مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الاسلامية
معهد الدراسات القضائية والقانونية

سلسلة الدليل القضائي

الجزء الثالث

تطبيق قوانين الإيجارات في البحرين

إعداد
المستشار محسن محمد فضلي
القاضي بمحكمة التمييز

معهد الدراسات القانونية.indd 1 2/15/2009 6:49:18 PM

تم طباعة هذا الدليل بدعم من نقابة المحامين الأمريكيين

Promoting the Rule of Law

وينتهز معهد الدراسات القضائية والقانونية هذه الفرصة ليعرب عن خالص الشكر والتقدير لما تقوم به نقابة المحامين الأمريكيين من دعم لقدرات المعهد بشكل عام وعلى وجه الخصوص في إعداد الأدلة القضائية، والمشاركة في تطوير العمل القضائي والقانوني بمملكة البحرين

معهد الدراسات القانونية.indd 2 2/15/2009 6:49:18 PM

معهد الدراسات القانونية.indd 3 2/15/2009 6:49:18 PM

فهرس

المقدمة ٨
تمهيد ١٠
تعريف عقد الإيجار في القانون المدني والشريعة الإسلامية ١١
ما لا يعد عقد إيجار ولا تسري عليه أحكامه وما يعد كذلك ولا تسري عليه
أحكام القوانين الخاصة ١١
ورود الانتفاع على مال عام مخصص للنفع العام
ورود الإيجار على مال عام مملوك للدولة ملكية خاصة
إيجار المتجر
اشتمال العقد على عناصر أكثر أهمية من إيجار المكان

طرفا عقد الإيجار ١٤
أ- المؤجر.. المؤجر المالك، والمالك على الشيوع، والوكيل، والولي أوالوصي
ومن في حكمه، والحارس والدائن المرتهن، وإيجار ملك الغير في القانون
المدني والشريعة الإسلامية
- حالة إيجار من لهم حق الإدارة – لمدة حددها القانون – لعين تخضع
للامتداد القانوني ١٦
ب- المستأجر ١٧

قيود قانونية على شخص المستأجر في حالات:
تأجير المحل التجاري ١٧
النائب ١٨
الوصي ومن في حكمه ١٨
ناظر الوقف..... ١٩
إثبات عقد الإيجار في: ٢٠
الشريعة الإسلامية
الإعلانات (عدم سماع الدعوى)
القانون المدني
- كيفية تقدير قيمة العقد ليمكن تحديد أي قواعد الإثبات تسري عليه ٢٢

مع دعم الدراسات القانونية.indd 4 2/15/2009 6:49:18 PM

نفاذ عقد الإيجار في حق الغير (ومنهم المشتري للعقارالمؤجر بعقد غير مسجل) ٢٣
النطاق الزماني لقوانين الإيجار (تنبيهات) ٢٦
النطاق الزماني لسريان القانون المدني والإعلانات والشريعة الإسلامية..... ٢٧
صدور قانون لاحق متعلق بالنظام العام ٢٨
حالة إبرام عقد إيجار في ظل قانون ما، ثم تجديده في ظل قانون لاحق ٢٩
النطاق المكاني لسريان أحكام الإعلانات والشريعة الإسلامية ٣٠
والقانون المدني

ماهية العقارات الخاضعة للقوانين الخاصة ٣٠
دقائق ينبغي مراعاتها ٣٠
أحكام وردت بالإعلانات لا تعمم على العقارات بالمنامة والمحرق ٣١
الأراضي الفضاء ٣١

مدة الإيجار ٣٣
الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار..... ٣٥
التزامات المؤجر ٣٥
١- الالتزام بالتسليم ٣٥
هل يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من التزامه بتسليم العين المؤجرة ٣٦
جزاء الإخلال بهذا الالتزام ٣٧
نقص المنفعة وأثرها ٣٨
٢- الالتزام بصيانة العين المؤجرة..... ٣٩
٣-الالتزام بضمان التعرض للمستأجر ٤٠
٤-الالتزام بضمان العيب الخفي وفوات الوصف ٤١

التزامات المستأجر ٤٢
١-الالتزام بدفع الأجرة ٤٢
المدين والدائن به..... ٤٣
ميعاد الوفاء بالأجرة ٤٣
مكان الوفاء بها..... ٤٣
عدول الطرفان عن مقدار الأجرة أو مكان دفعها ٤٤
الحق في حبس الأجرة ٤٤
طريقة الوفاء بالأجرة ٤٥

مجمع الدراسات القانونية.indd 5 2/15/2009 6:49:18 PM

قرينة الأجرة ٤٦
العرض بالوفاء والإيداع..... ٤٦
العرض بالشيكات كيف يؤدي لبراءة ذمة المدين..... ٤٧
زيادة الأجرة..... ٤٩
ضمانات الأجرة ٥٠
العملة التي يجب الوفاء بها ٥٠
٢- الالتزام باستعمال المأجور فيما اعد له..... ٥١
٣- الالتزام ببذل العناية في استعمال المأجور والمحافظة عليه ٥٢
٤- الالتزام برد المأجور..... ٥٣
كيفية الرد (التسليم الفعلي والحكمي) ٥٤
حالة استحداث المستأجر بناءا أو غراسا أو تحسينات بالمأجور تزيد من قيمته..... ٥٦
الالتزام بالرد للعين التي أجرت من الباطن بإذن المؤجر ٥٧
في ظل العمل بالقانون الاستثنائي لإيجار الأماكن

أسباب الإخلاء ٥٨
طبيعة أسباب الإخلاء وجواز تغييرها والإضافة إليها..... ٥٨
هل وردت أسباب الإخلاء في الإعلانات على سبيل الحصر؟!..... ٥٩
الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة..... ٦٠
دعوى إخلاء المسكن بالمنامة والمحرق لعدم دفع الأجرة..... ٦٠
لا تحتاج إلى تنبيه بالدفع
ضرورة الأعذار بالنسبة للمحلات بالمنامة وغيرها من مناطق المملكة..... ٦٠
، وكذلك الأماكن الخاضعة للقانون المدني
الإخلاء لتحقق الشرط الصريح الفاسخ ٦٢
توقى المستأجر للإخلاء..... ٦٣
شرط توقى المستأجر للمحل التجاري بالمنامة للإخلاء ٦٣
أثر الوفاء بالأجرة أمام القضاء المستعجل ٦٤
المنازعة في الأجرة ٦٤
الإخلاء للتجديد و الهدم وإعادة البناء من جديد ٦٥
الإخلاء لحاجة المالك للسكن ٦٧
الإخلاء لتغيير أو إساءة استعمال العين المؤجرة ٦٨
الإخلاء للتأجير من الباطن و التنازل عن الإيجار ٦٩
حالة بيع المتجر أو المصنع ٧١

مع دعم الدراسات القانونية.indd 6 2/15/2009 6:49:19 PM

الإخلاء للتفاسخ (التقايل) ٧٣
انتهاء عقد الإيجار ٧٤
انتهاء العقد بانتهاء مدته ٧٤
التنبيه بالإخلاء ٧٥
التجديد الضمني ٧٧
كيف ينتهي التجديد الضمني ٧٨
انتهاء العقد قبل انقضاء مدته ٧٩
انتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر أو لغيره ٧٩
انتهاء عقد الإيجار للعذر الطارئ ٨١
حالة عامة ٨٢
صورة للعذر الطارئ وردت بالإعلانات ٨٢
العذر الطارئ في ضوء الشريعة الإسلامية ٨٣
تطبيقات تشريعية للعذر الطارئ في القانون المدني ٨٤
امتداد عقد الإيجار امتدادا قانونيا ٨٧
التمييز بين الإيجار من الباطن الذي يخضع القانون وبين الإيجار الباطن الذي يخضع للإعلانات ٨٧
دستورية الإعلانات و القانون المدني فيما يتعلق بحكم الامتداد القانوني ٨٨
المنازعات الإيجارية أمام القضاء المستعجل ٩١

الملاحق

الإعلان رقم ٤٣ لسنة ١٣٦٥ هـ
الإعلان رقم ١٢ لسنة ١٣٧٣ هـ
الإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٧٣ هـ
المرسوم بقانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٠
المرسوم بقانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٧٦
المرسوم بقانون رقم ١ لسنة ١٩٨٧

مقدمة الدراسات القانونية.indd 7 2/15/2009 6:49:19 PM

مقدمـــة

يسعد معهد الدراسات القضائية والقانونية أن يضع بين أيدي السادة الزملاء الجزء الثالث من سلسلة الدليل القضائي والذي يتناول موضوع تطبيق قوانين الإيجارات في البحرين، وقد كان اختيار لجنة إعداد أدلة العمل القضائي لهذا الموضوع نظراً لأن تعدد الأطر القانونية المطبقة على المنازعات المتعلقة بعقود الإيجار، واختلاف نطاق تطبيقها مكانياً وزمانياً يطرح العديد من المشكلات في العمل، وقد يكون ذلك مدخلاً لاختلاف المحاكم في تفسيرها لحدود تطبيق هذه القوانين أو إمكانية انطباق أكثر من قانون على علاقة إيجارية واحدة.

واستجابة لما طرحته لجنة إعداد أدلة العمل القضائي قام المعهد بدراسة الموضوع ومناقشته مع السادة الزملاء القضاة، كما عقدت في هذا الإطار في الفترة من ٦ إلى ٧ أكتوبر ٢٠٠٨ ورشة عمل حول الموضوع نفسه وكان من أهدافها استيضاح أهم المشكلات العملية التي يثيرها تطبيق القوانين المتعلقة بالإيجارات، وقد قام القاضي محسن فضلي بالبناء على ذلك واقتفاء آثار ما طرحه المشاركون بالورشة من مسائل والبحث عن أفضل الحلول والممارسات التي تطبقها المحاكم، والمبادئ التي أرستها محكمة التمييز في هذا الصدد، وينتهز معهد الدراسات القضائية هذه الفرصة ليعرب عن شكره الجزيل للقاضي الجليل محسن فضلي القاضي بمحكمة التمييز لما بذله من جهد دءوب وعمل جاد في إعداد هذا الدليل.

كما يكرر المعهد التنويه عن أن الدليل القضائي إنما يمثل مرجع سريع وعملي يطرح بعض الحلول ذات الطابع الإرشادي ولا يغني عن اللجوء لأمهات المراجع والمؤلفات القانونية، كما أنه لا يجب أن يحول دون تبني الحلول ذات الطابع الإبداعي التي يفرضها تناهي النصوص والاجتهادات الفقهية والمبادئ القضائية وعدم تناهي الوقائع العملية. ويؤكد المعهد أيضاً أن أدلة العمل القضائي شأن سائر المنتجات التدريبية للمعهد إنما تمثل في قناعتنا كائن حي تلحقه سنن التطور والنماء، وأن ذلك لن يتحقق إلا من خلال استخدامه والحصول على التغذية الراجعة من مستخدميه حول أفضل السبل لتطويره وتنقيحه، لذلك فإن المعهد يدعو السادة الزملاء للتعاون معنا في تزويدنا بملاحظاتهم وآرائهم حول الدليل وما يطرحه من مسائل، ولاسيما من خلال استخدام منتديات الحوار المتاحة على الرابط www.moj.gov.bh/jlsi .

معهد الدراسات القانونية.indd 8 2/15/2009 6:49:19 PM

وفي النهاية يكرر المعهد الشكر لنقابة المحامين الأمريكيين على دعمها المتواصل لبناء قدرات المعهد سيما في مجال استخدام أدوات ومنتجات تدريبية حديثة ومبتكرة، والتي يمثل إنتاج الأدلة القضائية أحد أشكالها.

نأمل أن يحوز هذا العمل على رضاء السادة الزملاء القضاة، كما ندعو الله أن يتجاوز عما يكون قد شابه من خطأ أو نقص.

والله من وراء القصد ،،

البحرين في ٥ فبراير ٢٠٠٩

د. مصطفى عبد الغفار

مدير معهد الدراسات القضائية والقانونية

معهد الدراسات القانونية.indd 9 2/15/2009 6:49:19 PM

تمهيد

لعقد الإيجار أهمية كبيرة فهو من جهة المستأجر وسيلة للاستقرار الاجتماعي، وهو من جهة المؤجر وسيلة آمنة لاستغلال الثروة. ولهذا تحرص القوانين على تحقيق التوازن بين الطرفين الذي إن اختل فمال جهة المستأجرين أحجم الملاك عن تأجير عقاراتهم مما يؤثر سلبا على الاقتصاد الوطني، وإن مال جهة المؤجرين اهتز السلام الاجتماعي.

وقد تعاقب على تنظيم العلاقة الإيجارية في البحرين عدة أنظمة قانونية لكل منها طبيعته الخاصة ومصدره التاريخي، ففي البدء كانت الشريعة الإسلامية هي الحاكمة لتلك العلاقة ، ثم طرأ محلها أحكام تنظم جانبا منها – في المنامة والمحرق دون غيرهما من مناطق المملكة – صدرت فيما يعرف بالإعلانات التي أصدر جلها مستشار حكومة البحرين " سي دي بليجريف" وأصدر بعضها أمير البلاد، وعدت تلك الإعلانات بما تضمنته من أحكام من قبيل القوانين الخاصة، واكبها صدور قانون العقود الذي نظم بعض الأحكام العامة التي تسري على كافة العقود ومنها أحكام الإيجاب والقبول وصحة وبطلان العقد، وهذا القانون في صياغته وأحكامه مأخوذ عن القوانين الأنجلوسكسونية. ثم صدر أخيرا القانون المدني بالمرسوم بقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠١ على غرار القانون المصري – والذي شرع على غرار القوانين اللاتينية- فنظم أحكام العلاقة الإيجارية على نحو شامل، إلا أنه أبقى على القوانين الخاصة، فظل للإعلانات نطاق تطبيقها كما هو..

وسوف نعرض بإذن الله – لأحكام الإيجار في تلك الأنظمة المختلفة، ونطاق تطبيق كل منها، مدعمة بالنص التشريعي وأحكام محكمة التمييز البحرينية و أحكام محكمة النقض المصرية عند الاقتضاء.

وسوف نتبين من استعراض أحكام محكمة التمييز، أنها عمدت إزاء تعدد تلك الأنظمة التي تعاقبت وتواكبت على عقد الإيجار، إلى أن تقارب و تسدد كي تصل بقدر المستطاع إلى عدم تنافر الأحكام التي ترد على المنازعة الواحدة، وكي تحقق التوازن بين طرفي العلاقة، فجاء قضاؤها منشأ في مواطن كثيرة.

مع دعم الدراسات القانونية.indd 10 2/15/2009 6:49:19 PM

تعريف عقد الإيجار

في القانون المدني: " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة لقاء أجرة معلومة" (المادة ٥٠٥).

في الشريعة الإسلامية: " عقد الإجارة هو تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع و نظر العقلاء بعوض يصلح أجرة " (المادة ٥٦٤ من مرشد الحيران لمحمد قدري باشا) ، (الطعن ٢٣ لسنة ١٩٩٥ جلسة ٥/٧ /١٩٩٥ س٦ صفحة ٢٣٧).

ما لا يعد عقد إيجار و لا تسري عليها أحكامه، وما يعد كذلك ولا تسري عليه القوانين الخاصة:

١. إذا ورد العقد على مال عام فلا يعد إيجارا ولا تسري عليه أحكامه وإن سمي كذلك فالعبرة بالتكييف الصحيح للعقد لا بما يطلقه عليه الخصوم من أوصاف، و المال العام عرفته المادة ٢٦ من القانون المدني بقولها:
أ-الأموال العامة هي العقارات والمنقولات التي تملكها الدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة و تكون مخصصة للنفع العام بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو بقرار من الوزير المختص.
ب-و هذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم
ت- و ينتهي تخصيص الأموال العامة للنفع العام بالفعل أو بانتهاء الغرض الذي خصصت من اجله أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص.

وقد استقر قضاء محكمة التمييز على انه " من المقرر أن أملاك الدولة المخصصة للنفع العام تعتبر أموالا عامة و أن تصرف الشخص الإداري في تلك الأموال لانتفاع الأفراد بها لا يكون إلا على سبيل الترخيص ، بما لا يؤثر في تخصيصها للمنفعة العامة ، و هذا الترخيص مؤقت بطبيعته ، و غير ملزم لجهة الإدارة التي لها دائما لداعي المصلحة العامة الحق في إلغاءه ، والرجوع فيه قبل حلول أجله ، ولا تعتبر هذه العلاقة من علاقات القانون الخاص ، وإنما تخضع لأحكام القانون العام ، لا يغير من ذلك أن يكون الترخيص مقابل رسم يدفعه المنتفع ، وإن أطلق عليه أجرة .

مع دعم الدراسات القانونية.indd 11 2/15/2009 6:49:19 PM

(الطعن رقم ٣٨٦ لسنة ٢٠٠٣ جلسة ٢٠٠٤/٩/١٣س١٥ ص٥٨٤، الطعن رقم ٤٧ لسنة ١٩٩٦ جلسة ١٩٩٦/٦/١٦ س٧ ص٣٠٣، الطعن ١٣لسنة ١٩٩٧ جلسة ١٩٩٧/٥/٢٥ س ٨ ص ٢٨٢) .

٢. أما العقود التي تبرمها الدولة والأشخاص العامة لإدارة أو استغلال أموالها المملوكة لها ملكية خاصة (الدومين الخاص) ، فهي من عقود القانون الخاص ، ولا تعد من العقود الإدارية ، وقد قضت محكمة التمييز طبقا لذلك " العقد الذي أجرت بموجبه وزارة الإسكان شقة بمساكنها التي أنشأتها ، لا يعتبر من العقود الإدارية بما ينعقد الاختصاص بنظر طلب إخلائها للمحكمة الصغرى المدنية ما لم يقترن بهذا الطلب طلبات حقوقية تزيد على خمسة آلاف دينار" (الطعن رقم ٣٥٥لسنة ٢٠٠٥ جلسة ٢٠٠٦/٢/٢٧).

- أما من حيث خضوع هذا العقد للأحكام الخاصة الواردة بالإعلانات و أهمها الامتداد القانوني ، فانه يتوقف على ما يتضمنه من شروط و ضوابط تجعله مناظرا للعقود الرضائية فيخضع للامتداد القانوني ، أم خارجا عن تلك الضوابط و مراعيا الصالح العام فلا يخضع له ، وفي هذا الخصوص قضت محكمة التمييز بأن " العقد الصادر من وزارة الإسكان بتأجير شقة بمساكنها وقد أحال إلى قانون الإسكان رقم ١٠لسنة ١٩٧٦ و قرار وزير الإسكان رقم ٣لسنة ١٩٧٦ ، واعتبر أن أحكامهما مكملة لأحكامه ، وكانت أحكامهما أوردت ضوابط على توزيع تلك المساكن و تضمن العقد شروطا للتأجير تخرج عن الطبيعة الرضائية لعقود إيجار المساكن ، فان العقد لا يخضع للتجديد القانوني المنصوص عليه بالمرسوم بقانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٠ " (ذات الحكم السابق الإشارة إليه) .

٣. إذا ورد الإيجار على متجر بالمعنى القانوني له ، أي على مجموع من المال مكونا من عدة عناصر مادية و معنوية كالبضاعة والاسم التجاري و الترخيص والحق في الاتصال بالعملاء وحق الإيجار و العلامة التجارية فضلا عن المكان ذاته ، فان العقد لا يكون واردا في الحقيقة على مجرد مكان فلا يخضع للقوانين الخاصة (الإعلانات) فلا يتمتع بالامتداد القانوني و لا تخضع دعوى إخلاءه لعدم سداد الأجرة لمهلة الأسبوعين ، ومن ذلك عقود استثمار الفنادق ___ كمتجر – أما إيجاره لاستغلاله فندقا ، فهو إيجار مكان و لو كان مفروشا طالما لم يشمل التأجير مقومات المتجر ، فيخضع في هذه الحالة للإعلانات بما فيها

مع دعم الدراسات القانونية.indd 12 2/15/2009 6:49:19 PM

من حكم الامتداد و المهلة المشار إليها .

وقد قضت محكمة التمييز ، أن " المشرع البحريني في تنظيمه لبعض أحكام إيجارات العقارات المبنية ، أصدر القانون رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥هـ خاصا ببيوت السكن ، ثم اصدر القانون رقم ١٢ لسنة ١٣٧٠ خاصا بالبنايات المستعملة في أغراض أخرى غير السكن ، وقد نص على أن هذه البنايات تشمل الدكاكين والحفيزات والكراجات والمقاهي والفنادق والمخازن ودور السينما ، كما اصدر القانون رقم ٤٢ لسنة١٣٧٤ هـ المعروف " لقانون تحديد إيجارات المحلات التجارية في المنامة لعام ١٩٥٥ " وقد نص على أن العقار في أحكامه يعني أي ارض أو بنايات تستعمل لغير السكن أو لغير أغراض اجتماعية ، ولما كان البين من صياغة أحكام هذين القانونين الأخيرين وعباراتهما أن المقصود بهما هو العقارات التي تؤجر كأماكن للانتفاع بها في أغراض تجارية ، فإنها لا تسري على إيجار المنشآت التجارية التي تمارس نشاطها في هذه الأماكن تحت عنوان تجاري خاص بها ، ذلك إن المتجر ليس هو العقار الذي يشغله وإنما يتكون من مجموعة من العناصر المادية والمعنوية التي تجعل له كيانا قانونيا خاصا ، لا يشكل المكان إلا أحد هذه العناصر ، فإذا تم تأجيره بقصد استغلاله من قبل المستأجر بحالته ، فلا يعتبر ذلك إيجارا للعقار الذي يشغله ، ومن ثم لا يسري عليه الامتداد القانوني المقرر بنص المادة الأولى من القانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٠ " (الطعن رقم ٦٠ لسنة ١٩٩٦ جلسة ١٣/١٠/١٩٩٦ س٧ ص ٣٩٧).

٤. إذا اشتملت الإجارة على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان في حد ذاته ، والذي لم يكن هو الغرض الأساسي منها ، وبحيث يتعذر الفصل بين مقابل إيجار المكان وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر ، فان الإجارة لا تخضع للقوانين الخاصة بإيجار الأماكن المبنية وهي الإعلانات (في هذا المعنى الطعن رقم ١٣٩٣ لسنة ٤٧ ق جلسة ٣١/٥/١٩٨٢ س ٣٣ ص ٦١٨ نقض مصري) .

مع دعم الدراسات القانونية.indd 13 2/15/2009 6:49:19 PM

طرفا عقد الإيجار

أ- المؤجر :

الإيجار يعد من أعمال الإدارة المعتادة ، والأصل أن مالك الشيء هو الذي له حق إدارته ، ولكن قد يثبت حق الإدارة لغير المالك وللمالك الحق في تأجير ملكه بلا قيود ، إلا إذا قيده القانون بنص أو قيد عام متعلق بعدم التعسف في استعماله، أما غير المالك ممن لهم حق الإدارة ، فقد نصت المادة ٥٠٦ من القانون المدني على انه " لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بإذن من يملكه ، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول أنقصت مدته إلى ثلاث سنوات ، كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغيره " .

فان كان المؤجر مالكا على الشيوع، فان نفاذ عقده في حق باقي الشركاء تحكمه قواعد إدارة المال الشائع الواردة في المواد من (٧٧٩ إلى ٧٨٢) من القانون المدني، ومن بينها أن الشريك على الشيوع إذا تولى إجارة العقار الشائع التي تدخل ضمن أعمال الإدارة المعتادة – أي ما لا يزيد عن ثلاث سنوات عملا بالمادة ٥٠٦ مدني – ولم تعترض عليه أغلبية الشركاء في وقت مناسب ، اعتبر فيما قام به نائبا عن الجميع ، فإذا اعترضت الأغلبية لا ينفذ تصرف الشريك في حق باقي الشركاء فيجوز لهم اعتبار المستأجر متعرضا لهم فيما يملكون إذا كان قد وضع يده بالفعل على العين (في هذا المعني الطعن ٦٣٥ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/١٥ نقض مصرى ، (الطعن رقم ٩٠٦ لسنة ٤٧ ق جلسة ٨١/٦/٢٠ س ٣٢ ص ١٨٧٣ نقض مصرى.

وإن كان المؤجر وكيلا – أي نائبا عن المالك نيابة اتفاقية مصدرها عقد الوكالة – فإن نطاق الوكالة مرجعه العقد ، و تحكم آثاره أحكام الوكالة الواردة في المادة (٦٤٣) من القانون المدني و التي اعتبرت الإيجار الذي لم يزد في مدته عن ثلاث سنوات من أعمال الإدارة التي لا تستلزم تخصيص صيغة الوكالة .

وأما إن كان المؤجر من الأولياء أو الأوصياء أو القوام أو الوكلاء عن الغائبين أو المساعدين القضائيين ، فان المادة (٨٢) من القانون المدني قد نصت على أن " التصرفات الصادرة من الأولياء و الأوصياء و القوام تكون صحيحة في الحدود التي رسمها القانون " ونصت المادة (٨٣) من ذات القانون على أن " تسري أحكام قانون

مع دعم الدراسات القانونية.indd 14 2/15/2009 6:49:19 PM

الولاية على المال فيما لم يرد به نص في هذا القانون " بما مفاده أن تصرفات هؤلاء يحكمها قانون الولاية على المال رقم ٧ لسنة ١٩٨٦ فيما لم يرد به نص في القانون المدني ، باعتبار القانون الأول هو من القوانين الخاصة ، وقد فصلت مواده أحكام الإيجار التي يعقده أي منهم ، فبالنسبة للولي لم تجز المادة ١٨ منه له – بدون إذن من مجلس الولاية على القاصرين ومن في حكمهم – تأجير عقار القاصر لمدة تزيد عن سنتين أما بالنسبة للوصي والقيم والوكيل عن الغائب فلا يجوز لهم ـــــ بدون إذن المجلس إيجار عقار القاصر لمدة أكثر من سنة في المباني ، ولمدة أكثر من ثلاث سنوات في الأرض الزراعية ، وإيجار العقار لمدة تمتد لما بعد بلوغ القاصر سن الرشد بأكثر من سنة (م ٣٠ ، ٥١من القانون المذكور) ، وأما المساعد القضائي فانه يخضع لذات القيود حالة معاونته للشخص المطلوب مساعدته قضائيا (م ٥٢ من القانون ذاته)

أما أن كان المؤجر حارسا – سواء أكان حارسا اتفاقيا أم قضائيا – فانه كذلك باعتباره مخولا بإدارة المال المعهود إليه حراسته (المادة ٦٨١ من القانون المدني) فلا يجوز له تأجيره لمدة تزيد عن ثلاث سنوات إلا برضا ذوي الشأن جميعا أو بترخيص من القضاء (المادة ٦٨٢ من ذات القانون)

وفي حالة ما إذا كان المؤجر دائنا مرتهنا رهن حيازة ، فقد نصت المادة (١٠١٠ أ) من القانون المدني على أن " يتولى الدائن المرتهن إدارة الشيء المرهون ، وعليه أن يبذل في ذلك من العناية ما يبذله الشخص المعتاد ، وليس له أن يغير من طريقة استغلال الشيء المرهون إلا برضاء الراهن ويجب عليه أن يبادر بإخطار الراهن عن كل أمر يقتضي تدخله " ويكون ما يحصله من أجرة حقا له يخصمه من المبلغ المضمون بالرهن ولو لم يكن قد حل أجله (المادة ١٠٠٩ من ذات القانون) .

أما المدة التي يحق للدائن المرتهن رهن حيازة أن يؤجر خلالها الشيء المرهون ، وما إذا كانت تزيد عن ثلاث سنوات أم لا ، ففيها خلاف فقهي ، ويرى السنهوري وغيره أنه يستطيع التأجير لمدة تزيد عن ثلاث سنوات باعتباره لا يؤجر العين بموجب حق الإدارة نائبا عن الراهن ، بل بموجب حقه الأصيل في استغلال العين ، ولكون حقه في أخذ الغلة وخصمها على النحو الوارد بالقانون هو عنصر من عناصر حق الرهن ، فهو يستولي على الغلة أصيلا عن نفسه لا نائبا عن الراهن

مع دعم الدراسات القانونية.indd 15 2/15/2009 6:49:20 PM

، بينما يذهب آخرون إلى أن الدائن المرتهن إنما يؤجر العين باعتباره وكيلا عن الراهن ، أو نائبا عنه نيابة قانونية ، فلا يجوز له أن يؤجر العين لمدة تزيد عن ثلاث سنوات إلا إذا أقر المدين الراهن الإجارة فيما زاد عنها ، كما يذهب البعض إلى أنه مقيد بتلك المدة طبقا للقواعد العامة باعتباره ليس له إلا حق الإدارة ، فلا يستطيع التأجير إلا فيما لا يزيد عنها (الإيجار للسنهوري الجزء السادس . المجلد الأول الطبعة ١٩٨٨ ص ٦٤ و ما بعدها)

وأما إيجار ملك الغير ، الذي لا يكون فيه المؤجر ذا صفة في عقده ،فالعقد في ظل القواعد العامة من القانون المدني صحيح بين طرفيه ، لكن لا يكون نافذا في حق المالك إلا إذا أقره ، فان أقره حل محل المؤجر في حقوقه و التزاماته .

أما في الشريعة الإسلامية فإنه يشترط لانعقاد الإجارة أن يكون المؤجر مالكا لما يؤجره أو وكيله أو وليه أو وصيه ، ويحق لأي من الطرفين – لاسيما المستأجر – أن يقيم دعوى إبطال العقد إذا كان المؤجر ليس له صفة في إبرامه (يراجع المادة ٥٦٦ من المرشد الحيران ، الفتاوى الهندية ورد المحتار) .

بقيت مسألة هامة تعرض كثيرا في العقود التي تبرم صحيحة ممن لهم حق الإدارة والذين حدد لهم القانون مددا قصوى لا يجوز لهم تجاوزها ، وهي ما إذا كانت العين المؤجرة مما تخضع للامتداد القانوني ، فهل يمتد العقد بعد انقضاء مدة الإيجار ، أم يتم التقيد بالمدة التي حددها القانون لمتولي الإدارة ، وقد استقر قضاء محكمة التمييز على أحقية المستأجر في امتداد عقده في تلك الحالة فقضت بأنه " لما كانت المادة ٧/٣٠من المرسوم بقانون رقم ٧ لسنة ١٩٨٦ بإصدار قانون الولاية على المال قد نصت على أنه " لا يجوز للوصي التصرفات الآتية إلا بإذن المجلس (مجلس الولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم) ... ٧- إيجار عقار قاصر لمدة أكثر من سنة في المباني ... " و كان الثابت بالأوراق أن الطاعنة – بصفتها وصية على القصر – قد أجرت عين النزاع إلى المطعون ضده لمدة سنة. وفي الحدود المقررة قانونا دون حاجة إلى إذن مجلس الولاية على أموال القاصرين بما لازمه أن هذا العقد قد نشأ صحيحا و منتجا لآثاره خلال هذه المدة طبقا للقواعد العامة التي تحكم شروط انعقاد عقد الإيجار ، وإذ ورد هذا العقد على عقار بالمحرق مما يخضع لنص المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٠ بأن لمستأجر العقار الحق في تجديد عقد الإيجار عند انتهاء مدته ، فانه يمتد عند انتهاء مدته لصالح

معهد الدراسات القانونية.indd 16 2/15/2009 6:49:20 PM

المستأجر بذات الشروط المتفق عليها و إذ كان ذلك ، وكان امتداد العقد – على نحو ما سلف – ليس مصدره الاتفاق ، و لكن مصدره القانون الذي قرره و المتعلق بالنظام العام ، فلا تملك الطاعنة الوصية على القصر أن تطلب عدم نفاذ العقد بعد انتهاء مدة الاتفاقية لعدم التصريح لها بامتداده بعد تلك المدة من المجلس المشار إليه " (الطعن رقم ٤٢٢ لسنة ٢٠٠٦ جلسة ٢٠٠٧/٤/١٦) ويسرى ذلك الحكم على كل من اجر إيجارا صحيحا في حدود سلطته في الإدارة كالشريك المشتاع والحارس فأنه يمتد امتداداً قانونيا بعد انتهاء مدة العقد المسموح بها للمؤجر وأقصاها ثلاث سنوات (في هذا المعني الطعن رقم ٥ لسنة ٥٢ جلسة ١٩٨٧/٦/١٠ نقض مصرى).

