

جامعة النجاح الوطنية
كلية الدراسات العليا

الإمتداد القانوني في عقود الإجارة

(دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي وقانون المالكين والمستأجرين الأردني)

إعداد

عبد الرحمن " محمد رايق " أحمد أبو صالح

إشراف

د. علي محمد مصلح السَّرطاوي

قُدِّمَت هذه الدراسة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القانون الخاص بكلية الدراسات العليا
في جامعة النجاح الوطنية في نابلس - فلسطين.

2017

الإمتداد القانوني في عقود الإجارة

(دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي وقانون المالكين والمستأجرين الأردني)

إعداد

عبد الرحمن " محمد رايق " أحمد أبو صالحه

نوقشت هذه الأطروحة بتاريخ 3 / 4 / 2017، وأجيزت.

أعضاء لجنة المناقشة

التوقيع

1- د. علي السرطاوي / مشرفاً ورئيساً

.....

2- د. محمد خلف / ممتحناً خارجياً

.....

3- د. أشرف ملحم / ممتحناً داخلياً

.....

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم " وَبِرًّا بِوَالِدَتِي وَلَمْ يَجْعَلْنِي جَبَّارًا شَقِيًّا "

صدق الله العظيم. سورة مريم الآية (32)

إلى ملكة طفولتي وأميرة شبابي، إلى الملاك الجميل التي تُزهرُ تحت قَدَمَيْهَا حدائق الجنة، إلى الإبتسامة التي تُخجلني من نفسي عندما أحزن، إلى من صبرت وتحملت، إلى الكريمة الحنونة أُمي أطال ربي بعمرِكَ وحفظك.

إلى صاحبِ الفضلِ بعد الله تعالى في وجودي، إلى من رباني صغيراً، وتمنيتُ أن يرعاني شاباً وأن يُصاحبني كبيراً، إلى من فقَدْتُ بِفُقْدِهِ أباً كريماً، وأخاً ناصحاً، ومُستشاراً مُؤتمناً إلى من سألتُ الله أن يرزقني برّه في حياته، وأنا الآن أسأله تعالى أن يرزقني برّه بعد وفاته، أهدني عملي إلى روحك الطاهرة بإذن الله تعالى يا أباي لِتُهدِيَّ من لوعة الفؤاد، ولتكونَ نوعاً من رد الجميل والإعتراف بالفضل بين الأبناء والآباء.

إلى رمز الإيثار والتضحية والوفاء إخوتي، إلى أصدقائي الأوفياء.

الشكر والتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم " يَا أَبَتِ هَذَا تَأْوِيلُ رُؤْيَايَ مِنْ قَبْلُ قَدْ جَعَلَهَا رَبِّي حَقًّا وَقَدْ أَحْسَنَ بِي "

صدق الله العظيم. سورة يوسف الآية (100)

أشكرُ الله العزيز الكريم الذي أكرمني وأنعمَ عليَّ أن أتممتُ هذه الدراسة، وأعانني على إنجاز هذا العمل المُتواضع، فإن أحسنتُ فَمِنَ الله، وإن أسأتُ فَمِنَ نفسي ومن الشيطان، فلك ربي سُبْحانَكَ جميلَ الحمد والشكر والتناء.

ثم أُقدِّمُ جزيلَ الشكر وعظيمَ الإمتنان وبالغِ العرفانِ إلى من رأيتُ فيه قدوةً ورجلاً رزيناً فقيهاً، إلى أستاذي الفاضل الدكتور علي محمد مصلح السَّرطاوي الذي تفضَّلَ بالإشرافِ على هذه الدراسة، ولم يَبْخُلْ عليَّ بجهدِهِ ووقتهِ القِيَمِ، ولَمَّا أبدأهُ من نصائحٍ وتوجيهاتٍ وإرشاداتٍ كانت قِيَمَةً لإنجاز هذا العمل، الأمر الذي كان له أبلغ الأثر في إخراج هذه الدراسة إلى حيزِ الوجود، فلك مني كل محبةٍ وشكرٍ وتقديرٍ.

ثم أُقدِّمُ جزيلَ الشكر وعظيمَ الإمتنان إلى كلِّ من ساندني في إنجاز هذا العمل، وعلى رأسهم معلمي الأستاذ المحامي حسام زهير شرعب الذي كان لي أخاً وصديقاً ومُحباً، والذي لم يَأَلْ جُهداً في نصحي وإرشادي، فلك مني كل محبةٍ وشكرٍ وتقديرٍ.

أسألُ الله تعالى أن يُبارك فيكم جميعاً، وَيَجْزِيكُمْ عني خير الجزاء، وأن يزيدكم من فضله.

الإقرار

أنا الموقع أدناه، مقدم الرسالة التي تحمل عنوان:

الإمتداد القانوني في عقود الإجارة

(دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي وقانون المالكين والمستأجرين الأردني)

أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة إنما هي نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تم الإشارة إليه حيثما ورد ، وأن هذه الرسالة ككل أو أي جزء منها لم يقدم من قبل لنيل أية درجة أو لقب علمي أو بحثي لدى أية مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

Declaration

The work provided in this thesis, unless otherwise referenced, is the researcher's own work, and has not been submitted elsewhere for any other degree or qualification.

Student Name:

اسم الطالب:

Signature:

التوقيع:

Date

التاريخ:

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع
ج	الإهداء
د	الشكر والتقدير
هـ	الاقترار
ط	المُلخَص
1	المُقَدِّمة
3	أهمية الدراسة
3	أدبيات الدراسة
4	إشكاليات الدراسة
4	نطاق الدراسة
5	أسئلة الدراسة
5	منهجية الدراسة
6	خُطَّة الدراسة
8	الفصل الأول: ماهية الامتداد القانوني في عقود الإجارة
8	المبحث الأول: تعريف الإمتداد القانوني
9	المطلب الأول: التعريف القانوني
12	المطلب الثاني : التعريف القضائي
15	المطلب الثالث : التعريف الفقهي
17	المبحث الثاني : نطاق سريان الإمتداد القانوني
18	المطلب الأول : سريان الإمتداد القانوني موضوعاً
19	الفرع الأول : العقارات الداخلة في نطاق الإمتداد القانوني
21	الفرع الثاني : العقارات الخارجة عن نطاق الإمتداد القانوني
25	المطلب الثاني : سريان الإمتداد القانوني زماناً
28	المطلب الثالث : سريان الإمتداد القانوني مكاناً

32	المطلب الرابع: سريان الإمتداد القانوني على الأشخاص
32	الفرع الأول: سريان الإمتداد القانوني على المؤجر
34	الفرع الثاني: سريان الإمتداد القانوني على المستأجر
40	المبحث الثالث: تمييز الإمتداد القانوني عن غيره من الأنظمة المشابهة
40	المطلب الأول: تمييز الإمتداد القانوني عن التجديد التلقائي
45	المطلب الثاني: تمييز الإمتداد القانوني عن الإمتداد للضرورة الملحة
50	الفصل الثاني: أحكام الإمتداد القانوني في قانون المالكين والمستأجرين
50	المبحث الأول: شروط الإنتفاع بالإمتداد القانوني
50	المطلب الأول: الشروط العامة للإنتفاع بالإمتداد القانوني
51	الفرع الأول: وجود عقد إجارة صحيح ونافذ
56	الفرع الثاني: انتهاء مدة عقد الإجارة
58	المطلب الثاني: الشروط الخاصة للإنتفاع بالإمتداد القانوني
58	الفرع الأول: أن تكون العين المؤجرة عقاراً
61	الفرع الثاني: أن يدخل المأجور في نطاق القانون مكاناً
64	الفرع الثالث: المستأجر ضمن الأشخاص الذين منحهم المشرع حق الإمتداد القانوني
66	المبحث الثاني: أحكام انتقال حق الإمتداد القانوني لعقد الإجارة
67	المطلب الأول: انتقال الإمتداد القانوني في العقارات المؤجرة لغايات السكن
72	المطلب الثاني: انتقال الإمتداد القانوني في العقارات المؤجرة لغير غايات السكن
74	المبحث الثالث: أثر الإمتداد القانوني على طبيعة حق المستأجر
74	المطلب الأول: طبيعة حق المستأجر في ظل القواعد العامة
78	المطلب الثاني: طبيعة حق المستأجر في ظل قانون المالكين والمستأجرين
80	الفصل الثالث: أسباب انتهاء حق الإمتداد القانوني
81	المبحث الأول: انتهاء حق الإمتداد القانوني بسبب عدم وفاء المستأجر بالتزاماته
82	المطلب الأول: عدم الوفاء بالأجرة
86	المطلب الثاني: استعمال العين المؤجرة خلافاً للقانون أو العقد

87	الفرع الأول: مخالفة شروط عقد الإجارة
92	الفرع الثاني: إلحاق الضرر بالعين المؤجرة
97	الفرع الثالث: استعمال العين المؤجرة لغايات غير مشروعة
98	المطلب الثالث: تصرف المستأجر في حق الإجارة دون موافقة المؤجر الخطية
99	الفرع الأول: الإخلاء بسبب التأجير الفرعي (التأجير من الباطن)
101	الفرع الثاني: الإخلاء بسبب التنازل عن الإجارة
102	الفرع الثالث: الإخلاء بسبب الإشتراك في المأجور
106	الفرع الرابع: الإخلاء بسبب ترك المأجور
110	المبحث الثاني: انتهاء حق الإمتداد القانوني باستعمال المالك حقه في استعادة العين المؤجرة
111	المطلب الأول: حاجة المالك للسكن في العين المؤجرة
114	المطلب الثاني: حق المالك في هدم البناء لإجراء تغيير أو تعمیر
117	المطلب الثالث: إنشاء أو تملك المستأجر عقاراً
124	المبحث الثالث: انتهاء حق الإمتداد القانوني بِقُوَّة القانون
125	المطلب الأول: انتهاء الإمتداد القانوني لعقد الإجارة بِمُوجِب أحكام القوانين التي أقرته
130	المطلب الثاني: انتهاء الإمتداد القانوني مُقابل تعويض
134	المطلب الثالث: وضع حد زمني بحلوله ينتهي الإمتداد القانوني
146	الخاتمة
146	النتائج
150	التوصيات
154	المصادر والمراجع
b	Abstract

الإمتداد القانوني في عقود الإجارة

(دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي وقانون المالكين والمستأجرين الأردني)

إعداد

عبد الرحمن " محمد رايق " أحمد أبو صالحه

إشراف

د.علي محمد مصلح السّرطاوي

المُلخَص

تحدّثت في هذه الدراسة عن الإمتداد القانوني في عقود الإجارة في فلسطين، قاصداً بذلك إلقاء الضوء على فكرة الإمتداد القانوني التي أثارت جدلاً واسعاً على المستوى القضائي وبين رجال القانون في جميع الدول التي أخذت به.

وهذه الفكرة كانت وليدة حاجة إجتماعية مُلحة وهي أزمة السكّان، حيث أنّ المشرّع فرض إرادته فوق إرادة طرفي عقد الإجارة، فمدّد سريان العقد لأجل غير محدود مانعاً بذلك المؤجّر من إخراج المستأجر من العقار، ومانعاً إيّاه أيضاً من زيادة مقدار الأجرة عليه، كل ذلك بقوة القانون وحمايةً للمستأجر، بالتالي فالإمتداد القانوني هو استثناءٌ وُضع لحلّ ومعالجة مشكلة إجتماعية استثنائية، في وقتٍ وظروفٍ كانت غير عادية.

إلا أنّ المشرّع وبتطبيق هذه الفكرة خرّج عن المبادئ العامة، وخاصةً مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، أو كما يُقال حرية التعاقد أو مبدأ سلطان الإرادة⁽¹⁾، وهذا الأمر كان مقبولاً ومحموداً في وقته، إلا أنّ الإستمرار به سبّب مشاكلًا من أهمّها الإخلال بالمساواة بين المتعاقدين، وقد ظهرت هذه المشاكلُ فعلاً في كثيرٍ من البلدان التي طبقت هذه الفكرة، وهُنا بدأ المشرّع في كثيرٍ من هذه

(1) رأى أصحاب المذهب الفردي أنّ الفرد هو الغاية العليا في التنظيم الإجتماعي، وأنّ القانون يقتصر دوره على كفالة مصلحة الفرد بالتالي فإنّ مبدأ سلطان الإرادة هو الذي يزدهر، ويُقالُ مجال القواعد الأمرة التي تكون في أغلبها مُكمّلة، أي تقتصر على تكملة إرادة الأفراد دون تقييدها، بالتالي يستطيع الأفراد إبرام ما يشاؤون من العقود، وتضمينها ما يرون من الشروط في المذهب الفردي. راجع في ذلك د. منصور، محمد حسين: المدخل إلى القانون / القاعدة القانونية، الطبعة الأولى، بيروت - لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، سنة 2010 م، صفحة 98.

البلدان ومنها الأردن بوضع الصيغ والأساليب القانونية لإلغاء أو تعديل هذه الفكرة، ساعياً بذلك إلى التخفيف من حدة هذه المشاكل التي تراكمت بالنتيجة وإنهائها تدريجياً.

حيثُ قام المُشرِّع الأردني بإصدار قانون المالكين والمستأجرين المُعدَّل رقم (30) لسنة 2000⁽¹⁾ مُتخلياً عن فكرة الإمتداد القانوني، ما أعادَ التوازن للعلاقة الإيجارية بين طرفيِّ عقد الإجارة، وهذه نتيجةٌ سليمةٌ حيثُ أنَّ الظروف الإستثنائية قد زالت.

وبالمقابل فإنَّ هذه الفكرة ما زالت قائمة لدى المُشرِّع الفلسطيني ليومنا هذا دون مُبرِّر ما سبَّبَ كثيراً من المشاكل الإجتماعية، وشكَّلَ عائقاً أمام التطور الإقتصادي والعمراني، الأمر الذي حنَّني للمُطالبة بضرورة تعديل أو إلغاء هذه الفكرة، مع التوجه إلى مبدأ حرية التعاقد.

(1) قانون المالكين والمستأجرين الأردني المُعدَّل رقم (30) لسنة 2000، تمَّ نشر هذا القانون على الصفحة رقم (3415) من عدد الجريدة الرسمية رقم (4453)، الصادر بتاريخ 2000/8/31.

المُقَدِّمَة

بحثُ عن بدايةِ أرسَم بها طريقي في هذه الدراسة وفي كل الحياة، فما وَجَدْتُ أجمل من ذكرِ الله وأنقى من حمدِ الله، وأرقى من الصلاة والسلام على رسول الله، وأتممتها بشهادة أن لا إله إلا الله، شهادة عبدٍ مُؤمِنٍ مسكينٍ، يدخِرُها إلى يوم الدين، يوم لا يَنفَعُ مالٌ ولا بنون، إلا من أتى الله بقلبٍ سليم، أما بعد:

بادئ ذي بدء لا خلاف أن التاريخ القاسي للشعب الفلسطيني والذي بدأ من وعد بلفور عام 1917 م والتي كانت أولى نتائجه عام 1948 م، ما أطلقَ عليه العرب النكبة، هنا بدأت مأساة الشعب الفلسطيني حيث خَلَفَتْ هذه النكبة ما يزيد عن 750 ألفَ لاجئٍ، سواءً داخل الأراضي الفلسطينية أو خارجها إلى الدول العربية المجاورة⁽¹⁾.

وفي هذه الأثناء كانَ المُشرِّع الأردني قد أصدر قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) وتحديداً عام 1953 م⁽²⁾، حيثُ أن هذا القانون كان يقوم على مبدأين رئيسيين هما : إمتداد الإجارة بعد انتهاء مُدَّة العقد بحكم القانون ولمدَّة غير محدودة، ومنع المُؤجَّر من زيادة الأجرة على المستأجر، وكانَ الهدف الرئيسي من هذا القانون توفير أقصى درجات الحماية للمستأجرين بسبب الفقر، وكثرة اللاجئين، وقلة المساكن، والإنهيار الإقتصادي، وغير ذلك من الأسباب، ولا خلاف أن هذا التفضيل لصالح المستأجرين في ذلك الوقت فعلاً كان له عذره، فالضَّرورات دائماً ما تُبيح المحظورات⁽³⁾.

(1) بالومبو، ميخائيل: كيف طرد الفلسطينيون من ديارهم عام 1948، الطبعة الأولى، بيروت - لبنان، دار الحمراء للطباعة والنشر سنة 1990 م، صفحة 12.

(2) قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (62) لسنة 1953، الصادر بتاريخ 1953/4/6، الملغي في الأردن والمطبَّق في الضفة الغربية.

(3) د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز، الطبعة الأولى عمان - الأردن، المركز القومي للنشر، سنة 2002 م، صفحة 5.

ولأنّ الضفة الغربية كانت جزءاً من المملكة الأردنية الهاشمية في تلك الفترة وتحديداً ما بين العام 1951-1967 م⁽¹⁾، تمّ تطبيق قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (62) لسنة 1953 عليها، وكان ذلك تماشياً مع الأوضاع في فلسطين آنذاك من فقرٍ وتهجيرٍ وقلة مساكن قاصداً المُشرِّع -بتطبيق الإمتداد القانوني على عقود الإجارة وعدم زيادة الأجرة -ضمان توفير الإستقرار للعائلات اللاجئة التي لم يعد لها مسكن، وتماشياً مع ظروفهم الإقتصادية آنذاك.

ولا خلاف أنّ تطبيق هذا القانون حينها كان به مصلحةٌ كبرى للفلسطينيين، إلا أنه وبمرور ما يزيد عن ستين عاماً، وتغيُّر الظروف الإقتصادية والإجتماعية، وحيث أنّ استمرار تطبيق هذا القانون -رغم المصلحة والهدف الذي كان مقصوداً ذلك الوقت - فيه شيءٌ من الإستغلال، وإضرارٌ كبيرٌ بأبناء الشعب الفلسطيني وتحديداً فئة المالكين.

وبالعودة إلى المُشرِّع الأردني وَجَدْتُ أنه قد لاحظ هذه المسألة، الأمر الذي دعاهُ إلى البدء في التغيير، حيثُ أصدر قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994⁽²⁾، إلا أنّ القانون لم يوجد التغيير الجذري في الأمر، ثمّ ظهر المُشرِّع الأردني واضح الملامح عام 2000 م، عندما أصدر قانون المالكين والمستأجرين المُعدَّل رقم (30)، مُوضِّحاً فيه تخليُّه عن فكرة الإمتداد القانوني، ومُطبِّقاً مبدأ العقد شريعة المتعاقدين على جميع عقود الإجارة المُبرمة بعد نفاذه، مع تفصيل في مسألة العقود المُبرمة قبل نفاذه.

(1) الضفة الغربية : هي المنطقة الجغرافية الواقعة بين نهر الأردن وما يُسمى الخط الأخضر، خضعت هذه المنطقة لحكم المملكة الأردنية من عام 1951 وحتى عام 1967، وسُمِّيت بالضفة الغربية من قبل الإدارة الأردنية كونها كانت تقع غرب نهر الأردن من جهة المملكة الأردنية، وخلال هذه الفترة كانت تُعامل الضفة الغربية على أساس أنها جزء من المملكة الأردنية وتُطبَّق عليها كافة القوانين والأنظمة التي تطبق على المواطنين الأردنيين، واستمر هذا الحال حتى العام 1967 حيثُ أكمل الاحتلال الإسرائيلي احتلاله لما تبقى من فلسطين الإنتدابية وأجزاء من الدول العربية المحيطة. راجع في ذلك المحامي أبو حية، أشرف: تجربة قانون الأحوال الشخصية في الأراضي الفلسطينية المحتلة، رام الله - فلسطين، إصدار مركز المرأة للإرشاد القانوني والإجتماعي، سنة 2012 م، صفحة 3.

(2) قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994، تم نشر هذا القانون على الصفحة رقم (1656)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (3984)، الصادر بتاريخ 1994/8/1، والذي حلَّ محل قانون المالكين والمستأجرين رقم (29) لسنة 1982، والمنشور على الصفحة رقم (766)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (3075)، الصادر بتاريخ 1982/6/1.

أما بالنسبة للمُشرِّع الفلسطيني فإنه ما زال ليومنا هذا مُطبَّقاً لقانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، والذي وَجَدْتُ بتطبيقه واستمراره ظلماً كبيراً على المالكين الذين لم يعودوا تقريباً مالكين لعقاراتهم، الأمر الذي دعاني للتساؤل ما الحكمة من تمسك المُشرِّع الفلسطيني بهذا القانون ليومنا هذا، وما الفائدة الناتجة من تطبيق هذا القانون والداعية إلا عدم إلغائه، وما المانع من إلغاء هذا القانون أو تعديله؟! من هُنا وجدت ضرورة وأهمية البحث في هذه المسألة والله وليُّ التوفيق.

أهمية الدراسة

إنَّ دراسة هذا الموضوع فيه أهميةٌ كبيرة، تتمثَّلُ بتوضيح الإمتداد القانوني وتطبيقاته ومجالاته، وبيان أحكامه وحدوده وشروطه ومَشْرُوعِيَّتِهِ، وبيان مدى المنفعة والضرر الناتج من استمرار تطبيقه على المالكين والمستأجرين على السواء، والعمل على إيجاد حلٍّ ولو بإصدار قانونٍ مُعدَّل، والحثُّ على السير على هُدى المُشرِّع الأردني، كُلُّ ذلك في سبيل حماية الحقوق والحفاظ عليها، وإيجاد حلٍّ لكثيرٍ من المُشكلات والمُعضلات التي تغلغلت في المجتمع الفلسطيني من جرَّاء استمرار تطبيق هذا القانون.

أدبيات الدراسة

جاءت هذه الدراسة كمحاولةٍ مُتواضعةٍ لتبسيط موضوع الإمتداد القانوني ولمَّ شتاتهِ بطريقةٍ تُيسِّر على القارئ إدراكِ كُنْهِ هذا الموضوع، وفهمه الفهم الصحيح من كُلِّ جوانبه، حيثُ أنني سأقوم بالحديث عن مُجْمَلِ ما تناوَلْتُهُ الدراسات السابقة مع التوجُّه إلى البحث عن طريقةٍ سليمةٍ لتعديل أو إلغاء فكرة الإمتداد القانوني، بطريقةٍ تضمن التوازن والعدل لطرفي العقد، مع بيان سلبِيَّات الإمتداد القانوني وما سَيَتَرَتَّبُ على تعديله أو إلغائه من إيجابِيَّاتٍ أو سلبِيَّاتٍ، ومِنْ أهم الدراسات السابقة التي تحدثتُ في هذا الموضوع:

(1) أسباب التخلية في قانون المالكين والمستأجرين (دراسة مقارنة)، للأستاذ محمد عبد السلام أحمد عمر، بإشراف الدكتور غازي أبو عرابي، جامعة القدس، كلية الحقوق الفلسطينية / قسم

الدراسات العليا، القدس - فلسطين، سنة 2001، (رسالة ماجستير غير منشورة)، حيثُ تَحَدَّثُ عن حالات الإخلاء التي حَدَّدها المُشرِّع والتي تُجيز للمُؤجَّر طلب إخلاء المستأجر في حال وقوعها.

(2) الإمتداد القانوني لمُدَّة عقد الإيجار (دراسة مقارنة)، للأستاذ مالك عقله سليم البطارسة بإشراف الدكتور عبد الرحمن أحمد جمعه الحلالشه، الجامعة الأردنية / كلية الدراسات العليا، عمَّان - الأردن، سنة 2007، (رسالة ماجستير غير منشورة)، حيثُ تَحَدَّثُ عن ماهية الإمتداد القانوني وأحكامه وشروطه.

(3) آثار إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين الأردني، للأستاذ خالد أمين صبري نور، بإشراف الدكتور مهند عزمي أبو مغلي جامعة الشرق الأوسط، كلية العلوم القانونية / قسم القانون الخاص، عمَّان - الأردن، سنة 2009 (رسالة ماجستير غير منشورة)، حيثُ تَحَدَّثُ عن النتائج الإيجابية والسلبية التي تَرَتَّبَتْ على إلغاء فكرة الإمتداد القانوني في الأردن.

إشكاليات الدراسة

من أهم المُشكلات التي تواجه الباحث في مثل هذه المواضيع، قِلَّة المصادر والمراجع الفلسطينية التي تناولت هذه الدراسة، لأنَّ الحديث هُنا عن قانون أردني مُطبَّق من عام 1953 م -وملغي في الأردن من أكثر من ثلاثين عاماً- ولا تعديلات عليه، فليس فيه أي جديد يُذكر، ما زاد من تراكم الإشكاليات في المجتمع وتحديدًا بين فئة المالكين والمستأجرين.

نطاق الدراسة

سيتم الإعتداد في هذه الدراسة على قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (62) لسنة 1953 وهو المُطبَّق في الضفة الغربية، وكذلك الحديث عن تعديلات هذا القانون المُطبَّقة في الأردن، كذلك الإعتداد على مجلة الأحكام العدلية العثمانية⁽¹⁾، والتي تُعد القانون المدني المُطبَّق

(1) مجلة الأحكام العدلية العثمانية، والمستمدة من الفقه الحنفي، الصادرة في شعبان سنة 1293 هـ -1876/9/15 م.

في فلسطين، كذلك البحث في القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976⁽¹⁾، مع البحث في الفقه الإسلامي حول هذه المسألة، كل ذلك من أجل عمل دراسةٍ مقارنةٍ والتوصل إلى أفضل النتائج والتوصيات للمُشرِّع الفلسطيني.

أسئلة الدراسة

برزت مشكلة الدراسة في محاولة البحث عن إجابة للأسئلة التالية:

(1) ما هو الإمتداد القانوني الذي ما زال مُطبَّقاً على العقارات سواءً السكنية أو التجارية حتى اليوم في فلسطين؟

(2) ما الحكمة من تمسك المُشرِّع الفلسطيني بهذا القانون ليومنا هذا؟

(3) ما هي السلبيات الناتجة عن تطبيق هذا القانون سواءً على المالكين أو المستأجرين؟

(4) ما الفائدة الناتجة من تطبيق هذا القانون والداعية لعدم إلغائه؟

(5) ما المانع من إلغاء هذا القانون أو تعديله، وما الآثار التي ستترتب على ذلك؟

منهجية الدراسة

سوف تشمل هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي النقدي المقارن، الذي يعتمد أسلوب التحليل والتفسير والنقد والمقارنة، وذلك لملائمة هذا المنهج لهذا النوع من الدراسات ولتحقيق الغاية المنشودة والمتمثلة بمعرفة الجوانب المختلفة لموضوع الدراسة ومشكلة البحث والبحث عن حلولٍ لها، ثمَّ التوصل إلى توصياتٍ قد تُسهم في تغيير الحال إلى الأفضل بإذن الله وكذلك مساعدة الباحثين الجُدد في هذا المجال.

(1) القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، تم نشر هذا القانون على الصفحة رقم (2)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (2645) الصادر بتاريخ 1976/8/1.

خُطَّةُ الدَّرَاسَةِ

لقد قُمتُ بتوضيح الإمتداد القانوني في عقود الإجارة في فلسطين مُقارنةً مع الأردن، مع ما تُبيِّنُهُ الشريعة والفقه الإسلامي، كلُّ ذلك في ثلاثة فصول، حيثُ بدأتُ الفصل الأول في توضيح ماهية الإمتداد القانوني في عقود الإجارة، مُعرِّفاً الإمتداد قانوناً وقضائياً وفقهاً في ثلاثة مطالب وذلك في المبحث الأول.

ثُمَّ بَيَّنْتُ في المبحث الثاني نطاق سريان هذا الإمتداد موضوعاً كمطلبٍ أول، شاملاً فرعين هما العقارات الداخلة في نطاق الإمتداد القانوني والعقارات الخارجة عنه، ثم نطاق سريانه زماناً في مطلبٍ ثاني ومكاناً في مطلبٍ ثالث، وفي المطلب الأخير بَيَّنْتُ نطاق هذا الإمتداد على الأشخاص، مُفرِّقاً في فرعين بين نطاقه على المُؤجِّر وبين نطاقه على المستأجر.

وَحَتَمْتُ هذا الفصل بتمييز الإمتداد القانوني عن الأنظمة المُشابهة له، حيثُ مَيَّزْتُ في المطلب الأول الإمتداد القانوني عن التجديد التلقائي، وفي المطلب الثاني الإمتداد القانوني عن الإمتداد للضرورة المُلحَّة.

الفصل الثاني عَنُونُهُ بأحكام الإمتداد القانوني في قانون المالكين والمستأجرين، وقَسَمْتُهُ إلى ثلاثة مباحث، المبحث الأول تَحَدَّثْتُ عن شروط الإنتفاع بالإمتداد القانوني مُوضِّحاً الشروط العامة والشروط الخاصة في مطلبين، الشروط العامة شَمِلَتْ فِرْعَيْنِ حيثُ يجبُ وجودَ عقدِ إجارةٍ صحيحٍ ونافذ، وأن تنتهي مُدَّةَ عقد الإجارة الأصلية، أما الشروط الخاصة فشَمِلَتْ ثلاثة أفرع، أن تكون العين المُؤجَّرة عقاراً، وأن يَدْخُلَ المأجور في نطاق القانون مكاناً، وأن يكون المستأجر من الأشخاص الذين منحهم المُشرِّع حق الإمتداد القانوني.

المبحث الثاني حَمَلَ عنوان أحكام انتقال حق الإمتداد القانوني لعقد الإجارة، حيثُ فَرَّقْتُ في مطلبين بين انتقال الإمتداد القانوني في العقارات المُؤجَّرة لغايات السكن، والانتقال في العقارات المُؤجَّرة لغير غايات السكن.

أما المبحث الثالث والأخير فَتَحَدَّثْتُ عن أثر الإمتداد القانوني على طبيعة حق المستأجر، حيثُ بَيَّنْتُ طبيعة حق المستأجر في ظلِّ القواعد العامة في المطلب الأول، وطبيعة حق المستأجر في ظلِّ قانون المالكين والمستأجرين في المطلب الثاني.

أما الخاتمة فكانت حول أسباب انتهاء حق الإمتداد القانوني وذلك في الفصل الثالث مُقسِّماً أسباب الإنهاء إلى أسباب تعود على المستأجر في المبحث الأول، وأسباب تعود على المُؤجِّر في المبحث الثاني، وأسباب تعود على المُشرِّع في المبحث الثالث، أما الأسباب التي تعود على المستأجر فهي عدم الوفاء بالأجرة كمطلب أول، واستعمال العين المُؤجَّرة خلافاً للقانون أو العقد كمطلبٍ ثاني، ويشمل ثلاثة أفرع وهي مُخالفة شروط العقد، وإلحاق ضررٍ بالمأجور واستعمال العين المُؤجَّرة لغاياتٍ غير مشروعة، ومن الأسباب أيضاً التي تعود على المستأجر تَصَرُّفُهُ في حق الإجارة دون مُوافقة المُؤجِّر كمطلبٍ ثالث ويشمل أربعة أفرع، وهي تأجير المأجور للغير، والتنازل عن حق المنفعة للغير، وإشراك الغير بالمأجور، وترك المأجور أو هجره.

أما الأسباب التي تعود على المُؤجِّر، فَتَحَدَّثْتُ عنها بثلاثة مطالب وهي حاجة المالك للسكن في المأجور، وحاجة المأجور للتعمير أو التغيير، وتملك المستأجر عقاراً خاصاً له.

أما الأسباب التي تعود على المُشرِّع فَتَحَدَّثْتُ عن المُشرِّع المصري في المطلب الأول حيثُ أنهى الإمتداد القانوني لعقد الإجارة بموجب أحكام القانون الذي أقره، ثم تَحَدَّثْتُ عن المُشرِّع السوري في المطلب الثاني، حيثُ اتَّبَع طريقةً مُغايرةً عن المُشرِّع المصري بأن أنهى الإمتداد مُقابل تعويضٍ يُدفع للمستأجر ولكن ليس من الحكومة وإنما من المُؤجِّر، أما المطلب الثالث والأخير فَتَحَدَّثْتُ فيه حول الأوضاع الأردنية مُبيِّناً طريقة إنهاء المُشرِّع الأردني للإمتداد القانوني، حيثُ أنه وَضَعَ حَدّاً زمنياً مُعيَّناً يوجب على المستأجرين إخلاء العقارات المأجورة عند حلوله، كل ذلك للمقارنة والإستفادة من خبرة الدول العربية المُجاورة من أجل العودة على المُشرِّع الفلسطيني بما هو خيرٌ له وللمجتمع، والله وليُّ التوفيق.

الفصل الأول

ماهية الإمتداد القانوني في عقود الإجارة

بعد هذه المُقدِّمة التي أُعطيتُ بها لمحةً عامةً عن الإمتداد القانوني والظروف التي أدَّت إلى ظهوره، يأتي الدور لبيان معنى وتعريف هذا الإمتداد.

حيثُ قسِّمْتُ الفصلُ إلى ثلاثة مباحث، الأول شَمَلَ التعريف القانوني والقضائي والفقهِي للإمتداد في ثلاثة مطالب، والمبحث الثاني لبيان نطاق سريان الإمتداد القانوني موضوعاً وزماناً ومكاناً وعلى الأشخاص في أربعة مطالب، وختَمْتُ الفصل الأول بالتفريق بين الإمتداد القانوني وما يشابهه من الأنظمة في المبحث الثالث، حيثُ فَرَّقْتُ في المطلب الأول منه بين الإمتداد القانوني والتجديد التلقائي، وفي المطلب الثاني بين الإمتداد القانوني الذي جاء به قانون المالكين والمستأجرين، والإمتداد للضرورة الملحة الذي ورد في مجلة الأحكام العدلية.

المبحث الأول: تعريف الإمتداد القانوني

بادئ ذي بدء لا بُدَّ من توضيح معنى الإمتداد بشكلٍ عام، وبالتدقيق نجد أن أصل كلمة الإمتداد هو الفعل الثلاثي (مَدَّ)، فيُقَال مَدَّهُ مَدًّا، ومَدَّ به فامتد، ويُقال مَدَّهُ في غِيَّه أي أمهله وطوَّل له، ومن ذلك قوله تعالى: (وَيَمُدُّهُمْ فِي طُغْيَانِهِمْ يَعْمَهُونَ) ⁽¹⁾، أي يُمهِّلُهُم.

والشيء المديد هو الممدود الطويل، نقول رجلٌ مديد أي طويل، والإمداد يعني المدُّ والزيادة، قوله تعالى: (هُذَا يُمِدِّدُكُمْ رَبُّكُمْ بِخَمْسَةِ آلَافٍ مِّنَ الْمَلَائِكَةِ مُسَوِّمِينَ) ⁽²⁾، وفي ذلك أيضاً ما

(1) القرآن الكريم، الجزء الأول، سورة البقرة، الآية 15، صفحة 3: سورة مدنية، سورة البقرة أطول سورة في القرآن الكريم وهي السورة الأولى في الترتيب القرآني، وهي أول سورة نزلت في المدينة المنورة بعد سورة المطففين التي كانت آخر سورة نزلت في مكة المكرمة قبل الهجرة، وسُمِّيت سورة البقرة بهذا الإسم لاشتغالها على قصة البقرة التي أمر الله عز وجل بني اسرائيل بذبحها.

(2) القرآن الكريم، الجزء الرابع، سورة آل عمران، الآية 125، صفحة 66: سورة مدنية، هي السورة الثالثة في الترتيب القرآني، سُمِّيت بهذا الإسم لأنها تحدثت عن أخبار آل عمران، وهم بحسب القرآن أسرة مكونة من عمران والد مريم، وإمراة عمران أم مريم، ومريم عليها السلام، وعيسى ابن مريم عليه السلام.

ورد عن الرسول صلى الله عليه وسلم في الحديث الشريف أنه قال: (سُبْحَانَ اللَّهِ وَبِحَمْدِهِ عَدَدَ خَلْفِهِ وَرِضَا نَفْسِهِ، وَزِينَةَ عَرْشِهِ وَمِدَادَ كَلِمَاتِهِ) (1) أي مثل عددها وكثرتها (2).

وسأوضح الآن التعريف القانوني والقضائي والفقهى للإمتداد:

المطلب الأول: التعريف القانوني

أشرت سابقاً أنّ معظم التشريعات العربية قد أخذت بفكرة الإمتداد القانوني في عقود الإجارة، وبالتدقيق لم أجد أيّاً منها أورد تعريفاً صريحاً للإمتداد القانوني - ولا خلاف أنّ هذه ليست وظيفة المشرع - وبالعودة إلى مجلة الأحكام العدلية، وجدت ما يشير ولو بشكل غير مباشر إلى الإمتداد، حيث نصّت المادة (526) من المجلة: (لو انقضت مُدَّةُ الإجارة قبل إدراك الزرع فللمستأجر أن يُبقي الزرع في الأرض إلى إدراكه ويُعطي أجره المثل)، والواضح من هذا النص أنّ المشرّع أجاز للمستأجر الذي انتهت مُدَّةُ إجارته للأرض قبل نضوج الزرع، أن يُبقي الزرع فيها إلى حين حصاده، بشرط أن يُعطي للمؤجّر أجره المثل عن هذه المُدَّةِ الزائدة(3).

وتقابل هذه المادة ما جاء به القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 في المادة (674) التي نصّت: (إذا انقضت مُدَّةُ الإيجار وثبت قيام ضرورةٍ ملحّةٍ لامتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يُؤدي المستأجر عنها) (4)، والواضح أنّ هذا النص يتفق مع نص المجلة، حيث أنه يُجيز الإمتداد ولكن بشرط توفر حالة الضرورة، وأن ينتهي الإمتداد بانتهاء حالة الضرورة، وأن تكون أجره هذه المُدَّةِ هي أجره المثل.

(1) الإمام النيسابوري، أبو الحسين مسلم بن الحجاج بن مسلم بن ورد بن كوشاذ القشيري: صحيح مسلم (كتاب الذكر والدعاء والتوبة والإستغفار / باب التسبيح أول النهار وعند النوم)، الطبعة الأولى، الرياض -السعودية، دار طيبة للنشر والتوزيع، سنة 1427 هـ -2006 م، رقم الحديث 2726، صفحة 1251.

(2) الإمام العلامة ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم: لسان العرب، المجلد الثالث، (باب الدال المهملة / فصل الميم)، الطبعة الأولى، بيروت -لبنان، دار صادر، سنة 1990 م، صفحة 396 -399.

(3) اللبناني، سليم رستم باز: شرح المجلة، الجزء 1 -2، الطبعة الأولى، عمّان -الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2010 م صفحة 227.

(4) تُقابها المادة (610) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني والتي نصت: (إذا انتهت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحّة لامتدادها جاز للمحكمة مدها بقدر الضرورة على أن يُؤدي المستأجر أجره المثل عنها).

أما قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (62) لسنة 1953، لم يُعرّف الإمتداد بشكل صريح لكنه أشار إلى وجوده من خلال النصوص، حيث تجد المادة (1/4) منه تنص : (لا يجوز لأية محكمة أو مأمور إجراء أن يُصدر حكماً أو أمراً بإخراج مستأجر من أيّ عقار بقطع النظر عن انتهاء أجل عقد إيجاره ...)، ثم أتبعَت الفقرة (3) من ذات المادة القول : (إذا استمر مستأجرٌ ما بحكم هذه المادة في شغل أيّ عقارٍ بعد انتهاء عقد إيجاره فإنَّ حكم العقد المذكور وشروطه تُعتبر سارية على هذا الشغل بالقدر الذي يُمكن إنطباقها عليه).

والواضح من الفقرتين السابقتين أنّ المُشرِّع بيّن مفهوم الإمتداد القانوني على أنه إعطاء أمرٍ بعدم جواز إخراج أي مستأجرٍ من العين المؤجَّرة حتى لو انتهت مُدَّة عقد الإجارة، والعمل على إبقاء المستأجر مستمراً بالعين المؤجَّرة بحكم القانون، وطُول مُدَّة سريانه.

وتُطابق المادة سالفة الذكر، ما جاء به المُشرِّع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 حيث ذكر بالمادة (5) أنه: (أ- للمستأجر أن يستمر في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة أجارته العقدية بالرغم من كل اتفاق مُخالف ب- إذا استمر المستأجر في إشغال العقار بموجب هذا القانون بعد انتهاء مدة عقد إجارته، فإنَّ أحكام العقد وشروطه تبقى سارية على المالك والمستأجر وذلك بالقدر الذي يمكن تطبيق تلك الأحكام والشروط عليها)⁽¹⁾.

وتتفق كذلك القوانين المقارنة كالسوري والعراقي والمصري مع المُشرِّع الأردني في النص ولو بشكل غير صريحٍ على الإمتداد القانوني في عقود الإجارة⁽²⁾.

(1) وهذا قبل إقراره إلغاء الإمتداد القانوني بالتعديل رقم (30) لسنة 2000 حيث أصبحت هذه المادة كالآتي: (ب-أما عقود الإيجار التي تتعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مُخصصاً للسكن أو لأعمال تجارية أو صناعية أو لمزاولة مهنة حرة أو للحكومات والبلديات). وكذلك تجد المادة (1/3) من قانون إيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 (المنشور في الوقائع العراقية في العدد (2719)، بتاريخ 1979/6/30)، نصت: (يمتد عقد الإيجار بحكم القانون بعد انتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلاً للعقار ومستمراً على دفع الأجرة طبقاً لأحكام هذا القانون). كما تجد المُشرِّع المصري كذلك نص على الإمتداد القانوني في عقود الإجارة وذلك في قانون الإيجار رقم (49) لسنة 1977، (قانون رقم (49) لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر الصادر بتاريخ 1977/8/30، المنشور في الجريدة الرسمية العدد (36) بتاريخ 1977/9/8، وأصبح نافذاً بتاريخ 1977/9/9)، والذي نص بالمادة (31): (في غير الأماكن المؤجَّرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المُدَّة المُتَّفَق عليها في العقد ...).

(2) فتجد قانون الإيجار السوري القديم رقم (464) لسنة 1949 الصادر بتاريخ 1949/2/15، ينص في المادة الأولى منه: (تمتد لمصلحة المستأجر خلافاً لكل اتفاق عقود إيجار العقارات المؤجرة للسكن أو لأعمال تجارية أو صناعية أو لمزاولة مهنة حرة أو للحكومات والبلديات). وكذلك تجد المادة (1/3) من قانون إيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 (المنشور في الوقائع العراقية في العدد (2719)، بتاريخ 1979/6/30)، نصت: (يمتد عقد الإيجار بحكم القانون بعد انتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلاً للعقار ومستمراً على دفع الأجرة طبقاً لأحكام هذا القانون). كما تجد المُشرِّع المصري كذلك نص على الإمتداد القانوني في عقود الإجارة وذلك في قانون الإيجار رقم (49) لسنة 1977، (قانون رقم (49) لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر الصادر بتاريخ 1977/8/30، المنشور في الجريدة الرسمية العدد (36) بتاريخ 1977/9/8، وأصبح نافذاً بتاريخ 1977/9/9)، والذي نص بالمادة (31): (في غير الأماكن المؤجَّرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المُدَّة المُتَّفَق عليها في العقد ...).

وبالخلاصة تجد أنّ جميع هذه القوانين والتشريعات السابق ذكرها، لم تُعرّف الإمتداد القانوني بشكلٍ صريح، على الرغم من تطبيقها له، واكتفتُ بالإشارة على أنه تحكُّم المُشرِّع بإرادة المُؤجِّر، ومنعه من إخراج المستأجر من العين المُؤجَّرة حتى بعد انتهاء مُدَّة عقد الإجارة، جاعلاً العقد مُمتدّاً تلقائياً بقوة القانون وضارياً بعرض الحائضِ مبدأ سلطان الإرادة وحرية الأطراف⁽¹⁾، مع إبقاء هذا التمديد لمُدَّة غير محدودة طالما أنّ هذه التشريعات الخاصة بالإمتداد القانوني قائمة وطالما بقيّ المستأجر شاغلاً للمأجور مُوفياً بإلتزاماته المفروضة عليه بموجب عقد الإجارة وأحكام القانون.

ولكنّ ما يلفت الإنتباه هنا، أنّ جميع هذه التشريعات والقوانين التي سبق ذكرها والتي أخذت بالإمتداد القانوني هي قديمة⁽²⁾، ومع التدقيق بهذه التشريعات وما نتج عنها حديثاً من تعديلات، تجد أنهم تخلّوا عن فكرة الإمتداد القانوني، وبدأوا بالعمل على تطبيق مبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

وهذا الأمر وجدته في جميع التشريعات⁽³⁾، وتحديداً المُشرِّع الأردني الذي نفّض الغبار عن نفسه عندما تخلّى عن هذه الفكرة والتي لم يعد لوجودها أي معنى أو هدف، ليُصدِر القانون رقم (30) لسنة 2000، والذي جاء صريحاً به حين نص بالمادة (5/ب) منه : (أما عقود الإيجار التي

(1) حيثُ تنص المادة (1/202) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 على أنه: (يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه، وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حُسن النية). تُقابلها المادة (1/148) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني والتي جاء فيها: (يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه، وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية). تُقابلها المادة (1/148) من القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948، (المنشور في الوقائع المصرية، عدد رقم (108) مُكرَّر (أ)، والصادر بتاريخ 1948/7/29)، والتي نصت: (يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه، وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية).

(2) فترى القانون الأردني منذ 1953، والمصري منذ 1977، والسوري منذ 1949، والعراقي منذ 1979.

(3) فتجد قانون الإيجار السوري القديم رقم (464) لسنة 1949 تم إلغاؤه بالقانون رقم (6) لسنة 2001 وتعديلاته، (قانون الإيجارات الجديد رقم (6) لسنة 2001، يُنشر هذا القانون ويُعمَلُ به من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، دمشق، في 1421/11/22 هـ - 2001/2/15 م)، والذي ألغى الإمتداد القانوني، حيثُ تجد المادة (1) منه تنص أنه : (أ- يخضع تأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطيف أو السياحة أو الاستجمام أو المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الادارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام والمشارك أو المؤسسات التعليمية والمدارس لإرادة المتعاقدين اعتباراً من نفاذ هذا القانون). كذلك تجد قانون إيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 تم إلغاؤه بالقانون رقم (56) لسنة 2000، (المنشور في الوقائع العراقية بالعدد (3847)، بتاريخ 2000/10/9)، حيثُ نصت المادة (2/3) أنه: (وتكون مدة نفاذ عقد الإيجار فيها وفق اتفاق الطرفين). كما تجد المشرع المصري كذلك نص على الإمتداد القانوني في عقود الإجارة وذلك في قانون الإيجار القديم رقم (49) لسنة 1977، إلا أنه ألغاه في القانون المعدل رقم (4) لسنة 1996 وتعديلاته، (قانون رقم (4) لسنة 1996 بشأن أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو انتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها، الصادر بتاريخ 1996/1/30)، حيثُ نصت المادة (2) منه : (تطبيق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة، أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها).

تتعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليها سواءً كان العقد مخصصاً للسكن أو غيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها)، وبالنظر إلى هذه الفقرة تجد أن الأمر أصبح سليماً لدى المشرع الأردني، حيث أن عقد الإجارة يُبرم بين المؤجر والمستأجر ضمن حدود إرادتهما، وبحدود المدة التي تمّ الإتفاق عليها.

وبالخلاصة فكما ترى أن جميع التشريعات المقارنة قد قامت بإلغائه، الأمر الذي دعاني للقول أن الوقت قد حان للسعي نحو التغيير والتطوير الذي فيه المصلحة، ومع الإستفادة من تجربة المشرع الأردني يمكن العمل على تعديل القانون أو سنّ نظامٍ خاصٍ تحقيقاً للعدالة بين أفراد المجتمع، والتي يفتقدونها منذ أكثر من نصف القرن، أولم يقل رب العالمين في قرآنه الكريم: (إِنَّ اللَّهَ لَا يُغَيِّرُ مَا بِقَوْمٍ حَتَّى يُغَيِّرُوا مَا بِأَنْفُسِهِمْ) (1).

المطلب الثاني: التعريف القضائي

بعد أن بيّنتُ في المطلب الأول ما جاءت به القوانين السابقة والملغية من نصوص حول الإمتداد القانوني -دون خلافٍ أنّها لم تضع تعريفاً صريحاً وواضحاً لهذه المسألة بحكم أنها ليست وظيفة المشرع، إلا أن نصوص المواد وتحديداً قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 كان كفيلاً ليُبين لنا مضمون الإمتداد القانوني -يأتي الدور على القضاء ليُعرّف الإمتداد القانوني، والذي لطالما اعتُبر المرجع الأول ومرجعاً أساسياً في تبيان المسائل وتوضيحها من خلال قرارات المحاكم وأحكامها.

(1) القرآن الكريم، الجزء الثالث عشر، سورة الرعد، الآية 11، صفحة 249: هي سورة مدنية، وهي السورة الثالث عشرة ترتيباً في القرآن، سميت سورة الرعد بذلك لورود ذكر (الرعد) فيها بقوله تعالى: (وَيُسَبِّحُ الرَّعْدُ بِحَمْدِهِ وَالْمَلَائِكَةُ مِنْ خِيفَتِهِ وَيُرْسِلُ الصَّوَاعِقَ فَيُصِيبُ بِهَا مَنْ يَشَاءُ وَهُمْ يُجَادِلُونَ فِي اللَّهِ وَهُوَ شَدِيدُ الْمِحَالِ) الآية 13. وجاء في بعض الروايات أنها نزلت في فترة اشتدّ فيها الإعراض والتكذيب والتحدي من قبل المشركين اتجاه رب العالمين، واتجاه الرسول محمد بن عبد الله صلى الله عليه وسلّم، واتجاه الإسلام والمسلمين.

وبالعودة إلى محكمة النقض الفلسطينية قضت بقرار لها أنه: (... والذي يُثبت الإشغال المُستمر له باعتبارهما مستأجرين وفقاً لما بيّناه)⁽¹⁾.

كما قضت ذات المحكمة بقرارٍ آخرٍ أنه : (... وبناءً على ذلك، فإنَّ حق انتقال الإجارة لورثته والمستأجرة التي توفيت في ظل سريان نظام الإيجارات العثماني تخضع لأحكامه التي جعلها للورثة بدون قيد أو شرط ودون حاجة لإذن المالك (تميّز رقم 1987/897 صفحة 1378 سنة 1989)، كما تُشير إلى قرار محكمة التمييز رقم 1990/775 صفحة 583 سنة 1993 الذي قضى (بأنَّ عقد الإيجار للعقار الذي انتقل إلى الورثة بعد وفاة مورثهم يكون مستمراً بحكم القانون ما دام أنَّ العقار كان مؤجراً من قبل المورث بموجب ذلك العقد...)⁽²⁾، والواضح من هذه القرارات أنَّ المحاكم الفلسطينية لم تورد تعريفاً صريحاً للإمتداد القانوني إلا أنها أشارت إلى مضمونه.

وبالإنتقال إلى أحكام القضاء الأردني - وتحديدًا قبل تاريخ 2000/8/31، أي قبل إلغاء فكرة الإمتداد القانوني كما أُشرت سابقاً - جاء قرار لمحكمة التمييز الأردنية عرّفت فيه الإمتداد القانوني بقولها : (إنَّ الأصل في عقد الإيجار أنه تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة في الشيء المؤجّر لمدة معينة لقاء عوض معلوم، مما يقتضي معه إنهاء العقد عند انتهاء مدته إذا طلب المؤجّر ذلك، غير أنَّ الأحوال الإجتماعية والإقتصادية التي جرت على المملكة

(1) نقض حقوق فلسطيني رقم (2008/295)، الصادر بتاريخ 2009/5/27، والذي جاء فيه : (وحيث أنَّ المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين عرّفت المستأجر بأنه أي شخص شغل العقار بموافقة المالك، وحيثُ من الثابت أنَّ المدعى عليهما الثالث والرابع من أفراد عائلة المدعى عليهما الأول والثاني، وهما والدهما وشقيقهما، فإنهما ووفقاً للتعريف المذكور يُعتبران مستأجرين للعقار موضوع الدعوى ولو لم يوقعا على عقد الإيجار كمستأجرين، وبالتالي لا مجال لإخلائهما للسبب الوارد في لائحة الدعوى، ومن ناحية أخرى، وحيث أنَّ ترك المأجور الذي يُعتبر سبباً للتخلية هو الترك النهائي له بقصد عدم استعماله لمدة تزيد على ستة أشهر، وحيث لم يُقدّم المدعيان أي بيّنة لإثبات هذه الواقعة، وحيث أنَّ قيام كل من المدعي عليهما الأول والثاني باستئجار منزل آخر له ولعائلته بسبب عدم اتساع المأجور لكافة أفراد العائلة، لا يُعتبر تركاً موجباً للتخلية، هذا مع بقاء المدعى عليهما الثالث والرابع في المأجور، والذي يُثبت الإشغال المستمر له باعتبارهما مستأجرين وفقاً لما بيّناه). راجع موقع المُفتي: (منظومة القضاء والتشريع في فلسطين)، muqtafi.birzeit.edu. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر : المُستخلص في أحكام محكمتي الإستئناف والنقض المنعقدتين في رام الله في قضايا الإجارة منذ عام 1994 حتى عام 2010، الطبعة الثانية، رام الله - فلسطين، سنة 2014 م، صفحة 613.

(2) نقض حقوق فلسطيني رقم (2004/61)، الصادر بتاريخ 2004/6/30. راجع موقع المُفتي، المرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر : المرجع سابق، صفحة 474 -476.

جعلت المشرع يتدخل لحماية المستأجر فأصدر القوانين المتعددة التي تُنظم العلاقة بين المالك والمستأجر، وأضفى الحماية على المستأجر بحيث جعل العقد يستمر بحكم القانون ما دام المستأجر راغباً في ذلك، وحدد الأسباب التي تُجيز للمالك طلب تخليّة المأجور⁽¹⁾.

والظاهر من هذا الحكم أنّ المشرّع الأردني قد أشار إلى العلة من الإمتداد القانوني وهي الظروف الإجتماعية والإقتصادية، وتكفل للمستأجر بالحماية التي تُعطيه الحق وتمكّنه إن رغب في الإستمرار في عقد الإجارة بحكم القانون، ولا يكون للمؤجّر أن يقوم بإخلاء المستأجر إلا للأسباب التي حددها القانون.

وبذلك قضت محكمة التمييز الأردنية: (إنّ قانون المالكين والمستأجرين رقم (29) لسنة 1982⁽²⁾ هو التشريع المنظم لما يجب أن تكون عليه العلاقة بين المستأجر والمؤجّر خلال استمرار المستأجر في إشغال المأجور بحكم القانون وبعد انتهاء مُدّة العقد، وللمشرّع أن يُعدّله ما دام أنّ مصدر حق الإستمرار هو القانون، ...)⁽³⁾.

حيث إنّ حقّ المستأجر في الإمتداد كما هو ظاهر من القرار، هو حقّ مستمدّ من القانون وليس من العقد، بالتالي لا يتوقف استمراره بإشغال المأجور بعد انتهاء مُدّة العقد وبنفس بدل الإجارة على موافقة المؤجّر، بل بقوة القانون، لأنّ الذي يمتد ليس عقد الإجارة، إنما العلاقة الإيجارية⁽⁴⁾.

(1) تمييز حقوق أردني رقم (83/464)، الصادر سنة 1983. راجع موقع عدالة: (منشورات مركز عدالة للمعلومات القانونية)، www.adaleh.info. راجع كذلك كتاب الحلاشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: قانون المالكين والمستأجرين الأردني دراسة تحليلية، المبادئ القانونية لمحكمة التمييز الأردنية 1953 - 2004، الطبعة الثانية، عمّان -الأردن، دار وائل للنشر والتوزيع، سنة 2005 م، صفحة 186 -187.

(2) قانون المالكين والمستأجرين رقم (29) لسنة 1982، والمنشور على الصفحة رقم (766)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (3075)، الصادر بتاريخ 1982/6/1.

(3) تمييز حقوق أردني رقم (87/832)، الصادر سنة 1989، راجع موقع عدالة: مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلاشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 193.

(4) د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 75 - 76.

هذا الحال لدى المشرع الأردني قبل تاريخ 2000/8/31، بعد هذا التاريخ أصبح توجه قرارات محكمة التمييز الأردنية: (إذا كان عقد الإيجار موضوع الدعوى نافذ بتاريخ 2008/1/1 فإن ما يحكم العلاقة بين الطرفين هو أن العقد شريعة المتعاقدين بالإضافة إلى القانون المدني كقانون عام...⁽¹⁾).

بالتالي يُمكن القول أنه ليس هناك تعريف قضائي صريح للإمتداد القانوني، إنما تَجِدُ هذه القرارات قد اكتفت بالإشارة إلى مضمون الإمتداد القانوني، وذلك في قرارات المحاكم الفلسطينية التي لم تزل خاضعة لقانون المالكين والمستأجرين الأردني القديم رقم (62) لسنة 1953، والقرارات الأردنية قبل تاريخ 2000/8/31، أي قبل التعديل رقم (30) لسنة 2000.

المطلب الثالث: التعريف الفقهي

يُمكن القول أنه لا يوجد اختلاف كبير بين التعريف الفقهي والتعريف القضائي للإمتداد القانوني، وذلك أمرٌ طبيعيٌّ لإعتماد الفقهاء في تعريفاتهم على القضاء، فقد تم تعريف الإمتداد القانوني لعقد الإجارة على أنه: (رخصة من الرخص التشريعية للمستأجر وهو متعلق بالنظام العام، فيجعل عقد الإيجار عقداً تلقائياً وبقوة القانون بالنسبة للمالك والمستأجر على السواء)⁽²⁾.

وعرّفه فقيه آخر أنه: (مَنحُ المستأجر حقاً في الإستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة العقد، وذلك بذات الشروط ولمدة غير محددة)⁽³⁾.

ونلاحظ من هذه التعاريف أنها تدور حول مسألة رئيسية في فكرة الإمتداد القانوني وهي تدخّل المشرع في العلاقة الإيجارية وتحديد مسألة المدّة.

(1) تمييز حقوق أردني رقم (2014/1984)، الصادر بتاريخ 2014/9/23. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب د. الزعبي، تيسير أحمد: قانون المالكين والمستأجرين والقرارات التمييزية ونظام الزيادات النسبية على بدل الإجارة عمّان -الأردن، مطابع الدستور، سنة 2016 م، صفحة 18.

(2) د. المنجي، محمد: الإمتداد القانوني لعقد الإيجار في ظل الأحكام الدستورية والقانونين 96/4 و97/6 في المساكن والنشاط التجاري والصناعي والمهني والحرفي، الطبعة الثانية، الإسكندرية -مصر، دار منشأة المعارف، سنة 2000 م صفحة 21.

(3) د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 74.

بالتالي وممّا سبق يمكنني القول بأنّ الإمتداد القانوني في عقد الإجارة هو: (تدخلُ المُشَرِّعُ بإستمرار العلاقة الإيجارية رغم انتهاء مدّة العقد الأصلية، لمُدّةٍ غير مَحْدُودَةٍ وبذات الشروط بقوة القانون).

وبالعودة إلى مجلة الأحكام العدلية، لم أجد فيها ما يُسمى بالإمتداد القانوني بالمعنى المقصود في قانون المالكين والمستأجرين، إلا أنّ الفقه الحنفي تَحَدَّثَ عن حالةٍ تشابه حالة الإمتداد القانوني لعقد الإجارة، وهي حالة عدم إتمام العمل خلال المُدّة المُحَدَّدَة، ما يُؤلِّدُ الضَّرورة الملحّة لتمديد عقد الإجارة، ولكن بشرط مُوافقة المُؤجِّر أو المحكمة بعد تقديرها وأن تنتهي العلاقة الإيجارية بانتهاء حالة الضَّرورة، كما يجب على المستأجر أن يُعطي المُؤجِّر عن هذه المدة التي استمرت على مدة العقد الأصلية أجرة المثل وليس الأجرة الأصلية المُتَّفَقَ عليها، حيثُ نصّت المادة (526) من المجلة: (لو انقضت مدة الأجارة قبل إدراك الزرع، فللمستأجر أن يُبقي الزرع في الأرض إلى إدراكه ويُعطي أجرة المثل)، لأنّ الزرع له نهاية معلومة، فيُترك بأجر المثل رعاية للجانبين، ولا يتم ذلك دون رضا المُؤجِّر، أو قضاء المحكمة⁽¹⁾.

وفي ذلك يقول الكاساني: (ومنها انقضاء المُدّة إلا لعذر، لأنّ الثابت إلى غاية ينتهي عند وجود الغاية، فتتفسخ الإجارة بانتهاء المدة، إلا إذا كان ثمة عذر بأن انقضت المدة وفي الأرض زرع لم يُستحصد فإنه يُترك إلى أن يُستحصد بأجر المثل)⁽²⁾.

