

الامتداد القانوني لعقد الإجارة وفقاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني

عبد الرحمن جمعة*

ملخص

تبنى قانون المالكين والمستأجرين الأردني مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإجارة في قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 وفي قانون رقم 29 لسنة 1982 وفي قانون رقم 11 لسنة 1994، الذي بموجبه سمح للمستأجر الاستمرار في اشغال المأجور رغم انتهاء مدة الإجارة وبحكم القانون، أي ان للمستأجر في ظل القوانين المذكورة أعلاه ان يستمر في الانتفاع بالمأجور بالرغم من انتهاء مدة الإجارة، وهو يعتمد في الاستمرار بالإشغال على احكام القانون. تخلى المشرع عن تطبيق هذا المبدأ عندما اصدر قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000، ذلك انه طبق مبدأ العقد شريعة المتعاقدين على جميع عقود الإجارة المبرمة بعد نفاذه، أما بالنسبة للعقود المبرمة قبل نفاذه فحدد وجوب تخليتها بتاريخ 2010/12/31، مع مراعاة انه فرض زيادات حددتها المادة الرابعة عشرة على اجرة العقار المستأجر قبل تاريخ 1990/12/31 والساري المفعول.

عاد المشرع فأصدر القانون رقم 17 لسنة 2009 الذي فرض بموجب المادة الخامسة عشرة منه زيادات على عقود الإجارة السارية المفعول والمبرمة قبل تاريخ 2000/8/30. وحدد في المادة الخامسة منه تاريخ انتهاء عقود الإجارة المبرمة لغير غايات السكن قبل 1990/1/1 فجعلها تنتهي بتاريخ 2011/12/31 وأما المبرمة لغايات السكن وغيره بعد تاريخ 1975/1/1 وتاريخ 2000/8/30 فقد حدد تاريخ تخليها في المادة 5/أ، 1، 2 وأما المبرمة بعد نفاذه فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، أي أن عقد الإجارة ينقضي بانتهاء المدة المتفق عليها استناداً للمادة 5/ب/1 من القانون المذكور. ووضع بموجب القانون المذكور جدولاً للعقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/30، أي ان المشرع الأردني أنهى جميع عقود الإجارة السارية المفعول. قبل تاريخ 1974/12/31 بتاريخ 2011/12/31. وتعرضت المادة 5/ب/2 لحكم تاريخ انتهاء عقد الإجارة الذي ورد فيه ان العقد يتجدد تلقائياً، ولكن محكمة التمييز الأردنية خالفت هذه القاعدة القانونية وسار في اتجاهها ديوان تفسير القوانين.

واستجابة لضغوطات المستأجرين الذين استغلوا الربيع العربي فقاموا بالإضراب عن العمل وأغلقت محلاتهم طالبين الرجوع عن اجر المثل وعدم تحديد المدة التي يسمح للمذكرين في المادة السابعة بالاستمرار في اشغال المأجور وعدم الزامهم باجر المثل، على خلاف المالكين الذين طالبوا الاستمرار في تنفيذ هذا القانون.

وتوفيقاً بين المصلحتين قدمت الحكومة الى مجلس الامة الأردني مشروع قانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة 2012، وفشل مجلس النواب الأردني بمناقشة هذا المشروع في الدورة العادية لسنة 2012 وفي دورتين استثنائيتين لعدم اكتمال النصاب القانوني، لوجود معارضين وآخرين مؤيدين له، وعليه يُعد قانون رقم 22 لسنة 2011 هو النافذ المفعول ذلك أن جلالة الملك عبدالله الثاني بن الحسين استعمل صلاحياته الدستورية في حل مجلس النواب الأردني قبل إتمام مدته القانونية.

ونحن لدينا العديد من الملاحظات على القانون النافذ كما سنوضحه أثناء دراسة البحث.

الكلمات الدالة: عقد الإجارة، المالكين والمستأجرين.

المقدمة

والاجتماعية التي يقوم عليها كيان الدولة، باعتبار أنه يربط بين طرفين متعاقدين تتضارب مصالحهما الاقتصادية بعضها ببعض، وبشكل يؤثر في التوازن الاقتصادي والاجتماعي الذي يجب أن تحققه الدولة.

وتحقيقاً للتوافق بين المصالح الاقتصادية والاجتماعية أصدر المشرع الأردني قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953، وبموجبه، لم يسمح لأي محكمة أو مأمور إجراء أن يصدر حكماً أو أمراً بإخراج أي مستأجر من أي عقار

1- مفهوم الامتداد القانوني لعقد الإجارة وتطوره القانوني وأهمية الموضوع

يرتبط عقد الإجارة ارتباطاً وثيقاً بالمصالح الاقتصادية

* كلية الحقوق، الجامعة الأردنية. تاريخ استلام البحث 2012/12/5، وتاريخ قبوله 2013/6/5.

من القانون المذكور.

ونحن نأخذ على هذا القانون عدة مآخذ، منها عدم تحديده لآلية تنفيذ تخلية المستأجر من المأجور عند انتهاء مدة الإجارة، الأمر الذي أدى إلى كثرة المنازعات المعروضة على القضاء، التي طالب بموجبها المالكين من المحكمة كل في مكان اختصاصها، الحكم بمنع معارضة المستأجر في الانتفاع بالعقار وإلزام المستأجر بأجر مثل منفعته، وتلك الإشكالية لم يتعرض لها المشرع الأردني عند سن قانون التنفيذ رقم 36 لسنة 2002.

نادى بعض رجال القانون والاقتصاد والاجتماع بعدم تفعيل المادة 5/أ من القانون رقم 30 لسنة 2000 التي بموجبها ستنتهي الإجارة المبرمة قبل صدور هذا القانون بتاريخ 2010/12/31. وخالفه رأي آخر نادى به بعض رجال القانون والاقتصاد والاجتماع ورجال الأعمال، بتفعيل هذه المادة، وتمخض عن هذا الخلاف أن تقدمت الحكومة الأردنية إلى مجلس الأمة بمشروع قانون للمالكين والمستأجرين، فقام المشرع بإصدار القانون رقم 17 لسنة 2009 الذي بموجبه وضع جدولاً زمنياً في المادة 5/أ منه في إلزام المستأجر بتسليم المأجور وفقاً للتاريخ المحدد بموجب المادة المذكورة، والذي يختلف حسب الغاية التي خصص المأجور من أجلها. وحددت المادة 21 من القانون المذكور آلية استرداد المأجور، علاوة على منح المالك زيادات على الأجرة حددتها المادة 15/ب، ج، د. وأقر في المادة (5/هـ) أنه إذا عدل بدل الإجارة قبل تاريخ 2000/8/31 بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أقل من البديل المحدد بمقتضى أحكام الفقرة ب أو الفقرة ج من هذه المادة فيتم تعديل بدل الإجارة ليصبح مساوياً للبديل المحدد بمقتضى أحكام تلك الفقرة، وأما إذا أصبح بدل الإجارة أكثر من البديل المحدد بمقتضى أحكام أي من الفقرتين، فيبقى البديل المعدل ملزماً للمستأجر ولا يخضع لأي زيادة.

اضطر المشرع إلى إصدار القانون رقم 43 لسنة 2010، عندما اقترب تاريخ تنفيذ قانون رقم 30 لسنة 2000 وبموجب المادة الثانية منه أصبحت العقود المبرمة قبل تاريخ 1970/1/1 واجب تسليمها بتاريخ 2011/12/31، أسوة بالمستأجرين بين تاريخ 1970/1/1 وحتى تاريخ 2011/12/31 الذين تنتهي إجاتهم بتاريخ 2011/12/31. استناداً للمادة 1/5/أ من قانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009.

واستجابة لضغوط المستأجرين فقد استجاب المشرع في قانون 22 لسنة 2011 فأقر بالامتناد القانوني لعقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31. بموجب المادة الثانية فتبنى

بقطع النظر عن انتهاء أجل عقد الإجارة، إلا إذا تحققت أحد أسباب تخليته، والمحددة حصراً بموجب القانون المذكور⁽¹⁾.

أثار تطبيق القانون المذكور العديد من المشاكل في الحياة العملية، وبدافع وضع حلول لها، ونتيجة للتطورات الاقتصادية والاجتماعية، ولدعاءات رجال القانون ومالكي العقارات المؤجرة، استجاب المشرع فأصدر القانون المؤقت رقم 29 لسنة 1982، الذي تم إقراره دائماً بموجب القانون رقم 11 لسنة 1994 مع مراعاة وجود بعض التعديلات التي أدخلها المشرع على القانون رقم 11 لسنة 1994، وهي تختلف عما تضمنه قانون رقم 29 لسنة 1982⁽²⁾، إلا أنه أبقى على الحماية الممنوحة للمستأجر، من حيث الاستمرار في حصر أسباب تخلية المأجور، وأيضاً السماح له في الاستمرار بإشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية، وفقاً لأحكام العقد وشروطه، استناداً للمادة الخامسة من القانون.

عاد المشرع الأردني فاستجاب للتطورات الاقتصادية والاجتماعية والاستثمار ولدعوة بعض رجال القانون والاقتصاد، فأقر في القانون رقم (30) لسنة 2000 مبدأ العقد شريعة المتعاقدين في تحديد مدة العقد، أي أنه وضع حداً لحماية المستأجر الذي كان سائداً في ظل القوانين السابقة، خصوصاً أن مجموعة كبيرة من المالكين رفضوا عرض عقاراتهم للتأجير بسبب الامتناد القانوني لعقد الإجارة علاوة على تردد المشرع في إحداث زيادة على بدل الإجارة، بالرغم من تآكل هذا البديل بسبب الارتفاع المستمر في الأوضاع المعيشية والاقتصادية، ناهيك عن استمرار القضاء في تحقيق الحماية للمستأجر بصورة تتفق مع غاية المشرع من سن قانون المالكين والمستأجرين، وذلك على النحو الذي سنوضحه في مرحلة لاحقة أثناء التعرض له في هذا البحث، فلهذه الأسباب وغيرها وجدنا بعض المالكين فضلوا الاحتفاظ بعقاراتهم ليسمحوا لأبنائهم الانتفاع بها عند زواجهم، وبعضهم الآخر أغلق أبواب مجمعه التجاري رافضاً تأجير أي جزء منها، بالرغم من أنه أعد للاستثمار، خوفاً من استمرار المستأجر الانتفاع بالمأجور بالرغم من انتهاء مدته، وبذات الأجرة المتفق عليها عند بدء الإجارة بصرف النظر عن طول مدة إشغال المستأجر للمأجور.

ونجد أن قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 تبنى مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة بعد نفاذه على خلاف العقود المبرمة قبل نفاذه، فقد أجاز المشرع للمستأجر الاستمرار في إشغال المأجور حتى تاريخ 2010/12/31، وفي ذات القانون فرض على المستأجر دفع زيادات على بدل الإجارة وفقاً لنسب حددتها المادة 14

الامتداد القانوني لعقد الإجارة إلا أنه ألغى في القانون المذكور الزيادات المفروضة على الأجرة بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000 وقانون رقم 17 لسنة 2009 إلزام المستأجر بأجر مثل منفعة العقار في المادة الثالثة من القانون المذكور في حالة الامتداد القانوني لبعض عقود الإجارة، وفقاً للمادة الثانية منه للقانون مع مراعاة أن المشرع قيد بدل الإجارة.

2- إشكاليات تطبيق قانون 22 لسنة 2011 الذي عاد

وتبنى الامتداد القانوني:

أثار تطبيق المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين رقم 22 لسنة 2011 في الواقع العملي عدة إشكاليات قانونية في حالة اللجوء للقضاء لتحديد أجر مثل منفعة العقار نذكر منها الآتي:

1- أن متن المادة القانونية يفرض على أحد طرفي عقد الإجارة أن يتقدم بطلب، وليس بدعوى. والثابت أن الطلبات تختلف عن الدعاوى في عدة وجوه نذكر منها الآتي:

أ- حددت المادة السادسة رسم الطلب المقدم إلى قاضي الأمور المستعجلة بخمسين ديناراً⁽³⁾. على خلاف الدعاوى فقد حددته المادة الأولى من ذات الجدول.

ب- وأما إذا كانت الدعوى الحقوقية لا يمكن التعبير عن المدعى به بمبلغ نقدي فعندئذ نصت المادة الثانية من الجدول "أ- في الدعوى الصلحية يستوفى رسم يقدره قاضي الصلح على أن لا يقل عن عشرة دنانير ولا يزيد على خمسين ديناراً. ب- وفي الدعوى البدائية يستوفى رسم يقدره رئيس المحكمة أو من يفوضه من قضاتها على أن لا يقل عن خمسة وعشرين ديناراً ولا يزيد على مائتي دينار"⁽⁴⁾.

والسؤال الذي يطرح نفسه هل قامت المحاكم بفرض الرسوم المشار لها في المادة الثانية من جدول رسوم المحاكم لسنة 2008؟

يشير الواقع العملي أن المحاكم تسجل طلبات المؤجر أو المستأجر بتحديد أجر المثل في سجل الدعاوى وليس في سجل الطلبات خلافاً لما نص عليه قانون المالكين والمستأجرين رقم 22 لسنة 2011، الأمر الذي دفع بالمحاكم إلى استيفاء الرسوم في الدعوى الصلحية بنسبة 3% من قيمة الدعوى، على أن لا تقل عن عشرة دنانير ولا يزيد على الحد المقرر في الدعاوى البدائية⁽⁵⁾، وأما في الدعوى البدائية فيستوفى رسم بنسبة 3% عن العشرة آلاف دينار الأولى و2% عن العشرة آلاف دينار الثانية و1% عما زاد على ذلك ولغاية مائتي ألف دينار على أن لا يزيد هذا الرسم على ألف ومئتي دينار⁽⁶⁾، على أنه يستوفى رسم بنسبة 1% من ذلك الجزء من قيمة الدعوى الذي يزيد على مائتي ألف دينار على أن لا يزيد الرسم على كامل

قيمة الدعوى على خمسة آلاف دينار⁽⁷⁾.

يتضح مما تقدم أن المحاكم قد استوتفت رسوماً في طلبات تحديد أجر المثل تزيد عن رغبة المشرع في قانون المالكين والمستأجرين رقم 22 لسنة 2011، وهذا من شأنه أن يتقل العبء المالي على طرفي الدعوى، وبالنتيجة على المستأجر.

2- تحكم المحكمة بأتعاب المحاماة المحددة في قانون نقابة المحامين في حالة الحكم في الدعاوى، على خلاف الطلبات التي تقتصر فيها الفقرة الحكيمة على الحكم بها تضمنه القرار الصادر عن قاضي الأمور المستعجل والتعرض للرسوم والمصاريف المدفوعة، أي أن المحكمة في إجراءاتها بوجوب تسجيل الطلب كدعوى عليها أن تلزم المدعى عليه بأتعاب المحاماة للطرف الرابع للدعوى علاوة على تحميله الرسوم المدفوعة، وهذا عبء إضافي يتحملة طرفاً الدعوى. ولكن المتبع قضائياً أن اجتهد بعض المحاكم لا تحكم بأتعاب المحاماة بالرغم من معاملة الطلب كدعوى⁽⁸⁾. ويفسر موقفنا هذا الاتجاه أن الطلب لا يحكم فيه بأتعاب محاماة.

ج- يفصل قاضي الأمور المستعجلة في الطلب المقدم منه في غياب المستدعي ضده، على خلاف الدعاوى حيث يبلغ المدعى عليه لائحة الدعوى لتقديم جوابه وبيناته في الدعوى، ومما لا شك نعتقد أن هذا الإجراء يحقق العدالة لطرفي عقد الإجارة على خلاف الإجراء المتبع بالفصل في الطلبات المستعجلة، على أن هذا لا يعني في نظرنا استبعاد استدعاء المستدعي ضده في طلب تحديد أجر المثل، حيث من المتصور وقوعه في حالة النص على ذلك صراحة في مقتضيات القانون.

والسؤال الذي يطرح نفسه هل يتوافر لدى الجهاز القضائي الأردني العدد الكافي من القضاة للفصل في هذه المنازعات التي ستضاف إلى جهودهم التي لا يحسدون عليها. نحن نعتقد أن الجهد المبذول من القاضي يقدر بأضعاف الجهد المبذول من أي موظف يعمل في القطاع العام والخاص⁽⁹⁾.

3- تطبيق أحكام القانون: يفصل قضاة الصلح في دعاوى

الأجور التي تقل عن سبعة آلاف دينار، وأما إذا كان بدل الأجرة يزيد عن هذا الحد فعندئذ ينقسم الاختصاص لمحكمة البداية، على أن السؤال الذي طرح نفسه ما الحكم لو كانت قيمة أجره مثل منفعته المحددة في العقد تقل عن سبعة آلاف دينار، ولكن عندما قدرت الأجرة من الخبرة زادت عن هذا الحد، هل يفصل قاضي الصلح في هذه الدعوى، بحجة أن هذه الدعاوى يجب أن تكتسب صفة الاستعجال؟ وبصرف النظر عن مخالفة أحكام القانون؟ وأن الدعوى قدمت ابتداءً أمام قاضي الصلح، وهذا يعني أنها تقع ضمن اختصاصه، أم

محكمة الاستئناف والتمييز والتي تعادل مدتهما سنتين، على أن الإشكالية التي تطرح نفسها في الواقع العملي تتمثل في مدى قيام المستأجر بدفع أجر مثل منفعة العقار للمؤجر فور صدور الحكم عن المحكمة بتحديدته؟ نعتقد أن بعضهم سيقومون بذلك بقصد تلافي تخليتهم، على خلاف بعضهم الآخر الذين يمتنعون عن دفعها، مما سيدفع المالكين إلى إقامة الدعاوى بقصد مطالبتهم بها، وسيستغرق للفصل بها مدة لن تقل عن ثلاث سنين، وهذا من شأنه أن يعرض السلم الاجتماعي والاقتصادي لخطر لا يحمد عقباه.

كشف تطبيق قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 22 لسنة 2011 وجهة الخلاف الحادة بين المستأجرين والمالكين فقد دافع كل منهما عن مصلحته الشخصية وهذا ما نلمسه من خلال ما تم نشره في بعض الصحف المحلية⁽¹¹⁾.

وخلاصة القول يتضح من التشريعات المتلاحقة أن المشرع الأردني ضيق من الامتداد القانوني لعقد الإيجار، عندما اعتمد على العقد شريعة المتعاقدين بالنسبة للعقود المبرمة بعد 2000/8/31، وأما بالنسبة للعقود قبل هذا التاريخ فيلاحظ تقييد هذا المبدأ من خلال إلزام المستأجر بأجر مثل منفعة العقار، ومن خلال تحديد المدة التي يسمح فيها لورثة المستأجر الانتفاع بالمأجور عند وفاته، وهذا الموقف القانوني سيرفع الحرج السياسي عن الحكومة في معالجتها لوقف الاستمرار بمبدأ الامتداد القانوني لعقد الإجارة.

وتعرض قانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009 في المادة 5/ب/2 لحكم تضمن العقد شرطاً يفيد أنه يتجدد تلقائياً، فأقر أنه يتجدد بحكم القانون لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة، ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم الرغبة في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية.

وجنح القضاء الأردني في تفسير التجديد التلقائي لمدة عقد الإجارة المتفق عليها أن الطرفين اتفقا على أنها ثلاثون عاماً وهذا الاتجاه في نظرنا محل نظر على النحو الذي سنوضحه في موضوعه، على خلاف بعض الأحكام التي تمسكت بمنطوق المادة 5/ب/2 من القانون رقم 17 لسنة 2009.

ونحن نتمنى على المشرع الأردني التعرض لهذه الحالة بالحل عند إعادة النظر في قانون المالكين والمستأجرين أو قانون التنفيذ.

وقدمت الحكومة إلى مجلس الأمة مشروع قانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة 2012 أثناء انعقاد الدورة العادية وأرجأ مجلس النواب مناقشته إلى الدورة الاستثنائية⁽¹²⁾ إلا أنه فشل في جلستين متتاليتين بحث هذا المشروع من خلال فقدان النصاب القانوني لانعقاد الجلسة المخصصة لبحثه، وذلك

على قاضي الصلح إحالتها إلى قاضي البداية؟ وعندئذ يقع عليه إعادة إجراء الخبرة، مع ما يترتب عليه من تكبد أطراف الدعاوى مصاريف إضافية، ناهيك عن الحكم الواجب الإلتزام في حالة أن قررت الخبرة الجديدة أن أجر مثل منفعة العقار تقل عن سبعة آلاف دينار، فعندئذ سيعلن قاضي البداية عدم اختصاصه، وعندئذ يجب التقدم بطلب إلى محكمة الاستئناف لتحديد المرجع القضائي المختص للفصل في الدعوى استناداً للمادة 35 من قانون أصول المحاكمات المدنية مع ما يترتب على ذلك من مصاريف إضافية، علاوة على زيادة مدة الفصل في الطلب المستعجل خلافاً لما تضمنه قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 22 لسنة 2011 بضرورة الفصل في الطلب خلال ستة أشهر من تاريخ تقديمه استناداً للمادة الثانية/أولاً/2. علاوة على أن الهيئة الحاكمة قامت باصطحاب الخبراء ووكلاء الخصومة إلى موقع العقار لغايات التقدير تحت إشرافها، وهذا من شأنه التأثير على الإنجاز في الفصل بالقضايا المعروضة أمام ساحة القضاء.

والسؤال الذي يطرح نفسه في ظل أناطة القانون بالخبرة في تحديد أجر مثل منفعة العقار، هل يوجد في الأردن نظام يحكم عمل هؤلاء في المحاكم؟ ومن هو الخبير الذي يجوز اعتماده للقيام بهذه المهمة؟ هل المقصود بهم أصحاب المكاتب العقارية؟ وهل نجح نظام الخبراء الذي اعتمدته وزارة العدل الأردنية للفصل في القضايا؟ وهل نجحنا في تحديد الخبراء المختصين للاستعانة بهم لغايات قيامهم في المهمة المكلفين بها للبت! في النزاع المعروض على القضاء؟

وحدد المشرع الأردني الفصل في النزاع خلال ستة أشهر كحد أقصى، والسؤال الذي يطرح نفسه هل سيكون هذا الميعاد ملزماً للقضاء؟

نعتقد أن هذه المدة المحددة في القانون هي نظرية ولن تكون عملية، لأن الواقع العملي سيشهد أن القضية تستغرق رؤيتها في المحاكم سنوات عديدة، شأنها في ذلك شأن القضايا العمالية التي اشترط المشرع فيها ألا تزيد مدة رؤيتها على ثلاثة أشهر من تاريخ ورودها للمحكمة. استناداً للمادة 137/أ من قانون العمل الأردني⁽¹⁰⁾.

والسؤال الذي يطرح نفسه هل تقيدت المحكمة بالفصل في النزاعات العمالية خلال المدة المحددة في قانون العمل؟

يؤسفنا القول بصعوبة تحقيق رغبة المشرع بسرعة الفصل في هذه القضايا خلال المدة المحددة في القانون حيث أشار الواقع أن معدل استغراق الدعوى العمالية أمام محاكم الصلح هو ثلاث سنوات رغم تخصيص قضاة للفصل في هذه المنازعات، ويضاف إلى هذه المدة ما تستغرقه مدة الفصل أمام

الرأي فيها بين مؤيد وغير مؤيد لجواز من عدم جواز الطعن في الأحكام الصادرة عن محكمة الدرجة الأولى، ومدى صحة أن تحدد أجرة المأجور عن طريق الخبرة، ومن ثم شكل هذا الموضوع أهمية لدى فئات المجتمع عموماً والمتهمين من رجالها الأعمال والاقتصاديين والمالكين والمستأجرين ورجال القانون والقضاء والفقه.

4- نطاق البحث ومنهجيته

سنقتصر بحث الموضوع في المملكة الأردنية الهاشمية عارضين تحليل نصوص القانون الأردني، وبيان رأي الذين تعرضوا له، وتحديد موقف القضاء الأردني الذي نجد قد اضطرب عندما تعرض للقضايا المنظورة أمامه، فمثلاً نجد اختلاف الرأي لدى المحكمة الدستورية في القضية التي عرضت عليها، حول مدى دستورية قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 22 لسنة 2011، مع مراعاة أن محكمة التمييز قد رفضت بداية إحالة القانون المشار له إلى المحكمة الدستورية، إلا أنها استجابة لاحقاً لطلب أحيل لديها للتصدي إلى مدى دستورية القانون من عدمه، وأن قضاء الدرجة الأولى عامل الطلب المعروض أمامه معاملة الدعوى، فاحضعه لرسوم الدعوى علماً أن النص القانوني يتعلق بطلب، وعلاوة على أن بعض الاجتهادات ترفض الحكم بأتعاب المحاماة للطرف الرابح للدعوى، على خلاف بعضها الآخر التي حكمت فيها، وبعضها وزعت رسوم ومصاريف الدعوى مناصفة، على خلاف بعضها الآخر التي ألزمت الطرف الخاسر، وبعض الاجتهادات أحالة اختصاص الدعوى من محكمة الصلح إلى محكمة البداية باعتبار أن الاختصاص النوعي يدخل ضمن اختصاصها، على خلاف بعضها الآخر التي حكمت في الدعوى باعتبار أن الطلب قدم أمامها ابتداءً. وهذا ما دفعنا علاوة على ما سبق وأن أشرنا سابقاً إلى بحث هذه الإشكالات جميعاً.

ونحن نعتقد أن الخلاف في وجهات اختلاف النظر بشأن مادة الإجارة أمر طبيعي ذلك أنه العقد يربط بين فئتين اجتماعيتين مصالحهما الاقتصادية متعارضة، علاوة على اعتياد هاتين الشريحتين من المجتمع طيلة ما يزيد على خمس وخمسين سنة على الاستمرار القانوني لعقد الإجارة.

خطة البحث: سأتولى دراسة هذا البحث من خلال ثلاثة مباحث وخاتمة:

المبحث الأول: وسأخصصه لدراسة ماهية الامتداد القانوني لعقد الإجارة.

المبحث الثاني: شروط الامتداد القانوني.

المبحث الثالث: أحكام الامتداد القانوني لعقد الإجارة في

لوجود معارضين وآخرين مؤيدين له⁽¹³⁾ مما اضطّر بالمجلس إلى إرجاء بحثه في الدورة الاستثنائية الثانية لشهر أيلول لعام 2012 والذي فشل في جلستين متتاليتين انعقاد المجلس بسبب فقدان النصاب القانوني لانعقاد الجلسة المخصصة لبحثه أيضاً، بسبب وجود مؤيدين وآخرين معارضين لهذا القانون، ومن ثم لم يتمكن مجلس النواب في الدورة الاستثنائية الثانية من مناقشة مشروع هذا القانون. ومن ثم فشل المشرع إلى إصدار هذا القانون بسبب حل مجلس النواب الأردني قبل انتهاء مدته الدستورية.

يتضح مما تقدم مدى ارتباط عقد الإجارة بمقومات الدولة في كيانها الاقتصادي والاجتماعي، ذلك أنه يربط بين متعاقدين تتضارب مصالحهما الاقتصادية والاجتماعية، ومن ثم حاول المشرع الموازنة بين هاتين المصلحتين فأصدر سبعة قوانين لتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، كان آخرها في الأعوام (2009 - 2011)، وبالرغم من ذلك لم يسلم القانون من الغضب الاجتماعي والاقتصادي الذي نادى به المؤجرون والمستأجرون الذين دافع كل منهما عن مصلحته الشخصية، ووجدنا اضطراب قضائي في إحالة القانون رقم 22 لسنة 2011 إلى المحكمة الدستورية الأردنية. فبينما كانت تصر محكمة التمييز على عدم إحالة القانون إلى المحكمة الدستورية، إلا أنها اضطرت لاحقاً إلى إحالته إلى تلك المحكمة للبت بمدى دستوريته من عدمه، فقررت بالأغلبية عدم دستورية القانون في جزئية القرار القطعي، ودستوريته في اعتماد أجر المثل كطريق لتحديد أجرة المأجور.

يلاحظ مدى أهمية الموضوع الذي نحن بصدد قانوناً وفقهاً وقضاء، ومدى أثره على الحياة العامة في النواحي الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، وبالرغم من هذه الأهمية لم يعن رجال القانون بدراسته بصورة معمقة أو عادية، ولعل هذه الأسباب هي التي دفعتنا إلى تناوله بصورة معمقة، خصوصاً في ظل تعدد القوانين، وعدم وجود فاصل زمني بينها، مما يدل على عدم استقرار التشريع الذي يجب أن يتحقق خصوصاً في نظرنا عندما يتعلق بالأمر بقانون يمس الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية، حيث لاحظنا أن هذا القانون، وفي المادة الخامسة موضوع البحث صدر عن مجلس النواب وأقره مجلس الأعيان وصدرت الإرادة الملكية الزمنية وتم نشره بالجريدة الرسمية في يوم واحد، وهذا ما حدث في قانون 43، لسنة 2011 وقانون 22 لسنة 2011، علاوة على ما صدر عن محكمة التمييز الأردنية التي رفضت إحالة القانون إلى المحكمة الدستورية للتعرض من مدى اتفاقه مع الدستور أو مخالفته له، ثم قررت إحالته إلى المحكمة الدستورية التي انقسم

القانون الأردني.

الخاتمة: وسأخصصها لدراسة ما أفرزه هذا البحث من ملاحظات واقتراحات وموقفنا من الامتداد القانوني لعقد الإجارة من عدمه.

المبحث الأول

ماهية الامتداد القانوني لعقد الإجارة

نسلط الضوء في هذا المبحث على تعريف الامتداد القانوني لعقد الإجارة، وتمييزه عن غيره من الأنظمة القانونية، ومن ثم نتوزع أبحاثنا في هذا المبحث على مطلبين اثنين:

المطلب الأول: تعريف الامتداد القانوني.

المطلب الثاني: تمييز الامتداد القانوني عن غيره من الأنظمة القانونية.

