



قانون ايجار العقارات  
رقم 35 لسنة 1978



# عقد الايجار

2018 / 2017



اعداد الطلبة

محمد محزم الحبيبي – @malhabainy

جاسم طلال الزامل – @jassimtalzamel

المذكرة لا تغني عن الكتاب

 KUWAIT.LAW

 www.Lawkuwait.com

## عقد الايجار

### من صفحة 7 الى صفحة 16

- تعريف عقد الايجار: عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بعين معينة مدة محدودة في مقابل عوض.
- عناصر الايجار هي: منفعة العين المؤجرة، المدة، الأجرة.
- الايجار من العقود التي ترد على منفعة الأشياء "منفعة العين هي جوهر الالتزام".
- الايجار يشمل العين وتوابعها وملحقاتها "الا إذا ورد ما يخالف ذلك في العقد".
- في حال عدم تحديد المدة لا يبطل العقد "القانون يحدد المدة"، وقد حددها القانون بالمدة المحددة لدفع الأجرة، مثال الأجرة شهرية اذاً العقد شهري، الأجرة ربع سنوية اذاً العقد ربع سنوي.
- الأصل ان تكون الأجرة نفود.
- إذا لم يحدد الطرفان او اتفقا وتعذر اثبات الأجرة لا يبطل العقد "يحددها القانون بأجرة المثل"، وفي تحديد أجرة المثل يستعين القاضي بعناصر منها حالة العين ومساحتها ودرجة عمرانها.

### خصائص عقد الايجار

1. عقد الايجار من العقود المسماة: تسري قواعد القانون المدني على ايجار العقارات المستبعدة من قانون ايجار العقار فقط، مثال ايجار الأراضي الزراعية، عقد الايجار المتضمن شروط جوهرية غير مألوفة.
2. عقد الايجار عقد رضائي: ليس عقد شكلي ويرد التراضي على عناصر الايجار سابقة الذكر، اما الكتابة المنصوص عليها في القانون ما هي الا للإثبات.
3. عقد الايجار من العقود الملزمة لجانبين: المؤجر ملتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين، والمستأجر ملتزم بدفع الأجرة.
4. عقد الايجار من عقود المعاوضة: كل طرف يأخذ مقابل لما يعطيه.
5. عقد الايجار من العقود الزمنية: يقوم فيها الزمن بدور جوهري في تحديد التزامات المتعاقدين، وللفسخ فيه أثر فوري.
6. يقتصر عقد الايجار على إنشاء التزامات شخصية وليس حق عيني على العين المؤجرة: حق المستأجر حق شخصي وليس حق عيني.

### نطاق تطبيق قانون ايجار العقارات رقم 35 لسنة 1978 "من صفحة 51 على صفحة 79"

- نطاق تطبيق القانون: تسري احكام هذا القانون على العقارات بما فيها الأراضي الفضاء المؤجرة للسكن او لغير ذلك من الأغراض، ويستثنى من ذلك الأراضي الزراعية.
  - تخرج الأراضي الزراعية من مجال تطبيق هذا القانون لما لها من وضع خاص.
  - يشترط لانطباق قانون ايجار العقارات شرطان هما:
1. وجود عقد ايجار: يجب ان يكون صحيحا، و يستوي ان يكون صادر من المالك او أي شخص له صفة قانونية كالوكيل، فاذا لم يوجد عقد الايجار كما لو كان الحائز غاصبا او بعقد باطل او بعقد غير نافذ في مواجهة الغير فإن قانون ايجار العقارات لا ينطبق على اطراف هذه العلاقة، كما يشتمل القانون على العقود المبرمة قبل العمل به، و مسألة تقدير وجود عقد ايجار صحيح ام لا مسألة موضوع تخضع لقاضي الموضوع، لا ينطبق القانون اذا كان العقار مخصص للمنفعة العامة بل يعتبر "ترخيص من الدولة للانتفاع يخضع للقانون الإداري"، ولا ينطبق القانون على

المساكن التي تخصصها الحكومة والشركات و المؤسسات لبعض عمالها "ولو كانت هناك أجرة فالهدف هو التيسير على العمال وليس أخذ الأجرة".

2. **ان تكون العين المؤجرة عقاراً:** تستثنى الأراضي الزراعية بنص القانون ولا يشترط ان تكون مزروعة، يخرج من نطاق تطبيق هذا القانون كل المنقولات، كما يخرج ايجار المحل التجاري باعتباره مجموعة أموال **"الغرض منها هو استغلال الاسم التجاري فيعتبر عقد استغلال وليس عقد ايجار"**، ولا عبرة بالغرض من الاستئجار سواء للسكن او لعمل مصنع او للاستغلال التجاري او لممارسة مهنة.. الخ.

- **حكم خاص للمالك المنزوعة ملكيته:** يستفيد المستأجر من احكام قانون الايجار ولو كان العقار محجوزا بغير عقد ايجار، ويعتبر المالك اذا كان شاغلا للعين او مستغلا لها بنفسه في حكم المستأجر من يوم استيفاء مبلغ التثمين، ويلتزم بدفع اجرة المثل، ولا يسأل عن الأجرة خلال المدة التي سبقت تسلمه مبلغ التثمين، اما اذا كانت العين المنزوع ملكيتها مؤجرة للغير فان العلاقة تظل قائمة بين المالك والمستأجر لحين استيفاء المالك نصف مبلغ التثمين على الأقل، وبعد تسلمه فان العلاقة تكون بين المستأجر والجهة العامة التي نزعت الملكية، وتتقطع علاقة المالك بالعين من تاريخ انذاره الرسمي فتعتبر يده بعد ذلك يد غاصب لأنها دون سند قانوني، ولا يمتد ذلك في حالات نزع الملكية لغير المنفعة العامة كما لو كانت لسداد الديون.

- **الاستثناءات الواردة على نطاق تطبيق القانون:**

1. **العقد المتضمن شروط جوهرية غير مألوفة في الايجار العادي:** مثالها ان تقوم احدى الجمعيات بتأجير مكان للاتجار وتلزم المستأجر بحد معين من الربح لا يجوز له تجاوزه، او ان تفرض عليه نوع من الرقابة، او تشترط الحصول على نسبة من الربح، جميع ما سبق يعد قرينة قانونية على ان نية الأطراف اتجهت الى انشاء عقد غير عقد الايجار وان ذكر خلاف ذلك في العقد، ومن الأمور التي تعد غير مألوفة النص في العقد على احقية المستأجر في استثمار العين او التنازل عن جزء منها للغير، ومنها أيضا النص على انه في حال عدم تنفيذ الطرف الثاني التزاماته جاز للطرف الأول تنفيذها على حسابه، ولا يعد تحديد استعمال العين شرط غير مألوف كأن يحدد استعمال العين لمكتب سيارات.

2. **العقارات التي توجر بقصد المضاربة لتحقيق ربح مادي:** كأن يستأجر عمارة كاملة ليقوم بتأجيرها بشكل يومي، فيعد المستأجرون من الباطن مستأجرون اصليون، وإذا انتهت العلاقة بين المالك والمضارب تظل عقودهم سارية في مواجهة المالك.

3. **اذا وقع العقد على عين بما يحتويه من أموال تفوق أهميتها المكان المؤجر:** في هذه الحالة يكون الايجار منصبا بصفة أساسية على ما تحتويه العين المؤجرة وليس على العين ذاتها، فالهدف الأساسي هو الانتفاع بما تحتويه العين وليس الانتفاع بالعين ذاتها، مثالها ايجار المصنع والمنشآت التجارية، ويستدل على ذلك من خلال ارتفاع الأجرة بشكل كبير عن ما اذا كانت العين خالية من المعدات، وفي حال كان العقد حدد اجرة مستقلة للمعدات واجرة مستقلة للعقار فإننا نكون بصدد عقدي ايجار، عقد للأشياء وعقد وارد على العقار يخضع لقانون ايجار العقارات.

- تطبيق قواعد القانون المدني في حالة عدم وجود نص في قانون ايجار العقارات، فهو الشريعة العامة لكل مالم يرد له نص في قانون ايجار العقارات.

## طرفا عقد الايجار "من صفحة 99 الى صفحة 119" بند رقم 40 الايجار الحاصل من المالك على الشيوخ ملغي"

طرفا عقد الايجار هما المؤجر والمستأجر، فيجب بداية ان تكون ارادتهما سليمة وان تتوافر فيهما الاهلية اللازمة

