

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات (دور السكن والعقارات التجارية) ومدي تعلقها بالنظام العام

* المحامي محمد/ محمد حرب القر

المقدمة :

لكل بلد في العالم قضيتَه الخاصة بتاريخه الحضاري والسياسي والاقتصادي والثقافي، مما ينعكس بالضرورة على مجالات البحث للباحثين في هذا البلد أو ذاك، ولقد كان للقضية الفلسطينية والشعب الفلسطيني ثقافته الخاصة وفلسفته المميزة في البحث والتنقيب إلي حد الإبداع في شتي المجالات، ولكل باحث وكاتب ما يميزه في الأسلوب والأداء، وكان للباحث القانوني وما زال عظيم الأثر في البحث والاجتهاد، نظراً للحقبة التاريخية القانونية التي مرت بها فلسطين، مروراً بالحضارة الفلسطينية القديمة وتوالي الحكومات المحتكرة للاستيلاء على الحكم في فلسطين بداية من العثمانيين ومروراً ببريطانيا ومصر والأردن والدولة الصهيونية "إسرائيل" استقراراً بعهد السلطة الوطنية الفلسطينية، ونحن على أبواب ثورة تشريعية قانونية في فلسطين في أشد ما نكون حاجة إلي البحث والاجتهاد لنواكب التطور التشريعي للعالم في شتي المجالات ومنها التشريع القانوني للوصول لمجتمع فلسطيني مدني متقدم ديمقراطي.

وبالنظر إلى قانون تقييد الإيجارات لدور السكن والعقارات التجارية يتضح لنا سياسة التفرقة في تطبيقه، إذ وضع ليطبق على المدن دون القرى في ذلك الوقت، وصارت هذه القرى مدناً في الوقت الحاضر لها بلديات خاصة بها، ورغم ذلك لم

* محامي.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

يتم تطبيق هذا القانون في هذه المدن الجديدة، مما يشكل عدم استقرار في العلاقات الإيجارية بين المؤجر والمستأجر هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإنه يؤدي إلى ازدواجية القانون المطبق في الدولة الواحدة، بل في المحافظة الواحدة في نفس الدولة.

لذا فإن الباحث صاحب القضية التي يعيشها لأفضل له في البحث والتتقيب عن أبعد أبعادها وأدق تفاصيلها، وهنا اليسر والسهولة، فلا مكان للتعب، وأما الصعوبة فتكمن في كونه صاحب القضية، إذ كيف يوفق بين الأمانة العلمية والالتزام الوطني؟.

داعياً العلي القدير في أن يساهم هذا البحث في دفع الباحثين إلى القيام بأبحاث مماثلة كي تتضاعف الدراسات والأبحاث القانونية الفلسطينية علي هذا النهج الشامل والمتكامل، وكي تتطور المادة القانونية فتصبح مادة دراسية منهجية لا لطلاب فلسطين وحدهم وإنما لطلاب العلم وطلاب المعرفة أينما كانوا.

أهمية البحث :

يدرك الباحثون والعاملون في مجال القانون أن الهدف من إصدار قانون تقييد الإيجارات لدور السكن و قانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية، اللذين تم وضعهما في الحقبة التاريخية البريطانية هو خدمة المطاعم الصهيونية في ارض فلسطين، الأمر الذي يثير التساؤل حول الأهمية العملية لأسباب الإخلاء الواردة في هذين القانونين بوصفهما قانونان استثنائيان، وهل تعتبر هذه الأسباب متعلقة بالنظام العام وبالتالي عدم جواز الاتفاق على مخالفتها؟ هذا ما سنوضحه إن شاء الله من خلال موضوع هذا البحث.

منهجية البحث :

تعتمد منهجية هذا البحث على الدراسة القانونية التحليلية لأسباب الإخلاء الواردة في قانون تقييد الإيجارات لدور السكن رقم ٤٤ لسنة ١٩٤٠، وقانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية رقم ٦ لسنة ١٩٤١، مع الاستعانة بالآراء الفقهية بصدد كل مسألة قانونية تحتاج للدراسة والتحليل بهدف الوصول إلى الحقيقة القانونية المجردة.

خطة البحث :

إن الدراسة والبحث في هذا الموضوع تقتضي أن أتحدث أولاً عن النشأة التاريخية لقانون تقييد الإيجارات لدور السكن والعقارات التجارية، وثانياً عن الأماكن الخاضعة لأحكام قانون تقييد الإيجارات لدور السكن والعقارات التجارية، وذلك في مبحث أول، ومن ثم وفي مبحث ثان نخصصه لمبحث أسباب الإخلاء الواردة في قانون تقييد الإيجارات لدور السكن رقم ٤٤ لسنة ١٩٤٠، وفي مبحث ثالث نتحدث عن أسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية رقم ٦ لسنة ١٩٤١، أما المبحث الرابع فسنعرض من خلاله أولاً إلى وجه المقارنة بين قانون تقييد الإيجارات لدور السكن وقانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية، وثانياً إلى الجزاء المترتب على مخالفة هذه الأسباب، وثالثاً أتحدث عن أهمية الأسباب الواردة في قانون تقييد الإيجارات، وفي مبحث خامس مخصص لمبحث مدى تعلق أسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات بالنظام العام، ومن ثم اختتم هذا البحث بأهم ما توصلت إليه من توصيات.

لذلك ارتأيت تقسيم الدراسة في هذا البحث على النحو التالي :

المبحث الأول : وينقسم إلى :

أولاً: النشأة التاريخية لقانون تقييد الإيجارات لدور السكن والعقارات التجارية.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

ثانيًا: الأماكن الخاضعة لأحكام قانون تقييد الإيجارات في محافظات غزة.
المبحث الثاني: أسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات لدور السكن رقم ٤٤ لسنة ١٩٤٠.

المبحث الثالث: أسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية رقم ٦ لسنة ١٩٤١.

المبحث الرابع: مقارنة بين قانون تقييد الإيجارات لدور السكن وقانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية وينقسم إلى:
أولاً: وجه المقارنة بين قانون تقييد الإيجارات لدور السكن وقانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية.

ثانيًا: الجزاء المترتب على مخالفة أسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات.
ثالثًا: أهمية الأسباب الواردة في قانون تقييد الإيجارات.
المبحث الخامس: مدى تعلق أسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات لدور السكن والعقارات التجارية بالنظام العام.
التوصيات

المبحث الأول

النشأة التاريخية لقانون تقييد الإيجارات

والأماكن الخاضعة لأحكامه

أولاً: النشأة التاريخية لقانون تقييد الإيجارات :

١- قانون تقييد الإيجارات لدور السكن رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠:

وضع هذا القانون موضع التنفيذ بتاريخ /٢٠/١٢/١٩٤٠ م ونشر في الملحق رقم (١) العدد (١٠٦٥) من الوقائع الفلسطينية في نفس التاريخ وقد أدخلت عليه تعديلات بالقوانين التالية :

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

▪ قانون رقم (١٧) لسنة ١٩٤١

▪ قانون رقم (١٩) لسنة ١٩٤٦

▪ قانون رقم (٤٨) لسنة ١٩٤٦

▪ قانون رقم (٥٨) لسنة ١٩٤٨

ووردت تسميته هذه في المادة الأولى من هذا القانون وكان صدوره بعد إصدار بريطانيا للوعد المشئوم ببناء وطن قومي لليهود في فلسطين، ليتمكن اليهود المهاجرون من الاستقرار والاستيطان بهدف حمايتهم كمستأجرين، إذ كان الهدف من هذا القانون حماية اليهودي المستأجر وترسيخ إقامته في فلسطين أكثر منها حماية للمستأجر الفلسطيني من جشع المؤجرين

٢- قانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية رقم (٦) لسنة ١٩٤١:

صدر هذا القانون سنة ١٩٤١ ونشر بالمحلق رقم (١) العدد الممتاز رقم ١٠٨٦ من الوقائع الفلسطينية المؤرخ في ٣١ من آذار سنة ١٩٤١ وقد أدخلت علي هذا القانون تعديلا بالقانون رقم (٢٠) لسنة ١٩٤٦ ووردت تسميته بالمادة الأولى من قانون تقييد إيجارات العقارات التجارية.

وكان الهدف من هذا القانون تدعيم القانون رقم (٤٤) لسنة ١٩٤١ وترسيخا للاستيطان اليهودي في أرض فلسطين خاصة وأن المهاجرين من اليهود جاءوا إلي فلسطين وهم لا يملكون شيئا يعيشون من خلاله.

ثانيا: الأماكن الخاضعة لأحكام قانون تقييد الإيجارات في محافظات غزة:

١- قانون تقييد الإيجارات لدور السكن رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠:

وضع هذا القانون موضع التنفيذ على مدن محافظات غزة وينطبق على العين المؤجرة، سواء كان الإيجار واقعا عليها كلها أو على جزء منها بشكل منفصل عن الجزء الآخر منها.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

كما يشمل الحديقة التي ترجع للعين المؤجرة، أو العقارات الأخرى التي تقع في فناء المسكن كبيت الحارس أو الخدم أو الحيوانات الأليفة التي عادة ما يضعها بعض الناس في فناء العين المؤجرة، إلا أن هذا القانون لا ينطبق على الفنادق، وكذلك النزل (البنسيونات).

