

بسم الله الرحمن الرحيم

**Middle East University
For Graduate Studies**

جامعة الشرق الأوسط
للدراسات العليا

آثار إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل
لقانون المالكين والمستأجرين الأردني

The EFFECTS OF THE ABOLITION OF A LEGAL EXTENSION
OF THE LEASE IN ACCORDANCE OF THE UPDATED
JORDANIAN LAW OF OWNERS AND RENTERS.

إعداد

خالد أمين صبري نوار

الرقم الجامعي

20060005

اسم المشرف

الأستاذ الدكتور مهند عزمي أبو مغلي

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في كلية العلوم
القانونية/قسم القانون الخاص في جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا
عمان 2009

جامعة الشرق الاوسط للدراسات العليا

التفويض

خالد امين صبري نوار : أنا الطالب

**أفوض جامعة الشرق الاوسط للدراسات العليا بتزويد نسخ من رسالتي هذه
للمكتبات او المؤسسات او الهيئات او الاشخاص عند طلبها.**

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة (آثار الغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الاجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين الاردني)

وأجازت بتاريخ : 2009 / /

التوقيع

اعضاء لجنة المناقشة

الدكتور

الدكتور

الدكتور

الدكتور

الاہداء ،،

بسم الله الرحمن الرحيم

"وَقَضَى رَبُّكَ إِلَّا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُ وَبِالْوَالِدِينِ أَحْسَانًاً إِمَا يَلْغُنُ عَنْكَ الْكِبَرُ أَحْدَهُمَا أَوْ كُلُّهُمَا
فَلَا تَقْلِيلٌ لَهُمَا إِنْ فَوْلَادٍ وَلَا تَنْهَرْهُمَا وَقُلْ لَهُمَا قُولًا كَرِيمًا وَاحْفَضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذَّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ
رَبُّ ارْجُهُمَا كَمَا رَبِّيَّنِي صَغِيرًا"

إلى صاحبة القلب الكبير والدي

الى العزيز الغالي والدي

مع دعائي لهم وإلي من كان له علي فضل بالحياة بالعافية وحسن الخاتمة .

الباحث

خالد أمين صبري نوار

شكر وتقدير

الحمد والشكر لله على سعة فضله ورحمته والصلوة والسلام على سيد المرسلين نبينا محمد وعلى آله وصحبه الكرام وبعد :

فإنه يطيب لي أن أتقدم بالشكر والعرفان إلى استاذي الدكتور مهند عزمي أبو مغلي لتقضله على الاشراف على رسالتي هذه ومتابعتها ، اذا كان لتوجيهاته وارشاداته الأثر الكبير في اعداد هذه الرسالة ، اسأل الله العلي القدير أن يجزيه خير الجزاء على صنيعه هذه ، ويبارك له في جميع أوقات حياته .

كما أتقدم بالشكر والعرفان إلى كل استاذ وزميل وصديق كان له أثر في إثراء هذه الرسالة من الناحية العلمية والمعرفية .

الطالب :

خالد أمين صبري نوار

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
(ب)	التفويض
(ج)	قرار لجنة المناقشة
(د)	الاهداء ..
(هـ)	شكر وتقدير ..
(و)	فهرس المحتويات
(ي)	الملخص بلغة الرسالة ..
	الفصل الاول :
(1)	المقدمة
(2)	أولاً : فكرة عن موضوع الدراسة ..
(4)	ثانياً : مشكلة الدراسة ..
(5)	ثالثاً : عناصر المشكلة ..
(6)	رابعاً : أهمية موضوع الدراسة ..
(8)	خامساً : الدراسات السابقة ..
(9)	سادساً : منهجية البحث ..
(10)	سابعاً : هيكلية الدراسة ..
	الفصل الثاني
(12)	مدلول الغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الايجار ..
(19)	المبحث الاول : مدلول عقد الايجار ..
(19)	تمهيد ..
(19)	أولاً : تعريف عقد الايجار ..
(22)	ثانياً : اثبات عقد الايجار ..
(23)	ثالثاً : أركان عقد الايجار ..
(23)	الرضا في عقد الايجار ..
(24)	المحل في عقد الايجار ..
(25)	الأجرة ..

(27)	المدة في عقد الايجار المبحث الثاني : نطاق التطبيق القانوني لالغاء قاعدة الامتداد القانوني
(28)	الامتداد القانوني أولاً : نطاق التطبيق القانوني لالغاء قاعدة الامتداد من حيث الموضوع
(28)	شروط التطبيق للفانون أ) وجود عقار
(29)	العقارات التي يشملها نطاق التطبيق القانوني
(30)	العقارات المستثناء من نطاق التطبيق القانوني.....
(31)	ب) وجود عقد ايجار.....
(32)	ثانياً : نطاق التطبيق القانوني لالغاء قاعدة الامتداد القانوني وسريانه من حيث الاشخاص
(33)	أولاً : المؤجرين
(34)	الاشخاص الذين تعود عليهم الصفة القانونية لممارسة الحق القانوني في التأجير
(34)	ثانياً : المستأجرين
(38)	تعريف المستأجر.....
(38)	حقوق الاجارة والانتقال
(39)	ثالثاً : نطاق التطبيق القانوني من حيث الزمان
	الفصل الثالث :
(40)	الأثار القانونية لالغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الايجار..... المطلب الاول : مدى كفاية تطبيق قاعدة الغاء الامتداد القانوني لعقد الايجار
(40)	

المطلب الثاني : آثار انخفاض قيمة بدل الايجار وبقاء المستأجرين بالماجر بفترة الغاء الامتداد القانوني	(46)
المطلب الثالث : التراضي بفترة الغاء قاعدة الامتداد ، والمحاكم المسؤولة عن آلية التطبيق	(53)
المطلب الرابع : آثار عملية الامتداد ، ومعوقات التقاضي لقاعدة الامتداد القانوني	(58)
معوقات التقاضي لقاعدة الامتداد القانوني	(60)
المبحث الثاني الآثار القانونية المفعولة لالغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الايجار	(63)
تمهيد	(63)
المطلب الاول : الاخلاص باستقرار الاوضاع كاثر غير حقيقي ترتب على الغاء قاعدة الامتداد القانوني	(64)
المطلب الثاني : الآثار القانونية المفعولة وغير الحقيقة التي على ايجار المتجر والشركات	(67)
الآثار القانونية المفعولة وغير الحقيقة من جهة الشركات التجارية	(68)
الآثار القانونية المفعولة على الشهرة بالمحال التجارية	(69)
الآثار القانونية المفعولة وغير الحقيقة حول عدم كفاية الزيادات والاجور	(70)
الآثار القانونية المفعولة حول المراكز القانونية	(72)
الفصل الرابع :	
الآثار الاجتماعية والاقتصادية لالغاء قاعدة الامتداد القانوني	(74)
تمهيد	(74)
المبحث الاول : الآثار الاجتماعية	(74)
الآثار الاجتماعية التي نتجت فترة الالغاء القانوني لقاعدة الامتداد	(77)

	الاثر المترتب على الغاء قاعدة الامتداد القانوني والخاص بالعلاقة بين المؤجر والمستأجر.....
(80)	المبحث الثاني : الاثار الاقتصادية للغاء قاعدة الامتداد القانوني
(82)	الاثار الاقتصادية من ناحية القوة الشرائية للدينار الاردني
(85)	الاثار الاقتصادية المفتعلة للمطالبة بعودة الامتداد
(86)	الفصل الخامس الخاتمة :
(87)	تمهيد
(88)	المبحث الاول الاستنتاجات :
(94)	المبحث الثاني التوصيات :
(104)	المراجع والمصادر :
(109)	الملخص باللغة الانجليزية :

بسم الله الرحمن الرحيم

آثار الغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون
الملكين والمستأجرين الأردني

المشرف

الدكتور مهند عزمي أبو مغلى

إعداد

خالد أمين صبري نوار

ملخص

يتطرق هذا البحث لأثار الغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون الملكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 الأردني ، ومدى تطبيق الإلغاء القانوني لعقد الإيجار المنصوص عليه في المادة الخامسة من قانون الملكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 ومشروع القانون المقترن لقانون الملكين والمستأجرين لعام 2008 ومدلول الغاء قاعدة الامتداد القانوني ونطاقها .

كما يبين هذا البحث الآثار القانونية للإلغاء قاعدة الامتداد مع تبيان التأثير على الحياة الاجتماعية والتجارية والاقتصادية والتطرق للمهلة التي أعطاها المشرع لتسوية هذا الامر مع بيان سلبيات وايجابيات التعديل وامكانية التنفيذ بصورة سلسة خالية من أي خسائر بأقصر مدة ، وأقل ضرر لجميع الاطراف .

إعداد

خالد أمين صبري نوار

الفصل الأول

المقدمة

أولاً : فكرة عن موضوع الدراسة

يتطور القانون بتطور البشرية، كي يتوافق مع مسارات الحياة المستمرة، حيث أن مجتمعنا في نهاية القرن العشرين وبداية القرن الحادي والعشرين تميز بشكل سريع بتطور الحياة التجارية، والهجرة إلى مناطق مركزية طلباً للرزق والحياة الكريمة، وأصبح هناك تداخل وتواصل في المناطق الجغرافية، نتيجة تطور التكنولوجيا، والاتصالات، والمواصلات، وأصبحت البشرية تقوم على مبدأ استغلال رؤوس الأموال للقيام بالاستثمار في الأعمال التجارية، حتى أن الفرد لا يعمل على القيام بشراء عقار للاستفادة منه بشكل شخصي، إنما يقوم باستئجار عقار، واستغلال رأس المال الموجود معه بالاتجار في ذلك العقار الذي استأجره بأجرة لا تتناسب على الأغلب كفائدة مع ما يدفعه من إيجار، قد تم الاتفاق عليه في زمن اقتصادي رديء، مقارنة مع الوضع الحالي.

حيث يستفيد مالك العقار فنات من الأرباح الطائلة والعائدة لمستأجر العقار ، على أثر استغلاله لهذا العقار ولفتره الامتدادات التي أعطيت له ضمن نصوص قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 وتعديلاته⁽¹⁾ السابقة على 1953 .

⁽¹⁾ الغي هذا القانون (قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 وتعديلاته حسب نص القانون النافذ حالياً (قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 وفقاً لآخر تعديلاته) وذلك بنص المادة (19)

وللفتره المحددة المعطاه حسب قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 وفقاً لآخر تعديلاته، كمهله لعملية التدرج بالإخلاء وتصويب الأوضاع المنطبقة على عقود الإيجار المنعقدة قبل تاريخ نفاذ هذا القانون والمحددة بـ 31\8\2000 ولغاية 31\12\2010 وهي مهلة معطاه لإلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار المعقود قبل نفاذ القانون أي قبل 31\8\2000 مع الإشارة إلى أن هذا القانون هو الساري حالياً، كما أن المستأجر سوف يستفيد من المدة المعطاه له ضمن نصوص مشروع القانون المستقبلي أو ما يسمى بقانون معدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008⁽¹⁾ حيث أعطى أيضاً القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008 الحق في امتداد فترة الإيجار، رغم مخالفة نصوص العقد المتفق عليه بين أطرافه، وذلك يفوق القانون، لا بمعيار سلطان الإرادة، حيث أن التنظيم القانوني لهذا الموضوع لم يكن على مستوى كبير من التقارب أو الموضوعية، أو حتى التعايش بدائرة الاشكاليات القانونية سواءً الحالية أو المستقبلية، بآثارها.

لهذا ارتأت هذه الدراسة تقديم دراسة في هذا المجال توأكِّب التقدم وتسعى لمعالجة المستجدات والآثار القانونية الناشئة والتي سوف تنشأ عن صدور مثل هذه التعديلات بمشروع القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008، إذا تم انقاده بالمستقبل.

⁽¹⁾ القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008، عبارة عن مشروع قانون خرج لحيز الوجود على أثر كتاب التكليف السامي في خطبة العرش لجلالة الملك عبدالله الثاني، للدورة العادمة الأولى لمجلس النواب الخامس عشر، وقد أقر من رئاسة الوزراء لدراسته ضمن اللجان القانونية لاحراجه كقانون معدل لقانون النافذ

ثانياً : مشكلة الدراسة.

تبرز مشكلة هذه الدراسة في قيام المشرع الأردني بالتعديل على قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم (30) لعام 2000 والذي عمل فيه على إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون 31\12\2010 على أن تنتهي هذه العقود بتاريخ 31\12\2000. وعودة المشرع على إلغاء هذه النصوص التي تضمنت إعادة الحق للملك وأعطته للمستأجر ضمن مشروع القانون المعديل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008، والذي يعطي امتداد آخر على المهلة المقطعة ضمن القانون النافذ.

وكنتيجة لما جرى من تعديل على قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم (30) لسنة 2000 ومشروع القانون المعديل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008 ترتب آثار على إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994، وآثار على آثر إعطاء الحق في الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب مشروع القانون المعديل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008 وتهدف هذه الدراسة إلى تناول هذه الآثار.

ثالثاً : عناصر المشكلة.

- 1- هل كان المشرع الأردني موفقاً في هذه التعديلات بقانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعديلة بالقانون رقم (30) لعام 2000، والقانون المعديل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008 (المقترح)، من حيث توافق الوضع الجديد مع ما يتلاءم والفكر الاقتصادي القانوني الحديث المعاصر؟
- 2- هل تحقق فكرة الامتداد القانوني العدالة أم لا؟
- 3- ما هي الحقوق التي أعادها الامتداد لأطراف العلاقة، وأثر ذلك على الاستثمار والاقتصاد الوطني من حيث الأسعار ، والتضخم و القوة الشرائية للعملة؟
- 4- هل حققت فكرة إلغاء قاعدة الامتداد العدالة أكثر من فكرة الامتداد؟
- 5- أيهما يحمي مصلحة الأطراف الامتداد أم الإلغاء؟ وهل كان إلغاء تصحيح الوضع القانوني السائد، أم إساءة لحقوق استقرت عبر زمن في ظل قانون معروف لدى الطرفين؟
- 6- ما هي آثار تفزيذ قاعدة الإلغاء على الحياة الاجتماعية بالنسبة للأفراد منذ بداية تطبيق قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته الواردة بالقانون رقم (30) لعام 2000 حتى فترة استقبال مشروع القانون المعديل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008؟
- 7- مدى الخطورة الناتجة من تطبيق قاعدة الإلغاء على المؤجر والمستأجر؟ وما هو الحق الذي أعطي للمؤجر هل هو حق مكتب أم ميزة كانت ولا زالت تهضم حقه بواسطة التعديلات بالتمديد؟

رابعاً : أهمية موضوع الدراسة.

تستمد الدراسة موضوع إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار أهميتها من أهمية عقد الإيجار بالنسبة للحياة العملية، حيث ينقسم غالبية السكان ما بين مؤجر ومستأجر، ونظراً لتعارض مصالح كلا الطرفين، لا بد من ظهور مشاكل متضاربة على أرض الواقع، ولقد شهد عصرنا الحاضر أزمة واضحة في طلب السكن، وهذا بطبيعة الحال ترك أثر في الحياة القانونية، كون كلا من الطرفي في عقد الإيجار له مصالحه الخاصة به من وجهة نظره، فالمؤجر يهدف إلى تحقيق أكبر مردود مادي من بدل الإيجار، بينما المستأجر يسعى للحصول على استئجار عقار لمنفعته بأجرة قليلة لأطول مدة ممكنة، وليس بالضرورة أن لا يكون المستأجر مليئاً للتملك، إنما يسعى لاستثمار أمواله في تحقيق غایات أخرى، كمعاملات تجارية، أو اقتصادية، أو استثمارية بجوانب أخرى، أو حتى ترفيهية، وهذا يجعله يحتكر العين المؤجرة لأطول مدة ممكنة بسبب قلة بدل الأجرة تناسباً مع بدل المثل الحالي، ونظراً لاستيعاب المشرع الأردني لهذه القضايا فقد ورد تعديلات بقانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 في الفقرة (ج) من المادة الخامسة يجوز إخلاء المأجور ضمن عشر حالات مذكورة في الفقرة تكون بسبب المستأجر، ونظراً وتلزم أزمة السكن وما رافقها من حدوث منازعات ايجارية لدى المحاكم أدى بالمشرع بتعديل نص المادة الخامسة وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 وفقاً لآخر تعديلاته، والدراسة المطروحة هنا تبين مدى معالجة هذا التعديل وأثره في معالجة أزمة السكن وتقديم الحلول للتشريع والأطراف وبيان السلبيات والإيجابيات على أثر التعديل ومدى إمكانية التنفيذ لها فعلاً على أرض الواقع في أقصر وقت ممكن وأقل ضرر يلحق بالأطراف والمجتمع والاقتصاد.

و عند دراسة القانون المدني الأردني نرى أن الذي يسوده مبدأ الرضائبة في العقود ما بين المتعاقدين، وبالتالي خلافاً لأي مبدأ فإنه من المفترض أن أي تمديد لعقد الإيجار بعد انتهاء مدة المنفعة المتفق عليها، لا يتم إلا بتوافق الإرادات، وتدخل المشرع لتقييد إرادة المالكين بقانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 يكون مقبولاً في فترة معينة، وفقاً لظروف تمس النظام الاجتماعي والاقتصادي، وتأثر على فئة واسعة من المجتمع.

إلا أننا نرى أنها سوف تجحف بحقوق المالكين وإرادتهم إذا ما تم تفويض مشروع القانون المعديل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008 وتتوفر حماية قانونية للمستأجرين على حساب المؤجرين بالإضرار في مصالحهم عموماً.

مع الإشارة إلى اعتبار فكرة الإلغاء القانوني لقاعدة الامتداد من أهم مظاهر تطور التشريع الأردني نحو تقديم حللاً جزرياً لا مرحلياً مؤقتاً بحسب مشروع القانون المعديل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008 حيث ستشهد المملكة حالة من عدم التوازن ما بين الأطراف بالعلاقة الإيجارية وتجاوزاً مفرط بحماية المستأجر من خلال تمديendas يعطيها المشرع له بحجة إنهاء صلاحية العقود القديمة على دفعات، مقابل زيادات لبدل الإيجار وفق هذا القانون.

خامساً : الدراسات السابقة.

لقد وجدنا وللأسف المكتبة القانونية الأردنية مفتقرة إلى دراسة موضوع آثار إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعديل لقانون المالكين والمستأجرين، على الرغم من أهميته، فلم يزل من الباحثين القدر اللازم من الاهتمام، وإنما تناوله معظم الباحثين على شكل دراسة مقارنة أو بمعالجة جاءت بشكل عام من جانب تجاري وقد جاءت على النحو التالي :

1- رسالة بعنوان "انتهاء الامتداد القانوني لعقد الإيجار بسبب المستأجر في القانون الأردني دراسة مقارنة" للباحث نصار محمد عودة البطوش.

حيث عالج أنواع الإيجار، كإيجار من الباطن، والإشراك التجاري، وأنواع الإشراك الأخرى، بالإضافة إلى حالات استعمال العين المؤجرة لغايات غير مشروعة، وما يترب عليها قانوناً، وحالات إخلاء المأجور بسبب المستأجر، وكان هذا البحث سنة 1999.

بينما تناولت دراستي جانب آثار إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعديل مثراه بقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2000 بآثاره القانونية والاقتصادية والاجتماعية.

2- رسالة بعنوان "الامتداد القانوني لعقد الإيجار(دراسة مقارنة)" للباحث بشار طلال أحمد المومني.

حيث عالج قاعدة الامتداد بشكلها المتكامل قبل التعديل، وتطرق إلى حقوق المؤجر والمستأجر في هذه المرحلة بالذات بينما التناول لدراستي كان عبر القانون الأردني دون

مقارنة، يتناول جوانب وآثار الإلغاء لقاعدة الامتداد القانوني، وكان هذا البحث عام 1998-1999.

3- بحث منشور في مجلة دراسات الصادرة عن عمادة البحث العلمي في الجامعة الأردنية للأستاذ الدكتور محمد المحاسنة بعنوان " تكييف البدل في فترة الامتداد القانوني لعقد الإيجار ".

حيث بحث في مشكلة تحديد التكييف القانوني لبدل الإيجار في فترة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد انتهاء مدة المتفق عليها، وتوصل الباحث إلى كون هذا البدل أقرب ما يكون إلى التعويض واقتراح أن يكون تعويضاً عادلاً تصدره المحاكم، وكان هذا البحث عام 2000

4- بحث بعنوان "إلغاء قاعدة الامتداد القانوني وأثره على إيجار المتجر في الأردن" للباحثان عبدالله الزبيدي وعبدالله الخشروم.

حيث وقف هذا البحث على الآثار المتوقعة حدوثها من جراء إلغاء الامتداد القانوني لعقد إيجار المتجر، كاختلال التوازن العقدي وزيادة إفلاس وتصفية المحال التجارية وزيادة المنازعات القضائية، وازدياد البطلة وكان هذا البحث في عام 2005.

سادساً: منهجية البحث

سيتبع الباحث الأسلوب الوصفي التحليلي، من خلال معالجة قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم (30) لعام 2000 المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008، والقانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، وقانون التجارة الأردني رقم (12) لسنة 1966 والقانون المعدل لقانونمحاكم الصلح لسنة

2008، وتسلسل تطورات التعديل في علاقتهم، والاطلاع على القضايا المطروحة أمام المحاكم بهذا الشأن إذا توافرت.

سابعاً: هيكليية الدراسة:

سوف يتم تناول موضوع البحث من خلال تقسيمه إلى فصول حيث يتناول الأول منها المقدمة العامة عن الموضوع .

وسيتحدث الفصل الثاني عن مدلول إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار من خلال مباحثين تناول الأول مدلول عقد الإيجار والمبحث الثاني نطاق التطبيق القانوني لإلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار .

أما الفصل الثالث تناول الآثار القانونية لإلغاء قاعدة الامتداد القانوني من خلال مباحثين

المبحث الأول الآثار القانونية الحقيقة والمبحث الثاني الآثار القانونية الثانوية المفتعلة في حين عالج الفصل الرابع الآثار الاجتماعية والاقتصادية لإلغاء قاعدة الامتداد القانوني بمباحثين كان الأول في الآثار الاجتماعية والثاني في الآثار الاقتصادية أما الفصل الخامس فقد تناول الخاتمة التي ضمنها خلاصة الاستنتاجات والتوصيات، لما توصلنا إليه من نتائج وفوائد مهمة ومقرحة تصب في هذا الميدان، والله نسأل أن تكون قد وفقنا في تحقيق الفائدة المتواخة من هذا الجهد للعيش في بيئه قانونية قوامها العدل في حماية الحقوق.

وذلك على الوجه الآتي:

الفصل الأول: مقدمة عامة

الفصل الثاني: مدلول إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار

المبحث الأول: مدلول عقد الإيجار

المبحث الثاني: نطاق التطبيق القانوني لإلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار

الفصل الثالث: الآثار القانونية لإلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار

المبحث الأول: الآثار القانونية الحقيقة

المبحث الثاني: الآثار القانونية الثانوية المفتعلة

الفصل الرابع: الآثار الاجتماعية والاقتصادية لإلغاء قاعدة الامتداد القانوني

المبحث الأول: الآثار الاجتماعية

المبحث الثاني: الآثار الاقتصادية

الفصل الخامس: الخاتمة

المبحث الأول: الاستنتاجات

المبحث الثاني: التوصيات

الفصل الثاني

مدلول إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار

حتى يتبيّن لنا معنى مدلول إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار يجب أن نعرف أن أهم ما اتصفت بها القوانين الخاصة بالإيجار أنها جاءت بمبدأ الامتداد القانوني خروجاً على الأصل العام والذي يقتضي انتهاء العقد بانتهاء أجله. وبحسب قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953¹. السابق لقانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 ومشروع النص المقترح لقانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2000 اللاحق يجب علينا أن نستعرض هذه النصوص المتلاحقة والتي تبيّن مدلول إلغاء قاعدة الامتداد.

فقد نصت المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 على أن:

أ-للمستأجر أن يستمر في إشغال العقار بموجب هذا القانون بعد انتهاء مدة إجارته العقدية، بالرغم من كل اتفاق مخالف.

ب-إذا استمر المستأجر في إشغال العقار بموجب هذا القانون بعد انتهاء مدة عقد إجارته فإن أحكام العقد وشروطه تبقى سارية على المالك والمستأجر وذلك بالقدر الذي يمكن تطبيق تلك الأحكام والشروط عليها.

ج- على أنه يجوز اخلاء المأجور في أي من الحالات

التالية

¹ - ألغى هذا القانون بموجب المادة 19 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 والنافذ حالياً.

من النصوص السابقة يتبيّن لنا أن قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 قد أعطى إلى المستأجر الحق بالامتداد القانوني لعقد الإيجار، والذي يعتبر تعدي على سلطان الإرادة، واحتراقاً لمفهوم العقد، بالإضرار بمصالح المالكين وضياع ما لهم من حقوق وامتيازات على عقاراتهم، حيث أن هناك من يدعى أن هذا الامتداد قد أعطى من قبيل التضامن الاجتماعي فرد عليه بالقول أن هذا من قبيل التسلق الاجتماعي على حقوق الغير " فما يقال عن التضامن الاجتماعي، وسوء استعمال الحقوق، وقواعد العدالة، والنظام العام، فهذه الأشياء لا يصلح أن تغرق في تحديد سلطان الإرادة، وإذا كانت قواعد العدالة والنظام العام تعنى بشيء، فلا أحق بعانتها من سلطان الإرادة والتسليم بأثره كاملاً في تفسير العقد وترتيب نتائجه القانونية¹" حيث أن الأخذ بمبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار أعطى للمستأجر حق الاستمرار في إشغال العقار المأجور بعد انتهاء المدة المتفق عليها بالعقد، دون تعديل على شروط العقد ولمدة كانت غير محددة ولدت آثار وتعارض وجهات النظر في الفقه بخصوص طبيعة الدور الذي يقوم به المشرع في بيان العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر، أثناء فترة قيام العقد وانتهاء منتهـه.