### من له الحق بالتأجير

1. **الايجار الصادر من مالك العين:** يستطيع المالك كأصل عام ان يؤجر ملكه مالم يحرمه القانون من ذلك، ويكون ايجاره نافذاً في مواجهة الغير ولو زالت ملكيته بأثر رجعي، فينفذ العقد في مواجهة المالك الحقيقي الذي زالت الملكية لصالحه بشرط ان يكون المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة في تاريخ انتقال الملكية، كل ذلك مرهون بعدم وجود تواطىء من المؤجر والمستأجر للإضرار بمن آلت اليه الملكية.
- يجوز لمالك العين ان يؤجرها ولو كان مريض مرض الموت، ولا يعتبر تصرفه هذا مضافاً الى ما بعد الموت الا إذا ثبت ان التأجير كان بقصد التبرع، كأن تكون الأجرة قليلة او لا يأخذ اجرة اصلاً، وفي حال ثبوت ذلك جاز للورثة ان يطالبوا المستأجر برد ما زاد من المحاباة في الأجرة على ثلث التركة.
2. **الايجار الحاصل ممن له حق الإدارة:** ويثبت حق الإدارة بالنيابة الاتفاقية كالكوكل، او النيابة القانونية كالولي والوصي والقيم ونظار الوقف، وقد قيد المشرع سلطتهم في الايجار بان لا تزيد مدة الايجار عن 3 سنوات الا بعد اخذ الاذن من الأصل في النيابة الاتفاقية ومن المحكمة في النيابة القانونية، والا ردت المدة الى 3 سنوات.
3. **الايجار الحاصل ممن له حق انتفاع:** يعتبر الايجار الصادر ممن له حق انتفاع صحيحاً في حدود حق الانتفاع فقط، فان انتهى حق الانتفاع لأي سبب فان الايجار لا يكون نافذاً في مواجهة المالك، والاصل انه يجوز للمستأجر التأجير من الباطن ويكون الايجار في هذه الحالة واقعاً على حقه الشخصي المستمد من عقد الايجار الأصلي مالم يتفق على غير ذلك او يتبين ان شخصية المستأجر ذات اعتبار لدى المؤجر، ومع ذلك فانه اذا تعلق الامر بايجار يخضع لقانون ايجار العقارات فان التأجير من الباطن لا يجوز الا بإذن كتابي صريح من المؤجر سواء عند ابرام العقد او بعد ابرامه.
4. **الايجار الحاصل من المشتري والبائع في عقد غير مسجل:** للمشتري بعقد عرفي ان يؤجر العقار الذي اشتراه بموجب هذا العقد ان هو تسلم العقار من البائع، وإذا كان المشتري لم يتسلم العقار ولكن حقه في ذلك حال "دفع الثمن كامل" كان للمستأجر منه ان يطالب البائع بتسليمه العقار وليس للبائع الامتناع او حبس العقار لأنه تسلم حقة كاملاً من المشتري.
- لا يسري الايجار الذي يبرمه البائع بعد البيع في مواجهة المشتري، فيستطيع المشتري المطالبة بتسليمه العقار إذا لم يكن سلمه للمستأجر بعد، اما إذا سلمه للمستأجر فليس له المطالبة بتسليمه العقار الا بعد التسجيل "الاثنان دائنان للبائع ولا امتياز لأحدهما على الآخر"، وللمشتري في هذه الحالة المطالبة بالتعويض من البائع او فسخ البيع.
- إذا اجر المالك العقار ثم انتقلت الملكية لمالك جديد لأي سبب قانوني فان عقد الايجار يبقى قائماً وتنتقل جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى المالك الجديد حتى وان لم يكن تاريخ عقد الايجار مثبتاً فيه، ويشترط ان يكون المستأجر شاغلاً للمكان في تاريخ انتقال الملكية.
5. **ايجار الحائز:**
  - إذا كان الحائز حسن النية أي جهل انه يعتدي على حق الغير كان ايجاره نافذاً في حق المالك بشرط ان يكون المستأجر حسن النية وألا يكون جهل الحائز ناتج عن خطأ جسيم.
  - الحائز سيء النية الذي يعلم انه في حيازته يعتدي على حق غيره، او انه تم إعلانه في صحيفة دعوى ان حيازته اعتداء على حق الغير، كان ايجاره لا يسري في مواجهة المالك.

6. **الإيجار الحاصل من الدائن المرتهن:**
- الرهن الرسمي: لا يجوز للدائن تأجيله، وإذا قام الراهن بتأجيله فان هذا الإيجار لا ينفذ في مواجهة الدائن المرتهن إذا كان ثابتاً بتاريخ قبل الحجز، وإذا كان العقد لأكثر من 10 سنوات فانه لا ينفذ في مواجهة الدائن الا في حدود 10 سنوات مالم يكن مسجلاً قبل قيد الرهن.
  - الرهن الحيازي: للدائن في الرهن الحيازي تأجيل العين لمن يريد ولو للراهن نفسه، ودون ان يمنع ذلك من نفاذ الرهن في حق الغير، ويقوم المرتهن بالإيجار باعتباره اصيلاً وليس نائباً عن الراهن، ولا يسري هذا الإيجار في مواجهة المالك الا في حدود مدة الرهن.
7. **الإيجار الصادر من المفلس:** لا يجوز للتاجر المفلس الذي أشهر افلاسه ان يؤجر العين المملوكة له، ويعتبر الإيجار الصادر منه في هذه الحالة غير نافذ، اما الإيجار قبل اشهار الإفلاس فانه لا ينفذ إذا كان سيء النية، كما انه يجوز لجماعة الدائنين طلب ابطال عقد الإيجار إذا اتضح انه يخفي هبة مستترة او يمنح المستأجر ميزة استثنائية.
8. **الإيجار الصادر من الغير "الفضولي":** هو إيجار صحيح وملزم لطرفيه وإذا آلت الملكية للمؤجر بالتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع وليس له الدفع بان الإيجار تم من غير المالك، فان لم يستطع المؤجر من تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين جاز للمستأجر طلب فسخ العقد والتعويض ان كان له مقتضى **"شرط ان يكون المستأجر حسن النية"**، بصرف النظر عن حسن او سوء نية المؤجر، ولا يعتبر هذا العقد نافذاً في مواجهة المالك، وللمالك تأجيله لشخص آخر، وللمستأجر من المالك افضلية على المستأجر من الغير ولو سبقه بوضع يده على العين المؤجرة، وللمالك بيع العين، وتتنقل العين دون عقد الإيجار الذي ابرمه الغير.

### من له الحق في الاستئجار

يستطيع كل شخص ان يكون مستأجر طالما كان باستطاعته دفع الأجرة، وقد يكون المستأجر مالكاً للعين في حالات منها:

1. مالك الرقبة يستأجر من صاحب حق الانتفاع، وينتهي الإيجار هنا بانتهاء حق الانتفاع **"يرجع حق الانتفاع للمالك"**.
2. الراهن يستأجر العين المرهونة رهناً حيازياً من الدائن المرتهن.
3. إذا اقتسم الشركاء على الشيوع المال بينهم مهياًة فلاي أحد منهم ان يستأجر من الآخر نصيبه مع انه مالك له.
4. قد يستأجر المالك العين التي اجرها من المستأجر.

الشريك في العمل التجاري لا يعتبر مستأجر.

### المدة "من صفحة 133 الى صفحة 136"

- **الإيجار عقد موقت:** حيث يلتزم المؤجر بموجبه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة معلومة مقابل اجره.
  - **تحديد المدة في عقد الإيجار:**
1. **تحديد المدة بإرادة المتعاقدين:** غالباً ما يتم تحديد المدة في العقد صراحة ببيان تاريخ بدايتها وانتهائها، ويكون الإيجار سارياً في هذه الحالة لحين نهاية المدة المحددة، ويجوز الاتفاق على ان تكون المدة مدة حياة المؤجر او المستأجر فينتهي العقد بوفاة أحدهما، ويجوز الاتفاق على ان العقد يبقى ما بقي المستأجر يدفع الأجرة، وفي هذه الحالة فان العقد ينتهي بوفاة المستأجر.
  2. **تحديد المدة وفقاً لحكم القانون:** يتدخل المشرع لتحديد مدة عقد الإيجار في ثلاث حالات هي:
    - سكوت المتعاقدين عن تحديد المدة.

- اتفاق المتعاقدين على ان يكون العقد غير محدد المدة.
- اتفاق المتعاقدين على المدة ولكن يتعذر اثباتها.
- وحدد المشرع المدة في الحالات السابقة بالتالي:
- **بالنسبة لبدأ المدة:** إذا لم يحدد المتعاقدان تاريخ بدء الأجرة فان المدة تبدأ من تاريخ العقد.
- **بالنسبة لتحديد المدة:** يعتبر العقد منعقداً للفترة التي حددت الأجرة عنها، فان كانت تدفع مشاهرة كانت المدة شهراً ويمتد الى شهر بعده لحين انتهاء العقد لأي سبب قانوني.
- **الحد الأقصى لمدة الايجار:** لم يحدد قانون ايجار العقارات الحد الأقصى لعقد الايجار، وعليه يرجع للقانون المدني الذي يعتبر الشريعة العامة لقانون ايجار العقارات، وقد وضعت قواعد القانون المدني حداً أقصى لعقد الايجار وهو 25 سنة، واجازت ايضاً ان يكون العقد مدى الحياة ولو تجاوز 25 سنة.

### محل التزامات المستأجر (الأجرة) "من صفحة 137 الى صفحة 156"

- **أهمية الأجرة:** هي محل التزام المستأجر، فيجب ان تتجه إرادة الطرفين الى ان يوفي المستأجر بالأجرة عوضاً عن انتفاعه بالعين المؤجرة له، فان لم يتفق الطرفان صراحة او ضمناً على الأجرة في العقد فان العقد لا يقوم باعتباره عقد ايجار بل اعتبر عقد عارية، ويجب ان تكون الأجرة جدية وليست صورية، فان كانت صورية كان عقد الايجار صورياً وانعقد عقد عارية مستتر.
  - **تناسب الأجرة مع المنفعة:** لا يشترط تناسب الأجرة مع قيمة المنفعة، فقد تكون بخسة عندما تقل عن اجرة المثل، وقد تكون فاحشة عندما تزيد عن اجرة المثل بشكل كبير، اما الأجرة **التافهة** التي لا تتناسب ابدأ مع منفعة العين فلا ينعقد بها عقد الايجار.
  - **تساوي الأجرة:** الأصل ان تتساوى الأجرة طوال مدة عقد الايجار، ولكن لا يمنع من ان يتفق الطرفان على ان تتفاوت الأجرة من مدة الى أخرى **"مثل الاي يأجر شقة سنة اجراها في الصيف يزيد عن باقي أيام السنة على أساس انها تقع في مصيف"**.
  - **جنس الأجرة:** لا يشترط في الأجرة ان تكون نقوداً، فيمكن ان تكون جزء من محصول او عمل يقوم المستأجر به، او بناء على الأرض المؤجرة، ولا يعتبر من الأجرة حكم استغلال الماء والكهرباء حتى ولو نص عليها عقد الايجار، ولا يصح الاستناد اليهما في طلب الاخلاء.
  - **تعيين الأجرة:** اما ان تكون الأجرة معينة من قبل الطرفين او يتكفل القانون بتعيينها إذا اغفلها الطرفين، فلا يبطل العقد لمجرد اغفالها:
  - 1. **تحديد الأجرة وفقاً لإرادة الطرفين:** للمتعاقدين حرية تحديد الأجرة، فان كانت من النقود او من المثليات وجب تعيينها بتحديد عددها او وزنها، وان كانت التزاماً بعمل وجب تعيينها ببيان اوصاف العمل، ولا مانع من الاتفاق على ان تدفع مقسطة او مسبقاً كدفعة واحدة عند بداية عقد الايجار او في موعد لاحق.
  - 2. **تحديد الأجرة وفقاً للقانون:** لا يبطل العقد في حال اغفال المتعاقدين تحديد الأجرة، فان اغفلا تحديد الأجرة او تعذر اثبات مقدارها فان المستأجر يلتزم بدفع اجرة المثل وقت ابرام العقد، ويقوم القاضي بتحديد اجرة المثل آخذاً بعين الاعتبار جميع العناصر اللازمة مثل المساحة ودرجة العمران والاجرة السائدة في ذات المنطقة، وله الاستعانة برأي اهل الخبرة.
- يجب مراعات ان عدم تحديد الأجرة راجع الى اغفال او عدم إمكانية الاثبات، اما إذا كان راجعاً لعدم اتفاق فان العقد لا ينعقد لاختلاف الايجاب عن القبول.

