

نظرية الظروف الطارئة ومدى ارتباطها بالعدر المسبب في إنهاء عقد الإيجار

دراسة تحليلية

The theory of emergency circumstances and how it relates to the excuse that causes the termination of the lease : An Analytical Study

د. عفيف محمد حسين أبو كلوب⁽¹⁾

الجامعة الإسلامية - غزة (فلسطين)

akalloub@iugaza.edu.ps

تاريخ النشر
30 مارس 2022

تاريخ القبول:
24 مارس 2022

تاريخ الارسال:
01 فيفري 2022

المخلص:

يهدف إلى بيان مفهوم الظروف الطارئة، ومشروعيتها، وشروطها، والعلاقة بينها وبين العذر الموجب لإنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته، مع الإشارة لتلك الحالات التي ذكرها المشرع الفلسطيني في القانون المدني المطبق في قطاع غزة، وقد توصل الباحث إلى أن الخلاف بين نظرية الظروف الطارئة والعذر الطارئ رغم وجود اختلاف في شروط كل منهما وأثر كل منهما على العقد إلا أن هذه الاختلافات لا ترقى لاستقلال كل منهما عن الآخر، وأوصى الباحث المشرع الفلسطيني بإعادة صياغة النصوص التشريعية التي نظمت إنهاء عقد الإيجار بسبب العذر الطارئ ذلك أنه يمكن الاكتفاء بالقاعدة العامة التي تطبق على كافة العقود وليس على عقد الإيجار فحسب.

الكلمات المفتاحية: الظروف الطارئة - عقد الإيجار - العذر.

Abstract:

This research aims to clarify the concept of emergency conditions, their legality, their conditions, and the relationship between them and the theory of the compelling excuse to terminate the lease contract before the expiry of its term, with reference to those cases mentioned by the Palestinian legislator in the civil law applicable in the Gaza Strip. Emergency Circumstances and Excuse Theory Although there is a difference in the terms of each of them and the impact of each on the contract, these differences do not amount to the independence of each of them from the other. It applies to all contracts, not just the lease.

Keywords: emergency circumstances – Lease - The excuse

⁽¹⁾ المؤلف المرسل: د. عفيف محمد حسين أبو كلوب — Email: akalloub@iugaza.edu.ps



مقدمة:

يعتبر مبدأ سلطان الإرادة⁽¹⁾ تعبيراً حياً عن المذهب الفردي الذي يُقدّس الفرد ويعتبر أن حريته لا تُقيدها غير إرادته، وأن الدولة لا يجب أن تتدخل إلا من أجل ضمان هذه الحرية وحمايتها، وبالتالي فالعقد يجد مصدره في إرادة الفرد، تلك الإرادة التي لا يمكن أن تكون في غير صالح صاحبها مما يحقق مصلحة الطرفين معاً، ثم إن مبدأ سلطان الإرادة كان يترجم تشجيع المبادرة الفردية على الصعيد الاقتصادي باعتبارها أفضل وسيلة لضمان الصالح العام وتحقيق الزيادة في الإنتاج والازدهار، وقد ترتب على الأخذ بهذا المبدأ انتشار العقود الرضائية عبر التعبير عن الإرادة بكل وسيلة ودون حاجة لإخضاعها لشكل معين، وهو ما سهل عملية إبرامها، إضافة إلى اعتبار العقد المصدر الأساسي للالتزام مقارنة بباقي المصادر الأخرى، وهو ما نلمسه بوضوح في جل القوانين الوضعية التي أقرت القاعدة القانونية المشهورة "العقد شريعة المتعاقدين".

ومع تغير الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية الجديد التي شهدتها العالم وخصوصاً المد الذي عرفه المذهب الاشتراكي وبروز عيوب إطلاق العنان للحرية الفردية، تقلص هذا المبدأ واشتدت الانتقادات التي وُجّهت له، الأمر الذي أدى إلى ظهور آراء تنادي بضرورة تقييد حرية الفرد وعدم إطلاق إرادته؛ لأنه يعيش داخل الجماعة ويجب أن تخضع إرادته للقانون الذي يحد من سلطانه، كما أن الواقع أظهر أن انعدام التساوي بين الأفراد يؤدي إلى غلبة الطرف القوي الذي يُملي شروطه على الطرف الضعيف مما يؤدي إلى البؤس واتساع الهوة بين الطبقات الاجتماعية الشيء الذي يفرض تدخل الدولة في الاقتصاد لتوجيهه وإعادة التوازن بين الأفراد.

وقد ترتب عن كل هذا تراجع مبدأ سلطان الإرادة، الشيء الذي كانت له نتائج عديدة منها: تراجع مكانة العقد الذي كان يحتل الصدارة بين مصادر الالتزام واتساع نطاق الالتزامات غير التعاقدية، وخاصة منها تلك التي تنشأ عن العمل غير المشروع وعن القانون، وتزايد القواعد القانونية الأمره تحت تأثير الأفكار الاشتراكية وتزايد تدخل الدولة، غير أن هذه الانتقادات التي قوبل بها مبدأ سلطان الإرادة والعيوب التي تعترية لم تكن لتقوضه من أساسه، وظل متمسكاً به المشرع الفلسطيني ولاسيما في مجال القانون المدني، إلا أنه لم يأخذ به على إطلاقه، وإنما حصره في دائرة معقولة تتوازن فيها الإرادة مع العدالة والصالح العام، من خلال الأخذ بنظريات متعددة مثل نظرية الاستغلال، وعقود الإذعان، ونظرية الظروف الطارئة التي تُعد استثناء على مبدأ سلطان الإرادة.

ومن العقود واسعة الانتشار في كافة المجتمعات عقد الإيجار، فإنه ما من بلد ولا منطقة إلا وهو يكتظ بحالات الإيجار، والأصل أن يلتزم الطرفان بما تم الاتفاق عليه وخاصة فيما يتعلق بمدد عقد الإيجار فالمسلمون عند شروطهم كما علمنا رسول الله صلى الله عليه وسلم، والمطلع على المحاكم الفلسطينية وغيرها يجدها مكتظة بالقضايا التي تهدف إلى إما إخلاء المأجور بسبب عدم الوفاء بالأجر أو بسبب المطالبة بإنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته نظراً لظرف طارئ أحل بالمستأجر أو بالمؤجر.

وقد ورد في القانون المدني الفلسطيني عدّة تطبيقات مقارنة لنظرية الظروف الطارئة في نصوص خاصة، من أبرزها النصوص التي تتعلق بإنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته إذا تحقق عذر ما عند المؤجر أو المستأجر، إلا أن أهم ما يميز هذه التطبيقات هي أن المشرع الفلسطيني قد تجاوز فيها عن شروط النظرية العامة، كما اختلفت طبيعة الجزء في هذه النصوص الأمر الذي يجعلنا نتساءل عن مدى العلاقة بين نظرية الظروف الطارئة والعذر الطارئ التي جعلها المشرع الفلسطيني سبباً لإنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته.

وفي هذا البحث سنلقي الضوء على أثر الظروف الطارئة على انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته، ومدى الارتباط بين نظرية الظروف الطارئة وبين العذر الموجب لإنهاء عقد الإيجار، لذلك كان هذا البحث هو: نظرية الظروف الطارئة ومدى ارتباطها بالعذر المسبب في إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته، "دراسة تحليلية"

أهمية البحث: تقوم نظرية الظروف الطارئة على مبادئ العدالة، وتنهض لحماية الطرف الضعيف في العقد، والذي وضعته ظروف طارئة لا دخل لإرادته فيها في مأزق حرج أدت إلى اضطراب التوازن المالي للعقد إلى حد يتجاوز الضرر الطبيعي، إلا أنه يشترط في الظرف أن يكون عاماً وليس خاصاً، في حين تقوم فكرة العذر الطارئ على أن ظرفاً طارئاً قد حل بأحد المتعاقدين أي أنه ظرفاً خاصاً، ومن هنا تظهر أهمية البحث من خلال بيان مدى الارتباط بين نظرية الظروف الطارئة والعذر الطارئ إضافة إلى بيان الحالات التي أخذ بها المشرع الفلسطيني لإنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته، وبالعوم فإن هذا البحث يخدم المشتغلين بالقانون والقضاء، كما أنها تهتم المؤجرين والمستأجرين في بيان الحالات التي يجوز لهم إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته.

