

المدة في عقد الإيجار

م.م. جمال الحاج ياسين^(١)

المقدمة

تعد المدة الركن الأهم في عقد الإيجار، ذلك أن الأركان الأخرى تتشابه إلى حد كبير مع بقية العقود، فالأجرة لا تتمتع بخصوصية كبيرة مثلما تتمتع به المدة فإنها كالثلث في عقد البيع فيمكن تعجيله كما يمكن تأجيله وتكاد تتطابق الأحكام في العقدين، كذلك المأجور فهو كالمبيع من حيث وجوده أو تعيينه، أما المدة فإنها تتمتع بخصوصية ذلك أن عقد الإيجار من العقود المستمرة إذ تمتد باستمرار المدة كافة الالتزامات والحقوق على طرفي العقد، وقد أهتمت التشريعات كما الفقه في إبراز دور المدة على حياة عقد الإيجار منذ تكوينه، فنصت القوانين على ضرورة أن يتفق الطرفان على تأريخ ابتداء العقد لاحتساب مدته إذا ما كان محدد المدة.

ومن المثير للاهتمام فإن المدة وأن كانت ركناً جوهرياً في عقد الإيجار، وضرورة الزام الطرفين للتراضي عليها، إلا أننا وجدنا إجماع الفقه والقوانين على صحة عقد الإيجار إذا لم يتطرق الطرفان لجهة المدة، إذ حدد القانون مدة لهذا النوع من العقود تماشياً مع مبدأ التقليل من حالات البطلان، كما نهض دور المشرع في حالات كثيرة وقام مقام طرفي العقد أو فسر إرادتهما بإتجاه معين. ولم يقرر البطلان إلا في حالة واحدة هي أن يتطرق الطرفان إلى المدة ولكنهما يختلفان في تحديدها.

ولما كان عقد الإيجار من العقود التي ترد على المنفعة فقط، كان لا بد من نهاية له وإعادة المأجور للمؤجر لذلك وصف بأنه عقد مؤقت بالضرورة. وهذا يعني بطلان الإجارة مؤبدة المدة. ومع ذلك نجد أن الفقه والتشريع يفرق بين الإجارة المرتبة لحقوق شخصية وتلك المرتبة لحقوق عينية، ولم تجز التأييد في الأولى وإجازتها في الثانية. إلا أننا نرى أن هذه التفرقة تحد من مبدأ سلطان الإرادة.

وأهمية المدة لا تقتصر في تكوين عقد الإيجار وحياته فقط، بل يمتد أثرها إلى كيفية انقضاء عقد الإيجار، فقد تكون المدة أثراً مباشراً لانقضاء عقد الإيجار عندما تنتهي المدة التي اتفق عليها، وقد ينعدم أثرها مع إنها لم تنته بعد، فتتقضي الإجارة على الرغم من عدم انتهاء مدتها لسبب قد ينسب إلى إخلال المستأجر بتنفيذ التزاماته المفروضة بموجب العقد أو القانون أو لأسباب خاصة تعود للمستأجر مرة أو للمؤجر مرة أخرى.

ومما يثير الاهتمام رغم أهمية المدة في انقضاء عقد الإيجار إلا أننا نجد استمرار عقد الإيجار مع انقضاء مدته، ومرة أخرى تقوم إرادة المشرع مقام إرادة الطرفين مقرراً تجديد العقد رغم السكوت المطلق للطرفين حيث يعتبر بقاء المستأجر في المأجور إيجاباً للعقد وسكوت المؤجر وعدم معارضته قبولاً للعقد، أما شروط

١ - جامعة أهل البيت (عليه السلام).

العقد الجديد فهي نفسها شروط العقد السابق مع بعض التعديل ، إذ تعتبر أغلبية التشريعات إن المدة الجديدة هي مدة دفع الأجرة .

كذلك نلاحظ ان المشرع يتمادى في التدخل في حياة عقد الإيجار ، فيقرر امتداده قانونا بالشروط نفسها رغم إرادة المؤجر وهو ما يسمى بالامتداد القانوني لعقد الإيجار ، وقد كان الامتداد القانوني حلا مؤقتا لظروف أزمة السكن إلا إننا نجده يبقى يحكم العلاقة الايجارية ردحا طويلا من الزمن .

من خلال ماتقدم نرى أهمية بحث المدة في عقد الإيجار لنبرز أهميتها في تكوين العقد ودور الإرادة في تحديدها ، كذلك حكم القانون عند عدم التطرق لها ، ثم وجدنا من المناسب طرح الإيجار المؤبد على طاولة البحث ومناقشة الآراء الفقهية التي توجب بطلانه وتلك التي تجيزه ، ثم نحللنا حياة عقد الإيجار ، وكيفية انقضاءه بنهاية مبتسره او تأسيسا على انقضاء مدته . وقد ناقشنا الأسباب التي أدت بالمشرع على فرض إرادته وإبقاء العقد ممتدا رغم إرادة المؤجر .

وقد حاولنا أبدأ رأينا في الكثير من الآراء والنصوص ، وقد أجرينا المقارنه بين التشريع العراقي والمصري واللبناني وقمنا كذلك بتحليل بعض النصوص للتشريعات الالفة الذكر ، وكان الهاجس الأساس هم رفع التضييق عن اطراف العلاقة الايجارية من حيث الاتفاق على المدة تماشيا مع قصد المشرع الذي اعتمد إرادة المتعاقدين عند التعبير عن المدة بصراحه ، وفسر إرادتهما مرة اخرى عندما عبرا عنها ضمنا ، ونهض في الاخر ليحل محل إرادة المتعاقدين عند السكوت ، حسما لأي نزاع محتمل حول مدة العقد التي تعتبر بحق ركنا جوهريا في عقد الإيجار .

وسنقوم ببحث الموضوع وفق الخطة الآتية :-

- المبحث الاول- اثر تحديد المدة في تكوين عقد الإيجار
- المطلب الاول- الإيجار محدد المدة
- الفرع الاول- التحديد الاتفاقي للمدة
- الفرع الثاني- التحديد القانوني للمدة
- المطلب الثاني- الايجار مؤبد المدة
- الفرع الاول- الايجار المؤبد المرتب لحقوق شخصيه
- الفرع الثاني- الايجار المؤبد المرتب لحقوق عينيه
- المبحث الثاني- اثر المدة في انهاء عقد الايجار او استمراره
- المطلب الاول- انتهاء الايجار
- الفرع الاول- انتهاء الايجار بانقضاء مدته
- الفرع الثاني- انتهاء الايجار قبل انقضاء مدته
- المطلب الثاني- بقاء الايجار مع انقضاء مدته
- الفرع الاول- التجديد الضمني
- الفرع الثاني- الامتداد القانوني
- الخاتمه

المبحث الاول: أثر تحديد المدة في تكوين عقد الإيجار

تعد المدة ركنا في عقد الايجار كونه من العقود المستمرة فلا بد من تأقيت عقد الإيجار بتحديد مدة معلومه لأبتدائه وأنتهائه^(٢) ، لكن قد يتفق المتعاقدان على تأييد العقد خلافا للغاية المتوخاة من الإجاره^(٣) . فما دور الإرادة وحكم القانون في كلا الفرضين ، هذا ماسيتم بحثه تباعا .

٢ - عصام أنور سليم ، الوجيز في عقد الإيجار ، ج ١ ، الأحكام العامة في الايجار ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، ٢٠٠٠ ، ص ٤٥٢ ، محمد لبيب شنب ، الوجيز في شرح أحكام الإيجار ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٧ ، ص ٨١ .

المطلب الاول- الإيجار محدد المدة

المطلب الثاني - الإيجار مؤبد المدة

المطلب الاول: الإيجار محدد المدة

قدمنا أن الاصل في عقد الإيجار يعقد لمدة معلومه ، وعلى الرغم من وجوب أعمال إرادة المؤجر والمستأجر في حالة اتفاقهما وأنقضاء رضائهما في هذا الشأن^(٤) ، إلا إنهما قد يسكتان عند التعاقد ولم يتطرقا إلى هذه الجهة ، عند ذاك ينهض القانون ليتكفل بتكملة إرادة المتعاقدين ومن ثم تحديد مدة لهذا العقد ، أو يتفقان على مدة للعقد إلا انهما لم يستطيعا إثباتها. في كل الفروض المتقدمة يعتبر عقد الإيجار صحيحاً من حيث مدته^(٥) . وقد يختلف في تحديد مدة للإيجاره رغم محاولتهما الاتفاق على تحديدها ، كأن يطلب المستأجر الانتفاع بالمأجور لمدة سنة إلا ان المؤجر يوافق على ستة اشهر فقط ، وفي هذه الحالة فأن الإيجار لا ينعقد ، لان المدة ركن^(٦) يستلزم اتفاق الإرادتين للعلم بالمنفعة محل الإيجار ، وإذا ماتعذر الاتفاق على المدة تعذر الاتفاق على المنفعة المعقود عليها فلا ينعقد الإيجار للأختلاف على محله^(٧) . وفيما يلي سنقوم ببحث التحديد الاتفاقي للمدة (فرع أول) والتحديد القانوني للمدة (فرع ثاني).

الفرع الاول: التحديد الاتفاقي للمدة

مدة الإيجار بأعتبارها ركناً فيه من المسائل التي يحددها طرفا العقد باتفاقهما والأصل ان الإرادة حرة في تحديدها^(٨) .

وهناك عدة أساليب يمكن لطرفي العقد إتباعها في تحديد المدة منها أن يتفق المتعاقدان على مدة تكون معلومة المبدأ والمنتهى ، وقد يكتفى ببيان أساس يسمح بتحديد المدة فيما بعد^(٩) ، وفي كلا الحالتين فإن إرادة المتعاقدين إتجهت الى تحديد المدة مرة صراحة بحيث تكون المدة معلومة من حيث تاريخ ابتدائها وتاريخ إنتهائها ، ومرة اخرى ضمناً بحيث يتطرق المتعاقدان الى بيان الأساس الذي تحدد المدة بموجبه . وسنعرض للأساليب التي يمكن للأطراف عقد الأيجار سلوكها عند تحديد المدة.

أولاً - تحديد بدء ونهاية المدة صراحة

يعد هذا الاسلوب لتحديد مدة الإجارة من الاساليب الصريحة التي لا تثير خلافاً بين المتعاقدين حول المدة ، حيث يتفق المتعاقدان على تأريخ محدد لبدء الإجارة وتاريخ آخر لنهايتها^(١٠) ، كأن يتفق المتعاقدان

- ٣ - عبد الرزاق السنهوري ، شرح القانون المدني في العقود ، عقد الايجار ، دار الكتب المصرية ، القاهرة ، ١٩٢٩ ، ص ١٩٣ .
- توفيق حسن فرج ، عقد الإيجار ، دراسة أحكام قوانين الإيجارات ، بيروت ، ١٩٨٤ ، ص ٨٥ ، محمد حسن قاسم ، القانون المدني ، العقود المسماة ، منشورات الحلبي ، ٢٠٠٣ ، ص ٧٥٩ .
- ٤ - جميل الشراوي ، شرح العقود المدنية ، الإيجار ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٦ ، ص ٣٩٧ .
- ٥ - عبد المنعم البدر اوي ، دروس في القانون المدني ، العقود المسماة ، مطابع دار الكتاب العربي بمصر ، القاهرة ، بلا سنة طبع ، ص ٤٦١ .
- ٦ - محمد حسن قاسم ، مصدر سابق ، ص ١٦٠ .
- ٧ - عبد الناصر توفيق ، شرح أحكام الإيجار ، بلا مكان طبع ، بلا سنة طبع ، ص ٧٢ ، محمد حسن قاسم ، القانون المدني ، العقود المسماة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ٢٠٠٣ ، ص ٧٦٠ ، انظر كذلك حكم محكمة النقض المصرية رقم ١٥٧١ لسنة ٦٣ ق جلسة ١١ أبريل سنة ٢٠٠١ منشور على الموقع الالكتروني www.AhlalHdeeth.com .
- ٨ - جميل الشراوي ، مصدر سابق ، ص ٤٠١ .
- ٩ - محمد حسن قاسم ، مصدر سابق ، ص ٧٦٠ ، أنظر كذلك نص المادة / ٧٢٢ من القانون المدني العراقي " الإيجار تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة " .
- ١٠ - عصام انور سليم ، المصدر السابق ، ص ٤٥٢ ، عبد المنعم البدر اوي ، المصدر السابق ، ص ٤٦١ .

على أن تبدأ الإجاره في أول كانون الثاني من عام ٢٠٠٠ وتنتهي في نهاية كانون الأول من عام ٢٠٠٠ ، وبالتالي فإن الإجاره تنعقد لسنة كاملة معلومة المبدأ والمنتهى.

وقد يتفق المتعاقدان على ان تكون المدة شهر، أسبوع، يوم، ساعه، ولا يشترط في المدة أن تكون متصلة فقد يتفق الطرفان على أن تكون الإجاره لموسمين للتصنيف أربعة أشهر لكل سنة تبدأ في أول الشهر الخامس وتنتهي في نهاية الشهر الثامن ولمدة سنتين^(١١). أو استئجار سيارة أسبوعيا كل شهر لمدة ستة أشهر أو استئجار ملعب كرة قدم يوم الجمعة من كل اسبوع لمدة سنة.

