

ضوابط الإخلاء لعلة التقصير في دفع الأجرة في عقود الإيجار الخاضعة للتمديد الحكمي

الباحثة: د. ميسم عبد الرحمن غزال

- قسم القانون الخاص - كلية الحقوق - جامعة حلب

ملخص

في هذا البحث، عالجنا ضوابط الإخلاء لعلة التقصير في دفع الأجرة في عقود الإيجار الخاضعة للتمديد الحكمي، فوقفنا عند الضوابط الموضوعية للتقصير في دفع الأجرة؛ والتي تمثلت باستحقاق الأجرة من جهة، وبثبوت التقصير في دفعها وفق طرائق محددة من جهة أخرى. وتوصلنا إلى أنَّ النص الناظم للإخلاء في هذه الحالة لم يكن صريحاً لناحية بيان شرائطها، ممَّا دفع الاجتهاد إلى استنباط العديد من المبادئ التي تطَّلبها توازن مصالح طرفي الإيجار، الذين تأبى العدالة الإضرار بأيِّهما. وانطلاقاً مما سبق، وقفنا عند الضوابط الإجرائية للتقصير في دفع الأجرة، والتي تمثلت بضرورة الإعذار من جهة، ومراعاة مرور المدة قبل ثبوت التقصير من جهة أخرى. فبيَّنَّا أنَّ الاجتهاد قد فصل فيما يعد ضرورياً لصحة المطالبة بالأجرة قبل الحكم بالإخلاء. وقد دفعنا هذا التوسع إلى استعراض أهم المسائل المختلف حولها، فأشرنا إلى لزوم معالجتها صراحة من قبل المشرع، لذلك اقترحنا تعديلات تشريعية، علَّها تعيد الأمور إلى نصابها السليم.

الكلمات المفتاحية: الأجرة - التقصير - الإعذار - المدة - التفادي.

Eviction due to failure to pay the rent In lease contracts subject to statutory extension

Abstract

In this research, we focused on eviction due to failure to pay the rent in lease contracts subject to judicial extension, and we demonstrated the existence of objective controls that precede the eviction ruling. It represented the entitlement to the rent on the one hand, and the proof of negligence in paying it according to specific methods on the other hand. We concluded that the text regulating eviction in this case was not clear in terms of stating its conditions, which prompted jurisprudence to derive many principles required by balancing the interests of the two parties to the lease, whom justice refuses to harm.

Based on the above, we stopped at the procedural controls for failure to pay the rent, which are represented by the necessity of an excuse on the one hand, and taking into account the passage of time before the failure is proven on the other hand. We have explained that the jurisprudence has detailed what is considered necessary for the validity of the claim for rent before ruling on eviction. This expansion prompted us to review the most important controversial issues. We pointed out the necessity of stipulating them explicitly by the legislator. Therefore, we proposed legislative amendments, with the hope that they would restore matters to their proper perspective.

Keywords: fee - negligence - excuses - duration - avoidance.

مقدمة

يعد التمديد الحكمي من أبرز ملامح التشريعات الاستثنائية التي تنظم عقد الإيجار؛ وهو يقتضي بقاء المستأجر في العقار المؤجر بعد انقضاء مدة العقد الأصلية طالما أنه يريد البقاء، وتحديد أسباب إخلاله من هذا العقار على سبيل الحصر.

ولقد ارتبط التمديد الحكمي بالمرسوم التشريعي رقم 111 لعام 1952، والذي أطلق عليه الباحثون اسم القانون المعمّر؛ إذ لم تخرج العقارات المؤجرة للسكن من دائرة العقارات التي يمتد فيها العقد حكماً إلا بموجب القانون رقم 6 لعام 2001. كما لم تخرج العقارات المؤجرة للأعمال التجارية وما في حكمها من هذه الدائرة إلا بموجب القانون رقم 10 لعام 2006.

وحين أصدر المشرع القانون رقم 20 لعام 2015، أبقى على امتداد عقود إيجار العقارات المؤجرة في ظل المرسوم التشريعي المذكور رقم 111 لعام 1952، وأبقى كذلك على تحديد أسباب إخلائها؛ فعدد في المادة السابعة هذه الأسباب على سبيل الحصر، وكان أولها تقصير المستأجر في دفع الأجرة.

إشكالية البحث

على الرغم من عدالة الحكم على المستأجر بالإخلاء إذا لم يدفع الأجرة، إلا أن تطبيق هذا الحكم في الواقع قد شهد جدلاً قضائياً واسع النطاق. كما أن المتتبع لقضايا إخلاء العقار تطبيقاً لهذه الحالة على وجه التحديد، يلاحظ أنه قلما يصدر الحكم على مستأجر مقصر بإخلاء العقار المؤجر، ويرجع ذلك إلى عموم ألفاظ الشروط التي وضعها القانون لهذه الدعوى، إضافة إلى توسع الاجتهاد في استنباط غيرها، مما يستلزم الوقوف عندها.

أهمية البحث

تأتي أهمية بحث الإخلاء لعلّة التقصير في دفع الأجرة، من أهمية نتائجها، لا سيما لجهة اقتصارها على الإجراءات الخاضعة للتمديد الحكمي، فتعدد الشروط القانونية والقضائية المطلوب توافرها وصولاً للحكم في هذه الدعوى، دفعنا للبحث عن قواعد صريحة ومحددة تنطبق على كافة الحالات المتماثلة.

أهداف البحث

يهدف البحث إلى معالجة إشكالات النص الناظم لحالة الإخلاء لعلّة التقصير في دفع الأجرة من الناحية الموضوعية وكذلك من الناحية الإجرائية، وصولاً إلى وضع منظومة قانونية متكاملة توفق بين اجتهاد القضاء وحكم النص للحالة محل البحث.

منهج البحث

تطلب البحث اتباع المنهج التحليلي، من خلال تتبع النصوص القانونية ذات العلاقة، وكذلك الاجتهادات القضائية، في سبيل محاولة معالجة الإشكالات المتعلقة بالإخلاء لعلّة التقصير في دفع الأجرة كافة.

خطة البحث

لئن كانت أهم الإشكالات العملية لحالة الإخلاء لعلّة التقصير في دفع الأجرة هي كثرة الاجتهادات القضائية حول الموضوع واختلافها، فقد اخترنا أن تبين المعالجة الضوابط الموضوعية للتقصير في دفع الأجرة (أولاً)، والضوابط الإجرائية (ثانياً).

أولاً- الضوابط الموضوعية للتقصير في دفع الأجرة

يتطلب القول بثبوت التقصير في دفع الأجرة، تحديد المقصود بالأجرة من ناحية، وكذلك تحديد المقصود بالتقصير من ناحية أخرى.

1- المقصود بالأجرة في نطاق التقصير

لم يعرف المشرع الأجرة في القانون المدني، لكن المادة 529 من القانون المدني بينت جنسها حيث نصت على أنه: "يجوز أن تكون الأجرة نقوداً كما يجوز أن تكون أي مقدمة أخرى". والغالب هو أن يتفق طرفا عقد الإيجار على أن تحدد الأجرة بمبلغ من النقود يدفع قبل بدء المنفعة أو بعد انتهائها. ومن هنا، فقد عرف أحد الفقهاء⁽¹⁾ الأجرة بأنها: "المال الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر". وقد

¹ أحمد عيسى، العقود المسماة في القانون المدني، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، جامعة حلب، 2012، ص

استقر الرأي على أن لعقد الإيجار محلان أحدهما الشيء المؤجر، والآخر هو الأجرة وذلك بالنظر إلى محل التزام المستأجر.

