

تاريخ الإرسال (2019-08-15)، تاريخ قبول النشر (2020-03-21)

د. عفيف محمد أبو كلوب

اسم الباحث:

الجامعة الإسلامية بغزة _ فلسطين

1 اسم الجامعة والبلد:

البريد الإلكتروني للباحث المرسل:

E-mail address:

akalloub@iugaza.edu.ps

التنظيم القانوني لعقد الإيجار وفقاً لقانون إيجار العقارات الفلسطيني رقم (5) لسنة 2013 "دراسة تحليلية"

<https://doi.org/10.33976/IUGJSL.29.1/2021/1>

المخلص:

هدفت هذه الدراسة إلى شرح نصوص قانون إيجار العقارات الفلسطيني رقم 5 لسنة 2013م وأوضحت مواطن القصور في هذا القانون، كما وضحت الحالات التي حابى فيها المشرع المؤجر في هذا القانون بدلاً من المستأجر، وقد استخدم الباحث في هذا البحث المنهج التحليلي، وتوصل إلى عدة نتائج أبرزها أن قانون إيجار العقارات يسري على جميع العقارات المؤجرة لغرض السكنى أو لأغراض ممارسة التجارة أو الصناعة أو الحرفة أو المهنة شريطة ألا تقل مدة الإيجار عن ثلاثين يوماً، كما أن عقد الإيجار رغم نص المشرع على وجوب كتابته إلا أن الكتابة التي تطلبها المشرع هي للإثبات وليس للانعقاد.

كلمات مفتاحية: إيجار - عقار - مؤجر - مستأجر.

Legal regulation of the lease contract according the Law No. 5/2013 relative real estate tenancy "An analytical study"

Abstract:

This study aimed to explain the provisions of the Palestinian Real Estate Lease Law N°. 5 of 2013 and clarified the shortcomings of this law. That the law of rental of real estate applies to all properties leased for the purpose of residential or for the purposes of trade, industry, craft or profession, provided that the lease period is not less than thirty days, The lease contract, although the legislator stipulates that it should be written, the writing required by the legislator is for proof and not for convening.

Keywords: Rent - real estate - lessor – lessee.

المقدمة:

بعد مرور ما يقارب ثلاثة وسبعين عاماً من سريان قانون تقييد إيجار إيجارات دور السكن رقم 44 لسنة 1940، وقانون تقييد إيجارات العقارات التجارية رقم 6 لسنة 1941م، في قطاع غزة، أصدر المجلس التشريعي الفلسطيني في قطاع غزة قانون إيجار العقارات الفلسطيني ليصبح القانون الجديد هو المرجع في تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ورغم سعادتنا الغامرة واللامتناهية بإصدار هذا القانون⁽¹⁾ لما نحن بحاجة إليه لا سيما وأنه صدر بإرادة وطنية فلسطينية خالصة، ورغم أملنا الكبير في أن يأتي هذا القانون ليحمي الطرف الأضعف أو على الأقل ليُرسي علاقة متوازنة بين طرفي العلاقة الإيجارية، إلا أنه وللأسف الشديد فإن المشرع لم يلتزم جانب الاعتدال في تنظيم العلاقة الإيجارية، بل نراه في بعض الأحيان يحابي المؤجر على حساب المستأجر، وسنبين ذلك خلال هذا البحث، ولكن وبالرغم من ذلك فلا ننكر الجهد العظيم المبذول في إعداد هذا القانون وإخراجه إلى النور.

وقد جاء هذا القانون في ثلاثة عشر مادة قانونية خُصصت المادة الأولى منه للتعريف حيث تم تعريف المؤجر بأنه مالك العين المؤجرة أو من ينوب عنه أو من يخول قانوناً بإبرام عقد الإيجار، وحقيقة الأمر أن العبارة الأخيرة كانت تكفي لتعريف المؤجر؛ لأن مالك العين المؤجرة أو من ينوب عنه يدخل في مضمون هذه العبارة.

ثم عرفت المأجور بأنه العقار والحقيقة هذا التعريف ليس دقيقاً؛ لأسباب سنذكرها خلال هذا البحث، ثم عرفت المادة الأولى الأجرة واعتبرت أن ما يدفع مقابل الخدمات من قبيلها وهذا ليس بصحيح؛ لأن الأجرة مقابل الانتفاع بشيء على أن يتم رده عند نهاية العقد، في حين هذه الخدمات ينتفع بها المستأجر ويستهلكها وبالتالي فتخضع لأحكام البيع ولا تعتبر أجرة، ومن ثم فهي ثمن الاستهلاك وليس أجرة.

وتحدثت المادة الثانية عن نطاق تطبيق القانون، وفي المادة الثالثة والرابعة تحدثت عن كيفية إبرام عقود الإيجار ووجوب تسجيلها، وفي المادة الخامسة تحدثت عن أثر تسجيل عقود الإيجار، وتحدثت في المادتين السادسة والسابعة عن انتهاء عقد الإيجار فُحصت المادة السادسة لانتهاء الإيجار بانقضاء مدته، وفي المادة السابعة تحدثت عن حالات انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته.

وتحدثت المادة الثامنة عن بعض الأحكام الختامية والانتقالية، وتحدثت المادة التاسعة عن نفاذ القانون من حيث الزمان، أما المادة العاشرة فجعلت القانون المدني الفلسطيني رقم 4 لسنة 2012م المرجع العام عند حدوث نقص في هذا القانون، وكانت المادة الثانية عشر من أجل النص على إلغاء قوانين الإيجار التي تتعارض مع هذا القانون وهي قانون رقم 44 لسنة 1940، وقانون رقم 6 لسنة 1941م، وقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953م.

وأوجبت المادة الثانية عشر على مجلس الوزراء بإصدار اللوائح والأنظمة اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، ثم خُتم القانون بالمادة 13 حيث أوجبت على الجميع العمل به كل فيما يخصه، على أن يبدأ بالنفاذ بعد شهرين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

أهمية البحث

في مثل هذه القوانين ينظر المشرع لطالب الاستئجار والمستأجر على أنه الطرف الضعيف في العلاقة العقدية، ومن ثم فهو (المستأجر) بحاجة إلى حماية تشريعية في مواجهة المؤجر لتعويض الضعف الذي يوجد فيه المستأجر، ويرجع سبب الضعف في طرف المستأجر في إما أنه يبحث عن مسكن له ولأسرته يقيمهم غوائل الحر والبرد، وإما أنه يبحث عن مكان يزول فيه عمله

(1) القانون رقم 5 لسنة 2013 بشأن إيجار العقارات رقم 5 لسنة 2013 صدر في مدينة غزة بتاريخ 2013/6/16م، الموافق 7 شعبان 1434هـ، ونشر في الوقائع الفلسطينية في العدد 88 في يوليو 2013م.

ليوفر العيش الكريم له ولأسرته، فمن يكون في هذه المنزلة فحتماً هو الطرف الضعيف، وتكمن أهمية البحث في التعرف على مدى التزام المشرع بتقرير الحماية التشريعية للمستأجر.

أهداف البحث

يهدف البحث إلى توضيح النصوص التي جاء المشرع فيها ليكون بجانب المؤجر وهو الطرف الأقوى في العلاقة الإيجارية وتبصير المشرع الفلسطيني بهذه المواضيع من أجل تصحيح المسار وتعديل النصوص بما يحقق على الأقل علاقة متوازنة بين المؤجر والمستأجر.

مشكلة البحث

تكمن مشكلة البحث في معرفة مدى نجاح المشرع الفلسطيني في إقامة علاقة متوازنة بين المؤجر والمستأجر في قانون إيجار العقارات رقم 5 لسنة 2013م، وفي تنظيمه لهذا القانون بشكل عام.

أسئلة البحث

يتفرع عن مشكلة البحث مجموعة من الأسئلة الفرعية تتمثل في:

- 1- ما هو نطاق تطبيق قانون إيجار العقارات رقم 5 لسنة 2013؟
 - 2- هل ما زال عقد الإيجار عقداً رضائياً أم أنه أصبح عقداً شكلياً بموجب قانون إيجار العقارات محل الدراسة؟
 - 3- ما هي الحالات التي يجوز فيها للمؤجر إخلاء المأجور؟
 - 4- ما مصير عقود الإيجار التي أبرمت قبيل سريان قانون الإيجار ولم يحن موعد انتهائها؟
- وللإجابة عن هذه التساؤلات جاءت هيكلية البحث لتجيب عن هذه الأسئلة.

هيكلية البحث

اقتضت الدراسة تقسيم الدراسة إلى أربعة مباحث على النحو التالي:

المبحث الأول: نطاق تطبيق القانون

المبحث الثاني: كتابة عقود الإيجار وتسجيلها

المبحث الثالث: حالات إخلاء المأجور

المبحث الرابع: امتداد عقود الإيجار المبرمة قبل هذا نفاذ القانون

المبحث الأول

نطاق تطبيق القانون

نصت المادة الثانية من قانون إيجار العقارات على: "1- تسري أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة لأغراض السكن أو لأغراض تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنية التي لا تقل مدة إيجارها عن ثلاثين يوماً، 2- يستثنى من سريان هذا القانون ما يلي: أ- أملاك الدولة العامة والخاصة، ب- الأراضي الزراعية والمنشآت التابعة لها، ج- الأراضي الفضاء، د- أراضي الوقف وعقاراته، هـ- العقارات المؤجرة من أرباب العمل إلى العاملين لديهم بحكم ارتباطهم بالعمل أو بسببه، و- العقارات المؤجرة لأغراض استثمارية كالشقق المفروشة وغرف الفنادق والصالوات وأماكن العرض والمسارح، ز- أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم خدمات للعقار أو المنتفعين به، 3- تُنظم أحكام تأجير العقارات الواردة في الفقرات (هـ، و، ز) من هذه المادة بقرار من مجلس الوزراء".

يتضح من النص أن القانون يسري على بعض العقارات دون غيرها ولتوضيح ذلك نقسم الدراسة في هذا المبحث إلى مطلبين نخصص الأول: للأماكن التي يسري عليها القانون، ونخصص الثاني للأماكن المستثناة من خضوعها لهذا القانون، وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: العقارات التي تخضع لأحكام قانون إيجار العقارات

المطلب الثاني: العقارات المستثناة من خضوعها لقانون إيجار العقارات

المطلب الأول

العقارات التي تخضع لأحكام القانون

عرف المشرع المأجور بأنه: "العقار"⁽²⁾، والحقيقة أن هذا التعريف ليس دقيقاً؛ لأن هذا القانون جاء ليحكم العقارات السكنية والتجارية دون غيرها، وإذا كانت هذه الأشياء التي يسري عليها القانون جزءاً من العقار إلا أن هناك ما ينطبق عليه وصف العقار إلا أنه لا يكون خاضعاً لأحكام هذا القانون، فالعقار يشمل الأرض، والبناء والشجر، إلا أن المأجور الذي يخضع لأحكام هذا القانون هو العقارات السكنية والتجارية.

ويعرف الفقه المكان بأنه: "كل شيء ثابت له حيز يمكن إغلاقه بحيث يكون حرزاً يشمل المنازل والمحلات والجراجات أو غيرها"⁽³⁾، ويدخل في نطاق المكان أجزاء المكان أيضاً كبيت الدرج، ومدخل العقار، وغير ذلك. وفقاً للفقرة الأولى من المادة الثانية فتسري أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة لغرض السكنى أو لأغراض ممارسة التجارة أو الصناعة أو الحرفة أو المهنة شريطة ألا يقل مدة الإيجار عن ثلاثين يوماً، ومن ثم فإن هذا القانون يسري على العقارات وأجزاء العقارات على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لأغراض ممارسة التجارة أو الصناعة أو الحرفة أو المهنة:

أولاً: دور السكن

متى ورد الإيجار على العقار وكان الغرض الأساسي من التعاقد هو السكنى فيسري عليه هذا القانون، والعقارات المخصصة للسكنى هي بيوت السكن التي يقوم أصحابها بتأجيرها للأخرين من أجل الانتفاع بمنزلهم ومسكنهم لقاء أجر معلوم في مناطق السكن والمناطق المأهولة فينطبق عليها أحكام هذا القانون، ومن ثم فلا يشترط أن يكون العقار في موقع متميز، أو أن يتمتع بمواصفات معينة كما لو كان في المبنى مصعد أو كان مكيف هواء.