إشكالية البحث: تعتبر نظرية الظروف الطارئة، من النظريات المهمة، لا سيما في مجال تطبيقها في المعاملات، فتتمحور إشكالية البحث في السؤال الرئيسي وهو: ما هي العلاقة بين نظرية الظروف الطارئة والعذر الطارئ التي تؤدي إلى إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته؟ ويتفرع عنه عدّة أسئلة:

أسئلة البحث: يتفرع عن السؤال الرئيس الأسئلة الفرعية التالية

- ما هي نظرية الظروف الطارئة؟
- ما هو عقد الإيجار؟
- ما هو العذر وما علاقته بنظرية الظروف الطارئة؟
- هل للظروف الطارئة أو العذر أثر على انتهاء عقد الإيجار؟
- ما هي الحالات التي نص عليها المشرع الفلسطيني لإنهاء العقد قبل انقضاء مدته بسبب الظروف الطارئة؟

أهداف البحث: يهدف البحث إلى:

- توضيح لنظرية الظروف الطارئة (شروطها وآثارها).
 - التعريف بعقد الإيجار.
 - بيان أثر نظرية الظروف الطارئة أو العذر على إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته.
 - بيان الحالات التي تؤدي إلى إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته
- الدراسات السابقة:** لم أجد دراسة أكاديمية؛ حول نظرية الظروف الطارئة وتطبيقها على عقد الإيجار، وكافة الدراسات التي وقفت عليها، إما تكون في نظرية الظروف الطارئة أو عقد الإيجار دون ربط، اللهم هناك دراسة حول أثر الموت على عقد الإيجار، وأذكر بعض الدراسات القريبة في ذلك:

- بحث بعنوان: (أثر نظرية الظروف الطارئة على عقود التضمين المعاصرة) للباحث حمد يوسف المزروعى، مجلة كلية دار العلوم، جامعة القاهرة، مارس/ 2018، فقد تطرق الباحث إلى أثر النظرية ولكن على عقود التضمين، بخلاف بحثي؛ فإنه مخصص في صلة نظرية الظروف الطارئة بالعدز الطارئ التي تؤدي إلى إنهاء عقد الإيجار على وجه الخصوص.

منهج البحث: سيستخدم الباحث كل من:

- المنهج الوصفي: وذلك بالوقوف على تصور الظروف الطارئة، ووصف تطبيقاتها وأثرها.
- المنهج التحليلي: من خلال تحليل شروط وأركان وآثار نظرية الظروف الطارئة وربطها بالعدز الطارئ المسبب في انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته.

هيكلية البحث: ينقسم البحث إلى مقدمة ومبحثين، وخاتمة وفيها أهم النتائج والتوصيات:

على النحو التالي:

- المبحث الأول: شروط نظرية الظروف الطارئة وآثارها
- المبحث الثاني: ماهية العذر والحالات التي ينتهي بها عقد الإيجار بسببه.
- خاتمة، وتشمل النتائج والتوصيات.

المبحث الأول: شروط نظرية الظروف الطارئة وأثارها

يمكن تعريف النظرية كمفهوم مجرد بأنها "تصور منهجي منظم ومتناسق، تابع في صورته لبعض الموضوعات العلمية التي يجهلها عامة الناس"⁽²⁾، وأما نظرية الظروف الطارئة فيمكن تعريفها بأنها: "مجموعة القواعد والأحكام التي تعالج الآثار الضارة، اللاحقة بأحد المتعاقدين، الناتجة عن تغير الظروف التي تم بناء العقد في ظلها"⁽³⁾.

ومضمون النظرية بصورة عامة: أن ثمة حادثاً أو ظرفاً، عاماً⁽⁴⁾، قد يطرأ بعد إبرام العقد، وقبل تنفيذه بشكل كامل أو أثناء التنفيذ، ويكون مؤثراً بمحل العقد⁽⁵⁾، مما لم يكن متوقفاً، ولا ممكن الدفع غالباً، جعل تنفيذ الالتزام التعاقدي ضاراً بالمدين ضرراً فاحشاً، وغير مستحق بالعقد.

وقد عرف القانون الروماني تطبيقاً لهذه النظرية⁽⁶⁾ في عقد الإيجار حيث كان يرتب على وقوع حوادث تؤدي إلى هلاك المحصول كله أو بعضه أو تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة بدرجة كبيرة إعفاء المستأجر من الأجره كلها أو بعضها، ويرجع السبب في ذلك إلى أن التزام المستأجر وإن لم يصبح مستحيلاً إلا أنه أصبح مرهقاً له وحينها يكون من العدل أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ولا يمكن أن يفسر هذا الحكم على أساس استحالة تنفيذ التزام المستأجر؛ لأن محل التزام الأخير هو دفع الأجره التي هي مبلغ من النقود أي من المثليات، والقاعدة أن المثليات لا تهلك وأن بعضها يقوم مقام بعض في الوفاء وبالتالي لا يكون الالتزام بها مستحيلاً في ذاته⁽⁷⁾. وقد عرفت الشريعة هذه النظرية، فقد عرفها الأحناف ورتبوا على تحققها فسخ الإجارة⁽⁸⁾، كما رتب الشافعية فسخ عقد الإيجار عند فوات المنفعة بالكلية⁽⁹⁾، أو فواتها شرعاً⁽¹⁰⁾، كما نص فقهاء المالكية على إنقاص الثمن بسبب الجوائح⁽¹¹⁾⁽¹²⁾.

وقد نصت المادة 151 من القانون المدني الفلسطيني على: "إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها، وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي، أصبح مرهقاً للمدين، يهدده بخساره فادحة، جاز للمحكمة تبعاً للظروف أن ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويقع باطلاً كل اتفاق يقضي بغير ذلك"، لم يحدد المشرع نوع معين من العقود التي تنطبق عليها النظرية الأمر الذي يثير تساؤل، وهو: هل تنطبق النظرية على كل العقود، أم أنها تنطبق على عقود دون أخرى؟ فمثلاً هل تنطبق النظرية على العقود الفورية أم يجب أن يكون العقد متراخي التنفيذ؟ وهل تنطبق النظرية على العقود الاحتمالية أم أنها تنطبق فقط على العقود المحددة؟

الأصل أن الظرف الطارئ الذي يحدث بعد تنفيذ الالتزام لا يكون له أي أثر على العقد الذي تم الانتهاء من تنفيذه، على أنه لو كان تنفيذ الالتزام قد تم بشكل جزئي وتحقق الظرف

الطارئ فإن النظرية تنطبق على الجزء الذي لم ينفذ من العقد ولا يُنظر لما تم تنفيذه⁽¹³⁾، وعلى ذلك فإن النظرية تطبق بشكل أساسي على العقود الزمنية ذلك أن طبيعة هذه العقود تقتضي تأجيل التنفيذ، إضافة إلى أن الجزء الذي يترتب على تحقق شروط النظرية هو رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول بالنسبة لما سيتم تنفيذه دون النظر لما تم تنفيذه⁽¹⁴⁾.

وفيما يتعلق بالعقود الاحتمالية كعقد التأمين مثلاً فيرى جانب من الفقه عدم انطباق النظرية على هذا النوع من العقود، من منطلق أن تقوم على احتمال الربح والخسارة، إذ يعلم المتعاقد مسبقاً الربح أو الخسارة أمر، لذلك لا يجب تطبيق النظرية على هذا النوع من العقود⁽¹⁵⁾، في حين يذهب جانب آخر من الفقه أن العقود الاحتمالية وإن كانت النظرية لا تنطبق عليها إلا أنه إذا انتفى عنصر المجازفة في العقد وكان بالإمكان دفع الاحتمال فيحتملها ينقلب العقد إلى عقد محدد الأمر الذي يصبح تطبيق النظرية ممكناً⁽¹⁶⁾.

وفيما يتعلق بشروط هذه النظرية وباستقراء نص المادة 151 نجد أن المشرع قد حدد شروط تطبيق هذه النظرية، وحدد الآثار التي تترتب على تحققها، وفي هذا المبحث سنلقي الضوء على هذه الشروط والآثار من خلال تقسيم هذا المبحث لمطلبين نتحدث في الأول عن شروط تطبيق النظرية وفي الثاني نتحدث عن آثارها:

المطلب الأول: شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة

باستقراء نص المادة 151 سألفة الذكر نجد أن المشرع قد اشترط في الظرف الذي يؤدي إلى تطبيق نظرية الظروف الطارئة أن يكون استثنائياً، عاماً، غير متوقع عند التعاقد ولا يمكن دفعه، وأن يجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً لا مستحيلاً، وستتناول هذه الشروط تباعاً في الفروع التالية:

الفرع الأول: أن يكون الظرف استثنائياً عاماً

أولاً: يحدد الفقه معنى الاستثنائية بندره ووقوع الظرف الطارئ، أو خروجه عما ألفه الناس حسب السير العادي للأمر⁽¹⁷⁾، ويبرر هذا الشرط بأن هذه النظرية تُعد استثناءً على القوّة الملزمة للعقد، وعليه يجب أن يكون الظرف الذي حل أثناء تنفيذ العقد ناشئاً عن حادث استثنائي، ومن ثم فلا يُعتد به إذا كان من المألوف حدوثه⁽¹⁸⁾؛ لأن هذا يؤدي إلى أخذ الاحتياطات بشأنه من قبل المتعاقدين.

ثانياً: ومن جانب آخر فإنه يجب أن يكون هذا الظرف عاماً، بمعنى أن يكون شاملاً لطائفة من الناس، وليس قاصراً على أحد المتعاقدين بشكل خاص، ولا على عدد قليل من الناس، لذلك لا يستجاب إلى طلب المتعاقد بتطبيق النظرية عليه في حال تم حرق محصوله أو

أصابه مرض أثر على تنفيذ العقد وجعله مرهقاً له، لأن هذه الحوادث خاصة بشخص المتعاقد وليست شاملة لعدد كبير من الناس⁽¹⁹⁾.

