

عقود

عقد الإيجار

قبل المذاكرة:

"اللهم انى أسألك فهم النبيين وحفظ الملائكة المقربين اللهم اجعل لسانى عامرا بذكرك وقلبي بخشيتك وسري بطاعتك انك على كل شيء قدير وحسبنا الله ونعم الوكيل".

بعد المذاكرة:

"اللهم إنى أستودعك ما قرأت وما حفظت وما تعلمت، فرده لي عند حاجتي إليه، إنك على كل شيء قدير، حسبنا الله ونعم الوكيل"

عمل: دلال فاضل القشاط

الدروس التي لم يتم تلخيصها وغير ملغية:

- من له الحق بالتأجير ص ١٠١ – ص ١٣٢
- التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة ص ٢٦٥ – ص ٢٨٥

عقد الإيجار:

عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يُمكن المستأجر من الانتفاع بعين معينة مدة محددة في مقابل عَوْض.

خصائص عقد الإيجار:

١- عقد الإيجار من العقود المسماة:

لأن المشرع قام بتنظيم أحكامه تنظيم خاص.

-الأحكام الخاصة بالإيجار الواردة في القانون المدني تسري على جميع عقود إيجار المنقولات، إلا أنها لا تسري على جميع عقود إيجار العقارات وإنما تسري فقط على العقود المستبعدة من نطاق تطبيق قانون إيجار العقارات مثل عقد إيجار الأراضي الزراعية، أو العقد المتضمن شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي.

٢- عقد الإيجار عقد رضائي: أي لا يشترط شكل معين

-أما الكتابة فهي لازم للإثبات وليس لانعقاد العقد.

-يجب تسجيل عقد الإيجار الذي يرد على منفعة عقار إذا زادت مدته عن ١٠ سنوات < وإلا لا يجوز الاحتجاج به على الغير فيما يزيد عن هذي المدة.

٣- عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين:

المؤجر ← يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين

المستأجر ← يدفع أجرة للمؤجر

٤- من عقود المعاوضة: أي بمقابل

٥- من العقود الزمنية:

فالأجرة تحسب على أساس مدة الانتفاع.

فإذا فُسخ عقد الإيجار << لا يكون له أثر رجعي ويعتبر العقد مفسوخًا من وقت الاتفاق على فسخه أو الحكم النهائي بذلك.

فإذا المؤجر كان يطالب المستأجر بأجرة لمدة سابقة يكون المقابل مستحق وله صفة الأجرة لا التعويض يضمنها امتياز المؤجر، ولا تسمع عند الإنكار الدعوى بمضي ٥ سنوات.

٦- يقتصر على إنشاء التزامات شخصية وليس حق عيني على العين المؤجرة:

فالإيجار يعتبر من أعمال الإدارة لا التصرف.

- نطاق تطبيق قانون إيجار العقارات رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ :
يشترط لتطبيق أحكام قانون إيجار العقارات توافر شرطين:
١-وجود عقد إيجار:
-صحيح < تقدير صحة عقد الإيجار مسألة موضوعية تخضع لتقدير قاضي الموضوع،
والقاضي لا يتقيد بوصف يعطيه المتعاقدان لعقدتهما مادام ثبت للقاضي أنه إيجار عقار "أي
حتى لو كانوا مسمينه عقد بيع"
-محلّه عين عقارية / سواء صادر من المالك نفسه أو شخص آخر له صفة قانونية/
-لا ينطبق القانون إذا كان العقار مخصص للمنفعة العامة، ولا يسمى إيجار وإنما ترخيص.
٢-أن تكون العين المؤجرة عقارًا:
-بشرط ألا تكون أرض زراعية < يكفي لاعتبار الأرض بأنها زراعية أن تكون صالحة
للزراعة حتى لو لم تزرع.
- يعد في حكم المستأجر مالك العين المنزوعة ملكيتها إذا كان شاغلًا أو مستغلًا لها بنفسه وهو يسري
على العقارات إذا نُزعت ملكيتها للمنفعة العامة، فيسأل عن الأجرة من اليوم الذي يستلم فيه مبلغ
التمثين.
أما إذا كان المالك مؤجر للغير، فالعلاقة تظل بين المالك والمستأجر حتى يستوفي المالك على
نصف مبلغ التمثين على الأقل ← فتصبح العلاقة بين الجهة والمستأجر.
أما إذا نُزعت الملكية لغير المنفعة العامة فلا ينطبق النص ويمكن طرده بحكم من قاض الأمور
المستعجلة < إلا أن قانون المرافعات مادة ٢٧٦ اعتبر أن حتى نزع الملكية لغير المنفعة العامة
يعد فيه المالك مستأجر بقوة القانون، وهو لاحق على قانون إيجار العقارات.
- الاستثناءات على نطاق تطبيق القانون:
١-العقد المتضمن شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي.
٢-العقارات التي تؤجر بقصد المضاربة لتحقيق ربح مادي،
مثل من يستأجر عمارة من المالك ليعيد تأجيرها، فالمستأجرون من هذا المستأجر المضارب هم
مستأجرون أصليون يطبق عليهم القانون.
٣-إذا وقع العقد على عين بما يحتويه من أموال تفوق في أهميتها المكان المؤجر،
أي يجب أن يكون الإيجار منصبًا بصفة أساسية على هذا العقار لا مجرد الانتفاع بأشياء لا ينطبق
عليها وصف العقار مثل الاسم التجاري، الرخصة، الأجهزة.
*ففي حالة عدم وجود نص خاص يتم تطبيق قواعد القانون المدني.

عناصر الإيجار:
-المدة -الأجرة

*المدة:

-الإيجار عقد مؤقت، حيث يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة محدودة مقابل أجر معلوم، فلا يجوز تأبيده، لكن يجوز الاتفاق على أن تكون مدة الإيجار مدة حياة المؤجر أو المستأجر فيكون عقد مؤقت بنهاية حياة المستأجر.

إذاً الأصل أن يتم تحديد المدة بإرادة المتعاقدين، وذلك ببيان مقدار المدة وتاريخ ابتدائها وانتهائها.

لكن عند: سكوت المتعاقدين عن تعيين المدة أو الاتفاق على أن يكون العقد غير محدد المدة أو تعذر إثبات المدة << فنلجأ للقانون لأن المشرع المدني تكفل بوضع قواعد:

١-بالنسبة لبدء المدة: إذا لم يتم تعيين تاريخ بدء الأجرة، المدة تبدأ من تاريخ العقد.

٢-بالنسبة لتحديد المدة: إذا لم يتم الاتفاق على مدة الإيجار، يعتبر منعقد للفترة التي حددت عنها الأجرة، فإذا كانت الأجرة تدفع شهرياً ← مدة الإيجار تكون شهراً يمتد إلى شهر ثانٍ وثالث.. .

٣-الحد الأقصى لمدة الإيجار: بما أن قانون إيجار العقارات لم يحدد حد أقصى أو أدنى لإيجار العقارات،

إذاً نرجع للقاعدة العامة في القانون المدني وهي (مدة الإيجار لا تتجاوز ٢٥ سنة)

فإذا كان أكثر من ذلك أو مؤبد << يرجع إلى ٢٥ سنة ماعداً إذا كان الإيجار مدى حياة المستأجر ← فقد أجازته المشرع.

*الأجرة:

-هي المال الذي يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر كمقابل للانتفاع بالمأجور.

-دفع الأجرة هي محل التزام المستأجر.