وفي كل الأحوال سواء كانت الإجاره متصلة أم غير متصلة فإن مبدأ سلطان الإرادة هو الاصل في تحديد مدة الإجاره. إلا اننا نرى ان بعض التشريعات قيدت الارادة وحددت حدا أدنى لمدة الاجارة، فقد نص المشرع اللبناني في العقارات المبنية المعدة للسكن وغير السكن ان تكون الاجارة إذا ماعقدت لمدة تقل عن ثلاث سنوات فإنها تعتبر معقودة لفترة زمنية مدتها ثلاث سنوات^(١٢).

ولم نرى في القانون العراقي أو المصري حكماً مشابهاً ضمن القواعد العامة للإيجار ما خلا الامتداد القانوني لبعض أنواع الإيجارات والتي سيتم بحثها لاحقاً. ونعتقد بأن للمشرع اللبناني الحق بالتدخل ووضع حد أدنى لإجاره العقارات المبنية لخصوصية دولة لبنان باعتبارها بلدا صغيرا من ناحية وسياحي من ناحية اخرى وان تذبذب بدلات الاجرة حسب المواسم السياحية الرائجة تجعل من العلاقة العقدية بين المؤجر والمستأجر غير متوازنة عند تركها لإرادتها، لذاتدخل المشرع وأعاد التوازن بتحديد ثلاث سنوات يستطيع خلالها المستأجر تدبر أمره. ومن جهة أخرى فإنه لم ينص على التمديد القانوني الذي يتيح للمستأجر التعاقد مدة طويلة حماية للمؤجرين.

ومع ذلك فقد لا يتفق المتعاقدان صراحة على المدة وإنما قد يكتفيا ببيان أساس لتحديدها، وهذا ما سنوضحه فيما يلي :

ثانياً: - أسس تحديد المدة

مع إن المدة ركن في العقد ووجوب التراضي على تحديدها لكن المشرع أجاز الاكتفاء بتحديد أساس يمكن عند الخلاف التوصل عن طريق هذا الأساس المتفق عليه لتحديد مدة الإجاره تماشياً مع مبدأ الحد من حالات البطلان وتأسيساً على أن للإرادة سلطان يجب ألا تفرض الكثير من القيود عليها. ومن هذه الاسس :-

أ- الاتفاق على أن يستمر الايجار نافذا الى حين وفاة المؤجر أو المستأجر أو مدة حياة أجنبي عنها، وهو أمر جائز في القانون لان المدة بذلك تكون معينة أو قابلة للتعين^(١٣).

وقد جوزت بعض التشريعات هذا الاساس لتحديد مدة الاجارة ومنها القانون المدني العراقي، واطاف النص العراقي بأنه إذا نص عقد الإيجار أنه يبقى مابقي المستأجر يدفع الأجرة، فيعتبر انه قد عقد لمدة حياة المستأجر^(١٤).

١١ - محمد لبيب شنب، المصدر السابق، ص ٧١. عصام انور سليم، المصدر السابق، ص ٤٥٢.

١٢ - انظر نص الفقرة ٢ / من المادة ٥٤٣ موجبات وعقود لبناني رقم ٨٤ لسنة ١٩٣٢.

١٣ - زهدي يكن، شرح الموجبات والعقود، ج ٩، بيروت، بلا سنة طبع، ص ١٤٧، حسن علي ذنون، دور المدة في العقود المستمرة، بغداد، ١٩٨٩، ص ٢٥.

١٤ - نصت الفقرة ٢/ من المادة ٧٤٠ من القانون المدني العراقي "على انه لا يجوز لأحد المتعاقدين أن ينهي الايجار اذا كان قد عقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر ولو امتد لمدة تزيد على ثلاثين سنة وإذا نص في عقد الايجار انه يبقى مابقي المستأجر يدفع الاجرة فيعتبر أنه عقد لمدة حياة المستأجر.

وحسنا فعل المشرع العراقي بتفسيره لإرادة المتعاقدين بأن عقد الإيجار ينقصد لمدة حياة المستأجر إذا ما اتفقا على العقد يبقى مابقي المستأجر يدفع الأجرة، حيث غلق باب الاجتهاد عند نشوء نزاع بشأن المدة سيما وأن الدلالة قبل هذا التفسير لاتذهب بهذا الاتجاه، فقد يقول قائل بأن لورثة المستأجر البقاء في المأجور مع بقاء العقد مادام الأخيرين يدفعوا الأجرة المتفق عليها، وقد يقول آخر بطلان العقد اذا مافسر بأن هذا الأساس سيؤدي إلى تأييد العقد بحيث يبقى العقد قائما مادام المستأجر أو ورثته أو ورثة ورثته يدفعوا الاجرة. إلا أن الدلالة القطعية التي أكدها النص العراقي بأن هذا الاساس لتحديد مدة الاجارة يعني بأن العقد سيمتد بمدة حياة المستأجر فقط ولا تنتقل الحقوق والالتزامات الى ورثة المستأجر أي ان العقد ينتهي بوفاة المستأجر وهذه المدة موقته بالضرورة.

ولا يوجد نص مماثل في القانون المدني المصري فذهب جانب من الفقه بأن الإيجار في هذه الحالة يعتبر معلقا على شرط فاسخ هو أن يريد المستأجر أو المؤجر إنهاء الإيجار وينتهي هذا الإيجار بتنبيه الطرف المقرر الشرط لصالحه على الآخر بالإخلاء، كما ينتهي هذا الإيجار بموت من تقرر الشرط لصالحه قبل أن يصدر منه التنبيه^(١٥).

ب- الاتفاق على مدة وكذلك يتفقان في ذات الوقت على ان يستمر الإيجار ماشاء المستأجر، أو مادام موفياً بالتزاماته، وعلى الرغم من أن هذا الاسلوب يشابه الى حد كبير الاتفاق على بقاء المستأجر مادام يدفع الاجرة الا انه يخالفه من حيث ان المدة تركت في شق من الاتفاق لمشيئة المستأجر، وقد أجمع الفقه على صحة مثل هذا الشرط إلا انهم اختلفوا حول الوقت الذي ينتهي فيه العقد.

فقد ذهب بعض الفقه في مصر الى ان الإيجار هنا يكون معلقا على شرط فاسخ وهو رغبة المستأجر أو المؤجر في إنهاء الإيجار فينبه على الطرف الاخر بذلك فينتهي، وإذا مات من علق انتهاء الإيجار على إرادته قبل ان يصدر منه التنبيه فإن الإيجار ينتهي أيضا بموته، كما ينتهي بانقضاء ستين سنة الحد الأقصى للمدة. وهذا ماقتضت به محكمة النقض المصريه في بعض أحكامها حيث قضت بأنه "إذا اتفق المتعاقدان بعد تحديد مدة العقد على ان يكون امر أنتهائه موكلا الى احد طرفيه دون الاخر بحيث إذا لم يحصل التنبيه منه قبل انتهاء المدة المتفق عليها امتد العقد الى مدة أو مدد أخرى فان هذا الشرط بذاته لا يؤدي الى القول بأن العقد قد عقد لمدة غير معينة وبالتالي فان الإيجار يدوم الى المدة او المدد التي يريدان من وكل اليه أمر إنهاء العقد بالتنبيه، فإذا لم يصدر التنبيه منه فان الإيجار ينتهي بأقصر الاجلين وفاته أو انقضاء ستين عاما على إبرام العقد وذلك قياس "على الحكر...."^(١٦).

ويرى البعض الاخر ان جعل نهاية المدة منوطاً بمحض مشيئة المستأجر دون أي ضابط يجعل مدة الإيجار غير معينة، وإذا عقد الإيجار لمدة غير معينة فإن القانون يقضي بصحة انعقاده على ان يعتبر منعقد للفترة المعينة لدفع الاجرة^(١٧).

ويرجح حكم القانون العراقي كما أسلفنا كونه جاء بنص قاطع الدلالة يمنع معه أي اجتهاد وهو ان يعقد الإيجار لمدة حياة المستأجر إذا ما اتفق على ان يبقى العقد مادام المستأجر موفياً بالتزاماته، أما إذا ترك تحديد مدة العقد لمشيئة المستأجر أو المؤجر فيرجح القول بأنه عقد معلق على شرط فاسخ هو تنبيه من عقد الشرط لمصلحته بإنهاء العقد أو موته.

١٥ - انظر محمد حسن قاسم، مصدر سابق، ص ٧٦٤.

١٦ - اشار اليه محمد حسن قاسم، المصدر السابق، ص ٧٦٥.

١٧ - عبد الناصر توفيق، شرح أحكام الإيجار، ص ٧٧.

ولكن قد يسكت المتعاقدان تماماً ولم يحددوا مدة الإيجار أو انهما حدداها إلا انهما لم يستطيعا إثبات ما اتفقا عليه. في جميع هذه الاحوال ينهض دور القانون لتحديد المدة. وهذا ماسيتم إيضاحه في المطلب اللاحق.

الفرع الثاني: التحديد القانوني للمدة

ينهض دور القانون في تحديد المدة في عقد الإيجار عندما يسكت المتعاقدان عن تحديدها أو إذا تعذر إثبات المدة المدعاة بها. وقد نصت المادة/ ٧٤١ من القانون المدني العراقي على انه (إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محددة أو تعذر اثبات المدة المدعى بها فيعتبر الإيجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الاجرة وينتهي بانقضاء هذه المدة بناءً على طلب أحد العاقدين إذا هو نبه الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بيانها: -

أ- في الاراضي الزراعيه اذا كانت المدة المحددة لدفع الاجرة ستة أشهر أو أكثر يكون التنبيه بثلاثة أشهر فإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه بثلاثة اشهر فإذا كانت المدة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف.

ب- في المنازل والخوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما الى ذلك إذا كانت المدة المحددة لدفع الاجره أربعة اشهر أو اكثر يكون التنبيه قبل إنتهائها بشهرين، فإذا كانت المدة المحددة أقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الأخير.

ج- في المساكن والغرف المؤثته وفي أي شيء غير ماتقدم، إذا كانت المدة المحددة لدفع الاجرة شهرين أو اكثر يكون التنبيه قبل نهايتها بشهر واحد فإذا كانت المدة اقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الاخير). وقد جاء النص العراقي مطابقاً لنص المادة / ٥٦٣ من القانون المدني المصري.

ويلاحظ أن كلا النصين المصري والعراقي بأنهما اوردا عبارة (إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة فيعتبر منعقداً للمدة المحددة لدفع الاجرة)، وعبارة دون اتفاق تحتلط مع وضع آخر وهو أن يتطرق المتعاقدان الى المدة إلا انهما لم يتفقا عليها، وفي الحالة الاخيرة يعتبر العقد باطل كما أسلفنا لعدم الاتفاق على ركن المدة في العقد، كفرض أن تكون إرادة المستأجر اتجهت الى أستئجار المنفعة لمدة ثلاث سنوات أما إرادة المؤجر اتجهت لمدة سنة واحده وبقي الحال دون اتفاق على المده، حينها يكون العقد باطل لعدم تطابق الرضا تطابقاً تاماً على ركن المدة، أما الوضع المنصوص عليه في المادة/ ٧٤١ مدني العراقي والمواد المطابقة في القانون المصري والسوري فإنها تحكم حالة عدم التطرق مطلقاً للمدة، حينها ولتقليل حالات البطلان فإن المشرع يتكفل بإكمال إرادة المتعاقدين وتفسير إرادتهما بأنها تتجه الى أن تكون المدة هي مدة دفع الأجرة^(١٨)، وكان الاوفق ان تكون العبارة كما وردت في القانون اللبناني حيث نص في المادة / ٥٩١ موجبات وعقود (إذا لم يعين الأجل).

ومع كل ماتقدم فإن اتجاه المشرع العراقي والمصري تماشى والسياسة التشريعية الرامية الى تقليل حالات البطلان فدون هذا النص لكان السكوت عن جهة المدة سيؤدي حتماً الى بطلان العقد، وكذا إذا ماتعذر أثبات المدة بين المتعاقدين وغالبا ما سيكون أثباتها عبئاً كبيراً على من يدعيها وعلى وجه الخصوص إذا لم تكن مكتوبة.

والسؤال الذي يثور هنا، مادامت المدة قد حددت قانوناً فما تاريخ مبدئها وما تاريخ منتهاها؟

١٨ - جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، الموصل، ١٩٨٩، ص ٢٣٤، سعدون العامري، الوجيز في العقود المسماة، ط ٣، بغداد، ١٩٧٢، ص ٣٠٤.

ونرى أن لا خلاف على بدء الإجارة مادامت المدة لم يجر التطرق لها مطلقاً حيث يعتبر بدء الانتفاع هو تاريخ بدء الإجارة فقبل هذا التاريخ لا يمكن للإجارة أن تبدأ مادام لم يتطرق لها مطلقاً أما إذا اتفقا على تاريخ بدء الإجارة ولم يتطرقا إلى مدة الإجارة فيجب عندها أعمال إرادتهما حتى لو لم يتم الانتفاع الفعلي، سيما وأن تاريخ بدء الإجارة يتحدد بموجبه نهاية الإجارة تأسيساً على دفع الأجرة.