٢- قانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية رقم (٦) لسنة ١٩٤١:-

وضع هذا القانون موضع التنفيذ على مدن محافظات غزة (غزة - خان يونس - رفح)، ودون ذلك لا ينطبق عليها قانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية، وإنما ينطبق عليها القواعد العامة في مجلة الأحكام العدلية. كما أن القواعد العامة للإيجار في مجلة الأحكام العدلية تنطبق على الأراضي الفضاء حتى ولو كانت تلك الأراضي تقع داخل حدود المدن المطبق عليها قانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية وإن كان إيجار هذه الأراضي لأغراض تجاريه، لأن التأجير يكون لأرض فضاء وليس لعقار تجاري.

المبحث الثاني

أسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

لدور السكن رقم ٤٤ لسنة ١٩٤٠

لقد نظمت الفقرة الأولى من المادة الثامنة من قانون تقييد الإيجارات لدور السكن رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ الأسباب الموجبة لإخلاء المستأجر من مكان السكن المؤجر له، بحيث لا يجوز إصدار حكم من القضاء أو أمر بإعادة وضع يد المؤجر على المسكن أو إخراج المستأجر منه ما دام ذلك المستأجر مستمراً بدفع بدل الإيجار حسب الفئة المتفق عليها بعد تحريرها حسب هذا القانون وملزماً بتنفيذ شروط الإيجار الأخرى إلا في أربع حالات تم ذكرها على سبيل الحصر هي :

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإجراءات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

أ) إذا كان المستأجر قد ارتكب عملاً ينطوي على الإضرار أو سلوكاً يضايق أو يقلق السكان الملاصقين أو المجاورين له:

إن العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر تحكمها شروط العقد والقواعد العامة، أي أن عقد الإيجار ونص القانون هما الأساس الذي يبني عليه استمرار العلاقة الإيجارية، فيلتزم المؤجر بما جاء في العقد وبنصوص القانون وبتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة على أكمل وجه، ويلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها وفقاً للغرض الذي أعدت له.

فلا يجوز للمستأجر تغيير وجه استعمال المأجور أو أن يلحق ضرراً بالعقار أو بساكنه أو استعمال العين المؤجرة بطريقة منافية للأداب العامة أو القيام بفعل يؤدي إلى إضرار العين المؤجرة أو سلامتها أو إزعاج السكان الملاصقين له في السكن أو المجاورين للسكن أو سماحة للآخرين بالقيام بذلك.

ويشترط لاعتبار السلوك الذي يقوم به المستأجر يسبب إضراراً أو مضايقة أن يكون هذا السلوك صادراً من المستأجر بصورة مستمرة وغير عادية أو قانونية في سير الحياة اليومية للسكان الملاصقين أو المجاورين ويقلق راحتهم ويحرم المالك من التمتع بالراحة والهدوء في ملكه إن كان يقطن بنفس العقار.

"ولا يشترط أن يكون الضرر قد وقع فعلاً بل يكفي قيام الدليل على أن هذا الضرر مؤكد الوقوع في المستقبل كالاقتزازات الناجمة عن استعمال الآلات الميكانيكية"^١.

^١ درويش الوحيددي - أحكام عقد الإيجار والعارية في التشريع الفلسطيني - ص ٢٥٤ ط ١٩٩٩ - مطابع منصور - غزة.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

ويخضع تقدير ذلك باعتباره من المسائل الواقعية إلى السلطة التقديرية لقاضي الموضوع، وهذا ما قضت به المحكمة العليا في القرار رقم ٤٤/٢٨٢/٢٠١٦ والقرار رقم ٤٣/٣٩٦.

(ب) إذا كان المستأجر قد جنى ربحاً غير معقول بالنسبة إلى بدل الإيجار الذي يدفعه عن طريق قبوله نزلاء في المسكن :

الأصل أنه لا يحق للمستأجر أن يجني ربحاً من العين المؤجرة على حساب المؤجر وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك، وسواء كان ذلك الربح بقبول نزلاء في العين المؤجرة أو النزول عنها أو جزء منها. وقد جاء قانون تقييد الإيجارات لدور السكن رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ وفي الفقرة الثانية من المادة (٨) فيه يخول المالك (المؤجر) الحق في فسخ الإيجار وطلب إخلاء العين المؤجرة، سواء استقبل المستأجر نزلاء في العين المؤجرة أو نزل عنها بعد امتداد الإيجار الأصلي بحكم القانون أو أثناء سريان المدة الأصلية لهذا الإيجار، والعلة في ذلك أن المشرع وبعد أن خول المستأجر المزايا بالبقاء في العين المؤجرة بعد انقضاء عقد الإيجار الأصلي وامتداده بحكم القانون وجد من الواجب أن يشغل المستأجر العين المؤجرة بناء على ضرورة حقيقية دون أن يتخذ ذلك وسيلة للاستغلال والربح بأن يثري به على حساب المالك "المؤجر" استئناف عليا ٧٤/١٨.

ويحظر على المستأجر التنازل عن حق الإيجار أو قبول نزلاء في العين المؤجرة وترك المأجور كلياً أو جزئياً بصفة نهائية إلى شخص آخر سواء كان ذلك بمقابل أو بدونه، إلا بإذن كتابي من المالك أو المؤجر استئناف عليا رقم ٧٤/١٨، ٧٤/٤.

^٢ سامي سابا - المالك والمستأجر في قوانين الإيجارات الفلسطينية - ص ١٤٨ بدون سنة نشر - مطبعة الشرق العربية - القدس - شعفاط.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات المحامي محمد/ محمد حرب القر

والإعتبر المستأجر بأنه لم يعد بحاجة إلي الحماية القانونية التي قرر لها قانون تقييد الإيجارات لدور السكن.

وعلي الرغم من أن نص هذه الفقرة لم يتطرق إلى موضوع التنازل إلا أن عبارة قبول نزلاء في العين المؤجرة تشمل التنازل أيضا فلو كان المقصود فقط هو قبول نزلاء، لسهل الأمر للمستأجر بالتحايل علي القانون والتنازل عن حقه بالإيجار لمستأجر آخر، وبذلك يصل إلي نفس النتيجة الحتمية وهي استغلال حماية القانون إياه في الإيجار الصادر له من المالك وهذا ما أراد القانون منعه.

ويخضع معيار تحقيق المستأجر للفائدة والربح بالنظر لبدل الإيجار إلي السلطة التقديرية لقاضي الموضوع لكونه من الأمور الواقعية، ويقع عبء إثبات ذلك علي المؤجر ويجوز للمستأجر إثبات عكس ما يدعيه المؤجر^٣.

ج) إذا كان المالك يحتاج ضمن دائرة المعقول إلي العقار لسكناه :

لكي يتمكن المالك "المؤجر" من إخلاء المستأجر من العين المؤجرة يجب توافر عدد من الشروط تتمثل في :

١- أن يكون مالك العقار في حاجة لإخلاء المأجور وأن تتوافر هذه الحاجة خلال جميع إجراءات المحاكمة وقبل صدور الحكم النهائي، وإلا فقد حقه في إخلاء المستأجر من العين المؤجرة لانتفاء الحاجة، وهذا ما استقرت عليه السوابق القضائية ومنها السابقة رقم / ٤٥/٢ استئناف عليا^٤.

٢- أن تكون حاجة المالك للعقار ضرورية ومعقولة لأن حاجة المالك للعقار يجب أن تكون حقيقية وقائمة علي سبب جدي ومعقول، علي أن تدل علي حقيقة

^٣ درويش الوحيدي - مرجع سابق - ص ٢٥٨.

^٤ مجموعة القرارات الفلسطينية لسنة ١٩٤٥ - قرار عليا رقم ٤٥/٥٩.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

أكثر من مجرد الرغبة وذلك بوجود حاجة ملحة للعقار كسكن للمالك^٥، كأن يكون مسكنه بعيدا عن مكان عمله وحاجته لمسكن في مكان العمل الخالص أو الذي يقع بدائره (استئناف عليا ٤٥/٥٩)^٦.

كما يجوز أن تكون الحاجة المستقبلية سببا لإخلاء المستأجر من العين المؤجرة، كأن يكون المالك الذي يخطب وينوي الزواج وفي حاجة لمنزله المستأجر من آخر إخلائه ليسكن مع زوجته (قرار ٤٢/٢٦٥) (استئناف عليا)^٧.

٣- أن يكون طلب المالك بإخلاء العقار بقصد سكناه، أي لإشعاله هو بالذات أو لمن يعيلهم كالوالدين أو الأبناء أو ابنة المستأجر المتوفى عنها زوجها وتعيش مع والدها في نفس المسكن أو أولادها وتكون معالة من والدها^٨.

أما إذا كان أحد الأبناء غير معال من والده فلا يحق له المطالبة بالإخلاء بسبب حاجته للسكن للزواج "قرار ٤٤/٢٨ مركزية (م.ف)"^٩ ومسألة الحاجة من عدمها من الأمور الواقعية التي تخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع.

٤- أن يتدبر المؤجر إسكان المستأجر في محل آخر بديل للسكن المراد إخلاؤه منه، وعلي المالك أن يخطر المستأجر بحاجته للعين المؤجرة خلال مدة معقولة قبل الإخلاء علي أن يكون السكن البديل صالحا ومناسبا ضمن دائرة

^٥ درويش الوحيدي - مرجع سابق - ص ٢٥٨.

^٦ مجموعة القرارات الفلسطينية لسنة ١٩٤٥ - قرار عليا ٤٥/٥٩.