ب- المستأجر:

الاستئجار كالتأجير من أعمال الإدارة فيثبت الحق فيه – كأصل عام – لمن له أهلية الإدارة ما لم يقيده القانون بنص. و قد يكون في حالات خاصة من أعمال التصرف فيشترط فيه أهلية التصرف كمن يستأجر لاستغلال المال المستأجر بقصد المضاربة ، وكمن يستأجر دارا يفرشها ليؤجرها من الباطن ، وهو بذلك يقوم بعمل من أعمال الاستغلال – لا الاستعمال – فيكون عمله من أعمال التصرف ، ولا يكفي لصحته أهلية الإدارة (السنهوري الإيجار طبعة ١٩٨٨ص ١٥٣ وما بعدها) .

وقد وضع القانون بعض القيود على الاستئجار من حيث شخص المستأجر ومن أهمها:

١. تأجير المحل التجاري:

حظر المشرع في المادتين ١ ,٣ من المرسوم بقانون رقم ١ لسنة ١٩٨٧ على أي تاجر مقيد في السجل التجاري تأجير محله التجاري لأجنبي و جعله مسئولا بالتضامن مع المستأجر عن كافة الالتزامات الناشئة عن ذلك البيع أو التأجير و قد استقر قضاء محكمة التمييز في هذا الخصوص على أن " مناط هذا الحظر أن يكون محل العقد إيجار متجر بالمعنى القانوني له ، أي ينصب العقد على مجموع المقومات المادية و المعنوية التي يشكل المكان مجرد واحد منها ، أما إذا كان محل الإيجار مكانا خاليا لمباشرة التجارة فلا يشمله الحظر " (الطعن رقم ٩٧ لسنة ١٩٩٦ جلسة ١٩٩٦/١٢/٨ س٧ ص ٥٤١ ، الطعن رقم ٣٥٩ لسنة ٢٠٠٤ جلسة ٦ /٢٠٠٥/٦) و أن " مناط التزام التاجر المقيد بالسجل التجاري الذي يبيع محله التجاري أو يؤجره إلى

مع دعم الدراسات القانونية.indd 17 2/15/2009 6:49:20 PM

أجنبي بالديون التي يرتبها الأخير – طبقا للمادتين ١ , ٥ من المرسوم بقانون رقم ١ لسنة١٩٨٧ – أن تكون ناشئة عن البيع أو التأجير ، فان كانت ناشئة عن سبب لا يتعلق بنشاط المحل ، فلا يكون مسئولا بالتضامن معه عنها ومحكمة الموضوع هي المنوط بها التحقق من ذلك ، باعتبار انه من أمور الواقع التي تستقل بها متى أقامت قضاء ها على أسباب سائغة " (الطعن ٣٧٦ لسنة ٢٠٠٣ جلسة ١٨/١٠/٢٠٠٤ س١٥ ص٦٣٥).

كما قضت بأن " المقصود بالأجنبي في مفهوم المادتين ١ , ٥ من المرسوم بقانون رقم ١ لسنة ١٩٨٧ هو المستأجر غير البحريني سواء كان شخصا طبيعيا أم شركة حيث ورد اللفظ عاما ، وأن عقوبة الإبعاد المقررة هنا كما تكون للشخص الطبيعي تكون لممثل الشخص المعنوي). (الطعن ١٢٥ لسنة ٢٠٠٢ جلسة ٣١/١٢/٢٠٠٢ س ١٣ ج ١ص ٩٤٥).

وكذلك فقد حظرت المادة الأولى من القانون رقم ١ لسنة ١٩٨٧ على التاجر تأجيره أو بيعه السجل التجاري دون أن يشمل المحل التجاري الصادر له السجل، وقضت محكمة التمييز أن هذا الحظر " مقتضاه بطلان التصرف بطلاناً مطلقاً لتعارضه مع نص قانوني آمر متعلق بالنظام العام وأن للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها " (الطعن رقم ٣٨٠لسنه ٢٠٠٥ جلسة ٢٠/٢/٢٠٠٦).

٢. النائب

نصت المادة ٦٧/ب من القانون المدني على انه " لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه سواء أكان التعاقد لحسابه أم لحساب شخص أخر ، دون إذن خاص من الأصيل ، على انه يجوز للأصيل في هذه الحالة أن يجيز التعاقد وذلك كله ما لم يقصد القانون أو قواعد التجارة بما يخالفه " فلا يجوز تطبيقا لهذا النص للوكيل الذي كلفه الموكل في تأجير عقاره ، أن يستأجره لنفسه إلا بإذن مسبق أو إجازة لاحقة من الأصيل .

٣. الوصي ومن في حكمه :

لم يجز قانون الولاية على المال في مادتيه رقمي ٣٠ , ٥١ للوصي و من في حكمه من القوام ووكلاء الغائب استئجار أموال القاصر لنفسه أو لزوجته أو أحد أقاربهما

مع دعم الدراسات القانونية.indd 18 2/15/2009 6:49:20 PM

للدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصي نائبا عنه، إلا بإذن من مجلس الولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم.

٤. الناظر للوقف :

حظرت المادة ٥٦٥ من القانون المدني على ناظر الوقف أن يستأجر مال الوقف و لا أن يؤجره لزوجه أو لأحد أصوله أو فروعه .

معهد الدراسات القانونية.indd 19 2/15/2009 6:49:20 PM

إثبات عقد الإيجار

لا يزال يحكم عقد الإيجار في البحرين ثلاثة أنظمة قانونية كما أسلفنا، وكما سنفصل لاحقا، وقواعد إثبات عقد الإيجار في كل نظام تختلف أو تتفق مع باقي النظم، ولهذا سنعرض ما يخص كل منها من أحكام.

أ- الشريعة الإسلامية :

يجوز إثبات العقد و أركانه و شروطه في ظل الشريعة الإسلامية - أيا ما كانت قيمة العقد - بكافة الطرق التي تجيزها في الإثبات ، من الكتابة واليمين والإقرار- و قرائن الحال.

ب- الإعلانات:

" **كتابة العقد، وعدم سماع الدعوى** " :

أوجب الإعلانان رقما ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ ، ١٢ لسنة ١٣٧٣هـ أن يكون " كل مقاولة إيجار سواء كانت شهرية أو سنوية أو غير ذلك كتابة وموقعة من قبل المالك والمستأجر أو من وكلائهما الرسميين وأن يشهد بها شاهدان"، كما قررا بأن " المالك سيكون مسئولا عن كتابة مقاولة الإيجار" ثم صدر الإعلان رقم ١٤ لسنة ١٣٧٣ هـ إلحاقا للإعلان رقم ١٢ لسنة ١٣٧٣ هـ متضمنا جزاءا على عدم كتابة عقد إيجار الأملاك التي ليست للسكن هو عدم سماع الدعوى ، وهو وإن كان قيدا شكليا على دعوى الإيجار إلا أنه لم يخرج عقد الإيجار من دائرة العقود الرضائية ويدخله في دائرة العقود الشكلية، فالكتابة هي شرط إثبات لا شرط انعقاد ، بل إن محكمة التمييز لكي تخفف من وطأة هذا القيد الثقيل، استقر قضاؤها على أن " أن المشرع قد أوجب في الإعلان رقم ١٢ لسنة ١٣٧٣ هـ على المالك كتابة عقد الإيجار وأن يبين فيه كافة شروطه ويتم توقيعه من الطرفين وشاهديهما، وأوجب في الإعلان رقم ١٤ لسنة ١٣٧٣ هـ الخاص بإيجار البنايات غير المخصصة للسكن، عدم سماع دعاوي الإيجارات ما لم يبرز المدعي اتفاقية الإيجار على النحو المبين بالإعلان السابق، فإنه تغيا بذلك مصلحة المتعاقدين قطعا لدابر أي خلاف بينهم حول شروطه، ولم يبتغي به مصلحة عامة، بما يقتضي عدم إعمال هذا الجزاء – بعدم سماع الدعوى – إذا كانت العلاقة الإيجارية غير منكورة من طرفي الخصومة، ولم تكن شروطها محل منازعة بينهما، حتى وإن لم يجريا عقد الإيجار بالشكل المشار إليه، لما كان ذلك،

مع دعم الدراسات القانونية.indd 20 2/15/2009 6:49:20 PM

وكان الواقع الثابت في الدعوى – بلا خلاف بين طرفيها – أن المطعون ضدهما يحوزان المحل مثار التداعي استنادا إلى علاقة إيجارية مع مالك العقار السابق، وقد استمرت تلك العلاقة مع الطاعن – مالكه الجديد – وبنفس الأجرة الشهرية التي ظل المطعون ضدهما يسددانها له ويقبلها هو بموجب إيصالات دون تحفظ، بما لا يكون هناك محل لعدم سماع الدعوى لعدم إفراغ العقد بالشكل الذي حدده الإعلان رقم ١٢ لسنة ١٣٧٣ هـ (الطعن رقم ٢٠٨ لسنة ٢٠٠٤ جلسة ٢٠٠٥/٣/١٤).

كما قضت بأن " ثبوت العلاقة الإيجارية على نحو قاطع بموجب أحكام سابقة حائزة لقوة الأمر المقضي التي تعلو على اعتبارات النظام العام فإن ذلك يغني عن إثباتها بموجب عقد إيجار مكتوب، ويضحى الدفع المبدى من الطاعن بعدم سماع الدعوى لعدم وجود عقد إيجار مكتوب بين الطرفين في غير محله " (الطعن رقم ٦٣ لسنة ٢٠٠٠ جلسة ٢٠٠٠/١٢/٣١ س١١ ص ٦٨٩).

وقضت كذلك بأنه إذا تبين أن عقد الإيجار للمبنى الغير مخصص للسكن من العقود التجارية، فإنه يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات".

كما قضت بان " على صاحب المصلحة التمسك بعدم سماع الدعوى ولا تعرض له المحكمة من تلقاء نفسها " (الطعن رقم ١٤٥ لسنة ١٩٩٤ جلسة ١٩٩٤/١٢/١١ س ٥ ص ٦٧٦).

ومن الأهمية بمكان أن ننوه – في هذا المقام أن القيد الذي وضعه قانون التجارة على التصرفات الواردة على المتجر بوجوب أن يكون التصرف مثبتا في محرر، ثم توثيقه أمام كاتب العدل وإلا فلا يكون له أثر فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير لا ينصرف إلى إيجار المتجر وفي هذا قضت محكمة التمييز أن " مفاد نص المادتين ٣٢، ٣٣ من قانون التجارة أن المتجر هو محل التاجر والحقوق المتصلة بهذا المحل، وأنه يشمل على مجموعة من العناصر المادية وغير المادية التي تختلف بحسب الأحوال... وأن مفاد نص المادتين ٣٥، ٣٦ من قانون التجارة أن كل تصرف يكون محله نقل ملكية المتجر أو إنشاء حق عيني عليه يجب أن يكون في عقد محرر، يتم توثيقه أمام كاتب العدل، وإلا فيكون له أثر لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير، وأنه يجب قيد التصرف في المتجر في السجل الخاص المحفوظ بمكتب السجل التجاري، ولا تنتقل

مع الدراسات القانونية.indd 21 2/15/2009 6:49:20 PM

ملكية المتجر فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة إلى الغير إلا من تاريخ هذا القيد، ونشر ملخصه في إحدى الصحف المحلية، والبين من ذلك أن عدم الاعتداد بالتصرف من مالك المتجر وفقا لتلك النصوص، لا يكون إلا بالنسبة لنقل ملكيته أو إنشاء حق عيني عليه، فلا ينصرف ذلك إلى إيجار المتجر للغير (الطعن رقم ٢٣٣ لسنة ٢٠٠٣ جلسة ٢٠٠٤/٥/٣ س١٥ ص ٤٠٥).

ج – القانون المدني:

تنص المادة (٦) من القانون المدني أنه " تسري في شأن قبول أدلة الإثبات وحجيتها أحكام القانون المعمول به وقت حصول الوقائع والتصرفات المراد إثباتها".

وقد خلا القانون المدني من قواعد إثبات عقد الإيجار، فيجب الرجوع بشأنه إلى القواعد العامة في الإثبات، وقد وردت أولا في قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٧١م المعمول به اعتبارا من ١٩٧١/٩/١م والذي نص في المادة (١٢٦) منه على أنه " في غير المواد التجارية، إذا زادت قيمة التصرف على مائتي دينار، فلا يجوز إثباته بالكتابة، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك" ، وقد ألغى الباب الثاني الخاص بإجراءات الإثبات في ذلك القانون، وحل محله المرسوم بقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٩٦م بإصدار قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية وعمل به اعتبارا من ١٩٩٦/٥/٢٩م، وتضمن في مادته ٦١ ذات القاعدة المشار إليها، ومن ثم فإن العقود التي أبرمت في ظل هذين القانونين يخضعان في إثباتهما للقواعد التي تضمناها، ومن نافلة القول ذكر أن قواعد الإثبات لا تتعلق – في الأصل – بالنظام العام.

وبقيت مسألة هامة، وهي كيفية تقدير قيمة العقد ليمكن تحديد أي قواعد الإثبات تسري عليه؟!

العبرة في تقدير عقد الإيجار بالتزام المستأجر بدفع الأجرة التي يدفعها عن طول مدة الإيجار، فإذا كانت المدة والأجرة أو إحداهما لم يعين بالعقد أو تعذر إثباتهما فالعبرة بأجرة المثل وبمواعيد دفع الأجرة الواردة في القانون عملا بالمادتين (٥٠٩، ٥١١ من القانون المدني).

مع دعم الدراسات القانونية.indd 22 2/15/2009 6:49:21 PM

فإذا كان مجموع الأجرة عن مدة العقد تزيد على مائتي دينار أو عقد الإيجار غير محدد القيمة بأن كانت مدته غير معينة فلا يجوز إثباته إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها، أو بالإقرار أو باليمين، ولا يجوز إثباته بالبينة أو بالقرائن (د. السنهوري المرجع السابق ص ٢٤٣ وما بعدها).

وقد قضت محكمة النقض المصرية تطبيقا لقاعدة عدم جواز إثبات عكس ما ثبت بالكتابة إلا بالكتابة بأنه " إذا كان المستأجر يطعن في عقد الإيجار بالصورية، والمؤجر يدفع بعدم جواز الإثبات، فلا يجوز للمحكمة – مادام عقد الإيجار ثابتا بالكتابة، ولا يوجد لدى المستأجر دليل كتابي على دعواه – أن تقضي بصورية العقد بناء على مجرد القرائن، وإلا كان قضاؤها باطلا لاستناده إلى دليل غير جائز الأخذ به في الدعوى" (نقض مدني ١٩٤٢/٦/١٨م مجموعة عمر ٣ رقم ١٧٧ ص ٤٨٥)، كما قضت بأن "إثبات الإيجار بالكتابة لا يمنع من جواز إثبات الوفاء بأحد الالتزامات الناشئة عنه بكافة الطرق، متى كان هذا الوفاء ينحصر في واقعة مادية" (نقض مدني ١٩٦٧/٢/٢١ س١٨ رقم٦٤ ص٤٣٢).

نفاذ عقد الإيجار في حق الغير:

قد يكسب شخص لم يكن طرفا في عقد الإيجار ولا يعد ممثلا فيه قانوناً ، حقا خاصا يتعلق بالعين المؤجرة ،سواء تلقى حقه من أحد طرفي العقد- وغالبا يكون المالك المؤجر- أو تلقاه بمقتضي نص في القانون ، ويكون من شأن الحقوق التي رتبها عقد الإيجار التأثير على حق هذا الغير، فمتى يكون عقد الإيجار نافذاً في حقه؟!

أوردت المادة (١٤) من قانون الإثبات القاعدة العامة في نفاذ المحرر العرفي في حق الغير ورهنته بأن يكون ثابت التاريخ ، فنصت على أن " لا يكون المحرر العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ، ويكون للمحرر تاريخ ثابت في الأحوال الآتية:

أ. من يوم أن يقيد في السجل المعد لذلك.
ب. من يوم أن يثبت مضمونه في ورقة أخري ثابتة التاريخ.
ج. من يوم أن يؤشر عليه من موظف عام مختص.
د. من يوم وفاة أحد ممن لهم على المحرر أثر معترف به من خط أو إمضاء

مع دعم الدراسات القانونية.indd 23 2/15/2009 6:49:21 PM

أو بصمة أو من يوم أن يصبح مستحيلا على احد هؤلاء أن يكتب أو يبصم لعلة في جسمه.

هـ. من يوم وقوع أي حادث أخر يكون قاطعا في أن الورقة قد صدرت قبل وقوعه. ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف ألا يطبق حكم هذه المادة على المخالصات.

وصياغة المادة – لا سيما الفقرة (هـ) منها – تدل على أن طرق إثبات التاريخ الواردة بها إنما هي على سبيل المثال لا الحصر.

وقد أورد القانون المدني تطبيقا خاصا لنفاذ عقد الإيجار الصادر من البائع في حق المشتري ونفاذه في حق الخلف الخاص عموما ، وهي أهم حالة تعرض في العمل وأكثرها شيوعا، فقضت المادة (٥٤٩) على أنه:

" أ) إذا انتقلت ملكية المأجور إلى خلف خاص، فلا يكون الإيجار نافذا في حقه بغير رضاه، ما لم يثبت أنه كان يعلم به، أو كان له تاريخ ثابت سابق على السبب الذي ترتب عليه انتقال الملكية إليه.

ب) ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار، ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه".

وسوف نعرض لتلك المادة وما يتعلق بها بشيء من التفصيل عند الحديث عن انتقال ملكية العين المؤجرة كسبب من أسباب انتهاء عقد الإيجار كما نظمها القانون المدني.

كما ينفذ عقد الإيجار في حق المشترى بعقد غير مسجل طبقاً لأحكام الحوالة سواء في القانون المدني أو في الشريعة الإسلامية ، إذا أحال البائع إليه عقد الإيجار.

كما تنفذ حوالة المستأجر لدينه بالأجرة- عند تنازله عن الإيجار كما لو باع المتجر المتضمن حتما الحق في الإيجار- تنفذ في حق المؤجر إذا أقرها عملا بذات القواعد.(راجع قضاء محكمة التمييز في هذا الشأن في الأحكام الآتية: الطعن رقم ١١٤ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/١/٢٨ ، الطعن رقم ٣٢ لسنة ٢٠٠٣ جلسة ٢٠٠٤/١/١٢ س١٥ص ٣٥، الطعن رقم ٣٤٢ لسنة ٢٠٠٣ جلسة ٢٠٠٤/٦/٢١ س ١٥ ص ٥٢٩، الطعن رقم ٥٣ لسنة ٢٠٠٢ جلسة ٢٠٠٢/١٠/١٤ س ١٣ ح١ ص٧١١، الطعن رقم ٧٤

مع دعم الدراسات القانونية.indd 24 2/15/2009 6:49:21 PM

لسنة ١٩٩٧ جلسة ١٩/١٠/١٩٩٧ س ٨ ص ٤٧٤، الطعن رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠٠٤ جلسة ٢/٥/٢٠٠٥ ، الطعن رقم ٣٨ لسنة ٢٠٠٥ جلسة ٢٦/١٢/٢٠٠٥، وكذلك (الطعن رقم ٥ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢/٣/١٩٧٨س ٢٩ ح١ ص ٦١ نقض مصرى)، (الطعن رقم ٩٥٨ لسنة ٤٦ ق جلسة ٨/١١/١٩٧٨ س ٢٩ ح٢ ص ١٦٩٤ نقض مصرى).

وقد قضت محكمة التمييز في هذا الخصوص- تطبيقا للقواعد العامة – انه "من المقرر - وفقا للقواعد العامة – أن الأصل في العقود الأ ينصرف أثرها إلى غير عاقديها وخلفاءهم ، وأنها لا ترتب التزاما في ذمة الغير ، ولا يكون تاريخها – إذا كانت محررا عرفيا- حجة على الغير، إلا منذ أن يكون ثابتا على ما تقضى به المادة ١٤ من قانون الإثبات المعمول به من ٢٩/٥/١٩٩٦، وكان عقد إيجار الأرض المبيعة الصادر في ١٩٧٨ للمطعون ضده الأول من مورثه لم يثبت تاريخه إلا في ٢٨/٩/١٩٩٦، ومن ثم لا يكون حجة على الطاعنين باعتبارهم من الغير إلا منذ هذا التاريخ، وكان الثابت بلا خلاف بين الطرفين – أن المورث المذكور كان قد تصرف إلى المطعون ضدها الثانية بهبة الأرض المشار إليها بالهبة المسجلة ٢١ /٨/ ١٩٩٤ ، أي قبل تاريخ إيجار محلها ، وإذا كان ذلك ، وكانت أحكام الشريعة الإسلامية – المنطبقة على عقد الإيجار –تقضى بعدم نفاذ عقد الإيجار ما لم يكن المؤجر مالكً لما يؤجره أو وكيله أو وليه أو وصيه ، وهو ما لم يكن متوافراً في حق المؤجر عام ١٩٩٦ – تاريخ ثبوت تاريخه- لسبق تصرفه في ملكه بعقد مسجل ، بما لا يكون نافذا في حق الطاعنين، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر معتبراً أن الأرض قد بيعت إليهم محملة بحق المستأجر وانه ليس لهم – وفق أحكام الشريعة الإسلامية – إلا الخيار بين فسخ عقدهم أو إمضائه والصبر حتى ينتهي الإيجار إلى مدته، الأمر الذي يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون ، مما حجبه عن بحث مدى أحقيتهم في طلب تسليم الأرض والتعويض ، مما يعيبه كذلك بالقصور ، بما يوجب نقضه" (الطعن رقم ٩٥ لسنة ٢٠٠٥ جلسة ٢٨/١١/٢٠٠٥.

مع دعم الدراسات القانونية.indd 25 2/15/2009 6:49:21 PM

النطاق الزمانى لقوانين الإيجار

قدمنا أن العلاقة الإيجارية قد تعاقبت أو تواكبت بشأنها أنظمة قانونية بدءا من الشريعة الإسلامية و مرورا بالإعلانات و وصولا إلى القانون المدني.

و ننبه هنا إلى بعض الأمور التي تعرض في العمل ..

فبالنسبة للقانون المدني و لشدة قربه من القانون المدني المصري قد يلجأ البعض في فهمه وتطبيقه إلى شروح القانون المصري... و أحكام محكمة النقض المصرية، ولكن ينبغي لفت النظر إلى وجود بعض الاختلافات بين القانونين، من بينها:

- يسمح القانون المدني المصري في المادة ١٥٨ منه بأن يتفق طرفا العقد على الشرط الصريح الفاسخ ، و أن يرتب أثره في فسخ العقد دون إعذار ، سواء في المواد التجارية أو المدنية و لكن القانون المدني البحريني نص في المادة ١٤١ منه على أن " الشرط الفاسخ الصريح لا يعفى في غير المواد التجارية من الإعذار ، و لو اتفق على الإعفاء منه (يراجع الطعن رقم ٢٥٤لسنة ٢٠٠٧ ص ٢٠٠٧/١٢/١٠).

- أجازت المادة ٥٩٣ من القانون المدني المصري للمستأجر التنازل عن الإيجار و الإيجار من الباطن ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك، أما القانون المدني البحريني فقد حظر في المادة ٥٤١ منه على المستأجر هذا الحق – كأصل عام – ما لم يقض الاتفاق بغيره.

و كذلك فإن الإعلانين رقمي ٤٢ لسنة ١٣٦٥هـ ، ١٢لسنة ١٣٧٣ هـ قد خظرا على المستأجر التأجير من الباطن على شخص آخر إلا برضى المالك ، وهما و إن لم ينصا على حظر التنازل عن الإيجار إلا أن محكمة التمييز انتهت إلى شمول الحظر له بطريق قياس الأولى فقضت بأن " البين من عقد الإيجار بين الطرفين أنه تضمن شرطا يمنع المستأجر من تأجير البناية المؤجرة من باطنه بغير موافقة المؤجر ، وهو ما يقتضي من باب أولى حرمانه من التنازل عن الإيجار للغير وليس في قانون الإيجار

معهد الدراسات القانونية.indd 26 2/15/2009 6:49:21 PM

رقم ١٢لسنة ١٣٧٣هـ الذي تخضع الدعوى لأحكامه نصا يعالج حالة بيع المستأجر متجره الكائن في البناية المؤجرة يقضى بتحويل عقد الإيجار للمشتري بمجرد حصول البيع ، وبالرغم من وجود الشرط المانع من التنازل عن الإيجار ، وكان تنازل المستأجر عن الإيجار يعتبر بالنسبة لالتزامه بالأجرة حوالة دين لا تنفذ في حق المؤجر إلا إذا أقرها ، فلا يترتب عليها قبل أن يقرها نقل الالتزام بالأجرة إلى المحال إليه (الطعن رقم ٥٣ لسنة ٢٠٠٢ جلسة ٢٠٠٢/١٠/١٤ س١٣جـ ١ ص ٧١١).

النطاق الزمني لسريان القانون المدني و الإعلانات و الشريعة الإسلامية:

ينطبق القانون المدني بداهة على العقود التي أبرمت في ظله فيما لم تنص الإعلانات على خلافه ، وذلك أنها قوانين استثنائية أو خاصة ، وقد نصت المادة الثالثة من مواد إصداره بأنه " لا تخل أحكام القانون المرافق بالأحكام الواردة في التشريعات الخاصة " ، ومن أهم الأحكام التي تضمنتها الإعلانات وما ألحق بها من مراسيم بقانون وهي ٩لسنة ١٩٧٠ ، ٢٢ لسنة ١٩٧٦ . حق المستأجر الذي أنهى عقده في تجديد العقد ، فبالرغم من خلو القانون المدني من الامتداد القانوني ، فإن ذلك لا يخل بقيامه ، وهذا ما جرى به قضاء محكمة التمييز إذ حكمت بأنه " لما كان من المقرر – طبقا للمادة الثالثة من المرسوم بقانون رقم ١٩لسنة ٢٠٠١ بإصدار القانون المدني – ألا تخل أحكام هذا القانون بالأحكام الواردة في التشريعات الخاصة ، فلا يتأثر بها حق المستأجر في تجديد عقد الإيجار عند انتهاء مدته طبقا لأحكام القانون رقم ٩لسنة ١٩٧٠ باعتباره تشريعا خاصا بالعقارات المبنية الكائنة داخل نطاق بلدتي المنامة والمحرق (طعن رقم ٣٤٣ لسنة٢٠٠٣ جلسة ٢٠٠٤/٣/١٥ س١٥ص ٢٣٨) .

مع دعد الدراسات القانونية.indd 27 2/15/2009 6:49:21 PM

صدور قانون لاحق متعلق بالنظام العام

قد يصدر قانون لاحق يتعلق بالنظام العام يكون من شأنه تغيير القواعد التي تحكم النطاق المكاني أو الزماني ، وهذا القانون يسري – وطبقا للقواعد العامة الواردة بالمادة ٣/ب من القانون المدني – بأثر مباشر و فوري على العقود و إن أبرمت قبل نفاذه طالما لم تكن مراكز الخصوم قد اكتملت أو تمت قبل هذا التاريخ فيما يتعلق بمحل المنازعة ، ومثال تلك القوانين المرسوم بقانون رقم ٣٥ لسنة ٢٠٠١ في ٢٠٠١/١٢/١٣ بتقسيم المملكة إلى خمس بلديات ، (غاير) به ما كان معمولا به من تقسيم ، فأدخل بعض المناطق ضمن بلدتي المنامة والمحرق ، بعد أن كانت خارجة عنهما ، مما يترتب عليه إعمال حق الامتداد القانوني على مستأجرين بها كانوا محرومين من هذا الحق قبل صدوره ، وفي هذا قضت محكمة التمييز بأنه " من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن العقود إنما تخضع في بنيانها و آثارها للقانون النافذ وقت إبرامها ما لم يكن القانون الجديد من النظام العام و فيسترد سلطانه المباشر على الآثار المترتبة على هذه العقود طالما بقيت سارية عند العمل بالقانون الجديد ، و لما كانت القواعد القانونية التي تعتبر من النظام العام ، هي تلك التي يقصد بها تحقيق مصلحة عامة سياسية أو اجتماعية أو اقتصادية ، تتعلق بنظام المجتمع الأعلى وتعلو على مصلحة الأفراد، فيجب على جميع الأفراد مراعاة هذه المصلحة وتحقيقها وكان المرسوم بقانون ٣٥ لسنة ٢٠٠١ الصادر بتاريخ ٢٠٠١/١٢/١٣م وما تضمنه من قواعد وأحاكم تتعلق بتقسيم دولة البحرين إلى خمس بلديات وتشكيل وعضوية المجلس البلدي واختصاص المجالس البلدية ونظام العمل بها تعتبر من النظام العام لتعلقها بنظام المجتمع وصالحه السياسية والاجتماعية والاقتصادية، ومن ثم يسري بأثر فوري ومباشر.

ولما كان النص في بقانون ٣٥ لسنة ٢٠٠١ على تقسيم دولة البحرين إلى خمس بلديات، وهي المنامة والمحرق والمناطق الشمالية والوسطى والجنوبية، وثبت بإفادة بلدية المحرق إلغاء بلدية الحد وخضوعها إلى بلدية المحرق بموجب المرسوم بقانون سالف البيان، وكان مفاد القانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٠م أن عقد الإيجار يمتد قانونا بعد انقضاء مدته المتفق عليها متى كان محله عقارا مبنيا كائنا في نطاق بلديتي المنامة والمحرق وكانت العين المؤجرة داخل بلدية المحرق، ومن ثم يمتد عقد إيجارها قانونا (الطعن رقم ١٥١ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٧/٧/١م).

مع دعم الدراسات القانونية.indd 28 2/15/2009 6:49:21 PM

حالة إبرام عقد إيجار في ظل قانون ما ثم تجديده في ظل قانون لاحق:

في هذه الحالة، أي من القانونين واجب التطبيق؟!

