

الفصل الرابع

انتقال الايجار وانتهائه

الايجار عقد مؤقت ، يمتد لفترة من الزمن ، وينتهي بعدها بالضرورة ، كما أن الايجار عقد زمني يستمر أثره ومفعوله ، وحقوقه والتزاماته طوال مدة من الزمن ، ويمكن أن تنتقل الحقوق والالتزامات فيه إلى طرف جديد ، وشخص آخر غير المتعاقدين ، فتنتقل الآثار والالتزامات من صاحبها إلى الغير ، ولذلك ندرس في هذا الفصل انتقال الايجار ثم انتهاءه ، كل واحد في بحث •

المبحث الأول

انتقال الايجار

يثبت للمستأجر حق شخصي على العين المؤجرة ، ويستطيع المستأجر أن يتصرف بهذا الحق بمقتضى القواعد العامة في التصرف بالحقوق الشخصية ، فيمكنه بيع حقه في العين المؤجرة ، كما يمكنه التنازل عنه تبرعاً وبدون عوض ، ويحق له أن يرهنه رهناً حيازياً ، وأن يؤجره لآخر ، وأن يعيره ، ولكن القانون اقتصر على أهم الحالات التي يتم فيها للمستأجر التصرف بحقه في العين المؤجرة ، وهما حالتان : التنازل عن هذا الحق ، والايجار من الباطن ، ويفرق بين الحالتين أن التنازل عن الحق يعد بيعاً أو هبة لحق المستأجر ، والايجار من الباطن هو مجرد عقد إيجار ، ففي الحالة الأولى لا يوجد إلا عقد الايجار الأصلي ، ثم يحول المستأجر

حقوقه والتزاماته إلى المتنازل له ، وفي الحالة الثانية يوجد عقد إيجار أصلي ، وعقد إيجار من الباطن ، ويترتب على التفريق بين الحالتين عدة نتائج ، منها أن التنازل عن الحق يعتبر حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر ، وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته ، ويخضع لأجراءات حوالة الحق والدين كالإعلان والتاريخ الرسمي أو الثابت لبدء التنفيذ ، أما الإيجار من الباطن فيعتبر عقد إيجار ، وتطبق عليه أحكام الإيجار ، فلا حاجة لإعلانه أو كونه ثابت التاريخ لسريانه ، ويشترط في التنازل عن الإيجار توفر أهلية التصرف ، أما في الإيجار من الباطن فتكفي أهلية الإدارة ، وتكون الشروط واحدة في حالة التنازل عن الإيجار ، وقد تختلف بين العقدين في الإيجار من الباطن ، وفي التنازل عن الإيجار لا يثبت للمستأجر حق امتياز على المنقولات الموجودة في العين للمتنازل له ، ويثبت له حق الامتياز في الإيجار من الباطن على منقولات المستأجر الثانوي (١) .

وقد عرض القانون المدني الحالتين في المواد ٥٦٠ - ٥٦٤ مع بيان الأحكام المترتبة عليهما ، كما سنوضحه في الفقرات التالية .

أولاً : حق المستأجر في التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن :

قرر القانون المدني حق المستأجر بالتنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن إلا إذا وجد شرط بين الطرفين يمنع المستأجر منهما ، وذلك بنص المادة ٥٦٠ ، وهي : « للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو عقد إيجار ثانوي مع الغير ، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك » (٢) .

فحق المستأجر ثابت قانوناً إلا إذا وجد شرط مانع منه بين الطرفين ، ولا

(١) انظر : الوسيط ٦/١/٦٦١ ، عقد الإيجار ، الشراوي ٢٢٩ ، عقد الإيجار ، البدرائي ص ١٠٢ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٥٣٦ ، عقد الإيجار ، تنافو ص ٢٦٧ .
(٢) يقابلها المادة ٥٩٣ من القانون المصري ، والمادة ٥٩٢ من القانون الليبي .
والمادة ٧٧٥ من القانون العراقي ، والمادة ٥٨٤ من التقنين اللبناني .

يشتتر وجود الشرط صراحة في عقد الايجار ، وإنما يجوز أخذه من الظروف المحيطة بالعقد ، كما نصت عليه المذكرة الايضاحية للقانون المصري ^(١) ، كما لو كان الايجار لاعتبار شخصي في المستأجر ، كما لا يجوز للمستأجر التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن إلا برضاء المؤجر في المزارعة للنظر إلى شخص المزارع فيها .

ويكفي أن يرد الشرط المانع عن أحد الأمرين فيشمل الثاني ، وهو ما نصت عليه المادة ٥٦١/١ بأن « منع المستأجر من عقد إيجار ثانوي يقتضي منعه من التنازل عن الايجار ، وكذلك العكس » إلا إذا ورد النص صراحة على اقتصار المنع على أحدهما فقط .

وقد يكون الشرط المانع مطلقاً في جميع الأحوال ، وقد يكون مقيداً بموافقة المؤجر ، وفي هذه الحالة يمكن للمحكمة مراجعة المؤجر في منعه ، ومناقشته بالرفض ، وعدم قبول رفضه إلا لسبب مشروع ، وقد يكون الشرط المانع مقيداً بالموافقة الكتابية من المؤجر ، ويتجه القضاء إلى تضيق هذا الشرط المانع أكبر قدر ممكن ، لأنه استثناء من القاعدة في حق المستأجر بذلك ، وأنه يجوز للمستأجر ، مع وجود الشرط المانع ، من إدخال شركاء في استغلال العين المؤجرة ، وأنه يمنع المؤجر من التعسف باستعمال حقه في الشرط المانع ، وأنه يجوز للمؤجر أن يتنازل عن هذا الشرط ، ولذلك منح القانون الحق للمستأجر ، عن طريق المحكمة أن يبيع المتجر أو المصنع الذي أنشأه العقار المؤجر بالرغم من وجود الشرط المانع إذا اقتضت الضرورة ذلك ، ولم يلحق المؤجر ضرر محقق ، (المادة ٥٦١/٢) ، ويحكم القاضي بإبقاء الايجار لمشتري المصنع أو المتجر .

وإن وجد الشرط المانع من التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن وقام المستأجر بمخالفة هذا الشرط فيكون مخالفاً بالتزامه المتفق عليه في عقد الايجار وتطبق عليه القواعد العامة في جزاء مخالفة الالتزام بالايجار ، وهي حق المؤجر في

(١) انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية ٥٥٨/٤ ، ٥٦٠ .

طلب التنفيذ العيني في إزالة المخالفة وطرد المتنازل له أو المستأجر من الباطن ، كما يحق للمؤجر طلب فسخ عقد الايجار الأصلي لإخلال المستأجر بأحد التزاماته ، ويحق للمؤجر في الحالتين السابقتين طلب التعويض عن جميع الأضرار التي لحقت به بسبب مخالفة المستأجر للشرط (١) .

وإن استخدم المستأجر حقه في التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن فتترتب آثار مختلفة بين التنازل عن الايجار وبين الايجار من الباطن .

ثانيا : آثار التنازل عن الايجار :

إن آثار التنازل عن الايجار كثيرة ، وتختلف بحسب العلاقة القائمة بين كل طرفين فيه ، لوجود ثلاثة أطراف ، وهم المستأجر ، المؤجر ، المتنازل له .