-إذا لم يتفق في عقد الإيجار على الأجرة ← لا يقوم عقد الإيجار وإنما يعتبر عقد عارية.

-يجب أن تكون الأجرة جدية، فإذا كانت صورية أو تافهة فإن عقد الإيجار باطل، ويعتبر عارية مستترة.

-أما إذا كانت الأجرة بخسة أو فاحشة ← فإن عقد الإيجار يقوم ولكن يكون قابل للإبطال بسبب استغلال الطيش البين أو الهوى الجامح.

-لا يمنع أن تتفاوت الأجرة من مدة إلى أخرى.

جنس الأجرة: لا يشترط أن تكون الأجرة نقود يجوز أن تكون أي مقابل مالي آخر "عكس البيع".

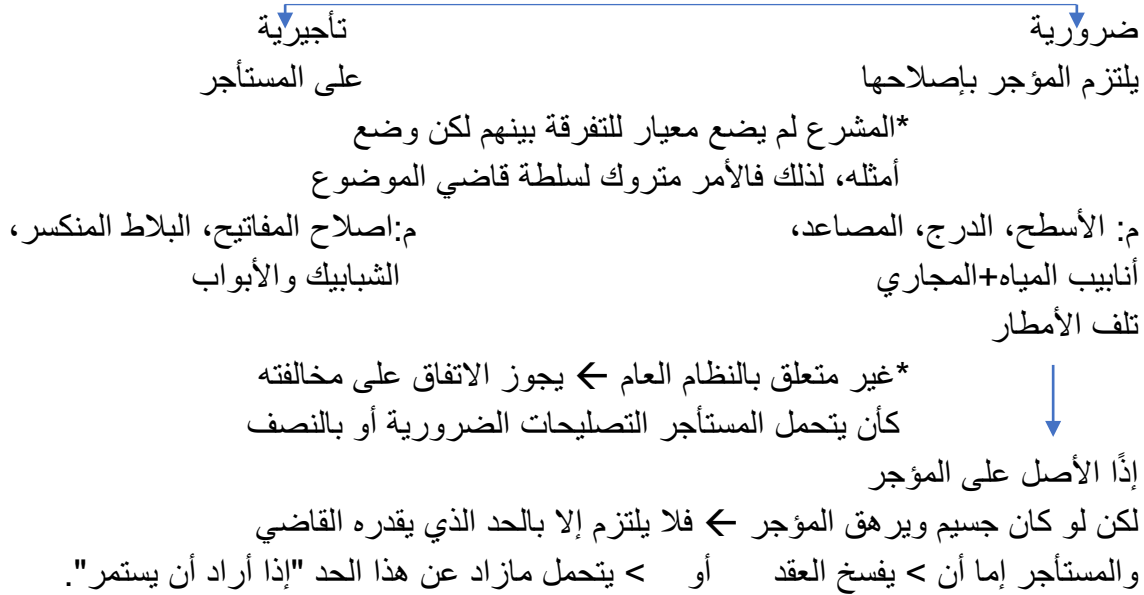
- **تعيين الأجرة:**
 - *الأصل: أن تكون الأجرة معينة أو على الأقل قابلة للتعيين في عقد الإيجار.
 - لكن عدم التعيين لا يؤدي إلى إبطال العقد لأن القانون تكفل بتحديداتها.
 - *لذلك فالأصل أن يتم تحديد الأجرة وفق لإرادة المتعاقدين، ولهما الحرية في تحديد الأجرة، ولا مانع من الاتفاق على أن تكون الأجرة مقسطة على مدد متساوية.
 - *إذا تم إغفال الأجرة فالقانون تكفل بتحديداتها، حيث نص القانون: إذا لم يحدد المتعاقدان الأجرة أو كيفية تقديرها أو تعذر إثبات مقدارها ← وجبت أجرة المثل.
- *يجب التفريق بين الاغفال عن تحديد الأجرة عن عدم الاتفاق على تحديد الأجرة:
 - ففي حالة عدم الاتفاق ← يبطل العقد لعدم قيام أحد أركانه ولا يمكن القول بأن العقد هنا ينعقد بأجرة المثل ← التي تكون في حالة تخلف أحد شروط صحة الإجازة.
- **تعديل الأجرة وفق للقانون:**
 - *فالأصل أن تكون الأجرة المتفق عليها في العقد ملزمة للطرفين مدة العقد، فلا يملك أحدهما التعديل بالإرادة المنفردة.
 - *ممكن التعديل إذا تم الاتفاق على ذلك.
 - *يجوز التعديل وفقاً للقانون سواء بالزيادة أو النقصان مرة كل ٥ سنوات مالم يكن عقد الإيجار معقود لمدة أطول ← فلا يجوز تعديل الأجرة إلى نهاية مدة العقد، يعني لو كان العقد لمدة ١٠ سنوات "بنفس الأجرة" إذاً يتم ١٠ سنوات بنفس الأجرة لأنه فيه فائدة للمستأجر.
 - *وفي جميع الأحوال "سواء بالاتفاق أو القانون" لا يجوز أن يتجاوز الفرق بين الأجرة السارية وأجرة المثل "المستقبل" نسبة ١٠٠٪ ← وهذه النسبة يجوز تعديلها بمرسوم.
 - إذا رُفعت دعوى قبل مرور ٥ سنوات تكون مرفوعة قبل الأوان فلا تقبل الدعوى، أما لو تم وضع شرط بالعقد كأن ينص على " أن تزيد الأجرة كل ٣ سنوات بمقدار ١٠٪" فالقاضي يحكم ببطلان هذا الشرط ويصح العقد.
- **مدى تعلق القيد الزمني الوارد في المادة (١١) بالنظام العام:**
 - فيها خلاف ← فذهب البعض بأنها غير متعلقة بالنظام العام وأنها قواعد مكملة، ويستندون برأيهم على نص المادة ١١ حيث يرون بأن الأجرة المحددة لا يجوز تغييرها إلا باتفاق أو للأسباب التي يقررها القانون، فهذا يعني أن لهم الحرية أيضاً في تعديل الأجرة بحسب اتفاقهم أما إذا لم يتم الاتفاق فعندها ينتقل إلى أعمال الفقرة الثانية من المادة ١١ والتي تنص على حق كل مؤجر والمستأجر التمسك بأجرة المثل مرة كل ٥ سنوات فنكون هنا بصدد قاعدة مكملة.
 - وأن المشرع عوّل على الإرادة لذلك لا نكون بصدد قاعدة متعلقة بالنظام العام.
 - أما الرأي الآخر والراجح ← هو تعلق هذه المادة بالنظام العام، وذلك لأن المؤلف يرى بأن المادة تنص على ٣ مبادئ أساسية متصلة مع بعض فإما اعتبارها جميعها مكملة أو جميعها أمره، وهي:

المبدأ الأول ← القيد الزمني: أي أنه يحق للمؤجر والمستأجر التمسك بأجرة المثل كل ٥ سنوات.
المبدأ الثاني ← هذا القيد الزمني قد يستمر مدة أطول من ٥ سنوات إذا كانت مدة العقد أطول من ٥ سنوات.

المبدأ الثالث ← سقف الأجرة: عدم جواز تجاوز الفرق بين الأجرة السارية و أجرة المثل نسبة ١٠٠٪ ، وهذه المدة تحدد بمرسوم ويمكن تعديلها.

- التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة:
* لا يقف التزام المؤجر عند تسليم العين إلى المستأجر بل يمتد إلى تعهده بصيانة العين المؤجرة لتبقى صالحة لأداء أغراضها طوال مدة الانتفاع.

الإصلاحات



الهلاك

كلي

لسبب أجنبي

*الإيجار يفسخ بقوة القانون

إذا الهلاك كان بسبب شخص

جاز للمؤجر أو المستأجر أن يرجع على المتسبب

بالتعويض.

جزئي

دون أن يكون للمستأجر يد في ذلك

سواء كان بفعل الغير، القوة القاهرة، .. +

جزاء الاخلال بالتزام الصيانة، للمستأجر

الخيار، إما طلب:

١-التنفيذ العيني: وإذا تقاعس المؤجر بعد

إذاره جاز للمستأجر أن يحصل على إذن

من القضاء بإجراء تلك الإصلاحات بنفسه،

واستيفاء ما ينفقه خصمًا من الأجرة.

في حالة الاستعجال ← مو لازم حتى إذن من

القضاء.

٢-الفسخ: للقاضي أن يرفض الفسخ.

٣-إنقاص الأجرة: لأن نقص الانتفاع بالعين يقابله

نقص في الأجرة يتناسب معه، وإذا قام بالإصلاحات

المطلوبة ← تجب على المستأجر الأجرة كاملة من

وقت تمام الإصلاحات.

٤-التعويض: بعد إذار المؤجر "إن كان له مقتضى".

*أيضًا القانون مكن المالك أن يصلح ويقوم بالصيانة لحفظ العين المؤجرة على الرغم من معارضة

المستأجر: بشروط

١-أن تكون الترميمات لازمة لحفظ العين من الهلاك.

٢-أن تكون الترميمات مستعجلة إلى درجة لا يمكن تأخير القيام بها إلى وقت انتهاء الإيجار.

٣-أن ينبه المؤجر المستأجر بعزمه على إجرائها بفترة مناسبة.

*القيد: يجب على المؤجر عند القيام بهذه الترميمات أن يختار أسهل السبل وأسرعها.

-إذا أعمال الترميم أدت إلى نقص جسيم في المنفعة أو يستغرق مدة طويلة من الزمن جاز للمستأجر

← فسخ الإيجار < للقاضي سلطة تقديرية

← إنقاص الأجرة

-إذا كان غير جسيم ← فلا يكون للمستأجر إلا طلب إنقاص الأجرة أثناء مدة الإصلاح.

ضمانات متعلقة بالمنقولات في العين المؤجرة:
للمؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة
< حق امتياز < حق في الحبس < حق توقيع الحجز التحفظي

١- حق الامتياز: (المرتبة السادسة)

-حق عيني، لضمان الوفاء بكل حق ترتب للمؤجر بموجب عقد الايجار كالتعويض عن تلف العين وليس فقط الأجرة، لكنه لا يشمل الديون الأخرى التي لا يكون سببها عقد الايجار كالقروض.
-الامتياز يضمن حقوق المؤجر لمدة سنتين، " يعني لو المستأجر لم يدفع الأجرة لمدة ٥ سنوات، أما بالنسبة لملكية المنقولات:
-كل الأشياء الموجودة بالعين المؤجرة ← قرينة بسيطة على أنها ملك المستأجر، فإذا كانت ملك للغير أو لزوجة المستأجر والمؤجر لا يعلم فإن الامتياز يرد عليها "في حكم الحائز حسن النية" لو يعلم ← فإن الامتياز لا يشملها.

-إذا كانت مملوكة لمستأجر من الباطن

المؤجر غير موافق
يرد عليه الامتياز

المؤجر موافق على هذا الباطن
لا يثبت الامتياز إلا بقدر ما يكون
للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن

*المنقولات يجب أن تكون في العين المؤجرة: لكن لو تم نقلها؟

عدم علمه أو معارضته

النقل تم بعلم ورضا المؤجر

يكون في حكم الضياع والسرقة، يبقى الامتياز

حق الامتياز ينقضي

قائماً لمدة ٣ سنوات بشرط أن يحجز عليها حجز

استحقاق في الميعاد القانوني،

وإذا كان قد تم التصرف فيها للغير حسن النية

وفي سوق عام أو مزاد علني على المؤجر أن يرد

الثلث.

٢-حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة:

له أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز والموجودة في العين المؤجرة مادامت مثقلة بالامتياز. الفائدة: أنه يُخَوَّل المؤجر منع نقل المنقولات التي يرد عليها حق الامتياز وله أن يطلب استردادها حتى لو كان الغير حسن النية. "بمثابة تمهيد للوصول إلى حق الامتياز".

٣-الحجز التحفظي:

-يكون خلال ٣٠ يوم من النقل / حماية لحق الامتياز/

-بشرط ألا يبقى في العين منقولات تكفي لضمان المبالغ الممتازة، ويجوز له أن يوقع حجز استردادى أو استحقاق على المنقولات والثمرات التي نقلت دون علمه أو معارضته مالم يمضي ٣٠ يوم على نقلها.

- تصرف المستأجر في حقه (مهم جدًا) بما أن للمستأجر حق شخصي ← إذا يستطيع أن يتنازل المستأجر عن حقه أو تأجيره من الباطن أو هبته أو رهنه رهن حيازي. إذا يستطيع المستأجر أن يتصرف بحقه بصورتين:

١-التنازل عن الإيجار:

-فهو مثل حوالة حق.

-فهو اتفاق يراد به نقل جميع حقوق والتزامات المستأجر الناشئة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله يسمى المتنازل إليه سواء بمقابل أو بدون مقابل.

-لا يعتبر تنازل حالة قيام المستأجر بتسليم العين المؤجرة للمؤجر وأبدى رغبته في إنهاء العقد وإنما يترتب على ذلك انقضاء العلاقة الإيجارية دون انتقالها.

-وتقطع العلاقة بين المتنازل والمؤجر، ويقطع صلته بهذا العقد ليحل محله المتنازل إليه.

٢-التأجير من الباطن:

-هو أن يقوم مستأجر بالتأجير لمستأجر آخر.

-فهو عقد بمقتضاه يلتزم مستأجر عين بموجب عقد إيجار سابق أن يُمكن شخص من الانتفاع "مستأجر من الباطن" بصورة كاملة أو ناقصة مدة معينة لقاء أجر معلوم.

-فيصبح هناك عقدان إيجار، عقد بين المؤجر والمستأجر الأصلي، وعقد بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن.

-ويستقي المستأجر الأصلي عقد الإيجار قائم بما يرتبه من حقوق والتزامات، وينشئ مع المستأجر من الباطن عقد إيجار آخر، فيكون هو مستأجر << في مواجهة المؤجر له في العقد الأول،

ويكون مؤجر << في مواجهة المستأجر في العقد الثاني.

