

حاجة المؤجر للعين المؤجرة في حالة العذر الطارئ - دراسة تحليلية مقارنة

أحمد محمد قادر

كلية القانون/ جامعة الكتاب الأهلية
ahmed.qader1983@yahoo.com

تاريخ نشر البحث: 2021/4/1

تاريخ قبول النشر: 2020/ 11/ 26

تاريخ استلام البحث: 2020/ 10/ 12

المستخلص.

يتناول هذا البحث الحديث عن حاجة المؤجر الى العين المؤجرة في حالة العذر الطارئ مبيناً ما نص عليه القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري وموقفهما بهذا الخصوص، فالمشرع العراقي بين انه اذا جرت للمؤجر حاجة شخصية للعين كأن احتاج إليها لسكناءه أو لاستعماله الشخصي، فإن هذا لا يكون عذراً طارئاً يؤدي إلى فسخ الإيجار، إلا أنه في القوانين الاستثنائية بين المشرع في قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979م تخلية المأجور في حالة الضرورة الملجئة للسكن إذا توافرت شروط نص عليها القانون، إن حاجة المؤجر إلى العين المؤجرة في حالة العذر الطارئ لا تعد سبباً يبيح إنهاء عقد الإيجار إذا دعت الحاجة إليها، إلا اذا كان هناك اتفاق بين المالك والمستأجر، وهذا أخذ به المشرع المصري، أما بالنسبة لقانون إيجار الأماكن المصري ومن خلال المراحل التشريعية التي مرت بها قوانين العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن المشرع قيد حق المؤجر في طلب إنهاء أو فسخ العقد الذي نشأ صحيحاً ولم يبطل ولم يفسخ بقوة القانون في أثناء سريانه إلا لأحد الأسباب المبينة في المادة 31 من القانون رقم 49 لعام 1977م على سبيل الحصر، كذلك يتناول هذا البحث الحديث عن موقف الفقه والقضاء العربي بهذا الخصوص من خلال الفقه والقضاء اللبناني والسوداني.

الكلمات الدالة: استرداد العين المؤجرة، العذر الطارئ، حق المؤجر في استرداد المأجور.

The Renter's Need for the Leased Property in the Case of Emergency Excuse: A Comparative Analytical Study

Ahmed Mohammed Qader
College of Law / Al-Kitab Al-Ahlia University

Abstract

The present study deals with the need of the lessor to lease the eye in the case of the emergency excuse, indicating the provisions of the Iraqi civil law and the Egyptian civil law and their position in this regard. The Iraqi legislator pointed out that if the landlord finds a personal need for the eye as if he needed it for his housing or for his personal use, To cancel the rent, but in the exceptional laws between the legislator in the law of the rental of real estate No. 87 for the year 1979 the abandonment of the wage in the case of necessity resorting to housing if the conditions provided by law, that the need of the lessor to the leased eye in case of emergency excuse is not a reason to end It may rent if needed called him, unless there was an agreement between the landlord and the tenant, and this is taken by the Egyptian legislature. As for the law of rent of Egyptian places and through the legislative stages passed by the laws of the relationship between the lessors and the tenants, the legislator has the right of the lessor to request the termination or annulment of the contract which was valid and was not annulled and was not invalidated by force of law

during its validity for any of the reasons stated in article 31 of Law No. 49 For the year 1977, exclusively, also addresses this research talk about the position of jurisprudence and the Arab judiciary in this regard through the jurisprudence and the Lebanese and Sudanese judiciary.

Key words: Redemption of the leased property, The emergency excuse, The lessor's right to import the leased property

المقدمة

يعد عقد الإيجار من أقدم العقود عهداً، وأكثرها تداولاً من الناحية العلمية، وذلك نظراً لكونه يشبع لدى الإنسان حاجات اجتماعية واقتصادية متعددة[1]. ولقد صدرت عدة تشريعات في العراق تنظم عقد الإيجار، أهمها القانون المدني، وقانون إيجار العقار، وتعد نصوص القانون المدني في الإيجار التشريع الأساسي لأحكام عقد الإيجار، بينما قوانين إيجار العقار تشريعات خاصة في حدود نطاقها وأطرافها، وينظم القانون المدني الأحكام العامة في الإيجار وكذلك أحكام أنواع معينة منه حيث تقوم هذه الأحكام على أساس احترام مبدأ سلطان الإرادة. ويعني أن إرادة المتعاقدين تنشئ وحدها العقد وجميع الآثار التي تترتب عليه[2].

ومقتضى ذلك أن عقد الإيجار أصبح منظماً بتشريعات مختلفة، ليست من ذات طبيعة واحدة، بعضها يتضمن الأحكام العامة بعقد الإيجار في القانون المدني، وتعد بمثابة الشريعة العامة التي تطبق على كل عقد يبرم في ظلها، ما لم يرد في تشريعات إيجار العقار نص آخر يتعارض وأحكامها. وما يميز هذه التشريعات هو خروجها عن كون العقد شريعة المتعاقدين، ومساسها بحرية المتعاقد نفسها بما تفرضه على المتعاقدين من أحكام وقيود أمرة، ويترتب على تطبيقها، مع أحكام تلك التشريعات، ولكن يجب مراعاة أن هذه التشريعات الخاصة لا تتضمن كل الأحكام اللازمة لتنظيم الروابط الناشئة عن العقود التي تحكمها، ويترتب على ذلك تطبيق أحكام القانون المدني في النطاق الذي تحكمه تلك التشريعات في الأحوال التي لم يرد فيها نص بحسبانها الشريعة العامة في هذا الصدد، أما البعض الآخر فهو تنظيم خاص، مقرر بقواعد أمرة واجبة التطبيق على سبيل الاستثناء كلما توافرت شروطها. ومن قبيل ذلك القانون رقم 87 لسنة 1979 بشأن تأجير العقارات العراقية، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

فمن يعد العذر الطارئ ثغرة ينفذ منها القاضي إلى العقد فينال من قوته الملزمة رفضها إذ لا يجوز أن ينقض عقداً أو يعدله بدعوى أن النقص تقتضيه العدالة، فالعدالة تكمل إرادة المتعاقدين ولا تقسخها. إن العذر الطارئ لا يهدد استقرار التعامل بين الناس، وإذا ما قام الثبات في التعامل على أساس من العدل والإنصاف .

مشكلة البحث : إن الصلة الوثقى بين الموضوع والحياة العملية، فالإجارة من أكثر العقود وقوعاً بين الناس تبعاً للحاجة إلى تبادل المنافع، فلا يكاد يخلو أحد إلا ويكون قد أجر أو استأجر، أي أن وجود صور العذر الطارئ ومطالبة المؤجرين بتنفيذ أحكامه يطالب فيها المؤجرين بفسخ العقد ويماطل فيها المستأجرون بفسخ العقد المبرم بينهما، وذلك لأحداث طارئة استجذبت على المؤجر دعت لحاجته للعين المؤجرة، لهذا أصبح الموضوع جديراً بالبحث والدراسة.

أهمية البحث: تتمثل أهمية الموضوع في أنه ينظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، مما يستوجب الدقة في وضع القواعد التي تضبط هذه العلاقة، وبيان حقوق كل من الطرفين والتزاماتهما، إذ إن تنظيم العلاقة أصبح هدفاً سياسياً لأي دولة بوصفها عنصراً يحقق للمجتمع أمنه الاجتماعي والمحافظة على الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية واستقرارها، فكان لزاماً على المشرع أن يعنى أشد العناية بتنظيمه ووضع القواعد التي تضبط العلاقة الإيجارية، مستهدفاً تحقيق التضامن والمساواة بين طرفي تلك العلاقة (المؤجرين والمستأجرين)، وهنا يجعل القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر الرجوع إليها من المخاطبين بها في معاملاتهم، لذلك وجب أن تكون الأحكام القانونية الخاصة بالإيجار سهلة وواضحة ودقيقة في مفهومها ومقاصدها، مما يستوجب إعادة النظر فيها من وقت لآخر للتيسير على المخاطبين بها، ومواكبة التغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي طرأت على المجتمع [3].

