

التنظيم القانوني لأحكام دعوى فسخ عقد الإيجار ودعوى إخلاء المأجور

Legal regulation of the provisions of the claim for termination of the lease agreement and the claim for eviction of the tenant



أحمد طلعت علي حامد¹*

¹ نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين، فلسطين،

ahmed.hamed@cuniv-tissemsilt.dz

تاريخ الإرسال: 2025/09/15 تاريخ القبول: 2025/11/09 تاريخ النشر: 2025/12/01

ملخص:

يهدف هذا البحث إلى التمييز بين دعوى فسخ عقد الإيجار ودعوى إخلاء المأجور، من حيث حالات إقامة كل دعوى والقوانين المطبقة عليهما، حيث أدى الإقبال الكبير على العقارات إلى وجود العديد من الإشكاليات بين أطراف العقد سواء في العقارات السكنية أو التجارية، الموجودة داخل حدود المجالس البلدية والمحلية وخارجها، أو خلال مدة العقد أو بعد انتهاء السنة العقدية، مما أدى إلى وجود ازدواجية في الدعاوى القضائية المتعلقة في مجال عقود الإيجار والمتمثلة في دعوى فسخ عقد الإيجار التي تخضع لأحكام مجلة الأحكام العدلية، ودعوى إخلاء المأجور والتي تقام استناداً للحالات التي حددها قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953.

الكلمات المفتاحية: فسخ عقد الإيجار؛ إخلاء المأجور؛ عقود الإيجار؛ مجلة الأحكام العدلية؛ المالكين والمستأجرين.

Abstract:

This research aims to distinguish between the claim for termination of the lease contract and the claim for eviction of the tenant, in terms of the cases of establishing each claim and the laws applicable to them, as the high demand for real estate has led to the existence of many problems between the parties to the contract, whether in residential or commercial real estate, located within the boundaries of municipal and local councils and outside, or during the contract period or after the end of the contractual year, which has led to duplication of lawsuits related to the field of leases, represented by the claim for termination of the lease, which is subject to the provisions of the Journal of judicial rulings, and the eviction of the tenant, which is based on the cases identified by the law of owners and tenants No. 62 of 1953.

Key words: Termination of the lease agreement; Evacuation of the hired; Lease contracts; Journal of judicial judgments; Owners and tenants.

مقدمة:

إن لعقد الإيجار أهمية لنسبة كبيرة من المجتمع الفلسطيني؛ نظراً لطبيعته وموضوعه وتعلقه في مجال العقارات السكنية والتجارية، والتي يزيد عليها الطلب بشكل دائم ومستمر لتلبية الاحتياجات الاجتماعية والاسرية والمهنية، مما يستوجب تنظيم قواعده وأحكامه من خلال تنظيم العلاقة بين طرفي العقد المؤجر والمستأجر، توضيح الإشكاليات والمنازعات المتعلقة بتنفيذه، والنص على حقوق طرفي العقد والتزامات كل منهم، مع ضرورة توفير الحماية اللازمة لحقوق المستأجر، وبيان آليات التوجه للقضاء للمطالبة بحقوق أطراف العقد.

وفي ذات الوقت أدى القصور التشريعي الموجود في بعض القوانين إلى علة في توحيد التشريعات الخاصة في مجال العقارات، حيث تخضع عقود الإيجار لنظامين قانونيين مختلفين يطبق كل منهم حسب الحالة ووفقاً لشروط معينة، فيطبق قانون المالكين والمستأجرين على عقود إيجار العقارات التجارية والسكنية الواقعة داخل حدود البلديات والمجالس المحلية بعد السنة التعاقدية الأولى (أي الامتداد القانوني). كما أضح من خلال بعض الاجتهادات القضائية إخضاع بعض العقود مثل عقود إيجار مكاتب المحامين والأطباء لقانون المالكين والمستأجرين بشرط وجودها داخل حدود المجالس البلدية أو المحلية، أما في حالة وجود العقار خارج حدود المجالس البلدية والمحلية، أو كان هذا العقار غير تجاري أو سكني وداخل حدود المجالس مثل العقارات والأراضي الزراعية، فيطبق عليها أحكام مجلة الأحكام العدلية، وتطبق أحكام المجلة أيضاً على العقارات الموجودة داخل حدود المجالس البلدية والمحلية خلال السنة التعاقدية الأولى من عقود الإيجار التجارية والسكنية، مما ساهم في النتيجة إلى وجود دعاوى مختلفة ومنها دعوى فسخ عقد الإيجار ودعوى إخلاء المأجور.

وتتمثل أهمية البحث في إبراز وجه المقارنة والاختلاف بين النظامين المعتدين في مجال العقارات في فلسطين، وتوضيح حالات تطبيق كل منهما، والأسباب التي تؤدي إلى فسخ العقد، والحالات التي نص عليها القانون لرفع دعوى إخلاء المأجور، والإجراءات العملية التطبيقية لهذه الدعاوى، مع إدراج بعض الأحكام القضائية ذات الصلة بالموضوع والتي يستشف منها الباحث بعض الإشكاليات الخاصة في تطبيق هذه القوانين.

وتتمحور الإشكالية الرئيسية لهذا البحث حول التساؤل: إلى أي مدى عالج التشريع الفلسطيني التنظيم القانوني لكل من دعوى فسخ عقد الإيجار ودعوى إخلاء المأجور بصورة تكفل تحقيق التوازن بين حقوق المؤجر والمستأجر، وما هي أوجه التمييز والالتقاء بين الدعويين من حيث الأسباب والآثار؟

ويهدف هذا البحث إلى بيان التنظيم القانوني لدعوى فسخ عقد الإيجار ودعوى إخلاء المأجور في التشريع الفلسطيني، مع توضيح أوجه التمييز والالتقاء بينهما، بما يساهم في معالجة الإشكالية العملية

والحد من النزاعات العقارية المتكررة، كما يهدف البحث إلى إبراز مدى كفاية النصوص القانونية في تحقيق التوازن بين حقوق المؤجر والمستأجر، واقتراح ما يلزم من ملاحظات تسهم في تطوير هذا التنظيم بما يخدم العدالة والاستقرار العقدي.