(1) اللبناني، سليم رستم باز: مرجع سابق، صفحة 227. وهذا في غير الوقف ومال اليتيم والمعد للإستغلال، فإنه إذا مضت المدة وبقي الزرع بعدها حتى أدرك يقضي بأجل المثل لما زاد على المدة مُطلقاً، حيثُ نصت المادة (596) من المجلة: (لو استعمل أحدٌ مالاً بدون إذن صاحبه فهو من قبيل الغاصب لا يلزمه أداء منفعة، ولكن إن كان مال وقف أو مال صغير فحينئذٍ يلزم ضمان المنفعة، أي أجر المثل بكل حال، وإن كان مُعداً للإستغلال يلزمه ضمان المنفعة يعني أجر المثل إذا لم يكن بتأويل ملك أو عقد، مثلاً لو سكن أحد في دار آخر مدة بدون عقد إجارة لا تلزمه الأجرة لكن إن كانت تلك الدار وفقاً أو مال صغير فعلى كل حال تلزمه، يعني إن كان ثمّ تأويل ملك وعقد أو لم يكن يلزم أجر المثل المدة التي سكنها وكذلك إن كانت دار كراء ولم يكن ثمة تأويل ملك أو عقد يلزم أجر المثل، وكذا لو استعمل أحد دابة الكراء بدون إذن صاحبها يلزم أجر المثل). راجع في ذلك اللبناني، سليم رستم باز: المرجع السابق، صفحة 251.

(2) الإمام الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الجزء الرابع، الطبعة الثانية بيروت - لبنان، دار الكتب العلمية، سنة 1406 هـ - 1986 م، صفحة 223.

كما يقول القرطبي: (وهذا هو المشهور من مذهب مالك، فمن اكرتري دابة بعينها إلى موضع معلوم، فتعدى بها إلى أبعد من تلك المسافة أو أشق، وجاوز ما اتفقا عليه، إنَّ ربهَا مُخَيَّر في أن يأخذ من المعتدي المكتري الكراء المسمى، وله كراء مثله فيما تعدى فيه، ويرجع إليه الدابة بعطبا أو سلامتها)⁽¹⁾.

ويقول الشيرازي بأنه: (فإن اختار أن يقر الغراس في الأرض ويُطالب المكتري بأجرة المثل، أُجبر المُكْتَرِي، لأنه كما لا يجوز الإضرار بالمكتري بالقلع من غير ضمان، لا يجوز الإضرار بالمُكْرِي بإبطال منفعة الأرض عليه من غير أجره)⁽²⁾.

وبالخلاصة أجد أنَّ الفقه الإسلامي عندما تطرَّق إلى الإمتداد في عقد الإجارة، أوردَهُ بطريقةٍ مُختلفةٍ عَمَّا جاء به قانون المالكين والمستأجرين، حيثُ كانَ في حالةٍ استثنائيةٍ واحدةٍ وهي الضرورة الملحةً وبأجرة المثل، وبعد مُوافقة المُؤجِّر، وفي هذا الأمر كُلُّ العدل والمصلحة لطرفي العقد سواءً المُؤجِّر - الذي سيحصل على أجره المثل عن هذه المدة، ولنُ يضره في هذه الحالة من بَقِي في العين المُؤجَّرَ طالما أنه سيحصل على أجره المثل، وطالما أنه على يقين متى انتهت حالة الضرورة فسيخرج المستأجر منها - وأيضاً حماية للمستأجر الذي لن يتضرر، وسيحافظ على مصلحته للمُدَّة التي يحتاجها.

المبحث الثاني: نطاق سريان الإمتداد القانوني

تحدَّثتُ عن نطاق سريان الإمتداد القانوني في أربعة مطالب، خصَّصتُ المطلب الأول للبحث في سريان الإمتداد موضوعاً، وبيان ما يدخل في نطاقه من عقاراتٍ وما يخرج عنه والمطلب الثاني لتوضيح سريان الإمتداد زماناً، والثالث لسريان الإمتداد مكاناً، أما المطلب الرابع والأخير فشَمِلَ نطاق سريان الإمتداد على الأشخاص، وأفصَّلُ ذلك على النحو الآتي:

(1) الإمام القرطبي، أبي عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر النمري: الكافي في فقه أهل المدينة المالكي المجلد الثاني، الطبعة الأولى، الرياض - السعودية، مكتبة الرياض الحديثة، سنة 1398 هـ - 1978 م، صفحة 750.

(2) الشيرازي، أبي إسحاق: المهذب في فقه الإمام الشافعي، الجزء الثالث، الطبعة الأولى، دمشق - سوريا، دار القلم/ بيروت - لبنان، الدار الشامية، سنة 1417 هـ - 1996 م، صفحة 547.

المطلب الأول: سريان الإمتداد القانوني موضوعاً

بالنظر إلى قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (62) لسنة 1953 المُطبَّق في الضفة الغربية، أو قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدَّل رقم (30) لسنة 2000 والمُطبَّق في المملكة الأردنية الهاشمية، لم أجد ما ينص صراحةً على نطاق سريان الإمتداد القانوني موضوعاً، ولكن بالبحث في نصوص هذين القانونين، وَجَدْتُ ما يَدُلُّ على سريان الإمتداد على العقارات فقط دون المنقولات.

فبالعودة إلى القانون رقم (62) لسنة 1953 وتحديدًا المادة (3) منه، والتي تَحَدَّثُ عن التعريفات، وَجَدْتُها تنص على تعريف العقارات بقولها: (تعني لفظ العقارات: العقارات التجارية والبيوت السكنية)، كما وَجَدْتُ أَنَّ المادة (4) من ذات القانون بفقرتها الأولى نصَّت أنه: (لا يجوز لأي محكمةٍ أو مأمورٍ إجراءٍ أَنْ يُصَدِرَ حُكْمًا أو أمرًا بإخراج مُستأجرٍ من أي عقار ...). وكذلك نصَّت الفقرة الثالثة من ذات المادة بقولها: (إذا استمر مُستأجرٌ ما بِحُكْمِ هذه المادة في شغل أيِّ عقارٍ ...).

وبالتدقيق كذلك في قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (30) لسنة 2000 وَجَدْتُ المادة (2) منه والتي تَحَدَّثُ عن التعريفات نصَّت: (المال غير المنقول المُؤجَّر لغير أغراض الإستغلال الزراعي)، أما المادة (3) من ذات القانون نصَّت: (تُطبَّقُ أحكام هذا القانون على جميع العقارات المُؤجَّرة في أنحاء المملكة ...).

وبالخلاصة انْتَهَيْتُ إلى أَنَّ جميع مواد قانون المالكين والمستأجرين تَحَدَّثُ عن العقار دون المنقول، بالتالي لا يُطبَّقُ الإمتداد القانوني في التشريعات السابقة إلا على عقود الإجارة الواردة على العقارات (1).

(1) وَجَدْتُ أَنَّ القوانين المُقارنة كالعراقي والمصري والسوري، قد اتفقوا مع القانون الأردني في سريان الإمتداد على العقارات فقط، فقد نص قانون الإيجار السوري القديم رقم (464) لسنة 1949 في المادة الأولى منه : (تمتد لمصلحة المستأجر خلافاً لكل اتفاق عقود إيجار العقارات ...)، وأيضاً قانون الإيجار المصري القديم رقم (49) لسنة 1977 والذي نص بالمادة (31) منه أنه : (لا يجوز للمؤجَّر أَنْ يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها ...)، وما نص عليه كذلك قانون إيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 في المادة الأولى منه الفقرة (1) : (أ- تسري أحكام القانون على العقارات المبنية المُؤجَّر لإغراض السكنى للعراقيين الواقعة ضمن حدود أمانة بغداد والبلديات).

ولو تساءلنا عن سبب سريان هذا الإمتداد على العقارات فقط دون المنقولات، لوجدنا أنّ الإجابة تتَمَحَوَّر في الهدف الرئيسي للمُشرِّع، وهي مواجهة الظروف الطارئة سواءً الإجتماعية أو الإقتصادية كما أُشرتُ سابقاً، بالتالي أرى أنّ الإمتداد على العقارات فقط مُنْسَجِمٌ مع هدف المُشرِّع، ويجعل فكرة الإمتداد على العقارات دون المنقولات منطقية بالنظر إلى هذا السبب، وهذا ما أكدته محكمة التمييز الأردنية بقرارٍ لها قائلة: (إنّ علة وضع القواعد الإستثنائية في قانون المالكين والمستأجرين تحقيق الإنسجام مع الظروف الإستثنائية التي كانت سائدةً عند وضع هذا القانون، وتحقيق الغرض الذي هدف إليه المُشرِّع من وضعه وهو حل أزمة السكن)⁽¹⁾.

وبالخلاصة فالإمتداد القانوني يسري على العقارات دون المنقولات، ومع ذلك فالإمتداد لا يسري على كافة العقارات، فهناك عقارات يَشْمَلُها الإمتداد، وعقارات أخرى لا يَشْمَلُها، وللتوضيح جَعَلْتُ الفرعين القادمين كالآتي:

الفرع الأول: العقارات الداخلة في نطاق الإمتداد القانوني

جاء في قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 وتحديدًا المادة الثالثة منه: (أنّ العقارات: هي العقارات التجارية وبيوت السكن).

وعليه ما جاءت به محكمة التمييز الأردنية بأنّ: (عبارة " العقارات التجارية " الواردة في المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 والتي تسري عليها أحكام القانون المذكور، إنما تشمل الأراضي والأبنية الكائنة ضمن المناطق البلدية والمحلية التي تُستغل لأغراض تجارية، وحيث أنّ صفة العقار تُحدِّدها نية المتعاقدين، فإنّ استئجار الأرض لإقامة مصنع الطوب والبلاط عليه، يجعل هذه الأرض من العقارات التجارية التي تسري عليها أحكام قانون المالكين والمستأجرين ...)⁽²⁾.

(1) تمييز حقوق أردني رقم (80/340)، الصادر سنة 1981، راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلاشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 158 - 159.

(2) تمييز حقوق أردني رقم (78/199)، الصادر سنة 1978، راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلاشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 15.

كما جاء في قرارٍ آخرٍ لذات المحكمة بـ: (أنَّ قانون المالكين والمستأجرين يشمل الأرض الخلاء إذا كانت قد أُجرت لأغراض تجارية)⁽¹⁾.

وأكدت ذات المحكمة ما سبق بقولها: (إنَّ قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 قد عرّف العقارات المشمولة بأحكامه بأنها العقارات التجارية وبيوت السكن فحسب وعليه فإنَّ العقارات التي تُستغل زراعياً والواقعة ضمن حدود البلدية لا يسري عليها هذا القانون وإنما يُنطبق عليها قانون التسوية الذي أوجب تسجيل عقود الإيجار المتعلقة بأرض تمت التسوية فيها بموجب هذا القانون، ...)⁽²⁾.

بالتالي يُمكن القول أنَّ العقارات الخاضعة للإمتداد القانوني حسب قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (62) لسنة 1953 التالي:

1- العقارات المؤجرة للسكن: وهي التي تمَّ تأجيرها للإنتفاع بها مُقابل أجرٍ مُحدّد، سواءً كانت مفروشةً أم غير مفروشة⁽³⁾.

(1) تمييز حقوق أردني رقم (55/131)، صفحة 503، عدد 9، سنة الثالثة. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 14.

(2) تمييز حقوق أردني رقم (76/93)، الصادر سنة 1976. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 127.

(3) تمييز حقوق أردني رقم (2003/2509)، الصادر بتاريخ 2003/11/2، والذي جاء فيه: (... وعليه فإنَّ عقود الإيجار الواقعة على الشقق المفروشة والتي نُظمت قبل تاريخ 2000/8/31 تكون مشمولة بأحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم (94/11)، ولا يشملها حكم القانون رقم (2000/30) المُعدّل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (94/11) (...). راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشه، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 121-122.

2- العقارات المؤجّرة للإستغلال التجاري: حيثُ أنّ الإمتداد القانوني يشمل العقارات المؤجّرة لأغراض الإستغلال التجاري سواءً كانت أراضي أو محلات تجارية أو مخازن، حيثُ أنّ صفة العقار تُحدّدها نية المتعاقدين⁽¹⁾، وأن يكون وجودها ضمن مناطق البلدية أو المجالس المحلية وليس خارجها، بصرف النّظر إن كانت في أراضي تمّت فيها التسوية أو لم تتمّ⁽²⁾.

الفرع الثاني: العقارات الخارجة عن نطاق الإمتداد القانوني

سكّنت قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 عن تحديد العقارات التي تخرج عن نطاق الإمتداد القانوني، مُكثّفياً بتحديد العقارات التي تدخل ضمن هذا الإمتداد، ذاكراً في المادة (3): (أنّ العقارات هي التجارية وبيوت السكن)، بالتالي أيّ عقار يُستخدم لغير غايات السكن أو التجارة، كالأرض الزراعية أو غيرها لا يَدْخُل ضمن الإمتداد القانوني⁽³⁾.

(1) تمييز حقوق أردني رقم (78/199)، الصادر سنة 1978، ينص القرار على أنّ : (عبارة " العقارات التجارية " الواردة في المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 والتي تسري عليها أحكام القانون المذكور، إنما تشمل الأراضي والأبنية الكائنة ضمن المناطق البلدية والمحلية التي تُستغل لأغراض تجارية، وحيث أنّ صفة العقار تُحدّدها نية المتعاقدين، فإنّ استئجار الأرض لإقامة مصنع الطوب والبلاط عليه، يجعل هذه الأرض من العقارات التجارية التي تسري عليها أحكام قانون المالكين والمستأجرين.. لقد استقر اجتهاد القضاء على أنّ عدم تسجيل عقد إيجار العقار الخاضع لقانون المالكين والمستأجرين في دائرة التسجيل تطبيقاً لنص المادة (16) من قانون التسوية لسنة 1952، لا يجعل العقد باطلاً، لأنّ قانون المالكين والمستأجرين قانون خاص جاء متأخراً عن قانون التسوية.. إنّ كون العقار لم يكن حين العقد خاضعاً لقانون المالكين والمستأجرين، وأنّ قانون التسوية يعتبر عقد الإيجار آنذاك باطلاً إذا لم يسجل في دائرة التسجيل عملاً بالمادة (16) منه، لا يُغيّر من الأمر شيئاً، لأنّ المشرع في المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين قد منع أية محكمة من إصدار أمر بإخراج مستأجر إلا للأسباب المُبيّنة في هذه المادة حتى ولو كان هناك حكم قطعي بهذا الشأن). راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشه، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 15.

(2) حيثُ جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (55/131) صفحة 503، عدد 9، سنة ثالثة، أنه: (أنّ ما جاء في المادة (4/16) من قانون تسوية الأراضي والمياه، من أنّ عقود الإجارة المُتعلقة بأرض تمت التسوية فيها يُعتبر باطلاً إذا لم يُسجل في دوائر التسجيل، لا يشمل المناطق التي ينطبق عليها قانون المالكين والمستأجرين، لأنّ هذا القانون صدر بعد قانون التسوية). راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشه، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 124.

(3) كما جاء في قرار لمحكمة التمييز الأردنية أنه: (إذا انصرف نية المتعاقدين حين إبرام عقد الإجارة إلى استعمال العقار لتربية الماشية، وهذا العمل هو من الأعمال الزراعية، فإنّ هذا العقار لا يُعتبر مشمولاً بأحكام قانون المالكين والمستأجرين التي عرّفت العقارات المشمولة بأحكامه بأنها العقارات التجارية وبيوت السكن). تمييز حقوق أردني رقم (79/97)، الصادر سنة 1979. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشه، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 127.

والسؤال هنا، هل العقارات المؤجرة لممارسة الأعمال الحرة كالمحامي والطبيب والمهندس، تُعتبر من العقارات التجارية التي تدخل ضمن نطاق الإمتداد القانوني، وتستفيد من هذه الحماية؟

الأصل أن تخضع هذه العقارات لقانون المالكين والمستأجرين، وأن يستفيد أصحابها من الإمتداد القانوني بحكم ممارستهم أعمال مدنية، ولا يوجد ما يُنصُّ على خلاف ذلك، لكن هناك رأي تمسك بعكس ذلك، حيث أن قانون التجارة الأردني رقم (12) لسنة 1966⁽¹⁾، حدّد الأعمال التجارية⁽²⁾، وهذه الأعمال الحرة ليست من ضمنها، ولا يُمكن القياس على المادة السادسة لأنها ذكرت الأعمال التجارية على سبيل الحصر، كما لا يُمكن إعتبار هذه العقارات مؤجرة للسكن، لأنها بطبيعتها مهينة لاستقبال الزبائن والمراجعين، بالتالي مثل هؤلاء المستأجرين لا يجب أن يخضعوا لقانون المالكين والمستأجرين، ويجب أن يخضعوا للأصل العام وهو أحكام المجلة، أما استئجارهم عقارات للسكن فلا خلاف على استفادتهم من الإمتداد القانوني⁽³⁾.

وهذا الرأي منطقي وفي مكانه من ناحية عدم اعتبار مثل هذه المهن الحرة كالطبيب والمحامي من الأعمال التي تخضع للإمتداد القانوني حتى لا تُعتبر أعمالاً تجارية، لأن طبيعة هذه الأعمال وحساسيتها لا تسمح للمتاجرة بها، فلا يُمكن القول بأن الطبيب تاجر، وعمله قائم على

1) قانون التجارة الأردني رقم (12) لسنة 1966، والمطبّق في الضفة الغربية، تم نشر هذا القانون على الصفحة رقم (472)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (1910)، الصادر بتاريخ 1966/3/30.

2) حيث تنص المادة (6) من قانون التجارة الأردني رقم (12) لسنة 1966 أنه : (تعد الأعمال التالية بحكم ماهيتها الذاتية أعمالاً تجارية برّية : 1) أ- شراء البضائع وغيرها من المنقولات المادية لأجل بيعها بريح ما سواءً بيعت على حالتها أم بعد شغلها أو تحويلها ب- شراء تلك الأشياء المنقولة نفسها لأجل تأجيرها أو استئجارها لأجل تأجيرها ثانية ج- البيع أو الاستئجار أو التأجير ثانية للأشياء المشتراة أو المستأجرة على الوجه المبين فيما تقدم د- أعمال الصرافة والمبادلة المالية ومعاملات المصارف العامة والخاصة ه- توريد المواد و- أعمال الصناعة وإن تكن مقترنة باستثمار زراعي إلا إذا كان تحويل المواد يتم بعمل يدوي بسيط ز- النقل براً أو جواً أو على سطح الماء ح- العمالة والسمسرة ط- التأمين بأنواعه ي- المشاهد والمعارض العامة ك- التزام الطبع ل- التخزين العام م- المناجم والبتترول ن- الأعمال العقارية س- شراء العقارات لبيعها بريح ع- وكالة الأشغال. 2) وتعدّ كذلك من الأعمال التجارية البرّية بحكم ماهيتها الذاتية الأعمال التي يمكن اعتبارها مماثلة للأعمال المتقدمة لتشابه صفاتها وغاياتها).

3) القضاة جبر، كمال، سويطي، سعد، العويوي، سائد: **موضوعات مختارة في قانون المالكين والمستأجرين**، (برنامج تطوير مناهج التدريب القضائي/ المعهد القضائي الفلسطيني)، (بحث غير منشور)، رام الله -فلسطين، الدورة الأولى، سنة 25 و26/2/2011 م صفحة 27.

إنقاذ أرواح البشر، ولا يُمكن القول بأن المحامي تاجر، وعمله قائم على الأمانة والصدق وإنصاف المظلوم وتقويم الظالم، بالتالي عدم اعتبار هذه الأعمال تجارية يُبقي الحسّ والفؤاد لدى أصحابها مُصوّبٌ اتجاه جدية هذه الأعمال وحساسيتها وطبيعتها التي لا تسمح ولا تقبل الإتجار بها⁽¹⁾.

وصحيح أنّ المحامي والطبيب يتقاضان الأجر مُقابل عملهم، إلا أنه مُقابل المعرفة والعلم، وهذا دليلٌ أنّ أعمالهم قائمةٌ على بذل العناية وليس على تحقيق النتيجة لأنها ليست أعمالاً تجارية⁽²⁾.

وبالعودة إلى قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدّل رقم (14) لسنة 2013⁽³⁾ ترى المشرع وتحديداً في المادة (3) كان صريحاً في تحديد ما هي العقارات التي تخرج من نطاق الإمتداد القانوني، مع اختلاف أنّ تعديل القانون رقم (30) لسنة 2000 كان قد استثنى في الفقرة (هـ) البيوت والشقق والطوابق التي تُوجّر مفروشة، ثم جاء القانون المعدّل رقم (14) لسنة 2013 ليُلغي الفقرة (هـ)، الأمر الذي جعل الشقق والطوابق والبيوت المفروشة ضمن نطاق الإمتداد

(1) على الرغم من أنّ المشرع السوري كان صريحاً عندما أخضع أصحاب المهن الحرة للإمتداد القانوني، حيث نصّت المادة (1) من قانون الإيجارات الجديد رقم (6) لسنة 2001 بقولها : (أ) يخضع تأجير العقارات المُعدّة للسكن أو الاصطياف أو السياحة أو الاستجمام أو المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الادارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام والمشارك أو المؤسسات التعليمية والمدارس لإرادة المتعاقدين اعتباراً من نفاذ هذا القانون. (ب) أما العقارات المُوجّرة في ظل أحكام المرسوم التشريعي رقم (111) لعام 1952 وتعديلاته، أو التي يجري تأجيرها بعد نفاذ هذا القانون لأعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً، فتخضع لأحكام التمديد الحكمي وتحديد بدل الإيجار). كما نصت المادة الأولى من (قانون الإيجار المصري رقم (6) لسنة 1997 الخاص بتعديل الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم (49) لسنة 1977 وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد (12) الصادر في تاريخ 1997/3/26) أنه : يُستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، النص الآتي : " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، فلا ينتهي الحق بموت المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً من فُصّر وبلّغ، يستوي في ذلك أن يكون الإستعمال بالذات أو بوساطة نائب عنهم " .

(2) د. سلطان، أنور: مصادر الإلتزام في القانون المدني (دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي)، الطبعة السابعة، عمان - الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 1435 هـ - 2014 م، صفحة 233. راجع كذلك د. السرطاوي، علي مصلح: محاضرات في مساق القانون المدني المقارن، ماجستير قانون خاص / كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس - فلسطين، سنة 2015 - 2016 م.

(3) قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدّل رقم (14) لسنة 2013، تمّ نشر هذا القانون على الصفحة رقم (5047)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (5253)، الصادر بتاريخ 2013/11/17.

القانوني⁽¹⁾، مُتَّفَقاً بذلك مع العقارات في الضفة الغربية، وتحديدًا قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (2003/2509) السابق ذكره⁽²⁾.

وَأُنْتَقَدُ هُنَا المُشَرِّعَ الأردني والفلسطيني اللذان اعتبرا الشَّقَقَ المفروشة من العقارات التي تخضع للإمتداد القانوني، وكان الأجرر بهما أن يستثنيا هذه العقارات من الإمتداد القانوني بحكم طبيعتها التي لا تقبل التأجير إلا لمدد قصيرة كالغرف الفندقية⁽³⁾.

وبالخلاصة أرى أنَّ المُشَرِّعَ الأردني كان أكثر وضوحاً، عندما حدّد العقارات التي تخرج من نطاق قانون المالكين والمستأجرين، بالتالي أيّ عقارٍ آخر غير المُستثنَاة تكون خاضعة للإمتداد القانوني، على خلاف القانون القديم الذي ما زال مُطبَّقاً في الضفة الغربية، والذي ترك الأمر على إطلاقه.

1) حيثُ تنص المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدّل رقم (14) لسنة 2013 أنه: (تُطبَّق أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في أنحاء المملكة باستثناء ما يلي:

أ-العقارات المؤجرة لأغراض الإستغلال الزراعي أو تربية الحيوان.
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 مُقدماً مقابل بدل إجارة أو دونه، أو كان من قبيل الإمتياز أو الحق الناجم عن العمل أو المرتبط به أو كان جزءاً من الأجر أو لم يكن كذلك، ويُعتبر حق إشغال العقار المعني في أي حالة من هذه الحالات مُنتهياً حكماً بانتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على أن يعطى مهلة ثلاثين يوماً لإخلاء العقار.

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

د-أي جزء من العقار يُؤجر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار أو للمنتفعين به).

2) تمييز حقوق أردني رقم (2003/2509)، الصادر بتاريخ 2003/11/2، والذي جاء فيه: (... وعليه فإنّ عقود الإيجار الواقعة على الشقق المفروشة والتي نُظمت قبل تاريخ 2000/8/31 تكون مشمولة بأحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم (94/11)، ولا يشملها حكم القانون رقم (2000/30) المُعدّل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (94/11) (...). راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشه، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 121 - 122.

3) وكان المُشَرِّعَ السوري مُوَفَّقاً عندما أدرك هذا الأمر واستثنى العقارات المفروشة من قانون المالكين والمستأجرين، حيثُ نصت المادة (13) من قانون الإيجارات السوري رقم (6) لسنة 2001 في الفقرة (و) أنه: (يُستثنى من أحكام هذا القانون: و-عقود استثمار المنشآت الاقتصادية: المحلات التجارية، والصناعية، والمنشآت السياحية، والخدمية). كما تجد المُشَرِّعَ المصري استثنى كذلك العقارات المفروشة من الإمتداد القانوني في القانون رقم (49) لسنة 1977، حيث نصّت المادة (31): (في غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المُدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب التالية...).

المطلب الثاني: سريان الإمتداد القانوني زماناً

جاء في المادة الأولى من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (62) لسنة 1953: (يُسمى هذا القانون قانون المالكين والمستأجرين ويُعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية)، وتمَّ نشره بالجريدة الرسمية بتاريخ 1953/4/6.

بالتالي قانون المالكين والمستأجرين يُطبَّق على عقود الإجارة التي كانت صحيحة وسارية المفعول وقت نفاذ هذا القانون، وكذلك يُطبَّق على كافة العقود التي تمَّ تنظيمها بعد سريانه حيثُ أنَّ القوانين تسري بأثرٍ مُباشرٍ لا بأثرٍ رجعي، إلاَّ إذا نص القانون على خلاف ذلك⁽¹⁾.

ولكنَّ السؤال هنا، متى يبدأ سريان الإمتداد القانوني على العقود الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين؟ أجابت المادة (3/4) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 بأنه: (... إذا استمرَّ مُستأجرٌ بحكم هذه المادة في شغل أي عقارٍ بعد انتهاء عقد إيجاره فإنَّ حُكْمَ العقد المذكور وشروطه تُعتبر ساريةً على هذا الشغل بالقدر الذي يُمكن انطباقها عليه).

بالتالي يمكن القول أنَّ بداية سريان الإمتداد القانوني على العلاقات الإيجارية، يكون منذ لحظة انتهاء عقد الإجارة في العقارات المشمولة بأحكام هذا القانون، وهذا ما يُعرَّف بمفهوم الإمتداد القانوني لعقد الإجارة، وبذلك يكون المُشرِّع قد أعطى العلاقة الإيجارية الإستمرارية بعد انتهاء مدة العقد الأصلية، وأضفى على المُستأجر حماية بحكم القانون كما أشرتُ سابقاً⁽²⁾.

فانتهاء المُدَّة المُحدَّدة في عقد الإجارة لا يؤدي إلى إنهاء العلاقة الإيجارية، ما دام المُستأجر مُستمرّاً في إشغال المأجور مُحافظاً على دفع الأجرة، ولمَّ يُخالف إلزاماته القانونية، أي أنَّ استمرار المُستأجر في العين المُؤجَّرة هو حقٌّ مُستمدٌّ من القانون وليس من العقد، وبالتالي لا يجوز إنهاء العلاقة الإيجارية إلا بتوافر أحد أسباب الإخلاء المُحدَّدة في قانون المالكين والمستأجرين.

(1) د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 40.

(2) د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 75 - 76.

وبالرغم من ذلك فالإمتداد بحكم القانون هو حق للمستأجر وليس واجباً، فإذا ما رغب المستأجر بالخروج من العين المؤجرة بعد انتهاء المدة المتفق عليها مع المؤجر، ولم يشأ أن يستفيد من الإمتداد، فلن يكون هناك أي مانع، شريطة أن يقوم بإعذار المؤجر اتِّباعاً للقواعد العامة⁽¹⁾.

وبالخلاصة يكون سريان قانون المالكين والمستأجرين على عقود الإجارة بعد انتهاء مدة العقد بغض النظر كم كانت مدة العقد، شهر أو سنة أو أكثر أو أقل، وهذا ما يُعرف بـ (سنة العقد)، فإذا ارتكب المُستأجر أي مخالفة خلال سريان مدة العقد، ومهما كانت الغاية من العقد سواءً كانت تجارية أو سكنية وبغض النظر عن مكان وجود العقار سواءً كان داخل أو خارج حدود البلديات أو المجالس المحلية، فتُطبَّق عليها أحكام المجلة العدلية⁽²⁾.

وبناءً على ذلك يحق للمؤجر أن يُقيم دعوى فسخ، لأنَّ العقد ما زال نافذاً، ولم تنته مدته، ولم يخضع بعد لأحكام قانون المالكين والمستأجرين⁽³⁾، أمّا في حال ارتكاب المستأجر

1) د. المنجي، محمد: مرجع سابق، صفحة 413-414.

2) حيثُ قضت محكمة التمييز الأردنية : (إنَّ عقد الإيجار خلال السنة العقدية الأولى وطبقاً للقواعد العامة في القانون المدني، ولما ذهب إليه قضاء محكمة التمييز يكون محكوماً بقواعد القانون المدني ويخضع لأحكامه خلال المدة المحددة بالعقد، أي خلال السنة العقدية الأولى، إذا استمر المستأجر في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإيجار المحددة في العقد فإنَّ أحكام العقد وطبقاً لحكم المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين تكون سارية بين الطرفين بقوة الإستمرار القانوني لعقد الإيجار، ويكون العقد بمثل هذه الحالة مشمولاً بأحكام قانون المالكين والمستأجرين، إذا كانت المدعى عليها قد خالفت شروط العقد ولم تدفع القسط الثاني من أجرة العقار موضوع السنة العقدية الأولى، فإنَّ أحكام القانون المدني هي التي تكون واجبة التطبيق سيما وأنَّ المدعي وجه الإنذار العدلي خلال السنة العقدية الأولى للمطالبة بالأجرة المستحقة ولم يتم دفعها خلال مدة البسعة أيام التي تضمنها الإنذار). تمييز حقوق أردني رقم (2001/3126)، الصادر بتاريخ 2002/1/6. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك د. العبيدي، علي هادي: العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفق آخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، الطبعة الخامسة، عمّان -الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2011 م، صفحة 213.

3) تنص المادة (468) من مجلة الأحكام العدلية على أنه: (.... فإن امتنع المستأجر عن الإيفاء فلهما فسخ الإجارة). حيثُ قضت محكمة التمييز الأردنية أنه: (يتفق والقانون الحكم القاضي بفسخ عقد الإيجار لمخالفة المستأجر شروط العقد بإشراكه للغير في المأجور وإن أقيمت بعد السنة الأولى إن كان عقد الإجارة مُحدد المدة بثلاث سنوات لم تنقض عند إقامة الدعوى). تمييز حقوق أردني رقم (93/1215)، الصادر سنة 1994. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك الأستاذ شوشاري، صلاح الدين: الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، الطبعة الأولى، عمّان - الأردن، الدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2002 م، صفحة 161.

مخالفة بعد انتهاء عقد الإجارة، وأثناء خضوعه للإمتداد القانوني، هنا يُمكن للمؤجر إقامة دعوى إخلاء، لأنَّ العقد أصبح خاضعاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين⁽¹⁾.

أمَّا بالنسبة لقانون المالكين والمستأجرين الأردني المُعدَّل رقم (30) لسنة 2000، تنص المادة الأولى أنه: (يُسمى هذا القانون قانون مُعدَّل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2000 ويُقرأ مع القانون رقم (11) لسنة 1994 المشار إليه فيما يلي بالقانون الأصلي قانوناً واحداً ويُعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية)، حيث تم نشر هذا القانون بتاريخ 2000/8/31.

وهذا القانون ألغى فكرة الإمتداد القانوني، حيث نصت المادة (5) منه : (أ- على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الإستمرار 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 كان العقار مُخصصاً للسكن أو لغيره وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها).

بالتالي يُفهم من النص أنَّ المشرع جعل العقود المُبرمة قبل نفاذه مُستمرّة ضمن الإمتداد القانوني، على أن ينتهي هذا الإمتداد بتاريخ 2010/8/31، ما لم يتفق الأطراف على غير ذلك

(1) القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 5، 33. حيث قضت محكمة النقض الفلسطيني أنه: (... يُشترط في إقامة دعوى التخلية أن تستند إلى عقد إجاره صحيح، فإذا لم يكن العقد صحيحاً فإنَّ الدعوى لا تُقام كدعوى تخلية بل دعوى منع معارضة، حيث تُقام على واضع اليد عملاً بالمادة (1635) من المجلة بالإضافة إلى أنَّ دعوى فسخ العقد أو إبطاله لا تُقام إلا من قبل فرقاء العقد، كون طلب إبطال العقد هو من حق المتعاقدين....). قرار نقض فلسطيني رقم (2006/133)، الصادر بتاريخ 2007/12/10. راجع موقع المُقتني، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 527. كما قضت محكمة التمييز الأردنية أنه : (أضفى كل من قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1953 وقانون المالكين والمستأجرين لسنة 1982 الحماية على المستأجر ومنحه حق الإستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة العقد، وحدد الحالات التي يجوز فيها إخلاء المأجور، وبناءً على ذلك فإنَّ أحكام كل من القانونين لا تسري إلا بعد انتهاء مدة العقد، وعليه فلا يجوز إقامة الدعوى بطلب الإخلاء بالإستناد لقانون المالكين والمستأجرين خلال مدة العقد، بل يتوجب إقامتها بعد انقضائها، وحين يُصبح حق المستأجر في إشغال المأجور مُعتمداً على حكم الإستمرار القانوني). تمييز حقوق أردني رقم (88/594)، الصادر سنة 1989. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك الأستاذ شوشاري صلاح الدين: الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، المرجع السابق، صفحة 161.

بالتالي أي إخلال من المستأجر في شروط العقد أثناء هذه المدة يحق للمؤجر أن يرفع عليه دعوى إخلاء، لأنَّ العقد ما زال يخضع لقانون المالكين والمستأجرين⁽¹⁾، أما العقود التي تُبرم بعد نفاذ هذا القانون فيُطبق عليها مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فإذا أخلَّ المستأجر بشروط العقد أثناء سير مدته فيحَقُّ للمؤجِّر رفع دعوى فسخ، لأنَّ العقد أصبح يخضع للقانون المدني⁽²⁾، وينتهي العقد بانتهاء مدته، وإذا لم يخرُج المستأجر عند انتهاء مُدَّة العقد يحق للمؤجِّر أن يرفع عليه دعوى منع معارضة في منفعة العقار لانتهاء مُدَّة العقد⁽³⁾.

المطلب الثالث: سريان الإمتداد القانوني مكاناً

تنص المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 أنه: (تسري أحكام هذا القانون على أي عقار في أية منطقة من المناطق البلدية أو المجالس المحلية)، بالتالي أي عقد إجارة يتم إبرامه على عقار تجاري أو سكني داخل مناطق البلدية أو المجالس المحلية

1) الأستاذ شوشاري، صلاح الدين محمد. القضاة، بلال علي: صيغ الدعاوى والطلبات المستعجلة والإنذارات والإخطارات في قانون المالكين والمستأجرين، الطبعة الثالثة، الأردن - عمّان، المكتبة الوطنية، سنة 2015 م، صفحة 27. وهذا ما أكدته محكمة التمييز الأردنية بقولها: (إذا أقيمت الدعوى بعد مرور السنة الأولى من مدة الإجارة فإنَّ رفعها على أنها إخلاء مأجور وليس فسخ عقد إجارة يكون صحيحاً، وكذلك فإنَّ تطبيق أحكام المادة (5/ج/1) من قانون المالكين والمستأجرين على وقائعها يكون في محله). تمييز حقوق أردني رقم (2002/1607)، الصادر بتاريخ 2002/7/15. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشه، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 121. كما قضت ذات المحكمة أنه: (لقد استقر قضاء محكمة التمييز على أنَّ الدعوى بطلب إخلاء المأجور بالإستناد لقانون المالكين والمستأجرين لا يجوز إقامتها خلال مُدَّة العقد، بل يجب إقامتها بعد انقضائها وحين يُصبح حق المستأجر في إشغال المأجور مُعتمداً على حق الإستمرار القانوني). تمييز حقوق أردني رقم (80/347)، الصادر سنة 1981. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشه، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 188.

2) تنص المادة (1/246) من القانون المدني الأردني على أنه: (1- في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوفِّ أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقدين الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه). تُقابلها المادة (170) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني التي نصت: (في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوفِّ أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى).

3) الأستاذ شوشاري، صلاح الدين محمد. القضاة، بلال علي: صيغ الدعاوى والطلبات المستعجلة، مرجع سابق، صفحة 81، 85، 111. حيثُ قضت محكمة التمييز الأردنية أنه: (يُلزم المستأجر بإخلاء المأجور عند انتهاء مدة الإجارة عملاً بأحكام المواد (59-592) من المجلة المُطبقة على العقارات غير المشمولة له بأحكام قانون المالكين والمستأجرين ويكون الحكم باعتبار المستأجر غاصباً وإلزامه بعدم مُعارضة المؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار صحيحاً وموافقاً للقانون). تمييز حقوق أردني رقم (81/495)، الصادر سنة 1982. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك الأستاذ شوشاري، صلاح الدين: الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 163.

يسري عليه أحكام قانون المالكين والمستأجرين ويستفيد من الإمتداد القانوني، حيث قضت محكمة النقض الفلسطينية قائلة: (... وطالما أن قانون المالكين والمستأجرين لا ينطبق على العقارات الواقعة خارج حدود البلدية)⁽¹⁾.

والسؤال هنا، في حال وجود عقد أبرم على عقار يقع خارج حدود البلديات أو المجالس المحلية، ثم شمل العقار بتوسعة ليصبح ضمن حدود البلديات أو المجالس المحلية، هل تسري أحكام قانون المالكين والمستأجرين عليه؟

يُمكن القول إذا كان العقد وقت التوسعة صحيحاً وسارياً، بمعنى أن التوسعة حصلت أثناء سريان هذا العقد، فلا مانع متى انتهت مدة العقد أن يُصبح خاضعاً لقانون المالكين والمستأجرين، وأن يستفيد من الإمتداد القانوني⁽²⁾.

وهذه المسألة توضح الحالة العفوية لخضوع عقد إجارة لأحكام قانون المالكين والمستأجرين لم يكن خاضعاً له أساساً، إنما شملته توسعة قانونية، لكن في حال كان العقار يقع خارج حدود البلديات أو المجالس المحلية، ولم تشمله توسعة للحدود، إنما اتفق الأطراف أن تسري عليه أحكام قانون المالكين والمستأجرين، فهل يستفيد من الإمتداد القانوني؟

هناك رأي يُجيز هذه المسألة، ويرى أنه لا مانع من اتفاق الأطراف على خضوع العقار المأجور للإمتداد القانوني رغم وقوعه خارج الحدود التي نص عليها المشرع في المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين، واستندوا بقولهم إلى مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، وزادوا قولهم بأن الأطراف كانوا يعلمون وقت تنظيم عقد الإجارة بأنه لا يخضع لقانون المالكين والمستأجرين، ومع ذلك أقرُّوا بشكل صريح على خضوعه لهذا القانون.

بالتالي يجدون أنه لا مانع من تطبيق القانون على العقار بالرغم من وجوده خارج مناطق البلدية أو المجالس المحلية، مُعتبرين هذا الأمر فيه مصلحةً وحمايةً للمستأجر، وأنه يُعتبر

(1) نقض فلسطيني رقم (2004/57)، الصادر بتاريخ 2004/7/3. راجع موقع المُتفتي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تأثر: مرجع سابق، صفحة 473.

(2) القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 24.

شروطاً من شروط العقد المبني على إرادة الأطراف، وحيثُ أنّ المشرع قد أضفى هذه الحماية للمستأجرين على العقارات الواقعة ضمن حدود البلديات والمجالس المحلية بنص القانون، فلا مانع من جواز الإتفاق على مثل هذه الحماية للعقارات التي تقع خارج هذه الحدود⁽¹⁾.

وأيدوا رأيهم بقرارٍ لمحكمة النقض الفلسطينية والذي جاء فيه : (... ولمّا كان مقتضى الشرط الوارد في عقد الإيجار والمُلزم لطرفه أنه لا يجوز للمؤجّر إنهاء عقد الإجارة بإرادته المنفردة بمجرد انتهاء سنة العقد، فإنّ الدعوى المُقامة من المطعون ضده (المدعي المؤجّر) تغدو والحالة هذه بدون سببٍ وواجبة الرد، ... ولمّا كان هذا الشرط فيه مصلحةً للطاعن المستأجر، ولا يُخالف النظام العام بدليل أنّ المشرّع أضفى هذه الحماية بنص القانون على المستأجرين لعقاراتٍ تقع داخل حدود البلديات والمجالس المحلية وعدم سريان أحكام هذا القانون على المناطق الواقعة خارج حدود البلديات والمجالس المحلية، لا يعني عدم جواز الإتفاق على مثل هذه الحماية في عقد الإيجار..⁽²⁾.

وعلى الرغم من القول السابق، فإنني أخالفه وأرى بأنّ الحماية التي أقرّها المشرّع للمستأجر هي بنص القانون، بالتالي هي من النظام العام، وهذا يعني أنه لا يجوز الإتفاق على مخالفتها، وحيثُ أنّ المشرّع قد نصّ على الإمتداد القانوني في ظروفٍ استثنائية، فلا يجوز التوسع بها أو القياس عليها، وعلى هذا الأساس أرى أنه لا يجوز الإتفاق ما بين الأطراف على خضوع عقارٍ للإمتداد القانوني هو في الأصل ليس ضمن المناطق التي حدّدها المشرّع.

وحيثُ أنّ المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 نصّت صراحةً بأنه: (تسري أحكام هذا القانون على أي عقارٍ في أية منطقةٍ من المناطق البلدية أو المجالس المحلية) وبدلالة مفهوم المخالفة فأياً عقارٍ يقع خارج مناطق البلدية أو المجالس المحلية

(1) القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 24.

(2) قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم (2007/96)، الصادر بتاريخ 2008/10/16. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق.

لا تسري عليه أحكام قانون المالكين والمستأجرين⁽¹⁾، بالتالي لا يسري عليه الإمتداد القانوني، ولا خلاف أن للمحكمة الحق في الإجتهد، إلا أن القاعدة الفقهية صريحة عندما قالت (لا اجتهد في مورد النص)⁽²⁾.

وهذا ما أخذت به بدايةً محكمة النقض الفلسطينية بقرارها رقم (2004/57) سابق الذكر والذي جاء فيه: (أن قانون المالكين والمستأجرين لا ينطبق على العقارات الواقعة خارج حدود البلدية)، فكيف لها بعد ذلك أن تُجيز للأفراد بقرارها رقم (2007/96) الإتفاق على تطبيق قانون المالكين والمستأجرين على المناطق الخارجة عن حدود البلدية.

وأؤيد قولي بالرأي المخالف للقرار رقم (2007/96) سالف الذكر، والذي جاء فيه :
(... ولمّا كان القانون المذكور قانوناً خاصاً أولى بالتطبيق من قواعد مجلة الأحكام العدلية (القواعد العامة) وبالتالي فإنه يُعتبر مُعدلاً لأحكامها، وحيثُ أنّ قانون المالكين والمستأجرين أتى بقواعد وأحكام تتعلق بالنظام العام لا يجوز الإتفاق على مخالفتها، وبأنّ نطاق الحماية المتصل بقوة الإستمرار القانوني لعقد الإيجار لها صلة بالنظام العام، وبالتالي فإنّ نطاق الحماية القانونية لا يتوقف مداهُ ضيقاً واتساعاً على إرادة أطراف العقد لكي يُصار إلى سحب الحماية على مناطق لا تشملها الحماية القانونية، وبالتالي تطبيق حالات التخلية المذكورة حصراً بالقانون، والقول بخلاف ذلك يؤدي إلى نتائج غير منطقية، وهذا غير جائز قانونياً، وفيه تحميل للنصوص القانونية بأكثر مما تحتمل، ولمّا كان الأمر كذلك وكانَ المؤجور موضوع الدعوى يقع في مناطق غير مشمولة بالحماية القانونية، فإنّ ما يبني على ذلك عدم جواز خضوع العقار موضوع الدعوى لأحكام قانون المالكين والمستأجرين سواءً من حيث الحماية (قوة استمرار العقد)، أو من حيث حالات التخلية

1) الإستنتاج بمفهوم المخالفة هو: (إعطاء حالة غير منصوص عليها عكس حكم حالة منصوص عليها، إمّا لاختلاف العلة في الحالتين، وإمّا لأنّ اقتصار النص على هذه الحالة يُفيد تخصيصها وحدها بالحكم الوارد فيه ونفي هذا الحكم عمّا عداها من حالات من نفس النوع). راجع في ذلك د. منصور، محمد حسين: مرجع سابق، صفحة 277.

2) حيثُ قال الفقيه الشيخ أحمد الزرقا رحمه الله: (لا مساغ للإجتهد في مورد النص، لأنّ الحكم الشرعي حاصل بالنص فلا حاجة لبذل الوسع في تحصيله، ولأنّ الإجتهد ظني والحكم الحاصل به حاصل بظني، بخلاف الحاصل بالنص فإنه يقيني، ولا يترك اليقيني للظني). الشيخ الفقيه الزرقا، أحمد بن الشيخ محمد: شرح القواعد الفقهية، الطبعة الثانية، دمشق - سوريا، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 1409 هـ - 1989 م، صفحة 147. راجع كذلك د. منصور، محمد حسين: مرجع سابق، صفحة 273.

خلافاً لما ذهب إليه الطاعن، وعليه فإنَّ الشرط الوارد في عقد الإيجار من حيث سحب الحماية القانونية على العقار موضوع الدعوى يغدو باطلاً ولا يُرتَّب أثراً طبّقاً لما سلف ذكُرُه ... (1).

المطلب الرابع: سريان الإمتداد القانوني على الأشخاص

الفرع الأول: سريان الإمتداد القانوني على المؤجّر

يسري الإمتداد القانوني على طرفي عقد الإجارة: المؤجّر والمستأجر، فبالنسبة للمؤجّر فقد عرّفت المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 المالك أنه: (الشخص المتصرّف بالعقار، وأي شخص يملك حصة شائعة فيه، ومن يكون وكيلاً عرْفياً، وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي).

ثم جاء الأمر العسكري رقم (1271) (2) بشأن تعديل قانون المالكين والمستأجرين الذي عرّف المالك على أنه: (صاحب حق التصرّف في المؤجّر (بالفتح)، أو الذي يملك أكثر من نصف حق الملكية في العقار، أو صاحب حق إدارة العقار، أو أي شخص تنتقل إليه ملكية العقار).

بالتالي يُطبّق هذا القانون على المالك، أو من يملك حق التصرّف - وهو الشخص الذي يشتري بموجب عقد بيع أو بموجب وكالة دورية ولا يتم تسجيل البيع لدى الدوائر الرسمية - أو الشخص الذي يملك أكثر من نصف حق الملكية في العقار، وكذلك من يملك حق الإدارة في العين - حيث أنّ عقود الإجارة من أعمال الإدارة، بالتالي فإنَّ الشخص الذي يتولى أعمال إدارة العقار بوكالة، أو الولي أو الوصي بعد حصوله على إذن من الجهة المختصة، فإنهم ولغايات

(1) الرأي المخالف للقرار رقم (2007/96)، الصادر بتاريخ 2008/10/16. راجع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك المشعطي، تأثر: مرجع سابق، صفحة 556.

(2) الأمر العسكري رقم (1271) بشأن تعديل قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، الصادر بتاريخ 1989/4/1. الأوامر العسكرية الإسرائيلية التي كانت تصدر من قبل الحاكم العسكري الإسرائيلي للمناطق الفلسطينية بعد احتلال باقي الأراضي الفلسطينية عام 1967 م، حيث كانت هذه الأوامر العسكرية تمثل القوانين التي تحكم السكان الفلسطينيين في حياتهم اليومية، كذلك أي قضايا أخرى مثل السكن، وهدم المنازل، والجدار، وغيرها من القوانين التي كانت تصدر من قبل الإحتلال على شكل أوامر عسكرية. راجع في ذلك المحامي أبو حية، أشرف: مرجع سابق، صفحة 3.

قانون المالكين والمستأجرين يكونوا ممن يملكون حق التأجير - وكذلك كل شخص انتقلت إليه ملكية العقار المأجور من المالك الأصلي⁽¹⁾.

ولا خلاف أن المؤجّر قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً، ذكراً أو أنثى، والسؤال إذا كان العقار مملوكاً للحكومة، فهل تخضع الحكومة باعتبارها مؤجراً إلى الإمتداد القانوني في هذه الحالة؟ أي هل تخضع الحكومة كمؤجّر لقانون المالكين والمستأجرين؟

بالنسبة للعقارات التي تملكها الحكومة، وتقوم بتأجيرها، نَظَّم هذه المسألة قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت رقم (32) لسنة 1965⁽²⁾، حيث نصت المادة (9) منه: (... للوزير بناءً على تنسيب المدير أن يُقرّر تأجير أو بيع أملاك الدولة بالمزاد العلني، إذا رأى في ذلك مصلحة للخزينة، على أن يخضع قرار الإحالة القطعية لموافقته وبشرط ألا تزيد قيمة الملك المُقدّر على مائتي دينار)، وهذا قانونٌ خاصٌ لتنظيم أملاك الحكومة، بالتالي لا يُطبّق قانون المالكين والمستأجرين على أملاك الحكومة⁽³⁾.

أما بالنسبة للعقارات التي يُديرها حارس الأملاك المتروكة (الغائبين)، فقد تمّ تنظيمها بالأمر العسكري رقم (293)⁽⁴⁾، والذي نصت المادة الثانية منه أنه: (لا يسري تشريع حماية المستأجرين على إجارة أو استعمال المالك الذي أجره المسؤول أو سلّمه للإستعمال)، بالتالي لا

(1) د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 24. راجع كذلك الأستاذ شوشاري صلاح الدين: الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 56.
(2) قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت الأردني رقم (32) لسنة 1965، وهو قانونٌ خاصٌ مُطبّق في الضفة الغربية، صادر بتاريخ 1965/7/7 م.

(3) حيث جاء في المادة (9) منه: (تأجير أملاك الدولة أو بيعها بالمزاد العلني): (بالرغم عما ورد في المواد السابقة للوزير بناءً على تنسيب المدير أن يُقرّر تأجير أو بيع أملاك الدولة بالمزاد العلني إذا رأى في ذلك مصلحة للخزينة على أن يخضع قرار الإحالة القطعية لموافقته وبشرط ألا تزيد قيمة الملك المقدر على مائتي دينار). أما بالنسبة للعقارات المملوكة للبلدية فهذه العقارات تخضع للإمتداد القانوني في الضفة الغربية على خلاف الأوضاع في المملكة الأردنية الهاشمية حيث قضت بذلك محكمة التمييز الأردنية قائلة: (لا يستفيد المستأجر الذي يشغل وحدة سكنية مملوكة للبلدية من أحكام قانون المالكين والمستأجرين التي تعطيه حق الإستمرار القانوني في إشغال المأجور بشروط العقد الأول وبنفس الأجرة المعينة فيه ويبقى عقد الإيجار خاضعاً لحكم المادة (1/707) من القانون المدني). تمييز حقوق أردني رقم (90/1206)، الصادر سنة 1992. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك د. الحلاشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 123.

(4) الأمر العسكري رقم (293) بشأن عدم سريان تشريع حماية المستأجرين في حالات مُعينة (الضفة الغربية)، الصادر بتاريخ 1969/1/1.

يسري الإمتداد القانوني على مثل هذه العقارات، ولا يخضع من يديرها إلى قانون المالكين والمستأجرين، وهذا يعني أن العقد ينتهي بانتهاء مدته، وليس للمستأجر أن يتمسك بالإمتداد القانوني الذي أقره قانون المالكين والمستأجرين.

الفرع الثاني: سريان الإمتداد القانوني على المستأجر

أما بخصوص المُستأجر الذي يحقُّ له التمسك بالحماية القانونية لعقد الإجارة، فقد عرّفت المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 المستأجر بأنه: (أي شخص شغل العقار بموافقة المالك أو بموافقة الوكيل العرفي للمالك، أو الولي أو الزوج قائماً عن الزوجة، وأي شخص تُنقَلُ إليه الإجارة من المستأجر الأصلي)، كما عرّفت ذات المادة المستأجر الفرعي على أنه: (أي شخص شغل عقاراً أو قسماً من عقارٍ في إجارة شخصٍ آخر).

وفيما يلي أبيّن فئات المستأجرين الخاضعين لقانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، والمستفيدين من الإمتداد القانوني:

أولاً : فيما يتعلق بالعقارات المؤجرة للحكومة، فإنه وبالرجوع إلى الأمر العسكري رقم (1271) وتحديداً المادة (5ب) الفقرة (أ) تنص أن : (... المُلْك المؤجّر للسلطة المحلية أو لأي هيئة لا تعمل من أجل الربح، يحق لصاحب المُلْك أن يرفع بدل الإيجار الأساسية فقط بنسبة 75% عن الزيادة المذكورة بالبند 15 أ)، ويُستفاد من نص المادة أن العقارات المؤجرة للحكومة تخضع لقانون المالكين والمستأجرين، بحُكم الزيادات التي فُرضت عليهم بالأمر العسكري، بالتالي يحق للحكومة مُستأجرة هذا العقار أن تتمسك بالإمتداد القانوني.

وبالرجوع إلى نظام استئجار العقارات لمصالح الحكومة رقم (16) لسنة 1961⁽¹⁾، تجد المادة (11) تنص أنه: (لا يجوز أن تتجاوز مدة الإيجار المتعاقد عليها سنة مالية واحدة وتنتهي بانتهاء السنة المالية، ويجب تنظيم عقد جديد في بداية كل سنة مالية عند الإستمرار في إشغال

(1) نظام استئجار العقارات لمصالح الحكومة رقم (16) لسنة 1961 وتعديلاته الصادر بتاريخ 1961/4/1.

المأجور، وذلك عن المناطق التي لا يسري عليها قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، أو أي تعديل يطرأ عليه).

بالتالي أي عقار مُؤجّر للحكومة إذا كان يقع خارج نطاق حدود البلديات أو المجالس المحلية، فإنه لا يخضع لقانون المالكين والمستأجرين، وإنما يُنظّمه نظام استئجار العقارات لمصالح الحكومة رقم (16) لسنة 1961، أمّا إذا كان العقار الذي تستأجره الحكومة داخلَ ضِمْنِ حدود البلديات أو المجالس المحلية، فهنا يخضع لقانون المالكين والمستأجرين، وتستفيد الحكومة من الإمتداد القانوني⁽¹⁾.

وهذا ما أكدته محكمة التمييز الأردنية بقرارها أنه: (وإن كان إيجار العقار إلى الحكومة قد وُضِعَ لسنة واحدة، إلا أنّ من حق المُستأجر بالإستناد للمادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1953 الإستمرار في إشغاله بعد انتهاء مدة العقد، دون أن يُؤثّر على ذلك ما ورد في المادة (12) من نظام استئجار العقارات لمصالح الحكومة رقم (16) لسنة 1961، والمادة (11) من النظام رقم (70) لسنة 1972⁽²⁾، لأنّ ما جاء بهذين النظامين لا يُعدّل الأحكام الواردة في قانون المالكين والمستأجرين التي أجازت للمستأجر الإستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء العقد بحكم القانون)⁽³⁾.

ثانياً : فيما يتعلق بالعقارات المُؤجّرة للهيئات والنقابات والجمعيات، فإنه وبالرجوع إلى الأمر العسكري رقم (1271)، وتحديداً المادة (5ب) الفقرة (أ) سابقة الذكر نصت أنّ : (... المُلْكُ المُؤجّر للسلطة المحلية أو لأي هيئة لا تعمل من أجل الربح، يحق لصاحب المُلْكِ أن يرفع بدل الإيجار الأساسية فقط بنسبة 75% عن الزيادة المذكورة بالبند 15)، حيثُ يُستفاد من نص المادة أنّ العقارات المُؤجّرة لأي هيئة لا تعمل من أجل الربح تخضع لقانون المالكين والمستأجرين

(1) الأستاذ شوشاري، صلاح الدين: الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 50.
(2) نظام استئجار العقارات لمصالح الحكومة رقم (70) لسنة 1973، الصادر بتاريخ 1973/7/1، بالاستناد إلى المادة (114) من الدستور الأردني.
(3) تمييز حقوق أردني رقم (81/340)، والصادر سنة 1982. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلاشه عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 188.

بحكم الزيادات التي فُرضت عليهم بالأمر العسكري، بالتالي يحق لهم أن ينتفعوا بالإمتداد القانوني أما الهيئات أو النقابات أو الجمعيات التي تعمل من أجل الربح فلا تستفيد من الحماية المقررة للمستأجر في قانون المالكين والمستأجرين، ولا تخضع العقارات التي تستأجرها للإمتداد القانوني.

ثالثاً: بالنسبة لعقود الإجارة التي يُبرمها الأجانب، فإنها تخضع لقانونٍ خاصٍ وهو قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب رقم (40) لسنة 1953⁽¹⁾، حيث نصت المادة الثانية في فقرتها الأولى أنه: (لا يجوز لأي شخص غير أردني أن يستأجر أموالاً غير منقولة في المملكة الأردنية الهاشمية لمدة أو لمجموعة مُدد تزيد على ثلاث سنوات ما لم يكن قد حصل على إذن من مجلس الوزراء).

بالتالي لا يجوز استئجار الأجنبي للعقارات داخل الدولة لمدّةٍ أو لمجموع مُددٍ تزيد على ثلاث سنوات، وبعد موافقة من مجلس الوزراء، وكلُّ عقد إيجارٍ لا يحصل على هذه الموافقة يُعتبر باطل، وفي كلِّ الأحوال ليس له الحق بالإمتداد القانوني لأنه خاضعٌ لقانونٍ خاص.

أما بالنسبة للمستأجر الأجنبي في الأردن فاختلف الأمر عنه في فلسطين حيث أنَّ المُشرِّع الأردني نص في المادة (8) من قانون المالكين والمستأجرين في التعديل رقم (14) لسنة 2013: (لا تسري أحكام المادة (5) من هذا القانون فيما يتعلق بحق المستأجر في الإستمرار في إشغال العقار بعد انتهاء إجارته على مواطني أي دولة أخرى غير المملكة الأردنية الهاشمية أو الهيئات التابعة لتلك الدولة إلا إذا كانت التشريعات المعمول بها في تلك الدولة تمنح الأردنيين والهيئات الأردنية مثل هذا الحق، ويقع على المستأجر عبء إثبات ذلك).

بالتالي فالمشرع الأردني لم يحرم الأجنبي من الإمتداد القانوني بشكلٍ صريحٍ كما فعل في قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب رقم (40) لسنة 1953 والمُطبَّق حالياً في الضفة الغربية، بل جعل الأمر مُمكناً ولكن في حال أنَّ هناك مُعاملة بالمثل للأردنيين في بلد ذلك الأجنبي، فإنَّ كان الأردني يحصل على الإمتداد القانوني في تلك البلد، حصل مواطنها على

(1) قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب الأردني رقم (40) لسنة 1953، والمُطبَّق في الضفة الغربية الصادر بتاريخ 1953/1/27.

الإمتداد القانوني في الأردن، وإن كان العكس لم يكن للأجنبي أي حق بالإمتداد القانوني في الأردن.

