أسباب إخلاء العين المؤجرة غير الراجعة عقد الإجار في قانون المعاملات المدنية الإماراتي وقوانين إيجار الأماكن المحلية (إماراتي أبو ظبي ودبي)

أحمد عبد الله علي البلوشي

Follow this and additional works at: https://scholarworks.uaeu.ac.ae/all_theses

Part of the Civil Law Commons

Recommended Citation


https://scholarworks.uaeu.ac.ae/all_theses/487
أسباب إخلاء العين المؤجرة غير الراجعة إلى عقد الإيجار
في قانون المعاملات المدنية الإماراتي
وقوانين إيجار الأماكن المحلية (إماراتي أبوظبي ودبي)
دراسة تحليلية مقارنة
طروحات لاستكمال متطلبات الحصول على درجة
الماجستير في القانون الخاص

إعداد
الطالب احمد عبد الله علي البلوشي

باشراف
الدكتور أسامة احمد بدر

2012
United Arab Emirates University
Faculty of Law, Graduate Studies
Program in Private Law

THESIS EXAMINATION REPORT

Student ID : 980511458
Student Name : Ahmed Abdulla Ali Ahmed Al Baloushi
Title of the Thesis : Causes of evacuation of the leased premises which are not returned to the lease contract in the Civil Law of the UAE and the local places lease laws (Abu Dhabi and Dubai).

The Thesis Examination as A Partial Fulfillment Master of Law (L.L.M) Degree in Private Law Was conducted on 20/06/2012 Based on Examining the Thesis and the Student Presentation and the Subsequent Discussion, The Committee Recommends:

✓ Thesis is Satisfactory as is.
☐ Thesis is Satisfactory After Minor Modifications.
☐ Thesis should be Re-Evaluated After Major Modifications.
☐ Thesis is Rejected.

Examining Committee Members:
Thesis Supervisor: Name: Dr. Ossama Ahmed Badr
Member: Name: Dr. Zait Mahmoud Al Agailah
Member: Name: Dr. Abdulhamid Ngash Alzuhairi

Approval of Program Chairman:
Dr. Abdulla Hasan

APPROVAL:
Prof. Jassim Ali Salem AlShamsi
Dean for Faculty Of Law

Signature: Date: 25/6/2012
أسباب إخلاء العين المؤجرة غير الراجعة إلى عقد الإيجار في قانون المعاملات المدنية الإماراتي وقوانين إيجار الأماكن المحلية (إماراتي أبوظبي ودبي)

دراسة تحليلية مقارنة

إعداد

الطالب أحمد عبدالله علي البلوشي

بإشراف الأستاذ الدكتور أسامة أحمد بدر

ملخص:

يستعرض هذا البحث إلى أسباب إخلاء العين المؤجرة غير الراجعة إلى عقد الإيجار أو تلك الأسباب التي نص عليها القانون سواء قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات أو قوانين إيجار الأماكن في إماراتي أبوظبي ودبي وذلك مقارنة بقوانين الإيجار المصرية واللبنانية. بشكل خاص، وهذه الأسباب هي الإخلاء بسبب حاجة المالك للعين المؤجرة والإخلاء بسبب الهمد وإعادة البيع، بعد أن يتطرق البحث لعقد الإيجار بشكل عام وأسباب الإخلاء في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وقوانين إيجار الأماكن في إماراتي أبوظبي ودبي.
شكر وتقدير

الحمد لله سبحانه جلّت قدرته على سابع فضله ونعمته وفائض إحسانه ورعايته عليه عز وجل
اعتمادًا ويه سبحانه وتعالى استعانتنا بالصلاة والسلام على خير خلقه سيدنا محمد المبعوث رحمة
للعالمين وعلى الله وصحبه أجمعين. وبعد:

فإنّه يطيب لي بعد حمد الله وشكره والثناء عليه بما هو أهله له سبحانه أن أتقدم بالشكر الجزيل
والعرفان لأستاذي الدكتور أسامة أحمد بدر لتفصيله بالإشراف على هذه الرسالة ومتابعتها إذ كان
نوجيهاته وإرشاداته الأثر الكبير في جميع مراحل إعدادها سائلاً المولى العلي القدر أن يجزيه خير
الجزء على صنعيه هذا ويبارك له في وقته وحجه.

كما وانّه لا يفوتي أن أتقدم بالشكر لكل من كان له إثر أو جهد في إعداد هذه الرسالة.
المقدمة

بسم الله والحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه ومن والاه

أولاً: نبذة عن موضوع الدراسة

ينطور القانون بتطور البشرية لكي يتواكب مع متطلبات الحياة المتجددة والمستمرة حيث أن المجتمعات تنترد وهذا التطور يسير بوتيرة سريعة بسبب تطور الحياة التجارية وخاصة أن مجتمع دولة الإمارات مجتمع حاضر للأيدي العاملة التي تساهم في تطور البلاد. وفي السنوات الأولى من العقد الأول من القرن الواحد والعشرين نما الاقتصاد العالمي وانتعش اقتصاد دول الخليج ومنها اقتصاد دولة الإمارات بسبب ارتفاع أسعار النفط الذي تعتمد عليه هذه الاقتصادات وتوفير السبولة جراء ذلك أورد حجم الاستثمار في القطاع العقاري من أفضل تلبية الطلبات المتزايدة على العقارات سواء للسكن أو ممارسة النشاطات التجارية ووافق ذلك زيادة الطلب على المباني المعدة للإيجار، ولكن في ظل محدودية المعرض مقابل زيادة الطلب فقد ارتفعت الأسعار وهذا أدى بدوره إلى بداية حدوث نزاعات إيجارية بدأت تعرض على المحاكم ويتم البت فيها وفقاً لقانون المعاملات المدنية أو قوانين الإيجارات الأخرى والتي لم تكن وضعت لتناسب الزيادة غير الطبيعية التي طرأت على الإيجارات والمنازعات التي تنشأ بين المؤجرين من جهة و المستأجرين من جهة أخرى فأصبح تدخل المشرع لازماً وهذا ما حدث حيث قام المشرعون المحليون في جميع الإمارات تزعم بإصدار قوانين إيجارات عقارية أو قوانين إيجار أماكن خاصة بها وذلك على النحو التالي:

1- في أبوظبي صدر القانون رقم 20 لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته

2- في دبي صدر القانون رقم 26 لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي وتعديلاته

3- في الشارقة صدر القانون رقم 2 لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

تقرير مركز المعلومات ينفثرة تجارة وصناعة أبوظبي منشور على موقع جريدة الاتحاد – المجلد الاقتصادي عدد يوم

الجمعة 18/10/2007
4 - في عمان صدر المرسوم الأميري رقم 6 لسنة 2006 بشأن تنظيم إيجار العقارات والمرسوم الأممي رقم 11 لسنة 2006 بشأن إعادة تنظيم تأجير العقارات.

5 - في رأس الخيمة صدر القانون رقم 6 لسنة 2006 بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

6 - في الفجيرة صدر القانون رقم 2 لسنة 2007 بشأن إيجار الأماكن.

7 - في أم القيوين صدر القانون رقم 1 لسنة 2006 والمعدل بالقانون رقم 1 لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجر العقارات.

وما سبق يتضح لنا مدى اهتمام المشرعين في الإمارات بتنظيم العلاقة بين أطراف عقد الإيجار المتعلق بالأماكن ومحاولة إيجاد نوع من التوازن في هذه العلاقة بحيث لا يتعرض ملاك العقارات الإيجارية للمالك من عوائد عقاره المالي أن يخليه منها وأن يطالب به زيادة قيمة الإيجار إلا في حالات وحدود معينة.

ومن حالات الإخلاء حالة تعودان إلى عقد الإيجار 3 أي أنهما لا تتشنان المستأجر التي يفرضها عليه عقد الإيجار وإنما يرغب في استعادة عقاره المؤجر وفق شروط محددة وتبنا لتنظيم معين وذلك رغبة من المشرع في تحقيق التوازن في العلاقة الإيجارية والتي شرعت قوانين إيجار الأماكن أساساً لتحقيقه وهذان الحالتان هما:

- الإخلاء بسبب رغبة المالك باستعادة العين المؤجرة لاستعماله الشخصي
- الإخلاء بسبب رغبة المالك بهدم المكان المؤجر وإعادة بنائه أو تعيينه أو الإضافة عليه.

نص القوانين المنظمة لإيجار الأماكن في دولة الإمارات على حالات أخرى لإخلاء المالك للتأجر في نضع الأجرة أو تكرار التأجر في ذلك واسعة استخدام العين المؤجرة أو السماح بإدماج استعملها أو استعمالها في غير العرض المخصص لها أو إحداث تبديلات جوهية بها دون إذن المؤجر أو تزال المستأجر عن الإيجار أو تأخيره للعين من الماظون دون موافقة المؤجر أو تركه للماظون دون استعمال وغير ذلك من الأسباب التي تترجم إلى إخلاء المستأجر عادة بالتراضي الشخصية ولا حالتاً واحدة تترجم إلى محض إرادة مالك العين المؤجرة وهي رغبة المالك في بيع العين المؤجرة وقد ترد هذه حالة قانون الإيجارات في إمارة دبي.
وقد أجريت في هذه الدراسة الاكتفاء ببحث هاتين الحالتين في قانوني إمارة أبوظبي وإمارة دبي كونهما الإماراتتين الأهم من الناحية الاقتصادية والأكثر كثافة سكانية، بالمقارنة مع القانونين المصري واللبناني.

ثانياً مشكلة للدراسة:

تبرز المشكله في قيام المشرعين المحلين في أبوظبي ودبي بالطرق إلى حلئي الإخلاء سالفي الذكر بشكل عام ودون التطرق إلى التفاصيل الواجبة الإتباع فيها. ودون بيان التزامات طرفية قائمة.

وبعد الإخلاء بشكل يمنع المنازعه وكأن المشروع منجز لطرف على حساب الطرف الآخر مما قد يجعل تحقيق الهدف الأساسي المنصوص عليه قانوني إيجار الآمال.

وهو التوازن في العلاقة الإيجارية مهيدا في وجوده وتحقيقه.

و رغم أن المشرعين استطاعوا تنظيم هاتين الحالتين من حالات الإخلاء في قانونهما من القوانين العربية المماثلة إلا أنهما لسبب غير معلوم ابتسرسا هذا الاستقاء ولم يقوما بأخذ كافة الجوانب المتعلقة بتلك الحالات.

ثالثاً: أهمية موضوع الدراسة:

تستمد الدراسة أهميتها من أهمية عقد الإيجار بالنسبة إلى الناس وخاصة في بلد مثل دولة الإمارات التي يشكل الوافدون فيه الغالبية الساحقة حيث ينقسمون في معظمهم ما بين مؤجر ومستأجر، وننظر أيضاً للعوارض المصالح بين كل الطرفين حيث يسعى المؤجر إلى تحقيق أكبر مᨨ
c

الإيجار بينما يسعى المستأجر للحصول على أكبر منفعة ممكنة بأقل الأسعار ما يؤدي إلى ظهور مشاكل على إرض الواقع. وقد شهدت السنوات الأخيرة أزمة حادة في عدد الوحدات المعروضة للسكن بسبب امتلاك المؤجررين عن التأجير حفاظ على الأسعار وخوفاً من عدم التمكين من إخلاء المستأجررين بسبب القواعد الصارمة التي تحكم هذه العملية في القانون ما أدى إلى زيادة جنونية في الإيجارات والتي أدت إلى ارتفاع الأسعار وزيادة معدلات التضخم مما أدى بالمتطلعين إلى تمكين المالك من إخلاء المستأجررين بسبب هاتين الحالتين رغبة منه في إعادة التوازن إلى سوق الإيجارات وتمكيناً للمالك من استعادة أعيانه المؤجرة بسبب الهمد وإعادة البناء ما


3 حيث يقوم جل الباحثين أصحاب العمات المشتركة في الدولة بإعداد إدار ومستشار عقارتهن إلى أصحاب أو مؤسسات مملوكة للوافدين الذين يقومون بدورهم بتأجيرها.
يسمح بزيادة أعداد الأماكن التي تصلح للايجار ودراسة النتائج التي تتبناها تبين مدى نجاعة هذه الرؤية وكيفية تداول المنشفيين لها ووجوب النقص و التي يجب معالجتها في تنظيم حالي الإخلاء محل الدراسة. ومدى إمكانية القيام بتنفيذها على أرض الواقع وبيان السبليات والإجابات المتربطة على ذلك.

رابعة الدراسات السابقة:

دراسة موضوع أسباب الإخلاء في قوانين الإيجار المحلية. على الرغم من أهمية هذه القواعد إلا أن تعلم الاحكام الباهتين. ولم أجد إلا دراسة وحيدة على شكل شرح لأحكام الإيجار في بعض قوانين الإيجار المحلية. قام بها الأستاذ الدكتور عبد الناصر توفيق العطار أثناء عمله بالتدريس في جامعة الإمارات. تناولت أحكام الإيجار بشكل عام في القانون المدني و بعض قوانين الإيجار المحلية (قانون إمارة أبوظبي ودبي) والشاميكية ونقاسة وإثباتات والتزامات كلا من طرفهم وإثبات.

بسبب انسحاب:

خامسا: منهجية البحث:

ستتبع الباحث الأساليب التحليلية المقاور حيث سيقوم بتحليل معالجات القوانين محل الدراسة لحالتها الإخلاء محل الدراسة. ومن ثم مقارنة هذه المعالجات بالقوانين العربية التي نظمت الحالات المشابهة وخاصة القوانين المصري و اللبناني و تدعيم الدراسة بالأحكام القضائية المتعلقة بمعالجات القوانين المذكورة للحالتين.

سادسا: خطة البحث:

تم تداولة موضوع الدراسة من خلال تقسيمه إلى فصلات تمهيدي بتناول عقد الإيجار بشكل عام. ويليهم برتين يتناول كل منها حالة من حالتين الإخلاء محل الدراسة ويتكون كل منها من فصولين. ثم اتبع ذلك كله بالخاتمة والتوصيات وذلك على النحو التالي:

الفصل التمهيدي: عقد الإيجار بشكل عام.

---

الفقر نص ٢ لسنة ١٩٩٢، في شأن إيجار الأماكن في إمارة أبوظبي. المرسوم رقم ٢ لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة

للفصل في المنازعات بين الموظفين والمستأجرين في إمارة دبي والقوانين رقم ١٦٢/٢/٤٠ و ٢٧/١١/٥٧. بشأن تنظيم القانون رقم ٤/٣/٤٠ في شأن إيجار الأماكن والمستأجرين في إمارة الشارقة.
فصل تمهيدي
عقد الإيجار بشكل عام

تمهيد وتقييم:

سنتناول في هذا الفصل من البحث عقد الإيجار بصفة عامة وفقاً للقواعد العامة للإيجار، والتي تشمل إيجار الأشياء بشكل عام، ومن ثم التعرض لخصائصه، ومن ثم تحليله، وإثباته. سندرس أسباب إخلاء العين المؤجرة في قانون المعاملات المدنية الإتحادي وقوانين إيجار الأماكن محل الدراسة.

وذلك على النحو التالي:

أولاً: أهمية الإيجار وخصائصه

سنتناول في هذا الفرع التعرف بعدم الإيجار لغة واصطلاحاً في الفقه الإسلامي وفي القوانين الوضعية سواء المدنية، منها أم قوانين إيجار الأماكن، ومن ثم نتناول خصائصه:

1-تعريف الإيجار لغة واصطلاحاً

- الإيجار في اللغة:

مشتقة من الأجر، والأجر في اللغة له معنيان: الكراء والأجر على العمل والجزء من أكثر من الأجر.

قال ابن فارس: الهزيمة والجهم والجزء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعرفة، فالأول الكراء على العمل، والثاني جبر العظم الكبير، فأما الكراء فالأجر والأجر، وأما جبر العظم فيما قبل منه: أجرت، يذكر.

فهذان الأصلان، والمعنى الجامع بينهما أن أجرة العامل كأنها شيء يُجبِر به حاوياً فيما لحقه من كد فيما عمله.


- تعريف الإيجار في الفقه الإسلامي:
عرفت غالبية الفقه الإسلامي الإيجار بأنه عقد على المنفعة بعوضة، أي إنه عقد يرمي على المنفعة في مقابل عوض سواء كانت هذه المنفعة شبه أم تعيل. وعرفت مجلة الأحكام العدلية الإجارة بأنها

"بع المنفعة المعلومة في مقابل عوض معلوم".

تعريف الإيجار في القوانين المدنية:

1. تعريف الإيجار في القانون المدني المصري:

عرفت المادة 262 و 264 من القانون المدني المصري القديم عند الإيجار بأنه عقد يتمز به المؤجر

انتفاع المستأجر بمنفعت الشئ المؤجر ومراقبة مدة معينةواجب معينه.

كما عرفته المادة 508 من القانون المدني المصري الحالي بأنه "عقد يلزم المؤجر بمقضياء أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشهي معين مدة معينه لقاء جرم معلوم". ويرى جانب من الفقه أن التعريف في القانون القديم يصاغ التزامات المؤجر بالضيقة السلبية عندما يقرر أن المؤجر ترتك المستأجر يتفق على البيع، فالمؤجر الذي يقوم به المؤجر عمل سبي، وربما يتعedo ذلك أن المؤجر بسلم الشئ المؤجر لل مستأجر بالحالة التي هو عليها دون أدنى التزام تتزام، ولا ضمان للعيب الخفي، على عكس التقنين الحالي الذي جعل التزام المؤجر التزاما إيجابيا فإنه وفقا للقانون الحالي يلزم بمثابه المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ولا يقتصر على مجرد تركه ينسفع بها، ويلزم كذلك بتسليم العين بالحالة تصالح للانتفاع بها وبجزاء الترميمات الضرورية، كما يتزامضمان العيب الخفي. ويرى جانب آخر من الفقه أن التمكين من الانتفاع أو ترك المستأجر يتفق لا يعتبر التزام بالمعنى الفعلي حتى يمكن وصفه بالإيجابية السلبية، بل أنه حسب هذا النرا مسند او جزء من الدخل، فهي عملية قانونية يهدف المتعاقد. إلى تحقيقها، إذا انعد العقد انشأ القانون في ذمة المؤجر عدة التزامات ترمي في مجموعها إلى تمكين المستأجر من الانتفاع، وهذه الالتزامات هي التي يمكن وصفها بالإيجابية أو السلبية، ويدفع صاحب هذا الاتجاه رأيه بالقول أنه إذا استعرض احتجاجات المؤجر لا تجد بينها التزاما يتمكن المستأجر من الانتفاع وهذا دليل على أن هذا التمكين لا يعتبر التزاما، ويضيف صاحب هذا النرا أن المشتر يلزم المؤجر في التقنين القديم والجديد بتسليم العين، وهذا الاتزام إيجابي في كلا القانون وليست وصفه بالسلبية لدرجة أن المشتر نص
على أن تسلم العين بالحالة التي تكون عليها وقت البدء في الاتفاق، وكذلك الحال بالنسبة للالتزام بالصيانة، فقانوني الحالة أثرت المؤجر بالصيانة وهذا الاتفاق الإيجابي، أما القانون القديم فلم يؤثر المؤجر بالتمديد أو الصيانة فلا يوجد التزام أساساً حتى يمكن وصفه بالسلبية أو الإيجابية.

تعريف الإيجار في القانون المدني اللبناني:

عرفت المادة 535 من قانون الموجبات والعقود اللبناني رقم 11 لسنة 1932 الإيجار بقوله: "إيجار الأشياء عند يلزم به المرء أن يولي شخصاً آخر حق الاتفاق بشي ثابت أو مovable بحجة لعدة معينة مقابل بد يلتزم هذا الشخص أدائه إليه.

وينضح من التعريف أننا في عقد الإيجار تكون بصدع طرفين (مؤجر ومستأجر) يلتزم الأول بجعل الثاني المنتفع بشيء معين لمدة معلومة ببعض لكل المنفعة يسمى الأجرة أو الدبل، كما يتضح اتفاق تعريف القانون اللبناني مع القانون المصري الحالي.

تعريف الإيجار في القانون المدني الإماراتي:

تنص المادة 2742 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أن الإيجار تعني تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء إجر معلوم، ويلاحظ أن تعريف الإيجار بأنه تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة يعني التزام المؤجر بتكمين المستأجر من هذه المنعفة، كما يعني التزام الإيجار كلما وقع عليه هذا التملك، وهذا يجعل التزام المؤجر الإيجار إيجابياً لأن تملك المنفعة للمستأجر يعني تمكنه منها.

تعريف الإيجار في قوانين إيجار الأمكنة المحلية:

أولاً: قانون إمارة أبوظبي:

ما كان وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي إلى تعريف عقد الإيجار، مما يعني التزام المشرع المحلي في إمارة التعريف الورد في قانون المعاملات المدنية باعتباره الأصل العام لجميع القوانين التي تنظم الإيجار ما لم تنص هذه القوانين على ما يخص هذا العموم، وهو ما يعني أن التعريف الورد في قانون المعاملات المدنية يطبق على الإيجارات الخاضعة لقانون المحلي في أبوظبي.

---

11. رأي الدكتور نصر بن مصطفى بنصر - مراجع إليه عدد في كتاب الموجبات والعقود في اللغة العربية - البديع والإيجار والتأجير.
15. رأي الدكتور محمد بن سعيد - توضيح على قانون المعاملات المدنية في إمارة أبوظبي - 1997 - ص 28.
ناثان قانون إمارة دبي:

عرفت المادة الثانية من القانون رقم 36 لسنة 2007 والعدل بالقانون رقم 33 لسنة 2008 في شأن تنظيم العلاقة بين مؤجر ومستأجر العقارات في إمارة دبي عقد الإيجار بأنه "العقد الذي يلزم المؤجر بمقتضى بتكين المستأجر من الاتنفاع بالعقار لغرض معين لمدة معينة لقاء بدل معين"، و هذا التعريف يختلف عن تعريف قانون المعاملات المدنية الإماراتي كونه خاصا بالإيجار الذي يرد على العقارات دون الأشياء الأخرى، مما يجعله مخصصة لعمومية تعريف قانون المعاملات رغم أنه يتفق مع التعريف لجهة أنه جعل التزام المؤجر التزاما إيجابياً، ومن استعراض التعريفات السابقة لعقد الإيجار تنتضح لنا خصائص عقد الإيجار والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

2- خصائص عقد الإيجار

الإيجار عقد مسمى:

تنقسم العقود من حيث تقسيم المشرع لها إلى عقود مسمى وأخرى غير مسمى، والطائفة الأولى في تلك العقود التي خصها المشرع باسم خاص وأقرتها نصوصا خاصة وأعطتها أهمية خاصة لكرهها انتشارها في التعامل بين الناس، والطائفة الأخرى هي التي لم تخصها القانون باسم خاص ولم يقر بها أحكاما خاصة بها.

وتظهر أهمية هذا التقسيم في تجسيد القواعد القانونية التي تحكم العقد والتي يجب على القاضي أن ببقيها عند النقض، في العقود المسمى ومنها الإيجار يجب أن يتم تطبيق الأحكام الخاصة بها وأما العقود غير المسمى فتطبق بشأنها الأحكام العامة للعقود.

ومن هنا تظهر أهمية عقد الإيجار كونه من العقود التي أقرتها لها القوانين أحكاما خاصة به نظراً لكره التعامل به بين الناس.

الإيجار عقد رضائي:

فلا يشترط لانعقاده بحسب القواعد العامة شكل معين، فهو يتم بمجرد التراضي بين الطرفين وقد يبرم في شكل عرفي أو رسمي، كما قد ينعقد شفاهياً، ولكن هناك حالات خاصة يشترط فيها أن يتم عقد الإيجار في شكل معين ومن هذه الحالات ما ورد في القوانين الخاصة بإيجار الأماكن ومن هذه الحالات ما اشترطته المادة 124 من القانون رقم 49 في شأن تأجيج وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في مصر من وجب إبرام عقود الإيجار كتابية وثابتة تاريخها في الشهر العقاري، ومن

11 د. عبد الحافظ خنـس _ الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات، أكاديمية شروط دبي – 2002_ الجزء الأول _ ص 19

ذلك ما أورده المادة (3) من القانون رقم 20 لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن في إمارة أبوظبي من وجب إبرامعقد الإيجار كتابة، والمادة 1/4 من قانون رقم 26 لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجر وإيجار ومستأجر العقاريات في دبي إلا أنها أضافت وجب تسجيل عقود الإيجار لدى مؤسسة تنظيم العقار مما يوحى أن عقد الإيجار الخاص لهذا القانون أضحى من العقود الشكلية وتبتكر الكتابة لازمة للاعتقاد وإنثثته وإنتاج عنه صفة الرضوية.

أما بخصوص القانون المصري وقانون إمارة أبوظبي فقد أشارت للمستأجر أن يثبت العقد بكتابة ظريف الإثبات مما يُنفَّذ على أن الكتابة ملزمة لإثبات العقد وليس للانعقاد مما حافظ على صفة رضوية عقد الإيجار الخاص لهذه القوانين.

الإيجار عقد ملزم للجانبين:

- يعتبر الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، حيث أنه يولد التزامات متبادلة تقع على كل من طرفيه أو فا. 

- لا تتجاوز الاجر فوق 

- القيمة والترميمات التأجيري، وَلَكِنَّ عَدَد الإيجار ملزم.

- الطرف الآخر بحيث إذا امتدت العوامل التي تتغذى بالإيجار لفترة أخرى.

- الأطراف عن تنفيذ التزامه جاز للطرف الآخر الامتثال عن تنفيذ الطرف المقابل له، وكذلك إذا.

- الآخر المقابل له.

- الإيجار من عقود المعاوضة:

- يعد الإيجار من عقود المعاوضة فكل من طرفيه يأخذ مقابل ما يعطي، ويُبَعُّ الإيجار العارية من عقود التبرع. ويرى جانب من الفقه أن الإيجار مشتق من الأجر.

- المنفعة المعقود عليه ولذلك عقد الإيجار من عقود المعاوضات، ويتزاب على 

- النفع والضرر.

الأهلية فيه. 

---

3 - د. محمود أبو سعد-عقود العمالة- مرجع سابق ص:1.
4 - د. سليمان مرقص-عقود العقار- مرجع سابق- ص:2.
5 - د. سليمان مرقص-عقود العقار- مرجع سابق- ص:29.
6 - د. سليمان مرقص-عقود العقار- مرجع سابق- ص:29.
7 - د. سليمان مرقص-عقود العقار- مرجع سابق- ص:29.
الإيجار من عقود المتحدة:

ذلك أن الإيجار يسري في الأصل لمدة معينة، والعقد في عقد الإيجار هي عنصر جوهري ولذلك فإن

عند الإيجار عند موقف وهو عند زمني وترتيب المدة فيه بالزمن ارتباطاً وثيقاً فالمدة هي مقياس الاتفاق

بالشيء المؤجر والأجرة تقابل الاتفاق، ولكن عند الإيجار يتميز عن العقود الدورية بأنه يتم فيه تنفيذ

الالتزامات كل من طرفين شتاتي كل لحظة وكل يوم وكل شهر وكل سنة من مدة الإيجار لا في فترات

دورية ١٠، ويترتب على كون الإيجار من عقود المدة عدة نتائج من أهمها:

- يكون عند الإيجار مؤقتاً لا يمكن أن تمنح منفعة العين فيه للمستأجر دون تحديد زمني ١١.
- لا يخضع عقد الإيجار لقاعدة التنفيذ المتواصلة لالتزامات الطرفين حيث أن تنفيذ هذه القاعدة

يقضي القول بأن أجرة كل لحظة من لحظات الاتفاق لا تحقق للمستأجر ولا تحقق للمؤجر إلا في

حينها وهذا ما يصعب تصويره ١٠.
- لا يجب على المستأجر إعداد المؤجر إذا تأخر في تنفيذ التزاماته لأن هذه الالتزامات مستمرة

وما فات منها لا يمكن تداركه لفوات الوقت.
- إذا توفى المستأجر يلتزم ورثه بالأجرة السابقة في حدود ما إلى إلهيم من تركته، ولكنهم يلتزمون

بكل الأجرة المستحقة بعد الوفاة إذا طلوا منتقعين بالعين المؤجرة ١١.
- فصخ عقد الإيجار لا يتم بأثر رجعي وإنما يكون أثره من وقت وقوع الفسخ وبالنسبة للمستقبل فقط

فلا يمكن من الزمان لا يعود ولا يمكن إرجاع المعاهدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد ١٠.

هل عقد الإيجار من أعمال الإدارة أم من التصرف؟

bery جانب من الفقه عند أن الإيجار من أعمال الإدارة بالنسبة للمؤجر وليس من أعمال التصرف لذلك

أن الإيجار لا يثبت سوى حقوق شخصية متداخلة ولا يثبت حقوق عينة ولا يترتب عليه نقل سلطة مباشرة

على العم لصالح المستأجر ١٨، وحاصل ما هاذا أن المستأجر يلتزم بالإيجار المؤجر لمدة معينة لفترة

أجر معين يؤد هذا الاتجاه ما يراد جانب من الفقه من أنه يكفي أن يتمتع المؤجر بأهلية الإدارة

حين يبرم عقد الإيجار ولا تزمه أهلية التصرف ١٨.
بينما يذهب جانب آخر من الفقه - ويحق - أنه يجب التمييز بين أنواع الإيجار المختلفة قبل الحكم عليها بكونها من أعمال الإدارة أم التصرف، فعلى سبيل المثال - حسب هذا الرأي - فإن العقود الوراثية على غير الأماكن المبنية والأراضي الزراعية هي من أعمال الإدارة فيكون فيها بأهلية الإدارة، أما عقود الإيجار الوراثية على العقارات المبنية والخاضعة لقانون إيجار الأماكن فإنها من أعمال التصرف كون هذه القوائم تحد من سلطان المؤجر على العين المؤجرة مما يلزم والحاال كذلك من توافر أهلية التصرف لدى المؤجر ولا يكتفي بأهلية الإدارة.

30

الإيجار لا يبر على الأشياء القابلة للاستهلاك:

우경 أن عقود الإيجار يخول المستأجر الاستهلاك الشيء المؤجر ورده بعد انتهاء مدة الإيجار، وهذا لا يستقيم مع الأشياء القابلة للاستهلاك حيث أنها تهلك بالاستعمال فلا يجوز مثلا استجار تفاحة لأنها، ولا يجوز استجار النقود لأن العقد الذي يرد على النقود هو الفرض وليس الإيجار لأن المقتضى لا يبر عند حلول أجل الفرض عن النقود بل يبر بدلها أو مثلها، وقد تكون مع زيادة مقابل انتفاعه منها. وهذه الزيادة هي الريف.

ثانيا: إنشاء الإيجار وإثباته:

الإيجار صنات شأن سائر العقود أركان، وهذه الأركان طبقا للقواعد العامة هي الرضية أو التراضي والملك والسبب، فإن كان جانب من الفقه القانوني يرى إن للإيجار أربعة أركان هي الرضا والعين المؤجرة (الملحق) والأجرة والمدة Bootstrap. يزيد عن عقد البيع يذكر المدة حيث أن البيع دائم والإيجار مؤقت.

وإن كان هذا تقسيما شكليا، حيث أن ركن المحال في الإيجار هو مزدوج فهو بالنسبة إلى التراتب المؤجر يكون في منفعة الشئ المؤجر والمفوعة نفس بالمعدل يلزم ذكر المدة كركن ضمن المحال، أما بالنسبة للالتزامات المستأجر يكون المحال هو الأجرة.20 لذلك فإن عقد الإيجار له ثلاثة أركان بصفة عامة وهي ذات أركان العقد وهي التراضي والملك والسبب.

وفيما يخص ركن السبب فإنه يجب أن يكون سبب التعاقد مشروعا حتى يثبت العقد انعقادا صحيحا، وفي عقد الإيجار لا يجوز استجارا دار لتكون مقرا للدعاية أو للقمار ويكون الإيجار هنا باطلًا. 30 وهذا
مجرد تطبيق للنظرية العامة في السبب 22، ويبقى بعد ذلك أن نتكلم عن الريكتين الأخرين اللازمين لإنشاء عقد الإيجار وهما التراضي والمحل ومنبدأ بركن التراضي.

1-التماس في عقد الإيجار

وجود التراضي

ويعني وجود التراضي وجود الإرادا، أي صور الإيجاب من طرف والقبول من الطرف الآخر حتى يتحقق التراضي الذي يؤدي لانعقاد العقد، ولا بد في هذا الشأن من التعرض لمن له حق الإيجاب وحق القبول، أو بعبارة أخرى المؤجر والمستأجر بذاتين بالمؤجر.

من له حق التأجير:

لما كان عند الإيجار هو تمليك منفعة الشي المؤجر إلى المستأجر لمدة معينة مقابل أجرة معلومة، فإن هذا التملك أما أن يصدر من مالك رقبة الشيء المؤجر أو من غيره كقانوني أو اتفاقى، أو كمالك حق الانتفاع، أو حتى من غير المالك أصلا وهذا ما تستعرض له تباعا:

الإيجار الصادرين من المالك:

وهذا هو الأصل في عقد الإيجار فلما يكون الشيء الحق في تأجير سواء بنفسه أو بواسطة وكيله أو وليه أو وصبه أو القائم عليه، وبكون هذا العقد صحيحاً وبشرط في المالك أن يكون بالغًا رشيدًا أما القاصر والمحجوز عليه فيرجع إلى أهيله فهو يستطيع التأجير أحيانًا ولا يستطيع ذلك أحيانا أخرى وفقًا لقواعد الأهلية، فالقاضي المذون له بالاستلام أمواله أو بعضها سواء من وليه أو من факторه لإدارة تلك والأموال يستطيع التأجر بشروط معينة، وكذلك القاضي المذون له بممارسة التجارة.

اللهب البقاء في عقد البيع غير المؤجر يصرح أن يؤجر العقار الذي اشتهر، إذ يرتب على عقد البيع جميع أثاره بمجرد العقد ومنها أحقية المستأجر في الانتفاع بالعقار بسلمه وحني ثماره ومن ثم يكون له حق تأجيري اعتبارًا من ذلك الوقت. وقد قضي بأن من أثر عقد البيع نقل منفعة البيع إلى المستأجر من تاريخ إبرام عقد البيع يستوي في ذلك أن يكون مسجلاً أو غير مسجل وبترتب على ذلك قيام حق المستأجر في إدارة المبيع، وقضي أيضاً بأن عقد البيع الأراضي بين المواطنين ولو لم بسجل ينشئ التزاما في

1. عرف المادة 7/2007 معاملات مدنية السبب بأنه هو الغرض المباشر للمصادر من العقد وأصوات في الفترة 2 بأنه يجب أن يكون موجودا وصحيحاً ومباذا وغير محال للبيان العام أو الأداء.
2. د. الصحي - مرجع سابق - ص 39
3. المستشار أبو طهية - الوسطي - د. المدعي العام للجهة العامة - جدار الفك العربي - 1979 - حسن 517
4. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
5. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
6. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
7. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
8. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
10. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
11. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
12. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
13. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
15. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
16. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
17. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
18. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
19. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
20. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
22. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
23. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
24. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
25. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
27. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
28. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
29. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
30. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
31. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
32. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
33. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
34. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
35. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
36. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
37. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
38. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
40. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
41. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
42. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
43. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
44. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
45. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
46. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
47. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
48. د. المدعي العام - عقد الإيجار في القانون المدني - د. المدعي العام - حوار الفك العربي - 1987 - حسن 517
لا يوجد نص يمكن قراءته بشكل طبيعي من الصورة المقدمة.
নিচের বিপরীত নথির বিশ্লেষণ করার জন্য চিহ্নিত করেছি।

নিচের প্রথম সেটের নথির চিহ্নিত করা যেতে পারে:

1. কোন নথি নিন্দী নিয়েছি।
2. নিচের প্রথম পাঠে নথির সারাক্ষিত জ্ঞাত নিয়েছি।
3. যে নথি নিন্দী হাস্যের জন্য বিশেষত বিষয়টি নিয়েছি।
4. নিচের প্রথম পাঠে নথির সারাক্ষিত জ্ঞাত নিয়েছি।
5. যে নথি নিন্দী হাস্যের জন্য বিশেষত বিষয়টি নিয়েছি।
6. নিচের প্রথম পাঠে নথির সারাক্ষিত জ্ঞাত নিয়েছি।
7. যে নথি নিন্দী হাস্যের জন্য বিশেষত বিষয়টি নিয়েছি।
8. নিচের প্রথম পাঠে নথির সারাক্ষিত জ্ঞাত নিয়েছি।
9. যে নথি নিন্দী হাস্যের জন্য বিশেষত বিষয়টি নিয়েছি।
10. নিচের প্রথম পাঠে নথির সারাক্ষিত জ্ঞাত নিয়েছি।

নিচের দ্বিতীয় সেটের নথির চিহ্নিত করা যেতে পারে:

11. কোন নথি নিন্দী নিয়েছি।
12. নিচের দ্বিতীয় পাঠে নথির সারাক্ষিত জ্ঞাত নিয়েছি।
13. যে নথি নিন্দী হাস্যের জন্য বিশেষত বিষয়টি নিয়েছি।
14. নিচের দ্বিতীয় পাঠে নথির সারাক্ষিত জ্ঞাত নিয়েছি।
15. যে নথি নিন্দী হাস্যের জন্য বিশেষত বিষয়টি নিয়েছি।
16. নিচের দ্বিতীয় পাঠে নথির সারাক্ষিত জ্ঞাত নিয়েছি।
17. যে নথি নিন্দী হাস্যের জন্য বিশেষত বিষয়টি নিয়েছি।
18. নিচের দ্বিতীয় পাঠে নথির সারাক্ষিত জ্ঞাত নিয়েছি।
19. যে নথি নিন্দী হাস্যের জন্য বিশেষত বিষয়টি নিয়েছি।
20. নিচের দ্বিতীয় পাঠে নথির সারাক্ষিত জ্ঞাত নিয়েছি।

নিচের তৃতীয় সেটের নথির চিহ্নিত করা যেতে পারে:

21. কোন নথি নিন্দী নিয়েছি।
22. নিচের তৃতীয় পাঠে নথির সারাক্ষিত জ্ঞাত নিয়েছি।
23. যে নথি নিন্দী হাস্যের জন্য বিশেষত বিষয়টি নিয়েছি।
24. নিচের তৃতীয় পাঠে নথির সারাক্ষিত জ্ঞাত নিয়েছি।
25. যে ন�ি নিন্দী হাস্যের জন্য বিশেষত বিষয়টি নিয়েছি।
26. নিচের তৃতীয় পাঠে নথির সারাক্ষিত জ্ঞাত নিয়েছি।
27. যে নথি নিন্দী হাস্যের জন্য বিশেষত বিষয়টি নিয়েছি।
28. নিচের তৃতীয় পাঠে নথির সারাক্ষিত জ্ঞাত নিয়েছি।
29. যে নথি নিন্দী হাস্যের জন্য বিশেষত বিষয়টি নিয়েছি।
30. নিচের তৃতীয় পাঠে নথির সারাক্ষিত জ্ঞাত নিয়েছি।
الحالين، فيجوز لمن يملك الإذن أن يملك التصرف بنفسه٧، وهذا ما يؤكده قانون المعاملات المدنية والذي ينص على أن عقود الإذارة الصادرة من الوصي تكون صحيحة ونافذة٨، ومن باب أولى أن تكون تصرفات الوصي الذي ينحصر في الأب أو وصيته أو الجد الصحيح أو الفاضي أو الوصي الذي ينصبه٩.

لا يمكن تأجير عقار القاصر لمدة تتمد إلى ما بعد بلوغه سن الرشد بغير إذن المحكمة٨٠، ولم يجز للوصي تأجير عقار القاصر أو تأجير أموال القاصر الأخرى لنفسه أو زوجه واحد أصولهما أو فروعهما بغير إذن المحكمة٨١.

أما في القانون المصري فإن الأب له أن يؤجر أموال القاصر مطلقاً، إلا إذا تأجيره لمدة تتمد لما بعد بلوغ عقار القاصر سن الرشد بأكثر من سنة٨١.

أما الإذن فإنه لا يملك إلا حق الإدارة في أموال القاصر، لأنه لا يملك التصرف إلا بالذن المحكمة وفقاً لقانون الولاية على المال، ولذلك فإنه لا يملك حق التأجير لمدة تزيد عن 3 سنوات٨١، ويرى جانب من العلماء القانون المصري أن الوالي سواء كان أبا أو أبا لا يستطيع أن يؤجر عقارات القاصر المبنية أو الأراضي الزراعية باعتبار أن الإيجار المنصب على هذه الأموال بعد من أعمال التصرف في من أعمال الإدارة، ولما كان الأب لا يستطيع أن يؤجر عقار القاصر لمدة تتمد لما بعد سنة من بلوغه سن الرشد، وكان عبد الإيجار الوارد على العقارات المبنية والأراضي الزراعية يمتد بقوة القانون لأكثر من تلك المدة فإن الأب لا يستطيع أن يؤجر هذه العقارات، أما الجد فإنه لا يملك إلا حق الإدارة عليه فلا يحق له تأجير العقارات بصفة عامة٨١.

أما الوصي والقيم فلا يمكن تأجير أموال القاصر أو المحجوز عليه لمدة تزيد عن ثلاث سنوات إلا بترخيص من المحكمة وفقاً لقانون الولاية على المال، أما بالنسبة للمباني فلا يجوز تأجيرها أكثر من

٧ المادة ٢٥٩ معملاً مدنية
٨ المادة ٢٢٢ معملاً مدنية
٨٠ وفقاً المادة ١١٤ معملاً مدنية
٨١ المادة ١٨٨ أساليب تأجير العقارات المدنية
٨١ المادة ١٩٣ أساليب تأجير العقارات المدنية
٨١ المادة ٢٣٦ و أ٢٤ أساليب تأجير العقارات المدنية
٨١ وفقاً المادة ١٠٠ من قانون العقارات على المال المصري
٨١ المادة ١٥ من القانون
٨١ درويتش أبو السعد، الرجوع السابق - ص ٣٩ و ٢٩١، والمرجع السابق - ص ٢٩١
الإيجار الصادر من الوكيل:

كل من يملك حقًا يملك التوكيل فيه، ويشترط في الوكيل أن يكون أهلاً للتمييز بشرط أن يكون التصرف الذي يقوم به في حدود سلطته وتتعدد هذه السلطة بموجب إعداد الوكالة أو مذكرة الوكالة، والوكالة إذا أن تكون خاصة أو عامة، فالوكالة الخاصة هي التي تكون لأمر أو أمر محدود فيها، ولي تخلو الوكيل إلا القيام بذلك الأمر دون غيرها أو الأمور التي تكون تابعة لها بالضرورة وفقًا للعذر 11، أما الوكالة العامة فإنها تخلو الوكيل سواء أعمال الإدارة والحفظ دون التصرفات، وفيما يخص الإيجار فإن الوكيل يكون له حق التأشير إذا نص في الوكالة على ذلك أو كانت الوكالة عامة وكان الإيجار الذي يصدر من الوكيل من أعمال الإدارة 12.

إيجار ملك الغير:

إذا لم يكن المؤجر مالكًا للعين المؤجرة أصلاً ولا تابعًا عن مالكه بأي صورة من صور البيعة ولا صاحب حق انتفاع ولا حق الإدارة وهو بهذه الحالة يكون فضولياً وواحداً من أشخاص ثلاثة، أو ليس هو المالك على الشيوط المعتزلي للحدود المقررة أو الحائز للعين المؤجرة أو غير العين المؤجرة 13، ومنestro لكل صنف من هؤلاء تابعة فيما يلي:

المالك على الشيوط المعتزلي للحصته:

إذا أجر أحد الشركاء العين المشايعة دون إجازة الآخرين كان الإيجار صحيحاً بين طرفين إلا أنه غير نافذ في حق المالك الآخرين ويستطيعون استرداد نصيبهم من المستأجر بإخراجه منه 14.

