

التزامات مستأجر العقار في القانون الأردني

Tenant's obligations of the real estate in Jordanian law

إعداد الطالب

محمد فائق محمود الشماع

إشراف

الأستاذ الدكتور مهند عزمي أبو مغلي

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في

القانون الخاص

قسم القانون الخاص

كلية الحقوق

جامعة الشرق الأوسط

أيار، 2018

تفويض

أنا محمد فائق محمود الشماع أفوض جامعة الشرق الأوسط بتزويد نسخ من رسالتي ورقياً وإلكترونيًا للمكتبات أو المنظمات أو الهيئات والمؤسسات المعنية بالأبحاث والدراسات العلمية عند طلبها.

الاسم: محمد فائق محمود الشماع.

التاريخ: 2018/ 5 /12م

التوقيع: محمد الشماع

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة وعنوانها: "التزامات مستأجر العقار في القانون الأردني" وأجيزت بتاريخ 2018/5/12.

الأستاذ الدكتور مهند عزمي أبو مغلي مشرفاً
جامعة الشرق الأوسط
الأستاذ الدكتور محمد إبراهيم أبو الهيجاء رئيساً
جامعة الشرق الأوسط
الأستاذ الدكتور جمال الدين مكناس عضواً خارجياً
جامعة مؤتة

الشكر والتقدير

يتقدم الباحث بالشكر والتقدير مهند عزمي أبو مغلي لتفضله بالإشراف على هذه الرسالة وعلى توجيهاته الكريمة ونصائحه التي كان لها التأثير القيم في إثراء الدراسة.

ويطيب للباحث أن يتقدم بخالص الشكر الجزيل والامتنان إلى أعضاء لجنة المناقشة على ما بذلوه من جهد ووقت في دراسة هذا الجهد المتواضع، ومراجعة وتقييم الدراسة وتفضلهم بتوجيه الآراء والتوجيهات الناتجة عن معرفتهم الواسعة في هذا المجال.

وأخيراً، يتقدم الباحث بأسمى آيات الشكر والعرفان إلى جميع الأساتذة الأفاضل، لما قدموا للباحث من إشارات أكاديمية، والشكر موصول لأي جهة رسمية أو غير رسمية لما تم تقديمه للباحث من الدعم والنصيحة والتوجيه خلال فترة إنجاز الرسالة.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى والدي الحبيب الغالي الذي لم يبخل علي يوماً بشيء

وإلى والدتي التي زودتني بالحنان والمحبة

أقول لهم: أتم وهبتموني الحياة والأمل والنشأة على شغف الاطلاع والمعرفة

وإلى إخوتي، وزملائي وزميلاتي جميعاً

ثم إلى كل من علمني حرفاً أصبح سنا برفه يضيء الطريق أمامي

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
أ	العنوان
ب	التفويض
ج	قرار لجنة المناقشة
د	شكر وتقدير
هـ	الإهداء
و	قائمة المحتويات
ط	الملخص اللغة العربية
ي	الملخص باللغة الانجليزية
1	الفصل الأول: الاطار العام للدراسة
1	المقدمة
3	ثانياً: مشكلة الدراسة
3	ثالثاً: أهداف الدراسة
4	رابعاً: أهمية الدراسة
5	خامساً: أسئلة الدراسة
5	سادساً: حدود الدراسة
6	سابعاً: محددات الدراسة
6	ثامناً: مصطلحات الدراسة
7	تاسعاً: منهجية الدراسة
7	عاشراً: الأدب النظري للدراسة
8	الحادي عشر: الدراسات السابقة
10	الفصل الثاني: عقد الإيجار: مصدر التزامات المستأجر
10	المبحث الأول: الماهية القانونية لإيجار العقار
12	المبحث الثاني: تكوين إيجار العقار
12	المطلب الأول: التراضي
14	المطلب الثاني: المحل
14	الفرع الأول: المنفعة

16	..... الفرع الثاني: الأجرة
17	..... الفرع الثالث: المدة
21	..... المطلب الثالث: السبب
23	..... المبحث الثالث: خصائص عقد الإيجار وإثباته
23	..... المطلب الأول: خصائص عقد الإيجار
31	..... المطلب الثاني: إثبات عقد الإيجار
32	..... الفقرة الأولى: حكم القواعد العامة في الأثبات
33	..... الفقرة الثانية: حكم قانون المالكين والمستأجرين الأردني
38	..... الفصل الثالث: التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار
38	..... المبحث الأول: المفهوم القانوني للأجرة (بدل الإيجار)
38	..... المطلب الأول: ماهية القانونية للأجرة (بدل الإيجار)
41	..... المطلب الثاني: أسس تحديد الأجرة وشروطها (بدل الإيجار)
41	..... الفرع الأول: أسس تحديد الأجرة (بدل الإيجار)
43	..... الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في الأجرة (بدل الإيجار)
45	..... المبحث الثاني: الأحكام القانونية للأجرة (بدل الإيجار)
45	..... المطلب الأول: التنظيم التشريعي للأجرة العقارية (بدل الإيجار)
50	..... المطلب الثاني: قواعد دفع الأجرة (بدل الإيجار)
62	..... المبحث الثالث: الجزاء المترتب على تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار ..
62	..... المطلب الأول: موقف القانون المدني الأردني
63	..... المطلب الثاني: موقف قانون المالكين والمستأجرين الأردني
69	..... الفصل الرابع: التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور ورده
69	..... المبحث الأول: التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور
69	..... المطلب الأول: المفهوم القانوني لالتزام المستأجر بالمحافظة على المأجور ...
72	..... الفرع الأول: التزام المستأجر بإجراء الترميمات
74	..... الفرع الثاني: التزام المستأجر بالاستعمال الملائم للمأجور
78	..... الفرع الثالث: التزام المستأجر بعدم إحداث تغيير في المأجور
82	..... المطلب الثاني: الجزاء القانوني المترتب على إخلال المستأجر بالمحافظة على المأجور
82	..... الفرع الأول: حكم القانون المدني الأردني

83	..... الفرع الثاني: حكم قانون المالكين والمستأجرين الأردني
90	..... المبحث الثاني: التزام المستأجر برد المأجور
90	..... المطلب الأول: المفهوم القانوني لالتزام المستأجر برد المأجور
90	..... الفرع الأول: محل الالتزام بالرد
91	..... الفرع الثاني: حالة رد المأجور
92	..... الفرع الثالث: كيفية الرد ومكانة وزمانه ونفقاته
93	..... المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام بالرد
95	..... الفصل الخامس
95	..... خلاصة الدراسة
96	..... نتائج الدراسة
97	..... التوصيات
98	..... المراجع

التزامات مستأجر العقار في القانون الأردني

إعداد الطالب

محمد فائق محمود الشماع

إشراف

أ. د مهند عزمي أبو مغلي

ملخص الدراسة

تعد التزامات المستأجر التي تتبثق من عقد الإيجار من الأمور التي لها أهمية بالغة في الحياة العلمية والعملية، وقامت هذه الدراسة ببيان فكره إجمالية عن التنظيم القانوني للإيجار من حيث ماهيته وتكوينه وخصائصه وإثباته مع دراسة تفصيلية عن التزامات المستأجر بدفع الأجرة والمحافظة على المأجور عند الاستعمال مقابل المنفعة التي ينتفع بها من المأجور؛ وكل ذلك في ضوء نصوص التشريعات الأردنية المتمثلة بالقانون المدني الأردني وقانون المالكين والمستأجرين الأردني مع تعزيز هذه الدراسة بتطبيقات المحاكم القضائية ضمن هذا الصدد.

