

عقود الإيجار والضمان

الكاتب



إبراهيم الهاشمي

العقد شريعة المتعاقدين في أي شيء، وفي أي اتفاق كان، فهو يحفظ ويصون حقوق كل الأطراف في حال الاختلاف، وهنا أحببت أن أتناول عقود الإيجار التي يقوم فيها الأفراد باستئجار منزل أو شقة للسكن، ويفرض على المؤجر فيها بشكل خاص، تسليم مبلغ للمالك يُحتسب بنسبة معينة من قيمة الإيجار الكلية يعتبر ضماناً لدى المالك، وذلك لإصلاح أي أضرار قد تكون مسّت العقار خلال فترة الاستئجار عند إخلاء المؤجر مع نهاية العقد، وهذا حق يحمي المالك وليس عليه من خلاف بتاتاً، ولكن لماذا يحتفظ المؤجر بذلك المبلغ أساساً، خصوصاً أن ما قد يحصل بعد إخلاء العقار من تعسف بعض الملاك واحتسابهم ذلك المبلغ حقاً مكتسباً ليس عليهم إرجاعه بأي شكل من الأشكال، سواء كل المبلغ أو بعضه الذي سيبقى بعد إصلاح أي أضرار، إن كانت هناك أضرار.

المشكلة تكمن في أن المبلغ كله بيد المالك، وهو يتصرف به كما يريد ويرى ويشاء، وهو من يقرر الضرر وقيّمته وطريقة إصلاحه ومبلغ الإصلاح، وهنا بيت القصيد، حيث إن العقد بين طرفين، فكان من المنطقي واللازم أن يكون مبلغ الضمان لدى جهة الاختصاص للفصل في أي نزاع بين المؤجر والمستأجر؛ جهة تحتفظ بالمبلغ لديها حتى يكون الطرفان مطمئنين لعدم ضياع حقوق أي منهما.. جهة هي من تشرف وتقيّم وتحدد الضرر ونوعه وتكلفة إصلاحه، لا أن يترك القرار بيد المالك وحده يقرر ما يرى وكيفما يريد.

وهذا ليس تشكيكاً في الذمم أو تخوينا لأي أحد؛ بل هو رأي أطرحه هنا للجهات المعنية بحفظ الحقوق بين المؤجر والمستأجر، لتتدخل وتكون لها اليد القانونية الفاعلة التي تضع الأطر المناسبة والسليمة التي تدير العلاقة بين كافة الأطراف، وتتعامل كجهة رسمية في حال حدوث أي خلاف، دون ترك الأمر لجهة واحدة تحتفظ بالمبلغ وتتصرف فيه، وفي ذلك إرساء لمبدأ العدالة الواجبة في التعامل مع الجميع.

إن من وضع القانون الذي يفرض تلك النسبة التي يحتفظ بها مالك للعقار لديه كضمان، خانه التوفيق، فالمؤجر له حقوق أيضاً، ويجب ألا تضيق كذلك، وهنا لا أتهم أحداً بتاتاً، ولكن هي وجهة نظر تحقق العدالة بين كل الأطراف وتحفظ

لصاحب الحق حقه دون أي تلاعب أو مماطلة أو إضرار.

على الجهات الرسمية المعنية بعقود الإيجار والعلاقة بين المؤجر والمستأجر، أن تكون هي الجهة المرجعية التي يحفظ لديها مبلغ الضمان، وهي الجهة التي تدير إنهاء العلاقة بين الطرفين، وهي التي تقرر كيفية التعامل بمبلغ الضمان حسب الأصول التي تقررها كجهة رسمية لها حق تقدير الضرر بشكل علمي ومدروس، وليس كما يهوى المؤجر ويشاء ويُقدّر، خصوصاً أن المبلغ بحوزته أساساً.

.المسألة مسألة حقوق، فهل يتم الالتفات إليها سريعاً؟

"حقوق النشر محفوظة" لصحيفة الخليج. © 2024