إذا أجر المالك على الشيوط حصة المشايعة فإنه لا يستطيع تسليمها للمستأجر ما دامت العين لم تقسم بعد بين الشركاء على الشيوط، فالفعد يكون صحيحاً ولكنه لا ينفدو في حق الشركاء الآخرين، بل يكون الملكية على الشيوط نشي في كل ذرة من ذات العين المملوكة على الشيوث ويستطيع باقي المالك

---

10 د. السهوري - الوسيط - مرجع سابق - ص. 111
11 د. الحكيم حسن - العقود المالية - مرجع سابق - ص. 188 والمادة 2/147 معاملات منية إماراتي
12 ابطن ما سبق ص 15 وما بعدها
13 د. السهوري - الوسيط - مرجع سابق - ص. 59
14 د. السهوري - عقد الإيجار - مرجع سابق - ص. 114
15
إيجار المستأجر من كل العين المؤجرة دون إجبارهم على انتظار القسمة ، أما إذا أجر أحد الشركاء كل العين المشاعة وصادقه الآخرون صراحة أو ضمناً نفذ الإيجار في حقيهم.

الحائز للعقار:

إذا صدر الإيجار من الحائز للعقار فإن هذا الحائز إما أن يكون حسن النية أو سببها ، فإن كان الحائز حسن النية فإنه يكون واضحاً يده على العين ظناً منه أنه وارث مثلاً فأن إيجاره يكون صحيحاً ونافذاً في حق المالك ذلك أن صفة حسن النية لا تلزم عنه إلا من الوقت الذي يعلم فيه أن حيازته انتهت على حق الغير وفقاً للمادة 13/1 من قانون المعاملات المدنية الإمارتي ، وعلى أن الإيجار الصادر من الحائز حسن النية يكون نافذاً في حق المالك طالما أنه صدر قبل علم الحائز أنه يعتدي على حق غيره.

أما الحائز سيئ النية فإن الإيجار الصادر منه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي إلا إذا كان المستأجر حسن النية ، أما إذا كان المستأجر سيئ النية فإن الإيجار لا ينفذ في حق المالك ذلك أن الحيازة تقوم عذراً للمستأجر حسن النية وينفذ الإيجار في حق المالك كونه مقصراً بتركه لحيازة ملكه.

الإيجار الصادر من غير الحائز:

يرى جانب من الفقه أن الإيجار الصادر من غير الحائز صحيح بين المتعاقدين ولكنه غير نافذ في حق المالك ، وللمالك أن يسترد العين المؤجرة من المستأجر ويعين للمستأجر أن يرجع على المؤجر بضمان التعرض ويطلب فسح العقد ، ويستوي أن يكون المستأجر حسن النية أو سببها حيث لا يمكن القول أن المستأجر استند في حسن نيته إلى حيازة المؤجر ، ولا يمكن في نفس الوقت نسبة أي تقصير إلى المالك الذي لم يترك حيازة ملكه.

بعد أن تعرفنا على الطرف الأول من طرفي عقد الإيجار وهو المؤجر متعذر فيما يلي للطرف الآخر من هذا العقد ألا وهو المستأجر.

المستأجر:

الأصل أن أي شخص توافر فيه كامل الأهلية يستطيع أن يستأجر طالما أنه يلتزم بسدد الأجرة مقابل اتفاقية بالشيء المؤجر، إذ أن التزام المستأجر هو الالتزام بدفع الأجرة مقابل الاتفاقية، وذلك انعقد الإيجار بين المالك والمؤجر بطلبية الفقه القانوني أن الاستأجر قد يكون عملاً من أعمال الإدارة وقد يكون عملاً من أعمال التصرف، ويكون معيار التفرقة بين الحالتين في طرف الاستأجر والقصد منه، فإذا استأجر شخص شيئاً لإدارة شئونه المائولة أو كان الاستأجر عملاً تابعاً للفروض الإدارية فهو من أعمال الإدارة ويكفي فيه توفر أهلية الإدارة في المستأجر، أما وإن كان الاستأجر عملاً مستقلًا وقصد به استغلال المال بقصد المصرح فهو من أعمال التصرف ويلزم توافر أهلية التصرف لدى المستأجر.

والشائع في الواقع أنه لا يكون المستأجر مالكاً لما يستأجره، ولكن هناك حالات يكون فيها المالك الشيء هو مستأجره، وخير مثل على هذا هو مالك الرقية الذي يستأجر منفعة ملكية تنازل عنها عندما.

وذلك الحال في الشروط التي يستأجر حصة شريكه المجزرة في قيمة المبايعة، رغم أنه مالك على الشروع في هذه الحصة. وينطبق هذا على المدين الراهن لعقاره هنا حيازياً والذي يستطيع أن يستأجره من الدائن المدين (مادة 1484 معمولات مدنية إماراتي)، وقد يستأجر المؤجر العين المؤجرة من أجراه له فيكون مؤجراً في عقد الإيجار الأول ومستأجراً من الباطن في العقد الثاني.

وينتج عن الأصل العام في شأن المستأجر ما ورد به النص الذي يمنع أشخاصاً معينين من القيام باستثمار أعين معينة في ظروف معينة، وتالياً ما نست عليه المادة 839 معمولات مدنية إماراتي من عدم السماح لتمولي الوقت أن يستأجر الوقت لنفسه ولأبخرة المثل دون إذن القاضي، وكذلك ما ورد في المادة 166 معمولات مدنية من أنه لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من يتوث عنه سواء كان انتقاد للحساب نفسه أو لحساب شخص آخر دون ترخيص من الأصول ... فإذا.

وكل شخص غيره في إيجار شئ فلا يجوز للوكيل أن يستأجره لنفسه دون إذن الموكل أو إجازته.

---

5. د. السهيري - الوسيط - مرجع ساقي حسن-72.
العناصر التي ينص عليها التراضي:

لكي ينعقد الإيجار شأبه في ذلك شأن أي عقد من عقود التراضي يجب تطبيق الإيجار مع القبول على
عناصرها وهي العين المؤجرة والأجرة والمدة، والأصل أنه لا يشترط لانعقاد الإيجار صيغة معينة ولا
يشترط إفراغه في شكل معين ما أن يتم دفع العاقدان أو بنص القانون على ذلك، فرضئية عقد الإيجار
ليست من النظام العام ويوجز الانتقال على خلافها77، ويتم التراضي أو التعبير عن التراضي بالصور
المختلفة وفقاً لقواعد العادة88 باللفظ أو الإشارة المفهومة أو الكتابة أو بالرسالة أو الهاتف أو بأي وسيلة
من وسائل التعبير عن الإراده، ويوجز أن يكون التعبير عن الارضا صريحاً أو ضمنياً كما هو الحال في
التجديد المسمى بالإيجار. ولا ينعقد الإيجار إلا إذا اتفق الأطراف على العناصر الأساسية له 99.

ورغم أن الإيجار لا يتطلب شكلًا خاصًا لانعقاده بصورة عامة، إلا ما تتطلب بعض القواعد من أن
يكون عقد الإيجار مفرغًا في شكل مكتوب، إلا أنه لا يجوز التوقيع في استحضار الرخصاء الضمني فهو
لا يكون إلا إذا أمكن بوضوح أن الشركين يريدان فعلًا أن يبرموا عقد إيجار، ولا يعد مجرد اتفاق شخص ما
بشيء غير ممكلة لدون إذن المالك الإيجار ضمنياً، يجب في هذه الحالة على المنتفع أن يعرض المالك
بقدر أجرة المثل 100، وهذا التزعم هو عن الضرر الذي أصاب المالك نتيجة لاحترانه من الاتفاق
بملكه.

وعقد الإيجار قد يكون عقداً تاماً كما أنه قد لا يكون سوى مشروع عقد إبتدائي، وهذا يرتبط بالإيجاب
ومراجعة العقد فإلى الإيجار قد يكون دعوة للتفاوض أو إيجابًا معه وأخيرًا قد يكون إيجابية باتأ 99، وذلك
حسب القواعد العامة المنصوص عليها في القانون بالنسبة لمصر العقود 111.

كما أنه قد يصدر لعمل الإيجار أو الاستئجار من أحد طرفين التعقد، وذلك حسب القواعد العامة
المنصوص عليها في القانون، ويشترط في الوعد بالتأجير أو الاستئجار وفقاً لقواعد العادة الانتقال على
المواطنية الجوهية في العقد، وهي في الإيجار المنفعة المؤجرة والأجرة والمدة التي يجب على المعوند أن
يظهر رغبته في التعاقد خلالها 111.

وقد يتفق الفريقان على التفصيل بالإيجار مثل أن يتقضي المالك مع شخص على أن يعطيه الأولوية في
الاستئجار إذا شرع المالك بالتأجير خلال مدة معينه، وفي الحقيقة فإن هذا وعد مطلق على شرط هو أن

---
77: د. عبدலناصر العطار - شرح أحكام الإيجار - مرجع ساق - ص 45
78: ابزار المادة 132 من قانون المعاملات displayName الإسرائي.
79: المراجع العام ص 44
80: د. المهيري - الوسيط - مرجع ساق - ص 30
81: المراجع العام ص 41 و المادة 111 من قانون المعاملات displayName لدولة الإمارات
82: ابزار مثل المواد 112 و127 معاملات displayName و المادة 111 مدي مصري
83: 23
بدأ المالك بالتأخير خلال تلك المدة 46، وقد يكون التفضيل بالاستئجار بنص القانون وذلك ما نصت عليه المادة 6/2 من قانون إيجار الأماكن في إمارة أبوظبي رقم 2006 2002 حيث تنص هذه الأولاية في استئجار العقار الذي أتى بسبب الهدم للتجارة أو الإضافة أو التحويل بعد إعادة البناء للمستأجر السابق، إلا أن هذه المادة لم تحدد المدة التي يجب على هذا المستأجر أن يبيع رغبته في استعمال هذه الأولاية خلالها وهذا نقص تشريعي يجب إكماله حتى لا تتحول هذه المادة سيفا مسلطا على رقبة المالك يستخدمه المستأجر متي شاء.

ونفس الحكم نصت عليه المادة 26 من قانون إيجار العقارات في إمارة دبي ولكن هذه المادة أبرزت المستأجر السابق أن يبيع رغبته في استخدام الأولاية خلال 30 يوما من إخطار المؤجر له بذلك.

والأيجار قد يكون منجزا وقد يتم تعليقه على شرط أو إضافته إلى اجل، ولا مراع في صحة الأيجار المنجز، أما بخصوص الأيجار المعلق على شرط فإن موقف التشريعات متباين حول مدى حصول هذا التعليق، ففي قانون المعاملات المدنية الإمارتي لا يوجد نص خاص بهذه المسألة وعليه يجب الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية التي لا تجز تعليق الإيجار على شرط 47، وإن كانت المادة 258 تجز إضافة الإيجار إلى اجل إلا في حالة إيجار مال الوقف أو اليمين فلا يجوز إضافته إلى اجل يتجاوز سنة من تاريخ العقد.

ويبرى جانب من الفقه القانوني في مصر أن الإيجار مقترن دائما بأجل فاسح لأنه عقد موافق ينتهي بانتهاء مدة إلاأوان المدة عنصر جوهري في عقد الإيجار، وبري هذا الفريق أنه يجوز تعليق الإيجار على شرط واقف أو فاسخ لكن لا يكون لكل الشرطين اثر رجعي في عقد الإيجار خلافا للقاعدة العامة في الشرط، ذلك أن الأثر الرجعي ينافى مع طبيعة عقد الإيجار كونه عقدا زمنيا تقابلا فيه الأجرة المنفعة والذي ينفسي من الزمن والمنفعة لا يمكن أي يعود، كما يبرى هذا الفريق - من هذا المنطق - أن الإيجار قد يتم مقترنا بححق العدول وهذا الحق في العدول قد يكون شرطا فاسحا أو واقفا، فيكون فاسحا إذا تم الاتفاق على أن لكل الطرفين أو أحدهما العدول خلال مدة معينة، ويكون واقفا إذا تم الاتفاق على أن عدم استخدام الحق في العدول في مدة معينة ينتج عنه انعقاد العقد على أن يكون لأحدهما أو كلاهما رخصة العدول عليه ولا ينعقد إلا إذا اقصت تلك المدة دون أن يعدل من له الحق في العدول. 48
المحل الإيجار

محل عقد الإيجار هو عملية قانونية مفادها تمكين المستأجر من الاتفاق بالعين المؤجر لقاء أجرة معروفة، وهذا يعني أن محل عقد الإيجار مزدوج، فهو بالنسبة للمؤجر يمثل في منفعة الشئ المؤجر وهي كذلك تقاسم بالمدة، ومما يعني أن محل عقد الإيجار يتكون من ثلاثة عناصر هي التماسين من الاتفاق بالشيء المؤجر والأجرة والمدة.

ویرى جانب من الفقه القانوني إن محل الإيجار يشمل الشيء المؤجر الذي ينفع به المستأجر، وذلك حين يذكر عقد الإيجار قولًا إنها الرضاء والشيء المؤجر والأجرة والمدة، وذلك وفقًا لتنظيم الإيجار في القانون المدني المصري القديم وبعض القوانين الأوروبية كالقانون الألماني.

وعلى ذلك فإن محل الإيجار وفقًا لphants الإجتماعات الفقهية القانونية يمثل في ثلاث عناصر هي الشيء المؤجر مثلاً في منفعته وأجرة والمدة.

أما في الشريعة الإسلامية فإن محل الإيجار هو منفعة الشيء المؤجر وملحقاته دون عين الشيء، ونذكر ذلك تبناه قانون المعاملات المدنية الإمبراطوري فنصت المادة 745 منه على أن المعقد عليه في الإجراء هو المنفعة.

ويبدو لي إن الاختلاف بين الموقفين هو اختلاف نظري لأن كلا اللغتين متفقين على أن الإيجار لا يربت حقاً على عين الشيء المؤجر والتي تظل ملكًا لصاحبها، ولكن المنفعة هي التي تكون للمستأجر خلال مدة الإيجار وعلى هذا فإنها لا مساحة في الاستئصال، وما يدل على ذلك أن الشريعة الإسلامية والقوانين المدنية متفقين على أن الشيء المؤجر لا يجوز أن يكون مما يملك بمجرد الاتفاق، وهم متفقين أيضًا في الشروط التي يجب توافرها في محل الإيجار، وهو ما يتعبر له فيما يلي:

شروط محل الإيجار:

1 - أن يكون مقدار الاستيصال أي أنه يمكن الحصول عليها حقيقياً أو حكماً، ويمكن أن تكون ممكنة الاستيصال فان لم تكون المنفعة موجودة وقت العقد فلا أقل من أن تتوج العين التي تنتج عنها المنفعة، وفي هذه الحالة ينعقد العقد، ولكن حكمه يتأخر إلى وقت وجود المنفعة، ولا يتوقف شريعة القدرة على استيصال المنفعة إذا كانت العين مصدر تلك المنفعة غير متصلة لها كأن تكون العين مشغولة بمستأجر آخر لا يزال عقده ساريًا، أو أن تكون مرهونة حيازتها لدائن مرتين لا يزال عقده نافذاً.
أما إذا كانت المنفعة غير مقدرة الاستيفاء كان العقد باطلًا في الشريعة الإسلامية وقانون المعاملات المدنية الإماراتي 64.

2- أن تكون المنفعة معلومة وحتى تكون كذلك فإنه يجب العلم بالشيء المؤجر مصدر هذه المنفعة والعلم بنوع المنفعة ومقدارها وفي ذلك شيء من التفصيل:

- تشتهر المادة 247 معاملات مدنية إماراتية العلم بمصدر المنفعة وليس تعبير الشيء مصدر المنفعة، لأن العلم متعلق بتعذيبه وذلك أنه قد يعبير الشيء مصدر المنفعة دون أن يعلمه المستأجر إلا إذا رأى، وشروط العلم بقطع النزاع بخلاف شرط التعذيب، ولا يكفي وفقًا لهذا الإرشاد أن يكون مصدر المنفعة معينا أو قابل للتعذيب فحسب، بل يجب أن يكون معلوما والعلم بالشيء يتم إما بمعاينته أو الإشارة إليه أو تسميته إن كان حاضرا أو وصفا دقيقا إن كان غائبا.

- العلم بنوع المنفعة المقصودة من الإيجار ومقدارها:

لا يكفي العلم بالعن المؤجرة وحدة بل لا بد من العلم بنوع المنفعة المقصودة من الإيجار، فالسكن للسكنى أو لاستخدامه مكتباً أو عبادة والسيارة للركوب أو النقل وهكذا، ويجب كذلك ذكر مقدار المنفعة وتحدد مقدار المنفعة إما ببيان المدة أو العمل للشيء المؤجر الذي تستوفي منه المنفعة، وذلك اشترطت المادة 246 معاملات مدنية على أن تكون المنفعة معلومة علمًا كافياً لحصر النزاع وهذا العلم يتأتي إما بتحديد مدة المنفعة المطلوبة من الشيء المؤجر أو بتحديد العمل الذي تستوفي منه المنفعة، وتحديد مقدار المنفعة بالمدة يكون واضحا في إيجار الأماكن، أما تحديدها بالعمل يتضح في إيجار السيارات أو الدواب والآلات وما شابهها 70.

والتحديد المنفعة بالمدة فإنه يجب أن تكون هذه المدة معلومة حتى لا يكون هناك غرر، فالمدة تحدد باتفاق الطرفين وإذا اختلف على تحديدها فلا ينعقد العقد للاختلاف في محله، فإن اتفاق على المدة ولم يحدد بما فيها اعتبار من تاريخ العقد، وإذا اتفقت الحديث عن المدة فإن القانون يحددها بالمدة المحددة لدفع الأجرة في ثلاث حالات هي:

أ-إذا عقد الإيجار لمدة غير محددة.
ب-حالة تعذر إثبات الاتفاق على المدة.
ج-حالة سكوت المعاقدين عن المدة.

المراجع السابق - ص116
المراجع السابق حسن 120.
وينبغي أن يكون عقد الإيجار موقتاً دون تأييد، لأن القانون لا يجيز فصل المنفعة عن الملكية فصلاً مؤيداً. "فيما يتعلق بالإيجار مؤدياً فإن العقد صحيح ولكن تنقش منتهي إلى الحد الجائز وفقاً للنظرية.

البطلان النصي ما لم يثبت أن الدافع للتعاقب كان هو التأييد، فنحنا نبطل عقد الإيجار المؤدي في القانون الإسلامي مع أحكام الشريعة الإسلامية.

وقد قضي أنه إذا تم تقبل القاضي أن اتفاق الطرفين قد جاوز حد توقيت الإيجار تعين عليه هو أن يحدد مدة الإيجار تبعاً لظروف ومصالح العقد.

وقد يدخل القانون لوضع حد أقصى لمدة العقد كما هو الحال في إيجار الأراضي الموقعة الذي حددهه المادة 84 معماة من مدن أبي ظبي 3 سنين لم تكن للوقف مصلحة وذن القاضي بزيادة المدة، وتحسب هذه المدة بالقواعد الفقهية وفقاً للمادة 9 معماة من مدنية.

- الشروط الثالثة: أن تكون المنفعة الموجبة مشروعة.

ويحث نطاق المشروعي في الشريعة الإسلامية بالحلا وлушمة فكل ما كان حراماً لا يجوز استئنافه كالخنجر والمنزل للهداية أو لشرب الخمر أو السلاح للقتل، إما في القانون وضعية فإن نطاق المشروعي يحدد بباشر النظام العام والأداب فإن كان الانتهاك ببالší المؤجر خلف النطام العام والأداب ببطل الإيجار.

ولكن قد يدخل العقد لوضع قيد على تأجر بعض الأشياء كما هو الحال عندما تدخل المشروع في دولة الإمارات، وتبين أن تأجر المنازل الشعبية الممنوحة للمواطنين من ذوي الدخل المحدود أو الأراضي الممنوحة لهم ليقروا عليها مستلزماتهم الخاصة.

وكذلك الحال في قانون المعاملات المدنية الإماراتي الذي حظر الموجبة 798 من تأجر الأراضي الزراعية المشغولة بالزروع ما لم يكن المستأجر هو الزراع ووكان الزراعه غير مدرجة.

أما بالنسبة لمتى يسمح الإيجار هو الشيء المؤجر إلى جانب العناصر الأخرى فإن شروط العين المؤجرة عندنا لا تكاد تختلف عن شروط المنفعة المشروعة منها، وهذه الشروط هي:

[12] المراجع، "تعز زوجياء في الإيجار، مرجع سابق، ص 135 ونفس الإداحة في القانون المصري، حمدلي عباس.
[15] "المراجع السابق، "المساحة إحدود ملكية، "المساحة إحدود ملكية، § 143.1، "المراجع، ص 135.
[16] "المراجع السابق، "المساحة إحدود ملكية، "المساحة إحدود ملكية، § 143.1، "المراجع، ص 135.
[17] "المراجع السابق، "المساحة إحدود ملكية، "المساحة إحدود ملكية، § 143.1، "المراجع، ص 135.
[18] "المراجع السابق، "المساحة إحدود ملكية، "المساحة إحدود ملكية، § 143.1، "المراجع، ص 135.
[19] "المراجع السابق، "المساحة إحدود ملكية، "المساحة إحدود ملكية، § 143.1، "المراجع، ص 135.
[20] "المراجع السابق، "المساحة إحدود ملكية، "المساحة إحدود ملكية، § 143.1، "المراجع، ص 135.
[21] "المراجع السابق، "المساحة إحدود ملكية، "المساحة إحدود ملكية، § 143.1، "المراجع، ص 135.
[22] "المراجع السابق، "المساحة إحدود ملكية، "المساحة إحدود ملكية، § 143.1، "المراجع، ص 135.
[23] "المراجع السابق، "المساحة إحدود ملكية، "المساحة إحدود ملكية، § 143.1، "المراجع، ص 135.
[24] "المراجع السابق، "المساحة إحدود ملكية، "المساحة إحدود ملكية، § 143.1، "المراجع، ص 135.
[25] "المراجع السابق، "المساحة إحدود ملكية، "المساحة إحدود ملكية، § 143.1، "المراجع، ص 135.
[26] "المراجع السابق، "المساحة إحدود ملكية، "المساحة إحدود ملكية، § 143.1، "المراجع، ص 135.
[27] "المراجع السابق، "المساحة إحدود ملكية، "المساحة إحدود ملكية، § 143.1، "المراجع، ص 135.
أن يكون الشئ المؤجر موجودا وقت العقد إلا أنه كان العقد باطلًا ويمكن أن يكون الشئ المؤجر
ممكن الوجود مستقبلا (إيجار الدار قبل البناء) وفي هذه الحالة يبدأ الإيجار من وقت تمام البناء
ويكون الإيجار مضافا إلى أجل.
- أن يكون الشئ المؤجر معينًا كافيًا وثابتاً للجهالة أو قابلا للتعيين.
- أن يكون الشئ المؤجر قابلًا للتعامل مع وحكم القابلية للتعامل يمكن إرجاعها إما للاستحالة في
التعامل في الشئ (الخصم أو الهدوء) أو بسبب العرّض الذي خصص الشئ لأجله مثل الأملاك العامة
كالمشاريع والمباني العامة، وإما أن يكون التعامل في الشئ المؤجر ممنوح قانونا مثل حق الاستعمال
والسكنى الذاتي لا يجوز تأجيرها.
وقد تكون عدم القابلية للتعامل راجعة لعدم مشروعية ذلك التعامل لمخالفة للنظام العام والأدب.
- ألا يكون الشئ المؤجر قابلا للمهرد ل مجرد الاتفاق ذلك أن المستأجر منظم برد الشئ المؤجر
عند انتهاء الإيجار.

الأجرا:

تعتبر الأجرة الركن الثاني في عقد الإيجار بعد الشئ المؤجر "منفعة الشئ المؤجر" ويلزم لدراسة الأجرة
أن نبدأ بتعريفها:

تعريف الأجرة: الأجرة هي المال الذي يتلزم المستأجر بإعطائه للمؤجر في مقابل الاتفاق بالشي المؤجر.
والأجرة في عقد الإيجار مقابل الشن في عقد البيع إلا أنها لا يلزم أن تكون نقودا.

شروط الأجرة:

1 - لا بد أن تكون الأجرة موجودة ومحكمة إلا أن العقد من عقود التبرع ولا يسمى إيجارا، وإذا كانت
الأجرة تأفيها كتا بصدق عند صوريا يستقر بعد آخر غير الإيجار كالعقارية.

2 - يجب أن تكون الأجرة معينة وحددة، وإذا لم يتعرض المعطيات للأجرة أو تعذر إثباتها فإن
القانون يتوالى تحديد الأجرة أما إذا لم يتقن المعطيات على الأجرة رغم تعرضهما لها كان العقد باطلًا.

3 - وتعين الأجرة يتضمن مسالطتين هما:

أ - جنس الأجرة: الأصل في الأجرة أن تكون من النقد ولكن لا يمنع أن تكون أي تقدية أخرى عينية
غير النقد، ولكن تكون جزءا من المحسن أو أن يتقن الطرفان على أن يتقن المؤجر نشي المستأجر.
 مقابل العين المؤجرة (مقايضة انتفاع بانتفاع) ﻓﺈن لا يشترط أن تتساوي الأجرة في جميع مدة الإيجار.

ويجوز أن تتفاوت بفروع المنفعة التي يبنيها المستأجر.

ب- تدارك الأجرة:

الأصل أن يحدد المتعاقدان الأجرة ، وقد تكون الأجرة أقسام متساوية أو مبلغًا مقطوعًا يدفع مرة واحدة
ولا منع من تزويدها على أكثر من صورة كان يشترط المؤجر على المستأجر أجرة معينة إذا استعمل
الشيء المؤجر في عمل معين وتكون الأجرة أكبر إذا استعمله في عمل من نوع آخر ، أو أن تكون الأجرة
أكبر إذا قام المستأجر بتأجير العين المؤجرة من الباطن ، وتمكن للمتعاقدين تحدد الأسما القائم
عليها الأجرة دون بيان الأجرة نفسها كما يجوز لها أن يعهدا بتحديد الأجرة لشخص ثالث فإن قام
بتحديدها لزمت الأجرة وإن لم يحددوا جائز لهما تعويش شخص غيرهما لم يكونا يريدان شخصا بعينه حيث
يبطل العقد إذا لم يحدد الشخص المقصود للأجرة.

ولا يجوز ترك أمر تحديد الأجرة لمحاسب إرادة أحد الطرفين ، ولكن يجوز تحديد حد أقصى للأجرة
وفقيض المؤجر بتحديدها شرط عدم تجاوز هذا الحد ، أو تحديد حد أدنى للأجرة مع تقاضى المستأجر
بتحديدها شرط أن لا ينزل عن هذا الحد.

وإذا سكت المتعاقدان عن تحديد الأجرة أو تعذر إثباتها وجب اعتبار أجرة المثال التي يحددها القاضي
مستعفيا بالخبرة أو الأدلة التي تحتوي إيجار أعيان مماثلة ، وقد يتدخل المشرع لوضع حد أقصى للأجرة
كما هو الحال في التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن ، أو يحدد المشرع نسب الزيادة الممكنة إدخالها على
الأجرة دوريا ويحدد حدا أعلى لهذه الزيادة أو عدد مرات فرضها خلال العقد ، أو الشروط الواجب توا فرها
لفرضها ، وغير ذلك من الشروط وهذا معقول به خاصة في قوانين إيجار الأماكن المحددة للسكن أو
لممارسة أعمال مهنية أو تجارية أو حرفية وهو مطبق في قانوني إيجار الأماكن في أبوظبي ودبي.

مدة الإيجار:

الأصل في عقد الإيجار انة عقد مؤقت ولا يجوز تأبيده 11، وهذا واضح في التعريف الذي أوردته
مختلف التشريعات للايجار وتفاوض المنفعة في عقد الإيجار بمقياس الزمن ولا يمكن تحديد مدى الانتفاع
بالشيء المؤجر إلا بالمدامة التي ينتفع فيها به.

- تحديد المدة

11. إلسعودري - الوسيط - مرجع سابق - ص 112
10. المصدر السابق - ص 118
9. المصدر السابق - ص 153
8. المصدر السابق - من قانون إزاء أبوظبي والمدن، 9، 10، من قانون إزاء دبي
7. المادة 375 من قانون المعاملات المدنية欧式اني، تنص على وجوه أن تكون مدة الإيجار معلومة
29
الأصل في العقد أن يقوم المتعاقدان بتحديد مدة الإيجار، وبما أن المدة ركز من آرائها الإيجار فلا بد من
أن يتفق المتعاقدان على تحديدها، فإن لم يتفقا عليه بعد الاعتراف لما لم يعهد العقد، هم إذا ما سكتا عن
المدة أو لم يتم إنشاؤها فالعقد صحيح ولكن القانون هو الذي يحدد المدة، وتكون هي المدة المعينة لدفع
الاجرة، وينتهي العقد بإنتهاء هذه المدة إذا نبه أحد المتعاقدين على الأخر في المواعيد المحددة لتنتهي
قانوناً، فإن كانت مدة دفع الأجرة شهرًا كانت مدة الإيجار شهرًا وأن كانت الأجرة سنوية كانت مدة
الإيجار سنة وهكذا، كما يمكن أن يكون مدة الإيجار مدة حياة المستأجر أو المؤجر.

وإذا اتفق المتعاقدان على تأبيد الإيجار فما حكم العقد؟
يرى جانب من الفقه القانوني المصري أنه لا يجوز أن تزيد مدة الإيجار عن 60 سنة وذلك قياساً على
عقد الحкрат الذي يمنح المحتركون حقاً عينياً على الأرض المحتركة والتي غالباً ما تكون أرضاً خريباً يتطلب
إصلاحها مدة طويلة فمن باب أولي ألا تزيد مدة الإيجار عن 60 سنة لأن عقد الإيجار لا يربن
للمستأجر سوى حقاً شخصياً ويقع دائماً على عين صالحة للانقطاع بها، وبناء على ذلك فإن عقد
الإيجار الذي تكون مدة طول من 60 سنة في حكم المؤيد ومن ثم لا يجوز، ومع ذلك فإن هذا الجانب
من الفقهاء يرى أن تقدر وجود صفة التأديبة في عقد الإيجار من سلطة القضائية ضمن هذا الحد
الأقصى، وبما يناسب العين المؤجرة، وبحسب هؤلاء فإنه إذا أبرم عقد الإيجار مؤبداً أو مجازاً للحد
الأقصى فإنها ينبغي على المدة القانونية يقاً لنظامية البطلان النصيبي ما لم يكن التأديبة هو الدافع للتعاقد
فحينئذ يبطل العقد، وقد أخذ قانون المعاملات المدنية الإمارتية بيد الانتهاء تأثيراً برأى الشرعية
الإسلامية القائل: ببطلان عقد الإيجار المؤدً إذا كان التأديبة هو الدافع للتعاقد، ويوجد نصانياً المصلحة
في البطلان، أن يتمسك به.

وقد يدخل المشرع لضمان حا أقصى للإيجار كما هو الحال في إيجار الأراضي الموقعة، الذي حدده
المادة 842 معاملات مدنية إمارتية بثلاث سنين مالم تكن للوقت مصلحة في زيادة المدة، وأن
القضي بها، أو كما هو الحال في قانون محمدات والعقود البناني التي حدد إيجار الأرضية الزراعية
ب سنة.

11 المادة 752 من قانون المعاملات المدنية الإمارتية، المادة 563 من القانون المدني المصري.
12 الدستوري، الوسطي، التأديبة، تأبيد الإيجار، دون دار شرعي، ص 898، وعين لأي عدد د خصص خص في عقد
13 الإيجار في القانون المدني، التأديبة، تأبيد الإيجار، دون دار شرعي، ص 51 ود.حمدي، نصير، تأبيد الإيجار،
14 مرجع سابق، ص 332.
15 د.حمدي من التأديبة، تأبيد الإيجار، دون دار شرعي، ص 135 ود.حمدي، نصير، تأبيد الإيجار،
16 د.حمدي من التأديبة، تأبيد الإيجار، دون دار شرعي، ص 51 ود.حمدي، نصير، تأبيد الإيجار،
17 د.حمدي من التأديبة، تأبيد الإيجار، دون دار شرعي، ص 51 ود.حمدي، نصير، تأبيد الإيجار،
18 د.حمدي من التأديبة، تأبيد الإيجار، دون دار شرعي، ص 51 ود.حمدي، نصير، تأبيد الإيجار،
وقد يدخل القانون بصورة عكسية ويجعل قانون الإيجار عقدا مؤبداً، كما هو الحال في قوانين إيجار الأماكن وذلك بإجراء مبدأ الاستدامة القانوني لعقد الإيجار والذي يسري على العقود المحددة المدة وغير محددة المدة مما يبطل مبدأ توقيت عقد الإيجار أو توقيت المنفعة معاً أو أكثر حيث ينهار هذا المبدأ في قوانين إيجار الأماكن والتي يقترب حق المستأجر فيها إلى الحق العيني بعد أن كان حقاً شخصياً بل أنه يتجاوز بعض الحقوق العينية كحق السكن أو الاتفاق العيني ينتهي بموت صاحبهما بينما عقد الإيجار لا ينتهي بموت المستأجر.

2- إثبات الإيجار

بخصوص عقد الإيجار بحسب الأصل للفوائد العامة في الإثبات شأنه في ذلك شأن سائر عقود التراضي.

وبحسب هذه الفوائد يجب إثبات الإيجار بشهادة القانون (النيابة) إذا لم تتجاوز قيمة الإيجار نصاب البيت إلى القرآن أو إذا كان الإيجار تجارياً، والبراءة بقيمة الإيجار لا بقيمة العين المؤجحة، على أنه لا يجوز إثبات عقد الإيجار غير محددة المدة أو الذي جوزت قيمته نصاب البيت أو فيما خالف أو جوز دليلاً كتابياً إلا بالكتابة أو الإقرار أو اليمين، وقد تتطلب بعض التشريعات وجب كتابة عقد الإيجار كما هو الحال في إيجار الأرض الزراعية في قانون الإصلاح الزراعي المصري، ومع ذلك يجوز إثبات الإيجار بالشهادة حتى مع تجاوز قيمة نصاب البيت وفقاً للفوائد العامة للإثبات.

حالات حددتها المادة 37 من قانون الإثبات الإعلامي رقم 10 لسنة 1992 وهذه الحالات هي:

- في حالة وجود مبدأ ثبوت بالكتابة.
- حالة وجود مانع أدبي من الحصول على دليل كتابي.
- حالة فقدان الدليل الكتابي بسبب أجنبي.
- إذا رأت المحكمة لأسباب وجهية السماح بالإثبات بالشهادة.
- إذا طعن في الدليل الكتابي بأنه يتضمن ما يحظره القانون أو مخالف للنظام العام.

الاداب

104.

المراجع السابق ص 343.

105.

جاء في الحكم: "كنا نصرف تزود فيهما على حساب الإيجار، إذ لم يتجاوز قيمة الإيجار نصاب البيت إلى القرآن، أو إذا كان الإيجار تجارياً، والبراءة بقيمة الإيجار لا بقيمة العين المؤجحة، على أنه لا يجوز إثبات عقد الإيجار غير محددة المدة أو الذي جوزت قيمته نصاب البيت أو فيما خالف أو جوز دليلاً كتابياً إلا بالكتابة أو الإقرار أو اليمين".

106.

المادة 132/133 من قانون الإثبات الإعلامي.

107.


108.


109.

"في الإيجار الذي يتجاوز مدة ثلاثة أشهر، أو إذا كان الرأي عن الذكاء للم噪声 بالكتابة لدى ما كنت ".

110.

"وفي الإيجار الذي يتجاوز مدة ثلاثة أشهر، أو إذا كان الرأي عن الذكاء للم噪声 بالكتابة لدى ما كنت ".

111.

"وأيما النرويج مدينة، أو إذا كان الرأي عن الذكاء للم噪声 بالكتابة لدى ما كنت ".

112.

"وأيما النرويج مدينة، أو إذا كان الرأي عن الذكاء للم噪声 بالكتابة لدى ما كنت ".

113.

"وأيما النرويج مدينة، أو إذا كان الرأي عن الذكاء للم噪声 بالكتابة لدى ما كنت ".

114.

"وأيما النرويج مدينة، أو إذا كان الرأي عن الذكاء للم噪声 بالكتابة لدى ما كنت ".

115.

"وأيما النرويج مدينة، أو إذا كان الرأي عن الذكاء للم噪声 بالكتابة لدى ما كنت ".

116.

"وأيما النرويج مدينة، أو إذا كان الرأي عن الذكاء للم噪声 بالكتابة لدى ما كنت ".

117.

"وأيما النرويج مدينة، أو إذا كان الرأي عن الذكاء للم噪声 بالكتابة لدى ما كنت ".

118.

"وأيما النرويج مدينة، أو إذا كان الرأي عن الذكاء للم噪声 بالكتابة لدى ما كنت ".
مع مراعاة أن قاعدة عدم جواز الإثبات بشهادة الشهود ليست قاعدة آمرة، وإنما يجوز للأطراف الاتفاق على خلافها١١، كما أن قاعدة عدم قبول الشهادة والقرائن فيما يجاوز أو ينافض الكتابة لا تسري إلا في العلاقة بين المتراشقين، وخلاف الأطراف، لا تسري على الغير الذي يعتبر التصرف بالنسخة له واقعة مادياً١١١،
وفي قوانين إيجار الأماكن سواء المحلية أو العربية١١١ للفكاكية مطلوبة للإثبات في حق المؤجر ويعتبر ذلك من النظام العام ما لم يوجد وفقًا لقواعد العامة في الإثبات ما يجعله الإثبات بليئة١١١، وإذا رخص للمستأجر إثبات العقد أو شرط من شروطه في البيينة كان من حق المؤجر فيها ذلك يذك في قواعد العامة في الإثبات١١١.

وقرر بعض التشريعات بين نوعين من الإيجار في الإثبات ومن ذلك ما ذهب إليه قانون الموجبات والعقود البناني في المادة ٥٤٢ من النفي القبي في الإثبات بين الإيجار المكتوب والإيجار الشفهي، فإيجار المكتوب يخضع لقواعد العامة في الإثبات ولا يشتري شكل خاص للكتابة ولكن يجب الإثبات بالكتابة.

إذا تجاوزت قيمة الإيجار نصاب البيينة، أما الإيجار الشفهي فبيرق في الإثبات المنقول والعقار في وضع إيجار المنقول لقواعد العامة، أما بالنسبة لعقار فبيرق في يقدمه بين حالتين: ١- عقد لم يبدأ في تنفيذه ويكون إثباته بالإقرار أو اليمين.

٢- عقد بدأ في تنفيذه، وفيه يكون بين حالتين:

٢.١- حالة البدء في التنفيذ المتنازع فيها: يجوز في هذه الحالة إثبات بدء التنفيذ بكافة الطرق، وبدء التنفيذ هو كل ميل يصدر من المؤجر أو المستأجر تنفيذاً لعقد الإيجار سواء كان هذا العمل مادياً كتسلييم مفاتيح المنزل للمستأجر مثلاً أو عمل قانونية كقيام المستأجر بالتأجير من الباطن.

٢.٢- حالة البدء في التنفيذ غير المتباينة فيها: وهذه الحالة تعني وجود عقد الإيجار ولا يتبقي بعد ذلك سوى إثبات الأجرة والمدة وبقي الشروط وهذه خاضعة لقواعد العامة في الإثبات١١١١.

أما بالنسبة لقانون دولة الإمارات فلا يثبت إثبات الإيجار سوى القواعد العامة في الإثبات فيجوز إثباته بكافء طرق الإثبات ما لتجاوز قيمته نصاب البيينة وهو أكثر من ٥٠٠ درهم أو كان من

١٤٤ د. عبدالرحمن أحمد باص - شرح قواعد إثبات المتابعة المدنية والتجارية وطرقها، كلية شرطة دبي، ط - ٣ - ١٩٨٠/١٩٨١ ح.

١٤٥ د. توفيق عيسى فرح - مرجع سابق، ص ٢٧١

١٤٦ الداوت، رقم ٢٠ - ٢٠٠٨، في إبرام Apple، وتعديلاته وقانون رقم ٢٦/٢٠٠٧، في إبرام دبي وتعديلاته والقوانين، رقم ٢٢١/١٩٨٤.

١٤٧ د. رميان أحمد السيف - العقود المدنية - مرجع سابق، ص ٣٢٤.

١٤٨ د. مراجع سابق، ص ٢٣٦.

١٤٩ د. رميان أحمد السيف - العقود المدنية - مرجع سابق، ص ٣٢٤ وتمت المادة ٥٤٢ من قانون الموجبات، والقانون «الإيجار الشفهي» تجاه الإيجار للمخاطر لا يمكن إثباته الإبداع على نص الدعوى عليه đòi الديوان، وإنما كان هناك بدءه بمجرد بعد رفعه على وجود الإيجار، ويعين البلاء عند اختلاف المتعاملين بواسطة أحد الخبراء، وتحدد منه بخصوصي عرف الله...، وإذًا نقص موقف القانون المدني المصري القيم.
التجارب التجارية، أما ذا تجاوز نصاب البينة درهم فيكون الإثبات بالكتابة أو ما هو أقوى من الكتابة وهو الإقرار أو اليمين.

أما فيما يخص القواعد الخاصة بإيجار الأماكن المحلية في إمارة أبوظبي، فإنها اشترطت الكتابة لعقد الإيجار، وإن كانت اختلفت بعد ذلك في الخروض من ألكتباء، والطرف الذي يلزم الإثبات بالكتابة، فإن القوانين إقرار إيجار إيجار اشترط الكتابة في عقد الإيجار وجعلها للإثبات ولزمه المؤجر بها وأجاز للمستأجرين الإثبات بكافة الطرق مما يبعد دليل على أن ألكتباء مطلوبة للإثبات وقد للمادة 3 من القانون المذكور.

أما في قانون إمارة دبي فإن المادة 4 منه تنص في فقرتها الأولى على وجب كتابة عقد الإيجار وتوفيقه من كلا الطرفين وبيان العقار المؤجر بياناً نافياً للجهالة وذكر مدة الإيجار وبدل الإيجار، كما نصت الفقرة الثانية من ذات المادة على وجب تسجيل العقود الخاصة للقانون وأي تعديل يطرأ عليها ويكون التسجيل لدى مؤسسة التنظيم العقاري بالإمارة ما يوجي أن عقد الإيجار الخاضع لهذا القانون.

عدد شكل لا ينعد ولا يثبت إلا بالكتابة الرسمية.

