

محاضرات في  
**العقود المسماة**  
( البيع، الإيجار، المقاوله )

إعداد الدكتور  
زياد طارق جاسم  
أستاذ القانون الخاص

2021-2020

# أسباب تخلية الأجر بقانون إيجار العقار

أولاً: عدم الوفاء بقسط الأجرة

نص (1 / 17) من قانون الإيجار إذا لم يدفع المستأجر قسط الإيجار بعد مرور 7 أيام على استحقاقه وأذره المؤجر بذلك له بعد انقضاء الـ 7 أيام بواسطة الكاتب العدل بوجود دفع القسط خلال 8 أيام من تبليغه بالإندار وتضاف المصاريف على المستأجر الذي له هذه الحماية لمرتين في السنة ويجوز للمؤجر بعدها طلب التخلية إذا لم يدفع المستأجر القسط خلا 15 يوماً من استحقاقه. وشروط تحقق ذلك:

1- استحقاق الأجرة الأصل أن الأجرة لا تستحق إلا بعد الحصول على المنفعة (768) مدني، بينما قانون الإيجار (10) اشترطت دفع الأجرة سلفاً وبأقساط شهرية باستثناء مؤسسات الدولة وتفع للمؤجر مباشرة أو وكيله وعند الامتناع عن تسلمها تدفع عن طريق الكاتب العدل.

2- مرور 7 أيام على استحقاق الأجرة إذ لا بد من مرور السبعة أيام فحلول ميعاد استحقاق الأجرة لا يكفي.

3- توجيه إنذار رسمي من الكاتب العدل ينله فيه المؤجر المستأجر بدفع الأجرة.

4- عدم دفع الأجرة بعد توجيه الإنذار خلال مدة 8 أيام، أي يكامل مدة 15 يوماً من تاريخ الاستحقاق.

## ثانياً: الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار

1- الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار: سبق وبيننا أن قانون الإيجار لم يجز للمستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار وعد ذلك من النظام العام وجعل منها سبباً لتخلية المأجور.

ويقع عبء إثبات وقوع الإيجار من الباطن أو التنازل على عاتق المؤجر، وهو ما قد يصعب على إثباته أحياناً لذا يذهب القضاء على منح احد الطرفين إمكانية تحليف الطرف الآخر اليمين القانونية لحسم الموضوع.

2- المساكنة: هي تنظيم العلاقة القانونية بين المؤجر والمستأجر بخصوص إسكان المستأجر من يجوز له إسكانهم معه بحكم الاتفاق بينه وبين المؤجر أو القانون أو القضاء، ونضم قانون الإيجار المساكنة في المادة (13) منه إذا يجوز للمستأجر اسكان غير من ذكروا في العقد إلا بموافقة المؤجر التحريرية.

❖ هذا النص جاء على خلاف المتعارف عليه في علاقات الإيجار إذا من غير المألوف ذكر أسماء من يسكنون في العقار.

❖ لا يعتد بالموافقة الشفوية لإسكان غير من ذكروا في العقد بل لا بد من الموافقة التحريرية.

❖ راعى حالة المستأجر بالسماح له إسكان من يعيلهم من الأصول كالأباء والأمهات والجد والجدة وان علة والفروع كالأبناء والبنات.

القيود التي وضعها المشرع لحماية مصلحة المؤجر من تطبيق المادة (13) الخاصة بإسكان غير من ذكروا في العقد:

1- أن يتسع المأجور لسكنى من استثناهم النص، ولم يبين المشرع المقصود بالسعة، وهذا يخضع لسلطة القاضي التقديرية.

2- أن لا يملك أي من هؤلاء دار سكنى، ولم يبين المقصود بدار السكن.  
وهناك ملاحظات على معالجة النص منها:-

❖ يمكن إسكان أي من هؤلاء رغم تملكهم دار سكن إذا اقتضت الضرورة الاجتماعية مثل سكن الأخت المطلقة مع أخيها (2 / 13).

❖ يحق لمن بقي من المذكورين بعد ترك المستأجر للمأجور نهائياً البقاء في المأجور كما لو انتقل المستأجر لمكان آخر بسبب وظيفته، وهذا الأمر مقيد بعدم رغبة المؤجر سكن المأجور منهم أو أولاده القاصرين.