- التجديد الضمني لعقد الإيجار يعد إيجار جديدا متميزا عن الإيجار السابق، وإن اتصل به، لانعقاده بذات شروط عقد الإيجار السابق فيما عدا المدة، و ترتيبا على ذلك ، فإنه إذا أصدر قانون جديد ووقع التجديد الضمني في ظله ، طبقت أحكامه الآمرة منها و المكملة على الإيجار الجديد ، باعتباره القانون الساري وقت إبرامه ، وقد قضت محكمة التمييز تطبيقا لهذا المبدأ بعد أن أوردته في حكمها بأنه " لما كان الثابت بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٥/١٠/٤ انعقاده لمدة سنة ، وقد تجدد بعد انتهاء مدته بعد العمل بأحكام القانون المدني المعمول بها اعتبارا من ٢٠٠١/٩/١ ، و من ثم تسري عليه أحكامه باعتباره القانون النافذ وقت إبرامه . أي تجديده ، ولما كان مؤدي نص المادتين ٥١١، ٥٤٧ منه أنه إذا انتهى عقد الإيجار ، وظل المستأجر منتفعا بالمأجور يعلم المؤجر ، ودون اعتراضه ، اعتبر العقد قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة ، وفي هذه الحالة ، تكون مدته هي المدة المحددة لدفع الأجرة ، وتنتهي بتنبيه أحد المتعاقدين الآخر بالإخلاء قبل نصفها الأخير على ألا يزيد ميعاد التنبيه على ثلاثة أشهر ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء بعد تحقق الإخطار واستلام الطاعن في ٢٠٠٣/٩/١ ولعدم سريان أحكام الامتداد القانوني على عقد الإيجار لوقوع المأجور خارج حدود بلدتي المنامة والمحرق ، فإنه يكون قد التزم صحيح القانون " (الطعن رقم ٣٤٦ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/٦/٢) .

معهد الدراسات القانونية.indd 29 2/15/2009 6:49:21 PM

النطاق المكاني لسريان أحكام الإعلانات والشريعة الإسلامية والقانون المدني

أفردت الإعلانات العقارات الكائنة بالمنامة والمحرق بأحكامها مما يعني أن العقارات خارجهما لا تخضع لتلك الأحكام ، بل للقوانين الأخرى التي أبرم العقد في ظلها سواء الشريعة الإسلامية أو القانون المدني (راجع الطعن رقم ٤٦٦ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/٦/٩)

ماهية العقارات الخاضعة للقوانين الخاصة :

كان الإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ (١٩٤٦ م) يحدد تلك العقارات بالبيوت المبنية بالحجارة والغرف الواقعة في المنامة والمحرق ، و أنه لا يسري على العماير و الدكاكين و المحال التجارية و الخانات و بيوت السعف ، ثم أدخل الإعلان رقم ١٢لسنة ١٣٧٣ هـ (١٩٥٣ م) جميع أنواع البنايات المؤجرة إلى مجال تطبيق القوانين الخاصة ، وقد أورد في مقام التعريف : أن كلمة البنايات تشمل الدكاكين والحفيزات والكارجات والمقاهي والفنادق والمخازن والسينما ، والأرجح أن الغرض من بيانها إزالة الشك الذي قد يثور بشأن خضوعها لأحكامه ، وأنه بيان مثال لا حصر ، و بالتالي يشمل جميع البنايات (في هذا المعنى الطعن رقم ٥٥٢ لسنة ٢٠٠٦ ص ٢٠٠٧/١١/١٢) .

دقائق ينبغي مراعاتها:

ليس معني خضوع كل العقارات المبنية لأحكام الإعلانات أنها جميعها على اختلافها – ينطبق عليها ذات الأحكام الواردة بها ، كما يجب ألا يفهم خضوع العقارات الكائنة بالمنامة والمحرق للإعلانات على أنه حكم مطلق ، ولكن هناك بعض التفاصيل و الاستثناءات التي يجب الانتباه إليها في هذا الخصوص ، ومنها :

١. كما سلف القول فإن تأجير أملاك الدولة المخصصة للنفع العام، لا يخضع أصلا للقانون الخاص، بل هو من عقود القانون العام. (الطعن ٣٨٦ لسنة ٢٠٠٣ جلسة ٢٠٠٤/٩/١٣) .
٢. كما أنه إذا ورد عقد الإيجار على أملاك الدولة الخاصة و لكن لا بس العقد ظروف و شروط تغلب المصلحة العامة على مصلحة الأفراد ، و تنزع العقد من

مع دعم الدراسات القانونية.indd 30 2/15/2009 6:49:22 PM

طبيعته الرضائية فلا يخضع كذلك للإعلانات (الطعن رقم ٣٥٥لسنة ٢٠٠٥ جلسة ٢٠٠٦/٢/٢٧) .

١. إذا ورد الإيجار على متجر بالمعنى القانوني فلا يخضع للإعلانات (الطعن رقم ٣٥٩ لسنة ٢٠٠٤ جلسة ٢٠٠٥/٦/٦).

٢. إذا لم يكن الغرض الأساسي من الإجارة المكان في حد ذاته ، و إنما اشتملت الإجارة على عناصر أخرى أكثر أهمية ، وبحيث يتعذر الفصل بين مقابل إيجار المكان في حد ذاته ، وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر ، فإن الإجارة لا تخضع لقوانين الإيجار الخاصة ومنها الإعلانات (راجع في هذا المعنى الطعن ١٣٩٣ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٣١ نقض مصرى س ٣٣ ص ٦١٨).

- هناك أحكام قانونية وردت بالإعلانات ، لم يجعلها المشرع عامة على العقارات بالمنامة والمحرق ، بل خص بها البعض دون الآخر.

أمثلة:

انتهت محكمة التمييز إلى أن الزيادة في الأجرة بنسبة ١٠٪ بعد مرور سنة على العقد ، والتي قررها الإعلان رقم ٢٩ لسنة ١٣٦٣هـ الذي ألغى بالإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥هـ- وقد أبقاها الإعلان الأخير وبشرط قيام المالك بإصلاح البيت ، إنما يقتصر حكمها على البيوت المبنية بالحجارة والغرف الواقعة في المنامة والمحرق دون غيرها ، فلا تشمل المحلات التجارية (الطعن رقم ١٧٢لسنة ١٩٩٥ جلسة ١٩٩٦/٢/١٨).

- الإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٧٤ هـ المسمى قانون تحديد إيجارات المحلات التجارية في المنامة لعام ١٩٥٥ ، فيما نص عليه من حق المالك في إخلاء المستأجر الذي يتخلف عن وفاء الأجرة المستحقة ، ولا يدفعها خلال أسبوعين من تاريخ إشعاره كتابيا بالوفاء، وهو خاص بإيجار المحلات التجارية بالمنامة، فلا تسري تلك المهلة في حق مستأجر المسكن في المنامة كما لا تسري على المحلات التجارية بالمحرق. (الطعن رقم ٤٩٤ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/٦/١٦)

الأراضي الفضاء:

لم يرد ذكر الأراضي الفضاء في الإعلان رقمي ٤٢ لسنة ١٣٦٥هـ، ١٢ لسنة ١٣٧٣هـ، ولكن ورد ذكرها فقط في الإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٧٤هـ المسمى "قانون

مع دعم الدراسات القانونية.indd 31 2/15/2009 6:49:22 PM

تحديد إيجارات المحلات التجارية بالمنامة لعام ١٩٥٥" حين عرف العقار فيما يتعلق بأغراض هذا القانون بأنه:

"أي أرض أو بنايات تستعمل لغير السكن أو لغير أغراض اجتماعية" وحين صدر المرسوم بقانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٠ بشأن تعديل بعض قواعد الإيجار، ونص في مادته الأولى على أنه " لمستأجر العقار الحق في تجديد عقد الإيجار عند إنتهاء مدته، ويستفيد من هذا الحكم كل شاغل لعقار انتهت مدته: وهو ما انتهت محكمة التمييز أنه حكم لا يشمل الإ العقارات الخاضعة لأحكام القوانين الخاصة أي الإعلانات.
(الطعن رقم ٤٦٦ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/٦/٩)، ومن فلا تخضع الأراضي الفضاء للتجديد القانوني إلا إذا كانت واقعة داخل حدود بلدية المنامة ومؤجرة لغير أغراض السكن أو لغير أغراض اجتماعية(الطعن رقم ٤٨٥ لسنة ٢٠٠٦ جلسة ٢٠٠٧/٥/١٤).

ولما تقدم ، فأن الأراضي الفضاء المؤجرة داخل بلدية المحرق وسائر المملكة – عدا المنامة – لا تتمتع بالتجديد القانوني ، وكذلك فإن الأراض الفضاء الكائنة بالمنامة إذا أجرت بغرض إقامة منشآت عليها واستغلالها على أن تؤول عند نهاية العقد إلى المالك دون مقابل، فإنها لا تخضع لحكم التجديد القانوني عند انتهاء مدة العقد، إذ يكون العقار بالصورة التي آل إليها للمالك مغايرا للعقار الذي كان مؤجرا بالعقد الذي انتهت مدته ، فلا يسوغ امتداده بذات الشروط(الطعن رقم ٤٦٦ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/٦/٩).

مع دعم الدراسات القانونية.indd 32 2/15/2009 6:49:22 PM

مدة الإيجار

يؤخذ من تعريف عقد الإيجار من القانون المدني وفي الشريعة الإسلامية أن المدة ركن فيه، فهو عقد مؤقت لا يصح أن يكون للأبد.. و لكن موقف كل من القانون المدني و الشريعة يختلف إزاء عدم اتفاق الطرفين على مدة، وتوضيح ذلك أن:

في الشريعة الإسلامية :

يشترط لصحة الإجارة – مع شروط أخرى – بيان مدة الانتفاع، فإن اختل شرط من شرائط الصحة فسدت الإجارة، وتنص المادة ٥٧٦ من مرشد الحيران على أنه " يشترط لصحة الإجارة رضا العاقدين وتعيين المؤجر و معلومية المنفعة بوجه لا يفضي إلى المنازعة ، وبيان مدة الانتفاع وتعيين مقدار الأجرة إن كانت من النقود وتعيين قدرها و وصفها إن كانت من المقدرات ، فإن اختل شرط من شرائط الصحة المذكورة فسدت الإجارة " .

وقد قضت محكمة التمييز بأن " المشرع لم يضع تنظيما لعقود إيجار الأماكن – قبل العمل بالقانون المدني- خارج نطاق بلدتي المنامة والمحرق ، الأمر الذي استقر معه قضاء هذه المحكمة على وجوب إخضاعها لأحكام الشريعة الإسلامية ، التي لا يكون عقد الإيجار – وفقا لها – لازما إلا في حدود مدته المتفق عليها ، كما أوجبت أن تكون المنفعة معلومة بوجه يكون مانعا للمنازعة ، ويكون بيان المنفعة في إيجار الدور والحوانيت ببيان مدة الإيجار ، وهو شرط لصحتها ، فإن لم تعين مدة الإيجار فسد العقد و للطرفين فسخه ، كما أن على القاضي الحكم بذلك (الطعن رقم ٥٤ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٧/١٠/١).

أما في القانون المدني :

فإن مفاد نص المادتين ٥٠٥، ٥١١ منه أن المشرع استلزم توقيت عقد الإيجار ، واعتبر المدة ، ركنا فيه وأنه إذا عقد العقد دون اتفاق على ميقات ينتهي فيه الإيجار أو تعذر إثبات المدة المدعاة أو عقد لمدة غير معينة ، لا يمكن معرفة تاريخ انتهاء الإجارة على وجه التحديد ، تعين اعتبار العقد منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ، وتكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص المادة ٥١١ من القانون المدني (الطعن رقم ٤٨٨ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/٣/١٠) .

مع دعم الدراسات القانونية.indd 33 2/15/2009 6:49:22 PM

ويلاحظ هنا أن متى كانت المدة ركنا في عقد الإيجار، فإنه إذا اختلف المتعاقدان في تحديدها و تبين للمحكمة عدم انعقاد إرادتهما معا على مدة واحدة فإن الإيجار يكون باطلا لانعدام أحد أركانه .(السنهورى المرجع السابق ص ١٨٨)

أما إذا اتفق الطرفان على تأبيد العقد ، أو عينت له مدة تجعله في حكم المؤبد ، فإن الرأي في مصر قد استقر على إنقاصها بمعرفة القاضي إلى ستين سنة و ذلك قياسا على مدة الحكر القصوى لما تنص عليه المادة ٩٩٩ من القانون المدني المصري من أنه " لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة ، فإذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة اعتبر الحكر مقصودا لمدة ستين سنة " .

والحكر هو عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض للبناء أو الغراس أو لأحدهما ويجعل للمحتكر حقا عينيا في الأرض المحتكرة ويقع عادة على أرض خربة يقتضى استصلاحها مدة طويلة ، وليس في القانون المدني البحريني تنظيما لعقد الحكر يحاكي القانون المصري ليمكن قياس مدة عقد الإيجار المؤبد عليه ، ولهذا فإن القاضي إذا تبين له أن مدة الإيجار مؤبدة أو طويلة إلى الحد الذي يجعلها في حكم المؤبد ، فإنه ينقصها إلى الحد الذي يقدره لعقد الإيجار وفقا للظروف ، وقد تجد هذه المعالجة سندها التشريعي في نظرية إنقاص العقد الواردة في المادة ١٢٢ من القانون المدني إذ تنص على أنه " إذا كان العقد في شق منه باطلا أو قابلا للإبطال فهذا الشق وحده هو الذي يبطل، إلا إذا تبين أن أحد المتعاقدين ما كان يبرم العقد بغير الشق الباطل أو القابل للإبطال فيبطل العقد كله "

وتتخذ الاتفاقات على تأبيد العقد صورا شتى منها ، أن تحدد مدة طويلة جدا تجعله في حكم المؤبد ، أو أن يتفق على أن الإيجار يدوم ما دامت العين المؤجرة باقية . أما إن كانت المدة هي حياة المستأجر أو المؤجر ، فإنه اتفاق صحيح ، وينتهي حتما بوفاة من علق انتهاء الإيجار على وفاته ، أما إذا جعلت مدة العقد مرهونة بإرادة أحد الطرفين ، إلى أن ينبه على الآخر (بعدم رغبته في الاستمرار في الإجارة، فهو إيجار صحيح معلق على شرط فاسخ، يتحقق بإعلان هذا الطرف الآخر) بذلك ، أو ينتهي بوفاته ، ولكن يجب في هذه الحالة ألا ينقلب الإيجار إلى عقد مؤبد بأن تطول مدته بحيث يكون في حكم المؤبد ، و المرجع في هذا التقدير محكمة الموضوع وفقا لظروف و ملابسات كل عقد (يراجع في ذلك السنهوري المرجع السابق ص ١٨٧ و ما بعدها) .

الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار

مع الدراسات القانونية.indd 34 2/15/2009 6:49:22 PM

أولا: التزامات المؤجر:

نص القانون المدني على أربعة التزامات رئيسية في جانب المؤجر وهي:

١. الالتزام بتسليم العين.
٢. الالتزام بتعهد العين المؤجرة بالصيانة والإبقاء على المأجور بحالة تفي بالانتفاع المقصود من العقد.
٣. الالتزام بضمان التعرض للمستأجر.
٤. الالتزام بضمان العيوب الخفية في المأجور

وعلى المؤجر ذات الالتزامات طبقا للشريعة الإسلامية و لكن مع اختلاف في تفاصيلها و آثار الإخلال بها و ثبوت الخيار للمستأجر عندئذ.

١- الالتزام بالتسليم:

يلتزم المؤجر بتسليم المأجور وملحقاته في حالة يصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة، وفقا لما تم الاتفاق عليه أو لطبيعة المأجور (المادة ٥١٢ مدني).

ويتبين من ذلك أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد ذكره بالعقد وإنما تشمل أيضا ما يكون من ملحقاتها التي لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها (نقض مصري س٤٧ ح١ ص٤٧٩ الطعن ٥٠٨٠ لسنة ٦٢ جلسة ١٣/٣/١٩٩٦م).

والمؤجر ملتزم بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في الموعد المتفق عليه، وهو الذي يتحمل عبء إثبات وفائه بهذا الالتزام (الطعن رقم ١١٤ لسنة ٢٠٠١م جلسة ١٨/٣/٢٠٠٢ س١٣ ح١ ص ١٧٤).

وهو ملتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور وفقا لأحكام القانون وشروط عقد الإيجار (الطعن رقم ٤٠٧ لسنة ٢٠٠٢ جلسة ٧/٧/٢٠٠٣م س١٤ ص ٤٦٨)، وقد يكون التسليم فعليا ، و قد يكون حكميا كما إذا كان المأجور في يد المستأجر أصلا لسبب خلا ف الإيجار ثم تغيرت صفته عليه بعد أن أصبح مستأجرا له ، وفي هذا قضت محكمة التمييز بأنه " لما كان مؤدى المواد ٣٩٩ ، ٥١٢،٥١٤ من القانون المدني – المنطبق على راقعة الدعوى – التزام المؤجر بتسليم المأجور في حالة يصلح

مع دعم الدراسات القانونية.indd 35 2/15/2009 6:49:22 PM

معها لاستيفاء المنفعة المقصودة ، وفقا لما تم الاتفاق عليه أو لطبيعة المأجور ، وأن التسليم كما يكون فعليا بوضع المأجور تحت تصرف المستأجر ، بحيث يمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ، يكون حكميا ، وذلك بمجرد تراضي المتعاقدين على أن العين المؤجرة قد تم تسليمها من المؤجر إلى المستأجر و من صوره أن يكون المأجور في حيازة المستأجر قبل الإيجار بسبب خلا الإيجار ، وتبقى العين بحيازته عند استئجاره لها ، فتتغير صفته عليها دون حاجة إلى تسليم مادي لما كان ذلك ، وكان الثابت من عقد بيع المطعون ضده للعقار الكائن به العين محل التداعي ، اتفاقه مع المشتري – والد الطاعن – على احتساب خمسة آلاف دينار ضمن ثمن البيع ، قيمة إيجار العين المذكورة لمدة سنة مقدما ، وأن للمطعون ضده أجرته حتى ٢٠٠٣/٨/١ ، فيكون إيجاره حينئذ من حق المشتري ، وفي ذات التاريخ المشار إليه ، تحرر عقد إيجار العين بين الطاعن كمؤجر و بين المطعون ضده كمستأجر ، الأمر الذي يدل على أن الأخير كان حائزا للمأجور وقت صدور الإيجار و ذلك بصفته مؤجرا له ظل مستعملا لحقوقه عليه بمطالبته المستأجر منه للأجرة و إقامة دعوى قضائية بها و بإخلائه ، و من ثم يضحى التزام المؤجر – الطاعن – قد تنفذ حكما بمجرد اتفاقه مع المطعون ضده على تغيير صفته من مؤجر إلى مستأجر (الطعن رقم ٨٥ لسنة ٢٠٠٦/٦/٢٦).

- **هل يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من التزامه بتسليم العين المؤجرة؟**

- الأصل عملا بالقواعد العامة و ما تنص عليه المادة٢١٩ من القانون المدني أنه يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسئولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدي ، أو على التأخير في تنفيذه إلا ما ينشأ عن غشه أو خطئه الجسيم ، وقد اضطردت أحكام محكمة النقض الفرنسية على استبعاد الشرط المعفى من المسئولية العقدية كلما انصب على الالتزام الرئيسي في العقد ، انطلاقا من واقع أن الإرادة العقدية لا يجوز أن تناقض نفسها ، فالقاضي عندما يستبعد مثل هذا الشرط لا يستبعده خضوعا لنص قانوني يقتضى ذلك ، ولا خضوعا منه للقضاء الذي استقر في هذا الشأن ، بل إنه ببساطة لا يفعل سوى التحقق من مبدأ يمليه العقل و المنطق و هو أن الشخص لا يمكن أن يريد الشيء و عكسه في ذات الوقت ، و بمعنى آخر أن المدين لا يمكن أن يكون قد قصد أن يلتزم و ألا يلتزم في ذات الوقت (فكرة الالتزام الرئيسي في العقد و أثرها على اتفاقات المسئولية الدكتور أسامة أبو الحسن مجاهد و رئيس قسم القانون المدني بحقوق حلوان) .

مع دعم الدراسات القانونية.indd 36 2/15/2009 6:49:22 PM

وقد قضت محكمة التمييز – أخذا بهذا الاتجاه – بأنه لما كان مناط التزام المستأجر بدفع الأجرة – وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية الواجبه التطبيق لعدم وجود نص تشريعي يحكم واقعة الدعوى – هو أن يمكنه المؤجر من استيفاء المنفعة المقصودة من المأجور – سواء انتفع به أو لم ينتفع – و كان الطاعن قد قدم بين يدي محكمة الموضوع كتابا موجها من وزارة الإسكان للمطعون ضدها في ١٩٩٩/٦/٢٣ - أي قبل نفاذ عقد الإيجار – برفض طلب الطاعن الترخيص له بتسوير الأرض وبناء مساكن عمال عليها ، وذلك لحين تقديم المطعون ضدها وثيقة وشهادة مسح، ولم تدع الأخيرة بأنها قد أوفت بالمطلوب خلال المدة التي تطالب بالأجرة عنها، وإنما تمسكت في دفاعها بإعفائها من المسئولية حال عدم تمكن الطاعن من البناء لاعتراض الجهات الرسمية واستحقاقها الأجرة رغم ذلك – عملا بما نص عليه العقد- وإذا كان ذلك، وأن كان يجوز طبقا للقواعد العامة من القانون - الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسئولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه العقدي، إلا ما ينشأ عن غشه أو خطئه الجسيم، إلا أنه إذا ورد هذا الإعفاء على الالتزام الرئيسي الذي يمثل ركن العقد وجوهره، فإنه يكون باطلا لا يعتد به، لمجافاته لفكرة العقد ذاتها، يجعله أحد المتعاقدين غير ملتزم بشيء بينما يتأدى الالتزام المقابل كاملا، وهو ما يعد بمثابة الخطأ الجسيم، وإذ كان الالتزام الرئيسي للمؤجر تمكينه المستأجر من الانتفاع بالمأجور، فلا يتصور عقد الإيجار وقد أعفى المؤجر نفسه منه، فإن ما تضمنه العقد من إعفاء المطعون ضدها من هذا الالتزام لا يعتد به، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وقضى بإلزام الطاعن بالأجرة والإخلاء، معتدا بذلك الشرط وملتفتا عن دفاعه في هذا الخصوص، فإنه يكون معيبا بمخالفته القانون، بما يوجب نقضه (الطعن رقم ٤١٥ لسنة ٢٠٠٥ جلسة ٢٠٠٦/٤/١٧م).

جزاء الإخلال بهذا الالتزام:

إذا لم يقم المؤجر بتسليم المأجور وملحقاته للمستأجر، أو سلمه إياه ولكن بحالة لا يصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة أو كان من شأن حالته نقص هذه المنفعة نقصا كبيرا، جاز للمستأجر إما طلب إلزام المؤجر بتنفيذ التزامه عينا، أو أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما ينقص من المنفعة، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى (م٥١٣ مدني).

وقد قضت محكمة التمييز في هذا الخصوص أن "المؤجر ملزم بتمكين

مع دمع الدراسات القانونية.indd 37 2/15/2009 6:49:23 PM

المستأجر من الانتفاع بالمأجور وفقا لأحكام القانون وشروط عقد الإيجار، وعدم التعرض له في ذلك، وللمستأجر أن يلجأ إلى القضاء المستعجل لاتخاذ الإجراء اللازم لتمكينه من حقه في الانتفاع به إذا أتى المؤجر أي فعل يترتب عليه حرمانه أو الانتقاص منه،... وذلك مع توافر شرطي الاستعمال وعدم المساس بأصل الحق(الطعن ٤٠٧ لسنة ٢٠٠٢ جلسة ٢٠٠٣/٧/٧ ٤١ س ص ٤٦٨)

أما في الشريعة الإسلامية فإن " الأجرة تجب في الإجارة الصحيحة بتسليم العين المؤجرة للمستأجر واستيفائه المنفعة فعلا أو بتمكنه من استيفائها بتسليمها له ولو لم يستوفها، " وعلى المؤجر بعد قبضه الأجر المسمى المشروط بتعجيله أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة بالهيئة التي رآها وقت العقد، فإن كانت قد تغيرت بفعله أو فعل غيره تغيرا يخل بالسكن، فالمستأجر مخير إن شاء قبلها، وإن شاء فسخ الإجارة" (مرشد الحيران المادتين ٥٧٣، ٦٢٥).

وقد قضت محكمة التمييز بأنه " من المقرر طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية أن العيب الذي حدث بالمأجور وكان من شأنه فوات المنفعة المقصودة بالكلية أو الإخلال بها، موجب لخيار المستأجر قبل رفع العيب دون توقف على رضاء أو قضاء، ويقع الفسخ بمجرد إظهار المستأجر رغبته فيه إذا كانت المنفعة المقصودة قد فاتت بالكلية، ولكن يلزم إخبار المؤجر بهذه الرغبة في حالة الإخلال بالمنفعة " ؛ الطعن رقم ٢ لسنة ١٩٩٩١ جلسة ٩٩/٣/٢١ س١٠ص ١٥٥) ، (الطعن ١٦٩-٢٠٣ لسنة٢٠٠٦ جلسة ٢٠٠٦/١١/٦) .

كما قضت بأن " أحكام الشريعة الإسلامية لا تعطي للمستأجر الحق في إنقاص الأجرة المتفق عليها إذا نقص انتفاعه بالمأجور ، وإنما يكون له الخيار بين فسخ العقد أو إبقاءه بذات الأجرة المتفق عليها ، وأن منازعة المستأجر في مقدار الأجرة المستحقة عليه ومطالبته بإنقاص الأجرة المتفق عليه بمقدار نقص انتفاعه بالمأجور لا يبرر امتناعه عن سدادها في ميعاد استحقاقها طالما لم يقض له لذلك" (الطعن رقم ١٨٦ لسنة ١٩٩٤ جلسة ١٩٩٥/٢/١٩ س ٦ ص ٩٢).

وأما في ظل القانون المدني فللمستأجر الحق في حبس الأجرة تحت يده ، إذا أخل المؤجر بالتزاماته و منها تمكينه من الانتفاع بالمأجور إعمالا للقاعدة العامة

مع دعم الدراسات القانونية.indd 38 2/15/2009 6:49:23 PM

في الدفع بعدم التنفيذ و التي نصت عليها المادة ١٥٠ من القانون المدني بقولها " في العقود الملزمة للجانبين إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الأداء ، جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به ، ما لم يتفق على خلافه ، أو يقضي العرف بغيره". (الطعن رقم ٢٤٩ لسنة ٢٠٠٦ جلسة ٢٠٠٧/٢/٥) .

٢-الالتزام بصيانة العين المؤجرة :

نظم القانون المدني هذا الالتزام في المواد من ٥١٥ حتى ٥١٨ ، و فرق بين الإصلاحات و الترميمات الضرورية وهي التي ترمي إلى حفظ العين من الهلاك ولتبقى في حالة تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة فألزام بها المؤجر و أجاز له إجراؤها حتى ولو عارض المستأجر ، وأجاز لهذا الأخير أن يجريها سواء بدون إذن القضاء أو من بعد إذنه بحسب طبيعة الإصلاحات وكلفتها وكذلك أعطاه القانون خيار الفسخ أو إنقاص الأجرة إذا كان من شأن أعمال الصيانة أن تحرمه من الانتفاع بالعين أو تخل بهذا الانتفاع .

وأما في الشريعة الإسلامية فقد نصت المادة ٦٣١ من مرشد الحيران – وهو كما سبق تقنين للفقه الحنفي – على أنه " إذا احتاجت الدار المستأجرة لعمارة ضرورية لصيانتها فلا يمنع المستأجر المؤجر من إجرائها ، فإن ترتب على العمارة ما يضر بالسكن أو يخل بالمنفعة ، فالمستأجر بالخيار بين الفسخ وعدمه".

وقد صدر المرسوم بقانون رقم ٣ لسنة ١٩٧٥ بشأن الصحة العامة أورد في المادة العاشرة منه مسؤولية السلطة المنفذة – وقد عرفها في صدره – عن معاينة المباني وبيان حالتها وإعداد تقرير بها ترفعه إلى المحكمة في حالات ثلاث هي صيرورة البناء إلى حالة خطرة تعرض حياة السكان والجيران والمارة للخطر أو في حالة خربة يخشى منه معها على سلامة العقارات المجاورة ، أو أن يصبح المبنى غير صالح لسكن الإنسان ، وتلك الحالات إما أن تجابه بترميم و تدعيم للمبنى أو تفضي إلى هدمه كليا أو جزئيا وللمحكمة أن تأمر المالك بذلك ، ويجوز استئناف حكمها خلال أربعة عشر يوما من تاريخ صدورها ، فإن امتنع المالك عن تنفيذ الحكم خلال المدة المنصوص عليها فيه جاز للسلطة المنفذة أن تقوم بتنفيذه واستيفاء المصاريف والنفقات من المحكوم عليه بالطريق الإداري ، ولكن لا يجوز لها ولوج هذا الطريق إلا بعد صيرورة الحكم نهائيا .

مع دعم الدراسات القانونية.indd 39 2/15/2009 6:49:23 PM

وقد قضت محكمة التمييز بأن للسلطة المنفذة لقانون الصحة العامة اللجوء إلى القضاء المستعجل لإلزام المالك بالترميم أو الهدم وفقا لحالته عملا بما خولتها إياها المادة العاشرة من ذلك القانون متى توافر شرط الاستعجال ، وعلى القاضي المستعجل استظهار مدى جدية النزاع الذي يثار بشأن حالة المبنى وله في سبيل ذلك معاينته بنفسه أو بواسطة خبير ولو لم يطلب منه ذلك (الطعن رقم ٢٥٢ لسنة ٢٠٠٦ جلسة ٢٠٠٦/١١/٢٧).

٣-الالتزام بضمان التعرض للمستأجر :

عالج القانون المدني هذا الضمان في المواد من ٥١٩ إلى ٥٢١ بالنسبة لضمان التعرض.

ويرجع إلى شرح تلك المواد حيث تتعدد فروضها وقد تعرضت محكمة التمييز لضمان التعرض الصادر من الغير، فقضت بأنه " لما كان مفاد المواد (٥١٩، ٥٢٠، ٥٢١) من القانون المدني ، أن المؤجر يضمن التعرض الصادر من الغير – سواء أكان بأعمال مادية أو بتصرف قانوني – إذا استند إلى حق يدعيه ، ويكون رجوع المستأجر على المؤجر في هذه الحالة استناد إلى المسؤولية العقدية فإذا كان التعرض من الغير لا يستند إلى حق يدعيه كان رجوع المستأجر على الغير استنادا للمسئولية التقصيرية ، ولا يضمنه المؤجر، إلا أنه إذا كان هذا التعرض لا يد للمستأجر فيه وبلغ من الجسامة بحيث حرمه من الانتفاع بالمأجور ، فللمستأجر أن يرجع على المؤجر بفسخ العقد أو إنقاص الأجرة تبعا للظروف ، ولا رجوع له بالتعويض ، إذ أن رجوعه في هذه الحالة يكون – لا على أساس المسئولية العقدية – وإنما أساسه تحمل المؤجر لتبعة حرمانه من منفعة المأجور (الطعنان رقما ٣٦١، ٣٦٤ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/١/٣١).