١ - **علاقة المستأجر بالتنازل له :** إن التنازل عن الايجار يعتبر - كما سبق - حوالة للحق أو حوالة للدين ، وتحدد العلاقة بين المستأجر والمتنازل له بالعلاقة بين المحيل والمحال ، وتظهر الآثار التالية :

١ - إذا كان التنازل بمقابل ، فيكون المقابل الذي يتقاضاه المستأجر ثمناً لا أجره ، ويأخذ حكم الثمن ، ولا يثبت للمتنازل المستأجر ضمانات المؤجر في سبيل استيفاء الأجرة ، وإنما يثبت له امتياز البائع ، ويقدر الثمن بحسب اتفاق المستأجر والمتنازل له ، وقد يكون أقل من الأجرة أو أكثر منها أو معادلاً لها ، ويدفع في الغالب جملة لا أقساطاً ، كما يلتزم المتنازل له بالإضافة إلى ذلك بدفع الأجرة إلى المؤجر .

وقد يكون التنازل بدون مقابل كما لو أنشأ المستأجر متجراً أو مصنعاً على العقار المؤجر فباعه ، ثم تنازل عن الايجار للمشتري ، فلا يتقاضى ثمناً محدداً عن

(١) انظر : الوسيط ٦/١/٦٦٨ ، عقد الايجار ، البدر اوي ص ١٠٥ ، عقد

الايجار ، الشرفاوي ص ٢٤٨ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٢٦٩ ، عقد الايجار ،

مرقس ص ٥٤٣ .

التنازل عن الايجار ، ويكون التنازل هبة أو حوالة بغير عوض •

٢ - يلتزم المستأجر المتنازل بما يلتزم به البائع أو المخيل من تسليم العين بحالتها التي هي عليه وقت النزول ، ولا يلتزم بالتزامات المؤجر في التسليم بحالة يمكن الانتفاع بها ، كما لا يلتزم بصيانة العين •

٣ - يلتزم المستأجر المتنازل بضمان وجود حقه في الايجار وقت التنازل (الحوالة) إذا كان بعوض ، وإلا كان مسؤولاً عنه بالتعويض للمتنازل له ، وهو أخف من التزام المؤجر بالضمان والتعويض للمستأجر (١) •

ب - علاقة المستأجر بالمؤجر بعد التنازل عن الايجار :

١ - تتحول حقوق المستأجر قبل المؤجر إلى المتنازل له ، ولا يحق للمستأجر أن يطالب المؤجر بشيء من حقوقه ، لأن حوالة الحق تنفذ على المدين ، وهو المؤجر هنا ، بقبوله إياها أو إعلانه بها ، (المادة ٣٠٥) •

٢ - إن التزامات المستأجر للمؤجر لا تنتقل إلى المتنازل له ، ولا يبرأ منها المستأجر إلا إذا قبل المؤجر الحوالة ، فإن لم يقبلها المؤجر جاز له مطالبة المستأجر بالوفاء بالتزامات الناشئة من عقد الايجار ، وهذا ما نصت عليه المادة ٥٦٣ بقولها : « في حالة التنازل عن الايجار يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته » ، وتبرأ ذمة المستأجر أمام المؤجر إذا قبل المؤجر صراحة بالتنازل عن الايجار ، بحسب المادة ٥٦٤ / ١ •

٣ - لا يحق للمستأجر أن يطالب المؤجر بحقوقه في عقد الايجار لأنه تنازل عنها إلى غيره •

ج - علاقة المؤجر بالتنازل له :

يحل المتنازل له محل المستأجر في الحقوق والتزامات بعد تقاذ التنازل عن

(١) انظر : الوسيط ٦/١/٦٩٧ ، عقد الايجار ، البدر اوي ص ١١٠ ، عقد

الايجار ، وتنتج الآثار التالية :

- ١ - يحق للمؤجر مطالبة المتنازل له مباشرة بالمحافظة على العين ، وبدفع الأجرة ، وبرد العين عند انتهاء الايجار ، وتبرأ ذمة المستأجر في ذلك .
 - ٢ - يحق للمتنازل له الرجوع مباشرة على المؤجر بجميع الحقوق التي كانت للمستأجر ، فيطالبه بصيانة العين ، وضمان الانتفاع بها .
- وبذلك تتحدد العلاقة بين المؤجر والمتنازل له بعقد الايجار ، وما يتضمن من شروط وأوصاف وأجل ، وما ينتج عنه من حقوق والتزامات^(١) .

ثالثاً : آثار الايجار من الباطن :

إذا وقع الايجار من الباطن ، وقام المستأجر الأصلي بايجار العين المؤجرة إلى شخص ثالث ، فينشأ عقد ايجار جديد مستقل عن الايجار الأول القديم ، وتترتب على الايجار الجديد آثار مختلفة ، بحسب العلاقة الثنائية بين الأطراف الثلاث، وهي:

١ - علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن :

تحدد العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن بموجب عقد الايجار الجديد والاتفاق الذي تم بينهما على الحقوق والواجبات ، ويعتبر المستأجر الأصلي مؤجراً ، وينتج ما يلي :

- ١ - يلتزم المستأجر الأصلي للمستأجر من الباطن بكل التزامات المؤجر كاملة

⁼ الايجار ، الشرقاوي ص ٢٥٧ ، عقد الايجار تناغو ص ٢٧٨ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٥٨٨ .

(١) انظر : الوسيط ٦/١/٦٩٧ ، عقد الايجار ، البدر اوي ص ١١٠ ، عقد الايجار ، الشرقاوي ص ٢٥٧ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٢٧٨ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٥٧٢ .

كتسليم العين في حالة صالحة للارتفاع ، وصيانة العين ، وضمان التعرض وضمان العيوب الخفية •

٢ - يلتزم المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي بجميع التزامات المستأجر القانونية ، وهي المحافظة على العين ، واستعمالها بحسب ما أعدت له ، ودفع الأجرة ، ورد العين عند انتهاء المدة •

٣ - بما أن عقد الايجار من الباطن مستقل عن عقد الايجار الأصلي فيجوز أن يختلفا في الشروط والأجرة ، والمدة ، لكن إن كانت مدة الايجار من الباطن أطول من مدة الايجار الأصلي فلا تنفذ في مواجهة المؤجر الأول إلا في حدود مدة الايجار الأصلي ما لم يقبل استمراره •

ب - علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر :

يبقى عقد الايجار الأصلي محدداً للعلاقة بين المستأجر الأصلي والمؤجر ، لأن المؤجر الأصلي يعتبر أجنبياً عن عقد الايجار من الباطن ، ولذلك تبقى النتائج والآثار والالتزامات السابقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي سارية المفعول ، واستثنى القانون أمراً بهما في المادة ٥٦٤ ، فقرر براءة المستأجر الأصلي من التزاماته قبل المؤجر إذا صدر من المؤجر قبول صريح للايجار من الباطن ، أو إذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر الثانوي دون أن يبيد أي تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي ، وتنحصر هذه البراءة بما يمكن للمؤجر أن يرجع به على المستأجر من الباطن ، فلو كانت الأجرة معه أقل من الايجار الأصلي ، فيرجع المؤجر على المستأجر الأصلي بالفرق والباقي من الأجرة •

ج - علاقة المؤجر بالمستأجر الثانوي :

الأصل عدم وجود علاقة بين المؤجر والمستأجر الثانوي ، ولكن القانون اعترف للمؤجر خروجاً على القواعد العامة بحق الرجوع مباشرة على المستأجر من الباطن ليطالبه بالأجرة ابتداء من إنذاره بذلك ، ولا يحق للمستأجر الثانوي التمسك بدفع

الأجرة للمستأجر الأصلي إلا إذا دفعه قبل الإنذار بحسب العرف أو لوجود اتفاق ثابت في عقد الايجار الثانوي بدفع الأجرة حصراً للمستأجر الأصلي (المادة ٥٦٣) ، وتظل العلاقة في بقية حقوق المؤجر مع المستأجر الأصلي ، إلا إذا قبل المؤجر بالايجار الثانوي صراحة أو ضمناً فيحق له الرجوع على المستأجر الثانوي في حدود التزاماته الناشئة عن عقد الايجار الثانوي^(١) .