- **تعديل الأجرة وفقاً للقانون:** يلتزم الطرفان بالأجرة المتفق عليها بناء على ان العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز تعديل الأجرة بالزيادة او النقصان مالم يتم اتفاق جديد بين الطرفين او وفقاً لأسباب يحددها القانون، والحكم الصادر بتعديل الأجرة ينفذ من تاريخ رفع الدعوى لأنه كاشف وليس مقرر.

نصت المادة 11 من القانون على انه " .. 2- ومع ذلك يحق لكل من المؤجر والمستأجر التمسك بأجرة المثل إذا لم يتفقا رضائياً على الأجرة مرة كل 5 سنوات على الأقل مالم يكن الايجار معقوداً لمدة أطول.. 3- وفي جميع الأحوال لا يجوز ان يتجاوز الفرق بين الأجرة السارية بين الطرفين واجرة المثل نسبة 100% من الأجرة السارية.."، ولا يشترط تقديم طلب التعديل فور انتهاء الخمس سنوات وانما يجوز تقديمه في أي وقت بعدها.

- **مدى تعلق القيد الزمني الوارد في المادة 11 بالنظام العام:** ذهب البعض الى ان المدة ليست متعلقة بالنظام العام، ولكن لمعرفة ما إذا كان هذا القيد الزمني متعلق بالنظام ام لا فانه يجب ان ننظر الى القواعد المشار لها في المادة 11 كاملة، حيث ان هذا النص **يتضمن ثلاث مبادئ أساسية هي:**

1. **المبدأ الأول:** القيد الزمني وهو حق المؤجر والمستأجر في التمسك بأجرة المثل كل 5 سنوات على الأقل.
2. **المبدأ الثاني:** القيد الزمني من الممكن ان يستمر لأكثر من 5 سنوات إذا كانت مدة العقد أطول من 5 سنوات.
3. **المبدأ الثالث:** سقف الأجرة وهو عدم تجاوز الفرق بين الأجرة السارية بين الطرفين واجرة المثل نسبة 100% "هذا القيد على القاضي فلا يستطيع زيادة الايجار لأكثر من 100% ولو كانت اجرة المثل تبلغ أكثر من ذلك، اما الأطراف فيجوز ان يتفقوا على أكثر من ذلك".

**الخلاصة** ان القيد الزمني الوارد في المادة 11 يتعلق بالنظام العام **مما يترتب عليه التالي:**

1. لا يجوز طلب تعديل الأجرة الا بعد 5 سنوات من ابرام العقد مالم يكن الايجار معقوداً لمدة أطول فان الأجرة المتفق عليها تسري طوال مدة العقد.
2. لا يجوز طلب زيادة الأجرة الا بعد خمس سنوات من آخر تعديل.
3. الطلب الذي يتقدم به أحد المتعاقدين لتعديل الأجرة قبل مضي المدة غير مقبول.
4. لا يشترط تقديم الطلب فور انتهاء المدة، فيجوز التراخي لما بعدها.
5. إذا نص في العقد على جواز طلب الاخلاء او التعديل في الأجرة بعد انتهاء مدة العقد صح ذلك بشرط الاشعار قبل انتهاء العقد بثلاث أشهر، فان لم يتم الاشعار اعتبر العقد متجدداً لمدة مماثلة بذات الشروط والاجرة.
6. تسري المدة على العقود المبررة قبل العمل بهذا القانون.
7. ينفذ الحكم الصادر بتعديل الأجرة من تاريخ رفع الدعوى.
8. لا يجوز للمستأجر التوقف عن دفع الأجرة لحين صدور الحكم.

- **الحد الأقصى لأجرة المثل:** وضع المشرع حد لسلطة القاضي وهو عدم تجاوز التعديل نسبة 100% من الأجرة المنتفق عليها حماية للمستأجر، وللقاضي الزيادة في حدود هذه النسبة دون تجاوزها، كما له تخفيض الأجرة عما كانت عليه، ويعتبر هذا قيد على القاضي دون أطراف العقد، فيجوز للأطراف الاتفاق على زيادة الأجرة بنسبة تفوق 100% دون اللجوء للقضاء.

### التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة "من صفحة 195 الى صفحة 212"

- يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها الى المستأجر في حالة تصلح معها لأداء ما اجرت من اجله، ويمتد التزام المؤجر الى تعهده بصيانة العين المؤجرة بحيث تبقى صالحة لأداء اغراضها طوال مدة الانتفاع.

## - الإصلاحات التي يلتزم المؤجر بإجرائها:

1. **الإصلاحات الضرورية:** هي تلك التي تحتاجها العين المؤجرة حتى تكون صالحة لأن تفي لما أعدت له من منفعة، ويلتزم بها المؤجر عند تسليم العين المؤجرة وطوال مدة عقد الإيجار، ومنها صيانة الاسطح والمصاعد وانايبب المياه وتشقق الجدران، ويلتزم بها المؤجر أياً كان سببها، ويمتد التزامه بالصيانة الى ملحقات العين المؤجرة، اما اذا بلغت حداً من الجسامة يرهق المؤجر فلا يلتزم الا بالحد المناسب الذي يقدره القاضي، ويراعي القاضي عند تقديره قيمة الأجرة والمدة الباقية "يعني الإصلاحات تكلف 5000 دينار والايجار 200 وباقيه شهرين فليس من المعقول ان يدفع المؤجر 5000 دينار عشان الافندي يقعد شهرين ويدفع 400 دينار"، وللمستأجر في هذه الحالة الخيار بين تحمل جزء من الإصلاحات او فسخ العقد.

2. **الإصلاحات التأجيرية:** هي تلك الإصلاحات التي تتميز ببساطتها، وغالباً ما تكون نتيجة خطأ المستأجر او خطأ تابعيه او بسبب الاستعمال العادي للعين، ولا يلتزم بها المؤجر الا عند التسليم، اما إذا حدثت اثناء سريان العقد فيلتزم بها المستأجر حتى ولو لم ينص عليها في العقد، وذلك مالم يكن حدوثها راجع الى القوة القاهرة او الحادث الفجائي. اخيراً فان تحديد ما إذا كانت الإصلاحات ضرورية او تأجيرية مسألة متروك تقديرها لقاضي الموضوع، وهي مسألة ليست متعلقة بالنظام العام، وتعتبر الترميمات الضرورية حق للمستأجر فلا يقوم المؤجر بالإصلاح الا بعد اذن المستأجر "يعني المستأجر عادي يقوله انظر ولدنا عنده فاينل بالحقوق لا تزعجنا" (٢٠)

## - مدى التزام المؤجر بالأعمال التجديدية:

1. **الهلاك الكلي:** إذا هلك المأجور هلاك كلي خلال مدة العقد بسبب أجنبي انفسخ العقد بقوة القانون، اما إذا كان الهلاك بسبب المستأجر او أحد اتباعه او الغير جاز للمؤجر الرجوع على المتسبب بالتعويض، وكذا لو كان الهلاك بسبب المؤجر او أحد تابعيه جاز للمستأجر الرجوع عليه بالتعويض.

2. **الهلاك الجزئي:** للمستأجر إذا لم يكن الهلاك الجزئي بفعله ان يختار بين:

■ **التفويض العيني:** ويكون من خلال اعدار المؤجر بمدة يحددها القاضي للإصلاح، فان لم يلتزم جاز للمستأجر القيام بالإصلاحات على نفقته بعد اذن القاضي وفي حالة الاستعجال دون اذن القاضي ويقوم بخصم ما أنفقه من الأجرة، ذلك مرهون بشرط الا تكون الإصلاحات أكثر من الأجرة بكثير.

■ **الفسخ:** إذا كان الهلاك او الخلل في المنفعة جسيم ولم يقم المؤجر بالإصلاحات بعد الاخطار، وترتب عليها حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين حرماناً جسيماً او فوت عليه الغاية من الإيجار فليس للمستأجر في هذه الحالة الا المطالبة بفسخ العقد. "لا يفسخ العقد من تلقاء نفسه كما في الهلاك الكلي، وانما يكون باتفاق الطرفين او بحكم".

■ **إنقاص الأجرة:** إذا كان الهلاك او الخلل في المنفعة ليس جسيماً ولكنه لا يمكن للمستأجر من الاستفادة من منفعة العين المؤجرة بالكامل، وتقاوس المؤجر عن القيام بالإصلاحات بعد اعداره فللمستأجر إنقاص الأجرة بقدر الضرر الذي لحقه، وتنقص الأجرة من الوقت الذي نقصت فيه المنفعة وليس من وقت الاخطار، فإن قام المؤجر بالإصلاحات عادت الأجرة الى المتفق عليه من يوم تمام الإصلاحات "إنقاص الأجرة يتم باتفاق الطرفين او بحكم".

■ **التعويض:** للمستأجر في جميع الأحوال المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر بشرط ان يكون قد اعذر المؤجر بإجراء الترميمات، ويشمل التعويض ما أصاب المستأجر من ضرر بسبب حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة، اما الاضرار الأخرى التي تصيبه بسبب تلف العين فإن المؤجر لا يسأل عنها الا إذا كانت تعزى اليه "طاحت طوفه المطبخ بسبب أجنبي واتلفت الثلاجات فان التعويض يقتصر على حرمان المستأجر من الانتفاع بالمطبخ ولا يمتد ليشمل ما أصاب الثلاجات من ضرر".