^٧ سامي سابا - مرجع سابق - ص ٢٥٩.

^٨ درويش الوحيدي - مرجع سابق - ص ٢٥٩.

^٩ نقولا شحبيب - مبادئ قانونية في قضاء الإيجارات - ص ٢٥ بدون سنة نشر - مطابع الدار العربية للطباعة والنشر والإعلان - غزة.

المعقول للغاية نفسها التي كانت للعين المؤجرة المراد إخلاؤه منها، وعلي المالك أن يثبت توافر السكن البديل، وعلي المستأجر إثبات عدم توافر السكن البديل المناسب لسكنه، وعلي المحكمة أن تراعي وتوازن بين احتياجات المؤجر والمستأجر من ناحية، والمركز المالي والاجتماعي للمستأجر من ناحية أخرى.

ولا يقبل عرض السكن البديل لأول مرة أمام محكمة الاستئناف، وإنما يكون العرض الحقيقي أمام محكمة الموضوع^{١٠}.

(د) إذا كان المالك يطالب تسليم العقار إليه لإجراء تغييرات أو إصلاحات أساسية علي وجه يؤثر في المسكن أو يطلب تسليمه إليه لهدمه :

المبدأ العام هو حرية المالك في أن يفعل في ملكه ما يشاء ومتي شاء، إلا أن هذا المبدأ مشروط بأن يكون الملك خاليا من أية التزامات أو حقوق تكون قد نشأت أو فرضها القانون عليه اتجاه الغير، لأن القصد من قانون تقييد الإيجارات هو حماية المستأجرين وضمان بقائهم في أماكن سكنهم، لذلك يتطلب توافر عدة شروط ليتمكن المؤجر من إخلاء المستأجر في هذه الحالة وتتمثل هذه الشروط في:-

١- أن يكون الغرض هو إجراء تغييرات أو ترميمات أساسية فيه علي وجه يؤثر في المسكن، أو يطلب هدمه، وتقدير هذه التغييرات الأساسية في البناء يعود إلى درجة التغييرات والحقائق المستفادة من القضية ولا تعتمد علي البينة المقدمة من الخبراء، ويشترط أن يؤثر التغيير في البناء نفسه^{١١}، فإزالة الجدار الذي تقسم البناء

^{١٠} درويش الوحيدي - مرجع سابق - ص ٢٦٢

^{١١} نقولا شحير - مرجع سابق - ص ٣٦.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإجراءات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

لا يعتبر من قبل التغييرات الأساسية بينما إزالة الجدار الذي يركز عليه البناء يعتبر من قبل التغييرات الأساسية^{١٢}.

****** لكن يثور التساؤل في الحالة التي يرغب فيها المالك إخلاء المستأجر للهدم والبناء، هل يكفي بأن يقوم المالك بهدم البناء وأحداث بناء جديد مكانه بنفس المواصفات والمقاييس، أم أنه يشترط التوسع في البناء الجديد وإجراء تغييرات جوهرية فيه ؟

للإجابة على هذا التساؤل نفرق بين ثلاثة أمور :

الأمر الأول : إذا كان البناء قديماً وآيلاً للسقوط، ففي هذه الحالة وبعد حصول المالك على التقارير اللازمة من الجهة المختصة (البلدية) بواسطة المهندسين العاملين لدى هذه الجهة المختصة تؤكد بأن البناء قديم آيل للسقوط، وحفاظاً على حياة المستأجر وعائلته والجيران والعابرين للطريق، يحق للمالك في هذه الحالة أن يطالب بإخلاء العين المؤجرة وهدمها، فإن كان لديه المقدرة على البناء أن يقوم بذلك وبأية مقاييس شاء، وإن لم تكن لديه المقدرة على البناء لا يمكن إجباره على البناء ولا يحق للمستأجر بعد الحكم بإخلائه من العين المؤجرة أن يطالب المؤجر بأية حقوق.

الأمر الثاني : إذا كان البناء قديماً وغير آيل للسقوط لكنه لا يتحمل إقامة إضافات أو أدوار سكنية إضافية للعين المؤجرة، وذلك بناء على تقارير هندسية معتمدة من مهندس مختص، فيحق للمالك في هذه الحالة هدم العين المؤجرة وأحداث بناء جديد بنفس المواصفات والمقاييس التي كانت للبناء القديم بعد موافقة قسم التنظيم في

^{١٢} درويش الوحيدي - مرجع سابق - ص ٢٦٨ - أنظر مجموعة القرارات الفلسطينية لسنة ١٩٤٥ قرار عليا رقم ٤٥/١٠٧.

البلدية على ذلك، كما يحق له إقامة البناء الجديد على مساحة أقل إن وجدت ارتدادات جديدة.

الأمر الثالث: إذا كان البناء حديثا ولكن المالك يرغب في الهدم والبناء بتوسع وإضافة أدوار بناء جديدة ففي هذه الحالة يكون المؤجر المالك ملزما بالتوسع وبتغيير الموصفات والمقاييس السابقة للبناء القديم.

وهناك ملاحظة لابد من الإشارة إليها وهي وجوب أن يكون طالب الإخلاء طبقا لنص هذه الفقرة مالكا لجميع العقار المراد إخلاؤه.

٢- أن يكون مالك العقار قد إستحصل علي الرخص اللازمة للقيام بتلك التغييرات أو التعميرات أو الهدم قبل مطالبته للمستأجر بالإخلاء، وعدم الحصول علي أي منها يعتبر سببا مانعا من الحكم له بإخلاء المستأجر من العقار مادام هناك أهمية للحصول عليها مقدما، فحصول المالك علي ترخيص من البلدية لإجراء التغييرات في العقار وعدم حصوله علي الرخصة من مراقب الصناعات الثقيلة في حالة بنائه لمنشأة صناعية^{١٣}، وهي الرخصة الضرورية لإجراء التغييرات والإصلاحات سبب مانع من الحكم له بإخلاء العقار.

كما أن الرخص اللازمة للهدم والبناء يجب أن تكون مطابقة للشروط الواردة في نص المادة /١١ من قانون تنظيم المدن، وجاهزة قبل إقامة الدعوى، وقبل توجيه الإخطار بالإخلاء إلى المستأجر، وإلا فإن الدعوى تكون قد فقدت عنصرا جوهريا فيها^{١٤}.

٣- أن يقوم المالك المؤجر بإخطار المستأجر كتابيا يطالبه فيه بضرورة إخلاء السكن خلال ثلاثة أشهر بعد الحصول علي الرخص اللازمة لإجراء التغيير أو

^{١٣} نقولا شحير - مرجع سابق - ص ٣٦.

^{١٤} درويش الوحيددي - مرجع سابق - ص ٢٦٧.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

التعمير الأساسي أو الهدم ويجب أن تنتهي المدة قبل البدء في إجراءات دعوى الإخلاء.

****** وهنا يثور تساؤل آخر أيضا وهو، هل يعتبر الإخطار هو بداية الدعوى للإخلاء، أم أن الإخطار إجراء شكلي لكنه جوهرى لإقامة الدعوى؟ والذي أثار هذا التساؤل هو حالة قيام المؤجر بالمطالبة بإخلاء العين المؤجرة للهدم والبناء، ولكن قبل إقامة الدعوى أمام المحكمة ودفع الرسوم المستحقة انتهى سريان مفعول الرخص اللازمة للهدم والبناء ورغم ذلك قام المؤجر (المالك) برفع الدعوى دون تجديدها، فهل يعتبر ذلك افتقادا لعنصر جوهرى في الدعوى على الرغم من قيامه بتجديدها بعد ذلك وكانت سارية المفعول وقت إبرازها أمام المحكمة؟ اختلفت الآراء حول الإجابة على هذا التساؤل بين مؤيد ومعارض على النحو التالي:

- ذهب رأي إلى القول بأن الإخطار في هذه الحالة يعتبر بداية دعوى الإخلاء للهدم والبناء، وأنه ليس من الضروري أن تكون رخص الهدم والبناء سارية المفعول وقت رفع الدعوى أمام القضاء، وإنما يكفي أن تكون سارية المفعول بعد ذلك ووقت إبرازها أمام المحكمة، ما دام أن المالك حصل عليها قبل إخطار المستأجر وكانت سارية المفعول وقت الإخطار، وثبت للمحكمة رغبة المالك الجدية بالهدم والبناء وتجديده لهذه الرخص أثناء إجراءات التقاضي، على أن تكون المدة بين انتهاء الرخص وإقامة الدعوى مدة معقولة.

- وذهب رأي آخر إلى القول بأن الإخطار الذي يوجهه المؤجر إلى المستأجر وإن كان ضروريا لإقامة دعوى الإخلاء إلا أنه إجراء شكلي لا علاقة له برفع الدعوى، وأن رخص الهدم والبناء أو الرخص اللازمة للإخلاء يجب أن تكون سارية المفعول أيضا وقت رفع الدعوى وقيدتها في سجل المحكمة، وإلا اعتبرت

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإجراءات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

الدعوى قد فقدت أهم أركانها، وإن الإجراء اللاحق بتجديد الرخص وقت إبرازها أمام المحكمة لا يصح إجراء باطلا كان من المفترض علي المالك اتخاذه قبل رفع الدعوى أمام القضاء.