الكلمات المفتاحية: التزام المستأجر بدفع الأجرة، التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور ورده، العقارات السكنية ، قانون الأردني، القانون العراقي.

Tenant's obligations of the real estate in Jordanian law

Prepared By

Mohammed Faek Mahmoud Al-Shammaa

Supervisor

Prof. Mohanad Azmi Abu Mogli

Abstract

Tenant's obligations that arise from leasing a property are of great importance in both scientific and practical life.

This study presents a thorough statement of the legal regulations of rent in terms of its definition, composition, characteristics and proof, with a detailed study of the tenant's obligations to pay rent, and preserve the rented in use.

This will all be explained in light of the provisions of Jordanian legislation, represented by the Jordanian Civil Code and the Jordanian Landlords and Tenants Law. This study will be enhanced with some applications of the judicial courts in this regard.

Keywords: Tenant's obligation to pay the amount of rent, Tenant's obligation to maintain the rental & return it back , Housing the real estate, Jordanian law, Iraqi law

الفصل الأول الإطار العام للدراسة

أولاً: المقدمة:

اجتماعياً، يلاحظ أن عقد الإيجار من أكثر العقود في التعامل الاجتماعي، إن لم يكن أكثرها وأهمها قاطبة، وسبب ذلك يعود لما يرتبه الإيجار من أهمية لأطرافه: فبالنسبة للمؤجر، فإن الإيجار يهيئ له فرصة استثمار أمواله بأسلوب مضمون يوفر له موارد مالية دون فقدان ملكية المأجور. وبالنسبة للمستأجر بوجه خاص، يرتب الإيجار أسلوباً للانتفاع بالأموال بتكاليف أقل بكثير من ثمن شرائها. فالإيجار يجعل منفعة المأجور في متناول من هو في حاجة إليه ولا يستطيع شراءها لعجزه عن تسديد ثمنها أو لحاجته المؤقتة للمأجور.

وتنظيمياً، يلاحظ أن الشبوع الاجتماعي لعقد الإيجار صار موضع اهتمام المتعاملين بهذا العقد الذي عرف تطوراً في تنظيم أحكامه تجدر الإشارة إليه إجمالاً: ففي فترة زمنية كان للمؤجر الباع الطويل في التحكم بتنظيم العلاقات الناشئة عن هذا العقد بصورة تغلب فيها مصلحة المؤجر على مصلحة المستأجر. وفي مرحلة لاحقة، وتحت تأثير الأفكار الإصلاحية تدخل المشرع لحماية المستأجر وتقوية مركزه إلى درجة جعلته يقترب من مركز المالك مخلوفاً المستأجر الانتفاع بملك الغير لمدة غير محددة وبأجرة زهيدة غير قابلة للزيادة رغم تغير القوة الشرائية للنقود؛ وهذه الحالة الأخيرة ترتب عليها ضعف الاستثمار من خلال الإيجار وظهرت نزاعات بين طرفي الإيجار وكثرت محاولات التحايل على أحكام التشريع.

لهذا ظهر اتجاه جديد في التشريع يسعى إلى حفظ التوازن بين مصالح طرفي عقد الإيجار من خلال تحديد التزاماتهم بأسلوب يضمن إنصافهم، وقد أخذت بهذا الاتجاه القوانين الحديثة، ومنها القانون الأردني الذي سعى لتنظيم أحكام عقد الإيجار تنظيمًا يضمن توازن التزامات المؤجر والمستأجر، وذلك من خلال تشريعات متعددة مرورًا بالقانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 وقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1952 الذي كان أول معالجة تشريعية خاصة لعقد الإيجار، وقد تم إلغاء هذا القانون الأخير وحل محله قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لعام 1982 الذي تم إقراره بالقانون الدائم رقم 11 لسنة 1994 وقد أدخلت على هذا القانون الأخير بعض التعديلات بالقانون رقم 30 لسنة 2000 علما أن آخر التحديثات للنصوص صارت بالقانون رقم 14 لسنة 2013.

ومن الجدير بالملاحظة أن التزامات المؤجر في عقد الإيجار حظيت بدراسات تفصيلية كثيرة، بينما التزامات المستأجر لم تحظ بدراسات تفصيلية رغم أنها أثارت نزاعات ودعاوى وصدرت بشأنها قرارات قضائية مهمة، لذا سنقوم بهذه المحاولة المتواضعة: دراسة التزامات مستأجر العقار في ضوء محددات سيأتي بيانها باعتبار أن هذه الالتزامات تمثل النموذج الأوسع والشائع في ميدان التطبيق العملي.

ثانياً: - مشكلة الدراسة:

تتمحور مشكلة الدراسة في غياب تفصيل أحكام التزامات المستأجر، حيث إن هذه الالتزامات لم تحظ إلا بنصوص تشريعية محدودة ومقتضبة نجم عنها نزاعات كثيرة ودعاوى قضائية عرضت على المحاكم في ميدان علاقة مستأجر العقار بالمؤجر، الأمر الذي يحتم تسليط الضوء على ماهية وحدود التزامات المستأجر للعقار ضمن التشريعات القانونية وقرارات المحاكم القضائية من خلال بيانها وتحليلها مع الاستعانة بالتطبيقات العملية من أجل إثراء الموضوع وبصورة تستبعد ظاهرة التعسف والتعنت لأحد طرفي عقد الإيجار، وتتخلص عناصر المشكلة بالنقاط التالية:-

- هل كان المشرع الأردني موفقاً في التعديلات الأخيرة لقانون المالكين والمستأجرين بما يتلاءم مع الوضع الجديد للفكر القانوني وخصوصاً في ضوء تعارض مصلحة المستأجر مع مصلحة المؤجر؟

- إلى أي مدى كان المشرع موفقاً في بسط وتحديد التزامات المستأجر؟

ثالثاً: - أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى محاولة كشف الإشكاليات التي ظهرت في تطبيقات عقد الإيجار بوجه عام والتزامات المستأجر بوجه خاص من جهة، مع بيان الوسائل المتاحة للمؤجر في حالة إخلال المستأجر في التزامه من جهة أخرى مثل التعويض أو طلب الإخلاء أو الفسخ أو التنفيذ العيني. ويمكن تلخيص الأهداف الأساسية كما يلي: -

- الآثار القانونية التي يولدها عقد الإيجار ضمن التزامات المستأجر كعقد ملزم للطرفين.
- بيان ضوابط العلاقات الإيجارية بين الطرفين المتعاقدين لتسوية ما يطرأ من مشكلات لاحقة عند تنفيذ عقد الإيجار.

- الكشف عن مشكلات تنفيذ إيجار العقار ومقارنة ذلك بالتحديثات للنصوص التشريعية.
- دراسة نصوص التشريعات الأردنية وغيرها من التشريعات العربية مع الوقوف على قرارات المحاكم القضائية للتغلب على تحديات أوجه القصور التشريعي.

