



Research Article

الإجارة المؤبدة في نطاق التشريع الأردني: دراسة مقارنة

عبد الرحمن جمعة

كلية الحقوق، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن
ajuma@ju.edu.jo

ملخص

نظم القانون المدني الأردني عقد الإجارة، وترك فيه أن تكون مدة الإجارة محددة من طرف المتعاقدين اللذين لهما الحرية في تحديد الحد الأدنى لمدة عقد الإجارة، كأن يتفقا على أن تكون يومًا أو شهرًا أو سنة أو خمس سنوات، إلا أنه قيدهما في تحديد حدها الأعلى الذي لا يجوز وفقًا للقانون المدني الأردني أن يزيد على ثلاثين عامًا إلا إذا ربطت مدة الإجارة بمدى حياة المؤجر أو المستأجر أو ما بقي المستأجر يدفع الأجرة؛ ففي هذه الحالات يستمر عقد الإجارة قائمًا ولو زادت مدته على الثلاثين عامًا. بعبارة أخرى، نلاحظ أن الإجارة المؤبدة غير معترف بها في القانون المدني الأردني، حتى في الحالات التي تعرضت لها المادة (٦٧١) من القانون المدني الأردني. وقد تأثر القانون المدني الأردني بالفقه الإسلامي في نظرتة إلى عقد الإجارة. ويجب ألا يفهم من قولنا أن النظام القانوني في الأردن لا يعترف بالإجارة المؤبدة، وإنما على العكس من هذا القول فقد اعترف بها المشرع الأردني من خلال قانون آخر وبموجبه نجد هذا النوع من الإجارة مطبقًا في الأردن وبحمائية تشريعية. ومن ثم وجب الوقوف على الحالات التي تكون بها بصدد إجارة مؤبدة من عدمه، خصوصًا أن البعض قد يعتقد أنها إجارة مؤبدة بالرغم من أنها إجارة عادية.

ونعتقد أن البحث في هذا الموضوع يُعد الأول في الأردن، لهذا ارتأيت التصدي له، علاوة على أن عقد الإجارة أضحت محط اهتمام الأردنيين على اختلاف مواقعهم سواء عابدين أم رجال أعمال، ويعود ذلك لكثرة التعديلات التي طرأت على قانون المالكين والمستأجرين، أي لعدم الاستقرار التشريعي لهذا القانون، بالرغم من أنه يدخل في صلب حياتهم الاقتصادية والاجتماعية.

الكلمات المفتاحية: عقد الإجارة، الإجارة المؤبدة، قانون، مدني.

Cite this article as: Jomah AA. دراسة مقارنة: نطاق التشريع الأردني، *International Review of Law* 2016:7 <http://dx.doi.org/10.5339/irl.2016.7>

مقدمة

أولاً: أهمية الموضوع

تقوم حياة الشخص على عدة مقومات ضرورية، منها أن يؤمن لنفسه ولأفراد أسرته عقاراً يخلدون فيه إلى الراحة أو يتمكن من خلاله من ممارسة أعماله التجارية إن كان تاجراً أو الصناعية إن كان صانعاً أو المهنية إن كان مهنيًا فمتى تحققت له تلك الغاية، كان عضوًا منتجًا في مجتمعه، وهذا يؤثر في ازدهار الدولة وتحقيق أمنها وسلمها الاجتماعي.

وتحقيق هذه النتيجة هو ما يفسر في نظرنا اهتمام المشرع بأن يوفر لكل فرد من أفراد المجتمع مقرًا لسكنائه أو لممارسة أعماله، وهو ما دفعه إلى تبني بعض الاتجاهات القانونية، كالامتداد القانوني لعقد الإجارة في نطاق قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ٦٢ لسنة ١٩٥٢ وتعديلاته، وحقق تلك الغاية في نصوص القانون المدني الأردني.^١

طبق الأردن مجلة الأحكام العدلية قبل صدور القانون المدني^٢ عام ١٩٧٦، وبالرجوع لأحكامها نجد أنه يشترط في استئجار الأراضي تعيين مدتها^٤، وأنها خصصت أحكامًا تتعلق بمدّة الإجارة التي بموجبها يجوز للمالك أن يؤجر ملكه لغيره مدة معلومة قصيرة كالיום أو طويلة كالسنة^٥، وتبدأ مدة الإجارة من الوقت الذي سمي أي عين عند العقد^٦، وأما إذا لم تُذكر المدّة ابتداءً، فعندئذ يُعد وقت إبرام العقد يوم بدء الإجارة^٧.

وذكرت مبادئ الشريعة الإسلامية أن في تأمين البيت الأمن للإنسان والعافية في الجسد وقوت اليوم ما يجعله حائزًا للعالم وما فيها، وسندنا في هذا القول ما ورد في الحديث الشريف عن سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم: "من أصبح منكم آمنًا في سربه معافى في جسده عنده قوت يومه فكأنما حيزت له الدنيا"^٨.

ثانيًا: أسباب اختيار الموضوع

فرض الواقع القانوني المطبق في الأردن، منذ نفاذ قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ٦٢ لسنة ١٩٥٣، الإجارة المؤبدّة، وذلك عندما تبني الامتداد القانوني لعقد الإجارة، ولم يتخلص منه الأردن حتى يومنا هذا بالرغم من جهود المشرع لإنهاء هذا النظام. فقد صدر عنه القانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠، وبموجبه كان من المفترض قانونًا أن تنتهي العقود التي أبرمت قبل ٢٠٠٠/٩/١ بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١، إلا أن المشرع وتحت واقع التأثيرات والضغوطات أكثر في إصدار القوانين المعدّلة لقانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠، وتوجّها في القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ الذي عاد وطبق الامتداد القانوني لعقد الإجارة المبرمة قبل ٢٠٠٠/٩/١، ومما لا شك فيه أثارت هذه العقود عدّة إشكالات قانونية فرضت نفسها على الواقع القضائي الأردني.

فتضاربت الأحكام القضائية حول النقطة القانونية الواحدة، وقل الاستثمار في السوق العقارية لانعدام مردود هذا الاستثمار أمام تأييد عقد الإجارة واستقرار القضاء الأردني على حماية المستأجر؛ ونجم عن ذلك خلق البطالة في سوق العمل، وتراجع معدل النمو الاقتصادي في البلاد لإحجام المستثمرين عن توظيف أموالهم في السوق العقارية بسبب تأييد عقود الإجارة في الواقع القانوني، حتى ساد القول أن وريث مالك العقار الحقيقي هو المستأجر. وبالرغم من هذه الأهمية القانونية والعلمية والعملية لهذا الموضوع، فقد

^١ راجع، د. جمعة عبد الرحمن، الامتداد القانوني لعقد الإجارة وفقًا لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني، دراسات عمادة البحث العلمي، الجامعة الأردنية، المجلد ٤٠، ملحق السنة ٣٠، ٢٠١٤هـ، ص ٩٩٢-٩٥٢.

^٢ الموقّت رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦ الذي أقرّ دائميًا بعد أن نُشر في الجريدة الرسمية في العدد رقم ٤١٠٦، سنة ١٩٩٦. وذلك عندما نص في الحالة التي نظمها المادة (٦٧١/٣)، وهو ما أخذت به المادة (٥٨٩) من القانون المدني القطري.

^٣ راجع المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأردني، المكتب الفني، نقابة المحامين، ج ١، ص ٦١-٥٠.

^٤ استنادًا للمادة (٤٥٤) التي نصت: «يلزم في استئجار الأراضي بيان كونها لأي شيء استؤجرت مع تعيين المدّة».

^٥ استنادًا للمادة (٤٨٤) التي نصت على: «للمالك أن يؤجر ماله وملكه لغيره مدة معلومة قصيرة كانت كاليوم أو طويلة كالسنة».

^٦ استنادًا للمادة (٤٨٥) التي نصت: «ابتداءً مدة الإجارة يعتبر من الوقت الذي سمي أي عين وذكر عند العقد».

^٧ استنادًا للمادة (٤٨٦) «إن لم يذكر ابتداءً حين العقد يعتبر من وقت العقد»، ونصت المادة (٥٨٧) من القانون المدني القطري، إذا لم يحدد المتعاقدان تاريخ بدء الإيجار كان بدوّه من تاريخ العقد».

^٨ يقصد بالسرب العقار، أي أن الإنسان متى أمن مسكنه فقد حاز الدنيا، رواه الترمذي أبو بكر محمد بن عبدالله بن محمد، شرح صحيح الترمذي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط ١، ١٤١٨هـ/١٩٩٧م، المجلد ٩، ص ١٥١، حديث ٢٣٤٦. ابن ماجه أبو عبد الله بن يزيد القريوتي، سنن ابن ماجه، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ج ٢، ص ١٣٨٧، حديث ٤٤١.

أحجم الفقه الأردني عن تخصيص بحث يتناول موضوعه بصورة مفصلة، وأحجموا عن التعرّض له عند تناولهم عقد الإجارة، فافتقرت المكتبة القانونية الأردنية لأي مؤلفات متعمقة أو عامة تعالج هذا العقد عموماً، وانعدمت الآراء القانونية والتحليلات الاقتصادية التي تُسهل على المشرّع الخروج من مأزق الإجارة المؤبدة في الأردن. لهذه الأسباب وغيرها، ارتأى الباحث التصدي له لمحاولة سد الفراغ في المكتبة القانونية الأردنية، ووضع بعض الحلول التي من شأنها الخروج من الإجارة المؤبدة في الأردن، أسوة بما أقدم عليه المشرّع في دول أخرى، آخذين بعين الاعتبار أن هناك حالات قانونية يعتقد بعضنا أنها تخضع للإجارة المؤبدة في حين أنها تُعد من قبيل الإجارة العادية.

استعصى على المشرّع الأردني منذ صدور قانون المالكين والمستأجرين رقم ٦٢ لسنة ١٩٥٢ وضع حل لعقود الإجارة المبرمة قبل نفاذ القانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠، بالرغم من توالي صدور القوانين التي كان آخرها القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ الذي لم يسلم من النقد والطعن أمام المحكمة الدستورية لعدم دستوريته، ومن ثم يعتقد الباحث أن البحث في موضوع علاقة المؤجر بالمستأجر يثير الخلاف بين الباحثين والمهتمين، فمنهم من سينتصر للمؤجر والبعض الآخر للمستأجر، وفي اتجاه آخر يحاول البعض تحقيق توازن بين المصالح المتضاربة، نرجو من الله التوفيق في تسليط الأضواء على موضوع هذا البحث.

ثالثاً: منهجية البحث

سيعمد الباحث إلى بحث الموضوع من خلال منهج تحليلي مقارن: فهو منهج تحليلي، لأن الباحث سيتعرض لهذا الموضوع بتحليل النصوص القانونية المتعلقة به وبيان الآراء الفقهية والأحكام القضائية التي عالجتة؛ وأما أنه منهج مقارن، فذلك أن الباحث سيعمد إلى مقارنة النصوص القانونية الأردنية مع النصوص القانونية الواردة في دول عربية أخرى، علاوة على عرضه لموقف الفقه الإسلامي في هذا الموضوع لا سيما أن هذا الفقه يشكل مصدراً من مصادر التشريع في القانون المدني الأردني، وعلى القاضي الرجوع إليه متى سكت نصوص القانون عن التعرض للموضوع الذي يُطرح أمامه، استناداً للمادة الثانية من القانون المذكور.

خطة البحث

سيتناول الباحث هذا الموضوع من خلال ثلاثة مباحث وخاتمة على النحو التالي:

- المبحث الأول: وضع العقارات المؤجرة إيجاراً مؤبداً.
- المبحث الثاني: الإجارة المؤبدة في القانون الأردني.
- المبحث الثالث: نطاق عقد الإجارة المؤبدة وأثره على الواقع القانوني والأزمة العقارية.

خاتمة: أهم ما أفرزه هذا البحث من نتائج وتوصيات.

المبحث الأول

وضع العقارات المؤجرة إيجاراً مؤبداً

يقتضي تحديد العقارات المؤجرة تأجيراً مؤبداً بيان مفهوم هذا النوع من العقود وتحديد مدة الإجارة، لنتمكن من فصلها عن باقي عقود الإجارة، وسينقسم هذا المبحث إلى مطلبين:

- المطلب الأول: مفهوم الإيجار المؤبد.
- المطلب الثاني: مدة الإجارة

المطلب الأول: مفهوم الإيجار المؤبد

يقتضي تحديد مفهوم الإيجار المؤبد تسليط الأضواء على مفهومه لغته، ثم تحديد مفهومه قانوناً وفي الفقه الإسلامي، وتمييزه عن غيره من الإجازات؛ وعليه سنقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع:

الفرع الأول: مفهوم الإيجار المؤبد للعقارات في اللغة

يتضح للوهلة الأولى من خلال قراءة عنوان هذا الفرع أنه يتعلق بثلاثة مصطلحات، هي: "الإيجار، المؤبد، العقار" وسيقوم الباحث بتحديد مفهومها لغة تبعاً:

بالنسبة للإيجار: "أصلها أجر ولها في اللغة معان كثيرة منها، أجر، يأجر؛ وهو ما أعطيت من أجر في عمل والأجر والثواب، وأيضاً أجره ويأجره والأمر منهما أجرني وأجرني، وأجر المملوك يأجره أجرًا فهو مأجور وأجره يؤجره إيجارًا ومؤجرة، وأجرت عبدي أوجره إيجارًا فهو مؤجر، وأجر المرأة مهرها، وأجر الإنسان واستأجره، والأجير المستأجر وجمعه أجراء، والاسم منه الإجارة، والأجرة الكراء، وأجرته الدار أكريتها، والعامّة تقول وأجرته والأجرة والإجارة ما أعطيت من أجر"⁹.

وبالنسبة للمؤبد: اسم فاعل بمعنى مفعول على وزن مفعول وكل ما يأتي على وزن مفعول يفيد تكرار حدوث الفعل وكثرته، وأصلها "أبد" ولها في اللغة معانٍ منها، الأبد الدهر، والجمع آباد وأبود، كقولهم دهرٌ ذهير، ولا أفعل ذلك أبد الأبيد وأبد الأباد، وأبد الدهر وأبيد وأبعد الأبدية، والأبد الدائم والتأبيد التخليد، وأبد بالمكان يأبد بالكسر أبودًا أقام به، ولم يبرحه وأبدت به أبَدُ أبودًا وأبدت البهيمه تأبد وتأبد أي توحشت، وأبدت الوحش تأبد وأبد أبودًا وتأبدت تأبداً توحشت والتأبد التوحش وأبد الرجل بالكسر توحش فهو أبَدٌ!¹⁰

وبالنسبة للعقارات: جمع مفردها عقار، وأصلها عقر والعقر العقم وهو استعقام الرحم، وهو أن لا تحمل، وقد عقرت المرأة عقارة، وعقرت تعقر عقرًا، وعقرت عقارًا وهي عاقر، وعقر الرجل مثل المرأة أيضًا، ورجال عقر ونساء عقر، والعقر كل ما شرب، والعقر أي الجزور المنحور أي عقروه أي قطعوا إحدى قوائمه ثم نحروه، والعقار المنزل والبيت والشقة والحانوت والدكان والمحل والقصر والأرض والضيعة وعامّة العين التي تكتنف الإنسان من الناحية المكانية، وكذا كل ما له أصل ثابت بالأرض، ويقال في المثل العربي ما له دار ولا عقار أي ليس له ما ينفق ولا ما يؤديه للدالة على شد الفاقة والعوز، والمعقر الرجل الكثير العقار، والعقار والعقير ما يتداوى به من النبات والشجر، والعقاقر أصول الأودية!¹¹ يقصد بمصطلح الإيجار المؤبد للعقارات "تمليك المؤجر المستأجر منفعة عقار ثابت متصل بالأرض بمقابل على سبيل الدوام".

الفرع الثاني: مفهوم الإيجار المؤبد للعقارات في القانون والفقه الإسلامي

انساجًا مع منهجية البحث الذي اعتمده الباحث وأشار إليه في المقدمة، ارتأينا تحديد مفهوم هذا النوع من الإيجار في القانون والفقه الإسلامي تبعًا، وذلك على النحو الآتي:

أولاً مفهوم الإيجار المؤبد للعقار قانوناً

نصت المادة (٦٥٨) من القانون المدني الأردني على أن "إيجار تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم"¹².

⁹ ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم، لسان العرب، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط ١، سنة ١٤١٢هـ/١٩٩٢م، باب الرء، فصل الهمة مع الجيم، ج ٤، ص ١-١١، الرازي، محمد بن أبي بكر بن عبد القادر، مختار الصحاح، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، باب الهمة مع الجيم والراء، ص ٦-٧ مجمع اللغة العربية، جمهورية مصر العربية، المعجم الوجيز، المطابع الأميرية، ١٤١٥هـ/١٩٩٤م، باب الهمة مع الجيم والراء، ص ٦-٧

¹⁰ ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، باب الدال فصل الهمة والباء، ج ٣، ص ٧٠-٦٨، ج ١، ص ٣٧٤.

¹¹ ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، فصل العين والقاف، ج ٤، ص ٥٩٨-٥٩١، الرازي، مرجع سابق، باب العين فصل القاف والراء، ص ٤٤٥؛ المعجم الوجيز، باب العين فصل القاف والراء، ص ٤٢٨.

¹² ويقابل النص في القوانين المدنية العربية، * قانون الالتزامات والعقود المغربي الفصل ٦٢٧، «الكراء عقد بمقتضاه يمنح أحد طرفيه لآخر منفعة منقول أو عقار خلال مدة معينة في مقابل أجرة محددة يلتزم الطرف الآخر بدفعها له».

القانون المدني المصري المادة (٥٥٨)، «الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكّن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء أجر معلوم».

* القانون المدني القطري المادة (٥٨٢)، «الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكّن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة في مقابل عوض مالي».

* القانون المدني الكويتي المادة (٥٦١) تطابق في صياغتها القانون المدني القطري باستثناء أن القانون الكويتي استخدم مصطلح «معلوم»، أما القطري فاستخدم مصطلح «مالي».

المادة (٥٩٨) مصري، «ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة لتبنيبه الإخلاء، وهو ما أخذت به المادة (٦٢٥) من القانون المدني القطري.

* القانون المدني العراقي المادة (٧٢٢)، «الإيجار تمليك منفعة معلومة يعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكّن المستأجر من الانتفاع بالمأجور».

ترك المشرع الأردني لطرفي عقد الإجارة تحديد مدته، كأن يتفقا على أن يستمر العقد ليوم أو شهر أو سنة ولكن لا يجوز أن تزيد المدة على الحد الأقصى المقرر قانوناً، فمثلاً لا يصح إيجار مال الوقف واليتم لمدة تزيد على ثلاث سنوات، إلا إذا أذنت المحكمة المختصة بذلك، فإذا عَقِدت لمدة أطول، رُدَّت إلى ثلاث سنوات^{١٣}. وعقد إجارة وصي الصغير لا تزيد على ثلاث سنوات^{١٤}، وفي جميع الأحوال لا يجوز وفقاً لهذا القانون من حيث المبدأ أن تزيد مدة الإجارة على ثلاثين عاماً.

يتضح من تعريف القانون المدني الأردني لعقد الإجارة والمواد القانونية التي نظمتها أن عقد الإجارة يمتاز بأنه مؤقت، أي يمتد للفترة المحددة في العقد فقط، إلا أن المشرع تدخل في العلاقة بين المؤجر والمستأجر في تحديد مدة الإجارة فجعلها في حدها الأقصى ثلاثين عاماً، فإذا عقدت لمدة أطول ردت إلى ثلاثين عاماً^{١٥}، مع مراعاة أنه قد خرج عن هذه القواعد العامة المقررة في القانون المدني وأخضع مدة الإجارة لإحكام القانون بعيداً عن ارتباط إرادة طرفي العقد^{١٦}، ومن هذه القوانين قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ٦٢ لسنة ١٩٥٣ المعدل بموجب القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٨٢، والقانون رقم ١١ لسنة ١٩٩٤، والقانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠، والقانون رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩، والقانون رقم ٢٣ لسنة ٢٠١٠، والقانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١، والقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣، ونجد من هذا القانون أن المشرع اعترف فيه بصورة غير مباشرة بعقد الإجارة المؤبد.

وسكت المشرع في القوانين المذكورة عن تعريف الإجارة المؤبد، ويفسر - في نظراً - هذا السلوك بأن فلسفة التشريع ترفض الرابطة الأبدية لعقد الإجارة، وإنما يلزم أن يكون العقد محددًا لفترة زمنية محددة بشهر أو سنة أو خمس سنوات، أو لفترة التي يتفق عليها طرفا العقد، أما إذا اتفقا على أن يكون الإيجار أبدياً أو ما في حكمه، فهذا غير جائز.

ونعتقد أن للقاضي السلطة التقديرية في تحديد ما إذا كانت الإجارة مؤبدة من عدمه، آخذاً بعين الاعتبار ما إذا وقعت الإجارة على منزل سكن أم على أرض غير صالحة للزراعة وأراد المستأجر استصلاحها لتكون أرضاً قادرة على الاستغلال الزراعي، فإذا اتفق المؤجر مع المستأجر على أن تكون مدة إجارة الأرض الزراعية ستين عاماً، جعلها القاضي في الأردن ثلاثين^{١٧}، أما إذا ارتأى البعض أن الامتداد القانوني يسري على هذا العقد، فنحن لا نشاطهم هذا القول؛ ذلك أن إجارة الأراضي الزراعية تخضع في جميع الأحوال للقانون المدني وتخرج عن نطاق قانون المالكين والمستأجرين الأردني^{١٨}، وأما بالنسبة لبيت السكن فيفرق في نظراً بين الإجارة المبرمة قبل ٢٠٠٠/٩/١ عن الإجارة المبرمة بعد هذا التاريخ؛ فقبل التاريخ المشار له تخضع الإجارة إلى الامتداد القانوني لعقد الإجارة، على خلاف العقود المبرمة اعتباراً من ذلك التاريخ، حيث تخضع عقودها لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين^{١٩}.

وخلاصة القول، نرى أن الإجارة المؤبدة في الأردن غير موجودة إلا في عقود الإجارة المبرمة قبل ٢٠٠٠/٩/١، لأنها تخضع للامتداد القانوني استناداً للمادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين رقم ٦٢ لسنة ١٩٥٢ وتعديلاته، وأما عقود الإجارة غير الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين التي نصت عليها المادة الثالثة من القانون المذكور وعقود الإجارة المبرمة اعتباراً من ٢٠٠٠/٩/١، فهي جميعاً تخضع لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، أي أنها تنتهي بانتهاء مدة الإجارة أو لانتهائها بحكم القانون.

^{١٣} استناداً للمادة (٦٧٣) من القانون المدني الأردني.

^{١٤} استناداً للمادة (١٢٥) من القانون المدني الأردني.

^{١٥} استناداً للمادة (٦٧١) من القانون المدني الأردني، ولا يجوز أن تتجاوز مدة الإيجار خمسا وعشرين سنة وفقاً للمادة (٥٨٩) من القانون المدني القطري.

^{١٦} وتجدد الإشارة إلى أن المشرع الأردني لم يسلك وحيداً هذا الاتجاه وإنما تبناه مثلاً المشرع المصري والسوري، الذي دفعه إلى التدخل في تحديد مدة الإجارة نتيجة الأزمة المتفاقمة في العفارات التي ظهرت معالمها بين الحريين العالميتين وما نجم عنهما.

^{١٧} استناداً للمادة (٦٧١) من القانون المدني الأردني، وفي قطر لا تتجاوز خمسا وعشرين سنة استناداً للمادة (٥٨٩) من القانون المدني.

^{١٨} استناداً للمادة الأولى والثالثة من القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٨٢ وتعديلاته.

^{١٩} وسندنا في هذا القول ما تضمنته المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠.

ثانياً: مفهوم الإيجار المؤبد للعقار في الفقه الإسلامي

اهتم فقهاء الشريعة الإسلامية بمذاهبهم الأربعة ببحث عقد الإجارة، فعُرف عند الحنفية بأنه عقد على المنفعة بعوض^{٢٠}، أو أنه عقد على المنافع بعوض^{٢١}.

يبين التعريف الأول أن عقد الإجارة يرد على منفعة، أما الثاني فيجيز أن يقع على منافع متعددة، ويظهر منهما أن الإجارة قد ترد على منفعة العقار أو المنقول، مع مراعاة أن التعريفين لم يتعرضا إلى مدة الإجارة بالرغم من أنها عنصر أساسي من عناصر عقد الإجارة.

والإجارة عند جمهور الحنفية والمالكية وبعض الشافعية هي "تمليك المنافع بعوض"^{٢٢}، أو "تمليك نفع معلوم بعوض"^{٢٣}، أو "تمليك منفعة بعوض"^{٢٤}، أو "بيع المنفعة"^{٢٥}، أو "بيع المنافع"^{٢٦}، أو "بيع منفعة معلومة بأجر معلوم"^{٢٧}، أو "تمليك من كل واحد منهما لصاحبه، فهي بيع المنافع، والمنافع بمنزلة الأعيان"^{٢٨}، أو "عقد معاوضة على تمليك منفعة بعوض"^{٢٩}.

تبين هذه التعريفات أن عقد الإجارة يملك فيه المستأجر منفعة المأجور لقاء عوض معين، وعرفت الإجارة عند بعض الحنابلة بأنها عقد على المنافع^{٣٠}.

يلاحظ أن هذا التعريف لم يحدد ماهية العقد، ونوعه، وهل هو عقد معاوضة أم عقد تبرع. وعرفه جمهور الشافعية وبعض الحنابلة بأنه عقد على منفعة معلومة مقصورة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم وضخاً^{٣١}.

ويقسم الملك عند الفقه الإسلامي من حيث محله إلى ثلاثة أنواع^{٣٢}: ملك العين، وملك المنفعة وملك الدين:

فأما ملك العين أو ملك الرقبة، فهو ذات الشيء ومادته مملوكة، كملك الأموال من متاع وحيوان،

وكملك العقار، أي الأموال غير المنقولة من أرض ودور وحوانيت.

والأصل في ملكية المنافع دون الأعيان التوقيت، كما في الإعارة، والإجارة، والوصية بمنفعة شيء لشخص

مدة محددة. ذلك أن حق الانتفاع ينقضي بالمدة المحددة له، وهذا التوقيت في تمليك المنفعة إذا كان

في عقد معاوضة كالإجارة والصلح، كان ملزماً للملك ليس له أن يرجع عنه، لأنه بمثابة بيع للمنفعة مدة

معينة؛ فقد صرح الفقهاء أن الإجارة هي في الحقيقة نوع من البيع من حيث إنها بيع المنافع في مقابل بيع

الأعيان. وأما إذا كان التوقيت لملك المنفعة واقفاً في عقد التبرع وهو الإعارة، فإنه ليس بملزم للملك، بل

^{٢٠} السرخسي، شمس الدين، المبسوط، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، ٤٤٤هـ/١٩٩٤م، المجلد الثامن، ج ٥، ص ٧٤.
^{٢١} المرغيناني، برهان الدين أبو الحسن علي بن أبي بكر بن عبد الله الجليل الراشدي المرغيناني، الهداية في شرح البداية المبتدئ، دار إحياء التراث العربي، بيروت، الطبعة الأولى، ٤١٦هـ/١٩٩٥م، مجلد ٢، ج ٣، ص ٣٠.

^{٢٢}

^{٢٣} ابن عابدين، حاشية رد المحتار على الدر المختار، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ط ٢، ٤٠٧هـ/١٩٨٧م، ج ٥، ص ٢.

^{٢٤} سليمان الجمل، حاشية الحمل، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ج ٣، ص ٥٣١.

^{٢٥} علاء الدين أبو بكر بن مسعود الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، بيروت، ط ١، سنة ٤١٨هـ/١٩٩٧م، ج ٥، ص ٥١٧.

^{٢٦} شهاب الدين أبو العباس أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن الصنهاجي القرافي، الذخيرة في فروع الملخية، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط ١، ٤٢٢هـ/٢٠٠١م، ج ٥، ص ٣.

^{٢٧} ابن قدامة، أبو عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي، المغني مؤسسه التاريخ العربي، بيروت، دار إحياء التراث العربي، ج ٥، ص ٤٣٣.

^{٢٨} المرادوي، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان بن أحمد السعدي الحنبلي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب أحمد بن حنبل، دار الكتب العلمية، بيروت، ط ١، ٤١٨هـ/١٩٩٧م، ج ٦، ص ٣، هامش ١.

^{٢٩} المالكي، عثمان بن حسين بن علي، سراج المسالك أسهل المسالك، المكتبة الثقافية، بيروت، ٤٠٨هـ/١٩٨٨م، ج ١، ص ١٧٩.

^{٣٠} المقدسي، بهاء الدين عبد الرحمن بن إبراهيم، العدة في شرح العمدة في فقه أهل السنة، أحمد بن حنبل الشيباني، دار المعرفة، ص ٣٦٥.

^{٣١} النووي، أبو زكريا يحيى بن شرف الدمشقي، روضة الطالبين، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ج ٤، ص ٧٤٢، المقري، شرف الدين إسماعيل

^{٣٢} ابن أبي بكر إخلاص النواوي، المجلس الأعلى للشؤون الإسلامية، القاهرة، ٤١٠هـ/١٩٩٠م، ص ٤٩٣، هامش ١.

^{٣٣} مصطفى الزرقا، المدخل الفقهي العام، المجلد الأول، دار الفكر، ١٩٦٨-١٩٦٧م، ط ٩، فقرة ١١١، ص ٢٥٧-٢٥٨.

يكون للمعير أن يرجع عن الوقت الذي حدده للمستعير إلى وقت أقصر منه، كما يجوز له أن يرجع عن أصل الإعارة، ويسترد العارية متى شاء^{٣٣}.

