

دور لجنة المنازعات الإيجارية في إخلاء العين المؤجرة دراسة في القانون البحريني

الدكتور/ عبد العزيز حسن صالح *

الملخص:

يُعد عقد الايجار من العقود الهامة التي تهم جميع الأفراد سواء أكانوا مالكيين أم مستأجرين، لذا وجب على المشرع في جميع الدول أن يتدخل من وقت لآخر لإعادة تنظيم العلاقة بين طرفي عقد الايجار محققاً المساواة بينهم، وبالنظر إلي التشريعات البحرينية المنظمة للعلاقة الإيجارية نجد أنها كانت قاصرة عن تحقيق هذه المساواة، نظراً لاعتبارها خلال الفترة الماضية المستأجر الطرف الضعيف، مما أثار الكثير من المشكلات، لذا فقد بدت الحاجة ماسة لإصدار قانون يعالج هذه المشاكل، ويوازن بين مصلحة طرفي العقد، فصدر القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٤م.

تضمن هذا القانون إنشاء لجنة ذات صلاحيات قضائية تختص بالفصل في المنازعات الإيجارية على وجه السرعة، مما كان لهذه اللجنة دور هام في حسم الكثير من القضايا التي طال أمد نظرها بالمحاكم، غير أن ما يلاحظ على هذا القانون أنه أفقد حق الأطراف في الطعن على قرارات اللجنة أمام محكمة التمييز، فضلاً عن عدم مراعاته بصورة كاملة لحقوق المستأجر في بعض الحالات التي يطالب فيها المؤجر إخلاء العين المؤجرة، رغم ثبوت سوء نية المؤجر.

لهذا فإنني سوف أقوم بدراسة دور لجنة المنازعات في إخلاء العين المؤجرة، وذلك من خلال ثلاثة مباحث، أتحدث في أولهم عن اللجنة من حيث كيفية تشكيلها واختصاصاتها ومسألة الطعن على قراراتها، وفي المبحث الثاني أوضح التزامات المستأجر، والمبحث الثالث أخصصه لحالات الإخلاء والممارسة القضائية للجنة.

الكلمات المفتاحية: لجنة المنازعات الإيجارية - القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٤م - حالات الإخلاء - حقوق المستأجر.

*أستاذ مساعد بقسم القانون الخاص - كلية الحقوق - جامعة البحرين.



The Role of Lease Disputes Committee in Vacating Leased Premises A study in Bahraini Law

Dr. Abdel Aziz Hassan Saleh *

Abstract:

The lease contract is an important contract that concerns both owners and tenants. However, as the position of parties to this particular contract is unequal, the tenant being the weaker party, legislative intervention is the key to achieve the needed balance.

As with respect to the Bahraini Legislator, Law No. (27) of 2014 was issued, aiming to fairly regulate the relationship between both parties of the contract. Accordingly, the Lease Disputes Committee was established with the sole jurisdiction of settling lease disputes. The most important advantage of establishing this Committee was solving the long-standing cases in courts. On the other hand, disadvantages include denying parties the right to appeal the decisions of the Committee before the Court of Cassation. Moreover, examining the decisions of the Committee shows that, in many cases, the interest of the tenant was overlooked and decisions were in favor of the landlord to evacuate the leased premises despite the fact that the latter's bad faith was proven.

Therefore, the objective of this paper is to examine the role of the Lease Dispute Committee in vacating leased premises. The paper shall be divided into 3 parts: the first part will address formation of the committee, terms of reference, and the ability of challenge its decisions. The second part will discuss obligations of the tenant, and the third part will examine Evictions and judicial practice of the commission in light of case law.

Keywords: Lease Disputes Committee - Law No. 27 of 2014 - Evictions - Tenant rights.

*Assistant Professor, Department of Private Law, College of Law, University of Bahrain.

المقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين، سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد،

مما لا شك فيه أن العلاقة الإيجارية في ظل التشريعات القديمة لمملكة البحرين قد أثارت كثيراً من المشكلات لا سيما حالة إخلال المستأجر بإحدى التزاماته العقدية التي تستوجب تركه للعين المؤجرة، أو رغبة المؤجر في شغل العين المؤجرة؛ لاحتياجه إليها لعدم وجود سكن خاص به في المنطقة الكائن بها العقار، وعدم خروج المستأجر منها إلا بعد الدخول معه في مشكلات قانونية وإصدار أحكام قضائية يطول أمد إصدارها.

فقد كانت التشريعات القديمة قاصرة عن وضع حلول للكثير من المشاكل؛ نظراً لعددها المستأجر الطرف الضعيف في العلاقة الإيجارية، لذلك كانت هناك حاجة ماسة لإصدار قانون يعالج هذه المشاكل ويوازن بين مصلحة طرفي العقد، فصدر القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٤م متضمناً إنشاء لجنة ذات صلاحيات قضائية تختص بالفصل في المنازعات الإيجارية على وجه السرعة، كما عدد المشرع الكثير من الحالات التي يجوز فيها طلب إخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء مدة العقد سواء كان سببها راجعاً إلى خطأ المستأجر أم بناءً على رغبة المؤجر أم يرجع سببها للعين المؤجرة، فضلاً عن أنه أوجب على المستأجر - في ظل ظروف معينة - ضرورة فسخ العقد بقصد إخلاء العين المؤجرة.

ونظراً لأهمية هذا القانون الذي جاء في إطار سياسة مملكة البحرين، التي تهدف إلى خلق بيئة تشريعية ملائمة من أجل تحقيق أهداف التنمية المستدامة، والذي حاول فيه المشرع الموازنة بين مصالح طرفي عقد الإيجار، ودور لجنة المنازعات في تحقيق تلك الموازنة، لهذا فإنني سوف أتناول موضوع إخلاء العين المؤجرة في ظل دور لجنة المنازعات الإيجارية التي أنشأها المشرع بموجب نص المادة (٤٠) من القانون ذاته، ومدى أثر ذلك على حقوق المستأجر في ثلاثة مباحث.

منهج البحث:

سوف أتبع المنهج التحليلي، وذلك بعرض موضوع البحث وتحليله في ضوء قانون الإيجارات الجديد، وذلك للوقوف على مدى موازنة المشرع بين مصالح أطراف عقد الإيجار، مع الإشارة إلى الوضع في تشريعات بعض دول مجلس التعاون الخليجي كلما أمكن ذلك.

خطة البحث:

المبحث الأول: لجنة المنازعات الإيجارية ودورها في إخلاء العين المؤجرة.
المبحث الثاني: التزامات المستأجر في ظل قانون الإيجار الجديد.
المبحث الثالث: حالات الإخلاء ومدى تأثيرها على حقوق المستأجر.

المبحث الأول

لجنة المنازعات الإيجارية ودورها في إخلاء العين المؤجرة

أنشأ المشرع البحريني لجنة ذات صلاحيات قضائية تختص بالفصل في منازعات الإيجار، ومنها طلبات الإخلاء المقدمة من المؤجر لإخلاء العين المؤجرة، ونظراً لأهمية هذه اللجنة فسوف أبين في هذا المبحث كيفية تشكيلها واختصاصاتها، وكيفية انعقادها والإجراءات المتبعة أمامها، وكذلك القرارات الصادرة منها، وكيفية الطعن فيها، وذلك من خلال أربعة مطالب على النحو الآتي:

المطلب الأول

تشكيل اللجنة واختصاصاتها

تتكون لجنة المنازعات الإيجارية من قاضيين من المحكمة المدنية الكبرى يندهما المجلس الأعلى للقضاء، ويتولى أحدهما رئاسة اللجنة بجانب موظف من ذوي الخبرة يتم ترشيحه من الوزير المختص، غير أنه في حالة قيام مانع لدى أحد أعضاء اللجنة بالاستمرار في العمل بها يتم انتداب غيره المدة الباقية ذاتها^(١).

(١) المادة ٤١ من قانون الإيجار ٢٧ لسنة ٢٠١٤م، الجريدة الرسمية - ملحق العدد ٣١٦٨.

وتعقد اللجنة جلساتها مرة كل أسبوع على الأقل بدعوة من رئيسها، ويكون انعقادها صحيحاً بحضور جميع الأعضاء، على أن تكون مداولاتها سرية، وجلساتها علانية، وتُصدر قراراتها مسببة بأغلبية الأعضاء^(٢).

أما فيما يتعلق باختصاصات اللجنة، فقد نصت المادة الأولى من قرار وزير العدل والشئون الإسلامية على اختصاص لجنة المنازعات الإيجارية بالفصل على وجه السرعة في جميع الدعاوى والمنازعات الناشئة عن عقود إيجارات العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون، كما أسند المشرع إليها الاختصاص بالفصل في الدعاوى والمنازعات المنصوص عليها في البندين ٦-٧ من المادة الثامنة والمادة الثامنة مكرر من قانون المرافعات المدنية والتجارية^(٣)، التي كانت تختص بالفصل

(٢) المادة ٢ من قرار وزير العدل والشئون الإسلامية رقم ١١ لسنة ٢٠١٥م، الجريدة الرسمية - ملحق العدد ٣١٩٥ الصادر بتاريخ ٢٠١٥/٢/٥م.

(٣) نصت المادة الثامنة من المرسوم بقانون رقم (١٢) لسنة ١٩٧١م قانون المرافعات المدنية والتجارية على (تختص المحاكم الصغرى بالنظر في الدعاوى الآتية: ٦- دعاوى إخلاء المأجور إلا إذا اقترنت دعوى الإخلاء بطلبات حقوقية تزيد على خمسة آلاف دينار. ٧- الدعاوى بطلب وقف أو إزالة الضرر بين أصحاب العقارات وشاغليها أو بين الجيران)، كما نصت المادة الثامنة مكرر من ذات القانون بعد تعديله وإضافتها بموجب المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ١٩٨٣م على أن: (يتولى القضاء المستعجل قاض يندبه وزير العدل والشئون الإسلامية ويشمل اختصاصه جميع الدعاوى المستعجلة عدا ما يدخل في اختصاص المحاكم الشرعية ولو كانت الدعوى موضوعاً من اختصاص محكمة أخرى، ولا يمنع هذا من اختصاص محكمة الموضوع بالفصل في المسائل المستعجلة التي ترفع تبعاً للطلب الأصلي، ويفصل قاضي الأمور المستعجلة بصفة مؤقتة مع عدم المساس بأصل الحق في المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت، وتقام الدعوى المستعجلة بلائحة تقدم إلى قسم تسجيل الدعاوى، وعلى القسم المذكور أن يحدد في يوم تقييم اللائحة جلسة لنظر الدعوى في موعد لا يقل عن أربع وعشرين ساعة، ويجوز في حالة الضرورة القصوى وبأمر من قاضي الأمور المستعجلة إنقاص هذه المدة وجعلها من أربع وعشرين ساعة إلى ساعة، ويبلغ المدعى بالحضور عند تقديم لائحة الدعوى ويتم ذلك بالتأشير بالعلم على أصل لائحة الدعوى ويتم إعلان باقي الخصوم بلائحة الدعوى وبالحضور معاً، وفيما عدى ما تقدم تسري الأحكام المقررة في رفع الدعوى وإعلانها على الدعاوى المستعجلة ويكون ميعاد استئناف الأحكام الصادرة في المسائل المستعجلة عشرة أيام من تاريخ صدورها أو إعلان المحكوم عليه بها وفقاً لأحكام المادة (٢١٦). وتتبع في==

فيهما من جهة المحاكم الصغرى والقضاء المستعجل، فضلاً عن اختصاصها بالنظر في طلبات اتخاذ الإجراءات التحفظية والوقائية المتصلة بالدعاوي والمنازعات المذكورة في أعلاه، ويلاحظ أن المشرع اشترط لقبول نظر هذه الدعاوي أمام اللجنة أن تكون الدعاوي والمنازعات ناشئة عن عقود إيجار مسجله^(٤).