ثالثاً: إنهاء عقد الإيجار

سبق وأن رأينا أن عقد الإيجار لا بد أن يكون موقتاً، ولذلك فإن أول سبب لانتهاء الإيجار والأكثر اتفاقاً مع طبيعة عقد الإيجار في ظل القواعد العامة هو انقضاء المدة الانتقائية، كما ينتبه عقد الإيجار بالانتقائية على ذلك بين طرفين (القابلين)، وإلى جانب هذه الأسباب توجد أسباب انتهاء عرضة أخرى لعدم الإيجار وتحقيق خلق سرية مده وتخويل لأحد الأطراف إناء العقد قبل إكتمال مدة ه، وذلك كالإبطال أو الفسخ أو الانسحاب أو اتخاذ الدماء بين طرفين وموت المستأجر أو إعارة أو الظروف غير المتوقعة المرتفعة لأحد الطرفين أو حاجة المؤجر الشخصية للعين المؤجرة 12. ومنع ضرورة لهذه الأسباب فيما يلي:

1 - إنتهاء الإيجار بانتهاء المدة:

قد يكون انقضاء المدة وحدة كافية لإنتهاء الإيجار دون الحاجة إلى تنبيه، وقد يلزم أحد العاقدين أن ينبه على الآخر بالإخلاء في خلال مدة معينة، ولكن حالات التي سنعرض لها كالكلي:

1/ نص المادة 35 من قانون الإثبات رقم 1992/10 ويتكون الإيجار تجارياً حسب نص اللفة 3 من المادة 4 من قانون المعاملات التجارية الإمارتي رقم 193/18 الذي اعتبر الإعمال المرتبطة والمسهلة لمثل تجاري أعمالاً تجارية كما نص اللفة 15 من المادة 6 من ذات القانون فإن تتأثر أو يستخرج المدار، أو الشق بصد إعداد تاجرية بعد عملاء تجارياً على وجه الاعتراب

2/ القانون رقم 50 لسنة 2002 في إمارة أبوظبي، وتعديلاته، والقانون رقم 26/2007 في إمارة دبي وتعديلاته

3/ حمد عبد الرحمن - عقد الإيجار - مر حساب - ص 289 - 32
في عقد الإيجار محدد المدة فإنه ينتهي بانتهاء هذه المدة دون الحاجة إلى أي إجراء آخر ودون الحاجة إلى تنبيه وفقاً لإحكام القانون المدني، فإذا قي المستأجر شاغلاً للإيجار بعد انتهاء المدة برضاء المؤجر عند ذلك تجديداً للإيجار وليس امتثالاً له أو إذا ظل المستأجر شاغلاً العين المؤجرة دون رضاء المؤجر غاصباً وجاز الحكم عليه بالإخلاء.

على أنه يمكن للمتعاقدين الاتفاق على ضرورة التنبيه بالإخلاء في العقد المحدد المدة، ولا ينتهي الإيجار عندن ذلإ بالتنبيه في موعده، في حصل التنبيه وقي المستأجر بعد ذلك في العين المؤجرة فإن ذلك يعد تجديداً ضمنياً للعقد أما إذا لم يحصل التنبيه أو حصل بعد فوات المدة المتفق عليها فأن الإيجار يعد ولا تجدد ولا الامتثال يكون للمعدة التي يجدها المتحدداً وهي غالباً ما تكون العدة الأولى بعد الإيجار ما لم يتفقاً على مدة أقصر أو أطول منها، والامتثال استمراراً لذات العقد بخلاف التجديد الضمني الذي هو عقد جديد يعقب العقد السابق وكم مستقل عنه، ويفريق التجديد والامتثال في جميع شروط العقد عدا المدة فأنه في التجديد هي العدة المعمية لدفع الأجرة.

أما في عقد الإيجار غير محدد المدة فإن الإيجار لا ينتهي بمجرد انتهاء المدة التي حددها القانون وهي العدة المعمية لدفع الأجرة، وإنما لابد من التنبيه من أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في الموايدين المحددة قانوناً فإن لم يحصل التنبيه امتتد العقد إلى مدة أخرى.

انتهاء الإيجار قبل انتقال المدة:

ينتهي الإيجار قبل انتهاء المدة إذا توافر سبب من أسباب انقضاء العقود عموماً، وهي التقابل والاتحاد، الفك والانسحاب وتحقيق الشرط الفاسخ وعدم نفع الإيجار في حق المالك الجديد عند إبطال سند الملكية الشريحة المؤجر أو نفسه أو في حق الخلف الخاص الذي تنتمي إليه الملكية من المؤجر والجامع بين هذه الأسباب أنها لا تنعي الإيجار إلا بالنسبة للمسافين دون اثر جمعي.

انتهاء الإيجار بالانسحاب والفسخ:

ينتهي العقد بالانسحاب إذا استحال تنفيذه والاستحالة إما أن تكون مادية أو قانونية، ومثل الاستحالة المادية في عقد الإيجار هالك العين المؤجرة والهالة المقصود هنا هو العلاك الكلي الناشئ عن سبب أصلي وصيرور العين المؤجرة غير صالحة لتنفيذ الغرض الذي استوجرت من اجله، ويعتبر في حكم

---

111 د.م.ش. "النظام الجديد "، ص 379.
112 د.م.ش. "النظام الجديد "، ص 379.
113 د.م.ش. "النظام الجديد "، ص 379.
114 "النظام الجديد "، ص 379.
115 "النظام الجديد "، ص 379.
116 "النظام الجديد "، ص 379.
117 "النظام الجديد "، ص 379.
118 "النظام الجديد "، ص 379.
119 "النظام الجديد "، ص 379.
120 "النظام الجديد "، ص 379.
121 "النظام الجديد "، ص 379.
122 "النظام الجديد "، ص 379.
123 "النظام الجديد "، ص 379.
124 "النظام الجديد "، ص 379.
الritel كان الايجار إذا لم يكون لمستأجر العين المؤجرة في الوقت الذي يصرف فيها الايال. 23 

- لا يكون للمستأجر قانونية جزء من الائتمان إذا لم يكن الايجار نافذا في حق الحلف الخاص في إلغاء الاتفاقية 
- في نفس الوقت يمكن للمالك الجديد أن يستمتع بالعقد رغم عدم نفاده في حق كما يجوز للمؤجر والمستأجر أن 

131 

130 

129 

128 

127 

126 

125 

124 

123 

122 

121 

120 

119 

118 

117 

116 

115 

114 

113 

112 

111 

110 

109 

108 

107 

106 

105 

104 

103 

102 

101 

100 

99 

98 

97 

96 

95 

94 

93 

92 

91 

90 

89 

88 

87 

86 

85 

84 

83 

82 

81 

80 

79 

78 

77 

76 

75 

74 

73 

72 

71 

70 

69 

68 

67 

66 

65 

64 

63 

62 

61 

60 

59 

58 

57 

56 

55 

54 

53 

52 

51 

50 

49 

48 

47 

46 

45 

44 

43 

42 

41 

40 

39 

38 

37 

36 

35 

34 

33 

32 

31 

30 

29 

28 

27 

26 

25 

24 

23 

22 

21 

20 

19 

18 

17 

16 

15 

14 

13 

12 

11 

10 

9 

8 

7 

6 

5 

4 

3 

2 

1
تمكّن من شراء منزلٍ، وقد قضّي أن العقد يكون مفتوحاً من تلبية نفسه دون الحاجة إلى تبنيه أو حكم من القضاء عند عدم الوفاء بالتزاماته يتربّع عليه القاضي حتماً بمجرد تحقّق الشرط دون الحاجة لرفع دعوى بالقضية.

انتهاء الإيجار للعذر الطارئ:
تقوم فكرة العذر الطارئ على نفس فكرة نظرية الظروف الطارئة وهي التخفيف على المدين بالالتزام بسبب طرف طارئ مرفق. وإن كانت تختلف عنّا من حيث شروط التطبيق والأثر، فإنّ أن نظرية الظروف الطارئة تقوم على وقوع حادث استثنائي عام وإلا لا تجزي إنهاء العقد وإنما ردّ أعبائه إلى الحد المعقول.

وينصّ فحوى مبدأ إنهاء الإيجار للعذر في أنه لكل من المورد أو المستأجر أن يطلب فسخ العقد محدد المدة قبل انقضاء مدة إذا حدث توقف خطير من شأنهّ جعل ت★★нд الإيجار مرهاً. وقد أجاز قانون المعاملات المدنية الإماراتي إنهاء الإيجار بالعذر الطارئ وذلك في المادة 794 من القانون.

شروط تطبيق العذر الطارئ في الإيجار:
1. أن يكون الإيجار محدد المدة، وهذا هو الغالب لأن الإيجار المعقود لمدة غير محددة إنما ينعقد للفترة المعينة لدفع الإيجار، وهي غالبًا ما تكون قصيرة. أمّا إذا كانت المدة طويلة كسنة أو أكثر فحاجة الممتلك من الطرفين طلب إنهاء الإيجار لعدم التوقف الطارئ، فإنّ هذا العذر هو موطِّب قانون المعاملات المدنية الإماراتي الذي لم يستمر أن يكون الإيجار محدد المدة لكي يمكن إنهائه بالعذر الطارئ.

2. أن يطرأ العذر بعد إبرام العقد في دقيقتين بعد ذلك أن يحلّ قبل بدء الإقامة.

3. أن يكون العذر غير متوقع عند إبرام العقد ومعيار التوقع هو معيار الرجل العادي ومن باب أولي لا يكون للمتيمكً بيد في وقوعه.

4. أن يكون مقصود العذر الطارئ غير المتوقع أن يحلّ بتنفيذ الإيجار أو الاستمرار في تنفيذه مرهاً، ولا يستمر أن يكون الطرف الطارئ عامًا بل يمكن أن يكون خاصًا بالطرف الذي يطلب إنهاء العقد.
إذا تحقق العذر الطاريء كان لمن تحقق في جانبه أن يطلب إنتهاء الإيجار قبل انتهاء مدة بشرط أن يكتب على الطرف الآخر وإن يعوضة عن إيقافه من ضرر تعويض عامًا ولا يلزم أن يكون التعويض شاملا لكل الضرر.

فإن كان المستأجر هو من يطلب إنتهاء الإيجار للعذر الطاريء ووجب عليه التعويض، فإن مصدر هذا التعويض هو عقد الإيجار، ويعود التعويض مضمونًا بكافة المساكن التي تؤمن حق المؤجر، أما إذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنتهاء العقد ووجب عليه التعويض فإن للمؤجر الحق في حبس العين المؤجرة حتى يستوفي التعويض أو أن يحصل على ضرائب كافية. 111

إنهاء الإيجار بموت المستأجر:

الأصل أن الإيجار لا ينتهي بموت أحد طرفيه ولكن يجوز لهما الاتفاق على أن الإيجار ينتهي بموت أحدهما، وهذا الحال يكون نصته عليهما القوانين تنتهي إنتهاء الإيجار بسبب موته المستأجر، وما إذا كانت القوانين تنتهي إنتهاء الإيجار.

الحالة الأولى: إذا أصبح العقد مرهقًا لورثة المستأجر أو متجاوزا لحدود حاجتهم، ينصرف إنتهاء الإيجار في هذه الحالة أن يطلب الورثة إنتهاء الإيجار خلال مدة معقولة من وفاة مورثهم وان براعوا الموافقة المناسبة للتنفيذ بالإخلاء على أن قانون المعاملات العقارية المجرية ف المادة 7/92 لم يشترط على ورثة المستأجر سوى إثبات أن أعباء الإيجار لصحت أنقل من أن تتحملها موردها أو أنها تجاوز حدود حاجتهم دون أي شرط آخر.

الحالة الثانية: إذا كان الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو مهنته أو اعتبارات تتعلق بشخصه.

وهذه الحالة تتضمن فرصين:

أولهما أن الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو مهنته، يكون طبيعة استأجر الشقة كعمادة أو محاميا استأجر الشقة كمكتب له، وفي هذه الحالة يكون طلب الإخلاء من حق ورثة المستأجر دون المؤجر، وثانيهما أن يكون الإيجار قد عقد للاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر وكان صديقًا للمؤجر وكانت هذه الصداقة هي الدافع للإيجار، فبأنه أشخاص لا تربط المؤجر بهم أي علاقة، لذلك يكون الحق في طلب إنتهاء الإيجار في هذه الحالة للمؤجر دون ورثة المستأجر وهذا حسب رأي بعض شراح القانون في الفقه المصري معللين ذلك بالحكمته من إنهاء العقد في هذه الحالة لا تتوازي إلا بالنسبة...
لم يؤد أرك المشرع حمايته من وجود شخص ينتفع بالعن المؤجرة دون أن يتوفر فيه الصفات التي
لم يقبل التاجر إلا على أساسها. أُدعت محكمة النقض المصرية هذا الاتهام.
إلا أن نص المادة 37/93 معايير مدنية إدارية لم تفرق بين الفرضين المذكورين أعلاه، وإنما
أعطت لكل من ورثة المستأجر والمؤجر في حالة انعقاد الإيجار بسبب حرفة المستأجر أو الاعتبارات
المتعلقة بشخصية الحق في إنتهاء الإيجار ولم تلزم من يطلب إنهاء العقد بالتفتيش على الطرف الآخر.
وفي القانون اللبناني فإن العقد لا ينتهي بموت أحد طرفيه وإنما يستمر بين الحي منها وورثة
المتوفى. أ.

انتهاء الإيجار بسبب إعسار المستأجر:
إذا أعر المستأجر في حق كل من المؤجر والمستأجر أن يطلب إنهاء الإيجار فيجوز للمؤجر أن يطلب
فسخ العقد إذا لم يقدم المستأجر المقرر ضمانات كافية لكفوف الوفاء بالأجرة التي لم تحل بعد سواء
كان العقد محدد المدة أم غير محدد المدة.
أما المستأجر فيجوز له أن يطلب إنهاء العقد إذا لم يرفض له المؤجر بالتنازل عن الإيجار أو التأجير
من الباطن شرطية أن يوعض المؤجر تمويلاً عادلاً. أ.

رابعاً: أسباب إخلاء العين المؤجرة بين القانون الاجتماعي و القوانين المحلية

أولاً أسباب الإخلاء في قانون المعاملات المدنية:
نصت المواد من 791 إلى 797 من قانون المعاملات المدنية الإدارية على أسباب إنهاء الإيجار
بشكل عام سواء كان إيجاراً لشيوه أو مكان، وهذه الأسباب هي ذاتها التي نصت عليها بعض
القوانين العربية كالقانون المصري ونصت هذه المواد على حالة إنهاء الإيجار بالقضاء مدة (م
1/791) وهو السبب الطبيعي لإنهاء الإيجار وإن كانت المادة أعطت للمتعاقدين الحرية على اشترط
تحديده تلقائياً، فلو اتفق المعتعاقدان على مدة معينة ثم انتهيت هذه المدة إنتهى عقد الإيجار بمجرد
انتهاء المدة دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء أو الأعدار، وقد قضي بأن عقد الإيجار ينتهي

---
118 المرجع السابق - ص. 5/90 وفق الرأي عدد 4 أحمد شريف الدين - عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن - الهيئة
المصرية العامة للكتاب - 2001 ص 224
119 قانون مدني المصري في الطبع رقم 34/ Советية - بتاريخ 10/91/مشور رموزية الإحكام في عروبة على
www.mohamoon-ju.com
120 المادة 100 ودفعة والخزنة - توافق خسن فرج - عقد الإيجار - مشاريع الدار الجامعية - بروت بطا - ص 1137
121 ومجلتها
122 مصطفى الجمال - الوسيط رمزج السابق - ص. 5/90
بانتهاء مدة المحدودة دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء ما لم يشترط العقد ذلك، أما إذا اشترط المعقد الالتزامات التلبية من احتساب على الآخر بالخلاء فإن العقد لا ينتهي بمجرد انتهاء المدة ولا بد هنا من أن ينهي أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء، فإن حصول التلبية في موعده ينتهي العقد بانتهاء مدة وإن لم يحصل التلبية أو حصل بعد فوات موعده أمتد العقد لمدة أخرى يطبق عليها بين العقدين فإن لم يوجد اتفاق أمتد العهد للمدة المحدودة لدفع الأجرة وفقاً للمادة 756 معاملات مدنية.

أما إذا كان عقد الإيجار غير محدد المدة فإنه لا ينتهي إلا إذا نهي أحد المعقدتين على الآخر بالإخلاء، ولكن قانون المعاملات المدنية لم يحدد مدة الإيجار في هذه الحالة توجيه التلبية في أي وقت ما لم يدفع على موعد معين ولكن بشرط عدم التصرف في استعمال الحق.

وقد ينتهي عقد الإيجار بغير انقضاء مدة هذه الحالة تشمل على أسباب عدة لانتهاء الإيجار:

وابرز هذه الأسباب تنبيها بإيجاز فيما يلي:

1- انتهاء الإيجار بالنقد واليها وهو اتفاق المعقدتين على إنهاء العقد رغم سريان مدة.

2- انتهاء الإيجار بإنهاء الالتزامات بين السمة والمستأجر كان يبر احدهما الآخر أو يبيع احدهما

الشيء المؤجر للأخرى.

3- انتهاء الإيجار بالتفصيح وهو جزء لإخلاء أحد المعقدتين بنظامه الرئيسي قبل الآخر وهو خاضع

لتقييم القاضي في وفقاً للفقرة الثانية من المادة 372 معاملات.

4- انتهاء الإيجار بالانفصال والانفصال يحدث عند استحالة التنفيذ سواء كانت هذه الاستحالة

مادية أو قانونية، وترجع الاستحالة المادية هلاك الشيء المؤجر هلاكاً كلياً أو جزئياً يغوث المقصودة من الإيجار وترجع الاستحالة القانونية عن الدولة تاجير بعض العقارات على انه لا ينتهي

الإيجار في قانون المعاملات المدنية الإماراتي بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى ملك جديد ولا ينفصح

العقد إلا بموافقة المستأجر وفقاً للمادة 795 من القانون.

5- انتهاء الإيجار بالعذر الطارئ: نظمت المادة 794 معاملات مدنية انتهاء الإيجار للعذر

الطاريء، والعذر الطاريء قد يكون من جهة المستأجر كان ينقل موظف استأجر داراً إلى مدينة أخرى

دون إذنه فيضطر لإنهاء عقد الإيجار، كما يمكن أن يكون العذر الطاريء من جهة المؤجر الذي قد

تلقح به خسارة جسيمة أو دين قادح يضطر معه لبيع الشيء المؤجر حتى لا يتم الحجز عليه وبعدة جبرا

6. ولم يشترط المادة أعلاه لانتهاء الإيجار بالعذر الطاريء أن يكون الإيجار محدد المدة أو غير

١٢٢ حكم المحكمة الإدارية العليا في الدوين رقم ٢٠٠٦-١٢-١٢-١٩٩٧ التحقيقية.
١٢٣ http://www.elaws.gov.ae/ArLegislations.aspx
١٢٤ د. العطار ص ٣٨٥
١٢٥ د. العطار - شرح أحكام الإيجار - مرجع سلوق - ص ١٠٨
١٢٦ المراجع السابق ص ٤٠٨
محدد المدة، وعليه فإنه يجوز استعمال هذا العذر في كل الحالات بشرط أن يتم تعويض الطرف الآخر عن الأضرار التي تسببه جراء إنهاء الإيجار.

- إنهاء الإيجار لانتهاق حق الانتقال: نص المادة 1791/1، بمعاملات مدنية على أن

عد الإيجار ينتهي بانتهاء حق المنفعة إذا كان صادراً من يملك هذه الحق وذلك ما لم يجز مالك

الوقبة، فإذا انتهى حق الانتقال وعد الشي المقترح لمالك الوقبة انتهى الإيجار الذي أرمه المنفعة مع

المستأجر ما لم يسمك الوقبة للمستأجر أن يتحمل العين المؤجرة وهذا الإذن قد يكون صريحاً أو

ضمنياً، وقد يستمر الإيجار بنفس الشروط وقد يتقن المالك مع المستأجر على شروط جديدة.

- إنهاء الإيجار لفق المستأجر: نص المادة 796 على عدم إنهاء إيجار الدور ونحوه

لظهر ففق المستأجر، وفق المستأجر الفاسق هو الذي يركب الكبائر كشرب الخمر أو الزنا أو الدعارة في

الدار المؤجرة، مما يصب الدار أو الجيران بالضرر، وفي هذه الحالة تأمر النيابة العامة بالكشف عن فقه

فإن عاد للوقب جاز لكل من الجائر أو المالك الطلب من القاضي إخراجه من الدار والسماح للمالك

باستجراد جرمه بعدها بإخراج المستأجر الفاسق بسداد الأجرة المستحقة والاجرة عن الفترة التي ظلت

الدار فيها غير مؤجرة وذلك من تاريخ إخراجه حتى تاريخ شغلها من المستأجر الجديد إذا كانت هذه

الفترة داخلاً ضمن مدة الإيجار.

- إنهاء الإيجار لموت أحد المتعاقدين: الأصل أن الإيجار لا ينتهي لموت المؤجر ولا

المستأجر، ولكن يجوز إنهاء العقد لو فات المستأجر في إحدى الحالات التالية:

أ - إذا أصبح الإيجار مرفقاً لورثة المستأجر أو متنازعاً حدود حاجتهم.

ب - إذا كان الإيجار عقد بسبيحة المستأجر أو للاستعارة تتعلق بشخصه وهنا يجوز لكل من

المؤجر أو ورثة المستأجر طلب إنهاء الإيجار.

ثانياً: أسباب إلغاء إيجار الأماكن المحلية:

يحسن بما قبل الخوض في أسباب الإلغاء الوردة في قانون إيجار الأماكن المحلية أن تلفت النظر

إلى أن قانون المعاملات المدنية استخدم تعريباً "أسباب إنهاء الإيجار" عند تنظيمه لانتهاء عقد

الإيجار، بينما استخدمت القوانين المحلية تعريباً "أسباب الإلغاء" ويرجع ذلك إلى طبيعة الإيجار

والوردة في كل من القانونين فقانون المعاملات المدنية نظم عقد الإيجار بشكل عام بحيث يشمل

الإيجار الذي يرد على الأشياء سواء المنقولات أم العقارات وذلك استخدم تعريب "انتهاء الإيجار" حيث

المراجع السابق من 4-10-1887

107 "براج في العقود بين حق الانتقال ومنفعة المستأجر ما أورثته في من هذا البحث في ص 17।

108 "الeteria" - مرجع سابق ص 11، 4-10-1887

109 "نص النقرة الأولى من المادة 1793 من قانون المعاملات المدنية الإسباني على أنه لا ينتهي عند الإيجار بوفرة أحد المتعاقدين.

110 "المرجع السابق ص 11، 4-10-1887"
أن الإخلاء لا يتصور إلا بالنسبة للعقارات وذلك ما نظمته قوانين الإيجار المحلية التي اقتصرت على نوع واحد من عقود الإيجار. وعندئذ حيث تلك العقود الواردة على العقارات دون غيرها فكان من لابد أن نستخدم تعبير "أسباب الإخلاء". كما أن الإخلاء هو نتيجة لانتهاء التنفيذ لعدم ايفاء الإيجار أو أن يتم إنهاءه، فبالإخلاء يأتي كنتيجة لانتهاء العقد في مجال الإيجارات الواردة على العقارات. ويل عن ذلك أن القوانين الخاصة بـ " Article 111 " إخلاء عن المواقع وللمستأجرين التعاقدية.

وعبر القضاء الإخلاء بأن يضع المستأجر العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عاقل وله لم يستول عليها استيلاء مادي ولا يخليه المستأجر عن حيازة العين.

وأما أن الدراسة تنطلق إلى قوانين إيجار الأماكن الخاصة بإمارة أبوظبي وهي فإننا سنلفي الضوء على أسباب الإخلاء في هذين القانونين بناءً على قانون إمارة أبوظبي:

1 - أسباب الإخلاء في قانون إمارة أبوظبي (القانون رقم 20 لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين).

نص هذا القانون على بعض أسباب الإخلاء (انتهاء الإيجار) التي تعتبر مخصصة لما نص عليه قانون المعاملات المدنية في نطاق تطبيقه بإمارة أبوظبي فحسب، بينما طالت الأسباب العامة للإخلاء في القانون الإقليمي معمولاً بها وسياً بالأسباب المشتركة بين قانون إمارة أبوظبي وقانون المعاملات المدنية الإماراتي وهذه الأسباب هي:

---


12. "بن مهير د. م. - الشروط العامة للاستعمال:


1- الإخلاء لانتهاء مدة الإيجار: وهذا هو السبب الذبيعي والطبيعي لإخلاء المستأجر بموجب عقد الإيجار المحدد المدة، وهذا السبب ليست عليه المادة 20 من قانون إままة أبوظبي المعدلة بالقانون رقم 4 لسنة 2010 والمادة 7/91 من قانون المعاملات المدنية إلا أن القانون المحلي لم يرت انتهاء الإيجار على مجرد انتهاء المدة، وأجاز للطرفين الاتفاق على تمديد المدة أو مدد أخرى إذا رغب أي من الطرفين عدم التمديد فإن المادة تشترط التبني الكذبي من أحد الطرفين على الآخر وحيد أو مؤيد للتبني حسب الغرض من الإيجار وجعل جزء عدم اعتراض المؤجر على بقاء المستأجر في العين المؤجرة رغم علمه بذلك تمديد العقد لمدة مماثلة وبذات الشروط وليس امتدادًا (منفقًا مع الفقرة 3) من المادة 7/91 معاملات). إلا أن الفقرة الرابعة من ذات المادة ضمنت المؤجر من أن يطلب الإخلاء لمجرد انتهاء العقد قبل تاريخ 10/11/2019 وأجاز للمجلس التنفيذي بإمارة تبديد هذه المدة "، وأجازت الفقرة الخامسة للجنة فصل المنازعات الإيجارية الحكم بإخلاء المستأجر من العين المؤجرة إن ثبت أن استمر بقائه في العين يحق ضرارًا جسيمًا للمؤجر، ويشترط أن يكون قد انتقل بالعين مدة لا تقل عن سنين، وأوجبت على اللجنة أن تمت الإخلاء مدة لا تتجاوز 6 أشهر قبل الإخلاء تبدأ من تاريخ قرار الإخلاء.

2- الإخلاء بسبب موت المستأجر: التزام القانون المحلي شأنه في هذا شأن القانون الاتحادي بقاعدة عدم انتهاء الإيجار لمومع أحد طرفيه، وأجازت لورثة المستأجر أن يطلبوا إنتهاء الإيجار لمجرد وفاة مورثه، ولم يشترط الشرع المحلي على الورثة أن يثبتوا أن الإيجار لا تحمله مواردهم أو أنه متجاوز لاحقهم كما تطلب ذلك القانون الاتحادي، وأنا مثبط على التبني على المؤجر خلال المواعيد المحددة لذا وهذا ما لم يشترطه الشرع الاتحادي، وإنفق الشرع المحلي والاتحادي على إنه من حق ورثة المستأجر أو المؤجر طلب إنهاء الإيجار إذا لم يتعذر بعد حفرة المستأجر أو لا سبب يتعلق بشخصه مع ملاحظة أن الشرع المحلي في إمارة أبوظبي اشترط على من يطلب الإخلاء أن يثبت على الطرف الآخر خلال المدة المحددة قانونًا.

3- وقد اتفق كل من القانونين بسلاسة إخلاء خاصة لم يتطرق له القانون الآخر، ففي حين انفرد قانون المعاملات المدنية بالإخلاء بسبب انتهاء الإيجار لانتهاء حق الاتفاق إذا كان المؤجر هو صاحب هذا الحق، لم يتطرق الشرع المحلي لهذا السبب مما يعني أن هذا السبب يكون منها للايجار الخاص للقانون المحلي باعتبار قانون المعاملات المدنية هو الأصل العام للقانون المحلي، والخاص يبقى على عموه ما لم يخصص، فلو كان صاحب حق الاتفاق بعقار خاضع للقانون المحلي حقه

تم تقديم هذه المادة من السنة الأولى إلى 2012/11/19، وتانقية إلى 2011/12/19 منح قرار رئيس المجلس التنفيذي
لا خير ثم انتهى حق الاتفاق فإن الإيجار ينتهي ولا يكون نافذا في حق ما لم الرقبة إلا إذا أجاز وفقاً
لقانون المعاملات المدنية، كما أقر المشرع المحلي بعدة أسباب لإنهاء عقد الإيجار الخاص للقانون
المدني ولم ترد في قانون المعاملات المدنية إلا في القواعد العامة لإنهاء العقود. ومن هذه الأسباب:
1 - عدم وفاء المستأجر بالأجرة في المواعيد المحددة وشرطة أن يحمل بالإخلاء من قبل لجنة فض
المشايع مع موافقة أن القانون لم يخول اللجنة الحكم بالإخلاء إلا إذا لم يسد المستأجر الأجرة في أي
وقت قبل الفصل في المنازعات، أو كان التأخير متكرراً من المستأجر دون عذر مقبول (مادة 1/12 إيجارات أبوظبي).
وقد قضى أنه: "لم كان الثابت من الأوراق أن المدعى عليه (المستأجر) قد سدد
المؤجر مبلغ .. درهم بقراره كما ثبت أن أوقع مبلغ .. درهم المتبقي وهو ما يمثل كامل الأجرة والزيادة
القانونية مما يكون عليه المدعى عليه قد تقادر الإخلاء..."، وقضي أيضاً أن "المدعى عليه وإن
أفاد بأنه مستأجرياً بناءً على استعداد لدفع الأجرة إلا أنه لم يترجح هذه النوايا إلى واقع مما يجعله في حكم المماثل.
2 - إذا تنازل المستأجر عن الإيجار أو أخر العين المستأجرة من الباطن دون إذن المؤجر أو إجازته،
3 - إذا قام المستأجر الأصلي أو المستأجر من الباطن بسغع العين بما يجاوز العدد المتعارف عليه
في السكين بالنسبة لعقار المؤجرة لأغراض السكن.
4 - إذا استعمال المستأجر أو سمح باستعمال العين المؤجرة بطريقة تخلف شروط الإيجار أو تضر
بمصلحة المؤجر أو استعملها في غير الأغراض المؤجرة من أجلها.
5 - إذا استعمل المستأجر أو سمح باستعمال العين المؤجرة بطريقة ضارة بالصحة أو مقلة للراحة
أو منافية للنظام العام أو الأداب، وفي هذا السبب يقطع المشرع المحلي معه الاحتياطي في أن فسق
المستأجر يمكن أن يكون سبباً لإنهاء الإيجار ولكنها بخلاف في أن المشرع المحلي أجاز للمؤجر أن
يطلب إنهاء الإيجار لمجرد تحقيق استعمال المستأجر للعين المؤجرة بطريقة مخالفة للنظام العام والأداب
ولم يشترط أن يقوم برفع الأمر للنيابة لكي تأمر المستأجر أن يكشف عن نفسه فإن لم يكشف للمؤجر
أو الحار المتضرر طلب الإخلاء كما فعل القانون الاحتياطي في المادة 196 معاملات.
6 - إذا رغب المالك في هدم العقار المؤجر لإعادة بنائه أو تعلينه أو الإضافة عليه أو تحويره إشترط
القانون لهذه الحالة عدة شروط هي:
- أن يكون عمر البناء المطلوب هدمه لإعادة البناء أو التحوير 15 عام على الأقل.

11 حكم لجنة المنازعات الإيجارية في مدينة أبوظبي في الدعوى رقم 1117/1/2011.
أن يحصل المالك على التراخيص اللازمة لذلك وقد حصر القانون هذا الحق على المالك دون غيره، وهذه الصياغة منتقدة حيث أن من يطلب الإخلاء ليس هو المالك بالضرورة بل قد يكون المستأجر الأصلي أو صاحب حق الانتفاع على العقار وخاصة عقود الانتفاع الطويلة الأجل والتي تجرب لصاحبه إقامة البناء على عقار غيره.

- عن إمكانية إجراء التحويل أو الإضافة مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة وتتحقق اللجنة من هذا الشروط بالإستعجال بمن ترى من الخبراء.

- لا يقتصر التحويل على العين المؤجرة دون سائر المبنى كأن تكون العين شقة في بنية أو ملحة في فيلا مثلا.

- منح المستأجر مهلة 6 أشهر من تاريخ صدور التراخيص اللازمة لذلك.

- أن تكون الأفضلية في استئجار العقار بعد الإنتهاء من إعادة بنائه أو تعلبه أو الإضافة عليه أو تحويله للمستأجر السابق، مما يربت التزامًا على المؤجر أو المالك بإعلام المستأجر السابق بانتهاء عملية إعادة البناء أو الإضافة أو التحويل حتى يتمكن المستأجر من استعمال حق الأفضلية.

وأن كان المشروع المحلي لم يحدد مدة للمستأجر لإداء رغبته في العودة لاستئجار العقار، مما بعد فقاً تشرعيًا يجعل المستأجر متسلطاً على المؤجر بهذه الأفضلية التي يستطيع استعمالها في وقت شاء، خاصة وقد فرض المشروع المحلي في إمارة أبوظبي جزاء على المالك الذي لا يقوم بإعادة البناء أو التعديل أو التحويل بعد أخلاء المستأجر وهذا الجزاء هو جزاء الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العين مع التعويض الذي لا يجوز أن يتجاوز في مقداره أجرة سنة، ولذا أن نشاع هذا لما أصر المشروع على أن المالك هو من يقوم بعملية إعادة البناء والتعمية والإضافة والتحويل؟ ألا يمكن أن يكون من يقوم بذلك هو صاحب حق الانتفاع أو المستأجر الذي خوله المالك استئجار العقار وإدارته؟ ثم ما هي المدة التي يجب فيها على المالك أن يقوم فيها بإعادة البناء أو التعديل أو التحويل؟ وإذا في نظري نقص تشرعي يجب إكماله ويبين أن يمهل المالك مدة معقولة للبدء في إعادة البناء أو التعديل أو التحويل فإن لم بدأ خلالها بذلك دون عذر مقبول جاز الحكم عليه بتعويض المستأجر.

- إذا رغب المالك بغل العين المؤجرة بقصد السكن بنفسه على ألا يكون مالكاً لعقار آخر مناسب للسكن في منطقة اختصاص البلدية الواقع بها العين المؤجرة ويشترط لهذه الحالة - بعد تحقيق الشروط السابقة طبعاً:

- إخطار المستأجر قبل 6 أشهر من تاريخ انتهاء الإيجار مما يدل أن هذا السبب لا يمكن استعماله أثناء سريان الإيجار.
أن يشمل المالك العين فعليا بعد إخلائه من المستأجر ولمدة سنة دون انقطاع.
وفي حالة عدم قيام المالك بغلق العين المؤجرة خلال 3 أشهر من إخلائه المستأجر بدون عر
 Mortgage أو شغل لمدة تقل عن سنة أو قيامه بنجاح إخلائه للمستأجر آخر بعد إخلائه من المستأجر السابق.
والتي بحالة عدم شغل المالك العين مطلقاً بإلغاء إخلائه المستأجر السابق -جائز الحكم للمستأجر بالعودة لشغ العين مع التعويض أو بأي منهما على
ألا تتجاوز مقدار التعويض أجرة سنة، ويجوز للجنة إمهال المستأجر الجديد الذي استأجر العقار بعد
إخلاء المستأجر السابق مهلة لإخلائه لا تتجاوز 3 أشهر.
وباستواء الأسباب السابقة نجد أنها تنبيه الإيجار قبل انقضاء مدته، إلا في حالة رغبة المالك
استعمل العين المؤجرة بنفسه فأنه لا يستطيع استعمال هذه الرخصة إلا بعد انتهاء مدة العقد.
أسباب الإخلاء في قانون إيجارات دبي:
نص القانون رقم 27 لسنة 2007 في شأن إيجار العقارات وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين
في إمارة دبي والمعدل بالقانون رقم 33 لسنة 2008 على عدة أسباب لانتهاء عقد الإيجار أو إنهائه
منها ما اتفق فيه القانون مع قانون المعاملات المدنية ومنها ما انفرد به، وبدلاً باستعراض الأسباب
العامة التي اتفق فيها قانون إيجارات دبي مع قانون المعاملات المدنية وهذه الأسباب هي:
1- إنتهاء الإيجار بانتهاء مدته: تنص المادة 6 على أن عقد الإيجار لا ينتهي بانتهاء مدته إلا
إذا اختبر المؤجر المستأجر بانتهاء العقد أو اخلت المستأجر العين وإن لم يحدث أحد الأسباب السابقين
اعتبر العقد مجدداً لمدة مماثلة للعقد الأول أو مدة سنة أ_loading وذات الشروط وهذا مفهوم المخالفه
نص المادة 6، والقانون المحلي لإمارة دبي انفرد بهذا الحكم عن القانون الاتحادي الذي ينبي الإيجار
المحدد المدة بمجرد انتهاء العقار دون الحاجة إلى تبيه وكذلك في حالة التجديد الضمني الذي جعله
المشرع الاتحادي ذات مدة العقد.
2- إنتهاء العقد بالتفايل: وهذا منصوص عليه في المادة 7 من قانون إمارة دبي حيث حظرت
المادة المذكورة إنتهاء عقد الإيجار الصحيح إلا بالتراضي أو القاضي وهو من أسباب الانتهاء لسائر
العقود الملزمة للجانبين.
3- إنتهاء الإيجار لفسق المستأجر: توجد نص المادة 25 في الفترة 1/1 من أعاق المؤجر في
طلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة إذا استعملها أو سمح باستخدامها لغرض غير مشروع أو مناف
للنظام العام أو الأداب، دون أن تتطلب من المؤجر رفع الأمر للنيابة لتأمر المستأجر بالكف عن فصله
كما ناص قانون المعاملات المدنية. فلقد فإن هذه المادة حصرت الحق في طلب الإخلاء لل mócKER دون غيره.

- انتهاء الإيجار بموجب أحد طريقتين: وقد نصت المادة 27 من قانون إمارة دبي على أن الإيجار لا ينتهي بموجب المستأجر أو المبكر، بل أنه نصت على استمرار العلاقة الإيجارية مع ورثة الموتى منهما وأجازت هذه المادة لرثي المستأجر فقط أن يطلبوا إلغاء العقد إذا توفي المستأجر، فإن لورثته أن يطلبوا إلغاء العقد، ولكن شرط إبلاغ المؤجر ولا يمكن للمؤجر أن يطلب إخلاءهم إلا بعد ثلاثين يوما من إخطارهم أو من تاريخ انتهاء العقد يهما اسبي، ولم ينص في القانون على حالة كون الإيجار متعدداً بسبب منهية المستأجر أو حرقته أو لأسباب تتعلق بشخصه.

هذا فيما يتعلق بالأسباب المشتركة بين قانون المعاملات المدنية وأعمال إمارة دبي، وكذلك أسباب انفرادية بها القانون المحلي لإمارة دبي وهذه الأسباب تسمى المشرع المحلي إلى أسباب تحجز إليه إلغاء العقد أثناء سريانه وسندانها سبب إلغاء العقد إلا بعد انتهاء مدة هذه الأسباب تفعلي فيها يتم:

- الأسباب التي يمكن إلغاء الإيجار بموجبها أثناء سريانه (من باب أولى بعد انتهاء مدة):
  - إذا لم يوف المستأجر ببنائه (الجرية)، أي أي جزء منه خلال ٣٠ يوما من إخطار المؤجر له بذلك مالم يفتق الطرفان على خلاف ذلك.
  - إذا قام المستأجر بالتأجر من الباطن لجميع العقار أو جزء منه دون موافقة المبكر الخطية على ذلك وسكي الإلغاء حسب نص المادة على المستأجر من الباطن مع حفظ حقه بالرجوع على المستأجر الأصلي.

إذا أدى المستأجر في العقار تغيير مؤثر في سلامته بشكل يتعدى معه إعادته إلى حالته الأساسية أو الحق بالعقار ضررا عمدا أو نتيجة لإهماله الجسيم أو سمح للغير بإلحاق ذلك الضرر.

إذا استعمل العقار لغير الغرض المؤجر لأجل أو استعمله بشكل مختلف لظروف البينة، واستعمل الأراضي المعمولة بها في الأثارة أو إذا استعمله أو سمح باستعماله لغاية غير مشروعة أو مختلفة للنظام العام أو الآداب العامة.

إذا كان العقار أولاً للمستأجر، على أن يثبت المؤجر ذلك بقرار في مصادق عليه من بلدية دبي.

إذا لم يراعي المستأجر أي التزام فرضه عليه القانون، أو أي شرط من شروط عقد الإيجار، وذلك خلال ٣٠ يوما من إخطار المؤجر له بتنفيذ الأداب أو الشروط.
إذا كان العقار المؤجر مهما تجارياً، وتركه المستأجر دون إلغال ولا سبب مشروع لمدة ثلاثين يوما متصلة أو تسعين يوما متقطعة في السنة الواحدة، وذلك ما لم يتقن الطرفان على خلاف ذلك، وهذا السبب تقره بالقانون إمارة دبي عن قانون المعاملات المدنية وقانون أبوظبي.

1) أسباب لا يجوز إلا بعد انتهاء مدة الإيجار:
- إذا اقتضت متطلبات التطور العمراني في الإمارة هدم البناء وإعادة بنائه، وذلك وفقاً لما تقررته الجهات الحكومية المختصة وتواكب السحب نصت الفقرة 21 من المادة 25 وهو سبب تقره بالمشروع المحلي في إمارة دبي من القانون الاتحادي وقانون إمارة أبوظبي.
- تطلب حالة العقار الترميم والصيانة مع تعذر القيام بالترميم والصيانة يوجد المستأجر شاغلاً للعقار على أن يتم التأكد من حالة العقار بتقير مصادق عليه من البلدية.
- رغبة المالك في هدم العقار لإعادة بنائه ورغبته بإضافة مبان تحول دون الاتفاق به شريطة الحصول على التراخيص اللازمة لذلك، وهذا السبب منصوص عليه في قانون إمارة أبوظبي مع ملاحظة أن قانون إمارة دبي لم يشتمل على تحويل العقار ولا على تعليله كسببين لطلب الإخلاء كقانون إمارة أبوظبي وإنما اقتصر على الهدم لإعادة البناء والإضافة على البناء الموجود، ولكن قانون إمارة دبي لم يشترط عمراً معيناً للعقار حتى يمكن المؤجر من طلب الهدم كما فعل قانون إمارة أبوظبي الذي اشترط أن يمر على أبناء 15 عاماً على الأقل.

2) رغبة المالك في استعادة العقار لاستعماله الخاص أو استعمال أحد أقاربه من الدرجة الأولى وهذه السبب أيضاً ورد في قانون إمارة أبوظبي غير أن قانون أبوظبي اشترط عدة شروط لاستعمال هذا السبب هذه الشروط هي:

أن يكون الاستعمال للمالك بنفسه وليس غيره من أقاربه كما اشترط نewe واحدا من الاستعمال وهو السكن أو شرطة أخرى، لا يكون المالك مالكاً لعقار يصلح للسكن في نفس نطاق البلدية التي يقع فيها العقار المؤجر.

على خلاف المشرع في إمارة دبي الذي أجاز للمالك أن يطلب استعادة المكان المؤجر لاستعماله أو استعمال أحد أقاربه من الدرجة الأولى شريطة أن يكون المالك مالكاً للبديل المناسب للغرض الذي يطلب استعادة المكان لأجله.

