

تعديلات متسارعة واختلالات متلاحقة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني

أحمد عويدي*

ملخص

أصدر المشرع الأردني قانوناً استثنائياً خاصاً ينظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أول مرة عام 1941، وقد تبع هذا القانون تعديلات متعددة، حيث شهدت الفترة من عام 2000 وحتى عام 2013 تعديلات متسارعة على القانون، وقد نتج عن هذه التعديلات اختلالات متلاحقة. وقد تناول البحث أهم هذه التعديلات، وقُسمت إلى تعديلات متعلقة بمدة الإيجار التي مرت في ثلاث مراحل، وهي: المرحلة الأولى للامتداد القانوني، ثم مرحلة إلغاء الامتداد القانوني، ثم مرحلة العودة للامتداد القانوني، وتعديلات متعلقة بالأجور والزيادات التي طرأت عليها. وقد أخذت هذه الزيادات صوراً متعددة، قد تكون بنسب مئوية منصوص عليها في القانون، وقد تكون بالتراضي أو التقاضي، وقد تكون بنسب مئوية يحددها مجلس الوزراء بموجب نظام يصدره لهذه الغاية.

وتناول البحث التعديلات المتعلقة بالإجراءات والإخلاءات، فقد نُصَّ على اعتبار عقد الإيجار سنداً تنفيذياً للمطالبة بالأجور المستحقة، وكذلك نُصَّ على حق اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة لإخلاء العقار.

وتطرق البحث إلى حالة الإخلاء المستحدثة المتمثلة بإنشاء المستأجر أو تملكه عقاراً بدلاً من العين المؤجرة.

الكلمات الدالة: قانون المالكين والمستأجرين، عقود.

المقدمة

بشكل منتظم صلاحياته المنصوص عليها في المادة (18) من قانون المالكين والمستأجرين التي تنص على: (على مجلس الوزراء أن ينظر في زيادة بدلات الإيجار أو إنقاصها بالنسبة المئوية التي يراها محققة للعدالة والصالح العام وذلك مرة أو أكثر كل خمس سنوات...).

لقد نادى المؤجرون في الأردن بضرورة إنصافهم، وإنهاء الامتداد القانوني لعقود الإيجار إذ إن بدل الإيجار أصبح قليلاً، ولا يتناسب مع المنفعة التي يحصل عليها المستأجر، ونتيجة مطالبة المؤجرين أجرى المشرع الأردني تعديلاً على قانون المالكين والمستأجرين عام 2000، وضع بمقتضاه حداً للامتداد القانوني لعقود الإيجار، ولما لم يكن هذا التعديل مناسباً ومسحوقاً كانت مستقرة للمستأجرين، فقد اضطر المشرع الأردني، أن يجري التعديل تلو التعديل في محاولة لتحقيق الاستقرار والتوازن في العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر، فأجرى تعديلاً على القانون عام 2009، ثم تبعه تعديل عام 2010، ثم تعديل عام 2011، وتعديل عام 2013، وبذلك يمكن القول إن المشرع الأردني قد أجرى خمسة تعديلات على قانون المالكين والمستأجرين خلال الفترة من عام 2000 وحتى عام 2013، وقد تعلقت هذه التعديلات بمدة عقد الإيجار والامتداد القانوني، وكذلك بدل الإيجار الذي يدفعه المستأجر للمؤجر، وقد

صدر قانون المالكين والمستأجرين في الأردن أول مرة عام 1941 لمواجهة مشكلة الأسكان التي ظهرت في العالم بعد الحربين العالميتين الأولى والثانية، حيث أصبحت الحاجة كبيرة للمساكن مما دفع إلى وضع تشريعات استثنائية خاصة لمواجهة هذه المشكلة (العطار، 1990).

لقد سابر المشرع الأردني غيره من المشرعين في إصدار قانون استثنائي ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في تأجير العقار، سواء أكان ذلك لأغراض السكن أو لغيره من الأغراض والغايات، فخرج المشرع الأردني بهذا التشريع عن قاعدة العقد شريعتة المتعاقدين، حيث نص على الامتداد القانوني للعقد بقوة القانون، بغض النظر عن المدة المتفق عليها بين أطراف عقد الإيجار (شاكر، 1996، الجمعة، 2013).

لقد نتج عن الامتداد القانوني لعقد الإيجار في الأردن اختلال في توازن العقد بين المؤجر والمستأجر، بحيث أصبحت الأجرة التي يدفعها المستأجر للمؤجر قليلة مقابل المنفعة التي يحصل عليها المستأجر، لا سيما وأن مجلس الوزراء لم يمارس

* كلية الحقوق، الجامعة الأردنية. تاريخ استلام البحث 2015/10/5، وتاريخ قبوله 2015/12/11.

الأصلي على النحو التالي:

أولاً: بإلغاء نص الفقرة (أ) والاستعاضة عنها بالنص التالي:

أ. على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مبرم قبل تاريخ 2000/8/31 الاستمرار في اشغال المأجور بعد انتهاء مدة الاجارة العقدية وفقاً لاحكام العقد وشروطه على ان تنتهي هذه العقود وفق الاحكام التالية:

1. بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة لغايات السكن:
 - إذا كان قد بدأ سريان مفعولها قبل تاريخ 1970/1/1، فينتهي مفعولها بتاريخ 2010/12/31.
 - إذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1970/1/1 وحتى تاريخ 1974/12/31، فينتهي مفعولها بتاريخ 2011/12/31.
 - وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1975/1/1 وحتى تاريخ 1984/12/31، فينتهي مفعولها بتاريخ 2012/12/31.
 - وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1985/1/1 وحتى تاريخ 1989/12/31، فينتهي مفعولها بتاريخ 2013/12/31.
 - وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1990/1/1 وحتى تاريخ 1994/12/31، فينتهي مفعولها بتاريخ 2014/12/31.
 - وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1995/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30، فينتهي مفعولها بتاريخ 2015/12/31.
 2. بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة لغير غايات السكن:
 - إذا كان قد بدأ سريان مفعولها قبل تاريخ 1980/1/1، فينتهي مفعولها بتاريخ 2011/12/31.
 - وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1980/1/1 وحتى تاريخ 1989/12/31، فينتهي مفعولها بتاريخ 2012/12/31.
 - وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1990/1/1 وحتى تاريخ 1994/12/31، فينتهي مفعولها بتاريخ 2013/12/31.
 - وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1995/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30، فينتهي مفعولها بتاريخ 2014/12/31.
- ثانياً: اعتبار ما ورد في الفقرة (ب) بند (1)، وإضافة البند (2) اليها بالنص التالي:

تضمنت هذه التعديلات حالات اخلاء جديدة للعين المؤجرة، وكذلك إجراءات لم يكن منصوصاً عليها سابقاً، ونتناول هذه الموضوعات في مباحث متتالية على النحو الآتي:

المبحث الأول: التعديلات المتعلقة بمدة الإيجار.

المبحث الثاني: التعديلات المتعلقة بالأجور.

المبحث الثالث: الإجراءات والإخلاءات الجديدة المستحدثة في التعديلات المتلاحقة.

المبحث الأول

التعديلات المتعلقة بمدة الإيجار

نصوص قانونية

تنص الفقرتين (أ) و(ب) من المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994، قبل التعديل الذي تم بموجب قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (30) لسنة 2000 على:

أ. للمستأجر أن يستمر في إشغال المأجور 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.

وتنص المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (30) لسنة 2000 على: تعدل المادة 5 من القانون الأصلي على النحو الآتي:

أولاً: إلغاء نص الفقرتين (أ) و(ب) منها والاستعاضة عنهما بما يلي:

- أ. على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الاستمرار في اشغال المأجور، بعد انتهاء مدة اجارته 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.
 - ب. أما عقود الإيجار التي تتعد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها.
- ثانياً: إلغاء عبارة (شركة عادية) حيثما وردت في البند (4) من الفقرة (ج) منها والاستعاضة عنها بعبارة (شركة تضامن).
- وتنص المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009 على: (تعدل المادة (5) من القانون

الامتداد القانوني، وبذلك يكون المشرع الأردني قد مر في ثلاث مراحل بخصوص مدة العقد، وهي:

1. المرحلة الأولى الواقعة ما بين عام 1941-2000/8/31 وهي المرحلة الأولى للامتداد القانوني.
2. المرحلة الثانية الواقعة ما بين 2000/8/31 حتى 2011/12/31 وهي مرحلة إلغاء الامتداد القانوني.
3. المرحلة الثالثة الواقعة ما بين 2011/12/31 وحتى تاريخه وهي مرحلة العودة للامتداد القانوني وتتناول هذه المراحل في مطالب متتالية:

المطلب الأول: المرحلة الأولى للامتداد القانوني

أصدر المشرع الأردني قانوناً استثنائياً ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في تأجير العقارات المؤجرة لغايات السكن أو لغيره من الغايات، وهو قانون المالكين والمستأجرين وإخراج المستأجرين وتغيير بدلات الإيجار رقم 23 لسنة 1941، حيث نُصَّ على الامتداد القانوني بموجب المادة (3) من ذات القانون بعد أن كانت العلاقة محكومة بالمواد (404-611) من مجلة الأحكام العدلية.

لقد سائر المشرع الأردني بهذا القانون الاستثنائي غيره من الدول التي تصدت لهذه المشكلة بقوانين استثنائية، بحيث يمتد العقد بقوة القانون بغض النظر عن المدة المتفق عليها بين أطراف العقد (حبشي، 1962).

