقديره الشخصي.[٤٣٤] كما لايمكن لمحكمة الموضوع استنباط الضرر من قرينة تخلف المستأجر المدعى عليه عن الحضور، وإنما يجب عليها أن تكلف المؤجر لإثبات الضرر.[٤٣٥] وإذا كانت التغييرات التي قام بها المستأجر ضرورية وحسنت العقار والانتفاع منه، فإنها لا تعد

---

[٤٣٠] – نقض مدني، قرار رقم ٣١٥/٢٨٦، تاريخ ١٩٧٠/٢/١٢، المرجع السابق، القاعدة رقم ٢٣٦٨.

[٤٣١] – نقض مدني، قرار رقم ٢٧٦٨، تاريخ ١٩٥٤/١١/٣٠، المرجع السابق، القاعدة رقم ٢٣٢٦.

[٤٣٢] – نقض مدني، قرار رقم ١٠٠٢/١٥٦٤، تاريخ ١٩٦٣/٥/١٩، المرجع السابق، القاعدة رقم ٢٣٣٨.

[٤٣٣] – نقض مدني، قرار رقم ٣٧٣/٤٣٥، تاريخ ١٩٦٧/٥/٨، المرجع السابق، القاعدة رقم ٢٣٥٥. ونقض مدني، قرار رقم ١٣٩/٦٨٩، تاريخ ١٩٦٣/١/٣٠، القاعدة رقم ٢٣٣٢.

[٤٣٤] – نقض مدني، قرار رقم ٢١٢٥/٢٢٥، تاريخ ١٩٦٦/٢/١٦، المرجع السابق، القاعدة رقم ٢٣٤٦.

[٤٣٥] – نقض مدني، قرار رقم ٢٥٣٤/١٥٨٩، تاريخ ١٩٦٥/٧/٣، المرجع السابق، القاعدة رقم ٢٣٥٢.

تخريباً وبالتالي لا توجب التخلية.[٤٣٦] ولا يثبت الضرر بمجرد قيام البلدية بهدم الإنشاءات، وذلك لأن البلدية تهدم المخالفات للأنظمة العمرانية سواء أكانت ضارة أم نافعة.[٤٣٧] ومن ثم اعتبر الاجتهاد القضائي التخريب كل ما يتناول الأجزاء الأساسية للبناء ويوهن البناء ويلحق ضرراً به. فإذا كانت الإحداثات التي قام بها المستأجر لا توهن المأجور، وإنما ما قام به من تعديلات كانت لمستلزمات أغراضه، فلا تعد مثل تلك الإحداثات والتعديلات تخريباً يوجب التخلية.[٤٣٨] وإذا كانت الإحداثات التي قام بها المستأجر ذات طبيعة مؤقتة ولا تسبب وهناً أو ضرراً للمأجور يلحق ببنيته الإنشائية، فإنها لا تعد تخريباً يوجب التخلية.[٤٣٩] وذهبت محكمة استئناف دمشق إلى أن إشادة بناء في الوجيبة من القرميد والحديد والبلور يعد من الاستعمال غير العادي ويخالف أنظمة البناء، إضافة إلى أنها تشوه المأجور من الناحية الجمالية وتحجب عنه

---

[٤٣٦] – نقض مدني، قرار رقم ٢١٥٥/٦٠٤، تاريخ ١٩٦٤/٣/٢٣.وقرار رقم ١٠٧١/٦٥٩، تاريخ ١٩٦٤/٤/٢، المرجع السابق، القاعدة ٢٣٣٧.

[٤٣٧] – نقض مدني، قرار رقم ٥٠٢٨/٢٥٤٥، تاريخ ١٩٦٦/١٠/٣٠، المرجع السابق، القاعدة رقم ٢٣٤٩. وهذا ما أكدته أيضاً محكمة النقض في قرار صادر عنها في ظل قانون الإيجار الجديد، حيث جاء فيه أن قرار أمانة العاصمة بهدم الإنشاءات التي أحدثها المستأجر في العقار المأجور أو بتغريمه لا يكفي للدلالة على وجود الضرر الموجب للتخلية. قرار رقم ٦٣١/أساس ٣٨١، تاريخ ٢٠٠١/١٢/٢٤، سجلات محكمة النقض.

[٤٣٨] – استئناف دمشق، غرفة الإيجارات، قرار رقم ٢٢٢/أساس ١٦٤، تاريخ ١٩٩٤/١٠/٥، مجلة المحامون لعام ١٩٩٥، ص٧٢٧، وجاء فيه أن الإحداثات المدعى بها والمتمثلة بتكبير المطبخ الخشبي، وهي من ذات المواد التي جرى بناء المطبخ بها، أي الخشب والسقف من الأترنيت لا توهن المأجور وفقاً لما ذهب إليه تقرير الخبرة الفنية.

[٤٣٩] – استئناف دمشق، غرفة الإيجارات، قرار رقم ٩٠/أساس ٥٩٥، تاريخ ١٩٩٤/٥/١١، مجلة المحامون لعام ١٩٩٥، ص٣٣٣.

النور والكهرباء، إلا أن هذه الإضافة لا توهن المأجور ولا تؤثر في سلامته ومتانته وجملة هيكله الإنشائي، ويمكن إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل إشادة الإحداثات دون الضرر بالعقار المأجور، وبالتالي إذا كان الأمر ينتهي إلى إمكان إعادة الحال إلى ما كانت عليه دون أن يلحق ذلك ضرراً بالمأجور، فإن عنصر الإساءة بالمعنى الذي قصده المشرع يكون غير متوفر.[٤٤٠] والغريب في الأمر أن محكمة استئناف دمشق لم تعتبر((قيام المدعى عليه بهدم المأجور بأقسامه الثلاث وإعادة بنائه كمحل واحد ثم إعادة تقسيمه لثلاث محلات وزيادة ارتفاع السقف)) تخريباً يلحق الضرر بالمأجور والمؤجر، وإنما اعتبرتها((تحسينات للمأجور باعتبار المأجور مؤلف من طابق واحد))، وانتهت هذه المحكمة إلى النتيجة الآتية:((وعلى ضوء ذلك ومع مراعاة روح القانون والاجتهاد فإن الأعمال التي قام بها المدعى عليه هي تحسينات للمأجور وليست تخريباً له فإنه من غير المجدي دعوة الشهود لإثبات ما قام به المدعى عليه طالما أن الخبرة قد أثبتت عدم حصول أي ضرر للمأجور وسلامته الإنشائية...)).[٤٤١] و هذا القرار في رأيي ينافي المنطق القانوني السليم، ولا نعرف أين روح القانون فيه، فإذا لم تعدّ كل تلك الإحداثات تخريباً، فما هو التخريب إذاً ؟!!!

وبالمقابل فقد قررت محكمة النقض أن تغيير معالم المأجور هو تخريب وذلك لأنه يؤدي إلى إتلاف بعض أوصاف المأجور، وبالتالي فإن تجزئة المأجور إلى قسمين

٤٤٠- قرار رقم ٥١٩/أساس ٦١١، تاريخ ١٩٩٩/٧/٢٩، سجلات محكمة الاستئناف.

٤٤١ - قرار رقم ١٨٢/أساس ٤٧، تاريخ ١٩٩٤/٨/١٧، مجلة المحامون لعام ١٩٩٥، صـ٣٥٦.

وبواسطة جدار إسمنتي يعني تلف أوصاف المأجور وبالتالي يعد تخريباً يلحق ضرراً بالمأجور والمؤجر ويوجب التخلية.[٤٤٢] فإذا كان تجزئة المأجور إلى قسمين بواسطة جدار إسمنتي يعد تخريباً يوجب التخلية، أفليس من باب أولى يجب أن يعد هدم المأجور المؤلف من ثلاثة أقسام وإعادة بنائه محلاً واحداً ثم إعادة تقسيمه لثلاث محلات وزيادة ارتفاع السقف تخريباً يوجب التخلية أيضاً؟!!.

وأكدت هذه محكمة النقض في ظل القانون الجديد ما استقر عليه الاجتهاد القضائي في ظل القانون القديم من أن الإساءة في استعمال المأجور التي لم ينشأ عنها إرهاق أو وهن للبناء لا تشكل سبباً من أسباب إخلاء المأجور.[٤٤٣]

---

[٤٤٢] – قرار رقم ٤٩٢/أساس مخاصمة ٧١٥ تاريخ ١٩٩٨/٨/٢٤. وقرار رقم ٥٥٧/أساس مخاصمة ٧٨٨، تاريخ ١٩٩٨/٨/٣١، سجلات محكمة النقض.

[٤٤٣]– نقض سوري، غرفة المخاصمة، قرار رقم ١٢٦/أساس ٣٥٠، تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٢، سجلات محكمة النقض. وقرار رقم ٦٣١/أساس ٣٨١، تاريخ ٢٠٠١/١٢/٢٤، سجلات محكمة النقض. وقرار رقم ٢٢٣/أساس٩٠، تاريخ ٢٠٠٢/٢/٢٧، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٣و٤، صـ٢٩٥. وقرار رقم ٤١٣/أساس ٥٤١، تاريخ ٢٠٠٤/٣/١٦، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ١١و١٢ ص١٠٨٧. وفي هذه القضية كان المستأجر قد قام بهدم جزء من تصوينة العقار، فأقام المالك دعوى الإخلاء لعلة الإساءة في استعمال المأجور وإلزام المستأجر بإعادة الحال إلى ما كانت عليه. وحكمت محكمة الصلح المدنية في الرقة بالإخلاء وبإعادة الحال. وبعد ذلك طعن المستأجر المحكوم عليه أمام محكمة النقض وأثار دفعاً يتعلق بأن الخبرة الجارية لم تثبت أن ما قام به قد أوهن أو أضعف المأجور. وبعد الاستماع إلى أقوال الطرفين قررت محكمة الطعن ما يأتي:((وحيث أن الإجتهاد القضائي مستقر على أن التخريب الموجب للإخلاء هو الذي يؤثر في سلامة البناء ويوهنه... وحيث أنه تبين من الخبرة الجارية أن الجهة المدعى عليها قد هدمت جزءاً من تصوينة العقار المؤجر. وحيث أنه ليس في إضبارة الدعوى ما يثبت أن ما قامت به الجهة المذكورة قد أثر في سلامة البناء أو أنه أحدث أي وهن فيه. وحيث أن الحكم بالإخلاء لم يكن في محله

وتقدير ما إذا كانت الإحداثات التي قام بها المستأجر تعد تخريباً يوجب التخلية أم لا تعد تخريباً هي مسألة واقع تخضع للسلطة التقديرية لمحكمة الموضوع وحكمها بذلك لا يخضع لرقابة محكمة النقض إذا كان معللاً بشكل سائغ.[٤٤٤]

استعمال المأجور أو السماح باستعماله بطريقة تتنافى مع شروط العقد :

يلتزم المستأجر بموجب عقد الإيجار باستعمال المأجور وفقاً لما نص عليه العقد. فإذا لم يبين العقد طريقة استعمال المأجور ، فيجب على المستأجر أن يستعمله بحسب ما أعدَّ له. فإذا استعمل المستأجر المأجور بطريقة تتنافى مع شروط العقد أو مع الغرض الذي أعد له، فإن هذا الاستعمال يشكل إساءة توجب التخلية وفقاً لأحكام المادة ٨، فقرة ب. ولا يعد المستأجر قد أساء استعمال المأجور أو خالف شروط العقد إلا إذا توافر في العمل الذي قام به عنصر الضرر.[٤٤٥] ويبدو أن محكمة النقض قد تراجعت عن

القانوني في حين أن الحكم بإلزام المدعى عليه بإعادة الحال إلى ما كانت عليه موافق للأصول والقانون... لذلك تقرر بالإجماع:.. رد الدعوى لجهة طلب الإخلاء ...)).
وفي المعنى ذاته انظر: نقض مدني، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم ٣٥٧/أساس ٥٦٠، تاريخ ٢٠٠٢/٣/٢٦، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٩و١٠، ص٨٨٨.

[٤٤٤]- نقض مدني، الغرفة الإيجارية، قرار رقم ٢٤٥/ أساس ٥٢٨ ، تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٢، سجلات محكمة النقض، وجاء فيه أنه :((إذا استعرضت محكمة الموضوع الأدلة القائمة في إضبارة الدعوى وخلصت بتعليل سائغ إلى أن الأعطال والتخريبات الموجودة في المأجور لا تؤلف إساءة في استعمال المأجور بالمعنى الذي قصده الشارع واعتبره سبباً من أسباب الإخلاء ، فإن المحكمة المذكورة لم تخرج في تقديرها للأدلة واستخلاص النتائج القانونية عن حكم القانون والاجتهاد القضائي المستقر)) .

[٤٤٥]- نقض مدني، قرار رقم ١٥٦٤/ ١٠٠٢ تاريخ ١٩٦٣/٥/١٩، ضاحي وبدر ، المرجع السابق، القاعدة رقم ٢٣٣٨. وقرار رقم ٤٦٣٩/١٩٠، تاريخ ١٩٦٦/٩/٢٢ ، المرجع السابق ، القاعدة رقم و٢٣٤٨. وقرار رقم ١٣٩٧/ أساس إيجارات ١١٧٨، تاريخ ١٩٧٧/١٢/٢٢، مجلة المحامون لعام ١٩٧٨، ص ٧٢.

هذا الاجتهاد بموجب قرار لاحق، إذ جاء فيه أنه إذا غيّر المستأجر من استعمال المأجور من سكن إلى معمل حلويات فإنه يكون بذلك قد أساء في استعمال المأجور ، وهـذا الأمر يشكل طغياناً على عقد الإيجار، وبالتالي لا وجه لإثبات الضرر حـتى يتحقـق الإخلاء بحسبان أن تغير وجه استعمال المأجور خلافاً لما نص عليه العقد يعـد إسـاءة استعمال توجب الإخلاء.[٤٤٦] ولا يعد إسكان الأقارب إساءة في اسـتعمال المـأجور وذلك لأنه شيء مألوف ، ولا يجوز اعتباره مخالفة لشروط العقد إلا إذا نشأ عنه ضرر للمؤجر.[٤٤٧]

ويعد إساءة في استعمال المأجور تغيير استعماله من السكن كلياً للخياطة مثلاً.[٤٤٨] ولا يعد تغيير استعمال المأجور من مهنة إلى مهنة أخرى إساءة للاستعمال إلا إذا زاد ذلك التغيير في أعباء المأجور أو أساء إلى سمعته.[٤٤٩] وإذا غير المستأجر استعمال المأجور من مهنة مشترط عليها في العقد إلى مهنة أخرى غير منصوص عليها في العقـد، وقـبض المؤجر منه أجرة عقاره المأجور والمستعمل في هذه المهنة الجديدة لا يشـكل إسـاءة

---

[٤٤٦]- نقض مدني، غرفة المخاصمة، قرار رقم ١٢٠/أسـاس ٥٦١، تـاريخ ١٩٩٦/٣/١٩، سجلات محكمة النقض .

