

نظرات في جديد قانون إيجار
العقارات البحريني
دراسة لأبرز التعديلات في
القانون رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤)

مجلة الحقوق مجلة الحقوق مجلة الحقوق مجلة الحقوق مجلة الحقوق مجلة الحقوق مجلة الحقوق مجلة الحقوق مجلة الحقوق مجلة الحقوق

د . جميل محمد بني يونس
قسم القانون الخاص
كلية الحقوق - جامعة البحرين
E-mail: jmeelyonnes@yahoo.com
jbanyyounes@uob.edu.bh

*تاريخ تسلّم البحث: ٢٠١٨/٥/٢٠م

*تاريخ قبوله للنشر: ٢٠١٨/١٠/٢٥م

نظرات في جديد قانون ايجار العقارات البحريني دراسة لأبرز التعديلات في القانون رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤)

د . جميل محمد بني يونس

قسم القانون الخاص

كلية الحقوق-جامعة البحرين

الملخص

تنصب هذه الدراسة على أبرز وأهم التعديلات التي جاء بها القانون رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤)، وذلك للوقوف على مدى ما حققه القانون الجديد في تفادي وتجنب الانتقادات التي كانت توجه للقوانين السابقة، والتي كانت تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، كما وإن حداثة هذا القانون، دفعت بنا إلى البحث والتحليل في نصوصه وصولاً، إلى ما هو جديد في هذا القانون وخاصة ما يتعلق بآثار عقد الإيجار، ثم إنه لا بد لنا من إبراز الجانب الإيجابي لهذه التعديلات، والجانب السلبي لها، مدعمين ذلك بالأسانيد القانونية والآراء الفقهية. وسواء أكانت هذه التعديلات في الجانب الشكلي أو الموضوعي. كما تقدم هذه الدراسة تقييماً لأبرز التعديلات التي جاء بها القانون رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤)، وذلك من خلال مقارنتها ببعض القوانين المقارنة.

Reflections on the New Tenants Bahrain Law A study of the main amendments of Law (27) (2014)

Dr. Jameel M. Bani Younis

Assistant Professor of Civil Law
College of Law – University of Bahrain

Abstract

The herein study emphasizes the significant amendments with respect to Law No. (27) in 2014, in order to underline the grass-root changes that are introduced by the new law. The study also aims at analysing the efficacy of the new law compared to the severe criticism against the previous law which basically regulated the relation between the tenant and the landlord.

The novelty of this law has made it imperative to search and analyse its constituents in order to highlight the new aspects of the new law, particularly with regard to the consequences of the lease contract. The study will also highlight the positive as well as the negative amendments, by virtue of the viewpoints of jurisprudence and legal texts, whether such amendments were formative or objective. As previously stated above, this study shall assess the main amends set forth by Law (27) for 2014, in terms of comparing it with other comparative laws.

مقدمة

صدر القانون المدني البحريني بالمرسوم رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١، والذي نظم أحكام عقد الإيجار في المواد : ٥٠٥-٥٧١، وذلك باعتبار أن عقد الإيجار هو من أهم العقود المسماة ويأتي بعد عقد البيع مباشرة، وذلك من حيث الأهمية، إلا أنه من العقود الواردة على المنفعة لا على الملكية - كما هو معلوم- وقد أبقى القانون المدني على الإعلانات التي أصدر معظمها مستشار حكومة البحرين (سي دي بلجراف)، وأصدر بعضها أمير البلاد، واقتصرت تلك الاعلانات على تنظيم العلاقة الإيجارية في منطقتي المنامة والمحرق.

وبصدور القانون رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤)، أصبحت جميع عقود إيجار العقارات خاضعة لأحكامه كأصل عام. ومن خلال هذه الدراسة سوف نتناول أبرز القواعد المستحدثة في هذا القانون، إضافة إلى أبرز التعديلات التي جرت على القواعد السابقة. وتبدو أهمية الدراسة من خلال أهمية عقد الإيجار ذاته، من حيث كونه من أكثر العقود تداولاً بين الناس - خاصة في مملكة البحرين- كما أنه من أكثرها إثارة للمنازعات القضائية، كما وأن حداثة هذا القانون تدفع بالباحث لدراسة وتحليل نصوصه والوقوف على مدى نجاحه في تقاضي الانتقادات التي وجهت للقوانين السابقة، وخاصة في مجال آثار العقد.

وأما مشكلة البحث فيمكن إيضاحها من خلال التساؤل الآتي: ما هي أبرز التعديلات التي جاء بها القانون رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤)، سواءً من الناحية الموضوعية أو من الناحية الشكلية...؟ وما مدى نجاعة هذه التعديلات في تحقيق التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية.....؟

وتتحدد الدراسة في أبرز التعديلات التي جاء بها القانون المذكور وليس كافة أحكامه، وقد اتبع الباحث لتحقيق هذه الغاية النهج التحليلي المقارن، بحيث تتم دراسة النصوص المستهدفة وتحليلها، ومقارنتها بما كان قائماً من نصوص وقواعد تحكم العلاقة الإيجارية، وذلك في ظل الإعلانات المشار إليها والقانون المدني البحريني. وقد تبنى الباحث في خطته لهذه الدراسة القسيم الثنائي، حيث قسّم البحث إلى مبحثين اثنين، تناول في الأول منهما: التعديلات الشكلية التي جاء بها قانون إيجار العقارات رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤)، بينما تناول في المبحث الثاني التعديلات الموضوعية التي جاء بها هذا القانون.

المبحث الأول التعديلات الشكلية

تضمن قانون إيجار العقارات رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤) مجموعة من التعديلات الشكلية وهي: توحيد القانون الذي يحكم عقود الإيجار، كتابة عقد الإيجار وتسجيله، إنشاء جهة متخصصة لفصل المنازعات الإيجارية، وستتناول هذه التعديلات من خلال المطالب الثلاثة الآتية.

المطلب الأول

توحيد القانون الذي يحكم عقود الإيجار

إته وبموجب قانون إيجار العقارات رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤) فقد أصبحت جميع عقود الإيجار في مملكة البحرين خاضعة لهذا القانون، وذلك مع وجود استثناءات سنبجتها لاحقاً، وما من شك أن هذا التوحيد، وإخضاع عقود الإيجار في مملكة البحرين لقانون موحد، إنما هو مطلب يحقق العدالة ويساوي بين حقوق المؤجرين والمستأجرين أيضاً كان موقع العقار، إذ لا مبرر لاختلاف القانون الذي ينظم عقد الإيجار باختلاف المنطقة التي يقع فيها العقار. ثم إنه ولما كان توحيد الأحكام هو من أهم مميزات التشريع، فليس من المقبول أن تختلف الأحكام بشأن العلاقة الإيجارية داخل البلد الواحد بوجود أحكام تخص منطقة دون أخرى فتوحيد الأحكام سمة للتشريع، ولا يجوز أن يكون التشريع سبباً لاختلافها فهذا يتناقض صفته، وما يمتاز به كمصدر للأحكام القانونية.

وتجدر الإشارة إلى أن الوضع القائم قبل صدور القانون رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤)، وقبل صدور قرار المحكمة الدستورية المشار إليه سابقاً، كان يقوم على تقسيم مملكة البحرين إلى منطقتين، وكل منطقة تخضع لقانون مختلف عن الأخرى، وهاتان المنطقتان هما: المنامة والمحرق كمنطقة أولى، وباقي البحرين كمنطقة ثانية، حيث كانت المنامة والمحرق تخضع للإعلانات التي أصدرها مستشار حكومة البحرين، والتي تعد بمثابة القوانين الخاصة وذلك فيما تتضمنه من أحكام، بينما تخضع باقي المناطق لأحكام عقد الإيجار الواردة في القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة (٢٠٠١) وذلك في المواد (٥٠٥ إلى ٥٧١).

ومع ما جاء به القانون رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤)، إلا أن هذا القانون قد استثنى من أحكامه بعض العقود، وذلك بنص المادة الثانية منه، والتي نصّت الاستثناءات الآتية:

١- الأراضي والمنشآت الصناعية الثابتة وغير الثابتة الخاضعة للمرسوم بقانون (٢٨) لسنة (١٩٩٩)، بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.

لقد عرفت المادة الأولى من هذا القانون، المنشآت الصناعية الثابتة وغير الثابتة، بأنها المنشآت التي يتم بناؤها في المناطق المخصصة للأغراض الصناعية، والتي يصدر بتحديدتها قرار من رئيس مجلس الوزراء.