وفي الحالات المذكورة أعلاه اشترط القانون أن يتم إخلاء المستأجر بالإخلاء قبل 12 شهراً على الأقل من انتهاء العقد كما حظرت المادة 22 من القانون على المؤجر الذي حكم له بالإخلاء بسبب رغبته في استعمال العقار بنفسه أو لأحد أقاربه أن يؤجر للغير قبل مرور سنة على الأقل من
استعادته للعقار وواضح من المواد السابقة أن المشرع في إمارة دبي قصر الحق في طلب الإخلاء بسبب
النهد لإعادة البناء أو الإضافة أو الرغبة في الاستعمال على المالك مؤخرًا أم غير مؤجر ولم ينفع هذا
 الحق للمؤجر غير المالك، بل أنه أعطى المالك الحق في استعادة العقار لاستعمالن أحد أقاربه من
الدرجة الأولى كما لم يتمز المالك الذي استعاد العقار أن يستعمله في السكنى فقط أو أن يشغله فعلا وإنما
حظر عليه تأجيره للغير فقط قبل مرور سنة من الاستعادة، ولم يجعل للمستأجر السابق الحق في
العودة للعقار في حالة قيام المالك بتأجيره قبل مرور السنة وإنما أجاز له طلب التعويض فقط، بينما نجد
المشرع في إمارة أبوظبي قصر الحق في استعادة العقار للاستعمال الشخصي على المالك وحده دون
غيره وقصر السبب استعادة العقار للاستعمال بالسكنى فقط، كما ألزم المالك الذي استعاد
العقار بإن يشغله فعلا خلال 3 أشهر من الاستعادة وإن يستمر شاغلا له مدة سنة دون انقطاع تحت
طائلة الحكم لمستأجر السابق بالعودة للعقار والتعويض، كما حظر عليه تأجيره للغير إلا بعد مرور سنة.
- رغبة مالك العقار في بيع العقار المؤجر: أجاز القانون في إمارة دبي لل المالك أن يطلب من المستأجر
إخلاء المكان المؤجر إذا رغب ببيع العقار وذلك شريطة التنبيه عليه قبل التاريخ المحدد للإخلاء بسنتي
عشر شهور وهذا السبب تفرد به المشرع في إمارة دبي عن قانون المعاملات المدنية وقانون إمارة
أبوظبي.
الباب الأول: الإخلاء لتحدي المالك في إلغاء الموجب بنفسه

تمييز وتقيم:

رغم أن المشروع تدخل عبر قانون الإيجارات الذي يعد قانون استثنائي في العلاقة بين الموجب والمستأجر، وعلت إرادة المالك أو الموجب في المطالبة بإلغاء المستأجر من العين الموجرة بعد انتهاء العقد، إلا أن أحز للمالك أو الموجب استعداد العين الموجرة في حالات استثنائية والأسباب جوهرية حددها حرص ووفق شروط إزامية صارمة وجماعات فرضها على المؤجر أو المالك إذا أخل بتلك الشروط، ومن هذه الحالات حالة رغبة المالك أو الموجب في استرداد العين الموجرة لشغفها بنفسه والتي أتفق المشرع في إرادة أمنوسي وإرادة دني على إرادة كسبب لإلغاء العين الموجرة ونصا عليه في قانونهما المنظمين للعلاقة الإيجارية وإن اختفت بعد ذلك في الشروط الواجب توفرها بالاستجابة لطلب الإخلاء والجزاءات المترتبة على الإخلاء بتلك الشروط، وقبل ذلك كله يبين بحق له استعمال هذا السبب للمطالبة بالإخلاء وسطعور لكل ذلك تفصيله في هذا الباب الذي قسمناه بناء على ما نقدم إلى فصلين كما يلي:

الفصل الأول: الحاجة لاستعادة العين الموجرة بين المفهوم القانوني والواقع العملي.

الفصل الثاني: الأحكام القانونية للإخلاء لتحدي المالك للعين الموجرة.

http://hccourt.gov.eg
الفصل الأول: الحاجة لاستعادة العين المؤجرة بين المفهوم القانوني والواقع العملي

تمهيد وتقييم:

ستحدث في هذا الفصل عن الحاجة لاستعادة العين المؤجرة والتي تقوم دفعها على القاعدة التي تقول: المالك أولى بملكيته، وهذه لا مانع لتطبيقها إلا عند وجود التعارض بين مصلحة المالك ومصلحة المستأجر، وقد راعت القوانين الخاصة بالإيجارات تغلب مصلحة المالك في استرداد حيازة عقاره للحاجة الماسة متناسبًا ما تعرضت تلك المصلحة مع مصلحة المستأجر شريطة أن تكون مصلحة المالك قائمة ومعقولة أولاً وعلى الأقل أن يكون تحقيقها حتمي، وفقاً للجزء بأنه لا حول للمفاضلة بين ظروف المالك وبين ظروف المستأجر المطلوب إخلاؤه من مسكنه لضرورة الفسوى لتحليب جهة الرأفة بالمستأجر، إذ أن هذا الحق إنما شرعه القانون للملك بمجرد بلوغه ضرورة قصوى ملزمة لديه "11"، رغم هذا فإن قاعدة (المالك أولى بملكه) لا يجب أن تكون عملية مفروضة وكأنها بدائية، فقد الإيجار له إمكانية وضع ضوابطه وينتقل الحائر المطلوب لحماية حق المالك في استرداد ملكه يجب أن نراعي حق من التزموا به وفقاً للمبناية الضوئ خلال هذا الفصل على الحاجة لاستعادة العين المؤجرة من خلال المفهوم القانوني لها واعتبارات الواقع العملي وذلك في مبحثين وهما:

المبحث الأول: مقتضيات الحاجة للاستعادة:

المبحث الثاني: تطبيقات الحاجة لاستعادة العين المؤجرة في ضوء الشروط القانونية الواجبة

---

11 مكة مصر الوطنية في القضية رقم 145/1430 متنشر بسجل المحاماة - جهة المحامين - مصر - العدد 27 ص 141
المبحث الأول: مقتضيات الحاجة للاستعادة:

تمهيد وتقسيم

مفتاح العدلية عندما يتم تقييد إرادة مالك العين المؤجرة في التصرف بملكه وعدم المطالبة به خلال سريان عقد الإيجار والتمديد القانوني لعقد الإيجار أن يتم مراطة حالات خاصة قد يمر بها هذا المالك تجنب استرجاع لعين التي أجرها أمواله من خلاله، وذلًا أهمية قصوى لا يملك فيها المالك خيارًا أخر غير المطالبة بإخلاء ملكه من المستأجر ليعود إليه، ولا يوجد شيء آخر يستطيع المالك المطالبة بإخلاء المأجور بسبب الحاجة إلى العين المؤجرة لاستخدامها للمسكن أو الاستعمال الشخصي، وقد رأى المشرع في إمارتي أجبيو وдиزي في هذه الحالات ونظامها في القوانين الخاصة بإنجاز الأماكن في كل الإمارتين على اختلافات في التفصيل. وقبل التعرض للنصوص القانونية أرى أنه من الواجب التعرض لتعريف الحاجة للسكن وخصائص هذه الحاجة وذلك في الفقه والقانون ثم نتناول الحاجة للسكن في ضوء أسباب إنهاء عقد الإيجار بصفة عامة في مطلبين كما يلي:

المطلب الأول: تعريف الحاجة للاستعادة العين المؤجرة وخصائصها

المطلب الثاني: الحاجة للسكن في ضوء أسباب إنهاء عقد الإيجار بصفة عامة

المطلب الأول تعريف الحاجة للاستعادة العين المؤجرة وخصائصها:

أولاً: تعريف الحاجة للاستعادة العين المؤجرة:

لم تتعارض التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن غالبًا لتعريف الحاجة لاستعادة العين المؤجرة تاركة هذا الأمر للقضاء اللدن عرف الحاجة للسكن أو الضرورة العائلية -كما إسماها المشرع اللبناني- بأنها كل ظرف ناجح عن استعمال المرء لجوقه الديموقنية. ويكون من شأنه أن يجعل استمرار الحياة العائلية صعبًا أو مرهقًا أو خطرًا بحيث لا يمكن مواجهته إلا بعثت بسبب ما قد يؤدي إليه من حركات من هذه عائلة معقول أو من عدم إضاءة رغبة عائلية هامة ومشروعة. وليس من المحتم أن يكون من المتغير دفع مثل هذا الظرف أو إمكان ترقية كما أنه لا يلزم أن يكون من شأن هذا الظرف التعرض لخطر محتوم "111" ولا يخضع مقروض الضرورة أو الحاجة لضابط ثابت وجامع وللاعتبار واحد يمكن القياس عليه حالة وأخرى بل هو متروك لتقديرقضاء وهو رهن

---

111. المراجعات: أحكام قوانين الإيجارات - الادار الجمعية للطاعة والنشر - سبوت - 1384-1385، ص 11-11، ونفس التعريف

111. تتبناها القضاء اللبناني تقريباً في بعض أحكام وสนามها حكم القضائي المغربي بأن نظاميا الإيجارات بالرق ترقم 125 تاريخ 132/07/01/07 ومحكم، رقم 129 تاريخ 132/07/01/07 منس، على شك في الإيجار حالي الذي تصدرها نقابة المحامين اللبناني - لعدة سنة 1383-1384، و www.bba.org.lb 181 في موقع النقابة على شبكة المعتلون
للمنظمات الاجتماعية المتحركة باستمرار 177، وهو مرهون بالظروف والمعطيات الاجتماعية المتنوعة.

والتغيرات باستمرار التي فرضت على المشروع التدخل في العلاقات الناتجة عن عقد الإيجار وفرض هذه الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية على حفظ الأطراف وإراديهم 178، وقد قضى بأن "المشروع

وقد وضع كلمة "الضرورة الملحة" ولم يضع مقاسا لها بل ترك أمر تفسيرها وتقديمها للقضاء الذي

يعين عليه وزن المبررات في كل قضية بمقدر 179.

وقد جرى القضاء في تعريفه للحالة أنه "لا يقصد بها الحوادث فقط بل إنها تتصف إلى كل عمل

مشروع يأتي المالك طوعا لأجل تأمين مستقبله وإقامة إشغالة بالشكل الذي يراد مناسبا لمصلحته

كالزواج أو الانتقال من مكان إلى آخر في سبيل العيش أو في سبيل أغراض أخرى مشروعة منها.

كان ذلك بشكل ضرورة. 179، خلاصة القول أن الحالة "لا استعادة العين المؤجرة" هي مسألة وقائع

مادية تخضع لسلطان القضاء المطلق إذ أنه وحده يستطيع القول بوجودها أو انتقالها بالنظر إلى

ظروف كل دعوى فيما يشكك حاجة للسكن مبررة للإخلاء في دعوى قد يكون مردودا في أخرى.

وقد تتشا هذه الحالة بسب زواج أو طلاق أو سبيل وigte للأولاد أو نسبهم أو اقتصادهم في الجنس,

أو ظروف تتعلهم، كما يمكن أن تتشا هذه الحالة بسب ظروف الصحية للملك أو بسب انتقاله

من مكان إلى آخر وهذا ما سنعرض له عند استعراض التطبيقات الخاصة بالحالة للسكن.

ثالثا خصائص الحاجة لاستعادة العين المؤجرة:

ينتبغ من التعريف السابق أن الحاجة لاستعادة العين المؤجرة تتم بخصائص أهمها ما يلي:

1- إنها حاجة طبيعية: فهي ناتجة عن حق الإنسان الطبيعي في التنعم. بما يملك في الدنيا دون

أن يتعذر على ما لا يطيقه من منعنصات قد تحصره من هذا الحق وتنقص منه. ومن أهم حقوق

الإنسان الطبيعية التي لا أغنى عنها حقه في المسكن الملازم الذي يجد فيه سكنه وخصوصيته.


172. حكم محكمة الاستئناف - قضية رقم 11950/7 تشر. 27 حي 1977.

173. حكم محكمة الاستئناف - قضية رقم 11960/7 تشر. 11 حي 1977.

174. صادر ناحية - لبنان ص 248 قرية 37.

175. ناجح وندي - الواقى - مرجع سابق ص 143 - منصف.
لا يلزم أن تكون الحاجة متعارضة الدفع أو أن يكون من الصعب التخلص منها إذ يكفي أن تحقق هذه الحاجة دون النظر إلى إمكانية دفعها أو التخلص منها.

لا يلزم أن يكون من الممكن ترتيب هذه الحاجة وتوقع حدوثها، إذ أنها تتحقق في الوقت الذي تقوم فيه حاجة الإنسان إليها دون اعتبار إلى إمكانية توقعها وإعداد العدة لوقوعها. وأنها ليست حتما تلك الحاجة التي لا يمكن ترتيبها أو تقليلها، بل إنها تشمل أيضا تلك التي تنشأ عن استعمال المزون حروفه الطبيعية والمدنية بصورة عادية من غير أن يتوى الإضرار بالغير.

لا يجب في الحاجة أن يكون من شأنها تعرّيض المالك إلى خطور محتوم.

بأنه يستتر في الضرورة المبرر للمؤجر في إخلاء أحد المستأجرين من مسكنه أن تكون قائمة فعلا وقت التنبيه وعلى وجه لا ليس فيه ولا عموم وان يستمر قيامؤها ملزما للمؤجر إلى وقت التنبيه بالإخلاء فإن كانت تلك الضرورة غير محققة وقت التنبيه أبتدأ أو كانت محققة وقت ذلك ولكنها زالت في الفترة التالية عليه وقبل النطق بالحكم اندعم الأثر القانوني الذي يرتبه القانون على ورقة التنبيه في الحالة الأولى واستمع الحكم بالإخلاء لزوال سبه في الحالة الثانية.

يمكن للحاجة أن تكون ناشئة بإراده المالك ولا يلزم أن تنشأ بمجرور عن إرادة المالك وقد قضى أنها كل ضرورة تطرأ على المرء مختارا فيها أو غير مختار. ومع ذلك فقد قضى أنه يفترض ان لا تكون الحاجة المبررة للارتراض مختلفة اختلافا بصورة عمديه وبقصد التحال على القانون.

و القضي كذلك أن "الموظف الذي يسعى للنقل لإشباع رغبته شخصية يكون قد بغل بفعه حالة الضرورة وعير باعت شموع فلا يضمار بها المستأجر"، وقضي كذلك بأن بين المالك منزله الذي كان يأويل ببعا اختياريا وقليله في عدد البيع وتم بيعه مشترته نسبة إلى كواله الذي حصل هذا التسليم فعلا سواء بالتراضم ام بالتراضي نفادا للشرط لا يعتبر ضرورة فليس للمالك أن يسدى هذا الطرف في طلب إخلاء مستأجر في عقار آخر مملوك له من مسكنه بدعا حاجته الملهة للسكن indem الا ملأ للاحتجاج بقيام ضرورة

---

31 محاكمة استئناف بيروت - عرفة منديلة - تاريخ 16/1/1976 - مرجع سابق ص 448
32 محاكمة مرعر الوطنى القضاء رقم 1/1976 تاريخ 14/12/1972 - مجلة المحاماة - العدد 5 سنة 27 ص 474
33 محاكمة مرعر الوطنى القضاء رقم 1/1976 تاريخ 14/12/1972 - مجلة المحاماة - العدد 5 سنة 27 ص 474
34 استئناف بيروت - القضاء المدني قرار رقم 299 تاريخ 3/7/1976 - مرجع سابق ص 474
35 محاكمة القضاء المدني قرار رقم 329 تاريخ 14/12/1972 - مجلة المحاماة - العدد 5 سنة 27 ص 474
36 محاكمة القضاء المدني قرار رقم 329 تاريخ 14/12/1972 - مجلة المحاماة - العدد 5 سنة 27 ص 474
37 محاكمة القضاء المدني قرار رقم 329 تاريخ 14/12/1972 - مجلة المحاماة - العدد 5 سنة 27 ص 474
38 محاكمة القضاء المدني قرار رقم 329 تاريخ 14/12/1972 - مجلة المحاماة - العدد 5 سنة 27 ص 474
39 محاكمة القضاء المدني قرار رقم 329 تاريخ 14/12/1972 - مجلة المحاماة - العدد 5 سنة 27 ص 474
خللها، خنفًا بفعلها اختبارًا، وقضى كذلك "أنه لا يجوز طلب الاسترداد إذا أوجد المؤجر نفسه يرضاه في الحالة التي هو فيها لأن القانون قد طلب الاسترداد وجود ضرورات عائلية تأتي محتومة على المرء." 188 كما قضى أنه "لا يجوز خلق الضرورة العائلية للمثير بها في طلب الاسترداد" 188، وقضى كذلك أنه يفقر ولا تكون الحاجة الملموسة بالمضر أثرًا للضرورة العائلية والمباشرة لاسترداد مدة أخذها عرفية تحت ستار ضرورة عائلية مصطنعة لا تبرر عن الواقع ولا تعكس حقيقة الأوضاع، 188.

7 - إنها تتبدل وتتغير بتأخير الزمان لأنها وقفة على المفهوم الاجتماعي والأخلاقي للبيئة الذي يتطور مع الزمن. 188، وقد قضى بأن الحاجة "رهن بالظروف الاجتماعية المتلونة والمتحركة" 188، بستمرار.

المطلب الثاني: الحاجة لاستعادة العين المؤجرة في ضوء أسباب إنهاء الإيجار بصفة عامية:

تعتبر الحاجة لاستعادة العين المؤجرة من الأسباب التي وردت في القوانين الخاصة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين مستأجر تلك الأماكن وموجرها، ولم ترد بهذا الشكل كسبب ينفي عند الإيجار في معرض القوانين المنظمة لعقد الإيجار بصفة عامة كالقانون المدني، وإن كانت هذه القوانين قد نصت على أسباب أخرى تتيح عند الإيجار قد تشوبه في فلسفة القانونية مع الحاجة لاستعادة العين، ومن ذلك ما نصت عليه المادة (794) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي من أنه -1 يجوز لأحد المعقدين لغزو الطرف الثانى يتعلق به أن يطلب إنهاء العقد الإيجاري وتحدد ضرورة انخراط حيث ي🌱 عن هذا الإنهاء من ضرر للمتعاقد الآخر في الحدود التي يقرها العرف.

2 - إذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد فلا يجبر المستأجر على رد الشيء المؤجر حتى يستوفي التعويض أو يحصل على تأمين كاف.

وهو ما يسمى بإنهاء الإيجار لعدم الضرورة وقد أقر المشروع في قانون المعاملات المدنية هذا الحق للكلا طرفًا في العقد متفقًا عليه في إنهاء العقد الإيجاري إذا استقر على طارئ يتعلق بأي منهما، ويوضح من النص أن المشروع أشار على التمكين بهذا الحق أن يكون العقد طارئًا وهذا يجب توافر

---

188 محكمة مصر الوطنية في القضية رقم 29278/1945 تاريخ 28/10/1945، مجلة المحاماة للمدفوعات، ص 203
188 استئناف بعثة الإداري، رقم 2445/1945، نص 1945/11/2، مرجع سابق، ص 5
188 استئناف بعثة الإداري، رقم 195/1955، نص 1955/11/2، مرجع سابق، ص 5
188 قضائيات المقررات في العقد الإيجار، قرار رقم 196/1955، نص 1955/11/2، مرجع سابق، ص 5
188 د. بيتر جوستس، محمد الهندي، قضايا القانون المدني، ص 54، 2005/5/29، المراجع آليه سابق، ص 85 من هذه الرسالة
188 محمية مصر الوطنية في القضية رقم 29278/1945، مجلة المحاماة للمدفوعات، ص 203
188
شرطة معيينة أولاً، فلا يكون العذر متوافقًا أو يمكن الحدوث في الظروف المماثلة لظروف العقد،
وإن يكون العذر متعلقًا بأحد طرفي العقد شخصيًا وليس من سواهم، فإن يطرأ العذر خلال سريان
العقد يبطل القانون استخدم لفظية إنهاء العقد، وإن يقوم الطرف الذي يبطل إنهاء العقد بسبب
العذر الطارئ بتعويض العطر الآخر عن الأضرار التي قد تسببه في الحدود المتعارف عليها والتي
فقرة العرف، حيث قضى بأن "إن مفاعلاً النص في المادة 179 من قانون المعاملات المدنية
العادي، على أنه يجوز لأحد المعاطفين لعذر طارئ يتعلق به يبطل إنهاء عقد الإيجار ويدخل
بضمن ما ينشأ عن هذا إنهاء من ضرر للمعاطف الآخر في الحدود التي يعتبرها العرف. وهذا النص
مأخوذ من الشريعة الإسلامية، فهي القوة الحقوقية يفسع الإيجار بالعذر لأنه لا دم العقد عند تحقيق
الضرر للضامن صاحب العذر ضرر لم يتهمه بالعقد فكان الفسخ - إنهاء - في الحقيقة ابتدأ عن
التزام الضرر. وهذا النص قد وضع بنظرية الحوادث الطازجة وخارجاً على المبدأ العام المقرر في
هذه النظرية من أن الإيجار صار مرفقاً من شأنه أن تقع به خسارة فادحة لو أنه استمر في تنفيذ
الإيجار إلى نهاية مدته. لما كان ذلك وحالتاً قد طالت دعاها المتقلبة فسخف عقد الإيجار
النزع لأن في استمرارها تنفيذ العقد ما يوقع بها أذى، الخسائر التي تصل إلى المليونين لضعف
المبيعات وارتفاع التكلفة واستثمر في ذلك بالتقرير الاستشاري المقدم منها وطلب إعادة تعيين ذلك
عن طريق الخبرة إلا أن الحكم المطعون فيه أعرض عن تحقيق هذا الطلب وصولاً إلى تحقيق الأمر
في مبلغة أن الطاعة لم تقدم للسهر المنتدب ما يفيد ذلك فإنه يكون معيناً بالفسخ في التسبيح
والإخلال بحق الدفاع، بما يوجب نقضه والإحالة في هذا الحصر.

178

بكل أن قانون المعاملات المدنية لم يجر المستأجر على رد الشيء المؤجر عند طلب المؤجر إنهاء
العقد للعذر الطارئ إلا إذا حصل على التعويض أو التأمين الكافي للحصول على التعويض.
وبحسب القانون المدني المصري للمؤجر أو المستأجر طلب إنهاء العقد قبل أن يحصل عليه
تعويض الطرف الآخر وذلك إذا طارت طرف حقيقة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ عقد
الإيجار إبتكار أو الاستمرار فيه مرفقاً.

179

أما قانون الموجبات والعقود اللينباني فقد نص في المادة 96 منه على (إن لا يجوز للمؤجر فسخ
الإيجارة بحجة أنه يبرد احتلال البيت المجاور بنفسه)، ويتبع من هذا النص أنه لا يجوز للمؤجر أن
يطلب إخلاء العين المؤجرة للسكن بنجاعة استعماله لسكنه إلا بعد إنهاء العقد، وإبتداء مواعيد
التنويه ولا يحقق له ذلك أثناء سيران مدة العقد.

180

المحكمة الإدارية العليا المطلحة رقم 710؛ سنة 27 القضائية (شرعي)، جنوب الإثيوبيا المواقف 14 من ديسمبر
2005م.
www.mohamoon-ju.com

181

المادة 68 من القانون المدني المصري

182

د. توفيق حسن - عقد الإيجار - مرجع سابق - صص 113-114.
ويثمر التنازل على مدى جواز اعتبر الحالة لاستعادة المالك عند طارئ يوجب للمالك أن يطلب إنهاء العقد؟ وفي الواقع أنه لا يوجد في قوانين إيجار الأماكن - التي جعلت عقود الإيجار تمد
امتدادا قانونيا رغم إزادة المؤجرين دون أن تتطلب المؤجر حقه في إنهاء الإيجار لأسباب الراحة في
القانون المدني والتي لا تتعارض مع ما قررته قوانين إيجار الأماكن - ما يمنع من العمل بأحكام
العذر الطارئ بالنسبة للأماكن الخاضعة لها111 واعتبار الحالة للعين عندا طارئ إذا تحقق فيها
الشروط الواجب توافرها في العذر الطارئ، حيث أن القانون المدني لم يشرف نوحا معينا من الأعدار
يذكر أنه إلى هذا السبب عند تنظيم عقد الإيجار بشكل عام ونص عليه بصيغة عامة تشمل أي عذر
طارئ يحدث خلال سريان العقد ويبين أحد طرفيه من الاستمرار في تنفيذ التزاماته، وهذا محقق في
عقود إيجار الأماكن عندما يكون المالك في حاجة لضمان العين المؤجرة لاستعماله هو شخصيا أو من
حدهم القانون، مع فارق في الشروط التي تطبقها تلك القوانين من حيث الطرف الذي يحق له ذلك
والذي حصر في المالك في بعض القوانين والمؤجر في بعضها، ووقت المطالبة وشروط التنفيذ
على الطرف الآخر، وكذلك الفارق بين خصائص العذر الطارئ - الذي لم يشترط النص الوراثي في
عقد الإيجار أن يكون الحداد الاستثنائي عاما وأجاز إنهاء الإيجار ولم يقتصر على رفع الالتزام إلى
الحده المعقود على النص الوراثي عقد الإيجار وسع من نظرية الظروف الطارئة، مع الإشارة
إلى أن النص لم يتخذ الطرف الذي يطلب إنهاء الإيجار أن يتحمل من العقد دون تحمل تعويضه من
الخسارة إذا أنهى أوجب على هذا الطرف أن يراعي معايير التنفيذ بالإخلال وأن يعوض الطرف الآخر
تعويضا غادرا، وهكذا الأمر يحقق المبدأ الذي تقوم عليه نظرية الظروف الطارئة وهو رد الالتزام
المرهق إلى الحد المعقود وتحقيق كل طرف تعويضه من الخسارة111 والحالة للاستعادة والتي من
أهمها عدم لزوم كون الحالة أمرًا خطيرا وغير متوقعة.

111 المستشار محمد عمري البكري - مجموعه القلق والقضاء في القانون المدني - عقد الإيجار - مجلد 12 - دار محمود للنشر - القاهرة -
111 للأور غير الموصلي - التعليق على نصوص القانون المدني المعدل - الجزء 2 - 1993 - ص 725 انظر عكس ذلك عند الدكتور عبد
الغافر حسن أحمد - الوجيز في شرح قانون المعاملات العقارية لدولة الإمارات - ج 1 - عقد الإيجار - كلية شرطة دبي - سنة 2011 -
ص 347
المبحث الثاني: تطبيقات الحاجة لاستعادة الين المؤجرة في ضوء الشروط القانونية الواجبة:

تمهيد و تقسيم:

ستتناول في هذا المبحث تطبيقات التشريعية والقضائية للحاجة لاستعادة الين المؤجرة في مبحث أول ثم شروط استعمال الحاجة في التشريع والقضاء في مبحث ثان وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: التطبيقات التشريعية والقضائية:

لمنا كان من الصعوبة يمكن إن لم يكن مستحيلا حصر الحالات التي يمكن اعتبارها تطبيقات واقعية أو عملية للحاجة لإخلاء المأمور و ما في ذلك من تصريح قد يسبقه الناس بالعنف و ينتقده معه الحكمة من النص على هذا السبب لطلب الإخلاء، فإن القوانين الخاصة بإيجار الأماكن لم تشا أن تحضر نفسها في زاوية صعبة وذلك بالنص على حالات معينة و اعتبارها دون غيرها أو قياس غيرها عليها فجعلت الأمر منطوق بالقضاء الذي يمكنه استخلاص تلك الحاجة لكل حالة تعرض عليه على حدة وتطبيق القانون بشأنها، ومن هنا فان تطبيقات استعمال حرية الحاجة لاستعادة الين لطلب الإخلاء تتحصر في التطبيقات القضائية التي علبت تلك الطلبات و قضت فيها و مستعرض فيما يلي لأهم تلك التطبيقات التي تناولها القضاء المصري والبناني والقضاء الإمبراطوري.

فقد سبق لنا القول أن الحاجة للسكن قد تتواجد بسبب الزواج أو الطلاق أو العصر أو الانتقال من مكان لآخر بل حتى الخطبة قد تشكل حاجة و ضرورة تسهم بطلب الإخلاء، وهذا ما سنعرض له تباعا في هذا المطلب:

١ - الحاجة الناتجة عن الانتقال إلى مكان آخر:

تناول في هذه الجزئية الحاجة الناتجة عن انتقال طالب الخلاء إلى مكان آخر سواء أكانت هذه الحاجة ناتجة دون رضاه كحالات نزع الملكية، أم كانت برغبيته في العيش في مكان مستقل و ذلك على النحو التالي:

اعتبر القضاء المصري أن نزع ملكية المنزل الذي يسكنه المؤجر مبرر كاف لان يطلب إخلاء مسكنه المؤجر لغيره، فقد قضى بأنه يكفي لإثبات الحاجة أن يقدم المؤجر عقد صلح تعيد فيه
بالإخلاء في مدة معينه، أو أن يكون نزع الملكية للمنطقة العامة وتقوم الضرورة في هذه الحالة بمجرد التنفيذ من جهة الإدارة على الشخص بوجوب الإخلاء ولو لم يصدر مرسوم نزع الملكية، وذلك إذا كان النقل بسبب أبوله المنزل للمقين، ولا الضم من هده وتقوم الضرورة هنا بحسب الفضاء المصري من وقت صدور قرار الهدم، كما أن صدور حكم بإخلاء المدعى يجمع في حالة الضرورة سواء نفذ الحكم أم لم ينفذ.

وقد سار الفضاء اللبناني على نفس المنوال حيث اعتبار أن الحاجة للسكن - أو الضرورة العائلية كما سماها الصرف اللبناني - تتوافر إذا حكم على المستأجر بالإخلاء مثا تقرر هذا الإخلاء بهحكم قضائي.

فطعي ولم يكن يجاهد إلى خطأ أو إجلاس منه.

كما تتوفر الحاجة للسكن مثا صار البيت الذي يشغله طالب الاستئزا معيا على نحو يهدد بالخطر، كما تتوفر الضرورة في حال استمالة مسكن طالب الاستئزا للمنطقة العامة.

وقد اعتبرت الضرورة أو الضرورة المتوفرة في طلب الاخلا العيني على الرغبة في السكن في بيت مستقل لتأمين حرية العائلة ولحماها في حال اشتراك عدة عائلات بالدار، وفي نفس المعنى قضى بأنه "يجعل لكل عائلة العيش في منزل مستقل احتراما لخصوصيتها كل عائلة ووعود رغبة أي عائلة إطاعة الغير على هذه الخصوصية"، وقضى كذلك أن "القرار يمكن إقامة صاحب الضرورة وزوجته مع ولدها وإخوته لا يؤديه العرف وليس من المستمع إجبار الطرفين على الاحترام في السكن".

2 - الحاجة الناتجة بسبب الظروف الصحية:

ويتبارى من الحاجة الماسة أن يصاب المؤجر أو المالك بمرض يجعل المسكن الذي يقوم فيه غير ملائم من الناحية الصحية، وتكون العين المطلوب إخلائه ملائمة له من هذه الناحية، وقد قضى بأنه إذا أصيبت زوجة一瞬间 بمرض رئيسي يبتلي بخلاعه، وكان مسكن

---

112 حقن - القضاة الإجباري معن أبطال دار القضاة العربيين ج - 1912-1913، ص 2 26.
113 مصر الكلية 1953/3/17، ترجمة،،، مشارقة على عبد عثمان الدين شهد ومحمد حمسي، ص 115.
114 مصر الكلية 1953/4/5، ترجمة،،، مشارقة على عبد عثمان الدين شهد ومحمد حمسي، ص 115.
115 مصر الكلية 1953/12، ترجمة،،، مشارقة على عبد عثمان الدين شهد ومحمد حمسي، ص 2 26.
117 مصر الكلية 1953/12، ترجمة،،، مشارقة على عبد عثمان الدين شهد ومحمد حمسي، ص 2 26.
118 مصر الكلية 1953/12، ترجمة،،، مشارقة على عبد عثمان الدين شهد ومحمد حمسي، ص 2 26.
119 مصر الكلية 1953/12، ترجمة،،، مشارقة على عبد عثمان الدين شهد ومحمد حمسي، ص 2 26.
120 مصر الكلية 1953/12، ترجمة،،، مشارقة على عبد عثمان الدين شهد ومحمد حمسي، ص 2 26.
121 مصر الكلية 1953/12، ترجمة،،، مشارقة على عبد عثمان الدين شهد ومحمد حمسي، ص 2 26.
122 مصر الكلية 1953/12، ترجمة،،، مشارقة على عبد عثمان الدين شهد ومحمد حمسي، ص 2 26.
المؤجر رطب فإنه يجاب إلى طلب الإخلاء 10، كما قضي أيضا أنه إذا تثبت أن طلب إخلاء المكان المؤجر هو إصابة المؤجر في عينيه، ومدح زوجته، ورغبتهما في الإقامة ببلدهما طيلة الراحة وأملا في الأشياء فإن وجه الحاجة يكون محققا 10، كما قضى أن الوضع الصحي يشكل حالة من حالات الضرورة العائلية 10.

وقضى كذلك أن يقدم طالب الإخلاء أو زوجته في المن يعتبر مبررا للإخلاء 10، وقضى بان للزوجة الحق في طلب الإخلاء مصلحة زوجها المقيم، في منزل عائل يؤثر في حالته المرضية ويردها نافقاً 10.

3 - الحاجة بسبب الخطبة أو الزواج أو الطلاق:

اعترف القضاء المصري الخطبة حاجة ماسة تبرر طلب الإخلاء بشرط أن يتبعها الزواج فعلا بين نفس الخاطبة والمخطوبة ولا يتم الحكم بالإخلاء إلا بعد عد من الكفاح 10، وقد قضى أن الحبلة عند المسلمين منتظمة استمرت اعتباراً إيضاحاً بسول ضرورة 10، كما قضى أن المؤجر الذي يعد ثلمه دخطيته تقوم لدى حالة الضرورة الملحة التي نص عليها القانون والتي تبين له طلب إخلاء مستأجر من مسكنه لشغله بولده الذي يسعى جاهدا في إتمام زواجه بإعداد منزل يستقبل فيه عروشه ولا ملته للفرقة بين حالتين الخطبة والزواج عند قيام حالة الضرورة مادام القانون كفل للمستأجر الحق في شغل المكان الذي أخلذه من جديد وفي أملانه بجميع التعويضات المشتركة عن الإخلاء إذا لم يتم فعله أو أحد أهل أهله الذي قامت الدعوى بسبمه أو بسبب أحدث مسائل التنازل غير عن المقابل في مدة شهر من تاريخ الإخلاء أو لم يستمر شاغلا له مدة سنة على الأقل 10، وقضى كذلك بأنه:

كان العرف قد جرى في بعض الزواجات على أن يبدأ بالشبيكة ثم يشرع موعد لكتابة العقد وهذا العرف له احترامه فإنه مستند واضح لا بأس فيها ولا غموض فإن ذلك يعتبر مبررا لحالة الضرورة بشرط أن تكون الخطبة التي تثبت قد انتهت فعلًا بالعقد على نفس الخاطبة. وإن القضاء قد جرى على اعتبار أن العقد هو المعنوي يوجد حالة الضرورة فإنه على حق لأن حالة الضرورة تكون

---

11 محكمة الاستنادية الإبتدائية - مشاركة لبعض عصلون - الموج - مرجع سابق - ص 223.
12 استناد جلالة إبن مكة - قرار رقم 33 1471/2/2 - مشاركة لبعض عصلون - الموج - مرجع سابق - ص 49.
13 استناد بورت الموج - مشاركة لبعض عصلون - الموج - مرجع سابق - ص 94.
17 محكمة الاستنادية الإبتدائية - مشاركة لبعض عصلون - الموج - مرجع سابق - ص 223.
19 محكمة الاستنادية الإبتدائية - مشاركة لبعض عصلون - الموج - مرجع سابق - ص 223.
قد تثبت له بصفة قاطعة ورسمية، ولقطع فتجرت الشكل، وتحول دون المغرضين والراعيين في التلاعب

باتفاق القانون

وقد قضى في لبنان أن الضرورة العائلة تتوافر بسبب العزم على الزواج، وقضى أيضا أن

الضروارات الناجمة عن الزواج تنشأ قبل عقد الزواج لأنه من المعروف أن من يبغي الزواج ببدئ

البيئة المنزل الزوجي، ويكشف بالأكثاث اللازم قبل عقد الزواج، وقضى كذلك أنه من المتفق

عليه أن الخطبة تودي غالبا إلى الزواج وكذلك يجب أخذها معين الإعتبار وتنبأ إليها حيث تكون

طبيعة أكيدة وثابتة يجب الاعتقاد عليها لتزوير الضروارات العائلة إلا أنه يجب تعليق الإخلاء على

ثبت الزواج، وقضى أيضا أن "جذب الخطرة والرغبة الأكيدية الجامحة في الزواج تشكل

الضرورة العائلية الطارئة"، وقضى أن الخطبة تشكل ضرورة عائلية تقرر الاسترداد كلما ثبت

للمحكمة جديتها، وقد أقر بها بعض وروائع و объявлت محكمة القضاء بالمؤهل لتصدر إلى زواج جنمي.

ويبرز جانب من الفقه - حس أن الخطبية في حد ذاتها لا تشكل حاجة للمستني، بل يقرر الإخلاء كون

القول يعني ذلك يؤدي إلى التوسع في تفسير الحاجة للمستني، خصوصا لأن المحكمة التي تحدث إلى

قانون الإسقاء من حماية المستنين، وأن الأحكام التي استعرضها سابقا تعتبر الخطبة حاجة

ماسة شرط جودة جنمي، وتدعي إلى الزواج فعلا، ويثبت من ذلك أن الخطبة في حد ذاتها لا تشكل

حاجة ماسة تقرر طلب الإخلاء ولكن يجب أن يكون الزواج مؤكد،

أما الزواج فإنه يشكل حاجة تقرر طلب الإخلاء سواء تولى الأمر بالملك أم بأولاده الذكور أم

الإناث كما "استمر القضاء على اعتبار أنز زواج الولد ضرورة ملزمة توجب تزوير الؤجر طلب الإخلاء

لأنه ليس من المعقول إلزام الأبناء بالإقامة مع والده بعد زواجه أو إلزام الوالدين بإسكان ابنهما معهما

في هذا الظرف ولا حق في ذلك بخلاف والبنت لعنص."
هذه الحاجة تقوم على أساس أن من حق الزوجين اجتماعياً وأخلاقياً واقتصادياً أن يستقلوا في بيت الزوجية لأن ذلك أدي للاستقرار العائلي واستمرار روابط الألفة والمحبة بينهما وبين ذويهما بيدًا. 17

وقد قضى أن "فض الزواج بحد ذاته يشكو ضرورة عائلة سواء تتعلق بالملك شخصياً أم بأحد أولاده. 18

و قضى كذلك أن "طلب الاسترداد بسب الزواج يشكو بحد ذاته الضرورة العائلة التي تجزي الاسترداد. 19

و قضى أن "الزواج في حد ذاته قريبة قوية على قبض الضرورة لان العرف والتقاليد توجب استقلال العروسين بمسكن يتوفى لهما فيه الهدوء والاستقرار. 20

ويستوعب أن يكون طالب لإخلاء وهو الزوج إذا كانت ملكة للعين المؤجرة ولم تجد مسكناً بل يليك بها، فقد قضى أنه ولو أن قضاء هذه المحكمة قد استقر على أن الزوج هو الموسع عن إعداد منزل الزوجية دون الزي الزوجة وأنهما لا يعتبران في حالة ضرورة ملجنة تتيح لهما أو لأحدهما طلب إخلاء العين المؤجرة لتقديم فيه أبنهما التي تزوجت حديثاً، إذا كان الحال مختلف إذا كانت الزوجة هي المالكة للعين المؤجرة لأنه مما لا شك فيه ولا جدل أنهما احتاجاً إعداد منزل للزوجية تتوفى فيه جميع اسباب الراحة ويتفق مع بنتها ومستواها الاجتماعي وعدم العثور على منزل لائق للزوجية أو اعداد منزل غير لائق أمر بهما شخصياً ويتفق من راحتها. ويجلبها في حالة غير مستقرة ولا هناء في زواجها وما لا شك فيه انها تصبح والالة هذه في حالة ضرورة ملجنة تجيؤاً لإخلاء العين المؤجرة لعدها منزل للزوجية وتوفى فيه هي وزوجها. 21

كما يستوعب أن يكون الزواج بالنسبة للرجل من زوجة أولى أم من زوجة أخرى 22، وقد قضى أنه "لا تنتقد حالة الضرورة لكون المدعو يقيم مع زوجين وأنه إقامة زوجتين لشخص واحد في منزل واحد في خلاف مما توجب به القواعد الشرعية والاجتماعية من إسكان كل زوجة على حدة ومعاً للاضطراب العائلي. 23، كما قضى أنه "لا يلزم الزوج بإسكان الزوجتين معاً للاضطراب كما أن تعدد

17 استناد بيريت عرفحة أجور قرار رقم 261 في 4/9/1954- منشور له عند، توفيق فرح - عقد الإيجار - مرجع سابقاً- ص 102
18 استناد جبل لبنان قرار رقم 144 في 4/9/1951- منشور عند د. بيتر جرمون - الإيجارات - مرجع سابق- ص 102
19 استناد بيريت مندي 5 قرار رقم 499 في 15/3/1978- منشور له عند، توفيق فرح - عقد الإيجار - مرجع سابق- ص 101
20 مصري الكليات 1953/12/5 دار 1982 في 1984- منشور له عند د. المناصر - الرستاق- مرجع سابق- ص 158، 125
21 المحكمة مصر الإستديادية الوطنية - القضية رقم 455/1951/12/9- المحاكمات ADVANCED BY: ASLASSIO 1588
22 الدستوري - الوسيط - مرجع سابق- ص 159
23 مصر القاهرة الدائرة 16 إيجارات قضية سنة 1952/12/10- عثمان جواد ومحمد حسني - قضاء الإيجارات - مرجع سابق- ص 158
الزواجات مباحاً بشروط معينة، حيث أن تكون الزوجة ملتزماً بالشروط التي تُحددها الدراسات العلمية.

أما الطلاق فإنه ي helicopt ً، كما هو الحال في الزواج الأول حيث تقرر الإخبار بها، وخاصة بالنسبة للمرأة التي تعيش بعيداً في بيت زوجها في حالة اضطرابات مزمنة في الزوجة، ويزاد لها عندئذٍ طلب إخبار الزوجة التي اجتنبها. وقد يكون الطلاق مبرراً لطلب الإخبار، بالنسبة للحالة التي تفيد فيها طلبها النزول في حالة الإخبار، وليس نزولها، تقع على البقاء في معيشة غير مأهولة عند زوجها، وقد شرع الطلاق لحكم فرع الضرر.

ويتضح لنا مما سبق اقتراعاً أن تطبيقات الحاجة لاستعادة العين المؤجرة متعددة ولا يمكن حصرها في نبأ إليها تنتج عن استعمال الإنسان حقوقه الطبيعية التي تجبر الحياة وطورها تزDMETHOD، لا يكون قاصداً الإضرار بغيره جراء استعمال تلك الحقوق.

هذا عن نشأة الحاجة لاستعادة العين المؤجرة وتطبيقاتها المختلفة وسنعرض فيما يلي للشروط الواجب توافرها للتمكن من طلب الإخبار بسبب تكليم الحاجة وذلك في مطلب مستقل.

المطلب الثاني: شروط استعمال الحاجة لعئين المؤجرة كمبرر للإخلاء في التشريع والقضايا.

أحاطت قوانين الإيجارات وأحكام القضاء المستأجر بصيغة قوية حتى لا يمكن للمؤجر من التحالي إخلاء الحاجة في الذين المؤجرة. فبالشراع والقضاء، فإن أجاذاً للمؤجر أو المالك طلب الإخلاء بسبب الحاجة للمؤجرة إلا أنها وضعها شروط تحقيق عدم إمكانية التحالي. وهذه الشروط بعضها متعلق بذات الحاجة من حيث وقتها ونوعها والبعض الآخر متعلق بطلب الإخلاء بسبب هذه الحاجة، كما أن بعض تكليم الشروط من وضع القانون وبعضها الآخر استرخأ القضاء بغيره تحقيق الهدف من قانون الإيجارات وهو حماية المستأجرين، وسنعرض فيما يلي لهذه الشروط:

1 - أن تكون الحاجة جدية وتحقيقية ومسببة ومتوقفة مع أهداف القانون في حماية المستأجرين دون الإضرار بالمالك أو المؤجر، على أن يكون المطالبة بالإخلاء هو الذي خلق حالة الضرورة، فقد قضى أن المالك الذي سمي لنقله إلى جهة بعيدة عن مقر عمله لisz8 ALR7 أشياء مثل ذويه الشخصية في ألا يكون بعيداً عن أهلها وعشيرتها فإن هذا النقل لايقوم ضرورة قصيرة تلخص إلى طلب إخلاء أحد مستأجري عقاره.
لأنه هو الذي عمل على خلق هذه الضرورات بفعله غير باعث مشروعاً فلا يضار بها المستأجر، وقضي أيضاً بأنه لما كان القضاء قد جرى على أن حالة الضرورة يجب ألا تكون نشأت بفعل صاحبها وألا يكون قد عمل على خلقها ومن ثم لا يكون طلب الإخلاء المؤس على أنها معين الرفض.