- تعديل احكام مسؤولية المؤجر: بعد ان حدد المشرع مسؤولية المؤجر في الإصلاحات الضرورية اورد عبارة "مالم يتفق على غيره"، أي ان هذا النص هو نص مكمل يجوز الاتفاق على خلافه، مثل الاتفاق على ان يتحمل المستأجر كل الترميمات او مناصفة مع المؤجر، وعند الشك يفسر هذا الاتفاق لصالح من يضرار منه.
- جزاء الاخلال بالتزام بالصيانة "التنفيذ العيني، الفسخ، إنقاص الأجرة، التعويض"، سبق شرحها.
- حق المؤجر في اجراء الترميمات اللازمة لحفظ العين: نص القانون على حق المؤجر في القيام بالترميمات اللازمة المستعجلة لحفظ العين، وليس للمستأجر منعه من ذلك إذا توافرت الشروط التالية:
- 1. ان تكون هذه الترميمات لازمة لحفظ العين من الهلاك او لمنع وقوع تلف جسيم "مثل اصلاح حائط آيل للسقوط".
- 2. ان تكون هذه الترميمات مستعجلة الى درجة لا يمكن التأخير بالقيام فيها الى حين انتهاء عقد الايجار.
- 3. ان ينبه المستأجر بعزمه على القيام بالترميمات خلال مدة معقولة.
- يجب على المؤجر القيام بها بواسطة أسهل السبل وأسرعها حتى لا يضايق المستأجر.
- حقوق المستأجر المترتبة على اجراء الترميمات:
- 1. إذا ترتبت على اعمال الترميمات نقص جسيم في المنفعة او إذا كانت الترميمات تستغرق مدة طويلة من الزمن جاز للمستأجر المطالبة بالفسخ، فان بقي دون المطالبة بالفسخ لحين انتهاء اعمال الترميمات سقط حقه في المطالبة بالفسخ، وله المطالبة بإنقاص الأجرة فقط.
- 2. إذا ترتبت على اعمال الترميمات اخلال جزئي غير جسيم بالانتفاع جاز للمستأجر طلب إنقاص الأجرة اثناء مدة الإصلاح بحكم من المحكمة او بالاتفاق، وله التعويض إذا نتج عن اعمال الترميم تلف او استغرقت وقتاً أطول من المدة اللازمة او انها أجريت بطريقة ضارة.

### التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة من صفحة 265 الى صفحة 287

- ما يجب ان يوفيه المستأجر: يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة المتفق عليها بالعقد، او التي عينها القانون، او الأجرة الواجبة بعد الحكم.
- لمن يكون الوفاء بالأجرة:
- الأصل: ان يكون الوفاء للمؤجر او نائبة ولو لم يكن مالكاً للعين، فإن توفي المؤجر انتقل الى الخلف العام.
- الاستثناء: لا يكون الوفاء للمؤجر ويكون مبرراً لزمة المستأجر في الحالات التالية:
- 1. إذا كان الدائن قد اقر بالوفاء: أي يحصل الوفاء الى غير الدائن "المؤجر" ويقره.
- 2. إذا كان الوفاء لمن بيده المخالصة: أي المخالصة الصادرة من الدائن نفسه مالم يكن هناك اتفاق على ان يتم الوفاء للدائن بشخصه او لنائبه "وجود المخالصة قرينة قانونية على ثبوت الصفة لحمالها في استيفاء الدين".
- 3. إذا عاد على الدائن منفعة من الوفاء لغيره: وتبرأ ذمة المدين في هذه الحالة بقدر المنفعة التي عادت على الدائن، كما لو وفا المدين الى شخص دائن للدائن وكان الحق خالياً من النزاع وواجب الاداء ومقدم على سائر الديون وتوجد للدائن مصلحة في الوفاء.
- 4. إذا كان الوفاء للوارث الظاهر: كما لو توفي شخص وظهر اخوه بأنه هو الوارث الوحيد ثم ظهر بعد ذلك ورثة آخرون.
- من يدفع الأجرة: يجوز لكل شخص ان يفي بدين غيره، وليس للدائن الامتناع عن قبول الوفاء.

- **مواعيد الوفاء بالأجرة:**
- **في القانون المدني:** يجب على المستأجر الوفاء في المواعيد المتفق عليها، سواء تم الاتفاق عليها في بداية العقد او بعده، وسواء كان هذا الاتفاق صريح ام ضمني، فان حصل شك في تحديد اليوم كان الموعد في اخر يوم من الشهر المتفق عليه، فان لم يتم الاتفاق وجب عليه الوفاء في المواعيد التي يحددها العرف.
- **في قانون ايجار العقارات:** يجب على المستأجر الوفاء في الموعد المتفق عليه، فان لم يتم الاتفاق وحدث خلاف في تحديد الموعد التزم بالوفاء في الموعد المحدد قانوناً وهو اول يوم من كل شهر إذا كان الايجار مشاهرة، وأول يوم في كل مدة معقود عليها الايجار.
- لا يعتد بتاريخ سند قبض الأجرة لتحديد مواعيد الوفاء.
- في حال امتناع المؤجر عن قبض الأجرة جاز للمستأجر ايداعها بخزانة إدارة التنفيذ خلال 20 يوم، بشرط عرضها على المؤجر عرضاً صحيحاً، وقد أعفى المشرع المستأجر من هذا العرض في ثلاث حالات هي:
- 1. إذا سبق ان قام المستأجر بعرض الأجرة على المؤجر في ميعاد استحقاق سابق.
- 2. إذا قام المستأجر بعرض الأجرة مرتين متتاليتين ووافق المؤجر على قبضها في هاتين الحالتين.
- 3. في حالة رفع المؤجر دعوى قضائية لإخلاء العين المؤجرة بسبب تخلف المستأجر عن دفع الأجرة خلال مدة 20 يوم من تاريخ استحقاقها، وعرض المستأجر دفع الأجرة في الجلسة المحددة لنظر الدعوى ولكن المؤجر رفض استلامها، جاز له تسليمها لكاتب الجلسة لإيداعها خزانة إدارة التنفيذ دون أي إجراءات.
- اوجب المشرع ان يكون العرض القانوني للأجرة كتابة.
- يجب على إدارة التنفيذ اخطار المؤجر خلال خمسة أيام من حصول الإيداع، فان لم يكن له مكان معلوم أرسل الخطاب الى مختار الحي الذي يقع العقار المؤجر في منطقتة.
- إذا تم الإيداع فلا يمكن للمستأجر سحب الأجرة الا بموافقة المؤجر او بحكم.
- يلتزم المؤجر بدفع الأجرة ولو كان هناك نزاع قائم بينه وبين المؤجر حول الأجرة او الخصم منها او إنقاصها الى ان يفصل في النزاع بحكم قضائي نهائي او باتفاق مكتوب.
- يجوز للمستأجر في حال قيام نزاع ان يعرض الأجرة على المؤجر اثناء المرافعة بشرط ان تكون نفوداً، ولا يصح العرض في هذه الحالة بالشيك او غيره.
- يجب على المستأجر السداد لمن انتقلت اليه الملكية من تاريخ علمه بانتقالها، ولا يجوز له التمسك بالسداد للمالك القادم إذا علم بانتقال الملكية او كان بمقدوره ان يعلم، فان عجز المالك الجديد عن اثبات ان المستأجر يعلم او كان بمقدوره ان يعلم كان الوفاء للمالك القديم مبرراً لذمته، وللمالك الجديد الرجوع على المالك القديم في هذه الحالة.
- لا يحق لمشتري العقار المطالبة بالأجرة من المستأجر الا بعد انتقال الملكية بالتسجيل، باستثناء حالة تحويل البائع للمشتري عقد الايجار وقبول المستأجر هذه الحوالة او أعلن بها.
- يجوز لمشتري العقار بعقد عرفي مطالبة المستأجر بالأجرة عن طريق دعوى غير مباشرة باسم البائع.
- **مكان الوفاء بالأجرة:** يكون الوفاء في موطن المستأجر مالم يتم الاتفاق على غير ذلك او يقضي عرف بغير ذلك، وإذا غير المستأجر موطنه كان الوفاء في الموطن الجديد، وإذا اتفق على ان يكون الوفاء في موطن المؤجر جاز ذلك استثناء، وفي حالة غير المؤجر موطنه فلا يعتد بتغييره، ذلك ان الوفاء في موطن المؤجر استثناء والاستثناء لا يقاس عليه او يتوسع فيه، وفي جميع الأحوال لا يجوز الوفاء بغير المكان المتفق عليه مالم يوجد مسوغ لذلك.
- **اثبات الوفاء بالأجرة:** يقع عبء الاثبات على المستأجر، والوفاء بأجرة شهر قرينة على الوفاء بالأشهر التي سبقتها، وهي قرينة تقبل اثبات العكس.

- تقادم دين الأجرة: لا تسمع عند الانكار الدعاوى المتعلقة بالأجرة بمرور خمس سنوات كسائر الحقوق الدورية، امام الحقوق الأخرى كالمطالبة بالتعويض فإنها تتقادم بمرور عشر سنوات.
- ضمانات الوفاء بالأجرة:
- الضمانات التي تفرضها القواعد العامة:
- 1. **التنفيذ العيني:** متى حكم القاضي للمؤجر باستحقاق الأجرة جاز له التنفيذ العيني على أموال المستأجر، وله حق امتياز على المنقولات في العين المؤجرة، وليس له إذا حصل على الأجرة بهذا الطريق المطالبة بفسخ العقد بناء على نفس السبب، على انه يستطيع قبل صدور الحكم بالتنفيذ العيني المطالبة بالفسخ بالإضافة الى الأجرة، وإذا كانت المطالبة بالأجرة فقط جاز له استصدار امر أداء بالأجرة.
- 2. **الفسخ:** للمؤجر المطالبة بالفسخ مع الأجرة بسبب اخلال المستأجر بالتزامه بالوفاء بها خلال 20 يوم من تاريخ استحقاقها دون ضرورة اعداره، ولا تقبل دعوى الفسخ الا بعد مرور المدة المذكورة، فان كان هناك اتفاق على اعتبار العقد مفسوخاً بتخلف المستأجر عن دفع الأجرة اعلم هذا الشرط بشرط ان تمر المدة المذكورة، ولا يجوز الاتفاق على أنقاص مدة العشرين يوم.
- 3. **التعويض:** يجوز للمؤجر المطالبة بالإضافة الى التنفيذ العيني والفسخ بالتعويض عن الاضرار التي نجمت له جراء تأخير المستأجر في دفع الأجرة، ويجب الاعذار في هذه الحالة، وفي حال وجود شرط جزائي فان هذا الشرط يخضع لتقدير القاضي لكيلا يثرى المؤجر دون سبب.
- ضمانات متعلقة بالمنقولات في العين المؤجرة:
- حق الامتياز:** ينحصر حق الامتياز على المنقولات بمدة سنتين او بمدة عقد الايجار إذا كان اقل من سنتين، فلا امتياز للمؤجر فيما زاد عن السنتين، ويسقط حق الامتياز بسقوط الحق في الأجرة بالتقادم، ويضمن حق الامتياز كل حق ترتب للمؤجر بموجب عقد الايجار كالتعويض، ويرد الامتياز على المنقولات.