وفي الفقه الإسلامي يحق للمستأجر أن ينتفع بالشيء المؤجر بنفسه، ويحق له أن ينتفع معه غيره بما لا يضر الشيء المؤجر ، كما يحق له التنازل عن المنفعة لغيره بدون عوض كالإعارة والوديعة ، أو بعوض كالإجارة لآخر .

ويجوز للمستأجر أن يؤجر الشيء المؤجر لآخر بمثل الأجرة التي استأجرها أو بأقل منها ، أو بأكثر .

ويشترط الفقهاء في الايجار الثانوي بعض الشروط ، فلا يجوز للمستأجر تأجير المنقول إلا بعد استلامه من المؤجر الأول ، أما العقار فيجوز قبل استلامه وبعده ، ويشترط أن يكون الانتفاع في الايجار الثانوي كالاتفاع من الأول بدون أن يتفاوت الاستعمال أو الانتفاع باختلاف الناس ، وقال الحنفية أيضاً إذا كانت الأجرة في الايجار الثانوي من جنس الأجرة في الايجار الأصلي ففيها شبهة الربا ، وقال قدري باشا : لا تطيب الزيادة للمستأجر الأصلي .

وفي حالة تنازل المستأجر عن المأجور بالإعارة أو الوديعة أو الإجارة يبقى العقد الأصلي على حاله ، وتبقى الآثار والالتزامات سارية على كلا الطرفين ، بالإضافة إلى الآثار التي تثبت عن التصرف الجديد من المستأجر ، فإنها تتحدد

(١) انظر : الوسيط ٦٩٧/١/٦ ، عقد الايجار ، البدر اوي ص ١١٣ ، عقد الايجار ، الشرقاوي ص ٢٦٠ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٢٧٨ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٥٧٢ .

بمقتضى الاتفاق الذي يتم بينه وبين المستعير أو المستأجر الثانوي^(١) .

وأخذ القانون المدني الأردني بالأحكام السابقة في إعارة المأجور وتأجيره ، لكنه اعتمد على أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه من شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إجازته ، أخذاً من الرواية الثانية في مذهب الإمام أحمد أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر ، لأن النبي ﷺ نهى عن ربح ما لم يضمن ، والمنافع لم تدخل في ضمانه^(٢) .

المبحث الثاني

انتهاء الإيجار

الإيجار عقد من العقود ، وينتهي للأسباب التي تنتهي بها العقود عامة وهي الانقضاء والانهلال والإبطال ، ولكن الإيجار يختص عن بقية العقود بأنه عقد مؤقت ، وله أسباب خاصة لانتهائه ، وهي التي خصها القانون المدني بالذكر في المواد ٥٦٥ - ٥٧٦ ، وتتولى بيانها باختصار ، وقد يلتقي بعضها مع الأسباب العامة كالانقضاء بشكل رئيسي ، والانهلال باتفاق الطرفين ، وهو التقايل ، أو لأسباب أخرى يقررها القانون ، وأهمها الفسخ ، كما مرت أمثلته الكثيرة سابقاً .

ويمكن تقسيم أسباب انتهاء الإيجار إلى قسمين ، الأول انتهاء الإيجار بشكل طبيعي بانقضاء مدته ، والثاني انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته كنقل ملكية العين المؤجرة للمستأجر ، والعذر الطارئ كالموت والإعسار وانتقال محل إقامة المستأجر ، وحاجة المؤجر للعين ، ونبحث كل سبب في فقرة مستقلة .

(١) انظر : مرشد الحيران ، المواد ٦٢١ - ٦٢٣ ، مجلة الأحكام العدلية ، المواد

٤٢٦ - ٤٢٨ ، ٥٢٨ ، ٥٥٢ ، ٥٨٦ - ٥٨٧ ، المذهب ١/٤١٠ .

(٢) انظر : القانون المدني الأردني ، المواد ٧٠٢ - ٧٠٦ ، والمذكرة الإيضاحية ،

له ٥٦١/٢ .

اولا : انتهاء الايجار بانقضاء مدته :

ينتهي الايجار بانتهاء مدته ، ولكن هذا الانتهاء يختلف بحسب الكيفية التي حددت بها المدة ، كما سبق ، فإما أن تحدد باتفاق الطرفين في العقد ، وهو الأصل ، وإما أن يتفقا على مدة غير محددة ، أو يتفقا على مدة ويتعذر إثباتها أو يسكتا عن المدة ولم يتفقا عليها ، ففي هذه الحالات الثلاث ، يحدد القانون المدة بالفترة المحددة لدفع الأجرة بمقتضى المادة ٥٣١ كما سبق ، ولذلك يختلف انتهاء الايجار بحسب كون المدة متفقا عليها بين الطرفين ، أو معينة بالقانون .

١ - انتهاء الايجار في حالة الاتفاق على المدة :

إذا حددت المدة باتفاق الطرفين بصورة مطلقة كسنة أو سنتين دون تقييدها بشرط ، فإن الايجار ينتهي بانقضاء هذه المدة دون حاجة إلى إجراء كالتنبيه بالإخلاء وغيره ، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة ٥٦٥ فقالت :

« ينتهي الايجار بانتهاء المدة المعينة في العقد ، دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء » (١) .

ومتى انقضت مدة الايجار وانتهى الايجار بها وجب على المستأجر أن يرد الشيء المؤجر إلى المؤجر كما سبق في التزامه بالرد ، وتصبح حيازته للشيء بدون سند قانوني ، فإن تأخر عن الرد أو امتنع تعرض للجزاء والمسؤولية بالتعويض عن كل ضرر يلحق المؤجر بسبب ذلك ، إلا إذا رضي المؤجر ببقاء العين المؤجرة في حيازة المستأجر فيعتبر تجديداً ضمناً للايجار ، كما سنذكره في الفقرة التالية (٢) .

(١) يقابلها المادة ٥٩٨ من القانون المصري ، والمادة ٥٩٧ من القانون الليبي ، والمادة ٧٧٩ من القانون العراقي ، والمادة ٥٩٠ من التقنين اللبناني .

(٢) انظر : الوسيط ٦/١/٧٥٨ ، عقد الايجار ، البدر اوي ص ١١٧ ، عقد الايجار ، الشرفاوي ص ٢٧٢ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٢٨٩ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٦١٥ .