[٤٤٧]- نقض مدني، قرار رقم ٢٧٤٨/ ١٦١٢ تاريخ ١٩٦٣/١٠/١٤، ضاحي وبدر المرجـع السابق، القاعدة رقم ٢٣٣٩.

[٤٤٨]- نقض مدني، قرار رقم ٩٥٠/٨٤٢، تاريخ ١٩٦٧/١١/٢٦، المرجع السـابق، القاعـدة رقم ٢٣٥٧.

[٤٤٩]- نقض مدني، قرار رقم ٩٧٧/١٠٢٧، تـاريخ ١٩٦٩/٧/٣١، ضـاحي وبـدرالمرجع السابق، القاعدة رقم ٢٣٦٢.

لاستعمال المأجور، لأن التغيير تمَّ بناءً على موافقة ضمنية من المؤجر.[٤٥٠] ولكن يبدو أن محكمة النقض قد رجعت عن هذا الاجتهاد في قرار لاحق، إذ أنها قررت أن موافقة المؤجر على استعمال العقار المأجور لغير الغاية التي نص عليها عقد الإيجار يجب أن تكون خطية، ولا يكفي مجرد علمه بالتغيير. وسكوته عنه مدة من الزمن لا يحجب عنه حقه في المطالبة بالإخلاء لعلة الإساءة في استعماله.[٤٥١] ونعتقد بأن هذا الرجوع غير صحيح ومخالف للقانون، وذلك لأن المشرع لم يتطلب أن تكون موافقة المؤجر خطية بالنسبة للتغييرات التي يستطيع المستأجر إحداثها في المأجور بموجب المادة ٥٤٨ مدني. والنص جاء مطلقاً، وبالتالي لا يجوز تقييده بموجب اجتهاد قضائي، وإنما يجب تقييده بموجب نص يوازيه في القوة القانونية.

٣- أثر الإساءة في استعمال المأجور:

إذا اجتمعت شروط الإساءة في استعمال المأجور فإن ذلك يؤدي إلى الحكم على المستأجر بالإخلاء لعلة الإساءة في استعمال المأجور وفقاً لأحكام المادة ٨، فقرة ب، من قانون الإيجار الجديد لعام ٢٠٠١.

---

[٤٥٠] - نقض مدني، قرار رقم ٥٠/٤٢٦، تاريخ ١٩٦٨/٥/٤، المرجع السابق، القاعدة رقم ٢٣٥٨.

[٤٥١] - نقض مدني، غرفة المخاصمة، قرار رقم ٤٩٩/أساس ٥٨١، تاريخ ٢٠٠٠/١٠/٢٤، سجلات محكمة النقض.

ثالثاً:- الإخلاء لعلة التأجير للغير أو التنازل عن المأجور:

تنص المادة ٨، فقرة ج، من قانون الإيجار الجديد لعام ٢٠٠١ على أنه يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات الخاضعة للتمديد الحكمي((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 العقار فوراً.

كما يستثنى من الحق بالتخلية 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 أكان طابعها إدارياً أم اقتصاديا ، 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 مماثلاً لما حدد في عقد الإيجار وألا تقل الأجور المخمنة للعقار عن النسبة المحددة لها قبل التنازل)).

سبق بيان أن الأصل هو أنه يحق للمستأجر، بموجب المادة ٥٦٠ مدني، حق التنازل عن الإيجار أو عقد إيجار ثانوي مع الغير ما لم ينص العقد على خلاف ذلك.

والمشرع خرج عن هذا الأصل في قانون الإيجار الجديد لعام ٢٠٠١ بالنسبة لعقود الإيجار التي ترد على العقارات الخاضعة للتمديد الحكمي والمحدد في المادة ١،ب،

منه، وعكس القاعدة فجعل المنع هو الأصل. أما بالنسبة لعقود إيجار العقارات التي تخضع لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين ، والمحددة في المادة ١، أ ، من القانون الجديد فإنها تبقى خاضعة للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، وبالتالي يكون الأصل فيها أنه يحق للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار كلاً أو بعضاً ، كما يحق له عقد إيجار ثانوي . وبالتالي فإن حكم المادة ٨، فقرة ج ، من قانون الإيجار الجديد لعام ٢٠٠١ لا يشمل عقود الإيجار التي تخضع لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

١- شروط الحكم بالإخلاء لعلة تأجير المأجور والتنازل عنه:

تستوجب المادة ٨، فقرة ج، من قانون الإيجار الجديد لعام ٢٠٠١ توافر عدة شروط من أجل الحكم بالإخلاء لعلة تأجير المأجور والتنازل عنه، وهذه الشروط هي:

أ- وجود عقد إيجار بين المستأجر الأصلي والمؤجر منعقد وفقاً لأحكام القانون:

وهذا الشرط مشترك بين جميع حالات الإخلاء التي نصت عليها المادة ٨ من قانون الإيجار الجديد، وسبق بيان ذلك.

ب- تأجير المستأجر المأجور أو التنازل عنه كلاً أو بعضاً إلى الغير:

وسبق بيان أن تأجير المأجور، وهو عقد إيجار ثانوي، يختلف عن التنازل عنه. فالتنازل عن حق الإيجار للغير يتضمن تنازل المستأجر عن حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار الأصلي إلى المتنازل له. ويكون هذا التنازل بعوض أو بدون عوض. وتطبق على التنازل أحكام حوالة الحق وحوالة الدين، وقد تقدم بيان كل ذلك.

أما تأجير المستأجر المأجور للغير، ويسمى بـ التأجير الثانوي، فهو ينشأ علاقة إيجارية جديدة بين المستأجر الأصلي والمستأجر الثانوي، وتخضع هذه العلاقة هنا لأحكام قانون إيجار العقارات الجديد لعام ٢٠٠١.

ويعد تنازلاً عن الإيجار للغير خروج المستأجر من المأجور وإسكانه الغير فيه

بدلاً منه، سواء كان هذا الغير قريباً له أو لا تربطه به أية علاقة قرابة. أما إذا أشـــرك المستأجر شخصاً آخر معه في سكن المأجور، فلا يعد ذلك تأجيراً للغير إلا إذا كـــان مقابل أجرة يستوفيها من الغير كبدل لسكناه. أما إذا كان دون مقابل فلا يعد تأجيراً للغير حتى لو امتدت مدته.[٤٥٢]

ويترتب على ذلك أنه يحق لابن المستأجر أن يسكن بالتبعية لوالده، أمـــا إذا أخرج والده وبقي هو في المأجور فإن ذلك يعد تنازلاً عن الإيجار يوجب التخلية.[٤٥٣] وإذا ثبت للمحكمة أن المستأجر أسكن أقرباءه بعد خروجه من المأجور، فإن ذلك يعد قرينة على استغنائه عن المأجور، وبالتالي يعد بمثابة تأجير للغير يوجب التخلية. أما إذا كان الأقرباء معه عند بدء الأشغال، ومن ثم تركهم المستأجر فـــلا يعـــد بقـــاؤهم في المأجور، تأجيراً ثانوياً وبالتالي لا يوجب التخلية.[٤٥٤] ويعد المستأجر في مثل هذه الحال نائباً عن كل أفراد أسرته الذين دخلوا معه المأجور منذ بدء الإيجار، ويعد كل منـــهم مستأجراً أصلياً مثله، ولا يعد اشتراكهم معه في دفع الأجرة والنفقات إيجاراً للغير، ولا بقاؤهم في المأجور بعد ترك المستأجر المتعاقد سبباً للتخليـــة.[٤٥٥] واســـتقر الاجتـــهاد

---

[٤٥٢]- نقض مدني ، قرار رقم ٣٤٦٠/١٥١٢، تاريخ ١٩٦٥/٦/٢٤، ضاحي وبدر ، المرجع السابق، القاعدة رقم ٢٢٧٥، حيث جاء فيه أنه لا يعد إيجاراً ثانوياً يوجب التخليـــة إســـكان شخص ثالث دون مقابل أثناء غياب المستأجر خارج البلاد.

[٤٥٣]- نقض مدني ، قرار رقم ٢٢٦١/١١١، تاريخ ١٩٦٦/٢/٥، المرجع السابق، القاعـــدة ٢٢٧٧.

[٤٥٤]- نقض مدني ، قرار رقم ٧٠٩/٨٤٩، تاريخ ١٩٧٢/١٢/٢٣، المرجع السابق ، القاعدة رقم ٣٢١٠.

[٤٥٥]- نقض مدني ، قرار رقم ٦١٠/٧٣٨، تاريخ ١٩٧٢/١١/٢٧، المرجع السابق ، القاعدة رقم ٢٣١١.

القضائي على أن المستأجر يعد نائباً ليس فقط عن أفراد عائلته، وإنما أيضاً عمّن يـرى بأنه يتكفل بسكنهم دون إلزام عليه ودون أن يكونوا من ورثته. وبالتالي يعد هـؤلاء مستأجرين أصليين مثله تماماً، ولا تتقيد إقامتهم في العين المؤجرة ببقاء المستأجر معهم فيها، وذلك لأن هذا الحق ثابت لهم عن طريق تلك النيابة القانونية بصفتهم مقيمين مع المستأجر عند انعقاد عقد الإيجار.

أما إذا سكن الأقارب مع المستأجر بعد تاريخ انعقاد العقـد دون أن يكـون مؤجراً لهم، ودون أن يتقاضى منهم أجرة، فلا يعد ذلك تأجيراً للغير طالما أن المستأجر الأصلي مقيم معهم. أما إذا ترك المستأجر الأصلي المأجور فيصبح بقاء هؤلاء الأقارب الذين دخلوا المأجور بعد انعقاد عقد الإيجار في المأجور دون مسوغ قانوني، وبالتـالي تأخذ هذه الحالة حكم تأجير الغير دون إذن خطي من المؤجر وتستوجب الإخـلاء.[٤٥٦] كما أنه إذا وضع المستأجر قريباً له في المأجور أثناء سفره من أجل المحافظة عليه لا يعد تنازلاً عن الإيجار وبالتالي لا يوجب التخلية.[٤٥٧]

وتقوم التخلية في مثل هذه الحال على أساس عدم حاجة المستأجر إلى المأجور، وقيامه بتأجير الغير فيه إثراء على حساب المؤجر، ولكن هذا الإثراء ينتفـي إذا كـان

---

[٤٥٦]- نقض مدني ، قرار رقم ٧٩٣/ أساس ٧٢، تاريخ ٢٠٠٢/٤/٢٣، سـجلات محكمـة النقض.

[٤٥٧]- نقض مدني ، قرار رقم ٧٦٥، تاريخ ١٩٧٤/٧/٢٧، ضاحي وبدر، المرجع السابق ، القاعدة ٢٣٢٣.

إسكان الغير على سبيل الضيافة، حتى لو كان ذلك مقابل استضافة المستأجر الثـــانوي للمستأجر الأصلي مدة مقابلة في قريته. [٤٥٨]

جـــ- تأجير المستأجر المأجور أو التنازل عنه دون إذن خطي من المؤجر:

لا يكفي للحكم على المستأجر بالإخلاء لعلة تأجير الغـــير أو التنـــازل عـــن المأجور للغير توافر علاقة إيجارية بين المستأجر الأصلي والمؤجر، وقيام المستأجر الأصلي بالتنازل عن المأجور للغير أو بإبرام عقد إيجار ثانوي، وإنما لا بد أيضاً من أن يكـــون التنازل أو التأجير للغير دون إذن خطي من المؤجر. [٤٥٩] أما إذا كان التأجير بإذن مـــن المؤجر فلا يستوجب ذلك الإخلاء، شريطة أن يكون الإذن خطياً. وإذا كـــان الإذن الخطي مشروطاً، فيجب على المستأجر أن يتقيد بـــه تحـــت طائلـــة الحكـــم عليـــه بالإخلاء. [٤٦٠] ويترتب على ذلك أنه إذا أذن المؤجر المستأجر بتأجير شخص معـــين، فيمتنع عليه تأجير غيره تحت طائلة الحكم عليه بالإخلاء مع من أجره. وإذا أذن المؤجر المستأجر بتأجير الغير، فتنازل المستأجر للغير عن كامل المأجور فيعد متجاوزاً لـــلإذن ويحكم عليه بالإخلاء. وإذا أذن المؤجر المستأجر بتأجير الغير، فإن هذا الإذن لا ينتقل

---

[٤٥٨]- نقض مدني ، قرار رقم ٣٢٤٠/ ٥٧٥٢، تـــاريخ ١٩٦٦/٢/٢١، المرجـــع الســـابق ، القاعدة رقم ٢٢٨٠.

[٤٥٩]- نقض مدني ، قرار رقم ٩٣/ أساس ٢٨٢، تاريخ ٢٠٠٢/٢/٢٩، ســـجلات محكمـــة النقض.

[٤٦٠]- نقض مدني ، قرار رقم ٤٩٠/٥٣٦، تاريخ ١٩٦٧/٦/١٧، ضاحي وبـــدر، المرجـــع السابق القاعدة رقم ٢٢٨٦، حيث قررت المحكمة فيه أنه إذا قيد المؤجر المستأجر بقيد معين في إذن التأجير فيجب على المستأجر التقيد به تحت طائلة الحكم عليه بالإخلاء.

إلى المستأجر الثانوي.[٤٦١] وإذا وردت عبارة ((السكن والإسكان)) في عقد الإيجار فإنها تعد بمثابة إذن خطي بالتنازل عن الإيجار. أما إذا وردت فيه عبارة ((السكن دون الإسكان)) فتعد بمثابة منع من التنازل عن الإيجار.