رابط: - أهمية الدراسة:

تكمن أهمية الدراسة في تسليط الضوء على ماهية وحدود التزامات المستأجر للعقار، والذي يمثل شريحة واسعة في المجتمع، حيث ينقسم غالبية السكان ما بين مؤجر ومستأجر، ونظراً لتعارض مصالح كلا الطرفين لابد من ظهور مشاكل من خلال التطبيقات العملية على أرض الواقع، وقد شهد عصرنا الحاضر أزمة واضحة في طلب السكن، وهذا بطبيعة الحال ترك أثراً ملموساً في المجال القانوني لتضارب مصالح أطراف العلاقة الإيجارية للمتعاقدين، فالمؤجر يهدف إلى تحقيق ربح مادي تجاري، بينما المستأجر يسعى للحصول على استئجار عقار لمدة طويلة ببدل إيجار متوسط أو بسيط وليس بالضرورة ألا يكون المستأجر مليوناً من الناحية المادية، إنما يسعى لاستثمار أمواله في غايات تجارية أخرى. ونظراً للعقبات التي تطرأ على عقد الإيجار وبالخصوص تلك التي تواجه المستأجر في بعض الأحيان، جعلت التشريعات القانونية تسلط الضوء على ذلك وبالخصوص قانون المالكين والمستأجرين. ولهذا تظهر أهمية هذه الدراسة في تقديم الحلول للتشريع والأطراف مع بيان الإيجابيات والسلبيات ومدى إمكانية التنفيذ لهذه الحلول، كما ستكون هذه الدراسة للقضاة والمحامين وطلبة الدراسات القانونية، وذلك لما تقدمه من حلول للمشاكل العملية وأساسها القانوني.

خامساً: أسئلة الدراسة:

تناقش هذه الدراسة تساؤلات عديدة بصدد التزامات المستأجر:

- 1- ما هي ضوابط الالتزام بالمحافظة على المأجور؟ وهل يقتصر ذلك على المحافظة على الكيان المادي للمبنى فقط؟ أم الأمر يتعدى ذلك إلى قيام المستأجر بإجراء ترميمات إضافية للمأجور؟
- 2- ما مدى العناية المطلوبة من المستأجر؟
- 3- هل يسأل المستأجر عن أعمال تابعة كالخدم وغيرهم من التابعين؟
- 4- هل يجوز تخفيض الأجرة؟ وما أثر تغيير القيمة الاقتصادية للنقود على التزام المستأجر؟
- 5- ما هو الجزاء المترتب على إخلال المستأجر بالتزاماته طبقاً للقواعد العامة وقانون المالكين والمستأجرين؟

سادساً: حدود الدراسة:

تقتصر حدود الدراسة على التزامات المستأجر فيما يتعلق بموضوع العقارات، وذلك في ضوء مصدر العلاقة العقدية للإيجار وخصائص هذا العقد وما يترتب على ذلك من الجزاءات في حالة الإخلال بالالتزام وسوف تتم هذه الدراسة في ضوء ما يلي:-

- القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976.
- قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 14 لسنة 2013.
- قرارات المحاكم المتعلقة في عقد الإيجار بشكل عام والتزامات المستأجر بشكل خاص.
- آراء فقهاء القانون الخاص فيما يتعلق بموضوع الدراسة.

سابعاً: محددات الدراسة:

سوف تتركز الدراسة على ماهية التزامات مستأجر العقار وبيان الأحكام القانونية والتطبيقات القضائية والتحليلات الفقهية ذات الصلة بالموضوع للوقوف على ما يمكن أن تكون قد أسهمت به من حلول للإشكاليات التي يثيرها موضوع الدراسة في ظل التشريعات النافذة، وبذلك تستبعد هذه الدراسة الأحكام الخاصة بإيجار المنقولات وبوجه خاص ما يرتبط بالتأجير التمويلي وإيجار المحل التجاري وغير ذلك، وستسلط الضوء على إيجار العقارات السكنية بوجه خاص.

ثامناً: مصطلحات الدراسة:

عقد الإيجار: عرفته المادة 658 من القانون المدني الأردني: "الإيجار هو تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم"⁽¹⁾.

المالك: عرف قانون المالكين والمستأجرين المالك بأنه: "من يملك حق التصرف فيما يؤجره أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي"⁽²⁾.

المستأجر: عرفت المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين النافذ المستأجر: "الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الإجارة"، بمعنى أن المستأجر يكون طرفاً في عقد الإيجار ويكون له الحق في الانتفاع بالعقار بمقابل أجرة معينة، فلا يعد مستأجراً للعقار من يتولى دفع الأجرة نيابة عن المستأجر دون أن يكون طرفاً في العقد.

(1) لقد استمد المشرع الأردني هذا التعريف من مرشد الحبران، حيث نصت المادة (577) من مرشد الحبران بأن عقد الإيجار هو: - تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجرة.

(2) المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين، رقم 11 لسنة 1994 والمعدل بالقانون رقم 14 لسنة 2013.

العقار في عقد الإيجار: عرف قانون المالكين والمستأجرين العقار: هو المال غير المنقول المؤجر لغير أغراض الاستغلال الزراعي⁽³⁾. علماً بأن القانون المدني أشار إلى أن العقار يتمثل بشيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته⁽⁴⁾.

التزامات المستأجر: تتمثل التزامات مستأجر العقار بثلاثة أمور؛ هي دفع الأجرة، والمحافظة على المأجور، ورد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، مع إمكانية أن تكون هنالك التزامات أخرى تفرض على المستأجر في حالة إذا قضى الاتفاق أو العرف بذلك⁽⁵⁾.

تاسعاً: منهجية الدراسة:

ستتبع هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المستند إلى استعراض النصوص التشريعية محل الدراسة وتحليلها وبحث مدى انسجام الأحكام القضائية والآراء الفقهية معها.

عاشراً: الأدب النظري للدراسة:

ينصب الأدب النظري للدراسة على القانون المنظم لأحكام التزامات المستأجر من خلال بيان أنواعه والتعرض إلى كل نوع بشكل يوضح الأساس القانوني بصورة منفصلة وتفصيلية مع تحديد الجزاء القانوني في حالة الإخلال بالالتزام.

وسيتم بحث ذلك من خلال خمسة فصول؛ يتناول الفصل الأول خلفية الدراسة وأهميتها ومشكلاتها وحدودها، أما الفصل الثاني فيتناول نبذة عن عقد الإيجار باعتباره مصدر التزامات المستأجر، أما الفصل الثالث فسيتناول البحث في التزام المستأجر بدفع الأجرة، ويتناول الفصل الرابع التزام المستأجر في المحافظة على العقار المأجور ضماناً للرد، أما الفصل الخامس فسيتضمن الخاتمة والنتائج والتوصيات.

(3) المادة (2) قانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013.

(4) المادة (58) مدني أردني.

(5) السنهوري، أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء/ الإيجار والعارية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ج6، المجلد 1، (د. ط)، ص 457-460.

الحادي عشر: الدراسات السابقة:

من خلال البحث في موضوع الدراسة لوحظ شح الدراسات والبحوث المتخصصة في ميدان التزامات المستأجر للعقار، ولكن يمكن الاستفادة من بعض الدراسات التالية:-

- دراسة، الزاير، عبد الرحمن إبراهيم (2014) بعنوان: أثر تصرفات المستأجر غير المشروعة على عقد الإجارة -دراسة مقارنة بالقانونين الأردني والكويتي- رسالة ماجستير - كلية الدراسات العليا - الجامعة الأردنية.

عالجت هذه الدراسة مفهوم الإجارة مع بيان حكم تأجير العين لمستأجر يمارس نشاطاً غير مشروع مع بيان الضوابط الشرعية والالتزامات المطلوبة لتصحيح عقد الإجارة إذا تضمن نشاطاً غير مشروع وخصوصاً إذا كان المؤجر يعلم أن محل استثمار المستأجر نشاط محرم.