- وتبدو الحكمة من استبعاد هذه المنشآت من أحكام عقد الإيجار، بأن الغاية من هذه المنشآت، هي استخدامها للأغراض الصناعية، فهذا هو الغرض الأساسي من إنشائها، وليس الإيجار بحد ذاتها، سوى عنصر ثانوي في هذا العقد^١.
- ٢- الأراضي الزراعية:- نظّم المشرّع عقود هذه الأراضي في القانون المدني، وذلك في المواد (٥٥٧) إلى (٢٦٥)، وبالتالي تم استثناءها من أحكام قانون إيجار العقارات.
- ٣- العقارات المؤجرة لأغراض فندقية أو سياحية: سوف تخضع هذه العقارات لأحكام الإيجار في القانون المدني وذلك مع وجود هذا الاستثناء.
- ٤- الشقق المفروشة المؤجرة لمدة لا تتجاوز الشهر: هذه الشقق تأخذ حكم العقارات المؤجرة لأغراض فندقية أو سياحية، وذلك إذا لم تتجاوز مدة الإيجار شهراً واحداً، وإلا فإنها تخضع لأحكام قانون إيجار العقارات.
- ٥- الوحدات السكنية التي تستعمل لظروف العمل: قد يقوم صاحب العمل بتوفير وحدات سكنية للعمال بالقرب من مكان العمل تسهيلاً عليهم، وهي مهياً لسكن العاملين. وهذه المنشآت تحكمها علاقة العمل وليس قانون إيجار العقارات إلا أنه قد تكون هذه المنشآت مستأجرة من قبل رب العمل، فهنا لا يشمل الاستثناء العلاقة بين رب العمل والمؤجر، وإنما يقتصر فقط على العلاقة بين رب العمل والعامل، ويخضع العقد بين رب العمل والمؤجر إلى قانون إيجار العقارات^٢.
- ٦- الأراضي المؤجرة بعقود المساطحة بغرض التطوير.
- تخضع هذه العقود للقانون رقم (٢٨) لسنة (٢٠١٤)، ولها أحكام خاصة وفق هذا القانون المتعلق بالتطوير العقاري.

المطلب الثاني

كتابة عقد الإيجار وتسجيله

لم تشترط أحكام عقد الإيجار في القانون المدني البحريني كتابة عقد الإيجار، ولكن الإعلانات المنظمة للعلاقة الإيجارية في منطقتي المحرق والمنامة، اشترطت ذلك، فقد اشترط كل من الإعلان رقم (٤٢) لسنة (١٣٦٥) هـ، والإعلان رقم (١٢) لسنة (١٣٧٣) هـ، وجوب كتابة عقد الإيجار وتوقيعه من قبل كل من المؤجر والمستأجر، وغني عن البيان، أن هذا القيد الشكلي في هذين الإعلانين لا يخرج عقد الإيجار عن طبيعته..... ولم يصبح شكلياً، إذ الكتابة هنا شرط للثبات وليست ركن انعقاد^٣.

١. محمد، كامل مرسي، شرح القانون المدني، العقود المسماة، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٤، ص٥٤٨.

٢. محمد، حسين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٦، ص٢٩٧.

٣. محسن محمد فضلي، تطبيق قوانين الإيجارات في البحرين، تايلوس للطباعة والنشر، البحرين ٢٠٠٩، ص٢٠.

أما قانون إيجار العقارات رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤)، فإنه اشترط كتابة عقد الإيجار، والقانون هنا اشترط الشكل للإثبات وليس للانعقاد، ودليل ذلك أن الفقرة (ب) من المادة (٣) من هذا القانون نصّت على أنه:- ((يجوز إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات))

ويتضح جلياً من هذا النص أن عقد الإيجار عقد رضائي، فالشكل هنا ليس للانعقاد، كما ويتضح لنا أيضاً بأن الشكل أيضاً ليس للإثبات لأن القانون أجاز الإثبات بكافة طرقه.

كما أن القانون اشترط أيضاً تسجيل عقد الإيجار، وذلك بنص المادة الثالثة منه والتي تنص على أنه:- ((..... يجب تسجيل العقود وأي تعديل يطرأ عليها بالمكتب خلال شهر من تاريخ إبرامها...)).

والمقصود بالمكتب هنا هو مكتب تسجيل عقود إيجار العقارات، الموجود في كل بلدية، ولا بد من تسجيل العقود المبرمة بعد نفاذ القانون خلال شهر من إبرامها، وأما تلك العقود التي تم إبرامها قبل نفاذ القانون رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤)، والتي مازالت نافذة بعد نفاذ القانون، فإنه لا بد من تسجيلها خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون.

والملاحظ هنا أن المشرّع لم يرتب أي جزاء على مخالفة هذه المواعيد، وعلى ذلك فليس لمكتب تسجيل عقود الإيجار رفض تسجيل العقد بسبب تجاوز المدة المقررة قانوناً، حيث أنه لا يمكن النظر لهذه المواعيد إلا أنها من قبيل المواعيد التنظيمية، وذلك في ظل عدم وجود جزاء على مخالفة الموعد.

وكنا نفضل أن يرتب القانون غرامة مالية على عدم الالتزام بهذه المواعيد، وذلك لأنه - وبحسب ما نرى - إنما كان التسجيل حفاظاً على حقوق أطراف العقد، وتنظيماً لعقود الإيجار وتسهيلاً لإثبات هذه العقود، ومن جانب آخر نجد أن المشرّع قد جعل هذا التسجيل وهذه الكتابة شرطاً شكلياً لقبول الدعوى، وبذلك فإن الأثر القانوني المترتب على عدم تسجيل عقد الإيجار هو عدم قبول الدعوى المتعلقة به .

كما أن التنازل عن الإيجار، أو الإيجار من الباطن، لا ينفذ بحق الغير إلا من تاريخ تسجيله، وبذلك يتضح لنا أن وظيفة هذه الشكلية في عقد الإيجار إنما هي للإشهار فلا يحتاج على الغير بالتنازل أو بالإيجار من الباطن، إلا بتسجيل هذا التنازل أو هذا الإيجار.

ولكن ما حكم قيام المؤجر بإبرام أكثر من عقد إيجار على ذات العين، وما هو أثر تسجيل العقد على حالة تعدد المستأجرين 5.....

بالرجوع إلى نص المادة (٢١) من القانون، نجد أنها تنص على أنه: ((لايجوز للمؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد لذات العين المؤجرة، فإذا تعدد المستأجرون فضل من سبق منهم إلى وضع يده على العين بحسن نية، فإذا لم يضع أحدهم يده عليها، فضل العقد الأول المسجل، مع عدم الإخلال بحق المستأجر حسن النية في مطالبته المؤجر بالتعويض)).

وعلى ذلك، فإنه، وفي حال تعدد المستأجرين، فإن الأفضلية تكون لمن وضع يده بحسن نية على العين المؤجرة، وعليه فإن التسجيل لا يؤدي أي دور تفضيلي، إلا إذا لم يكن أي من المستأجرين قد وضع يده على العين المؤجرة، أو كان أحدهم قد وضع يده عليها بسوء نية، فعند ذلك يقدم العقد الأول المسجل، وللمستأجر حسن النية المطالبة بالتعويض قبل المؤجر.

نلاحظ هنا أن المشرع نص على تفضيل العقد الأول المسجل وكلمة الأول تثير بعض التساؤلات وتوحي ببعض الدلالات ومن ذلك:

- ١- هل من الممكن تسجيل أكثر من عقد إيجار على ذات العين المشرع منع ذلك صراحة، لكن التساؤل يثور من الناحية العملية يبدو ذلك ممكناً فما هو نظام التسجيل هنا ...؟
- ٢- مع إمكانية وضع اليد وتقديم واضح اليد على المستأجر صاحب عقد الإيجار المسجل تهتز الثقة، بل وقد تتعدم بسجل تسجيل عقود الإيجارات؟.