وإذا كان المنزل مؤثث ببعض العفش فلا يخرج عن كونه بيت سكن بالمعنى المقصود في قانون إيجار العقارات، وأن مجرد كون البيت قد تم تأجيره وهو مؤثث ولم يكن الأثاث هو المقصود بالعقد بل كان المقصود هو البيت ذاته وهو الغرض الأساسي من الاستئجار، فإن المنزل المؤثث يخضع لأحكام هذا القانون.

ولا يحول دون سريان قانون إيجار العقارات أن يمنح المستأجر الحق في إقامة بعض التركيبات في العقار، أو قيام المؤجر بتزويد العين ببعض الميزات الإضافية ما دام الغرض الأساسي من العقد هو السكنى أو ممارسة مهنة أو حرفة أو تجارة أو صناعة ما، فمثلاً لو أعطى المؤجر الحق للمستأجر في إيداع سيارته بجراج العمارة، أو الانتفاع بالسائر المعدنية والموكيت الموجود في العين المؤجرة، فإن ذلك لا يؤثر على اعتبار العقد خاضعاً للقانون.

ثانياً: التأجير لأغراض تجارية

يسري القانون على العقارات المؤجرة لغرض غير السكنى بقصد استغلالها لأغراض تجارية، فيخضع لهذا القانون المحلات التي يقصد من إيجارها استغلالها كمحلات تجارية كالسوبرماركت ومكاتب الصرافة، ومحطات تموين الوقود، أو لأغراض صناعية كأرض مسورة حتى ولو لم يكن لها سقف فإنها وإن كانت كالأرض الفضاء، إلا أنه إذا كان الغرض من الإيجار هو استخدامها كمصنع أو ورشة فتخضع لهذا القانون، كما يسري هذا القانون على إيجار المتجر والمستغل الصناعي.

(2) المادة الأولى من قانون إيجار العقارات رقم 5 لسنة 2013م

(3) الأهواني: عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار العقارات، (ص222)

وحيث أن صفة العقار تحددها نية المتعاقدين فإن استئجار الأرض لإقامة مصنع للطوب والبلاط عليها يجعل هذه الارض من العقارات التجارية التي يسري عليها قانون إيجار العقارات.

ثالثاً: التأجير لأغراض أخرى

كما يسري القانون على العقارات المؤجرة لغرض غير السكني بقصد استغلالها لغاية أخرى غير التجارة أو السكن، وإنما لأغراض مهنية أو حرفية، كالعقارات التي تؤجر كدائرة حكومية أو كمدرسة أو نقابة أو جمعية أو مكتبة مطالعة أو العقارات التي تؤجر لممارسة مهنة من المهن الحرة التي لا تعد مهنة تجارية كمهن الطب والهندسة والمحاماة والمحاسبة والمهن الذهنية الأخرى. كما يسري القانون على كل ما يعتبر من قبيل العقار وكان الهدف من التعاقد هو استغلاله للسكني أو التجارة أو ممارسة المهنة، ويترتب على ذلك أن القانون يسري على الحيز الذي يقع أسفل بيت الدرج، وكذلك مدخل العقار، إذا استؤجر من أجل عرض تجارة أو ما شابه.

"وقد برر المشرع أسباب تبني منهج الحصر الموضوعي لسريان قانون الإيجار في أن هذا القانون جاء ليحل محل قوانين للعقارات التجارية ودور السكن السارية والمتمثلة في قانون تقييد إيجارات (دور السكن) رقم (44) لسنة 1940 وتعديلاته، وقانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) رقم (6) لسنة 1941 وتعديلاته المعمول بهما في محافظات غزة وقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 وتعديلاته المعمول به في محافظات الضفة، وبالتالي فإن القانون الجديد جاء لتنظيم العلاقات الإيجارية لدور السكن والعقارات التجارية لكن بثوب جديد، وأضاف المشرع تنظيم إيجار العقارات للأغراض الصناعية والحرفية والمهنية باعتبارها تتدرج في إطار الفلسفة التشريعية لإيجار العقارات التجارية والسكنية التي توخاها المشرع، وما دون ذلك من العقارات يخضع تنظيمه للنصوص الخاصة ذات العلاقة وإلى الأحكام العامة في القانون المدني وذلك في حالة غياب النص الخاص"⁽⁴⁾.

المطلب الثاني

العقارات المستثناة من خضوعها للقانون

نصت الفقرة الثانية من المادة الثانية على استثناء بعض العقارات المؤجرة من الخضوع لهذا القانون، ويبرر المشرع ذلك بالخصوصية التي تتمتع بها هذه العقارات، ومن ثم استثناءها من الخضوع لهذا القانون، ويرجع السبب في ذلك إما إلى وجود قوانين خاصة تحكم هذه العقارات، مثل: قانون الأملاك العامة، وقانون إيجار الأراضي الزراعية، أو لأن القانون المدني ومجلة الأحكام العدلية تضمنت أحكاماً لتنظيم إيجار هذه العقارات، ومن قبيل ذلك الأرض الفضاء⁽⁵⁾.

وتكمن الفلسفة التشريعية في مثل هذا الاستثناء بما تشهده هذه العقارات من تغير في قيمتها الإيجارية، إضافة إلى اختلاف مدد إيجار مثل هذه العقارات⁽⁶⁾ ففي الفنادق غالباً ما يكون الإيجار لعدة أيام، وفي الشقق المفروشة تكون لعدة شهور، وفي الأراضي الزراعية عادة ما تكون لمدة عام، وهكذا.

والعقارات التي استثناءها المشرع من الخضوع لقانون إيجار العقارات رقم 5 لسنة 2013 م هي:

أولاً: أملاك الدلة العامة والخاصة

تنقسم الأموال العامة إلى طبيعية مثل: الأملاك البحرية وشاطئ البحر والأملاك النهرية والأنهر ذات الملاحة أو ليس فيها ملاحة وتعتبر أيضاً من الأملاك العامة أذرع الأنهر والنهيرات، وغير طبيعية أي أنها تحتاج في إنشائها إلى تدخل البشر،

(4) المذكرة الإيضاحية لمشروع قانون إيجار العقارات، إعداد الدائرة القانونية بالمجلس التشريعي الفلسطيني، غزة، (ص4)

(5) المذكرة الإيضاحية، (ص4)

(6) المذكرة الإيضاحية، (ص4)

وهي الطرق العامة وملحقاتها كالبوابات والميادين والأرصعة والنباتات التي تنمو على جوانب الطرق، والتماثيل، وشواطئ الأنهر والأماكن الحربية كالحصون والمباني العامة، والمنقولات المخصصة للمنفعة العمومية.

وأما ملك الدولة العامة هي تلك الأموال التي يستعملها ويستفيد منها الجمهور، وقد أخذت هذه الأموال تسميتها من الغرض الذي أعد لها إما لأنها خضعت للخدمة العامة وإما لأن حمايتها وإدارتها بيد الإدارة العامة تحميها من الاعتداء عليها، وحيث أن للجميع الحق في الاستفادة من هذه الأموال وأن يد الإدارة عليها ما هي إلا من أجل حمايتها ليستفيد الناس في تمتعهم جميعاً بهذه الأموال، ومن ثم فليس لجهة الإدارة حق في تملكها، ويأخذ حكم هذه الأموال الملحقات التي ألحقت بها فهي أيضاً لا تقبل التصرف حتى ولو كان التصرف حاصلًا من الحكومة نفسها.

أما أملاك الدولة الخاصة فيقصد بها: العقارات العينية، وغير المبنية، والحقوق العينية غير المنقولة المملوكة للدولة بصفتها شخصاً اعتبارياً عاماً سواء أكانت هذه الملاك تحت تصرفها الفعلي أو تحت تصرف أشخاص آخرين، ويعتبر من الأملاك الخاصة الغابات، وملحقات الأملاك العامة التي أدرجت ضمن الأملاك الخاصة، والوصايا للحكومة، وما ترثه ممن لا وارث له، والهبات التي تمنح للحكومة والأملاك الخالية التي لا مالك لها.

ويجوز أن تقوم جهة الإدارة بتأجير هذه العقارات وتستولي على ريعها لإضافته إلى الخزينة العامة كما يحصل عند تأجير بعض الأملاك العامة، وكما يحدث في تأجير الشواطئ وغير ذلك.

فإذا ما قامت جهة الإدارة بتأجير هذه العقارات فإن هذا القانون لا ينطبق على العلاقة الإيجارية الناشئة عن عقد الإيجار، وإنما يحكم هذه العلاقة قوانين أخرى خاصة.

ثانياً: الأراضي الزراعية والمنشآت التابعة لها

الأراضي الزراعية هي تلك الأراضي التي تُخصص للزراعة لإنتاج المنتجات الزراعية من خضروات وفواكه، وغيرها، أما المنشآت التابعة للأراضي الزراعية فمتعددة، ومن أمثلتها: بيوت المزارعين الموجودة في الأراضي الزراعية، وآبار المياه، والدفينات الزراعية المقامة على الأراضي الزراعية، وقنوات الري والعيون، والطرق والأسوار المقامة في الأراضي الزراعية، والمباني المعدة للسكن أو الاستغلال.

فقد استثنى المشرع الفلسطيني هذه الأراضي والمنشآت التابعة لها من الخضوع لقانون إيجار العقارات، ويبرر ذلك أن الأحكام الواردة في القانون المدني الفلسطيني كافية لتنظيم هذا النوع من الإيجارات، وقد نظم المشرع الفلسطيني إيجار الأراضي الزراعية في القانون المدني في الفقرة الأولى من الفرع السادس من الفصل الأول من الباب الثاني ضمن المواد 665 - 676.

ثالثاً: الأراضي الفضاء

ولا يسري القانون على الأراضي الفضاء، أيًا كان الغرض من استئجارها، والعبارة في تحديد وصف العين المؤجرة في عقد الإيجار شريطة أن يكون ما ورد في هذا الشأن حقيقياً انصرفت إليه إرادة المتعاقدين وإلى طبيعة العين دون ما يطرأ عليها بعد ذلك، ولا يغير من طبيعة الأراضي الفضاء أن تكون مسورة أو مقامة عليها بعض المباني وقت إبرام العقد طالما أنها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد⁽⁷⁾.

(7) نقض مدني مصري، جلسة 2000/12/21م، الطعن رقم 2456 لسنة 52ق، والطعن رقم 5302 لسنة 64ق، وجلسة 2000/6/11م،

الطعن رقم 3508 لسنة 67ق منشورة في مجلة أحكام النقض، س67ق، (ص349)

ويعتبر استئجاراً لأرض فضاء استئجارها لإقامة ملاعب عليها، أو أكشاك خشبية، أو فناء مزروع لمدرسة أو جامعة، أو لإقامة مسارح، فلا عبء بالغرض الذي استؤجرت من أجله الأرض الفضاء، ولا بما سيقميه المستأجر من منشآت تحقيقاً لهذا الغرض⁽⁸⁾.

رابعاً: أراضي الوقف وعقاراته

عرفت المادة الأولى من قانون العدل والإنصاف الساري أمام المحاكم الفلسطينية في الضفة الغربية وقطاع غزة الوقف بأنه: "الوقف هو حبس العين عن تملكها لأحد من العباد والتصدق بالمنفعة على الفقراء ولو في الجملة أو على وجه من وجوه البر".