المطلب الثاني

إجراءات رفع الدعوى

تبدأ إجراءات الدعوى بقيام المدعي بتقديم طلب بإخلاء العين المؤجرة إلى أمانة سر اللجنة، مشتملاً على البيانات المتعلقة به، والبيانات المتعلقة بالمدعي عليه، وحافظه بالمستندات والأدلة التي تؤيد دعواه، وذلك مع تبين قيامه بسداد الرسوم كافة، على أن تقوم أمانة سر اللجنة بعد التأكد من استيفاء كافة الطلبات بإخطار المدعي عليه بطلبات المدعي، وذلك عن طريق خطاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة أيام من تاريخ إستلامها طلب الفصل في النزاع، على أن يقوم المدعي عليه بالرد فيما جاء بالطلب المرسل إليه أيضاً خلال سبعة أيام من تاريخ إستلامه مضمناً رده، الرد على طلبات المدعي وأي طلبات أخرى يراها، ثم تقوم أمانة سر اللجنة بإرسال ما جاء برد المدعي عليه وطلباته إلى المدعي خلال ثلاثة أيام من تاريخ إستلامها رد المدعي عليه ثم تقوم الأمانة بقيد الطلب في سجل مُعد لهذا الغرض، وعرض الطلب على رئيس اللجنة الذي يتولى بدوره تحديد ميعاد لنظره ومن ثم يتم إخطار ذوي الشأن به قبل ميعاده بسبعة أيام على الأقل بكتاب مسجل بعلم الوصول^(٥).

== إجراءات استئنافها الإجراءات المقررة لرفع الدعوى المستعجلة على أن يكون الاختصاص بالفصل في استئناف الأحكام الصادرة من قاضي الأمور المستعجلة للمحكمة الكبرى المدنية أياً كانت الدعوى الصادر فيما الحكم، ولا يجوز الطعن بالمعارضة أو بالتماس إعادة النظر في الأحكام الصادرة في المسائل المستعجلة).

(٤) المادة ١ من قرار وزير العدل والشؤون الإسلامية، والمادة (٨) قانون الإيجار.

(٥) المواد من (٤ : ٨) من قرار وزير العدل والشؤون الإسلامية.

والجدير بالذكر أن المشرّع يطلب إلى اللجنة أن تصدر قرارها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام أمانة السر طلب المدعي، غير أنه أجاز لها في أحوال أخرى أن تمد فترة النظر في النزاع لمدة أخرى على ألا تتجاوز في مجموعها ستة أشهر من تاريخ استلام أمانة السر الطلب، وبشرط أن يكون هناك ما يستدعي إعطاء هذه المهلة.

المطلب الثالث

مدى حق اللجنة في دعوة الأطراف إلى التفاوض

أعطى المشرّع البحريني للجنة المنازعات الإجارية وفقاً لنص المادة (١٢) من قرار وزير العدل الحق في أي مرحلة من مراحل الدعوي أن تدعو أطراف المنازعة إلى التفاوض؛ وذلك لإجراء تسوية ودية لنزاعهم، فإذا ما استجابوا لتسوية النزاع، قررت اللجنة وقف الإجراءات مؤقتاً لمدة تقدرها، فإذا ما نتج عن اتفاقهم تسوية النزاع، تصدر اللجنة قراراً نهائياً بنتيجة هذه التسوية، أما في حالة عدم اتفاقهم تعود اللجنة مرة أخرى إلى نظر النزاع من حيث ما توقف، وذلك بعد تحديدها موعد لذلك مع إخطار الأطراف به بكتاب مسجل بعلم الوصول^(٦).

لا شك أن إعطاء اللجنة الصلاحية في دعوة الأطراف المتنازعة للتفاوض أمر يُحمد عليه المشرّع، وإن كان أولي به أن ينشئ إدارة للتوفيق والصلح بين الأطراف من غير أن يترك الأمر دون تنظيم، وذلك على غرار ما فعله المشرّع

(٦) اتفق المشرعان البحريني والقطري في إعطاء اللجنة الحق في دعوة أطرافها للتفاوض، إذا جاء بالمادة (١٤) من قرار مجلس الوزراء رقم ٣٧ لسنة ٢٠٠٨م، بشأن القواعد والإجراءات الواجب إتباعها أمام لجان فض المنازعات: (يجوز للجنة، في أي مرحلة من مراحل نظر النزاع، أن تدعو الأطراف للتفاوض لإجراء تسوية لنزاعهم، فإذا استجابوا قررت اللجنة وقف الإجراءات لمدة تحددها، وإذا توصلوا فيما بينهم إلى تسوية لنزاعهم، تصدر اللجنة قراراً بنتيجة التسوية التي اتفقوا عليها، ويكون قرارها في هذا الشأن نهائياً، وفي حالة عدم الاتفاق على التسوية تعود اللجنة لفض النزاع، من حيث وقف، وذلك بعد تحديد موعد لذلك يخطر به أطراف النزاع بكتاب مسجل بعلم الوصول).

الإماراتي عندما أنشأ مركزاً لفض المنازعات الإيجارية، وخصص به إدارة للتوفيق والصلح برئاسة قاضي^(٧).

المطلب الرابع

كيفية الطعن على قرارات اللجنة

أجاز المشرع البحريني لأطراف النزاع الطعن في قرارات اللجنة، وفقاً لنص المادة (٤٣) من قانون الإيجارات أمام المحكمة المدنية الكبرى خلال خمسة عشر يوماً تبدأ من تاريخ صدور قرارها أو من تاريخ إعلانه بحسب الأحوال، على أن يكون الحكم الصادر من المحكمة المدنية الكبرى نهائياً، ويجوز للجنة أن تشمل قراراتها بالنفاذ المعجل سواء بكفالة أم بغير كفالة^(٨).

لا شك أن تنظيم المشرع لمسألة الطعن في قرارات اللجنة أمام المحكمة المدنية الكبرى وفقاً لنص المادة (٤٣) من غير تحديد بصورة قاطعة عما إذا كان يقصد بالمحكمة الكبرى، المحكمة بصفتها الابتدائية أم الاستئنافية فضلاً عن جعل الحكم الصادر منها نهائياً قد أثار اللبس عند البعض، مما دفع محكمة التمييز إلى الحكم بعدم قبول الطعن أمامها في الحكم النهائي الصادر من المحكمة المدنية الكبرى بصفتها الابتدائية^(٩)؛ نظراً لأنه من المقرر وفقاً لنص المادة الثامنة من

^(٧) أصدر المشرع الإماراتي مرسوم بقانون رقم ٢٦ لسنة ٢٠١٣م بشأن إنشاء مركز لفض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي، ونص في المادة (١١) على وجود إدارة للتوفيق والصلح، تختص بإجراء التسوية الودية بين أطراف المنازعة، فإذا ما تم الصلح بينهم كأن يتم إثبات ذلك بموجب اتفاقية صلح يوقع عليها الأطراف، ويعتمدها القاضي المشرف على المركز، ويكون لهذه الاتفاقية قوة السند التنفيذي.

^(٨) المادة ٤٣ من قانون الإيجار فقرة (أ) نصت على: (يجوز الطعن في قرارات اللجنة أمام المحكمة الكبرى المدنية، وذلك خلال خمسة عشر يوماً، تبدأ من تاريخ صدور القرار أو إعلانه بحسب الأحوال، ويكون حكم المحكمة في الطعن نهائياً).

^(٩) يرى الباحث أن المشرع عندما أسند الاختصاص بمسألة الطعن على قرارات اللجنة إلى المحكمة الكبرى الابتدائية، وذلك على أساس أنها تختص بأي دعوى يجعل أي قانون آخر لها صلاحية نظرها، وفقاً للمادة (١٠) قانون المرافعات التي تنص على: (اختصاص المحكمة الكبرى بالنظر بصفة ابتدائية وتختص كذلك بالفصل في كل دعوى يجعل أي قانون آخر النظر فيها لمحكمة كبرى).

القانون رقم ٨ لسنة ١٩٨٩م الخاص بإصدار قانون محكمة التمييز أن: (للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة التمييز في الأحكام الصادرة من محكمة الاستئناف العليا المدنية أو من المحكمة الكبرى المدنية بصفتها الاستئنافية في أحوال معينة)، وقد حددت المادة ١١ من قانون المرافعات المدنية والتجارية البحريني الحالات التي تنظرها المحكمة الكبرى بصفة استئنافية وهي على سبيل الحصر: ١- ما يستأنف إليها من أحكام صادرة من المحكمة الصغرى. ٢- القرارات الصادرة من محاكم التنفيذ^(١٠)، ومن ثم فالأحكام النهائية الصادرة من المحكمة الكبرى بصفتها الابتدائية في الطعون المتعلقة بقرارات لجنة المنازعات لا تدخل ضمن هذه الحالات المحددة سلفاً على سبيل الحصر.

بيد أن المشرع استثنى بعض الأحكام النهائية، وأجاز الطعن فيها أمام التمييز أياً كانت المحكمة التي أصدرتها حيث نص بالمادة (٩) من قانون التمييز على أن: (للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة التمييز في أي حكم انتهائي - أياً كانت المحكمة التي أصدرته - إذا فصل في نزاع خلافاً لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضي به)^(١١)، غير أن هذه الحالة خاصة بالأحكام الانتهائية التي تصدر من محكمة خلافاً لحكم آخر حاز قوة الأمر المقضي به، ومن ثم وفقاً للقواعد العامة فإن الأحكام الصادرة من المحكمة الكبرى بصفتها الابتدائية غير قابلة للطعن فيها أمام التمييز، وهذا من النظام العام، ومن ثم فالمشرع هنا خرج عن القواعد العامة، وذلك بحرمانه للأطراف من الحق في الطعن أمام محكمة التمييز، فإن قيل بأن هدف المشرع من تنظيم المادة (٤٣) هو سرعة الفصل في المنازعات فإن هذا لا يبرر حرمانهم من الطعن بالتمييز، فالطعن بحسب الأصل لا يوقف تنفيذ الحكم، ومن ثم كان من الممكن أن يوازن المشرع بين السرعة في الفصل وحق الأطراف في الطعن بالتمييز؛ لذا فقد أحسن صنعا المشرع الإماراتي بأبو ظبي عندما نظم مسألة كيفية عمل اللجنة، وإصدارها لقراراتها، وكيفية الطعن في الأحكام الصادرة منه، إذ جعل الحكم الصادر من لجنة

(١٠) حكم محكمة التمييز في الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٢٠١٦م، بجلسة ٢٠١٧/٧/٥م، بعدم قبول

الطعن في الحكم النهائي الصادر من المحكمة المدنية الكبرى بصفتها الابتدائية.