• نتائج التمييز بين التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن:

| نتائج التمييز | التنازل عن الإيجار | التأجير من الباطن |
|-------------------------|--|--|
| ١- القانون المطبق | تصرف خاضع للقانون المدني وفيه عمليتين قانونيتين (حوالة حق- حوالة دين) في وقت واحد | يخضع للقواعد المنظمة للإيجار |
| ٢- نوع التصرف+ الأهلية | يعتبر من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر سواء كان بمقابل أو بدون، فلازم أهلية تصرف | يعتبر عمل من أعمال الإدارة، فتكفي أهلية الإدارة |
| ٣- حق الامتياز | لا يوجد حق امتياز للمتنازل على منقولات المتنازل له | للمستأجر الأصلي حق امتياز على المنقولات الموجودة في العين والتي تخص المستأجر من الباطن |
| ٤- تغيير العقد | تبقى الشروط كما هي في العقد، فالعقد مستنبت من العقد الأصلي " أي نسخة منه " | قد تختلف بنود عقد الإيجار من الباطن عن العقد الأصلي مثل تغيير المدة أو الأجرة |
| تسليم العين محل الإيجار | تسليم المأجور للمتنازل إليه يجب أن يكون بنفس حالته وقت الاتفاق | يلتزم المستأجر بتسليم المأجور للمستأجر منه في حالة تصلح معها للانتفاع به |

*المبدأ في القانون المدني:

الأصل: يجوز أن يتنازل المستأجر عن الإيجار أو يؤجر حقه من الباطن مالم تكن شخصية المتعاقد محل اعتبار في العقد، سواء كان منقول أو عقار، سواء المدة كاملة أو بعضها، سواء عن الحق كله أو بعضه.

- في التنازل عن الإيجار:

إذا كانت المدة أطول فإن التنازل ينقضي بانقضاء مدة الإيجار الأصلي فيستطيع المؤجر إخراج المتنازل إليه من العين دون حاجة للتنبيه بالإخلاء.
إذا كانت مدة الإيجار أقصر من الإيجار الأصلي، فإنه ينتهي قبل انقضاء مدة الإيجار الأصلي.

- هذه القاعدة في القانون المدني (جواز تنازل المستأجر عن الايجار أو ايجار حقه من الباطن) غير متعلقة بالنظام العام فيجوز مخالفتها ← عندئذ يسمى " بالشرط المانع " سواء كان هذا الشرط صريح أو ضمنى(مثل مراعاة لاعتبار خاص مثل ايجار المنازل أو الشقق السكنية) وفي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الاجارة لهذا السبب.
 - إذا وُجد في العقد شرط يمنع المستأجر من التنازل عن الايجار فإنه يقتضي معه منعه أيضاً من التأجير من الباطن أو العكس، إلا إذا اتفقا أن الحظر يشمل تصرف دون الآخر.
 - يجب على المؤجر أن يتمسك بالشرط المانع ليوافقه المستأجر، ويستطيع التنازل عن هذا الشرط تنازل صريح أو ضمنى.
- وإذا لم يتنازل وخالف المستأجر الشرط المانع فإن الجزاء (التنفيذ العيني، الفسخ، التعويض إذا أصابه ضرر):
- التنفيذ العيني: في طلب المؤجر إخلاء العين من المتنازل له أو المستأجر من الباطن، حتى لو لم يصبه أي ضرر ولا يملك القاضي الرفض.
- وفي حالة الاستعجال يملك المؤجر طلب إخلاء العين من شاغلها باعتباره لا يملك سند.
- وإذا كان في التنفيذ العيني إرهاب للمستأجر الأصلي يجوز أن يدفع تعويض نقدي للمؤجر مالم يلحق به ضرر جسيم.
- الفسخ: وللمحكمة سلطة تقديرية فيه، إلا إذا كان قد تم وضعه كشرط فاسخ، فيجب على المؤجر أن يلجأ إلى القضاء إذا أراد إيقاع الفسخ بسبب مخالفة الشرط المانع وهنا لا يملك القاضي سلطة تقديرية والحكم يكون كاشف.
- التعويض: ويكون بجانب التنفيذ العيني أو الفسخ، فيكون تعويض عن الضرر جراء وجود مستأجر جديد في العين، كالضرر الذي لحق به من إخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء المدة المنصوص عليها. والذي يتحمل التعويض هو المستأجر الأصلي، ولا يستطيع المستأجر من الباطن أو المتنازل له أن يرجع على المؤجر بالتعويض لعدم وجود علاقة قانونية بينهما وإن كانوا يستطيعون الرجوع على المستأجر الأصلي.

*المبدأ في قانون إيجار العقارات:

-على عكس القانون المدني

فالأصل: لا يجوز للمستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار إلا بإذن كتابي صريح من المؤجر >> الاستثناء. " الكتابة هنا للإثبات وليست ركن شكلي."

-إذا قام المستأجر بتأجير العين من الباطن بتصريح مكتوب من المؤجر، ثم تخلى عنها وأنهى عقد الإيجار ... فما الحكم؟

المشرع الكويتي يفرق بين حالتين:

١-إذا كان التأجير على العين كلها:

فتصبح العلاقة بين المؤجر والمستأجر من الباطن علاقة مباشرة، فيصبح هو المستأجر الأصلي بشرط أن يكون المستأجر الأصلي قد أوفى الأجرة المستحقة عليه.

والأجرة تتحدد:

➤ بالأجرة نفسها المتفق عليها في العقد الأصلي أو

➤ الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار من الباطن << إذا كانت أعلى "شرط".

٢-إذا كان التأجير على جزء من العين:

فالمؤجر له الخيار بين أمرين:

-إما يطلب إخلاء المستأجر أو

-يبقيه << وتصبح العلاقة مباشرة

والأجرة تتحدد:

➤ نفس الأجرة في العقد الأصلي أو

➤ أجرة المثل إن كانت تتجاوزها.

- الإيواء والاستضافة يختلف عن الإيجار من الباطن، بشرط "من القضاء": وهو أن يبقى المستأجر الأصلي في العين المؤجرة وعدم الخروج منها، إلا لسبب مل يبرره من اعتبارات إنسانية وخلقية واجتماعية "متروك للقاضي تقديرها".

• آثار التأجير من الباطن:

في هذا العقد يوجد ٣ أطراف مؤجر / مستأجر أصلي / مستأجر من الباطن

العلاقة بين:

*المؤجر والمستأجر الأصلي:

-تبقى العلاقة بينهم خاضعة لعقد الإيجار المبرم بينهما، ولا يترتب على التأجير من الباطن براءة ذمة المستأجر الأصلي في مواجهة المؤجر، ولكنها تبرأ فيما يتعلف بما يفرضه عقد الإيجار الأصلي من التزامات في حالة التأجير من الباطن، وتكون براءة ذمة المستأجر الأصلي في حدود ماله من حقوق في مواجهة المستأجر من الباطن.

-وإذا كانت الأجرة بين المستأجر الأصلي والباطن أقل من الأجرة بين المستأجر الأصلي والمؤجر فعلى المستأجر الأصلي أن يكمل الأجرة للمؤجر، أما إذا كانت الأجرة بين الأصلي والباطن أعلى فالزيادة تكون للمستأجر الأصلي.

*المؤجر والمستأجر من الباطن:

-في حالة عدم صدور قبول من المؤجر:

لا تنشأ علاقة بينهم وتستمر العلاقة الايجارية بين المؤجر والمستأجر الأصلي من جهة والمستأجر الأصلي من الباطن من جهة أخرى.

فلا يستطيع المؤجر مطالبة المستأجر من الباطن بالوفاء بالتزاماته تجاه المستأجر الأصلي ولكن يمكن لكل من المؤجر والمستأجر من الباطن أن يرجع على الآخر بدعوى غير مباشرة +

ممكن دعوى مباشرة (على الرغم من عدم قبوله) يرفعها المؤجر على المستأجر من الباطن بشرط أن ينذر المستأجر من الباطن بأداء ما يكون ثابت في ذمته للمستأجر الأصلي، أي بكل أجرة تلي الإنذار. ((فقط للمطالبة بالأجرة)).