وقد استثنى المشرع الفلسطيني أراضي الوقف وعقاراته من الخضوع لقانون إيجار العقارات، من منطلق وجود قوانين خاصة تنظم هذا النوع من العقارات، والقانون الذي يحكم إيجار الأراضي الوقف هو قانون العدل والإنصاف الصادر إبان الحكم العثماني لفلسطين، حيث نظم هذا القانون إيجار الأراضي الوقف ضمن المواد 271 - 284، وإضافة لهذا القانون نظم القانون المدني الفلسطيني إيجار الوقف في الفقرة الخامسة من الفرع السادس من الفصل الأول من الباب الثاني ضمن المواد 704 - 713 إلا أنه نص على أن تطبق أحكام هذه المواد بما لا يتعارض مع أحكام القوانين الخاصة المنظمة للوقف⁽⁹⁾، بمعنى لو كان هناك تعارض بين القانون المدني الفلسطيني وقانون العدل والإنصاف فيكون الأولوية في التطبيق لقانون العدل والإنصاف.

خامساً: العقارات المؤجرة من أرباب العمل إلى العاملين لديهم

استثنى المشرع الفلسطيني العقارات التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون للعاملين لديهم لغايات السكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى أولئك الأشخاص أو بسببه من الخضوع لقانون إيجار العقارات. ومن خلال هذا النص يتبين أن بيوت السكن التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون كتلك التي يقدمها أصحاب متجر أو مصنع أو التي يقدمها رب عمل للعاملين لديه أياً كان العمل والتي يقدمها الأشخاص الاعتباريون كتلك التي تقدمها المؤسسات الحكومية والشركات والجامعات للعاملين لديها من الأجانب أو المواطنين إذا كان يشترط تقديم سكن لهم، أو منحة منها، وكان تقديم هذه المساكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى هؤلاء الأشخاص لا تخضع لأحكام قانون إيجار العقارات رقم 5 لسنة 2013م، سواء أكان انتفاعهم بهذه المساكن مقابل اجرة يدفعونها من رواتبهم أم كان بدون مقابل يدفعونه، وسواء أكان انتفاعهم لها مقابل جزء من الأجر يقطع أصلاً، أم كان من قبيل الامتياز الذي يقدمه رب العمل لعماله، أو بعضهم أم كان هذا حقاً لهم بسبب العمل وارتباطهم به وسواء كان منصوباً عليه ببند في العقد أم لم يكن كذلك⁽¹⁰⁾.

وقد أوجب المشرع الفلسطيني في الفقرة الثالثة من المادة الثانية تنظيم أحكام هذا النوع من الإيجارات من خلال قرار يصدر من مجلس الوزراء الفلسطيني.

سادساً: العقارات المؤجرة لأغراض استثمارية

وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة الثانية الفقرة "و" والتي نصت على: "يستثنى من سريان هذا القانون ما يلي: ...و- العقارات المؤجرة لأغراض استثمارية...". ومن خلال هذا النص يتبين لنا أن العقارات المؤجرة بموجب عقود إيجار من أجل استثمارها من قبل المستأجر، كالتشقق المفروشة والفنادق مثلاً وأماكن العرض فيها ودور السينما والمتنزهات والمطاعم لا تخضع

(8) الأهواني: عقد الإيجار، (ص225)

(9) نصت المادة 704 من القانون المدني الفلسطيني على: "تسري أحكام النصوص الآتية ما لم تتعارض وأحكام القوانين المنظمة للوقف"

(10) الزعبي: حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الأردني، (ص12)

لأحكام هذا القانون، على أنه يجب القول أن المشرع الفلسطيني قد استثنى هذه العقارات من قانون إيجار العقارات إذا كانت هذه العقارات قد تم تأجيرها من أجل الاستثمار والاستغلال، أما إذا كانت قد أُجرت لغير غايات الاستثمار بل للاستعمال العادي وعدم الاستغلال كأن يستغلها الشخص لحاجته الخاصة فقط دون الاستثمار فإنها تكون خاضعة لقانون إيجار العقارات، وتُنظم أحكام تأجير هذه العقارات وفقاً للفقرة الثالثة من قانون إيجار العقارات يكون من خلال قرار يصدره مجلس الوزراء الفلسطيني.

سابعاً: أي جزء من العقار يؤجر بهدف تقديم الخدمات للعقار أو للمنتفعين به

نصت على هذه الحالة المادة 2/2/ز من قانون إيجار العقارات حيث استثنت من الخضوع لهذا القانون أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو لعدة أشخاص من أجل تقديم الخدمات للعقار أو للمنتفعين به، ومن خلال هذا النص يمكن القول أن ما يقوم به أصحاب العمارات المكونة من طوابق وشقق بتخصيص مكان في أسفل العمارة أو في جانبها لبواب العمارة الذي يقوم بمراقبة حركة الأفراد الداخلين للعمارة والخارجين منها، والذي يقوم بخدمة القاطنين بها، فمثل هذا التخصيص يكون بمناسبة العمل والخدمة التي يقدمها البواب لصاحب العمارة والقاطنين فيها، فسواء كان هذا السكن بمقابل أم بدون مقابل أم كان جزءاً من الأجر فإن هذا السكن مرتبط بالعمل

وذاً الامر يمكن أن يُقال عن أي جزء من العقار يؤجر لشخص يقدم خدمات للمنتفعين بالعقار أو للعقار ذاته، مثل حارس المنزل أو لعامل الحديقة أو السفريجي أو للطباخ أو للخادم وكان هذا الإيجار من أجل تقديم الخدمات لصاحب المنزل، كأن يستأجر أحد المذكورين ملحقاً للمنزل أو للعمارة من أجل القيام بعمله.

وما ينطبق على المذكورين أعلاه ينطبق أيضاً على أي شخص أو أشخاص يقومون بتقديم الخدمات للعقار أو للمنتفعين به، كان يقوم المقاولون الذين يشرفون على بناء العقار باستئجار مكان لوضع الأدوات أو لتخزين المواد أو حتى لسكنهم إلى أن يتم بناء العقار كاملاً.

ويمكن القول بأن هذه الفقرة لا لزوم لها إذ تغني عنها الفقرة هـ الواردة في الفقرة الثانية من المادة الثانية إذ يمكن اعتبار أن الجزء المؤجر من العقار كان بمناسبة العمل وبالتالي فلا يخضع لهذا القانون.

ثامناً: أشياء أخرى لا يسري عليها القانون

ويخرج من نطاق العقار . غير تلك الواردة بالفقرة الثانية من المادة الثانية . ومن ثم فلا يسري عليها القانون:

- الحائط الجانبي للعقار إذا كان استعماله في أغراض الدعاية فقط، وإن كان ينطبق عليه وصف العقار، والسبب في ذلك أن المشرع قيد استخدام العقار بأن يكون للسكنى أو ممارسة مهنة أو تجارة معينة.
- أي مكان سواء معد للسكنى أو التجارة أو الصناعة تقل مدة إيجاره عن ثلاثين يوماً، وبالتالي فإن مثل هذه العقود إذا كانت مدتها أقل من شهر فإنها تخضع للقانون المدني، ولكن قد يسكت الطرفان عن تحديد المدة، والقاعدة العامة في تحديد مثل مدة هذه العقود هي مدة دفع الأجرة، وبالتالي فإذا لم تحدد مدة الإيجار في العقد وكانت الأجرة تُدفع بشكل شهري فإن هذا القانون ينطبق عليها، أما إذا كانت الأجرة تدفع بشكل أسبوعي فهل ينطبق عليها هذا القانون؟ نرى أن الأمر يتعلق بنية الطرفين حين إبرام العقد فإذا اتجهت النية على أن تكون مدة الإيجار لمدة قصيرة أقل من شهر كأسبوع أو اثنان ثم ينقضي العقد فلا يخضع مثل هذا الإيجار للقانون، وأما إذا اتجهت النية إلى إبرام مثل هذا العقد لمدة طويلة وإنما ولحاجة المؤجر تم الاتفاق على أن تكون الأجرة كل أسبوع أو أسبوعين فإن مثل هذا الإيجار تنطبق عليه أحكام هذا القانون.

المنقولات بأنواعها كالسيارات وغيرها من المنقولات: وعليه فإن المنقولات لا تخضع لأحكام قانون إيجار العقارات، وإنما تخضع في إيجارها لأحكام القواعد العامة في عقد الإيجار، أو لشروط العقد الذي تم تأجيرها بموجبها، فلو استأجر شخص أحد المنقولات كسيارة أو تلفزيون أو أي منقول آخر فإن الذي يحكم هذا الإيجار سواء من حيث شروطه أو مدته أو الأجرة أو انتهاءه

هو العقد الذي أبرم بين الطرفين، فإذا وجد شيء لم يتم الاتفاق عليه فيكون المرجح في ذلك قواعد القانون المدني دون هذا القانون.

المبحث الثاني

كتابة عقود الإيجار وتسجيلها

أوجبت المادة الثالثة من قانون إيجار العقارات كتابة عقد الإيجار، فهل أراد المشرع الفلسطيني أن يضفي الشكلية على عقود الإيجار، أم أن الكتابة هنا للإثبات فقط؟ فيما تحدثت المادة الرابعة عن تسجيل هذه العقود في الدوائر المختصة، وسنقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتحدث في الأول عن كتابة وإثبات عقد الإيجار فيما نخصص المطلب الثاني لتسجيله على النحو التالي:

المطلب الأول: كتابة عقد الإيجار

المطلب الثاني: تسجيل عقد الإيجار

المطلب الأول

كتابة عقد الإيجار

الأصل في عقد الإيجار أنه عقد رضائي، وبالتالي يكفي توافق الإرادتين وتطابق القبول مع الإيجاب لينعقد العقد، وهذا يعني أن عقد الإيجار يمكن أن يُعقد شفاهة، إلا أن المشرع الفلسطيني في قانون إيجار العقارات رقم 5 لسنة 2013 أوجب أن تُبرم عقود الإيجار كتابة وأن تتضمن جميع الشروط المتفق عليها، والسؤال الذي يُطرح هنا هو: هل أراد المشرع الفلسطيني الخروج بعقد الإيجار من نطاق الرضائية إلى نطاق الشكلية؟

إذا ما أرد المشرع أن يضفي على عقد الإيجار الشكلية كركن في عقد الإيجار، أو كشرط صحة، فإن الأثر الذي يترتب على تخلف الشكل وفقاً للقواعد العامة هو البطلان، ويترتب على البطلان في عقد الإيجار وجوب قيام المستأجر بتعويض المؤجر عن فترة انتفاع الأول بالعين المؤجرة، والتعويض وإن كان يجب عند تقديره أن تُراعى أجرة المثل إلا أن التعويض يبقى له خصوصيته التي تختلف عن الأجرة.

وتقول المذكرة الإيضاحية في شأن هذه المادة: "اشترط القانون الجديد إفراغ عقود الإيجار كتابة كشرط صحة انسجاماً مع أحدث التشريعات التي باتت تنجح نحو تركيز الشكلية في العقود الأكثر شيوعاً لتعزيز الثقة بين المتعاملين وضبط وسائل الإثبات.."⁽¹¹⁾، يُفهم مما جاء في هذه المذكرة أن الكتابة شرط صحة في عقد الإيجار، وبالتالي يترتب على تخلفه البطلان، ولكننا نرى أن الكتابة التي تطلبها المشرع إنما هي للإثبات وليس شرط صحة، وبالتالي فيترتب على تخلفها صحة عقد الإيجار وليس بطلانه ونستدل بما نقول بما يلي:

- اعتبرت المذكرة الإيضاحية أن "إثبات عقد الإيجار من أكثر الإشكاليات إثارة، لأن الكثير من العلاقات الإيجارية كانت تتعقد بمجرد (المشاهة)، وتبادل القبول والإيجاب، وبالتالي تساهم الكتابة في الكشف عن إرادة طرفي العلاقة الإيجارية وحل الكثير من الحالات التي كان يكتنفها الغموض بسبب الخلاف على عناصر العقد"⁽¹²⁾، فهذا القول يؤيد ما نذهب إليه في أن الكتابة في عقد الإيجار إنما هي للإثبات وليس شرط صحة لأن الهدف من الكتابة كما تقول هو المساعدة في إثبات إرادة الطرفين، والذي يساعد على ذلك هو الكتابة، ومن ثم فالكثافة للإثبات.