ثالثاً: ويرى الباحث أن هذا الشرط غير منطقي وغير عادل؛ أما أنه غير منطقي؛ فلأنه يقيس الأثر الجزئي بمنقال أو معيار الأثر الكلي، إذ يجب أن يقدر أثر الظرف بقدره سواء المصاب فرداً أم مجموعة أفراد، إقليمياً أو مجموعة أقاليم، فإذا أقيمت قبلة في الحرب أو في غير الحرب على مكان ما فلم يُصب سوى فرد واحد أوجده حظه العاثر في مكانها، فهل نطلب من هذا الشخص أن يبحث له عن شركاء آخرين في محنته حتى تطبق عليه النظرية؟ وأما أنه غير عادل؛ فلأنه يحرم المدين المرهق من مزية منحها له القانون، وانطبقت عليه كل شروطها المألوفة باعتبار أن العمومية ليست شرطاً عادلاً ولا مألوفاً، وتقضي العدالة - وهي أساس النظرية - أن يحصر نطاق التطبيق في حدود العلاقة العقدية بغض النظر عما عداها من علاقات.

رابعاً: وتتنوع الظروف الطارئة أو الحوادث الاستثنائية، فهي مرتبطة بالعوارض المادية أو الاقتصادية⁽²⁰⁾، وقد تم الأخذ أولاً بالظروف الاقتصادية⁽²¹⁾، ثم بالظواهر الطبيعية⁽²²⁾، مثل الزلازل والبراكين والسيول والأوبئة، أو فعلاً إنسانياً مثل الحروب والثورات والاضطرابات، أو التدابير التي تتخذها السلطات العامة⁽²³⁾ كالإجراءات التشريعية أو الإدارية، مثل صدور القوانين الاجتماعية بزيادة الأجور والمرتبات، وصدور القوانين الاقتصادية بزيادة الأسعار أو فرض ضرائب جديدة أعلى من التي كانت سائدة عند التعاقد⁽²⁴⁾، وغير ذلك.

الفرع الثاني: أن يكون الظرف الطارئ غير متوقع ولا يمكن دفعه

أولاً: يشترط لتطبيق النظرية ألا يكون الظرف الطارئ متوقعاً وداخلاً في حسابان المتعاقدين ونيتها المشتركة عند التعاقد⁽²⁵⁾، ويتفرع عن هذا الشرط شرط آخر وهو ألا يكون بالإمكان تداركه أو دفعه بعد حدوثه⁽²⁶⁾.

ثانياً: والمقصود بالتوقع: "العلم الراجح أو الأكثر احتمالاً بأن واقعة معينة ستحدث أو لن تحدث خلال وقت تنفيذ العقد بحيث يكون معلوماً كذلك أن حدوث هذه الواقعة أو عدم حدوثها سيترتب عليه أن تنفيذ هذا العقد وإن لم يصبح مستحيلاً فإنه يكون مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة"⁽²⁷⁾.

ثالثاً: 1- ويتمثل الفاصل الدقيق بين توقع الظرف أو عدم توقعه بمدى قدرة المتعاقد على تحاشي وقوع هذا الظرف من خلال الاستعداد لوقوعه، أو عدم قدرته على ذلك كأن يأخذه الظرف على حين غرة.

1-1 فإذا كانت الظروف متوقعة أو كان بالإمكان توقعها، كضيان النيل في مناطق اعتادت على ذلك، فمثل هذه الحالة بمنأى عن تطبيق النظرية، وأن لا يستطاع دفعه، فإن الظرف الطارئ الذي يستطاع دفعه يستوي في شأنه أن يكون متوقفاً أو غير متوقع⁽²⁸⁾.
رابعاً: وهذا الشرط يبدو منطقياً وعادلاً، ذلك أن المتعاقد إذا كان يتوقع هذا الظرف أو يستطيع دفعه ولن يفعل، فإنه يتحمل نتيجته مهما بلغت، فإذا مني بخسارته فادحة فإنه يتحمل وزر تقصيره، فكل عقد يحمل في طياته بعض المخاطر، وكل مورد حر ذو مهارة يقدر هذه المخاطر ويزنها عند إبرام العقد، فالذي يؤمن المتعاقد ضده فهو الظرف الذي يفوق كل تقدير يمكن أن يتوقعه الطرفان عند التعاقد⁽²⁹⁾.

خامساً: والرأي الراجح فقهاً وقضاً هو أن شرط عدم التوقع يعتبر متوفراً ومن ثم تنطبق النظرية سواء انصب عدم التوقع على الظرف الطارئ في حد ذاته أم على آثاره أو حتى على مدى حدة هذه الآثار غير المتوقعة في حال ما إذا كان الظرف الطارئ متوقفاً في ذاته⁽³⁰⁾، وفي حكم لها أكدت محكمة النقض الفلسطينية على هذا الشرط⁽³¹⁾.

الفرع الثالث: أن يصبح الالتزام مرهقاً للمدين

أولاً: لا يكفي أن يؤدي الظرف الطارئ إلى إصابة المتعاقد بخسائر عادية أو مألوفة، فأي عقد يحتمل الخسارة أو الربح، وإنما يجب أن تكون الخسارة الناشئة عنه فادحة واستثنائية بحيث تختل معه اقتصاديات العقد اختلالاً جسيماً وتجعل تنفيذ الالتزام مرهقاً له دون أن يصل إلى حد الاستحالة وهذا ما يميزها عن القوة القاهرة التي تعفي المتعاقد من التزاماته⁽³²⁾.

ثانياً: وعليه، يشترط أن يكون الظرف الطارئ مرهقاً للمتعاقد، ولا يقتصر على عجز طفيف أو قصور في المكسب⁽³³⁾، ولقد نص القانون المدني الفلسطيني على شرط الإرهاق حتى تنطبق النظرية على المتعاقد⁽³⁴⁾.

ثالثاً: والمعيار الذي يقاس به الإرهاق المترتب على وقوع الظرف الطارئ معيار مرن يتغير بتغير الظروف فما يكون مرهقاً لمدين قد لا يكون مرهقاً لمدين آخر، وما يكون مرهقاً لمدين في ظروف معينة قد لا يكون مرهقاً لنفس المدين في ظروف أخرى، ويكفي أن يكون تنفيذ الالتزام مهدداً للمدين بخسارة فادحة، فالخسارة المألوفة في التعامل لا تكفي فإن التعامل عادة ما يترتب عليه مكسب وخسارة⁽³⁵⁾، وعليه فإن الخسارة المألوفة لا يعتد بها⁽³⁶⁾.

المطلب الثاني: آثار تحقق شروط نظرية الظروف الطارئة

عند تحقق الشروط السابقة جاز للقاضي بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين، وتبعاً للظروف أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، والمعنى المقصود من كلمة "رد" هي التخفيف

من حدة آثار الظرف الطارئ، ومن ثم له أن يحمل الطرفين أعباء هذا الظرف، فيتحمل المدين الخسارة إلى الحد المألوف، وما زاد على ذلك يتحملة الطرفان مناصفة، وعلى ذلك فسلطة القاضي تكمن في تعديل آثار الظرف الطارئ⁽³⁷⁾، وتناول سلطة القاضي في الفروع التالية:

الفرع الأول: سلطة القاضي في تعديل الالتزام

أولاً: وسلطة القاضي في رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول سلطة مطلقة فله أن ينقص التزام المدين المرهق، وله أن يزيد التزام الدائن، وله أن يوقف تنفيذ الالتزام إلى حين زوال الظرف الطارئ⁽³⁸⁾؛

1- فقد يرى القاضي أن أنجع طريقة لمواجهة الظرف الطارئ هي إنقاص الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، وقد يكون هذا الإنقاص من حيث الكم من خلال إنقاص مقدار التزام المدين، أو من ناحية الكيف كما لو أئزم القاضي المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بنصف العين المؤجرة في حالة إفسار المستأجر.

1-2 وقد يرى القاضي أن العدل يستوجب زيادة التزام الدائن⁽³⁹⁾، كما لو حكم القاضي على المستأجر أن يرفع الأجره بسبب التكاليف الباهضة التي سيتكبدها المؤجر في إصلاح العين المؤجرة.

1-3 وقد يرى القاضي وقف تنفيذ العقد إلى حين زوال أثر الظرف الطارئ، إذا تبين له أن هذا الظرف مؤقت يمكن أن يزول في وقت يسير، وأن الضرر الذي يمكن أن يلحق بالدائن جراء وقف الالتزام هو ضرر يسير يمكن تحمله⁽⁴⁰⁾.

الفرع الثاني: سلطة القاضي في فسخ العقد

تباينت التشريعات في منح القاضي هذه السلطة فالقانون الإيطالي⁽⁴¹⁾، والقانون البولوني⁽⁴²⁾، والقانون اليوناني⁽⁴³⁾، والقانون المدني الفرنسي⁽⁴⁴⁾، أجازوا للمتعاقد الذي أصبح التزامه مرهقاً أن يطلب فسخ العقد، في حين أخذت معظم قوانين البلاد العربية⁽⁴⁵⁾ برد الالتزام المرهق إلى الالتزام المعقول، ومن ثم فلا يملك القاضي سلطة فسخ العقد في هذه القوانين.