ولكنّ هذا الشرط - شرط المعاملة بالمثل - الذي نصّ عليه قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (14) لسنة 2013، لا يكفي لوحده حتى ينتفع الأجنبي من الإمتداد القانوني، إنما يجب أن يكون عقد الإجارة للشخص الأجنبي موافقاً لقانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006⁽¹⁾، حيث نصّت المادة (12) منه : (أ- مع مراعاة أحكام الفقرة (ب) من هذه المادة يجوز للأشخاص غير الأردنيين استئجار أموال غير منقولة في المملكة لمقاصد العمل أو السكن ب- إذا كان الإيجار يتعلق بأرض تزيد مساحتها على عشرة دونمات ولمدة تزيد في مجموعها على ثلاث سنوات، فعلى الشخص غير الأردني طالب الإيجار الحصول على موافقة وزير الداخلية أو من يُفوضه وذلك تحت طائلة البطلان، وتُحدّد الإجراءات المتعلقة بتسجيل تلك العقود بتعليمات يصدرها الوزير لهذه الغاية).

وبالخلاصة فإنّ المُشرّع الأردني سَمَحَ للشخص الأجنبي سواءً كان طبيعياً أو معنوياً الحقّ باستئجار الأموال غير المنقولة في المملكة سواءً لغايات العمل أو السكن، دون أي شرطٍ أو إجراء ولكنّه لن يستفيد من الإمتداد في قانون المالكين والمستأجرين إلا إذا كانت دولته تُعطي مثل هذا الحق للأردنيين الموجودين فيها، ومع ذلك فإنّ المُشرّع استثنى عقد إجارة الأراضي التي تزيد مساحتها على عشرة دونمات ولمدة تزيد في مجموعها على ثلاث سنوات، وهُنا اشترط المُشرّع موافقة وزير الداخلية أو من يُفوضه، وفي حال عدم الحصول على هذه الموافقة يكون العقد باطلاً كما أنّ المُشرّع أخضع هذه العقود لإجراءات تسجيل تُحدّدُها تعليمات تصدر عن وزير الداخلية⁽²⁾.

وتجدر الإشارة إلى أنّ عقود الإجارة المُبرمة في ظل أحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000، تخضع لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، حيثُ أُشِرْتُ سابقاً أنّ هذا القانون

(1) قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006، تم نشر هذا القانون على الصفحة رقم (3768)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (4785)، الصادر بتاريخ 2006/10/1.
(2) الأستاذ شوشاري، صلاح الدين: الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 76.

ألغى الإمتداد القانوني، وهذا الأمر يُطبَّق على المستأجر سواءً كان أردني أم أجنبي، إلا أنه وبذات الوقت فإنَّ المُستأجر الأجنبي يجب أن يخضع عقد إيجاره لأحكام قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006 كونه قانوناً خاصاً بهم.

رابعاً: وأما بالنسبة للمسألة الأخيرة التي أريد طرحها في هذا الفرع هي حالة المُستأجر للعقارات الوقفية، فهل يستفيد المستأجر للعقار الوقفي من الإمتداد القانوني، وبمعنى آخر هل يُطبَّق قانون المالكين والمستأجرين على العقارات الوقفية؟ بداية يجب التفريق بين الوقف الصحيح والوقف غير الصحيح:

1) يُعتبر الوقف صحيحاً إذا كانت مُلكية العقار ورِيعه يعودان لصالح وزارة الأوقاف، وهي التي تُشرف عليه، وهي من تقوم بالتصرف في هذه العقارات من حيث إدارتها أو تأجيرها أو استغلالها (1).

حيثُ تنص المادة (2) من قانون إيجار العقارات الوقفية رقم (5) لسنة 1964 (2) أن: (المستأجر كل من تعاقد قبل صدور هذا القانون أو بعده مع دائرة الأوقاف الإسلامية على استئجار أرض وقفية لإقامة منشآت عليها، وأعطى الحق في استغلالها مدة معلومة من الزمن، وأنَّ المستأجر الفرعي هو كل من استأجر من المستأجر أو من أي مستأجر فرعي أي عقار أقامه المستأجر بمقتضى عقد بينه وبين دائرة الأوقاف الإسلامية، وأي شخص آخر شغل ذلك العقار أو جزءاً منه).

كما نصت المادة (3) من ذات القانون أنه : (لا يسري أحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 وتعديلاته على أي مستأجر أو مستأجر فرعي كما هو مُعرَّف في هذا القانون)، بالتالي فإنَّ الأشخاص الذين يستأجرون من دائرة الأوقاف العقارات العائدة لمُلكيتها لوزارة الأوقاف وهي المتصرفّة بها، لا تسري عليهم الحماية القانونية، سواءً كانت مُوجَّرة

(1) د. السرطاوي، علي مصلح: محاضرات في مساق الحقوق العينية الأصلية والتبعية، مرجع سابق.
(2) قانون المالكين والمستأجرين للعقارات الوقفية رقم (5) لسنة 1964، الصادر بتاريخ 18/2/1964.

لغايات تجارية أو سكنية، وسواءً كانت واقعةً ضمن حدود البلديات أو المجالس المحلية أو خارجها بالتالي فإنَّ المستأجر مُلزمٌ عند انتهاء مدة العقد بتسليم المأجور خالياً من أي ادعاء أو التزام.

وهذا ما أكدت عليه محكمة النقض الفلسطينية في قرارها الذي جاء فيه : (وعليه ولمّا كان الأمر كذلك فإنَّ ما أفصحت عنه إرادة الشارع وفق صريح نصوص المواد (2 و3 و4 و5) من قانون المالكين والمستأجرين للعقارات الوقفية رقم (5) لسنة 1964 أنّ كُلاً من المستأجر والمستأجر الفرعي لا تتوفر لهم الحماية المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، وذلك أنّ المستأجر مُلزم بإنهاء مُدّة العقد بتسليم الأرض وما عليها من إنشاءات سواءً أُقيمت من قبله أو من قبل غيره خالية من أي ادعاء أو التزام، وكذا الأمر بالنسبة للمستأجر الفرعي، وأنَّ قيام هذا الأخير بالتأجير يقع باطلاً طالما أنّ المستأجر لا يملك هذا الحق بنص صريح وردّ في العقد بينه وبين دائرة الأوقاف الإسلامية، مما يعني أنّ دعوى المدعي وورثته من بعده لا تستند إلى أساس قانوني، وأنَّ ما خلصت إليه محكمة الإستئناف بحكمها محل الطعن واقع في محله وأنَّ الطعن مُستوجب الرد)⁽¹⁾.

وحيثُ قضت محكمة التمييز الأردنية قائلة أنه: (استثنت المادة (3/ج) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (29) لعام 1982 عقارات الأوقاف كعقارات عامة من أحكام هذا القانون، ولذلك فإنَّ وزارة الأوقاف تستطيع استعادة المأجور عند نهاية العقد كما لا يلزم المستأجر بالزيادات المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين المذكور)⁽²⁾.

1) قرار نقض فلسطيني رقم (207/2005)، الصادر بتاريخ 2006/11/14. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 505. حيث نصت المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين للعقارات الوقفية رقم (5) لسنة 1964 على أجر المثل بقولها: (إذا قل بدل الإيجار المتفق عليه بين المستأجر والمستأجر الفرعي عن أجر المثل لا تكون دائرة الأوقاف الإسلامية ملزمة بقبول البديل المذكور، ويحق للدائرة المذكورة في هذه الحالة استيفاء أجر المثل عن عقار الوقوف الذي يستمر المستأجر الفرعي بأشغاله بعد تاريخ انتهاء العقد بين المستأجرين والدائرة المذكورة. وإيفاء لهذه الغاية يُقدّر أجر المثل بقيمته كما هي بتاريخ عقد الإجارة بين المستأجر والمستأجر الفرعي). ونصت المادة (5) من ذات القانون بقولها: (كل اتفاق بين المستأجر والمستأجر الفرعي يعطي الأخير حق التأجير الفرعي يعتبر باطلاً ما لم يكن المستأجر قد ملك هذا الحق بنص صريح ورد في العقد بينه وبين دائرة الأوقاف الإسلامية).

2) تمييز حقوق أردني رقم (87/34)، الصادر سنة 1989. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الأستاذ شوشاري، صلاح الدين: الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 51.

2) أما فيما يتعلق بالوقف غير الصحيح، فليس للأوقاف حقاً فيه، لأنَّ الوقف لا يكون على عين العقار، بل يكون على مُخصَّصات هذا العقار أو الأرض، أي على منتوجات الأرض، أي أنَّ رغبة العقار تكون مملوكة لشخص آخر غير الأوقاف، ووزارة الأوقاف فقط هي مُنتفعة من هذا العقار⁽¹⁾.

فعقود الإجارة تكون مُبرمة من الشخص الذي يملك حق التصرف، وليس من قبل الأوقاف لأنها لا تملك حق التصرف في رغبة العقار، بالتالي فالمستأجر لوقف غير صحيح سواءً يتعلق بالتجارة أو بالسكن، ويقع داخل حدود البلديات أو المجالس المحلية، تسري عليه الحماية القانونية المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (62) لسنة 1953⁽²⁾.

المبحث الثالث: تمييز الإمتداد القانوني عن غيره من الأنظمة المشابهة

بعد الحديث عن نطاق سريان الإمتداد القانوني موضوعاً ومكاناً وزماناً وعلى الأشخاص، جاء الدور لوضع نقاط التَّشابهِ والاختلافِ بين الإمتداد القانوني وغيره من الأنظمة المشابهة، وأكثر ما يتشابه مع الإمتداد القانوني لعقد الإجارة هو تجديد عقد الإجارة، وهو ما سيتم الحديث عنه في المطلب الأول، أمَّا المطلب الثاني فسأوضِّح الفرق بين الإمتداد القانوني الذي جاء به قانون المالكين والمستأجرين، وبين الإمتداد للضرورة الملحة التي جاءت به مجلة الأحكام العدلية، والقانون المدني الأردني.

المطلب الأول: تمييز الإمتداد القانوني عن التجديد التلقائي

جاء في لسان العرب: (الجِدَّةُ: مَصْدَرُ الجَدِيدِ، وَأَجَدَّ ثَوْباً وَاسْتَجَدَّهُ أَي صَيَّرَهُ جَدِيداً وَتَجَدَّدَ الشَّيْءُ: صَارَ جَدِيداً، وَالجِدَّةُ هِيَ نَقِيضُ البَلَى، والجديد ما لا عهد لك به)⁽³⁾.

(1) د. السرطاوي، علي مصلح: محاضرات في مساق الحقوق العينية الأصلية والتبعية، مرجع سابق.

(2) القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 28.

(3) الإمام العلامة ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم: مرجع سابق، المجلد الثالث، (باب الدال المهملة / فصل الجيم)، صفحة 111-112.

بادئ ذي بدء لا يوجد في قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 مصطلح التجديد التلقائي، حيث تنص المادة (2) أنه: (تسري أحكام هذا القانون على أي عقار في أية منطقة من المناطق البلدية أو المجالس المحلية)، وتجدد المادة (3/4) من ذات القانون تنص: (إذا استمر مستأجر ما بحكم هذه المادة في شغل أي عقار بعد انتهاء عقد إيجاره، فإنَّ حُكْمَ العقد المذكور وشروطه تُعتبر سارية على هذا الشغلِ بالقدر الذي يُمكن إنطباقها عليه).

والظاهر من المواد سالفة الذكر أنَّ العقارات التي تقع داخل حدود البلدية أو المجالس المحلية تخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، وهذا يعني خضوعها للإمتداد القانوني، بالتالي لا قيمة لاتفاق الأطراف على تجديد العقد تلقائياً، لأنَّ العقد سيخضع للإمتداد القانوني بقوة القانون وكما ذكرت سابقاً بأنَّ الإمتداد يبدأ سريانه بانتهاء مدة العقد الأصلية، فإذا كانت مُدَّةُ العقد سنة مثلاً، فإنه بانتهاء هذه السنة يبدأ الإمتداد القانوني.

وبالمقابل فإنَّ العقارات التي تقع خارج حدود البلدية أو المجالس المحلية لا تخضع لقانون المالكين والمستأجرين، بل تُطبَّق عليها أحكام المجلة العدلية، حيث نصَّت المادة (494) منها : (لو استأجر عقاراً شهرياً كذا دراهم من دون بيان عدد الأشهر يَصِحُّ العقد، لكنَّ عند ختام الشهر الأول لكل من الآجر والمستأجر فسخ الإجارة في اليوم الأول وليلته من الشهر الثاني الذي يليه، وأما بعد مُضيِّ اليوم الأول وليلته فليس لهما ذلك، وإن قال أحد العاقدين في أثناء الشهر فسختُ الإجارة تنفسخ في نهاية الشهر، وإن قال في أثناء الشهر فسختُ الإجارة اعتباراً من الشهر الآتي تنفسخ عند حلوله، وإن كانت قد قُبِضتْ أجرة شهرين أو أكثر فليس لأحدهما فسخ إجارة الشهر المقبوض أجرته).

ويُستنتج من هذه المادة أخذها بالتجديد التلقائي وتحديدًا عندما ذكرت : (وأما بعد مُضيِّ اليوم الأول وليلته فليس لهما ذلك)، فهذا القول يدلُّ على الأخذ بالموافقة الضمنية للتجديد حيث تنص المادة بأنه لا يحق للمؤجر أو المستأجر إنهاء عقد الإجارة خلال مُدَّتِهِ، بل ملزمين بالانتظار إلى نهاية مُدَّةِ العقد، بالإضافة إلى وجوب إشعار الطرف الآخر قبل نهاية مُدَّةِ العقد بعدم رغبته بتجديد العقد، فإذا انقضى الشهر الأول دون وجود إشعار، صحت الإجارة للشهر الثاني

وانتهت عن الشهر الأول، وإذا مضى أيضاً الشهر الثاني ولم يفسخ أحدهما حتى اليوم الأول وليلته من الشهر الثالث، صحَّ العقد أيضاً في الشهر الثالث وانتهت الإجارة عن الشهر الثاني وهكذا، لأنه إذا مضت مُدَّة العقد حتى اليوم الأول وليلته من الشهر اللاحق ولم يفسخ أحدهما العقد بحضور الطرف الآخر، كان سكوتها دلالة على الرضا بالتجديد⁽¹⁾.

وخلاصة القول أنَّ التجديد التلقائي في الضفة الغربية يكون في العقود الخاضعة لأحكام المجلة العدلية، وهو قائم على إرادة الأطراف سواء الصريحة أو الضمنية، والتجديد يعني كما هو مستفاد من المجلة إنشاء عقد جديد، وأنَّ العقد الأول ينتهي⁽²⁾، على خلاف الإمتداد القانوني الوارد على العقود الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين، والقائم بنص القانون، ويكون على ذات العقد.

والسؤال الذي يطرح نفسه هنا، في حال تمَّ الإتفاق في العقد على التجديد تلقائياً سواءً بشكلٍ صريحٍ أو ضمني، فما المُدَّة التي سيتجدد لها العقد؟ الواضح من المجلة في المادة (494) سابقة الذكر أنَّ التجديد يكون لذات المُدَّة وبذات الشروط دون بيان حدٍّ أعلى لمُدَّة العقد، أي أنَّ العقود الخاضعة لمجلة الأحكام العدلية عند تجديدها تلقائياً تتجدد لذات مُدَّة العقد وبنفس الشروط

(1) اللبناني، سليم رستم باز: مرجع سابق، صفحة 217-218.

(2) تنص المادة (438) من مجلة الأحكام العدلية على أنه: (السكوت في الإجارة يُعدُّ قبولاً ورضاءً، مثلاً: لو استأجر رجل حانوتاً في الشهر بخمسين قرشاً وبعد أن سكن فيه مدة أشهر أتى الأجر وقال: إن رضيت بستين فاسكن وإلا فاخرج ورده المستأجر وقال: لم أرض واستمر ساكناً، يلزمه خمسون قرشاً كما في السابق، وإن لم يقل شيئاً ولم يخرج من الحانوت واستمر ساكناً يلزمه إعطاء ستين قرشاً كذلك لو قال صاحب الحانوت: مائة قرش وقال المستأجر ثمانون وأبقى المالك المستأجر وبقي هو ساكناً أيضاً يلزمه ثمانون، ولو أصرَّ الطرفان على كلامهما واستمر المستأجر ساكناً تلزمه أجرة المثل) ويُستفاد من هذه المادة أنه إذا طلب المؤجر زيادة في الأجرة وأعلن المستأجر عدم قبوله بالزيادة التي أضافها المؤجر فسكوت المؤجر بعد ذلك وتركه المستأجر في الحانوت دليل على رضاه بالأجر الأول ولكن لو سكت المستأجر عن الرد وبقي في الحانوت فهذا دليل على قبوله للزيادة، لأنَّ السكوت في معرض الحاجة رضا وبيان، وجاء في نهاية المادة (تلزمه أجرة المثل)، وذلك لأنَّ العقد الأول قد انتهى بانقضاء المدة، والعقد الثاني لم ينعقد لإصرار كل من الطرفين على كلامه، فبقي الحانوت في يد المستأجر بدون عقد فيلزم أجر مثله. وحيثُ تنص المادة (655) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني أنه: (إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر مُنتقِعاً بالعين المؤجَّرة بعلم المؤجر ودون اعتراضٍ منه غُدَّ الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى لمدة سنة واحدة ما لم تكن مُدَّة الإيجار أقل من ذلك، يعدُّ هذا التجديد إيجاراً جديداً، لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدَّمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد القيد، أما الكفالة شخصية كانت أم عينية فلا تنتقل إلى الإيجار إلا إذا رضي الكفيل بذلك).

دون وجود حدٍّ أعلى، حتى لو تجاوز عُمر العقد المئة عام، طالما أن الأطراف لم يتفقوا على إنهائه (1).

وبالعودة إلى الأوضاع الأردنية وتحديداً قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (30) لسنة 2000، حيث ألغى المُشرِّع الإمتداد القانوني في المادة الخامسة منه كما أشرت سابقاً والتي أستاذك ما جاء فيها : (أ- على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الإستمرار 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 مالم يتم اتفاق آخر بين المالك والمستأجر ب- أما عقود الإيجار التي تتعدّد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليها سواءً كان العقدُ مخصصاً للسكن أو لغيره وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها).

بالتالي بهذا النص لم يعد الإمتداد القانوني مُنتجاً بالنسبة للعقود المبرمة بعد 2000/8/31 وتخضع هذه العقود لشروط واتفاق الأطراف، وهُنَا لهما اشتراط التجديد التلقائي إن رغبا بذلك (2)، أمّا العقود المبرمة قبل 2000/8/31، فإنَّ سريان الإمتداد القانوني عليها ليس مُطلقاً إنما ينتهي بتاريخ 2010/12/31 كما بيّنتِ المادة سالفه الذكر.

(1) تنص المادة (5) من القانون الأردني المعدل للأحكام المتعلّقة بالأموال غير المنقولة رقم (18) لسنة 2009، والمنشور في الجريدة الرسمية رقم (4979) بتاريخ 2009/9/1، على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر: (أ-لا تسري مُدَّة مرور الزمن على الأموال غير المنقولة التي تمت التسوية فيها. ب-لا يجوز أن تتجاوز مُدَّة إجارة الأموال غير المنقولة تسعاً وتسعين سنة فإذا عقدت لمدة أطول ردت إلى تسع وتسعين سنة). هكذا أصبحت هذه المادة حيث كان نصها السابق في (القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 المُطبَّق في الضفة الغربية، تمَّ نشر هذا القانون على الصفحة رقم (50)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (1410)، الصادر بتاريخ 1959/1/1) كما يلي: (على رغم ما ورد في أي قانون آخر لا تسري مدة مرور الزمن على الأموال غير المنقولة التي تمت التسوية فيها). والمقصود هُنَا أنه لا يجوز ابتداءً الإتفاق على عقد تتجاوز مدته 99 عاماً، فإنَّ تمَّ الإتفاق على مُدَّة أكثر من 99 عاماً رُدَّت إلى 99 عام، لكن في حال تجديد مُدَّة العقد فلا بأس إن تجاوزت هذه المُدَّة 99 عام، وهذه المُدَّة المذكورة كحد أعلى لم يتم العمل بها في العقارات في فلسطين إلا من قِبَل وكالات الأمم المتحدة التي كان يتم تأجيرها العقارات والأراضي لمدة لا تتجاوز 99 سنة، كإقامة المخيمات من قِبَل هذه الوكالات التي كانت تستأجر الأراضي من أصحابها لمدة 99 سنة لا أكثر.

(2) فالمُشرِّع الأردني بعد أن وجد بأنه لم يعد هناك ضرورةً سواءً اجتماعيةً أو اقتصاديةً تُوجبُ الإبقاء على الإمتداد القانوني لعقد الإجارة جاء بهذا النص واستند بإبرام عقد الإجارة وشروطه لإرادة المتعاقدين، حيث تنص المادة (164) من القانون المدني الأردني أنه : (1- يجوز أن يقترن العقد بشرط يُؤكِّد مقتضاه أو يلائمه أو جرى به العرف والعادة 2- كما يجوز أن يقترن بشرط فيه نفع لأحد العاقدين أو للغير ما لم يمنعه الشارع أو يخالف النظام العام أو الآداب وإلا لغى الشرط وصحَّ العقد ما لم يكن الشرط هو الدافع إلى التعاقد فيبطل العقد أيضاً).

ومن تاريخ 2000/9/1 أصبح العقد شريعة المتعاقدين، وأصبح الإعتماد على المادة (707) من القانون المدني الأردني والتي جاء فيها : (1- ينتهي الإيجار بانتهاء المُدَّة المُحدَّدة في العقد ما لم يَشْتَرَطْ تجديده تلقائياً 2- إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المُستأجر مُنتفعاً بالمأجور برضا المُؤجِّر الصريح أو الضمني اعتبر العقد مُجدِّداً بشروطه الأولى)⁽¹⁾، وبالتالي فإنَّ العقد بعد إقرار قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 أصبح ينتهي بانتهاء مُدَّته إلا إذا اتفق الأطراف بشكل صريح أو ضمني على تجديده تلقائياً لذات مُدَّة العقد وبنفس الشروط⁽²⁾.

وحيث نصَّت المادة (5/ب/2) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المُعدَّل رقم (17) لسنة 2009⁽³⁾: (إذا نص العقد على تَجَدُّدِهِ تلقائياً فيتجدد العقد بحكم القانون لمُدَّة تعاقدية

1) تُقَابها المادة (653) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني والتي نصت: (ينتهي الإيجار بانتهاء المُدَّة المُعيَّنة في العقد دون الحاجة إلى تنبيهٍ بالإخلاء). كما تنص المادة (655) من المشروع أنه: (إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر مُنتفعاً بالعين المُؤجَّرة بعلم المُؤجِّر ودون اعتراضٍ منه عُدَّ الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى لمدة سنة واحدة ما لم تكن مدة الإيجار أقل من ذلك، يُعَدُّ هذا التجديد إيجاراً جديداً، لا مُجرِّداً امتداداً للإيجار الأصلي، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد القيد، أما الكفالةُ شخصيةٌ كانت أم عينية، فلا تنتقل إلى الإيجار إلا إذا رضي الكفيل بذلك).

2) حيثُ جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية أنه: (أوجبت المادة (1/671) من القانون المدني، أن تكون مدة الإجارة معلومة شريطة ألا تتجاوز ثلاثين عاماً، فإذا كانت مُدَّة الإجارة هي خمس سنوات تُجدد تلقائياً فهي بذلك مدة معلومة لاتفاق الطرفين مُسبقاً على تجديدها تلقائياً دون التوقف على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى كما تقضي بذلك المادة (707) من القانون المذكور). تمييز حقوق أردني رقم (2007/290)، الصادر بتاريخ 2007/6/11. راجع موقع عدالة مرجع سابق. راجع كذلك د. أبو عيسى، حمزة محمد. د. الخصيلات، عبد الله أحمد: **المشكلات العملية الهامة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني (دراسة تحليلية لمعظم نصوص قانون المالكين والمستأجرين)**، عمَّان -الأردن، المكتبة الوطنية، سنة 2015 م، صفحة 9. وحيث تنص المادة (671): (1- يجب أن تكون مدة الإجارة معلومة ولا يجوز أن تتجاوز ثلاثين عاماً فإذا عقدت لمدة أطول ردت إلى ثلاثين عاماً 2- وإذا عُقد العقد لمدة حياة المُؤجِّر أو المُستأجر يُعتبر العقد مُستمرّاً لتلك المدة ولو زادت على ثلاثين عاماً 3- وإذا تضمن العقد أنه يبقى ما بقي المُستأجر يدفع الأجرة فيُعتبر أنه قد عقد لمدة حياة المُستأجر). تُقَابها المادة مادة (611) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني حيثُ نصت: (لا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على ثلاثين عاماً، إذا عقد الإيجار لمدة حياة المُؤجِّر أو المُستأجر يعد العقد مستمرّاً لتلك المدة ولو زادت على ثلاثين عاماً، إذا تضمن عقد الإيجار شرطاً يقضي بأن يبقى ما بقي المُستأجر يدفع الأجرة، عُدَّ أنه قد عُقد لمدة حياة المُستأجر). والمقصود هنا أنه لا يجوز ابتداء الإتيان على عقد تتجاوز مدته 30 عاماً، وإن تمَّ الإتيان على مدة أكثر من 30 عاماً رُدت المُدَّة إلى 30 عاماً، أمَّا في حال تَجَدَّدَ العقد فلا بأس إن تجاوزت مُدَّة تجديده 30 عاماً، وللأطراف إنهاء العقد متى شاؤوا وليس انتظار مدة 30 سنة كما اعتقدت المحاكم وعملت على ذلك، فهذا كان أمرٌ مغلوطاً من قِبَلهم، وعلى هذا الأساس صدرت المادة (5/ب/2) من القانون رقم (17) لسنة 2009 المذكورة أعلاه.

3) قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (17) لسنة 2009، تم نشر هذا القانون على الصفحة رقم (4356)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (4979)، الصادر بتاريخ 2009/9/1.

مُماثلةً لمرةٍ واحدة، ما لم يَقم المستأجر بإشعار المُؤجّر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المُدَّة الأصلية).

وخالصة القول فإنه ومن تجربة المُشرّع الأردني وَجَدتُ الفرق بين التجديد والذي أصبح مُطبَّقاً في الأردن، والإمتداد القانوني الذي ما زال سارياً في الضفة الغربية، أنَّ التجديد قائمٌ على إرادة واتفاق الأطراف ويكون لمُدَّةٍ واحدةٍ مِماثلةٍ لمُدَّةِ العَقدِ الأصلية وبذات الشروط، وَيَحِقُّ للأطرافِ بأيِّ وقتٍ إنهاء التجديد التلقائي بشرط إعلام الطرف الآخر بذلك قبل انتهاء مدة العقد.

أما الإمتداد القانوني والذي ما زال قائماً في الضفة الغربية هو كما أشرتُ يكون بحكم القانون ويبدأ عند انتهاء مُدَّةِ العَقدِ الأصلية، ولا يَحِقُّ للمُؤجّر أن يطلب إنهاءه، وهو من النظام العام، والإمتداد لا يُلغِي العَقدِ الأصلي بعد انتهاء مدته، بل يُبقي عليه مع امتداد العلاقة الإيجارية إلى أجلٍ غير معلوم.

المطلب الثاني: تمييز الإمتداد القانوني عن الإمتداد للضرورة الملحة

جاء في لسانِ العرب: (الضَّرورةُ اسمٌ لمصدرِ الإِضطرارِ، تقول حملتني الضرورة على كذا، وقد اضطرَّ فلانٌ إلى كذا، وأصله من الضَّر) (1)، والضرورة اصطلاحاً: (هي الحالة المُلجئةُ إلى ما لا بُدَّ منه) (2).

وبالعودة إلى المادة (526) من مجلة الأحكام العدلية نصَّت أنه: (لو انقضت مُدَّة الإيجارة قبل إدراك الزرع فللمستأجر أن يُبقي الزرع في الأرض إلى إدراكه ويُعطي أُجرة المثل) (3)

(1) الإمام العلامة ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم: مرجع سابق، المجلد الرابع، (باب الرأء / فصل الضاد المعجمة)، صفحة 483.

(2) الشيخ الفقيه الزرقا، أحمد بن الشيخ محمد: مرجع سابق، صفحة 209. والضرورة: (رُخصةٌ تعطي حق استخدام مال الغير مع الأخذ بعين الإعتبار أن الإِضطرار لا يُبطل حق الغير). راجع في ذلك أيضاً الشيخ الفقيه الزرقا، أحمد بن الشيخ محمد: المرجع السابق، صفحة 213.

(3) راجع هذه الدراسة صفحة 21 وما بعدها.

كما نصّت المادة (674) من القانون المدني الأردني أنه : (إذا انقضت مُدَّة الإيجار وثبَّت قيام ضرورةٍ مُلحَّةٍ لامتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يُؤدِّي المُستأجر أجر المثل عنها)⁽¹⁾.

ولو أراد أحدهم التمسك بهذه النصوص قائلاً بأنها دلالةٌ على الإمتداد القانوني، لكان الرد بأنه لا يوجد في الفقه الإسلامي وتحديدًا مجلة الأحكام العدلية ما يُسمى بإمتداد عقد الإجارة إنّما أخذتِ المجلة بالإمتداد لحالة الضَّرورة، والذي يختلف إختلافاً كلياً عن الإمتداد القانوني المنصوص عليه في قانون المالكين والمستأجرين⁽²⁾.

فالفقه الإسلامي إهتم بالموازنة بين مصلحة المُؤجِّر والمُستأجر، حيثُ تقضي الضرورة إلى تمديد العقد كما جاء في القاعدة الفقهية (الضرورات تُبيح المحظورات)⁽³⁾، لكنَّ هذا التمديد لم يُطلق على مصراعيه كما الحال في قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، بل قيَّده الفقه الإسلامي بحالة الضرورة المُلحَّة للمستأجر، والضرورة تكون بِقَدَرِها، والتعويض يكون للمُؤجِّر عن المُدَّة الزائدة بأجرة المثل، ولا يكون ذلك إلا بعد مُوافقة المُؤجِّر وتقدير المحكمة⁽⁴⁾.

بالتالي لم يكن المقصود بالإمتداد في المجلة أو القانون المدني الأردني هو الإمتداد القانوني كما قد يظن القارئ، بل المقصود هو حالة الضرورة المُلحَّة، ولو أردنا القول أنّ الإمتداد القانوني في فلسطين هو بسبب حالة الضرورة، فهذه الحالة انتهت، ولم يَعدْ هناك داعي للإمتداد

(1) تُقابها المادة (610) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني حيثُ نصت: (إذا انتهت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحة لامتدادها جاز للمحكمة مدها بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجرة المثل عنها). حيثُ جاء في المذكرات الإيضاحية للمشروع أنه ووفقاً للقواعد العامة ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته، إلا إذا وُجدت ضرورةٌ مُلحَّةٌ لامتدادها، قَدَّرت المحكمة الظروف والحاجة إلى ذلك بناءً على سلطنتها التقديرية، وقد سبق أن رأينا أنّ حق الإنتفاع يُمكن أن يمتد إلى نهاية موسم الحصاد رغم موت المُنتفع وذلك بتحول حق الإنتفاع إلى إيجار يدفع الورثة أجرة المثل. ديوان الفتوى والتشريع الفلسطيني: المذكرات الإيضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني الكتاب الثاني / العقود المسماة، الباب الثاني / عقود المنفعة، الفصل الأول / الإيجار، الفرع الأول / أركان الإيجار صفحة 103.

(2) وسُمِّيت كذلك حالة الضرورة المُلحَّة بـ (الإجارة الجبرية)، وتختلف عن الإمتداد القانوني بأنها تنتهي بانتهاء حالة الضرورة، ويدفع المُستأجر خلالها أجرة المثل. راجع في ذلك الفقيه حيدر، علي: دُرر الحُكام شرح مجلة الأحكام، المجلد الأول، طبعة خاصة، الرياض - السعودية، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، تعريب المحامي فهمي الحسيني، سنة 1423 هـ - 2003 م، صفحة 604.

(3) المادة (21) من مجلة الأحكام، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب اللبناني، سليم رستم باز: مرجع سابق، صفحة 24. راجع كذلك الشيخ الفقيه الزرقا، أحمد بن الشيخ محمد: مرجع سابق، صفحة 185. راجع في ذلك الإمام السيوطي، جلال الدين عبد الرحمن: الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية، الطبعة الأولى، بيروت - لبنان، دار الكتب العلمية سنة 1403 هـ - 1983 م، صفحة 84.

(4) اللبناني، سليم رستم باز: مرجع سابق، صفحة 227. حيثُ ذكر الشيخ الفقيه أحمد الزرقا رحمه الله قائلاً: (لو انتهت مدة الإجارة أو العارية والزرع بقلّ لم يُحصد بعد، فإنه يبقى إلا أن يُستحصد، ولكن بأجر المثل، لأنَّ اضطرار المُستأجر والمستعير لإبقائه لا يُبطل حق المالك فنلزم الأجرة). الشيخ الفقيه الزرقا، أحمد بن الشيخ محمد: مرجع سابق، صفحة 214.

القانوني، فالإمتداد وُجِدَ في ظروف استثنائية، وهذه الظروف انتهت بالتالي الأصل إعادة الحال إلى ما كان، وما يحصل حالياً هو تجاوزٌ صريحٌ لمسألة الضرورة.

وإن أردنا تطبيق حالة الضرورة الواردة في المجلة بسبب الإحتلال، فالأولى كذلك أن نُطبِّقُ أُجْرَةَ المثل كما تقول المجلة أيضاً، والتي لا يوجد لها في الواقع العملي أي وجودٍ أو أثر وهذا أيضاً من الظلم الواقع على المُؤجِّرين، حيث أنه لو أردنا تحقيق العدالة كأدنى حد، وَجَبَ على المستأجرين دفع أُجْرَةَ المثل عن المُدَّة التي انقضت بعد انتهاء المُدَّة الأصلية للعقد، وهنا تكمن المأساة حيث ترى الكثير من المستأجرين يدفع أُجْرَةً قليلةً جداً مقابل عَيْنٍ يجلس بها تستحق كأجرة مثلٍ أكثر بكثير مما يدفع، فهذا ظلمٌ على المُؤجِّرٍ أولم يقل رب العالمين في قرآنه الحكيم : (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ)⁽¹⁾، أوليس المقصود من قول الله تعالى في هذه الآية تحقيق العدالة والموازنة بين مصلحة أطراف العقد.

وبالخلاصة يُمكن تحديد نقاط الإختلاف بين الإمتداد للضرورة المُلحَّة الذي جاءت به المجلة والقانون المدني الأردني، والإمتداد القانوني الذي جاء به قانون المالكين والمستأجرين كالاتي⁽²⁾:

1) المصدر: حيث أن مصدر الإمتداد القانوني هو قانون المالكين والمستأجرين وهو قانونٌ خاصٌ صدر لظروفٍ استثنائية، أما حالة الضرورة المُلحَّة فمصدرها القانون العام وهي المجلة، والقانون المدني، وهي قاعدة قانونية قائمةٌ ودائمةٌ لم توضع لظروفٍ استثنائية، إنَّما للحالات الضرورية وتنتهي بانتهائها.

2) الشروط: بالرغم من أن مصدرهما القانون، إلا أن قانون المالكين والمستأجرين نصَّ على شروطٍ خاصةٍ حتى ينطبق الإمتداد القانوني، فتراهُ اشترط على خضوع العقار تحت منطقة

1) القرآن الكريم، الجزء السادس، سورة المائدة، آية 1، صفحة 106: سورة مدنية، هي السورة الخامسة في الترتيب القرآني سُمِّيَتْ " بسورة المائدة " -وهي أحد معجزات سيدنا عيسى إلى قومه -عندما طلبوا منه أن يُنزل الله عليهم مائدة من السماء يأكلوا منها وتطمئن قلوبهم بهذه المُعجزة.

2) جمعة، عبد الرحمن: الإمتداد القانوني لعقد الإجارة وفقاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني، مجلة دراسات عمَّان - الأردن، المجلد 40، العدد 1 / سنة 2013 م، صفحة 962.

البلدية أو المجالس المحلية على خلاف حالة الضرورة التي قد تدخل في أغلب العقود دون استثناءات.

(3) المدة الزمنية: تكون المدة الزمنية للإمتداد في حالة الضرورة الملحة بقدر هذه الضرورة ولا يجوز أن تتجاوزها، أما الإمتداد القانوني فليس له مدة محددة، وإنما هي حسب إرادة المشرع.

(4) نطاق التطبيق: كما أشرت سابقاً فإن نطاق تطبيق الإمتداد القانوني يكون على العقارات دون المنقولات، ومحدد بمكانها أي داخل حدود البلديات والمجالس المحلية، أما حالة الضرورة الملحة فيمكن تطبيقها على جميع الأشياء التي يجوز تأجيرها سواء كانت منقولات أو غير منقولات⁽¹⁾، وغير محددة بمناطق معينة.

(5) العوض: كما أشرت بالمادتين (674، 717) من القانون المدني الأردني، وبالمادة (526) من المجلة فإن المستأجر يدفع للمؤجر أجره مثل منفعة العقار طيلة مدة الضرورة في حالة الإمتداد للضرورة الملحة، أما الإمتداد القانوني فيدفع المستأجر أجره العقار المتفق عليها في عقد الإجارة مع الزيادات القانونية التي فرضها المشرع والأمر العسكري رقم (1271).

(6) العلة: حالة الضرورة هي ظروف خاصة تستقل بها كل حالة على حدة، والمحكمة من تقرر حالة الضرورة حتى تحكم بإمتداد الإجارة، أما علة الإمتداد القانوني فهي كما ذكرت سابقاً من ظروف عامة اقتصادية وأزمات سكانية، وهي تنطبق على جميع المستأجرين والمشرع هو من قدر الحاجة لهذا الإمتداد وليس المحكمة.

(7) أصل الفكرة: يمكن القول أن أصل فكرة الضرورة الملحة الواردة في المجلة في المادة (526)، وفي القانون المدني الأردني في المادة (674)، هو بلوغ الضرر حداً منتهاه، أي يكون المضطر على حافة الهلاك إذا لم يفعل ما اضطر إليه، بحيث يصير مباحاً استثناءً من أصل الحظر⁽²⁾، كما جاء في القاعدة الفقهية: (الضرورات تبيح المحظورات)، إلا أن الإضرار لا يمنع الضمان، وهذا ما أكدته المادة (63) من القانون المدني الأردني (الإضرار لا يبطل

(1) تنص المادة (536) من مجلة الأحكام العدلية، مرجع سابق: (من استأجر ثياباً....). وهذا يدل على أن الإجارة قد تقع على العقار أو المنقول.

(2) د. قاسم، يوسف: نظرية الضرورة في الفقه الجنائي الإسلامي والقانون الجنائي الوضعي، القاهرة - مصر، دار النهضة العربية، سنة 1993 م، صفحة 164.

الحق)، مكررة ما نصت عليه المادة (33) من المجلة، فمن اضطر لأخذ مال غيره عليه الضمان، وهذا دليل أن ضمان حالة الضرورة الملحة هو أجر المثل⁽¹⁾، أما في حالة الإمتداد القانوني فلا أصل لهذه الفكرة، وإنما هي أمر من المشرع جاء في وقت استثنائي وعصيب، حماية للمستأجرين الذين كانوا لا يملكون سكناً لهم.

(1) الشيخ الفقيه الزرقا، أحمد بن الشيخ محمد: مرجع سابق، صفحة 213.

الفصل الثاني

أحكام الإمتداد القانوني في قانون المالكين والمستأجرين

بعد أن بيّنتُ في الفصل السابق ماهية الإمتداد القانوني من تعريفه ونطاق سريانه وتمييزه عما يُشابهه من الأنظمة، جاء الدور في هذا الفصل للحديث عن الشروط الواجب توفُّرها لتمكين المستأجر من الإنتفاع بالإمتداد القانوني، وذلك في المبحث الأول، مُقسِّماً هذا المبحث لمطلبين لبيان الشروط العامة في الأول، والخاصة في الثاني.

ثمَّ أُبيِّن في المبحث الثاني أحكام انتقال حق الإمتداد القانوني للأشخاص الذين منحهم القانون هذا الحق، مُفرِّقاً بين انتقال هذا الحق في العقارات المُؤجَّرة لغايات السكن في مطلبٍ أول وانتقال هذا الحق في العقارات المُؤجَّرة لغير غايات السكن في المطلب الثاني.

أما المبحث الثالث والأخير فتحدّثُ فيه عن طبيعة حق المستأجر بالإنتفاع في المأجور في ظلِّ القواعد العامة في المطلب الأول، وطبيعة حق المستأجر بالإنتفاع في المأجور في ظلِّ الإمتداد القانوني في المطلب الثاني.

المبحث الأول: شروط الإنتفاع بالإمتداد القانوني

يُسْتَخْلَصُ من الطبيعة القانونية للإمتداد القانوني ومن القواعد العامة لأحكام الإجارة وجوب توفُّر شروط عامة حتى يتمكن المُستأجر من الإستفادة من الإمتداد القانوني، وهذا ما سيتم الحديث عنه في المطلب الأول، وبالإضافة إلى هذه الشروط العامة يجب توفُّر شروط خاصة يتطلبها قانون المالكين والمستأجرين، سيتم الحديث عنها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الشروط العامة للإنتفاع بالإمتداد القانوني

سيتم الحديث عن الشروط العامة التي نصَّت عليها القواعد العامة لأحكام الإجارة ليتمكن المستأجر من الإستفادة من الإمتداد القانوني، في فرعين: أولهما وجوب وجود عقد إجارة صحيح ونافذ وثانيهما انتهاء مُدَّة عقد الإجارة.

الفرع الأول: وجود عقد إجارة صحيح ونافذ

تنص المادة (444) من مجلة الأحكام العدلية أنه: (يُشترط في انعقاد الإجارة أهلية العاقدين، يعني كونهما عاقلين مُميزين)، فلا تنعقد إجارة المجنون والصبي غير المُميز⁽¹⁾، وهذا ما أكدته المادة (458) من المجلة بقولها: (تبطل الإجارة إن لم يوجد أحد شروطها)، والمقصود بالشروط هي الشروط الرَّاجعة إلى رُكن العقد كشرط صدوره من أهله أي العاقل المُميز، وإضافته إلى محل قابل لحُكمه، كما أشارت المادة (445) من المجلة كذلك بضرورة موافقة الإيجاب للقبول واتِّحاد مجلس العقد⁽²⁾.

بالتالي ليكون العقد صحيحاً وناظداً، يجب أن يَصْدُرَ مِمَّنْ له الحق في إبرامه، وهذا ما نصت عليه المادة (167) من القانون المدني الأردني التي عرَّفت العقد الصحيح بأنه: (العقد المشروع بأصله ووَصفه بأن يكون صادراً من أهله مُضافاً إلى محل قابل لحكمه، وله غرض قائمٌ وصحيحٌ ومشروعٌ وأوصافه صحيحةٌ ولم يفترن به شرطٌ مُفسدٌ له).

بالتالي مَنْ صاحب الحق في إبرام العقد حتى يكون العقد صحيحاً وناظداً صادراً من أهله؟ أجابت المادة (446) من مجلة الأحكام العدلية قائلة بأنه: (يَلْزَمُ أَنْ يكون الأجر مُتصرفاً بما يُؤجِّره، أو وكيل المُتصرف، أو وِليُّه، أو وصِيُّه)، حيثُ يُشترط لِنفاذ العقد أَنْ يكون المُؤجِّر مالِكاً لما يُؤجِّره، أو مُتصرفاً به بِنيايةٍ عن المالك كالوكيل، أو بإذنٍ منه كالمُستأجر، أو بولايةٍ من قِبل الشَّرْعِ كالأب والوصي والمتولِّي⁽³⁾.

كما عرَّفت المادة (2) من الأمر العسكري رقم (1271) المالك بأنه: (صاحب حق التصرف في المُؤجِّر (بالفتح) أو الذي يملك أكثر من نصف حق الملكية في العقار، أو صاحب

(1) الإمام الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود: مرجع سابق، صفحة 176.

(2) تنص المادة (445) من مجلة الأحكام العدلية أنه: (يُشترط موافقة الإيجاب والقبول واتحاد مجلس العقد في الإجارة كما في البيوع). راجع كذلك اللبناني، سليم رستم باز: مرجع سابق، صفحة 201-204.

(3) اللبناني، سليم رستم باز: مرجع سابق، صفحة 202.

حق إدارة العقار، أو أي شخص تنتقل إليه ملكية العقار⁽¹⁾، والظاهر هنا أن التعريف توسّع في مفهوم المالك، وذلك لأغراض تطبيق قانون المالكين والمستأجرين، فاعتبر المتصرف بالعقار - ومثال ذلك من يرد اسمه في سجلات دائرة ضريبة الأملاك كدافع للضرائب - بمثابة المالك واعتبر كذلك أن من يملك أكثر من النصف في العقار بمثابة المالك⁽²⁾، وهذا ما أكدته محكمة التمييز الأردنية بقولها: (يُعْتَبَر عقد الإيجار الموقع من شريكين لا يملكان أكثر من نصف العقار باطلاً ولا تلحقه الإجازة ومن حق كل ذي مصلحة التمسك ببطلانه عملاً بالمادة (168) من القانون المدني)⁽³⁾.

والظاهر من النصوص سالفة الذكر أنها لم تذكر الفضولي، فهل يمكن اعتبار تصرفه باطلاً بناءً على النصوص سالفة الذكر والتي حدّدت من هو المالك، أم يمكن القول أن العقد موقوفٌ على إجازة المالك؟

(1) الأمر العسكري رقم (1271) بشأن تعديل قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، حيث عدل المادة (3) (التعريف) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 والتي كانت تعرف المالك أنه: (الشخص المتصرف بالعقار وأي شخص يملك حصة شائعة فيه، ومن يكون وكيلاً عرفياً، وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي).

(2) مع التوضيح أن من يملك أكثر من النصف يختلف عن يملك (51%) من العقار، لأنه لو كان المأجور 1000 حصة فمن يملك 501 حصة يملك أكثر من النصف، أما من يملك (51%) فهذه تعادل (510) من الحصص. القضاة جبر كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 16.

(3) تمييز حقوق أردني رقم (93/106)، الصادر سنة 1994. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 89. حيث تنص المادة (168) من القانون المدني الأردني على أنه: (1- العقد الباطل ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه بأن اختل ركنه أو محله أو الغرض منه أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده ولا يترتب عليه أي أثر، ولا ترد عليه الإجازة 2- ولكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها 3- ولا تسمع دعوى البطلان بعد مضي خمس عشرة سنة من وقت العقد). تُقابلها المادة (139) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني والتي نصت: (العقد الباطل لا يترتب أثراً ولا ترد عليه الإجازة، لكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها). كما جاء في قرار آخر لمحكمة التمييز الأردنية بأن: (تأجير العقار المشترك من الشريك الذي لا يملك ما يزيد على نصف العقار هو عقد باطل ولا يُصحح إلا بعقد جديد بدلاً منه، ولا يُغيّر من ذلك أن يصبح هذا الشريك مالكاً لكامل العقار طالما أن العقد نشأ باطلاً، وتكون يد المستأجر على العقار يداً غير مشروعة وغاصبة، وتلزم برد المغصوب وضمان منفعه وزوائده). قرار رقم (94/1333)، الصادر سنة 1996. راجع موقع عدالة مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 70.

أجابت المادة (447) من المجلة على هذا التساؤل بقولها : (تتعقد إجازة الفضولي موقوفةً على إجازة المُتصرّف، وإن كان المُتصرّف صغيراً أو مجنوناً وكانت الأجرة أجرة المثل تتعقد إجازة الفضولي موقوفةً على إجازة وليه أو وصيه، لكن يُشترط في صحة الإجازة قيام وبقاء أربعة أشياء : العاقدين، والمال المعقود عليه، وبدل الإجازة إن كان من العروض، وإذا عدم أحد هؤلاء فلا تصح الإجازة)، كما يُشترط أيضاً لصحة الإجازة أن تكون قبل انقضاء مدة الإجازة⁽¹⁾ بالتالي تتعقد إجازة الفضولي ولكن تكون موقوفةً على إجازة صاحب المال، أو وكيله، أو وصيه، أو وليه، وإذا لم تصدر هذه الموافقة تنفسخ الإجازة⁽²⁾.

وهذا ما أكدت عليه محكمة التمييز الأردنية بقولها : (يُعتبر عقد الإجازة الصادر عن شخص لا يملك حق التصرف بالعقار عقداً صادراً عن فضولي غير نافذٍ وموقوفٍ على إجازة المالك عملاً بالمادة (171) من القانون المدني ما دام أن الذي وقّع عقد الإجازة ليس مالكاً للعقار حسب التعريف الوارد في قانون المالكين والمستأجرين، ولم يثبت أن له حق تأجيله نيابة عن المالك، وعليه فإن عدم إجازة المالك للعقد يجعل منه عقداً باطلاً بأحكام المادة (175) من القانون المدني، ولا يُرتب أية مسؤولية عقدية عليه اتجاه المُتميز لأنّ المسؤولية العقدية تترتب في حال عدم وفاء أحد المتعاقدين بالتزامه الناشيء عن العقد النافذ للجانبين وبعد إعداره، وبنفس الوقت لا يُرتب أية مسؤولية عقدية على الفضولي لأنّ تأجيله للشقة كان لحساب صاحبها وليس لحسابه، ولأنّ العقد الصادر عنه عقد موقوف، وغير نافذ، وغير مُلزم للمتعاقدين)⁽³⁾.

وبالخلاصة فإنّ العقد الموقوف لا يكون نافذاً ما لم تصدر إجازته من المالك، وبالتالي لا يُمكن للمستأجر الإنتفاع بالإمتداد القانوني بناءً على عقدٍ غير نافذ، فإذا أجازته المالك وقع العقد

(1) اللبناني، سليم رستم باز : مرجع سابق، صفحة 202.

(2) الإمام الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود: مرجع سابق، صفحة 177.

(3) تمييز حقوق أردني رقم (93/336)، الصادر سنة 1994. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلاشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 46. حيث تنص المادة (171) من القانون المدني الأردني على أنه : (يكون التصرف موقوف النفاذ على الإجازة إذا صدر من فضولي في مال غيره أو من مالك في مال له تعلق به حق الغير أو من ناقص الأهلية في ماله وكان تصرفاً دائراً بين النفع والضرر، أو من مُكره، أو إذا نص القانون على ذلك). كما تنص المادة (175) من القانون نفسه أنه: (1- إذا أُجيز التصرف الموقوف نفذ مستنداً إلى وقت صدوره واعتبرت الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة 2- وإذا رفضت الإجازة بطل التصرف).

صحيحاً، وإذا لم يُجزَّه انفسخ العقد، وليس للمستأجر أن يتمسك بالإمتداد القانوني لأنَّ العقد باطلاً وأكثر من ذلك تكون يدُّه على العقار يداً غير مشروعة، وغاصبة، وتُلزَم برد المغصوب، وضمان منافعه.

وبعد هذا القول تغيَّر موقف محكمة التمييز الأردنية عن قراراتها سابقة الذكر رقم (93/106) و(94/1333) اللذان اعتبرتا عقد الشريك الذي لا يملك أكثر من النصف باطلاً ليُصَبِّحَ موقفها أنه فضولي وعقده موقوف على إجازة باقي الشركاء، واستقر الاجتهاد أنَّ عقد الإجازة الذي يُوقَّعه أحد الشركاء الذي لا يملك ما يزيد عن نصف العقار المُوجَّر وفقاً لمتطلبات قانون المالكين والمستأجرين لا يُعتبر باطلاً، بل هو عقدٌ صحيحٌ موقوفٌ على إجازة باقي الشركاء كعقد الفضولي وفُقَّ مقتضيات أحكام المادة (175 ، 171) من القانون المدني، حيث جاء في القرار أنه : (استقر اجتهاد محكمة التمييز في العديد من قراراتها المتلاحقة على أنَّ إجازة الفضولي هي عقدٌ موقوفٌ على إجازة المالك ومن في حكمه للعقد، إنَّ إجازة الشريك الذي لا يملك أكثر من 50% لمأجور يكون عقده موقوف النفاذ على إجازة باقي الشركاء طبقاً لنص المادتين 175/171 من القانون المدني، ...)⁽¹⁾.

والتساؤل الآخر الذي يطرح نفسه أيضاً في هذه المسألة، هل يجوز تأجير المستأجر لمستأجر آخر أو تنازله عن الإجازة لمصلحة الغير؟ نصت المادة (586) من مجلة الأحكام العدلية على أنه : (للمستأجر إيجار المأجور من آخر ...)، كما نصت المادة (703) من القانون المدني الأردني أنه : (لا يجوز للمستأجر أن يُوجَّر المأجور كله أو بعضه من شخصٍ آخر إلا بإذن المُوجَّر أو إجازته)⁽²⁾، وهذا ما أخذ به قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 حيث نصَّت المادة (1/4 د) أنه : (لا يجوز لأية محكمةٍ أو مأمور إجراءٍ أن يُصدِرَ حكماً بإخراج مستأجرٍ ... إلا في الأحوال التالية : د - إذا أجزَّه المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار أو قسماً منه ...) .

(1) تمييز حقوق أردني رقم (2002/276)، الصادر بتاريخ 2002/2/11. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 36.
(2) تُقابلها المادة مادة (647) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني التي نصت: (لا يجوز للمستأجر أن يُوجَّر العين المؤجرة أو أن ينزل عن الإجازة كلها أو بعضها إلا بإذن كتابي من المؤجر).

يُستفاد من النصوص أنها أجازت التأجير من الباطن أو التنازل لمصلحة الغير، إلا أنه يُشترط لذلك أن يتم الأمر بعد موافقة المالك الخطية، فإذا تمت هذه الموافقة جاز للمستأجر أن يُؤجّر العقار من الباطن أو أن يتنازل عن حقه بالمنفعة للغير⁽¹⁾، أمّا إذا تم التأجير أو التنازل دون موافقة المؤجّر كان باطلاً.

والتساؤل هنا، في حال تمّ أخذ موافقة المؤجّر الخطية، وتم تأجير العقار لمستأجرٍ آخر أو تنازل المستأجر عن حقوقه بالإنقاع لشخصٍ آخر، فهل يستفيد من تم تأجيره أو التنازل له من الإمتداد القانوني؟

قضت محكمة التمييز الأردنية بعدم استفادة المستأجر من الباطن بالإمتداد القانوني وبعدم تطبيق قانون المالكين والمستأجرين عليه، حيث قضت بقرارها أنه : (استقر اجتهاد محكمة التمييز على أنّ حق المستأجر الأصلي في إشراك الغير في المأجور أو تأجيره بعقد إجارة فرعي إنما يعني قيام علاقتين تعاقديتين معاً، الأولى : عقد الإجارة الأصلي الذي يحكم العلاقة بين المؤجّر والمستأجر الأصلي، والثانية : عقد الشراكة أو عقد الإجارة الفرعي الذي يحكم العلاقة بين المستأجر الأصلي والشريك أو المستأجر الفرعي وفي هذه الحالة تكون العلاقة العقدية الثانية مُرتبطة بالإجارة الأصلية، فتبقى ببقائها وتزول بزوالها عملاً بالمادة (706) من القانون المدني...⁽²⁾).

(1) مع الإشارة إلى أنّ الإجارة من الباطن هي قيام المستأجر الأصلي بتأجير حقه بالإنقاع بالعين المؤجرة إليه إلى مستأجرٍ ثانٍ مقابل أجرٍ معين، أما التنازل عن الإجارة فهو قيام المستأجر الأصلي بنقل جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإجارة إلى شخصٍ آخر يحل محله فيها. راجع في ذلك د. العبيدي، علي هادي: العقود المُسماة، مرجع سابق، صفحة 231.

(2) تمييز حقوق أردني رقم (91/30)، الصادر سنة 1992. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلاشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 294. حيث تنص المادة (705) من القانون المدني الأردني على أنه : (إذا أجرة المستأجر المأجور بإذن المؤجّر فإنّ المستأجر الجديد يحل محل المستأجر الأول في جميع الحقوق والإلتزامات المترتبة بمقتضى العقد الأول). تُقابلها المادة (649) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني والتي نصت : (إذا نزل المستأجر عن العقد بإذن المؤجّر فإنّ المستأجر الجديد يحل محل المستأجر الأول في جميع الحقوق والإلتزامات المترتبة بمقتضى العقد الأول، ويبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته). كما تنص المادة (706) من القانون المدني الأردني أنه: (إذا فسخ عقد الإيجار المُبرّم مع المستأجر الأول كان لمؤجّره حق نقض العقد المُبرّم مع المستأجر الثاني واسترداد المأجور).

الفرع الثاني: انتهاء مدة عقد الإجارة

تنص المادة (1/4/أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 أنه:
(لا يجوز لأية محكمة أو مأمور إجراء أن يُصدر حكماً أو أمراً بإخراج مستأجر من أي عقارٍ بقطع النظر عن انتهاء أجل عقد إيجاره...)، كما تنص الفقرة الثالثة من ذات المادة أنه : (إذا استمر مستأجر ما بحكم هذه المادة في شغل أي عقارٍ بعد انتهاء عقد إيجاره...).

يتضح جلياً من النص أن المستأجر يستطيع الإنتفاع من الإمتداد القانوني متى انتهت مدة عقد الإجارة المتفق عليها، فمتى انتهت مدة العقد يبدأ الإمتداد القانوني سريانه دون الحاجة لأي إجراء قانوني أو اتفاق بين الأطراف، وحيث أن المشرع قد منَح المستأجر الحماية القانونية في الإنتفاع بالمأجور بعد انتهاء مدة العقد، بالتالي يحق للمستأجر البقاء بإشغال المأجور بعد انتهاء مدة العقد، وبنفس بدل الإجارة الأساسي، فهذا حق مستمد من القانون⁽¹⁾.

والسؤال هنا، ما القيمة القانونية للاتفاقيات التي يتم إبرامها بين المؤجر والمستأجر قبل انتهاء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائه، وما أثرها على انتفاع المستأجر بحق الإمتداد القانوني؟

أولاً: الاتفاقيات السابقة لانتهاء مدة عقد الإجارة: هناك اختلاف فقهي حول هذه الاتفاقيات التي تتم بين المؤجر والمستأجر سواء تمت عند انعقاد العقد، أو أثناء سريان مدة العقد والتي تتضمن تنازل المستأجر عن الإمتداد القانوني، حيث كانت الآراء كالآتي:

الرأي الأول: ذهب صاحب هذا الرأي إلى أن الاتفاقيات السابقة لانقضاء عقد الإجارة سواء حصلت وقت انعقاد العقد أو أثناء سريانه، والتي تتضمن تنازل المستأجر عن حقه في الإمتداد القانوني لعقد الإجارة سواء بشكل صريح أو ضمني هو تنازل باطل، بالتالي لا يُعتبر تنازل

(1) د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 74 -75.

المستأجر عن حقه بالإمتداد القانوني صحيحاً ولو تمَّ أمام القضاء، ذلك أنَّ حقه في الإمتداد لم ينشأ بعد (1).

الرأي الثاني : فرَّق صاحب هذا الرأي بين الإتفاقيات التي تكون عند انعقاد العقد، وبين الإتفاقيات اللاحقة لإبرام العقد، فاعتبروا أنَّ الإتفاقيات المُعاصرة لإتمام العقد هي باطلة لمخالفتها الحكمة من تقرير المُشرِّع للإمتداد القانوني لعقود الإجارة، أما الإتفاقيات التي تحصل أثناء سير مدة عقد الإجارة فهنا أصبح المستأجر مُنتفعاً بالعين المُؤجَّرة، بالتالي مُحصَّناً بالحماية التي منحها إياه القانون، مُكتسباً الحق، وهذا الحقُّ خاصٌّ به فيجوز له أن يتصرف فيه بأن يتنازل عنه(2)، وهذا القول غير سليم لأنَّ الإمتداد لا يبدأ إلا بعد انتهاء مدة العقد، وخضوعه لقانون المالكين والمستأجرين.

ثانياً: الإتفاقيات اللاحقة لإنهاء مدة عقد الإجارة: أي الإتفاقيات التي تتعقد بين المُؤجَّر والمستأجر بعد انتهاء مُدَّة عقد الإجارة الأصلية، واستمرار المُستأجر بالعقار بقوة الإمتداد القانوني بحكم قانون المالكين والمستأجرين، والتي تتضمن تنازل المستأجر عن حقه بالإمتداد القانوني، فيرى أصحاب هذا الرأي وأويدهم، أنها تكون صحيحةً ومُنتجةً لآثارها، سواءً كان التنازل صريحاً أم ضمنياً، لأنَّ المستأجر قد تنازل بإرادته الحرَّة عن حقه في الإمتداد القانوني لعقد الإجارة(3).

وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز الأردنية بقولها: (... إنَّ لجوء طرفيِّ عقد الإجارة إلى إبرام عقد جديد على الرغم من حق المستأجر بالإستمرار بالإنْتفاع بالمأجور بقوة

(1) د. حبشي، فاضل: الإمتداد القانوني لعقود الإيجار (شرح أحكام قانون إيجار الأماكن علماً وعملاً مع مقارنتها بالأحكام المقابلة في القانون الفرنسي، نظرية العلاقة الإيجارية شبه التعاقدية)، القاهرة - مصر، تصدير الأستاذ محمود إسماعيل، سنة 1962، صفحة 78 - 80.

(2) د. المنجي، محمد: مرجع سابق، صفحة 425. وهذا ما ذهب إليه القضاء الأردني في قرار لمحكمة التمييز الأردنية جاء فيه: (إنَّ كون الإجارة قد بدأت بين الفريقين بمقتضى عقد سابق لا يُغيَّر من وجوب رد دعوى التخلية التي أقيمت خلال سنة العقد ما دام أنَّ الإجارة السابقة قد انقضت آثارها بحكم العقد اللاحق الذي أبرم بين الفريقين). تمييز حقوق أردني رقم (79/301)، الصادر سنة 1980. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 184.

(3) د. حبشي، فاضل: مرجع سابق، صفحة 79.

القانون، إنما يعني انصراف إرادتهما إلى تأسيس حق الإنتفاع بالمأجور على العقد الجديد، وليس على حق الإستمرار القانوني⁽¹⁾.

وهذا ما أخذت به أيضاً محكمة النقض الفلسطينية في قرار لها بقولها: (... يتبين من ذلك أنّ المستأنف قد تنازل عن الحق الذي يدعيه في العقار موضوع الدعوى المُتفرع عنها الطلب الصادر فيه القرار المستأنف، مما يمنعه من المخاصمة بحق الإنتفاع فيه، وتكون الدعوى بذلك مردودة لعدم الخصومة وكذلك لانعدام السبب، ...) ⁽²⁾.

المطلب الثاني: الشروط الخاصة للإنتفاع بالإمتداد القانوني

بعد الحديث في المطلب الأول عن الشروط العامة التي يجب تحقُّقها حتى يتمكن المستأجر من الإستفادة من الإمتداد القانوني، يأتي الدور للحديث عن الشروط الخاصة التي تطلَّبها قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، حيث تم تقسيم المطلب إلى ثلاثة فروع الأول للحديث عن ضرورة أن تكون العين المؤجَّرة عقاراً، والثاني أن يكون المأجور مِمَّن يدخل في نطاق قانون المالكين والمستأجرين مكاناً، والفرع الثالث والأخير أن يكون المستأجرُ ضِمْنَ الأشخاص الذين منحهم المُشرِّع حق الإمتداد القانوني.

الفرع الأول: أن تكون العين المؤجَّرة عقاراً

لا خلاف أن الإجارة تجوز على كل شيء من عقاراتٍ ومنقولات، فقد ذكَّرتِ المجلة في الباب السادس منها أنواع المأجور، وذكرت في الفصل الأول منه الدار أو الحانوت والأرض، وفي الفصل الثاني ذكَّرت إجارة العروض من ألبسة، وأسلحة، وخيام، وغيرها من المنقولات، وفي الفصل الثالث تحدَّثت عن إجارة الدواب، وفي الفصل الرابع عن إجارة الآدمي⁽³⁾.

(1) هذا ما ذهب إليه القضاء الأردني في قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (82/212)، الصادر سنة 1982. راجع موقع

عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 185.

(2) نقض حقوق فلسطيني رقم (1994/189)، الصادر بتاريخ 1994/11/13. راجع موقع المُفتقي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تائر: مرجع سابق، صفحة 151.

(3) مجلة الأحكام العدلية: مرجع سابق، المواد (522 - 581).

ولكن الأمر يختلف في قانون المالكين والمستأجرين، فليست أيّ إجارة تستفيد من الإمتداد القانوني، فقد نصّت المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 على تعريف العقار حيث عرفته أنه: (العقارات التجارية وبيوت السكن)، ويتّضح من المادة أنّ المُشرّع لم يعرّف العقار، إنّما حصر العقارات التي ينطبق عليها هذا القانون، وهي جميع العقارات التجارية وبيوت السكن دون المنقولات.

بالتالي فالمُشرّع ترك أمر تعريف العقار للقواعد العامة، حيث نصّت المجلة في المادة (129) على غير المنقول مُعرّفةً إياه: (ما لا يمكن نقله من محلٍ إلى آخر كالدور والأراضي مما يسمى بالعقار)، كما عرّف القانون المدني الأردني العقار في المادة (58) أنه: (كلّ شيءٍ مُستقرّ بحيزه ثابتٍ فيه لا يُمكن نقله منه دون تلفٍ أو تغييرٍ هيئته فهو عقارٌ وكلّ ما عدا ذلك من شيءٍ فهو منقول)⁽¹⁾.

وبالخلاصة فإنه يُشترط حسب قانون المالكين والمستأجرين للانتفاع من الإمتداد القانوني أن يكون المأجور عقاراً، وبالتالي فالمنقولات لا تستفيد من هذه الحماية⁽²⁾.

وهذا ما أكدت عليه محكمة التمييز الأردنية بقولها: (عبارة " العقارات التجارية " الواردة في المادة(3) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، والتي تسري عليها أحكام القانون المذكور، إنّما تشمل الأراضي والأبنية الكائنة ضمن المناطق البلدية والمحلية التي تُستغل لأغراض تجارية وحيث أنّ صفة العقار تحددها نية المتعاقدين، فإنّ استئجار الأرض لإقامة مصنع الطوب والبلاط عليه يجعل هذه الأرض من العقارات التجارية التي تسري عليها أحكام قانون المالكين والمستأجرين، لقد استقر اجتهاد القضاء على أنّ عدم تسجيل عقد إيجار العقار الخاضع لقانون المالكين والمستأجرين في دائرة التسجيل تطبيقاً لنص المادة (16) من قانون التسوية لسنة 1952، لا يجعل العقد باطلاً، لأنّ قانون المالكين والمستأجرين قانون خاص جاء متأخراً عن قانون التسوية، إنّ كون العقار لم يكن حين العقد خاضعاً لقانون المالكين والمستأجرين

(1) تُقابلها المادة (68) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني والتي نصّت: (كل شيءٍ مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلفٍ أو تغييرٍ هيئته فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيءٍ فهو منقول).

(2) د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 13.

وأنَّ قانون التسوية يَعْتَبِرُ عقد الإيجار آنذاك باطلاً إذا لم يسجل في دائرة التسجيل عملاً بالمادة (16) منه، لا يُغَيَّرُ من الأمر شيئاً، لأنَّ المُشَرِّعَ في المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين قد منع أية محكمةٍ من إصدار أمرٍ بإخراج مستأجرٍ إلا للأسباب المُبيّنة في هذه المادة حتى ولو كان هناك حكم قطعي بهذا الشأن⁽¹⁾.

أما بالنسبة للمُشَرِّعَ الأردني وحسب قانون المالكين والمستأجرين المُعدَّل رقم (30) لسنة 2000 فقد عرَّفَ العقار بالمادة الثانية أنه: (المال غير المنقول المُوجَّز لغير أغراض الإستغلال الزراعي)، ثُمَّ أضافت المادة الثالثة من ذات القانون الإستثناءات من تطبيق القانون حيث نصت على أنه: (تُطبَّق أحكام هذا القانون على جميع العقارات المُوجَّزة في أنحاء المملكة باستثناء ما يلي:

- أ- العقارات المُوجَّزة لأغراض الإستغلال الزراعي أو تربية الحيوان.
- ب- العقارات أو الأجزاء منها التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون للعاملين لديهم لغايات السكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى أولئك الأشخاص وبسببه، سواءً كان السكن مقدماً مقابل بدل إجارة أو دونه، أو كان من قبيل الإمتياز أو الحق الناجم عن العمل أو المرتبط به، أو كان جزءاً من الأجر أو لم يكن كذلك، ويُعتبر حق إشغال العقار المعني في أي حالة من هذه الحالات مُنتهياً حكماً بانتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على أن يعطى مهلة ثلاثين يوماً لإخلاء العقار.
- ج- العقارات أو الأجزاء منها التي تملكها الحكومة، أو المؤسسات العامة، أو البلديات، أو المجالس المحلية، أو مجالس الخدمات المشتركة التي تُوجَّز بموجب عقود لاستثمارها مثل الفنادق، والصالات، وأماكن العرض والبيع فيها، ودور السينما، والمتنزهات، والمطاعم وغيرها.
- د- أي جزء من العقار يُوجَّز لشخص أو أشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار أو للمنتفعين به.
- هـ- البيوت والطوابق والشقق التي تُوجَّز مفروشة⁽²⁾.

(1) تمييز حقوق أردني رقم (78/199)، الصادر سنة 1978. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشه عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 15.

(2) إلا أنَّ قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (14) لسنة 2013 استثنى الفقرة (هـ) من المادة (3)، وكان الأجدر بالمشَرِّع الأردني الإبقاء على هذا الإستثناء، حيث أنَّ الطوابق والشقق المفروشة لا تقبل الإمتداد القانوني بحكم طبيعتها. راجع هذه الدراسة صفحة 30 وما بعدها.

وحيثُ قضت محكمة التمييز الأردنية قائلة : (استنتجت الفقرة (ب) من المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 من تطبيق القانون المذكور العقارات التي يُقدمها الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون للعاملين لديهم لغايات السكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى أولئك الأشخاص وبسببه سواءً أكان السكنُ مُقدِّماً مُقابل بدل إجارةٍ أو بدونه أو كان من قبيل الإمتياز أو الحق الناجم عن العمل أو المرتبط به أو كان جزءاً من الأجر أو لم يكن كذلك، ويُعتبر حق إشغال العقار المعني في أي حالة من هذه الحالات مُنتهياً حُكماً بانتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قُدِّم له السكن بسببه على أن يُعطى مُهلة ثلاثين يوماً لإخلاء العقار، ويتفق وهذا النص الحكم القاضي بمنع زوجة العامل المتوفى من مُعارضة صاحب العمل في العقار الذي أسكنها فيه مع زوجها الذي كان يعمل لديه (1).

بالتالي هذه العقارات مُستثناة من قانون المالكين والمستأجرين الأردني، بالتالي عقودها لا تتمتع بالحماية القانونية، إنما تخضع للقواعد العامة في القانون المدني، أو لقوانين خاصة بها (2)، حيثُ جاء في قرار لمحكمة التمييز الأردنية أنه: (إذا انصرفت نية المتعاقدين حين إبرام عقد الإجارة إلى استعمال العقار لتربية الماشية، وهذا العمل هو من الأعمال الزراعية، فإنَّ هذا العقار لا يُعتبر مشمولاً بأحكام قانون المالكين والمستأجرين التي عرِّفت العقارات المشمولة بأحكامه بأنها العقارات التجارية وبيوت السكن) (3).

الفرع الثاني: أن يدخل المأجور في نطاق القانون مكاناً

تُطبَّق أحكام قانون المالكين والمستأجرين على العقارات التي تدخل ضمن نطاقه المكاني، وهو الشرط الثاني من الشروط الخاصة للإنتفاع بالإمتداد القانوني، حيث نص قانون

(1) تمييز حقوق أردني رقم (89/1094)، الصادر سنة 1991 م. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك الحلاشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 118.

(2) الأستاذ شوشاري، صلاح الدين محمد: شرح القوانين المعدلة لقانون المالكين والمستأجرين، الطبعة الأولى، عمّان - الأردن، المكتبة الوطنية، سنة 2015 م، صفحة 127 - 131.

(3) تمييز حقوق أردني رقم (79/97)، الصادر سنة 1979. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلاشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 127.

المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 في المادة (2) أنه: (تسري أحكام هذا القانون على أي عقار في أية منطقة من المناطق البلدية أو المجالس المحلية).

بالتالي عقد الإجارة الذي يتم إبرامه على عقار تجاري أو سكني داخل مناطق البلدية أو المجالس المحلية، يسري عليه أحكام قانون المالكين والمستأجرين، ويستفيد من الإمتداد القانوني وهذا ما أكدته محكمة النقض الفلسطينية بقولها: (... وطالما أن قانون المالكين والمستأجرين لا ينطبق على العقارات الواقعة خارج حدود البلدية)⁽¹⁾.

وتقابلها المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدل رقم (30) لسنة 2000 والتي جاء فيها: (تطبق أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في أنحاء المملكة باستثناء...)، فهذا القانون لم يُحدّد مناطق مُعينة في المملكة لتطبيقه المكاني، بالتالي جميع العقارات في المملكة المؤجرة تنتفع من الإمتداد القانوني، إلا العقارات التي استثنائها بشكل صريح بذات المادة⁽²⁾.

حيث قضت محكمة التمييز الأردنية قائلة: (إنّ تعديل قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 بموجب القانون رقم (2) لسنة 1977 الذي جعل أحكامه شاملة لكافة العقارات

1) نقض فلسطيني رقم (2004/57)، الصادر بتاريخ 2004/7/3. راجع موقع المُتقفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تائر: مرجع سابق، صفحة 473.

2) حيث نصت المادة: (تطبق أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في المملكة باستثناء مايلي : أ-العقارات المؤجرة لأغراض الإستغلال الزراعي أو تربية الحيوان.

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 مقابل بدل إجارة أو دونه، أو كان من قبيل الإمتياز أو الحق الناجم عن العمل أو المرتبط به أو كان جزءاً من الأجر أو لم يكن كذلك، ويُعتبر حق إشغال العقار المعني في أي حالة من هذه الحالات مُنتهياً حكماً بانتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على أن يعطى مهلة ثلاثين يوماً لإخلاء العقار.

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

د-أي جزء من العقار يُؤجر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار أو للمنفعين به.

هـ-البيوت والطوابق والشقق التي تُؤجر مفروشة).

التجارية وبيوت السكن في كافة أنحاء المملكة، ولم يجعل هذا التعديل العقارات المؤجرة لغايات زراعية مشمولة بأحكامه⁽¹⁾.

مع الإشارة أنّ المشرع الأردني وَضَعَ تحديداً زمنياً لنطاق تطبيق القانون في المادة (5/أ) من ذات القانون حيثُ نصت: (أ-على الرغم من أي اتفاق مُخالف، يحق للمستأجر الإستمرار 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 إتفاق آخر بين المالك والمستأجر).

حيثُ قضت محكمة التمييز الأردنية أنه: (تُخَوِّل المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين أنّ المُستأجر يستمر بإشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته بالرغم من كل اتفاق مُخالف وبهذه الحالة تُطبَّق شروط العقد عليهما، ولا يجوز إخلاء المأجور إلا للأسباب الواردة حصراً بنص المادة وعليه فلا يكون للشروط الوارد بالتعهدين الصادرين من المستأجر أي أثر على استمرار المدعى عليه بإشغال المأجور، ولا يُعطي ذلك الحق للمدعين بطلب الإخلاء)⁽²⁾.

بالتالي هذا الإنتفاع من الإمتداد القانوني يكون فقط للعقود التي كانت مُبرمة قبل 2000/8/31 ولغاية 2010/12/31، أمّا العقود التي أبرمت بعد هذا التاريخ فلا تستفيد من الإمتداد القانوني كما أكدت المادة (5/ب) من ذات القانون بقولها: (أمّا عقود الإيجار التي تتعدّد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواءً أكان العقار مُخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها)⁽³⁾.

1) تمييز حقوق أردني رقم (85/477)، الصادر سنة 1987. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك د. الحلاشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 125.

2) تمييز حقوق أردني رقم (2003/3791)، الصادر بتاريخ 2004/2/29. موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك د. الحلاشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 188.

3) الأستاذ شوشاري، صلاح الدين: شرح القوانين المعدلة لقانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 124 - 128. راجع كذلك د. الحلاشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 196.

الفرع الثالث: المُستأجر ضِمنَ الأشخاص الذين منحهم المُشرِّع حق الإمتداد القانوني

الشرط الثالث لكي يستفيد الشخص من الإمتداد القانوني أن يكون مُستأجراً كما أشارت المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 حيث عرّفت المُستأجر بقولها : (أي شخص شغل العقار بموافقة المالك أو بموافقة الوكيل الفرعي للمالك، أو الولي، أو الزوج قائماً عن الزوجة، وأي شخص تنتقل إليه الإجارة من المُستأجر الأصلي)، وعرّفت المُستأجر الفرعي أنه : (أي شخص شغل عقاراً أو قسماً من عقارٍ في إجارة شخص آخر).

حيثُ قضت محكمة التمييز الأردنية أنه : (إذا كانت الإتفاقية المُبرمة فيما بين مالكي الأرض والمستأجر الأصلي الذي شيد البناء عليهما تمنح المُستأجر حق التأجير لغير، فهي لا تخوله منح هذا الحق لمن يستأجر منه، وعليه فإنَّ قيام المُستأجر الثاني بتأجير العقار إلى شخص ثالث دون مُوافقة المالك الخطية يشكّل سبباً لإخلاء المأجور عملاً بأحكام المادة (1/4 د) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 الذي تم تنظيم عقد الإيجار في ظلّه بالرغم من أنّ المُستأجرين الأصلي قد سمح للمُستأجر الثاني حق التأجير)⁽¹⁾.

كما نصت المادة (5) كذلك من ذات القانون على الموظّف الخلف الذي يحل محل الموظّف السلف الذي تم نقله حيثُ يحل محله بنفس الشروط التي كانت بين المُؤجّر والسلف حيثُ نصت المادة أنه: (عندما يُنقل مُوظّف من مركز إلى آخر بصورة دائمة فللمُوظّف الخلف أن يحل في العقار الذي كان يسكنه السلف فيما إذا أخلاه وذلك بنفس الشروط التي كانت بين المُؤجّر والمستأجر).

بالتالي يُمكن القول لكي يستفيد الشخص من الإمتداد القانوني أن يكون مُستأجراً استناداً للمادة سالفة الذكر، مع العلم أنّ المُشرِّع لم يُحدّد أشخاصاً مُعينين في هذا التعريف، وإنما كان مُطلقاً بالتالي سواءً كان المُستأجر طبيعياً أو معنوياً، ذكراً أو أنثى، شركة أو هيئة، أو مؤسسة

(1) تمييز حقوق أردني رقم (85/86)، الصادر سنة 1985. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك د. الحلاشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 77.

عامة أو خاصة، أو كانت حكومة أو أحد مؤسساتها أو البلديات فإنه تستفيد من الإمتداد القانوني⁽¹⁾.

أما بالنسبة للمُشرِّع الأردني فلم يختلف الأمر كثيراً، حيث عرّف المستأجر في المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدّل رقم (30) لسنة 2000 أنه: (الشخص المُنتفع بال عقار عن طريق الإجارة)، فجاء التعريف مُطلقاً ولم يُعيّن أو يُحدد من هو المستأجر⁽²⁾.

وحيثُ قضت محكمة التمييز الأردني أنّه: (لا تُعتبر الزوجة مُستأجرة إذا كان سُكناها في المأجور إنما هو تبعاً للزوج، ولا يشملها تعريف المستأجر بصفقتها الشخصية، لأنه إذا ما توافرت أسباب التخلية بحق الزوج فإنّ حكم التخلية يشملها على أساس أنّ التابع تابع لا يُفرد بحكم)⁽³⁾.

كما قضت ذات المحكمة أنّه: (لا يُعتبر كل فرد من أفراد العائلة مُستأجراً ومن حقه إشغال العقار مُستقلاً عن الآخرين إذ لم يرد ذكر لأي من أفراد عائلة المستأجر في العقد، لأنهم يشغلون المأجور تبعاً للمستأجر، ويبقى حقهم قائماً ما دام المستأجر مُنتفعاً بالمأجور)⁽⁴⁾.

(1) راجع هذه الدراسة صفحة 44 وما بعدها.

(2) الأستاذ شوشاري، صلاح الدين: شرح القوانين المعدّلة لقانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 129. راجع كذلك د. الحلاشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 109.

(3) تمييز حقوق أردني رقم (79/112)، الصادر سنة 1979. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك د. الحلاشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 102.

(4) تمييز حقوق أردني رقم (93/1545)، الصادر سنة 1994. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك د. الحلاشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 103.

المبحث الثاني: أحكام انتقال حق الإمتداد القانوني لعقد الإجارة

لا يوجد في قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 ما يُنظّم هذه المسألة حيث نصّت المادة (3) منه بشكل عام عندما عرّفت المستأجر بقولها : (... وأي شخصٍ تنتقل إليه الإجارة من المستأجر الأصلي)، وهُنَا نرجع إلى القواعد العامة وهي مجلة الأحكام العدلية حيث تنص المادة (428) منها أنه : (كل ما لا يختلف باختلاف المُستعملين فالتقييد فيه لغو مثلاً : لو استأجر أحدٌ داراً على أن يسكنها، له أن يسكن غيره فيها)، لأنّ التقييد بهذه الصورة غير مُفيد، فلو اشترط المُؤجّر على المستأجر أن يسكن الدار وحده، فأسكنَ معه جماعة جاز، لأنّ كثرة السُكّان لا تُضُر بها بل تزيد في عمارتها⁽¹⁾.

وهذا ما أكدته المادة (522) من المجلة أيضاً بقولها: (يجوز استئجار دار أو حانوت بدون بيان من يسكنها)، فللمستأجر أن يسكنها بنفسه أو يسكنها غيره بإجارة أو غير ذلك، كما أوضحت المادة (528) من المجلة ذلك بقولها: (كما أنه يصح لمن استأجر داراً بدون بيان كونها لأيّ شيء أن يسكنها بنفسه، كذلك يصح له أن يسكنها غيره أيضاً، وله أن يضع فيها أشياءه، وله أن يعمل فيها كل عمل لا يورث الوهن والضرر للبناء).

والواضح من هذه النصوص أنه يجوز أن يسكن في العقار الشخص بنفسه أو مع غيره بالتالي هل تنتقل هذه الحقوق إلى هؤلاء الأشخاص؟ هذا ما أجابت عليه محكمة النقض الفلسطينية بقولها : (وإنّ حقوق الإجارة تنتقل إلى جميع الورثة ...)⁽²⁾، فالأصل أن عقد الإيجار لا ينتهي

(1) اللبناني، سليم رستم باز: مرجع سابق، صفحة 192.

(2) قرار نقض فلسطيني رقم (2006/68)، الصادر بتاريخ 2007/5/14. حيث جاء في القرار : (... أن إقامة دعوى التخلية على أحد الورثة لا يجعل من الدعوى غير مُقامة على خصم حقيقي لأنّ أثرها يقوم على من أقيمت عليه الدعوى فقط إلا أنه وما دام أنّ حقوق الإيجار من الحقوق العينية الأصلية، وأنّ عقد الإيجار من أعمال الإدارة وليس من عقود التصرف ولأنّ الإيجار يُؤلّد إلزامات وحقوق شخصية، وبما أنّ حقوق الإجارة تنتقل إلى جميع ورثة المستأجر، فإنّ مُخاصمة باقي الورثة تكون واجبة للفصل في الدعوى، لأنه بوفاء المستأجر أصبح لباقي الورثة حقوقاً وإلزامات شخصية بالمأجور لا يمكن فصل الدعوى بمنأى عنهم، ولأنّ مُخاصمتهم تُؤدّي إلى إظهار الحقيقة وتحقق المصلحة والعدالة، الأمر الذي يتوجب على المحكمة قبل الفصل في الدعوى ما دام أنها أقيمت على خصم حقيقي، أن تُدخّل في الدعوى باقي الورثة من تلقاء نفسها تطبيقاً لنص المادة (82) من الأصول المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تائر: مرجع سابق، صفحة 519.

بموت المؤجّر ولا بموت المستأجر، إلا إذا قام الدليل على أن عقد الإجارة ما كان ليقوم إلا لاعتبار شخصي في المستأجر، ومع ذلك يستطيع ورثة المستأجر المطالبة بإنهاء عقد الإجارة إذا أقاموا الدليل بأن مقدرتهم الإقتصادية أصبحت أقل ممّا يوفي بالتزاماتهم نحو العقد، أو أنّ عقد الإجارة أصبح يتجاوز حاجتهم، والأمر يؤول إلى السلطة التقديرية للمحكمة، فإذا رأت ذلك قضت بإنهاء الإجارة، وإذا رأت غير ذلك فلا تحكم بإنهاء الإجارة⁽¹⁾، وبما أنّ حقوق الإجارة من الحقوق العينية الأصلية بالتالي تنتقل هذه الحقوق إلى الورثة دون غيرهم.

وبناءً على ذلك تم تقسيم المبحث إلى مطلبين لتحديد من هم الورثة الذين ينتقل إليهم الإمتداد القانوني، مع التفريق في المطلب الأول بين العقارات المؤجّرة لغايات السكن، وبين العقارات المؤجّرة لغير غايات السكن في المطلب الثاني:

المطلب الأول: انتقال الإمتداد القانوني في العقارات المؤجّرة لغايات السكن

نصّت المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 في تعريفها المستأجر أنه: (... وأي شخص تنتقل إليه الإجارة من المستأجر الأصلي)، والواضح أنّ المُشَرَّع لم يُحدّد الحالات التي ينتقل فيها الإمتداد، ولم يُحدّد الأشخاص الذين لهم الحق بهذا الانتقال.

(1) حيث نصت المادة (709) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976: (1-لا ينتهي الإيجار بوفاة أحد المتعاقدين. 2-إلا أنه يجوز لورثة المستأجر فسخ العقد إذا أثبتوا أنّ أعباء العقد قد أصبحت بسبب وفاة مورثهم أثقل من أن تتحملها مواردهم أو تتجاوز حدود حاجتهم)، بالتالي عقد الإجارة لا ينتهي بموت المؤجّر أو المستأجر، وإنما ينتقل بحقوقه والتزاماته إلى ورثتهم الشرعيين. تُقابلها المادة (657) من مشروع القانون المدني الفلسطيني التي جاء فيها: (لا ينتهي الإيجار بموت المؤجّر، ولا بموت المستأجر). راجع ديوان الفتوى والتشريع الفلسطيني: المنكرات الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني، الكتاب الثاني / العقود المسماة، الباب الثاني / عقود المنفعة، الفصل الأول / الإيجار الفرع الأول / أركان الإيجار، صفحة 137.

وبالإستناد إلى القاعدة الفقهية (التابع تابع ولا ينفرد بحكم)⁽¹⁾، فإنَّ الورثة هم التابعين للمستأجر، والتابعين تعني المُقيمين مع المستأجر والمُعالين من قبله، فهؤلاء تنتقل إليهم حقوق الإجارة، ويستفيدوا من الإمتداد القانوني، وهم الزوجة والأبناء.

أمَّا الأب والأم، والأخ المريض غير القادر على العمل، والأخت أو البنت التي فقدت زوجها لأيِّ سببٍ وعادت للسكن مع والدها أو أخيها، فالمحكمة من تُقدِّر ضمن سلطتها إن كانت إعالتهن واجباً على المستأجر حتى ينتقل إليهم الإمتداد أم لا⁽²⁾.

أما الورثة غير المُقيمين مع المستأجر بالمأجور، لا يُعتبروا تابعين له، وبالتالي لا تربطهم بحقوق الإجارة أية رابطةٍ وذلك لكونهم غير مُعالين من قبل المستأجر، بالتالي لا يستفيدوا من الإمتداد القانوني، حيث قضت محكمة النقض الفلسطينية أنه : (... ونجد أنَّ ما استقر عليه الفقه والقضاء بخصوص تفسير لفظة المستأجر المنصوص عليها في المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين أنها تشمل الورثة الذين كانوا يعيشون في كنف المستأجر الأصلي والذين كانوا يستفيدون من المأجور أثناء حياته، وأما غير هؤلاء فلا تشملهم هذه اللفظة ...)⁽³⁾.

1) العلامة الشيخ ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد: الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان، الطبعة الأولى، بيروت - لبنان، دار الكتب العلمية، سنة 1419 هـ - 1999 م، صفحة 102. راجع كذلك الشيخ الفقيه الزرقا أحمد بن الشيخ محمد: مرجع سابق، صفحة 257.

2) القضاء جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 17-18. حيث قضت محكمة النقض الفلسطينية في القرار رقم (2008/295)، الصادر بتاريخ 2009/5/27، والذي جاء فيه : (وحيث أنَّ المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين عرّفت المستأجر بأنه أي شخص شغل العقار بموافقة المالك، وحيثُ من الثابت أنَّ المدعى عليهما الثالث والرابع من أفراد عائلة المدعى عليهما الأول والثاني، وهما والدهما وشقيقهما، فإنَّهما ووفقاً للتعريف المذكور يُعتبران مستأجرين للعقار موضوع الدعوى ولو لم يوقعا على عقد الإيجار كمستأجرين، وبالتالي لا مجال لإخلائهما للسبب الوارد في لائحة الدعوى، ومن ناحية أخرى، وحيثُ أنَّ ترك المأجور الذي يُعتبر سبباً للتخلية هو الترك النهائي له بقصد عدم استعماله ولمدة تزيد على ستة أشهر، وحيث لم يُقدّم المدعيان أي بيينة لإثبات هذه الواقعة وحيث أنَّ قيام كل من المدعي عليهما الأول والثاني باستئجار منزل آخر له ولعائلته بسبب عدم اتساع المأجور لكافة أفراد العائلة، لا يُعتبر تركاً موجباً للتخلية، هذا مع بقاء المدعى عليهما الثالث والرابع في المأجور، والذي يثبت الإشتغال المستمر له باعتبارهما مستأجرين وفقاً لما بيناه). راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 613. وحيثُ تنص المادة (43) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني أنه: (تتكون أسرة الشخص من زوجه وذوي قرياه، ويُعدُّ من ذوي القربى كل من يجمعهم أصلٌ مُشترك).

3) قرار استئناف فلسطيني رقم (1996/637)، الصادر بتاريخ 1997/3/20. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 249.

وأما الأفراد من غير الورثة فلا يستفيدوا من الإمتداد القانوني، ولا تنتقل لهم حقوق الإجارة حتى لو كانوا مُقيمين مع المستأجر، حيثُ قضت محكمة الإستئناف الفلسطينيّ قائلة : (فإننا نجد من الثابت أنّ المُستأنف ليس واحداً من ورثة المستأجر الأصلي للعقار موضوع الدعوى، ونجد أنّ ما استقر عليه الفقه والقضاء بخصوص تفسير لفظة المستأجر المنصوص عليها في المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين أنها تشمل الورثة الذين كانوا يعيشون في كنف المستأجر الأصلي، والذين كانوا يستفيدون من المأجور أثناء حياته، وأما غير هؤلاء فلا تشملهم هذه اللفظة، ... وبالرجوع إلى وقائع الدعوى والبيانات المقدمة فيها نجد أنّ المستأنف ليس مستأجراً أصلياً في العقار فضلاً عما أشرنا إليه من أنه ليس وريثاً للمستأجر الأصلي وأنّ كونه من ضمن من كانوا يعيشون في كنف جده (المستأجر الأصلي) لا يعطيه الحق في القول أنه يملك حق الإنتفاع في المأجور قياساً على الورثة...⁽¹⁾).

أما بالنسبة للمُشرّع الأردني فقد نص في المادة (7) من قانون المالكين والمستأجرين في التعديل رقم (30) لسنة 2000 على حالتين ينتقل فيهما الإمتداد القانوني في العقارات المؤجّرة لغايات السكن، وهاتين الحالتين هما : وفاة المستأجر، وحالة ترك المستأجر العين المؤجّرة بسبب الطلاق أو الانفصال الكنسي، حيث نصّت المادة : (أ- تنتقل حقوق الإجارة في العقار المؤجّر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر إلى أفراد أسرته الذين كانوا يُقيمون معه في العقار عند وفاته ... ب- ينتقل حق الإستمرار في إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المُطَلَّقة مع أولادها إن وُجدوا كمستأجرين أصليين في حالة صدور حكمٍ قطعيٍّ من محكمةٍ مُختصةٍ بطلاقٍ تعسفيٍّ أو انفصالٍ كنسيٍّ حال ترك الزوج للمأجور).

وبهذا النص فإنّ المُشرّع الأردني قد حدّد بشكلٍ واضحٍ وصريحٍ من الذين تنتقل إليهم حقوق الإجارة في العقار المؤجّر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر، وبهذا قضت محكمة التمييز الأردنيّة بأنه : (يُستفاد من نص المادة (7/أ) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994، أنّ حقوق الإجارة في العقار المؤجّر لغايات السكن تنتقل بعد وفاة المستأجر إلى

(1) قرار استئناف فلسطيني رقم (1996/637)، الصادر بتاريخ 1997/3/20. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تائر: مرجع سابق، صفحة 249.

أفراد أسرته الذين كانوا مقيمين معه في العقار عند وفاته، مما ينبني عليه أن تلك الحقوق لا تنتقل لأفراد أسرة المستأجر الذين لم يكونوا مقيمين معه في المأجور عند وفاته، ... (1).

كما قضت ذات المحكمة: (بأن حق الإنتفاع بالمأجور الذي يخوله عقد الإيجار للمستأجر ليس من الحقوق التي تنتقل إلى جميع الورثة الشرعيين للمستأجر المتوفى، وإنما ينتقل حق الإنتفاع بالمأجور إلى أفراد عائلة المستأجر الذين كانوا يعيشون في كنف المستأجر حتى يوم وفاته إذا كانت العين المستأجرة مُستأجرة لغايات السكن ... (2).

والظاهر من نص المادة (7) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (30) لسنة 2000، أن المُشرِّع لم يُحدِّد من هم أفراد أسرة المستأجر المقيمين معه الذين تنتقل لهم منفعة الإجارة، وإنما جاءت المادة مُطلَّقة، وبما أن قانون المالكين والمستأجرين لم يعرّف الأسرة، فلا بُدَّ لنا من الرجوع إلى تعريف الأسرة في القانون المدني⁽³⁾، وهنا حصل الخلاف بين الآراء الفقهية حول مسألة معنى الأسرة المقصودة في قانون المالكين والمستأجرين، هل هي بالمعنى الواسع الذي نص عليه القانون المدني، أم المعنى الضيّق الذي يقتصر على عائلة المُستأجر.

(1) تمييز حقوق أردني رقم (2003/441)، الصادر بتاريخ 2003/5/28. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 416.

(2) تمييز حقوق أردني رقم (2000/81)، الصادر بتاريخ 2001/3/22. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك د. أبو عيسى، حمزة محمد. د. الخصيلات، عبد الله أحمد: مرجع سابق، صفحة 50. كما قضت محكمة التمييز الأردنية أيضاً قانلة: (حقوق الإجارة في العقار المؤجر لغايات السكن تنتقل بعد وفاة المستأجر إلى أفراد أسرته الذين كانوا مقيمين معه في العقار عند وفاته مما ينبني عليه أن تلك الحقوق لا تنتقل لأفراد أسرة المستأجر الذين لم يكونوا مقيمين معه في المأجور). تمييز حقوق أردني رقم (2003/441)، الصادر بتاريخ 2003/5/28. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك د. أبو عيسى، حمزة محمد. د. الخصيلات، عبد الله أحمد: مرجع سابق، صفحة 50.

(3) حيث نصّت المادة (34) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 على أنه: (1-تتكون أسرة الشخص من ذوي قرياه. 2- ويُعتبر من ذوي القربى كل من يجمعهم أصلٌ مُشترك). تُقابلها المادة (43) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني حيث نصّت أنه: (تتكون أسرة الشخص من زوجه وذوي قرياه، ويُعدُّ من ذوي القربى كل من يجمعهم أصلٌ مُشترك). تُقابلها المادة (34) من القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948، حيث نصّت أنه: (1-تتكون أسرة الشخص من ذوي قرياه. 2- ويُعتبر من ذوي القربى كل من يجمعهم أصلٌ مُشترك).

حيثُ كان الرأي الأول قد أخذ بالمعنى الواسع لتعريف الأسرة⁽¹⁾، مُستنداً إلى حكم لمحكمة التمييز الأردنية والذي قضى بأنه : (يُستفاد من أحكام المادة (7) من قانون المالكين والمستأجرين أنّ المستفيدين لغايات السكن من مَزِيَّة الإمتداد القانوني بعد وفاة المستأجر هم أفراد أسرته الذين كانوا مقيمين معه بالعقار عند وفاته، وعليه وحيث أنّ المستأجر الأصلي هو الجد، ومن ثم انتقلت الإجارة إلى الجدّ بعد وفاته واستمرت الجده بصفتها مستأجرة أصلية ومعها أبناء ابنها القاصرين كونها حاضنة لهم، واستمروا في العيش مع الجدة حتى وفاتها فإنهم يُعتبرون من أسرة الجدة والجد حسب تعريف الأسرة في المادة (34) من القانون المدني⁽²⁾.

كما قضت ذات المحكمة: (أنّ سُكنى شقيقة المستأجر معه في المأجور بعد أن طلقها زوجها لا يُعتبر تأجيراً فرعياً، ولا تخلياً عن المأجور، ذلك لأنّ شقيقها مُلزمٌ أن يأويها في مسكنه بوصفها من عداد عائلته، ولا يستلزم إسكانها شخصياً في المأجور التخلي⁽³⁾).

أما الرأي الآخر فقد أخذ بالمعنى الضيق لتعريف الأسرة، حيث إنّ حُجَّتهم أنّ التعريف الذي يُعطيهِ القانون المدني الأردني للأسرة تعريفٌ مُوسَّعٌ لا يتفق والغاية من تشريع الإمتداد القانوني لعقد الإجارة⁽⁴⁾، مُستندين إلى قرار لمحكمة التمييز الأردني والذي قضى بأنه: (لا تُعتبر الزوجة المُطلَّقة من عداد أفراد عائلة مُطلقها المستأجر الذين يُساكنوه، ولا يُقبلُ إدعاؤها بأنها تسكن المأجور تبعاً لولدها المسؤول عن إعالتها)⁽⁵⁾.

-
- 1) د. حمزة، محمود جلال: التبسيط في شرح القانون المدني الأردني المدخل إلى القانون، الجزء الأول، الطبعة الأولى - عمّان - الأردن، جمعية عمال المطابع التعاونية، سنة 2002 م، صفحة 204.
 - 2) تمييز حقوق أردني رقم (1993/1441)، الصادر سنة 1994. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 424.
 - 3) تمييز حقوق أردني رقم (77/34)، الصادر سنة 1977. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 418.
 - 4) البطارسة، مالك عقله سليم: الإمتداد القانوني لمدة عقد الإيجار، (رسالة ماجستير غير منشورة)، الجامعة الأردنية كلية الدراسات القانونية، عمّان - الأردن، سنة 2007، صفحة 94.
 - 5) تمييز حقوق أردني رقم (87/1046)، الصادر سنة 1989. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 417. كما جاء في قرار آخر لها أنه: (المقصود بأسرة المستأجر ليس من يجمعهم أصل مشترك، وإنما المقصود المعنى الضيق، أي عائلة الشخص الذي يتوجب على المستأجر ضمهم وإعالتهم كعائلة واحدة). تمييز حقوق أردني رقم (1993/1120)، الصادر سنة 1993. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك البطارسة، مالك عقله سليم: المرجع السابق، صفحة 94.

والظاهر أنّ الرأي الأول هو الأقرب للمُشرِّع الفلسطيني، حيث إنّ مصطلح الأسرة في المحاكم الفلسطينية لغايات تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين شَمِلَ كما تحدّثت سابقاً الأب، والأم، والأخ المريض، والأخت التي فقدت زوجها لسبب أو لآخر (1).

المطلب الثاني: انتقال الإمتداد القانوني في العقارات المؤجّرة لغير غايات السكن

يُقصد بالعقارات المؤجّرة لغير غايات السكن هي التي تكون مقرّاً للعمل كالمحلات التجارية أو الشركات، وغير ذلك.

وكما الحال في العقارات المؤجّرة لغايات السكن، كذلك الأمر في العقارات المؤجّرة لغير غايات السكن، فلم يتم تنظيمها في قانون المالكين والمستأجرين الأردني والمطبّق في الضفة الغربية رقم (62) لسنة 1953، إلا أنّ القضاء كما أشار إلى تنظيم مسألة العقارات المؤجّرة لغايات السكن، وأنها تنتقل إلى من يُقيم مع المستأجر والذين يتم إعالتهم من قبله، أو من تجب عليه إعالتهم من قبله، كذلك بالنسبة للعقارات المؤجّرة لغير غايات السكن، فتم العمل على انتقال حقوق الإجارة ولكنّ هنا إلى جميع الورثة، بغض النظر عن مكان إقامتهم إنّ كانوا مُقيمين مع المستأجر أو مستقلين عنه، وبغض النظر إنّ كانوا تابعين له أم لا (2).

أما بالنسبة للمُشرِّع الأردني نصت المادة (7/أ) من قانون المالكين والمستأجرين في تعديله رقم (30) لسنة 2000: (... أما العقار المؤجّر لغايات أخرى غير السكن فتنقل حقوق

(1) القضاء جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 17 - 18. حيث قضت محكمة النقض الفلسطينية في القرار رقم (2008/295)، الصادر بتاريخ 2009/5/27، والذي جاء فيه: (وحيث أنّ المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين عرّفت المستأجر بأنه أي شخص شغل العقار بموافقة المالك، وحيث من الثابت أنّ المدعى عليهما الثالث والرابع من أفراد عائلة المدعى عليهما الأول والثاني، وهما والدهما وشقيقهما، فإنهما ووفقاً للتعريف المذكور يُعتبران مستأجرين للعقار موضوع الدعوى ولو لم يوقعا على عقد الإيجار كمستأجرين، وبالتالي لا مجال لإخلائهما للسبب الوارد في لائحة الدعوى، ...). راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تائر: مرجع سابق، صفحة 613. كما قضت محكمة التمييز الأردنية قائلة: (إن سُنكى شقيقة المستأجر معه في المأجور بعد أنّ طلقها زوجها لا يُعتبر تأجيراً فرعياً ولا تخلياً عن المأجور، ذلك لأنّ شقيقها مُلزم أنّ يأويها في مسكنه بوصفها من عداد عائلته، ...). تمييز حقوق أردني رقم (77/34)، الصادر سنة 1977. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 418.

(2) القضاء جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 18.

الإجارة في العقار إلى الأصول والفروع من ورثته وإلى زوجته، وتنتقل حقوق الزوجة في الإجارة عند زواجها من زوج آخر).

وعلى ذلك قضت محكمة التمييز الأردنية أنه : (لا خلاف قانوني حول تفسير أحكام المادة (7/أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 حول الأشخاص الذي تنتقل إليه حق المنفعة بعد وفاة المستأجر إذا كان المأجور مُؤجراً لغير غايات السكن وهم : 1- بالأصول والفروع من الورثة 2- الزوجة، وبديهي أنّ الأصل هو الأب والجد، والفرع هو الإبن وابن الإبن، ولا جدال أنّ الأشقاء والشقيقات لا يُعتبروا من الأصول أو الفروع ولا تنتقل إليهم حقوق الإجارة بالمفهوم المنصوص عليه في المادة (7/أ) المشار إليها، ... أنّ المجادلة حول تفسير الأصول والفروع لغايات قيام المدعى عليه والإخوة 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 ... (1).

بالتالي القضاء الأردني حدّد الورثة بالأصول والفروع والزوجة، على خلاف القضاء الفلسطيني الذي لم يُحدّد من هم الورثة، وبالإضافة لذلك اشترطت محكمة التمييز الأردنية أن يكون هؤلاء الورثة أو أحدهم أو زوجته ممّن كانوا يعملون في حرفته أو مهنته أو تجارته، حيث جاء بالقرار أنه : (كما قضى بأنّ حق الإنتفاع بالمأجور الذي يخوله عقد الإيجار للمستأجر ليس من الحقوق التي تنتقل إلى جميع الورثة الشرعيين للمستأجر المتوفى، وإنما ينتقل حق الإنتفاع بالمأجور إلى ...، وإلى ورثة المستأجر المتوفى الذين كانوا يعملون معه في حرفته أو مهنته أو

1) تمييز حقوق أردني رقم (2003/3725)، الصادر بتاريخ 2004/2/10. راجع منشورات مركز عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلاشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 416. وحيث نصت المادة (5/ج/4) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدّل رقم (30) لسنة 2000 أنه: (على أنه يجوز إخلاء المأجور في أي من الحالات التالية: 4- إذا سمح المستأجر لشريك أو شركة بإشغال العقار المؤجّر، على أنه إذا كان شخصان أو أكثر يشغلون العقار عن طريق الإجارة ويتعاطون العمل فيه، وقاموا بتأليف شركة تضامن بينهم، فإنّ ذلك لا يُعتبر مُوجباً للإخلاء، ويسري هذا الحكم الأخير على تشكيل شركة تضامن بين المستأجر وأفراد أسرته العاملين معه في نفس الوقت).

تجارته في العين المستأجرة لغايات ممارسة التجارة أو الحرفة أو المهنة التي يعمل بها المستأجر المتوفى⁽¹⁾.

وبقي الحال على ذلك حتى إصدار التعديل رقم (14) لسنة 2013 من قانون المالكين والمستأجرين الأردني، حيث أُلغى المُشَرِّع تحديد من هم الورثة وأصبح الأمر أقرب إلى القضاء الفلسطيني، حيث نصّت المادة (7/أ) من التعديل أنه : (... كما يستمر حق ورثة المستأجر الشرعيين أو أحدهم وزوجته في إشغال العقارات المؤجّرة لغير غايات السكن، على أن تنقطع حقوق الزوجة المتوفى عنها زوجها في الإستمرار بإشغال المأجور حال زواجها من آخر)، وأحسن المُشَرِّع عندما عدّل النص القديم بهذا الجديد، حيث أنّ هذا الحق ينتقل لجميع الورثة، والورثة لا يقتصروا على الفروع والأصول.

المبحث الثالث: أثر الإمتداد القانوني على طبيعة حق المستأجر

سأناقش في هذا المبحث طبيعة حق المستأجر بالانتفاع في المأجور في ظل القواعد العامة في المطلب الأول، ثم طبيعة حق المستأجر بالانتفاع بالمأجور في ظل الإمتداد القانوني الذي جاء به قانون المالكين والمستأجرين في المطلب الثاني.

المطلب الأول: طبيعة حق المستأجر في ظل القواعد العامة

تنص المادة (405) من المجلة : (الإجارة في اللغة بمعنى الأجرة، وقد استُعْمِلت في معنى الإيجار أيضاً، وفي اصطلاح الفقهاء بمعنى بيع المنفعة المعلومة في مُقَابَلَةِ عَوْضٍ مَعْلُوم)، فالإجارة لُغَةً تعني بيع المنفعة، ولهذا سُمِّيَتْ ببيعاً، فالمقصود به بيع المنفعة⁽²⁾، فلو كانت الإجارة على دابة يربطها باب منزله، فلا تُعتبر هذه إجارة ولا تُصَح، لأنه لا نفع فيها لأنّ الإجارة

(1) تمييز حقوق أردني رقم (2000/81)، الصادر بتاريخ 2001/3/22. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك د. أبو عيسى، حمزة محمد. د. الخصيلات، عبد الله أحمد: مرجع سابق، صفحة 50 - 51.
(2) الإمام الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود: مرجع سابق، صفحة 174.

تقع على المنفعة⁽¹⁾، وهذا ما أكدته المادة (661) من القانون المدني الأردني بقولها: (المعقود عليه في الإجارة هو المنفعة ويتحقق تسليمها بتسليم محلها)⁽²⁾.

وعندما نقول بيعاً فهذا يعني تملك، بالتالي يُمكن القول أنّ الإجارة هي تملك المنافع بعوضٍ وليس تملك العين⁽³⁾، وهذا ما أكدته المادة (658) من القانون المدني الأردني بقولها: (الإيجار تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معين)⁽⁴⁾.

وعقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، فكما يترتب آثاراً في ذمة المؤجر فإنه يترتب آثاراً في ذمة المستأجر، وهو من عقود المعاوضة حيث يحصل كل طرفٍ من أطراف العقد على مقابلٍ لما يلتزم به حيث يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر، ويلتزم هذا الأخير بالأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل، كما أنه من العقود الزمنية التي يلعب الزمن دوراً أساسياً في انعقاده وقيامه، فعقد الإيجار ينتهي بانتهاء مدته، كما يُقاس على المدة الانتفاع بالشيء المؤجر، وأنه من العقود المنبثقة للإلتزامات الشخصية، وأنه يرد على منفعة الشيء لا على الشيء ذاته⁽⁵⁾.

(1) اللبناني، سليم رستم باز: مرجع سابق، صفحة 186.

(2) تقابلها المادة (617) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني والتي نصت: (يلتزم المؤجر أن يُسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تقي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تمّ الإتفاق عليه أو لطبيعة العين المؤجرة).

(3) حيدر، علي: مرجع سابق، صفحة 439.

(4) تقابلها المادة (604) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني حيث نصت: (الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يُمكن المستأجر من الإنتفاع بشيءٍ مُعينٍ مدةً مُعيّنة لقاء أجرٍ معلوم).

(5) ديوان الفتوى والتشريع الفلسطيني: المذكرات الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني، الكتاب الثاني / العقود المسماة، الباب الثاني / عقود المنفعة، الفصل الأول / الإيجار، الفرع الأول / أركان الإيجار، صفحة 99.

وثار خلافٌ بين فقهاء القوانين الوضعية حول طبيعة حق المستأجر في الإنتفاع من عقد الإيجار بين من يعتبره حقاً شخصياً⁽¹⁾، وبين من يعتبره حقاً عينياً⁽²⁾، وبين مع اعتباره خليطاً بين الحقين⁽³⁾.

وهذا الخلافُ ليس موجوداً في الفقه الإسلامي، ولكن لو نظرنا إلى تعريف الإجارة سابق الذكر وحيثُ أنّ الإجارة هي تملك للمنفعة، وحيثُ أنّ الملكية تُعطي الحق بالإستعمال والإستغلال والتّصرف، ولا خلاف أنّ الإجارة لا تمنح الحق بالتصرف، وإنما تنحصر بالإستعمال والإستغلال⁽⁴⁾، فهنا يُمكن القول أنّ الإجارة تعطي للمستأجر ملكاً ناقصاً على العين مُقتَصِراً على المنفعة بالإستعمال والإستغلال⁽⁵⁾، وبما أنّ الإجارة لا تنتهي بالموت وإنما تنتقل للورثة كما جاء في قرار محكمة النقض الفلسطينية: (وإنّ حقوق الإجارة تنتقل إلى جميع الورثة ...)⁽⁶⁾، فهذا يعني أنّ حق المستأجر هو أقرب إلى الحق العيني⁽⁷⁾، ولو اقتصرت سلطة الإنتفاع بالمأجور على

1) د. العبيدي، علي هادي: العقود المسماة، مرجع سابق، صفحة 328. القضاء جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي سائد: مرجع سابق، صفحة 17. السنهوري، عبد الرزاق أحمد: الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء الإيجار والعارية، المجلد الأول، الجزء السادس، بيروت - لبنان، دار إحياء التراث العربي، صفحة 641. د. تناغو سمير عبد السيد: عقد الإيجار، طبعة جديدة، الإسكندرية - مصر، منشأة المعارف، 1997 - 1998 م، صفحة 262. وكان هذا أيضاً موقف القضاء الفلسطيني الذي اعتبر أنّ حق الإجارة هو من الحقوق الشخصية، حيث جاء في قرار محكمة النقض أنه: (... ونحن بالتدقيق نجد أنّ موضوع الدعوى هو تخلية مأجور، وأنّ الفقه والقضاء استقر على أنّ حق الإجارة هو من الحقوق الشخصية، وأنّ الدعوى المتعلقة بهذا الحق هي دعوى شخصية....). إلا أنّ هذا قرار وحيد في المحاكم الفلسطينية، وقد رجعت المحكمة عن اعتبار حقوق الإجارة من الحقوق الشخصية، واعتبرت أنّ حقوق الإجارة من العينية الأصلية. نقض فلسطيني رقم (1998/702)، الصادر بتاريخ 1998/12/13. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تأثر: مرجع سابق، صفحة 321.

2) حاول البعض وعلى رأسهم الفقيه الفرنسي ترولون وتحديدأ في مُنتصف القرن الماضي القول بأن حق المستأجر هو حق عيني إلا أنّ الفقه والقضاء حينها عارض هذه الفكرة ورفضها. راجع كذلك د. تناغو، سمير عبد السيد: مرجع سابق، صفحة 257-258.

3) كان هذا رأي بعض المحاكم الفرنسية قديماً. راجع السنهوري، عبد الرزاق أحمد: مرجع سابق، صفحة 631. راجع كذلك د. العبيدي علي هادي: العقود المسماة، مرجع سابق، صفحة 328.

4) د. الفار، عبد القادر: مصادر الإلتزام / مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، الطبعة الأولى، الإصدار الثالث عمان - الأردن، الدار العلمية ودار النشر والثقافة للتوزيع، سنة 2001 م، صفحة 17.

5) د. السرطاوي، علي مصلح: محاضرات في مساق الحقوق العينية الأصلية والتبعية، مرجع سابق.

6) قرار نقض فلسطيني رقم (2006/68)، الصادر بتاريخ 2007/5/14. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تأثر: مرجع سابق، صفحة 519.

7) د. العبيدي، علي هادي: العقود المسماة، مرجع سابق، صفحة 331.

الإستعمال لكانت أقرب إلى الحق الشخصي، حيث عرّفت المادة (1/69) من القانون المدني الأردني الحق العيني على أنه : (سلطة مباشرة على شيء معين يُعطيها القانون لشخص معين يستطيع بموجبها استعمال الشيء دون واسطة أحد)⁽¹⁾.

وهذا ما أكدته ونصت عليه محكمة النقض الفلسطينية في قرارها رقم (2006/68) قائلة : (... أن إقامة دعوى التخلية على أحد الورثة لا يجعل من الدعوى غير مُقامة على خصم حقيقي لأن أثرها يقوم على من أُقيمت عليه الدعوى فقط، إلا أنه وما دام أن حقوق الإيجار من الحقوق العينية الأصلية، وأن عقد الإيجار من أعمال الإدارة وليس من عقود التصرف، ولأن الإيجار يولد إلتزامات وحقوق شخصية، وبما أن حقوق الإجارة تنتقل إلى جميع ورثة المستأجر فإن مُخاصمة باقي الورثة تكون واجبة للفصل في الدعوى، لأنه بوفاة المستأجر أصبح لباقي الورثة حقوقاً وإلتزامات شخصية بالمأجور لا يُمكن فصل الدعوى بمنأى عنهم، ولأن مُخاصمتهم تؤدي إلى إظهار الحقيقة وتحقق المصلحة والعدالة، الأمر الذي يتوجب على المحكمة قبل الفصل في الدعوى ما دام أنها أُقيمت على خصم حقيقي، أن تُدخل في الدعوى باقي الورثة من تلقاء نفسها تطبيقاً لنص المادة (82) من الأصول المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001)⁽²⁾.

1) حيثُ تنص المادة (606) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني أن: (الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذ لم يجرها مالك الرقبة، على أن تُراعى المواعيد المُقررة للتبنيه بالإخلاء، والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة). وتقصد هذه المادة صاحب حق الإنتفاع - وحق الإنتفاع من الحقوق العينية التي عالجهها المشروع في الكتاب الأخير من مشروع القانون المدني الفلسطيني، وفقاً للقواعد التي تنظم هذا الحق - أنه ينقضي بوفاة المنتفع، الأمر الذي يؤثر على كل أعماله القانونية، كالإيجار، فهو أيضاً يرتبط بحياته، فحق الإنتفاع من الحقوق المؤقتة وليس من الحقوق الدائمة كالملكية، وحق الإنتفاع يخول صاحبه استعمال الشيء المُنتفع به الذي في الغالب ما يكون أرضاً زراعية واستغلالها ومن قبل أعمال الاستغلال الإيجار، والمنتفع لا يُؤجّر العين المُنتفع بها كئانب، وإنما صاحب حق، لذا لا يقيده حقه في الإيجار كما يقيده الوكيل، إنما القيد ينبع مصدره أن حق الانتفاع في الأصل كما ذكرنا حق مؤقت ينتهي بموت المُنتفع. راجع في ذلك ديوان الفتوى والتشريع الفلسطيني: المذكرات الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني، الكتاب الثاني / العقود المسماة، الباب الثاني / عقود المنفعة، الفصل الأول / الإيجار، الفرع الأول / أركان الإيجار، صفحة 100.

2) قرار نقض فلسطيني رقم (2006/68)، الصادر بتاريخ 2007/5/14. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 519.

المطلب الثاني: طبيعة حق المستأجر في ظل قانون المالكين والمستأجرين

بعد أن وَضَعَ المُشَرِّعُ قانون المالكين والمستأجرين ومنح من خلاله الإمتداد القانوني للمستأجرين تَبَيَّنَ لنا أَنَّ المستأجر إذا ظلَّ مُنْفِذاً لِإلتزاماته المُقرَّرة في القانون، فإنَّ المُؤَجَّر لا يستطيع إخراجَه من العين المُؤجَّرة إلا إذا توفر سببٌ من أسباب التخلية التي حَدَّدَهَا القانون (1) وهذا يعني أَنَّ للمستأجر الحق في البقاء في المأجور بعد انتهاء عقد الإجارة لمدَّةٍ غير محدودة.

وبالتالي يُمكن القول أَنَّ المستأجر أصبح يَسْتَمِدُّ حقه في المأجور من القانون وليس من العقد حيثُ لم يعد مُنتَفِعاً حسب القواعد العامة في المجلة والقانون المدني الأردني، ولم يعد حقه في المأجور مُقتَصِراً على الإنتفاع والإستغلال لمدَّةٍ محدودة، بل أصبح له الحق في البقاء في المأجور للمدَّة التي يشاء الأمر الذي حَصَرَ حق المستأجر في المأجور بالإستعمال فقط دون الإستغلال، ومع ذلك تجد أَنَّ هذا الأمر قيَّدَ حق المالك في الإنتفاع بملكه والتصرف فيه بالتأجير لمن يشاء وبالأجرة التي يريدها، ما جعل المالك يتقاسم سلطاته في المأجور مع المستأجر (2).

1) حيثُ تنص المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، والتي أعطت الحق للمؤجَّر بإخلاء المستأجر من العين المؤجرة واسترداد المأجور : (1 - لا يجوز لأية محكمة أو مأمور إجراء أن يُصدر حكماً أو أمراً بإخراج مستأجر من أي عقار بقطع النظر عن انتهاء أجل عقد إيجاره إلا في الأحوال التالية : أ- إذا كان المستأجر قد تخلف عن دفع أي بدل إيجار مستحق الأداء قانوناً أو لم يراع أي شرط من شروط عقد الإيجار ولم يدفع ذلك البديل أو يراع تلك الشروط في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه طلباً بذلك من المالك بواسطة الكاتب العدل. ب- إذا كان المستأجر قد أضُرَّ عمداً بالعقار أو سمح عمداً بالحاق الضرر به. ج- إذا كان المستأجر قد استعمل العقار أو سمح باستعماله لغاية غير شرعية. د- إذا أجرة المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار أو قسماً منه أو إذا أخلاه لشخص آخر غير المالك أو سمح بشغله من قبل شريك أو شركة، أو إذا كان قد تركه بدون شغل لمدة تزيد على ستة أشهر. هـ- إذا كان المالك لا يشغل عقاراً في المنطقة المبحوث عنها ورغب في شغل العقار بنفسه، واقتتعت المحكمة أو اقتنع القاضي أو قاضي الصلح أو مأمور الإجراء بأنَّ ثمة محلاً آخر ميسوراً للمستأجر يصلح استعماله إلى الحد المعقول للغاية التي كان ذلك العقار مستعملاً من أجلها ويمكن الحصول عليه تقريباً بعين الشروط التي كانت للعقار المذكور، على أنه ليس في هذا القانون ما يُجيز لمالك اشترى العقار الذي كان يشغله ذلك المستأجر في وقت الشراء أن يُخرجه منه. و- إذا كان المالك يرغب في إجراء تغيير أو تعميم أساسي في العقار أو في البناء الذي يؤلَّف العقار قسماً منه على وجه يؤثِّر في العقار، شرط أن يكون هذا التغيير أو التعمير ضرورياً وأن يكون المالك قد حصل على الرخصة اللازمة لذلك وأبلغ المستأجر إخطاراً خطياً بإخلاء العقار قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر. ز- إذا أنشأ المستأجر على أرض له خاصة عقاراً مناسباً لممارسة أعماله التجارية أو لسكانه).

