

نشوئه، والتزام المستأجر ينشأ بعد انقضاء الإيجار، أي بعد أن يتم الدائن (المؤجر) تقديم خدماته.

أما مكان دفع بدل الإيجار فهو موطن المستأجر¹، ولكن الأمر يحتاج إلى تفصيل، فإذا كان بدل الإيجار مبلغاً من النقود أو منقولاً مثلياً أو قيمياً، فإن موطن المستأجر هو المعتبر، أما إذا كان بدل الإيجار عقاراً أو عملاً، فيتحدد مكان دفع البدل بمكان العقار ومكان تنفيذ العمل.

يتقدم حق المؤجر بخمس سنوات ولو أقر بها المستأجر، ويبتدئ حسابها من تاريخ نهاية الإيجار، وإذا كانت الأجرة ثابتة في سند فإن مدة التقادم تكون خمس عشرة سنة²، ويحق للمؤجر حبس جميع المنقولات المثقلة بامتياز المؤجر ضمناً لحقه في الأجرة، والمنقولات المعنية هي تلك التي تتحقق بأجرة مستحقة لمدة سنتين أو لكامل مدة الإيجار إذا كانت تقل عن سنتين³، ويحق للمؤجر حبسها حتى ولو لم تكن مملوكة للمستأجر، ويحق له أن يعترض على نقلها دون رضائه.

المبحث الثالث

انقضاء عقد الإيجار

ينقضي الإيجار بالأسباب العامة لانقضاء العقود وهي انتهاء المدة⁴ والفسخ والانفساخ والتقاليل والشرط الفاسخ، واتحاد الذمة مثل شراء المستأجر للعين المؤجرة.

ينقضي الإيجار بأسباب خاصة به وهي وفاة المؤجر⁵، وبالإرادة المنفردة للمستأجر لسبب مهني أو عائلي⁶، وكذلك بطلب من ورثة المستأجر الذين أقاموا معه مدة ستة أشهر إذا أصبحت تكاليف الإيجار باهظة بالنسبة لهم أو أصبح يزيد عن حاجتهم، ويجب عليهم ممارسة حق الإنهاء في خلال ستة أشهر من الوفاة.

¹ - المادة 498 مدني.

² - المادتان 309-313 مدني.

³ - المادة 995 مدني.

⁴ - ولا يوجد الامتداد القانوني لمدة الإيجار في القانون المدني الجزائري كما هو الحال في بعض التشريعات: انظر: محمد المنجي، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الاسكندرية 2000، ص 22.

⁵ - حيث أن وفاة المستأجر لا تنهي الإيجار بل يستمر مع ورثته وتوصف هذه الحالة في بعض التشريعات بالامتداد القانوني، انظر: سعيد احمد شعلة، قضاء النقص في امتداد عقد الإيجار، منشأة المعارف، الاسكندرية 1996، ص 34.

⁶ - وتجزئ بعض التشريعات للمؤجر أن يسترد العين المؤجرة لغرض الهدم ما يعتبر إنهاء للإيجار بإرادة من المؤجر، وهو ما لم ينص عليه المشرع الجزائري، انظر: عفيف شمس الدين، قانون الإيجارات بين الأصل والتعديل، الطبعة الخامسة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2007، ص 66

لا يؤدي نقل ملكية العين المؤجرة إلى انتهاء الإيجار بل ينفذ في حق من انتقلت إليه الملكية جبراً أو إرادياً، مثل أن يبيع المؤجر العين أو يهبها، وفي هذه الحالة يجب على المستأجر أن يدفع بدل الإيجار إلى من انتقلت إليه الملكية إذا كان يعلم بانتقالها ويقع عبء إثبات العلم على من انتقلت إليه العين.

ينقضي الإيجار كقاعدة عامة دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء، وهذا الأخير هو إنذار مسبق بإنهاء الإيجار يتعين القيام به قبل الإنهاء بشهرين، وليس له شكل خاص، ولذلك فإن التنبيه بالإخلاء هو استثناء حدده المشرع في حالات على سبيل الحصر وهي في حالة طلب المستأجر الإنهاء لسبب عائلي أو مهني، وكذلك في حالة طلب ورثة المستأجر لإنهاء الإيجار حيث يتعين عليهم إشعار المستأجر ومنحه شهرين، كما يجب التنبيه بالإخلاء إذا اتفقا الطرفان على وجوب قيام المؤجر به.

المبحث الرابع

التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

إن حق المستأجر في مواجهة المؤجر هو حق شخصي، ومن ثم يملك المستأجر أن يتصرف في حقه الشخصي من الناحية المبدئية شأنه في ذلك شأن كل ذي حق مالي، غير أن المشرع قيد هذا التصرف نظراً لما قد يجلبه من أضرار على مصالح المؤجر، ومن ثم نجد أن المشرع اشترط في المادة 505 من القانون المدني الموافقة الكتابية للمؤجر على الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار.