وقد راعى المشرع طبيعة المأجور في المدد التي على الطرفين مراعاتها لأنها مدة الإيجار، ففي الأراضي الزراعية يجب أن يكون التنبيه قبل ثلاثة أشهر إذا كانت المدة أقل فيجب التنبيه قبل نصفها الأخير، مع مراعاة حق المستأجر في الحصول وفقاً للعرف

أما في المنازل والخوانيت والمتاجر والمصانع والمخازن، فيجب التنبيه قبل شهرين إذا كانت المدة أقل من أربعة أشهر فيجب أن يكون التنبيه قبل نصفها الأخير.

في حين أوجب أن يكون التنبيه قبل شهر واحد في المساكن والغرف المؤثثة إذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر فإذا كانت المدة أقل من شهرين وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

ويمكن القول بأن هذه المدد ليست من النظام العام فيمكن لطرفي العقد أن يتفقا على مخالفتها وعند ذلك يجب أعمال إرادتهما في مواعد التنبيهات. وفي كل الأحوال فإن الشكلية التي نص عليها القانون أو التي اتفق عليها الطرفان في مواعد المبينة يجب أن تحترم وإلا كان الجزء بقاء العقد رغم التنبيه الموجه في مواعد تخالف مانص عليه القانون أو الاتفاق.

فإذا ما كانت مدة دفع الأجرة مثلاً لارض زراعية هي سنة، ونبه المؤجر والمستأجر بإنهاء العقد قبل ٨٨ يوماً من نهاية السنة، عندها يستطيع المستأجر التمسك بطلان التنبيه والبقاء في المأجور مدة أخرى.

وقد اختلف الفقهاء المسلمين إزاء حالة عدم التطرق إلى المدة في عقد الإيجار، فرأى البعض بأن العقد باطل كون مدة الإجارة مبهمه مما يؤدي إلى النزاع وأن الإجارة في هذه الحالة لا تصح، ذلك لأن المدة مقياس المنفعة، وعليه لا بد من أن تحدد المدة صراحة أو ببيان أساس يمكن الاستناد إليه لتحديد^(١٩).

ورأى آخرون بأن الإجارة صحيحة وأن لم تعين مدة أنتهاؤها لان العقد تام والأجرة معلومة فالمنفعة تكون معلومة لأنها تواكب المدة المحددة لدفع الأجرة وإن مجرد الجهالة بنهاية الإجارة لا يستلزم البطلان ولم يجزوا الفسخ حتى نهاية المدة الأولى المحددة لدفع الأجرة بإعتبارها تمثل نهاية المدة وإن لم ينص عليها صراحة^(٢٠).

ختاماً وجدنا اتفاق الفقه على صحة عقد الإيجار إذا تم تحديد المدة صراحة أو ضمناً كذلك يرى الاغلبية من الفقه صحة الاتجاه التشريعي بتحديد مدة الإيجار عند عدم التطرق إليها أو عدم استطاعة إثباتها وهي مدة دفع الأجرة ولكن ما هو رأي الفقه في حالة تأييد عقد الإيجار هذا ما سيتم بحثه في المطلب القادم.

المطلب الثاني: الإيجار المؤبد

الأصل في عقد الإيجار التآقيت فلا يصح أن ينفصل الانتفاع بالمأجور عن ملكيته بصفة دائمة، ثم ان عقد الإيجار من حيث المبدأ ينشئ التزامات شخصيه والاخيرة لا تصح أن تكون مؤبده^(٢١).

١٩ - عبد الرحمن الجزيري، الفقه على المذاهب الاربعة، قسم المعاملات، ج ٣، ط ٥، ص ٩٦.

٢٠ - محمد جواد مغنية، فقه الامام جعفر الصادق، ج ٤، دار الاعلمي، ط ١، بيروت، ١٩٦٥، ص ٦٢.

٢١ - توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة أحكام قوانين الإيجارات، بيروت، ١٩٨٤، ص ٥٨.

ولكن وخلافاً للاصل المتقدم فإن للمالك الحق بترتيب حقوق عينيه تمتع عنه المنفعة لمدة طويلة كحقوق المنفعة مثلاً أو الإجارة الطويلة أو الحكر. وما دامت العين تبقى للمالك الرقبه وأن المنفعة هي ما يتمتع به الطرف الآخر فإن هذه الاوضاع تشابه كثيراً الإجارة.

لذا أرتأينا أن نبحث الإيجار المؤبد المرتب لحق شخصي (الفرع الاول) والإيجار المؤبد المرتب لحق عيني (الفرع الثاني).

الفرع الاول: الإيجار المؤبد المرتب لحق شخصي

قدّمنا أن عقد الإيجار يرتب من حيث الأصل حقوقاً شخصية فيما بين أطرافه، ومن خصائص الحقوق الشخصية ان لا تكون مؤبده. وعليه فإن عقد الإيجار، وهو عقد مؤقت تكون فيه مدة الإيجار معلومة^(٢٢).

ويرى أغلبية الفقه في مصر أن عدم تأييد عقد الإيجار في ظل القانون المدني قيد طبيعي يفرضه النظام العام على حرية المتعاقدين في تحديد مدة الإيجار بما لا يجعلها مؤبده، لانه بدون القيد يتأبد الفصل بين ملكية الشئ التي هي عادة للمؤجر وبين منفعة الشئ التي يجعلها الإيجار للمستأجر، بما يهدد القيمة المالية الحقيقية للأشياء والاعيان في المجتمع وبما ينتقص منها انتقاصاً جسيماً^(٢٣).

ويرى جانب من الفقه في مصر ان الإيجار المؤبد الذي يرتب حقوقاً شخصية باطل^(٢٤)، الا ان الرأي السائد أن الإيجار المؤبد وما يشبهه به بسبب طول مدته لا يعتبر عقداً باطلاً فهو عقد صحيح ولكن في حدود المدة القصوى للإيجار كما حددها الفقه ويقرها القضاء بالنظر الى ظروف العقد وطبيعة الشئ المؤجر بشرط الا تزيد على ستين عاماً.

وقبل ان نتطرق الى حكم الإيجار المؤبد لابد لنا من معرفة متى يكون عقد الإيجار مؤبداً؟ يرى بعض الفقه بأن يكون عقد الإيجار مؤبداً إذا لم يكن له أجلاً معيناً، أي لم يحدد لبقائه زمن محدد ينتهي عند إنقضائه، ولم يكن لأحد طرفيه أن يستقل بإنهائه بإرادته المنفردة، دون الحاجة الى الاتفاق مع الطرف الاخر. وعلى ذلك فالاتفاق على دوام الإيجار ما بقي الشئ المؤجر، يعني تأييد الإيجار^(٢٥).

ويؤكد استاذنا الدكتور محمد حسن قاسم بأن الرأي الغالب في الفقه المصري يذهب الى ان الإيجار يكون مؤبداً إذا زادت مدته على ستين سنة وذلك قياساً على الحكر^(٢٦).

ويذهب بعض الفقه الى انه لا يوجد حد أقصى لمدة الإيجار في القانون المصري، وبالتالي فلا يتقيد القاضي بمدة الستين سنة قياساً على الحكر ولا بأية مدة أخرى ولو زادت على ستين سنة إلا إذا كان الإيجار مؤبداً او في حكم المؤبد^(٢٧).

ويلاحظ بأن القانون اللبناني لم ينص على حد أقصى للإجارة ضمن القواعد العامة، إلا انه نص في المادة/٦٠٣ موجبات وعقود على امكانية إبرام عقد إجارة على الاراضي الزراعية لمدة لا تتجاوز ٤٠ سنة

- ٢٢ - أنظر نص المادة / ٧٢٢ مدني عراقي، م / ٥٨٨ مدني مصري، م / ٥٣٣ عقود وموجبات لبناني.
- ٢٣ - عصام أنور سليم، مصدر سابق، ص ٤٦٠. محمد لبيب شنب، المصدر السابق، ص ٧٣. عبد المنم البدرابي، المصدر السابق، ص ٤٦٢. فهمي الخولي، شرح قواعد ايجار الاراضي الزراعية، دار الكتاب العربي للطباعة والنشر، ط ١. مصر، ١٩٦٧، ص ٩٠.
- ٢٤ - أنظر محمد لبيب شنب، مصدر سابق، ص ٧٨، فهمي الخولي، مصدر سابق، ص ٩٠، جميل الشراوي، شرح العقود المدنية، مصدر سابق، ص ٨٠، عبد الناصر توفيق، مصدر سابق، ص ٧٤.
- ٢٥ - جميل الشراوي، المصدر السابق، ص ٧٧.
- ٢٦ - محمد حسن قاسم، انظر مؤلفه، ص ٧٦١، أنظر في هذا الرأي عبد الفتاح عبد الباقي، احكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، ج ١، دار الكتاب العربي، بلا سنة طبع، ص ١٠٨.
- ٢٧ - عبد الناصر توفيق، مصدر سابق، ص ٧٥.

وقرر إمكانية فسخ الإجارة بعد إنقضاء المدة. وبذلك حسم المشرع اللبناني النزاع بعدم بطلان العقد المبرم لمدة تزيد على الحد الأقصى في الأراضي الزراعية وأُعدت نظرية إنتقاص العقد بأن جعل الحق لكلا المتعاقدين بفسخ العقد بإنهاء مدة الأربعين سنة^(٢٨).

أما المشرع العراقي فقد أجاز تأييد العقد عندما نص في المادة /٧٤٠ من القانون المدني العراقي على " إذا عقد الايجار لمدة تزيد على ثلاثين سنة أو كان مؤبداً جاز إنهاؤه بعد إنقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب أحد المتعاقدين..... ويكون باطلاً كل إتفاق يقضي بغير ذلك".

وبلاحظ على التشريع العراقي بأن جعل النص من النظام العام فلا يجوز لأطراف العلاقة العقدية الإتفاق على مخالفته، كما نص بعبارات صريحة على جواز تأييد العقد ولم يقرر البطلان حتى عند إتجاه إرادتي الطرفين على أن يكون العقد مؤبداً وبذلك خالف جميع التشريعات والآراء الفقهية القائلة ببطلان العقد إذا ما إتجهت الإرادتين الى تأييد العقد وإن لم يستتج من نيتهم الموافقة على إنتقاص المدة إلى الحد الأقصى المنصوص عليه في القانون، وقرر الحق لأي من المتعاقدين طلب إنهاء العقد بعد ثلاثين عاماً، ومن مفهوم المخالفة فإن العقد يبقى قائماً طالما لم يطلب أحد الأطراف إنهاءه وبذلك يكون المشرع العراقي قد أجاز تأييد عقد الايجار المقرر للالتزامات الشخصية.

ومن الجدير بالذكر فإن قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل أجاز إستثمار الأراضي اللازمة للمشروع للمدة التي يكون فيها المشروع الإستثمار قائماً على ان لا تزيد على خمسين سنة قابلة للتجديد بموافقة الهيئة على أن تراعى في تحديد المدة طبيعة المشروع^(٢٩)، كما أجاز القانون المدني العراقي أن تمت المدة في عقد المساطحة الى خمسين سنة^(٣٠).

أما الفقهاء المسلمون فإنهم اختلفوا كذلك في صحة العقد المؤبد، فذهب بعضهم الى جواز إجارة العين للمدة التي يقضى فيها، ومنهم من ذهب الى عدم جواز الإجارة لأكثر من سنة لان الحاجة لاتدعوا الى أكثر من تلك المدة^(٣١)، ومن شراح مجلة الاحكام العدلية الماخوذة احكامها من افقه الحنفي يذهب الى ان للمالك أن يؤجر ملكه مدة معلومة سواء كانت تلك المدة قصيرة كاليوم والاسبوع أو طويلة كالسنة حتى لو وصلت الى مائتي سنة على اعتبار أن للانسان أن يتصرف بملكه^(٣٢)، وهناك رأي لايجوز أن تزيد مدة الإجارة على ثلاثين سنة^(٣٣) وترك البعض الآخر تحديد الحد الأقصى للمدة بحسب مايقضي به العرف^(٣٤).

ومما تقدم نستطيع القول بأن الفقه القانوني والفقه الاسلامي وكذلك التشريعات لم تكن على إتفاق بشأن عدم صحة تأييد عقد الايجار كحق شخصي وإنما ذهب كل مجموعة على مذهب مختلف فمنهم من أجاز تأييد العقد مهما طال المدة ومنهم من قال ببطلان العقد المؤبد المرتب للحقوق الشخصية بطلاناً مطلقاً ولم يسمح للقضاء بإنقاص العقد المؤبد، إلا أن الرأي الغالب هو تطبيق نظرية إنتقاص العقد الى الحد الأقصى المسموح به وحسب التشريع لتلك الدولة.

إلا أننا نرجح مانص عليه التشريع العراقي اعمالاً لسلطان الارادة بإمكانية تأييد العقد مع تمكين كلا المتعاقدين من طلب إنهاؤه بعد ثلاثين سنة من الانعقاد.

٢٨ - محمد حسن قاسم، مصدر سابق، ص ٧٢.

٢٩ - أنظر نص الفقرة ثلثاً من المادة / ١٠ من قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل.

٣٠ - الفقرة اولاً من المادة / ١٢٦٧ من القانون المدني العراقي.