ويبنى على ما سبق ذكره أن وجود عقد الإيجار يرتبط بوجود الأجرة محققة لشرائط ركن المحل بوجه عام، من تعيين أو قابلية للتعيين إضافة لصلاحيتها للتعامل⁽¹⁾. ولا شك في أن غاية كل مؤجر قد أعد عقاره للإيجار هي استيفاء هذه الأجرة في مواعيد استحقاقها، ومن هنا، يعد التزام المستأجر بدفع الأجرة واحداً من أهم الالتزامات التي يبغى المؤجر تنفيذها في التاريخ المتفق عليه.

ولقد راعى المشرع هذه الاعتبارات، لذلك فهو بعد أن حصر الحالات التي تتيح للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار المؤجر، الخاضع لإيجاره للتمديد الحكمي، جعل أولها عدم دفع المستأجر للأجرة؛ فبعد أن ذكرت المادة السابعة من القانون رقم 20 لعام 2015 أنه: "... لا يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات المبنية في هذا القانون والخاضعة للتمديد الحكمي إلا في الحالات التالية"، نص البند 1 من الفقرة أ من المادة ذاتها على أنه: "إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة قانوناً أو المقدرة حكماً خلال ثلاثين يوماً من اليوم الذي يلي تبليغه المطالبة بها..."⁽²⁾.

ويثار التساؤل عن المقصود بعبارة "الأجرة المستحقة"، والتي رتب المشرع على التقصير بدفعها الحكم بالإخلاء، لا سيما، أمام توسع القضاء في الشروط المطلوب تحققها حتى نكون أمام أجرة مستحقة تنتج الإخلاء في الواقع؟

لا بد من بيان أنه رغم عدم النص صراحة على شروط الأجرة المنتجة في الإخلاء، إلا أن اعتبار المشرع أن: "الأجور المتركمة عن سنين الإيجار السابقة تعد ديناً عادياً لا يوجب عدم دفعه التخلية"⁽³⁾. دفع إلى استقرار الاجتهاد حول اعتبار الأجرة المنتجة في الإخلاء هي الأجرة المستحقة عن السنة الإيجارية الأخيرة فقط⁽⁴⁾. وتحسب السنة

¹ أحمد عيسى، المرجع السابق، ص 153.

² يقابلها البند 1 من الفقرة أ من المادة 4 من قانون المالكين والمستأجرين الأردني النافذ في فلسطين رقم 62 لعام 1953، وفق التعديل الوارد عليها بموجب المادة 2 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 7 لعام 1958.

³ البند 1 من الفقرة أ من المادة السابعة من القانون رقم 20 لعام 2015.

⁴ محكمة النقض السورية، قرار 199، أساس 209، تاريخ 2002/2/27، المحامون، قاعدة 683، لعام 2002.

الإيجارية من تاريخ إبرام عقد الإيجار؛ فلو بدأت السنة الإيجارية بتاريخ 1990/1/1 فإنها تنتهي في 1990/12/31. ولو بدأت السنة الإيجارية بتاريخ 1990/4/13 فإنها تنتهي بتاريخ 1991/4/12. أما إذا كان مبدأ السنة الإيجارية غير ثابت، فإنه يكون من بدء السنة الميلادية⁽¹⁾.

وبناء على ذلك، فإن الأجرة المنتجة في الإخلاء هي الأجرة التي تخلف المستأجر عن دفعها وذلك عن مدة تقع ضمن السنة الإيجارية الحالية أو الجارية⁽²⁾. وتطبيقاً لذلك، لو كان المؤجر قد اتفق مع المستأجر على دفع الأجرة بشكل سنوي، وأراد المؤجر في عام 2024 أن يطالب بالإخلاء لعلّة التقصير بالدفع في العقد الأول المذكور أعلاه، لوجب أن تكون المطالبة بالأجرة المستحقة بين تاريخ 2024/1/1 وتاريخ 2024/12/31، فهذه هي السنة الإيجارية الحالية.

ولكن، يثار التساؤل حول تحديد الأجرة المستحقة المنتجة في الإخلاء فيما لو كان قد اتفق في عقد الإيجار على تقسيط الأجرة، فحينها، متى تعتبر المطالبة منتجة؟ هل يجب حصر المطالبة بالأجرة السنوية عن السنة الإيجارية الأخيرة؟ أم أن استحقاق كل قسط من الأجرة يعد منتجاً في طلب الإخلاء بغض النظر عن بدء ونهاية السنة الإيجارية؟ أم تجب المطالبة بكل قسط على حدة وانتظار انتهاء السنة الإيجارية حتى يتاح بعد ذلك للمؤجر رفع دعوى الإخلاء؟

أجابت محكمة الصلح المدني الثانية في حلب عن هذا التساؤل، حيث ردت طلب المؤجر بإخلاء المستأجر لعدم صحة المطالبة، لأن العقد كان صريحاً لجهة الاتفاق على تقسيط الأجرة، ومع ذلك طالب المؤجر بالإخلاء لعلّة تقصير المستأجر بدفع الأجرة السنوية عن السنة الإيجارية الأخيرة، في حين كان الواجب أن تنحصر المطالبة بأي قسط من الأجرة تم التقصير بدفعه، وذلك في اليوم الأول قبل استيفاء منفعتة وليس ضمنه أو بعد استحقاقه⁽³⁾. ونحن نؤيد هذا الاتجاه جزئياً، إذ نرى أن استقرار اجتهاد محكمة النقض السورية على اعتبار الأجرة المنتجة في الإخلاء هي الأجرة المستحقة عن السنة الإيجارية

¹ محكمة النقض السورية، قرار 10، أساس 38، تاريخ 2002/1/28، المحامون، قاعدة 658، لعام 2002.

² محكمة النقض السورية، قرار 317، تاريخ 2002/2/11، المحامون، لعام 2002، ص 285.

³ محكمة الصلح المدني الثانية بحلب، قرار 381، أساس 3584، 2022، الصادر بتاريخ 2022/9/28.

الأخيرة، قد خرج مخرج الغالب، نظراً لأنه غالباً ما يتم الاتفاق في عقود الإيجار على استحقاق الأجرة كاملة بشكل سنوي. ونؤيد رأينا من خلال عرض نص البند 1 من الفقرة أ من المادة السابعة من القانون رقم 20 لعام 2015، حيث جعلت الحكم بالتخلية واجباً إذا لم يدفع المستأجر "الأجرة المستحقة قانوناً أو المقدرة حكماً"، دون تقييد الأجرة بمدة معينة، لذلك يجري إطلاق لفظ الاستحقاق في هذا النص على إطلاقه بالنظر إلى تاريخ استحقاق الأجرة فحسب، أيأ كانت المدة التي استحققت عنها هذه الأجرة. لكننا نختلف مع الاتجاه المذكور لجهة تحديد تاريخ المطالبة، وهو ما سيتضح بالوقوف عند تحديد المقصود بالتقصير في نطاق الإخلاء.