ولكن استثنى المشرع من الإذن الخطي 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 مثل هذه الحال عدَّ المشرع المشتري خلفاً للمستأجر البائع أو ورثته فيما يتعلق بجميع شروط العقد، وبالمقابل فإنه أعطى الحق للمالك في طلب تخمين المأجور فوراً.

ومثال المهنة الحرة: مهنة الحلاقة، والرسم، والتصوير،... أما مثال المهن العلمية المنظمة قانوناً فهو مهنة المحاماة، والطب بجميع اختصاصاته، والهندسة بكافة أنواعها، والمحاسب القانوني...ويترتب على ذلك أنه إذا كان المأجور متجراً فإنه يجوز للمستأجر أن يبيعه دون موافقة خطية من المؤجر شريطة أن يشمل البيع كامل عناصر المتجر المادية والمعنوية.[٤٦٢]

وإذا كان القانون قد أجاز للمستأجر ، أو لورثته، التنازل عن المتجر بكامل عناصره للغير دون موافقة المؤجر ، فإن هذا التنازل لا يسري على حق المؤجر إلا بعد

---

[٤٦١]- نقض مدني ، قرار رقم ٧٦٥/٧٩٣، تاريخ ١٩٧٤/٧/٢٧، المرجع السابق ، القاعدة رقم ٢٣٢٣.

[٤٦٢]- نقض مدني، قرار رقم ١٥٥/ أساس ١٥٧ ، تاريخ ٢٠٠١/١٠/١، سجلات محكمة النقض.

تبليغه أصولاً على اعتبار أن علاقة المشتري بالبائع(المستأجر) هي بمثابة حوالة حق، وهذه الحوالة لا تسري على حق المحال إليه ، المؤجر ، إلا إذا قبلها أو تبلغها. [٤٦٣]

٢- أثر تأجير الغير أو التنازل له:

وهو إخلاء المستأجر. ولكن لا يمكن الحكم على المستأجر بالإخلاء لعلة تأجير الغير أو التنازل له عن المأجور إلا إذا اجتمعت الشروط السابق ذكرها.

- رابعاً:- الإخلاء لعلة السكنى:

تنص المادة٨، فقرة هـ ، من قانون الإيجارات الجديد على أنه يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات الخاضعة للتمديد الحكمي((إذا طلب المالك المستقل السكنى بعقاره المأجور للسكن شرط توافر ما يلي:١- أن يكون العقار المطلوب تخليته مؤلفاً من شقة واحدة وألا يكون طالب التخلية التي أجرها أو جرى تأجيرها خلال فترة تملكه مالكاً لسواها قبل نفاذ هذا القانون. ٢- أن يكون قد مضى على تملكه وإنحصار ملكيته للعقار المطلوب تخليته مدة سنتين على الأقل.

---

[٤٦٣]- نقض سوري ، قرار رقم ١١٣/ أساس ٤٨، تاريخ ٢٠٠١/٩/١٨، سجلات محكمة النقض. وفي المعنى ذاته: قرار رقم ٧٨٢/ أساس ٧١٩، تاريخ ٢٠٠٢/٦/٥، والذي جاء فيه أن بيع المتجر والتنازل عنه وإن كان يسري على حق البائع والمشتري اعتباراً من تاريخ تبليغه أو قبوله ، ولا يترتب على إخلال المشتري (المستأجر) بواجب التبليغ سقوط حقه بالإيجار لمجرد الإهمال.

ويعتبر بحكم المالك المستقل الأقارب الآتي ذكرهم الذين يملكون مشتركين تمام العقار:

١- الزوجان. ٢- الزوجان وأولادهما. ٣- الأصول والفروع.

٤- الأخوة والأخوات وأولادهم.

ويدخل في ذلك من كان تحت ولاية أحد ممن ذكر أو وصايته. كما يعتبر الورثة بحكم المالك المستقل الذي أجر العقار المطلوب تخليته)).

١- شروط تطبيق الفقرة هـ من المادة ٨ من قانون الإيجار الجديد:

اشترط المشرع توافر شروط عدة من أجل أعمال حكم الفقرة هـ من المادة ٨ من قانون الإيجار الجديد، وهذه الشروط هي:

أ-أن يكون عقد الإيجار بين المالك والمستأجر خاضعاً للتمديد الحكمي: وذلك وفقاً لأحكما الفقرة /ب/ من المادة الأولى من هذا القانون، وسبق شرح هذا الشرط الذي يعد شرطاً مشتركاً لجميع حالات الإخلاء المنصوص عليها في المادة ٨ من قانون الإيجار الجديد.

ب-العقار المأجور: اشترطت الفقرة هـ من المادة ٨ آنفة الذكر شروطاً عدة في العقار المأجور، وهي:

- أن يكون العقار مؤجراً للسكن: اشترط المشرع صراحة في هذه الفقرة أن يكون العقار مؤجراً للسكن.

أما إذا كان العقار مؤجراً بوصفه متجراً أو مصنعاً أو صيدليةً أو لممارسة حرفة أو مهنة علمية أو حرة فلا يحق لمالكه أن يطالب بإخلائه لعلة السكن. وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض بعد نفاذ القانون الجديد.[٤٦٤] والعبرة، لبيان ما إذا كان العقار معداً للسكن أم لا، هي لاستعمال العقار وليس لما جاء في قيود السجل العقاري. فإذا كان العقار مسجلاً في قيود السجل العقاري على أساس أنه معد للسكن، وقام مالكه بتأجيره للغير من أجل استخدامه في التجارة أو الصناعة أو لممارسة مهنة علمية أو مهنة حرة، فلا يحق له بعد ذلك أن يطالب بإخلائه لعلة السكن متحججاً بقيود السجل العقاري. وهذا ما قررته الهيئة العامة لمحكمة النقض.[٤٦٥] وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض في ظل نفاذ القانون الجديد، واستندت في حكمها على أن تخصيص المالك عقاره، المعد حسب قيود السجل العقاري للسكن، لغير السكن وتأجيره على أساس هذا الأساس بموجب عقد الإيجار يشكل تنازلاً فعلياً عن رغبته في استعماله للسكن، وبالتالي ليس له أن يطالب بعد ذلك، وبعد أن تعلق حق

---

[٤٦٤]- نقض مدني ، قرار رقم ٨٧٧/ أساس ٧٥٨، تاريخ ٢٠٠٢/٦/١٩، سجلات محكمة النقض.

[٤٦٥]-الهيئة العامة لمحكمة النقض، قرار رقم ٢١، تاريخ ١٩٧٥/٦/٢١، سجلات محكمة النقض. وقبل تدخل الهيئة العامة لمحكمة النقض كان هناك تناقض في الاجتهاد القضائي حول هذه المسألة. حيث كان بعض القرارات يذهب إلى أنه يجوز لمالك العقار الذي أجاز للمستأجر باستعماله القيام بأعمال الصيانة ، على الرغم من أنه معد للسكن، طلب إخلاء هذا العقار لعلة السكن. نقض مدني، قرار رقم ١٦٩/١٥٨، تاريخ ١٩٥٣/٢/١٩، ضاحي وبدر، المرجع السابق ، القاعدة رقم ٢٦٥٦. وقرار رقم ٩٢٥/٩٦٢، تاريخ ١٩٦٩/٧/٢٢، القاعدة رقم ٢٨١٣.

الغير في هذا التخصيص الذي اختاره، بإخلاء المستأجر لعلة السكن.[٤٦٦] وإذا كان العقار مؤجراً في قسم منه لسكن المستأجر وفي قسم آخر منه لغير السكن، كأن يستأجر صاحب مهنة علمية عقاراً لسكنه ولممارسة مهنته، فلا يجوز في مثل هذه الحال للمالك طلب إخلاء العقار المأجور لعلة السكن حتى لو اقتصر في طلبه على القسم المعد للسكن، وذلك لأنه لا يجوز في مثل هذه الحال تجزئة عقد الإيجار.

– **أن يكون العقار المأجور شقة واحدة:** اشترطت المادة ٨، فقرة هـ، أن يكون العقار المطلوب تخليته مؤلفاً من شقة واحدة، إلا أنها لم تبين المقصود من ذلك فهل يجب أن تكون الشقة كبيرة، أم يمكن أن تكون صغيرة أيضاً ؟ وهل يشترط أن تكون مؤلفة من طابق واحد، أم يمكن أن تكون مؤلفة من أكثر من طابق ؟ مما دفع بمحكمة النقض أن تبين المقصود بعبارة ((شقة واحدة)) الواردة في تلك الفقرة. فقد جاء في قرار صادر عن هذه المحكمة أنه إذا كان العقار المأجور مؤلفاً من دارين مستقلتين بحسب طبيعته ومشتملاته والمنافع المخصصة له عند إنشائه، فإنه يعد مؤلفاً من عقارين، وبالتالي يمتنع على المالك طلب الإخلاء لعلة التوسع ولو أنه ورد في السجل العقاري أنه مؤلف من دار واحدة. والخبرة وحدها هي التي يمكن أن تكشف ما إذا

---

[٤٦٦]– نقض مدني ، قرار رقم ٤٢٣/ أساس ٦٤٠، تاريخ ٢٠٠٢/٤/٩، سجلات محكمة النقض . وفي المعنى ذاته: قرار رقم ٥٩٥/ أساس ٨٦٦، تاريخ ٢٠٠٢/٥/٩، وقرار رقم ٦٩٣/أساس ٣٧٢، تاريخ ٢٠٠٢/٥/٢٢، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٣و٤، ص٣٢٢. وقرار رقم ٦٧٩/ أساس ٦٩٠، تاريخ ٢٠٠٢/٥/٢٢، سجلات محكمة النقض. وكذلك قرار رقم ٣٣٥ / أساس ٥٩٠، تاريخ ٢٠٠٢/٣/٢٦، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤ العددان ٣و٤ ، ص٣٠٥. وقرار رقم ٥٦٧/ أساس ٦٩٣، تاريخ ٢٠٠١/١٢/١١، سجلات محكمة النقض.

كان العقار المأجور يؤلف عند إنشائه شقة مستقلة أم أنه كان في ذلك الوقت جزءاً لا يتجزأ من الشقة السكنية التي يقيم فيها المالك المؤجر.[٤٦٧] ويمكن إثبات حالة الشقة السكنية من حيث أنها تشكل شقة واحدة مستقلة أو أكثر من شقة بجميع وسائل الإثبات، حيث يعد ذلك من الوقائع المادية.[٤٦٨]

– أن يكون العقار مؤجراً قبل ٢٠٠١/٢/٢١ تاريخ نفاذ القانون الجديد:

وهذا ما أكدته محكمة النقض السورية عندما قررت أن المقصود بعبارة ((قبل نفاذ هذا القانون)) الواردة في البند الأول من الفقرة /هـ/ من المادة ٨ من قانون الإيجار لعام ٢٠٠١ هو أن يكون العقار مؤجراً من قبل المالك قبل نفاذ أحكام القانون الجديد، وذلك لأن العقارات السكنية التي تؤجر للسكن بعد نفاذ هذا القانون تخضع لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة الأولى من قانون الإيجار الجديد لعام ٢٠٠١.[٤٦٩] وبالتالي فإن هذه العبارة تعني أن الشروط المنصوص عليها في البند الأول من الفقرة /هـ/ من المادة ٨ من قانون الإيجار لعام

---

[٤٦٧]– نقض مدني ، قرار رقم ٤٧٧/ أساس ٥٧٣، تاريخ ٢٠٠١/١٢/١٠، سجلات محكمة النقض.

[٤٦٨]- نقض مدني ، قرار رقم ١٦٣/ أساس ٢٥٤، تاريخ ٢٠٠٢/٣/٢٧، سجلات محكمة النقض.

[٤٦٩]– نقض مدني ، قرار رقم ١٤٠ أساس ٢٠٨، تاريخ ٢٠٠٢/٢/١١، سجلات محكمة النقض.

٢٠٠١ تتعلق بالعقارات المؤجرة قبل نفاذ أحكام هذا القانون، وذلك بدلالة ما ورد في البند الثاني من هذه الفقرة من أن انحصار الملكية لا يتوجب إلا خلال السنتين السابقتين لإقامة الدعوى.[٤٧٠]

جـ- **صاحب الحق في طلب الإخلاء:** اشترطت الفقرة /هـ/ من المادة ٨ من قانون الإيجار الجديد شروطاً عدة لا بد من توافرها في صاحب الحق في طلب الإخلاء، وهذه الشروط هي:

- **أن يكون هو المالك المؤجر للعقار المأجور:** لم تكن الفقرة /هـ/ من المادة ٥ من المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ تشترط مثل هذا الشرط. لذلك كثيراً ما كان المالك المؤجر يلجأ إلى الاحتيال على القانون عندما لم تكن الشروط المطلوبة في الفقرة /هـ/ من المادة ٥ آنفة الذكر متوافرة فيه، وذلك عن طريق التنازل عن ملكية العقار المأجور لزوجته أو لأحد أفراد أسرته ممن تتوافر فيه تلك الشروط، من أجل المطالبة بإخلاء العقار لعلة السكنى. وكانت محكمة النقض، في ذلك الوقت، تسمح للمستأجر إثبات التواطؤ الحاصل بين المالك المؤجر وبين المشتري من أجل عدم نفاذ ملكية طالب الإخلاء في حقه.[٤٧١]

---

[٤٧٠]- نقض مدني ، قرار رقم ٢٩٢/ أساس ٣٥٩، تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٢، سجلات محكمة النقض.

[٤٧١]- نقض مدني ، قرار رقم ٤٢٤/٤٦٣، تاريخ ١٩٦٩/٤/٩، ضاحي وبدر، المرجع السابق ، القاعدة رقم ٢٨٠٥، والذي جاء فيه أنه إذا ثبت التواطؤ في نقل ملكية العقار المأجور من أجل الإخلاء فيجب الحكم بعدم نفاذ ملكية طالب الإخلاء في حق المستأجر دون الإخلال بذات التصرف الذي نقل ملكية المأجور من المالك إلى طالب الإخلاء . وفي المعنى ذاته: قرار رقم ٦٦٠/٥٢٢ ، تاريخ ١٩٧٢/٩/٢٠ المرجع السابق ، القاعدة رقم ٢٨٦٣ ، والذي قضى بأن

ومن أجل القضاء على هذا التحايل تدخل المشرع بموجب المرسوم التشريعي رقم ٤٦، تاريخ ١٩٨٠/٩/١٦ ، وأضاف إلى الفقرة /هـ/ من المادة ٥ من المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته البند الآتي: ((٣- أن يكون المالك هو الذي أجر العقار المطلوب تخليته أو أن يكون عقد الإيجار قد أبرم خلال فترة تملك طالبة التخلية. ويعتبر الورثة الذين هم بحكم المالك المستقل بمثابة المالك الذي أجر العقار المطلوب تخليته)). ومن ثم بعد ذلك كرس المشرع هذا البند في الفقرة /هـ/ من المادة ٨ من قانون الإيجار الجديد لعام ٢٠٠١.