فهناك رأي للفقه ذهب بالقول إلى أن الامتداد القانوني لعقد الإيجار هو عبارة عن فيام المشرع بإبقاء عقد الإيجار قائماً ونافذاً بعد انقضاء منتهـه. في حين ذهب رأي آخر إلى القول بإبقاء عقد الإيجار قائماً ونافذاً بعد انقضاء منتهـه هو قول لا يطابق الواقع لأن العقد قد انتهى² إلا انه وعند النظر والتمعن بما شرعه

¹ - السنوري، عبدالرزاق، نظرية العقد، فقرة 99 ص101.

² - بكر ، عصمت عبدالالمجيد (1988) ، احكام تخلية المأجور، دار الحرية للطباعة ، بغداد ، ص8

المشرع في قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994، نرى أنه يقوم بإنشاء علاقة قانونية جديدة بين الطرفين، حيث أن قاعدة الامتداد القانوني التي منحها القانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، قد أفضت إلى وضع قانوني معروف من قبل طرفي عقد الإيجار في القانون النافذ حالياً.

و عند مقارنة قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 مع نص المشروع المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008، نرى أن هناك تعارض لمصلحة المؤجر مع مصلحة المستأجر، حيث أن المشرع بهذا قد غالب مصلحة المستأجر على مصلحة صاحب الحق في التصرف بملكه بعد انتهاء أجل العقد، حيث أنه لم يستخدم في المادة الخامسة منه أي عبارة تدل على إعطاء الحق للمالك في تمديد عقد الإيجار الأصلي بعد انتهاء مدينته.

و كل ما ذكره المشرع هو بشأن حق المستأجر في الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء العقد.

و جاء نص المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعديلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 والنافذ بتاريخ (2000/8/31) على العقود السابقة لتاريخ النفاذ، وإلغاء لقاعدة الامتداد القانوني، بأن حدد إشغال المأجور بعد انتهاء مدينته إجارته العقدية، على أن تنتهي في (2010/12/31) ونص المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعديلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 هي التي تتوج مدلول إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار و معناه.

وجاء بعد ذلك مشروع قانون معدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008

بتعديل نفس المادة الخامسة لقانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 وذلك بـ:

أ- بأن أعطى الحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مبرم قبل (2000/8/31)

الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه، على

أن تنتهي هذه العقود وفق الأحكام التالية:

1- عقود الإجارة التي بدأ سريان مفعولها قبل (1984/1/1) سينتهي مفعولها

بتاريخ (2013/12/31)

2- عقود الإجارة التي بدأ سريان مفعولها خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ

(1984/1/1) وحتى تاريخ (2000/8/30)، سينتهي مفعولها بمضي ثلاثين سنة اعتباراً من

تاريخ البدء في سريان مفعولها، وعلى ألا يتجاوز هذه المدة في كل الأحوال تاريخ

.2020/12/31

ب- 1. على الرغم من أي اتفاق مخالف، يحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مبرم

بعد تاريخ 31/12/2008 الاستمرار في إشغال المأجور وفقاً لأحكام العقد وشروطه لمدة لا

تقل عن ثلاثة سنوات إذا كان العقد لغايات السكن ولمدة لا تقل عن خمس سنوات إذا كان

العقد لغايات أخرى.

وهذا عكس مفاهيم المالك فقد أصبح في حيرة من أمره بشأن التصرف مع

نصوص القانون وتعديلاته المتباينة ما بين إلغاء لقاعدة الامتداد، وإحياء لها وفي ذلك عدم

استقرار لنصوص القوانين.

ففي حالة انتهاء المدة في العقود الخاضعة لأحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعديلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000، فقد حدد المشرع امتداد هذه العقود لمدة عشر سنوات دون حاجة إلى توافق الإرادتين على ذلك وبالأخص إرادة المالك وفي حالة انتهاء عقد الإيجار واستمر المستأجر منتفعاً بالعين، بمعرفة المؤجر دون اعتراضه يعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولمدة غير معينة، وتكون العبرة كأنها بتوافق إرادتي المؤجر والمستأجر الضمنية، أي أن عقود الإيجار لا تنتهي بانتهاء مدتتها المتفق عليها بل تمتد بحكم القانون رغم إرادة المؤجر، دون إلزام أو اعتداء على إرادة المستأجر، ودون ضوابط أو معايير توازن بين مصالح الأطراف.

وحيث أن القانون في فترة الامتداد القانوني منع المؤجر من إخراج المستأجر من العقار ولو بعد انتهاء مدة الإيجار، وجعلت عقود إيجار تلك العقارات ممتدة نلقائياً، وبحكم القانون طالما بقيت سارية تلك القوانين، ولم تلزم المستأجر بمدة، أو بمعرفة الغير متى يريد إخلاء المأجور إلا لرغبتة في ترك المكان المؤجر، دون ضوابط، أي أن العقد تهيمن عليه قاعدة الامتداد القانوني، فقد أغفل المشرع أن هنالك طبيعة للعقد من حيث كونه من العقود المستمرة، والمدة ركن من أركانه إن أصبحت غير محددة لامتدادها بحكم القانون، بعد ما تنتهي المدة المتفق عليها حيث أن الامتداد القانوني يدرك عقد الإيجار بانتهاء مدنه الأصلية والمتفق عليها.

والإلغاء قاعدة الامتداد القانوني، ينهي عقد الإيجار بانتهاء مدتة الأصلية والمتفق عليها، حتى أن الامتداد القانوني يكون متحققاً بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد سابقاً، ولا يسمح القانون في مرحلة الامتداد للمؤجر أن يطلب بإبداء رغبته في عدم تجديد العقود

بعد انتهاء مدتها المقررة، حيث أن هذا الحق للمؤجر أو المالك مفقود في ظل الامتداد و كنتيجة حتمية له.

وقد أغفل المشرع تنازل المستأجر عن ميزة الامتداد القانوني لعقد الإيجار دون أن يتوقف ذلك على طلب من المؤجر إنهاء العقد الممتد بحكم القانون، وهنا تفقد الملكية ضماناتها الجوهرية وتكون مغصوبة، لأن حق الملكية من الحقوق المالية والتي يجوز التعامل فيها، وتقدر مصادرها كثروة قومية لا يجوز تنظيمها بما يخل بالتوزن بين نطاق حقوق الملكية المقررة عليها وتقيدها بالاستغلال والغصب أو لإضرار بحقوق الآخرين.

فكان معنى الامتداد الخروج عن الأصل، أما الإلغاء فهو التوقف عند الحدود وهو الاتفاق، وما لذلك شرع الحق في الملكية. ذلك أن الأصل في الأموال والممتلكات أن مردها إلى الله عز وجل، إنشائها وبسطها، وإليه مرجعها، مستخلفاً عباده الذين عهد إليهم عمارة الأرض، وجعلهم مسئولين عما في أيديهم من أموالهم وأموال غيرهم لا يبدونها أو يستخدمنها إضراراً بالغير، ونحن كدولة تمتد تشريعها من أصول ديننا الإسلامي الحنيف وجب علينا أن نأخذ بـ "أن الأصول في العقود والشروط في الشريعة الإسلامية الإباحة حتى يدل دليل على التحريم، وبناء على هذا الأصل فيجوز للمتعاقدين إبرام عقود لم يرد بها تشريع خاص إذا توفرت شروط معينة منها.

1-أن لا يوجد نص في الشريعة يمنع هذا العقد.

2-أن لا يخالف العقد أو الشروط مبدأ شرعاً ثابتاً.

3-أن لا يترتب على العقد أو الشروط وقوع أو توقع ضرراً أشد أو فوات

مصلحة أولى بالرعاية¹.

كل هذا كان حافزاً للمشرع بأن يعمل على تنظيم قاعدة الإلغاء بما يكفل حقوق الأطراف صوناً للملكية من أن تكون نهباً لآخرين الذين يلحقون بها ضرراً بغير حق وذلك بإلغاء قاعدة الامتداد القانوني، وبإعطاء مهلة للمستأجر تكون كافية بأن يعيد تنظيم وضعه سواء مع المالك، أو القيام بخطوة الانتقال لموقع آخر، أو شراء عقار، أو فتح فرع آخر، بحسب نصوص عقد جديد يتم العمل به على إرضاء جميع الأطراف حتى لا يكون هناك أضراراً أو خسائر في حالة عدم القيام بالاتفاق على التمديد للإيجار، وفي هذا فائدة عامة وтамنة للجميع سوف تدرك بعد قيامهم بالتطبيق لنصوص قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000.

أما في حالة نفاذ مشروع القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2000 فإن ذلك سيؤدي إلى تكرار نفس الإشكالية السابقة، ولكن في زمن آخر ومع أشخاص يتوارثون هذه المعضلة، حيث أنه لا يوجد هناك من يكفل أن يعمل المشرع أثناء فترة التمديد على إعطاء تمديد آخر للمستأجر، وإعطاء تقسيم آخر للملكين من حيث تاريخ توقيعهم للعقود التي تبرم.

¹ - عكاز، محمد، القيود الشرعية الواردة على حرية التجارة وأثرها على التنمية الاقتصادية، دراسة فقهية مقارنة، كلية الشريعة والقانون ، دمنهور ، دار الفكر الجامعي ، 2008 ، ص 509

المبحث الأول

مدلول عقد الإيجار

تمهيد:-

قبل الدخول إلى نطاق تطبيق قاعدة الإلغاء القانوني لعقد الإيجار والآثار المت荡عة والناجمة عن الإلغاء لا بد لنا من توضيح مواضيع أساسية تدخل في صلب البحث كتعريف عقد الإيجار، والطرق التي المؤدية لإثباته، وأركانه وخصائصه حسب قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 والمشروع المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008، والقانون المدني الأردني رقم (43) لسنة

.1976

أولاً: تعريف عقد الإيجار

الإجارة باللغة:- تعني الأجرة

وفي اصطلاح الفقهاء:- تعني بيع المنفعة المعلومة، لقاء عوض معلوم¹ وجاء أيضاً بأنها " تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في

الشرع ونظر العقلاء بعوض ليصلح أجرة"²

وعرفته المادة (658) بأنه" الإيجار تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من

الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم³

¹ - انظر نص المادة 405 من مجلة الأحكام العدلية

² - انظر نص المادة 577 من مرشد الحيران

³ - انظر القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976

وعلى ضوء هذه التعريفات نرى أن الإيجار عقد يرد على المنفعة بين طرفي العقد باعتبار أن هذه العين منفعة أو قابلة للتعيين بشكل يمنع الجهة بين المتعاقددين، ويكون ذلك ضمن مدة معينة لا نزاع فيها.

وجاء في قرار لمحكمة التمييز الأردنية، ذكر فيه بأن الإجارة "بيع منفعة المأجور

"¹ لقاء عوض معلوم

وعلى ضوء هذا يتبيّن لنا أن المفهوم القانوني للإيجار هو حصول أحد الأطراف (المستأجر) على منفعة شيء يعود لطرف آخر هو (المؤجر) لمدة معينة، ولقاء عوض فالعناصر الجوهرية في عقد الإيجار هي المنفعة والأجرة والمدة.

وهناك ملاحظة على تعريف المشرع الأردني للإيجار " لقد استخدم المشرع الأردني عبارة(تمليك المنفعة)، وكما هو معلوم فإن كلمة (تمليك) تعني نقل ملكية شيء أي جعل المتصرف إليه مالكاً، وهذا لا ينسجم مع عقد الإيجار لأن المستأجر يكسب على الشيء حقاً شخصياً لاحقاً عيناً، كما أن الملكية حق دائم لا يجوز أن يقترب بأجل، في حين أن حق المستأجر حق مؤقت².

فالحق العيني، كحق الملكية، " سلطة مباشرة لشخص معين على شيء معين"

المادة (69/1) من القانون المدني الأردني، ولذا فهو يتكون من عنصرين:-

صاحب الحق وموضوع الحق، ولصاحب الحق بمقتضى هذه السلطة المباشرة أن يستعمل الشيء موضوع الحق وأن ينتفع به، وأن يتصرف فيه دون حاجة إلى وساطة شخص آخر³.

¹ - تمييز حقوق رقم 78/768 ص 400 1993

² - العبيدي، 2005 ، البيع والإيجار ، دار الثقافة ، عمان ، ص 203

³ - سلطان ، أنور ، 2005 ، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني ، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي ، دار الثقافة ، عمان ، ص 3

أما الحق الشخصي فهو كما جاء بنص المادة (68) من القانون المدني الأردني عبارة عن "رابطة قانونية بين دائن ومدين يطالب بمقتضاهما الدائن مدينه بنقل حق عيني أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل".

كما يتضح من خلال التعريف أن التزام المؤجر ذو طبيعة سلبية، لأنه يقتصر على تملك المنفعة المستأجر، أي يسلمه العين المؤجرة ويتركه ينتفع بها¹ إلا أن هذا لا يتفق مع الحقيقة والتي نص عليها المشرع في القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 في المواد التي تنص على التزامات المؤجر، لأنه يلزم بصيانة المأجور لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة في المادة (677) وفي المادة (681) يلتزم المؤجر بصيانة المأجور من كل خلل يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة.

وجاء أيضاً في هذا الصدد بقضاء محكمة التمييز في قرارها أن عقد الإجارة هو بيع المنفعة المعلومة مقابل عوض معلوم، ويصح أن يكون هذا البدل نقداً أو من المثلثيات، أو القيمتين أو المنافع، وعلى ذلك يجوز أن تكون الأجرة بناء بقيمة المستأجر في العين المؤجرة، ويصبح ملكاً للمؤجر عند نهاية عقد الإجارة 2

فعقد الإيجار من العقود التي ترد على منفعة الأشياء، لأن منفعة العين المؤجرة تعتبر هي الهدف الرئيس ما بين أطراف العقد، وهذه المنفعة يجب أن تكون معينة، أو قابلة للتعيين بشكل يمنع الجحالة الفاحشة التي تؤدي إلى النزاع ما بين الأطراف المتعاقدة، لأنه وبعكس ذلك لما يجري عليه من تعديلات في وضع تمهيدات مثل المشروع المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2000 سوف ينتج خلافات تثار دائماً وبشكل متجدد إذا ما طبق

¹- العبيدي ، مصدر سابق، ص203
2- تميز حقوق مجلة نقابة المحاميين (105 / 77) ص 839 لعام 1978

هذا المشروع المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2000 حيث أني كباحث لا أجد في ذلك الحل الأنفع بایجاد تسوية متوازنة في مصالح الأطراف حيث أنتا وفي ظل هذه التعديلات المقترحة للمشروع المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2000 نجد أن " الإيجار قد يشتبه بالبيع، وقد أبرز (بوتيه) التشابه بين البيع والإيجار في تعريفه للإيجار بأنه ليس شيئاً آخر سوى أنه بيع المنفعة أي الثمار المستقبلية للشيء ويتحقق هذا التعريف مع نظرة الفقه الإسلامي إلى عقد الإيجار باعتباره بيعاً للمنفعة. ومع ذلك فإن تقريب البيع من الإيجار على هذا النحو لا يعد وأن يكون تجاوزاً في التقسيير، ولا زال هذا الفارق الأساسي بين العقدين ظاهراً، فالبيع ينقل ملكية الشيء إلى المشتري، بينما يقتصر الإيجار على تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء¹

ثانياً:- إثبات عقد الإيجار

جاء في قوله تعالى " يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعهود² و كما نصت الآية الكريمة "أوفوا بالعهد إن العهد كان مسؤولاً³" وجاء في نص المادة الرابعة فقرة (أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 على أنه " يجوز للمستأجر إثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات في العقود اللاحقة التي تجري بعد نفاذ هذا القانون" فهنا قد أعطى المشرع للمستأجر فقط دون المؤجر حق إثبات الإجارة.

1 - تناغو ، سمير عبد السيد (1997) عقد الإيجار طبعة 1998 ص 897

2 - سورة المائدة - آية 11

3 - سورة الاسراء آية 34

و قضت محكمة التمييز بقرارها أن (البيئة الشخصية مقبولة لإثبات عقد الإيجار بمقتضى الفقرة (أ) من المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (29) لعام 1982، إلا أن الاقتضاء بها يعود لمحكمة الموضوع¹. حيث أني كباحث أرى قصور من قبل المشرع في هذا النص والذي لم يعطى فيه الجميع الأطراف الحق في إثبات الإجارة ضمن نصوص قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 ولم يأتي ذكرًا له حتى في المشروع المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2000، وهذا قصور أكبر حيث أنه وفي بعض القضايا يصعب إثبات عقد الإيجار، أو إثبات تواريخ لهذا العقد من المهم فيها الاعتداد لحكم في المحكمة تقرر فيها منفعة هامة لأحد الأطراف، أو أنه يحتاج لطرق صعبة ومرهقة للمحكمة حتى تصل فيها لقناعة تتوصل لها محكمة الموضوع.

ثالثاً:- أركان عقد الإيجار

أن الأركان الموضوعية في عقد الإيجار حسبما ورد في نصوص القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 هي :- الرضا- المحل- السبب². الرضا:- ويكون بين الأطراف، حيث يشترط لانعقاد عقد الإيجار صدور إيجاب من أحد أطراف عقد الإيجار وهي المؤجر والمستأجر، وصدر قبول يطابق هذا الإيجاب من الطرف الآخر حيث أنه يتم الاتفاق بينهما على العين المؤجر، والأجرة، ومدة الإيجار" لذلك

¹- تمييز حقوق 85/442 ص 619 لعام 1987

²- انظر نصوص القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 من الباب الثاني عقود المنفعة

نرى تعريف العقد بأنه توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني سواء كان ذلك الأثر هو إنشاء التزام، أو نقله، أو إنهاء¹

فعلى ضوء الإيجاز السابق لمسألة الرضا يرد التساؤل عن مكان وجودة على أثر نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 المطبق حالياً أو حتى المشروع المعديل لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 حيث أنه وفقاً للقانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 ورد أنه يجب أن يكون رضا كل من المتعاقدين سليماً حالياً من عيوب الإرادة مثل الإكراه الذي يجعل العقد موقوفاً وفقاً لنص المادة (141)، والغلط والتغير مع الغبن اللذين يجعلان العقد غير لازم، المادة (145،153) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 فهنا نجد أن القانون المدني الأردني قد حمى الأطراف من المسائل التي تخل بالإرادة أو بجزء منها وقضى بعدم لزوم العقد، مع العلم أن قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 وفي المادة الخامسة منه أخل بإرادة المالك بأن أعطى الحق للمستأجر رغم أي اتفاق مخالف بالاستمرار في إشغال المأجور لمدة حددها المشرع ب 2010/12/31 وجاء أيضاً المشروع ليعزز الإخلاص السابق في المادة الخامسة من المشروع المعديل لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2000 بإعطاء تمديدات أخرى مضافة لما أعطي من تمديدات في قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعديلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000

المحل في عقد الإيجار:-

يجب أن يتواافق في المحل ثلاثة شروط وهي أولاً أن يكون موجوداً أو ممكناً ثانياً: أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين

¹ - السنهوري ، عبدالرزاق، نظرية العقد، الجزء الأول، ص 81 فقرة 79 منشورات الحلبي ، لبنان ، ط2، 1998

ثالثاً: أن يكون قابلاً للتعامل فيه أي أن يكون مشروعًا¹.

والمحل في عقد الإيجار مزدوج، فهو بالنسبة إلى التزامات المؤجر يكون في منفعة الشيء المؤجر، والمنفعة تقادس بالمدة، وبالنسبة إلى المستأجر يكون في الأجرة².

ولهذا سوف نتطرق إلى بحث الشيء المأجور، والأجرة، والمدة في عقد الإيجار ضمن قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000، والمشروع المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008.

إن الشيء المعقود عليه هو من الالتزامات العائدة على المؤجر حيث أنه يتلزم بتسليم الشيء المؤجر، ويلتزم بضمان العيب والتعرض والصيانة وهذا ما جاء بنصوص القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 حيث أن المأجور من ناحية قانونية ليس هو ذات العين المؤجرة بل هو الحق الذي يكون للمؤجر على العين المؤجرة، لأنه يشترط وجود الشيء المأجور أو قابليته للوجود، وبعكس ذلك يكون العقد باطلًا لانعدام محل الالتزام.

كما أن الشيء المأجور يجب أن يكون معيناً، أو قابلاً للتعيين من حيث الوصف المميز عن الغير، وحدود الموقع، أو الإحداثيات أو المساحة بحسب نص المادة (662) من القانون المدني الأردني³.

الأجرة:-

نصت المادة (1/664) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 على أنه (يجوز أن يكون بدل الإيجار عيناً أو ديناً أو منفعة وكل ما صلح ثمناً في البيع، والأجرة

¹ - سلطان ، أنور ، 2005 ، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني دراسة مقارنة ، ص94

² - شوشاري ، صلاح الدين ، 2002 ، الوافي في عقود المالكين والمستأجرين ، دار الثقافة ، ص30

³ - المادة 662 "يشترط بالمنفعة المعقود عليها : 1- أن تكون مقدورة الاستيفاء 2- أن تكون معلومة علمًا كافياً لجسم النزاع"

ركن أساسي لا ينعقد الإيجار بدونها، لأن عقد الإيجار بدون الأجرة يكون عقد إعارة أو هبة لحق المنفعة، ويجب أن تكون الأجرة حقيقة لا صورية، فإن كانت كذلك كان العقد باطلًا.

وقد عرف قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 وفقاً لآخر تعديلاته بالمادة رقم (2) الإجارة بأنها:- البدل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإيجار، أو البدل الذي عينته لجنة الإيجارات بالاستناد إلى قوانين المالكين والمستأجرين السابقة ويشمل الزيادة التي تطرأ بمحض هذا القانون.

إلا أن المشروع المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008 قام بإلغاء التعريف الوارد في قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 والاستعاضة عنه بالتعريف التالي (البدل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإجارة مضافاً إليه أي زيادة متحققة عليه بمحض أحكام هذا القانون وقوانين المالكين والمستأجرين السابقة له).

فمن خلال تعريف قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 والمشروع المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2000 نجد قصور في وضع عبارة بدل الإيجار وتعريفها نظراً للبعد القصير بها كمدلول مناسب لإعطاء حق لمن تعود عليه المنفعة في بدل الإيجار فقد كان على المشرع أن يضع خلال السياق كلمة بدل المثل الحالي لقيمة الإيجارة حتى يحق بدل مناسب لحقبة زمنية مختلفة، لأننا نجد أن المشرع ومن خلال هذه التعريفات يغرق في ترسبات سابقة ومتالية على مسألة قانونية، عاماً على نقلها من فترة لأخرى.

أما بالنسبة لزمان استحقاق الأجرة فقد نصت المادة (12) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 على أنه

(إذا لم تكن كيفية دفع بدل الإجارة مبينة في العقد فتعتبر الأجرة مشاهرة وتدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد)

عكس المادة (667) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 ويجوز لاتفاق ما بين الأطراف ان تدفع الأجرة كل شهرين أو ثلاثة أو غير ذلك وتساهم المؤجر بعملية قبض الأجرة في أوقات غير المتفق عليها بالتأخير أو بالتقديم عن الموعد المحدد لا تشكل تعديلاً في العقد.

ج- المدة في عقد الاجار:

المشرع الأردني عرف الاجار بالمادة (658) بأنه (الاجار تملك المؤجر المستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم).

فمن خلال هذا التعريف وجب على الأطراف تحديد المدة الزمنية للتعاقد، ولا يجوز أن تكون مدة الاجار مؤبدة، حيث أن المادة (671) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 نصت على أنه :

1- يجب أن تكون مدة الاجارة معلومة ولا يجوز أن تتجاوز ثلاثين عاماً فإذا عقد لمدة أطول، ردت إلى ثلاثين عاماً.

2- وإذا عقد العقد لمدة حياة المؤجر والمستأجر يعتبر العقد مستمراً لذاك المدة ولو زادت على ثلاثين عاماً.

3- وإذا تضمن العقد انه بقي ما بقي المستأجر يدفع الأجرة فيعتبر أنه قد عقد لمدة حياة المستأجر.

لهذا وبحسب المادة (658) يجب ذكر المدة التي انعقد عليها الايجار لاستيفاء المستأجر تلك المنفعة.

وحيث لا تذكر المدة في عقد الايجار، فلا يصح العقد، ومعرفة المدة تدفع المنازعه¹.

المبحث الثاني

نطاق التطبيق القانوني لالغاء قاعدة الامتداد القانوني

سوف يتم البحث في موضوع نطاق التطبيق من حيث الموضوع، والأشخاص الداخلين في نطاق التطبيق القانوني.

من أبرز الملامح التي يتم دراستها في هذا المبحث، نطاق التطبيق من حيث الموضوع، والأشخاص، ونطاق تطبيق قاعدة الالغاء من حيث الزمان تحت مظلة قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصفته المعدلة بالقانون رقم (30) لسنة 2000 ومشروع القانون المعديل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008 والقانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

أولاً : نطاق التطبيق القانوني لالغاء قاعدة الامتداد من حيث الموضوع: يطبق قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم (30) لعام 2000 ومشروع القانون المعديل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة

¹ - فايز ، عقاب، 1999 ، قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994

2008 على العقارات دون المنقولات، ويطبق على عقود الاجارة المبرمة في المملكة الأردنية الهاشمية وبصرف النظر عن جنسية المتعاقدين كقاعدة عامه¹.