منهجية البحث: سيتم تناول موضوع البحث وفقاً لأسلوب الدراسة التحليلية المقارنة للنصوص القانونية واتجاهات الفقه والقضاء، وسنسلط بشكل خاص على التشريع العراقي وهو دراسة محل المقارنة فضلاً عن التشريع المصري والفقه والقضاء العربي، مثل الفقه والقضاء اللبناني والسوداني التي اهتمت بمجال حاجة المؤجر للعين المؤجرة في حالة العذر الطارئ.

خطة البحث: تستلزم هذه الدراسة في ضوء ما تقدم استنتاج خطة تقسيم البحث على ثلاثة مباحث، نتناول في المبحث الأول حاجة المؤجر للعين المؤجرة في حالة العذر الطارئ في العراق في ثلاثة مطالب نذكر في المطلب الأول تعريف الاجارة والعذر الطارئ، وفي الثاني حاجة المؤجر للعين المؤجرة في القانون المدني العراقي. وفي الثالث حاجة المؤجر للعين المؤجرة في قانون أيجار العقار العراقي.

أما المبحث الثاني حاجة المؤجر للعين المؤجرة في حالة العذر الطارئ في مصر فنخصصه وذلك في مطلبين نذكر في المطلب الأول منه حاجة المؤجر للعين المؤجرة في القانون المدني المصري. الثاني حاجة المؤجر للعين المؤجرة في القانون ايجار الاماكن المصري، أما في المبحث الثالث فنخصص حاجة المؤجر للعين المؤجرة في الفقه والقضاء العربي وذلك في مطلبين الأول حاجة المؤجر للعين المؤجرة في الفقه والقضاء اللبناني والثاني حاجة المؤجر للعين المؤجرة في الفقه والقضاء السوداني.

المبحث الاول/ حاجة المؤجر للعين المؤجرة في حالة العذر الطارئ في العراق.

تمهيد وتقسيم:

للإيجار أهمية اقتصادية واجتماعية وقانونية بالغة، إذ تظهر هذه الأهمية الاقتصادية لوفرة المزايا التي تتحقق لكل من المؤجر والمستأجر، فالإيجار من الناحية الاقتصادية يعد وسيلة فعالة لاستثمار الإنسان مالاً يحتاج إليه من ملكه وإشباع حاجة المؤجر بحصوله على منفعة الأشياء واستغلال أمواله وعدم خروج تلك الأموال من ملكيته هذا من ناحية المؤجر، وأما بالنسبة للمستأجر فأهميته تظهر في حصوله على منفعة الأشياء لعدم قدرته على تملك مثل هذه الأشياء، كما أن هناك دوراً اجتماعياً وقانونياً للإيجار، فأهميته الاجتماعية تنبع من مدى تأثيره

في الهيكل الاجتماعي، أيضا يكون التنظيم القانوني له صلة وثيقة بنظام الملكية والعلاقات الاجتماعية والاقتصادية، وعليه نقسم هذا المبحث على ثلاثة مطالب، نتناول في المطلب الأول منه تعريف الإجارة والعذر الطارئ لغة واصطلاحاً، أما في المطلب الثاني نتناول فيه عن حاجة المؤجر للعين المؤجرة في القانون المدني العراقي، وأخيراً نوضح في المطلب الثالث حاجة المؤجر للعين المؤجرة في القانون إيجار العقار العراقي رقم 87 لسنة 1979م.

المطلب الاول / مفهوم العذر الطارئ.

تعد العين المؤجرة واحدة من أهم النقاط والأركان الموجودة في عقد الإيجار، إذ تقوم على وصف مكان الإيجار بصورة دقيقة من شأنها أن تتجنب أي مشاكل لاحقاً، ولذلك ارتأينا أن نتطرق في هذا المطلب الى تعريف العذر أولاً ومن ثم تعريف الطارئ لغة واصطلاحاً ثانياً، وكما يأتي:

أولاً: تعريف العذر لغة واصطلاحاً.

العذر : الحجة التي يعتذر بها والجمع أعذار .
واعتذر فلانا اعتذاراً أو عذره ومعذرة من دينه فعذرتة، واعتذر من الذنب بمعنى أعذر، أي: صار ذا عذر[4].
والعذر : بضم فسكون مصدر عذر، جمع أعذار، الحجة التي يقدمها المخالف لرفع اللوم عنه[5].
واعتذر احتج لنفسه .

وأعذر الرجل إذا بلغ أقصى الغاية من العذر ومنه حديث المقداد : ((لقد أعذر الله إليك))[6].
وتعذر من الأمر : تأخر ومن الذنب تتصل واحتج لنفسه .[7]

العذر اصطلاحاً: عجز العاقد عن المضي في موجب العقد إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق بالعقد[8]
ثانياً: تعريف الطارئ لغة واصطلاحاً.

الطارئ: يعني الغريب، وجمعه طرءاء وطرءاء، وفي غير العاقل، طوارئ .
طراً وطرء: حدث وخرج فجأة فهو طارئ.
الطارئة: مؤنث الطارئ والداهية التي لا يعرف من أين أتت ، جمعه طوارئ.
والطراني : الطارئ الذي لا يعرف من أين أتى، ويقال: كلام طراني أي كلام خارج الأدب الجميل وطرأت(*) السبل: دفعته[9].

الطارئ اصطلاحاً: الأمر الذي حصل فجأة على غير توقع.

المطلب الثاني/ حاجة المؤجر للعين المؤجرة في القانون المدني العراقي

نصت المادة (2/789) من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل منه على "إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن يفسخ العقد إذا جدت له حاجة شخصية للمأجور وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة 741 ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك".

¹ - القاموس المحيط ، باب الهمزة ، فصل الطاء، ص58 مادة طراً .

يفهم من النص أنه إذا جدد للمؤجر حاجة شخصية للعين كأن احتاج إليها لسكناء أو لاستعماله الشخصي فإن هذا لا يكون عذراً طارئاً يؤدي إلى انتهاء الإيجار، فإذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد إذا جدد له حاجة شخصية للعين وجب على المؤجر في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة 741 ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك¹، وقد نص القانون الفرنسي في المادة 1762 بأنه "إذا وجد اتفاق على أن للمؤجر فسخ الإيجار ليسكن بنفسه في المنزل المؤجر فعليه أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في الميعاد الذي يحدده عرف الجهة".

وقد كان القانون الروماني يجيز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إخلاء المنزل المؤجر إذا أراد المؤجر أن يسكنه بنفسه أو أن يعيد بناءه وسار على ذلك القانون الفرنسي القديم، ولكن هذا من شأنه أن يجعل المستأجر مهدداً في كل ذلك بإخلاء العين قبل انقضاء مدة الإيجار، فتعين القانون المدني على إبقاء هذا الحكم صراحة [10].

أما في ما يتعلق بالعذر الطارئ في القانون المدني العراقي نجد أن المشرع العراقي قد عالجه في المادة (792) من القانون المدني والتي تنص على: "1. إذا كان الإيجار محدد المدة جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب فسخ العقد قبل انقضاء مدته إذا حدثت ظروف من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً. على أن يراعي من يطلب الفسخ مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة (741) وعلى أن يعرض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً".

2. فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب الفسخ، فلا يجبر المستأجر على رد المأجور حتى يستوفي التعويض أو حتى يحصل على تأمين كاف".

ويلاحظ من خلال النص أعلاه أن المشرع العراقي حدد شروط تطبيق العذر الطارئ لنص المادة (792) من القانون المدني بالنسبة للمتعاقد، إذ يمكن توضيحها فيما يأتي.

1. أن يكون عقد الإيجار محدد المدة؛ لأن الإيجار إن لم يكن محدد المدة، جاز لأي من المتعاقدين أن ينهي بمجرّد التنبيه بالإخلاء في المواعيد المنصوص عليها في المادة (741).

¹ نصت المادة (741) من القانون المدني العراقي على "إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محددة أو إذا تعذر إثبات المدة المدعى بها فيعتبر الإيجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه المدة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتية بيّناها:

أ - في الأراضي إذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر يكون التنبيه بثلاثة أشهر فإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف.

ب - في المنازل والحوادث والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك، إذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر، يكون التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير.

ج - في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء غير ما تقدم، إذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر يكون التنبيه قبل نهايتها بشهر واحد فإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير".

2. حدوث ظروف من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار مرهق أو سواء كان ذلك من بداية تنفيذ العقد أم في أثناء سريانها وسواء اختص بها المؤجر أم المستأجر [11].