2) د. الفضل، منذر، د. الفتلاوي، صاحب: شرح القانون المدني الأردني (العقود المسماة) / البيع والإيجار في ضوء الفقه الإسلامي والقوانين المدنية الوضعية وقانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة 1982، طبعة جديدة ومُنقَّحة عمان - الأردن، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 1993 م، صفحة 168.

وبالخلاصة يمكن القول أنّ الإمتداد القانوني غير في أصل طبيعة حق المستأجر في عقد الإجارة، حيث أنّ الإنتفاع بالمأجور أصبح بصورة دائمة، والالتزامات الشخصية بين طرفي عقد الإجارة أصبحت مؤبّدة، حتى أنّ البعض أصبح يرى أنّ تأجير العقارات الخاضعة لأحكام قانون المالكين والمستأجرين يُعتبر من قبيل أعمال التصرف وليس من أعمال الإدارة⁽¹⁾، فتري أنّ حق المستأجر بالإنتفاع بالمأجور في ظل الإمتداد القانوني لم يعد حقاً عينياً كما هو الأصل العام (الإستعمال والإستغلال)، بل أصبح أقرب إلى الحق الشخصي (الإستعمال فقط)، حيث أنّ المستأجر لم يعد قادراً على رهن الحق، أو إعارته أو إشراك أحد فيه، أو تأجيره أو التنازل عنه وحقه يسقط بعدم الإستعمال، ورغم أنه يحق له البقاء في المأجور لمُدّة غير مُحدودة إلا أنه لا يكتسبهُ بالتقادم⁽²⁾، وبالمقابل تراه أيضاً قد قيّد من سُلطة التصرف الخاصة بالمؤجّر، فتراه غير قادرٍ على إخراج المستأجر، وغير قادرٍ على طلب زيادة الأجرة عليه.

(1) د. الفضل، منذر، د. الفتلاوي، صاحب: المرجع السابق، صفحة 215.

(2) د. السرطاوي، علي مصلح: محاضرات في مساق الحقوق العينية الأصلية والتبعية، مرجع سابق. راجع كذلك د. الضمور، أحمد خليف: الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الأردني البيع-الإيجار-قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000، الطبعة الأولى، عمّان -الأردن، المكتبة الوطنية، سنة 2006 م، صفحة 169.

الفصل الثالث

أسباب انتهاء حق الإمتداد القانوني

حاول المُشرِّع التخفيف من جِدَّة الإمتداد القانوني واضعاً المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، والتي أعطت الحق للمؤجَّر بإخلاء المُستأجر من العين المؤجَّرة واسترداد المأجور، حيث نصت على أنه: (1- لا يجوز لأية محكمة أو مأمور إجراء أن يُصدِر حُكماً أو أمراً بإخراج مُستأجرٍ من أيِّ عقارٍ بقطع النظر عن انتهاء أجل عقد إيجاره إلاّ في الأحوال التالية:

أ- إذا كان المُستأجر قد تخلَّف عن دفع أي بدل إيجارٍ مستحق الأداء قانوناً، أو لم يراع أي شرط من شروط عقد الإيجار ولم يدفع ذلك البديل أو يراع تلك الشروط في خلال ثلاثين يوماً⁽¹⁾ من تاريخ تبليغه طلباً بذلك من المالك بواسطة الكاتب العدل.

ب- إذا كان المستأجر قد أضرَّ عمداً بالعقار أو سمح عمداً بإلحاق الضَّرر به.

ج- إذا كان المستأجر قد استعمل العقار أو سمح باستعماله لغايةٍ غير شرعية.

د- إذا أجرَّ المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار أو قسماً منه، أو إذا أخلاه لشخص آخر غير المالك، أو سمح بشغله من قبل شريك أو شركة، أو إذا كان قد تركه بدون شغلٍ لمُدَّة تزيد على ستة أشهر.

ه- إذا كان المالك لا يشغل عقاراً في المنطقة المبحوث عنها ورجب في شغل العقار بنفسه واقتتعت المحكمة أو اقتتعت القاضي أو قاضي الصلح أو مأمور الإجراء بأنَّ ثمة محلاً آخر ميسوراً للمستأجر يصلح استعماله إلى الحد المعقول للغاية التي كان ذلك العقار مستعملاً من أجلها، ويمكن الحصول عليه تقريباً بعين الشروط التي كانت للعقار المذكور، على أنه ليس

(1) أُشير إلى القانون المُعدَّل لقانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (7) لسنة 1958، الصادر بتاريخ 1958/1/14. الذي عدَّل المادة رقم (4) من القانون الأصلي بحذف عبارة (خمسة عشر يوماً) التي وردت في البند (أ) من الفقرة (1) منها والإستعاضة عنها بعبارة (ثلاثين يوماً).

في هذا القانون ما يُجيز لمالك اشترى العقار الذي كان يشغله ذلك المستأجر في وقت الشراء أن يُخرجه منه.

و-إذا كان المالك يرغب في إجراء تغيير أو تعمیر أساسي في العقار أو في البناء الذي يُؤلف العقار قسماً منه على وجه يؤثر في العقار، شرط أن يكون هذا التغيير أو التعمير ضرورياً وأن يكون المالك قد حصل على الرخصة اللازمة لذلك، وأبلغ المستأجر إخطاراً خطياً بإخلاء العقار قبل مُدَّةٍ لا تقل عن ستة أشهر.

ز-إذا أنشأ المستأجر على أرضٍ له خاصةً عقاراً مناسباً لممارسة أعماله التجارية أو لسكناه).

والواضح من هذا النص أن هناك أسباباً للإخلاء تعود على المستأجر، وأسباباً أخرى تعود على المؤجّر، وفي هذا الفصل سأحدّث عن هذه الأسباب في ثلاثة مباحث، مُقسّماً حالات انتهاء حق الإمتداد إلى عدم وفاء المستأجر بالتزاماته في المبحث الأول، والمبحث الثاني لبيان حالات انتهاء حق الإمتداد القانوني باستعمال المالك حقه في استعادة العين المؤجّرة، أما المبحث الثالث والأخير فجعلته للحديث عن أسباب انتهاء حق الإمتداد ولكن بقوة القانون.

المبحث الأول: انتهاء حق الإمتداد القانوني بسبب عدم وفاء المُستأجر بالتزاماته

يُستفاد من نص المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين سالفه الذكر أن المُشرّع قد قرَضَ على المستأجر إلتزاماتٍ مُحدّدةٍ يجب عليه الوفاء بها، وعدم مُخالفتها، حتى يستطيع الإستمرار في إشغال المأجور، والإستمرار بالإنتفاع بالإمتداد القانوني، ولأهمية هذه الإلتزامات فقد أوردها المُشرّع في متن النص على سبيل الحصر لا المثال، بالتالي لا يجوز التوسع فيها أو في تفسيرها، ولا القياس عليها⁽¹⁾، ويجب أن يتحقّق أحد هذه الأسباب من قبل المستأجر حتى يتمكن المؤجّر من إخلائه من العين المؤجّرة، وفي هذا المبحث سأحدّث عن أسباب الإخلاء التي تتعلق بالمستأجر.

(1) د. الحلالشه، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 201.

المطلب الأول: عدم الوفاء بالأجرة

الوفاء بالأجرة هي أحد أهم الإلتزامات التي يقوم عليها عقد الإجارة، وتُعد أهم الإلتزامات المترتبة على المُستأجر بحكم هذا العقد، حيث عرّفت مجلة الأحكام العدلية الأجرة بقولها في المادة (404) أن: (الأجرة الكراء أي بدل المنفعة ...)، كما وسّعت بقولها في المادة (415) أن: (الأجر المُسمّى هو الأجرة التي ذُكرت وتعيّنت حين العقد).

ولم يُعرّفها القانون المدني الأردني مُكتفياً القول إنها (عوض معلوم) حينما ذكر بالمادة (608) منه أن: (الإيجار تملك المؤجر للمُستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمُدّة مُعيّنة لقاء عوض معلوم)⁽¹⁾.

أما قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 عرّف في المادة (3) منه بدل الإجارة على أنه: (البديل المُتفق عليه بين المالك والمستأجر، أو البديل الذي عينته أو تُعيّنه لجنة الإيجارات بالإستناد إلى قانون المالكين والمستأجرين السابق، بمقتضى دعوى قُدّمت إليها قبل نفاذ أحكام هذا القانون الحالي).

وبهذا فإنّ الأجرة تُعدّ بمثابة محلّ إلتزام المُستأجر، وأنّ عدم وفائه بها يُعدّ سبباً لإنهاء الإمتداد القانوني وإخلائه من المأجور، وعلى هذا قضت محكمة النقض الفلسطينية بقولها أنه: (... ما دام أنّ هذا السبب وهو سببها القانوني الصحيح، واضح في لائحتها وهو التخلف عن دفع الأجرة، وهي مسألة يجب إثباتها من خلال ما يتطلبه القانون من بيانات بهذا الخصوص...) (2).

وهذا ما أكدت عليه المادة (1/4) من قانون المالكين والمستأجرين سالفه الذكر بقولها: (أ- إذا كان المُستأجر قد تخلف عن دفع أيّ بدل إيجارٍ مُستحقّ الأداء قانوناً، أو لم يُراعِ أيّ شرطٍ

(1) تقابلها المادة (604) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني، حيث نصّت أن: (الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يُمكن المُستأجر من الإنتفاع بشيءٍ مُعيّن مُدّة مُعيّنة لقاء أجر معلوم).

(2) نقض حقوق فلسطيني رقم (2001/293)، الصادر بتاريخ 2001/4/30. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 441.

من شروط عقد الإيجار، ولم يدفع ذلك البديل أو يراعى تلك الشروط في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه طلباً بذلك من المالك بواسطة الكاتب العدل).

ونستنتج من هذه المادة أنه في حال عدم دفع الأجرة، يكون الحق للمالك طلب إخلاء المُسْتَأْجِر من المَاجور، ولكن بشروط أوجزها بالآتي (1):

1- تَخَلَّف المُسْتَأْجِر عن الوفاء بكامل الأجرة، أو أي جزءٍ منها المُستَحَقَّة قانوناً⁽²⁾، وتعني الأجرة المُستَحَقَّة قانوناً هي الأجرة المُتَّفَق عليها والمُحدَّدة في عقد الإجارة، مُضافاً إليها أية زياداتٍ تفرضها القوانين أو الأنظمة المُتعلِّقة بزيادة بدل الإجارة كما هو الحال بالنسبة للزيادات التي وردت في الأمر رقم (1271)⁽³⁾، إذ أنَّ هذه الزيادات الواردة في هذا الأمر تُعتبر من بدل الإجارة، وتكون مُستَحَقَّة قانوناً، أما الضرائب المُترتِّبة على المَاجور كضريبة المعارف وغيرها، فلا تُعدُّ من بدل الإجارة كونها تكليفاً قانوني، ولا تشمل كذلك الأجرة بدل مصروفات الماء

(1) القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 36. راجع كذلك كتاب شوشاري، صلاح الدين: الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 88. راجع كذلك كتاب د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 112.

(2) حيث جاء في قرار الإستئناف الفلسطيني أنه: (. فإئنا باستعراض البيّنات ومن ضمّنها بيّنة المُسْتَأْجِر نفسه نجد أنه لم يقدّم دفع الأجرة المطلوبة منه بموجب الإخطار العدلي المُرسَل إليه، وأنَّ ما ادّعاه من خلال تلك البيّنة بدفع جزءٍ من تلك الأجرة دون دفعها كاملة لا يحول دون تطبيق أحكام المادة (1/4) من قانون المالكين والمستأجرين التي أجازت التخلية في حال تَخَلَّف المُسْتَأْجِر عن دفع جزءٍ من الأجرة المُتَّفَق عليها، وحيثُ ثبت لقاضي الصلح مخالفة المُسْتَأْجِر لأحكام المادة المُشار إليها، فإنَّ قراره بالتخلية يكون مُتَّفَقاً مع الأصول والقانون، ويغدو ما جاء في هذا السبب أيضاً غير وارد). قرار استئناف فلسطيني رقم (2001/582)، الصادر بتاريخ 2001/9/8. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 453.

(3) حيث جاء في قرار محكمة الإستئناف الفلسطينية أنه: (. إننا لا نُقرُّ قاضي الصلح على تفسيره الخاطيء لما ورد في الأمر رقم (1271) المُشار إليه، فمن حيث تطبيق هذا الأمر نقول أنه ليس من ضمن الأوامر التي صدر بشأنها قانونٌ يُغييها وبالتالي فهو باقٍ وساري المفعول كأمرٍ آخر لم يتم إلغاؤه، أما استناد قاضي الصلح إلى عدم صلاحية رئيس الإدارة المدنية في المناطق التابعة للسلطة الفلسطينية فنحن معه في ذلك، إلا أنَّ الأمر المذكور بمواده التي توجب على المُسْتَأْجِر زيادة الأجرة وفق النِسَب المُشار إليها فيه يبقى قائماً وواجب التطبيق حتى إلغاؤه،....). استئناف فلسطيني رقم (1998/762)، الصادر بتاريخ 1998/12/29. راجع موقع المُقتفي مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 326.

والكهرباء وغير ذلك من بدل الخدمات المشتركة مثل المصعد والأدراج في حال كان المأجور جزءاً من بناءٍ مُشْتَرَكٍ⁽¹⁾.

2- أن يتخلف المُستأجر عن دفع الأجرة رغم مُطالبته بها بموجب إخطارٍ عدليٍّ من قِبَل المُؤجِّر، وذلك خلال مُدَّةٍ حدَّدها المُشرِّع بثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ المُستأجر الإخطار⁽²⁾.

3- صحة توجيه الإخطار، أي أن يتم من خلال كاتب العدل، وأن يكون صادراً عن ذي صفة، كأن يكون مالكا، أو مُؤجِّراً، أو وكيلاً، أو وصياً، وأن يكون التبليغ قد تمَّ حسب القانون والأصول، أي أن يتم خلال كاتب العدل، ووفقاً لأصول وقواعد التبليغات المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية⁽³⁾، وقد استقرت الاجتهادات القضائية على أن كيفية

(1) حيث قضت محكمة الإستئناف الفلسطينية أنه: (....) ولا يرد القول كذلك أن ضريبة المعارف تُعتبر جزءاً من الأجرة وأن المُستأنف وقد تخلف عن دفعها يكون قد خالف شروط العقد مما يوجب تخليته، إذ أن ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة أن ضريبة المعارف لا تُعتبر جزءاً من الأجرة المُتفق عليها في عقد الإجارة، وأن التخلف عن دفعها لا يُشكّل تخلفاً عن دفع الأجرة يُشكّل سبباً للتخلية وفق أحكام قانون المالكين والمستأجرين). استئناف فلسطيني رقم (2000/384)، الصادر بتاريخ 2000/6/10. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 405. وتجدر الإشارة إلى أن قانون المالكين والمستأجرين الأردني المُعدّل رقم (30) لسنة 2000، جعل تخلف المُستأجر عن دفع حصته من بدل الخدمات المُشتركة المُتفق عليها مثل مواقف السيارات والمساعد وأجهزة التدفئة والتبريد وأجرة الحارس من أسباب طلب الإخلاء، حيث نصّت المادة (1/5 ج) أنه: (إذا تخلف المُستأجر عن دفع بدل الإجارة أو أي جزء منه مستحق الأداء قانوناً، أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المُشتركة المُتفق عليها، أو خالف أي شرط من شروط عقد الإجارة، ولم يدفع ذلك البديل أو يراع ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب إنذار عدلي). مُخالفةً بذلك قانون المالكين والمستأجرين القديم رقم (62) لسنة 1953، حيث كان توجه محكمة التمييز الأردنية وقتها إلى عدم اعتبار التخلف عن دفع هذه الإلتزامات مُوجباً للتخلية، حيث قضت: (أن الإلتفاق الجاري بين المُؤجِّر والمستأجر اللاحق لعقد الإيجار والذي بموجبه يتعهد المُؤجِّر بتزويد المُستأجر بما يلزمه من المياه والتدفئة المركزية والمصعد الكهربائي وتنظيف الممرات مُقابل مبلغٍ محدودٍ، إنما يعني أن هذا المبلغ إنما هو مُقابل خدمات يُقدِّمها المُؤجِّر، وليس بدل منفعة المأجور، وأن التخلف عن دفع هذه الخدمات لا يستلزم تخلية المأجور). تمييز حقوق أردني رقم (79/29)، الصادر سنة 1979. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 107.

(2) حيث قضت محكمة الإستئناف الفلسطينية أنه: (فإننا نجد أن المُستأنف تبليغ بالذات الإخطار العدلي المُرسَل إليه للمطالبة بالأجرة المستحقة عليه المُبينة في لائحة الدعوى، وقد أقرَّ بذلك من خلال شهادته ولم يُقْم بدفعها ضمن المُدَّة القانونية الممنوحة له في ذلك الإخطار، وثابت أيضاً أن الإخطار المُشار إليه مُوجَّه مِمَّن يملكون الحق في توجيهه وذلك على ضوء ثبوت ملكيتهم في المأجور وفق ما جاء في قيد التسجيل المُبرز (ض/1)، وبالتالي فإنَّ تشبُّه المُستأنف بما جاء في السبب الثاني من سببي الإستئناف لا يستند إلى أساس قانوني). استئناف فلسطيني رقم (2000/778)، الصادر بتاريخ 2000/11/5. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 421.

(3) قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني رقم (2) لسنة 2001، وتعديله بالقانون رقم (5) لسنة 2005، أقره المجلس التشريعي في جلسته المنعقدة بتاريخ 2005/1/30 م، صدر في مدينة رام الله بتاريخ 2005/3/6 م، حيث تنص المادة (22) منه أنه: (يترتب البطلان على عدم الإلتزام بمواعيد وإجراءات التبليغ وشروطه).

التبليغ ليست من النظام العام، بالتالي فإنّ الدفع بعدم صحة التبليغ يكون من حق المستأجر، فإذا سكت عن ذلك ولم يدفع بعدم صحة التبليغ فإنه يُعتبر تبليغاً صحيحاً، ويُعتمد عليه في إصدار الحكم لغايات الإخلاء⁽¹⁾.

4- والشرط الأخير أن لا يتنازل المؤجّر عن آثار الإخطار العدلي الذي وجّههُ للمستأجر، أي إذا قام المالك بالإفصاح عن رغبته وإرادته بعدم التمسك بالحق الذي يخوله له الإخطار سواءً بشكلٍ صريحٍ أو ضمني، كأن يقوم بإرسال إخطارٍ ثانٍ للمستأجر، ما يعني ذلك أنّ المؤجّر منَحَ المستأجر فرصة أخرى، وهي مُدَّةُ الثلاثين يوماً مُدَّةُ الإخطار الجديد، أو إتفاق المؤجّر مع المستأجر بأن يُوجّل له دفع الأجرة، أو جزءاً منها لمُدَّةٍ خارج مُدَّةِ الإخطار، وهذا التنازل جائز وغير مخالف للقانون⁽²⁾، أما التنازل عن الإخطار فهذا غير جائز، لأنّ المُشرّع اعتبر هذا الإخطار من النظام العام، بالتالي هو شرطٌ ضروريٌ لصحة دعوى الإخلاء ولقبولها، بالتالي لا يُعطى الحق للمؤجّر بإقامة دعوى الإخلاء إلا بعد توجيه الإخطار، وكذلك لا يجوز الإتفاق على مخالفة شرط توجيه الإخطار، وأي اتفاق على الإعفاء منه أو التنازل عنه يكون باطلاً⁽³⁾.

أما بالنسبة للتصليحات التي يقوم بها المستأجر والمأذون بإجرائها في المأجور، فقد نظمت المادة (6) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 هذه المسألة بقولها:

(1) حيث جاء في قرار الإستئناف الفلسطيني أنه: (وحيث أنّ التبليغ على الصورة المبينة أعلاه وقع مُخالفاً للقانون، سيّما أنّ المستأنف قد أنكر تبليغه للإخطار المذكور وقَدَّمَ بيناتٍ غير مُناقضة حول هذه المسألة،....). استئناف فلسطيني رقم (1996/688)، الصادر بتاريخ 1997/1/2. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 257.

(2) د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 119. راجع كذلك القضاة جبر كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 38.

(3) شوشاري، صلاح الدين: الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 99. حيثُ قضت محكمة التمييز الأردنية أنه: (يُعتبر الإنذار العدلي بمنزلة إجراء من إجراءات الخصومة القضائية مما لا يجوز معه إتفاق الطرفين على إسقاط الحق به كشرط لإقامة الدعوى بطلب التخلية الذي يستند إلى تخلف المستأجر عن دفع الأجر). تمييز حقوق أردني رقم (92/97)، الصادر سنة 1994. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك شوشاري، صلاح الدين: الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 99. كما قضت محكمة الإستئناف الفلسطينية أنه: (وأنّ من القواعد التي لا يجوز الإتفاق على مخالفتها تحت طائلة البطلان الإتفاق على إعفاء المؤجّر من توجيه إخطار إلى المستأجر في حالة عدم دفعه للإيجار،...). استئناف فلسطيني رقم (1998/580) الصادر بتاريخ 1999/9/22. راجع موقع المُقتفي مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 313.

(إذا قام المؤجّر أو أمر بعمل يفُصد منه إزعاج المستأجر والضغط عليه لإخلاء العقار، أو زيادة أجرته، (كسد مجاري المياه أو مجاري الدخان المعدة لاستعمال العقار، أو إذا أتلّف شيئاً من الحاجات التي كانت في العقار حين إيجاره) فللمستأجر أن يُصلح ما أفسده المؤجّر وأن يحسم نفقات ذلك من بدل الإيجار، شريطة أن يُنبّه المؤجّر إلى ذلك بواسطة الكاتب العدل ويمضي على تاريخ التبليغ عشرة أيام)، والظاهر من هذه المادة أنّ المُشرّع سمح للمستأجر بإجراء مقاصة بين الحق الذي بذمته وهو الأجرة، والحق الذي له بذمة المؤجّر من بدل نفقات الإصلاح.

بالتالي قيام المستأجر بحجز بدل نفقات التصليح من مبلغ بدل الإجارة المُستحق، لا يكون سبباً للإخلاء، ولا يُعد تخلفاً منه أو امتناعاً عن دفع الأجرة، الحالة التي توجب معها الإخلاء، ولكن قبل ذلك اشترطت المادة سالفه الذكر على المستأجر تنبيه المؤجّر بواسطة الكاتب العدل بضرورة دفع المبلغ، وأن يمضي على تاريخ التبليغ عشرة أيام، فإذا مضت هذه المدة ولم يدفع المؤجّر قيمة هذه التصليحات، كان للمستأجر أن يخصمها من المبلغ الأصلي كما أشرتُ أعلاه، أما في حالة قيام المستأجر بالمقاصة، أو بحجز المبلغ دون إخطار المؤجّر قبل ذلك بواسطة الكاتب العدل، يكون هذا امتناعاً عن دفع الأجرة وهو الموجب للإخلاء استناداً للمادة (1/4/أ) من ذات القانون⁽¹⁾.

المطلب الثاني: استعمال العين المؤجّرة خلافاً للقانون أو العقد

تنص المادة (1/4/أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 على سببٍ من الأسباب التي تُعطي الحق للمؤجّر بطلب إخلاء المستأجر، وهو عدم مُراعاة المستأجر لشروط العقد، أو استعمال العين المؤجّرة خلافاً للقانون، حيث جاء فيها : (... أو لم يُراعِ أي شرطٍ من شروط عقد الإيجار)، كما أضافت الفقرة (ب) من ذات المادة القول بأنه : (إذا كان

(1) حيث جاء في قرار محكمة الإستئناف الفلسطينية أنه: (... كما لا يرد القول بخطأ محكمة الصلح في عدم تحليف المستأنف عليه اليمين على نفي ادعاء المستأنف إزاء المبالغ التي تم صرفها بخصوص إجراء تصليحات وإضافات في المأجور طالما أنّ الإتفاق بشأن تلك التصليحات والإضافات واضح بموجب المبرز (م/ع/1) الذي لا يُشير إطلاقاً لتعهد المستأنف عليه بأن تكون هذه التصليحات والإضافات على حسابه، وعلى أن تُحسم من الأجرة). استئناف فلسطيني رقم (2000/718) الصادر بتاريخ 2000/11/4. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر : مرجع سابق، صفحة 417.

المستأجر قد أضرَّ عمداً بال عقار أو سمح عمداً بإلحاق الضرر به)، وزادت الفقرة (ج) من ذات المادة قائلة : (إذا كان المستأجر قد استعمل العقار أو سمح باستعماله لغاية غير مشروعة).

والملاحظ من هذه الفقرات أنّ هناك ثلاثة أسباب يُمكن حصرها تحت عنوان استعمال العين المؤجّرة خلافاً للقانون أو العقد، وهي مخالفة شرط من شروط عقد الإجارة، وإلحاق الضرر بالعين المؤجّرة، واستعمال العين المؤجّرة لغاية غير مشروعة.

الفرع الأول: مخالفة شروط عقد الإجارة

الأصل أنّ العقد شريعة المتعاقدين، وأنّ الإمتداد القانوني لا يُؤثّر على هذا الإتفاق، ولا يُؤثّر في إرادة المتعاقدين، فإذا كانت صفة استعمال المأجور لغاية تجارية، فلا يجوز استعماله للسكن، والعكس كذلك، وهذا ما أكّده مجلة الأحكام العدلية بالمادة (426) منها بقولها : (من استحق منفعة معينة بعقد الإجارة له أنّ يستوفي عينها، أو مثلها أو ما دونها، ولكن ليس له أنّ يستوفي ما فوقها، مثلاً لو استأجر الحدّاد حانوتاً على أنّ يعمل فيه صنّعه، أي يعمل فيه صنّعة مساوية في المضرّة لصنّعة الحدّاد، ولكن ليس لمن استأجر حانوتاً للطرارة أنّ يعمل فيه صنّعة الحدّاد)⁽¹⁾.

1) تنص المادة (421) من مجلة الأحكام العدلية على أنواع الإجارة قائلة: (الإجارة باعتبارها المعقود عليه على نوعين: النوع الأول: عقد الإجارة الوارد على منافع الأعيان، ويُقال للشيء المؤجّر عين المأجور، وعين المستأجر أيضاً، وهذا النوع ينقسم إلى ثلاثة أقسام: القسم الأول: إجارة العقار كإيجار الدور والأراضي. القسم الثاني: إجارة العروض كإيجار الملابس والأواني. القسم الثالث: إجارة الدواب. النوع الثاني: عقد الإجارة الوارد على العمل، وهُنَا يُقال للمأجور أجير كإستئجار الخدمة والعمل واستئجار أرباب الحرف والصنّاع هو من هذا القبيل، حيث أنّ إعطاء السلعة للخياط مثلاً ليخيط ثوباً يصير إجارة على العمل، كما أنّ تقطيع الثوب على أنّ السلعة من عند الخياط استصناع).

تقابلها المادة (1/693) من القانون المدني الأردني التي جاء فيها: (لا يجوز للمستأجر أن يتجاوز في استعمال المأجور حدود المنفعة المُتَّفَق عليها في العقد، فإن لم يكن هناك اتفاق، وجب الإنتفاع به طبقاً لما أُعِدَّتْ له، وعلى نحو ما جرى عليه العُرف⁽¹⁾).

والظاهر من هذه النصوص أنه يجب على المستأجر أن يلتزم بالغاية من عقد الإجارة التي تُحدِّد طريقة استعمال المأجور، وإن لم يتفق على هذه الغاية مع المُؤجِّر يبقى عليه إلّزام ما جرى عليه العرف والعادة بالعين التي استأجرها، بالتالي إذا قام المستأجر باستعمال المأجور في غير الغرض الذي تمَّ الإتفاق عليه في عقد الإجارة، فإنَّ ذلك سيكون سبباً للإخلاء وفقاً لنص القانون⁽²⁾.

واستعمال المأجور في غير غرضه قد يكون عن طريق عملٍ إيجابي، كالقيام بتغييرات في المأجور دون إذن المُؤجِّر، أو عن طريق عملٍ سلبي كعدم قيام المستأجر بتنظيف الكراج التابع للمأجور رغم الإتفاق على ذلك في عقد الإجارة⁽³⁾.

والملاحظ من نص المادة (1/4) من قانون المالكين والمستأجرين، أنَّ المُشرِّع لم يشترط وقوع ضررٍ بالمأجور أو المُؤجِّر من أجل الحكم بالتخلية، أو اعتبار ذلك مخالفةً لشروط عقد الإجارة أو القانون حيثُ قضت محكمة النقض الفلسطينية قائلة: (إلا أننا لا نرى معه أنَّ

(1) تقابلها من المجلة المادة (527) بقولها: (يصح إستئجار الدار والحانوت بدون بيان كونه لأي شيء، وإما كيفية إستعماله فتصرف إلى العرف والعادة)، أي يمكن عدم تحديد نوع المنفعة بالعقد، ولكنَّ ذلك يمكن توضيحه من العرف والعادة. تقابلها المادة (634) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني، حيثُ نصَّت أنه: (يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المُؤجَّرة على النحو المنفق عليه، فإن لم يكن هناك إتفاق إلّترم أن يستعمل العين بحسب ما أُعِدَّتْ له).

(2) شوشاري، صلاح الدين: الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 121. حيث قضت محكمة الإستئناف الفلسطينية بقولها: (... خاصةً كيفية استعمال المأجور المُتَّفَق عليها، سيّما أن سبب الدعوى كما جاء في لائحتها يرتكز على مخالفة شروط العقد،...). استئناف فلسطيني رقم (1999/718)، الصادر بتاريخ 2000/4/9. راجع موقع المُتَّقفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 374. كما قضت محكمة التمييز الأردنية قائلة: (أنَّ مخالفة شروط عقد الإيجار التي تكون سبباً للتخلية هي التي تتعلق بالمأجور مُباشرة، ولا يُعتبر استعمال المُستأجر لبيت الدرج، ووضع ساعة الماء في غير المأجور إخلالاً بشروط عقد الإيجار). تمييز حقوق أردني رقم (79/284)، الصادر سنة 1980. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 109.

(3) القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 39.

التغيير في معالم المأجور الموجب للتخلية يجب بالضرورة أن يكون ضاراً بالبناء، وإلا أصبح المستأجر حُرّاً طليقاً في تغيير معالم المأجور يتصرف به على هواه، ووفق مزاجه بأن يجعل من الشباك باباً ومن الباب شباكاً، أو يهدم قاطعاً بين غرفتين ليجعلهما غرفة واحدة، ويأتي بعد ذلك بخبير لا يجد أمامه سوى القول أن البناء لم يلحقه ضرر، الأمر الذي يفتح المجال واسعاً لكل مستأجر أن يُغير معالم المأجور بشكل جذري دون أي ملاحقة على عمله هذا بحجة أن ضرراً بالبناء لم يقع،...⁽¹⁾.

والظاهر كذلك لدينا وتحديداً من نص المادة (426) من المجلة والتي نصت :
(... مثلاً لو استأجر الحدّاد حانوتاً على أن يعمل فيه صنغته، له أن يعمل فيه صنعة مساوية في المضرة لصنعة الحدّاد ولكن ليس لمن استأجر حانوتاً للعطارة أن يعمل فيه صنعة الحدّاد)، بالتالي التغيير المقصود من قبل المُشرِّع هو التغيير الجوهرى للغاية المُحدّدة في عقد الإجارة، فلا يُعتبر مُخالفاً لشروط العقد قيام المستأجر بمحل للحدادة باستعمال المأجور لبيع ماكنات الحدادة، كون العقد قد نص على استعمال المأجور كمحل للحدادة دون تفصيل، ولكن التغيير الجوهرى للعقد يكون باستعمال محل للحدادة لبيع العطور أو الملابس مثلاً، فهنا يكون مُخالفاً بشروط العقد⁽²⁾.

ولكن في حال نص العقد على تحديد غاية العقار بشكل مُحدّد ودقيق، يُعد مُخالفاً لشروط العقد أي تغيير في الغاية مهما كان هذا التغيير، كأن يتفق الأطراف في العقد على السماح

(1) قرار نقض فلسطيني رقم (1998/318)، الصادر بتاريخ 1998/9/28. راجع موقع المُتفتي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 296.

(2) حيث قضت محكمة الإستئناف الفلسطينية على أنه : (... ذلك أن العمل التجاري هو تقليب المال بقصد الربح، وأن إصلاح إطارات السيارات لا تنفصل عن بيع الإطارات وكلاهما يدخل في مفهوم العمل التجاري، إذ أن إصلاح الإطارات مهنة يستثمر فيها من يُعرف (بالبنشرجي) جهده وما يستعمله من مواد مقابل الربح، كما أن بيعه الإطارات هو أيضاً عمل تجاري يقلب فيه المال بقصد الربح، ولما كان عقد الإيجار قد حدّد الغاية من استعمال المأجور بالتجارة، فإن إصلاح الإطارات وبيعها لا يخرج عن إطار ما حدده العقد، الأمر الذي يغدو معه الطعن مستوجباً الرد موضوعاً). استئناف فلسطيني رقم (2011/152)، الصادر بتاريخ 2012/4/22. راجع موقع، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 807.

للمستأجر بممارسة أعمال التلحيم بالمحددة فقط، بالتالي إذا قام المستأجر في هذه الحالة ببيع ماكينات تلحيم، يكون هنا قد خالف شروط العقد⁽¹⁾.

وهذا ما قضت به محكمة التمييز الأردنية التي اعتبرت أنه في حال تحديد الأطراف نوع العمل في العقد بالتفصيل، فلا يجوز تغييره بحجة أنه عمل مُماثل أو مُشابه، كما جاء بقولها: (أجازت المادة (5/ج/7) من قانون المالكين والمستأجرين إخلاء المأجور إذا استعمل لغير الغاية التي استأجر من أجلها وعليه فلا يرد القول بأن استعمال المستأجر المأجور كمستودع لملابس الباله وكيها هو مماثلاً أو مشابهاً للغاية التي من أجلها استأجر المستأجر المأجور، وهو استعماله كمصنع تريكو وخياطة ألبسة جاهزة)⁽²⁾.

أمّا في حال كانت الغاية من المأجور قد وردت في عقد الإجارة (التجارة)، دون تحديد أو تفصيل نوع العمل التجاري، فهنا القضاء في فلسطين توجه إلى التوسع في تفسير معنى الغاية من استعمال المأجور، وذلك من أجل توفير الحماية للمستأجر الذي قد تضطره الأحوال الإقتصادية إلى تغيير تجارته والمقصود هنا في التوسع فيما يتعلق بالعقارات التجارية هو التغيير إلى أعمال مثيلة أو مُشابهة، كتغيير استعمال المأجور من محل لبيع الملابس إلى محل للحداة⁽³⁾.

(1) حيث قضت بهذا محكمة الاستئناف الفلسطينية بقولها: (... إذ بالإطلاع على البيانات المقدمة نجدها كافية لإثبات أن المستأنفة تقوم باستعمال المأجور كمغسلة للسيارات وتشحيمها والقيام بالأعمال الميكانيكية المتعلقة بها، وهذا يخرج عن إطار كيفية استعمال المأجور المتفق عليها والمبينة في عقد الإجارة المُبرز (م/5) ...). استئناف فلسطيني رقم (2001/472) الصادر بتاريخ 2001/7/12. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، نائر: مرجع سابق، صفحة 450.

(2) تمييز حقوق أردني رقم (93/1244) الصادر سنة 1995. كما جاء في قرار آخر لها أنه: (استعمال المأجور كمستودع لملابس الباله وكي تلك الملابس لا يشابه ولا يماثل صناعة التريكو وخياطة الألبسة وفقاً لأحكام المادة (5/ج/7) من قانون المالكين والمستأجرين). تمييز حقوق أردني رقم (92/1236) الصادر سنة 1994. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 352.

(3) قرار نقض فلسطيني رقم (1999/710)، والصادر بتاريخ 1999/12/28. والذي جاء فيه: (ونحن بالتدقيق في البيانات المقدمة نجد أن عقد الإيجار المحرر بتاريخ 1989/9/1 المتعلق بالمأجور موضوع الدعوى، قد تضمن مقابل عبارة جنس الأملاك (محل تجاري) ومقابل عبارة كيفية استعمال المحل المؤجر (تجارة عامة)، ولا نجد مقابل أي من هاتين التسميتين ما يُقيد استعمال المأجور على وجه محدد من أوجه التجارة العامة، وثابت من خلال البيانات التي قدمها المستأنفان أن المأجور استعمل منذ بداية إشغاله كمنجرة وتم ترخيصه على هذا الأساس منذ 1994 حتى الآن، ويتضح أن المستأنفة الثانية ... ولا نجد في البيئة ما يُشير إلى أنها قدمت أي دعوى أو مطالبة جديّة لأي موقع كان تعارض فيه استعمال المأجور على الوجه الذي كان المستأنف عليه يستعمله طيلة تلك المدة ومنذ تاريخ الإجارة الأمر الذي نرى معه أن ما توصل إليه قاضي الصلح في قراره المستأنف من رد الدعوى لعدم توافر سببها واقع في محله ويتفق وأحكام القانون (...). راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، نائر: مرجع سابق، صفحة 373.

وأيضاً هذا ما أخذت به محكمة التمييز الأردني بقولها : (إن عبارة (الغاية مماثلة أو مشابهة) الواردة في البند السابع من الفقرة (ج) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين... لا تعني نفس الغاية المُبينة في العقد، إذ لو كان المقصود بهذه العبارة نفس الغاية المُبينة في العقد، لما كان ثمة ضرورة لأن يضع المُشرِّع في النص عبارة (لغاية مُماثلة أو مُشابهة)، وإنَّ المقصود بتلك العبارة أي عمل آخر مُماثلاً أو مُشابهاً للغاية المُبينة في العقد، وإذا كانت الغاية المُبينة في العقد موضوع الدعوى هي تعاطي التجارة العامة، فإنَّ قيام المستأجر باستعمال المأجور محلاً للحلاقة بعد أن كان يستعمله لصنع الحلويات، لا يُعتبر استعمالاً مُخالفاً يستوجب التخلية عملاً بنص البند السابع المُشار إليه آنفاً، وبالأخص وإنَّ استعماله لصنع الحلوى الذي يستدعي استعمال النار، ليس أفضل من استعماله محلاً للحلاقة، إنَّ مهنة الحلاقة في المأجور لا تُعتبر عملاً تجارياً إلا أنها تُعتبر عملاً مُماثلاً أو مُشابهاً للعمل التجاري، لأنَّ العمل التجاري حسب التعريف السائد عنها وقضاءً هو تقليب المال بقصد الربح، ولأنَّ مهنة الحلاقة هي في الواقع مهنة يستثمر فيها الحلاق جهوده مقابل الربح، وهو بدل أتعابه وما يستعمله من مواد في سبيل القيام بمهمته وعليه فإنَّ قيام المستأجر باستعمال المأجور محلاً للحلاقة بعد أن كان يستعمله لصنع الحلويات بالعقد المُحددة غايته (تجارة عامة) لا يُعتبر استعمالاً مُخالفاً يستوجب التخلية (1).

وأخيراً أُشير إلى أنه يجب على المُؤجِّر أن يُوجِّه إخطاراً عدلياً للمستأجر، وتبليغه إياه بصورة قانونية، مع انتظار مُدَّة ثلاثين يوماً، مع العلم أنه في حال تَعَدُّد المستأجرين فإنه ينبغي إخطارهم جميعاً، إلا إذا وُجد شرطٌ بالعقد بأنَّ تَبَلُّغ أحدهم يُعتبر تَبَلُّغاً لجميعهم، فإنَّ ذلك يُعتبر تبليغاً صحيحاً على اعتبار أنَّ المستأجرين قد فَوَّضوا أحدهم بالتَبَلُّغ عنهم (2).

1) تمييز حقوق أردني رقم (85/252)، الصادر سنة 1985. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلاشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 350.

2) القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 41.

الفرع الثاني: إلحاق الضرر بالعين المؤجرة

تنص المادة (600) من مجلة الأحكام العدلية على أن: (المأجور أمانة في يد المستأجر إن كان عقد الإجارة صحيحاً أو لم يكن)، وأكملت المادة (601) القول بأنه: (لا يلزم الضمان إذا تلفَ المأجور في يد المستأجر ما لم يكن بتقصيره أو تعديهِ أو مخالفتِهِ لمأذونيَّتِهِ) بالتالي: (إن كان المُستأجرُ يُخربُ المأجورَ بإحدى الصُّورِ ولم يقدِّرِ الأجرَ على منعه راجع الحاكم وفسخ الإجارة)، حسب المادة (533) من المجلة.

ويُفهم ممَّا سبق أنه سواءً كانت الإجارة صحيحةً أم فاسدةً أم باطلة، يكون المأجور أمانةً في يد المستأجر، بالتالي هو مُخوَّلٌ بالانتفاع به بموجب عقد الإجارة، إلا أنه مُلزمٌ بعدم الإضرار به عملاً بالمادة (528) من المجلة بقولها: (... وله أن يعمل فيها كل عملٍ لا يُورث الوهن والضرر للبناء، لكن ليس له أن يفعل ما يُورثُ الضررَ والوهن إلا بإذن صاحبها).

وهذا ما أكَّدَ عليه القانون المدني الأردني في نص المادة (692) بقوله أن :
(1- المأجور أمانة في يد المستأجر يضمن ما يلحقه من نقصٍ أو تلفٍ أو فقدانٍ ناشئٍ عن تقصيره أو تعديهِ، وعليه أن يُحافظ عليه محافظة الشخص العادي)⁽¹⁾، كما أتبعَت المادة (694) من ذات القانون القول بأنه : (1- لا يجوز للمستأجر أن يُحدِّث في المأجور تغييراً بغير إذن المُؤجِّر إلا إذا كان يستلزمه إصلاح المأجور ولا يلحق ضرراً بالمؤجِّر 2- فإذا تجاوز المستأجر هذا المنع وجب عليه عند انقضاء الإجارة إعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها ما لم يتفق على غير ذلك)⁽²⁾.

(1) تُقابلها المادة (633) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني، حيث نصَّت أن: (1- العين المؤجَّرة أمانة في يد المستأجر يضمن ما يلحقها من نقصٍ أو تلفٍ أو فقدانٍ بسببٍ يرجع إليه، وعليه أن يحافظ عليها محافظة الشخص المعتاد.
2- إذا تعدَّد المستأجرون كان كلُّ منهم ضامناً للأضرار الناشئة عن فعله وحده ما لم يرد خلاف ذلك في قانون خاص).

(2) تُقابلها المادة (635) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني، حيث نصَّت أنه: (1- لا يجوز للمستأجر أن يُحدِّث في العين المؤجَّرة تغييراً بغير إذن المُؤجِّر إلا إذا كان يستلزمه إصلاحها ولا يلحق ضرراً بها. 2- إذا تجاوز المستأجر هذا المنع وجب عليه إعادة العين المؤجَّرة إلى الحالة التي كانت عليها، مع التعويض إن كان له مُقتض).

أما قانون المالكين والمستأجرين فقد كان صريحاً عندما جعل هذا الفعل سبباً للإخلاء من العقار كما أشارت المادة (1/4/ب)، حيث نصت على أنه: (إذا كان المستأجر قد أضر عمداً بالعقار، أو سمح عمداً بإلحاق الضرر به).

وبالخلاصة فإنَّ المُسْتَأْجِرَ مُلْزَمٌ بنصوص القانون بالمحافظة على العقار، والمفهوم من النصوص سألغة الذكر أنَّ الضَّررَ المقصود هو الضَّررُ الواقع على ذات العقار، فلا عبْرَةَ للضَّررِ الواقع على المُؤَجَّرِ أو على الجار، كخروج الدخان من المدخنة اتجاههم، فهذا لا يكون سبباً لطلب التخلية، إلا إذا وقع الضَّررُ على المأجور ذاته⁽¹⁾.

كما جاء في قرار محكمة التمييز بأنه: (يشترط للحكم بإخلاء المأجور أن يكون الضرر والتغيير المُحْدَثُ مُؤَثِّرًا على سلامة البناء ...) (2).

وألخَّص أهم الشروط الواجب توافرها في الضرر الواقع على المأجور حتى يكون للمؤجَّر الحق بطلب التخلية⁽³⁾:

(1) حيثُ قضت محكمة الإستئناف الفلسطينية قاتلة : (... وأنَّ جدار الطوب غير مشترك، ويُمكن إزالته بدون تأثير على البناء، وقد قضت محكمة التمييز بأنه إذا تبين أنَّ إزالة جدار الطوب لا يُشكل ضرراً إنشائياً، وإنما يُشكل تغييراً في شكل البناء من الناحية المعمارية فإنَّ عدم ثبوت أنَّ هذا التغيير كان جوهرياً، أو من شأنه أن يخل بالنسق المعماري للبناء بما يبلغ حد التشويه، فإنَّ مثل هذا التغيير لا يكون سبباً للإخلاء (قرار رقم 1982/646 صفحة 85 لسنة 1983)، كما قضت بقرارها رقم (1964/307) لسنة 1965 بأنه (إذا أقام المستأجر حائطاً من الطوب في المأجور على البلاط مباشر دون إجراء حفريات ودون أن يتضرر أو تتضرر الجدران والمأجور فلا يُعتبر بأنه أحدث ضرراً بالمأجور يوجب تخليته، وحيث أنه لم يثبت من البيانات المُقدَّمة حصول ضَّرر عمدي بالمأجور، وحيث أنَّ التشويه اللاحق بمظهر البناء تشويه بسيط إذا أخذ بالإعتبار التشويهِات الموجودة بالحجارة المبيّنة، فإننا نجد أنَّ قاضي الصلح أخطأ في النتيجة التي خلص إليها بموجب تخلية المستأنف من المأجور). استئناف فلسطيني رقم (1995/234) الصادر بتاريخ 1996/1/22. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تائر: مرجع سابق، صفحة 183.

(2) تمييز حقوق أردني رقم (87/237)، الصادر سنة 1989. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 359.

(3) القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوية، سائد: مرجع سابق، صفحة 45. راجع كذلك كتاب د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 155.

1) أن يكون الضَّرَرُ حالاً وقائماً: أي أن يكون الضرر الواقع من المستأجر على العقار والذي يدَّعيه المؤجَّر هو ضَرَرٌ فعليٌّ وقائمٌ، وليس ضرراً احتمالياً، أي ضرراً يحتاج لأعمالٍ إنشائيةٍ لإزالته وليس لأعمالٍ صيانةٍ عاديةٍ وبسيطة (1).

ولكنَّ السؤال الذي يطرح نفسه في هذه النقطة، في حال وقوع الضرر، هل إعادة الحال إلى ما كان عليه من قِبَلِ المُسْتَأْجِرِ يَحْبُبُ طلب الإخلاء، أم أنَّ الأمر وقع بمجرد حصول الضَّرَرِ؟

لقد خلا قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 من أية نصوص حول هذه المسألة إلا أنه يُستفاد من المادة (1/4/ب) سالفه الذكر أنه وبمجرد قيام المستأجر بالإضرار بالمأجور، فإنَّ من حق المؤجَّر أن يطلب تخليته منه، ولا عبءة فيما إذا كان بالإمكان إعادة الحال إلى ما كان عليه، أو قام المستأجر بذلك فعلاً، والمُشَرَّع لم يمنح المستأجر مهلة لإعادة الحال إلى ما كان عليه، ولو أراد ذلك لأوجب على المؤجَّر أن يُخطر المستأجر بإخطارٍ عدليٍّ كما الحال بالفقرة (1/4/أ) (2).

إلا أن محكمة التمييز الأردنية خالفت القول السابق حيث قضت بأنه : (اشترطت المادة 8/ج/5 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 لإخلاء المأجور بسبب إلحاق الضرر وإحداث تغييرات في المأجور تُؤثِّرُ على سلامته أن يكون الضرر الذي ألحقه المستأجر بالعقار أو التغيير الذي أحدثه في المأجور ضاراً بسلامته بشكل يتعذر معه إعادته إلى ما كان عليه قبل إحداث الضرر أو التغيير، وإنَّ البيئة الصالحة لتقرير ذلك هي المعاينة والخبرة، وعليه فإذا قرَّر الخبير المُعيَّن في الكشف الجاري بإشراف المحكمة أنَّ الضرر والتغيير الذي أحدثه المستأجر في المأجور هو من النوع الذي يمكن معه إعادة المأجور إلى ما كان عليه قبل إحداث

1) حيث قضت محكمة التمييز الأردنية قاتلة: (إنَّ كلمة (ضرر) الواردة في المادة 1/4/ب من قانون المالكين والمستأجرين قد جاءت بصيغة الإطلاق فهي تجري على إطلاقها وتشمل الضرر مهما كانت ماهيته سواءً أكان معمارياً أو إنشائياً، ما دام لم يرد دليل التقييد نصاً أو دلالة). تمييز حقوق أردني رقم (81/677)، الصادر سنة 1982. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 363.

2) القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 46.

الضرر والتغيير، واعتماد المحكمة على هذا التقرير في قرارها برد الدعوى لعدم توفر الشرط الوارد في المادة 5/ج/8 من قانون المالكين والمستأجرين يكون مُتفقاً والقانون (1).

وأعارض رأي محكمة التمييز الأردنية، حيث إنَّ إعطاء المستأجر الإمكانية لإعادة الحال إلى ما كان عليه به تراخي اتجاه إلتزاماته، وهذا أمر غير مقبول لأنَّ به تعسّف باستعمال الحق، وتجاوز صريح على حقوق المُؤجّر.

هذا بالنسبة إلى الإضرار بالمأجور بشكل مُتعمّد، أما بالنسبة إلى التغيير الذي قد يُحدثه المستأجر في المأجور، والذي قد يُسبب ضرراً بالمأجور، فهل هذا يُعد سبباً للإخلاء؟

بدايةً لم ينظم قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 هذه الحالة، وجاءت قرارات المحاكم الفلسطينية مُتناقضة في هذه المسألة بعض الشيء، فقضت تارةً بأنَّ تغيير معالم المأجور بغير إذن المُؤجّر لا يُعدُّ سبباً موجباً لتخلية المأجور ما لم يلحق ضرراً بالمأجور، كما لا يُعد سبباً لتخلية المأجور أي تغيير يجريه المستأجر في المأجور إذا ثبت أنَّ هذا التغيير ضرورياً لاستيفاء منفعة المأجور حسب الغاية من استعمال المأجور.

وعلى هذا قضت محكمة الإستئناف الفلسطينية قائلة أنه : (وبالتدقيق نجد أنَّ المستأنف (المدعي) حصر سبب دعواه في أنَّ المستأنف عليه المستأجر أقام داخل المأجور دون موافقة منه حماماً وسدتين إحداهما من الخشب والأخرى من الحديد، وأجرى فيه تمديدات وحفريات مُلحقاً به الضرر بصورة مخالفة لأحكام المادة (1/4/ب) من قانون المالكين والمستأجرين، ونجد أنَّ محكمة الصلح توصلت على ضوء البيانات المستمعة أنه لم يلحق ضرر بالمأجور لا من حيث إنشاء الحمّام، ولا من حيث إنشاء السدتين وحيث أنَّ تلك البيانات تُؤدّي إلى ما توصلت له محكمة

(1) تمييز حقوق أردني رقم (1989/202)، الصادر بتاريخ 1989/3/4. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة عبد الرحمن أحمد جمعه: قانون المالكين والمستأجرين الأردني دراسة تحليلية، مرجع السابق، صفحة 354. راجع كذلك كتاب د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 155.

الصلح، وبما أن الإستئناف غير وارد، فإننا نُقرّر رده موضوعاً، وتصديق القرار المُستأنف، والزام المستأنف بالرسوم والمصاريف (1).

ووفقَ اجتهاداتٍ قضائيةٍ أخرى قضت وأُؤيِّدها، جاءت قائلة بأنّ تغيير معالم المأجور بغير إذن المُؤجّر تُعد سبباً موجِباً لتخلية المأجور، حتى وإن لم تُلحق ضرراً بالمأجور، لأنّ إلحاق الضرر بالمأجور أو السماح بإلحاق الضرر به يُعتبر سبباً قائماً بذاته للحكم بتخلية المأجور، حيث قضت محكمة النقض الفلسطينية بأنّه : (ونحن وإن كنا نرى على ضوء البيانات المقدمة أنّ ما قام به المدعى عليه الأول من هدم الجدار بوصفه الوارد في البينة ووفق طبيعة العمل في الكراج وكذلك ثبوت إنشاء المحلات ابتداءً على نفقة المدعى عليه المذكور لا يُشكل سبباً أو تغييراً موجِباً للتخلية، وهذا ما نتفق عليه مع قاضي الصلح من حيث النتيجة، إلا أننا لا نرى معه أنّ التغيير في معالم المأجور الموجب للتخلية يجب بالضرورة أن يكون ضاراً بالبناء، وإلا أصبح المستأجر حراً طليقاً في تغيير معالم المأجور يتصرف به على هواه ووفق مزاجه، بأن يجعل من الشباك باباً ومن الباب شباكاً أو يهدم قاطعاً بين غرفتين ليجعلهما غرفة واحدة، ويأتي بعد ذلك بخبير لا يجد أمامه سوى القول أنّ البناء لم يلحقه ضرر، الأمر الذي يفتح المجال واسعاً لكل مستأجر أن يُغيّر معالم المأجور بشكل جذري دون أي مُلاحقة على عمله هذا بحجة أنّ ضرراً بالبناء لم يقع، وبالتالي فإننا لا نرى فيما أورده قاضي الصلح في قراره المستأنف حول هذه المسألة ما يسنده قانوناً ومنطقياً وإن كنا كما أشرنا آنفاً نتفق معه في رد السبب المذكور من حيث النتيجة ليس إلا (2).

(2) أن يقع الضرر بفعل المستأجر المُتعمّد: وهذا ما ذكرته المادة (1/4ب) بقولها (عمداً) بالتالي يرتبط حصول الضرر بالمأجور بتعمّد المستأجر وقوع هذا الضرر سواءً بفعله أو بفعل تابعيه،

(1) قرار استئناف فلسطيني رقم (1994/164)، الصادر بتاريخ 1994/11/20. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تائر: مرجع سابق، صفحة 145. وهذا ما قضت به محكمة التمييز الأردنية قائلة أنه: (إذا تبين للمحكمة أنّ إزالة جدار الطوب لا يُشكّل ضرراً إنشائياً وإنما يُشكّل تغييراً في شكل البناء من الناحية المعمارية، فإنّ عدم ثبوت أنّ هذا التغيير كان جوهرياً أو من شأنه أن يُخلّ بالنسق المعماري للبناء بما يبلغ حد التشويه، فإنّ مثل هذا التغيير لا يكون سبباً للإخلاء). تمييز حقوق أردني رقم (82/646)، الصادر سنة 1983. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 161.

(2) قرار نقض فلسطيني رقم (1998/318)، الصادر بتاريخ 1998/9/28. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تائر: مرجع سابق، صفحة 296.

أو أي شخص له صلة به، وكذلك بإمتناعه عن القيام بعملٍ للحفاظ على المأجور واجبٌ عليه القيام به كحالة أن تتسرب المياه من المواسير في المأجور ولم يقم المستأجر بإصلاحها مما أدى إلى تسرب المياه إلى جدران المبنى وإلحاق الضرر بالجدران.

(3) أن لا يكون الضرر ناجماً عن عملٍ يُعدُّ بمثابة انتفاع عادي للمأجور: أي أن لا يكون هذا العمل الذي قام به المستأجر عملٌ عاديٌّ أو ضروريٌّ للانتفاع بالمأجور، فإنَّ الضرر الناتج عنها والحاصل للمأجور لا يُعد سبباً للإخلاء، لأنَّ ذلك يحصل نتيجةً للانتفاع بالمأجور، مثال ذلك إخراج مدخنة للفرن.

الفرع الثالث: استعمال العين المؤجرة لغاياتٍ غير مشروعة

تنص المادة (533) من مجلة الأحكام العدلية على أنه: (إن كان المستأجر يُخزَّب المأجور بإحدى الصور ولم يقدر الأجر على منعه راجع الحاكم وفسخ الإجارة)، كما نصت المادة (166) من القانون المدني الأردني قائلة بأنه: (1- لا يصح العقد إذا لم تكن فيه منفعة مشروعة لعاقديه. 2- ويفترض في العقود وجود هذه المنفعة المشروعة ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك) كما أشارت كذلك المادة (675) من ذات القانون أنه: (يلتزم كل من المتعاقدين بتنفيذ ما اشتمل عليه العقد بصورة تحقق الغاية المشروعة منه وتتفق مع حسن النية).

بالتالي يُمكن القول أنَّ الغاية غير المشروعة هي الغاية المخالفة للنظام العام أو الآداب العامة كاستعمال المأجور كدار قمار⁽¹⁾، فإنَّ ذلك يكون سبباً للإخلاء كما جاء بنص المادة (164) من القانون المدني الأردني بقولها: (1- يجوز أن يقترن العقد بشرط يُؤكِّد مقتضاه أو يلائمه أو جرى به العرف والعادة. 2- كما يجوز أن يقترن بشرط فيه نفع لأحد العاقدين، أو للغير ما لم يمنعه الشارع، أو يخالف النظام العام، أو الآداب، وإلا لغي الشرط وصح العقد، ما لم يكن الشرط هو الدافع إلى التعاقد فيبطل العقد أيضاً).

(1) د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 143.

وقد عالج قانون المالكين والمستأجرين في مادته (1/4/ج) هذه المسألة حيث اعتبر أنّ استعمال المستأجر للمأجور لغايات غير مشروعة هو سببٌ من أسباب الحكم بالتخلية، حيث جاء النص: (إذا كان المستأجر قد استعمل العقار أو سمح باستعماله لغايات غير مشروعة).

ويُستفاد كذلك من هذا النص أنّ مسألة استعمال المأجور لغاياتٍ غير مشروعةٍ لا ينحصر على المستأجر لوحده، بل يشمل أفراد أسرته أو من آواه أو استضافه في المأجور، ويكون على المالك المدعي أن يُثبت وفقاً للقواعد العامة أنّ المستأجر قد استعمل المأجور لغاياتٍ غير مشروعة، الأمر الذي أكدته محكمة استئناف رام الله بقولها: (إنّ استعمال المستأجر المأجور لغايات غير مشروعة (الدعارة)، واستقبال فتيات وشباب من خلال بيناتٍ شفوية عبارة عن شهادة شهود، يوجب الحكم بإخلاء المأجور دون أن يشترط إدانة المستأجر بحكم قضائي⁽¹⁾).

واللافت للأمر أنّ المُشَرَّع لم يشترط في قانون المالكين والمستأجرين عُلْمُ المستأجر أو حصوله على حكمٍ قضائيٍّ سابقٍ بالإدانة ما أكده القرار سالف الذكر، معنى ذلك أنه لا يتطلب الحكم بالتخلية وجود سوابقٍ على هذا المستأجر، بالتالي وإن لم يكن للمستأجر أيُّ علاقةٍ بالعمل وكان بريئاً منه، إلا أنه حصل بالمأجور عن طريق أحد أفراد الأسرة أو التابعين له، يكون ذلك سبباً للإخلاء، ولا يمنع ذلك عَدَمُ عِلْمٍ أو علاقة المستأجر بهذا الأمر.

المطلب الثالث: تصرف المستأجر في حق الإجارة دون موافقة المؤجر الخطية

نصت المادة (1/4/د) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 بأنه: (إذا أجرة المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار أو قسماً منه، أو إذا أخلاه لشخصٍ آخرٍ غير المالك أو سمح بشغله من قِبَل شريكٍ أو شركة، أو إذا كان تركه بدون شغلٍ لمدّة تزيد على ستة أشهر).

(1) قرار استئناف فلسطيني رقم (88/8). راجع موقع المقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 49. راجع كذلك كتاب د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 144.

وحيث قضت محكمة الاستئناف قائلة أنه: (إذ بالرجوع إلى ذلك المبرز نجده غير كافي للقول بأنَّ المستأنف عليه الأول (المستأجر) قد تنازل بشكل نهائي عن حقه بالإنقاع بالمأجور طالما أنَّ تعهده بالتنازل هذا بقي مرهوناً على موافقة المالك القديم، ...) (1).