2- المقصود بالتقصير في نطاق الإخلاء

الأصل أنه إذا طالب المؤجر المستأجر بدفع الأجرة المستحقة بالطرق التي حددها القانون، وامتنع المستأجر عن الدفع فإنه يعد مقصراً قانوناً بدفع الأجرة، والواجب طبقاً لذلك أن يُحكم عليه بإخلاء العقار المؤجر. ويبنى على ذلك أن التقصير يرتبط بالمطالبة ارتباطاً السبب بالمسبب؛ بمعنى أن المستأجر لن يعد مقصراً بدفع الأجرة تمهيداً للحكم عليه بالإخلاء، ما لم تتم مطالبته بالدفع بالطرق القانونية المذكورة على سبيل الحصر؛ فقد بيّن البند 1 من الفقرة أ من القانون رقم 20 لعام 2015 الطرائق القانونية لمطالبة المستأجر بدفع الأجرة والتي تقتصر على البطاقة البريدية المكشوفة أو الإنذار بواسطة الكاتب بالعدل.

وكما سبق البيان، يغلب أن يُتفق في عقد الإيجار على دفع مبلغ الأجرة عن سنة كاملة، وعلى أن يتم دفع المبلغ سلفاً، قبل بدء المنفعة، لكن ذلك لا ينفي الأصل، وهو استحقاق الأجرة بعد استيفاء المنفعة على حد تعبير محكمة النقض السورية⁽¹⁾. ويثار التساؤل هنا، عن تحديد الميعاد الذي بحلوله تجب المطالبة، والتي يعد المستأجر بناء عليها مقصراً ويستوجب حينها الحكم عليه بإخلاء العقار المؤجر؟

¹ محكمة النقض السورية، أساس 362، قرار 398 الصادر بتاريخ 20/3/2006. المحامون، عدد 3-4، ص 484، فقرة 157.

فلو فرضنا أن عقد الإيجار قد أبرم بتاريخ 15/7/1990، وأنه تم الاتفاق على دفع الأجرة سلفاً على أربعة أقساط، فكيف تُحدّد السنة الإيجارية؟ وما هي الأجرة المستحقة الموجبة للحكم بالإخلاء؟ ومتى تجب المطالبة من قبل المؤجر؟ وباختصار متى يعد المستأجر مقصراً في دفع الأجرة؟

لقد نصت المادة السابعة من القانون رقم 20 لعام 2015 على طرق المطالبة بالأجرة وبياناتها؛ فبعد أن جاء فيها أنه: "لا يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات المبينة في هذا القانون والخاضعة للتمديد الحكمي إلا في الحالات التالية"، نص البند 1 من الفقرة أ من المادة ذاتها على أنه: "إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة قانوناً أو المقدرة حكماً خلال ثلاثين يوماً من اليوم الذي يلي تبليغه المطالبة بها ببطاقة بريدية مكشوفة أو بإندازر بواسطة الكاتب بالعدل ولا تكون المطالبة معتبرة إلا إذا ذكر فيها المبلغ المطلوب والمدة المتعلقة بها..".

ويتبين من النص السابق أن المشرع حدد كيفية المطالبة بالأجرة، وذكر البيانات الأساسية التي لا بد من توافرها في البطاقة أو الإنذار، ولعل أهمها المدة التي يطالب المؤجر المستأجر بدفع الأجرة عنها. لكن المتمعن في نص البند الأول من المادة السابعة السالف الذكر، لن يجد الإجابة عن التساؤلات السابقة، لا سيما لجهة تحديد معيار للميعاد الذي بحلوله يعد المستأجر مقصراً قانوناً، لا سيما مع اختلاف الاجتهادات القضائية حول المسألة والمستندة في أساسها إلى اختلاف طرائق استيفاء الأجرة في عقود الإيجار.

ففي حين قضت إحدى المحاكم بأن المستأجر يعد مقصراً إذا ما تمت مطالبته بدفع الأجرة في اليوم الأخير من السنة الإيجارية الأخيرة كمعيار عام⁽¹⁾. أكدت محكمة أخرى على ضرورة التمييز بين عقود الإيجار المتفق فيها على دفع الأجرة بشكل سنوي سلفاً قبل بدء المنفعة؛ وفيها لا يعد المستأجر مقصراً إلا إذا تمت مطالبته في اليوم الأول من السنة الإيجارية. وبين عقود الإيجار المتفق فيها على دفع الأجرة بشكل سنوي بعد انتهاء

¹ محكمة النقض السورية، قرار 32، أساس 80، لعام 2006، مجلة المحامون، العدد 10-12، لعام 2007، رقم مرجعية حمورابي 64428.

المنفعة؛ وفيها لا يعد المستأجر مقصراً إلا إذا تمت مطالبته في اليوم الأخير من السنة الإيجارية⁽¹⁾.

وبالمقابل، بينت محكمة الثالثة أن المستأجر يعد مقصراً إذا لم يدفع الأجرة خلال المدة المقررة قانوناً، بعد مطالبته بها بالطرق القانونية المعتبرة، وذلك في أي يوم من الربع الأخير من السنة الإيجارية، طالما أن الأجرة تستحق في الشهر الأول من بدء سريان عقد الإيجار⁽²⁾!

ويدق الخلاف بالنسبة للعقود المتفق على دفع أجزتها سلفاً وعلى أقساط، وفي هذه المسألة بين رئيس محكمة الصلح الأولى في حلب⁽³⁾، بأن المستأجر يعد -في رأيه- مقصراً إذا ما تمت مطالبته بدءاً من اليوم الأول قبل استيفاء المنفعة، محسوباً من التاريخ الذي يبدأ فيه العقد، وذلك بعد تقسيم مدة الإيجار على عدد الأقساط.

فمثلاً، لو كان عقد الإيجار قد أبرم بتاريخ 1999/8/13، فإن السنة الإيجارية ستنتهي بتاريخ 1999/8/12، وإذا كان قد اتفق على دفع الأجرة سلفاً وعلى أربعة أقساط؛ فهذا يعني أن السنة الإيجارية الحالية ستحسب وفقاً لهذه المواعيد، وستقسم إلى أربعة أرباع، وفيها تستحق الأجرة عن كل ربع على حدة، ويكون كل قسط منها منتجاً في الإخلاء، بوصف أن عدم دفع المستأجر لأي قسط منها يجعله مقصراً بالدفع، بشرط أن تتم المطالبة القانونية من المستأجر بدءاً من اليوم الأول من بداية كل ربع وحتى نهاية السنة الإيجارية؛ فعلى سبيل المثال، إذا لم يدفع المستأجر القسط الأول من الأجرة لعام 2024 فستحسب السنة الإيجارية بدءاً من تاريخ 2024/8/13 وستنتهي بتاريخ 2025/8/12، وتستحق الأقساط على الشكل التالي:

القسط الثالث: بتاريخ 2025/2/13

القسط الأول: بتاريخ 2024/8/13

القسط الرابع: بتاريخ 2025/5/13

القسط الثاني: بتاريخ 2024/11/13

¹ محكمة الصلح المدني الثانية في حلب، قرار 381، أساس 3584 لعام 2022، الصادر بتاريخ 2022/9/28.
² محكمة الصلح المدني الثامنة في حلب، قرار 264، أساس 3583 لعام 2022، الصادر بتاريخ 2022/7/31.
³ أبدى سيادة رئيس محكمة الصلح المدني الأولى في حلب رأيه القانوني في مقابلة أجريناها معه بتاريخ 2024/5/20، حول موضوع البحث.