٣١ - موفق الدين بن قدامة، المغني ويليهِ الشرح الكبير، ج ٦، بلا سنة طبع، ص ٧.

٣٢ - علي حيدر، درر الحكام في شرح مجلة الاحكام، الكتاب الاول، بغداد، ص ٤٢٨.

٣٣ - أبو القاسم السمناني، روضة القضاة وطريق النجاة، بغداد، ١٩٧٠، ص ٤٧٥.

٣٤ - عبد الاعلى السبزواري، مهذب الاحكام، ج ١٩، النجف، ١٩٨٣، ص ١٩ - ٢٠.

وإذا ما كان الحال كذلك في عقد الإيجار المؤبد المرتب للالتزامات الشخصية فإن الأمر مختلف تماماً عندما يرتب عقد الإيجار حقوقاً والتزامات عينية على أطرافه. وهذا ما سيتم بحثه في الفرع اللاحق.

الفرع الثاني: الإيجار المؤبد المرتب لحقوق عينية

اتفق شراح القانون المدني بأن المقصود بالتأييد في الإجارة هو أن لا تفصل منفعة العين عن رقبته، وقد اعتمد بعض الفقهاء معيار المدة وطبيعة الشيء للحكم بتأييد هذا العقد من عدمه، أما الغالبية منهم فقد اعتمدت مقياس الحد الأقصى لمدة الإجارة وهو معيار يختلف من دولة إلى أخرى ففي فرنسا ولبنان مثلاً فإن الحد الأقصى للإجارة هو ٩٩ سنة، أما في مصر وقياساً على الحكر فهو ستون سنة، أما في العراق فإن المدة هي ثلاثون سنة.

وحكم تأييد عقد الإيجار من حيث الأصل باطل، فإذا ما كان الأمر مقبول عند اتجاه إرادتي الطرفين في عقد إيجار يرتب التزامات وحقوق شخصية، حيث أن التأييد في هذه الحالة لا يمكن المتعاقدين أو أحدهما من تنفيذ التزاماته في العقد ومنها على وجه التحديد الصيانة، لأن المستأجر سوف لن يهتم بصيانة الشيء المؤجر كما يهتم به مالكة ولن يهتم به مالكة على الوجه الكامل إذا كان المستأجر سيتفجع بالشيء المؤجر إلى الأبد^(٣٥).

إلا أن هناك أنواع من الإيجار يجوز أن تكون مؤبدة، وهي تختلف عن الإيجار المعتاد في أن حق المستأجر فيها عيني لا شخصي، ويؤكد الاستاذ السنهوري "بأن الإيجار المؤبد يسد حاجة اقتصادية وحاجة اجتماعية، أما الحاجة الاقتصادية فهي تعمير الأراضي الخربة التي لا يستطيع ملاكها تصليحها فيؤجرها إلى من يستطيعون ذلك وهؤلاء يميلون في الغالب إلى أن يكون الإيجار مؤبداً حتى يطمئنوا إلى أن الأموال التي انفقوها في تصليح الأرض ستثمر ولو بعد زمن طويل ثمرة يجنونها هم، والحاجة الاجتماعية هي رغبة الملاك أن يبقوا ملاكاً مع جعل حق الملكية يتجزأ بينهم وبين من هم أكثر صلاحية منهم لاستغلالها"^(٣٦). وإن ما أخذت به القوانين المدنية النافذة عن الشريعة الإسلامية من الاجارات المؤبدة، هو الحكر وعقد الاجارتين. وهو ما سيتم تناوله تباعاً.

أولاً- الحكر

يعرف الحكر بأنه عقد يؤجر به مالك العقار عقاره لمستأجر إلى الأبد أو لمدة طويلة في مقابل أجر المثل^(٣٧). ويعرفه آخر بأنه حق عيني يخول المحتكر الانتفاع بأرض موقوفة بالبناء عليها أو بالغرس أو لأي غرض آخر وذلك في مقابل أجر معينة^(٣٨).

ويلاحظ أن هناك اختلاف بين التعريفين، حيث يشير الثاني بأن عقد الحكر يرتب حقاً عينياً فيما لم يشر الآخر لهذه الجهة. كما وأن الثاني يؤكد على أن الأرض يجب أن تكون موقوفة بينما لم ينص الأول على ذلك، ثم إن الأول يقرر أن يكون مقابل الحكر أجر المثل بينما لم يقرر الثاني هذا الأمر. ويرجح التعريف الثاني كونه الأقرب إلى رأي الفقهاء المسلمين في إمكانية تأجير الأرض الموقوفة الخربة التي يتعذر اعمارها ولو كانت مدة الإجارة طويلة نسبياً^(٣٩).

٣٥ - عبد الناصر توفيق، مصدر سابق، ص ٧٤، عبد الفتاح عبد الباقي، مصدر سابق، ص ١٠٩

٣٦ - عبد الرزاق السنهوري، انظر مؤلفه، ص ١٩٨، هامش رقم ٢.

٣٧ - المصدر نفسه، ص ٢٠٠.

٣٨ - عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٨٢، ص ١٠١٧.

٣٩ - علي الحسيني السيستاني، المسائل المنتخبة، سنة ١٤٢٢ هجرية، مسألة رقم ١٢٨٤، ص ٤٥٨.

وحق الحكر من الحقوق غير المرغوب فيها في الشريعة الاسلامية لانه يثقل الملكية بعبء خطير، مما يجعل المشرع المدني يجد من انتشاره ويضيق من نطاقه، لذا حدده المشرع المدني بمدة ستون سنة على الرغم من ان فقهاء الشريعة لم يحددوا له حداً أقصى^(٤٠).

وقد نصت المادة/٩٩٩ من القانون المدني المصري بأنه "لا يجوز التحكير مدة تزيد على ستين سنة، فإذا عينت مدة اطول او اغفل تعيين المدة، اعتبر الحكر معقوداً لمدة ستين سنة".

ويلاحظ ان هناك فرق جوهري بين حكم الاجارة المرتبة للحقوق الشخصية او ماتسمى الاجارة المعتادة^(٤١) وبين (الحكر) في انه اذا ما اغفل تعيين المدة في النوع الاول فإن المشرع يفترض أن مدة الاجارة هي دفع الاجرة^(٤٢)، اما في حالة الحكر فإن المشرع يعتبر المدة قد عقدت الى ستين سنة. كما وان المشرع نص على تطبيق نظرية انتقاص العقد حيث ورد "..... فإذا عينت مدة اطول..... اعتبر الحكم معقوداً لمدة ستين سنة"^(٤٣).

والاصل ان الحكر ينتهي بإنتهاء المدة المتفق عليها أو إنقضاء ستون سنة، إلا إذا أخل المحتكر بالتزامه اتجاه الارض ومنها إذا لم يدفع الاجرة مدة ثلاثة سنين متتالية فإن للمحكر طلب فسخ العقد^(٤٤) وبعد تبيان مدة الحكر نرى ان من الضروري إيضاح المدة في حق الاجارتين وفقاً للفقرة التالية.

ثانياً- عقد الاجارتين

يعرف عقد الاجارتين بأنه عقد تؤجر به جهة الوقف مكاناً مبنياً اجارة مستمرة لغير اجل مسمى، ويدفع المستأجر مبلغاً مقدراً على سبيل التبرع لجهة الوقف وقت التعاقد، ثم يدفع اجرة سنوية معلومة^(٤٥).

أما المشرع المصري فقد عرف عقد الاجارتين "هو ان يحكر الوقف ارضاً عليها بناء في حاجة الى اصلاح، مقابل مبلغ من المال مساو لقيمة هذا البناء واجرة سنوية للأرض مساوية لأجر المثل"^(٤٦). وتتص الفقرة ٢/ من المادة/١٠١٣ من القانون المدني المصري على ان تسري على حق الاجارتين أحكام الحكر.

ويؤكد الفقه بأن حق الاجارتين نوع من الحكر، فهو حق عيني يقع على ارض موقوفة شريطة ان تكون هذه الارض مشغولة بالبناء ولكنها بحاجة الى اصلاح فيكون على المستأجر واجب اصلاحها^(٤٧). وسمي بالاجارتين لأن المستأجر يلتزم بدفع مبلغ مساوي لقيمة البناء عند ابرام العقد ثم يلتزم بأجرة سنوية للأرض مساوية لأجر مثلها.

وعليه فإن حق الاجارتين من حيث مدته يمكن ان يكون مؤبداً على رأي الفقه المدني والشريعة الاسلامية، ومحدد بمدة لاتزيد على ستين سنة حسب نص القانون المدني المصري.

لكننا نرى بأن المشرع اللبناني قد جاء بحكم مختلف تماماً عن التشريع المصري والعراقي في الاجارة الطويلة وفي الاجارتين، حيث يقرر في كلا النوعين للمستأجر الحق بشراء العقار ببدل ثلاثون قسطاً

٤٠ - عبد المنعم فرج الصدة، مصدر سابق، ص ١٠١٩.

٤١ - د الرزاق السنهوري، المصدر السابق، ص ١٩٦.

٤٢ - أنظر نص المادة / ٧٤١ مدني عراقي، المادة / ٥٦٣ مدني مصري، المادة / ٥٣١ مدني سوري.

٤٣ - من الجدير بالذكر أن مدة الحكم قبل نفاذ القانون المدني المصري كانت مؤبدة.

٤٤ - م / ١٠٣ مدني مصري.

٤٥ - التعريف للفقهاء احمد فتحي زغلول، شرح القانون المصري، ص ٢٩١، منقول عن السنهوري، المصدر السابق، ص

٢٠٨.

٤٦ - م / ١٠١٣ / مدني مصري.

٤٧ - عبد المنعم فرج الصدة، مصدر سابق، ص ١٠٣٥.

سنوياً من بدلات الاجرة التي يحددها القانون بما يساوي ثلاثة من الالف من قيمة العقار حسبما تحدد القيمة المذكورة بالتخمين المتخذ اساساً لجباية الضريبة العقارية ، إضافة الى إجازة تأييد الاجارة^(٤٨).

ومن الجدير بالذكر فأن هناك نوع اخر من الايجارات المرتبة لحقوق عينية وهو حلول الانتفاع أو كما سماه المشرع المصري في القانون المدني خلو الانتفاع وهو كما عرفه القضاء المصري ايجار لزمان غير محدد من جهة الوقف في ارض موقوفة مبنية او زراعية ويلتزم المستأجر بأصلاح الارض ، ويدفع أجرة مقدرة لا تتغير. ويقرر القضاء بأن خاصية عقد حلول الانتفاع هي صيانة وتصليح عقار موجود وليس خلق أشياء جديدة^(٤٩).

أما القانون المدني المصري فقد نص على هذا النوع في المادة/١٠١٤ "١ - خلو الانتفاع عقد يؤجر به الوقف عينا ولو بغير اذن القاضي مقابل اجرة ثابتة لزمان معين.٢- ويلتزم المستأجر بمقتضى هذا العقد أن يجعل العين صالحة للاستغلال ، ويحق للوقف ان يفسخ العقد في أي وقت بعد التنبيه في الميعاد القانوني طبقاً للقواعد الخاصة لعقد الإجارة ، على شرط أن يعوض المستأجر عن النفقات.....٣- وتسري عليه الاحكام الخاصة بالعقارات الموقوفة.....".

والظاهر أن المشرع المصري قد غير من حكم هذا العقد بعد تشريع القانون المدني النافذ فبعد أن كان عقد الحلول او خلو الانتفاع غير محددة المدة وجواز تأييده وانه عقد يرتب حقوقاً عينية لاشخصية في القانون القديم ، جاء النص الجديد النافذ ليجعل من هذا العقد عقد اجارة معتاد مرتباً لحقوق شخصية للمستأجر في ذمة المؤجر. وان المدة وان كانت معينة ، الا انه يجوز لجهة الوقف انهاء العقد بعد التنبيه قانوناً على أن تعوض جهة الوقف المستأجر عن النفقات التي انفقها.

ونرجح رأي الفقه القائل بأنه ليس عملاً تشريعياً سليماً أن يوضع عقد خلو الانتفاع الى جانب الحكر وعقد الإجارين لأنهما يرتبان حقوقاً عينية بينما الاخر هو ايجار معتاد ويرتب حقوقاً شخصية^(٥٠).
وخلاصة القول فأن المشرع قد تدخل في تحديد اقصى مدة للأجارة سواء تلك المرتبة لحقوق شخصية أم المرتبة لحقوق عينية ولم يسمح بالتأييد حتى في الأخيرة الا انه وللخصوصية الأجارة العينية فقد أجاز ان تطول المدة نسبياً بحيث تفصل منفعة الشيء عن رقبته.

إلا إننا نرجح أعمال ارادة المتعاقدين حتى لو اتجهت الى تأييد عقد الاجارة بنوعيه قياساً على حق المالك بالتصرف بالشيء. وان حاجات الافراد لا يمكن حصرها ، فلرب اجارة دائمة تحقق مصلحة كبيرة للمالك افضل من اجارة مؤقتة.

وبعد ماتقدم من بحث في تحديد المدة لابد لنا من تناول آثار المدة على انقضاء العقد او استمراره وهذا ماسيكون مدار بحثنا في المبحث الثاني.