ويفترق فقهاء المذاهب في الشريعة الإسلامية بين ملك المنفعة وحق الانتفاع من حيث المعنى وحدوده، والمنشأ، والأثر:

فبالنسبة للمعنى، يختلف ملك المنفعة عن حق الانتفاع بأن ملك المنفعة فيه ذلك الاختصاص الحاجز الذي يبينه في تعريف الملك، كحق المستأجر في منافع المأجور، وحق الموقوف عليه في منافع الوقف؛ ففي كل ذلك معنى الملكية وقوتها. وأما حق الانتفاع المجرد، فهو من قبيل الرخصة بالانتفاع الشخصي دون الامتلاك، كحق الجلوس في الأسواق والمساجد، واستعمال الطرق والأنهار فيما لا يضر العامة، والمبيت في المضائق، ودخول الأماكن التي يأذن أصحابها بدخولها، وتناول ما يسمحون بتناوله منها. ومن ثم يتضح أن ملك المنفعة أقوى وأخص لأن فيه حق انتفاع وزيادة^{٣٤}.

وبالنسبة للمنشأ، فهما يختلفان بأن ملك المنفعة إنما ينشأ عن عقد مملك، ويتم التملك بأحد عقود أربعة هي: الإجارة، والإعارة والوصية بالمنفعة، والوقف؛ وأما حق الانتفاع المجرد فهو أعم سبباً، إذ يثبت ضمن ملك المنفعة بهذه العقود المملوكة، ويثبت أيضاً بسببين آخرين لا يوجبان الملك، وهما:

كون الأشياء المنتفع بها مخصصة للانتفاع بالناس كافة أو لفريق منهم دون أن يملكها أحدهم خاصة، كالأنهر والطرق غير المملوكة، والمصحات المخصصة للمرضى، والمدارس المخصصة لطلاب العلم، فما يتعلق بهذه الأشياء من الحقوق إنما هو من قبيل حق الانتفاع لا ملك المنفعة.

إباحة المنفعة من مالك خاص، وتعطي رخصة وإذناً ولا توجب ملكاً.

الصورة الثانية التي تباح فيها منافع الشيء لا عينه هي التي ينشأ عنها مجرد حق انتفاع.

وبالنسبة للأثر: يختلفان أيضاً بأن ملك المنفعة يسوغ لصاحبه أن يتصرف في المنفعة تصرف المالك في أملاكهم ضمن حدود العقد الذي ملكه إياها، فيحق له تملك المنفعة التي استفاد ملكيتها؛ لهذا قرر فقهاؤنا أن للمستأجر أن يؤجر المأجور من غيره وأن يعيره، وكذا للمستعير أن يعير غيره شرعاً^{٣٥}، إلا إذا كان الشيء مما يتأثر باختلاف المستعملين، كالذباب والثياب، فلا يجوز فيها ذلك، ولكن ليس للمستعير أن يؤجر العارية مطلقاً، وذلك لأن الإعارة عقد غير لازم؛ فللمعير أن يرجع عنه ويسترد العارية متى شاء، أما الإجارة فعقد لازم، فلو جاز للمستعير أن يؤجر العارية لامتنع على المعير الرجوع، وهو حق مشروع له. وأما صاحب حق الانتفاع فليس له إلا أن ينتفع بنفسه دون أن يؤجر أو يعير أو يبيع لغيره^{٣٦}.

يتضح من خلال الوقوف على مقتضيات القانون والفقهاء الإسلامي بأنه توجد فكرتان متقابلتان يقوم عليها عقد الإجارة:

الفكرة الأولى: هي فكرة القانون المدني الفرنسي والقوانين التي أخذت بموقفه حيث عرّفت المادة

(١٧٠٩) من القانون المدني الفرنسي عقد الإيجار بأنه "عقد يلتزم به أحد العقادين بأن يجعل الآخر ينتفع بشيء مدة معينة بأجرة محددة يلتزم هذا الأخير بدفعها". وعرّفه القانون المدني المصري في المادة

^{٣٣} يلاحظ هنا أن الوصية بالمنفعة، وإن كانت تبرعاً، لا يحق فيها لورثة الموصي بعد موته أن يرجعوا عن المدة التي حددها مورثهم للانتفاع الموصى له، لأن حق الرجوع إنما كان لمورثهم المالك الموصي، وقد مات، فأصبحت الوصية بهذا العارض مبرمة لازمة في أصل المنفعة الموصى بها وفي وقتها المحدد لها، وإن كان تبرعاً، لأن الورثة إنما ينتقل إليهم في هذه الحال ملك الرقبة فقط مدة انتفاع الموصى له، كما تقدم، وإلا لما استقرت وصية أبداً لو أعطى ورثة الموصي حق الرجوع. راجع مصطفى الزرقا، مرجع سابق، ص ٣٧٢-٤٧٢.

ولهذا صرح الفقهاء بأن «انتفاع الموصى له بالمنفعة بعد الموصي إنما يعتبر شرعاً على حساب ملك الموصي لا على حساب ورثته، فيعتبر المالك الموصى بمنفعته محبوباً على ملك المورث المتوفى في حق المنفعة الموصى بها لا يرثون المنفعة أيضاً إلا بعد انقضاء مدة انتفاع الموصى له أو موته»، الدر المختار ورد المحتار، ٤٤٤/٥.

^{٣٤} مصطفى الزرقا، مرجع سابق، ص ٥٨٣.

^{٣٥} هذا الحكم معدّل بقوانين الإيجار لدنيا، بالنسبة إلى العقار فإن قوانين إيجار العقار المتتالية كلها تمنع المستأجر من أن يؤجر لغيره إلا بإذن من المؤجر، وفي ذلك مصلحة ظاهرة.

^{٣٦} مصطفى الزرقا، مرجع سابق، ص ٧٨٢.

٥٥٨ بأنه "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكّن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم"^{٣٧}.

الفكرة الثانية: وتمثل اتجاه الشريعة الإسلامية والقوانين الحديثة التي تؤثر فيها وبمقتضاه يعرف

الإيجار بأنه تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في نظر الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجره. وذلك سنذا لأحكام المادة (٥٧٧)٣٨. ويرى جانب فقهي "أن الواضح من ذلك أن الشريعة الإسلامية تعتبر الإيجار كالبيع من حيث إنه تملك". أي نقل حق من أحد العقادين إلى الآخر، وغاية الأمر أن الحق الذي ينتقل بالإيجار هو حق منفعة بينما الحق الذي ينتقل بالبيع هو حق ملكية. ويترتب على ذلك أن تكون التزامات المؤجر شبيهة بالتزامات البائع من حيث إن كلاً منهما يلتزم بأن يسلم إلى المتعاقد معه الشيء المعقود عليه بالحالة التي يكون عليها وقت العقد أو وقت بدء العمل به، وأن يلتزم كل منهما بأن يترك للمتعاقد معه استعمال الحق الذي نقله إليه دون أن يكلف تملكه من استعماله^{٣٩}. وقد أخذ بهذه الفكرة القانون المدني الأردني حيث عرف الإيجار بأنه: "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم" وذلك سنذا لأحكام المادة (٦٥٨) من القانون المدني الأردني^{٤٠}. يتضح مما تقدم أن عقد الإجارة المؤبد هو عقد يرد على منفعة عقار يحدد ابتداء وانتهاء مدته قانون استثنائي.

يبرز هذا التحديد لعقار الإجارة المؤبد أن هذا النوع من العقود يخضع لحظة انعقاده لأركان وشروط انعقاده، أي أنه عقد يحتاج يوم انعقاده إلى ارتباط الإيجاب والقبول على وجه يثبت أثره في المعقود عليه، وأن يكون ما التزم به أحد المتعاقدين هو سبب التزام المتعاقد الآخر، وأنه يرد على عقار ومن ثم تخرج عن نطاقه إجارة المنقولات، وأما مدته فتنتهي وفقاً لحالات حددها قانون استثنائي كما هي الحال في قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ٦٢ لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته.

الفرع الثالث: تمييز الإجارة المؤبدة عن غيرها من الإجازات

فُرِضَت الإجارة المؤبدة في الواقع القانوني من خلال تبني المشرّع للامتداد القانوني لعقد الإجارة، وبقتضي البحث تمييز هذه الإجارة عن تجديد عقد الإجارة، وأيضاً عن الضرورة الملحة:

أولاً: تمييز الامتداد القانوني عن التجديد

يجب أن يتفق طرفا عقد الإيجار على مدته، على أن المستأجر قد يستمر في إشغال المأجور بعد انتهاء المدة المتفق عليها، وذلك بسبب التجديد الصريح أو الضمني، ومما لا شك فيه يوجد وجه اختلاف واضح بين الامتداد القانوني لعقد الإجارة عن تجديده.

ثانياً: تمييز التجديد الاتفاقي عن الامتداد القانوني

نصت المادة (٧٠٧) من القانون المدني الأردني على أنه "إ- ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد ما

^{٣٧} ويقابل النص في القوانين المدنية العربية:

* القانون المدني السوري المادة (٦٥) (٦٥) وهي مطابقة لأحكام القانون المدني المصري.

* القانون المدني القطري المادة (٢٨٥)، "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكّن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة في مقابل عوض مالي".

* القانون المدني اليمني المادة (٨٨٦)، "الإيجار عقد بين مؤجر ومستأجر يقع على منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة محددة أو مطلقة".

* القانون المدني الكويتي المادة (٦٥) وهي متفقة مع أحكام القانون المدني المصري من حيث النتيجة بالأحكام.

^{٣٨} راجع محمد قدرى باشا، مرشد الحبران إلى معرفة أحوال الناس في المعاملات الشرعية على مذهب أبي حنيفة، ص ٣، المطبعة الأميرية، مصر ١٩٠٩م، وقد أخذ بهذا الاتجاه مجلة الأحكام العدلية في المادة (٤٥٠) بقولها: "بيع المنفعة المعلومة في مقابل عوض معلوم".

^{٣٩} راجع د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، المجلد الثاني، عقد الإيجار، ط ٤، ١٩٩٢م، فقرة ١٢-١٢، ج. السنهوري، الوسيط، ج ٦، ص ٣١-٣١، هامش ١.

^{٤٠} وقررت محكمة التمييز في القضية رقم ٢٩٧/٤٣٤ فصل ٢٩٨/٣١ والمنتشور على ص ٣٩٥٢ من مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٩٤ أنه، "يجوز أن يكون البديل من غير النقص عملاً بالمادة (٣٦٦) من القانون المدني، وأجازت المادة (٤٦٦) من ذات القانون أيضاً أن يكون بدل الإيجار عيناً أو ديناً أو منفعة وكل ما صلح ثمناً في البيع، ويدخل بمفهوم المنفعة بهذا النص عمل العامل، فما يقدمه العامل من جهد هو منفعة شأنها شأن منافع الأعيان وهو يصلح أن يكون بدلاً للإيجار، وأخذ بذات الاتجاه قانون المعاملات في المادة (٢٤٧) والتي نصت على أن "الإيجار تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء أجر معلوم".

لم يشترط تجديده تلقائياً-٢ إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفحاً بالمأجور برضا المؤجر الصريح أو الضمني، اعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى^{٤١}.
حدد القانون الحالات التي يتجدد فيها عقد الإجارة وحصره بموجب هذه المادة على النحو الآتي:

الحالة الأولى: وجود شرط في العقد يقضي بالتجديد التلقائي؛

إذا تضمن عقد الإجارة شرطاً يفيد أن مدته تتجدد تلقائياً فعندئذ يبدأ العقد الجديد فور انتهاء العقد السابق، ولكن بنفس شروط العقد القديم، ولا يحتاج المتعاقدان إلى إجراء أو إخطار معين لانعقاد العقد الجديد وإنما يعقد تلقائياً بناءً على اتفاقهما السابق^{٤٢}.

ويرى اتجاه أن التجديد التلقائي لا يعني بقاء المستأجر إلى ما لا نهاية، وأن مصطلح التلقائية يعني أن عقد الإيجار يصبح لازماً فور دخوله في المدة الجديدة له دون أي إجراء أو تعبير، ودون البحث في إرادة المؤجر والمستأجر، ويستطيع المؤجر أو المستأجر إذا رغب أحدهما في عدم تجديد الإجارة لمدة جديدة أن يوجه إشعاراً أو إخطاراً للطرف الآخر قبل انتهاء مدة العقد المتفق عليها بعدم الرغبة في تجديد عقد الإيجار لمدة جديدة، والقول بعكس ذلك يجعل من هذا النص بمثابة حكم لمبدأ الامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار، والذي يخالف القواعد العامة لعقد الإيجار، وهو استثناء عليها لظروف استثنائية^{٤٣}.

وصدر عن ديوان تفسير القوانين القرار التفسيري^{٤٤} بخصوص تفسير البند (٢) من الفقرة (ب) من المادة (٥) المضاف بموجب القانون المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩، هل تنطبق أحكام البند المذكور على جميع عقود الإجارة، بما في ذلك العقود التي أبرمت قبل نفاذ أحكام هذا القانون المعدل أم أن أحكام هذا البند حول التجديد التلقائي لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة وتنطبق على عقود الإجارة التي تُبرم بعد سريان أحكام القانون المعدل المذكور، فإنه يتبين ما يلي:

١. ينص البند (١) من الفقرة (ب) من المادة (٥) من قانون المالكين والمستأجرين رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ على ما يلي "أما عقود الإيجار التي تعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء كان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها"
٢. ونص البند (٢) من نفس الفقرة (ب) من المادة (٥) من قانون المالكين والمستأجرين رقم ١٧

^{٤١} ونصت المادة (٥٩٩) من القانون المدني المصري، - إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفحاً بالعين المؤجرة يعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة، وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة (٥٦٣)، - ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضي الكفيل بذلك، ونصت المادة (١٥) من القانون القطري رقم ٤ لسنة ٢٠٠٨ بشأن إيجار العقارات، «مع عدم الإخلال بنص المادة (١٩) من هذا القانون، ينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المحددة له، فإذا انتهت مدة العقد وظل المستأجر منتفحاً بالعين المؤجرة مع علم المؤجر بذلك، اعتبر العقد مجدداً لمدة مماثلة وبذات الشروط»، ونصت المادة (٦٥/١) من القانون المدني الكويتي «إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفحاً بالمأجور يعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة، وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة (٥٦٧)».

ونصت المادة (٧٩١) من قانون المعاملات الإماراتي على أن: «ينتهي الإيجار في الحالتين الآتيتين: أ- بانتهاء المدة المحددة في العقد ما لم يشترط تجديده تلقائياً، ب- بانتهاء حق المنفعة إذا كان الإيجار صادراً ممن له هذا الحق وذلك ما لم يجهز مالك الرقبة، وإذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفحاً بالشيء المؤجر برضا المؤجر الصريح أو الضمني، اعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى»، ونصت المادة (٧٥٧) من نفس القانون على أنه «إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفحاً بالشيء المؤجر يعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولمدة مماثلة».

يتضح من أحكام هذه المادة الأخيرة أنها تعالج التعبير عن الإرادة الضمنية في تجديد عقد الإجارة، فالمستأجر عندما يستمر في الانتفاع بالمأجور بالرغم من انتهاء مدته يعلم المؤجر وعدم معارضته، فهذا يُفسر على أنه لا يمانع من تمديد مدة العقد للمدة المتفق عليها في عقد الإجارة وبذات شروطه.

^{٤٢} قررت محكمة التمييز الأردنية في القضية رقم ٥٩٦/٨٦، مجلة نقابة المحامين، ص ٢٤١، والمندوب أيضاً من خلال د. عبد الرحمن جمعة الحلالشة، قانون المالكين والمستأجرين الأردني، دراسة تحليلية للمبادئ القانونية لمحكمة التمييز الأردنية ٢٠٠٤-٢٠٠٥، ط ٢، ص ١٩٢؛ «يستفاد من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم ٢٩ لسنة ١٩٨٢ (التي تحول المستأجر أن يستمر بإنشغال بالمأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية بالرغم من كل اتفاق مخالف، وبهذه الحالة تطبق شروط العقد عليهما ولا تجوز تخلية المأجور إلا للأسباب الواردة في الفقرة (ج) من هذه المادة) أن الدعوى التي تقام بعد انتهاء سنة العقد هي دعوى تخلية المأجور وأن الهدف من إقامة هذه الدعوى هو تخلية، وعليه فإن محاكم الصلح هي المختصة بنظر هذه الدعوى وليست من اختصاص محاكم البداية»، وتمييز ٨٨/٨٩، ص ١٩٨/٢٠٠٩، ص ٤٢١؛ مجلة نقابة المحامين، والمندوب عند د. الحلالشة، مرجع سابق، ص ١٩٣.

^{٤٣} مالك بطارسة، الامتداد القانوني لمعد عقد الإجارة، دراسة مقارنة، ٢٠٠٧، ص ٣٢.

^{٤٤} رقم ١٣ لسنة ٢٠١٠ بتاريخ ٤/٧/٢٠١٠ المنشور في الجريدة الرسمية رقم ٥٠٢٥، بتاريخ ١٠/٤/٢٠١٠، ص ٢٢٤٤.

لسنة ٢٠٠٩ على أنه إذا نص العقد على تجده تلقائيًا فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية. من هذا يتبين أن العقود التي تنعقد بعد نفاذ قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ تحكمها شروط العقد المتفق عليه، فإذا تضمن العقد أن يُجدد تلقائيًا، فإنه يتجدد لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة فقط؛ مما يعني أن البند (٢) من الفقرة (ب) من المادة (٥) معطوف على البند (١) من هذه الفقرة، وبالتالي فإن البند (٢) من الفقرة (ب) من المادة (٥) ينطبق على العقود التي تُبرم بعد نفاذ القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ ولا ينطبق على العقود التي أبرمت قبل نفاذه.

فسرت محكمة التمييز الأردنية^{٤٥} التجديد التلقائي الوارد في المادة (٧٠٧) من القانون المدني الأردني بأن إرادة المؤجر والمستأجر اتجهت عند إبرام عقد الإجارة إلى أن مدة الإجارة هي ثلاثون عامًا. ونحن لا نتفق في الرأي مع ما ذهب إليه قرار ديوان تفسير القوانين وما قرره محكمة التمييز، ونتساءل كيف كشفت المحكمة عن إرادة المؤجر والمستأجر عند إبرام العقد بأنها قصدت أن تكون مدته ثلاثين عامًا، علاوة على أن القرار المذكور يخالف المقتضيات القانونية الآتية:

المقتضى الأول

متعلق بالمادة (٥/ب) من قانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ التي نصت "أما عقود الإيجار التي تنعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصًا للسكن أو لغيره. وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها". يتضح أن القرار الصادر عن محكمة التمييز يخالف حكم هذه القاعدة القانونية التي بموجبها تبني المشرع الأردني مبدأ العقد شريعة المتعاقدين بخصوص مدة عقد الإجارة، على خلاف ما كان متبعًا قانونًا قبل صدور القانون المذكور، ومن ثم يخالف القرار التمييزي أحكام المادتين (١٦٤) و(٢٤١) من القانون المدني الأردني.

المقتضى الثاني

نصت عليه المادة (٩٥/١) من القانون المدني الأردني "لا ينسب إلى ساكت قول" ونحن نختلف في الرأي مع ما قرره ديوان تفسير القوانين وما اتجهت إليه محكمة التمييز في قرارها للأسباب المذكورة أعلاه، علاوة على أنها منحت المستأجر الحماية التي سلبه إياها المشرع في قانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠. ويتأيد هذا الرأي من خلال القول بوجود فروق بين التجديد والتمديد القانوني، وأهمها الآتي:

١. أهلية المتعاقدين: بينما أن التجديد للإيجار يُعد عقدًا جديدًا، ومن ثم يجب أن تتوفر في المتعاقدين أهلية التعاقد وقت التجديد، أو بعبارة أخرى إذا توفرت في المتعاقدين تلك الأهلية وقت التعاقد الأصلي، ثم طرأ على أهليتهما أو أهلية أحدهما تغيير قبل وقوع التجديد فعندئذ يجب مراعاة قواعد الولاية على المال التي نص عليها القانون عند التجديد، أي أن الإجارة يجب أن تتم بموافقة الولي أو الوصي أو القِيم وذلك في حدود سلطات كل واحد من هؤلاء. أما في الامتداد القانوني، فلا يشترط توفر الأهلية وقت حدوثه، لأن التمديد يقع بقوة القانون وليس بإرادة المتعاقدين، أي إذا كان المتعاقد وقت إبرام العقد كامل الأهلية ثم تغيرت أهليته، فهذا التغيير لا يؤثر على الامتداد القانوني^{٤٦}.
٢. ثبوت تاريخ العقد: إذا كان العقد الأصلي ثابت التاريخ، فهذا لا يعني أن العقد المجدد ثابت التاريخ لثبوت العقد الأصلي وإنما قد يثبت تاريخه لسبب مستقل عن العقد الأول، كأن يموت المؤجر أو

^{٤٥} في القضية التمييزية رقم ٢٩٠/٢٠٠٧، فصل ١١/٦/٢٠٠٧، منشورات عدالة، قارن عكس هذا الاتجاه بالقرار الصادر عن محكمة التمييز في القضية رقم ١١/٢٠٠٧، فصل ١١/١/٠٥، غير منشور وبمقتضاه تبنت محكمة التمييز مقتضيات قانون المالكين والمستأجرين رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩.

^{٤٦} راجع د. الأهواني عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، ط ٣، ١٩٨٣، دار أبو المجد للطباعة، فقرة ٢، ص ١٩-١٩، د. السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - العقود الواردة على الانتفاع بالشيء - الإيجار والعارية، المجلد السادس، القسم الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، فقرة ٥٠٤، ص ٧٦٨.

المستأجر بعد قيام التجديد. وأما في الامتداد القانوني فإن ثبوت التاريخ في العقد الأصلي يؤدي إلى ثبوته في الامتداد القانوني باعتبار أننا بصدد تاريخ واحد في العقد^{٤٧}.

٣. التأمينات: إذا قدم المستأجر للمؤجر ضمانات تضمن تنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الإجارة التي قد تكون إما عينية^{٤٨}، أو شخصية^{٤٩}، فعندئذٍ نتساءل: هل تنتقل هذه الضمانات في حالة التجديد أو الامتداد؟ نصت المادة (٥٩٩/٢) من القانون المدني المصري على أنه "إلا إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعًا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة. وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة (٥٦٣). - ٢- ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجارًا جديدًا لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضي الكفيل بذلك" نص الفصل (٦٩١) من قانون الالتزامات والعقود المغربي على الحالة المذكورة في الفصل (٦٨٩): "لا تمتد الكفالة التي قدمت ضمانًا للعقد القديم إلى الالتزامات الناشئة من التجديد الضمني ولكن رهونات الحيازية وغيرها من التأمينات تبقى" ويرى الفقه^{٥٠} "أن امتداد الإيجار هو استمرار للعقد ذاته وبنفس شروطه وبما يكفله من تأميمات عينية أو شخصية لمدة تعين في العقد، وتكون عادة مماثلة للمدة الأصلية، فإن لم تعين مدة في العقد فلمدة دفع الأجرة مع وجوب الشبه في المواعيد القانونية، أما التجديد الضمني فعقد جديد يعقب العقد السابق ولكنه مستقل عنه وليس استمرارًا له، فلا يكون الكفيل في العقد السابق كفيلاً في العقد الجديد، وتكون مدة العقد الجديد هي دائماً مدة دفع الأجرة مع وجوب التنبيه في المواد القانونية" سكت المشرع الأردني عن التعرض إلى الحالة التي نحن بصدها. ونحن نعتقد أن الحل الواجب الاتباع في ضوء المادة (٧٠٧/٢) من القانون الأردني هو ذات الحكم الذي نص عليه القانون الأردني المصري، ونحن نتمنى أن يتعرض المشرع الأردني في الحكم لهذه الحالة دفعًا لأي خلاف فقهي أو قضائي.

٤. تعدد المستأجرين: إذا تعدد المستأجرون فالتجديد لا يتم لهم جميعًا إلا إذا اتجهت إرادتهم جميعًا لذلك، أو بعبارة أخرى قد يسري التجديد لبعض المستأجرين دون الباقيين^{٥١}، وأما التمديد فينفذ في حقهم جميعًا.

٥. تنفيذ العقد لدى دائرة التنفيذ: إذا كان عقد الإجارة الأول منطماً أو مصادقاً عليه من موظف عام، فعندئذٍ لا تنتقل هذه الرسمية إلى الإيجار الثاني، ومن ثم لا ينفذ هذا العقد لدى دائرة التنفيذ باعتبار أن العقد الأول قد انتهت مدته. أما في حالة الامتداد القانوني لعقد الإجارة، فيجوز تنفيذ

^{٤٧} راجع د. السنهوري، الوسيط، ج ٦، فقرة ٥٢٢، ص ٧٩٨-٧٩٧ والجدير بالذكر أن المادة (١٢) من قانون البيئات الأردني حدد متى بعد العقد ثابت التاريخ، «لا يكون السنن العادي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، أ- من يوم أن يصادق عليه كاتب العدل. ب- من يوم أن يثبت هضمونه في ورقة أخرى ثابتة التاريخ رسميًا ج- من يوم أن يثبت عليه قاض أو موظف مختص، د- من يوم وفاة أحد ممن لهم على السنن أثر ثابت أو معترف فيه من خط أو توقيع أو ختم أو بصمة أو من يوم أن يصبح مستحقاً على أحد هؤلاء أن يكتب أو يصمم لعله في جسمه».

^{٤٨} وهي التوثيقات الثابتة بالبرهن التأمينية أو الحيازي أو بنص القانون، استناداً للمادة (٧٠٢) من القانون المدني الأردني.

^{٤٩} التي عرفها القانون المدني الأردني في المادة (٩٥٠) بأنها «ضم ذمة إلى ذمة في المطالبة بتنفيذ التزام».

^{٥٠} راجع د. الأهواني، مرجع سابق، فقرة ١٢١، ص ١٩١-١٩٠، د. السنهوري، الوسيط، ج ٦، القسم الأول، فقرة ٥٠٤، ص ٧٦٨.

قارن قانون المعاملات الإماراتي في المادة (٧٥٧) التي تفسر سلوك المؤجر والمستأجر أما أرادة تمديد العقد بشروطه ولذات المدة المتفق عليها في عقد الإجارة، وهو ما أخذ به الفصل (٦٨٩) من قانون الالتزامات والعقود المغربي الذي نص على «إذا أقيم الإيجار لمدة محددة تم انتهت وظل المكتري واضحاً يده على العين فإنه يتجدد بنفس الشروط وبنفس المدة... مع مراعاة ما أخذ به الفصل (٦٩١) من ذات القانون».

^{٥١} راجع الأهواني، مرجع سابق، فقرة ٢٠٩، ص ١٩٠، وسمير تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة ٩٨-٩٧، ص ٣٠٢، ود. السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقد الإيجار والعبارة، دار النهضة العربية للقااهرة، ج ٦، فقرة ٥٢٢، ص ٧٩٨، ونصت المادة (٧٢٨) من القانون المدني الأردني، «إذا استحققت أرض المزارعة بعد زرعها قبل أن يحين حصاد الزرع وكان طرفا العقد حسني النية غير عالمين بسبب الاستحقاق، فلها استيفاء الأرض تحت المزارعة إلى نهاية موسم ما زرع فيها وعلى من قدم الأرض أجر مثلها للمستحق. - ٢- وإن كان كلاهما سببي النية كان للمستحق قلع الزرع وأخذ أرضه خالية من كل شغل ولا شيء عليه لأحد منهما. - ٣- وإن كان من قدم الأرض وحده سببي النية ولم يرض المستحق بترك الأرض لهما بأجر المثل إلى نهاية الموسم، يطبق ما يلي: أ- إن كان البذر من دافع الأرض فللمزارع عليه أجر مثل عمله مع تعويض عادل يعادل ما بذله من مال وأجور عمال وغيرها بالقدر المعروف إذا كان العقد يلزمه ببدل ما ذكر ولدافع الأرض أن يتوفى ذلك بأن يؤدي للمزارع قيمة حصته من الزرع مستحق القرار إلى أوان إدراكه. ب- وإن كان البذر من المزارع فله على دافع الأرض قيمة حصته من الزرع مستحق القرار إلى حين إدراكه. ج- للمزارع في الحالتين سواء أكان البذر منه أو من صاحب الأرض أن يختار أخذ حصته من الزرع مقلوعاً وحينئذٍ لا شيء له سواه».

أثناء مدته أو أثناء الامتداد باعتبار أنها بصدد عقد واحد^{٥٢}، وأجاز المشرع الأردني في قانون التنفيذ أن يتم طرح السند الرسمي أو العادي لدى دائرة التنفيذ لتحصيل الحقوق الثابتة في هذه السندات^{٥٣}؛ وعليه إذا رغب المؤجر في تحصيل أجرة عقار تم تجديده من المستأجر، فعندئذ يتم التنفيذ بموجب العقد الجديد وليس بموجب العقد الأول. أما في حالة الامتداد القانوني، فيقوم المؤجر بطرح العقد الأصلي للتنفيذ لدى دائرة التنفيذ.

٦. يلتزم المؤجر بالامتداد القانوني لعقد الإجارة متى رغب المستأجر في هذا الامتداد^{٥٤}. ونحن نعتقد أن قانون المالكين والمستأجرين رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ قد تدخل بالنص على حالة التجديد التلقائي تلافياً للاختلاف القضائي الذي سيحصل في ضوء القرار الصادر عن محكمة التمييز المشار له. ونعتقد أن مقتضياته واضحة الدلالة على معالجة الحالة التي يتضمن فيها العقد شرط التجديد التلقائي لينطبق على العقود المبرمة قبل نفاذه؛ ذلك أن العقود المبرمة بعد نفاذه تخضع لأحكام القانون المدني. وخلاصة القول، نتمنى على المشرع الأردني أن يتدخل في وضع حد لهذا الخلاف القضائي وذلك في أول فرصة تتاح له عند تعديل قانون المالكين والمستأجرين. وأما في حالة التجديد، فيجب أن يتفق المؤجر والمستأجر على ذلك^{٥٥}.
٧. تطبيق القانون الجديد؛ إذا صدر قانون جديد قبل انتهاء علاقة المؤجر والمستأجر التعاقدية، فعندئذ يخضع عقد الإجارة في التجديد لأحكام القانون الذي كان نافذاً وقت إبرامه؛ أما في الامتداد القانوني، فيبقى الإيجار حتى فيما اعتد منه خاضعاً للقانون القديم الذي كان نافذاً وقت إبرامه^{٥٦}.