وأعتمد الباحث في إنجاز هذا البحث على المنهج التحليلي؛ من خلال تحليل النصوص القانونية الواردة في مجلة الأحكام العدلية، وقانون المالكين والمستأجرين. وعلى المنهج المقارن للمقارنة بين دعوى فسخ عقد الإيجار ودعوى إخلاء المأجور وحالات تطبيق كل منهما، والإجراءات القضائية والتطبيقات العملية الخاصة بهما.

وتنقسم خطة دراسة البحث إلى مبحثين: يتناول المبحث الأول: ماهية عقد الإيجار وأسباب فسخه، بتوضيح مفهوم عقد الإيجار (المطلب الأول)، وأسباب فسخ عقد الإيجار (المطلب الثاني)، بينما تناول المبحث الثاني: التنظيم القانوني لدعوى إخلاء المأجور، من خلال توضيح: الحالات القانونية لإخلاء المأجور (المطلب الأول)، والفرق بين دعوى فسخ عقد الإيجار ودعوى إخلاء المأجور في (المطلب الثاني).

المبحث الأول

ماهية عقد الإيجار وأسباب فسخه

يندرج عقد الإيجار ضمن القاعدة القانونية المتمثلة في أن العقد شريعة المتعاقدين، وبالتالي يترتب على أطرافه التزامات متبادلة يستوجب على كل منهم الوفاء بها وفقاً لما هو محدد في مضمون العقد، وبالتالي إذا أخل أحد الأطراف في هذه الالتزامات يستطيع الطرف الآخر اتخاذ المقتضى القانوني والتوجه إلى المحكمة المختصة مطالباً بفسخ عقد الإيجار مع ذكر وبيان أسباب الدعوى وطلباتها.

وعليه، يتناول هذا المبحث مفهوم عقد الإيجار في المطلب الأول، وأسباب فسخ عقد الإيجار في المطلب الثاني، بالإضافة إلى التطبيقات القضائية والإجراءات العملية لرفع دعوى فسخ عقد الإيجار.

المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار

يحظى عقد الإيجار بأهمية كبيرة من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية، فهو وسيلة يتم بواسطتها تمكين الأفراد من إشباع مختلف حاجاتهم كالسكن والتجارة، ويعد كذلك استثماراً ناجحاً للأموال. حيث يترتب هذا العقد العديد من الالتزامات لأطرافه، وحقوق لكل منهم، على أن يتم الاتفاق على مدة معينة ينتفع بها المستأجر بالعين المؤجرة مقابل الأجرة المستحقة.

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار

يتناول هذا الفرع تعريف عقد الإيجار من حيث التشريعات الفلسطينية، ثم الأحكام القضائية، وآراء وتعريف الفقهاء، وهي كالآتي:

أولاً: التعريف التشريعي لعقد الإيجار

عرفت مجلة الأحكام العدلية الاجرة بأنها: "الاجرة لغة بمعنى الاجرة، وقد استعملت بمعنى الإيجار أيضاً، وفي اصطلاح الفقهاء بمعنى بيع المنفعة المعلومة بعوض معلوم"¹، يعتبر هذا التعريف قاصراً لعدم توضيح المادة مفهوم عقد الإيجار بشكل صريح، إلا ان القانون المدني الفلسطيني رقم 4 لسنة 2012 عرفه بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجره معلومة"²، حيث ركز المشرع على الالتزامات المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع من العقار، بذات الوقت التزام المستأجر بدفع مبلغ الأجرة المتفق عليها.

ثانياً: التعريف القضائي لعقد الإيجار

عرفت محكمة النقض المصرية عقد الإيجار بأنه: "التزام المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لقاء أجر معلوم يدفعه المستأجر"³، وفي حكم آخر لذات المحكمة جاء فيه: "عقد رضائي في حدود ما فرضه القانون من قيود"⁴.

ثالثاً: التعريف الفقهي لعقد الإيجار

عرف بعض الفقهاء عقد الإيجار بأنه: عبارة عن تملك منفعة شيء معلوم في مقابل عوض معلوم ولمدة معلومة⁵، وفي تعريف آخر: عبارة عن عقد، يلتزم المؤجر بمقتضاه، بتمليك منفعة العين المؤجرة بعوض معلوم، ولمدة معلومة، تمكين المستأجر من الانتفاع منها⁶. ويعرف الباحث عقد الإيجار تعريفاً إجرائياً بأنه: "اتفاق ملزم يلتزم بموجبه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور انتفاعاً مشروعاً ومحدد المدة، مقابل بدل معلوم ومتفق عليه مسبقاً، بما يحقق التوازن بين مصلحة الطرفين".

رابعاً: إجراءات رفع دعوى فسخ عقد الإيجار

تتمثل إجراءات رفع دعوى فسخ عقد الإيجار بدايتاً في إخطار المستأجر اخطاراً عدلياً يتضمن أسماء أطراف العقد وعناوينهم، وأسباب فسخ العقد، وطلبات المخطر، ويمنح المستأجر مهلة ثلاثون يوماً لسداد ما عليه أو لتصحيح المخالفة من تاريخ تبلغه الإخطار العدلي، فإذا لم يستجيب خلال المدة المذكورة يتم تقديم لائحة دعوى إلى المحكمة المختصة ويرفق بها عقد الإيجار، ونسخة من الإخطار العدلي، وإثبات الملكية، وأي

¹ المادة 405، من مجلة الأحكام العدلية لسنة 1876، السارية النفاذ في فلسطين.