يقصد بالامتداد أن العقد لا ينقض بانتهاء مدته الاتفاقية، بل يمتد تلقائياً وبحكم القانون إلى مدة غير محددة، ولا ينتهي العقد إلا وفقاً للأحوال المنصوص عليها في القانون، فقد فرض المشرع بنصوص أمرة إمتداد عقود الإيجار الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين في هذه المرحلة إلى مدة غير محددة ودون حاجة إلى توافق إرادة المتعاقدين على ذلك (نايل، 2000، الأهواني، 1999)، وحق المستأجر في البقاء ليس له أجل محدد ما دام القانون الذي يعطيه هذا الحق ما زال نافذاً، وإن كان المستأجر لا يتقيد بالبقاء بل له إذا شاء أن يخلي المكان المؤجر ما دامت مدته الأصلية قد انتهت وبشرط مراعاة التنبيه بالاخلاء المنصوص عليها في القانون، ويجوز للمستأجر والمؤجر الاتفاق بعد قيام العقد على تعهد المستأجر إخلاء العين في ميعاد معين، ويكون هذا التعهد ملزماً وتنتهي العلاقة الإيجارية بينهما بحلول هذا الميعاد (الأهواني، 1999).

تُعَدُّ العلاقة الإيجارية في فترة الامتداد القانوني استمراراً للعقد الأول مقررّاً بإدارة واضع القانون، فتسري على العقد القواعد التي كانت تحكمه من قبل عدا ما يفرضه القانون من قواعد أمرة، ويترتب على الامتداد القانوني لعقد الإيجار الآتي:

2. إذا نص العقد على تجدد تلقائياً، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بأشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية.

ثالثاً: بإضافة عبارة (الذي استأجره قبل تاريخ 2000/8/31) بعد عبارة (إذا ترك المستأجر المأجور) الواردة في مطلع البند (5) من الفقرة (ج) الواردة فيها).

وتنص المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (43) لسنة 2010 على: (يعدل البند (1) من الفقرة (أ) من المادة (5) من القانون الأصلي بإلغاء عبارة (إذا كان قد بدأ سريان مفعولها قبل تاريخ 1970/1/1، فينتهي مفعولها بتاريخ 2010/12/31) وعبارة (إذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1970/1/1 وحتى تاريخ 1974/12/31، فينتهي مفعولها بتاريخ 2011/12/31) الواردتين فيه والاستعاضة عنهما بعبارة (إذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1974/12/31 وما قبله فينتهي مفعولها بتاريخ 2011/12/31).

تنص المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (22) لسنة 2011 على: (تعديل المادة (5) من القانون الأصلي على النحو التالي:

أولاً: بإلغاء نص الفقرة أ منها والاستعاضة عنه بالنص التالي:

أ. 1. على الرغم من أي اتفاق مخالف، يحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مبرم قبل تاريخ 2000/8/31 الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه.

2. عند نفاذ أحكام هذا القانون، يتم تعديل بدل الإجارة بالنسبة للعقود المشار إليها في البند (1) من هذه الفقرة، بالاتفاق بين المالك والمستأجر وإذا لم يتفقا يحق لأي منهما التقدم بطلب للمحكمة المختصة التي يقع العقار في دائرتها لإعادة تقدير بدل الإجارة بما يتناسب وأجر المثل في موقع العقار، وعلى المحكمة البت في الطلب في مدة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ تقديمه، ويكون القرار بأجر المثل قطعياً ونافاً من تاريخ تقديم الطلب.

ثانياً: بإلغاء عبارة (التي تتعدد بعد نفاذ هذا القانون) الواردة في البند (1) من الفقرة (ب) منها والاستعاضة عنها بعبارة (المبرمة بتاريخ 2000/8/31 وما بعده).

من خلال هذه النصوص يمكن القول إن المشرع الأردني قد بدأ في الامتداد القانوني وانتهى بالامتداد القانوني بالنسبة للعقود المبرمة قبل 2000/8/31، وقد توسط ذلك إلغاء

1. يمتد عقد الإيجار بحكم القانون بعد وفاة المستأجر إذا بقي فيه من يجعل لهم القانون الحق في الإفادة من هذا الامتداد.

2. لا يستطيع المؤجر أن يضع حداً لامتداد العقد.

3. يمتد العقد بنفس شروطه السابقة (القطار، 1990).

عدل المشرع الأردني قانون المالكين والمستأجرين وإخراج المستأجرين وتغيير بدلات الإيجار رقم (23) لسنة 1941 بموجب القانون رقم (4) لسنة 1942، ثم عدله مرة أخرى بموجب القانون رقم (3) لسنة 1946، وفي عام 1953 صدر القانون رقم (63) لسنة 1953 وقد عمل بموجبه لحين صدور قانون المالكين والمستأجرين المؤقت رقم (29) لسنة 1982، ثم بعد ذلك صدر قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 وقد استمر العمل بالامتداد القانوني حتى صدر قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (30) لسنة 2000، حيث نص على إنهاء الامتداد القانوني لجميع العقود المبرمة قبل صدوره بتاريخ 2000/8/31، بحيث تنتهي هذه العقود بتاريخ 2010/12/31، وقد كان ذلك نتيجة جدل كبير حول موضوع الامتداد القانوني وتأثير كبير من قبل المؤجرين، وهنا يمكن القول إن استجابة المشرع لمطالب المؤجرين وإجراء هذا التعديل المهم بهذه الطريقة وتحديد مدة لانتهاء جميع العقود التي كانت تخضع للامتداد القانوني لم يكن مدروساً مما نتج عنه فيما بعد خلل كبير في العلاقة ما بين المؤجرين والمستأجرين مما اضطر المشرع أن يجري التعديل ثلثي التعديل، وسنبين ذلك لاحقاً في متن هذا البحث.

المطلب الثاني: مرحلة إلغاء الامتداد القانوني

نتيجة لمطالب المؤجرين بإنصافهم وإنهاء حالة الامتداد القانوني لعقود الإيجار فقد استجاب المشرع الأردني عام 2000 وأجرى تعديلاً مهماً على قانون المالكين والمستأجرين، وضع بمقتضاه حداً للامتداد القانوني لعقود الإيجار، حيث نصت المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (30) لسنة 2000 على: (تعديل المادة 5 من القانون الأصلي على النحو التالي:

أولاً: بإلغاء نص كل من الفقرتين (أ) و(ب) منها والاستعاضة عنهما بما يلي:

أ. على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الاستمرار في اشغال المأجور، بعد انتهاء مدة اجارته العقدية، وفقاً لأحكام العقد وشروطه وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون، على أن تنتهي هذه العقود في 2010/12/31 ما لم يتم اتفاق آخر بين المالك والمستأجر.

ب. أما عقود الإيجار التي تتعد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها).

يتضح من هذا التعديل أن المشرع الأردني قد ألغى الامتداد القانوني المنصوص عليه منذ عام 1941، وذلك لجميع العقود المبرمة قبل 2000/8/31، بحيث تنتهي جميع هذه العقود بتاريخ 2010/12/31. لقد كان هذا التعديل تحولاً كبيراً ومهماً في العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر، وذلك في العقود الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين، وقد مس هذا التعديل حقوقاً ومراكز قانونية كانت مستقرة للمستأجرين تتمثل في حقهم في الامتداد القانوني، وفي حقيقة الأمر فإن تحديد تاريخ 2010/12/31 لانتهاء جميع العقود المبرمة قبل 2000/8/31 تاريخ محدد بشكل جزافي وليس له أساس يمكن الاستناد إليه، وقد دفع هذا الأمر المستأجرين المطالبة بإلغاء هذا النص، وإعادة الحال إلى ما كان عليه، أي بإعادة الامتداد القانوني وقد ارتفعت وتيرة المطالبة مع الاقتراب من التاريخ المحدد لانتهاء العقود المقرر بتاريخ 2010/12/31، وقد قام المشرع الأردني بإجراء تعديلات متلاحقة على قانون المالكين والمستأجرين، لم يحسم فيها المسألة بل كان يؤجل تاريخ انتهاء العقود المبرمة قبل 2000/8/31 التي كانت تخضع للامتداد القانوني، علماً بأن هذا التأجيل لم يكن مبنياً على أساس محدد بل كانت الفكرة مجرد التأجيل لمواجهة الضغوطات التي يواجهها المشرع.

لقد عدل المشرع الأردني قانون المالكين والمستأجرين بموجب القانون المعدل رقم (17) لسنة 2009 حيث نصت المادة (4) منه على: (تعديل المادة (5) من القانون الأصلي على النحو الآتي:

أولاً: بإلغاء نص الفقرة (أ) والاستعاضة عنها بالنص التالي:

أ. على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر بموجب عقد اجارة مبرم قبل تاريخ 2000/8/31 الاستمرار في اشغال المأجور بعد انتهاء مدة الاجارة العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه على ان تنتهي هذه العقود وفق الاحكام التالية:

1. بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة لغايات السكن:
 - اذا كان قد بدأ سريان مفعولها قبل تاريخ 1970/1/1، فينتهي مفعولها بتاريخ 2010/12/31.
 - اذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1970/1/1 وحتى تاريخ 1974/12/31، فينتهي مفعولها بتاريخ

2011/12/31.

- وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1975/1/1 وحتى تاريخ 1984/12/31، فينتهي مفعولها بتاريخ 2012/12/31.
- وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1985/1/1 وحتى تاريخ 1989/12/31، فينتهي مفعولها بتاريخ 2013/12/31.
- وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1990/1/1 وحتى تاريخ 1994/12/31، فينتهي مفعولها بتاريخ 2014/12/31.
- وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1995/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30، فينتهي مفعولها بتاريخ 2015/12/31.

2. بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة لغير غايات السكن:

- اذا كان قد بدأ سريان مفعولها قبل تاريخ 1980/1/1، فينتهي مفعولها بتاريخ 2011/12/31.
- وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1980/1/1 وحتى تاريخ 1989/12/31، فينتهي مفعولها بتاريخ 2012/12/31.
- وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1990/1/1 وحتى تاريخ 1994/12/31، فينتهي مفعولها بتاريخ 2013/12/31.
- وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1995/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30، فينتهي مفعولها بتاريخ 2014/12/31.