المطلب الأول

تعريف الامتداد القانوني

أرسى المشرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين الامتداد القانوني لعقد الإجارة، عندما نص عليه في المادة 5/ من القانون رقم 62 لسنة 1953 وفي القانون رقم 11 لسنة 1994 التي نصت "على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون"⁽¹⁴⁾. وأبقت المادة 5/ من القانون رقم 30 لسنة 2000 على هذه الحماية، مع مراعاة أن جميع العقود المبرمة قبل نفاذ القانون المذكور ستنتهي في 2010/12/31، ما لم يتم اتفاق آخر بين المالك والمستأجر، ثم عدل المشرع الأردني موقفه النهائي من الانتهاء لتلك العقود، وذلك عندما نص في المادة 5/ 1/أ على الرغم من أي اتفاق مخالف، يحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مبرم قبل تاريخ 2000/8/31 الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه"⁽¹⁵⁾، على أن يعدل بدل الإجارة بالاتفاق بين المالك والمستأجر، وإذا لم يتفقا يحق لأي منهما التقدم بطلب للمحكمة المختصة التي يقع العقار في دائرتها لإعادة تقدير بدل الإجارة بما يتناسب وأجر المثل في موقع العقار، وعلى المحكمة البت في الطلب في مدة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ تقديمه، ويكون القرار بأجر المثل قطعياً ونافذاً من تاريخ تقديم الطلب"⁽¹⁶⁾.

يتضح أن المشرع الأردني قد سكت عن تعريف الامتداد القانوني لعقد الإجارة، إلا أنه أرسى هذا المبدأ في عقود الإجارة المبرمة قبل نفاذ القانون رقم 30 لسنة 2000، أي أن للمستأجر في نظرنا الاستمرار في إشغال المأجور رغم انتهاء

مدته العقدية ويبطل أي شرط يقضي بخلاف ما تضمنه القانون مع بقاء العقد صحيحاً، وهذا كله تطبيقاً لنظرية انتقاص العقد الباطل التي نصت عليها المادة 1/169 من القانون المدني الأردني⁽¹⁷⁾، أو بعبارة أخرى أن يد المستأجر على العقار المأجور الذي تمت إجارته قبل 2000/9/1 تبقى مشروعة بالرغم من انتهاء مدة عقد الإجارة، أي أنه لا تجاب دعوى المؤجر الذي يطالب المستأجر بمنع المعارضة في منفعة العقار أو المطالبة بأجر المثل، لأن يد المستأجر على المأجور يد مشروعة وغير غاصبة مهما مرت مدة انتقاصه بالمأجور⁽¹⁸⁾، ومن ثم نرى أن المستأجر لعقار قبل 2000/9/1 له الاستمرار في منفعة العقار رغم انتهاء مدته، مستنداً في هذا الاستمرار بالانتفاع على أحكام قانون المالكين والمستأجرين، أي أن المشرع من خلال هذا القانون قد عطل أحكام المادة 1/671 من القانون المدني الأردني⁽¹⁹⁾. أو بعبارة أخرى أنه يجب أن يتفق على مدة الإجارة عند إبرام العقد⁽²⁰⁾، ولا يجوز من حيث المبدأ أن تزيد عن ثلاثين عاماً سناً للمادة 1/671 من القانون المدني الأردني⁽²¹⁾، ومع ذلك وجدنا أن قانون المالكين والمستأجرين منح المستأجر الاستمرار في الانتفاع بالمأجور رغم انتهاء مدته حتى لو زادت مدة انتقاصه عن ثلاثين عاماً. وهذا يعود للقاعدة التي نصت على أن المطلق يجري إطلاقه إذا لم يقم دليل التقييد نصاً أو دلالة⁽²²⁾.

ونحن نعتقد أن المشرع الأردني قد أحسن صنعاً عندما أحجم عن تعريف الامتداد القانوني لعقد الإجارة، ذلك أن التعريف يدخل في مهمة القضاء والفقه اللذين قاما بهذه المهمة:

فبالنسبة للقضاء الأردني عرفته محكمة التمييز "أن الأصل في عقد الإيجار أنه تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة في الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم، مما يقتضي معه إنهاء العقد عند انتهاء مدته إذا طلب المؤجر ذلك، غير أن الأحوال الاجتماعية والاقتصادية التي مرت بالمملكة، جعلت المشرع يتدخل لحماية المستأجر، فأصدر القوانين المتعددة التي تنظم العلاقة بين المالك والمستأجر، وأضفت الحماية على المستأجر بحيث جعل العقد يستمر بحكم القانون ما دام المستأجر راغباً في ذلك، أن التي نصت "إذا كان العقد في شق منه باطلاً بطل العقد كله إذا كانت حصة كل شق معينة فإنه يبطل في الشق الباطل ويبقى صحيحاً في الباقي، وحدد الأسباب التي تجيز للمالك طلب تخلية المستأجر"⁽²³⁾.

وقررت أيضاً أن قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 هو التشريع المنظم لما يجب أن تكون عليه العلاقة بين المستأجر والمؤجر خلال استمرار المستأجر في إشغال المأجور وبحكم القانون وبعد انتهاء مدة العقد وللمشرع أن

يعدله ما دام أن مصدر حق الاستمرار هو القانون⁽²⁴⁾.

وبالنسبة للفقهاء فقد عرفه بأنه "تدخل المشرع في تنفيذ العقود بزيادة مضمون العقد، وذلك بإلزام المتعاقدين في الاستمرار في العلاقة التعاقدية إلى ما بعد المدة التي اتفقا عليها، وهذا هو الامتداد القانوني للعقد، وأهم تطبيق له هو امتداد عقود الإيجار⁽²⁵⁾. أو هو رخصة من الرخص التشريعية للمستأجر متعلقة بالنظام العام، تجعل عقد الإيجار ممتداً تلقائياً وبقوة القانون مدة غير محددة تخول المستأجر الاستمرار في شغل العين المؤجرة، وتسمح للمقيمين مع المستأجر الأصلي بالاستفادة من إقامتهم معه أو البقاء في العين المؤجرة⁽²⁶⁾، أو هو "منح المستأجر حق في الاستمرار في إشغال المأجور لمدة غير محددة رغم انتهاء مدة عقود الإيجار المتفق عليها⁽²⁷⁾، أو هو" حق خوله المشرع للمستأجر يكون له بموجبه الاستمرار في إشغال العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد بنفس شروطه السابقة رغماً عن إرادة المؤجر وهو حق متعلق بالنظام العام⁽²⁸⁾. أو هو تدخل المشرع باستمرار العلاقة الإيجارية إلى ما بعد المدة التي اتفق عليها المتعاقدان بقوة القانون⁽²⁹⁾.

يتضح من التعاريف التي أوردناها جميعاً أنها أوضحت أهم ما يمتاز به الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وهو أن المشرع تدخل في تمديد مدة عقد الإيجار رغماً عن إرادة المتعاقدين عندما جعل للمستأجر أن يستمر في إشغال المأجور رغم انتهاء مدة عقد إيجار العقار المحددة من المتعاقدين، وعليه نعتقد أن أي شرط يرد في عقد الإيجار والذي من شأنه أن يهدر الحماية الممنوحة للمستأجر في هذا المجال، أو بقصد الالتفاف على الحماية التي أولاها المشرع للمستأجر بشأن التمديد القانوني للإيجار يعد باطلاً ويبقى العقد صحيحاً⁽³⁰⁾، على أن المستأجر إذا قرر شخصياً عدم تجديد العقد فله ذلك، على أن يتقيد بأحكام العقد⁽³¹⁾، فمثلاً إذا اتفق المؤجر والمستأجر على أن يشعر المستأجر المؤجر خطياً قبل ثلاثة أشهر من نهاية سنة الإيجار بعدم الرغبة في تجديد العقد، وبخلاف ذلك تتجدد الإيجار لسنة لاحقة، فعندئذ يجب على المستأجر أن يحترم هذا الشرط وفي حالة مخالفته فعندئذ يدفع المستأجر للمؤجر بدل الإيجار عن السنة اللاحقة العقدية بالرغم من عدم استفادته من المأجور كلياً⁽³²⁾. مع مراعاة أن لجوء طرفي عقد الإيجار إلى إبرام عقد جديد على الرغم من حق المستأجر بالاستمرار بالانتفاع بالمأجور بقوة القانون إما يعني انصراف إرادتهما إلى تأسيس حق الانتفاع بالمأجور على العقد الجديد وليس على حق الاستمرار القانوني⁽³³⁾.

ونعتقد أن التمسك بالامتداد القانوني موضوع قابل للتجزئة، وسندنا في هذا الرأي ما تضمنته المادة السابعة من قانون

المالكين والمستأجرين التي أجازت للفرد الذي كان يقيم مع المستأجر وقت وفاته أن يستمر في إشغال المأجور، أي أنه يمكن أن يقضى الاستمرار بالانتفاع في المأجور المخصص للسكن لبعض أفراد المستأجر دون الباقين.

والجدير بالذكر أن قانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة 1953 هو الذي أقر الامتداد القانوني لعقد الإيجار، فأجاز للمستأجر الاستمرار في إشغال المأجور بالرغم من انتهاء مدته العقدية بشروطه المتفق عليها رغماً عن إرادة المؤجر، واستمرت هذه الحماية في قانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة 1982 والقانون رقم 11 لسنة 1994.

ويلاحظ من خلال موقف المشرع في القانون المذكور أنه خالف ما تضمنه القانون المدني الأردني الذي جعل الإجارة تنتهي بانتهاء المدة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر، أي بعبارة أخرى أن المشرع في قانون المالكين والمستأجرين جعل مدة عقد الإجارة غير محددة المدة رغماً عن إرادة المؤجر والمستأجر.

المطلب الثاني

تمييز الامتداد القانوني عن غيره من الأنظمة القانونية

يتشابه الامتداد القانوني لعقد الإجارة مع تجديده، وأيضاً مع الضرورة الملحة، ومن ثم يتفرع بحثنا في هذا المطلب إلى فرعين اثنين:

الفرع الأول: تمييز الامتداد القانوني عن التجديد.

الفرع الثاني: تمييز الامتداد القانوني عن الامتداد للضرورة الملحة.

الفرع الأول

تمييز الامتداد القانوني عن التجديد

يجب أن يتفق طرفا عقد الإيجار على مدته، على أن المستأجر قد يستمر في إشغال المأجور بعد انتهاء المدة المتفق عليها، وذلك بسبب التجديد الصريح أو الضمني، ومما لا شك فيه يوجد وجه اختلاف واضح بين الامتداد القانوني لعقد الإجارة عن تجديده، وعليه سيقترح بحثنا في هذا الفرع على ثلاث فقرات على النحو الآتي:

الفقرة الأولى: مدة الإجارة.

الفقرة الثانية: تمييز التجديد الاتفاقي عن الامتداد القانوني.

الفقرة الثالثة: تمييز التجديد الضمني عن الامتداد القانوني.

الفقرة الأولى

مدة الإجارة

يجب أن يتضمن عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر على مدة إشغال المأجور. استناداً للمادة 658 من

القانون المدني الأردني التي نصت " الإيجار تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم".

تبين هذه القاعدة القانونية أن إجارة المستأجر للمأجور في ظل القانون المدني الأردني يجب أن تكون لمدة معينة، على أن لا تزيد عن ثلاثين عاماً، أما إذا عقدت لمدة أطول ردت إلى ثلاثين عاماً⁽³⁴⁾، مع مراعاة أنه إذا عقد العقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر فعندئذ يعتبر العقد مستمراً لتلك المدة ولو زادت على ثلاثين عاماً⁽³⁵⁾. وإذا تضمن العقد أنه يبقى ما بقي المستأجر يدفع الأجرة فيعتبر أنه قد عقد لمدة حياة المستأجر⁽³⁶⁾.

والسؤال الذي يطرح نفسه ما هو حكم العقد الذي سكت عن تحديد مدة الإجارة؟

أجابت على ذلك المادة 670 من القانون المدني عندما نصت على أن " إذا لم تحدد مدة العقد الإيجار وقد جرى العقد بأجرة معينة لكل وحدة زمنية انعقد لازماً على وحدة زمنية واحدة ولكل من الطرفين فسخه في نهايتها، وكلما دخلت وحدة أخرى والطرفان ساكتان تجدد العقد لازماً عليها. وإذا حدد الطرفان مدة معينة لدفع الأجرة في تلك الحالة اعتبر الإيجار منعقداً لتلك المدة وينتهي بانتهائها"⁽³⁷⁾.

امام منطوق هذه المادة القانونية نعتقد أن سكوت عقد الإجارة على تحديد مدته ينعقد لازماً متى تحدد بدل الإجارة عن كل وحدة زمنية معينة، على أنه إذا دخلت وحدة زمنية وسكت المتعاقدان فعندئذ يتجدد العقد لذات الوحدة الزمنية المتفق عليها في العقد، وينتهي العقد بانتهائها.

وأجاز المشرع الأردني إضافة الإيجار إلى مدة مستقبلية إلا إذا كان المأجور مال وقف أو يتيم فعندئذ لا تصح إضافته إلى مدة مستقبلية تزيد على سنة⁽³⁸⁾. على أنه "لا يصح إيجار مال الوقف واليتيم مدة تزيد على ثلاث سنوات إلا بإذن المحكمة المختصة، فإذا عقدت الإجارة لمدة أطول ردت إلى ثلاث سنوات"⁽³⁹⁾.

الفقرة الثانية

تمييز التجديد الاتفاقي عن الامتداد القانوني

نصت المادة 707 من القانون المدني الأردني على أنه "1- ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد ما لم يشترط تجديده تلقائياً. 2- إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالمأجور برضى المؤجر الصريح أو الضمني اعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى"⁽⁴⁰⁾.

حدد القانون الحالات التي يتجدد فيها عقد الإجارة وحصره

بموجب هذه المادة بالآتية:

الحالة الأولى: وجود شرط في العقد يقضي بالتجديد

التلقائي: إذا تضمن عقد الإجارة شرطاً يفيد أن مدته تتجدد تلقائياً، فعندئذ يبدأ العقد الجديد فور انتهاء العقد السابق ولكن بنفس شروط العقد القديم، ولا يحتاج المتعاقدان إلى إجراء أو أخطار معين لانعقاد العقد الجديد وإنما ينعقد تلقائياً بناء على اتفاقهما السابق⁽⁴¹⁾.

ويرى اتجاه أن التجديد التلقائي لا يعني بقاء المستأجر إلى ما لا نهاية، وأن مصطلح التلقائية يعني أن عقد الإيجار يصبح لازماً فور دخوله في المدة الجديدة له دون أي إجراء أو تعبير، ودون البحث في إرادة المؤجر والمستأجر، ويستطيع المؤجر أو المستأجر إذا رغب أحدهما في عدم تجديد الإجارة لمدة جديدة أن يوجه إشعاراً أو أخطاراً للطرف الآخر قبل انتهاء مدة العقد بالمدة المتفق عليها بعدم الرغبة بتجديد عقد الإيجار لمدة جديدة، والقول بعكس ذلك يجعل من هذا النص بمثابة حكم لمبدأ الامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار، والذي يخالف القواعد العامة لعقد الإيجار، وهو استثناء عليها لظروف استثنائية⁽⁴²⁾.

وصدر عن ديوان تفسير القوانين القرار التفسيري⁽⁴³⁾ بخصوص تفسير البند 2 من الفقرة ب من المادة 5 المضاف بموجب القانون المعدل رقم 17 لسنة 2009، هل تنطبق احكام البند المذكور على جميع عقود الإجارة بما في ذلك العقود التي أبرمت قبل نفاذ احكام هذا القانون المعدل أم أن احكام هذا البند حول التجديد التلقائي لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة وتنطبق على عقود الإجارة التي تبرم بعد سريان احكام القانون المعدل المذكور. فإنه يتبين ما يلي:

أ- ينص البند 1 من الفقرة ب من المادة 5 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009 على ما يلي "اما عقود الايجار التي تتعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء كان العقار مخصصاً للسكن او لغيره وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها.

ونص البند 2 من نفس الفقرة ب من المادة 5 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009 إذا نص العقد على تجده تلقائياً فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية. من هذا يتبين أن العقود التي تتعقد بعد نفاذ قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 17 لسنة 2009 تحكمها شروط العقد المتفق عليه، فإذا تضمن العقد أن يجدد تلقائياً فإنه يتجدد لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة

فقط مما يعني أن البند 2 من الفقرة ب من المادة 5 معطوف على البند 1 من هذه الفقرة ب وبالتالي فإن البند 2 من الفقرة ب من المادة 5 ينطبق على العقود التي تبرم بعد نفاذ القانون رقم 17 لسنة 2009 ولا ينطبق على العقود التي أبرمت قبل نفاذه.

فسرت محكمة التمييز الأردنية⁽⁴⁴⁾ التجديد التلقائي الوارد في المادة 707 من القانون المدني الأردني أن إرادة المؤجر والمستأجر اتجهت عند إبرام عقد الإجارة على أن مدة الإجارة هي ثلاثين عاماً.

ونحن لا نتفق في الرأي مع ما ذهب إليه قرار ديوان تفسير القوانين وما قرره محكمة التمييز، ونتساءل كيف كشفت المحكمة عن إرادة المؤجر والمستأجر عند إبرام العقد بأنها قصدت أن تكون مدته ثلاثون عاماً، علاوة على أن القرار المذكور يخالف المقتضيات القانونية الآتية:

المقتضى الأول: المتعلق بالمادة 5/ب من قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 التي نصت "أما عقود الإيجار التي تتعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره. وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها".

يتضح أن القرار الصادر عن محكمة التمييز يخالف حكم هذه القاعدة القانونية التي بموجبها تبني المشرع الأردني مبدأ العقد شريعة المتعاقدين بخصوص مدة عقد الإجارة، على خلاف ما كان متبعاً قانوناً قبل صدور القانون المذكور، ومن ثم يخالف القرار التمييزي أحكام المادتين 164 و241 من القانون المدني الأردني.

المقتضى الثاني: نصت عليه المادة 1/95 من القانون المدني الأردني "لا ينسب إلى ساكت قول".

ونحن نختلف في الرأي مع ما قرره ديوان تفسير القوانين وما اتجهت إليه محكمة التمييز في قرارها للأسباب المذكورة أعلاه، علاوة على أنها منحت المستأجر الحماية التي سلبه إياها المشرع في قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000. ويتأيد هذا الرأي من خلال القول بوجود فروق بين التجديد والتمديد القانوني. وأهمها الآتي:

1- أهلية المتعاقدين: بينا أن التجديد للإيجار يعد عقداً جديداً، ومن ثم يجب أن تتوفر في المتعاقدين أهلية التعاقد وقت التجديد، أو بعبارة أخرى إذا توافرت في المتعاقدين تلك الأهلية وقت التعاقد الأصلي، ثم طرأ على أهليتهما أو أهلية أحدهما تغيير قبل وقوع التجديد فعندئذ يجب مراعاة قواعد الولاية على المال التي نص عليها القانون عند التجديد، أي أن الإجارة يجب أن تتم بموافقة

الولي أو الوصي أو القيم وذلك في حدود سلطات كل واحد من هؤلاء. أما في الامتداد القانوني فلا يشترط توافر الأهلية وقت حدوثه، لأن التمديد يقع بقوة القانون وليس بإرادة المتعاقدين، أي إذا كان المتعاقد وقت إبرام العقد كامل الأهلية ثم تغيرت أهليته، فهذا التغيير لا يؤثر في الامتداد القانوني⁽⁴⁵⁾.

2- ثبوت تاريخ العقد: إذا كان العقد الأصلي ثابت التاريخ، فهذا لا يعني أن العقد المجدد ثابت التاريخ لثبوت العقد الأصلي وإنما قد يثبت تاريخه لسبب مستقل عن العقد الأول، كأن يموت المؤجر أو المستأجر بعد قيام التجديد، وأما في الامتداد القانوني فإن ثبوت التاريخ في العقد الأصلي يؤدي إلى ثبوته في الامتداد القانوني باعتبار أننا بصدد تاريخ واحد في العقد⁽⁴⁶⁾.

3- التأمينات: إذا قدم المستأجر للمؤجر ضمانات تضمن تنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الإجارة التي قد تكون إما عينية⁽⁴⁷⁾، أو شخصية⁽⁴⁸⁾. فعندئذ نتساءل هل تنتقل هذه الضمانات في حالة التجديد أو الامتداد؟

نصت المادة 2/599 من القانون المدني المصري على أنه "1- إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة. وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة 563". 2- ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضي الكفيل بذلك".

نص الفصل 691 من قانون الالتزامات والعقود المغربي على الحالة المذكورة في الفصل 689 "لا تمتد الكفالة التي قدمت ضمان للعقد القديم إلى الالتزامات الناشئة من التجديد الضمني ولكن الرهونات الحيازية وغيرها من التأمينات تبقى".

ويرى الفقه⁽⁴⁹⁾ "أن امتداد الإيجار هو استمرار للعقد ذاته وبنفس شروطه وبما يكفله من تأمينات عينية أو شخصية، لمدة تعين في العقد، وتكون عادة مماثلة للمدة الأصلية، فإن لم تعين مدة في العقد فلمدة دفع الأجرة مع وجوب الشبه في المواعيد القانونية، أما التجديد الضمني فعقد جديد يعقب العقد السابق ولكنه مستقل عنه وليس استمرار له، فلا يكون الكفيل في العقد السابق كفيلًا في العقد الجديد، وتكون مدة العقد الجديد هي دائماً مدة دفع الأجرة مع وجوب التنبيه في المواد القانونية.

اعتد منه خاضعاً للقانون القديم الذي كان نافذاً وقت إبرامه⁽⁵⁵⁾.

الحالة الثانية: بقاء المستأجر منتفعاً في المأجور برضى المؤجر رغم انتهاء مدته: إذا انتهت مدة الإجارة وبقي المستأجر منتفعاً في المأجور ويقبل المؤجر، فعندئذ ينشأ عقد إجارة جديد محكوماً بشروط العقد السابق⁽⁵⁶⁾.

الحالة الثالثة: قبول المؤجر بأن يستمر المستأجر منتفعاً بالمأجور: إذا استمر المستأجر منتفعاً بالمأجور رغم انتهاء مدته وقبل المؤجر بهذا الاستمرار، فعندئذ ينشأ عقد إجارة جديد بين الطرفين يقوم على ذات شروط العقد القديم، ولا يشترط قانوناً استعمال وسيلة معينة للتعبير عن إرادتهما التي قد تتم إما كتابة أو لفظاً أو بالإشارة المعهودة عرفاً ولو من غير الأخرس أو بالمبادلة الفعلية الدالة على التراضي أو اتخاذ أي مسلك لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على التراضي⁽⁵⁷⁾.

يلاحظ مما تقدم أننا بصدد تجديد للعقد ولسنا بصدد تمديد له، ذلك أن التمديد من شأنه أن يطيل مدة العقد وليس من شأنه أن ينشئ عقداً جديداً، ومن ثم نعتقد أن الأهلية المطلوبة لدى المتعاقدين يجب أن تتوفر عند نشوء العقد، أما إذا تغيرت عند أحدهما بعد إبرامه، فهذا التغيير لا يؤثر في صحة العقد وإنما يبقى العقد ممتداً بحكم القانون، علاوة على أن العقد يمتد بتأميناته الشخصية والعينية، وذلك على خلاف لو انتهى العقد الأصلي ونشأ عقد جديد فعندئذ نعتقد بانقضاء تلك التأمينات ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

وتجدر الإشارة أنه يصح أن يتضمن عقد الإجارة شرطاً بموجبه يلتزم المستأجر بإشعار المالك خطياً قبل ثلاثة أشهر من بداية السنة العقدية اللاحقة، وبخلاف ذلك تتجدد الإجارة للسنة اللاحقة، كأن تبرم الإجارة بتاريخ 2005/1/1 ولمدة عام قابلة للتجديد باتفاق الطرفين، واتفقا على أنه إذا رغب المستأجر في عدم تجديد العقد فعليه إشعار المؤجر خطياً قبل ثلاثة أشهر من 2005/12/31م. وبخلاف ذلك تتجدد الإجارة للسنة (2006/1/1 - 2006/12/31). فعندئذ إذا لم يشعر المستأجر المؤجر خطياً برغبته بعدم تجديد العقد قبل ثلاثة أشهر من تاريخ 2005/12/31 فعندئذ تتجدد الإجارة لمدة (2006/1/1 - 2006/12/31). ويلتزم المستأجر بدفع أجرة المأجور عن هذه الفترة بنفس شروط العقد المبرم بينهما⁽⁵⁸⁾.

الفقرة الثالثة

تمييز التجديد الضمني عن الامتداد القانوني

نصت المادة 2/707 من القانون المدني الأردني على أنه

سكت المشرع الأردني عن التعرض إلى الحالة التي نحن بصدها. ونحن نعتقد أن الحل الواجب الإلتزام في ضوء المادة 2/707 من القانون الأردني، هو ذات الحكم الذي نص عليه القانون الأردني المصري، ونحن نتمنى أن يتعرض المشرع الأردني في الحكم لهذه الحالة دفعاً لأي خلاف فقهي أو قضائي.

4- تعدد المستأجرين: إذا تعدد المستأجرون فالتجديد لا يتم لهم جميعاً إلا إذا اتجهت إرادتهم جميعاً لذلك، أو بعبارة أخرى قد يسري التجديد لبعض المستأجرين دون الباقين⁽⁵⁹⁾، وأما التمديد فينفذ في حقهم جميعاً.

5- تنفيذ العقد لدى دائرة التنفيذ: إذا كان عقد الإجارة الأول منظم أو مصادق عليه من موظف عام، فعندئذ لا تنتقل هذه الرسمية إلى الإيجار الثاني، ومن ثم لا ينفذ هذا العقد لدى دائرة التنفيذ باعتبار أن العقد الأول قد انتهت مدته. أما في حالة الامتداد القانوني لعقد الإجارة فيجوز تنفيذه أثناء مدته أو أثناء الامتداد باعتبار أننا بصدد عقد واحد⁽⁶¹⁾، وأجاز المشرع الأردني في قانون التنفيذ، أن يتم طرح السند الرسمي أو العادي لدى دائرة التنفيذ لتحصيل الحقوق الثابتة في هذه السندات⁽⁶²⁾، وعليه إذا رغب المؤجر في تحصيل أجرة عقاره تم تجديده من المستأجر، فعندئذ يتم التنفيذ بموجب العقد الجديد وليس بموجب العقد الأول، أما في حالة الامتداد القانوني فيقوم المؤجر بطرح العقد الأصلي للتنفيذ لدى دائرة التنفيذ.

6- يلتزم المؤجر بالامتداد القانوني لعقد الإجارة متى رغب المستأجر في هذا الامتداد⁽⁶³⁾.

ونحن نعتقد أن قانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009 قد تدخل بالنص على حالة التجديد التلقائي تلافياً للاختلاف القضائي الذي سيحصل في ضوء القرار الصادر عن محكمة التمييز المشار له. ونعتقد أن مقتضياته واضحة الدلالة على معالجة الحالة التي يتضمن فيها العقد شرط التجديد التلقائي لينطبق على العقود المبرمة قبل نفاذه ذلك أن العقود المبرمة بعد نفاذه تخضع لأحكام القانون المدني. وخلاصة القول نتمنى على المشرع الأردني أن يتدخل في وضع حد لهذا الخلاف القضائي وذلك في أول فرصة تتاح له عند تعديل قانون المالكين والمستأجرين. وأما في حالة التجديد فيجب أن يتفق المؤجر والمستأجر على ذلك⁽⁶⁴⁾.

7- تطبيق القانون الجديد: إذا صدر قانون جديد قبل انتهاء علاقة المؤجر والمستأجر التعاقدية، فعندئذ يخضع عقد الإجارة في التجديد لأحكام القانون الذي كان نافذاً وقت إبرامه، أما في الامتداد القانوني فيبقى الإيجار حتى فيما

العقار⁽⁶¹⁾.

2- تمتد المدة الزمنية في حالة الضرورة بقدر الضرورة ولا تتجاوزها⁽⁶²⁾، أما في الامتداد القانوني فتستمر الإجارة حتى يقرر المشرع وقف العمل بأحكامه كما فعل في قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 30 لسنة 2000 عندما نصت المادة 5/أ أنه (على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الاستمرار في إشغال المأجور، بعد انتهاء مدة إجارته العقدية، وفقاً لأحكام العقد وشروطه وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون. على أن تنتهي هذه العقود في 2010/12/31 ما لم يتم اتفاق آخر بين المالك والمستأجر).

3- تبين المادتان (674، 717) من القانون المدني الأردني أن المستأجر يدفع للمؤجر أجر مثل منفعة العقار طيلة مدة الضرورة، أما في الامتداد القانوني فيدفع المستأجر للمؤجر أجرة العقار المتفق عليها في عقد الإجارة والزيادات القانونية التي يفرضها المشرع.

4- تقدر المحكمة حالة الضرورة لامتداد الإجارة، وتأخذ بعين الاعتبار كل حالة على حدة، أما في الامتداد القانوني لعقد الإجارة فالمشرع هو الذي يقدر الحاجة إلى الامتداد القانوني من عدمه.

المبحث الثاني

شروط الامتداد القانوني

تنقسم شروط الامتداد القانوني إلى شروط عامة وأخرى خاصة، وعليه يتفرع الكلام في هذا المبحث إلى مطلبين اثنين:

المطلب الأول: الشروط العامة للامتداد القانوني.

المطلب الثاني: الشروط الخاصة للامتداد القانوني.

المطلب الأول

الشروط العامة للامتداد القانوني

يشترط لانقاع المستأجر من الامتداد القانوني لعقد الإيجار، أن نكون بصدد عقد صحيح، وأن تنتهي مدة الإجارة. وسأخصص لكل شرط من هذين الشرطين فرعاً مستقلاً.