وقد تعمق الباحث في هذه الدراسة في ضوء قواعد الفقه الإسلامي وركز على موضوع دفع المستأجر للأجرة من خلال بيان حكم دفع الأجرة في العقد الباطل شرعاً، دون أن يتطرق إلى تفصيلات التزامات المستأجر التي ستكون موضع اهتمام دراستنا لهذه التفصيلات.

- دراسة زروقي، خديجة (2012) بعنوان: التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات- رسالة ماجستير - جامعة وهران - الجزائر.

عالجت هذه الدراسة التزامات المستأجر فيما يتعلق بالعقارات والمنقولات، بينت الأحكام الواردة في الإيجارات المدنية والتجارية في القانون الجزائري من حيث أطراف العلاقة الإيجارية وخصائص وأركان عقد الإيجار ومدى الالتزام المطلوب من قبل المستأجر بوجه عام.

ولكن هذه الدراسة لا تتطرق بتفصيل كافٍ لالتزامات مستأجر العقار فيما يتعلق بتطبيقات القانون الأردني، الأمر الذي سيكون موضع اهتمام هذه الدراسة تفصيلاً في ضوء النصوص التشريعية والتطبيقات القضائية والتحليلات الفقهية.

الفصل الثاني

مصدر التزامات المستأجر

أسلفنا بأن الإيجار من أشهر التطبيقات العملية، وخاصة في نطاق العقارات. فمن الناحية الاقتصادية، يعد الإيجار وسيلة لاستثمار المؤجر مالياً يحتاجه من ممتلكاته، كما أنه يعد وسيلة المستأجر للحصول على منفعة ما يحتاجه نظير مال يقل بكثير عن ثمن المأجور، وبهذا يكون الإيجار الإطار القانوني الجامع بين طائفتين من الأشخاص (المؤجرون والمستأجرون) الذين تتعارض مصالحهم من جهة، وتلتقي لتحقيق التضامن الاجتماعي من جهة أخرى.

لذلك صار الإيجار موضع اهتمام كافة التشريعات، ومنها القانون الأردني الذي تناول تنظيم الإيجار بتشريعات متعددة؛ أهمها القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين المشار إليهما آنفاً⁽⁶⁾ من أجل بيان حقوق كل من طرفي العلاقة الإيجارية وواجباتهم مع ضمان وضع الأحكام الكفيلة بسرعة البت فيما يطرأ من مشكلات عند مراحل تنفيذ العقد، الأمر الذي يقتضي منا بيان فكرة إجمالية عن هذا التنظيم القانوني للإيجار من حيث ماهيته وتكوينه وخصائصه وإثباته وذلك وصولاً لدراسة تفصيلية لالتزامات مستأجر العقار.

(1) قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 62 لسنة 1953. قانون المالكين والمستأجرين الأردني المؤقت رقم 29 لسنة 1982. قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994. قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000. قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 والمعدل بالقانون رقم 14 لسنة 2013.

المبحث الأول

الماهية القانونية لإيجار العقار

إن لتحديد الطبيعة القانونية لإيجار العقار (7) أهمية في تحديد المركز القانوني لمن كان العقار في حيازته، كالحائز على عقار من خلال الاستحواذ أو الاستيلاء، فهل يصدق على هذا الأخير وصف المستأجر، أم هذا الوصف يستلزم وجود تصرف قانوني ثنائي عقدي بين مالك العقار والراغب بالانتفاع من العقار؟

للإجابة على هذا التساؤل نلاحظ أن ظاهرة إيجار العقار تستلزم بحكم التشريع وتطبيق القضاء وتأكيد الفقه لزوم توافر علاقة عقدية بين المؤجر والمستأجر.

فالتشريع يقرر صراحة أن الإيجار، للمنقول أو العقار، عبارة عن عقد بين المؤجر والمستأجر، فالقانون المدني الأردني عرف الإيجار بأنه "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم"⁽⁸⁾، والقانون المدني العراقي عرف الإيجار بأنه "تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة، به يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور"⁽⁹⁾.

(7) قبل الإشارة إلى الأحكام القانونية، يتحتم علينا البدء أولاً بالمعنى اللغوي والاصطلاحي للإيجار، حيث إن لغة من أجر يأجر، وهو ما أعطيت من أجر في عمل، والإجارة بيع المنافع، والأجر هو الجزاء على العمل، والجمع أجور، والأجر: الثواب، واتجر الرجل: تصدق وطلب الأجر، والأجير: المستأجر، وجمعه أجراء، والاستجار والإيجار وكالكراء والاكتراء، وبذلك نجد ألفاظاً تدل على نفس المعنى، والأشهر استعمالاً هو لفظ الإيجار، نقلاً عن: ابن منظور: لسان العرب 77/1، باب الهمزة، فصل الجيم، انظر المرغباني: أبو الحسين علي بن أبي بكر بن عبد الله.

(8) القانون المدني الأردني، المادة 658، رقم 43 لسنة 1976.

(9) القانون المدني العراقي، المادة 722، رقم 40 لسنة 1951.

والقانون المصري يقرر في المادة 558 من القانون المدني بأن الإيجار عبارة عن عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم⁽¹⁰⁾. هذا التعريف العقدي للإيجار حظي بتطبيق قضائي متواتر، فقرارات محكمة التمييز الأردنية تؤكد دوماً بقرارات عديدة يصعب حصرها أن الإيجار عبارة عن عقد بين المالك والمستأجر. وعلى سبيل المثال: قضت محكمة التمييز في أحد قراراتها " إذا خالف المستأجر شروط عقد الإيجار جاز للمؤجر أن ينزله لإزالة المخالفة ضمن هذه المدة القانونية"⁽¹¹⁾.

والفقه، بدوره، يؤكد أن الإيجار للمنقول أو العقار عبارة عن عقد⁽¹²⁾.

ومن هذه التعاريف نستخلص بأن الإيجار للمنقول أو العقار، عبارة عن تصرف قانوني ثنائي يتمثل بالطبيعة العقدية، وبالتالي لا بد من وجود علاقة عقدية بين المؤجر والمستأجر لكي يصح القول بوجود ظاهرة إيجار للعقار كما سيأتي بيانه.

ويرى الباحث أن تعدد التعريفات في عقد الإجارة لم يأت على سبيل التخصيص وكان الغالب في الاجتهاد يخص إجارة المنقول دون العقار وبذلك يستحسن على المشرع أن ينص بشكل خاص على مفهوم إجارة العقارات نظراً لأهمية التصرفات العقارية.

(10) القانون المدني المصري، المادة 558، قانون رقم 131 لسنة 1948.

(11) تمييز حقوق 207 / 86 صفحة 978 سنة 1986.

(12) انظر السنهوري، أحمد عبد الرزاق، (الإيجار والعارية)، المرجع السابق، ص3، علي هادي العبيدي (2000)، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار)، المركز القومي للنشر عمان، ط1، ص 231، شوشاري، صلاح الدين محمد، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين(2002)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص17. سليم، عصام أنور(2017)، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، مصر، ص 16 وعرفت المادة (577) من مرشد حيران الإيجار بأنه "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجرة".

المبحث الثاني تكوين إيجار العقار

ينعقد عقد الإيجار بعد أن يتطابق الإيجاب والقبول فيتم التراضي على ماهية العقد والمأجور ومدة الإيجار والأجرة⁽¹³⁾، وحسب القواعد العامة لنظرية العقد لا بد من توافر الأركان الأساسية لتكوين عقد الإيجار، وهي التراضي والمحل والسبب، وبناءً على ذلك سنتناول الدراسة بياناً إجمالياً لأحكام تكوين عقد إيجار العقار.