تتمثل الفرق بين التنازل عن الإيجار، والإيجار من الباطن، في أن الإيجار من الباطن يجعلنا أمام عقدين الأول بين المؤجر والمستأجر، والثاني بين هذا الأخير والمستأجر من الباطن، بينما في التنازل عن الإيجار نكون بصدد حوالة الحق حيث تبقى في إطار عقد إيجار واحد،⁷ نعالج بداية التنازل عن الإيجار (المطلب الأول)، يلي ذلك الإيجار من الباطن (المطلب الثاني).

⁷ أنظر: السنهاوري عبد الرزاق أحمد، المرجع السابق، ص 662

المطلب الأول

التنازل عن الإيجار

إذا قام المستأجر بالتنازل عن حقه على العين المؤجرة لمصلحة الغير، كان هذا التنازل مشروط بموافقة المؤجر الكتابية (المادة 505 مدني)، والمقصود بالتنازل هنا أن يقوم المستأجر بتحويل حقه إلى الغير عن طريق نظام حوالة الحق، فهذا التنازل غير نافذ في مواجهة المؤجر أي يعتبر كأن لم يكن إلا إذا وافق عليه المؤجر كتابياً⁸، ومن ثم فإن التنازل عن الإيجار يخضع لقواعد حوالة الحق، ويبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له طيلة مدة الإيجار (المادة 506 مدني).

المطلب الثاني

الإيجار من الباطن

إذا قام المستأجر بإيجار من الباطن، فإننا نكون أمام علاقتين، الأولى تلك التي تربطه بالمؤجر، والثانية تلك التي تربطه بالمستأجر من الباطن، فالعلاقة الأولى تبقى محكمة بعقد الإيجار القائم بين المؤجر والمستأجر الأصلي من حقوق والتزامات، أما العلاقة الثانية فتكون خاضعة للشروط التي تعاقدها عليها الطرفان في الإيجار الفرعي⁹، غير أن الإيجار من الباطن لا يجوز أن تتجاوز مدته الإيجار الأصلي، وإذا انقضى هذا الأخير زال معه الإيجار من الباطن¹⁰.

الأصل أن المؤجر ليست له أي دعوى يمكن أن يرفعها على المستأجر من الباطن كما أن هذا الأخير ليست له أي دعوى يرفعها على المؤجر لأننا أمام عقدين مستقلين.

غير أن المستأجر الفرعي يصبح مديناً مباشراً للمؤجر فيما يخص الأجرة فقط، من الوقت الذي ينذر هذا الأخير¹¹، ويقصد بالإنذار إعلام المؤجر للمستأجر من الباطن بأن الأجرة وجب أن تدفع له لا إلى المستأجر الأصلي.

إذا أحل المستأجر الأصلي بدفع الأجرة للمؤجر، فلهذا الأخير أن ينذر المستأجر من الباطن حتى يستوفي من عنده الأجرة، ولكن المستأجر من الباطن يلتزم بالأجرة في

⁸ - وي طرح السؤال حول مدى خضوع حوالة الحق في هذه الحالة إلى الشكلية، حيث نجد قراراً للمحكمة العليا يذهب إلى أن التنازل عن الإيجار ليس بشرط أن يكون في إطار الشكلية، وما جاء في قرار المحكمة العليا: "...في حين أن القانون لا يشترط الشكلية بالنسبة للمستأجر عندما يريد أن يتنازل عن حقه في الإيجار لأن حق الإيجار هو حق منفعة فقط لا حق تملك..."، انظر: المحكمة العليا (الجزائر)، قرار رقم: 90502، مؤرخ في: 1992.05.27.

⁹ - انظر: السنهوري عبد الرزاق أحمد، المرجع السابق، ص 703.

¹⁰ - انظر: المرجع نفسه، ص 704-705.

¹¹ - المادة 507 مدني.

الحدود التي يدين بها للمستأجر الأصلي، ومن ثم إذا كان الإيجار الأصلي أجرته 20000 دج وكان الإيجار من الباطن هو 15000 دج التزم المؤجر من الباطن بالقيمة الأخيرة دون الأولى، وفي الحالة العكسية يلتزم المستأجر من الباطن بنفس القيمة أي 15000 دج، والفارق يدفعه للمستأجر الأصلي.

أما إذا كان المستأجر من الباطن قد دفع الأجرة للمستأجر الأصلي على الرغم من الإنذار فإن دفعه لا يبرئ ذمته تجاه المؤجر حيث يجب أن يدفع له مرة ثانية¹²، ويرجع بعد ذلك على المستأجر الأصلي، وإذا ادعى المستأجر من الباطن أن الأجرة قد عجلت للمستأجر الأصلي أي قد دفع كامل الأجرة بشكل مسبق ولم يبقى ملتزماً تجاه المستأجر الأصلي بأي شيء، كان هذا الإدعاء نافذاً في حق المؤجر إذا كان ثابت التاريخ قبل الإنذار أو كان عرف يقضي بالتعجيل، مثل أن يكون بيد المستأجر من الباطن ورقة رسمية مؤرخة قبل الإنذار تفيد تعجيل الأجرة، وإلا فإنه لا ينفذ في حقه¹³.

¹² - أنظر: السنهوري عبد الرزاق أحمد، المرجع السابق، ص 741.

¹³ - المادة 507 مدني.