

محاضرات في
العقود المسماة
(البيع، الإيجار، المقاوله)

إعداد الدكتور
زياد طارق جاسم
أستاذ القانون الخاص المساعد

2021-2020

رابعاً: انتفاء حاجة المستأجر للمأجور

1- ترك المأجور

نصت المادة (17/و) للمؤجر طلب تخلية المأجور إذا لم يبق فيه احد ممن أشارت إليهم (13 / 3) وهم (الأصول والأزواج والأخوة والأخوات غير المتزوجين والأخوات الأرامل والمطلقات).

يتضح من النص حالتين:-

الأولى: هي ترك المستأجر للمأجور وبقائه خالياً ممن أشارت لهم المادة (13 / 2) والأصل في التخلية انتفاء الحماية ولا بد من عودة المأجور لمالك

الثانية: ترك المأجور خالياً دون استعمال لمدة تزيد على 90 يوم دون عذر مشروع.

❖ ضرورة تطبيق النص تقتضي أن يتم ترك المأجور دون عذر مشروع ولمدة 90 يوم متصلة.

❖ سلطة تقدير مشروعية العذر سلطة تقديرية للقاضي.

❖ لا حاجة للإنذار إذ لم يتطلب المشرع ذلك.

2- بناء المستأجر أو تملكه عقاراً للسكن

نصت المادة (17/ ز، ج) قانون الإيجار جواز تخلية العقار قانوناً لمن بنى أو تملك عقاراً في حدود المدينة أو كان خالياً ولو أجره للغير بعد حلوه. وهنا يعد ذلك بمثابة انتفاء حاجة المستأجر الحقيقية إلى السكن التي على أساسها يمتد عقد الإيجار.

وجاءت فلسفة المشرع من ناحية أخرى احتجاز المستأجر لأكثر من مسكن واحد بقص الإيجار بإيجارها بعد ارتفاع بدلات الإيجار فامتداد الإيجار الطويل القليل الأجرة مقارنة مع الأجر العالية التي يحصل عليها من إيجار أو تشيد دار جديدة .

وقد عدل النص أعلاه وأضيفت إليه بموجب الفقرة (م من المادة 17) بموجب التعديل رقم (15) لسنة 1983 إذا بنى زوج المستأجر أو تملك زوج المستأجر أو كان يملك في حدود المدينة التي يقيان فيها.

وكان الأحرى بالمشرع إضافة فقرة أو احد أولاده القاصرين.

وقد تطلب المشرع بالنسبة لملك العقار أن يكون صالحاً للسكنى ولم يتطلب ذلك بالنسبة لتشيد العقار وكان الأجرة اشتراط ذلك.

ويشترط لتطبيق النص:

❖ أن يكون مالكاً للعقار بصورة مستقلة وليس مشاعاً.

❖ أن يكون السكن ضمن حدود المدينة ولم بوضح ما هي الحدود والراجح ضمن حدود البلديات في المحافظات.

أما تخلية المستأجر في حالة بنائه أو تملكه عقاراً وكان العقار المستأجر قد سكنت فيه زوجة المستأجر الثانية؟؟؟ اختلف القفه والقضاء في ذلك: -

❖ إذا اثبت المستأجر إسكان زوجته الثانية فلا يحكم بتخلية المأجور الذي يسكنه مع الأولى، لأنه قانوناً ملزم بيت شرعي لكل زوجة.

❖ بينما حكم آخر يحكم على المستأجر بتخلية المستأجر إذا تملك داراً ولو اسكن فيها زوجته الثانية.

❖ لا يلزم المستأجر بتخلية العقار إذا كانت الثانية ترفض السكن مع ضررتها وكانت الدار لا تتسع لسكنى الزوجتين وأولادهما.

❖ والراجح أن النص بالتخلية لا ينطبق هنا لان مبرر الحماية لازال باقياً فحماية المشرع لأسرة الزوجة الأولى يسري تجاه الزوجة الثانية.

❖ ولا بد لوضع حلول جذرية لمعالجة النص من خلال: -

❖ أ- توضيح نص الفقرة (ز، ج) بما يكفل توضيح الأمر ويثير اللبس فيه.

❖ ب- تعديل المادة (22) قانون الإيجار التي لا تجيز الطعن التمييزي في الدعاوى الناشئة عن القانون بطريق التصحيح التمييزي، وتمتع محكمة الاستئناف بالنظر التمييزي في الطعون الخاصة بتخلية المأجور للتخفيف من أعباء محكمة التمييز، فهذا يؤدي لتوحيد الأحكام وعدم تشتتها بما إنها تصدر من محكمة ذات خبرة ودراية قانونية كافية في هذا المجال.