- إن كان لي رأي في هذا الموضوع فإنني أعتبر الإخطار الذي يوجهه المالك "المؤجر" للمستأجر هو إجراء شكلي جوهري وركن أساسي في الدعوى، وإن بداية دعوى الإخلاء للهدم والبناء تبدأ من وقت الأخطار وأن الرخص اللازمة قد إستحصل عليها قبل الإخطار وكانت سارية المفعول عند إخطار المستأجر حتى وإن كانت منتهية وقت قيد الدعوى في سجل قضايا المحكمة ودفع الرسوم المستحقة، طالما أن المالك قام بتجديدها عند إبرازها أمام المحكمة وكانت سارية المفعول، وأن العبرة هي في وجود الرغبة الحقيقية في إجراء التعمير أو التغيير أو الهدم.

ويقع علي المالك عبء إثبات أنه في حاجة للعقار لإجراء تغيير أساسي فيه، بحيث يؤثر في البناء وإقناع المحكمة بأنه قد حصل علي التراخيص اللازمة وأن هناك أسبابا معقولة للحكم بالإخلاء، لأن قانون تقييد الإجراءات قانون استثنائي^{١٥}، ويجب عدم الحكم بالإخلاء، إلا في حدود ضيقة طبقا لنصوصه، وللمحكمة سلطة تقديرية بالحكم بالإخلاء من عدمه وفقا لقناعاتها متى توافرت أركان هذه الدعوى واستوفت جميع الشروط الواجب توافرها.

^{١٥} نقولا شحيبر - مرجع سابق - ص ٣٧.

المبحث الثالث

أسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

للعقارات التجارية رقم ٦ لسنة ١٩٤١

نظمت الأسباب الاستثنائية الموجبة للإخلاء في قانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية بموجب المادة (٤) من هذا القانون بالنص علي أنه "لا يجوز لأية محكمة أو قاض أو مأمور إجراء أن يصدر حكماً أو أمراً بإخراج المستأجر من أي عقار علي الرغم من انتهاء أجل عقد إيجاره، إلا في الحالات التالية :

أ) إذا كان المستأجر قد تخلف عن دفع بدل إيجار مستحق عن ذلك العقار بوجه غير مشروع.

وفقاً لنص الفقرة (أ) من المادة الرابعة من قانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية أن حصول المالك "المؤجر" علي حكم بإخلاء العين المؤجرة يتوقف علي تأخر المستأجر وتخلفه عن الوفاء بالأجرة في الميعاد الواجب الوفاء بها فيه وبوجه غير مشروع، وهو الميعاد الذي يعينه الاتفاق، فان لم يوجد اتفاق فالعرف، فان لم يوجد عرف دفعت الأجرة مؤخراً لا مقدماً وعن كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها^{١٦}، ولا يحق للمستأجر المطالبة بالنصفة العادلة في هذه الحالة، لان القانون لا يجيز منحها لمستأجر لعقار تجاري إذا امتنع أو تخلف عن دفع الأجرة، وعلي المستأجر أن يبادر إلى عرض الأجرة ولا يكتفي بعدم قبول المؤجر لقبضها، وعليه اتخاذ كافة الاحتياطات القانونية بإخطار المؤجر بوجوب استلامه للأجرة^{١٧}.

^{١٦} السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء السادس (المجلد الثاني) الإيجار والعارية - بدون سنة نشر - دار إحياء التراث العربي - بيروت - لبنان.

^{١٧} درويش الوحيددي - مرجع سابق - ص ٢٤٢.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

ويعتبر التأخير في دفع الأجرة المستحقة في إجارة العقارات التجارية سببا في إخلاء المستأجر لعقار تجاري، وان عرض الأجرة المتأخرة غير مجد ولو أودعت الأجرة خزينة المحكمة، إذ أن طبيعة المعاملات التجارية تقتضي السرعة والدقة، ولا يمكن تطبيق قاعدة النصفة العادلة في هذه الحالة^{١٨}.

ويقع أيضا التزام على المؤجر بوجوب مطالبته للمستأجر بدفع الأجرة المستحقة عليه وعدم الركون علي تمنع المستأجر عن دفع الأجرة، كما يتوجب عليه اتخاذ الإجراءات القانونية بمطالبة المستأجر بدفع الأجرة، فعدم استلام الأجرة لا يعد سببا موجبا لطلب فسخ العقد وإخلاء المستأجر ما لم يطالب المؤجر بالأجرة المستحقة (استئناف عليا رقم ٣٨/٥٤/م.ف) ^{١٩}.

ويجب توافر عدد من الشروط لاعتبار المستأجر ممتنعا عن دفع الأجرة، ومن ثم الحكم بإخلائه من العقار المؤجر، وتتمثل هذه الشروط في:

١. خضوع عقد الإيجار لأحكام قانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية.
٢. أن تكون الأجرة مستحقة الأداء محددة المقدار ومعلومة وواجبة الدفع.
٣. حلول موعد الوفاء بالأجرة المستحقة.

ويجب أخيرا، ألا يكون هناك نزاع جدي في الأجرة^{٢٠}، ولكن لا يجوز للمستأجر أن يتمنع عن دفع الأجرة أصلا، بل يجب عليه أن يدفع أو يعرض عرضا حقيقيا الأجرة التي يعتقد أنها مستحقة في ذمته.

فإذا ادعي المستأجر انه لم يتمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة من الزمن فسقط من الأجرة ما يعادلها، أو انه اجري ترميمات ضرورية وخضم من الأجرة ما أنفقته

^{١٨} قرار المحكمة العليا رقم ٧٧/٤٣ جلسة ١١/٢٧/١٩٧٧.

^{١٩} درويش الوحيدي - مرجع سابق - ص ٢٤٤.

^{٢٠} السنهوري - مرجع سابق - بند ٦٣٩ ص ١٠٦٢.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

أو انه حابس للأجرة حتى يقوم المؤجر بالتزامه من إجراء الترميمات اللازمة أو التزامه بدفع التعرض، وجب عليه في جميع هذه الحالات أن يعرض عرضا حقيقيا علي المؤجر ما يقدره هو مستحقا في ذمته من الأجرة، فإذا رفع المؤجر دعوى الإخلاء بتت المحكمة أولا في جدية النزاع حول الأجرة، فان قضت بعدم جديته اعتبرت المستأجر متأخرا عن دفع الأجرة، وقضت عليه بالإخلاء، وان قضت بجدية النزاع أوقفت الدعوى حتى تثبت المحكمة المختصة في النزاع، ثم تستأنف الدعوى سيرها بقوة القانون من النقطة التي وصلت إليها^{٢١}.

ولم يعط في هذه الحالة سلطة تقديرية لقاضي الموضوع في تقدير بدل الإيجار المستحق علي المستأجر، وإذا ما كان كبيرا أو قليلا، والذي بناء عليه يتوجب إخلاؤه، فمتي ثبت أن المستأجر تخلف عن دفع بدل الإيجار بوجه غير مشروع يلتزم الناقضي بالحكم بإخلائه من العقار المؤجر.

ب) إذا كان المستأجر قد تخلف عن مراعاة أي شرط من شروط أي عقد أجاره يتعلق بذلك بالإيجار:

المبدأ العام في قانون الإيجار أن العقد شريعة المتعاقدين، وان المؤجر والمستأجر ملتزمان بتطبيق الشروط الموجودة في العقد كافة، فعلي المستأجر للعقار الالتزام بعدم مخالفة الشروط الاتفاقية المتعلقة باستعمال العقار التجاري وعلية مراعاتها بدقة تامة وإذا خالفها جاز للمؤجر إخلاء العقار موضوع العقد دون أن تكون للمحكمة في هذا سلطة تقديرية ودون حاجة لأن يثبت المؤجر أن هناك ضررا أصابه من مخالفة هذه الشروط^{٢٢}.

^{٢١} السنهوري - مرجع سابق - ص ١٠٦٤.

^{٢٢} السنهوري - مرجع سابق - ص ١١٠٢.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

فالمتعاقدان قد اتفقا علي شروط معينة في خصوص استعمال المكان المؤجر، والاتفاق قانون المتعاقدين، ومن ثم لا يجوز لقاض عندما يثبت له مخالفة المستأجر لهذه الشروط أن يبحث هل نجم عن ذلك ضرر للمؤجر أو لم ينجم، بل يكفي أن يكون المستأجر قد خالف ما اتفق عليه مع المؤجر ليكون ذلك سببا للحكم بإخلاء المكان المؤجر، فلا يجوز أن يخالف المستأجر الاتفاق ويحول المكان من التجارة المشروطة إلى تجارة أخرى أو من تجارة إلى سكن، فإذا فعل حكم القاضي حتما بإخلائه^{٢٣}.

* لكن هل للمؤجر حق المطالبة بإخلاء المستأجر لعقار تجاري لمجرد مخالفته لشروط العقد بغض النظر عن ماهيتها وأهميتها وكونها قد تسببت بضرر للمؤجر من عدمه، أم هناك من الشروط ما يمكن التفاوضي عنها وعدم الحكم بإخلاء المستأجر عند مخالفتها ؟

« ذهب البعض من شراح القانون إلى القول، بأن طبيعة المعاملات التجارية تقتضي السرعة والدقة وان العقد شريعة المتعاقدين، لأن الاتفاق قانون المتعاقدين، وبالتالي فإن مخالفة المستأجر لعقار تجاري لشروط العقد يستوجب الإخلاء متى ثبت المحكمة حدوث هذه المخالفة بغض النظر عن حدوث ضرر من عدمه.