وبالتالي يعد المستأجر مقصراً بالدفع، إذا لم يدفع الأجرة التي تستحق عن أي قسط وفقاً للتواريخ السابقة، وفي هذا التاريخ تحديداً يبدأ سريان مهلة المطالبة بالأجرة، بحيث يجب على المؤجر أن يوجه المطالبة القانونية بالإعذار أو بالبطاقة البريدية المكشوفة ضمن هذه المدد، على ألا تتجاوز اليوم الأخير من السنة الإيجارية. ويؤيد ما سبق ذكره اجتهاد النقض السوري، والذي عدّ عدم دفع أي قسط من الأجرة منتجاً للإخلاء لعلّة التقصير، حيث قضت محكمة النقض بأنه: "يشترط للحكم بالإخلاء أن يقصر المستأجر بدفع الأجر عن سنة إيجارية جارية أو قسم منها"⁽¹⁾. كما جاء في قرار آخر للمحكمة ذاتها أنه: "يشترط في التقصير الذي يجيز الحكم بالتخلية أن يكون القسط المستحق عن السنة الإيجارية الحالية وأن تكون المطالبة به ضمن هذه السنة"⁽²⁾.

ولا شك في أن المعيار الذي وضعه رئيس محكمة الصلح الأولى في حلب هو المعيار السليم والمتوافق مع القانون من وجهة نظرنا، ذلك أنه كما سبق وبيننا، جاء لفظ الاستحقاق مطلقاً في البند 1 من الفقرة أ من المادة السابعة من القانون رقم 20 لعام 2015 والتي جعلت الحكم بالإخلاء واجباً إذا لم يدفع المستأجر "الأجرة المستحقة"، دون أي إشارة إلى المدة في هذا النص؛ والمطلق يجري على إطلاقه ما لم يرد الدليل على تقييده.

ومن ناحية أخرى، نقضي القواعد العامة أنه يجب الوفاء بالالتزام في تاريخ استحقاقه، فإن لم يتم ذلك، حقّ للدائن أن يطالب المدين بالوفاء، وبما أن المشرع حدد طرائق المطالبة بدين الأجرة، فيقع على المؤجر التزام اتباعها، بالنظر إلى تاريخ الاستحقاق؛ فإذا ما كانت الأجرة تستحق في نهاية السنة الإيجارية، فهذا يعني أنه يجب دفعها في اليوم الأخير من هذه السنة، وهو التاريخ الذي يعد فيه المستأجر مقصراً إن لم يدفع الأجرة بحلوله، وهو أيضاً تاريخ وجوب المطالبة، ولا يجوز أن تُجاوز المطالبة اليوم المذكور، بوصف أن اجتهاد محكمة النقض قد ألزم المؤجر بعدم المطالبة بدين الأجرة عن السنة الإيجارية بعد انتهائها.

¹ محكمة النقض السورية، قرار 542، أساس 634، اجتهادات قانون الإيجار رقم (6) لعام 2001، خالد المالكي، قاعدة 132، رقم مرجعية حمورابي: 53358.

² محكمة النقض السورية، قرار 1247، أساس 2436، لعام 1957، المحامون لعام 1957، ص 202.

أما إذا كانت الأجرة تستحق سلفاً قبل بدء المنفعة، فتاريخ استحقاقها هو ذاته تاريخ بدء السنة الإيجارية، وبحلوله تبدأ المطالبة لا قبل ذلك، وهي تبقى متاحة حتى انتهاء السنة الإيجارية، بوصف أن تجاوز اليوم الأول من السنة الإيجارية وهو تاريخ الاستحقاق، لن يغير من حقيقة أن الأجرة مازالت مستحقة بعد ذلك، مما يستتبع جواز المطالبة أيضاً. ولا قيد على المؤجر لناحية المطالبة في هذه الحالة، إلا حلول اليوم الأخير من السنة الإيجارية، وهو القيد الزمني الذي وضعته محكمة النقض كما سبق البيان.

ومن هنا، فإننا نعتقد أن القول بوجود حصر المطالبة في اليوم الأول من استحقاق الأجرة أو أي قسط منها إذا كانت تستحق سلفاً، لا يستند إلى أساس قانوني من ناحية، ويجاوز القواعد العامة من ناحية أخرى. ولا يعني كل ذلك أن الضوابط الموضوعية تورث بمفردها الإخلاء، وإنما لا بد من توافر بعض الضوابط الإجرائية وصولاً إلى الحكم به.

ثانياً- الضوابط الإجرائية للتقصير في دفع الأجرة

علق القانون ثبوت تقصير المستأجر في دفع الأجرة على توجيه الإعذار من ناحية، ومضي مدة معينة من ناحية أخرى.

1- ثبوت التقصير بالنظر إلى الإعذار

بيّن أن الفقرة 1 من البند أ من المادة السابعة من القانون رقم 20 لعام 2015 قد حددت طرائق تبليغ المستأجر المطالبة بدفع الأجرة المستحقة على سبيل الحصر، حيث نصت على أنها يجب أن تتم "ببطاقة بريدية مكشوفة أو بإنذار بوساطة الكاتب بالعدل، ولا تكون المطالبة معتبرة إلا إذا ذكر فيها المبلغ المطلوب والمدة المتعلقة بها". وتكمن أهمية الإعذار في دعوى الإخلاء بأنه إذا لم يوجّه إلى المستأجر، فإنه سيحكم بعدم قبول الدعوى باعتبارها سابقة لأوانها⁽¹⁾، ولقد وضح الاجتهاد القضائي أثر الإعذار في دعوى الإخلاء، حيث بينت إحدى المحاكم أنه: "إذا أُنذر المالك المستأجر بوجوب التقيد بشروط

¹ محكمة استئناف رام الله، رقم 653/96 تاريخ 31/3/1997 منشور على موقع المقتفي (منظومة التشريع والقضاء في فلسطين). <<http://muqtafi.birzeit.edu>>

عقد الإجارة واستمر في مخالفة شروط العقد، وشاهده المالك خلال فترة من الزمن قبل إقامة دعوى التخلية فلا يعني أنه موافق لأنه لا ينسب إلى ساكت قول⁽¹⁾. وقد أكد الاجتهاد المذكور إلى الارتباط بين مخالفة المستأجر لشروط العقد وقيام المؤجر بتوجيه الإعذار دون تقييد بميعاد؛ ذلك أن القانون لم يشترط مرور مدة بين مخالفة المستأجر لشروط العقد، وتوجيه المؤجر للإعذار؛ مما معناه أن من حق المؤجر أن يعذر المستأجر ولو بعد تحقق المخالفة بزمان طويل. وهو ما عبر عنه أحد الفقهاء بالموقف المنتقد كونه يهدد استقرار المعاملات، وإطمئنان المستأجر إلى تنازل المؤجر عن الإعذار، وبين أنه كان حرياً بالمحكمة اعتبار ذلك الموقف تنازلاً عن التمسك بالإخلاء⁽²⁾. ونحن لا نؤيد الرأي الأخير، ذلك أن النصوص التي نظمت حالة الإخلاء لعلّة التقصير بدفع الأجرة حين اشتراطها إعذار المؤجر للمستأجر، لم تعلق ذلك على ميعاد معين، ولا يجوز تحميل النصوص لأكثر مما تحتل، فلو أراد المشرع الربط بين الإعذار وقيد دعوى الإخلاء بميعاد معين، لذكر ذلك صراحة. ولو سلمنا جدلاً بسلامة الرأي الأخير، فكيف لنا تحديد الميعاد الذي يجب خلاله رفع الدعوى، والحال أن النص لم يتعرض لتحديده؟ ومع ذلك، يثار التساؤل عن أثر حصر المشرع الأجرة الموجبة للإخلاء بالأجرة المستحقة عن السنة الإيجارية الأخيرة، فهل يفيد بقاء الإنذار صالحاً لقيد الدعوى بالسنة المُنذَر عنها بوصفها السنة الجارية، فإذا ما انتهت هذه السنة، سقط أثر الإنذار، وتحول دين الأجرة عن السنة المذكورة إلى دين عادي لا يوجب الإخلاء، ولزم أن يوجه المؤجر إنذاراً جديداً عن السنة الإيجارية الجديدة الجارية؟ أم أن توجيه الإنذار عن سنة إيجارية معينة يثبت التقصير بالنسبة لها بوصفها كانت حين توجيهه سنة جارية؟