(١١) أ. سعيد الحميدي، قراءة جديدة متأنية في قانون الإجراءات الجديد، جريدة أخبار الخليج

بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٩م.

المنازعات بصفتها الابتدائية نهائياً، إذا لم تتجاوز قيمة المنازعة خمسين ألف درهم، وفي حال تجاوزها لهذا المبلغ يتم الطعن فيها أمام اللجنة الاستئنافية، كما أجاز للأطراف الطعن في الأحكام الصادرة من اللجنة الاستئنافية أمام محكمة النقض حال تجاوز قيمة المنازعة ثلاثمائة ألف درهم^(١٢).

لذلك ندعو المشرع البحريني إلى ضرورة إعادة النظر في قواعد عمل اللجنة فيما يتعلق بقراراتها، وكيفية الطعن فيها، واتباع ما فعله المشرع الإماراتي، ومن ثم إلغاء المادة (٤٣) وإعادة صياغتها من جديد، أما إذا ما أراد المشرع الإبقاء على الوضع الحالي، وذلك بجعل الطعن على قرارات اللجنة أمام المحكمة المدنية الكبرى، فهذا يستلزم تعديل نص المادة (٤٣) من قانون الإيجار على أن يحدد بها بصورة قاطعة قابلية الطعن في قرارات اللجنة أمام المحكمة الكبرى بصفتها الاستئنافية وليس الابتدائية حتي يُمكن الأفراد من الطعن في أحكامها أمام محكمة التمييز، ومن ثم يكون نص المادة (٤٣) من قانون الإيجارات بعد التعديل كالآتي: (يجوز الطعن في قرارات اللجنة أمام المحكمة الكبرى المدنية بصفتها الاستئنافية، وذلك خلال خمسة عشر يوماً تبدأ من تاريخ صدور القرار أو إعلانه بحسب الأحوال، ويكون حكم المحكمة في الطعن نهائياً).

غير أن هذا التعديل يستلزم تعديل آخر لنص المادة (١١) من قانون المرافعات، وذلك بإضافة اختصاص آخر إلى اختصاصات المحكمة المدنية الكبرى بصفتها الاستئنافية، ألا وهو مسألة الطعن على القرارات الصادرة من اللجنة، ومن ثم يكون نص المادة (١١) مرافعات كالآتي: الحالات التي تنظرها

^(١٢) تنص المادة ٢٨ من قانون رقم ١٦ لسنة ٢٠١٧م الصادر بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠٠٦م بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بإمارة أبو ظبي على أن: (١- يكون الحكم الصادر من اللجنة نهائياً إذا لم تتجاوز قيمة المنازعة خمسين ألف درهم. ٢- تكون أحكام اللجنة فيما جاوز ذلك قابلة للاستئناف أم لجنة الاستئناف خلال خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم إذا كان حضورياً واعتباراً من تاريخ اليوم التالي لإعلان المحكوم ضده أو علمه اليقيني إذا كان الحكم غائبياً. ٣- يجوز الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة من لجنة الاستئناف إذا جاوزت قيمة المنازعة ثلاثمائة ألف درهم خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم الحضورى المستأنف أو من.....)، الجريدة الرسمية العدد ١١ لسنة ٢٠١٧م.

المحكمة الكبرى بصفة استئنافية وهي: ١- ما يستأنف إليها من أحكام صادرة من المحكمة الصغرى. ٢- القرارات الصادرة من محاكم التنفيذ. ٣- القرارات الصادرة من لجنة المنازعات الإجبارية.

المبحث الثاني التزامات المستأجر

نظراً لأن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، ومن ثم فإنه يترتب التزامات على عاتق المستأجر؛ كونه أحد أطراف العقد، ومن ثم في حالة إخلاله بإحدى التزاماته العقدية يستطيع المؤجر أن يتقدم بطلب إلى لجنة المنازعات الإجبارية من أجل إنهاء العقد وإخلاء العين المؤجرة، غير أنه يلاحظ أن المشرع فيما يتعلق ببعض التزامات المستأجر قد خرج فيها عن القواعد العامة مغلباً فيها مصلحة المؤجر على المستأجر مما قد يؤثر ذلك على حقوقه، وهذا ما سأوضحه في ثنايا البحث، وفي حديثي عن التزامات المستأجر سوف أتناولها في ظل قانون الإيجار الجديد مع الرجوع إلى القانون المدني باعتباره الشريعة العامة، وذلك في حالة وجود نص بقانون الإيجار، ويمكن إيضاح ذلك من خلال عدة مطالب على النحو الآتي:

المطلب الأول الالتزام بدفع الأجرة

إذا كان المؤجر ملتزماً بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، فإن المستأجر ملتزم بدفع الأجرة المتفق عليها مقابلاً لهذا الانتفاع، لهذا فإنني سوف أقوم بالحديث عن هذا الالتزام من خلال فرعين على النحو الآتي:

الفرع الأول أحكام الوفاء بالأجرة

ألزم المشرع وفقاً لنص المادة (٢٢/أ) من قانون إيجار العقارات المستأجر بالوفاء بالأجرة المحددة في العقد إلى المؤجر أو الأجرة التي يحددها القانون، ولا يبرأ المستأجر من هذا الالتزام إلا إذا قام بالوفاء بها كاملة غير منقوصة، أما إذا حكم بإنقاصها في الحالات التي يستلزم فيها الإنقاص فعندئذ يلتزم المستأجر

بالوفاء بالأجرة على النحو الجديد، كما يلتزم أيضاً بدفع النفقات التي يلزمه بها عقد الإيجار كنفقات المياه والكهرباء.

والالتزام المستأجر بدفع الأجرة يتطلب منه وفقاً لنص المادة (٢٢/أ) الوفاء بها خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً من تاريخ استحقاقها في العقد، فإذا لم يُحدد تاريخ لأدائها، تكون الأجرة مستحقة الأداء في أول كل شهر بمكان المستأجر بموجب إيصال عن مدة الإيجار موقع من المؤجر ما لم يتفق على غير ذلك.

والجدير بالذكر أن المشرّع جعل التزام المستأجر بدفع الأجرة قائماً حتى ولو نشب بينه وبين المؤجر نزاع حول مسألة الأجرة أو الخصم منها أو إنقاصها، وذلك إلى أن يفصل في هذا النزاع بقرار من اللجنة، أو باتفاق بين الطرفين وإلا عد متخلفاً عن أداء الأجرة^(١٣)، وذلك ضماناً؛ لعدم مماطلته في دفعه للأجرة، ومن ثم يمكن القول بأن موقف المشرّع هنا أفقد المستأجر حقه في الدفع بعدم التنفيذ المنصوص عليه في المادة (١٥٠) من القانون المدني التي هي تُعد تطبيقاً للحق في الحبس المنصوص عليه في المادة (٢٤٠) من القانون المدني، ومن ثم يكون المشرّع بهذا الشكل قد خرج على القواعد العامة المنصوص عليه في القانون المدني.

ويلاحظ أن المستأجر يلتزم بالوفاء بالأجرة إلى المؤجر بغض النظر عن كونه مالكاً للعين المؤجرة أو غير مالك لها، فإذا كان المؤجر قاصراً فالوفاء بالأجرة يكون لنائبه وينتقل الحق في الأجرة في حالة وفاة المؤجر إلى الورثة حسب نصيب كل وارث في الميراث، كما يستطيع المستأجر الوفاء بالأجرة لكل شخص بيده مخالصة بالأجرة صادرة من المؤجر كالخادم والحارس وأي شخص آخر إلا إذا تم الاتفاق على أن يكون الوفاء بالأجرة للمؤجر شخصياً^(١٤)، وهذا ما أكدته المادة (٣٢٣) من القانون المدني البحريني، إذ نصت على أن يكون الوفاء للدائن أو لنائبه، ويعد ذا صفة في استيفاء الدين كل من يقدم للمدين مخالصة صادرة من الدائن إلا إذا كان متفقاً على أن يكون الوفاء للدائن شخصياً.

(١٣) المادة (٢٣) من قانون إيجار العقارات رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٤.

(١٤) د/ محمد سعد خليفة - د/ أحمد هيكل، العقود المسماة في القانون البحريني، مطابع جامعة البحرين، سنة ٢٠٠٦م، ص ٣٥٢، د/ شحاته غريب شلقامي - د/ جميل بن يونس، العقود المسماة في القانون البحريني، مطابع جامعة البحرين، سنة ٢٠١٦م، ص ٣٦٠.

بيد أنه في حالة امتناع المؤجر عن إستلام الأجرة وما يستجد منها، يكون للمستأجر وفقاً لنص المادة ٢٢/ب الحق في إيداعها وما يستجد منها في ميعاد استحقاقها لدى أمانة لجنة المنازعات الإيجارية من غير مصروفات، ولكن بشرط أن يكون قد سبق أن عرضها على المؤجر بكتاب مسجل بعلم الوصول لإستلامها خلال مدة أسبوع ورفض إستلامها، ومن ثم تقوم اللجنة في هذه الحالة بتسليم الأجرة إلى المؤجر بعد سداد المصروفات المقررة، وقيام المستأجر هنا بإيداع الأجرة لدى أمانة اللجنة يُعد سنداً للوفاء بالأجرة المستحقة.

ويقع على عاتق المستأجر عبء إثبات الوفاء بالأجرة وفقاً لما هو مقرر بقضاء محكمة التمييز التي قضت بأن المستأجر هو المكلف بإثبات وفائه بالأجرة وفاءً صحيحاً مبرئاً لزمته طبقاً لأحكام القانون^(١٥)، ويخضع إثبات الوفاء بالأجرة للقواعد العامة في الإثبات وفقاً لنص المادة ٦١ من قانون الإثبات التي نصت على أنه: (في غير المواد التجارية، إذا زادت قيمة التصرف القانوني على خمسمائة دينار أو كان غير محدد القيمة فلا تجوز شهادة الشهود في إثبات وجوده أو انقضائه، ويكون إثباته بالكتابة، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك)^(١٦)، على أن الوفاء بالأجرة المستحقة عن فترة معينة قرينة على الوفاء بها عن المدد السابقة عليها ما لم يثبت العكس، وتجدر الإشارة إلى أن الحق في المطالبة بالأجرة يسقط بمرور خمس سنوات من تاريخ استحقاقها، وذلك على أساس أنه من الحقوق الدورية^(١٧).

الفرع الثاني

ضمانات الوفاء بالأجرة وجزاء تخلف دفعها

أجاز المشرع وفقاً لنص المادة (١٩) من قانون الإيجار للمؤجر أن يتقاضى مقدماً نقدياً لا يزيد عن أجرة ثلاثة أشهر للعين المؤجرة، كما يجوز له أن يتقاضى تأمينا لا يزيد عن أجرة شهر للعين المؤجرة، على أن يلتزم برده للمستأجر عند

(١٥) الطعن رقم ٩٣ لسنة ١٩٩٢ - جلسة ١٢/٢٦/١٩٩٣ م.