ثانياً: اعتبار ما ورد في الفقرة (ب) بند (1)، وإضافة البند (2) اليها بالنص التالي:

2. اذا نص العقد على تجدد تلقائياً، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بأشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية.

ثالثاً: باضافة عبارة (الذي استأجره قبل تاريخ 2000/8/31) بعد عبارة (اذا ترك المستأجر المأجور) الواردة في مطلع البند (5) من الفقرة (ج) الواردة فيها).

من خلال النص المتقدم يمكن إبراز الملاحظات الآتية:

1. ميز المشرع الأردني بين عقود إيجار السكن وعقود الإيجار المبرمة لغير غايات السكن، ولم يبين المشرع سبب هذه التمييز والتفريق، وقد يكون السبب أن السكن أهم من عقود الإيجار التي تبرم لغايات أخرى، فالسكن يوفر الراحة والاستقرار وفيه يدفع المستأجر الأجرة دون أن يحصل على

مقابل مادي، أما الإيجار لغايات غير السكن فهو يتم لغايات الاستثمار في معظم الحالات.

2. أن المدد المبينة في النص محددة جزافاً ولا يوجد معيار واضح لتحديد ما لا يمكن الوصول إلى أساس يبين لماذا حددت هذه المدد بهذه الطريقة؟

3. لقد بين المشرع في هذا النص مفهوم "التجديد التلقائي للعقد" وبين أنه إذا نص العقد على تجدد تلقائياً، فإنه يتجدد بحكم القانون لمدة تعاقدية ماثلة مرة واحدة ما لم يقر المستأجر بأشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية.

لقد جاء هذا التعديل لاختلاف الآراء والاجتهادات حول مفهوم "التجديد التلقائي" وهل يعني التجديد التلقائي تجديد العقد لمدة تعاقدية ماثلة مرة واحدة أو يتجدد مرة تلو الأخرى؟ وفي قرار لمحكمة التمييز الأردنية، أن التجديد التلقائي لا يتجاوز ثلاثين عاماً وقد ورد في قرارها رقم (2007/290) ما يلي: (أوجب المادة 1/671 من القانون المدني، أن تكون مدة الاجارة معلومة شريطة ألا تتجاوز ثلاثين عاماً. فإذا كانت مدة الإجارة هي خمس سنوات تجدد تلقائياً فهي بذلك مدة معلومة لاتفاق الطرفين مسبقاً على تجديدها تلقائياً دون التوقف على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى كما تقضي بذلك المادة 707 من القانون المذكور).

وقد ذهبت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (2011/4553) بما يلي:

1. يستفاد من أحكام المادة (5/ب) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (30) لسنة 2000 أنها قد أوضحت بأن عقود الإيجار التي تتعدد بعد نفاذ أحكام هذا القانون تحكمها شروط العقد المتفق عليها، وينقضى عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها. وعليه فإن العقد المبرم بين الطرفين موضوع الطلب تحكمه قاعدة العقد شريعة المتعاقدين أي الشروط المتفق عليها والواردة في العقد من حيث المدة. وحيث إن المادة (1/671) من القانون المدني نصت على أن (يجب أن تكون مدة الإجارة معلومة ولا يجوز أن يتجاوز ثلاثين عاماً...) وحيث إن عقد الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المحددة في العقد ما لم يشترط تجديده تلقائياً وفقاً لما تقضي به المادة (1/707) من القانون المدني. وحيث يستفاد من المادة (707) من القانون المدني أنه إذا اتفق الطرفان مسبقاً على التجديد التلقائي لمدة الإجارة المطلوبة فلا يتوقف ذلك التجديد على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى (تمييز حقوق رقم 2007/290 و 2008/617 و 2010/4685)، وبما أن مدة الإيجار في عقد الإيجار موضوع الطلبة هي سنة واحدة تجدد

معلومة ولا يجوز أن تتجاوز ثلاثين عاماً فإذا عقدت لمدة أطول ردت الى ثلاثين عاماً).

والسبب في عدم التطبيق أن نص المادة (1/671) من القانون المدني نص عام بينما نص المادة (5/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة نص خاص، والخاص يقيد العام، كذلك فإن نص المادة (1/1448) من القانون المدني الأردني تقضي بما يلي: (عند تطبيق احكام هذا القانون تراعى أحكام القوانين الخاصة).

مما تقدم فإنني لا أتفق مع اجتهادات محكمة التمييز الأردنية التي ما زالت تُعدُّ الحد الأقصى لمدة الإجارة ثلاثين عاماً سناً لأحكام المادة (1/671) من القانون المدني مخالفة بذلك أحكام المادة (5/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة.

وما أن اقترب تاريخ اخلاء المجموعة الأولى من المستأجرين التي كان من المفترض أن تتم في 2011/12/31 وهم المستأجرين قبل تاريخ 1970/1/1 لغايات السكن حتى اضطر المشرع وتحت ضغط مطالبة كثير من المستأجرين الذي سيتم اخلائهم إلى تعديل قانون المالكين والمستأجرين قبيل الإخلاء بأيام، حيث صدر قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 43 لسنة 2010 المنشور على الصفحة 7236 من عدد الجريدة الرسمية رقم 5075 بتاريخ 2010/12/30 أي أن النشر قد تم قبيل الاخلاء بيوم واحد، وقد تضمن التعديل ترحيل الاخلاء ليصبح بعد عام واحد من التاريخ الذي كان يتوجب أن يتم الاخلاء فيه، حيث تنص المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 43 لسنة 2010 على: يعدل البند (1) من الفقرة (أ) من المادة (5) من القانون الأصلي بإلغاء عبارة (إذا كان قد بدأ سريان مفعولها قبل تاريخ 1970/1/1، فينتهي مفعولها بتاريخ 2010/12/31) وعبارة (إذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1970/1/1 وحتى تاريخ 1974/12/31، فينتهي مفعولها بتاريخ 2011/12/31) والوردتين فيه والاستعاضة عنهما بعبارة (إذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ 1974/12/31 وما قبله فينتهي مفعولها بتاريخ 2011/12/31).

المطلب الثالث: المرحلة الثالثة (مرحلة العودة للامتداد القانوني)

وما أن اقترب تاريخ 2011/12/31 الذي كان من المفترض أن يتم فيه إخلاء جميع المستأجرين للذين بدأ سريان عقودهم بتاريخ 1974/12/31 وما قبل، حتى بدأ ضغط آخر من المستأجرين، وقد استجاب المشرع لهذه المطالب، وقام بتعديل قانون المالكين والمستأجرين حيث صدر قانون المالكين

تلقائياً فهي بذلك مدة معلومة لاتفاق الطرفين مسبقاً على تجديدها دون التوقف على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى. وعليه فإن العقد موضوع الطلب تحكمه شروط العقد المتفق عليها وأحكام المادة (707) من القانون المدني، بمعنى أن هذا العقد يتجدد تلقائياً لمدة لا تتجاوز ثلاثين عاماً. وأما بشأن تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009 فإن قرار تفسير القوانين رقم (3) لسنة 2010 أوضح بأنه إذا تضمن العقد أنه يجدد تلقائياً فإنه يتجدد لمدة تعاقدية ممانئة لمرة واحدة فقط، وأن ذلك ينطبق على العقود التي تبرم بعد نفاذ القانون رقم (17) لسنة 2009 ولا ينطبق على العقود التي أبرمت قبل نفاذه. وحيث إن عقد الإيجار موضوع الطلب أبرم بعد نفاذ القانون رقم (3) لسنة 2000 وقبل نفاذ القانون رقم (17) لسنة 2009 فإن هذا القانون لا ينطبق على العقد موضوع الطلب ولا يمكن القياس على ما ورد به. وعليه فإن تقديم الطلب قبل انتهاء مدة العقد الممتدة لغاية ثلاثين سنة يكون سابقاً لأوانه، وحيث إن محكمة البداية بصفتها الاستئنافية، توصلت لذات النتيجة فإنها تكون قد طبقت القانون تطبيقاً سليماً).

وبهذا الصدد يذهب البعض للقول: (وحيث توصل هذا القرار التمييزي إلى إمتداد الإجارة في العقود التي ترد فيها عبارة " يجدد تلقائياً" إمتدادها إلى ثلاثين عاماً بنفس الشروط ومنها شروط مقدار بدل الإيجار بحيث لا يحصل المالك على أي زيادة عن بدل الإجارة طيلة هذه المدة، ولأن هذا التفسير والتطبيق مجحف تماماً بحق المؤجر، حيث أن العديد من عقود الإيجار التي تم تنظيمها بعد 2000/8/31 قد ورد فيها على سبيل السهو و/أو بتأثير من الإنطباع السائد عن إمتداد الإجارة تلقائياً فإن من الظلم على المؤجرين أن تستمر عقود الإجارة الواردة فيها هذه الجملة ثلاثون عاماً رغماً عن إرادتهم بداعي أن العقد شريعة المتعاقدين، وأنه كان مخيراً في التوقيع على ذلك العقد والمقصر أولى بالخسارة) (بسطامي، 2010).

وفي صدد الحديث عن قراري محكمة التمييز مدار البحث فإنه لا بد من الإشارة إلى إن الحد الأعلى للإجارة المتعلقة بالعقار ليس ثلاثين عاماً كما ورد في القرار وإنما تسع وتسعون سنة سناً لنص المادة (5/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 الذي ينص على: (لا يجوز ان تتجاوز مدة إجارة الاموال غير المنقولة تسعا وتسعين سنة فإذا عقدت لمدة اطول ردت الى تسع وتسعين سنة).