### تصرف المستأجر في حقه من صفحه 367 الى صفحه 386

- ماهي التنازل عن الايجار والايجار من الباطن:
- التنازل عن الايجار هو: اتفاق يراد به نقل حقوق والتزامات المستأجر الناشئة عن عقد الايجار الى المتنازل له.
- الايجار من الباطن هو: عقد بمقتضاه يلتزم مستأجر عين بموجب ايجار سابق ان يمكن شخصاً من الانتفاع بصوره كاملة او منقوصة مدة معينة لقاء أجر معلوم.
- التنازل عن الايجار يتضمن حوالة في الحقوق وحوالة في الديون.
- يكون بمثابة بيع لحق المستأجر إذا كان بعوض.
- يكون بمثابة هبة لحق المستأجر إذا كان بغير عوض.
- التنازل للمؤجر يعد انتهاء لعقد الايجار وليس تنازل عن الايجار.
- في التنازل يحول المستأجر الى المتنازل له حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الايجار ويقطع صلته بهذا العقد عن طريق بيع حقه فيه او هبته.
- في التأجير من الباطن فإن المستأجر من الباطن يستبقي عقد الايجار الأصلي قائماً وينشئ مع المستأجر من الباطن عقد ايجار آخر، فيكون مستأجراً في عقد ومؤجراً في عقد آخر بنفس الوقت.

- النتائج المترتبة على التمييز بين التنازل عن الايجار والايجار من الباطن:

1. يخضع الايجار من الباطن الى القواعد المنظمة للايجار، في حين ان التنازل عن الايجار يحتوي على عمليتين هما:
    - أ. حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر الناشئة عن عقد الايجار والتي يحولها الى المتنازل له "يجب قبول المؤجر او اعلامه بها".
    - ب. حوالة دين بالنسبة الى الالتزامات المترتبة عليه لصالح المؤجر "يجب ان يقرها المؤجر".
  2. يعتبر التنازل عن الايجار من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر سواء كان بعوض او بغير عوض، فيلزم توافر أهلية التصرف، اما الايجار من الباطن فانه من اعمال الإدارة يكفي توافر الاهلية اللازمة للإدارة فقط.
  3. في الايجار من الباطن يكون للمستأجر الأصلي حق امتياز على المنقولات الموجودة في العين المستأجرة من الباطن، اما في التنازل عن الايجار فليس له هذا الحق.
  4. في التنازل عن الايجار فان شروط العقد واحدة "بين المستأجر والمؤجر او بين المستأجر والمتنازل له"، اما في الايجار من الباطن فلا مانع من الاختلاف "قد تكون الأجرة التي يلتزم بها المستأجر من الباطن اعلى من الأجرة التي يلتزم بها المستأجر من المؤجر الأصلي".
  5. في التنازل عن الايجار يلتزم المستأجر بأن يسلم المأجور الى المتنازل له في حالتها وقت الاتفاق، في حين انه في الايجار من الباطن فإن المستأجر الأصلي يلتزم بتسليم العين بحالة تصلح للانتفاع بها للمستأجر من الباطن.
- المبدأ في القانون المدني:
- القاعدة: يجوز للمستأجر ان يتنازل عن الايجار او يؤجر حقه من الباطن.
- الاستثناءات:
1. انها ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على عدم جواز ان يؤجر المستأجر من الباطن او بتنازل عن حقه في الايجار.
  2. إذا كانت شخصية المستأجر محل اعتبار عند التعاقد "مأجر حق اخته مثلاً".
- قد يحصل التنازل مدة أطول من مدة العقد فتتقضي مدة التنازل بانقضاء مدة الايجار الأصلي، فيستطيع المؤجر اخراج المتنازل له دون تنبيه.
- قد يكون التنازل بمقابل او دون مقابل.
- يستطيع المستأجر التنازل عن كل حقه او جزء منه.
- جواز الايجار من الباطن في المنقول والعقار.
- يصح ان يقوم المستأجر بالايجار من الباطن سواء قبض المأجور من المؤجر ام لم يقبضه.
- إذا تنازل المؤجر عن حقه في منع المستأجر من التنازل او التأجير من الباطن صراحة او ضمناً فليس له طلب الفسخ استناداً لهذا السبب.
- الشرط المانع من التنازل عن الايجار او من التأجير من الباطن:
- يكون صريح إذا استعمله المتعاقدان في العقد او في اتفاق بعده.
- يكون ضمني إذا اجر المؤجر العين للمستأجر مراعات لاعتبارات خاصة به "اجر اخته".
- يعتبر الشرط استثناء من الأصل فيجب عدم التوسع بتفسيره، وفي حالة الشك يفسر لصالح المستأجر.
- أورد القانون قيداً خاصاً وهو ان منع المستأجر من التنازل عن الايجار يقتضي منعه من التأجير من الباطن والعكس صحيح، الا في حالة اتفاق الأطراف على انهم يقصدون الشيء المذكور دون ان يمتد المنع الى الشيء غير المذكور "مثال للتوضيح: اتفقوا على عدم جواز ان يتنازل المستأجر عن حقه لشخص آخر، هذا الاتفاق يمنع المستأجر من الايجار لشخص آخر ايضاً الا إذا كان المتعاقدان قصداً من المنع التنازل فقط".

### - الجزاء المترتب على مخالفة المستأجر للشرط المانع:

- يجب على المؤجر ان يتمسك بالشرط المانع، وله ان يتنازل عنه صراحة او ضمناً "عدم الاعتراض مع العلم او قبض الأجرة من المتنازل له دليل على التنازل الضمني".
- قد يكون التنازل محدوداً بالتصرف الأول فقط، فيجب ان يمتنع المستأجر عن التأجير او التنازل بعدها.
- في حال عدم التزام المستأجر بالشرط فإن جزاء ذلك يكون بحق المؤجر في التالي:
- 1. **التنفيذ العيني:** أي بإخلاء العين المؤجرة من المتنازل له او المستأجر من الباطن، وإذا كان في التنفيذ العيني ارهاق للمستأجر الأصلي جاز ان يستعاض عنه بدفع تعويض نقدي للمؤجر لما لحقه من ضرر.
- 2. **الفسخ:** للمحكمة سلطة تقديرية في إجابة المؤجر الى طلب الفسخ او رفضه وفقاً للقواعد العامة، فللقاضي رفض طلب الفسخ إذا كانت مدة الايجار من الباطن قصيره مثلاً، او ان المؤجر اخلى العين قبل النطق بالحكم، اما إذا كان هناك شرط فاسخ اعتبر العقد منفسخاً من تلقاء نفسه عند وقوع المخالفة، وتندعم سلطة القاضي في هذه الحالة.
- 3. **التعويض:** يملك المؤجر بالإضافة الى ما سبق المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت، ويشمل التعويض على اجرة المدة التي تظل فيها العين خالية حتى تؤجر، ويتحمل المستأجر الأصلي ذلك دون المستأجر من الباطن، ولا يستطيع المستأجر من الباطن او المتنازل له الرجوع على المؤجر لعدم وجود علاقة قانونية بينهما.
- **المبدأ في قانون ايجار العقارات:**
- **القاعدة:** في قانون ايجار العقارات هي عدم جواز التنازل او التأجير من الباطن الا بإذن كتابي صريح من المؤجر.
- الكتابة هي للإثبات فقط وليست شكلاً لصحة التصرف.
- **حالة التأجير من الباطن ثم تخلي المستأجر عن عقد الايجار الأصلي:**
- **الحالة الأولى:** ان يكون التأجير من الباطن قد وقع على العين كلها، فتصبح هناك علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن فيصبح مستأجراً أصلياً، وتحدد الأجرة وفق العقد الأصلي او وفق العقد من الباطن ايهما اعلى، ويشترط في هذه الحالة ان يكون المستأجر الأصلي قد وفى الأجرة التي عليه.
- **الحالة الثانية:** ان يكون التأجير من الباطن قد وقع على جزء من العين، ففي هذه الحالة فان للمؤجر الخيار بين طلب اخلاء المستأجر من الباطن او ابقائه، فان اختار ابقائه قامت علاقة مباشره فيما بينهما، وتحدد الأجرة وفق العقد الأصلي او بأجرة المثل ان كانت تتجاوزها بكثير.
- **حالة الايواء والاستضافة:**
- لا تعتبر من قبيل الايجار من الباطن، ولكن يشترط بها التالي:
- 1. بقاء المستأجر الأصلي بالعين المؤجرة وعدم خروجه منها "إذا كان الخروج له ما يبرره فلا مانع من الخروج مؤقتاً، كأن يكون الضيف صاحب عائلة كبيره، فالترك هنا لأسباب إنسانية".
- 2. وجود قرائن تدل بوضوح على الاستضافة "صداقة، قرابة".
- 3. الا تكون الإقامة بمقابل.
- 4. ان تكون الإقامة عارضة ولفترة وجيزة.

### الأثار المترتبة على الايجار من الباطن من صفحة 387 الى صفحة 394

- **اولاً: العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي:**
- يبقى المستأجر ملتزم بكل الحقوق في مواجهة المؤجر، وإذا وافق المؤجر على الايجار من الباطن تبرئ ذمة المستأجر الأصلي بحدود التزام المستأجر من الباطن.

- ثانياً: العلاقة بين المؤجر والمستأجر من الباطن:
- **الفرض الأول:** في حال عدم صدور قبول من المؤجر بالتأجير من الباطن، فتفضل العلاقة قائمة بين المؤجر والمستأجر الأصلي من جهة، وبين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن من جهة أخرى، ولكل من المؤجر والمستأجر من الباطن الرجوع على الآخر بعدوى غير مباشرة، بالإضافة الى إمكانية ان يرجع المؤجر على المستأجر من الباطن بدعوى مباشرة يطالبه فيها بالوفاء له مباشرة بما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي من وقت انذاره "عن المدة التي تلي الإنذار".
- **الفرض الثاني:** في حال قبول المؤجر الايجار من الباطن، فتنشأ علاقة مباشرة بينه وبين المستأجر من الباطن، فيصبح المؤجر دائن للمستأجر من الباطن بجميع التزامات المستأجر الأصلي والعكس، ويستطيع كل منهما الرجوع على الآخر بدعوى مباشرة.
- **ثالثاً: العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن:**
- يحكم هذه العلاقة العقد المبرم بينهم، وينتهي الايجار من الباطن بانتهاء الايجار الأصلي، لان المستأجر الأصلي انما يؤجر حقه للمستأجر من الباطن، فإذا انتفى هذا الحق زال حق الايجار المستمد منه، ومن ثم انفسخ الايجار من الباطن لهلاك محله.