الفرع الأول

وجود عقد صحيح

اشترط قانون المالكين والمستأجرين في المؤجر أن يكون مالكاً لحق التصرف فيما يؤجره، فإذا قام الشريك في التأجير فيجب أن يملك ما يزيد على نصف العقار، أو أن يخول القانون المؤجر حق إدارة العقار، أو أن تأتي الإجارة ممن انتقلت إليه الملكية من المالك الأصلي⁽⁶³⁾، أي بعبارة أخرى

"إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالمأجور برضى المؤجر الصريح أو الضمني اعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى".

يحدث أن يستمر المستأجر في الانتفاع بالمأجور رغم انتهاء مدته، دون أن يعارضه المؤجر في هذا الانتفاع، فعندئذ يفسر سلوك المستأجر بأنه إيجاب، وأمام سكوت المؤجر عن معارضة المستأجر وهو يستمر في الانتفاع بالمأجور أو قبضه للأجرة فيفسر على أنه قبول لإبرام عقد مجدداً بشروطه الأولى ولذات مدة الإجارة المتفق عليها ابتداءً. استناداً للمادة 670 من القانون المدني الأردني⁽⁵⁹⁾.

ويعد التجديد إيجاراً جديداً وليس امتداداً للإيجار الأصلي على خلاف الامتداد حيث يلاحظ أن العقد لم ينته وإنما يمتد وجوده لعدم انتهائه بمرور المدة، أي بعبارة أخرى أننا في التجديد نجد ظهور عقد جديد حل محل العقد الأول، على خلاف الامتداد الذي يعني أن العقد لم ينته وإنما يمتد بمرور المدة.

الفرع الثاني

تميز الامتداد القانوني عن الامتداد للضرورة الملحة

نصت المادة 674 من القانون المدني الأردني على أنه "إذا انقضت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحة لامتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها".

تمتد مدة الإجارة بموجب هذه المادة القانونية بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها، كأن يصاب المستأجر عند نهاية العقد بمرض يمنعه الحركة ومن ثم إخلاء المأجور، أو أن يحدث في نهاية مدة العقد حرب أو ثورة اجتماعية تمنع المستأجر من إخلاء المأجور، ففي مثل هذه الحالات وما أشبهها تمتد مدة العقد بقدر الضرورة على أن يدفع المستأجر للمؤجر أجر مثل منفعة العقار خلال المدة التي اضطر فيها إلى الاستمرار بالانتفاع بالمأجور. استناداً للمادة 674 من القانون المدني الأردني.

وتوجد فروق بين الامتداد القانوني لعقد الإجارة والامتداد للضرورة الملحة تتمثل بالآتي:

1- مصدر الامتداد القانوني لعقد الإجارة هو أن قانون المالكين والمستأجرين الذي صدر لظروف استثنائية منح المستأجر أن يستمر في الانتفاع بالمأجور رغم انتهاء مدته، أما الامتداد لحالة الضرورة الملحة فهو وجود قاعدة قانونية منحت المستأجر أن يستمر في الانتفاع بالمأجور لضرورة معينة تمتد بقدرها⁽⁶⁰⁾، كحالة المزارع الذي لم يدرك الزرع لسبب لا يد له فيه وقد انقضت مدة الإجارة، فعندئذ تمتد الإجارة حتى يتم إدراك الزرع وحصاده مقابل أجر مثل

الأولى أخذ القانون المدني بمبدأ حوالة الحقوق والالتزامات المترتبة بمقتضى العقد الأول بينما قرر في المادة الثانية للمؤخر حق نقض إيجار المستأجر الذاتي إذا فسخ العقد الأول، بمعنى أنه اعتبر العقد الأول قائماً ويتبعه الاستئجار الفرعي وجوداً وعدماً مما يدل على وضع القانون كان متأثراً بقانون المالكين والمستأجر بين المستأجرين الذي كان نافداً حين وضع القانون المدني والذي كان يفرق بين المستأجر وبين الفرعي فعرف الأول بأنه الشخص الذي شغل العقار بموافقة المالك أو من يمثله وعرف الثاني بأي شخص شغل عقاراً بإجارة شخص آخر وهذا يفيد سريان العقدين معاً فيترتب على العقد الأول حق المستأجر بالاستمرار في شغل المأجور بينما عقد الإيجار الفرعي ينظم العلاقة بينهما ولا يستفيد المستأجر الفرعي من أحكام قانون مالكيين والمستأجرين تجاه المالك بخصوص الاستمرار في شغل المأجور ولو كان الإيجار الفرعي بموافقة، إذ يتبع عقد الإيجار الفرعي عقد الإيجار الأول وجوداً وانقضاء ولأن الحل المنصوص عليه في المادة 705 مقتصر على الحقوق القانونية ولا يشمل الحقوق الواردة في قانون المالكين والمستأجرين⁽⁶⁷⁾.

ويؤخذ على ما قرره محكمة التمييز أن المستأجر من الباطن لا يستفيد من الانتداد القانوني، فمتى تم التأجير صحيحاً فإن للمستأجر من الباطن الحق في أن يتمسك بالامتداد القانوني على أن يقوم المستأجر من الباطن بتنفيذ التزاماته⁽⁶⁸⁾.

الفرع الثاني

انتهاء مدة عقد الإجارة

تبنى المشرع الأردني لمبدأ الامتداد القانوني لعقد الإجارة في قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 وفي القانون رقم 29 لسنة 1982 والقانون رقم 11 لسنة 1994. واستمر ذات المبدأ هو الواجب الاتباع قبل نفاذ القانون رقم 30 لسنة 2000، الذي أصبحت عقود الإجارة المبرمة بعد نفاذه تنتهي بانتهاء المدة المتفق عليها، وعليه يقتضي بنا بحث تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة في القانون الأردني التمييز بين مرحلتين.

المرحلة الأولى: عقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ 2000/9/1.

المرحلة الثانية: عقود الإجارة المبرمة بعد 2000/8/31.

وخصص للحديث عن كل مرحلة من هاتين المرحلتين فقرة مستقلة.

الفقرة الأولى

عقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ 2000/9/1

أخضع المشرع الأردني الامتداد القانوني لعقود الإجارة منذ

يشترط في الشخص الذي يتمسك بالامتداد القانوني لعقد الإجارة أن تكون يده على المأجور يد مشروعة.

وتعد يد المستأجر على المأجور مشروعة في رأي محكمة التمييز الأردنية حتى لو تمت الإجارة ممن يملك أقل من نصف العقار، على أن يثبت المستأجر أن الإجارة قد أجزيت ممن يملكون ما يزيد على نصف العقار، أي بعبارة أخرى أن الاجتهاد القضائي الأردني استقر حديثاً على أن الإجارة إذا تمت ممن يملك أقل من نصف العقار، فعندئذ لا يعد العقد باطلاً وإنما يعد موقوفاً على الإجارة، فإذا وقعت الإجارة نفذ العقد، وإذا لم يجر بطل العقد. استناداً للمادة (175) من القانون المدني الأردني⁽⁶⁴⁾.

ويحدث أن يقوم المستأجر بتأجير المأجور إلى شخص من الغير، فعندئذ نتساءل هل يسمح للمستأجر أن يقوم بهذا التصرف القانوني؟ وإذا وجدت هذه الإجارة هل يستفيد المستأجر الثاني من الامتداد القانوني؟

فبالنسبة للسؤال الأول، والمتعلق بجواز قيام المستأجر بتأجير المأجور إلى الغير، نبيد أن قانون المالكين والمستأجرين الأردني أجاز للمؤجر أن يطلب تخلية المستأجر من المأجور متى قام بتأجيره أو بتأجير قسم منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية⁽⁶⁵⁾. وتعرضت المادة 703 من القانون المدني لهذا الحكم عندما نصت على أنه " لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه من شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إجازته⁽⁶⁶⁾."

وبالنسبة للإجابة على السؤال الثاني 1985/373 نص 1985/8/24 فقد أصدرت محكمة التمييز الأردنية قرار في القضية أن التشريع والفقهاء متفقان على أن التنازل عن الإيجار يحل المتنازل إليه محل المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار ويضمن المستأجر تنفيذ التزاماته. أما في حالة قيام المستأجر بتأجير المأجور فتبقى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الأول خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأول ويحكم عقد الإيجار الثاني العلاقة ما بين المستأجر الأول والمستأجر الثاني؛ إلا أن القانون المدني تناول في المادة 705 حالة واحدة هي أنه أحل المستأجر الفرعي محل المستأجر الأول في جميع الحقوق والالتزامات المترتبة بمقتضى العقد الأول، وهذا الأمر لا يكون سليماً إذا كانت شروط عقد الإيجار الفرعي ترتب على المستأجر الثاني أجراً يقل عما هو في العقد الأول إذ لا وجه لالزامه بالزيادة. أما المادة 706 من القانون المدني فقد رتبت على فسخ الإيجار المبرم مع المستأجر الأول حقاً لمؤجره، هو نقض العقد مع المستأجر الثاني واسترداد المأجور. يلاحظ أنه في المادة

إلا بالاستناد إلى أحد الأسباب المنصوص عليها في المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين، وأي شرط يقصد به خلاف ذلك يعد باطلاً⁽⁷⁴⁾.

يتضح مما تقدم أن القضاء الأردني قد حقق رغبة المشرع في منح المستأجر الحماية التي بموجبها أجاز له الاستمرار في الانتفاع بالمأجور بالرغم من انتهاء مدة الإجارة التي تضمنها العقد، وتبين لنا أن أي شرط ورد في العقد والذي من شأنه أن يخالف تلك الحماية يعد باطلاً مع بقاء العقد صحيحاً. استناداً للمادة 169 من القانون المدني الأردني:

2- واستمر قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 29 لسنة 1982 في منح المستأجر تلك الحماية، وذلك عندما نصت المادة 1/5 منه "للمستأجر أن يستمر في أشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية بالرغم من كل اتفاق مخالف".

وتحقيقاً لمقاصد المشرع فقد استقر الاجتهاد القضائي في منح المستأجر تلك الحماية، وهذا ما تظهره محكمة التمييز الأردنية في قراراتها التي نذكر منها الآتي:

- إن قانون المالكين والمستأجرين هو قانون خاص يجب العمل به في حدود تعارضه مع القانون العام، ولهذا فلا يعمل بحكم المادة 673 من القانون المدني الذي يجيز تأجير مال لمدة تزيد على ثلاث سنوات لتعارضه مع حكم المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1982، كما لا يرد القول بأن تثبيت ولاية المؤجر على القاصرين لا يجيز تأجير العقار لمدة تزيد على ثلاث سنوات وأنه يتعين فسخ عقد الإيجار لهذا السبب، ذلك لأن الولي قد أجر العقار موضوع الدعوى لسنة واحدة، وبالتالي فتكون الإجارة قد انعقدت بصورة صحيحة، وأن استمرار المستأجر بإشغال المأجور بعد ذلك، يستند إلى قانون المالكين والمستأجرين⁽⁷⁵⁾.

- تتجدد الإجارة بحكم القانون ويعتبر من قبيل التزديد الشرح المذيل في ذات عقد الإجارة بتجديد العقد لسنة أخرى بنفس أوضاع العقد السابق ولا يعتبر هذا الشرح عقداً جديداً⁽⁷⁶⁾.

3- وتبنى قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 94⁽⁷⁷⁾ في المادة ب/أ ذات صياغة المادة 5/أ من قانون رقم 29 لسنة 1982.

والجدير بالذكر أن دعوى تخلف المستأجر عن الدفع أجرة المأجور أو عدم مراعاة شروط عقد الإجارة مثلاً هي دعوى فسخ عقد أو بطلان متى أقيمت خلال السنة العقدية المحددة في عقد الإجارة، وأما الدعوى التي تقام بعد انتهاء السنة العقدية فهي دعوى تخلية مأجور، ذلك أن المستأجر يعتمد في

صدور القانون رقم 62 لسنة 1953 ومروراً في القانون المؤقت رقم 29 لسنة 1982 الذي أصبح دائماً في القانون رقم 11 لسنة 1994، وهو ما سنوضحه تباعاً على النحو الآتي:

1- نصت المادة 1/4 من قانون 62 لسنة 1953 على أنه "1- لا يجوز لأي محكمة أو مأمور إجراء أن يصدر حكماً أو أمراً بإخراج مستأجر من أي عقار بقطع النظر عن انتهاء عقد إيجاره إلا في الأحوال التي نصت عليها المادة 5/ج/3 من قانون المالكين والمستأجرين⁽⁶⁹⁾:"

تبين هذه القاعدة أن المشرع الأردني منح الحماية للمستأجر بالاستمرار في الانتفاع بالمأجور بعد انتهاء مدة العقد⁽⁷⁰⁾، ومن ثم لا يسمح لأي مأمور إجراء أو قاض أن يصدر حكماً أو أمراً بإخراج المستأجر من أي عقار بصرف النظر عن انتهاء مدة العقد، أي أن حق المستأجر في الاستمرار بأشغال المأجور بعد انتهاء مدة العقد، وبنفس بدل الإيجار الأساسي هو حق مستمد من القانون ولا يتوقف استعماله على رضا المؤجر عملاً بالمادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين، التي سلبت المؤجر حقه في إخراج المستأجر بعد انتهاء مدة العقد، إلا إذا استطاع أن يتمسك بأحد الأسباب الاستثنائية التي تجيز استعمال هذا الحق⁽⁷¹⁾.

وتجدر الإشارة أنه إذا خالف المستأجر أحد شروط عقد الإجارة. كأن يتخلف عن دفع الأجرة في ميعاد استحقاقها وخلال السنة العقدية المتفق عليها، فعندئذ للمؤجر وبعد إعدار المستأجر بضرورة دفع بدل الأجرة خلال المدة القانونية التي تبدأ من اليوم التالي لتبلغ الإنذار العدلي، فإذا أصر المستأجر على عدم دفع الأجرة المستحقة في الميعاد القانوني، فللمؤجر إقامة دعوة بفسخ عقد الإجارة والطلب من المحكمة إلزام المستأجر بتسليم المأجور، وأما إذا نفذ المستأجر التزاماته العقدية خلال مدة سنة الإجارة المتفق عليها، إلا أنه تخلف عن تنفيذها بعد انقضاء السنة العقدية، فللمؤجر أضرار المستأجر عدلياً بدفع الأجرة. فإذا انقضت مدة الإنذار ولم يقم المستأجر بدفع الأجرة، فللمؤجر طلب تخلية المستأجر من المأجور، ذلك أن استمرار المستأجر في إشغال المأجور بعد انقضاء مدة عقد الإجارة نجده يستند إلى قانون المالكين والمستأجرين⁽⁷²⁾.

وساير القضاء الأردني رغبة المشرع في تحقيق الحماية للمستأجر بأن يستمر الانتفاع في المأجور بالرغم من انتهاء مدة عقد الإجارة، وذلك عندما قرر أن الشرط الذي يشترطه المؤجر في العقد لدفع زيادة في الأجرة بعد انقضاء مدة العقد في حالة تخلف المستأجر عن تخلية المأجور شرط غير ملزم لمخالفته أحكام قانون المالكين والمستأجرين⁽⁷³⁾. ولا يحق للمالك أن يخرج المستأجر من المأجور عند انتهاء مدة العقد

إشغال المأجور على حق الإستمرار القانوني⁽⁷⁸⁾. هذا من جهة ومن جهة أخرى أن لجوء طرفي عقد الإجارة إلى إبرام عقد جديد بالرغم من حق المستأجر بالاستمرار في الانتفاع بالمأجور بقوة القانون، يفسر على أن إرادتهما انصرفتا إلى تأسيس حق الانتفاع بالمأجور على العقد الجديد وليس على حق الاستمرار القانوني⁽⁷⁹⁾.

الفقرة الثانية

عقود الإجارة المبرمة بعد 2000/8/31

تنتهي عقود الإجارة المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 في التاريخ المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر سواء أكان العقار مخصصاً لغايات السكن أو لغيره⁽⁸⁰⁾، وأما بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة قبل 2000/9/1 والتي لا تزال مستمرة حتى إعداد هذا البحث فتخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000، والقانون رقم 17 لسنة 2009، والقانون رقم 43 لسنة 2010، والقانون رقم 22 لسنة 2011.

يتضح مما تقدم أن المشرع الأردني في القانون رقم 30 لسنة 2000 تبني مبدأ العقد شريعة المتعاقدين بالنسبة للعقود المبرمة بعد نفاذ هذا القانون، وأما بالنسبة للعقود المبرمة قبل 2000/9/1 والمستمرة حتى تاريخه، فأخضعها للقوانين المبرمة في ظلها وأيضاً لأحكام القانون رقم 30 لسنة 2000، والقانون رقم 17 لسنة 2009، والقانون رقم 43 لسنة 2010، والقانون رقم 22 لسنة 2011، وسنتحدث عن كيفية تطبيق أحكام القانون على عقود الإجارة على النحو الآتي:

أولاً: قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000
نصت المادة الخامسة "أ- على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون، على أن تنتهي هذه العقود في 2010/12/31 ما لم يتم اتفاق آخر بين المالك والمستأجر. ب- أما عقود الإيجار التي تتعدّد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها".

يتضح مما تقدم أن عقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 والذي لا زال المستأجر شاغراً للمأجور، فإن المشرع أجاز له أن يستمر في إشغاله وفقاً لأحكام العقد وشروطه حتى تاريخ 2010/12/31، على أن يدفع الزيادات المحددة في المادة الرابعة عشرة منه.

وبترتب على تطبيق قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 30 لسنة 2000 وجوب مراعاة الأحكام الآتية:

1- بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة في ظل نفاذ قانون رقم 30 لسنة 2000: يجب على المستأجر أن يسلم المأجور للمؤجر في التاريخ المتفق عليه بينهما في عقد الإجارة⁽⁸¹⁾، وأما إذا استمر في إشغال المأجور بعد تاريخ انتهاء عقد الإجارة فعندئذ، تعدّ يده على عقار المالك يد غاصبة، ويلزم بأن يدفع للمالك أجر مثل منفعة العقار طيلة مدة غصبه له⁽⁸²⁾، علاوة على أن يده على هذا العقار تعدّ يد ضمان، مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية.

ونحن نأخذ على المشرع الأردني عندما أصدر هذا القانون، بأنه لم يحدد آلية تنفيذ تسليم المأجور للمؤجر مما دفع بالمالك إلى إقامة دعوى ضد المستأجر طالبا من القضاء الحكم له بمنع المعارضة في منفعة العقار و/أو أن يطالب بإلزامه برد العقار، وقد شهد القضاء الأردني ازدحاماً لهذا النوع من القضايا التي إستغرقت رؤيتها مدة طويلة من الزمن، أي أن المالك قد حرم من الانتفاع بماله، علاوة على حرمانه من حقوقه المالية خصوصاً إذا كان المستأجر متعثراً مالياً.

ونحن نسدي للمالك النصح بأن يطالب بأجر مثل منفعة العقار بعد أن يسترده من المستأجر الذي تخلف عن تسليمه في الميعاد المحدد في عقد الإجارة، ذلك أن المستأجر ملزم بها من تاريخ يوم انتهاء عقد الإجارة وحتى تاريخ استلام المالك الفعلي للعقار.

2- وإذا تخلف المستأجر عن دفع الأجرة و/أو لم يراع شروط عقد الإجارة، فعندئذ للمالك إقامة دعواه المحددة في نطاق القانون المدني ووفقاً لإجراءاته، أي بعبارة أخرى إذا ارتأى المالك أن يفسخ عقد الإجارة، فعليه أن ينذر المستأجر بدفعها خلال المدة المحددة في الإنذار، فإذا لم يلتزم بدفعها و/أو لم يراع الشرط، فله أن يطلب من القضاء فسخ العقد وإلزام المستأجر بتسليم المأجور⁽⁸³⁾.

ثانياً: استجاب المشرع لرغبة المالكين الذين لم تعد أجرة عقاراتهم تسائر ارتفاع تكاليف الحياة المعيشية، فأصدر قانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009 الذي بموجبه تعرض للأحكام الآتية:

- نصت المادة 21 من قانون المالكين والمستأجرين لسنة 2009 على أنه: يجوز للمؤجر بموجب عقد إجارة خطي اتباع الإجراءات التالية لإخلاء أو استرداد العقار المأجور واستلامه خالياً من الشواغل إذا كان سبب الإخلاء أو الاسترداد انتهاء مدة عقد الإجارة وفق أحكام العقد أو وفق أحكام الفقرة (أ) أو الفقرة (ب) من المادة (5) من هذا القانون:

أ. إذا قام المالك بأخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد

الذي لم يسلمه المأجور، على أن يقوم باخطاره بلزوم الإخلاء أو رد المأجور، فإذا امتنع عن إعادته خلال مدة عشرة أيام من تاريخ الأخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق، فعندئذ يفصل قاضي الأمور المستعجلة في المحكمة المختصة بقرار الإخلاء أو استرداد المأجور. ويعتبر القرار بقبول الطلب سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفقاً لأحكام قانون التنفيذ متى انقضت مدة عشرة أيام على تبليغ المستأجر هذا القرار بدون الطعن أو أيدت محكمة الاستئناف قرار قاضي الأمور المستعجلة، مع مراعاة وجوب رؤية الطعن مرافعة، وعلى أن يقدم المالك متى كان من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية أو مصرفية بقدرها قاضي الأمور المستعجلة أو المحكمة المختصة لضمان العطل والضرر الذي لحق بالمستأجر إذا تبين أن المالك غير محق بطلبه.

ويشير الواقع العملي أن المستأجر كان يقوم باستئناف القرار لدى محكمة الاستئناف التي كانت تستغرق رؤيتها عندها أكثر من عام، ويعود في نظرنا طيلة أمد النزاعات أمام تلك الدرجة من درجات التقاضي لعدة أسباب منها:

- تراكم القضايا أمام المحكمة المذكورة في ظل قلة عدد الهيئات الاستئنافية المشكلة فيها.

- وصعوبة تبليغ أطراف الدعاوى أو عدم قانونية إجراء التبليغ مما يستدعي إعادة التبليغ لجلسات أخرى يفصل بين الجلسة والأخرى ثلاثون يوماً تقريباً.

ويشير الواقع أن القرار الصادر عن محكمة الاستئناف كان المستأجر يقوم بتمييزه، وكانت الدعوى يستغرق فصلها من محكمة التمييز أكثر من سنة⁽⁸⁴⁾. وهكذا تحققت رغبة المستأجر في إطالة أمد تسليم المأجور للمؤجر، ومن ثم حرمانه من الانتفاع بماله. ناهيك عن حرمان المالك من أجرة المأجور طيلة مدة طلب استرداده، ذلك أنه يقوم بهذا الإجراء بعد استلامه الفعلي للعقار طالب الزام المستأجر بأجر مثل منفعة العقار من تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة وحتى تاريخ استلامه الفعلي للمأجور، آخذين بعين الاعتبار المدة الزمنية التي تستغرقها الدعوى حتى الفصل فيها بداية واستئنافاً وتمييزاً، أي أن المشرع حرم المالك من الانتفاع بماله وغلته معرضاً في ذلك السلم الاجتماعي للخطر نتيجة هذه الإجراءات القانونية التي على المؤجر التقيد بها حتى يسترد عقاره، ومن ثم نتمنى عليه أن يكسب عقد الإجارة السند التنفيذي الذي يمكنه اللجوء إلى دائرة التنفيذ لطلب تسليم المأجور.

وفرض المشرع بموجب المادة الخامسة عشرة منه زيادات على الأجرة⁽⁸⁵⁾. وبموجب هذه الزيادة حدث خلاف على طريقة احتسابها، وعلى العقود الخاضعة لأحكامها.

المأجور بانتهاء مدة عقد الإجارة وامتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق، فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء أو استرداد المأجور، وللقاضي أو من ينتدبه إجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور إذا وجد ذلك ضرورياً.

ب. يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفق أحكام قانون التنفيذ إذا تحقق الشرطان التاليان مجتمعين:

1- انقضاء مدة عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر بدون الطعن فيه أو تأييد محكمة الاستئناف للقرار المستعجل في حالة الطعن فيه وعلى محكمة الاستئناف أن تنتظر في هذا الطعن مرافعة.

2- تقديم المالك من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية أو مصرفية يقدر قيمتها الأمور المستعجلة أو المحكمة المختصة وذلك لضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستأجر إذا تبين أن المالك غير محق بطلبه.

ج. على الرغم مما ورد في أي قانون آخر، لا يكون المالك ملزماً بإقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي بإخلاء أو استرداد المأجور، كما لا يمس القرار المستعجل حق أي طرف بإقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الآخر لتقديم أي ادعاءات أو مطالبات وفق أحكام التشريعات النافذة.

د. إذا مضت مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ المستأجر للقرار المستعجل وبدون أن يقدم المستأجر دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة بخصوص عقد الإجارة موضوع القرار المستعجل فعلى قاضي الأمور المستعجلة إنهاء مفعول الكفالة العدلية أو إعادة الكفالة المصرفية إلى المالك بناء على طلبه.

هـ. إذا كان العقار مؤجراً مفروشاً فلا يلزم توجيه الاخطار وإجراء الكشف المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، ويعتبر القرار المستعجل الصادر بقبول طلب الإخلاء أو الاسترداد قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره وذلك على الرغم مما ورد في البندين (1) و(2) من الفقرة (ب) من هذه المادة.

يمتاز هذا القانون عن القانون رقم 30 لسنة 2000 أنه حدد آلية تسليم المأجور عند انتهاء مدة عقد الإجارة، وذلك عندما أجاز للمؤجر الذي يرغب استرداد عقاره من المستأجر

نعتقد أن المشرع قد اضطر إلى إصدار هذا القانون نتيجة استغلال المستأجرين لمظاهر الربيع العربي فقاموا بالإضراب عن عملهم وأغلقوا محلاتهم مما دفع بالمشرع إلى إعادة تبني الامتداد القانوني لعقدة الإجارة.

ويلاحظ من المادة الثانية / أولاً 2/ أن القرار الصادر عن المحكمة بتحديد أجر المثل يعد قطعياً وناشئاً من تاريخ تقديم الطلب، وبالرغم من ذلك صدر عن محكمة بداية حقوق شمال عمان بصفتها الاستئنافية ما يفيد الامتناع عن تطبيق تلك الجزئية من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين لمخالفتها أحكام الدستور، أي أن هذا الحكم إجاز الطعن في القرار الصادر عن محكمة الدرجة الأولى أمام محكمة الاستئناف ليمنح الخاسر تمييز القرار أمام محكمة التمييز⁽⁸⁸⁾.

ونحن نخالف مع هذا الاتجاه كونه خالف العلة من جعل القرار الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة قطعياً في الطلب المقدم من المستدعي بإعادة النظر في بدل الأجرة بما يتناسب وأجر المثل في موقع العقار، ذلك أن إطالة أمد النزاع أمام المحاكم أمر يصعب منعه حيث تظهر الدراسات العلمية المبينة على دراسة الواقع العملي أن مدة استغراق الدعوى العادية والتي لا تخلو من الإشكالات تحتاج إلى ثلاث سنوات تقريباً، ومن ثم هل يعقل أن يحرم المؤجر من هذا البديل طيلة هذه المدة، لذلك حددت المادة الثانية المدة التي على قاضي الأمور المستعجلة أن يفصل فيها بالطلب المقدم لديه ليكون القرار قطعياً. ونحن نتساءل إذا كانت المادة الثانية من القانون رقم 22 لسنة 2011 غير دستورية لأنها جعلت من القرار الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة قطعياً غير قابل للطعن، فهل يعني ذلك أن المادة (2/10) من قانون محاكم الصلح تعد في هذه الجزئية غير دستورية أيضاً⁽⁸⁹⁾. وهل تعد المادة 167 من قانون أصول المحاكمات المدنية غير دستورية، وهل تعد المادة 167 من قانون أصول المحاكمات المدنية غير دستورية كونها تتضمن الفائدة القانونية؟ والثابت أن الفائدة صورة من صور الربا المحرم في الإسلام، أي بعبارة أخرى لن نستبعد أن يتكرر في المستقبل الاجتهاد القاضي بعدم دستورية تلك المادة لمخالفتها أحكام المادة الثانية من الدستور الأردني⁽⁹⁰⁾. ويتأيد رأينا بعدم الاتفاق بما قرره محكمة بداية شمال عمان بصفتها الاستئنافية عندما رفضت محكمة التمييز الأردنية طلباً بإحالة قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 22 لسنة 2011 إلى المحكمة الدستورية بناء على دفع قدم إلى محكمة صلح العقبة في القضية رقم 2012/781⁽⁹¹⁾، إلا أن محكمة التمييز في القضية رقم 2012/4422 بتاريخ 2012/12/27 قررت بناء على الطلب المقدم في القضية الصلحية الحقوقية رقم

وتعرض هذا القانون لحكم تضمن العقد أنه يتجدد تلقائياً فنص في المادة 2/5 على أنه "إذا نص العقد على تجده تلقائياً، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية".

رغب المشرع الأردني من صياغة هذه المادة القانونية أن يضع حداً لأي خلاف قضائي قد يثار في ضوء القرار الصادر عن محكمة التمييز رقم 2007/290 إلا أن ديوان تفسير القوانين أصدر القرار رقم 3 لسنة 2011 الذي بمقتضاه أخضع العقود التي تضمنت التجديد التلقائي لأحكام القانون 17 لسنة 2009 متى أبرمت بعد نفاذه⁽⁸⁶⁾. وذلك على خلاف العقود التي أبرمت قبل نفاذ هذا القانون، ومن ثم نعتقد أن الخلاف القضائي في الأردن سيظهر حول هذه العقود. ونحن نتمنى على المشرع الأردني أن يتدخل لحسم هذه المسألة القانونية.