أما إذا اتفق الطرفان على تحديد المدة ، واشترطا ضرورة التنبيه قبلها بوقت معين ، فإن الايجار لا ينتهي ما لم يتم التنبيه بحسب الشرط المتفق عليه ، فإن لم يصدر التنبيه أو صدر بعد وقته فإن الايجار يثمد لفترة أخرى .

وهذه الفترة التي يمتد إليها الايجار إما أن تكون محددة بالاتفاق بأن تكون مساوية للمدة الأولى أو أطول منها أو أقصر ، بأن يكون الايجار لسنة بشرط التنبيه قبلها بشهر ، فإن لم يحصل التنبيه امتد الايجار إلى سنة أخرى ، أو إلى سنتين أو إلى ستة أشهر ، وقد لا يتفق الطرفان على الفترة التي يمتد إليها الايجار عند عدم التنبيه ، فيكون الامتداد لمدة غير معينة ، وتطبق المادة ٥٣١ بتحديد مدة الامتداد بالفترة المعينة لدفع الأجرة ، ويشترط لانتهاؤ الايجار عندئذ أن يتم التنبيه بالإخلاء قبلها بمدة معينة كما هو متفق عليه في العقد ، ويأخذ الايجار الممتد في هذه الحالات حكم الايجار الأصلي وتطبق عليه أحكامه ، ولا يعتبر ايجارا جديدا .

وقد يتفق الطرفان على تحديد مدة الايجار ، ولكنهما يقرسانها إلى فترات ، ويحق لكل منهما أو لأحدهما أن ينبه الآخر قبل انتهاء كل فترة بوقت معين لانتهاء الايجار ، كما لو كانت المدة ست سنوات ، وتقسم إلى ثلاث مراحل ، كل مرحلة سنتان ، فإن حصل التنبيه قبل انتهاء كل مرحلة فينتهي الايجار بعدها ، وإن لم يحصل التنبيه وانقضت المدة الكاملة انتهى الايجار بانتهائها دون حاجة إلى تنبيه كالتحديد المطلق ، إلا إذا اشترطا غير ذلك^(١) .

٢ - انتهاء الايجار المحدد بحكم القانون :

تحدد مدة الايجار بحكم القانون بالفترة المحددة لدفع الأجرة ، وذلك إذا لم يتفق الطرفان على مدة للايجار ، أو اتفقا على مدة غير معينة ، أو تعذر إثبات

(١) انظر : الوسيط ٦/١/٧٦٤ ، عقد الايجار ، الشراوي ص ٢٧٤ ، عقد الايجار ، البدر اوي ص ١١٨ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٢٩١ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٦٣٤ .

المدة المتفق عليها ، ولكن لا ينتهي الايجار بمجرد انقضاء الفترة المحددة ، ويمتد إلى فترات متتالية ، ما لم ينبه أحد الطرفين الآخر بالإخلاء قبل النصف الأخير من المدة ، وهو ما جاء صراحة بنص المادة ٥٣١ •

والتنبيه بالإخلاء هو عمل قانوني من جانب واحد يترتب عليه إنهاء الايجار ، ولا يحتاج إلى قبول من وجه إليه ، ولا يشترط فيه شكلاً معيناً فيصح عن طريق المحضر ، وعن طريق البريد بخطاب عادي ، أو خطاب مسجل ، أو شفهاً ، والتنبيه من أعمال الإدارة ، ولا يشترط فيه أهلية التصرف ، فيصح ممن يتمتع بأهلية الإدارة كالوكيل والوصي ، وإذا تعدد المستأجرون يصح التنبيه من الأغلبية ، ولكن لا ينتج التنبيه أثره إلا إذا وصل إلى علم الموجه إليه قبل انتهاء المدة المطلوبة^(١) •

ثانياً : التجديد الضمني للايجار :

إذا انتهى عقد الايجار لانقضاء مدته ، كما سبق ، أو لأي سبب آخر ، فإن الايجار يزول وجوده ، وتنتهي آثاره ، ومع ذلك فقد يجد المستأجر حاجة إلى منفعة الشيء المؤجر ، فيبقى فيه ، ويطلب من المؤجر الموافقة على ذلك ، فإن حصل اتفاق بين الطرفين فيكون تجديدًا للايجار ، سواء تم الاتفاق على نفس الشروط السابقة ، أو على تعديل الشروط ، ووضع شروط جديدة ، ففي الحالين يقوم بين المؤجر والمستأجر ايجار جديد ، تطبق فيه الأحكام المتفق عليه ، ولا إشكال فيه •

ولكن قد يبقى المستأجر في الشيء المؤجر بعد انتهاء الايجار ، ويعلم المؤجر بذلك ، ولا يعترض عليه ، فيكون تجديدًا ضمناً للايجار ، وهو ما قرره المادتان ٥٦٦ - ٥٦٧ ، مع بيان أحكامه وآثاره بين الطرفين ، فجاء في المادة ٥٦٦ ما يلي :

« ١ - إذا انتهى عقد الايجار ، وبقي المستأجر منتفعًا بالعين المؤجرة بعلم

(١) انظر : الوسيط ٧٧١/١/٦ ، عقد الايجار ، البدراوي ص ١١٩ ، عقيد الايجار ، الشرقاوي ص ٢٧٤ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٢٩٣ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٦٠٢ •

المؤجر ودون اعتراض منه ، اعتبر الايجار قد تمدد بشروطه الأولى ، ولكن لمدة غير معينة ، وتسري على الايجار إذا تمدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٣١ « (١) » .

فالتجديد الضمني ينعقد بالايجاب الضمني، وهو بقاء المستأجر بالعين المؤجرة، والقبول الضمني ، وهو علم المؤجر بذلك دون الاعتراض عليه ، ولا يعتبر التجديد الضمني للايجار امتداداً للايجار السابق ، بل هو ايجار جديد ، لكن تطبق عليه آثار الايجار السابق إلا في المدة فإنه يعتبر إيجاراً غير معين المدة ، وتتعين المدة فيه بالفترة المعينة لدفع الأجرة .

ويشترط في التجديد الضمني للايجار ما يلي :

١ - أن يبقى المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بما يدل على اتجاه إرادته إلى تجديد الايجار ، ولا يكفي مجرد الاحتفاظ بالمفتاح أو التردد على الشيء المؤجر ، أو البقاء فيه لمرض أو صعوبة الانتقال منه ، ولا بد من مرور فترة كافية لاعتبار قيام التجديد .

٢ - أن يعلم المؤجر ببقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء المدة ، دون أن يعترض عليه ، وهذا يفسر برضائه في تجديد الايجار، أما إذا بقي المستأجر بدون علم المؤجر ، أو بعلمه مع اعتراضه فلا يتجدد الايجار .

لكن إن كان انتهاء الايجار نتيجة تنسيه بالإخلاء من أحد الطرفين للآخر ، فإن بقاء المستأجر بالعين المؤجرة وعلم المؤجر بذلك وعدم الاعتراض عليه لا يكفي لافتراض التجديد الضمني ولا بد من قيام أدلة أخرى ووقائع واضحة تدل على الرغبة بهذا التجديد ، وهو ما نصت عليه المادة ٥٦٧ .