« وذهب رأي آخر وهو الراجح إلى القول، بأن الشروط التي إذا خالفها المستأجر حكم عليه بالإخلاء يتطلب أن تكون شروطا معقولة، فإذا كانت الشروط غير معقولة، كما لو اشترط المؤجر علي المستأجر لعقار تجاري ألا يزيد من يعمل

^{٢٣} السنهوري - مرجع سابق - ص ١١٠٢.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

معه علي عدد معين، فالمستأجر في حل من مخالفة هذه الشروط غير المعقولة ولا يترتب علي مخالفتها أن يحكم عليه بالإخلاء^{٢٤}.

• وأذهب مع هذا الرأي بالقول، انه وكما لا يشترط التسبب بضرر للمؤجر من مخالفة المستأجر لشروط العقد، فيحكم بإخلائه لمخالفته ما اتفق عليه من شروط سواء لحق ضرر بالمؤجر من عدمه.

بالتالي وحتى لا يكون هناك إجحاف بحق المستأجر يجب ألا يحكم بإخلائه من العقار المؤجر، إلا إذا كانت الشروط التي خالفها المستأجر معقولة، كما لو قام المستأجر بتحويل التجارة المشروطة إلى تجارة أخرى بدون إذن كتابي من المؤجر.

ويقع على المؤجر إثبات مخالفة المستأجر لشروط العقد، ومتى ثبت للقاضي مخالفة المستأجر لشروط جوهري ومعقول من شروط العقد أن يقضي بإخلائه من العقار المؤجر، سواء لحق بالمؤجر ضرر من مخالفة هذه الشروط أو عدم إلحاق أي ضرر به.

(ج) إذا كان المستأجر قد أضر قصدا بالعقار أو سمح بإلحاق ضرر به :
المستأجر، بحسب القواعد العامة، ملتزم باستعمال العقار المؤجر بحسب ما أعد له، والظروف وقرائن الأحوال هي التي تدل علي كيفية الاستعمال وهو ملتزم بعدم ترك العقار دون استعمال، إذا كان من وراء عدم الاستعمال ضرر يلحق بالعقار المؤجر، وهو ملتزم بالألا يحدث بالعقار المؤجر تغييرا بدون إذن المؤجر، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر بالعقار. ويجب علي المستأجر أخيرا أن

^{٢٤} السنهوري - مرجع سابق - ص ١١٠٤

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

يبدل من العناية في استعمال العقار المؤجر وفي المحافظة عليه ما يبذله الشخص المعتاد^{٢٥}.

وما يؤكد التزام المستأجر بذلك، هو أن لا يقوم بأي عمل من شأنه إحداث ضرر في العقار المؤجر أو أن يقوم بالسماح لأبنائه أو زوجته أو والديه أو تابعيه أو من يتكفل بإيوائهم أو إعالتهم أو من ضيوفه أو زواره المترددين عليه بصورة مستمرة القيام بذلك.

وركن الضرر يتحقق بالعمل السلبي من قبل المستأجر، وكذلك بالعمل الإيجابي الصادر منه، وكما يرد الاستعمال علي العقار فإنه يرد علي ملحقاته والتي لا تكتمل إلا به^{٢٦}.

فالضرر المقصود به في هذه الحالة غير مقصور علي الضرر الذي وقع فعلا، بل يتحقق كذلك إذا كان الضرر مستقبلي، متي توافر الدليل علي أن الاستعمال المستمر يؤكد حدوثه علي مدي الأيام المقبلة.

ولكي يتمكن قاضي الموضوع من الحكم بإخلاء المستأجر من العقار المؤجر له، يجب أن يقوم الدليل القاطع والكامل بوقوع الضرر قصدا من المستأجر للعقار التجاري أو سماحة قصدا بإلحاق ضرر به.

(د) إذا كان المستأجر قد استعمل أو سمح باستعمال العقار لغاية غير مشروعة إذا استعمله أو سمح باستعماله علي وجه يسبب مكرهة للسكان المجاورين:

تنظم العلاقة الايجارية بين المالك "المؤجر" والمستأجر بموجب عقد الإيجار وفقا للشروط المتفق عليها فيما بينهما، وللقواعد العامة نصيب في هذه العلاقة، فالأساس الذي تبني عليه العلاقة الايجارية بين المؤجر والمستأجر هما عقد الإيجار ونص

^{٢٥} السنهاوري - مرجع سابق - ص ١١٠٦.

^{٢٦} درويش الوحيددي - مرجع سابق ص ٢٥٢.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

القانون، فيقع علي كل منهما التزامات متبادلة، فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ويلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفقا للغاية التي وجدت من أجلها وبطريقة مشروعة ودون أن يسبب أي مكرهة للسكان المجاورين، أو أن يسمح لغيره من استعمال العقار بصورة غير مشروعة أو التسبب بمكرهة للسكان المجاورين.

ويقصد بمن يسمح لهم المستأجر باستعمال العقار، أولاده أو زوجته أو والديه أو تابعيه أو من يتكفل بإيوائهم أو إعالتهم أو ضيوفه أو زواره المترددين عليه بصورة مستمرة^{٢٧}.

فإذا ما استعمل المستأجر العقار لغاية غير مشروعة، أو سمح استعماله على، أو سبب مكرهة للسكان المجاورين، أو سمح بتسبب مكرهة، يكون قد أدخل بالعلاقة الإيجارية التي تربط بينه وبين المؤجر الأمر الموجب للمحكمة أن تقضي بإخلائه. ومن أمثلة الاستعمال غير المشروع التي قد تصدر من المستأجر في استعماله للعقار المؤجر، كأن يستعمله وكرا للعب القمار أو الدعارة أو تعاطي الحشيش، أو أصبح مكرهة صحية باستعمال العقار في تربية الحيوانات فينبعث من مخلفاتها روائح كريهة وتكاثر للذباب والحشرات الناقلة للعدوى، ويشترط في الأعمال غير المشروعة والتي من أجلها يجوز إجبار المستأجر بالخروج من العقار^{٢٨} الذي استأجره مخالفتها للنظام العام والآداب العامة، أما الأعمال التي تضايق السكان المجاورين فلا يشترط فيها مخالفتها للنظام العام والآداب العامة، وإنما يجب أن تكون الأعمال التي قام بها تؤدي إلي مضايقة السكان، خاصة إذا كانت ضمن حي هادئ مخصص للسكن.

^{٢٧} درويش الوحيدي - مرجع سابق ص ٢٥٢.

^{٢٨} درويش الوحيدي - مرجع سابق ص ٢٥٣.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

فمتي قام الدليل القاطع والكامل بقيام المستأجر باستعمال العقار، أو سمح باستعماله بطريقة غير مشروعة أو تسبب مكرهة للسكان المجاورين، وأفتتح قاضي الموضوع بذلك، قضى بإخلاء المستأجر من العقار المؤجر له.

(و) إذا كان مالك العقار يرغب في إشغال العقار لمقاصده الخاصة :

تعتبر رغبة مالك العقار في إشغاله لمقاصده الخاصة سببا لمطالبته بإخلاء المستأجر من العقار المؤجر، ويشترط أن تصدر هذه الرغبة عن المالك دون سواه وهو مقرر للمالك المسجل دون وكيل المالك بصفته مؤجرا، لأن هذا الحق مقصور علي المالك دون غيره^{٢٩}.

ويشترط كذلك أن تستمر هذه الرغبة خلال جميع إجراءات التقاضي^{٣٠}، وقبل صدور الحكم النهائي، وإلا فقد المؤجر حقه في إخلاء المستأجر من العين المؤجرة لانتهاء الحاجة، وان تكون هذه الرغبة حقيقية وملحة وقائمة على سبب جدي.

وكما تصلح الرغبة الآتية لطلب المؤجر بإخلاء المستأجر من العقار المؤجر، يجوز أيضا أن تكون الرغبة مستقبلية وتعتبر سببا لإخلاء المستأجر للعقار التجاري^{٣١}، متي كانت رغبة جدية وحقيقية.

ويقع على المؤجر عبء إثبات الرغبة الجدية لإشغال العقار المؤجر لمقاصده الخاصة، ومتى أفتتح قاضي الموضوع بذلك، قضى بإخلاء المستأجر من العقار المؤجر، وعلى المستأجر إثبات العكس.

كما لا تعتبر رغبة المؤجر الجدية سببا كافيا لإخلاء المستأجر من العقار المؤجر، وإنما يجب أن يوفر المؤجر عقارا تجاريا بديلا ومناسبا للعقار المراد إخلاء

^{٢٩} درويش الوحيددي - مرجع سابق ص ٢٥٨.

^{٣٠} مجموعة القرارات الفلسطينية لسنة ١٩٤٥ - ص ٢٨٣ قرار المحكمة العليا رقم ٤٥/٢.

^{٣١} سامي سابا - مرجع سابق - ص ١٥٥.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإجراءات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

المستأجر منه، "ويقتضي أن يكون ذلك العقار المعروض كبديل عقارا تجاريا، أي من نفس الجنس للعقار المراد إخلاؤه ومناسبا لطبيعة العمل الذي يتعاطاه المستأجر"^{٣٢}.

ويشترط أن يكون العقار البديل متوافرا أثناء قيام الدعوى وعند صدور الحكم من محكمة أول درجة وأن يثبت ذلك أمام محكمة الاستئناف، لأن عدم توافر العقار البديل في هذه الحالة يكون سببا لرفض طلب الإخلاء، وتوافر البديل من عدمه أثناء سير الدعوى هو من اختصاص محكمة أول درجة وليس من اختصاص محكمة ثان درجة بصفتها الاستئنافية، ولا يقبل عرض العقار البديل في مرحلة الاستئناف^{٣٣}.