(11) المذكرة الإيضاحية، (ص5)

(12) المرجع والمكان السابقان

• جاء أيضاً في المذكرة الإيضاحية أن النص القديم قبل إقرار هذا النص "كان يجيز لكل من له مصلحة إبطال العقد إذا لم يتضمن أحد العناصر الأساسية إلا أن المشرع عدل عن هذا التوجه لأنه مشوب بالضبابية واستبدله بالنص الحالي"، والحقيقة أن هذا القول كاف للرد على أن الكتابة شرط صحة فلو كانت كذلك لكان لكل من له مصلحة المطالبة بإبطال العقد غير المكتوب، إلا أن المشرع لم يرد أن يحول عقد الإيجار إلى الشكلية وإنما جعل الكتابة للإثبات فعدل عن النص القديم الذي كان يجيز المطالبة بالإبطال، وبالتالي فإن السبب في عدوله ليس لأنه مشوب بالضبابية، وإنما لأنه لم يرد أن يجعل الكتابة ركناً من أركان العقد ويرجع بنا إلى العصور البائدة في بدايات الامبراطورية الرومانية.

ويترتب على القول بأن الكتابة في عقود الإيجار للإثبات أن الملزم بإبرام هذه العقود هو المؤجر، فيجب على المؤجر عند قيامه بتأجير أي مبنى أو وحدة من العقارات الخاضعة لهذا القانون أن يُضَمِّن عقد الإيجار العناصر الأساسية مثل: اسم المؤجر والمستأجر، وجنسيتهما، أو من يمثلهما قانوناً، وعنوانهما، ورقم بطاقة الهوية أو بطاقة التعريف، ومدة الإيجار وقيمة الأجرة، وكيفية أدائها، وأوصاف المأجور والغاية من التأجير، وإمضاء الطرفين، فإذا لم يَقم المؤجر بكتابة عقد الإيجار فلا يتمكن إثباته إلا بالكتابة، أما المستأجر فنرى أنه يستطيع أن يثبت عقد الإيجار وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات وذلك حماية للطرف الضعيف وهو المستأجر، ولكن ذلك شرطه ألا يكون هناك عقد مكتوب.

المطلب الثاني

تسجيل عقد الإيجار

أوجب المشرع في المادة الرابعة من قانون إيجار العقارات على المؤجر القيام بتسجيل عقد الإيجار أمام الموظف المختص لدى الهيئة المحلية (البلدية) التي يقع المأجور ضمن نفوذها، ويهدف المشرع من قيام المؤجر بالتسجيل إلى حصر العقود المبرمة، ويحول دون قيام المؤجر بتأجير العين المؤجرة لأكثر من مستأجر، إضافة إلى أن التسجيل يخدم الدولة في العمليات الإحصائية والضريبية⁽¹³⁾.

ولم ينص المشرع على الأثر المترتب على عدم التسجيل وإنما نص على أثر تأخر المؤجر بالقيام بالتسجيل فألزم المؤجر أن يقوم بالتسجيل خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبرامه، فإذا لم يَقم بالتسجيل خلال المدة المذكورة فإنه يُغْرَم بواقع نصف دينار عن كل يوم تأخير، على ألا تزيد هذه الغرامة على مائتي دينار⁽¹⁴⁾.

أما فيما يتعلق بالعقود المبرمة قبل نفاذ قانون إيجار العقارات فليس إجبارية وإنما اختيارية، حيث يذهب طرفا العقد إلى الموظف المختص ويتم الإقرار بالعقد أمامه⁽¹⁵⁾، وخول القانون البلدية التي يُسجل فيها عقد الإيجار استيفاء رسم التسجيل بنسبة خمسة بالمائة من مقدار أجرة شهر واحد ولمرة واحدة فقط عند تسجيل عقد الإيجار أيأ كانت مدة الإيجار، ويجب ألا يقل المبلغ الذي تستوفيه البلدية عن خمسة دنانير أردني أو ما يعادلها بالعملة المتداولة محلياً⁽¹⁶⁾.

وعند قيام المؤجر بالتسجيل يجب على الموظف المختص أن يتحقق من البيانات التي ذكرها المشرع في الفقرة الثانية من المادة الثالثة وهي: اسم المؤجر والمستأجر، وجنسيتهما، أو من يمثلهما قانوناً، وعنوانهما، ورقم بطاقة الهوية أو بطاقة التعريف،

(13) المذكرة الإيضاحية، (ص6)

(14) المادة 4/4 من قانون إيجار العقارات

(15) المادة 2/4 من قانون إيجار العقارات

(16) المادة 3/4 من قانون إيجار العقارات

ومدة الإيجار وقيمة الأجرة، وكيفية أدائها، وأوصاف المأجور والغاية من التأجير، وإمضاء الطرفين، فإذا خلا العقد من أي من هذه المعلومات فلا يقوم الموظف بتسجيل العقد حتى يتم تكملة النقص الموجود، ونرى أن الموظف يستطيع أن يقوم بتكملة النقص الموجود من خلال سؤاله لطرفي العقد إذا كان الطرفان موجودان عند الموظف لحظة التسجيل، أما إذا لم يكن الطرفان متواجدين فيجب التفريق بين ما إذا كانت هذه البيانات جوهرية كقيمة الأجرة أو مدة العقد، أو امضاء المستأجر، فيجب التأكد من الطرفين معاً، ومطالبة الشخص الذي لم يوقع على العقد بالتوقيع، أما إذا كان البيان الناقص أقل أهمية كسن أو مهنة المؤجر أو المستأجر، فيجوز له تكملة النقص من خلال سؤال الطرف الحاضر أمامه.

أثار تسجيل العقد

نصت المادة الخامسة من قانون إيجار العقارات رقم 5 لسنة 2013م على: "يكون لعقد الإيجار المسجل لدى الهيئات

المحلية قوة السند التنفيذي في إحدى الحالات التالية:

1- المطالبة بتنفيذ عقد الإيجار

2- المطالبة بالأجرة المستحقة

3- المطالبة بتسليم المأجور حال انتهاء مدة الإيجار

يتضح من النص السابق أن المشرع أضفى على عقد الإيجار المسجل قوة السند التنفيذي بمعنى أن يكون لعقد الإيجار المسجل ذات القوة التي يتمتع بها الحكم القضائي النهائي من حيث القابلية للتنفيذ، وبالتالي فلن يحتاج صاحب المصلحة إلا فتح دعوى تنفيذية لتنفيذ العقد⁽¹⁷⁾.

وستحدث تبعاً عن ماهية السند التنفيذي ومزاياه؛ وشروط تمتع عقد الإيجار بقوة السند التنفيذي؛ والإجراءات اللازمة للتنفيذ؛ والحالات التي يكون لعقد الإيجار المسجل قوة السند التنفيذي، وذلك على النحو التالي:

أولاً: ماهية السند التنفيذي ومزاياه

والسندات التنفيذية هي: الأحكام والقرارات والأوامر القضائية والنظامية والشرعية ومحاضر التسوية القضائية والصلح التي تصدق عليها المحاكم النظامية والشرعية وأحكام المحكمين القابلة للتنفيذ والسندات الرسمية والعرفية وغيرها من الأسناد التي يعطيها القانون هذه الصفة⁽¹⁸⁾، ولا يجوز لسلطة التنفيذ المساس بهذا السند⁽¹⁹⁾.

وتهدف فكرة السند التنفيذي إلى التوفيق ما بين اعتبارين متعارضين، الأول: مصلحة الدائن في تنفيذ فوري وسريع لحقه، والثاني: مقتضيات العدالة التي تقضي ألا يُسمح بإجراء التنفيذ إلا لصاحب الحق الموضوعي.

مزايا السند التنفيذي

يمتاز السند التنفيذي بميزتين:

الأولى: أنه ضروري للتنفيذ، فلا يجوز التنفيذ بدون سند تنفيذي، إذ هو الوسيلة الوحيدة التي اعتبرها المشرع مؤكدة لوجود حق الدائن عند إجراء التنفيذ.

(17) المذكرة الإيضاحية، (ص8)

(18) المادة 2/8 من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005م، ويقابلها في قانون المرافعات المصري رقم 13 لسنة 1968م المادة

(19) الشواربي: الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، (ص12)

الثانية: يمتاز السند التنفيذي بأن له قوة ذاتية، فهو يعطي بذاته الحق في التنفيذ الجبري، بصرف النظر عن وجود الحق الموضوعي من عدمه⁽²⁰⁾.

ثانياً: شروط تمتع عقد الإيجار بقوة السند التنفيذي

حدد النص لإعمال أثره وإضفاء قوة السند التنفيذي على عقد الإيجار ثلاثة شروط وهي:

الشرط الأول: أن يكون سند مكتوب (ما نطلق عليه عقد الإيجار) يثبت العلاقة الإيجارية بين الطرفين، ومتضمناً لشروط وأحكام عقد الإيجار من حيث الالتزامات الواقعة على كل من المؤجر والمستأجر، وحقوق كل طرف تجاه الآخر، والبيانات الأخرى الأساسية في العقد كتاريخ انتهاء العقد، وتاريخ استحقاق الأجرة.

الشرط الثاني: يجب أن تكون الالتزامات الواردة بعقد الإيجار مما يجوز تنفيذها جبراً، وأن يكون محقق الوجود ومعين المقدار⁽²¹⁾، فمثلاً حتى يستطيع المؤجر جبر المستأجر على دفع الأجرة يجب أن تكون هذه الأجرة معلومة المقدار ومستحقة الأداء.

الشرط الثالث: أن يكون عقد الإيجار مسجلاً لدى الموظف المختص في الهيئة المحلية (البلدية) التابع لها العقار، وهذا يعني أن المحرر (العقد) يجب أن يكون ثابت التاريخ.

ثالثاً: الإجراءات اللازمة للتنفيذ

حتى يلجأ أحد طرفي العلاقة الإيجارية إلى استخدام عقد الإيجار كسند تنفيذي يجب يتبع الإجراءات المقررة لذلك وهي:

- 1- أن يقوم طالب التنفيذ (المؤجر أو المستأجر) بإعلان الطرف الآخر بالسند التنفيذي قبل الشروع في التنفيذ⁽²²⁾.
- 2- تكليف المدين بالوفاء بالالتزام الواقع عليه، والثابت بعقد الإيجار كأداء الأجرة أو تسليم العين أو تنفيذ عقد الإيجار خلال سبعة أيام من تاريخ التبليغ⁽²³⁾.
- 3- وفي حالة فقد المنفذ ضده أهليته، أو وفاته، فلا يحدث هنا انقطاع للخصومة وإنما يجب توجيه الإجراءات اللاحقة على تحقق هذه الحالة إلى من يحل محله، وهو الولي في حال فقد أهليته وورثته في حال وفاته ولكن بعد عشرة أيام من تبليغهم بالأوراق المتعلقة بالتنفيذ⁽²⁴⁾.