وعليه نرى أنه كان ينبغي إعطاء هذا السجل قوة أكثر من حيث الحجية، ومن حيث الأفضلية عند تعدد المستأجرين، خاصة وأن المشرع البحريني أقرب كثيراً لنظام الشهر العيني في العقارات منه لنظام الشهر الشخصي، إلا أنه قد ابتعد عن هذا النظام في هذا المقام. ويبدو أن سبب هذا الابتعاد - على ما نرى - هو أن بقاء عقد الإيجار ضمن العقود الرضائية، وعدم ولوجه في دائرة العقود الشككية، رغم تسجيل هذا العقد، هو السبب الكامن خلف ضعف حجية التسجيل، وذلك بخلاف عقد البيع حيث أن التسجيل (تسجيل عقد البيع) له الحجية المطلقة، فالأولوية في ملكية العقار تكون للمشتري الذي تم تسجيله باسمه، فلو أن المالك باع العقار لأكثر من مشتري، وتزاحم هؤلاء المشترون على ملكية العقار، فإن المالك يكون ذلك المشتري الذي سجل العقار باسمه، وبغض النظر عن أي معيار آخر، فلا أهمية للأسبقية في البيع، أو لصدور البيع من المورث أو الوارث أو غير ذلك. وهذا موقف موفق من جانب المشرع البحريني، وذلك لأنه يؤدي إلى استقرار المعاملات من جانب، ويؤدي إلى الثقة المطلقة بنظام الشهر العقاري وسندات التسجيل الصادرة عنه، وهذا أمر في غاية الأهمية. ومن هنا ولتحقيق هذه الغاية فإن قيام البائع ببيع العقار المباع بعقد غير مسجل مرة ثانية وثالثة... لا يعد من قبيل التعرض القانوني للمشتري لأن البيع بهذه العقود لا ينقل ملكية، وبالتالي فإن البائع يتصرف بملكه، وبالتالي يكون التسجيل هو المعيار الحاسم في انتقال الملكية. وبالنظر إلى تسجيل عقد الإيجار لا نجد له هذا الدور الحاسم في العقد وفي الأولوية

عند تعدد المستأجرين، ولا مجال للمقارنة بينهما من هذا الجانب، فانتقال الملكية في عقد بيع العقار لا يكون إلا بالتسجيل، أي أن هناك شكلية بنص القانون فلا ملكية إلا بتسجيل العقد. بينما لا نجد هذه الشكلية في عقد الإيجار فالمنفعة تنتقل بوضع اليد من خلال تسليم المأجور، وأمّا مسألة التسجيل فهي اختيارية ولحفظ حقوق أطراف العقد وكما أسلفنا تفصيلاً.

المطلب الثالث

إنشاء جهة مخصصة لفصل المنازعات الايجارية

نصّت المادة (٤١) من قانون إيجار العقارات رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤)، على أنه ((تشكل لجنة بقرار من الوزير كل ثلاث سنوات على النحو الآتي: ١- قاضيان من المحكمة الكبرى المدنية يندبهما لذلك المجلس الأعلى للقضاء، ويتولى أحدهما رئاسة اللجنة. ٢- موظف من ذوي الخبرة يرشحه الوزير المختص بناءً على طلب الوزير. وإذا قام بأي عضو من أعضاء اللجنة مانع يندب غيره لذات مدة اللجنة.....)) وبموجب هذا النص، فإنه يتم تشكيل لجنة لفصل المنازعات الايجارية وتتكون هذه اللجنة من قاضيين يندبهما المجلس الأعلى للقضاء، ومن قضاة المحكمة الكبرى، ومع هذين القاضيين موظف يرشحه وزير البلديات من ذوي الخبرة، ويتم الترشيح بناءً على طلب وزير العدل، هذا فيما يتعلق بتشكيل هذه اللجنة وأمّا اختصاصها فقد وردت بنص المادة (٤٠) من القانون، والتي تنص على أنه ((تشأ في الوزارة لجنة أو أكثر تختص بالفصل على وجه السرعة بالآتي:

الدعاوى والمنازعات الناشئة عن عقود إيجار العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون. ٢-
الدعاوى والمنازعات المنصوص عليها في البندين (٦) و (٧) من المادة (٨)، والمادة (٨) مكرر
من قانون المرافعات المدنية والتجارية. ٣- طلب اتخاذ الإجراءات التحفظية والوقائية المتصلة
بالدعاوى والمنازعات المذكورة)).

وبالرجوع إلى البند (٦) من المادة (٨) من قانون المرافعات، نجد إنه ينص على أنه ((٦-
دعاوى المأجور إلا إذا اقترنت دعوى الإخلاء بطلبات حقوقية تزيد على خمسة آلاف دينار)).
وتتحدث المادة (٨) المذكورة عن الدعاوى التي تخضع لاختصاص المحاكم الصغرى، ولذلك
يثار التساؤل حول تلك الدعاوى التي تقترن بطلبات حقوقية تزيد عن خمسة آلاف دينار، ونرى
هنا بأن الغاية من تشكيل اللجنة يقتضي أن تنظر مثل هذه الدعاوى، وذلك من أجل توحيد الجهة
المختصة بنظر دعاوى منازعات العقود الإيجارية.

ونصّت المادة (٨) من قانون المرافعات، وفي بندها السادس على: ((اختصاص المحاكم الصغرى
بالدعاوى بطلب وقف أو إزالة الضرر بين أصحاب العقارات، وشاغلها أو بين الجيران)).

وهذا أيضاً من اختصاص اللجنة المشار إليها، وذلك بصريح نص المادة (٤٠) والمشار إليها سابقاً، كما يخضع لاختصاص اللجنة المسائل المستعجلة المتعلقة بعقد الإيجار، ومن ذلك إثبات حالة العين المؤجرة، وطلب طرد مستأجر لتحقق الشرط الفاسخ الصريح، وذلك من الدعاوى المستعجلة، وهذا ما نصّت عليه المادة (٤٠) من قانون الإيجارات حيث أخضعت هذه المادة الدعاوى والمنازعات المنصوص عليها في البندين (٦)، (٧) من المادة (٨) والمادة (٨) مكرر من قانون المرافعات المدنية والتجارية، لاختصاص لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية.

وقرر المشرّع، وبنص المادة (٥) من قانون إيجار العقارات، الإبقاء على الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم، قبل تاريخ العمل به، إلى حين الفصل التام بها، فقد نصّت المادة (٥) منه على أنه: ((تستمر المحاكم في نظر الدعاوى المرفوعة قبل تاريخ العمل بهذا القانون إلى أن يصدر فيها حكم بات)).

وقد ألزم القرار رقم (١) لسنة (٢٠١٥)، والمتعلق بنظام عمل لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية، ألزم اللجنة بالفصل بالنزاع خلال ثلاثة أشهر كحد أقصى وهذا من شأنه سرعة الفصل في المنازعات الإيجارية وحماية حقوق أطراف العقد.

المبحث الثاني

التعديلات الموضوعية

نص قانون إيجار العقارات رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤) على مجموعة من التعديلات التي جزء منها في مصلحة المؤجر ويأتي جزء آخر في مصلحة المستأجر، كما ونص هذا القانون على مجموعة من الضوابط والضمانات القانونية لإخلاء المأجور، وسنتناول هذه التعديلات تباعاً

المطلب الأول

التعديلات المتعلقة بحقوق المؤجر

جاء القانون الجديد بمجموعة من التعديلات التي يمكن اعتبارها في مصلحة المؤجر وتشمل هذه التعديلات كلاً من: إلغاء الامتداد القانوني لعقد الإيجار وحق المؤجر في توثيق عقد الإيجار وكذلك حقه في زيادة عدد الوحدات أفقياً وعمودياً وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من الباطن .

الفرع الأول

إلغاء الامتداد القانوني لعقد الإيجار^٥

نصت الفقرة (أ) من المادة (٢٤) من قانون إيجار العقارات البحريني رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤) على أنه: "ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته المحددة فيه، فإذا انتهت وظل المستأجر منتقماً بالعين المؤجرة مع علم المؤجر بذلك ودون اعتراض منه، اعتبر العقد ممتداً لمدة مماثلة وبذات شروطه". وبذلك فإن الامتداد القانوني لعقود الإيجار لمدة غير محدودة أصبح ملغياً من صدور القانون رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤)، فلم يعد للامتداد القانوني لعقود الإيجار وجود، بل ينتهي العقد بانتهاء مدته.