بالتالي يَبْضِحُ لنا من نص المادة (د/1/4) سالفه الذكر أنها تتحدث عن عدة تصرفاتٍ في حق الإجارة، إنَّ قام بها المستأجر كانت سبباً لإنهاء الإمتداد القانوني لعقد الإجارة، ومن ثمَّ المطالبة بالإخلاء، وهذه التصرفات هي:

الفرع الأول: الإخلاء بسبب التأجير الفرعي (التأجير من الباطن)

يمكن القول أنَّ التأجير الفرعي هو تأجيرُ المستأجر لحقه بالمنفعة في المأجور لمستأجرٍ آخر، وهذا يعني نشوء عقد إجارةٍ جديدٍ بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ويترتب على هذا العقد حقوقاً والتزاماتٍ إيجاريةً بين طرفيه، ويكون المستأجر الفرعي تابعاً للمستأجر الأصلي تجاه المُوَجَّر (2).

وقد أخذت مجلة الأحكام العدلية بجواز تأجير المأجور من الباطن بقولها في المادة (586): (للمستأجر إيجار المأجور من آخر قبل القبض إنَّ كان عقاراً وإنَّ كان منقولاً فلا) (3) كما الحال لدى المشرِّع الأردني الذي أجاز هو أيضاً هذه المسألة في المادة (703) منه بقوله:

(1) قرار استئناف فلسطيني رقم (1999/253)، الصادر بتاريخ 2000/11/5. راجع موقع المُقْتَفِي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تأثر: مرجع سابق، صفحة 344.

(2) د. العبيدي، علي هادي: العقود المسماة، مرجع سابق، صفحة 344.

(3) أي أنَّ يُوَجَّره لغير مُوَجَّره، أما أنَّ يُوَجَّره لمُوَجَّره فلا يجوز سواءً كان مُوَجَّره مالِكاً أو مستأجراً من المالك، لأنَّ المستأجر في حق المنفعة قائم مقام المُوَجَّر، فإنَّ أجره المأجور يكون قد ملَّك المالك منافع ملكه وهو غير جائز شرعاً، ولا يجوز إجارة المنقول إلا بعد قبضه بخلاف العقار، فإنَّ إجارته جائزة قبل القبض وبعده. راجع كتاب اللبناني، سليم رستم باز: مرجع سابق، صفحة 247.

(لا يجوز للمستأجر أن يُؤجّر المأجور كله أو بعضه من شخص آخر إلا بإذن المُؤجّر أو إجازته)⁽¹⁾.

وبالعودة لنص المادة (1/4/د) من قانون المالكين والمستأجرين القائلة: (إذا أجرة المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار أو قسماً منه ...)، نجد أنها أوجبت عدّة شروطٍ لصحة قيام المستأجر بتأجير العقار، وعدم تعرضه للإخلاء، أوجزها بالآتي⁽²⁾:

- 1) قيام المستأجر الأصلي بالتأجير للمستأجر الفرعي، وهذا يتطلب اتفاقاً حقيقياً بينهم وليس اتفاقاً صورياً، وبالتالي تحديد أجر حقيقي حتى لو لم يتم تقديره.
- 2) أن يكون محل التأجير هو المأجور ذاته سواءً بكامله أو قسماً منه.
- 3) أن يتم التأجير الفرعي بموافقة خطية من المُؤجّر⁽³⁾.

وبالخلاصة سبق وأن تحدّثت عن طبيعة حق المستأجر بالعقار، وقلتُ بأنها باتت أقرب إلى الحق الشخصي بحكم الإمتداد القانوني، وفي هذه الحالة فإن حق المستأجر في المأجور ينحصر على الإستعمال وهذا ما جعل تأجير المستأجر للمأجور من الباطن سبباً لإخلائه، ومع ذلك أجاز المُشرّع للمستأجر في قانون المالكين والمستأجرين الحق بالتأجير من الباطن في حال الحصول على موافقة المُؤجّر.

1) حيث قضت محكمة التمييز الأردنية: (أنّ الموافقة على الإجارة الفرعية لا تثبت إلا بالكتابة عملاً بالمادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين ما لم تكن هناك قرينة تدل على ذلك، إذا عجز المدعى عليهم عن إثبات القرينة القضائية والموافقة على التأجير فإن من حقهم تحليف خصمهم اليمين على ذلك). تمييز حقوق أردني رقم (79/257)، الصادر سنة 1980. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 268. تُقابلها المادة (647) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني، حيث نصّت أنه: (لا يجوز للمستأجر أن يُؤجّر العين المُؤجّرة أو أن ينزل عن الإجارة كلها أو بعضها إلا بإذن كتابي من المُؤجّر).

2) القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 51.

3) جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية أنه: (إذا أقم المُؤجّر دعواه بطلب تخلية المأجور بالإستناد إلى سبب واحد هو أنّ المستأجر الأصلي أجرة العقار على المستأجر الفرعي بدون موافقته، ودفع المستأجر الفرعي المدعى عليه للدعوى بأن هذه الإجارة حصلت بعلم وموافقة المُؤجّر، فيجب حصر البحث في موافقة المُؤجّر دونما حاجة لبحث صورية عقد الإيجار المُتكوّن بين المُؤجّر والمستأجر الأصلي... تُقبل البينة الشخصية لإثبات موافقة المُؤجّر على تأجير المستأجر الفرعي للمأجور مدة سبع سنوات مع علم المُؤجّر الأصلي يُشكل قرينة تُحيز سماع البينة الشخصية على التأجير الفرعي). تمييز حقوق أردني رقم (68/94) الصادر سنة 1968. راجع موقع عدالة مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 268.

الفرع الثاني: الإخلاء بسبب التنازل عن الإجارة

لم أجد في مجلة الأحكام العدلية ما ينص على جواز التنازل عن حق المنفعة للغير، أما القانون المدني الأردني فقد نص في المادة (1223) أنه: (لا يجوز التنازل للغير عن حق الإستعمال أو عن حق السكنى إلا بناءً على شرط صريح في سند إنشاء الحق أو ضرورة قصوى)⁽¹⁾.

أيضاً يُعتبر حسب نص المادة (1/4 د) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 أن تنازل المستأجر عن الإجارة للغير هو سببٌ من أسباب الإخلاء بقولها: (... أو إذا أخلاه لشخص آخر غير المالك)، ويُمكن حصر شروط الحكم بالتخلية بسبب التنازل عن الإجارة بأن يتم التنازل عن كامل المأجور، أي قيام المستأجر بالتنازل عن كامل الحقوق والإلتزامات المترتبة له بموجب عقد الإجارة، وأن يتم التنازل لشخص آخر غير المالك⁽²⁾.

ومضمون عقد التنازل يعني أن يقوم المستأجر بنقل جميع الحقوق المترتبة على عقد الإجارة إلى شخصٍ آخرٍ يحل محله فيها، مع بقاء عقد الإجارة الأصلي قائماً دون وجود عقدٍ جديدٍ كما التأجير الفرعي، وباختصار فإنّ التنازل هو بيع المستأجر لحقه بالمنفعة في المأجور، أما التأجير الفرعي هو تأجير المستأجر لحقه بالمنفعة في المأجور كما سبق القول⁽³⁾.

وعلى هذا قضت محكمة الإستئناف الفلسطينية قائلة أنه : (وبالتدقيق نجد أنّ الدعوى مؤسّسة على أنّ المستأنف الأول قد تنازل لزوجته المستأنفة الثانية عن المأجور دون موافقة خطية من المالك مخالفاً بذلك المادة (1/4 د) من قانون المالكين والمستأجرين، ... وأنه بموجب المبرز

1) حيث قضت محكمة التمييز الأردنية بقرار لها قائلة أنّ: (ترك المستأجر المأجور لشخص آخر دون علم المالك وموافقته يجعل هذا الشخص خصماً في دعوى منع المعارضة التي أقامها عليه المالك، وتُعتبر يده على العقار يبدأ غير مشروعة ويُلزم بالإمتناع عن معارضة المالك في منفعة العقار ويُلزم بأجر المثل). تمييز حقوق أردني رقم (95/1167) الصادر سنة 1996. راجع موقع عدالة مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق صفحة 266. نقابها المادة (1140) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني، حيث نصّت أنه: (لا يجوز النزول للغير عن حق الإستعمال أو عن حق السكنى إلا بناءً على شرطٍ صريحٍ في سند إنشاء الحق أو مسوغٍ قوي).

2) د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 130.

3) د. تناغو، سمير عبد السيد: مرجع سابق، صفحة 267.

(م/3) وبتاريخ 1988/6/21 باع محتويات روضة الأطفال لزوجته المستأنفة الثانية، وتنازل لها عن حق الإجارة في الروضة المذكورة ... أما المستأنفان فقد تذرعا بأنهما أسسا الروضة معاً وانتفعا بها ابتداءً من تاريخ إجارتها، ... ولما كانت ذمة الزوجة مستقلة عن ذمة الزوج، وحيث ثبت من البيانات أن الزوجة المستأنفة الثانية هي التي انفردت بإدارة الروضة والانتفاع بها، فإن ذلك يعني توفر أحد شروط المادة (4/1/د) من قانون المالكين والمستأجرين الموجب للتخلية، وهو تنازل المستأجر (المستأنف الأول) عن الإجارة لصالح زوجته المستأنفة الثانية بدون موافقة المالك الخطية⁽¹⁾.

أما بالنسبة للإثبات فيقع على المؤجر الذي له الحق بإثبات هذا التنازل -والذي يُعتبر واقعةً ماديةً - بكافة طرق الإثبات وفقاً لنص المادة (71) من قانون البيئات الفلسطيني⁽²⁾.

الفرع الثالث: الإخلاء بسبب الإشارك في المأجور

نصت مجلة الأحكام العدلية على جواز إشارك شخصٍ آخرٍ غير المستأجر في المأجور، حيث تنص المادة (522) على أنه: (يجوز استئجار دار أو حانوت بدون بيان من يسكنها)⁽³⁾، والظاهر من هذا النص أن المشرع أجاز الإشارك بالعقار المأجور لغايات السكن وكذلك العقار المأجور لغايات التجارة كما نصت كذلك المادة (702) من القانون المدني الأردني أنه: (للمستأجر أن يُعير المأجور أو تمكين غيره من استعماله والانتفاع به كله أو بعضه بدون عَوْضٍ إذا كان مما لا يختلف باختلاف المستعمل).

(1) قرار استئناف فلسطيني رقم (1995/226)، الصادر بتاريخ 1996/1/31. راجع موقع المفتحي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تأثر: مرجع سابق، صفحة 182.

(2) قانون البيئات في المواد المدنية والتجارية رقم (4) لسنة 2001، الصادر بتاريخ 2001/5/12. ويُعمل به بعد ثلاثين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية. وحيث قضت محكمة التمييز الأردنية قانلة: (أن واقعة التخلي عن المأجور هي واقعة مادية يجوز إثباتها بالشهادة). تمييز حقوق أردني رقم (85/244) الصادر سنة 1986. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلاشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 271.

(3) نصت المادة (428) من المجلة كذلك على أنه: (كل ما لم يختلف باختلاف المستعملين فالتقييد فيه لغو، مثلاً لو استأجر أحد داراً على أن يسكنها، له أن يسكن غيره فيها). والمادة (528) بقولها: (كما أنه يصح لمن استأجر داراً مع عدم بيان كونها لأي شيء أن يسكنها بنفسه، كذلك يصح له أن يسكنها غيره أيضاً).

هذه المسألة تناولتها المادة (1/4/د) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 بنصها على أنه: (... أو سمح بشغله من قبل شريك أو شركة...)، ويُستفاد من هذه المادة أنه قد يقوم المستأجر الأصلي، أو أحد ورثته، أو المستأجر الفرعي المُوافق عليه من قبل المُؤجّر، بالسماح للغير بإشغال المأجور سواءً أكان شريكاً أو شركة، فإذا حصل ذلك دون موافقة المُؤجّر كان سبباً للإخلاء.

وقضت محكمة التمييز الأردنية قائلة: (إنّ ما نصت عليه الفقرة (د) من المادة 4 من قانون المالكين والمستأجرين على أنه يجوز إخلاء المأجور إذا سمح المستأجر بشغله من قبل شريك قد جاء مُطلقاً غير مُقيد بالإشتراك التجاري، وعلى ذلك فسواءً سمح المستأجر لشخصٍ آخر في السكن معه بالمأجور، أو بالإشتراك معه في إستغلال المأجور تجارياً بدون إذن المالك فإنّ ذلك موجِباً للتخلية)⁽¹⁾.

والعبرة بالإشراك أن يُصبح للشريك حقوق إنتفاع بالمأجور نتيجة مشاركته للمستأجر ففي حالة كان المأجور عقاراً تجارياً فإنّ الإخلاء يقع في حال أنّ وجود الشريك يُرتب للمستأجر أرباح أو خسائر حسب إتفاقه مع شريكه المُستأجر، حيث قضت محكمة النقض الفلسطينية قائلة بأنه: (ولما كان سبب الطعن يتعلق بوزن محكمة الإستئناف للبيئة، ولما كانت محكمة الإستئناف بصفتها محكمة موضوع قد ثبت لديها من البيئة المقدمة أنّ العلاقة التي تربط المطعون ضدها

(1) تمييز حقوق أردني رقم (69/72)، الصادر سنة 1969. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلاشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 266.

(المدعى عليها الأولى في الدعوى) بالمدعى عليه الثاني هي علاقة عامل برب العمل، ...
ويكون سبب الطعن غير وارد ونقرر رده (1).

أما في حالة كان المأجور عقاراً للسكن فإنَّ إشراك المستأجر لصديقه أو لغريب عن أسرته هو ما يوقع الإخلاء، أما أسرة المستأجر أو من يُعيلهم لا يُعتبروا مُشتركين بالمأجور، حيث قضت محكمة التمييز الأردنية بذلك قائلة بأنه: (لا يصح القول بأنَّ إشغال الزوجة للمأجور تبعاً لزوجها إنما هو إشغال بموافقة المُوَجَّر، لأنَّ الموافقة تكون لازمةً للشخص الأجنبي عن المستأجر أما تابعه فإشغاله المأجور لا يتوقف على إذن المُوَجَّر في الإجارة المطلقة) (2).

بالتالي يكون سبب الإخلاء في حال سمح المستأجر لشخص أجنبي عنه أن يسكن معه في المأجور، أما في حال كان استقبال المستأجر لشخص قريب أو صديق لمدَّة مؤقتة لظروف

1) قرار نقض فلسطيني رقم (2009/301)، الصادر بتاريخ 2009/12/15. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 666. كما قضت ذات المحكمة قائلة: (... ذلك أنَّ عمل المدعى عليه الثاني (ابن مورث المطعون ضدهم) في المأجور (المحل التجاري) لا يعد من قبيل التنازل أو الإشارك فيه، لا سيما أنَّ العمل التجاري بطبيعته قد يتطلب توظيف عمال لإنجاز العمل التجاري تحت إشراف صاحب العمل (المستأجر)، فكيف الأمر حين يستعين المستأجر بأحد أبنائه لمساعدته في أعماله في المأجور المخصصة ماهية العمل فيه للأعمال التجارية... ولا يغير من الأمر شيئاً أيضاً إنَّ أشرفَ الإبن (المدعى عليه الثاني / المطعون ضده الأول) على أعمال والده في المأجور لأسباب تتعلق بكبر سن والده المستأجر أو لأي أسباب صحية طرأت عليه أقعدته عن ممارسة أعماله كالمعتاد). نقض فلسطيني رقم (2011/613)، الصادر بتاريخ 2012/11/11. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 855. كما جاء في قرار آخر لمحكمة الإستئناف الفلسطينية: (... وأنه يعمل في المحل بدلاً من والده وليس له أي حقوق في هذا المحل، وأنَّ النقود التي يحضرها من المحل يعطيها لوالده ...، فقد كان على قاضي الصلح على ضوء ما بيناه أن يقرر رد الدعوى لعدم إثبات سببها، الأمر الذي نرى معه أن القرار المستأنف لا يقوم على أساس قانوني سليم أو بينة مقبولة قانوناً تُبرر إصداره). إستئناف فلسطيني رقم (1998/291)، الصادر بتاريخ 1998/7/8. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 292.

2) تمييز حقوق أردني رقم (79/112)، الصادر سنة 1979. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلاشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 272. كما قضت محكمة النقض الفلسطينية قائلة: (... وهو بذلك يختلف عن المأجور المخصص لغايات السكن، الذي تحظر أحكام قانون المالكين والمستأجرين على الإبن الذي تزوج السكن والإقامة الدائمة في المأجور المستأجر من قبل والده، ويكون ذلك سبباً موجباً للتخلية ...). قرار نقض فلسطيني رقم (2011/613)، الصادر بتاريخ 2012/11/11. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 855.

طائرة على سبيل المثال، فلا يُعد إشراكاً بالمأجور، ومعيار تحديد المدة المؤقتة يعود تقديرها للمحكمة (1).

كل ما سبق كان بالنسبة للمستأجر الطبيعي، أما إذا كان المستأجر شخصاً اعتبارياً كشركة مثلاً فإنه بدايةً يجب التفريق بين فرضيتين (2):

(1) أن يكون المستأجر شركة ابتداءً، أي منذ توقيع عقد الإجارة، وواضح في هذه الحالة أن هناك شراكة منذ البداية، وأن المؤجر قد تعاقد بدايةً وهو عالم أنها شركة، ولا مجال هنا للقول أن هذا سبب للإخلاء (3).

(2) أن يكون المستأجر شخصاً طبيعياً ثم قام بتسجيل شركة، وهذه الفرضية تقوم في حال استأجر عدة أشخاص عقاراً من مؤجر، ثم قاموا هم أنفسهم بتكوين وتسجيل شركة، فهذا لا يُعد إشراكاً بالمأجور طالما أنهم لم يدخلوا أشخاصاً آخرين كشركاء لهم في هذه الشركة، ولا يُعتبر سبباً للإخلاء (4).

(1) حيث قضت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (79/356)، الصادر سنة 1980 بأنه: (إذا أثبتت البينة أن المستأجر قد سمح لشخصين آخرين بشغل العقار المأجور مدة تزيد عن المدة التي يمكن إضفاء صفة الضيافة عليها، فإن للمحكمة في مثل هذه الحالة أن تُصدر حكماً بتخلية المأجور دون أن يرد القول أن وجود الشخصين في المأجور لم يكن مُستنداً إلى عقد بينه وبينهما وإنما كان من قبيل الإيواء والضيافة). راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 285.

(2) شوشاري، صلاح الدين: الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 117.

(3) حيث جاء في قرار محكمة النقض الفلسطينية أنه: (وعن أسباب الطعن كافة نجد أن الدعوى انطوت على المطالبة بتخلية مأجور استناداً لواقعة إشراك المدعى عليه (المستأجر) لزوجته في العقار المؤجر له لأغراض صالون حلاقة للسيدات (كوافير)، وكذلك نجد أن محكمة البداية وبصفتها الإستئنافية وبما لها من صلاحية في وزن وتقدير البينات بوصفها محكمة موضوع خلصت إلى أن المدعي وافق على إشراك المدعى عليه لزوجته في المأجور طبقاً للبيانات المقدمة المتمثلة في: (1) مبدأ ثبوت بالكتابة المتصل في ذكر اسم الزوجة بجانب اسم المستأجر في عقد الإيجار، وإيصالات القبض الثلاث المتضمنة عبارة (وصلني من السيد.... وعقيلته مبلغ معين). (2) البينة الشخصية المكملة لمبدأ ثبوت بالكتابة طبقاً لأحكام المادة (71) من قانون البينات، والتي أثبتت شراكة الزوجة للمدعى عليه في المأجور وإشغالها له كمستأجرة...). قرار نقض فلسطيني رقم (2008/331)، الصادر بتاريخ 2009/6/24. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي تأثر: مرجع سابق، صفحة 618.

(4) حيث قضت محكمة التمييز الأردنية قاتلة: (إن قانون المالكين والمستأجرين رقم (29) لسنة 1982 لم يعتبر تشكيل شركة ممن يشغلون المأجور عن طريق الإجارة، واستمرارهم بإشغاله على هذا الوجه مخالفة قانونية توجب التخلية، بل جعل ذلك أمراً مشروعاً). تمييز حقوق أردني رقم (88/319)، الصادر سنة 1989. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب شوشاري، صلاح الدين: الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 117.

3) أما في حال قام المستأجر بإنشاء شركة ثم أدخل فيها شركاء جدد فهذا يعدُّ إشراكاً في المأجور⁽¹⁾.

وبالخلاصة وممّا هو ظاهرٌ من نص المادة (4/1/د) سالفه الذكر، وكما اتجه القضاء الفلسطيني أنه يجب بدايةً أخذ موافقة المؤجّر على إشراك الغير بالمأجور، فإذا وافق عليه المؤجّر فلا يعدُّ سبباً للتخلية، أما إذا تمَّ الإشراك بدون موافقة المؤجّر فيكون هذا سبباً للإخلاء، ولم يُلزم المُشترعُ المؤجّر على توجيه إخطارٍ عدليٍّ للمستأجر قبل إقامة الدعوى في حالة إستنادها على إشراك المستأجر الغير في المأجور، ويكون الحق للمؤجّر بإثبات حصول الإشراك بكافة طرق الإثبات، لأنّ واقعة الإشراك هي واقعة مادية⁽²⁾.

الفرع الرابع: الإخلاء بسبب ترك المأجور

كما أسلفنا سابقاً فإنَّ الغاية من الإمتداد القانوني هي محاولة المُشترع حل الأزمات الإقتصادية والسكانية، وترك المأجور من قبل المستأجر مدّة من الزمن لهي دليلٌ كافٍ على عدم حاجته له، ممّا يُؤدّي إلى انتفاء الغاية التي أرادها المُشترع، وانتفاء غاية المُشترع بسبب الترك هو سببٌ رئيسيٌّ للإخلاء، لأنّ مثل هذا الترك سيُلحق الضرر بالمأجور، ذلك أنّ العقارات تحتاج دائماً

1) حيث جاء في قرار لمحكمة التمييز الأردنية أنه: (إذا انعقدت الإجارة بين المؤجّر وأحد المدعى عليهم بصفته الشخصية وليس بإسم الشركة المكوّنة منه ومن أولاده، كما أنّ هذه الشركة لم تقتصر على المستأجر وأفراد أسرته العاملين معه في نفس العقار، فيكون دخول غير هؤلاء في الشركة من قبيل التخلي للغير عن المأجور). تمييز حقوق أردني رقم (83/474) الصادر سنة 1984. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 266. كما قضت ذات المحكمة قائلة: (لو قام الشريك في الشركة التي آلت إليها حقوق الإجارة بإشراك شخص آخر بالمأجور دون موافقة المالك، يثبت سبب التخلية بحق الشركة كمستأجر وليس بحق أحد الشركاء فقط، لأنّ تصرفات الشريك ملزمة لشريكه الآخر لأنه يعتبر وكيلاً عنه عملاً بالمادة (591) من القانون المدني). تمييز حقوق أردني رقم (90/845)، الصادر سنة 1990. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 133.

2) حيث قضت محكمة التمييز الأردنية قائلة: (إنّ موافقة المالك على إشراك شخص آخر في المأجور لا تثبت إلا بالكتابة عملاً بالمادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين). تمييز حقوق أردني رقم (97/155)، الصادر سنة 1979. كما قضت: (لا يعتبر توجيه الإنذار العدلي شرطاً في دعوى التخلية الناشئة عن سماح المستأجر بإشغال المأجور من قبل الغير بغير موافقة المالك الخطية). تمييز حقوق أردني رقم (93/330)، الصادر سنة 1994. وقضت كذلك قائلة أنه: (يجوز إثبات شراكة المستأجر لآخر في إشغال المأجور بالبيئة الشخصية). قرار رقم (54/47) صفحة 376، عدد 7، سنة ثمانية. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 270، 266، 271.

للمحافظة عليها وصيانتها حتى تكون دائماً جاهزةً وصالحةً للإنتفاع بها⁽¹⁾، وهذا ما أكدت عليه المادة (1/4/د) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 بنصها : (... أو إذا كان قد تركه بدون شغل لمُدَّةٍ تزيد على ستة أشهر) .

ونستخلص من هذا النص أنه حتى يكون الترك سبباً للحكم بالتخلية يُشترط الآتي⁽²⁾:

1) يجب أن يكون الترك دون استعمالٍ أو إشغال، أي عدم إقامة المستأجر في المأجور، وذلك بنِيَّةٍ تركه نهائياً⁽³⁾، حتى لو كان الترك إجبارياً⁽⁴⁾، والإقامة في مكانٍ آخر، وحتى لو كان

1) وعلى هذا جاء قرار محكمة التمييز الأردنية بأنه: (أنَّ المقصود "بالإشغال" الوارد في المادة الرابعة فقرة (1) بند (د) من قانون المالكين والمستأجرين هو الإشغال الفعلي من قِبَل المستأجر وليس مجرد وضع بعض الأثاث أو أدوات المهنة في المأجور، لأنَّ ترك المأجور على هذه الحالة دون السكنى فيه أو العمل بالمهنة في المحل التجاري يتضمن تعطيلاً للإنتفاع بالمأجور يتعارض مع الغاية التي أرادها المشرع من المادة المشار إليها وهي التخفيف من أزمة المساكن والمحال التجارية). تمييز حقوق أردني رقم (75/20) الصادر سنة 1976. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 336.

2) شوشاري، صلاح الدين: الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 118.

3) حيث جاء في قرار لمحكمة الإستئناف الفلسطينية أنه : (وبالتدقيق نجد أنَّ البيانات المقدمة في الدعوى أثبتت أنَّ المستأنف قد ترك المأجور دون إشغال فعلي من قبله مدة تزيد على ستة أشهر بأنَّ قام بنقل الماكينات إلى بيته وسلَّم مفاتيحه لجاره المدعو محمد ... الذي يشغل دكان بجانب المأجور، حيث قام هذا الأخير باستعماله لغايات تخزين بعض البضائع دون الحصول على إذن خطي من المستأنف عليه، الأمر الذي يُفيد توافر واقعتي الترك والإشراك في ذات الوقت، ولا يردُّ قول وكيل المستأنف بوجود تناقض موجب لرد الدعوى لأنَّ الإدعاء بسببي التخلية الإشراك والترك ينصب على ذات الفترة الزمنية طالما أنَّ المستأنف قد ترك المأجور دون إشغال حقيقي من قبله وفي ذات الوقت سمح لجاره المذكور بتخزين البضائع فيه، إذ أنَّ هاتين الواقعتين كل منهما تشكل سبباً مستقلاً قائماً بذاته، وإذا ما ثبت أحدهما أو كلاهما فإنَّ ذلك يصلح سبباً للحكم بالتخلية). قرار استئناف فلسطيني رقم (1994/73)، الصادر بتاريخ 1994/6/30. راجع موقع المُفتي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، ثائر: مرجع سابق، صفحة 127.

4) حيث تنص المادة (1/698) من القانون المدني الأردني على أنه: (إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الإنتفاع الكلي بالمأجور دون سبب من المستأجر تنفسخ الإجارة وتسقط الأجرة من وقت المنع). وحيث قضت محكمة التمييز الأردنية أنه: (إنَّ سجن المستأجر لمدة تزيد عن السنة بسبب ارتكابه جريمة جنائية استوجب هذا السجن الذي ترتب عليه تركه للمأجور بدون استعمال فإنَّ النتيجة القانونية التي يمكن تأسيسها تجعل معذرة المُمَيِّز القائمة على القوة القاهرة غير مقبولة منه لأنَّ حجزه في السجن قد نشأ بسبب فعله وخطئه هو لا بسبب خارج عن إرادته). تمييز حقوق أردني رقم (80/432) الصادر سنة 1981. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 335.

الإشغال صورياً بشكلٍ غير حقيقيٍّ وغير فعليٍّ، فهذا دليلٌ على عدم حاجة المستأجر للمأجور، واستغنائه عن الحماية التي أقرها له القانون (1).

(2) يُشترط في الترك أن يكون لمُدَّةٍ تزيد على ستة أشهر، وهنا لم يُفَرِّق المُشَرِّع بين العقارات المُخَصَّصَة للسكن، وغير المخصصة للسكن كما فعل المُشَرِّع الأردني في المادة (5/ج-5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000⁽²⁾، على أن مُدَّة الترك المُشار إليها والموجبة للإخلاء يجب أن تقترن بثبوت نية المستأجر بترك المأجور دون شغلٍ وبشكل نهائيٍّ، ومرور مُدَّة الستة أشهر كافيةً للدليل على ثبوت هذه النية⁽³⁾.

حيثُ قضت محكمة التمييز الأردنية قائلةً أنه: (يوجب القانون على المستأجر تخلية المأجور إن هو تركه بدون شغل لمدة تزيد على ستة أشهر، ويثبت ترك المأجور المُعدُّ للسكن

(1) حيث قضت محكمة الإستئناف الفلسطينية أنه : (... وأن فتح المستأنف مدرسة لتعليم السواقة في أمريكا وانتقال زوجته وأولاده ووالدته إلى أمريكا، وحضوره إلى البلاد مرة أو مرتين في السنة يقيم خلالها شهر أو اثنين في المأجور لا يُشكل إشغالاً حقيقياً وفق المفهوم الذي قصده المشرع في الإشغال في قانون المالكين والمستأجرين،... وحيث أن المقصود بالإشغال لغايات تطبيق المادة (4/د) من قانون المالكين والمستأجرين يتمتع بالحماية القانونية هو الإشغال الحقيقي والإقامة بالمأجور إقامة فعلية لا يُستشف منها أن المستأجر لم يعد بحاجة إليه، أما فيما عدا ذلك من الإشغالات الصورية التي يُقصد منها التحايل على القانون المذكور فغير جديرة الحماية وتقع تحت طائلة المادة 4/د من ذات القانون، وحيث أن هذا المفهوم لمعنى الإشغال هو ما استقر عليه قضاء محكمة التمييز الأردنية في قرارات عديدة منها ما جاء في القرار رقم 104 ص 553 لسنة 1980 الذي جاء فيه (إنَّ قصد المشرع من حكم المادة 4/د من قانون المالكين والمستأجرين هو أن يقوم المستأجر بالإشغال الفعلي للمأجور كل الوقت المتعارف عليه بين أصحاب المهنة، وأنه إذا ترك المستأجر المأجور بدون سكن فيه أو العمل في المحل التجاري كل الوقت، فإنَّ هذا التصرف من المستأجر يعتبر تعطيلاً للإنتفاع بالمأجور ويتعارض مع الغاية التي أرادها المشرع في المادة المشار إليها). قرار استئناف فلسطيني رقم (1999/428)، الصادر بتاريخ 1999/6/7. راجع موقع المُفتني، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تائر: مرجع سابق، صفحة 356.

(2) حيث تنص المادة (5/ج-5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 على أنه: (إذا ترك المستأجر المأجور بلا إشغالٍ دون سببٍ مشروعٍ لمدة سنةٍ أو أكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن، ولمُدَّةٍ ستة أشهرٍ أو أكثر في العقارات المؤجرة لغاية أخرى). حيث أن المشرع الأردني جعل مدة الترك للعقارات السكنية سنة بعد أن كانت ستة أشهر وذلك زيادةً في التعاطف مع المستأجر ولأنَّ غاية المشرع هي تأمين السكنات، وتترك للمستأجر مدة سنة كاملة قبل أن يجعل الحق للمؤجر بطلب إخلائه، وهذه المُدَّة هي تأكيد على عدم حاجة المستأجر للمأجور.

(3) حيث قضت محكمة التمييز الأردنية على أن: (اعتبر المُشَرِّع ترك المأجور بدون استعمال من المستأجر لمدة تزيد عن السنة أشهر سبباً موجباً ليبيع لصاحب الملك أن يطلب إخلاء المأجور على اعتبار أن ترك المأجور بدون استعمال طيلة هذه المدة يلحق ضرراً بليغاً لا يمكن تفاديه إلا بإجبار المستأجر على تركه). تمييز حقوق أردني رقم (80/432)، الصادر سنة 1981. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 335.

بإثبات سُكنى المستأجر في مكان آخر⁽¹⁾، وبهذا المعنى قضت أيضاً قائلة بأنه: (إذا ترك المستأجر المأجور وأشغل بيتاً جديداً فإنَّ حقه في البقاء في المأجور يكون قد زال، ويزول بالتبعية حق أي فرد من أفراد عائلته تطبيقاً لقاعدة " أن التابع تابع ولا ينفرد في الحكم ")⁽²⁾.

(3) أن يكون الترك لكامل المأجور، بالتالي إن ترك المستأجر جزءاً من العقار فلا يكون الترك موجباً للإخلاء، حيث جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية: (إنَّ الترك الموجب لطلب التخلية هو عدم استعمال المأجور بكامله بلا إشغال لا بعضه)⁽³⁾.

(4) أن لا يكون الترك لمُبَرَّرٍ أو سببٍ مشروع، أي أن النية بالترك النهائي غير متوفرة عند المستأجر كتركه للمأجور لسبب مشروع كالسفر للعلاج أو غير ذلك، بالتالي فإنَّ وجودَ مُبَرَّرٍ أو سبباً مشروعاً للترك تجعل مُدَّة الترك أثناء قيام السبب المشروع لا تُحسب من مدة الترك الكاملة (الستة أشهر)⁽⁴⁾.

حيثُ أكدت محكمة التمييز الأردنية بأنَّ إقامة المستأجر في مكانٍ آخرٍ يجب أن يكون دائماً وأن لا يكون تركه للمأجور مُوقَّتاً، وذلك حتى يتحقق سبب الترك لإخلاء المأجور، قائلة بأنه : (إنَّ المعنى القانوني لترك المأجور دون إشغالٍ أن يترك المستأجر الإقامة فيه ويختار محل إقامةٍ آخر، أما عدم إشغاله له بسبب غيابه عنه للمعالجة أو للتجارة أو للدراسة وما شابه ذلك فإنه

1) تمييز حقوق أردني رقم (82/103)، الصادر سنة 1982. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 334.

2) تمييز حقوق أردني رقم (82/427)، الصادر سنة 1982. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 334.

3) تمييز حقوق أردني رقم (82/737)، الصادر سنة 1983. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 330.

4) حيث قضت محكمة التمييز الأردنية أنه : (إذا كان المستأجر عند إنشاء عقد الإيجار يعمل ويقوم بالسعودية وذلك ثابت من الوكالة التي أبرمَ وكيله فيها عقد الإيجار، وأنَّ الغاية من الإيجار لم تكن السكن باستمرار في المأجور، وإنما حسب ظروف عمله في السعودية وكان المستأجر يشغل المأجور على هذه الصورة بالعطلة الصيفية، وكان المدعي (المالك) يستلم الأجر بموجب حولة من السعودية وهو يعلم ذلك ممَّا يُؤكِّدُ إنَّ إرادة المتعاقدين كانت متفقة على الغرض من الإجارة، وبذلك فإنَّ عدم إشغال المستأجر للمأجور بشكل مستمر لا يشكل تركاً للمأجور بالمعنى المقصود بالمادة (5/ج/5) من قانون المالكين والمستأجرين، ولا يشكل سبباً للإخلاء سبباً إنَّ الغياب عن المأجور كان لغاية مشروعة). تمييز حقوق أردني رقم (1999/1518)، الصادر بتاريخ 2000/1/12. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 328.

لا يعتبر تركاً بالمعنى الذي نص عليه القانون، إذا لم يقدم المؤجّر بيّنة على أنّ المستأجر قد ترك الإقامة في المأجور وأقام في الخارج إقامة بالمعنى المشار إليه فإنّ دعوى المؤجر بطلب التخلية تكون واجبة الرد (1).

وأخيراً يُستفاد من القرار أنّ الإثبات يقع على عاتق المؤجّر، ولكون الترك من الوقائع المادية فإنه يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات استناداً لقانون البينات الفلسطيني.

المبحث الثاني: انتهاء حق الإمتداد القانوني باستعمال المالك حقه في استعادة العين المؤجرة

يُمكن القول أنّ المُشرّع عندما أقرّ الإمتداد القانوني، حاول أن يُوازن بين حاجة المستأجر للعين المؤجرة، وبين حاجة المؤجّر لها، وبناءً على ذلك فقد منح المُشرّع حقاً للمالك يستطيع من خلاله أن يُنهي الإمتداد القانوني للمستأجر واستعادة العين المؤجرة، وهذا ما نصّ عليه في المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، حيث بيّنت المادة حالاتٍ يجوز للمؤجّر إذا تحققت أن يُطالب بإنهاء الإمتداد القانوني واستعادة المأجور.

وقد تحدّثتُ بالمبحث الأول عن الأسباب التي تعود على المستأجر، أما في هذا المبحث فسأتحدّثُ عن الأسباب التي تعود على المؤجّر، والتي إن تحققت كان الحق للمؤجّر بالمطالبة بالإنهاء، حيث فسّمتُ المبحث إلى ثلاثة مطالب، المطلب الأول سأحدث عن حاجة المالك للسكن في العين المؤجرة، والحالة الثانية وهي حق المالك في إجراء تغيير أو تعميم في البناء وهذا في المطلب الثاني، وفي المطلب الثالث والأخير سأحدّثُ عن حالة تملك أو إنشاء المستأجر عقاراً له بدل من العين المؤجرة.

(1) تمييز حقوق أردني رقم (67/152)، الصادر سنة 1967. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلاشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 338.

المطلب الأول: حاجة المالك للسكن في العين المؤجرة

نصت المادة (1/4هـ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 على أنه : (إذا كان المالك لا يشغل عقاراً في المنطقة المبحوث عنها، ورغب في شغل العقار بنفسه واقتتعت المحكمة أو اقتتعت القاضي أو قاضي الصلح، أو مأمور الإجراء بأن ثمة محلاً آخرًا ميسوراً للمستأجر يصلح استعماله إلى الحد المعقول للغاية التي كان ذلك العقار مُستعملاً من أجلها ويمكن الحصول عليه تقريباً بعين الشروط التي كانت للعقار المذكور، على أنه ليس في هذا القانون ما يُجيز لمالك اشترى العقار الذي كان يشغله ذلك المستأجر في وقت الشراء أن يُخرجه منه).

وقد أشرت سابقاً أن المُشرِّع عندما أقرَّ الإمتداد القانوني كانت غايته حل أزمة السكان حيث إنَّ المالك يملك بيتاً مُستقراً به، وبالإضافة إليه يملك بيتاً آخر، فهنا يمكن القول أنه لا حاجة لإخراج المستأجر ولينتفع بالإمتداد القانوني طالما أنَّ المُؤجِّر مُستقرُّ الحال، ولكن لو افترضنا أنه ولسببٍ أو لآخر أصبح هذا المالك دون مأوى، وليس له مكان إقامة، فهنا راعى المُشرِّع هذه الحالة، حيث افترض أنَّ المالك هو الأولي بالانتفاع بملكه - وهذا أمرٌ طبيعي - من غيره، وسمح بإنهاء الإمتداد القانوني وإخلاء المستأجر، ولكن بشروطٍ أوجزها بالآتي⁽¹⁾ :

(1) أن لا يكون للمالك عقاراً آخرًا يَقَعُ في المنطقة ذاتها التي يقع فيها المأجور، وهذا دليلٌ على حاجة المالك لهذا العقار ولاشغاله بنفسه، حيثُ قضت محكمة التمييز الأردنية أنه: (يُشترط لتطبيق أحكام المادة 1/4هـ من قانون المالكين والمستأجرين أن لا يكون المالك المُؤجِّر مُشغلاً عقاره في نفس المنطقة الموجود فيها العقار المأجور)⁽²⁾.

(1) القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 54. راجع كذلك كتاب د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 189.

(2) تمييز حقوق أردني رقم (55/162) صفحة 671، عدد 12، سنة ثالثة. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 381.

2) أن يكون طلب تخلية المأجور -لحاجة المالك إليه - قُدِّمَ من المالك الأصلي الذي أجزَّ العقار للمستأجر، وليس من أي مالك انتقل إليه العقار بطريق الشراء (1).

3) أن يتوفر عقاراً آخرًا ميسوراً ومناسباً لإشغاله من قِبَل المستأجر وفقاً للغاية المُحدَّدة في عقد الإجارة.

والقول هنا أنه رغم اهتمام المُشرِّع بمصلحة وحاجة المالك إلى عقاره، إلا أنه لم ينسَ ساكن هذا العقار، فالمُشرِّع أجاز للمالك إنهاء الإمتداد القانوني للمستأجر، وإخراجه من المأجور ولكنَّ ذلك لا يعني إلقائه في الشارع، فهنا المُشرِّع اشترط إيجاد عقارٍ آخرٍ للمستأجر وبذات الشروط التي حصل عليها عند استئجاره المأجور، وتعود مسألة تقدير وجود العقار ومناسبته للمستأجر للمحكمة (2)، ولكنَّ هذا الشرط من المُشرِّع محلُّ جدال، فماذا لو لم يجد المالك للمستأجر مثل هذا العقار وبشروطه؟ وما هو مصير المالك في هذه الحالة؟ ولو تَوَقَّف الأمر على إبقاء أحدهم في الشارع، فمن الأولى بالبقاء في المأجور؟ أو ليس المالك هو الأولى بملكه؟

وبالعودة إلى قانون المالكين والمستأجرين الأردني المُعدَّل رقم (30) لسنة 2000 وتحديدًا المادة (9/ج/5) منه والتي نصَّت على هذه الحالة بقولها: (إذا لم يكن مُقيماً في المنطقة التي يقع فيها عقاره المُؤجَّر، ولم يكن يملك عقاراً غيره، فيحق له تخليته ليسكن فيه عند عودته إلى تلك المنطقة إذا اشترط ذلك في العقد ووفقاً لأحكامه)، ويُستفاد من هذا النص أنَّ المُشرِّع اشترط أن يعود المالك إلى منطقة المأجور وأن لا يكون له عقاراً آخرًا مُسجلاً باسمه، وأن يكون هناك

1) حيث قضت محكمة التمييز الأردنية أنه: (طلب تخلية المأجور لحاجة المالك إليه لا يُقبل إلا من المالك الأصلي الذي أجزَّ العقار للمستأجر، وليس من أي مالك انتقل إليه العقار بطريق الشراء (بند هـ) من الفقرة الأولى من المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين). تمييز حقوق أردني رقم (61/173) صفحة 477، عدد 9، سنة تاسعة. راجع موقع عدالة مرجع سابق. راجع كذلك كتاب د. الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 381.

2) القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 55.

اتفاقاً مُسبقاً بين المالك والمستأجر بأنه عند عودته إلى المنطقة التي يوجد بها العقار يلتزم المستأجر بإخلاء المأجور ليسكن فيه المالك⁽¹⁾.

وبخصوص هذه المسألة قضت محكمة التمييز الأردنية أنه: (إذا اشترط المؤجر على المستأجر في عقد الإيجار بأن من حقه استعادة المأجور في حالة عودته نهائياً للأردن من جهة ولم يكن مقيماً في منطقة المأجور عند تأجيره للعقار من جهة أخرى، يوجب الحكم بإخلاء المأجور عند عودة المؤجر بشكل نهائي للأردن، إذا كان لا يملك عقاراً غيره في المنطقة، وذلك لتوفر شروط المادة (9/ج/5) من قانون المالكين والمستأجرين)⁽²⁾.

وما جاء به القانون الأردني المعدل هو أمرٌ سليمٌ ومنطقي، حيث ألغى المسألة التي أراها غير منطقية وهي مسألة إيجاد عقارٍ بذات الشروط للمستأجر، وجاء بفكرة الإتفاق المسبق على الإخلاء في حال عودة المالك للمنطقة واحتياجه للعقار، وكأنَّ المشرع هنا نقل مسؤولية البحث عن عقارٍ مناسبٍ من المؤجر إلى المستأجر وهذا هو الأمر السليم والمنطقي، وأجبره فوق ذلك على الإخلاء متى طلب المالك ذلك، ما دام أنَّ هناك إتفاقاً مُسبقاً⁽³⁾.

(1) د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 189. حيث قضت محكمة التمييز الأردنية أنه: (لقد خَفَّفَ المُشَرِّعُ في قانون المالكين والمستأجرين رقم (29) لسنة 1982 من الحماية التي أضفاها على المستأجر، وأجاز في الفقرة التاسعة من المادة الخامسة منه للمالك إذا لم يكن مقيماً في المنطقة التي يقع فيها عقاره المؤجر، ولم يكن يملك غيره، أن يطلب تخلية المأجور ليسكن هو فيه عند عودته إلى تلك المنطقة إذا اشترط ذلك عليه في العقد ووفقاً لأحكامه). تمييز حقوق رقم (83/464) الصادر سنة 1983. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 382.

(2) تمييز حقوق أردني رقم (93/1125)، الصادر سنة 1994. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 383.

(3) ومع ذلك قضت محكمة التمييز الأردنية في هذه المسألة أنه: (لا يكفي لإخلاء المأجور أن يشترط المالك على المستأجر في العقد إخلاء المأجور في حال عودة المالك للإقامة في المنطقة التي يقع فيها المأجور عملاً بالمادة (9/ج/5) من قانون المالكين والمستأجرين بل لا بُدَّ للمالك من أن يثبت عودته وحاجته للسكن في المأجور، وأنَّ عدم استظهار المحكمة لهذه الشروط كاملة يجعل حكمها بالإخلاء سابقاً لأوانه). تمييز حقوق أردني رقم (91/708)، الصادر سنة 1993. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع سابق، صفحة 382.

المطلب الثاني: حق المالك في هدم البناء لإجراء تغيير أو ترميم

جاء في نص المادة (1/4و) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 أنه يحق للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر من المأجور بهدف إجراء تغيير أو ترميم للعقار حيث جاء النص أنه: (إذا كان المالك يرغب في إجراء تغيير أو ترميم أساسي في العقار أو في البناء الذي يؤلف العقار قسماً منه على وجه يؤثر في العقار، شرط أن يكون هذا التغيير أو الترميم ضرورياً، وأن يكون المالك قد حصل على الرخصة اللازمة لذلك، وأبلغ المستأجر إخطاراً خطياً بإخلاء العقار قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر).

ويستفاد من هذا النص أنه يُشترط للحكم بالتخلية بناءً على رغبة المالك في التغيير أو الترميم في المأجور الآتي⁽¹⁾:

1) أن يكون هذا التغيير أو الترميم في العقار أساسياً وعلى وجه يؤثر في العقار، بالتالي يجب أن يكون التغيير أو الترميم ضرورياً ولازماً للمأجور، والذي يجعل العقار أكثر إنتفاعاً للمستأجر، أما إذا كان الهدف من التغيير والترميم الزيادة المادية للمؤجر، وتحقيق ربح أكبر له فهذا لا يُعتبر مبرراً للإخلاء، كذلك الأمر بالنسبة للتحسينات في المأجور التي يقوم بها المؤجر فلا تُعتبر مبرراً للحكم بالإخلاء⁽²⁾.

(1) القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 44.
(2) وهذا ما قضت به محكمة الإستئناف الفلسطينية بقولها أنه: (وبالتدقيق نجد أن الدعاوى موضوع هذا الإستئناف أُسست على طلب التخلية لحاجة المستأنف (المدعي) لإجراء تغيير وترميم أساسي في المأجور وكامل العقار الذي يؤلف المأجور جزءاً منه بهدمه وإقامة إنشاءات حديثة، ونجد أن المادة (1/4) من قانون المالكين والمستأجرين تشترط للأخذ بذلك توفر الشروط التالية: 1) كون التغيير والترميم ضرورياً للعقار 2) حصول المالك على الرخصة اللازمة 3) إخطار المستأجر قبل ستة أشهر على الأقل، وقد استقر الفقه والقضاء على أنه إذا كان الهدف من التغيير والترميم هو إنشاء بناء جديد لاستغلاله بصورة أفضل فلا يُعتبر ذلك ضرورياً، وأنه يُشترط لكون الترميم ضرورياً وأساسياً بالمعنى المقصود في البند (و) من الفقرة الأولى من المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين أن يكون الغرض منه تمكين المستأجر من استيفاء منفعة المأجور أو الحيلولة دون انهدامه لكونه آيلاً للسقوط (تميز رقم 1978/139) صفحة 889 لسنة 1978، تمييز حقوق رقم (1980/124) صفحة 1652 لسنة 1980)، كما نجد أن محكمة الصلح عالجت البيئات المُقدّمة مُعالجة سليمة وتوصلت على ضوئها إلى استبعاد كون العقار آيلاً للسقوط، وأنه مُكوّن من قسمين محلات تجارية يشغلها المستأنف عليهم، وآخر مهجور وغير مشغول، ويربط القسمين ممر وبيت درج، وأن إمكان إجراء الهدم والتصليح في هذا القسم لا يعني بالضرورة أن يمتد إلى المحلات التي يشغلها المدعي عليهم، إذ لا يمكن مصادرة حقوق المستأجرين من خلال رغبة المالك باستغلال العقار بصورة أفضل، وقُررت بالتالي رد الدعوى لعدم توفر شروط المادة (1/4و) من قانون المالكين والمستأجرين، وحيث أن ما توصلت له محكمة الصلح يتفق مع الوقائع الثابتة في هذه الدعوى وينسجم مع الأصول والقانون). قرار استئناف فلسطيني رقم (1994/111)، الصادر بتاريخ 1994/12/20. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تائر: مرجع سابق، صفحة 131.

2) حصول المالك على الرخصة اللازمة، بالتالي يجب على المالك أولاً أن يحصل على الرخصة من الجهات المعنية من أجل التغيير أو التعمير، ومثل هذا الشرط هو لضمان جدية المالك للقيام بهذا العمل، وجاء في قرار محكمة التمييز الأردنية أنه: (إنَّ انتهاء مُدَّة رخصة البناء لا يُؤثِّر على صحة الدعوى ما دام أنَّ المالك قد وَجَّه الإخطار إلى المستأجر بعد أن حصل على الترخيص المطلوب)⁽¹⁾.

3) توجيه إخطارٍ خطيٍّ من المالك للمستأجر، حيثُ أنه وبعد حصول المالك على الرخصة أو أثناء تقديمه لها، يجب عليه أن يُوجِّه إخطاراً خطياً - ولم يشترط المُشرِّع أن يكون عدلياً - يُعلِّمُه فيه أنه يجب أن يُخلي العقار لأنَّ المُؤجِّر سيقوم بأعمال تغييرٍ وتعميرٍ فيه، واشترط القانون في هذا الإخطار أن يكون قبل ستة أشهرٍ من تاريخ بدء العمل، ويجب أن يُخلي المستأجر العقار خلال هذه المُدَّة.

وبهذا قضت محكمة التمييز الأردنية قائلة بأن: (المادة (1/4 و) من قانون المالكين والمستأجرين لا تُجيز الحكم بتخلية المأجور لمجرد رغبة المُؤجِّر في هدم البناء وإجراء تعميمٍ فيه ما لم يكن إجراء التعمير أساسياً وضرورياً، وأنَّ يكون المالك قد حصل على الرخصة اللازمة لذلك وأبلَّغ المستأجر خطياً بإخلاء العقار قبل مُدَّة لا تقل عن ستة أشهر)⁽²⁾.

والإثبات في هذه الحالة يقع على المُؤجِّر، إذ عليه أن يُنَبِّت تَوْفُر حالة الضرورة للتغيير أو التعمير، وذلك بكافة طرق الإثبات كحصوله على الترخيص، أو عُمُر البناء القديم جداً وغير ذلك⁽³⁾، حيث قضت محكمة التمييز الأردنية بذلك قائلة: (إذا نُبِّت من البيّنات وتقرير الكشف أنَّ البناء آيلاً للسقوط فيلزم المستأجر بإخلاء المأجور استناداً إلى نص المادة العاشرة من قانون

1) تمييز حقوق أردني رقم (61/23)، صفحة 552، عدد 10، سنة تاسعة. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 444.

2) تمييز حقوق أردني رقم (78/139)، الصادر سنة 1978. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب د. الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 447.

3) القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 44.

المالكين والمستأجرين رقم (29) لسنة 1982 التي تُجيز إخلاء المأجور إذا كان آيلاً للسقوط، أو مُعزّضاً سلامة الآخرين وممتلكاتهم للخطر⁽¹⁾.

4) لا يُشترط لتخلية المأجور في حال رغب المالك في إجراء تغييرٍ أو تعميمٍ في العقار المأجور، أن يكون كلُّ جزءٍ من هذا العقار آيلاً للسقوط وبحاجة إلى التغييرٍ أو التعمير بل يكفي أن يكون التغيير والتعمير ضرورياً للعقار بمُجمَلِهِ، ولو كان جزءاً منه سليماً لا يحتاج إلى التعمير⁽²⁾.

وقد أخذ المُشرِّع الأردني بهذه الحالة عندما نص في المادة (9/أ) من قانون المالكين والمستأجرين المُعدّل رقم (30) لسنة 2000، حيث نصَّ أنه : (يحق للمالك تخلية العقار إذا رغب في إجراء تغييرٍ أو تعميمٍ وهدمٍ فيه أو في البناء الذي يُؤلّف العقار قِسماً منه على وجه يُؤثّر في العقار، إذا توافرت الشروط التالية مُجمّعة : 1- أن يكون قد مضى على إنشاء البناء أربعين عاماً 2- أن يكون قد مضى على عقد الإجارة اثنا عشر عاماً 3- أن لا يكون بإمكان البناء القائم تحمل زيادةً في الطوابق إلى المدى الذي تسمح به أحكام التنظيم 4- أن يكون قد استصدر رخصةً قانونيةً بالبناء 5- أن يكون المالك قد أخطر المستأجر بواسطة الكاتب العدل مُدّة لا تقل عن ستة أشهر، على أنه إذا كان في العقار أو الجزء من العقار المُراد هدمه أكثر من مُستأجر واحد، فلا يجوز تنفيذ الأحكام التي تصدر بالإخلاء بمقتضى هذه المادة إلا بعد صدور أحكام مُماثلة بحق المستأجرين الآخرين أو الحصول على موافقتهم الخطية بتخلية ما يَخصُّهم من العقار، وتُعتبر هذه المُوافقة بمثابة حكمٍ واجب التنفيذ⁽³⁾.

ويُلاحظ أنّ المُشرِّع الأردني قد اشترط أن يكون الإخطار عدلياً، وليس خطياً كما هو الحال لدينا وهذا دليلٌ على خطورة الأمر ولجعله أكثر رسميةً ومُتابعة، وحماية للمستأجر حتى

1) تمييز حقوق أردني رقم (85/462)، الصادر سنة 1986. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك د. الحلاشة عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 449.

2) هذا ما قضت به محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (61/23) صفحة 552، عدد 10، سنة تاسعة. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب د. الحلاشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 444.

3) شوشاري، صلاح الدين: الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 139.

يَضْمَنُ رجوعه إلى العقار بعد الإنتهاء من التعمير أو التغيير، أو يضمن حصوله على تعويض⁽¹⁾ حيث نصّت المادة (9/ب-ج) من ذات القانون أنه : (ب- يتضمن الإخطار العدلي المشار اليه في البند (5) من الفقرة السابقة، الطلب إلى المستأجر أن يقوم بإعلام المالك بواسطة الكاتب العدل فيما إذا كان يختار التعويض الذي يستحقه أو العودة إلى المأجور بعد إعادة بنائه بأجر المثل وذلك خلال شهرين من تاريخ تبليغه الإخطار، ويكون الحق في العودة مُقَيِّداً بنفس كيفية الإنتفاع أو بغاية مماثلة لا تتعارض مع مقتضيات التنظيم، وفي حالة عدم إجابة المستأجر على الإخطار الموجه إليه خلال المُدَّة المعينة يعتبر بأنه قد اختار التعويض ج- إذا اختار المستأجر التعويض عن الضرر الذي لحق به جرّاء الإخلاء ولم يتم الإتفاق بينه وبين المالك على مقدار التعويض يحق لأي منهما إقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة لتقديره)، ويلاحظ أنّ القانون المُطبَّق لدينا لم ينص على مسألة إرجاع المستأجر إلى العقار بعد التعمير أو حصوله على تعويض⁽²⁾، وهذا فيه أفضلية لقانون المالكين والمستأجرين الأردني المُعدّل.

وبالخلاصة فإنه يُشترط لِتَحَقُّقِ هذه الحالة كسببٍ من أسباب إخلاء المأجور أن تجتمع كافة الشروط التي تطلبها المادة سالفه الذكر، وأن تقتنع محكمة الموضوع بهذه الشروط، وحيث أنّ إثبات توفر شروط التخلية يقع على عاتق المالك المُدَّعي بدعوى التخلية⁽³⁾.

المطلب الثالث: إنشاء أو تملك المستأجر عقاراً

كذلك الأمر بالنسبة لامتلاك المستأجر عقاراً له، فقد اعتبر المُشرِّع أنّ ذلك يُعتبر سبباً للحكم بالتخلية كما جاء بنص المادة (1/4/ز) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة

(1) شوشاري، صلاح الدين: الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، المرجع السابق، صفحة 145.
(2) حيث قضت محكمة التمييز الأردنية بأنه: (إذا كان موضوع الدعوى هو المطالبة بالتعويض المنصوص عليه بالمادة التاسعة من قانون المالكين والمستأجرين لرفض المميزين السماح له بالعودة إلى المأجور رغم إنذارهما عدلياً، فإنّ الحكم بالفائدة على مبلغ التعويض المحكوم به مُتَّفَقاً وحكم المادة (3/167) من الأصول المدنية). تمييز حقوق أردني رقم (2002/64)، الصادر بتاريخ 2002/1/9. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 443.

(3) القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 44.

1953، والتي جاء فيها: (إذا أنشأ المستأجر على أرضٍ له خاصةً عقاراً مناسباً لممارسة أعماله التجارية أو لسكانه).

ونستنتج من هذا النص أن المُشَرِّعَ جعل امتلاك المستأجر عقاراً خاصاً له دليلاً على كفايته وعدم احتياجه للعقار الذي قد استأجره⁽¹⁾، ما يُعطي الحق للمؤجر بطلب إنهاء الإمتداد القانوني عنه وإخلاء المأجور، ويُشترط لتحقيق ذلك عدة شروط أهمها⁽²⁾:

1) إنشاء المستأجر أو تملكه عقاراً خاصاً له، سواءً كانَ بالشراء أو الميراث أو الهبة أو غير ذلك، ولا يعني الإنشاء بقول المُشَرِّع (إذا أنشأ على أرضٍ له خاصةً ...) هو فقط البناء فالمعنى مُتَّجِهاً بتملك المستأجر عقاراً له سواءً بالبناء أو بالشراء أو بالميراث أو بالهبة أو بالشراكة وغير ذلك والغاية هنا تكون قد تحققت وهي حل الأزمة السكانية، بالتالي ما عاد هذا المستأجر بحاجة لحماية القانون.

حيثُ قضت محكمة النقض الفلسطينية قائلة: (فإنَّ عبارة (أرض خاصة له) الواردة في المادة (1/4ز) من قانون المالكين والمستأجرين لا تعني كما ذهب الطاعنان أن تكون ملكية المستأجر للأرض التي أنشأ عليها العقار ملكيةً مُنفردةً لا يُشاركه فيها غيره، لأنَّ إنشاء

1) وعلى هذا قضت محكمة الإستئناف الفلسطينية بقرارٍ لها قائلة أنه: (وقيل التَّعَرُّضُ لمعالجة هذه البيانات بمجملها، لا بُدَّ من الإشارة كما بيَّنا آنفاً أنَّ المستأنف عليه (المدعى عليه) قد أقرَّ من خلال لائحته الدفاعية أنه أقام بيتاً له خاصاً وبيَّن وصْفِهِ بالكامل... وبالتالي لا مجال للنزاع في ملكيته لهذا البيت، ولا في الوصف الذي أورده في تلك اللائحة، وتبقى المسألة واجبة البحث محصورة فقط في تطبيق القانون على الوقائع الثابتة في الدعوى على ضوء البيانات المقدمة فيها، ونحن إذ نفعل وبالتدقيق في البيانات التي فصلناها آنفاً وفضلاً عن إقرار المستأنف عليه بأنه أقام بيتاً له خاصاً في بلدية بيتونيا، وثبوت ملكيته لهذا البيت بالوصف الذي أدلى به في لائحته الدفاعية، نجد أنه (أي المستأنف عليه) لم يُفلح على الإطلاق بإثبات دَفْعِهِ الدعوى بأنَّ البيت الذي أقامه في بيتونيا غير مناسباً لسكانه... يتضح من ذلك أنَّ ادعاء المستأنف عليه بعدم مناسبة البيت الذي أقامه في بيتونيا لسكانه يستند إلى وضعه الصحي مع أننا لا نجد بين سطور شهادته ما يُفيد أنه مريض بأي مرض، ولم تُقدَّم أي بيِّنة على الإطلاق تُشير إلى نوع المرض الذي يُعانيه، ... ونقول أنَّ كل ذلك لا ينتقص من حق المستأنف من المطالبة بتخلية العقار موضوع الدعوى استناداً للفقرة (ز) من المادة (1/4) من قانون المالكين والمستأجرين التي نجد توافر شروطها في هذه الدعوى وفُقِّقَ البيانات المُقدَّمة فيها). استئناف فلسطيني رقم (1998/522)، الصادر بتاريخ 1998/9/29. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تائر: مرجع سابق، صفحة 307.

2) القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 55. راجع كذلك كتاب د. العبيدي، علي هادي: شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 203. راجع كذلك كتاب شوشاري، صلاح الدين: الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 127.

ملكية الطوابق والشقق يقتضي أن تكون الأرض ملكاً لعدة أشخاص، وما ذهب إليه قاضي الصلح وأقرته عليه محكمة البداية بصفتها الإستثنائية من أن الشارح قصد بالملك الخاص تمكن المستأجر من تملك عقارٍ مناسبٍ لممارسة أعماله و/أو كانت له حصّة شائعة في الأرض التي أقام عليها البناء هو قولٌ يتفقُ وحكم القانون (1).

بالتالي فإنَّ حصول المستأجر على وكالة للتصرّف في عقارٍ لا تعني أنه تملكه، لأنَّ العبرة بمقدرة المستأجر على الخروج من العين المؤجّرة للإستقرار في العقار الذي تملكه، فمجرّد التصرّف في عقارٍ لا تعطيه هذه المقدرة، وبهذا قضت محكمة النقض الفلسطينية بأنه : (أن الطاعن قد تنازل عن قطعة الأرض المُقام عليها البناء بموجب وكالة دورية، وأصبح بذلك خارج ملكية الأرض والبناء، ولما كانت الوكالة الدورية لا تُعد سنداً لنقل الملكية، بل هي إجراء تحضيري لإتمام وإجراء نقل الملكية، ... ولما كانت محكمة الإستئناف قد ثبت لديها أن الوكالة الدورية المذكورة قد نُظمت لزوجة الطاعن وأبنائه ولم تنفذ، ولدى وزنها البينة وَجَدَتْ أَنَّ هذا التنازل قصد به حرمان المستأنف عليهم من ممارسة حقهم في طلب التخلية، فإنَّ هذا السبب يغدو غير وارد أيضاً ويُقرّر رده (2).

والسؤال الذي يُطرحُ هنا، في حال تملك الإبن أو الزوجة عقاراً خاصاً لهم، فهل يكون ذلك سبباً لطلب الإخلاء؟ الظاهر من القسم الثاني من القرار المذكور أعلاه أن تملك الإبن أو الزوجة عقاراً خاصاً لهم لا يُعد سبباً للحكم بالتخلية(3)، والقول بأنَّ المعنى هنا لا يرد على الزوجة أو الإبن أراه غير سليم، لأنه سيفتح باباً للتحايل على القانون، وذلك من خلال تسجيل العقارات التي يملكها المستأجر باسم زوجته وأبنائه، وأرى بأنَّ الأصل معاملة الزوجة والزوج على السواء

(1) نقض حقوق فلسطيني رقم (2006/47)، الصادر بتاريخ 2008/3/30. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تائر: مرجع سابق، صفحة 517. وعلى هذا قضت محكمة التمييز الأردنية بأنه: (إذا أنشأ المستأجر على الأرض المشتركة بينه وبين أخيه عقاراً مؤلفاً من طابقين، وأن أي طابقٍ منهما مناسباً لسكن المستأجر، فإنَّ الحكم بتخلية المأجور يكون مُوافقاً للقانون). تمييز حقوق أردني رقم (80/52)، الصادر سنة 1980. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب د. الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 389.

(2) قرار نقض فلسطيني رقم (2010/45)، الصادر سنة 2010/4/27. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي تائر: مرجع سابق، صفحة 709.

(3) هذا رأي القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 55.

ففي حال تملك أي منهم عقاراً يجب أن يكون سبباً للإخلاء، أما تملك الإبن لعقارٍ فالقول بأنه ليس سبباً للإخلاء قد يكون منطقياً بعض الشيء، وذلك في حالات معينة، وتحديداً أن الإبن سيصل في مرحلةٍ ينفصل بها عن عائلته لتكوين عائلته الخاصة، بالتالي خروج الإبن من المنزل واستقراره في منزلٍ آخر مع زوجته، من غير المنطقي أن يكون سبباً لتخلية والديه من العقار المستأجر والأصل أن تكون مسألة تقدير هذا الأمر للمحكمة.

وفي حالة كان المستأجر شخصاً إعتبارياً كشركةٍ مثلاً، فإن تملك الشريك بصفته الشخصية عقاراً لا يُبرر الحكم بالتخلية على الشركة، وذلك لتمتع الشركة بذمة مالية مستقلة عن ذمة الشركاء⁽¹⁾، حيث قضت محكمة التمييز الأردنية قائلة أنه : (تُعتبر الشركة المسجلة شخصاً اعتبارياً يتمتع بكافة الحقوق وله ذمة مالية مستقلة، وعليه فإذا تملك الشركاء عقاراً لا يعني أن شركتهم قد تملكته، وفي هذه الحالة لا تلتزم الشركة بتخلية المأجور سنداً للمادة (5/ج/10) من قانون المالكين والمستأجرين، لأنّ المستأجرة لم تملك عقاراً صالحاً لممارسة أعمالها)⁽²⁾.

(2) أن يكون العقار الذي أنشأه أو تملكه المستأجر مناسباً لإشغاله وللاّنتفاع به، أي أن يكون صالحاً وجاهزاً للاّنتفاع به سواءً كان منزلاً أو محلاً تجارياً، والمحكمة من تُقدّر هذا التناسب.

وقضت بهذا محكمة النقض الفلسطينية قائلة أنه : (ولما كانت المادة (4/1/ز) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 تشترط للحكم بإخلاء المأجور أن يكون المستأجر قد أنشأ عقاراً مناسباً لممارسة أعماله التجارية أو لسكناه، ولما كانت عبارة (عقاراً مناسباً) قد وردت مُطلقةً غير مُقيّدة بشرط، بمعنى أن المُشرّع ترك للقضاء تقدير مدى مناسبته وُفق اعتباراتٍ تختلف بحسب الزمان والمكان والغاية التي استهدفها المستأجر من استئجار

(1) القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: المرجع السابق، صفحة 56.

(2) تمييز حقوق أردني رقم (86/833)، الصادر سنة 1989. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب د. الحلاشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 400.

العقار من حيث نوع عمل المستأجر ومكانه وموقع العقار ومساحته وملاتمته لأعماله التجارية في حدود النفع المتاح من المأجور في المنطقة التي يقع فيها، ... (1).

وعلى هذا قضت محكمة التمييز الأردنية أيضاً قائلة أن: ("المناسبة" كمعيار معتمد في طلب التخلية بمقتضى المادة (4/ز) من قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1953، تشمل الإنتفاع بالبيت الجديد بمثل المنفعة التي كان يستوفيهها المستأجر من حيث السعة والقرب من مكان العمل، وقضاء الحاجات الإجتماعية، وحاجات أفراد العائلة) (2)، بالتالي (إذا اشترى المستأجرين منزلاً مشغولاً من قبل مستأجر فإنه لا يكون بإمكانه السكن في هذا المنزل، فيكون استناد المؤجر في طلب التخلية إلى هذا السبب هو استناد في غير محله) (3).

وبالخلاصة فإن تملك المستأجر أثناء استتجاره عقاراً يجعل الحق للمالك أن يطلب إخلاءه ولكن سكوت المالك عن هذا الحق يُعتبر تنازلاً عنه، ما يترتب على ذلك سقوط حقه في اللجوء إلى طلب الإخلاء بسبب تملك المستأجر عقاراً خاصاً به، حيث قضت محكمة الإستئناف الفلسطينية بذلك قائلة: (فقد ثبت من البيانات المقدمة في هذه الدعوى أن المدعين قد علموا بواقعة شراء والد المستأنف عليها (المستأجر الأصلي) للبيت منذ مدة طويلة سابقة على إقامة الدعوى، وأن في سكوتهم طيلة هذه المدة يُعتبر تنازلاً منهم عن حقهم في إقامة الدعوى لهذا السبب، ...) (4).

والسؤال هنا ماذا لو كان المستأجر يملك منذ البداية عقاراً خاصاً له، ثم استأجر لدى

أحد الأشخاص عقاراً؟

1) نقض حقوق فلسطيني رقم (2006/47)، الصادر بتاريخ 2008/3/30. راجع موقع المفتي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تائر: مرجع سابق، صفحة 517.

2) تمييز حقوق أردني رقم (83/215)، الصادر سنة 1983. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب د. الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 386.

3) تمييز حقوق أردني رقم (79/153)، الصادر سنة 1979. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب د. الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 394.

4) قرار استئناف فلسطيني رقم (1996/201)، الصادر بتاريخ 1996/7/13. راجع موقع المفتي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تائر: مرجع سابق، صفحة 213.

جاء الرأي الأول لمحكمة التمييز الأردنية في قرارٍ قديمٍ لها كانت قد اعتبرت أنّ تاريخ التملك أو الإنشاء من قبل المستأجر والذي يوجب الإخلاء هو الذي يكون بعد عقد الإجارة وليس قبله، وبذلك قالت : (إنشاء البناء أو تملك العقار الذي يكون سبباً صالحاً لدعوى التخلية هو الذي يحدث بعد الإجارة بدليل أنّ القانون قد أشار إلى أنّ المستأجر الذي يُنشئ أو يملك عقاراً صالحاً لسكناه أو ممارسة أعماله، أي قصد أنّ يكون المنشئ أو الممتلك مستأجراً عند الإنشاء أو التملك أما قبل الإجارة فلا يُدعى مستأجراً بمعنى أنّ الذي يملك بناءً صالحاً لسكناه أو ممارسة أعماله إذا استأجر بعد ذلك عقاراً فلا يكون هذا التملك والإنشاء سبباً صالحاً لدعوى التخلية، لأنّ المقصود من الفقرة 10 من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين الحالة التي تطرأ بعد عقد الإيجار)⁽¹⁾، أي أنّ المستأجر متى استأجر عقاراً وهو يملك عقاراً خاصة له دون علم المالك، ثمّ علم المالك أنّ هذا المستأجر له عقاراً خاصاً به فليس له أنّ يتمسك بإخلائه، لأنّ المستأجر تملك هذا العقار قبل انعقاد عقد الإجارة وليس بعده.

أما الرأي الثاني فقد فرّق بين حالتين، الحالة الأولى وهي علم المالك بأنّ المستأجر يملك عقاراً ورَضِيَ أن يُوجَّزَه، فليس له بعد ذلك أن يتمسك بالمادة (1/4 ز) وأن يطلب إخلائه، أما في حال عدم علم المؤجّر بذلك، وقام بتأجيله ثمّ علم بأنّ المستأجر يملك عقاراً فله الحق إمّا بإبقائه، أو بطلب إخلائه بناءً على توفر هذا السبب، مع توفر شرط أنّ يكون هذا العقار صالحاً لسكن المستأجر فيه⁽²⁾.

وهذا ما أكدته محكمة التمييز الأردنية حيثُ استقرت على ما سبق ذكره بأنّ تاريخ تملك أو إنشاء المستأجر عقاراً لا عبرة له سواءً كان هذا التاريخ قبل أو بعد عقد الإجارة، إلّا أنّ المحكمة لم تُشير إلى مسألة علم أو عدم علم المالك بتملك المستأجر هذا العقار، حيثُ قضت بأنه : (ويرى

1) تمييز حقوق أردني رقم (84/431)، الصادر سنة 1984. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب د. الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 401. كما قضت أيضاً بأنه: (يُشترط بدهاة حتى يقوم سبب التخلية تطبيقاً لأحكام المادة (1/4 ز) من قانون المالكين والمستأجرين أنّ يكون إنشاء المستأجر لعقاره الخاص بعد إبرام عقد الإجارة وليس قبله). تمييز حقوق رقم (79/154)، الصادر سنة 1979. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب د. الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 394.

2) القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: مرجع سابق، صفحة 56.

أنّ عبارة إذا أنشأ المستأجر على أرض خاصة به أو تملك عقاراً مناسباً لممارسة أعماله أو سكناه الواردة في المادة 5/ج/10 من قانون المالكين والمستأجرين جاءت مطلقة سواءً كانت واقعة الإنشاء أو التملك سابقة لحالة التأجير أم لاحقة لها وذلك لاتحاد العلة، والقول بغير ذلك فيه خروج عن الغاية التي يراها المشرع من قانون المالكين والمستأجرين وما استقر عليه الاجتهاد، إذ لا يجوز تقييد حق تصرف المالك بملكه بدون مُسوّغ، والمسوّغ في عدم جواز إخلاء المأجور من قبل المستأجر رغم انتهاء مدة العقد هو الأمانة السكنية وعدم تمكن المستأجر من إيجاد مأجور آخر أما وقد وجد المستأجر عقاراً مناسباً لسكناه بلا معارضة من أحد بخروج المستأجر الذي كان يشغل العقار الذي يملكه فلم يبقى أي مُبرّر لتمسكه بالعقار المُؤجّر له وإشغاله له (1).

ومما سبق أميل إلى الرأي الثاني حيثُ اعتبر أنه متى توفر عقارٌ مُناسبٌ للمستأجر وجب عليه إخلاء العقار الذي يستأجره سواءً كان هذا العقار قد تملكه قبل أن يستأجر أو بعد ذلك وسواءً كان المالك يَعْلَمُ بذلك أم لا، فمتى توفر هذا العقار وأصبح مُتاحاً للمستأجر، أصبح من حق المالك أن يطلب إخلاءه وحتى لو كان المالك يعلم أن هذا المستأجر يملك هذا العقار ورضي أن يُؤجّره، فمتى توفر هذا العقار للمستأجر، وأصبح مُتاحاً للسكن فيه كان من حق المالك أن يطلب إخلاءه.

والسؤال الذي يثور هنا، ما هو الحكم لو تصرف المستأجر في العقار الذي يملكه قبل إقامة دعوى التخلية عليه من المالك؟ فهل يُجاب هنا لطلب المُؤجّر بتخلية المستأجر بناءً على هذا السبب؟

أجابت محكمة التمييز الأردنية على هذا التساؤل بقولها: (استقر اجتهاد محكمة التمييز على اعتبار شراء المستأجر لعقار يكفي لإخلائه من المأجور الذي يسكنه إذا كان العقار الذي تم شراؤه مناسباً لسكناه، ولا يحدُّ من هذه القاعدة قيام المستأجر بعد شرائه العقار ببيعه لآخر لأنّ ثبوت الحق بالإخلاء ينشأ للمُؤجّر بمجرد توافر شروط المادة (5/ج/10) من قانون المالكين

(1) تمييز حقوق أردني رقم (91/217)، الصادر سنة 1991. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب د. الحلاشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 401.

والمستأجرين، ولا يسقط إلا بتنازله عن هذا الحق صراحةً أو ضمناً، ورفع المالك لدعوى الإخلاء دليل على تمسكه بحقه⁽¹⁾.

ويُستفاد من هذا القرار أنّ المادة (5/ج/10) من قانون المالكين والمستأجرين المعدّل رقم (30) لسنة 2000 جاءت على إطلاقها، وحيثُ أنّ المُطلق يجري على إطلاقه إذا لم يتم دليل التقييد نصاً أو دلالةً سندا للمادة (218) من القانون المدني الأردني، بالتالي متى تحققت شروط المادة (5/ج/10) سألغة الذكر يترتب الحق مباشرةً للمُؤجّر بطلب الإخلاء سواء قام المستأجر ببيع العقار الذي يملكه أو بتأجيره أو بغير ذلك⁽²⁾.

وأخيراً فإنّ إثبات شروط الحكم بالتخلية تقع على عاتق المُؤجّر، وذلك وفقاً للقواعد العامة في الإثبات في قانون البينات الفلسطيني، حيثُ قضت محكمة الإستئناف الفلسطيني بأنه : (لقد توصل قاضي الصلح في القرار المستأنف إلى الأخذ ببينة المستأنف عليه حول مناسبة المحلات العائدة للمستأنفين لطبيعة عملهم بدلاً من المأجور، وأشار من خلال قراره هذا إلى انطباق أحكام الفقرة (ز/1) من المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين، ولا نجد بعد الإطلاع على ما استند إليه من بينات ما يدعوننا للقول بعكس النتيجة التي توصل إليها ما دامت مُبيّنة على ما يُؤيّد قانوناً وواقعاً، ولذا فإنّ ما جاء في السبب الأول من أسباب الإستئناف غير وارد)⁽³⁾.

المبحث الثالث: انتهاء حق الإمتداد القانوني بقوّة القانون

بعد أن تحدّثت عن أسباب انتهاء حق الإمتداد القانوني الذي أقرّه القانون حمايةً للمستأجر، مُتناولاً في المبحث الأول الأسباب التي يقوم بها المستأجر والتي تُؤدّي إلى إنهاء هذا الإمتداد، ثمّ أتبعناها في المبحث الثاني بأسباب انتهاء الإمتداد ولكن بناءً على استعمال المالك حقه في استعادة المأجور، يأتي الدور الآن للحديث في هذا المبحث عن أسباب انتهاء الإمتداد القانوني

(1) تمييز حقوق أردني رقم (93/1549)، الصادر سنة 1994. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب د. الحلاشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: مرجع السابق، صفحة 399.

(2) شوشاري، صلاح الدين: الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 128.

(3) قرار استئناف فلسطيني رقم (2001/259)، الصادر بتاريخ 2001/4/15. راجع موقع المُقتفي، مرجع سابق. راجع كذلك كتاب المشعطي، تائر: مرجع سابق، صفحة 440.

ولكن بقوة القانون، وهذا أمرٌ طبيعيٌّ لعقد الإجارة، فمن وَضَعَ الإمتداد القانوني قادرٌ على إنهائه وهنا سأوردُ عدَّةَ طُرُقٍ لإنهاء حق الإمتداد القانوني لعقد الإجارة بحكم المُشرِّع، مُستفيداً من تجارب الدول المُجاورة وتحديدًا المُشرِّع الأردني، ساعياً بذلك إلى لَفْتِ انتباه المُشرِّع الفلسطيني لها عَسَاهُ يَهْتَدِي بِهِدْيِهِمْ.

فبدايةً كانت جمهورية مصر التي عملت على إنهاء الإمتداد القانوني من خلال تَرْكِ حَقِّ الإمتداد القانوني ينتهي بموجب أحكام القوانين التي أَقَرَّتْهُ، وهذا سَأَتَحَدَّثُ عنه في المطلب الأول، ثُمَّ سَأَتَحَدَّثُ عن المُشرِّع السوري حيثُ أنهى الإمتداد القانوني من خلال دفع تعويضات للمستأجرين، وهذا سَيُفَصِّلُ في المطلب الثاني، أما عن الختام فيسكون بالحديث عن طريقة المُشرِّع الأردني والتي كانت بوضع حَدِّ زمنيٍّ بحلوله ينتهي حق الإمتداد القانوني، وهذا في المطلب الثالث والأخير.

المطلب الأول: انتهاء الإمتداد القانوني لعقد الإجارة بِمُوجِبِ أحكام القوانين التي أَقَرَّتْهُ (1)

كما أشرتُ سابقاً فإنَّ مُعْظَمَ الدول العربية - إن لم تكن جميعها - قَدْ عَمَلَتْ على إنهاء الإمتداد القانوني لعقد الإجارة، ولكنَّ الفَرْقَ كَانَ بِاتِّبَاعِ كُلِّ دَوْلَةٍ طَرِيقَةً مُعَيَّنَةً لإنهاء هذا الإمتداد فالمُشرِّع المصري على سبيل المثال أنهى الإمتداد القانوني بموجب القانون رقم (4) لسنة 1996 حيثُ نَصَّتْ المادة (1) منه على أنه : (لا تسري أحكام القوانين رقمي (49) لسنة 1977 في شأنِ تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المُؤجِّر والمُستأجر، و(136) لسنة 1981⁽²⁾ في شأنِ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المُؤجِّر والمُستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التي لَمْ يَسْبِقْ تأجيرها، ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون، أو تنتهي بَعْدَهُ لأيِّ سببٍ من الأسباب، دون أن يكون لأحدٍ حق البقاء فيها طبقاً للقانون).

(1) د. المنحي، محمد: مرجع سابق، صفحة 424.

(2) قانون رقم (136) لسنة 1981 في شأن الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المُؤجِّر والمُستأجر الصادر بتاريخ 26 رمضان 1401 هـ - 1981/7/27 م.

وبهذا النص فإنَّ المُشرِّعَ المصري قد وَضَعَ نهايةً للإمتداد القانوني لعقود الإجارة التي تمَّ إبرامها بعد هذا القانون، وكذلك للعقود التي أُبرِمت قبله ولكنها انتهت سواءً قبله - وبقيت غير مشغولة حتى صدور القانون رقم (4) لسنة 1996 - أو أثناء سريانه، فهنا تُفقدُ الحقَّ بالإمتداد القانوني، ويُطبَّقُ عليها القانون الجديد، أي أنَّ الأماكن التي لم يسبقُ تأجيرها سواءً كانت حديثة أو القديمة التي انتهت عقود إيجارها قبل صدور هذا القانون أو بعده لأيِّ سببٍ من الأسباب ولم يتمَّ تأجيرها بعد ذلك، فجميع هذه العقود تخضع للقانون الجديد رقم (4) لسنة 1996، وينتهي عنها الإمتداد القانوني.

أمَّا عقود الإجارة السابقة على هذا القانون الجديد فتبقى سارية في ظلَّ القانون القديم رقم (49) لسنة 1977 الذي كان قد أقرَّ الإمتداد القانوني لعقود الإجارة بالمادة (29) منه⁽¹⁾، وينتفعُّ مُستأجروها من الإمتداد القانوني، حتى تنتهي هذه العقود لأيِّ سببٍ من أسباب انتهاء الإمتداد القانوني التي حدَّدها القانون فإذا ما انتهت فإنَّها تُصبحُ خاضعةً للقانون رقم (4) لسنة 1996 وبهذه الطريقة التي وضعها المُشرِّع المصري يتَّضحُ جلياً أنه قد قرَّرَ التغيير مُفتتحةً أنَّ علةَ وجودِ الإمتداد القانوني انتهت، وأصبحت غير موجودة⁽²⁾.

وبهذا قضت محكمة النقض المصرية قائلة أنه : (نظم المُشرِّع الأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني، وهي واجبة التطبيق على ما أبرم في ظلِّها من عقود، ولا يُستثنى من ذلك إلا الأحكام التي صدرت بها تشريعات خاصة، فإنها تسري في نطاق الأغراض التي وُضعت لها دون ما توسَّع في التفسير ولما كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين

1) حيث تنص المادة (29) من القانون القديم رقم (49) لسنة 1977 على أنه: (1-مع عدم الإخلال بحكم المادة (8) من هذا القانون، لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا مقيمين معه حتى الوفاة أو الترك، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرةً حتى الدرجة الثالثة ويشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدةً سنةً على الأقل سابقةً على وفاة المستأجر، أو تركه العين، أو مدةً شغله للمسكن أيهما أقل. 2- فإذا كانت العين مؤجَّرةً لمزاولة نشاطٍ تجاريٍّ أو صناعيٍّ أو مهنيٍّ أو حرفيٍّ، فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين، ويستمر لصالح ورثته وشركاؤه في استعمال العين بحسب الأحوال. 3- وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجَّج بتحرير عقد إيجارٍ لمن لهم حقٌّ في الإستمرار في شغل العين ويلزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد).

2) د. المنجي، محمد: مرجع سابق، صفحة 38.

المؤجرين والمستأجرين ابتداءً بالأوامر العسكرية التي صدرت اعتباراً من سنة 1941، حتى القانون رقم (121) لسنة 1947، ثم القانون رقم (52) لسنة 1969، قد نصت على منع المؤجر من طلب إخلاء المكان المؤجر للسكن أو لغير ذلك من الأغراض - ولو عند انتهاء المدّة المتفق عليها في العقد - إلا لأحد الأسباب المبيّنة بها، فقد ترتّب على ذلك امتداد عقود إيجار الأماكن بقوة القانون، واستمرار العلاقة التأجيرية بين طرفيها بعد انقضاء مدّة العقد، إلى أن يتقرّر إنهاؤها وفقاً للقانون في الحالات التي يجوز فيها ذلك، أو بتشريع جديد يلغي ذلك الإمتداد⁽¹⁾.

ولا خلاف أن المُشرّع المصري قد حاول التخفيف من حِدّة التغيير القانوني الذي سيؤثّر على شريحة كبيرة من المجتمع، حيث أبقى العقود القديمة محافظةً على الإمتداد القانوني حتى تنتهي لأحد أسباب الإنهاء المنصوص عليها في القانون، ولكنني أرى أن تترك الأمر كذلك سوف يستمرّ سنين طويلة، إن لم يستمر للأبد، لأنه إذا لم تتحقّق أحد أسباب الإخلاء سوف يبقى العقد مُستمرّاً بالإمتداد القانوني، وسوف ينتقل إلى كل من يحقّ له الانتقال كما أوضح القانون⁽²⁾.

ونتيجة لذلك قام المُشرّع المصري بإصدار القانون رقم (6) لسنة 1997⁽³⁾ الذي عدّل به الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم (49) لسنة 1977 التي كانت قد نصت على الإمتداد القانوني بحيث أصبح انتقال حق الإمتداد القانوني لعقود الإجارة التي تقع على العقارات التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية للورثة يكون لمرّة واحدة، بالتالي سواء وقع سبب من أسباب الإخلاء أو لم يقع، فإنه لن يستفيد من الإمتداد القانوني سوى ورثة المستأجر الذين كانوا مُقيمين معه، ولن ينتقل هذا الإمتداد لغيرهم من الورثة أو لورثتهم.

(1) نقض مدني مصري، مجموعة محكمة النقض رقم (25- 139- 232)، الصادر بتاريخ 1974/12/8. راجع في ذلك كتاب د. المنجي، محمد: مرجع سابق، صفحة 425.

(2) المذكرة الإيضاحية لمشروع قانون بتعديل الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم (49) لسنة 1977، وبيعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية. راجع في ذلك كتاب د. تناغو، سمير عبد السيد: مرجع سابق، 622.

(3) قانون رقم (6) لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم (49) لسنة 1977، وبيعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد (12)، الصادر في تاريخ 1997/3/26.

وهكذا يكون المُشَرِّع قد وَضَعَ حَدًّا زمنيًّا لانتهاؤ الإمتداد القانوني لهذه العقارات⁽¹⁾.

أما بالنسبة للأماكن السكنية فقد قضت محكمة النقض المصرية بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (29) آنفة الذكر، والتي تُلْزِمُ المُؤَجَّرَ بتحرير عقدِ إجارةٍ لمن لهم الحق في الإستمرار في شغل العين وَخَلَصَت المحكمة إلى وضع حَدِّ زمنيٍّ لانتهاؤ الإمتداد القانوني، وأنَّ عقد الإجارة مُؤَقَّتٌ ولا يجوز أن يُضَافَ عليه صفة التأييد، بحيث يتحقق التأقيت النهائي للعقد بوفاء آخر من تَقَرَّرَ الإمتداد القانوني لمصلحته من ذوي القربى، بالتالي إذا تُوفِّيَ المستأجر وامتد عقد الإجارة لورثته الموجودين، فإنه يكون لهم وحدهم حق الإمتداد القانوني والإستمرار في الشقة والبقاء فيها حتى آخرهم، أي لا ينتهي العقد إلا بوفاتهم جميعاً،

(1) المذكرة الإيضاحية لمشروع قانون بتعديل الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم (49) لسنة 1977، وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية. راجع في ذلك كتاب د. تناغو، سمير عبد السيد: مرجع سابق، 623. حيث نصت المادة (1) من القانون رقم (6) لسنة 1997 أنه : (يُسْتَبَدَّلُ بنص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم (49) لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المُؤَجَّرِ والمستأجر، النص الآتي " فإذا كانت العين مُؤَجَّرَةً لمزاولة نشاطٍ تجاريٍّ أو صناعيٍّ أو مهنيٍّ أو حرفيٍّ، فلا ينتهي الحق بموت المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً من فُصِّرَ وبلَّغَ، يستوي في ذلك أن يكون الإستعمال بالذات أو بوساطة نائبٍ عنهم " واعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره هذا القانون المُعَدَّلُ لا يستمر العقد بموت أحدٍ من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره، ولمرة واحدة).

أو تركهم العين المؤجّرة، ولا ينتقل الإمتداد القانوني إلى ورثتهم⁽¹⁾.

ولا خلاف أنّ العمل على إلغاء الإمتداد القانوني، والأخذ بالقانون المدني، والسير على قاعدة العقد شريعة المتعاقدين لهو الأمر المطلوب، إلا أنه يُؤخّذ على طريقة المُشرّع المصري الآتي (2):

1) حيث قضت محكمة النقض المصرية بأن: (قضاء المحكمة الدستورية العليا الصادر بتاريخ 2002/11/3 في القضية رقم 70 لسنة 18 قضائية "دستورية" بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم (49) لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجّر والمستأجر فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجّر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين بانتهاء إقامة آخرهم سواء بالوفاة أو الترك، وإن كان مقتضاه عدم جواز امتداد عقد الإيجار إلى أقارب المستأجر المقيمين معه من زوج وأبناء ووالدين وفقاً لحكم الفقرة الأولى من ذات المادة لأكثر من مرة واحدة، إلا أنه لما كانت المحكمة الدستورية العليا قد استشرفت خطر أعمال الأثر الرجعي المُقرّر لأحكام الصادرة بعدم دستورية القوانين في خصوص هذا الحكم، وأعملت الرخصة التي خولتها لها الفقرة الثالثة من المادة 29 من قانون المحكمة الدستورية العليا، وقضت بسرريانه بأثر فوريّ على الوقائع التالية لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية الحاصل في 2002/11/14، وكان مفاد سريان هذا الحكم بأثر فوريّ أنّ عقد الإيجار لا يمتد قانوناً لمرة ثانية إذا كان قد سبق وامتد وفقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم (49) لسنة 1977 في تاريخ لاحقٍ على نشر الحكم وليس في تاريخ سابقٍ على ذلك، بما مُدّاه أنّ جميع العقود التي كانت قائمة في يوم 2002/11/14، ولو كانت قد أبرمت عمالاً لأحكام الامتداد القانوني لعقود الإيجار - وتنزل منزلتها الوقائع التي ترتّب عليها قيام إلزام على المؤجّر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من هذا الامتداد نزولاً على أحكامه فتعد عقوداً قائمةً حكماً حيث كان يجب تحريرها - تظل قائمةً ومنتجةً لآثارها القانونية، وأنه يجوز من بعد هذا التاريخ امتدادها إلى أقارب المستأجر - ومن أخذ حكمه من سبق وامتد إليه العقد - الذين تتوافر لهم الشروط والضوابط المنصوص عليها في المادة 29 السالف الإشارة إليها، على أن يكون هذا الامتداد لمرة واحدة فقط بحيث تنتهي تلك العقود بانتهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب بالعين سواء بالوفاة أو الترك، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد بُني قضاءه على أنّ عقد إيجار عين النزاع لا يجوز أن يمتد مرةً أخرى إلى الطاعن بعد أن امتد من قبل إلى والده الذي توفي بتاريخ 2000/7/1 قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا سالف الذكر، حال أنّ حظر امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر إلى ذوي قرباه المقيمين معه من زوج وأبناء ووالدين لأكثر من مرة واحدة - وهو ما يفضي إليه قضاء ذلك الحكم - لا يسري إلا على الوقائع اللاحقة على نشره، فإنّ الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون، وقد حجبته هذه المخالفة عن تمحيص ما تمسك به الطاعن من أنه بقي مقيماً مع والده في عين النزاع إلى وقت وفاته، وهو دفاع - لو صحّ - لترتب عليه امتداد عقد الإيجار إليه عملاً بما تقضي به الفقرة الأولى من المادة 29 من القانون رقم (49) لسنة 1977، بغير أن يحول دون ذلك كون العقد قد سبق امتداده من جد الطاعن إلى والده، متى كان ذلك فإنّ الحكم يكون معيباً). نقض مدني مصري في الطعن رقم (2001)، لسنة 74 قضائية - جلسة 2005/4/6. المستشار القانوني خليل، إبراهيم: مكتب الاستشارات القانونية وأعمال المحاماة، القاهرة - مصر، نشرت بواسطة ibrahimkhalil، بتاريخ 2011/11/15، تاريخ التحديث 2016/10/13، الساعة 3:14pm، تاريخ التوثيق 2016/10/4. راجع الموقع

<http://kenanaonline.com/users/ibrahimkhalil/posts/342839>

(2) البطارسة، مالك عقله سليم: مرجع سابق، صفحة 191.

1) أدت طريقة المُشرِّع المصري بأن أصدر قانوناً جديداً، وأبقى على القانون القديم، بأنه قسّم المستأجرين إلى فئةٍ ما زالت تنتفع بالإمتداد القانوني وتدفع أجوراً زهيدة، وفئةٍ لم تُعدّ تنتفع بالإمتداد القانوني وتدفع أجوراً عالية، وهذا الأمر يُجافي العدالة.

2) وكما أدى الأمر إلى انقسام المستأجرين فإنه بالتالي أدى إلى انقسام المؤجّرين الذين أصبح قسمٌ منهم يستطيع الإنتفاع بعقاره لانتهاؤ الإمتداد القانوني بالنسبة لهم، وقسمٌ ما زال لا يستطيع الإنتفاع بسبب الإمتداد القانوني، مُنتظرين انتهاء عقود إيجاراتهم لأيّ سببٍ من الأسباب المنصوص عليها في القانون لانتهاؤ الإمتداد القانوني عنها.

3) الخطأ الذي وقع به المُشرِّع المصري بنظري أنه لم يُلغِ القوانين السابقة، وأصدر قوانينَ حديثةً الأمر الذي أدخل القضاء والفئات المعنيّة بهذا الأمر من مؤجّرين ومستأجرين في تَشَتُّتٍ وتشابكٍ لكثرة التعديلات والنصوص، وصعوباتٍ في التطبيق الأمر الذي أدى إلى عدم استقرار الأحكام القضائية ذات المشكلة التي واجهت المُشرِّع الأردني كما سيأتي في الشرح عنها إن شاء الله.

4) لم يُحدّد المُشرِّع المصري المدّة الزمنية التي ينتهي بها الإمتداد القانوني، وهذا أمرٌ يوجّه له النّقد، وكان المُشرِّع الأردني أكثر دقةً في هذه المسألة حيث حدّد مدّةً زمنيةً ينتهي بها الإمتداد القانوني، وحيثُ أنّ هذا الأمر أكثر دقةً واستقراراً ووضوحاً للمؤجّرين وللمستأجرين وسيكون هناك المدّة الكافية لهم لتصحيح أوضاعهم القانونية.

المطلب الثاني: انتهاء الإمتداد القانوني مُقابلَ تعويض (1)

تطرّقتُ إلى التّجربة السورية ساعياً بذلك التوصلُ إلى نتائجها والإستفادة منها، والعمل على تطبيق خيَراتها على الأوضاع لدينا، وفي البَحْثِ عن طُرُقِ إنهاء الإمتداد القانوني وَجَدْتُ أَنَّ المُشرِّع السوريّ اتّبع طريقة إنهاء الإمتداد القانوني مُقابلَ التعويض.

حيثُ أصدرَ المُشرِّع السوري قانون إجارةٍ جديدٍ تحت الرقم (6) لسنة 2001، ونصّت المادة الأولى منه أنه : (أ- يخضع تأجير العقارات المُعدّة للسكن أو الإصطياف أو السياحة أو

(1) المركز الإقتصادي السوري: مشكلة السكن في سوريا واستمرار الأزمة / تقرير خاص، دمشق - سوريا، سنة 2017.

الإستجمام أو المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدّمية أو من الدوائر الرسمية، أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها، أو الجمعيات أو الوحدات الإدارية، أو البلديات، أو مؤسسات القطاع العام أو المُشترَك، أو المؤسسات التعليمية والمدارس لإرادة المتعاقدين اعتباراً من نفاذ هذا القانون ب- أما العقارات المؤجّرة في ظلّ أحكام المرسوم التشريعي رقم (111) لسنة 1952⁽¹⁾ وتعديلاته، أو التي يجري تأجيرها بعد نفاذ هذا القانون لأعمال تجارية أو صناعية أو حرفيّة، أو مهنية حرة، أو علمية مُنظّمة قانوناً فتخضع لأحكام التمديد الحكمي وتحديد بدل الإيجار⁽²⁾.

وأُنبعت المادة (2/ب) من ذات القانون القول بأنه: (إضافةً إلى أحكام المادتين (8،10) من هذا القانون يحق للمالك في العقارات المؤجّرة للسكن فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة أو المؤجّرة لها طلب إنهاء العلاقة الإيجارية، واسترداد العقار المأجور للسكن المشمول بأحكام التمديد القانوني مُقابل التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل نسبة (40%) من قيمة البناء أو المأجور شاغراً وبوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قِبَل المحكمة، وذلك بعد ثلاث سنوات من تاريخ هذا النفاذ).

ويُستفاد من هذه النصوص سالفه الذكر أنّ المُشرّع السوري قد فرّق بين العقارات وتاريخ تأجيرها فيما إذا كانت بعد نفاذ القانون الجديد أو قبل نفاذه كما نصّت المادة الأولى من القانون حيث أنّ العقارات التي تُؤجّر بعد نفاذ هذا القانون جعلها قسمين، القسم الأول يخضع لمبدأ العقد

1) المرسوم التشريعي رقم (111) لسنة 1952، المنشور في الجريدة الرسمية صفحة (766)، الصادر بتاريخ 1952/2/11.
2) قانون الإيجارات الجديد رقم (6) لسنة 2001، حيث أكملت الفقرة (ج) من المادة الأولى قائلة: (تُحدّد أجور العقارات المُعيّنة بالفقرة (ب) من هذه المادة وفقاً للنسب الآتية من قيمة العقار المأجور بتاريخ الدعوى وذلك عن سنة ميلادية.
1- (5) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة للسكن مضافاً إليها (20%) من قيمة الأثاث الداخل في عقد الإيجار. 2- (6) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية، أو من الدوائر الرسمية، أو الوحدات الإدارية، أو البلديات، أو المنظمات الشعبية، أو النقابات على مختلف مستوياتها، أو الجمعيات المأجورة لمزاولة مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً. 3- (7) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة للدوائر الرسمية لاستعمالها محاكم، أو المأجورة للإستثمار التجاري، أو الصناعي، أو لمهنة حرفية. 4- (8) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة لاستعمالها مدارس).

شريعة المتعاقدين، وهي العقارات المذكورة بالمادة (1/أ)، وبهذا جعل إرادة الأطراف هي من تُحدّد مدّة العقد بحيث ينتهي العقد بنهاية المدّة المُتَّفَق عليها (1).

أما القسم الثاني من العقارات والتي تُوجَّز بعد نفاذ هذا القانون ومع ذلك بقيت خاضعة للإمتداد القانوني هي العقارات التي ذكرتها المادة (1/ب)، فهذه العقارات جعلها مُسْتَمِرّة تحت الإمتداد القانوني، ولم يَضَع المُشَرِّع السوري لها حداً للإمتداد القانوني حتى لو كانت هذه العقارات تم تأجيرها بعد نفاذ القانون الجديد رقم (6) لسنة 2001، إلا أنّ المُشَرِّع السوري وَضَع عليها زيادات في بدل الأجرة بحكم الفقرة (ج) من ذات المادة (2).

أما العقارات المُوجَّزة قبل نفاذ القانون الجديد رقم (6) لسنة 2001 والتي تمّ تأجيرها في ظلّ القانون القديم رقم (111) لسنة 1952، بقيت تتمتع بالإمتداد القانوني كما بيّنت المادة (2/ب) من القانون الجديد، ولكنّ المُشَرِّع مدّها بميزة بحيث أنها تستمر مدة 3 سنوات بعد نفاذ القانون الجديد قبل أن يحق للمُوجَّز أن يُخلي المستأجر منها ويُنتهي عليه الإمتداد القانوني، ويتم ذلك بدعوى يرفعها المُوجَّز للمحكمة ولكنّ ذلك بشرط أن يدفع المُوجَّز تعويضاً وقيمتها (40%) من قيمة العقار للمستأجر، ومع ذلك فإنّ هذا القول لا يسري على العقارات المملوكة للجهات العامة أو المُوجَّزة لها فتبقى هذه العقارات والمُوجَّزة في ظلّ القانون القديم تحت الإمتداد القانوني، ولا ينتهي هذا الإمتداد عنها أبداً (3).

1) المحامي جركو، محمد الحكم: قانون الإيجارات رقم 6 تاريخ 2001/2/15 مع الشرح والتعليق على أحكامه، الطبعة الأولى، دمشق - سوريا، دار الصفدي للنشر والتوزيع، سنة 2001، صفحة 10.

2) المحامي جركو، محمد الحكم: مرجع سابق، صفحة 11. حيث تنص الفقرة (ج) من المادة الأولى قاتلة: (تُحدّد أجرة العقارات المُعَيَّنة بالفقرة (ب) من هذه المادة وفقاً للنسب الآتية من قيمة العقار المأجور بتاريخ الدعوى وذلك عن سنة ميلادية. 1- (5) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة للسكن مضافاً إليها (20%) من قيمة الأثاث الداخل في عقد الإيجار. 2- (6) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية، أو من الدوائر الرسمية، أو الوحدات الإدارية، أو البلديات، أو المنظمات الشعبية، أو النقابات على مختلف مستوياتها، أو الجمعيات المأجورة لمزاولة مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً. 3- (7) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة للدوائر الرسمية لاستعمالها محاكم، أو المأجورة للإستثمار التجاري أو الصناعي، أو لمهنة حرفية. 4- (8) بالمئة من قيمة العقارات المأجورة لاستعمالها مدارس).

3) المحامي جركو، محمد الحكم: مرجع سابق، صفحة 14.

والواضح أنّ المُشرّع السوري عالج مسألة إنهاء الإمتداد القانوني بطريقةٍ تختلف عن المُشرّع المصري، حيث اعتبر أنّ الأصل هو عدم إنهاء الإمتداد القانوني لعقود الإجارة التي انعقدت في ظل القانون القديم رقم (111) لسنة 1952، لكنه استثنى من هذا القول عقود الإجارة الواردة في المادة (1/أ)، حيث أنّ هذه العقود التي تُبرم بعد نفاذ القانون الجديد لا تخضع للإمتداد القانوني وإنما لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين واستثنى كذلك منها العقارات الواردة في المادة (1/ب) وجعلها مستمرة في الخضوع للإمتداد القانوني، أي سواءً قبل نفاذ القانون الجديد أو بعده فهي تتمتع بالإمتداد القانوني.

ويؤخذ على طريقة المُشرّع السوري برأيي مسألة التعويض، وهي نسبة (40%) من قيمة العقار وهنا وكأنّ المستأجر أصبح وارثاً في العقار، ولن يخرج منه رغم إصدار المُشرّع أمراً بإخراجه قبل الحصول على تعويضٍ بنسبةٍ عاليةٍ وهي (40%)، وهذا فيه ظلمٌ كبيرٌ على المُؤجّر ولو أردنا مقارنة هذا المبلغ الذي سيدفعه المُؤجّر مُقابل المبالغ التي دفعها المستأجر كأجرةٍ طيلة فترة الإجارة، سنجد أنها أعلى من هذه القيمة الأخيرة بكثير، وبالتالي أصبح الأمر أنه لن يستطيع استرداد عقاره سوى المالك المُوسر، لأنه سيقدر على دفع التعويض للمستأجر لإخراجه، أما المالك المُعسر فلن يستطيع، ولن يستفيد من إنهاء الإمتداد القانوني الذي جاء به المُشرّع وهذا أمرٌ مُجافٍ للعدالة⁽¹⁾.

ويؤخذ على مسألة التعويض أيضاً أنه لا يستند إلى أساسٍ قانونيٍّ أو منطقيٍّ أو فقهي ولو أردنا القول أنّ هذا المبلغ هو مساعدةٌ للمستأجر لضمان إيجاد بدلٍ للسكن فيه، فهذا أمرٌ الأصل أنّ تتحمله الحكومة وليس المُؤجّر، فالمُؤجّر قد قام بدوره حين آوى هذا المستأجر لسنواتٍ طويلةٍ بأجرٍ قليلٍ⁽²⁾.

(1) المحامي جركو، محمد الحكم: مرجع سابق، صفحة 14. راجع كذلك كتاب المحامي شقفة، محمد فهد: الوجيز في أحكام الإيجارات / شرح لقانون الإيجارات على ضوء الفقه والإجتهد، الطبعة الأولى، دمشق - سوريا، سنة 1979، صفحة 169.
(2) البطارسة، مالك عقله سليم: مرجع سابق، صفحة 198.

والأمر الآخر الذي يُؤخَذ على المُشرِّع السوري أنه وضع حصانةً للجهات العامة، ولم يُطبَّق عليها إنهاء الإمتداد القانوني، وهذا فيه ظلمٌ لأنَّ المستأجر ليس أقوى من الجهات العامة حتى يُطبَّق عليه القانون وتُغْفى منه الجهات العامة.

وأخيراً فإنَّ المُشرِّع السوري قام بالتمييز بين العقارات السكنية والعقارات غير السكنية في المادة (1/ب) من القانون رقم (6) لسنة 2001 سالفه الذكر، حيثُ نصَّ على عدم تطبيق إنهاء الإمتداد القانوني على هذه العقارات الواردة في نص المادة، سواءً المُؤجَّرة قبل نفاذ القانون الجديد أو بعده، بالتالي لا يُطبَّق عليهم الإمتداد القانوني، بالتالي أصبح مالكي العقارات السكنية هم فقط من استفادوا من إنهاء الإمتداد وليس جميعهم إنما مَنْ يملك أن يدفع (40%) من قيمة العقار للمستأجر.

المطلب الثالث: وضع حد زمني بحلوله ينتهي الإمتداد القانوني⁽¹⁾

نَقَضَ المُشرِّع الأردني الغبار عن نفسه بجملةٍ من التشريعات والتعديلات على قوانينه والتي جَرَّت على كثيرٍ من القوانين القديمة، وقد طالت هذه التعديلات قانون المالكين والمستأجرين لما له من أهميةٍ كونه يمسُّ شريحةً كبيرةً من المجتمع الأردني، ولأنني ولغايات إجراء دراستي المُقارِنة، فقد ارتأيتُ إلى ضرورة تسليط الضوء على أبرز هذه التعديلات، وبيان محاسنها وسيآتها من أجل الإستفادة منها في تعديل الأوضاع في فلسطين للأفضل بإذن الله.

بادئ ذي بدء لا خلاف أنَّ المُشرِّع الأردني كان قد تبنَّى فكرة الإمتداد القانوني لعقد الإجارة في قانون المالكين والمستأجرين القديم والملغي رقم (62) لسنة 1953، والذي ما زال مُطبَّقا لدينا في الضفة الغربية، واستمر الحال على ذلك لدى المُشرِّع الأردني حتى عند إصداره القانون رقم (29) لسنة 1982، والقانون رقم (11) لسنة 1994، الذي بموجبهم كان يعطي للمستأجر الحقَّ في الإستمرار بإشغال المأجور رغم انتهاء مُدَّة الإجارة وبحكم القانون.

(1) الأستاذ المحامي حسام زهير شرعب، عمَّان -الأردن، 2016/8/6.

تُمدَّ ثُورة المُشرِّع الأردني بالتغيير عندما أصدر قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000، وتحديداً في المادة (5/أ - ب)⁽¹⁾ منه مُستَعْنِياً عن فكرة الإمتداد القانوني عائداً إلى الأصل العام - القانون المدني - مُطبّقاً مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، ولكن ذلك على عقود الإجارة المُبرمة بعد نفاذه، أمّا عقود الإجارة المُبرمة قبل نفاذه، فأبقى لها الإمتداد القانوني ولكن لمدّة مُحدّدة، حيثُ أنه يتوجب تخليتها بتاريخ 2010/12/31، مع زياداتٍ قد فرضها على العقود سارية المفعول والمنعقدة قبل 1990/12/31 وذلك في المادة (14) منه⁽²⁾.

1) حيثُ نصت المادة (5/أ - ب) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المُعدّل رقم (3) لسنة 2000 على أنه: (أ-على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الإستمرار في أشغال 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 سواءً أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها).

2) حيثُ تنص المادة (14) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المُعدّل رقم (30) لسنة 2000 أنه: الزيادة على بدل الإجارة: تحقيقاً للغايات المقصودة في هذا القانون تضاف إلى بدلات إجارة العقارات المؤجّرة بتاريخ 1975/12/31 وما قبل ذلك الزيادات التالية: أ- العقارات المؤجّرة لغير الغايات الواردة بالفقرتين (ب، ج) من هذه المادة:

1- يضاف إلى بدل الإجارة الأصلي للعقار ما نسبته 30% منه عن كل سنة استمرت فيها إجارته قبل التاريخ 1955/1/1 م.
2- ويضاف إلى بدل الإجارة الأصلي للعقار ما نسبته 20% منه عن كل سنة استمرت فيها إجارته من تاريخ 1955/1/1 وحتى 1965/1/1.

3- ويضاف إلى بدل الإجارة الأصلي للعقار ما نسبته 10% منع عن كل سنة استمرت فيها إجارته من تاريخ 1965/1/1 وحتى 1975/12/31.

ب-العقارات المؤجّرة للحكومة والمؤسسات الرسمية العامة التابعة لها، والبلديات والأندية والجمعيات والهيئات التي تستهدف الربح تضاف إلى بدلات إجارتها الأصلية ما نسبته 75% من الزيادات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة وذلك خلال المُدد المُحدّدة ووفقاً للتفاصيل المُبيّنة فيها.

ج-العقارات المؤجّرة لغايات السكن تضاف إلى بدلات إجارتها الحالية ما نسبته 50% من الزيادات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، وذلك خلال المدد المحددة ووفقاً للتفاصيل المبينة فيها.

د-إذا عدل بدل الإجارة الأصلي لأي عقار بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أكثر مما تحدده هذه المادة، فيعتبر ذلك البديل ملزماً للمستأجر والمالك وكأنه قد تقرر بمقتضى هذا القانون، وأما إذا كان بدل الإجارة حسب الاتفاق أقل مما تحدده هذه المادة فيتم تعديله بحيث يصبح مساوياً لما تقضي به أحكامها.

هـ-يضاف إلى بدل إجارة العقارات المؤجّرة قبل تاريخ 1975/12/31، الذي تم تحديده طبقاً لأحكام الفقرات (أ) و(ب) و(ج) و(د) من هذه المادة، ما نسبته (5%) خمسة بالمائة من بدل الإجارة السنوي المحدد عن كل سنة استمرت فيها الإجارة من تاريخ 1976/1/1 حتى تاريخ 1990/12/31.

و-يضاف إلى بدل الإجارة المحدد في العقود التي تمت خلال المدة الواقعة بين تاريخ 1976/1/1 وتاريخ 1990/12/31 ما نسبته (3%) ثلاثة بالمائة من ذلك البديل عن كل سنة استمرت فيها الإجارة خلال هذه المدة.

ز-إذا عدل بدل الإجارة بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أكثر مما هو محدد في الفقرتين (هـ) و(و) من هذه المادة، فيعتبر هذا البديل ملزماً للمستأجر والمالك وكأنه مُحدّد بمقتضى أحكام أي منهما، أما إذا كان البديل أقل مما هو مُحدّد في الفقرتين المذكورتين فيتم تعديله بحيث يصبح مساوياً لما تقضي به أحكامهما).

وبما أن العقد أصبح شريعة المتعاقدين بالنسبة للعقود المبرمة بعد 2000/8/31، فإنه إذا جاء في العقد (يُجَدِّدُ تلقائياً)، فإنَّ مدلول التلقائية يُحدِّده القانون المدني الأردني، وقد نصت المادة (1/707) منه أنه : (ينتهي الإيجار بانتهاء المُدَّة المُحدَّدة في العقد ما لم يشترط تجديده تلقائياً)⁽¹⁾، أما المادة (1/671) جاء فيها : (يجب أن تكون مُدَّة الإجارة معلومة ولا يجوز أن تتجاوز ثلاثين عاماً، فإذا عُدَّت لمُدَّةٍ أطول رُدَّت إلى ثلاثين عاماً)⁽²⁾، وعلى ذلك تمَّ العمل في الأردن على أنَّ العقود التي يرد فيها (تتجدد تلقائياً)، تبقى تتجدد للمدة القصوى وهي 30 عاماً حسب القانون المدني⁽³⁾.

وعلى ذلك قرَّرت محكمة التمييز الأردنية ما يلي: (إذا كانت مدة الإجارة كما وردت في عقد الإيجار هي (سنوياً تُجدد تلقائياً بنفس الأجرة)، فإنَّ المادة (707) من القانون المدني يُستفاد منها أنه إذا اتَّفَقَ الطرفان مُسَبِّقاً على التجديد التلقائي لمُدَّة الإجارة المعلومة فلا يتوقف ذلك التجديد على موافقة أي منهما بعد انتهاء مُدَّة العقد الأولى)⁽⁴⁾، أي يُصبح التجديد تلقائياً لمدة 30 سنة، ثم ينتهي العقد.

وفي قرارٍ آخرٍ قالت: (أوجبت المادة (1/671) من القانون المدني، أن تكون مُدَّة الإجارة معلومة شريطة ألا تتجاوز ثلاثين عاماً، فإذا كانت مُدَّة الإجارة هي خمس سنوات تُجدد تلقائياً، فهي بذلك مُدَّة معلومة لاتفاق الطرفين مُسَبِّقاً على تجديدها تلقائياً دون التوقف على موافقة أي منهما بعد انتهاء مُدَّة العقد الأولى كما تقضي بذلك المادة (707) من القانون المذكور)⁽⁵⁾.

(1) تُقابلها المادة (653) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني، حيثُ نصَّت أنه: (ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء).

(2) تُقابلها المادة (611) من المشروع التمهيدي للقانون المدني الفلسطيني، حيثُ نصَّت أنه: (1-لا يجوز أن تزيد مدة الإيجار عن ثلاثين عاماً 2-إذا عقد الإيجار لمدة حياة المُؤجَّر أو المستأجر يُعدُّ العقد مستمراً لتلك المدة ولو زادت عن ثلاثين عاماً 3-إذا تضمن عقد الإيجار شرطاً يقضي بأن يبقى ما بقي المستأجر بدفع الأجرة عدا أنه قد عقد لمدة حياة المستأجر).

(3) د. أبو عيسى، حمزة محمد. د. الخصيلات، عبد الله أحمد: مرجع سابق، صفحة 8. راجع هذه الرسالة صفحة 56.

(4) تمييز حقوق أردني رقم (2008/615)، الصادر بتاريخ 2008/10/27. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك

د. أبو عيسى، حمزة محمد. د. الخصيلات، عبد الله أحمد: مرجع سابق، صفحة 9.

(5) تمييز حقوق أردني رقم (2007/290)، الصادر بتاريخ 2007/6/11. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك د.

أبو عيسى، حمزة محمد. د. الخصيلات، عبد الله أحمد: مرجع سابق، صفحة 9.

وبدت الأمور سليمةً وواضحةً في الأردن ومُتجهةً إلى الإتجاه الصحيح، حتى بدأت مَسِيرَةَ التَّخَبُّطِ لدى المُشَرِّعِ الأردني وتحديدًا بإصداره القانون رقم (17) لسنة 2009⁽¹⁾، وبموجب هذا التعديل مَدَّدَ المُشَرِّعُ في المادة (5)⁽²⁾ منه عقود الإجارة التي كانت من المفترض أن تنتهي بتاريخ 2010/12/31، وجعل لها تقسيمات زمنية مُتَّابِعة، وأضاف البند (2) على الفقرة (ب) من المادة (5)، حيثُ نص فيه : (إذا نَصَّ العقد على تَجَدُّدِهِ تلقائياً، فَيَتَجَدَّدُ العقد بحكم القانون لِمُدَّةٍ تعاقديةٍ مماثلةٍ لمرةٍ واحدة، ما لَمْ يَقُمْ المستأجر بإشعار المُؤَجَّرِ بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المُدَّةِ الأصلية).

ووفقاً لهذا التعديل فإنَّ المُشَرِّعَ قد تراجع عن إلغاء الإمتداد القانوني للعقود المُبرَّمة قبل 2000/8/31، وأعاد لها الإمتداد القانوني ولكن لِمُدَّةٍ مُعَيَّنَةٍ بيَّنها في المادة (5) من التعديل رقم (17) لسنة 2009، أما العقود التي تُبرم بعد تاريخ هذا التعديل فإنها تخضع للأصل العام وهو

(1) القانون المعدل رقم (17) لسنة 2009. تم نشر هذا القانون على الصفحة (4356) من عدد الجريدة الرسمية رقم (4979) الصادر بتاريخ 2009/9/1، على أن يعمل به بعد تسعين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

(2) تنص المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المُعدَّل رقم (17) لسنة 2009 على أنه: (أ-على الرغم من أي اتفاق مخالف بحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مُبرم قبل تاريخ 2000/8/31 الإستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطها على أن تنتهي هذه العقود وفق الأحكام التالية:

1-بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة لغايات السكن:

- إذا كان قد بدأ سريان مفعولها قبل تاريخ 1970/1/1 فينتهي مفعولها بتاريخ 2010/12/31.
- إذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1970/1/1 وحتى تاريخ 1974/12/31 فينتهي مفعولها بتاريخ 2011/12/31.
- إذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1975/1/1 وحتى تاريخ 1984/12/31 فينتهي مفعولها بتاريخ 2012/12/31.
- إذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1985/1/1 وحتى تاريخ 1989/12/31 فينتهي مفعولها بتاريخ 2013/12/31.
- إذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1990/1/1 وحتى تاريخ 1994/12/31 فينتهي مفعولها بتاريخ 2014/12/31.
- إذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1995/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30 فينتهي مفعولها بتاريخ 2015/12/31.

2-بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة لغير غايات السكن:

- إذا كان قد بدأ سريان مفعولها قبل تاريخ 1980/1/1 فينتهي مفعولها بتاريخ 2011/12/31.
- إذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1980/1/1 وحتى تاريخ 1989/12/31 فينتهي مفعولها بتاريخ 2012/12/31.
- إذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1990/1/1 وحتى تاريخ 1994/12/31 فينتهي مفعولها بتاريخ 2013/12/31.
- إذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1995/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30 فينتهي مفعولها بتاريخ 2014/12/31.

ب-1-أما عقود الإجارة التي تتعدد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره وينتضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها).

مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، وأضاف مسألة جديدة في التعديل وهي مسألة التجديد التلقائي، فألغى عنها خضوعها للقانون المدني الأردني - المواد (1/707) و(1/671) - وأصبحت تعني مدةً مُماثلةً ولمرةً واحدة، أي أنّ العقد إذا ورد فيه (يُجدد تلقائياً) فإنّ ذلك يعني تجديد العقد لذات المدة بذات الشروط لمرة واحدة وليس لمراتٍ مُتتالية بحيث لا تتجاوز الثلاثين عاماً كما كان مفهوماً من القانون المدني الأردني⁽¹⁾.

وأول مُصيبةٍ قد ظهرت بصور هذا التعديل هي الفجوة التي قد خلقها المُشرّع، حيث أنّ هذا التعديل ينطبق على العقود التي تُبرم بعد تاريخ صدوره أي بعد 2009/9/1، ولا يشمل العقود التي أُبرمت قبله، إذن ما هو مصير العقود التي أُبرمت بعد تاريخ 2000/8/31 وقبل تاريخ 2009/9/1؟

أجاب على هذا التساؤل الديوان الخاص بتفسير القوانين، وأصدر قراره رقم (3) لسنة 2010 حيث جاء فيه : (... فإذا تضمن العقد أنه يُجدد تلقائياً، فإنه ينطبق على العقود التي تُبرم بعد نفاذ القانون رقم (17) لسنة 2009، ولا ينطبق على العقود التي أُبرمت قبل نفاذه)⁽²⁾، وبناءً على هذا القرار أصبح مدلول شرط التلقائية يختلف باختلاف تاريخ عقده، فإذا كان العقد بعد 2009/9/1 فإنّ شرط التجديد التلقائي الوارد به يعني أنّ العقد يُجدد تلقائياً وبحكم القانون لمدة تعاقديةٍ مُمثلةٍ ولمرةٍ واحدةٍ ما لم يتم المستأجر بإشعار المُؤجّر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية.