حيث نرى أن أحكام هذه القوانين تطبق على عقود الاجارة المتعلقة بالعقارات الواقعة ضمن حدود المملكة الأردنية الهاشمية، وعليه يشترط لتطبيق هذا القانون توفر شرطين هما:

أ- وجود عقار:

عرفت المادة (58) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 أن العقار "كل شيء مستقر بحizه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير هيئته فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول". ويشمل الأرض والبناء، والغرس، والجسور، والسدود، والمناجم، والمحاجر، إلا أن المشرع الأردني لم يرد تحديد طبيعة العقار في قانون المالكين المستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 او في مشروع القانون المعديل لقانون المالكين المستأجرين لسنة 2008، إلا أنه أخذ بالمفهوم الذي يحدد به نطاق التطبيق على العقارات الخاضعة لقانون المالكين المستأجرين في المادة الثانية من قانون المالكين المستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 معرفاً اياه "المال غير المنقول المؤجر لغير اغراض الاستغلال الزراعي".

ويخضع قانون المالكين المستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 ومشروع القانون المعديل لقانون المالكين المستأجرين لسنة 2008،

¹-الزعيبي، محمد يوسف (حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الأردني، مجلة مؤته للبحوث والدراسات رقم العدد (4)

جميع العقارات لأحكامه سواء أكانت مباني وكان الغرض منها تجاري أو سكني أو ثقافي، أو صناعي أو عرصة¹.

وبحسب نص المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعديلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 فان العقارات التي يشملها نطاق التطبيق القانوني لسريان الغاء قاعدة الامتداد القانوني من دون ما تم استثناؤه من المادة هي:

1- العقارات التي تؤجر للسكن، وهي التي يقوم مالكها بتأجيرها للغير، حيث أن ما يبرم من عقود للانقطاع من أجل السكن، لقاء أجر معروف ينطبق عليه قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعديلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 ومشروع القانون المعديل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008 والذي عدل المادة الثالثة منه قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعديلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 بالغاء الفقرة (هـ) والتي تنص على : (البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروشة) حيث اعادها إلى حيز نطاق التطبيق القانوني لسريان الغاء قاعدة الامتداد القانوني حيث أنها بالأصل ضمن حدود المملكة الأردنية الهاشمية.

2- العقارات التي تؤجر لأغراض تجارية، أن صفة استعمال العقار تحددها نية المتعاقدين للغاية التي تستغل من أجلها، فهناك الأرضي الخلاء التي تؤجر لأغراض تجارية، أو صناعية، أو المتاجر والمباني، وهذه ينطبق عليها قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعديلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 ومشروع المعديل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008.

¹ - العرصة : الأرض الخالية من البناء.

3-العقارات التي تؤجر للحكومة مثل الدوائر الحكومية، أو المدارس، والمكتبات والنقابات ، أو النادي ، أو العقارات التي تكون لممارسة المهن الحرة والتي لا تعد مهنة تجارية مثل مكاتب المحاماة والأطباء، والمهندسين والمحاسبين، حيث يسري قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 والمشرع المعديل لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 على جميع هذه العقارات الموجودة في المملكة الأردنية الهاشمية.

العقارات المستثناء من نطاق التطبيق القانوني للغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الايجار.

بالأصل يخرج من نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 والمشرع المعديل لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 عقارات قد تم استثناؤها فقد جاء بنص المادة الثالثة من قانون رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 والمشرع المعديل لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 ما يلي:

تطبق أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في المملكة باستثناء ما يلي:

أ-العقارات المؤجرة لأغراض الاستغلال 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 وبينه سواء أكان السكن مقدماً مقابل بدل اجارة أم دونه، أو كان من قبيل الامتياز أو الحق الناجم عن العمل أو المرتبط به أو كان جزءاً من الأجر أو لم يكن، ويعتبر حق اشغال العقار المعني في أي حالة

من هذه الحالات منتهياً حكماً بانتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على أن يعطي مهلة ثلاثة ثلثين يوماً لإخلاء العقار.

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

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

هـ- البيوت والطريق والشقق التي تؤجر مفروشة.

وتجدر الاشارة هنا أن المشرع لم يقم بتعديل نص الفقرة هـ بحسب ما سوف نشير إليه في مبحث التوصيات، إلا أنه وبحسب مشروع القانون المعدل لقانون المالكين المستأجرين لسنة 2008 قام بالإلغاء للفقرة هـ كاملاً.

بـ- وجود عقد ايجار :

عرفت المادة (658) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 الاجار بأنه (تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم).

وأكثر مصادر الحقوق الشخصية من حيث ايجار هذه الحقوق في حياة الأفراد هو العقد، فالعقد مصدر للأكثرية العظمى من الحقوق الشخصية التي توجد، ويتم خلقها في ما بين

الأفراد اثناء ممارستهم لشؤون حياتهم التي يعيشونها ويلزم فيها اجراء المبادرات بوصفه شرطاً لاستمرار الحياة وتطورها¹.

ويشترط لتطبيق أحكام قانون المالكين المستأجرين أن يكون الانتفاع بموجب عقد ايجار، وعقد الايجار " هو من عقود المعاوضة، لأن المؤجر يأخذ عوضاً عن انتفاع المستأجر بالشيء المؤجر وهو الأجرة².

وعليه يخرج من نطاق تطبيق هذا القانون العقار الذي يتم الانتفاع فيه بموجب عقد ايجار باطل أو صوري، أو بموجب عقد اعارة، أو إذا كان المنقوع خاصباً، وهنا لا بد من الاشارة إلى أن حق الايجار هو حق شخصي ينشأ عن عقد الايجار ويكون المقصود بالحق في الاجارة كأحد مقومات المحل التجاري هو حق صاحب المتجر المستأجر في الانتفاع بالمكان المؤجر الذي يزاول فيه تجارتة³.

ثانياً: نطاق التطبيق القانوني لالغاء قاعدة الامتداد القانوني وسريانه من حيث الأشخاص.

من المدلول على الاسم الذي وضعه المشرع لقانون المالكين المستأجرين شاملًا ذلك إذا ما كانوا أشخاصاً طبيعين أو معنوين، أجانب أو وطنين، مع وضعه لبعض القيد على الأجانب، ولا بد من الاشارة هنا في هذا الصدد إلى التعديل الذي حصل في مشروع القانون المعديل لقانون المالكين المستأجرين لعام 2008، والذي بحسب المادة الثانية من الفقرة الثانية قام بالغاء اسمه وعلمه بالاسم التالي (قانون ايجار العقار لسنة 1994) الا انه وبحسب هذا التعديل نرى من وجاهة نظرنا نرى بأن المشرع قد أفلح باطلاق هذه التسمية على هذا التعديل،

¹ - المحاسنة، محمد يحيى، مدى كفاية نظام مشروعية العقد في القانون المقارن مجلة الحقوق ص 176 "بحث"

² - السنهوري، عبدالرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني (6) العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الايجار والعارية ، المجلد الأول، دار النهضة العربية، القاهرة صفة 4 1952

³ - خلف، محمد، ايجار وبيع المحل التجاري والتنازل عن المحل التجارية والصناعية والمهنية، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى السبع بنات، 24 شارع عدلي يكن 1998 ص 21

لأن هناك كثيراً من الأطراف كانوا يدعون بأن المشرع على أثر التسمية السابقة لقانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعذلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 والمشرع المعذّل لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 وما سبقه من قوانين، كان جل اهتمامه بالمؤجر (المالك) حيث ان اسم القانون ابتدأ بالمالكين ثم المستأجرين، وفي هذا خلاص من ادعاءات يدعى بها معارضين.

وهنا وفي نطاق التطبيق سوف نتعرض لهؤلاء الأشخاص وهم بالترتيب أولاً المؤجرين، ثانياً المستأجرين، وألاً المؤجرين.

سوف نتعرض في دراستنا بيان من هم الأشخاص الذين تعود عليهم هذه الصفة القانونية لممارسة هذا الحق القانوني:

-الملك: عرفت المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعذلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 والمشرع المعذّل لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 المالك بأنه "من يملك حق التصرف فيما يؤجره أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار، أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار، وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي" فيكون في هذه المادة مفهوم المالك بأنه الشخص الذي يتمتع بحق تأجير العقار، وليس من له سلطة مباشرة على الشيء تخوله استعماله واستغلاله والتصرف فيه¹ حيث أنه يعد مالكاً حسب النص السابق وله الحق في تأجير العقار واقامة الدعوى.

¹ - حداد، حمزة ، علاقة المؤجر بالمستأجر من الوجهة القانونية، 1982 ص14

فالملك - هو من يملك العقار عيناً ومنفعة، ويتمتع بسلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، حيث أنه يفقد حقه بتأجير العقار إذا كان قد منح المنفعة لشخص آخر مثل المستأجر.

2- الشخص الذي يملك حق التصرف فيما يؤجره.

وهو من يملك حق الانتفاع بالشيء يعني من له حق عيني أو شخصي على الشيء يخوله الانتفاع به، وعرف حق الانتفاع بالمادة (1205) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.¹

وبصدد قرار محكمة التمييز جاء فيه أن القانون لا يشترط لصحة عقد الإيجار أن يكون المؤجر مالكاً للمنفعة حين العقد، وعليه فلا يتوجب على من يطالب بالأجرة أن يثبت ملكيته للمأجور، وإنما عليه أن يثبت أن المدعى عليه قد استأجر العقار منه متعمداً بدفع الأجرة (تمييز حقوق مجلة نقابة المحامين 183 صفحة 152 عدد 3 سنة 2000).

3- الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار.

في الشيوع يكون بأمكان أي شريك أن يؤجر حصته الشائعة، حيث تستنتج هذا الحكم من المادة (1\1031) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 فقد نصت على أنه (لكل واحد من الشركاء في الملك أن يتصرف في حصته كيف يشاء دون إذن من باقي شركائه بشرط لا يلحق ضرراً بحقوق سائر الشركاء).

¹ - المادة (1205) "الانتفاع حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها وإن لم تكن رقبتها مملوكة للمنتفع" كما جاء في المادة (1206) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 يكسب حق الانتفاع بالعقد، أو بالوصية أو بمرور zaman.

وهناك نص المادة (11034) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 والتي تنص على أنه (يكون رأي أغلبية الشركاء في ادارة المال ملزماً للجميع وتعتبر الأغلبية بقيمة الأنصبة).

وجاءت المادة (125) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 والتي اعتبرت الايجار لمدة لا تزيد عن ثلاثة سنوات من أعمال الادارة فقد أكد المشرع الأردني هذا الحكم في قانون المالكين والمستأجرین رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 والمشرع المعدل لقانون المالكين والمستأجرین لعام 2008 ، عندما اعتبر الشريك الذي يملك ما يزيد عن نصف العقار مالكاً، أي يجوز له أن يؤجر العقار كله.

4- الشخص الذي يخوله القانون حق ادارة العقار .

أ.ولي : في حالة إذا ما كان المالك قاصر قامت عليه الولاية، ويكون الحق للأب أو الجد الصحيح تأجير مال القاصر للغير بشرط أن يكون تصرفهما بمثل القيمة أو بغير بسيير، وهنا نود أن نشير إلى أن الولاية كالأهلية يتشرط توافرها عند ابرام العقد².

ب.الوصي : في حالة عدم وجود الأب تثبت الولاية على القاصر لوصي الأب، وإذا لم يوجد الجد الصحيح تثبت الولاية لوصي الجد، وفي حالة عدم الوجود تثبت الوصية للمحكمة وتكون المدة التي يحق لها التأجير لا تتجاوز ثلاثة سنوات حسب نص المادة (125) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

¹ - المادة (125) عقود الادارة الصادرة من الوصي في مال الصغير تكون صحيحة نافذة ولو كانت بغير بسيير ويعتبر من عقود الادارة بوجه خاص الايجار إذا لم تزيد مدته على ثلاثة سنوات واعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق وایفاد الديون وبيع المحصولات الزراعية وبيع المنقول الذي يسرع اليه التلف والنفقة على الصغير.

² - مرقس، سليمان، (1993) الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة المجلد الثاني

ج. الوكيل : يخول له تأجير مال الموكل للغير لمدة لا تتجاوز ثلاثة سنوات حال حصوله على وكالة بلفظ عام حسب المادة (837) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976¹، أما اذا اراد فترة أطول فعليه الحصول على وكالة خاصة بذلك بحسب المادة (838) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976²، وهناك قرار تمييز في أن اجرة الوكيل العرفي لا تعد اجرة صحيحة (تمييز حقوق 93\1551 صفحة 2986 سنة 1994).

د. وكيل التقليسة: وهو الشخص الذي تختره المحكمة لادارة أموال التاجر المفلس ويكون عمله بمثابة الوكيل عن المفلس وجماعة الدائنين ولمدة لا تتجاوز ثلاثة سنوات.

5- الشخص الذي انتقلت اليه ملكية العقار من المالك الأصلي.

يجوز للشخص الذي تنتقل اليه ملكية العقار المأجور وبأي سبب من أسباب كسب الملكية، مثل العقد الناقل للملكية، والوصية، والميراث، أن يحل محل المالك الأصلي في عقد الاجار ويكون المؤجر.

نطاق التطبيق القانوني الصادر من غير المالك.

في حالة صدور عقد ايجار من شخص غير المالك مثل الفضولي الذي لا يتمتع بحق التأجير، فان عقد الاجار يكون موقوفاً على اجازة المالك، ويعتبر عقد الاجار باطل إذا لم يجيزه المالك.

ثانياً: المستأجر.

¹ - المادة (837) اذا كانت الوكالة بلفظ عام لم يقترن بما يوضح المقصود منه فلا تخول الوكيل إلا اعمال الادارة والحفظ.
² - المادة (838) كل عمل ليس من اعمال الادارة والحفظ يتوجب توكيلاً خاصاً محدداً لنوع العمل وما تستلزم الوكالة فيه من تصرفات.

عرفت المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 والم مشروع المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 المستأجر بأنه " الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الاجارة" وكذلك بقي هذا التعريف دون تعديل في المشروع المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2000 أي أن المستأجر هو الشخص الذي يكون طرفاً في عقد الإيجار ويكون له الحق في الانتفاع بالعقار مقابل أجرة معينة، ولا يعد مستأجراً للعقار من يتولى دفع الأجرة نيابة عن المستأجر دون أن يكون طرفاً في العقد كما أنه لا يعد مستأجراً من شغل العقار بموافقة المالك بدون عوض، ولا يعد من قبيل المستأجرين أولاد المستأجر إلا إذا ذكر في عقد الإيجار (فلان وأولاده) وإنما هم بحكم التابعين له، والزوجة كذلك إلا أنه يعد مستأجراً من انتقلت إليه حقوق الاجارة وفقاً للمادة السابعة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 والم مشروع المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 والتي تنص على

حقوق الاجارة كالتالي:

أ- تنتقل حقوق الاجارة في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر إلى أفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته، أما العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن تنتقل حقوق الاجارة في العقار إلى الأصول والفروع من ورثته وإلى زوجة وتنقطع حقوق الزوجة في الإيجار عند زواجهما من زوج آخر.

ب- ينتقل حق الاستمرار في اشغال المأجر لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها إن وجدوا كمستأجرين أصليين في حالة صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو انفصال كنسبي حال ترك الزوج للمأجر.

ثالثاً: نطاق التطبيق القانوني من حيث الزمان.

عقد الایجار من المراكز التعاقدية، سابقاً كان المشرع يتولى بنفسه تنظيم وتعديل عقود الایجار وتحديد اثارها بعد اصداره لقوانين الاستثنائية، وبناءً على ذلك فان عقود الایجار المبرمة في ظل القوانين الملغاة واستمرت اثارها في ظل قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 تكون خاضعة له بموجب الأثر الفوري له، وبهذا اختلف تكييف العقد حيث كان من المراكز القانونية التي يتم تحديد اثارها باتفاق الاطراف، وعليه فان عقود الایجار المبرمة في ظل قانون قديم واستمرت اثارها في ظل قانون جديد تكون خاضعة للقانون الجديد بموجب الاثر الفوري له ولا تخضع للقانون القديم بموجب الاثر المستقبلي¹.

¹ - العبيدي، على هادي (2005) شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء أحكام قضاء محكمة التمييز دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان ص24

الفصل الثالث

الآثار القانونية لـإلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار

سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، يكون الأول في دراسة الآثار القانونية الحقيقة

لـإلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار من خلال أربعة مطالب تكون كالتالي:

المطلب الأول : مدى كفاية تطبيق قاعدة الغاء الامتداد القانوني لعقد الإيجار.

المطلب الثاني : آثار انخفاض قيمة بدل الإيجار وبقاء المستأجر بالماجر بفترة

الامتداد القانوني.

المطلب الثالث : التراضي بفترة الغاء قاعدة الامتداد والمحاكم المسئولة عن آلية

التطبيق.

المطلب الرابع : الآثار القانونية المترتبة على عملية الامتداد، ومعوقات التقاضي

لـقاعدة الامتداد القانوني.

والمبحث الثاني يكون في الآثار القانونية المفعولة لـإلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد

الإيجار.

المطلب الأول

مدى كفاية تطبيق قاعدة الغاء الامتداد القانوني لعقد الإيجار

بادر المشرع الأردني في عام (1982) إلى اصدار قانون المالكين والمستأجرين رقم

29 لسنة 1982 الذي ألغى بموجبه القانون القديم رقم 62 لسنة 1953، وقد تم اقراره هذا

القانون بموجب القانون الدائم رقم (11) لسنة 1994، وهو القانون النافذ حالياً، وقد تميز

القانون الأخير بالعديد من المزايا، منها زيادة العقارات المستثناء من الخضوع لقانون المالكين

والمستأجرين، وزيادة بدلات الايجار، وزيادة عدد الحالات التي يجوز فيها طلب اخلاء المأجور، والتخفيف من بعض شروط الاخلاء.

إلا أنه و كنتيجة توصل إليها المشرع الأردني تقى بأن الحلول التي أوجدها في قانون المالكين والمستأجرين الأخير، لم تعد كافية لاصلاح الخلل الحاصل، ولا تشجع الاستثمار، فعلى هذا قام بخطوة ذات رؤية بعيدة الأمد إلى اصدار قانون معدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة (2000)، والذي نشر بالجريدة الرسمية، عدد (4453) في 13/1/2000 وبذلك يكون نافذاً من تاريخ 19/1/2000.

حيث ألغى بموجبه مبدأ الامتداد القانوني لعقد الايجار، حالاً ملئه مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، وهو المبدأ الأصل، والذي كان يجب أن يطبق على عقد ايجار العقار كغيره من العقود الأخرى.

إلا أنه و مروراً على ما صدر سابقاً من قوانين استثنائية كان الهدف منها حماية المستأجر، وتمكينه من الحصول على العقار المناسب لممارسة عمله، أو للسكن، والذي كان تحقيقه يتم عن طريق الامتداد القانوني لعقد الايجار، بقوة القانون، حتى أن المشرع لأجل ضمان فاعلية هذه القوانين اعتبرت أحکامها من النظام العام، وبالتالي لا يجوز الاتفاق على خلافها، ويفوكد دعمها بشرط قياماً على أداء الوظيفة الاجتماعية، التي بين المشرع حدودها، مراعياً أن تعمل في خدمة الاقتصاد القومي، وفي إطار التنمية الشاملة، وكان أن عمد المشرع إلى مواجهة هذه الأزمات بتشريعات استثنائية مؤقتة لا يجوز التوسيع في تفسيرها أو القياس عليها - خرج فيها على القواعد العامة في عقد الايجار¹.

¹ - خلف، محمد ، مصدر سابق، ص400.

وتعقيباً على ما تقدم أرى من وجهة نظرى كباحث أنه إذا كانت المصلحة العامة آنذاك هي التي دفعت المشرع الأردني منذ عام (1953) إلى اصدار قانون المالكين والمستأجرين اذ أقر حينها الامتداد القانوني لعقد الايجار فهذه المصلحة أيضاً هي التي دفعت به في عام (2000) بقانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة (2000) إلى الغاء هذا المبدأ والعودة للأصل ذلك لأن المصلحة العامة فكرة متغيرة بتغير الظروف والمكان والزمان، فالقوانين تسن لوضع القواعد العامة للمجتمع وليس لإنشاء حقوق وإقرارها لصالح فئة دون أخرى، فالمجتمع يتکفل بالفرد يعمل لنفسه وللمجتمع وإلى أقرب نقطة توافق بينهما¹.

وقد عمل مشرعننا الأردني على تنظيم أحكام الايجار في القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، وكذلك في قانون المالكين والمستأجرين الذي يعتبر الأولى بالتطبيق، إذا ما وجد تعارض بين أحكامه وأحكام القانون المدني على أساس أنه قانون خاص يتولى بتنظيم العلاقة الإيجارية ما بين المؤجر المستأجر، ويقدم وبالتالي على القواعد العامة للايجار بالقانون المدني الأردني.

فمن أهم العوائد الناتجة عن أثر البنية التشريعية على البنية القانونية الحقيقية، هي معرفة مدى كفاية القانون عند التطبيق على المكلفين من الأطراف في العلاقة القائمة بينهما، حيث أن المشرع يقوم بوضع مظلة تعالج أغلب النواحي القانونية، ويفصل عن وجود بعض النقاط الفرعية التي تخل بالمصالح المشتركة والتي يمكن معالجتها، بحيث لا يترتب بمعالجتها أي أثر سلبي على أطراف العلاقة وهذا ما أراه من وجهة نظرى كباحث لقانون المالكين

¹ - الضمور، أحمد خليف، الوجيز في شرح العقود المسممة في القانون المدني الأردني، البيع، الايجار، قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 ص 232-2006

والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم (30) لسنة (2000)

ومشروع القانون المقترح لعام (2008).

فمن خلال الامتداد القانوني لعقد الايجار نستخرج كفاية الالغاء لقاعدة الامتداد القانوني

لعقد الايجار، فقد نصت المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة

1953 على أنه:

أ.للمستأجر أن يستمر في اشغال العقار بموجب هذا القانون بعد انتهاء مدة اجراته

العقدية بالرغم من كل اتفاق مخالف.

ب.إذا استمر المستأجر في اشغال العقار بموجب هذا القانون بعد انتهاء مدة عقد

اجراته، فإن أحكام العقد وشروطه تبقى سارية على المالك والمستأجر وذلك بالقدر الذي يمكن

تطبيق تلك الأحكام والشروط عليها.

من خلال النصوص السابقة والملغاة يتبيّن لنا أن القانون قد أعطى إلى المستأجر الحق

بالأخذ بمبدأ الامتداد القانوني لعقد الايجار، والذي يعتبر اعتداءً على سلطة الارادة واختراقاً

لمفهوم العقد والاتفاق المسبق خصوصاً في مصلحة المالكين، وضياع ما لهم من حقوق

وامتيازات للتصرف بما يملكون، لأن الأخذ بمبدأ الامتداد القانوني لعقد الايجار أعطى

للمستأجر الحق في الاستمرار باشغال المأجور بعد انتهاء المدة المتفق عليها بالعقد ولم ينتظر

أو يعطي فرصة للحصول على تغيير أو تعديل للشروط ولمدة غير محددة حيث تولد عن هذا

الامتداد اخفاقي في عمليات الاستثمار من أجل تأجير العقارات للسكن أو للتجارة، ومنع

المستأجر الحق في الاستثمارية في اشغال المأجور لمدة غير محددة رغم انتهاء مدة العقد

المتفق عليها فيه تعارض لوجهات النظر في الفقه بخصوص طبيعة الدور الذي يقوم به المشرع في بيان العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر عند انتهاء مدة العقد.

فهناك رأي للفقه ذهب بالقول إلى أن الامتداد القانوني لعقد الايجار هو عبارة عن قيام المشرع بابقاء عقد الايجار قائماً ونافذاً بعد انقضاء منتهيه، في حين ذهب رأي آخر إلى القول بابقاء عقد الايجار قائماً ونافذاً بعد انقضاء منتهيه، هو قول لا يطابق الواقع لأن العقد قد انتهى¹.

والمشرع بقانون المالكين والمستأجرين رقم (63) لسنة 1994 يقوم بانشاء علاقة قانونية جديدة بين الطرفين، ذلك أن قاعدة الامتداد القانوني لعقد الايجار قد أفضت إلى وضع قانوني أصبح معروفاً من قبل طرفي عقد الايجار، وقد كانا يتعاقدان على أساسها وهما يعلمان بأن أي اتفاق في نصوص العقد بشأن المدة يخضع إلى الامتداد، ويكون الامتداد بذلك عمل على اخضاع رغبة المؤجر لحاجته الماسة إلى تأجير عقاره، والاستفادة من بدل الايجار لتسديد الالتزامات التي ترتب عليه أثر تملكه لهذا العقار، من حماية، وصيانة، ودفع ضرائب، وهذه العقود كانت تعقد في ظل وجود الامتداد القانوني، ومصدر هذه العلاقة هو قوة القانون وليس الاتفاق لذا ومن خلال بحثنا في مدى الكفاية للالغاء القانوني لعقد الايجار، نجد أن الامتداد القانوني يؤدي إلى استمرار العلاقة الايجارية دون امتداد عقد الايجار².

وهنا تتعارض مصلحة المؤجر مع مصلحة المستأجر، حيث أن المشرع قد غلب مصلحة المستأجر على مصلحة المؤجر صاحب الحق في التصرف بملكته، حيث أن المشرع لم يستخدم في المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (63) لسنة 1954 أي

¹ - بكر، عصمت عبدالمحيد، (1988) احكام تخلية المؤجر، دار الحرية للطباعة بغداد ص 7 .

² - المصدر السابق نفسه ص 8.