المبحث الثاني: أثر المدة في إنهاء عقد الإيجار أو استمراره

عقد الإيجار بأعتبره من عقود المدة فهو مؤقت بالضرورة وبالتالي فإنه لا بد من أن ينتهي بإنهاء مدته ، ولذا فإن إنقضاء مدة الإيجار هي السبب الطبيعي لانتهاء هذا العقد أو قد ينقضي الإيجار قبل انتهاء مدته لأسباب يحددها القانون^(٥١).

٤٨ - أنظر نص المادة /١٩٣ والمادة /١٩٦ ، والمادة /١٨٠ والمادة /١٨١ من قانون الملكية العقارية رقم ٣٣٣٩ لسنة ١٩٣٠ اللبناني.

٤٩ - محكمة الاستئناف المختلطة في ٢٣ ديسمبر سنة ١٩١٥ "ويقضي الحكم بان العقار قد يكون موضوعاً لحق حكر ولحق حلول أنتفاع في وقت واحد لأن كل من هذين الحقين مستقل عن الآخر". منقول عن السنهوري ، المصدر السابق ، ص ٢١٠.

٥٠ - عبد المنعم فرج الصلدة ، مصدر سابق ، ص ١٠٣٦ .
٥١ - جميل الشرقاوي ، شرح العقود المدنية ، ج ١ ، مصدر سابق ، ص ٥٩٠ .

بيد أنه لا يوجد ما يمنع أن يستمر العقد بعد إنتهاء مدته أما لكون المستأجر والمؤجر قد عقدا إيجاراً جديداً أو أن القانون ينص على بقاء العقد مع انتهاء مدته^(٥٢).

وعليه أثرتنا أن نبحت في هذا القسم إنتهاء عقد الإيجار أما بسبب إنتهاء مدته أو قبل إنتهاء مدته (المطلب الاول). وكذلك أستمرار عقد الإيجار مع انتهاء مدته سواء كان ذلك خضوعاً لإرادة المتعاقدين أم خضوعاً لنص القانون (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إنتهاء الإيجار

ينتهي عقد الإيجار النهائية الطبيعية بإنتهاء مدته ، وقد ينتهي كما أسلفنا قبل إنتهاء مدته لأسباب تتعلق غالباً بمصلحة المستأجر فقد يبرم عقد الإيجار لمدة عشر سنوات كمحل للحدادة وخلالها يصبح التزام المستأجر مرهقاً لعدم استطاعته مباشرة العمل لأسباب صحيه مثلاً ، أو كأن يموت المستأجر ولم يستطع الورثة إتمام مدة الإيجار لعدم معرفتهم بمهنة مورثهم أو قد يغير المستأجر موطنه لسبب انتقال وظيفته من مدينه الى أخرى ، وفي كل هذه الاحوال أتاح القانون للمستأجر أو ورثته إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته .

ولما تقدم يمكن لنا أن نبحت إنهاء الإيجار بإنقضاء مدته (فرع أول) ، وقبل انقضاء مدته (فرع ثان).

الفرع الأول: إنتهاء الإيجار بإنقضاء مدته

سبق وأن رأينا بأن مدة الإيجار قد يتفق الطرفان عليها صراحة وقد يتفقا على تحديدها ضمناً ، كما وبينا بأن القانون قد يقوم مقام إرادة الطرفين فيحدد المدة عند السكوت عنها ولم يتطرق لها الطرفان عند التعاقد أو يتفقا عليها ويتعذر على أحدهما إثباتها فتكون المدة عند ذلك مدة دفع الاجرة . وسنقوم بعرض الامرين وكما يلي :-

أولاً- إنتهاء الإيجار بإنقضاء المدة المتفق عليها

قد يتفق المتعاقدان على تأريخ لنهاية عقد الإيجار دون إتخاذ أي إجراء آخر كالتنبيه ، ويترتب على ذلك أن على المستأجر أن يخلي المأجور عند إنتهاء المدة المتفق عليها وإلا عد غاصبا ويحكم بالتخلية . وهذا مانصت عليه م/ ٧٧٩ من القانون المدني العراقي "١- ينتهي الإيجار بإنتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة الى تنبيه بالأخلاء.....". كذلك القانون المدني المصري فقد نص على إنقضاء الإيجار بإنقضاء مدته دون الحاجة الى تنبيه حيث نص في المادة/ ٥٩٨ منه "ينتهي الإيجار بإنتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة الى تنبيه بالإخلاء" ، وبمثل هذا الحكم نص القانون السوري في المادة/ ٥٦٥ منه " ينتهي الإيجار بإنتهاء مدته المعينة في العقد دون الحاجة الى تنبيه بالأخلاء". وكذا القانون اللبناني في المادة/ ٥٩٠ موجبات وعقود. وأن الحكم الوارد في النصوص أعلاه ماهو إلا تطبيق لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين ، إذ أن المتعاقدين كانا قد أتفقا على تأريخ إنتهاء العقد وبالتالي فأن هذا التاريخ هو المعول عليه في إنقضاء الإجارة دون الحاجة الى أي إجراء آخر.

ولكن قد يشترط المتعاقدان مع إتفاقيهما على تأريخ إنتهاء العقد أن ينبه أحدهما الاخر بتواريخ محددة وإلا امتد الإيجار لفترة ماثلة لمرة واحدة أو عدة مرات.

وأن الفقه اتفق على أن هذه الشروط معتبرة ويجب مراعاتها حيث يتوجب على الطرف الذي يرغب بإنهاء العقد في هذه الحالة أن يتوجه بتنبيه الطرف الاخر بالمواعيد التي اتفقا عليها في العقد او بإتفاق لاحق له وإلا أمتد الإيجار لفترة أخرى^(٥٣).

٥٢ - عبد الفتاح عبد الباقي ، مصدر سابق ، ص ٥٩٠

أما إذا كانت المدة التي يتفق على امتداد الإيجار إليها عند عدم التنبيه غير محددة في العقد، كما إذا اقتصر الطرفان على القول بأن الإيجار ينتهي بإنهاء المدة المعينة له إذا نبه أحد المتعاقدين الآخر بالإخلاء في ميعاد معين، دون تحديد للمدة التي يمتد إليها الإيجار في حالة عدم صدور هذا التنبيه، في مثل هذه الحالة يمتد عقد الإيجار عند عدم صدور التنبيه في ميعاده إلى مدة غير معينة، وتحدد هذه المدة بالفترة المعينة لدفع الأجرة، ويمتد الإيجار إلى فترات متعاقبة، حتى يصدر التنبيه بالإخلاء في الميعاد الذي تقضي به المادة/٧٤١ مدني عراقي والمادة/٥٦٣ مدني مصري^(٥٤).

ثانياً- أنتهاء الإيجار المحدد مدته مدة دفع الأجرة

بينما في الفقرة اعلاه كيف أن الإيجار ينعقد لمدة دفع الأجرة، وقد تواترت التشريعات على وجوب التنبيه لإنهاء هذا العقد، وقد حددت التشريعات كما أسلفنا للمدد التي يجب على الأطراف إحترامها في توجيه التنبيهات. فإذا لم يصدر التنبيه في ميعاده، أمتد الإيجار إلى فترة ثانية من الفترات المعينة لدفع الأجرة ثم إلى الثالثة ورابعة إلى ان يصدر هذا التنبيه في ميعاده، وقد سبق وأن تعرضنا لذلك بالتفصيل عند الكلام عن تحديد مدة الإيجار.

ولكن مايجب الإشارة إليه في هذا المقام، ماهو التنبيه، وما طبيعته، وممن يجب صدوره، التنبيه هو عمل قانوني من جانب واحد، يتضمن رغبة صاحبه في إنهاء الإيجار، ولذلك فهو ينتج أثره دون توقف على قبول من وجه إليه^(٥٥). ويكفي لذلك أن يصل إليه ولولم يقبله^(٥٦). أو هو إخطار يبعث به أحد طرفي العقد إلى الطرف الآخر، متضمناً رغبته في إنهاء العقد بمجرد حلول الاجل المحدد له^(٥٧). ولا يشترط شكل خاص، فيجوز شفاهة أو كتابة بخطاب عادي أو مسجل بعلم الوصول أو بغير علم الوصول وذلك كله مالم يتفق على أن يفرغ في شكل معين كشرط لإثباته أو كشرط لوقوعه، ولا يملك من وجه التنبيه الرجوع عنه بعد إصداره إلا برضا الطرف الآخر لتعلق حق الاخير به^(٥٨). وبالتالي يمكن لمن وجه إليه أن يتمسك به دون أن ينه بدوره على الطرف الآخر برغبته في الاخلاء حتى لو نزل من وجه التنبيه إليه^(٥٩).

ولابد أن يصدر التنبيه ممن له صفة في توجيهه وأن يوجه إلى من له صفة في تلقيه، وقت توجيهه، سواء أكان طرفاً في العقد بصفته مؤجراً أو مستأجراً أو نائباً له أو شخصاً انتقلت إليه حقوق المؤجر أو المستأجر من الخلف العام أو الخلف الخاص^(٦٠).

ما تقدم يمكن قبوله فيما إذا كان المؤجر شخصاً واحداً والمستأجر كذلك، ولكن مالحكم في حالة تعدد المؤجرين أو المستأجرين؟

يرى بعض الفقه في مصر وجوب أن يوجه التنبيه من الجميع الى الجميع سواء كان هناك تضامن أم لا، ولكن هذا الرأي لا يمكن تطبيقه على الأقل بالنسبة للشركاء المشتاعين، ذلك ان التنبيه بالإخلاء من أعمال

٥٣ - جميل الشراوي، شرح العقود المدنية، ج ١، مصدر سابق، ص ٥٩١.

٥٤ - سعيد مبارك وصاحب الفتلاوي وطه ملا حويش، الوجيز في العقود المسماة، بغداد، بلا سنة طبع ص ٣٣٥.

٥٥ - عبد الرزاق عبد السنهوري، مصدر سابق، ص ٥٣٨.

٥٦ - عبد الفتاح عبد الباقي، مصدر سابق، ص ٤٤٩.

٥٧ - المصدر نفسه، ص ٤٥٢.

٥٨ - جميل الشراوي، شرح العقود المدنية، عقد الإيجار، مصدر سابق، ص ٢٧٥.

٥٩ - محمد لبيب شنب، مصدر سابق، ص ٢٧١.

٦٠ - عبد الناصر توفيق، مصدر سابق، ص ٥٥٣.

الإدارة المعتادة كعملية الاجارة ذاتها، والادارة المعتادة للمال الشائع تثبت للاغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على اساس انصبتهم^(٦١).

وهذا ماسار عليه القضاء العراقي " كان على محكمة البداية ان تطلع على رأي الشركاء ممن يملكون اغلبيية السهام في مدى رضاهم بالتنبيه الموجه من أحد الشركاء بالتخليه من عدمه " (٦٢).

وقد نصت القوانين المتخذة للمقارنه في هذا البحث على مدد محددة للتنبيه على مستخدم هذا العمل القانوني احترامها، وهذا الامر لم يثر خلافاً بين الفقهاء إلا انهم اختلفوا في صلاحية التنبيه المتأخر للمدد التالية من عدمه، فذهب البعض إلى انه لا يصلح كتنبيه بالاخلاء عن المدة التي لم تبدأ بعد، بل يجب تجديده في المواعيد القانونية حتى ينتج أثره في إنهاء العقد^(٦٣)، وذهب رأي آخر بأن التنبيه المتأخر وأن لم يكن صالحاً عما فات من مده وان العقد سيتجدد لمدة أخرى إلا إنه يعلن عن رغبته من وجهه في إنهاء الإيجار في أقرب وقت ممكن، مالم يثبت قصد موجهه إلى غير ذلك^(٦٤).

لكن القضاء العراقي حسم موقفه بإعتبار ان التنبيه المتأخر لا يصلح في كشف نية من وجهه بأنه قد أراد التنبيه عن هذه المدة أو المدد التالية، وقرر بأنه يجب احترام المدد سواء تلك التي حددها القانون أم التي اتفق عليها الاطراف^(٦٥).

ونرجح الرأي القائل بعدم صلاحية التنبيه المتأخر للمدد التالية والذي اخذ به القضاء العراقي، ذلك إن حاجات الناس تتغير مع مرور الزمن، وعليه فلا يجب أن ترتب أثراً على إجراء عن مدة ثم نلزم من وجهه بأثاره عن مده أخرى، فقد تكون الظروف قد تغيرت وأصبح في حال لا يروم وقتها الاخلاء.

بعد أن تكلمنا عن كيفية انقضاء الإيجار بإنقضاء مدته، سنبحث في الفرع اللاحق كيفية انقضاء الإيجار قبل انقضاء مدته.

الفرع الثاني: إنقضاء عقد الإيجار قبل إنتهاء مدته

الاصل ان يظل العقد نافذاً للمدة التي اتفق عليها اطراف عقد الإيجار^(٦٦)، وحيث ان عقد الإيجار من العقود المستمرة فإن التزامات وحقوق طرفي العقد سوف تمتد مع امتداد وأستمرار العقد، وكون الظروف القائمة وقت إبرام العقد قد لا تبقى على حالها طوال مدة الإجارة فقد تتغير هذه الظروف مما يجعل من تنفيذ الالتزامات أمراً مستحيلاً أو مرهقاً أو غير ذي جدوى لأحد الأطراف، لذا تنبه المشرع لجميع هذه الفروض ونص على عدة أسباب تسمح بإنقضاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته. ومن هذه الاسباب مايمكن تصنيفه ضمن القواعد العامة إذ ينتهي بموجبها أي عقد فيما لو حدثت، نوضحها في البند الأول، ومنها ما يختص بعقد الإيجار انفصلها في البند الثاني.