٣ - أن تكون مدة الايجار الأصلي قد انتهت فعلاً ، سواء كان انتهاءها لانقضاء المدة ، أو لأي سبب آخر ، وسواء كانت المدة معينة بالعقد بشكل مطلق،

(١) يقابلها المادة ٥٩٩ من القانون المصري، والمادة ٥٩٨ من القانون الليبي ، والمادة ٧٨٠ من القانون العراقي ، والمادة ٥٩٢ من التقنين اللبناني .

أو كانت قابلة للامتداد ، ولم تمتد لحصول تنبيه من أحد الطرفين •

٤ - ألا يكون أحد الطرفين قد أظهر قصده بعدم تجديد الايجار صراحة، أو ضمناً ، كما لو أصدر أحدهما تنبيهاً للآخر بانتهاء الايجار ، وكذلك إذا اتفق الطرفان في عقد الايجار على عدم جواز التجديد الضمني ، ففي هذه الحالات لا يثبت التجديد الضمني إلا بأدلة أخرى ، وقرائن جديدة •

ويضاف إلى هذه الشروط أن تتوافر الشروط اللازمة لصحة الايجار ونفاذه في كل من المؤجر والمستأجر وقت التجديد ، خلافا لامتداد الايجار الذي يبقى به العقد الأصلي ولو طرأ ما يؤثر على أهلية أحد الطرفين أو ولايته لعقد الايجار •

وإذا توفرت شروط التجديد الضمني للايجار فإنه ينعقد لمدة غير معينة ، ويسري على تحديدها وإنهاء العقد بانتهاءها المادة ٥٣١ السابقة ، وتترتب على العقد الضمني للايجار نفس الشروط والآثار على العقد الأصلي ، ويلتزم المؤجر بنفس الالتزامات والشروط المقررة في العقد الأصلي ، وكذلك يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها في العقد الأصلي مع بقية التزاماته فيه ، وكذلك التأمينات العينية التي كان المستأجر قدمها في الايجار الأصلي تنتقل إلى الايجار الجديد ، إلا الكفالة الشخصية أو العينية فلا تنتقل إلى الايجار الجديد إلا برضاء الكفيل ، وكذلك يجب مراعاة قواعد الشهر العقاري في الايجار الجديد إن وجدت ، وفقاً للفقرة الثانية من المادة ٥٦٦ •

وهكذا يتضح أن الايجار الضمني الجديد يأخذ أحكام الايجار القديم إلا في موضوع المدة وفي موضوع الكفالة ، وفي مراعاة قواعد الشهر العقاري ، وهذا غير ملزم للطرفين ، وإنما يجوز لهما الاتفاق صراحة على تعديل الايجار القديم بحسب الشروط التي تحقق مصلحة كل منهما^(١) •

(١) انظر : الوسيط ٧٨٢/١/٦ ، عقد الايجار ، البدرابي ص ١١٩ ، عقد الايجار ، الشراوي ص ٢٧٨ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٢٩٧ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٦١٨ •

ثالثاً : انتهاء الايجار بانتقال ملكية العين المؤجرة :

الأصل أن العقود ذات أثر محدد على الطرفين فقط ، ولا تتعدى إلى غيرهما ، فإذا باع المالك الشيء المؤجر بعد عقد الايجار ، فالأصل أن انتقال الملكية من البائع إلى المشتري لا يؤثر على حقوق المستأجر على العين المؤجرة ، وتنتقل الملكية مثقلة بحق المستأجر إلى أن تنتهي مدة الايجار ، ولكن هذا الكلام العام يؤدي إلى آثار كثيرة ، ولذلك نص القانون على بعض الأحكام الخاصة لانتهاء الايجار بسبب انتقال ملكية العين المؤجرة ، مع التمييز بين ثلاث حالات •

الحالة الاولى : إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر نفسه بالشراء مثلاً ، فينتهي الايجار بمجرد وقوع البيع مطلقاً ، سواء كان ثابت التاريخ أم لا ، وسواء كان تاريخه قبل الايجار أو بعده ، لأن المستأجر حل محل المؤجر ، واجتمعت فيه صفتا المؤجر والمستأجر ، فينقضي الالتزام باتحاد الذمة وينتهي الايجار ، وتنقضي الالتزامات المتفرعة عنه ، ويحق للمستأجر استرداد الأجرة المدفوعة مسبقاً دون انتفاع بالعين ، وله الحق بالاستلام الحكمي باعتباره مشترياً •

الحالة الثانية : إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى الغير ، وكان بين المؤجر والمستأجر اتفاق على مصير الايجار ، وبيان الالتزامات المترتبة على كل منهما بالإخلاء مثلاً ، فينتهي الايجار ، مع مراعاة مواعيد التنبيه المذكورة سابقاً ، وينفذ الاتفاق بينهما كما حددها ، ويستفيد المشتري من هذا الاتفاق أو الشرط بين المؤجر والمستأجر ، ويجب على المشتري في هذه الحالة أن ينبه المستأجر بالإخلاء بحسب المواعيد المقررة ، وإذا طلب المشتري من المستأجر الإخلاء قبل نهاية الايجار فينتزم المؤجر بدفع التعويض المناسب للمستأجر ، ويحق للمستأجر حبس العين حتى يستوفي التعويض أو يحصل على تأمين كاف به ، وفقاً للمادة ٥٧٢ ، إلا إذا اتفق المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك •

الحالة الثالثة : إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى الغير ، دون وجود اتفاق

بين المؤجر والمستأجر على هذه الحالة ، فهنا ميز القانون بين كون الايجار ذا تاريخ ثابت وسابق على التصرف أم لا .

فإن كان الايجار مؤرخاً بتاريخ سابق وثابت على التصرف بنقل الملكية - فإن الايجار يبقى نافذاً في حق المالك الجديد ، ويحل محل المؤجر في مواجهة المستأجر ، بشرط أن يعلم المالك الجديد بالايجار السابق للتصرف الذي نقلت به الملكية إليه ، ويعلم بالحقوق والالتزامات المترتبة عليه ، فيطالب المستأجر بحقوقه منه ، ويؤدي له ما عليه من الالتزامات .

وإن لم يكن للايجار تاريخ سابق وثابت على التصرف الناقل للملكية - فلا ينفذ الايجار في حقه ، بنص المادة ٥٧١/١ ، وله الخيار بين التمسك بعقد الايجار بالرغم من عدم تفاذه في حقه ، ويجبر المستأجر على البقاء وأداء الالتزامات له المادة ٥٧١/٢ ، وبين التمسك بعدم تفاذ الايجار في حقه ، ويجبر المستأجر على الإخلاء مع مراعاة مواعيد التنبيه المقررة (المادة ٥٧٢/١) ، ويجب على المستأجر أداء الأجرة بعد التنبيه إلى المالك الجديد عن المدة المتبقية إن لم يسبق له دفعها للمؤجر ، وللمستأجر الحق بالتعويض عن انتهاء الايجار قبل موعدها المحدد ، وله حبس العين المؤجرة حتى يستوفي التعويض أو يقدم له تأمين كاف للوفاء به ، وفقاً للمادة ٥٧٢/٢ ، إلا إذا ورد اتفاق على غير ذلك^(١) .