خامساً: هدم العقار أو إضافة طوابق جيدة إليه

1- هدم العقار وإعادة بنائه

نصت الفقرة (ط المادة 17) عند هدم العقار من المالك لغرض إعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدد أكبر من المساكن أو عمار سكنية لا تقل عن 3 جعله سبباً للتخلية.

❖ فالمشرع أجاز للمالك فقط هدم العقار ولا يشترط فيه أن يكون قديماً أو آيلاً للسقوط، ولا يستبعد قيام المالك بهدم عقار لا يزال متيناً لبناء عمارة تضم عدد كبير من الطوابق.

❖ تتجلى الحكم في دفع أصحاب رؤوس الأموال الخاصة باستثمار أموالهم في بناء الوحدات السكنية للتخفيف من أزمة السكن، وتطوير حركة العمران.

❖ شروط النص:

❖ أ- أن يتضمن المسكن عدد من الطوابق لا تقل عن 3 طوابق، فهدم العقار لبنائه بشكل أوسع أو تقطيعه أو بناء بغض الترميمات لا يخضع للحكم أعلاه.

❖ يشترط توجيه المالك إنذار للمستأجر يرفق فيه نسخة من إجازة البناء مع الخارطة قبل مدة لا تقل عن 90 يوم من طلب التخلية، وأن يشرع بالهدم والبناء خلال مدة لا تزيد عن 90 يوم.

❖ أعطى المشرع للمستأجر إعادة شغل العقار بالشروط السابقة إذا لم يباشر أهم خلال 90 يوم وله المطالبة بالاضرار التي أصابته عن التخلية.

ولم يكتف المشرع بنص المادة (17/ ط) وإنما عزز ذلك بقرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (1222) لسنة 1983، (1- لا يجوز لمالك الدار المؤجرة أن يطلب تخلية داره لغرض هدمه وإعادة بنائه بشكل عمارة سكنية متعددة الطوابق لا تق عن ثلاث طوابق، 2- يحتفظ المستأجر السابق للدار بحقة في استئجار احدى الشقق السكنية في العمارة المقامة على أرض الدار بوجود عقد جديد ينظم وفق قانون إيجار العقار...3- إذا لم يباشر مالك الدار المؤجرة ببناء العمارة السكنية خلال مدة سنة واحدة من تاريخ التخلية الفعلية تصدر وتسجل باسم وزارة المالية).

الملاحظ على نص القرار بالمقارنة مع الفقر (ط من 17): -

❖ الفقرة ط يعد أوسع مدى من قرار مجلس قيادة الثورة لأنها تشمل هدم العقار لإعادة بنائه بشكل أوسع بما لا يقل عن 3 طوابق، بينما الفقرة 1 من قرار مجلس قيادة الثورة تتضمن بناء عمارات سكنية فقط.

❖ إن صيغة الفقر (ط) ادق من الفقر 1 من القرار فكلمة العقار تشمل كافة أنواع العقارات التي يمكن أن تكون مسكناً أو دكاناً أو مخزناً.

❖ النص المقترح يراجع في الكتاب... لزيادة المعرفة القانونية.

2- إضافة طوابق جديدة إلى بناء قائم

هذا السبب نصت عليه المادة (17) عندما يرغب مالك العقار إضافة طوابق جديدة للعقار وهو يقتضي الصعود إليها تخلية المأجور وهو ما يشجع على توسع العمران، وهو ما نصت عليه الفقرة (ي)

❖ أن النص يقتضي إضافة طوابق جديدة طابقين أو أكثر ولا يجوز أن يكون طابقاً واحداً.

❖ لم يبين النص نوع البناء القائم وهو ما يعني أن العبارة مطلقة عن نوعية العقار.

❖ قد تكون التخلية كلية أو جزئية لا يصار إليها إلا إذا كانت ضرورية لإضافة الطوابق جديد وموضوع الطوابق الجديدة سلطة تقديرية للقاضي وله الاستعانة بالخبراء في سبيل ذلك.

❖ توجيه المالك إنذار للمستأجر خلال مدة 90 يوم ويشرع في الهدم والبناء خلال 90 يوم وبخلافه يحق للمستأجر العودة لشغل العقار.