المبحث الثاني: ماهية العذر والحالات التي ينتهي بها عقد الإيجار بسببه

العذر في اللغة هو: هو الحجة التي يعتذر بها، ويقال أعذر الرجل إذا بلغ أقصى الغاية في العذر، والعذر مصدر عذره يعذره من باب ضرب، والجمع أعذار ومعناه رفع اللوم، وفي الحديث "لقد أعذر الله إليك"⁽⁴⁶⁾، أي عذرك وجعلك موضع العذر فأسقط عنك الجهاد، وخص لك في تركه⁽⁴⁷⁾. وفي الاصطلاح: "العجز عن المضي على موجب العقد، إلا بتحمل ضرر غير مستحق بالعقد"⁽⁴⁸⁾، فإذا حدث أمر ما عجز المتعاقد عن المضي على تنفيذ العقد دون أن يجعله مستحيلاً، وإنما يحمله ضرراً زائداً لم يلتزمه بالعقد، فهذا يسمى عذراً⁽⁴⁹⁾.

وقد وضع المشرع الفلسطيني مبدأ عاماً على انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ، فنص في المادة 663 من القانون المدني على: "1- إذا كان عقد الإيجار محدد المدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته، إذا وجدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً على أن يعوض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً، 2- إذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفي التعويض أو يحصل على تأمين كاف"⁽⁵⁰⁾، ثم وضع بعض التطبيقات التشريعية على هذا المبدأ، وقد نصت المجلة العدلية على هذا المبدأ في المادة 443 حيث نصت هذه المادة على: "لو حدث عذر مانع لإجراء موجب العقد تنفسخ الاجارة".

والسؤال الذي يُطرح في هذا السياق هو: هل يعتبر العذر من تطبيقات نظرية الظروف الطارئة التي نص عليها المشرع الفلسطيني في المادة 151 من القانون المدني المطبقي قطاع غزة⁽⁵¹⁾؟ أما المجلة والفقه الإسلامي بشكل عام فلم يألف وضع النظريات المتماسكة، وبالتالي وضع الفقه الحنفي تطبيقاً لهذه النظرية من خلال فسخ الإجارة بالعدر، وغيرها.

والحديث عن مبدأ انتهاء الإيجار للعدر يقتضي تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتحدث في الأول عن المبدأ العام في مبدأ انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ، ونتحدث في الثاني عن التطبيقات التشريعية لهذا المبدأ على النحو التالي:

المطلب الأول: مبدأ انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ

يتطلب منا الحديث عن هذا المبدأ أن نبين ماهيته وعلاقته بنظرية الظروف الطارئة، وشروطه وآثر تحققه وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: ماهية العذر وعلاقته بنظرية الظروف الطارئة

أولاً- مفهوم العذر:

ذكرنا أن المشرع الفلسطيني أجاز في المادة 663 إنهاء العقد قبل انقضاء مدته، إذا وجدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً، سواء كانت هذه الظروف قد أملت بالمؤجر أو المستأجر أو بالمأجور، وهذا ما يعرف بالعدر، والعدر كما سبق تعريفه هو: "العجز عن المضي على موجب العقد، إلا بتحمل ضرر غير مستحق بالعقد"، فإذا حدث أمر ما عجز المتعاقد (المؤجر أو المستأجر) عن المضي على تنفيذ العقد دون أن يجعله مستحيلًا، وإنما يحمله ضرراً زائداً لم يلتزمه بالعقد، فهذا يسمى عُدراً، ويوجب إنهاء عقد الإيجار حتى ولو لم تنقض مدة العقد وفق الشروط التي سنذكرها في الحالات التي نص عليها المشرع الفلسطيني. والعذر بهذا المعنى هو الذي يجعل تنفيذ العقد

مرهقاً وليس مستحيلاً، وفي ذلك نجد تشابهاً بين نظرية الظروف الطارئة والعدز في أن كلاً منهما يجعل تنفيذ العقد مرهقاً وليس مستحيلاً.

ثانياً - أوجه الشبه والاختلاف بين نظرية الظروف الطارئة والعدز الطارئ؛

تتشابه نظرية الظروف الطارئة مع العذر الطارئ في أمور وتختلف في أخرى، ومن أوجه الشبه بينهما ما يلي:

1- يشترط لتطبيق نظرية الظروف الطارئة والعدز الطارئ وجود عقد متراخي التنفيذ، وعليه فلا محل لتطبيق أي منهما -كقاعدة عامة- إلا إذا كنا بصدد عقد يتراخي تنفيذه في الزمن.

2- طرء أحداث لم تكن في الحسبان عند إبرام العقد، وهذه الأحداث تؤدي إلى صيرورة تنفيذ العقد مرهقاً لأحد طرفيه، وهذا يعني أن المتعاقد يستطيع أن يقوم بتنفيذ العقد إلا أن ذلك سيكون مرهقاً لئب شكل كبير، وعليه لو كان تنفيذ العقد مستحيلاً نتيجة هذه الأحداث لا نكون بصدد نظرية ظروف طارئة ولا العذر الطارئ إذ إنه في مثل هذه الحالات ينفسخ العقد بقوة القانون⁽⁵²⁾.

3- تتفق نظرية الظروف الطارئة والعدز في أن الحادث الذي يرتب أثره هو الحادث الذي لم يكن في الحسبان أي لم يكن متوقعاً، كما تتفقان في أن هذا الحادث لا يمكن دفعه، فإن كان بالإمكان دفع هذا الحادث لم يرتب أثره

ولا يشترط أن يكون الحادث الذي يمكن دفعه متوقعاً أم غير متوقع لأن الظرف الطارئ الذي يستطاع دفعه يستوي في شأنه أن يكون متوقعاً أو غير متوقع⁽⁵³⁾.

ثالثاً - أوجه الخلاف بين نظرية الظروف الطارئة والعدز الطارئ؛

رغم وجود الشبه بين نظرية الطارئة والعدز الطارئ إلا أن هناك أوجه اختلاف بينهما ويمكن حصر الاختلاف بين المبدأ العام (نظرية الظروف الطارئة) وانتهاء الإيجار للعذر فيما يلي:

1- لم يشترط النص الوارد في عقد الإيجار (العذر الطارئ) - على خلاف النص العام (نظرية الظروف الطارئة) - أن يكون الحادث الاستثنائي عاماً⁽⁵⁴⁾، وإنما يمكن أن يرجع العذر للمؤجر أو المستأجر أو العين المؤجرة ذاتها. فقد يكون العذر من جانب المستأجر كما لو أفسس المستأجر، أو انتقاله من عمل إلى آخر، أو انتقاله من مكان لآخر اضطراراً. وقد يكون العذر من جانب المؤجر كما لو أصبح المؤجر مديناً بدين كبير ولا يتمكن من الوفاء بدينه إلا ببيع العين المؤجرة، أو كما لو أجز العين التي قام بشرائها ثم تبين وجود عيب خفي من شأنه أن يطلب فسخ

نظرية الظروف الطارئة ومدى ارتباطها بالعدر المسبب في إنهاء عقد الإيجار: دراسة تحليلية _____

عقد البيع ويرد العين المؤجرة إلى البائع⁽⁵⁵⁾، أو أن العين أصبحت بحاجة إلى إصلاحات تكلف المؤجر أموالاً لم تكن في حسبانته عند إبرام العقد.

2- أجاز النص الوارد في عقد الإيجار (العدر الطارئ) إنهاء العقد ولم يقتصر - كما هو الأمر في نظرية الظروف الطارئة - على رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، وهذا الأمر لو تم القياس النص الوارد في القانون المدني الفلسطيني، والقوانين العربية، في حين يمكن أن يكون هذا الأمر من أوجه الشبه لو قارنا هذا المبدأ بنظرية الظروف الطارئة في القانون الفرنسي أو الإيطالي أو اليوناني أو غير ذلك من القوانين التي أجازت للمتعاقد أن يطلب فسخ العقد.

3- يترتب على هذا الخلاف أن النص الوارد في الإيجار (العدر الطارئ) قد وسع من نظرية الحوادث الطارئة، ومن ثم فهو لم يلتزم ما جاء في نظرية الظروف الطارئة.

4- ويرى جانب من الفقه على أن هذه الاختلافات التي تخالف النص في نظرية الظروف الطارئة ليست بذات الخطر، وليس من شأنها أن تغير من طبيعة النظرية⁽⁵⁶⁾.

الفرع الثاني: شروط توافر العذر الطارئ

يشترط لتوافر العذر الطارئ أن يكون الإيجار محدد المدة، وأن يحدث بعد إبرام الإيجار ظروف خطيرة، وأن تكون هذه الظروف غير متوقعة، وأن تجعل تنفيذ الإيجار مرهقاً، وستحدث عن هذه الشروط تباعاً:

أولاً - أن يكون الإيجار محدد المدة:

1- رغم أن عقد الإيجار عقد زمني مؤقت بطبيعته إلا أن المشرع قد اشترط لإنهاء الإيجار للعذر الطارئ أن يكون العقد محدد المدة، والحكمة من ذلك تبدو في أن التخلص من عقد الإيجار الذي أصبح مرهقاً لأحد المتعاقدين، تبدو واضحة جلية في عقد الإيجار محدد المدة دون العقد غير محدد المدة، ولاسيما إذا كان عقد الإيجار طويل المدة، أما عقد الإيجار غير المحدد مدته فإنه يمكن التخلص منه وإنهاؤه من خلال إخطار أحد الطرفين بالإخلاء، فإذا أصبح عقد الإيجار غير محدد المدة مرهقاً للمؤجر جاز له أن يخطر المستأجر بإخلاء العين في المواعيد المقررة قانوناً وذات الأمر بالنسبة للمستأجر فلو أصبح الإيجار مرهقاً له فيستطيع أم ينهي العقد من خلال إخطار المؤجر بإنهاء العقد⁽⁵⁷⁾.