وأما المرسوم بقانون رقم (٩) لسنة (١٩٧٠)، بشأن تعديل بعض أحكام عقد الإيجار فقد نص في المادة الأولى منه على أنه: ((المستأجر العقار الحق في تجديد عقد الإيجار عند انتهاء مدته، ويستفيد من هذا الحكم كل شاغل لعقار بعقد انتهت مدته))، وقد دأبت محكمة التمييز البحرينية على قصر هذا الحكم إبان فترة العمل به، على منطقتي المحرق والمنامة^٦ باعتبار أن هذا القانون متعلق فقط بعقود الإيجار في هاتين المنطقتين، وبموجب هذا الحكم فليس للمؤجر إخلاء المستأجر بعد انتهاء مدة العقد، بل إن هذا العقد يمتد بقوة القانون، وبنفس الأجرة ولمدة غير محدودة، فانتهاء مدة العقد لا تعني شيئاً، ما دام المستأجر يؤدي التزاماته على النحو الذي فرضه القانون، وما دام راغباً بالاستمرار في إشغال المأجور ولم يتحقق أي سبب من أسباب الإخلاء، وتجدر الإشارة إلى أن قصر هذه الامتدادات على عقود الإيجار في منطقتي المحرق والمنامة، ليس له أساس في القانون، ومن هنا فقد ذهبت المحكمة الدستورية البحرينية إلى الحكم بسريان هذا الامتداد على جميع عقود الإيجار في إقليم مملكة البحرين،^٧ وعدم قصره على المنطقتين المذكورتين، وبهذا فقد تحولت محكمة التمييز إلى الحكم بمقتضى ما ذهبت إليه المحكمة الدستورية، باعتبار أحكامها ملزمة للكافة ولجميع سلطات الدولة، وذلك وفق نص المادة (٣١) من قانون المحكمة، وأما الموقف فقد تغير كلياً بعد صدور القانون رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤)، وذلك بإلغاء هذا الامتداد كلياً، وحرصاً من المشرع على مصلحة أطراف العقد.

٥. تجدر الإشارة إلى الاختلاف بين التجديد الضمني لعقد الإيجار وامتداد عقد الإيجار، وأهم ما في هذا الاختلاف هو أنه لا حاجة لتراض جديد بين المؤجر والمستأجر، وذلك في امتداد الإيجار، ولكن لا بد من التنبيه بالإخلاء. انظر تفصيلاً: عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ج ١، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٠، ص ٥٢٢.

٦. انظر حكم محكمة التمييز رقم (٥٢٥) لسنة (٢٠٠٧) مجموعة من الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز، السنة التاسعة عشرة ص ٨٠٢.

٧. حكم المحكمة الدستورية في الدعوى رقم ٩/٢/٧ لسنة الرابعة ٢٠٠٨ الجريدة الرسمية العدد ٢٨٧٢ ص ١٧.

وحتى لا يفاجئ المستأجر بإلغاء هذا الامتداد، فقد أعطى القانون الجديد مهلة للمستأجرين في عقود الإيجار القائمة وقت صدوره، حيث نصّ القانون على امتداد هذه العقود مدة (٣) سنوات من تاريخ نفاذ القانون الجديد^٨، والذي دخل حيز النفاذ بتاريخ ٢٠١٨/٢/٨ وبذلك فإن جميع العقود التي كانت خاضعة للقانون القديم قد انتهت بتاريخ ٢٠١٨/٢/٧^٩، ويرى الباحث بهذا الخصوص أنه كان من الأفضل أن يميّز المشرع بين عقود الإيجار التجارية، والعقود السكنية، ذلك أن التاجر يبيّن سمعة تجارية وليس من السهل تغيير مكان نشاطه التجاري، خاصة وأنه مارس هذا النشاط لعقود من الزمن وذلك في ظل قانون كان يسمح بالامتداد القانوني، كما ولا يفوتنا أنه في الغالب الأعم يقوم التاجر بإفناق مبالغ طائلة في عمل الديكورات والإضافات على المحل التجاري، ومن هنا فإن هذه المدة تبدو مناسبة بالنسبة للتجار، وأمّا عقود الإيجار لغايات السكن فإن المدة طويلة وكان يكفي لتحقيق الغاية منها أن تكون لسنة واحدة من تاريخ نفاذ القانون الجديد.

الفرع الثاني

توثيق عقود الإيجار

نصّت الفقرة (ب) من المادة (٨) من قانون إيجار العقارات الجديد على أنه: ((يجوز توثيق عقد الإيجار، وفي هذه الحالة يكون العقد الموثق من السندات الرسمية القابلة للتنفيذ الجبري وفقاً لقانون المرافعات المدنية والتجارية البحريني، ويحق للمؤجر استرداد العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد تحت إشراف قاضي التنفيذ)).

لاشك أن توثيق عقد الإيجار، وإعطاءه بهذا التوثيق قوة السندات الرسمية القابلة للتنفيذ الجبري، هو من أهم التعديلات التي جاء بها القانون (٢٧) لسنة (٢٠١٤)، وبموجب هذا التعديل فإن المؤجر يستطيع توثيق عقد الإيجار، وله أن يسترد العين المؤجرة تحت إشراف قاضي التنفيذ وذلك وفق أحكام السندات الرسمية القابلة للتنفيذ الجبري، ودون الحاجة لرفع الدعاوى، وانتظار صدور حكم الإخلاء، بل إن كل ما عليه في هذه الحالة هو تقديم عقد الإيجار الموثق إلى قاضي التنفيذ لاسترداد العين المؤجرة، وذلك بعد انتهاء مدة العقد والذي يتولى بدوره تنفيذ العقد، ورد العين المؤجرة، ولا شك أن في هذا التعديل فائدة كبيرة للمؤجر، وضمان قانوني واضح باسترداد العين عند انتهاء العقد، وبقدر كبير من توفير الجهد والوقت ورفع الدعاوى وانتظار الأحكام. ولا بد من توثيق العقد من قبل المؤجر، وذلك إذا لجأ إلى قاضي التنفيذ إذ سيمتتع هذا القاضي عن إخلاء العين المؤجرة في حال كان العقد غير موثق، حيث نص القانون صراحة على أن العقد

٨. تنص المادة (٤) من قانون إيجار العقارات رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤) على أنه: ((تنتهي عقود الإيجار الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم (٩) لسنة (١٩٧٠) بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون))

٩. انظر في التجديد الضمني لعقد الإيجار والذي كان معمولاً به: أنور طلبية، تشريعات إيجار الأماكن، ١٩٩٨، ص ١٦٧.

الموثق من السندات الرسمية القابلة للتنفيذ الجبري، وأمّا رسوم التوثيق فيتحملها المؤجر^١، وفي حال امتناعه للمستأجر تسجيل العقد وخصم الرسم من الأجرة، وذلك بعد إخطار المؤجر بكتاب مسجل بعلم الوصول بضرورة تسجيل العقد. ولا مثيل لهذه الأحكام في القوانين والإعلانات التي كانت تنظم عقد الإيجار سابقاً.

الفرع الثالث

زيادة عدد الوحدات بالإضافة أو التعلية

نصّت الفقرة (أ) من المادة (١٢) من قانون إيجار العقارات رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤) على أنه: ((أ- للمؤجر زيادة عدد الوحدات في العقار المؤجر بالإضافة أو التعلية، شريطة الحصول على ترخيص من الجهة المختصة، وإذا ترتب على ذلك نقص في منفعة العين المؤجرة، جاز للمستأجر أن يطلب الفسخ أو انقاص الأجرة مع التعويض إذا كان له مقتضى))

وأما القانون المدني البحريني فقد نص في المادة (٥١٩) على أنه: ((على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالمأجور، ولا يجوز له أن يحدث به أو بملحقاته أي تغيير يخل بهذا الانتفاع " ووفق نص القانون المدني هذا، فإن المؤجر ملزم بعدم القيام، وبالامتناع عن كل عمل يؤدي إلى عدم انتفاع المستأجر بالمأجور، فلا يجوز للمؤجر أن يحدث بالمأجور أو بملحقاته أي تغيير يخل بانتفاع المستأجر بالمأجور، وأمّا مفاد المادة (١٢) من قانون إيجار العقارات الجديد، والمشار إليها آنفاً، فإنه يعطي الحق للمؤجر -وكما هو واضح- بالخروج على نص القانون المدني، فللمؤجر الحق في زيادة عدد الوحدات في العين المؤجرة، والشرط الوحيد لذلك هو الحصول على ترخيص من الجهة المختصة. إضافة الى تعويض المستأجر ان لحقه ضرر أو ثبوت حق المستأجر في الفسخ مع التعويض أيضاً في ضوء القواعد العامة.

فالمؤجر وفق هذا النص يستطيع القيام بما من شأنه الانتقاص من منفعة المستأجر بالعين المؤجرة.