أولاً - إنتهاء عقد الإيجار قبل إنقضاء مدته وفقاً للقواعد العامة

ينقضي الإيجار قبل إنتهاء المدة المحددة له أصلاً إذا توافر سبب من الاسباب التي تنحل بها العقود عموماً، كالتقاييل أو إتحاد الذمة أو إستحالة التنفيذ^(٦٧). كذلك تنتهي العقود جميعاً ومنها عقد الإيجار عند

٦١ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني الجديد، ج٦، منشورات الحلبي الحقوقية، ط٣ بيروت، ٢٠٠٠، ص ٧٧٤.

٦٢ - جميل الشرفاوي، شرح العقود المدنية، ج١، مصدر سابق، ص ٥٥٩.

٦٣ - انظر في ذلك عبد الفتاح عبد الباقي، مصدر سابق، ص ٤٥٥.

٦٤ - قرار الهيئة المدنية الثانية /١٤٠٦/ في ١٠/٧/٢٠٠١ غير منشور.

٦٥ - انظر قرار محكمة استئناف كربلاء الاتحادية بصفتها التمييزية بالعدد ٣٢١/ت/٢٠٠٦ في ٤/٥/٢٠٠٦ قرار غير منشور.

٦٦ - عبد الفتاح عبد الباقي، مصدر سابق، ص ٤٧٩.

٦٧ - محمد لبيب شنب، مصدر سابق، ص ٢٨٨.

إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته بفسخ العقد، حيث تقضي القواعد العامة في القانون المدني بأنه إذا أخل المؤجر أو المستأجر بالتزاماته جاز للطرف الثاني طلب فسخ الإيجار، كإخلال المؤجر بتسليم العين المؤجرة، أو عدم صيانتها، أو إخلاله بعدم ضمان التعرض أو التعدي الصادر من الغير على العين المؤجرة، مما يسمح للمستأجر عندها طلب فسخ الإجارة قبل انقضاء مدتها. كما يحق للمؤجر طلب الفسخ كجزء لإخلال المستأجر عند عدم الوفاء بالأجرة أو أستعمال العين المؤجرة على نحو يضر بالمؤجر^(٦٨).

وتوجب القواعد العامة توجيه الاعذار من قبل الطرف الراغب بالفسخ ينذر بموجبه بضرورة الإيفاء بالالتزام وإلا تعرض العقد لطلب الفسخ على أن يمنح مهلة مناسبة للوفاء وبخلافه يحق للطرف المعذر طلب الفسخ والتعويض إذا كان له مقتضى^(٦٩).

وتطبيقاً للقواعد العامة فقد نصت أغلب القوانين على إمكانية فسخ عقد الإيجار إذا ما هلك المأجور هلاكاً كلياً يؤدي إلى عدم تمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور، كما لو أكل النهر الأرض المؤجرة، ويشير جانب من الفقه بأنه ليس من الضروري أن يصل الدمار إلى الحد السابق لوصف الهلاك بأنه هلاك كلي، بل يكفي أن يكون من شأنه أن تصبح العين غير صالحة كلية لأداء الغرض الذي أجرت من أجله^(٧٠). كما وينتهي عقد الإيجار كذلك وفقاً للقواعد العامة قبل انتهاء مدته إذا ما واجه أحد المتعاقدين ظرفاً من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدئه أو في أثناء سيره مرهقاً على أن يراعي من يطلب الفسخ مواعيد للتنبيه بالإخلاء^(٧١).

وعلى الرغم من اختلاف الشروط التي تناولتها التشريعات المختلفة من حيث إنهاء الإيجار للعذر الطارئ، إذ اشترط القانون المدني المصري أن تكون الظروف خطيرة وغير متوقعة بينما اكتفى المشرع العراقي إن تكون الظروف من شأنها أن تعجل تنفيذ الإيجار مرهقاً^(٧٢). وإن إنهاء الإيجار للعذر الطارئ ماهو التطبيق لنظرية الظروف الطارئة^(٧٣).

ثانياً- الأسباب الخاصة لانتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته

ذكرنا بأن الإيجار بأعباءه من عقود المدة، فأن تنفيذه يستغرق زمناً قد يطول، ومع الزمن قد تطرأ حوادث وظروف لم يتوقعها المتعاقدان، يترتب على هذه الاحداث ان يصبح بقاء الإيجار مرهقاً لأحد طرفيه او لكليهما^(٧٤).

ومن اهم هذه الاسباب هو موت المستأجر أو المؤجر وقد اجمع الفقه ان موت احدهما او كلاهما لا يؤدي حتما الى نهاية الإيجار، وان اثر العقد ينصرف الى خلفهما العام، ذلك إن عقد الإيجار لا يقوم على أساس الاعتبار الشخصي من حيث الاصل^(٧٥).

٦٨ - عبد الناصر توفيق، مصدر سابق، ص ٥٦٣.

٦٩ - أنظر نص المادة /١٧٧ من القانون المدني العراقي "١- في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعقد الآخر بعد الاعذار ان يطلب الفسخ مع التعويض ان كان له مقتضى.....٢- ففي عقد الإيجار إذا امتنع المستأجر عن إيفاء الأجرة المستحقة الوفاء كان للمؤجر فسخ الإجارة.....".

٧٠ - عبد الناصر توفيق، مصدر سابق، ص ٤٨٢.

٧١ - انظر نص المادة /٧٩٢ مدني عراقي، والمادة /٦٠٨ مدني مصري، والمادة /٥٧٥ مدني سوري. ومن الملاحظ فان قانون الموجبات والعقود اللبناني لم ينص على إنهاء الإيجار للعذر الطارئ وبالتالي فان القواعد العامة لا تسمح بإنهاء العقد للعذر الطارئ.

٧٢ - عباس الصراف، شرح عقدي البيع والإيجار، بغداد، ١٩٥٦، ص ٤٣٠.

٧٣ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج ٦، مصدر سابق، ص ٨٥٥.

٧٤ - محمد لبيب شنب، مصدر سابق، ص ٢٨٨.

٧٥ - عبد الفتاح عبد الباقي، مصدر سابق، ص ٥٢١، محمد لبيب شنب، مصدر سابق، ص ٢٨٩، جميل الشرفاوي، شرح

العقود المدنية، ج ١، ص ٦٠٦، عبد الناصر توفيق، مصدر سابق، ص ٥٧٧.

كما وان اغلب التشريعات نصت على هذا الاصل وكذلك نصت استثناءات بموجبها اجاز لورثة المستأجر طلب انهاء العقد رعاية لهم ، ذلك ان ظروف التعاقد التي ابرم العقد بموجبها مورثهم قد لا تكون ملائمة لظروفهم ، كما لو كان مورثهم يمارس حرفة لم تكن من ضمن اختصاصاتهم كأن ان يكون مورثهم محامياً أو طبيباً أو حرفياً^(٧٦) ، أو ان الالتزامات التي يفرضها العقد مرهقة للورثة بحيث لا تتحملها مواردهم ، وان القواعد العامة في انصراف اثر العقود للخلف العام لا تسمح بتوريث الحقوق والالتزامات الا إذا كانت من مستلزمات الشيء وكان الخلف العام يعلم بها وقت انتقال الشيء اليه^(٧٧).

ويشير جانب من الفقه على وجوب ان يتقدم الورثة بطلب الانهاء في مدة ستة اشهر على الاكثر في حالة كون طلب الانهاء كان بسبب الازهاق الذي تفرضه الالتزامات المشترطة في العقد ، بخلاف فيما اذا كان طلب الانهاء بسبب حرفة المستأجر^(٧٨).

ونفضل أن يقرر المشرع مدة معينة لطلب الإنهاء حتى في حالة إنهاء العقد بسبب حرفة المستأجر المتوفى ، كي لا تبقى الموجر تحت رحمة ورثة المستأجر مدة غير محددة استقراراً للمعاملات.

كما نصت العديد من التشريعات على إمكانية المستأجر طلب فسخ عقد الإيجار عند إعسار المستأجر ، إلا إنها قيدت هذا الحق إذا لم تحل ، كما وجوزت للمستأجر الذي لم يسمح له بإيجار المأجور من الباطن أو التنازل عن الإيجار طلب فسخ عقد الإيجار على أن يدفع تعويضاً عادلاً للمؤجر^(٧٩).

كذلك أجازت العديد من التشريعات للموظف أو المستخدم الذي تقتضي واجباته الوظيفية تغيير موطنه أن يطلب فسخ الإيجار^(٨٠).

ويذهب رأياً في الفقه ان يكون إنتقال الموظف من مدينة إلى مدينة اخرى كشرط لتطبيق النص^(٨١) . في حين ذهب آخرون إلى جواز تطبيق النص وان كان الانتقال من حي إلى آخر في المدينة ذاتها^(٨٢).

إلا إننا نرجح الرأي الثاني تماشياً مع روح النص ونية المشرع ذلك إن المسافات بين حي وآخر أصبحت طويلة في المدينة الواحدة.

ويضاف إلى ماتقدم من أسباب لانتهاء الإيجار قبل إنتهاء مدته هو انتقال ملكية المأجور للغير ، أي لغير المستأجر ، حيث لو انتقلت ملكية المأجور لأنتهى عقد الإيجار بإتخاذ الذمة. وفي هذه الحالة فإن التشريعات فرقت بين أمرين ، الأول فيما إذا كان عقد الإيجار ثابت التاريخ ، وعند ذاك انعقد الإجماع على سريان عقد الإيجار للمدة المتبقية بحق المالك الجديد. أما إذا لم يكن العقد ثابت التاريخ فأن الخيار متروك للمالك الجديد فله أن ينهي مدة الإيجار وله إبقاء المدة حتى نهايتها^(٨٣).

٧٦ - انظر نص المادة / ٧٨٣ مدني عراقي ، المادة / ٦٠١ مدني مصري ، المادة ٥٦٨ مدني سوري ، المادة / ٦٠٠ مدني ليبي .

٧٧ - مصطفى العوجي ، القانون المدني ، ج ١ ، منشورات الحلبي ، ط ٤ ، ٢٠٠٧ ، ص ١٣٧ .

٧٨ - سليمان مرقس ، عقد الإيجار ، ط ٢ ، القاهرة ، ١٩٥٤ ، ص ٥٣١ .

٧٩ - المادة / ٧٨٥ مدني عراقي ، المادة / ٦٠٣ مدني مصري ، المادة / ٦٠٢ مدني ليبي ، ومن الجدير بالذكر فان قانون الموجبات والعقود اللبناني لم ينص على هذه الحالة وترك حكمها للقواعد العامة ، انظر في ذلك زهدي يكن ، شرح قانون الموجبات والعقود ، ج ٩ ، بيروت ، بلا سنة طبع ، ص ١٩٨ .

٨٠ - المادة / ٧٩٣ مدني عراقي ، المادة / ٦٠٩ ، مدني مصري ، المادة / ٥٧٦ مدني سوري ، المادة / ٨٠٦ مدني ليبي ، وهذا الامر كذلك لم ينص عليه المشرع اللبناني ويمكن القول بأن القواعد العامة لا تسمح بالأخذ بهذا الحكم .

٨١ - سلمان مرقس ، مصدر سابق ، ص ٢٨٦ .

٨٢ - سعدون العامري ، مصدر سلبق ، ص ٣٢٦ ، جعفر الفضلي ، مصدر سابق ، ص ٣١٩ .

٨٣ - المادة / ٧٨٦ مدني عراقي ، المادة / ٦٠٤ مدني مصري ، المادة / ٥٧١ مدني سوري ، المادة / ٦٠٣ مدني ليبي ، ومن الجدير بالذكر فان المادة / ٢٦ من قانون الإثبات العراقي نصت على الحالات التي يعتبر فيها السند العادي ثابت التاريخ " ١- من يوم ان يصدق عليه ود- من يوم وفاة ممن لهم على السند اثر معترف به من خط أو إمضاء أو بصمة إبهام أو من يوم أن يصبح مستحيلاً على أحد من

وخلاصة القول بأن عقد الإيجار من حيث الأصل لا ينتهي إلا بإنهاء المدة المحددة في العقد، ولكن لاعتبارات كثيرة فقد نص القانون على نهاية (مبتسرة) لعقد الإيجار حماية للمستأجر مرة والمؤجر مرة وللغير مرة أخرى، فإذا ما حدثت ظروف طارئة جعلت من الالتزامات مرهقة للمستأجر جاز له طلب فسخ العقد كذلك إذا ما انتقل مقر عمله فله ذات الحق، أما مصلحة المؤجر فقد حماها المشرع عند إعسار المستأجر إذا لم يتمكن الأخير من وضع تأمينات كافية تتيح للمؤجر الحصول على الأجرة للمدة المتبقية، كذلك تنبه المشرع لحماية المالك الجديد من التواطؤ بين البائع والغير بإبرام عقود إيجار تؤدي إلى الإضرار بمصلحة المشتري بنزع المنفعة كلها أو جزء منها، فقرر له حق إنهاء الإيجارات غير ثابتة التاريخ. كما أجاز المشرع للورثة وفي حالات إنهاء عقد الإيجار قبل إنقضاء مدته بعد موت المستأجر، سيما وأن عقد الإيجار يفرض الكثير من الالتزامات وفي مقدمتها الأجرة التي قد تكون مرهقة لهم أو إنهم غير مستعدين لتحصيل المنفعة من المأجور للمدة المتبقية تبعاً لمهنتهم التي تختلف عن مهنة مورثهم. ويمكن وصف إنهاء عقد الإيجار قبل إنقضاء مدته من المسائل الطبيعية التي تواجه عقد الإيجار باعتباره من عقود المدة، إلا أن ماهو غير طبيعي هو أن نرى عقد الإيجار يستمر لمدد أخرى، وهذا ما سيتم بحثه في المطلب التالي.