ثالثاً: واستجابة لرغبة وضغط واعتصام المستأجرين فقد اضطرت الحكومة إلى أن تتقدم للسلطة التشريعية بمشروع قانون فصدر عن المشرع القانون رقم 43 لسنة 2010 الذي بموجب المادة الثانية منه مددت مدة تسليم المأجور إلى 2011/12/31. أي أن المشرع مدد عقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ 1974/12/31، لتنتهي بتاريخ 2011/12/31⁽⁸⁷⁾.

رابعاً: واستجابة لرغبة وضغط واعتصام المستأجرين وإغلاقهم لمحلاتهم واستغلالهم لمظاهر الربيع العربي فقد اضطرت الحكومة إلى أن تتقدم للسلطة التشريعية بمشروع قانون فصدر عنها القانون رقم 22 لسنة 2011 الذي بموجبه:

أ. أعاد المشرع العمل بالامتداد القانوني لعقد الإجارة بالنسبة للعقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31، على أن يدفع المستأجر للمؤجر أجرة مثل منفعة المأجور.

ب. ونصت المادة الثالثة منه: يلغي نص المادة (7) من القانون الأصلية ويستعاض عنه بالنص التالي: أ- في العقار المؤجر لغايات السكن قبل 2000/8/31 فإنه يحق لأفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاة المستأجر الاستمرار في إشغال المأجور لمدة ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون أو من الوفاة، أما العقار المؤجر لغايات أخرى فيستمر ورثة المستأجر الشرعيين أو أحدهم في إشغال المأجور لمدة ست سنوات على أن يراعى أجر المثل في كل الأحوال. ب- يستمر حق إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة طلاقاً بائناً أو انفصلاً كنسبياً بائناً لمدة ثلاث سنوات من تاريخ اكتساب الطلاق أو الانفصال الدرجة القطعية من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وذلك للعقود المبرمة قبل 2000/8/31.

بقانون خاص، على أن ينص هذا القانون على إنشاء قضاء إداري على درجتين. استناداً للمادة 100 من الدستور، واستناداً للمادة 1/103 من الدستور نجد أن المحاكم تمارس اختصاصاتها في القضاء الحقوقي والجزائي وفق أحكام القوانين النافذة.

وحدد المشرع الأردني في قانون تشكيل المحاكم النظامية رقم 17 لسنة 2001 أنواع المحاكم النظامية واختصاصاتها وكيفية تشكيلها، ثم نظم أصول التقاضي أمامها وطرق الطعن بأحكامها، وباستعراض القوانين الأردنية نجد أن المشرع أجاز الطعن استثناءً في القرارات الصادرة عن محكمة الدرجة الأولى، في حين أنه لم يجز الطعن في أحكام أخرى كما هو الحال في القانون الذي نحن بصدد، وأنه أجاز الطعن بأحكام محكمة الدرجة الأولى مباشرة أمام محكمة التمييز دون أن يجيز الطعن أمام محكمة الاستئناف، أي أن المشرع لم يلزم بتمكين المتخاصمين بالطعن في الأحكام الصادرة عن محكمة الدرجة أمام محكمة الاستئناف، وإنما ترك السلطة التقديرية في تحديد طرق الطعن للمشرع، فقد يجعل من الحكم قطعياً أو أن يطعن به استثناءً أو تمييزاً، وما لجأ له المشرع في القانون الذي نحن بصدد بأن جعل القرار لصادر عن محكمة الدرجة الأولى قطعياً ليس فيه أي مساس بدرجات التقاضي وإنما تم التنظيم بما يتفق مع الدستور، علاوة على أن المشرع عندما يجعل من القرار الصادر عن محكمة الدرجة الأولى قطعياً فهذا ليس من شأنه المس بالسلم والأمن الاجتماعي، لهذا لا نجد أن المحكمة الدستورية لا تعقب على إرادة المشرع ما دامت لم تخالف الدستور صراحة أو ضمناً.

والجدير بالذكر أن القانون رقم 22 لسنة 2011 وفي المادة الخامسة منه ألغى العمل بالمادتين 14 و15 الواردتين في قانون المالكين والمستأجرين الأردني، إلا أن محكمة استئناف عمان في القضية رقم 2012/3850 اعتبرت أن الزيادة المنصوص عليها في المادتين حق مكتسب للمؤجر.

المطلب الثاني

الشروط الخاصة للامتداد القانوني

يشترط قانون المالكين والمستأجرين الأردني للانتفاع بالامتداد القانوني الآتي:

الشرط الأول: أن يتعلق المؤجر بعقار.

الشرط الثاني: دخول المؤجر في نطاق قانون المالكين والمستأجرين مكاناً.

الشرط الثالث: المستأجر من الأشخاص المستفيدين من الامتداد القانوني.

167/2012 المقامة لدى محكمة صلح حقوق الرمثا إحالة الطعن بعدم دستورية قانون المالكين والمستأجرين رقم 22 لسنة 2011 إلى المحكمة الدستورية للبت في أمره فقررت المحكمة في القرار رقم 4 لسنة 2013 الصادر بتاريخ 2013/3/7. وبالأغلبية جواز الطعن بالقرار الصادر عن محكمة الدرجة بخصوص تحديد أجر المثل، وقررت أيضاً بالأغلبية أن اعتماد أجر المثل في تحديد أجر المأجور يتفق مع أحكام القانون⁽⁹²⁾، وفي ضوء القرار الصادر عن المحكمة الدستورية، أصبحت الأحكام الصادرة عن محكمة الدرجة الأولى قابلة للطعن أمام المحكمة الأعلى درجة، على أن القرار الصادر عن محكمة الدرجة الأولى قابلة للطعن أمام المحكمة الأعلى درجة، على أن القرار الصادر بعد صدور الحكم الصادر عن المحكمة الدستورية أو صدر قبل صدوره ولكن الحكم لم يكتسب الدرجة القطعية ذلك أن مقتضى الفقرة الحكيمة قد نصت على نفاذ الحكم منذ تاريخ صدوره⁽⁹³⁾.

"وبرر منطق الفقرة الحكيمة الصادرة عن المحكمة الدستورية التي قررت عدم دستورية قانون المالكين والمستأجرين رقم 22 لسنة 2011 وفي حدود جزئية عدم تعدد درجات التقاضي أن الحفاظ على السلم الاجتماعي واجب مقدس على كل أردني، وأن على الدولة العمل والتعليم ضمن حدود إمكانياتها وتكفل الطمأنينة وتكافؤ الفرص لجميع المواطنين⁽⁹⁴⁾، أي أن تأمين السكينة والطمأنينة وإرساء السلم الاجتماعي للمواطنين هو واجب مقدس تفرضه أحكام الدستور، وعليه أن قطعية الحكم بأجر المحل أصاب جوهر الحقوق التي حرص المشرع الدستوري على صيانتها وعدم المساس بها، ومن ثم فإن عدم إتاحة المجال بالطعن في القرار له مساس جوهري بحقوق المواطنين لدى درجة أعلى ومن شأنه إهدار الحماية التي فرضها الدستور للحقوق على اختلافها ومنع حق اللجوء إلى درجة أعلى في القضاء في مثل هذه القضايا له مساس مباشر في حياة المواطنين، ومن شأن ذلك المساس بجوهر العدالة الذي يتوجب معه السماح بإتاحة فرص الطعن المتعارف عليها، وأن منع ذلك يناقض دلالة المادة 128 من الدستور في الحماية القضائية للحق والحرية، بالإضافة لمخالفة المادة السادسة من الدستور، وبناء على ما تقدم فنقرر الحكم بعدم دستورية ما ورد في النص بعدم جواز الطعن بالحكم المتعلق بتقدير أجر المثل الصادر عن محكمة الدرجة الأولى واعتبار هذا النص باطلاً وجديراً بالإلغاء من تاريخ صدور هذا الحكم".

ونحن نخالف رأي هذا الاجتهاد ونسير في النهي ذات اتجاه الرأي المخالف لتلك المحكمة، ذلك أن تعيين أنواع المحاكم ودرجاتها وأقسامها واختصاصاتها وكيفية إدارتها يتم

العقارات لأحكام قانون المالكين والمستأجرين باستثناء إجارة الحالات التي نصت عليها المادة الثالثة من القانون المذكور، وعليه لا يستفيد في نظرنا المستأجر لهذه العقارات المستثناة بموجب هذه المادة القانونية من الامتداد القانوني لعقد الإجارة.

3- تخضع إجارة العرصة⁽¹⁰¹⁾، لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، مع مراعاة أحكام المادة 11 من ذات القانون⁽¹⁰²⁾.

الفرع الثاني

دخول المأجور في نطاق قانون المالكين والمستأجرين مكاناً
بيننا سابقاً أن المشرع الأردني في المادة الثالثة من القانون رقم 11 لسنة 1994 أخضع من حيث المبدأ جميع عقود الاجارات المؤجرة في أنحاء المملكة لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، على أن هذا المبدأ ليس مطلقاً وإنما ترد عليه استثناءات حددتها ذات المادة التي بموجبها أخرجت بعض اجارات العقارات من نطاق هذا القانون، وعليه نعتقد أن للمستأجر الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد إجارة العقارات الداخلة في نطاق حدود المملكة باستثناء إجارة العقارات المستثناة بموجب المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين الأردني، وأيضاً كل إجارة ورد بشأنها نص خاص في قانون معين.

وقضت محكمة التمييز الأردنية " أن قانون المالكين والمستأجرين ينص على أن أحكامه لا تسري إلا على العقارات الواقعة في منطقة من المناطق البلدية أو المجالس المحلية، ولا تخضع العقارات الواقعة في المناطق القروية لأحكامه، إذا كان العقار موضوع الدعوى واقعاً في منطقة مجلس قروي، فلا ينطبق عليه قانون المالكين والمستأجرين⁽¹⁰³⁾. وقضت أيضاً "أن اجتهاد محكمة التمييز قد استقر على أن عقود الإيجار الخاصة بالعقارات الواقعة داخل حدود المناطق البلدية لا تخضع لأحكام قانون تسوية الأراضي والمياه ولا يتوجب تسجيلها في دائرة التسجيل وهي تعتبر ملزمة للمتعاقدين سواء أكان حق الإيجار قد أدرج في جدول الحقوق في المحلات التي أعلنت فيها التسوية، أم لم يدرج لأن الأحكام المتعلقة بمثل هذه العقود قد نظمها قانون خاص هو قانون المالكين والمستأجرين ولم يرد في هذا القانون ما يوجب العمل بأحكام قانون تسوية الأراضي فيما يختص بالعقود التي تنظم في المناطق التي أعلنت فيها التسوية، لذلك فإن النظر بدعوى الإيجار يدخل في اختصاص المحاكم العادية لا محاكم التسوية⁽¹⁰⁴⁾.

واستندت محكمة التمييز إلى نص المادة 4/16 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 فقد قضت "إذا كان العقار المأجور واقعاً حين الإجارة خارج حدود منطقة

وسأخصص للحديث عن كل شرط من هذه الشروط مطلباً مستقلاً.

الفرع الأول

المأجور عقاراً

العقار في مفهوم المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين الأردني هو المال غير المنقول المؤجر لغير أغراض الاستغلال الزراعي. وأخضعت المادة الثالثة جميع العقارات المؤجرة في أنحاء المملكة لأحكام هذا القانون⁽⁹⁵⁾ باستثناء ما يلي:

أ- العقارات المؤجرة لأغراض الاستغلال الزراعي أو تربية الحيوان⁽⁹⁶⁾.

ب- العقارات أو الأجزاء منها التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون للعاملين لديهم لغايات السكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى أولئك الأشخاص وبسببه سواء أكان السكن مقدماً بدل إجارة أو بدونه، أو كان من قبيل الامتياز أو الحق الناجم عن العمل أو المرتبط به أو كان جزءاً من الأجر أو لم يكن كذلك، ويعتبر حق أشغال العقار المعني في أي حالة من هذه الحالات منتهياً حكماً بانتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على أن يعطي مهلة ثلاثين يوماً لإخلاء العقار⁽⁹⁷⁾.

ج- العقارات أو الأجزاء منها التي تملكها الحكومة أو المؤسسات العامة أو البلديات أو المجالس القروية أو مجالس الخدمات المشتركة التي تؤجر بموجب عقود لاستثمارها مثل الفنادق والصالات وأماكن العرض والبيع فيها ودور السينما والمتنزهات والمطاعم وغيرها⁽⁹⁸⁾.

د- أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار أو للمتقاعين به.

هـ- البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروشة⁽⁹⁹⁾.

يتضح من هاتين المادتين الآتي:

1- أن إجارة المنقولات لا تخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، وعليه فإن المستأجر لسيارة مثلاً لا يستفيد من الامتداد القانوني لعقد إجارتها، ويجب عليه ردها للمؤجر عند انتهاء مدة العقد، وإذا تمنع عن ردها فعندئذ تعد يده على السيارة يداً غاصبة. ويتحمل في نظرنا تبعه هلاكها حتى لو كان هلاكها لسبب أجنبي لا يد له، لأن يده عليها يد ضمان، وذلك على خلاف هلاكها لذات السبب أثناء مدة العقد، فعندئذ نعتقد بأن يتحملها مالكها لأن يد المستأجر عليها أثناء مدة الإجارة تعد يد أمانة. استناداً للمادة 692 من القانون المدني الأردني⁽¹⁰⁰⁾.

2- أخضع المشرع الأردني من حيث المبدأ إجارة جميع

رد المحتار 6/4. وأما ملكية المنافع دون الأعيان فالأصل متمما التوقيت، فمن انقضت تلك المدة المحدودة انقطع حق الانتفاع⁽¹¹⁰⁾.

وتطبقاً لذلك نجد المادة 484 من مجلة الأحكام العدلية نصت على أن "للمالك أن يؤجر ماله وملكه لغيره مدة معلومة قصيرة كانت أو طويلة كالسنة".

يتضح من هذه المادة أن للمالك أن يؤجر ماله وملكه الذي جرت العادة على إيجار مثله من غيره مدة معلومة قصيرة كانت كالיום والأسبوع والشهر، أو طويلة كالسنة أو لعدة سنين. وقال بعض العلماء بعدم جواز الإجارة مدة طويلة ليس من العادة أن يعيشها الطرفان⁽¹¹¹⁾. ويلزم المستأجر برد المأجور متى انقضت مدة الإجارة، لهذا يقع عليه رفع يده عنه وعدم استعماله، وأن عليه تسليمه إلى المؤجر بمجرد طلبه، وعلى هذا نصت المادة 591 من مجلة الأحكام العدلية⁽¹¹²⁾.

ويبرر ذلك بأن وضع اليد على المأجور بعد انتهاء مدة العقد يخرج عن رضا المؤجر، ولا يجوز التصرف في ملك الغير بدون إذنه، لهذا يلزم رفع يد المستأجر⁽¹¹³⁾، ومن ثم يعد المستأجر غاصبا ويلزم بالضمان إذا أتلّف المأجور ويلزم بأجرة المدة التي بقي فيها بالمأجور، لأنه استعمله بدون عقد، وذلك تطبيقاً للمادتين (592-593) من مجلة الأحكام العدلية⁽¹¹⁴⁾.

الفرع الثالث

المستأجر من الأشخاص المستفيدين من الامتداد القانوني

حددت المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 المستأجر فنصت على أنه "الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الإجارة".

أجاز المشرع الأردني أن يستأجر أي شخص عقاراً يقع ضمن حدود المملكة، ومن ثم لأي شخص طبيعياً⁽¹¹⁵⁾ أو حكماً⁽¹¹⁶⁾ الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد الإجارة الخاضع لقانون المالكين والمستأجرين.

ويستثنى الأجنبي أو الهيئات التابعة لدولة أجنبية من الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد الإجارة اللهم إلا إذا كانت التشريعات المعمول بها في تلك الدولة تمنح الأردنيين والهيئات الأردنية مثل هذا الامتداد. ويتحمل المستأجر عبء اثبات المعاملة بالمثل⁽¹¹⁷⁾.

وتجدر الإشارة أن المشرع الأردني قد نظم قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب بموجب القانون رقم 40 لسنة 1953، وبموجب المادة الثانية نجد أنها نصت على أنه "لا يجوز لأي شخص غير أردني أن يستأجر أموالاً غير منقولة في المملكة الأردنية الهاشمية لمدة أو مجموعة مدد تزيد

أمانة العاصمة، ولم يسجل العقد في دائرة التسجيل، فإن المحاكم ممنوعة من سماع الدعوى بهذا العقد عملاً بالفقرة الرابعة من المادة 16 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952. إذا لم يكن المستأجر بتاريخ إقامة الدعوى قد استلم المأجور فإنه لا يستطيع أن يتمسك بأحكام قانون المالكين والمستأجرين للمطالبة بتسليم المأجور لأن مسألة تسليم المأجور للمستأجر تنفيذاً للعقد ليست من المسائل المنصوص عليها في هذا القانون وإنما هي مسألة منصوص عليها في المجلة وتخضع لأحكامها⁽¹⁰⁵⁾.

ويأخذ الفقه على استثناء محكمة التمييز لعقود إجارة هذه العقارات، أن نص المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين جاء مطلقاً والمطلق يجري على إطلاقه، ولا يجوز تقيده بدون نص، لا سيما وأن الغاية والهدف الجوهرية من قانون المالكين والمستأجر هو حماية المستأجر بسبب أزمة المساكن والمحلات التجارية، وبالتالي أينما وجد سكن يجب أن تمتد إليه الحماية ما دام أن قانون المالكين والمستأجرين لم يحصرها في مناطق جغرافية محددة، كما أن قانون المالكين والمستأجرين هو قانون خاص، وجاء لاحقاً لقانون التسوية، وبالتالي فهو الأولى بالتطبيق⁽¹⁰⁶⁾.

ويشترط لخضوع عقد الإجارة لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، أن تكون الغاية من الإجارة الاستفادة من الانتفاع في العقار، أما إذا كان المقصود من التأجير الأدوات أو الأجهزة أو المعدات أو الأثاث فعندئذ لا يخضع عقد الإجارة لأحكام هذا القانون، وعليه فإن عقد استئجار سينما أو محطة محروقات، أو ألعاب كهربائية، موجودة في عقار، فعندئذ لا تخضع هذه العقود لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني، وإنما تخضع عقودها لأحكام القانون المدني⁽¹⁰⁷⁾.

يمتاز حق الملكية بأنه حق دائم، أي أنه يدوم ما دام الشيء المملوك باقياً ولا ينقضي إلا بهلاك الشيء، لهذا يصعب توقيت الملكية بمدة معينة، لتتقضي بعدها بصورة نهائية، ومن ثم لا يجوز توقيت الملكية أي عدم جواز إضافتها إلا أجل⁽¹⁰⁸⁾، ومن ثم نرى أن جميع الحقوق العينية، والشخصية يمكن أن يلحقها وصف الأجل باستثناء حق الملكية، ذلك أنه يأبى بطبيعته أن يقترن بأجل واقف أو فاسخ، ومن ثم امتاز بأنه أبدي⁽¹⁰⁹⁾.

يظهر مما تقدم أن ملكية العين متى ثبت بأحد أسبابها تبثت مؤبدة، ومن ثم أثبت الرسول صلى الله عليه وسلم في العمري الملك الدائم بقوله "من أعمار عمري فهي للعمير له ولورثته من بعده"، وقد فرع الفقهاء على هذا المبدأ أن من شرائط صحة البيع عدم التوقيت، فإذا وقت فسد.

على ثلاث سنوات ما لم يكن قد حصل أولاً على إذن من مجلس الوزراء" مع مراعاة. أن المادة الثانية عشرة من القانون رقم 24 لسنة 2002 قد ألغت المادة الثانية من القانون رقم 40 لسنة 1953م، فأصبح للأجنبي سواء أكان شخصاً طبيعياً أو معنوياً أن يستأجر الأموال غير المنقولة سواء كانت مخصصة للسكن أو العمل دون أي شرط، ما لم يكن المأجور إرضاً تزيد مساحتها على عشرة دونمات وكانت الإجارة لمدة تزيد على ثلاث سنين، فعندئذ يقع على المستأجر أن يحصل على موافقة وزير الداخلية أو من يفوضه مع وجوب تسجيلها.

يفهم من هذا المقتضى القانوني أن المشرع قد أورد قاعدة عامة وأورد عليها استثناء في تطبيق مدى استفادة الأجنبي من الامتداد القانوني لعقد الإجارة:

فبالنسبة للمبدأ العام، يتضح أن جميع الأجانب والهيئات الأجنبية لا يستفيدون من الامتداد القانوني لعقد الإجارة الذي نص عليه قانون المالكين والمستأجرين في مادته الثانية، وعليه يقع على الأجنبي تسليم المأجور عند انتهاء مدة الإجارة المتفق عليها في عقد الإجارة والتي لا يجوز أن تزيد عن ثلاث سنوات من حيث المبدأ⁽¹¹⁸⁾. أما إذا زادت مدة الإجارة عن ثلاث سنين وكان الأجنبي قد حصل على إذن من مجلس الوزراء، فعندئذ يستفيد الأجنبي من الامتداد القانوني لعقد الإجارة متى أثبت أن تشريعات دولته تمنح الأردنيين والهيئات الأردنية هذا الامتداد، أي أن المستأجر الأجنبي يقع عليه عبء إثبات أن تشريعات دولته تمنح الأردني ميزة الامتداد القانوني لعقد الإجارة، أما إذا كان المأجور تزيد مساحتها على عشرة دونمات وتمت إيجارها لمدة تزيد في مجموعها على ثلاث سنوات فعلى الشخص غير الأردني طالب الإجارة أن يحصل على موافقة وزير الداخلية أو ما يفوضه تحت طائلة البطلان في قانون إيجار الأموال غير المنقولة بيعها لغير الأردنيين.

وتجدر الإشارة أن الاجتهاد القضائي في الأردن قد استقر على بطلان عقد الإجارة الذي زادت فيه مدته على ثلاث سنوات دون أخذ موافقة مجلس الوزراء أي أنه إذا حصل الأجنبي على الموافقة بعد اشغاله المأجور فهذه الموافقة ليست من شأنها أن تصحح العقد ويجب عليه إخلاء المأجور⁽¹¹⁹⁾.

المبحث الثالث

أحكام الامتداد القانوني لعقد الإجارة في القانون الأردني

نصت المادة 709 من القانون المدني الأردني على أنه "1- لا ينتهي الإيجار ب وفاة أحد المتعاقدين. 2- إلا أنه يجوز لورثة المستأجر فسخ العقد إذا أثبتوا أن أعباء العقد قد أصبحت بسبب موت مورثهم أثقل من أن تتحملها مواردهم أو

تتجاوز حدود حاجتهم".

ونصت المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين رقم 22 لسنة 2011 على أنه "أ- في العقار المؤجر لغايات السكن قبل 2000/8/31 فإنه يحق لأفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاة المستأجر الاستمرار في إشغال المأجور لمدة ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون أو من الوفاة، أما العقار المؤجر لغايات أخرى فيستمر ورثة المستأجر الشرعيون أو أحدهم في أشغال المأجور لمدة ست سنوات على أن يراعى أجر المثل في كل الأموال ب- يستمر حق أشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة طلاقاً بائناً أو انفصالاً كنسباً بائناً لمدة ثلاث سنوات من تاريخ اكتساب الطلاق أو الانفصال الدرجة القطعية من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وذلك للعقود المبرمة قبل 2000/8/31".

يتضح من هاتين القاعدتين أن عقد الإجارة لا ينتهي بموت المؤجر أو المستأجر وإنما تنتقل أحكام العقد إلى الخلف العام⁽¹²⁰⁾. ويختلف حكم الامتداد القانوني لعقد الإجارة في حالة وفاة المستأجر في نطاق قانون المالكين والمستأجرين بين الإجارة المخصصة للسكن وبين الإجارة المخصصة لغايات غير السكن، وعليه يتفرع بحثاً في هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: انتقال الامتداد القانوني في العقارات المؤجرة لغايات السكن.

المطلب الأول

انتقال الامتداد القانوني في العقارات المؤجرة لغايات السكن

تعرض المادة السابعة من قانون المالكين والمستأجرين في باب العقار المؤجر لغايات السكن إلى حالتين:

الحالة الأولى: وفاة المستأجر.

الحالة الثانية: ترك المستأجر المأجور بسبب الطلاق التعسفي أو الانفصال الكنسي.

وسأخصص للحديث عن كل حالة فرعاً مستقلاً.

الفرع الأول

وفاة المستأجر

نصت المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 22 لسنة 2011 وتعديلاته على أنه "في العقار المؤجر لغايات السكن قبل 2000/8/31 فإنه يحق لأفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاة المستأجر الاستمرار في أشغال المأجور لمدة ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون أو من الوفاة. أما العقار المؤجر لغايات أخرى

فإنهم يعتبرون من أسرة الجدة والجد حسب تعريف الأسرة في المادة 34 من القانون المدني الأردني⁽¹²⁵⁾.

الرأي الثاني: ويرى أن التعريف الذي يعطيه القانون المدني الأردني للأسرة تعريف موسع لا يتفق والغاية من تشريع الامتداد القانوني لعقد الإيجار⁽¹²⁶⁾. واستند هذا الرأي إلى ما قرره محكمة التمييز عندما قضت أن "المقصود بأسرة المستأجر ليس من يجمعهم أصل مشترك وإنما المقصود المعنى الضيق أي عائلة الشخص الذي يتوجب على المستأجر ضمهم وإعالتهم معه كعائلة واحدة"⁽¹²⁷⁾.

يتضح من أحكام المادة السابعة من قانون المالكين والمستأجرين أنها منحت لأفراد أسرة المستأجر المتوفى الاستفادة من الاستمرار القانوني لعقد الإجارة متى كانوا من أفراد أسرته ويقيمون معه عند وفاته، ومن ثم لا يشترط أن يكون المستأجر معيلاً لهم، ولا يشترط أن يكونوا ساكنين معه لفترة محددة قبل الوفاة⁽¹²⁸⁾، علاوة على أن المشرع لم يحدد درجة أقارب المستأجر الذين ينتقل لهم الامتداد القانوني لعقد الإجارة. وعليه إذا انتهت العلاقة الزوجية قبل الوفاة بالطلاق البائن، فلا يستفيد من الامتداد القانوني أقارب المستأجر المتوفى من حيث زوجته المطلقة، على أنه إذا كانت والدة أو والد الزوجة يقيمون مع زوج ابنتهم المستأجر عند وفاته، فنعتقد أن الامتداد القانوني لعقد الإجارة ينتقل لهم بالرغم من تحقق وفاة ابنتهم قبل وفاة زوجها، شريطة أن تكون قد توفيت والعلاقة الزوجية بينهما قائمة. ونحن نعتقد أنه إذا سمحنا لوالدة أو والد زوجة المستأجر التي توفيت وبقيسا يسكنان مع صهرهما كونهما بحاجة إلى عناية، واجزنا لهما الاستمرار بالانتفاع في المأجور حتى توفي المستأجر متى ثبت أنهما كانا يسكنان معه وقت الوفاة. فإن هذا السماح بالسكن لا تستفيد منه اخت زوجة المستأجر المتوفية، وعلة ذلك أن اخت الزوجة تحل لزواج اختها عند وفاتها، على خلاف والدتها فهي محرمة بصورة أبدية على زوج ابنتها، أي أن الامتداد القانوني يستفيد منه المحرمات على سبيل التأبيد (كأصول الزوجة) متى توفي المستأجر وكانوا يقيمون معه وقت الوفاة، أما الأقارب بالمصاهرة الذين تزول صلة قرباهم بسبب زوال صلة القربى فهؤلاء لا يستفيدون من الامتداد القانوني لعقد الإجارة.

يتضح من أحكام هذه المادة أن المشرع لم يشترط مدة معينة لإقامة أفراد المستأجر المتوفى حتى تنتقل حقوق الإجارة لهم وإنما يشترط أن يقيم هؤلاء معه في العقار عند الوفاة، والمقصود بالإقامة هي الإقامة المستقرة المعتادة وانصراف إرادتهم إلى أن يكون هذا المسكن هو محل مأوى وثبات، أما إذا كانت الإقامة عرضية ومؤقتة فعندئذ لا يستفيد أفراد أسرته

فيستمر ورثة المستأجر الشرعيين أو أحدهم في إشغال المأجور لمدة ست سنوات على أن يراعى أجر المثل في كل الأحوال"⁽¹²¹⁾.

حددت هذه المادة الأشخاص الذين ينتقل لهم الحق في الاستمرار بالانتفاع في المأجور عند وفاة المستأجر وحصرهم بأفراد أسرته المقيمين معه عند وفاته على أن يستمروا بهذا الانتفاع لمدة ثلاث سنين تبدأ من تاريخ الوفاة أو من تاريخ نفاذ هذا القانون، مع مراعاة أن المشرع لا يشترط ل استمرار أفراد أسرة المستأجر في الانتفاع بالمأجور أن يتولى مثلاً إعالتهم، وإنما اشترط فقط أن يكونوا من أفراد أسرته المقيمين معه عند وفاته، ومن ثم لا يستفيد أفراد أسرة المستأجر غير المقيمين معه عند وفاته من الاستمرار في إشغال المأجور⁽¹²²⁾. هذا من جهة ومن جهة أخرى يلزم الأشخاص الذين انتقل لهم الانتفاع بالمأجور باجر مثله.