كما قضت بأن " المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور وفقا لأحكام القانون وشروط عقد الإيجار، وعدم التعرض له في ذلك ، وللمستأجر أن يلجأ إلى القضاء المستعجل لاتخاذ الإجراء اللازم لتمكينه من حقه في الانتفاع به إذا أتى المؤجر أي فعل يترتب علي حرمانه أو الانتقاص منه (الطعن رقم ٤٠٧ لسنة ٢٠٠٢ جلسة ٢٠٠٣/٧ س١٤ ص ٤٦٨) .

وضمان المؤجر التعرض للمستأجر في انتفاعه بالمأجور ، هو ضمان تقرره

مع دعم الدراسات القانونية.indd 40 2/15/2009 6:49:23 PM

الشريعة الإسلامية ، مع بعض الاختلافات في الأحكام بينها وبين القانون المدني ، فقد نصت المادة ٦٣٢ من مرشد الحيران على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر في استيفائه المنفعة مدة الإجارة، ولا أن يحدث في العين المؤجرة تغيرا يمنع من الانتفاع بها أو يخل بالمنفعة المعقود عليها" والمادة ٦٣٣ على أنه "إذا سلم المؤجر جميع الدار للمستأجر ثم تعرض له ونزع منه بيتا من بيوتها رفع عن المستأجر من الأجر بقدر حصته. وكذلك الحكم إذا شغل المؤجر بمتاعه بيتا من الدار المستأجر فإن حصته تسقط من الأجرة المسماة " والمادتين ٦٣٤ ، ٦٣٥ على أنه " إذا عرض في مدة الإجارة ما يمنع من الانتفاع بالعين المؤجرة بأن غصبت الدار المستأجرة منه ولم يتمكن بأي وسيلة كانت من رفع يد الغاصب سقطت الأجرة عن المستأجر و لو عرض ذلك في بعض المدة سقطت الأجرة بقدره ؟ "وإذا قصر المستأجر في رفع يد الغاصب وكان ذلك ممكنا له، فلا تسقط عنه الأجرة، ولو أمكنه ذلك بإنفاق مال، لا يلزمه ذلك وتسقط عنه الأجرة".

٤-ضمان العيب الخفي و فوات الوصف:

كذلك تضمن القانون المدني التزام المؤجر بضمان العيب الخفي في المأجور وفوات الوصف الذي تعهد بوجوده فيه صراحة أو وصف يقتضيه الانتفاع به ، وقد نظم هذا الضمان في المواد ٥٢٤، ٥٢٦ منه ويبين منها أنه لا يشترط في العيب الخفي أن يكون قديما موجودا وقت التسليم – خلافا للبيع – بل يمكن أن يكون طارئا أثناء مدة الإيجار ، وجزاء توافر العيب أو تخلف الوصف مما يضمنه المؤجر أن يكون للمستأجر طلب إلزامه بتنفيذ التزامه عينا أو يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى.

وهو ضمان قررته الشريعة الإسلامية ، فقد نصت المادة ٦٢٩ من مرشد الحيران أنه " إذا حدث بالعين المستأجرة عيب يفوت به النفع بالكلية كخراب الدار ، أو يخل بالمنفعة كانهدام جزء منها يؤثر هدمه على المنفعة المقصودة منها يكون للمستأجر فسخ الإجارة ، ويسقط عنه الأجر في الصورة الأولى سواء فسخ أم لا ، وأما في الصورة الثانية فإن فسخ بحضرة رب الدار سقط عنه الأجر ، وإن لم يفسخ لا يسقط الأجر سواء استوفى المنفعة مع العيب أم لا .

فإذا بنيت الدار وأصلح الخلل الذي فيها فلا خيار للمستأجر " ، وتنص المادة ٦٣٠ أنه " إذا كان العيب الحادث بالعين المستأجرة لا يؤثر في المنفعة المقصودة

مع دمع الدراسات القانونية.indd 41 2/15/2009 6:49:23 PM

منها ولا يخل بها كما إذا سقط منها حائط لا يضر بالسكن فلا يثبت الخيار للمستأجر ويلزمه الأجر المسمى " .

وقد قضت محكمة التمييز بشأن ضمان العيب في الشريعة بان " العيب الموجب لخيار الفسخ في الإيجار – وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية - هو العيب الذي يظهر أو يحدث بعد العقد ويمتنع به الانتفاع بالمأجور كليا أو جزئيا ، فإذا كان عقارا مؤجراً لغرض السكني فيجب أن يكون مانعا من سكناه كله أو بعضه ، أما ما دون ذلك مما قد يؤثر في ذات العقار ، ولا يحول دون سكناه ، فلا يثبت به الخيار للمستأجر ولا يعطيه الحق في فسخ الإيجار" (الطعن رقم ٧ لسنة ١٩٩٨ جلسة ١٩٩٨/٣/٢٢ س ٩ ص ١٧٢) كما قضت بأنه " طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية ... فإنه سواء كان العيب الذي حدث بالمأجور من شأنه فوات المنفعة المقصودة بالكلية أو كان من شأنه الإخلال بها فإنه في الحالتين موجب لخيار الفسخ قبل رفع العيب دون توقف على رضاء أو قضاء ، ويقع الفسخ بموجب إظهار المستأجر رغبته فيه إذا كانت المنفعة المقصودة قد فاتت بالكلية ، ولكن يلزم إخبار المؤجر بهذه الرغبة في حالة الإخلال بالمنفعة (الطعن رقم ٢ لسنة ١٩٩٩ جلسة ١٩٩٩/٣/٢١ س١٠ص ١٥٥) .

التزامات المستأجر:

هي أربعة التزامات رئيسية:

١. دفع الأجرة.
٢. استعمال المأجور فيما أعدله .
٣. بذل العناية في استعمال المأجور والمحافظة عليه .
٤. رد المأجور عند انتهاء الإيجار .

١- الالتزام بدفع الأجرة :

نظم هذا الالتزام القانون المدني في المواد٥٠٨، ٥٠٩، ٥٠٥، ٥٣٤، ٥٣٤، ٥٣٦ منه والأصل أن يتفق العاقدان على مقدار الأجرة ، فإن لم يتفقا أو تعذر تحديدها قدرها القاضي بأجرة المثل وقت إبرام العقد ، ويلتزم المستأجر فضلا عن الأجرة بمصاريف دفعها طبقا للقواعد العامة التي نصت عليها المادة ٣٣٩ من القانون المدني بقولها " تكون نفقات الوفاء على المدين ، إلا إذا وجد اتفاق أو نص في القانون

مع دعم الدراسات القانونية.indd 42 2/15/2009 6:49:23 PM

أو عرف يقضي بغير ذلك " والمدين بالأجرة هو المستأجر وخلفه العام أو الخاص ، حتى وإن لم يكن هو المنتفع بالمأجور ، والدائن بها هو المؤجر أو خلفه العام أو الخاص ، ويحق دفعها لوكيله – سواء كانت الوكالة صريحة أم ضمنية – ويشيع في مملكة البحرين أن تتولى الوكالات العقارية إدارة الأماكن المؤجرة لحساب ملاكها بتحرير عقود الإيجار وقبض الأجرة وتحرير المخالصات بها ، والدفع لها يبرئ ذمة المستأجر ، ولكن مع مراعاة أنه طالما كان البين من واقع الحال أن الوكالة العقارية ليست إلا وكيلا عن المالك المؤجر . فلا يجوز لها أن تقاضى المستأجر إلا بهذه الصفة ولا يجوز له أن يقاضيها كأصيل في العلاقة الإيجارية .

وقد سبق أن عرضنا لحالة المشتري للعقار بعقد غير مسجل وكيفية نفاذ عقد الإيجار في حقه كدائن بالأجرة، فيرجع لما سلف ذكره.

ويجب دفع الأجرة في المواعيد المتفق عليها ، فإن لم يكن هناك اتفاق ، وجب الوفاء بها في المواعيد التي يعينها العرف (م ٥٣٤ / مدني) وقد يخلو العقد من اتفاق صريح على ميعاد دفع الأجرة ، ويستشف الاتفاق من الطريقة التي يستقر عليها الطرفان في تنفيذ العقد ، فإن لم يمكن معرفة ما اتفقا عليه ، ولم يوجد عرف فإن الأجرة تدفع مؤخرا لا مقدما ، وتدفع عن كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها ، عملا بالقاعدة التي تقضي بأن الأجرة مقابل الانتفاع (السنهوري المرجع السابق ص ٦٢٢) .

ويكون الوفاء بالأجرة في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك (م ٥٣٤/ب مدني) وإذا غير المستأجر موطنه بعد إبرام عقد الإيجار ، فعليه إخطار المؤجر بموطنه الأخير حتى يلزم هذا الأخير بالسعي إليه في ذلك الموطن وذلك نزولا على ما تنص علي المادة (١٢٩) من القانون المدني أنه " يجب تنفيذ العقد طبقا لم يتضمنه من أحكام ، وبطريقة تتفق مع ما يقتضيه حسن النية وشرف التعامل "

ويجوز استخلاص اتفاق الطرفين بشأن مكان دفع الأجرة ، أو عدولهما عما أورداه في العقد من طريقة تنفيذهما للعقد ، كما إذا كان دفع الأجرة مشترطا في موطن المؤجر ، ولكن اعتاد المؤجر بالرغم من هذا الشرط أن يذهب إلى موطن

مركز الدراسات القانونية.indd 43 2/15/2009 6:49:23 PM

المستأجر ليتقاضى منه الأجرة ، أو يبعث حارس العقار ليتقاضاها من المستأجرين في أماكن سكناهم المؤجرة (السنهوري المرجع السابق ص ٦٢٨)

كما يمكن استخلاص عدولهما عن مقدار الأجرة من طريقة تنفيذهما العقد، كما لو اتفق في العقد على أجرة معينة، ثم درج المؤجر على استلام أجرة اقل وإعطاء المستأجر مخالصات بها بدون تحفظ، وداما على ذلك مدة طويلة من الزمن.

ونورد هنا مجموعة من أحكام محكمة التمييز فيما يتعلق بما تقدم من أحكام الالتزام بالأجرة سواء في ظل القانون المدني أو الشريعة الإسلامية....

" الأجرة كما تلزم باستيفاء المنفعة ، فإنها تلزم أيضا بالاقتدار على استيفائها ، وهو ما يتحقق بتسليم المأجور محل المنفعة حتى يتمكن المستأجر من استيفائها ، أو بوضعه تحت تصرفه دون عائق مع إخطاره بذلك حتى يتمكن من ذلك (الطعن رقم ٨٠ لسنة ١٩٩٩ جلسة ١٩٩٩/٦/٢٧ س ١٠ ص ٤١٠) ، (المقرر وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية ... أن المستأجر يلتزم بأداء الأجرة المتفق عليها طوال المدة المحددة لعقد الإيجار سواء انتفع بالمأجور أم لم ينتفع ، مادام المؤجر قد مكنه من الانتفاع به (الطعن رقم ٣١لسنة ١٩٩٨ جلسة ١٩٩٨/٥/٣ س ٩ص ٢٨٥) ، (لما كان النص في المادة ٢٢٨/أ من القانون المدني على أن يقع باطلا كل اتفاق على تقاضي فوائد مقابل الانتفاع بمبلغ من النقود أو مقابل التأخير في الوفاء بالالتزام به ، و كان المبلغ المتفق عليه بين الطرفين من عقد الإيجار وهو ٢٠ دينارا عن كل يوم يتأخر فيه المطعون ضده عن دفع الأجرة كغرامة تأخيريه ، هو بمثابة فائدة مقابل التأخير في الوفاء بالالتزام بدفع الأجرة ، ومن ثم فإن الاتفاق على تقاضيه يكون باطلا و يكون طلب الطاعن القضاء له به على غير سند من القانون ٠ الطعن رقم ٢٣٣لسنة ٢٠٠٢ جلسة ٢٠٠٥/١٢/١٢) .

وللمستأجر الحق في حبس الأجرة حتى يستوفي منفعة المأجور، وقد قضت محكمة التمييز بان " المؤجر – على ما تقضي المادة ٥١٩ من القانون المدني – عليه أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالمأجور ، وللأخير أن يحبس الأجرة حتى يستوفي منفعة العين تطبيقاً للدفع بعدم التنفيذ المقرر بالمادة ١٥٠ من ذات القانون ولا عليه إن لم يرفع دعوى بذلك ، فما يجوز ابداؤه بطريق الدعوى

مع الدراسات القانونية.indd 44 2/15/2009 6:49:24 PM

، يجوز ابداؤه بطريق الدفع (الطعن ٢٤٩ لسنة ٢٠٠٦ جلسة ٢٠٠٧/٢/٥).

وطريقة الوفاء بالأجرة يحددها العقد ، سواء كان نقدا أم بشيكات أو كمبيالات أو إيداع بحساب المؤجر الجاري أم بغيرها ، ويمكن استخلاص طريقة الدفع المتفق عليها من طريقة تنفيذ العاقدين للعقد ، وفي حكم لها قضت محكمة التمييز أنه " مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب والفساد في الاستدلال ومخالفة القانون ، ذلك أنه تمسك أمام محكمة الموضوع بان التعامل بين طرفي العقد قد جرى على سداده الأجرة ومقابل استهلاك الكهرباء مقدما كل ثلاثة شهور بشيكات يرسلها للمطعون ضدها بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وترسل إليه الأخيرة ما يفيد السداد ، وقدم الدليل على ذلك عن فترات سابقة منها يوليو ٢٠٠٥ وكما قدم الدليل على إرساله الشيكات عن أشهر أغسطس وسبتمبر وأكتوبر ٢٠٠٥ بخطاب مسجل في ٢٠٠٥/٧/٥ وخاطب المطعون ضدها بخطابات مرفقة صورها يحثها على إرسال ما يفيد السداد ، بعد أن امتنعت عن إرساله دون مبرر وعمدت إلى عدم صرف الشيكات بسوء نية منها توصلا إلى إخلاءه من العين المؤجرة ورفعت دعواها مما اضطره إلى عرض الأجرة على وكيلها المخول بقبول الوفاء وإيداعها ، إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن الرد على هذا الدفاع بما يصلح لمواجهته ، كما لم يعتد بالعرض والإيداع بقوله إن الوكيل المذكور غير مخول بقبوله ، خلافا لما هو ثابت بسند وكالته مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن النعي في محله ، ذلك أن تعرف الإرادة المشتركة للعاقدين هو من سلطة محكمة الموضوع ، وعليها أن تتحراها ليس فقط من نصوص العقد و دلالاتها ، بل أيضا من ظروف و ملابسات العقد ، و الطريقة التي درج عليها العاقدان في تنفيذه مدة من الزمن ، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بدفاعه الوارد بسبب النفي مدللا عليه بالمستندات المشار إليها فيه ، وهو دفاع جوهري من شأنه – إن صح – أن يكون الطاعن قد التزم في طريقة الوفاء بما جرى به التعامل بين طرفي العقد وانصرفت إليه إرادتهما ، وأن يكون عرضه الأجرة المطالب بها – بعد أن ألجاته المطعون ضدها إليه برفع دعواها على وكيلها الذي يتسع سند وكالته لقبول العرض – لكونه مفوضا بالصلح واستلام المبالغ المودعة لحسابها – قد ابرأ ذمته ، دون أن يعتبر قد تأخر في الوفاء ، متى كان قد سلم الشيكات بالأجرة في الميعاد ولم تدع المطعون ضدها سعيها لقبضها أو أن مانعا يرجع إليه قد أعجزها عن صرف قيمتها

مع دعم الدراسات القانونية.indd 45 2/15/2009 6:49:24 PM

، وكان الحكم المطعون فيه قد أطرح هذا الدفاع بقوله " إن مجرد عرض الشيكات لا يفيد براءة ذمة المدين التي لا تتم إلا بقبض قيمتها " وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن بحسب حقيقته ومرماه ولا يصلح ردا عليه ، بما يعيبه بالقصور في التسبيب فضلا عما شابه من مخالفة الثابت بالأوراق بما خلص إليه من عدم اتساع سند وكالة وكيل المطعون ضدها لقبول العرض بالوفاء الذي تم في مواجهته ، الأمر الذي يعيبه ويوجب نقضه " (الطعن رقم ٤٤٥ لسنة ٢٠٠٦ جلسة ٢٠٠٧/٤/٢٣) .

قرينة الوفاء

أوردت المادة(٥٣٥) من القانون المدني قرينة قانونية بسيطة على الوفاء بالأجرة إذ نصت على أن " الوفاء بالأجرة عن وحدة زمنية معينة ، يعتبر قرينة على الوفاء بالأجرة عن المدة السابقة ، ما لم يثبت العكس " وليس هناك ما يمنع الأخذ بها كقرينة قضائية بالنسبة للدعاوى التي لا تخضع للقانون المدني.

وقد قضت محكمة التمييز في شأن دلالة تلك القرينة بأن " مفاد المادة (٥٣٥) من القانون المدني من أن " الوفاء بالأجرة عن وحدة زمنية معينة ، يعتبر قرينة على الوفاء بالأجرة عن المدة السابقة ما لم يثبت العكس " أن تلك القرينة القانونية إنما تسري على قبض المؤجر للأجرة رضائيا يدا بيد ، إذ تجري العادة ألا يقبض أجرة تالية قبل قبضه أجرة سابقة ، فيقوم قبضه للأجرة دون أن يتحفظ قرينة بسيطة على الوفاء بما قبلها ، وهو ما لا يتحقق في حالة عرض المستأجر الوفاء باجرة بعينها وإيداعها خزانة المحكمة ، وإذ كان ذلك ، فإن النعى على الحكم عدم إعماله تلك القرينة القانونية على أجرة شهري فبراير ومارس ٢٠٠٥ التي عرض الطاعن أجرة ما تلاها وأودعه خزانة المحكمة ، يكون غير سديد " (الطعن رقم ٥٣٢ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/٧/٦).

العرض بالوفاء والإيداع :

يحدث في العمل أن يمتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء مخالصة بها، أولا يتمكن المستأجر من تسليمه إياها يدا بيد، فيعمد إلى الوفاء بها عن طريق العرض بالوفاء والإيداع، وهو طريق نظم قانون المرافعات إجراءاته في المواد من ٣١١ حتى ٣٢٢ منه.

مع دعم الدراسات القانونية.indd 46 2/15/2009 6:49:24 PM

وقد أرست محكمة التمييز مبادئ قضائية تتعلق بهذا الطريق، وكيف تبرأ ذمة المستأجر من دين الأجرة حال اتباعه، ومنها: " مفاد نص المادتين ٣١١، ٣١٦ من قانون المرافعات أنه إذا كان الدين الثابت في ذمة المدين مبلغا من النقود، وأراد تبرئة ذمته منه بعرض الوفاء به على الدائن أمام المحكمة أثناء المرافعة، فإنه يجب أن يكون المعروض ذات المبلغ نقدا، فإذا رفضه الدائن ، سلم لكاتب الجلسة لإيداعه خزانة وزارة العدل، ولا يغني عن ذلك عرض شيك بقيمة الدين وإيداعه ملف القضية، بعد رفض الدائن قبوله، لأن الشيك وإن كان يعد أداة وفاء، إلا أن الوفاء لا يتم بمجرد تسليم شيك بمبلغ الدين، وإنما بقبض المبلغ من المسحوب عليه" (الطعن رقم ١٢ لسنة ١٩٩٧ جلسة ١٩٩٧/٣/٣٠ س٨ ص١٩٦) وأن " المادة ٣١٦ من قانون المرافعات، وإن أجازت العرض بالوفاء أثناء المرافعة في الدعوى أمام المحكمة بدون إجراءات، إلا أنها اشترطت لذلك أن يكون من وجه إليه العرض حاضرا بنفسه أو بوكيل مخول في قبول الوفاء أو رفضه ، ولما كان الثابت بالأوراق أن المطعون ضدها لم تحضر جلسة ... بممثلها القانوني أو بوكيل عنه ، فإن عرض الطاعنين الأجرة بتلك الجلسة ثم إيداعها خزانة وزارة العدل أمانة لحساب الحكم في الدعوى لا يعتبر وفاء بها للمطعون ضدها مبرئا لذا متهم منها " (الطعن ١١٤ لسنة ١٩٩٣ جلسة ١٩٩٤/٢/٢٠ س٥ ص ١٠٢) ويلاحظ هنا ضرورة اطلاع المحكمة على سند وكالة وكيل المؤجر و إثبات رقمه بمحضر الجلسة ، و ما إذا كان يتسع لقبول العرض بالأجرة من عدمه ، وقد قضت محكمة التمييز كذلك بأن " الإيداع الذي لم يسبقه عرض بالوفاء ، أو الإيداع الناقص ، لا يبرئ الذمة " (في هذا المعنى الطعن ٣٨ لسنة ١٩٩٤ جلسة ١٩٩٤/٥ س٥ص ٢٥٢) كما أنه يجب إتباع الإجراءات التي أوجبها قانون المرافعات من العرض بالوفاء و الإيداع ليكون مبرئا للذمة ، ومنها أن يكون العرض بالوفاء بخطاب مسجل مع علم الوصول بدون مظروف (الطعن رقم ٢٤٢ لسنة ٢٠٠٢ جلسة ٢٠٠٣/٥/٥ س ١٤ ص ٢٧٩ ، و انه إذا ظل العرض بالوفاء قائما حتى الحكم في موضوع الدعوى يجب أن يتضمن الحكم الفصل في صحة أو بطلان العرض بالوفاء والإيداع (الطعن رقم ٣٦٣ لسنة ٢٠٠٢ ص ٢٠٠٣/٧/٧ س ١٤ ص ٤٥٧) .

ونظرا لشيوع التعامل بالشيكات في البحرين ، ولكيلا يقع الناس في حرج في التعامل بينهم ، فقد أصدرت محكمة التمييز حكما هاما أجازت فيه عرض الوفاء بشيك ثم عند رفض الدائن قبوله ، إيداع قيمته خزانة المحكمة فيكون مبرئا للذمة ، ويحدث في العمل أن يكون العرض بشيك يعرف بين العامة بالشيك الإداري وهو ما

مع الدراسات القانونية.indd 47 2/15/2009 6:49:24 PM

نصت عليه المادة ٤٥١ من قانون التجارة فيما نصت عليه من انه "

١. لا قبول في الشيك ، وإذا كتبت على الشيك عبارة القبول اعتبرت كان لم تكن.
٢. و مع ذلك يجوز للمسحوب عليه أن يؤشر على الشيك باعتماده ويفيد هذا الاعتماد وجود مقابل الوفاء لدى المسحوب عليه في تاريخ التأشير عليه ، ويعتبر توقيع المسحوب عليه على وجه الشيك اعتمادا له .
٣. ولا يجوز للمسحوب عليه رفض اعتماد الشيك إذا طلب منه الساحب أو الحامل إذا طلب من الساحب أو الحامل ذلك وكان لديه مقابل وفاء يكفي لدفع قيمة الشيك.
٤. ويبقى مقابل وفاء الشيك المعتمد مجمدا لدى المسحوب عليه وتحت مسئوليته لمصلحة الحامل إلى انتهاء مواعيد تقديم الشيك للوفاء"، وعادة ما يصدر هذا الشيك باسم وزارة العدل لحساب الدعوى المرددة بين المستأجر والمؤجر ، فتعمد الوزارة إلى صرف الشيك وإيداع قيمته خزانتها لحساب الدائن وفي مثل تلك الحالة صدر الحكم المشار إليه بأنه لما " كانت المادة ٣١٦ من قانون المرافعات قد أجازت العرض بالوفاء أثناء المرافعة في الدعوى أمام المحكمة بدون إجراءات ، إذا كان من يوجه إليه العرض حاضرا بنفسه أو بوكيل مخول في قبول الوفاء أو رفضه ، و تسلم النقود عند رفضها لكاتب الجلسة لإيداعها خزانة وزارة العدل و الشؤون الإسلامية ، ولما كان البين من محضر جلسة ٢٠٠٧/٦/٢٦ أمام المحكمة الاستئنافية أن الطاعن قد عرض على المطعون ضده شيكا بمبلغ الأجرة المطلوبة ، و رفض المعروض عليه قبوله ، فتم إيداع قيمته بعد صرفه خزانة المحكمة ، وكان الشيك أداة دفع و وفاء ، يغني عن استعمال النقود في المعاملات ، فإن الطاعن بهذا العرض والإيداع يكون قد برأت ذمته من دين الأجرة المطالب بها ، وهو ما كان على الحكم المطعون فيه القضاء به ورفضه طلب الإخلاء من العقار المأجور. و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، فانه يكون معيبا مما يوجب نقضه.... وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه - ولما تقدم – و لما كانت الأجرة المطلوبة قد عرضها المستأنف بشيك مصرفي معتمد ورفض – بغير مبرر- المستأنف ضده قبوله ، فأودع المطلوب نقداً خزانة المحكمة فانه يتعين والحال لذلك القضاء بإلغاء الحكم المستأنف وبصحة العرض بالوفاء بالأجرة والإيداع وألزمت المستأنف ضده برسومه ، وبراءة ذمة المستأنف من دين الأجرة المطلوبة ورفض الدعوى " (الطعن رقم ٥٠٩ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٧/١١/١٩)

مع دعم الدراسات القانونية.indd 48 2/15/2009 6:49:24 PM

زيادة الأجرة :

قد ينص العقد على زيادة الأجرة بنسبة معينة سنويا أو كل فترة يحددها الطرفان ، وهو شرط واجب الإتباع لا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين إلا في حدود ما يسمح به الاتفاق أو يقضي به القانون ، تطبيقا للمادة ١٢٨ من القانون المدني ، وهذا الشرط له حكم خاص بالنسبة للبيوت المبنية بالحجارة و الغرف الواقعة في المنامة و المحرق ، فقد أجاز القانون زيادة أجرتها بنسبة لا تزيد عن ١٠٪ بشروط معينة، فلا يجوز مخالفتها، وقد قضت محكمة التمييز في هذا الصدد بأنه " لما كان يبين من استعراض القوانين المنظمة للإيجار وتعاقبها أن الإعلان رقم ٢٩ لسنة ١٣٦٢هـ كان قد نص في المادته الثانية على وجوب الأ يزاد الإيجار إذا كان شهريا قبل مرور اثنى عشر شهرا من تاريخ بداية الإيجار، ولا تكون الزيادة أكثر من ١٠٪ على الإيجار المتفق عليه سابقا إلا إذا اثبت المالك تحمله مصاريف بناء إضافي لتبرير ما يطلبه من زيادة ، وحددت المادة التاسعة منه انه يشمل البيوت والعماير و الدكاكين والمحلات التجارية ، وقد ألغى هذا الإعلان بالإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥هـ و استبقي منه القواعد الخاصة بزيادة العشرة في المائة إلى أن تقدر قيمة البيت بشرط قيام المالك بتصليحه وجعله في حالة صالحة ، وحدددت المادة الحادية عشرة من هذا الإعلان الأخير مجال تطبيقه بأنه لا يسرى على العماير والدكاكين والمحال التجارية ، وإنما يسري على البيوت المبنية بالحجارة وعلى الغرف الواقعة في المنامة والمحرق ثم صدر الإعلان رقم ١٢ لسنة ١٣٧٣ هـ مبينا أن شروط معينه من قانون الإيجارات والضمانات المنشورة في الإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥٤ هـ ستطبق فقط ليس على بيوت السكن فحسب بل ستشمل جميع البنايات المؤجرة بما فيها الدكاكين والحفيزات والكراجات والمقاهي والفنادق ودور السينما ، ولم يشر هذا الإعلان ضمن ما أورده من شروط استبقاءه من الإعلان السابق إلى مسألة زيادة الأجرة بنسبة ١٠٪ ، ومؤدى هذا أن زيادة الأجرة التي أبقاها الإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ إنما اقتصرت بموجبه على البيوت المبنية بالحجارة والغرف الواقعة في المنامة والمحرق دون غيرها ، فلا تشمل بذلك المحلات التجارية " (الطعن رقم ١٧٢ لسنة ١٩٩٥ جلسة ١٩٩٦/٢/١٨ س ٧ ص ٧٨) .

وبذلك فان ما تقرر بالإعلان المشار إليه من جواز طلب المؤجر زيادة الأجرة – ولو لم يتفق عليها في العقد – مشروط بالآتي :

١. إن الزيادة تسري فقط على البيوت المبنية بالحجارة والغرف الواقعة في المنامة والمحرق ، أما غيرها من أنواع العقارات المؤجرة سواء أكانت في المنامة و المحرق

مع دعم الدراسات القانونية.indd 49 2/15/2009 6:49:24 PM

أو خارجه فلا تسري عليها تلك الزيادة.

٢. ألا يطلبها المالك إلا بعد سنة من بداية الإيجار الشهري.

٣. ألا تزيد عن ١٠٪ على الإيجار المتفق عليه ،

٤. يشترط لإجابة المالك لها أن يقوم بتصليح البيت وجعله في حالة صالحة.

٥. يبدو من صياغة الإعلان أن الزيادة إنما تطلب مرة واحدة طيلة مدة العقد.

ضمانات الأجرة :

نصت المادة (١٠٤٨) من القانون المدني ، على تقرير حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة أو المحصولات الزراعية .....، ضمانا لما للمؤجر من أجرة سنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك ، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضي عقد الإيجار وكما نصت المادة (١٠٤٩) على تقدير حق امتياز لمستغل الفندق على الأمتعة التي أتى بها النزيل ، وقررت المادة (٥٣٦) من ذات القانون حق المؤجر في حبس المنقولات القابلة للحجز الموجودة في المأجور ، مادامت مثقلة بحق الامتياز ، ولو لم تكن مملوكة للمستأجرين ، إلا أن من الغريب انه مع تقرير القانون لهذا الضمان إلا انه لم يتضمن نصا يلزم المستأجر بوضع منقولات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة المثقلة بحق الامتياز مماثلا للمادة ٥٨٨ من القانون المدني المصري التي تنص على انه " يجب على كل من استأجر منزلا أو مخزنا أو حانوتا أو مكانا مماثلا لذلك أو أرضا زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثا أو بضائع أو محصولات أو مواشي أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين أو عن كل مدة الإيجار إن قلت عن سنتين ، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت ، ويعفي المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء أو إذا قدم المستأجر تأمينا آخر ، ومع غياب هذا النص من القانون المدني البحريني فان تنفيذ هذا الضمان تنفيذا عينيا يغدو متعذرا ، ويكون سبيل المؤجر إلى ضمانه أن يحجز احتياطيا على ما يتصادف وجوده بالعين من منقولات ، ليستوفي منها حقه.