#### آثار التنازل عن الايجار من صفحة 395 الى صفحة 400

- **أولاً: العلاقة بين المستأجر والمتنازل له عن الايجار.**
- تخضع لأحكام حوالة الحق وحوالة الدين، ويجب الا تزيد المدة عن مدة الايجار الأصلية والا كانت المدة الزائدة غير نافذة في مواجهة المؤجر، وإذا كان التنازل بمقابل فهو بيع، اما إذا كان التنازل دون مقابل فهو هبة.
- احكام حوالة الحق والدين:
- 1. **يضمن المحيل وجود الحق وقت الحوالة فقط.**
- 2. **يصبح المتنازل له بموجب حوالة الدين مديناً للمؤجر الأصلي وليس المستأجر** "دفع الأجرة، المحافظة على العين.. الخ".
- **ثانياً: العلاقة بين المؤجر والمتنازل له عن الايجار:**
- تنشأ عن التنازل عن الايجار علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له عن الايجار، فيحل المتنازل له محل المستأجر الأصلي في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الايجار، وللمؤجر دعوى مباشرة في مواجهته.
- **ثالثاً: العلاقة بين المستأجر والمؤجر:**
- يفقد المستأجر ما كان يتمتع به من حقوق بموجب عقد الايجار قبل المؤجر، ذلك ان هذه الحقوق انتقلت الى المتنازل له، ولا يسري ذلك بشأن التزامات المستأجر الا بعد إقرار المؤجر بالتنازل.

#### انتهاء عقد الايجار بانقضاء مدته من صفحة 405 الى صفحة 413

- **تحديد مدة الايجار:**
- اما ان يتم تحديد المدة باتفاق الطرفين، واما ان يتم ذلك بتحديد القانون، وعليه فان طريقة انتهاء الايجار تختلف باختلاف الطريقة التي تحدد بها.
- **انتهاء الايجار في حالة تحديد المدة اتفاقياً.**
- ينتهي الايجار بانتهاء المدة المتفق عليها ودون الحاجة للتنبيه بالإخلاء، فان انقضت المدة وبقي المستأجر فإنه يعد غاصباً للعين، وللمؤجر المطالبة بإخلائه، وللمستأجر اثبات ان بقائه بالعين له سند كأن يدعي ان العقد تجدد ضمناً.

- **الاتفاق على وجود التنبيه:**
- قاعدة عدم لزوم التنبيه ليست متعلقة بالنظام العام، فيجوز الاتفاق على ضرورة التنبيه، فان تم الاتفاق على التنبيه فان العقد لا ينتهي بانتهاء مدته وانما يمتد.
- **الامتداد القانوني للعقد:**
- المقصود بالامتداد القانوني هو ان العقد الأصلي بين المتعاقدين يبقى سارياً مدة جديدة بالشروط نفسها.
- الامتداد لا ينشأ عقد جديد وانما يطيل العقد الأصلي.
- لا يشترط توافر الاهلية اللازمة للإيجار في المتعاقدين وقت الامتداد إذا كانت موجودة وقت ابرام العقد.
- تبقى الضمانات الواردة على العقد الأصلي قائمة.
- الضمانات التي قدمها الغير تبقى ضامنه في الامتداد مالم يثبت ان تقديمها كان مقصوراً على مدة الايجار الاصلية.
- صدور قانون غير أمر اثناء سريان العقد فانه لا يسري على العقد اثناء الامتداد.
- **الخلاصة:**
- 1. عقد ايجار لمدة سنة وانتهت السنة ينقضي العقد.
- 2. عقد ايجار لمدة سنة واتفق الأطراف على التنبيه وتم التنبيه فإنه ينتهي بانتهاء المدة.
- 3. عقد ايجار لمدة سنة واتفق الأطراف على التنبيه ولم يتم التنبيه فان العقد في هذه الحالة يمتد امتداداً قانونياً.
- **انتهاء الايجار في حالة تحديد المدة وفقاً للقانون المدني:**
- إذا لم يتم الاتفاق على المدة وتعذر اثباتها فان المشرع اعتبر العقد منعقداً للفترة التي حددت عنها الأجرة.
- ينتهي الايجار بانتهاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه المتعاقد الاخر بالإخلاء قبل نصف المدة الأخير على الا يزيد عن ثلاثة أشهر.
- إذا وصل التنبيه بعد انقضاء الموعد المحدد له فانه يقع باطلاً ولا ينتج أثره.
- لم يشترط القانون المدني شكلاً معيناً في التنبيه.
- **قواعد خاصة بالإخلاء في قانون ايجار العقارات:**
- إذا رغب أحد المتعاقدين في اخلاء العين المؤجرة وجب عليه تنبيه الطرف الاخر قبل الاخلاء بـ:
- 1. 15 يوم في الإيجارات التي لا تتجاوز مدتها 3 أشهر.
- 2. شهر في الإيجارات التي لا تتجاوز مدتها 6 أشهر.
- 3. شهران في الإيجارات التي تتجاوز ذلك.
- المواعيد المشار إليها ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على خلافها.
- يجب ان يكون التنبيه رسمياً او ببطاقة بريدية مكشوفة مسجلة بعلم الوصول.
- **التجديد الضمني للإيجار من صفحة 415 الى صفحة 426**
- **المقصود بتجديد الايجار:**
- إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الايجار مع علم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر العقد متجدداً بالشروط الأولى.
- ينتهي العقد القديم في هذه الحالة "على عكس الامتداد القانوني للعقد".
- ينشأ عقد جديد في هذه الحالة، أي يلزم ان تتوافر كل اركان العقد من رضا وأهلية... الخ.
- قد يكون التجديد صريحاً وقد يكون ضمناً.
- في القانون المدني فان التجديد يكون لمدة غير محدودة.

- في قانون ايجار العقارات فان التجديد يكون لمدة دفع الايجار.
- يخضع التجديد الصريح لأحكام العقد المتفق عليها.

### شروط التجديد الضمني:

1. **انتهاء عقد الايجار القديم:**
  - ان كان عقد الايجار سارياً او امتد امتداداً قانونياً فلا مجال للتجديد.
  - 2. **ان يبقى المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه.**
    - في حالة تعدد المستأجرين فلا يلزم بقاؤهم كلهم، فيكفي ان يبقى أحدهم ليعتبر العقد متجدداً بالنسبة له وحدة.
    - إذا ترك المستأجر العين او سلمها فلا تجديد.
    - عدم علم المؤجر ببقاء المستأجر ينفي الرضا فلا تجديد.
    - اعتراض المؤجر يمنع التجديد، فان بقي المستأجر بعد الاعتراض اعتبر غاصباً.
    - لم يحدد المشرع ميعاد لكي يبدي المؤجر اعتراضه، ولكن يلزم ان يكون في وقت مناسب والا يتراخى بذلك، وهي مسالة واقع تترك لقاضي الموضوع.

### 3. الا يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته في عدم التجديد:

- الاخطار قرينة قانونية على عدم الرغبة بالتجديد، وهي قرينة قابلة لإثبات العكس.
- يصح التجديد رغم الاخطار ان عدل عنه من أصدره، وعبء الاثبات في هذه الحالة يقع على عاتق من يدعي الرجوع في الاخطار.
- إذا أخطر المؤجر المستأجر بالرغبة بالتجديد بشروط مختلفة، او بأجرة مرتفعة، وسكت المستأجر واستمر شاغلاً للعين عدت تلك موافقة منه.

### 4. ان يكون من الجائز قانوناً ابرام ايجار جديد بين الطرفين وقت قيام التجديد:

- ذلك لان التجديد عقد جديد فيلزم له توافر جميع اركانه وتوافر الاهلية اللازمة في المتعاقدين.
- إذا توافرت الشروط السابقة قامت قرينة قانونية على التجديد، وتقبل هذه القرينة اثبات العكس، فللمستأجر على سبيل المثال اثبات ان بقاؤه في العين كان بسبب مرض الم به وحال بينه وبين ترك العين.

### آثار التجديد الضمني:

1. لا يعتبر امتداداً للعقد القديم.
2. شروط العقد الجديد هي شروط العقد القديم من حيث الأجرة وكيفية الوفاء بها ومن حيث انتفاع المستأجر بالعين.
3. إذا وجد في العقد القديم شرط يمنع المستأجر من التأجير من الباطن او التنازل عن الايجار فان هذا المنع يمتد ليشمل الايجار الجديد.
4. استثناء من امتداد شروط العقد القديم فان مدة الايجار الجديد لا تنقيد بالمدة القديمة، فيعتبر العقد متجدداً لفترة دفع الأجرة.

### التأمينات التي تضمن الايجار الجديد:

#### 1. التأمينات العينية التي قدمها المستأجر ضماناً للإيجار القديم:

- تنتقل الضمانات التي قدمها المستأجر كالرهن الرسمي والحيازي، أي تتجدد ضمناً مع تجديد الايجار.
- يجب في حال كان التأمين عقارياً اجراء قيد جديد بعد حصول التجديد.

#### 2. التأمينات المقدمة من الغير:

- القاعدة: عدم انتقالها الى الايجار الجديد الا برضاء من قدمها.
- إذا كان التأمين رسمياً يشترط لانتقاله ورقة رسمية جديدة.



### - التمييز بين التجديد الضمني وامتداد الايجار:

1. التجديد الضمني للإيجار يتضمن عقد جديد، في حين ان الامتداد القانوني لعقد الايجار لا يتضمن عقد جديد فهو امتداد للعقد القديم.
2. يلزم في التجديد الضمني ان يتمتع كل من المتعاقدين بالأهلية اللازمة لإبرامه على خلاف امتداد الايجار فيكفي توافر الأهلية وقت ابرام العقد وليس وقت الامتداد.
3. في التجديد الضمني فان التأمينات التي يقدمها الغير لا تنتقل الا بموافقتهم، اما في الامتداد القانوني فان جميع التأمينات تظل باقية خلال فترة الامتداد.
4. لا يوجد ما يمنع من تغيير الشروط في التجديد في حين ان الشروط تظل واحدة في الامتداد.
5. في حال اشتراط الحصول على اذن للإيجار كما إذا أراد الوصي ان يستأجر مال الصغير لنفسه فانه يجب الحصول على الاذن مرة أخرى في حال التجديد، اما في الامتداد فلا يلزم ذلك.
6. إذا تضمن الايجار وعداً بالبيع فان هذا الوعد يظل قائماً في الامتداد، اما في التجديد فانه لا ينتقل الا باتفاق جديد عليه.