الواقع هو أن الاجتهاد القضائي توسع في تحديده البيانات المطلوب توافرها في الإعذار، وجعل غياب أحدها موجباً للبطلان، رغم أن المشرع لم يذكر من شرائط كونه معتبراً سوى

¹ محكمة التمييز الأردنية، تمييز حقوق رقم 65/453، لعام 1966. مذكور لدى إبراهيم خالد يحيى، دور الاجتهاد القضائي الفلسطيني والمقارن في تحقيق التوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر في ضوابط الإخلاء بسبب مخالفة شروط عقد الإجارة - دراسة مقارنة في ضوء قانون المالكين والمستأجرين ومجلة الأحكام العدلية، المجلة الدولية للقانون، المجلد العاشر، العدد المنتظم الأول، دار نشر جامعة قطر، 2021، ص 83.

² إبراهيم خالد يحيى، مرجع سابق، ص 83.

ضرورة تحديد المبلغ المطلوب والمدة المتعلقة بها كما سبق وذكرنا، ولم يبين الاجتهاد، وهو في صدد تحديد شرائط قانونية الإعذار ما يتعلق بصلاحيته، أو سقوطه، وهذا ما يؤكد رأينا السابق، لجهة أنه لو أُريدَ تحديد ميعادٍ لرفع دعوى الإخلاء استناداً إلى الإعذار لأشار إليه الاجتهاد على سبيل التفسير إن لم يرد صراحة في النص، مما يعني جواز رفع الدعوى استناداً إلى الإنذار في أي وقت دون إمكانية القول بسقوط أثره بمضي المدة.

ومن هنا، أكد الاجتهاد القضائي أن الإعذار يعد من متعلقات النظام العام، والتي لا يجوز الاتفاق على خلافها تحت طائلة البطلان⁽¹⁾، وبذلك لن يجدي اتفاق المؤجر مع المستأجر على إعفاء الأول من توجيه الإعذار في حال التقصير⁽²⁾. واستقر الرأي على وجوب ذكر العديد من البيانات في الإعذار بطريقتيه القانونيتين⁽³⁾، وهذه البيانات هي كل معلومة نافية للجهالة لجهة تحديد عنوان المؤجر⁽⁴⁾، والمبلغ المطالب به والمدة المتعلقة بها⁽⁵⁾، والمبلغ المترتب عن السنة الإيجارية الحالية والمدة المتعلقة بها⁽⁶⁾، وتحديد بدء العلاقة الإيجارية وتعتبر بالنسبة للعقد الأول⁽⁷⁾، وبدء السنة الإيجارية الحالية ونهايتها⁽¹⁾.

¹ محكمة النقض السورية، قرار 3، أساس 58، 2004، قاعدة 88، المحامون، العدد 3-4، لعام 2005، رقم مرجعية حمورابي: 53662. ومحكمة استئناف رام الله، حقوق رقم 580/98، تاريخ 1999/9/22، منشور على موقع المفتي.

² إبراهيم حرب إبراهيم محيسن، "دعوى المؤجر في مواجهة المستأجر في القانون الأردني"، مجلة البلقاء للبحوث والدراسات، جامعة عمان الأهلية، عمادة الدراسات العليا والبحث العلمي، الأردن، مج 18، عدد 2، هام 2015، ص 57.

³ تجدر الإشارة إلى أننا استنتجنا البيانات المذكورة من استقراء شتى القرارات القضائية الصادرة حول الإعذار في دعوى الإخلاء لعللة التقصير بالدفع، والصادرة من المحاكم السورية حتى تاريخ إنجاز هذا البحث. ونعتقد أن الاجتهاد سيضيف إليها كل ما يمكن أن يغفل عنه المتداعون، كلما وجد أن البيان المغفل سيكون له أثر في توضيح مطالبة المؤجر، وأنه من جهة أخرى يؤمن الحماية للمستأجر من الإخلاء، بوصفه ما زال يعد طرفاً ضعيفاً في نظر القضاء رغم كل الآثار السلبية التي أورها الامتداد الحكمي لعقد الإيجار، وذلك بحكم أن المستأجر قد حاز في الواقع حقاً مكتسباً بحكم القانون!

⁴ محكمة النقض السورية، قرار 119، أساس 1210، لعام 2018، رقم مرجعية حمورابي 79920.

⁵ محكمة النقض السورية، قرار 24، أساس 303، تاريخ 2002/3/12، المحامون، قاعدة 301، لعام 2002.

⁶ محكمة النقض السورية، قرار 1221، أساس 1178، لعام 2003، المحامون، قاعدة 459، لعام 2004.

⁷ محكمة النقض السورية، أساس 126، قرار 85، تاريخ 2006/2/6. المحامون لعام 2006، العدد 7-8، ص 113، فقرة 325.

والأجرة المنتجة في الإخلاء على ألا تكون لاحقة لانقضاء السنة الإيجارية ولا سابقة لها⁽²⁾، والأجرة المتراكمة والتي تعد ديناً عادياً⁽³⁾، وعدد الأقساط إذا كانت الأجرة مقسّطة⁽⁴⁾.

ولا شك في أن الاجتهاد قد أمعن التدقيق في أشخاص الإعذار، فأوجب أن يوضّح من يوجهه بشكل قانوني نافٍ للجهالة، وبين أنه قد يكون هو المؤجر ذاته؛ كما قد يكون غيره، كالمالك الجديد الذي يعد خلفاً خاصاً للمؤجر⁽⁵⁾. وإذا توفي المؤجر فإن الحق في توجيه الإعذار ينتقل إلى ورثته الشرعيين مجتمعين، أو إلى من يملك منهم سلطة إدارة المأجور. ويجب في مثل هذه الحالة بيان حصص الورثة في العقار المؤجر تحت طائلة البطلان، ويطبق ذلك على حالة كون العقار المؤجر مملوكاً على الشيوع⁽⁶⁾. ولما كان الإعذار كافياً بذاته لإثبات تقصير المستأجر في دفع الأجرة، إلا أنه مع ذلك لا يعد كافياً لتحويل المؤجر رفع دعوى الإخلاء استناداً لمجرد توجيهه، فالقول بتحقيق التقصير يرتبط بمضي مدة معينة.