وإذا تحقق الشرطان المتقدمان، قام العذر الطارئ في جهة الطرف المرهق، في جواز له أن يطلب فسخ العقد قبل انتهاء مدته .

ويرى جانب من الفقه [12] أنه لا يشترط كون العذر الطارئ غير متوقع. الحدث لعدم ذكر ذلك من المشرع العراقي في المادة (792) في القانون المدني ولا في الفقه الإسلامي، إذا يعني أن في حالة حدوث العذر الطارئ فإنه قد حدثت أمور جديدة بعد العقد لم يكن للطرفين توقعهما بحدوثها في أثناء إبرام العقد.

وإذا كان المشرع قد أعطى لمن تحقق في جهته العذر الطارئ فسخ عقد الإيجار قبل انقضاء مدته، فإنه وبالمقابل أعطى الطرف الآخر ضمانين هما [13]:

1. تنبيه طالب الفسخ الطرف الآخر في المواعيد المبينة في المادة (741) .

2. تعويض طالب الفسخ الطرف الآخر تعويضاً عادلاً .

وقد اختلف الفقه في تحديد ما إذا كان العذر الطارئ المنصوص عليه في المادة (792) من القانون المدني العراقي يعد تطبيقاً تشريعياً لنظرية الظروف الطارئة المنصوص عليها في المادة 146/ ف2 من عدمه .

الرأي الأول: ذهب [14] إلى أن الحالة المنصوص عليها في المادة (792) تعد تطبيقاً تشريعياً لنظرية الظروف الطارئة التي نصت عليها المادة (146) فقرة (2) من القانون المدني، وبناء على هذا الرأي يشترط لقيام العذر الطارئ أن تكون الظروف التي تجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً، عامة استثنائية وتتوافر فيه كل الشروط الظروف الطارئة.

أما الرأي الثاني: ذهب [15] إلى أن العذر الطارئ يعد مبدءاً خاصاً يختلف عن نظرية الظروف الطارئة من حيث: الشروط / إذ لا يشترط في الظروف أن تكون عامة استثنائية بل يكفي أن تكون ظروفًا شخصية خاصة بالمعاقدين تجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً .

2. بالحكم / العذر الطارئ يعطي الحق في إنهاء عقد الإيجار في حين نظرية الظروف الطارئة تقتصر على رد الالتزام إلى الحد المعقول والتأكيد على ضرورة تنفيذ العقد. وذلك ما يستفاد من (2) من المادة (146) من القانون المدني العراقي والتي نصت على أنه: "إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسخ توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدى، وإن لم يصبح مستحيلًا، صار مرهقًا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للمحكمة بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن تنقص الالتزام المرهق إلى الحد المعقول إن اقتضت العدالة ذلك، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك".

المطلب الثالث/ حاجة المؤجر للعين المؤجرة في قانون إيجار العقار العراقي.

اعتبر المشرع العراقي في نص المادة (17) الفقرة (ك1) من قانون إيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979م المعدل من قبيل الضرورات الملجئة لتخليئة المستأجر للعين المؤجرة إذ نصت " إذا كان المؤجر من العاملين في دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي من (العسكريين أو رجال المصلحة العامة أو العمال) سواء داخل

العراق أم خارجه ونقل بناء على مقتضيات المصلحة العامة او انتهت خدمته لأي سبب كان". وقد اخذ هذا النص من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم (1256) والمؤرخ في 1979/11/5م. والذي ينص على (لا تسمع دعوى المؤجر بصرف النظر عن صفته، بإخلاء دار السكن المؤجرة و ذلك لمدة ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القرار ويستثنى من ذلك دعاوي الاخلاء... بسبب نقل الموظف الى المدينة التي فيها داره، اذا كان النقل بناء على مقتضيات المصلحة العامة وليس بناء على رغبته)[16].

وعليه فان القانون العراقي يجيز تخلية العين المؤجرة للضرورة الملحة للسكن، وذلك اذا توافرت شروطه. وشروطه حسب ما نص عليه القانون العراقي:

1. ان لا يكون النقل بسبب الضرورة مبيناً على طلب المؤجر .
- وتنتفي حالة الضرورة اذا كان النقل بناء على طلب المؤجر والمحكمة ان تتحقق بصورة رسمية من الجهة التي اصدرت أمر النقل، واما اذا كان النقل قد تم بناء لمقتضيات المصلحة العامة أم بناء على طلب المؤجر¹.
2. ان يكون النقل تقتضيه المصلحة العامة.

ومن التطبيقات القضائية أنه من حق الزوج الذي ينقل بناء على مقتضيات المصلحة العامة طلب تخلية الدار المسجلة ملكيتها باسم زوجته لان ذلك يحقق مصلحة عامة وتخليص المؤجرة من البحث عن دار ليسكن بها[17]. ويرى البعض الآخر بان للزوجة (المؤجرة) المنقولة لمصاحبة زوجها المنقول بناء على مقتضيات المصلحة العامة، في اقامة دعوى التخلية للضرورة الملحة[18].

وقد أكد القضاء العراقي في حكم جاء فيه: (ليس للمدعي "المؤجر" الحق بطلب تخلية داره الى المدعي عليه بحجة الضرورة الملحة بسبب نقله الى المدينة التي فيها داره المذكور، وليس له دار غيرها ليسكنها اذا ثبت أن نقله تم بناء على طلبه هو وليس وفقاً لمتطلبات المصلحة)[19]. يستفاد مما سبق أن الفقه والقضاء يجيزان طلب إخلاء العين وفسخ العقد قبل نهاية مدته للضرورة الملحة، فإذا نقل المستأجر أو المؤجر يجوز إنهاء عقده مع مستأجر في البلد المنقول اليه، اذا كان حقا في حاجة اليه ولكن بشرط أن يكون النقل تقتضيه المصلحة العامة، وليس بناء على طلب المؤجر .

¹- نصت المادة (741) من القانون المدني العراقي على " اذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة او عقد لمدة غير محددة او اذا تعذر اثبات المدة المدعى بها فيعتبر الإيجار من عقداً للمدة المحددة لدفع الاجرة وينتهي بانقضاء هذه المدة بناء على طلبا حد المتعاقدين اذا هو نبه المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بيانها:

أ - في الاراضي اذا كانت المدة المحددة لدفع الاجرة ستة اشهر او اكثر يكون التنبيه بثلاثة اشهر فإذا كانت المدة اقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الاخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف.

ب - في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما الى ذلك، اذا كانت المدة المحددة لدفع الاجرة اربعة اشهر او اكثر، يكون التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت المدة اقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الاخير .

ج - في المساكن والغرف المؤنثة وفي أي شيء غير ما تقدم، اذا كانت المدة المحددة لدفع الاجرة شهرين او اكثر يكون التنبيه قبل نهايتها بشهر واحد فإذا كانت المدة اقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الاخير " .

ويعد الفقه والقضاء العراقي سكن الشخص في منزل يسكن فيه أخ له متزوج ومعه أسرته ضرورة
ملجنة تبيح طلب انهاء عقد إيجار منزل أجره لغيره ليسكن فيه بنفسه:

أكد ذلك في حكم قضائي في قضية تتلخص وقائعها في أن مواطناً عراقياً كان يعمل في المؤسسة العامة
لنפט الجنوب - محافظة البصرة، وتم نقله الى مؤسسة نفط الوسط (بغداد) مسقط رأسه بموجب أمر إداري - سلم
المواطن مسكنه الذي تسلمه من مؤسسة نفط الجنوب، في حين لم تسلم له جهة العمل الجديدة مسكناً ولم توافق
على تأمين دار سكن في وحدتها السكنية للمذكور، وذلك لأنه يمتلك داراً وسكناً في محافظة بغداد، هذه الدار
يسكنها والده وأخ له متزوج ومعه أسرته، في حين كان له شقة أجرها من قبل، رفع دعوى للمحكمة يطلب تخلية
العين المؤجرة ليسكن فيها بنفسه ولقد استجابت المحكمة لطلبه وجاء في حكمها (ولما كان يمتلك الدار المذكور
أعلاه، وهي موضوع التخلية، لذا فإن المنشأة المنقول إليها لم توافق على تأمين دار سكن في وحدتها السكنية لمن
يمتلك داراً أو زوجته أو احد أولاده القاصرين في محافظة بغداد، وحيث إن سكن الآخر في دار والده، والذي
يسكن فيه أخوه المتزوج مع أولاده، وحيث أن الدار لا تتسع لسكنه وعائلته، لما كان في هذا الوضع العائلي
المرج الصعب اجتماعياً ونفسياً وتربوياً، فإن هذه الحالة تعد من الضرورات الملجئة، والتي توجب على المدعي
عليه تخلية المأجور وتسليمه خالياً من الشواغل وتحمله كافة المصاريف وأتعاب الحمامة علماً أنه لا يمتلك داراً
غير الدار المدعي بتخليتها[20].