² القانون المدني الفلسطيني رقم (4) لسنة 2012، المنشور في الوقائع الفلسطينية عدد ممتاز، بتاريخ 2012/08/05.

³ قرار محكمة النقض المصرية، رقم 1589 لسنة 28 قضائية، صادر بتاريخ 2011/06/22.

⁴ قرار محكمة النقض المصرية، رقم 235، لسنة 11 قضائية، صادر بتاريخ 1995/10/03.

⁵ درويش الوحيدي، أحكام عقد الإيجار والعارية في التشريعي الفلسطيني، مطبعة منصور، غزة، 1999، ص 30.

⁶ خليل قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الفلسطيني: العقود المسماة عقد الإيجار، الكتاب الثاني، مطبوعات جامعة الأزهر، غزة، 1998، ص 53..

بيانات أخرى تثبت سبب الفسخ مثل الإضرار بالعقار وإحداث تغييرات جوهرية أو إتلاف في العقار، أو التأجير من الباطن أو التنازل عنه للغير دون موافقة المالك، بالإضافة إلى استخدام العقار في أعمال منافية للأداب العامة أو في غير الغرض المتفق عليه في العقد، حيث يجوز رفع دعوى فسخ عقد الإيجار بعد مرور 30 يوماً من تاريخ تبليغ الاخطار العدلي.

الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار

يتسم عقد الإيجار بمجموعة من الخصائص والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

أولاً: عقد قائم على التراضي

معنى ذلك أن من شروط العقد الصحيح التراضي بالإيجاب والقبول، والرضائية في عقد الإيجار لا تتعارض مع اشتراط إ فراغ العقد في شكل كتابي، سواء أكان هذا الشرط مصدره نص القانون أم إرادة المتعاقدين طالما كانت الكتابة للإثبات فقط وليس شرطاً شكلياً لانعقاده، فإن تخلفت الكتابة لا يكون العقد باطلاً وإنما يصعب إثباته من قبل صاحب المصلحة في الإثبات¹.

ثانياً: عقد ملزم للطرفين

يرتب عقد الإيجار التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين، أي يعتبر كل متعاقد بموجبه دائناً ومديناً في آن واحد، فالمؤجر يلتزم بتسليم المأجور وتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وإجراء الإصلاحات الضرورية، ويلتزم المستأجر بدفع الاجرة، وإجراء الترميمات اللازمة، واستعمال المأجور بشكل المتفق عليه².

ثالثاً: يعتبر من عقود المدة

تعتبر المدة الزمانية من العناصر الجوهرية في عقود الإيجار؛ لأن عقد الإيجار ينتهي بانتهاء مدته كأصل عام، وإن كان من الممكن تجديد هذه المدة أيضاً بالاتفاق بين طرفي العقد، كما يترتب على المدة الزمانية تحديد الالتزامات وحقوق أطرافه والقانون الذي سوف يطبق في حالة النزاع³.

ويرى الباحث في هذا الخصوص أن هذه الخصائص تعكس الطبيعة المميزة لعقد الإيجار؛ فكونه عقداً رضائياً يرسخ مبدأ سلطان الإرادة، وكونه ملزماً لطرفي العقد يوازن بين حقوق المؤجر والالتزامات المترتبة على المستأجر، بينما تشكل طبيعته كعقد مدة ارتباطه بالزمن بوصفه عنصراً جوهرياً في استمرار العلاقة الإيجارية واستقرارها.

المطلب الثاني: أسباب فسخ عقد الإيجار

¹ خليل قداد، المرجع السابق، ص 14.

² أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2007، ص 15.

³ خليل قداد، المرجع السابق، ص 15.

تنقسم أسباب فسخ عقد الإيجار إلى أسباب طبيعية ينتهي بها العقد بشكل عادي، وأسباب غير طبيعية ينتهي بها العقد قبل انتهاء المدة المحددة له كظهور بعض العيوب. نذكر هذه الأسباب بالإضافة إلى نماذج أحكام قضائية فيما يلي.

الفرع الأول: الأسباب الطبيعية وغير الطبيعية لانتهاء العقد

لفسخ عقد الإيجار مجموعة من الأسباب الطبيعية وغير الطبيعية، نذكرها فيما يلي:

أولاً: الأسباب الطبيعية لانتهاء عقد الإيجار

ينتهي العقد بشكل طبيعي عند انتهاء المدة المحددة له وبانقضاء الأجرة، فلا حاجة إلى إشعار المستأجر بالإخلاء، ما دام أن الإشعار ليس مشروطاً في العقد، ويتعين حينئذ على المستأجر أن يرفع يده عن العين المستأجرة، حتى يتسنى للمؤجر استردادها، فإن امتنع عن ذلك أو تأخر فيه دون رضا المؤجر أصبحت يده على العين يد غاصب لا يد أمانة كما كانت، ويجوز للمؤجر في هذه الحالة المطالبة بالتعويض بقدر ما أصابه من ضرر¹، حيث نصت المادة 653 من مشروع القانون المدني الفلسطيني على أن: "ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد، دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء".

ثانياً: الأسباب غير الطبيعية لانقضاء عقد الإيجار

يوجد العديد من الأسباب غير الطبيعية التي تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار، نوضحها فيما يلي:

1- وجود عيب في المعقود عليه

قد يحدث في بعض الحالات أن يكون العيب موجوداً قبل القبض أو عقبه مباشرة، فللمستأجر الخيار في فسخ العقد بخيار العيب كوجود عيب في العقار موضوع الإيجار، وإن حدث العيب عن المستأجر فله الفسخ كذلك، نظراً لأن المنافع لا يحصل قبضها إلا شيئاً فشيئاً، فإذا حدث العيب بعد استيفاء بعض المنفعة، فيثبت الفسخ فيما بقي منها².