عبارة تدل على اعطاء الحق للملك في تمديد عقد الاجار الاصلي بعد انتهاء مدة عقد الاجار ولو كان له مصلحة في ذلك، وكل ما ذكره بشأن حق المستأجر أن يستمر في اشغال المأجور بعد انتهاء المدة العقدية، وبهذا انما يقتضى من المعاشرة ما بين حقوق الطرفين في المعاملة، حيث كانت نية المشرع متوجة لحماية شاغلي العقارات المؤجرة ولإيجاد حلول للضغط السكاني والتجاري، استحدث في تلك الفترة السابقة حكماً يقضي باستمرارية عقود الاجار وامتدادها حتى في حالة وفاة الشخص المستأجر وتركه للعين المؤجرة بامتداد محرف، دون أن يكون مقيد بجيل واحد، أو كون الشخص المبرم بذلك العقد قد فارق الحياة، دون تحديد للمدة الزمنية ولو كان متفقاً عليها سلفاً، حيث أن أثر العقد يقتصر على أطرافه وعلى الخلف العام مستمد من القانون دون أن يحدد المالك أي شروط تحدد المستفيدين، والمدة الزمنية، لأنها تكون باطلة نتيجة مخالفتها الحق في الامتداد القانوني لعقد الاجار، حيث أن عقود الاجار التي كانت خاصة لأحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم (63) لسنة 1954 لا تنتهي بانتهاء مدة عقد الاجار المتفق عليها، بل تمتد تلقائياً إلى مدة غير محددة، وتبرز هنا كفاية قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم (30) لعام 2000 باعطاء امتداد تدريجي محدد بنظام جديد كمهلة تنتهي بنهاية عام 2010.

ومن أبرز ملامح الالغاء لقاعدة الامتداد القانوني بعد نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم 30 لعام 2000 انه ينهي عقد الاجار بانتهاء مدة الأصلية والمتفق عليها حتى ان الامتداد القانوني قبل النفاذ يكون متحققاً بمجرد انتهاء المهلة المعطاة حسب التشريع في عام 2010.

وقد كان من الآثار الواقعة على المؤجر سابقًا في ظل قاعدة الامتداد القانوني، بأنه لا يسمح للمؤجر أن يطالب بابداء رغبته في عدم تجديد العقود بعد انتهاء مدتھا المقررة، حيث أن هذا الحق للمؤجر مفقود في ظل قانون المالكين والمستأجرين رقم (63) لسنة 1954 إلا أنه وفي ظل تطبيق قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 نجد أن من آثار كفاية هذا القانون أن المؤجر يستطيع أن يبدي رغبته بعدم تجديد العقد بعد انتهاء الفترة المحددة بالمادة الخامسة فقرة "أ" ما لم يتم اتفاق آخر ما بين الأطراف.

ونرى من آثار كفاية الالغاء القانوني لعقد الايجار أن هناك حالات امتداد اعطاهما المشرع زمن القوانين القديمة قيامها غير ضرورة وغير ملح، لمن يستفيد من الامتداد لأن العقار ذو أجرة ضئيلة ولا تؤثر على مستوى دخل المستفيد من المستأجرين مجبًراً للملك على استغلاله لحق اعطاء اياه القانون كمن يكون مستأجر لمستودع في منطقة مركزية حساسة، حتى أنه لا يستفيد منه، ويدفع بدل أجرة ضئيلة، حتى لا يستفيد منه أحد ويقوم بمنافسته بعمله ولم ينظر أو يتعمق بقول رسول الله صلى الله عليه وسلم بأنه لا يؤمن أحدكم حتى يحب لأخيه ما يحبه لنفسه.

المطلب الثاني : آثار انخفاض قيمة بدل الايجار وبقاء المستأجر بالماجر بفترة الامتداد القانوني.

إذا ما أردنا رؤية الآثار القانونية الحقيقة لالغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الايجار تتعمق في عقد الايجار بفترة تطبيق قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 حيث نرى سمعت حجم آثاره السلبية بالمنازعات الدائرة ما بين الأطراف ومحور سببها الاصلي

وال الأول هو الانخفاض الهائل في قيمة بدل الاجار اثناء فترة تطبيق الامتداد القانوني لعقد الاجار، بعد انتهاء مدة الاجارة المتفق عليها بين الأطراف، والأثر السلبي الثاني هو بقاء المستأجر في العقار بقوة القانون لا بسلطان الارادة والتراسيبي حيث أن عقد الاجار عقد محدد، والعقد المحدد هو العقد الذي يتمدد فيه وقت انعقاده، مقدار الأداء الذي يبذل كل من المتعاقدين⁽¹⁾.

ولأن عقد الاجار بالأصل عقد محدد وبنهاية منتهيه يستطيع المؤجر أن يطلب اخلاء العقار المؤجر، حيث أنه من عقود المدة(عقود المستمرة التنفيذ) وهو الذي تنفذ فيه الالتزامات بأداءات مستمرة، أي يعتبر الزمن عنصراً جوهرياً، بحيث يتوقف على هذا العنصر تحديد مقدار محل الالتزام⁽²⁾.

ففي حالة إذا ما كان بدل الاجار غير متناسب مع بدل المثل سواء بالزيادة أو بالنقصان أو عدم الاتفاق على التجديد للمدة، الأصل أن يكون من حق المالك طلب الاحلاء في حين أن هذا الأصل لم يكن موجوداً ومعمولأً به بالنسبة لعقود الاجار المعدة للانتفاع بالسكن أو بالتجارة، وكان ذلك بسبب وجود قاعدة الامتداد القانوني لعقد الاجار، والتي نص عليها قانون المالكين والمستأجرين رقم 63 لسنة 1954 رغمأ عن ارادة المؤجرين بنص المادة الخامسة منه.

ووجود مثل هذا القانون يؤدي إلى صعوبة بموازنة الحقوق وتطبيقاتها على جميع الأطراف، فتكون مفصلة لتوحيد التشريع المنظم لقانون المالكين والمستأجرين ودرجة في بيئه آمنة حتى لا يستطيع أي طرف النيل من حقه، وبمساهمة المشرع في تطوير هذا القانون

¹ - شوشاري ، صلاح الدين، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، الدار العلمية، دار الثقافة، ط2 صفحة 18

² - نفس المصدر السابق ص 18

بإرادة قاعدة الامتداد القانونية ووضعه لقانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 والذي عمل فيه بشكل تدريجي باعطاء مهلة قانونية طويلة ومحددة لعقود الإيجار المبرمة قبل 2000/9/1 مدتها عشر سنوات، وقام بقطع أي امتداد للعقود المبرمة بعد 2000/9/1 باتفاق الأطراف.

ومن ملامح الآثار القانونية التي ساهم فيها قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 بعد نفاذها على العقود المبرمة بعد 2000/9/1 هو تطبيق قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وهي من اسمى القواعد القانونية التي تعمل على تفعيل روح القانون لا شكله المتمثل باخراج نصوص استثنائية مثل التمديد، لانه ومما لا شك فيه قبل نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 كان هناك خللاً شاب العلاقات الإيجارية والتي كانت مستندة للامتداد بعدم رضا المؤجرين على هذا الامتداد، والفرق الكبير في تدني قيمة بدل الإيجار، والتي كان متافق عليها أصلاً في مدة العقد الأصلية، بعدها أعطى المستأجر فترة الامتداد وكان ذلك بسبب مرور الزمن، وما أدى إلى تطورات لقيمة النقية، مما أدى إلى انخفاض في عوائد النقود التي كانت بالأصل تتصل بارادة المؤجر ورضاه أثناء تلك الفترة فقط، ولو لا ذلك لرفض مبدأ التأجير رضاً صريحاً وقطعاً.

ونتج عن انخفاض قيمة البدل، أن المنفعة المستوفاة لتصبح دون مقابل في جانب كبير منها لأن هذا الجانب حقيقة غير مغطى ببدل كاف يدفع للمؤجر، فيحصل وبالتالي عدم الرضا عن علاقة الإيجار من قبل المؤجر، وينتج عن هذا كله خلل يصبح بالأساس الذي يستند إليه

القانون الخاص برمته، وهو التعادل فيما بين أداءات أطراف المبادرات في إطار العقد، وعدم السماح بالثراء على حساب الغير دون سبب⁽¹⁾.

لهذا نرى أهمية قصوى، وأن بناء حقه المشرع للمؤجر في المادة الخامسة من الفقرة

(ب) في قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 والتي نصت على:

(أما عقود الإيجار التي تتعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق

عليها).

ومما لا شك فيه أن هذا الأثر القانوني المميز جاء كتتويج للغاء قاعدة الامتداد لعقد

الإيجار بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 فقرة (ب) من المادة

الخامسة.

اما ما نراه من أثر تدريجي للغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب قانون

المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 فقد انحصر في المادة الخامسة بالفقرة (أ) والتي

جاء فيها : على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق الاستمرار في اشغال العقار المأجور، بعد

انتهاء مدة اجراته العقدية، وفقاً لأحكام العقد وشروطه وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية

المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون، على أن تنتهي هذه العقود في 31/12/2010 ما لم يتم

اتفاق آخر بين المالك والمستأجر.

لهذا فان آثار الحقوق الناتجة عن الغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار من خلال

العلاقة التي تم اقرارها بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 اعادة منفعة

الملك لصاحبها المؤجر، بعدهما كانت في ذمة المستأجر حيث كانت في حالة غصب للمنفعة،

¹ - محاسنة ، مصدر سابق، تكييف البدل، ص 20

ومعارضة في استعمالها بحسب قانون المالكين والمستأجرين رقم 63 لسنة 1954 ، وستصبح كذلك في حالة نفاذ مشروع القانون المعدل لعام 2008 وإذا ما أخذنا هذا القانون وحسب ما تضمنه من تعديلات فاننا نلاحظ بأن المشرع قد أخذ طرف في تقتضي، فيؤخذ وكما ذكرنا سابقا تارة على عائق حماية المستأجر وتارة أخرى يسلخها عنه، فالخوف على صحة وسلامة التشريع يجب أن يبقى قائماً إلى أن يتحقق أكبر قدر ممكن من العدالة بين المواطنين، ليشعر المواطن بالأمان وأن حقوقه مضمونه بالقانون، ودون المساس بحالة الاستقرار التي تعيشها⁽¹⁾.

وما قام به استثناء على القواعد العامة في محاولة منه لحماية المستأجر، دون حماية المؤجر حيث استمر المشرع بحماية المستأجر لفترة تجاوز الخمسين عام وكذلك خلال فترة نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 باعطاء مهلة زمنية لتصويب أوضاعه القانونية ومصالحه على حساب المؤجر.

ولو أن القانون لا يعتبر العلاقة أثناء فترة الامتداد علاقة ايجار، من خلال تعامله مع البدل بالإضافة بحكم القانون، ومع ذلك فان مشرعنا يقرر زيادة البدل محاولاً الوصول إلى المعادلة في بدلات الايجار حتى عام 1975 يقرر الزيادة بحكم عام يشمل كل العقارات مع اختلاف ظروفها، ومقدار الأجر المسمى لكل منها، مع ما ينتج عن ذلك من نقصان أو زيادة على الأجرة لوان مجلس الوزراء تابع ذلك⁽²⁾.

إلا أن النظر في مثل هذه العقود والزيادة ببدل الايجار أو انفاسه بات قديماً، حيث لم يتبقى للمهلة المضروبة بعشرة سنوات إلا ما يقارب السنين، فقد كان الأجدى على المشرع معالجة الأمور بطريقة أيسر وذلك بدفع الأجر إلى الحد المعقول أو ما يسمى ببدل المثل

¹ - الضمور، مصدر سابق، ص232

² - انظر نصوص قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 ص17

والذي ما سوف نراه من خلال آثار التطبيق الفعلي لقانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000، من خلال الغاء الامتداد القانوني، ومن خلال محاولة المستأجرين الحصول على سكن مناسب لكون هناك تناسب في قيمة بدل المثل في الأجور تبعاً للعرض والطلب مما يؤدي إلى عدم الجشع في طلب مبالغ فيها ولا بالعودة لنقطة الصفر في تطبيق قانون مثل مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008.

وهكذا يمكن القول أن مثل هذا التطبيق لقانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 بالغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار يعبر كفلاً بالمحافظة على حقوق الأطراف بحالة ارتفاع قيمة بدل المثل أو انخفاضه مع مرور الزمن، ويتم تجنب استغلال المؤجرين أو المستأجرين للحربيات التعاقدية في عقود الإيجار، وذلك بالالغاء القانوني لقاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار.

وقد بين قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 كيفية التعامل مع عقود الإيجار القديمة، والتي سبقت نفاذ القانون في 1/9/2000، والعقود الجديدة التي تضمنت بعد نفاذ القانون، حيث أصبح القارئ لهذه النصوص يعرف مدى آثار هذه النصوص على تنفيذ قاعدة الالغاء القانوني ومعالجة آثار انخفاض قيمة البدل وتحديد مدة بقاء المستأجر بالمؤجر. وبتغير الحاجة وتتطور الفكر تظهر قاعدة قانونية استجابة لظروف معينة تلغي القديمة والسابقة والتي لم تعد تقدم حللاً حسب تطور الحياة واساليبها لأن المنطق يلعب دوره كشروط في احقاق المبدأ القاضي باللغاء الامتداد القانوني لعقد الإيجار.

ومن المؤكد والمفيد الاشارة إلى خطاب العرش الذي تفضل جلالة الملك عبدالله الثاني في القائمه بافتتاح مجلس الأمة للدورة الخامسة عشر، مما يعطينا فكرة عما بينه بعد النظر لدى

جلالته بالقيام بإجراء حوار ايجابي للخروج بحلول عملية تراعي تحقيق الأمن الاجتماعي، والعدالة ومصالح الجميع من مالكين ومستأجرين.

ان ما يوصيه لنا هذا التوجه الملكي ما هو الا تنبئه يجب أن يؤخذ على محمل الجد لايجاد حلول تراعي مصالح الأطراف على حد سواء بالأخذ بالبعد القانونية والاجتماعية والاقتصادية، والأمن المدني لجميع الفئات دون أي اعاقة او اساعدة للتطور الأردني وتوجز شروط الالغاء السابقة الذكر كالتالي:

- 1- سواء كان هناك شروط أو اتفاق مخالف للالغاء اصلا.
 - 2- بعد انتهاء المدة الاجارية وفقا لأحكام العقد وشروطه.
 - 3- مهما كان التاريخ لهذا العقد شرط أن لا يتجاوز تاريخ النفاذ لقانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000.
 - 4- اعطى المشرع نهاية للالغاء لا تتجاوز فترة 31/12/2010 لعقود الاجار السارية المفعول قبل سريان احكام قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000.
- والملاحظ أن المشرع لم يقم بأي اشارة إلى طبيعة استخدام العقار إلا أن التعليم هنا يفيد بنفس النص.

وانني كباحث أرى ان وجود قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 يؤدي إلى وضوح للرؤيا في التطبيق على جميع الأطراف ولا يكون هناك معضلة، الا بما ابرزه المشرع من خلال مشروع القانون المقترن لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 حيث أن التنظيم القانوني لهذا التعديل يؤدي إلى التضارب والتناقض، فمن المعلوم ان لكل حدث أو

واقعة اثر آني ومستقبلي، وحيث أن عقود الایجار من العقود الرضائية ولا يشترط القانون لانعقادها شكلا خاصا، وأن انعقادها يتم بمجرد أن يتناول طرفا العقد للتعبير عن ارادتهما بنية ابرامه دونما حساب أن يكون هناك تغييرا مفاجئا، أو تعديلا جائرا، فالارادة الحرة هي التي تهيمن على جميع مصادر الالتزامات، وهذه الارادة تتجلى قوية في العقد، فالمتعاقدان لا يلتزمان الا بارداديهما، ولا يلتزم احد بعقد لم يكن طرفا فيه، وان كان التزامه مبنياً على اراده غير ارادته، كما لا يكتسب أحد حقا من عقد لم يشترك فيه⁽¹⁾.

فإذا أخذ المشرع بهذا التعديل المقترن لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 فإنه يعود بغضن كبير على مالك العقار واثر بالغ الضرر يتحقق من خلال نص المادة الخامسة⁽²⁾ منه.

المطلب الثالث: التراضي بفترة الغاء قاعدة الامتداد والمحاكم المسؤولة عن آلية التطبيق.

من أهم الاثار التي سوف تنتج في حالة انفاذ مشروع القانون المقترن لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008، هو عدم وجود التراضي، لأن الأصل في العقود أنها عقود تتعقد بالإيجاب والقبول، وذلك بتطابق الارادة على ماهية العقد، والحقيقة هي أن قوام العقد الارادة (التراضي) وتختلف الارادة والرضا من احدي طرفي العقد يحيل الأمر إلى ما سوى العقد، وقد بين الفقه أن المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء العقد لا يستند إلى عقد، وإنما إلى القانون نفسه، والقضاء الأردني قال كلمته بهذا الخصوص وبوضوح، حيث صدر عن محكمة التمييز

¹ - السنهوري، عبدالرزاق أحمد ، نظرية العقد مصدر سابق ، ص99 ، فقرة 97

² - انظر نص المادة الخامسة من مشروع القانون المقترن لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008.

الأردنية احکام تقرر هذا الأمر، ذكرت فيه أن القانون هو مصدر حق المستأجر بالاستمرار في اشغال المأجور⁽¹⁾، تمييز حقوق (86/111 ، ص 896/1988).

هذا بخصوص المسائل الجوهرية أما المسائل التفصيلية الثانوية، فان القانون لم يشير اعتبار وجوب الاتفاق عليها لغرض انعقاد العقد، ولكن لو انصرفت فيه نية الطرفين إلى اعتبار بعض المسائل عناصرًا داخله في الاتفاق، ففي هذه الحالة يجب أن يحصل الاتفاق عليها والا العقد لا ينعقد⁽²⁾.

ان وجود التراضي يتوقف على وجود ارادة لدى كل طرف من أطراف العقد، حيث تتجه هذه الارادة إلى احداث اثر قانوني، وقد كان التراضي بالأصل ينصب على المدة الزمنية لعقد الايجار وامتلاع المؤجر عن ابداء رضائه صراحة أو دلالة لا يخلق من الوجود عدما، لأن تقييد حالة الالغاء للقاعدة القانونية هو الامتداد، وهذا ما خرج به المشرع جراء تعديلات جديدة تسمى بمشروع مقترن لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008، حيث أنه أعطى نوع من الامتداد ولو أنه محدود الأجل، الا انه ذو امد بعيد⁽³⁾.

ولهذا تصبح الروابط القانونية مضطربة ولئن كان هناك اعتراض على هذا المشروع، أو سكوت فأولى أن تكون دلالته الرفض لا القبول، لأن أصل التراضي كان منصب على اتفاق محدود ضمن نصوص قانونية لقانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000، ثابتة دون التكهن من قبل المالك باجراء تعديلات، واعطاء تمديداً من قبل المشرع.

وعلى الرغم من أن مدة المهلة (العشر سنوات) التي منحها المشرع في قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 ليست بقليلة ومن شأنها أن تلحق الضرر بالمؤجر

¹ - محاسنة ، مصدر سابق، (بحث) ص 22-21

² - توفيق ، حسن فرج ، عقد البيع والمقايضة، مؤسسة الثقافة الجامعية ص 72 سنة 1975

³ - انظر نصوص مشروع القانون المقترن لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 المادة الخامسة وفقراتها

"وكذلك فان الزيادات التي فرضها المشرع على العقود القديمة لا تساوي حقيقة الأجرة التي من المفروض ان تترتب مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة⁽¹⁾، فوق ذلك قام المشرع باعطاء امتداد على الامتداد السابق أو المهلة المعطاة بقانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000، وحسب مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 حيث أنه إذا ما نفذ هذا المشروع ترتب اثر لضرر على ضرر في مصلحة المؤجر.

ومن ابرز الآثار القانونية التي نتجت من خلال القوانين الملغاة للمالكين والمستأجرين، والتي كانت تعطي الامتداد القانوني لعقد الايجار ، واثار مشروع القانون المقترح لعام 2008 ان التطبيق السابق لقاعدة الامتداد القانوني قد انطوى على خرق فاضح لاحكام القانون ولمبادئ الدستور، حيث جاء بنص المادة (11) من الدستور الأردني على أنه " لا يستملك ملك أحد الا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعيشه القانون، والتي وضعت اصلا لحماية حقوق الناس وكفلت لمالك العقار في المملكة حق ملكيته لهذا العقار والانتفاع فيه بأي شكل ما دام هذا الانتفاع لا يخالف نصوص القوانين والتعليمات".

وانني كباحث أجد أن نصوص مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008، فيه اعادة اخرى لقاعدة الامتداد والتي فيها خروج على أحکام القانون والدستور، ونصوص أحکام القانون المدني الأردني رقم 63 لعام 1976 بنص المادة (2/1020) والتي تنص "ولا يستملك ملك احد الا للمنفعة العامة او في مقابل تعويض عادل حسبما يعيين في القانون حيث ان الاصل أن يكون العقد شريعة المتعاقدين وليس سلطان الارادة مقصورا على

¹ - الضمور، احمد خليف، الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الأردني وقانون المالكين والمستأجرين رقم 30 ص 232 لسنة 2006

توليد الالتزامات وحدها، بل هو ايضا يولد كل الحقوق الأخرى، فالملكية مبنية على حرية الارادة⁽¹⁾.

ولا يجوز تغليب ارادة احد الأطراف على الثانية جبرا، دون تراضي بحسب ما رتب المشرع في المشروع المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 او ما نفذ في القوانين الملغاة سابقا.

وهناك آثار سوف تنتج عن المهل القانونية المعطاة للمستأجرين، بحسب فانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000، ومشروع القانون المقترح لعام 2008 وإلى المحاكم المسئولة عن آلية التطبيق نجد أن المشرع وفي لفتة طيبة منه قام باعطاء فترات متلاحقة للمستأجرين كمهلة لتصويب أوضاعهم ابتدأ على الامتداد القانوني بالنسبة للعقود التي أبرمت قبل نفاذ القانون المعدل لغاية 2010/12/31 ما لم يتم اتفاق بين الأطراف على خلاف ذلك، وجاء مشروع القانون المقترح يعطي تمديد لفترات حسب تواريخ التأجير.

وعند البحث عن آلية تطبيق قاعدة الالغاء، نجدها وبحسب نصوص القانون المدني وقانونمحاكم الصلح، أن المحكمة صاحبة الاختصاص في نظر قضايا المالكين والمستأجرين قد تكون محكمة الصلح أو البداية، كلا يتحدد حسب قيمة بدل الایجار السنوي، فقد جاء بنص المادة (8/4) من القانون المعدل لقانون محاكم الصلح رقم 30 لعام 2008 على أن لقضاة الصلح النظر في دعوى فسخ عقد ايجار العقار، ودعوى اخلاء المأجور إذا كان بدل الایجار السنوي لا يزيد على سبعة آلاف دينار، وفي هذه الحالة يكون قاضي الصلح مختصا بالنظر في المطالبة بالأجر المترتبة على ذلك المأجور، مهما بلغت قيمتها.

¹ - السنهوري، مصدر سابق نظرية العقد ، ص99 فقرة 98

أما إذا كانت قيمة الدعوى تزيد على سبعة آلاف دينار فانها تكون من اختصاص محكمة البداية.

كما أنه قد جاء بنص المادة (13/ب) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 على أنه "بالرغم مما ورد في أي قانون آخر تعتبر المحكمة التي تتظر في دعوى الالء صاحبة اختصاص بالحكم بالأجرة المستحقة مع الحكم النهائي في دعوى الالء مهما بلغت قيمة الأجر المختلفة"، وقد جاء في مشروع القانون المقترن لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 في المادة (6/ج) "على الرغم مما ورد في أي قانون آخر تعتبر المحكمة التي تتظر في دعوى الالء أو دعوى منع المعارضة صاحبة في منفعة العقار مهما بلغت قيمة الأجر أو التعويض المطالب به".

وقد وفق المشرع في صياغته هذا النص لأنه جاء شامل لعدة اشكاليات جمعت في هذه المادة المعدلة بالمشروع المقترن لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008 فعلى سبيل المثال لو اقيمت دعوى أمام محكمة صلح نظراً لأن بدل الإيجار لا يتجاوز (7000) دينار، هنا يجوز للمؤجر أن يطلب من نفس المحكمة الحكم له بالأجر المستحقة لاحقاً أو التعويض عن ذلك حتى لو تجاوز المبلغ (7000) دينار أي عن الحد الصلحي لهذه المحكمة.

ولو أنه اقيمت دعوى الالء المأجور أمام محكمة البداية لأن بدل الإيجار أكثر من (7000) دينار هنا يجوز أيضاً أن يطلب من المحكمة الحكم له بالأجر المستحقة، ولو كانت تقل عن (7000) دينار.

وفي ضوء هذا الاستثناء يتبيّن لنا أنه إذا رفع المؤجر على المستأجر دعوى الالء لأي سبب، وكان له بذمته أجور مستحقة جاز له أن يطلب من المحكمة التي امامها الدعوى

الحكم له بهذه الأجر مع الحكم بالأخلاء، ولا يحق له الاستفادة من نص المادة السابقة في حالة عدم طلب المؤجر الحكم له بالأجر وصدور القرار بالأخلاء.

المطلب الرابع : آثار عملية الامتداد ومعوقات التقاضي لقاعدة الامتداد القانوني.

من الآثار القانونية والتي لا يحمد عقباها، أن أي عملية تأجيل، أو تعديل للقانون الحالي، مثل ما هو مقترح لمشروع قانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008 لأن يكون حلاً للمشكلة، بل هو امتداداً لها، وطرحها مستقبلاً أو تأجيلها سوف يزيد من حجمها، وهذا ليس حلاً، فالحلول كما أرى قد قدمت تدريجياً، ومسبقاً عبر قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 والنافذ حالياً.