العملة التي يجب الوفاء بها بالأجرة :

لا يجبر المؤجر على قبول أجرة بعملة بخلاف الدينار البحريني إلا إذا اتفق على خلافه ، وذلك عملا بالمادة ١٠٨ من القانون المدني التي نصت على أنه " أ- في الالتزامات بدفع مبلغ من النقود ، يكون الوفاء بالعملة البحرينية . ب- و مع ذلك يجوز الاتفاق على أن يكون الوفاء بعملة أجنبية "

مع دعم الدراسات القانونية.indd 50 2/15/2009 6:49:24 PM

٢ – الالتزام باستعمال المأجور فيما أعد له :

نظم القانون المدني هذا الالتزام في المواد (٥٢٧. ٥٢٨، ٥٢٩) من القانون المدني ، وتلزم تلك المواد المستأجر باستعمال العين المؤجرة على نحو ما اتفق عليه في العقد و إن لم يكن هناك اتفاق على تحديد نوع الاستعمال بأن يستعملها بحسب ما أعدت له مع مراعاة ما يقتضيه العرف، وبألا يحدث المستأجر بالمأجور تغييرا دون إذن المؤجر إلا إذا كان التغيير لا ينجم عنه ضرر له .

وإذا غاير المستأجر نوع الاستعمال المتفق عليه ، بما يحدث ضررا بالعين أو بمصلحة مشروعة للمؤجر، كان لهذا الأخير أن يلزمه بإعادة الحال لما كان عليه، أو الفسخ مع التعويض، ولا ينال من حقه ذاك أن يكون المستأجر قد حصل على ترخيص بنوع الاستعمال الجديد من السلطات الإدارية، فليس هناك تلازم حتمي بين الحصول على ذلك الترخيص وانتفاء الضرر (نقض مصري جلسة ١٩٨٠/٦/٢٨ س ٣١ رقم ٣٥١ ص ١٨٩٣).

ولكن هذا الالتزام يلازمه أيضا مراعاة العرف، الذي قد يعدل فيه، كأن يجري العرف على اعتبار نشاط معين من ملحقات النشاط الرئيسي المؤجرة العين أصلا لمباشرته فيها، فلا يعد إضافته إخلالا بهذا الالتزام كما أنه يجب ألا يتعسف المؤجر في استعمال حقه الناجم عن هذا الالتزام، فمتى لم ينجم عن تغيير الاستعمال ضرر ما له أو للعين، فلا يجوز له أن يتمسك به عملا بالقاعدة العامة التي تحظر على صاحب الشأن ألا يتعسف في استعمال حقه والمنصوص عليها في المادة (٢٨) من القانون المدني.

ولا يجوز للمستأجر أن يحدث تغييرا ماديا بالمأجور دون إذن المؤجر، إلا إذا كان هذا التغيير لا يرتب ضررا للمؤجر، على أن يلتزم المستأجر بإعادة العين لأصلها عند نهاية الإيجار إذا طلب المؤجر منه ذلك.

وهذا الالتزام في الشريعة الإسلامية كذلك، قد نصت المادة (٦٤٠) من مرشد الحيران على أنه " يجوز لمستأجر الدار أو الأراضي أن يستوفي عين المنفعة التي قدرت له في العقد أو منفعة مثلها أو دونها، وليس أن يتجاوزها إلى ما فوقها. فلا يجوز لمستأجر حانوت للعطارة أن يعمل فيه صنعة حداد".

مع دعم الدراسات القانونية.indd 51 2/15/2009 6:49:25 PM

لم تنص الإعلانات على هذا الالتزام، ولم تجعل الإخلال به سببا من أسباب الإخلاء والتي نصت عليها، ولكن لا يعني ذلك أن العقود التي تخضع لها لا ينطبق عليها هذا الالتزام، فأسباب الإخلاء وردت بتلك الإعلانات". على سبيل المثال لا الحصر، ويدل على ذلك الصيغة التي وردت بها تلك الأسباب في الإعلانين ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ ، ١٢ لسنة ١٣٧٣ هـ بقولها " أن المالك له حق أن يطلب من المستأجر إخلاء البناية للأسباب الآتية ..." ولو أراد المشرع إيرادها على سبيل الحصر لكان عليه أن يورد الصيغة التي تفيد ذلك، كما فعل المشرع المصري في القوانين أرقام ٥٢لسنة١٩٦٩، ٤٩ لسنة١٩٧٩، ١٣٦لسنة١٩٨١، المنظمة لإيجار الأماكن إذ نصت على أنه " ... لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب..." وبالتالي فإن تنظيم هذا الالتزام في الأماكن الخاضعة للتشريع الاستثنائي، مرجعه إما إلى الشريعة الإسلامية أو القانون المدني، بحسب تاريخ العقد. (يراجع حكم محكمة التمييز في الطعن ٣٢٦لسنة ٢٠٠٢ جلسة ٢٠٠٣/٦/١٦ س١٤ص٣٨٩).

٣- الالتزام ببذل العناية في استعمال المأجور والمحافظة عليه:

المراد بهذا الالتزام أن يبذل المستأجر العناية في استعمال العين المؤجرة أو المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد، وما يقتضيه ذلك من المبادرة بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كأن يحتاج المأجور إلى إصلاح عاجل أو ينكشف به عيب أو يقع عليه غصب أو يحصل التعرض له فيه أو يحدث به ضرر، ولكن مع ملاحظة أن هذا الواجب بالإخطار لا يقوم في جانب المستأجر إذ اثبت أن المؤجر كان يعلم أو كان يستطيع أن يعلم بما يهدد العين من خطر من طريق غير طريق المستأجر ، وهذا الالتزام ببذل العناية في استعمال المأجور والمحافظة عليه لا يقتصر على المستأجر بل كذلك يشمل تابعيه والمقصود بهم كل من كانت صلته بالمستأجر قد مكنته من الإضرار بالمأجور، فيدخل فيهم أهل بيته وأقاربه المساكنين له وضيوفه وخدمه والمستأجر من الباطن والمتنازل له عن الإيجار (السنهوري المرجع السابق ص ٧٢٣).

ويدخل ضمن الالتزام بالمحافظة على المأجور التزامه بالإصلاحات البسيطة التي يقتضيها استعمال المأجور استعمالا مألوفا، مما يعرف بالترميمات التأجيرية.

كما يدخل ضمن هذا الالتزام مسئولية المستأجر عن حريق المأجور إلا إذا

مع دعم الدراسات القانونية.indd 52 2/15/2009 6:49:25 PM

اثبت إن الحريق ناشئ عن سبب لا يد له فيه، وقد نظم القانون المدني هذا الالتزام بوجوهه الثلاثة في المواد ٥٣٠، ٥٣١، ٥٣٢، ٥٣٣.

والالتزام بالاعتناء بالمأجور تعرفه الشريعة الإسلامية ، إذ نصت المادة (٦٣٧) من مرشد الحيران على أنه " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين كاعتنائه بملكه، ولا يجوز له أن يحدث بها تغييرا بدون إذن مالكها" ولكنها نظمت الالتزام بالصيانة والترميم وأثر الإخلال به في ثبوت الخيار للمستأجر على نحو مختلف ، فيرجع إليها للتعرف على حكمها.

وقد قضت محكمة التمييز بخصوص هذا الالتزام في ظل الشريعة الإسلامية بأنه " من المقرر وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية التي يتعين استنباط الحكم منها لحصول واقعة الدعوى قبل العمل بأحكام القانون المدني أن المأجور أمانة لدى المستأجر لا يلزمه ضمان تلفه في يده ، ما لم يكن بتقصيره أو تعديه أو باستعماله على خلاف المألوف ، ويقع على عاتق المؤجر باعتباره صاحب الدعوى إثبات ذلك (الطعن رقم ٤١٩ لسنة ٢٠٠٢ جلسة ٢٠٠٣/١٢/١ س ١٤ ص ٦٢٥) كما قضت بأنه لما كان " من المقرر وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية ... إن الإصلاحات التي أنشاها المستأجر إذا كانت عائدة لإصلاح المأجور و صيانته عند تطرق الخلل إليه يأخذ نفقتها من المؤجر ، وان لم يشترط الرجوع عليه ، وان كانت عائدة لمنافع المستأجر فقط، فليس له أن يرجع على المؤجر إلا بالشرط ، و انه إذا امتنع المؤجر عن القيام بالإصلاحات التي تخل بالمنفعة المقصودة من العين المؤجرة ، ومن باب أولى إذا لم يأذن للمستأجر القيام بها ، فلا يجبر عليها ، لأنه لا يجبر مالك على إصلاح ملكه ، وإذا عمل المستأجر تلك الإصلاحات ، فليس له أن يطالب المؤجر بشيء مما أنفقه في ذلك " (الطعن رقم١٣٣ لسنة ٢٠٠٥ جلسة ٢٠٠٥/١١/٢١) و في هذه الحالة لا يكون للمستأجر إلا أن يقبل الاستمرار في الإجارة أو الفسخ .

٤- الالتزام برد المأجور :

عند انتهاء عقد الإيجار – لأي سبب – يقوم التزام المستأجر برد العين المؤجرة إلى المؤجر وكذلك ملحقاتها بالحالة التي كانت عليها عند تسلمها ، وهو التزام بتحقيق غاية ، إلا انه إذا كان المأجور قد أصابه تلف أو هلاك فان التزام المستأجر بالرد بالحالة التي كان عليها قبل التلف أو الهلاك لا يقوم إذا اثبت أن ذلك الهلاك أو التلف راجع إلى استعماله المأجور استعمالا مألوفا ، أو انه بذل في العناية

مع دعم الدراسات القانونية.indd 53 2/15/2009 6:49:25 PM

به عناية الشخص المعتاد ، أو أن الهلاك أو التلف راجع إلى سبب لا يد له فيه ، أي سبب أجنبي عنه ، إلا إذا كان الهلاك أو التلف راجع إلى حريق المأجور فلا يصلح لدرء مسؤوليته عن الرد بالحالة التي سلمه بها ، إلا أن يثبت أن الحريق راجع إلى سبب أجنبي (السنهوري المرجع السابق ص ٧٩٥ و ما بعدها) ، وقد نظم القانون المدني هذا الالتزام في المواد (٥٣٧ ، ٥٣٨، ٥٣٩، ٥٤٠)

فإذا انتهى العقد، وبقى المستأجر حائزا للمأجور دون وجه حق كان ملزما أن يدفع المؤجر تعويضا هو أجر المثل فضلا عن تعويضه عما أصابه من ضرر ، وهذا المقابل بشقيه ليس أجرا وإنما تعويض ، فلا يتمتع بضمانات الأجرة كحق الامتياز.

وقد قضت محكمة التمييز بأن "الالتزام بتسليم العين بعد انتهاء الإيجار لا بعد وأن يكون أثرا من آثار انتهاء العقد مما قد يوجب التعويض على الإخلال به إذا كان لذالك منفعة (الطعن رقم١٥٠ لسنة ٢٠٠٥/١٢/١٢)

وحق الرد مقرر في الشريعة الإسلامية ، فقد قضت المادة (٦٤١) من مرشد الحيران انه " إذا انتهت مدة الإجارة وجب على المستأجر أن يفرغ الدار أو الحانوت المؤجرة ويسلمها لصاحبها ، ولا حاجة للتنبيه عليه بالتخلية " وفي المادة (٦٤٣) انه " إذا مضت مدة الإيجار وسكن المستأجر بعدها شهرا أو أكثر يلزمه اجر المثل فيه إن كانت الدار معدة للاستغلال أو كانت وقفا أو ليتيم "

كيفية الرد:

يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر أو نائبه أو خلفه ، عند انتهاء الإيجار ، ولا يكفي الوفاء بهذا الالتزام أن ينبه المستأجر على المؤجر بأنه سيقوم برد العين المؤجرة ، بل يجب على المستأجر أن يضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها و الانتفاع بها دون عائق (في هذا المعنى نقض مصري ص ٣١ /٧٤/١٢ س ٢٥ رقم ٢٥٩ ص ١٥٣٢) و لو لم يستول عليها المؤجر ماديا ، وقد يكون الرد حكميا ، كان تكون العين في حيازة المستأجر بسبب الإيجار ثم تستمر حيازته بعد انتهاء العقد لسبب آخر ، أو يستلم المستأجر التالي العين من المستأجر الذي انقضى عقده و ذلك بعلم المؤجر ورضاه و فيكون ذلك تنفيذ الالتزام المستأجر بالرد ، ولالتزام المؤجر بتسليم المأجور للمستأجر الثاني .

مع دعم الدراسات القانونية.indd 54 2/15/2009 6:49:25 PM

وقد قضت محكمة التمييز بان مفاد نص المادة ٥٣٧ من القانون المدني انه يترتب على إنهاء عقد الإيجار إلزام المستأجر برد المأجور إلى المؤجر ويتم تنفيذ الالتزام إما بتسليمه فعليا للمؤجر أو بوضعه تحت تصرفه بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق ، ولو لم يستول عليه ماديا ، ويكفي في هذا الخصوص أن يحيط المستأجر المؤجر بوضع المأجور تحت تصرفه بأي طريق (الطعن رقم ١٢٢ لسنة ٢٠٠٦ص ٢٦ /٢٠٠٦/٦) ، (الطعنان رقما ١٢٤ ، ١٣٤ لسنة١٩٩٩ ص ١٩٩٩/١٢/٥ س ١٠ ص ٦١٧) ، بان التزام المستأجر برد المأجور بعد انتهاء الإيجار يتم تنفيذه فعلا بإخلاء المأجور مما يشغله ووضعه تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من وضع يده عليه دون مانع (الطعنان رقما ٩٨،٩٩ لسنة ٢٠٠٢ جلسة ٢٠٠/١٢/٢ س١٣ ص٩٠٠).

وفي دعوى استأجر فيها شخص محلا ليباشر فيه نشاطه التجاري ثم تأسست شركه ذات مسئولية محدودة وباشرت في ذات المحل نشاطها ، وذلك بتمكين من المستأجر ، ثم وضعت تحت الحراسة القضائية ، وحصل المؤجر على حكم نهائي بإخلاء المستأجر من العين المؤجرة لتخلفه عن سداد الأجرة ، إلا انه لم يرد العين بعد فسخ العقد قضائيا ، فأقام المؤجر دعواه على المستأجر لإلزامه بالتعويض عن حرمانه من الانتفاع بالعين وتمسك هو بانعدام صفته لاستقلال شخصيته عن شخصية الشركة التي تباشر نشاطها بالعين الخاضعة للحراسة ، وقضى بعدم قبول الدعوى ، وعند عرض الطعن على محكمة التمييز قضت بان " لما كان ذلك و كان المطعون ضده -المستأجر- هو الملتزم بتسليم العين المؤجرة إلى المؤجر بعد فسخ العقد ، ولا يقدح في ذلك أن تكون الحراسة القضائية كانت مفروضة منذ ١٩٨٩/٤/١٧ على المركز .... و الذي ظل يمارس نشاطه في المحل موضوع التداعي حتى تاريخ إيداع مفاتيحه خزينة المحكمة بتاريخ ١٩٩٤/١٠/٣٠ ، إلا أن حكم الحراسة لا يمس عقد الإيجار الصحيح المبرم بين الطاعن و المطعون ضده و ما يرتبه من آثار ، فإن الحكم المطعون فيه إذا خلص إلى انه كان يستحيل على الطعون ضده إعادة العين موضوع النزاع إلى الطاعن بعد القضاء بالإخلاء بسبب فرض الحراسة عليها ، و التي كانت المنازعة بشأنها مرددة بين شركة وهي شركة ذات مسئولية محدودة لها شخصية مستقلة عن شخص المطعون ضده ، وانه لا محل لمساءلته عن حرمان الطاعن من الانتفاع بالعين ، رتب على ذلك أن العين وقت أن تسلمها الطاعن كانت تحت يد آخرين لا شان للمطعون ضده بهم ولم يثبت أن الأضرار التي لحقت به كانت خلال فترة استئجاره ، يكون

مع دعم الدراسات القانونية.indd 55 2/15/2009 6:49:25 PM

قد شابه فساد في الاستدلال حجبه عن بحث مدى أحقية الطاعن فيما يطالب به " (الطعن ٥٤ لسنة ١٩٩٧ جلسة ١٩٩٧/٦/٢٩ س ٨ ص ٣٧٢) .

وبأنه "إيداع المستأجر مفاتيح الشقة ملف التنفيذ جبريا للحكم الصادر بطرده، فإن هذا الإيداع يعد مبرءا لذمته من التزامه برد الشقة المؤجرة بعد انتهاء عقد إيجارها، فلا يستحق عليه ثمة أجرة أو مقابل انتفاع بعد هذا التاريخ طالما أنه لم يثبت وضع يده عليها بعده، وإذ خالف الحكم المطعون فيه عذا النظر، واعتبر أن التزام الطاعن برد تلك الشقة لم ينته إلا بتاريخ علم المطعون ضده بهذا الإيداع.. ورتب عليه التزامه بمقابل انتفاعه بها حتى هذا التاريخ يكون قد أخطأ في تطبيق القانون (الطعن رقم ١٨٩ لسنة ١٩٩٩ جلسة ٣٠/ ٢٠٠٠/٤ س ١١ ص ٢٤٢).

الالتزام بالرد في حالة استحداث المستأجر بناءً أو غراساً أو تحسينات بالمأجور تزيد عن قيمته:

نصت المادة (٥٤٠) من القانون المدني على حالة خاصة تعرض عند تنفيذ الالتزام بالرد عند انتهاء الإيجار، وهي فيما إذا أحدث المستأجر في المأجور بناءً أو غراساً أو أية تحسينات أخرى تزيد قيمته وذلك إذا لم يكن هناك اتفاق بين المستأجر والمؤجر على مصيرها وكيفية الرد، وتقضي المادة المذكورة بحق المستأجر في تركها أو إزالتها على نفقته إذا لم تضر الإزالة المأجور، فإن لم يزيلها كان للمؤجر مطالبته بذلك، أو أن يختار استبقاءها على أن يؤدي للمستأجر قيمتها مستحقة الإزالة، مع حقه في التعويض عما تسببه الإزالة من ضرر إذا كانت أحدثت بغير إذن منه، وهذه المعالجة تختلف عن القانون المصري الذي نص عليها في المادة (٥٩٢) من القانون ومايز بين حالة ما إذا استحدث المستأجر تلك الزيادات بإذن المؤجر أو بعلمه، فليس له طلب إزالتها بل يجب عليه أن يرد للمستأجر قيمة ما أنفقه فيها أو ما زاد في قيمة العقار، وبين حالة ما إذا كانت قد استحدثت بغير علم المؤجر أو رغم معارضته فله طلب إزالتها أو استبقائها فإن اختار استبقاءها فعليه أن يرد للمستأجر إحدى القيمتين المذكورتين.

وقد قضت محكمة التمييز - في هذا الخصوص – وبشان حكم الشريعة الإسلامية بصدده بأنه لما كان " من القواعد الأساسية في مبادئ الشريعة الإسلامية انه لا ضرر ولا ضرار ، فإذا احدث المستأجر في المأجور بناء أو تحسينات أو أضاف إليه بالاتفاق مع المالك و بإذنه ، فالأصل أن ما يحدثه هو ملك له يحق له إزالته عند انقضاء الإيجار ، طالما انه لا يترتب على إزالته ضرر بالمأجور . و إن شاء تركه للمالك

مع دعم الدراسات القانونية.indd 56 2/15/2009 6:49:25 PM

و حينئذ يكون المالك ملزما بتعويضه بمقدار ما تكلفه في إنشائه أو ما زاد في قيمة المأجور بسببه وفقا لاختياره ما لم يتفقا على غير ذلك " (الطعنان رقما ٢٤٦ ، ٢٦٣ لسنة ٢٠٠٣ جلسة ٢٠٠٤/٣/٨ س ١٥ ص ١٧١) ، وانه " إذا أنشاها دون موافقة المؤجر و رغم معارضته ، واختار المؤجر استبقاءها فانه يلتزم بدفع قيمتها مستحقة الإزالة ، ويجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه فيما أحدثه من إضافات أو تحسينات (الطعن رقم ٤٤٠ لسنة٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/١/٣١) .

الالتزام بالرد للعين التي أجرت من الباطن بإذن المؤجر في ظل العمل بالقانون الاستثنائي لإيجار الأماكن (الإعلانات):

بصدور المرسوم بقانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٧٦ بتعديل المرسوم بقانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٠ فقد أصبح من حق المستأجر من الباطن الذي استأجر العين من مستأجرها الأصلي المأذون له بالتأجير من الباطن ، استمرار عقده في مواجهة المؤجر الأصلي بالشروط والضوابط الواردة بالقانون المشار إليه ، فكيف يتم تنفيذ التزام المستأجر الأصلي برد العين عند انتهاء عقده ، مع استمرار مستأجرها من الباطن حائزا لها ؟

قضت محكمة التمييز في هذا الشأن بأنه " من المقرر في إيجار العقارات المبنية طبقا لنص الاعلانين رقمي ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ ، ١٢ لسنة ١٣٧٣ هـ. أن المستأجر ملزم برد العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر عند انتهاء الإيجار ، ويكون ذلك بتسليمها إليه فعلا بإخلائها مما يشغلها و إخطار المؤجر بوضعها تحت تصرفه ، بحيث يستطيع وضع يده عليها دون مانع ، فإذا كان المستأجر قد أجرها من باطنه بناء على التصريح له بذلك ، مما يعطى المستأجر من الباطن الحق في استمرار عقد إيجاره في مواجهة المؤجر الأصلي ، وفقا لأحكام المرسوم بقانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٧٦ ، فإن تنفيذ الالتزام بالتسليم يتم حكما إذا قام المستأجر بإخطار المؤجر بواقعة التأجير من الباطن و اسم المستأجر من الباطن الذي يشغل العقار ، ويرغب في استمرار عقد إيجاره ، فإذا كان الطاعن قد اخطر المطعون صده من أول فبراير ١٩٩٧ برغبته في إنهاء عقد الإيجار بنهاية ذلك الشهر ، فإنه لم يخطره في ذلك الحين بإخلائه العين المؤجرة مما يشغلها ووضعها تحت تصرفه ليضع يده عليها دون عائق ، كما لم يخطره بانشغالها بمستأجر من الباطن يرغب في استمرار عقد الإيجار ، وبذلك لا يكون قد قام بتنفيذ التزامه برد العين المؤجرة و تسليمها للمطعون ضده فعلا أو حكما

مع دعم الدراسات القانونية.indd 57 2/15/2009 6:49:25 PM

" (الطعن رقم ٦٢ لسنة ١٩٩٩ جلسة ١٩٩٩/٦/٢٠ س ١٠ ص ٣٨٣) .

أسباب الإخلاء:

للمؤجر أن يطلب إخلاء المأجور ، وذلك إما لإخلال المستأجر بالتزاماته الناشئة عن العقد أو إحداها ، فيكون طلب الإخلاء متضمنا لطلب الفسخ القضائي -حتى و إن لم ينص عليه المؤجر في طلباته- و يكون للقاضي سلطة تقدير وقوع المخالفة و تقدير كفاية أسباب الفسخ أو عدم كفايتها ، فيجوز له منح المدين مهلة للوفاء أو رفض طلب الفسخ في حالة الإخلال الجزئي أو التنفيذ المعيب إذا رأى أن الجزء الذي لم ينفذ أو عيب التنفيذ قليل الأهمية ، وقد يكون سند المؤجر في طلب الإخلاء تحقق الشرط الصريح الفاسخ بإخلال المستأجر بالتزامه ، ويكون الفسخ هنا اتفاقيا ويكون الحكم مقررا له لا منشئا كما في الفسخ القضائي ، والأصل في الفسخ القضائي وجوب الأعذار للحكم بالفسخ ، أما بالنسبة للفسخ الاتفاقي فيجب الأعذار ولو اتفق على الإعفاء منه (م ١٤١ مدني) ، وقد يكون طلب الإخلاء لانفساخ العقد بأن أصبح تنفيذ التزام أحد الطرفين مستحيلا بسبب أجنبي لا يد له فيه ، كأن يتهدم العقار المؤجر، فينقضي العقد بهلاك محله ، كما قد يكون طلب الإخلاء للتفاسخ أو التقايل الذي تراضا عليه الطرفان.

وكذلك قد يكون طلب الإخلاء راجعا إلى انقضاء العقد بانتهاء مدته، أو لتوافر العذر الطارئ أو غير ذلك من الأسباب.

وأسباب الإخلاء ما هي إلا تحديد الواقعة أو الوقائع التي يستمد منها المدعي حقه في الطلب ، فيجوز له إضافة سبب ولو أمام الاستئناف ، ولكن لا يجوز للمحكمة أن تبنى حكمها على سبب لم يتمسك به المؤجر ، ولو كانت عناصر الفصل فيه مطروحة أمامها فلا يجوز مثلا للمحكمة أن تبنى حكمها على تحقق الشرط الصريح الفاسخ في دعوى المؤجر التي أقامها بالإخلاء لتأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة ، طالما لم يستند إلى الشرط المذكور.

وفي ذلك قضت محكمة التمييز بأنه " من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – وعملا بالمادة ٢٢٥ من قانون المرافعات ، انه يجوز للخصوم في الاستئناف تغيير سبب الدعوى أو إضافة أسباب أخرى إليه لم يسبق طرحها أمام محكمة أول درجة ، وان

مجمع الدراسات القانونية.indd 58 2/15/2009 6:49:26 PM

أسباب الإخلاء ما هي إلا تحديد للوقائع التي يستمد منها المؤجر حقه في طلب الإخلاء ، ومن ثم يجوز له أمام محكمة الاستئناف أن يغير فيها أو يضيف إليها " (الطعن ٣٤٩ لسنة ٢٠٠٤ جلسة ٢٠٠٥/٦/٢٧) وقضت محكمة النقض المصرية بأن " مقتضى الأثر الناقل للاستئناف أن يعتبر مطروحا على محكمة الدرجة الثانية الأسباب التي أقام المستأنف ضده عليها طلباته بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف ، سواء في ذلك الأسباب التي فصل فيها لغير صالحه أو تلك التي لم تعرض لها محكمة أول درجة ، وانه على المحكمة الاستئنافية أن تعرض لها ما لم يتنازل المستأنف ضده عن التمسك بأي منها صراحة أو ضمنا (الطعن ٥٢٦ لسنة ٤٨ جلسة ١٩٨٢/١١/١٨ س ٣٣ ص ٩٥٧) كما قضت محكمة التمييز في ذات المعنى في حكمها الصادر في الطعن رقم ٣٧٩ لسنة ٢٠٠٤ ص ٢٠٠٥/٦/٢٠ الطعن ٣٤٩ لسنة ٢٠٠٤ جلسة ٢٠٠٥/٦/٢٧) .

أما إذا أقام المدعي دعوى بطلبين أحدهما أصلي و الآخر احتياطي فصلت محكمة أول درجة في الطلب الأصلي واستؤنفت حكمها ، فإن محكمة الاستئناف لا تملك – إن هي ألغت الحكم – أن تتصدى للطلب الاحتياطي لما في ذلك من تفويت درجة من درجات التقاضي وهو مبدأ أساسي للنظام القضائي ،وقد طبقت محكمة النقض المصرية هذا المبدأ في دعوى أقامها المدعي بطلب أصلي هو طرد المستأجر المدعي عليه من العين المؤجرة لكون يده عليها يد غاصب لاستناده إلى عقد إيجار غير نافذ في حق المدعي لصدوره ممن لا يملك إبرامه ، وبطلب احتياطي – في حال ما لو اعتبرت المحكمة العقد صحيح و نافذ في حقه – هو إخلاء المستأجر لإخلاله بالتزاماته ، وهما طلبان يختلفان مدلولا وحكما عن بعضهما (الطعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/١١/٢٥ نقض مصري) ، (قارب حكم محكمة التمييز في الطعن ١٤٣ لسنة ٢٠٠٤ جلسة ٢٠٠٥/٢/٢١) .

هل وردت أسباب الإخلاء في الإعلانات على سبيل الحصر

أورد الإعلانان رقما ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ، ١٣٧٣ هـ أسباب الإخلاء بالصيغة الآتية: أن المالك له حق أن يطلب من المستأجر إخلاء أو تفريغ البناية للأسباب الآتية.... وهي صيغة لا تدل على إيرادهما تلك الأسباب على سبيل الحصر بحيث يمتنع طلب الإخلاء لغيرها من الأسباب ، ولو أراد المشرع حصرها لفعل مثلما فعل المشرع المصري في القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن ،إذ نص فيها على أنه "لا يجوز للمؤجر طلب إنهاء أو فسخ العقد إلا لأحد الأسباب المبينة فيه " ،و القول بغير يذلك

مع دعم الدراسات القانونية.indd 59 2/15/2009 6:49:26 PM

فيه تقييد لحق المؤجر بغير مقيد ، و من ثم فإن العقود الخاضعة لتلك الإعلانات يجوز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر لغير الأسباب الواردة فيها ، ويكون مرجع القاضي فيها الشريعة الإسلامية أو القانون المدني بحسب الأحوال وفق ما تقدم .

أ- الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة :

تنبيه : يختلف الحكم في دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة في بعض الأمور، ويتفق في البعض الآخر بحسب طبيعة المكان المؤجر وموقعه ، وما إذا كان يستند إلى الشرط الفاسخ الضمني أم إلى الشرط الفاسخ الصريح، وما إذا كان يخضع للإعلانات أم القانون ونورد هنا ما استقر عليه قضاء محكمة التمييز في هذا الخصوص :

١. **دعوى إخلاء البيت (المسكن) بالمنامة والمحرق لعدم دفع الأجرة لا تحتاج إلى تنبيه بالدفع :**

" المادة الثامنة من قانون الإيجارات الصادر بالإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ المنطبق على واقعة الدعوى قد نصت على حق المالك في طلب إخلاء البيت المؤجر إذا لم يدفع المستأجر وفقا لشروط عقد الإيجار ، ولم تشترط لذلك سبق التنبيه على المستأجر بالدفع ، مما مؤداه – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن حق المؤجر في طلب الإخلاء يتحقق بمجرد تخلف المستأجر عن دفع الأجرة في الميعاد المتفق عليه دون حاجة إلى التنبيه عليه بدفعها طالما لم يشترط ذلك في عقد الإيجار (الطعن رقم ٣٤٣ لسنة ٢٠٠٦ جلسة ٢٠٠٧/١/٨) .

٢. **بالنسبة للمحلات بالمنامة** ، وغيرها من مناطق المملكة ، وبالنسبة للأماكن المؤجرة التي تخضع للقانون المدني لأي غرض كان ، فإن الأعذار بالوفاء و بالأجرة – أو أي التزام آخر – يعد – في الأصل – ضروريا ليس لقبول الدعوى و إنما كشرط للحكم بالإخلاء ، و ذلك أن الدعوى في هذه الحالة هي دعوى بطلب الفسخ القضائي ، الذي لا يقضي به إلا بعد إعذار المدين أي تكليفه بالوفاء بالالتزام الذي أخل به ؛ المادة ١٤٠ مدني) .