❖ حصر المشرع حق المؤجر في طلب تخلية المأجور به شخصياً أو بأحد أولاده المتزوجين بشرط عدم امتلاك من يطلب السكن أو زوجته داراً أخرى خالية في حدود المدينة التي يقيم فيها المؤجر.

## ثالثاً: الإضرار بالمأجور أو لسمعة المؤجر

تنص المواد (762-764) مدني والمادة (17/ ج، د، هـ) على تخلية المأجور إذا تسبب المستأجر بضرر جسم بالمأجور أو احدث تغييراً جوهرياً أو استعمل المأجور خلافاً للغرض المقصود منه، وهذه الحالات هي: -

### 1- إحداث ضرر بالمأجور

❖ لا بد لتخلية المأجور هنا من كون الضرر جسيماً يخل إخلالاً كبيراً بالمنفعة المقصودة من المأجور ووصف تحقق الجسامة من عدمه يخضع لسلطة القاضي التقديرية، وقد يكون الإخلال متعمداً تتجه إليه نية المستأجر أو قد يكون نتيجة الإهمال وعدم اتخاذ الاحتياطات وعناية الرجل المعتاد.

❖ ولا بد لتطبيق هذا السبب للتخلية من توجيه المؤجر إنذار للمستأجر يطالبه بإزالة الضرر مع منحة مدة كافية لذلك والفصل في المدة الكافية يتم تقديرها من القاضي عند حدوث نزاع بشأنها.

## 2- إحداء تغير جوهري في المأجور

❖ يعد التزام رد المأجور بالحالة التي كان عليها من اهم التزامات المستأجر وبخلافه يعد اخل باجد من التزاماته المهمة.

❖ أكد ذلك قانون إيجار العقار واشترط أن يكون التغيير جوهرياً، والتغيير الجوهري هو ما يؤثر على شكل المأجور أو على استعماله والانتفاع منه، ويرجع تقدير ذلك لسلطة القضاء.

❖ من التغيير الجوهري هدم حائط بين غرفتين، أو البناء في حديقة المأجور.

❖ إذا كانت الأبنية والمنشأة التي أقامها المستأجر مؤقتة ويمكن إزالتها بأي وقت دون أن تضر بالمأجور فلا تعد من قبيل التغيير الجوهري، كبناء غرفة في سطح الدار من البليت أو السندويش بنل.

❖ ويشترط لتقديم دعوى التخلية

أ- أن يحصل التغيير الجوهري دون موافقة المؤجر التحريرية.

ب- لا بد من توجيه إنذار إلى المستأجر لإزالة المخالفة خلال مدة كافية تحدد من القضاء عند الاختلاف عليها.

### 3- استعمال المأجور خلافاً للغرض المبين في العقد

- ❖ أجاز القانون المدني تقييد الاستعمال بحسب الغرض المتفق عليه في العقد المادة (761) مدني فلا يجوز مخالفة هذا التقييد وفقاً لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين.
- ❖ قانون الإيجار لم يجز التخلية إلا إذا استعمل المأجور خلافاً للغرض المبين في العقد (17/ هـ).
- ❖ ذكر الغرض في العقد قد يعني أن المتعاقدين قد ذكرا الغرض في صلب العقد، ولولا ذلك لكان الرجوع لطبيعة المأجور ومنطقته وما يقرر العرف والخبراء هو المعيار.
- ❖ قد تكون الأسباب التي ذكرت في الغرض مهمة بالنسبة للمؤجر أكثر من المستأجر، كمنع المنافسة فيما لو كان المأجور محلاً.
- ❖ أن تنطوي هذه المخالفة على الإساءة لسمعة المؤجر أو إلحاق ضرر بالمأجور.
- ❖ وتوفر احد الأمرين يكفي كسبب للتخلية دون اجتماعها معاً.
- ❖ من ذلك مثلاً، استخدام الدار المؤجرة مكاناً لاستقبال الزوار، أو تأجير الدار لعب الغمار فهو يضر بسمع المؤجر.