لأنه بالتطبيق الكامل له سوف نصل إلى مرحلة وزمن لا نتحدث فيه عن مشكلة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني، والتي ساعد على إيجادها المشرع مسبقاً في القوانين السابقة لقانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000، وسوف يوجدتها في مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين عام 2008، إذا ما تم انفاذه حيث إن المشكلة قد حللت بأن وصل المشرع إلى اعطاء الأطراف قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، وهذا حل جزئي لعقود حديثة ومواكبة لأي طرف تنشأ مستقبلاً حيث أن كل ما ارتضاه الملتم ب فيما في ذمته يكون صحيحاً وينتج أثاره، لأن التزامه إنما مبني على ارادته، فلا يصح أن نقيد من أثر العقد بدعوى أن هناك غبناً لحق أحد المتعاقدين، ما دام قد ارتضى هنا الغبن⁽¹⁾.

وينبغي التفرقة بالتمديد بالمرة الزمنية المسموح اعطاؤها من قبل المشرع بين العقارات المؤجرة لغايات السكن، وتلك المؤجرة لغايات تجارية أو صناعية.

¹ - السنهوري، مصدر سابق، نظرية العقد، فقرة 99 ص 100.

فهنا يجب مراعاة عنصر العمل التجاري أو الصناعي، في اعطاءه مدة زمنية أطول يتفق عليها أصلاً بحيث تتماشى مع مصلحة المستأجر مثل المدارس والمستشفيات والمراكز الثقافية والطبية وغيرها.

كما ينبغي العمل على التعديل لقانون أصول المحاكمات المدنية بحيث يكون هناك صلاحية لقاضي الأمور المستعجلة بالعمل على إخلاء المأجور عند نهاية الفترة المتعاقد عليها على الفور، دون وجود محامي أو أي إجراءات أخرى بعد تقديم العقد، والذي يجب أن يعتبر سندًا تفدياً، وهذا ما نص عليه التعديل الأخير من مشروع القانون المقترن بقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 بالمادة (19) حيث اعتبر سندًا رسميًا قابلاً للتنفيذ بالمخالفة بالأجر المستحقة.

والعمل على تعديل قانون التنفيذ، بأن يسمح لمؤمر التنفيذ أن يصدر حكماً أو أمراً باخراج المستأجر من أي عقار يقع ضمن اختصاصه عند نهاية الأجل لهذا العقد، وطلب المالك دون داعي للمحاكم أو المحامين، حيث تكون آلية التنفيذ سريعة، ولا تحتاج إلى عملية إجراءات معقدة ومكلفة، وتأخذ وقت طويل، وهناك آلية أخرى للتنفيذ، وهي إعطاء صلاحية للحكام الإداريين (المحافظ، المتصرف) لترتيب الإخلاء عن طريق طلبه للمستأجر دون حاجة إلى عمل أي اصطدامات أو قضايا ما بين الأطراف، ونكون بهذا العمل قد تم التخفيف على الأطراف، والقضاة، والمحامين، وموظفي المحاكم، والوقت، والتكلفة دون اثقال كاهل أحد وبالطرق القانونية اليسيرة.

والذي يدفعنا إلى العمل على هذه التعديلات وجود أسباب كثيرة، نجد منها خلال الواقع العملي للأفراد ويسوّقونها كدافع لسكتهم.

معوقات التقاضي لقاعدة الامتداد القانوني

على صعيد عملية التقاضي هناك آثار لمشاكل، ومعيقات سوف توجه الأطراف عند اجراء عملية التقاضي، ورفع الدعوى، والتنفيذ، وهذا ما يعمل له حساب دائماً ويؤدي إلى اعاقة عملية الاقتصاد والاستثمار، ومن هذه المعيقات:

أولاً : ارتفاع كلفة التقاضي (الرسوم) والمحامين، حيث أن هذا المعic يحد من ممارسة إقامة الدعوى، وطلب الحقوق، وهذا يمس حقوق وحريات الأفراد.

ثانياً : طول فترة اجراءات المحاكمة، حيث أنه لا يوجد قواعد تحدد الزمن لإنجاز اجراءات التقاضي، أو أطر معروفة ومحددة.

ثالثاً : هناك نقص واضح في معرفة موظفي المحاكم في العمل على أصول المهنة، وتطوير القوى البشرية للفدراة على استيعاب الكم الهائل من القضايا حتى أنه لا يوجد قادر للعمل يقدر أكبر من المطلوبة، مثل المحضرین ومشكل التبليغات.

رابعاً : تمتاز دوائر التنفيذ ببطء الاجراءات، وتدني الانجاز مع كثر القضايا وقلة الكوادر.

خامساً : عدم فاعلية جهاز التنفيذ القضائي في احضار المطلوبين، وهناك كثير من الاشكاليات التي تلحق الأضرار بالمالكين جراء ذلك.

كما ينبغي العمل على تشكيل هيئة دائمة لتنظيم قطاع المالكين والمستأجرين تكفل جميع الحقوق للأطراف والمستجادات المستقبلية، ويكون لها أثر بالابتعاد عن الخوض في اشكاليات هذه العقود أمام المحاكم، وأن تنظيم هذه الهيئة يأتي بموجب قانون خاص يوضع وبشكل سريع حتى يكفل حلول جذرية لهذه المشكلة، حيث يكون رئيس الهيئة، وجميع كادرها

وموظفيها من أصحاب الاختصاص في مسائل المالكين والمستأجرين، حماية لأي أخطار مستقبلية تؤدي إلى الإضرار بالأطراف وتماشياً لأي ظرف أو تعديل من شأنه الزيادة في الفائدة والاستثمار وتسعى لتقديم الاقتصاد نحو الأفضل، وذلك تماشياً للأوضاع الاقتصادية برفع قيمة الأجور أو خفضها ضمن ارتفاع أو انخفاض الأسعار وطنياً. حيث يكون لهذه الهيئة السرعة في البت في أي إشكالية، وليس كما هو معهود في بطيء الإجراءات القضائية، حيث أن تعليل ذلك يرجع لوضع المشرع كثير من الاختصاصات على كاهل القضاء، وهذا يسهل من العمل القضائي سواء على صعيد قضايا المالكين والمستأجرين، أو على الاختصاصات الأخرى في المحاكم.

إن الوصول للقبول بتطبيق القانون الحالي (قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لعام 2000) يؤدي إلى توازن مقبول لجميع الأطراف المعنية بعدق الإيجار. ووصول عقد الإيجار للرضائية هي من الأصول القانونية، وذلك دون اعطاء أي خصوصية أو استثناء بل القيام على العدل، ومراعاة المستجدات، دون الالخل بالقواعد العامة.

لأنه بذلك يتم استحداث للبيئة القانونية الصحية للتشريع، والتي تعمل على ضمان الحقوق وال حاجات لجميع الأطراف بعدالة حتى إننا عند النظر إلى القضاء الغربي نجد أنه قد قضى بأحكام تؤكد العمل ضمن الشروط المتفق عليها بين الأطراف ومن هذه الأحكام ، قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه لا يجوز للقاضي بدعوى العدالة أن يلغى شروطاً صريحة اتفق عليها الطرفان عن حرية وهم ما كان لحقوقهما ، فإن هذه الشروط تقوم القانون بالنسبة لها (27) نوفمبر (1919) 1

كما قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المحاكم لا تملك أن تعدل بدعوى العدالة اتفاقاً أبرمه الطرفان عن رضا حر ، أو تزيد شروطاً جديدة ، ولا تملك أن توجب احترام هذا الاتفاق (3) يونيو (1896) 2

(1) سنهوري ، مصدر سابق ص 26
(2) سنهوري ، مصدر سابق ص 33

الفصل الثالث

المبحث الثاني

الآثار القانونية المفتعلة لالغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الايجار

في الآونة الأخيرة من الفترة الزمنية الممنوحة لانتهاء عقود الايجار بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000، تuala بعض الأصوات في المجتمع الأردني، خاصة من فئات المستأجرين، تطالب بعودة قاعدة الامتداد القانوني لعقد الايجار، مستندة في ذلك إلى تأثيرها عليهم، لكنها بالأصل غير حقيقة يفتعلونها كحجج يعتقدون أنها قانونية، منها ما يدون في فلك الثبات والاستقرار، وخروجاً على مبدأ الرضائية بعد انتهاء المدة المتفق عليها بين الأطراف، وتقييد المالك بعدم التصرف بملكه بموجب ادعاء أن هذه الآثار سوف تخلق ارباكاً قانونياً، بحلول الموعد المنهي للعقود المبرمة قبل تاريخ نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 كما أن هناك ادعاءات بوجود آثار قانونية هي بالأصل مفتعلة وغير حقيقة، سوف تؤثر على ايجار المتجر والشركات التجارية، أدى القيام بافعالها بخروج مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 كصدى لهذه الأصوات.

وستتم دراسة المواقف السابقة على شكل مطالب يتضمن الأول منها الاخلال باستقرار الأوضاع كأثر غير حقيقي ترتب على الغاء قاعدة الامتداد القانوني والمطلب الثاني الآثار القانونية المفتعلة وغير الحقيقة التي ترتب على ايجار المتجر والشركات.

المطلب الأول : الاخال باستقرار الأوضاع كأثر غير حقيقي ترتب على الغاء قاعدة الامتداد القانوني.

تحتاج المجتمعات إلى وجود قوانين تؤدي في حالة تنفيذها للثبات والاستقرار، لأن هدف تشريع القوانين هو الرغبة في الوصول لهذه النتيجة، لأننا نجد ومن خلال الواقع العملي، والمدة الزمنية الطويلة التي كانت تطبق فيها قاعدة الامتداد القانوني لعقد الايجار، أن هذا الامتداد يؤدي إلى صعوبة في وضوح الرؤيا القانونية، الآنية والمستقبلية، للمؤجر في عقد الايجار، بسبب التعديلات والامتداد الممنوح للمستأجر، من خلال القوانين الملغاة سابقاً، والقانون المقترح لتعديل قانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 والتي بمجموعها تؤدي إلى نتيجة مضمونها عدم الثبات والاستقرار للأطراف.

حيث نجد آثار مفتعلة وغير حقيقة يدعى بها من قبل المستأجرين على شكل توقعات من الناس، والرأي العام، بمحاولة خلق قانون دون أساس يدعى أن الثبات والاستقرار يأتي من خلال فرض ابقاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الايجار على المؤجر، تنفيذاً لرغبة المستأجرين الذاتية، وغير مهتمين بالرجوع إلى القواعد العامة للقوانين، والتي لا تبيح انعقاد أو تعديل لعقد إلا عند التعبير عن ارادتين متطابقتين، حيث أن المشرع الأردني، تأثر في ذلك بالشريعة الإسلامية، فقد اعتنق نظرية الارادة الظاهرة طارحاً جانباً نظرية الارادة الباطنة، فالعقد كما تقول المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، لا يتم بمجرد توافق الارادتين ولكن عند تبادل التعبير عن ارادتين متطابقتين⁽¹⁾.

¹ - سلطان، أنور، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي (2005) دار الثقافة ص45 – نص من المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأردني – الجزء الأول- ص 95.

وجاءت الدعوى للمطالبة بالثبات والاستقرار من قبل المستأجرين عبر مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008، والذي يعطي امتداد يعود بالغبن والظلم على المؤجر، من خلال اجباره على التمديد بغير رضاه، وتفويت فرص حقوق قانونية اكسبها له المشروع بالقانون الدستوري الأردني⁽¹⁾، والقانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 وقانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 من خلال النصوص القانونية والتي من خلال تفديها تكون محصلة لتنظيم قانوني لا يؤدي إلى التضارب بالمصالح المشتركة للأطراف.

أما الأخذ بمبادئ استثنائية، مثل ما جاء به مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008، والذي يمهد لمصالح خاصة بتعديلاته، سوف ينتج تعارض، والتعارض يعمل على تعقيد الأمور بصورة أكبر، ولا يؤدي إلى الاستقرار والثبات القانوني المطلوب والذي قد عمل على ترسیخه المشرع الأردني من خلال قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000، من خلال عملية التدرج باعطاء مهلة عشرة سنوات تعمل على الثبات والاستقرار عند التطبيق العملي، ويتم حل المعوقات السابقة والتي ترسّبت إثر تطبيق القوانين التي سبقت قانون رقم 30 لسنة 2000، والذي عمل على الغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الایجار، حيث ان القوانين التي سبقت بمجموعها عملت على منح المستأجرين الامتداد القانوني لعقد الایجار، وهذا أدى بدوره إلى معيقات، رأينا آثاره من خلال القضايا المطروحة في المحاكم، والتي تعتبر أكبر دليل على مثل فكرة الامتداد القانوني وكتنبوتة حتمية له.

¹ - انظر نص المادة () من القانون الدستوري الأردني

وبما أن الأصل أن يتجه الأفراد إلى النقدم، والعمل على التخفيف من الادعاءات بوجود آثار قانونية يتصور من وجها نظرهم أنها تؤثر في حالة الثبات والاستقرار القانوني لديهم، على ظن منهم أن الثبات والاستقرار حكراً لهم على حساب غيرهم من الأفراد، أمثال المؤجرين والذين يطلبون حقاً لهم، ولو بشكل ضعيف وفردي من المشرع، على أن يفرز ويثبت لهم قانون مبسط يتعلق بمعضلة لم يجدوا لها حالاً خلاً فترة تطبيق القوانين التي أفرزت قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار.

ويتضمن هذا الطلب بشكل بسيط عدم تدخل المشرع في إرادات الأطراف، لأن العقد قد تم بتوافق إرادتين مستقلتين، ولا يجوز تعديله إلا بتوافق هاتين الإرادتين، فلا يستقل أحد المتعاقدين بتعديلاته، ولا يجوز للقاضي نفسه، بدعوى اتباع قواعد العدالة، أن يعدله أو يضيف إليه ما ليس منه⁽¹⁾.

حتى لا يكون بهذا التدخل من قبل المشرع، عدم وضوح في مجال التطبيق العملي والمستقبلية، وتكون نوعية التشريع، والذي أراه من وجها نظري كباحث متواجد في قانون المالكين المستأجرين رقم 30 لسنة 2000 الذي بتطبيقه يعطي حالة الثبات والاستقرار، لبيئة قانونية آمنة، لجميع الأطراف المتعاقدة، من خلال تطبيق نص المادة الخامسة⁽²⁾ منه دون اجراء أي تعديل عليها، لأنه عند تطبيق ذلك سوف ينتج عدم حاجتنا إلى وجود أي بحث أو قانون جديد يضمني المشرع والأفراد بالتفكير في مستقبل مجهول يؤدي إلى عدم الثبات والاستقرار للأفراد وخاصة أطراف العلاقة الإيجارية.

¹ - السنهوري، مصدر سابق ، نظرية العقد ، فقرة 100 ص 101

² - نص المادة الخامسة من قانون المالكين المستأجرين رقم 30 لسنة 2000

وكثير حتمي في حالة التنفيذ لمشروع القانون المقترن لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 يكون من أهم الآثار الناتجة نقل الاشكالية، والتي قرب موعد حلها في نهاية (2010) ضمن نصوص قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 إلى أزمنة مستقبلية بعيدة بحسب نص المادة الخامسة⁽¹⁾ من مشروع القانون المقترن لعام 2008، حيث أنه ومن خلال النص يقسم المالكين إلى أقسام، كلاً بحسب تاريخ تأجيره للعقار المنفع منه، لأنه أصلاً قد ترتب على الغاء قاعدة الامتداد القانوني ضمن القانون رقم 30 لسنة 2000، فقدان المستأجر لميزة الاستمرار باشغال العقار المأجور بعد انتهاء المدة المضروبة في القانون لانتهاء الأجل، وبنفس بدل الإيجار القديم، كحق مكتسب منحه إياه قانون المالكين والمستأجرين رقم 22 لسنة 1994 ، قبل اجراء التعديل الحاصل له بموجب قانون رقم 30 لسنة 2000 ، والذي يهضم فيه حق المؤجر وما سبقه من قوانين كانت تحكم العلاقة الإيجارية.

المطلب الثاني : الآثار القانونية المفتعلة وغير الحقيقة التي ترتب على إيجار المتجر

والشركات

من خلال ما يقترح من تصعيد على تعديلات لقانون المالكين والمستأجرين المتلاحقة، وخصوصاً مشروع القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 المقترن، والتي نعتقد أنها لا تضع ح佗لاً جذرية فهناك ادعاءات أن هذا القانون سوف يؤدي إلى آثار غير حقيقة يتداولها ويتوقعها الأفراد، على اثر الغاء قاعدة الامتداد القانوني، وخصوصاً في مجال عقد الإيجار التجاري، حيث أن الإلغاء سيزيد حتماً من اعباء الناجر المالية مما قد يؤدي به

¹ - نص المادة الخامسة من مشروع القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008

إلى التوقف عن الوفاء بالالتزاماته ودخوله في حالة افلاس، أو دخول الشركات في حالة تصفية اجبارية بسبب الافلاس⁽¹⁾.

وتعليق سبب هذه الادعاءات هو ارتفاع بدلات الايجار المستأجر، أو ما سيفرضه المؤجرين على المستأجرين، أو حتى مسألة بحث المستأجر عن بديل آخر يتمثل في تملكه لعقار، بدلاً من استئجاره وهذا ما سوف يتم ادراجه كآثار.

الآثار القانونية المفعولة وغير الحقيقية من جهة الشركات التجارية.

تتمثل هذه الآثار في ادعاء اشهار افلاسها وتصفيتها، في حال بقاء الالغاء القانوني للامتداد، وكأن سبب الالغاء القانوني لعقد الايجار عذرًا تعلق عليه أي اشكالية، تكون بالأساس لها مسببات أخرى، وترسبات بعيدة عن هذه الآثار المتوقعة.

حيث أن المشرع الأردني ومن خلال التطبيق العملي، عمل على اعطاء حلول مسبقة من حيث فترة الاممالة والمنوحة لعشر سنوات في قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000، وقيامه بتشريع طرق للتأجير التمويلي⁽²⁾، والذي يعود على المستأجرين بفوائد جمة، تعود بالأصل على الجميع من ناحية قلة الاعباء المترتبة على أصحاب الشركات المستأجر، عند قيامهم بالتملك بواسطة التأجير التمويلي وهذا بدوره يؤدي إلى عدم الدخول بحالة الافلاس أو التصفية بسبب الغاء الامتداد القانوني.

¹ - خشروم ، عبدالله ، الزبيدي، عبدالله (2005) الغاء قاعدة الامتداد القانوني واثره على ايجار المتجر في الأردن(بحث) ص 19
²- انظر نصوص قانون التأجير التمويلي

الآثار القانونية المفتعلة على الشهرة بالمحال التجارية

طرحت ادعاءات لآثار قانونية مفتعلة وغير حقيقة من أن قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 يؤثر على الشهرة بالمحال التجارية، وقبل البحث في هذا الأمر هناك سؤال يطرح نفسه؟ أما كان بالأجدى أن يراعي صاحب المتجر بهذه المهلة الطويلة والمقدرة بعشرة سنوات، ويقوم بتصويب شؤون متجره، وشهرته خلالها؟ حيث لم يكن هناك اعتراض من قبل المالك والمؤجر، بداية في ذلك، وكل هذا الصمت أثناء تلك الفترة كان له وجود بأنه منتفع ومستفيد من البقاء بذلك العقار لما له من آثار حقيقة وعوايد اثراء حيث يقصد بالاثراء كل منفعة مادية أو معنوية يمكن تقويمها بالمال، كاكتساب مال جديد من منقولات أو عقارات، أو الانتفاع به بعض الوقت⁽¹⁾، كل هذا على حساب المؤجر، عدا عن العمل بالضغط والتشويش على أصحاب القرار بتتنفيذ أو إقرار مشروع القانون المعديل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008 من خلال ادعاءات باثار مفتعلة وغير حقيقة، بمقالات، وندوات، أو تصريحات من غرف التجارة.

ويجب أن نعرف بأن الشهرة مرتبطة بالنشاط التجاري وليس مرتبطة بالمكان، وهي من تأسيس وعمل حق التاجر، وهذا غير مختلف عليه، حيث أنه أصبح لأي محل شهرة لأن به نشاط يبذل من قبل التاجر والمستأجر، ويجب أن ننوه بدأءة إلى أن حق الإيجار حق شخصي⁽²⁾.

والتلازم بين اتصف الشخص بصفة التاجر، والمكان الذي يمارس فيه نشاطه ليس دائماً - فقد يكتسب الشخص صفة التاجر لاحترافه التجارة دون أن يكون له مكان لعقار ثابت،

¹ - سلطان، أنور، (2005) مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني – دراسة مقارنة- بالفقه الإسلامي، دار الثقافة ص 387
² - السنهوري – الوسيط – الجزء السادس- فقرة 448 حول حقيقة الحق في الإيجار ، ص 509

فحقيقة ادعاءات أن المالك استفاد عند تطبيق قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 بارتفاع قيمة عقاره الذي يملكه، نتيجة جاءت بشكل تلقائي سواء كان فيه مستأجر أم لم يكن بالأصل، فهذا حق مكتسب له، ولا يجوز أن ينزع عنه أحد في ذلك، حيث أنه وبتفيد مشروع القانون المقترح لعام 2008 يكون قد حرم هذه الفائدة العائدة على قيمة عقاره، حيث تم استبدال الحق بحق يعطي المستأجر بداعي التعديل على القانون، والشهرة، والديكور، والزبائن.

ومصلحة المستأجر بوضع الديكور قد استخدمت سلفاً، وجلبت له عوائد شبه فورية بحكم دراسة أي تاجر للجدوى الاقتصادية سلفاً.

أيضاً الزبائن دائماً يبحثون عن الأفضل والأجود، والأرخص، وصاحب الحاجة والمصلحة دائماً يسعى لها.

أما الشهرة فهي نشاط تجاري غير محدد بمكان معين، وعليه فإن كثير من يكتسبون الشهرة لا يكونون بموقع محدود في العالم، ولهم احداثيات محددة، والحكمة من وضع قيود على حرية التجارة، هو ضمان قيام التجارة بوظيفتها الاجتماعية، وتحقيق غايتها الاقتصادية، وإيجاد قدر من التوازن بين المصالح المتعارضة⁽¹⁾.

الآثار القانونية المفتعلة وغير الحقيقة حول عدم كفاية الزيادات والأجور
من ادعاءات المستأجرين على اثر الالغاء القانوني لعقود الایجار المناداه بتأثير أن الزيادات عادلة من وجهة نظرهم، لا بل أنها كثيرة على المؤجرين، وهذا ما لا نراه من

¹ - عكار ، مصدر سابق، ص 509

الاستفادة المنطقية للمالك من عقاره في الزيادة بحسب الايجار، نعتقد أن الزيادة المحددة من جانب المشرع زهيدة جداً ولا تحقق رجاء المالكين من المشرع، ذلك أنها لا تتفق ومستوى المعيشة في الأردن، خصوصاً إذا كان المالك يعتمد على دخل الأجرة كمصدر أساسى من مصادر دخله وقد يكون الوحيد⁽¹⁾.

حتى بالنظر والمقارنة إليها في مشروع القانون المقترن نجد نفس النتيجة السابقة، ولأننا بحاجة إلى حل يستدعي حل المشكلة تدريجياً، كما بقانون رقم 30 لسنة 2000 وليس حل مؤقت لا ينهي المشكلة، ويكلف عبأً جديداً للدراسة والبحث والتقصي كل حقبة من الزمن، لأن ما يجب أن يوضع يجب أن يكون حللاً جزرياً ينهي المعضلة كاملة، فهناك عقود ايجار قد مضى عليها الزمن، أو عقارات أصبحت كالحكم لمالكها بأنه يمتلكها، سواء أكانت سكنية أم تجارية، كل هذا بفضل اسهام المشرع سابقاً بوضع تشريعات استثنائية، قبل القانون النافذ حالياً، وتعديه أيضاً بوضع مشروع قانون مقترن يعيينا إلى نقطة الصفر، لهذا هناك من تتفق معه بقوله، فيما يرى جانب آخر أن كثير من المستأجرين لا زالوا يدفعون بدلات ايجار زهيدة، وأن ما ورد في المادة (14) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 من زيادة على بدلات الايجار لم يكن كافياً ولا يجاري الواقع⁽²⁾، ولا حتى بالمادة السابعة من مشروع المقترن لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008 والتي تضيف نسب لا تجاري الواقع الحالي، لأن بدل الايجار الأساسي كان ضئيل والزيادة هنا تقاس ببدل الايجار لا ببدل المثل، كنسب وزيدات في الاجرة.

¹ - الحالشة، عبدالرحمن أحمد جمعه (2005) قانون المالكين والمستأجرين – دراسة تحليلية لمبادئ محكمة التمييز الأردنية 1953-2004 عمان ، دار وائل ص 481

² - محاسنة، تكييف البدل أثناء فترة الامتداد القانوني لعقد الايجار ، مجلة دراسات، الجامعة الأردنية (2000) ص 20

الآثار القانونية المفتعلة حول المراكز القانونية

من الآثار القانونية غير الحقيقة والمفتعلة التي يدعى إليها المستأجرين، الالخلال بالمراكز القانونية لمصالحهم، فعلى الواقع العملي ومن خلال وجهة نظري كباحث، أرى أن الغاء قاعدة الامتداد القانوني لا تحل بمصالح الأطراف، ولا تؤثر على مراكزهم القانونية بعقود الإيجار.

لأن هناك نصوص قانونية من شأنها أن تضبط العلاقات الإيجارية القديمة، والحديثة بالنسبة لتاريخ نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 ونهاية العقود، أو تجديدها بحسب الاتفاق أو بنص القانون، أو حتى مثلاً إذا كان هم المؤجرین هو زيادة بدلات الإيجار، كما يدعى المستأجرين، فالمؤجرین قد استوفوا هذا الحق من خلال الاتفاق على بدل إيجار ملائم لعقاراتهم، لأن الهدف من إبراز الآثار القانونية المفتعلة هو دفع المؤجرین إلى المطالبة بالغاء قاعدة الامتداد القانوني وفقاً لرأي المستأجرين.