وليس أمام المستأجر في هذه الحالة سوى المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر بسبب انتقاص المنفعة أو فسخ العقد مع التعويض إذا كان له مقتضى، فإذا اختار المستأجر فسخ العقد فليس من حقه العودة للعين المؤجرة إلا في إحدى الحالتين الآتيتين، كما أن له في أي منهما المطالبة بالتعويض المناسب عن الضرر الذي أصابه:-

عند تأخر المؤجر بالقيام بأعمال الإضافة والتعلية بعد إخلاء المستأجر، وبعد الحصول على التراخيص المطلوبة، وبعد إخطاره بكتاب مسجل بعلم الوصول، والملاحظ هنا أن تأخر المؤجر في

١٠. انظر نص المادة (٧/أ) من القانون رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤).

القيام بالأعمال المشار إليها جاء مفتوحاً ولم تحدد له مدة، بل جاء النص على مطلق التأخير ودون أي تحديد، وعليه نرى بأن المحكمة عليها أن ترد التأخير إلى المدة المعقولة والتي يقدرها القاضي بناءً على سلطته التقديرية، ولا تخضع لرقابة محكمة التمييز.

إذا قام المؤجر بتأجير العين للغير، أيضاً وفي هذه الحالة، من حق المستأجر العودة إلى العين المؤجرة وإشغالها أو التعويض، وعلّة ذلك أن المؤجر هنا يعتبر سيئ النية، ذلك أنه لم يقيم بالأعمال التي ادعى نيته القيام بها، والتي كانت السبب في فسخ عقد الإيجار مع المستأجر الأول، وقد نصّت على هاتين الحالتين الفقرة (٧) من المادة (١٢) من القانون وذلك بقولها ((إذا تأخر المؤجر بعد إخطاره بكتاب مسجل بعلم الوصول عن القيام بالأعمال المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة بعد الحصول على التراخيص وإخلاء المستأجر أو قام بتأجير العين للغير، فللمستأجر الحق في العودة لشغل العين أو التعويض الذي يتناسب مع الضرر الذي أصابه، على أن لا يتجاوز مقداره أجرة سنة)).

والملاحظ -وعلى ما نرى هنا- وفيما يخص هذا التعديل ما يأتي:

أجاز المشرّع للمؤجر الخروج على مبدأ القوة الملزمة للعقد، حيث يقتضي هذا المبدأ وجوب تنفيذ العقد وفقاً لما اشتمل عليه، كما أن هذا التعديل يتعارض بشكل واضح مع نص المادة (٥١٩) من القانون المدني، والتي تلزم المؤجر بعدم القيام بكل ما من شأنه الانتقاص من منفعة المأجور.

نرى بأن تحديد مبلغ التعويض بما لا يتجاوز أجرة سنة واحدة قد يكون فيه إجحاف بحق المستأجر، إذ من المفترض أن يغطي التعويض الضرر ويرتبط بمقدار هذا الضرر وذلك تحقيقاً لمبدأ التعويض العادل.

كما نتساءل عن إمكانية عودة المستأجر إلى العين المؤجرة بعد الانتهاء من أعمال التعلية أو الإضافة، باعتبار هذا تعويضاً عينياً عما لحقه من ضرر ولا نرى ما يمنع ذلك، وكنا نتمنى على المشرّع إعطاء هذا الخيار للمستأجر وعدم اقتصار خياراته على فسخ العقد أو التعويض.

الفرع الرابع

علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن

الأصل أنه لا توجد علاقة بين المؤجر والمستأجر من الباطن، كما أن الأصل عدم جواز التنازل عن الإيجار^{١١} أو الإيجار من الباطن إلا بوجود اتفاق على ذلك بين أطراف العقد وهذا ما نصّت عليه المادة (٥٤١) من القانون المدني وذلك بقولها: ((لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار

١١. التنازل عن الإيجار هو تصرف ينقل به المستأجر كافة حقوقه الثابتة في العقد إلى شخص آخر يحل محله. وهذا يعدّ حوالة ويختلف تماماً عن الإيجار من الباطن. انظر: علي نجيدة، العقود المسماة، عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٥،

أو الإيجار من الباطن عن كامل ما استأجره أو بعضه، وذلك ما لم يقض الاتفاق بغير") هنا نلاحظ أن القاعدة مفسرة، وسواء أكان الموضوع تنازل عن الإيجار أم إيجار من الباطن، فإن الحقوق المترتبة على عقد الإيجار تنتقل من المستأجر إلى شخص جديد، ولكن ثمة فارقاً بين الحالتين وهذا الفارق يكمن في اختلاف طبيعة التنازل عن طبيعة الإيجار من الباطن.

فالتنازل عن الإيجار هو حوالة، ويترتب على ذلك أن العلاقة تصبح مباشرة بين المؤجر والمتنازل له.

وأما الإيجار من الباطن فإنه يبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر قائمة، وبالتالي نكون أمام علاقتين وهما:

- علاقة يحكمها عقد الإيجار الأصلي وهذه بين المؤجر والمستأجر الأصلي.
- علاقة يحكمها عقد الإيجار من الباطن وهذه بين المستأجر الأصلي (مؤجر) والمستأجرين من الباطن (شخص جديد).

وعلى ما سبق، فإن الإيجار من الباطن لا ينشئ أية علاقة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن، غير أن نص المادة (٥٤٤) من القانون المدني اثن النص القانوني هذا؛ خرج على هذا الأصل، وذلك بأن هذا النص أجاز للمؤجر الأصلي مطالبة المستأجر من الباطن مباشرة، بالأجرة المستحقة قبل المستأجر الأصلي، وهذا الحق مقصور على دين الأجرة فقط^{١٢} ودون غيره من الحقوق الناجمة عن عقد الإيجار، فالمؤجر الأصلي يستطيع إقامة دعوى شخصية مباشرة بمواجهة المستأجر من الباطن ومطالبته بالأجرة.

الجديد في هذا الشأن هو أن قانون إيجار العقارات الجديد أضاف حالتين جديدتين إلى جانب الحالة سالفة الذكر وبموجب هاتين الحالتين فإن للمؤجر دعوى شخصية مباشرة تجاه المستأجرين من الباطن:

الحالة الأولى- تخلي المؤجر من الباطن عن العين المؤجرة

نصت الفقرة (أ) من المادة (٣٠) من قانون إيجار العقارات رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤) على أنه: ((إذا قام المستأجر المأذون له من المؤجر بتأجير العين المؤجرة من الباطن لآخر، ثم تخلى عنها له، فإن العلاقة تقوم مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن، بشرط ألا تزيد مدة الإيجار من الباطن عن مدة العقد الأصلي، وأن يكون المستأجر الأصلي قد أوفى بالتزاماته المستحقة عليه، وتحدد الأجرة في هذه الحالة بذات الأجرة المتفق عليها في العقد الأصلي أو بالأجرة المحددة في عقد الإيجار من الباطن أيهما أعلى)).

١٢. محمد سعد خليفة، أحمد، محمد هيكال، العقود المسماة في القانون المدني البحريني، مطبعة جامعة البحرين، الصخير،

يتضح من هذا النص أنه تقوم علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن وذلك عندما يقوم المستأجر بتأجير العين للغير، والتخلي عنها لصالحه، ويشترط لقيام هذه العلاقة شرطان وهما:

- أن تكون مدة الإيجار من الباطن بحدود مدة عقد الإيجار الأصلي، فمدة الإيجار من الباطن يجب أن لا تزيد عن مدة عقد الإيجار الأصلي لقيام هذه العلاقة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن.

- أن يكون المستأجر الأصلي قد وفى ما بذمته من التزامات مباشرة، فإذا توافر هذان الشرطان فإن علاقة قانونية تقوم بين المؤجر والمستأجر من الباطن.

- وأما الأجرة، فتكون الأجرة المتفق عليها في العقد الأصلي، أو الأجرة المتفق عليها في الإيجار من الباطن أيهما أعلى.

والملاحظ هنا أن الإيجار من الباطن أصبح وفي ظل هذا الحكم عديم الجدوى بالنسبة للمستأجر الأصلي وذلك من الجانب المادي على الأقل.

الحالة الثانية- موافقة المؤجر على إيجار من الباطن لجزء من العين المؤجرة دون اذنه

تنص الفقرة (ب) من المادة (٣٠) من قانون إيجار العقارات على أنه: ((إذا وقع الإيجار من الباطن على جزء من العين المؤجرة، كان للمؤجر الخيار بين طلب الإخلاء أو بقاء المستأجر من الباطن وفي هذه الحالة تقوم علاقة مباشرة بينهما وتحدد أجرة الجزء المؤجر بذات القيمة المتفق عليها)).