2- فوات المنفعة

فإذا أن تفوت المنفعة فواتاً كلياً فيفسخ العقد، وإما أن تفوت فواتاً جزئياً فيجوز للمستأجر فسخ العقد، فلو هلكت العين المستأجرة هلاكاً كلياً لانفسخ العقد، ولو هلكت هلاكاً جزئياً يجوز كذلك فسخ العقد لاعتبار الهلاك نوع من العيب في العين المستأجرة³.

3- الاعتذار كسبب لفسخ العقد، وتنقسم إلى ما يلي:

¹ محمد السائح، أثر الأجل في أحكام عقد الإجارة في الفقه والقانون المدني، رسالة ماجستير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2006، ص 62.

² هاشم زوين، فسخ عقد الإيجار، ط2، دار العدالة للنشر والتوزيع، العراق، ص 2014، ص 31.

³ المرجع نفسه، ص 32.

أ- وقوع المستأجر في ضائقة مالية من دين أو إفلاس، فلو استأجر عقاراً للتجارة وأفلس وترك العمل بها، فهذا عذر يفسخ العقد به.

ب- انتقال المستأجر من بلد إلى بلد.

ج- تحول المستأجر من تجارة إلى تجارة .

د- عجز المستأجر عن تنفيذ العقد لمرضه أو دفعه المشقة المترتبة على التنفيذ.

هـ- رغبة المستأجر بإنهاء العقد إذا رأى أن مصلحته في الفسخ على نحو إن أغفل تلك المصلحة وقع ضرر عليه¹.

الفرع الثاني: أحكام محكمة النقض الفلسطينية في دعوى فسخ عقد الإيجار

في قرار صادر عن محكمة النقض الفلسطينية جاء في حيثياته: "...ونجد أن محكمة بيت لحم بصفتها الاستئنافية اشارت في حكمها المطعون فيه إلى أن المأجور موضوع الدعوى يقع خارج حدود بلدية بيت لحم وهو بذلك خاضع لأحكام مجلة الأحكام العدلية وان المدعي أشعر المدعى عليهما بعدم رغبته في تجديد الإيجارة وان التكييف السليم للدعوى هو دعوى فسخ عقد الإيجار لانقضاء مدته وليست دعوى منع معارضة في المنفعة..."². وفي قرار آخر لها جاء فيه: "...ولما استندت المدعية في دعواها بطلب فسخ عقد الإيجار، لعدم التزام المدعى عليه بدفع بدل الأجرة المستحقة عن عام 2018، وحيث ان مدة العقد هي ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ 2017/1/1، ولما كان مقتضى حكم المادة 1/4 أ من قانون المالكين والمستأجرين ان حق المستأجر بإشغال المأجور بالاستناد إلى قانون المالكين لا يكون إلا بعد انتهاء السنة العقدية، اما خلال السنة العقدية، فإن القانون الواجب التطبيق هو قانون العقد شريعة المتعاقدين، وطالما اقيمت الدعوى خلال السنة العقدية، فيكون تكييف الدعوى هو فسخ عقد الإيجار..."³.

واستناداً على ما سبق ذكره، يتبين للباحث أن عقد الإيجار يقوم على التزامات متبادلة، بين طرفيه، أبرزها التزام المستأجر بدفع الأجرة في المواعيد القانونية المتفق عليها، وفي حال أخل أحد الطرفين بمضمون ما اتفق عليه في العقد، يكون للطرف المتضرر الحق في فسخ عقد الإيجار وفقاً للأسباب السالف ذكرها، ويكون الفسخ هنا استناداً لما قرره مجلة الأحكام العدلية بحسب الحالة والأسباب التي نصت عليها المجلة كتخلف المستأجر عن دفع الأجرة في موعدها، واستعمال المأجور لغير الغرض المتفق عليه، أو إحداث ضرر جسيم بالمأجور، أو امتناع المؤجر عن تمكين المستأجر من الانتفاع.

¹ محمد السائح، المرجع السابق، ص 68-70.

² قرار محكمة النقض الفلسطينية، طعون حقوقية في القضية رقم 223 / 2020، الصادر بتاريخ 2024/01/11.

³ قرار محكمة النقض الفلسطينية، طعون حقوقية في القضية رقم 1026 / 2022، الصادر بتاريخ 2024/01/24.

المبحث الثاني

التنظيم القانوني لدعوى إخلاء المأجور

ينظم قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 نطاق تطبيق دعوى إخلاء المأجور، والذي يطبق في المناطق التي تقع في نطاق المجالس المحلية والبلدية وتشمل البيوت السكنية والمحلات التجارية فقط، وتتمثل أسباب تخلية المأجور بحكم القانون بعد انتهاء السنة العقدية وفقاً للحالات الواردة في نص المادة 4، وهي اختصاص نوعي لمحكمة صلح العقار. وعليه، سيتناول هذا المبحث في مطلبه الأول: الحالات القانونية لإخلاء المأجور وما يرتبط بها من تطبيقات عملية، بينما يتناول المطلب الثاني وبيان الفروق بين النظامين القانونيين المنظمين لعقد الإيجار، مع التمييز بين دعوى فسخ عقد الإيجار ودعوى إخلاء المأجور.

المطلب الأول: الحالات القانونية لإخلاء المأجور

أكد قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953¹ ومن خلال نص المادة 4 على الحالات التي يتم فيه إخراج المستأجر من العقار عن طريق رفع دعوى إخلاء المأجور، والتي تكون في حالة وجود عقار سكني أو تجاري، داخل حدود المجالس البلدية أو المحلية، وبعد انتهاء السنة العقدية، وفي ذات الوقت تتطلب بعض الحالات وجوب توجيه إخطار مسبق للمستأجر قبل رفع دعوى إخلاء المأجور، في حين أن هناك حالات أخرى لم يلزم فيها القانون توجيه الإخطار المسبق، ويمكن اجمال هذه الحالات في الفرعين الآتيين.