ويترتب على ذلك أنه يجب أن يكون المالك هو الذي أجر العقار أو ناب عنه في التأجير فضولي أو نائب اتفاقي أو نائب قانوني. وبالتالي فإن اجتماع صفتي المؤجر والمالك معاً شرط أساسي في دعوى الإخلاء لعلة السكن.[٤٧٢]

وبالتالي فإن الشراء أو التخاصص الجاري بعد تاريخ انعقاد عقد الإيجار لا يعطي الحق للمالك الجديد في طلب التخلية لعلة السكنى حتى لو توفرت فيه بقية الشروط المطلوبة قانوناً.[٤٧٣] ولم تشترط الفقرة /هـ/ من المادة ٨ آنفة الذكر أن

مرور سنوات طويلة على تسجيل العقار المأجور على اسم طالب التخلية لا يمنع من الادعاء بصورية التملك في معرض رفع دعوى التخلية ، وللمستأجر إثبات الصورية بمختلف طرق الإثبات . وقرار رقم ٥٢٥/٥٧٥، تاريخ ١٩٧٢/١١/١٥ ، المرجع السابق، القاعدة رقم ٢٨٧٤.

[٤٧٢]- نقض مدني ، قرار رقم ٨١٨/ أساس مخاصمة ٨٧١، تاريخ ١٩٩٧/١٢/٢٩، سجلات محكمة النقض. وقرار رقم ٥٣٥/ أساس ٦٠٧، تاريخ ٢٠٠١/١٢/١١ ، سجلات محكمة النقض.

[٤٧٣]- نقض مدني ، قرار رقم ٢١٨/ أساس مخاصمة ٣٩٣، تاريخ ٢٠٠٠/٦/٢٠ ، سجلات محكمة النقض.

يكون طالب التخلية هو من قام بتأجير العقار، وإنما يكفي أن تكون العلاقة الإيجارية قد بدأت في ظل ملكيته للمأجور .[٤٧٤] وشرط أن يكون المالك هو الذي أجر العقار السكني يتعلق بالنظام العام ، وبالتالي يحق للمحكمة أن تثيره من تلقاء ذاتها في أي مرحلة من مراحل الدعوى .[٤٧٥] ويترتب على ذلك أن عدم توافر هذا الشرط يجعل من الدعوى غير مستوفية لشرائطها القانونية ويتوجب على المحكمة ردها.[٤٧٦]

- أن يكون مالكاً مستقلاً لكامل العقار :

يشترط في طلب الإخلاء وفقاً لنص الفقرة/هـ / من المادة ٨ أنفة الذكر ، بالإضافة إلى كون المالك هو الذي أجر العقار ، أن يكون طالب الإخلاء هو المالك لكامل العقار السكني المؤجر بتاريخ بدء العلاقة الإيجارية . أما إذا كان في هذا التاريخ مالكاً لحق الرقبة فقط فإنه لا يعد مالكاً لكامل العقار المؤجر ، وبالتالي لا يملك حق

---

[٤٧٤]- نقض مدني ، قرار رقم ٣٢٧/ أساس ٦٧٨ ، تاريخ ٢٠٠٢/٣/٢٦، سجلات محكمة النقض . وفي المعنى ذاته: قرار رقم ٨٥٤/ أساس ١١٠٠ ، تاريخ ٢٠٠٢/٦/٥ ، سجلات محكمة النقض.

[٤٧٥]- نقض مدني ، قرار رقم ٢٣٦/ أساس ٣٧٧ ، تاريخ ٢٠٠١/١٠/٣٠ ، سجلات محكمة النقض ، وقد قررت المحكمة في هذا القرار أنه: ((من شروط الإخلاء لعلة السكن أن يكون طالب التخلية المالك هو الذي أجر العقار أو أن يكون عقد الإيجار قد أبرم خلال فترة تملكه وفق ما يستخلص من البند الأول من الفقرة /هـ / من المادة الثامنة من قانون الإيجارات رقم ٦ لعام ٢٠٠١. وإن المقصود بهذا الشرط أن يكون طالب التخلية هو الذي كان مالكاً لكامل العقار المؤجر بتاريخ بدء العلاقة الإيجارية... توافر الشرط المذكور هو وسواه من شروط الإخلاء من متعلقات النظام العام وعلى المحكمة أن تثيره من تلقاء نفسها في أي مرحلة من مراحل الدعوى)).

[٤٧٦]- نقض مدني ، قرار رقم ٣٢٧/ أساس ٦٧٨ ، تاريخ ٢٠٠٢/٣/٢٦ ، سجلات محكمة النقض .

طلب الإخلاء.[٤٧٧] ويترتب على ذلك أنه من شروط الإخلاء لعلة السكن أن يكون المدعي مالكاً مستقلاً للشقة السكنية المؤجرة أو يكون مالكاً لكامل الانتفاع بالشقة.[٤٧٨] والسبب في ذلك هو أن حق الانتفاع يخول صاحبه أن يؤجر الشيء المنتفع به وذلك من أجل استثماره والحصول على أجرته. ومن ناحية أخرى، فإن حق السكن يتفرع عن حق الاستعمال وبالتالي يمكن أن يمارسه صاحب حق الانتفاع. ولا يعد طالب الإخلاء مالكاً إلا إذا كان العقار مسجلاً بإسمه في السجل العقاري. ويترتب على ذلك أنه لو اشترى شخص عقاراً و لم يسجله بإسمه في السجل العقاري، ثم بعد ذلك قام بتأجيره إلى مستأجر فلا يحق له أن يطالب بإخلاء المستأجر لعلة السكن ، حتى لو كانت بقية شروط الإخلاء لعلة السكن متوافرة فيه وذلك لأن تأجير المشتري، في هذه الحالة ، للعقار المبيع قبل أن يسجل العقار بإسمه يجعل عقد الإيجار

---

[٤٧٧]– نقض مدني ، قرار رقم ٣٨٣/ أساس ٣٩، تاريخ ٢٠٠٢/٣/٢٦، سجلات محكمة النقض. وقرار رقم ٣١٨/ أساس مخاصمة ٢٩٣، تاريخ ٢٠٠٠/٦/٢٠، سجلات محكمة النقض.

[٤٧٨]– نقض مدني ، قرار رقم ١٩٧/ أساس ٣٦٧ ، تاريخ ٢٠٠٢/٢/٢٧ مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤ ، العددان ٣و٤ ، ص٢٨٩، وجاء في هذا القرار أنه من شروط الإخلاء لعلة السكن أن يكون المدعي مالكا للشقة السكنية المؤجرة ، وأن يكون مالكا لكامل حق الانتفاع منذ انعقاد عقد الإيجار. وجاء فيه أيضاً أن حق الانتفاع لا ينتقل إلى المالك ، بعد وفاة صاحب حق الانتفاع، إلا بعد ترقين إشارة حق الانتفاع ، وبالتالي لا يعد مالكا مستقلا في دعوى الإخلاء لعلة السكن. وذهبت الهيئة العامة لمحكمة النقض إلى إن الأثر القانوني الذي ينشأ بترقين حق الانتفاع ذو أثر رجعي من تاريخ وفاة المنتفع . قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم ٣٩، تاريخ ١٩٧٨/١٠/٢٨، مجلة المحامون لعام ١٩٧٨، ص ٣٢٦.

صادراً من غير مالك .[٤٧٩] واستقر الاجتهاد القضائي على أن قيود الجمعيات التعاونية السكنية وسجلاتها وكذلك قيود المؤسسة العامة للإسكان تعد قيوداً رسمية وتماثل في قوتها قوة قيود السجل العقاري. وبالتالي فإن العبرة في الملكية هي لقيود السجل العقاري أو ما يماثلها من قيود كقيود مؤسسة الإسكان العسكرية أو الجمعيات السكنية.[٤٨٠] ولكن يشترط أن تقترن قيود الجمعيات التعاونية السكنية بالتخصيص والتسليم الفعلي.[٤٨١] ويترتب على ذلك أنه إذا قام المالك بموجب قيود الجمعية التعاونية السكنية بعد استلام الشقة المخصصة له بتأجير هذه الشقة، فإنه يحق له إذا توافرت فيه بقية الشروط المطلوبة قانوناً أن يطالب بإخلاء المستأجر منها لعلة السكن.[٤٨٢] وعد القانون الزوجين، والزوجين وأولادهما ، والأصول والفروع ، والأخوة والأخوات ، وأولادهم ومن كان تحت ولاية أحد منهم أو وصايته، كما عد القانون الورثة، بحكم المالك المستقل الذي أجر العقار المطلوب إخلاءه. ويترتب على

---

[٤٧٩]- نقض مدني، قرار رقم ١٢١٩/ أساس ١٢٨٤، تاريخ ٢٠٠٣/٥/٢٧، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤ العددان ٣و٤، صـ ٤٦١.
ونقض مدني ، قرار رقم ١١٩٧/ أساس ١٤٦٤ ، تاريخ ٢٠٠٢/٧/٣١، سجلات محكمة النقض. وقرار رقم ٥٨٢/ أساس ٧٧٢ ، تاريخ ٢٠٠١/١٢/٢٤ ، سجلات محكمة النقض.

[٤٨٠]- نقض مدني ، قرار رقم ٣٤/أساس ٢ ، تاريخ ٢٠٠٢/١/٢٨، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٣و٤، ص ٢٧٨. وقرار رقم ٣٢١/أساس ٦٨٧، تاريخ ٢٠٠٢/٣/٢٦.مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٣و٤ ص ٣٠٣.

[٤٨١]- نقض مدني، قرار رقم ٣٤/أساس ٢، تاريخ ٢٠٠٢/١/٢٨، مشار إليه سابقا. ونقض مدني، قرار رقم ٣٤٢/أساس مخاصمة ٥٦٢، تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٣ ، سجلات محكمة النقض.

[٤٨٢]- نقض مدني، قرار رقم ٧٢٨/أساس مخاصمة ٩٤٤، تاريخ ١٩٩٨/١١/١٠، سجلات محكمة النقض. ونقض مدني ، قرار رقم ٢٣١/ أساس ٢٥٦، تاريخ ١٩٩٩/٣/٢٤، سجلات محكمة النقض.

ذلك أنه لو توفي المالك فلا يحق للورثة طلب إخلاء العقار السكني لعلة السكن، حتى لو كانت بقية الشروط متوافرة فيهم ، إلا بعد تسجيل العقار على اسمهم في السجل العقاري.

أما إذا كان طالب الإخلاء يملك أسهماً في العقار الذي يشكل المأجور جزءاً غير مفرز منه فإنه لا يعد مالكاً على وجه الاستقلال، وبالتالي لا يحق له إقامة دعوى الإخلاء لعلة السكن.[٤٨٣]

– أن لا يكون مالكاً لشقة ثانية:

اشترط المشرع في البند الأول من الفقرة /هـ/ من المادة /٨/ من قانون الإيجار الجديد ألا يكون طالب التخلية مالكاً لشقة ثانية قبل نفاذه من أجل سماع دعواه. فإذا كان طالب التخلية يملك شقة ثانية فترد دعواه. ولا فرق هنا في أن تكون الشقة الثانية مؤجرة هي أيضاً أو كان طالب التخلية يسكن فيها. ولا فرق أيضاً بين ما إذا كان طالب التخلية يهدف من خلال دعوى الإخلاء إلى سكن الشقة ابتداءً أو إلى التوسع في سكنه. وبالمقابل إذا كان طالب التخلية يملك شققاً أخرى ولكنها مؤجرة لغير السكن، فيحق له أن يطالب بإخلاء الشقة المؤجرة للسكن من أجل سكناه [٤٨٤]. وكذلك إذا كان طالب التخلية مالكاً لشقق أخرى بعد نفاذ القانون الجديد، فإن ذلك لا يمنعه من طلب إخلاء الشقة التي كان يملكها وقام بتأجيرها قبل نفاذ هذا القانون.

---

[٤٨٣]- نقض مدني، قرار رقم ١٢١٩/أساس ١٢٨٤، تاريخ ٢٠٠٣/٥/٢٧، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٣و٤، ص ٤٦١.

[٤٨٤] – نقض مدني ، قرار رقم ٢٩٤١/ أساس ٣٠٨٠ ، تاريخ ٢٠٠٣/١١/٢٤، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٥ ، العددان ٥و٦ ، ص ٥٠٦.

ويترتب على ذلك أنه لا يجوز لمالك المأجور إخلاء عقاره لعلة السكن إذا كان يملك شقة ثانية، أو حق الانتفاع بأكثر من شقة سكنية.[٤٨٥] وقد استقر اجتهاد محكمة النقض على أنه يحق للمالك طلب إخلاء عقاره السكني بهدف السكن فيه حتى لو كان بتاريخ الادعاء مقيماً في بلد بعيد جداً ، كالولايات المتحدة الأمير كية ، طالما أنه عازم على العودة إلى البلدة التي يوجد فيها عقاره المأجور وعلى السكن فيه.[٤٨٦] كما أن إقامة المالك طالب التخلية خارج البلدة التي يقع فيها العقار المطلوب السكن فيه لا تحول دون رغبته في العودة إلى هذه البلدة وطلب تخلية عقاره من أجل سكناه.[٤٨٧]

– أن تنقضي سنتان على ملكية طالب الإخلاء للعقار المأجور:

اشترط البند الثاني من الفقرة/ هـ / من المادة ٨ من قانون الإيجار الجديد انقضاء مدة سنتين على تملك وانحصار ملكية طالب الإخلاء للعقار المطلوب تخليته. ويعد هذا الشرط من النظام العام وبالتالي يحق للمحكمة أن تثيره من تلقاء ذاتها.[٤٨٨]

---

[٤٨٥]– نقض مدني ، قرار رقم ١٠٣/ أساس مخاصمة ٧٤٩، تاريخ ١٩٩٤/٢/٢٣ ، سجلات محكمة النقض .