ويقع علي المؤجر عبء إثبات توافر العقار البديل والمناسب وعلي المستأجر إثبات عكس ذلك، وعلي أن تراعي المحكمة وتوازن بين احتياجات المؤجر من ناحية وعدم الإضرار بالمستأجر من ناحية أخرى قبل أن تقضي بالإخلاء من عدمه. (هـ) إذا كان مالك العقار يرغب في إجراء تغيير أو تعميم أساسي في العقار أو في البناء الذي يؤلف العقار قسما منه علي وجه يؤثر فيه :

الأصل هو حرية المالك بالتصرف في ملكه وقت ما يشاء وكيفما يشاء دون قيد أو شرط علي أن يكون الملك خاليا من أية التزامات أو حقوق تكون قد نشأت أو فرضها القانون اتجاه الغير.

وحيث أن قانون تقييد الإجراءات للعقارات التجارية وضع ليحقق غاية واحدة تتمثل في حماية المستأجرين وضمان بقائهم في أماكن نشاطهم التجاري.

^{٣٢} درويش الوحيدي - مرجع سابق ص ٢٦٣

^{٣٣} مجموعة القرارات الفلسطينية لسنة ١٩٤٣ - قرار المحكمة العليا رقم ٤٣/٢/٨٢.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

لذلك يشترط حتى يتمكن المالك "المؤجر" من المطالبة بإخلاء المستأجر من العقار المؤجر في هذه الحالة أن تتوافر الشروط التالية :

١- أن يكون طالب الإخلاء مالكا لكامل المأجور، وكلمة مالك تشمل كل المالكين إذا كان العقار مملوكا لأكثر من شخص، فكلمة المالك تشمل المالك المنفرد وكذلك المالك علي الشيوع وفي الإنكليزية owner and co-owner، وهذا ما استقرت عليه أحكام المحاكم في فلسطين بان الشريك له حق المقاضاة (استئناف أراضى ٢٩/٢٩) (استئناف عليا ٤٣/٣٢٩)٣٤.

وبالتبعية للقرارين السابق ذكرهما، يستفاد منهما قاعدتان قانونيتان هما :
القاعدة الأولى : يحق لأحد الشركاء أن يقاضي عن باقي الشركاء لاسترداد جميع المساحة المعتدي عليها طبقا للقانون والعدالة.

القاعدة الثانية : للشريك الحق في المقاضاة بقصد الإخلاء.
وما دام الأمر كذلك فمن باب أولى أن للشريك الحق في أن يقاضي علي جزء من العقار المخصص له، طبقا لقاعدة من يملك الكل يملك الجزء، ولما كان الشريك يملك هذا الجزء، فهو صاحب الحق في إقامة الدعوى وليس بالضرورة أن يكون مالكا لجميع العقار.

وبهذا المعنى جاء بالقاعدتين ٦٦، ٦٧ من كتاب Goralali والقاعدة الثانية جاء فيها "يحق للشريك الذي اجري العقد مع المستأجر أن يقاضيه منفردا" co-owners making contract with tenant may sue alone٣٥.

٢- أن يكون الغرض هو إجراء تغيير أو تعمير أساسي في العقار أو في البناء الذي يؤلف العقار قسما منه علي وجه يؤثر فيه، وتقدير هذه التغييرات الأساسية

٣٤ نقولا شحبيب - مرجع سابق - ص ٧٩.

٣٥ نقولا شحبيب - مرجع سابق - ص ٧٩.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإجراءات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

في البناء يعود إلى وجه التغييرات والحقائق المستفادة من القضية ولا يعتمد علي البيئة المقدمة من الخبراء. ويشترط أن يؤثر التغيير في البناء نفسه بإزالة الجدار الذي يقسم البناء لا يعتبر من قبيل التغييرات الأساسية بينما إزالة الجدار الذي يركز عليه البناء يعتبر من قبيل التغييرات الأساسية^{٣٦}.

****** ويثار السؤال أيضا هنا في الحالة التي يطالب فيها المؤجر بإخلاء المستأجر للهدم والبناء هل يكفي بأن يقيم المالك "المؤجر" البناء الجديد بنفس المواصفات والمقاييس التي كان عليها البناء السابق ؟ أم يشترط التوسع في البناء الجديد وإجراء تغييرات جوهرية فيه تختلف عن البناء القديم.

نحيل الإجابة علي هذا السؤال إلى نفس الإجابة التي طرحناها في نفس السبب للإخلاء في دور السكن في نفس البحث.

٣- حصول مالك العقار علي رخص الهدم والبناء اللازمة للقيام بتلك التغييرات أو الترميمات الأساسية قبل إقامة الدعوى ومطالبته المستأجر بالإخلاء، فهي من الأهمية بحيث يعتبر عدم حصول "المؤجر" عليها مانعا من إخلاء المستأجر من العقار موضوع الدعوى.

والرخص اللازمة للهدم والبناء هي الرخص المنصوص عليها في المادة " ١١ " من قانون تنظيم المدن لسنة ١٩٣٦ وتعديلاته.

****** ويظل التساؤل في هذا الجانب حول أهمية حصول المالك "المؤجر" علي رخصة الهدم بالإضافة إلي رخصة إعادة البناء أو تغييره.

- لقد استقر الرأي أمام القضاء الفلسطيني بأن عدم حصول المالك "المؤجر" علي رخصة هدم لا لزوم لها والتوسع في تفسير كلمة " permit " الواردة في النص

^{٣٦} درويش الوحيدي - مرجع سابق - ص ٢٦٨.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإجراءات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

غير جائز قانوناً، لأن قانون تقييد الإجراءات جاء استثناء على القواعد العامة ولا يجوز التوسع في تفسيره^{٣٧}.

كما يستفاد من معني كلمتي التغيير أو التعمير "aleteration or reconstruction" يدخل في مدلولها إعادة البناء أو تغييره، وبات من البديهي أن إعطاء الرخصة لذلك يشمل بالضرورة وبطبيعة الحال إزالة القديم وإحلال الجديد مكانه أو تغيير القديم بالإضافة أو التعديل.

وبما أن المالك قد حصل علي ترخيص لإعادة البناء أو تغييره فإنه يكون قد استوفى متطلبات القانون وأن ما جاء بالمادة "١١" فقرة "ب" من قانون تنظيم المدن لسنة ١٩٣٦ وتعديلاته لا يقتضي حصول رخصة هدم و أخرى للبناء أو إعادة أو تغيير، فالرخصة متي منحت من السلطة المحلية لإقامة بناء أو إعادة بناء لا يشترط في شروطها الحصول علي رخصة هدم منفصلة لان الموافقة علي إعادة البناء تشمل إزالة القديم وإحلال البناء المرخص به مكانه، وبالرجوع للنص الإنكليزي يتضح المعني أكثر، فقد جاء بالنص الإنكليزي في المادة "٤" فقرة "١" بند "و" بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٤١. permit for aleteration or The necessary reconstruction وهذا بخلاف ما ورد بالنص المرادف في قانون تقييد إجراءات دور السكن رقم ٤٤ لسنة ١٩٤٠ فكلمة demolition هدم " الواردة فيه لم ترد بالنص الخاص بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٤١ الخاص بالعقارات التجارية^{٣٨}.

فضلا عن هذا إن كلمة "OR" ومعناها (أو) غير كلمة "And"^{٣٩}.

^{٣٧} نقولا شحير - مرجع سابق - ص ٩٩.

^{٣٨} نقولا شحير - مرجع سابق - ص ٩٩.

^{٣٩} نقولا شحير - مرجع سابق - ص ١٠٠.

٤- وجوب قيام المالك "المؤجر" بإخطار المستأجر كتابيا بالإخلاء خلال ستة أشهر علي أن يذكر فيه حصوله علي الرخص اللازمة من السلطة المحلية "البلدية". ويجب أن تنتهي المدة قبل البدء في إجراءات الإخلاء وهذه المدة هي الحد الأدنى، فيجوز الاتفاق علي مدة أكبر بين المؤجر والمستأجر كأن تكون المدة "سنة" علي سبيل المثال.

* * ونكرر نفس السؤال الذي طرحناه في قانون تقييد الإيجارات لدور السكن والمتعلق بكون اعتبار الإخطار بداية للدعوى وأن جميع الإجراءات التالية متممة له أي أنه إجراء شكلي لكنه جوهري ولا علاقة له بإقامة الدعوى للإخلاء. وترجع إثارة هذا السؤال إلي كون الرخص اللازمة في هذه الحالة قد انتهت بعد الإخطار الموجه للمستأجر من المؤجر وقبل إقامة الدعوى وعدم قيام المالك "المؤجر" بتجديدها قبل رفع الدعوى.

ونرجع الإجابة علي هذا التساؤل إلى الإجابة الواردة في معالجة أسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات لدور السكن والمعلقة بنفس السبب. يقع عبء إثبات توافر الشروط السابق ذكرها علي المالك "المؤجر" وعلي المستأجر أن يثبت العكس، وللمحكمة سلطة تقديرية بأن تقضي بالإخلاء متى اقتنعت بجدية المالك "المؤجر" أو عدم الإخلاء إذا لم تقتنع، لكون قانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية قانون استثنائي لا يجوز التوسع في تفسير أحكامه.