المطلب الثاني: بقاء الإيجار مع إنقضاء مدته

يتجدد عقد الإيجار إذا إنتهت مدته بأن يتفق المؤجر والمستأجر على إبرام عقد جديد وبشروط جديدة ومنها مدة الإيجار، وتجديد الإيجار على هذا النحو الصريح لا يثير أية صعوبة، ولكن قد يبقى عقد الإيجار قائماً مع إنتهاء مدته حيث يتجدد بصورة ضمنية تستخلص من ظروف الحال المتمثل ببقاء المستأجر منتفعاً بالمأجور بعد إنقضاء مدته بعلم المؤجر ودون إعتراض منه (الفرع الأول)، وقد يفرض القانون بقاء العقد بعد إنتهاء مدته رغم إرادة المتعاقدين (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التجديد الضمني

قد لا يتفق المتعاقدان على تجديد العقد صراحة، ومع ذلك يتجدد العقد ببقاء المستأجر حائزاً للشيء المؤجر بعد إنتهاء الإيجار، بعلم المؤجر ودون إعتراض منه، ولا يمكن أن يفسر هذا الوضع إلا على إنه تجديد ضمني للإيجار^(٨٤). ويمكن تفسير الإرادتين بالشكل التالي، إذ تعتبر شروط العقد القديم هي ذاتها شروط العقد الجديد، وان بقاء المستأجر حائزاً للمأجور إيجاباً من قبله، وعلم المؤجر وعدم إعتراضه قبولا للعقد. وبذا نكون أمام عقد جديد يتضمن الشروط ذاتها المنصوص عليها في العقد القديم. ويشير أغلبية الفقهاء^(٨٥) بحق إلى أن هناك فرق بين التجديد الصريح حيث يصرح الطرفان على تجديد العقد لمدة أخرى وبالشروط ذاتها وبين التجديد الضمني. ونرى أن التعبير عن تجديد الإيجار صراحة يقطع النزاع في مسألة تجديد العقد من عدمه، أما في التجديد الضمني فأن سكوت الطرفين هو قرينة على تعبيريهما بالتجديد وهذه القرينة قابلة لإثبات العكس، كأن يدعي المستأجر بأنه كان مريض ولم يستطع تحلية المأجور عند إنتهاء المدة، أو إنه كان يستعمل حقه في حبس المأجور ضماناً لحق له عند المؤجر. وإن من أهم الشروط التي يبرزها الفقه لتحقق التجديد الضمني هي :-

هؤلاء ان يكتب أو يصم لعلة في جسمه وبوجه عام من وقوع أي حادث آخر يكون قاطعاً في ان السند قد صدر قبل وقوعه "لمزيد من التفصيل انظر عصمت عبد المجيد، الوجيز في شرح قانون الإثبات، بغداد، ١٩٩٧، ص ١١٣.
٨٤ - جميل الشراوي، شرح العقود المدنية، ج ١، مصدر سابق، ٥٦٦.
٨٥ - عبد الناصر توفيق، مصدر سابق، ص ٥٤٦.

١. أن تكون المدة الأصلية لعقد الإيجار قد إنقضت
٢. أن لا يظهر أحد الطرفين قصده في عدم التجديد كأن يبنه الآخر برغبته بعدم التجديد.
٣. أن يعلم المؤجر ببقاء المستأجر في المأجور على الرغم من إنتهاء المدة الأصلية ودون اعتراض منه.
٤. أن يبقى المستأجر منتفعاً بالمأجور وأن يكون ذلك البقاء لمدة من الزمن بحيث تقيم افتراضاً ان إرادة الطرفين اتجهت إلى التجديد^(٨٦).

وعلى الرغم من أن تسمية التجديد تنصرف إلى بقاء جميع شروط العقد السابق على حالها، إلا أن التشريعات نصت على أن المدة في العقد الجديد هي مدة دفع الأجرة، وحسبت هذه التشريعات كافة النزاعات المحتملة، فإذا ما كانت مدة العقد على سبيل المثال (عشر سنوات)، ومدة دفع الأجرة سنوية فلا يستطيع المستأجر التمسك بتجديد العقد لعشرة سنوات أخرى في حالة التجديد الضمني وإنما سيتجدد العقد بكافة شروطه السابقة إلا إن مدته ستكون سنة واحدة وهي مدة دفع الأجرة.

وبذلك الحكم نصت المادة/٧٨٠ الفقرة الاولى من القانون المدني العراقي "١ - إذا إنتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالمأجور بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة محددة وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة/٧٤١.....^(٨٧).

ومما تجدر الإشارة إليه فان المشرع اللبناني قد صرح بإنعقاد التجديد الضمني لمدة العقد الأصلي ذاتها إذا كان العقد محدد المدة وإذا لم يكن كذلك جاز لكل من المتعاقدين فسخ العقد بعد مضي المهلة التي يقضي بها العرف لإخلاء المكان^(٨٨).

ونرى أن مسلك المشرع اللبناني خطير، فإذا قبلنا بتفسير إرادة الطرفين من قبل المشرع بأن إرادتهما اتجهت إلى تجديد العقد فإننا يجب أن لانسمح لتفسير الارادة بأنها اتجهت الى تجديده لمدة ماثلة للمدة المشترطة في العقد، وعلى وجه الخصوص عندما تكون المدة طويلة قد تمتد إلى أكثر من عشر سنوات حيث سنلزم الطرفين بالتزامات طويلة الامد قد لا يرغبان فيها لو علما بأنها ستطول إلى مدة طويلة كهذه.

ويشير جانب من الفقه إلى أن تجديد العقد بالشروط ذاتها لاتعني عدم إمكانية تعديل هذه الشروط، كما لو بقي المستأجر في العين بعد إنتهاء الإيجار بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، ثم وفي مقدماً بأجرة تقل عن الاجرة المحددة في العقد الاصيلي، فقبلها المؤجر دون تحفظ ففي هذه الحال يكون التجديد الضمني بأجرة تقل عن أجرة العقد السابق^(٨٩)، وان المؤجر كان قد أذّن المستأجر اثر بقاءه في العين بعد إنتهاء الإيجار بأنه لايقبل التجديد إلا بأجرة مرتفعة، ومع ذلك بقي المستأجر، في كلا الحالتين فان هناك تجديد ضمني يتضمن تعديل الاجرة.

وعليه فأن القاعدة العامة هي أن الإيجار الجديد يخضع لنفس شروط الإيجار القديم إلا ان هذه القاعدة ليست مطلقة، فإذا ظهرت من الظروف اتفاقهما على شروط جديدة مغايرة، اتبعت هذه الشروط دون شروط العقد الاصيلي^(٩٠).

وعلى الرغم من أن التجديد الضمني للإيجار يعني إن مدة جديدة نشأت بين المؤجر والمستأجر بعقد جديد كان قد انهي الإيجار القديم حتى لو كان بالشروط ذاتها الإيجار الأصلي، إلا أن المشرع قرر حكماً

- ٨٦ - سليمان مرقس، مصدر سابق، ص ٤٩٨، عبد المنعم بدر اوي، العقود المسماة، ١٩٦١، ص ١٣٠.
- ٨٧ - بنفس الحكم نص القانون المصري المادة /٥٩٩، القانون المدني السوري المادة /٥٦٦، والقانون المدني الليبي المادة /٥٩٨.
- ٨٨ - انظر نص المادة /٥٩٢ موجبات وعقود لبناني " إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر واضعاً يده على المأجور عد الإيجار مجدداً وبالشروط نفسها إذا كان الإيجار معقوداً لمدة معينة.....".
- ٨٩ - محمد لبيب شنب، مصدر سابق، ص ٤٦٧، جميل الشراوي، شرح العقود المدنية، مصدر سابق، ص ٢٨٤.
- ٩٠ - عبد الفتاح عبد الباقي، مصدر سابق، ص ٤٧٤.

خاصاً بالتأمينات المقدمة و فرّق في الحكم بين التأمينات التي قدمها المستأجر وتلك التي قدمها الغير، إذ تبقى التأمينات العينية التي قدمها المستأجر أما الكفالة الشخصية أو العينية التي قدمت من الغير فإنها لا تبقى إلا برضا ذلك الغير^(٩١).

ويلاحظ بأن المشرع المصري قد حسم الأمر في مرتبة التأمين حيث نص "... مع مراعاة قواعد الشهر العقاري....."، وبذا تكون مرتبتها من وقت هذا القيد، إلا أن المشرع العراقي لم ينص صراحة على هذا الحكم مما يفتح الباب أمام التفسير، فالبعض فسر إرادة المشرع بمخالفة النص المصري بأنه أراد بقاء التأمينات في ذات المرتبة وعلى أساس التاريخ القديم للإيجار بإعتبار أن الالتزام مستمراً منذ بداية الإجارة في العقد القديم^(٩٢). ويذهب الاغلبية بحق الى أن تطبيق القواعد العامة في الرهن والتسجيل العقاري تؤدي حتماً الى تعديل مرتبة التأمين استناداً الى مدة الإجارة اللاحقة في العقد الجديد^(٩٣).

وإذا ما كان المشرع في التجديد الضمني يكون قد فسر إرادة طرفي عقد الإيجار بأنهما أرادا تجديد العقد، إلا انه قد ينص على امتداد العقد جبراً على إرادة المؤجر وهذا ما سنتناوله في الفرع اللاحق.

الفرع الثاني: الامتداد القانوني

إن العلاقة الإيجارية حالها حال بقية العقود خاضعة لمبدأ أساس وهو حرية التعاقد، وذلك يعني أن الإرادة حرة في تحديد التزامات طرفي العقد، وأن العقد شريعة المتعاقدين، وعليه فلا سلطان لغير الإرادة بتحديد هذه الالتزامات، إلا أن المشرع غالباً ما يتدخل إذا ما وجد ان التوازن قد أختل في أية علاقة تعاقدية، فقد قرر أحكاماً تؤدي إلى بطلان العقد الذي يغبن فيه أحد الاطراف إذا ما رافق الغبن التغير، وقرر إعادة التوازن إذا ما استغل احد العاقدين، وعليه فأن المشرع يجد نفسه مضطراً عند أختلال التوازن بين طرفي العقد للتدخل وفرض إرادته على الطرف القوي إنتصاراً للطرف الضعيف، ولما كان المستأجر في إجارة المساكن هو الطرف الضعيف بعد أن اشتدت أزمة السكن في منتصف القرن الماضي، لذا نجد أن أغلب التشريعات أصدرت قوانين تحكم اجارات العقارات المخصصة للسكن في اغلب الاحيان وقد تمتد الاحكام في احيان اخرى لتشمل أنواع اخرى من العقارات لإعتبارات اجتماعية وكذلك اقتصادية على الرغم من أنها أبقت على القواعد العامة في القانون المدني لتتحكم العلاقات الإيجارية بشكل عام^(٩٤).

والامتداد القانوني يتمثل بأن يورد المشرع نصاً يلزم بموجبه المؤجر في الاستمرار بالعلاقات الإيجارية بعد انتهاء المدة المتفق عليها وبدون تدخل لإرادة المؤجر في ذلك الامتداد أو الاستمرار بل على الرغم من معارضته، وبذلك تحل إرادة المشرع محل إرادة المؤجر^(٩٥).

ويشير الفقه بان الامتداد القانوني لعقد الإيجار من المبادئ المتعلقة بالنظام العام فلا يجوز لطرفي العلاقة الإيجارية الاتفاق على خلافه^(٩٦).

ففي العراق صدر القانون ٨٧ لسنة ١٩٧٩ اقر بموجبه الامتداد القانوني حيث نصت المادة ٣/ على انه " يمتد عقد الإيجار بحكم القانون بعد إنتهاء مدته مادام المستأجر شاغلاً العقار ومستمراً على دفع

٩١ - انظر نص المادة / ٧٨٠ مدني عراقي، والمادة / ٥٩٩ مدني مصري.

٩٢ - عباس الصراف، مصدر سابق، ص ١١٣.

٩٣ - جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ٨٧، سعدون العامري، مصدر سابق، ص ٨٣.

٩٤ - انظر في ذلك عصمت عبد المجيد، اثر النزعة الاجتماعية في تطور عقد الإيجار، رسالة ماجستير، بغداد، ١٩٧٢، ص ٧٤.

٩٥ - فاضل حبشي، الامتداد القانوني لعقود الإيجار، القاهرة، ١٩٦٢، ص ١٢٧.