ولا يطبق على مدة تأجير العقار نص المادة (1/671) من القانون المدني التي تنص على: (يجب أن تكون مدة الإجارة

في قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (22) لسنة (2011) حينما نص المشرع على العودة مرة أخرى للامتداد القانوني لعقود الإيجار المبرمة قبل (2000/8/31) وبالتالي فقدوا الفرصة التي كانوا ينتظرونها بانتهاء العقود المبرمة قبل (2000/8/31) فعاد إليهم الامتداد القانوني مرة أخرى. ومن وجهة نظر الباحث أن ما تم بهذه التعديلات قد ترتب عليه الكثير من السلبيات، ويمكن بيانها بما يلي:

أ. عدم استقرار العلاقات الإيجارية في المملكة الأردنية الهاشمية في الفترة السابقة.

ب. إلحاق خسارة كبيرة ببعض المستأجرين المتمثلة بقيامهم بإبرام عقود إيجار جديدة مع ذات المؤجرين أو مع مؤجرين آخرين وبأجور أكبر، وقد فقدوا حقهم في الامتداد القانوني، بعد أن قام بعضهم بإنهاء العقود السابقة المبرمة قبل 2000/8/31 التي كانت تخضع للامتداد القانوني، وأبرموا عقوداً جديدة بعد 2000/8/31 التي لا تخضع للامتداد القانوني ويطبق عليها قاعدة العقد شرعية المتعاقدين.

ج. لقد نتج عن هذه التعديلات المتلاحقة زيادة حالات الخصومة ما بين الاطراف، وأصبحت المحاكم تعج بالكثير من القضايا ما بين المؤجرين والمستأجرين. وفي هذا الصدد فإن الباحث يتمنى على المشرع الأردني أن يتوخى الدقة في التعديلات. بحيث تكون هذه التعديلات مدروسة وعميقة وتحقق التوازن والاستقرار في العلاقات، وأن يستفيد من التشريعات المقارنة والتعديلات التي تمت عليها.

المبحث الثاني

التعديلات المتعلقة ببطل الإجارة

عرف المشرع الأردني "بطل الإجارة" في المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين وتعديلات رقم (11) لسنة (1994) بأنه البطل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإجارة مضافاً إليه أي زيادة متحققة عليه بموجب أحكام هذا القانون وقوانين المالكين والمستأجرين السابقة له.

يلتزم المستأجر في الأصل بدفع الأجرة المحددة في عقد الإيجار التي أُنقِط عليها بين المؤجر والمستأجر، وبذات الطريقة الواردة في العقد، لكن هذا الأصل يتقيد بأحكام قانون المالكين والمستأجرين والزيادات والتعديلات التي جرت بموجبه (العبودي، 2011).

لقد أجرى المشرع الأردني تعديلات متعددة في قانون المالكين والمستأجرين، منذ عام 2000، وحتى عام 2013، وذلك بعد أن قرر إلغاء مبدأ الامتداد القانوني بموجب قانون

والمستأجرين المعدل رقم 22 لسنة 2011 ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 2011/12/31، وقد تم بموجب هذا القانون العودة مرة ثانية للعمل بالامتداد القانوني للعقود المبرمة كافة قبل 2000/8/31 حيث تنص المادة (2/أولاً/1) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 22 لسنة 2011 على: (أولاً: بإلغاء نص الفقرة أ منها والاستعاضة عنه بالنص التالي:

1. أ. على الرغم من أي اتفاق مخالف، يحق للمستأجر بموجب عقد اجارة مبرم قبل تاريخ 2000/8/31 الاستمرار في اشغال المأجور بعد انتهاء مدة الاجارة العقدية وفقاً لاحكام العقد وشروطه).

يتبين لنا من خلال استعراض المراحل المتتالية والنصوص المعدلة عدة مرات ابراز الملاحظات الآتية:

1. لقد عاد المشرع الأردني إلى الامتداد القانوني بالنسبة للعقود المبرمة قبل 2000/8/31، بعد أن ألغى الامتداد القانوني بتاريخ 2000/8/31 بموجب المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (30) لسنة 2000.

2. لقد أخل المشرع الأردني جراء التعديلات المتلاحقة بالمراكز القانونية والحقوق المكتسبة، فعلى سبيل المثال أخل المشرع الأردني بالمراكز القانونية للمستأجرين حينما أنهى الامتداد القانوني لعقود الإيجار المبرمة قبل 2000/8/31 سنداً لنص المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 30 لسنة 2000، حيث كان للمستأجرين قبل هذا التعديل الحق في الاستمرار في الانتفاع بالعقارات المؤجرة- التي كانت في معظمها- بأجور أقل من أجر المثل، ثم أخل المشرع بالمراكز القانونية للمؤجرين حينما قرر تأجيل انتهاء عقود الإيجار المبرمة قبل 2000/8/31 من 2010/12/31 إلى مدد أخرى يستمر بعضها حتى 2015/12/31 وذلك بموجب قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009، حيث كان للمؤجرين قبل هذا التعديل الحق في استرداد عقاراتهم المؤجرة قبل 2000/8/31 بتاريخ 2010/12/31 وينتهوا بذلك من موضوع الامتداد القانوني لعقود الإيجار، وقد تبع هذا الاخلال بالمراكز القانونية للمؤجرين اخلالات أخرى تمثلت بالتعديلات التي تمت على قانون المالكين والمستأجرين، حيث تم بموجب قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (43) لسنة (2010) تأجيل انتهاء العقود المبرمة قبل (1970/1/1) التي كان من المقرر أن تنتهي (2010/12/31) ليصبح تاريخ انتهائها (2011/12/31)، أما الإخلال الأكبر بالمراكز القانونية للمؤجرين، فقد كان

المالكين والمستأجرين، منذ عام 2000 وحتى عام 2013، تم إقرار زيادة الأجرة بنسب مئوية منصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين مرتين، الأولى بموجب قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 30 لسنة 2000 والثانية بموجب قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009 ونتناول في هذا المطلب هذه الزيادات تباعاً. أولاً: زيادة الأجرة بموجب قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 30 لسنة 2000:

تنص المادة (6) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (30) لسنة 2000 على ما يلي: (تعديل المادة (14) من القانون الأصلي بإضافة الفقرات (هـ) و(و) و(ز) التالية إليها: هـ. يضاف إلى بدل اجارات العقارات المؤجرة قبل تاريخ 31/12/1975 الذي تم تحديده طبقاً لاحكام الفقرات (أ) و(ب) و(ج) و(د) من هذه المادة، ما نسبته (5%) خمسة بالمائة من بدل الإجارة السنوي المحدد عن كل سنة استمرت فيها الإجارة من تاريخ 1/1/1976 حتى تاريخ 31/12/1990.

و. يضاف إلى بدل الإجارة المحدد في العقود التي تمت خلال المدة الواقعة بين تاريخ 1/1/1976 وتاريخ 31/12/1990 ما نسبته (3%) ثلاثة بالمائة من ذلك البديل عن كل سنة استمرت فيها الإجارة خلال هذه المدة.

ز. إذا عُدل بدل الإجارة بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أكثر مما هو محدد في الفقرتين (هـ) و(و) من هذه المادة فيعتبر هذا البديل ملزماً للمستأجر والمالك وكأنه محدد بمقتضى أي منهما. أما إذا كان البديل أقل مما هو محدد في الفقرتين المذكورتين فيتم تعديله بحيث يصبح مساوياً لما تقضي به أحكامهما).

من خلال هذا النص يمكن لنا إبراز الملاحظات الآتية:

1. لم يفرق المشرع بين العقارات المؤجرة لغايات السكن والعقارات المؤجرة لغير غايات السكن.
2. شملت الزيادة العقارات المؤجرة قبل 31/12/1975 بإضافة ما نسبته (5%) من بدل الإجارة السنوي المحدد عن كل سنة استمرت فيها الإجارة من تاريخ 1/1/1976 حتى تاريخ 31/12/1990، وإضافة ما نسبته (3%) من بدل الإجارة المحدد في العقود التي تمت خلال المدة الواقعة ما بين 1/1/1976 وتاريخ 31/12/1990. وننبين من ذلك الآتي:

- أ. الزيادة لم تشمل العقارات المؤجرة بعد تاريخ 1/1/1991.
- ب. لم تشمل نسبة الزيادة الزيادات التي تمت على بدل الإجارة بتعديلات سابقة في القانون أو بقرارات من مجلس الوزراء

المالكين والمستأجرين المعدل رقم 30 لسنة 2000، حيث نص في المادة (3) منه على إلغاء الامتداد القانوني وأن تنتهي العقود المبرمة قبل 31/8/2000 بتاريخ 31/12/2010، وقد نص المشرع في المادة (6) من ذات القانون على تعديل المادة (14) من القانون الأصلي بإضافة نسب تتراوح من (3%) إلى (5%) عن كل سنة استمرت فيها الإجارة.

وفي عام 2009 أصدر المشرع الأردني قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009 قرر بموجب المادة (6) منه تعديل نص المادة (15) من القانون الأصلي وإجراء تعديل على الإجارة بنسب تتراوح بين (1%) ولغاية (6%) عن كل سنة استمرت فيها الإجارة.

وفي عام 2011 أصدر المشرع الأردني قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 22 لسنة 2011، وبعد أن قرر العودة مرة ثانية للامتداد القانوني لجميع العقود المبرمة قبل 31/8/2000، قرر بموجب المادة الثانية منه تعديل المادة (5) من القانون الأصلي بأن تُعدل بدل الإجارة بالنسبة للعقود المبرمة قبل 31/8/2000 بالاتفاق ما بين المالك والمستأجر وإذا لم يتم الاتفاق يحق لأي منهما التقدم بطلب للمحكمة المختصة لإعادة تقدير بدل الإجارة بما يتناسب وأجر المثل في موقع العقار.

وفي عام 2013 أصدر المشرع الأردني قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 14 لسنة 2013 وقرر بموجب المادة (2) منه تعديل المادة (5) من القانون الأصلي. بحيث يضاف إلى بدل الإجارة لجميع العقارات المؤجرة قبل 31/8/2000 نسبة عادلة يحددها مجلس الوزراء وفق نظام يصدر لهذه الغاية.