رابعاً: الحالات التي يكون لعقد الإيجار المسجل قوة السند التنفيذي

وقد أسبغ المشرع على عقد الإيجار المسجل قوة السند التنفيذي في ثلاث حالات وهي:

(20) هندي: التنفيذ الجبري، (ص38)؛ والي: التنفيذ الجبري، (ص8 وما بعدها)

(21) المادة الثامنة من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي نصت على: "لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي اقتضاء لحقوق مؤكدة في وجودها ومحددة في أطرافها ومعينة في مقدارها وحالة الأداء"، ويقابلها في قانون المرافعات المصري

(22) المادة 1/9 من قانون التنفيذ الفلسطيني، ويقابلها في قانون المرافعات المصري المادة 1/281

(23) المادة 2/9 من قانون التنفيذ الفلسطيني، ويقابلها في قانون المرافعات المصري المادة 2/281 مع وجود اختلاف يتعلق بالمدة التي تسبق التنفيذ ففي القانون الفلسطيني يجب ألا تقل المدة عن سبعة أيام من تاريخ التبليغ إلا أن يكون السند التنفيذي كتسليم الأشياء التي يخشى من تلفها وضباها فيكون الميعاد يوماً واحداً، أما في قانون المرافعات المصري فلا يجوز إجراء التنفيذ إلا بعد مضي يوم على الأقل من إعلان السند التنفيذي

(24) المادة 1/14 من قانون التنفيذ الفلسطيني، ويقابلها في قانون المرافعات المصري المادة 284، وأيضاً هناك اختلاف في المدة التي تسبق التنفيذ ففي القانون الفلسطيني يجب ألا تقل المدة عن عشرة أيام من تاريخ التبليغ، أما في قانون المرافعات المصري فلا يجوز إجراء التنفيذ إلا بعد مضي ثمانية أيام من إعلان السند التنفيذي

الحالة الأولى: المطالبة بتنفيذ عقد الإيجار

يجوز لكل من المؤجر والمستأجر استخدام عقد الإيجار المسجل كسند تنفيذي في المطالبة بالالتزامات التي يربتها عقد الإيجار على كل منهم تجاه الآخر:

فمثلاً يجوز للمؤجر أن يجبر (يكون الإيجار من خلال التوجه لدائرة التنفيذ) المستأجر على إجراء الترميمات التأجيرية التي تقع عليه، أو أن يجبره على استعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له، أو إزالة التغييرات التي أحدثها المستأجر في العين المؤجرة دون إذن المؤجر، أو القيام بتنظيف العين المؤجرة، وإزالة ما تراكم فيها من أتربة أو نفايات، وما يقضي العرف به، إضافة إلى إجباره على تنفيذ أهم التزاماته وهو دفع الأجرة والتي خصص لها المشرع فقرة مستقلة.

كما يجوز للمستأجر استعمال العقد كسند تنفيذي في إجبار المؤجر على تنفيذ التزاماته المترتبة عن العقد مثل: تسليم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم الاتفاق عليه أو بحسب طبيعة العين المؤجرة، أو إجباره على القيام بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها أو أن يجبره على القيام أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية للعين المؤجرة، أو أن يجبره على منع تعرض الغير المبني على سبب قانوني، وغير ذلك من الالتزامات التي يربتها العقد.

الحالة الثانية: المطالبة بالأجرة المستحقة

يجوز للمؤجر مطالبة المستأجر بدفع الأجرة المستحقة من خلال توجهه لدائرة التنفيذ في المحكمة التي يقع فيها موطن العقار، ويشترط في ذلك أن تكون الأجرة مقدرة القيمة وحالة الأداء، كما يجوز للمؤجر المطالبة بموجب عقد الإيجار المسجل بحجز منقولات المستأجر للوفاء بالأجرة، ويجوز للمستأجر في حالة قيامه بدفع الأجرة، أو أنكر أي حق للمؤجر بخصوص الأجرة كما لو ادعى أنه قام بإعطاء المؤجر ما يقابل الأجرة، بأن يستشكل أمام قاضي التنفيذ، وفي هذه الحالة يجب على المؤجر اللجوء إلى محكمة الموضوع لرفع دعوى إجراءات مختصرة⁽²⁵⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 32 من قانون التنفيذ الفلسطيني⁽²⁶⁾.

الحالة الثالثة: المطالبة بتسليم المأجور حال انتهاء مدة الإيجار

أجاز المشرع للمؤجر اللجوء إلى دائرة التنفيذ لإجبار المستأجر على إخلاء العين المؤجرة أو استردادها منه، وهذه الحالة تستوجب عدة شروط وهي:

- انتهاء عقد الإيجار بانقضاء المدة، وهذا يعني أن عقد الإيجار لا يكون له قوة السند التنفيذي إذا سبب رد العين أو إخلائها سبب آخر غير انقضاء المدة
 - امتناع المستأجر من تسليم العين المؤجرة للمؤجر، أو إخلائها رغم انقضاء مدة الإيجار.
 - أن يقوم المؤجر بمطالبة دائرة التنفيذ التي يقع في دائرتها العقار للمؤجر.
 - أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بوجوب رد العين أو إخلائها.
 - أن يمر سبعة أيام من تاريخ هذا الإخطار دون قيام المستأجر بتنفيذ التزامه.
- فإذا تحققت هذه الشروط يجوز حينها لقاضي التنفيذ أن يجبر المستأجر برد العين أو إخلائها وتسليمها للمؤجر.

(25) المذكرة الإيضاحية، (ص9)

(26) نصت المادة 1/32 من قانون التنفيذ الفلسطيني على: "إذا اعترض المدين في الميعاد المحدد وأنكر الدين أو بعضه أو أنكر استمرار قيامه في ذمته، كلف الدائن بمراجعة المحكمة المختصة لإثبات ما وقع الإنكار عليه، وتقام الدعوى بالإجراءات المختصرة وفقاً لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية"

ويلاحظ أن المشرع أعطى للمؤجر الحق في المطالبة برد العين المؤجرة جبراً عن المدين دون أن ينص على هذا الحق للمستأجر في حال قيام المؤجر بعدم تسليم العين المؤجرة عند بداية تنفيذ العقد، وفي هذا محاباة للمؤجر على حساب المستأجر، فإن قيل بأن التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للانتفاع بها من التزامات المؤجر التي يكون لعقد الإيجار المسجل قوة السند التنفيذي بشأنها بموجب الفقرة الأولى (المطالبة بتنفيذ عقد الإيجار) فإن هذه الفقرة أيضاً تسري على التزام المستأجر برد العين المؤجرة.

المبحث الثالث

حالات إخلاء المأجور طبقاً لقانون إيجار العقارات

نصت المادة السادسة من قانون إيجار العقارات على: "1- ينقضي عقد الإيجار بانتهاء مدته، 2- يجب على المستأجر أن يرد المأجور عند انتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً تُراعى فيه أجرة المثل وما أصاب المؤجر من ضرر" ونصت المادة السابعة على الحالات التي يجوز فيها للمؤجر المطالبة بإخلاء المأجور قبل انقضاء مدة الإيجار.

يتضح مما سبق أن إخلاء العين المؤجرة يكون بطريقتين:

الأول: انقضاء مدة الإيجار وهي الحالة الطبيعية لانتهاء الإيجار بانقضاء مدته، فإذا انقضت مدة الإيجار انتهى العقد ووجب على المستأجر أن يقوم بتنفيذ التزامه برد العين المؤجرة للمؤجر وإلا جاز للمؤجر أن يجبره على ذلك بما لعقد الإيجار من قوة السند التنفيذي، إضافة إلى إلزام المستأجر بالتعويض وفقاً للقواعد العامة حيث يُراعى في تقدير التعويض أجرة المثل وما لحق المؤجر من ضرر جراء حبس العين وعدم تسليمها⁽²⁷⁾.

الثاني: إذا صدر حكم قضائي بإخلاء المأجور بالاستناد إلى إحدى الحالات الواردة في المادة (7) من قانون إيجار العقارات والمتمثلة فيما يلي:

الحالة الأولى: عدم وفاء المستأجر بالأجرة

نصت المادة السابعة من قانون إيجار العقارات الفلسطيني على: "يجوز للمؤجر ولو قبل انتهاء مدة عقد الإيجار أن يطلب من المحكمة إخلاء المأجور في إحدى الحالات الآتية: 1- إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة في ميعاد استحقاقها، ما لم يقدم عُذراً تقبله المحكمة".

يتضح من النص السابق أن المؤجر يستطيع رفع دعوى أمام المحكمة المختصة موضوعياً يطالب فيها المستأجر بإخلاء العين المؤجرة في حال إخلال المستأجر بالتزامه بالوفاء بالأجرة قبل انقضاء مدة الإيجار. والأجرة هي محل التزام المستأجر الرئيسي، في مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة⁽²⁸⁾، وعليه فإذا تخلف المستأجر عن دفع الأجرة لم يعد مستحقاً الانتفاع بالعين المؤجرة، ذلك أن عقد الإيجار من عقود المعاوضة، وليس من عقود التبرع.

(27) للمزيد راجع: زكي: عقد الإيجار في التقنين المدني المصري، (ص461)؛ السنهوري: الوسيط، ج6، الإيجار والعارية، (ص715 وما بعدها)؛ قداة: الوجيز في شرح القانون المدني الفلسطيني، العقود المسماة، (ص450)

(28) السنهوري: الوسيط، ج6، (ص143)؛ الأهواني: عقد الإيجار، (ص55)؛ أبو السعود: العقود المسماة، عقد الإيجار، (ص455)؛ خضر: العقود المدنية الكبيرة، البيع والتأمين والإيجار، (ص718)؛ سليم: الوجيز في عقد الإيجار، (ص141)؛ البدرابي: العقود المسماة، الإيجار والتأمين، (ص11)

والأجرة وفقاً لتعريفها في المادة الأولى من هذا القانون هي: البديل المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار، ويشمل أيضاً مقابل الخدمات والزيادة في الأجرة في حال وجود اتفاق على ذلك، ومن ثم إذا تخلف المستأجر عن دفع أي جزء من هذه الأجزاء كالأجرة المتفق عليها، أو ثمن ما يستهلكه المستأجر من خدمات كثمن المياه والكهرباء، أو مقابل ما ينتفع به مثل صيانة الأجزاء المشتركة كالمصاعد الكهربائية، أو إضاءة بيت الدرج، أو أجرة نظافة العمارة، فكل هذه الأمور تدخل ضمن الأجرة عُرْفاً ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك، كما يدخل ضمن الأجرة الزيادة المتفق عليها كما لو كانت مدة العقد ثلاث سنوات تكون الأجرة في السنة الأولى 1000 دينار ويتم الاتفاق على أن تكون في السنوات التالية بزيادة معينة مثل إضافة 10% من قيمة الأجرة عن كل سنة بعد السنة الأولى، فتدخل هذه الزيادة في مفهوم الأجرة.

فإذا تخلف المستأجر في دفع أي من هذه العناصر التي تتكون منها الأجرة اعتُبر مخالفاً بالتزامه، وبالتالي يجوز للمؤجر المطالبة بإخلائه قبل انقضاء مدة الإيجار، ونرى في ذلك محاباة للمؤجر على حساب المستأجر، فقد يكون المستأجر معسراً ويحتاج إلى بعض الوقت ليقوم بترتيب أموره المالية حتى يتمكن من الوفاء بالتزامه، صحيح أن المشرع قد استثنى من ذلك قيام المستأجر بتقديم عُذر مقبول، ولكن المحاباة تظهر في عدم قدرة المستأجر على تقديم هذا العذر

ويستطيع المستأجر أن يقدم عُذراً يبرر فيه سبب تأخره في الوفاء بالتزامه بدفع الأجرة، لكي يمنع المؤجر من إخلائه، ويكون للقاضي سلطة تقديرية في اعتبار ما يقدمه المستأجر عُذراً مقبولاً من عدمه، كما يملك القاضي سلطة تقديرية في الاستجابة لطلب المؤجر بالإخلاء فيستطيع القاضي أن يمنح المستأجر مهلة معينة ليتمكن من الوفاء بالتزامه خلال هذه الفترة، ذلك أن النص قد خلا من تحديد المدة التي يجب على المستأجر خلالها الوفاء بالأجرة.

وتقدير واقعة تخلف المستأجر عن دفع الأجرة من عدمه من اختصاص محكمة الموضوع⁽²⁹⁾، دون أن تخضع في ذلك لرقابة محكمة النقض، من منطلق أن هذه الواقعة مادية وليس قانونية.

وتعتبر هذه الحالة من تطبيقات القواعد العامة وما استقر عليه العمل القضائي⁽³⁰⁾، فإذا أخل أحد طرفي العقد بالتزامه جاز للطرف الآخر المطالبة بفسخ العقد⁽³¹⁾، وهنا إذا أخل المستأجر بالوفاء بالأجرة جاز للمؤجر المطالبة بفسخ العقد وإخلاء المأجور، وبالتالي فإن مطالبة المؤجر لإخلاء العين المؤجرة ما هو إلا مطالبته بفسخ العقد قبل انقضاء مدته.