2 - أن تكون الحاجة حاجة واقعة أو مؤكدة الوقف، ولا يكفي أن تكون محتملة الوقف وذلك تخفيفاً لهدف المشروع في حماية المستأجر لذلك فإن القضاء لم يحكم بالإخلاء للمالك العين الموجود خارج وطنه إلا إذا عاد إلى الوطن أو ظهرت علامات قتال تدل على عزمه الأكيد على العودة، كما قضى أن مجرد رغبة المدعى في ترويج أبنية إخلاء المستأجر وضعف الدعوى على هذا الأساس لا تقبل به الدعوى 112، وقضي بعدم قبول دعوى الإخلاء للضرورة المستندة على أساس إدانة المدعى للمعاش بعد شهر من رفع الدعوى وذلك لرفعها قبل الأول 112، وهذا القضاء محل نظر لأن الضرورة المستقبلة تجزى رفع الدعوى الإخلاء على أساسها ذلك لأن الضرورة لا يشترط أن تحل بالمؤجر بل يكفي أن تكون محققة الوقف خاصة وإن المشروع وضع ضمانات للمستأجر في حال نتائج عدم حذف المؤجر أو المالك في طلب الإخلاء منفصلة في حقه بطلب العودة للعين المؤجرة مع التعويض.

3 - يجب أن تظل الحاجة قائمة من وقت رفع الدعوى إلى حين النطق بالحكم إلا أنه لا يسبغ الاحتجاج بانقلال طالب الإخلاء للسكن في مكان آخر اعتبار ذلك انتهاء لحاجته للمسكن في عقاره إلا إذا كان الانتقال إلى عقار يملكه 113، وقضى بأن الضرورة يجب أن تكون قائمة ومحققة فعلاً وقت إرسال التذنيب بالإخلاء، وطالب ملاءمة وقائية حتى تاريخ النطق بالحكم، بحيث إذا لم تكن الضرورة قد قامت وقت إرسال التذنيب أو أنها قامت وقتها غير أنها زالت قبل النطق بالحكم فإن التذنيب في الحال الأول يكون عند الأثر القانوني فيقضي في الحال الأولى بعد قبول الدعوى لبطلان التذنيب، وفي الحال الثانية برفض الدعوى لعدم الضرورة وقت الحكم، 114. يجب أن لا ينزل

---

١١١ محكمة مصر الوطنية – دائرة ١٢ ايجارات – في القضية رقم ١٨٧ سنة ١٩٤٥، وق.
١١٢ محكمة القاهرة – دائرة ١٢ ايجارات – قض.
١١٤ محكمة القاهرة – دائرة ١٢ ايجارات – قض.
الملالك عن حق الإخلاء للضرورة فذا تثبت نزوله عن هذا الحق صراحة أو ضمناً لم يكن له أن يرجع
في هذا التنازل وتصبح دعوى ممتية الرفض.

3 - يجب أن تكون الحاجة هي استعمال المأجر للاستعمال الشخصي أو السكن دون إعادة التأجير
للغير أو أية حاجة أخرى غير خاصة أو شخصية، حيث قضى إن المالك الذي يطلب الإخلاء
للضرورة التي تقضي أن يغفل المالك المؤجر نفسه ثم لا يغفله بعد الإخلاء وينتمي باستعماله
استغلالاً غير غيظ المالك يكون قد أسس استعمال حقه الذي خوله القانون وذلك إتباعاً لتحقيق مصلحة
قليلة الأهمية لا تناسب مع ما يصيب الغير من ضرر، ... ومن حين أن بالبناء على ما تقدم فإن
المدعى عليه بإعداد استعمال حقه في الإخلاء بفترة الكسب المادي ضاربة صفحه ما يصيب
المدعي من ضرر بسبب الإخلاء وهو ضرر تتضمن بجانبه المصلحة التي إتباعاً يكون قد استعمل
حقاً خوله له القانون استعملها تعسفياً ومن ثم خرج عن السلوك المألوف للرجل العادي. وحق عليه
الخطأ الذي يستاهل التضمنين.

4 - كما استرتفعت قوانين إيجار الأماكن للحكم بالإخلاء للحالة للعين المؤجرة أن يقوم طالب
الإخلاء المالك كان أم مؤجر بحسب الأحوال بالنسبه على المستأجر خلال المدة التي عينتها تلك القوانين
فقط قضى بأنه " لما كانت المدعية فشلت في تقديم ما يفيد أنه أخطرت المدعي عليه بالإخلاء قبل
استة أشهر من انتهاء مدة العقد وهو شروط جوهري لقبول الدعوى مما يجعل شروط طلب الإخلاء غير
متوفرة واللجنة ترفض الدعوى"، قضى بأن "المالك ليس ملزمًا يرفع دعوى الإخلاء للضرورة القاسية
لديه خلال السنة أشهر التالية للنتيجة بالإخلاء لأن مفهوم نص المادة الثالثة التي تجزي للمالك حق
رفع الدعوى خلال تلك المدة أن القانون أراد أن يوقف بين مصلحتي المستأجر والمالك ورأى أنه وقد
لم يستأجر مهلة 6 أشهر من تاريخ التمثيل بالإخلاء ألا يفوت الأمر على المالك أيضاً وألا يجعل حقه في
النقضي معلقاً إلى ما بعد انتهاء مدة المهلة كما تقضي بذلك القواعد العامة إذ قد تمتد مدة النقضي وقد
تطول وهو في حاجة ملحة لجعل مسكن الزنا وقد يضار نتيجة التأخير أكثر من المهلة فأجاز للمالك
على خلاف القواعد العامة أن يرفع دعوى أثناء المهلة الممنوحة للمستأجر ورأى أن المستأجر لن يضطر
بذلك مادامت المهلة الممنوحة له لن تمس بل زاد عليها شهرين من تاريخ صدور الحكم بالإخلاء إذا ما
انتهت مهلة السنة أشهر أو بقي منها ما يقل عن ذلك، لأن المشروع لو لم ينص على حق المالك في رفع

199 | حكمة القارة الكلية - دائرة 13 إيجارات - قضية رقم 10458/2012 - منشور عند عصام حواس - قضاء
الإيجارات - مراع سبق - ص 339
200 | حكمة مطبعة الإندونيسية - قضية رقم 2277/1072/14 بتاريخ 1952/10/14 - مجلة المحاكم - عدد 88 - سنة 1952 ص 38
201 | حكم لجنة فص النزاعات الإيجارية بالعين في الدعوى رقم 405 لسنة 2011/2012/2011/8499 غير منشور

64
الدعوى أثناء تلك المهلة لا يمنع عليه النقضي أنتانها لأنها لا تقاضي حيث تكون المهلة وما دام القانون قد خول المستأجر البقاء في العين المؤجرة ستة أشهر من تاريخ التنبؤ عليه بالإخلاء فلا يحق للمالك طبقا لقواعد العامة لا يطالبه بالإخلاء قبل انتهاء تلك المدة فهذه الإجازة التي نص عليها المشرع بالمخالفة لقواعد العامة لا تعد أن تكون رخصة قد منحها القانون للمالك ان شاء أو لا، لاتنوب عليه أن يتركها، ولا يمكن القول أنه إذا لم يستعملها كانت دعوى غير مقبولة لأن هذا الرأى يكون مقبولا لو كان المشرع قد حدد حق المالك في رفع الدعوى في خلال مهلة السنتين أشهر ووجب عليه رفعها فيها ففي هذه الحالة وحدها لا تقبل منه الدعوى إذا ما رفعها بعد ذلك، أما ولن يفعل المشرع ذلك ومنحها رخصة للمالك وبالمخالفه لقواعد العامة فلا يجاز له رفع الدعوى في خلال المهلة المسموحة للمستأجر لإخلاء العين المؤجرة فمهما مطلق إن شاء رفع الدعوى خلال المهلة وإن أراد أقامها بعد ذلك وفقا لقواعد العامة، ولن يضمار المستأجر من ذلك التأخير بل إنه لا شك مستفيد مدة اطول إذا ما رفعت الدعوى بعد انتهاء المهلة، والقول بان في ذلك تركا للمستأجر الذي يهدف المشرع لحمايته تحت رحمة المالك يتركه مهديا بالإخلاء حتى تاريخ رفع الدعوى فمردود بأن المستأجر وقد رفض الإخلاء بعد إدارته بذلك من المالك ولم يرد عليه بالقبول في مدى الخمسة عشرة يوما التي حددها القانون يكون قد أدركت لявление حاجة أو ضرورة لديه لغسل مسكنه وطون نفسه على النقضي وجع الفيصل في هذا الشأن للقضاء ليقول كلهته فيه وإن يخذ على غفلة منه فإذا ما رفع الأمر للقضاء فسيعلن أو يختر بالدعو ليبدع دفاعه ولينحص حاجة المالك التي ينكرها عليه فإذا ما ثبت للقضاء حاجة المالك لغسل مسكن المستأجر قضي له بالإخلاء فسيعطى مهلة شهرين إذا كان الحكم حضوريا أو من تاريخ إعلانه به إذا كان غيابيا و هي مهلة تسمى له بالبحث عن مسكن ينقل إليه". ٣٣٨
الفصل الثاني الأحكام القانونية للإخلاء لحاجة المالك للعين المؤجرة

تمهيد وتقسيم:

أحاطت تشريعات إيجار الأماكن حالات الإخلاء بصفة عامة وحالة الإخلاء لحاجة المالك إلى العين المؤجرة بصفة خاصة بأحكام وشروط تضمن جدية المالك في طلب الإخلاء وانه يطلب ذلك لحاجته هو الشخصية للعين دون أن يكون قصده التحلي للإخلاء المستأجر منها غرض آخر، وكذلك الأحكام لحالة الإخلاء ذاتها سواء تمت بالتراضي أو القاضي، وبذل على ذلك مستنارلت هذه الأحكام في مبحثين على النحو التالي:

المبحث الأول: الشروط القانونية للإخلاء

المبحث الثاني: صور الإخلاء وإجراءاته بين الرضاء والإجبار.

المبحث الأول: الشروط القانونية للإخلاء

أولا: النصوص القانونية:

نصت المادة 23 فقرة 7 من القانون رقم 2000 يوجد في شان إيجار الأماكن وتضمن العلاقة الإيجارية بين الموردين والمستأجرين في إمارة أبوظبي 2002 وتعديلاته 2011 على:

مع مراعاة ما ورد في المادة 20 من هذا القانون لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة إلا لأحد الأسباب التالية:

7- إذا رغب مالك العقار في شغل العين المؤجرة بقصد السكنى بنفسه على ألا يكون مالكا لعقار آخر مناسب للسكن في منطقة اختصاص البلدية الواقع فيها العين المؤجرة ويشترط لهذه الحالة

- إخطار المستأجر قبل ستة أشهر من تاريخ انتهاء عقد الإيجار

- أن يشغل المالك العين المؤجرة فعليا بعد إخلائها ولمدة سنة بدون انتظاع

في حال عدم قيام المالك بشغل العين المؤجرة فعليا بغير عذر مقبول خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإخلاء أو شغله لفترة تقل عن سنة أو في حالة قيامه بتأخيرها لمستأجر آخر بعد إخلاء المستأجر حاز الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العقار مع التعويض أو بأي منها وللнести أن تقرر مقدار التعويض المناسب على ألا يتجاوز مقدار أجرة سنة

حيث تم تدابير مرتين الأولى بموجب القانون رقم 1992 وثانية بموجب القانون رقم 2000/4
وفي جميع الأحوال للجنة أن تسهل المستأجر المدة المناسبة للإخلاء حيث لا تتجاوز ستة أشهر كما تنص المادة 25 من القانون رقم (33) لسنة 2008 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجر ومستأجر العقارات في إمارة دبي من قانون الإيجارات لإمارة دبي.

11 - على أنه:

2 - يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء عقد الإيجار حصرًا في أي من الحالات التالية:

أ - ....

ب - ....

ج - إذا رغب مالك العقار في استعادته لاستعماله الشخصي أو لاستعمال أي من أقاربه حتى الدرجة الأولى، شريطة إثبات عدم ملكيته للبدل المناسب لذللك الغرض.

بملاحظة من خلال استقراء النصوص السابقة إنشرع في إمارة أبوظبي أو دبي، استطاعت عدة شروط بحجب تأوفها حتى يتمكن المالك من إخلاء المستأجر من المأجري، وهذه الشروط تتسم بقيم من أولهما يتعلق بالمستفيد من الإخلاء والثاني مرتبط بالحالة الواقعية أو الحالة الإخلاء نفسها من حيث نوعها ووقت تأوفها وانقضائها نحننعرض لكل قسم من هذه الشروط في مبحث مستقل على النحو التالي:

المطلب الأول: الشروط الراجعة للمستفيد

المطلب الثاني: الشروط المرتبطة بالحالة الواقعية

المطلب الأول: الشروط الراجعة للمستفيد:

يقصد بالمستفيد من الإخلاء هنا هو من يكون طلب الإخلاء بسبب حاجته للعين المؤجرة وليس من يقوم بتقديم هذا الطلب، ذلك أنه لا مراة أن من يقدم ذلك طلب هو المالك مؤجرًا كان أم غير مؤجر إلا أنه لا يجاب إلى طله ما لم تكن الاستفادة من ذلك الطلب عانيدًا إلى الأشخاص الذين حددهم القانون، وهم المالك بنفسه وفقًا لقانون أبوظبي والمالك أو أقاربه من الدرجة الأولى وفقًا لقانون إمارة دبي. 

11 - حيث استدلالت بموجب هذا القانون نصوص بعض المواد من القانون رقم 26/2007 وهي المواد (3) ، (4) ، (6) ، (3) ، (4) ، (10) ، (11) ، (13) ، (18) ، (20) ، (22) ، (23) ، (24) ، (25) ، (26) ، (27) ، (28) ، (29) ، (30) ، (31) ، (32) ، (33) ، (34) ، (35) ، (36) ، (37) ، (38) ، (39) ، (40) ، (41) ، (42) ، (43) ، (44) ، (45) ، (46) ، (47) ، (48) ، (49) ، (50) ، (51) ، (52) ، (53) ، (54) ، (55) ، (56) ، (57) ، (58) ، (59) ، (60) ، (61) ، (62) ، (63) ، (64) ، (65) ، (66) ، (67) ، (68) ، (69) ، (70) ، (71) ، (72) ، (73) ، (74) ، (75) ، (76) ، (77) ، (78) ، (79) ، (80) ، (81) ، (82) ، (83) ، (84) ، (85) ، (86) ، (87) ، (88) ، (89) ، (90) ، (91) ، (92) ، (93) ، (94) ، (95) ، (96) ، (97) ، (98) ، (99) ، (100) ، (101) ، (102) ، (103) ، (104) ، (105) ، (106) ، (107) ، (108) ، (109) ، (110) ، (111) ، (112) ، (113) ، (114) ، (115) ، (116) ، (117) ، (118) ، (119) ، (120) ، (121) ، (122) ، (123) ، (124) ، (125) ، (126) ، (127) ، (128) ، (129) ، (130) ، (131) ، (132) ، (133) ، (134) ، (135) ، (136) ، (137) ، (138) ، (139) ، (140) ، (141) ، (142) ، (143) ، (144) ، (145) ، (146) ، (147) ، (148) ، (149) ، (150) ، (151) ، (152) ، (153) ، (154) ، (155) ، (156) ، (157) ، (158) ، (159) ، (160) ، (161) ، (162) ، (163) ، (164) ، (165) ، (166) ، (167) ، (168) ، (169) ، (170) ، (171) ، (172) ، (173) ، (174) ، (175) ، (176) ، (177) ، (178) ، (179) ، (180) ، (181) ، (182) ، (183) ، (184) ، (185) ، (186) ، (187) ، (188) ، (189) ، (190) ، (191) ، (192) ، (193) ، (194) ، (195) ، (196) ، (197) ، (198) ، (199) ، (200)
يلاحظ في النصوص السابقة أن المشرع في إمارة أبوظبي قصر الاستعادة من هذا الحق على مالك
العين المؤجدة دون غيره، بينما تم المشرع في إمارة دبي نطاق الاستعادة من هذا الحق إلى أقارب
المالك من الدرجة الأولى '10'، ومن هنا لا بد لنا من التعريف بالمالك الذي أراده المشرع وأعطاه حق
طلب الإخلاء لاستعمال العين نفسه ثم تعرض للأقارب وبينهم هؤلاء الذين بحق لهم الاستعادة
من هذا الحق بجانب المالك.

تعريف المالك:

المالك هو من تنتمي ملكيته للعقار بموجب سند ملكية صادرة وفقًا لقواعد ملكية العقارات وتسلبها
السارية في مكان وجود العين المؤجدة وبناء عليه فالمالك قد يكون مالكا لجميع أسهم العين المؤجدة
الذي يطالب بإخلائه، وهنا لا ثور أية مشكلة.

الشريك على الشعوب

وقد يكون هذه المالك شريكًا مع مالك آخر على الشعوب، وهذا تطبيق قواعد الملكية على الشعوب
المrastructure عليها في قانون المعاملات العقارية والذين تفرق بين نوعين من المالك على
الشعار أولهما من يملك ثلاثة أرباع العقار، وهذا نصت عليه المادة 1157 من قانون المعاملات
العقارية بقولها'11-الشريك الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع العقار الشائع أن يقرروا في
سبيل تحقيق الانفصال بهذا العال من التعويضات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج
عن حدود الإدارة المعتادة على أن يبلغوا قراراتهم إلى باقي الشركة بأذن رسومي، ولم نخالف من
هؤلاء حق الرجوع إلى القاضي خلال شهرين من تاريخ الإبلاغ - وفقًا عند الرجوع إليه إذا وافق
على قرار تلك الأغلبية، إن يقرر مع هذا مبادرة مناسية من التدابير. وله بوجه خاص أن يقرر اعطاء
المخالف من الشركاء كافية ضمن الوفاء بما يحقق من التعويضات وعليه فأنه يحق للمالك الذي
يملك ثلاثة أرباع العين المؤجدة أن يطلب استردادا عليه أن يكون هذا الاسترداد من سبيل تحصين
الانفصال بالعين المؤجدة كون طلب الإخلاء في أعمال الإدارة المعتادة وليس من أعمال التصرف
والقانون أجاز لهذا المالك الخروج عن أعمال الإدارة المعتادة بشرط اعتزال باقي المالك بخطاب رسمي,
أما من يملك موافقة الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع العين المطلوب إخلاؤها فإن له أن يطلب موافقة الشركاء
أن المادة 1155 فقرة 2 نصت على جواز أن الشريك الذي لا يملك ثلاثة أرباع العقار الشائع إذا
أدار المال الشائع دون إتراض باقي الشركاء عد وكيلًا عليهم، فالقانون اشترط مجرد عدم إتراض

المادة 111 من قانون إدارة أبوظبي و المادة 1155 من قانون إدارة دبي.
بانيي الشراكاء أي مواقفهم الضمنية وتقدمت، بأنه بحق لم يملك أسما في عقار مبنى أن يطلب الاستمراد في الضرورة العالية ولكن وطالما أن طلب الاستمرار من أعمال الإدارة فانه يملكه ذلك إذا كان بمثابة ثلاثة أرباع الأمه وعليه الحصول على موقعة أصحاب قبة الأمه حتى يبلغ مجموعها مع أسهمه الثلاثة أرباع " 114 " ن قضي كذلك أن " دعوى الاستمراد لضرورة العالية المفاجهة من أحد الشركاء تعتبر مقبولة في حال ثبوت موقعة ملكية ثلاثة أرباع العقار الذين لهم حق إدارته " 115 " كما قضي بأنه " إذا كانت ملكية المسكن المؤطر شائعة بين أكثر من مالك ولم تحصل بينهم فضيحة مهيبة اختياء بها أحدهم فإنه يشترط لقبول دعوى الإخلاء لضرورة الفصوص التي ترفع من أحكام انشاء بناء الشاركة له إقرارهم أيا على السكنى ولا كانت الدعوى غير مقبلة " 116 .

ونظرا لارتباط لفظ المالك في القانون مطلقة فقد يثير تساؤل عن هوية المالك الذي بحق له طلب الاستعمال العقار لسكناه بمعنى أنه هل المالك الذي قصد المشرع هو من أستعمله في بد كافية عنصر الملكية نأي أنه المالك للوقت والانتقاع أم أنه يجوز لغابات طلب الإخلاء والاستعمال أن يعتبر مالكا من له ملكية حق الانتفاع في حالة الملكية المجردة والأجابة على هذا التساؤل تستدعي أن نفرض بشكل مستقبلي تعريف حق الانتفاع الذي عرفه قانون الملكية العقارية لإام أبو طيب في المادة الأولى منه بأنه " حق ينفيه يعطي صاحبه الحق في استعمال عين تخص عينها وستغلبها ما دامت قائمة على حالها ويجوز التنزيل على حق الانتفاع للغير " كما عرفه المادة 133 من قانون المعاملات المدنية بأنه " حق ينفيه يستعمل باستعمال عين تخص عينها واستعملها مادمة قائمة على حالها وبناء على هذين التعريفين يجوز لمالك حق الانتفاع استعمال العين المتفق بها واستعمالها واستعمال العين يكون في العقار ما لا يمكن أو بممارسة عمل تجاري أما الاستعمال فاضم صورة له في الإيجار وانما أن مالك حق الانتفاع يمتلك بملكية جزء هام من العقار وله الحق الأصلي في استعماله ولذلك يرى جانب من الفقه القانوني في لبنان أنه إذا كان مالك حق الانتفاع هو المؤجر فإنه يجوز له أن يطلب إخلاء المستأجر لاستعمال العين المؤجرة لسكناه وبشرط توافر الشروط الأخرى التي حددها القانون و " لا يمكن أن تكون غياب المشرع من قوانين الإيجارات مخلافا لهذه النتيجة بارم من استعمال تعير المالك إذ المقصود هو الحقوق الناتجة عن الملكية لا الملكية ذاتها " وطالما أن حق الاستعمال المستمر فهو يبرز في وضع المالك بالنسبة لحق الاستيراد " 117 .

114 استثنى بيرغ غ متى تاريخ 1995/10/21 1997 منشور عدد 8 بيتر حمودا في الإيجارات - مرجع سابق ص 224
115 استثنى سالمين غ متى تاريخ 1997/10/21 1997 منشور عدد 8 بيتر حمودا في الإيجارات - مرجع سابق ص 224
116 ميخائيل سالمين - شرح قانون الإيجارات نماذج لدليج دمن ونظام الجمارك في الواقع - مرجع سابق ص 122 هام 9
وقد قضي بأن "الجهة المدنية تملك حق استئجار وإدارة المآجر موضوع الدعوى بموجب التنازل المنظم لصلحتها لدى الكاتب العدل في بروت... وحيث أن المطالبة بإعادة المآجر تتحت أعمال الإدارة مما يفيد بمنع الجهة المدنية بإصلاح الراهن،" وقضى المحكمة بإنصرف حق الاستئجار على العين المؤجرة لمصلحته حيث قضت المحكمة بأن مجرد حصول عند الاستئجار بعطي المستأجر اكتساب المأمور لمصلحته على أساس أن هذه المطالبة تدخل في إطار الأعمال الإدارية المخصصة بصحب حق الاتفاق دون مالك الرقة."

- 2- أقارب الملك حتى الدورة الأولى

نصت المادة الثانية من القانون رقم (23) لسنة 2008 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (2) لسنة 2007 بشأن تعديل العلاقة بين مؤجر وإستأجر العقارات في إمارة دبي من قانون الإيجارات لإمارة دبي في القرن 3/ج ح: يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء عقد الإيجار حصرًا في أي من الحالات التالية: 1- إذارغب مالك العقار في استعماله الشافي أو لاستعمال أي من أقاربته حتى الدورة الأولى، شريطة إثبات عدم ملكيته للبديل المناسب لذلك الغرض.

بلاحظ إن الشرع في إمارة دبي أجاز طلب الإخلاء إذا كانت الحاجة عائدة إلى مالك العقار أو أحد أقاربته من الدورة الأولى، ولم يقتصرها كما فعل القانون في إمارة أبوظبي على الملك نفسه. وعندما تستطيع تحديد الأقارب من الدورة الأولى يتوجب الرجع إلى القواعد القانونية التي تحدد درجات القرابة بين الناس، وخاصة المادة 78 من قانون المعاملات المدنية التي تنص على أن "يراعي في حساب درجة القرابة المباشرة اعتبار كل فرع درجة عند الصعود للأصل بخروج هذا الأصل" وتوضح المذكرة الإيضاحية للقانون ذلك بقولها إن "درجة القرابة المباشرة تعهد باعتبار كل فرع درجة دون حساب الأصل فأكبر والثاني في الدرجة الأولى وكذلك الأبناء ومنه."

هذا من طريق النسب ولكن هناك طريقة أخرى لحساب القرابة وهي المصاهرة، وفتعال تنص المادة 79 على أنه "يعتبر اثد أقرب الزوجين في نفس درجة القرابة بالنسبة للزواج الآخر" . وبذلك يكون أن تحصر الأقارب من الدورة الأولى في الآتي:

" 

-a31- القاضي المشترد في المتن - إيجارات - قرار رقم 140 تاريخ 2007/7/27- مرجع سابق ص 371

" 

-المتكررة الإيضاحية للقانون المعاملات المدنية- ص 58 - وزارة العدل 71
والذي الزوجين بالنسبة لكل منهما

الأولاد

الزوج

ولذي الزوجين بالنسبة لكل منهما

وبناء على ذلك ووفقاً لقانون إمارة دبي فإنه يمكن للمؤجر أن يطلب الإخلاء إذا كانت الحاجة عائدة للملك أو لأي من أقاربه ممن ذكروا في الفقرة السابقة. اعتباراً من أمام الدورة الأولى بقي أن تشير أن قانون الإيجارات في إمارة دبي لم يقصر الحاجة التي يمكن بسبها طلب الإخلاء على الحاجة للسكني كما فعل تيوور في إمارة أبوظبي، بل أنه جعل الاستعمال الشخصي هو السبب الذي يجوز طلب الإخلاء والاستعمال الشخصي قد يكون للسكن كما قد يكون لأغراض أخرى غير السكن

وهذا يوسع من دائرة الأعان المؤجرة التي يمكن طلب إخلاؤها بسبب الحاجة إليها فينما نجد أن الأعان التي يمكن طلب إخلاؤها بسبب الحاجة للسكنى كلما هو الحال في قانون أبوظبي هي المؤجرة لغرض السكنا دون غيرها أما في قانون دبي فيبدي هذا ليلشمل جميع أنواع الأعان المؤجرة التي يمكن استعمالها شخصياً لأي غرض من قبل المالك أو أحد أقاربه من الدورة الأولى، لأنه لا يسوق وفقاً لقانون أبوظبي أن يطلب المالك عقاره المؤجر والمخصص لغرض صناعي أو خاص مثلاً

ويدعى أنه بحاجة إلى السكاني نفسه، بينما يمكن ذلك عندما يطلب إخلاؤه كي يستعمله لعمله الخاص وليس للسكن فيه وفقاً لقانون دبي

- وثمة شرط آخر متعلق بالمستفيد ورد في كلا القانونين وإن كان فيه بعض التباين وهو عدم ملكية المستفيد لعقار آخر يفي بالغرض من طلب الإخلاء وفق شروط محددة في كلا القانونين، فينما نجد المادة 33 قرية 7 من قانون إمارة أبوظبي تسترطب عدم ملكية المستفيد - وهو المالك حصراً - لعقار آخر مناسب للسكن في منطقة اختصاص البلدية الواقعة في دائرة العين المؤجرة، ما يعني إن مالك العين المؤجرة في مدينة العين مثلاً لا يستطيع أن يطلب إخلاؤها للسكن فيها بنفسه إذا كان يملك عقاراً أخر مناسب للسكن في نطاق اختصاص بلدية مدينة العين وهذا الشرط قد يكون موجباً بالنسبة للملك خاصة إذا علمنا أن اختصاص بلدية مدينة العين يتجاوز مساحة جغرافية تتضمن

في بعض الأحيان عن 120 كم بين منطقة أخرى بل إن اختصاص بلدية المنطقة العربية من إمارة أبوظبي قد يكون أكبر من ذلك بكثير، فحيثاً لو تم تحديد المنطقة التي لا يجب أن يملك المالك طالب الإخلاء عقاراً آخر فيها بالمسافة بلد من اختصاص البلدية أو تحديد حد أدنى للمسافة بين العين المؤجرة وال أخرى التي تمنع طلب الإخلاء.

و عند النظر لملامح العقار الآخر المطول للملك طالب الإخلاء للسكن فإننا نجد أنه العقار قد يكون مناسب للسكن ولكن لا يستطيع المالك وأفراد أسرته بسبب صغر الحجم أو أن يكون مناسب للسكن ولكنه لا يتناسب مع حالة المالك الصحية لأن يكون في طابق مرتفع ولا يوجد
لا يوجد نص يمكن قراءته بشكل طبيعي من الصورة المقدمة.
وفي حال الامتناع القانوني لعقد الإيجار بري جنب من الفقه " أنه يجوز طلب الإخلاء واسترداد المهجر طالما انتهت مدة العقد الأصلية وكان العقد في فترة الامتناع القانوني، فإنه وحسب هذا الرأي فإن تنظيم عقد جديد أثناء مراحل القوانين الاستثنائية التي من شأنها أن تفرض التعديل القانوني لا يمنع من طلب الاسترداد حتى قبل نهاية مدة الإيجار، وقد قضى بأنه "إذ كان المستأجر يقيم في المهنجر يفعل التعديل القانوني فلا عبرة لعقد الإيجار الذي ينضمه كل سنة".

2- وقت نشر الحالة وقت استعمالها:

لم يستلزم القانون سواء في إمرة أبوبتي أو دبلي أو حتى في لبنان أن تكون الحالة جديدة أو طارئة وتحدث عن وجودها فقط، بلديل أن قانون الإيجارات في إمرة أبوبتي ودبي على حد سواء استند إلى حاجة المالك في إشعار العين المؤجرة دون أن تتعلق إلى وقت نشر الحالة ولكن القانونيين اشتترا أن تستمر هذه الحالة إلى ما بعد إخلاء المستأجر، وإن يشمل المؤجر أو المالك العين لمدة سنة على الأقل دون انقطاع تحت طائلة الحكم للمستأجر بالعودة لشكل العقار أو التعويض، وهذا التوجه من المشرع إنما هو يتوافق مع المبادئ التي تصميم القانون في حماية المستأجر، وحتى لا يتجاوز المجردين لطرد المستأجرين بسبب الحالة الزائفة للسكن ومن ثم القيام بإعادة تأخير الوحدات السكنية بسائر اعتي أو تركها خالية لرفع أسعار الإيجار، فالحالة قد تكون قديمة أو جديدة موحدة قبل العقد أم إذا سريانه فإنه تبرر طلب الإخلاء مث متوافقت الشروط القانونية الأخرى.

على أنه لا يمكن أن تكون الحالة مستقبلية ما لم تكون مؤكدة الوقوع كما أسلفنا عند الحديث عن الزواج والخطبة والعودة من الخارج للاستقرار في البلد.

ومن ناحية الفصول انه يجب أن لا يلتف حقل طلب الإخلاء إلا بيزنوله عن صراحة أو ضمانا طالما كان يمكن استئنافه من أفعال ايجابية تدل على رغبة أكيدة في التنزل عن الحق.

3- حرية المالك في اختيار العين التي تريد إخلائها:

لم يحدد القانون سواء في إمرة أبوبتي أو دبلي ما يكون للمالك أن يطلب إخلائه وإنما نص في حالة الحالة لمشغول العين المؤجرة أن يطلب إخلائها من المستأجر الذي لا يسرع له وفقا لذلك أني ييجيب وجود أكثر من عين مؤجرة في مملوك للمالك طلب الإخلاء، وعلى أنه يخيلى عين منها والمالك في سبيل رفع حاجته للعين أن يختار ما يراه مناسب له من ناحية الحالة لذلك العين ولا يجوز إجراء على طلب عين معينة من الأعيان التي في ملكه، فقد قضى أن " المالك حر في التصرف بملكه والوحة أنه يختار دون قيد أو شرط المسكن الذي يلهمه عائلا تاذاً واجتماعيا وصحيا وأمان يطلب..."
استرداد للإقامة فيه إذا توقفت الشروط القانونية ولا يوجد نص في القانون يجرؤ على طلب استرداد مأجور دون آخر من عقاراته. وقضى كذلك بأن الاصباب يرغم المالك على هذا المأجور دون ذاك هي متعلقة ومترابطة لتدنيده أيضا لأنه حرم في الصرف بمثابة وهو حق الاختيار دون قيد أو شرط للمسكن الذي يراح ملائم عائلياً واجتماعياً وصحياً فالقانون لم يفرض عليه باتنا اختيار مأجور دون آخر.

كما يجوز للمالك أن يطلب إخلاء أكثر من مستأجر إذا كانوا يشغلون ذات العين التي يطلب استردادها فالقانون لا يمنع طلب إخلاء العين من مستأجرين مختلفين في نفس واحد إذا كانت رغبة المالك هي استعماله لحاجته التي نص عليها القانون.

4- القيام بإصدار المستأجر. وفقا للنسبة المبينة في القوانين وذلك على النحو التالي:

الشرط القانون إجراء أبوظبي أن يكون التنبيه على المستأجر في حالة طلب المالك إخلاء للسكن قبل نهاية العقد ستة أشهر 61، ولم يبين القانون طريقة التنبيه مما يدل أنه يجوز بأية طريقة يستطع المبرر إثباتها.

بينما اشترط القانون إجراء أبوظبي أن يكون التنبيه قبل 12 ساعة من التاريخ المحدد للإخلاء وواجب أن يكون التنبيه كتابة بدلاً أن القانون أوجب أن يكون إما عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل، وهذا أفضل حسب للنزاع حول حصول التنبيه من عده وأعماة في التحقق من جدية المالك طالب الإخلاء.

5- أن يكون الهدف من الإخلاء الاستعمال في الغرض الذي حدده القوانين:

طالما أن قانون الإيجارات سواء في إجراء أبوظبي أو دبي أو في أي مكان آخر تراعي في الأساس مصلحة المستأجر بحبسه الطرف الأضعف في العلاقة الإيجارية. وفي ذات الوقت تراعي حق الملكية بالنسبة للمالك تحقيقاً لبدأ الموازنة بين إضرار العلاقة الإيجارية، فإنها - أي القانون - حصرت الغرض من الإخلاء للاستعمالات الشخصية سواء للسكن أو للاستعمالات الأخرى شريطة أن تكون تلك الاستعمالات محصورة بالمستندين من الإخلاء سواء المالك أو أقاربه من الدرجة الأولى، ومن هنا وجب من المستفيد من الإخلاء من القيام بتأجير العين التي تم إخلائها للغير لمدد حددها القانون، فنجد قانون إجراء أبوظبي أوجب على المالك وهو المستفيد الوحيد حسب هذا
المبحث الثاني: صور الإخلاء وإجراءاته بين الرضاى والإجبار

لا شك أنه متي تحققت الشروط التي تجري للمالك طلب استعادة العين المؤجرة المملوكة له لاستعماله بنفسه فإن يمكن أن يطلب ذلك من المستأجر مباشرة وهذا هو الأصل وقد يستجيب المستأجر يقوم بإخلاء العين وهذا هو الإخلاء الرضاى وقد يمنع المستأجر عن إخلاء العين طوعيا رغم توافر حق المالك في استعادة عينه المؤجرة وهذا لا يتعلق بالمالك من اللجوء إلىقضاء الإجبار المستأجر على إخلاء العين وهذا هو الإخلاء القضائي أو الجبري.

ولكل نوع من الإخلاء الرضاى أو القضائي أحكاما وشروطا متصلة بها تباعا في مطلبيين على النحو التالي:

المطلب الأول: أحكام الإخلاء القضائي

المطلب الثاني: أحكام الإخلاء الرضاى

إذا توفرت شروط الإخلاء للحاجة إلى العين المؤجرة بصفة عامة سواء كانت الحاجة للسكنى للمالك بنفسه أم للاستعمال الشخصى للمالك أو لأحد أفرادى من الدرجة الأولى، فإن المؤجر له أن يخطر المستأجر برغبته في استعادة عينه المؤجرة ويبين له السبب الذي دعاه لاستعادة تلك العين. وان يحدد
لمدة يبريد عليه سواء بالموافقة أو بالرفض، إذ أنه لا يلزم أن يكون إخلاء المستأجر من العين المؤجرة بحكم قضائي فقط.

وقضت بعض احکام القضاء في لبنان أن الإخلاء الرضائي يرتبط ذات الآثار التي يبرده الإخلاء القضائي فيلزم لازمًا على المستفيد من الإخلاء أن يومض المستأجر إذا لم يضغ العين المؤجرة خلال المدة التي يقضى بها القانون من تاريخ إخلاء المستأجر، كما يبغي على المستفيد أن يستعمل العين المؤجرة خلال المدة التي حددها القانون ومبرر ذلك حسب هؤلاء أن الاتفاق على الإخلاء أن
حصل في ظل قانون الإيجارات فان ذلك يعني أنه تم وفقا لما يقضى به القانون ويجب التطبيق ما
يترتب من آثار يقضى بها القانون.1

إلا أن اتجاه آخر في القضاء برى - ويجح - أنه مع ذلك فإن الأمر متعلق بإدراسة الطرفين فان تمت
مصالحة بينهما على استعادة العين المؤجرة وتنازل المستأجر صرامة جميع الحقوق الناشئة عن
الاستعادة فإن التنزل يشمل التعويض الإضافي الناشئ عن عدم استعمال الماجر وفقا للهدف من
استعادته لأن الحق بالمطالبة بالتعويض الإضافي هو من ملحقات الدعوى الأساسية.2

ووفقا لقوانين الإيجار في إمارات أبوظبي ودبي فإن القانون أو حت التنبيه على المستأجر بالإخلاء
بسبب الحاجة للعين المؤجرة بعدة أشهر في قانون أبوظبي و12 شهر وفقا لقانون دب 3 إذا تم
التنبيه ووافق المستأجر على الإخلاء بالتراضي وقام بإخلاء العين المؤجرة فعلا فهل يجوز بعد
ذلك أن يطلب بما نص عليه القانون من تعويضات بسبب عدم استعمال المالك للعين المؤجرة في
الهدف الذي تم الإخلاء بسببه؟

باستعراض التنص ص الخاصة بهذه النقطة في قانوني أبوظبي ودبي وإذا نجح أن المادة 33 فقرة 7 من
قانون أبوظبي تنص على ما يلي(....) في حال عدم قيام المالك بتشغيل العين المؤجرة فعلا بغير عدد
مقبول خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإخلاء أو شغله لمدة تقل عن سنة أو في حال قيامه بتجاربه
مستأجر آخر بعد إخلاء المستأجر جاز الحكم للمستأجر بالعودة لتشغيل العقار مع التعويض أو بأي
منهما ولجنة أن تقرر مقدار التعويض المناسب عل ألا يتجاوز مقدار أخرة سنة و في جميع الأحوال
للجنة أن تتمح المستأجر المدة المناسبة للإخلاء بحيث لا تتجاوز سنة أشهر)

1 استنادا بررة مني عقادة قرار رقم 185 في 1979 - مشاكل فيه عند توقيع فرج - نجد الإيجار - مرجع سابق ص 1042
2 استنادا بررة مني 5 قرار رقم 196 في 1975-1/2/19 - المرجع السابق - ص 1042 - هامش 3
ويتبين لنا من النص السابق أن المشروع في إمارة أبوظبي رتب التزامات على المالك في حال الإخلاء الرضائي وهي كما يلي:

1 - أن يقوم بشغل العين المؤجرة بنفسه خلال 3 أشهر من تاريخ الإخلاء.

2 - أن يستمر شاغلا للعين مدة سنة على الأقل دون انقطاع إلا إذا كان بعذر مقبول.

3 - ألا يجوز العين للمستأجر آخر خلال هذه المدة. أي مدة سنة بعد الإخلاء.

ورتب المشروع على مخالفة المالك لهذه الالتزامات جزاء مماثلة في جوانب الحكم للمستأجر السابق في العودة إلى شغل العقار مع تعويضه أو بأي من هذين الأمرين على أن لا يتجاوز التعويض أجرة سنة واحدة.

وبعد الفقه القانوني أن نحن المستأجر في العودة هو عقد الإيجار السابق الذي يكون ممتدا بحكم القانون ونفس الأجرة والشروط السابقة. يقبل أساس التعويض هو المسؤولية التنقيصية وذلك عن الأضرار التي لحقتها بسبب الإخلاء وما تكبد من نفقات في الإخلاء. وسري هذا الجزاء ولو قام المالك ببيع العين المؤجرة لأن عقد الإيجار الذي يستند إليه المستأجر بسري في حق المستأجر.

ولكن إذا قام المالك بتأجير العين إلى مستأجر آخر وقام هذا المستأجر بشغل العين فعلا قبل المستأجر القديم والذي دون توافره أو غير فيكون المستأجر الجديد الأحق ولا يبقى للمستأجر القديم سوى التعويض 111 ، وعلى فائنان أبوظبي لا يرتقي أي حقوق للمستأجر إذا قام بإخلاء العين رضاء وتنازل صرامة أو ضمانا عن الحقوق التي أوجبها له القانون، والمتمثلة بالحكم له بالعودة لشغل العقار الذي اخلي منه أو التعويض، ولم يتم بالملامبة بها بدليل أن المشروع استعمل عبارات ( جاز الحكم للمستأجر ) ومعلوم أنه لا حكم يصدر إلا بناء على طلب وإذا لم يطلب صاحب الحق بحقوقه لم يجز الحكم له بما لم يطلب.

أما قانون الإيجارات في إمارة دبي فإن المادة 32 منه تنص على أنه (إذا قضت اللجنة للمؤجر باستعادة العقار للاستعمال الشخصي أو للاستعمال أي من أقاربه حتى الدرجة الأولى إملاً لحكم الفقرة (ج) من البند (2) من المادة (25) من هذا القانون، فلا يجوز له تأجيره للغير إلا بعد مضي سنتين على الأقل بالنسبة للعقارات السكنية وثلاث سنوات بالنسبة للعقارات غير السكنية وذلك من تاريخ استعادة المؤجر للعقار، ما لم تقص اللجنة بمدة أقل لأسباب تقتضيها، وبخلاف ذلك يكون للمستأجر الطلب من اللجنة الحكم له بالتعويض العادل).  

111. د.المهري، الوسيط، ص. 1402
112. المراجع السابق، ص. 1240
ومع الإطلاق على صدور المادة السابقة فإنه يتضمن لنا أن المشرع في إمارة دبي اعتبر أن يصدر حكم بالإخلاء ضد المستأجر حتى يستفيد من التعويض عن عدم استعمال المالك المؤجر للعين في الهدف الذي تم إخلاؤها بسببه أو إذا أجره لغيره، فإذا أخلع المستأجر العين المؤجرة رضية دون أن يصدر حكم ضد بذل ذلك ثم لم يتزم المستأجر بما أوجب عليه القانون من التزامات فإن المستأجر لا يستحق أي تعويض من المؤجر وفقاً للنص السابق الذي اعتبر لإعمال الجزاء المتمثل بتعويض المستأجر أن يصدر حكم بالإخلاء للمؤجر.