المبحث الرابع

مقارنة بين قانون تقييد الإيجارات لدور السكن

وقانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية

إن المقارنة بين قانون تقييد الإيجارات لدور السكن وقانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية تقتضي الحديث عن أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما ومن ثم

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

الجزء المترتب على مخالفتها وأخيرا أهمية الأسباب الواردة في قانون تقييد الإيجارات وذلك على النحو التالي:

أولا: وجه الاتفاق والاختلاف بين قانون تقييد الإيجارات لدور السكن وقانون الإيجارات للعقارات التجارية:

١- يتفق قانون تقييد الإيجارات (دور السكن) وقانون تقييد الإيجارات (العقارات التجارية) في أن الأسباب الواردة فيهما جاءت علي سبيل الحصر، لكونها أسبابا استثنائية واردة بموجب قانون خاص.

٢- المادة الثامنة فقرة (١) من قانون تقييد الإيجارات لدور السكن لم تنص بصفة خاصة علي عدم دفع الأجرة باعتبارها حالة من الحالات الموجبة للإخلاء ما دام المستأجر يقوم بدفع الأجرة بصورة مستمرة حسب الفئة المتفق عليها بعد تحريرها حسب القانون، وهذا علي عكس ما جاء في نص المادة الرابعة فقرة (أ) من قانون تقييد العقارات التجارية والتي نصت علي أن عدم الدفع والتخلف سبب مباشر في طلب إخلاء العقار التجاري.

٣- النصفه العادلة تمنح للمستأجر وفقا لقانون تقييد الإيجارات لدور السكن في حالة تخلفه عن دفع الأجرة، بينما وفقا لقانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية يتشدد في منحها للمستأجر لعقار تجاري، إلا إذا كان هناك أمور هامة وجوهرية تبرر تطبيق قاعدة النصفه العادلة لمستأجر لعقار تجاري

٤- تنفق المادة الثامنة (١) بفقرتيها (ج)، (د) من قانون تقييد الإيجارات لدور السكن والمادة الرابعة (١) بفقرتيها (هـ)، (و) من قانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية في المطالبة بإخلاء المستأجر من المكان المؤجر باستثناء المهلة التي تمنح للمستأجر.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

٥- تختلف المهلة التي يمنحها المؤجر للمستأجر في قانون تقييد الإيجارات لدور السكن للإخلاء عن المهلة الممنوحة له في قانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية فهي ثلاثة اشهر في دور السكن وستة اشهر في العقارات التجارية وذلك وفقا لنص المادة ١/٨ د والمادة ١/٤ و.

٦- يستلزم حصول المؤجر وفقا ل م ١/٨/٤ من قانون تقييد الإيجارات لدور السكن علي رخصة للهدم بالإضافة إلي رخصة البناء، بينما يكفي وفقا ل م ١/٤/١ من قانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية بحصوله علي رخصة للبناء دون رخصة الهدم.

ثانيا: الجزاء المترتب علي مخالفة أسباب الإخلاء :

لقد جاء الجزاء (العقاب) الذي يوقع علي قيام المؤجر بمخالفة الأسباب الموجبة للإخلاء في قانون تقييد الإيجارات مقتصرًا علي مخالفته لسببين من الأسباب التي تستوجب الإخلاء وهما :

١- حاجة المؤجر لشغل العقار أو لاستعماله لمقاصده الخاصة.

٢- حاجة المؤجر للعقار للتعمير والتغيير أو لهدمه وإعادة بناءه.

فإذا ما قضي بإخلاء المستأجر وفقا للسببين المذكورين أعلاه، وثبت بعد ذلك بأنه قد صدر أحدهما أو كلاهما بناء علي معلومات كاذبة قدمها المؤجر أو لإخفائه معلومات جوهرية أثرت علي رأي المحكمة أو القاضي أو مأمور الإجراء فللمحكمة أن تأمر المالك "المؤجر" بدفع تعويض للمستأجر عن جميع الأضرار التي لحقت من جراء ذلك الحكم أو الأمر.

أما ما استقر عليه القضاء الفلسطيني في هذه الحالة فهو إعطاء الحق للمستأجر بالمطالبة بالعودة للعقار المؤجر السابق، بالإضافة للتعويض الذي يتقرر له.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات المحامي محمد/ محمد حرب القر

ثالثا : أهمية الأسباب الواردة في قانون تقييد الإيجارات :

بالاستقراء لنصوص المواد القانونية المذكورة أعلاه في قانون تقييد الإيجارات والأسباب الواردة ضمن هذه النصوص، وبغض النظر عن الظروف التاريخية والسياسية المواكبة لتشريع هذه القوانين والأهداف التي سعت لتحقيقها إرضاء للمطامع الاستيطانية الصهيونية في أرض فلسطين تنفيذا لوعده بلفور المشئوم، إلا أن الأمانة العلمية تقتضي كلمة حق في هذا المقام خاصة ونحن علي أبواب ثورة تشريعية لبناء دولتنا الفلسطينية المستقلة وعاصمتها القدس الشريف.

إذ أنني أري بأن هذه الأسباب من الأهمية في الحياة العامة لخدمة المجتمع بشكل عام ولوضع ضوابط تحكم العلاقة الإيجارية بين المالك "المؤجر" والمستأجر بشكل خاص وذلك للأمور التالية :

١- أن هذه الأسباب جاءت علي سبيل الحصر وهي من الشمولية بحيث تحافظ علي المصالح الخاصة لكل من المؤجر والمستأجر وتوازن بين احتياجات كل منهما.

٢- إن الحاجة إلى تنقيح وتعديل بعض هذه النصوص والأسباب الواردة فيها لا يقدح بأهميتها وبمدى الدقة التي جاءت في اختيار ألفاظها وصياغة معانيها وبموضوعية شديدة.

٣- يتضح من النظرة المتعمقة لهذه النصوص والأسباب الواردة فيها بأنها تعبر عن ثقافة قانونية نابعة من عقول قانونية تتمتع بالبراعة والذكاء ونحن في اشد الحاجة لمثل هكذا ثقافة نستطيع من خلالها السير بدقه متناهية نحو وضع منظومة تشريعية شاملة ومتطورة في فلسطين.

٤- إن القول بان قانون تقييد الإيجارات العقارات التجارية رقم ٦ لسنة ١٩٤١ والقانون المعدل له رقم ٢٠ لسنة ١٩٤٦ ابتدع فكرة التجديد الضمني لعقد إيجار

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

العقارات التجارية بعد انتهاء مدته المتفق عليه، مردود عليه بأن هناك فرق بين التجديد والامتداد القانوني فبقاء المستأجر في العقار المؤجر وسكوت المؤجر علي ذلك يفسران بأنهما إيجاب وقبول ضمنيان لتجديد ضمني وهذا هو التجديد، أما بعد صدور قانوني تقييد الإيجارات للعقارات التجارية باعتباره تشريعا استثنائيا أصبح تمديدا قانونيا لعقد الإيجار ويجوز بموجبه للمؤجر زيادة الأجرة إلى الحد الأقصى في مدة الامتداد، أما في حالة التجديد الضمني فان المؤجر لا يستطيع فعل ذلك.

٥- إن الأسباب الواردة في قانون تقييد الإيجارات منظمة في جميع التشريعات العالمية والعربية الأمر الذي ينفي القول القائل بان هذه النصوص بشكل خاص وقانون تقييد الإيجارات بشكل عام من مخلفات الاستعمار البريطاني ويجب التخلص منها.

المبحث الخامس

مدي تعلق أسباب الإخلاء

في قانون تقييد الإيجارات بالنظام العام

إن الوصول إلى الحقيقة القانونية حول مدى تعلق أسباب الإخلاء الواردة في قانون تقييد الإيجارات لدور السكن وللعقارات التجارية بالنظام العام يقتضي عرض الآراء الفقهية لبعض فقهاء القانون الذين تناولوا هذا الموضوع بالبحث ولدراسة ومن ثم اخلص من ذلك إلى الرأي الذي توصلت إليه بصدد ذلك.

رأي فقهاء القانون :

إن الأسباب الواردة في قانون تقييد الإيجارات والمتعلقة بحق المؤجر بطلب إخلاء المستأجر من المكان المؤجر إذا ما توافر أحد هذه الأسباب مازالت موضع اختلاف

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

بين العاملين والباحثين في مجال القانون ما بين مؤيد ومعارض لمبدأ تعلق هذه الأسباب بالنظام العام وذلك علي الوجه التالي :

* ذهب جانب من القضاء الفلسطيني وعلي وجه الخصوص في السابقة القضائية رقم (٦/٨٠٠.م.ع) إلي القول بأن الحماية المقررة للمستأجرين في قانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية رقم ٦ لسنة ١٩٤١ ليست من النظام العام، وبالتالي فإن ما ينطبق علي العقارات التجارية ينطبق بالقياس علي قانون تقييد الإيجارات لدور السكن رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠.

أوجه الانتقاد إلي هذا الرأي بأن السابقة القضائية المذكورة لم تخرج عن مبدأ عدم جواز التعاقد خارج نطاق القانون، وذلك أن الواقعة التي تناولتها هذه السابقة القضائية تتعلق بمأجور عبارة عن بيت درج غير مشمول بالحماية المقررة في قانون تقييد الإيجارات.