وهذا منافي للحقيقة، لأن قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000، قد تضمن حلاً جزرياً لهذه المشكلة، كما تضمن حالات عديدة يمكن للمؤجر بموجبهما طلب إخلاء المأجور، والتي من خلالها أقام المشرع نوعاً من التوازن في علاقة المؤجر بالمستأجر، وبالتالي فإن الغاء قاعدة الامتداد القانوني لا تنتقص من حقوق الأطراف في العقد بحسب الاتفاق والقانون.

وبحسب الواقع العملي ومن خلال القضايا المرفوعة أمام المحاكم بخصوص العقود التي أبرمت بعد نفاذ القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 بتاريخ 18/1/2000 نجد بأن هذه العقود قد استقرت بين المالكين والمستأجرين، حيث أن هدف المؤجر الاستفادة كونه صاحب سلعة ولا يرغب بتعطيل عقاره عن الإيجار وفي هذا رد

لأصحاب فكرة أن المالك يقوم بالتلعب والتحكم بالنسبة لتجديد العقد من عدمه حيث أنه عندما يكون مستوفى لجميع حقوقه بشكل عادل لا يخطر له القيام بتعطيل عقاره والتحكم بالطرف الآخر، كما أن عدد القضايا المرفوعة خلال فترة الالغاء لقاعدة الامتداد القانوني بشأن العقود المبرمة بعد تاريخ النفاذ للقانون رقم 30 لسنة 2000 استقرت بشكل ملحوظ لاستقرار القانون النافذ وسيره ضمن المسار الضامن لمصالح الأفراد، بل ان الكثير من دعوى اخلاء المأجور، وفسخ عقود الايجار، ومنع المعارضة ظاصبحت تتهاوى لوضوح الدفع، ورضاe الأقطاب من المستأجرين أو المالكين بحسب واقع الاتفاق والالغاء القانوني لعقود الايجار.

بسم الله الرحمن الرحيم

الأثار الإجتماعية والإقتصادية لإلغاء قاعدة الامتداد القانوني

الفصل الرابع

تمهيد

أن من أهم الأثار التي نتجت عن إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار احترام المشرع أية اتفاقيات خاصة تنص عليها عقود الإيجار . وأن تبقى الحماية لأصحاب العقود التي لا يوجد فيها شروط خاصة تتعلق بإخلاء المأجور بحسب الشروط المتفق عليها ما بين الأطراف أو حسب القانون الساري رقم (30) لسنة 2000 ، من منطلق أن المستأجر كان قد وافق على تلك الشروط ووقع عليها بمحض ارادته ، متحملاً جدواها الإجتماعية والإقتصادية فكانت وبالتالي جزءاً من الاتفاق الذي يجب أن يحترم ، والتي يجب أن لا يتسع مشروع القانون المقترن لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 للدخول في تفاصيلها ، أو إجراء التعديل عليها ، حتى لا يكون بهذا التدخل وجود نتائج اجتماعية وإقتصادية تتعكس سلباً على أحد الأطراف بسبب هذا التعديل الغير متوقع ، لهذا سوف تكون دراسة هذا الفصل عبر الأثار الإجتماعية والإقتصادية لإلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقود الإيجار ضمن مباحثين الأول في الأثار الإجتماعية والثاني في الأثار الإقتصادية .

المبحث الأول

الأثار الإجتماعية

بالنظر إلى الأهمية التي يحتلها الحق بالمنفعة من أجل السكن أو الاتجار ، حيث انه يشكل البيئة الحاضنة لأهم عناصر لبنات المجتمع المتمثلة في الأسرة ، وأن الحق في السكن يرتبط

ارتباطاً وثيقاً ومتكاملاً معسائر حقوق الأفراد الأخرى والمبادئ الأساسية التي تحكم هذه الحقوق مثل الحق في عدم الخضوع للتدخل التعسفي في خصوصيات الإنسان أو أسرته أو منزله وارتباط الحق في السكن بالحق في العمل وبالحقوق المدنية والسياسية كذلك .

ونظراً لما آثاره قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لعام 2000 من عملية الغاء قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار ، أو إعادة الحقوق لأصحابها بحسب الاتفاق الذي الغته القوانين السابقة لهذا القانون فقد أفرز توازن اجتماعي واقتصادي في المجتمع الأردني ، خاصة وأنه وبحسب القانون رقم (30) لعام (2000) حدد نهاية (2010) موعد لإنفاذ عقود الإيجار المبرمة قبل 31 / 8 / 2000 .

حيث سينتتج عن ذلك إعادة إبرام العقود مع ما يتفق مع الأوضاع الاجتماعية لجميع الأطراف دون مساس بحقوقهم الاجتماعية والقانونية والاقتصادية من حيث الرضاء والتوازن بأخذ بدل الأجر الملائم حسب الظرف الاجتماعي الذي يعيشة الأفراد في المجتمع ، حيث أن المالكين والمستأجرين يمثلون أقطاب عملية الإيجار ، وأطراف العلاقة التعاقدية .

والتأكيد على عدم التماذي بالأخذ بأي تعديلات على قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 ، لما فيه من ضمانات تكفل حقوق أقطاب هذه المعادلة وتتصون المجتمع الأردني من أي خلل يهدد استقراره الاجتماعي بتحديات قد يعجز عن تجاوزها اشارت إليها نصوص مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 ، الذي خرج بقانون عكس رؤية تشريعية غير ناضجه وغير مبنية على أسس سليمة ، لا تراعي أهمية الوقت بالنسبة للمؤجرين ولا تأبه لمصالحهم ، لا بل تشركهم في تحمل الضرر وكأنهم مؤسسة خيرية أو وزارة تنمية اجتماعية تفرض عليهم تحمل عبء ليس لهم علاقة به ، فقد وقع على كاهلهم تحمله منذ نشوء المملكة الاردنية الهاشمية ، إلى أن جاء قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة (2000) وأعاد الحقوق إلى نصابها بعد اعطاء فترة مهلة طويلة قدرت بعشرة سنوات من خلال نص المادة الخامسة منه (1) لتصويب الأوضاع التي كانت تصب في مصلحة المستأجر دون المؤجر .

(1) نص المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000

الأثار الاجتماعية التي فرقت قاعدة الامتداد القانوني

نرى تزايد الأهمية الاجتماعية للعقارات كأثار اجتماعية كلما تعلق الأمر بالمنازل السكنية، إذ يتصل هذا مباشرةً بثقافة الفرد من جانب فضلاً عن تعلقه بالبنية التكوينية للمجتمع الأردني من الجانب الآخر . حيث أن أول قانون لمالكين والمستأجرين صدر عام (1953) ومثل خروج غير مألف عن القواعد العامة لحق الملكية التي كان ينظمها التشريع السائد آنذاك وهو مجلة الأحكام العدلية .

حيث أن قوانين المالكين والمستأجرين المتعاقبة كرست نهجاً جديداً في تنظيم العلاقات القانونية ، فرضتها الظروف السياسية وأثرت فيه أكثر بكثير مما حكمته أصول القانون واستحكمت فيه ، وهذه الظروف تمثلت بنكبة (1948) والهجرة القسرية واسعة النطاق للأخوة الفلسطينيين إلى الأردن ، حيث أن هذا الواقع فرض نفسه على الأرض وتمثل أول ما تمثل في عجز قطاع الإنشاءات المعمارية عن مواكبة الحاجة إلى السكن عندما كانت المملكة فتية ، فغلب الطلب على العقارات العرض شديد المحدودية لها في ظل غياب أي نوع من المنافسة حيث انعكست هذه الوضاع على شكل نتائج اجتماعية أثرت على المشرع باعطاء امتداد قانوني لعقود الإيجار بسبب تلك الظروف الاجتماعية .

ولأن المشرع قد استشعر حرج الوضاع الاجتماعي السائد آنذاك فعمد متاثراً بالتشريعات التي صدرت في أوروبا بعد الحرب العالمية الثانية إلى تدخل في العلاقات بين المالكين والمستأجرين بوضعه أول تشريع ينص على امتداد عقود الإيجار . إلى أن تدخل المشرع مرة ثالثة في أعقاب ما عرف بأزمة الخليج وأصدر قانون عام 1994 ، كان ذلك بطبيعة الحال خروجاً غير تقليدي عن نمطية الوظيفة التشريعية اقتضته الظروف الاجتماعية .

ولا يعب على المشرع استجابته لمقتضيات الضرورة وبحثه عن حلول غير اعتيادية ، لأن القانون في النهاية هو طرف في معادلة الحياة الاجتماعية ، وللمشرع ملء الحق في تقدير حاجات المجتمع ومجابتها ، فقد جاء في نصوص القانون المدني أنه (اذا انقضت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحة لإمتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها)⁽¹⁾

(1) المادة (674) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976

هنا الملاحظ استعمال هذه المادة لعكس حالة الالغاء ، أي حالة الامتداد ، ولكنها قد جاءت على سبيل الاستثناء فقد اشترط المشرع ثبوت انقضاء المدة وثبوت قيام حالة ضرورة ملحة تعطي الحق في تبرير الامتداد ، ولكن على أرض الواقع لا نجد أن هنالك حالة ضرورة ملحة تعطي الحق في تبرير الامتداد مرة أخرى كما هو في مشروع القانون المقترن لقانون المالكين والمستأجرين لعام (2008) كما أننا نجد على أرض الواقع عدم وجود ضرورة ملحة حيث يتتوفر مساكن ومتاجر ومواد العمران متوفرة في جميع أنحاء المملكة والحاجة الضرورية أو الظرف الاجتماعي الذي مررت به المملكة أثناء استجابة المشرع لمقتضيات الضروره والظروف الاجتماعية مرّ وانقضى بحمد الله وتوفيقه .

فالقوانين تسن لوضع القواعد العامة للمجتمع وليس لإنشاء حقوق واقرارها لصالح فئة دون أخرى فالمجتمع يتکفل بالفرد يعمل لنفسه وللمجتمع وإلى أقرب نقطة توافق بينهما . (1)

الأثار الاجتماعية التي نتجت فترة الالغاء القانوني لقاعدة الامتداد

في مرحلة الامتداد القانوني خرج المشرع في قوانين المالكين والمستأجرين على مبدأ الرضائيه في العقود ، وعلى المبادئ الاساسية لحق الملكية .

الا اننا نرى ان من أهم الاثار التي نتجت عن الغاء الامتداد القانوني لعقد الايجار وصبت في الاتجاه الاجتماعي للأفراد من حيث الانعكاس الهائل والفوائد الجمة في الوضعيات الاجتماعية تتجه العودة الى :
أولاً : الرضائية في العقود .

ثانياً : اعطاء المبادئ الاساسية لحق الملكية والحقوق الثلاثة المنبثقة عنه وهي :

(1) الضمور أحمد خليف الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الاردني - البيع والايجار - قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 ص 232

(1) حق التصرف : فرجوع حق التصرف للملك انعكس على علاقته الاجتماعية بالأفراد وعلى تطور مستواه نحو الأفضل .

(2) حق الاستعمال : عند الغاء قاعدة الامتداد يصبح الفرد المالك يعرف مدى صلاحيته باستعمال حقه ووقته في المأجور وهذا بدوره ينعكس على الحالة الاجتماعية .

(3) حق الاستغلال : مع رجوع هذا الحق ضمن الغاء قاعدة الامتداد القانوني أصبح الحق القانوني للأستغلال منعكس على الحالة الاجتماعية للأفراد وللمالكين ، ومن المعروف أن تأجير العين للحصول على الاجرة هو عمل من أعمال الاستغلال التي تعود على المالكين بآثار اجتماعية نتيجة الحق في استعمالها .

حيث أن من أهم الآثار الاجتماعية لقانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لعام

2000 والذي الغى قاعدة الامتداد القانوني أن :

1. أن الاشغال بقوة الاستمرار القانوني لم يعد موبداً .

2. أن أي عقد ايجار سكني أو تجاري قبل 9/1/2000 قد منح مهلة طويلة بلغت عشر سنوات ليستعد خلالها للتخلی عن المأجور أو التفاوض مع المالك على شروط جديدة أكثر موضوعية وعدالة.

3. ان مهلة العشر سنوات الطويلة قد راعت الى حد بعيد الاعتبارات الاجتماعية والتجارية التي دأب مناصرو الاستمرار القانوني على التعلل بها ، اذ أن مبررات الشهرة التجارية لمحل أو لاسم تجاري اعتدال الناس على ارتياه في وسط البلد مثلاً تقابلها بالنسبة للملك أهمية الموقع جاذبيته التي ساعدت في الانتشار والشهرة ، ولهذا ثمن يجب أن يدفع ، اما ما يقال عن الانفاق الباهظ بالنسبة للعقارات التجارية على الديكورات والتجهيزات فيرد عليه بأن مدة طويلة مقدارها عشرة سنوات تكفي تماماً لاستهلاك تلك الديكورات مهما بلغت كلفتها (1)

4 . حيث أن الاحتکام لقوانين العرض والطلب في النهاية هو الفيصل بما الذي سيدفع مؤجراً ما لمطالبة مستأجر لديه بإخلاء عقاره وتعطيله ان لم يكن بوسعه أن يؤجر ذلك العقار ببدل أعلى من الذي كان يتلقاه .

(1) مقالة من جريدة العرب اليوم بعنوان ((الاشغال بقوة الاستمرار القانوني في قانون المالكين والمستأجرين (نظرة من زاوية أخرى) للمحامي مناف دبابنه 2009/6/22

لهذا نرى أن أهم الآثار الإجتماعية بعودة المشرع إلى الغاء قاعدة الامتداد القانوني العودة إلى المبادئ العامة في رضائية العقود وهي مبادئ حرصت القوانين المدنية في كافة بقاع العالم على صيانتها وحمايتها وتنظيمها .

الا اننا نرى أن هناك تشنجات غير محسوبة ومطالبات عاطفية تحارب هذه الآثار الاجتماعية بتهافتها على صفحات الجرائد ، والموقع الالكتروني تحاول دفع المشرع إلى شمولها بالتعديلات الغير ناضجة من قبل مشروع القانون المقترن لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 .

ومن الملفت للنظر انه لم يلقا اي قانون في تاريخ الاردن ما لاقاه قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة (2000) من معارضات واهية بعدم احقاق حق من وجها نظر معارضين ، ومناقشات تکاد تكون واهية بعدم دستورية هذا التعديل ، في حين أن الأصل والذي عدله المشرع بالقانون المعـدـل رقم (30) لـسـنة (2000) هو الدستوري ، حيث جاء ذلك بطريقة التدرج في بسط نفوذ الدولة وتدخلها بأعطاء مهلة لتخفييف أي أضرار تنتـج عن الرابطة القانونية ما بين الاطراف في عقد الايجار ، لأن الجمع ما بين مؤيدین ومعارضین زاد الأمور ارباكاً ، مع تقديم مشروع القانون المقترن لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008.

وبفتح باب الحوار أو القيام بتنفيذ تعديلات مشروع القانون المقترن لن يغلق هذا الباب والذي أجهه كباحث غير مجي ويدور بحلقه مفرغة فمنذ زمن غير قصير وجد لدى المالكين حجاً طرحوها مراراً كثيرة ، ولم تسمع الا في الاونة الاخيرة في بداية فترة اقتراح مشروع القانون لعام 2008 ، وعند قرب نهاية مدة العشر سنوات المعطاه ضمن قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لـسـنة (2000) .

فلم ينظر المشرع أو المستأجر إلى الحالة الاجتماعية الرثه التي وصل لها المالك جراء فترة اعطاء الحق في الامتداد ، والتضخم الذي أدى إلى تأكل الايجار القديم ، ووضع المالك النفسي جراء الوضع المالي السيء والظروف الذي عاشه اثناء تلك الفترة بحكم ما أعطى المشرع من حقوق للمستأجر على حساب المؤجر قبل الغاء قاعدة الامتداد القانوني بالقانون رقم (30) لـسـنة (2000) .

" فالعلاقة بين الفرد والمجتمع هي إحدى الامثلة الأساسية التي يجب حلها من وجهة نظر بلدنا ، وتقليدياً هؤلاء الذين يسمون الأحرار يحظون بالحرية الفردية ، والمبادرة الشخصية ، بحرية الالتزام وال المباشرة ، حيث ان التحرر الأقصى يمكن في التفكير بتحالف المصالح الضرورية التي تقود الى فرض القرارات الأفضل من وجهة نظر التعاونية .⁽¹⁾ "

وما يعنيها في الجانب الاجتماعي ان سلطات المالك في حق الاستغلال تأثيرات كثيرةً باقاعة الاستمرار القانوني من الجهة الواقعية .

فحق المالك في استعمال عقاره ، اي استخدامه هو بالذات لهذا العقار فيما أعد له ، اضحي حقاً منتقساً ، اذ لم يعد بمقدوره ان يقرر بنفسه متى يستطيع أن يفعل ذلك ، ان سبق له وجازف مرة ومارس حقه الآخر باستغلال العقار (أي تأجيره) لأن الاتفاق على أن مدة العقد الايجار سنة أو أكثر كان لا يحميه القانون متى أبرم هذا قبل 31 / 8 / 2000 ولكن بعد تاريخ 1 / 9 / 2000 أي فترة الغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الايجار ، جاءت بأهم أثر انعكس اجتماعياً على أن اي اتفاق يتم تنفيذه حسب المذكور ، الا اذا طرأ تغيير وذلك بإنفاذ مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 ، ولذا نتمنى على المشرع أن يغلب مقتضيات العدالة والقانون على الضغوطات الاجتماعية ، لأن المصالح التي يحميها القانون هي المصالح القانونية المحضة لا تلك الاجتماعية المفتعلة .

الاثر المترتب على الغاء قاعدة الامتداد القانوني و الخاص بالعلاقة بين المؤجر والمستأجر

إن من أهم الآثار المترتبة على الغاء الامتداد القانوني هو معرفة الخطط المستقبلية والمترتبة من قبل المؤجرين والمستأجرين من ناحية انتهاء العقود المبرمة وتواريختها فهناك ترتيب و تخطيط يكون من قبل أحدهم على سبيل المثال اجراء عملية هدم ، أو ترميم أو استغلال هذه المنفعة بعد انتهاء المدة المتفق عليها بشكل شخصي ، أو اجراء عملية بيع يكون معروفاً متى ينتهي فيه مدة الايجار ف تكون العلاقة واضحة ومبنية على تفاصيله يدعمه القانون حسب الاتفاق بين اقطاب العلاقة ، ولا يلتجأ احدى الاطراف الى المحاكم محاولاً اخلاء المأجور بطريق غير شرعية نتيجة الضغوط الاجتماعية المؤثرة من حوله

(1) عكايز محمد علي .. القيود الشرعية الواردة على حرية التجارة وأثرها على التنمية الاقتصادية دراسة فقهية مقارنة صفحة (509)

، كما أن الالغاء قد قلل من حجم القضايا المرفوعة في المحاكم لانه عند الاخذ بالعقد التي ابرمت بعد 31 / 8 / 2000 بدون امتداد قانوني كانت نتيجة هذه واضحة وطيبة ما بين الاطراف بدليل قلة النزاعات القضائية حولها وهذا انعكاس على الفوائد والآثار الاجتماعية المترتبة على الغاء قاعدة الامتداد القانوني والعلاقة ما بين المؤجر المستأجر حيث لا يدعم القانون أخذ حق على حساب آخر وتكون الخطط المستقبلية من قبل الافراد تسير بطريقة ناجحة ومن خلال تطبيق قاعدة الالغاء القانوني لعقد الایجار نجد من الاثار الاجتماعية المتواجدة أن تنتج ثمارها من خلال البقاء على تفاصيل قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 ، ما من شأنه تصحيح أوضاع الاماكن القديمة والمكاره الصحية والتي تحتاج الى هدم وبناء على الطراز الحديث ، مع توفر كم هائل من الخدمات يعطي انطباع فعلي و حقيقي للتطور في تقديم الخدمات والسلع بأطر مقبولة ، أو إجراء عمليات ترميم تخفف من التلوث البصري ، كل هذا بتشجيع المالك على القيام به أثر تطبيق قاعدة الالغاء القانوني لقاعدة الامتداد ولما له من عوائد ذات قيمة استثمارية وحضارية تؤدي الى نهضة الوطن وتكون النتيجة عكسية عند العمل على اعطاء تمديد أو تطبيق لمشروع القانون المقترن لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 ، حيث سيؤدي ذلك التطبيق الى آثار عكسية لنفسية المالكين لعدم قبول ارادتهم هذا التمديد " حيث ان العقد ، وقد تم بتوافق ارادتين مستقلتين لا يجوز تعديله الا بتوافق هاتين الارادتين ، فلا يستقل أحد المتعاقدين بتعديلاته ، ولا يجوز للقاضي نفسه بدعوى اتباع قواعد العدالة ، أن يعدله أو يضيف اليه ما ليس منه (1) وسوء العلاقة الایجاريه والشخصية عززها المشرع بإكساب ميزة الامتداد للمستأجر وبقوة القانون ، مما أدى الى نزعة نفسية ما بين المالك والمستأجر لا تقوم على الترابط عبر النسيج الوطني بل على مراقبة وترصد الاخطاء ما بين الاطراف نتيجة الضرر الواقع على مصلحة المالك وشعوره بنقص الحماية القانونية له والمبالغة في توفيرها للمستأجر ، الا انه ' وعند الغاء قاعدة الامتداد كان من أهم الآثار الاجتماعية عودة الثقة للمالك في التشريع الذي ضمن له حقوقه المدنية والمالية عبر قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 .

(1) سنوري مصدر سابق نظرية العقد فقرة 100 صفحة 101

بسم الله الرحمن الرحيم
المبحث الثاني
الآثار الاقتصادية للغاء قاعدة الامتداد القانوني

لقد ولد اقرار قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 قبل تسع سنوات في ضوء المبررات الموجبة له ، وكان من أهم أثاره تشجيع الاستثمار في قطاع الشقق السكنية والمخازن التجارية للأفراد والشركات ، وقد كانت احدى المبررات الأساسية لإقراره أنه كلما زاد الاستثمار في هذا الباب ، تمسك المؤجر بالمستأجر ، بسبب زيادة العرض في ضوء قلة الطلب ، ووجود بيئة تنافسية بين المؤجرين ، وتوافر العقارات المعدة للتأجير بالإضافة إلى الاستقرار القانوني الذي يضمن حقوق الأفراد والمستثمرين .

فقد أعاد المشرع في قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 والذي يلغى قاعدة الامتداد القانوني مبدأ الرضائية في العقود والمبادئ الأساسية لحق الملكية (حق التصرف ، حق الاستعمال ، حق الاستغلال) ولهذا الدور الكبير في التأثير الإيجابي على الوضاع الاقتصادية أثر عملية الإلغاء للإمتداد القانوني

فحق المالك في استعمال عقاره زمن الامتداد القانوني قد انقضى إلى أجل غير مسمى على أقل تقدير ، رغم أن ارادته لم تتجه إلى ممارسة مكنته (الاستغلال) لأكثر من مدة محددة ، ورغبتها قد ساهمت في العودة إلى ممارسة مكنته (الاستعمال) قد ساهمت في تحديد تلك المدة ابتداء .

كما أن حق المالك ب (التصرف) على نحو أو آخر قد تأثر زمن الامتداد فإذا ما افترضنا أن المالك قد أراد يوماً بيع عقاره المؤجر ، فإن أول ما يتسبب في احجام المشتري على الشراء ، هو وجود المستأجر الذي ستظل حقوقه في الإيجار قائمة في مواجهة الخلف الخاص لمالك العقار الجديد (المشتري) .

و جاءت الآثار بعد نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 على عكس السلبية زمن الامتداد ، فحق المالك في استعمال عقاره أثناء فترة الإلغاء القانوني لقاعدة الامتداد عاد لأجل مسمى حيث أن ارادته اتجهت إلى ممارسة مكنته (الاستغلال) لمدة محددة و معروفة ، حيث أن رغبتها أسهمت لممارسة مكنته (الاستعمال) في تحديد مدة لايجاره ابتداءً .

وحق المالك بـ(التصرف) على نحو أو آخر قد تأثر إيجابياً زمن الالغاء القانوني لقاعدة الامتداد فاذا افترضنا أن المالك قد رغب في بيع عقاره المؤجر ، فإن المشتري يعرف مدة انتهاء مسؤوليته عن الحقوق الملقاة على عاته في الإيجار ومدة زمن مواجهة الخلف الخاص والمستأجر أصلاً لهذا العقار ، حيث أن الاسباب التي أحجم المشتري بسببها زمن الامتداد القانوني على الشراء الغيت بسبب التعديل الحاصل على المادة الخامسة (١) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 .

كما أن قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 ، جاء من بين العوامل التي أسهمت في اقبال الاردنيين على التملك وهذا زاد من الحركة العمرانية التي أسهمت في رفع مستوى الاقتصاد على أثر الالغاء القانوني لقاعدة الامتداد فقد زاد حجم التداول في قطاع العقارات بشكل ملحوظ للعيان وهذا بدوره يعود على الجميع كأثر اقتصادي استراتيجي يعم المجتمع الاردني .

وتظهر الاهمية الاستراتيجية للملكية العقارية على نحو قل نظيره ، خصوصاً وأن الاقتصاد الوطني هو في مجده اقتصاد خدماتي ، تتراجع فيه أهمية الاموال المستثمرة في الصناعة والتجارة والزراعة لصالح نوع من الأموال الأكثر استقراراً والمتمثلة بالعقارات (2) .
ولأن العقد تعبر عن حاجات اقتصادية دائمة فإن الغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقود الايجار قد عبرت من هذه الحاجات الاقتصادية ضمن قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 .

