**أولوية المستأجر في الإيجار في القانون اليمني**

أ.د/ عبدالمؤمن شجاع الدين

الأستاذ بكلية الشريعة والقانون – جامعة صنعاء

لم ينص قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر اليمني على أولوية المستأجر في إستئجار العين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقد إيجاره، بيد أن هذا القانون قد نص في المادة (104) على أن (يرجع فيما لم يرد بشأنه نص في هذا القانون إلى الأحكام المتعلقة بالإيجار في القانون المدني المعمول به)، وقد اشار القانون المدني إلى أولوية المستأجر في إستئجار العين بعد إنتهاء مدة عقد الإيجار بشروط عدة وردت في المادة (746) من القانون المدني، وكذا في الإجتهاد القضائي، حسبما ورد في الحكم الصادر عن الدائرة التجارية بالمحكمة العليا في جلستها المنعقدة بتاريخ 6-3-2013م في الطعن رقم (51785)، الذي ورد ضمن أسبابه: ((فإخلال الطاعن بالعلاقة العقدية في عقد الإيجار وعدم قيامه بسداد الإيجارات في مواعيدها المتفق عليها طبقاً لما ثبت، ولذلك لم تتمكن محكمة الموضوع من الحكم للطاعن بالأولوية في إستئجار العين لعدم قيامه بسداد كامل الأجرة السابقة ،وأيضاً لعدم عرض أجرة المثل زماناً ومكاناً ،طبقاً لما نصت عليه المادة (746) مدني، لأنه دون توفر الشرطين المذكورين فأنه لا يمكن الحكم للمستأجر بأولويته بإستئجار العين)) ،وسيكون تعليقنا على هذا الحكم حسبما هو مبين في الأوجه الآتية:

**الوجه الأول: أولوية المستأجر في القانون المدني اليمني:**

سبق القول أن قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لم ينص على أولوية المستأجر في إستئجار العين المعدة للإيجار، وإنما ورد النص على ذلك في القانون المدني اليمني الذي يعد المرجع لقانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إذا لم يرد فيه نص حسبما هو مقرر في قانون تنظيم العلاقة ، وذلك في المادة (104) التي نصت على أن (يرجع فيما لم يرد بشأنه نص في هذا القانون إلى الأحكام المتعلقة بالإيجار في القانون المدني المعمول به)، ولذلك فقد استند الحكم محل تعليقنا إلى المادة (746) مدني التي نصت على أنه (ينتهي الإيجار بإنتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء، ومع ذلك يكون للمستأجر الأولوية إن تم التراضي على ذلك، ولاسيما إذا كانت العين معدة للإيجار مع بذل المستأجر للزيادة بقدر أجرة المثل).

ومن خلال إستقراء هذا النص يظهر أنه اشترط اربعة شروط لأولوية المستأجر وهي :

**الشرط الأول: موافقة ورضا المؤجر** على تأجير العين المملوكة له للمستأجر الذي انتهت مدة عقد إيجاره: وهذا الشرط هو الاهم، لأن العقد بصفة عامة أساسه الرضا والقبول، وهو ما يعبر عنه بسلطان الإرادة في العقد ، فلا يجوز في الشرع أو القانون إجبار الشخص على إبرام عقد، لأن من عيوب الإرادة الإكراه أو التدليس أو الغبن أو الضرورة عند إبرام العقد ، فلا يجوز حمل الشخص على التعاقد إحتراماً للرضا والقبول بالعقد من قبل المتعاقدين باعتبار الرضا من شروط العقد الصحيح ، وتطبيقاً لذلك لا يجوز الزام أو إجبارالمالك المؤجر على إبرام عقد الإيجار مع المستأجر الذي انتهت مدة عقد إيجاره على أساس أولوية المستأجر في إستئجار العين المعدة أصلاً للإيجار، فرضا وقبول وموافقة المؤجر مالك العين هو الشرط الأساس لتطبيق أولوية المستأجر الذي انتهت مدة إيجاره.

**الشرط الثاني لأولوية المستأجر: أن تكون العين معدة للإيجار:** بمعنى أن المؤجر المالك لا يحتاج العين للإنتفاع الشخصي بها أو لا يحتاجها لإنتفاع أشخاص تلزمه نفقتهم.

**الشرط الثالث: أن يبذل المستأجر الذي انتهت مدة عقد إيجاره أن يبذل دفع إيجار المثل:** أي مثل إيجار العين في الزمان والمكان حسبما ورد في النص السابق.

**الشرط الرابع: أن لا يكون المستأجر قد أخل بأحد بنود عقد الإيجا**ر السابق الذي انتهت مدته، وقد صرح الحكم محل تعليقنا بهذا الشرط، وهو تخريج سديد موافق لأحكام الشرع والقانون، فليس من المقبول إبرام عقد مع المستأجر الذي انتهت مدة عقد إيجاره التي اثبت المستاجر خلالها عدم جدارته وإحترامه ووفائه بالتزاماته المقررة في العقد السابق، حتى لا يكون إبرام العقد الجديد سبباً للخلاف بين المؤجر والمستأجر مستقبلاً، فالشريعة والقانون يحرصا على سد ذريعة الخلاف والنزاع بين الناس بإعتبار ذلك مقصد من مقاصد الشريعة والقانون.

**الوجه الثاني: تعذر تحقيق أولوية المستأجر في حالة الخلاف بين المؤجر والمستأجر:**

من خلال المتابعة والمطالعة المستمرة لأحكام المحكمة العليا في اليمن: نلاحظ أنه من المتعذر أن يحكم القاضي بأولوية المستأجر في إستئجار العين في حالة النزاع والتخاصم بين المؤجر والمستأجر ورفع النزاع إلى القضاء ، لأن القانون قد اشترط رضا وقبول المؤجر بإبرام عقد جديد مع المستأجر الذي انتهت مدة عقد إيجاره، إضافة إلى أن مفهوم وفكرة القضاء تقوم على الفصل والحسم في النزاعات والخصومات القائمة بين الخصوم، فلا يعقل أن يحكم القاضي بأولوية المستأجر المتخاصم مع خصمه المؤجر ،لأن ذلك يعني تمديد وإطالة آمد النزاع بينهما لفترة جديدة ،ولذلك لاحظنا أن الحكم محل تعليقنا قد احجم عن الحكم بأولوية المستأجر رغم إصراره على ذلك، والله أعلم.

<https://t.me/AbdmomenShjaaAldeen>