يستفاد أن المؤجر إذا جدت له حاجة للعين المؤجرة ليسكن فيها بنفسه كانت ضرورة ملجنة يجوز تخلية
العين المؤجرة، بشرط ألا يكون له منزل - سكن آخر من الجهة التي يطلب تخلية العين المؤجرة منها خاصة إذا
نقل وفقاً لمصلحة العمل وليس بناء على طلبه هو . وإلا فلا يجوز له هذا الحق. إذا كان الطلب للنقل برغبته أو
كان له دار سكن أخرى في الجهة المنقول إليها.

وسكن الشخص في منزل أخيه المتزوج لعدم وجود شقة له في مكان عمله فضلاً عن ضرورة بقائه وأقامته
بالقرب من عمله، وهذا يعد ضرورة ملجنة وملحة تبيح له وفقاً للقانون العراقي، أن يطلب بإنهاء العلاقة الإيجارية
بإخلاء العين المؤجرة التي يمتلكها ليشغلها هو نظراً لحاجته الماسة إليها[21].

وحاجة المؤجر للعين المؤجرة تعد عذراً في القانون الكويتي إذ يتيح إخلاء المستأجر، فالحاجة الملجنة
الحقيقية للسكن بنفسه أو أحد زوجاته أو أحد أصوله أو فروعه تعد سبباً لإنهاء العقد[22].

والجدير بالذكر أن المشرع الاردني قد بين في قانون المالكين والمستأجرين رقم(11) لسنة 1994 المعدل
بالقانون رقم (30) لسنة 2000[23] الحالات التي يجوز فيها للمستأجر طلب تخلية المأجور وهي، عودة المالك
الى المنطقة التي يقع فيها المأجور، ويرجع السبب في إعطاء المؤجر الحق في تخلية المأجور في هذه الحالة الى
حاجة(المؤجر) لهذا المأجور¹، وترك المستأجر المأجور، وإنشاء المستأجر أو تملكه عقاراً مناسباً بدلاً من
المأجور، أما في هاتين الحالتين الأخريين يرجع السبب الى انتفاء حاجة المستأجر للمأجور[24].

¹ - راجع نص المادة (5/ج-9) من قانون المالكين والمستأجرين الاردني.

المبحث الثاني/ حاجة المؤجر للعين المؤجرة في حالة العذر الطارئ في مصر.

تمهيد وتقسيم:

ينتهي العقد بسبب ظروف غير متوقعة للمستأجر، يمكن انهاء عقد الإيجار في حال حدوث أمور غير متوقعة ترهق أحد طرفي العقد، جاز للقاضي بعد الاستماع للطرفين والموازنة بين مصلحته ما أن يحكم بإنهاء العقد، وعليه فإن الظروف الطارئة تجبر المؤجر على استرداد العين المؤجرة من المستأجر، وبذلك نقسم هذا المبحث الى مطلبين، المطلب الاول نتناول فيه حاجة المؤجر للعين المؤجرة في القانون المدني المصري، أما المطلب الثاني فننتاول فيه حاجة المؤجر للعين المؤجرة في قانون إيجار الأماكن المصري.

المطلب الاول/ حاجة المؤجر للعين المؤجرة في القانون المدني المصري

قد يحتاج المؤجر للعين المؤجرة لظروف شخصية حدثت له في أثناء سريان الإيجار، وفي هذه الحالة يحق له أن يقوم بإنهاء عقد الإيجار [25]، ولكن المشرع وضع عدة شروط نصت عليها المادة (607) من التقنين المدني المصري رقم (131) لسنة 1948 "فإذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر ان ينهي العقد اذا جدت له حاجة شخصية للمأجور وجب عليه في استعمال هذا الحق ان ينبه المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة (563) ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك". وعلى هذا يمكن الاتفاق على عدم مراعاة التنبيه بالإخلاء.

وفي ضوء هذا النص يمكن القول ان المشرع وضع عدة شروط لقيام المؤجر بإنهاء عقد الإيجار، وهي:

1. أن يتفق المؤجر مع المستأجر في العقد على أن للمؤجر إنهاء عقد الإيجار عند ظهور حاجة شخصية للعين المؤجرة، ويمكن ورود هذا الشرط في اتفاق لاحق لعقد الإيجار الاصلي.
2. وجود حاجة شخصية للمؤجر تدفعه الى استعمال العين المؤجرة شخصياً وليس لأحد غيره كأحد أبنائه مثلاً، أو انهزام العين التي يسكن بها المؤجر وخاصة العين المؤجرة ليسكن بها، الامر الذي يدخل في تقدير محكمة الموضوع دون معقب عليها من محكمة النقض.
3. أن يراعي المؤجر عندما يطلب الإنهاء مواعيد التنبيه بالإخلاء المنصوص عليها في المادة (563) ^[1] مدني ما لم يتفق على غير ذلك.

¹ - نصت المادة (563) من القانون المدني المصري على "إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعدد إثباتات المدة المدعاة، اعتبر الإيجار من عقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة. وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناءً على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بيانها:

(أ) في الأراضي الزراعية والأراضي البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر، فإذا كانت المدة أقل من ذلك، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف.

(ب) في المنازل والحواليات والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

(ج) في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت أقل من ذلك، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير".

وعليه يلاحظ من خلال النص انه اذا جدت للمؤجر حاجة شخصية للعين كأن احتاج اليها لسكنه او لاستعماله الشخصي فإن هذا لا يكون عذرا طارئا يسوغ بإنهاء الإيجار، وهذا بخلاف ما لو أمتد الإيجار طبقا لقانون إيجار الأماكن فتسري المادة (3) من القانون 49 لسنة 1977م من هذا القانون إذ تجعل للمؤجر الحق في وضع حد لهذا الامتداد بشروط معينة اذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو أحد اولاده [882،13]، جاء في المشروع التمهيدي للمادة (607) من القانون المدني وكانت تجري على الوجه الآتي (لا يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ عقد الإجارة قبل انقضاء مدته حتى ولو أعلن أنه يريد سكني العين المؤجرة بنفسه أو يريده لاستعماله الشخصي هذا ما لم يوجد اتفاق بغير ذلك) [26].

فإذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد اذا جدت حاجة شخصية للعين وجب على المؤجر في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة (563) ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

ولا يعد حكم المادة (607) من النظام العام الذي لا يجوز مخالفته ومن ثم يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر أن ينهي العقد اذا جدت له حاجة شخصية للعين فيعمل بهذا الاتفاق - ويجب على المؤجر اذا أراد استعمال هذا الحق أن يثبت أنه بحاجة ماسة الى العين وقت طلب الاخلاء ولا يكفي أن يحتج بحاجته الى العين في المستقبل أو على سبيل الاحتمال - وقاضي الموضوع هو الذي يبت عند الخلاف فيما اذا كان للمؤجر حاجة شخصية للعين أم لا.