[٤٨٦]– نقض مدن ، قرار رقم ٥١٧/ أساس ٢٠٠، تاريخ ٢٠٠١/١٢/١١ ، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٢ ، العددان ٧و٨ ، ص ٦٥٧. وقرار رقم ٥٨٢/ أساس ٨١٣، تاريخ ٢٠٠٢/٥/٩، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤ ، العددان ٣و٤ ، ص ٣١٣.

[٤٨٧]– نقض مدني ، قرار رقم ٤٩٤ / أساس٤٩٩، تاريخ ٢٠٠٤/٣/٣١ ، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤ ، العددان ١١و١٢ ، ص ١٠٩٣.

[٤٨٨]–نقض مدني ، قرار رقم ٧١٣/ أساس ٩١٨، تاريخ ٢٠٠٢/٥/٢٢، سجلات محكمة النقض. قرار رقم ٦٤٤/ أساس ٧٢٠، تاريخ ٢٠٠٣/٤/١، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٩و١٠، ص٨٩٧.

والأصل أن تحسب مدة السنتين من تاريخ تسجيل العقار في السجل العقاري باسم طالب الإخلاء. ولكن ذهبت محكمة النقض السورية إلى أن هذه المدة يمكن أن تبدأ بالسريان ، في بعض الحالات الاستثنائية، حتى قبل تسجيل العقار في السجل العقاري باسم طالب الإخلاء فيمكن، وفقاً لاجتهاد محكمة النقض اعتماد تاريخ سند البيع المحرر من قبل الكاتب بالعدل لإثبات أن المالك بالسجل العقاري هو المؤجر طالما أن المؤجر كان حائزاً للعقار قبل تسجيل العقار باسمه بموجب ذلك السند.[٤٨٩] وكذلك الحال فيما لو تم شراء العقار بموجب عقد عادي، ومن ثم رفع المشتري دعوى تثبيت البيع وقام بوضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار في السجل العقاري، فإن مدة السنتين في مثل هذه الحال يمكن أن تبدأ من تاريخ وضع الإشارة. ولكن يشترط في جميع الأحوال أن يكون العقار مسجلاً باسم طالب الإخلاء في السجل العقاري بتاريخ الادعاء.[٤٩٠] وكذلك الحال فيما إذا توفي المالك المؤجر، فإن مدة السنتين تبدأ من تاريخ الوفاة وليس من تاريخ تسجيل العقار باسم الورثة في السجل العقاري. وعلى الرغم من ذلك فإن بعض اجتهادات محكمة النقض يجيز طلب التخلية لعلة السكن من

---

[٤٨٩]- نقض مدني قرار رقم ٢٣٦/ أساس مخاصمة ١٤٣، تاريخ ١٩٩٤/٥/١٠، سجلات محكمة النقض.

[٤٩٠]- وهذا ما قررته الهيئة العامة لمحكمة النقض في قرارها رقم ٤، تاريخ ١٩٧٨/١٠/٢٨، سجلات محكمة النقض.

مالك العقار الذي لم يسجل باسمه وذلك في حالة ما إذا أثبت ملكيته بحكم قضائي قطعي وكانت هناك قوة قاهرة تمنع التسجيل أو تؤخره.[٤٩١]

٢- أثر الإخلاء لعلة السكن:

إذا توافرت الشروط السابقة المحددة في الفقرة /هـ/ من المادة ٨ من قانون الإيجار الجديد يحق للمالك أن يطالب بإخلاء عقاره السكني بهدف السكن فيه.

٣- حماية بعض المستأجرين من الإخلاء لعلة السكن:

تنص المادة /١٠/ من قانون الإيجار الجديد على انه:((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 او معاش عجز أو شيخوخة إلا إذا كان المالك عاملاً أو موظفاً أو مستخدماً أو عسكرياً وعاد 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 زوجة أسباب الحماية المشار إليها آنفاً جاز له أو لورثته أيضاً أن يخلي المستأجر شرط أن ينذره بطلب التخلية بوساطة الكاتب بالعدل قبل ثلاثة أشهر من إقامة الدعوى

---

[٤٩١]- نقض مدني، قرار رقم ١٠٨١/٦٥٨، تاريخ ١٩٦٨/٩/٢١، ضاحي وبدر، المرجع السابق ، القاعدة رقم ٢٧٩١.

بالتخلية. ولا يحكم بالتخلية للسبب المبين في الفقرة /هـ/ من المادة الثامنة إذا كان **مستأجر** العقار قد استشهد أو فقد أثناء العمليات الحربية أو أسر واستمرت أسرته في إشغال المأجور دون أن تحصل على سكن من الدولة.

ويقصد بالأسرة في هذه الحالة الزوجة والأولاد مجتمعين أو منفردين طيلة استحقاقهم أو استحقاق أحدهم للمعاش التقاعدي وكذلك من كان يعيلهم المستأجر من أبوين وأخوة وأخوات مجتمعين أو منفردين إذا كانوا مقيمين معه في المأجور ويثبت الاستشهاد أو الفقدان بوثيقة تصدر عن وزارة الدفاع)).

ويترتب على ذلك أن المشرع أضفى حماية قانونية من الإخلاء لعلة السكن على فئتين من الأشخاص، وهم:

الفئة الأولى: العاملون في الدولة والمتقاعدون منها:

والعاملون في الدولة هم الموظفون الخاضعون لقانون الموظفين الأساسي رقم ١٣٥ لعام ١٩٤٥وتعديلاته، والعاملون الخاضعون لقانون العاملين الأساسي لعام ٢٠٠٤، والمستخدمون، والعسكريون، والعاملون في القطاع العام، والعاملون في القطاع المشترك.

ويمنع إخلاء هؤلاء العاملين من العقارات المؤجرة لهم، طالما أنهم على رأس عملهم فعلاً أو قائمين بالعمل بشكل قانوني، خلال فترة قيامهم بعملهم. ويترتب على ذلك انه لا يجوز إخلاء الموظف أو العامل المعار أو المندب أو المجاز براتب أو بلا راتب إدارياً أو صحياً أو لأداء خدمة العلم أو الخدمة الاحتياطية العسكرية، أو الموفد بمهمة رسمية أو بعثة دراسية أو إطلاعية.... ويستفيد من الحماية هنا المستأجر أو زوجه إذا كان من هؤلاء العاملين.

وتشمل هذه الفئة أيضاً العاملين في الدولة الذين تنتهي خدمتهم بصورة

قانونية لأي سبب كان غير الوفاة شريطة أن يخصص بمعاش أو معاش عجز أو شيخوخة. وتفقد هذه الفئة الحماية القانونية إذا كان مالك العقار المأجور هو أيضاً عاملاً أو مستخدماً أو عسكرياً وعاد إلى البلدة التي فيها المأجور منقولاً أو محالاً على التقاعد أو مسرحاً لأي سبب كان أو إذا عادت إليها أسرته بعد وفاته. وله في مثل هذه الحال ممارسة حق الإخلاء دون إنذار المستأجر ولو كان هذا الأخير محمياً من الإخلاء لكونه موظفاً.[٤٩٢] وتجدر الإشارة إلى أن المادة /٧/ من الرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته كانت تعطي الحق للحكومة بالاحتفاظ بالدار التي أخلاها أحد الأشخاص المشمولين بالحماية بموجب المادة /٦/ منه مدة شهر واحد من تاريخ إخلائها لصالح خلفه وبشروط العقد السابق شريطة أن يتم تبليغ المالك ضمن تلك المدة برغبتها في الاحتفاظ. وإذا كان المالك قد أجر داره دون مراعاة ذلك الحكم فكان عقد الإيجار يعد لاغياً ويحق للخلف طلب إخلاء الدار،وكان يتوجب على المحكمة أن تحكم بذلك خلال عشرة أيام ويكون حكمها معجل التنفيذ. إلا أن القانون الجديد لم ينص على مثل هذا الحكم، وبالتالي لم يعد للحكومة الحق في الاحتفاظ بالدار التي أخلاها احد الأشخاص المذكورين في المادة ١٠ منه.

– الفئة الثانية: أسرة الشهيد والمفقود في العمليات الحربية والأسير:

ويشترط من أجل إضفاء الحماية القانونية من الإخلاء على أفراد هذه الفئة أن يكون المستأجر قد استشهد أو فقد في أثناء العمليات الحربية أو أسر فيها. ويستفاد من

---

[٤٩٢] نقض مدني، قرار رقم ٩٩١/أساس ٣٩٩، تاريخ ٢٠٠٣/٥/١٢، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٣و٤، ص٣٣٢.

النص أن المستأجر يجب أن يكون من الموظفين العسكريين. وقد حددت المادة /١٠/ المقصود بأسرة الشهيد المفقود والأسير في العمليات الحربية. وكذلك يشترط عدم حصول أسرة الشهيد أو المفقود أو الأسير على سكن من الدولة، وكذلك يشترط أيضاً استحقاق الفرد من هذه الأسرة المعاش التقاعدي، فمثلاً تفقد ابنة الشهيد أو أخته أو زوجته إذا تزوجت هذه الحماية لأنها تفقد حقها في المعاش التقاعدي. ويشترط أخيراً إقامة أفراد الأسرة مع الشهيد أو المفقود أو الأسير في المأجور.

وأضافت المادة ١١ من قانون الإيجار الجديد فئة ثالثة إلى هاتين الفئتين، وتشمل الأحزاب والجهات الرسمية.

وتنص هذه المادة على أنه:" إذا أراد المالك إخلاء عقاره المأجور من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو المنظمات أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات التعليمية والمدارس لأحد الأسباب المنصوص عليها في الفقرات (هـ- و – ز) من المادة الثامنة من هذا القانون فلا تسمع دعوى التخلية منه إلا بعد سنة من إبلاغ المستأجر طلب الإخلاء بواسطة الكاتب بالعدل".

وكانت المادة /٨/ من قانون الإيجار القديم تقصر هذه الحماية على الدوائر الرسمية والمؤسسات الحكومية والخيرية والبلدية. ومن الواضح أن المشرع أجاز في هذه المادة للمالك، الذي توافرت فيه الشروط المنصوص عليها في المادة /٨/، فقرة هـ ، من قانون الإيجار الجديد، أن يطالب بإخلاء عقاره المؤجر لغير السكن لأحد الجهات المذكورة في المادة /١١/ منه شريطة أن يقوم بإنذار المستأجر بالإخلاء قبل سنة من رفع الدعوى بموجب إنذار موجه من الكاتب بالعدل.

٤– مؤيد عدم إشغال المالك العقار بمد إخلائه:

تعاقب المادة ١٤، فقرة أ، من قانون الإيجار الجديد المالك الذي أخلى عقاره

لعلة السكن و لم يشغله خلال مدة ثلاثة اشهر من تاريخ الإخلاء أو لم يستمر شاغلاً لـه مدة سنتين على الأقل بالحبس من شهر إلى سنة وبالغرامة مـن ١٠٠ إلى ١٠٠٠ لـيرة سورية. كما يضمن المالك للمستأجر تعويضاً عن العطل والضرر بقيمـة (٤٠%) مـن قيمة العقار المأجور.

خامساً: الإخلاء لعلة الهدم والبناء مجدداً:

تنص الفقرة /و/ من المادة ٨ من قانون الإيجار الجديد على أنه يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات الخاضعة للتمديد الحكمي "إذا أراد مالك العقار المـبني إقامة بناء جديد كامل بدل البناء القديم عدا العقارات المؤجرة للجهـات العامـة إلا في حالتي الهلاك الكلي أو الجزئي للمأجور إذا أصبحت العين في حالـة لا تصـلح معهـا للانتفاع الذي أجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً".

١- شروط الإخلاء لعلة الهدم والبناء:

اشترط المشرع توافر شروط عدة من اجل الحكم بالإخلاء لعلة الهدم والبناء، وهذه الشروط هي:

أ- أن يكون عقد الإيجار بين المالك والمستأجر خاضعاً للتمديد الحكمي: وذلك وفقاً لأحكام الفقرة /ب/ من المادة الأولى من قانون الإيجار الجديد، وتقـدم بيـان هـذا الشرط.

ب- أن تكون دعوى الإخلاء مرفوعة من مالك العقار:

وهذا ما يستفاد صراحة من نص الفقرة /و/ من المادة ٨ آنفة الذكر. وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض أيضاً.[٤٩٣] ويشترط أن يكون العقار مسجلاً باسم المالك في السجل العقاري، أو في قيود تماثل في قوتها قيود السجل العقاري. وبالتالي لا يحق للمؤجر غير المالك طلب إخلاء العقار المأجور لعلة الهدم والبناء.[٤٩٤]

ج- أن يكون الهدف من الإخلاء إقامة بناء جديد كامل بدل البناء القديم: وبالتالي إذا كان العقار المأجور جزءاً من كتله عقارية، فلا يشترط أن يشمل الهدم والبناء كامل الكتلة العقارية، وإنما يكفي أن يشمل الهدم والبناء كامل العقار المأجور وحده.[٤٩٥] كما لا يشترط أن يكون البناء الجديد أوسع من البناء القديم المطلوب هدمه، وإنما يجب عليه إقامة بناء جديد كامل.[٤٩٦]

د- حصول المالك مسبقاً على رخصة بإقامة البناء الجديد:

---

[٤٩٣]- نقض مدني، قرار رقم ٦٥/أساس مخاصمة ٤٧٢، تاريخ ١٩٩٤/٢/١٥، سجلات محكمة النقض. وقرار رقم ٣٠٠/أساس مخاصمة ٥١٠، تاريخ ١٩٩٥/٥/١٦، سجلات محكمة النقض.

[٤٩٤]- نقض مدني، قرار رقم ٣٠٤٤/أساس ٣١٣٢، تاريخ ٢٠٠٣/١٢/٩، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٥، العددان ٥و٦، ص٥١٣، والذي جاء فيه أن صدور حكم قضائي بتسجيل عقار باسم معين لا يجعله مالكاً بحيث يستطيع ممارسة الحقوق الإيجارية قبل تسجيل العقار باسمه في السجل العقاري أو السجل المؤقت، أو ما يماثلها في القوة مثل قيود مؤسسة الإسكان العسكري أو قيود الجمعيات التعاونية السكنية.