رابعاً : انتهاء الايجار بموت المستأجر :

لا يعتبر الموت سبباً من أسباب انتهاء الايجار في القانون ، سواء مات المؤجر أو المستأجر ، ويبقى العقد قائماً بين الورثة والطرف الآخر ، وهذا ما قرره المشرع في الفقرة الأولى من المادة ٥٦٨ ، ونصها .

« ١ - لا ينتهي الايجار بموت المؤجر ، ولا بموت المستأجر » .

(١) انظر : الوسيط ٨١١/١/٦ وما بعدها ، عقد الايجار ، مرقس ص ٦٣٥

وما بعدها .

وذلك خلافاً للشرعة الإسلامية كما سنرى .

ولكن القانون قدر الظروف التي تحصل بعد موت المستأجر ، وقد تجعل ورثته غير قادرين على تحمل أعباء الإيجار وقد يكون الإيجار متعلقاً بالمستأجر خاصة ، ولا ينتفع منه ورثته ، لذلك أجاز القانون - استثناء من المبدأ السابق - لورثة المستأجر أن يطلبوا إنهاء العقد بعد وفاة المورث المستأجر ، وجعل الموت سبباً لإنهاء الإيجار ، ولكنه ليس سبباً تلقائياً ، بل أجاز للمؤجر أو الورثة طلب الإنهاء ، وذلك في حالتين :

الأولى : نصت عليها الفقرة الثانية من المادة السابقة ٥٦٨ ، وهي :

« ٢ - 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 الأقل من وقت موت المستأجر » (١) .

فيشترط لجواز طلب الإنهاء من الورثة ان يثبتوا أن أعباء العقد أصبحت مرهقة بعد موت مورثهم أو أنه يجاوز حاجتهم ، كالمنزل الكبير مع المورد القليل والأسرة الصغيرة ، وأن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء وفقاً للمادة ٥٣١ بأن تكون قبل ثلاثة أشهر في الأراضي الزراعية والمنازل والدكاكين والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن ، وقبل شهر واحد في المساكن والغرف المفروشة ، وأن يطلب الورثة إنهاء العقد خلال ستة أشهر من وقت وفاة المستأجر ، وإلا فقدوا حقهم في طلب الإنهاء لهذا السبب .

الثانية : نصت عليها المادة ٥٦٩ ، وهي : « إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ، ثم مات ، جاز لورثته أو

(١) يقابلها المادة ٦٠١ من القانون المصري ، والمادة ٦٠٠ من القانون الليبي ، والمادة ٧٨٣ من القانون العراقي ، والمادة ٦٠٠ من التقنين اللبناني .

للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد»^(١) .
 فإن عقد الإيجار بسبب حرفة المستأجر كالطبيب أو المحامي أو المهندس أو الصانع أو الصيدلي ، ثم مات المستأجر فيجوز لورثته طلب إنهاء الإيجار بسبب وفاته .
 وإن عقد الإيجار لاعتبارات شخصية بالمستأجر كصداقته مع المؤجر أو خبرته الخاصة في الزراعة ثم مات ، فيجوز لورثته أو للمؤجر طلب إنهاء الإيجار بسبب الوفاة .
 ولم يطلب القانون في هذه الحالة الثانية شروطاً معينة في الطلب والوقت ومواعيد التنبيه فتبقى على إطلاقها^(٢) .

خامساً : انتهاء الإيجار لإعسار المستأجر :

اتجه القانون إلى مراعاة جانب المستأجر المعسر مع عدم الإضرار بالمؤجر، فقرر عدة مبادئ في المادة ٥٧٠ ، المبدأ الأول منها في الفقرة الأولى : « ١ - لا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق » وهذا المبدأ خالف فيه القانون المبادئ العامة فيه التي تقضي بحلول الديون بسبب الإعسار ، والأجرة التي تستحق في المستقبل أو على أقساط ، هي في حقيقتها دين مؤجل ، ولكن القانون قرر عدم حلول الأجرة التي لم تستحق رافة بالمستأجر ، وكذلك الحال بالأولى إذا كان المستأجر معسراً فعلاً ولم يشهر إعساره .
 ولكن المستأجر قد يعجز فعلاً عن دفع الأجرة فأجاز القانون له تقديراً لظروفه ، كما أجاز القانون للمؤجر مراعاة لحقه ، أن يطلب كل منهما فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ، دون حاجة للتقيد بمواعيد التنبيه بالإخلاء .

(١) يقابلها المادة ٦٠٢ من القانون المصري ، والمادة ٦٠١ من القانون الليبي ،
 والمادة ٧٨٤ من القانون العراقي ، ولا مقابل لها في التقنين اللبناني .
 (٢) انظر : الوسيط ٨٦٨/١/٦ ، عقد الإيجار ، البدرائي ص ١٢٣ ، عقد الإيجار ، الشراوي ص ٢٨٧ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ٣١٢ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٦٥٨ .

ولا يجوز للمؤجر طلب فسخ الايجار بسبب الإعسار إذا قدم المستأجر في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل ، كتقديم الكفالة أو الرهن ، والقاضي يقدر الوقت المناسب ، كما يقدر كفاية التأمينات للوفاء بالأجرة .

كما يحق للمستأجر أن يطلب فسخ الايجار بسبب الإعسار إذا لم يرخص له في العقد بالتنازل عن الايجار ، أو منع عند عقد الايجار عن الايجار الثانوي ، فيطلب فسخ الايجار لهذا العذر قبل انقضاء المدة بشرط أن يدفع للمؤجر تعويضاً عادلاً ، يقدره القاضي بحسب الضرر الذي لحق بالمؤجر ، مع مراعاة حالة المستأجر وإعساره ، أما إذا كان المؤجر مرخصاً له بالتنازل عن الايجار أو مأذوناً له بالايجار الثانوي فلا يحق له طلب الفسخ بسبب الإعسار قبل انقضاء مدة الايجار ، المادة ٥٧٠/٢ ، لأنه يستطيع أن يستغل حقه بالبيع أو الايجار من الباطن ، وأن يدفع الأجرة للمؤجر الأصلي ^(١) .

سادساً : انتهاء الايجار لنقل الموظف أو المستخدم :

نصت المادة ٥٧٦ على سبب آخر لانتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ، فقالت :
« يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته ، أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الايجار معين المدة ، على أن يراعى المواعيد المبينة في المادة ٥٣١ ويقع باطلاً كل اتفاق على غير ذلك » ^(٢) .

ويتضح من هذا النص أن تغيير الموظف أو المستخدم لمحل إقامته بسبب تغيير عمله يعتبر عذراً طارئاً يسوغ إنهاء الايجار ، بشروط هي :

(١) انظر : الوسيط ٨٧٥/١/٦ ، عقد الايجار ، البدرابي ص ١٢٤ ، عقد الايجار ، الشراقوي ص ٢٨٨ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٣١٥ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٦٦٢ .

(٢) يقابلها المادة ٦٠٩ من القانون المصري ، والمادة ٦٠٨ من القانون الليبي ، والمادة ٧٩٣ من القانون العراقي ، ولا مقابل لها في التقنين اللبناني .

١ - أن يكون المستأجر موظفاً أو مستخدماً ، سواء كان في جهة حكومية أو جهة غير حكومية كشركة أو إدارة أو هيئة تستخدم أشخاصاً وتنقلهم من مكان إلى آخر ، وأن يقتضي نقل عمله إلى نقل مسكنه من بلد إلى آخر ، مما يضطره إلى ترك مسكنه الأول .