1-1 ونرى أن هذا الشرط لا لزوم له إذ كان على المشرع أن يساير المجلة لأن الإرهاق كما يكون في عقد الإيجار محدد المدة يكون أيضاً في عقد الإيجار غير محدد المدة، وإن كان حكمة المشرع أن العقد غير محدد المدة يجوز إنهاؤه بعد الإخطار بالإخلاء، فهذا صحيح إلا أن الطرف المرهق سيضطر إلى انتظار الفترة المحددة بعد الإخطار لينتهي عقد الإيجار.

2- أن تحدث ظروف خطيرة بعد إبرام عقد الإيجار:

2-1 يجب أن تحدث ظروف خطيرة تؤدي إلى إرهاب أحد طرفي العقد، ويجب أن تحدث هذه الظروف بعد إبرام العقد، ولا يشترط أن تكون بعد التنفيذ، فيجوز أن تطبق النظرية إذا حدثت هذه الظروف بعد إبرام العقد وقبل تنفيذه أو أثناء تنفيذه، فإذا كانت هذه الظروف موجودة قبل إبرامه فلا تكون بصدد تطبيق هذه النظرية.

ولا يشترط أن تكون هذه الظروف عامة بل يكفي أن تكون خطيرة، ومن شأنها أن تؤثر على أحد طرفي العقد المؤجر أو المستأجر:

2-2 فقد تؤثر هذه الظروف على المستأجر، كما لو كان المستأجر محامياً واستأجر مكتباً لممارسة هذه المهنة، ثم جدد ظروف جعلته يترك هذه المهنة⁽⁵⁸⁾ كما لو فقد نطقه، أو كما لو إذا استأجر سيارة لنقل أمتعته إلى بلد معين وبينما هو في الطريق إذ خرج عليه قطاع الطرق فنهبوا أمتعته، وسلم السيارة لصاحبها فالإجارة منسوخة إلا أن عليه أن يدفع أجره المسافة التي قطعها⁽⁵⁹⁾.

2-3 وقد تؤثر على المؤجر كما لو حدثت ظروف جعلت العين بحاجة إلى إجراء ترميمات ضرورية وكانت تكاليفها فادحة للمؤجر⁽⁶⁰⁾.

3- أن تكون هذه الظروف غير متوقعة:

3-1 يجب أن تكون هذه الظروف غير متوقعة، فإن كانت متوقعة أو كان بالإمكان توقعها، فلا يعتد بها كعذر طارئ، فمن يترك مهنته مختاراً ليشغل وظيفة أخرى لا يعتبر في مواجهة ظروف غير متوقعة⁽⁶¹⁾، ويتفرع على أن الظروف الطارئة لا يمكن توقعها أن تكون أيضاً لا يستتاع دفعها؛ لأن الحادث الذي يمكن دفعه يستوي أن يكون متوقعاً، أو غير متوقع⁽⁶²⁾.

4- أن تؤدي هذه الظروف إلى صيرورة الإيجار مرهقاً:

4-1 يمكن إنهاء العقد متى كان تنفيذ عقد الإيجار مرهقاً، إذ لا يشترط أن يكون مستحيلًا⁽⁶³⁾، ويقصد بالإرهاق أن يتحمل أحد الأطراف خسائر فادحة طالما أن عقد الإيجار ما زال باقياً⁽⁶⁴⁾، كما لو استأجر طبيب مكاناً ليتخذ عيادة، ثم أصيب بمرض أقعده عن العمل طوال فترة الإيجار، فتكون خسارته فادحة، لأنه يلتزم بدفع الأجر دون أن ينتفع بالمكان⁽⁶⁵⁾، وللقاضي سلطة تقديرية في تقدير توافر هذا الشرط⁽⁶⁶⁾.

الفرع الثالث: أثر قيام العذر الطارئ

إذا تحققت الشروط السابقة يجوز للطرف المرهق من الأطراف سواء أكان المؤجر أو المستأجر أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته المعينة في العقد⁽⁶⁷⁾، على أن يقوم بدفع تعويض عادل للطرف الآخر، ومن هنا نرى أن أثر تحقق العذر الطارئ - كأثر تحقق نظرية

الظروف الطارئة - يؤدي إلى أن يتقاسم المتعاقدان آثار الظرف الطارئ ويتحمل كل منهما نصيبه فيها⁽⁶⁸⁾.

وقد رتب المشرع على قيام العذر الطارئ بالمؤجر أنه لا يستطيع الأخير أن يجبر المستأجر على رد العين إلا بعد أن يدفع له التعويض، أو يحصل المستأجر على تأمين كاف⁽⁶⁹⁾، وهذا تطبيقاً للنظرية العامة للحق في الحبس⁽⁷⁰⁾، ونظرية الدفع بعدم التنفيذ⁽⁷¹⁾.

المطلب الثاني: التطبيقات التشريعية للعذر الطارئ

لم يقتصر المشرع على تقرير المبدأ العام القاضي بانتهاء الإيجار بالعذر الطارئ، وإنما حرص على وضع تطبيقات تشريعية مختلفة لهذا المبدأ وسنذكر بإيجاز أهم هذه التطبيقات من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: موت المستأجر

أولاً - القاعدة العامة:

1- الأصل أن الإيجار لا ينتهي بموت المستأجر، كما لا ينتهي بموت المؤجر⁽⁷²⁾، وهذا ما قرره الفقرة الأولى من المادة 567 من القانون المدني الفلسطيني⁽⁷³⁾، فموت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا يترتب عليه انتهاء العقد، وإنما تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة⁽⁷⁴⁾، فإذا مات المؤجر تُقسم الأجر على الورثة كل بقدر نصيبه في الميراث إلا إذا كان تضامنهم مشروطاً، وإذا مات المستأجر يكون ورثته ملتزمين نحو المؤجر بدفع الأجر في حدود نصيب كل منهم في الميراث، إلا إذا كان تضامنهم مشروطاً⁽⁷⁵⁾.

ثانياً - الاستثناءات على القاعدة العامة:

ولكن استثناءً من هذه القاعدة ينقضي الإيجار في حالتين:

1- إذا عُقد الإيجار بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات متعلقة بشخصه⁽⁷⁶⁾؛ فإذا أُجر مكان ليكون مكتباً لمحامٍ أو عيادةً لطبيب، فإن الإيجار هنا لم يُعقد إلا بسبب حرفة المستأجر، فإذا مات الطبيب أو المحام لم يجز للمؤجر مطالبة ورثة المستأجر البقاء في العين المؤجرة، لأن مباشرة مهنة مورثهم تقتضي كفاية فنية قد لا تتوافر فيهم، وبالتالي يجوز للورثة إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته⁽⁷⁷⁾، بل ودون التقيد بمواعيد الإخطار⁽⁷⁸⁾.

2- أن يصبح الإيجار مرهقاً للورثة أو متجاوزاً لحاجتهم؛ فإذا أثبت الورثة أن العقد مرهق لهم، أو أنه مجاوز لحاجتهم كما لو كان المورث قد استأجر منزلاً بأجر مرتفعة نظراً لمكانته الاجتماعية ثم مات ولم يبق للورثة حاجة لثل هذا المنزل، ولا طاقة لهم بدفع أجرته بعد انقطاع كسب مورثهم⁽⁷⁹⁾، ففي هذه الحالة أجاز المشرع للورثة أن يطلبوا فسخ العقد⁽⁸⁰⁾، ولا يشترط أن يجتمع عنصر الإرهاق للورثة مع عدم الحاجة بل يكفي أن يتوافر أحدهم، ويقع على

الورثة عبء الإثبات⁽⁸¹⁾.

الفرع الثاني: إفسار المستأجر

أولاً: لم يرتب المشرع على إفسار *La Déconfiture* المستأجر حلول أقساط الأجره التي لم تستحق، فقد نصت المادة 1/659 من القانون المدني الفلسطيني على أنه: "لا يترتب على إفسار المستأجر أن تحل أجره لم تستحق"⁽⁸²⁾، ولكن إذا لم يتمكن المستأجر المعسر من دفع الأجره، فأجاز المشرع لكل من المؤجر والمستأجر أن يطلب فسخ العقد قبل انقضاء مدته، دون مراعاة مواعيد الإخطار بالإخلاء:

1- فيجوز للمؤجر طلب الفسخ، ومطالبة المستأجر بالإخلاء، ولكن إذا قدم المستأجر تأميناً كافياً يكفل الوفاء بالأجره سقط حق المؤجر في المطالبة بإخلاء العين المؤجره⁽⁸³⁾، أو إذا تعهد المستأجر بدفع الأجره في موعدها ووافق دائنيه على ذلك.

1-1 كما يجوز للمستأجر طلب الفسخ، ولكن ذلك مشروط بعدم الترخيص له من قبل المؤجر بالتنازل عن الإيجار، أو التأجير من الباطن، لأن مثل ذلك الترخيص يضمن للمؤجر الحصول على الأجره من خلال المستأجر من الباطن أو المتنازل له، ولكن متى طلب المستأجر الفسخ فإنه ملزم بدفع تعويض عادل للمؤجر⁽⁸⁴⁾، بسبب انتهاء العقد قبل انقضاء مدته⁽⁸⁵⁾.