أمام سكوت قانون المالكين والمستأجرين عن تحديد المقصود بأسرة المستأجر المتوفى الذين ينتقل لهم الامتداد القانوني، فعندئذ نعتقد بوجوب الرجوع إلى القانون المدني الأردني الذي تعرض إلى تحديد أقارب الشخص⁽¹²³⁾، ومن ثم نتساءل من هم أفراد أسرة المستأجر الذين تنتقل لهم الإجارة عند وفاة المستأجر؟

نحن عندما نطرح هذا السؤال في ظل قانون رقم 22 لسنة 2011 ذلك أن الحكم الوارد في المادة الثالثة منه لم يختلف عن الحكم الوارد في قانون رقم 11 لسنة 1994 باستثناء أن المشرع أجاز للمستفيدين من الامتداد القانوني في ظل قانون رقم 22 لسنة 2011 أن يستمروا في الانتفاع بالمأجور لمدة ثلاث سنين من تاريخ الوفاة أو من تاريخ نفاذ القانون المذكور على أن يدفعوا للمالك أجر مثل منفعة المأجور الذي انتقل لهم حق الانتفاع به، وعليه قد يستمر الخلاف في الرأي بشأن الإجابة على السؤال المطروح، والذي انقسم على النحو الآتي:

الرأي الأول: ويرى أن أسرة المستأجر هي كل من كان معه من أصول أو فروع أو زوجة أو إخوان أو أولاد، ومن كانوا في ولايته أو وصايته من المحجور، وكل من يجمعهم أصل مشترك⁽¹²⁴⁾، واستند هذا الرأي إلى قرار محكمة التمييز الذي تقرر فيه أنه "يستفاد من أحكام المادة (7) من قانون المالكين والمستأجرين أن المستفيدين لغايات السكن من ميزة الامتداد القانوني بعد وفاة المستأجر هم أفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته، وعليه وحيث أن المستأجر الأصلي هو الجد ومن ثم انتقلت الإجارة إلى الجدة بعد وفاته واستمرت الجدة بصفة مستأجرة أصلية ومعها أبناء ابنها القاصرون كونها حاضنة لهم واستمروا في العيش مع الجدة حتى وفاتها

من الاستمرار في الانتفاع بالمأجور عند وفاة المستأجر كأن تقطن الابنة مع والدها لخلاف مؤقت مع زوجها أو لترعاه بسبب مرضه. ويجب أن تكون تلك الإقامة علنية ظاهرة على المأل لا تشوبها خفية أو غموض حتى يحتج بها على المؤجر⁽¹²⁹⁾.

ذهب اتجاه إلى القول أنه لا يستفيد من الامتداد القانوني متى كان المستأجر الأصلي يدين بالدين المسيحي أو اليهودي في حين أن الوريث يدين بالإسلام، واستند هذا القول إلى أنه لا توارث بين المسلم وغير المسلم. ويرى أيضاً أن حقوق الإجارة لا تنتقل لمن كان وارثاً للمستأجر الأصلي ولكنه لا يعد من أصوله أو فروعه، كأن يتوفى المستأجر الأصلي ولم يكن له ولد فإن إخوته يكونون من الورثة وعلى الرغم من ذلك لا تنتقل إليهم حقوق الإجارة لأنهم ليسوا من الأصول أو فروع المستأجرين الأصلي⁽¹³⁰⁾.

ونحن لا ننق مع هذا الاتجاه ذلك أن المستأجر متى كان مسلماً مثلاً في حين أن زوجته كانت مسيحية أو يهودية، فالإجارة تنتقل إلى الزوجة رغم اختلاف الدين بينهما ذلك أن الزوجة هي من أفراد أسرة المستأجر، بدليل أن القانون لا يشترط في السكن أن يدين أفراد أسرة المستأجر بذات دين المستأجر أو أن يكون وريثاً له، وإنما اشترط المشرع لانتقال الانتفاع بالمأجور المخصص للسكن أن يكون فرداً من أفراد الأسرة الذين يقيمون مع المستأجر عند وفاته، وأما في العقار المؤجر لغايات غير السكن فقد اشترط المشرع لانتقال حقوق الإجارة إلى أن يكون فروع أو أصول المستأجر من وريثته بالرغم من قناعاتنا بضرورة إعادة النظر في موقف القانون الأردني بشأن هذا الموقف القانوني على النحو الذي سنوضحه عند الحديث عن الامتداد القانوني لعقد الإجارة المخصص لغير السكن. ونخالف الرأي المذكور أيضاً أن يكونوا مقيمين معه عند وفاته، وحيث أن أخوة المستأجر المقيمين معه عند وفاته يعتبرون في نظر المادتين (34 - 35) من القانون المدني الأردني من أفراد أسرته، لهذا نعتقد أن الإجارة تنتقل لأخوة المستأجر المتوفى شريطة أن يكونوا مقيمون معه عند وفاته.

واستقر الاجتهاد على أن من حق البنت المتزوجة العودة إلى بيت أهلها والسكن معهم بعد وفاة زوجها على أساس أنهم من المكلفون بإعالتها، وإذا تزوج ابن المستأجر وترك المأجور في حياة والده واشغل بيتاً آخر مع زوجته فإن حقه السكن في المأجور بعد ذلك يكون قد سقط، وليس له أن يعود بعد وفاة والده المستأجر ليسكن المأجور على اعتبار أن الحق الساقط لا يعود ما دام لم يثبت أن أرملة المستأجر التي لها الحق في

البقاء في المأجور بعد وفاة زوجها هي التي سمحت لابنها بالاشتراك في إشغاله، وإنما الثابت أن هذا الإبن قد عاد إلى المأجور لاعتقاده بأنه صاحب حق في الاشتراك بوصفه أحد الورثة لذلك فإن الحكم بالتخلية يجب أن لا يشمل الزوجة الأرملة بل يتعين أن يصدر ضد الإبن المدعي عليه فقط⁽¹³¹⁾.

والانقطاع عن الإقامة لسبب عارض كالسفر للخارج بقصد الإجارة في العمل لا يمنع من الامتداد إذا عاد المستفيد وأقام مع المستأجر الأصلي إقامة مستقرة قبل الوفاة، أما إذا سافر ابن المستأجر إلى دولة معينة وتزوج وأقام في تلك الدولة فعندئذ لا يعد من عائلة المستأجر ومن ثم لا يستفيد من الامتداد القانوني لأنه أصبح ذو عائلة مستقلة⁽¹³²⁾.

ونعتقد أن المشرع الأردني أحسن صنفاً عندما قطع حق الزوجة الذي توفي زوجها بالاستمرار في الانتفاع بالمأجور عندما تتزوج زوجاً آخر، وعلة هذا الحكم أن الزوجة أثناء الحياة الزوجية تعد تابعة لزوجها المستأجر في الانتفاع بالمأجور، وأما بعد وفاته فقد حرص المشرع على تحقيق الحماية للزوجة ليعتد فيها الطمأنينة ومن ثم منحها الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد الإجارة عن طريق الاستمرار في الانتفاع بالمأجور للمدة المحددة لقانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة 2011، على أنها إذا تزوجت بعد وفاة زوجها، فعندئذ تنتقي العلة من هذه الحماية، وأصبح من حق المؤجر أن يطالب بتخليتها وزوجها الجديد من المأجور، ذلك أنها تابعة لزوجها الأول المتوفى، وحيث أن التابع تابع والتابع لا يفرد بالحكم⁽¹³³⁾، علاوة على أن زوجها الجديد هو المكلف شرعاً في الإنفاق على زوجته، ومن صور الإنفاق تهيئة البيت الزوجي، لهذا يجب عليها تخلية المأجور وتسليمه لصاحبه.

ونحن نستند في هذا الرأي قياساً على ما قرره محكمة التمييز بقولها "وجود زوجة المستأجر في المأجور وانتفاعها منه أثناء قيام الزوجية وبين المستأجر الأصلي مستمد من بقاء هذا المستأجر في المأجور لأنها تعتبر تابعة له، فإذا ترك المأجور ينقطع انتفاعه منه، ويكون بقاؤها فيه دون وجه حق، كما أن سكن زوجها الجديد معها بعد طلاقها من الأول يكون دون وجه حق أيضاً ولا يكون وجودها في المأجور مستنداً إلى عقد إيجار حتى يقال أن الدعوى الواجب إقامتها في مثل هذه الحالة دعوى إخلاء المأجور، وبالتالي فإن من حق المدعي إقامة دعوى منع معارضة ضدهما ويكون الحكم بمنعهما من معارضة المدعي من الانتفاع بملكه متفقاً والقانون⁽¹³⁴⁾.

ونتساءل ما الحكم لو أن المستأجر للعقار كانت الزوجة وهي التي أسكنت معها زوجها، هل إذا توفيت ينتقل له حق الاستمرار في الانتفاع بالمأجور؟

"الأسرة البديلة: أية أسرة مناسبة خلاف الأسرة الأصلية يعهد إليها الوزير أو المحكمة لمدة محددة أو غير محددة أمر إعالة ورعاية أي طفل دون الثامنة عشرة من عمره ويحتاج إلى الرعاية والحماية سواء المؤقتة منها أو الدائمة". ونصت المادة الثالثة من ذات النظام "تولى الأسرة البديلة أو الحاضنة أو المؤسسة القيام بالواجبات العادية للأسرة الطبيعية تحت إشراف الوزارة من حيث العناية بصحة وسلامة ورعاية وتعليم الشخص الذي يضم إلى أي منها ويكون الحق في الإشراف عليه كوالديه وذلك للمدة التي يقرها الوزير".

يفهم من ذلك أن الشخص المتبنى يعد من أفراد أسرة المستأجر الأصلي ومن ثم ينقل له الحق في الاستمرار في إشغال المأجور قانوناً، مع مراعاة أن التبني في الإسلام يعد محرماً وباطلاً، ومن ثم لا يستفيد الإبن بالتبني من الإمتداد القانوني، على أن السؤال الذي يطرح نفسه: ما هو مدى إستفادة اليتيم الذي كفله المستأجر أثناء حياته وقد مات المستأجر واليتيم المكفول مقيم معه في المأجور أثناء حياته، هل يستفيد من الإمتداد القانوني لعقد الإجارة؟ سكت المشرع عن التعرض لحكم هذه الحالة، ونحن نعتقد أن اليتيم لا يستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإجارة في ضوء أحكام المادة السابعة من قانون المالكين والمستأجرين لأنه لا يعد من أفراد أسرة المستأجر.

ويحدث أن يترك الولد منزل والده ويقوم في منزل خاص به، ومن ثم نعتقد أن هذا الولد لا يعتبر من أفراد عائلة المستأجر حتى يستفيد من الاستمرار القانوني لعقد الإجارة في السكن الذي كان يشغله والده عند وفاته⁽¹⁴⁰⁾.

ويعد ضم الأنثى بعد طلاقها واجب على القريب عملاً بالمادة 165 من قانون الأحوال الشخصية ومن ثم لا يعد مساكنتها لوالدها إشراكاً في المأجور بالمعنى الوارد في قانون المالكين والمستأجرين الأردني، وكما أن طفلها القاصر الذي في حضانتها بمقتضى المادة 154 من ذات القانون يتبع والدته في إشغال المأجور استناداً لقاعدة التابع تابع ولا يفرد بالحكم ومن ثم تكون إقامته مع والدته في بيت والدها بحكم العائلة الواحدة وليس إشراكاً يوجب التخلية ولا يغير من الأمر شيئاً كون الوالدة محكوم لها على مطلقها بنفقة حضانة وأجرة مسكن ما دامت تعتبر مع ابنها القاصر من أفراد عائلة وليها القانوني⁽¹⁴¹⁾.

وسكن شقيقة المستأجر معه في المأجور بعد أن طلقها زوجها لا يعتبر تأجيراً فرعياً ولا تخلية عن المأجور، لأن شقيقها ملزم أن يؤويها في مسكنه بوصفها من عداد عائلته، ولا يعد إسكانها سبباً للتخلية⁽¹⁴²⁾.

نبدي القول أن محكمة التمييز الأردنية أقرت أن سكن الزوج مع زوجته المستأجرة لا يعد سبباً للتخلية وإن كان هو المكلف بالاتفاق عليها⁽¹³⁵⁾، وعليه نعتقد أنه إذا توفيت الزوجة المستأجرة وكان زوجها يوم وفاتها يقيم معها في المأجور، فإن الامتداد القانوني لعقد الإجارة ينتقل إليه ولا يقدح في نظرنا القول أن الزوج هو المكلف بالاتفاق على زوجته شرعاً وأنه المكلف بتهيئة البيت الزوجي.

ونحن نتمنى على المشرع الأردني التعرض لهذه الحالة عند إعادة النظر في قانون المالكين والمستأجرين الأردني دفعاً لأي خلاف فقهي أو قضائي حول هذا الموضوع وهذا القول يتفق مع ما قرره ديوان تفسير القوانين⁽¹³⁶⁾.

وتطبيقاً لقاعدة أن البينة على من ادعى⁽¹³⁷⁾، فإن المؤجر عليه عبء إثبات أن أولاد المستأجر غير المتزوجين غير مقيمين مع والدهم المستأجر عند وفاته، وله إثبات هذه الواقعة بكافة وسائل الإثبات، ذلك أننا بصدد واقعة مادية تثبت بكافة وسائل الإثبات. وللقاضى السلطة التقديرية في تقدير الإقامة الدائمة عند وفاة المستأجر الأصل من عدمه، ولا يخضع في هذا التقدير لرقابة محكمة التمييز ما دامت استنتاجاته تتفق مع البيانات المقدمة في الدعوى.

والسؤال الذي يطرح نفسه ما هي المدة التي يجب على أفراد الأسرة أي يقيموا مع المستأجر المتوفي حتى تنتقل لهم الامتداد القانوني لعقد الإجارة عند وفاته؟

يتضح أن المشرع قد سكت عن تحديدها واقتصر على أن يكون أفراد الأسرة الذين ينتقل لهم الامتداد القانوني لعقد الإجارة أن يقيموا معه عند وفاته⁽¹³⁸⁾. ويقع عبء الإثبات مدة الإقامة مع المستأجر الأصلي على المدعي لهذه الواقعة.

والجدير بالذكر أن امتداد الانتفاع بالمأجور عند وفاة الزوج ينتقل إلى زوجاته رغم تعددهم، على أن السؤال الذي يطرح نفسه هل تنقطع الإقامة المستقرة إذا قام المستأجر الأصلي بتأجير المأجور إلى مستأجر من الباطن بموافقة المالك؟ نعتقد أن التأجير من الباطن بموافقة المؤجر يعد وجهاً من وجوه الانتفاع بالمأجور ومن ثم ينتقل الامتداد القانوني لورثة المستأجر الأصلي عند وفاته متى كانوا يقيمون معه في المنزل الذي يسكنه عند الوفاة.

ويثور التساؤل عن مدى استفادة الولد بالتبني من الامتداد القانوني؟

تنشئ واقعة التبني عن علاقة قانونية يترتب على أن الشخص الذي قام بفعل التبني يعتبر بمثابة الأب الطبيعي للشخص المتبنى من حيث واجباته تجاه الشخص المتبنى، وهذا ما نصت عليه المادة (2) من نظام رعاية الطفولة⁽¹³⁹⁾

والسؤال الذي يطرح نفسه هل يشترط أن يكون زوج المستأجر المتوفى وارثاً؟

يفهم من نص المادة 7/أ من قانون المالكين والمستأجرين أنه لا يشترط إرث الزوج حتى ينتقل له الامتداد القانوني لعقد الإجارة عند وفاة المستأجر، ونحن نعتقد أن المشرع الأردني قد أحسن صنعا في هذا الاتجاه ذلك أن اختلاف الدين بين الزوجين لا ينفي عنهما تلك الرابطة، ويتأيد رأينا من خلال أن الشريعة الإسلامية تجيز زواج الرجل المسلم من زوجة غير مسلمة من أهل الكتاب، لهذا نجد أن من حقها أن تستمر في الانتفاع بالمأجور المخصص لغايات غير السكن متى توفي زوجها بالرغم من أنها لا ترثه ذلك أن من حقه أن يطمئن إلى حياة زوجته الكريمة بعد وفاته⁽¹⁴³⁾.

وإذا تزوجت البنت وغادرت بيت والدها لتسكن في منزل زوجها، ثم عادت بعد ذلك مع والدها بسبب طلاقها أو وفاة زوجها، فعندئذ تستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإجارة متى توفي والدها وهي تقيم معه يوم الوفاة⁽¹⁴⁴⁾.

ويحدث أن يتزوج رجل سيدة ولها بنت من زوج سابق، فإذا سكنت مع أمها وأعالهما الزوج، واستمر في إعالتها بعد وفاة أمها، فإن توفي هذا الزوج، ففي هذه الحالة تستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإجارة وفي هذه الحالة قررت محكمة التمييز الأردنية "إذا كانت ابنة الزوجة المتوفاة في حضانة والدتها عند بدأ الإجارة وأن المستأجر كأن يعيّلها باعتبارها ابنة زوجته فتعتبر في هذه الحالة من أفراد أسرته عملاً بنص المادة 34 والمادة 37 من القانون المدني، لأن القرابة تبقى قائمة حتى بعد وفاة والدتها كما استقر عليه الاجتهاد⁽¹⁴⁵⁾.

والأصل أن والدي المستأجر لا يعدان من أفراد ابنهما المقصود بعائلة المستأجر، ومن ثم لا يجوز إشراكهما في المأجور ومن ثم قررت محكمة التمييز "أن من حق أفراد عائلة المستأجر السكن معه في المأجور والمقصود بعائلة المستأجر هم الذين يعايشونه ويتوجب عليه ضمهم إليه وإعالتهم كعائلة واحدة، وعليه فإن والدي المستأجر لا يدخلان ضمن أفراد عائلة ابنهما بالمعنى المقصود بعائلة المستأجر⁽¹⁴⁶⁾، على أنه إذا مات والد المستأجر وأسكن معه والدته فهذا لا يشكل سبباً من أسباب تخلية المأجور⁽¹⁴⁷⁾، ومن ثم إذا توفي ابنها فإنها تستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإجارة، كما يستفيد الوالدان من هذا الامتداد القانوني لعقد الإجارة متى توفي ابنهما المستأجر والذي كان يعيّلها وقت حياته، ذلك أن حق الإعالة واجب على الولد في مواجهة والديه.

والسؤال الذي يطرح نفسه هل سكنى والدته الزوجة مع زوج ابنتها يشكل سبباً من أسباب تخلية المأجور؟

إذا سكنت حمة المستأجر في العقار الذي يشغله زوج ابنتها وثبت أنها طاعنة في السن وتحتاج إلى الرعاية ولم يتقاضى صهرها أي مقابل فهذا لا يشكل سبباً من أسباب تخلية المأجور، خصوصاً وأنها من أقارب الزوج عملاً بالمادتين 34، 37 من القانون المدني الأردني⁽¹⁴⁸⁾، وعليه نعتقد أنه إذا توفي زوج البنت وكانت حماته تقيم معه في العقار فعندئذ لا تجاب دعوى المالك بطلب تخلية المأجور لسكن والدته زوجة المتوفى باعتبار أنها قريبة للمتوفى، وهذا ما يفهم من نص المادة 37 من القانون المدني الأردني.

حدد قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 22 لسنة 2011 المدة التي يسمح فيها لأفراد أسرة المستأجر المتوفى أن يستمروا في الانتفاع بالمأجور الذي استأجره قبل 2000/8/31 فحددها بثلاث سنوات تبدأ من تاريخ الوفاة أو من نفاذ القانون، وعليه يتطلب معرفة الحكم الواجب الإتيان في هذه الحالة أن نميز بين ثلاث حالات:

الحالة الأولى: إذا توفي المستأجر بعد نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم لسنة 2011، فعندئذ لأفراد أسرة المستأجر المقيمون معه وقت وفاته الاستمرار في الانتفاع بالمأجور لمدة ثلاث سنوات من تاريخ وفاة المستأجر.

الحالة الثانية: ثبوت وفاة المستأجر عن فترة تزيد عن ثلاث سنوات من قبل نفاذ هذا القانون، فعندئذ نعتقد أن الحكم الواجب الإتيان هو استمرار أفراد أسرته المقيمون معه وقت وفاته الانتفاع بالمأجور لمدة ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ القانون.

الحالة الثالثة: ثبوت وفاة المستأجر في فترة تقل على ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ القانون، فعندئذ تطبق أحكام المادة السابعة والثامنة من القانون المدني الأردني⁽¹⁴⁹⁾.

نعتقد أن المشرع الأردني فضل في منح الحماية لأفراد أسرة المستأجر المتوفى في الحالتين الأولى والثانية على أفراد أسرة المستأجر المتوفى في الحالة الثالثة، ذلك أن هؤلاء سيحرمون من الاستمرار في الانتفاع بالمأجور لمدة تقل عن أفراد أسرة المستأجر المتوفى في الحالتين الأولى والثانية، وسندنا في ذلك أحكام المادة السابعة والثامنة من القانون المدني الأردني، ومن ثم نتمنى على المشرع الأردني إعادة النظر في هذا الموقف القانوني.

الفرع الثاني

ترك المستأجر المأجور بسبب الطلاق التعسفي

أو الانفصال الكنسي

نصت المادة 7/ب من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 على أنه "ينتقل حق الاستمرار

في إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها أن وجدوا كمستأجرين أصليين في حالة صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي⁽¹⁵⁰⁾ أو انفصال كنسي⁽¹⁵¹⁾ حال ترك الزوج للمأجور".

حددت هذه المادة القانونية حكم الزوجة المطلقة أو المنفصلة عن زوجها بحكم كنسي قطعي في حالة سكناها مع أولادها المستأجرين أصلياً، فنصت على أنه لا تشكل هذه الحالة سبباً للتخلية حتى لو تخلى الزوج عن الانتفاع بالمأجور، وإنما يجوز لتلك الزوجة المطلقة بائناً أو المنفصلة أن تستمر في إشغال المأجور لمدة ثلاث سنوات من تاريخ إكتساب الطلاق أو الانفصال الدرجة القطعية هذا بالنسبة للعقود المبرمة من قبل 2000/8/31.

ونصت المادة 3 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 22 لسنة 2011 على ما يلي: "يلغى نص المادة 7 من قانون المالكين والمستأجرين الأصلي ويستعاض عنه بالنص التالي ب- يستمر حق إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة طلاقاً بائناً أو الانفصال كنسياً باتاً لمدة ثلاث سنوات من تاريخ إكتساب الحكم للدرجة القطعية من تاريخ نفاذ هذا القانون وذلك للعقود المبرمة قبل 2000/8/31".

يثير طلاق الزوجة إشكالية في استفادتها من الامتداد القانوني لعقد الإجارة الذي أبرمه زوجها، فالثابت أن الطلاق يكون إما رجعيّاً أو بائناً:

فبالنسبة للطلاق الرجعي نصت المادة 92 من قانون الأحوال الشخصية الأردني على أن "الطلاق الرجعي لا يزيل الزوجية في الحال وللزوج حق مراجعة زوجته أثناء العدة قولاً أو فعلاً، وهذا الحق لا يسقط بالإسقاط ولا يتوقف على رضا الزوجة ولا يلزم به مهر جديد". ونصت المادة 92 من ذات القانون "تعتد معتدة الطلاق الرجعي والوفاء في البيت المضاف للزوجين بالسكن قبل الفرقة وإن طلقت أو مات عنها زوجها وهي في غير مسكنها عادت إليه فوراً، ولا تخرج معتدة الطلاق من بيتها إلا لضرورة، ولمعتدة الوفاة الخروج لقضاء مصلحتها، ولا تبني خارج بيتها، وإذا اضطرت الزوجان للخروج من البيت فتنقل معتدة الطلاق إلى حيث يشاء الزوج، وإذا اضطرت معتدة الوفاة إلى الخروج فتنقل إلى أقرب موضع منه".

يتضح أن الطلاق الرجعي لا يحل رابطة الزوجية، وإنما تبقى العلاقة الزوجية قائمة، ومن ثم إذا مات المستأجر وزوجته مطلقة رجعيّاً فعندئذ نعتقد بانتقال الامتداد القانوني لعقد الإجارة لها، أما إذا ترك المطلق العين المؤجرة لمطلقته التي ما زالت في العدة فهذا لا يحرمها حق الاستمرار في إشغال

المأجور ذلك أن حقها في الإقامة متوافر وقت حصول الترك. وذلك على خلاف لو أن الزوج تنازل عن الانتفاع بالإجارة قبل تطبيق زوجته ثم توفي، فعندئذ نعتقد أن عليها تسليم المأجور إلى المؤجر ذلك أنها تابعة للمستأجر والتابع تابع ولا يفرد بالحكم. استناداً للمادة 228 من القانون المدني الأردني، ولا يقدح في نظرنا القول أن مطلقها قد تنازل عن الانتفاع بالمأجور بقصد الإضرار بها، على أنه إذا كانت مستأجرة أصلية مع مطلقها فإن تنازله عن الانتفاع بالمأجور لا يسري في حقها. استناداً للمادة 208 من القانون المدني الأردني.

وتخلي المستأجر عن العين المؤجرة قد يكون صريحاً وقد يكون ضمناً، وفي الحالة الأخيرة يجب أن يكون واضحاً لأن فيه نزولاً وإسقاطاً للحق. واستخلاص هذا التخلي أو نفيه مسألة يترك تقديرها لقاضي الموضوع، على أن يكون استخلاصه للوقائع سليماً ومتفقاً مع الوقائع والبيانات المقدمة في الدعوى.

وبالنسبة للمطلقة بينونة صغرى أو كبرى⁽¹⁵²⁾، فهي لا تستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإجارة عند وفاة زوجها المستأجر لانتهاء رابطة الزوجية بينهما⁽¹⁵³⁾، مع مراعاة أحكام المادة 7/ب من قانون المالكين والمستأجرين التي نصت "ينتقل حق الاستمرار في إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها إن وجدوا كمستأجرين أصليين في حالة صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو انفصال كنسي حال ترك الزوج للمأجور".

المطلب الثاني

انتقال الامتداد القانوني في العقارات المؤجرة لغايات غير

السكن

نصت المادة 7/أ من قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1994 على أن "أ- تنتقل حقوق الإجارة في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر إلى أفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته، أما العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن فتنقل حقوق الإجارة في العقار إلى الأصول والفروع من ورثته وإلى زوجته وتنقطع حقوق الزوجة في الإجارة عند زواجها من زوج آخر".

حصر المشرع الأردني انتقال المأجور المخصص لغايات غير السكن عند وفاة المستأجر على الأصول والفروع والزوجة، ومن ثم إذا توفي المستأجر لعقار غير مخصص للسكن وكان أصوله وزوجته غير موجودين على قيد الحياة ولم يكن قد تزوج مثلاً أو تزوج ووقع طلاق بائن بينونة صغرى أو كبرى بينه وبين زوجته وانحصر إرثه بأشقائه فإن الإجارة تنتهي بوفاة ولا يستمر ورثته الانتفاع بالمأجور⁽¹⁵⁴⁾.

ونعتقد أن المستأجر المتوفي قتلاً لا تنتقل الإجارة إلى

ورثته القاتل ذلك أن القتل يعد مانعاً من موانع الإرث، والمشرع اشترط في انتقال الإجارة المخصص لغير السكن أن يكون من انتقل إليه حق الانتفاع بالمأجور وريثاً للمستأجر المتوفي، علاوة على اعتقادنا بعدم انتقال الامتداد القانوني لعقد الإجارة المخصص لغايات غير السكن إلى زوجه متى كان يعتنق ديانة غير ديانة المتوفي. وفقاً للمادة 7/أ من القانون رقم 22 لسنة 2011 وذلك على خلاف الحكم الوارد في المادة السابعة في القانون رقم 11 لسنة 1994 ونحن نتساءل ما هو الذي دفع المشرع الأردني في قانون 22 لسنة 2011 إلى حرمان الزوجة التي تعتنق ديانة سماوية تختلف عن ديانة زوجها المستأجر من الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد الإجارة الذي خصص لغايات السكن؟ قد يجيب البعض أن اختلاف الدين هو الدافع لهذا الحرمان باعتباره سبباً من أسباب منع الميراث. ولكننا نتساءل هل كان اختلاف الدين لا يعد مانعاً من موانع الميراث في قانون 11 لسنة 1994 وقانون رقم 30 لسنة 2000، ثم أصبح مانعاً حديثاً في قانون 22 لسنة 2011؟ وما هو تفسير المشرع في السماح للزوجة بالاستمرار في الانتفاع بالمأجور المخصص لغايات السكن بالرغم من اختلاف دين زوج المستأجر؟ ومن ثم نتمنى على المشرع الأردني أن يعيد النظر في الصياغة الفنية لأحكام المادة السابعة بحيث يسمح بمقدور الزوجة أن تستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإجارة المخصص لغير السكن بالرغم من اختلاف الدين عن زوجها. ونحن نتمنى على المشرع الأردني إعادة النظر في صياغة هذه المادة بصورة يستفيد منها زوج المستأجر وأصوله وفروعه من الامتداد القانوني عند وفاته رغم اختلاف ديانته عن المستأجر، ذلك أن اختلاف الدين لا ينفي رابطة الأبوة أو البنوة أو الزوجية بين المستأجر المتوفي وبين المذكورين.

والسؤال الذي يطرح نفسه هل استتجار الحائط الجانبي للعقار يخضع القانون المالكين والمستأجرين الأردني؟ نعتقد بعدم خضوع هذا العقد للقانون المذكور ومن ثم للامتداد القانوني لعقد الإجارة، بالرغم من إبرامه قبل 2000/8/31، وعلة ذلك أن المكان معلن للجميع وليس مغلقاً ولا يتمتع بالخصوصية، وذات الحكم بالنسبة لإجارة السطح المخصص للدعاية والإعلان أو لأجهزة الإنترنت أو الاتصالات الخلوية، وأما تأجير السطح لاستغلاله كموقع يتم فيه تخزين البضاعة مثلاً فهو يخضع في نظرنا للامتداد القانوني لعقد الإجارة، ذلك أن مكانه مغلق وغير مباح للعموم، ونحن نتمنى على المشرع الأردني التعرض لهذه الواقعة دفعاً لأي خلاف فقهي أو قضائي.

ونعتقد أن قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 22 لسنة 2011 سيضع حداً للامتداد القانوني لعقد الإجارة الذي تبناه المشرع الأردني منذ عام 1953 وحتى 2000/8/31 وسندنا في هذا القول الآتي:

1- أن المشرع وضع مدة يسمح لخلف المستأجر العام من الاستمرار في الانتفاع بالمأجور المخصص لغايات غير السكن ولأفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه عند وفاته في مأجور خصص للسكن على أن يدفع من يرغب الاستفادة في الامتداد لعقد الإجارة أجر مثل منفعة المأجور خلال المدة المحددة قانوناً. وأشار الواقع إلى تنذر هذه الفئة من ارتفاع تلك الأجرة.