المطلب الأول: التراضي

إن عقد الإيجار من أعمال الإرادة، حيث إن الإرادة هي الأساس الجوهرية في إحداث التصرف القانوني.

والتراضي في عقد الإيجار يكون بتطابق إرادتي طرفي العلاقة الإيجارية (المؤجر والمستأجر) مع الإشارة إلى أن الإيجاب والقبول قد لا يتضمن جميع التفاصيل لكن يكفي ألا يختلف المؤجر مع المستأجر بشأن هذه التفاصيل، ولوجود التراضي، يشترط أن يكون المتعاقد أهلاً للتعاقد حتى يكون الإيجار والاستئجار صحيحاً، ولأن عقود الإيجار من العقود الدائرة بين النفع والضرر؛ يشترط أن يكون كل من المؤجر والمستأجر كامل الأهلية لا يكون لدى أي منهم أي عارض من عوارض الأهلية أو موانعها حين إبرام العقد، لأن العبرة في تحقق شرط الأهلية وقت التعاقد، بمعنى: لا يؤثر على انعقاد العقد انعدام الأهلية أو نقصانها ما دام أن أطراف العلاقة الإيجارية كانوا متمتعين بالأهلية وقت إبرام العقد، وهذا ما نصت عليه المادة (659) من القانون المدني الأردني مقررته أنه: "يشترط لانعقاد الإجارة أهلية المتعاقدين وقت العقد"، ونصت المادة (444) من مجلة الأحكام العدلية على أنه يشترط في انعقاد الإجارة أهلية المتعاقدين؛ يعني

(13) السنهوري، أحمد عبد الرزاق، (الإيجار والعارية)، المرجع السابق، ص37.

كونهما عاقلين مميزين⁽¹⁴⁾.

أما في حالة انعدام الأهلية أو نقصانها فإن حق التأجير وإدارته يكون للولي أو الوصي حيث نصت المادة (125) من القانون المدني الأردني على: "عقود الإدارة الصادرة من الوصي في مال الصغير تكون صحيحة ونافذة ولو كانت بغبن يسير، ويعتبر من عقود الإدارة بوجه خاص الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات...".

وتأكيداً لهذا الحكم قضت محكمة التمييز الأردنية بأنه "يستفاد من أحكام المادتين (125، 126) من القانون المدني أن التصرفات القانونية الصادرة عن الوصي في مال الصغير كانت تدخل في أعمال الإدارة كاستيفاء الحقوق وإيفاء الديون تكون نافذة وصحيحة ولو كانت بغبن يسير، أما التصرفات التي لا تدخل في أعمال الإدارة كالبيع والرهن والقرض أو الصلح وقسمة المال الشائع واستثمار النقود فلا تصح إلا بإذن من المحكمة المختصة وبالطريقة التي تحددها تمييز حقوق (2006/207)، وأمام صراحة هذه النصوص، فإن المصالحة على حقوق القاصرين مع الشركة الطاعنة لا تصح ما دامت المحكمة المختصة لم تأذن بذلك"⁽¹⁵⁾.

ولصحة التراضي، يشترط أن تكون الإرادة للمتعاقدين نزيهة من كل عيب من عيوب التراضي وهي التغرير، والغبن، والغلط والإكراه وذلك تطبيقاً لأحكام القواعد العامة للتعاقد⁽¹⁶⁾؛ بمعنى أن وجود التراضي وحده لا يكفي لكي ينعقد الإيجار صحيحاً بل يلزم أن يكون رضا كل من المتعاقدين صحيحاً خالياً من العيوب.

(14) الامتداد القانوني لعقد الإيجار في التشريع الأردني لا يستلزم توافر الأهلية لأنه ليس عقناً جيداً، ولكن عند تجديد العقد يشترط توافر الأهلية، أما القانون العراقي فقد ورد نص خاص في قانون رعاية القاصرين، حيث لا يجوز للولي أو الوصي إيجار العقار لأكثر من ثلاث سنوات، انظر قانون رعاية القاصرين رقم 78 لسنة 1980.

(15) تمييز حقوق رقم 327/ 2009 (هيبه خماسية)، تاريخ 16/ 4/ 2009.

(16) لاحظ المواد 135 - 156 من قانون المدني الأردني.

المطلب الثاني: - المحل

إن محل العقد هو الشيء الذي يرد عليه العقد⁽¹⁷⁾. وقد أشارت المادة (658) من القانون المدني إلى أن محل عقد الإيجار مقرر بأن الإيجار تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة عن الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم.

ويتضح من هذا النص أن محل عقد الإيجار يتمثل بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور لقاء أجره معينة ولمدة معينة؛ بمعنى أن محل عقد الإيجار هو أمر متنوع العناصر: المنفعة، والأجرة، والمدة، وذلك على التفصيل الآتي:

الفرع الأول: - المنفعة:

تقرر المادة (661) من القانون المدني الأردني: "إن المعقود عليه في الإجارة هو المنفعة ويتحقق تسليمها بتسليم محلها"⁽¹⁸⁾ وبالتالي لا بد من توافر الشروط العامة للمحل من حيث الوجود

(1) السنهوري، أحمد عبد الرزاق، (الإيجار والعارية)، المرجع السابق، ص123، أبو السعود، رمضان محمد، 2010 (شرح أحكام القانون المدني العقود المسماة) منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط1، ص739-742، العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار)، المرجع السابق، ص 258.

(18) قضت محكمة التمييز الأردنية أنه: "وحيث إن المحل المتعاقد عليه في عقد الإيجار موضوع الدعوى هو منفعة شقق فندقية / أجنحة فندقية وأن البناء المؤلفة منه هذه الشقق لم يحصل على إذن إشغال وأن أحكام قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية لا تجيز استعمال أي بناء كمحل تجاري دون الحصول على إذن إشغال يتفق مع صفة الاستعمال لذلك البناء وأن العقد قد تضمن في البند التاسع منه على أنه لا يجوز للمستثمر أن يشغل المبنى فيما يخالف القوانين والأنظمة، وبذلك يكون المشرع وبنود العقد قد منعت الانتفاع بالعقار موضوع الدعوى لغايات تجارية لعدم وجود إذن إشغال ساري المفعول كما هو ثابت من كتاب رئيس لجنة أمانة عمان رقم (2065/2/11) تاريخ 2014/4/30 (مسلسل رقم 4) بيانات المدعى لدى الغير، الأمر الذي يعني أن المميز ضدها لا يمكن لها الانتفاع بالمأجور متعاقد عليه وفقاً للغاية المقصودة منه طبقاً للقوانين والأنظمة السارية المفعول والتي يجب عدم مخالفتها والالتزام بمضمونها مما يجعل عقد الإيجار في الدعوى الماثلة باطلاً لاختلال ركن أساسي منه ويترتب عليه إعادة المتعاقدين إلى ما كانا عليه قبل التعاقد...". (تميز حقوق رقم (2014/1707) تاريخ 2014/10/12، منشورات نظام تشريع، موقع نقابة المحامين الأردنيين.

والتعيين وقابلية التعامل⁽¹⁹⁾، وفي ميدان العقار يجب أن يكون العقار المؤجر المنتج للمنفعة المطلوبة من المستأجر موجوباً أو على الأقل قابلاً للوجود والا تخلف وجود عقد الإيجار. وعلى ذلك يكون باطلاً قيام شخص بتأجير دار وهمية لا وجود لها أصلاً، وكذلك قيام شخص باستئجار عقار، ثم اتضح هلاكها قبل إبرام الاتفاق⁽²⁰⁾. ولكن إذا كان المأجور موجوباً وقت التعاقد ثم هلك بعد ذلك - سواء قبل التسليم أم بعده - فإن الهلاك لا يؤثر على صحة العقد، وإنما يكون للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة.