لا يجوز للمستأجر من الباطن التمسك بما عجله من الأجرة للمستأجر الأصلي إلا إذا كان قد تم قبل الإنذار.

-إذا قبل المؤجر الايجار من الباطن، صراحة أو ضمناً، تنشأ علاقة مباشرة بينهما، يصبح بمقتضاها المؤجر دائن للمستأجر من الباطن بجميع التزامات المستأجر الأصلي في حدود التزامات المستأجر من الباطن ويستطيع كل منها أن يرجع على الآخر بدعوى مباشرة دون حاجة إلى وساطة المستأجر الأصلي.

*المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن:

العقد الجديد هو الذي يحكم العلاقة بين طرفيه، وقد تختلف شروط عقد الايجار الأول وقد تختلف الأجرة زيادة أو نقصان، أما المدة فقد تقل ولكن لا يجوز أن تزيد مدة الإيجار من الباطن عن مدة الإيجار الأصلي مالم يقبل المؤجر بهذه الزيادة، وإلا انفسخ الإيجار من الباطن بانتهاء الإيجار الأصلي لهلاك المحل.

● آثار التنازل عن الإيجار:

أطراف العلاقة ٣: المؤجر / المستأجر (المتنازل) / المتنازل له
العلاقة بين:

*المستأجر والمتنازل له عن الإيجار:

العلاقة بينهما تخضع للقواعد التي تحكم حوالة الحق وحوالة الدين مع الأخذ بعين الاعتبار الشروط الخاصة بالاتفاق الذي تم التنازل بموجبه.

-نفس بنود العقد، أي أن الحقوق التي تنتقل إلى المتنازل له هي الحقوق نفسها التي يستمدها

المستأجر من عقد الإيجار الأصلي، وإلا كان التجاوز غير سار في مواجهة المؤجر.

-قد يكون التنازل يشمل كل حق المستأجر أو بعضه، عن كل المدة أو بعضها، ولكن لا يجوز أن تكون أطول عن المدة الأصلية المتفق عليها وإلا كانت غير نافذة في مواجهة المؤجر.

-قد يكون التنازل بمقابل "يعتبر بيع" فيدفع المتنازل له ثمن التنازل للمستأجر ويدفع الأجرة

للمؤجر، وقد يكون بدون مقابل "يعتبر هبة أو حوالة بغير عوض" فيدفع فقط الأجرة للمؤجر.

-المتنازل له يصبح مدين للمؤجر الأصلي وفقاً للالتزامات المستأجر الناشئة عن العقد دون حاجة لأي إجراء آخر.

-بما أن المستأجر = محيل ← فهو لا يضمن إلا وجود هذه الحقوق وقت الحوالة، وإذا كان التنازل

بغير عوض فالمستأجر لا يضمن حتى وجود هذا الحق

-يبقى المستأجر ضامن للمتنازل له تجاه المؤجر.

*المؤجر والمتنازل له عن الإيجار:

تنشأ بينهما علاقة مباشرة، فيحل المتنازل إليه محل المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار فيستطيع كل منهما رفع دعوى مباشرة على الآخر ليطالب بحقوقه.

*المستأجر والمؤجر:

بمجرد أن يتم التنازل عن الإيجار يفقد المستأجر ما كان يتمتع به من حقوق بموجب عقد الإيجار

تجاه المؤجر فلا يستطيع أن يطالبه بها، أما التزامات المستأجر فلا تسري في مواجهة المؤجر إلا

بعد اقراره للتنازل، وإن كانت قد انتقلت للمتنازل له فور إتمام التنازل عن الإيجار، "فقبل الإقرار

يستطيع المؤجر مطالبه المستأجر بتنفيذ الالتزامات التي تقع على عاتقه".

انتهاء عقد الايجار

الطريق الطبيعي لانتهاء عقد الايجار ← هو انتهاء المدة.
*لو انتهى الايجار ومع ذلك بقي المستأجر بالعين:

- > إذا لم يصدر اعتراض من المؤجر (المالك) ← يعتبر العقد تجدد ضمناً
- > دون رضا المؤجر ← يعد معتصب للعين ولا سند له وللمؤجر طلب إخلائه من العين.

مدة الايجار

غير محددة

قد يتم تحديدها اتفاقاً

- فمجرد انقضاء المدة ينتهي الايجار، دون حاجة للتنبيه"غير متعلقة بالنظام العام"
- إلا إذا تم الاتفاق بين المتعاقدين على ضرورة التنبيه بالإخلاء حتى لو كان العقد محدد المدة
- فإذا لم يتم هذا الإخطار في موعده فإن الايجار لا ينقضي وإنما يتمدد أي أن العقد الأصلي يبقى ساريًا لمدة جديدة بنفس الشروط، فلا يشترط توافر أهلية مرة أخرى لإبرام العقد طالما كانت متوافرة بالعقد الأصلي وقت إبرام العقد.
- ولو صدر قانون جديد أثناء الامتداد فلا يطبق عليه لأن العقد يعتبر تم إبرامه قبل صدور القانون، من وقت "إبرام العقد الأصلي"
- مثل: عدم الاتفاق على مدة، تعذر إثباتها، أو كان غير محدد المدة.
- المشرع اعتبره منعقد للفترة التي حددت عنها الأجرة، فإذا كانت الأجرة تدفع شهرياً فمدة الايجار ← شهر واحد ويمتد إلى شهر ثان وثالث.
- الاخطار بالإخلاء هنا ضروري (لازم): لأن به ينتهي عقد الايجار "لأن أصلاً العقد غير محدد المدة، فلذلك حتى يتم إخراج المستأجر يجب أن يقوله المؤجر أنه لن يتم التمديد هذه المرة" فتم وضع مواعيد لهذا التنبيه:

مواعيد التنبيه في القانون

| الإجراءات له قواعد خاصة: الإخطار: المدة: | المدني -قبل انتهاء المدة المحددة بنصف المدة بشرط ألا يزيد هذا النصف على ٣ أشهر م: المدة: الإخطار: شهر ← قبل ١٥ يوم الأخيرة سنة ← قبل ٣ أشهر الأخيرة وليس ٦ -إذا لم يحصل التنبيه في ميعاده فإن الأيجار يمتد لفترة أخرى، ويكون هذا التنبيه باطل ولا ينتج أثرًا. |
|---|--|
| ٣ أشهر أو أقل ← قبل ١٥ يوم من الإخلاء | |
| ٦ أشهر ← قبل شهر واحد من الإخلاء | |
| أكثر من ٦ أشهر ← قبل شهرين من الإخلاء | |

— يجب أن يكون التنبيه رسمي أو ببطاقة بريدية

-لا يشترط شكل معين للتنبيه.

مسجلة بعلم الوصول.

- مواعيد التنبيه ليست متعلقة بالنظام العام فيجوز الاتفاق على مواعيد أخرى.

التجديد الضمني للإيجار

التجديد: هو أن تنتهي مدة الأيجار وعلى الرغم من هذا يبقى المستأجر منتفع بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراضه ← عندها يعتبر الأيجار قد تجدد بالشروط الأولى، على أنه عقد جديد، فيكون بنفس الأجرة والمزايا، ولكن المدة تصبح مساوية للمدة المعينة لدفع الأجرة.