مما تقدم يمكن القول: إن الزيادات التي جرت على بدل الإجارة وفق التعديلات المتلاحقة على قانون المالكين والمستأجرين، التي يدفعها المستأجر للمؤجر قد أخذت اشكالاً وصوراً متعددة على النحو الآتي:

- أ. زيادة الأجرة بنسب مئوية منصوص عليها في القانون.
- ب. زيادة الأجرة بالتراضي أو التقاضي.
- ج. زيادة الأجرة بنسب مئوية يحددها مجلس الوزراء بموجب نظام يصدره لهذه الغاية.

ونتناول هذه الأشكال والصور في ثلاثة مطالب متتالية:

المطلب الأول: زيادة الأجرة بنسب مئوية منصوص عليها في القانون

لقد أقرّ المشرع الأردني زيادة الأجور بنسب مئوية منصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين في تعديلات كثيرة، وخلال الفترة الزمنية التي نتناولها في تعديلات قانون

الاجارة اعتباراً من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ 2010/12/31 وذلك اذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن وتصبح هذه النسبة اثنين بالمائة اذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن.

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

من خلال هذا النص يمكن إبراز الملاحظات الآتية:

1. ميّز المشرع في الزيادة على بدل الإجارة بين العقارات المؤجرة لغايات السكن، والمؤجرة لغير غايات السكن.
2. لا يوجد أساس معين لدى المشرع لتقسيم الفترات الزمنية، ولا نسب الزيادة التي قررها، ودليل ذلك اختلاف المدد الزمنية للفترات المبينة في النص، واختلاف نسب الزيادة بين العقارات المؤجرة لغايات السكن والعقارات المؤجرة لغايات أخرى.

فمن حيث الفترات الزمنية، قسم المشرع العقود المبرمة قبل 2000/8/31 إلى ثلاث فترات غير متساوية على النحو الآتي:

أ. الفترة الزمنية الأولى مدتها (5) سنوات من 1970/1/1 ولغاية 1975/1/1.

ب. الفترة الزمنية الثانية مدتها (16) سنة من 1975/1/1 ولغاية 1990/12/31.

ج. الفترة الزمنية الثالثة مدتها (9) سنوات وتسعة أشهر من 1991/1/1 ولغاية 2000/8/30.

أما من حيث نسب الزيادة فهي كذلك تختلف من فترة إلى أخرى، على النحو الآتي:

أ. نسب الزيادة على العقود المبرمة قبل 1975/1/1 هي (5%) من بدل الإجارة الأساسي عن كل سنة من تاريخ بدء الإجارة وحتى تاريخ 2010/12/31 في العقارات المؤجرة لغايات السكن و(6%) إذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن، أي بنسبة (6:5) بين العقارات المؤجرة لغايات السكن والمؤجرة لغايات أخرى.

ب. نسب الزيادة على العقود المبرمة ما بين 1975/1/1 ولغاية 1990/12/31، فهي (3%) في العقارات المؤجرة لغايات السكن و(4%) في العقارات المؤجرة لغير غايات السكن

بما له من صلاحية بزيادة بدل الأجرة سنداً لنص المادة (17) من قانون المالكين والمستأجرين التي كان منصوص عليها قبل تعديل القانون.

3. تقسيم الفترات ونسب الزيادات التي تمت على بدل الإجارة لا يستند إلى أساس محدد وبالتالي يمكن القول إن الأرقام جزافية.

ثانياً: زيادة الأجرة بموجب قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009.

تنص المادة (6) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009 على: (يعدل القانون الأصلي بإضافة المادة (15) اليه بالنص التالي: المادة 15:

أ. لغايات هذه المادة (تعني عبارة (بدل الاجارة الأساسي) أياً مما يلي:

1. بدل الإجارة الملزم للمستأجر كما تم تحديده بتاريخ 2000/8/31 وفقاً لأحكام القانون وذلك بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة قبل تاريخ 1991/1/1.

2. بدل الإجارة المتفق عليه لأول مرة فيما بين المالك والمستأجر وذلك بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1991/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30.

ب. بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ 1975/1/1، يضاف الى بدل الإجارة اعتباراً من تاريخ 2011/1/1 ما نسبته خمسة بالمائة من بدل الاجارة الاساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتباراً من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ 2010/12/31 اذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن وتصبح هذه النسبة ستة بالمائة اذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن.

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

د. بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1991/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30 يضاف الى بدل الاجارة اعتباراً من تاريخ 2011/1/1 ما نسبته واحد بالمائة من بدل الاجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها

المستأجر لكي يتصرف بها أو يديرها بالطريقة التي تناسبه وبالبديل الذي يريده، إلا أنه بالامتداد القانوني فقد عاد للمستأجر حقه الذي كان يتمتع به بالإستناد إلى قانون المالكين والمستأجرين من حيث الاستمرار في أشغال العين المرحرة، لكن المشرع هذه المرة نص على أن يتم تعديل بدل الإجارة بالاتفاق بين المالك والمستأجر، وإذا لم يتفقا يحق لأي منهما اللجوء للمحكمة المختصة لإعادة تقدير بدل الإجارة بما يتناسب وأجر المثل، وبذلك فإنه يتم تعديل بدل الإجارة إما بالتراضي أو التقاضي.

أ. تعديل بدل الإجارة بالتراضي

يقضي النص مدار البحث بأن للمالك والمستأجر الاتفاق على تعديل بدل الإجارة بالنسبة للعقود المبرمة قبل 2000/8/31، فإذا تم الاتفاق بينهما، يكون الاتفاق ملزماً لهما، ويثور في هذا الصدد التساؤل التالي، هل يقتصر الأمر على الاتفاق بين المالك والمستأجر، أم يتعدى الأمر إلى أي ما كان المؤجر، سواء أكان مالك أم غير مالك؟ ويرى الباحث في هذه الحالة الاتفاق لا يقتصر على المالك والمستأجر، بل يتعدى ذلك إلى كل من له الحق في التأجير، حيث إن المؤجر ليس بالضرورة أن يكون المالك، فالمؤجر قد يكون صاحب الحق في الانتفاع (الأهواني، 1999)، وقد يكون الولي أو الوصي أو القيم أو الوكيل الغائب أو سنديك التقليدية أو متولى الوقف (سعد، 1989)، وبذلك فإن النص لم يكن دقيقاً، وكان الأولى بالمشرع أن ينص على الاتفاق ما بين المؤجروالمستأجر وليس المالك والمستأجر.

ب. تعديل بدل الإجارة بالتقاضي

لقد بين المشرع في نص المادة (2/أولاً) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 22 لسنة 2011 على أنه إذا لم يتفق المالك والمستأجر على تعديل بدل الإجارة فإنه يحق لأي منهما التقدم بطلب للمحكمة المختصة التي يقع العقار في دائرتها لإعادة تقدير بدل الإجارة بما يتناسب وأجر المثل في موقع العقار، وعلى المحكمة البت في الطلب في مدة لا تزيد على ستة أشهر من تاريخ تقديمه، ويكون القرار بأجر المثل قطعياً و نافذاً من تاريخ تقديم الطلب.

مما سبق يمكن لنا أن نستخلص شروط تطبيق هذا النص:

1. عدم اتفاق المالك والمستأجر على بدل الإجارة حيث أنه في حال اتفاقهم على تعديل بدل الإجارة، فإن هذا الاتفاق ملزم لهما، ولا يستطيع أي منهما أن يعدل في هذا الاتفاق بإرادته المنفردة، وبالتالي فإنه إذا كان هنالك اتفاق ما بين المالك والمستأجر، فإنه لا يجوز لأي منهما اللجوء للمحكمة لإعادة تقدير بدل الإجارة بما يتناسب وأجر المثل في موقع العقار

من بدل الإجارة الأساسي، وذلك عن كل سنة من تاريخ بدء الإجارة وحتى تاريخ 2010/12/31 أي بنسبة (4:3) بين العقارات المؤجرة لغايات السكن والمؤجرة لغايات أخرى.

ج. نسب الزيادة على العقود المبرمة ما بين 1991/1/1 ولغاية 2000/8/30 فهي (1%) في العقارات المؤجرة لغايات السكن و(2%) في العقارات المؤجرة لغير غايات السكن من بدل الإجارة الأساسي وذلك عن كل سنة من تاريخ بدء الإجارة وحتى 2010/12/31، أي بنسبة (2:1) بين المؤجرة لغايات السكن والمؤجرة لغايات أخرى.

مما تقدم يتبين لنا أن نسب الزيادة في الإيجار بين العقارات المؤجرة لغايات السكن والمؤجرة لغايات أخرى تختلف من فترة زمنية إلى أخرى، فهي في الفترة الأولى أي العقود المبرمة قبل 1975/1/1 بنسبة (6:5)، وفي الفترة الثانية ما بين 1975/1/1 ولغاية 1990/12/31 بنسبة (4:3)، وفي الفترة الثالثة ما بين 1991/1/1 ولغاية 2000/8/30 بنسبة (2:1).

وفي هذه الصدد فإننا نتمنى على المشرع الأردني أن يتوخى الدقة في النصوص القانونية التي يسنها، بحيث تتسجم هذه النصوص مع بعضها وتكون مصاغة على أساس سليم وواضح.

المطلب الثاني: زيادة الأجرة بالتراضي أو التقاضي

تنص المادة (2/أولاً) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 22 لسنة 2011 على: تعدل المادة (5) من القانون الأصلي على النحو التالي:

(أولاً: بالغاء نص الفقرة (أ) منها والاستعاضة عنه بالنص

التالي:

1.أ. على الرغم من أي اتفاق مخالف، يحق للمستأجر بموجب عقد إجرة مبرم قبل تاريخ 2000/8/31 الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه.