٩٦ - عصمت عبد المجيد، أحكام تخلية المأجور، بغداد، ١٩٨٩، ص ٦.

الاجرة....." وقد أقر المشرع العراقي الامتداد القانوني ليشمل العقارات المبنية ضمن حدود أمانة بغداد والبلديات^(٩٧).

وعليه فان نطاق تطبيق القانون اعلاه يشمل كافة العقارات سواء تلك المخصصة للسكن أم غيرها من العقارات، فأصبح المؤجر هو الطرف الضعيف في العلاقة الايجارية، حيث لا تسمح له النصوص من إخلاء المأجور حتى ذلك المخصص للأغراض غير السكنية كالتجارية والصناعية، وقد كان هذا الوضع منتقداً طول فترة نفاذ القانون.

إلا انه وبعد طول انتظار أصدر المشرع القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٦، استثنى بموجبه العقارات المستغلة للأغراض التجارية والصناعية من أحكام قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ وأعاد حكمها للقواعد العامة في القانون المدني.

كما وأصدر المشرع العراقي القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ معدلاً بموجبه قانون رقم ٨٧ وأخرج من نطاق تطبيقه العقارات المبنية حديثاً وأكمل بناؤها في ١/١/١٩٩٨ وأخضعها لإرادة الطرفين^(٩٨).

كما وأجاز للمؤجر طلب تخلية المأجور المعد للسكن بعد مضي اثني عشر سنة على أن يكون تأريخ نفاذ القانون بعد مضي ثلاث سنوات على إصداره في الجريدة الرسمية.

وعليه فإن المشرع العراقي يكون قد أخرج كافة العقارات من حكم الامتداد القانوني بعد ما ظل ردحاً طويلاً من الزمن يطبق أحكام الامتداد القانوني على كافة العقارات المبنية داخل أمانة بغداد والبلديات. والحق فان الفائدة المتحصلة من انتهاء الامتداد القانوني في العراق اكبر بكثير من الحماية المقررة للمستأجر في ظلّه، فقد شجع هذا الاتجاه أصحاب رؤوس الاموال في الاستثمار في بناء العقارات بعدما عزفوا عن ذلك مدة طويلة، وأصبح من الممكن إيجاد عقارات معروضة للإيجار بعدما كان من الصعوبة إيجادها في ظل الامتداد القانوني.

أما المشرع المصري فقد أصدر هو الاخر قانون إيجار الأماكن رقم ٢١ لسنة ١٩٤٩، أقر بموجبه عدم السماح للمؤجر طلب تخلية المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا لأسباب معينة، نص عليها القانون.

وعليه فان عقود الإيجار الواردة على أماكن لا تنقضي بانقضاء المدة المحددة لها، بل لا بد لإنتهائها من توافر سبب أو مسوغ للإخلاء من المسوغات المنصوص عليها في القانون، فإذا لم يتوفر سبب من هذه الأسباب، لم ينته الإيجار ولو انقضت المدة المتفق عليها في العقد، فالقانون يبقي على الرابطة الايجارية رغم إنقضاء المدة المتفق عليها في العقد، وحق المستأجر في البقاء ليس له أجل محدد مادام القانون الذي يعطيه هذا الحق نافذاً.

ومن الجدير بالذكر بأن المشرع المصري في القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أعاد حكم إيجارات الأماكن للعقود بعد ١/٣٠/١٩٩٦ إلى أحكام القانون المدني، وأصبحت العلاقة بما فيها مدة الإيجار تخضع لإرادة الأطراف.

إلا إننا نجد المشرع اللبناني قد نص ضمن القواعد العامة على حد أدنى يمتد بموجبه العقد، إذ جاء في المادة/٥٤٣ للفقرة الثانية من قانون الموجبات والعقود "وتخضع عقود إيجارات العقارات المبنية المعدة للسكن وغير السكن..... فإذا كانت المدة المحددة في العقد أقل من ثلاث سنوات، تعتبر الإجارة معقودة لفترة زمنية مدتها ثلاث سنوات".

٩٧ - المادة/١ من قانون إيجار العقار العراقي رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩.

٩٨ - المادة/٢ الفقرة الثانية من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠.

وعليه فان نطاق تطبيق النص أعلاه يشمل العقارات المبنية فقط ولا يشمل الاراضي، وان الامتداد المنصوص عليه هو لثلاث سنوات فقط، وكنا قد نوهنا عن الاسباب التي أدت بالمشرع اللبناني لإيراده هذا النص ونحيل إلى ماتطرقنا إليه.

كما وافر القانون اللبناني الامتداد القانوني في إجارة المؤسسة التجارية، لأسباب اقتصادية، ذلك أن المؤسسة هي جزء مهم في الاقتصاد فإذا ماكان المكان المخصص لأعمالها عرضه للتخلية وفق مشيئة المؤجر فانه ستعرض الكثير من المؤسسات إلى هزات اقتصادية قد لا يتحملها اقتصاد البلد. إلا انه ولحماية لمالك العقارات فقد نص القانون على حق لم نر مائثله في التشريعات المقارنة هو حق الافضلية، فإذا ماباع المستأجر المؤسسة التجارية للغير، فالاصل أن حق الإجارة سينتقل إلى مشتري المؤسسة التجارية، ولكن المشرع أعطى الحق لمالك العقار الافضلية بشراء المؤسسة بالثمن المتفق عليه في العقد، وبخلافه أي عندما لا يمارس حق الافضلية، فان مشتري المؤسسة سيبقى مستفيداً من الامتداد القانوني للعقد، إلا أن شرط بدل الأجرة لايمتد فلمالك العقار المطالبة بأجر عادل^(٩٩).

وأيا كان الامر فإن فلسفة الامتداد القانوني تأثرت بنظرية العقد الاجتماعي وضرورة أن تتسق حرية الأفراد مع حماية المجتمع، وان الإرادة ليست مطلقة، وان الأفراد أنفسهم كانوا قد تخلوا عن جزء من هذه الحرية للمجتمع. وعليه فان تدخل المشرع تأتي من هذه الفلسفة التي أتاحت للمشرع فرض إرادته وتقييد حرية الأفراد في تحديد المدة. وإذا كان الغرض من الامتداد القانوني حماية المستأجر في ظروف يعتقد المشرع ضرورة التدخل فيها وفرض إرادته على إرادة المؤجر، إلا إننا نرى إن هذا التدخل من الناحية الواقعية أدى إلى مشاكل كثيرة منها:-

١. تزامم دعاوى التخلية أمام المحاكم وذلك لطول مدة بقاء المستأجر وبنفس شروط العقد القديم ومنها بدل الأجرة مع تدني قيمة العملة، بحيث أصبحت بدلات الإجارة لا تتناسب البتة مع قيمة المنفعة المتحصلة من قبل المستأجر.
 ٢. عزوف أصحاب رؤوس الاموال من توجيه استثماراتهم اتجاه العقار مما أدى إلى نقص كبير في عرض الأماكن للإجارة.
 ٣. خلق ظروف وهمية من قبل المؤجر أملاً في استعادة العقار المأجور.
- عليه ندعوا المشرع إلى ترك العلاقة الايجارية لإرادة المتعاقدين، وعدم التدخل إلا في ظروف استثنائية عامة ولمدة محدودة على أن تقوم بمعالجة الظروف الاستثنائية وإعادة التوازن من جديد، وعدم إطلاق التمديد القانوني للمدة إلى حد يصل إلى الإضرار بالاقتصاد الوطني.

الخلاصة

لما كانت المدة ركناً جوهرياً في عقد الإيجار، ولما كانت الفائدة الاصل المرجوه من عقد الاجاره هي الحصول على المنفعة من قبل المستأجر والاجرة بالنسبة للمؤجر وفقاً لمدة العقد. عليه لا بد من ضبط مسألة الاتفاق على المدة احتراماً لمبدأ سلطان الاراده، ذلك إن إرادة طرفي العقد هي الاصل في تحديدها ومع ذلك نتفق مع المشرع عندما حل محل إرادة طرفي العقد لتقليل حالات بطلان العقد بسبب عدم التطرق الى المدة أو عندما فسر إرادة الطرفين عند اتباع أساس لتحديد المدة كما لو أنفق الطرفان على أن تكون مدة الاجاره حياة المستأجر كما نؤيد المشرع العراقي عندما اقر الاجار المؤبد المرتب للحقوق الشخصية، ونرى ان لا فرق بين الاجار المرتب لحقوق شخصيه والمرتب لحقوق عينيه، ذلك ان وصف

٩٩ - انظر نص المادة ٩/ والمادة ١٠/ من قانون التجارة البرية اللبناني رقم ٣٠٤ الصادر في ٢٤/١٢/١٩٤٢.

الإيجار هو فصل المنفعة عن الشيء بحيث يتمتع المستأجر بالاولى وتبقى للمؤجر ملكية الشيء، وهذا الوصف ينطبق على الاجاره بنوعيهما.

وإذا ماكان هناك اختلاف فهو لايرقى الى ترتيب حكم البطلان على ايجار المؤبد. ونرى ان تنظم أحكام الاجاره المرتبه لحق عيني ضمن أحكام عقد الايجار مع إقرار أحكام خاصه بأعتها من الانواع الخاصه للايجارات، كما في إجارة الاراضي الزراعيه على سبيل المثال. ونرجح اتجاه القوانين التي نصت على ان تكون مدة عقد الايجار هي مدة دفع الاجره في التجديد الضمني، وندعو المشرع اللبناني للاخذ بذات الحكم. وأخيراً نرى من اللزوم عدم التوسع بالامتداد القانوني كونه حكماً استثنائياً يعالج ظروف وأزمات اجتماعيه واقتصاديه وعلى المشرع عند اللجوء الى الامتداد القانوني التسريع بمعالجة الظروف بأسرع وقت لإعادة التوازن بين طرفي العقد وإعادة دور الاراده في تحديد الالتزامات والحقوق.

المصادر

١. أبو القاسم السماني، روضة القضاة وطريق النجاة، بغداد، ١٩٧٠.
٢. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة احتكام قوانين الإيجارات، بيروت، ١٩٨٤.
٣. جميل الشراوي، شرح العقود المدنية، الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٦.
٤. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، الموصل، ١٩٨٩ سعدون العامري، الوجيز في العقود المسماة، ط٣، بغداد، ١٩٧٢.
٥. حسن علي ذنون، دور المدة في العقود المستمرة، بغداد، ١٩٨٩.
٦. زهدي يكن، شرح الموجبات والعقود، ج٩، بيروت، بلا سنة طبع.
٧. سعدون العامري، الوجيز في العقود المسماة، ط٣، بغداد، ١٩٧٢.
٨. سليمان مرقس، عقد الإيجار، ط٢، القاهرة، سعيد مبارك وصاحب الفتلاوي وطه ملا حويش، الوجيز في العقود المسماة، بغداد، بلا سنة طبع.
٩. عبد الأعلى السبزاوي، مهذب الاحكام، ج١٩، النجف، ١٩٨٣.
١٠. عباس الصراف، شرح عقدي البيع والايجار، بغداد، ١٩٥٦.
١١. عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار، دار الكتب المصرية، القاهرة، ١٩٢٩.
١٢. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني الجديد، ج٦، منشورات الحلبي الحقوقية، ط٣ بيروت، ٢٠٠٠.
١٣. عبد الرحمن الجزيري، الفقه على المذاهب الاربعة، قسم المعاملات، ج٣، ط٥.
١٤. عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، عقد الايجار، ج١، دار الكتاب العربي، مصر، بلا سنة طبع.
١٥. عبد المنعم البدر اوي، دروس في القانون المدني، العقود المسماة، مطابع دار الكتاب العربي بمصر، القاهرة، بلا سنة طبع.
١٦. عبد الناصر توفيق، شرح أحكام الإيجار، بلا مكان طبع، بلا سنة طبع.
١٧. عصام أنور سليم، الوجيز في عقود الايجار، ج١، الاحكام العامة في الايجار، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ٢٠٠٠.

١٨. عصمت عبد المجيد، أحكام تخلية المأجور، بغداد، ١٩٨٩.
١٩. عصمت عبد المجيد، الوجيز في شرح قانون الإثبات، بغداد، ١٩٩٧.
٢٠. عصمت عبد المجيد، اثر النزعة الاجتماعية في تطور عقد الإيجار، رسالة ماجستير، بغداد، ١٩٧٢.
٢١. فاضل حبشي، الامتداد القانوني لعقود الإيجار، القاهرة، ١٩٦٢.
٢٢. فهمي الخولي، شرح قواعد إيجار الاراضي الزراعية، دار الكتاب العربي للطباعة والنشر، ط١، مصر، ١٩٦٧.
٢٣. مصطفى العوجي، القانون المدني، ج١، منشورات الحلبي، ط٤، ٢٠٠٧.
٢٤. محمد جواد مغنية، فقه الإمام جعفر الصادق، ج٤، دار الاعلمي، ط١، بيروت، ١٩٦٥.
٢٥. محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٣.
٢٦. محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح أحكام الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٧.
٢٧. القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
٢٨. القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.
٢٩. قانون إيجار العقار العراقي رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩.
٣٠. قانون الموجبات اللبناني رقم ٨٤ لسنة ١٩٣٢.