### أسباب الاخلاء التي ترجع الى اخلال المستأجر بالتزاماته من صفحه 473 الى صفحة 518

- يعتبر عقد الايجار وفق قانون ايجار العقارات عقد مؤبد بالنسبة للمستأجر وعقد متجدد بالنسبة للمؤجر، فلا يستطيع المؤجر اخراج المستأجر متى كان ملتزماً بأداء كافة الالتزامات التي يرتبها عليه عقد الايجار، ولكن يستطيع المؤجر المطالبة بإخلاء المستأجر بتوافر أحد الأسباب التي نص عليها القانون وهي:
  - السبب الأول: عدم الوفاء بالأجرة:
  - شروط طلب الاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة:
  - 1. تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة.
  - يجب الالتزام بمدة العشرين يوم.
  - يجب المؤجر لطلب الاخلاء حتى ولو قام المستأجر بدفع الأجرة بعد رفع الدعوى وقبضها المؤجر منه.
  - إذا دفع الأجرة بعد فوات العشرين يوم وقبل رفع الدعوى وقبضها المؤجر فان الدعوى التي ترفع غير مقبولة لزوال مقتضاها.
  - لا يجوز الاتفاق على إنقاص العشرين يوم او الاخلاء بمجرد التأخر عن دفع الأجرة دون انتظار مهلة العشرين يوم.
  - 2. الا يكون التأخير عن الوفاء يعزى الى عذر قوي تقبله المحكمة:
  - تعتبر دعوى الاخلاء كأن لم تكن إذا قام المستأجر بدفع الأجرة وتقديم عذر قوي تقبله المحكمة قبل قفل باب المرافعة.
  - تقدير العذر امر متروك لقاضي الموضوع.
  - السفر والغياب عن البلاد، رفض المؤجر استلام الأجرة وعدم ايداعها خزانة إدارة التنفيذ، تغيير حارس العقار، وفاة شقيقة المستأجر، الظروف السيئة دون تحديد، جهل المؤجر للإجراءات التي يلزم اتباعها بخصوص عرض الأجرة وايداعها، لا تعتبر أعماراً مقبولة في التأخير عن دفع الأجرة.
  - الراحة المرضية الطويلة، التقاعس عن ارسال المندوب لاستلام الأجرة، رفض المؤجر استلام الأجرة بحوالة بريديّة، تحرير شيك بالأجرة وتعذر صرفه بسبب خطأ اداري يعود للبنك، تغيير مالك العقار وعدم معرفة عنوانه.. الخ، تعتبر من الاعذار المقبولة للتأخير في دفع الأجرة.
  - 3. الا يكون هناك نزاع جدي حول الأجرة
  - لا يعتبر المستأجر متأخراً عن دفع الأجرة رغم عدم دفعها إذا كان هناك نزاع جدي حولها.

- مثالها ان يدعي المستأجر بوقوع المقاصة بين دين الأجرة وما قبضه المؤجر زيادة عن الحد الأقصى للأجرة.
- مثالها تمسك المستأجر بحقة بالحبس لعدم قيام المؤجر بالتزاماته بالصيانة او منع التعرض او ان يدعي بأنه أصبح مالكا للعين المؤجرة بطريق الشراء.
- السبب الثاني: التنازل عن الايجار او التأجير من الباطن دون اذن كتابي:
- شروط المطالبة بالإخلاء بسبب التنازل عن الايجار او الايجار من الباطن:
- 1. ان يتم تنازل المستأجر عن العين الى آخر او يؤجرها من الباطن له.
- يتحقق هذا الشرط في حال اسكن المستأجر معه من لم يكن طرفاً في العقد حقيقياً او حكماً.
- افراد اسرة المستأجر كالزوجة والأولاد هم أطراف حقيقية في العقد باعتبار ان المستأجر نائبهم، فيعتبرون جميعاً أطراف اصليون في العقد.
- الخدمة والمربية والطباخ والسائق هم أطراف حكميون في العقد.
- دخول شركاء في المتجر لا يعتبر تنازل عن الايجار او تأجير من الباطن.
- شغل العين بغير المستأجر قرينة قانونية تقبل اثبات العكس على ان المستأجر قد اجر من الباطن او قام بالتنازل عن الايجار، وعلى المستأجر اثبات العكس "في ذلك خروج على المبادئ العامة في ان عبء الاثبات يقع على المدعي".
- 2. ان يكون التأجير من الباطن او التنازل عن الايجار قد تم بغير اذن مكتوب.
- الكتابة للاثبات فقط.
- يجب ان يكون الاذن قبل التنازل او الايجار من الباطن "سواء قبله مباشرة باتفاق لاحق او عند ابرام العقد الأصلي".
- استلام الأجرة من قبل المؤجر من المستأجر الأصلي لا يفيد الاذن بالإيجار من الباطن.
- استلام الأجرة من قبل المؤجر من المستأجر من الباطن بغير تحفظ دليل على الموافقة على الايجار من الباطن.
- حق المطالبة بالإخلاء هو حق للمؤجر الأصلي وليس للمستأجر الأصلي الذي اجر من الباطن.
- لا تملك المحكمة أي سلطة تقديرية ويجب عليها إذا توافرت الشروط الحكم بفسخ العقد واخلاء العين المؤجرة.
- اخراج المستأجر من الباطن لا يمنع من الحكم بإخلاء المستأجر الأصلي.
- لا يشترط الضرر للحكم بإخلاء المستأجر في هذه الحالة.
- صدور حكم بإخلاء المستأجر الأصلي يسري على المستأجر من الباطن.
- السبب الثالث: إساءة استعمال العين المؤجرة:
- يتحقق هذا السبب بتوافر حالتين هما:
- 1. الحالة الأولى: استعمال المستأجر العين المؤجرة او السماح باستعمالها بطريقة تنافي شروط عقد الايجار المعقولة او تخالف النظام العام.
- المقصود بالشروط المعقولة هي الشروط التي يضعها المؤجر ولا تؤدي لإنقاص انتفاع المستأجر في العين المؤجرة، مثالها تغيير الغرض من الايجار.
- يشترط في الحالة السابقة ان يكون التغيير تم دون رضا المؤجر، ويعتبر سكوت المؤجر فترة طويلة مع علمه برضاء ضمناً.
- إذا كانت الشروط تعسفية فان مخالفتها لا تعطي الحق للمؤجر في المطالبة بإخلاء العين، مثالها اشتراط عدم زيادة افراد الأسرة.
- إذا استعمل المستأجر العين او سمح باستعمالها بطريقة تخالف النظام العام جاز للمؤجر المطالبة بإخلاء المستأجر.
- تقدير ما إذا كان استعمال العين مخالف لشروط العقد او مخالف للنظام العام متروك لقاضي الموضوع.
- الشروط المنصوص عليها قانوناً لا يمكن وصفها بانها شروط غير معقولة.

## 2. الحالة الثانية: استعمال العين المؤجرة بطريقة تضر بمصلحة المؤجر الأدبية او المادية.

- أي اخلال المؤجر بالالتزامات التي يفرضها القانون عليه.
- امر تقدير ما إذا كان الاستعمال يضر بالعين او لا متروك للقضاء.
- قد يكون الضرر الذي يصيب المؤجر ضرر مادي بإنقاص منفعة العين.
- قد يكون الضرر الذي يصيب المؤجر ضرر ادبي من خلال الفضائح او الإنقاص من كرامات السكان "كما لو قام المستأجر بمضايقه السكان بتصرفاته"، اما الحفلات البسيطة والمشكلات البسيطة الغير متكررة لا تمس بمصالح المؤجر الأدبية.

- السبب الرابع: غلق المتجر دون عذر مدة تتجاوز ستة أشهر:

- يجب لتحقيق هذا السبب شرطان هما:

### 1. ان تكون العين المراد اخلاؤها مؤجرة لممارسة التجارة:

- تقتصر هذه الحالة على العين المؤجرة للتجارة.

### 2. ان يغلق المستأجر العين دون عذر تقبله المحكمة مدة تتجاوز ستة شهور:

- يتحقق هذا الشرط حتى ولو دفع المستأجر الأجرة.
- الضرر المترتب على الاغلاق هو نزول قيمة المكان من الناحية التجارية.
- إذا استطاع المؤجر تقديم عذر تقبله المحكمة فإنها تحكم برفض دعوى الاخلاء.
- مثال للأسباب التي تكون مقبولة ايلولة العين للسقوط او الاغلاق بسبب القوة القاهرة.

## أسباب الاخلاء التي ترجع الى حالة العين المؤجرة والمصلحة العامة من صفحة 519 الى صفحة 529

- أولاً: ايلولة العين للسقوط او صدور قرار ملزم بهدمها.

- الحالات التي يحق للمؤجر طلب الاخلاء فيها هي:

### 1. إذا اثبت ان العين المؤجرة أصبحت آيلة للسقوط ويخشى منها على سلامة السكان.

- له طلب الاخلاء ولو قبل نهاية المدة المحددة لعقد الايجار، ولا يخلو الامر في هذه الحالة من أحد فرضين:
- **الفرض الأول:** ان تكون العين المؤجرة غير قابلة للترميم مما يستوجب هدمها، فان هو اثبت ذلك كان له طلب الاخلاء بغض النظر عن الهدف من الايجار "تجارة، سكن، غرض آخر".
- **الفرض الثاني:** ان تكون العين المؤجرة قابلة للترميم ولا ضرورة لهدمها، فلا يحق للمؤجر المطالبة بالخلاء العين، بل يجب عليه ان يقوم بترميمها مع بقاء المستأجر فيها، فان ترتب على هذه الاعمال اخلال بانتفاع المستأجر في العين جاز له ان يطلب بالفسخ او إنقاص الأجرة.

- في جميع الأحوال يجب على المؤجر اثبات ان العين أصبحت آيلة للسقوط بكافة طرق الاثبات.

### 2. صدور قرار ملزم بالهدم من الجهة التنظيمية المختصة "البلدية".

- إذا صدر قرار ملزم من الجهة الإدارية بهدم العين جاز للمؤجر المطالبة بإخلائها.
- قد يكون القرار لإعادة تنظيم المناطق دون النظر لحالة العين المؤجرة سواء كانت آيلة للسقوط ام لا.
- أخيراً: فإنه في الحالتين السابقتين متى حكم بالإخلاء انتهى عقد الايجار، ولا يحق للمستأجر العودة للعين بعد بنائها الا بعقد جديد.

- ثانياً: رغبة المالك في هدم العين المؤجرة لإعادة بنائها من جديد.