ويكون الإعذار بإنذار المدين بكتاب مسجل مع علم الوصول بدون مظروف أو بورقة رسمية تقوم مقام الإنذار ، كما يجوز أن يكون الإعذار بأية وسيلة أخرى يتفق عليها (المادة ٢٢١ مدني) إلا أن الإعذار – أي التنبيه بالوفاء – لا يكون ضروريا في حالات نصت عليها المادة ٢٢٢ من القانون المدني منها أن يتفق على أن يعتبر المدين مخلا بالالتزام بمجرد عدم الوفاء به عند حلول الأجل ، أو أن يصرح المدين كتابة أنه

مع دعم الدراسات القانونية.indd 60 2/15/2009 6:49:26 PM

لن ينفذ التزامه ،وقد استقر قضاء النقض المصري و التمييز على جواز اعتبار لائحة الدعوى إعذارا شريطة أن تتضمن تكليفا بالوفاء ،ولا يكفي لاعتبارها كذلك اشتمالها على طلب الإخلاء دون المطالبة بالأجرة (الطعن ٥٤٤ لسنة ٤٨ جلسة ١٩٧٩/١/٢٥ س ٣٠ع ١ ص ٣٨٥) .و (الطعن ١١٤ لسنة ١٩٩٣ جلسة ١٩٩٤/٢/٢٠ س ٥ص ١٠٢) .

وقد قضت محكمة التمييز بأنه " من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أنه طبقا لنص المادة السابعة من قانون تحديد إيجار المحلات التجارية في المنامة لعام ١٩٥٥ ، الذي تخضع له العلاقة الإيجارية محل النزاع ، يحق للمؤجر استصدار حكم بإخلاء المكان المؤجر إذا تأخر المستأجر عن دفع الأجرة في ميعاد استحقاقها ، ولا يدفعها خلال أسبوعين من إشعاره كتابة بدفعها ،وأن لائحة الدعوى المبلغة للمستأجر بما تضمنته من مطالبة بدفع الأجرة المستحقة ، تعتبر إشعارا كتابيا بدفعها منتجة لأثرها كإجراء أولى للحكم بالإخلاء " (الطعن رقم ٣٧٣ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/١/٢٨) و أن " مضى هذه المدة – مهلة الأسبوعين – ليس شرطا لطلب الإخلاء ولكنه شرط للحكم به فلا قيد على المؤجر في طلبه ولكن لا يجاب إلى طلبه إليه إلا إذا كان قد اشعر المستأجر كتابة بدفع الأجرة المتأخرة عليه ، ولم يدفعها خلال تلك المهلة " (الطعن رقم ١٦لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٧/٥/٢٨) ، وأنه " إذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بالإخلاء من المحل الواقع بالمنامة لأن سداد المستأجر للأجرة كان بعد انقضاء مهلة الأسبوعين فأنه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح " ولا يجدي الطاعن تمسكه بأحكام العرض بالوفاء المنصوص عليها في قانون المرافعات في المواد ٣١١ و ما بعده والتي لا تستلزم مدة معينة للعرض بالوفاء ، ذلك أنه من المقرر أنه مع قيام نص خاص لا يرجع إلى أحكام نص عام إلا فيما فات النص الخاص من أحكام ، ولا يجوز إهدار النص الخاص لإعمال النص العام لماضي ذلك من منافاة صريحة للغرض الذي من أجله وضع النص الخاص " (الطعن رقم ٣١ لسنة٢٠٠٦ جلسة ٢٠٠٦/٦/١٩) .

- و لما كان الإعذار ليس شرطا لقبول دعوى الفسخ وإنما هو شرط للحكم بالفسخ ، وما يترتب عليه من الإخلاء ، فإنه يحوز توجيه الإعذار إلى ما قبل صدور الحكم النهائي (التقنين المدني في ضوء القضاء و الفقه . محمد كمال عبد العزيز طبعة ١٩٨٠ الجزء الأول ص ٤٦١)

مع دعم الدراسات القانونية.indd 61 2/15/2009 6:49:26 PM

٣. الإخلاء لتحقق الشرط الصريح الفاسخ :

أوجبت المادة ١٤١ /ب من القانون المدني – في غير المواد التجارية – الإعذار في حالة الشرط الصريح الفاسخ و لو اتفق على الإعفاء منه، وفي هذا الخصوص قضت محكمة التمييز بأنه " لما كان عقد الإيجار محل التداعي قد أبرم في ٢٠٠٣/٦/١ فإنه يخضع للقانون المدني الساري من ٢٠٠١/٩/١ فيما لم يرد فيه نص في القوانين الخاصة التي تحكم الإيجار في نطاق بلدتي المنامة والمحرق باعتباره الشريعة العامة ، لما كان ذلك وكان من المقرر ينص المادة ١٤١/ ب من هذا القانون أن الشرط القاضي بفسخ العقد من تلقاء نفسه عند عدم الوفاء بالالتزام ، لا يعفى في غير المواد التجارية من الإعذار ولو اتفق على الإعفاء منه ، وكانت أوراق الدعوى قد خلت من تكليف المطعون ضده بالوفاء بالأجرة ، ولم تشر لائحة الدعوى أو الإنذار الموجه قبل رفعها إلى طلب الأجرة حتى يمكن اعتبارها إعذارا ، بل اتخذ الطاعن من الإخلال بالوفاء بها سببا لطلب الإخلاء فحسب ، ومن ثم فإن شروط إعمال الشرط الصريح الفاسخ لا تكون قد توافرت " (الطعن ٢٥٤ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٧/١٢/١٠) .

ويلاحظ أن إيجاب القانون الإعذار عند الشرط الصريح الفاسخ ، لا يغير من طبيعته و أثره في ترتيب الفسخ فور تحقق المخالفة حتى و إن أوفى المدين بالتزامه بعد تحققه وأن القضاء به مقرر وليس منشئا ، ولعل المشرع أراد بإيجاب الإعذار قطع النزاع بشأن تحقق المخالفة أو قطع طريق التحايل على الدائن.

أما بالنسبة للشرط الصريح الفاسخ في عقد إيجار المحلات بالمنامة التي أوجب المشرع إمهال المستأجر أسبوعين من تاريخ إعذاره للوفاء ، فإن المشرع هنا وإن لم يصادر حق المتعاقدين في الاتفاق على الشرط الصريح الفاسخ في عقد الإيجار ، إلا أنه أورد عليه قيودا تتطلب لإعماله ألا يتعارض مع القواعد الموضوعية الآمرة في القوانين الخاصة ، بما يتعين معه عدم إعمال الشرط إذا بادر المستأجر بسداد الأجرة المستحقة خلال مهلة الأسبوعين المشار إليهما (في هذا المعنى نقض مصري س ٣٥ جلسة ١٩٨٤/٢/١٩ ص ٤٤٢).

ويجب أعمال الشرط الصريح الفاسخ حتى على العقود التي تحكمها الشريعة الإسلامية، وهو ما انتهت إليه محكمة التمييز معللة ذلك بأن "القواعد الفقهية

مع دعم الدراسات القانونية.indd 62 2/15/2009 6:49:26 PM

الكلية في هذه الشريعة تقضي بأن العقد شريعة المتعاقدين، والأصل فيه وما تضمنه من شروط الجواز والصحة ما لم يقم دليل شرعي على خلافه، وأنه يلزم مراعاة الشرط بقدر الإمكان"

(الطعن رقم ٥٢ لسنة ٢٠٠٦ جلسة ٢٠٠٦/١٢/٢٧م)

توقي المستأجر الإخلاء :

إذا كانت الدعوى قد أسست على تحقق الشرط الصريح الفاسخ فإن تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة في ميعاده يرتب الفسخ حتما ، ولا يعيد تنفيذه ، لالتزامه بسدادها بعد ذلك ، لا يعيد للعقد حياته بعد انقضائه ، أما في حالة الفسخ الضمني فإن سداد المستأجر للأجرة حتى صدور الحكم النهائي يمنع الحكم بالإخلاء وفي ذلك حكمت محكمة التمييز بأن " طلب المطعون ضده إخلاء الطاعن من العقار المؤجر له لتخلفه عن سداد الأجرة في موعدها ، لا يعدو أن يكون طلبا يفسخ عقد الإيجار بموجب الشرط الفاسخ الضمني في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه عند حلول أجله ، ولما كان الفسخ بموجب هذا الشرط لا يقع بمجرد عدم تنفيذ الالتزام في موعده ، بل يتعين صدور حكم به ، ويعتبر الحكم في هذه الحالة منشأ له ، فإذا نفذ المتعاقد التزامه قبل صدور الحكم النهائي بالفسخ ، زال مبرره القانوني ويمتنع بالتالي القضاء به" (الطعن رقم ١٢لسنة ٢٠٠٦ جلسة ٢٠٠٦/١٠/٢) ، (الطعن رقم ٥٠٩ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٧/١١/١٩) ، ولا يختلف الأمر إذا ما كان المأجور – عدا المحلات بالمنامة – مما يخضع للإعلانات فقد قضت محكمة التمييز بأنه " من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن ما نص عليه في قانون الإيجارات الصادر بالإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ من أن للمالك الحق في أن يطلب من المستأجر إخلاء السكن المأجور إذا لم يدفع الأجرة في ميعاد استحقاقها ليس إلا ترديدا للشرط الفاسخ الضمني المقرر في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه عند حلول أجله ، ولا يعدو طلب الإخلاء في هذه الحالة أن يكون طلبا بفسخ عقد الإيجار فسخا قضائيا ، طالما أنه لم يتفق فيه على الشرط الفاسخ الصريح ، بما مؤداه أن فسخ العقد لا يقع بمجرد التأخير في سداد الأجرة ، بل بصدور الحكم بالفسخ الذي يستطيع المستأجر أن يتوقى صدوره إذا قام بتنفيذ التزامه بسداد الأجرة المستحقة الطعن رقم ٤٩٤ لسنة٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/٦/١٦) .

مع دعم الدراسات القانونية.indd 63 2/15/2009 6:49:26 PM

أما بالنسبة للمحلات في المنامة ، فقد أوجب القانون – كما سلف – أن يكون السداد خلال أسبوعين من تاريخ إشعار المستأجر بالسداد وإلا وجب الفسخ والإخلاء (الطعن رقم ٣٧٣ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٨ /١/٢٠٠٨) ،(الطعن رقم ٥٠ لسنة ١٩٩٥ جلسة ١٩٩٥/٦/٤ س ٦ ص ٣٢٢) .

أثر الوفاء بالأجرة أمام القضاء المستعجل :

استقر قضاء محكمة التمييز في هذا الخصوص أنه " وإن كان تأخر المستأجر في سداد الأجرة في حالة وجود شرط صريح فاسخ في عقد الإيجار يترتب عليه زوال سبب وضع يده على المكان المؤجر و يتعين لذلك معاملته معاملة الغاصب سواء بسواء ، فإذا استمر واضعا اليد رغم تجرد يده عليه من الحماية القانونية ، كان للمؤجر أن يلجأ إلى القضاء المستعجل للمحافظة على حقوقه بطرده منه إلا أنه إذا سدد المستأجر الأجرة المستحقة في ذمته أثناء نظر الدعوى ، وبعد مضي ميعاد استحقاقها ، فإن هذا السداد يترتب عليه زوال الاستعجال و انتفاء الخطر المبرر لاختصاص القاضي المستعجل بنظر الدعوى " (الطعن رقم ٥٢٣ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/٣/١٧) " ... و ذلك لأن قاض الأمور المستعجلة لا يحكم بفسخ عقد الإيجار بل يصدر حكما وقتيا بالإخلاء يزول بزوال الأسباب التي قام عليها " (الطعن رقم ٢٠٥ لسنة ٢٠٠٦ جلسة ٢٠٠٦/١١/١٣).

أثر المنازعة في مقدار الأجرة المستحقة :

الإعذار أو التكليف بالوفاء ليس شرطا في القانون البحريني لقبول الدعوى ، وإنما هو إجراء أولى لازم للحكم بالفسخ .

ومن هنا يحدث أن يتضمن الإعذار أجرة تزيد عن المستحق فلا يبطله ذلك، وقد ينازع المستأجر قي مقدار الأجرة المستحقة، فلا تعفيه هذه المنازعة – لكي يتوقى الإخلاء – من سداد القدر الذي يعتقد بانشغال ذمته به، باعتباره القدر المتعين من الدين الخالي من النزاع، وفي هذا قضت محكمة التمييز بأنه " وإن كانت حقيقة المنازعة بين الخصوم قد انحصرت في مقدار الأجرة المستحقة إلا أن ذلك لا يعفي المستأجر الطاعن لتوقي صدور الحكم بالإخلاء من أن يودع من الأجرة المقدار الذي يعتقد انشغال ذمته به ... ويظل المقدار المتنازع عليه محل مناضلة بين الخصوم في الدعوى المرددة بينهما.

(الطعن رقم ١١٣ لسنة ٢٠٠٦ جلسة ٢٠٠٦/٩/٢٥)

مع دعم الدراسات القانونية.indd 64 2/15/2009 6:49:27 PM

ب- الإخلاء للتجديد و الهدم و إعادة البناء من جديد :

قدمنا عند الحديث عن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة ما نصت عليه المادة العاشرة من المرسوم بقانون رقم ٣لسنة ١٩٧٥ بشأن الصحة العامة عن مسئولية الجهة الإدارية التي حددها القانون عن معاينة المباني و بيان حالتها و إعداد تقرير بها ترفعه إلى المحكمة في حالات ثلاث هي صيرورة البناء إلى حالة خطرة من شأنها تعرض حياة السكان و الجيران و المارة للخطر ، أو إلى حالة خربة يخشى معها منه على سلامة العقارات المجاورة ، أو إلى حالة يصبح معها غير صالح لسكن الإنسان ، وتجابه تلك الحالات إما بترميم و تدعيم المبنى أو تفضى إلى هدمه كليا أو جزئيا ، فما تأثير ذلك على العلاقة العقدية بين المؤجر والمستأجر " ؟!

طبقا للقواعد العامة ، وما نصت عليه المادة ١٤٥ من القانون المدني ، فإنه يترتب على هدم العقار كليا انفساخ العقد ووجوب إخلاء المستأجر لانعدام محله ، و إن ترتب على أعمال الترميم أو الهدم الجزئي استحالة جزئية لتنفيذ التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور ، كان للمستأجر التمسك بالعقد فيما بقى ممكن التنفيذ ، وجاز له كذلك أن يطلب الفسخ.

وقد نصت المادة ٦/هـ من الإعلان رقم ١٢ لسنة ١٣٧٣ هـ على أن المالك له حق أن يطلب من المستأجر إخلاء البناية للأسباب الآتية :

هـ - إذا أراد المالك تجديد بناء البناية بشرط أن لا يؤجرها قبل أن يتم البناء ، وحينئذ يعرضها أولا على المستأجر "

وقد تصدت محكمة التمييز لتحديد مفهوم هذا النص الذي تعوزه الدقة في تحديد أعمال التجديد التي تبيح للمؤجر طلب إخلاء المستأجر بمعنى فسخ عقده. و إن أعطاه القانون أولوية في العوده للمكان بعد إعادة بنائه أو تجديده حين ألزم المؤجر بعرضه عليه أو لا قبل تأجيره للغير ... فقضت المحكمة بأنه " لما كان البين من نص الفقرة هـ من المادة السادسة من الإعلان رقم ١٢ لسنة ١٣٧٣ هـ أنه أعطى للمالك الحق في إخلاء البناية المؤجرة إذا أراد تجديد بناءها بشرط أن لا يؤجرها قبل أن يتم البناء وحينئذ يطرحها أولا على المستأجر ، وكان تجديد البناية المنصوص عليه في تلك المادة لا يقتصر على هدمها و إعادة بنائها ، بل يمتد أيضا إلى كل الأعمال التي يجريها المالك بالعقار المؤجر للمحافظة على بقائه صالحا للاستعمال فيما أعد له " (الطعن رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ جلسة ١٩٩٧/٤/٦ س ٨ص ٢١٥) .

مع دعم الدراسات القانونية.indd 65 2/15/2009 6:49:27 PM

واتجهت المحكمة بعد ذلك إلى تقييد هذا الحق بضوابط تقصيه عن الحالات التي يكون الأمر فيها ترميما ضروريا يحتاجه البناء و لا يؤدي إلى هلاكه كليا أو جزئيا أو يخل إخلالا جسيما بالمنفعة المقصودة من العقد ، فقضت بأنه " لما كان النص في المادة ٦/هـ من الإعلان رقم ١٢ لسنة ١٣٧٣ هـ على أن (المالك له حق أن يطلب من المستأجر إخلاء البناية للأسباب الآتية : هـ - إذا أراد المالك تجديد بناء البناية بشرط ألا يؤجرها قبل أن يتم البناء ، وحينئذ يعرضها أولا على المستأجر) مفاده أنه لا يعد من قبيل تجديد البناء الموجب للإخلاء وفق النص المذكور تلك الإصلاحات الضرورية التي يجريها المالك لحفظه وصيانته ، وتقدير ذلك مرجعه قاض الموضوع دون معقب عليه في ذلك من محكمة ا لتمييز، شريطة أن يقيم قضاءه على أسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق " (الطعن رقم ٥٠ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٧/٩/٢٤) . كما قيدت المحكمة حق المالك طبقا لتلك المادة بالقيد العام في استعمال الحقوق ، وهو عدم التعسف في استعماله أو الغلو فيه ، حتى لا يكون ستاراً يخفى رغبته في إخلاء المستأجر دون وجه حق ، فقضت أن ذلك الحق مشروط وفقا للقواعد العامة بألا يغلو في استعمال هذا الحق و أن يكون له ما يبرره ، فإذا أثيرت المنازعة في ذلك تعين على محكمة الموضوع أن تعرض لبحثها قبل الفصل في طلب الإخلاء لما كان ذلك و كانت الطاعنة قد تمسكت في دفاعها أمام محكمة الموضوع بصلاحية المبنى لأداء الغرض منه وأن مرمى المطعون ضده من دعواه هو طردها من العين المؤجرة ، ولم يعرض الحكم المطعون فيه لبحث هذا الدفاع الجوهري – الذي لو صح– لتغيير وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون معيبا بالقصور بما يوجب نقضه " (الطعن رقم ٦٠٩ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/٦/٢٣).

كما أن تلك المادة تشتمل على حالة رغبة المالك في هدم البناء و إعادة بنائه بشكل أوسع أو على نحو يحقق استغلالا أمثل و هو ما يستفاد من إطلاق عبارة النص، على أن نستخلص المحكمة هذا السبب (الطعن ١٨٤ لسنة ١٩٩٤ ص ١٩٩٥/٢/٥ س ٦ ص ٧٦).

ويثور تساؤل حول ما إذا كان يتوجب النص في حكم الإخلاء على إلزام المالك بعرض المأجور على المستأجر بعد إعادة البناء و الحق أنه لا يلزم ذلك باعتبار ان مصدر هذا الالتزام هو القانون ، فهو متضمن في الحكم بالإخلاء لهذا السبب، في مكنة المستأجر في حالة إخلال المالك به ، أن يطالبه بالتعويض .

جـ - الإخلاء لحاجة المالك للسكن :

مع الدراسات القانونية.indd 66 2/15/2009 6:49:27 PM

نصت المادة ٨/أ من الإعلان رقم٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ على " أ، المالك له الحق أن يطلب من المستأجر تفريغ البيت للأسباب الآتية:

أ – إذا أراد المالك أو عائلته سكن البيت ولا يملك بيتا آخر في نفس المحلة التي اعتاد سكناها.." وأوضحت المادة أن المقصود بكلمة العائلة زوجة أو زوجات المالك و أبناءه المتزوجون .. (الطعن رقم ٢ لسنة ١٩٩٧ جلسة ٢٠٠٧/٥/٢٨) ، ومحكمة الموضوع هي المنوط بها التحقق من أحقية المالك لهذا الطلب و توفر شروطه (الطعن رقم ١٥١ لسنة ٢٠٠٤ جلسة ٢٠٠٥/٢/١٤) وقد ثارت منازعة بشأن تفسير تلك المادة و ما إذا كانت تسري على البيوت فقط أم تسري كذلك على الشقق الكائنة بالعمائر، فقضت محكمة التمييز في ذلك بأن " مفاد نص المادة ١١ من الإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ من أن " هذا القانون يسري على البيوت المبنية بالحجارة و الغرف الواقعة في المنامة و المحرق ، ولا يسري على العماير و الدكاكين و المحلات التجارية و الخانات و بيوت المصيف و ما نصت عليه المادة الثالثة من الإعلان رقم١٢ لسنة١٣٧٣ هـ من أن شروطا معينة من قانون الإيجارات والضمانات المنشورة في الإعلان رقم ٤٢ لسنة١٣٦٥ هـ ستطبق ليس على بيوت السكن فحسب بل ستشمل جميع أنواع البنايات المؤجرة (الدكاكين والحفيزات والكراجات والمقاهي والفنادق والمخازن ودور السينما) مفاده أن هذا الإعلان يسري على المساكن الواقعة في منطقة المنامة والمحرق ، سواء أكانت مساكن مستقلة أم ضمن بناية تشمل مساكن أخرى ، بما يكون معه ما يثيره الطاعن من أنه لا يسري على العمارات التي بها مساكن متعددة على غير سند من القانون (الطعن رقم٣٥٢ لسنة ٢٠٠٥ جلسة ٢٠٠٦/٣/٦)

وقضت محكمة التمييز بأن " إقامة المالك الدعوى بإخلاء المستأجر لحاجته وعائلته سكن البيت المؤجر. استناده في ذلك إلى كبر سن ولديه ورغبة كل منهما في الاستقلال عن الآخر بحجرة فيه. خلو الأوراق مما يفيد زواج أي من ولديه . أثره . انتفاء شرط الإخلاء . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر خطأ في تطبيق القانون " (الطعن رق م٥٨٣لسنة ٢٠٠٧ ص ٢٠٠٨/٩/٢٢).

د- الإخلاء لتغيير أو إساءة استعمال العين المؤجرة:

قدمنا عند الحديث عن التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له، والمحافظة عليها، أنه ملزم باستعمالها على النحو المتفق عليه فإن لم يكن هناك اتفاق فبحسب ما أعدت له وذلك بمراعاة العرف وأنه لا يجوز له إحداث تغيير بها يضر بالعين إلا بإذن المؤجر، فإن أخل المستأجر بهذا الالتزام جاز للمؤجر إما أن يلزمه

مع الدراسات القانونية.indd 67 2/15/2009 6:49:27 PM

بتنفيذ التزامه عينا وبرد العين إلى ما كانت عليه، أو أن يطلب فسخ العقد وإخلاء المأجور، وهذا الالتزام وإن كان مقررا في القانون المدني والشريعة الإسلامية ، ولم ينص عليه على نحو محدد في الإعلانات. إذ اقتصر الإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ على حق المؤجر في طلب إخلاء المستأجر إذا سبب المستأجر خرابا في البيت ولم يقم بإصلاحه أو يدفع معاوضته عنه، أو إذا استعمل البيت لأعمال مخالفة للآداب أو القانون أو سبب أذى للجيران، وهو كذلك ما نص عليه الإعلان رقم ١٢ لسنة ١٣٧٣ هـ فإنه يجوز – في العقود الخاضعة لها- الركون إلى تغيير المستأجر أو إساءة استعمال العين المؤجرة فيما لم ينص عليه فيها، ويكون الرجوع إلى القانون المدني أو الشريعة الإسلامية -بحسب الأحوال- بحسبان أحدهما الشريعة العامة التي تسود أحكامها معاملات الناس فيما فات القانون الخاص.

ويشترط لإجابة المؤجر لطلب إخلاء المستأجر لهذا السبب أن يترتب على مخالفة المستأجر لالتزامه ضرر بالمؤجر أو العين أو باقي المستأجرين من المؤجر،والأ يتعسف المؤجر في استعمال حقه في طلب الإخلاء، وهي أمور واقعية يقدرها قاضي الموضوع.
ومن صور التعسف في استعمال حق طلب الإخلاء، أن يكون الغرض المتفق عليه في عقد الإيجار هو استعمال المحل المؤجر ورشة ميكانيكية وتغيير المستأجر النشاط إلى قرطاسية أو برادة، وذلك أن من المعلوم للكافة أن الاستعمال الأول هو الأكثر عبئاً على العين المؤجرة، فلا يتصور- في الأصل – أن يلحق هذا التغيير ضررا بالمؤجر.
ويلاحظ أنه لا يوجد تلازم حتمي بين حصول المستأجر على موافقة وترخيص الجهة الإدارية على النشاط الجديد الذي غاير به الغرض من التأجير، وبين عدم حصول ضرر للمؤجر من هذا التغيير، وذلك أن دلالة الترخيص الإداري تقتصر على عدم مخالفة النشاط المرخص لأحكام القوانين المنظمة لمباشرته، ووقوف أثره عند حد تنظيم العلاقة بين جهة الإدارة وبين المرخص له، دون أن يمتد إلى ما يجاوز ذلك من علاقة تعاقدية تنظمها قوانين أخرى.
(نقض مصري جلسة ٢٠٠٨/٦/٢٨م س٣١ جلسه ١٨٩٣)

هـ - الإخلاء للتأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار للغير بدون موافقة المؤجر:

حظرت المادة (٥٤١) من القانون المدني على المستأجر التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن عن كل ما استأجره أو بعضه إلا بالاتفاق مع المؤجر، وكذلك

مع دعم الدراسات القانونية.indd 68 2/15/2009 6:49:27 PM

حظر الإعلانان رقما ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ ، ١٢ لسنة ١٣٧٣ هـ تأجير البيت على شخص آخر إلا برضي المالك، ومفهوم أن المقصود ليست بيوت السكن فحسب، بل جميع البنايات المؤجرة.

وكما تقدم، فإن محكمة التمييز انتهت إلى أن حظر التأجير من الباطن يشمل حظر التنازل عن الإيجار، وذلك ما لم تستخلص المحكمة خلاف ذلك. (الطعن ٨٨ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٧/٧/١م).

فإذا خالف المستأجر هذا الحظر، فإن للمؤجر طلب فسخ العقد وإخلاءه من المأجور، وذلك ما لم يكن المستأجر من الباطن يستفيد من التجديد القانوني الوارد بالمرسومين ٩ لسنة ١٩٧٠، ٢٢ لسنة ١٩٧٦م على ما سيأتي بيانه.

وأما الشريعة الإسلامية فالأصل فيها جواز التأجير من الباطن للغير، طالما لم يشترط المؤجر عكسه، ويترتب على انفساخ عقد المستأجر الأصلي انفساخ عقده مع المستأجر من الباطن، وأن المستأجر الأصلي يظل ملزوما بأجرة المأجور لمالكه، وليس للأخير قبضها من المستأجر من الباطن إلا إذا أحاله المستأجر عليه أو وكله بقبضها (مرشد الحيران المواد ٦٢٣، ٦٢٤، ٦٢٦، ٦٢٧).

و"التنازل عن الإيجار يتم بنقل المستأجر لجميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها، ويكون بهذه المثابة بيعا أو هبة لحق المستأجر تبعا لما إذا كان هذا التنازل بمقابل أو دون مقابل، أما التأجير من الباطن فلا يعدو أن يكون عقد إيجار يقع على حق المستأجر ذاته" (نقض مصري الطعن ٨٠ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٤م س٣٠ ص٣٦٩).

وإذا قبل المؤجر – صراحة أو ضمنا – التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار نفذ في حقه، ولا يشترط صدور إذن كتابي منه بذلك القبول – كما اشترط قانون إيجار الأماكن المصري – وقد نص القانون المدني من المادة (٥٤٥) منه على قرينة قانونية على القبول الضمني إذ نصت على أنه " ويعتبر قبولا ضمنيا قبض المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر الأصلي" وهي قرينة بسيطة تقبل إثبات العكس ولكنها تعفى المتمسك بها من إثبات القبول، وينتقل عبء إثبات نفيها إلى المؤجر.

مع دعم الدراسات القانونية.indd 69 2/15/2009 6:49:27 PM

وقد قضت محكمة التمييز في حكم لها اعتبرت فيه التنازل عن الإيجار قد تحقق بهبة صحيحة صدرت من المستأجر للغير عن المتجر بكافة عناصره بما فيه الحق في الإيجار، وورد به أنه لما كان " الثابت بعقد الهبة مثار التداعي أنه صدر من وكيل الطاعنة الأولى إلى الطاعنة الثانية وقد وثقته المحكمة الصغرى الشرعية بعد أن تأكد لديها أنها هبة ناجزة توافرت شرائط صحتها، وهو ما يؤول به حق الإيجار للموهوب لها وتصبح هي المستأجرة باعتباره من عناصر المتجر، كما عرفتها المادة ٣٢ من قانون التجارة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بقالة إن الهبة لم توثق لدى كاتب العدل، ولم يكن وكيل الواهبة الذي عقدها مخولا بذلك، فإنه يكون قد خالف القانون والثابت بالأوراق.

لما كان ذلك، وكان الإعلانان رقما ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ، ١٢ لسنة ١٣٧٣ هـ واللذان أبرم عقد الإيجار في ظل العمل بهما – قد حظرا على المستأجر أن يؤجر البناية على شخص آخر إلا برضي المالك، وهو ما يشمل التنازل عن الإيجار، إذ لو قيل بغير ذلك لعمد المستأجر – تحايلا – إلى التنازل عن الإيجار بدلا من التأجير من الباطن، وصولا إلى ذات النتيجة، وكان العقد مثار التداعي قد حظر على المستأجرة من الباطن – وهو حظر يشمل على ما سلف التنازل عن الإيجار – وهو ما يدخل ضمن الشرط المانع إلا أنه لما كان يجوز للمؤجر – مع وجود الشرط – أن يقبل صراحة أو ضمنا التنازل عن الإيجار من الباطن، ويعتبر قبولا ضمنيا قبضه الأجرة مباشرة من المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن دون إبداء تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي، وهو ما تمسكت به الطاعنتان بقبض المؤجر من الطاعنة الثانية أجرة سابقة على تلك المطالب بها دون تحفظ، إلا أن الحكم المطعون فيه أطرح هذا الدفاع الجوهري بما لا يصلح لمواجهته، ولم يمحصه بلوغا إلى غاية الأمر فيه، بما يعيبه بالقصور في التسبب" (الطعن رقم ٨٨ لسنة٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٧/٧/١م).

وفيما عدا حالة امتداد العقد لصالح المستأجر من الباطن وفق الشروط التي حددها المرسوم بقانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٧٦م . فإن عقد الإيجار من الباطن ينقضي حتما بانقضاء الإيجار الأصلي، وقد قضت محكمة التمييز في هذا الخصوص بأنه " من المقرر – طبقا للقواعد العامة في العقود – أن عقد الإيجار من الباطن إذ يرد على حق المستأجر الأصلي في الانتفاع بالعين المؤجرة، فإذا انعدم هذا الحق بانتهاء الإيجار الأصلي فإن الإيجار من الباطن ينفسخ من تلقاء نفسه لهلاك محله،

مع الدراسات القانونية.indd 70 2/15/2009 6:49:27 PM

بما مؤداه أنه ينقضي حتما بانقضاء عقد الإيجار الأصلي، ولو كان قائما بحسب الشروط التي اشتمل عليها". (الطعن رقم ٣٧١ لسنة ٢٠٠٣ جلسة ٢٠٠٤/٦/٢٨ س١٥ ص ٥٦٣).