(١٦) المادة ٦١ من قانون الإثبات البحريني.

(١٧) د. أحمد عبد التواب محمد بهجت، أحكام العلاقات الإيجارية في القانون المصري، مكتبة النصر للطباعة، سنة ٢٠٠١، ص ٣٢٠.

نهاية مدة العقد أو عند إخلاء العين المؤجرة، وتسليمها ما لم يكن هناك أية التزامات تخصم من مقدار التأمين.

أيضاً نصت المادة (٢٣٦/أ) مدني بحريني على أن يكون للمؤجر ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة، ما دامت مثقلة بامتنياز للمؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر، وللمؤجر أن يمانع في نقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أو بغير علمه، كان له الحق في استردادها من الحائز لها، ولو كان حسن النية مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق.

بيد أنه لا يجوز للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد، إذا كان نقل هذه الأشياء أمراً اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف في شؤون الحياة، أو كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة أو التي تم استردادها تقي بضمان الأجرة وفاء تاماً^(١٨).

وفيما يتعلق بجزاء عدم الوفاء بالأجرة أجاز المشرع للمؤجر وفقاً لنص المادة (٣٨) أن يطلب من لجنة المنازعات الإيجارية إخلاء العين المؤجرة في حالة امتناع المستأجر عن سداد الأجرة في الميعاد المحدد.

المطلب الثاني

الالتزام بالانتفاع بالعين المؤجرة على النحو المتفق عليه:

ألزم المشرع وفقاً لنص المادة ٢٤ من قانون إيجار العقارات المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفقاً لما تم الاتفاق عليه، أو بحسب الغرض المعد له مع مراعاة العرف السائد في المنطقة، ومن ثم إذا كان الاتفاق على تأجير شقة لغرض السكن، يجب على المستأجر استعمالها كذلك فليس له أن يستعملها في غرض آخر.

ولكن في حالة عدم الاتفاق وعدم وجود عرف يُتبع في هذا الشأن، وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب الغرض المعد له، فإذا كانت العين

(١٨) د/محمد سعد خليفة - د/أحمد هيكمل، مرجع سابق، ص ٣٥٤، د/شحاته غريب شلقامي -

د/جميل بن يونس، مرجع سابق، ص ٣٦٣.

المؤجرة مثلاً شقة كائنة في حي هادئ وفي عمارة مخصصة لسكن العائلات، فلا يجوز له أن يستعملها كمكتب محاماة أو كعيادة، ويمكن استخلاص الغرض المُعد للعين المؤجرة من خلال الاستعمال السابق أو طريقة تصميمها، كما أن مهنة المستأجر قد تساعد في معرفة الغرض المُعد للعين المؤجرة، وفي جميع الأحوال يجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً، وأن يبذل في ذلك عناية الرجل المعتاد^(١٩).

وبلاحظ أن المشرّع قد أضاف التزاماً على المستأجر تمثل في التزامه بعدم ترك العين المؤجرة من غير استعمال لمدة لا تقل عن سنة فإذا أخل بذلك جاز للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة وفقاً لنص المادة (١٠/٣٨) من قانون إيجار العقارات، والجدير بالملاحظة أن المشرّع هنا أعطى المؤجر الحق في إخلاء العين المؤجرة لمجرد الترك من غير أن يشترط وجود ضرر يلحق بالعين المؤجرة وهذا من شأنه قد يؤثر على المستأجر، إذا ما اضطر للسفر وترك العين المؤجرة. كما يلتزم المستأجر أيضاً وفقاً لنص المادة (٢٥) من القانون ذاته بعدم إحداث أي تغيير بالعين المؤجرة من غير إذن كتابي من المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه ضرر للمؤجر، وفي حالة المخالفة يكون للمؤجر الحق في إلزامه بإعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها مع التعويض، إن كان له مقتضى.

المطلب الثالث

الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

ألزم المشرّع المستأجر وفقاً لنص المادة (٢٥/أ) من قانون إيجار العقارات بالمحافظة على العين المؤجرة وفقاً لعناية الشخص المعتاد، وأن يقوم بإجراء الصيانة التأجيرية للعين المؤجرة، كما يلتزم بسداد قيمة استهلاك المياه والكهرباء

(١٩) د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء السادس، العقود الواردة على الانتفاع (الإيجار - العارية) مجلد أول، بدون طبع، دار النهضة، ص ٥١٨، د/محمد سعد خليفة - د/ أحمد هيكمل، مرجع سابق، ص ٣٤٢، د/ على نجيدة، عقد الإيجار، دار النهضة سنة ٢٠٠٥، ص ٣٠٥، د/ رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، دار الجامعة الجديدة، سنة ١٩٩٦م، ص ٥٨٢، ٥٨٣.

والهاتف والخدمات المشتركة وأية رسوم أخرى، وذلك كله ما لم يتفق على غير ذلك.

فالمستأجر هنا ملزم بإجراء الصيانة التأجيلية التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً، مثل إصلاح النوافذ والأبواب وصنابير المياه، أما فيما يتعلق بالصيانة الضرورية فهي تقع على المؤجر وفقاً لنص المادة (١٠) من قانون الإيجارات^(٢٠).

أيضاً يلتزم المستأجر بدفع أي رسوم متعلقة باستهلاكه للكهرباء أو المياه أو التليفون ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

ومن ثم فالالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يستلزم ضرورة إخطاره للمؤجر بكل ما من شأنه يهدد سلامة العين المؤجرة كظهور عيب بها، أو وقوع اعتداء من الغير، أو تعرض الغير للعين تعرضاً قانونياً، فيجب على المستأجر إخطار المؤجر بذلك في أقرب وقت حتى يتمكن المؤجر من تلافي، أو التصدي لهذه الأمور التي قد تضر بالعين المؤجرة، ومن ثم فالمستأجر يتحمل من هذا الالتزام في حالة علم المؤجر بما تتعرض له العين المؤجرة من خطر، أو كان في إمكانه أن يعلم بهذا الخطر، كما يتحمل من هذا الالتزام أيضاً إذا كان هو لا

(٢٠) ألزمت المادة (١٠) من قانون إيجار العقارات المؤجر بإجراء الصيانة الضرورية للعين المؤجرة، ومن ثم في حالة إخلاله بهذا الالتزام كما لو تأخر أو امتنع عن القيام بهذا الالتزام بعد إخطاره بذلك بكتاب مسجل بعلم الوصول، جاز للمستأجر إجراء الصيانة اللازمة بمعرفة، واستيفاء ما أنفق خصماً من الأجرة مع عدم الإخلال بحقه في طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع، أو مد الإيجار بقدر مدة فوات المنفعة كما يكون له أيضاً فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى، غير أنه في حالة قيام المؤجر بإجراء الصيانة الضرورية لا يجوز للمستأجر منعه من ذلك حتى ولو ترتب عليها إخلال يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة، بل يجوز للمستأجر هنا طلب فسخ العقد أو إسقاط الأجرة عن فترات فوات المنفعة والتعويض إن كان له مقتضى.

ونرى أنه كان أولى بالمرشح أن يلزم المؤجر بأن يقوم بالتنبيه على المستأجر بعزمه القيام بهذه الإصلاحات قبل القيام بها بمدة مناسبة حتى لا يضر بحقوق المستأجر إذا ما رغب في الاستمرار وعدم الفسخ وهذا ما هو موجود بنص المادة (٥١٧/أ) مدني بحريني، ويسقط حق المستأجر في كل ذلك إذا بقي شاغراً للعين المؤجرة لمدة لا تقل عن شهر من تاريخ علمه بفوات المنفعة من غير اللجوء إلى لجنة المنازعات الإيجارية.

يعلم وليس بإمكانه أن يعلم كما لو كان العيب الذي يهدد العين المؤجرة لا يمكن اكتشافه بواسطة الشخص العادي^(٢١).

وبلاحظ أن المستأجر مسؤول أيضاً وفقاً لنص المادة (٥٣٠/ب) مدني بحريني عما يصيب العين المؤجرة من تلف أو هلاك ناشئ عن استعماله استعمالاً غير مألوف، فإذا ما كان التلف والهلاك ناشئ عن الاستعمال المألوف فلا يسأل عن ذلك، كما لا يسأل في حالة إثباته السبب الأجنبي أو إنه بذل في المحافظة على العين المؤجرة عناية الرجل المعتاد^(٢٢).

والجدير بالذكر أن المشرع قد تشدد في مسؤولية المستأجر في حالة احتراق العين المؤجرة وفقاً لنص المادة (٥٣١) مدني، وذلك لعد التزامه التزاماً بتحقيق نتيجة وليس بذل عناية، ومن ثم فإن مجرد وقوع الحريق يعد قرينة على خطأ المستأجر، ومن ثم تقوم مسؤوليته إلا إذا أثبت أن ذلك الحريق راجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه، فإذا ما فشل في إثبات السبب الأجنبي، صار مسؤولاً عن هذا الحريق.

لا شك أن المشرع هنا أيضاً خرج على القواعد العامة في مسألة الإثبات التي تستوجب أن يقع على المؤجر عبء إثبات إخلال المستأجر بالتزامه، وليس على المستأجر، وبلاحظ أنه في حالة تعدد المستأجرين لمأجور واحد واحتراقه لا يوجد تضامن بينهم إلا إذا وجد نص أو اتفاق يقضي بذلك نظراً لأن مسؤولية المستأجر مسؤولية عقدية، وبالتالي فكل مستأجر يكون مسؤولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله، والمؤجر أيضاً يأخذ الحكم نفسه إذا كان مقيماً في جزء من العقار، ولذلك يتحمل معهم المسؤولية على قدر الجزء الذي يقيم فيه، غير أنه يجوز للمؤجر أو لأحد المستأجرين أن يتخلص من مسؤوليته، وذلك إذا ما ثبت أن الحريق راجع إلى خطأ شخص آخر، أو لسبب أجنبي، أو أن الحريق قد بدء في جزء يشغله أحد

(٢١) د/ محمد سعد خليفة - د/ أحمد هيكل، مرجع سابق، ص ٣٤٧، ٣٤٨، د/ عبد الناصر العطار، شرح أحكام الإيجاز في دولة الإمارات، مطبوعات جامعة الإمارات، سنة ٢٠٠٠م، ص ٣٢٤.

(٢٢) محمود ربيع خاطر، الوافي لتشريعات وأحكام البحرين، القانون المدني البحريني معلقاً عليه بأحدث أحكام محكمة التمييز، دار محمود للطباعة، القاهرة، الطبعة الأولى ٢٠١٧/٢٠١٨م، ص ٢٣٤، ٢٣٥.

المستأجرين الآخرين، ومن ثم يتحمل هذا المستأجر وحده المسؤولية دون الآخرين^(٢٣).

بيد أن مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ليست من النظام العام، ومن ثم يجوز الاتفاق على تعديل أحكامها سواء بالاتفاق على تخفيفها، وذلك حالة الاتفاق على عدم قيام مسؤولية المستأجر، إذا ما أثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد في استعماله للعين المؤجرة والمحافظة عليها، كما يجوز الاتفاق على تشديد مسؤوليته، وذلك بسؤاله عن الحريق في حالة السبب الأجنبي^(٢٤).