وقد قضى بأنه لا يجوز للحكومة أن تقضي عقد الإيجار بدعوى أنها ستحتاج للعين المؤجرة بسبب مشروع طريق عام لا يزال في حيز التصميم قد ينفذ وقد لا ينفذ واذا نفذ قد يتأخر في تنفيذه الى وقت طويل. نلخص مما سبق الى أنه يجب توافر شرطين:

1. قيام حاجة ضرورية حقيقية بمالك المكان المؤجر.
 2. ان يكون قيام الحاجة لسكن المكان بنفسه أو بإحدى زوجاته أو لأحد أصوله أو فروعه.
- وقد عدّ القضاء المصري ضرورة ملجئة أن ينزع من المؤجر المسكن الذي يقيم فيه يصبح في حاجة الى مسكن آخر، أو أن يصاب المؤجر أو أحد ذويه بمرض يجعل المسكن الذي يسكن فيه غير ملائم صحياً أو أن يتزوج المؤجر، ويصبح في حاجة الى مسكن مستقل أو ملائم أو ان تطلق المؤجرة فتضطر الى مغادرة منزل الزوجية، وتصبح في حاجة الى منزل خاص بها [27].
- استبدل المشرع في القانون الحالي بالضرورة الملجئة (الحاجة الحقيقية) ولم يعد يستلزم لجواز الاخلاء أن تحيط بالمالك ضرورة ملجئة واكتفى بقيام حاجة حقيقية للسكن تلحقه فيه (وهذه الحاجة ليس لها معيار منضبط تقدر دائماً على مقتضاه ولكنها تتفاوت من حالة الى أخرى بحسب الظروف مما يقتضي المرونة في تقديرها والمهم أن تكون حاجة حقيقية أي فعلية وجدية وأن تكون على قدر من الشدة تلجئ المالك الى السكن العين المؤجرة وكل هذه أمور يقدرها القاضي بحسب ما يظهر له من وقائع الحالة المعروضة عليه وما يحيط بها من الظروف الملازمة [27، 672].

ويمكن القول أن هذا الحق مخول للمالك فلا يرخص للمستأجر من الباطن من استعمال هذا الحق عند تحقيق ضرورة تلجئه للسكن أو أفراد عائلته.

أما فيما يتعلق بالعدر الطارئ في القانون المصري فنجد أن المشرع قد أجاز لطرفي العلاقة الإيجارية إنهاء هذه العلاقة قبل انقضاء المدة إذا صار تنفيذ الالتزام مرهقاً لأحدهما بسبب ظروف طارئة أحاطت به [28].

إذ نصت المادة (608) من القانون المدني المصري على أن "إذا كان الإيجار معين المدة جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً، على من يراعي من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة (563)، على أن يعرض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً، 2. فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفي التعويض أو يحصل على تأمين كاف" [1].

أولاً: شروط تحقق العذر الطارئ:

ونخلص من النص أعلاه أنه تطلب شروط يتعين توافرها شروط محددة لتطبيق الحادث الطارئ، وهي:

الأول: أن يكون الإيجار معين المدة:

الإيجار في ذاته عقد زمني، فهو عقد مترخ بطبيعته، ومن ثم يصلح مجالاً لتطبيق نظرية الحوادث الطارئة، وقد اشترط المشرع أن يكون الإيجار معين المدة سواء وقع على عقار أم منقول. وقد رأى أن العذر الطارئ إنما يتقل كاهل الطرف المرهق، إذا كانت مدة الإيجار معينة، فأجاز له أن ينهي العقد بعد انقضاء المواعيد القانونية للتنبيه بالإخلاء، ولم تنقص مدة الإيجار، وبهذا يتحلل من الإيجار، ويخفف من التزاماته المرهقة [13، 86]. أما إذا كان الإيجار غير معين المدة عد منعقداً للمدة معينة لدفع الاجرة، جاز لأى من طرفيه إنهاؤه بعد التنبيه بالإخلاء على الطرف الآخر في المواعيد المقررة بالمادة (563) من القانون المدني. إذ لا توجد ثمة حاجة لا للاستناد الى العذر لطلب إنهائه [29]. ويرى بعضهم - ونحن نوافقهم - أنه كان ينبغي أن يسوى القانون

¹ - تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص "وضعت هذه المادة مبدأً خطيراً هو فسخ الإيجار بالعدر، وهو مبدأ مأخوذ من الشريعة الإسلامية، وهو في الوقت ذاته تطبيق مهم لمبدأ الحوادث غير المتوقعة (مجموعة الأعمال التحضيرية، الجزء 4، ص 598).

ويذهب البعض الى أن ما نقوله المذكرة الإيضاحية في هذا الشأن صحيح، فالنص المذكور هو تطبيق تشريعي في عقد الإيجار لنظرية الحوادث الطارئة التي قررتها الفقرة الثانية من المادة (147) مدني، وجاء فيها: "ومع ذلك إذا طرأت حوادث غير متوقعة (مجموعة الأعمال التحضيرية، الجزء 4، ص 598) توسع توقعها، وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدى، وإن لم يصبح مستحيلاً، صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة، جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق الى الحد المعقول. ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك". واختلاف هذا النص العام عن تطبيقه التشريعي في بعض التفاصيل لا يمنع إطلاقاً من أن يكون الورد في عقد الإيجار تطبيقاً تشريعياً للنص العام فالاختلاف محصور في مسألتين: لم يشترط النص الوارد في عقد الإيجار بخلاف النص العام أن يكون الحادث الاستثنائي عاماً، وأجاز النص بخلاف النص العام أيضاً إنهاء الإيجار، ولم يقتصر على رد الالتزام المرهق الى الحد المعقول (المرجع السهوري، الوسيط، المرجع السابق، 857).

بين الإيجار معين المدة والإيجار غير معين المدة في هذا الحكم، لأن المدة المعينة لدفع الأجرة قد تكون كبيرة لدرجة يتحقق فيها إرهاب أحد الطرفين بشروط الإيجار فيها [30].

الثاني: أن توجد ظروف خطيرة غير متوقعة بعد إبرام الإيجار:

يشترط بدءاً أن توجد ظروف على قدر كبير من الجساملة لأحد طرفي العقد، ويجب أن تكون الظروف جديدة، بمعنى ألا تكون هذه الظروف موجودة قبل إبرام العقد، ويكفي أن تكون قد وجدت بعد إبرام العقد حتى قبل التنفيذ أو في أثناء تنفيذه.

ولا يشترط أن تكون هذه الظروف عامة، وإنما يكفي أن تكون خطيرة، بل يكفي أن تكون خاصة بالمؤجر أو المستأجر ولكن يجب أن تكون غير متوقعة وقت التعاقد، وألا يكون لطالب الإنهاء يد في وقوعه حتى يمكن القول بأنه عذر طارئ غير متوقع، والعذر الذي يقوم لدى المستأجر مثل أن يستأجر محام أو طبيب شقة لياشر بها مهنته، ثم يضطر إلى ترك مهنته لسبب لا يد له فيه كمرض أقعده عن مزاولتها.

وقد يقوم العذر لدى المؤجر، كما لو احتاجت العين إلى ترميمات ضرورية بعد إبرام العقد، وكانت تكاليفها فادحة للمؤجر. ويقدر قاضي الموضوع ما إذا كان الطرف متوقفاً أو غير متوقع، بلحاظ أنها من مسائل الواقع التي يستقل القاضي بتقديره بلا معقب متى أقام قضاءه على أسباب سائغة ترتد إلى أصول ثابتة بالأوراق.

الثالث: أن تؤدي الظروف الخطيرة إلى صيرورة الإيجار مرهقا:

يشترط لإنهاء العقد أن يكون مرهقا، فلا يشترط أن يكون مستحيلاً ويقصد بالإرهاق أن يتحمل الطرف خسارة فادحة مادام عقد الإيجار ما يزال باقياً [2، 198]، أو أن تقع به خسارة فادحة لو أنه استمر بتنفيذ الإيجار إلى نهاية مدته [13، 863].

المطلب الثاني/ حاجة المؤجر للعين المؤجرة في قانون إيجار الأماكن المصري.

وإذا كانت المادة (607) من التقنين المدني المصري نصت على أنه "إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد إذا جدت له حاجة شخصية للمأجور وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة 563 ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك".

إلا أنه لا يعمل بالسبب الوارد بهذه المادة بالنسبة للأماكن الخاضعة لقانون إيجار الأماكن، وقد كان القانون رقم 121 لسنة 1947 يجيز للمؤجر طلب الإخلاء إذا قامت ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو أحد أولاده. ولما أساء كثير من المؤجرين هذا السبب ألغي هذا الحكم بالقانون رقم 24 لسنة 1965م ثم لم يرد له ذكر في القوانين، 49 لسنة 1977م 136 لسنة 1981م مما يدل على أن المشرع لا يسمح بإخلاء المكان لهذا السبب، ومن باب أولى أن المشرع قد رفض الأخذ بجواز إنهاء الإيجار لمجرد حاجة المؤجر إلى العين [30، 486].