وتجدر الإشارة إلى أن القانون أجاز أن يكون المأجور قابلاً للوجود مستقبلاً⁽²¹⁾، بمعنى: يجوز أن يكون المأجور معدوماً وقت العقد ولكنه ممكن الوجود في المستقبل كإيجار دار قبل الإنشاء. من جانب آخر لا بد أن يكون المأجور معيناً أو قابلاً للتعين، وبالتالي يجب تعيين المأجور تعييناً نافياً للجهالة الفاحشة⁽²²⁾. فإذا أجر شخص داراً وجب تعيين موقع الدار والحي الذي يقع فيه العقار وأوصافه الأساسية التي تميزه عن غيره.

كما تجدر الإشارة إلى ضرورة كون المأجور العقاري قابلاً لحكم العقد⁽²³⁾، فإن منع المشرع التعامل في شيء أو كان مخالفاً للنظام أو الآداب العامة كان العقد باطلاً.

(19) لاحظ المواد (157 - 161) من القانون المدني الأردني.

(20) أبو السعود، رمضان محمد، (شرح أحكام القانون المدني العقود المسماة)، المرجع السابق، ص14.

(21) لاحظ المواد (1/16) من القانون المدني الأردني.

(22) لاحظ نص المادة (161) من القانون المدني الأردني.

(23) لاحظ نص المادة (163) من القانون المدني الأردني.

الفرع الثاني: - الأجرة

تعد الأجرة عنصراً أساسياً في محل عقد الإيجار، فهي تقابل المنفعة التي يحصل عليها المستأجر من المأجور، لهذا فإن الأجرة تتمثل بالمال الذي يقدمه المستأجر نظير حصوله على المنفعة. وقد أشارت المادة (1/664) الى ذلك مقررة بأنه "يجوز أن يكون بدل الإيجار عيئاً أو ديناً أو منفعة وكل ما صلحتمداً في البيع". ولهذا قضت محكمة التمييز الأردنية أن "الأجرة قد تكون نقداً أو أي تقدمه أخرى. إذا تعهد المستأجر في العقد بإقامة إنشاءات على المأجور بعد انتهاء الإجارة فتعتبر هذه الإنشاءات جزءاً من الأجرة تابعة للأرض، وتخضع لنفس الأحكام التي تسري على المأجور عملاً بقاعدة التابع تابع ولا يفرد بالحكم"⁽²⁴⁾.

صفوة القول تتمثل بأن الأجرة عبارة عن (المال) الذي يقدمه المستأجر مقابل انتفاعه بالمأجور سواء كان هذا عيئاً أو ديناً أو منفعة⁽²⁵⁾.

وجدير بالذكر أن القواعد العامة في القانون استلزمت توافر شروط معينة في الأجرة حيث تشترط أن يكون بدل الإيجار معلوماً وذلك بتعيين نوعه ومقداره إن كان مما غير ذلك. وتجدر الملاحظة بأنه لا يوجد أي نص خاص يقيد الحد الأقصى للأجرة، فليس هنالك أي موانع أو قيود قانونية تحد من حرية اتفاق أطراف العلاقة الإيجارية في الاتفاق على الأجرة⁽²⁶⁾ عند إبرام العقد أو الاتفاق على تعديلها فيما بعد بزيادة بدل الأجرة، مع الأخذ بعين الاعتبار وجوب اتفاق أطراف العلاقة الإيجارية

(24) تمييز حقوق، 1، 77/5 ص 839 سنة 1978، نقلاً عن العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار)، المرجع السابق، ص 268.

(25) لاحظ إجماع الفقه بهذا الصدد، السنهوري، أحمد عبد الرزاق، (الإيجار والعارية)، المرجع السابق ص 160 - 161، العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار)، المرجع السابق ص 267-268.

(26) تتوافق نصوص قانون المالكين والمستأجرين الأردني مع نصوص القانون المدني في حرية تحديد مقدار بدل الإيجار لأطراف العلاقة العقدية.

على بدل الإيجار، حيث نصت المادة (2/664) من القانون المدني الأردني: "إذا كان بدل الإيجار مجهولاً جاز فسخ الإجارة، ولزم أجر المثل عن المدة الماضية قبل الفسخ".

نستخلص من النص أعلاه أنه في حالة سكوت أطراف العلاقة الإيجارية عن تحديد بدل الإيجار فإن الإيجار لا يكون باطلاً بل يؤخذ بأجرة المثل⁽²⁷⁾، وأجرة المثل تحدد من قبل المحكمة بعد الاستعانة برأي الخبراء في هذا الصدد.

وأحسن المشرع الأردني في التعديلات الأخيرة المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين في وصف نظام الزيادات النسبية على بدل الإجارة ويشكل يحقق التوازن بين أطراف العلاقة الإيجارية ومنع الإجحاف أو التعسف لكلا الطرفين.

وأخيراً نستخلص مما ذكر بأنه يشترط أن تكون الأجرة محددة، وغالباً ما تكون الأجرة محددة على أساس الوحدة الزمنية (سنة، أو شهر، أو أسبوع،.... إلخ)، وسنتناول مزيداً من التفاصيل عن دفع الأجرة ومكانها وزمانها.... إلخ وذلك من خلال دراستنا لاحقاً لالتزام المستأجر بدفع الأجرة.

الفرع الثالث: المدة

لاحظنا بأن المدة عنصر من عناصر المحل في عقد الإيجار بحيث تتحدد المنفعة بالمأجور بفترة زمنية، فالمدة تحدد مقياس المنفعة كيوم، أو أسبوع، أو شهر، سنة،.. إلخ، وهذا ما يجعل عقد الإيجار من العقود الزمنية المؤقتة علماً بأن القانون المدني الأردني يشترط ألا تتجاوز مدة عقد الإيجار عن ثلاثين عاماً⁽²⁸⁾.

وتجدر الإشارة إلى جواز اتفاق طرفي العقد على الاستمرار في الإيجار للعين المؤجرة في حالة إذا استمر المستأجر بدفع الأجرة، لكن في حالة كون المأجور مال وقف أو مال يتيم فلا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على ثلاث سنوات إلا بإذن من المحكمة المختصة، وإذا كانت الإجارة لمدة أطول ردت

(27) نصت المادة (414) من مجلة الأحكام العدلية: أن "أجر المثل هو الأجرة التي قدرها أهل الخبرة السالمون عن الغرض".

(28) انظر المادة (671) من القانون المدني الأردني.

إلى ثلاث سنوات⁽²⁹⁾.

طبقاً للقواعد العامة في العقود يجب أن تكون مدة الإيجار معينة، وبالتالي لا يجوز أن تكون مدة الإيجار مؤبدة و يعتبر الإيجار مؤبداً إذا اتفق الطرفان على أن يبقى الإيجار قائماً، لأن هذا هو معنى التأبيد، فليس المقصود به بطبيعة الحال أن يبقى الإيجار أبداً الدهر⁽³⁰⁾.