2. عند نفاذ أحكام هذا القانون، يتم تعديل بدل الإجارة بالنسبة للعقود المشار إليها في البند (1) من هذه الفقرة، بالاتفاق بين المالك والمستأجر وإذا لم يتفقا يحق لأي منهما التقدم بطلب للمحكمة المختصة التي يقع العقار في دائرتها لإعادة تقدير بدل الإجارة بما يتناسب وأجر المثل في موقع العقار، وعلى المحكمة البت في الطلب في مدة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ تقديمه، ويكون القرار بأجر المثل قطعياً و نافذاً من تاريخ تقديم الطلب).

من خلال هذا النص يتبين لنا أن المشرع الأردني قد عاد مرة ثانية للامتداد القانوني، وهو بذلك يكون قد أدخل بمركز قانوني للمؤجر، وهو حقه في إعادة العين المؤجرة واخلائها من

المؤجرة قبل 2000/8/31 بموجب التشريعات السابقة على نفاذ أحكام هذا القانون أو بالاتفاق بين المالك والمستأجر، يضاف إلى بدل الإجارة لجميع تلك العقارات المؤجرة منها لغايات السكن أو لغايات أخرى زيادة نسبية عادلة يحددها مجلس الوزراء عند نفاذ أحكام هذا القانون وفق نظام يصدر لهذه الغاية على أن تكون هذه الزيادة محققة للعدالة والسلم الاجتماعي في مختلف مناطق المملكة أو أي جزء منها).

على مجلس الوزراء إعادة النظر ببديل الإجارة بالنسب المؤية التي يراها محققة للعدالة والسلم الاجتماعي في مختلف مناطق المملكة أو أي جزء منها كل (5) سنوات وفقاً للنظام الصادر بمقتضى أحكام هذا القانون.

تسري أحكام هذه المادة على الدعاوى المنظورة التي لم يفصل بها بحكم قطعي قبل تاريخ نفاذ هذا القانون. أما الدعاوى التي فصل بها بموجب أحكام القانون رقم (22) لسنة 2011 المتعلقة ببديل أجر المثل فلا تسري عليها الزيادات المنصوص عليها في هذه المادة قبل مرور عشر سنوات من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون.

وبالاستناد إلى نص الفقرة (أ/3) من المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته رقم (11) لسنة 1994 صدر نظام الزيادات النسبية على بدل الإجارة رقم 78 لسنة 2013. وتتص المادة (2) من هذا النظام على: (أ. لغايات هذه المادة تعني عبارة (بديل الإجارة الأخير): بدل إجارة العقارات المؤجرة لغايات السكن أو لغايات أخرى قبل 2000/8/31 مضافاً إليه الزيادات القانونية التي طرأت على هذا البديل بموجب التشريعات السابقة على نفاذ أحكام القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (22) لسنة 2011، أو الزيادات التي طرأت على بدل الإجارة بالاتفاق بين المالك والمستأجر في أي وقت قبل نفاذ أحكام القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (14) لسنة 2013.

ب. تضاف إلى بدل إجارة العقار المؤجر لغايات السكن قبل 2000/8/31 ما نسبته (25%) من بدل الإجارة الأخير.

ج. تضاف إلى بدل إجارة العقار المؤجر لغير غايات السكن قبل 2000/8/31 ما نسبته (35%) من بدل الإجارة الأخير).

وتتص المادة (3) من ذات النظام على: (إذا عدل بدل الإجارة بعد تاريخ آخر زيادة قانونية بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أقل من البديل المحدد بمقتضى أحكام الفقرتين (ب) و(ج) من المادة (2) من هذا النظام فيتم تعديل بدل الإجارة ليصبح مساوياً للبديل المحدد بمقتضى أحكام تلك الفقرتين. أما إذا أصبح بدل الإجارة المعدل بالاتفاق أكثر من

ونشير إلى أنه يُعاد النظر في بدل الإجارة كل خمس سنوات سنداً لنص المادة (18) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (22) لسنة 2011.

2. أن يتم تقديم طلب للمحكمة المختصة التي يقع العقار في دائرتها، لإعادة تقدير بدل الإجارة بما يتناسب وأجر المثل في موقع العقار، وهنا نبين أن تحديد المحكمة المختصة يخضع لقواعد تحديد الاختصاص المكاني والقيمي (الزعيبي، 2003).

3. يُقدر بدل الإجارة بما يتناسب وأجر المثل في موقع العقار، وهنا لا بد من الإشارة إلى أن تحديد أجر المثل يخضع إلى عوامل كثيرة، منها: موقع العقار، والغاية من الإجارة، ومساحته، وعمر العقار، والخدمات المتوافرة فيه، والمعدل العام لبديل الإجارة في المنطقة، وشهرتها، ويرى الباحث أن أجر المثل يحقق العدالة في العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر.

4. أن يُفصل في الطلب في مدة لا تزيد على ستة أشهر من تاريخ تقديم الطلب.

5. يكون القرار بأجر المثل قطعياً وناظراً من تاريخ تقديم الطلب، وهنا نشير إلى أنه قد صدر قرار عن المحكمة الدستورية يقضي بأن هذا النص غير دستوري، ويجب أن يخضع قرار المحكمة بتحديد أجر المثل للطعن، وقد ورد في قرار المحكمة الدستورية الأردنية رقم 2013/1 (هيئة عامة) تاريخ 2013/3/7 ما يلي:

(بالنسبة للطعن بقطعية الحكم بأجر المثل فإن مساساً أصاب جوهر الحقوق التي حرص المشرع الدستوري على صيانتها وعدم المساس بها، ونجد عدم إتاحة المجال للطعن بقرار له مساس جوهري بحقوق المواطنين لدى درجة أعلى من شأنه إهدار الحماية التي فرضها الدستور للحقوق على اختلافها ومنع حق اللجوء إلى درجة أعلى في القضاء في مثل هذه القضايا له مساس مباشر في حياة المواطنين، ومن شأن ذلك المساس بجوهر العدالة الذي يتوجب معه السماح بإتاحة فرص الطعن المتعارف عليها، وإن منع ذلك يناقض دلالة المادة (128) من الدستور في الحماية القضائية للحق والحرية بالإضافة إلى مخالفة مقتضى المادة السادسة من الدستور بفقرتها الثانية الثالثة).

المطلب الثالث: زيادة الأجرة بنسبة يحددها مجلس الوزراء بموجب نظام

تتص الفقرات (2، 3، 4) من المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 14 لسنة 2013 على: (2. مع مراعاة الزيادات القانونية التي طرأت على بدل الإجارة للعقارات

إليها لتحقيق ذلك؟

4. يقوم مجلس الوزراء بإعادة النظر ببديل الإجارة بالنسب المئوية التي يراها كل خمس سنوات. ولقد جاء المشرع بحكم غريب في نص المادة (4/2) من القانون المعدل رقم (14) لقانون المالكين والمستأجرين وهو أن الدعاوى التي فصل بها بموجب أحكام القانون رقم (22) لسنة 2011 المتعلقة ببديل أجر المثل فلا تسري عليها الزيادات المنصوص عليها في هذه المادة قبل مرور عشر سنوات من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون.

ووجه الغرابة في هذا النص استثناء المشرع حالة الإيجارات التي حُددت على أساس أجر المثل من قبل المحكمة بعدم إعادة النظر بها إلا بعد مرور عشر سنوات بينما يتم إعادة النظر في الزيادة التي تمت بالاستناد إلى نظام الزيادات النسبية رقم 78 لسنة 2013، أو الزيادات التي تمت بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر. إن القول بعدم سريان الزيادات المنصوص عليها على العقارات التي تم تحديد أجر المثل بخصوصها من قبل المحكمة قبل مرور عشر سنوات من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون قول غير دقيق، إذ إن الإجارة تزداد وتتضاعف، فكيف يمكن أن نبقى الأجرة ثابتة دون إعادة النظر فيها لمدة (10) سنوات؟ لذلك يتمنى الباحث على المشرع الأردني تعديل النص مدار البحث، بحيث تعامل العقارات التي تم تحديد أجرة المثل بخصوصها من قبل المحكمة معاملة العقارات الأخرى بحيث يعاد النظر في الأجرة مرة كل خمس سنوات من قبل مجلس الوزراء.

المبحث الثالث

الإجراءات والاخلاعات الجديدة المستحدثة في التعديلات

المتلاحقة

لم تقتصر التعديلات المتلاحقة التي جرت على قانون المالكين والمستأجرين على مدة العقد والأجرة، بل شملت كذلك إجراءات وحالة إخلاء جديدة لم تكن معروفة في قانون المالكين والمستأجرين قبل هذه التعديلات، وهذه الحالات تتضمن في اعتبار عقد الإجارة سنداً تنفيذياً، وكذلك حق اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة، وقد نصت التعديلات أيضاً على حالة إخلاء جديدة تتمثل في حال أنشأ المستأجر أو تملكه عقاراً بدلاً من المأجور، ونتناول ذلك في ثلاثة مطالب متتالية:

المطلب الأول: اعتبار عقد الإيجار سنداً تنفيذياً للمطالبة بالأجور المستحقة

تضمنت التعديلات التي جرت على قانون المالكين والمستأجرين النص على اعتبار عقد الإيجار المبرم ما بين

البديل المحدد بمقتضى أحكام أي من الفقرتين المذكورتين، فيبقى البديل المعدل ملزماً إلى أن تتم إعادة النظر فيه وفقاً لأحكام المادة (5) من هذا النظام).

يتبين لنا من هذه النصوص الآتي:

1. تتحدث هذه النصوص عن زيادة على بدل الإجارة للعقارات المؤجرة قبل 2000/8/31.

2. بدل الإجارة الذي تحسب على أساسه الزيادة هو بدل إجارة العقارات المؤجرة لغايات السكن أو لغايات أخرى قبل 2000/8/31 مضافاً إليه الزيادات القانونية التي طرأت على هذا البديل بموجب التشريعات السابقة على نفاذ أحكام القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (22) لسنة 2011 أو الزيادات التي طرأت على بدل الإجارة بالاتفاق بين المالك والمستأجر.