الفرع الأول: حالات إخلاء المأجور

يتطلب القانون في بعض الحالات توجيه إخطار عدلي سابق على رفع دعوى إخلاء المأجور، وفي بعضها الآخر ترفع الدعوى بشكل مباشر بدون إخطار، وتتمثل هذه الحالات فيما يلي:

أولاً: حالات إخلاء المأجور التي تحتاج إخطار عدلي

تتمثل حالات إخلاء المأجور التي تحتاج إلى إخطار عدلي في الآتي:

- 1- الفقرة (أ) من المادة 4، التخلف عن دفع بدل الأجرة
- 2- الفقرة (ج) من المادة 4، استعمل المستأجر العقار أو سمح باستعماله لغايات غير مشروعة
- 3- الفقرة (هـ) من المادة 4، إذا كان المالك لا يشغل عقاراً في المنطقة المبحوث عنها ورغب في شغل العقار بنفسه واقتنعت المحكمة أو اقتنع القاضي أو قاضي الصلح أو مأمور الإجراء بأن ثمة محلاً آخر ميسوراً للمستأجر يصلح استعماله إلى الحد المعقول للغاية التي كان ذلك العقار مستعملاً من أجلها ويمكن الحصول عليه تقريباً بعين الشروط التي كانت للعقار المذكور.

¹ قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، المنشور في الجريدة الرسمية عام 1953، ساري المفعول في الضفة الغربية، والمعدل بالأمر العسكري رقم 1271 بتاريخ 1989/04/01.

4- الفقرة (و) من المادة 4، إذا كان المالك يرغب في إجراء تغيير أو تعمير أساسي في العقار أو في البناء الذي يؤلف العقار قسماً منه على وجه يؤثر في العقار، شرط أن يكون هذا التغيير أو التعمير ضرورياً وأن يكون المالك قد حصل على الرخصة اللازمة لذلك وأبلغ المستأجر إخطاراً خطياً بإخلاء العقار قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر¹.

ثانياً: حالات إخلاء المأجور التي لا تحتاج إلى إخطار عدلي

أكد المشرع على أن بعض الحالات التي تشكل إخلالاً لعقد الإيجار لا يتطلب القانون فيها إخطاراً، ومن هذه الحالات هي:

- 1- الفقرة (ب) من المادة 4، إذا أضر المستأجر عمداً بالعقار أو سمح عمداً بإلحاق الضرر به.
- 2- الفقرة (د) من المادة 4، إذا أجر المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار أو قسم منه أو أخلاه لشخص آخر غير المالك أو سمح بشغله من قبل شريك، أو قد تركه بدون شغل مدة تزيد على 6 أشهر.
- 3- الفقرة (ز) من المادة 4، إذا انشأ المستأجر على أرض له خاصة عقاراً مناسباً لممارسة أعماله التجارية أو لسكنائه.

الفرع الثاني: التطبيقات العملية لدعوى إخلاء المأجور

يتطرق هذا المطلب إلى الإجراءات العملية الخاصة برفع دعوى إخلاء المأجور والجهة القضائية المختصة، بالإضافة إلى بعض التطبيقات العملية لأحكام وقرارات محكمة النقض الفلسطينية، وهي كالآتي.

أولاً: الإجراءات العملية لدعوى إخلاء المأجور

بناءً على ما سبق طرحه بخصوص حالات إخلاء المأجور، والتي قد اشترط القانون في بعضها توجيه إخطار عدلي مسبق على رفع الدعوى، من المؤجر إلى المستأجر يوضح فيه الأسباب والطلبات بصورة مفصلة. وبعد انقضاء المدة المقررة قانوناً لكل حالة من تاريخ تبليغ الإخطار، يحق للمؤجر التوجه إلى القضاء لرفع دعوى إخلاء المأجور، باعتبارها من الدعاوى الداخلة في الاختصاص النوعي لمحكمة صلح العقار.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا كان سبب الإخلاء هو تخلف المستأجر عن دفع الأجرة، فيتعين على المؤجر توجيه إخطار عدلي إلى المستأجر، وبعد مرور ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه الإخطار دون استجابة، يحق للمؤجر رفع دعوى إخلاء المأجور. وفي الوقت ذاته، يمكنه إقامة دعوى مطالبة مالية بالمبلغ المستحق أمام المحكمة المختصة اختصاصاً قيمياً؛ فإذا كانت قيمة المطالبة لا تتجاوز 10.000 دينار أردني، انعقد الاختصاص لمحكمة الصلح، أما إذا تجاوزت ذلك فتكون من اختصاص محكمة البداية.

ثانياً: أحكام محكمة النقض الفلسطينية في دعاوى إخلاء المأجور

¹ المادة 4، من قانون المالكين والمستأجرين السالف ذكره.

وفي تطبيق لأحكام وقرارات المحاكم الفلسطينية لدعوى إخلاء المأجور، جاء في قرار محكمة النقض الفلسطينية أن: "...وعن السبب الثاني وحاصلة تخطئة المحكمة مصدرة الحكم الطعين بعدم رد الدعوى كونها مكيفة تكييفاً خاطئاً، كون العقار ضمن حدود البلدية وأن الغاية من استعمال المأجور هي غاية تجارية، وبالتالي فإن أحكام قانون المالكين والمستأجرين هي الواجبة التطبيق وليس أحكام المجلة..."¹، وفي قرار آخر لذات المحكمة² جاء فيه: "...فإننا نبين ابتداءً أن كافة العقود تخضع لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين من حيث الأصل إلا أننا نرى أن عقود الإيجار تخضع لقانون خاص هو المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 الذي اعطى الحق للمستأجر بأن يستمر بإشغال المأجور إلى ما بعد انتهاء مدة العقد وهو ما يعرف بالتمديد القانوني بحيث يكون القانون أي المالكين والمستأجرين هو مصدر حقه بالبقاء بالمأجور وليس العقد ولما كانت تلك الحماية التي منحها المشرع للمستأجر ببقائه واستمراره بإشغال المأجور بعد انتهاء سنة العقد إنما تنصرف وبحكم اللزوم إلى قانون العقد وهو المالكين والمستأجرين إذ لا يوجب إخلائه إلا عند الإخلال بأحد مواد القانون المشار إليه أو عدم التزامه بها..."³.