[٤٩٥]- نقض مدني، قرار رقم ٣٠٢٢/أساس ٣٠٢١، تاريخ ٢٠٠٣/١٢/٩، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٥، العددان ٥و٦، ص٥١١.

[٤٩٦]- نقض مدني، قرار رقم ٢٧٣/ أساس مخاصمة ٢١٦، تاريخ ١٩٩٤/٨/٢٣، سجلات محكمة النقض.

وهذا الشرط يستفاد من الفقرة (ز) من المادة ٨ آنفة الذكر. ويترتب على ذلك أنه لا يشترط من أجل إقامة دعوى الإخلاء لعلة الهدم حصول المالك على رخصة هدم، وإنما يكتفي بالحصول على رخصة بإشادة بناء جديد. ولا تفقد دعوى الإخلاء لعلة الهدم مشروعيتها إذا انتهت مدة الرخصة الممنوحة من أجل البناء واستغراقها بفترة التقاضي طالما أنه بإمكان المالك الحصول على إجازة لاحقة بتمديد الترخيص السابق؛[٤٩٧]

والسبب في ذلك أن القانون لم يشترط الحصول على رخصة بهدم البناء القديم، وبالتالي فإن مجرد الحصول على رخصة بالبناء الجديد محل البناء القديم يغني عن ذلك.[٤٩٨] ويترتب على ذلك أنه لا يجوز لمحكمة الموضوع أن تحكم بالإخلاء لعلة الهدم وإعادة البناء قبل أن تتأكد من أن العقار المأجور موضوع دعوى الإخلاء مشمول برخصة البناء.[٤٩٩] وإذا تضمنت رخصة البناء نصاً يفيد أن مدتها سنة فقط غير قابلة للتجديد فإن ذلك لا يعني سقوط الرخصة في حالة ما إذا كانت المدة بين إقامة الدعوى وصدور الحكم بإخلاء المأجور تزيد على سنة لأن المدة بين إقامة الدعوى بإخلاء العقار لعلة هدمه وإعادة بنائه وتاريخ تنفيذ حكم الإخلاء لا تدخل ضمن مدة السنة المحددة في رخصة البناء، وكذلك

---

[٤٩٧]- نقض مدني، قرار رقم ٤٣٤/أساس مخاصمة ١٠٦٦، تاريخ ١٩٩٤/٨/٢٣، سجلات محكمة النقض. وفي المعنى ذاته: قرار رقم ٣٠٠/أساس مخاصمة ٥١٠، تاريخ ١٩٩٥/٥/١٦، سجلات محكمة النقض.

[٤٩٨]- نقض مدني، قرار رقم ٥٨٢/أساس مخاصمة ١٠٧١، تاريخ ٢٠٠٠/١١/٢٧، سجلات محكمة النقض، ونقض مدني، قرار رقم ٣٢٢٨/أساس ٣٣٥٦، تاريخ ٢٠٠٣/١٢/٢٢، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٣و٤، ص١٠٧٧.

[٤٩٩]- نقض مدني، قرار رقم ٥٠٣/أساس ٥٤١، تاريخ ٢٠٠١/١٢/١٠، سجلات محكمة النقض

لأن من شأن تلك المدة وقف سريان مدة رخصة البناء.[٥٠٠] وإذا طعن المستأجر في القرار الصادر بمنح المالك رخصة البناء أمام القضاء الإداري وطالب بإبطاله، فإن تلك الدعوى لا تؤثر، وفقاً لاجتهاد محكمة النقض، على سير دعوى المالك بإخلاء العقار المأجور لعلة الهدم والبناء، وبالتالي فإن إقامة الدعوى أمام القضاء الإداري بهدف إبطال الرخصة لا يسوغ وقف الدعوى القائمة أمام القضاء العادي بطلب الإخلاء لعلة الهدم والبناء وذلك لعدم وجود نص قانوني يلزم بذلك.[٥٠١]

٢- أثر الإخلاء لعلة الهدم والبناء:

إذا توفرت الشروط الآنفة الذكر فإنه يحق للمالك أن يطالب بإخلاء عقاره لعلة الهدم والبناء.

٣- حق المستأجر في العودة إلى البناء الجديد:

تنص المادة /٩/ من قانون الإيجار الجديد على أنه:" للمستأجر المحكوم عليه بالتخلية استناداً للفقرتين (و- ز) من المادة الثامنة الحق بأن يشغل البناء أو جزءاً منه يشابه العقار الذي أخلاه إذا أمكن الانتفاع منه على الوجه الذي كان ينتفع به قبل الإخلاء وتجديد البناء على أن يخضع المأجور الجديد لقاعدة تحديد الأجور بطريقة التخمين. وفي حال عدم إمكان المستأجر المحكوم عليه بالتخلية من الانتفاع بالعقار

---

[٥٠٠]- نقض مدني، قرار رقم ٤٠٠/أساس ٢٦٦، تاريخ ٢٠٠١/١١/١٣، سجلات محكمة النقض.

[٥٠١]- نقض مدني، قرار رقم٥٤٥/أساس مخاصمة ٩٩٤، تاريخ ٢٠٠٠/١١/٤،سجلات محكمة النقض.

الجديد فيلزم المؤجر أن يدفع له تعويضاً يعادل (٤٠%) من قيمة العقار المأجور للسكن الذي يشغله.

أما بالنسبة للعقارات الأخرى فعلى المحكمة عند تحديد هذا التعويض أن تلاحظ جميع عوامل الخسارة وفوات الربح التي تصيب المستأجر فتأخذ خاصة بعين الاعتبار نوع العمل الذي تعاطاه وكثرة إقبال الزبائن أو قلته وقيمة المؤسسة وإمكان المستأجرمن استئجار عقار في الجهات المجاورة القريبة يشابه العقار الذي أخلاه ونفقات الانتقال إلى العقار الجديد وتجهيزه....الخ.

وإذا ثبت في أي وقت عدم إمكان المستأجر من الانتفاع بالعقار الجديد فله أن يطالب بالتعويض بدعوى مستقلة".

ويستخلص من ذلك أن المشرع حفظ للمستأجر المحكوم عليه بالإخلاء لعلة الهدم أو البناء بحقه في الرجوع إلى البناء الجديد أو جزءاً منه يشابه العقار الذي أخلاه وذلك شريطة إمكان الانتفاع منه على الوجه الذي كان ينتفع به قبل الإخلاء.[٥٠٢] وتجوز إقامة دعوى طلب العودة إلى المأجور من مستأجرين متعددين وبعقود مختلفة طالما أن العقار محل الدعوى، الذي كانوا يشغلون أجزاءه قبل الإخلاء، يشكل وحدة عقارية.[٥٠٣] وبالمقابل يمكن للمالك أن يطالب بزيادة الأجرة عن طريق التخمين. ولا يحق للمستأجر في مثل هذه الحال من أجل ضمان حقه في العودة إلى البناء الجديد أن يطلب

٥٠٢- نقض مدني، قرار رقم ٦١١/أساس ١٨٣، تاريخ ٢٠٠٢/٥/٩، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٣و٤، ص ٣١٥.

٥٠٣- نقض مدني، قرار رقم ٣١٥٨/أساس ٣٢٣٦، تاريخ ٢٠٠٣/١٢/٢٢، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٩ و١٠، ص ٩٠٩.

وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار المأجور المراد هدمه وإعادة بنائه، وذلك لأن حق المالك في الإخلاء هو حق شخصي وليس حقاً عينياً. وحق المستأجر في العودة هو حق قانوني ولا ضرورة للنص عليه في الحكم. ويقتصر هذا الحق على مستأجر العقار المأجور للسكن أو لممارسة تجارة أو صناعة أو حرفة أو مهنة فيه. أما الجهات العامة التي لا تهدف إلى تحقيق الربح، وكذلك الأحزاب والمنظمات الشعبية والنقابات فليس لها الحق في العودة.[٥٠٤] وما يؤكد ذلك أن الفقرة /و/ من المادة /٨/ من قانون الإيجار الجديد اشترطت لإخلاء العقارات المؤجرة للجهات العامة أن تكون هناك حالة هلاك كلي أو جزئي في العقار المأجور أو نقص جسيم في الانتفاع منه. وفي هذه الحال يفسخ عقد الإيجار وفقاً لأحكام المادة ٥٣٧ مدني وفقاً لما تقدم بيانه.[٥٠٥] وبالمقابل يحق للمستأجر أن يطلب، أما في دعوى الإخلاء أو في دعوى مستقلة، الحجز الاحتياطي على صحيفة العقار المذكور ضمانا لحقه في العودة إلى البناء الجديد.

وإذا توفي المستأجر بعد صدور الحكم بالإخلاء واكتسابه الدرجة القطعية، فإنه يحق لورثته الذين كانوا يقيمون معه بتاريخ وفاته طلب العودة إلى العقار الجديد، إذا كان العقار مؤجراً للسكن، ولورثته الشرعيين بموجب وثيقة حصر إرث إذا كان العقار مؤجراً لغير السكن. وإذا استحال انتفاع المحكوم عليه بالعقار الجديد فيجب على المالك أن يدفع له تعويضاً يعادل (٤٠%) من قيمة العقار المأجور للسكن شاغراً.

---

[٥٠٤]- انظر في ذلك: الأستاذ المحامي مصباح مهايني، صيغ الدعاوي المدنية...، المرجع السابق، ص٧٧.

[٥٠٥]- استئناف دمشق، غرفة الإيجارات، قرار رقم ٩٣/أساس ٦٠، تاريخ ١٩٨٣/٥/٢٦، مجلة المحامون لعام ١٩٨٤، العدد الأول، ص٦٦.

أما إذا كان العقار مؤجراً لغير السكن فيجب أن يلاحظ في التعويض الذي يلزم المالك بدفعه للمستأجر، أو للورثة على النحو الذي تقدم بيانه، جميع عوامل الخسارة وفوات الربح التي تلحق بالمستأجر، مثل نوع العمل الذي تعاطاه وعدد زبائنه وقيمة المؤسسة.... ويمكن للمستأجر أن يطالب بهذا التعويض بموجب دعوى مستقلة في أي وقت يثبت عدم إمكان انتفاعه بالعقار الجديد.

٤- مؤيد حق المستأجر في العودة إلى البناء الجديد:

تعاقب المادة /١٤/، فقرة /أ/، من قانون الإيجار الجديد المالك الذي أخلى عقاره لعلة الهدم والبناء و لم يباشر البناء فيه خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ الإخلاء أو لم ينته من بنائه خلال مدة خمس سنوات من تاريخ الإخلاء بالحبس من شهر إلى سنة وبالغرامة من ١٠٠ إلى ١٠٠٠ ليرة سورية، كما يضمن المالك تعويضاً عن العطل والضرر للمستأجر وفقاً لأحكام المادة /٩/ من القانون المذكور.

سادساً: إخلاء العرصة للبناء:

تنص الفقرة /ز/ من المادة /٨/ من قانون الإيجار الجديد على أنه يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات الخاضعة للتمديد الحكمي " إذا أراد مالك العرصة المأجورة أو مالك جزء منها إقامة بناء جديد كامل فيما يملكه، ويشترط للحكم بالتخلية في الأحوال الموصوفة بهذه الفقرة والفقرة /و/ السابقة أن يثبت المالك أنه حصل مسبقاً على رخصة بإقامة البناء الجديد".

وشروط إخلاء العرصة للبناء هي الشروط ذاتها بالنسبة لإخلاء العقار المأجور لعلة الهدم والبناء، وقد تقدم بيان ذلك. ويقصد بالعرصة وفقاً لأحكام هذه الفقرة، الأرض الخالية المعدة للبناء طبقاً لوضعها في السجل العقاري والتي يمكن البناء عليها بموجب القوانين النافذة، وكذلك الأرض التي تم البناء عليها خلافاً لوضعها في السجل

العقاري.

ولا يشترط هنا أن تكون رخصة البناء شاملة كامل العرصة وإنما يجوز أن تصدر الرخصة بإشادة بناء على جزء من العرصة وأجازت هذه المادة للمالك على الشيوع بالمطالبة بإخلاء الجزء الذي يملكه من أجل البناء عليه، وهذا يتطلب أن يكون هناك تخصص بين المالكين.

أما فيما يتعلق بحق المستأجر في العودة إلى البناء الجديد ففيه تفصيل. فإذا كانت العرصة خالية وقام المالك بإشادة بناء على كاملها، فلا يحق للمستأجر العودة، وإنما يقتصر حقه على التعويض وفقاً لأحكام المادة /٩/ من قانون الإيجار الجديد، والتي تقدم بيانها. أما إذا كان المستأجر يشغل في العرصة التي تم إخلاءها مكاناً مبنياً، فيسري على حقه في العودة إليها ما يسري على حق المستأجر في العودة إلى البناء الجديد بعد الهدم، وقد سبق بيان ذلك.

سابعاً: الإخلاء لعلة التملك:

تنص الفقرتان (ح- ط) من المادة /٨/ من قانون الإيجار الجديد على انه يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات الخاضعة للتمديد الحكمي " ح- إذا كان المستأجر مالكاً مستقلاً لدار صالحة لسكناه خالية أو يستطيع بمقتضى القوانين النافذة إخلاءها. ط- إذا ملك المستأجر على وجه الاستقلال أو بنى بعد الاستئجار داراً خالية صالحة لسكناه وأجرها إلى الغير أو لم يؤجرها أو باعها أو تصرف بها".

١- شروط الإخلاء لعلة التملك:

تشترط الفقرتان (ح – ط) من المادة /٨/ آنفة الذكر توافر شروط عدة من أجل الحكم بالإخلاء لعلة التملك، وهذه الشروط هي:

أ- أن يكون عقد الإيجار خاضعاً للتمديد الحكمي، وأن يكون العقار مؤجراً للسكن: وفقاً لما جاء في الفقرة /ب/ من المادة الأولى من قانون الإيجار الجديد.

ب- تملك المستأجر داراً صالحة لسكناه: ويمكن أن يتملك المستأجر داراً صالحة لسكناه قبل انعقاد عقد الإيجار أو بعده.