2- تحقق التقصير بالنظر إلى المدة

لئن كانت المادة السابعة من القانون رقم 20 لعام 2015 قد أعطت المؤجر الحق بإخلاء المستأجر "إذا لم يدفع الأجرة المستحقة قانوناً أو المقدرة حكماً"⁽⁷⁾، إلا أنها بالمقابل منحت المستأجر مهلة ثلاثين يوماً لدفع الأجرة التي سبق وقصّر في دفعها، بعد مطالبة المؤجر

¹ محكمة النقض السورية، أساس 24، قرار 303، تاريخ 2002/3/12. المحامون لعام 2004، فقرة 301.

² محكمة النقض السورية، قرار 317، أساس 132، لعام 2002، المحامون، قاعدة 285، لعام 2004.

³ محكمة النقض السورية، أساس 382، قرار 415، تاريخ 2006/3/20. المحامون لعام 2008، العدد 3-4، ص 489، فقرة 162.

⁴ محكمة النقض السورية، قرار 256، أساس 51، تاريخ 2002/1/28، المحامون، قاعدة 665، لعام 2002.

⁵ محكمة النقض السورية، قرار 2809، تاريخ 1964/11/26، المدونة القضائية، ج 2، ص 254.

⁶ محكمة النقض السورية، قرار 131، أساس 277، تاريخ 2006/3/6، المحامون لعام 2008، قاعدة 475.

قاعدة 134، اجتهادات قانون الإيجار رقم (6) لعام 2001، خالد المالكي، رقم مرجعية حمورابي: 53360.

⁷ البند 1 من الفقرة أ من المادة السابعة من القانون رقم 20 لعام 2015.

بذلك بالطرائق المعتبرة قانوناً، ووفقاً للنص المذكور، يبدأ حساب المدة من اليوم التالي لتبليغ المستأجر بالمطالبة⁽¹⁾.

ونظراً لأن حساب مدة الثلاثين يوماً المبينة في النص يرتبط بتبليغ المستأجر مطالبة المؤجر بدفع الأجرة، نجد أن النص قد فصل في أحكام التبليغ، وعالج معظم فرضياته، ليتم الاجتهاد القضائي ما تجاوز القانون عن تفصيله؛ حيث جاء في البند 1 من الفقرة أ من المادة السابعة ذاتها أن المطالبة: "تبلغ إلى المخاطب بالذات أو إلى أحد أقاربه المقيمين معه في أماكن السكن، أو أحد شركائه أو العاملين لديه في الأماكن المؤجرة لغير السكن عند عدم وجود المخاطب على أن يكون المُبلَّغ قد أتم الثامنة عشرة من عمره، وإذا تعذر ذلك أو رفض أحد المشار إليهم التَّبْلُغ فيلصق الموظف المختص البطاقة على باب محل إقامة المستأجر المعين فيها ويذكر كيفية التبليغ على إشعار الاستلام من قبل الموظف المختص، ويشهد على ذلك شاهدان أو مختار المحلة أو أحد أفراد الشرطة أثناء أدائه وظيفته".

ويبنى على هذا النص، أن الأصل هو أن يتم تبليغ المستأجر بالذات، وإذا تعدد المستأجرون فتجب مطالبتهم جميعاً. وأنه لا يصار إلى تبليغ الأشخاص المذكورين في النص إلا إذا تعذر تطبيق هذا الأصل. وأما في حال وفاة المستأجر الأصلي فإن العلاقة الإيجارية تنتقل إلى الورثة⁽²⁾، وفي هذه الحالة يجب على المؤجر أن يوجه الإعذار إلى كل واحد من الورثة لمطالبته بدفع الأجرة⁽³⁾، وفي حال الامتناع يحق له إقامة دعوى الإخلاء لعدة التقصير بالدفع على جميع الورثة بصفته الشخصية؛ لأنهم يصبحون هم المستأجرين بعد وفاة مورثهم المستأجر الأصلي⁽⁴⁾.

¹ محكمة النقض السورية، قرار 290، أساس 272، تاريخ 2001/10/30، المحامون، لعام 2002.

² محكمة النقض السورية، قرار 318، أساس 278، تاريخ 1976/3/20، شفيق طعمة وأديب استانبولي، التقنين

المدني السوري، القسم الثاني، المكتبة القانونية، ط 2، دمشق، 1997، ص 1148.

³ محكمة النقض السورية، قرار 265، أساس 274، تاريخ 1993/7/28.

⁴ استقر الفقه على انتقال الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار بالموت إلى الورثة، انظر أحمد عيسى،

العقود المدنية، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، جامعة حلب، 2008، ص 438.

ومع ذلك، إذا تعدد المستأجرون، فهم لا يلتزمون بدفع الأجرة على وجه التضامن إلا إذا وُجد اتفاق صريح على ذلك، وإذا انتقل الإيجار من المستأجر إلى ورثته، فلا يلتزم هؤلاء أيضاً بدفع الأجرة بالتضامن عن المدة التالية لوفاة المستأجر، أما الأجرة عن المدة السابقة على الوفاة فهي تجب على التركة⁽¹⁾. وهنا يثار التساؤل عن الحالة التي يتعدد فيها المستأجرون ويقصّر أحدهم في دفع الأجرة التي تعادل حصته، فهل يستطيع المؤجر قيد دعوى الإخلاء بمواجهته وحده؟ وإن كانت الإجابة بالنفي، فكيف يُحمى حق المؤجر في مثل هذا الفرض؟

لم يعالج المشرع المسألة السابقة، غير أن الاجتهاد قد استقر على معاملة الورثة أو المستأجرين المتعديدين ككتلة واحدة في مواجهة المؤجر لهذه الناحية، استناداً إلى قاعدة مفادها أن الحكم بالإخلاء من العقار لا يتجزأ على حدّ تعبير رئيس محكمة الصلح المدني الأولى في حلب، وهو يعتقد أن المشرع يعامل الورثة على أنهم امتداد لمورثهم، وبالتالي، يعد التضامن مفترض بقوة القانون بالنسبة للالتزام بدفع الأجرة، مما معناه إمكانية مطالبة أي وارث أو مستأجر بكل الأجرة في حالة التعدد. ويرى سيادته أن معالجة المسألة بهذا الشكل تعد أكثر عدالة بالنظر إلى المؤجر ذاته، فهو وفقاً لهذا التفسير لن يكلف برفع دعوى مستقلة في مواجهة كل وارث على حدة، وإنما يمكنه مطالبة أي وارث أو مستأجر بكل الأجرة.

ونحن، على الرغم من اتفاقنا مع الرأي الأخير لجهة عدّ الورثة امتداد للمستأجر، وبقيننا بأن الأدلة على ذلك متعددة في القانون رقم 20 لعام 2015، إلا أننا لا نوافق لجهة كون التضامن قد افتُرض في هذه الحالة، فالقاعدة هي أن التضامن في المسائل المدنية لا يكون إلا حيث يوجد اتفاق أو نص صريح. ولئن كان العرف يجري على إمكانية مطالبة أي وارث وأي مستأجر بالأجرة كلها، إلا أن ذلك يفتقر إلى السند القانوني، فإذا ما دفع أحدهم بعدم التزامه بدفع الأجرة عن حصة شريكه في العقار، لوجب قبول دفعه. ولذلك نرى أن تطبيق أحكام الإخلاء عند التقصير في دفع الأجرة من قبل أي مستأجر أو

¹ سعاد أدرار وسلوى منصور، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية، 2013، ص 31.