الا انه وكما سبق ذكره هناك نداءات لاصحاب مصالح خاصة تحاول النيل من سيادة القانون وقدسيه حق الملكية في اقتراح قواعد قانونية مثل مشروع القانون المقترن لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 ، فإذا كان تطور المجتمع يفرض في بعض حالاته الى أزمة ، فإن الحل التشريعي يكون بقانون أزمة ، الا أن قانون الازمة هو قانون استثنائي فلا يجوز الركون اليه ، ولا يصبح قانوناً متتطوراً مهما طال به الزمن ، فهو عقار مهدئ ، وليس علاجاً فإذا طال تعاطيه أصاب مقتلاً في حركة المجتمع ، وإذا استقرت الازمة وقتاً طويلاً أصبح قانون الازمة هو الاصل لأن ذلك يؤدي الى تعطيل النشاط الذي تحكمه قواعد هذا القانون (1) .

(1) المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000

(2) مقالة دبابنه ، مناف (الاشغال بقوة الاستثمار القانوني في قانون المالكين والمستأجرين) نظرية من زاوية أخرى 22 2009 / 6 /

وهذا ما سيكون من نتيجة تتعكس على الاقتصاد في حالة اذا ما أنفذ هذا القانون المقترح لأن عوائد الاقتصاد العائدة من الاستثمار العقاري سوف تتقطع مادياً كما أن ثقة المستثمرين سوف تترنّج حيث أن أي تعديلات مثل التي تضمنها مشروع القانون المقترن لقانون المالكين والمستأجرين سوف تفاجئ الكثير من المستثمرين في هذا القطاع جراء مساسها للكثير من الخطط المستقبلية لهم والالتزامات المادية والبنود التي كان متقدّم عليها .

والابقاء على الالغاء القانوني يثبت ان المواطن والمستثمر " محمي " لأن المبرر المنطقي أن زيادة العرض والتنافس بين المؤجرين سيؤدي إلى الحفاظ على المستأجرين ، وهذا بدوره يساعد على تخفيض القيمة الإيجارية للعقار مما سينعكس على استقرار المواطنين المستأجرين وإلغاء القانوني لقاعدة الامتداد حق ولا بد للحق من حماية ، وتمثل حماية الحق العيني بتمكن صاحبه من مباشرة السلطة التي يقرها له القانون على الشئ الذي يرد عليه ، وهي حماية سهلة .⁽²⁾ .

حيث أن نتاج هذه الحماية تعود على الامن الاقتصادي لعوائد ذات مستوى مرتفع ، لأن تغليب المشرع مقتضيات العدالة والقانون على تلك الضغوط الاجتماعية والاقتصادية يعود على المصالح القانونية المحضة حيث إنه بذلك يحمي المصالح الاجتماعية والاقتصادية لأن روح القانون تنصب على العدالة بجميع معطياتها .

فقاعدة الامتداد كانت تعطي ميزة للمستأجر تقوم على هضم حق المؤجر وبواسطة القانون ، حيث ترتب على اعطاء هذه الميزة أثر اقتصادي سلبي للمؤجر ، الا ان الغاء الامتداد استعاد حق المؤجر المسلوب أصلاً ضمن القوانين التي سبقت قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000.

وسوف تظهر أثار اقتصادية على أقطاب المعادلة في عقود الإيجار في عام 2010 اذا لم ينجح أصحاب الآثار المفتعلة في التشويش ومحاولة التأثير على المشرع وصانع القرار ، من أجل الإنحراف عن المسار الذي يتوقعون بأنه مخالف لمصالحهم .

(1) البطوش نصار محمد بحث " انتهاء الامتداد القانوني لعقد الإيجار بسبب المتأجر في القانون الأردني دراسته مقارنة 1999 ص 135

(2) سوار محمد وحيد الدين - الحقوق العينية التبعية دار الثقافة ص 5 _ 2006

حيث أن فكرة الالغاء للامتداد القانوني لعقود الایجار جاءت تتوافق مع الظروف المحيطة وتتلاعماً والفكر الاقتصادي والقانوني الحديث المعاصر فلا يجب العودة الى فكرة الامتداد من خلال النص المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 والذي لا يتوافق مع الحداثة في الفكر الاقتصادي القانوني ، لا بل إنه يعود الى العصور الغابرة من حيث التدخل وتطبيق المذاهب الاجتماعية البالية ، وترحيل هذه المعضلة لسنوات قادمة وذلك تقديم العقود الى عدة سنوات لانتهائها

الآثار الاقتصادية من ناحية القوة الشرائية للدينار الاردني

لو نظرنا الى الآثار التي تسببت بها قاعدة الامتداد القانوني عبر القوانين السابقة لقانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 نجد أن هناك أثر اقتصادي جسيم كان يقع على عبء المؤجر لصالح المستأجر ، فمن ناحية القوة الشرائية للدينار الاردني مقارنة مع العملات الأجنبية والازمات الاقتصادية التي تصيب دول العالم من حين الى آخر ، فعلى سبيل المثال من كان مستأجر لعقار للسكن أو للتجارة أو لأي أغراض أو أهداف أخرى في فترة نفاذ القوانين السابقة مثلاً بـ (50) خمسين دينار كانت تلك القيمة تحول بما يقارب المئة وخمسين دولار أمريكي بسبب فرق العملة والقوة الشرائية للدينار أثناء تلك الفترة .

وأن تلك الدنانير الخمسين والتي لا زالت تدفع بدل ايجار حتى من خلال تطبيق القانون الحالي رقم (30) لسنة 2000 ، وبسبب أن المشرع الاردني وللسنة التاسعة على التوالي قد عطل مادتين مهمتين كان هو قد وضعهما في القانون ولكن لم يجري لهما أي تطبيق فمثلاً المادة (17) (1)

و المادة (15) (2) اللتان لم يجري لهما أي تطبيق عملي ، غير التخاذل الذي وجدناه عن عدم التطبيق وجدنا ان النسب الم موضوعة والمطلوب تفيذهما لا تتماشى مع واقع الحال الاقتصادي لأنها عبارة عن كسور لا تذكر من مداخل عالية في هذا الزمن ، اضافة لمتطلبات غالبية ترتب على المالك ، نتيجة لهذا الاجحاف المتلاحق ، حتى لو درسنا هذه النسب عبر الجدوى الاقتصادية من خلال مشروع القانون المقترح لقانون المالكين والمستأجرين لعام 2008 لوجدنا اجحافاً أكثر من ناحية الجدوى الاقتصادية للمالك .

وعند الرجوع الى القوة الشرائية السابقة الذكر للدينار الاردني نجد أن تلك الخمسين دينار تحول الان بقيمة خمس وستون دولار أمريكي تقريباً ، أن هذا الفارق على الاجور

المتدنية وعدم التناسب يؤدي إلى بيان الضرر الاقتصادي الواقع على المالك من حيث الدخول حتى بالقياس على الرواتب حيث أن الشخص المتاجر كان مستوى دخله من الراتب أو الربح في زمن الامتداد فيتناسب مع تحويل جيد للعملة الذي كان يأخذ راتب مئة دينار في فترة الثمانينات ، والآن يأخذ راتب سبعمائة دينار في الوقت الحالي ، ولا زال يدفع بدل الاجرة القديمه ، اضافة الى ما يتحققه أصحاب المتاجر من أرباح عالية تكاد مقارنتها بأجرة المتاجر معروفة .

الآثار الاقتصادية المفتعلة للمطالبة بعودة الامتداد

ان المهلة الطويلة التي راعت الى حد بعيد الاعتبارات التجارية التي دأب مناصرو الامتداد القانوني عن التعلل بها ،إذ ان مبررات الشهرة التجارية لمحل او لاسم تجاري إعتماد عليه الناس تقابلها بالنسبة الى المالك أهمية المواقع وجاذبيته والتي ساعدت على الشهرة والدعائية وهناك ما يقال عن الانفاق الباهظ (المصاريف الكلامية)⁽³⁾ وهي التي يتم انفاقها من قبل المستأجر من اجل تجميل وترميم المأجور مثل الرسومات ، أو الزخاريف ، والنقوش ، وورق الجدران ، والديكورات من أجل تحقيق الرغبة الشخصية ، وحكم هذه المصاريف جاء بنص المادة (2 / 682) من القانون المدني الاردني (اذا كان ما أحده لمستأجر عائدًا لمنفعته الشخصية وليس له حق الرجوع على المؤجر ما لم يتحقق على غير ذلك) .

فعندما استأجر العقار ثم القبول به على حالته وكان وضع الديكور رغبة شخصية ومنفعة تعود على المستأجر ، حيث يرد على أن المطالبة بالتعويض على أثر الانفاق الباهظ على الديكورات والتجهيزات بأن مدة طويلة مقدارها عشرة سنوات تكفي لاستهلاك تلك الديكورات مهما بلغت كلفتها وأن التاجر سلفا قد حقق الجدوى الاقتصادية منها .

(1) المادة (17) من قانون المالكين والمتأجرين رقم (30) لسنة 2000 على مجلس الوزراء أن ينظر في زيادة بدلات الإيجار أو انفاصها بالنسبة المئوية التي يراها محقق للعدالة والصالح العام، وذلك مرة أو أكثر كل خمس سنوات اعتباراً من نفاذ هذا القانون)

(2) المادة (15) من قانون المالكين والمتأجرين رقم (30) لسنة 2000

(يعتبر بدل الإيجارة الذي صدره هذا القانون مطبقاً من تاريخ نفاذ أحكامه وبسري على العقود السارية المعقدة قبل ذلك دون مساس بتاريخ الاستحقاق المبينة في تلك العقود .

(3) العبيدي _ مصدر سابق ص (325)

تمهيد وتقسيم

ان الثمرة الحقيقية والموضوعية هي ما تعود عليه فائدة اي دراسة تكون محابية لأي موضوع يكون من نتائجها النهائية محصلة تعود بالفائدة على جميع الاطراف دون الاضرار باي حق او الاجحاف في المعايير والمنظومات ، لذلك ارتأيت ان اقوم بتقسيم هذا الفصل الى مبحثين الاول : كان في الاستنتاجات ، والثاني : كان في التوصيات التي آمل ومن قناعتي لها ان اكون مصيبة بها من وجاهة نظري المتواضعة كباحث محاولاً مواجهة هذه التحديات والله من وراء القصد.

الفصل الخامس

الخاتم

المبحث الأول الاستنتاجات

إن بحثنا هذا كان في مجتمع أصحاب عقارات تشمل المالكين و المستأجرين للعقارات المؤجرة لغايات تجارية و سوف نتطرق للمساكن بحكم التشابه والتماثل من حيث العقد والموقع، و نستنتج من خلال دراستنا لأثار الإلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار في قانون المالكين و المستأجرين الأردني المعدل رقم (30) لسنة 2000 مجموعة من الملاحظات نوجزها على شكل نتائج و توصيات على الشكل التالي :

النتائج :

- 1 من المأخذ على القانون المعدل لقانون المالكين و المستأجرين عدم تحديد آلية تنفيذ تخلية المستأجر من المأجور عند انتهاء المدة ضمن نصوصه القانونية .
- 2 القانون القديم كان يقضي بعدم السماح لأي محكمة أو مأمور إجراء أن يصدر حكماً أو أمراً بإخراج مستأجر من أي عقار بقطع النظر عن انتهاء أجل عقد الإجارة إلا إذا كانت هناك أسباب تخلية وهي محددة بالقانون بعكس قانون المالكين و المستأجرين رقم (30) لسنة 2000
- 3 إن عدم تسجيل عقد إيجار العقار الخاضع لقانون المالكين و المستأجرين لا يجعل العقد باطلاً لأنه لو تأخر الأطراف في تسجيله فإن ذلك يرتب غرامات محسوبة لدى دائرة المالية.

-4 هناك عدم وضوح في أسباب اقتصر الحق في إثبات عقد الإيجار ما بين المؤجر والمستأجر حيث ان المادة (28) من قانون البيانات وضع قاعدة عامة تقتضي بعدم جواز الإثبات بالشهادة في إثبات وجود الالتزام أو البراءة منه في الالتزام التعاقدى في المواد المدنية الذى تزيد قيمته على عشرة دنانير ما لم يوجد اتفاق او نص يقضى بغير ذلك . فهو يقضى بجواز إثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات بما فيها الشهادة والقرائن وهذا الحق أعطاه المشرع للمستأجر فقط مع أن أطراف العلاقة هي مؤجر ومستأجر.

-5 عرفت المادة (658) من القانون المدني الأردني الإيجار بأنه (تملك المؤجر المستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم) هنا تأكيد على أن المدة في العقد أساسية بحيث يكون مدلول الإلغاء لقاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار قانوني ويطابق مواد القوانين الأخرى .

-6 هناك بطلان في النظر بالقضايا والإجراءات المتعلقة بقانون المالكين والمستأجرين وعلة ذلك تعود لأسباب كثيرة مثل تعدد الاختصاصات والقضايا التي تعرض أمام المحاكم وهذه بسبب عدم قيام المشرع بالتفصيص النوعي للقضايا المنظورة .

-7 إن إلغاء الامتداد القانوني لعقد الإيجار فيه استقرار للقانون لأن ذلك فيه عودة للمبادئ العامة المتعلقة بحرية التعاقد وخصائص حق الملكية.

-8 إن إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقود الإيجار أدت إلى زيادة حركة البناء وتقدم الاستثمار لأن في إلغاء يستطيع المالك وحسب القانون من إخراج المستأجر بعد انتهاء المدة المتفق عليها ويكون المستأجر قد خطط لذلك مسبقاً من ناحية الاتفاق على مدة زمنية

كافية و تخطيط مسبق لأعماله التجارية بحيث يتناسب ذلك مع تغير الأحوال وما يتتبع من ارتفاع للأسعار و منافسة شريفة بين المستثمرين بالعقارات .

9- إن خروج المشرع الأردني بقانون معدل للقانون السابق كان نتيجة تغيير موضوعي لأن القانون السابق الذي أعطى حق الامتداد كان نتيجة لازمة سكانية و ظروف اقتصادية تعتبر مؤقتة قد انقضت و تغيرت الظروف بحيث خرج المشرع بفكرة إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقود الإيجار على أثر نهاية هذه الظروف .

10- إن فترة المهلة المعطاة ضمن القانون المعدل ولغاية 31/12/2010 هي عبارة عن انشاء علاقة قانونية جديدة ما بين الأطراف لم يكن مصدرها الرضاء أو عقد الإيجار بل كانت بقوة القانون لأن الامتداد القانوني أدى إلى استمرار العلاقة الاجارية دون امتداد عقد الإيجار.

11- يتم الامتداد القانوني في العقود المبرمة قبل نفاذ القانون المعدل دون إرادة المؤجر وبقوة القانون ويكون غير ملزم للمستأجر لأنه وجد لصالحه.

12_ إن قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 يمنح الفرصة لملوك العقارات من الاستفادة الفعلية من ارتفاع أسعار عقاراتهم وهذا بدوره ينعكس على المردود الاقتصادي والاستثماري للبلد على المدى البعيد وفي هذا حماية للملك من جور المستأجر على عكس ما كان عليه في ظل القوانين السابقة لهذا القانون .

13_ يبرز هنا حاجة ماسة إلى ضرورة الاحاطة علما و عملا بتشريع قانون المالكين والمستأجرين أما الأهمية النظرية فهي إيجاد حلول لآثار إلغاء قاعدة

الامتداد القانوني وترجع الأهمية الاجتماعية لهذه الدراسة في إن مشكلات عقود الإيجار تمس كثير من أفراد المجتمع.

14_ إن تطبيق قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 فيه تأثير على النظام الاقتصادي للدولة وعلى التشريع وهذا بدوره ينعكس على الأفراد حيث إن الدولة قد أخذت تشجيع الاستثمار والشخصية والانضمام إلى معاهدات واتفاقيات أدت إلى الحرية في الاقتصاد وهذا بدوره يعطي حرية للتعاقد بين المؤجر والمستأجر نتيجة للطفرة الاقتصادية والانتقال المتتسارع في ارتفاع الأسعار والمواد الأولية والسلع .

15_ في حالة تطبيق القانون المقترن لقانون المالكين والمستأجرين يكون هناك خلل في وضع معايير دقيقة لتحقيق التوازن بين مصلحة طرفي عقد الإيجار (المؤجر والمستأجر) وبالتالي عاد المشرع إلى نقطة البداية وهي ظلم أحد الطرفين مقابل الطرف الآخر وان كانت النية بالأصل هي تحقيق العدالة.

16- لم بين المشرع الأردني الصفة التي تطلق على شاغل العين المأجورة خلال الفترة المحسورة من تاريخ 31/8/2000 ولغاية تنفيذ قاعدة الامتداد القانوني في 31/12/2010 هل هو مستأجرا أم غاصبا للعين لما نراه من آثار تضر بمصلحة المؤجرين .

17- أغفل المشرع تحديد نسبة المؤجر (المالك) من مقدار فائدة تعود له عند قيام المستأجر ببيع المتجر (الخلو)⁽¹⁾ حيث أن المستأجر يعتبر أن هذه المنفعة ملك له دون أي حق بها للمالك حيث انه كان من الأجدى للمشرع أن يضع نص قانوني من شأنه أن يحقق التوازن في العلاقات الإيجارية وتقرعاتهما مثل البيع في قانون المالكين والمستأجرين الأردني .

(1) يطلق اصطلاح بدل الخلو على المبلغ النقدي الذي ينفذه أي من المالك المؤجر أو المستأجر، للتأجير أو التنازل عن مكان للاستغلال التجاري، ببدل خلو المحل التجاري عبارة عن قيمة مالية تدخل ذمة مالك العقار الكائن له أو ذمة التاجر مستأجر العقار، فهو مقابل لقيمة حقيقة هي التخلص عن مكان مناسب للتجارة بما يتمتع من حسن الصنع وارتفاع القيمة الحقيقة للانتفاع بالمكان التجاري في ذاته. حسن المصري، بحث بدل الخلو التجاري صفحة 107 ، 1986.

18-أغفل المشرع الأردني تطبيق المادة (674) من القانون المدني الأردني عند تطبيقه لقاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار قبل نفاذ القانون المعدل وأثناء مراحل نفاذها والتي تنص على انه "إذا انقضت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحة لامتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها".

19- لم يشير قانون المالكين والمستأجرين المعدل إلى أي ملاحظة أو تنظيم في حالة تأجير أسطح المنازل أو الجدران أو الواجهات لنشر الإعلانات لغايات عرض السلع أو وضع الأبراج لأغراض الاتصالات والبث.

20-لم يبين القانون المعدل التعريف الوافي للعقارات حيث انه يوجد نقص بالتعريف بالعقارات وتحديده بمعنى لا يجري على الإطلاق .

21-هناك تكرار وتعدد لاماكن في المواد القانونية للقانون المعدل مثل نص المادة (3/هـ) وهذا يترك ضعف في المادة القانونية .

22-من خلال نص المادة الخامسة أحسن المشرع في هذا التغيير الهم والجوهرى حيث اتجه نحو جادة الصواب بالعمل على تمهيد و بشكل شبه تدريجي لمبدأ سلطان الإرادة وتشجيع الاستثمار ودفع بذلك المستأجر للتفكير الجدي بضرورة امتلاك متجر أو مسكن حيث تكون الفائدة بعدم إضافة الأعباء المالية في حالة التأجير على المستهلك وفي ازدهار للاقتصاد الوطني .

23-لم يقم المشرع بتتوسيع مرحلة التدرج في الإخلاء بإعطاء حقوق متساوية ما بين المستأجرين كلا حسب المدة التي استأجر بها قبل نفاذ القانون وخاصة مستأجرى المتاجر.

24-لم يكن المشرع دقيقاً ومحيطاً بجميع حالات الإخلاء وخصوصاً في المادة (5/ج/9). (إذا لم يكن المالك مقيماً في المنطقة التي يقع فيها عقار المؤجر ولم يكن يملك عقاراً غيره فيحقق له تخليته ليسكن فيه عند عودته إلى تلك المنطقة إذا اشترط ذلك في العقد ووفقاً لاحكامه).

25-عقود الإيجار لم يفرق فيها بين العقود التي تكون غايتها لسكن و العقود التي غايتها للتجارة أو غيره من حيث تميزها عن بعضها في أولوية الحماية والمدد الزمنية .

26-لم يكن المشرع دقيقا في تبيان أنواع الضرر الواقع على العقار في حالات الإخلاء.

27-المشرع الأردني كان الأسبق في تعديل قانون المالكين والمستأجرين من ناحية الدول المجاورة لذلك لم يستفيد من التطور الذي حصل لديها .

28-ومن ناحية أخرى أن المشرع الاردني اتجه نحو جادة الصواب بالعمل على تمهيده وبشكل تدريجي لمبدأ سلطان الأراده حيث عاد لمبدأ تشجيع الاستثمار ودفع المستأجر للتفكير الجدي بضرورة امتلاك عقار لما لذلك من فائدته تعود عليه وعلى المستخدمين والمستفدين من ذلك العقار سواء اكان متجر أو مسكن حيث تكون الفائده بالتملك وعدم إضافة الأعباء المالية على المستهلك من ناحيه والاستقرار المكاني والحق في تغير الصفة الاستعمالية بموافقة الدولة.

فقد وفق أخيرا في هذا التغيير الهام والجوهرى بخطوه مهمه نحو الاتجاه بقانون عصري يعطي لكل ذي حق حقه من خلال التعديل الحاصل على الماده الخامسه وبواحد نجاح تطبيق هذه الماده ما نراه مساهمه من الحكومه بالسكن الكريم لعيش كريم والتسهيلات التي تعطي لأمتلاك الأرضي والعقارات وكثرة الإستثمارات التجاريه وتخصيص المناطق الاقتصاديه الخاصه الحاصله في هذه الحقبه الزمنيه وما يركز عليه جلالة الملك في تأمين ذلك لكل فرد من الأفراد ذوي الدخل المحدود وتسهيل عملية الأقراض والتقليل من سعر الفائد كل هذه التسهيلات لكي تتم عملية تطبيق القانون وتنفيذها بصورة مرنه وميسره.

الفصل الخامس

المبحث الثاني

التوصيات

- توصية بتشكيل هيئة لتنظيم قطاع المالكين والمستأجرين من أهم أهدافها الابتعاد عن الخوض في عقود الإيجار وأشكالياتها أمام المحاكم. ويكون تشكيلها بموجب قانون خاص بحيث يكون رئيس الهيئة وكادرها جميعاً من أصحاب الاختصاص في مسائل المالكين والمستأجرين حتى لا يكون هناك أخطاء أو ثغرات تؤدي إلى الأضرار بالمالك أو المستأجر ، و تعمل هذه الهيئة على تطبيق القانون المعدل
- العمل على اقتراح مادة قانونية تعمل على تحديد الحد الأعلى للأجور وعدم تجاوزه تحت طائلة القانون ، والقدرة على الاتفاق مابين الأطراف على حد اقل من الحد الأعلى حسب الإرادة للحد من التحكم والاستغلال ومراقبة العقود حتى اثناء الانتفاع ووضع عقوبات للمخالفين لقرارات الهيئة الموصى بتشكيلها .
- العمل على تعديل المادة (17) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل وذلك بتقصير مدة النظر في تعديل الأجور بالزيادة أو النقصان أو التثبيت كل سنتين بدل كل خمس سنوات ، حيث أن المجلس لم يمارس هذه المهمة إلا قبل صدور القانون المعدل بالرغم من التصاعد المتتسارع في الأسعار وغلاء المعيشة حيث أن المشكلة الرئيسية التي عانى منها المالك ليست استمرار المستأجر في استغلال المأجور فقط بل عدم تناسب الإيجار مع الوضع الحالي لإعطاء فترة الامتداد القانوني لعقود الإيجار .
- كان على المشرع أن يفرق ما بين استغلال المأجور لحالات التجارة أو الاستغلال لحالات السكن، حيث انه في حالات السكن وجب تطبيق القانون المعدل.
أما في حالة الاستغلال للتجارة يُحسن تشكيل لجان تنظيم وضع أسس لبدل الإيجارات في فترة النفاذ وللقانون المعدل.
- أوصى المشرع لحالة سكت أمامها القانون المعدل بحلول وهي ما هو الحل الواجب الإتباع لو ثبت أن هناك عقاراً مشتركاً وعلى الشيوع بين شريكين وكل منهما النصف

ورغب أحدهما بتأجير العقار في حين أن شريكه يرفض التأجير ؟ أو أن أحدهما يملك أقل من النصف ويرغب بالتأجير في حين أن شريكه والذي يملك أغلبية العقار المشترك يرفض التأجير ؟

من الحلول التي أقدمها للمشرع، اختيار شخص ثالثا يدير هذا العقار في حالة عدم الاتفاق ما بين الشركاء ويكون عن طريق هيئة تعمل على مشاكل المالكين والمستأجرين وفي هذا جدوى اقتصادية تصب في الصالح العام للوطن.

6- إن تحقيق العدالة في القوانين من جهة المصالح المتعارضة تقضي الحاجة إلى اتفاق إرادي بين الأطراف لا عقد يستمر بقوة القانون ورغم الإرادة لأحد الأطراف فحتى لا تكون العلاقة الاقتصادية واهنة وقائمة على أساس ضعيفة يجب أن تكون هناك أساس قانونية قوية ورادعة لمن يتهربون من دفع بدل الإيجار مستغلين الضغط والكم الهائل من القضايا في المحاكم الأردنية وبطء الإجراءات فلا بد من وجود نص قانوني حازم لمن يتهربون من الدفع للمالك إذا لم يكون هناك اتفاق على غير ذلك .

7- العمل على تحفيز المستأجر من قبل المشرع بالوفاء بالأجرة وما في حكمها من توابع إلى المؤجر في موعده المحدد والمتفق عليه ، وذلك بإيصال قبض للأجرة وفي حالة امتناع المؤجر عن استلام الأجرة أو إعطاء سند للمستأجر بعد مضي أسبوع من تاريخ استحقاق الأجرة يودع الأجرة في الهيئة المختصة وعلى الهيئة المختصة إخبار المؤجر بذلك واستيفاء رسوم بدل هذه الخدمة تعود بالنفع على خزينة الدولة .