كما أن المحكمة العليا فسرت ذلك في قرارها رقم "٤٣/٩٧" بالقول بأنه من غير الممكن التعاقد خارج نطاق المادة الثامنة من قانون تقييد الإيجارات لدور السكن رقم (٤٤) لسنة ١٩٤١، وهذا ينطبق بالضرورة علي قانون تقييد الإيجارات للعقارات التجارية.

** وذهب رأي آخر متمثلاً برأي الدكتور / خليل قدادة إلي القول بأن الحماية المقررة للمستأجرين وفقاً لقانون تقييد الإيجارات حماية خاصة، وذلك بقصد حماية المستأجر في مواجهه المؤجر، ومن ثم فهي لا تتعلق بالنظام العام، وحيث الأمر كذلك فإنه يجوز الاتفاق علي مخالفة أحكام هذا القانون والذي حدد حالات الحماية علي سبيل الحصر وبالتالي يجوز الاتفاق علي إخراج المستأجر حتى ولو لم تتوافر

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

حالة من تلك الحالات التي نص القانون عليها مستندا بهذا الرأي علي السابقة القضائية رقم ٨٠/٦ س. ع.م "٤٠".

وهذا الرأي منتقد لكونه اعتمد علي نفس السابقة القضائية التي استند عليها القائلون بالرأي الأول والتي أثبتنا عدم دقتها بالإضافة إلي أن هذا الرأي ينتقد نفسه بذكر أن هذه الأسباب وردت علي سبيل الحصر فهذه العبارة تؤكد بان هذه الحالات استثنائية ولا يجوز الاتفاق علي مخالفتها لكونها متعلقة بالنظام العام.

*** ويرى الدكتور / درويش الوحيددي بأن للمستأجر الحق في التنازل عن حقه بالتمسك بقانون حماية المستأجرين، كأن يتفق المؤجر والمستأجر علي مدة محدودة في عقد الإيجار ينقضي العقد بانتهائها بتعهد في شروط العقد الخاصة بوجوب إخلاء المأجور عند انتهاء مدة العقد المتفق عليها وأن العقد لا يتجدد تلقائيا، ويقر بنفس الشروط الخاصة بتنازله وعدم تمسكه بحقه بقانون حماية المستأجر وما دام المؤجر والمستأجر قد اتفقا علي ذلك وبالشروط الخاصة، فإن الشرط الخاص أولي بالرعاية ويكون الشرط الخاص صحيحا وواجب التنفيذ ما دام لم يقصد به التحليل علي القانون لأن أثر هذا الشرط هو انتهاء عقد الإيجار ولتتنازل المستأجر عن حقه في التمسك بقانون حماية المستأجر الذي يحميه من المؤجر فلا يجوز له بعد ذلك التمسك بأحكام هذا القانون واللجوء إليه بقصد التهرب من الشروط الخاصة التي التزم بها، فمن يتنازل عن حقه في حماية القانون له فلا يحق له التمسك به بعد ذلك^{٤١}.

وهذا الرأي للدكتور / درويش الوحيددي مردود عليه بالتالي :

^{٤٠} د. خليل قداة - الوجيز في شرح القانون المدني الفلسطيني (الكتاب الثاني) عقد الإيجار - ص ٥١٥ ط ١٩٩٩م بدون دار نشر.

^{٤١} درويش الوحيددي - مرجع سابق - ص ١٦.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

١- إن قانون تقييد الإيجارات هو قانون الهدف منه حماية المستأجر ومنع استغلال المالك له، وتهديد استقراره في ظروف كان المستأجر فيها أشد الناس إلي هذه الحماية، وأنه بمجرد انتهاء مدة عقد الإيجار المبرم ما بين المالك والمستأجر يستمد هذا الأخير وجوده وبقاءه في المأجور من القانون ويتحصن بحمايته ما دام ملتزما بشروط عقد الإيجار الأصلي وقائما بتنفيذ هذه الشروط.

وبمجرد نشوء علاقة إيجارية بين المالك والمستأجر، يكتسب المستأجر مباشرة وعلي الفور وبحكم لقانون الحماية المنصوص عليها بالقانون.

٢- إن قانون تقييد الإيجارات حدد حالات علي سبيل الحصر أجاز فيها للمحكمة أو للقاضي إخلاء المستأجر من العقار حتى ولو كان ملتزما بالشروط المذكورة أعلاه في العقد الأصلي وقائما بتنفيذها، فإذا وجدت حالة من هذه الحالات وتوفرت شروطها التي نص عليها القانون جاز للمحكمة أن تحكم بالإخلاء بناء علي طلب المؤجر.

٣- إن المحكمة العليا قد درجت في كافة أحكامها علي مبدأ عدم جواز التعاقد خارج نطاق قوانين تقييد الإيجارات، "سابقة قضائية رقم ٤٥/١٦١"، حتى لو وافق المستأجر علي الإخلاء، فإن بإمكانه أن يغير رأيه ويستند إلي حماية القانون له (س.م.نل ٤٢/٢٣٠).^{٤٢}

وقد جاء في كتاب جورالي ص ٤٧١ ما يلي :

"إذا سمح لشخص بالتعاقد خارج نطاق القانون فإن هدف القانون بكامله يبطل فالمسألة ليست مسألة مستأجر تأثر بنفسه فقط بتعاقد خارج نطاق القانون، فهو بطريق غير مباشر يضر كل شخص، حيث أن المالك سوف يرفض التأجير ما لم يوافق المستأجر علي التعاقد خارج نطاق القانون"

^{٤٢} سامي سابا - مرجع سابق - ص ١٩٦.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

*** تقديرًا لكل الاجتهادات في الرأي، أرى بأن حصر أسباب إنهاء الإيجار من جانب المؤجر في حالات محددة يعتبر من النظام العام، فلا يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر علي إضافة سبب آخر إليها يخول له حق إنهاء الإيجار ولو كان ذلك بعد إبرام عقد الإيجار وتمتع المستأجر بحماية القانون ومن هنا كان الاتفاق علي أن ينتهي الإيجار بمجرد انقضاء مدته، وعلي ألا يكون للمستأجر الحق في التمسك بامتداد الإيجار بحكم القانون اتفاقًا باطلا، حتى لو عقد هذا الاتفاق بعد إبرام عقد الإيجار وتمتع المستأجر بحماية القانون.**

فيكون الاتفاق باطلا لمخالفته للنظام العام، ولا يجوز النزول عن التمسك بالبطلان ويصح للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها في أية حالة كانت عليها الدعوى.

توصيات الباحث

لعل من الضروري والمفيد في ضوء هذا البحث أن نشير إلي بعض التوصيات التي توصلت لها لعلها تلقى قبولا واهتماما لدي القائمين علي وضع المنظومة التشريعية في فلسطين بشكل عام وفي قانون الإيجار بشكل خاص، وتتمثل هذه التوصيات في:

- ١- ضرورة الإسراع في إنجاز مشروع قانون الإيجار والتأكيد بنص قانوني صريح وفي معرض تنظيمه للأسباب التي تستوجب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة على أن أسباب الإخلاء الوارد ذكرها في قانون تقييد الإيجارات متعلقة بالنظام العام من عدمه، وبالتالي جواز أو عدم جواز الإتفاق علي مخالفتها.
- ٢- ضرورة الفصل في دعاوى الإخلاء علي وجه الاستعجال، نظرا لأهمية هذه الدعاوى ورغبة في المحافظة علي حقوق المؤجر وتلاشي ماطلة المستأجر وتفويته الفرصة علي المؤجر للانتفاع بملكه.

الأهمية العملية لأسباب الإخلاء في قانون تقييد الإيجارات

المحامي محمد/ محمد حرب القر

٣- تحديد مقدار بدل الإيجار الذي يعتبر بموجبه المستأجر متخلفا عن دفع الأجرة، وبالتالي عدم إشغال القضاء بدعاوى كيدية لم يتحقق فيها شرط التخلف عن دفع الأجرة، مع مراعاة الاختلاف بين طبيعة إيجار العقارات التجارية وإيجار دور السكن، بالنظر لاختلاف الهدف من الإيجار في كل منهما.

٤- زيادة نسبة الحد الأقصى المسموح للمؤجر مطالبة المستأجر به إضافة لبذل الإيجار المتفق عليه فيما بينهما، وفقا للظروف الاقتصادية والاجتماعية السائدة في ذات الوقت، مع مراعاة التفرقة بين إيجار دور السكن وإيجار العقارات التجارية، تبعا لاختلاف الهدف في كل منهما.

٥- النص على اعتبار الإخطار الموجه من المؤجر إلي المستأجر ويطالبه فيه بضرورة إخلاءه للمأجور في الدعاوى القضائية التي تستوجب إبلاغ المؤجر للمستأجر بذلك، بداية الدعوى وأن جميع الإجراءات الأخرى مكتملة له.

٦- تعيين مدة زمنية محددة يتوجب علي المؤجر المحكوم له بإخلاء المستأجر من المأجور الانتفاع به للغرض الذي طالب بموجبه إخلاء المستأجر، وإلا اعتباره قد إستحصل علي حكم بالغش والخداع، وبالتالي إعطاء الحق للمستأجر بعد انتهاء هذه المدة بالعودة للمأجور إذا رغب بذلك، مع احتفاظه بحقه بالمطالبة بالتعويض.

٧- النص علي عقوبة جزائية في مشروع قانون الإيجار لكل من يحصل علي حكم بالإخلاء عن طريق الغش والخداع، باعتباره مرتكبا لجرم يستحق العقاب، بالإضافة للغرامة المالية وحق المستأجر بالتعويض.