أما إذا كان العقد بعد 2000/8/31 وقبل 2009/9/1 - وهو تاريخ نفاذ أحكام القانون المعدل رقم (30) لسنة 2000- فإنه إذا ورد في العقد شرط التجديد التلقائي فإنّ ذلك يعني إستمرار الإجارة لمدة ثلاثين سنة وفق أحكام المادة (1/671) من القانون المدني الأردني.

(1) د. أبو عيسى، حمزة محمد. د. الخصيلات، عبد الله أحمد: مرجع سابق، صفحة 10. راجع كذلك المنصور، أنيس منصور. السمامعة، خالد رضوان: أحكام التجديد التلقائي لعقد الإيجار دراسة تحليلية تطبيقية في القانون الأردني، مجلة دراسات، عمّان - الأردن، المجلد 42، العدد 1 / سنة 2015، صفحة 153. راجع كذلك شوشاري، صلاح الدين محمد: شرح القوانين المعدلة لقانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 98.

(2) شوشاري، صلاح الدين محمد: شرح القوانين المعدلة لقانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 99.

أما العقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31 فإنه يحكمها الإمتداد القانوني، بمعنى أنّ للمستأجر حق الإستمرار في إشغال المأجور سواءً وُجِدَ شرط التلقائية أم لم يوجد، ولكن استمراره يكون للتاريخ الذي حددته المادة (5) من القانون المعدل رقم (17) لسنة 2009⁽¹⁾.

وتطبيقاً لذلك قررت محكمة التمييز الأردنية ما يلي : (يُستفاد من أحكام المادة (5/ب/1) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 أنها قد أوضحت بأنّ عقود الإيجار التي تتعدّد بعد نفاذ أحكام هذا القانون تحكمها شروط العقد المُتَّفَق عليه، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المُدَّة المُتَّفَق عليها، وعليه فإنّ العقد المُبرم بين الطرفين موضوع الطلب تحكمه قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، أي الشروط المتفق عليها والواردة في العقد من حيث المدة، وحيث إنّ المادة (1/671) من القانون المدني نصت على أنّه : (يجب أن تكون مدة الإجارة معلومة ولا يجوز أن يتجاوز ثلاثين عاماً...)، وحيث إنّ عقد الإجارة ينتهي بانتهاء المُدَّة المُحدَّدة في العقد ما لم يُشترط تجديده تلقائياً وفقاً لما تقضي به المادة (1/707) من القانون المدني، وحيث يُستفاد من المادة (707) من القانون المدني أنه إذا اتفق الطرفان مسبقاً على التجديد التلقائي لمدة الإجارة المطلوبة فلا يتوقف ذلك التجديد على موافقة أي منهما بعد انتهاء مُدَّة العقد الأولى، وبما أنّ مُدَّة الإجارة في عقد الإجارة موضوع الطلب هي سنة واحدة تُجدد تلقائياً فهي بذلك مُدَّة معلومة لاتفاق الطرفين مُسبقاً على تجديدها دون التوقف على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى وعليه فإنّ العقد موضوع الطلب تحكمه شروط العقد المُتَّفَق عليها وأحكام المادة (707) من القانون المدني، بمعنى أنّ هذا العقد يتجدد تلقائياً لمُدَّة لا تتجاوز ثلاثين عاماً.

وأما بشأن تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين المُعدَّل رقم (17) لسنة 2009 فإنّ قرار تفسير القوانين رقم (3) لسنة 2010 أوضح بأنه إذا تضمن العقد أنه يُجدد تلقائياً فإنه يتجدد لمدة تعاقدية مُماثلة لمرة واحدة فقط، وأنّ ذلك ينطبق على العقود التي تُبرم بعد نفاذ القانون رقم (17) لسنة 2009 ولا ينطبق على العقود التي أُبرمت قبل نفاذه.

(1) د. أبو عيسى، حمزة محمد. د. الخصيلات، عبد الله أحمد: مرجع سابق، صفحة 11.

وحيثُ أنّ عقد الإيجار موضوع الطلب أُبرِمَ بعد نفاذ القانون رقم (30) لسنة 2000 فإنّ هذا القانون لا ينطبق على العقد موضوع الطلب، ولا يمكن القياس على ما ورد به، وعليه فإنّ تقديم الطلب قبل انتهاء مُدَّة العقد والمُمتدة لغاية ثلاثين سنة يكون سابقاً لأوانه، وحيثُ إنّ محكمة البداية بصفتها الإستئنافية توصلت لذات النتيجة فإنها تكون قد طَبَّقَت القانون تطبيقاً سليماً⁽¹⁾.

وَظَلَّ الأمر كذلك حتى صدر القانون المُعدَّل رقم (22) لسنة 2011⁽²⁾ الذي نص في المادة (5/أ) منه: (1- على الرغم من أي اتفاقٍ مُخالفٍ، يحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مُبرم قبل تاريخ 2000/8/31 الإستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مُدَّة 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 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 وناظراً من تاريخ تقديم الطلب)، حيث يتَّضح من الفقرة الثانية أنّ المُشرِّع ألغى الزيادات النسبية التي نصَّت عليها المادة (14) من القانون المُعدَّل رقم (30) لسنة 2000، وكذلك القانون المُعدَّل رقم (17) لسنة 2009 ووضع بدلاً منها أجر المثل.

وبلاحظ من الفقرة الأولى من المادة سالفة الذكر أنّ المُشرِّع أبقى على حق الإمتداد القانوني للعقود المُبرمة قبل 2000/8/31، لكنه أزال المُددَ التي كان يجب أن يتم الإخلاء في وقتها - كما كانت قد نصَّت عليها المادة (5/أ) من القانون المُعدَّل رقم (17) لسنة 2009- واضِعاً بدلاً منها المادة (7) من التعديل رقم (22) لسنة 2011 حيث نصَّت المادة على أنه : (أ- في العقار المُؤجَّر لغايات السكن قبل 2000/8/31 فإنه يحق لأفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاة المستأجر الإستمرار في إشغال المأجور لمدة ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون أو من الوفاة، أما العقار المُؤجَّر لغايات أخرى فيستمر ورثة المستأجر

(1) تمييز حقوق أردني رقم (2011/4553)، الصادر بتاريخ 2012/2/28. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك د. أبو عيسى، حمزة محمد. د. الخصيلات، عبد الله أحمد: مرجع سابق، صفحة 15.

(2) القانون المعدل رقم (22) لسنة 2011. تم نشر هذا القانون على الصفحة (5572) من عدد الجريدة الرسمية رقم (5134) بتاريخ 2011/12/31 على أن يُعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

الشرعيين أو أحدهم في إشغال المأجور لمدة ست سنواتٍ على أن يُراعى أجر المثل في كل الأحوال. ب- يستمر حق إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة طلاقاً بائناً أو انفصلاً كنسياً باتاً لمدة ثلاث سنواتٍ من تاريخ اكتساب الطلاق أو الانفصال الدرجة القطعية من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وذلك للعقود المبرمة قبل 2000/8/31).

أما الفقرة (ب) من المادة (5) من التعديل رقم (22) لسنة 2011 فتتص على أنه: (1- أما عقود الإيجار المبرمة بتاريخ 2000/8/31 وما بعده فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواءً أكان العقار مُخصّصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المُدة المتفق عليها 2- إذا نص العقد على تجديده تلقائياً، فيتجدد العقد بحكم القانون لمُدّة تعاقديةٍ مماثلةٍ لمرةٍ واحدةٍ، ما لم يقر المستأجر بإشعار المُؤجّر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المُدة الأصلية⁽¹⁾).

خلاصة القول أنه في هذا التعديل الأخير تمّ إنهاء ما أقرّه الديوان الخاص بتفسير القوانين، حيث أنّ النصّ تغيّر وأصبح (عقود الإيجار المبرمة بتاريخ 2000/8/31 وما بعده ...)، بالتالي هذا التعديل يسري على العقود المبرمة من تاريخ 2000/8/31، أما العقود المبرمة قبل هذا التاريخ فتبقى مُستفيدة من الإمتداد القانوني لمدة 3 سنواتٍ من تاريخ نفاذ هذا القانون، أو من تاريخ وفاة المستأجر، أو للزوجة المطلقة طلاقاً بائناً أو انفصلاً كنسياً، وهذا في العقارات المُؤجرة لغايات السكن، أما العقارات المُؤجرة لغير غايات السكن فتستفيد من الإمتداد القانوني لمُدّة 6 سنواتٍ منذ تاريخ النفاذ أو الوفاة حسب المادة (7/أ،ب) سالفة الذكر⁽²⁾.

وفي هذا قضت محكمة التمييز الأردنية أنّ: (المستفاد من نص المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين بصيغتها المُعدّلة أنّ جميع عقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 والتي تضمّنت عبارة (يُجدد تلقائياً)، يتجدد العقد بموجبها لمُدّة تعاقديةٍ مماثلةٍ ولمرةٍ

(1) شوشاري، صلاح الدين محمد: شرح القوانين المعدلة لقانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 119.

(2) د. أبو عيسى، حمزة محمد. د. الخصيلات، عبد الله أحمد: مرجع سابق، صفحة 16.

واحدة فقط، ولا يخضع العقد المُبرم بعد تاريخ 2000/8/31 المُتضمن عبارة التجديد التلقائي إلى أحكام القانون المدني⁽¹⁾.

نُّمَّ جاء التعديل الأخير رقم (14) لسنة 2013 الذي جاء بالمادة (1/5) (2) منه للتأكيد على استمرار الإمتداد القانوني للعقود المبرمة قبل 2000/8/31، وألغى مسألة الثلاث والستة سنوات التي نصت عليها المادة (7) من التعديل رقم (22) لسنة 2011 المشروحة أعلاه، بالتالي أصبح هنا وفي التعديل الأخير الإمتداد أبدي، ولا ينتهي إلا استناداً لإحدى حالات الإخلاء التي نصت عليها المادة (5/ج)⁽³⁾ من التعديل الأخير⁽⁴⁾.

1) تمييز حقوق أردني رقم (2013/1396)، الصادر بتاريخ 2013/10/7. راجع موقع عدالة، مرجع سابق. راجع كذلك د. أبو عيسى حمزة محمد. د. الخصيالات، عبد الله أحمد: مرجع سابق، صفحة 17.

2) حيثُ تنص المادة (1/5) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المُعدّل رقم (14) لسنة 2013 أنه: (أ- على الرغم من أي اتفاقٍ مخالف، يحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مُبرم قبل تاريخ 2000/8/31 الإستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه).
3) حيثُ تنص المادة (5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المُعدّل رقم (14) لسنة 2013 أنه: (ج- على أنه يجوز إخلاء المأجور في أي من الحالات التالية:

1- إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة، أو أي جزءٍ منه مستحق الأداء قانوناً، أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها، أو خالف أي شرطٍ من شروط عقد الإجارة ولم يدفع ذلك البديل أو يراعى ذلك الشرط خلال خمسة عشرة يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب إنذار عدلي.

2- إذا تكررت تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة، أو تكررت مخالفته لأي شرطٍ من شروط العقد ثلاث مراتٍ أو أكثر رغم إنذاره بذلك بواسطة الكاتب العدل في الحالين وذلك دون حاجة لإنذار جديد.

3- إذا أجر المستأجر المأجور أو قسماً منه لشخصٍ آخرٍ أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية، أو أخلاه لشخصٍ آخرٍ دون تلك الموافقة.
4- إذا سمح المستأجر لشريكٍ أو شركةٍ 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 31-8-2000 بلا إشغالٍ دون سببٍ مشروعٍ لمدة سنةٍ أو أكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن، ولمدة ستة أشهرٍ أو أكثر في العقارات المؤجرة لغايةٍ أخرى.

6- إذا استعمل المستأجر العقار المأجور أو سمح باستعماله لغايةٍ غير مشروعة.

7- إذا استعمل المستأجر المأجور لغايةٍ غير الغاية التي استأجره من أجلها، ولا يعتبر استعمال المأجور لغايةٍ مماثلةٍ أو مشابهةٍ 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 يُؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه إعادته إلى ما كان عليه قبل إحداث الضرر أو يسمح 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 أرضٍ خاصةٍ 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.

4) شوشاري، صلاح الدين محمد: شرح القوانين المعدلة لقانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، صفحة 139.

حيث نصّت المادة (7) منه أنه : (أ- يستمر حق أفراد أسرة المستأجر الذين كانوا يقيمون معه في المأجور قبل وفاته في العقارات المؤجّرة لغايات السكن قبل 2000/8/31 في إشغال المأجور وفقاً لأحكام هذا القانون، كما يستمر حق ورثة المستأجر الشرعيين أو أحدهم وزوجته في إشغال العقارات المؤجّرة لغير غايات السكن، على أن تقتطع حقوق الزوجة المتوفى عنها زوجها في الاستمرار بإشغال المأجور حال زواجها من آخر. ب- يستمر الحق في إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها الذين هم في حضانتها إن وُجدوا، وذلك في حال صدر حكم قطعي من محكمةٍ مختصةٍ بطلاقٍ تعسفي، أو انفصالٍ كنسي عند ترك الزوج للمأجور).

ثمّ أكمل بالمادة (2/أ/5) ليُلغى أجر المثل، والعودة إلى النسب المنصوص عليها في التعديلات السابقة، مع إضافة زيادة نسبية على هذه التعديلات يُنص عليها مجلس الوزراء، حيث نصّت على أنه : (مع مراعاة الزيادات القانونية التي طرأت على بدل الإجارة للعقارات المؤجّرة قبل 2000/8/31 بموجب التشريعات السابقة على نفاذ أحكام هذا القانون أو بالإتفاق بين المالك والمستأجر، يُضاف إلى بدل الإجارة لجميع تلك العقارات المؤجّرة منها لغايات السكن أو لغايات أخرى زيادةً نسبيةً عادلةً يُحددها مجلس الوزراء عند نفاذ أحكام هذا القانون وفق نظامٍ يصدر لهذه الغاية، على أن تكون هذه الزيادة مُحَقَّقةً للعدالة والسلم الإجتماعي في مختلف مناطق المملكة أو أي جزءٍ منها).

وأخيراً أكّد في الفقرة (ب) من المادة (5) من هذا التعديل الأخير أنّ العقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31، تحكمها شروط العقد المُتفق عليه سواءً أكان العقار مُخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإجارة بانتهاء المدة المُتفق عليها، حيث نصت : (1- أما عقود الإيجار المبرمة بتاريخ 2000/8/31 وما بعده فتحكمها شروط العقد المُتفق عليه سواءً أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها 2- إذا نص العقد على تجدد تلقائياً، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجّر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية).

وتجدر الإشارة إلى أن المُشرِّع الأردني ولغايات تسهيل التعاملات ولتقصير أمد التقاضي، فقد عمِد إلى استحداث نص المادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين المُعدَّل رقم (17) لسنة 2009 وهي لإجراءات إخلاء أو استرداد العقار إذا كان سبب الإخلاء أو الإسترداد هو انتهاء مُدَّة الإجارة، ومِن ثَمَّ أصبحت المادة تحمل الرقم (19) ⁽¹⁾ بموجب القانون المُعدَّل رقم (14) لسنة 2013.

وبالخلاصة فإنَّ المُشرِّع الأردني عندما أقر القانون المُعدَّل رقم (30) لسنة 2000 بدا واثق الخطوة، واضح المعالم وجازماً بقراره، ساعياً بهذه الخطوة إلى تحقيق العدالة بين المالكين والمستأجرين، إلا أنَّ فئة المستأجرين قاموا بالضغط على المُشرِّع مُستغلين أزمة ما سُمِّي بـ (الربيع العربي)، فقاموا بالإضراب عن العمل، وأغلقوا محلاتهم التجارية مُطالبين الرجوع عن أجر

(1) حيثُ تنص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المُعدَّل رقم (14) لسنة 2013 أنه: (إجراءات إخلاء العقار لانتهاء مدة العقد) يجوز للمُؤجَّر بموجب عقد إجارة خطي إتباع الإجراءات التالية لإخلاء أو استرداد العقار المُأجور واستلامه خالياً من الشواغل إذا كان سبب الإخلاء أو الإسترداد انتهاء مُدَّة عقد الإجارة وفق أحكام العقد أو وفق أحكام الفقرة (ب) من المادة (5) من هذا القانون:

أ- إذا قام المالك بإخطار المُستأجر بلزوم إخلاء أو رد المُأجور بانتهاء مدة عقد الإجارة وامتنع المُستأجر عن إعادة المُأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مُدَّة عقد الإجارة أيهما لاحق، فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرارٍ بإخلاء أو استرداد المُأجور، وللقاضي أو من ينتدبه إجراء الكشف لإثبات واقع حال المُأجور 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 للمُستأجر بدون الطعن فيه أو تأييد محكمة الإستئناف للقرار المستعجل في حالة الطعن فيه، وعلى محكمة الإستئناف أن تنظر في هذا الطعن مرافعة.

2. تقديم المالك من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية أو مصرفية يقدر قيمتها قاضي الأمور المستعجلة أو المحكمة المختصة، وذلك لضمان العطل والضرر الذي يلحق بالمُستأجر إذا تبين أنَّ 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 المُأجور، 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 المُستأجر للقرار المستعجل وبدون أن يُقدِّم المُستأجر 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 بناءً على طلبه.

هـ- إذا كان العقار مُؤجَّراً مفروضاً فلا يلزم توجيه الإخطار وإجراء الكشف المشار اليهما في الفقرة (أ) من هذه المادة، ويُعتبر القرار المستعجل الصادر بقبول طلب الإخلاء أو الإسترداد قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره وذلك على الرغم مما ورد في البندين (1) و(2) من الفقرة (ب) من هذه المادة.

المثل بدلاً عن الزيادات، والرجوع عن تحديد مُدَدٍ للإخلاء للعقارات كما ذكرت المادة (7) من القانون رقم (22) لسنة 2011، والمادة (5) من القانون رقم (17) لسنة 2009، ولم يكن من المُشَرِّع إلاّ الإنصياح لهم، داخلاً بإنصياحه هذا موجة التعديلات التي أسلفناها أعلاه⁽¹⁾.

وبإنصياحه هذا أدخل نفسه في موجة كبيرة من القرارات والتعديلات التي أدخلت القضاء ورجال القانون، والمالكين والمستأجرين في حيرةٍ وتناقضٍ وعدم فهم، وكان حرياً بالمُشَرِّع أنْ يتمسك بخطوته الأولى دون التردد في السير بها على الرغم من مُعارضة فئة المستأجرين.

(1) جمعة، عبد الرحمن: مرجع سابق صفحة 952.

الخاتمة

وأختمُ قولي كما بدأت فالحمد لله الذي هداني لما هداني إليه، والصلاة والسلام على أشرف خلق الله، سيّد البشرية، حبيب الخالق والخلق، مُحَمَّدٌ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ وَمَنْ وَالَاهُ، وبعد:

استعرضتُ في هذه الدراسة الإمتداد القانوني لعقود الإجارة منذُ بداية ظهوره كفكرة استثنائية لمعالجة أوضاع استثنائية، مُروراً بحالات انتهائه التي حصرها المُشرّع، حتى اقتناع المُشرّع بالتخلص منه والإتجاه نحو حرية التعاقد، ومبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

وكما أشرتُ فإنَّ مُعظمَ الدول العربية التي أخذت بهذه الفكرة قديماً، اتَّجَهَتْ حديثاً نحو إلغائها، إلا أنَّ الجدلَ ثارَ سريعاً وبشكلٍ واسعٍ في القضاء وبين رجال القانون حول إلغائه نتيجة الصراع بين مصالح المالكين ومصالح المستأجرين المتضاربة، وكانت الحالة واضحة لدى المُشرّع الأردني الذي أدخل نفسه في دوامة من التعديلات المتضاربة، حتى وجدَ نفسه خاضعاً لمطالب المستأجرين، راجعاً بخضوعة هذا للنقطة التي بدأ منها.

وأختمُ دراستي بَعَدَ من النتائج التي توصلتُ لها من تجارب الدول العربية المُجاورة للتوصل إلى بعض التوصيات التي أراها مناسبةً للمُشرّع الفلسطيني، وأجملها بالآتي:

النتائج:

1) السبب الرئيسي لظهور فكرة الإمتداد القانوني لعقود الإجارة هو الحروب العالمية وما نتج عنها من أزمات اقتصادية واجتماعية، بالتالي فكرة الإمتداد القانوني هي فكرة استثنائية ظهرت في ظروف استثنائية رغم مخالفتها للمبادئ العامة لعقود الإجارة، واستخدام مثل هذا الإستثناء في تلك الظروف يُمكن القول أنه جائز، لأنَّ الهدف منه كان حماية المستأجر الضعيف المُشرّد الذي لا يملك مأوى له ولأسرته، ولكن أن يسري هذا الإمتداد على الأزمات الإقتصادية والاجتماعية القائمة في الوقت الحالي نتيجة الظروف الطبيعية، هنا يُصبح هذا الإمتداد اعتداءً

على حق ملكية المؤجر في عقاره وظلم عليه، وهذا ما دفع أغلب الدول العربية للعمل على إلغائه.

(2) ناهيك عن المشاكل الاجتماعية التي نتجت عن هذا الإمتداد، واستخدام أصحاب العقارات أساليب التهديد والعنف لإخراج المستأجر من المأجور بدلاً من اللجوء إلى القضاء الذي لن يسعفهم في هذه المسألة، فقد أدى هذا الإمتداد القانوني إلى عرقلة حركة الإستثمار، فتجد أصحاب العقارات ورؤوس الأموال توجّهوا إلى بناء العقارات لأجل بيعها مُقتنعين بعدم تأجيرها، وذلك خوفاً من عدم المقدرة على إخراج المستأجر منها عند انتهاء مُدة العقد بالتالي تجد العقار لو بقي فارغاً مُدة طويلة من الزمن، لا يدفع ذلك المالكين لتأجيرها، ما ترتب عليه وجود كثير من الشقق القائمة منذ عدة سنوات وفارغة ليست بمؤجرة ولا مبيعة وهذا له تأثير سلبي كبير على الإقتصاد والإستثمار في البلد.

(3) وجدت أنّ الإمتداد القانوني لعقد الإجارة هو تقييد للمالك في ملكه، وهذا يتعارض مع حق الملكية ولا يُحقّق التوازن بين مصلحة طرفي عقد الإجارة، بالتالي الإبقاء على ما هو موجود ظلم للمؤجرين، و إلغاء ما هو قائم سيؤدي أيضاً إلى ظلم المستأجرين، وما لاحظته من عمل المُشرّع الأردني في حلّ هذه المسألة، أنّ عمله كان عبارة عن ردات فعل، فتراه تارة يحمي المستأجرين بما يؤدي إلى ظلم المالكين، وتارة يحمي المالكين بما يؤدي إلى ظلم المستأجرين، فالأصل أنّ القانون دائماً يسعى للتوازن بين المصالح المتضاربة، وعدالة القانون تكون بتحقيق هذا التوازن بين أطراف العقد.

(4) أرى إمكانية تعديل أو إلغاء الإمتداد القانوني إستناداً إلى أساسه وأصله، حيث أنّ أساس وأصل هذه الفكرة قوانين مؤقتة لظروف مؤقتة، وحيث أنّ هذه الظروف قد انتهت، فلا مانع من إلغاء هذه القوانين، وإنشاء قوانيناً حديثة تناسب الوضع الحالي وتُحقّق العدالة، وما يدلّ على أنّ إلغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقود الإجارة قانوني، هو ما نصّت عليه المادة (405) من مجلة الأحكام العدلية بقولها: (الإجارة في اللغة بمعنى الأجرة، وقد استعملت في معنى الإيجار أيضاً، وفي اصطلاح الفقهاء بمعنى بيع المنفعة المعلومة ...)، لتكمل المادة (452) من المجلة القول بأنّ: (المنفعة تكون معلومة ببيان مُدة الإجارة في أمثال الدار والحانوت ...)، وهذا ما أكدت عليه المادة (658) من القانون المدني الأردني حيث نصّت بأنّ: (تمليك

المؤجر المستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم)، وهذا كله تأكيد على أن المدة في العقد أساسية، ما يجعل مدلول إلغاء الإمتداد القانوني لعقود الإجارة قانوني، ومطابق لنصوص القوانين الأخرى التي ألغت الإمتداد.

(5) وبما أن الإمتداد القانوني قائم بحكم القانون، فهذا يعني أن مصدر العلاقة الإيجارية المستمرة والناشئة عن الإمتداد القانوني هو القانون وليس إتفاق الأطراف، مما يعني أن الإمتداد القانوني يختلف عن تجديد عقد الإجارة، ويختلف كذلك عن الإمتداد للضرورة الملحة، حيث أن الأخيرين قائمين على موافقة الأطراف والإتفاق فيما بينهم، وهو ملزم للأطراف متى تم الإتفاق عليه، أما الإمتداد القانوني فيقع دون الحاجة لقيام المستأجر بأي إجراء معين، ومع ذلك فهو غير ملزم للمستأجر، فله حق التمسك به، وله كذلك الحق بالتنازل عنه.

(6) وبما أن الإمتداد القانوني قائم بحكم القانون، فالأصل اعتباره من النظام العام وعدم السماح بالإتفاق على ما يخالفه، ورغم ذلك وجدت في قرارات المحاكم الفلسطينية ما يُجيز الإتفاق على مخالفته وهذا فيه تناقض، ما نتج عنه تضارب في قرارات المحاكم الفلسطينية.

(7) وبما أن الإمتداد القانوني قائم بحكم القانون، فهذا يعني كذلك تطبيق هذا الإمتداد وسريانه حتى على المالك الجديد الذي انتقلت له ملكية العقار بالشراء أو الميراث أو غيره، ما يعني أنه ليس للمالك الجديد طلب إخلاء المستأجر من العقار، أو طلب أي زيادة على بدل الأجرة التي كان يدفعها المستأجر للمالك القديم.

(8) كان هناك خلاف بين فقهاء القوانين الوضعية حول طبيعة حق المستأجر في العقار فبعضهم رأى بأنه عيني، وبعضهم رأى بأنه شخصي، وبعضهم رأى بأنه خليط بين الحقيين، ولا خلاف في الفقه الإسلامي في هذه المسألة، إلا أنه وبتعريف الفقه الإسلامي لعقد الإيجار كان أقرب إلى الحق العيني، ومع ذلك فإن الإمتداد القانوني غير في طبيعة حق المستأجر في الإنتفاع بالمأجور ما جعله أقرب إلى الحق الشخصي.

(9) إلغاء الإمتداد القانوني سيؤدي إلى زيادة حركة الإستثمار، لأن ذلك سيجعل المالك مطمئناً بمقدريته على إخراج المستأجر عند انتهاء مدة العقد، أو زيادة الأجرة عليه، ولا خلاف أن هذا الأمر سيعطي للمالكين القوة لإنهاء العقد عند انتهاء مدته، أو طلب زيادة في الأجرة على المستأجر كما يشاء وليس للمستأجر إلا قبول الزيادة أو الفسخ والخروج من العقار وهذا قد

يكون أمراً عادياً ومقبولاً بالنسبة للعقارات السكنية، أما بالنسبة لمُستأجري العقارات التجارية فمن غير المنطق أن تُوجَّره مُدَّة مُعيَّنة ثُمَّ تطلب منه الإخلاء، أو زيادةً في الأجرة بعد أن يكون قد وضع جميع رأس ماله في تجهيز هذا المحل التجاري، وهنا يجب على المُشرِّع ضبط هذه المسألة حتى يضمن حق المُستأجر ويضمن عدم تعسف المالك، وذلك من أجل تجنُّب الوقوع في ذات المشكلة التي وقعت بها بعض التشريعات العربية (كالمُشرِّع الإماراتي).

(10) بإلغاء الإمتداد القانوني تُمنح الفرصة لمالكي العقارات من الإستفادة الفعلية من ارتفاع أسعار عقاراتهم، وهذا بدوره ينعكس على المردود الإقتصادي والإستثماري للبلد على المدى البعيد، حيث إنَّ وجود مُستأجرٍ في عقارٍ خاضعٍ للإمتداد القانوني يُنقصُ كثيراً من قيمة هذا العقار، وهذا يُسبِّبُ ضرراً كبيراً لمالك هذا العقار.

(11) العمل على إلغاء الإمتداد القانوني ليس بالأمر الهَيِّن، فعدم وضع معاييرٍ دقيقةٍ لتحقيق التوازن بين مصلحة طرفيِّ عقد الإجارة عند نصِّ قانونٍ جديد، سيؤدِّي إلى ظلم أحد طرفي العقد مقابل الطرف الآخر، وهذا سيؤدِّي إلى العودة بالمُشرِّع إلى نقطة البداية كما حصل مع المُشرِّع الأردني عندما حاول معالجة هذه المسألة.

(12) اختلفت التشريعات حول طريقة إنهاء الإمتداد القانوني، وأويِّدُ طريقة المُشرِّع الأردني حيث حدَّد مُدَّةً زمنيةً بحلولها ينتهي الإمتداد القانوني لعقود الإجارة، وهذه المُدَّة هي مُهلَّةٌ للمُستأجرين والمُؤجَّرين لتصحيح أوضاعهم.

(13) الخطأ الذي وقع به المُشرِّع المصري بنظري عند إنهائه للإمتداد القانوني، أنه لم يُلغِ القوانين السابقة وأصدر قوانيناً حديثة، الأمر الذي أدخل القضاء والفئات المَعْنِيَّة بهذا الأمر من مُؤجَّرين ومُستأجرين في تَشَنُّبٍ وتَشَابُكٍ لكثرة التعديلات والنصوص، وصعوباتٍ في التطبيق، الأمر الذي أدَّى إلى عدم استقرار الأحكام القضائية، حيث أنَّ الأفضل للمُشرِّع وللمجتمع إصدارُ تشريعاً أو تنظيمياً مُوحَّداً يُعالج عقود الإجارة التي ما زالت تتمتع بالإمتداد القانوني وعقود الإجارة التي أصبحت لا تتمتع بهذا الإمتداد مع إلغاء التشريعات السابقة وعدم الغوص في تعديلها، وبذلك يستطيع المواطن معرفة ماله وما عليه، واستقراراً للقانون وعدم الوقوع بالتناقض القضائي.

14) لم يُحدّد المُشرّع المصري المُدَّةَ الزمنية التي ينتهي بها الإمتداد القانوني، وهذا أمرٌ يُوجه له النقد وكان المُشرّع الأردني أكثر دقةً في هذه المسألة حيث حدّد مُدَّةَ زمنيةً ينتهي بها الإمتداد القانوني، وهذا الأمر أكثر دقةً واستقراراً ووضوحاً للمؤجّرين وللمستأجرين، وسيكون هناك المُدَّةُ الكافية لهم لتصحيح أوضاعهم القانونية.

15) يُؤخِّدُ على قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (30) لسنة 2000 بأنه لم يُنصَّ على آليةٍ مُعينةٍ لمواجهة القضايا التي ستقام من قِبَل المالكين ضد المستأجرين الذين ستنتهي عقودهم بتاريخ 2010/12/31 نتيجة انتهاء عقود إيجارهم المُستَمِرَّةَ بالإمتداد القانوني وكذلك أغفل المُشرّع من وضع آليةٍ تضمن للمالك استرداد عقاره من المستأجر في حال إخلاله بالتزاماته، أو عند انتهاء مُدَّةَ العقد، ما يضمن احترام وتنفيذ قاعدة العقد شريعة المتعاقدين التي تمَّ تطبيقها على العقود المُبرمة بعد نفاذ هذا القانون.

التوصيات:

1) كما ذكرتُ فإنَّ الإمتداد القانوني لعقد الإجارة هو تقييدٌ للمالك في ملكه، وهذا يتعارض مع حق الملكية، ولا يُحقِّقُ التوازن بين مصلحة طرفي عقد الإجارة، فالإبقاء على ما هو موجودٌ ظلماً، وإلغاء الإمتداد القانوني سيؤدّي أيضاً إلى ظلْم المستأجرين، والأصل أنَّ القانون دائماً يُوازن بين المصالح المُتضاربة، وعدالة القانون تكون بتحقيق هذا التوازن بين أطراف العقد، وعليه يجب على المُشرّع الفلسطيني عند تعديل قانون المالكين والمستأجرين أن لا يقوم بإلغاء الإمتداد القانوني دون الأخذ بالحسبان مصلحة المستأجرين والمالكين بشكلٍ متوازن، وبما يُحقِّقُ العدل والإستقرار القانوني والقضائي والاجتماعي، تطبيقاً لقوله تعالى: (إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ) (النحل:90)، وقوله تعالى: (اَعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَى) (المائدة:8).

2) أن يتم العمل على تعديل الإمتداد القانوني، والتمسك بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، مع ضبط مسألة زيادة الأجرة من قِبَل المؤجّر بأجرة المثل، وضبط مسألة إنهاء العقد وفسخه من قِبَل المؤجّر بتطبيق حالة الإمتداد للضرورة القصوى الواردة في مجلة الأحكام العدلية في حالة الظروف الإستثنائية.

3) في حالة تمّ العمل على تعديل أو إنهاء الإمتداد القانوني، أن يكون عن طريق قانونٍ جديدٍ والعمل على إلغاء قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، وعدم الخوض في تعديل نصوصه.

4) أن يُنصَّ القانون الجديد على إعطاء مهلةٍ زمنيةٍ مُحدَّدةٍ كما فعل المُشرِّع الأردني، حيثُ ينتهي الإمتداد القانوني عند حلول هذا التاريخ، وتكون هذه المهلة فرصةً للمستأجرين لتصليح أحوالهم سواءً بالإتفاق مع المُؤجَّرين بالبقاء وتطبيق قاعدة العقد شريعة المتعاقدين والإتفاق على بدل إجازةٍ جديد، أو فسخ العقد وترك المأجور، ولن يُصيب المستأجر أيّ ضررٍ من ترك المأجور لأنه سيكون قد رتَّب أوضاعه خلال هذه المُدَّة.

5) على المُشرِّع أن يعمل على وضع إجراءاتٍ مُحكمةٍ تتَّصفُ بالسرعة للفصل في الدعاوى التي ستترام عند حلول التاريخ الذي سيُحدِّدُه المُشرِّع لنهاية الإمتداد القانوني، من خلال تشكيل محاكمٍ مُختصةٍ بدعاوى الإجراءات، أو أن يُعتبَر مثل هذه العقود وعقود الإجازة - التي سنُبرم بعد نفاذ القانون الجديد والتي ستنتهي بانتهاء مدتها - سند تنفيذي، وأن تكون مثل هذه الدعاوى من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة، حتى لا تستمر مثل هذه القضايا سنواتٍ طويلةٍ في المحاكم، كما جاء في المادة (19) الواردة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني المُعدَّل رقم (14) لسنة 2013.

6) في العقارات غير السكنية وخاصة التجارية، يجب العمل على ضبط سلطة المالك حتى لا يُؤدِّي ذلك إلى تعسفه في استخدام حقه ما يُؤدِّي إلى ضررٍ المستأجر، وذلك من خلال إعطاء الحق للمستأجر في تجديد عقد الإجازة بعد انتهاء مُدَّة العقد، بأن تكون له الأولوية بالبقاء في المأجور حتى لا يكون نشاطه مُهدِّداً بالإنتهيار في حال رَفَضَ المالك التجديد وبالمقابل أن لا تكون مسألة رفع الأجرة من قبل المالك غير مضبوطة في حال قَبِلَ التجديد، وهُنا اقترح تطبيق المادة (17) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المُعدَّل رقم (30) لسنة 2000 والتي تنصُّ أنه : (على مجلس الوزراء أن ينظر في زيادة بدلات الإيجار أو إنقاصها بالنسبة المؤبقة التي يراها مُحَقَّقةً للعدالة والصالح العام، وذلك مرَّةً أو أكثر كلَّ خمسِ سنواتٍ اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون)، أو العمل على تطبيق مبدأ أجرة المثل في حال طلب المالك

زيادة على المستأجر بعد انتهاء مُدَّة العقد، أو أن يقوم مجلس الوزراء بوضع حدٍ أعلى للأجرة بناءً على معاييرٍ مُعينةٍ كموقع المأجور، حيث لا يجوز الإتفاق على أجرةٍ أعلى منها.

(7) الإسراع في تطبيق مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني مع مُراعاة ما ذُكِر سابقاً.

وفي حال أن المشرع الفلسطيني تَمَسَّكَ بالإمتداد القانوني، ولم يَشَأْ تطبيقَ قانونٍ جديدٍ يعمل به على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فإنني أقترح على المُشرِّع الأخذ بعين الإعتبار النقاط الآتية للتخفيف من حِدَّة الإمتداد القانوني، من أجل حماية حق الملكية للمالكين، وعدم المُبالغة في حماية المستأجر وهي:

(1) أن يعمل المُشرِّع على تطبيق المادة (526) من مجلة الأحكام العدلية والتي نصَّت أنه: (لو انقضت مدة الإجارة قبل إدراك الزرع فللمستأجر أن يُبقي الزرع في الأرض إلى إدراكه ويُعطي أجرة المثل)، أي أن يعمل المُشرِّع على إعادة تقدير بدل الأجرة، وأن يكون على أساس أجرة المثل والعمل على تقديرها عن طريق المحكمة كلَّ فترةٍ زمنيةٍ مُعَيَّنة.

(2) أن يقتصر مبدأ الإمتداد القانوني على المستأجر الأصلي، وينتقل إلى المستفيدين من بعده مرَّةً واحدةً فقط، وذلك لوضع حدٍ زمنيٍّ لعقد الإجارة حتى لا ينتقل من جيلٍ لآخرٍ إلى ما لا نهاية، كما جاء بقانون الإجازات المصري رقم (6) لسنة 1997 الذي عدَّلَ به الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم (49) لسنة 1977.

(3) أن يقتصر انتقال الإمتداد القانوني عند وفاة المستأجر الأصلي لزوجته وأبنائه وورثته المُقيمين معه والمُعاليين من قبله لمدةٍ لا تقل عن سنةٍ قبل وفاته وذلك في العقارات السكنية، أما في العقارات غير السكنية فلا ينتقل عند وفاة المستأجر الأصلي إلا لأبنائه الذي يحترفون مهنة والدهم منذ مُدَّةٍ لا تقل عن سنةٍ قبل الوفاة، كما جاء بقرار محكمة التمييز الأردنية رقم (2000/81) الصادر بتاريخ 2001/3/22.

(4) أن يُحدِّد المُشرِّع مُدَّةً زمنيةً للإمتداد القانوني للذين انتقل إليهم هذا الحق بعد وفاة المستأجر، كأن يكون 3 سنوات في العقارات السكنية، و6 سنوات في العقارات التجارية كما جاء بنص المادة (7) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المُعدَّل رقم (22) لسنة 2011، حيث تبقى الزوجة والأبناء مستفيدين من الإمتداد القانوني لمُدَّةٍ مُحدَّدةٍ، ثمَّ يحقُّ للمُؤجَّر بعدها أن

يُطالب بتطبيق مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، وأن يُطالب برفع الأجرة ولكن بحدود أجرة المثل كما أشرتُ أعلاه.

(5) التَّوَسُّعُ في حالات الإخلاء المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين بأن تشمل منع المستأجر من تأجير العقار من الباطن، أو التنازل عنه للغير، أو السماح بإشراك الغير به، وتكون هذه الحالات مُوجِبَةً للإخلاء حتى لو تَمَّت بموافقة المُؤجَّر.

(6) إِسْتِنَاءُ العقارات المَبْنِيَّة حديثاً لمدةٍ زمنيةٍ مُعَيَّنَةٍ من نطاق الإمتداد القانوني، حتى يكون هناك فرصة لأصحاب هذه العقارات ليستفيدوا منها قبل خضوعها للإمتداد القانوني وانخفاض قيمتها، وهذا فيه تشجيع لهم لإقامة المباني السكنية وتأجيرها، وهذا سينعكس أيضاً إيجابياً على فئة المستأجرين، لأنَّ في هذه الحالة فقط سيقوم أصحاب هذه العقارات بتأجيرها دون أيِّ خوفٍ أو تَرَدُّد.

(7) إِسْتِنَاءُ العقارات المُؤجَّرة مفروشةً للإمتداد القانوني، لأنَّ المستأجر لا يكون في نيته الإستقرار في المأجور عند استئجاره، بالتالي هو ليس بحاجة بشكلٍ دائم.

(8) التأكيد على استثناء العقارات المُؤجَّرة لأصحاب المهن الحرة كالأطباء والمحامين والمهندسين من نطاق الإمتداد القانوني، وإخضاعهم لأحكام مجلة الأحكام العدلية.

(9) أن يُحَكَمَ بِإِنْتِهَاءِ الإمتداد القانوني متى ثبت تملك أحد أفراد أسرة المستأجر لعقار سكني أو لعقار تجاري لممارسة أعمالهم، حتى لا يستغل المستأجر النص القانوني ويملك عقاراً ثم يقوم بتسجيله بإسم أفراد أسرته.

المصادر والمراجع

المصادر

- 1- القرآن الكريم.
- 2- الإمام النيسابوري، أبو الحسين مسلم بن الحجاج بن مسلم بن ورد بن كوشاذ القشيري: **صحيح مسلم**، الجزء الأول، الطبعة الأولى، بيروت - لبنان، دار الكتب العلمية، سنة 1412 هـ - 1991 م.
- 3- **مجلة الأحكام العدلية العثمانية**، والمُسْتَمِدَّة من الفقه الحنفي، الصادرة في شعبان سنة 1293 هـ - 1876/9/15 م.
- 4- الإمام القرطبي، أبي عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر النمري: **الكافي في فقه أهل المدينة المالكي**، المجلد الثاني، الطبعة الأولى، الرياض - السعودية، مكتبة الرياض الحديثة، سنة 1398 هـ - 1978 م.
- 5- الإمام السيوطي، جلال الدين عبد الرحمن: **الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية**، الطبعة الأولى، بيروت - لبنان، دار الكتب العلمية، سنة 1403 هـ - 1983 م.
- 6- الإمام الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود: **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع** الجزء الرابع، الطبعة الثانية، بيروت - لبنان، دار الكتب العلمية، سنة 1406 هـ - 1986 م.
- 7- الشيخ الفقيه الزرقا، أحمد بن الشيخ محمد: **شرح القواعد الفقهية**، الطبعة الثانية، دمشق - سوريا، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 1409 هـ - 1989 م.
- 8- الإمام العلامة ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم: **لسان العرب**، الطبعة الأولى، بيروت - لبنان، دار صادر، سنة 1990 م.
- 9- الشيرازي، أبي إسحاق: **المهذب في فقه الإمام الشافعي**، الجزء الثالث، الطبعة الأولى دمشق - سوريا، دار القلم/ بيروت - لبنان، الدار الشامية، سنة 1417 هـ - 1996 م.
- 10- العلامة الشيخ ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد: **الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان**، الطبعة الأولى، بيروت - لبنان، دار الكتب العلمية، سنة 1419 هـ - 1999 م.

- 11- الفقيه حيدر، علي: **دُرر الحكام شرح مجلة الأحكام**، المجلد الأول، طبعة خاصة الرياض - السعودية، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، تعريب المحامي فهمي الحسيني، سنة 1423 هـ - 2003 م.
- 12- اللبناني، سليم رستم باز: **شرح المجلة**، الجزء 1 - 2، الطبعة الأولى، عمان - الأردن دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2010.
- 13- قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب الأردني رقم (40) لسنة 1953 والمُطبَّق في الضفة الغربية، الصادر بتاريخ 1953/1/27.
- 14- قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (62) لسنة 1953، الصادر بتاريخ 1953/4/6، الملغي في الأردن والمُطبَّق في الضفة الغربية.
- 15- قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (7) لسنة 1958، (المُعَدَّل لنص المادة (4) من القانون الأصلي رقم (62) لسنة 1953)، الصادر بتاريخ 1958/1/14، الملغي في الأردن والمُطبَّق في الضفة الغربية.
- 16- القانون المُعَدَّل لأحكام الأموال غير المنقولة الأردني رقم (51) لسنة 1958، والمُطبَّق في الضفة الغربية، تمَّ نشر هذا القانون على الصفحة رقم (50)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (1410)، الصادر بتاريخ 1959/1/1.
- 17- نظام استئجار العقارات لمصالح الحكومة الأردني رقم (16) لسنة 1961، والمُطبَّق في الضفة الغربية، الصادر بتاريخ 1961/4/1.
- 18- قانون المالكين والمستأجرين للعقارات الوقفية الأردني رقم (5) لسنة 1964، والمُطبَّق في الضفة الغربية، الصادر بتاريخ 1964/2/18.
- 19- قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت الأردني رقم (32) لسنة 1965، والمُطبَّق في الضفة الغربية الصادر بتاريخ 1965/7/7.
- 20- الأمر العسكري رقم (293) بشأن عدم سريان تشريع حماية المستأجرين في حالات مُعينة (الضفة الغربية)، الصادر بتاريخ 1969/1/1.
- 21- الأمر العسكري رقم (1271) بشأن تعديل قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 الصادر بتاريخ 1989/4/1.

- 22- قانون البيئات الفلسطيني في المواد المدنية والتجارية رقم (4) لسنة 2001، الصادر بتاريخ 2001/5/12.
- 23- قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني رقم (2) لسنة 2001، الصادر بتاريخ 2001/5/12، وتعديله رقم (5) لسنة 2005، الذي أقره المجلس التشريعي في جلسته المنعقدة بتاريخ 2005/1/30 م، صدر في مدينة رام الله بتاريخ 2005/3/6.
- 24- قانون التجارة الأردني رقم (12) لسنة 1966 والمطبّق في الضفة الغربية، تمّ نشر هذا القانون على الصفحة رقم (472)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (1910)، الصادر بتاريخ 1966/3/30.
- 25- نظام استئجار العقارات لمصالح الحكومة رقم (70) لسنة 1973، الصادر بتاريخ 1973/7/1 بالإستناد إلى المادة (114) من الدستور الأردني.
- 26- القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، تمّ نشر هذا القانون على الصفحة رقم (2)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (2645)، الصادر بتاريخ 1976/8/1.
- 27- قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (29) لسنة 1982، تمّ نشر هذا القانون على الصفحة رقم (766)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (3075)، الصادر بتاريخ 1982/6/1.
- 28- قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994، تمّ نشر هذا القانون على الصفحة رقم (1656)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (3984)، الصادر بتاريخ 1994/8/1، والذي حلّ محل القانون رقم (29) لسنة 1982.
- 29- قانون المالكين والمستأجرين الأردني المُعدّل رقم (30) لسنة 2000، تمّ نشر هذا القانون على الصفحة رقم (3415)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (4453)، الصادر بتاريخ 2000/8/31.
- 30- قانون البيئات الأردني المُعدّل رقم (16) لسنة 2005، تمّ نشر هذا القانون على الصفحة رقم (2188)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (4709)، الصادر بتاريخ 2005/6/1.
- 31- قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006، تمّ نشر هذا القانون على الصفحة رقم (3768)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (4785) الصادر بتاريخ 2006/10/1.

- 32- قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدّل رقم (17) لسنة 2009، تمّ نشر هذا القانون على الصفحة رقم (4356)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (4979)، الصادر بتاريخ 2009/9/1، على أن يُعمل به بعد تسعين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.
- 33- القانون الأردني المعدّل للأحكام المتعلّقة بالأموال غير المنقولة رقم (18) لسنة 2009 والمنشور في الجريدة الرسمية رقم (4979) بتاريخ 2009/9/1.
- 34- قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدّل رقم (43) لسنة 2010، تمّ نشر هذا القانون على الصفحة رقم (7236)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (5075)، الصادر بتاريخ 2010/12/30.
- 35- قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدّل رقم (22) لسنة 2011، تمّ نشر هذا القانون على الصفحة رقم (5572)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (5134)، الصادر بتاريخ 2011/12/31، على أن يُعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.
- 36- قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدّل رقم (14) لسنة 2013، تمّ نشر هذا القانون على الصفحة رقم (5047)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (5253)، الصادر بتاريخ 2013/11/17.
- 37- قانون الإيجار المصري القديم رقم (121) لسنة 1947 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.
- 38- القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948، المنشور في الوقائع المصرية، عدد رقم (108) مُكرّر (أ)، والصادر بتاريخ 1948/7/29.
- 39- قانون الإيجار المصري رقم (49) لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر الصادر بتاريخ 1977/8/30، المنشور في الجريدة الرسمية العدد (36) بتاريخ 1977/9/8، وأصبح نافذاً بتاريخ 1977/9/9.
- 40- قانون الإيجار المصري رقم (4) لسنة 1996 بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، يسري هذا القانون على عقود الإجارة المبرمة ابتداءً من تاريخ العمل بالقانون في يوم 1996/1/30.

- 41- قانون الإيجار المصري المُعدَّل رقم (6) لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم (49) لسنة 1977 وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد (12)، الصادر بتاريخ 1997/3/26.
- 42- قانون إيجار العقارات السوري القديم رقم (464) لسنة 1949، الصادر بتاريخ 1949/2/15.
- 43- قانون الإيجارات السوري الجديد رقم (6) لسنة 2001، الصادر بتاريخ 2001/2/15 يُنشر هذا القانون ويُعملُ به من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، دمشق، في 1421/11/22 هـ - 2001/2/15 م .
- 44- قانون إيجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979، نشر في الوقائع العراقية بالعدد (2719)، بتاريخ 1979/6/30.
- 45- قانون إيجار العقار العراقي رقم (56) لسنة 2000، نشر في الوقائع العراقية بالعدد (3847) بتاريخ 2000/10/9.

المراجع

أولاً: الكتب

- 1- حبشي، فاضل: الإمتداد القانوني لعقود الإيجار (شرح أحكام قانون إيجار الأماكن علماً وعملاً مع مقارنتها بالأحكام المقابلة في القانون الفرنسي، نظرية العلاقة الإيجارية شبيه التعاقدية)، القاهرة - مصر، تصدير الأستاذ محمود إسماعيل، سنة 1962.
- 2- العلامة الأستاذ السنهوري، عبد الرزاق أحمد: الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء الإيجار والعارية، المجلد الأول، الجزء السادس، بيروت - لبنان، دار إحياء التراث العربي، سنة 1968 م.
- 3- المحامي شقفة، محمد فهد: الوجيز في أحكام الإيجارات / شرح لقانون الإيجارات على ضوء الفقه والإجتهد، الطبعة الأولى، دمشق - سوريا، سنة 1979.

- 4- بالومبو، ميخائيل: **كيف طرد الفلسطينيون من ديارهم عام 1948**، الطبعة الأولى، بيروت - لبنان، دار الحمراء للطباعة والنشر، سنة 1990 م.
- 5- الفضل، منذر، د. الفتلاوي، صاحب: **شرح القانون المدني الأردني (العقود المسماة) / البيع والإيجار في ضوء الفقه الإسلامي والقوانين المدنية الوضعية وقانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة 1982**، طبعة جديدة ومُتَقَحَّة، عمَّان - الأردن، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 1993 م.
- 6- قاسم، يوسف: **نظرية الضرورة في الفقه الجنائي الإسلامي والقانون الجنائي الوضعي**، القاهرة - مصر، دار النهضة العربية، سنة 1993.
- 7- تتاغو، سمير عبد السيد: **عقد الإيجار**، طبعة جديدة، الإسكندرية - مصر، دار منشأة المعارف، سنة 1997 - 1998.
- 8- المنجي، محمد: **الإمتداد القانوني لعقد الإيجار في ظل الأحكام الدستورية والقانونين 96/4 و 97/6 في المساكن والنشاط التجاري والصناعي والمهني والحرفي**، الطبعة الثانية، الإسكندرية - مصر، دار منشأة المعارف، سنة 2000.
- 9- الفار، عبد القادر: **مصادر الإلتزام / مصادر الحق الشخصي في القانون المدني الطبعة الأولى**، الإصدار الثالث، عمان - الأردن، الدار العلمية ودار النشر والثقافة للتوزيع، سنة 2001 م.
- 10- المحامي جركو، محمد الحكم: **قانون الإيجارات رقم 6 تاريخ 2001/2/15 مع الشرح والتعليق على أحكامه**، الطبعة الأولى، دمشق - سوريا، دار الصفدي للنشر والتوزيع، سنة 2001.
- 11- الأستاذ شوشاري، صلاح الدين: **الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين**، الطبعة الأولى عمَّان - الأردن، الدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2002 م.
- 12- العبيدي، علي هادي: **شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقاً لأحدث التعديلات**، الطبعة الأولى، عمَّان - الأردن، المركز القومي للنشر، سنة 2002.

- 13- حمزة، محمود جلال: التبسيط في شرح القانون المدني الأردني المدخل إلى القانون الجزء الأول، الطبعة الأولى، عمّان-الأردن، جمعية عمال المطابع التعاونية، سنة 2002.
- 14- الحلاشة، عبد الرحمن أحمد جمعه: قانون المالكين والمستأجرين الأردني دراسة تحليلية المبادئ القانونية لمحكمة التمييز الأردنية 1953 - 2004، الطبعة الثانية عمّان -الأردن، دار وائل للنشر والتوزيع، سنة 2005.
- 15- الضمور، أحمد خليف: الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الأردني البيع -الإيجار-قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000، الطبعة الأولى عمّان -الأردن، المكتبة الوطنية، سنة 2006.
- 16- منصور، محمد حسين: المدخل إلى القانون / القاعدة القانونية، الطبعة الأولى بيروت - لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، سنة 2010 م.
- 17- العبيدي، علي هادي: العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفق آخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، الطبعة الخامسة، عمّان -الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2011.
- 18- القضاة جبر، كمال. سويطي، سعد. العويوي، سائد: موضوعات مختارة في قانون المالكين والمستأجرين، (برنامج تطوير مناهج التدريب القضائي/ المعهد القضائي الفلسطيني)، (غير منشور)، رام الله - فلسطين، الدورة الأولى، سنة 25 و 26/2/2011.
- 19- أبو حية، أشرف: تجربة قانون الأحوال الشخصية في الأراضي الفلسطينية المحتلة إصدار مركز المرأة للإرشاد القانوني والاجتماعي، رام الله - فلسطين، سنة 2012 م.
- 20- الأستاذ استانبولي، محمد. الأستاذة بطرس، دورين: قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته، عمّان - الأردن، نقابة المحامين الأردنيين، سنة 2012 م.
- 21- سلطان، أنور: مصادر الإلتزام في القانون المدني (دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي)، الطبعة السابعة، عمان - الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 1435 هـ - 2014 م.
- 22- المشعطي، تائر: المُستخلص في أحكام محكمتي الإستئناف والنقض المنعقدتين في رام الله في قضايا الإجارة منذ عام 1994 حتى عام 2010، الطبعة الثانية، رام الله -فلسطين، سنة 2014.

- 23- أبو عيسى، حمزة محمد. د. الخصيلات، عبد الله أحمد: المشكلات العملية الهامة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني (دراسة تحليلية لمعظم نصوص قانون المالكين والمستأجرين)، عمّان -الأردن، المكتبة الوطنية، سنة 2015.
- 24- الأستاذ شوشاري، صلاح الدين محمد: شرح القوانين المعدلة لقانون المالكين والمستأجرين، الطبعة الأولى، عمّان - الأردن، المكتبة الوطنية، سنة 2015.
- 25- الأستاذ شوشاري، صلاح الدين محمد. القضاة، بلال علي: صيغ الدعاوى والطلبات المستعجلة والإنذارات والإخطارات في قانون المالكين والمستأجرين، الطبعة الثالثة عمّان-الأردن، المكتبة الوطنية، سنة 2015.
- 26- الزعبي، تيسير أحمد: قانون المالكين والمستأجرين والقرارات التمييزية ونظام الزيادات النسبية على بدل الإجارة، عمّان -الأردن، مطابع الدستور، سنة 2016.
- 27- السرطاوي، علي مصلح: محاضرات في مساق القانون المدني المقارن، ومحاضرات في مساق الحقوق العينية الأصلية والتبعية، ماجستير قانون خاص/ كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس -فلسطين، سنة 2015 -2016.
- 28- المركز الإقتصادي السوري: مشكلة السكن في سوريا واستمرار الأزمة / تقرير خاص دمشق - سوريا، سنة 2017.

ثانياً: المجالات

- 1- جمعة، عبد الرحمن: الإمتداد القانوني لعقد الإجارة وفقاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني، مجلة دراسات، عمّان - الأردن، المجلد 40، العدد 1 / سنة 2013 م، عدد الصفحات 952-992.
- 2- المنصور، أنيس منصور. السمامعة، خالد رضوان: أحكام التجديد التلقائي لعقد الإيجار دراسة تحليلية تطبيقية في القانون الأردني، مجلة دراسات، عمّان - الأردن، المجلد 42 العدد 1 / سنة 2015، عدد الصفحات 147-161.

ثالثاً: رسائل جامعية

- 1- البطارسة، مالك عقله سليم: الإمتداد القانوني لمدة عقد الايجار، (رسالة ماجستير غير منشورة)، الجامعة الأردنية، كلية الدراسات القانونية، عمّان-الأردن، سنة 2007.

رابعاً: مواقع الإنترنت

- 1- المُقتفي (منظومة القضاء والتشريع في فلسطين)، الموقع الإلكتروني www.muqtafi.birzeit.edu
- 2- عدالة (منشورات مركز عدالة للمعلومات القانونية)، الموقع الإلكتروني www.adaleh.com
- 3- ديوان الفتوى والتشريع الفلسطيني: المذكرات الإيضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، الموقع الإلكتروني <http://www.dft.gov.ps>
- 4- المستشار القانوني خليل، إبراهيم: مكتب الاستشارات القانونية وأعمال المحاماة القاهرة - مصر، نشرت بواسطة ibrahimkhalil، بتاريخ 2011/11/15 تاريخ التوثيق 2016/10/4. راجع الموقع <http://kenanaonline.com/users/ibrahimkhalil/posts/342839>

خامساً: مقابلات

- 1- الأستاذ المحامي حسام زهير شرعب، عمّان-الأردن، 2016/8/6.

An-Najah National University
Faculty of Graduate Studies

Extension of Lease
(Islamic Fiqh and the Jordanian Landlords and
Tenants Ordinance: A Comparative Study)

By
Abdelrahman "Mohammad Rayeq" Ahmed Abusalha

Supervised
Dr. Ali Musleh Alsartawi

This Thesis is Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for
the Degree of Master of Private Law, Faculty of Graduate Studies
An-Najah National University, Nablus-Palestine.

2017

Extension of Lease
(Islamic Fiqh and the Jordanian Landlords and Tenants Ordinance
A Comparative Study)

By

Abdelrahman "Mohammad Rayeq" Ahmed Abusalha

Supervised

Dr. Ali Musleh Alsartawi

Abstract

This study tackles the issue of the legal extension of lease in Palestine, to shed light upon the idea of the legal extension of lease that stirred a controversy at the judicial level among law enforcement officials in all the countries that ratified it.

I highlighted in the introduction that this idea emerged from an urgent social need, which is overpopulation. We all agree that by implementing this idea we deviate from the general principles, specifically the *pacta sunt servanda* principle, or what is known as freedom of contractor; where the legislator imposes his will first, and the will of the two parties of the lease second, and extends the lease to the leasee for an unlimited period of time based on the law, accordingly the legal extension of the lease is an exception that was put into place to tackle and solve an exceptional social issue under extraordinary circumstances and timing.

The aforementioned could be acceptable during that time, yet continuing with its implementation can cause problems, since it breaches

the principle of contractual equality. These problems surfaced in many countries that applied this idea. Accordingly, the legislator in many of these countries including Jordan commenced with implementing legal expressions and tools to amend or revoke this idea in order to alleviate these problems that cumulated as a result and to gradually put an end them.

What motivated me to conduct this study is the step taken by the Jordanian legislator in drafting and issuing The amended Landlords and Tenants Ordinance number (30)/2003, which was from my perspective a bold step; to abandon the idea of the legal extension of the lease, since it brought back the balance to the relationship between the leasee and the lessor (the two parties of the contract). This is a positive outcome since the extraordinary circumstances are no longer applicable and the continuation of the enforcement of the legal extension of the lease without justification constitutes an obstacle to the economic and the housing development.