المطلب الرابع

الالتزام برد العين المؤجرة وملحقاتها

نصت المادة (٢٨) من قانون إيجار العقارات على أنه: (يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة فور انتهاء مدة الإيجار بحالتها وقت استلامها فإذا لم يستكمل إجراءات تسليمها وفق ما اتفق عليه، يُلزم بالوفاء بكل الالتزامات المنصوص عليها في المادة (٢٦) من هذا القانون وبالأجرة المستحقة من تاريخ انتهاء العقد حتى التسليم الفعلي للعين المؤجرة مع التعويض إن كان له مقتضى)^(٢٥).

فالمشرع هنا ألزم المستأجر برد العين المؤجرة ذاتها، ولا يقبل منه رد أي شيء آخر، كما يلتزم أيضاً برد ملحقات العين المؤجرة التي تقتضيها طبيعة العين، والتي يقرها العرف، على أن يكون موعد الرد عند انتهاء عقد الإيجار أيّاً كانت وسيلة انتهائه، ومن ثم لا يحق للمستأجر التأخير في الرد، ويلاحظ أن المشرع هنا أيضاً قد حرم المستأجر من الحق في حبس العين المؤجرة لحين استيفاء حقوقه من المؤجر، كحقه في التعويض عن إخلال المؤجر بالتزامه بإجراء الصيانة

(٢٣) د/ حمدي محمد عطيفي، الوجيز في عقد الإيجار، أسيوط ٢٠١١م، ص ١١١، د/ محمد سعد خليفة - د/ أحمد هيكمل، مرجع سابق ص ٣٤٩، ٣٥٠، د/ شحاته غريب - د/ جميل بن يونس، مرجع سابق، ص ٣٧٠، ٣٧١، شريف احمد الطباخ، دعاوي التعويض الناشئة عن عقد الإيجار في ضوء القضاء والفقه، دار المصطفى للإصدارات القانونية، بدون تاريخ، ص ١٠١.

(٢٤) د/ محمد سعد خليفة - د/ أحمد هيكمل، مرجع سابق، ص ٣٤٩.

(٢٥) محمود ربيع خاطر، الوافي لتشريعات وأحكام البحرين، قانون إيجار العقارات معلقاً عليه بأحدث أحكام محكمة التمييز، دار محمود للطباعة القاهرة، الطبعة الأولى ٢٠١٨م، ص ١٩.

الضرورة، ومن ثم لم يعط المستأجر الحق في تأخير رد العين المؤجرة في حالة إخلال المؤجر بأحد التزاماته العقدية مما قد يضر ذلك بالمستأجر. بيد أن التزام المستأجر برد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها لا يتعارض مع عدم مسؤوليته عن الاستهلاكات اليسيرة الناتجة عن الاستعمال المألوف للعين المؤجرة، غير أنه في حالة قيامه بإحداث غراس أو تحسينات يلتزم بتركها عند انتهاء الإيجار ما لم يتفق على غير ذلك، والالتزام المستأجر برد العين المؤجرة هو التزام بتحقيق نتيجة، ومن ثم لا تبرأ ذمته إلا إذا قام برد العين المؤجرة بحالتها فعلاً، أو أثبت أن عدم قيامه بتنفيذ التزامه راجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه^(٢٦).

ومن ثم إذا تأخر المستأجر في رد العين المؤجرة أو قام بردها في الميعاد ولكن في غير الحالة التي كانت عليها أو امتنع عن ردها أو بعض ملحقاتها، فالجزاء يتمثل هنا في التنفيذ العيني، إذا كان ممكناً، أو التعويض في حالة الإصابة بضرر، كما في حالة التأخر في رد العين، وهذا مع عدم الإخلال بحق المؤجر في اتخاذ إجراءات الإخلاء والمطالبة بالتعويض^(٢٧).

المبحث الثالث

حالات الإخلاء وأثرها على حقوق المستأجر

ذكر المشرع البحريني عدة حالات للإخلاء، يستطيع المؤجر حال توفر إحداها أن يطلب من لجنة المنازعات الإيجارية إخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء عقد الإيجار^(٢٨)، سواء كانت هذه الحالات يرجع السبب فيها إلى إخلال المستأجر

(٢٦) د/ محمد سعد خليفة -/ أحمد هيكيل، مرجع سابق، ص ٣٥٨.

(٢٧) د/ عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة البيع والإيجار، منشورات زين الحقوقية، ٢٠١٥م، ص ٤٢١ وما بعدها.

(٢٨) نص المشرع البحريني في المادة (٣٤) من قانون إيجار العقارات على أنه: (أ-ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته المحددة، فإذا انتهت وظل المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة مع علم المؤجر بذلك ومن غير اعتراض منه، عد العقد ممتداً لمدة مماثلة وبشروطه ذاتها. ب-إذا رغب المستأجر في إخلاء العين المؤجرة، وجب عليه إخطار المؤجر بكتاب مسجل بعلم الوصول==

بإحدى التزاماته العقدية، أم كانت خاصة بالعين المؤجرة، كذلك وضع المشرع حالات أخرى تحكم بها اللجنة لمجرد حاجة المؤجر، ورغبته في شغل العين المؤجرة من غير أن يكون هناك إخلال من جانب المستأجر مما قد يؤثر ذلك على حقوق المستأجر؛ لهذا فقد أحسن صنعا المشرع الإماراتي بإمارة دبي عند تنظيمه لحالات الإخلاء، إذ فرق بين الحالات التي تكون لمجرد رغبة المؤجر من غير أن يكون هناك إخلال من جانب المستأجر والحالات الأخرى التي تكون نتيجة إخلال المستأجر بالتزاماته أو خاصة بالعين المؤجرة، إذا اشترط في الحالات التي تكون بناءً على رغبة المؤجر عدم الحكم بها إلا بعد انتهاء عقد الإيجار مع توفر ضمانات أخرى وذلك لحماية المستأجر كونه الطرف الضعيف في العلاقة الإيجارية^(٢٩)؛ لهذا فإنني سوف أبين حالات الإخلاء التي ذكرها المشرع البحريني، ومدى موازنته بين مصالح طرفي عقد الإيجار في ثلاثة مطالب، أتحدث في أولهما عن حالات الإخلاء الراجعة إلى إخلال المستأجر بأحد التزاماته العقدية، وفي المطلب الثاني أتحدث عن حالات الإخلاء بناءً على رغبة المؤجر، وفي المطلب الثالث أتحدث عن الحالات الخاصة بالعين المؤجرة.

المطلب الأول

حالات الإخلاء التي يرجع سببها إلى المستأجر

نص المشرع البحريني على عدة حالات للإخلاء يرجع سببها إلى إخلال المستأجر بإحدى التزاماته، يمكن ذكرها على النحو الآتي:

الحالة الأولى: امتناع أو تأخر المستأجر عن سداد الأجرة في الميعاد المحدد.

يستطيع المؤجر وفقاً لنص المادة (١/٣٨) من قانون إيجار العقارات في حالة امتناع المستأجر عن دفع الأجرة المستحقة في الميعاد المحدد في العقد أو بناء على قرار اللجنة لمدة شهرين متتالين أن يلجأ إلى لجنة المنازعات الإيجارية؛ لاتخاذ إجراءات الإخلاء، على أن تقوم اللجنة بإخطار المستأجر بموعد الجلسة

==برغبته في الإخلاء، قبل انتهاء العقد بثلاثة أشهر على الأقل. ج- لا يعد استمرار المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة امتداداً أو تجديداً للعقد بعد إخطاره بالإخلاء).

(٢٩) المواد (٢٥-٢٦) من قانون رقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٨م الصادر بتعديل أحكام القانون رقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٧م بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي.

المحددة لسماع أقواله فيما يدعيه المؤجر، فإذا لم يحضر المستأجر في الميعاد المحدد، أو حضر ولم يقدم عذر قوي تقبله اللجنة عن سبب امتناعه أو تأخره عن دفع الأجرة، حكمت اللجنة بإخلاء العين المؤجرة، أما في حالة تقديمه عذر مقبول للجنة، وتقديمه ما يفيد وفائه بكامل الأجرة وكل ما تحمله المؤجر من مصروفات التقاضي حتى نهاية أول جلسة تم إعلانه بها صحيحاً، فهنا يجوز للجنة أن تحكم بعدم الإخلاء، ولكن في حالة تكرار امتناعه عن الدفع أو التأخير عن الميعاد المحدد مرتين طوال مدة العقد من غير سبب مقبول، فالإخلاء في هذه الحالة جعله القانون وجوبياً على اللجنة، وتلتزم الحكم به.

ويلاحظ أن المشرع البحريني بإعطائه الحق للمؤجر في طلب إخلاء العين المؤجرة لعدم سداد المستأجر أو تأخره عن دفع الأجرة، بغض النظر عن النزاع القائم بينهم حول الأجرة، يكون قد أفقد المستأجر حقه في الدفع بعدم التنفيذ المنصوص عليه في المادة (١٥٠) التي تُعد تطبيقاً للحق في الحبس المنصوص عليها في المادة (٢٤٠) من القانون المدني، ومن ثم أصبح المستأجر لم يعد من حقه حبس الأجرة، أو التمسك بعدم تنفيذ التزامه بدفعها إلى أن يوفي المؤجر بما في ذمته من التزامات مقابل لالتزام المستأجر بدفع الأجرة، ويفهم من ذلك أن قانون إيجار العقارات بالمادة (٢٣/أ) أوجب على المستأجر دفع الأجرة في مواعيدها حتى وإن كان هناك نزاع قائم بينه وبين المؤجر سواء في مدى أحقيته للأجرة لعدم الانتفاع كلياً أو في الخصم منها مع ما تكبده من مصروفات كما هو منصوص عليه بالمادة (١٠) من قانون إيجار العقارات أو إنقاصها بمقدار ما نقص من الانتفاع وذلك حتى يتم الفصل في النزاع، ومن ثم يترتب على ذلك أن عدم قيام المستأجر بدفع الأجرة في المواعيد المتفق عليها مع وجود أي من صور النزاع المتقدمة بخصوص الأجرة، يُعد ذلك تخلفاً عن دفعها ومن ثم أحقية المؤجر في طلب إخلاء العين المؤجرة طبقاً للمادة ٣٨/أ قانون إيجار العقارات ومن هنا فقد خرج المشرع بهذا النص عن القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، وأفقد بذلك المستأجر حقه بالدفع بعدم التنفيذ^(٣٠).

(٣٠) المادة (٣٨) من قانون الإيجار ٢٧ لسنة ٢٠١٤م، وقرار للجنة المنازعات الإيجارية.

الحالة الثانية: تنازل المستأجر عن العين أو تأجيرها من الباطن أو إخلائها لغير المالك.

نصت المادة (٢٩) من قانون إيجار العقارات على أنه: (لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه إلا بإذن كتابي من المؤجر، ولا يعتبر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن نافذاً في مواجهة الغير إلا من تاريخ تسجيله).