الفرع الثالث: تغيير الموظف أو المستخدم محل إقامته

أولاً: نصت المادة 664 من القانون المدني الفلسطيني على: "يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدّة، مع مراعاة إخطار المؤجر بالإخلاء في المواعيد المقررة في المادة (609)"⁽⁸⁶⁾.

ثانياً: لتطبيق هذا النص يجب توافر عدّة شروط وهي⁽⁸⁷⁾:

1- أن يكون عقد الإيجار محدد المدّة، والحكمة من هذا الشرط أن العقود غير محددة المدّة يستطيع المستأجر إنهاءها من خلال إخطار المؤجر في المواعيد المحددة قانوناً.

2- أن يكون تغيير محل الإقامة من متطلبات العمل، كما لو كان عمل الموظف في محافظة شمال غزة، ونُقل إلى محافظة رفح، أو كان موظفاً في إحدى محافظات غزة، وانتقل للعمل في محافظات الضفة الغربية، ويترتب على ذلك أن عثور المستأجر على منزل أكثر قرباً من جهة عمله فلا يسري عليه هذا النص.

3- أن يكون المستأجر موظفاً أو مستخدماً سواء كان في جهة حكومية أو موظف في القطاع الخاص كالشركات والبنوك الخاصة، والفكرة الأساسية من الانهاء هو تعذر المستأجر من البقاء في العين المؤجره، ويستوي أن يكون طلب النقل بناء على رغبة الموظف أو جبراً عنه ودون رغبته.

4- يجب أن يقوم المستأجر بالإخطار بالإخلاء في المواعيد التي حددها المشرع في المادة 609 وهي: قبل انتهاء مدّة الإيجار بثلاثة أشهر إذا كانت هذه المدّة تزيد على ستة أشهر فإذا كانت أقل من ذلك وجب الإخطار قبل بداية نصفها الأخير.

خاتمة:

وفي ختام هذا البحث، أحمّد الله تعالى على توفيقه وتيسيره، وما كان من صواب فمن الله وحده، وما كان من خطأ فمن نفسي ومن الشيطان. وأرجو أن تكون هذه الدراسة قد أظهرت أثر نظرية الظروف الطارئة، على إنهاء عقد الإيجار.

وفيما يلي أعرّض أهم النتائج والتوصيات المتوصل إليها في البحث:

أولاً- النتائج:

- 1- إن نظرية الظروف الطارئة في حقيقتها مبثوثة في كتب الفقه المتقدمة بصور مختلفة وبأسماء مغايرة، وكانت محصورة في مسائل محددة.
- 2- تؤثر الأعداد على تنفيذ الالتزامات الأمر الذي يوجب أن يكون هناك تدخلاً تشريعياً لرفع الضرر حيث القاعدة الشرعية: "الضرر يُزال".
- 3- لا يوجد خلاف مؤثر بين مفهوم العذر الطارئ ونظرية الظروف الطارئة.
- 4- رغم وجود خلاف بين شروط وآثار نظرية الظروف الطارئة عن فكرة العذر إلا أن هذه الفوارق لا ترقى لفصل النظريتين عن بعضهما البعض.

ثانياً- التوصيات:

- 1- نوصي المشرع الفلسطيني بإعادة صياغة النصوص التشريعية التي نظمت إنهاء عقد الإيجار بسبب العذر الطارئ ذلك أنه يمكن الاكتفاء بالقاعدة العامة التي تطبق على كافة العقود وليس على عقد الإيجار فحسب.
- 2- نوصي المشرع الفلسطيني في حال الإبقاء على النصوص الواردة في القانون المدني إلغاء شرط أن يكون العقد محدد المدّة لتنفيذ نظرية الظروف الطارئة أو العذر.
- 3- نوصي المشرع الفلسطيني أن يتبنى في النص الذي ينظم نظرية الظروف الطارئة منح سلطة تقديرية للقاضي بفسخ العقد بناء على طلب أحد المتعاقدين، على أن يجيز توقي الفسخ إذا عرض المتعاقد الآخر ما يعدل من شروط العقد بما يتفق مع العدالة وذلك سيراً على نهج المشرع الإيطالي.

سبحان اللهم وبحمدك... أشهد أن لا إله إلا أنت... أستغفرك وأتوب إليك وآخر دعوانا

أن: الحمد لله رب العالمين.

الهوامش:

- (1) للمزيد حول شرح هذا المبدأ راجع: عبد الرزاق السنهوري: الوسيط، ج1، مرجع سابق، فقره 41، ص 153؛ مصطفى أحمد عبد الجواد: مصادر الالتزام، المصادر الإرادية للالتزام، نظرية العقد والارادة المنفردة، دار الكتب القانونية، القاهرة، 2005م، ص 79، وفي الفقه الفرنسي راجع:
- Flour (Jacques), Aubert (Jean-Luc) et Savaux (Éric), Les obligations, Tome I, L'acte juridique, 10^e éd., Armand Colin, Paris, 2002, N°94*
- (2) جميل صليبا: المعجم الفلسفي، دار الكتاب اللبناني، بيروت، 1982م، 2/ 477.
- (3) محمد خالد منصور، تغير قيمة التقود وتأثر ذلك بنظرية الظروف الطارئة، بحث منشور في مجلة دراسات الصادره عن كلية الشريعة والقانون بالجامعة الأردنية، المجلد 25، ع1998، 1م، ص 159.
- (4) يرى فقهاء الشريعة أن الظرف قد يكون خاصاً، راجع: فتحي الدريني: النظريات الفقهية، ط4، مطبوعات جامعة دمشق، 1997م، ص 147.
- (5) يرى فقهاء الشريعة أن الظرف قد يكون خاصاً بأحد المتعاقدين، راجع: فتحي الدريني: النظريات الفقهية، ط4، مطبوعات جامعة دمشق، 1997م، ص 147؛ ويرى الباحث أن هذا مما يميز نظرية الظروف الطارئة عن العذر.
- (6) يتكر بعض الفقه وجود صدى لهذه النظرية في القانون الروماني، راجع: السنهوري: الوسيط، ج1، مرجع سابق، هامش رقم 2 في صفحة 516، ويرى جانب آخر أن الضمير الأخلاقي كان أقوى وأسبق من القانون في عدم سريان العقد طالما تغيرت الحالة الواقعية عما كانت عليه وقت نشوء العقد، راجع: محسن عبد الحميد إبراهيم البيه: النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، ج1، المصادر الإرادية، مكتبة الجلاء الجديدة، المنصورة، ص 3
- (7) سمير عبد السيد تناغو: مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005م، ص 1.
- (8) علاء الدين الكاساني: بدائع الصنائع، ج4، دار الكتاب العربي، بيروت، ط4، 1982م، ص 197؛ فخر الدين عثمان بن علي الزييلي الحنفي: تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، وبهامشه حاشية شهاب الدين أحمد الشلبي، شرح تبين الحقائق، ج 5، ط1، المطبعة الأميرية، بولاق، 1315هـ، ص 145؛ عبد الله بن محمود الموصلي: الاختيار لتعليل المختار، ج 2، تحقيق: أحمد محمد برهوم وعبد اللطيف حرز الله، ط1، دار الرسالة العالمية، دمشق، 2009م، ص 62.
- (9) أبو حامد محمد بن محمد الغزالي: الوسيط في المذهب، ج4، تحقيق: أحمد محمود إبراهيم؛ محمد محمد تامر، ط1، دار السلام، القاهرة، 1417هـ، ص 198.
- (10) أبو القاسم عبد الكريم بن محمد بن عبد الكريم الرافي القزويني الشافعي: العزيز شرح الوجيز المعروف بالشرح الكبير، ج 6، تحقيق: علي معوض وعادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت، 1997م، ص 177.
- (11) الجائحة: هي الآفة التي تصيب الثمر أو النبات، ولا دخل لأدمي فيها. الموسوعة الفقهية الكويتية، 1/ 96.
- (12) أبو عبد الله المواق، التاج والإكليل لمختصر خليل، ج4، دار الكتب العلمية، ط1، 1994م، ص 5.
- (13) محسن عبد الحميد البيه: النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، ج1، المصادر الإرادية، مكتبة الجلاء الجديدة، المنصورة، ص 347.
- (14) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط، ج 1، مرجع سابق، فقره 420، ص 533
- (15) عبد الحميد الشواربي: فسح العقد في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط3، 1997م، ص