كما جاء في قرار محكمة النقض الفلسطينية لسنة 2024 تضمن ما يلي: "...وعن السبب الثالث، وحاصلة تخطئة المحكمة مصدرة الحكم الطعين بعدم تكييف الدعوى على أنها فسخ عقد طالما خلصت إلى أن المؤجر لا يملك النصاب القانوني. ولما أقام المدعي الدعوى استناداً إلى أحكام قانون المالكين والمستأجرين ولما لم يقدم أي بينة تفيد بأن العقار المؤجر غير مشمول بأحكام هذا القانون فإن محكمة الاستئناف لم تخالف حكم القانون عندما كيفت الدعوى على أساس أنها تخلية مأجور مما يغدو معها هذا السبب حرياً بالرد..."⁴.

وفي تعقيب الباحث على قرارات محكمة النقض الفلسطيني السابقة، يجد بأن المحاكم تولي اهتماماً خاصاً بتكييف القانوني للدعوى وفق نصوص قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953، وتؤكد على أن حماية المستأجر بعد انتهاء مدة العقد ليست نابعة من العقد نفسه، بل من نصوص القانون الخاص، ما يعكس حرص المشرع على الاستقرار الاجتماعي للعقود الإيجارية. كما تبين القرارات أن خطأ التكييف بين دعوى فسخ العقد ودعوى إخلاء المأجور يؤدي إلى تداعيات في الحكم، حيث يشترط لتطبيق الفسخ إثبات إخلال جوهري بأحكام القانون أو العقد، من خلال هذه الأحكام، يتبين أن القانون يمنح المؤجر الحق في

¹ قرار محكمة النقض الفلسطينية، طعون حقوقية في القضية رقم 140/2016، الصادر بتاريخ 2017/2/21.

² قرار محكمة النقض الفلسطينية، طعون حقوقية في القضية رقم 100/2024، الصادر بتاريخ 2024/05/27.

³ علي العبيدي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز، ط1، دار الثقافة، عمان، 2005، ص 12.

⁴ قرار صادر عن محكمة النقض الفلسطينية، طعون حقوقية- إخلاء مأجور- في القضية رقم 33/2024، الصادر بتاريخ 2024/05/14.

استرداد المأجور في حالات محددة بوضوح، بينما يقيد حماية المستأجر ضمن حدود القانون، مما يعكس التوازن الذي يسعى التشريع الفلسطيني لتحقيقه بين مصالح الطرفين. كما تبرز القرارات الدور الرقابي للقضاء في ضمان تطبيق النصوص القانونية بشكل صحيح، وعدم الالتفات إلى تكييف خاطئ قد يؤدي إلى إبطال الحقوق المقررة. وبالتالي، فإن دراسة هذه الأحكام تسهم في فهم عملي لكيفية تفعيل قواعد فسخ عقد الإيجار وإخلاء المأجور وفق القانون الفلسطيني، وتبرز أهمية الالتزام بالنصوص القانونية لضمان عدالة القرارات القضائية.

المطلب الثاني: دراسة مقارنة لقواعد عقد الإيجار والتميز بين دعوى الفسخ والإخلاء

تبرز بعض الفروق الجوهرية التي تميز عقود الإيجار بين النظامين المنظمين لها، والمتمثلان في مجلة الأحكام العدلية وقانون المالكين والمستأجرين، من حيث الامتداد القانوني، وطبيعة أحكام الاتفاق وحالات الفسخ، وتسجيل العقد، وفي ذات الوقت تبرز بعض الفوارق بين دعوى فسخ عقد الإيجار ودعوى إخلاء المأجور، والتي يمكن إجمالها فيما يلي.

الفرع الأول: مقارنة تنظيم عقد الإيجار بين مجلة الأحكام العدلية وقانون المالكين والمستأجرين

تتمثل المقارنة بين النظامين في تنظيم عقود الإيجار في أربع حالات أساسية، تتمثل في حالة الامتداد القانوني، وطبيعة أحكام الاتفاق، وحالات الفسخ، وإلزامية تسجيل عقد الإيجار.

أولاً: حالة الامتداد القانوني

تنتهي العقود الخاضعة لمجلة الأحكام العدلية بانتهاء المدة المتفق عليها وقت التعاقد، معنى ذلك أنه لا يوجد امتداد بحكم القانون إلا في حالات الضرورة القصوى التي يبقى المأجور تحت يد المستأجر بعد انتهاء المدة حين زوال حالة الضرورة شريطة أن دفع مقابلها المستأجر أجره المثل؛ أي الأجرة السوقية لا الأجرة المتفق عليها؛ نظراً لانتهاء الاتفاق المتمثل في العقد، بينما تمتد مدة العقد بحكم القانون بعد انتهاء المدة المتفق عليها في العقود الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين، بما في ذلك مقدار الأجرة، مع وجود إمكانية لزيادتها بموجب الأمر العسكري، لكن فقط حتى نهاية عام 1975، وما بعد ذلك لا معادلة قانونية لاحتساب الزيادة، وحتى لو حصلت زيادة بحكم الاتفاق، فإن مبلغ الزيادة يمكن مراجعته من قبل المحكمة المختصة، فإن وجدت المحكمة أن المبلغ المتفق عليه مبالغ فيه تبطله جرياً على افتراض أن اشتراطه في العقد ينم عن نية المؤجر في الضغط على المستأجر لإخلاء المأجور، والتحايل على أحكام الامتداد القانوني¹.