- الحالات التي تجيز للمالك التقدم للقضاء بطلب اخلاء العين لإعادة بنائها:

1. إذا أمضى 25 سنة على الأقل من تاريخ البناء الأصلي، وعلى المالك تقديم ما يثبت انها بنيت قبل 25 سنة، ويجوز تعديل هذه المدة بمرسوم.
2. إضافة البلدية أراضي الى العقار لا تقل مساحتها عن عشرة في المائة.
3. إقامة مبان استثمارية او تجارية حديثة بدلاً من البيوت والمباني "العربية".

- شروط الاخلاء في الحالات السابقة:

1. ان يزيد حجم البناء الجديد على القديم بنسبة 50% كحد أدنى، او في حدود اعلى نسبة تسمح بها قواعد البناء حتى ولو كانت اقل من 50%.
2. الحصول على التراخيص اللازمة للبناء من الجهة المختصة "شرط للحكم بالإخلاء وليس لرفع الدعوى".
3. ان يقوم المالك بالهدم خلال 6 أشهر من تاريخ الاخلاء، وافرض القواعد العامة على المالك الا يتأخر في اكمال الهدم بعد البدء فيه، وعليه بعد الهدم ان يلتزم بالمدة التي حددتها البلدية للبناء، فان هو تقاعس كان للمستأجر الحق في العودة الى شغل العين او التعويض ان كان له مبرر.
4. ان تكون مدة الايجار الاصلية قد انقضت، فلا يجوز الاخلاء لهدم المكان لإعادة بنائه الا بعد انقضاء المدة الاصلية "في حال الامتداد القانوني يجوز طلب الاخلاء".
5. لا بد ان يكون بطلب من المالك، فلا يصح طلب المؤجر من الباطن ذلك.

- ثالثاً: رغبة المؤجر في تغطية المبنى.

- يجب لإجابة المؤجر في طلب الاخلاء توافر شرطين هما:

1. الا يكون من الممكن اجراء التغطية مع بقاء المستأجر في العين، فان كان ذلك ممكن فلا يحق للمؤجر المطالبة بإخلاء العين.
2. ان يشرع المؤجر في التغطية قبل مضي 6 أشهر من تاريخ الاخلاء، فان تأخر دون عذر كان للمستأجر الحق في العودة الى شغل العين المؤجرة او التعويض ان كان له مبرر.
- إذا لم يرغب المؤجر في الاخلاء وقام بأعمال التغطية وترتب عليها اخلال جزئي او وقتي بالعين المؤجرة، كان للمستأجر بحسب جسامه الاخلال اما طلب الفسخ او إنقاص الأجرة، على ان طلب الفسخ لا يكون الا إذا قام المؤجر بأعمال التغطية اثناء مدة الايجار الاصلية.

### الأسباب التي تعود الى تفضيل المالك على غيره في الاستغلال من صفحة 531 الى صفحة 547

- تتلخص الأسباب في التالي "حاجة المالك للسكن في العقار / رغبته في استغلال المكان إذا كان واقعاً ضمن سكنه الخاص / احتياج القاصر الى العين المؤجرة بعد بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة".
- أولاً: حاجة المالك للسكن في عقاره:
- هو حق للمالك دون المؤجر.
- يترتب الحق بسبب حاجة المالك للسكن في العقار او اصوله او فروعته او زوجته.
- **يجب توافر الشروط التالية:**
- 1. **ان تكون مدة الايجار الاصلية قد انقضت.**
- أي اثناء الامتداد القانوني لعقد الايجار وليس اثناء سريان المدة الاصلية للعقد.
- 2. **ان يكون المكان المؤجر مخصصاً للسكن.**
- يسري هذا الحكم على الأماكن المعدة للسكن ولو كانت مستغلة في غير السكن "يعني مأجر ملحق بيتهم مصبغة ويبي يخليه عشان يسكن".
- 3. **ان تتوافر الحاجة لسكن هذه العين.**
- تتفاوت الحاجة بحسب الظروف والملابسات، وعلى المالك اثبات الحاجة، وللمستأجر اثبات العكس.
- أجاز المشرع أيضاً للمالك المطالبة بإخلاء العقار الذي لا يملك غيره ويرغب بسكنه بنفسه، ويجب ان يثبت المالك ذلك.
- للمالك ان يختار العين التي يرغب بسكناها إذا كان العقار يتكون من عدة أجزاء مؤجرة.
- إذا لم يشغل المالك العين بغير عذر خلال 6 أشهر من الاخلاء فان للمستأجر المطالبة بالتعويض دون الرجوع لها.
- لا يشترط تبنيه المستأجر في هذه الحالة.
- للقاضي امهال المستأجر مهلة لا تتجاوز ستة أشهر.
- يرفض القضاء الاخلاء إذا ثبت لديه ان الحاجة التي يدعيها صورية او كيدية او غير فعلية.
- 4. **ان ترفع الدعوى بالإخلاء للحاجة من المالك.**
- هذا الحق ثابت للمالك وحده ولو لم يكن هو المؤجر.
- ثانياً: رغبة المالك في استغلال العين إذا كانت واقعة ضمن سكنه الخاص.
- تفترض هذه الحالة ان تكون العين المؤجرة جزء من سكن المالك الخاص.
- لا يشترط ان يرغب باستغلالها للسكن.
- من الممكن المطالبة بالإخلاء لمصلحة المالك او أحد اصوله او فروعته او أزواجه. او ممن يعولهم.
- يترتب هذا الحق بعد انتهاء مدة الايجار الاصلية "اثناء فترة الامتداد القانوني".
- يجب ان يستغله خلال 6 أشهر من الاخلاء.
- يجب ان تقع العين المؤجرة ضمن سكن المالك الخاص.
- ثالثاً: احتياج القاصر الى العين المؤجرة بعد بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة.
- تفترض هذه الحالة "ان يستغل شخص عقاراً للتجارة ويتوفى عن قاصر، ويقوم الوصي بتأجير العقار الذي كان يستغله المتوفى لشخص اخر للتجارة".

**- يملك القاصر المطالبة بإخلاء العين بالشروط التالية:**

1. ان يقدم الطلب خلال سنة من بلوغه سن الرشد.
2. الا يكون لديه محل تجاري آخر.
3. ان يشغل العين خلال 6 أشهر من تاريخ الاخلاء.
- إذا لم يشغلها خلال 6 أشهر جاز للمستأجر العودة لشغل العين او المطالبة بالتعويض.

**ابعاد المستأجر عن البلاد من صفحة 549 الى صفحة 552**

**- شروط طلب الاخلاء:**

1. ان تكون العين المؤجرة محلاً لمزاولة التجارة او احدى المهن.
2. صدور حكم قضائي او قرار اداري بإبعاد المستأجر.
- لا تسري هذه الاحكام في حال كانت العين مؤجرة للسكنى.
- تسري هذه الاحكام اثناء سريان مدة العقد الاصلية او بعدها.
- لا يشترط في هذه الدعوى ان تكون من المالك، فيجوز للمؤجر من الباطن المطالبة بالإخلاء بسبب ابعاد الأجنبي إذا توافر جميع الشروط.

**انهاء عقد ايجار العقارات المؤجرة لغرض السكن بعد مضي خمس سنوات من تاريخ العقد من صفحة 553 الى**

**صفحة 558**

- يجوز انهاء عقد الايجار بعد مضي 5 سنوات مالم يتفق على أكثر من ذلك.
- يسري هذا الحكم على العين المؤجرة للسكنى دون غيرها.
- **شروط طلب الاخلاء:**
- 1. ان يكون العقار مؤجراً لغرض السكن.
- تخرج العقارات المؤجرة لغير السكن من هذا الحكم.
- نص العقد على ان الايجار بغرض السكن يعتبر حجة على الطرفين بان العقد للسكن.
- إذا لم ينص جاز للطرفين اثبات ما إذا كان الغرض هو السكن ام لا.
- 2. ان يمضي خمس سنوات على تاريخ ابرام العقد.
- إذا اتفق الطرفان على مدة أطول سرا الاتفاق بينهم.
- يمتد العقد لمدة مماثلة بالشروط التي يتفق عليها الطرفين.
- إذا لم يتفق الطرفان على شروط جديدة وبقي شاغلاً للعين دون اعتراض من المؤجر يعتبر العقد متجدداً وفق شروط العقد القديم.
- 3. ان ينبه المؤجر المستأجر برغبته في اخلاء العين.
- يكون الاخلاء قبل انقضاء ثلاثة شهور على الأقل من السنة الأخيرة "يعني لازم ينبه قبل لا تطوف ثلاث شهور من السنة الخامسة مو آخر ثلاث شهور"، وليس قبلها او بعدها.
- 4. ان يكون التنبيه بالإخلاء بوساطة مندوب الإعلان.
- يجب ان يكون الإعلان بوساطة مندوب الإعلان طبقاً للقواعد العامة في اعلان الأوراق القضائية.

### المهلة القانونية للإخلاء

- مدة المهلة القانونية للإخلاء:
- أجاز القانون للقاضي ان يمهل المستأجر مدة لا تتجاوز 6 أشهر من تاريخ الحكم بالإخلاء.
- يشغل المستأجر العين خلال المدة دون اجرة.
- إذا قلت المدة عن 6 أشهر وجب على القاضي ان يحكم بما يكمل اجرة هذه المدة "يعني إذا عطا مهله شهرين يلزم المؤجر بدفع اجرة 4 شهور للمستأجر".
- حالات لا يعطي فيها القاضي مهلة للمستأجر:
- 1. الإخلاء لعدم دفع الأجرة.
- 2. الإخلاء بسبب تأجير المستأجر من الباطن او تنازله عن الايجار دون اذن.
- 3. الإخلاء بسبب إساءة المستأجر استعمال العين المؤجرة.
- 4. الإخلاء بسبب ابعاد المستأجر.
- 5. الإخلاء بسبب ايلولة العين للسقوط.
- صور خاصة للتعويض:
- أورد المشرع حكم خاص بالنسبة لحالات الإخلاء بسبب هدم العين للبناء او تغطية المبنى على الوجه التالي:
- 1. يجب على القاضي ان يحكم لمستأجر العين ما يكمل اجرة سنة أشهر إذا كانت مهلة الإخلاء تقل عن 6 أشهر.
- 2. إذا تجاوزت مدة الانتفاع بالعين المؤجرة عن 6 سنوات وجب على القاضي الحكم "بالإضافة للتعويض السابق" بما يعادل شهر عن كل سنة من السنوات الزائدة على الا يتجاوز هذا التعويض 6 أشهر.
- تعديل مقدار التعويض ومهلة الإخلاء:
- يجوز تعديل مقدار التعويض ومهلة الإخلاء المنصوص عليهما بمرسوم.

## نهاية عقد الايجار