شروط مطالبة المؤجر بإخلاء المأجور

ومما سبق يمكن أن نستج شروط هذه الحالة فيجب أولاً: أن يكون هناك عقد إيجار مكتوب ومسجل أمام الموظف المختص في الهيئة المحلية، وأن يكون محل الإيجار من العقارات التي ينطبق عليها قانون إيجار العقارات الفلسطيني، ويجب ثانياً أن تكون الأجرة مستحقة الوفاء، وهذا يقضي أن تكون الأجرة محددة، وواجبة، ومستحقة بأن يكون ميعاد الوفاء بها قد حل، وتكون

(29) نقض مدني فلسطيني، طعن رقم 2002/98، جلسة 2002/11/23م، أشار إليه الحايك، مجموعة مختارة، (ص163)

(30) فقد قضت محكمة النقض الفلسطينية بأنه: "يتعين على المحكمة إخلاء المستأجر من المأجور في حالة تخلفه عن دفع الأجرة المستحقة"، نقض مدني فلسطيني، الطعن رقم 2002/117، جلسة 2002/12/30م، أشار إليه الحايك، مجموعة مختارة، (ص194)، وقضت محكمة الاستئناف العليا بأن الإهمال الفاحش والمقصود من قبل المستأجر النظامي وتأخره عن دفع بدل الإيجار من الحالات التي يجيز فيها المالك طلب تخليته، راجع حكمها في القضية 59/40 استئناف مدني عليا، جلسة 1959/12/6م، أشار إليه الحايك، (ص22)

(31) العطار: شرح أحكام الإيجار في دولة الإمارات العربية المتحدة، (ص419)

الأجرة مستحقة بحسب اتفاق الأطراف، فإذا لم يوجد اتفاق فتكون مستحقة بعد استيفاء المنفعة، أو بإمكان استيفائها⁽³²⁾، مع الأخذ في الاعتبار أن المستأجر يملك حبس الأجرة في حال عدم وفاء المؤجر بالتزاماته، وبالتالي يكون عدم وفاء المؤجر بالتزاماته عذراً مقبولاً لعدم وفاء المستأجر بالأجرة، وأخيراً يجب على المستأجر أن يلجأ إلى القضاء للمطالبة بإخلاء العين المؤجرة، ومن ثم فلا يجوز استخدام وسائل البلطجة في إخلاء المأجور، ولا اللجوء إلى السلطة العامة (الشرطة) لإخلاء العين المؤجرة.

الحالة الثانية: إذا قام المستأجر بتأجير المأجور لشخص آخر أو تنازل عنه أو سمح للغير باشغاله دون موافقة المالك الخطية نكرنا أن المشرع الفلسطيني لم يجز للمستأجر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن، ويترتب على قيام المستأجر بالتنازل عن العين المؤجرة أو عن جزء منها، أو قيامه بتأجير العين المؤجرة لمستأجر آخر سواء قام بتأجير كل العين، أم جزء منها، حق المؤجر في المطالبة بإخلاء العين المؤجرة.

ولا يعتبر نزولاً عن الإيجار أو إيجاراً من الباطن أن يُدخل المستأجر معه أحد الشركاء إذا كانت العين المؤجرة محلاً تجارياً⁽³³⁾ أو مصنعاً مثلاً، ولكن يجب في هذه الحالة أن يبقى المستأجر الأصلي منتقماً بالعين المؤجرة.

كما لا يعتبر نزولاً عن الإيجار أو إيجاراً من الباطن قيام المستأجر بالسماح لبعض أفراد أسرته بالسكن معه في العين المؤجرة، كالأم والأب، أو الزوجة والأبناء والأخوة، كما لا يُعد نزولاً عن الإيجار ولا تأجيراً من الباطن نزول ضيف عند المستأجر لفترة محددة⁽³⁴⁾، لأن ذلك من باب القيم التي يتمتع بها الشعب الفلسطيني، ولكن في هذه الحالة يجب أن يبقى المستأجر الأصلي منتقماً بالعين المؤجرة ومقيماً فيها، ولا يعني خروجه ليوم أو يومين أنه ترك العين المؤجرة، وأن يكون الضيف صديقاً للمستأجر أو قريباً أو صهراً له، أو أن يكون ذلك خلال الأزمات والحروب كما لو قامت قوات الاحتلال باجتياح الأراضي الفلسطيني المحررة مما سبب خروج بعض السكان القريبة من مناطق الاجتياح إلى ترك مساكنهم فلو قام المستأجر بإيواء بعضاً من هؤلاء فلا يكون ذلك نزولاً أو إيجاراً من الباطن.

ولكن هذا السبب لا يتحقق أي لا يجوز للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة إذا كان المستأجر قد حصل على إذن خطي من المؤجر يجيز له فيه النزول عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، فلا يكفي مجرد علم المؤجر بالتأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار، كما لا يكفي سكوته عليه بل لا بد من حصول المستأجر على إذن من المؤجر وإلا كان للمؤجر المطالبة بالإخلاء، ويفضل أن يكون الإذن كتابياً، ونرى أنه لو كان الإذن مشافهة فيجوز للمستأجر النزول عن الإيجار شريطة قيامه بإثبات هذا الإذن لأن الإذن الكتابي هنا للإثبات وليس شرط صحة التصرف.

ويثبت حق المطالبة بالإخلاء للمؤجر سواء كان مالكاً أم لم يكن كمشتري العقار بعقد مسجل، وكالمستأجر الأصلي الذي أجر العين من الباطن بإذن من المؤجر، ذلك أن النص جاء بلفظة المؤجر لمن يثبت له حق المطالبة بالإخلاء ولم يستعمل لفظ المالك.

وأخيراً نرى أن هذه الحالة أيضاً تطبيقاً للقواعد العامة في عقد الإيجار حيث نص القانون المدني الفلسطيني على هذه الحالة في المادة 647، إضافة إلى ذلك فإننا نرى أن هذه الحالة فيها محاباة للمؤجر؛ لأن المشرع أضاف زيادة على حالتي النزول

(32) المادة 615 من القانون المدني الفلسطيني والتي نصت على: "1- تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة أو بإمكان استيفائها، 2- إذا لم يبين في العقد ميعاد دفع الأجرة استحققت الأجرة المحددة للمنفعة بصورة مطلقة بعد استيفاء المنفعة أو بعد تحقق القدرة على استيفائها"، وذات الأمر في مجلة الأحكام العدلية، راجع المادة 469 والمادة 470 من المجلة

(33) العطار: شرح أحكام الإيجار، (ص427)

(34) المرجع السابق، ص428

عن الإيجار والإيجار من الباطن حالة ترك المأجور للغير بأي وجه من الوجوه، وهنا تظهر المحاباة فلو كان هناك خلافات بين المؤجر والمستأجر وجاء ضيف عزيز على المستأجر حداً به أن يترك العين لمدة قصيرة لأجله، أو اضطر المستأجر للسفر للعمل أو للعلاج في دولة أخرى، وترك العين لأخ زوجته ليسكن معها لحين عودته، ففي هذه الحالات يكون للمؤجر الحق في المطالبة بإخلاء العين المؤجرة لأن المشرع كان صارماً في ذلك فقال: "تركه للغير (أي المأجور) بأي وجه من الوجوه."

الحالة الثالثة: مخالفة شروط العقد

نصت على هذه الحالة الفقرة الثانية من المادة السابعة، فبعد أن ذكرت هذه الفقرة حالتي النزول عن الإيجار والإيجار من الباطن، ذكرت حالة ترك المأجور للغير بأي وجه من الوجوه، ثم ذكرت قيام المستأجر بتغيير تقسيمات المأجور بغير إذن كتابي من المؤجر أو خالف شروط العقد، وترك العين المؤجرة للغير قد تكون من باب النزول عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، ومن ثم فتسري الأحكام المتعلقة بهما على هذه الحالة.

وفيما يتعلق بقيام المستأجر بإجراء تغييرات في العين المؤجرة دون إذن من المؤجر فقد تم معالجة هذه الحالة في القانون المدني ضمن المادة 635(35)، والمادة 637(36)، ومن ثم يجوز للمؤجر أن يطالب بفسخ العقد وفقاً للقواعد العامة الواردة في القانون المدني، وهذا ما يسير عليه القضاء في الفلسطيني(37).

وفيما يتعلق بمخالفة شروط العقد فهو أيضاً من تطبيقات القواعد العامة ليس في مجال عقد الإيجار فحسب، وإنما في نظرية العقد بشكل عام فمخالفة شروط العقد سبب للمطالبة بفسخ العقد.

وصور مخالفة شروط العقد متعددة فمثلاً استخدام العين في غير ما اتفق عليه فيه مخالفة لشروط العقد كما لو استأجر عقاراً على أن يستغله للتجارة، أو للسكنى، ثم لم ينجح هذا المشروع مما جعل المستأجر أن يحول المشروع من التجارة إلى مهوى، أو محلاً للحدادة، أو مخبز من شأنه أن يؤدي الجيران، فإن هذا مما يستوجب المطالبة بإخلاء العقد، وأيضاً من هذه الصور أن يستعمل المستأجر جراج المنزل المعد لإيواء سيارته، فلو استغل هذا الجراج وفتح دكاناً أو شيء آخر يكون قد خالف شروط العقد فيما يتعلق باستعمال العين بحسب الاتفاق أو فيما أعدت له.

ويجب أن تكون الشروط التي يتضمنها العقد والتي بمخالفتها يحق للمؤجر المطالبة بفسخ العقد غير تعسفية(38)، كما لو اشترط المؤجر على المستأجر ألا يزيد عدد من يسكن معه من أفراد أسرته عن ثلاثة مثلاً، أو ألا يستخدم الشرفات، أو عدم فتح النوافذ فإن مثل هذه الشروط تعسفية ولا توجب إخلاء العين المؤجرة عند مخالفتها.

فإذا تحقق هذا الشرط جاز للقاضي الاستجابة لطلب المؤجر والحكم بفسخ العقد، ويجوز له أن يحكم بعدم الاستجابة لطلب المؤجر إذا رأى أن المخالفة يسيرة، وبإذن المستأجر بإزالتها.

الحالة الرابعة: إذا رغب المؤجر في إجراء تغيير أو تعديل أو هدم المبنى

(35) نصت المادة 635 من القانون المدني الفلسطيني على: "لا يجوز للمستأجر أن يحدث في العين المؤجرة تغييراً بغير إذن المؤجر"

(36) نصت المادة 637 من القانون المدني الفلسطيني على: "يلتزم المستأجر بالامتناع عن أي عمل يفضي إلى تخريب أو تغيير في العين المؤجرة"

(37) فقد قضت محكمة النقض في غزة بأن: "إجراء توسيعات في البناء دون مشورة المالك يعتبر مخالفة توجب إخلاء المستأجر من المأجور"، نقض مدني فلسطيني، الطعن رقم 2002/85، جلسة 2002/12/28، أشار إليه عويضة: أحكام محكمة النقض، (ص60)

(38) العطار: شرح أحكام الإيجار، (ص435)

نصت الفقرة الثالثة من المادة السابعة على هذه الحالة ومفادها أن المؤجر إذا أراد أن يقوم بهدم المبنى، أو تعديته أو الإضافة إليه أو تعديله:

أما هدم المبنى فيكون لأيلولته للسقوط، أو لقدمه الشديد، ويعتبر المكان آيلاً للسقوط إذا كان يخشى من سقوطه أو سقوط أي جزء منه، مما يعرض الأرواح والأموال للخطر، فإذا وصل الأمر لهذا الحد أجاز للمؤجر المطالبة بإخلاء العين لهدم العين. ويجب أن يثبت المؤجر أن المبنى آيل للسقوط، ويكون ذلك من خلال تقرير لجنة فنية متخصصة ومعتمدة من الجهات المختصة.

