

واجب بيداغوجي في مادة قانون الإيجارات المدنية والتجارية (المحور الخامس)

أجب بإيجاز ودقة عن الأسئلة المبينة أدناه:

أجر "أحمد" شقة سكنية كائنة في مدينة بجاية للمستأجر "عمر"، بموجب عقد مكتوب كتابة عرفية يسري لمدة ثلاث (03) سنوات احتسابا من يوم 2020/03/10 ببدل إيجار شهري محدد بقيمة 30 000 دينار، على أن يلتزم المستأجر بتسديده في بداية كل شهر.

اتفق الطرفان في مجلس العقد على أن يقوم المستأجر بدفع مجموع بدل الإيجار المحدد في العقد لمدة سنة كاملة، وقد حرر المؤجروصلا يثبت هذا الدفع بتاريخ 2020/03/11، وتمكّن المستأجر من استلام الشقة للسكن فيها مع أفراد عائلته بتاريخ تحرير هذا الوصل.

بعد ثمانية أشهر من تاريخ العقد، تنازع المستأجر مع زوجته في مسائل تتعلق بتدبير شؤون أسرته، وامتد الخلاف بينهما إلى رفع دعوى الطلاق، ليصدر الحكم بفك الرابطة الزوجية بينهما بتاريخ 2021/02/05 مع إلزامه بتمكين المطلقة من مسكن ملائم لممارسة الحضانة أو بدفع مبلغ 15 000 دينار كبديل إيجار لممارسة الحضانة، فقام المستأجر بمغادرة الشقة المستأجرة وتركها لمطلقاته وأولاده كمسكن لممارسة الحضانة فظلت المطلقة تنتفع بالشقة المستأجرة لطليقتها من طرف المؤجر "أحمد".

قبل انتهاء مدة السنة الأولى من مدة عقد الإيجار بخمسة عشر (15) يوما، تلقى المؤجر "أحمد" إعدارا من طرف المستأجر "عمر" بواسطة المحضر القضائي، يخبره فيه عن مغادرته للعين المؤجرة منذ ثلاثة أشهر قبل تاريخ الإعدار، مع التصريح بعدم استعداده لدفع بدل الإيجار في المدة المتبقية لسريان العقد.

انتقل المؤجر أحمد إلى العين المؤجرة وطالب طليقة عمر بمغادرتها فور حلول تاريخ 2021/03/10 باعتبارها ليست طرفا معه في عقد الإيجار، وطلبيها المستأجر امتنع عن تسديد بدل الإيجار، وهو ما يدفعه إلى استرجاع العين المؤجرة.

رفضت المطلقة مغادرة العين المؤجرة باعتبار أن بدل الإيجار المحكوم به لا يكفي لاستئجار شقة ملائمة لممارسة الحضانة في مدينة بجاية، والقانون يخول لها البقاء في مسكن الزوجية من أجل ممارسة الحضانة إلى حين تنفيذ طليقها لالتزامه بتوفير مسكن ملائم للحضانة.

رجع المؤجر "أحمد" على المستأجر "عمر"، وطالبه برد العين المؤجرة وإنهاء عقد الإيجار، فأخبره "عمر" أنّ شاغل الأمكنة امرأة أجنبية عنه بعد صدور حكم الطلاق، ولا يد له على العين المؤجرة، بدليل أنه لا يسكن فيها، وتواجد تلك المرأة ومن معها في العين المؤجرة ليس بإذنه، مما لا يتحمّل أية مسؤولية قانونية تجاه المؤجر عن ذلك.

عزم المؤجر "أحمد" على رفع دعوى قضائية لمواجهة الخلافات المثارة في وقائع هذه القضية.

- ما هي الدعوى التي تنصح برفعها من طرف المؤجر لمواجهة الخلافات المثارة في القضية؟
- حدّد نطاق هذه الدعوى من حيث الموضوع والأطراف؟
- هل يعتبر تواجد المطلقة في العين المؤجرة بمثابة تعرّض للمستأجر "عمر" في الإنتفاع بالعين المؤجرة؟
- كيف تفسّر مطالبة المؤجر بإخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء مدة عقد الإيجار؟
-

بالتوفيق للجميع
الدكتور أغليس بوزيد