ثانياً: طبيعة أحكام الاتفاق

¹ محمود دودين، "قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1953 والقصور القائم والحلول المقترحة في مشروع القانون لسنة 2017"، ورقة بحثية، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس)، 2017، ص 1.

تخضع العقود المنشأة وفقاً لأحكام مجلة الأحكام العدلية لحرية أوسع في اختيار الشروط والبنود الخاصة بالعقد، بينما تقييد هذه الحرية في العقود الخاضعة لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، كون معظم أحكام هذا الأخير من القواعد الآمرة التي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها¹.

ثالثاً: حالات الفسخ

اشتملت مجلة الأحكام العدلية على حالات أوسع للفسخ منها في قانون المالكين والمستأجرين، إذ لا يمكن إخلاء المأجور في ظل هذا القانون الأخير إلا بناء على الحالات المنصوص عليها في المادة 4 السالف ذكرها².

رابعاً: تسجيل عقد الإيجار

في العقود الخاضعة للمجلة يلزم تسجيل عقد الإيجار الواقع على عقار خاضع للتسوية إذا زادت مدته على سنة واحدة، في المقابل لا يشترط التسجيل، بصرف النظر عن مدة العقد، في ظل قانون المالكين والمستأجرين³.

الفرع الثاني: المقارنة بين دعوى فسخ عقد الإيجار ودعوى إخلاء المأجور

تتمثل أوجه المقارنة بين دعوى فسخ عقد الإيجار وبين دعوى إخلاء المأجور في عدة نقاط نذكر أبرزها فيما يلي:

أولاً: تقام دعوى فسخ عقد الإيجار إذا أخل أحد المتعاقدين بأي من التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار أو في مجلة الأحكام العدلية، أما دعوى الإخلاء لا تقام إلا بتوفر الحالات المنصوص عليها في المادة 4 من قانون المالكين والمستأجرين⁴.

ثانياً: تقام دعوى الفسخ أثناء مدة سريان العقد مهما كانت، بينما تقام دعوى الإخلاء بعد انتهاء المدة المتفق عليها. وهو ما جاء في قرار محكمة استئناف رام الله الذي تضمن: "...وتجد المحكمة أن لم تمر سنة كاملة على العقد، وبالتالي فإن هذا العقد لا ينطبق عليه قانون المالكين والمستأجرين وإنما ينطبق عليه قانون العقد أي أحكام المجلة العدلية هي القانون المدني..."⁵.

¹ عواطف زرار، "حالات إخلاء العين المؤجرة"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، مجلد 8، عدد 3، 2023، ص 31.

² محمد ناصر المجابدة، أسباب إخلاء المأجور في القانون الفلسطيني دراسة تحليلية مقارنة، رسالة ماجستير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة الأزهر، غزة، فلسطين، 2014، ص 24.

³ تيسير الزعبي، قانون المالكين والمستأجرين والقرارات التمييزية، ط 1، المكتبة الوطنية، عمان، 2016، ص 49.

⁴ هيام جبران، الطبيعة القانونية لدعوى إخلاء المأجور واسترداده في التشريع الأردني، رسالة ماجستير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، 2017، ص 83.

⁵ قرار صادر عن محكمة استئناف رام الله، استئناف حقوق - دعوى إخلاء مأجور-، في القضية رقم 2017/180، بتاريخ 2017/11/23.

ثالثاً: تطبق دعوى إخلاء المأجور على العقارات السكنية والتجارية التي تكون داخل حدود المجالس البلدية أو المحلية، بينما تكون دعوى الفسخ على العقارات الزراعية داخل حدود المجالس البلدية والمحلية وعلى جميع العقارات خارج هذه الحدود¹.

رابعاً: يكون الإخطار السابق على دعوى فسخ عقد الإيجار وجوبي بينما في دعوى الإخلاء تختلف من حالة إلى أخرى فبعضها وجوبي وبعضها الآخر جوازي.

إلا أنه وبرغم مما سبق تتفق كل من الدعوتين في النتيجة إذ تستهدف كل منها إلى تسليم العقار موضوع الدعوى خالياً من الشواغل، مع الإيفاء بالالتزامات المالية المترتبة على الطرفين.

ونظراً لهذه المقارنة بين النظامين المنظمين لعقد الإيجار، وبين دعوى فسخ عقد الإيجار ودعوى إخلاء المأجور، يتبين للباحث أن المقارنة تبرز اختلاف النهج التشريعي بين القانون العام والخاص، حيث تمنح المجلة حرية أكبر للاتفاق بين الطرفين بينما يفرض قانون المالكين والمستأجرين قيوداً واضحة لحماية المستأجر، وتبين أيضاً المقارنة بين الدعوتين أن لكل دعوى نطاقها وأسبابها وآثارها القانونية المحددة، ما يعكس حرص المشرع على تحقيق التوازن بين حقوق المؤجر والمستأجر، ويوضح ضرورة التكييف الصحيح للدعوى لضمان العدالة القانونية.

خاتمة:

ختاماً، يتضح مفهوم عقد الإيجار باعتباره عقداً قائماً على التزامات متبادلة بين أطراف العقد، والمتمثلين في المؤجر الذي يلتزم بتمكين المستأجر من العقار موضوع الاتفاق مقابل أجره متفق عليها يدفعها المستأجر. كما تبين الحالات التي يطبق فيها قانون المالكين والمستأجرين استناداً إلى نص المادة 4 منه، والتي يترتب عليها إقامة دعوى إخلاء المأجور، بالإضافة إلى الحالات والأسباب التي تؤدي إلى رفع دعوى فسخ عقد الإيجار، والتطبيقات العملية والقضائية الخاصة بها، وبناء على ما تم ذكره، خرج الباحث بمجموعة من النتائج والتوصيات نوردتها فيما يلي:

النتائج

- 1- يقوم عقد الإيجار على مجموعة من الالتزامات المتبادلة، حيث يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بمحل الإيجار لمدة معلومة، بينما يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها مقابل هذا الانتفاع.
- 2- إن من أبرز خصائص عقد الإيجار أنه عقد رضائي يقوم على تراضي الطرفين، وهو بذلك ملزم لهما، ويعد من عقود المدة التي يرتبط استمرارها بالزمن المحدد فيها.