الحالة الثانية:

بقاء المستأجر منتفحاً في المأجور برضا المؤجر رغم انتهاء مدته؛ إذا انتهت مدة الإجارة وبقي المستأجر منتفحاً في المأجور وبقبول المؤجر، فعندئذ ينشأ عقد إجارة جديد محكوماً بشروط العقد السابق^{٥٧}.

الحالة الثالثة:

قبول المؤجر بأن يستمر المستأجر منتفحاً بالمأجور؛ إذا استمر المستأجر منتفحاً بالمأجور رغم انتهاء مدته وقبل المؤجر بهذا الاستمرار، فعندئذ ينشأ عقد إجارة جديد بين الطرفين يقوم على ذات شروط العقد القديم، ولا يشترط قانوناً استعمال وسيلة معينة للتعبير عن إرادتهما التي قد تتم إما كتابة أو لفظاً أو بالإشارة المعهودة عرفاً ولو من غير الأخرس أو بالمبادلة الفعلية الدالة على التراضي أو اتخاذ أي مسلك لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على التراضي^{٥٨}. يُلاحظ مما تقدم أننا بصدد تجديد للعقد ولسنا بصدد تمديد له، ذلك أن التمديد من شأنه أن يطيل مدة العقد وليس من شأنه أن ينشئ عقداً جديداً، ومن ثم نعتقد أن الأهلية المطلوبة لدى المتعاقدين يجب أن تتوفر عند نشوء العقد؛ أما إذا تغيرت عند أحدهما بعد إبرامه، فهذا التغيير لا يؤثر على صحة العقد وإنما يبقى العقد ممتداً بحكم القانون. علاوة على أن العقد يمتد بتأميناته الشخصية والعينية، وذلك على خلاف لو انتهى العقد الأصلي ونشأ عقد جديد، فعندئذ نعتقد بانقضاء تلك التأمينات ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

وتجدر الإشارة إلى أنه يصح أن يتضمن عقد الإجارة شرطاً بموجبه يلتزم المستأجر بإشعار المالك خطياً قبل ثلاثة أشهر من بداية السنة العقدية اللاحقة، وبخلاف ذلك تتجدد الإجارة للسنة اللاحقة، كأن تُبرم الإجارة بتاريخ ٢٠٠٥/١/١ ولمدة عام قابلة للتجديد باتفاق الطرفين، ويتفقا على أنه إذا رغب المستأجر في عدم تجديد

^{٥٢} راجع د. السنهوري، الوسيط، ج ٦، ص ٧٩٧. ود. العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، ط١، دار الثقافة ٢٠٠٦.

^{٥٣} ص ٣٥٧.

^{٥٤} استناداً للمادة (١) من قانون التنفيذ الأردني رقم ٣٦ لسنة ٢٠٠٢.

^{٥٥} استناداً للمادة (١/ب/٥) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

^{٥٥} سنداً للمادة (٢٤) من القانون المدني الأردني، راجع السنهوري، الوسيط، ج ٦، فقرة ٥٢٢، ص ٧٩٩-٧٩٧.

^{٥٦} راجع د. السنهوري، الوسيط، ج ٦، ص ٧٩٨-٧٩٩. ود. العبيدي، مرجع سابق، ص ٢٥١.

^{٥٧} راجع تمييز ٢٤٠/٧٧، مجلة نقابة المحامين، لسنة ١٩٧٧، ص ١٢٨.

^{٥٨} استناداً للمادة (٩٣) من القانون المدني الأردني.

العقد فعليه إشعار المؤجر خطياً قبل ثلاثة أشهر من ٢٠٠٥/١٢/٣١م، وبخلاف ذلك تتجدد الإجارة للسنة (٢٠٠٦/١/١ - ٢٠٠٦/١٢/٣١)، فعندئذ إذا لم يختر المستأجر المؤجر خطياً برغبته في عدم تجديد العقد قبل ثلاثة أشهر من تاريخ ٢٠٠٥/١٢/٣١، تتجدد الإجارة للفترة (٢٠٠٦/١/١ - ٢٠٠٦/١٢/٣١)، ويلتزم المستأجر بدفع أجرة المأجور عن هذه الفترة بنفس شروط العقد المبرم بينهما^{٥٩}.

وبالنسبة لتمييز التجديد الضمني عن الامتداد القانوني، نصت المادة (٧٠٧/٢) من القانون المدني الأردني على أنه "إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالمأجور برضا المؤجر الصريح أو الضمني اعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى".

يحدث أن يستمر المستأجر في الانتفاع بالمأجور رغم انتهاء مدته دون أن يعارضه المؤجر في هذا الانتفاع، عندئذ يفسر سلوك المستأجر بأنه إيجاب وأمام سكوت المؤجر عن معارضة المستأجر وهو يستمر في الانتفاع بالمأجور أو قبضه للأجرة، فيفسر على أنه قبول لإبرام عقد مجدد بشروطه الأولى ولذات مدة الإجارة المتفق عليها ابتداءً، استناداً للمادة (٦٧٠) من القانون المدني الأردني^{٦٠}.
ويُعد التجديد إيجاراً جديداً وليس امتداداً للإيجار الأصلي، على خلاف الامتداد حيث يلاحظ أن العقد لم ينته، وإنما يمتد وجوده لعدم انتهائه بمرور المدة، أي أننا في التجديد نجد ظهور عقد جديد حل محل العقد الأول، على خلاف الامتداد الذي يعني أن العقد لم ينته وإنما يمتد بمرور المدة.

ثالثاً: تمييز الامتداد القانوني عن الامتداد للضرورة الملحة

نصت المادة (٦٧٤) من القانون المدني الأردني على أنه "إذا انقضت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحة لامتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها".

تمتد مدة الإجارة بموجب هذه المادة القانونية بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها، كأن يصاب المستأجر عند نهاية العقد بمرض يمنعه الحركة ومن ثم إلقاء المأجور، أو أن يحدث في نهاية مدة العقد حرب أو ثورة اجتماعية تمنع المستأجر من إلقاء المأجور؛ ففي مثل هذه الحالات وما شابهها تمتد مدة العقد بقدر الضرورة على أن يدفع المستأجر للمؤجر أجر مثل منفعة العقار خلال المدة التي اضطر فيها إلى الاستمرار بالانتفاع بالمأجور. استناداً للمادة (٦٧٤) من القانون المدني الأردني.

١. وتوجد فروق بين الامتداد القانوني لعقد الإجارة والامتداد للضرورة الملحة تتمثل في الآتي:

مصدر الامتداد القانوني لعقد الإجارة هو أن قانون المالكين والمستأجرين الذي صدر لظروف استثنائية منح المستأجر إمكانية الاستمرار في الانتفاع بالمأجور رغم انتهاء مدته؛ أما الامتداد لحالة الضرورة الملحة، فمصدره وجود قاعدة قانونية منحت المستأجر إمكانية الاستمرار في الانتفاع بالمأجور لضرورة معينة تمتد بقدرها^{٦١}، كحالة المزارع الذي لم يدرك الزرع لسبب لا يد له فيه وقد انقضت مدة الإجارة، فحينها تمتد الإجارة حتى يتم إدراك الزرع وحصاده مقابل أجر مثل العقار^{٦٢}.

^{٥٩} وهذا ما قرره محكمة التمييز في العديد من القرارات، نذكر منها تمييز ٣٤٠/٧٧، ص ٨١، مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٧٧، والمنشور عند ج. الخلائيش، مرجع سابق، ص ١٨٧، وتمييز ٣١٦/١٦١، ص ٨٤٣.

^{٦٠} التي نصت: "إذا لم تعدد مدة لعقد الإيجار وقد جرى العقد بأجرة معينة لكل وحدة زمنية انعقد لازماً على وحدة زمنية واحدة ولكل من الطرفين فسخه في نهايتها، وكلما دخلت وحدة أخرى والطرفان ساكتان تجدد العقد لازماً عليها...".
قارن القانون المدني المصري في المادة (٥٥٩)، "إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة يعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة، وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة (٥٣٣).^{٦١} ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قدما في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضي الكفيل بذلك".

وقررت محكمة النقض المصري طعن ١١٥٩ لسنة ٤٧، ص ٣٢، ص ٨٩٩، مجموعة القواعد التي قررتها محكمة النقض ج ص ٢٦١، "المقرر أن التجديد الضمني للإيجار بعد إيجاراً جديداً متميزاً عن الإيجار السابق وليس مجرد امتداد له، كما وأن المدة في التجديد الضمني ليست مدة الإيجار بل هي مدة غير معينة تسري عليها أحكام المادة (٥٦٣) من القانون المدني".

^{٦٢} استناداً للمادة (٧١٧) من القانون المدني الأردني التي نصت: "إذا انقضت مدة إيجار الأرض قبل أن يدرك الزرع لسبب لا يد للمستأجر فيه ترك بأجر المثل حتى يتم إدراكه وحصاده، وهو ما أخذت به المادة (٦١٧) من القانون المدني المصري التي نصت: «يجوز للمستأجر إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لا يد له فيه أن يبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة على أن يؤدي الأجرة المناسبة». ونصت المادة (٦٢٤) من القانون المدني الكويتي: «قبل أن يدرك الزرع أو أن حصاده لسبب لا يد للمستأجر فيه ترك بأجر المثل حتى يتم إدراك حصاده». وتعرضت المادة (٨١٤) من قانون المعاملات الإماراتي إلى حكم انتهاء مدة إجارة الأرض الزراعية قبل أن يحين حصاد الزرع.

٢. تمتد المدة الزمنية في حالة الضرورة بقدر الضرورة ولا تتجاوزها^{٦٣}؛ أما في الامتداد القانوني، فتستمر الإجارة حتى يقرر المشرع وقف العمل بأحكامه كما فعل في قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ عندما نصت المادة (١/٥) على الآتي: "على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الاستمرار في إشغال المأجور، بعد انتهاء مدة إجارته العقدية، وفقاً لأحكام العقد وشروطه وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون. على أن تنتهي هذه العقود في ٢٠١٠/١٢/٣١ ما لم يتم اتفاق آخر بين المالك والمستأجر"
٣. تبين المادتان (٦٧٤) و(٧١٧) من القانون المدني الأردني أن المستأجر يدفع للمؤجر أجر مثل منفعة العقار طيلة مدة الضرورة؛ أما في الامتداد القانوني، فيدفع المستأجر للمؤجر أجرة العقار المتفق عليها في عقد الإجارة والزيادات القانونية التي يفرضها المشرع.
٤. تقدر المحكمة حالة الضرورة لامتداد الإجارة، وتأخذ بعين الاعتبار كل حالة على حدة؛ أما في الامتداد القانوني لعقد الإجارة، فالمشرع هو الذي يقدر الحاجة إلى الامتداد القانوني من عدمه.

المطلب الثاني: مدة الإجارة

عقد الإجارة في نطاق القانون المدني الأردني هو أن يملك المؤجر بموجبه المستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لقاء عوض معلوم ولمدة معينة، أي أن طرفي عقد الإجارة يقومان بتحديد مدتها، وقد يتولى المشرع هذه المهمة بموجب نصوص قانونية مع مراعاة أن الوضع القانوني في الأردن لا يقتصر على ما ورد في نصوص القانون المدني التي نجدها تترك للمتعاقدين تحديد الحد الأعلى لمدة عقد الإجارة على ألا تتجاوز المدة التي تولى المشرع تحديدها، وإنما نجد أن المشرع تبني الامتداد القانوني لعقد الإجارة، وفي هذه الصورة يمكن القول أن المشرع أقر بوجود الإجارة المؤبدة، لهذا تقتضي متطلبات البحث تسليط الضوء على هاتين المادتين، ثم بحث موقف الفقه الإسلامي من مدة الإجارة، وعليه سنقسم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: مدة الإجارة في نطاق القانون المدني الأردني

ترك القانون المدني الأردني لطرفي عقد الإجارة تحديد مدته وذلك عندما أطلق لهما الحرية في تحديد حده الأدنى، كأن يتفقا على أن يستمر العقد لمدة يوم أو شهر أو ثلاثة أشهر أو سنة أو خمس سنوات أو عشر سنوات^{٦٤}، إلا أنه قيدهما عندما لم يسمح لهذا الاتفاق بأن يزيد على الحد المعين في مقتضيات القانونية الآتية:

الحالة الأولى:

نصت المادة (٦٧١) من القانون المدني:

١. "يجب أن تكون مدة الإجارة معلومة ولا يجوز أن تتجاوز ثلاثين عامًا فإذا عقدت لمدة أطول ردت إلى ثلاثين عامًا.
٢. وإذا عقد العقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر يعتبر العقد مستمرًا لتلك المدة ولو زادت على ثلاثين عامًا.

^{٦٣} استنادًا للمادتين (٦٧٤) و(٧١٧) من القانون المدني الأردني.

^{٦٤} وسندنا في القول مفهوم الدلالة للمادة (٦٥٨) من القانون المدني الأردني، وهذا ما يفهم من المادة (٥٨٢) من القانون المدني القطري. ونصت المادة (٧٥٥) من قانون المعاملات الإماراتي على أنه «يجب أن تكون مدة الإجارة معلومة».

٣. وإذا تضمن العقد أنه يبقى ما بقي المستأجر يدفع الأجرة فيعتبر أنه قد عقد لمدة حياة المستأجر^{٦٥}. يتضح من هذه المادة أن المشرع الأردني لا يجيز أن تزيد مدة الإجارة عن ثلاثين سنة، فإذا عقدت لمدة أطول ردت إلى الثلاثين، إلا إذا اتفقا على أن تستمر لمدة حياة المؤجر أو المستأجر، فعندئذ يستمر العقد لتلك المدة حتى لو زادت على الثلاثين، أي بعبارة أخرى إذا حددت مدة الإجارة بموت المؤجر، ففي هذه الحالة تستمر مدتها إلى موت المؤجر حتى لو زادت حياته على الثلاثين؛ ومن ثم إذا توفي المستأجر والمؤجر على قيد الحياة، فهنا تنتقل الإجارة إلى ورثة المستأجر حتى وفاة المؤجر برغم أن تلك الإجارة قد زادت على الثلاثين. وذات الحكم متى حددت مدة الإجارة بموت المستأجر، حيث نجد أن الإجارة تستمر مدتها بالرغم من أنها قد زادت على الثلاثين؛ ومن ثم إذا توفي المؤجر والمستأجر على قيد الحياة، فهنا يلتزم ورثة المؤجر بعقد الإجارة الذي أبرمه مورثهم، وتستمر الإجارة حتى وفاة المستأجر وإن زادت تلك المدة على الثلاثين، وهذه الأحكام تتفق مع مقتضيات المادة (٦٧١/١)، والمادة (٢٠٦) من ذات القانون^{٦٦}.

ويجوز أن تعلق الإجارة على شرط مقتضاه أن العقد يبقى قائماً ما دام المستأجر ملتزماً بدفع الأجرة، عندئذ تستمر الإجارة لمدة حياة المستأجر^{٦٧}. أي أن المشرع علق عقد الإجارة في هذه الحالة على شرط فاسخ يؤدي إلى زواله بامتناع المستأجر عن دفع الأجرة، أي أن المستأجر ما دام ملتزماً بدفع الأجرة، فعندئذ تستمر الإجارة ما دام المستأجر على قيد الحياة، ولو زادت مدة حياته على ثلاثين عاماً؛ ومن ثم إذا مات المؤجر قبل الثلاثين، فإن الإجارة تنفذ بحق الورثة ويستمر المستأجر متمكناً من الانتفاع بالمأجور حتى وفاته على أن يبقى ملتزماً بدفع الأجرة^{٦٨}، لهذا يقع على ورثة المستأجر رد المأجور إلى المالك^{٦٩}.

ونعتقد أن الإجارة الخاضعة لأحكام المادة (٦٧١) من القانون المدني الأردني تخرج عن نطاق الإجارة المؤبدة، وإنما تخضع للإجارة محددة المدة.

الحالة الثانية: نصت المادة (١٢٥١) من القانون المدني الأردني على: "لا يجوز التحكير لمدة تزيد على خمسين سنة فإذا عينت مدة تزيد على ذلك أو لم تعين مدة اعتبر الحكر معقوداً لمدة خمسين سنة"

^{٦٥} ويقابل النص في القوانين المدنية العربية.

* القانون المدني العراقي المادة (٧٤٠)، «- إذا عقد الإجارة لمدة تزيد على ثلاثين سنة أو إذا كان مؤبداً جاز انتهائه بعد انقضاء ثلاثين سنة بناءً على طلب أحد المتعاقدين مع مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة التالية ويكون اتفاق يقضي بغير ذلك. ٢ - على أنه لا يجوز لأحد من المتعاقدين أن ينهي الإجارة، إذا كان قد عقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر ولو امتد لمدة لا تزيد على ثلاثين سنة، وإذا نص في عقد الإجارة أنه يبقى ما بقي المستأجر يدفع الأجرة فيعتبر أنه عقد لمدة حياة المستأجر».

* القانون المدني القطري المادة (٥٨٩)، «لا يجوز أن تتجاوز مدة الإجارة خمسين سنة، فإن عقد الإجارة لمدة أطول أو كان مؤبداً ردت مدته إلى هذا القدر، ما لم يكن الإجارة معقوداً لمدة حياة المؤجر أو المستأجر، فيستمر العقد لهذه المدة ولو زادت على خمس وعشرين سنة».

* قانون الالتزامات والعقود المغربي الفصل (٦٢٩): «... كراء العقارات لمدة تزيد على سنة لا يكون له أثر في مواجهة الغير ما لم يكن مسجلاً وفقاً لما يقضي به القانون».

* الفصل (٧٠١): «يجوز إبرام كراء الأراضي الفلاحية لمدة أربعين سنة، فإن أبرم لمدة أطول ساء لكل من المتعاقدين فسخه بعد انتهاء الأربعين سنة».

قرار محكمة التمييز الأردنية رقم ٤٤٥٠/٢٠٠٩، بتاريخ ٢٩/٧/٢٠٠٩، منشورات مركز عدالة.

يستفاد من المادة (٦٧١/١) من القانون المدني أنه لا يطبق بأثر رجعي على الإجارة التي لا تزيد على ثلاثين عاماً، إلا أن هذا النص جاء بشكل آمر فيما يتعلق بالإجارة التي تزيد على ثلاثين عاماً واعتبر أن الإجارة التي تزيد على ثلاثين عاماً ترد إلى مدة ثلاثين عاماً.

١. قرار محكمة التمييز الأردنية رقم ٢٩٠/٢٠٠٧، بتاريخ ٧/٧/٢٠٠٧، منشورات مركز عدالة.

٢. أوجبت المادة (٦٧١/١) من القانون المدني أن تكون مدة الإجارة معلومة شريطة ألا تتجاوز ثلاثين عاماً. فإذا كانت مدة الإجارة هي خمس سنوات تحدد تلقائياً، فهي بذلك مدة معلومة اتفقا للطرفين مسبقاً على تحديدها تلقائياً دون التوقف على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى كما تقضي بذلك المادة (٧٠) من القانون المذكور.

^{٦٦} التي نصت: «ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالميراث ما لم يتبين من العقد أو من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام». ونصت المادة (١٧٥) من القانون المدني القطري: «تنصرف آثار العقد إلى المتعاقدين والخلف العام، دون إخلال بأحكام الميراث، إلا إذا اقتضى العقد أو طبيعة التعامل أو نص في القانون عدم انصراف هذه الآثار إلى الخلف العام».

^{٦٧} استناداً للمادة (٦٧١/٣) من القانون المدني الأردني.

^{٦٨} استناداً للمادة (٦٧١/٣) من القانون المدني الأردني التي تُعد تطبيقاً لأحكام المواد (٢٠٦، ١٦٤، ٣٩٣، ٣٩٥، ٣٩٦)، راجع د. عبد الرحمن جمعة الحلاليشة، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، آثار الحق الشخصي «أحكام الالتزام»، دراسة متقابلة مع الفقه الإسلامي والقوانين المدنية العربية المصري والبيمني وقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية وقانون الالتزامات والعقود المغربي، دار وائل للنشر والتوزيع، ط ٢٠٠٥، ص ٧٣٣-٧٠٧؛ ولذا المؤلف المختصر في شرح القانون المدني الأردني، آثار الحق الشخصي أحكام الالتزام، دار وائل للنشر والتوزيع، ص ٣٩٦-٣٩٥.

^{٦٩} استناداً للمادة (٣٩٩) من القانون المدني الأردني التي نصت: «يزول التصرف إذا تحقق الشرط الذي قيده ويلتزم الدائن برد ما أخذ فإذا تعذر الرد بسببه كان ملزماً بالصمان»، ونصت المادة (٢٨٩/١) من القانون المدني القطري: «- الالتزام المعلق على شرط فاسخ ينقذ في الحال، فإذا تحقق الشرط زال الالتزام، وكان على الدائن رد ما أخذه، فإذا استحال عليه الرد لسبب يعزى إليه وجب عليه التعويض».

حدد أحكام القانون المدني الحد الأقصى لعقد التحكير^{٧٠} عندما نص على أنه "لا يجوز أن تزيد على خمسين سنة، ومن ثم إذا أضيف أجله إلى خمسين عامًا، نفذت تلك المدة بين الطرفين المتعاقدين؛ أما إذا زادت على تلك المدة، ردت إلى الخمسين. وتطبيق تلك المدة عليهما متى سكت عن تحديد مدة التحكير^{٧١}، مع مراعاة أن هذا الحق ينتقل بالميراث والوصية، وينفسخ الحكر إذا مات المحتكر قبل أن يبني أو يخرس في الأرض المحتكرة أو يباشر العمل المتفق عليه، وليس لورثته البناء أو الخراس إلا إذا أذن المتولي بذلك"^{٧٢}. ونحن نعتقد أن الحكر يخرج أيضًا عن الحقوق المؤبدة وإنما يخضع للمدة التي أشرنا إليها أعلاه.

الحالة الثالثة: نصت المادة (١٢٥) من القانون المدني الأردني على أنه: "عقود الإدارة الصادرة من الوصي في مال الصغير تكون صحيحة نافذة ولو كان يغبين يسير ويعتبر من عقود الإدارة بوجه خاص الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق وإيفاء الديون وبيع المحصولات الزراعية وبيع المنقول الذي يسرع إليه التلف والنفقة على الصغير"^{٧٣}.

تخضع الإجارة للقواعد العامة في الأهلية، ومن ثم يشترط في المتعاقدين أن يبلغ كل منهما سن الرشيد البالغة ثماني عشرة سنة شمسية كاملة متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه^{٧٤}. وبناءً عليه، إذا كان أحد طرفي العقد عديم الأهلية، اعتبر العقد باطلاً^{٧٥}، أي أن عقد الإجارة الذي أبرمه شخص يقل عمره عن سبع سنوات^{٧٦}، أو ممن كان مجنوناً جنوناً مطبقاً يكون باطلاً^{٧٧}. والثابت أن الصغير عديم التمييز والمجنون المطبق محجور عليهما لذاتهما^{٧٨}، وهما نتساءل عن حكم إجارة الصغير الذي بلغ السابعة من عمره ولم يبلغ سن الرشيد القانونية والذي يقال عنه الصغير المميز أو ناقص الأهلية^{٧٩}.

نعتقد أن الإجابة عن هذا السؤال تقتضي معرفة هل الإجارة الصادرة عن الصبي المميز نافذة نفعاً محضاً أم أنها ضارة ضرراً محضاً أم أنها دائرة بين النفع والضرر؟

^{٧٠} الحكر عقد يكسب المحتكر بمقتضاه حقاً عينياً يخوله الانتفاع بأرض موقوفة، بإقامة مبان عليها أو استعمالها للغراس أو لأي غرض آخر لا يضر بالوقف لقاء أجر محدود، استناداً للمادة (١٢٩)؛ وتتفق المادة (١٢٩) من القانون المدني القطري في تعريفها للحكر مع القانون الأردني. ^{٧١} استناداً للمادة (١٢٥) من القانون المدني الأردني؛ وأما في المادة (١٣٢) من القانون المدني القطري، «لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة، فإذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة، اعتبر الحكر معقوداً لمدة ستين سنة». راجع د. د. وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، ط ٢، ١٩٩٦، دار الثقافة، ص ٤٢٥-٤٢٤. ^{٧٢} استناداً للمادة (١٢٥) من القانون المدني الأردني؛ ونصت المادة (١٣٥) من القانون المدني القطري، «لمحتكر أن يتصرف في حقه، وينتقل هذا الحق بالميراث»، راجع سوار، مرجع سابق، ص ٤٢٣-٤٢٢. ^{٧٣} ويقابل النص في القوانين المدنية العربية:

« القانون المدني العراقي: المادة (٧٢٤)، «ليس لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إجارة قد تزيد مدتها على ثلاث سنوات، فإذا عقدت الإجارة لمدة أطول من ذلك، أنقضت المدة إلى ثلاث سنوات، ما لم يوجد نص يقضي بغيره».

« القانون المدني القطري المادة (٥٨٣)، «لا يجوز لمن يقتصر حقه على الإدارة أن يعقد إجارة تزيد مدته على ثلاث سنوات، إلا بإذن ممن يملكه. فإذا عقد الإجارة لمدة أطول أنقضت مدته إلى ثلاث سنوات. وكل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك».

ونصت المادة (٥٨٨) من القانون المدني القطري: «١- إذا عقد الإجارة دون تحديد مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات مدته، اعتبر الإجارة معقوداً للمدة المحددة لدفع الأجرة. ٢- وينتهي الإجارة بانقضاء هذه المدة إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل نصفها الأخير على ألا يزيد ميعاد التنبيه على ثلاثة أشهر».

^{٧٤} استناداً للمادة (٤٣) من القانون المدني الأردني التي نصت: «١- كل شخص يبلغ سن الرشيد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. ٢- وسن الرشيد هي ثماني عشرة سنة شمسية كاملة». ونصت المادة (٤٩) من القانون المدني القطري: «١- كل شخص بلغ سن الرشيد يكون كامل الأهلية لأداء التصرفات القانونية، ما لم يكن قد قضي باستمرار الوالية أو الوصاية على ماله أو بالحجر عليه. ٢- وسن الرشيد ثماني عشرة سنة كاملة».

^{٧٥} استناداً للمادة (١١٧) من القانون المدني الأردني التي نصت: «ليس للصغير غير المميز حق التصرف في ماله وتكون جميع تصرفاته باطلة». ونصت المادة (١١٠) من القانون المدني القطري، «تكون التصرفات المالية للصغير غير المميز باطلة».

^{٧٦} استناداً للمادة (٤٤) من القانون المدني الأردني التي نصت: «١- لا يكون أهلاً لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقداً للتمييز لصغر في السن أو عته أو جنون. ٢- وكل من لم يبلغ السابعة يعتبر غير المميز». ونصت المادة (٥٠) من القانون المدني القطري: «١- لا يكون أهلاً لأداء التصرفات القانونية من كان عديم التمييز لصغر في السن أو عته أو جنون. ٢- وكل من لم يكمل السابعة من عمره يعتبر عديم التمييز».

^{٧٧} استناداً للمادة (١٢٨/٢) من القانون المدني الأردني التي نصت «المجنون المطبق هو في حكم الصغير غير المميز، أما المجنون غير المطبق فتصرفاته في حال إفاقته تحسّر العقاب». ونصت المادة (١١٩) من القانون المدني القطري: «١- يقع باطلاً تصرف المجنون والمعتوه، الذي توحيق الحجر عليه، متى صدر التصرف بعد قيد طلب الحجر. ٢- أما إذا صدر التصرف قبل قيد طلب الحجر، فلا يكون باطلاً إلا إذا كانت حالة الجنون أو العته شائعة وقت التعاقد. أو كان الطرف الآخر على بينة منها».

^{٧٨} استناداً للمادة (١٢٧/١) من القانون المدني الأردني التي نصت: «الصغير والمجنون والمعتوه محجورون لذاتهم».

^{٧٩} استناداً للمادة (٤٥) من القانون المدني الأردني التي نصت: «كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشيد وكل من بلغ سن الرشيد وكان سفيهاً أو ذا غفلة يكون ناقص الأهلية وفقاً لما يقرره القانون». وهذا ما نصت عليه المادة (٥١) من القانون المدني القطري.

الإجارة ليست من التصرفات الضارة ضرراً محضاً، ومن ثم لا تُعد باطلة^{٨٦}، وليست نافعة نفعاً محضاً لتعد صحيحة^{٨٧}، وإنما تُعد في نظرنا دائرة بين النفع والضرر؛ ولهذا تتعقد موقوفة على إجارة الولي في الحدود التي يجوز له التصرف فيها ابتداءً أو إجارة القاصر بعد بلوغه سن الرشد^{٨٨}.

وتصرف الصبي المميز في ماله متى كان دائراً بين النفع والضرر يبقى موقوفاً^{٨٩} على الإجارة الصادرة من وليه أو وصيه أو من ناقص الأهلية بعد أن يتم أهليته^{٩٠}. فإذا أُجيز التصرف نفذ مستنداً إلى وقت صدوره واعتبرت الإجارة اللاحقة كالكوالة السابقة، أما إذا رفضت بطل التصرف^{٩١}. مع مراعاة أنه إذا أذن للصبي المميز الذي أكمل الخامسة عشر عاماً من عمره التصرف في ماله^{٩٢}، فيُعد تصرفه الداخل ضمن حدود الإذن كتصرف البالغ سن الرشد القانونية^{٩٣}.

وتثبت على الصبي المميز الولاية أو الوصاية^{٩٤}، ومن ثم للولي أو الوصي تأجير مال الصغير المميز بأجر المثل وتُعد صحيحة نافذة، ولو تمت بغبن يسير^{٩٥}، مع مراعاة أن عقد إجارة الوصي لا يصح أن يزيد على ثلاث سنوات، إلا أن السؤال الذي يطرح نفسه: هل للوصي أن يستأجر للقاصر؟ يرى الباحث بجواز الإجارة متى كانت ضرورية للصغير، كأن يكون للسكن؛ أما إذا كانت الإجارة لغايات المضاربة، فعندئذ يخرج التصرف هنا من دائرة الإدارة ليدخل دائرة التصرف في المال.