2- وأن المستأجر ملزم بأن يدفع أجر مثل منفعة المأجور

والجدير بالذكر أن المشرع المصري قصر الاستفادة من الامتداد القانوني على جيل واحد من المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي. استناداً للمادة الأولى من القانون رقم 6 لسنة 1997، أي أنه إذا توفي أحد من ورثة المستأجر الأصلي فإن الاستفادة من الامتداد القانوني لا تمتد إلى ورثته ويتجمع حق البقاء في يد الوارث الأخير على قيد الحياة وبوفاته ينقضي عقد الإيجار، أي بعبارة أخرى ينقضي عقد الإيجار بوفاة وريث للمستأجر الأصلي⁽¹⁵⁵⁾.

وخلاصة القول أن جميع عقود الإجارة التي أبرمت بعد تاريخ 2000/9/1 وهو تاريخ نفاذ قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 30 لسنة 2000، خضعت للقانون المدني الأردني، أي بعبارة أخرى أن العقود المبرمة بعد تاريخ 2000/9/1 أصبحت تنتهي بانتهاء مدتها ولم يعد يسمح

عليها في عقد الإجارة والذي يتجدد بحكم القانون استناداً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

وتجدر الإشارة أنه في ظل القوانين المشار لها إعلان يعد تخلف المستأجر عن دفع أجرة المأجور أو عدم مراعاة شروط عقد الإجارة خلال السنة العقدية هي دعوى فسخ عقد إجارة خاضعة لأحكام القانون المدني، وأما بعد انقضاء تلك السنة فهي دعوى تخليه ماجور، لاعتماد المستأجر في الأشغال على أحكام قانون المالكين والمستأجرين. وتبين أثناء البحث أن عقود الإجارة المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 تخضع لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، وعليه تنتهي مدة الإجارة بانتهاء المدة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر، وأما بالنسبة للعقود المبرمة قبل تاريخ 2000/9/1 فقد خضعت لقانون 30 لسنة 2000 والذي بموجبه تنتهي العقود بتاريخ 2010/12/31، وعاد المشرع فأصدر القانون رقم 17 لسنة 2009 الذي امتاز عن القانون رقم 30 لسنة 2000 بأنه حدد إليه إلزام المستأجر بتسليم المأجور عند انتهاء مدة الإجارة. وتعرض هذا القانون في المادة (2/5) إلى عقد الإجارة الذي تضمن أنه يتجدد تلقائياً.

ونحن نعتقد أن المشرع أراد أن يضع حداً لأي خلاف قد ينجم في ضوء الصادر عن محكمة التمييز رقم 2007/290. إلا أن ديوان تفسير القوانين أصدر القرار رقم 3 لسنة 2011 الذي اتجه إلى تطبيق المادة 2/5 من قانون المالكين والمستأجرين على العقود المبرمة بعد نفاذه، وأما المبرمة قبل نفاذه فتستمر لمدة ثلاثين عاماً.

ونحن نتمنى على المشرع الأردني أن يتدخل لحسم هذه المسألة القانونية.

وعاد المشرع واستجابة لضغوط المستأجرين فأصدر القانون رقم 43 لسنة 2010 والذي نجد أن المادة الثانية منه مددت مدة تسليم المأجور الذي كان يفترض أن يسلم بتاريخ 2010/12/31 تنفيذاً للقانون رقم 30 لسنة 2000.

واستجابة لرغبة وضغط واعتصام المستأجرين واستغلالهم فقد صدر عن المشرع القانون رقم 22 لسنة 2011 الذي فرض على المستأجر الذي يشغل المأجور المستأجر قبل 2000/9/1 أجر مثل منفعة العقار، والذي تدخل أيضاً في تحديد مدة إشغال أفراد أسرة المستأجر المتوفى متى كان مخصصاً للسكن، فجعلها بثلاث سنوات من تاريخ نفاذ القانون أو من الوفاة، وأما المؤجر لغايات أخرى فيستمر ورثة المستأجر الشرعيون في إشغال المأجور لمدة ستة سنوات على أن يراعى أجر مثل في حالتين.

وبموجب المادة الثانية/أولاً/ يعد الحكم الصادر عن

وأشار الواقع أن المستأجرين تدمروا من ارتفاع أجر مثل منفعة المأجور الذين يشغلونه.

3- وأنه اعتبر تملك المستأجر عقاراً مناسباً لسكانه في حدود البلدية التي يقع فيها المأجور سبباً من أسباب التخلية⁽¹⁶⁰⁾، وذلك على خلاف ما تضمنته القوانين السابقة التي كانت تجيز تخلية المأجور إذا تملك المستأجر عقاراً مناسباً لسكانه في المنطقة التي يقع فيها المأجور⁽¹⁶¹⁾، أي أن المشرع الأردني وسع في الموقع الذي يعد سبباً لتخلية المأجور، فبينما حددت القوانين السابقة أن تملك المستأجر عقاراً مناسباً لسكانه في المنطقة التي يقع فيها المأجور يعد سبباً من أسباب التخلية، وذلك على خلاف القانون رقم 22 لسنة 2011 الذي اعتبر تملك المستأجر عقاراً في حدود البلدية التي يقع فيها المأجور يعد سبباً من أسباب التخلية.

4- وأنه اعتبر تملك المستأجر عقاراً مناسباً لممارسة أعماله في الموقع الذي يقع فيه المأجور سبباً من أسباب تخلية المأجور استناداً للمادة 2/ثالثاً، وهذا الاتجاه من شأنه أن يضع حداً للاجتهاد القضائي الذي كان لا يعتبر هذه الملكية سبباً للتخلية باعتبار أن العمل التجاري يقتضي من التاجر التوسع في أعماله.

الخاتمة

خلصت هذه الدراسة إلى النتائج الآتية:

1- أن المشرع الأردني ارتأى أن يتدخل في قانون 62 لسنة 1953 ليحقق التوافق بين المصالح الاقتصادية والاجتماعية بين المالكين والمستأجرين لهذا منع المحكمة أو مأمور الإجراء أن يصدر حكماً أو أمراً بإخراج أي مستأجر من أي عقار بقطع النظر عن انتهاء أجل عقد الإجارة، إلا إذا تحققت أحد أسباب تخليته المحددة حصراً بموجب القانون المذكور. واستمرت هذه الحماية في القانون المؤقت رقم 29 لسنة 1982 الذي أقر دائماً في القانون رقم 11 لسنة 1994.

وساير القضاء الأردني رغبة المشرع في تحقيق هذه الحماية للمستأجر بأن يستمر في الانتفاع بالمأجور، بالرغم من انتهاء مدة عقد الإجارة في عدة أحكام منها: أنه أبطل الشرط الذي تضمنه عقد الإجارة والذي بموجبه يلزم المستأجر الذي تخلف عن تخلية المأجور عند انتهاء مدة العقد بأن يدفع للمؤجر زيادة في الأجرة لمخالفته أحكام قانون المالكين والمستأجرين، وأبطل أيضاً الزيادات الاتفاقية على بدل الإجارة المسماة ابتداء في عقد الإجارة، ذلك أنه يفهم منها أن المؤجر أراد إخراج المستأجر من المأجور بعد انتهاء المدة المتعاقد

الشرط يفيد اتجاه إرادة المؤجر والمستأجر أن تكون مدة الإجارة ثلاثين عاماً، وقد خالف القضاء الأردني هذا الاجتهاد وطبق عليه أحكام القانون المدني ومن نتمنى على المشرع الأردني أن يتدخل بالنص على هذه الحالة لوضع حد لهذا الخلاف القضائي وذلك في أول فرصة تتاح له عند تعديل قانون المالكين والمستأجرين.

3- ونتساءل ما الحكم لو أن المستأجر للعقار كانت الزوجة وهي التي أسكنت معها زوجها، هل إذا توفيت ينتقل له حق الاستمرار في الانتفاع بالمأجر؟

بينما أن محكمة التمييز الأردنية أقرت أن سكن الزوج مع زوجته المستأجرة لا يعد سبباً للتخلية وإن كان هو المكلف بالإنفاق عليها، وعليه نعتقد أنه إذا توفيت الزوجة المستأجرة وكان زوجها يوم وفاتها يقيم معها في المأجر، فإن الامتداد القانوني لعقد الإجارة ينتقل إليه ولا يقدح في نظرنا القول أن الزوج هو المكلف بالإنفاق على زوجته شرعاً وأنه المكلف بتهيئة البيت الزوجي.

ونحن نتمنى على المشرع الأردني التعرض لهذه الحالة عند إعادة النظر في قانون المالكين والمستأجرين الأردني دفعاً لأي خلاف فقهي أو قضائي حول هذا الموضوع.

4- ونعتقد بعدم انتقال الامتداد القانوني لعقد الإجارة المخصص لغايات غير السكن إلى زوجه متى كان يعتق ديانة غير ديانة المتوفي. وفقاً للمادة 7/أ من القانون رقم 22 لسنة 2011 وذلك على خلاف الحكم الوارد في المادة السابعة في القانون رقم 11 لسنة 1994 ونحن نتساءل ما الذي دفع المشرع الأردني في قانون 22 لسنة 2011 إلى حرمان الزوجة التي تعتق ديانة سماوية تختلف عن ديانة زوجها المستأجر من الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد الإجارة الذي خصص لغايات غير السكن؟ قد يجيب البعض أن اختلاف الدين هو الدافع لهذا الحرمان باعتباره سبباً من أسباب حجب الميراث. ولكننا نتساءل هل كان اختلاف الدين لا يعد مانعاً من موانع الميراث في قانون 11 لسنة 1994 وقانون رقم 30 لسنة 2000، ثم أصبح مانعاً حديثاً في قانون 22 لسنة 2001؟ وما هو تفسير المشرع في السماح للزوجة بالاستمرار في الانتفاع بالمأجر المخصص لغايات السكن بالرغم من اختلاف دين زوج المستأجر؟ ومن ثم نتمنى على المشرع الأردني أن يعيد النظر في الصياغة الفنية لأحكام المادة السابعة بحيث يسمح بمقدور الزوجة أن تستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإجارة المخصص لغير السكن بالرغم من اختلاف الدين عن زوجها.

5- والسؤال الذي يطرح نفسه هل استئجار الحائط الجانبي للعقار يخضع القانون المالكين والمستأجرين الأردني؟ نعتقد

المحكمة قطعياً، إلا أن محكمة بداية شمال عمان بصفتها الاستئنافية قررت عدم دستورية هذه الجزئية من القانون، وقد رفضت محكمة التمييز إحالة القانون إلى المحكمة الدستورية بناء على طلبات أحليت لها من المحاكم المختصة، ثم ارتأت إحالته إلى المحكمة المذكورة التي قررت بالأغلبية عدم دستورية قطعية الحكم الصادر عن المحكمة بتحديد أجر المثل.

وتجدر الإشارة أن إخلال المستأجر بشروط عقد الإجارة بعد 2000/8/31 لعدم دفع الأجرة يعد من أسباب فسخ عقد الإجارة، وأن عدم تسليمه المأجر في الميعاد المتفق عليه يعد سبباً من أسباب دعوى منع معارضة المستأجر للمؤجر في الانتفاع للمأجر، وأن هذه الحالة تخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009 التي تلزم المستأجر بتسليم المأجر للمؤجر شريطة التقيد بأحكام القانون المذكور.

وتبين من دراسة هذا البحث الآتي:

1- إذا قدم المستأجر للمؤجر ضمانات تضمن تنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الإجارة التي قد تكون إما عينية، أو شخصية. فعندئذ نتساءل هل تنتقل هذه الضمانات في حالة التجديد أو الامتداد؟

نصت المادة 2/599 من القانون المدني المصري على أنه "1- إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة. وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة 563". 2- ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضي الكفيل بذلك". ونص الفصل 691 من قانون الالتزامات والعقود المغربي على الحالة المذكورة في الفصل 689 لا تمتد الكفالة التي قدمت ضمان للعقد القديم إلى الالتزامات الناشئة من التجديد الضمني ولكن رهونات الحيازية وغيرها من التأمينات تبقى.

سكت المشرع الأردني عن التعرض إلى الحالة التي نحن بصدددها. ومن ثم نتمنى أن يتعرض المشرع الأردني لحكم هذه الحالة دفعاً لأي خلاف فقهي أو قضائي.

2- تدخل قانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009 بالنص على حالة التجديد التلقائي تلقافاً للاختلاف القضائي والفقهي الذي حصل في ضوء القرار الصادر عن محكمة التمييز رقم 2007/290 والتي قررت أن ورود هذا

أن مكانه مغلق وغير مباح للعموم، ونحن نتمنى على المشرع الأردني التعرض لهذه الواقعة دفعاً لأي خلاف فقهي أو قضائي.

6- نتمنى على المشرع الأردني إكساء عقد الإجارة صفة السند التنفيذي الذي يمكنه اللجوء بموجبه إلى دائرة التنفيذ لطلب تسلم المأجور.

بعد خضوع هذا العقد للقانون المذكور ومن ثم للامتداد القانوني لعقد الإجارة، بالرغم من إبرامه قبل 2000/8/31 وعلة ذلك أن المكان معلن للجميع وليس مغلقاً ولا يتمتع بالخصوصية، وإن الحكم بالنسبة لإجارة السطح المخصص للدعاية والإعلان أو لأجهزة الإنترنت أو الاتصالات الخلوية، وأما تأجير السطح لاستغلاله كموقع يتم فيه تخزين البضاعة مثلاً فهو يخضع في نظرنا للامتداد القانوني لعقد الإجارة، ذلك

الهوامش

(10) راجع القضية رقم 2012/1633، والقضية رقم 2012/1638 والمقامتان لدى محكمة صلح حقوق شمال عمان بتاريخ 2012/3/25، فقد تم فصلهما على التوالي 2013/3/12، 2013/3/28.

(11) التي أظهرت الآتي:

- صدور بيان عن مجلس إدارة غرفة تجارة عمان بشأن قانون المالكين والمستأجرين الذي طالب بموجبه إيقاف العمل بالمادة 7 المتعلقة بعدم أحقية ورثة المستأجر الاستمرار في المأجور خلال المدة المحددة بمقتضاها، وطالب البيان عدم ربط الانتفاع بمدة. على أن يدفع اجر مثل منفعة العقار وفقاً بما تراه اللجنة المقترحة من تلك الغرفة التي تضم قاضياً من وزارة العدل رئيساً ومندوباً عن وزارة المالية (دائرة الأراضي والمساحة) ومندوباً عن أمانة عمان الكبرى والبلديات وممثلاً عن غرفة التجارة والصناعة ومندوباً عن جمعية مستثمري الاسكان او نقابة المقاولين الاردنيين ومندوباً عن المالكين والمستأجرين من اصحاب المحلات التجارية، على أن تقوم هذه اللجنة بتحديد نسب الزيادة وعدم ترك تقديرها للمالك. (راجع: جريدة الرأي القسم الاول عدد 15080 تاريخ 2012/2/4، ص 18. وجريدة الرأي عدد 15201 تاريخ 2012/6/4، ص 6).

- وقام المستأجرون بالاضراب الجزئي بناء على دعوة غرفة تجارة عمان احتجاجاً على القانون المذكور على خلاف المالكين الذين اعتصموا لنصرة القانون. (جريدة الرأي القسم الثاني عدد 15081 تاريخ 2012/2/5 ص 23).

- ووصفت العلاقة الناجمة بين المالكين والمستأجرين بسبب القانون الجديد انها معركة عقارية فبينما نفذ المستأجرون اعتصامهم بناء على طلب غرفة تجارة عمان طالبين الغاء العمل باجر المثل وبعدم تفعيل المادة السابعة المتعلقة بتحديد مدة انتفاع الوريث، على خلاف المالكين الذين قاموا بالاعتصام امام رئاسة الوزراء طالبين تنفيذ القانون وعدم الاصغاء للاصوات التي تطالب بعكس هذه الاتجاه محتجين الاحتفاظ على استقرار التشريعات. (جريدة العرب اليوم القسم الثاني

(1) راجع تمييز 83/464 ص 1453 مجلة نقابة المحامين لسنة 1983، وأيضاً من خلال عبد الرحمن جمعة الحلاشة قانون المالكين والمستأجرين الأردني. دراسة تحليلية المبادئ القانونية لمحكمة التمييز الأردنية 1953-2004 دار وائل للنشر ط2 عمان سنة 2005 ص 186 - 187، وتمييز 1974/330 ص 925 مجلة نقابة المحامين لسنة 1975.

(2) فرفع مثلاً بدل إيجار العقار بنسب مئوية متفاوتة حددتها المادة (14)، وأيضاً: نجد المادة (18) من القانون رقم (11) لسنة 1994 ألزمت مجلس الوزراء أن ينظر في زيادة بدل الإيجارة أو إنقاصها بالنسبة المئوية التي يراها محققاً للعدالة والصالح العام، وذلك مرة واحدة أو أكثر كل خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نفاذها، أما بموجب القانون رقم 29 لسنة 1982 فكان يجوز لمجلس الوزراء أن يتخذ قرارات في تعديل بدلات الإيجار خلال ذات المدة المحددة في القانون المذكور.

(3) استناداً للمادة السادسة من جدول رسوم المحاكم لسنة 2008 الملحق بنظام رسوم المحاكم لسنة 2008.

(4) استناداً للمادة 2/أ/ب من جدول رسوم المحاكم لسنة 2008 الملحق بنظام رسوم المحاكم لسنة 2008.

(5) استناداً للمادة 1/أ/ من جدول رسوم المحاكم لسنة 2008 الملحق بنظام رسوم المحاكم لسنة 2008.

(6) استناداً للمادة 1/ب/1 من جدول رسوم المحاكم لسنة 2000 الملحق بنظام رسوم المحاكم لسنة 2008.

(7) استناداً للمادة 1/ب/2 من جدول رسوم المحاكم لسنة 2000 الملحق بنظام رسوم المحاكم لسنة 2008.

(8) راجع القرار الصادر عن محكمة صلح حقوق شمال عمان في القضية رقم 2012/1633 فصل 2013/3/12. والقرار الصادر في القضية رقم 2013/1638، فصل 2013/3/28.

(9) فقد قدرت القضايا المسجلة لدى المحاكم لرؤية دعاوى أجرة المثل بواقع مائة وعشرة آلاف قضية (العرب اليوم عدد 5479 القسم الثاني، ص 19).

- عدد 5318 تاريخ 2012/2/5، ص28).
- وعاد التجار وزادوا في مدة اغلاق محلاتهم ذلك ان رئيس الوزراء ووزير الصناعة والتجارة المسؤول عن حماية التجار لم يتصلا بالقطاع التجاري لمعرفة وجهة نظرهم حيال قانون المالكين والمستأجرين، على خلاف المالكين الذين قاموا اعتصامهم لليوم الثاني على التوالي للمطالبة باستمرار العمل في القانون الجديد. (جريدة العرب اليوم القسم الثاني عدد 5319 تاريخ 2012/2/6 ص 27).
- وطالب التجار الاضراب والاعتصام امام مجلس النواب بتاريخ 2012/3/18. (راجع جريدة العرب اليوم عدد 5346 القسم الثاني 2013/3/6 ص 30 (غير منشورين) وجريدة الرأي الجزء الثاني عدد 15082 تاريخ 2012/2/6 ص25).
- ووصف رئيس الجمعية الاردنية لحماية حقوق المستأجرين القانون الجديد بأنه ظالم للمواطنين والمستأجرين بسبب الزيادات الفادحة على الاجرة. (راجع العرب اليوم عدد 5320 القسم الثاني تاريخ 2012/3/7 ص21) ودعت النقابات المهنية موقف القطاعات التجارية بإعلان الاضراب العام المفتوح في جميع انحاء المملكة يوم 2012/3/18 احتجاجا على تجاهل الحكومة لمطالب المستأجرين. (راجع العرب اليوم عدد 5352 القسم الثاني تاريخ 2012/3/11 ص24، وجريدة الرأي 15693 تاريخ 2012/5/17 القسم الثاني ص 25).
- واجتمع رئيس الوزراء الاردني مع رئيس وأعضاء مجلس غرفة تجارة عمان وممثلي النقابات في العاصمة والمحافظات ووعد بدراسة القانون مع النواب. (راجع العرب اليوم عدد 5372 القسم الثاني تاريخ 2012/4/1 ص22).
- ووصفت جمعية حماية المستأجرين القانون بأنه غير دستوري لأنه حرم المتخاصم من الطعن في القرار امام الجهة القضائية الاعلى للجهة التي اصدرته ولوح المستأجرون باعتصامهم امام الديوان الملكي بسبب ارتفاع اجرة العقارات نتيجة تقديرات اجور مثلها عما كانت عليه قبل التغيير. (راجع العرب اليوم عدد 5422 تاريخ 2012/5/21، ص25، والعرب اليوم عدد 5376 القسم الثاني تاريخ 2012/4/5، ص26).
- ووصفه نقيب تجار الكهرباء والالكترونيات بأنه قانون غير منصف وغير عادل وانه خلق رعبا اقتصاديا عندما فرض اجر المثل. (راجع جريدة الراي القسم الثاني عدد 15140 تاريخ 2012/4/4 ص25).
- (12) راجع جريدة الرأي عدد 15193 تاريخ 2012/5/27، ص2. وجريدة العرب اليوم عدد 5428 تاريخ 2012/5/27 القسم الثاني، ص1.
- (13) راجع العرب اليوم عدد 5478 تاريخ 2012/7/16، ص6. وقد وصف هذا القانون بأن الحكومة والنواب تأزم العلاقة بين المالك والمستأجر (راجع العرب اليوم الصادرة بتاريخ 2012/6/4، ص3).
- (14) هذا النص يتفق مع ما تضمنته المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المؤقت رقم 29 لسنة 1982.
- (15) استناداً لقانون المالكين والمستأجرين الاردني رقم 22 لسنة 2011.
- (16) استناداً للمادة 5/أولاً/2 من القانون رقم 22 لسنة 2011. وصدر عن محكمة بداية شمال عمان بصفتها الاستئنافية قرارا في القضية رقم 1375/2012 فصل 2012/7/5 بما يفيد عدم دستورية هذا القانون، وذلك عندما اعتبر القرار الصادر عن محكمة الدرجة الأولى قطعياً، وكان الأجدر أن يكون الطعن بهذا القرار مسموحاً أمام درجات التقاضي الأعلى"، وذلك على النحو الذي سنوضحه في موضع لاحق من هذا البحث.
- (17) "إذا كان العقد في شق منه باطلا بطل العقد كله. إذا كانت حصة كل شق معينة فإنه يبطل في الشق الباطل ويبقى صحيحا في الباقي".
- (18) هذا الموقف الذي وقفه المشرع يخالف ما تضمنه القانون المدني الأردني في المادة 700 التي نصت " 1- على المستأجر رد المأجور عند انقضاء مدة الإيجار إلى المؤجر بالحالة التي تسلمه بها. 2- فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً بأن يدفع للمؤجر اجر المثل مع ضمان الضرر. 3- ويلتزم المؤجر بنفقات الرد".
- (19) التي نصت "يجب أن تكون مدة الإجارة معلومة ولا يجوز أن تتجاوز ثلاثين عاماً فإذا عقدت لمدة أطول ردت إلى ثلاثين عاماً". وأيضاً أحكام المادة 707 من ذات القانون التي نصت "ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد ما لم يشترط تجديده تلقائياً"
- (20) سنداً للمادة 658 من القانون المدني الأردني التي نصت " الإيجار تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم".
- (21) مع مراعاة ما نص عليه القانون المدني في المادة 671/2، 3 التي نصت "2- وإذا عقد العقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر يعتبر العقد مستمراً لتلك المدة ولو زادت عن ثلاثين عاماً. 3- وإذا تضمن العقد أن يبقى ما بقي المستأجر يدفع الأجرة فيعتبر أنه قد عقد لمدة حياة المستأجر".
- (22) استناداً للمادة 218 من القانون المدني الأردني. وقد قررت محكمة التمييز في باب مخالفة القانون المدني " أن قانون المالكين والمستأجرين هو قانون خاص يجب العمل به في حدود تعارضه مع القانون العام ولهذا فلا يعمل بحكم المادة 673 من القانون المدني الذي لا يجيز تأجير مال الوقف واليتم لمدة تزيد على ثلاث سنوات إلا بإذن المحكمة

- الجامعة الأردنية 2007 ص 6.
- (30) وقد سابر القضاء الأردني هذا الاتجاه في العديد من الأحكام نذكر منها "أن حق المستأجر في الاستمرار بإشغال المأجور بعد انتهاء مدة العقد وبفس الإيجار الأساسي هو حق مستمد من القانون لا يتوقف استعماله على رضا المؤجر وذلك عملاً بالمادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين التي سلبت المؤجر حقه في إخراج المستأجر بعد انتهاء مدة العقد إلا إذا استطاع أن يتمسك بأحد الأسباب الاستثنائية التي تجيز له استعمال هذا الحق. ان الشرط الذي يشترطه المؤجر في العقد لدفع زيادة في الأجرة بعد انقضاء مدة العقد في حالة تخلف المستأجر عن تخلية المأجور شرط غير ملزم لمخالفته لأحكام قانون المالكين والمستأجرين (تميز 60/68 ص 67 من مجلة نقابة المحامين عدد 1-4 السنة الثامنة، ومنشور أيضاً عند جمعة مرجع سابق ص 182). وقررت "أن الشرط الوارد في عقد الإجارة بإلزام المستأجر بدفع مبلغ 600 دينار كيدل إيجار سنوي إذا رغب بتجديد الإجارة بعد انقضاء مدتها بدلاً من 220 دينار بدل الإيجار المتفق عليه هو شرط واضح الدلالة بأن المؤجر أراد به إخراج المستأجر من المأجور بعد انتهاء المدة المتعاقدة عليها. عقد الإيجار يتجدد تلقائياً بحكم القانون ولا يحق للمالك أن يخرج المستأجر من المأجور عند انتهاء مدة العقد إلا بالاستناد إلى أحد الأسباب المنصوص عليها في المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين وأي شرط يقصده خلاف ذلك يعتبر باطلاً". تميز 71/66 صفحة 651 مجلة نقابة المحامين ومنشور عند الحلاشة مرجع سابق ص 187.
- (31) وهذا ما سارت محكمة التمييز عليه في القرار رقم 77/240 ص 1281 مجلة نقابة المحامين لسنة 1977 ومن خلال الحلاشة مرجع سابق ص 187. وتمييز 2003/3791 فصل 2006/2/29 عدالة.
- (32) تميز 90/533 ص 2118 مجلة نقابة المحامين سنة 1988. وتمييز 86/496 ص 2110 مجلة نقابة المحامين. الحلاشة مرجع سابق ص 192. وتمييز 85/364 ص 125 مجلة نقابة المحامين سنة 1987 ومنشور عند الحلاشة، مرجع سابق، ص 179، و1750/2003 فصل 2003/11/4 عدالة.
- (33) راجع تميز 79/301 ص 305 مجلة نقابة المحامين سنة 1980 ومنشور عند الحلاشة مرجع سابق ص 184. وتمييز 82/212 ص 984 مجلة نقابة المحامين سنة 82. وتمييز 82/374 ص 42 مجلة نقابة المحامين لسنة 82 ومنشور عند الحلاشة، مرجع سابق ص 185-186.
- (34) استناداً للمادة 1/671 من القانون المدني الأردني سنة 1998. وهما أخذت به المادة 568 من القانون المدني الكويتي التي نصت "لا يجوز أن تتجاوز مدة الإيجار خمسة وعشرين سنة، فإن عقد الإيجار لمدة أطول أو كان مؤبداً ردت مدته إلى هذا القدر، ما لم يكن معقوداً لمدة حياة المختصة، وعليه إذا عقدت الإجارة لمدة أطول ردت إلى ثلاث سنوات، وعليه نستبعد في نطاق بحثنا أحكام المادة 673 من القانون المدني الأردني لتعارضها مع حكم المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1982. كما لا يرد القول بأن صحة تثبيت ولاية المؤجر على القاصرين لا تجيز له تأجير العقار لمدة تزيد على ثلاث سنوات، وأنه يتعين فسخ عقد الإيجار لهذا السبب، ذلك لأن الولي قد أجر العقار موضوع الدعوى لسنة واحدة وبالتالي فتكون الأجرة قد انعقدت بصورة صحيحة وإن استمر المستأجر بإشغال المأجور بعد ذلك لأن استمرار المستأجر بإشغال المأجور يستند إلى قانون المالكين والمستأجرين تمييز 88/289. راجع عبد الرحمن أحمد جمعة الحلاشة قانون المالكين والمستأجرين الأردني دراسة تحليلية. المبادئ القانونية لمحكمة التمييز الأردنية 1953-2004 دار احمد جمعة للنشر والتوزيع ط2 سنة 2005.
- (23) تميز 83/395 منشور في مجلة نقابة المحامين ص 1441 لسنة 1983. وهما قررت في القضية 86/496 المنشور في مجلة نقابة المحامين ص 2110 لسنة 1988 "يستفاد من نص الفقرة ب من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين أن القانون المشار إليه قد أسبغ حمايته على المستأجر بحيث يتجدد عقد الإيجار الأصلي بنفس الشروط بغض النظر عن موافقة المالك أو الشخص الذي يخوله القانون إدارة العقار أو تأجيره وأنه لا يجوز إخلاء المأجور إلا في الحالات المنصوص عليها في الفقرة ج من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين". وراجع في ذات المعنى تميز 88/594 ص 1456 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1989. وتمييز 1986/596 ص 241 نقابة المحامين لسنة 89 أيضاً من خلال الحلاشة، مرجع سابق ص 92.
- (24) تميز 87/832 مجلة نقابة المحامين ص 1343 لسنة 89 وأيضاً من خلال الحلاشة، مرجع سابق ص 193.
- (25) راجع حبشي الامتداد القانوني لعقود الإيجار شرح أحكام قانون إيجار الاماكن علماً وعملاً مع مقارنتها بالأحكام المقابلة في القانون الفرنسي، نظرية العلاقة الإيجارية شبه التعاقدية، القاهرة سنة 1962 ص 52.
- (26) راجع المنجي، الامتداد القانوني لعقد الإيجار في المساكن والمحلات التجارية والأراضي الزراعية، ط1، ص 15-16.
- (27) العبيدي، العقود المسماة "البيع والإيجار" وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لأحدث التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، ط1 دار الثقافة 2006 ص 252.
- (28) غضية، الامتداد القانوني لعقد الإيجار دراسة مقارنة طبعة 1999 بحث مقدم لغايات نيل دبلوم في العلوم القانونية من المعهد القضائي الأردني ص 18.
- (29) بطارسة، الامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار دراسة مقارنة رسالة قدمت استكمالاً للحصول على درجة الماجستير في

احد المتعاقدين لا يؤثر في صحة العقد، ويلتزم المستأجر بدفع اجر المثل. اما مدة العقد فهي الوحدة الزمنية التي يحددها العرف لدفع اجرة المثل، وتتجدد هذه المدة تلقائياً، الا ان هذا العقد يكون قابلاً للفسخ في اي وقت من المتعاقدين طبقاً للمادة 2/664.