8- تشجيع المؤجر على تسجيل عقاره المؤجر في الدوائر الحكومية المختصة بعد استيفاء رسم التصديق على العقد وتمريره على الدوائر الحكومية لاستيفاء قيمة الضريبة المترافق عليها مباشرة من المستأجر . وعدم تحميلاها للمؤجر مستقبلا، كونه قانونيا لا يحق له مطالبتها من المستأجر لدفعها بل أن القانون يطلبها من المالك دون إعطاءه الحق في إيجاد آلية أخرى لتحصيلها من الذي استفاد من المنفعة واعتبار عقد الإيجار سندًّا تتفيدinya للمطالبة بهذه الحقوق وغيرها .

9- وضع عقوبة بالحبس والغرامة لمن يخالف قانون المالكين والمستأجرين المعجل تكون مباشرة ورادعة للمستهتررين بحقوق المؤجرين والعكس حتى تضمن برامج واضحة

للدخول والاستثمارات لا مماطلة في الدفع اعتماداً على البطء في اتخاذ الإجراءات القانونية .

10- العمل على وضع صيغة قانونية توضح من هو المسؤول عن إعادة الأعمار أو الترميم في حالة حدوث حادث أو كوارث طبيعية أو حروب لا سمح الله وقدر حتى لا يحدث خلاف ما بين المؤجر والمستأجر ويكون موضع خلاف ، مستفيدين من حوادث الدول المجاورة ولعدم تفرغ القضاء لتلك المسائل أثناء وقوع المحظوظ.

11- العمل على ربط بدل الإيجار والمتتفق عليه في العقد بين الطرفين بالضريبة حتى تعرف الدخول ويكون نصيب خزينة الدولة مع الدخل لا على أساس مزاجية ترجع لتقدير غير حسي .

12- وضع أساس وضوابط تمكن اللجان من خلالها تحديد الأجرة من حيث تقدير ثمن الأرض والمباني ومواد البناء ونفقات العمالة والرخص والضرائب خوفاً من تعسف المؤجر والمالك واستغلاله للمستأجر .

13- أقترح في حالة إذا ما عمد على التعديل لقانون المالكين والمستأجرين المعدل أن يقوم بتطبيق قاعدة الامتداد القانوني على شكل مراحل ، أي تطبيقها على العقارات التجارية أولاً ومن ثم بعد فترة يرتئيها المشرع تطبق على دور السكن ، وذلك لإعطاء مجال يخفف الوطء على المستأجر في حالة تزامن إخلاءه للمنزل مع المسكن وإفساح مجال أمام المشرع الأردني لبيان مدى نجاح إلغاء قاعدة الامتداد وتبيان الأثر الإيجابي أو السلبي .

14- نوصي بوضع آلية جديدة لتحقيق التوازن بين طرفي عقد الإيجار ومنها على سبيل المثال لا الحصر بترك مسألة تحديد بدلات الإيجار لجهات رسمية معينة، مثل وزارة المالية (دوائر ضريبة الدخل) أو هيئة مختصة في هذا المجال أو جعلها على شكل نسبة مئوية من قيمة العقار على أن تتصاعد بتتصاعد قيمة العقار والعكس صحيح ، هذا في حالة الاختلاف ما بين الأطراف .

15- توفير الكادر المناسب لدى المحاكم الأردنية لاستيعاب تزايد عدد الدعاوى التي ستقام عند تطبيقها سواء على صعيد الأماكن أو الموظفين أو قوات الأمن والآليات .

16- وضع نص صريح يبيح بيع وإيجار العقار المستأجر لغايات تجارية (المتجر والمصنع) وذلك تشجيع للاستثمار والصناعة والتجارة وتدعيم لاقتصاد المملكة وبناؤها وذلك بإضافة شرط منع البيع أو السماح به أو تجديد الأجور بأعلى من السقف المتفق عليه بحيث أن يكون هناك سبب مقنع للبيع كالضرورة وإن لا يكون المشتري سيء السمعة والسلوك وإعطاء المالك ما نسبته 50% من قيمة البيع بعد خصم المنقولات الموجودة بالعين.

أو أن يكون هناك حق مقرر للملك مقابل بيع المحل التجاري أو الصناعي ويجب أن يكون مقرر ضمن نصوص القانون أو العمل على التعديل أسوأ بالدول المجاورة بحيث يكون للمستأجر حق التنازل عن الأيجار أو الأيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقضى الاتفاق بغير ذلك بحيث أن يقدم مستأجر المحل التجاري أو الصناعي ضماناً كافياً للمؤجر لوفاء بالالتزاماته كمستأجر يخلف المستأجر الأصلي في الأنفاس بالعين المؤجر

17- حيث أن القانون المعدل للملكيين والمستأجرين لم يشير إلى أي ملاحظات لنشر الإعلانات أو تنظيم حالة تأجير سطح المنازل لأغراض عرض السلع أو وضع الأبراج لأغراض الاتصالات أو البث في حالة إذا ما كانت هذه سبب الضرر للغير كالتشوه البصري أو التسبب في أمراض الأمواج الصادرة عن هذه الأبراج في حالة إذا ما كانت تسيء إلى المجاورين أكثر مباشر أو مستقبلي.

حيث لم يراعي المشروع الأردني في ديباجة قانون الملكين والمستأجرين إيه حرص أو إشارة تنظيم العلاقة مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر أو أي بعد نظر على أثر هذا العقد على المجاورين وبعد تنظيمي يساعد جميع الأطراف على القضاء على التعسف والاستغلال. لذلك يجب أن يكون هناك بعد نظر على أثر هذه التجارب القانونية والتي قد طرأ عليها الكثير من التعديلات القانونية لعدم التخطيط لاشكاليات سوف تحدث مستقبلاً بأن تكون محلولة مسبقاً ومدرجة في قانون عصري للملكيين والمستأجرين بإيرادها ضمن النصوص القانونية.

18-في المادة (3) للعارات المستثناء من تطبيق قانون المالكين والمستأجرين استثنى من العارات ما يلي مع عدم التوضيح لتلك الفقرة. فقرة (أ) العارات المؤجرة لأغراض الاستغلال الزراعي أو تربية الحيوان. وبالرجوع إلى تعريف العقار حسب القانون نجد في المادة (2) له معنى مخصص ما لم ترد القرينة على غير ذلك.

وهنا يدور التساؤل على سبب النقص بالتعريف بالعقار وتحديده بمعنى مفهوم لا يجري على الإطلاق بأن هل العقار أرض قضاء؟ أم هل هو أرض عليها مبني أو أجزاء من مبني؟ وهل معنى الاستغلال الزراعي بأن يكون فقط الزراعة في الأرض؟ أم يشمل هذا الاستثناء المبني والملحقات التابعة لهذه الأرض الزراعية كالمبني المخصصة لسكن المزارع وعائلته؟ وهل يشمل المخازن والمستودعات والتي تحفظ فيها المحاصيل والحبوب؟ وهل يشمل المستنبت أو المشتل أو مكان بيع المبيدات والسماد الواقع على أرض زراعية أو حتى أرض غير صالحة للزراعة سواء كان خارج التنظيم أو داخل التنظيم بشكل متجر أو مستودع لذلك على المشرع العمل على إزالة اللبس والغموض والعمل على إبراد صيغة نص مفهوم ومحدد.

لذلك يجب العمل على تعديل النص ببيان مفهوم العقار واستبداله بكلمة الأرضي الزراعية والتي يكون تنظيمها زراعي أو خارج التنظيم مع عدم استثناء المشاكل أو متاجر الحبوب والتي تقع داخل التنظيم لأنها يقع داخل المدن الكثير من المشاكل الزراعية والمرافق التي بنيت لتخدم هذه المشاكل ويوجد لها أضرار تعمل على إعطاء الحق للملك في إخلاءها نظراً لذلك الضرر.

19-أتمنى على المشرع إخضاع الفقرة (ج) من المادة الثالثة بشأن العارات أو الأجزاء منها التي تملكها الحكومة أو المؤسسات العامة أو البلديات أو المجالس الفروية أو مجالس الخدمات المشتركة إلى قانون المالكين والمستأجرين التي تؤجر بموجب عقود لاستثمارها مثل الفنادق والصالات وأماكن العرض والبيع فيها دور السينما والمتاحف والمطاعم وغيرها. حيث أن العلة والهدف من وراء إدراج هذه الفقرة في بند العارات المستثناء من تطبيق قانون المالكين والمستأجرين عليها كان لزيادة النمو في المؤسسات باعتمادها على السير بمبدأ التمويل الذاتي لنفقاتها وسد العجز في موازنتها والتخفيف على أعباء خزينة الدولة.

إلا أنه و عملياً و كنتيجة لسوء إدارة هذه المرافق بعد إعطاءها إداره الحضاري والاقتصادي ولكثره التفنن بعمليات الاحتيال بالعمل على استغلال استئجارها بمبالغ لا تساوي نسبة مقارنة مع بدل مثل ما يجاورها للأملاك الخاصة والخاضعة لقانون المالكين المستأجرين وفساد من يملكون السلطة بإعطاء عقود الاستثمار الوهمية والتي يكون لهم من الباطن عوائد ونسب لا بل إنها ملك لهم بتعطية قانونية على شكل صوري . أتمنى على المشرع إدخال هذه الفقرة في بند العقارات الخاضعة لقانون المالكين المستأجرين لأنها تخرج عن المهمة التقليدية التي استثنى منها على أرض الواقع، كما أنه يضاف إلى ذلك عدم وجود جدوى اقتصادية حقيقة تعود على المؤسسات بأي سداد لمبدأ التمويل الذاتي نظراً لأيرداتها المتذرية والتي لا تكاد تسد بدل خدمات المؤسسة أو البلدية لذلك العقار . إلا أنه وحتى لا يكون هناك تعميم وجب على المشرع تبيان وتوضيح معنى عقد الاستثمار ومدته لأنني كباحث أرى أنه يؤخذ بموجب هذا الفساد لسنوات طويلة تكون عوائده متائلة لذلك وجب التوضيح متى تكون أمام عادي بين الحكومة والمستأجر ومتى تكون إما عقد استثمار يوجب الاستثناء؟ ولماذا هذه الحماية الغير متوازنة بحالة ما إذا كانت الحكومة تملك تلك العقارات المستثناء وتركت خاضعة لقانون المالكين المستأجرين إذا كانت مملوكة للقطاع الخاص أو الأفراد بل إنه يجب أن تكون خاضعة لقانون المالكين المستأجرين.

ولأنه جاء بالمادة (2) من التعريفات للملك بأنه " من يملك حق التصرف فيما يُؤجره أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصيل فهنا سواء كان الشخص المالك الطبيعي أو معنوي يجب أن يخضع عقاره إلى قانون المالكين المستأجرين لفائدة الوطنية والحد من عمليات الفساد والاحتياط والتي يصعب العمل على إثباتها نظرياً، أما على الواقع العملي فهي موجودة. كما أن عملية تعدد هذه الأماكن على هذا الوجه أمر غير مرغوب كنص لمادة قانونية فهو يتراك ضعف في المادة القانونية والقانون.

- 20 - أتمنى على مشرعنا الكريم تعديل نص المادة (3 / هـ) والتي تنص على الاستثناء من تطبيق قانون المالكين المستأجرين. هـ (البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروشة) فحذفها لو اختصر هذا النص واستبدل بـ (العقارات المؤجرة مفروشة)،

وإخضاعها لقانون وزارة السياحة الذي يضمن انسجامها مع الواقع السياحي الحديث الذي يصنع مبدأ الاطمئنان لدى المستأجرين لعقار مفروش ويلبي الاحتياجات السياحية مع ضمان العوائد والضرائب بهذا التصنيف السياحي إلى خزينة الدولة وتميزها عن العقارات الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين. تعطي شكل حضاري بتصنيفها سياحية وبإشراف وزارة السياحة ومراقبة الداخلية للأمور الأمنية والأخلاقية .

21_ حيث إنني أقدم للمشرع في حالة إجراء أي تعديل على إلغاء قاعدة الأمتداد القانوني العمل على التمييز ما بين مستأجر وأخر من خلال المدة التي أمضاها في المأجور وذلك في ما يتعلق بتاريخ نفاذ القانون المعدل بحقه حيث أن مشرعنا ساوي بين جميع المستأجرين بالنسبة لنهاية فترة اشغال العقار للمستأجر قبل نفاذ القانون الجديد المعدل وهي المدة المحددة بـ 30/12/2010 ولجميع غايات الأستخدام فإذا ما رغب المشرع بالتجديد حتى يساوي ما بين المستأجرين فمثلاً من كانوا يشغلون العقار لمدة 12 سنة فأكثر العمل على إخلاءه بالمدة المحددة بالقانون كعمليه تدريجيه لعدم تقادم المستأجرين لخطورة البطئ في التنفيذ وعدم إطلاق عمليات الأخلاء في وقت واحد يؤدي إلى الضغط بوسائل النقل والصيانة ومن باب التوسيع على أصحاب المتاجر الذين يتصادف استأجارهم لمنزل لسكن ولمتجر للعمل أو مكتب والعمل على تطبيق جدول زمني بأثر رجعي مقابل دفع بدل أجر المثل كحل عادل لجميع الأطراف وهو كالتالي :-

1- المستأجرون الذين كانوا يشغلون العقار من مدة 12 سنة فأكثر قبل نفاذ القانون المعدل يجري العمل على إخلاء العقار حسب المدة المحددة بقانون المالكين والمستأجرين المعدل إلا إذا أتفق الأطراف على خلاف ذلك .

2- المستأجرين الذين يشغلون العقار من مدة 8 سنوات إلى 12 سنة يمدد لهم لمدة سنة مع دفع بدل المثل ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك من قبل الأطراف .

3- المستأجرين الذين يشغلون العقار من 4 سنوات إلى 8 قبل النفاذ يتم التمديد لهم لمدة سنتين مع دفع بدل المثل ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك من قبل الأطراف .

4- المستأجرين الذين يشغلون العقار من سن ٤ سنوات قبل النفاذ يتم لهم تمديد لمرة ٣ سنوات مع دفع بدل المثل ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك من قبل الأطراف.

وبذلك تكون قد أعطينا بهذا التدرج الأنصال والمساواه بين المستأجرين من خلال اعتماد فترة النفاذ بالقانون المعدل الفيصل بالتدرج بالتطبيق لمن يرغبون بالتمديد والتخفيض من وطأة الضغوطات التي تصاحب قيام كثير من المستأجرين من الأخلاص والأزمات المترتبة على جراء التنفيذ بنفس الزمن المحدد كما أن مثل هذا التمديد يعمل على عدم هدم العلاقات الإنسانية بين المؤجر والمستأجر ومن المحتمل أن يقوم المالك بالتمديد بالاتفاق نظراً لخلو عقاره والفائده التي قد عادت عليه وكانت مرجوه من دفع بدل مثل الأيجار وإعطاء القيمه الحقيقه للأيجار بين المستأجر والمالك

22- أقترح على مشرعينا الكريم العمل على تعديل المادة الخامسه /ج/ ٩ والتي تنص على أن يجوز الأخلاص في حالة (٩-إذ لم يكن المالك مقيماً في المنطقه التي يقع فيها عقاره المؤجر ولم يملك عقاراً غيره فـيحق له تخلية ليسكن فيه عند عودته الي تلك المنطقه اذا اشترط ذلك في العقد ووفقاً لأحكامه)

وذلك بتغيير الشروط التالية .

1- عدم وضع شرط أن يكون المالك مقيماً بغير تلك المنطقه ووضع حالة المالك أو المؤجر أو من يخصه من ورثته لذلك العقار .

2- عدم اشتراط امتلاكه لأكثر من عقار أو إمتلاكه لعقار آخر مشترك ، فهنا تبرز مشكلة العقار المشترك والأشكاليات المترتبة في الاستفاده منه على وجه الخصوص وتبرز ايضاً مشكلة تملكه لأكثر من عقار أي منها يستطيع ان يطالب بأخلاصه حيث أن القانون لم يعالج هذه المشكله بهذا النص فكان الأولى بأن يعطي للمالك الخيار بذلك ايضاً .

3- كما أنه يجب إزالة شرط وجود اشتراط ذلك في العقد لأن الظروف قد تتغير مع صاحب الملك .

وقد اعطى المشرع في مواد قانون المالكين والمستأجرين الحق في البقاء في العين المؤجرة بعد وفاة المستأجر نظراً لما يتوجبه وحدة الأسره بالحق إلا أنه أغفل مسألة ما إذا كان المستأجر قد كان له بناء عائد الي زوجته أو إحدى أولاده القصر وكان هذا البناء مستغل بالأجره أو غير مستغل .

حيث نصت المادة السابعة من قانون المالكين والمستأجرين المعدل على انتقال حقوق الأجراء

أ- (تنتقل حقوق الأجراء في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر الى أفراد أسرته والذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته ، اما العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن فتنقل حقوق الأجراء في العقار الى الأصول والفروع من ورثته والتي زوجه وتقطع حقوق الزوجه في الأجراء عند زواجهها من زوج آخر)

ب- ينتقل حق الاستمرار في اشغال المأجور لغايات السكن الى الزوجه المطلقه مع أولادها أن وجدوا كمستأجرين اصلين في حالة صدور حكم قطعي من محكمه مختصه بطلاق تعسفي أو انفصال كنسی حاله ترك الزوج للمأجور .

فهنا ومن خلال نص هذه المادة في إعطاء الحق في الاستمرار في الأجراء بعد الوفاه لا بل التوارث بها قد اعطي الي الزوج أو الأولاد كنظره من المشرع لشمول وحدة الأسره حيث لا نرى هذه الشموليه في حالة ما إذا طلب المالك من المستأجر الأخلاع لوجود متجر أو مسكن أو عقار له يفي بالغاييه المراده له وكان هذا العقار باسم الزوجه أو إحدى الأولاد القصر أو غير القصر إلا أنه وفي نوع من التحايل يتم شراء عقار آخر ووضعه باسم أحد الأولاد أو الزوجه ليؤجر بأجره مرتفعه ويبقى هذا الشخص متمسكاً بالعقار المستأجر بأجره قليله وقديمه

(23) نصت المادة 5/ج/8 على أنه (إذا الحق المستأجر ضرراً بالعقار أو بالمرافق المشتركة أو سمح بأحداث ذلك الضرر ، أو أحدث تغيراً في المأجور يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه إعادته الي ما كان قبل إحداث الضرر او سمح بأحداث مثل هذا التغير ، ولا يسري هذا الحكم على التحسينات التي يدخلها المستأجر على العقار المأجور شريطة أن يزيلها عند ترك العقار اذا طلب المالك ذلك .

هنا يفهم من نص هذه المادة بأنه عند إلحاد المستأجر ضرراً بالعقار أو إحداث تغير يؤثر على سلامة هذا العقار بشكل يتعدى إعادته إلى حالته السابقة يكون سبب من أسباب التخلية .

إلا أنه عند التمعن في قراءة هذا النص لم يبين لنا نوع الضرر هل يشمل جميع أنواع الضرر لأنها على الواقع العملي للمحاكم لم نرى هذا التطبيق في حالة إذا ما تم إضافة زوائد على البناء أثرت على العقار بتشكيل صدوع عملي على انفاس قيمة العقار والخوف من البناء عليه لوجود تصدعات قوية في الجدران والبلكونات .

(24) محاولة الاستفادة من الدول المجاورة التي طورت قوانينها مع الاستفاده من التجارب الناجحة التي عملت على التوسيع في عوائد الاقتصاد والاستثمار .

(25) العمل على إحياء مناطق وضواحي تفتقر إلى الحركة التجارية وذلك بتشجيع التوأمة فيها نتيجة لتركيز التجار في مناطق معينة أخذت كعرف من قبل التجار أو من قبل المنافسة أو من قبل الأفراد .

(26) يجب أن تكون التوصيات والمساعي التي تقدم من قبل الدولة تتماشى مع توجيهات المشرع الأردني بالقانون المعدل لهذا يجب أن يتم النظر بتعديل نص المادة الثامنة والتي مضمونها المعاملة بالمثل وفي هذا تقليل من تشجيع الاستثمار .

المراجع

أولاً : الكتب

(1) ابن منظور ، لسان العربي دار صادر ، بيروت مجلد 7.

(2) حداد ، حمزه (1982)، علاقة المؤجر بالمستأجر من الواجهه القانونيه عمان دار الشعب.

(3) سوار ، محمد وحيد الدين ، (2006) الحقوق العينيه التبعيه - دار الثقافه الكتاب الثالث.

(4) فرج ، توفيق حسن ، (1979) عقد البيع والمقايضه ، مؤسسة الثقافه الجامعية .

(5) مرقس ، سليمان ، (1993) الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماه المجلد الثاني عقد الأيجار الطبعه الرابعه ، المجلد الثاني ، عقد الايجار .

(6) الحالشه ، عبد الرحمن احمد جمعه (1953 - 2004) ، قانون المالكين والمستأجرين الأردني دراسه تحليله المبادئ القانونيه لمحكمة التمييز الأردنية ، عمان دار وائل .

(7) البكري ، محمد عزمي ، (1988) ايجار الأماكن المفروشه وتبادل الشقق الطبعه الثالثه .

(8) العبيدي ، علي هادي ، (2005) شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز . الطبعه الأولى دار الثقافه للنشر والتوزيع - عمان.

(9) والي ، فتحي. (1968) قانون القضاء المدني طبعه 86 .

(10) السنهوري ، عبد الرزاق احمد (1952) ، الوسيط في شرح القانون المدني

(6) العقود الوارده على الانتفاع بالشيء الأيجار والعاريه ، المجلد الأول ، دار النهضه العربيه . القاهرة.

(11) محمد ، خلف (1998) ايجار وبيع المحل التجاري والتنازل عن المجال التجاريه الصناعيه والمهنيه - دار الكتب القانونيه المحله الكبرى السابع بناط - 24 شارع عدلي يكن .

(12) منصور ، أمجد محمد (2006) الوجيز في العقود المسماه ، البيع والأيجار - الطبعه الأولى ، دار البركه عمان.

(13) الضمور أحمد خليف (2006) الوجيز في شرح العقود المسماه في القانون المدني الأردني ، البيع - الأيجار وقانون المالكين والمستأجرين طبعه .2006

(14) المؤمني ، أحمد سعيد (1984) ، الشقق والطوابق ، طبعه أولى دراسه قانونيه مقارنه .

(15) فايز عقاب ، (1999) قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 الطبعه الأولى .

(16) العبيدي ، علي هادي (1999) ، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني ، العقود المسماه في البيع والإيجار الطبعه الثانية المركز القومى للنشر -الأردن - اربد.

(17) الخشروم ، عبد الله (2005) الوجيز في حقوق الملكيه الصناعيه والتجاريه - دار وائل للنشر الطبعه الأولى ، عمان.

(18) شوشاري ، (2005) صلاح الدين- الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين الطبعه الأولى عمان دار الثقافه .

(19) تناعوا ، سمير عبد السيد ، (1998) عقد الأيجار طبعه 97 .

(20) منصور، أمجد محمد، (2006) الوجيز في العقود المسماه البيع والإيجار الطبعه الأولى، عمان - دار البركة.

(21) أحمد محمد محرز (2003) فكرة الملكية التجارية، تطورها ووسائل حمايتها، دار المعارف مصر.

(22) السنهوري، عبد الرزاق أحمد ، النظرية العامة للالتزامات ، نظرية العقد ، الجزء الاول ، الطبعة الثانية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت _ لبنان 1998 .

(23) عكاز ، محمد (2008) القيود الشرعية الواردة على حرية التجارة وأثرها على التنمية الاقتصادية _ دراسة فقهية مقارنة ، دار الفكر الجامعي بدمنهور .

ثانياً:

الأبحاث

- (24) الحلي ، حسن (1966) مقالة بعنوان نظام الأخلاع في تشريعات الأستثنائيه الأيجاريه . المحامون مجله تصدرها نقابة المحامين - دمشق العدد سابع .
- (25) بكر عصمت عبد الحميد (1972) ، أثر النزعه الاجتماعيه في تطور عقد الأيجار . دراسه مقارنه بغداد .
- (26) الزعبي ، محمد يوسف، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجره بقوة القانون في تشريع الأردني - مجلة مؤته للبحوث والدراسات رقم العدد 4 .
- (27) راغب ، وجدي نظام الحكم المختصر الحكم الأيجازى أمام المحكمه العليا في انجلترا.
- (28) المحاسنه ، محمد يحيى. مدى كفاية نظام مشروعية العقل في القانون المقارن مجلة الحقوق.
- (29) المحاسنه, تكيف البدل اثناء فترة الامتداد القانوني لعقد الأيجار - مجلة دراسات الجامعه الأردنية - 2000.
- (30) المصري، حسن، بحث بدل خلو المحل التجاري 1986.
- (31) البطوش ، محمد نصار ، بحث في انتهاء الامتداد القانوني لعقد الايجار بسبب المستأجر ، في القانون الاردني (دراسة مقارنة 1999)

ثالثاً : القوانين

- (1) القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976
- (2) قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 والمعدل رقم 30 لسنة 2000
- (3) قانون التجاره الأردني رقم 12 لسنة 1966

4) قانون اصول المحاكمات المدنية رقم 24 لسنة 1988 والمعدل رقم 14 لسنة 2001.

5) قانون محاكم الصلح رقم 13 لسنة 2001.

6) مشروع القانون المقترن لقانون المالكين المستأجرين لعام 2008

❖ قرارات محكمة التمييز (مجلة محكمة التمييز) نقابة المحامين

الاردنيين

❖ الجريدة الرسمية

❖ جريدة العرب اليوم