وقد أخذت بهذا محكمة النقض في حكم لها في الطعن 1563 لسنة 49 ق جلسة 1980/5/28، جاء فيه: فإذا كان تقرير الامتداد القانوني لعقود الإيجار بعد انتهاء مدتها بحيث يتمتع على المؤجر إنهاء العلاقة الإيجارية

من جانبه بمجرد انقضاء مدة العقد المتفق عليها أو التي حددها القانون وهذا الامتداد هو إحدى الدعامتين الأساسيتين اللتين قام عليهما التشريع الاستثنائي والدعامة الثانية هي التحديد القانوني للأجرة. والباثن من استقرار المراحل التشريعية التي مرت بها قوانين العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن المشرع قيد حق المؤجر في طلب إنهاء أو فسخ العقد الذي نشأ صحيحاً ولم يبطل ولم يفسخ بقوة القانون في أثناء سريانه إلا لأحد الأسباب المبينة بالمادة 31 من القانون رقم 47 لعام 1977م على سبيل الحصر. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن ظروفًا طارئة جدت للمؤجر جعلته بحاجة ماسة لشغل العين المؤجرة تجيز له الطلب بإنهاء العقد فإنه يكون قد أقيم على سبب للإخلاء لم توردته المادة 31 سالفه البيان وسبق للمشرع أن عدل عنه وألغاه كسبب من أسباب الإخلاء بالقانون رقم 34 لعام 1965م بعد أن كان يقرره في المادة 3 من القانون رقم 131 لعام 1947م وجاء القانون رقم 52 لعام 1969م، و 49 لسنة 1977م بخلوه، مما يؤكد اتجاه المشرع لإلغائه كسبب يجيز الطلب بإنهاء العقد [31].

المبحث الثالث/ حاجة المؤجر للعين المؤجرة في الفقه والقضاء العربي.

تمهيد وتقسيم:

في ظل الحقيقة العملية المتمثلة في زخم القضايا المتعلقة بعقد الإيجار في أروقة المحاكم، تأخذ القضايا المتعلقة بإخلاء المأجور بسبب العذر الطارئ للمؤجر، ولا عجب أن تظل هذه الجزئية مدار اهتمام التشريعات وأفراد نصوص لا بأس بها لمعالجتها وهو ما فعله كل من المشرع اللبناني والمشرع السوداني ولذلك ارتأينا أن نتطرق في هذا المبحث ونقسمه إلى مطلبين المطلب الأول على حاجة المؤجر للعين المؤجرة في الفقه والقضاء اللبناني أما المطلب الثاني منه على حاجة المؤجر للعين المؤجرة في الفقه والقضاء السوداني.

المطلب الأول/ حاجة المؤجر للعين المؤجرة في الفقه والقضاء اللبناني.

الفقه والقضاء اللبناني يذهب إلى عدم تقييد المالك إذا تعددت أملاكه المؤجرة، أن يخص مسكن منها عن آخر بل حق للمؤجر أن يطلب بإنهاء علاقة أي مسكن، وجاء في حكم استئناف بيروت من حيثيات الحكم " بما أن في البناء شقة تصلح لسكن المطلوب الاسترداد لمصلحتها، وهي بحكم الشاغرة أما لأن المالك يستعملها دون وجه حق لمكتب المحاماة أو لأنها تفوق في اتساعها ما تحتاجه لسكن في الأمكنة المعدة لهذا الخصوص، كما يدلي بتعسف المالك في استعمال حقه بطلب استرداد الشقة، ذات السكان الأكثر عدداً في حين أن ثمة شقتين في البناء تسكن إحداها والدته مع خادمتها والآخرى امرأة عجوز وبما أن المشرع لم يحدد المالك ما يكون عليه أن يسترد من مأجور فيما خلا حالة ضم المأجور الملاصق تأمينياً لحاجات العائلة - فلا يؤخذ في اختيار المنزل الذي يرى أنه يعني غرضه من بين سائر المساكن المأجورة [32]."

ونلخص إلى القول إنه في القانون والقضاء اللبناني لو تعددت أماكن مستأجرة للمؤجر لا يقيد ذلك من حقه بل له حرية بإنهاء أي مسكن مادام توافر حالة الضرورة الملجئة - ولا يلزم المحكمة بأي شيء إلا البحث عن

توافر الضرورة - فلا الزام عليها بالبحث في اي مسكن يتناسب معه أم لا، وللمالك المؤجر طلب إنهاء أي عين مؤجره دون قيد عليه.

إن المشرع اللبناني جعل حق طلب استرداد العين المؤجرة للمالك المؤجر فقط المبدأ العام وذلك في - المادة 596 مدني والتي نصت على 4- يتمتع على غير المؤجر فسخ عقد الإيجار بحجة أنه يريد اشغالها، وهو في هذا يتفق مع القانون المصري.

لكن قوانين الايجارات الاستثنائية قد وقعت نصوصاً تخالف هذا المبدأ ولذا ينبغي تفسير هذه النصوص حصراً ولا يجوز التوسع فيها.

فلا يحق هذا للمستأجر من الباطن ولا لغير المالك ويجب توافرها فيمن يطلب بإنهاء العقد للضرورة أو للحاجة أن تتوفر فيه صفة المالك والمؤجر.

وهذا ما يفهم من عبارة المشرع المصري (إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر الخ) في المادة 607 من التقنين المدني المصري.

وهذا استثناء محدد بالمؤجر فقط فلا يجب التوسع فيه. كذلك يفهم من القانون الفرنسي إذ نص على أن هذا حق المالك المؤجر فقط. كذلك القوانين العربية كالسوري والعراقي والتونسي والمغربي واللبناني والإماراتي والسعودي والسوداني وغير ذلك.

وجاء في تعليق القضاء اللبناني على ذلك بأنه لما كانت قوانين الإيجار الاستثنائية قد وقعت نصوصاً تخالف هذا المبدأ وهو (عدم فسخ الإيجار قبل نهاية مدته) فينبغي تفسير هذه النصوص حصراً. في ذلك ما ورد حرفياً في المادة 7 من قانون 83/32 التي أعطت الحق للمالك أن يطلب استرداد بناء أجرة، وليس استرداد بناء أجرة عملت من المالكين السابقين [33].

المطلب الثاني/ حاجة المؤجر للعين المؤجرة في الفقه والقضاء السوداني.

القانون المدني السوداني يجيز للمالك إذا جدت له حاجة ماسة للعين للمؤجرة، أن يطلب بإنهاء العقد قبل نهاية مدته وإخلاء المستأجر من العين بشرط أن تكون الحاجة أو الضرورة للسكن وليس لأغراض أخرى.

وقد أكد القضاء السوداني ذلك في قضية تتلخص في:

أن امرأة باعت حصتها الميراثية، وكانت مؤجرة لمنزل من قبل فأصبحت في حاجة ماسة الى المنزل المستأجر للسكن فيه مع ولديها البالغين لحاجتها الماسة والضرورة، طلبت إخلاء العين المؤجرة من المحكمة فاستجابت المحكمة لها، لما في هذا من دليل كاف على قيام الحاجة الماسة ولا يلزم المالك المؤجر بتقديم سواء.

جاء في الحكم أن الحاجة الماسة للعقار هي حاجة السكن وليس الاستعمال الشخصي وهي مسالة تستنتج من

الأدلة التي تطرح أمام محكمة الموضوع والوقائع التي يثبت أمامها وتدخل ضمن سلطتها التقديرية. [34]

ووفقاً للقانون السوداني أيضاً لا يقيد من حق المالك المؤجر من طلب الإخلاء إذا كان في حاجة ماسة للسكن هو أو أسرته. وإذا كان العقار المطلوب إخلاء المستأجر منه يشغل أجزاء أو جزء منه.

وقد أكد القضاء السوداني ذلك بقوله : يكون الحكم بالإخلاء صحيحاً اذا كان صاحب العقار أو أسرته في حاجة للسكن في المحل المؤجر، ولا ينقص من ذلك استغلاله لجزء من العقار كمتجر [34، دعوة رقم 82/237].
نلخص الى أن الحاجة المؤجر اذا كانت لغير علة السكن فلا يجوز له ذلك، وهذا ما استقر عليه الفقه والقضاء المصري في ظل القانون الملغى 21 لسنة 1947م وما أكدته الفقه والقضاء العراقي واللبناني.