الشاهد من ذلك أنه في حالة قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة من الباطن أو التنازل عنها للغير من غير إذن كتابي من المؤجر، جاز للأخير أن يطلب من لجنة المنازعات الإيجارية إخلاء العين المؤجرة، أما في حالة حصول المستأجر على إذن كتابي بتأجير العين المؤجرة، ثم تخليه عنها لذلك الشخص، فهنا تقوم علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن ولكن يشترط هنا ألا تزيد مدة الإيجار من الباطن، عن مدة العقد الأصلي، وأن يكون المستأجر الأصلي قد وفى بالتزاماته المستحقة عليه.

أيضاً عالج المشرع مسألة قيام المستأجر بتأجير جزء من العين المؤجرة، وأعطى للمؤجر الخيار بين اتخاذ إجراءات الإخلاء أو بقاء المستأجر من الباطن، وفي حالة بقاءه تقوم علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر، وتحدد الأجرة عن الجزء المؤجر من الباطن بالقيمة ذاتها المتفق عليها مع المستأجر الأصلي^(٣١).

وفي هذه الحالة من حالات الإخلاء نلاحظ أن المشرع البحريني قد وازن بين مصلحة طرفي عقد الإيجار، إذ أجاز للمستأجر أن يقوم بتأجير العين المؤجرة كلها أو جزء منها للغير، ولكن بشرط موافقة المؤجر، وهذا ما فعله المشرع العماني أيضاً عندما أعطي المؤجر الحق في إخلاء العين المؤجرة لغرض السكني، إذا ما قام المستأجر بتأجيرها أو التنازل عنها بغير إذن كتابي من المؤجر، غير أنه قد

(٣١) المادة ٢٩ من قانون الإيجار ٢٧ لسنة ٢٠١٤م.



أجاز المشرّع وفقاً للمادة (٢/٣٨) للمؤجر طلب الإخلاء إذا ما ثبت أن المستأجر قد شغل العين المؤجرة لغرض السكنى بما يجاوز العدد المألوف.

ويلاحظ أن المشرّع لم يحدد هنا كيفية تحديد العدد المألوف، ومن ثم يُرجع إلى العرف الساري في المنطقة أو من خلال الاستعمال السابق أو عن طريقة تصميم العين المؤجرة. وهذه الحالة استحدثها المشرّع؛ نظراً لكثرة المنازعات التي حدثت في ظل القوانين القديمة حيث كان المستأجر يشغل العين المؤجرة بعدد أكثر من العدد المألوف مما كان يضر بالعين المؤجرة، ولم يستطع المؤجر اتخاذ أي إجراء تجاه إخلال المستأجر في هذه الحالة؛ نظراً لعدم وجود نص يلزم المستأجر بعدد معين.

أجاز المشرع للمؤجر وفقاً لنص المادة (٤/٣٨) طلب إخلاء العين المؤجرة، إذا ما أثبت أن المستأجر قد استعمل أو سمح باستعمال العين المؤجرة بطريقة تخالف الشروط المتفق عليها في العقد أو الغرض المعدة له، كما لو كانت العين المؤجرة معدة للسكنى، وقام المستأجر باستعمالها وتخصيصها على هيئة فندق، أو استعمالها لغرض تجاري كمخزن لبضائعه أو غيره، أيضاً أُجيز للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة، إذا قام المستأجر باستعمال العين المؤجرة بطريقة تخالف النظام العام أو الآداب العامة، كما لو قام بتأجيرها من الباطن كمكان للدعارة، أو لعب القمار، أو لإخفاء أشياء مهربة، أو مسروقة، أو استعمالها بنفسه، أو سمح بذلك لأحد تابعيه، فلا شك أن هذا الأمر سبباً قوياً لطلب إخلاء العين المؤجرة، أيضاً يُعد من قبيل هذا إدانة المستأجر في جريمة حيازة وعرض أفلام مخلة

(٣٢) المادة السابعة فقرة (ج) من المرسوم السلطاني العماني رقم ٧٢ لسنة ٢٠٠٨م الصادر بتعديل المرسوم رقم ٦ لسنة ١٩٨٩م.

بالآداب العامة ومنافية لها، كما أجاز المشرّع للمؤجر طلب الإخلاء في حالة إذا ما قام المستأجر باستعمال العين المؤجرة بطريقة تضر بمصلحة المؤجر مالياً^(٣٣).

الحالة الخامسة: قيام المستأجر بإحداث تغييرات بالعين المؤجرة.

أجاز المشرّع للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة في حالة قيام المستأجر بإحداث تغييرات بالعين المؤجرة تضر بسلامتها الإنشائية، فالمستأجر ملتزم بالمحافظة على العين المؤجرة وفقاً لعناية الرجل المعتاد فلا يجوز له أن يحدث أي تغييرات في العين المؤجرة من غير إذن كتابي من المؤجر إلا إذا كانت هذه التغييرات لا تنشأ عنها أي ضرر للمؤجر.

الحالة السادسة: ترك المستأجر العين المؤجرة لمدة سنة.

عالج المشرّع في هذه الحالة مسألة قيام بعض الأشخاص باستئجار عقار من غير استخدامه لمدة سنة؛ نظراً لسفرهم أو لعدم احتياجهم له مع عدم إخلالهم بالتزامهم بدفع الإيجار، فهنا تظل العين المؤجرة غير مستعملة لمدة سنة لهذا فقد أجاز المشرّع للمؤجر أن يطلب من لجنة المنازعات الإيجارية إخلاء العين المؤجرة في هذه الحالة، ولكن نلاحظ أن المشرّع هنا قد أعطى هذا الحق للمؤجر لمجرد ترك المستأجر العين المؤجر سواء كان هناك ضرر على مسألة الترك أم لا، كما لم يبين ما إذا كان يشترط أن تكون السنة متصلة أم لا، وما الحكم في حال انقطاع مدة السنة ومجيئ المستأجر قبل انتهائها؟ لذا كان من الأولي أن يشترط المشرّع وجود ضرر من مسألة الترك؛ حتى لا يضار المستأجر حسن النية إذا ما اضطرت الظروف للسفر.

(٣٣) د/ محمد حسين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن منشأة المعارف، ٢٠٠٦م، ص ٤٦٨. نص المشرع العماني بمقتضى المادة السابعة فقرة (ب) من المرسوم السلطاني العماني رقم ٧٢ لسنة ٢٠٠٨م الصادر بتعديل المرسوم رقم ٦ لسنة ١٩٨٩م على إعطاء الحق للمؤجر في إخلاء المحل إذا استعمل المستأجر المحل المؤجر أو أذن باستعماله في غير الغرض الذي استؤجر من أجله أو كان استعماله ضاراً بالمحل المؤجر أو الصحة العامة أو بطريقة مقلقة للراحة أو مخالفة للقوانين أو منافية للآداب العامة.

المطلب الثاني

حالات الإخلاء لأسباب ترجع إلى المؤجر

أجاز المشرع للمؤجر التقدم بطلب إلى لجنة المنازعات الإيجارية بقصد إخلائه للعين المؤجرة؛ نظراً لاحتياجه لها، ولكنه اشترط عليه ضرورة توفر عدة شروط لإتمام عملية الإخلاء في مثل هذه الحالات، والمشرع قصد هنا بهذه الشروط الموازنة بين حق المؤجر في الإخلاء وحق المستأجر في عدم الإضرار به، وإن كان ذلك يحتاج إلى مراجعة من المشرع في بعض هذه الحالات التي سنوضحها فيما بعد، وذلك من أجل تغليب مصلحة المستأجر كونه الطرف الضعيف في العلاقة الإيجارية لاسيما حال ثبوت سوء نية المؤجر، ويمكن ذكر هذه الحالات على النحو الآتي:

الحالة الأولى: حاجة المؤجر أو أحد أقاربه إلى شغل العين المؤجرة.

أجازت المادة (٧/٣٨) للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة في حالة احتياجه هو أو أحد أقاربه من الدرجة الأولى إلى شغل العين المؤجرة بقصد السكن، ولكن بشرط توفر عدة شروط يمكن ذكرها على النحو الآتي:

الشرط الأول - وجود اتفاق كتابي سابق:

اشترط المشرع في هذه الحالة ضرورة وجود اتفاق كتابي مسبق بين المؤجر والمستأجر على احتمالية إخلاء العين المؤجرة في وقت ما طوال مدة الإيجار في حالة الرغبة في ذلك من جهة المؤجر، فإذا لم يوجد هذا الاتفاق، فلا يجوز للمؤجر أن يطلب الإخلاء.

الشرط الثاني - ضرورة إخطار المؤجر للمستأجر:

اشترط المشرع أيضاً على المؤجر ضرورة قيامه بإخطار المستأجر بالرغبة في الإخلاء، على أن يكون ذلك بكتاب مسجل بعلم الوصول قبل ستة أشهر من الإخلاء.

الشرط الثالث - إقامة المؤجر أو أحد أقاربه إقامة فعلية بالعين المؤجرة:

أيضاً اشترط المشرع ضرورة إقامة المؤجر أو أحد أقاربه حتى الدرجة الأولى إقامة فعلية بالعين المؤجرة لمدة سنة، أي لا بد أن يقيم المؤجر أو أحد أقاربه، إذا كان الإخلاء لهم مدة لا تقل عن سنة، فإذا لم يقيم المؤجر بالعين المؤجرة أو قام

بتأجيرها إلى الغير، فللمستأجر الحق في العودة إلى شغل العين المؤجرة مع التعويض الذي تقدره اللجنة بما لا يجاوز مقدار الأجرة المتبقية من العقد. والواقع أن المشرّع، وإن أراد هنا حماية المستأجر من تلاعب المؤجر سيء النية والإضرار به، وذلك عندما قرر له الحق في العودة مع التعويض، إلا أن هذه الحماية غير كافية لاسيما ثبوت سوء نية المؤجر وتلاعبه بالمستأجر، فضلاً عن أن إعطاء المؤجر من البداية الحق في الاشتراط في العقد بحقه في الإخلاء في أي وقت لحاجته له مع الإخطار، يخلق نوع من عدم الاستقرار لدى المستأجر مما يؤثر على أعماله وأسرته؛ لذا كان الأولي بالمشرّع أن يجعل هذا الحق للمؤجر عند انتهاء العقد وليس أثناء سريانه لا سيما أن عقود الإيجار أصبحت محددة المدة وليست دائمة.