(38) استناداً للمادة 672 من القانون المدني الأردني وهوما تأخذ به المادة 758 من قانون المعاملات الاماراتي.

(39) استناداً للمادة 673 من القانون المدني الأردني. التي نصت " لا يصح إيجار مال الوقف والتي يتم مدة تزيد على ثلاث سنوات إلا بإذن المحكمة المختصة فإذا عقدت الإجارة لمدة أطول ردت إلى ثلاث سنوات". مع مراعاة أنه "1- إذا لم يحدد الواقف المدة تؤجر العقارات لمدة سنة والأراضي لمدة ثلاث سنين على الأكثر إلا إذا اقتضت مصلحة الوقف غير ذلك وصدر به إذن من المحكمة. 2- أما إذا عقدت الإجارة لمدة أطول ولو بعقود مترادفة انقصت إلى المدة المبينة في الفقرة (1). 3- وإذا كان الوقف بحاجة للتعمير وليس له ريع يعمر به جاز للمحكمة أن تأذن بإيجاره مدة تكفي لتعميره. استناداً للمادة 753 من القانون المدني الأردني. واستناداً للمادة 752 التي نصت: 1- يراعى شرط الواقف في إجارة الوقف فإن عين مدة للإيجار فلا يجوز مخالفتها. 2- وإذا لا يوجد من يرغب باستجاره مدة معينة ولم يشترط للمتولي حق التأجير بما هو أنفع للوقف رفع الأمر إلى المحكمة لتأذن بالتأجير المدة التي تراها أصلح للوقف". استناداً للمادة 125 من القانون المدني الأردني التي نصت " عقود الإدارة الصادرة من الوصي في مال الصغير تكون صحيحة نافذة ولو كانت بغبن يسير ويعتبر من عقود الإدارة بوجه خاص للإيجار إذا لم ترّد مدته على ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق وإيفاء الديون وبيع المحصولات الزراعية وبيع المنقول الذي يسرع إليه التلف والنفقة على الصغير". وقد نظم القانوني المدني الكويتي اجارة الوقف في المواد 639-648، اما قانون المعاملات الاماراتي فقد عالجها في المواد 838-848 ونظمه القانون المدني المصري في المواد 628-643.

(40) ونصت المادة 599 من القانون المدني المصري: 1- اذا انتهى عقد الايجار وبقي المستأجر منتقعا بالعين المؤجرة يعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الايجار قد تجدد بشروطه الاولى ولكن لمدة غير معينة. وتسري على الايجار اذا تجدد على هذا الوجه احكام المادة 563. 2- ويعتبر هذا التجديد الضمني ايجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الاصلي، ومع ذلك تنتقل الى الايجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الايجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري. اما الكفالة الشخصية كانت اوعينية فلا تنتقل الى الايجار الجديد الا اذا رضي الكفيل بذلك. ونصت المادة 1/605 من القانون المدني الكويتي اذا انتهى عقد الايجار وبقي المستأجر منتقعا بالمأجور بعلم

المؤجر أو المستأجر فيستمر العقد لهذه المدة ولو زادت على خمس وعشرين سنة". ويقول الدكتور حسام الأهواني، عقد الإيجار في القانون المدني وفي قانون إيجار الأماكن، ط3، سنة 1998، دار أبو المجد الهرم، فقرة 61 ص 60-61 "ان وجود مدة معينة للعقد قاعدة امرة، فيحظر ان يكون الإيجار مؤبداً. وهذه القاعدة متعلقة بالنظام العام لانها ترتبط بتنظيم الملكية وسلطات المالك في الاستغلال، كما انها ترتبط بالمصالح الاقتصادية العامة، فالتأجير المؤبد يؤثر في قيمة الشيء محل العقد مما ينعكس على قيمة الثروة في المجتمع والثروة العقارية على وجه الخصوص. فالتأبيد يسلب المالك جوهر ملكيته ويعادل التصرف في الشيء وليس فقط استغلاله. فالاموال التي يرد عليها حق الملكية وتكون محلاً للإيجار تعد من مصادر الثروة القومية التي لا يجوز التفريط فيها واستغلالها على وجه يعوق التنمية ويعطل حق الجماعة ومن ثم يجب ان يكون تنظيم الايجار بصورة لا تعوق حق الملكية.

(35) استناداً للمادة 2/671 من القانون المدني الأردني. راجع حسام الدين الأهواني، مرجع سابق ص 67.

(36) استناداً للمادة 3/671 من القانون المدني الأردني. راجع الأهواني، مرجع سابق ص 67.

(37) ونصت المادة 755 من قانون المعاملات الاماراتي "يجب ان تكون مدة الايجار معلومة". ونصت المادة 756 من ذات القانون "اذا كان عقد الايجار غير محدد المدة او تعذر اثبات المدة المدعاة اعتبر الايجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الاجرة وينتهي بانتهاء هذه الفترة بناء على طلب احد المتعاقدين".

ونصت المادة 563 من القانون المدني المصري على انه "اذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة، او عقد لمدة غير معينة، او تعذر اثبات المدة المدعاة، اعتبر الايجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الاجرة وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب احد المتعاقدين اذا نبه على المتعاقدين الاخر بالاخلاء في المواعيد الاتي بيانها، ونصت المادة 567 من القانون المدني الكويتي على انه "1- اذا عقد الايجار دون تحديد مدة او عقد لمدة غير معينة اوتعذر اثبات مدته اعتبر الايجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الاجرة. 2- وينتهي الايجار بانقضاء هذه المدة اذا نبه احد المتعاقدين على الاخر بالإخلاء قبل نصفها الاخير على الا يزيد ميعاد التنبيه على ثلاثة اشهر".

- ويتفق معنا في الرأي العبيدي مرجع سابق ص 248-249. ونجده يقول (على ص 250) ان عقد الاجارة الذي لم يتفق فيه على مدته ولم يتفق فيه على مواعيد دفع اجرته فنندئذ يكون قابلاً للفسخ استناداً للمادة 2/564 من القانون المدني الاردني، ذلك ان عدم اتفاق الطرفين على مواعيد دفع الاجرة يعني عدم اتفاقهما على الاجرة اصلاً. ويرى ان بقاء العقد دون فسخه من

- السادس، القسم الأول، فقرة 504 ص 768.
- (46) راجع السنهوري الوسيط ج6 فقرة 522 ص 797-798. والجدير بالذكر ان المادة 12 من قانون البيئات الاردني حددت متى يعد العقد ثابت التاريخ " لا يكون السند العادي حجة على الغير في تاريخه الا منذ ان يكون له تاريخ ثابت: أ- من يوم ان يصادق عليه كاتب العدل، ب- من يوم ان يثبت مضمونه في ورقة اخرى ثابتة التاريخ رسميا. ج- من يوم ان يؤشر عليه قاض او موظف مختص. د- من يوم وفاة احد ممن لهم على السند اثر ثابت او معترف فيه من خط او توقيع، او ختم او بصمة او من يوم ان يصبح مستحيلا على احد هؤلاء ان يكتب او يبصم لعله في جسمه".
- (47) وهي "التوثيقات الثابتة بالرهن التأميني أو الحيازي أو بنص القانون". استنادا (2/70) من القانون المدني الأردني.
- (48) التي عرفها القانون المدني الاردني في المادة 950 بأنها "ضم ذمة إلى ذمة في المطالبة بتنفيذ التزام".
- (49) راجع الأهواني، مرجع سابق، فقرة 211، ص 190-191، السنهوري، الوسيط، ج6، القسم الأول فقرة 504، ص 768. قارن قانون المعاملات الإماراتي في المادة 757 التي تفسر سلوك المؤجر والمستأجر أنما أرادا تمديد العقد بشروطه ولذات المدة المتفق عليها في عقد الإجارة، وهو ما أخذ به الفصل 689 من قانون الالتزامات والعقود المغربي الذي نص "إذا أبرم الكراء لمدة محددة ثم انتهت وظل المكثري واضعا يده على العين فإنه يتجدد بنفس الشروط ولنفس المدة... مع مراعاة ما أخذ به الفصل 691 من ذات القانون".
- (50) راجع الأهواني مرجع سابق فقرة 209 ص 190 سمير تتاغو، عقد الإجارة منشأة المعارف الاسكندرية طبعة 97-98، ص 302، السنهوري، الوسيط، ج6، فقرة 522، ص 798. ونصت المادة 738 من القانون المدني الأردني. 1- اذا استحققت ارض المزارعة بعد زرعها قبل ان يحين معاد الزرع وكان طرفا العقد حسن النية غير عالمين بسبب الاستحقاق فلهما استبقاء الارض تحت المزارعة الى نهاية الموسم ما زرع فيها وعلى من قدم الارض اجر مثلها للمستحق. 2- وان كان كلاهما سيء النية كان للمستحق قلع الزرع واخذ ارضه خالية من كل شاعل ولا شيء عليه لاحد منهما. 3- وإن كان من قدم الارض وحده سيء النية ولم يرض المستحق بترك الارض لهما باجر المثل الى نهاية الموسم يطبق ما يلي: أ- ان كان البذر دافع الارض للمزارع عليه اجر مثل عمله مع تعويض عادل يعادل ما بذله من مال واجور عمال وغيرها بالقدر المعروف اذا كان العقد يلزمه ببذل ما ذكر ولدافع الارض ان يتوخى ذلك بان يؤدي للمزارع قيمة حصته من الزرع مستحق القرار إلى أوان إدراكه ب- وإن كان البندر من المزارع فله على دافع الأرض قيمة حصته من الزرع مستحقا للقرار الى حين ادراكه. ج-
- المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الاولى ولكن لمدة غير محددة، وتسري على الإيجار اذا تجدد على هذا الوجه احكام المادة 567".
- ونصت المادة 791 من قانون المعاملات الاماراتي على أن "ينتهي الإيجار في الحالتين الآتيتين: أ- بانتهاء المدة المحددة في العقد ما لم يشترط تجديده تلقائيا. ب- بانتهاء حق المنفعة إذا كان الإيجار صادراً ممن له هذا الحق وذلك ما لم يجزه مالك الرقبة وإذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالشيء المؤجر برضى المؤجر الصريح أو الضمني اعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى". ونصت المادة 757 من نفس القانون على أنه "إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفع بالشيء المؤجر بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولمدة مماثلة".
- يتضح من احكام هذه المادة الاخيرة أنها تعالج التعبير عن الارادة الضمنية في تجديد عقد الاجارة، فالمستأجر عندما يستمر بالانتفاع بالمأجور بالرغم من انتهاء مدته بعلم المؤجر وعدم معارضته، فهذا يفسر على أنه لا يمانع من تمديد مدة العقد للمدة المتفق عليها في عقد الإجارة وبذات شروطه.
- (41) قررت محكمة التمييز الأردنية في القضية 86/596 مجلة نقابة المحامين ص 241 والمنشور أيضاً من خلال الحلاشة مرجع سابق ص 192 "يستفاد من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 (التي تخول المستأجر أن يستمر باشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية بالرغم من كل اتفاق مخالف وبهذه الحالة تطبق شروط العقد عليهما ولا تجوز تخلية المأجور إلا للأسباب الواردة في الفقرة (ج) من هذه المادة) ان الدعوى التي تقام بعد انتهاء سنة العقد هي دعوى تخلية المأجور وان الهدف من اقامة هذه الدعوى هو تخلية. وعليه فإن محاكم الصلح هي المختصة بانظر بهذه الدعوى وليست من اختصاص محاكم البداية". وتمييز 88/289 ص 142/1989 ص 1421 مجلة نقابة المحامين والمنشور عند الحلاشة مرجع سابق ص 193.
- (42) مالك بطارسة مرجع سابق ص 32.
- (43) رقم 3 لسنة 2010 بتاريخ 2010/4/7 المنشور في الجريدة الرسمية رقم 5025 تاريخ 2010/4/15 ص 2244.
- (44) في القضية التمييزية رقم 2007/290 فصل 2007/6/11 منشورات عدالة. قارن عكس هذا الاتجاه القرار الصادر عن محكمة التمييز في القضية رقم 2011/1221 فصل 2011/10/5 غير منشور وبمقتضاه تبنت محكمة التمييز مقتضيات قانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009.
- (45) راجع الاهواني مرجع سابق فقرة 21 ص 190-190 السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجديد العقود الواردة على الانتفاع بالشيء - الإيجار والعارية، المجلد

يد للمستأجر فيه ترك بأجر المثل حتى يتم إدراكه وحصاده) وهو ما أخذت به المادة 617 من القانون المدني المصري التي نصت "يجوز للمستأجر إذا لم تتضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لا يد له فيه ان يبقى بالعين المؤجرة حتى تتضج الغلة على ان يؤدي الاجرة المناسبة. ونصت المادة 624 من القانون المدني الكويتي "قبل ان يدرك الزرع اوان حصاده لسبب لا يد للمستأجر فيه ترك بأجر المثل حتى يتم ادراك حصاده". وتعرضت المادة 814 من قانون المعاملات الاماراتي الى حكم انتهاء مدة اجارة الارض الزراعية قبل ان يحين حصاد الزرع.

- (62) استناداً للمادتين (674 ، 717) من القانون المدني الأردني.
(63) استناداً للمادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.
(64) راجع تمييز 1998/983 تاريخ 1998/6/6 ص 6/315 من المجلة القضائية لسنة 1998. وتميز 1997/2217 فصل 1998/4/26 مجلة نقابة المحامين ص 2047 لسنة 1998. تمييز 1998/19/445 فصل 1998/6/25 ص 6/584 المجلة القضائية لسنة 1998.

- (65) استناداً للمادة 5/ج/3.
(66) وأخذت بذات الاتجاه المادة 787 من قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية

- (67) راجع برنامج عدالة. ونصت المادة 599 من القانون المدني الكويتي على ان "للمستأجر حق التنازل عن الإيجار او الإيجار من الباطن عن كل ما استأجره او بعضه وذلك ما لم يقض الاتفاق بغيره او يتبين ان شخصية المستأجر كانت محل اعتبار عند التعاقد".

ونصت المادة 593 من القانون المدني المصري " للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقتضي الاتفاق غير ذلك". في حين نصت المادة 18 من قانون إيجار الأماكن رقم 136 لسنة 1981 على أنه "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها إلا لأحد الأسباب التالية: ج- إذا تبين أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي"، ونص الفصل 688 من قانون الالتزامات والعقود المغربي ان للمكثري الحق في ان يكتري تحت يده ما اكتراه وان يتنازل عن عقد الكراء بالنسبة الى الشيء كله او بعضه الا اذا حجر عليه ذلك في العقد او اقتضته طبيعة ما اكتراه، ويجب ان يفهم المنع من الكراء للغير على اطلاقه، بحيث لا يسوغ الكراء للغير ولو جزئياً كما يسوغ التنازل عن الانتفاع ولو سبيل التبرع. ونص الفصل 669 على انه "لا يسوغ للمكثري ان يتنازل او يكري تحت يده ما اكتراه من اجل استعماله في غير ما اعد له او فيما هو اقل ما حدده العقد او تقتضيه طبيعة الشيء".

- (68) راجع بطارسة مرجع سابق ص 40، غضية مرجع ساق ص 56.

وللمزارع في الحالتين سواء أكان البذر منه او من صاحب الارض ان يختار اخذ حصته من الزرع مقلوعا وحينئذ لا شيء له سواه.

- (51) راجع السنهوري الوسيط ج 6 ص 797 . العبيدي مرجع سابق ص 357.

- (52) استناداً للمادة (6) من قانون التنفيذ الأردني. رقم 36 لسنة 2002.

- (53) استناداً للمادة 5/ب/1 من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

- (54) سنداً للمادة 241 من القانون المدني الأردني راجع السنهوري، الوسيط ج 6 فقرة 522 ص 797-799.

- (55) راجع السنهوري، الوسيط ج 6 ص 798-799. العبيدي مرجع سابق ص 251.

- (56) راجع تمييز 77/240 مجلة نقابة المحامين ص 1281 لسنة 1977.

- (57) استناداً للمادة 93 من القانون المدني الأردني.

- (58) وهذا ما قرره محكمة التمييز في العديد من القرارات نذكر منها تمييز 77/340 ص 1281 مجلة نقابة المحامين لسنة 1977 والمنشور عند الحلاشة مرجع سابق ص 187، تمييز 66/131 ص 843.

- (59) التي نصت "إذا لم تحدد مدة لعقد الإيجار وقد جرى العقد بأجرة معينة لكل وحدة زمنية انعقد لازماً على وحدة زمنية واحدة ولكل من الطرفين فسخه في نهايتها، وكلما دخلت وحدة أخرى والطرفان ساكتان تجدد العقد لازماً عليها...".
قارن القانون المدني المصري في المادة 559 " إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة، وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة 563. 2- ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قدّمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضي الكفيل بذلك ".

وقررت محكمة النقض المصري طعن 1159 لسنة 47 س 32 ص 899 مجموعة القواعد التي قررتها محكمة النقض ج 1 ص 621 " المقرر ان التجديد الضمني للإيجار يعد إيجاراً جديداً متميزاً عن الإيجار السابق وليس مجرد امتداداً له، كما وأن المدة في التجديد الضمني ليست مدة الإيجار بل هي مدة غير معينة تسري عليها احكام المادة 563 من القانون المدني".

- (60) استناداً للمادة 674 من القانون المدني الأردني.

- (61) استناداً للمادة 717 من القانون المدني الأردني التي نصت (إذا انقضت مدة إيجار الأرض قبل أن يدرك الزرع لسبب لا

(69) 10/ج/5 على أنه يجوز إخلاء المأجور في أي من الحالات التالية:

1. إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة، أو أي جزء منه مستحق الأداء قانوناً، أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها أو خالف أي شرط من شروط عقد الإجارة ولم يدفع ذلك البديل أو يراعى ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب إنذار عدلي.
2. إذا تكرر تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة أو تكررت مخالفته لأي شرط من شروط العقد ثلاث مرات أو أكثر رغم إنذاره بذلك بواسطة الكاتب العدل في الحالتين وذلك دون حاجة لإنذار جديد.
3. إذا أجر المستأجر المأجور أو قسماً منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة.
4. إذا سمح المستأجر لشريك أو شركة بإشغال العقار المؤجر على أنه إذا كان شخصان أو أكثر يشغلون العقار عن طريق الإجارة ويتعاطون العمل فيه، وقاموا بتأليف شركة تضامن بينهم، فإن ذلك لا يعتبر موجباً للإخلاء ويسري هذا الحكم الأخير على تشكيل شركة تضامن بين المستأجر وأفراد أسرته العاملين معه في نفس العقار.
5. إذا ترك المستأجر المأجور الذي استأجره قبل تاريخ 2000/8/31 بلا إشغال دون سبب مشروع لمدة سنة أو أكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن، ولمدة ستة أشهر أو أكثر في العقارات المؤجرة لغاية أخرى.
6. إذا استعمل المستأجر العقار المأجور أو سمح باستعماله لغاية غير مشروعة.
7. إذا استعمل المستأجر المأجور لغير الغاية التي استأجره من أجلها ولا يعتبر استعمال المأجور لغاية مماثلة أو مشابهة للغاية المنصوص عليها في العقد استعمالاً مخالفاً.
8. إذا ألحق المستأجر ضرراً بالعقار أو بالمرافق المشتركة أو سمح بإحداث ذلك الضرر، أو أحدث تغييراً في المأجور يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه إعادته إلى ما كان عليه قبل إحداث الضرر أو سمح بإحداث مثل هذا التغيير، ولا يسري هذا الحكم على التحسينات التي يدخلها المستأجر على العقار المأجور شريطة أن يزيلها عند ترك العقار إذا طلب المالك ذلك.
9. إذا لم يكن المالك مقيماً في المنطقة التي يقع فيها عقاره المؤجر ولم يكن يملك عقاراً غيره، فيحق له تخليته ليسكن فيه عند عودته إلى تلك المنطقة، إذا اشترط ذلك في العقد ووفقاً لأحكامه.
10. إذا أنشأ المستأجر على أرض خاصة به أو تملك عقاراً

- بدلاً عن المأجور في حدود البلدية التي يقع فيها العقار إذا كان لغايات السكن أو في الموقع الذي يقع فيه العقار إذا كان لغايات أخرى غير السكن.
- (70) راجع تمييز 1988/594 مجلة نقابة المحامين ص 1456 سنة 1989، وتمييز 77/240 مجلة نقابة المحامين ص 1281، لسنة 1977.
- (71) راجع تمييز 60/68 مجلة نقابة المحامين لسنة 1968، ص 67.
- (72) تمييز 66/133 مجلة نقابة المحامين ص 843 لسنة 1966.
- (73) تمييز 66/68 مجلة نقابة المحامين لسنة 1968، ص 67.
- (74) راجع تمييز 71/66 مجلة نقابة المحامين سنة 1971، ص 651.
- (75) راجع تمييز 88/289 مجلة نقابة المحامين لسنة 99 ص 1421.
- (76) تمييز 85/716 مجلة عامة هيئة نقابة المحامين لسنة 86 ص 81.
- (77) الذي أصبح بموجبه القانون رقم 99 لسنة 1982 دائماً.
- (78) راجع تمييز 86/831 مجلة نقابة المحامين لسنة 1989 ص 1266، وتمييز 80/348 مجلة نقابة المحامين لسنة 81 ص 797 وتمييز 347 / 80 مجلة نقابة المحامين لسنة 81 ص 797، من خلال الحلاشة مرجع سابق، ص 188-189.
- (79) راجع تمييز 79/301 مجلة نقابة المحامين لسنة 1980 ص 305، وتمييز 82/212 مجلة نقابة المحامين لسنة 82 ص 984.
- (80) استناداً للمادة 5/ب من قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000.
- (81) استناداً للمادة 1/707 من القانون المدني الأردني.
- (82) استناداً للمادة 2/700 من القانون المدني الأردني، وذلك على خلاف الحكم بالنسبة للمدة التي يعد فيها المستأجر شاعلاً للمأجور خلال مدة العقد، فتعديده أمانة استناداً للمادة 692 من القانون المدني الأردني.
- (83) استناداً للمادة 246 من القانون المدني الأردني.
- (84) مثلاً، راجع القرار الصادر عن محكمة التمييز في القضية رقم 2011/3274 بناء على طلب قدم لدى قاضي صلح حقوق اريد بصفته قاضي للأمور المستعجلة 2010/6/10 رقم 2010/311 فصل 8/12/2011. عدد 1-3 لسنة 2012.
- (85) أ- الغايات هذه المادة (تعني عبارة (بدل الإجارة الأساسي) أياً مما يلي:
1. بدل الإجارة الملزم للمستأجر كما تم تحديده بتاريخ 2000/8/31 وفقاً لأحكام القانون وذلك بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ 1/1/1991.
 2. بدل الإجارة المتفق عليه لأول مرة فيما بين المالك

الإجارة العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه. 2- عند نفاذ أحكام هذا القانون، يتم تعديل بدل الإجارة بالنسبة للعقود المشار إليها في البند (1) من هذه الفقرة، بالاتفاق بين المالك والمستأجر وإذا لم يتفقاً يحق لأي منهما التقدم بطلب للمحكمة المختصة التي يقع العقار في دائرتها لإعادة تقدير بدل الإجارة بما يتناسب وأجر المثل في موقع العقار، وعلى المحكمة البت في الطلب في مدة لا تزيد على ستة أشهر من تاريخ تقديمه، ويكون القرار بأجر المثل قطعياً ونافذاً من تاريخ تقديم الطلب. ثانياً: بإلغاء عبارة (التي تتعقد بعد نفاذ هذا القانون) الواردة في البند (1) من الفقرة (ب) منها والاستعاضة عنها بعبارة (المبرمة بتاريخ 2000/8/31 وما بعده). ثالثاً: بإلغاء نص البند (10) من الفقرة (ج) منها والاستعاضة عن النص التالي:

10- إذا أنشأ المستأجر على أرض خاصة به أو تملك عقاراً بدلاً عن المأجور في حدود البلدية التي يقع فيها العقار إذا كان لغايات السكن أو في الموقع الذي يقع فيه العقار إذا كان لغايات أخرى غير السكن.

(88) راجع القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق شمال عمان

بصفحتها الاستئنافية رقم 2012/1375 فصل 2012/7/5 ذلك أنها نصت على أنه يكون حكم محكمة الصلح قطعياً في القضايا الحقوقية المتعلقة بمبلغ نقدي أو مال منقول إذا كانت قيمة المدعى به لا تتجاوز مائتين وخمسين ديناراً ويستثنى من ذلك دعاوى إخلاء المأجور.

(90) التي نصت الإسلام دين الدولة. وقررت محكمة التمييز بهيئتها رقم 2010/4113 فصل 2011/5/1 مجلة نقابة المحامين ص 1422 - 1432 عدد 10-12 لسنة 2011 "لا يرد الدفع بأن الحكم بالفائدة يخالف أحكام المادة 2 من الدستور الأردني، والمادة 2 من القانون المدني، لأن الحكم بها يستند إلى المادة 167 من قانون أصول المحاكمات المدنية الذي مر بجميع مراحل الدستورية حتى أصبح قانوناً نافذاً وبالتالي لا يخالف الدستور القانوني المدني".

(91) راجع جريدة العرب اليوم عدد رقم 5587 تاريخ 2012/11/8، القسم الأول، ص 1.

(92) راجع الجريدة الرسمية عدد 5213 الصادرة بتاريخ 2013/3/20.

(93) وقد نصت المادة 15 (أ، ب) من قانون المحكمة الدستورية على أنه:

أ. تصدر المحكمة حكمها في الطعن المقدم لديها باسم الملك، ويكون الحكم الصادر عنها نهائياً وملزماً لجميع السلطات والكافة.

ب. مع مراعاة أحكام الفقرة (ج) من هذه المادة يكون الحكم الصادر عن المحكمة نافذاً بأثر مباشر ما لم يحدد الحكم تاريخاً آخر لنفاذه، فإذا قضى بعدم دستورية قانون أو نظام نافذ يعتبر القانون أو النظام باطلاً من تاريخ صدور الحكم، وإذا حدد الحكم تاريخاً آخر لنفاذه فيعتبر

والمستأجر وذلك بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1991/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30.

ب. بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ 1975/1/1، يضاف إلى بدل الإجارة اعتباراً من تاريخ 2011/1/1 ما نسبته خمسة بالمائة من بدل الإجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإجارة اعتباراً من تاريخ بدء الإجارة وحتى تاريخ 2011/12/31 إذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن وتصبح هذه النسبة ستة بالمائة إذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن.

ج. بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1975/1/1 وحتى تاريخ 1990/12/31، يضاف إلى بدل الإجارة من تاريخ 2011/1/1 ما نسبته بالمائة من بدل الإجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإجارة اعتباراً من تاريخ بدء الإجارة وحتى تاريخ 2010/12/31 وذلك إذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن، وتصبح هذه النسبة أربعة بالمائة إذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن.

د. بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1991/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30. يضاف إلى بدل الإجارة اعتباراً من تاريخ 2011/1/1 ما نسبته واحد بالمائة من بدل الإجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإجارة اعتباراً من تاريخ 2010/10/31 بدء الإجارة وحتى تاريخ 2010/12/31 وذلك إذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن وتصبح هذه النسبة اثنين بالمائة إذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن.

هـ. إذا عدل بدل الإجارة قبل تاريخ 2000/8/31 بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أقل من البديل المحدد بمقتضى أحكام الفقرة (ب) أو الفقرة (ج) من هذه المادة فيتم تعديل بدل الإجارة ليصبح مساوياً للبديل المحدد بمقتضى أحكام تلك الفقرة، وأما إذا أصبح بدل الإجارة المعدل أكثر من البديل المحدد بمقتضى أحكام أي من الفقرتين المذكورتين، فيبقى البديل المعدل ملزماً للمستأجر ولا يخضع لأي زيادة.

1- راجع القرار الصادر عن ديوان تفسير القوانين رقم 3 لسنة 2010 الصادر بتاريخ 2010/4/7 والمنشور على الصفحة 2244 من الجريدة الرسمية عدد 5025 بتاريخ 2010/4/15.

(86) راجع القرار الصادر عن ديوان تفسير القوانين رقم 3 لسنة 2010 والصادر بتاريخ 2010/4/7.