^{٨٦} ذلك أن تصرفات الصبي المميز الضارة ضرراً محضاً تعد باطلة استناداً للمادة (١١٨/١) من القانون المدني الأردني التي نصت «تصرفات الصبي المميز... وباطلة متى كانت ضارة ضرراً محضاً». ونصت المادة (١١١/١)، «التصرفات المالية للصبي المميز تكون صحيحة إذا كانت نافعة له نفعاً محضاً وتكون باطلة إذا كانت ضارة ضرراً محضاً».

^{٨٧} ذلك أن «تصرفات الصبي المميز صحيحة متى كانت نافعة نفعاً محضاً، استناداً للمادة (١١٨/١) من القانون المدني الأردني.

^{٨٨} استناداً للمادة (١١٨/٢) من القانون المدني الأردني، ونصت المادة (١١١/٢) من القانون المدني القطري، «ومع مراعاة ما تقتضي به النصوص التالية، تكون التصرفات المالية للصبي المميز الدائرة بحسب أصلها بين النفع والضرر قابلة للإبطال لمصلحته، إلا إذا أجازها من له ولاية إيجارها عنه ابتداءً أو المحكومة بالحوال، أو أجازها الصغير بعد بلوغه سن الرشد. وذلك وفقاً للقانون».

^{٨٩} فقد نصت «يكون التصرف موقوف النفاذ على الإجارة إذا صدر من ناقص الأهلية في ماله وكان التصرف دائراً بين النفع والضرر...».

استناداً للمادة (١٧١) من القانون المدني الأردني، وتجدر الإشارة إلى أن العقد الموقوف بعد عقداً قائماً وصحياً ولكن لا ترتب عليه آثاره بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا إذا أُجيز ممن يملك إيجارته فإذا أُجيز نفذ، أما إذا رفضت الإجارة بطل التصرف، وذلك على خلاف العقد القابل للإبطال، الذي يعد عقداً قائماً صحياً ترتب عليه آثاره ما لم يقض بإبطاله، فإذا قضى بإبطاله اعتبر كأن لم يكن أصلاً، وهذا ما أخذت به المادة (١٥٨) من القانون المدني القطري.

^{٩٠} استناداً للمادة (١٧٢) من القانون المدني الأردني التي نصت: «تكون إجارة العقد... أو للولي أو الوصي أو ناقص الأهلية بعد احتمال أهليته أو لمن يخوله ذلك»، «وتكون الإجارة بالفعل أو بالقول أو بأي لفظ يدل عليها صراحة أو دالة»، استناداً للمادة (١٧٣) وبشروط لصحة الإجارة قبول التصرف للإجارة وقت صدوره ووقت الإجارة ووجود من له الإجارة وطرفي العقد والمتصرف فيه وبدله إن كان عيناً وقت الإجارة.

استناداً للمادة (١٧٤)، ونصت المادة (١٦٠) من القانون المدني القطري، «إجارة العقد القابل للإبطال ممن له الحق في طلب إبطاله، صريحة أم ضمنية. تزيل هذا الحق بالنسبة إلى العيب الذي انصبت عليه الإجارة».

^{٩١} استناداً للمادة (١٧٥) من القانون المدني الأردني.

^{٩٢} وهذا الإذن جائز في القانون المدني الأردني حيث نصت المادة (١١٩) على أن: «للولي بتريخ من المحكمة أن يسلم الصغير المميز إذا أكمل الخامسة عشرة مقداراً من ماله ويأذن له في التجارة تجرية له. ويكون الإذن مطلقاً أو مقيداً. - فإذا توفى الولي الذي أذن للصغير أو انعزل عن وليته لا يبطل إذنه»، ونصت المادة (١١٢) من القانون المدني القطري، «إذا بلغ الصبي المميز السادسة عشرة من عمره وأذن له في تبليغ أمواله لإدارتها، أو تسليمها بحكم القانون، كانت أعمال الإدارة صحيحة في الحدود التي يرسها القانون».

^{٩٣} استناداً للمادة (١٢٠) من القانون المدني الأردني التي نصت: «الصغير المأذون في التصرفات الداخلة تحت الإذن كالبالغ سن الرشد»، ونصت المادة (١١٤) من القانون المدني القطري على: «للصبي المميز أهلية التصرف فيما يسلم له أو يوضع تحت تصرفه عادة من مال أعرأض نفقته وتصح التزاماته المتعلقة بهذه الأعرأض في حدود هذا المال فقط».

^{٩٤} استناداً للمادة (١٢٣) من القانون المدني الأردني التي نصت: «ولي الصغير هو أبوه ثم وصي أبيه ثم جده الصحيح ثم وصي الجد ثم المحكمة أو الوصي الذي نصته المحكمة».

^{٩٥} استناداً للمادة (١٢٤/١) من القانون المدني الأردني، «عقود الإدارة الصادرة من الوصي في مال الصغير تكون صحيحة نافذة ولو كانت بغبن يسير ويعتبر من عقود الإدارة بوجه خاص الإيجار إذ لم تزد مدته على ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق وإيفاء الديون وبيع المحصولات الزراعية وبيع المنقول الذي يسرع إليه التلف والنفقة على الصغير». ونصت المادة (١١٣) من القانون المدني القطري: «الصبي المميز الذي يتسلم أمواله لإدارتها تكون له أهلية إجراء التصرفات التي تقتضيها إدارة هذه الأموال، على أنه لا تكون له أهلية تأجير المال لمدة تزيد على سنة»، ونصت المادة (٥٨٣) من ذات القانون «لا يجوز لمن يقتصر حقه على الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات، إلا بإذن ممن يملكه. فإذا عقد الإيجار لمدة أطول انقضت مدته إلى ثلاث سنوات، وكل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك». أخذين بعين الاعتبار أن المادة (١٢٨/١) من ذات القانون تعرضت للأحكام الآتية: «المعنوه هو في حكم الصغير المميز. - المجنون المطبق هو في حكم الصغير غير المميز. أما المجنون غير المطبق فتصرفاته في حال إفاقته تُصرف العاقل»، وأنه: «لا يسرى على تصرفات المحجور للعقله أو السفه ما يسرى على تصرفات الصبي المميز من أحكام، ولكن ولي السفيه المحكمة أو من تعينه للوصاية عليه وليس أبوه أو جده أو وصيهما حق الولاية عليه. - أما تصرفاته قبل الحجر فمعتبرة إلا إذا كانت نتيجة استغلال أو تواطؤ، استناداً للمادة (١٢٩)، وأنه: «لا يكون تصرف المحجور عليه لسفه أو غفلة بالوقف أو بالوصية صحيحة متى أذنت المحكمة في ذلك. - وتكون أعمال الإدارة الصادرة عن المحجور عليه لسفه المأذون له يتسلم أمواله صحيحة في الحدود التي رسمتها الجهة التي أصدرت الإذن، استناداً للمادة (١٣٠) من ذات القانون، ونصت المادة (١٢٠) من القانون المدني القطري: «أ- تصرفات المحجور عليهم لسفه أو غفلة، بعد قيد طلب الحجر، تسري عليها أحكام تصرفات الصبي المميز المنصوص عليها في المادة (١١١). - أما تصرفات الصادرة قبل قيد طلب الحجر، فلا تكون باطلة أو قابلة للإبطال، إلا إذا أبرمت بالتواطؤ توفيقاً للحجر».

وتعارض أحكام مدة إجارة عقار الصغير المنصوص عليها في القانون المدني الأردني مع أحكام (٥/أ.ب) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني الذي تبني الامتداد القانوني لعقد الإجارة^{٩٠}؛ وعليه نتساءل هل نأخذ بأحكام القانون المدني أم بقانون المالكين والمستأجرين الأردني؟ نعتقد أن الأولى بالتطبيق هو قانون المالكين والمستأجرين، ذلك أن الخاص يقيّد العام^{٩١} وبدعم هذا الرأي ما قرره محكمة التمييز الأردنية التي تبنت الامتداد القانوني لعقد الإجارة^{٩٢}.

الحالة الرابعة: نصت المادة (٦٧٣) من القانون المدني الأردني على: "لا يصح إيجار مال الوقف واليتميم مدة تزيد على ثلاث سنوات إلا بإذن المحكمة المختصة فإذا عقدت الإجارة لمدة أطول ردت إلى ثلاث سنوات".

حدد المشرّع في هذه المادة مدة إجارة مال الوقف واليتميم فجعلها ثلاث سنوات، أما إذا زادت عن تلك فعندئذٍ ترد إليها، اللهم إلا إذا أذنت المحكمة المختصة بجواز إجارتها بما يزيد على تلك المدة، وهذا ما أكدته المادة (٧٥٣) من ذات القانون^{٩٣}.

وجدير بالذكر أن إجارة مال الوقف أو اليتميم لا يصح إضافتها إلى مدة مستقبلية تزيد على سنة^{٩٤}، مع مراعاة أن هذه الإجارة نافذة لا يجوز أن تزيد تلك المدة على ثلاث سنوات، أما إذا زادت فترد إلى الثلاث، ما لم تأذن المحكمة بتجاوز تلك المدة^{٩٥} استناداً للمادة (٦٧٣) من القانون المدني الأردني، ويقع على المستأجر رد المأجور إلى المؤجر عند انتهاء مدة الإجارة، إلا إذا اقتضت ضرورة ملحة امتدادها، فعندئذٍ تمتد مدة الإجارة بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها، كأن يصاب المستأجر عند نهاية العقد بمرض يمنعه من الحركة ومن ثم رد المأجور، أو تحدث في نهاية مدة الإجارة حرب أو ثورة اجتماعية تمنعه أيضاً من رد المأجور إلى المؤجر؛ ففي مثل هذه الحالات وما شابهها تمتد مدة العقد بقدر الضرورة، على أن يدفع المستأجر للمؤجر أجر مثل منفعة العقار خلال المدة التي اضطر فيها إلى الاستمرار في الانتفاع بالمأجور، ومن ذلك أيضاً أن المزارع مثقل بواجب عقدي، حيث عليه رد الأرض الزراعية إلى المؤجر عند انتهاء مدة عقد المزارعة، ولكن يجوز له الاستمرار في المأجور رغم انتهاء مدته إذا لم يدرك الزرع؛ فعندئذٍ يقع عليه دفع أجر مثل الأرض بقدر حصته من المحصول عن المدة اللاحقة.

^{٩٠} في المادة (٥/أ.ب) من القانون رقم ٣٠ وتعديلاته التي نصت: «على الرغم من أي اتفاق مخالف بحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مبرم قبل تاريخ ٢٠٠٨/٨/٣١ الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه ب/أ أما عقود الإيجار المبرمة بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٣١ وما بعده فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها».

^{٩١} استناداً للمادة (٦١٨) من القانون المدني الأردني التي نصت على: «المطلق يجري على إطلاقه إذا لم يقم دليل التقييد نصاً أو دلالة». ^{٩٢} تمييزاً للمادة ٢٨٩/٨٨ من مجلة نقابة المحامين، ص ٤٤١، لسنة ١٩٨٩، ومن خلال د. عبد الرحمن جمعة الحلالشة، قانون المالكين والمستأجرين الأردني، دراسة تحليلية للمبادئ القانونية لمحكمة التمييز الأردنية ٢٠٠٤-١٩٥٣، دار وائل للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، ٢٠٠٥، ص ٩٣، والتمييز رقم ٩٦٧/٨٦ المنشور على الصفحة ٢٤ من مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٨٩.

^{٩٣} إذا لم يحدد الواقف المدة تؤجر العقارات لمدة سنة والأراضي لمدة ثلاث سنين على الأكثر إلا إذا اقتضت مصلحة الوقف غير ذلك وصدر به إذن من المحكمة. - أما إذا عقدت الإجارة مدة أطول ولو بعقود مترادفة انقضت إلى المدة المبينة في الفقرة (أ). - وإذا كان الوقف بحاجة للتعمير وليس له ربع يعمر به جاز للمحكمة أن تأذن بإيجاره مدة تكفي لتعميره».

^{٩٤} مال وقف أو يتميم فلا تصح إضافته إلى مدة مستقبلية تزيد على سنة من تاريخ العقد». ونصت المادة (٦٦٧) من القانون المدني القطري على: «- فيما عدا الأوقاف المشمولة بالنظر العامة للجهة المختصة قانوناً، فلا يجوز للناظر بغير إذن القاضي أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين، ولو كان ذلك بعقود مترادفة، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول، انقضت المدة إلى ثلاث سنين. - ومع ذلك إذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد، جاز له - بغير إذن القاضي - أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين، وهذا دون إخلال بحق الناظر الذي يخلقه في طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين».

^{٩٥} هذا ما نصت عليه المادة (٧٣٣) من القانون المدني الأردني، «ينتهي عقد المزارعة بانقضاء مدتها فإذا انقضت قبل أن يدرك الزرع، فللمزارع استبقاء الزرع إلى أن يدرك وعليه أجر مثل الأرض بقدر حصته من المحصول عن المدة اللاحقة، وتكون نفقة ما يلزم للزرع على كل من صاحب الأرض والمزارع بقدر حصصهما»، ونصت المادة (٦٤٦) من القانون المدني القطري على: «إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار، يبقى المستأجر في العين المؤجرة بأجرة المثل حتى يتم نضج الغلة وحصادها، فإذا كان عدم نضج الغلة راجعاً إلى خطأ المستأجر التزم بتعويض المؤجر والحدير بالذكر أن امتداد عقد الإجارة للضرورة الملحة تختلف عن الامتداد القانوني لعقد الإجارة في عدة أحكام قانونية»، راجع د. عبد الرحمن جمعة، الامتداد القانوني لعقد الإجارة وفقاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني، ص ٩١٢.

الفرع الثاني: مدة الإجارة في الفقه الإسلامي

اتفق الفقهاء المسلمون على ضرورة تحديد مدة عقد الإجارة لتجنب فسادها وصحتها، واتفقوا أيضًا على صحة هذا العقد أيًا كانت مدته في الحد الأدنى، وذلك على خلاف حده الأقصى، فقد اختلفوا في تحديد تلك المدة:

ذهب المالكية وبعض الحنابلة وبعض الشافعية، إلى إجازة هذا العقد إلى عشرين سنة متى كان المأجور دارًا أو أرضًا، ورأى بعضهم بجوازها إلى الأربعين، ذلك أن العقار يبقى آمنًا إلى تلك المدة خاصة إن كان مخدومًا في المياه وقريبًا من العمران، وأما بعض الحنابلة فأجازوه لحد الثلاثين سنة دون زيادة لأن هذه المدة تشكل شطر العمر غالبًا^{٩٦}.

وذهب الحنفية وجمهور الحنابلة إلى أن للمتعاقدين تحديد مدته لأي مدة يبقى فيها العين أو يغلب على الظن بقائها، واستندوا في القول بعدم تحديد الحد الأقصى للعقد عدم وجود نص يمنع إجارة المدة الطويلة أو يقيدها للمتعاقدين بمدة معينة^{٩٧}.

وذهب جمهور الشافعية أن للمتعاقدين تحديد مدة الإجارة حتى لو زادت على الثلاثين، وقالوا إن الإمام الشافعي عندما حددها بتلك المدة فخايتها التكاثر لا التحديد، وقالها وهو يرد على رأي جعلوا العقد حده الثلاثين للجواز، وجعلوا الثلاثين حدًا للمنع والفساد، ومن ثم للمتعاقدين تحديد مدة الإجارة بأقل من تلك المدة أو أكثر، حيث ينظر لموضوع المنفعة وما يناسبها من مدة، فأقلها ما يمكن فيها استيفاء المنفعة المعقود عليها حيث تختلف باختلاف محل الإجارة، فإن كانت للسكن جازت المدة أن تكون يومًا وإن قلت عن ذلك فلا يصح العقد لأن العرف لم يأخذ بها؛ أما إن كانت أرضًا زراعية فأقلها مدة الزراعة وغير ذلك عبث لا يؤخذ به، وأكثرها بقاء الشيء، فإن كانت أرضًا فبقاؤها مؤبد لهذا يجوز إجارتهما مهما بلغت مدتها؛ أما إن كان المأجور دارًا فبقاؤها معتمد على قدمه ومن ثم يغلب على الظن بقاؤه، وكل ذلك على ألا تكون الإجارة مؤبدة وإنما يجب تحديدها بمدة معينة^{٩٨}.

المبحث الثاني

الإجارة المؤبدة في القانون الأردني

تدخل المشرع في مدة الإجارة المتفق عليها في عقد الإجارة المبرم بين المؤجر والمستأجر، فجعله في الناحية الواقعية عقدًا مؤبدًا لا ينتهي بمدة معينة وإنما يمتد في الزمان دون تحديد تاريخ نهايته، وتمثل ذلك بالنص صراحة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني عندما تبنى الامتداد القانوني لعقد الإجارة بالرغم من انتهاء مدته حتى في حالة وفاة المستأجر، وعليه يتفرع بحثنا في هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: مدة الإجارة في قانون المالكين والمستأجرين
المطلب الثاني: امتداد الإجارة لخلف المستأجر

المطلب الأول: مدة الإجارة في قانون المالكين والمستأجرين

تبنى قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ٦٢ لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته الامتداد القانوني لعقد الإجارة واستمر تطبيقه على عقود الإجارة المبرمة قبل نفاذ القانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠، وأما العقود التي تبرم بعد

^{٩٦} أبو الحسن علي بن محمد بن حبيب البصري الماوردي، الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، سنة ١٤١٤هـ/١٩٩٤م، ج ٧، ص ٤٠٦؛ وشهاب الدين أبو العباس أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن الصنهاجي المصري القرافي، الذخيرة في فروع المالكية، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط١، ١٤٢٢هـ/٢٠٠١م، ج ٥، ص ٥٢-٥١؛ علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان بن أحمد المرادوي البيهقي الحنبلي، الإنصاف في معرفة الرائج من الخلاف على مذهب أحمد بن حنبل، ج ١٦، ص ٣٩-٣٨.

^{٩٧} برهان الدين أبو الحسن علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الرشداني المرغيناني، الهداية في شرح بداية المبتدئ، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ط١، ١٤١٦هـ/١٩٩٥م، مجلد ٢، ج ٣، ص ٢٣٠؛ والهمام، الكمال بن الهمام، فتح القدير، دار الفكر، بيروت، ج ٩، ص ٦٢-٦١؛ وأبو البركات عبد الله ابن أحمد بن محمود المعروف بحافظ الدين النسفي، البحر الرائق، دار الكتب العلمية، ط١، سنة ١٤١٨هـ/١٩٩٧م، ص ٥٩-٥٨؛ وأبو عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي، المغني، مؤسسة التاريخ العربي، بيروت، دار إحياء التراث العربي، ج ٥، ص ٤٣٧؛ والمرادوي، الإنصاف، ج ٦، ص ٣٨.

^{٩٨} الحاوي، ج ٧، ص ٤٠٦-٤٠٥، روضة الطالبين، ج ٤، ص ٢٧٠، حاشية الجمل، ج ٣، ص ٥٥٣-٥٥٢.

تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١، فتنتهي بانتهاه المدة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر؛ وعليه يقتضي معرفة الوضع القانوني لمدة الإجارة في الأردن التمييز بين فرعين.

الفرع الأول: عقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ ٢٠٠٠/٩/١

أضخ المشرع الأردني الامتداد القانوني لعقود الإجارة منذ صدور القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٥٣ ومروراً بالقانون المؤقت رقم ٢٩ لسنة ١٩٨٢ الذي أصبح دائماً في القانون رقم ١١ لسنة ١٩٩٤، وهو ما سنوضحه تباعاً على النحو الآتي:

نصت المادة (٤/١) من قانون ٦٢ لسنة ١٩٥٣ على أنه: "لا يجوز لأي محكمة أو مأمور إجراء أن يصدر حكماً أو أمراً بإخراج مستأجر من أي عقار بغض النظر عن انتهاء عقد إيجاره إلا في الأحوال التي نصت عليها المادة (٣/ج) من قانون المالكين والمستأجرين^{٩٩}؛

تبين هذه القاعدة أن المشرع الأردني منح الحماية للمستأجر بالاستمرار في الانتفاع بالمأجور بعد انتهاء مدة العقد^{١٠٠}، ومن ثم لا يسمح لأي مأمور إجراء أو قاض أن يصدر حكماً أو أمراً بإخراج المستأجر من أي عقار بصرف النظر عن انتهاء مدة العقد، أي أن حق المستأجر في الاستمرار بإشغال المأجور بعد انتهاء مدة العقد، وبفلس بدل الإيجار الأساسي، هو حق مستمد من القانون ولا يتوقف استعماله على رضا المؤجر عملاً بالمادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين، التي سلبت المؤجر حقه في إخراج المستأجر بعد انتهاء مدة العقد، إلا إذا استطاع أن يتمسك بأحد الأسباب الاستثنائية التي تجيز استعمال هذا الحق^{١٠١}. وتجدر الإشارة إلى أنه إذا خالف المستأجر أحد شروط عقد الإجارة، كأن يتخلف عن دفع الأجرة في ميعاد استحقاقها وخلال السنة العقدية المتفق عليها، فعندئذٍ على المؤجر إعدار المستأجر بضرورة دفع بدل الأجرة خلال المدة القانونية التي تبدأ من اليوم التالي لتبليغ الإنذار العدلي، فإذا أصر المستأجر على عدم دفع الأجرة المستحقة في الميعاد القانوني، فيحق للمؤجر إقامة دعوى بفسخ عقد الإجارة والطلب من المحكمة إلزام المستأجر بتسليم المأجور؛ وأما إذا نفذ المستأجر التزاماته العقدية خلال مدة سنة الإجارة المتفق عليها، إلا أنه تخلف عن تنفيذها بعد انقضاء السنة العقدية، فللمؤجر إعدار المستأجر عدلياً بدفع الأجرة، فإذا انقضت مدة الإنذار ولم يقم المستأجر بدفع الأجرة، فللمؤجر طلب تخلية المستأجر من المأجور، ذلك أن استمرار المستأجر في إشغال المأجور بعد انقضاء مدة عقد الإجارة نجده يستند إلى قانون المالكين والمستأجرين^{١٠٢}.

وساير القضاء الأردني رغبة المشرع في تحقيق الحماية للمستأجر بأن يستمر في الانتفاع بالمأجور بالرغم من انتهاء مدة عقد الإجارة، وذلك عندما قرر أن الشرط الذي يشترطه المؤجر في العقد لدفع زيادة في الأجرة بعد انقضاء مدة العقد في حالة تخلف المستأجر عن تخلية المأجور شرط غير ملزم لمخالفته أحكام قانون المالكين والمستأجرين^{١٠٣}.

^{٩٩} ١-ج/٥-١ على أنه "يجوز إخلاء المأجور في أي من الحالات التالية؛

١- إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة، أو أي جزء منه مستحق الأداء قانوناً، أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها أو خالف أي شرط من شروط عقد الإجارة ولم يدفع ذلك البديل أو براء ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب إنذار عدلي. ٢- إذا تكرر تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة أو تكرر مخالفته لأي شرط من شروط العقد ثلاث مرات أو أكثر رغم إنذاره بذلك بواسطة الكاتب العدل في الحالتين وذلك دون حاجة للإنذار جديد. ٣- إذا أصر المستأجر المأجور أو قسماً منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة. ٤- إذا سمح المستأجر لشريك أو شركة بإشغال العقار المأجور على أنه إذا كان شخصاً أو أكثر يشغلون العقار عن طريق الإجارة ويتعاطون العمل فيه، وقاموا بتأليف شركة تضامن بينهم، فإن ذلك لا يعتبر موجباً للإخلاء ويسري هذا الحكم الأخير على تشكيل شركة تضامن بين المستأجر وأفراد أسرته العاملين معه في نفس العقار. ٥- إذا ترك المستأجر المأجور الذي استأجره قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ بلا إشغال دون سبب مشروع لمدة سنة أو أكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن، ولمدة سنة أشهر أو أكثر في العقارات المؤجرة لغاية أخرى. ٦- إذا استعمل المستأجر العقار المأجور أو سمح باستعماله لغاية غير مشروعة. ٧- إذا استعمل المستأجر المأجور لغاية التي استأجره من أجلها ولا يعتبر استعمال المأجور لغاية مماثلة أو مشابهة للغاية المنصوص عليها في العقد استعمالاً مخالفاً. ٨- إذا أبق المأجور ضرراً بالعقار أو بالمرافق المشتركة أو سمح بإحداث ذلك الضرر، أو أحدث تغييراً في المأجور يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه إعادته إلى ما كان عليه قبل إحداث الضرر أو سمح بإحداث مثل هذا التغيير، ولا يسري هذا الحكم على التحسينات التي يدخلها المستأجر على العقار المأجور شريطة أن يزيلها عند ترك العقار إذا طلب المالك ذلك. ٩- إذا لم يكن المالك مقيماً في المنطقة التي يقع فيها عقاره المأجور ولم يكن يملك عقاراً غيره، فيحق له تخلية ليسكن فيه عند عودته إلى تلك المنطقة، إذا اشترط ذلك في العقد ووفقاً لأحكامه. ١٠- 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.

^{١٠١} إرجع تمييز ٥٩٤/١٩٨٨، مجلة نقابة المحامين، ص ٤٥٦؛ سنة ١٩٨٩؛ وتمييز ٤٠٤/٧٧، مجلة نقابة المحامين، ص ٢٨، لسنة ١٩٧٧.

^{١٠٢} إرجع تمييز ٦٨/٦٠، مجلة نقابة المحامين، لسنة ١٩٦٨، ص ٦٧.

^{١٠٣} تمييز ٣٣/٦٦، مجلة نقابة المحامين، ص ٨٤٣، لسنة ١٩٦٦.

^{١٠٤} تمييز ٦٨/٦٦، مجلة نقابة المحامين، لسنة ١٩٦٨، ص ٦٧.

وقررت أيضًا أن الشرط الوارد في عقد الإجارة بالزام المستأجر بدفع مبلغ ٦٠٠ دينار كبدل إيجار سنوي للمأجور إذا رغب بالتجديد بعد انقضاء مدتها بدلًا من ٢٢٠ دينارًا، بدل الإيجار هو شرط واضح الدلالة بأن المؤجر أراد إخراج المستأجر من المأجور بعد انتهاء المدة المتعاقد عليها في عقد الإجارة والذي يتجدد تلقائيًا بحكم القانون ولا يحق للمالك أن يُخرج المستأجر من المأجور عند انتهاء مدة العقد إلا بالاستناد إلى أحد الأسباب المنصوص عليها في المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين، وأي شرط يُقصد به خلاف ذلك يُعد باطلاً^{١٤}.

يتضح مما تقدم أن القضاء الأردني قد حقق رغبة المشرع في منح المستأجر الحماية التي بموجبها أجاز له الاستمرار في الانتفاع بالمأجور بالرغم من انتهاء مدة الإجارة التي تضمنها العقد، وتبين لنا أن أي شرط ورد في العقد وقصد منه مخالفة تلك الحماية يُعد باطلاً مع بقاء العقد صحيحًا؛ وذلك استنادًا للمادة (١٦٩) من القانون المدني الأردني.

١. واستمر قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ٢٩ لسنة ١٩٨٢ في منح المستأجر تلك الحماية، وذلك عندما نصت المادة (٥/١) منه على "للمستأجر أن يستمر في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية بالرغم من كل اتفاق مخالف".

وتحقيقًا لمقاصد المشرع، فقد استقر الاجتهاد القضائي على منح المستأجر تلك الحماية، وهذا ما تظهره محكمة التمييز الأردنية في قراراتها، ونذكر منها الآتي:

٢. إن قانون المالكين والمستأجرين هو قانون خاص يجب العمل به في حدود تعارضه مع القانون العام؛ ولهذا فلا يعمل بحكم المادة (٦٧٣) من القانون المدني الذي يجيز تأجير مال لمدة تزيد على ثلاث سنوات لتعارضه مع حكم المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين لسنة ١٩٨٢، كما لا يرد القول بأن تثبيت ولاية المؤجر على القاصرين لا يجيز تأجير العقار لمدة تزيد على ثلاث وأنه يتعين فسخ عقد الإيجار لهذا السبب، ذلك لأن الولي قد أجز العقار موضوع الدعوى لسنة واحدة، وبالتالي تكون الإجارة قد انعقدت بصورة صحيحة، وأن استمرار المستأجر بإشغال المأجور بعد ذلك يستند إلى قانون المالكين والمستأجرين^{١٥}.

٣. تتجدد الإجارة بحكم القانون ويعتبر من قبيل التزديد الشرح المذيل في ذات عقد الإجارة بتجديد العقد لسنة أخرى بنفس أوضاع العقد السابق ولا يعتبر هذا الشرح عقدًا جديدًا^{١٦}.

٤. وتبنى قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ١١ لسنة ١٩٩٤٠٧ في المادة (٥/ب) ذات صياغة المادة (٥/أ) من القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٨٢.

والجدير بالذكر أن دعوى تخلف المستأجر عن دفع أجرة المأجور أو عدم مراعاة شروط عقد الإجارة مثلًا هي دعوى فسخ عقد أو بطلان متى أقيمت خلال السنة العقدية المحددة في عقد الإجارة؛ وأما الدعوى التي تقام بعد انتهاء السنة العقدية فهي دعوى تخلية مأجور، ذلك أن المستأجر يعتمد في إشغال المأجور على حق الاستمرار القانوني^{١٨}. هذا من جهة، ومن جهة أخرى أن لجوء طرفي عقد الإجارة إلى إبرام عقد جديد بالرغم من حق المستأجر بالاستمرار في الانتفاع بالمأجور بقوة القانون يُفسر على أن إرادتهما انصرفت إلى تأسيس حق الانتفاع بالمأجور على العقد الجديد وليس على حق الاستمرار القانوني^{١٩}.