حالة بيع المتجر أو المصنع "جواز التنازل عن الإيجار":

نصت المادة (٥٤٢) من القانون المدني على حالة خاصة يرخص فيها للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار بدون حاجة إلى موافقة المؤجر، وهي أنه" إذا كان الإيجار خاصا بعقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر، جاز للمحكمة أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق" وهو مطابق لنص المادة ٥٩٤ من القانون المدني المصري الذي تضمن إضافة هي " ... جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع .. " وخلا منه النص البحريني لعدم الحاجة إليه إذ الأصل في القانون المدني هو حظر التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن، وذلك على عكس القانون المدني المصري إذ الأصل فيه الجواز، ومن ثم إذا خلا عقد الإيجار في البحرين من الحظر أو الشرط المانع، ظل الحظر قائما بالنص القانوني المكمل.

والنص المذكور مقصور فقط على الأماكن التي تمارس فيها الأعمال ذات الصفة التجارية من متجر أو مصنع ، فلا تشمل غيرها من أعمال الحرف أو المهن التي لا تنطبق عليها الصفة التجارية، وقد قضت محكمة النقض المصرية في ذلك بأن " المهنة أو الحرفة التي تقوم أساسا على النشاط الذهني واستثمار الملكات الفكرية والمعلومات المكتسبة لصاحبها، والتي لا تدر عليه ربحا، وإنما يحصل من جهده المبذول فيها أجر يدخل في تقديره ظروفه الشخصية وظروف عمله والظروف العامة التي تحيط بممارسته لأعمال المهنة أو الحرفة، لا تعتبر من قبيل الأعمال التجارية في مفهوم قانون التجارة حتى لو اقتضت هذه الممارسة شراء بعض البضائع لبيعها للعملاء أو تصنيع بعض المواد لتقديمها إليهم استكمالا لمطالب المهنة أو الحرفة وخدمة العملاء فيما يعتبر امتدادا طبيعيا لأيهما، ما دام ذلك داخلا في إطار التبعية كما وكيفا، إذ تظل تلك الأعمال لو نظر إليها مستقلة لاعتبرت أعمالا تجارية، فرعا من المهنة أو الحرفة تلحق بها وتأخذ حكمها فيخضعان معا لنظام قانوني واحد هو الذي يحكم العمل الأصلي الرئيسي، مما يترتب عليه انطباق الوصف الذي يخضع له المكان الذي تجري فيه ممارسة المهنة أو الحرفة على المكان الذي تمارس فيه

مع دعم الدراسات القانونية.indd 71 2/15/2009 6:49:28 PM

الأعمال التابعة لها، لما كان ما تقدم، فإن الاستثناء المقرر في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ مدني يكون – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – مقصورا على الأماكن التي تمارس فيها الأعمال ذات الصفة التجارية والتي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواهما، إذ أن المقرر عدم جواز التوسع في تفسير الاستثناء أو القياس عليه" (نقض ١٩٧٩/٢/١٧ س٣٠ ع : ص ٥٤٨).

كما قضت بأنه " يشترط لإسباغ الصفة التجارية على عمل صاحب الحرفة أن يستخدم عمالا أو آلات يضارب على عمل هؤلاء العمال أو إنتاج تلك الآلات، أما إذا اقتصر الأمر على مباشرة حرفته بمفرده، انتفت صفة المضاربة ويصبح من الحرفيين ولا يعتبر أنه قد أنشأ متجرا بالمكان، إذ تقوم صلته بعملائه في هذه الحالة على ثقتهم في شخصه وخبرته، بخلاف المحل التجاري الذي يتردد عليه العملاء لثقتهم فيه كمنشأة مستقلا عن شخص مالكه" (نقض في ٨٠/٤/٣٠ س٣١ ص ١٢٧٤).

وأن "مؤدى الضرورة في معنى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني، أن يكون المستأجر مضطرا بحكم الواقع وإذعانا للظروف المحيطة به إلى بيع متجره أو مصنعه للغير، بحيث لا يعد من قبيل الضرورة الملجئة في هذا المجال أن يستهدف مالك المتجر من بيعه مجرد الكسب ثم يعود في وقت معاصر إلى ممارسة ذات النشاط الذي كان يزاوله، بل يتعين قيام ضرورة تضع حدا لهذا النشاط بالذات، ويكون بيع المتجر آخر عمل يقوم به في ميدانه" (نقض ١٧٨/١٢/٦ س٢٩ ص ١٨٥٨).

وقد تكون الضرورة الملجئة لبيع المتجر سببها إعسار صاحبه، أو استحكام الخلاف بينه وبين شركائه، أو قيام منافسين أقوياء له، أو أنه أصبح على شفا الإفلاس، أو مرض مرضا مقعدا، وعموما فهي مسألة واقع تقدرها محكمة الموضوع.

و) الإخلاء للتفاسخ "التقايل":

قد يتفق المؤجر والمستأجر بعد انعقاد العقد على إنهائه قبل ميعاده، وقد يكون هذا الاتفاق صريحا وقد يكون ضمنيا، ويخضع في إثباته للقواعد العامة، وهو ما يعرف بالتفاسخ أو التقايل.

مع دعم الدراسات القانونية.indd 72 2/15/2009 6:49:28 PM

وقد نصت المادتان (١٤٨، ١٤٩) من القانون المدني على التقايل وأثره الذي يتفق مع أثر الفسخ في حق المتعاقدين.

وقد قضت محكمة التمييز بأن " مفاد المادتين ١/١٤٨، ١٤٩ من القانون المدني أن للمتعاقدين أن يتقايلا العقد برضائهما بعد انعقاده، ما بقى المعقود عليه قائما وموجودا في يد احدهما، ويجوز أن يكون التقايل صريحا أو ضمنيا واستخلاصه مما يستقل به قاضي الموضوع بلا معقب متى كان سائغا مردودا لأصله بالأوراق، وكان الحكم المطعون فيه قد أطرح ما تمسك به الطاعن من قبول المطعون ضدها إنهاء العقد قبل مدته باستلامها مفاتيح المأجور دون تحفظ، وذلك بما استخلصه الحكم من المكاتبات المتبادلة بين الطرفين، أن تسلم المطعون ضدها المفاتيح كان بطلب من الطاعن لمعاونته في جلب مستأجر آخر للمأجور، وأنها اشترطت سريان العقد بينهما إلى أن يؤجر المحل لآخر، أو تمضي مدته إلى نهايتها، وهو استخلاص سائغ له أصل ثابت بالأوراق، وتلك يكفي لحمل قضاء الحكم" (الطعن رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٧/٦/٢٥م).

كما قضت بأن ".. مفاد المادتين ١٤٩/١٤٨ من القانون المدني أن للمتعاقدين أن يتقايلا العقد برضائهما بعد انعقاده ما بقى المعقود عليه قائما وموجودا في يد أحدهما، وتعتبر الإقالة من حيث أثرها بمثابة الفسخ في حق المتعاقدين، ومتى اتفق المتعاقدان على إنهاء العقد فلا يلزم توجيه أحدهما تنبيها بذلك للآخر، لانتفاء الحكمة منه، وهي ألا يفاجأ أحدهما بإنهاء الطرف الآخر للعقد بإرادته المنفردة، ويجوز أن يكون التقايل صريحا، كما يجوز أن يكون ضمنيا، كأن يخلي المستأجر المأجور ويتسلم المؤجر مفاتيحه دون تحفظ" (الطعن رقم ١٩٤ لسنة ٢٠٠٦ جلسة ٢٠٠٧/١/٢٢).

وقد قضت محكمة النقض المصرية بأن " بحسب محكمة الموضوع إذا هي قالت بالتفاسخ الضمني أن تورد من الوقائع والظروف ما اعتبرته كاشفا عن إرادتي طرفي العقد وأن تبين كيف تلاقت هاتان الإرادتان على حل العقد" (نقض ١٩٦٧/٢/١٦ س١٨ ص ٣٩٤).

مع الدراسات القانونية.indd 73 2/15/2009 6:49:28 PM

انتهاء عقد الإيجار

قد ينتهي العقد بانتهاء مدته أو قبل ذلك، ونعرض أولا للفرض الأول:

أ- انتهاء العقد بانتهاء مدته:

- تنص المادة ٥٤٦ من القانون المدني على انه "ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المحددة له في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ما لم يكن هناك اتفاق على امتداد الإيجار لمدة أخرى محددة أو غير محددة عند عدم التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين"، (الطعن٢١٢ لسنة ٢٠٠٥ جلسة ٢٠٠٥/١٠/٢٤). والمادة تعالج حالة العقد التي حدد المتعاقدان مدته، فهو ينتهي حتما بانتهائها دون الحاجة إلى صدور تنبيه بذلك من أي طرف، ولكن قد يتفقان على أن العقد يمتد – وقد يعبران عن الامتداد بالتجديد- إلى مدة أو مدد يحددانها " كسنة أو سنتين" ما لم يصدر تنبيه بالإخلاء في ميعاد معين فينتهي العقد بانتهائها كذلك بدون حاجة إلى تنبيه، وإذا بقى المستأجر بعد ذلك منتفعا بالعين برضاء المؤجر فإن ذلك يعد تجديدا ضمنيا لا امتدادا للإيجار، ومدة التجديد ليست هي مدة الامتداد بل مدة دفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية (السنهوري، المرجع السابق ص ١٠٢٦).

- وقد يتفق الطرفان على أن العقد يمتد إلى مدد أخرى أو إلى " مدة أخرى وهكذا" فيمتد مدة بعد أخرى ولا ينتهي إلا بحصول التنبيه بالإخلاء في الميعاد المحدد.

ويلاحظ أنه في الحالات المتقدمة فإن حصول التنبيه بعد فوات الأجل المتفق عليه يأخذ حكم عدم حصول التنبيه أصلا، أي في الحالتين يمتد العقد إلى المدة الأخرى التي حددها المتعاقدان.

والامتداد والتجديد الضمني يتفقان في أن شروط كل منهما من حيث الأجرة والتزامات المتعاقدين وغير ذلك، هي نفس شروط العقد الأصلي، فيما عدا المدة فالامتداد يكون للمدة المتفق عليها بالعقد، أما التجديد الضمني فتكون مدته هي المحددة لدفع الأجرة، كما يختلفان في أن ما يكفل العقد من تأمينات عينية وشخصية تنتقل إلى العقد الذي امتد، وأما في التجديد الضمني فتنتقل إلى الإيجار الجديد

مع دعم الدراسات القانونية.indd 74 2/15/2009 6:49:28 PM

التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها ضمانا للإيجار القديم مع مراعاة قواعد تسجيل الحقوق، أما التأمينات المقدمة من الغير فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضى مقدمها بذلك (المادة ٥٤٧ مدني). والمقصود من التأمينات المقدمة من الغير التأمينات العينية أو الشخصية أي الكفالة بنوعيها (السنهوري ص ١٠٦٤).

- التنبيه بالإخلاء:

حددت المادة ٥٤٨ من القانون المدني شكل التنبيه بأن يكون بكتاب مسجل بعلم الوصول بلا مظروف – خلافا للقانون المدني المصري الذي لم يشترط شكلا خاصا للتنبيه – ويثور التساؤل حول طبيعة هذا الشكل هو هل للإثبات أم للانعقاد ؟

والفارق بينهما له أهميته عند عدم اتخاذه الشكل الذي حدده القانون فإن كان للإثبات، جاز إثبات حصوله بطريق آخر ويكون اشتراط هذا الشكل قطعا للنزاع حول حصوله، أما إذا كان للانعقاد فعدم اتخاذه ذلك الشكل المحدد لا يجعل له من أثر في إنهاء العقد، ولكن الأرجح أنه للإثبات لا للانعقاد، باعتبار أن التنبيه تصرف قانوني من جانب واحد، والأصل في التصرفات القانونية الرضائية لا الشكلية، ولكن هذا لا يمنع الطرفان من اشتراط شكل محدد للتنبيه بالعقد، ويجعلاه شرط انعقاده واستخلاص نيتهما وإرادتهما المشتركة هو من سلطة محكمة الموضوع (يراجع في ذلك السنهوري ص١٠٣٧ وما بعدها).

ولما كان التنبيه بانتهاء الإيجار الذي يتفق الطرفان على وجوب توجيهه من أحدهم للآخر قبل مدة معينة يحددانها قبل نهاية العقد، أو المدد الواردة بالمادة ٥١١ مدني، مقرر لمصلحة من وجه إليه التنبيه حتى لا يفاجأ بما لم يكن في حسبانه قبل أن يتهيأ لمواجهة ما يترتب عليه من وضع جديد (نقض مصري ٧٩/٣/٢٤ س٣٠ ح ١ ص ٩٢٧) فإن لائحة الدعوى لا تصلح أن تكون تنبيهاً بالإخلاء لانتهاء المدة وعدم رغبة من وجهه في تجديد العقد إلا إذا اشترط ذلك في العقد (الطعن رقم ١٥٩ لسنة ٢٠٠٥ جلسة ٢٠٠٥/١٢/١٢)

ويجب أن يشتمل التنبيه على البيانات اللازمة لمعرفة ممن صدر ولمن صدر، وتحديد عقد الإيجار المراد إنهاؤه، كما يجب أن يذكر صاحبه في وضوح أنه يريد إخلاء العين، ولكن ليس من الضروري أن يذكر في التنبيه ميعاد الإخلاء، فإن ميعاد

مع دعم الدراسات القانونية.indd 75 2/15/2009 6:49:28 PM

الإخلاء إذا لم يذكر في التنبيه ينصرف إلى أقرب مدة بعد التنبيه بالنسبة إليها صادرا في الميعاد القانوني.

ولما كان التنبيه هو تصرف قانوني من جانب واحد، فإنه يحدث أثره عند اتصاله بعلم من وجه إليه، وقد نصت المادة ٣٣ من القانون المدني على أن " ينتج التعبير عن الإرادة أثره بوصوله إلى علم من وجه إليه. ويعتبر وصول التعبير عن الإرادة إلى من وجه إليه قرينة على علمه به ما لم يقم الدليل على عكس ذلك".

وقد قضت محكمة التمييز – وقبل العمل بالقانون المدني بأن " الطرفان لم يحددا في عقد الإيجار كيفية حصول الإخطار الذي اتفقا على أن يوجهه الطرف الذي يرغب في إنهاء العقد غلى الطرف الآخر، كما لم يعين القانون طريقا له فيصح حصوله بطريق البريد، ويتم في هذه الحالة بثبوت تسليم الرسالة البريدية في مكان تواجد المرسل إليه سواء في محل إقامته أو محل أعماله ولو لم يتسلمها بنفسه" (الطعن رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٥ جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٩ س٦ص٥١٣).

وبعد صدور القانون المدني قضت بأن " التنبيه بإنهاء عقد الإيجار هو تصرف قانوني من جانب واحد، ينتج أثره بمجرد وصوله إلى علم من وجه إليه، ويجب أن يشمل على البيانات اللازمة لمعرفة ممن صدر ولمن صدر مع تحديد عقد الإيجار المراد إنهاؤه" (الطعن رقم ١٣٣ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٧/١٢/٣م).

كما قضت بأنه " لما كان النص في المادة ٥٤٧/أ من القانون المدني – الذي أبرم عقد الإيجار في ظله – على أنه (إذا انتهى عقد الإيجار و بقى المستأجر منتفعا بالمأجور بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة ...) وفي المادة ٥٤٨/أ من ذات القانون على انه (إذا نبه احد الطرفين على الآخر بالإخلاء بكتاب مسجل بعلم الوصول، واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالمأجور فلا يعتبر الإيجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك...) مفاده أن تنبيه المؤجر للمستأجر بالإخلاء – بعد انتهاء مدة العقد – ينفي بداءة انصراف نيته إلى تجديده، إلا أن تلك القرينة بسيطة يجوز للمستأجر إثبات عكسها بأن يثبت عدول المؤجر عن إعمال اثر التنبيه بعد صدوره، وانصراف نية الطرفين إلى تجديد العقد، وكان ثبوت تجديد الإيجار تجديدا ضمنيا برضا الطرفين هو من

مع دعم الدراسات القانونية.indd 76 2/15/2009 6:49:28 PM

المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضي الموضوع، شريطة أن يقيم قضاءه على أسباب سائغة، وإذ كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق تمسك الطاعن بتجدد العقد ضمنيا ببقائه منتفعا بالمأجور ، بعد أن انتهت مدته الأصلية في ٢٠٠٥/٤/٣٠، واستمرار المطعون ضده في استلام الأجرة دون تحفظ حتى بعد توجيهه التنبيه بالإخلاء وقدم دليلا على ذلك أمام محكمة أول درجة أرصدة استلام الأجرة حتى نهاية ديسمبر ٢٠٠٦ موقعا عليها من المطعون ضده الذي لم ينقض دلالتها أمام محكمة الموضوع، واعتد بها الحكم الابتدائي ورتب عليها قضاءه برفض الدعوى لقيام التجديد الضمني، واطرح الحكم المطعون فيه دلالتها بقالة أنها محررة بلغة أجنبية غير مصحوبة بترجمة، وكان هذا الذي أقام عليه الحكم قضاءه غير سائغ، لما هو مقرر – في قضاء هذه المحكمة – أنه لا ينبغي لمحكمة الموضوع اطراح ما يقدم إليها من مستندات والالتفات عنها لمجرد أنها محررة بلغة أجنبية، بل يتعين عليها أن تخضعها لتقديرها وتتناولها بالبحث والتمحيص واستخلاص مضمونها شانها في ذلك شان المستندات المحررة باللغة العربية، ولها أن تأمر الخصوم بتقديم ترجمة عربية لها أو تستعين بمترجم إذا استعصى عليها فهم محتواها أو اختلف الخصوم فيه، وهو ما يعيب الحكم بالفساد في الاستدلال والقصور الذي يبطله ويوجب نقضه" (الطعن رقم ٥٣٥ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/٧/٦).

التجديد الضمني:

إذا انتهى عقد الإيجار بانتهاء مدته، أو لأي سبب أخر، وبقى المستأجر بعد ذلك في العين منتفعا بها بعلم المؤجر دون اعتراض منه فان العقد يتجدد ضمنيا، ولكن يجب أن يكون ذلك التجديد قاطعا في دلالته على انصراف نية الطرفين إليه، فقد يبقى المستأجر في العين لتعذر انتقاله لمكان أخر، وقد يسكت المؤجر على بقائه تسامحا منه أو لكونه لم يعلم ببقاء المستأجر في العين، فلا يحمل ذلك على التجديد، وعموما فان ذلك كله مرجعه محكمة الموضوع تستخلصه دون رقابة لمحكمة التمييز عليها في ذلك متى أقامت قضاءها على ما يسوغه.

وإذا استلزم القانون إجراءات معينة لانعقاد الإيجار، كتلك التي نصت عليها المادتين ٣٠، ٥١ من قانون الولاية على المال اللتان اشترطتا إذن مجلس الولاية للوصي ومن في حكمه لكي يستأجر مال القاصر لنفسه أو زوجته أو احد أقاربهما إلى الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصي نائبا عنه، فهنا إذا انتهى عقد الإيجار المأذون به،

مع الدراسات القانونية.indd 77 2/15/2009 6:49:28 PM

فإن بقاء المستأجر منتفعا بالعين بعلم المؤجر ودون اعتراض، لا يفترض معه التجديد الضمني، لأن رضاءهما لا يكفي، بل لابد من الحصول على إذن جديد من مجلس الولاية (السنهوري، المرجع السابق ص ١٠٥١ وما بعدها).

وإذا ثارت منازعة حول تجديد العقد ضمنيا، بعد انتهائه وجب على المحكمة – ولو كانت المحكمة المستعجلة – أن تفحص هذا النزاع، وتقف على حقيقته، وقد قضت محكمة التمييز، بأن " أن استمرار المستأجر حائزا للعين المؤجرة رغم انتهاء العقد بانقضاء مدته، من شأنه اعتبار يده عليها يد غاصب يختص القضاء المستعجل برفعها، فإن أثيرت منازعة حول تجديد العقد، فعلى القاضي المستعجل أن يفحصها ليتعرف على نصيبها من الجد، لتحديد مدى اختصاصه". (الطعن رقم ١٣١ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٧/١١/٥).

وفي حكم حديث لها قضت بأن " الأصل القانوني العام أن العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون، مما مؤداه- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – انه لا يجوز لأحد طرفي العقد أن يستقل بمفرده بنقضه أو تعديله، كما يمتنع ذلك أيضا على القاضي، لما كان ذلك، وكان الثابت بعقد الإيجار المحرر بين الطرفين انعقاده لمدة سنة تنتهي في ٢٠٠٢/٩/١٠ بأجرة شهرية مقدارها ٤٠٠ دينار، واتفقا على تجديده لمدة مماثلة عند عدم إخطار احد الطرفين الآخر برغبته في إنهائه قبل انتهاء مدته بشهر، ولعدم حصول هذا الإخطار فقد "تجدد لمدة مماثلة كما اتفقا في البند العاشر منه على انه في حالة إنهاء العقد من قبل المستأجر، فإنه يلتزم بسداد الفترة المتبقية من العقد باستثناء سفره خارج مملكة البحرين، ولما كانت المطعون ضدها قد أخطرت الطاعن بإخلائها المأجور في ٢٠٠٣/٣/١١ قبل انتهاء مدة العقد بسبب سفرها خارج مملكة البحرين، فإنها تكون قد نقضت العقد بإرادتها المنفردة وهو أمر غير جائز مما يتعين إلزامها بأجرة المدة المتبقية من العقد إعمالا لمبدأ سلطان الإرادة". (الطعن ٥٤٣ لسنة ٢٠٠٧ ص ٢٠٠٨/١٠/٢٠).

- كيف ينتهي التجديد الضمني:

نصت المادة ٥٤٧/أ/ من القانون المدني على أن الإيجار الذي يتجدد ضمنيا يكون غير محدد المدة، وتسري عليه أحكام المادة ٥١١ من ذات القانون والتي تنص على "

مع الدراسات القانونية.indd 78 2/15/2009 6:49:28 PM

أ) إذا عقد الإيجار دون تحديد مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات مدته اعتبر الإيجار منعقدا للمدة المحددة لدفع الأجرة. ب) وينتهي الإيجار بانقضاء هذه المدة إذا نبه احد المتعاقدين بكتاب مسجل بعلم الوصول بلا مظروف بالإخلاء قبل نصفها الأخير على إلا ا يزيد ميعاد التنبيه على ثلاثة أشهر".

وقد قضت محكمة التمييز في ذلك بأنه " من المقرر وفقا للمادة ٥٤٧/أ من القانون المدني – والذي يخضع النزاع لأحكامه – أنه إذا انتهى عقد الإيجار وبقى المستأجر منتفعا بالمأجور بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة، وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥١١، وقد جرى قضاء هذه المحكمة أنه إذا تضمن عقد الإيجار ما يفيد وجوب إخطار احد الطرفين الآخر قبل نهاية مدته بعدم رغبته في تجديده وعلم المؤجر ولم يعترض، فان العقد يتجدد بإيجاب وقبول ضمني بذات شروطه فيما عدا المدة التي تكون هي المدة المحددة لدفع الأجرة ما لم يتم الاتفاق على مدة أخرى، وإذا أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على أن عقد الإيجار سند الطاعن تجدد ضمنيا بعد انتهاء مدته ولم يخطر الطاعن المطعون ضدها بعدم رغبته بتجديده خلال المدة المحددة بها، وهي قبل شهر من انتهائه وان الإخطارات التي يحتج بها لا تكشف عن عدم رغبته في تجديده ورتب على ذلك عدم تحقق الإخطار المتفق عليه بالعقد، وكان هذا الذي انتهى إليه الحكم وأقام عليه قضاءه صحيحا، ولا مخالفة فيه للثابت بالأوراق فانه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح ولا يغير من ذلك قول الطاعن بأن لائحة الدعوى تعد إشعارا برغبته في الإخلاء طالما لم يتفق الطرفان على ذلك بالعقد، فإن النص على الحكم يكون على غير أساس" (الطعن رقم ١٥٩ لسنة ٢٠٠٥ جلسة ٢٠٠٥/١٢/١٢).

ب- انتهاء العقد قبل انقضاء مدته:

قد ينتهي العقد قبل انقضاء مدته إما بانتقال ملكية المأجور لمن لا يعد الإيجار نافذا في حقه، أو بانتقال ملكيتها إلى المستأجر أو بقيام عذر طارئ.

١- انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر أو لغيره:

تنص المادة (٣٦١) من القانون المدني على انه " إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة" فإذا ورث المستأجر المؤجر أو ورث المؤجر المستأجر، وكان المأجور

مع دعم الدراسات القانونية.indd 79 2/15/2009 6:49:29 PM

ضمن نصيبه من الإرث، أو اشترى المستأجر المأجور، وحل محل المؤجر، فان العقد ينتهي باتحاد الذمة باجتماع صفتي المستأجر والمؤجر في شخص واحد".

وقد قضت محكمة النقض المصرية بأن " اتحاد الذمة يقتضي وجود التزام واحد يخلف احد طرفيه الطرف الآخر فيه، فيترتب على اجتماع صفتي الدائن والمدين في ذات الشخص انقضاء الدين، ومن ثم فان اجتماع صفتي المستأجر والمشتري للعين المؤجرة في شخص واحد لا تقوم به حالة اتحاد الذمة بالنسبة لعقد الإيجار فينقضي بها إلا إذا كان قد ترتب على الشراء حلول المشتري محل المؤجر في هذا العقد بالذات، لأنه بذلك تجتمع في المشتري بالنسبة لهذا العقد صفتي المستأجر والمؤجر، أما إذا كان شراء المطعون عليه (المستأجر من الباطن) وإخوته من المالكة الأصلية العين المؤجرة منها للطاعن (المستأجر الأصلي) قد ترتب عليه حلولهم محل المالكة الأصلية في الإجارة الأصلية منها إلى الطاعن، دون حلولهم محل الطاعن في الإجارة الصادرة منه إلى المطعون عليه، فان هذا الشراء لا تنشا عنه حالة اتحاد ذمة تنتهي بها الإجارة الصادرة من الطاعن للمطعون عليه لأنه لم يكن من مؤداه اجتماع صفتي المستأجر والمؤجر في هذه الإجارة بذاتها في شخص المشتري، ومن اجل ذلك تبقى هذه الإجارة قائمة ولو كانت ملكية العين المؤجرة جميعها قد انتقلت إلى المستأجر من الباطن، وليس ثمة ما يمنع قانونا من أن يكون المستأجر هو المالك".
(الطعنان رقما ٢٢٨، ٢٢٧ جلسة ٢٨ ق ص ١٩٦٣/٦/٢٧ س١٤ جلسة ٩٢٨).

كما قضت بأنه " لئن كان عقد الإيجار ينتهي باتحاد الذمة، كما إذا اشترى المستأجر العين المؤجرة لأنه بهذا الشراء تكون قد اجتمعت فيه صفتا المستأجر والمؤجر، فينقضي الالتزام باتحاد الذمة، وينتهي الإيجار، إلا أن شرط ذلك أن يشمل البيع كامل العين المؤجرة، أما إذا اقتصر على حصة شائعة في العقار الكائنة به، فان عقد الإيجار يبقى نافذا قبل المستأجر بشروطه، ولا يحق له التحلل منه، ولا يكون له سوى حصة في الأجرة، بقدر نصيبه في الشيوع يقتضيها ممن له حق الإدارة أو يخصمها من الأجرة" (الطعن رقم ١٤٦٨ لسنة ٥١ ق ص ١٩٨٧/٦/١٠ ، ١١٥٨ لسنة ٥٣ ق ص ١٩٨٩/٧/١٩).

وقد ينتهي عقد الإيجار بانتقال ملكية المأجور إلى غير المستأجر فان كان ناقدا في حقه برضاه به أو بعلمه به أو بثبوت تاريخه بأسبق من السبب الذي ترتب

مع دعم الدراسات القانونية.indd 80 2/15/2009 6:49:29 PM

عليه انتقال الملكية إليه، (المادة ٥٤٩/أ من القانون المدني) أو كان العقد غير نافذ في حق خلف المؤجر الخاص ولكنه تمسك بعقد الإيجار (المادة ٥٤٩/ب) فهنا يحل محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر، وفي التزاماته نحوه (المادة ٥٥١/أ من القانون المدني).

أما إذا كان عقد الإيجار غير نافذ في حق من انتقلت إليه ملكية المأجور ، ولم يتمسك هو به، فهنا تقوم حالة من حالات انتهاء العقد قبل انقضاء مدته، وقد نظمت المادة ٥٥٠ من القانون المدني كيفية إنهاء العقد في هذه الحالة فنصت على انه " لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية المأجور، ولم يكن الإيجار نافذا في حقه أن يجبر المستأجر على رد المأجور إلا بعد التنبيه عليه بذلك وفقا للمادة (٥١١).

فإذا نبه على المستأجر بالإخلاء بكتاب مسجل قبل انقضاء الإيجار فان المؤجر يلتزم بان يدفع للمستأجر تعويضا ما لم يتفق علي غير ذلك، ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تامين كاف للوفاء بهذا التعويض".

ومفاد هذه المادة بقاء الإيجار – ليس إلا مدته – وإنما إلى المدة المحددة بالتنبيه بالإخلاء ، ويلتزم المالك الجديد خلالها بكافة شروط العقد – عدا المدة بالطبع – ولما كان نزع المالك الجديد العين المؤجرة من المستأجر قبل انقضاء مدة إيجاره يعد تعرضا له ، فان القانون ألزم المؤجر بتعويض المستأجر – وهو ما يقدره القاضي عند الخلاف – وفقا للقواعد العامة، فيعوض المستأجر عن الأضرار التي لحقت به، ويجوز للمستأجر حبس العين حتى يستوفي التعويض، وإذا قام المالك الجديد بدفع التعويض للمستأجر فانه يؤدي دينا في ذمة المؤجر فيجوز أن يرجع عليه بما دفعه طبقا لقواعد الإثراء بلا سبب. (يراجع فيما سلف السنهوري. المرجع السابق ص ١١٣١ وما بعدها).

٢- انتهاء عقد الإيجار للعذر الطارئ:

نصت المادة (٥٥٢) من القانون المدني على انه " إذا كان الإيجار معين المدة جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا حدثت ظروف غير متوقعة من شانها أن تجعل تنفيذ الإيجار من بدايته أو أثناء سريانه

مع دعم الدراسات القانونية.indd 81 2/15/2009 6:49:29 PM

مرهقا على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد التنبيه بالإخلاء المنصوص عليه بالمادة (٥١١) وعلى أن يعوض الطرف الآخر تعويضا عادلا.

فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد فلا يجبر المستأجر على رد المأجور حتى يحصل على التعويض أو على تأمين كاف".

ونورد هنا أمثلة وردت في الفقه والقضاء للعذر الطارئ الذي اشترطت المادة أن يكون ظرفا غير متوقع ومن شانه أن يجعل تنفيذ العقد مرهقا مما يؤدي إلى إنهائه قبل ميعاده:

فمن ذلك أن يكون محاميا استأجر مكتبا ثم اضطر إلى ترك مهنته لسبب لا يد له فيه، أو أن يعسر المستأجر أو أن يستأجر طابقا مرتفعا ليس له مصعد، ويطرأ عليه بعد إبرام العقد مرض قلبي يجعل الصعود إلى شقته خطرا على صحته، وكذلك الحال لو أن المرض القلبي كان موجودا قبل إبرام الإيجار ولكن المستأجر كان يجهله، وكذلك لو أن المكان المؤجر احتاج إلى ترميمات ضرورية نفقاتها فادحة ولا تتناسب مع الأجرة التي يتقاضاها المؤجر من المستأجر لجاز له إنهاء الإيجار بالعذر الطارئ بعد التنبيه على المستأجر بالإخلاء في الميعاد القانوني وإعطائه التعويض العادل.