ويذهب اتجاه في الفقه إلى أن "اتفاق المتعاقدين على بقاء المستأجر في المأجور إلى المدة التي يشاؤها لا يعد إيجاراً لمدة حياة المستأجر أو حياة المؤجر، بل هو إيجار لمدة غير معينة، لأن جعل نهاية مدته منوطة بمحض مشيئة المستأجر أو المؤجر دون ضابط آخر يجعل المدة غير محددة بحد معين"⁽³¹⁾.
ولكن يلاحظ أن القانون المدني الأردني نص في المادة 671 / 2 بأنه "إذا عقد العقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر يعتبر العقد مستمراً لتلك المدة ولو زادت عن ثلاثين عاماً".

وعموماً يلاحظ أن مدة الإيجار تبدأ من التاريخ الذي تم الاتفاق عليه في العقد وتنتهي بانقضاء المدة المحددة ما لم تكن ضرورة ملحة للامتداد⁽³²⁾ بهذا الشأن من خلال إعادة الشيء المؤجر إلى صاحب العلاقة ما لم يطرأ امتداد قانوني لعقد الإيجار.

(29) المادتين (671 و 673) من القانون المدني الأردني، وجاء في أحد قرارات محكمة التمييز الأردنية: "أوجببت المادة 1/671 من القانون المدني أن تكون مدة الإجارة معلومة شريطة ألا تتجاوز ثلاثين عاماً فإذا كانت مدة الإجارة هي خمس سنوات تجدد تلقائياً فهي بذلك مدة معلومة لاتفاق الطرفين مسبقاً على تجديدها تلقائياً دون التوقف على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى كما تقضي بذلك المادة (707) من القانون المذكور - تمييز حقوق، رقم 290 / 2007 هيئة خماسية، 2007/6/11.

(30) السنهوري، أحمد عبد الرزاق، (الإيجار والعارية)، المرجع السابق، ص 141-142.

(31) مرقس ف80، ص 151 وما بعدها، محمد علي امام ص122، نقلاً من كتاب عبد المجيد، عصمت (2015)، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، الوجيز في العقود المدنية المسماة (البيع والإيجار) ط 2015، ص 386.

(32) المادة (674) من القانون المدني الأردني نصت على أنه: "إذا انقضت مدة الإيجار وثبتت ضرورة ملحة لامتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجره المثل عنها".

وفي حالة غياب الاتفاق على تحديد المدة الزمنية، يعد عقد الإيجار قابلاً للفسخ طبقاً للمادة (2/664) من القانون المدني الأردني لأن عدم اتفاق طرفي العلاقة الإيجارية على مواعيد لدفع الأجرة يعني أنهما لم يتفقا على الأجرة أصلاً⁽³³⁾.

وتجدر الملاحظة أن قانون المالكين والمستأجرين نص في المادة (5/ب/أ) "على ان عقود الإيجار المبرمة بتاريخ 2000/8/31 وما بعده فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها". وهذا ما أكدته محكمة التمييز الأردنية حيث قضت مقررته بأنه "يستفاد من أحكام المادة (5/ب/1) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (30) لسنة 2000 أنها قد أوضحت بأن عقود الإيجار التي تتعقد بعد نفاذ أحكام هذا القانون تحكمها شروط العقد المتفق عليه، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها. وعليه فإن العقد المبروم بين الطرفين موضوع الطلب تحكمه قاعدة العقد شريعة المتعاقدين أي الشروط المتفق عليها الواردة في العقد من حيث المدة. وحيث إن المادة (67/1) من القانون المدني نصت على أن (يجب أن تكون مدة الإجارة معلومة ولا يجوز أن يتجاوز ثلاثين عاماً...). وحيث إن عقد الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المحددة في العقد مالم يشترط تجديده تلقائياً وفقاً لما تقضي به المادة (707/1) من القانون المدني. وحيث يستفاد من المادة (707) من القانون المدني أنه إذا اتفق الطرفان مسبقاً على التجديد التلقائي لمدة الإجارة المطلوبة فلا يتوقف ذلك التجديد على موافقة أي منها بعد انتهاء مدة بعقد الأولى (تمييز حقوق رقم 290/2007 و 617/2008 و 4685/2010)، وبما أن مدة الإيجار في عقد الإيجار موضوع طلب هي سنة واحدة تجدد تلقائياً فهي بذلك مدة معلومة لاتفاق الطرفين مسبقاً على تجديدها دون التوقف على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى.

(33) العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار)، المرجع السابق، ص 278.

وعليه فإن العقد موضوع الطلب تحكمه شروط العقد المتفق عليها وأحكام المادة (707) من القانون مدني، بمعنى أن هذا العقد يتجدد تلقائياً لمدة لا تتجاوز الثلاثين عاماً. وأما بشأن تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (17) لسنة 2009 فإن قرار تفسير القوانين رقم (39) لسنة 2010 أوضح بأنه إذا تضمن العقد أنه يجدد تلقائياً فإنه يجدد لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة فقط وأن ذلك ينطبق على العقود التي تبرم بعد نفاذ القانون رقم (17) لسنة 2009 ولا يطبق على العقود التي أبرمت قبل نفاذه. وحيث إن عقد الإيجار موضوع الطلب أبرم بعد نفاذ القانون رقم (30) لسنة 2009 قبل نفاذ القانون رقم (17) لسنة 2009 فإن هذا القانون لا ينطبق على العقد موضوع الطلب ولا يمكن القياس على ما ورد به عليه فإن تقديم الطلب قبل انتهاء مدة العقد الممتدة لغاية ثلاثين سنة يكون سابقاً لأوانه. وحيث إن محكمة البداية بصفتها الاستئنافية توصلت لذات النتيجة فإنها تكون قد طبقت القانون تطبيقاً سليماً⁽³⁴⁾.

(34) تمييز حقوق رقم 2011/4553 (هيئة خماسية)، تاريخ 2012/2/28، منشورات مركز عدالة.

المطلب الثالث: - السبب

السبب هو الركن الثالث اللازم وجوده ومشروعيته لتكوين كل عقد⁽³⁵⁾، وقد وردت الإشارة إلى

ذلك في المادة (165) من القانون المدني الأردني التي تقرر أن:

1- "السبب هو الغرض المباشر المقصود من العقد.

2- ويجب أن يكون موجوداً وصحياً وغير مخالف للنظام أو الآداب".

وبناءً على هذا النص يتمثل السبب في العقد بالهدف أو القصد الذي انصرفت إليه إرادة طرفي

العقد من أجل إبرام العقد، فالسبب في عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر هو الحصول على الأجرة. وبالنسبة

إلى المستأجر فإن السبب يتمثل بحصول هذا الأخير على المنفعة، أي الانتفاع بالمأجور.