وبما أنه عقد جديد يجب أن تتوافر فيه كل أركان العقد من ضمنها توافر الرضا (صريح أو ضمني)

((إذا فالعقد يعتبر جديد من ناحية إبرامه وتطلبه لأركان العقد، ولكنه يكون له نفس شروط الأيجار الأول باستثناء المدة))

* شروط التجديد الضمني:

١- انتهاء عقد الايجار القديم، أما إذا لم ينته لأي سبب كأن لم يخطر المؤجر المستأجر بالموعد المحدد، فهنا الايجار يتمدد ولا يتجدد.

٢- أن يبقى المستأجر منتفع بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه:

-إذا تعدد المستأجرون لا يشترط بقاءهم جميعاً منتفعين بالعين بل يكفي أن يبقى واحد منهم شاغل للعين.

-إذا خرج المستأجر أو ترك الانتفاع بها وإن لم يسلمها للمؤجر ← فإن الايجار لا يتجدد.

-يجب أن لا يعترض المؤجر ← وإلا اعتبر المستأجر معتصب للعين.

-علم المؤجر من عدمه ببقاء المستأجر منتفع بالعين من وسائل الواقع التي يقدرها قاضي الموضوع دون معقب، ولم يحدد المشرع ميعاد معين لاعتراض المؤجر على شغل المستأجر للعين بعد انتهاء الايجار، وإنما يلزم ألا يتراخى الاعتراض لفترة طويلة وإلا اعتبر سكوته موافقة ضمنية.

٣-ألا يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته في عدم التجديد:

لأن هذا التنبيه يعتبر قرينة لا تنصرف إلى التجديد الضمني، لكنها قابلة لإثبات العكس، فمثلاً لو اشترط المؤجر بالعقد على عدم التجديد، فلو بقي المستأجر بعلم المؤجر ودون اعتراضه بعد انتهاء المدة يعد تنازل عن حقه في التمسك بعدم التجديد.

٤-أن يكون من الجائز قانوناً إبرام إيجار جديد بين الطرفين وقت قيام التجديد:

لأنه عقد جديد ومن ثم يجب توافر الأهلية اللازمة لانعقاد العقد وإلا وقع العقد باطل أو قابل للإبطال حسب الظروف، على عكس امتداد الايجار حيث إن العقد الأصلي يبقى ساري فلا يُنظر إلى أهلية المتعاقدين إلا وقت انعقاد الايجار الأصلي.

*فإذا توافرت هذه ال ٤ شروط قامت قرينة على التجديد قابلة لإثبات العكس.

● آثار التجديد الضمني:

-شروط لعقد الجديد هي نفس شروط العقد القديم من حيث الأجرة وكيفية الوفاء بها، وانتفاع المستأجر بالعين، وإذا وُجد شرط يمنع المستأجر مثلاً من التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار بالعقد القديم فإنه ينتقل لهذا العقد الجديد.

-باستثناء مدة الايجار الجديد فهي لا تنقيد بمدة الايجار القديم، فالمشرع اعتبر التجديد غير محدد المدة وبالتالي تنطبق عليه القاعدة للايجار غير محدد المدة وهي ← أن ينعقد للمدة المحددة لدفع الأجرة.

-ويبقى الايجار ساري إلى أن ينبه أحد المتعاقدين الآخر بالمواعيد المحددة.

* التأمينات التي تضمن الايجار الجديد:

-تأمينات عينية قدمها المستأجر ضمان للايجار القديم:

كالرهن الرسمي والحيازي، تنتقل إلى الايجار الجديد أي أنها تجدد ضمناً مع تجدد الايجار ولكن لا يكون لها مرتبتها السابقة بل من وقت حصول التجديد.

-تأمينات مقدمة من الغير:

سواء كانت عينية أو شخصية كالكفالة، لا تنتقل إلى الايجار الجديد إلا إذا رضى بها الغير، لأن التجديد عمل صادر من المستأجر، فلا يمكن أن يحتج عليه بعمل صدر من المستأجر ولم يصدر منه.

● مقارنة بين التجديد الضمني وامتداد الايجار:

| امتداد الايجار | التجديد الضمني | |
|--|--|---|
| يبقى على العقد القديم | عقد جديد | نتائج التفارقة |
| يكفي أن تكون الأهلية متوافرة وقت إبرام العقد القديم | يلزم توافر الأهلية في كل من المتعاقدين وقت إبرامه | ١- الأهلية |
| تنتقل جميع التأمينات خلال فترة الامتداد حتى لو كانت مقدمة من الغير | فقط تبقى التأمينات المقدمة من المستأجر ولا تنتقل التأمينات المقدمة من الغير إلا برضائه | ٢- التأمينات |
| الشروط تظل واحدة | قد تختلف الشروط عن العقد القديم إذا تم الاتفاق على ذلك | ٣- تغيير الشروط |
| لا داعي لإعادة إصداره مرة أخرى | يجب الحصول مرة ثانية على هذا الاذن عند التجديد | ٤- عند طلب إذن خاص لانعقاد الايجار |
| يبقى العقد دون حاجة لاتفاق جديد عليه | لا ينتقل للعقد الجديد إلا باتفاق جديد عليه | ٥- تضمن الايجار عقد مستقل كالوعد بالبيع |

• انتهاء الايجار وفقاً لقانون ايجار العقارات:

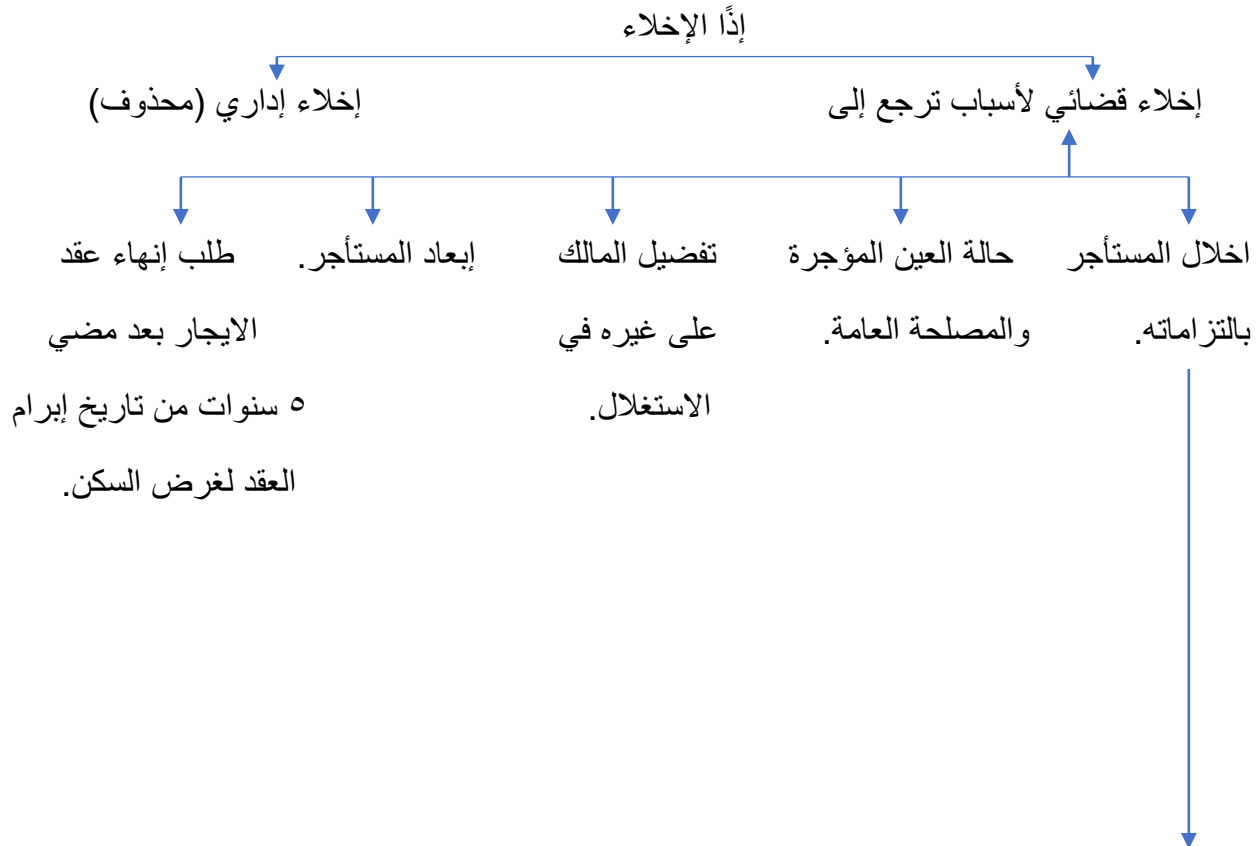
*لا يجوز المطالبة بإخلاء العين المؤجرة إلا بتوافر أحد الأسباب المحددة حصراً في القانون، وهي من النظام العام لا يجوز زيادتها لكن يجوز التنازل عنها << لأنها في مصلحة المستأجر.