3. تحدد هذه الزيادات بموجب نظام صادر عن مجلس الوزراء، بحيث تكون هذه الزيادات محققة للعدالة والسلم الاجتماعي في مختلف مناطق المملكة أو أي جزء منها. وهنا لا بد من الإشارة إلى الملاحظات الآتية:

أ. إن موضوع بدل الإجارة من المسائل الجوهرية في قانون المالكين والمستأجرين، وكان من الأنسب أن يتصدى القانون ذاته إلى تحديد نسب هذه الزيادة لا أن يتركها إلى مجلس الوزراء، وهذا ما فعلته فعلاً بعض القوانين، حيث نصت في متن القانون على نسبة الزيادة، ومثال ذلك ما نص عليه المشرع المصري في المادة (3) من قانون إيجار الأماكن رقم (6) لسنة 1997. وفي هذا الصدد يتمنى الباحث على المشرع الأردني تعديل القانون بحيث تكون نسبة الزيادة في نص القانون.

ب. عبارة "أن تكون هذه الزيادة محققة للسلم الاجتماعي" غير واضحة، فكيف يمكن أن تكون الزيادات محققة للسلم الاجتماعي لا سيما ونحن نتحدث عن علاقات مالية بين أطراف عقد الإيجار المبرم قبل 2000/8/31 الخاضع لقانون المالكين والمستأجرين، ولا نتحدث عن حالات اضطراب أو فوضى يمكن أن تؤثر في السلم الاجتماعي، لذلك يتمنى الباحث على المشرع الأردني تعديل نص الفقرة (2) من المادة (2) من القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (14) لسنة 2013 وذلك بحذف عبارة "أن تكون هذه الزيادة محققة للسلم الاجتماعي".

ج. إن القول "بأن تكون الزيادة في مختلف مناطق المملكة أو أي جزء منها" قد يؤدي إلى نتائج غير مقبولة، فكيف يمكن أن تتم الزيادة بنسب مئوية في مناطق معينة في المملكة دون مناطق أخرى؟ وما هي الأسس التي يمكن الاستناد

بإخلاء أو استرداد المأجور وللقاضي أو من ينتدبه إجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور إذا وجد ذلك ضرورياً.
ب. يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ كحكم قضائي وفق احكام قانون التنفيذ إذا تحقق الشرطان التاليان مجتمعين:

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

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

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

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

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

وحتى يُطبق هذا النص واستصدار قرار من قاضي الأمور المستعجلة بإخلاء العين المؤجرة فإنه لا بد من تحقق الشروط الآتية:

أ. أن يكون عقد الإيجار خطياً.
ب. أن يكون سبب الإخلاء أو استيراد العقار انتهاء مدة عقد الإجارة.

ج. قيام المالك بأخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإجارة.

د. امتناع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام

المؤجر والمستأجر سنداً تنفيذياً يمكن طرحه في دائرة التنفيذ للمطالبة بالأجور المستحقة للمؤجر في ذمة المستأجر، وذلك دون اللجوء للمحاكم المختصة للمطالبة بالإجارة، حيث نصت المادة (20) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009 على: (يعتبر عقد الإجارة سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ للمطالبة بالأجور المستحقة بموجبه لدى دائرة التنفيذ المختصة وفق أحكام التشريعات النافذة).

وحتى يُعدّ عقد الإجارة سنداً تنفيذياً فيجب أن يكون مكتوباً، حيث إن السند التنفيذي ورقة أو محرر له مضمون معين، وتنص المادة (6) من قانون التنفيذ على: (لا يجوز التنفيذ الا بسند تنفيذي اقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء، وتشمل السندات التنفيذية ما يلي:

أ. الاحكام الصادرة عن المحاكم الحقوقية والشرعية والدينية واحكام المحاكم الجزائية المتعلقة بالحقوق الشخصية والاحكام والقرارات الصادرة عن أي محكمة أو مجلس أو سلطة اخرى نصت قوانينها الخاصة على ان تتولى الدائرة تنفيذها وأي احكام اجنبية واجبة التنفيذ بمقتضى أي اتفاقية.
ب. السندات الرسمية والعادية والاوراق التجارية القابلة للتداول).

تهدف فكرة السند التنفيذي إلى التوفيق ما بين اعتبارين متعارضين مصلحة الدائن في تنفيذ فوري وسريع لحقه، ومقتضى العدالة التي تقتضي ألا يسمح بإجراء التنفيذ إلا لصاحب الحق الموضوعي، وحتى يتم التنفيذ فإنه لا بد من وجود سند تنفيذي، ولا يجوز لسلطة التنفيذ المساس بهذا السند (الشواري، 2002).

المطلب الثاني: حق اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة

أجاز المشرع الأردني للمؤجر اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة، إذا لم يقدّم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة، أو امتنع عن استردادها عند انتهاء مدة عقد الإيجار، حيث تنص المادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009 على: (يجوز للمؤجر بموجب عقد اجارة خطي إتباع الاجراءات التالية لإخلاء أو استرداد العقار المأجور واستلامه خاليا من الشواغل اذا كان سبب الإخلاء أو الاسترداد انتهاء مدة عقد الاجارة وفق احكام العقد او وفق احكام الفقرة (أ) او الفقرة (ب) من المادة (5) من هذه القانون:

أ. اذا قام المالك باخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الاجارة وامتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الاجارة ايهما لاحق، فيعتبر ذلك سببا مشروعاً للمالك لتقديم طلب الى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار

المطلب الثالث: الحالة المستحدثة للإخلاء

تضمنت التعديلات المتلاحقة التي أُجريت على قانون المالكين والمستأجرين حالة إخلاء جديدة بموجب المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (22) لسنة 2011 التي تنص على: (إذا أنشأ المستأجر على أرض خاصة به أو تملك عقاراً بدلاً عن المأجور في حدود البلدية التي يقع فيها العقار إذا كان لغايات السكن أو في الموقع الذي يقع فيه العقار إذا كان لغايات أخرى غير السكن).

لقد ورد هذا التعديل في ذات القانون المعدل الذي أعاد مرة أخرى الامتداد القانوني، واعتقد أن هذا التعديل قد جاء للتخفيف من آثار الإمتداد القانوني على المؤجرين فأضاف حالة جديدة يستطيع المؤجر الاستناد إليها لإخلاء العين المؤجرة، وتتمثل هذه الحالة بتملك المستأجر أو أنشائه عقاراً وقد فرق المشرع في الموقع الذي يتم التملك أو الإنشاء فيه بين ما إذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن أو لغايات أخرى على النحو الآتي:

1. يكون التملك أو الإنشاء في حدود البلدية التي يقع فيها العقار المؤجر لغايات السكن.
 2. يكون التملك أو الإنشاء في الموقع الذي يقع فيه العقار إذا كان لغايات أخرى غير السكن.
- مما تقدم يمكن لنا أن نبدي الملاحظات الآتية:

أولاً: وسع المشرع الأردني من النطاق الجغرافي الذي يتم فيه التملك أو الإنشاء إذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن، فجعله ضمن حدود البلدية التي يقع فيها العقار المؤجر، بينما حصر التملك أو الإنشاء في الموقع الذي يقع فيه العقار إذا كان لغايات أخرى غير السكن، وقد يكون قصد المشرع من ذلك أن الإيجار لغايات السكن لا يرتبط كثيراً بالموقع، فيمكن أن يكون في أي موقع ضمن حدود البلدية، بينما إذا كانت الغاية من الإيجار لغايات أخرى تجارية أو صناعية أو مكاتب أو أي غاية أخرى غير السكن، فإن الموقع يكون على درجة عالية من الأهمية.

ثانياً: يرى الباحث أن النص مجرد ولا يراعي كثيراً من الأمور، فقد اكتفى النص بالتملك والإنشاء ضمن حدود البلدية أو الموقع، دون أن يراعي الاعتبارات الأخرى مثل المساحة وأهمية الموقع ومدى مناسبه. ففيما يتعلق بالمساحة -مثلاً- قد يكون العقار مؤجراً لغايات التجارة ومساحته كبيرة، فإذا أنشأ المستأجر أو تملك بأي سبب من أسباب الملكية من عقد أو وصية أو أرث عقاراً في الموقع، فإن ذلك يشكل حالة من إخلاء العين المؤجرة بغض النظر عن مساحة العقار الذي تم إنشاؤه أو تملكه، وما إذا كان مفزراً أو على سبيل الشبوع،

من تاريخ تبليغه الإخطار، أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق.

هـ. قيام المؤجر بتقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة، يطلب فيه إصدار قرار بإخلاء، أو استيراد العين المؤجرة.

و. للقاضي أو من ينتدبه إجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور، إذا وجد ذلك ضرورياً (الصريرة، 2011).

وتنص المادة (22) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009 على: (إذا عرض المستأجر على المالك استلام العقار المأجور بسبب انتهاء مدة الإجارة وامتنع المالك عن استلامه رغم تبليغه إنذاراً عدلياً بذلك، يجوز للمستأجر أن يقدم طلباً إلى قاضي الأمور المستعجلة لتسليم العقار المأجور إلى المحكمة وذلك دون الإخلال بحقوق الطرفين وفق أحكام العقد).