الفرض هنا هو قيام المستأجر الأصلي بتأجير جزء من العين المؤجرة إيجاراً من الباطن ودون إذن المؤجر الأصلي، فإذا وافق المؤجر الأصلي على هذا الإيجار، فإن علاقة مباشرة تقوم بينه وبين المستأجر من الباطن، وهنا تكون الأجرة هي ذلك الجزء من الأجرة الأصلية المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر الأصلي وبما يتناسب مع مساحة الجزء المؤجر من الباطن.

فعلى فرض أن الأجرة الأصلية (٥٠٠) دينار شهرياً، وقام المستأجر بتأجير نصف العين من الباطن، فإن الأجرة المستحقة بذمة المستأجر من الباطن تجاه المؤجر هي (٢٥٠) دينار وذلك بغض النظر عن الأجرة التي تم الاتفاق عليها بين المؤجر من الباطن (المستأجر الأصلي) وبين المستأجر الجديد.

ولم يعط المشرع هذه الحالة ذات الحكم الوارد في الفقرة السابقة بالنسبة للأجرة، وعلى ذلك فقد تكون الأجرة الجديدة أعلى من الأجرة الأصلية، وهنا يمكن للمستأجر الأصلي الانتفاع من هذا الإيجار من الباطن.

ونرى أنه كان ينبغي إضفاء ذات الحكم السابق على هذه الحالة، بحيث يكون حق المؤجر الأصلي هو الأعلى بين الأجرتين، لكن المشرع في هذه الحالة أعطى المؤجر الأصلي خيار فسخ العقد، فله الخيار بين فسخ العقد أو القبول بالإيجار من الباطن وعلى النحو الذي ذكرنا.

المطلب الثاني

التعديلات المتعلقة بحقوق المستأجر

يمكن القول إنه ومن باب حرص المشرع على الحفاظ على التوازن في العلاقة العقدية بين حقوق والتزامات أطراف العقد فقد حرص المشرع في القانون الجديد على إيراد تعديلات تصب في مصلحة المستأجر وأبرز هذه التعديلات تنظيم زيادة الأجرة، عدم اشتراط ثبوت تاريخ العقد لنفاذه بحق المالك الجديد، تنظيم أحكام الزيادة والنقصان في المأجور، التماثل في المدة بين العقد السابق والعقد المجدد ضمناً، وتنظيم حق المستأجر في تجديد عقد الإيجار، وسنتناول هذه التعديلات تباعاً.

الفرع الأول

تنظيم زيادة الأجرة

لم تشر التشريعات السابقة في مملكة البحرين إلى مسألة زيادة الأجرة، سوى ذلك الإعلان الذي يتعلق بالبيوت المبنية بالحجارة والغرف الواقعة في المنامة والمحرق، وهو الإعلان رقم ١٣٦٥/٤٢ هـ حيث أشارت المادة الرابعة منه إلى تطبيق أحكام زيادة الأجرة الواردة في الإعلان رقم ٢٩/١٣٦٣، والذي يقيّد هذه الزيادة بنسبة لا تزيد عن ١٠٪ من الأجرة المتفق عليها وبشرط مرور سنة لتطبيق هذه الزيادة وذلك إذا كان الإيجار شهرياً.

أمّا القانون رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤) فإنه قد نظم هذه المسألة على نحو واضح ومفصل، وذلك حرصاً على حماية المستأجر من طمع المؤجر، وقد فرّق هذا القانون بين العقارات المؤجرة لأغراض السكن وتلك المؤجرة لأغراض أخرى، وبالرجوع إلى المادة (٢٧) من القانون المشار إليه نجد أنها نظمت زيادة الأجرة على النحو الآتي:

لايجوز زيادة الأجرة قبل مضي سنتين من تاريخ بدء العقد، أو من تاريخ آخر زيادة للأجرة أيهما اقرب.

وواضح من هذا القيد أن الغاية منه إعطاء المستأجر قدراً من الشعور بالاستقرار في أحكام العقد، وحتى لا يفاجئ بالمطالبة بزيادة الأجرة كلما رغب المؤجر بذلك.

تحدد نسبة الزيادة بما لا يتعدى ٥٪ من الأجرة المتفق عليها وذلك في العين المؤجرة لغرض السكنى وبما لا يتجاوز ٧٪ للعين المؤجرة لأغراض أخرى.

لايجوز زيادة الأجرة لأكثر من خمس مرات طوال مدة التعاقد، كما وعلى المؤجر إخطار المستأجر برغبته في الزيادة المشار إليها قبل إنتهاء السنة الثانية بثلاثة أشهر على الأقل ما لم يتفق على خلاف ذلك،

والموضح من هذه الأحكام أن المشرع أراد من خلالها إعطاء المستأجر الوقت الكافي لاتخاذ قراره وترتيب أموره من حيث الموافقة على الزيادة أو إنهاء العقد.

وقد دخل هذا القانون حيز النفاذ بتاريخ ٢٠١٥/٢/٥ ونص على عدم سريان أحكام زيادة الأجرة على العقود القائمة وقت العمل به، إلا بعد مضي ثلاث سنوات من تاريخ العمل به، وبذلك فإن جميع العقود التي كانت قائمة وقت العمل بهذا القانون تخضع لأحكامه هذا اعتباراً من ٢٠١٨/٢/٨.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن مسألة تنظيم زيادة الأجرة هي مسألة غاية في الأهمية سواءً أكانت العين المؤجرة لأغراض السكن أم لأغراض أخرى، إذ ينعكس هذا الأمر على الجانب الاجتماعي والإقتصادي سلباً أو إيجاباً، وذلك بحسب مدى فاعلية التنظيم القانوني لهذه المسألة في تحقيق الاستقرار وشعور المستأجر به.

وعلى ذلك فإننا نرى أنه كان من الأفضل أن تأتي هذه الأحكام بالصيغة الأمرة، ولكن المشرع وعلى الرغم من أهمية هذه المسألة في حماية المستأجر من طمع المؤجر جعلها قاعدة مكملة وأجاز الاتفاق على خلافها، ولا نرى مبرراً لذلك، بل وعلى النقيض فإننا نرى أن هذه المسألة متعلقة بركيزة أساسية من الركائز التي يحرص المجتمع على حمايتها. جواز الاتفاق على الزيادة مرات أكثر أم الاتفاق على عدم الاخطار؟ أعتقد أن الاتفاق هنا يرد على عدم الاخطار، وباقي فقرات المادة قواعد أمرة. برجاء إيضاح الامر.

إذ لا بد من حماية الأسر والمشاريع الاقتصادية على حد سواء من طمع المؤجر وإذا كانت المادة (٢٧) قد حققت ذلك وحافظت في ذات الوفت على حقوق المؤجر، إلا أنها عادت لتجعل الحكم قابلاً للاتفاق على خلافه، فأفرغت المادة من مضمونها ومن الغاية التي وجدت لأجلها.

الفرع الثاني

تنظيم مسألة تجديد عقد الايجار

نصّت المادة (٣٥) من قانون إيجار العقارات على أنه :

(أ)- مع عدم الإخلال بنص المادة (٣٩) من هذا القانون، لايجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر بالنسبة للعقود المبرمة بعد نفاذ هذا القانون، إخلاء العين المؤجرة لغرض السكنى قبل مضي ثلاث سنوات، وسبع سنوات للأغراض التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية أو غيرها

من تاريخ استلامها، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك.

ب - يجوز للمستأجر تجديد عقد الإيجار الذي تقل مدته عن المدة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة لمدة أو مدد أخرى بما لا يتجاوز تلك المدة، وذلك بإخطار المؤجر بكتاب مسجل مع علم الوصول برغبته في التجديد قبل ثلاث أشهر على الأقل من انتهاء العقد الأصلي).

هدف المشرع من خلال النص السابق (٢٤/ب) إلى تحقيق استقرار المعاملات وذلك من خلال تحديد مدة عقد الإيجار لغايات السكن بثلاث سنوات وللغايات الأخرى بسبع سنوات، ويسري هذا الحكم على العقود المبرمة بعد نفاذ هذا القانون فكل عقد تقل مدته عن ثلاث سنوات ومبرم لغرض سكني أو مبرم لغايات أخرى وتقل مدته عن سبع سنوات يمكن تجديده لمدة أخرى لا تتجاوز المدة المشار إليها ويلزم لهذا التجديد أن يقوم المستأجر بإخطار المؤجر بذلك قبل ثلاث أشهر على الأقل من تاريخ إنتهاء العقد الأصلي ويكون الإخطار بكتاب مسجل بعلم الوصول. وبالطبع فإن الغاية من هذا الإخطار وهذه المدد هي ألا يفاجئ المؤجر برغبة المستأجر بالتجديد، وبالمقابل فإن المؤجر وفي حال عدم رغبة المستأجر بالتجديد المشار إليه يستطيع العمل بما تقتضيه مصلحته، وقبل انتهاء العقد بثلاثة أشهر، ونرى بأن هذه المدة كافية ومعقولة، خاصة ونحن بصدد عدم الرغبة بالتجديد من قبل المستأجر، وليس من قبل المؤجر.