وإذا أراد المؤجر زيادة عدد الوحدات السكنية كما لو أراد أن يبني طابق آخر فوق المكان، أو أن يبني بدلاً من الطابق الأرضي أو في حديقة المنزل حواصل للبيع أو للإيجار، أو لأي غرض آخر، ويقوم المؤجر بالمطالبة بإخلاء المستأجر من العين المؤجرة في هذه الحالات وفقاً للضوابط والشروط التالية:

أولاً: عدم إمكانية إجراء التعلية أو الإضافة أو التعديل مع بقاء المستأجر في المأجور وفقاً لما تقدره الجهة المانحة للترخيص: من البديهي أن قيام المؤجر بالإضافة أو التعلية يقتضي الحصول على ترخيص من الجهات المختصة كالمunicipality والمدني وما إلى ذلك، وتقوم هذه الجهات بمنح الترخيص وفقاً للاشتراطات الفنية والصحية والقانونية، فإذا قدرت الجهة المختصة أن التعلية أو الإضافة تحتاج إلى إخلاء المبنى من السكان تحقق شرط من شروط مطالبة المؤجر بإخلاء المأجور من المستأجر.

ثانياً: حصول المؤجر على كل التراخيص اللازمة من الجهات المختصة

كان يجب أن يكون هذا الشرط قبل الشرط السابق فالأصل أن يستصدر المؤجر التراخيص اللازمة من الجهات المختصة، ومن خلال هذه التراخيص نستطيع أن نستج الشرط الأول وهو وجود توصية في هذه التراخيص بأن يكون المبنى خالي من السكان عند إجراء التعديل أو الإضافة، وعموماً فإن المؤجر لن يستطيع مطالبة المستأجر بإخلاء المأجور إلا إذا حصل على كافة التراخيص اللازمة للتعديل أو الإضافة⁽³⁹⁾.

ثالثاً: منح المستأجر مهلة للإخلاء لا تقل عن ثلاثة أشهر بعد حصول المؤجر على التراخيص اللازمة

يجب على المؤجر أن يمنح المستأجر مهلة مدتها ثلاثة أشهر للقيام بالإخلاء يقوم المستأجر خلالها بالبحث عن مكان مناسب، وتُحسب هذه المدة من وقت حصول المؤجر على كافة التراخيص اللازمة من الجهات المختصة وليس من وقت رغبة المؤجر في إجراء التعلية أو الإضافة، وبعد حصول المؤجر على هذه التراخيص يقوم المؤجر بإخطار المستأجر كتابة برعبته في إجراء التعديل في المبنى وأنه حصل على كافة التراخيص اللازمة لذلك.

ولم يحدد المشرع كيفية منح المهلة اللازمة، لذلك نقترح أن تكون من خلال إخطار على يد محضر، وذلك منعاً لأي نزاع في المستقبل، أو من خلال بريد مسجل بعلم الوصول، ولكن بسبب عدم النص فيجوز للمؤجر أن يُخطر المستأجر شفاهة أو كتابة، أو بأي وسيلة أخرى، وله أن يثبت أنه قام بإخطار المستأجر وحصوله على التراخيص اللازمة ورغبته بالتعلية أو الإضافة بكافة طرق الإثبات.

(39) قضت محكمة الاستئناف بعدم جواز تخلية العقار إلا بعد الحصول على ترخيص بناء، راجع حكمها في القضية رقم 61/65 استئناف مدني عليا، جلسة 1962/1/18م، أشار إليه الحايك: مجموعة مختارة، (ص32)، وفي حكم آخر قضت بأن من عناصر دعوى التخلية الحصول على رخصة للبناء سارية المفعول، راجع حكمها في القضية 66/82 استئناف مدني عليا، جلسة 1966/12/28م، أشار إليه الحايك: مجموعة مختارة، (ص76)، ولكن إذا كانت هذه الرخص غير سارية المفعول فلا يؤثر على صحة الدعوى ما دام أن المالك قد وجه الإخطار إلى المستأجر بعد أن حصل على الترخيص المطلوب وأقام دعواه بعد مدة الإخطار، راجع نقض مدني فلسطيني، الطعن رقم 2002/152، جلسة 2004/3/18م، أشار إليه عويضة: أحكام محكمة النقض، (ص59)

رابعاً: أن يشرع المؤجر في إجراء الأعمال المرخص بها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إخلاء المبنى

فإذا لم يقيم المؤجر بهذه الأعمال أو رفض القيام بها وقام بتأجير العين التي أخلاها لمستأجر آخر ففي هذه الحالة أجاز المشرع للمستأجر الرجوع على المؤجر بالتعويض إذا كان له مقتضى، والحقيقة أن هذا أمر فيه محاباة للمؤجر ففي غالب الأحيان لن يستطيع المستأجر إثبات أن ضرراً أصابه من جراء إخلائه للعين المؤجرة مما يؤدي إلى حرمانه من التعويض، لذلك كان يجب أن يكون للمستأجر الحق في التعويض بناء على أن الضرر مفترض، فمجرد إخلاء المأجور بدون رغبة المستأجر يترتب عليه ضرر معنوي على الأقل حيث سيضطر المستأجر إلى البحث عن مكان آخر وربما لا يجد في مكان كالذي أخلاه، مما يترتب عليه أن يخسر الزبائن إذا كانت العين المؤجرة متجراً مثلاً، لذلك نقترح أن تُحذف جملة "إن كان له مقتضى" الواردة في نهاية الفقرة الرابعة.

فإذا تحققت هذه الشروط وقام المؤجر بإضافة الأعمال المرخص له بها وانتهى من ذلك، وأراد أن يؤجر المبنى فيكون للمستأجر الأفضلية في استئجار العقار بعد إجراء التعديلات على المبنى، إذا ما رغب المستأجر في استئجار العقار، وهذا ما نصت عليه الفقرة الخامسة من المادة الرابعة حيث نصت على: "تكون الأفضلية في استئجار العقار بعد إعادة بنائه أو تعليته أو الإضافة عليه للمستأجر السابق".

الحالة الخامسة: الإخلاء لحاجة المؤجر أو أحد أفراد أسرته للعين المؤجرة

نصت على هذه الحالة الفقرة الرابعة من المادة السابعة، وشروطها هي:

الشرط الأول: أن يكون المؤجر يسكن في ذات البناية التي يسكن بها المستأجر والصورة هنا أن تكون العين المؤجرة أكثر من طابق، ويسكن المؤجر في أحد هذه الطوابق ويسكن المستأجر في طابق آخر في ذات البناية، فإذا كان المؤجر يسكن خارج البناية فلا تتحقق شروط هذه الحالة.

الشرط الثاني: أن يكون لدى المؤجر الرغبة في شغل العين المؤجرة بنفسه، أو لزوجه أو أحد والديه، أو أحد أولاده والمقصود بالأولاد الذكور أو الإناث، أو من تلزمه نفقته شرعاً، فإذا ما أراد أي من هؤلاء السكن في العين المؤجرة، أو استغلالها من قبل أحد المذكورين فيجوز للمؤجر أن يطالب بإخلاء العين المؤجرة.

فإذا تحقق هذين الشرطين يجوز للمؤجر المطالبة بالإخلاء وفق الضوابط التالية:

1- يجب إخطار المستأجر قبل ثلاثة أشهر من المطالبة بالإخلاء، ولم يشترط المشرع شكل خاص للإخطار، ومن ثم فيمكن أن يتم في أي صورة، ويقع على المؤجر عبء إثباته.

2- يجب أن تكون المدة التي يرغب المؤجر أو أحد المذكورين أعلاه في شغل العين المؤجرة لا تقل عن سنة، ويجب أن يتم شغلها بشكل فعلي ولمدة سنة دون انقطاع.

3- في حال عدم قيام المؤجر بشغل العين التي تم إخلاء المستأجر منها بشكل فعلي بغير عذر مقبول خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إخلاء المستأجر، أو أنه قام باستغلال العين سواء في السكنى أو كمتجر أو مصنع ولكن أقل من سنة، أو في حالة قيام المؤجر بتأجير العين لمستأجر آخر بعد إخلاء المستأجر الأول ففي مثل هذه الحالات يجوز للمستأجر المطالبة للمؤجر بالتعويض، وتقوم المحكمة بتقدير التعويض المناسب، ووضع المشرع قيداً على القاضي وهو يقدر التعويض، وهو ألا يزيد مبلغ التعويض على مقدار أجرة سنتين.

ويؤخذ على النص في هذه الفقرة ما يلي:

- أعطى المشرع الحق للمؤجر في مطالبة إخلاء المأجور، والمؤجر كما نعلم كل من هو مخول قانوناً بإبرام عقد الإيجار، ومن ثم لا يشترط أن يكون المؤجر هو مالك العقار⁽⁴⁰⁾، وبالتالي لو كان المؤجر وكياً للمالك، وأراد أن يستغل العين لنفسه أو لأحد أولاده فيجوز له ذلك، وفي ذلك إجحاف بحق المستأجر فهو لن يعيش في استقرار طوال مدة الإيجار لأن المؤجر قد يطالب بإخلاء العين من المستأجر في أي لحظة بحجة أنه يحتاج إلى العين ليشغلها بنفسه أو لأحد أفراد أسرته المذكورين في الفقرة، لذلك نقترح أن يقتصر الأمر على المالك الذي قام بإبرام عقد الإيجار فقط.
- لم ينص المشرع على أن يكون هناك ضرورة تلجئ المؤجر لشغل العقار بنفسه أو لأحد أفراد أسرته، وإنما اكتفى بأن يكون هناك رغبة للمؤجر، والرغبة تكون وفقاً للأهواء⁽⁴¹⁾.
- قيد المشرع سلطة القاضي عند تقدير التعويض بألا يتجاوز التعويض مقدار أجرة سنتين، على الرغم من إمكانية أن يتجاوز الضرر هذا الحد، لذلك يجب أن يكون تقدير التعويض وفقاً للقواعد العامة ويقدر بما لحق المستأجر من خسارة، وما فاتته من كسب.

المبحث الرابع

امتداد عقود الإيجار المبرمة قبل هذا نفاذ القانون

كانت العقود السابقة على نفاذ هذا القانون يحكمها ثلاثة قوانين الأول والثاني في محافظات قطاع غزة والثالث في محافظات الضفة الغربية، وهذه القوانين هي:

الأول: قانون تقييد إيجارات (دور السكن) رقم 44 لسنة 1940م وتعديلاته.

الثاني: قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) رقم 6 لسنة 1941م وتعديلاته.

الثالث: قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953م.

وقد ألغى المشرع في المادة الحادية عشر من قانون إيجار العقارات هذه القوانين على أن يطبق هذا القانون على عقود الإيجار التي تُبرم أثناء نفاذ هذا القانون، علماً بأن نفاذ هذا القانون وفق المادة الثالثة عشر يكون بعد شهرين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، وعند عدم وجود نص في هذا القانون فيتم الرجوع إلى الشريعة الأم وهي القانون المدني الفلسطيني رقم 4 لسنة 2012م، ولا غرابة في ذلك وفقاً للقواعد العامة في تنازع القوانين من حيث الزمان حيث يحكم القانون العلاقات التي تُنظم في ظلها ما لم ينص المشرع على غير ذلك، والسؤال هو عن مصير عقود الإيجار التي أبرمت قبل هذا القانون ولا سيما فيما يتعلق

(40) على الرغم من أن القضاء الفلسطيني يشترط أن يكون طالب الإخلاء بقصد إشغاله لمقاصده الخاصة مالكاً لذلك العقار، راجع حكم محكمة الاستئناف في القضية رقم 65/25 استئناف مدني عليا، جلسة 1965/6/23م، أشار إليه الحايك: مجموعة مختارة، ج5، (ص58)، ليس هذا فحسب بل يجب أن يكون الشخص مالكاً لكل أجزاء العقار، وأن أية حصة على الشيوع تعود لآخر لم يشترك في الدعوى يجعلها غير مستوفاة لشروطها القانونية، راجع نقض مدني فلسطيني، غزة، في الطعن رقم 2002/179، جلسة 2003/12/16م، أشار إليه: أشار إليه عويضة: (ص59)