¹ صلاح الدين الشوشاري، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2002، ص 155.

3-تستند دعوى فسخ عقد الإيجار إلى أحكام مجلة الأحكام العدلية وفقاً للحالات والشروط الإجراءات المقررة قانوناً.

4-تقام دعوى إخلاء المأجور استناداً لقانون المالكين والمستأجرين، بما يتوافق مع الحالات الواردة في نص المادة (4) من القانون.

5-على الرغم من وضوح الحالات التي يطبق فيها قانون المالكين والمستأجرين، وحالات تطبيق أحكام مجلة الأحكام العدلية، إلا أنه لا تزال هناك العديد من الإشكاليات المتعلقة بتكييف هذه الدعوى، سواء من قبل أطراف النزاع، أو من قبل المحاكم، مما يستدعي مزيداً من التدقيق القانوني لضمان العدالة والالتزام بالنصوص القانونية.

التوصيات

1-تحديد وتعزيز الشفافية في تقدير الأجرة وحدودها القانونية، مع وضع عقوبات على المخالفين، بما يحمي المستأجر من الاستغلال ويحقق التوازن في الحقوق والالتزامات بين الأطراف.

2-أوصي بإقرار قانون جديد شامل لعقود الإيجار، يوضح جميع الحالات والإشكاليات والإجراءات القانونية المرتبطة بها، ليواكب التطورات الحديثة ويحل محل الأحكام القانونية القديمة منها مجلة الأحكام العدلية وقانون المالكين والمستأجرين، مما يساهم في تنظيم عقد الإيجار بشكل عادل وفعال.

3-تعزيز التوعية لدى جميع أطراف العقود من مالكيين ومستأجرين، بأهمية الالتزام بما يمليه عليهم العقد والقانون الخاص بالعقد، ومحاوّل حل الإشكاليات الخاصة به بشكل ودي قبل التوجه للمحاكم.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: الكتب

1. أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2007.
2. تيسير الزعبي، قانون المالكين والمستأجرين والقرارات التمييزية، الطبعة الأولى، المكتبة الوطنية، عمان، 2016.
3. خليل قدامة، الوجيز في شرح القانون المدني الفلسطيني: العقود المسماة عقد الإيجار، الكتاب الثاني، مطبوعات جامعة الأزهر، غزة، 1998.
4. درويش الوحيددي، أحكام عقد الإيجار والعارية في التشريعي الفلسطيني، مطبعة منصور، غزة، 1989.
5. صلاح الدين الشوشاري، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2002.

6. علي العبيدي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز، ط1، دار الثقافة، عمان، 2005.

7. هاشم زوين، فسخ عقد الإيجار، ط2، دار العدالة للنشر والتوزيع، العراق، 2014.

ثانياً: الرسائل الجامعية

1. محمد السائح، أثر الأجل في أحكام عقد الإجارة في الفقه والقانون المدني، رسالة ماجستير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2006.
2. محمد ناصر المجايدة، أسباب إخلاء المأجور في القانون الفلسطيني دراسة تحليلية مقارنة، رسالة ماجستير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة الأزهر، غزة، فلسطين، 2014.
3. هيام جبران، الطبيعة القانونية لدعوى إخلاء المأجور واسترداده في التشريع الأردني، رسالة ماجستير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، 2017.

ثالثاً: المقالات العلمية

1. إسراء رحيباني، "حالات إخلاء العين المؤجرة"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 8، العدد 3، 2023.
2. محمود دودين، "قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1953 والقصور القائم والحلول المقترحة في مشروع القانون لسنة 2017"، ورقة بحثية، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس)، 2017.

رابعاً: النصوص القانونية

1. مجلة الأحكام العدلية، لسنة 1876، الساري النفاذ في الضفة الغربية.
2. قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، المنشور في الجريدة الرسمية عام 1953، ساري المفعول في الضفة الغربية، والمعدل بالأمر العسكري رقم 1271 بتاريخ 1989/04/01.
3. لقانون المدني الفلسطيني رقم (4) لسنة 2012، المنشور في الوقائع الفلسطينية عدد ممتاز، بتاريخ 2012/08/05.

خامساً: الأحكام القضائية

1. قرار محكمة النقض المصرية، رقم 235، لسنة 11 قضائية، صادر بتاريخ 1995/10/03.
2. قرار محكمة النقض المصرية، رقم 1589 لسنة 28 قضائية، صادر بتاريخ 2011/06/22.

3. قرار محكمة النقض الفلسطينية، طعون حقوقية في القضية رقم 140 / 2016، الصادر بتاريخ 2017/2/21.
4. قرار صادر عن محكمة استئناف رام الله، استئناف حقوق، في القضية رقم 180/2017، بتاريخ 2017/11/23.
5. قرار محكمة النقض الفلسطينية، طعون حقوقية في القضية رقم 223 / 2020، الصادر بتاريخ 2024/01/11.
6. قرار محكمة النقض الفلسطينية، طعون حقوقية في القضية رقم 1026/2022، الصادر بتاريخ 2024/01/24.
7. قرار محكمة النقض الفلسطينية، طعون حقوقية في القضية رقم 33/2024، الصادر بتاريخ 2024/05/14.
8. قرار محكمة النقض الفلسطينية، طعون حقوقية في القضية رقم 100/2024، الصادر بتاريخ 2024/05/27.