- (16) راجع في عرض هذه الأراء: المرجع السابق ص 274 وما بعدها.
- (17) محمد عبد الرحيم عنبر: الوجيز في نظرية الظروف الطارئة، مطبعة زهران، 1987 ص 45؛ دار النهضة العربية، بدون تاريخ نشر، ص 44.
- (18) عبد الحميد الشوايبي: فسخ العقد، مرجع سابق، ص 283.
- (19) ومن ذلك فتوى الجمعية العمومية لتسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة فتوى رقم 540 بتاريخ 1999/7/15، جلسة 1999/6/16، ملف رقم (46/2/78)، مجموعة مبادئ الجمعية في شأن العقود منذ نشأتها عام 1946 وحتى عام 2005، الجزء الأول، ص 200.
- (20) M. de Villiers, *Droit public général, litec*, 2003, p.680.
- (21) *hausse des prix du charbon dans l'affaire du Gaz de Bordeaux*.
- (22) C.E. Sect. 21-4-1944, *Compagnie Française des câbles télégraphiques*, Rec. P. 119
- (23) C.E. 4 Mai 1949, *Ville de Toulon*, Rec. p.197; 15 juill. 1949, *Ville d'Elbeuf*, Rec. 359; D. 1950.60, Note: Blaevoet; S. 1950.3.61, note Mestre.
- (24) عاطف سعدي محمد، عقد التوريد الإداري بين النظرية والتطبيق دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 2005، ص 533.
- (25) محمد السناري، الضوابط القانونية لتطبيق نظرية الظروف الطارئة في مجال العقود، دار النهضة العربية، بدون تاريخ نشر، ص 53.
- (26) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في القانون المدني، ج 1، مرجع سابق، ص 534.
- (27) محمد عبد الرحيم عنبر، مرجع سابق، ص 50.
- (28) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 1، مرجع سابق، ص 535.
- (29) B. Seiller, *Droit administratif*, Flammarion, 2001, p.199, M. de Villiers, *op. cit*, p.680.
- (30) M. de Villiers, *op. cit*, p.680, A. de Laubadère, P. Delvolvé, F. Moderne, *Traité des contrats administratifs*, L.G.D.J., Paris, T.2, 1984, P. 587.
- (31) قضت محكمة النقض بأن: "أن نظرية الظروف الطارئة التي استندت إليها محكمة الاستئناف لتعويض المطعون ضدها لم تكن من النظريات المعمول بها زمن نفاذ مجلة الأحكام العدلية وأن الدول التي اعتمدها من المبادئ السائدة فيها أنه لا يجوز تطبيقها إلا إذا كانت هذه الظروف لا يمكن توقعها، وأن النص في العقد المبرم م1 الموقع بين فريقتي الدعوى على أنه لا يحق للشركة المدعية المطالبة بأي زيادة أو فروق الأسعار فإن هذا يعني أن الفريقين كانا يتوقعان حين تنظيم العقد ارتفاع الأسعار" حكم محكمة النقض المنعقد في غزوة في الدعوى الحقوقية رقم 3 لسنة 2004م، فصل بتاريخ 2005/11/14م، منشور على موقع المفتي، <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJFullText.aspx?CJID=44991>
- (32) CE. 9 janv. 1909, *Compagnie des messageries maritimes*, Rec. III, concl. Tardieu; D. 1910.3.89, concl. Tardieu.
- (33) M. de Villiers, *Droit public général*, 2003, *op.cit*, p.680. B. Seiller, *op.cit*, p.199.
- (34) المادة 151 من القانون المدني الفلسطيني
- (35) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط، ج 1، مرجع سابق، فقرة 420، ص 536.
- (36) جلسة 1963/3/27م، الطعن رقم 259 لسنة 28 ق السنة 14، مجموعة المكتب الفني ص 347؛ جلسة 1967/12/12م، الطعن 257 لسنة 32 ق، السنة 18، مجموعة المكتب الفني، ص 186.

(37) حسب الرسول الفزاري: أثر الظروف الطارئة على الالتزام العقدي في القانون المقارن، رسالة دكتوراه جامعة عين شمس، 1979م، ص 694.

(38) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط، ج1، مرجع سابق، فقرة 421، ص 536.

(39) سليمان مرقس: الوافي في شرح القانون المدني، في الالتزامات، المجلد الأول، نظرية العقد والإرادة المنزدة، ط4، 1987م، ص 533.

(40) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط، ج1، مرجع سابق، فقرة 421، ص 537.

(41) نصت المادة 1467 من القانون المدني الإيطالي على: "في العقود ذات التنفيذ المستمر أو التنفيذ الدوري أو التنفيذ المؤجل إذا أصبح التزام أحد المتعاقدين مرهقاً بشكل مضطرب بسبب وقوع أحداث غير عادية وغير متوقعة جاز للمتعاقد المدين بهذا الالتزام أن يطلب فسخ العقد مع ما يترتب على ذلك من آثار الواردة في المادة 1458، ولا يمكن طلب فسخ العقد إذا كان العيب يقع ضمن النطاق الطبيعي للعقد، وللمتعاقد الآخر أن يدرأ طلب الفسخ بأن يعرض تعديلاً لشروط العقد بما يتفق مع العدالة"

(42) نصت المادة 269 من القانون البولوني الصادر عام 1932 على: "إذا جرت حوادث استثنائية كحرب أو وباء أو هلاك المحصول هلاكاً كلياً أو غير ذلك من النوازل الطبيعية فأصبح تنفيذ الالتزام محوطاً بصعوبات شديدة أو صار يهدد أحد المتعاقدين بخسارة فادحة لم يكن المتعاقدان يستطيعان توقعها وقت إبرام العقد جاز للمحكمة إذا رأت ضرورة لذلك تطبيقاً لمبادئ حسن النية وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن تعين طريقة تنفيذ الالتزام أو أن تحدد مقداره بل وأن تقضي بفسخ العقد"، أشار إليه السنهوري، ج1، مرجع سابق، ص 523

(43) نصت المادة 388 من القانون المدني اليوناني على: "إذا طرأ حادث استثنائي غير متوقع على العقد المبرم وفقاً لما أوجبه حسن النية، ويتفق مع العرف في المعاملات وكان من شأنه أن يجعل التزامات الطرفين المتعاقدين مرهقة تزيد على الحد المألوف فيجوز للمحكمة بناء على طلب المدين أن ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ولها أن تقضي بفسخ العقد كله، أو تفسخ الجزء الذي لم ينفذ منه، فإذا قضت المحكمة بفسخ العقد انقضت التزامات الطرفين وعلى كل منهما أن يعيد إلى الآخر ما أداه إليه وفقاً للأحكام المتعلقة بالإثراء بلا سبب"

(44) أخذ المشرع الفرنسي بنظرية الظروف الطارئة في القانون رقم 131/2016 الصادر بتاريخ 2016/2/10م، حيث نصت المادة 1195 منه على:

Art 1195 code civil Français: " Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement, onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une, renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation., En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date, et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y. mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe"

(45) ومن ذلك على سبيل المثال القوانين المدنية في الدول التالية: مصر (المادة 2/147)، قطاع غزة في فلسطين (المادة 151)، سوريا (2/148)، العراق (المادة 2/146)، ليبيا (المادة 2/147)، الكويت (المادة 198)، الأردن (المادة 205)، الإمارات (المادة 249)، قطر (المادة 2/171) الجزائر (المادة 170) السودان (المادة 117)

(46) أخرجه محمد بن عبد الله الحاكم: المستدرک على الصحيحين، تحقيق: مصطفى عبد القادر، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1990م، 129/2، فعن أبي راشد الجبرائي، قال: وافيت المقداد بن الأسود رضي الله عنه فارس رسول الله صلى الله عليه وسلم جالساً على تابوت من توابيت الصيارفة، وفصل عنها عظماً وهو يريد الغزو فقلت:

لقد أعذر الله إليك، فقال رضي الله عنه: اتت علينا سورة البحوث (يعني سورة التوبة) قال الله عز وجل: "انفروا خفافاً وثقالاً: التوبة: 41.

(47) محمد مرتضى الزبيدي: تاج العروس من جواهر القاموس، ج6، منشورات مكتبة الحياة، بيروت، ص 54.

(48) الكيولي الشهير بدماد أفندي: مجمع الأنهر، في شرح ملتقى الأبحر للإمام إبراهيم بن محمد بن إبراهيم الحلبي، ومعه الدر المنتقى في شرح المنتقى لمحمد بن علي بن محمد الحصري المعروف بالعلاء الحصفكي، تحقيق: خليل عمران المنصور، ج3، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 1998م، ص 556.

(49) الزيلعي: تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، وبهامشه حاشية الشيخ شهاب الدين أحمد الشلبي على الشرح الجليل، ج5، ط1، المطبعة الكبرى الأميرية، بولاق، مصر، 1315هـ، ص 145.

(50) يقابلها في القانون المدني المصري المادة 608 مع بعض الاختلاف.

(51) نصت المادة 151 من القانون المدني على: "إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها، وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدى، أصبح مرهقاً للمدين، يهدده بخسارة فادحة، جاز للمحكمة تبعاً للظروف أن ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويقع باطلاً كل اتفاق يقضي بغير ذلك"، ويقابلها في القانون المصري المادة 2/147.

(52) نصت المادة 172 من القانون المدني الفلسطيني على: "في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى الالتزام بسبب استحالة تنفيذه، تنقضي معه الالتزامات المقابلة وينسخ العقد من تلقاء نفسه"

(53) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 1، مرجع سابق، ص 535.

(54) سليمان مرقس: الواي في شرح القانون المدني، في الالتزامات، المجلد الأول، نظرية العقد والارادة المنفردة، ط4، 1987م، ص 526؛ جميل الشراوي: النظرية العامة للالتزام، الكتاب الأول، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 1995م، ص 358؛ عبد الحكم فودة، آثار الظروف الطارئة والقوة القاهرة على الأعمال القانونية، منشأة المعارف، الاسكندرية، ط1، 1999م، ص 285؛ حسام الدين كامل الأهواني: النظرية العامة للالتزام، ج1، مصادر الالتزام، ط2، 1995م، ص 321؛ عبد الحميد الشواربي: فسخ العقد في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الاسكندرية، ط3، 1997م، ص 284.