٢ - أن يكون الايجار واقعاً على مسكن الموظف أو المستخدم ، فلا يشمل هذا النص والعذر الطارئ ايجار الأعيان المنقولة والأراضي الزراعية وغيرها أو ما استأجره الموظف والمستخدم لغير السكن ، لارتباط الشخص بمسكنه ، فإن انتقل الشخص ، وانتقل عمله ، فلا بد أن ينتقل سكنه في الغالب تخفيفاً عليه ، ورحمة به ، ولذلك كان هذا الحق للمستأجر فقط ، دون المؤجر .

٣ - أن يكون الايجار لمدة معينة بالاتفاق ، ولم تنته بعد ، فأجيز للمستأجر طلب إنهاء الايجار حتى لا يرهق بالتكاليف المالية بدفع الأجرة المتبقية لانتهاء الايجار ، أو المتاعب الجسدية باضطرابه للعودة إليه مما يرهقه ويؤثر على عمله ، أما إذا كانت المدة غير معينة ، كأن تدفع الأجرة مشاهرة ، فيمكنه إنهاء الايجار بعد انقضاء أحد الشهور ، وتحمل أجرة جزء من الشهر مما لا يلحق به الضرر الشديد ، مع مراعاة حق المؤجر بعدم تعطيل العين المؤجرة .

٤ - يشترط أن يلتزم المستأجر بمراعاة مواعيد الإخلاء كما مرت في المادة ٥٣١ ، بأن ينبه المؤجر قبل نصف المدة الأخيرة ، أو قبل ثلاثة أشهر في المنازل ، وقبل شهر في المساكن والغرف المفروشة .

ولا يلتزم المستأجر بدفع تعويض عادل للمؤجر عن إنهاء الايجار لهذا العذر الطارئ كالحالات المماثلة الأخرى ، وسكت المشرع عنه مراعاة لظروف المستأجر الموظف أو المستخدم ، وأنه قد يتعرض لذلك عدة مرات مما يرهقه التعويض ويثقل كاهله ، وهذا ما دعا المشرع إلى اعتبار هذا الحكم من النظام العام وأنه لا يجوز الاتفاق على خلافه ، لكن ذلك قد يدفع الملاك إلى عدم تأجير الموظف أو المستخدم لتعرضهم لانتهاء الايجار للعذر الطارئ بدون تعويض لهم بالقانون أو بالاتفاق ،

ونبهت لذلك المذكرة الايضاحية للقانون المصري ، دون أن يحذف النص على بطلان الاتفاق على ما يخالف ذلك ^(١) .

سابعاً : انتهاء الايجار لحاجة المؤجر للعين :

الايجار عقد ملزم للمؤجر ، وإن احتاج المؤجر للعين فلا يجوز له أن ينهي الايجار قبل انقضاء مدته ، ولكن القانون لم يمنع الطرفين أن يتفقا على إنهاء الايجار إذا جدت حاجة شخصية للمؤجر ، واحتاج للعين المؤجرة ، فيعمل بمقتضى اتفاقه مع المستأجر بإنهاء الايجار ، وهذا ما نصت عليه المادة ٥٧٤ بقولها :

« إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد إذا حدث له حاجة شخصية للعين ، وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٣١ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك » ^(٢) .

فالقانون أقر الاتفاق على حق المؤجر بإنهاء الايجار قبل مدته إذا حدثت له حاجة شخصية ، واعتبره شرطاً صحيحاً ملزماً للمستأجر ، لكنه فرض على المؤجر أن يلتزم بالمواعيد المبينة بالمادة ٥٣١ لطلب الإخلاء ، كما ذكرناها مراراً ، إلا إذا اتفق الطرفان على عدم مراعاتها ، وحدداً طريقاً آخر لمباشرة المؤجر حقه في إنهاء الايجار ، فيلتزم المؤجر بما اتفقا عليه .

وهذا الحق للمؤجر ليس مطلقاً وإنما يشترط فيه توفر الحاجة له بالعين المؤجرة للاتفاق بها شخصياً ، فإن اختلفا فيه يفصل القضاء بالأمر بحسب ظروف

(١) انظر : الوسيط ٨٧٧/١/٦ ، عقد الايجار ، البدر اوي ص ١٢٥ ، عقد الايجار ، الشرفاوي ص ٢٩٤ ، عقد الايجار ، تنافو ص ٣١٩ ، عقد الايجار مرقس ص ٦٦٤ .

(٢) يقابلها المادة ٦٠٧ من القانون المصري ، والمادة ٦٠٦ من القانون الليبي ، والمادة ٧٨٩ من القانون العراقي ، والمادة ٥٩٦ من التقنين اللبناني .

الحال (١) •

أما إذا امتد الايجار بحكم القانون فيحق للمؤجر طلب إنهاء الايجار لحاجته الشخصية له ، ولو لم يرد اتفاق عليه في عقد الايجار بمقتضى الفقرة هـ من المادة هـ من قانون الايجار الاستثنائي •

ثامناً : انتهاء الايجار للظروف الطارئة :

رأينا في الفقرات السابقة جواز انتهاء الايجار بالأعذار ، وهي أعذار خاصة ومحددة تعرض للمؤجر أو المستأجر ، ولم يكتف القانون بذكر هذه الأسباب نصاً كمسوغات لفسخ الايجار قبل انقضاء مدته ، وإنما قرر مبدأ عاماً مأخوذاً من الشريعة الإسلامية بجواز انتهاء الايجار للظروف الطارئة غير المتوقعة لكل من المؤجر والمستأجر ، ونص على ذلك في المادة ٥٧٥ ، وهي :

« ١ - إذا كان الايجار معين المدة ، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا وجدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنه أن تجعل تنفيذ الايجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً ، على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٣١ ، وعلى أن يعرض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً » •

« ٢ - فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفي التعويض أو يحصل على تأمين كاف » (٢) •

(١) انظر : الوسيط ٦/١/٨٨١ ، الوجيز في أحكام الايجارات ص ١٧٣ ، عقد الايجار ، البدر اوي ص ١٢٥ ، عقد الايجار ، الشراوي ص ٢٩٠ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٣١٨ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٦٦٩ •

(٢) يقابلها المادة ٦٠٨ من القانون المصري ، والمادة ٦٠٧ من القانون الليبي ، والمادة ٧٩٠ من القانون العراقي ، ولا مقابل لها في التقنين اللبناني •

ويقوم هذا النص على مراعاة العدالة كما هو الشأن في نظرية الظروف الطارئة التي اعتمدها القانون في المادة ١٤٨/٢ ، ويرى أكثر شراح القانون أن هذا النص هو تطبيق خاص في الايجار لنظرية الظروف الطارئة^(١) ، وإن كان يختلف عنها في أمرين: الأول أن العذر الطارئ هنا خاص بأحد العاقدين ، والعذر الطارئ في النظرية عام ، والثاني أن الحل هنا يقضي بإنهاء عقد الايجار ، وأن الحل هناك أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ، وإن هذين الاختلافين هما المسوغ للنص على المبدأ في الايجار ، وعدم الاكتفاء بتطبيق القواعد العامة للنظرية . ويشترط لانتفاء الايجار بسبب الظروف الطارئة لكل من المؤجر والمستأجر ما يلي :

١ - أن يكون الايجار معين المدة ، سواء وقع على عقار أو منقول ، لأن الايجار المعين المدة هو الذي يرهق كاهل أحد المتعاقدين ، ويلزمه بالايجار حتى انتهاء المدة ، فجاء النص بفتح الباب أمامه بالتدخل من الايجار قبل انقضاء مدته ، أما إذا لم يكن الايجار معين المدة فيجوز لكل من الطرفين إنهاءه قبل نهاية أي فترة من فترات دفع الأجرة مع مراعاة مواعيد التنبيه .