ثالثاً- التماثل في المدة بين العقد الأصلي والتجديد الضمني

نصت المادة (٢٤) من القانون رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤) على أنه: ((ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته المحددة فيه، فإذا انتهت وظل المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة مع علم المؤجر بذلك ودون اعتراض منه، اعتبر العقد ممتداً لمدة مماثلة وبذات شروطه)). يتضح من هذا النص أن انتهاء عقد الإيجار يمتد لمدة مماثلة لمدته الأصلية، وهذا يختلف اختلافاً جذرياً، عن حكم المادة (٥٤٧) من القانون المدني، والتي سوف نأتي على ذكرها، فإمتداد عقد الإيجار لمدة مماثلة لمدته الأصلية، يقيه في دائرة العقود محددة المدة، ولا يعد من العقود غير محددة المدة. وواضح من هذا النص أن التجديد الضمني يكون بنفس شروط العقد ولمدة مماثلة لمدته الأصلية، وتجدر الإشارة إلى أن القاعدة العامة التي كانت تحكم هذا القانون هي ما تقرره المادة (٥٤٧) من القانون المدني والتي تقضي بأنه:-

((إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالمأجور ويعلم المؤجر ودون اعتراض منه، فإن العقد يتجدد بنفس شروطه ولكن لمدة غير محددة)) وفي هذه الحالة فإنه، ووفقاً لمنطوق المادة (٥١١)، من القانون المدني تكون المدة هي المحددة لدفع الأجرة، وينتهي عقد الإيجار بانتهاء هذه المدة، إذا نبه أحد المتعاقدين الآخر بالإخلاء قبل نصفها الأخير^{١٣}.

١٣. تنص الفقرة (أ) من المادة (٥١١) من القانون المدني البحريني على أنه: "أ- إذا عقد الإيجار دون تحديد مدة أو عقد لمدة

رابعاً- احكام النقص والزيادة في مساحة العين المؤجرة

نصّت المادة (١٣) من قانون إيجار العقارات على أنه ((....ويجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد لنقص في مساحة العين المؤجرة، إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث أنه لو كان يعملها لما أتم العقد .

واستناداً إلى نص امادة المذكورة، فإنه وفي حالة نقص مساحة العين المؤجرة، للمستأجر ان يطلب فسخ العقد إذا أثبت أنه لو كان يعلم النقص لما أبرم العقد.

وأما حالة زيادة مساحة العين المؤجرة، فإنه ينبغي أن نميّز بين الحالة التي تكون فيها الأجرة مقدرة بالوحدة، وحالة الأجرة المقدرة جملة واحدة، وهذا ما نصّت عليه المادة (١٤) من قانون إيجار العقارات، الجديد وذلك بقولها: ((أ- إذا تبين أن مساحة العين المؤجرة تزيد على ما حدد في عقد الإيجار، وكانت الأجرة مقدرة بالوحدة، فإن كانت العين قابله للتقسيم، كانت الزيادة للمؤجر، ما لم يرَ المستأجر أخذها بما يقابلها من الأجرة، وإن كانت العين غير قابله للتقسيم، وجب على المستأجر دفع أجرة الزيادة ما لم تكن جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد))

ونصّت الفقرة (٧) من المادة ذاتها على أنه: ((إذا كانت الأجرة مقدرة جملة واحدة، قد تكون الزيادة للمستأجر، ما لم تكن الزيادة من الجسامة بحيث لو كان يعلمها المؤجر لما أتم عقد الإيجار، في هذه الحالة يكون للمستأجر الخيار بين زيادة الأجرة بما يتناسب مع الزيادة في العين المؤجرة، أو فسخ العقد ما لم يتفق على غير ذلك)).

يتضح لنا ومن خلال النصوص السابقة أن المشرّع البحريني فرّق في حالة زيادة مساحة العين المؤجرة، بين العين القابله للتقسيم، والعين غير القابله للتقسيم، كما أنه فرّق ومن جانب آخر، بين الأجرة المقدرة على أساس الوحدة، والأجرة المقدرة جملة واحدة، وذلك على التفصيل الآتي: إذا كانت العين غير قابله للتجزئة، والأجرة مقدرة على أساس الوحدة فإن حكم الزيادة هو: أنه يجب على المستأجر دفع أجرة الزيادة، إلا أنه يجوز للمستأجر هنا طلب فسخ العقد، إذا كانت الزيادة جسيمة بحيث لو علمها لما أبرم العقد.

إذا كانت العين تقبل التجزئة، والأجرة مقدرة على أساس الوحدة، فالزيادة للمؤجر ما لم يرَ المستأجر أخذها بما يقابلها من الأجرة.

إذا كانت الأجرة مقدرة جملة واحدة، فإن حكم الزيادة هو أنه للمستأجر الخيار بين زيادة الأجرة بما يتناسب مع الزيادة في العين المؤجرة أو فسخ العقد، وذلك إذا كانت الزيادة جسيمة، بحيث لو علمها المؤجر لما أتم العقد، أمّا إذا لم تكن الزيادة بتلك الجسامة فإنها للمستأجر، ودون

زيادة في الأجرة؛ لأن الإرادة اتجهت هنا إلى أن كامل منفعة هذه العين بهذه الأجرة، وليس بناءً على وحدة معينة، إلا في حالة الزيادة الجسيمة وكما أشرنا.

وتتقدم دعاوى النقص والزيادة، في العين المؤجرة سواء بإنقاص الأجرة، أو تكملتها أو رد الزيادة، بسبب النقص أو الزيادة في مساحة العين المؤجرة، وذلك بسنة واحدة من تاريخ التسليم، والمقصود هنا هو التسليم الفعلي، والذي يعني وضع المأجور تحت تصرف المستأجر وإعلامه بذلك.^{١٤}

خامساً- عدم اشتراط ثبوت التاريخ لنفاذ عقد الإيجار بحق المالك الجديد

نصّت المادة (١٤) من قانون الإثبات رقم ١٤ لسنة ١٩٩٦ على أنه: ((لا يكون المحرر العريفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون للمحرر تاريخ ثابت في الأحوال الآتية:

- من يوم أن يقيّد في السجل المعد لذلك.
 - من يوم أن يثبت مضمونه في ورقة أخرى ثابتة التاريخ.
 - من يوم أن يؤشر عليه موظف عام مختص.
 - من وفاة أحد مهن لهم أثر على المحرر، أثر معترف به من خط، أو امضاء، أو بصمة، أو من يوم أن يصبح مستحيلاً على أحد هؤلاء أن يكتب أو يبصم لعله في جسمه.
 - من يوم وقوع أي حادث آخر يكون قاطعاً في أن الورقة قد صدرت قبل وقوعه.
- ومع ذلك يجوز للقاضي تبعاً للظروف ألا يطبق حكم هذه المادة على المخالصات، وهي المحررات التي تعطى للمدين كدليل على الوفاء بالدين أو بجزء منه.^{١٥}

وأما الفقرة (أ) من المادة (٥٤٩)، من القانون المدني البحريني فإنها تنص على أنه: " إذا انتقلت ملكية المأجور إلى الخلف الخاص، فلا يكون الإيجار نافذاً في حقه بغير رضاه ما لم يثبت أنه كان يعلم به أو كان له تاريخ ثابت سابق على السبب الذي ترتب عليه انتقال الملكية إليه " وأما الفقرة (أ) من المادة (٥٤٩) من القانون المدني البحريني فإنها تنص على أنه: ((إذا انتقلت ملكية المأجور إلى الخلف الخاص، فلا يكون الإيجار نافذاً في حقه بغير رضاه ما لم يثبت أنه كان

١٤. وتجدر الإشارة إلى أن القواعد المنظمة لأحكام العجز والزيادة في العين المؤجرة، إنما هي قواعد مفسرة لإرادة المتعاقدين وليست من النظام العام، وعليه فإن التناقض على خلافها سواء كان ذلك بالإعفاء من المسؤولية أو تخفيفها أو تشديدها، وذلك وفقاً للقواعد العامة في المسؤولية العقدية. انظر: رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٦، ص ٣١٨. وانظر في أحكام المسؤولية العقدية: جميل الشرفاوي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٤، ص ٣٨٧؛ عبد الناصر العطار، مصادر الالتزام، مؤسسة البستاني للطباعة، القاهرة، ١٩٩٠، ص ١٥٠؛ جلال العدوي، مصادر الالتزام، دراسة مقارنة بين القانونين المصري واللبناني، الدار الجامعية، ١٩٩٤، ص ٣٠٧.