- تملك المستأجر داراً صالحة لسكناه قبل انعقاد عقد الإيجار:

وهذا ما نصت عليه صراحة الفقرة /ح/ من المادة /٨/ من قانون الإيجار الجديد. ويشترط في هذه الدار أن تكون صالحة لسكن المستأجر وخالية أو يستطيع إخلاءها وفقاً للقوانين النافذة. ويترتب على ذلك أن تملك المستأجر على وجه الاستقلال داراً صالحة لسكناه خالية أو يستطيع إخلاءها وفقاً لأحكام القانون يكفي للحكم عليه بالإخلاء من العقار المأجور.[٥٠٦] وقد استقر اجتهاد محكمة النقض على أن تملك المستأجر داراً صالحة لسكنه يجعله مستغنياً عن الإيجار وبالتالي يسقط عنه حق الحماية في التمديد القانوني لعقد الإيجار، كما يسقط هذا الحق عن باقي أفراد أسرته الذين دخلوا معه العقار المأجور عند بدء العلاقة الإيجارية.[٥٠٧] فإذا تملك المستأجر داراً صالحة لسكناه وانتقل

---

[٥٠٦]- نقض مدني، قرار رقم ١٤٤/أساس مخاصمة٣٠٥، تاريخ ١٩٩٠/٩/٢٢، سجلات محكمة النقض.

[٥٠٧]- نقض مدني، قرار رقم ١٧٥/أساس مخاصمة ٣٢٤، تاريخ ١٩٩٤/٣/٣٠، سجلات محكمة النقض. وقرار رقم ١١٠٠/أساس ٤٩٤، تاريخ ٢٠٠٢/٧/١٨، سجلات محكمة النقض.

إليها فعلاً فلا يحق له بعد ذلك الاحتفاظ بالعقار المأجور وإبقاء قسم من أفراد أسرته فيه، وذلك لأن الحماية القانونية تسقط في مثل هذه الحال عنه وعن أفراد أسرته.[٥٠٨]

وتعد قوانين الإيجار في الحقيقة قوانين استثنائية أخرجت عقد الإيجار عن قواعده العامة المنصوص عليها في القانون المدني من أجل إيجاد حل للمشكلات الاجتماعية والاقتصادية التي لحقت بالمستأجرين، والناجمة عن أزمة السكن، وذلك نتيجة زيادة الطلب على العرض في سوق الإيجار وبالتالي ارتفاع أجور العقارات المعدة للإيجار. وتملك المستأجر داراً صالحة لسكناه يعني أنه لم يعد يعاني من أزمة في هذا المجال، ونتيجة لذلك أسقط المشرع عنه حق التمديد القانوني في مثل هذه الحال، وأجاز للمالك طلب إخلاء عقاره.[٥٠٩] ويجب إثبات تملك المستأجر لعقار عن طريق قيود السجل العقاري أو عن طريق قيود تماثل قيود السجل العقاري في قوتها، مثل قيود سجلات مؤسسة الإسكان العسكري، أو سجلات الجمعيات التعاونية السكنية، وكذلك قيود المحاكم المتضمنة أحكاماً مكتسبة الدرجة القطعية بملكية العقارات السكنية.[٥١٠] ويترتب على ذلك أنه يجب إثبات الملكية بموجب بيان قيد عقاري، ولا يجوز إثباتها عن طريق الكشف

٥٠٨- نقض مدني، قرار رقم ٤٥٣/أساس ٤٣٤، تاريخ ٢٠٠٢/٤/٩، سجلات محكمة النقض.

٥٠٩- نقض مدني، قرار رقم ٤٤٣/أساس ٣٠٩، تاريخ ١٩٩٧/٨/٢٦، سجلات محكمة النقض.

٥١٠- نقض مدني، قرار رقم ٤٦/أساس مخاصمة ٩٢٠، تاريخ ١٩٩٦/٢/٦، سجلات محكمة النقض. وقرار رقم ٩٣٥/أساس ١١٧١، تاريخ ٢٠٠٢/٦/١٩، سجلات محكمة النقض.

على العقار.[٥١١] وقد استقر اجتهاد محكمة النقض على أن العضو المتخصص في جمعية سكنية تعاونية لا يعد مالكاً إلا اعتباراً من تاريخ التسليم الفعلي للشقة له.[٥١٢]

وفي الحقيقة لا يكفي إثبات أن المستأجر يملك داراً، وإنما يجب أيضاً إثبات أن هذه الدار هي صالحة لسكناه. فإذا كان المستأجر مثلاً، أو أحد أفراد أسرته، مصاباً بتصلب في الشريان أو يعاني من أمراض قلبية خطيرة، وكان يملك شقة في الطابق الخامس من بناء غير مجهز بمصعد كهربائي فلا تعد هذه الدار صالحة لسكناه، وبالتالي لا يمكن الحكم عليه بالإخلاء لعلة التملك. وتقدير ما إذا كانت الدار صالحة للسكن من صلاحية محكمة الموضوع. وبيان صلاحية الدار للسكن يحتاج إلى رأي أهل الخبرة فيه.[٥١٣] ويشترط في الدار حتى تكون صالحة لسكن المستأجر، ويعد تملكها موجباً للإخلاء، أن تكون جاهزة، وأن تتسع للمستأجر وأفراد أسرته المقيمين معه.[٥١٤] وكذلك يشترط أن يكون تملك المستأجر لدار صالحة لسكناه على وجه الاستقلال، ولا تقوم الحصة الشائعة مقام الدار المستقلة الصالحة للسكن. كما أنه إذا استأجر داراً ثانية وانتقل

---

[٥١١]- نقض مدني، قرار رقم ٧٣٢/أساس مخاصمة ٩٢٠، تاريخ ١٩٩٧/٢/١٦، سجلات محكمة النقض.

[٥١٢]- نقض مدني، قرار رقم ٣١٠/أساس ٤٠٥، تاريخ ٢٠٠٢/٢/١٢. وقرار رقم ١٠٨٠/١١٦٨، تاريخ ٢٠٠٢/٧/٣١، سجلات محكمة النقض.

[٥١٣]- نقض مدني، قرار رقم ٣٣٤/أساس مخاصمة ٧٠٢، تاريخ ١٩٩٤/٦/١٩، سجلات محكمة النقض. وقرار رقم ٤١٦/أساس مخاصمة ٣٢٧، تاريخ ٢٠٠٠/٨/٢٨، سجلات محكمة النقض.

[٥١٤]- نقض مدني، قرار رقم ٥٦/أساس ٦٩، تاريخ ٢٠٠١/٦/٢٦، سجلات محكمة النقض.

إليها وترك بعض أفراد أسرته في العقار المأجور، فلا يوجب ذلك الإخلاء.[٥١٥] ومن جهة أخرى فإن التملك الموجب للإخلاء، بموجب الفقرة /ح/ من المادة /٨/ آنفة الذكر، هو تملك المستأجر داراً صالحة لسكناه في بلدة المأجور، وذلك لأنه لا يمكن إلزام المستأجر بالسكن في بلدة أخرى لمجرد أنه يملك داراً للسكن فيها.[٥١٦] ولكن ذهبت محكمة النقض إلى أنه إذا تملك المستأجر داراً صالحة لسكناه في غير مكان المأجور فإن ذلك لا يمنع من إخلائه من العقار المأجور شرط أن تكون وسائط النقل متوافرة بكثرة، ويخضع ذلك لمطلق السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع.[٥١٧] أما إذا ثبت أن الدار هي ملك لزوجة المستأجر وليس للمستأجر بالذات، فلا يمكن الحكم عليه بالإخلاء لعلة التملك.[٥١٨] أما

---

[٥١٥]- نقض مدني، قرار رقم ١٤١، أساس مخاصمة ٤٤٦، تاريخ ١٩٩٤/٣/١٩، سجلات محكمة النقض.

[٥١٦]- نقض مدني، قرار رقم ١٦٩/أساس مخاصمة ٤٠٨، تاريخ ١٩٩٠/١٠/٢٤، سجلات محكمة النقض، والذي قرر أن تملك المستأجر داراً في حمص لسكناه، بينما الدار المؤجرة في بلدة الناصرة لا يوجب الإخلاء. وبالمقابل فقد ذهبت محكمة النقض إلى أن السكن في دمر بالنسبة للإيجار لا يعد خارج المدينة وذلك نظراً للتوسع والتطور العمراني. نقض مدني، قرار رقم ٤٦/أساس مخاصمة ٢٨٩، تاريخ ١٩٩٢/٤/٢٩، سجلات محكمة النقض. وهذا ما أكدت عليه محكمة النقض في قرار آخر جاء فيه أن تملك المستأجر داراً صالحة لسكناه في قدسيا أو في دمر أو في حرستا لا يمنع المؤجر من طلب إخلاء المأجور الكائن في دمشق وذلك لسهولة المواصلات وتوسع البناء وازدياد السكان، وبالتالي لا يعد هذا التملك خارج حدود المدينة.
نقض مدني، قرار رقم ١٤٢/أساس مخاصمة ٦١٣، تاريخ ١٩٩٤/٣/١٩، سجلات محكمة النقض.

[٥١٧]- نقض مدني، قرار رقم ٥٢٧/أساس ٤٧٧، تاريخ ٢٠٠١/١٢/١١، سجلات محكمة.

[٥١٨]- نقض مدني، قرار رقم ٢٦٠/أساس مخاصمة ٣٥٣، تاريخ ١٩٩٥/٥/٢، سجلات محكمة النقض.

إذا تبين أن المستأجر كان قد تنازل عن الشقة التي تملكها لزوجته، وثبت أن التنازل كان من أجل التحايل على أحكام قانون الإيجار فإن ذلك لا ينجي المستأجر من الإخلاء.[٥١٩] وإذا ثبت أن المستأجر يملك داراً صالحة لسكناه، فإنه لا يحق للمؤجر أن يطالبه بالإخلاء إذا كان العقار المأجور يستخدم لغير السكن بموافقته على الرغم من أنه مخصص للسكن في السجل العقاري، وذلك لأن العبرة في دعوى الإخلاء لعلة التملك هي لاستعمال المأجور الذي يشغله المستأجر وبموافقة المؤجر على وجه الخصوص.[٥٢٠]

وكذا في حالة كون المستأجر يستخدم المأجور، بموافقة المؤجر، للسكن ولغير السكن. وكذلك يشترط في الدار التي تملكها المستأجر أن تكون خالية، أو أنه يستطيع بمقتضى القوانين النافذة إخلاءها. فإذا كان المستأجر قد تملك قبل عقد الإيجار داراً وقام بتأجيرها للغير ومن ثم لم يكن باستطاعته إخلاءها، فلا يمكن الحكم عليه بالإخلاء لعلة التملك.[٥٢١]

تملك المستأجر داراً صالحة لسكناه بعد عقد الإيجار أو بناء دار صالحة لسكناه: وهذا ما نصت عليه صراحة الفقرة /ط/ من المادة /٨/ من قانون الإيجار الجديد. ويشترط في هذه الحالة توافر الشروط المشار إليها آنفاً في حالة تملك المستأجر داراً صالحة

---

[٥١٩]- نقض مدني، قرار رقم ١١٤/أساس ٢٧٧، تاريخ ٢٠٠١/٩/١٨، سجلات محكمة النقض.

[٥٢٠]- انظر في ذلك: الأستاذ المحامي محمد علي فينو، الملحق الأول لكتاب أضواء على أحكام قانون الإيجار الجديد...، المرجع السابق، ص٣٨٣.

[٥٢١]- نقض مدني، قرار رقم ٣٠٣٧/ أساس ٣١٠٣، تاريخ ٢٠٠٣/١٢/٩، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٥، العددان ٥و٦، ص ٥١٢.

لسكناه قبل انعقاد عقد الإيجار. فإذا تملك المستأجر داراً صالحة لسكناه بعد استئجاره أو بناها بعد ذلك وكانت خالية أو أجرها للغير أو تصرف بها للغير بيعاً أو هبة أو مقايضة. ويعد من الغير في مثل هذه الحال أولاد المستأجر وأصوله وفروعه وزوجة المستأجر.[٥٢٢]

٢- الأثر المترتب على تملك المستأجر داراً صالحة لسكناه:

إذا توافرت شروط الإخلاء لعلة التملك المشار إليها أنفاً يؤدي ذلك إلى الحكم على المستأجر بالإخلاء.

ثامناً: الإخلاء لعلة الترك:

تنص الفقرة /ي/ من المادة /٨/ من قانون الإيجار الجديد على أنه يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات الخاضعة للتمديد الحكمي " إذا ترك المستأجر المأجور للسكن بلا مسوغ لمدة سنة كاملة دون انقطاع يدل دلالة قاطعة على استغنائه".

ونص هذه الفقرة هو نص جديد، إذ لم يرد نص مشابه له في قانون الإيجار القديم. ولكن هذا النص هو تكريس للاجتهاد القضائي في ظل القانون القديم الذي كان يقرر حق المؤجر في إخلاء العقار المأجور للسكن لعلة ترك المأجور مستنداً في ذلك إلى عدم جواز بقاء المساكن خالية في ظل أزمة السكن التي تعاني منها الدولة، تحقيقاً للوظيفة

---

[٥٢٢]- نقض مدني، قرار رقم ٥٥٧/أساس ٣٣، تاريخ ٢٠٠٢/٤/٢٣، سجلات محكمة النقض، والذي جاء فيه أن تملك المستأجر داراً صالحة لسكناه خالية أو يستطيع إخلاءها على وجه الاستقلال يكفي لتوافر شروط دعوى الإخلاء لعلة التملك. ولا يشترط أن يكون التملك سابقا على الاستئجار.