وارث، يعد أكثر انسجاماً مع أحكام القانون، وأكثر عدالة بالنسبة للمؤجر، فهو وإن كان سيكلف برفع دعوى مستقلة في مواجهة كل وارث على حدة، إلا أنه بالمقابل سيحصر علاقته ببقية المستأجرين عن طريق إخلاء المقصر.

وقد بنت محكمة النقض السورية على النص السابق أولاً أن القواعد المتعلقة بصحة التبليغ تعد من النظام العام⁽¹⁾. وأن العبرة في إثبات التبليغ وكيفية وقوعه هي لبيانات الموظف المختص⁽²⁾. ويتبين من ذلك أن أي خلل في تبليغ المطالبة بدفع الأجرة يجعل الإعذار باطلاً، مما يرتب عدم بدء سريان مدة الثلاثين يوماً، والتي يورث انقضاءها دون دفع المستأجر للأجرة ثبوت تقصير المستأجر، وتبعاً لذلك ثبوت حق المؤجر في رفع دعوى الإخلاء.

ولكل ما سبق، فقد أكد الاجتهاد السوري على ضرورة استيفاء التبليغ شرائط لا بد من التصريح بها في شروحاته؛ حيث أوجب بيان أن التبليغ قد تم بالذات، أو بالواسطة⁽³⁾ مع ذكر السبب⁽⁴⁾، إضافة إلى بيان أن الشخص المُبلَّغ قد أتم الثامنة عشرة من عمره⁽⁵⁾، وأنه إذا اقتضت الحاجة الإلصاق، فيجب بيان سبب ذلك⁽⁶⁾؛ فيما إذا كان لعللة التعذر أو الرفض مع بيان وجه التعذر⁽⁷⁾، وكذلك الكيفية التي تم فيها الإلصاق⁽⁸⁾؛ أي مكانه فيما إذا تم على باب دار سكنى المستأجر أو على باب المأجور، ومن أين استُنْبِط هذا المكان⁽⁹⁾.

¹ محكمة النقض السورية، قرار 479، تاريخ 2001/12/10، المحامون، قاعدة 655، لعام 2002.

² محكمة النقض السورية، قرار 606، أساس 315، لعام 2004، المحامون، قاعدة 1091، لعام 2004.

³ محكمة النقض السورية، قرار 841، أساس 218، لعام 2002، المحامون، قاعدة 685، لعام 2002.

⁴ محكمة الصلح المدني السابعة بجلب، قرار رقم 370، أساس 495، 2017/11/19.

⁵ محكمة الصلح المدني الثامنة عشر بجلب، قرار 290، أساس 5700 لعام 2004.

⁶ محكمة الصلح المدني التاسعة بجلب، قرا 126، أساس 95 لعام 2017، الصادر بتاريخ 2017/5/3.

⁷ محكمة النقض السورية، قرار 460، أساس 203، تاريخ 2002/2/27، المحامون، لعام 2002، ص 290.

ومحكمة الصلح المدني التاسعة بجلب، أساس 1875، لعام 2023، الصادر بتاريخ 2023/3/27.

⁸ محكمة النقض السورية، قرار 2823، أساس 3027، قاعدة 163، المحامون 2005، العدد 5-6، رقم مرجعية

حمورابي 53740.

⁹ محكمة النقض السورية، قرار 83، أساس 489، تاريخ 1994/4/27.

كما أوجب أن تُذكر أسماء الشهود، واسم المختار في حال عدم وجود الشهود وكذلك مراعاة وجود ختم المختار⁽¹⁾. وإذا تمت الاستعانة بأحد أفراد الشرطة؛ فيجب بيان اسمه وعمله. فضلاً عن ذكر الساعة التي تم فيها التبليغ على أن تكون بعد الساعة الثامنة صباحاً وقبل الساعة السادسة مساءً، مع مراعاة توضيح تاريخ المطالبة لا تاريخ التبليغ فقط وذلك كله تحت طائلة البطلان⁽²⁾.

ولم يكتفِ المشرع بتعليق ثبوت التقصير على مرور مهلة ثلاثين يوماً على تبليغ الإعدار دون مبادرة المستأجر لدفع الأجرة المطالب بها فحسب، وإنما هو منح المستأجر مرة أخرى مهلة ثلاثين يوماً يبادر خلالها بدفع الأجرة، ويبدأ حساب هذه المدة من تاريخ تبليغ المستأجر بقيد المؤجر للدعوى، ورتب على ذلك عدم تحقق التقصير في حقه.

بناءً على ذلك أعطي المستأجر ما أطلق عليه الفقهاء: "حق التقاضي"، وهو حق المدعى عليه في دعوى الإخلاء لعلّة التقصير بالدفع في تقاضي الحكم بالإخلاء⁽³⁾. حيث نص البند 2 من الفقرة أ من المادة السابعة من القانون رقم 20 لعام 2015 على أنه: "يحق للمستأجر ولمرة واحدة فقط أن يتقاضي الحكم بالإخلاء إذا قام خلال ثلاثين يوماً من تبليغه بالذات مذكرة الدعوى للمحاكمة أو مذكرة الإخطار عندما لا تبلغ مذكرة الدعوة بالذات بأداء الأجرة وفوائدها بواقع 5% من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد، وعلى المحكمة عند ذلك أن تحكم على المستأجر بالنفقات والرسوم والأتعاب".

ويترتب على هذا النص، أنه قبل مضي مدة الثلاثين يوماً المذكورة، لن يعد المستأجر مقصراً بالدفع، خاصة إذا ما قام بدفع الأجرة خلال سريان هذه المدة.

وعلى الرغم من وضوح أثر المدة في تحقق التقصير في دفع الأجرة بالنسبة للمستأجر، وتبعاً لذلك وضوح مراعاة المشرع لجانب المدعى عليه في دعوى الإخلاء لهذه العلة، بإعطائه مهلتين لدفع الأجرة بعد ثبوت تقصيره حمايةً له من الحكم بالإخلاء، إلا أن هذا لا ينفي محاولة المشرع الموازنة بين مصلحة هذا الأخير ومصلحة المؤجر؛ فبالتمتع في النص المذكور أعلاه، يُلحَظ أن مهلة الثلاثين يوماً والتي سُمّيت بمهلة التقاضي، لا

¹ محكمة الصلح المدني الثامنة بطلب، قرار 264، أساس 3583 لعام 2022، الصادر بتاريخ 2022/7/31.

² محكمة النقض السورية، قرار 555، قاعدة 652، المحامون 2002

³ فواز صالح، إخلاء المأجور، الموسوعة القانونية المتخصصة، القانون الخاص، المجلد 1، ص 99.

تُعطى إلا مرة واحدة فقط، وأن التقاضي يؤدي إلى ثبوت سابقة تقصير بالدفع. وهو ما صرحت به محكمة النقض السورية، حيث قضت بأن: "تسديد بدل الإيجار المطالب به والمتعلق بالسنة الإيجارية الجارية أو الحالية خلال فترة التقاضي، إذا كان يوجب رد الدعوى لجهة طلب الإخلاء، إلا أنه ينطوي على تسجيل سابقة تقصير بالدفع بحق المدعى عليه المستأجر"⁽¹⁾.