(41) على الرغم من أن القضاء الفلسطيني يشترط أن يكون هناك حاجة من قبل المؤجر للعقار للمؤجر حيث قضت محكمة الاستئناف بأن: "لا تُقبل دعوى إخلاء المأجور استناداً إلى انتفاء حاجة المؤجر، ونكوصه عن إعداد مسكن.."، راجع حكم محكمة الاستئناف في القضية رقم 65/65 استئناف مدني عليا، جلسة 1965/10/26م، أشار إليه الحايك: مجموعة مختارة، ج5، (ص59)، وتقدير حاجة المؤجر للعقار يخضع في تقديره لمحكمة الموضوع، والمحكمة الاستئنافية بما لها من صلاحيات في الرقابة على حكم محكمة أول درجة، راجع نقض مدني فلسطيني، الطعن رقم 2003/17، جلسة 2003/4/28م، أشار إليه: عويضة: أحكام محكمة النقض، (ص62)

بانتهاؤها حيث أن الأصل أن القانون الذي أبرمت في ظلّه هو الذي يحكم هذه العقود فهل تبقى هذه العقود خاضعة للقوانين سابقة الذكر والتي تم إلغاؤها؟

أجابت على ذلك المادة الثامنة من قانون إيجار العقارات الفلسطيني حيث ميزت هذه المادة بين العقود المبرمة لغرض السكنى، والعقود المبرمة لأغراض التجارة وذلك على النحو التالي:

فقد نصت الفقرة الأولى من المادة الثامنة على: "تمتد مدة عقود الإيجار المبرمة وفقاً لأحكام قانون تقييد الإيجارات (العقارات التجارية) رقم 6 لسنة 1941 وتعديلاته المعمول به في محافظات غزة، وأحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953م وتعديلاته المعمول به في محافظات الضفة لمدة خمس سنوات"، ونصت الفقرة الثانية من ذات المادة على: "تمتد مدة عقود الإيجار المبرمة وفقاً لأحكام قانون تقييد الإيجارات (دور السكن) رقم 41 لسنة 1940 وتعديلاته المعمول به في محافظات غزة، وأحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953م وتعديلاته المعمول به في محافظات الضفة لمدة ثلاث سنوات"

يتبين من النص السابق أن المشرع أوجب على المؤجر والمستأجر في مثل هذه العقود أن يحترما الشروط الواردة في عقد الإيجار ولا سيما فيما يتعلق بانتهاؤه لمدة خمس سنوات إذا كان العقار مؤجر لأغراض تجارية وثلاث سنوات إذا كان مؤجر لغرض السكنى، ولم يبين المشرع بداية السنوات الخمس، هل تبدأ من وقت نفاذ القانون، أم من وقت آخر؟ ولا يجوز للمؤجر خلال هذه المدة أن ينهي عقد الإيجار إلا وفقاً لأحكام قانون تقييد الإيجارات (العقارات التجارية) رقم 6 لسنة 1941 وتعديلاته المعمول به في محافظات غزة، وبالتالي فلا يسري هذا القانون على هذه العقود إلا بانتهاء مدة الخمس سنوات التي حددها المشرع.

على أنه إذا كان عقد الإيجار المبرم قبل نفاذ هذا القانون محدد المدة وينتهي بعد المدة التي حددها المشرع فإن الاتفاق وفقاً لنص المشرع لا يُعمل به رغم أنه الأولى في التطبيق في هذه الحالة فمثلاً لو أبرم عقد إيجار بتاريخ 2000/1/1م وكان محدد المدة وينتهي بتاريخ 2025/12/31م فإن الأصل أن هذا العقد يمتد إلى انقضاء مدته وليس بعد خمس سنوات من نفاذ القانون، إلا أن المشرع قد خالف القواعد العامة حيث إن نصوص قانون الإيجار في غالبها هي قواعد مكملة بمعنى لا تُطبق إذا وجد اتفاق بين الأفراد يخالف ما نص عليه المشرع.

ويشترط في ذلك أن يكون المستأجر شاغلاً للعقار، وأن يكون لدى المستأجر الرغبة في تنفيذ العقد حتى نهاية مدته (42). ويؤخذ على هذا النص أن فيه محاباة للمؤجر لأنه بعد انتهاء الفترة الزمنية التي نص عليها المشرع (ثلاث سنوات لدور السكن، وخمس سنوات للأغراض التجارية) سيتحكم المؤجر في الأمر ويحدد إذا ما أراد أن يُجدد العقد من عدمه، وغالباً أنه لن يُجدد العقد إلا وفق الشروط التي يُملئها المؤجر على المستأجر، ومن ثم كان الحل الأنسب لهذه الحالات أن تبقى عقود الإيجار سارية المفعول على أن تكون الأجرة فيها ليس وفقاً لما هو منفق عليه؛ لأنه بلا شك لا تناسب وقتنا الحاضر وإنما تكون وفقاً لأجرة المثل ونقترح أن تتضمن شرطاً آخر وهو أن تُربط أجرة المثل بمؤشر غلاء المعيشة، وبهذا يحقق المستأجر مصلحته في البقاء في العين المؤجرة التي تعود عليها منذ فترة طويلة، ويحقق المؤجر مصلحته في الحصول على أجرة التي تناسب عقاره المؤجر.

(42) الفقرة الثالثة من المادة الثامنة من قانون إيجار العقارات

الخاتمة:

توصل الباحث في نهاية بحثه إلى مجموعة من النتائج والتوصيات يمكن إجمالها على النحو التالي:

أولاً: النتائج:

- 1- تسري أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة لغرض السكنى أو لأغراض ممارسة التجارة أو الصناعة أو الحرفة أو المهنة شريطة ألا يقل مدة الإيجار عن ثلاثين يوماً
- 2- رغم اشتراط المشرع الكتابة عند إبرام عقد الإيجار إلا أن هذا الشرط - من وجهة نظر الباحث - لم يخرج عقد الإيجار من الرضائية إلى الشكلية، وبالتالي يبقى عقد الإيجار صحيحاً حتى وإن لم يتم كتابته.
- 3- أضفى المشرع على عقد الإيجار المسجل قوة السند التنفيذي بمعنى أن يكون لعقد الإيجار المسجل ذات القوة التي يتمتع بها الحكم القضائي النهائي والسند الرسمي من حيث القابلية للتنفيذ.
- 4- حابى المشرع الفلسطيني المؤجر في حالات عديدة وخاصة في حالة إخلاء المأجور لعسر أصاب المستأجر، أو لهدم المبنى أو لتوسعته أو تعديله، أو حاجة المؤجر أو أحد أفراد أسرته للعين المؤجرة.

ثانياً: التوصيات:

- 1- يوصي الباحث المشرع الفلسطيني بتعديل اسم القانون ليصبح قانون إيجار العقارات المعدة للسكن وأغراض التجارة.
- 2- يوصي الباحث المشرع الفلسطيني بتحديد أثر عدم كتابة عقد الإيجار، وألا يرتب عليه البطلان.
- يوصي الباحث المشرع الفلسطيني بتعديل نصوص القانون التي فيها محاباة واضحة للمؤجر، ولا سيما تلك المتعلقة بإنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته، وتعديلها بما يكفل قيام علاقة متوازنة بين المؤجر والمستأجر.

المراجع:

- أبو السعود، رمضان: العقود المسماة، عقد الإيجار، بدون ناشر، 1992م
- الأهواني، حسام الدين كامل: عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار العقارات، دار أبو المجد للطباعة، 2006م
- البدراوي، عبد المنعم: العقود المسماة، الإيجار والتأمين، الأحكام العامة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1986م
- الحايك، وليد حلمي: مجموعة مختارة من أحكام محكمة الاستئناف العليا . محكمة العدل العليا من 1973م-1993م، ج2، بدون ناشر، 1994م
- خضر، خميس: العقود المدنية الكبيرة، البيع والتأمين والإيجار، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، 1979م
- الزغبى، محمد يوسف: حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الأردني، ص12، بحث منشور على الانترنت على الموقع: site.iugaza.edu.ps/.../ -حق-المستأجر-في-البقاء-في-العين-المؤجرة.doc- تمت زيارته بتاريخ 2013/8/16م
- زكي، محمود جمال الدين: عقد الإيجار في التقنين المدني المصري، القاهرة، 1998م
- سليم، عصام أنور: الوجيز في عقد الإيجار، ج1، الأحكام العامة في الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2000م
- السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط، ج6، الإيجار والعارية، تحديث المستشار أحمد مدحت المراغي، مطبوعات لجنة الشريعة الإسلامية بنقابة المحامين المصرية، 2006م
- الشواربي، عبد الحميد: الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2000م
- القطار، عبد الناصر توفيق: شرح أحكام الإيجار في دولة الإمارات العربية المتحدة، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الثانية، 2000م، ص419

- عويضة، ناظم محمد: أحكام محكمة النقض، غزة . رام الله . القاهرة، دراسة وتعليق في مجموعة أحكام قضائية للأعوام 2002م-2004م، دار المنارة، غزة، 2005م
- قداة، خليل أحمد: الوجيز في شرح القانون المدني الفلسطيني، العقود المسماة، الكتاب الثاني، عقد الإيجار، مطبوعات جامعة الأزهر، غزة . فلسطين، 1998م
- المذكرة الإيضاحية لمشروع قانون إيجار العقارات، إعداد الدائرة القانونية بالمجلس التشريعي الفلسطيني، غزة هندي؛ أحمد: التنفيذ الجبري، بدون ناشر، 1992م
- والي، فتحي: التنفيذ الجبري، مطابع روز اليوسف، القاهرة، بدون سنة نشر

قائمة المراجع المرومنة:

- Abu Al-Saud, R. (1992): Named Contracts, Lease Contract, (In Arabic) without publisher, 1992
- Al-Ahwani, H.K (2006): Lease Contract in Civil Law and Real Estate Lease Laws, (In Arabic) Abu Al-Majd House for Printing
- Al-Badrawi, A. (1986): Named Contracts, Rent and Insurance, (In Arabic) General Provisions, Arab Renaissance House, Cairo
- Al-Hayek, W. H. (1994): A Selected Group of Rulings of the Supreme Court of Appeal - The Supreme Court of Justice from 1973 to 1993, (In Arabic) Part 2, without publisher
- Khader, Kh. (1979): Large Civil Contracts, Sale, Insurance and Rent, (In Arabic) 1st dition, Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Cairo,
- Al-Zoubi, M. Y. (2013): The right of the tenant to remain in the leased property by the force of law in the Jordanian legislation, (In Arabic) p. 12, research published online on the site: site.iugaza.edu.ps/.../ the tenant's right to stay in the eye -Leased-.doc, visited on 8/16/2013
- Zaki, M. G. (1998): The Lease Contract in the Egyptian Civil Code, (In Arabic) Cairo,
- Selim, E. A. (2000): Al-Wajeez in the Lease Contract, (In Arabic) Part 1, General Provisions in Rent, University Press, Alexandria,
- Al-Sanhouri, A. (2006): Al-Waset, C6, Rent and Nakedness, (In Arabic) update by Counselor Ahmed Medhat Al-Maraghi, Publications of the Islamic Sharia Committee of the Egyptian Bar Association,
- Al-Shawarby, A. (2000): General Provisions in Compulsory Execution, (In Arabic) Al Maarif Institution, Alexandria,
- Al-Attar, A. T. (2000): Explanation of Lease Rulings in the United Arab Emirates, (In Arabic) United Arab Emirates University Publications, Second Edition
- Owaida, N. M. (2005): Judgments of the Court of Cassation, Gaza-Ramallah-Cairo, Study and Commentary in a Group of Judicial Rulings for the Years 2002-2004, (In Arabic) Dar Al-Manara, Gaza, 2005
- Qadada, Kh. A (1998): Al-Wajeez in Explaining Palestinian Civil Law, Named Contracts, Book Two, Lease Contract, (In Arabic) Al-Azhar University Publications, Gaza-Palestine, Explanatory note for the draft real estate lease law, prepared by the Legal Department of the Palestinian Legislative Council, (In Arabic) Gaza
- Hindi; A. (1992): Forced Execution, (In arabic) without publisher
- Wali, F.: Forced Execution, (In Arabic) Rose El-Youssef Press, Cairo, without a year of publication