فحتى عند انتهاء العقد ← القانون جعل المدة تمتد امتداد قانوني ولم يجعل لنهايتها موعد.

الأسباب المحددة حصراً في القانون لإنهاء الايجار:

١-عدم الوفاء بالأجرة. ٢-التنازل عن الايجار أو التأجير من الباطن دون إذن كتابي.

٣-إساءة استعمال العين المؤجرة. ٤-عدم استعمال العين المؤجرة. ٥-أيلولة العين للسقوط أو صدور قرار ملزم بهدمها. ٦-رغبة المالك في تعليية المبنى. ٧-رغبة المالك في هدم العين المؤجرة لإعادة بنائها من جديد. ٨-حاجة المالك للسكن في عقاره. ٩-رغبة المالك في استغلال العين أو شغلها إذا كانت ضمن سكنه الخاص. ١٠-حاجة القاصر إلى العين المؤجرة بعد بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة. ١١-إبعاد المستأجر.



اخلال المستأجر بالتزاماته

عدم الوفاء بالأجرة:

له شروط:

- ١- تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة عن ٢٠ يوم من استحقاق الأجرة:
- إذا دفع قبل رفع دعوى الإخلاء فلا يستطيع المؤجر أن يرفعها بعد ذلك لزال السبب.
- المشرع لم يحدد موعد لرفع دعوى الإخلاء لذلك يجوز للمؤجر رفعها في أي يوم ابتداء من اليوم ال ٢١ من تاريخ الاستحقاق.
- ٢- ألا يكون التأخر راجع لعذر قوي تقبله المحكمة:
- الأمر متروك للقاضي في تقدير الجدية، ولكن (السفر والغياب) لا يعتبرون عذر مقبول بصريح نص القانون.
- ٣- ألا يكون هناك نزاع جدي في الأجرة.

التنازل عن الايجار أو التأجير من الباطن دون إذن كتابي:

بشروط إذا تحققت وُجب على المحكمة أن تقضي بالفسخ، وليس لها سلطة تقديرية:

- ١- أن يتم تنازل المستأجر إلى آخر أو يؤجرها من الباطن:
- أفراد أسرة المستأجر يعتبرون طرف حقيقي في عقد الايجار فيكونون مستأجرين أصليين، فلو تخلى الأب وبقي الباقي يكونون مستأجرين أصليين لا يجوز إخلاؤهم، كذلك لو الأب خرج لأن ابنته تزوجت، أما الخادم والسائق يعتبرون طرف حكمي.
 - كذلك لا يعتبر تأجير من الباطن أو تنازل عن الايجار أن يدخل شركاء مع المستأجر في المتجر الذي أقامه في العين المؤجرة.
 - ٢- أن يكون قد تم بغير إذن كتابي صريح من المؤجر:
- الكتابة ليست ركن شكلي وإنما فقط للإثبات.
- * فقط المؤجر هو الذي يكون له الحق في المطالبة بإخلاء العين إذا تم التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار.



إسء استعمال العين المؤجرة + عدم استعمال العين المؤجرة:

بشروط:

١- استعمال المستأجر العين المؤجرة أو السماح باستعمالها بطريقة تنافي شروط عقد الايجار المعقولة أو تخالف النظام العام والآداب العامة:

-يشترط عدم رضء المؤجر وإلا فلا تعتبر مخالفة.

٢- استعمال العين بطريقة تضر بمصلحة المؤجر الأدبية أو المادية.



غلق المتجر دون عذر مدة تتجاوز ٦ أشهر:

شروطها:

١- أن تكون العين مؤجرة للتجارة.

٢- أن يغلق المستأجر العين دون عذر تقبله المحكمة مدة تتجاوز ٦ أشهر:

وذلك لما له من أضرار، فيؤدي إلى تقليل قيمة المكان المؤجر وينصرف الزبائن إلى محال أخرى وقد تتضاءل أهمية المنطقة كلها.

أسباب الإخلاء التي ترجع إلى حالة العين المؤجرة والمصلحة العامة



أيلولة العين للسقوط أو

صدور قرار ملزم بهدمها:

إذا يحق للمؤجر طلب الإخلاء بحالتين:

١- إذا أثبت أن العين المؤجرة أصبحت آيلة للسقوط ويخشى منها على سلامة السكان:

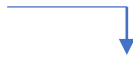
بل ذلك يعتبر من واجبات المؤجر حتى يدرأ عن نفسه أية مسئولية تنجم عن تهمد البناء وإصابة السكان والمارة

إذاً هناك فرضين:

- العين غير قابلة للترميم
يحق للمؤجر مطالبة المستأجر بإخلاء العين
- قابلة للترميم ولا ضرورة لهدمها
لا يحق، بل يجب عليه القيام بالترميمات الضرورية

٢- صدور قرار ملزم بالهدم من الجهة التنظيمية المختصة:

إذا حُكّم بالإخلاء ← فإن عقد الايجار يكون منتهياً فلا يستطيع المستأجر العودة للعين بعد إعادة البناء إلا بناء على عقد جديد.



الهدم لإعادة البناء:

-يكون للمالك وليس المؤجر.

-مثل رغبة المالك في الهدم لإعادة بناء المنزل وفق النظام الحديث.

-المشرع لم يقيد المالك بأي قيد يتعلق بالحجم أو كيفية استعماله..

من الحالات التي نص عليها القانون:

١- إذا مضى ٢٥ سنة على الأقل من تاريخ البناء الأصلي:

رغبة من المشرع في زيادة التطور العمراني في البلاد + حل أزمة الإسكان + أزمة المحال التجارية.

٢- إضافة البلدية أراضي إلى العقار لا تقل مساحتها عن ١٠٪ من مساحته.

٣- إقامة مبان استثمارية أو تجارية حديثة بدلاً من البيوت العربية.

ولجميع هذه الحالات يشترط:

١- أن يزيد حجم البناء الجديد على القديم نسبة ٥٠٪.

٢- لا يحكم القاضي بالإخلاء إلا بعد الحصول على التراخيص اللازمة لضمان الجدية في إعادة البناء "شرط للحكم وليس الدعوى".