الفرع الثاني: عقود الإجارة المبرمة بعد ٢٠٠٠/٨/٣١

تنتهي عقود الإجارة المبرمة بعد تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ في التاريخ المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر سواء أكان العقار مخصصًا لغايات السكن أو لغيره^{٢٠}؛ وأما بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة قبل ٢٠٠٠/٩/١ والتي لا تزال

^{١٤} راجع تمييز ٦٦/٧١، مجلة نقابة المحامين، سنة ١٩٧١، ص ٦٥.

^{١٥} راجع تمييز ٢٨٩/٨٨، مجلة نقابة المحامين، لسنة ١٩٩٠، ص ٤٤١.

^{١٦} تمييز ٧١٦/٨٥، هيئة عامة، مجلة نقابة المحامين، لسنة ٨٦، ص ٨١.

^{١٧} الذي أصبح بموجب القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٢ دائمًا.

^{١٨} راجع تمييز ٨٣١/٨٦، مجلة نقابة المحامين، لسنة ١٩٨٩، ص ٤٢٦؛ وتمييز ٣٤٨/٨٠، مجلة نقابة المحامين، لسنة ١٩٨١، ص ٧٩٧، وتمييز ٣٤٧/٨٠،

مجلة نقابة المحامين، لسنة ١٩٨١، ص ٧٩٧، من خلال د. الحلالنشة، مرجع سابق، ص ١٨٩-١٨٨.

^{١٩} راجع تمييز ٣٠١/٧٩، مجلة نقابة المحامين، لسنة ١٩٨٠، ص ٣٠٥، وتمييز ٢١٢/٨٢، مجلة نقابة المحامين، لسنة ٨٢، ص ٩٨٤.

^{٢٠} استنادًا للمادة (٥/ب) من قانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠، أي أن المشرع تبني في هذا القانون مبدأ العقد شرعية المتعاقدين في العقود التي أبرمت بعد نفاذها.

مستمرة حتى إعداد هذا البحث، فتخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠، والقانون رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩، والقانون رقم ٤٣ لسنة ٢٠١٠، والقانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١، والقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣. وسنسلط الأضواء على كيفية تطبيق القانون على عقود الإجارة على النحو الآتي:

أولاً: قانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠، نصت المادة الخامسة على:

أ- على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون، على أن تنتهي هذه العقود في ٢٠١٠/١٢/٣١ ما لم يتم اتفاق آخر بين المالك والمستأجر.

ب- أما عقود الإيجار التي تنعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها.^{١١٠}

يتضح مما تقدم أن عقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ والذي ما زال المستأجر بموجبها شاغراً للمأجور، فإن المشرع أجاز له أن يستمر في إشغاله وفقاً لأحكام العقد وشروطه حتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١، على أن يدفع الزيادات المحددة في المادة الرابعة عشرة منه.

ويترتب على تطبيق قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ وجوب مراعاة الأحكام الآتية:

١. بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة في ظل نفاذ القانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠: يجب على المستأجر أن يسلم المأجور للمؤجر في التاريخ المتفق عليه بينهما في عقد الإجارة^{١١١}؛ وأما إذا استمر في إشغال المأجور بعد تاريخ انتهاء عقد الإجارة، فعندئذٍ تُعد يده على عقار المالك يداً غاصبة، ويلزمه بأن يدفع للمالك أجر مثل منفعة العقار طيلة مدة غصبه له^{١١٢}، علاوة على أن يده على هذا العقار تُعد يد ضمان، مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية.

نحن نأخذ على المشرع الأردني عندما أصدر هذا القانون بأنه لم يحدد آلية تنفيذ تسليم المأجور للمؤجر، مما دفع بالمالك إلى إقامة دعوى ضد المستأجر طالباً من القضاء الحكم له بمنع المعارضة في منفعة عقاره أو أن يطلب إلزامه برد العقار، وقد شهد القضاء الأردني ازدحاما لهذا النوع من القضايا التي امتد نظرها مدة طويلة من الزمن، أي أن المالك قد حُرِم من الانتفاع بماله، علاوة على حرمانه من حقوقه المالية خصوصاً إذا كان المستأجر متعزراً مالياً.

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

٢. وإذا تخلف المستأجر عن دفع الأجرة أو لم يراع شروط عقد الإجارة، فعندئذٍ للمالك إقامة دعواه المحددة في نطاق القانون المدني ووفقاً لإجراءاته؛ أي بعبارة أخرى إذا اختار المالك أن يفسخ عقد الإجارة، فعليه أن يُنذر المستأجر بدفعها خلال المدة المحددة في الإنذار، فإذا لم يلتزم بدفعها ولم يراع الشرط، فله أن يطلب من القضاء فسخ العقد وإنزام المستأجر بتسليم المأجور^{١١٣}.

ثانياً: استجاب المشرع لرغبة المالكين الذين لم تعد أجرة عقاراتهم تساهل ارتفاع تكاليف الحياة المعيشية، فأصدر قانون المالكين والمستأجرين رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ الذي بموجبه تعرض للأحكام الآتية:

^{١١٠} استناداً للمادة (٧٠/٧) من القانون المدني الأردني، ونصت المادة (٦٢٥) من القانون المدني القطري على: «ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المحددة له في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء، ما لم يكن هناك اتفاق على امتداد الإيجار لمدة أخرى محددة أو غير محددة عند عدم التنبيه في ميعاد معين».

^{١١١} استناداً للمادة (٧٠/٢) من القانون المدني الأردني، وذلك على خلاف الحكم بالنسبة للمدة التي يُعد فيها المستأجر شاغراً للمأجور خلال مدة العقد، فتعد يده أمانة استناداً للمادة (٦٩٢) من القانون المدني الأردني.

^{١١٢} استناداً للمادة (٢٤٦) من القانون المدني الأردني، والمادة (١٨٣/١) من القانون المدني القطري.

١. نصت المادة (٢١) من قانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٩ على أنه: "يجوز للمؤجر بموجب عقد إجارة خطي اتباع الإجراءات التالية لإخلاء أو استرداد العقار المأجور واستلامه خاليًا من الشواغل إذا كان سبب الإخلاء أو الاسترداد انتهاء مدة عقد الإجارة وفق أحكام العقد أو وفق أحكام الفقرة (أ) أو الفقرة (ب) من المادة (٥) من هذا القانون:

(أ) إذا قام المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإجارة، وامتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق، فيعتبر ذلك سببًا مشروعًا للمالك لتقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء أو استرداد المأجور، وللقاضي أو من ينتدبه إجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور إذا وجد ذلك ضروريًا.

(ب) يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سنديًا تنفيذيًا قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفق أحكام قانون التنفيذ إذا تحقق الشرطان التاليان مجتمعين: - 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 تنظر في هذا الطعن مرافعة. - 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 أي قانون آخر، لا يكون المالك ملزمًا بإقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي بإخلاء أو استرداد المأجور، كما لا يمس القرار المستعجل حق أي طرف بإقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الآخر لتقديم أي ادعاءات أو مطالبات وفق أحكام التشريعات النافذة.

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

(هـ) إذا كان العقار مؤجرًا مفروضًا 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 (١) و(٢) من الفقرة (ب) من هذه المادة".

يمتاز هذا القانون عن القانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ بأنه حدد آلية تسليم المأجور عند انتهاء مدة عقد الإجارة، وذلك عندما سمح للمؤجر الذي يرغب في استرداد عقاره من المستأجر الذي لم يسلمه المأجور، بعد أن يقوم بإخطاره، بلزوم الإخلاء أو رد المأجور؛ فإذا امتنع عن إعادته خلال مدة عشرة أيام من تاريخ الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق، فعندئذ يفصل قاضي الأمور المستعجلة في المحكمة المختصة بقرار الإخلاء أو استرداد المأجور. ويعتبر القرار بقبول الطلب سنديًا تنفيذيًا قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفقًا لأحكام قانون التنفيذ متى انقضت مدة عشرة أيام على تبليغ المستأجر هذا القرار بدون الطعن أو أيدت محكمة الاستئناف قرار قاضي الأمور المستعجلة، مع مراعاة وجوب نظر الطعن مرافعة، وعلى أن يقدم المالك متى كان من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية أو مصرفية يقدرها قاضي الأمور المستعجلة أو المحكمة المختصة لضمان العطل والضرر الذي لحق بالمستأجر إذا تبين أن المالك غير محق بطلبه.

٢. وفرض المشرع بموجب المادة الخامسة عشرة منه زيادات على الأجرة^{١٤}.
٣. وتعرض هذا القانون لحكم تضمن العقد التجديد تلقائيًا فنص في المادة (٥/٢) على أنه: "إذا نص العقد على تجده تلقائيًا، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة ما لم يقيم المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية."

رغب المشرع الأردني من صياغة هذه المادة القانونية أن يضع حدًا لأي خلاف قضائي قد يُثار في ضوء القرار الصادر عن محكمة التمييز رقم ٢٩٠/٢٠٠٧، إلا أن ديوان تفسير القوانين أصدر القرار رقم ٣ لسنة ٢٠١١ الذي بمقتضاه أضع العقود التي تضمنت التجديد التلقائي لأحكام القانون ١٧ لسنة ٢٠٠٩ متى أُبرمت بعد نفاذه^{١٥}، وذلك على خلاف العقود التي أُبرمت قبل نفاذ هذا القانون؛ ومن ثم نعتقد أن الخلاف القضائي في الأردن سيظهر حول هذه العقود. ونحن نتمنى على المشرع الأردني أن يتدخل لحسم هذه المسألة القانونية.

ثالثًا: واستجابة لرغبة وضغط واعتصام المستأجرين، فقد اضطرت الحكومة إلى أن تتقدم للسلطة التشريعية بمشروع قانون، فصدر عن المشرع القانون رقم ٤٣ لسنة ٢٠١٠ الذي بموجب المادة الثانية منه مددت مدة تسليم المأجور المحددة في القانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠.

رابعًا: واستجابة لرغبة وضغط واعتصام المستأجرين وإغلاقهم محلاتهم واستغلالهم مظاهر الربيع العربي، فقد اضطرت الحكومة إلى أن تتقدم للسلطة التشريعية بمشروع قانون فصدر عنها القانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ الذي بموجبه:

١. أعاد المشرع العمل بالامتداد القانوني لعقد الإجارة بالنسبة للعقود المبرمة قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١، على أن يدفع المستأجر للمؤجر أجرة مثل منفعة المأجور.
٢. ونصت المادة الثالثة منه: "يلغى نص المادة (٧) من القانون الأصلي ويستعاض عنه بالنص التالي: أ- في العقار المؤجر لغايات السكن قبل ٢٠٠٠/٨/٣١ فإنه يحق لأفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاة المستأجر الاستمرار في إشغال المأجور لمدة ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون أو من الوفاة، أما العقار المؤجر لغايات أخرى فيستمر ورثة المستأجر الشرعيون أو أحدهم في إشغال المأجور لمدة ست سنوات على أن يراعى أجر المثل في كل الأحوال. ب- يستمر حق

^{١٤} - لغايات هذه المادة تعني عبارة بدل الإجارة الأساسي أيًا مما يلي:

١. بدل الإجارة الملزم للمستأجر كما تم تحديده بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وفقًا لأحكام القانون وذلك بالنسبة للعقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ ١٩٩١/١/١.
٢. بدل الإجارة المتفق عليه لأول مرة فيما بين المالك والمستأجر وذلك بالنسبة للعقود الإجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ ١٩٩١/١/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١.
٣. بالنسبة للعقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ ١٩٧٥/١/١، يضاف إلى بدل الإجارة اعتبارًا من تاريخ ٢٠١٢/٣/١ ما نسبته خمسة بالمائة من بدل الإجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإجارة اعتبارًا من تاريخ بدء الإجارة وحتى تاريخ ٢٠١٢/٣/١ إذا كان العقار مؤجرًا لغايات السكن وتصبح هذه النسبة ستة بالمائة إذا كان العقار مؤجرًا لغايات السكن.
٤. بالنسبة للعقود الإجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ ١٩٧٥/١/١ وحتى تاريخ ١٩٩٠/١٢/٣١، يضاف إلى بدل الإجارة من تاريخ ٢٠١١/١/١ ما نسبته ثلاثة بالمائة من بدل الإجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإجارة اعتبارًا من تاريخ بدء الإجارة وحتى تاريخ ٢٠١٢/٣/١ وذلك إذا كان العقار مؤجرًا لغايات السكن، وتصبح هذه النسبة أربعة بالمائة إذا كان العقار مؤجرًا لغايات السكن.
٥. بالنسبة للعقود الإجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ ١٩٩١/١/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١، يضاف إلى بدل الإجارة اعتبارًا من تاريخ ٢٠١١/١/١ ما نسبته واحد بالمائة من بدل الإجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإجارة اعتبارًا من تاريخ بدء الإجارة ٢٠١١/١/٣١ وحتى تاريخ ٢٠١٢/٣/١، وذلك إذا كان العقار مؤجرًا لغايات السكن وتصبح هذه النسبة اثنين بالمائة إذا كان العقار مؤجرًا لغايات السكن.
٦. إذا عدل بدل الإجارة قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أقل من البديل المحدد بمقتضى أحكام الفقرة (ب) أو الفقرة (ج) من هذه المادة، فيتم تعديل بدل الإجارة ليصبح مساويًا للبديل المحدد بمقتضى أحكام تلك الفقرة، وأما إذا أصبح بدل الإجارة المعدل أكثر من البديل المحدد بمقتضى أحكام أي من الفقرتين المذكورتين، فيبقى البديل المعدل ملزمًا للمستأجر ولا يخضع لأي زيادة.

^{١٥} راجع القرار الصادر عن ديوان تفسير القوانين رقم ٣ لسنة ٢٠١٠ الصادر بتاريخ ٢٠١٠/٤/٧.

إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة طلاقاً بائناً أو انفصلاً كنسبياً بآثا لمدة ثلاث سنوات من تاريخ اكتساب الطلاق أو الانفصال الدرجة القطعية من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وذلك للعقود المبرمة قبل ٢٠٠٠/٨/٣١.^{١٦}

وبلاحظ من المادة (الثانية/أولاً/٢) أن القرار الصادر عن المحكمة بتحديد أجر المثل يُعد قطعياً ونافاً من تاريخ تقديم الطلب، وبالرغم من ذلك صدر عن محكمة بداية حقوق شمال عمان بصفتها الاستئنافية ما يفيد الامتناع عن تطبيق تلك الجزئية من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين لمخالفتها أحكام الدستور؛ أي أن هذا الحكم أجاز الطعن في القرار الصادر عن محكمة الدرجة الأولى أمام محكمة الاستئناف ليمنح الخاسر تمييز القرار أمام محكمة التمييز^{١٦}.

خامساً: استمراراً لحماية المستأجر وتثبيتاً للإجارة المؤبدة في الأردن التي كرسها المشرع في القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٥٣، فقد صدر القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ الذي تضمن الأحكام الآتية:

أ- تم تعديل الفقرتين "أ" و"ب" من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين على النحو الآتي:

١. على الرغم من أي اتفاق مخالف، يحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مبرم قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه.
٢. مع مراعاة الزيادات القانونية التي طرأت على بدل الإجارة للعقارات المؤجرة قبل ٢٠٠٠/٨/٣١ بموجب التشريعات السابقة على نفاذ أحكام هذا القانون أو بالاتفاق بين المالك والمستأجر، يُضاف 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 والسلام الاجتماعي في مختلف مناطق المملكة أو أي جزء منها.
٣. على مجلس الوزراء إعادة النظر ببدل الإجارة بالنسب المئوية التي يراها محققة للعدالة والسلام الاجتماعي في مختلف مناطق المملكة أو أي جزء منها كل خمس سنوات وفقاً للنظام الصادر بمقتضى أحكام هذا القانون.
٤. 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 ٢٢ لسنة ٢٠١١ المتعلقة ببدل أجر المثل، فلا تسري عليها الزيادات المنصوص عليها في هذه المادة قبل مرور عشر سنوات من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون.

١. ب- أما عقود الإيجار المبرمة بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعده فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء

٢. أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها.
- إذا نص العقد على تجده تلقائياً، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة ما لم يقيم المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية.

يتضح من أحكام هذه المادة القانونية الآتي:

١. أكد المشرع الأردني تأييد عقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١، ذلك أنه يمنح المستأجر الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية.
٢. وأن المشرع طَبَّقَ هذه المادة القانونية على دعاوى أجر المثل التي رفعت بموجب القانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١، ولم يفصل فيها بحكم قضائي قطعي، حيث تخضع عقود إجارته للزيادات المنصوص عليها في نظام الزيادات النسبية على بدل الإجارة رقم ٧٨ لسنة ٢٠١٣؛ وذلك على خلاف الدعاوى التي فصلت بحكم قضائي قطعي، فإن الزيادات التي فرضت على عقود الإجارة بموجب هذا القانون لا تطبق قبل مرور عشر سنوات من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون.

^{١٦} راجع القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق شمال عمان بصفتها الاستئنافية رقم ١٣٧٥/٢٠١٢، فصل ٢٠١٢/٧/٥، راجع في التعليق على هذا الموقف وما ترتب عليه من مواقف قضائية في الأردن، د. جمعة عبد الرحمن، الامتداد القانوني لعقد الإجارة، مرجع سابق، ص ٩٦٨-٩٦٧.

ونحن نأخذ على المشرّع الأردني في صياغة أحكام هذه المادة القانونية الآتي:
 أن المشرّع عندما طَبّق هذا القانون على الدعاوى التي أقيمت في ظل القانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ والتي
 لم يفصل فيها بحكم قضائي قطعي لم يكن موفقاً، باعتبار أن الدعاوى المقامة أمام المحاكم كانت
 تعتمد على أحكام القانون، ومن ثم لا يجوز في نظرنا هدم حقوق المدعين في دعاوى كانت قد أقيمت في
 نطاق قانون نافذ، والثابت أن تلك الحقوق تقدر وقت إقامة الدعاوى.
 وأن المشرّع ومن خلال صياغة المادة (٤/١٥) يعترف بصورة ضمنية أن أجور المثل التي قُدرت استناداً
 لأحكام القانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ كانت غير عادلة بحق المستأجرين، وسندنا في هذا القول أنه حجب
 الزيادات المقررة بموجب القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ عن المالكين إلا بعد مرور عشر سنوات من تاريخ نفاذ
 أحكامه، وحصر تطبيق هذه الزيادات على المستأجرين الذين أقيمت بشأنهم دعاوى وفقاً للقانون رقم
 ٢٢ لسنة ٢٠١١ ولم يكتسب بشأنها حكم قطعي^{١٧}، وهل ضمن المشرّع وعلى سبيل الفرض الساقط أن
 أجر المثل الذي صدر بشأنه حكم قضائي قطعي والذي رجحت بشأنه العدالة لصالح المالك على المستأجر
 أن تبقى تلك الأجرة مطردة مع معدل النمو؟ وهل ستكون الزيادات التي قد تفرض على المستأجرين من
 مجلس الوزراء الأردني^{١٨} بعد خمس سنوات من تاريخ نفاذ القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ معادلة للزيادات التي
 صدر بشأنها حكم قضائي قطعي وفقاً للقانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١؟ فإذا ظهر بشأنها تفاوت، فعندئذٍ
 سنحتاج إلى إصدار قانون جديد للمالكين والمستأجرين، ومن ثم سنقع في موضع لظالم يكرهه أهل
 القانون بأن كثرة تعديل القوانين من شأنها أن تخلق عدم الاستقرار التشريعي.
 وخلاصة القول، يتمنى الباحث على المشرّع الأردني إعادة النظر في القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ لعدم
 توفقه في صياغة أحكامه، علاوة على وجود شبهة دستورية في صياغة أحكامه.

المطلب الثاني: امتداد الإجارة لخلف المستأجر

تعرض قانون المالكين والمستأجرين الأردني لحكم إثر وفاة المستأجر على عقد الإجارة ولما أجازته القانون
 المدني الأردني للمستأجر من تأجير المأجور للغير، وعليه يتفرع هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: امتداد الإجارة لخلف المستأجر العام

انسجاماً مع منهجية البحث الذي أشرنا له في المقدمة، سنسلط الأضواء تباعاً في هذا الفرع على امتداد
 الإجارة لخلف المستأجر العام في القانون المدني الأردني وقانون المالكين والمستأجرين الأردني، ثم نبحت
 الامتداد في الفقه الإسلامي:

أولاً: الامتداد القانوني لعقد الإجارة في القانون المدني الأردني وقانون المالكين والمستأجرين

نصت المادة (٧٠٩) من القانون المدني الأردني على أنه "إلا ينتهي الإيجار بوفاة أحد المتعاقدين. - إلا أنه
 يجوز لورثة المستأجر فسخ العقد إذا أثبتوا أن أعباء العقد قد أصبحت بسبب موت مورثهم أثقل من أن
 تتحملها مواردهم أو تتجاوز حدود حاجتهم".

ونصت المادة السابعة من قانون المالكين والمستأجرين رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ على أنه "أ- يستمر حق أفراد
 أسرة المستأجر الذين كانوا يقيمون معه في المأجور قبل وفاته في العقارات المؤجرة لغايات السكن قبل
 ٣١/٨/٢٠٠٠ في إشغال المأجور وفقاً لأحكام هذا القانون. كما يستمر حق ورثة المستأجر الشرعيين أو أحدهم
 وزوجته في إشغال العقارات المؤجرة لغير غايات السكن، على أن تنقطع حقوق الزوجة المتوفى عنها
 زوجها في الاستمرار بإشغال المأجور حال زواجها من آخر.
 ب- يستمر الحق في إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها الذين هم في

^{١٧}أخذين بعين الاعتبار أنه صدر النظام رقم ٧٨ لسنة ٢٠١٣ الذي حدد الزيادات النسبية على بدل الإجارة.
^{١٨}ذلك أن القانون أعطى هذا المجلس تلك السلطات وفقاً للمادة (٣/١٥) من القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣.

حضانتها إن وجدوا وذلك في حال صدر حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو انفصال جنسي عند ترك الزوج للمأجور^{١١٩}.

يتضح من هاتين القاعدتين أن عقد الإجارة لا ينتهي بموت المؤجر أو المستأجر وإنما تنتقل أحكام العقد إلى الخلف العام^{١٢٠}. ويختلف حكم الامتداد القانوني لعقد الإجارة في حالة وفاة المستأجر في نطاق قانون المالكين والمستأجرين بين الإجارة المخصصة للسكن وبين الإجارة المخصصة لغايات غير السكن، وسوف نلقي مزيداً من الضوء عليه تباعاً؛ بالنسبة لانتقال الامتداد القانوني في العقارات المؤجرة لغايات السكن: تتعرض المادة السابعة من قانون المالكين والمستأجرين في باب العقار المؤجر لغايات السكن إلى حالتين:

الحالة الأولى: وفاة المستأجر

حددت المادة السابعة من قانون المالكين والمستأجرين الأشخاص الذين ينتقل لهم الحق بالاستمرار في الانتفاع بالمأجور عند وفاة المستأجر وحصرتهم بأفراد أسرته المقيمين معه عند وفاته، ومن ثم لا يستفيد من الاستمرار في إشغال المأجور أفراد أسرة المستأجر غير المقيمين معه عند وفاته^{١٢١}. سكت قانون المالكين والمستأجرين عن تحديد المقصود بأسرة المستأجر المتوفى الذين ينتقل لهم الامتداد القانوني، ومن ثم نعتقد بوجوب الرجوع إلى القانون المدني الأردني الذي تعرض إلى تحديد أقارب الشخص^{١٢٢}، ونتساءل: من هم أفراد أسرة المستأجر الذين تنتقل لهم الإجارة عند وفاة المستأجر؟ يظهر من صياغة أحكام المادة السابعة من القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ أنه أعاد الحكم الوارد في القانون رقم ١١ لسنة ١٩٩٤، والذي انقسم الرأي فيه إجابة عن هذا السؤال إلى رأيين:

الرأي الأول: ويرى أن أسرة المستأجر هي كل من كان معه من أصول أو فروع أو زوجة أو إخوان أو أولاد، ومن كانوا في ولايته أو وصايتهم من المحجور عليهم، وكل من يجمعهم أصل مشترك^{١٢٣}، واستند هذا الرأي إلى قرار محكمة التمييز الذي تقرر فيه أنه "يستفاد من أحكام المادة (٧) من قانون المالكين والمستأجرين أن المستفيدين لغايات السكن من ميزة الامتداد القانوني بعد وفاة المستأجر هم أفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته، وعليه وحيث إن المستأجر الأصلي هو الجد ومن ثم انتقلت الإجارة إلى الجدة بعد وفاته واستمرت الجدة بصفة مستأجرة أصلية ومعها أبناء ابنها القاصرون كونها حاضنة لهم

^{١١٩} وبذلك تكون المادة الثالثة من القانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ قد عدلت والتي كانت تنص على ما يلي: «أ- في العقار المؤجر لغايات السكن قبل ٢٠٠٠/٨/٣١ فإنه يحق لأفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاة المستأجر الاستمرار في إشغال المأجور لمدة ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون أو من الوفاة، أما العقار المؤجر لغايات أخرى فيستمر ورثة المستأجر الشرعيون أو أحدهم في إشغال المأجور لمدة ست سنوات على أن يراعى أجر المثل في كل الأحوال. ب- يستمر حق إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة طلاقاً باتناً أو انفصلاً جنسياً باتناً لمدة ثلاث سنوات من تاريخ احتساب الطلاق أو الانفصال الدرجة القطعية من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون، وذلك للعقود المبرمة قبل ٢٠٠٠/٨/٣١».

^{١٢٠} ونعتقد أن ما تضمنته (المادة ١٧) من قانون المالكين والمستأجرين يُعد تطبيقاً لأحكام المادة (٢٠٦) من القانون المدني الأردني التي نصت على: "ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالميثاق، ما لم يتبين من العقد أو من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام، والجدير بالذكر أن القانون المدني القطري نص في المادة (١٣٣) على: "لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر - ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم، أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم».

^{١٢١} راجع تمييز ٤٤١/٢٠٠٣، فصل ٤٨٠/٢٠٠٣ عدالة، وتمييز ٤٥٦٥/٢٠٠٣، فصل ٣٠/٥/٢٠٠٣ عدالة، وأيضاً من خلال د. الحلايشة، قانون المالكين والمستأجرين، ص ٤١٦. ونصت المادة (١٦) من قانون إيجارات العقارات القطري على: "لا ينتهي عقد الإيجار بوفاء أي من طرفي العقد، ومع ذلك يجوز لورثة المستأجر ممن كانوا يشاركونه الانتفاع بالعين المؤجرة طلب إنهاء العقد"، ونصت المادة (١٧) على: "في حالة وفاة المستأجر يحل محله في جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار زوجة وأولاده الذين يقيمون معه في العين المؤجرة، عدا من سبق تركه منهم العين المؤجرة قبل وفاته».

^{١٢٢} فقد نصت المادة (٣٤) من القانون المدني الأردني على أنه: "لا تتكون أسرة الشخص من ذوي قريابه. - ويعتبر من ذوي القربى كل من يجمعهم أصل مشترك».

ونصت المادة (٣٥) من ذات القانون على أن: "إ- القرابة المباشرة هي الرابطة ما بين الأصول والفروع. - القرابة غير المباشرة هي الرابطة ما بين أشخاص يجمعهم أصل مشترك دون أن يكون أحدهم أصلاً أو فرعاً للآخر سواء كانوا من المحارم أو من غير المحارم». راجع المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأردني، ج١، ص ٥٨.

^{١٢٣} راجع محمود جلال أحمد، التبسيط في شرح القانون المدني الأردني، العقود المسماة البيع والإيجار، ج٤، ط١، جمعية عمال المطابع التعاونية، ص ٣٩٨، بطارسة، مرجع سابق، ص ٩٤.

واستمروا في العيش مع الجدة حتى وفاتها فإنهم يعتبرون من أسرة الجدة والجد حسب تعريف الأسرة في المادة (٣٤) من القانون المدني الأردني^{١٢٤}.

الرأي الثاني: ويرى أن التعريف الذي يعطيه القانون المدني الأردني للأسرة تعريف موسع لا يتفق والغاية من تشريع الامتداد القانوني لعقد الإيجار^{١٢٥}. واستند هذا الرأي إلى ما قرره محكمة التمييز عندما قضت أن "المقصود بأسرة المستأجر ليس من يجمعهم أصل مشترك وإنما المقصود المعنى الضيق أي عائلة الشخص الذي يتوجب على المستأجر ضمهم وإعالتهم معه كعائلة واحدة"^{١٢٦}. يتضح من أحكام المادة السابعة من قانون المالكين والمستأجرين أنها منحت لأفراد أسرة المستأجر المتوفى الاستفادة من الاستمرار القانوني لعقد الإجارة متى كانوا من أفراد أسرته ومقيمين معه عند وفاته، ومن ثم لا يشترط أن يكون المستأجر معيلاً لهم، ولا يشترط أن يكونوا ساكنين معه لفترة محددة قبل الوفاة^{١٢٧}، علاوة على أن المشرع لم يحدد درجة أقارب المستأجر الذين ينتقل لهم الامتداد القانوني لعقد الإجارة. وعليه إذا انتهت العلاقة الزوجية قبل الوفاة بالطلاق البائن، فلا يستفيد من الامتداد القانوني أقارب المستأجر المتوفى من حيث زوجته المطلقة، على أنه إذا كانت والدة أو والد الزوجة مقيمين مع زوج ابنتهم المستأجر عند وفاته، فنعتقد أن الامتداد القانوني لعقد الإجارة ينتقل لهم بالرغم من تحقق وفاة ابنتهم قبل وفاة زوجها، شريطة أن تكون قد توفيت والعلاقة الزوجية بينهما قائمة. ونحن نعتقد أنه إذا سمحنا لوالدة أو والد زوجة المستأجر التي توفيت وبقيت يسكنان مع صهرهما كونهما بحاجة إلى عناية، وأجزنا لهما الاستمرار في الانتفاع بالمأجور حتى وفاة المستأجر متى ثبت أنهما كانا يسكنان معه وقت الوفاة، فإن هذا السماح بالسكن لا تستفيد منه أخت زوجة المستأجر المتوفاة، وعلّة ذلك أن أخت الزوجة تحل لزوج أختها عند وفاتها، على خلاف والدتها فهي محرمة بصورة أبدية على زوج ابنتها؛ أي أن الامتداد القانوني يستفيد منه المحرّمات على سبيل التأييد (كأصول الزوجة) متى توفي المستأجر وكانوا يقيمون معه وقت الوفاة؛ أما الأقارب بالمصاهرة الذين تزول صلة قرباهم بسبب زوال صلة المصاهرة، فهؤلاء لا يستفيدون من الامتداد القانوني لعقد الإجارة.