(55) مجيد محمود أبو حجير: نظرية التعسف في استعمال الحق، ونظرية الظروف الطارئة، دراسة مقارنة، ط1، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2002م، ص 52 وما بعدها؛ وهبة الزحيلي: نظرية الضرورة الشرعية، ط2، بيروت، مؤسسة الرسالة، 1979، ص 322؛ محمد رشيد قباني: نظرية الظروف الطارئة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، بثمانقارن، مجلة المجمع الفقهي الاسلامي، بيروت، بدون سنة نشر، ص 157.

(56) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج 6، مرجع سابق، ف551، ص 801 وما بعدها؛ البدرابي: العقود المسماة، مرجع سابق، ص 137؛ الأهواني: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص 195.

(57) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط، ج 6، مرجع سابق، ف553، ص 804؛ خليل أحمد قداد: الوجيز، مرجع سابق، ص 487؛ حسام الدين كامل الأهواني: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص 196.

(58) البدرابي: العقود المسماة، مرجع سابق، ص 137؛ السنهوري: الوسيط، ج6، مرجع سابق، ف554، ص 805؛ خليل قداد: الوجيز، مرجع سابق، ص 489؛ الأهواني: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص 197.

- (59) بالقرب من هذا المثال وللمزيد من الأمثلة: علي حيدر: درر الحكام شرح مجلة الأحكام، ج1، تعريب: فهمي الحسيني، دار عالم الكتب، الرياض، 2003م، ص 488.
- (60) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط، ج6، مرجع سابق، ف554، ص 805؛ عبد المنعم البدرابي: العقود المسماة، مرجع سابق، ص 137؛ خليل أحمد قداد: الوجيز، مرجع سابق، ص 489؛ حسام الدين كامل الأهواني: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص 197.
- (61) سليمان مرقس: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص 539؛ عبد الرزاق السنهوري: الوسيط، ج6، مرجع سابق، ف555، ص 805؛ حسام الدين كامل الأهواني: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص 197.
- (62) السنهوري: ج 6، مرجع سابق، ف555، ص 805؛ الأهواني: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص 197.
- (63) تختلف نظرية الظروف الطارئة عن القوة القاهرة *Force majeure* فالأخيرة لا تتحقق إلا إذا كان تنفيذ الالتزام مستحيلًا ويترتب على القوة القاهرة انقضاء العقد دون حق أحد الطرفين في الرجوع بالتعويض على الطرف الآخر.
- (64) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط، ج 6، مرجع سابق، ف 556، ص 806؛ خليل أحمد قداد: الوجيز، مرجع سابق، ص 490؛ حسام الدين كامل الأهواني: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص 198.
- (65) السنهوري: ج6، مرجع سابق، ف556، ص 806؛ الأهواني: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص 198.
- (66) منصور مصطفى منصور: مذكرات في القانون المدني، العقود المسماة، البيع والمقايضة والإيجار، القاهرة، 1957م، ص 617؛ حسام الدين كامل الأهواني: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص 198؛ عبد الفتاح عبد الباقي: أحكام القانون المدني، مرجع سابق، ص 518؛ عبد الرزاق السنهوري: الوسيط، ج6، مرجع سابق، ف556، ص 806؛ خليل أحمد قداد: الوجيز، مرجع سابق، ص 490.
- (67) ولم يشترط المشرع الفلسطيني على الطرف المرهق أن يقوم بإخطار الطرف الآخر بالإخلاء وذلك على خلاف المشرع المصري حيث أوجب على الطرف المرهق أن يقوم بالتنبيه على الطرف الآخر في المواعيد القانونية، وأن يدفع للمتضرر تعويض عادل، يقوم بتقديره قاضي الموضوع.
- (68) السنهوري: ج6، مرجع سابق، ف557، ص 807؛ الأهواني: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص 198.
- (69) المادة 2/663 من القانون المدني الفلسطيني، ويقابلها في القانون المصري المادة 2/608.
- (70) المادة 258 من القانون المدني الفلسطيني ويقابلها في القانون المدني المصري المادة 1/246.
- (71) المادة 258 من القانون المدني الفلسطيني، ويقابلها في القانون المدني المصري المادة 161، وللمزيد حول أثر توافر العذر الطارئ راجع: عبد الرزاق السنهوري: الوسيط، ج6، مرجع سابق، ف557 وما بعدها، ص 807 وما بعدها.
- (72) وذات الأمر في الفقه الإسلامي باستثناء المذهب الحنفي والظاهر، راجع علي حيدر: درر الحكام، ج1، مرجع سابق، ص 490 حيث نقل مذهب الأئمة وبرر ذلك بقوله: "لا تنفسخ الإجارة بوفاء أحد العاقدين كما لا تنفسخ بوفاتهما؛ لأنها عقد كالتبعية، والبيع لا ينفسخ بعد الانعقاد فيما لو توفي البائع، أو المشتري، أو الاثنان معاً، وعليه فإذا توفي المؤجر قام وارثه مقامه في أخذ الأجر كما يقوم وارث المستأجر مقامه في استيفاء المنفعة من نفس المأجور"، وراجع في المذهب الظاهري على بن حزم: المحلى، ج8، إدارة الطباعة المنيرية، مصر، 1350هـ، المسألة 1291، ص 184.
- (73) يقابلها المادة 1/601 من القانون المدني المصري.

(74) نقض مدني مصري، جلسة 1985/1/31 م، الطعن رقم 1522 لسنة 49 ق؛ جلسة 1984/5/10 م، الطعن رقم 8 لسنة 49 ق، المجموعة، س35، ص 1245؛ جلسة 1989/2/2، الطعن رقم 955 لسنة 52 ق، س40، ع 1، ص 380؛ جلسة 1989/4/7، المجموعة، س30، ص 1348.

(75) السنهوري: الوسيط، ج6، مرجع سابق، ص561، ص 811 وما بعدها؛ وبالقرب: الأهواني: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص 199؛ عبد المنعم البدرأوي: العقود المسماة، مرجع سابق، ص 134.

(76) نصت المادة 658 من القانون المدني الفلسطيني على: "إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لأسباب أخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد"، ويقابلها في القانون المدني المصري المادة 602، وراجع في ذات السياق العديد من أحكام محكمة النقض المصرية نذكر منها: نقض مدني مصري، جلسة 1985/12/2 م، الطعن رقم 420 لسنة 51 ق؛ جلسة 1979/12/5 م، الطعن رقم 1275 لسنة 48 ق، س30، ع3، ص 162؛ جلسة 1979/12/28 م، الطعن رقم 146 لسنة 43 ق، س28، ع2، ص 190؛ جلسة 1998/3/28 م، الطعن رقم 670 لسنة 95 ق؛ وجلسة 1998/12/17 م، الطعن رقم 2453 لسنة 67 ق.

(77) عبد الفتاح عبد الباقي: مرجع سابق، ص 525؛ عبد الرزاق السنهوري، ج6، مرجع سابق، ص561، ص 816؛ عبد المنعم فرج الصده: مرجع سابق، ص 314؛ منصور مصطفى منصور: مذكرات في القانون المدني، مرجع سابق، ص 617؛ حسام الدين الأهواني: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص 200.

(78) سليمان مرقس: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص 534؛ عبد الرزاق السنهوري: الوسيط، ج6، مرجع سابق، ص 561، ص 816؛ عبد الفتاح عبد الباقي: أحكام القانون المدني، مرجع سابق، ص 525؛ منصور مصطفى منصور: مذكرات في القانون المدني، مرجع سابق، ص 614.

(79) مجموعة الأعمال التحضيرية لمشروع القانون المدني المصري، ج4، ص 582.

(80) نصت المادة 2/657 من القانون المدني الفلسطيني على: "إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد لا تتحملها مواردهم أو أن الإيجار أصبح يجاوز حاجتهم"، ويقابلها في القانون المدني المصري المادة 2/601.

(81) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط، ج6، مرجع سابق، ص561، ص 818.

(82) يقابلها في القانون المدني المصري المادة 1/603.

(83) المادة 2/659 من القانون المدني الفلسطيني وفيها: "إذا أسسر المستأجر جاز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له تأمينات تكفل الوفاء بالأجر الذي لم تحل"، ويقابلها في القانون المدني المصري المادة 2/603.

(84) المادة 3/659 من القانون المدني الفلسطيني والتي نصت على: "يجوز للمستأجر إذا أسسر، ولم يرخص له في النزول عن الإيجار أو في الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ، وفي هذه الحالة يحق للمؤجر أن يطلب تعويضاً عادلاً"، ويقابلها في القانون المدني المصري المادة 3/603.

(85) عبد المنعم البدرأوي: مرجع سابق، ص 135؛ حسام الدين الأهواني: مرجع سابق، ص 202.

(86) يقابلها في القانون المدني المصري المادة 609.

(87) حسام الدين كامل الأهواني: عقد الإيجار، مرجع سابق، ص 203 وما بعدها عبد الرزاق السنهوري: الوسيط، ج

6، مرجع سابق، ص 563، ص 822؛ خليل أحمد قداد: الوجيز، مرجع سابق، ص 497.