كما أن مسألة اقتصار حق المستأجر حال ثبوت سوء نية المؤجر على العودة والتعويض غير كافٍ، إذا كان الأولي إعطائه أيضاً الحق في التعويض بصورة مستقلة، لا سيما في حالة دخوله في علاقة إيجارية جديدة، وقد أحسن صنعا المشرّع الإماراتي عندما نظم هذه الحالة الخاصة بالإخلاء، إذ تطلب أن يكون حق المؤجر في طلب الإخلاء عند نهاية عقد الإيجار، وليس أثناء سريانه، وأن يقدم المؤجر إثبات عدم ملكيته للبديل المناسب لذلك الغرض، وأن يقوم بإخطار المستأجر قبل الإخلاء بمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً، وألا يقوم بتأجير العقار، إذا كان لغرض السكنى إلا بعد مرور سنتين، أو ثلاث سنوات إن كان لغرض تجاري، مع إعطاء الحق للمستأجر في المطالبة بالتعويض العادل^(٣٤)، في حين

(٣٤) المواد (٢٥-٢٦) من قانون رقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٨م الصادر بتعديل أحكام القانون رقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٧م بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي. جاء أيضاً بالمادة (٢٣) فقرة ٧ من القانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠٠٦م بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بإمارة أبو ظبي: (.... في حالة عدم قيام المالك بشغل العين المؤجرة فعلياً بغير عذر مقبول خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإخلاء، أو شغله لمدة تقل عن سنة، أو في حال قيامه بتأجيرها إلى مستأجر آخر بعد إخلاءها من المستأجر، جاز الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العقار مع التعويض أو بأي منهما، وللجنة أن تقدر التعويض المناسب على ألا يتجاوز مقداره أجرة سنة). أيضاً أجاز المشرع العُماني في هذه الحالة وفقاً لنص المادة (٧) من المرسوم السلطاني رقم ٦ لسنة ١٩٨٩م الحكم للمستأجر بالعودة لشغل المكان أو التعويض.

نجد المشرّع العماني قد اتفق مع المشرّع البحريني في مسألة إعطاء الحق للمؤجر في طلب الاخلاء قبل انتهاء عقد الإيجار وفيما يتعلق بمسألة حاجة المؤجر للعين المؤجرة نجده قد أعطى له الحق في ذلك سواء كان الاخلاء لاحتياجه الشخصي أم لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية، فضلاً عن عدم إعطائه المستأجر الحق في المطالبة بالتعويض لاسيما حال ثبوت سوء نية المؤجر. (٣٥)

الحالة الثانية: عودة المؤجر من السفر ورغبته في الإقامة بالعقار المؤجر.

أجاز المشرّع البحريني للمؤجر في حالة عودته من السفر، أو إذا لم يكن مقيماً بالمنطقة الموجود، بها العقار المؤجر ورغب في الإقامة به، نظراً لأنه العقار الوحيد المملوك له في هذه المنطقة، أن يطلب من لجنة المنازعات الإيجارية إخلاء العين المؤجرة، ولكن بشرط توفر الآتي:

- أ. أن يكون قد اشترط ذلك في عقد الإيجار
 - ب. وأن يُعطي للمستأجر من جهة لجنة المنازعات، إذا ما قررت الإخلاء مهله لا تقل مدتها عن ثلاثة أشهر قبل الإخلاء لترتيب أوضاعه.
- ويلاحظ هنا أنه كان أولى بالمشرّع أن ينص بخصوص هذه الحالة على ضرورة إقامة المؤجر بالعين المؤجرة إقامة فعلية، وعدم قيامه بتأجيرها قبل مرور مدة معينه؛ حتى لا يؤخذ الأمر ذريعة للأضرار بالمستأجر وإخلائه من العين المؤجرة من غير حاجة ماسة للمؤجر في شغل هذا العقار.

(٣٥) نصت المادة السابعة فقرة (د) من المرسوم السلطاني العُماني رقم ٧٢ لسنة ٢٠٠٨م الصادر بتعديل أحكام المرسوم رقم ٦ لسنة ١٩٨٩م على أنه: (يجوز للمؤجر قبل انتهاء مدة عقد الإيجار أن يطلب من المستأجر إخلاء المحل المؤجر في الأحوال الآتية: د... د. إذا احتاج المؤجر إلى شغل المحل المؤجر لغرض سكني بنفسه أو أحد أقاربه من الدرجتين الأولى والثانية ولم يكن لديه أو لقريبه محل آخر يفي بذلك، وإذا تعددت محاله المؤجرة، فله أن يختار منها ما يشاء، على أن يمنح المستأجر مهله ستة أشهر على الأقل للإخلاء، فإذا لم يشغل المؤجر المحل خلال ثلاثة أشهر بغير عذر مقبول أو شغله لمدة تقل عن سنة، جاز الحكم للمستأجر بشغل المحل بذات الأجرة السابقة، ويسري حكم هذا البند على المحال المؤجرة للأغراض التجارية والصناعية والمهنية إذا احتاج المؤجر إلى شغل المحل المؤجر بنفسه فحسب).

الحالة الثالثة: رغبة المؤجر في زيادة عدد الوحدات أو التعلية.

لم ينص المشرع صراحة على هذه الحالة ضمن حالات الإخلاء الواردة بالمادة (٣٨) من قانون إيجار العقارات، ولكن وردت بصورة ضمنية بالمادة (١٢) من القانون ذاته التي نصت على أن: (أ- للمؤجر زيادة عدد الوحدات في العقار المؤجر بالإضافة أو التعلية شريطة الحصول على ترخيص من الجهة المختصة، وإذا ترتب على ذلك نقص في منفعة العين المؤجرة، جاز للمستأجر أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إذا كان له مقتضى.

ب- إذا تأخر المؤجر بعد إخطاره بكتاب مسجل بعلم الوصول عن القيام بالأعمال المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة بعد حصوله على التراخيص وإخلاء المستأجر أو قام بتأجير العين للغير، فللمستأجر الحق في العودة إلى شغل العين أو التعويض الذي يتناسب مع الضرر الذي أصابه، على ألا يتجاوز أجرة سنة^(٣٦).

الشاهد هنا أن المشرع البحريني كان أولى به أن ينظم هذه المسألة بصورة تحقق مصلحة المستأجر لأمرين:

١. أن إعطاء المشرع الحق للمؤجر أن يقوم بزيادة عدد الوحدات بالعقار بشرط الحصول على ترخيص حتى ولو ترتب على ذلك نقص في منفعة العين للمستأجر مع إعطاء المستأجر حق طلب الفسخ، أو إنقاص الأجرة مع التعويض، يفهم منه أن من حق المستأجر إذا ما كان هناك استحداث بالعين المؤجرة لا يحول دون الانتفاع بها بصورة كاملة ورغب في الاستمرار، له الحق أن يطلب إنقاص الإيجار، ومن ثم له الحق في الامتناع عن دفع كامل الإيجار مع التعويض إن كان له مقتضى، وهذا ما يتعارض مع حق المؤجر في المطالبة بالإخلاء.
٢. في الفقرة الثانية فيما يتعلق بمسألة الإخلاء التي تقتض قيام المؤجر بإخلاء العين المؤجرة، ثم تراخيه عن القيام بالأعمال التي حصل على تراخيص للقيام بها، أو قام بتأجير العين المؤجرة للغير بعد إخلائها، نلاحظ أن المشرع قد أعطى الحق للمستأجر في الاختيار بين حق العودة إلى العين المؤجرة، أو طلب التعويض ولكن كان الأولى بالمشرع هنا أن يعطي للمستأجر الحق في التعويض في

(٣٦) المادة (١٢) من قانون الإيجار ٢٧ لسنة ٢٠١٤م.

الحالتين لا سيما حال ثبوت سوء نية المؤجر في هذه الحالة وإضراره بالمستأجر^(٣٧).

المطلب الثالث

حالات الإخلاء الخاصة بالعين المؤجرة

ذكر المشرع البحريني عدة حالات للإخلاء متعلقة بالعين المؤجرة، وليس لها صلة بإخلال المستأجر بالتزاماته، ومن ثم يستطيع المؤجر حال توفر إحداها أن يطالب بإخلاء العين المؤجرة، ويمكن ذكر هذه الحالات على النحو الآتي:

الحالة الأولى: هدم العقار أو أيلولة للسقوط.

أجاز المشرع وفقاً لنص المادة (٥/٣٨) للمؤجر الحق في طلب إخلاء العين المؤجرة، إذا ما أصبح العقار آيلاً للسقوط، ويخشى منه على سلامة السكان أو في حالة صدور قرار إداري نهائي بهدم العقار من الجهات المختصة، وهذا ما فعله أيضاً المشرع العماني، إذ أجاز للمؤجر إخلاء المحل المؤجر ولكن بعد صدور ترخيص بالهدم أو البناء من البلدية المختصة، على أن يمنح المستأجر مهلة لا تتجاوز ثلاثة أشهر للإخلاء، إذا كان الهدم بسبب أيلولة المحل للسقوط، أو مدة ستة أشهر، إذا كان الهدم لغرض إعادة البناء^(٣٨).

^(٣٧) أجاز المشرع الإماراتي بإمارة أبو ظبي وفقاً لنص المادة (٢٣) من القانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠٠٦م الحكم للمستأجر في حالة مخالفة المؤجر وثبوت نيته بالإضرار به، العودة لشغل العقار مع التعويض أو بأي منهما، وللجنة أن تقدر التعويض المناسب.

^(٣٨) نص المشرع العماني بمقتضى المادة السابعة فقرة (هـ) من المرسوم السلطاني رقم ٧٢ لسنة ٢٠٠٨م على إعطاء الحق للمؤجر في إخلاء المحل إذا قررت البلدية المختصة الترخيص بهدم المحل المؤجر إذا أصبح آيلاً للسقوط أو بناء على طلب المؤجر لإعادة بنائه، ولا يجوز طلب إخلاء المحل المؤجر إلا بعد صدور الترخيص بالهدم أو البناء، ويمنح المستأجر مهلة لا تتجاوز ثلاثة أشهر للإخلاء إذا كان الهدم بسبب أيلولة المحل للسقوط، ولمدة ستة أشهر إذا كان الهدم لغرض إعادة البناء، على أن تبدأ المهلة من تاريخ إخطار المستأجر بصدور الترخيص.

الحالة الثانية: قدم العقار أو تغيير تصنيف المنطقة.

أجاز المشرع للمؤجر طلب إخلاء العقار، إذا مضى على إنشاء العقار مدة لا تقل عن ٢٥ سنة، أو تم تغيير تصنيف المنطقة الكائن بها العقار فللمؤجر هدم العقار، وإعادة بنائه على أن يتم الهدم خلال سنة من تاريخ الإخلاء، فإذا ما أخل المؤجر هنا، يكون من حق المستأجر الخيار بين طلب العودة إلى شغل العين، إن كانت قائمة، أو التعويض بما لا يجاوز مقدار الأجرة المتبقية من العقد، وأرى أنه كان أولى بالمشرع أن يعطي المستأجر الحق في التعويض أيضاً عما أصابه من ضرر في حالة رغبته في العودة إلى شغل العقار؛ نظراً لسوء نية المؤجر.

الحالة الثالثة: وجود اختلاف في مساحة العين المؤجرة المذكورة بالعقد والواقع.

لم ينص المشرع البحريني صراحة على هذه الحالة ضمن حالات الإخلاء، وإنما تم استنباطها من مضمون نص المادة (١٤/أ) من قانون إيجار العقارات التي نصت على أنه: (إذا تبين أن مساحة العين المؤجرة تزيد على ما حُدد في عقد الإيجار وكانت الأجرة مقدرة بالوحدة، فإن كانت العين المؤجرة قابلة للتقسيم كانت الزيادة للمؤجر ما لم ير المستأجر أخذها بما يقابلها من الأجرة، وإن كانت العين غير قابلة للتقسيم، وجب على المستأجر دفع أجرة الزيادة ما لم تكن جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد)^(٣٩).