يتضح من أحكام هذه المادة أن المشرع لم يشترط مدة معينة لإقامة أفراد المستأجر المتوفى حتى تنتقل حقوق الإجارة لهم وإنما يشترط أن يقيم هؤلاء معه في العقار عند الوفاة، والمقصود بالإقامة هي الإقامة المستقرة المعتادة وانصراف إرادتهم إلى أن يكون هذا المسكن هو محل مأوى وثبات؛ أما إذا كانت الإقامة عرضية ومؤقتة، فعندئذ لا يستفيد أفراد أسرته من الاستمرار في الانتفاع بالمأجور عند وفاة المستأجر، كأن تقطن الابنة مع والدها لخلاف مؤقت مع زوجها أو لترعاه بسبب مرضه. ويجب أن تكون تلك الإقامة علنية ظاهرة على الملاك لا يشوبها خفاء أو غموض حتى يحتج بها على المؤجر^{١٢٨}.

^{١٢٤} تمييز ١٤٤١/٩٣، ص ٩٧٢، مجلة نقابة المحامين، لسنة ١٩٩٤، وتمييز ٨٧٩/٨٨، ص ١٧٥٤، مجلة نقابة المحامين، لسنة ١٩٩٠، لا يلزم المستأجر بتعداد أو بتسمية أفراد عائلته عند إبرام عقد الإيجار مع المالك، إذ العبرة في ذلك للواقع سواء علم المؤجر بعدد أفراد أسرة المستأجر أم لم يعلم ما لم ينص الاتفاق على غير ذلك. تعتبر شقيقة الزوجة التي عاشت في كنف زوج شقيقها كفر من أفراد أسرته قبل الإجارة وبعدها وأشعلت المأجور معهم في بداية العقد حتى وفاة المستأجر، تابعة للمستأجر وتستفيد حقهما في الإشتغال أثناء حياة المستأجر من عقد الإيجار ولا تعتبر من الغير الذي يحتاج إلى موافقة خطية مستقلة من المالك كشرط المادة (٣/٥) من قانون المالكين والمستأجرين رقم ٢٩ لسنة ١٩٨٢، كما أن استمرارها في إشتغال المأجور بعد وفاة المستأجر يدل على حق الانتقال شأنها في ذلك شأن باقي أسرة المستأجر عملاً بأحكام المادة السابعة من القانون المذكور والتي تنص على أن «حقوق الإجارة في العقار المؤجر لعيال الفقراء (د) من تلك المادة».

^{١٢٥} راجع غضية صالح، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، دراسة مقارنة، المعهد القضائي الأردني، ١٩٩٩، ص ٨٢-٨٣.

^{١٢٦} تمييز ١٤٣٠/٩٣، ص ١٢٠، مجلة نقابة المحامين، لسنة ١٩٩٤، ص ٢٨٩.

^{١٢٧} فإن القانون المصري في المادة (٢٩) الذي يشترط في أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة أن يكونوا مقيمين معه قبل سنة من الوفاة أوتريه العين أو شغله للمسكن أيهما أقل.

^{١٢٨} فإن القانون المصري المادة (٢٩) حيث حددت أقارب المستأجر نسبياً أو مصاهرة بالدرجة الثانية، واشترطت المادة (٢٩/١) من القانون المصري حتى تنتقل الإجارة إلى أقارب المستأجر نسبياً أو مصاهرة حتى الدرجة الثانية أن تكون الإقامة هادئة ومستقرة مدة عام تسبق الوفاة أو الترك أو مدة شغل المستأجر للمسكن أيهما أقل. راجع الأهواني، مرجع سابق، ص ٢٩٥، ود. نبيل سعد، مرجع سابق، ص ٨-٧، وقررت محكمة التمييز الأردنية أن «إقامة الوالدة مع ابنتها من أجل رعايتها وهي في حالة المرض حالة اضطرارية وقررت أن إقامة الوالدة في المنزل الذي يستأجره زوج ابنتها كضيافة بسبب تغيب زوجها عن منزلها عيباً مؤقتاً»، للدراسة تمييز ٢٠٦/٨٠، ص ٢٥٨، مجلة نقابة المحامين، سنة ١٩٩٤.

ذهب اتجاه إلى القول أنه لا يستفيد من الامتداد القانوني متى كان المستأجر الأصلي يدين بالدين المسيحي أو اليهودي في حين أن الوريث يدين بالإسلام. واستند هذا القول إلى أنه لا توارث بين المسلم وغير المسلم. ويرى أيضًا أن حقوق الإجارة لا تنتقل لمن كان وارثًا للمستأجر الأصلي ولكنه لا يُعد من أصوله أو فروعه، كأن يتوفى المستأجر الأصلي ولم يكن له ولد فإن إخوته يكونون من الورثة وعلى الرغم من ذلك لا تنتقل إليهم حقوق الإجارة لأنهم ليسوا من أصول أو فروع المستأجرين الأصليين^{٢٩}.

ونحن لا نتفق مع هذا الاتجاه، ذلك أن المستأجر متى كان مسلمًا مثلًا في حين أن زوجته كانت مسيحية أو يهودية، فالإجارة تنتقل إلى الزوجة رغم اختلاف الدين بينهما ذلك أن الزوجة هي من أفراد أسرة المستأجر، بدليل أن القانون لا يشترط في السكن أن يدين أفراد أسرة المستأجر بذات دين المستأجر أو أن يكون وريثًا له، وإنما اشترط المشرع لانتقال الانتفاع المأجور المخصص للسكن أن يكون فردًا من أفراد الأسرة الذين يقيمون مع المستأجر عند وفاته؛ وأما في العقار المؤجر لغايات غير السكن، فقد اشترط المشرع في القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ لانتقال حقوق الإجارة من ورثته الشرعيين أو أحدهم وزوجته - ونخالف الرأي المذكور أيضًا - أن يكونوا مقيمين معه عند وفاته، وحيث إن إخوانة المستأجر المقيمين معه عند وفاته يعتبرون في نظر المادتين (٣٤ و ٣٥) من القانون المدني الأردني من أفراد أسرته؛ لهذا نعتقد أن الإجارة تنتقل لإخوانة المستأجر المتوفى شريطة أن يكونوا مقيمين معه عند وفاته.

واستقر الاجتهاد على أن من حق البنت المتزوجة العودة إلى بيت أهلها والسكن معهم بعد وفاة زوجها على أساس أنهم من المكلفين بإعالتها، وإذا تزوج ابن المستأجر وترك المأجور في حياة والده وأشغل بيتًا آخر مع زوجته، فإن حقه في السكن في المأجور بعد ذلك يكون قد سقط، وليس له أن يعود بعد وفاة والده المستأجر ليسكن المأجور على اعتبار أن الحق الساقط لا يعود ما دام لم يثبت أن أرملة المستأجر التي لها الحق في البقاء في المأجور بعد وفاة زوجها هي التي سمحت لابنها بالاشتراك في إشغاله، وإنما الثابت أن هذا الابن قد عاد إلى المأجور لاعتقاده بأنه صاحب حق في الاشتراك بوصفه أحد الورثة؛ لذلك فإن الحكم بالتخلية يجب ألا يشمل الزوجة الأرملة بل يتعين أن يصدر ضد الابن المدعى عليه فقط^{٣٠}.

والانقطاع عن الإقامة لسبب عارض كالسفر للخارج يقصد الإعارة في العمل لا يمنع من الامتداد إذا عاد المستفيد وأقام مع المستأجر الأصلي إقامة مستقرة قبل الوفاة؛ أما إذا سافر ابن المستأجر إلى دولة معينة وتزوج وأقام في تلك الدولة، فلا يُعد حينها من عائلة المستأجر، ومن ثم لا يستفيد من الامتداد القانوني لأنه أصبح ذا عائلة مستقلة^{٣١}.

ونعتقد أن المشرع الأردني أحسن صنعًا عندما قطع حق الزوجة التي توفي زوجها بالاستمرار في الانتفاع بالمأجور عندما تتزوج زوجًا آخر، وعلّة هذا الحكم أن الزوجة أثناء الحياة الزوجية تُعد تابعة لزوجها المستأجر في الانتفاع بالمأجور؛ ومن ثم إذا تزوجت بعد وفاة زوجها تنتفي العلة من هذه الحماية، ويصبح من حق المؤجر أن يطالب بتخليتها وزوجها الجديد من المأجور، ذلك أنها تابعة لزوجها الأول المتوفى، وحيث إن التابع تابع والتابع لا يفرد بالحكم^{٣٢}، علاوة على أن زوجها الجديد هو المكلف شرعًا بالإفراق على زوجته، ومن صور الإفراق تهيئة البيت الزوجي؛ لهذا يجب عليها تخلية المأجور وتسليمه لصاحبه.

ونحن نستند في هذا الرأي قياسًا على ما قرره محكمة التمييز بقولها "وجود زوجة المستأجر في المأجور وانتفاعها منه أثناء قيام الزوجية بينها وبين المستأجر الأصلي مستمد من بقاء هذا المستأجر في المأجور لأنها تعتبر تابعة له، فإذا ترك المأجور ينقطع انتفاعه منه ويكون بقاؤها فيه دون وجه حق، كما أن سكن زوجها الجديد معها بعد طلاقها من الأول يكون دون وجه حق أيضًا ولا يكون وجودها في المأجور مستندًا إلى عقد إيجار حتى يقال إن الدعوى الواجب إقامتها في مثل هذه الحالة دعوى إخلاء المأجور،

^{٢٩} راجع غضية، مرجع سابق، ص ١٠٥-١٠٧.

^{٣٠} تمييز ٢٤٥/١٩٨١، مجلة نقابة المحامين، لسنة ١٩٨١، ص ١٩٥، ومن خلال د. الحلالشة، قانون المالكين والمستأجرين، ص ٤١٩.

^{٣١} تمييز ٣٧٣/٧٨، مجلة نقابة المحامين، لسنة ١٩٧٨، ص ٥٧٨.

^{٣٢} استنادًا للمادة (٢٢٨) من القانون المدني الأردني.

وبالتالي فإن من حق المدعي إقامة دعوى منع معارضة ضدّها ويكون الحكم بمنعها من معارضة المدعي من الانتفاع بملكه متفقاً والقانون¹³³.

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

ينبغي القول أن محكمة التمييز الأردنية أقرت أن سكن الزوج مع زوجته المستأجرة لا يُعد سبباً للتخلية وإن كان هو المكلف بالإنفاق عليها¹³⁴؛ وعليه نعتقد أنه إذا توفيت الزوجة المستأجرة وكان زوجها يوم وفاتها يقيم معها في المأجور، فإن الامتداد القانوني لعقد الإجارة ينتقل إليه ولا يقدح في نظرنا القول أن الزوج هو المكلف بالإنفاق على زوجته شرعاً وأنه المكلف بتهيئة البيت الزوجي.

ونحن نتمنى على المشرّع الأردني التعرّض لهذه الحالة عند إعادة النظر في قانون المالكين والمستأجرين الأردني دفعًا لأي خلاف فقهي أو قضائي حول هذا الموضوع وهذا القول يتفق مع ما قرره ديوان تفسير القوانين¹³⁵.

وتطبيقاً لقاعدة أن البيّنة على من ادعى¹³⁶، فإن المؤجر عليه عبء إثبات أن أولاد المستأجر غير المتزوجين غير مقيمين مع والدهم المستأجر عند وفاته، وله إثبات هذه الواقعة بجميع وسائل الإثبات، ذلك أننا بصدد واقعة مادية تثبت بكل وسائل الإثبات. وللقاضي السلطة التقديرية في تقدير الإقامة الدائمة عند وفاة المستأجر الأصلي من عدمه، ولا يخضع في هذا التقدير لرقابة محكمة التمييز متى كان استنتاجه يتفق مع البيّنات المقدّمة في الدعوى.

والسؤال الذي يطرح نفسه ما المدة التي يجب على أفراد الأسرة أن يقيموا فيها مع المستأجر المتوفى حتى ينتقل لهم الامتداد القانوني لعقد الإجارة عند وفاته؟

يتضح أن المشرّع قد سكت عن تحديدها واقتصر على أن يكون أفراد الأسرة الذين ينتقل لهم الامتداد القانوني لعقد الإجارة مقيمين معه عند وفاته¹³⁷. ويقع عبء إثبات مدة الإقامة مع المستأجر الأصلي على المدعي لهذه الواقعة.

¹³³ التمييز 96/96، هيئة عامة، مجلة نقابة المحامين، لسنة 1996، ص 917، وقررت أنه «ليس للزوجة المستقلة عن زوجها إشغال المأجور، ويبقى معها في الإشغال قائماً ما دام زوجها المستأجر منتفعاً به، فإن تركه فليس لها الحق أن تستمر بإشغاله، وما دام الزوج طلق زوجته وترك المأجور، فإن استمرارها في إشغال المأجور دون موافقة المؤجر موجب للإخلاء»، تمييز 78/93، مجلة نقابة المحامين، لسنة 96، ص 284، ومن خلال د. الحلالشة، ص 276-277.

¹³⁴ «معلوم أن العائلة تتكون من الأباء والأمهات والأولاد وإذا زادت فرداً بالتوالد فلا يكون الولد من الغير لغايات تخلية المأجور. إن سكني الزوج مع زوجته المستأجرة لا يُعد من قبيل إسكان شخص آخر على أساس أنه يُعد من العائلة وليس غيلاً، وبحق للزوج أن يلتحق بالزوجة في مسكنها ولا يوجب ذلك تخلية المأجور ولا يؤثر على هذا الحق كون الزوج هو المكلف بتأمين نفقة الزوجة ومأواها وملبسها، إذ إن محل هذه المطالبة هو الدعوى بالنفقة وليس الدعوى بالتخلية»، تمييز 36/1/2003، فصل 2004/3/29، عدالة، وأيضاً في كتاب د. الحلالشة، قانون المالكين والمستأجرين، ص 165، وتمييز 582/78، مجلة نقابة المحامين، لسنة 1982، ص 261.

¹³⁵ قرار رقم 4 لسنة 1997، «ينتقل على الاستمرار في إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها إن وجدوا كمستأجرين أصليين في حالة صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو انفصال جنسي حال ترك الزوج للمأجور».

والجدير بالذكر أنه قد صدر عن الديوان الخاص بتفسير القوانين القرار رقم 4 لسنة 1997 بتاريخ 1997/5/22، والمنشور على الصحيفة 294 من الجريدة الرسمية رقم 426، بتاريخ 1997/7/1، «بناءً على طلب دولة رئيس الوزراء بكتابته رقم 9/1/2898 بتاريخ 1997/4/5 اجتمع الديوان الخاص بتفسير القوانين من أجل تفسير ما إذا كان كلمة - زوجة - الواردة في نص الفقرة (أ) من المادة (7) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1996 تشمل من الزوج والزوجة أو أنها تعني الزوج فقط».

ولدى تدقيق النصوص القانونية نجد ما يلي:

تنص الفقرة (أ) من المادة (7) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1996 على ما يلي:

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

وبإلقاء المزيد من الضوء على هذه المادة نجد أن العبارات المؤجدة للسكن وهي القسم الأول قد أفرد لها المشرّع حكماً خاصاً بأن اعتبر هذا الحق ينتقل لأفراد أسرة المستأجر المتوفى المقيمين معه فقط.

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

¹³⁶ سنذا للمادة (77) من القانون المدني الأردني التي نصت «البيّنة على من ادعى واليمين على من أنكر».

¹³⁷ فإن القانون المصري الذي يفرض بين الأقارب فيما يتعلق بمدّة الإقامة، فالزوج والأولاد والوالدان لا يشترط فيهم الإقامة لمدة معينة، أما الأقارب حتى الدرجة الثالثة، فيلزم لاستفادتهم من الامتداد القانوني أن تكون مدة إقامتهم سنة ميلادية تكتمل في تاريخ الوفاة على الأقل.

والجدير بالذكر أن امتداد الانتفاع بالمأجور عند وفاة الزوج ينتقل إلى زوجته رغم تعددهن، على أن السؤال الذي يطرح نفسه هل تنقطع الإقامة المستقرة إذا قام المستأجر الأصلي بتأجير المأجور إلى مستأجر من الباطن بموافقة المالك؟

نعتقد أن التأجير من الباطن بموافقة المؤجر يُعدّ وجوه الانتفاع بالمأجور؛ ومن ثمّ ينتقل الامتداد القانوني لورثة المستأجر الأصلي عند وفاته متى كانوا يقيمون معه في المنزل الذي يسكنه عند الوفاة.

ويثور التساؤل عن مدى استفادة الولد بالتبني من الامتداد القانوني؟ تنشأ واقعة التبني عن علاقة قانونية يترتب عليها أن الشخص الذي قام بفعل التبني يعتبر بمثابة الأب الطبيعي للشخص المتبني من حيث واجباته تجاه الشخص المتبني، وهذا ما نصت عليه المادة (٢) من نظام رعاية الطفولة^{١٣٨}. يُفهم من ذلك أن الشخص المتبني يُعدّ من أفراد أسرة المستأجر الأصلي؛ ومن ثمّ ينتقل له الحق في الاستمرار في إشغال المأجور قانوناً، مع مراعاة أن التبني في الإسلام يُعتبر محرماً وباطلاً وعليه لا يستفيد الابن بالتبني من الامتداد القانوني. والسؤال الذي يطرح نفسه، ما مدى استفادة اليتيم الذي كفله المستأجر أثناء حياته وقد مات المستأجر واليتيم المكفول مقيم معه في المأجور أثناء حياته؟ هل يستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإجارة؟ سكت المشرّع عن التعرّض لحكم هذه الحالة، ونحن نعتقد أن اليتيم لا يستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإجارة في ضوء أحكام المادة السابعة من قانون المالكين والمستأجرين لأنه لا يُعدّ من أفراد أسرة المستأجر. ويحدث أن يترك الولد منزل والده ويقيم في منزل خاص به، ومن ثمّ نعتقد أن هذا الولد لا يعتبر من أفراد عائلة المستأجر حتى يستفيد من الاستمرار القانوني لعقد الإجارة في السكن الذي كان يسكنه والده عند وفاته^{١٣٩}.

ويُعدّ ضم الأثاث بعد طلاقها واجباً على القريب عملاً بالمادة (١٦٥) من قانون الأحوال الشخصية، ومن ثمّ لا تُعدّ مساكنتها لوالدها إشراكاً في المأجور بالمعنى الوارد في قانون المالكين والمستأجرين الأردني، وكما أن طفلها القاصر الذي في حضانتها بمقتضى المادة (١٥٤) من ذات القانون يتبع والدته في إشغال المأجور استناداً للقاعدة التابع تابع ولا يفرد بالحكم، وعليه تكون إقامته مع والدته في بيت والدها بحكم العائلة الواحدة وليس إشراكاً يوجب التخلية ولا يغير من الأمر شيئاً كون الوالدة محكوماً لها على مطلقها بنفقة حضانية وأجرة مسكن ما دامت تعتبر مع ابنها القاصر من أفراد عائلة وليها القانوني^{١٤٠}.

والسؤال المطروح هنا، هل يشترط أن يكون زوج المستأجر المتوفى وارثاً؟ يُفهم من نص المادة (١٧) من قانون المالكين والمستأجرين أنه لا يشترط إرث الزوج حتى ينتقل له الامتداد القانوني لعقد الإجارة عند وفاة المستأجر، ونحن نعتقد أن المشرّع الأردني أحسن صنفاً في هذا الاتجاه، ذلك أن اختلاف الدين بين الزوجين لا ينفى عنهما تلك الرابطة، وما يؤيد رأينا الشرعية الإسلامية التي تجيز زواج الرجل المسلم من زوجة غير مسلمة على أن تكون من أهل الكتاب، ومن ثمّ نرى أن من حقها أن

^{١٣٨} الأسرة البديلة – أية أسرة مناسبة خلاف الأسرة الأصلية يعهد إليها الوزير أو المحكمة لمدة محددة أو غير محددة أمر إعالة ورعاية أي طفل دون الثامنة عشرة من عمره ويحتاج إلى الرعاية والحماية سواء المؤقتة منها أو الدائمة، ونصت المادة الثالثة من ذات النظام على: «تتولى الأسرة البديلة أو الحاضنة أو المؤسسة القيام بالواجبات العادية للعائلة الطبيعية تحت إشراف الوزارة من حيث العناية بصحة وسلامة ورفاهية وتعليم الشخص الذي يضم إلى أي منها ويكون الحق في الإشراف عليه كوالديه وذلك للجنة التي يقرها الوزير أو المحكمة»، نشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ٢٣٦ بتاريخ ١٩٧٢/٦/٤، ص ٤٠.

^{١٣٩} راجع تمييز ٩٣٠/٩٥، مجلة نقابة المحامين لسنة ٩٦، و٣٣٦٣، وتمييز ٢٤٥/٨١، مجلة نقابة المحامين، لسنة ١٩٨١، ص ١٩٥.

^{١٤٠} قررت محكمة التمييز في القضية رقم ١٦٠/٨٧، مجلة نقابة المحامين، ص ١٩٥، لسنة ١٩٧٧ أن ضم الأثاث بعد طلاقها واجب على القريب عمله عملاً بالمادة (١٦٥) من قانون الأحوال الشخصية، فلا يعدّ مساكنتها لوالدها إشراكاً في المأجور بالمعنى الوارد في قانون المالكين والمستأجرين، كما أن طفلها القاصر الذي في حضانتها بمقتضى المادة (١٥٤) من قانون الأحوال الشخصية يتبع والدته في إشغال المأجور استناداً إلى القاعدة القانونية (التابع تابع ولا يفرد بالحكم)، وتكون إقامته مع والدته في بيت والدها بحكم العائلة الواحدة وليس إشراكاً يوجب التخلية ولا يغير من الأمر شيئاً كون الوالدة محكوماً لها على مطلقها بنفقة حضانية وأجرة مسكن ما دامت تعتبر مع ابنها القاصر من أفراد عائلة وليها القانوني، وقررت تمييز ٢٤٥/٨١ نقابة المحامين لسنة ١٩٨١، ص ١٩٥، أن حق البنت المتزوجة العود إلى بيت أهلها والسكن معهم بعد وفاة زوجها على أساس أنهم هم المكلفون بإعالتها، وقررت: «أن سكن شقيقة المستأجر معه في المأجور بعد أن طلقها زوجها لا يعتبر تاجيراً فرعياً ولا تخلّياً عن المأجور، ذلك لأن شقيقها ملزم أن يؤويها في مسكنه بوصفها من عداد عائلته، ولا يستلزم إسكانها شخصياً في المأجور التخلية»، تمييز ٣٤٠/٧٧، مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٧٧، ص ٧٦٦.

تستمر في الانتفاع بالمأجور المخصص لغايات غير السكن متى توفى زوجها بالرغم من أنها لا ترثه. ذلك أن من حقه أن يطمئن إلى حياة زوجته الكريمة بعد وفاته^{١٤١}.

ويحدث أن يتزوج رجل سيدة ولها بنت من زوج سابق، فإذا سكنت مع أمها وأعالها الزوج واستمر في إعالتها بعد وفاة أمها ثم توفى هذا الزوج، ففي هذه الحالة تستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإجارة. وفي هذه الحالة قررت محكمة التمييز الأردنية "إذا كانت ابنة الزوجة المتوفاة في حضنة والدتها عند بدء الإجارة وأن المستأجر كان يعيّلها باعتبارها ابنة زوجته فتعتبر في هذه الحالة من أفراد أسرته عملاً بنص المادة (٣٤) والمادة (٣٧) من القانون المدني، لأن القرابة تبقى قائمة حتى بعد وفاة والدتها كما استقر عليه الاجتهاد"^{١٤٢}.

والأصل أن والدي المستأجر لا يُعدان من أفراد ابنهما المشار إليهم بعائلة المستأجر، ومن ثم لا يجوز إشراكهما في المأجور؛ ولهذا قررت محكمة التمييز "أن من حق أفراد عائلة المستأجر السكن معه في المأجور والمقصود بعائلة المستأجر هم الذين يعايشونه ويتوجب عليه ضمهم إليه وإعالتهم كعائلة واحدة، وعليه فإن والدي المستأجر لا يدخلان ضمن أفراد عائلة ابنهما بالمعنى المقصود بعائلة المستأجر"^{١٤٣}، على أنه إذا مات والد المستأجر وأسكن معه والدته فهذا لا يشكل سبباً من أسباب تخلية المأجور^{١٤٤}، ومن ثم إذا توفى ابنها فإنها تستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإجارة، كما يستفيد الوالدان من هذا الامتداد القانوني لعقد الإجارة متى توفى ابنهما المستأجر والذي كان يعيّلها وقت حياته، ذلك أن حق الإعالة واجب على الولد في مواجهة والديه.

والسؤال هنا، هل سكنى والدة الزوجة مع زوج ابنتها يشكل سبباً من أسباب تخلية المأجور؟ إذا سكنت حماة المستأجر في العقار الذي يشغله زوج ابنتها وثبت أنها طاعنة في السن وتحتاج إلى الرعاية ولم يتقاضَ صهرها أي مقابل فهذا لا يشكل سبباً من أسباب تخلية المأجور، خصوصاً أنها من أقارب الزوج عملاً بالمادتين (٣٤) و(٣٧) من القانون المدني الأردني^{١٤٥}؛ وعليه نعتقد أنه إذا توفى زوج البنت وكانت حماة تقيم معه في العقار، فلا تجاب دعوى المالك بطلب تخلية المأجور لسكن والدة زوجة المتوفى باعتبار أنها قريبة للمتوفى، وهذا ما يفهم من نص المادة (٣٧) من القانون المدني الأردني. وخلاصة القول يتضح أن الوضع القانوني المطبق في الأردن يعترف بالإجارة المؤبدة بالنسبة لعقود الإجارة التي أبرمت قبل ١٣/٨/٢٠٠٠، وسندنا في هذا القول ما تضمنه قانون المالكين والمستأجرين رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣.

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

نصت المادة (٧/ب) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ على أنه "يستمر الحق في إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها الذين هم في حضانتها إن وجدوا، وذلك في حالة صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي^{١٤٦} أو انفصال كنسي^{١٤٧} عند ترك الزوج للمأجور".

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

^{١٤١}قارن غضية، مرجع سابق، ص ١٠٧ الذي يرى أن تكون الزوجة مسلمة ديانتها حتى ينتقل إليها الانتفاع بالمأجور الذي كان زوجها المسلم يشغله عند وفاتها، أي أنه يشترط اتحاد الدين أنها إذا لم تكن كذلك فكيف تستمر في إشغال المأجور وهي لا ترث موجودات المكان المؤجر؟ وعليه إذا كانت الزوجة غير مسلمة والزوج مسلمًا، فلا يستمر الإيجار لصالح الزوجة المسيحية أو اليهودية الديانة إذ لا توارث بين المسلم وغير المسلم، وعلى العكس من ذلك تمامًا إذا كان الزوجان غير مسلمين فإيهما يتوارثان. ونص قانون إيجار الأماكن المصري رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ في المادة (٢٩) على: «فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، أرواحاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً أو إناثاً من قصر وبلغ، يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم».

^{١٤٢}تمييز ١٤١/٩١، مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٩٢، ص ٢٠٥٧.

^{١٤٣}تمييز ١٣٣/٩٣، مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٩٤، ص ٢٨٩١.

^{١٤٤}تمييز ٤٤٩/٨٥، مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٨٦، ص ١٦٢٥.

^{١٤٥}تمييز ٣٧/٨١، مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٨١، ص ١٥٦٢، ونصت المادة (٣٤): «تكون أسرة الشخص من ذوي قرابه».

^{١٤٦}ونصت المادة (٣٧): «يعتبر أقارب أحد الزوجين في نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر».

^{١٤٧}راجع المادة (٣٤) من قانون الأحوال الشخصية.

^{١٤٨}وهذا يتعلق بالطوائف التي تحتق الدين المسيحي والمقصود به الفراق بين الزوجين عن طريق الكنيسة.

فبالنسبة للطلاق الرجعي نصت المادة (٩٢) من قانون الأحوال الشخصية الأردني على أن "الطلاق الرجعي لا يزيل الزوجية في الحال وللزوج حق مراجعة زوجته أثناء العدة قولاً أو فعلاً، وهذا الحق لا يسقط بالإسقاط ولا يتوقف على رضا الزوجة ولا يلزم به مهر جديد". ونصت المادة (٩٢) من ذات القانون "تعدت معتدة الطلاق الرجعي والوفاء في البيت المضاف للزوجين بالسكن قبل الفرقة وإن طلقت أو مات عنها زوجها وهي في غير مسكنها عادت إليه فوراً، ولا تخرج معتدة الطلاق من بيتها إلا لضرورة، ولمعتدة الوفاة الخروج لقضاء مصلحتها، ولا تببت خارج بيتها، وإذا اضطر الزوجان للخروج من البيت فتنتقل معتدة الطلاق إلى حيث يشاء الزوج، وإذا اضطرت معتدة الوفاة إلى الخروج فتنتقل إلى أقرب موضع منه".

يتضح أن الطلاق الرجعي لا يحل رابطة الزوجية، وإنما تبقى العلاقة الزوجية قائمة، ومن ثم إذا مات المستأجر وزوجته مطلقة رجعيًا، فإننا نعتقد بانتقال الامتداد القانوني لعقد الإيجار لها؛ أما إذا ترك المطلق العين المؤجرة لمطلقة التي ما زالت في العدة، فهذا لا يحرمها حق الاستمرار في إشغال المأجور ذلك أن حقها في الإقامة متوفر وقت حصول الترك، وذلك على خلاف لو أن الزوج تنازل عن الانتفاع بالإجارة قبل تطبيق زوجته ثم توفي، فعندها نعتقد أن عليها تسليم المأجور إلى المؤجر ذلك أنها تابعة للمستأجر، والتابع تابع ولا يفرد بالحكم استنادًا للمادة (٢٢٨) من القانون المدني الأردني، ولا يقدر في نظرنا القول أن مطلقها قد تنازل عن الانتفاع بالمأجور بقصد الإضرار بها، على أنه إذا كانت مستأجرة أصلية مع مطلقها، فإن تنازله عن الانتفاع بالمأجور لا يسري في حقها استنادًا للمادة (٢٠٨) من القانون المدني الأردني.