٣- استلزم المشرع أن يقوم بعملية الهدم خلال ٦ أشهر من الإخلاء.

٤- أن تكون مدة الايجار الأصلية قد انقضت.

رغبة المؤجر في تعلية البناء:

بشروط:

- ١- ألا يكون من الممكن إجراء تعلية المبنى مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة:
 - لا يحكم القاضي بالإخلاء قبل الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة.
 - ٢- أن يشرع المؤجر في التعلية قبل مضي ٦ أشهر من تاريخ الإخلاء:
 - وإلا كان للمستأجر الحق في العودة أو تعويض الضرر.
- *إذا المؤجر قام بالتعلية دون أن يخلي العين المؤجرة وترتب عليها إخلال جزئي أو وقتي بالانتفاع جاز للمستأجر تبعًا لجسامة الإخلال <فسخ العقد <إنقاص الأجرة.

الأسباب التي تعود إلى تفضيل المالك على غيره في الاستغلال

" هنا المشرع وقف بجانب المالك لايجاد قدر من التوازن "

حاجة المالك للسكن في عقاره: بنفسه أو بإحدى زوجاته أو أصوله أو فروعه، فهو مادام أصبح بنفس حالة المستأجر من حيث حاجته إلى السكن وهو صاحب الانتفاع بالعقار " أي أن المالك هو الأولي بالرعاية"

بشروط:

- ١- أن تكون مدة الايجار الأصلية قد انقضت " المقصود ← المدة المكتوبة بالعقد "
- حتى لو لم تنقضي مدة ال ٥ سنوات، لأن المشرع عندما مد المدة إلى ٥ سنوات كحد أدنى مراعاة للمستأجر نظرًا لأزمة السكن.
- ٢- أن يكون المكان المؤجر مخصص للسكن < حتى لو استخدم لغرض آخر غير السكن.
- ٣- أن تتوافر الحاجة لسكن هذه العين:
- يقع على عاتق المالك إثبات الحاجة بجميع الطرق لأنها واقعة مادية، وتخضع لتقدير القاضي.
- ٤- أن تكون المطالبة من المالك فقط.

*أجاز المشرع للمالك إخلاء العقار الذي لا يملك سواه ويرغب في سكنه بنفسه، أما إذا أراد تسكين زوجته أو أصوله أو فروعه فتكون دعواه غير مقبولة.

*في حالة طلب الإخلاء للسكن لا يشترط التنبيه وإنما فقط إمهال المستأجر وتعويضه.

*إذا لم يشغل المالك العين خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء بغير عذر مقبول.

لأن كثيرًا من حالات الإخلاء التي تستند إلى هذا النص تكون صورية، مثل بغرض زيادة الأجر.

العيب في هذه الحالة ← هو أنه لم يقرر حق المستأجر في الرجوع للمكان المؤجر.

رغبة المالك في استغلال العين إذا كانت واقعة ضمن سكنه الخاص:

لأي غرض ← تجارة / توسعة / مهنة حرة / مكتب لإدارة أعماله ← يحق له طلب إخلاء المستأجر.
يستغله أو يشغله بنفسه أو أصوله أو فروعه أو من يعولهم.

بشروط:

١- أن يبدي المالك رغبته في استعمال المكان أو استغلاله:

دون حاجة للبحث في نوع هذا الاستعمال أو الاستغلال.

٢- أن تكون العين المؤجرة واقعة ضمن سكن المالك الخاص (اتصال مادي)

احتياج القاصر إلى العين المؤجرة بعد بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة:

بشروط:

١- أن يكون مالكا يمارس التجارة، ويتوفى بعد ذلك ولديه قاصر.

٢- الوصي يؤجر العين للمستأجر.

٣- يبلغ القاصر سن الرشد، ويطلب هذا المكان "العين" خلال سنة من بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة.

٤- لم يكن لديه أي محل تجاري آخر، وإلا فلا يُجاب طلبه.

٥- أن يشغل العين بنفسه خلال ٦ أشهر من تاريخ الإخلاء:

وإلا يجوز للمستأجر العودة إليها+ المطالبة بالتعويض إذا كان له ما يبرره. ← هذا الجزاء ذكرناه بأغلب الحالات ما عدا حالة (حاجة المالك للسكن في عقاره)



إبعاد المستأجر عن البلاد:

الشروط لطلب الإخلاء، ولو لم تنته مدة الايجار.

١- أن تكون العين المؤجرة محلاً لمزاولة التجارة أو إحدى المهن.

* ليس للمؤجر طلب الإخلاء إذا تم إبعاد المستأجر وتمسك بالانتفاع أحد الأطراف الحقيقيين في العقد كزوجته.

٢- صدور حكم قضائي أو قرار إداري بإبعاد المستأجر.

● إنهاء عقد ايجار العقارات المؤجرة لغرض السكن بعد مضي خمس سنوات من تاريخ العقد:

بشروط:

١- أن يكون العقار مؤجر لغرض السكن.

٢- أن يمضي ٥ سنوات على تاريخ إبرام العقد:

مالم يتفق الطرفين على مدة أطول من ذلك، مالم يمتد العقد لمدة مماثلة.

٣- أن ينبه المؤجر المستأجر برغبته في إخلاء العين:

-ليتوقى المؤجر امتداد عقد الايجار بعد انتهاء مدته

-قبل انقضاء ٣ شهور الأولى على الأقل من السنة الأخيرة.

٤- أن يكون التنبيه بالإخلاء بواسطة مندوب الإعلان " طريقة وحيدة فقط".

المهلة القانونية للإخلاء

أي أنه عندما يُحكم للمؤجر بإخلاء العين، فإنه يلزم إعطاء مهلة لا تتجاوز ٦ أشهر من تاريخ الحكم للمستأجر يسكن فيها بنفس العين دون مقابل " دون أن يدفع الأجرة ".

المهلة غير مطلوبة دائماً:

مثل عندما يكون الإخلاء كجزاء لإخلال المستأجر بالتزاماته أو كان الإخلاء أمر لا مفر منه مثل المباني الآيلة للسقوط، أو حالة إبعاد المستأجر.

*مهلة ال ٦ أشهر هي تقدير لوضع المستأجر لأن الإخلاء صار دون أن يصدر خطأ أو تقصير منه، وهذه المهلة يقدرها القاضي، وعلى كل شهر يقلله القاضي ← يحكم بما يكمل أجرة هذه المدة.

مثلاً إذا كانت الأجرة بالشهر ١٠٠ د.ك وحكم القاضي بمهلة ٣ أشهر، فإنه يتم أيضاً دفع ٣ أشهر المتبقية من ال ٦ أشهر x ١٠٠ " الأجرة " = ٣٠٠ د.ك للمستأجر.

حكم خاص في حالة الإخلاء الراجع لحالة هدم العين لإعادة البناء:

بالإضافة إلى التعويض المذكور والمهلة فإنه:

*إذا تجاوزت مدة الانتفاع بالعين المؤجرة عن ٦ سنوات، فإن المستأجر يستحق تعويض يعادل أجرة شهر واحد عن كل سنة من السنوات الزائدة "الأكثر من ٦ سنوات" بشرط ألا يتجاوز ال ٦ أشهر.

-لو أقل من ٦ سنوات ولأسباب الهدم والبناء ← لا يستحق هذا التعويض.

*تعديل المهلة ومقدار التعويض ← يكون بمرسوم.