المطلب الثاني: أحكام الإخلاء القضائي:
إذا لم يتصل طرفًا العقد إلى اتفاق حول الإخلاء القضائي أو لم يقم المستأجر بعد التبليغ عليه بإخلاء العين المؤجرة كان لصاحب الحق في استعادة العين المؤجرة اللجوء إلى القضاء كما أن له الحق في اللجوء إلى القضاء مباشرة دون اللجوء إلى الطريق الودية.

وستعرض فيما يلي إلى أحكام الإخلاء القضائي وشروطه:
لما كان القانون ينظر على الدائن أن يقتضي حقه بنفسه، فإنه من الطبيعي أن تتكفل الدولة من خلال السلطة القضائية وبواسطة جهازها الإداري بالقيام بمهنة التنفيذ الاجباري لائضائ حق الدائن (المنفذ أو طالب التنفيذ) من المدنين (المنفذ صده) وذلك أن الحق بغير حماية لا يوفر لصاحبه المصلحة التي هي جوهر الحق. وهذا الأحكام تنطبق على التنفيذ بالإخلاء لأي شخص أو تنفيذ المصلحة التي هي جوهر الحق، وهذا الأحكام تنطبق على التنفيذ بالإخلاء لأي شخص أو تنفيذ المصلحة التي هي جوهر الحق، وهذا الأحكام تنطبق على التنفيذ بالإخلاء لأي شخص أو تنفيذ المصلحة التي هي جوهر الحق.

بالإخلاء، هم المقابل طالب الإخلاء والمنفذ ضد وهو المستأجر المطلوب إخلاؤه من العين المؤجرة وسلاسة التنفيذ، ولا يثير تحديد المنفذ ضد مشكلة لأن التنفيذ بالإخلاء هو دائما تنفيذ عيني والإخلاء يعني إخلاء المكان من كل من أو ما يشغله مهما كانت صفة الأشخاص الموجودين فيه.

ويستدعي البحث هنا التأكيد على قاعدة أن ليس للدائنين اقتصاء حقه بنفسه وهذا ما قرره القوانين الحديثة التي لم تعد تسمح للفرد بأقتصاء حقه بنفسه إلا في حالات استثنائية 110. وكذلك فعل المشرع في دولة الإمارات فقانون الإجراءات المدنية الاتحادي وهو القانون الذي ينظم التنفيذ الجنسي ومن ضمنه الإخلاء حيث لم تنص القوانين الخاصة بإيجار الأماكن على إجراءات خاصة بتنفيذ القضية. لقد الإيجار بصورة عامة أو على الإخلاء بصورة خاصة إلا ما ورد في المادة 33 من قانون الإجراءات في إمارة دبي. ومن أن تتخذ قرارا تدانيه العقار عن طريق اللمحة وبدأت القواعد والإجراءات الصادرة بهذا الشأن، ويتتولى ما عدا ذلك من قرارات عن طريق قضاء التنفيذ بحاكم دبي. أما قانون إمارة أبوظبي فلم يطرق إلى الإجراءات الخاصة بالإخلاء وأحدهما في الإجراءات المتعلقة بتنفيذ أحكام لجان بعض المنازعات الإدارية إلى قانون الإجراءات المدنية الاتحادي 111. وعلى ذلك فإن الحديث عن أحكام الإخلاء القضائي الذي هو كما بيان سابق التنفيذ عيني وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية الذي نظم هذا النوع من التشريعات في البيخ الرابع منه وتنطبق على الإخلاء القضائي الأحكام العامة بالتنفيذ من حيث الأطراف ووجود السند التنفيذي بشرطه وكذلك الأحكام الخاصة بالتنفيذ يعني الإجراءات، حيث أن المشرع الاتحادي لم يصدر قانونا خاصا بالتنفيذ وإنما أدرج قواعد التنفيذ ضمن قانون الإجراءات المدنية ومن ثم فإن هذه القواعد تنطبق عليها القواعد العامة التي تعود قانون الإجراءات المدنية من حيث قواعد سريان القانون من حيث المكان والزمان، وشكل الإجراءات والقواعد الخاصة بالموائد والإعلان والبطلان وغيرها من القواعد التي لم يرد بشأنها نص خاص، وكذلك فإن إدراج قواعد التنفيذ ضمن قانون الإجراءات أضفي عليها الطابع الإداري مما يعني أن التنفيذ لا يحكمه سوى القانون الإداري ولا يعد بالحق الموضوعي إلا في نطاق القانون الإداري وفقا لوسائل هذا القانون 112، وسنعرض لهذين النوعين من الأحكام، والإجراءات فيما يلي وذلك بالنسبة لقانون الإيجار بإمارة أبوظبي:

أولا: الأحكام العامة للتنفيذ:

110 ن. الأصلاري خسرو البشيري – التشريع السياسي للسناد التنفيذي، دار الجامعة البحرية، الإسكندرية، طبعة 2009، ص 112 و113، وريبي سياسة أن من هذه الحالات الحق في الفعل بعد التنفيذ الحق في الحبس حيث نصت المادة 22 من قرار هيئة رئيس دائرة الاقتضاء بإمارة أبوظبي رقم 4 لسنة 2010 بشأن لجان بعض المنازعات الإدارية والإجراءات المتعلقة بها تُشير إلى الإجراءات التنفيذية بالقرار، والتي تُلبين في إجراءات التنفيذ والمعروف عليها قانون الإجراءات المدنية الإدارية. 111. ع. علي عبد الحميد تركي، د. شرح إجراءات التنفيذ الجنسي وفقا لقانون الإجراءات المدنية الإداري رقم 1 لسنة 1992 شارح النهضة العربية، القاهرة ط 1990-1999، ص 89.
ينشا الحك في التنفيذ الجبري عموما والتنفيذ بالإخلاء خاصة نتيجة لوجود وجود السند التنفيذي الذي هو من أهم الأفكار التي يختص بها التنفيذ الجبري، وتزوي هذه الفكرة إلى التوفيق بين اعتبارات متضاربين وهم مصلحة الدائن في التنفيذ فوري وسريع لحقه دون التنافس إلى اعتراض المدين وبين مقتضى العدلية التي تقضي بعدم السماح بإجراية التنفيذ إلا صاحب الحق الموضوعي والسماح بالنال في المدارة في شرعية التنفيذ ١٣٠، ويتطلب البدء في التنفيذ فضلا عن وجود السند التنفيذي إعلانه وتنفيذه على يد مناوي التنفيذي تحت إشراف قاضي التنفيذ ١٣١. هذه الأحكام تنطبق على كافة أنواع التنفيذ الجبري أي كان محله أو نوعه، لكن التنفيذ الجبري بالإخلاء خصوصية تتمشى في البيانات الواجب توافرها في إعلان السند التنفيذي والمملكة الواجب إعطائها للمستأجر لتنفيذ الإخلاء طوعا وتحرير محرر بالإجراءات المتعددة، وهذا ما سنبحثه على التفصيل التالي:

١-السداد التنفيذي وإعلانه:

لما كان من غير الجائز قانونا التنفيذ الجبري إلا بسن التنفيذ يؤكد وجود الحق إذ لا عبرة في هذا المجال بوجود الحق الموضوعي في الواقع ١٣٠. فإن من الواجب التعرض لتعريف السند التنفيذي ومعرفة حتمية وجوده في التنفيذ الجبري؟

فالسند التنفيذ هو عمل قانوني يتخذ شكل معين ويتضمن تأكيدا لحق الدائن الذي بريد الإقضاء الجبري أو هو الورقة التي أعطاها القانون صفات محددة وشروط خاصة تجعلها صالحة لتكوين الأساس للتنفيذ الجبري ١٣١.

-أنواع السندات التنفيذية:

حصر قانون الإجراءات المدنية الاتحادية وتحديدا المادة ٢/٢٦٥ منه السندات التنفيذية في ما يلي:

-الأحكام والأوامر.

-المحриторات الموقعة طبقا قانون التوثيق والتصديق.

-معاشر التصلح التي تصدق عليها المحاكم.
الأوقات الأخرى التي يعتبرها القانون هذه الصفحة.

ولم يشأ المشرع أن يترك أمر تحديد الأوقات التي تتمتع بالقوة التنفيذية للقضاء بنظراً لخطورة
السنادات التنفيذية في مجال التنفيذ الجبري من حيث فاعليتها في التنفيذ دون عرض الأمر على
قضاء، فحصرها في صلب المادة السابقة منها من القيام عليها أو خلق نظير لها من القضاء أو
اللغة، ويجب أن توضع الصيغة التنفيذية على جميع السنادات التنفيذية المذكورة.

والسناد التنفيذي بالنسبة لمنازعات الإيجار بشكل عام ومنازعات الإخلاء خاصة هي أحكام و
قرارات اللجان المشكلة لمجلس المنازعات الإدارية فقاً لقانون إمارة أبوظبي ودبي، حيث حصرت
تلك الوقائع الفصل في المنازعات الإدارية في هذه اللجان تحقيقاً لسرعة الفصل في هذه المنازعات
حماية لأطراف عقد الإيجار نظراً لأهمية استقرار الأوضاع في العلاقة الإيجارية.

وفي ظل تطلبة القوانين الخاصة بإعداد الأحكام كتابة وتسجيل عقد الإيجار وتوثيقه فإن جانب من
القائمة برى أنه يمكن اعتبار هذا العقد الموقف وفقاً للقواعد التنفيذية الخاصة به سنداً تنفيذياً -ذلك
إضافة إلى التصويب قوانين الإجراءات المدنية التي اعتبرت المحاكم الموقعة وقائع تنفيذية - خاصة
إذا تضمن شرطاً فاصحاً مصمم إخلاء المستأجر للعين إذا احتاج المالك للعين المؤجرة لاستعماله
الشخصي أو لأي سبب آخر وتوافرت فيه الشروط الموضوعية لاستكمال القوة التنفيذية والتي تتلخص
في أن يكون الحق بالإخلاء محق الوجود وأن يكون معين المقدر وإن يكون مستحق الأداء علاوة
على ضرورة توفر الشروط المطلوبة لاكتساب القوة التنفيذية وهو أن يكون العقد مقابل
بصيغة التنفيذية ٢٧٢، كما يجب أن لا تتوفر بشأنه منازعة موضوعية من حيث موضوع العقد نفسه
كان تنبيء المنازعات على أساس مطالع العقد أو تزويرها إذا تبين لقضيتي التنفيذ جدية هذه المنازعة.
فإنه يقضي بوقف تنفيذ العقد الموقف ٢٧٣، على أن بعض القائمة برى - ويجق - إن عقد الإيجار
الموقف لا يصلح بمعتروف أن يكون سنداً تنفيذياً للإخلاء ذلك أن عقد الإيجار وإن أدى الحق في الإخلاء

٢٧٣. المرجع السابق ص ٣٣ - يصرف

٢٧٣. حيث استعمل قانون أبوظبي لقب "الأحكام" بينما استعمل قانون دبي لقب "قرارات" عند الجديد عن وسائل المحاكم المدنيةة
ثرق القضاء في ذلك إلا أن لائحة قوانين إمارة أبوظبي من المحاكم والعمل عين القضاة التي تم تعيين
١٤ برغم القضاء - أنظر في هذا الموضع الأخير - ظهر مدى - المرجع السابق ص ٣٣
٢٧٣. ٢٠٠٤: مابعها
٢٧٣. الأطياري حسن البدائي - التنفيذ التنفيذي للسنادات - مرجع سابق، ص ١٥٠.
عند حدوث الإخلال إلا أنه لم يؤكد حدوث هذا الإخلال في الواقع مما يُعد شرط تحقيق الوجود المطلوب توفره في مِحل التنفيذ ما نتتجهه انعدام السند التنفيذي.

ويجب إعلان السند التنفيذي المحتوي على كافة البيانات التي تطلبها القانون في صفة عامة من بيان المطلوب، وفي حالة التنفيذ بإخلاء عقار يجب أن يتم تحديد هذا العقار تحديداً وأيضاً إذا استمر السند التنفيذي على ميعاد لإخلاء وجب أن يتضمن الإعلان هذا الميعاد كذلك.

ويقوم مندوب التنفيذ بإخبار الملزم بإخلاء العقار باليوم والساعة الذين سيّولى فيما تنفيذ الإخلاء وذلك قبل الموعد المحدد بثلاثة أيام على الأقل، عند حلول الموعد المحدد يقوم بتمكين الطالب (طالب الإخلاء) من حيازة العقار.

شروط وإجراءات الإخلاء:

بترضينا من مطالعه التصوص السابقة من قانون الإجراءات المدنية أن للتنفيذ الذي يكون موضوعه الإخلاء خصوصية تتمثل في بعض الشروط التي يتطلبه قانون الإجراءات وقانون الإيجارات لإمارة أبوظبي، وهذه الشروط هي:

1- إعلان السند التنفيذي ويجب أن يتضمن إعلان السند التنفيذي الخاص بالإخلاء على بيانات خاصة به زيادة على ما يتطلبه إعلان السند التنفيذي العادي وهذه البيانات حددتها المادة 139/4 من قانون الإجراءات المدنية، وهي تحديد العقار المطلوب إخلاؤه تحديداً وأيضاً تحد موعد الإخلاء المتضمن في السند التنفيذي.

2- إخبار المستأجر بموعد تنفيذ الإخلاء باليوم والساعة قبل اليوم المحدد بثلاثة أيام على الأقل.

وفق المادة 327 إجراءات مدنية.

3- إمبال المستأجر 15 يوماً وفق نص المادة 139/2 إجراءات والتي قررت منها للمدين بصفة عامة كي يغذل خلالها التزامه طوعاً، وهذه المهلة هي فاصلة عامة تسري أياً كان التنفيذ وأيضاً كان نوعه مما يجعلها تنطبق على الإخلاء الجبري، والحكم منها هي تمكين المنفذ ضده من أن يتدير.

---

١٣٢ أي ذكر هذا الرجل عند، أحمد خليل- الحق في الإخلاء الجبري، ونظامه الإجرائي، مرجع سابق- ص 32
١٣٣ وفق المادة ١٣٩/٤ إجراءات مدنية
١٨٨ المادة ٣٢٧ إجراءات مدنية
أمره ١٧٩، وذلك فضلا عن أي مهلة قد تكون لجنة المنازعات الإيجارية قد أمهلتها إياه بموجب نص المادة ١٢٧ من قانون إيجارات أبوظبي والتي لا يجوز أن تتجاوز ٦ أشهر.

٤ - أن يجري الإخلاء في الأوقات المسموح فيها باتخاذ الإجراءات، وهذه الأوقات حدتها المادة ٦ من قانون الإجراءات المدنية حيث نصب على عدد جواز إجراء أي إعلان أو البده في إجراء من إجراءات التنفيذ قبل الساعة السابعة صباحا ولا بعد السادسة مساء، ولا في أيام العطلات الرسمية إلا في حال الضرورة وبدون كتابي من المحكمة أو قاضي الأمور المستعجلة، وللحكمة من هذا القيم هي اعتبارات إنسانية واحترازا للحياة الخاصة، والنص السابق جاء عامة ما يجعله منطبقا على الإخلاء الجبري حيث لا يجوز إجراؤه في أوقات المنع التي حددتها القانون ١٧٨.

٥ - أن يقوم مندوب التنفيذ الذي تولى الإخلاء بتحرير محضر بالإخلاء وبين فيه السند التنفيذي وتاريخ إعلانه، ووصف العقار محل الإخلاء، والمنفقت التي لا يجب تسليمه لطالب الإخلاء والإجراء المنذ بساعاتها، ويرى بعض الفقهاء أنه على الرغم من عدم وجب نص يوجب إبلاغ المنفذ ضد إخلاصه فإن ذلك لا يجوز دون تسليم صورة من هذا المحضر للمنفذ ضده أو إعلانه بها حتى يتم وضعه أمام مسؤولياته المترتبة على التنفيذ ومنها أنه لا يحق له بعد أن يعود للمنفذ المكان الذي تم إخلاصه منه وقد أثبت علمه بحصول الإخلاء عن طريق تلبية بالمحضر، ولا تعارض للمساءلة القانونية كما أنه يصبح بعد إبلاغه بمحضر التنفيذ مسؤولا عن مقتولاته الموجودة بالعين ومطالبا باستلامها أو تحميل نفقات حراستها ١٧٩، كما أن إبلاغ المنفذ ضده بعملية الإخلاء هو تحقيق لمبدأ أساسي في قانون المراقبات وهو مبدأ المواجهة ١٧٠.

٦ - أن يقوم مأمور التنفيذ بتسليم العقار المعين في السند التنفيذي، وعلى مأمور التنفيذ متابعة حدود المكان وأووصافه الواردة في السند التنفيذي على الطبية، فإذا وجد أن العقار المطلوب إخلاؤه غير مطابق للأوصاف الواردة في السند التنفيذي فلا يجوز له إخلاء العقار، ويجب أن يتم تسليم العقار بالحالة التي كان عليها وقت التعاقد طبقا للعقد وطبيعة العقار، ويشمل التسليم ملحقات العقار كالعقارات بالتخصيص ويتم تحديد الملحقات بحسب ما هو وارد في سند التنفيذ ١٧١.
مصير المنقولات:

حددت المادة ٣٦٢ إجراءات مدنية مصير المنقولات التي لا يجب تسليمها لطالب الإخلاء في حالة عدم نقل صاحبها لهاً، وذلك على النحو التالي:

- إما أن يعهد مندوب التنفيذ بحراسة تلك المنقولات إلى طالب التنفيذ في ذات مكان ووجودها.

- أو أن ينقل المنقولات إلى مكان آخر في حالة عدم موافقة الطالب على الحراسة.

وإذا كانت المنقولات تحت الحجز أو الحراسة وجب على مندوب التنفيذ إبلاغ الدائن الذي وقع الحجز أو الحراسة بناء على طلبه ورفع الأمر إلى قاضي التنفيذ لاختيار ما يراه لنظاماً لحفظ حقوق ذوي الشأن.

هذا بالنسبة لقانون الإيجارات لإدارة أبوظبي، والذي لم يتطرق المشرع فيه إلى أحكام أو إجراءات خاصة بتنفيذ أحكام الإيجارات وأحوالها للفوائد العامة في التنفيذ والوازدة في قانون الإيجارات المدنية الاتحادي.

ثانياً: الإحكام الخاصة بقرارات الإخلاء:

بالنسبة لقانون الإيجارات المعمول به في إمارة دبي فقد نصت المادة ٣٦ من قانون الإيجارات في إمارة دبي من أنه "تتلقى قرارات تخلية العقار عن طريق اللجنة وبدأت القواعد والإجراءات الصادرة بهذا الشأن و يتم تنفيذ ما عدا ذلك من قرارات عن طريق قسم التنفيذ بمحاكم دبي "، بالنظر للمادة السابقة نجد أن المشرع قد فرق بين القرارات التي تصدرها لجنة فصل المنازعات الإيجارية من حيث الاختصاص بتنفيذها فجعل تنفيذ القرارات الصادرة بالتحلية من اختصاص ذات اللجنة وبدأت القواعد والإجراءات الصادرة بهذا الشأن، وأما باقي القرارات فقد جعل تنفيذها عن طريق قسم التنفيذ بمحاكم دبي ، وما يبدي هذا هو القرارات الصادرة بالتحلية أو الإخلاء وهي تتخذ عن طريق اللجنة وبدأت الإجراءات المعمول بها في هذا شأن وبالرجوع إلى الإجراءات المعمول بها والتي صدرت بموجب

٥٤٠. "على عبدالله أحمد تركي- شرح إجراءات التنفيذ الجبري وفقاً لقانون الإيجارات المدنية الاتحادي- مرجع سابق ص.٢٤٢

٥٤٠. المادة ٢٢ من قرار سمو رئيس دائرة الأضواء باللوائي رقم ٩ لسنة ٢٠٠٠ والذي نص على "تتلقى الأحكام النهائية للدائن تحت إشراف إدارة التنفيذ الدائرة. وينبع في إجراءات التنفيذ والطعن عليها قانون الإيجارات المدنية الاتحادي".
مرسوم من سمو ولي العهد بتاريخ 1989/12/12 وعدنت بمرسوم من سمو الحاكم بتاريخ 2001/11/30، نجد أنها تنص على الآتي:

1- تنفيذ قرارات اللجنة عن طريق دائرة التنفيذ التابعة لمحكمة دبي المدنية.

2- يحظر المحكوم عليه بالنقض بدءًا على طلب المحكمة له بواسطة دائرة التنفيذ تنفيذ قرار اللجنة خلال ثلاثين يومًا من تلقيه الإخطار.

3- إذا اقتضت مدة الإخطار، لم ينفذ المحكوم عليه قرار اللجنة بالنقض، يجب على قاضي التنفيذ (اللجنة) بناءً على طلب المحكمة، له تنفيذ القرار فورًا دون أي إمايل آخر للمحكمة عليه.

4- يكون قرار قضائي التنفيذ (اللجنة)، بتنفيذ قرار اللجنة بالنقض نهائيًا وغير قابل للاستئناف.

وبتتبع لنا من خلال التعليمات أن المشروع في إمارة أوج بإن يبلغ المحكوم عليه بالإخلاء بالقرار الصادر بهذا الصدد، وإمالة مدة ثلاثين يومًا من تاريخ التلقي بتنفيذ القرار بالنقض طوعًا، فإن لم يفعل ذلك وفقًا لل المادة فنصت المادة الرابعة من التعليمات أنه يجب على اللجنة بناء على طلب المحكمة له تنفيذ القرار فورًا دون أي إمايل آخر للمحكم عليه، وهذا يعني أن المستأجر المحكوم عليه بالإخلاء يستطيع أن يوفي التنفيذ الجنبي إذا نفذ القرار خلال المدة المذكورة أو تصالح مع المحكمة، وطلب منه مهلة أخرى، حيث أن التعديلات تنص على أن تنفيذ الإخلاء بعد مضي المهلة يكون بناءً على طلب المحكمة، ولا تقوم به اللجنة من تلقي نفسها.

بقي أن نذكر أن قرار اللجنة بتنفيذ قرار النقض نهائي وغير قابل للاستئناف، وفقًا للمادة الرابعة من التعليمات، وهذا خرج على الفائدة العامة التي لا تجز الطعن بالنقض أو التمييز على الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف، المتعلقة بإجراءات التنفيذ، والواضحة في المادة 2/4 من قانون الإجراءات حيث أن هذه المادة لا تجز الطعن بالاستئناف أيضًا، مما يجعل قرار اللجنة بتنفيذ الإخلاء محصنًا من الطعن بأي طريق من طرق الطعن سواء العادية أو غير العادية.

الالتزامات المؤجر أو المالك والمستأجر بعد تنفيذ الإخلاء والجزاء على الإخلاء بها:

بفرض القانون سواء في إمارة أبوظبي أو دبي على الطرفين الالتزامات يجب عليه القيام بها بعد الإخلاء:

- إلا تعرض لجزاءات نصها القانون، وتعتبر تلك الالتزامات فما يلي مبتدئين بالالتزامات المالك أو المؤجر:

- التزامات المالك أو المؤجر والجزاءات المتزامنة على الإخلاء بها:

في حالة استعادة المالك أو المؤجر العقار المؤجر من المستأجر، يجب عليه الأتي:

http://www.dubaicourts.gov.ae

هذه التعليمات مشرورة في موقع محكمة دبي على الإنترنت}

هذه المادة لا تشمل قرارات الإخلاء حيث أنه تنفيذ تلك القرارات من اختصاص اللجنة بموجب المادة 31 من قانون الإجراءات الصادر عام 2000.
أن يستغله فيما استعادة من أجله، فحسب قانون إمارة أبوظبي يجب على المالك أن يشغله بنفسه خلال ثلاثية أشهر من الإخلاء وأن يستمر شاغلا له لمدة سنة على الأقل دون انقطاع إلا بعد مقبول وآلا يؤجره للغير خلال هذه الفترة ولا جاز للجنة الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العقار وتعويض أو بأي منهما على ألا تتجاوز قيمة التعويض أجرة سنة.
أما بالنسبة لقانون إمارة دبي فإنه إذا قضت اللجنة للمؤجر باستعادة العقار لاستعماله الشخصي أو
لاستعمال أي من أقاربه حتى الدرجة الأولى إجمالا لحكم القنفة (ج) من المادة (25) من ذات القانون، فلا يجوز له تأجيره للغير إلا بعد مضي سنتين على الأقل بالنسبة للعفارات السكنية
وثلاث سنوات بالنسبة للعفارات غير السكنية وذلك من تاريخ استعادة المؤجر للعقار، ما لم تقض
اللجنة بمدة أقل لأسباب تقتضيها، وبخلاف ذلك يكون للمستأجر الطلب من اللجنة الحكم له بالتعويض
العادل.

ونلاحظ أن الجزاء المترتب على إخلاء المحكوم له باستعادة العين المؤجرة يختلف في القانونين ففي
أبوظبي فإن الجراء يترتب بإحدى مخالفات ثالث وهي:
1- إن يعمل المالك العقار خلال ثلاثية أشهر من الإخلاء ولو شغله بعد ذلك
2- إن يشغله العقار لمدة أقل من سنة دون عشر مقبول
3- إن يؤجر العقار للغير سواء بمجرد الإخلاء أو بعد أن يشغله مدة تقل عن سنة

عندئذ يجوز الحكم بإعادة المستأجر لشغل العين بذات الشروط وبناء على نفس العقد السابق
وعيوبه أو بالتعويض فقط ولا يجب أن تتجاوز قيمة التعويض أجرة سنة
أما في إمارة دبي فلا يترتب الجلاء إلا إذا قام المالك بتأجير العقار قبل مضي سنتين من
الإخلاء إذا كان العقار سكنيا أو ثلاث سنوات للعفارات غير السكنية ولا يستحق المستأجر سوى
التعويض العادل.

الالتزامات المستأجر والجزاء على مخالفتها:
الالتزامات المستأجر وأن لم ينص عليها القانون صرامة فإنها يمكن استنتاجها من خلال النصوص
القانونية السابقة أو تلك المتعلقة بالتنفيذ عموما ويمكن تلخيصها في ما يلي:
1- المطالبة بالعودة للعقار أو التعويض، حيث أن اللجنة لا تقضي بذلك إلا طالب به المستأجر
وعليه فإن عيب إثبات مخالفة المالك أو المؤجر لالتزاماته يقع على عاتق المستأجر وإلا خسر حقه في
المطالبة بالعودة لشغل العقار أو التعويض.
2- إخلاء العقار من الحقوق التي تعود إليه قبل تسليمه للمالك تنفيذا لقرار الإخلاء وإلا تعرض
لموضع تلك الحقوق تحت الحراكة أو بيعها بالمزاء.
الباب الثاني: الإخلاء لغرفة في الهدم في ضوء أسبابه

تمهيد وتقسيم:

ستعرض من خلال هذا الباب من الدراسة إلى الحالة الثانية من حالات الإخلاء من العين المؤجرة.

 محل الدراسة وهي حالة الإخلاء لعدم العين المؤجرة وإعادة بنائها وبالتالي ضعف هذا الباب إلى فصولين.

يشمل أولهما المفهوم القانوني للهدم لإعادة بناء بينما يتولاها الثلاثية الأحكام القانونية للهدم لإعادة

البناء وذلك على النحو التالي:

الفصل الأول: المفهوم القانوني للهدم لإعادة البناء والتفعيل والإضافة والتحویر وشروطه

تمهيد وتقسيم:

من حق مالك العقار المأخوذ في التشريع الإيجاري الاستثنائي المطلة بإخلاء المستأجر مؤقتاً أو

نهائياً إذا رغب في تجديد بنائه بأن قرر هدم البناء القديم وإقامة بناء آخر جديد مكانه، أو أراد

إضافة وحدات أخرى إليه بقصد التوسع أو أراد تحويله لاستخدامه في غرض آخر، وأنه من الطبيعي

أن يصبح القانون بذلك لما في هذا العمل من تجدب للبنى القديمة أو تجميل لمظهر المدينة فضلاً

عن ما قد يسهم فيه إعادة البناء من حل لازمة السكن التي وجد التشريع الاستثنائي أصلاً للحد من

تفاوتها وإزالة الحلول القانونية المناسبة لها، وذلك ضمن القواعد والشروط التي أوجبها القانون.

ومن خلال هذا الفصل ستعرض إلى هذه القواعد والشروط ولكن قبل ذلك سنحاول أن نعرف ما هو

المقصود بالهدم والحالات وكل ذلك في مبحثين يتناول الأول المقصود بالهدم والحالات الهمد وأسبابه

بينما يتناول الثاني شروط استعمال الحق في الإخلاء للهدم والجزاء المرتقب على مخالفتها وذلك على

النحو التالي:

المبحث الأول: المقصود بالهدم والحالات وأسبابه

ستطرح من خلال هذا المبحث إلى تعرف الهمد من خلال الأحكام القضائية التي عرفت الهمد

 وأنواعه، حيث لم تتطرق معظم القوانين لتعريف الهمد تارة للفقه والقضاء وذلك من خلال

المطلب الأول بينما سنخصص المطلب الثاني للحالات والأسباب التي تجزي الهمد وذلك على النحو

التالي:
المطلب الأول: المقصود بالهدم

لم تطرق الدراسة لها تعريف الهمد وإن كانت بعض القوانين العربية المماثلة والتي أخذت بالهدم كسبب للاخلاء كالقانون رقم 198/133 بشأن إيجار الأماكن في مصر ذكر في المادة 18 الفقرة 3 نوعين من الهمد هما الهمد الكلي والهمد الجزئي مما جعل القضاء يتولى تعريف المقصود بالهدم وهو ما فعلته محكمة النقض المصرية حيث عرفت كل نوع الهمد ويقصد بالنوع الأول بحسب المحكمة الإزالة الطبيعية للمنبى وهو الهمد الذي قدصه المشرع كشرط في الإخلاء حيث قضى أنه من المقرر قانونا أن مقصود الشارد من إجازة طلبه الإخلاء للهدم والبناء لا يمكن أن ينصرف إلى الحالات التي يبرر فيها المالك إزالة جز أو أجزاء من المنبى. فإنه يجب قبل الدعوى طلبهم العقار لسطح الأرض 188، وقصوى كذلك إن كلمة الهمد لها دلالة معينة هي إزالة المنبى 189، أما النوع الثاني فيقصد به إزالة جزء من المنبى على وجه بصير به غير صالح للاستعمال فيما اعتله 190. وقد قضى أن إزالة طابق أو جزء من طابق بعد هنا جزئيا وبرى بعض الشراح إنه يقصد بالهدم الكلي إزالة البيان أو العقار حتى وجه الأرض 191.

المطلب الثاني:حالات الهمد وأسبابه:

هدم البيان قد يتم بأكثر من صورة أو حالة. وقد يتم لأكثر من سبب، فالهدم قد يكون بسبب أبولة البناء للسقف وعدم إمكانية ترميمه، وقد يكون بسبب رغبة جهة الإدارة بإزالته للمصلحة العامة أو حفاظا على مقتضات التطور في البلاد، وقد يكون بسبب رغبة المالك في إعادة بناء العقار أو تجاهله أو استغلاله بشكل آخر، وسوف نعرض لكل حالة من هذه الحالات وشرحها تبعا:

1- الهمد بسبب أبولة البناء للسقف:

اختلَفَت مواقف التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن في دولة الإمارات، والتي هي محل هذه الدراسة بشأن مسألة الإخلاء بسبب الهمد، ففي حين لم يتعرض المشرع في إمارة أبوظبي إلا لحالة واحدة من حالات الهمد وهي رغبة المالك في الهمد لإعادة البناء دون التعرض للهدم بسبب أبولة البناء للسقوط أو الإزالة للمصلحة العامة، بينما يمكن اعتباره عدم رغبة المشرع في إمارة أبوظبي في إجراها هذه المسألة من دائر
الأحكام العامة التي تحكم الإيجار وإن تظل محكمة بالقواعد العامة دون التعرض لها في القانون الخاص بإيجار الأمكنة وبناءً على ذلك فإن مسألة الإخلاء بسبب الهدف لأي ألوية المكان للسقوط أو الإزالة للمصلحة العامة تحكمها القواعد العامة للإيجار في القانون المدني حيث أن ألوية المكان للسقوط أو إزالته بعد ما خرج البائع أو المستأجر بذلك من خلال القائمة المكتوبة، في حالة أن يطلب الفسخ وإخلاء المكان من المستأجرين، فوراً لمسؤولية في حال انهيار البناء على المقيمين فيه أو المارة، وهذا الحق مقرر وفقاً للقواعد العامة والتي تجري للمستأجر كذلك طلب الفسخ بعد الإخلاء من المكان المphia، يعتبر البناء بعد أن يقرر هذة بموجب تقرير فني في حكم غير الموضوع فيفسخ الإيجار لهلاك العين المؤجرة.

وتسري على الإخلاء بسبب ألوية المكان للسقوط الشروط العامة ولكنه يقدم للمجلة بضع المنازعة.

الإيجارية المناسبة بموجب القانون الخاص بإيجار الأمكنة، لأن القانون وإن لم يطرق لهذه الحالة وأخضعها للقواعد العامة إلا إنه جعل النظر في المنازعة المتعلقة بإيجار الأمكنة وكل ما يتعلق بها من طلبات أخرى محصورة في اللجان التي أنشأها وسبل المحاكم العامة هذا الاختصاص، فإنه ثبت للجنة أن البناء أطول للسقوط فعلاً وذلك من خلال تقارير فنية صادرة من جهات الاختصاص وفقاً للقواعد العامة فإنها تقضي غالبًا بإخلاء المكان حفاظًا على سلامة الفاطمين والمارة، ولكن إذا أُطيح البناء بسبي ألوية المكان للسقوط ثم فهم وعديد من فاً يجوز للمستأجر أن يطلب الرجوع لشفته استنادًا لعقد الإيجار القديم.

يجبز للمؤجر أن يستند على ذلك أيضًا ولكن يمكنهما بالطبع أن يعقد عقدًا جديدًا. 

إذا كان المكان المطلوب إخلاذه قابلاً للترميم ولا ضرورة لهده فإنه يجوز الترتيب للمؤجر أو المالك أن يقوم بالترميمات الضرورية إذا ترتيب على ذلك إخلاء جزئي كلي أو جزئي بالانطلاق حق للمستأجر أن يطلب إما الفسخ أو إيقاف الأجرة حسب الأحوال وللفية للقواعد العامة.


التالية:

و - إذا كان العقار أياً للسقوط على أن يثبت المؤجر ذلك بموجب فني تصادق عليه بلدية دبي.

م. السهيري، الوسيط - مرجع سابق، ص 111 و 1111، قمة 56

م. السهيري، الوسيط - مرجع سابق، ص 1111، قمة 77

المراجع السابق، ص 1111، قمة 89
ويتضمن من النص السابق أنه يجوز للمؤجر مالكا كن أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء العقار لأن هذه الحالة وردت من ضمن الحالات التي تعزز الإخلاء أثناء سبائ العقد الإيجار وقبل انتهاءه. ولكن ثمة شروط ووضعها المشرع حتى يمكن إجبار المؤجر إلى طلب من أهمها:

1- يجب أن يكون المكان المراد إخلاذه من ضمن الأماكن التي بسرى عليها القانون الخاص بإيجار الأماكن.

2- إثبات أيلولة المكان للسقوط بتقدير تصادق عليه الجهة المختصة وهي بلدية دبي.

3- أن يكون البناي غير قابل للترميم بل لا بد من هدمه والدليل على ذلك أن المشروع أقرب حاله خاصة للعقار القابل للترميم الذي يعترف القيم به مع بقاء المستأجر شاغلا له وشأنه لهذه الحالة شروطا من أهمها أن يتم طلب الإخلاء بعد انتهاء مدة الإيجار ومراعاة مواعيد التنبيه على المستأجر، وهذه الأحكام مقررة في القواعد العامة وتطبيق ولو لم يتم النص عليها في قانون الإيجارات ذلك أن العقار في هذه الحالة يكون في حكم الهاك الكلي الذي يجوز لكلا طرفهما عند الإيجار طلب الفسخ لاستحالة التنفيذ، ويتكون الاختصاص كالمتراقب في طلب الإخلاء للجنة التي تشكلها قانون الإيجارات أو المحكمة المختصة بموجب تشريعات الإيجار الخاصة بالأماكن.

2 - إزالة البناي للمصلحة العامة من قبل جهة الإدارة:

وهناك حالة إخلاء بسبب الهدم وإعادة البناي انفرد بها قانون إمارة دبي وهي التي نصت عليه المادة 201/ط من القانون بقولها:

1- يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار قبل انتهاء مدة الإيجار حصرا في أي من الحالات التالية:

- اقتضت متطلبات التنمية والتطور العمراني في الإمارة هدم العقار وإعادة بنائه وذلك وفقا لما تقره الجهات الحكومية المختصة.

- ولغيات البناي (1) من هذه المادة، يتم إخطار المؤجر للمستأجر عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل.

وهذه حالة تقر بها المشرع في إمارة دبي كما أسلفنا وهي تتطلب عدة توافر عدة شروط حتى يتم الإخلاء بسببها وهذه الشروط على النحو التالي:

---

111 م. السهيري - الوسط - مرجع سابق - حسن
1 - أن تقرر الجهات الحكومية المختصة دعماً للعقار وإعادة بنائه وعبء إثبات وجود هكذا قرار يقع على عائق المؤجر كونه الوحيد - حسب نص المادة - الذي يحق له طلب الإخلاء.

2 - أن يقوم المؤجر بالتقديم على المستأجر بالإخلاء، ولم يعرف القانون مدة معينة لتم حمله الإخلاء مما يستوجب الرجوع إلى القاعدة العامة في مدة التقنيه بالإخلاء والتقييم للحالات المذكورة في ذات المادة وهي ثلاثون يوماً على الأقل من تاريخ انتهاء العقد ويكون التقنيه كتابة وعن طريق الكاتب العام أو البريد المسجل.

واللاحظ أن حالة الإخلاء بسبب الهدم السابقتين وحياً الهدم بسبب أبلوحة المكان للسقوط والهدم بسبب متطلبات التنمية والتطور العمراني بحالتان لا يد لأحد من أطراف العقد فيما وراء ترتبزتين برغبة أحدهم من أطراف العقد، فيما مجرد رخصة يجوز لمن له مصلحة في استعمالها أن يتضمن بها لإنهاء عقد الإيجار، والدليل أن القوانين سواء في إمارة أبوظبي الذي لم يتعزف لهائي الحالتين أصلاً أو في دبي الذي لم يلزم المؤجر بطلب الهدم وإعادة البناء وإنما جعله بصيغة التخليق حيث استعمل نفظة "المؤجر وليس "على المؤجر".

وبقى مسألة متعلقة بهائي الحالتين الواردتين في قانون إمارة دبي، وهي مسألة التقرير الفني الذي بيت أبلوحة المكان للسقوط في حالة الهدم لهذا السبب أو القرار الذي يصدر بهدم العقار لمواكبة متطلبات التنمية والتطور العمراني فقد اشرت المشرع أن ت saç سبلية دبي على تقرير أبلولة البنا للسقوط في الحالة الأولى فإن تقرر الجهات المختصة هذه البناء في الحالة الثانية وكلا الأمرين يبتدل قراراً إدارياً صادراً من جهة الإدارة والمسؤولة يثور هنا حول مدى إمكانية الطعن في هذه القرارات أو التظلم منها أمام القضاء؟

وفي القواعد العامة في القانون الإداري فإنه يجوز لمن له مصلحة أن يطلب بإلغاء القرار الإداري أمام القضاء الإداري ويترك لعدم وجود محاكم إدارية في دولة الإمارات فان الدوائر الإدارية في المحاكم هي من تؤتي التصدي لدعوى الطعن بإلغاء القرارات الإدارية مع ملاحظة أنه لا يجوز اللجوء إلى القضاء لخصمانة الجهات الحكومية في إمارة دبي إلا بعد عرض النزاع على ديوان حاكم الإمارة الذي يقرر بعد ذلك إما حل النزاع عن طريقه أو إحالته إلى القضاء وإذا رفعت الدعوى مباشرة أمام القضاء فإن مالها يكون الرفض لعدم سلوك الطريق الذي قرره القانون.

نص المادة الأولى من تعليمات قضايا الحكومة في دبي نسبه على أنه لا تقام الدعاوى لدى المحاكم ضد الحاكم أو الحكومة إلا وفقاً لما بلي.1. على مر يرغب في إلغاء الدعوى أن يوجه لدى المستشار القانوني لحكومة دبي بصورة كتابية التفاصيل الكاملة لإعلانها. وبموجب مدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر من استلام هذه التفاصيل يرفع المستشار القانوني مطالعته للحاكم وينبغي الطرف المعنى يفرز سوء.

1"
أما الحالة التي اتفقت عليها القوانين محل الدراسة فهي حالة رغبة المالك في هدم العقار لإعادة بنائه أو الإضافة عليه أو تحويله وقد نظم كل من القوانين هذه الحالة ووضع لها شروطًا لمعه وتأمله في

المتحة التالي:

المبحث الثاني: شروط استعمال الحق في الإخلاء بسبب الرغبة في الهدم والجزاء المترتب على

مخالفة:

اتفق القوانين المحلية محل الدراسة على إجراء الهدم لإعادة البناء كسبب يجوز للمالك أن يطلب إخلاء العين المؤجرة ضمن نصوصها وإن اختفت بعد ذلك في الجوانب التطبيقية لاستعمال هذا السبب وشروطه وهذا ما مستثنى فيما يلي من خلال ثلاثة مطالب مخصصة الأولى منها للشروط الواردة بقانون إيجار الأماكن لإمارة أبوظبي وأياني للشروط الواردة بقانون إمارة دبي ومن ثم

منصوص المطلب الثالث للجزاء المترتب على مخالفة هذه الشروط وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: الشروط الواردة بقانون إيجار الأماكن لإمارة أبوظبي:

النص القانوني:

نصت المادة 23 من القانون رقم 20 لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن في إمارة أبوظبي على أسباب الإخلاء وذلك بقولها: "مع مراعاة ما ورد في المادة 20 من هذا القانون لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة إلا لأحد الأسباب التالية:

6- إذا رغب المالك في هدم العقار المؤجر لإعادة بنائه أو تعليله أو بالإضافة عليه أو تحويله ويشترط لذلك:

- في حالة الهدم لإعادة البناء والتحوير، أن يكون قد مضى على إنشاء العقار خمسة عشر سنة على الأقل.
- أن يحصل المالك على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
- عدم إمكانية إجراء التعليل أو الإضافة مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة، وتحري التعليل أو الإضافة بعد صدور قرار من اللجنة بحقق هذا الشروط ولللمؤجر الاستعانة بمن تراه مناسباً من الخبراء لتلبيث ذلك.
- لا يقتصر التحوير على العين المؤجرة دون سائر المنبت.
- منح المستأجر مهلة للإخلاء قبلها ستة أشهر من تاريخ صدور التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.

92
تكون الأفضلية في استئجار العقار بعد إعادة بنائه أو تعميده أو الإضافة عليه أو تحويله للمستأجر السابق.

يتبين من المقصود بالمادة الأولى من المرْجَب في إمارة أبوظبي تنص على الهدم الكلي (إعادة البناء) والهدم الجزئي (التحوْير أو التُثنِين) وشروط لكل نوع عدة شروط لطلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة بسبب الرغبة في الهدم وربما النزاعات على كل طرفية العلاقة الإيجارية وربما نزاعات على مخالفه شروط استخدام هذه الرخصة ومنع تعدي لهذه الحقوق.

1- الهدم لإعادة البناء أو التحوير:

المقصود بالهدم كما أُعلِن في موعد مقدّم من البحث هو إزالة البناء حتى سطح الأرض وهذه هو الهدم المطلوب وهو ما قدسمه المشروع في هذه الحالة لأن إعادة البناء تستلزم إزالة العين الم موجودة ثم إعادة بنائه مرة أخرى، أما في حالة الهدم للتحوير فلا يستلزم أن يكون الهدم كلياً لأن التحوير يعني تغيير شكل البناء تمييزاً لتغيير الغرض من استعماله وهذا قد يفي بهدف جزء من البناء كهند الفواصل بين الشقق السكنية لدمجها وتوزعها استغلالها كديعة أو مكتبة مثل ن إزالة سور الفيلا الموجرة وبناء فيلا أخرى على نفس الأرض وهكذا.