٢ - أن يطرأ ظرف خطير بعد إبرام الايجار ، سواء كان قبل البدء بتنفيذه أو أثناءه ، ويكفي أن يكون هذا الظرف الخطير على المؤجر أو المستأجر ، ولا يشترط أن يكون عاماً ، كما لو استأجر المحامي مكتباً ثم اضطر أن يترك مهنته لسبب لا يد له فيه ، أو احتاج المؤجر إلى ترميمات ضرورية للعين المؤجرة لأسباب طارئة بعد إبرام الايجار ، وكما لو تعهد المؤجر بإقامة بناء يكمل العين المؤجرة ، ثم وقعت ظروف غير متوقعة تجعل القيام بالبناء مرهقاً عليه .

٣ - أن تكون الظروف الطارئة غير متوقعة ، ولا يمكن دفعها ، فإن كانت متوقعة عند العقد ، أو يمكن توقعها فلا تعتبر عذراً طارئاً يبيح طلب إنهاء الايجار ، كما لو توقع المحامي اضطراره لترك المهنة ، أو تركها مختاراً لتولي وظيفة أخرى .

(١) خالف بعض الشراح اعتبار هذا المبدأ تطبيقاً لنظرية الظروف الطارئة للاختلاف بين الأمرين ، (انظر : عقد الايجار ، البدر اوي ص ١٢٦) .

٤ - أن يؤدي الظرف الطارئ إلى الإرهاق في تنفيذ الالتزام، ولا يشترط أن يجعله مستحيلاً كالقوة القاهرة في هلاك العين المؤجرة كلياً ، ويتحقق الإرهاق على أحد الطرفين بوقوع خسارة فادحة عليه لو استمر في تنفيذ الالتزام ، كالمرض الذي يمنع المستأجر من مزاولة عمله في المكان المستأجر طوال مدة الإيجار مع إلزامه بدفع الأجرة ، أو حاجة العين المؤجرة لترميمات ضرورية وقفقات فادحة لا تتناسب مع الأجرة التي يتقاضاها .

فإذا توفرت هذه الشروط جاز لكل من المؤجر والمستأجر أن يطلب إنهاء الإيجار قبل مدته المعينة في العقد مع الالتزام بأمرين :

الأول : القيام بإجراءات التنبيه بالإخلاء حسب المواعيد المبينة في المادة ٥٣١ ، وذلك قبل ثلاثة أشهر في الأراضي والمساكن ، وقبل شهر في البيوت والغرف المفروشة .
الثاني : أن يدفع طالب الإنهاء تعويضاً عادلاً للطرف الآخر ، ولا يشترط في التعويض أن يكون مساوياً للضرر ، وإنما تراعى فيه ظروف طالب الإنهاء كما جاء في النص القانوني .

وإذا كان المؤجر هو الذي طلب إنهاء الإيجار قبل مدته للطرف الطارئ عليه ، فيحق للمستأجر أن يحبس العين المؤجرة حتى يؤدي المؤجر إليه التعويض ، أو يحصل من المؤجر على تأمين كاف لدفع التعويض كتقديم كفالة أو رهن (١) .

انتهاء الإيجار في الفقه الإسلامي :

ينتهي الإيجار بعدة أسباب بعضها متفق عليه بين المذاهب وبعضها مختلف فيه ، فمن الأسباب المتفق عليها :

١ - انتهاء الإجارة . بانتهاء المدة المتفق عليها ، ولا يحتاج الانتهاء إلى تنبيه من المؤجر أو المستأجر ، ويصح بقاء الإيجار بعد انتهاء المدة لعذر ، فتمتد الإجارة بأجر المثل حتى تنضج الثمار مثلاً ، أو يحصد الزرع .

(١) انظر : مجموعة الأعمال التجضيرية ٥٩٩/٤ ، الوسيط ٨٥٥/١/٦ ، عقد الإيجار ، البدر اوي ص ١٢٦ ، عقد الإيجار ، الشراوي ص ٢٩١ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ٣٠٧ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٦٦٧ .

- ٢ - انتهاء الإيجار بالإقالة ، وهي الاتفاق بين الطرفين على فسخ الإيجار .
 ٣ - انتهاء الإيجار بهلاك الشيء المؤجر الذي يتعلق الانتفاع بعينه .
 وقد أخذ القانون المدني الأردني بهذه الأسباب لانتهاء الإيجار .
 وأما الأسباب المختلف فيها فهي :

١ - موت أحد العاقدين ، فقال الحنفية تنتهي الإجارة بموت المؤجر أو المستأجر ، لأن المنفعة تحدث شيئاً فشيئاً ، ولا يملكها المؤجر فلا تنتقل بالإرث إلى ورثته ، وقال الجمهور : لا تنتهي الإجارة بموت أحد العاقدين ، لأن العقد لازم ، والمنافع تنتقل إلى الورثة ، ويتفق القانون المدني مع قول الجمهور بعدم انتهاء الإجارة بموت أحد العاقدين ، وهو ما أخذه القانون الأردني أيضاً .

٢ - العذر : قال جمهور الفقهاء لا تنتهي الإجارة لأي عذر كان ، ولأنها عقد لازم كبقية العقود فلا تفسخ إلا لعب أو هلاك أما الأعذار فلا ، وقال الحنفية : تفسخ الإجارة بالأعذار لحصول الضرر معها ، ولتحقيق حاجة الناس ، سواء كان العذر للمؤجر أو المستأجر أو للعين ، وهو ما يتفق مع القانون المدني ، وأخذ به القانون الأردني (١) .



(١) انظر : مجلة الأحكام العدلية ، المواد ٤٤٣ ، ٤٧٨ ، ٥٢٦ ، مرشد الحيران ، المواد ٦٦٠ - ٦٦٢ ، ٦٤٦ - ٦٤٩ ، ٦٤٢ ، القانون المدني الأردني ، المواد ٧٠٧ - ٧١٠ ، العاملات ، أبو الفتح ٢/٤٢٩ ، ٤٣١ ، الفقه الإسلامي ، وهبة الزحيلي ١/٥٧٠ ، ٦٠٠ ، القوانين الفقهية ص ٣٠٤ ، حاشية الدسوقي ٤/٢٩ ، المهذب ١/٤٠٧ ، ٤١٢ ، مغني المحتاج ٢/٣٥٧ ، المغني ٥/٣٣٦ ، ٣٣٨ ، ٣٤٧ ، كشاف القناع ٤/٢٦ ، ٣٠ ، ٤٩ ، بدائع الصنائع ٦/٢٦٧١ ، حاشية ابن عابدين ٦/٧٦ .