(87) ونصت المادة 2، تعدل المادة (5) من القانون الأصلي على النحو التالي: أولاً: بإلغاء نص الفقرة (أ) منها والاستعاضة عنه بالنص التالي: أ-1 على الرغم من أي اتفاق مخالف، يحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مبرم قبل تاريخ 2000/8/31 الاستمرار في أشغال المأجور بعد انتهاء مدة

- القانون المدني الأردني. دار الثقافة 1993 فقرة 23-24، ص 39-40.
- (109) وقد نصت المادة 292 من القانون المدني العراقي على أنه "لا يصح في العقد اقتران الملكية بأجل". راجع أيضاً عبدالرحمن جمعة الحلاشة الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، آثار الحق الشخصي أحكام الالتزام، طبعة 2، سنة 2008، دار وائل للنشر والتوزيع، ص 25.
- (110) راجع أيضاً الزرقا، المدخل الفقهي العام، المجلد الأول، مطبعة ألف باء ط 3، ص 273.
- (111) راجع حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام المجلد الأول، ص 559.
- (112) يلزم المستأجر رفع يده عن المأجور عند انقضاء الإجارة.
- (113) راجع علي حيدر، مرجع سابق، ص 679.
- (114) فقد نصت المادة 592 ليس للمستأجر استعمال المأجور، بعد انقضاء الإجارة، ونصت المادة 593 من ذات المجلة "لو انقضت الإجارة وأراد الأجر قبض ماله يلزم المستأجر تسليمه إياه، وهذا ما نصت عليه 700، من القانون المدني الأردني".
- (115) شخصية الانسان تبدأ بتمام ولادته وتنتهي بموته. استناداً للمادة 1/30 من القانون الأردني.
- (116) والاشخاص الحكيمة هي: 1- الدولة والبلديات بالشروط التي يحددها القانون والمؤسسات العامة وغيرها من المنشآت التي يمنحها القانون شخصية حكيمة. 2- الهيئات والطوائف الدينية التي تعترف لها الدولة بشخصية حكيمة. 3- الوقف. 4- الشركات التجارية والمدنية. 5- الجمعيات والمؤسسات المنشأة وفقاً لأحكام القانون. 6- كل مجموعة من الأشخاص أو الأموال تثبت لها الشخصية الحكيمة بمقتضى نص في القانون. استناداً للمادة 50 من القانون المدني الأردني.
- (117) استناداً للمادة 8 من قانون المالكين والمستأجرين التي نصت على أنه "لا تسري أحكام المادة (5) من هذا القانون فيما يتعلق بحق المستأجر في الاستمرار في اشغال العقار بعد انتهاء إجارته على مواطني أي دولة أخرى غير المملكة الأردنية الهاشمية أو الهيئات التابعة لتلك لا دولة إلا إذا كانت التشريعات المعمول بها في تلك الدولة تمنح الأردنيين والهيئات الأردنية مثل هذا الحق، ويقع على المستأجر عبء اثبات ذلك". تمييز 92/1164 ص 2659 مجلة نقابة المحامين لسنة 1992. وتمييز 85/82 ص 175 مجلة نقابة المحامين 1986.
- (118) استناداً للمادة الثانية من قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب.
- (119) تمييز 98/2654 فصل 16/5/1999 ص 5/196 المجلة القضائية لسنة 99، وتمييز هيئة عامة 1995/487 ص 1930 مجلة نقابة المحامين لسنة 1999، وتمييز 87/159 ص 1303 مجلة نقابة المحامين 1989، وتمييز 93/1054
- القانون أو النظام باطلاً من التاريخ المحدد في الحكم.
- (94) راجع المادة السادسة من الدستور الأردني.
- (95) ويتأيد رأينا بما قرره محكمة التمييز في القضية رقم 1607/2002 فصل 15/7/2002 عدالة.
- (96) راجع تمييز 2003/2164 فصل 3/11/2003 عدالة. وتمييز 85/477 ص 1317 نقابة المحامين سنة 1987 وتمييز 80/22 ص 1111 نقابة المحامين لسنة 1980.
- (97) راجع تمييز 89/1094 ص 1323 نقابة المحامين لسنة 1991. وتمييز 2002/1371 فصل 25/6/2002 عدالة. وتمييز 2003/3436 فصل 18/4/2004 عدالة.
- (98) راجع تمييز 86/241 ص 1035 من مجلة نقابة المحامين سنة 1986 وتمييز 90/1206 ص 1689 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1992.
- (99) راجع تمييز رقم 2003/2509 فصل 2/11/2003 عدالة.
- (100) التي نصت "1- المأجور أمانة في يد المستأجر يضمن ما يلحقه من نقص أو تلف أو فقدان ناشئ عن تقصيره أو تعديه عليه أن يحافظ عليه محافظة الشخص العادي. 2- إذا تعدد المستأجرون كان كل منهم ضامناً للأضرار الناشئة عن تعديه أو تقصيره". راجع قرار محكمة التمييز في القضية 85/752 ص 248 نقابة المحامين لسنة 1988.
- (101) وهي الأرض الخالية من البناء استناداً للمادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.
- (102) التي نصت "أ- لمالك العرصة المؤجرة لأي غرض الحق في تخليتها إذا توافر الشرطان المنصوص عليهما في البندين (4) و(5) من الفقرة (أ) من المادة (أ) من المادة (9) من هذا القانون دون أن يكون للمستأجر الحق في العودة إلى العقار ويقتصر حقه على التعويض الذي يتم تقديره من المحكمة المختصة. ب- إذا كان في العرصة المطلوب تخليتها أي بناء اقامه المستأجر بموافقة المالك (باستثناء الأكشاك أو غرف الحراسة أو ما يماثلها) فلا يجوز الحكم بتخلية العرصة إلا إذا كان قد مضى على إقامة ذلك البناء عشر سنوات على الأقل.
- (103) تمييز 68/75 مجلة نقابة المحامين لسنة 1968، ص 379.
- (104) تمييز 73/307 مجلة نقابة المحامين لسنة 1974 ص 347.
- (105) تمييز 77/186 مجلة نقابة المحامين لسنة 1977 ص 1277.
- (106) راجع محمد الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الأردني مجلة مؤتة للبحوث والدراسات السلسلة (أ) العلوم الانسانية والاجتماعية لمجلد 8 عدد 4 ص 105، بطارسة، مرجع سابق 74.
- (107) راجع تمييز 1996/220 مجلة نقابة المحامين ص 3428 لسنة 1996، وتمييز 1995/845 مجلة نقابة المحامين ص 3440 لسنة 95.
- (108) راجع محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في

- (126) راجع غضية مرجع سابق ص 82 - 83.
- (127) تمييز 93/1120 مجلة نقابة المحامين لسنة 94 ص 2891.
- (128) قارن القانون المصري في المادة 29 الذي يشترط في أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة أن يكونوا مقيمون معه قبل سنة قبل الوفاة أو تركه العين أو شغله للمسكن أيهما أقل.
- (129) قارن القانون المصري المادة 29 حيث حددت أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة بالدرجة الثانية، واشترطت المادة 1/29 من القانون المصري حتى تنتقل الإجارة إلى أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثانية أن تكون الإقامة هادئة ومستقرة مدة عام تسبق الوفاة أو الترك أو مدة شغل المستأجر للمسكن أيهما أقل. راجع الأهواني مرجع سابق ص 295 نبيل سعد مرجع سابق ص 7-8، وقررت محكمة التمييز الأردنية أن "إقامة الوالدة مع ابنتها من أجل رعايتها وهي في حالة المرض حالة اضطرارية وقررت أن إقامة الوالدة في المنزل الذي يستأجره زوج ابنتها كضيافة بسبب تغيب زوجها عن منزلها غياباً مؤقتاً، للدراسة 80/2606 ص 2758 مجلة نقابة المحامين لسنة 94.
- (130) راجع غضية، مرجع سابق ص 105 - 107.
- (131) تمييزه 1981/245 مجلة نقابة المحامين لسنة 1981، ص 1915، ومن خلال الحلاشة، مرجع سابق، ص 419.
- (132) تمييز 78/373 مجلة نقابة المحامين لسنة 1978، ص 578.
- (133) استناداً للمادة 228 من القانون المدني الأردني
- (134) تمييز 96/957 هـ. ع مجلة نقابة المحامين لسنة 1996 مجلة نقابة المحامين ص 917 وقررت أنه "ليس للزوجة المستقلة عن زوجها إشغال المأجور، ويبقى حقها في الإشغال قائماً ما دام أن زوجها المستأجر منتفعاً به فإن تركه فليس لها الحق أن تستمر بإشغاله، وما دام أن الزوج طلق زوجته وترك المأجور فإن استمرارها في إشغال المأجور دون موافقة المؤجر موجب للإخلاء". تمييز 93/780 مجلة نقابة المحامين لسنة 94 ص 2802 ومن خلال الحلاشة ص 276 - 277.
- (135) "معلوم أن العائلة تتكون من الآباء والأمهات والأولاد وإذا زادت فرداً بالتوالد فلا يكون الولد من الغير لغايات تخلية المأجور. إن سكنى الزوج مع زوجته المستأجرة لا يعد من قبيل إسكان شخص آخر على أساس أنه يعد من العائلة وليس غيراً ويحق للزوج أن يلتحق بالزوجة في مسكنها ولا يوجب ذلك تخلية المأجور ولا يؤثر على هذا الحق كون الزوج هو المكلف بتأمين نفقة الزوجة ومأواها وملبسها، إذ أن محل هذه المطالبة هو الدعوى بالنفقة وليس الدعوى بالتخلية"، تمييز 2003/3601 فصل 29/3/2004 عدالة وأيضاً في كتاب الحلاشة، مرجع سابق ص 265. وتمييز 81/582 مجلة نقابة المحامين لسنة 1982، ص 621.
- (136) رقم 4 لسنة 1997 "ينتقل حق الاستمرار في إشغال المأجور ص 2875 نقابة المحامين لسنة 94، وتمييز هيئة عامة 93/1503 ص 1201 مجلة نقابة المحامين لسنة 95.
- (120) ونعتقد أن ما تضمنته المادة 7/أ من قانون المالكين والمستأجرين يعد تطبيقاً لأحكام المادة 206 من القانون المدني الأردني التي نصت (ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالميراث ما لم يتبين من العقد أو من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام).
- (121) 1- نصت المادة 7/أ من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته على أنه تنتقل حقوق الإيجار في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر إلى أفراد أسرته الذين يقيمون معه في العقار عند وفاته.
- (122) راجع تمييز 2003/441 فصل 28/5/2003 عدالة، وتمييز 2003/4565 فصل 30/5/2003 عدالة، وأيضاً من خلال الحلاشة ص 416.
- (123) فقد نصت المادة 34 من القانون المدني الأردني على أنه "1- تتكون أسرة الشخص من ذوي قرياه. 2- ويعتبر من ذوي القري كل من يجمعهم أصل مشترك". ونصت المادة 35 من ذات القانون على أن "1- القرابة المباشرة هي الرابطة ما بين الأصول والفروع. 2- والقرابة غير المباشرة هي الرابطة ما بين أشخاص يجمعهم أصل مشترك دون أن يكون أحدهم أصلاً أو فرعاً للآخر كانوا من المحارم أو من غير المحارم". راجع المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأردني ج 1 ص 58.
- (124) راجع محمود جلال أحمد، التبسيط في شرح القانون المدني الأردني العقود المسماة البيع والإيجار ج 4 ط 1 الطابعون جمعية عمال المطابع التعاونية ص 398 ، بطارسة مرجع سابق ص 94.
- (125) تمييز 93/1441 ص 2972 مجلة نقابة المحامين لسنة 1994. وتمييز 88/879 ص 1754 مجلة نقابة المحامين لسنة 1990 لا يلزم المستأجر بتعداد أو بتسمية أفراد عائلته عند إبرام عقد الإيجار مع المالك إذ العبرة في ذلك للواقع سواء علم المؤجر بعدد أفراد أسرة المستأجر أم لم يعلم ما لم ينص الاتفاق على غير ذلك. تعتبر شقيقة الزوجة التي عاشت في كنف زوج شقيقتها كفرد من أفراد أسرته قبل الإجارة وبعدها واشغلت المأجور معهم في بداية العقد حتى وفاة المستأجر، تابعة للمستأجر وتستند حقها في الأشغال أثناء حياة المستأجر من عقد الإيجار ولا تعتبر من الغير الذي يحتاج إلى موافقة خطية مستقلة من المالك كشرط المادة 5/ج/3 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982، كما ان استمرارها في إشغال المأجور بعد وفاة المستأجر يستدل على حق الانتقال شأنها في ذلك شأن باقي أسرة المستأجر عملاً بأحكام المادة السابعة من القانون المذكور والتي تنص على أن "حقوق الإجارة في العقار المؤجر لغايات الفقرة د من تلك المادة".

من الامتداد القانوني أن تكون مدة إقامتهم سنة ميلادية تكتمل في تاريخ الوفاة على الأقل.

(139) نشر هذا النظام في الجريدة الرسمية 2360 تاريخ 1972/6/1 ص 1004.

(140) راجع تمييز 95/930 مجلة نقابة المحامين لسنة 96 ص 3363. وتميز 81/245 نقابة لسنة 1981 ص 1915.

(141) تمييز 85/610 مجلة نقابة المحامين ص 1952 لسنة 87.

(142) تمييز 77/34 مجلة نقابة المحامين ص 766 لسنة 77.

(143) قارن غضية، مرجع سابق، ص 107 الذي يرى أن تكون الزوجة مسلمة ديانتها حتى ينتقل إليها الانتفاع بالمأجور الذي كان زوجها المسلم يشغله عند وفاتها أي أنه يشترط اتحاد الدين لأنها إذا لم تكن كذلك فكيف ستستمر في إشغال المأجور وهي لا ترث موجودات المكان المؤجر؟ وعليه إذا كانت الزوجة غير مسلمة والزوج مسلم، فلا يستمر الإيجار لصالح الزوجة المسيحية أو اليهودية الديانة إذ لا تورث بين المسلم وغير المسلم، وعلى العكس من ذلك تماماً إذا كان الزوجين غير مسلمين فإنهما يتوارثان.

ونص قانون إيجار الأماكن المصري رقم 6 لسنة 1997 في المادة 29 " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستثمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكور أو إناث من قصر وبلغ، ويستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم.

(144) قررت محكمة التمييز في القضية رقم 87/160 مجلة نقابة المحامين ص 1925 لسنة 1997 أن ضم الأنثى بعد طلاقها واجب على القريب عمله عملاً بالمادة 165 من قانون الأحوال الشخصية فلا يعد مساكنتها لوالدها إشتراكاً في المأجور بالمعنى الوارد في قانون المالكين والمستأجرين، كما أن طفلها القاصر الذي في حضانتها بمقتضى المادة 154 من قانون الأحوال الشخصية يتبع والدته في إشغال المأجور استناداً إلى القاعدة القانونية التابع تابع ولا يفرد بالحكم وتكون إقامته مع والدته في بيت والدها بحكم العائلة الواحدة وليس إشتراكاً يوجب التخلية ولا يغير من الأمر شيئاً كون الوالدة محكوم لها على مطلقها بنفقة حضانة وأجرة مسكن ما دأها تعتبر مع ابنها القاصر من أفراد عائلة وليها القانوني. وقررت تمييز 81/245 نقابة المحامين لسنة 1981 ص 1915 أن حق البنات المتزوجات العودة العود إلى بيت أهلها والسكن معهم بعد وفاة زوجها على أساس أنهم هم المكلفون بإعالتها. وقررت "أن سكن شقيقة المستأجر معه في المأجور بعد أن طلقها زوجها لا يعتبر تأجيراً فرعياً ولا تخلياً عن المأجور، ذلك لأن شقيقها ملزم أن يؤويها في مسكنه بوصفها من عداد عائلته، ولا يستلزم اسكانها شخصياً في المأجور التخلية، تمييز 77/34 نقابة المحامين لسنة 1977 ص 766.

لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها ان وجدوا كمستأجرين أصليين في حالة صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو انفصال كنسي حال ترك الزوج للمأجور".

والجدير بالذكر أنه قد صدر عن الديوان الخاص بتفسير القوانين القرار رقم 4 لسنة 1997 بتاريخ 1997/5/22 والمنشور على الصحيفة 2941 من الجريدة الرسمية رقم 4215 بتاريخ 1997/7/1 جاء فيه " بناء على طلب دولة رئيس الوزراء بكتابة رقم 2898/1/9 تاريخ 1997/4/5 اجتمع الديوان الخاص بتفسير القوانين من أجل تفسير ما إذا كان كلمة - زوجة - الواردة في نص الفقرة أ من المادة (7) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 تشمل كل من الزوج والزوجة أو أنها تعني الزوج فقط.

ولدى تدقيق النصوص القانونية نجد ما يلي:

تنص الفقرة أ من المادة (7) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 على ما يلي:

أ. تنتقل حقوق الإيجار في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر إلى أفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته، أما العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن فتنتقل حقوق الإجارة فتنتقل حقوق الإجارة في العقار إلى الأصول والفروع من ورثته وإلى (زوجة) وتقطع حقوق الزوجة في الإجارة عند زواجها من زوج آخر.

وبالقاء المزيد من الضوء على هذه المادة نجد أن العقارات المؤجرة للسكن وهي القسم الأول قد أفرد لها المشرع حكماً خاصاً بأن اعتبر هذا الحق ينتقل لأفراد أسرة المستأجر المتوفى المقيمين معه فقط.

وأكمل المشرع النص في الفقرة (أ) بأن أفرد حكماً آخر بالنسبة للعقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن فحدد بالنص أصحاب حقوق الإجارة الذين تنتقل إليهم هذه الحقوق بعد وفاة المستأجر فذكر المشرع أصول المستأجر وفروعه من ورثته وذكر أيضاً عبارة - إلى زوجة - وكلمة زوجة عنى بها المشرع هنا الزوج والزوجة وخص المشرع الزوجة بحكم خاص بها بانقطاع حقها في الاستمرار لإشغال المأجور كمستأجر إذا تزوجت. وإذا قلنا ان كلمة - زوجة أراد المشرع بها الزوج فقط دون الزوجة فإن مثل هذا القول ينطوي تعطيل حكم النص الصريح بشأن الزوجة بانقطاع حقها في الاستمرار بإشغال العقار إذ تزوجت ولا يعقل أن المشرع أورد هذا الحكم الخاص عبثاً لولا أنه يريد من كلمة زوجة - الزوجة والزوجة -

(137) سنداً للمادة 77 من القانون المدني الأردني التي نصت (البينة على من ادعى واليمين على من أنكر).

(138) قارن القانون المصري الذي يفرق بين الأقارب فيما يتعلق بمدة الإقامة، فالزوج والأولاد والوالدين لا يشترط فيهم الإقامة لمدة معينة: أما الأقارب حتى الدرجة الثالثة فيلزم لاستفادتهم

- 2974، وتمييز 96/957 هـ.ع مجلة نقابة المحامين لسنة 96، ص 3917. راجع سعد ص 10-11.
- (154) راجع تمييز 2003/3725 فصل 2004/2/10 عدالة من خلال الحلاشة قانون المالكين والمستأجرين ص 416 - 417. لا خلاف قانوني حول تفسير أحكام المادة 7/أ من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 94 حول الأشخاص الذين ينتقل إليهم حق المنفعة بعد وفاة المستأجر إذا كان المأجور مؤجراً لغير غايات السكن وهم بالأصول والفروع من الورثة. 2- الزوجة، وبديهي أن الأصل هو الأب والجد والفرع هو الابن وابن الابن. ولا جدال أن الأشقاء والشقيقات لا يعتبرون من الأصول أو الفروع ولا تنتقل إليهم حقوق الإجارة بالمفهوم المنصوص عليه في المادة 7/أ المشار إليها، أن المبادلة حول تفسير الأصول والفروع لغايات قيام المدعى عليه والأخوة بتأليف شركة في المأجور لا يقوم على أساس من القانون ولا تتسع له الدعوى في هذه المرحلة، ويندرج تحت البند الرابع من أسباب الإخلاء المنصوص عليها في المادة 5/ج من قانون المالكين والمستأجرين ما دام أن المدعى لم يتقدم بطلب إضافة أو تغيير في أسباب الدعوى وفق أحكام المادة 3/115 من قانون أصول المحاكمات المدنية.
- (155) راجع حسام الاهواني، مرجع سابق، ص 326.
- (156) أي ان المشرع الأردني قد تبني في العقود المبرمة قبل 2000/8/31 نظرية انتقاص العقد الباطل التي أخذ بها القانون المدني الأردني في المادة (169).
- (157) استنادا للمادة 3/أ.
- (158) استنادا للمادة 3/أ.
- (159) استنادا للمادة 3/أ.
- (160) استنادا للمادة 2/ثالثا من القانون رقم 22 لسنة 2011.
- (161) استنادا للمادة 5/ج/10 من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 وقانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000.
- (145) تمييز 91/141 مجلة نقابة المحامين لسنة 1992 ص 2057.
- (146) تمييز 93/1120 مجلة نقابة المحامين لسنة 1994 ص 2891.
- (147) تمييز 85/449 مجلة نقابة المحامين لسنة 86 ص 1625.
- (148) تمييز 81/123 مجلة نقابة المحامين لسنة 1981 ص 1562، ونصت المادة 34 (تتكون أسرة الشخص من ذوي قرياه).
- ونصت المادة 37 (يعتبر أقارب أحد الزوجين في نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر).
- (149) نصت المادة السابعة "1- تسري النصوص الجديدة المتعلقة بالتقادم من وقت العمل بها على كل تقادم لم يكتمل. 2- على أن النصوص القديمة هي التي تسري على المسائل الخاصة ببدء التقادم ووقفه وانقطاعه وذلك عن المدة السابقة على العمل بالنصوص الجديدة". ونصت المادة الثامنة "1- إذا قرر النص الجديد مدة للتقادم أقصر مما قرره النص القديم سرت المدة الجديدة من وقت العمل بالنص الجديد ولو كانت المدة القديمة قد بدأت قبل ذلك، 2- أما إذا كان الباقي من المدة التي نص عليها القانون القديم أقصر من المدة التي قررها النص الجديد فإن التقادم يتم بانقضاء هذا الباقي".
- (150) نصت لمادة 134 من قانون الأحوال الشخصية "إذا طلق الزوج زوجته تعسفاً كان طلقها لغير سبب معقول والأصل أن كل يعد تعسفياً ومن ثم تعسفي الزوجة من اثبات الطلاق التعسفي وعلى الزوج نفي التعسفي".
- (151) وهذا يتعلق بالطوائف التي تعتنق الدين المسيحي والمقصود به الفراق بين الزوجين عن طريق الكنيسة.
- (152) البيونة الصغرى "الطلاق الذي يزيل الملك ولا يرفع الحل". والبيونة الكبرى "الطلاق الذي لا يملك المطلق أن يرجع مطلقته إلا بعد أن تتزوج زوجاً آخر لا بقصد التحليل ويدخل بها دخولاً حقيقياً وبعد طلاقه أو وفاته أو انقضاء عدتها.
- (153) تمييز 93/1545 مجلة نقابة المحامين لسنة 1994، ص

المصادر والمراجع

- الاهواني، حسام الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن، ط3 سنة 1998 دار أبو المجد للطباعة -الهرم. بطارسة، مالك، 2007، الامتداد القانوني لمعد عقد الإيجار دراسة مقارنة، رسالة قدمت للحصول على درجة الماجستير، الجامعة الأردنية.
- تناغو، سمير، 1997-1998، عقد الإيجار، منشأة المعارف- الإسكندرية.
- جمعة، عبد الرحمن، 2005، قانون المالكين والمستأجرين الأردني، دراسة تحليلية، المبادئ القانونية لمحكمة التمييز الأردنية
- 1953-2004، دار وائل للنشر، ط2، عمان، الأردن.
- جمعة، عبد الرحمن، 2008، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني أثار الحق الشخصي أحكام الالتزام، ط2، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان الأردن.
- حبشية، فاضل، الامتداد القانوني العقد لإيجار، شرح أحكام قانون إيجار الأماكن علماً وعملاً مع مقارنتها بالأحكام المقابلة في الفرنسي، نظرية العلاقة الإيجارية شبه التعاقدية، القاهرة.
- حيدر، علي، درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، المجلد الأول، دار الجيل، بيروت.
- الزرقا، مصطفى، 1967-1968، المدخل الفقهي العام، المجلد الأول، دار الفكر، مطبعة أ ب، دمشق، ط3.

قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 17 لسنة 2009.
 قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 43 لسنة 2010.
 قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 22 لسنة 2011.
 قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب رقم 40 لسنة 1953 وتعديلاته في القانون رقم 24 لسنة 2002.
 قانون التنفيذ الأردني رقم 36 لسنة 2002.
 قانون العمل الأردني.
 القانون المدني المصري.
 القانون المدني العراقي.
 قانون إيجار الأماكن والمحلات التجارية المصري.
 قانون البيانات الأردني.
 قانون الأحوال الشخصية الأردنية.
 نظام رعاية الطفولة المنشور في الجريدة الرسمية ص 2360 تاريخ 1972/9/1.
 المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأردني. المكتب الفني لنقابة المحامين النظاميين الأردنيين.
 قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.
 القانون المدني الكويتي.
 قانون الالتزامات والعقود المغربي.
 نظام رسوم المحاكم لسنة 2008.
 القرارات التفسيرية الصادرة عن ديوان تفسير القوانين الآتية.
 القرار التفسيري رقم 4 لسنة 1997 تاريخ 1997/7/22 المنشور على الصفحة 2941 من الجريدة الرسمية 4215 تاريخ 1999/7/1.
 القرار التفسيري رقم 3 لسنة 2010 تاريخ 2010/4/7 المنشور على الصفحة رقم 22 في الجريدة الرسمية عدد 5025 تاريخ 2010/4/15.
الصحف المحلية:
 جريدة الرأي، أعداد متفرقة.
 جريدة العرب اليوم أعداد متفرقة.

الزعبي محمد، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الأردني مجلة مؤتمه البحوث والدراسات دار العلوم الإنسانية، جامعة مؤتمه، مجلد 8، عدد 4.
 السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد عقد الإيجار والعارية / ج6 دار النهضة العربية-القاهرة.
 سوار، محمد وحيد الدين، 1993، حق الملكية في ذاته في القانون المدني الأردني، دار الثقافة، عمان، الأردن.
 العبيدي، علي، 2006، العقود المسماة - البيع والإيجار - وقانون المالكين والمستأجرين وفقا لأحدث التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز الأردنية، ط1، دار الثقافة.
 غضية، صالح، 1999، الامتداد القانوني لعقد الإيجار دراسة مقارنة، بحث مقدم لغايات نيل دبلوم في العلوم القانونية المعهد القضائي.
 المنجي، محمد، 1989، الامتداد القانوني لعقد الإيجار في المساكن والمحلات التجارية والأراضي الزراعية، ط1، منشأة المعارف، الاسكندرية.

الدوريات:

مجلة نقابة المحامين الأردنيين.
 المجلة القضائية الصادرة عن المعهد القضائي الأردني.
 عدالة برنامج الكتروني.
 مجموعة القواعد التي قررتها المحكمة النقض المصرية.
 الجريدة الرسمية العدد 5213 تاريخ 2013/3/20.

القوانين:

الدستور الأردني.
 قانون المحكمة الدستورية الأردني رقم 15 لسنة 2012.
 قانون تشكيل المحاكم النظامية رقم 17 لسنة 2001.
 القانون المدني الأردني.
 قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 62 لسنة 1953.
 قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 29 لسنة 1982.
 قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994.
 قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 30 لسنة 2000.

The Legal Extension of the Lease Agreement in the Jordanian Landlords and Leasees Law

*Abd Al-Rahman Jum'ah**

ABSTRACT

The Jordanian landlords and leasees law has adopted the legal extension of the lease agreement in the law No. 62 of the year 1953, the law No. 29 of the year 1982, and the law No.11 of the year 1994, according to which the leasee is aloud to continue to occupy the leased object by force despite that the lease has elapsed, i.e. the leasee, under the above mentioned laws, may continue to benefit from the least object despite its termination, relying on the rule of law.

The legislator abandoned the application of this principle when the landlords and leasees law No. 30 of the year 2000 was issued, since it applied the principle of freedom of contract over all lease agreements signed after its enforcement whereas lease agreements signed before its enforcement, the law obliged its evacuation by 31/12/2010, it should be noted that article 14 imposed increasing the amount of the lease signed before 31/12/1990.

The legislator issued the law No. 17 of the year 2009 which imposed in its article 15 an increase on the amount of lease for the contracts signed before 30/8/2000. Article 15 stipulated that non-residence lease contracts signed before 1/1/1990 should be terminated by 31/12/2011, while residence lease contracts signed after 1/1/1975 and before 30/8/2000 should be evacuated in accordance to article 5/a/1,2, while contracts signed after the enactment of the law shall be governed by the terms agreed upon in the contract whether it was for residence or otherwise, i.e. the lease shall terminate by the term agreed upon by virtue to article 5/b/1 of the said law. This law provided a table for contracts signed before 30/8/2000, i.e. the Jordanian legislator terminated all lease agreements valid before 31/12/1974 by 31/12/2011. Article 5/b/2 tackled the situation with regards to lease agreements which are automatically renewed, yet the Jordanian Cassation Court contradicted this rule and the same did the Law Interpretation Bureau.

As a midway between the two interests, the cabinet introduced the landlords and leasees bill of 2012 to the Parliament, but the lower house failed to discuss it in its regular session in 2012, and in two irregular sessions for the lack of attendance, and due to many pros and cons to the bill. Thus, the law No. 22 of the year 2011 is the valid law since His Majesty King Abdullah II use his right in resolving the lower house before ending its term.

We have many observations on the law as shall be shown during the study of this research.

Keywords: Landlords, Leasees Law, Lease Agreement.

* Faculty of Law, The University of Jordan. Received on 16/4/2012 and Accepted for Publication on 5/6/2013.