شروط طلب الإخلاء بسبب الرغبة في الهدم لإعادة البناء والتحوير:

أ- أن يكون هناك عقد إيجار صحيح مشمول بأحكام القانون رقم 20 لسنة 2002 في شأن أجار الاماكن وهذه من الشروط العامة لأي القانون استثنى بعض الأماكن من تطبيق نصوصه وشروطه لصحة عقد الإيجار 1111

ب- أن يكون طالب الإخلاء هو المالك وليس غيره، فلا يجوز للمؤجر غير المالك أن يطلب الإخلاء للرغبة في الهدم أو التحوير، ويشترط أن تكون الرغبة في الهدم هي حقيقة لا يقصد بها مجرد الإضاعة بالاستأجر، وهذا شرط وفقاً للقواعد العامة في عدم التصف في استعمال الحق 1111، وسرى هذا الحكم على كافة الأماكن المؤجرة التي تتعلق عليها القانون رقم 20 لسنة 2002 سواء كانت مؤجرة لغرض السكنى أم لممارسة الأعمال التجارية أو المهنية والحرفية 1111. وبصف - ألا يسمح بالإخلاء بسبب الهدم لبعض الأماكن المؤجرة لمنفعة عامة كالمرافس أو المستشفيات إلا بسب integral ل بالإضافة إلى أن حالة لائحة قانونية قانونية أو مجتمعية 1111، كما نجري على العلاقة الإيجارية الرسمية أو التي تنشأ بعد تاريخ العمل به، ويشترط من تطبيق أحكام هذا القانون:

1- الأراضي الزراعية والمنزليات التابعة لها 2 الأراضي والمصانع الصناعية أو الحرفية أو الطبيعية أو الزراعية.

2- الأراضي والعقارات المخصصة لشركة أدوية أو أشجار أو مصانع صناعية محددة بالخدمات البيولوجية.

3- الأراضي والمصانع اللازمة للقيام بما في ذلك المواقع الموجرة 5 المسالك التي تشغيل لظروف العمال.

4- عبد الناصر الجهني - شرح أحكام الإيجار. مرجع: سامح حسن 138.
جوهرى كان تصبح أيبه للسقوط أو أن تمر مرات طويلة على إنشائها تمتد بتحقيق الغرض منها مع
إجازة زيادة أجرتها خلال المدة الطويلة زيادة عادلة مناسبة للظروف الاقتصادية ."88
ج- أن يكون عمر العقار المراد هدمه خمسة عشر عامًا على الأقل رغم قصير هذه المدة بالنسبة
لأنواع المباني التي تكون صالحة للإستخدام في الأغراض التي أنشئت من أجلها لمدة 25 عامًا على
الأقل، إلا أن المشروع كأنما افتراض أن لكل بناء عمرا افتراضيا بوصوله يصبح المكلف حمأ كمبدأ عام
في طلب هدمه وإعادة بنائه سواء كانت العين صالحة للاستعمال أم لا ."89

د- أن يحصل المالك على التراخيص اللازمة للهدم وإعادة بناء من الجهات المختصة وهي دوائر البلدية
المحلية، وتحقيق هذا الشروط استلزم من متطلبات طلب الإخلاء بسبب الهدم لإعادة بناء وقد
قضى بأنه يكفي الشروع في الإجراءات الإدارية التشريديه للهدم وإعادة بناء للحكم بالإخلاء
على عكس القانون اللبناني الذي لم يشدد الحصول على التراخيص اللازمة للهدم ، فقد قضى أن
القانون لم يلزم طالب الاسترداد للهدم الاستحصل على رخصة أو مشروع بناء قبل إقامة دعوى
الاسترداد طالما أنه ملزم بالهدم وإعادة بناء خلال مدة معينة ولا يعرض لدفع التعويض المنصوص
عليه ."90

ه- في حالة الهدم للتحوير ( الهدم الجزئي) استلزم المشروع ألا يقتصر التحوير على جزء من المبنى
دون سائر المبنى وبالأزى لو كان هذا الجزء هو المراد إخلاؤه، فلو كان المبنى مكون من عدة شقق فلا
يجوز للمالك - وفقا لهذا النص- أن يقوم بتحويل شقة واحدة أو أكثر دون أن يكون التحوير لسائر المبنى
وهذا الشروط وضع لمنع المالك من استغلال هذه الرخصة لأعمال المستأجرين وهذا معقول ومقبول في
البيانات التي تتكون من وحدات متصلة متحدة في بنائها ووقت إنشائها، ولكنه لا يصلح للتطبيق في
حالات عديدة كحالة البناء المتكون من عدة وحدات متصلة كالمبنى المتكون من عدة وحدات غير
متصلة ومتفاوتة الأعمار، لأنه قد يكون للملك مصلحة في تحوير وحدة واحدة فقط ولكنه وفقا لهذا
الشرط لا يستطيع ذلك وحيدا لو تم تعديل هذا الشروط بتخصيصه للمباني المتكونة من وحدات متصلة
كالشقق في البلديات الواحدة.

111* المرجع السابق - ص 49
111* في هذا النص حكم لجنة المنارات التجارية بمدينة عين في الدعوى رقم 134 لسنة 2011 بتاريخ 2/7/2011. 
110* الحكم السابق أعلاه
110* الحكم الماضي المنفرد في المصل النادر في فصايا الإبحارات رقم 948 بتاريخ 2/7/2011،窮ة العمل استفادة المحامين اللبناني
120* مرجع سابق عدد 8 سنة 2008 ص 120
و - أن يخطر المالك المستأجر وبمدة ٥ أيام للإخلال وبداً هذا المدة من تاريخ الحصول على التراخيص اللازمة للهدم وإعادة بناء من الجهات المختصة.

وز - أن يكون الإخلال بعد نهاية عقد الإيجار ولا يجوز أن يتم الإخلال أثناء العقد، وذلك وفقاً للمادة ٢٠ من القانون التي تنص على سريان العقد إلى نهاية المدة المحددة فيه مع جواز تجديده من عدمه وفي حال عدم رغبة أحد الطرفين في عدم التجديد فإنه يبلغ الطرف الآخر كتابة بذلك، مما يدل على عدم جواز طلب الإخلال للرغبة في الهدم لا عادة البناء أو التحوير خلال سريان مدة العقد اللهم إلا إذا كان العقار أياً للسقوط ويشكل خطراً على القاطنين فيه أو على المارة.

في هذه الحالة تكون القواعد العامة ويجوز طلب الإخلال حتى أثناء سريان العقد.

ح - أما إذا كان طلب الإخلال بسبب رغب المالك بتعليمة العين المؤجرة أو الإضافة عليها فإن ذلك يمكن أن يتم بدون القيام بأية أعمال هدم أو بقيام به في حالة المركاد إضافة دور أو عدة أروات إلى بناء قائم ويكون المكان المركد إخلال غزارة فور الشرط. فهنا يمكن الاستناد لعلة الهدم في طلب الإخلال، حيث أن القانون لم يشترط في حالة الهدم لإعادة البناء أن يكون الهدم كلياً ; أما إذا كانت التعليمة أو الإضافة لا تستلزم هدم للعين المؤجرة فإنه لا يجوز طلب الإخلال استناداً لجهين السببين إلا إذا كانت أعمال التعليمة أو الإضافة لا يمكن القيام بها مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة، وأعطي المشروع للجنة فور المنازعات الإيجارية سلطة التحقق من عدم إمكانية القيام بالعيلية أو الإضافة مع وجود المستأجر في العين كما أعطاه الحق بالاستئناف بناءً على من الخبراء للتحقق من ذلك، ولا يذهب المالك في طلبه بالإخلال إلا بعد التحقق من أن التعليمة أو الإضافة لا يمكن إجراؤها مع وجود المستأجر.

وقد أورد المشروع في إمارة أبوقبي من ضمن شروط طلب الإخلال بسبب الهدم لإعادة البناء أو التعليمة أو الإضافة أو التحوير عبرة تنص على " تكون الأفضلية في استناجر العقار بعد إعادة بنائه أو تعليمه أو الإضافة عليه أو تجريفه، للمستأجر السابق " ومن غير الواضح ما قدستانه المشرف عن إبراد هذه العبارة ضمن من بند شروط طلب الإخلال فن ناحية قد يكون مقصود المشرف أن يتعهد المالك الذي يرغب في إخلال عقار من المستأجرين بسبب الهدم أو التحوير بإعادة تأجر العقار لهم بعد إتمام البناء أو التعليمة أو التحوير إذا رغباً في ذلك طبعاً، وقد يكون مقصود المشرف أن يتعهد المالك على المملك بإعادة تأجر العقار للمستأجر السابق إذا رغب هذا الأخير في ذلك، ولكن في كلاً الفرضين لم بحده القانون المدة التي يجب على المستأجر إبداء رغبته بإعادة استناجر العقار خلالها وهذا نقص يجب تداركه حيث

٣٠٠ د. الشهري الوسطي - مرجع سابق ص ١٢١ و ١٣٢٢
من شأن صياغة النص بهذه الطريقة أن تجعل من حق المستأجرين في ممارسة هذه الأفظالية سيفا مسلطا على رقاب المالك يستعمله المستأجريون متي شاءوا.

والنحاق ملاحظة جيدة بالاهتمام في صياغة النص حيث أن المشرع قرر ضمنا أن عقد الإيجار السابق قد انتهى بالإخلاء بدليل أنه استعمل عبارة "الأفضلية في استئجار العقار" ولم يستخدم عبارة أن للمستأجر حق العودة للعقار" كما استعملها في معرض تنظيمه للإخلاء بسبب رغبة المالك في شغل العين نفسه كما راعينا سابقا، وعلى ذلك فإذا رغب المستأجر في شغل ذات العقار مرة أخرى فلا يمكنه الاستناد على العقد السابق بل لا بد من عقد جديد وشروط جديدة كليا وكل ما في الأمر أن المستأجر السابق له الأولوية في الاستئجار فقط إذا رغب في ذلك ولا يستطيع الاحتجاج بالشروط الموجودة في العقد السابق.

المطلب الثاني: الشروط الواردة بقانون إيجار الأمكنة لإمارة دبي:

١- النص القانوني

تنص المادة ٢٥/٢ من القانون رقم ٢٠٠٧/٢٧ المعدل للقانون رقم ٢٠٠٩/٣٣ بشأن الإيجارات في إمارة دبي على الآتي:

٢- يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء عقد الإيجار حصرًا في أي من الحالات التالية:

أ- إذا رغب المالك العقار في دمه لإعادة بناه أو رغب بإضافة أي مبان جديدة تحول دون انتقال المستأجر بالعقار المؤجر وذلك شريطة الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.

ب- يلاحظ من النص السابق أن المشرع في إمارة دبي اشترط عدة شروط للسمام للمؤجر بطلب إخلاء المستأجر بسبب رغبته في هدم العقار المؤجر وإعادة بنائه وهذه الشروط هي كالتالي:

١- أن يكون المكان المؤجر من الأمكنة التي يطبق عليها القانون الخاص بالإيجارات في إمارة دبي حيث أن هذا القانون استنثي بعض الأمكن من تطبيقه.

٢- أن يكون طلب الإخلاء عند نهاية عقد الإيجار، حيث لا يجوز طلب الإخلاء أثناء المدة الأصلية للعقد بدليل صدر الفقرة ٢ من المادة ٢٥ على ذلك لأن الرغبة في هدم المكان لإعادة بنائه لا توحي للمؤجر أن يطلب إخلاءه قبل انتهاء المدة المتفق عليها للإيجار، والواجب عليه أن يتزوج حتى انتهاء
تلك المدة ٣٠، وقد استقر الفقه على أن عدم المكان لإعادة بنائه لا يجوز الإخلاء إلا بعد انتهاء المدة الأصلية، وقد اخذ القضاء بهذا المبدأ حيث قضى أن "رغب المالك في الهمد وإعادة البناء لا تتفع له في الإخلاء باعواد التنبيه التعاقدية أو القانونية، وللمستأجر على الأقل أن يطلب بإمكانيه المدة الباقية من عقده".

تبقي الإشارة إلى أن المقاصد بالمدة الأصلية للعقد تشمل المدة المنفق عليها وكذلك المدة التي يتجلد فيها العقد تحديدا ضرناً أو المدة المحددة لامتداد العقد فكل ذلك يعتبر من المدة الأصلية التي لا يجوز الإخلاء قبل انتهائها، على أنه إذا انتهت المدة الأصلية وامتد العقد بحكم القانون إلى مدة غير معينة فإنه يجوز طلب الإخلاء خلال مدة الامتداد القانوني لأن الشرع إذا أراد مرازة المستأجرين نظراً لأزمة المساح، كان طلب الإخلاء للهمد وإعادة البناء يساهم في حل هذه الأزمة فيجب السماح للمالك بالقيام بذلك.

وتبقي القول أنه يجوز رفع دعوى الإخلاء حتى قبل انقضاء المدة الأصلية للعقد، و تكون الدعوى مقبولة ولكن القاضي يعين موعداً للإخلاء بعفوانان انقضاء المدة الأصلية ما لم يتم رفع الدعوى قبل انقضاء المدة الأصلية للعقد بوقت طويل يحتوي أثر الزمان، فهنا يحكم القاضي بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأول.

أن يكون المالك المكان إذا كان المالك غير المؤجر وهو الذي يرغب بهدم المكان ولم يعتمد القانون برغبة المؤجر غير المالك بلوجب أن يكون الهمد بإرادة ورغبته المالك، وهذا طبيعي لأن الهمد وإعادة البناء من أعمال التصرف التي لا يقوم بها إلا المالك.

أن يحصل المالك على الترخيص اللازمة للهمد وإعادة من الجهات المختصة في الإمارة، وهذا الشرط لا زام لطلب الإخلاء حيث لا يقبل الطلب دون الحصول بالفعل على الترخيص اللازمة، التي تكون من المستندات المقدمة مع الطلب حيث اشترط القانون الحصول على الترخيص اللازمة.

أن يتم إخطار المستأجر بأساس الإخلاء العقار قبل اثني عشر شهراً على الأقل من التاريخ المحدد للإخلاء، على أن يتم الإخطار عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجلي، أي أنه يجب

٥٠ - د. السهيري - الوسيط - ١٤٠٠ الإيجار والعمارة - فقرة ١٦٩ ص ١٢٣
٥١ - د. السهيري - الوسيط - ١٤٠٠ الإيجار والعمارة - فقرة ١٦٩ ص ١٢٣
٥٢ - د. السهيري - المصرد السابق ص ١٤٤ فقرة ١٦٩ بتصرف
٥٣ - د. السهيري - المصرد السابق ص ١٤٤ فقرة ١٦٩ بتصرف
٥٤ - د. السهيري - المصرد السابق ص ١٤٤ فقرة ١٦٩ بتصرف
٥٥ - د. السهيري - المصرد السابق ص ١٤٤ فقرة ١٦٩ بتصرف
٥٦ - د. السهيري - المصرد السابق ص ١٤٤ فقرة ١٦٩ بتصرف
٥٧ - د. السهيري - المصرد السابق ص ١٤٤ فقرة ١٦٩ بتصرف
أن يكون الإخطار مكتوباً ولا يعتر بأي طريقة أخرى للإخطار وفقاً لنص المادة 25 من القانون رقم ٢٠٠٨/٣٣ بتعديل قانون الإيجارات.

وقد نصت المادة ٢٩ من القانون رقم ٢٠٠٨/٣٣ والمعدل للقانون رقم ٢٠٠٧/٢٦ على أنه:

١. يكون للمستأجر الأولوية في السماحة في حالة قيام المؤجر بهدمه وإعادة بنائه أو في حال قيام المؤجر بتحديث العقار وترميمه، على أن يتم تحديد بناء الإيجار وفق الأحكام المشار إليها في المادة (٩) من هذا القانون.

٢. على المستأجر ممارسة حق الأولوية المشار إليه في البند السابق خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بذلك.

ومن استقراء النصوص الواردة في كل من قانون إمارة أبو ظبي وإمارة دبي يمكن ملاحظة الآتي:

١. انفق المشرع في الإمارتين على أنه من حق المالك استعادة العين المؤجرة في حالة الرغبة فيه وإعادة بنائه أو الإضافة عليه أو تعلبه ذلك لأن المالك هو صاحب الشأن في هدم المكان المؤجر وإعادة بنائه فلا يجوز طلب الإخلاء من المؤجر غير المالك ويجوز من المالك غير المؤجر.

٢. وتمس الأحكام العامة للملكية في هذا الشأن، فإذا كانت ملكية العين المؤجرة تعود لمالك واحد فهنا الطلب الإخلاة للهدم وإذا كانت الملكية على الشيوخ فإنه يجوز لمن يملك ثلاثة أراني العين المؤجرة أن يطلبه الإخلاة للهدم وإعادة البنا شريطة أن يبلغ قراره إلى باقي الشركاء بإعداد رسمي والحصول على موافقة واضحه في حال مخالفتنا باقي الشركاء أو أحدهم وذلك وفقاً للمادة ١٥٧ من قانون المعاملات المدنية الإمارتي، وإذا كان طلب الهمد مقصد من الوصي أو القيم على المالك وجب الحصول على أدنى من محكمة الأحوال الشخصية المختصة، ذلك أن الهمد وإعادة البنا أو الطلبة أو التحوريد يعدان من أعمال الإدارة غير المعادة ١١٣، فإن الفرق بين أعمال الإدارة المعادة وغير المعادة لا يكمن في ذات العمل وإنما في ما يترتب على العمل، فإذا ترتب على العمل تعويز جوهري في المال الساعي أو تغيير في الغرض الذي اعتله كان العمل من أعمال الإدارة غير المعادة وإلا كان

٢٠٨. وقد نص عبر المادة على أنه "والآيات البنية (١٢) من هذه المادة يجب أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بصدام إخطار العقار قبل التي

٢٠٩. عبر شهير في الآتي من التاريخ المحدد للإيجار، على أن يتم الإيجار عوض الكاتب أو المدر رخيص.

٢١٠. السهوري - مرجع سابق ص ١٣٥

١٣٥. ص ١٩٩ - سنة ٤٦ ص ٧٨.
من أعمال الإدارة المعتادة 4، وقد قضى بأن هدم المأوى وإقامة بناء مكانه بعملية تصرفاً، يستلزم موافقة جميع المالكين.

2- تطبيق القانون لحصوله على التراخيص اللازمة للهدم وإعادة البناء من الجهات المختصة. وذلك قبل التقدم بطلب الإخلاء، حيث أن هذه التراخيص يجب أن تكون مع المستندات المقدمة للجنة التي تنفع في طلب الإخلاء. هذه المستندات تتضمن ملأه المكان المؤجر 3، موافقة المحكمة على قرار أغلبية المالك إذا كانت الملكية على الشريعة 1، ومما يثبت توجيه الإخلاء أو التنبيه للمستأجر في خلال المدة المعينة قانوناً لذلك.

3- اشترط قانون إمارة أبوظبي أن يكون عمر العقار في حالة الرغبة في البناء 15 سنة على الأقل بينما لم يشترط قانون إمارة دبي أي عمر معين للعقار وكلا الموقفين - في زاوي - محل نظر فبالنسبة لقانون إمارة أبوظبي فإن العمر الذي اشترطه لا يناسب مع العقارات والتي تكون صالحة للاستعمال لضعف المدة المذكورة على الأقل 1.1، وحدها أو اشترط المشرع أن يكون عمر العقار المراد إخلاؤه بسبب البناء 25 عاماً على الأقل وذلك حفاظاً على استقرار المستأجرين وخصائص العقارات المؤجرة لأغراض السكن.

4- أما بالنسبة لقانون إمارة دبي فهو لم يشترط أي عمر معين للمبنى حتى يتم الموافقة على طلب إخلاؤه، وهذا الموقع محلة انتقد من باب أولى لذات الأسباب التي أوردتها بحسب قانون قانون إمارة أبوظبي والذي حدد عمر المبنى المراد إخلاؤه بسبب البناء بخمسة عشر عاماً، حيث يمكن أن تؤدي هذه الثغرة في القانون إلى لجوء بعض المالكين للتحايل على القانون وإساءة استعمال حقوقهم ببنائه، ليزالت حالة جديدة ولا يحتاج إلى قياسية بسيطة ليعيد بناءه على نحو جديد أو تحوله إلى شكل آخر، بجر رجاأ أوفر دون مراجعة وضع المستأجرين الذين وضع القانون لحمايتهم.

5- لم يشترط قانون إمارة أبوظبي شكل معين للتنبيه على المستأجر بينما اشترط قانون إمارة دبي أن يكون التنبيه مكتوباً بدليل أنه اقتصر على التنبيه الموجه عن طريق البريد المسجل أو عن طريق الكاتب العدل.

ملاحظات:
1- د. محمد السرسي رحمة - الحقوق العينية الأساسية في قانون المقامات الدنية الاتحادي - المجلد 1 ص 300 وص 318 مطبوعات جامعة الإمارات - طالب 1995 بتصرف وسعودي - مرجع سبق - ص 135
2- استتب طروف - قرار 1911 بتاريخ 11/7/1911 نشر إليه عن دعوى قره في الإحرار - مرجع سبق - ص 132-133
3- وفقاً لقانون المكان يجب أن يقتصر على كثير كله ملكية إذا تفكر عن ذلك رغم إلهامه كانت دعاية غير موقعة - حكم محكمة مسر الشمل في قضية رقم 1959/02/12/1911 - مرجع سبق - ص 132-133.
4- السهيري - السهيري - مرجع سبق - ص 131
5- السهيري - السهيري - مرجع سبق - ص 131
6- حيث اشترط القانون رقم 177 لسنة 1971 الخاص بتنظيم أعمال البناء في مصر في المادة 3 على أنه "없이 اشترط للمواقة على طلب التصريح بالهدم أن يكون قد مصى على إقامة المبنى أو استواء على الأقل 6. متوفر عن السهيري - مرجع سبق - ص 118.
ومهلة الإخلاء في قانون أبوظبي 6 أشهر. وتبدأ هذه المدة من تاريخ الحصول على التراخيص اللازمة للهدم وإعادة البناء من الجهات المختصة بينما في قانون إمارة دبي فالمدة 12 شهرا قبل التاريخ المحدد للإخلاء.

المطلب الثالث: الجزاء على عدم إعادة البناء أو التحويض بعد الهدم الإخلاء:

بعد أن وضع القانون في كلا من إمارة أبوظبي وديبي شروطا لأيد أو توافرها كي يتمكن المالك من طلب الإخلاء بسبب الهدم لإعادة البناء أو التحويض أو الإضافة وضع جزاء على المالك الذي لا يقوم بإعادة البناء أو التحويض بعد إخلاء المستأجر من العين المؤجرة. وهذا ما سنتناوله فيما يلي مطلباً:

الكلام بما قرره القانون في إمارة أبوظبي:

النص القانوني:

نص عجز الفقرة 5 من المادة 3 من القانون رقم 20 لسنة 2006 على في حالة عدم قيام المالك بإعادة البناء أو الإضافة أو التحويض بعد إخلاء المستأجر جاز الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العقار مع التعويض أو بأي منهم ولجنة أن تقرر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقدار أجرة سنة. يتضح من النص السابق أن القانون رتب جزاء على المالك الذي لا يقوم بإعادة البناء أو الإضافة أو التحويض، وهذا الجزاء متمثل في احتفاظ المساكن في المواقع المحترقة والمطلقة، حيث تم إخلاء المالك إلى ذلك العقار مع التعويض، أو بأي من هذين الأمورين ويتضح لنا أن النص تضمن عدة شروط لإعمال هذا الجزاء وهو:

1 - أن يتم الحصول على التراخيص اللازمة للهدم وإعادة البناء أو الإضافة أو التحويض.
2 - أن يتم إخلاء المستأجر بالفعل.
3 - أن يقوم المالك بعد ذلك بالقيام بالعمل الذي تم الإخلاء لأجله.
4 - أن يطلب المستأجر العودة أو التعويض أو كلاهما ويشرف في التعويض ألا يزيد على مقدار أجرة سنة.

ويلاحظ وجود نقص تشريعي في المادة حيث أنها لم تبين المدة التي يجب خلافها على المالك. يشفع بالهدم خلافها، وكذلك لم تبين المدة التي يجب إخلاء إعادة البناء أو الإضافة أو التحويض خلافها، وكان الأحرار أن يتم النص على مدة يجب على المالك خلافها البناء بالقيام بالعمل الذي تم الإخلاء بهسبه، وكذلك مدة يجب إخلاء البناء خلافاً كما فعل المشرع اللبناني الذي أوجب على المالك الشروع في الهدم خلال سنة أشهر من إخلاء آخر مستأجر، وكذلك أوجب عليه إتمام البناء خلال أربع سنوات من...
تاريخ الشروط في العمل والإطلاق عليه الجزاء: 117، فلا يمكن أن تعتبر المالك مقصراً لأنه لم يتم
العمل بمجرد حصوله على التراخيص وإخلاء المستأجر، ومن فرض عليه تعويض المستأجر أو إعادة
العقار دون أن يضر له أخلاً للعمل وإن كان إخلاءه جزاء يكون بمثابة قيود قانونية على تحاده لإخلاء
المستأجر دون رغبة حقيقية في الهدم وإعادة البناء أو التحويل أو الإضافة.

وكلما كان من الأفضل أن يتم تقديم الجزاء المتربص على المالك إلى نوعين، أولهما يكون في حالة
عدم البناء في هدم البيئة أصلاً خلال المدة التي تم تحديدها، وأيضاً الجزاء هذا هو الحكم بإعادة المستأجر
إلى العقار مع تعويض الإضرار التي إصابته إن وجدت، وأما النوع الثاني فيكون في حالة هدم البناء
وهذه الشروط أصلاً في إعادة البناء أو التحويل. وفي هذه الحالة لا يمكن عقده الحكم بعودة المستأجر
إلى العقار غير الموجود فلا يبقى إلا الحكم بالتعويض عن الإضرار التي اصابته وذلك وفقاً للقواعد
العامة في التعويض على ألا تجاوز قيمة التعويض أجرة سنة، ونفس الحكم يمكن تطبيقه في حال عدم
إكمال البناء أو التحويل أو التأخر عن المدة المحددة لإتمام الأعمال بعد الشروط فيما بعد عند
مقبول أو بسبب يعود إلى المالك، ولا يكفي الشروط في البناء فقط وإنما يلزم الشروط في البناء، ويقصد
بالشروط هنا الشروط بالأعمال المادية سواء في البناء أو البناء

ثانياً قانون إمارة دبي:

لم يفرض المشروط في إمارة دبي أي جزاء على المالك الذي لا يشرع بعد إخلاء المستأجر بالهدم أو
لا يقوم بإضافة المباني التي أخل المستأجر بسبط رغبته بإضافتها، فلا يبقى جزاء يمكن تطبيقه على
المالك والحل كذلك إلا الجزاء عن التناقص في استعمال الحق الذي لم يقصد منه سوى الإضرار
بالمستأجر، وعلى هذا الأخير أن يطلب من القضاء إزام المالك بالتعويض عن الإضرار التي أصابته من
الإخلاء وذلك وفقاً للقواعد العامة التي تقرر وجوب التعويض على من استعمل حقه استعمالاً غير
مشروعاً، ويكون استعمال الحق غير مشروعاً في حالات منها توافر قصد التعدي أو عدم تناسب
المصلحة المرجوة مع الضرر الذي يصيب الآخرين. 118

---

119. حيث نص المادة 12.3 من قانون المعايير المدنية الإداري على أن يجب الصيدع على ما استعمل حقه استعمالاً غير مشروعاً.
120. ويتكون استعمال الحق غير مشروعاً إذا توافر قصد التعدي - بناء - ج. إذا كانت المصالح المرجوة لا تناسب مع ما يصيب الآخرين من ضرر.

101
الفصل الثاني: الأحكام القانونية للإخلاء لنزغة في الهمد لإعادة البناء أو التعاقد أو التزام

التحوير

تمهيد وتقسيم:

بعد أن رأينا فيما سبق كيف أن المشرع رخص للمالك أن يطلب إخلاء المستأجر الذي يشغف العين
المؤجرة إذا رغب في هدمها لإعادة بنائها أو تطهيرها أو الإضافة عليها، فإن لزاماً أن تعرض لبيان
الأحكام القانونية لعملية الإخلاء بسبب الرغبة في الهمد لإعادة البناء أو التعاقد أو الإضافة أو التحوير
ولذلك فإن حقول التزامات كل من المالك طالب الإخلاء والمستأجر و الفلسفة التشريعية للإخلاء
سبب الهمد من حيث الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية والأساس القانوني للهدم وذلك على النحو
التالي:

المبحث الأول: حقوق والتزامات كل من الطرفين:

ستعرض في هذا المبحث إلى حقوق والالتزامات طرفية عملية الإخلاء بسبب الرغبة في الهمد ومواك
العين المؤجرة والمستأجر، وذلك من خلال مطلبيين نتناول في أولهما حقوق والالتزامات طالب الإخلاء وفي
الثاني حقوق والالتزامات المستأجر.

المطلب الأول: التزامات وحقوق طالب الإخلاء:

سبق وأن عرفنا أن حق طلب إخلاء العين المؤجرة بسبب الرغبة في هدمها لإعادة بنائها أو تطهيرها أو
الإضافة عليها يكون لمالك المؤجرة كان أم غير مؤجر، وقد بينا أن الأساس في ذلك أن الهمد وإعادة
البناء يعتبر تغييراً جوهرياً في العين المؤجرة لا يملك القيام به إلا من يملكها على التفصيل الذي سبق
بناءه في موضع سابق من هذه الدراسة "١٠"، وعلى ذلك فإن لطالب الإخلاء حقوق والالتزامات تتطلب
على عملية الإخلاء، وسنبدأ الحديث عن الالتزامات ومن ثم الحقوق

أولاً: التزامات طالب الإخلاء:

أوجب قوانين إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالكين والمستأجرين سواء في دولة الإمارات أو في
الأنظمة القانونية الأخرى التزامات على المالك الذي يطلب إخلاء العين المؤجرة التي يملكها يجب عليه

١٠

١٠١

انظر ما سبق من هذا البحث ص ٨٦
القيام بها في حال تحقق له ذلك، وستعرض فيما يلي لشكاوى الالتزامات في قانون الإيجار مطلة الدراسة:

مبتديئين كالعادية بقانون إمارة أبوظبي:

- أولاً: قانون إمارة أبوظبي:

النص القانوني:

نص عجز الفترة 6 من المادة 33 من القانون رقم 20 لسنة 2000 في شأن تأجير الأمكنة في إمارة أبوظبي على الآتي:

- تكون الأفضلية في استئجار العقار بعد إعادة بنائه أو تعيينه أو الإضافة عليه أو تحويله للمتستربر السابق.

وفي حال عدم قيام المالك بإجراء إعادة بناء أو الإضافة أو التحويل بعد حصوله على الترخيص اللازمة وبعد إخلاء المستأجر، يجوز الحكم للمستأجر بالعودة لشن العقار مع التعويض أو بأي منهما، وللجنة أن تقرر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقدار أجرة سنة.

وتنبئ من النص السابق أن المستأجر يوجب على المالك عند النزاعات يجب عليه الوفاء بها بعد إجتهاده إلى طلبه بإخلاء المستأجر بسبب رغبة المالك في هدم المكان المؤجر بقصد إعادة بنائه أو تعيينه أو الإضافة عليه أو تحويله، وهذه الالتزامات تتمثل في ما يلي:

1- الالتزام بالشروط في الهدم في حالة الرغبة فيه وذلك بمجرد الحكم بإخلاء المستأجر، ولم يحدد القانون مدة يبرم الشروض في الهدم خلالها كما فعل المشروط المصري في القانون رقم 121 لسنة 1947 والذي أوجب على المالك أن يشروع في الهدم خلال شهر من تاريخ الإخلاء حيث لا يجوز للمالك أن يتأخر عن الشروض في الهدم أكثر من هذه المدة أو كما فعل الشروض اللبناني الذي أوجب على المالك الشروض في الفواترة وليس فقط الهدم 111 خلال ستة أشهر من تاريخ إخلاء آخر مستأجر، وهذا نفس تشريعي يجب تداركه حتى لا يكلف المالك التذرف بالهدم لمجرد إخلاء المستأجرين ومن ثم المطالبة في عملية الهدم إضراراً بهم.

2- القيام بإخلاء بناء المكان المؤجر بعد الهدم الكلي وكذلك القيام بإجاء التعلية أو التحويل في حالة الهدم الجزئي وكل ذلك بمجرد القيام بالهدم ولا يجوز للمالك أن يلتزم في القيام بهذه الالتزامات، ومرة أخرى لم يضع القانون مدة يتوجب على المالك القيام بالشروط في إعادة البناء أو التعلية أو التحويل خلالها وهذا نفس يتوجب تداركه حتى لا يكلف بعض المالك من الإضرار بالمستأجرين خاصة إذا قام

د. السبيعري الوسيط - مرجع سابق ص 138.

* حيث أعتبر الأعضاء إلغاء المدة مسقية عن أعمال بناء، وهي بمتالي لا تشكل شروعاً فيه، انظر حكم محكمة استئناف بيروت رقم 147/1995.

"" د. توفيق حسن فرح - عقد الإيجار - مرجع سابق ص 139.
الملك في هذه الحالة لا يمكن الحكم للعفو أو
التعويض عن الإضرار.

3- الإلتزام بإبلاغ المستأجر السابق والذي تم إخلاله من العين المؤجرة بانتهاء أعمال البناء أو
التعليمية أو التحويل وحاجزة المبنى الجديد لاستغلاله ، وذلك حتى يتمكن من ممارسة الأفضلية التي
قررها له المستأجر السابق. بعد إعادة البناء أو التعليمية أو التحويل ، وهذا مستند من النص
على تلك الأفضلية حيث لا يتصور أن يستطيع المستأجر السابق أن يمارس تلك الأفضلية دون أن
يعلم بجاجزية الملك الذي تم إخلاله منه لإعادة الاستغلال ، لم يعد القانون لوعد المدة التي يجب
على المالك إبلاغ المستأجر السابق خلالها بجاجزية الملك ولا الطرقية التي يجب إبلاغه بها ،
وذلك لم يحدث المشرع مدة يجب على المستأجر إدابة ردته في استنجر الملك خلالها ، مما يجعل
الأمر غامضا وجعل النص على هذه الأفضلية غير ذات جدوى ، حيث يمكن للملك أن يقوم
بتأجير الملك إلى مستأجر جديد دون أن يمكن المستأجر السابق من الاعتراض حيث لا يمكن أن
يثبت أنه مارس حقه في طلب العودة إلى الملك وهو لم يعلم بجاجزته ، وكذلك على الفرض عليه
فلا سويع أن يكون الأمر راجعا إلى محض إرانته ويكون حق الأفضلية سيفته يبده بوجه المالك
من شيء ، وحيدا لو أن المشرع في إمارة أبوظبي أخذ بما أخذه القانون المصري والذي اقتبس كثيرًا
من قانونه منه حيث نصت المادة 54 من القانون رقم 39 سنة 1977 في مصر على أنه
المستأجر الوحدات التي يتم هدمها وفقًا لأحكام هذا الفصل في شغل الوحدات بالعقار الجديدة التي
أعيد بنائها ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح ذات الغرف الذي
كانت تستخدم فيه الوحدات المهودمة ما لم تحل التشريعات دون ذلك . وفي هذه الحالة يستحق
المستأجر تعويضا آخر مساوي للتعويض المنصوص عليه في المادة 49 من هذا القانون ، ويلتزم
المالك بإحراز مستأجر وحدات العقار المهود بإمامة البناء بإذن المالك على يد محضر برسل إلىهم على
مجال إقامتهم التي يختصرون بها المالك عند الإخلاء ، وذلك خلال مدة لا تجاوز شهرًا من تاريخ إتمام
البناء . وعلى المستأجر إدابة رجبه بكتاب موصي عليه محضر بموجب الوصول في شغل وواحة في
العقار المشتى في مدة لا تجاوز شهرًا من تاريخ إخراجه وإلا سقط حقه في ذلك ، وتحدد بقرار من وزير
الإسكان والتنمية الmentor إجراءات أولويات شغل مستأجر العقار المهود لوحدات المبنى الجديد ، كما
نصت المادة 8 من اللائحة التنفيذية ذات القانون مصر على : "يلتزم المالك بإحراز مستأجر
وحدات العقار المهود بإمامة وإدامة البناء بإذن المالك على يد محضر برسال إليهم على محل إقامتهم
التي يزودون بها المالك عند الإخلاء وذلك خلال مدة لا تتجاوز شهرًا من تاريخ إتمام البناء ، وعلى
المستأجر إعداد رغبته بكتاب موسمي عليه مصوح بعلم الوصول في شغل وحدة العقار المنشأ في
مدة لا تتجاوز شهراً من تاريخ إخباره» وألا سقط حقه في ذلك. 222

3- وكذلك يلزم المالك الذي استرد ملكه بقصد الهمد بأن لا يستعمل هذا المكان بعد إخلائه من
المستأجر بأن يسكنه هو وأن يوجه له بعد إخلائه وإلا كان مقصراً بالوفاء بالالتزاماته ومعروضًا للجزاء
الذي رتبه القانون على ذلك التقسيم. 223

ثانياً حقوق طالب الإخلاء:

وبما أن لمالك طالب الإخلاء حقوقاً برتبتها الإخلاء كما رتب عليه الالتزامات ومن هذه الحقوق التالي:

1- الحق في الحكم له بإخلاء المستأجر بمجرد تقديم طلب الإخلاء المستوفي للشروط القانونية

حيث لا تملك اللجنة المختصة بعض المنازعات الإيجارية أي سلطة تقديرية إزاها ذاك، ويتضح عليها
الحكم بالإخلاة 224. و أن يكون الحكم مشمولاً بالتنفيذ المعجل إعمالاً لنص القرية 3 من المادة 229 من
قانون الإجراءات المدنية الاتحادي وذلك دون النظر نتيجة الاستنفاذ. 225

2- الحق في استغلال البناء الجديد بالطريقة التي براها وإعادة تأجيره بعد إعادة البناء بيرة

جديدة حسب الأسعار السائدة، ذلك أن هدم المبنى المؤجر كلاً يتربت عليه انسحاب العقد السابق للهلاك
العين أياً كان سبب الهمد إذ أن عقد الإيجار يزال لا ينتقل إلى عين أخرى ولا يلزم المالك بإعادة
تأجير العين بعد إعادة بنائها 226. ولكن إذا أراد المالك إعادة تأجير العين بعد إعادة بنائها فله ذلك
ويكون التأجير بعد جديد وشروط جديدة ويحصر حق المستأجر السابق في أفضلية التأجير له إذا
تساءل مركزه مع غير من المستأجرين وتوازيت الشروط الأخرى، والتي من أهمها أن يطالب المستأجر
بحق الأفضلية وإن تتوافر وحدات معدة للتأجير في المبنى الجديد فإن تمثال هذه الوحدات في استعمالها
وحدات المبنى المهدوم وغيرها من الشروط 227. وتقرر حق الأفضلية للمستأجر وفقاً لنص الفقرة 3 من
المادة 23 من القانون رقم 20 لسنة 2001 في شأن إيجار الأماكن بإمارة أبusterity الذي لم بين
شروط استعمال هذا الحق ولا المدة القانونية الواجب استعماله خلاها.

222 عبد الجليل عمران - أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن والعمل على نصوصه - دور المطعومات الجامعية، الإسكندرية 1983 - ص 224
223 وليد مشهور - إيجار سماوي - مرجع سابق - ص 199 مصروف
224 وليد مشهور - مرجع سابق - ص 137 مصروف
225 محمد عبد الحليم - حقوق الفروق على العين المجردة - منشأة بالمرغ - الإسكندرية 1984 - ص 118
226 محمد عبد الحليم - حقوق الفروق على العين المجردة - منشأة بالمرغ - الإسكندرية 1984 - ص 118
227 عبد الجليل عمران - أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن والعمل على نصوصه - دور المطعومات الجامعية، الإسكندرية 1983 - ص 224
228 محمد عبد الحليم - حقوق الفروق على العين المجردة - منشأة بالمرغ - الإسكندرية 1984 - ص 118
229 عبد الجليل عمران - أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن والعمل على نصوصه - دور المطعومات الجامعية، الإسكندرية 1983 - ص 224
230 محمد عبد الحليم - حقوق الفروق على العين المجردة - منشأة بالمرغ - الإسكندرية 1984 - ص 118
المطلب الثاني: التزامات وحقوق المستأجر

لم ما فرض القانون التزامات على المالك الذي يطلب إخلاء ملكه بسبب الرغبة في الهدف، فإن هذه الالتزامات المفروضة على المالك هي في غالبيتها لا تعد أولاً أن تكون حقوق المستأجر، وذلك فأن حقوق التي رتبتها القانون للمالك لا تعد في غالبيتها أن تكون التزامات على المستأجر، وستعرض في هذا المطلب لهذه الحقوق والتزامات متبادلين بالالتزامات المستأجر:

أولا: التزامات المستأجر:

1- أن أولى التزامات المستأجر عند الإخلاء سواء تم هذا الإخلاء رضاء أم قضاء هو أن يقوم بتسلم العين المؤجرة في الحالة التي استلمها عليها، وذلك لأن الإخلاء الرضائي أو القضاء وفقاً لقانون إمارة أبوظبي ليس إلا إنهاء للعقد وعلم أن المستأجر علماً بانتقال العقد المؤجرة للمالك أو المؤجر بالحالة التي استلمها عليها وذلك وفقاً ل المادة 22 من قانون الإيجار إمارة أبوظبي والتي تنص على: "على المستأجر ردم العين المؤجرة عند إنهاء عقد الإيجار، فإذا لم يستكمل إجراءات تسليم العين المؤجرة وفقاً ما اتفق عليه، يلزم بالوفاء بكل الالتزامات المنسوب عليها في المادة 15 من هذا القانون، والأجر، من تاريخ نهاية العقد حتى تاريخ التسليم النهائي للعين المؤجرة إلى المجر.

2- الالتزام بصداد الأجرة وكافة النفقات المرتبطة على الإخلاء بالعين المؤجرة حتى تاريخ الإخلاء الفعلي للعين المؤجرة وتسليمهم للمؤجر وذلك وفقاً ل المادة 22 من القانون المذكور في الفقرة السابقة.

3- الالتزام بتسليم جميع الممتلكات التي تخصه من العين وتسليم العين خالياً من أي شروط أو منتفقات، وإلا كانت عرضة لوضعها تحت الحراسة تمهدلاً لبيعها بالمزاد العلني وفقاً لقواعد العامة في التنفيذ العلني بالإخلاء.

٣٣- تمت المادة ٣٣ من القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجرو مستأجري العقارات في إمارة دبي على "لا يغلي رفع دعوى الإخلاء المستأجر من أداء بدل الإيجار طيلة العدة التي يستغرقها نظر الدعوى وصدر الحكم فيها وتفعيله."
الالتزام بإبداء رغبته في استئجار المكان بعد إعادة البناء أو التعلية أو التحويل خلال مدة معقولة من استلامه للإبلاغ الذي أرسله إليه المالك والذي يعلمه فيه بانتهاء أعمال البناء ولا يفعل حقه في الأفضلية التي فردها له القانون بإعادة استئجار المكان الذي احلي منه بسبب رغبة المالك في الهدم وكذلك فإنه يلتزم بإداء الأجرة الجديدة التي يتفق عليها مع المالك.