ووفقاً لما سبق يشترط أن تكون الحاجة (الضرورة) للسكن وليس لأغراض أخرى.
أما بالنسبة للإخلاء لعللة الضرورة فهي مسألة تقديرية تختلف من حالة الى أخرى، ليس للحاجة أو الضرورة معيار تقدر دائماً على مقتضاه ولكنها تتفاوت من حالة لأخرى بحسب الظروف مما يقتضي المرونة في تقديرها، غاية الأمر أن تكون هناك ضرورة أو حاجة تؤدي الى اعتبار المشرع والعرف لها ويقدر ذلك حسب الظروف والملابسات.

فما بعد ضرورة في حالة قد لا يعد في حالة أخرى هذا ما أكدته القضاء السوداني في قراره الصادر من محكمة استئناف الخرطوم إذ جاء فيه "أن الحاجة الماسة للعقار هي حاجة السكن وليس للاستعمال الشخصي وهي مسألة تستنتج من الأدلة التي تطرح أمام محكمة الموضوع والوقائع التي تثبت امامها وتدخل ضمن سلطاتها التقديرية [34، ص 225].

فعبارة تدخل ضمن سلطاتها التقديرية تفيد بأن للقاضي في ذلك نظرة يحترمها المشرع وغير قابلة للطعن مادامت قائمة على أسس فعلية وواقعية، ومن ناحية أخرى جاء في حيثيات الحكم استقرار السوابق القضائية على أن الحاجة الماسة للعقار هي حاجة السكنى للاستعمال الشخصي، ولا شك أن مسألة الحاجة هي مسألة تكييف الوقائع من الأدلة التي تطرح أمام تلك المحكمة وهي أن المستأنف ضدها (مدعية) تقيم عن طريق الاجرة بعد بيعها لحصتها الميراثية وتحتاج للمنزل موضوع النزاع السكني فيه مع ولديها البالغين لحاجتهما الماسة والضرورية، وهذا في حد ذاته دليل على قيام الحاجة الماسة، ولا يلزم المالك بتقديم سواء تأسيساً على عدم ثبوت المستأجر (مستأنف) ان المالك لا يريد السكنى بنفسه، وأما مثلاً لاستغلال العين محل النزاع استغلالاً تجارياً.

ومن الواضح أن هذه المادة تعطي المحكمة التي تصدر الحكم بالإخلاء السلطة التقديرية عند ثبوت الحاجة الملجئة الا تصدر أمر الإخلاء فوراً، بل لديها السلطة في تأجيله، لمدة ثلاثة أشهر كحد أقصى وذلك حسب ظروف المستأجر على ان يوضح ذلك في الحكم، وهذا لا شك من سلطة محكمة الموضوع التقديرية، والتي لا تخضع لرقابة هذه المحكمة [35].

وعليه تختلف الضرورة من حالة الى أخرى، وهذا ما أكدته القضاء العراقي إذ صدر حكم من محكمة التمييز جاء فيه [36] (أن طلب التخلية بهدف إسكان المؤجر لولديه المتزوجين لا يدخل ضمن مفهوم الضرورة الملجئة الواردة في الفقرة (ك) من المادة 17 من قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979م خصوصاً اذا ثبت من الكشف الذي أجرته محكمة الموضوع أن الدار التي يسكنها المؤجر متقاربة مع الدار المراد تخليتها) جاء في حيثيات هذا الحكم:

لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية فقرر قبوله شكلاً، ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد أنه صحيح وموافق للقانون، إذ إنَّ غرض المميز - المدعي من تخلية الدار بهدف إسكان ولديه المتزوجين لا يدخل ضمن مفهوم الضرورة الملجئة الواردة في الفقرة (ك) من المادة 17 من قانون إيجار العقار رقم 87 لعام 1979م فقرر تصديق الحكم المميز ورد الطعون التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في 11/4/1984.

نستخلص أن حاجة المؤجر لإسكان ولديه المتزوجين ليس ضرورة تجيز طلب الإخلاء قانوناً. وفي حكم آخر أثبت حالة الضرورة لعلة السكنى جاء فيه: ان سكنى الزوجة مع زوجها في دار تعود لضرتها واضطرارها الى ترك هذه الدار بعد وفاة الزوج للمنازعات الحاصلة مع الضرة التي لا توافق على اسكانها وولدها القاصر معها يعد ضرورة ملجئة لتخلية الدار العائدة لولدها القاصر بعد موافقة دائرة رعاية القاصرين على سكنهما فيما للضرورة التي استجدت بعد وفاة مورثهما.

جاء في حيثيات الحكم (لدى التحقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي في مقدم ضمن المدة القانونية فقرر قبوله شكلاً، ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون إذ تبين من وقائع الدعوى أن المميز عليها المدعية كانت تسكن مع زوجها في دار ضررتها (ن) وبعد وفاة زوجها اضطرت الى ترك تلك الدار للمنازعات الحاصلة مع ضررتها وعدم موافقتها على اسكانها مع ولدها الصغير القاصر، إذ اضطرت الى السكن في دار أختها المتزوجة بغرفة واحدة وبصورة مؤقتة، فأصبحت بحالة ضرورة تلجئها للمطالبة بتخلية الدار العائدة لولدها القاصر بعد موافقة دائرة رعاية القاصرين على سكنهما فيها للضرورة التي استحدثت لهما بعد وفاة مورثهما حسب احكام الفقرة (ك) من المادة 17 من قانون إيجار العقار). يستفاد ان الضرورة تختلف من حالة الى اخرى وهي تعتمد اعتماداً اساسياً على نظرة القاضي وتأمله وعمل عقله وحضور امانته.

ايضاً القضاء المصري قد عدَّ إخراج المؤجر من سكنه لأي سبب كاستيلاء الدولة عليه، أو تهدم المنزل، أو يكون بقاءه في العين المسكونة ضرر به، كمرض من يسكن معهم مرضاً معدياً، أو يتزوج ويصبح في حاجة الى سكن مستقل، أو أن تطلق الزوجة فتغادر بيت الزوجية وتصير في حاجة ملحة إلى سكن، كل هذه أسباب عدّها القضاء المصري ضرورات تبيح فسخ عقد الإيجار بحيث لا تجعله يمتد امتداداً قانونياً.

الخاتمة

وقد توصلنا في نهاية البحث الى عدة نتائج وتوصيات لموضوع البحث (حاجة المؤجر للعين المؤجرة في حالة العذر الطارئ) كما يأتي:

أولاً: النتائج.

1. العذر الطارئ حادث يلحق تكوين العقد، غير متوقع الحدوث ينتج عنه اختلال في كل ما ينتج عن العقد، يترتب عليه ارهاق بأحد المتعاقدين.

2. حاجة المؤجر للعين المؤجرة لا تعد سبباً يبيح فسخ عقد الإيجار مهما بلغت حاجته إليها الا اذا كان ثمة اتفاق بين المالك والمستأجر، فإذا كان ثمة اتفاق وجبت مراعاته، بشرط أن ينبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة 741 في القانون المدني العراقي ما لم يتفق على غير ذلك. هذا بالنسبة للقواعد العامة.

3. أما في التشريعات الاستثنائية للإيجار فلا يجوز ذلك مطلقاً، مهما كانت حاجة المؤجر للعين المؤجرة، وهذه تعد من قواعد النظام العام فلا يجوز مخالفة ذلك بأن يتفق المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك.

4. عالج المشرع العراقي العذر الطارئ في المادة 792 من القانون المدني فحدد شروط تطبيقها من خلال الشرطين الآتيين الأول: أن يكون عقد الإيجار محدد المدة لان الإيجار إن لم يكن محدد المدة، جاز لأي من المتعاقدين أن ينهيه بمجرد التنبيه بالإخلاء في المواعيد المنصوص عليها في المادة 741 .

والثاني: حدوث ظروف من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار مرهقاً، سواء كان ذلك من بداية تنفيذ العقد أم في أثناء سريانه وسواء اختص بها المؤجر أم المستأجر. وإذا تحقق الشرطان المتقدمان، قام العذر الطارئ في جهة الطرف المرهق، فيجوز له أن يطلب فسخ العقد قبل انتهاء مدته.

5. عَدَّ القضاء المصري ضرورة ملجئة أن ينزع من المؤجر المسكن الذي يقيم فيه ويصير من ثم في حاجة الى مسكن آخر، أو أن يصاب المؤجر أو أحد ذويه بمرض يجعل المسكن الذي فيه غير ملائم صحياً أو أن يتزوج المؤجر، ويصبح في حاجة الى مسكن مستقل أو ملائم أو أن تطلق المؤجرة فتظهر الى مغادرة منزل الزوجية، وتصير في حاجة الى منزل خاص بها.