وأبين في هذا الصدد أن الحاجة لم تعد قائمة لتطبيق هذا النص واتمنى على المشرع الأردني إلغائه، وذلك للأسباب الآتية:

1. لقد تم استحداث هذا النصوص بموجب قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009، وذلك لمواجهة حالات الإخلاء الكثيرة التي كان من المفروض أن تتم سناً لأحكام المادة (4) من ذات القانون المعدل التي كانت تقتضي بانتهاء عقود الإيجار المبرمة قبل 2000/8/31 خلال الفترة من 2010/12/31 وحتى 2015/12/31. إلا أن هذا النص قد ألغي بموجب المادة (2) من قانون المالكين المعدل رقم (22) لسنة 2011، وعليه فإنه لم تعد هناك عقود خاضعة لقانون المالكين والمستأجرين - أي المبرمة قبل 2000/8/31 - تنتهي بسبب انتهاء مدة العقد، ويحق للمستأجر بموجب عقد إيجاره مبرم قبل 2000/8/31 الاستمرار في اشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة العقدية سناً لنص المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته رقم (11) لسنة 1994، بعد إجراء التعديل بموجب المادة (2) من القانون المعدل رقم (22) لسنة 2011 الذي سبق الإشارة إليه.

2. عقود الإيجار المبرمة بعد 2000/8/31 لا تخضع لقانون

المالكين والمستأجرين، إنما تخضع لقواعد القانون المدني.

3. إن النص مدار البحث وسع من صلاحيات قاضي الأمور المستعجلة وهي في الأصل محددة حصراً بموجب المادة

(32) من قانون أصول المحاكمات المدنية (الزعيبي، 2003).

مئوية يحددها مجلس الوزراء بموجب نظام يصدره لهذه الغاية.

4. الزيادات التي تم إقرارها على بدل الإجارة، لا تستند إلى أساس قانوني سليم، وتحليل المدد التي تم ربط الزيادة على أساسها، وكذلك مقدار ونسب الزيادات يتبين لنا عدم الدقة في تحديدها واختلافها وتباينها.

5. عدم دستورية بعض النصوص المتعلقة بتعديل قانون المالكين والمستأجرين، حيث قضت المحكمة الدستورية بهيئتها العامة، بعدم دستورية نص المادة (2/أولاً) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 22 لسنة 2011 الذي يقضي بأن قرار المحكمة بأجر المثل قطعي ونافذ من تاريخ تقديم الطلب.

6. لقد نظم المشرع بعض الموضوعات في نظام مثل نظام الزيادات النسبية على بدل الإجارة رقم (78) لسنة (2013)، علماً بأنها مسائل أساسية وجوهرية كان من المفروض النص عليه في قانون المالكين والمستأجرين، وهي تتعلق بمقدار الزيادات التي يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر، علماً بأن بعض التشريعات العربية قد عالجت ذلك في صلب القانون، ومثال ذلك قانون إيجار الأماكن المصري، حيث نص على مقدار الزيادة بموجب المادة (3) من قانون إيجار الأماكن رقم (6) لسنة 1997.

7. استحدث المشرع في التعديلات التي تمت إجراءات وإخلاءات جديدة، فقد عُدَّ عقد الإيجار سنداً تنفيذياً للمطالبة بالأجور المستحقة، وكذلك نصت التعديلات على حق اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة، وعلى حالة إخلاء جديدة لم تكن معروفة سابقاً تتمثل في حالة إنشاء أو تملك المستأجر عقاراً بدلاً من المأجور.

التوصيات

1. أتمنى على المشرع الأردني أن يتوخى الدقة في التعديلات القانونية، بحيث تكون هذه التعديلات مدروسة وعميقة وتحقق التوازن والاستقرار ما بين الأطراف، وأن يستفيد من التشريعات المقارنة والتعديلات التي تمت عليها.

2. أتمنى على المشرع الأردني تعديل نص المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (14) لسنة 2013، بحيث تحدد نسبة الزيادة في متن القانون وليس في نظام.

3. أتمنى على المشرع الأردني حذف عبارة "أن تكون هذه الزيادة محقة للسلم الاجتماعي" الواردة في المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (14) لسنة

كذلك قد يكون العقار المؤجر لغايات السكن بمساحة واسعة وأسرة المستأجر كبيرة، وإن أنشأ المستأجر أو تملك عقاراً ضمن حدود البلدية لكنه بمساحة أقل وقد لا يستوعب نصف عدد أفراد الأسرة فإنه بالرغم من ذلك ووفق النص مدار البحث فإنه يشكل حالة من حالات إخلاء العين المؤجرة.

كذلك فإن العقار الذي تم إنشاؤه أو تملكه من قبل المستأجر لغايات السكن أو لغايات أخرى ضمن حدود البلدية أو في الموقع الذي يقع فيه العقار قد لا يكون مناسباً وليس بمستوى أهمية الموقع المقام عليه العين المؤجرة، وهذا يختلف بحسب الغاية من الإيجار وطبيعة النشاط أو العمل أو التجارة أو السكن وفي هذا الصدد أتمنى على المشرع الأردني تعديل النص، بحيث يكون العقار الذي تم إنشاؤه أو تملكه من قبل المستأجر مناسب من حيث المساحة وأهمية الموقع وطبيعة العمل.

النتائج والتوصيات

النتائج

بعد الانتهاء من دراسة بحثنا الموسوم بـ "تعديلات متسارعة واختلالات متلاحقة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني" فقد توصل الباحث إلى النتائج والتوصيات الآتية:

1. تبين لنا من خلال البحث أن قانون المالكين والمستأجرين أجريت عليه تعديلات كثيرة لاسيما خلال الفترة ما بين عام 2000 وعام 2013، حيث أجري عليه خمسة تعديلات خلال هذه الفترة وقد نتج عن هذه التعديلات اختلالات كبيرة في العلاقة ما بين المؤجرين والمستأجرين أثرت في الحقوق المكتسبة للمستأجرين تارة وللمؤجرين تارة أخرى، علماً بأن هذه التعديلات لم تكن مدروسة وغير مبنية على أسس واضحة.

2. مرت عقود إيجار الأماكن في المملكة الأردنية الهاشمية في ثلاث مراحل من حيث الامتداد القانوني وهي المرحلة الأولى للامتداد القانوني منذ عام 1941 وحتى 2000/8/31، والمرحلة الثانية مرحلة إلغاء الامتداد القانوني الواقعة ما بين 2000/8/31 وحتى 2011/12/31، والمرحلة الثالثة وهي العودة للامتداد القانوني الواقعة ما بين 2011/12/31 وحتى تاريخه.

3. لقد تم إجراء زيادات على بدل الإجارة التي يدفعها المستأجر للمؤجر، وقد أخذت هذه الزيادات أشكالاً وصوراً متعددة وذلك وفق تعديلات متلاحقة على قانون المالكين والمستأجرين، فهي قد تكون بنسب مئوية منصوص عليها في القانون، أو أن تتم بالتراضي أو التقاضي، أو بنسب

2013.

4. أتمنى على المشرع الأردني تعديل نص المادة (4/2) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (14) لسنة 2013، بحيث تعامل العقارات التي تم تحديد أجرة المثل بخصوصها من قبل المحكمة بالاستناد إلى قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (22) لسنة 2011 معاملات العقارات الأخرى، بحيث يعاد النظر في الأجرة مرة كل خمس سنوات من قبل مجلس الوزراء.
5. أتمنى على المشرع الأردني إلغاء نص المادة (21) من

- قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009 للأسباب التي سبق ذكرها.
6. أتمنى على المشرع الأردني تعديل نص المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (22) لسنة 2011، بحيث يكون العقار الذي يتم إنشاؤه أو تملكه من قبل المستأجر مناسباً من حيث المساحة وأهمية الموقع وطبيعة العمل، وذلك حتى يصار إلى إخلاء العين المؤجرة من المستأجر بعد إنشاء المستأجر أو تملكه عقاراً.

المصادر والمراجع

- عمان، ط1، ص157 وما بعدها.
- الشواري، ع. (2002)، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، الاسكندرية، ص12.
- الصرابرة، م. (2011)، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، دراسة في التشريع الأردني، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، المجلد (3)، العدد (2).
- العبودي، ع. (2011)، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط2، ص300.
- القطار، ع. (1990) شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني والتشريعات إيجار الأماكن، ط3، بدون ناشر، ص15.
- نايل، ا. (2000)، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، دار النهضة العربية، ص350.

- الأهواني، ح. (1999)، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، ص281.
- بسطامي، ب. (2010)، تطبيقات قضائية في قانون المالكين والمستأجرين، بدون ناشر، ط1، ص213.
- جمعة، ج. (1996)، شاكر، أ. (1996)، المرجع العملي في الامتداد القانوني لعقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ص9.
- جمعة، ع. (2013)، الامتداد القانوني لعقد الإجارة وفقاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني، مجلة دراسات، المجلد 40، ملحق 1.
- حبشي، ف. (1962)، الامتداد القانوني لعقود الإيجار، ص64.
- الزعبي، ع. (2003)، أصول المحاكمات المدنية، دار وائل للنشر،

Rapid Changes and Successive Defects in Jordanian Landlords and Tenants Law

*Ahmad Owidi **

ABSTRACT

Jordanian legislator issued a special, extraordinary law to regulate the relationship between landlords and tenants for the first time in 1941. This law was followed by multiple amendments. The period between 2000 until 2013 witnessed rapid amendments to the law, which resulted in successive defects.

The researcher dealt in this study with the most important of these amendments, which he has divided into amendments related to the duration of the lease. These amendments have passed in three stages: the legal extension, the abolition of the legal extension, and then the return to the legal extension, as well as amendments related to rents and increases in them. These increases took multiple pictures. They may be in percentages stipulated in the law, consensual or by litigation, or may be in percentages determined by the Council of Ministers under the rules issued for this purpose.

The researcher also dealt with the amendments relating to the procedures and evictions. It has been provided that the lease shall be regarded as an executive bond to demand the rents owed, as well as the provision for the right to resort to urgent matters judge to vacate the property.

Also, developed cases of evacuation represented in the tenant's establishment or ownership of a property rather than the leased property.

Keywords: The Landlords and Tenants Law, Contracts.

* Faculty of Law, The University of Jordan, Jordan. Received on 5/10/2015 and Accepted for Publication on 11/12/2015.