والتعويض العادل لا يكون بالضرورة تعويضا كاملا، وإنما هو تعويض يقدره القاضي، ويراعى في تقديره أن يقسم الخسارة الناجمة عن انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته قسمة عادلة بين الطرفين، ويختلف ذلك باختلاف ظروف كل حالة. (السنهوري. المرجع السابق ص ١١٣٩ وما بعدها).

وقد قضت محكمة التمييز بأنه " من المقرر عملا بالمادة ٥٥٢ من القانون المدني أنه إذا كان الإيجار معين المدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته، إذا حدثت ظروف غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من بدايته أو أثناء سريانه مرهقا وتقدير قيام تلك الظروف المكونة للعذر الطارئ من أمور الواقع التي يستقل بها قاض الموضوع متى أقام قضاءه على ما يحمله، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أورد بمدوناته أن ما تعلل به الطاعن من خسارة وكساد أصاب تجارته، لا يقوم به العذر الطارئ، لكون حدوثه متوقعا، لا سيما وانه ظل يمارس تجارته بالمأجور، وهو استخلاص سائغ له مرده من الأوراق " (الطعن رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧ ص ٢٠٠٧/٦/٢٥). وقد نص الإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ على

مع دعم الدراسات القانونية.indd 82 2/15/2009 6:49:29 PM

صورة خاصة من العذر الطارئ هي حالة المستأجر الأجنبي الذي تنتهي خدمته فجأة في البحرين، فنصت المادة ٩ من الإعلان أنه "..... أما المستأجر الذي تنتهي خدمته في البحرين فجأة، فانه غير ملزم بإعطاء الإنذار لمدة أكثر من المدة التي أعطيت للمستأجر نفسه، أما إذا قبض المالك الإيجار مقدما فعليه إرجاعه لبقية المدة أو يجيز المستأجر بتأجير البيت".

وقد قضت محكمة التمييز تطبيقا لهذا النص بأنه " لما كان من المقرر- وفقا لإحكام الشريعة الإسلامية الواجبة التطبيق على واقعة الدعوى لعدم وجود نص تشريعي يسري عليها – إن المستأجر يلتزم بأداء الأجرة المتفق عليها طوال المدة المحددة لعقد الإيجار، سواء انتفع بالمأجور أو لم ينتفع، مادام المؤجر مكنه من الانتفاع به، ولا يحق له إنهاء الإيجار بإرادته المنفردة قبل انقضاء مدته إلا بعذر يمتنع به موجب العقد، وأنه ولئن أعفت المادة التاسعة من الإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ المستأجر الذي تنتهي خدمته فجأة في البحرين من الالتزام بإنذار المالك وألزمت الأخير – في حالة قبضه الأجرة مقدما لبقية المدة – إرجاعها مما مفاده وجود العذر لدى المستأجر في إنهاء العقد قبل انقضاء مدته، إلا انه متى كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير توافر العذر من عدمه، دون معقب عليها من ذلك من محكمة التمييز متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن الطاعن ترك البحرين لعدم رغبة زوجته مواصلة دراستها بها، وأن ذلك لا يعد عذرا له في إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته بإرادته المنفردة، وأن المحكمة لا تطمئن إلى ما ادعاه من أن تركه العين المؤجرة كان لانتهاء عمله بالبحرين، إذ ظل يتردد عليها من حين لآخر، ولم يثبت انه غادرها بصفة انتهائية، ورتب على ذلك وعلى عدم قيامه بإخطار المؤجرة التي لم تحل بينه وبين الانتفاع بالمأجور، إلزامه بالأجرة عن باقي مدة العقد، وهو قضاء سائغ يتفق وصحيح القانون". (الطعن ٢٠٩ لسنة٢٠٠٣ جلسة ٢٠٠٤/٤/١٩ س١٥ ص ٣٤٧).

كما قضت بأن مفاد ما نصت عليه الفقرة ب من المادة التاسعة من الإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ أن المستأجر بمقاولة سنوية يمكنه إنهاء تلك المقاولة بشرط إنذار المالك قبل انتهاءها بمدة لا تقل عن شهرين أما المستأجر الذي تنتهي خدمته في البحرين فجأة، فإنه غير ملزم بإعطاء الإنذار لمدة أكثر من المدة التي أعطيت للمستأجر نفسه لإنهاء خدمته (الطعن رقم ١٠٢ لسنة ١٩٩٦ جلسة ١٩٩٦/١٢/١

مع دعم الدراسات القانونية.indd 83 2/15/2009 6:49:29 PM

س ٧ ص ٥٢٤)، وأن مفاد نص المادة التاسعة من قانون الإيجارات الصادر بالإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥هـ أنه يمكن للمستأجر..... مما مؤداه أن عقد الإيجار لا ينتهي بمجرد انتهاء خدمة المستأجر في البحرين، وإنما ينتهي بإنذار المؤجر بذلك بمدة مساوية للمدة التي أعطيت للمستأجر لإنهاء خدمته" (الطعن ١٩ لسنة ١٩٩٩ جلسة ١٩٩٩/٣/٢١ س١٠ ص١٧٤).

وأما الشريعة الإسلامية فان مبدأ انتهاء الإيجار بالعذر الطارئ مأخوذ أصلا منها، فان في الفقه الحنفي ينفسخ الإيجار بالعذر، لأنه لو لزم العقد عند تحقق العذر للزم صاحب العذر ضرر لم يلزمه بالعقد، فكان الفسخ في الحقيقة امتناعا عن التزام العذر (مشار إليه في السنهوري هامش ص ١١٥٠).

وقد قضت محكمة التمييز في هذا الخصوص " العذر الذي يفسخ به عقد الإيجار – وفقا لإحكام الشريعة الإسلامية – يجب أن يكون مانعا لإجراء موجب العقد كما لو استأجر تاجرا محلا لتجارته فأفلس أو اعتزل التجارة أو تركها لحرفة أخرى، فلا يكفي أن تصيب تجارته كسادا مع استمراره في التجارة التي كانت موجبا لعقد إيجار المحل" (الطعن رقم ٦٩ لسنة ٢٠٠٢ جلسة ٢٠٠٣/٢/٧ س١٤ ص ٨٩).

وقد نص القانون المدني على تطبيقات تشريعية للعذر الطارئ نص عليها في المواد ٥٥٣، ٥٥٤، ٥٥٦ من القانون المدني.

وتعطي المادتان ٥٥٣، ٥٥٤ ورثة المستأجر الحق في إنهاء العقد، في حالتين الأولى إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أن الإيجار أصبح يجاوز حدود حاجتهم ، إلا أن المادة ٥٥٣ ، اشترطت استعمال الورثة لهذا الحق خلال سنة على الأكثر من موت مورثهم و قد أوردت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للتقنين المصري المدني مثالا لتلك الحالة التي نصت عليها المادة ٦٠١ من ذلك القانون ، فقالت " إذا كان المورث قد استأجر منزلا بأجرة عالية نظرا لمكانته الاجتماعية ثم مات ، فلم يبق للورثة حاجة للمنزل و ولا طاقة لهم بدفع أجرته بعد أن انقطع عنهم كسب مورثهم ، ولا سيما إذا كانت الأجرة تستنفد جزءا كبيرا مما ورثوه " ويقع عبء الإثبات على الورثة .

والحالة الثانية هي ما إذا كان الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفه المستأجر أو لاعتبارات

مع دعم الدراسات القانونية.indd 84 2/15/2009 6:49:29 PM

أخرى تتعلق بشخصه ، فيجوز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء الإيجار بعد موت المستأجر (م ٥٥٤ مدني) و يلاحظ في هاتين الحالتين أنه يجب على من يريد إنهاء الإيجار أن ينبه على الطرف الآخر بذلك طبقا للمواعيد المنصوص عليها في المادة ٥١١ مدني .

كما يلاحظ أن الأصل طبقا للفقرة الأولى من المادة ٥٥٣ أن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر و أن تلك الحالات هي استثناءات من الأصل ، أما في الشريعة الإسلامية فإن الإجارة تنفسخ بموت المؤجر أو بموت المستأجر إذا عقدها لنفسه لا لغيره بالتوكيل عنه (المادة ٦٤٧ من مرشد الحيران)

وقد قضت محكمة النقض المصرية بأن " المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أنه لا يكفي لاعتبار أن العقد لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات شخصيه ، مجرد النص في العقد على الحرفة أو الغرض من الإيجار ، إذ لا يعدو ذلك أن يكون بيانا واقعيا لا يدل بذاته على تلاقي نية الطرفين على اعتبار الإيجار منعقدا بسبب الحرفة أو الاعتبارات الشخصية " (نقض ص ١٩٧٩/٤/١٧ س ٣٠ ع ٢ ص ٥٥) وكذلك فقد نصت المادة ٥٥٦ من القانون المدني على تطبيق آخر للعذر الطارئ " إذا اقتضى عمل المستأجر أن يغير محل إقامته جاز له أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه مع مراعاة ميعاد التنبيه بالإخلاء المنصوص عليه في المادة (٥١١) و يقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك " .

ولكون تلك الحالة من قبيل العذر الطارئ ، يجب لإعماله أن يكون المكان الذي نقل إليه المستأجر بمقتضى عمله يبعد عن مسكنه المؤجر على نحو يشق عليه التنقل بينهما ، أما إذا كان قريبا منه كما لو كانا في منطقتين متجاورتين ، فلا يجوز له التوسل بتلك المادة و إلا كان متعسفا في استعمال حقه (راجع السنهوري ص ١١٧٤) ، كما يجب كما تقول المذكرة الإيضاحية المشار إليها آنفا " إلا يكون النقل بناء على طلب المستخدم أو نتيجة لخطئه "
وهذا النص من النظام العام لا يجوز الاتفاق على خلافه .

ثم نصت أخيرا المادة (٥٥٥) من القانون المدني على حالة خاصة إذ نصت على أنه " إذا عقد الإيجار ليزاول المستأجر في المأجور حرفة معينة ثم زاول المستأجر

مع دمد الدراسات القانونية.indd 85 2/15/2009 6:49:29 PM

في المأجور حرفة أخرى غير المتفق عليها من العقد جاز للمؤجر إنهاء الإيجار مع مراعاة ميعاد التنبيه بالإخلاء المنصوص عليه في المادة (٥١١) .

وهذه المادة لا نظير لها في القانون المدني المصري ، ولم تعرض لها محكمة التمييز حتى الآن ، وهي تجعل من مجرد تغيير المستأجر لحرفته أو مهنته التي استأجر المكان ليزاولها فيه سببا يجيز المؤجر إنهاء العقد قبل انقضاء مدته ، مع أن ذلك التغيير قد يكون سببا لفسخ العقد لمخالفة المستأجر التزامه المنصوص عليه بالمادة ٥٢٧ مدني من استعمال المأجور على النحو المتفق عليه ، ونرى انه في كلتا الحالتين يجب ألا يتعسف المؤجر في استعمال حقه في الفسخ أو الإنهاء ، وهي مسألة تقدرها محكمة الموضوع وفق ظروف كل حالة .

معهد الدراسات القانونية.indd 86 2/15/2009 6:49:30 PM

امتداد عقد الإيجار امتدادا قانونيا

قرر المرسوم بقانون رقم ٩لسنة ١٩٧٠ لمستأجر العقار الحق في تجديد عقد إيجاره عند انتهاء مدته ، وانه يستفيد من هذا الحكم كل شاغل لعقار بعقد انتهت مدته ، ثم صدر المرسوم بقانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٧٦ و استثني من هذا الامتداد القانوني المستأجر المصرح له من المؤجر بالتأجير من الباطن ، و أعطى – عند انتهاء عقد هذا المستأجر – للمستأجر من الباطن الحق في استمرار عقده هو في مواجهة المؤجر الأصلي بأجرة مخفضة بمقدار ١٠٪ عن الأجرة المثبتة في عقد إيجاره مع المستأجر الأصلي بشرط ألا تقل عن الأجرة التي كان يدفعها المستأجر الأصلي للمؤجر مع بقاء سائر الحقوق والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد .

أما إذا كان المكان المؤجر قد أجره المستأجر الأصلي على انه مفروش فقد أعطى ذلك القانون للمستأجر من الباطن عند نهاية العقد الأصلي ثلاثة خيارات حددها القانون ، ثم أورد هذا القانون في عجزه أنه لا تسري هذه الأحكام الخاصة بإيجار المفروش على الأماكن المؤجرة كفنادق أو بنسيونات أو ما شابهها .

وقد أوردنا عند الحديث عن تعريف عقد الإيجار والنطاق المكاني لسريان أحكام القوانين الخاصة لإيجار الأماكن (الإعلانات) ، ما يخضع لإحكام الامتداد القانوني وما لا يخضع، وأحكام التمييز التي صدرت في هذا الخصوص، فيرجع إليها في تلك المواضع.

ونضيف هنا وجوب التمييز بين عقد الإيجار من الباطن المكان لا يخضع للامتداد القانوني ، فينتهي حتما بانتهاء عقد الإيجار الأصلي (الطعن ، ٣٧١ لسنة ٢٠٠٣ جلسة ٢٠٠٤/٦/٢٨) و بين الإيجار من الباطن لمكان يخضع للامتداد القانوني ، فإنه عقد يمتد بعد نهاية العقد الأصلي على ما مر وفقا للمرسوم بقانون ٢٢ لسنة ١٩٧٦ .

مع دمد الدراسات القانونية.indd 87 2/15/2009 6:49:30 PM

والامتداد القانوني يتعلق بالنظام العام ولا يجوز الاتفاق على خلافه في العقد ، إلا أن ذلك لا يمنع المستأجر الذي تقرر الامتداد لصالحه أن يتنازل عنه أثناء سريان العقد وقد قضت محكمة النقض المصرية بأن " ما هو مقرر في التشريعات المنظمة لإيجار الأماكن من امتداد عقود الإيجار بقوة القانون لا ينفي – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – جواز نزول المستأجر عن ميزة الامتداد ، وفي هذه الحالة يكون النزول عنها باتفاق بين الطرفين بعد قيام العقد يتعهد فيه المستأجر بإخلاء المكان المؤجر في ميعاد معين فيكون هذا التعهد ملزما وتنتهي العلاقة الإيجارية بينهما بحلول هذا الميعاد المذكور ، ويصبح المستأجر بعد ذلك شاغلا المكان المؤجر دون سند " (الطعن ١١٥٩ لسنة ٤٧ ق جلسة ٨١/٣/٢١ س ٣٢ ص ٨٩٩) .

وفي ذات السياق ، قضت محكمة التمييز بأنه "لما كان مفاد نص القانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٠ بشأن تعديل بعض قواعد الإيجار أن لمستأجر العقار الحق في تجديد عقد الإيجار عند انتهاء مدته ، هو امتداد إيجار العقارات التي تخضع للقوانين الاستثنائية في الإيجار وهي العقارات المبنية في نطاق بلدتي المنامة والمحرق ، امتدادا قانونيا يعد انقضاء مدته المتفق عليها لمدة غير معينة بنفس شروطه السابقة ، ولئن كان هذا الامتداد التزاما على المؤجر مقرر لمصلحة المستأجر الذي يحق له التمسك به بعد انقضاء المدة الأصلية للعقد ، فيبقى بالمكان المؤجر ما شاء البقاء مادام موفيا بالتزاماته على الوجه الذي يفرضه القانون ، كما أن له أن يتنازل عنه و يقوم بالإخلاء في أي وقت بعد ذلك ، مع مراعاة التنبيه على المؤجر وفقا لأحكام القانون المدني ، فإن هذا الامتداد يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه ، فإذا اتفق على ذلك في عقد الإيجار كان الاتفاق باطلا ، فلا يعتد به و يمتد عقد الإيجار بقوة القانون " (الطعن ٣٥٥ لسنة٢٠٠٦ جلسة ٢٠٠٧/٣/٥.

ما يثار بشأن قانونية و دستورية عدم شمول الامتداد لسائر مناطق مملكة البحرين :

أثيرت منازعة بشأن هذا الأمر و عند عرضه على محكمة التمييز ، قضت برفضها ، ونورد هنا تلك المنازعات وقضاء المحكمة فيها : " وحيث إن الطعن بني على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بأولها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون إذ لم يطبق الامتداد القانوني على العقد مثار النزاع ورغم عمومية وإطلاق عبارات المرسوم

مع دعم الدراسات القانونية.indd 88 2/15/2009 6:49:30 PM

بقانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٠ الذي قرر أحقية مستأجر العقار في تجديد عقده عند انتهاء مدته ، فلا يسوغ تخصيص حكمه بالعقارات الكائنة بالمنامة والمحرق دون غيرها ، لاسيما وقد ألغى القانون رقم ٣٤ لسنة ١٣٦٧ هـ الذي استثنى البيوت الجديدة و بذلك يكون قد شمل بحكم الامتداد كافة العقارات بالبحرين ، هذا إلى أن القانونين رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ ، ١٢لسنة ١٣٧٣ هـ قد خلت نصوصهما من تنظيم قانوني شامل للإيجارات ، بل على أمور جزئية ، ونصت المادة ١١ من أولهما على سريان أحكامه على الغرف الواقعة في المنامة والمحرق بما يفهم منه أن ما عدا الغرف ، وهي البيوت المبنية بالحجارة ، ومنها محلي النزاع خاضع للامتداد القانوني أيا ما كان مكانها بالمملكة .

وحيث إن هذا النعي غير سديد ، ذلك أنه من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن البين من مراجعة التشريعات المتعاقبة التي وضعت تنظيما للعلاقة الإيجارية أنها قصرته على إيجار العقارات المبنية الكائنة بمنطقتي المنامة والمحرق دون غيرها من مناطق البحرين ، استنادا إلى ما نص عليه قانون الإيجارات الصادر بالإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ من أنه يسري على البيوت المبنية بالحجارة وعلى الغرف الواقعة في المنامة والمحرق ، ولا يسري على العمارات والدكاكين والمحال التجارية والخانات وبيوت السعف و ما نص عليه الإعلان رقم ١٢ لسنة ١٣٧٣ هـ من إخضاع هذه البنايات المستثناة لأحكام قانون الإيجارات السالفة الذكر ، وليشمل جميع البنايات بكافة أنواعها ، ومن ثم تكون العقارات المبنية الكائنة بمنطقتي المنامة والمحرق هي الخاضعة لأحكام هذين القانونين ، دون تلك الكائنة بالمناطق الأخرى ، فإنها تظل خاضعة للقواعد العامة في الإيجار ، وفقا لأحكام القانون الذي أبرم عقد الإيجار في ظله ، سواء أكان القانون المدني أو الشريعة الإسلامية الواجبة التطبيق قبل صدوره ، وإذ كان ذلك ،وان كان المرسوم بقانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٠ بشأن تعديل بعض قواعد الإيجار ، قد نص في مادته الأولى على حق المستأجر في تجديد عقد الإيجار عند انتهاء مدته دون تحديد لنوع العقار ومكانه ، فإن ما نصت عليه مادته الثانية من إلغاء الإعلان رقم ٣٤ لسنة ١٣٦٧ هـ الذي كان ينص على عدم سريان قانون الإيجارات رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ على البيوت الجديدة التي تبنى بعد صدوره ، يدل على أن المقصود بما نصت عليه المادة الأولى من حق المستأجر في تجديد عقد الإيجار عند انتهاء مدته ينصرف إلى عقود إيجار العقارات التي عنى المشرع بوضع قواعد لتنظيمها بقانوني الإيجارات سالفي الذكر ، وهي البنايات الكائنة بالمنامة والمحرق ، ومن ثم فلا محل لتعييب الحكم المطعون فيه عدم إعماله حكم الامتداد

مجموعة الدراسات القانونية.indd 89 2/15/2009 6:49:30 PM

القانوني على عقد إيجار محلي النزاع الكائنين بالرفاع الشرقي ، ويضحي النص عليه في هذا الخصوص ، على غير أساس .

وحيث أن الطاعن ينعى بالسبب الثاني من أسباب الطعن بعدم دستورية نص المادة ١١ من القانون رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ الذي قصر نطاق تطبيقه على العقارات المبنية بالمنامة و المحرق، وهو ما يخل بمبدأ المساواة بين المواطنين – ملاكا ومستأجرين – في مناطق المملكة المختلفة.

و حيث إن النعي مردود ، ذلك أنه من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أنه وإن كان تكافؤ الفرص والمساواة بين المواطنين من المبادئ الرئيسية التي كفلهما الدستور ، والتي يعتبر الإخلال بها في أي نص قانوني مخالفة دستورية ، إلا أن المقصود بذلك هو المساواة بين المواطنين في الحقوق والواجبات العامة بغير تمييز بينهم بسبب الجنس أو الأصل أو اللغة أو الدين أو العقيدة ، حسبما نصت المادة ١٨ من الدستور ، وتتحقق هذه المساواة في النص القانوني متى كان قاعدة عامة مجردة تسري على كل الأفراد الذين يوجدون في وضع قانوني واحد وفي جميع الحالات المتماثلة ، ولا يعتبر إخلالا بها أن يكون القانون موقوتا بمدة محددة لتنظيم أحكام وقتية أو انتقائية ، أو أن ينحصر تطبيقه في نطاق مكاني بعين الاعتبارات خاصة بمناطق محددة يسري على جميع سكانها دون تمييز بينهم ، ومن ثم يكون الدفع بعدم دستورية قانون الإيجار سالف الذكر لإحضار تطبيقه في منطقتي المنامة والمحرق عارياً عن الجدية ، لا سيما و أن الطاعن لم يشمل دفعه بعدم الدستورية المرسوم بقانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٠ الذي قصر الامتداد القانوني لعقود الإيجار – على ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة – على تلك الخاصة بالبنايات الكائنة بالمنامة و المحرق ، وقصر دفعه بعدم الدستورية على قانون الإيجارات الصادر بالإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥ هـ الذي لم تتضمن بنوده إشارة إلى الامتداد القانوني ، ومن ثم يضحي النعى قائما على غير أساس " .

(الطعن رقم ٥٣٥ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/٧/٦)

(الطعن رقم ٤٦٦ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/٦/٩)

(الطعن رقم ٢٢٥ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/٢/١٨)

وفي هذا الطعن الأخير ثارت منازعة حول عدم دستورية القانون المدني

مع دعم الدراسات القانونية.indd 90 2/15/2009 6:49:30 PM

الذي تمسك الطاعن بأن الحكم المطعون فيه أعمل حكمه في انتهاء العقد بانتهاء مدته ، رغم امتداده قانونا ، وقد قضت محكمة التمييز في هذا الخصوص بأنه " لئن كانت المادة ١٨ من قانون المحكمة الدستورية قد أجازت الدفع بعدم دستورية النص القانوني أثناء نظر الدعوى أمام أية محكمة دون تحديد ، وكان هذا الدفع لا يعدو أن يكون ادعاء لمخالفة أحكام الدستور ، وهو القانون الأساسي و لا يرتبط الفصل فيه بأية عناصر واقعية ، ومن ثم يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة التمييز ، إلا أنه يتعين للاعتداد به و إعمال أثره في وقف نظر الطعن لحين الفصل في مسألة الدستورية أن يكون جديا بمعنى أن يكون الفصل في المسألة الدستورية منتجا في النزاع الأصلي وأن يكون للادعاء بعدم الدستورية سندا مقبول يجعله جديرا بالنظر فيه ، فإذا كان ذلك ، و كان البين من الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه ،أنه لم يستند في قضائه إلى نص المادة ٥٤١ من القانون المدني أو غيرها من نصوص هذا القانون ، ويمكن حمل ما خلص إليه من انتهاء عقد الإيجار موضوع النزاع بانقضاء المدة المحددة له على أحكام الشريعة الإسلامية التي أبرم العقد في ظلها قبل صدور القانون المدني ، فتظل حاكمة لآثاره ، فإن الدفع بعدم دستورية هذا القانون يكون غير منتج في النزاع حول انتهاء العقد ، هذا فضلا عما نصت عليه المادة ١٢١ من دستور مملكة البحرين الصادر في ٢٠٠٢/٢/١٤من استثناء القوانين والمراسيم بقوانين والإعلانات المعمول بها قبل أول اجتمع يعقده المجلس الوطني من حكم الفقرة الثانية من المادة ٣٨ من الدستور ، فيما أوجبت عرض المراسيم بقوانين التي يصدرها الملك فيما بين أدوار انعقاد مجلسي الشورى والنواب أو في فترة حل مجلس النواب ،على كل من المجلسين في أول اجتماع لهما وأن تبقى هذه القوانين والمراسيم بقوانين والإعلانات صحيحة ونافذة ، ومن ثم يكون الدفع بعدم دستورية القانون المدني غير جدي " (الطعن ٢٢٥ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/٢/١٨).

المنازعات الإيجارية أمام القضاء المستعجل :

قد يعرض على القاضي المستعجل منازعات ناشئة عن عقد الإيجار ، ومناط اختصاصه بها هو مناط اختصاصه بأي دعوى، ألا يمس أصل الحق و أن يتوافر شرط الاستعجال ،وأغلب ما يعرض على القاضي المستعجل هو دعاوى الطرد بتحقق الشرط الصريح الفاسخ ، ونورد هنا بعض أحكام التمييز في هذا الخصوص :

" إن قاضي الأمور المستعجلة لا يختص بطرد المستأجر لمخالفته أيا من

مع الدراسات القانونية.indd 91 2/15/2009 6:49:30 PM

الالتزامات التي يفرضها عليه عقد الإيجار ، إلا إذا انطوى العقد على الشرط الفاسخ الصريح ، لأن الحكم بالطرد في غير هذه الحالة ينطوي على قضاء موضوعي بفسخ العقد ، وهو أمر تختص به محكمة الموضوع " (الطعن رقم ٢٠٠ لسنة ١٩٩ جلسة ٢٠٠/٦/٤ س ١١ ص ٣٣٣).

وأن " لقاضي الأمور المستعجلة الحق في بحث وجود الشرط الصريح الفاسخ من عدمه لمعرفة ما إذا كان يؤدي إلى قصد المتعاقدين في الفسخ بقوة القانون لمجرد التقصير في الوفاء أم لا ، فإذا وصل من بحثه إلى خلاف ذلك أو توافر لديه شك في قصد العاقدين من الشرط لغموض عباراته و إبهام كلماته ، تعين عليه الحكم بعدم الاختصاص لهذا السبب " (الطعن رقم ٢٨٥ لسنة ٢٠٠٣ جلسة ٢٠٠٤/٢/١٦ س ١٥ ص ١٣٧) .

وأن " من المقرر أن قاضي الأمور المستعجلة يختص بطرد واضع اليد على العقار بدون سبب قانوني، سواء تجرد وضع يده من السند ابتداء أو كان حائزا بسبب قانوني، ثم استمر في حيازته رغم انتهاء السبب اتفاقا أو قضاءا، كالمستأجر الذي يستمر في حيازة العين بعد تحقق الشرط الفاسخ الصريح، ويتعين لاختصاص القضاء المستعجل بنظر دعوى الطرد في الحالتين أن يتوافر فيها شرطي الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، فإن ثار النزاع حول وجود السبب القانوني لوضع اليد أو انتفاءه، كأن ينكر المستأجر توقيعه على سند الالتزام أو يطعن بتزويره، أو يتمسك بأدائه الأجرة، فإن القاضي المستعجل يملك تمحيص النزاع فيه من ظاهر المستندات ولو أدى ذلك إلى بحث الموضوع، لا للقضاء فيه وإنما لمعرفة ما إذا كان النزاع جديا وله رداء من الحقيقة الظاهرة أم أنه أثير لغل يده عن نظر النزاع وهو أمر واجب عليه لتعلقه بمسائل تتصل بولايته ووظيفته في الفصل في الدعوى" (الطعن رقم ٣١٥ لسنة ٢٠٠٣ جلسة ٢٠٠٤/٥/٢٤ س١٥ ص٤٦٤).

وأنه " لئن كان من المقرر اختصاص القضاء المستعجل بطرد المستأجر من المأجور إذا تحقق الشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه في عقد الإيجار جزاء إخلال المستأجر بالتزاماته لتوافر الاستعجال المبرر لاختصاصه مع عدم المساس بأصل الحق ، بحسبان أن العقد قد فسخ فعلا من تلقاء نفسه طبقا لشروطه، ومن ثم زواله كسبب قانوني لوضع يد المستأجر على المأجور، واعتباره غاصبا مما يشكل خطرا عاجلا على حق المالك في الانتفاع بملكه، فإنه إذا أثيرت منازعة جدية حول

مع الدراسات القانونية.indd 92 2/15/2009 6:49:30 PM

إخلال المستأجر بالتزاماته، وأصبح ظاهر الحال لا ينبئ بتحقق الشرط افتقدت المطالبة بطرده عنصر الاستعجال، واضحي الحكم به فصل في موضوع النزاع، لا يختص به القضاء المستعجل" (الطعن رقم ١٢٩ لسنة ٢٠٠٤ جلسة ٢٠٠٤/١٢/٢٧ س١٥ص٨٠٤). (وفي ذات المعنى الطعن ٥٠٥ لسنة ٢٠٠٦ جلسة٢٠٠٧/٧/١).

كما قضت بأنه " ولئن كان تأخر المستأجر في سداد الأجرة في حالة وجود شرط صريح فاسخ في عقد الإيجار يترتب عليه زوال سبب وضع يده على المكان المؤجر ويتعين لذلك معاملته معاملة الغاصب سواء بسواء، فإذا استمر واضعا يده رغم تجردها من الحماية القانونية، كان للمؤجر أن يلجا إلى القضاء المستعجل للمحافظة على حقوقه بطرده منه، إلا انه إذا سدد المستأجر الأجرة المستحقة في ذمته أثناء نظر الدعوى وبعد مضي ميعاد استحقاقها فإن هذا السداد يترتب عليه زوال الاستعجال وانتفاء الحظر المبرر لاختصاص القاضي المستعجل بنظر الدعوى" (الطعن رقم ٥٢٣ لسنة ٢٠٠٧ جلسة ٢٠٠٨/٣/١٧).

معهد الدراسات القانونية.indd 93 2/15/2009 6:49:30 PM

معهد الدراسات القانونية.indd 94 2/15/2009 6:49:31 PM

حقوق الطبع محفوظة لمعهد الدراسات القضائية والقانونية © ٢٠٠٩

للتواصل :

هاتف: ١٧٥٧٠٥٩٧، فاكس: ١٧٥٧٠٠٩١

ص.ب:٢٠٧ المنامة – مملكة البحرين

البريد الإلكتروني: www.moj.gov.bh/jlsi

معهد الدراسات القانونية.indd 96 2/15/2009 6:49:31 PM