6. في القانون والقضاء اللبناني لو تعددت أماكن مستأجرة للمؤجر لا يقيد ذلك من حقه بل له حرية بإنهاء أي مسكن ما دام توافر حالة الضرورة الملجئة - ولا يلزم المحكمة بأي شيء إلا البحث عن توافر الضرورة - فلا الزام عليها بالبحث في أي مسكن يتناسب معه أم لا، وللمالك المؤجر طلب إنهاء أي عين مؤجرة دون قيد عليه.

7. القانون السوداني لا يقيد من حق المالك المؤجر من طلب الإخلاء اذا كان في حاجة ماسة للسكن هو أو أسرته. واذا كان العقار المطلوب اخلاء المستأجر منه يشغل أجزاء أو جزء منه.

8. اخيراً أن الحاجة المؤجر اذا كانت لغير علة السكن فلا يجوز له ذلك ، وهذا ما استقر عليه الفقه والقضاء العراقي وما أكدته الفقه والقضاء المصري واللبناني والسوداني .

ثانياً: التوصيات.

1. لمعالجة أزمة الاسكان يرى الباحث ان تقوم الدولة بتسليم ارض لكل خريج وغير الخريجين ايضاً، وذلك بعد أن تقوم باستصلاح الارض وتجهيتها للزراعة ليتسلمها الفرد ويقوم بزراعتها وتهئى له مسكناً بسيطاً بذلك يتجه الشباب الى اطراف المدن للعمل والإنتاج فيرتفع دخل الفرد والدولة، وتحل مشاكل اجتماعية متعددة وأمنية أيضاً، لأن باستقرار الفرد من جهة دخله يقل التحايل والغش والرشاوي والجرائم في كل مكان.

2. تشكيل لجان متخصصة ومتعددة في جميع المحافظات العراقية والمدن الصغيرة، من المختصين في علم الادارة والتخطيط والهندسة والبناء والاجتماع وذوي الخبرة في مجال الاسكان لوضع حلول لهذه المشكلة.

CONFLICT OF INTERESTS

There are no conflicts of interest

المصادر

- [1] د. محمود عبد الرحمن محمد، الوسيط في شرح أحكام عقد الايجار (الجزء الاول- الاحكام العامة)، دار النهضة العربية، 1998، ص3.
- [2] د. حسام الدين الأهواني، نظرية العامة للالتزام، الجزء الاول، المجلد الاول، المصادر الادارية للالتزام، الطبعة الثالثة، 2000م، ص47.
- [3] د.حسن عبد الرحمن، الاتجاهات الحديثة في عقد الايجار وانعكاساتها على الابعاد الاجتماعية والاقتصادية، مقدمة بكلية الحقوق، جامعة عين شمس، 2009م، ص5.
- [4] ابن منظور جمال الدين محمد بن مكرم، لسان العرب، دار صادر، بيروت دون تاريخ، دون طبعة، الجزء الرابع، ص545(عذر)؛ الرازي محمد بن أبي بكر بن عبد القادر، مختار الصحاح (ت:أحمد إبراهيم زهوة) دار الكتاب العربي، دون طبعة، سنة 2005، ص177؛ سعدي أبو حبيب، القاموس الفقهي لغة واصطلاحاً، دار الفكر، دمشق، الطبعة الأولى سنة 1419 / 1982، ص254.
- [5] محمد رواس قلعة جي، ومحمد صادق قنيبي، معجم لغة الفقهاء، دار النفائس، بيروت، الطبعة الثانية سنة 1408 / 1988، ص307.
- [6] ابن الأثير مجد الدين أبو السعادات، النهاية في غريب الحديث، دار الفكر، بيروت، دون ذكر الطبعة، 1421/2000، ص197.
- [7] القاموس المحيط ، باب الثاء، فصل الراء، طبعة مؤسسة الرسالة بيروت، ص597.
- [8] المرغيناني، برهان الدين أبو الحسن علي بن أبي بكر بن عبد الجليل، الهداية شرح بداية المبتدي، ط1، 1410هـ-1990م، دار الكتب العلمية، بيروت. الجزء 3، ص280.
- [9] احمد بن حنبل، كراهية الاضرار في الوصية، الجزء الاول، ص212.
- [10] د. منصور مصطفى منصور، عقد الايجار، مكتبة سيد عبد الله وهبة، طبعة 1970، فقرة 242، ص923.
- [11] د. علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2006م، ص362.
- [12] د. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، في البيع والأيجار، الجزء الاول، الطبعة الثالثة، مطبعة العاني، بغداد 1974م، ص316.

- [13] د. عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نهضة مصر، المجلد 1، الجزء 6، سنة 2011م، ص 864 وما بعدها.
- [14] د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، الموصل 1989م، ص 296-303.
- [15] د. سعيد مبارك ود. صاحب عبيد الفتلاوي ود. طه الملا حويش، الموجز في العقود المسماة، المكتبة القانونية، 2017، ص 338-343.
- [16] د. عصمت عبد المجيد، شرح قانون الإيجار رقم (67) لسنة 1973م، الطبعة الأولى، دار الحرية للطباعة، بغداد 1974م، ص 96.
- [17] قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد المرقم 600 /ح/ 1979 في 12/5/1979م، المنشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد الاول، 1979م، ص 11.
- [18] قرار رئاسة محكمة استئناف التأميم بصفتها التمييزية المرقم 648/ت/ 1980 في 29/11/1980م، المنشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد الرابع، 1980م، ص 53.
- [19] صدر هذا القرار في الأضبارة رقم 774، حقوقية 84/85 عن محكمة استئناف بغداد بتاريخ 18/3/1985، المجلة العربية للفقهاء والقضاء، العدد 6 - ص 305 - 307.
- [20] محكمة استئناف بغداد 27/12/1984، المجلة العربية للفقهاء والقضاء، 1986م، ص 269.
- [21] محكمة استئناف بغداد 27/12/1984، المجلة العربية للفقهاء والقضاء، 1986م، ص 307.
- [22] محمد كامل بدوي، قانون إيجار الاماكن الكويتي، ص 102.
- [23] لقد نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية عدد 4453 في 31/8/2000، وبذلك يكون نافذا من تاريخ 2000/9/1.
- [24] د. علي هادي العبيدي، شرح احكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2005م، ص 153.
- [25] للتفصيل راجع د. عبد الرشيد مأمون، الوجيز في العقود المسماة عقد الإيجار، مطبعة مركز جامعة القاهرة، 2007م، ص 222.
- [26] مجموعة الاعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، الجزء الرابع، ص 596.
- [27] د. عبد الرزاق السنهوري، مصادر الحق في الفقه الاسلامي، الجزء السادس، معهد الدراسات العربية، القاهرة 1959م، ص 672.
- [28] د. احمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الاماكن المبنية، طبعة نادي القضاة، الطبعة الثالثة، 2013م، ص 384.
- [29] مجموعة الاعمال التحضيرية، الجزء الرابع، ص 599.

- [30] د. عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الأيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الاماكن، المطبعة الاميرية الحديثة، طبعة 1982م، ص 595.
- [31] نقض مدني، 1980/5/228، طعن 1563 لسنة 1980.
- [32] صدر هذا الحكم عن الغرفة الثانية من محكمة استئناف بيروت في الدعوى أساس 290 تحت رقم 34 وتاريخ 1986/26 مجلة الفقه والقضاء، المجلة العربية للفقه والقضاء سنة 1987، ص 273.
- [33] استئناف بيروت رقم 34، تاريخ 1986/5/26 المجلة الفقه والقضاء، العدد 5 ابريل ص 266 سنة 1987.
- [34] محكمة استئناف الخرطوم رقم م أ - أسم - 1058-1405ه بتاريخ 1985/7/3، المجلة العربية للفقه والقضاء، العدد 6، ص 200-204، سنة 1987.
- [35] محكمة استئناف الخرطوم تحت رقم م أ - أسم م - 1058 / 1405، 1984/4/11.
- [36] صدر هذا القرار من محكمة التمييز في الأضبارة رقم 1221 / حقوقية 84،83 بتاريخ 1984/4/11.



1995

Journal of the University of Babylon
for Human Sciences