١٥. محمد سعد؛ عبد الحميد عثمان، أحكام قانون الإثبات، مطبعة جامعة البحرين، صخير، ٢٠١٦، ص ٧٨.

يعلم به أو كان له تاريخ ثابت سابق على السبب الذي ترتب عليه إنتقال الملكية إليه. يتضح من النصوص السابقة أن عقد الإيجار لاينفذ بحق الخلف الخاص إلا بتوافر شرطين وهما:

- ١- إذا كان ثابت التاريخ، وقد بين نص المادة (١٤) تلك الحالات التي يعتبر التاريخ ثابتاً، إضافة إلى ذلك لا بد أن يكون الإيجار سابقاً على التصرف الناقل للملكية.
- ٢- علم المالك الجديد بعقد الإيجار.

لكن قانون إيجار العقارات رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤)، جاء بتعديل جديد لهذه الأحكام فقد نصّت المادة (٣٢/أ) منه على نفاذ عقد الإيجار بحق المالك الجديد ولو لم يكن له ثابت وسابق على إنتقال الملكية، وليس للمالك الجديد التمسك بعدم نفاذ عقد الإيجار بحقه الا إذا أثبت بطلان هذا العقد، أو صورته، فالأصل إذاً النفاذ، والاستثناء هو عدم النفاذ وذلك بإثبات البطلان أو الصورية.

إذا كان يبدو جلياً أن هذا التعديل هو في مصلحة المستأجر، إلا أن لنا عليه تحفظاً، وهو أن السلف قد يتواطؤ مع الغير، بإبرام عقد إيجار للإضرار بحقوق المالك الجديد، وذلك بعد إنتقال الملكية وبتاريخ سابق، وعندها سيسري هذا العقد لأنه لايشترط ثبوت التاريخ، ولذلك كنا نحيد الإبقاء على حكم المادة (٥٤٩) من القانون المدني، والتي تحمي المالك الجديد (الخلف الخاص) من التواطؤ وتحقق مصلحة المستأجر، من خلال الحكم بنفاذ العقد بحق المالك الجديد مادام يعلم به.

إن اشتراط ثبوت التاريخ انما ينبع من حرص المشرع على مصالح أطراف الغير، وذلك عندما يكتسب أشخاص من خارج العقد، حقوقاً من أحد أطرافه، ويكمن الخطر هنا في مسألة تقديم التاريخ.^{١٦}

أهم النتائج والتوصيات

توصلت هذه الدراسة إلى أن المشرع البحريني قد أوجد نوعاً من التوازن بين حقوق أطراف العقد وذلك من خلال إلغاء الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وإعطائه المستأجر الحق في تجديد عقد الإيجار إلى مدة ثلاث سنوات في العين المؤجرة لغاية السكنى، وسبع سنوات للعين المؤجرة لغايات أخرى.

في الوقت الذي لم يعد فيه ثبوت التاريخ شرطاً لنفاذ عقد الإيجار بحق المالك الجديد، وفي الوقت الذي يبدو جلياً فيه أن هذا التعديل هو في مصلحة المستأجر، إلا أن لنا عليه تحفظاً، وهو أن السلف قد يتواطأ مع الغير، بإبرام عقد إيجار للإضرار بحقوق المالك الجديد، وذلك بعد انتقال الملكية وبتاريخ سابق، وكنا نتمنى على المشرع الإبقاء على هذا الشرط رعاية لمصلحة أطراف العقد ومنعاً للإضرار بهم من خلال صورية التاريخ.

استحدث المشرع العديد من القواعد في العلاقة التعاقدية الإيجارية، وتمثلت بتوثيق عقد الإيجار وذلك حفاظاً على حقوق أطراف العقد، وهذا الأمر يصب في استقرار المعاملات وحفظ الحقوق. لاشك أن توثيق عقد الإيجار، وإعطاءه بهذا التوثيق قوة السندات الرسمية القابلة للتنفيذ الجبري، هو من أهم التعديلات التي جاء بها القانون (٢٧) لسنة (٢٠١٤)، وبموجب هذا التعديل فإن المؤجر يستطيع توثيق عقد الإيجار، وله أن يسترد العين المؤجرة تحت إشراف قاضي التنفيذ وذلك وفق أحكام السندات الرسمية القابلة للتنفيذ الجبري، ودون الحاجة لرفع الدعاوى، وانتظار صدور حكم الإخلاء.

إن للشكل في القانون الخاص عدة وظائف فهو قد يكون للانعقاد، وقد يكون للإثبات، كما أنه قد يكون للإشهار، ولا يكون العقد شكلياً إلا إذا اشترطت الشكلية للانعقاد، وأما وظيفة هذه الشكلية في عقد الإيجار، في القانون رقم (٢٧) لسنة (٢٠١٤)، فهي للإشهار فلا يحتج على الغير بالتنازل أو بالإيجار من الباطن إلا بتسجيل هذا التنازل أو هذا الإيجار، ويتضح جلياً من هذا النص أن عقد الإيجار عقد رضائي، فالشكل هنا ليس للانعقاد كما يتضح لنا أيضاً بأن الشكل أيضاً ليس للإثبات لأن القانون أجاز الإثبات بكافة طرقه.

توصي الدراسة بصياغة القاعدة المنظمة لزيادة الأجرة على نحو أمر، وأن يتم تعديل الأجرة بنسب ثابتة ومن خلال لجنة مختصة ويقدر من المرونة اللازمة لمواكبة التغيرات العقارية في واقعها العملي.

حسناً فعل المشرع البحريني باستحداث لجنة فض المنازعات الإيجارية، ولكن كنا نتمنى على المشرع إتاحة المجال للطعن بقرارات المحكمة الكبرى بخصوص الطعن بقرارات اللجنة المشار إليها وعدم اعتبار قرار المحكمة بهذه الطعون نهائياً (م٤١). وذلك تحقيقاً بقدر أكبر من العدالة.

المراجع

أولاً- التشريعات

القانون المدني البحريني رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١.

قانون الإثبات البحريني رقم (١٤) لسنة (١٩٩٦).

قانون إيجار العقارات البحريني رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٤.

مرسوم بقانون رقم (٩) لسنة ١٩٧٠ بشأن تعديل بعض قواعد الإيجار.

ثانياً- الكتب العلمية

أنور طلبة، تشريعات إيجار الأماكن، ١٩٩٨.

جلال العدوي، مصادر الالتزام، دراسة مقارنة بين القانونين المصري واللبناني، الدار الجامعية، ١٩٩٤.

جميل الشرقاوي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٤.
جميل، محمد بني يونس، دور الإرادة والشكل في إنشاء العقد وترتيب آثاره، مؤتمة للبحوث والدراسات، مجلد (٢٥)، العدد (٣).

رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٦.

رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٦.

سمير، عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٨.

عبد الناصر العطار، مصادر الالتزام، مؤسسة البستاني للطباعة، القاهرة، ١٩٩٠.

عبد الناصر، توفيق الطار، شرح أحكام الإيجار في دولة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الثانية، مطبعة جامعة الإمارات، الإمارات، ٢٠٠٠.

عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ج ١، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٠.

علي نجيدة، العقود المسماة، عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٥.

محسن محمد فضلي، تطبيق قوانين الإيجارات في البحرين، تايلوس للطباعة والنشر، البحرين ٢٠٠٩.

محمد، حسين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٦.

محمد سعد خليفه، أحمد، محمد هيكمل، العقود المسماة في القانون المدني البحريني، مطبعة جامعة البحرين، الصخير، ٢٠٠٦.

- محمد، سعد خليفة؛ أحمد، محمد هيكل، العقود المسماة في القانون المدني البحريني، مطبعة جامعة البحرين، البحرين، ٢٠٠٦.
- محمد سعد؛ عبد الحميد عثمان، أحكام قانون الإثبات، مطبعة جامعة البحرين، صخير، ٢٠١٦.
- محمد، كامل مرسي، شرح القانون المدني، العقود المسماة، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٤.