ثانيًا: حقوق المستأجر:

1- من حق المستأجر أن يقوم بإخلاء العين المؤجرة ما لم يكن الهدم شاملاً لم.sensor المبني وليس مقتصرًا على الوحدة التي يشغلها هو فقط، أي أنه يجب إخلاء جميع المستأجرين من العين المؤجرة ولا يقتصر طلب الإخلاء على بعضهم دون البعض الآخر.

2- حق المستأجر بالعودة إلى العين المؤجرة في حالة إذا لم يقم المالك بالهدم خلال المدة القانونية.

3- التخليص عن الأضرار التي إصابته إذا قام المالك بالهدم ولم يبدأ بالبناء أو توقف عنه بدون سبب قانوني.

331.

3- حق المستأجر في أفضالية تأخير العقار الجديد له بعد إعادة بنائه أو تعليته أو الإضافة عليه وذلك بالقيمة الإيجارية السائدة وفقًا لنص الفقرة 6 من المادة 13 من قانون إيجارات أبوظبي والمادة 29 من قانون إيجارات دبي.
المبحث الثاني: الفلسفة التشريعيّة للأخلاق بسبب الهمم:

تمهيد وتقسيم:

لكل قانون سماوي، كان أم وضع قانون أو التشريع بالغاً التي سنري المشرع أو وضع القانون الوصول إليها من وضعه للقانون والأهداف التي أراد تحقيقها من وضع القانون أو التشريع، أو إتباع مبادئ العدالة وعدم الخروج عليها وإن كانت غير مفيدة أو مكتوبة، فمنع القائل من المبادئ مره، والهدف منه تحقيق مبدأ غير مكتوب هو من النسخ من الاستفادة من السوء الذي يسببه للغير٢٣٣، وتراوح أهداف القانون وغايته بين غاية فنية قريبة، وأخرى مثالية بعيدة ويمكن إجمال الغايات الفنية القريبة عبر محورين أساسيين، ي∨م الأول في حماية حقوق المخططيين بأحكام القانون نوكيم الثاني في الوفاء بالاحتياجات الاجتماعية الأساسية التي تشمل المحافظة على النظام والأمن والحفاظ على الوضع الاجتماعي المُنتم٨، واعتبار الحقوق، أما الغاية المثالية أو النهائية للقانون فتختلف بحسب المذهب السائد للمذهب الفردي يرى تلك الغاية في حماية الفرد وحيثة كون الفرد سابق على الجماعة التي وجدت لتصدره، فيجب على الجماعة أن تعمل بكل تنظيماتها بما فيها القانون على خدمة الفرد، بخلاف المذهب الاجتماعي الذي يرى أن الغاية من القانون هي تحقيق مصلحة الجماعة وساعادتها لأنها هي الغاية العليا لذلك يجب تخريج كل الوسائل لخدمة الجماعة، أما المذهب الحديث فهو يتجه إلى البحث عن الفهم الذي تستهدفه النظم القانونية ويستقر هذا الاتجاه على ثلاث قيم للقانون هي الأمن والعدالة والخير العام وهذه القيم بحسب هذا الاتجاه كفيلة بتحقيق الانسجام داخل النظام الاجتماعي٢٣٤.

وبناء على ما تقدم فإن المشرع يسري عند وضع تشريع معين إلى تحقيق هدف مباشر يتمثل في تلبية حاجة ملحّة أو واجب مشكلة محددة ومن أوضح الأمثلة على ذلك تدخل المشرع لوضع قانون لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجرين٢٣٥.

وبما أن قانون الإيجار له نظرية عامة مفهومة أن العقارات لها أثر بالغ على كثير من نواحي النشاط الاقتصادي الاجتماعي في الدولة، وأن المشرع في مجال إيجار العقارات يحرص على وجوب متابعة

٢٣٣ - ٢٣٤ - ٢٣٥
الأحداث والتطورات وفقاً لما تقتضيه الظروف والأوضاع المستجدة حتى يظل التشريع مؤدياً رسوله الأساسية وهي كفالة العدالة بين الناس، لذلك فقد أعد قانون الإيجارات متصنماً من الأحكام ما يتفق مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية وكفل تحقيق العدالة بين المؤجر والمستأجر. وتحقيقاً للهدف من القانون فإن المشروع بلجأ دائماً للتدخل لإعادة النظر في القانون لكل لوضع الأحكام الجديدة التي تتفق مع ما يستجد من تطورات ويعيد التوازن بين مصالح طرفين العقد في ضوء المصلحة العامة للمجتمع، وبناء عليه سنستعرض هذا البحث، لدراسة الفلسفة التشريعية لخلاء بسبب الهمد من خلال مطلبين وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية للإخلاء بسبب الهمد

المطلب الأول الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية للإخلاء بسبب الهمد:

لم كانت القوانين الخاصة بإيجار الأماكن وثيقة الصلة بالحالة الاقتصادية والاجتماعية لأي مجتمع، الناحيتين الاقتصادية والاجتماعية 999. فمن الناحية الاقتصادية فإن هذه القوانين متعلقة بالعقوبات وستنشأها وعملها للعقار من أهمية في اقتصاد المجتمعات المختلفة نبناها على ذلك إفراز معظم القوانين أحكاماً خاصة للتعامل في العقارات سواء من ناحية التصرفات الوجودية على أعينها كقوانين التسجيل العقاري والملكية العقارية أو تلك التصرفات التي ترد على منافعها كنتاجيرها أو استنفراها، أما من الناحية الاجتماعية فقوانين إيجار الأماكن تعز الحياة الإنسانية في حق من أجهد حقوقها التي تنص عليها جميع الشراع السماوية والوضعية ألا وهو حقه في السكن والاستقرار ثناها في ذلك شأن القوانين ذات الطابع الاجتماعي التي تساهم في حماية الطباقين الأضعف، لذا كان لازماً على أي مشروع وهو يصدح إصدار قانون ينظم العلاقة الإيجارية أن ينظر بعين الاعتبار لهذه الاعتبارات الاقتصادية الاجتماعية ويصده بها وهو ينظم الجوانب المختلفة لعقد الإيجار بدءاً بإنشائه وإثباته ومروراً بالالتزامات كل من طرفية وآثاره وانتهاء بالأسباب التي تنهي هذا العقد، والأسباب التي تجزي إخلاء المستأجر من العين المأجورة، ولا شك أن من أهم هذه الأسباب التي تتناولها مختلف القوانين التي نظمت تأجر واستنفرا الأماكن هو الإخلاء بسبب هدم العين المؤجرة، وما لا شك فيه أن لهذا السبب أهمية خاصة كونه ذا اعتبارات هامة من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية.
لعقد الإيجار بشكل عام، وعقد إيجار الأماكن المنوية بشكل خاص أهمية بالغة في حياة المجتمعات الإنسانية قاطبة. كون هذا العقد يحدد المساواة المبكر بحياة الإنسان وفي أهم متطلباته وهو الحاجة للسكن أو العمل، فوستم عقد إيجار الأماكن أهمية من أهمية الماجور الذي هو المكان الذي يستعجل المستأجر للسكن أو العمل. لا شك أن من أهم أمال الإنسان أن يجد لنفسه وأسرته مسكن يتوازن فيه الحد الأدنى من مقومات المعيشة الهادئة المستقرة. وهذه الأهمية فرضت على المشرع في كافة قوانين المتعلقة بإيجار الأماكن أن يتوخى الشدة والحرص في مسألة إخلاء تلك الأماكن بسبب هدم المساكن من متطلباتها الأساسية، فلو ترك الحبل على الغريب للملك لتخلي أن يقوموا بهد المباني المؤجرة بعفوية إخلائها من مستأجريها ومن ثم إعادته بناءها وتاجرها بسعار مرتفع، وله سوء المالك من الهدب بالمرة لكون النتيجة لقل سوء عن الحال السابقة حيث سيجعل الملك أمالهم وليست لأهدها، والإسكان التي قد ت تعرض لها المجتمع. وهذه الأسباب قام المشرع في مختلف الأنظمة القانونية بتنظيم مسألة إخلاء بسبب الهدب تنظيمًا يراعي المحاذير السابقة ووفق شروط محددة تكف للملك طلب إخلاء أمالهم، وهمها لإعادة بنائها وتتضمن للمستأجرين نوعاً من الاستقرار في الأماكن التي يستأجرونها دون الخوف من نقص المالك في استعمال حقهم، ومن ذلك ما قررته القوانين المختلفة من شروط صارمة لقبول طلب الإخلاء للهدب. فعلى لا يجوز القانون المصري هذه المباني غير الآلية السقوط إلا بعد موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم ويرجح أن يكون قد مضى على إقامة المبنى أربعين عامًا على الأقل.

الاعتبارات الاقتصادية للاخلاء بسبب الهدب

إن الترجيح في ذلك في إخلاء المستأجرين بسبب رغبتهما في هدم أمالهم وإعادة بنائها إما قد يقال به أن يقدم المالك على إعادة بناء الأماكن التي قاموا بهدمها وبشكل أوعز لتحقق بذلك الفائدة للملك بزيادة أمالهم ومن ثم زيادة دخولهم من قيم الإيجار، حيث أن البناء من أجل الاستغلال الاقتصادي في صورة التأجير هو أحد المقصات الرئيسية لرأس المال، وهو من قبل الاستثمار التي لا يتعرض

111

2

1

"هذا القام ما سطور الظلام في كلها (عقد الإيجار - ص 6) حيث قال رجل الله "إن عقد الإيجار هو قرار المنفعة الوسيطى والقطرية وهم الاستثناء الفخضان بأعمال العامل المفيدة والهداية وهو في الوقت ذاته للطبيعة العامة من غير طرق الاستغلال للأموال. وكان أيضاً "عقد الإيجار يجعل المؤجر والسماح في إصلاح دائم طوله من البناء، مما ينفع في النهوض بالقوة وتشدد تلك الأعيالة المصرفية وتبني حقوق وواجبات كل من الفضرين."

د. عميد عبد الرحمن - عقد الإيجار - مرجع سابق - ص 111

المادة 5 من القانون رقم 44 لسنة 1956 بإنشاء لجنة توجيه أعمال البناء والهدم."
لا يمكنني قراءة النص العربي من الصورة المقدمة.
من المشروع بهذا الصدد، خاصة وأن القانون الجديد تضمن قواعد صارمة تتمثل في الاستدلال القانوني
للإيجار وتثبيت نسب الزيادة السنوية في الأجرة وغيرها من القيود المفرطة لصالح المستأجر، إلا
إني هذا الموقف لا يحقق الهدف الذي يرجي إخلاء المستأجر بسبب عدم السماح التعد
فاء زيادة الوحدات السكنية المعدة للإيجار وتزييف أزمة المساكن، خاصة أن المشروع في أبوظبي أزمة
المالك بإعادة البناء بعد الهدم ولم يسمح لهم بالهدم دون الالتزام بإعادة البناء، وربت على عدم إعادة
البناء تبعيضا يدفع للمستأجر حسب قواعد معينة، فكان من الأولى والحال كذلك أن يضطر القانون
على المالك أن يقوم ببناء المكان بعد هدمه بمساحة مستغالة لا تتقل عن مساحة المكان قبل الهدم
على الأقل، خاصة وأن المشروع في قانون الإيجار في إمارة أبوظبي افترض عمرا قصيرا للغاية للمكان
المؤجر يحق للمالك بعد طلب هدمه وإعادة بنائه وهو 15 عاما دون النظر إلى حالة العقار من حيث
صالحته للإستغلال من عدمها، بينما لم يضطر قانون إمارة دبي أي عمر للمكان وجعل للمالك
حقا بطلب الإخلاء بسبي الهدم وإعادة البناء مطلق دون شرط سرى الحصول على التراخيص اللازمة
لذلك، وهو ما يجعل المستأجر في موقف ضعيف خصوصا أن المشروع في إمارة دبي لم يفرض جزاء
على المالك الذي يخلف المستأجر بسبب الرغبة في الهدم وإعادة البناء ومن ثم لا يقوم بالهدم أو لا يقوم
بالبناء، مما يسمح أن يتخذ بعض المالك ذلك نزعة لإخلاء المستأجرين ومن ثم إعادة تأجير المكان
بقيمة أكبر أو مساهمتهم لرفع قيمة الإيجار دون التقيد بالنسبة المفردة قانونا .

المطلب الثاني: الأساس القانوني للهدم:

لما كانت القواعد العامة في القانون المدني تتيح لصاحب الحق استعمال هذا الحق كيف ما شاء دون
أن يضمن الأضرار التي تترتب على استعماله لحقه ما لم يتصف في استعمال هذا الحق أو بمعطبه
استعمالا غير مشروع، ولما كان الحقوق تنقسم إلى ثلاثة أنواع حقوق شخصية وحقوق عينية وحقوق
معنوية، ولم كانت الحق العيني هو سلطة مباشرة على شيء معين يعطيها القانون لشخص معين
يمكن أن يباشره دون الحاجة إلى وساطة شخص آخر حيث أنه يحتوي على عنصرين بارزين هما

---

244 -زيادة الموارد 13/12/10 و18 و20 و22 من قانون إيجارات أبوظبي
245 -زيادة حكم لجنة ضد المميزات الإيجارية بديلة العين في الدعوى رقم 12/3/2011 2- غير منشور
246 -مادة 13: معايير مدنية إماراتي
247 -مادة 12: معايير مدنية إماراتي
248 -مادة 11: معايير مدنية إماراتي - وانظر في ذات المعني. بعد المنع إرتفاع المدة - حق الملكية - مكتبة مصطفى الهاني الطيبي
112 - مصر، ط: 37، 1972 حك
لا يمكنني قراءة النص العربي المكتوب بالخط العربي. إذا كنت بحاجة إلى مساعدة في شيء آخر، فلا تتردد في طرحه.
لمصالح معينة كما أسلفنا وذلك تحقيقاً للتوازن بين المصالح الخاصة فيما بينها من ناحية وبين
المصالح الخاصة والمصلحة العامة من ناحية أخرى حيث يستهدف القانون تحقيق المعايير ومع 세طرة
القوى على الضعيف وهو ما يفسر القواعد على السلطان التي يحمل الحق لصاحبها، ولا يمكن
الاعتزاز على ذلك بالقول بأن الملكية الخاصة لا يجوز المساس بها وهي مصنوعة بالاستمرار ذلك انه
في ظل اتخاذ اجتماعي للقانون فإن حق الملكية وطائف اجتماعي واقتصادي ويمكنا فرص قيود على
استعمالها وقد نصت الكثير من الدستور على هذا المبدأ، ومنها أخذت القوانين المدنية تفرض قيوداً
على السلطات التي يحملها حق الملكية لصاحبها، وذلك فإن القانون ذاته قيود على المستأجر
الذي يملك منحة العين المؤجرة قيوداً في استعمال حقه في ما يملك ومن ذلك أنه - أي المستأجر - لا
يستطيع التأجير من الباطن أو التنزل عن الايجار إلا بموافقة المؤجر كما لا يستطيع المستأجر
مع المالك من استرداد ملكية منحة العين المؤجرة إذا رغب بهدف العين وفقاً للشروط التي وضعها قانون
إيجار الأماكن ن ذلك أن الشرع عندما يقضي للمالك أن يستثدوا أملاكهم المؤجرة إذا رغبوا في هده
وإعادة بانها كما راعى مصلحة عامة مقدمة على المصالح الخاصة والغربية، وقد قضى بأن الشرع
عندما صرح للمالك بهدف العقار المؤجر وحداته لتغير السكنى لإعادة بانه بشكل أحسن يشمل وحدات
سكنية فضلاً عن محلات المستأجرين فإنه قد وقف إلى تحقيق مصلحة عامة في إنشاء وحدات سكنية
لمحاربة أزمة الإسكان ومن ثم فإن المواد المنصرص عليها في الفصل الأول من الباب الثاني في هدم
المباني غير السكنية تتصل بالنظام العام ولا شك أن المصلحة العامة تكن على المصلحة الخاصة
ومفصلة عليها فلا يجوز للمستأجر وهو صاحب مصلحة خاصة الذي حالت التشريعات من الترفص له
بتشغيل محله الجديد في ذات النشاط السابق أن يمنع المالك من الحصول على ترفص بالهيد والبناء أو
يجب بعدم قبول دعوى المالك في هذا الشأن. 355

وعده المصلحة العامة تتمثل في عدة نقاط أهمها:

356: نست المادة 31 من دستور دولة الإمارات على الملكية الخاصة مصنوعة ويبين القانون القيود الواقعة عليها ولا يمنع من
نحدها إلا في الأحوال التي تستخدمها المناهض العامة وفقاً لأحكام القانون وفي قبلي تعويض عادة ونصت المادة 34 من
دستور جمهورية مصر العربية على الملكية الخاصة مصنوعة، ولا يجوز فرض الضرائب عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون وحكم
مقتضى، ولا تمنع الملكية إلا للمنحة العامة وفقاً تعويض وفقاً القانون، وفعالة الأثر فيها مكملة.
357: عين القانون العمارات المدنية وردت في حق الملكية تما مع ما ورد في المادة 133 و134 الخاص بعدم إجراء عيار جراء استعمال
حق الملكية في الأحوال المبينة في المادة 133 و134 الخاص بالحق في الملكية والواقع 133 كلاً، ومن هذه الفوائد حق لرفع حق المرور والسبيل والشريعة.
ورغم ذلك فإن هذه المواد لم تجعل الدستور الذي لا يزال حي الملكية الخاصة.
358: محكمة النقض المصري. المرسوم رقم 19818 لسنة 14 في جلسة الأحد 31 يناير سنة 2001 منشور في موقع هيئة دعاية الدولة على
www.kdaaieidwla.com
1- إن هذا المباني القديمة وإعادة بنائها بمساحات اليوم ساهم في إيجاد أماكن أكثر معدة للإيجار مما ساهم في زيادة المعرض من الوحدات الإيجارية وبالتالي يخفض القيم الإيجارية ويحافظ على استقرار السوق الإيجارية مما يعكس إيجابيا على طبيعة المستأجرين المتنامي في غلالتهم للطبقة الوسطى الفاعلة في المجتمع.

2- إن السماح بهدم المباني القديمة وإعادة بنائها بشكل أوسع ساهم في تفريج أزمة الإسكان.

3- بساهم هد المباني القديمة وإعادة بنائها في تحديد مظهر المدن والبلد بصورة عامة.

إن الأساسي القانوني الذي تقوم عليه الرخصة للمالك باستعادة ملكه بسبب رغبته في الهند وإعادة البناء إنما يقوم على قواعد القانون العامة والتي تجزي المالك أن يبتصرف في ملكه كيف شاء مع مراعاة القبود التي وردت على هذا الاستعمال وفيما نصت عليه القوانين في مختلف الأنظمة القانونية التي جمعت بين المذهب الفرد والمذهب الاجتماعي في التشريع والذي حاولت من خلاله تأفي ما في كلا المذهبين من المسؤل والاتجاه إلى الوسطية التي توقعت بين حريتي الفرد وبين عضويته في المجتمع مما يفرض عليه قواد تقتضيها صحة المجتمع على نحو يعود بالخير على الجميع وهذه هي المصلحة العامة.

3204 - تلك القبود التي تجعل الاستعمال المشروع للحقوق رهنا باحترام الغرض الاجتماعي المقصود من الاعتراف بالحق أو بالحرية فالحياة الاجتماعية تفرض ضوابط وقيودا مراعاة لمصالح الآخرين ولمصلحة الجماعة وذلك على نحو تقليص جميع أصابح الحقوق والحرية فمميزة لمن فرضت عليه فائدة لما من فرضت له 381، ومن هنا بدأ المشرعين في ظل هذا الاتجاه بوضع قواعد خاصة لتنظيم بعض المسائل رأوا فيها أنه تحقيق الموافقة المشروعة بين مصلحة الفرد ومصلحة المجتمع، ومن هذه القواعد القوانين المنظمة للعلاقة الإيجارية والتي تضمنت التصريح للمالك بإخلاء المستأجرين بسبب الهدم من خلال شروط معينة تنظف حقوق المالك والمستأجر في عقد الإيجار وتحقيق للهدف الإسمي الذي من أجله وضع التشريع الإيجاري وهو تفريغ أزمة الإسكان ومنع حدوث أزمة في المسكن واستقرار السوق الإيجارية والمحافظة على المظهر المعماري للبلد.
ومن هنا يتضح أن الأساس القانوني للحق في الإخلاء للهدم إنه يمثل في التوازن في العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين والذي يعد من نتائج الطابع الاجتماعي للقوانين المعاصرة والذي يسمح للمشرع بالتدخل بوضع التشريعات التي تهدف لإقامة التوازن في الحياة الاقتصادية بين الأفراد. 221

221 محمد حسين منصور - نظرية القانون، مرجع سابق، ص 40.
الخاتمة والتوصيات

الحمد لله الذي بعثتمه ثم الصالحات حمدًا يوازي نعمة ويكافئ مزده واصلي واسلم على خير خلفه و خاتم أبنائه ورساله محمد وعلى الله الأطهار وأصحابه الأخيار.
فإن دراستنا هكذا كانت في مجتمع من المتعاملين بالعاقلات تشمل الملك والمؤجرين والمستأجرين.
بمختلف أنواع الإيجار سواء كان العرض منه للسكنى أم لمشاركة عمل تجاري أو مهني أو حرفي.
و نتستنتج من هذه الدراسة جملة نتائج سنبني عليها التوصيات التي سنقدمها:

أولا: الاستنتاجات

1- من المأخوذ على قانون إيجار الأماكن محل الدراسة وهم قانون إمارة أبوظبي وقانون إمارة دبي.

بناهيا لأسباب الإخلاء محل الدراسة النقاط التالية:

- عند تنظيم قانون أبوظبي للإخلاء بسبب حاجة المالك لبيع المؤجرة قصر الاستفادة على المالك وحده
 دون أحد من أقاربه من أيّة درجة، وهذا منتبغ لأن القانون ذاته راعي وراثة المستأجر عند وفاته و
 أعطاه الحق في الاستفادة من الإيجار إلى أن تنتهي مدة أو طلب إنهائه قبل ذلك.

- من النقطة المنافذة وتدرج ضمن تغليب مصلحة المستأجر حيث أن المالك الذي لا يزال على قيد الحياة قد
 يكون في حاجة إلى أن يستمر العين المؤجرة لصالح أرجله أو أولاده الذين لا تزال تربطهم بهم وشانج الأبوة
 والتي هي أقوى من مسألة الوراثة بمؤثرته، وكون من الأقارب إلى الوالدين الأخاد بموقف المشرع في إمارة
 دبي الذي أجاز أن تكون الاستفادة من الإخلاء لصالح المالك أو أقارب المالك من الدرجة الأولى.

- قصر المشرع في إمارة أبوظبي الحاجة التي تجيز طلب الإخلاء بسبب حاجة المالك وهو ملك
 بمقترح الواقعي عليه يقказать الإخلاء على الأماكن المؤجرة للسكنى دون غيرها مع أن هذه
 الأخيرة قد تتجاوزها عدداً ومالك المكان المؤجر لغير السكنى قد يحتاج إليه لاستعماله نفسه في ذات
 الغرض الذي يمثله فيه المستأجر فلا يروع حريمه منه خاصة منها عقد المعاونين - واله غالبية
 الملائك المشغولين قضايا ممارسة الأعمال التجارية والمهنية والحرفية، بينما نرى أن المشرع في دبي
 لم يحدد الاستعمال في عرض السكن وإنما اشترط أن تكون استعداداً للسكن المأجور للاستخدام الشخصي
 وهذا التعبير أشمل.
- اشترط القانون الطبيبي ألا يكون المالك الذي يطلب استعادة العقار للاستعمال للسكنى مالكا لعقار أخر في حدود البلدية التي يقع فيها العقار المؤجر وهذا ينافي مع التوازن بين طرفين عقد الإيجار، حيث حرم المشرع المالك من احتجاز أكثر من وحدة في نطاق البلدية الواحدة بينما سمح للمستأجر باحتجاز ما يشاء من وحدات في ذات النطاق بينما لم يشترط القانون في إمارة دبي سوى إثبات المالك عدم ملكيته للدين المناسب لذللك العرض.

فرض القانون في أبوظبي على المالك الذي لا يسكن المكان الذي يخلقه المستأجر منه بسبب حاجته له خلال شهر من الإخلاء ولعدة سنة دون انقطاع أو الذي يؤجره للغير خلف تلك المدة جزء متمثل بجوائز الحكم للمستأجر بالعودة للعين مع تعويضه أو التعويض وحده والذي تقديره اللجنة، بينما فرض قانون إمارة دبي التعويض للمستأجر على المالك الذي يقوم بتأجير العقار الذي استعاده من المستأجر للغير قبل مضي سنتين على الأقل بالنسبة للعقارات السكنية وثلاث سنوات بالنسبة للعقارات غير السكنية وذلك من تاريخ استعادة المؤجر للعقار.

اغفل المشروعا في إمارة أبوظبي ودبي عند تنفيذهما لأحكام الإخلاء بسبب الهدم وإعادة البناء المدد القانونية اللازمة لشروع في الهدم خلالها ن وكذلك الحد الأقصى لإتمام البناء بعد الهدم ن وكذلك اغفل قانون أبوظبي ذكر المدة التي يجب على المستأجر أن يمارس فيها حق الأولوية في العودة لاستثمار العقار بعد إعادة بنائه، الأمر الذي قد يجعل المالك الذي أعاد بناء عقاره بعد الهدم تحت رحمة المستأجر السابق الذي قد يطلب بالأولوية التي منحها إياه القانون في أي وقت شاء بينما نجد أن القانون في إمارة دبي نص على المستأجر يجب أن يمارس حق الأفضالية خلال 30 يوما من إخطار المالك بإتمام البناء وإلا سقط حقه في ذلك.

لم يقرر المشرع في إمارة دبي أية جرائم على المالك الذي لا يقوم بالهدم أو لا يقوم بإعادة البناء بعد الهدم، بينما فرض المشرع في إمارة أبوظبي جزاء متمثل في الحكم للمستأجر بالعودة إلى العقار أو التعويض، ويؤخذ على قانون إمارة دبي إن عدم فرض جزاء على المالك الذي يطلب إخلاء المكان بسبب الهدم ثم لا يقوم بالهدم أو البناء يؤدي إلى تلاعب المالك للمستأجرين واتخاذ طلب الإخلاء بسبب الهدم تكون الضغط على المستأجرين لحملهم على دفع إيجارات أكبر.

ثانيا: التوصيات:

1. تشكيك هيئة قضائية متخصصة في مسائل الإيجارات و إشكالاتها ودوائر خاصة للقضايا الإيجارية في المحاكم تتكون من قضاة متخصصين في قوانين الإيجارات وتدعيم تلك الهيئات بأهل الاختصاص في الاستثمار العقاري، وذلك لسرعة ودقة النقل في القضايا الإيجارية وتقليل الأخطاء.
2- تعديل قانون إمارة أبو ظبي الخاصة بالإخلاء بسبب الحاجة للمكان
المؤجر من حيث المستفيدين من هذا الإخلاء حيث أرى أن تشمل الاستثناء من الإخلاء المالك وأقيانه من الدرجة الأولى ومن جهة الشروط الواجب توافرها خاصة من حيث ملكية المالك لعين أخرى حيث أرى أن تحدد المسافة بين المكاني تحديدًا دقيقة بالكميات بناءً على تحديد النطاق البلدي، وكذلك أرى أن لا يحرم المالك الذي يملك عقارًا واحدًا فقط عبر العقار المؤجر على السكن فقط، وإنما توسيعها لتشمل حاجته للعقار، وكذلك أرى عدم قصر الحاجة للمكان المؤجر على السكن فقط، وإنما توسعها لتشمل أعراض ممارسة الأنشطة الاقتصادية وذلك تشجيعاً للمالك والذين هم من المواطنين غالباً على دخول سوق العمل في القطاع الخاص والاستقاف بيعراتهم في ممارسة الأنشطة الاقتصادية المختلفة متى وجد لديهم الحاجة لذلك، وكذلك الأحكام المتعلقة بالإخلاء بسبب الهدم وإعادة البناء حيث يجب تحديد عمر أكثر للعقار من العمر المقرر حالياً وهو 25 سنة حتى يتم السماح بهدوء وإعادة بنائه، وكذلك النص على أن تتم إعادة البناء بشكل أوسع من السابق حتى يحقق الغرض من سل القانون وهو المسألة في تفريع أزمة السكن زيادة الأمكاك المعدة للتأجير، والرغب أن القانون رقم 1994/2 بشأن الإيجار في إمارة أبوظبي والذي الغي القانون الحالي كان ينص في المادة 18 على هذه الأحكام ولكن المشروع لم يأخذ بها في القانون الجديد، والنص كذلك على مدة المالك يجب عليه الشروع في الهدم خلالها ومدة قسط لإتمام البناء مع السماح للقضاء بتعديل المدة حسب نوع وحجم البناء، وكذلك تحديد مدة للاستثمار حق الأفضلية في العودة للعقار بعد إعادة بنائه خلالها، مع أنني اتفق مع الاتجاه الذي تنعى المشروع في إمارة أبوظبي والتمثيل في أن المستثمر السابق لا يحق له العودة إلى العقار الذي أعيد بنائه إلا كمستثمر جديد ووفقًا للأسعار السائدة (أجرة الملاك) كون الهدم يعد هلاكاً لملح الإيجار وبالتالي فإن عند الإيجار ينفسع لهلاك محلة ومن ثم فلا توجد أفضلية للمستثمر السابق للعودة إلى العين الجديدة إلا بعد جديد.

3- تعديل قانون إمارة دبي وذلك بالنص على عمر أدنى للعقار المراد إخلاذه بسبب الهدم والنص كذلك على جزاءات على المالك الذين يخلون المستأجرين بسبب الهدم ثم لا يقومون بالهدم أو لا يقومون بإعادة البناء بعد الهدم أو يقومون بإعادة البناء دون تحقيق توسعية أو زيادة يقدر معين يجب النص عليه.

4- النص على إنشاء لجان استثناء ولجان تمييز إيجارية في إمارة دبي، حيث أن الوضع الحالي لا يحقق العدالة كون اللجان الخاصة بخصوص المنازعات الإدارية لا تضم بين أعضائها عناصر قضائية ورغم ذلك
فقد سميت باللجنة القضائية الخاصة للفصل في النزاعات بين المؤجرين و المستأجرين، وكذلك فإن أحكامها لا تقبل الطعن بأي طريق من طرق الطعن. هذا مسلك له عواقب خطيرة من حيث أن الخطأ الذي هو في طبعة العمل البشري بكافة أنواعه لا يمكن تداركه، فهذا وهو ما قد يضع الحقوق حيث أنه من أعم حقوق الإنسان هو حق النقضي وهذا النقضي يجب أن يكون على درجات.

5- تحديد إجراءات تنفيذ الأحكام الخاصة ببعض المنازعات الإيجارية الصادرة من اللجان في إمارة دبي وخاصة أحكام الأداء وطريقته وإجراءاته، وتحديد مصير المنقولات الموجودة في المكان الذي يتم إخلاؤه، وذلك إما بالإحالة إلى قانون الإجراءات المدنية الاتحادي أو النص على إجراءات خاصة حيث أن التعليمات المتبعة حاليًا غير واضحة في هذا الجانب، أو إصدار قانون خاص لإجراءات التنفيذ المتعلقة بإخلاء الأماكن الخاصة لقوانين إيجار الأماكن.

6- النص في قانون الإمارات على تحديد العدد المسموح به للمستأجرين الواحد أن يستأجر »وذلك للقضاء على ما يحدث في الوقت الراهن من قيام المستأجرين الذين يتخذون من الاستئجار في مجال العقارات وتجاوزهم حرفة للبيع المستأجر أماكن وعقارات وتركها دون استعمال وذلك لرفع أسعار الإيجار، وهذا يضر بالم *(( المجتمع لرابط أسعار الإيجار بحياة غالبية الأفراد ورابطتها بأسعار السلع والخدمات. 

7- العمل على إعطاء ميزات في تطبيق قوانين إيجارات الأماكن للمناطق التي تفتقر إلى الحركة السكانية التجارية في مختلف مناطق الدولة وذلك بتخفيف بعض الفروق سواء على الملاك أو المستأجرين مثل الاعفاء من الزيادات السنوية أو تحديد نسب أقل لائتماك الإيجارات أو الاعفاء من رسوم تسجيل عقود الإيجار أو تحديد أسعار قصوى للإيجارات بتلك الأماكن وذلك تشجيعًا للتواجد فيها.

حيث لم ينص المرسوم رقم 3 لسنة 1993 بشأن تشكيك لجنة قضائية خاصة للنظر في النزاعات بين المؤجرين والمستأجرين إلى وجوب أن تضم لجنة من بين أعضائها قاضياً وإنما حد عدد الأعضاء بحسب بعضهم سمو رئيس apellido

المادة 4 من المرسوم السابق

120
قائمة المراجع

أولا: الكتب
1. ابن منظور جمال الدين أبو الفضل محمد بن مكرم - "لسان العرب" - طبعة دار المعارف - القاهرة - دون سنة نشر.
2. ابن قاسم، "موفق الدين عبد الله بن أحمد - المغني" - دار إحياء التراث العربي - 1985 - 1-1.
3. أبو الحسن أحمد بن فارس بن زكريا - "معجم مفاسين اللغة" - تحقيق: عبد السلام محمد هنون - دار الفكر 1979 - 1.
5. أحمد شرف الدين - "عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار المباني" - الهيئة المصرية العامة للكتاب - 2008.
10. أنور طلبة - "موضوع المراجعات المدنية والتجارية - دار المعارف - دون طبعة - الجزء السادس.

131
13. بدء جنا - موسوعة قضايا الإيجارات- ج 1 - 2004 - منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب - لبنان

14. برهم عطا الله - الوسط في قانون إيجار الأماكن- منشورات مؤسسة الثقافة الجامعية - 1986 - دون طبعة

15. بسام عبد الوهاب الجابي - شرح مجلة الأحكام العدلية - منشورات دار ابن حزم - بيروت - 2005

16. بيتير جرومانوس - الإيجارات - منشورات مكتبة صادر ناشرون - لبنان - 2006

17. توفيق حسن فرح - عقد الإيجار دراسة لأحكام قوانين الإيجارات- الدار الجامعية للطباعة والمشر - بيروت - 1984

18. حمدي عبد الرحمن- عقد الإيجار وفقا للقانون المدني وقوانين إيجار الأماكن- دار الفكر العربي - دون رقم طبعة - 1975-1976

19. خميس حضر - العقود المدنية الكبرى - البيع والإيجار والتأمين - ط1 دار النهضة العربية - القاهرة - سنة 1979

20. خميس حضر - عقد الإيجار في التقنين المدني والتشريعات الخاصة - مكتبة القاهرة الحديثة - الطبعة الأولى - 1973

21. رمضان أبو السعيد- العقود المسمية - عقد الإيجار في القانون المصري واللبناني - الدار الجامعية - بيروت - سنة 1992

22. رمضان أبو السعيد وهمام محمد محمود- المدخل إلى القانون (نظريات العامة للقاعدة القانونية) - دار لمطبوعات الجامعة - الإسكندرية - دون رقم طبعة - 1997

23. سليمان مرقص - الوافي في شرح القانون المدني- ج3 - العقود المسمية- مجلد 2 - الإيجار - ط4 - بدون دار نشر

24. عبد الحميد عمران - أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن والتعليق على نصوصه - دار المطبوعات الجامعة- الإسكندرية - 1983

25. عبد الخالق حسن - الأبرز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات- كلية شرطة دبي

26. الجزء الرابع - عقد الإيجار- الطبعة 2
26. عبد الخالق حسن - الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات - أكاديمية شرطة دبي - 2002- الجزء الأول


28. عبد الرزاق السنوسي - الوسيط في القانون المدني - ج 2 - الإيجار والعقارية - دار النهضة العربية - القاهرة - سنة 1952

29. عبد الرزاق السنوسي - عقد الإيجار - المجمع العلمي العربي الإسلامي - منشورات محمد الداية - بدون سنة نشر - بيروت

30. عبد المنعم فرج الصدا - حق الملكية - مكتبة ومطبعة مصطفى الباني الحلبي وأولاده بمصر - الطبعة الثانية - 1962

31. عبد الناصر توفيق العطار - شرح أحكام الإيجار في دولة الإمارات - مطابعات جامعة الإمارات - 1997

32. عبد الناصر العطار - شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن - ط 3 - سنة 1990

33. عصام أنور سليم - الوجيز في عقد الإيجار - دار المطبوعات الجامعية - 2010 - دون طبعة

34. عصام الدين حواس ومحمد حسني رحمي - قضاء الإيجارات معايا عليه - دار النهضة العربية - الطبعة الثانية - 1962

35. علي عبد الحميد تركي - شرح إجراءات التنفيذ الجبري وفقاً لقانون الإجراءات المدنية الاتحادي رقم 1 1 سنة 1992 متنا م(loop) أخر التغييرات بالقانون رقم 30 لسنة 2005-دار النهضة العربية - ط 1 - 2009

36. فتحي وعلي - التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافق المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري - دار النهضة العربية - 1980


محمد المنجي - حقوق المالك على العين المؤجرة - منشأة المعارف - الإسكندرية - 1988-1989

61. محمد حسين منصور - نظرية القانون (مفهوم وفلسفة وجوهر القانون) طبعة وخصائص القاعدة القانونية - مصادر القانون وتطبيقه) دار الجامعة الجديدة للنشر - الإسكندرية - دون رقم طبعة - 2009

62. محمد عزمي البكري - موسوعة اللقب والقضاء في أحكام عقد الإيجار في التنمني المدني الجديد - دار محمود للنشر - الطبعة الأولى - 1994

63. محمد عزمي البكري - موسوعة اللقب والقضاء في القانون المدني (عقد الإيجار) مجلد 12-دار محمود للنشر - الطبعة الأولى - 2007

64. محمد محمود - التعليق على قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات مقارناً بتقنيات الدول العربية - الطبعة الثانية - الجزء الثاني

65. المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية - وزارة العدل - دولة الإمارات العربية المتحدة


67. ميشيل تروبي - فلسفة القانون - ترجمة جورج سعد - دار الألوار للطباعة والنشر - ط1-2004

68. نجاح شمس وندى البذوي - البابي في شرح قانون الإيجارات - المؤسسة الحديثة للكتاب - لبنان- دون سنة نشر.

الموقع الإلكتروني:

www.dcgovae

www.kdaiaeldwla.com

http://hccourt.gov.eg

www.mohamoon-ju.com
ثالثًا: مجموعات الأحكام:

1- مجموعة الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز بشأن المنازعات بين الموردين والمستأجرين من عام 1999 إلى عام 2007 صادر عن محكم دبي سنة 2008

رابعاً الدوريات:

1- صحيفة العدلية - تصدر عن وزارة العدل بدولة الإمارات العدد 83 يوليو 1995

2- جريدة الاتحاد - الملحق الاقتصادي لعدد يوم الخميس 18/7/2007

3- مجلة المحاماة المصرية التي تصدرها نقابة المحامين المصرية

مجلة العدل - على موقع نقابة المحامين اللبنانية في الإنترنت www.bba.org.lb
المحتويات

المقدمة ........................................................................................................... 3

فصل تمهيدي .................................................................................................... 9

عقد الإيجار بشكل عام

- تعرف الإيجار نعمة واصطلاحا
- الإجراء في اللغة
- تعرف الإيجار في الفقه الإسلامي
- تعرف الإيجار في القوانين المدنية
- تعرف الإيجار في قوانين إيجار الأماكن المحلية

2- خصائص عقد الإيجار
2-1: إنشاء الإيجار وإثباته
2-2: النزاع في عقد الإيجار

العناصر التي ينصب عليها الترددي:

 محل الإيجار

الأجرة

مدة الإيجار:

- إثبات الإيجار

ثالثاً: انتهاء عقد الإيجار

رابعاً: أسباب إخلاء العين المؤجرة بين القانون الاتحادي وقوانين المحلية

أولاً: أسباب الإخلاء في قانون المعاملات المدنية الإماراتي (القانون الاتحادي):

ثانية: أسباب الإخلاء في قوانين إيجار الأماكن المحلية

126
الباب الأول: الإخلاء لحاجة المالك في إشعال المأمور بنفسه

فصل الأول: الحاجة لاستعادة العين المؤجرة بين المنفوم القانوني والواقع العملي

تمهيد

المبحث الأول: متضمنات الحاجة للاستعادة:

تمهيد وتصنيع

المطلب الأول: تعريف الحاجة لاستعادة العين المؤجرة وخصوصيتها

أولاً: تعريف الحاجة لاستعادة العين المؤجرة

ثانياً: خصائص الحاجة لاستعادة العين المؤجرة

المطلب الثاني: الحاجة لاستعادة العين المؤجرة في ضوء أسباب انتهاء الإيجار بصفة عامة

المبحث الثاني: تطبيقات الحاجة لاستعادة العين المؤجرة في ضوء الشروط القانونية الواجبة

المطلب الأول: التشريعية و الفسقانية

المطلب الثاني: شروط استعمال الحاجة للعين المؤجرة كمرر للإخلاء في التشريع والقضاء

فصل الثاني: الأحكام القانونية للإخلاء لحاجة المالك للعين المؤجرة

المبحث الأول: الشروط القانونية للإخلاء

المبحث الثاني: صور الإخلاء وإجراءاته بين الرضا والإجبار

المبحث الأول: الشروط القانونية للإخلاء

المطلب الأول: الشروط الواجبة للمستفيد

المطلب الثاني: الشروط المرتبطة بالحالة الواقعة

المبحث الثاني: صور الإخلاء وإجراءاته بين الرضا والإجبار

المطلوب الأول: أحكام الإخلاء الرصافي

المطلب الثاني: أحكام الإخلاء القضائي

المطلب الأول: أحكام الإخلاء القضائي

المطلب الثاني: أحكام الإخلاء القضائي

المطلب الأول: أحكام الإخلاء القضائي

المطلب الثاني: أحكام الإخلاء القضائي

المطلب الأول: أحكام الإخلاء القضائي

المطلب الثاني: أحكام الإخلاء القضائي
الباب الثاني: الأحكام القانونية للإخلاء للرغبية في الهدم لإعادة البناء أو التعليم أو الإضافة أو التحوير

الفصل الأول: المفهوم القانوني للهدم لإعادة البناء أو التعليم أو الإضافة أو التحوير وشروطه

تمديد:

البحث الأول: المقصود بالهدم وحالاته وأسبابه

المطلب الأول: المقصود بالهدم

المطلب الثاني: حالات الهدم ولسبابه:

المطلب الثاني: شروط استعمال الحق في الإخلاء بسبب الرغبة في الهدم وجزاء المرتب على مخالفتها

المطلب الأول: شروط الوردة بقانون إيجار الأماكن لإمارة أبوظبي

المطلب الثاني: شروط الوردة بقانون إيجار الأماكن لإمارة دبي

المطلب الثالث: الجزاء على عدم إعادة البناء أو التحوير بعد الهدم والإخلاء

الفصل الثاني: الأحكام القانونية للإخلاء للرغبية في الهدم لإعادة البناء أو التعليم أو الإضافة أو التحوير

تمديد:

البحث الأول: حقوق والالتزامات كل من الطرفين

المطلب الأول: الالتزامات وحقوق طالب الإخلاء

المطلب الثاني: الالتزامات وحقوق المستأجر

البحث الثاني: الفلسفة التشريعية للإخلاء بسبب الهدم

تمديد:

المطلب الأول: الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية للهدم

المطلب الثاني: الأساس القانوني للهدم

الخاتمة والتصنيفات

قائمة المراجع

128