الاجتماعية للملكية التي يجب أن تؤديها، وكذلك إلى عدم حاجة المستأجر إلى المأجور، وبالتالي عدم حاجته إلى الحماية القانونية.[٥٢٣]

١- شروط الإخلاء لعلة الترك:

أوجبت الفقرة /ي/ من المادة /٨/ أنفة الذكر توافر شروط عدة من أجل إخلاء المستأجر لعلة الترك المأجور، وهذه الشروط هي:

أ- وجود عقد إيجار بشأن العقار المأجور المطلوب إخلاؤه، خاضع للتمديد الحكمي:

وذلك وفقاً لنص الفقرة /ب/ من المادة الأولى من قانون الإيجار الجديد. كما يشترط أن يكون العقار مؤجراً للسكن.[٥٢٤]

ب- ترك المستأجر العقار المأجور:

ويتحقق ترك المستأجر للعقار المأجور بتخليه نهائياً عنه ونقل عائلته وأثاث بيته منه. ويعد ترك المستأجر للمأجور مدة طويلة وعزوفه عن سكنه قرينة قانونية كافية للدلالة على عدم حاجة المستأجر إلى المأجور. أما إذا تخلى المستأجر عن المأجور بشكل

٥٢٣- انظر في ذلك: الأستاذ المحامي خالد المالكي، شرح قانون الإيجار، المرجع السابق،ص٩٤. وانظر قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم ١٨٥/ أساس ٣٥٨، تاريخ ١٩٩٥/١٢/٤، سجلات محكمة النقض، الذي قرر أن، دعوى الإخلاء لعلة ترك المأجور والاستغناء عنه لا تشمل سوى العقارات المؤجرة للسكن فقط. أما بالنسبة للعقارات المؤجرة لغير السكن فتبقى خاضعة لحالات الإخلاء المنصوص عليها في قانون الإيجارات لعام ١٩٥٢ وتعديلاته.

٥٢٤- نقض مدني، قرار رقم ٢١٦/أساس ٢٠٢، تاريخ ٢٠٠١/١٠/١٦، سجلات محكمة النقض. وقرار رقم ٤٦/أساس ٢٧٥، تاريخ ٢٠٠٢/١/٢٨. وقرار رقم ١٢٠/أساس ٢٣٤، تاريخ ٢٠٠٢/٢/١١، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٣و٤، ص ٢٨٣. وقرار رقم ٦٧٢/أساس ٤٣٢، تاريخ ٢٠٠٢/٥/٢٢، سجلات محكمة النقض.

مؤقت وأبقى فيه الأثاث على أمل العودة لاستعماله، فإنه لا يعد تركاً يوجب الإخلاء إلا إذا تأكدت المحكمة من أن التخلي عن المأجور في مثل هذه الحال كان بشكل نهائي.[٥٢٥] ويكون الترك نهائياً للمأجور بان يتخذ المستأجر موقفاً يدل بشكل قاطع على أن صلته بالمأجور قد انقطعت نهائياً سواء من حيث الإشغال أو من حيث الحيازة أو دفع الأجرة، وأن تنصرف إرادة المستأجر إلى فسخ عقد الإيجار.[٥٢٦] ويترتب على ذلك أنه إذا ثبت مغادرة المستأجر إلى خارج القطر وانقطاع صلته بالعقار المأجور نهائياً وإقامته في الخارج إقامة دائمة، يشكل دليلاً قاطعاً على استغنائه عن المأجور مما يستوجب إخلاءه. ولا يؤثر تردد المستأجر إلى بلدة المأجور بين الحين والأخر على واقعة الترك. وواقعة الترك هي واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة وسائل الإثبات، ومنها شهادة الشهود والقرائن.[٥٢٧] وذهبت محكمة النقض إلى أن ترك المستأجر للمأجور وانتقاله إلى محافظة أخرى وإسكان بعض الطلاب في المأجور دون موافقة المؤجر يحقق واقعة الترك التي توجب الإخلاء.[٥٢٨] وتتحقق واقعة الترك في مثل هذه الحال حتى لو كان المستأجر، الذي ثبتت إقامته في محافظة أخرى بعد نقله إليها، يتردد قليلاً إلى المأجور.[٥٢٩] ويعد

[٥٢٥]- نقض مدني، قرار رقم ٢٤/أساس مخاصمة ٢٨٨، تاريخ ١٩٩٢/٣/٢٣. وقرار رقم ٧١/أساس مخاصمة ٢١، تاريخ ١٩٩٢/٥/٧، سجلات محكمة النقض.

[٥٢٦]- نقض مدني، قرار رقم ٧٣٩/أساس مخاصمة ٤٤، تاريخ ١٩٩٩/١١/٩، سجلات محكمة النقض. ونقض مدني، قرار رقم ٥٦٣/أساس ١٤٨، تاريخ ٢٠٠٢/٥/٩، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٩و١٠، ص ٨٨٩.

[٥٢٧]- نقض مدني، قرار رقم ٣٩٥/أساس ٣٥٨، تاريخ ٢٠٠٢/٣/٢٧، سجلات محكمة النقض. وقرار رقم ٥٧٣/أساس ٤٨١، تاريخ ٢٠٠٣/٤/١، مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤، العددان ٩و١٠، ص ٨٩٢.

[٥٢٨]- نقض مدني، قرار ٤٥٢/أساس مخاصمة ١٠٠٤، تاريخ ١٩٩٥/٦/٢٥، سجلات محكمة النقض.

ثبتت إقامته في محافظة أخرى بعد نقله إليها، يتردد قليلاً إلى المأجور.[٥٢٩] ويعد المشرع واقعة ترك المأجور قرينة قانونية على استغناء المستأجر نهائياً عن المأجور شريطة أن يكون الترك نهائياً، كأن يلتحق المستأجر بعمل دائم في منظمة دولية خارج القطر، أو يلتحق بعمل جديد دائم خارج بلدة المأجور،أو أن يتقاعد المستأجر ويعود إلى بلدته التي يقطن فيها أهله. أما إذا كان الترك مؤقتاً، كأن يسافر المستأجر في مهمة رسمية، أو يوفد للدراسة، او يقوم بجولة حول العالم، فلا يشكل ذلك قرينة على استغنائه عن المأجور. واشترط القانون أن يكون الترك للمأجور لمدة سنة كاملة على الأقل دون انقطاع.[٥٣٠] أما إذا كان الترك لأقل من سنة فلا يوجب الإخلاء.[٥٣١] وترك المستأجر للعقار المأجور لأي سبب كان لا يفقد أفراد أسرته المقيمين معه منذ بدء العلاقة الإيجارية حقهم في الإيجار، لأنهم يعدون جميعاً مستأجرين أصليين مثله تماماً، ويعد المستأجر نائباً قانونياً

---

[٥٢٩]- نقض مدني، قرار رقم ١٢٦/أساس مخاصمة ٣١٣، تاريخ ١٩٩٦/٣/١٩، سجلات محكمة النقض.

[٥٣٠]- نقض مدني، قرار رقم ٦٩٤/أساس ١٠٩، تاريخ ٢٠٠٢/٥/٢٢، سجلات محكمة النقض. وفي المعنى ذاته: قرار رقم ٤٦٣/أساس مخاصمة ٢٠٧، تاريخ ٢٠٠٢/٨/٢٧، سجلات محكمة النقض.

[٥٣١]- يرى بعض الفقهاء أن المشرع لم يقرر أبداً " أن استغناء المستأجر عن المأجور لا يتم إلا إذا تركه لمدة سنة كاملة دون انقطاع. وإنما اعتبر أن هذه الحالة (أي الترك لمدة سنة) تدل دلالة قاطعة على الاستغناء عن المأجور نهائياً وترك المشرع للمحكمة استثبات حالات الاستغناء الأخرى وفقاً لقناعتها التي يجب أن تبنى على أساس صحيح... فإذا ثبت (للمحكمة) عدم الحاجة من خلال مجمل الأدلة والقرائن تقضي بالإخلاء، لو كان الترك لأقل من سنة ..."، الأستاذ المحامي خالد المالكي، شرح قانون الإيجار، المرجع السابق، ص٩٦، وأرى بأن هذا الرأي يخالف صراحة نص الفقرة /ي/ من المادة /٨/ من قانون الإيجار الجديد.

عنهم. وبالتالي فإن إقامتهم في العقار المأجور لا تتقيد ببقاء المستأجر فيه.[٥٣٢] ويترتب على ذلك أنه لو تزوج المستأجر وانتقل بعد ذلك إلى دار تملكها زوجته من أجل الإقامة بشكل دائم فيها، فلا يؤدي ذلك إلى حجب حق التمديد القانوني عمن تبقى في العقار المأجور من أفراد أسرته الذين دخلوا معه منذ بدء العلاقة الإيجارية، ويترتب على ذلك أن عقد الإيجار ينتقل إليهم ويصبحون مستأجرين أصليين طالما أن المستأجر قد ناب عنهم قانوناً في إجراء العقد وأقاموا معه في العقار المأجور منذ بدء العلاقة الإيجارية.[٥٣٣] ويعد المستأجر مشترطاً لمصلحة الغير بالنسبة إلى زوجته المقبلة وأولاده الذين يولدون بعد بدء العلاقة الإيجارية. وبالتالي يعدون شركاء للمستأجر في الإجارة وتربطهم بالمؤجر علاقة إيجارية ناشئة عن العقد الذي أبرمه المستأجر.[٥٣٤]

ج- أن يكون الترك دون مسوغ: لا يؤدي ترك المأجور نهائياً لمدة سنة إلى إخلاء العقار المؤجر للسكن إلا إذا كان دون مسوغ.[٥٣٥] أما إذا كان الترك مسوغاً فلا يؤدي إلى الإخلاء حتى لو كان لمدة أكثر من سنة، كما لو أوفد المستأجر في بعثة دراسية لمدة تزيد على السنة خارج القطر.

٢- أثر الإخلاء لعلة الترك:

---

[٥٣٢]- نقض مدني، قرار رقم ٥٩/أساس مخاصمة ١٩٩، تاريخ ١٩٩٢سجلات محكمة النقض.

[٥٣٣]- نقض مدني، قرار رقم ٣٠٥/أساس مخاصمة ٣٣٦، تاريخ ١٩٩٤/٦/٧، سجلات محكمة النقض.

[٥٣٤]- نقض مدني، قرار رقم ٥٤٠/أساس ٤٨١، تاريخ ١٩٩٧/١٠/١٤، سجلات محكمة النقض.

[٥٣٥]- نقض مدني، قرار رقم ٦٩٤/أساس ١٠٩، تاريخ ٢٠٠٢/٥/٢٢، مشار إليه سابقاً.

إذا توافرت شروط الإخلاء لعلة الترك المشار إليها آنفاً، يؤدي ذلك إلى الحكم على المستأجر بإخلاء العقار المأجور.

Damascus University

المراجـــــــــــع

١- الأستاذ المحامي الياس أبو عيد، **الوسيط النظري والعملي في قانون الإيجار الاستثنائي**، الجزء الأول، بيروت ١٩٩٢.

٢- د. أيمن أبو العيال ود. فواز صالح، **القانون المدني- مصادر الالتزام**، منشورات جامعة دمشق- مركز التعليم المفتوح، مطبعة الروضة، دمشق ٢٠٠٤/٢٠٠٥.

٣- د. توفيق حسن فرج، **عقد الإيجار**، الدار الجامعية، بيروت ١٩٤٨.

٤- د. جاك الحكيم، **الحقوق التجارية- الأعمال التجارية والمتجر**، الجزء الأول، **مطبعة الاتحاد**، دمشق ١٩٨٦/١٩٨٧.

٥- الأستاذ المحامي خالد المالكي، **شرح قانون الإيجار رقم ٦ تـــاريخ ٢٠٠١/٢/١٥**، مؤسسة النوري، دمشق ٢٠٠٢.

٦- د. سليمان مرقس، **الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة – عقد الإيجار**، المجلد ٨، الطبعة الرابعة، دار الكتب القانونية شتات والمنشورات الحقوقيـــة صـــادر، ١٩٩٩.

٧-د. سليمان مرقس، **الوافي في شرح القانون المدني، قانون إيجار الأماكن**، المجلد ٩، الطبعة التاسعة، دار الكتب القانونية شتات والمنشورات الحقوقية صادر ١٩٩٠، **والمجلد العاشر**،١٩٩٢.

٨- د. سليمان مرقس، **الوافي في شرح القانون المدني، قانون إيجار الأماكن**، المجلد ١٠، الطبعة التاسعة، دار الكتب القانونية شتات والمنشورات الحقوقية صادر ١٩٩٠، **والمجلد العاشر**،١٩٩٢.

٩- د. عبد الرزاق السنهوري، **عقد الإيجار**، المجمع العلمي العربي الإسلامي، منشورات محمد الداية، بيروت- لبنان، دون تاريخ.

١٠- د. عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية**، الجزء السادس- المجلد الأول، دون تاريخ.

١١- د. محمد زحيلي، **القانون المدني المقارن بالفقه الإسلامي – العقود المسماة**، الطبعة الخامسة، منشورات جامعة دمشق ١٩٩٧- ١٩٩٨.

١٢- الأستاذ المحامي محمد بشير جزائرلي، **القواعد القانونية الجديدة في قانون الإيجار الجديد رقم ٦ لعام ٢٠٠١**، مقال منشور في مجلة المحامون الصادرة عن نقابة المحامين في سورية، العددان ٣و٤ لعام ٢٠٠٤، السنة ٣٩، ص٢١٠.

١٣-الأستاذ المحامي محمد علي فينو، **الملحق الأول لكتاب أضواءعلى أحكام قانون الإيجار الجديد رقم ٦ لعام ٢٠٠١**،

١٤- د. محمد وحيد الدين سوار، **شرح القانون المدني- الحقوق العينية الأصلية**، مطبعة الداوودي، دمشق ١٩٨٥/١٩٨٦.

١٥- د. محمد وحيد الدين سوار، **شرح القانون المدني- الحقوق العينية التبعية**، منشورات جامعة دمشق، الطبعة الثامنة ١٩٩٧/١٩٩٨.

١٦- الأستاذ المحامي مصباح نور المهايني، **صيغ الدعاوى المدنية – دعاوى الإيجارات**، الجزء الأول، الطبعة الأولى، مؤسسة النوري، دمشق ٢٠٠٣.

١٧- د. مصطفى الزرقاء، **شرح القانون المدني، العقود المسماة – عقد البيع والمقايضة**، الطبعة السادسة، مطابع فتى العرب، دمشق ١٩٦٥.

د. هشام القاسم، **المدخل إلى علم القانون**، مطبعة الإسكان العسكرية الطبعة الثانية دمشق ١٩٨٦/ ١٩٨٧.

اللجنة العلمية:

١-الأستاذ الدكتور إلياس حداد

٢-الدكتور أحمد عبد العزيز

٣-الدكتور أحمد الحراكي

المدقق اللغوي:

الأستاذ الدكتور عبد النبي اصطيف

حقوق الطبع و الترجمة والنشر محفوظة لمديرية الكتب و المطبوعات


وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University