وتخلي المستأجر عن العين المؤجرة قد يكون صريحًا وقد يكون ضمنيًا وفي الحالة الأخيرة يجب أن يكون واضحًا لأن فيه نزولًا وإسقاطًا للحق، واستخلاص هذا التخلي أو نفيه مسألة يترك تقديرها للقاضي الموضوع، على أن يكون استخلاصه للوقائع سليماً ومتفقاً مع الوقائع والبيّنات المقدّمة في الدعوى. وبالنسبة للمطلقة بينونة صغرى أو كبرى^{٤٨}، فهي لا تستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإيجار عند وفاة زوجها المستأجر لانتهاء رابطة الزوجية بينهما^{٤٩}، مع مراعاة أحكام المادة (٧/ب) من قانون المالكين والمستأجرين التي نصت على "ينتقل حق الاستمرار في إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها إن وجدوا كمستأجرين أصليين في حالة صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو انفصال كنسي حال ترك الزوج للمأجور".

بالنسبة لانتقال الامتداد القانوني في العقارات المؤجرة لغايات غير السكن؛ حصر المشرع الأردني في القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ انتقال المأجور المخصص لغايات غير السكن عند وفاة المستأجر على ورثة المستأجر الشرعيين أو أحدهم وزوجته، ومن ثم إذا توفي المستأجر لعقار غير مخصص للسكن وكانت أصوله وزوجته غير موجودين على قيد الحياة ولم يكن قد تزوج مثلاً أو تزوج ووقع طلاق بئن بينونة صغرى أو كبرى، فعندئذ تنتهي الإجارة بوفاة^{٥٠}.

ونعتقد أن المستأجر المتوفى قتلًا لا تنتقل الإجارة إلى ورثته القاتل ذلك أن القتل يُعد مانعًا من مواع الإرث، والمشرع اشترط في انتقال الإجارة المخصص لغير السكن أن يكون من انتقل إليه حق الانتفاع بالمأجور وريثًا للمستأجر المتوفى.

والجدير بالذكر أن المشرع المصري قصر الاستفادة من الامتداد القانوني على جيل واحد من المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي استنادًا إلى المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، أي أنه إذا توفي أحد من ورثة المستأجر الأصلي فإن الاستفادة من الامتداد القانوني لا تمتد إلى ورثته ويتجمع حق البقاء في يد الوارث الأخير على قيد الحياة وبوفاته ينقضي عقد الإيجار؛ أي بعبارة أخرى ينقضي عقد

^{٤٨}البينونة الصغرى: «الطلاق الذي يزيل الملك ولا يرفع الحل»، والبينونة الكبرى: «الطلاق الذي لا يملك المطلق أن يرجع مطلقته إلا بعد أن

تتزوج زوجًا آخر لا يقصد التحليل ويدخل بها دخولًا حقيقيًا وبعد طلاقه أو وفاته أو انقضاء عدتها».

^{٤٩}تميز ٩٣/١٥٤٥، مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٩٤، ص ٢٩٧٤، وتميز ٩٥/٩٥٧ هـ، مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٩٦، ص ٣٩١٧، راجع د. نبيل سعد، ص ١-١٠.

^{٥٠}راجع تمييز ٣٠٠٠/٣٧٢٥/٢٠٠٣، فصل ٢٠٠٤/٢٠٠٣، عدالة، ص ٤١٦-٤١٧، لا خلاف قانونيًا حول تفسير أحكام المادة (٧/ب) من قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ٩٤ حول الأشخاص الذين ينتقل إليهم حق المنفعة بعد وفاة المستأجر إذا كان المأجور مؤجرًا لغير غايات السكن وهم بالأصول والفروع من الورثة. ٢- الزوجة، ويدهي أن الأصل هو الأب والجد، والفرع هو الابن وابن الابن*، ولا جدال أن الأشقاء والشقيقات لا يعتبرون من الأصول أو الفروع ولا تنتقل إليهم حقوق الإجارة بالمفهوم المنصوص عليه في المادة (٧/ب) المشار إليها، إن المجادلة حول تفسير الأصول والفروع لغايات قيام المدعي عليه والإجوة بتأليف شركة في المأجور لا يقوم على أساس من القانون ولا تتسع له الدعوى في هذه المرحلة، ويندرج تحت البند الرابع من أسباب الإخلاء المنصوص عليها في المادة (٥/ج) من قانون المالكين والمستأجرين ما دام المدعي لم يتقدم

بطلب إضافة أو تغيير في أسباب الدعوى وفق أحكام المادة (١٥/٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

الإيجار بوفاة وريث المستأجر الأصلي^{١٥١}.

وخلاصة القول أن جميع عقود الإجارة التي أبرمت بعد تاريخ ٢٠٠٠/٩/١ وهو تاريخ نفاذ قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠، خضعت للقانون المدني الأردني؛ أي بعبارة أخرى إن العقود المبرمة بعد تاريخ ٢٠٠٠/٩/١ أصبحت تنتهي بانتهاء مدتها ولم يُعدّ يُسمح للمستأجر بالاستمرار في إشغالها بحكم القانون. وذلك على خلاف الوضع القانوني الذي كان مطبقاً قبل ٢٠٠٠/٨/٣١. فقد تبين لنا أن المشرع الأردني سمح للمستأجر وبحكم القانون أن يستمر في إشغال المأجور بالرغم من انتهاء مدة الإجارة وأبطل المشرع أي شرط يتضمنه عقد الإجارة إذا سلب بمقتضاه حق المستأجر في الاستمرار في الانتفاع بالمأجور بالرغم من انتهاء مدته مع بقاء العقد صحيحاً^{١٥٢}.

والسؤال الذي يطرح نفسه، هل استئجار الحائط الجانبي للعقار يخضع لقانون المالكين والمستأجرين الأردني؟ نعتقد بعدم خضوع هذا العقد للقانون المذكور ومن ثمّ للامتداد القانوني لعقد الإجارة بالرغم من إبرامه قبل ٢٠٠٠/٨/٣١، وعلة ذلك أن المكان معلّن للجميع وليس مغلقاً ولا يتمتع بالخصوصية، وذات الحكم بالنسبة لإجارة السطح المخصص للدعاية والإعلان أو لأجهزة الإنترنت أو الاتصالات الخلوية؛ وأما تأجير السطح لاستغلاله كموقع يتم فيه تخزين البضاعة مثلاً فهو يخضع في نظرنا للامتداد القانوني لعقد الإجارة، ذلك أن مكانه مغلق وغير مباح للعموم، ونحن نتمنى على المشرع الأردني التعرّض لهذه الواقعة دفعاً لأي خلاف فقهي أو قضائي.

ثانياً: الامتداد القانوني لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي

عقد الإجارة في الفقه الإسلامي لا يخضع للامتداد القانوني، وإنما يجب أن تكون مدته محددة، وهذا ما يطرح تساؤلات مثل: هل تستمر الإجارة في حالة موت المستأجر خلال مدة الإجارة؟ وهل تمتد إلى ورثته أم ينتهي العقد، وترد العين المأجورة إلى المؤجر؟

ذهب الأحناف إلى انفساخ عقد الإجارة متى مات أحد المتعاقدين لتعذر الاستفادة من منفعة المأجور في حالة الوفاة، وقالوا إنه كما أن الموت يقطع النكاح وهو المنفعة، كذلك ينقطع عقد الإيجار لأنه منفعة، ذلك أن العقد لو استمر لصارت منفعة المأجور والأجرة مملوكة لغير المتعاقدين الذين انتقلت لهم أموال الميت بالميراث، باعتبار أن ملكية العين المؤجرة ومنفعتيها تنتقل لورثته بمجرد وفاة المؤجر؛ فالثابت أن منفعة المأجور مملوكة للمؤجر ولكنها مستحقة للمستأجر بموجب عقد الإجارة، وحيث إن المنفعة تزول عن ملك المؤجر بمجرد وفاته، زال محل الإجارة لانفساخ عقد الإيجار، خصوصاً أنه يصعب إلزام الوارث بعقد لم يكن طرفاً فيه، ويستوي في ذلك إلزام وارث المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين أو إلزام وارث المستأجر بسداد الأجرة للمؤجر^{١٥٣}.

ويرد على هذا القول بأن المنفعة واستحقاق الأجرة دخلا في ملك المتعاقدين قبل وفاة أحدهما بمجرد العقد، أما انقطاع النكاح فلعدم الضرر، إذ لا يتصور بقاء الزوجية أبد الدهر رغم موت أحد الزوجين حيث يتعذر على المرأة أن تتزوج لما فيه من ضرر بالغ^{١٥٤}، علاوة على أن عقد الإجارة نقل ملكية منفعة العين المأجورة للمدة المعلومة مقابل الأجرة، فلو مات المؤجر انتقلت ملكية الرقبة إلى ورثته دون المنفعة حيث تبقى ملكيتها للمستأجر إلى حين انتهاء وقت الإجارة، فعندها يصبح الوارث مالِكاً لها، وأما قبل تلك الفترة فالوارث يقبض الأجرة من المستأجر، وإن مات المستأجر فقد ترك ورثته منفعة مملوكة متقومة، فإذا قام بدفع الأجرة عن طيلة مدة الإجارة، فعندئذٍ استحق الورثة ملكية المنفعة طيلة المدة المحدودة بعقد الإجارة، أما لو بقيت مدة ولم يكن المورث قد سدد عنها الأجرة، فعلى الوارث الذي امتدت له ملكية المنفعة سداد الأجرة.

^{١٥١} راجع د. حسام الأهواني، مرجع سابق، ص ٣٦٦.
^{١٥٢} أي أن المشرع الأردني قد تبني في العقود المبرمة قبل ٢٠٠٠/٨/٣١ نظرية انتقاص العقد الباطل التي أخذ بها القانون المدني الأردني في

المادة (١٦٩).

^{١٥٣} راجع فتح القدير، ج ٩، ص ٤٥٠؛ والهداية، جلد ٢، ج ٣، ص ٤٧؛ والبحر الرائق، ج ٨، ص ٦٣؛ وحاشية ابن عابدين، ج ٥، ص ٥٢-٥١.

^{١٥٤} الذخيرة في فروع الملكية، ج ٥، ص ١١١.

وذهب جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة إلى أن العقد تم صحيحاً، فالمنفعة مال متقوم مملوك للمتوفى وقد دخل ملكه قبل وفاته؛ لهذا ينتقل لمدته إلى الورثة كأبي مال. فإذا مات المؤجر انتقل للورثة حقهم في الأجرة سواء أكانت عينية أم نقدية^{١٥٥}.

الفرع الثاني: امتداد الإجارة لخلف المستأجر الخاص

يرغب بعض المستأجرين في أن ينقلوا منفعة العين المؤجرة إلى غيرهم ويتم ذلك من خلال عدة صور، منها: التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن. والوقوف على هذين التصرفين يقتضي منا أن نبين تباعاً المقصود بكل واحد منهما والأحكام القانونية التي تحكمهما، وكذلك موقف الفقه الإسلامي منهما:

أولاً: امتداد الإجارة لخلف المستأجر الخاص في القانون الوضعي

نكون أمام تنازل عن الإيجار متى تنازل المستأجر عن الإجارة للغير، وهنا يفرق في الحكم بين ما إذا كان التنازل بمقابل أم بدون مقابل؛ ففي الحالة الأولى تكيف العلاقة أنها بيع، وذلك على خلاف الحالة الثانية التي تكون فيها بصدد هبة.

ونكون بصدد إجارة من الباطن عندما يقوم المستأجر الأصلي بتأجير المأجور إلى الغير؛ أي بعبارة أخرى تنافي التنازل عن الإيجار يوجد عقد إجارة مبرم بين المؤجر والمستأجر الذي يقوم هذا الأخير بتحويل حقوقه والتزاماته الناشئة عنه إلى الغير، أي أن المستأجر الأصلي يخرج عن العلاقة التي تربطه مع المؤجر، فيحل محله المستأجر الجديد وهو الذي تم التنازل لصالحه عن الإجارة. ففي هذه العملية القانونية تطبق أحكام الحوالة القانونية بنوعها، فهي حوالة حق، ذلك أن المستأجر الأصلي أحال حقوقه القانونية والعقدية إلى المحال له المتنازل إليه - وهو المستأجر الجديد - وهي حوالة دين، ذلك أن المستأجر الأصلي أحال التزاماته العقدية والقانونية على المحال عليه ليقوم بتأديتها للمؤجر؛ وفي هذا التصرف نكون بصدد عقد إجارة واحد يربط المؤجر مع المستأجر الأصلي وهو الذي حدد حقوق والتزامات الأطراف، ويختلف التصور القانوني والواقعي في الإجارة من الباطن، حيث يوجد عقد يحكم علاقة المؤجر مع المستأجر الأصلي، وعقد آخر يحكم علاقة المستأجر الأصلي مع المستأجر من الباطن، أي أننا في هذه الحالة نكون بصدد عقدي إجارة لكل منهما أحكامه. فالأول مبرم بين المؤجر مع المستأجر الأصلي؛ والثاني نظم العلاقة بين المستأجر الأصلي مع المستأجر من الباطن^{١٥٦}.

وبالنسبة للأثار القانونية المترتبة على هذين النظامين، نذكر أهمها الآتي:

بيئنا أن التنازل عن الإجارة يخضع لأحكام حوالة الحق بالنسبة لحقوق المستأجر؛ وأما بالنسبة للالتزامات، فتخضع لأحكام حوالة الدين؛ أي بعبارة أخرى يخضع التنازل عن الإجارة إلى أحكام حوالة الحق وحوالة الدين على النحو الذي أوضحناه سابقاً. ومن ثم وتطبيقاً لأحكام القانون نجد أن المؤجر عندما يتنازل عن الإجارة للغير فهذا يفسر أنه مدين للمتنازل له وليس من الضروري أن يكون المحال عليه مدينًا للمحيل. لهذا يفسر رضاه بالحوالة أنه ألزم نفسه بتأدية الدين للمحال له^{١٥٧}؛ وأما نفاذ الحوالة في حق الغير، فلا تنفذ إلا بإعلانها رسمياً للمحال عليه أو قبوله لها بوثيقة ثابتة التاريخ^{١٥٨}.

ويخضع الإيجار من الباطن لأحكام عقد الإيجار، لهذا لا يحتاج إلى إعلانه، ويكفي لسريانه في حق الغير أن يكون ثابت التاريخ، وأما بالنسبة للمؤجر فلا يشترط فيه هذا الإجراء^{١٥٩}.

تتحد شروط وأحكام عقد الإجارة بين المؤجر والمستأجر مع العقد المبرم بين المستأجر والمتنازل له، وذلك على خلاف العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر الأصلي التي قد تختلف عن أحكام عقد الإجارة المبرم بين المستأجر الأصلي مع المستأجر من الباطن، ذلك أننا بصدد عقدين لكل منهما شروطه وأحكامه^{١٦٠}. نجد المستأجر في التنازل عن الإجارة يتصرف في حقه لهذا يقتضي أن تتوفر فيه أهلية التصرف، وذلك

^{١٥٥} راجع ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ص ٥٥٩؛ والذخيرة في فروع المالكية، ج ٥، ص ٤٦٨-٤٦٧؛ والإصناف في معرفة الراجح من خلاف، ج ٦، ص ٦٠؛ وسيد سابق، فقه السنة، دار الفتح للإعلام العربي، القاهرة، ١٤١٧هـ/١٩٩٧م، ج ٣، ص ١٥٣.

^{١٥٦} راجع في هذا المعنى، د. السنهوري، الوسيط، ج ٦، فقرة ٤٥٣، ص ٦٦٣-٦٦٢.

^{١٥٧} استناداً للمادة (٩٩٧) من القانون الأردني.

^{١٥٨} استناداً للمادة (١١٥/٢) من القانون المدني الأردني.

^{١٥٩} راجع السنهوري، الوسيط، ج ٦، ص ٦٦٤.

^{١٦٠} السنهوري، الوسيط، ج ٦، ص ٦٦٥.

على خلاف الإجارة من الباطن، حيث نجد المؤجر يقوم بعمل من أعمال الإدارة، ومن ثم تكفي فيه أهلية الإدارة^{١٦١}.

ليس للمستأجر الذي تنازل عن الإجارة حق امتياز على ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات، وإنما يبقى الحق للمؤجر، وذلك على خلاف الإجارة من الباطن، حيث يمنح المستأجر الأصلي حق امتياز على ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات المستأجر من الباطن^{١٦٢}.

يؤدي قيام المستأجر بتأجير المأجور بإذن المؤجر إلى الغير بأن يحل المستأجر الجديد محل المستأجر الأصلي في الحقوق والالتزامات المترتبة بمقتضى العقد الأول^{١٦٣}.

وخلاصة القول، نعتقد أنه يجب في نظرنا لمعرفة الوضع القانوني في الأردن للحالة التي نحن بصدها أن نفرق في الحكم بين عقود الإجارة المبرمة قبل ٢٠٠٠/٩/١، وبين عقود الإجارة المبرمة اعتباراً من ٢٠٠٠/٩/١، ولعل البعض يتساءل لماذا هذه التفرقة بين هاتين الفترتين من الزمان.

نشير إلى أن المرحلة الأولى تُطبق على عقود الإجارة التي تبرم في ظل أحكام قانون المالكين والمستأجرين؛ وأما عقود الإجارة التي تبرم في المرحلة الثانية، فتخضع أحكامه للقانون المدني الأردني. وعليه نرى تبعاً للحكم القانوني المطبق في الأردن بالنسبة لهذا العقد في الحالتين كالآتي:

الحالة الأولى: عقود الإجارة الخاضعة لأحكام قانون المالكين والمستأجرين المبرمة قبل ٢٠٠٠/٩/١

بيّنا سابقاً أن المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين استثنيت بعض عقود الإجارة من نطاق قانون المالكين والمستأجرين، هذا من جهة، ومن جهة أخرى بيّنا أن عقد الإجارة يخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين متى وجد المأجور داخل حدود المحافظات والألوية، أما إذا وقع العقار خارج هذا النطاق المكاني، فإنه لا يخضع لأحكام هذا القانون، أخذين بعين الاعتبار أن عقود الإجارة الخاضعة لأحكام قانون المالكين والمستأجرين المبرمة قبل ٢٠٠٠/٩/١ تخضع لأحكام الامتداد القانوني تطبيقاً لأحكام المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ وتعديلاته.

وبالرجوع إلى المادة (٣/٥) من قانون المالكين والمستأجرين نجد أنها قد نصت على ما يلي: "على أنه يجوز إخلاء المأجور في أي من الحالات التالية: ج- إذا أُجر المأجور المأجور أو قسماً منه لشخص آخر أو سمح بإشغاله دون موافقة المالك الخطية أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة".

وضعت هذه المادة القانونية مبدأ عاماً وخرجت عنه باستثناء:

فبالنسبة للمبدأ العام: "أجازت للمؤجر أن يطلب من المحكمة إخلاء المستأجر من المأجور متى أُجر المأجور أو قسماً منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله، وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز الأردنية التي قررت: "أجازت المادة (٣/٥) من قانون المالكين والمستأجرين إخلاء المأجور إذا أُجر المأجور المأجور أو قسماً منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة، وعليه فإن وفاة المستأجر وقيام أحد الورثة بتأجير مخزين من العقار المأجور للغير دون موافقة المالك الخطية موجب لإخلاء المأجور بحقه وبحق باقي الورثة لأن سكوت المميز ضدّهم على هذا التأجير قرينة على موافقتهم عليه^{١٦٤}."

وبالنسبة للاستثناء الذي أجاز المشرع للمستأجر تأجير المأجور أو جزء منه، فهو إذا وافق المالك خطياً على تلك الإجارة، فعندها لا يُعد هذا التصرف موجباً للتخلية^{١٦٥}.

يُفهم مما تقدم أن قيام المستأجر بتأجير المأجور أو جزء منه للغير وبموافقة المؤجر لا يُعد سبباً من أسباب تخلية المأجور، وإنما يُعد تأجيراً من الباطن، وعليه تُطبق على هذه الإجارة الأحكام القانونية التي

^{١٦١} السنهوري، الوسيط، ج ٦، ص ٦٦٤.

^{١٦٢} السنهوري، الوسيط، ج ٦، ص ٦٦٥، راجع في عرض باقي الفروق ص ٦٦٦-٦٦٥، هامش ٢.

^{١٦٣} استناداً للمادة (٧٠٥) في القانون المدني الأردني.

^{١٦٤} تمييز ٣٧٦/١٩٩٧، هيئة عامة، مجلة نقابة المحامين، ص ١٩١، سنة ١٩٩٥، ولمعرفة المزيد من الأحكام القضائية الصادرة عن محكمة التمييز في هذا المجال، راجع د. الحلالشة، قانون المالكين والمستأجرين الأردني، ص ٣-٤-٢٦٤.

^{١٦٥} وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز الأردنية، تمييز ٢٥٧/٧٩، مجلة نقابة المحامين، ص ١٨٢، سنة ١٩٨٠، ١٥٥/٧٩، مجلة نقابة المحامين، ص ٤٣٥، لسنة ١٩٧٩، لمعرفة المزيد من الأحكام القضائية الصادرة عن محكمة التمييز، راجع د. الحلالشة، قانون المالكين والمستأجرين الأردني، ص ٣-٤-٢٩٤.

أشرفنا لها.

الحالة الثانية: وهي التي تمتد من ٢٠٠٠/٩/١، فعقود إيجارها تخضع لأحكام القانون المدني الأردني^{١٦٦}، ويخضع لأحكام هذا القانون أيضاً عقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ ٢٠٠٠/٩/١ والمستثناة من نطاق قانون المالكين والمستأجرين^{١٦٧}. علاوة على خضوع عقود الإجارة لأحكام القانون المذكور وليس لأحكام قانون المالكين والمستأجرين متى خرج موقع المأجور عن نطاق المحافظات والألوية.

أجاز القانون المدني الأردني للمستأجر أن يعير المأجور أو يمكّن الغير من استعماله والانتفاع به، على أن يتقيد المستعير أو المنتفع باستعمال المأجور بما ينتفع به ويستعمله المستأجر، ولا يُعد المستأجر مثلاً بأحكام عقد الإجارة، على أن يكون هذا التصرف بدون عوض^{١٦٨}، وعلى أن يكون هذا التمكين متفقاً مع الحقوق التي يملكها المستأجر^{١٦٩}.

ونحن نعتقد أن هذا التصرف لا يُعد سبباً من أسباب فسخ عقد الإجارة، ذلك أن منح المستأجر هذا الحق يتفق مع موقف القانون المدني الأردني الذي بمقتضاه يملك المؤجر المستأجر منفعة المأجور^{١٧٠}. ويحظر على المستأجر تأجير المأجور أو جزء منه للغير إلا إذا وافق المؤجر على هذا التصرف^{١٧١}، مع مراعاة أن المؤجر إذا أجاز تلك الإجارة لاحقاً اعتبرنا أن الإجارة اللاحقة كالوكالة السابقة، ذلك أن الإجارة قد تمت من فضولي لا يملك الولاية على محل العقد، ومن ثم تُعد إجارته موقوفة على الإجارة، فإذا أُجيزت من المالك نفذت في حقه وإذا لم تجز منه بطلت^{١٧٢}.

ويقع على المستأجر أن يتقيد عند إجارة المأجور متى أذن له به أن يملك المستأجر ما يملكه في عقد الإجارة نوعاً وزماناً^{١٧٣}.

ويحل المستأجر للمأجور محل المستأجر الأول في جميع الحقوق والالتزامات التي يتضمنها عقد الإجارة المبرم بين المؤجر والمستأجر الأصلي^{١٧٤}، وتُعد الإجارة الثانية تابعة لعقد الإجارة الأولى، وعليه إذا فسخ عقد إجارة المستأجر الأول، فللمؤجر نقض إجارة المستأجر الثاني واسترداد المأجور^{١٧٥}، ذلك أن التابع تابع والتابع لا يفرد بالحكم^{١٧٦}.

وخلاصة القول نعتقد أن الإجارة التي تمت من المستأجر الأول للغير مرهونة بعقد الإجارة المبرمة بين المؤجر والمستأجر الأصلي، فإذا فسخ عقد الإجارة الأصلي كان للمؤجر نقض عقد الإجارة المبرم بين المستأجر الأول مع المستأجر الثاني.

ثانياً: امتداد الإجارة خلف المستأجر الخاص في الفقه الإسلامي

يتفق جمهور الفقهاء من المالكية والأحناف والشافعية والحنابلة على أن للمستأجر أن يؤجر العين

^{١٦٦} استناداً للمادة (٥/ب) من قانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠.

^{١٦٧} استناداً للمادة الثالثة من القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته.

^{١٦٨} استناداً للمادة (٧٠٢) من القانون المدني الأردني التي نصت: «للمستأجر أن يعير المأجور أو تمكين غيره من استعماله والانتفاع به كله أو بعضه بدون عوض إذا كان مما لا يخلف باختلاف المستعمل»، وأخذ بهذا الاتجاه قانون المعاملات الإماراتي في المادة (٧٨١) التي تطابق في صياغتها القانون المدني الأردني.

^{١٦٩} استناداً للمادة (٧٠٤) من القانون المدني الأردني، وهو ما أخذت به المادة (٧٨٨) من قانون المعاملات الإماراتي.

^{١٧٠} استناداً للمادة (٦٥٨) من القانون المدني الأردني.

^{١٧١} استناداً للمادة (٧٠٣) التي نصت: «لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه من شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إيجارته».

^{١٧٢} استناداً للمادة (١٧٥) من القانون المدني الأردني التي نصت: «إذا أُجيز التصرف الموقوف نفذ مستنداً إلى وقت صدوره واعتبرت الإجارة اللاحقة كالوكالة السابقة. - ٢- وإذا رفضت الإجارة بطل التصرف».

^{١٧٣} استناداً للمادة (٧٠٤) من القانون المدني الأردني التي نصت: «في الحالات المبينة في المادتين السابقتين يتقيد المستأجر بالإيجار أو الإجارة أو التمكين بقيد المنفعة التي كان يملكها نوعاً وزماناً».

^{١٧٤} استناداً للمادة (٧٠٥) من القانون المدني الأردني التي نصت: «إذا أُجِر المستأجر المأجور بإذن المؤجر فإن المستأجر الجديد يحل محل المستأجر الأول في جميع الحقوق والالتزامات المترتبة بمقتضى العقد الأول»، وهو ما أخذت به المادة (٧٨٩) من قانون المعاملات الإماراتي.

^{١٧٥} المطابقة في صياغتها للقانون المدني الأردني.

^{١٧٦} استناداً للمادة (٧٠٦) من القانون المدني الأردني التي نصت: «إذا فسخ عقد الإيجار المبرم مع المستأجر الأول كان لمؤجره حق نقض العقد المبرم مع المستأجر الثاني واسترداد المأجور». وأخذت المادة (٧٩٠) من قانون المعاملات الإماراتي بموقف القانون المدني الأردني من حيث النتيجة بدليل أنها نصت: «إذا فسخ أو أنهى عقد الإيجار المبرم مع المستأجر الأول كان لمؤجره حق إنهاء العقد المبرم مع المستأجر الثاني واسترداد الشيء المؤجر».

^{١٧٧} استناداً للمادة (٢٢٨) من القانون المدني الأردني.

المأجورة أو يتنازل عنها للغير سواء تم هذا التصرف بعوض أو بدون عوض، ولم يشترطوا في العوض أن يساوي أجرة المأجور الذي استأجره المستأجر الأصلي من المؤجر، فقد تساويها أو تزيد أو تنقص، وقد تتحد مع جنس الأجرة التي دفعها للمؤجر وقد تختلف عنها، ولا يلزم سوى أن تكون الأجرة مالاً متقوماً، ويفسر هذا الاتجاه أن الإجارة ملكت للمستأجر منفعة المأجور، ومن ثم جاز له أن يملكها لغيره؛ أو بعبارة أخرى أن للمستأجر إجارة المأجور لأي شخص من الغير وبالأجرة التي يتفق عليها مع المستأجر الجديد^{١٧٧}، اللهم إلا إذا ورد شرط صريح يقضي بمنعه من هذا التصرف، فمثل هذا الشرط يُعد صحيحاً لاتفاقه مع القواعد الفقهية الإسلامية في باب المعاملات التي تنطلق من رؤيتين:

الرؤية الأولى: أن الأصل في الأمور الإباحة.

الرؤية الثانية: أن المسلمين عند شروطهم إلا شرطاً حرم حلالاً أو أحل حراماً^{١٧٨}. وتجدر الإشارة إلى أن القانون المدني العراقي تأثر بالفقه الإسلامي عندما أجاز للمستأجر تأجير المأجور كله أو بعضه، وله التنازل للغير عن الإجارة، إلا إذا نص الاتفاق أو قضى العرف بمنعه من هذه التصرفات^{١٧٩}. ويرى الباحث أنه كان على المشرع الأردني أن يأخذ بموقف القانون المدني العراقي، خصوصاً أنه يتفق مع تبنيه موقف الفقه الإسلامي عند تعريف عقد الإجارة بأن المستأجر يملك المنفعة، ومن ثم يتمنى الباحث على المشرع الأخذ بموقفهما عند تعديل القانون المدني؛ أي أننا نتمنى على المشرع الأردني أن يجعل القاعدة العامة جواز التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن وأن يكون الاستثناء المنع كما فعل المشرع العراقي.