يلاحظ أن المشرع البحريني بمقتضى هذا النص قد حمل المستأجر المسؤولية وهو (الطرف الضعيف في العلاقة الإيجارية) بخطأ متعلق بمواصفات وبيانات العين المؤجرة التي من المفترض أن يعلم المؤجر بها علماً حقيقياً، ومن ثم يستطيع إجبار المستأجر على الدفع لهذه الزيادة في مساحة العين المؤجرة التي ظهرت فيما بعد أو طلبه الفسخ وإخلاء العين المؤجرة، لذا كان أولى بالمشرع هنا أن يعطي المستأجر كونه الطرف الضعيف في العلاقة الإيجارية الحق في استكمال مدة العقد إعمالاً لقاعدة أن العقد شريعة المتعاقدين، على أن يتحمل المؤجر نتيجة خطئه، أو أن يعطي المستأجر الحق في المطالبة بالتعويض، وذلك في حالة طلبه الفسخ؛ لعدم القدرة على دفع هذه الزيادة، والقول بغير ذلك يؤدي إلى تحميل المستأجر المسؤولية عن خطأ لم يرتكبه مما يؤدي إلى الإضرار به.

(٣٩) المادة (١٤) من قانون الإيجار البحريني ٢٧ لسنة ٢٠١٤م.

الخاتمة

انتهيت في هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج يمكن عرضها على النحو الآتي:

١. أن للجنة المنازعات الإيجارية دوراً مهماً في إنهاء كثير من المشاكل المتعلقة بالإخلاء، وقد ظهر ذلك في بعض الحالات منها حالة امتناع المؤجر أو تهريبه من استلام الأجرة، إذ أجاز لها المشرع قبول الأجرة المقدمة من المستأجر حال امتناع المؤجر قبولها، كما أعطي لها المشرع سلطة تقديرية بعدم الحكم بالإخلاء حال توفر عذر مقبول للمستأجر في حالة عدم وفائه بالأجرة وطلب المؤجر الإخلاء.

٢. أن عدم تحديد المشرع بصورة قاطعة المقصود بالمحكمة الكبرى التي يطعن أمامها في قرارات اللجنة أدى إلى عدم قدرة الأفراد في الطعن على أحكام المحكمة الكبرى بصفاتها الابتدائية أمام محكمة التمييز.

٣. أن إعطاء المشرع للجنة صلاحية دعوة الأطراف المتنازعة إلى التسوية الودية من شأنه أن يسهم في حل كثير من القضايا، وإن كان أولى به أن ينشئ إدارة للتوفيق والصلح تكون تحت إشراف قضائي على غرار ما فعله المشرع الإماراتي.

٤. إن قانون الإيجار الجديد رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٤م وضع حلولاً لكثير من المسائل التي كانت محل خلاف في الفترة السابقة على صدوره، وذلك من منطلق الموازنة بين مصلحة طرفي عقد الإيجار بعد أن كانت القوانين السابقة تنظر إلى المستأجر على أنه الطرف الضعيف في العلاقة الإيجارية، ومن ثم فقد عدد المشرع الحالات التي يجوز فيها للمؤجر المطالبة بإخلاء العين المؤجرة مع إعطاء المستأجر في - أغلب الحالات - الحق في الاختيار بين المطالبة بالتعويض أو الفسخ أو التنفيذ العيني في الحالات التي يكون فيها المؤجر متعسفاً في استعمال حقه في الإخلاء، غير أن هناك بعضاً من هذه الحالات كانت تتطلب حماية أكثر للمستأجر لا سيما حالة ثبوت سوء نية المؤجر وإضراره بالمستأجر مثل:

- حالة طلب المؤجر الإخلاء لحاجته الشخصية للعين المؤجرة أو لأحد أقاربه، واشتراط المشرع عليه ضرورة الإقامة الفعلية لمدة سنة أو عدم تأجيرها للغير بعد الإخلاء إذ كان أولى بالمشرع هنا أن يحمي المستأجر كونه الطرف الضعيف، ومن ثم إعطائه الحق في الاختيار بين العودة والتعويض أو التعويض بصورة

مستقله لا سيما حاله دخوله في علاقة إيجاريه جديده، مثلما فعل المشرّع الإماراتي بإمارة دبي فضلاً عن جعل حق المؤجر في طلب الإخلاء عند نهاية العقد وليس أثناء سريانه.

• في حالة الإخلاء الخاصة بعودة المؤجر من السفر أو رغبته في الإقامة بالمنطقة التي يوجد بها العقار، كان الأولي بالمشرّع هنا أن يشترط على المؤجر ضرورة الإقامة الفعلية بالعقار في حالة الإخلاء، حتى لا يؤخذ الأمر ذريعة للإضرار بحقوق المستأجر، إذا ما كان الهدف هو الإخلاء من غير أن تكون هناك حاجة ماسة لها.

• أجاز المشرّع للمؤجر أن يطلب الإخلاء بقصد زيادة عدد وحدات العقار أو التعلية، فإذا ما تم الإخلاء بعد الحصول على التراخيص ثم ثبت تراخي أو سوء نية المؤجر والإضرار بالمستأجر، كان أولى بالمشرّع هنا أن يعطي المستأجر الحق في العودة مع التعويض؛ نظراً لثبوت سوء نية المؤجر.

• أجاز المشرّع أيضاً للمؤجر طلب الإخلاء حال رغبته في هدم البناء لمرور مدة ٢٥ عام على إنشائه بشرط أن يتم الهدم خلال سنة من تاريخ الإخلاء، فإذا ما أخل المؤجر بذلك كان أولى بالمشرّع أن يعطي للمستأجر أيضاً الحق في التعويض حال رغبته في العودة؛ نظراً للأضرار التي لحقت به بسبب الإخلاء الناتج عن سوء نية المؤجر.

• بإقرار المشرّع حق المؤجر في طلب الإخلاء، لعدم التزام المستأجر بدفع الأجرة بغض النظر عن النزاع القائم بينهما يكون قد أفقد المستأجر حقه في الدفع بعدم التنفيذ طبقاً للمادة (١٥٠) مدني، وحقه في الحبس طبقاً للمادة (٢٤٠) مدني ومن ثم يكون قد خرج عن القواعد العامة.

التوصيات:

١. نوصي بضرورة تدخل المشرّع، وتعديل نص المادة (٤٣) من قانون الإيجارات الجديد، على أن تكون صياغتها بصورة دقيقة بما يضمن لأطراف النزاع الطعن على قرارات اللجنة أمام المحكمة الكبرى بصفتها الاستئنافية، ومن ثم الطعن على أحكامها أمام محكمة التمييز؛ ذلك لأنها ضمانه مهمة لتطبيق صحيح القانون، وهذا التعديل يستلزم تعديل آخر لنص المادة (١١) من قانون المرافعات المدنية والتجارية.

٢. ضرورة إنشاء إدارة للتوفيق والصلح تحت إشراف قضائي على غرار ما فعله المشرّع الإماراتي.

٣. ضرورة إعادة النظر في بعض حالات الإخلاء التي يثبت فيها سوء نية المؤجر ومن ثم توفير حماية أكثر فاعلية للمستأجر؛ لأنه الطرف الضعيف في العلاقة الإيجارية، لما يترتب على ذلك من تشجيع للمستثمرين.

المصادر والمراجع

- (١) د/ أحمد عبد التواب محمد بهجت، أحكام العلاقات الإيجارية في القانون المصري، النصر للطباعة، ٢٠٠١م.
- (٢) د/ رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، دار الجامعة الجديدة، سنة ١٩٩٦م.
- (٣) أ. سعيد المحمدي، قراءة متأنية في قانون الإيجار الجديد، مقال بجريدة أخبار الخليج، ١٤/٩/٢٠١٤م.
- (٤) د/ شحاته غريب - د/ جميل بن يونس، العقود المسماة في القانون البحريني، مطابع جامعة البحرين، ٢٠١٦م.
- (٥) أ/ شريف احمد الطباخ، دعاوي التعويض الناشئة عن عقد الإيجار في ضوء القضاء والفقه، دار المصطفى للإصدارات القانونية، بدون تاريخ.
- (٦) د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، العقود الواردة على الانتفاع (الإيجار - العارية)، مجلد أول، بدون سنة، دار النهضة.
- (٧) د/ عبد الناصر العطار، شرح أحكام الإيجاز في دولة الإمارات، سنة ٢٠٠٠م، مطبوعات جامعة الإمارات.
- (٨) د/ عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة البيع والإيجار، منشورات زين الحقوقية، ٢٠١٥م.
- (٩) د/ علي نجيدة، عقد الإيجار، دار النهضة، سنة ٢٠٠٥م.
- (١٠) د/ محمد حسين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، ٢٠٠٦م.
- (١١) د/ محمد سعد خليفة - د / أحمد هيكمل، العقود المسماة في القانون المدني البحريني، مطبعة جامعة البحرين، سنة ٢٠٠٦م.

(١٢) أ. محمود ربيع خاطر:

- الوافي لتشريعات وأحكام البحرين، قانون إيجار العقارات معلقاً عليه بأحدث أحكام محكمة التمييز، دار محمود للطباعة القاهرة، الطبعة الأولى ٢٠١٨م.
- الوافي لتشريعات وأحكام البحرين، القانون المدني البحريني معلقاً عليه بأحدث أحكام محكمة التمييز، دار محمود للطباعة، القاهرة، الطبعة الأولى ٢٠١٧/٢٠١٨م.

القوانين والأحكام:

- (١) قانون المرافعات المدنية والتجارية البحريني رقم ١٢ لسنة ١٩٧١م وتعديله بموجب مرسوم بقانون ١٨ لسنة ١٩٨٣م.
- (٢) القانون المدني البحريني رقم ١٩ لسنة ٢٠٠١ - ملحق الجريدة الرسمية العدد ٢٤٦٧.
- (٣) قانون رقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٨م بتعديل أحكام القانون رقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٧م بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي.
- (٤) المرسوم السلطاني العماني رقم ٦ لسنة ١٩٨٩م في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية، وتعديله رقم ٧٢ لسنة ٢٠٠٨م.
- (٥) مرسوم رقم ٢٦ لسنة ٢٠١٣م بشأن إنشاء مركز لفض المنازعات الإيجارية بدبي.
- (٦) قانون إيجار العقارات بالبحرين رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٤م، الجريدة الرسمية - ملحق العدد ٣١٦٨.
- (٧) قانون رقم ١٦ لسنة ٢٠١٧م الصادر بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠٠٦م بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين بإمارة أبو ظبي. الجريدة الرسمية العدد ١١ لسنة ٢٠١٧م.
- (٨) قرار وزير العدل والشئون الإسلامية بالبحرين رقم ١١ لسنة ٢٠١٥م، الجريدة الرسمية، ملحق العدد ٣١٩٥.
- (٩) أحكام محكمة التمييز بالبحرين.

تم بحمد الله تعالى وتوفيقه