ومؤدى ذلك هو أن إخلال المستأجر لاحقاً بدفع الأجرة، لن يتطلب من المؤجر أكثر من توجيه الإعذار وانتظار مضي مدة الثلاثين يوماً التي تلي تبليغه دون دفع الأجرة، ليقم دعواه بالإخلاء لعللة التقصير بالدفع، في سبيل الحصول على حكم مؤكّد بالإخلاء من المأجور، مع سقوط الحق بالتقاضي في هذه المرة. وهذا ما صرحت به محكمة النقض السورية، حيث قضت بأن: "سابقة التقصير بدفع الأجرة لا تقترب بحق المستأجر ولا تسجل ضده إلا بعد إنذار صحيح موجه إليه يتم تبليغه بصورة قانونية ومضي مدة الإنذار دون تسديد بدلات إيجار السنة الإيجارية الجارية وتسديد هذه البدلات خلال مدة التقاضي"⁽²⁾.

خاتمة

في هذا البحث، وقفنا عند ضوابط الإخلاء لعللة التقصير في دفع الأجرة في عقود الإيجار الخاضعة للتمديد الحكمي، فتوصلنا إلى النتائج التالية:

- 1- يتطلب الإخلاء لعللة التقصير في دفع الأجرة توافر ضوابط موضوعية هي استحقاق الأجرة من جهة، وثبوت التقصير بدفعها من جهة ثانية.
- 2- يقصد بالأجرة المنتجة في الإخلاء، أي قسط من أجرة استحق دفعها بتاريخ معين، وذلك خلال السنة الإيجارية الأخيرة فقط.
- 3- يتطلب الإخلاء لعللة التقصير في دفع الأجرة توافر ضوابط إجرائية هي توجيه الإعذار من جهة، ومضي مدة معينة لثبوت التقصير بدفعها من جهة ثانية.

¹ محكمة النقض السورية، قرار 883، أساس 928، 2004، المحامون 2005، العدد 9-10، قاعدة 337، رقم مرجعية حمورابي: 54454.

² محكمة النقض السورية، قرار 390، أساس 368، لعام 2001، اجتهادات قانون الإيجار رقم (6) لعام 2001، خالد المالكي، قاعدة 123، رقم مرجعية حمورابي: 53349.

- ٤- لا يعد المستأجر مقصراً في دفع الأجرة قبل تاريخ استحقاق دفعها، ووضعه موضع المقصر قانوناً عن طريق توجييه الإعذار.
- ٥- يقصد بالإعذار في نطاق الإخلاء، توثيق المطالبة بالأجرة التي تستحق سلفاً قبل بدء المنفعة، بدءاً من يوم استحقاقها وحتى نهاية السنة الإيجارية، وذلك ببطاقة بريدية مكشوفة أو بإنذار عن طريق الكاتب بالعدل.
- ٦- يجب توثيق المطالبة بالأجرة التي تستحق عند انتهاء المنفعة في اليوم الأخير من السنة الإيجارية الجارية تحديداً.
- ٧- تعد القواعد المتعلقة بتنظيم عقد الإيجار عموماً من النظام العام، وهذا يشمل قواعد الإعذار وتبليغه.
- ٨- للمستأجر مهلتان لدفع الأجرة؛ ثلاثون يوماً تلي تبليغه مطالبة المستأجر، وثلاثون يوماً تلي تبليغه إقامة دعوى الإخلاء لعلّة تقصيره في الدفع.
- ٩- يتقاضي المستأجر إقامة دعوى الإخلاء في مواجهته بمجرد دفعه الأجرة خلال مهلة الثلاثين يوماً التالية للمطالبة، وذلك بعد كل إعذار.
- ١٠- قيد المشرع المؤجر بميعاد معين تجب فيه المطالبة بالأجرة وهو تاريخ استحقاقها، وبالمقابل، لم يقيد بميعاد معين لإقامة دعوى الإخلاء في حال عدم دفع المستأجر للأجرة خلال مهلة تفادي إقامة الدعوى.
- ١١- يتقاضي المستأجر الحكم بالإخلاء بمجرد دفعه الأجرة خلال مهلة الثلاثين يوماً التالية لتبليغه إقامة الدعوى في مواجهته، وذلك لمرة واحدة فقط.
- ١٢- يترتب تسديد المستأجر للأجرة خلال مهلة تفادي الحكم بالإخلاء سابقةً تقصير في دفع الأجرة، تجعله عرضة لإخلاء محقق بمجرد إقامة الدعوى في مواجهته للمرة الثانية.

المقترحات

- توصلنا إلى العديد من المقترحات التي يمكن اختزالها بتعديل نص البند 1 من الفقرة أ من المادة السابعة من القانون رقم 20 لعام 2015، بحيث يعالج صراحة ما يلي:
- ١- تحديد الأجرة المنتجة في الإخلاء، على أن تكون هي "الأجرة المستحقة عن السنة الإيجارية الأخيرة أو أي قسط منها".

- ٢- بيان شروط صحة المطالبة بالأجرة، بحيث تتم في تاريخ الاستحقاق، سواء كانت الأجرة تستحق قبل بدء المنفعة أو عند انتهائها.
- ٣- التصريح بعدم قانونية المطالبة بالأجرة المتأخرة، إذا ما تمت خارج السنة الإيجارية الأخيرة محسوبة وفق تاريخ بدء العلاقة الإيجارية.
- ٤- تحديد ميعاد لرفع دعوى الإخلاء بعد توجيهِ الإعذار، بحيث لا يتجاوز السنة الإيجارية التي تمت المطالبة بالأجرة عنها.
- ٥- تطبيق نظرية الغاية من الإجراء على حالات البطلان التي تطال تبليغ الإعذار إلى المستأجر، لا سيما في الحالات التي يثبت فيها تحقق الغاية منه، في سبيل تبسيط الإجراءات عموماً، وعدم إرباك القضاء بالدعاوى المردودة شكلاً من حيث المآل، ولتجنب المؤجر تحمل نتائج خطأ إجرائي لم يرتكبه.
- ٦- ترتيب سابقة التقصير على سداد المستأجر للأجرة في إحدى مهلتي التقاضي، فذاك أدعى لتحقيق التوازن الفعال بين مصلحته ومصلحة المؤجر.

المراجع العربية:

- ١- إبراهيم حرب إبراهيم محيسن، "دعاوى المؤجر في مواجهة المستأجر في القانون الأردني"، مجلة البلقاء للبحوث والدراسات، جامعة عمان الأهلية، عمادة الدراسات العليا والبحث العلمي، الأردن، مج 18، عدد 2، هام 2015.
- ٢- إبراهيم خالد يحيى، دور الاجتهاد القضائي الفلسطيني والمقارن في تحقيق التوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر في ضوابط الإخلاء بسبب مخالفة شروط عقد الإجارة - دراسة مقارنة في ضوء قانون المالكين والمستأجرين ومجلة الأحكام العدلية، المجلة الدولية للقانون، المجلد العاشر، العدد المنتظم الأول، دار نشر جامعة قطر، 2021.
- ٣- أحمد عيسى، العقود المسماة في القانون المدني، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، جامعة حلب، 2012.

- ٤- شفيق طعمة وأديب استانبولي، التقنين المدني السوري، القسم الثاني، المكتبة القانونية، ط 2، دمشق، 1997.
- ٥- أحمد عيسى، العقود المدنية، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، جامعة حلب، 2008.
- ٦- فواز صالح، إخلاء المأجور، الموسوعة القانونية المتخصصة، القانون الخاص، المجلد 1.
- ٧- سعاد أدرار وسلوى منصوري، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية، 2013.