المبحث الثالث

نطاق عقد الإجارة المؤبدة وأثره على الواقع القانوني والأزمة العقارية
تبين لنا مما تقدم ان الإجارة المؤبدة مطبقة في الأردن ولا نستطيع إنكارها، مع مراعاة أن بعض العقود تدخل ضمن نطاقها وبعضها الآخر يخبرنا عنها، ومن ثم يقتضي هذا المبحث تحديد نطاق تلك العقود وأثرها على الأزمة العقارية وعليه يتفرع هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: نطاق عقد الإجارة المؤبدة وأثره على الواقع القانوني

يتضح مما تقدم أن القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ أكد على تأييد عقود الإجارة الذي فرضه المشرع الأردني عندما أصدر القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٥٣، ومن ثم هدم إمكانية التخلص من عقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ ٢٠٠٩/٩/٢ الذي سعى القانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ إلى تحقيقه، على أن ما يجدر ذكره أن عقد الإجارة الذي يخضع للامتداد القانوني يجب أن تتوافر فيه الشروط الآتية:

الشرط الأول: أن يتعلق المأجور بعقار.

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

الشرط الثالث: المستأجر من الأشخاص المستفيدين من الامتداد القانوني.

وسأخصص للحديث عن كل شرط من هذه الشروط فرعاً مستقلاً.

الفرع الأول: المأجور عقاراً

العقار في مفهوم المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين الأردني هو المال غير المنقول المؤجر لغير أغراض الاستغلال الزراعي. وأخضعت المادة الثالثة جميع العقارات المؤجرة في أنحاء المملكة لأحكام

^{١٧٧} السرخسي، المبسوط، مجلد ٨، ص ٨٥، ص ٧٨، وحاشية ابن عابدين، ص ٥٦، والمغني، ج ٥، ص ٤٨٠-٤٧٩، والعدة شرح العدة، ص ٦٦، فقه السنة، ج ٣، ص ١٥١.

^{١٧٨} البيهقي، السنن الكبرى، ج ٦، ص ٧٩.

^{١٧٩} استناداً للمادة (٧٧٥) التي نصت: - للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه بعد قبضه أو قبضه في العقار وفي المنقول، وله كذلك أن يتنازل للغير المؤجر عن الإجارة كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره. - فإذا اشترط إيجار المستأجر أو تنازل عن الإيجار لا يكون إلا بموافقة المؤجر، فلا يجوز لهذا أن يتمتع عن الموافقة إلا لسبب مشروع.

هذا القانون^{١٨٠} باستثناء ما يلي:

١. العقارات المؤجرة لأغراض الاستغلال الزراعي أو تربية الحيوان^{١٨١}.
٢. العقارات أو الأجزاء منها التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون للعاملين لديهم لغايات السكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى أولئك الأشخاص وبسببه سواء أكان السكن مقدماً بدل إجارة أو بدونه، أو كان من قبيل الامتياز أو الحق الناجم عن العمل أو المرتبط به أو كان جزءاً من الأجر أو لم يكن كذلك، ويعتبر حق إشغال العقار المعني في أي حالة من هذه الحالات منتهياً حكماً بانتهاه ارتباط العامل بالعمل الذي قُدم له السكن بسببه على أن يعطى مهلة ثلاثين يوماً لإخلاء العقار^{١٨٢}.
٣. العقارات أو الأجزاء منها التي تملكها الحكومة أو المؤسسات العامة أو البلديات أو المجالس القروية أو مجالس الخدمات المشتركة التي تؤجر بموجب عقود لاستثمارها مثل الفنادق والصالات وأماكن العرض والبيع فيها ودور السينما والمتنزهات والمطاعم وغيرها^{١٨٣}.
٤. أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار أو للمتفيعين به.
٥. البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروشة^{١٨٤}.

يتضح من هاتين المادتين الآتي:

١. أن إجارة المنقولات لا تخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، وعليه المستأجر لسيارة مثلاً لا يستفيد من الامتداد القانوني لعقد إجارتها ويجب عليه ردها للمؤجر عند انتهاء مدة العقد، وإذا تمتع عن ردها، تُعد يده على السيارة يداً غاصبة، ويتحمل في نظرنا تبعه هلاكها حتى لو كان هلاكها لسبب أجنبي لا يد له فيه، لأن يده عليها يد ضمان، وذلك على خلاف هلاكها ذات السبب أثناء مدة العقد، حيث نعتقد بأن مالكها يتحملها لأن يد المستأجر عليها أثناء مدة الإجارة تُعد يد أمانة، وذلك استناداً للمادة (٦٩٢) من القانون المدني الأردني^{١٨٥}.
٢. أخضع المشرع الأردني من حيث المبدأ إجارة جميع العقارات لأحكام قانون المالكين والمستأجرين باستثناء إجارة الحالات التي نصت عليها المادة الثالثة من القانون المذكور، وعليه لا يستفيد في نظرنا المستأجر لهذه العقارات المستثناة بموجب هذه المادة القانونية من الامتداد القانوني لعقد الإجارة.
٣. تخضع إجارة العرصه^{١٨٦} لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، مع مراعاة أحكام المادة (١١) من ذات القانون^{١٨٧}.

الفرع الثاني: دخول المأجور في نطاق قانون المالكين والمستأجرين مكاناً

بيّنا سابقاً أن المشرع الأردني في المادة الثالثة من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ أخضع من حيث المبدأ جميع عقود الإجازات المؤجرة في أنحاء المملكة لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، على أن هذا المبدأ ليس

^{١٨٠} ويتأيد رأينا بما قرره محكمة التمييز في القضية رقم ٢٠٠٢/٧/٢٠٢، فصل ٢٠٠٢/٧/٥ عدالة.
^{١٨١} راجع تمييز ٢٠٠٣/١١/٣، فصل ٢٠٠٣/١١/٣ عدالة، وتميز ٢٠٠٣/١١/٣، ص ٤٧٧/٨٥، و ٣١٧/٨٥، نقابة المحامين، سنة ١٩٨٧، وتميز ٢٢٢/٨٠، ص ٣١١، نقابة المحامين

لسنة ١٩٨٠.
^{١٨٢} راجع تمييز ١٩٤/٨٩، ص ٣٢٣، نقابة المحامين لسنة ١٩٩١، وتميز ٢٠٠٢/٧/٢٠٢، فصل ٢٠٠٢/٧/٥ عدالة، وتميز ٣٤٣/٦٠٣، فصل ٢٠٠٤/٤/١٨ عدالة.

^{١٨٣} راجع تمييز ٢٤١/٨٦، ص ٣٥٠، مجلة نقابة المحامين، سنة ١٩٨٦، وتميز ٢٠٠٢/٧/٩٠، ص ٦٨٩، مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٩٢.
^{١٨٤} راجع تمييز رقم ٢٠٠٣/٩/٢٠٣، فصل ٢٠٠٣/١١/٢ عدالة.

^{١٨٥} التي نصت: - المأجور أمانة في يد المستأجر يضمن ما يلحقه من نقص أو تلف أو فقدان ناشئ عن تقصيره أو تعديه وعليه أن يحافظ عليه محافظة الشخص العادي. - إذا تعدد المستأجرون كان كل منهم ضامناً للأضرار الناشئة عن تعديه أو تقصيره، راجع قرار محكمة التمييز في القضية ٧٥٢/٨٥، ص ٢٤٨، نقابة المحامين لسنة ١٩٨٨.

^{١٨٦} وهي الأرض الخالية من البناء استناداً للمادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.
^{١٨٧} التي نصت: «أ- لملك العرصه المؤجرة لأي غرض الحق في تخليتها إذا توفر الشرطان المنصوص عليهما في البندين (٤) و(٥) من الفقرة (أ) من المادة (٩) من هذا القانون دون أن يكون للمستأجر الحق في العودة إلى العقار ويقتصر حقه على التعويض الذي يتم تقديره من المحكمة المختصة. ب- إذا كان في العرصه المطلوب تخليتها أي بناء أقامه المستأجر بموافقة المالك - باستثناء الأكواك أو غرف الحراسة أو ما يماثلها - فلا يجوز الحكم بتخليتها العرصه إلا إذا كان قد مضى على إقامة ذلك البناء عشر سنوات على الأقل».

مطلقاً وإنما ترد عليه استثناءات حددتها ذات المادة التي بموجبها أخرجت بعض إجازات العقارات من نطاق هذا القانون. وعليه نعتقد أن للمستأجر الاستفادة من الامتداد القانوني لعقود إجازة العقارات الداخلة في نطاق حدود المملكة باستثناء إجازة العقارات المستثناة بموجب المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين الأردني، وأيضاً كل إجازة ورد بشأنها نص خاص في قانون معين.

وقضت محكمة التمييز الأردنية بأن "قانون المالكين والمستأجرين ينص على أن أحكامه لا تسري إلا على العقارات الواقعة في منطقة من المناطق البلدية أو المجالس المحلية، ولا تخضع العقارات الواقعة في المناطق القروية لأحكامه. إذا كان العقار موضوع الدعوى واقعاً في منطقة مجلس قروي، فلا ينطبق عليه قانون المالكين والمستأجرين"^{١٨٨}. وقضت أيضاً "أن اجتهاد محكمة التمييز قد استقر على أن عقود الإيجار الخاصة بالعقارات الواقعة داخل حدود المناطق البلدية لا تخضع لأحكام قانون تسوية الأراضي والمياه ولا يتوجب تسجيلها في دائرة التسجيل وهي تعتبر ملزمة للمتعاقدين سواء أكان حق الإيجار قد أدرج في جدول الحقوق في المحلات التي أعلنت فيها التسوية، أم لم يدرج لأن الأحكام المتعلقة بمثل هذه العقود قد نظمها قانون خاص هو قانون المالكين والمستأجرين ولم يرد في هذا القانون ما يوجب العمل بأحكام قانون تسوية الأراضي فيما يختص بالعقود التي تنظم في المناطق التي أعلنت فيها التسوية، لذلك فإن النظر بدعوى الإيجار يدخل في اختصاص المحاكم العادية لا محاكم التسوية"^{١٨٩}.

واستندت محكمة التمييز إلى نص المادة (١٦/٤) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٢، فقد قضت "إذا كان العقار المأجور واقعاً حين الإجازة خارج حدود منطقة أمانة العاصمة، ولم يسجل العقد في دائرة التسجيل، فإن المحاكم ممنوعة من سماع الدعوى بهذا العقد عملاً بالفقرة الرابعة من المادة (١٦) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٢. إذا لم يكن المستأجر بتاريخ إقامة الدعوى قد استلم المأجور فإنه لا يستطيع أن يتمسك بأحكام قانون المالكين والمستأجرين للمطالبة بتسليم المأجور لأن مسألة تسليم المأجور للمستأجر تنفيذاً للعقد ليست من المسائل المنصوص عليها في هذا القانون وإنما هي مسألة منصوص عليها في المجلة وتخضع لأحكامها"^{١٩٠}.

وبأخذ الفقه على استثناء محكمة التمييز لعقود إجازة هذه العقارات "أن نص المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين جاء مطلقاً والمطلق يجري على إطلاقه، ولا يجوز تقييده بدون نص، لا سيما وأن الغاية والهدف الجوهري من قانون المالكين والمستأجرين هي حماية المستأجر بسبب أزمة المساكن والمحلات التجارية، وبالتالي أيمنها وجد سكن يجب أن تمتد إليه الحماية ما دام قانون المالكين والمستأجرين لم يحصرها في مناطق جغرافية محددة، كما أن قانون المالكين والمستأجرين هو قانون خاص، وجاء لاحقاً لقانون التسوية، وبالتالي فهو الأولي بالتطبيق"^{١٩١}.

ويشترط لخضوع عقد الإجازة لأحكام قانون المالكين والمستأجرين أن تكون الغاية من الإجازة الانتفاع

من العقار؛ أما إذا كان المقصود من التأجير الأدوات أو الأجهزة أو المعدات أو الأثاث، فعندئذ لا يخضع عقد الإجازة لأحكام هذا القانون، وعليه فإن عقد استئجار سينما أو محطة محروقات أو ألعاب كهربائية موجودة في عقار لا تخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني، وإنما تخضع عقودها لأحكام القانون المدني^{١٩٢}.

الفرع الثالث: المستأجر من الأشخاص المستفيدين من الامتداد القانوني

حددت المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ المستأجر، فنصت على أنه "الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الإجازة".

^{١٨٨} تمييز ٧٥/٦٨، مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٦٨، ص ٣٧٩.

^{١٨٩} تمييز ٣٠٧/٧٣، مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٧٤، ص ٣٤٧.

^{١٩٠} تمييز ١٨٦/٧٧، مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٧٧، ص ٢٧٧.

^{١٩١} راجع محمد الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الأردني، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، السلسلة (أ) العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد ٨، عدد ٤، ص ١٠٥، وبطراية، مرجع سابق، ص ٧٤.

^{١٩٢} راجع تمييز ٢٠٠/١٩٩٦، مجلة نقابة المحامين، ص ٣٤٢٨، لسنة ١٩٩٦، وتمييز ٨٤٥/١٩٩٥، مجلة نقابة المحامين، ص ٣٤٤٠، لسنة ١٩٩٥.

أجاز المشرع الأردني أن يستأجر أي شخص عقارًا يقع ضمن حدود المملكة، ومن ثم لأي شخص طبيعي^{١٩٣} أو حكومي^{١٩٤} الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد الإجارة الخاضع لقانون المالكين والمستأجرين. ويُستثنى الأجنبي أو الهيئات التابعة لدولة أجنبية من الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد الإجارة، اللهم إلا إذا كانت التشريعات المعمول بها في تلك الدولة تمنح الأردنيين والهيئات الأردنية مثل هذا الامتداد. ويتحمل المستأجر عبء إثبات المعاملة بالمثل^{١٩٥}.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الأردني قد نظم قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجنب بموجب القانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٣، وبموجب المادة الثانية نجد أنها نصت على أنه "لا يجوز لأي شخص غير أردني أن يستأجر أموالاً غير منقولة في المملكة الأردنية الهاشمية لمدة أو مجموعة مدد تزيد على ثلاث سنوات ما لم يكن قد حصل أولاً على إذن من مجلس الوزراء" مع الأخذ في الاعتبار أن المادة الثانية عشرة من القانون رقم ٢٤ لسنة ٢٠٠٢ قد ألغت المادة الثانية من القانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٣، فأصبح للأجنبي سواء أكان شخصاً طبيعياً أو معنوياً أن يستأجر الأموال غير المنقولة سواء كانت مخصصة للسكن أو العمل دون أي شرط، ما لم يكن المأجور أرضاً تزيد مساحتها على عشرة دونمات وكانت الإجارة لمدة تزيد على ثلاث سنوات، فعندئذٍ يقع على المستأجر أن يحصل على موافقة وزير الداخلية أو من يفوضه مع وجوب تسجيلها.

يُفهم من هذا المقتضى القانوني أن المشرع قد أورد قاعدة عامة وأورد عليها استثناءً في تطبيق مدى الاستفادة الأجنبي من الامتداد القانوني لعقد الإجارة.

فبالنسبة للمبدأ العام، يتضح أن جميع الأجنب والهيئات الأجنبية لا يستفيدون من الامتداد القانوني لعقد الإجارة الذي نص عليه قانون المالكين والمستأجرين في مادته الثانية، وعليه يقع على الأجنبي تسليم المأجور عند انتهاء مدة الإجارة المتفق عليها في عقد الإجارة والتي لا يجوز أن تزيد على ثلاث سنوات من حيث المبدأ^{١٩٦}. أما إذا زادت مدة الإجارة على ثلاث سنوات وكان الأجنبي قد حصل على إذن من مجلس الوزراء، فعندها يستفيد الأجنبي من الامتداد القانوني لعقد الإجارة متى أثبت أن تشريعات دولته تمنح الأردنيين والهيئات الأردنية هذا الامتداد، أي أن المستأجر الأجنبي يقع عليه عبء إثبات أن تشريعات دولته تمنح الأردني ميزة الامتداد القانوني لعقد الإجارة، أما إذا كان المأجور تزيد مساحته على عشرة دونمات وتمت إجارته لمدة تزيد في مجموعها على ثلاث سنوات، فعلى الشخص غير الأردني طالب الإجارة أن يحصل على موافقة وزير الداخلية أو ما يفوضه تحت طائلة البطلان في قانون إيجار الأموال غير المنقولة بيعها لغير الأردنيين.

وتجدر الإشارة إلى أن الاجتهاد القضائي في الأردن قد استقر على بطلان عقد الإجارة الذي زادت فيه المدة على ثلاث سنوات دون أخذ موافقة مجلس الوزراء؛ أي أنه إذا حصل الأجنبي على الموافقة بعد إشغاله المأجور فهذه الموافقة ليست من شأنها أن تصح العقد ويجب عليه إخلاء المأجور^{١٩٧}.

المطلب الثاني: أثر الإجارة المؤبدة على الأزمة العقارية

تنجم عن الإجارة المؤبدة آثار نذكر منها الآتي:

إحجام أصحاب رؤوس الأموال عن الاستثمار في المجال العقاري، ذلك أن الاستثمار في هذا المجال يشكل

^{١٩٣} تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حياً، وتنتهي بموته، استناداً للمادة (٣٠/١) من القانون الأردني.

^{١٩٤} والأشخاص الحكومية هي: -١- الدولة والبلديات بالشروط التي يحددها القانون والمؤسسات العامة وغيرها من المنشآت التي يمنحها القانون شخصية حكومية. -٢- الهيئات والطوائف الدينية التي تعترف لها الدولة بشخصية حكومية. -٣- الوقف. -٤- الشركات التجارية والمدنية. -٥- الجمعيات والمؤسسات المنشأة وفقاً لأحكام القانون. -٦- كل مجموعة من الأشخاص أو الأموال تثبت لها الشخصية الحكومية بمقتضى نص في القانون، استناداً للمادة (٥٠) من القانون المدني الأردني.

^{١٩٥} استناداً للمادة (٨) من قانون المالكين والمستأجرين التي نصت على أنه: «لا تسري أحكام المادة (٥) من هذا القانون فيما يتعلق بحق المستأجر في الاستمرار في إشغال العقار بعد انتهاء إجارته على مواطني أي دولة أخرى غير المملكة الأردنية الهاشمية أو الهيئات التابعة لتلك الدولة إلا إذا كانت التشريعات المعمول بها في تلك الدولة تمنح الأردنيين والهيئات الأردنية مثل هذا الحق، ويقع على المستأجر عبء إثبات ذلك»، تمييز ٩٢/١٦٤، ص ٢٥٩، مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٩٢، وتمييز ٨٢/٨٥، ص ١٧٥، مجلة نقابة المحامين، ١٩٨٦.

^{١٩٦} استناداً للمادة الثانية من قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجنب.

^{١٩٧} تمييز ٢٥٤/٩٨، فصل ١٦/٥/١٩٩٩، ص ١٩٦/٥، المجلة القضائية لسنة ١٩٩٩، وتمييز هيئة عامة ٤٨٧/١٩٩٥، ص ١٩٣، مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٩٩، وتمييز ٥٩/٨٧، ص ٣، مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٨٩، وتمييز ١٠٥٤/٩٣، ص ٢٨٧٥، مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٩٤، وتمييز هيئة عامة ١٠٣/٩٣، ص ١٠١، مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٩٥.

خسارة مالية لأموالهم، وهذا ما يفسر في نظرنا تدخل المشرّع بين الحين والآخر لفرض زيادات على أجرة المأجور لم تحقق رغبة المالك في تحقيق دخل عادل للعقار المؤجر يساعده على مواجهة الزيادة في أعباء الحياة الضرورية؛ أي أنه ينجم عن القيمة الإيجارية للعقارات فجوة كبيرة بين تلك القيمة وزيادة النمو المرتفع في أعباء الحياة الضرورية للشخص العادي مما يؤدي إلى عدم رضا المالكين عن العائد الإيجاري للعقارات المؤجرة.

ونجم عن انخفاض العائد الإيجاري للمأجور عدم اهتمام المالك بصيانة عقاره ونكاد نقول بانعدامها إلا في حالة الضرورة وبقدرها، وهو من شأنه أن يؤثر على علاقة المؤجر مع المستأجر وما يترتب عنه من خلافات أثرت على السلم الاجتماعي في الدولة، حيث كثرت الشكاوى بينهم لدى الجهات الإدارية والقضائية على حد سواء.

الأثار التي نجمت عن الإجارة المؤبدة في ظل القوانين الوضعية التي أشرنا لبعضها أعلاه، نكاد نقول بانعدامها في الفقه الإسلامي، ذلك أن عقد الإجارة يخضع لإرادة أطرافه بعيداً عن تدخل ولي الأمر سواء في مدة الإجارة أو بدلها، علاوة على تدخل العرف في تحديد المكلف بالصيانة؛ فإذا جنح إلى تحميلها للمستأجر تحملها باعتبار أن العقار في حيازته؛ وإذا جنح إلى توزيعها بين المالك باعتباره مالك الرقبة والمستأجر الذي يملك المنفعة، فعندئذ توزع بينهما مناصفة. واستقر العرف إلى التفرقة بين صيانة أصل العين فيتحمّلها المالك على خلاف صيانة الشيء الاستعمالي فيتحمّله المستأجر، فمثلاً إذا احتاج المصعد وكهربة منافذ المأجور والبويلر صيانة تحملها المستأجر؛ أما التشققات الإنشائية في البناء، فيتحمّلها المؤجر ووصل العرف إلى تحميل الذي تسبب بهلاك الشيء ضمان صيانه، فمثلاً إذا وقع الخراب في جزء من منافع المأجور نتيجة اعتداء من المستأجر تحمّل ضمانه، وذلك على خلاف الأشياء التي تهلك نتيجة الاستعمال المستمر فيتحمّلها المالك.

خاتمة

خلصت هذه الدراسة إلى نتيجة وتوصيات

النتيجة: تبين لنا أن الإجارة المؤبدة مطبقة في الأردن، وأن المشرّع الأردني اعترف بها بطريقة غير مباشرة، وذلك في الامتداد القانوني لعقد الإجارة منذ صدور القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته التي كان آخرها القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣؛ فبموجبه بدد الأمال التي توقعها بعض المدافعين بوضع حد لهذا النوع من الإجارة باعتبار أنها تعرقل الاستثمار، علاوة على أنها لا تؤدي لخلق فرص العمل بين الأردنيين والتي من شأنها القضاء على البطالة.

التوصيات:

١. إعادة صياغة المادة (٧٠٣) من القانون المدني الأردني بما يتفق مع ما جنح له القانون المدني العراقي في المادة (٧٧٥)، وهو عندما يسلك هذا الموقف سنجد متفقاً مع تبنيه لموقف الفقه الإسلامي عند تعريف عقد الإجارة الذي بموجبه يملك المستأجر منفعة المأجور؛ أي بعبارة أخرى

يتمنى الباحث على المشرّع الأردني أن تكون القاعدة العامة جواز التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن وأن يكون الاستثناء المنع.

٢. تبين من البحث أن الأردن منذ ٢٠٠٩/٩/٢٠ طُبّق فيه نظامان قانونيان يخضعان لأحكام عقد الإجارة؛ الأول هو عقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ ٢٠٠٩/٩/٢٠، والثاني هو تلك العقود المبرمة بعد تاريخ ٢٠٠٩/٩/٢٠. فبالنسبة للعقود الأولى فقد خضعت لأحكام الامتداد القانوني التي أقرها قانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٥٣، وبموجبه لا يسمح لأي محكمة أو مأمور تنفيذ بأن يصدر حكماً أو أمراً بإخراج مستأجر من أي عقار بغض النظر عن انتهاء أجل عقد الإجارة، إلا إذا تحقق أحد أسباب تخليته والمحددة حصراً بموجب القانون المذكور. وتبنى المشرّع هذا المبدأ في تعديلات القانون المذكور، ومن ثم نجد أن العقود التي لم يتحقق فيها أحد أسباب التخلية أو لم يتخل المستأجر عن الانتفاع

بها لا تزال قائمة حتى تاريخه؛ أي بعبارة أخرى نجد أن الشاغل لبعض هذه العقارات حالياً هم ورثة المستأجر، ويشير الواقع إلى أن بعض المنتفعين من المأجور هم خلف خلف المستأجر الأصلي أو من هم خلف خلف المستأجر، وهذا أمر مرفوض في نظرنا لأنه يشكل تأبيداً لعقد الإجارة. وقد تبين من البحث أن عقد الإجارة المؤبد يخالف مقاصد المشرع ومبادئ الشريعة الإسلامية، وفيه تعد على حرية المتعاقدين في تحديد مدة الإجارة مع ما يترتب على تأبيد الإجارة من آثار سلبية تؤثر على مقومات الدولة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية. وبالنسبة لعقود الإجارة المبرمة اعتباراً من ٢٠٠٠/٩/١، فإنها تخضع للمادة (٥/٢) من القانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ التي نصت على: "أما عقود الإيجار التي تُعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها".

يتضح مما تقدم أن وجود قانونين مطبقين في ذات الوقت على عقود الإجارة في الدولة الواحدة مرفوض في نظرنا، لأن العقل السليم يرفض هذا التصور؛ فالمستأجرون بموجب القانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ يشعرون بأنهم يعيشون في وضع قانوني يختلف كلياً عن الوضع القانوني للمستأجر قبل نفاذ القانون المذكور، ذلك أن المشرع يفرض الحماية لفئة من المستأجرين ويتخلى عنها للبعض الآخر، وهذا الاتجاه لا يقبله العقل خصوصاً أن مبررات إرساء الامتداد القانوني لعقد الإجارة قد انتهت.

ونحن نحمل المشرع الأردني مسؤولية ازدواج القانوني المطبق على عقود الإجارة، فهو لا يرغب في التدخل لتوحيد النظام على جميع العقود، ويؤيد هذا القول كثرة القوانين المتعلقة بقانون المالكين والمستأجرين؛ فقد صدر عنه القوانين ب: رقم ٥٢ لسنة ١٩٥٣، ورقم ٢٩ لسنة ١٩٨٢، ورقم ١١ لسنة ١٩٩٤، ورقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠، ورقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩، ورقم ٤٣ لسنة ٢٠١٠، ورقم ٢٢ لسنة ٢٠١١، ورقم ١٤، وعليه يتمنى الباحث على المشرع الأردني وضع حد لهذه الفوضى والارتباك القانوني.

٣. أمام ارتفاع ثمن الشقق في الأردن التي أصبح ثمنها يزيد على قدرة المواطن الأردني، يتمنى الباحث على الحكومة تعديل نظام الأبنية في الأردن ليصار إلى السماح بالتعليق في مواقع الطوابق إلى العشرة مثلاً وعندئذ سينخفض ثمن الشقة لانخفاض كلفتها، علاوة على وضع حد للامتداد العمراني الذي امتدت يده على الأراضي الزراعية التي أخذت بالتآكل في الأردن لسطوة أعمال البناء عليها، وفي ضوء هذا المقترح سيتخلص الأردن من تأبيد عقد الإجارة الذي فرضه القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٥٣.

٤. تنتشر في الأردن الأراضي الصحراوية التي تشكل مساحة واسعة من مساحة المملكة عموماً، ومن ثم يتمنى الباحث استصلاح تلك الأراضي من خلال نشر الوعي بمفهوم إحياء الأراضي البور التي تبناها الأردن، وعندئذ سيضطر المستصلح لها وذووه إلى سكنها عوضاً عن الإجارة المؤبدة التي فرضها قانون المالكين والمستأجرين، علاوة على ما يحققه هذا المقترح من فوائد، نذكر منها:

٥. استصلاح الأراضي الصحراوية، والقضاء على البطالة، والاعتماد الذاتي على الإنتاج القومي. أن تتدخل الحكومة ولو لمرحلة زمنية قصيرة للضغط على البنوك بتوسيع الإقراض السكني وتخفيض الفائدة القانونية والعمولة المصرفية لغايات شراء المساكن واستصلاح الأراضي الصحراوية، ومن خلال هذا المقترح سيتم القضاء على عقود الإجارة المبرمة قبل ٢٠٠٠/٩/١ التي من خلالها فرضت في الأردن الإجارة المؤبدة.

٦. أن يُعفى المشتري للشقة التي تقل مساحتها عن ٥٠م من رسوم التسجيل ولمرة واحدة فقط، وبذلك يتخلص المشرع من عقود الإجارة المبرمة قبل ٢٠٠٠/٩/١ التي من خلالها اعترف الأردن بوجود الإجارة المؤبدة.

٧. ويتمنى الباحث على الحكومة استقطاب رؤوس الأموال العربية للاستثمار في الأراضي الصحراوية، وهذا من شأنه أن يخفف ازدياد السكن في المناطق السكنية، ومن ثم التخلص من عقود الإجارة المؤبدة، علاوة على أنه يخلق فرص عمل للأردنيين.

٨. تدخل قانون المالكين والمستأجرين رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ بالنص على حالة التجديد التلقائي لتلافياً للاختلاف القضائي والفقهني الذي حصل في ضوء القرار الصادر عن محكمة التمييز في القضية رقم

٢٩٠/٢٠٧ التي قررت أن ورود هذا الشرط يفيد اتجاه إرادة المؤجر والمستأجر أن تكون مدة الإجارة ثلاثين عامًا، وقد خالف القضاء الأردني هذا الاجتهاد وطبق عليه أحكام القانون المدني. ومن ثم نتمنى على المشرع الأردني أن يتدخل بالنص على هذه الحالة لوضع حد لهذا الخلاف القضائي وذلك في أول فرصة تتاح له عند تعديل قانون المالكين والمستأجرين.

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

بيّنا أن محكمة التمييز الأردنية أقرت أن سكن الزوج مع زوجته المستأجرة لا يُعد سببًا للتخلية وإن كان هو المكلف بالإفراق عليها؛ وعليه نعتقد أنه إذا توفيت الزوجة المستأجرة وكان زوجها يوم وفاتها يقيم معها في المأجور، فإن الامتداد القانوني لعقد الإجارة ينتقل إليه ولا يقدر في نظرنا القول أن الزوج هو المكلف بالإفراق على زوجته شرعًا وأنه المكلف بتهيئة البيت الزوجي. ونحن نتمنى على المشرع الأردني التعرض لهذه الحالة عند إعادة النظر في قانون المالكين والمستأجرين الأردني دفعًا لأي خلاف فقهي أو قضائي حول هذا الموضوع.