وبالتالي، ينبغي أن ينصرف غرض المؤجر إلى الحصول على الأجرة بالمعنى الذي سبقت الإشارة

إليه، وليس إلى الحصول على ثمن مبيع، كما أن غرض المستأجر ينبغي أن ينصرف إلى الحصول

(35) تجدر الملاحظة أن الإجماع منعقد في التشريعات المقارنة على لزوم وجود ومشروعية سبب العقد ولكن الاختلاف ظهر بشأن مفهوم السبب، فثمة اتجاه تقليدي يعتبر السبب هو الغرض المباشر المقصود من العقد، بينما يذهب اتجاه أحدث إلى اعتبار السبب هو الباعث الدافع إلى التعاقد (للزيادة في التفصيل راجع: السنهوري، أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام، الجزء الأول بند 290-291، ص 447-448). ولكن، يلاحظ أن الاختلاف المذكور ناشئ عن التباين في النظر إلى دور السبب في التصرف القانوني. فالإتجاه التقليدي يركز على دور السبب في التصرف من حيث التكوين، بينما يركز الإتجاه الحديث على دور السبب من حيث الأثر، وينصب إتجاه معاصر إلى الجمع بين التحليلين، لأنه لكل من سبب الالتزام وسبب العقد مجاله الخاص والطبيعي في التطبيق، فسبب الالتزام يسمح بالتأكد فيما إذا كان السبب موجوداً، في حين أن سبب العقد يسمح في التحقق فيما إذا كان السبب مشروعاً (راجع د. السرحان، عدنان إبراهيم، د. خاطر، نوري حمد: مصادر الحقوق الشخصية، دار الثقافة للنشر، عمان، ص191) وهذا التحليل الأخير ينسجم مع أحكام القانون المدني الأردني، فمن جهة ينص هذا القانون على أن السبب هو الغرض المباشر المقصود من العقد، وهذا هو سبب الالتزام وفق مفهوم النظرية التقليدية، ومن جهة أخرى ينص القانون المدني الأردني أيضاً على أنه لا يصح العقد إذا لم تكن فيه منفعة مشروعة لعاقديه احظ المادتين 165، 166 من القانون المذكور) وهذا هو السبب الباعث للتعاقد وفق النظرية الحديثة للسبب.

على منفعة العقار المؤجر، وليس على تملك المأجور، وبخلاف ذلك لا ينشأ عقد الإيجار⁽³⁶⁾.

كما يشترط لإبرام عقد الإيجار أن يكون السبب المذكور انفاً مباحاً، أي مشروعاً. فإذا كان الغرض من الاتفاق على إيجار العقار هو استخدام العقار لأعمال غير مشروعة كنادي للقمار أو خزن محرّمات كالمخدرات وغير ذلك؛ وقع الاتفاق باطلاً لعدم مشروعية سبب الإيجار.

وتجدر الملاحظة أن المشرع الأردني يؤكد أهمية مشروعية سبب العقد، حيث نصت المادة

(661) من القانون المدني بأنه:

1- "لا يصح العقد إذا لم تكن فيه منفعة مشروعة لعاقديه.

2- ويفترض في العقود وجود هذه المنفعة المشروعة ما لم يعم الدليل على غير ذلك".

بالتالي، لا بد من مراعاة الأحكام المذكورة في إنشاء عقد إيجار العقار، وبخلافه يعد الإيجار

باطلاً . والقضاء الأردني حريص على التثبت من وجود ومشروعية سبب عقد الإيجار⁽³⁷⁾.

(36) رزوقي خديجة (2012)، التزامات مستأجر العقار والمنقولات، رسالة ماجستير، جامعة وهران، ص21.

(37) لاحظ على سبيل المثال: تمييز حقوق رقم 1998/2601، 1998/2/28، منشورات المجلة القضائية.

المبحث الثالث خصائص عقد الإيجار وإثباته

إن لعقد الإيجار خصائص محددة وأحكاماً خاصة لإثباته، وفيما يأتي بيان لخصائص هذا العقد أولاً وصولاً لبيان إثبات أحكامه ثانياً وذلك في مطلبين متتاليين:

المطلب الأول: خصائص عقد الإيجار

يتميز عقد الإيجار بخصائص عديدة يمكن إجمالها بكونه عقداً مسمى، ومن العقود الرضائية، ومن العقود الملزمة لجانبين، ومن العقود الواردة على المنفعة، ومن عقود المعاوضة، ومن العقود الزمنية، ومن عقود الإدارة، ومن العقود التي ترد على أشياء غير قابلة للاستهلاك⁽³⁸⁾، وفي أدناه إيضاح لهذه الخصائص.

1- الإيجار عقد مسمى:

عقد الإيجار من العقود المسماة، حيث إن التشريعات القانونية اصطاحت لهذا العقد اسماً خاصاً به هو "الإيجار" لبيان أحكامه الخاصة. فالتشريع المدني الأردني نظم عقد الإيجار وبعض أنواعه في نصوص متعددة فضلاً عن تحديد أحكامه القانونية. كما حظي الإيجار بالمعالجة في قوانين أخرى كقانون المالكين والمستأجرين⁽³⁹⁾.

(38) دياب، اسعد 2012، القانون المدني (العقود المسماة - البيع - الإيجار - الوكالة)، منشورات زين الحقوقية، بيروت، ط2، ص420، السنهوري، أحمد عبد الرزاق (الإيجار والعارية)، المرجع السابق، ص4،5.
(39) انظر الإشارة السابقة للتشريعات الأردنية بشأن عقد الإيجار، ص9.

2- الإيجار عقد رضائي:

لاحظنا سابقاً بأنه يشترط لانعقاد عقد الإيجار صدور إيجاب من أحد الطرفين يقابله قبول مطابق لهذا الإيجاب من الطرف الآخر ولا يشترط القانون لانعقاد الإيجار أي شكل خاص يجب اتباعه⁽⁴⁰⁾. فقد ينعقد الإيجار شفاهه أو كتابة، بمعنى أن انعقاده يتم بمجرد أن تنتج إرادة طرفي العلاقة الإيجارية إلى إبرام عقد الإيجار مع توافر المستلزمات القانونية الأخرى.

3- الإيجار عقد متبادل الالتزامات (ملزم لجانبين):

يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة، حيث يلزم المؤجر بالتزامات عديدة تهدف إلى تمكين المستأجر بالانتفاع بالعقار المؤجر، ويقابل ذلك التزام المستأجر بالتزامات متعددة أبرزها دفع الأجرة، وهذه الالتزامات المتقابلة ترمي بمجموعها إلى تحقيق العملية القانونية المقصودة من الإيجار. وبهذا تكون المعاوضة في تبادل الالتزامات خصيصة لعقد الإيجار، الأمر الذي يوصف بأنه عقد ملزم لجانبين لما أعطاه أطراف العلاقة الإيجارية؛ كل منهما للأخر إذ يحصل كل طرفيه على مقابل لما يعطيه.

4- عقد الإيجار من عقود المدة:

إن عقد الإيجار هو عقد مدة أو عقد زمني؛ لأن العامل الزمني هو الجوهر الأساسي الذي يلزم المؤجر بتحديد مدة الانتفاع للمستأجر، وتقاس الالتزامات بالعامل الزمني، وتبدو أهمية المدة في انتهاء المدة العقدية لعقد الإيجار من خلال رد المأجور وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد⁽⁴¹⁾.

(40) لقد ورد قرار لمحكمة التمييز الأردنية ما يلي: ("إن عدم تسجيل عقد الإيجار بدائرة التسجيل تطبيقاً لنص المادة 16 من قانون تسوية الأراضي والمياه لا يجعله باطلاً لأن حكم هذه المادة لا يسري على عقود الإيجارات المتعلقة بالعقارات". تمييز حقوق، 166/ 69 صفحة 697 سنة 1969، نقلاً عن العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار)، المرجع السابق، ص 233، هامش رقم 2.

(41) إذا انتهت مدة الإيجار في 2010/12/31 وأبدى المميز ضده (المستدعي) رغبته بعدم تجديد العقد مع المستدعي ضدهما وأعلم المستدعي ضدهما بضرورة تسليم المأجور خالياً من الشواغل بموجب الإنذار العدلي الذي تبلغه المستدعي ضدهما بتاريخ 2011/1/6 بضرورة عدم تجديد العقد إلا أنهما لم يبادر الإخلاء المأجور خلال المدة بالإخطار وبالتالي فإن ما توصلت إليه محكمة الموضوع برد المأجور وتسليمه خالياً من الشواغل يتفق وأحكام المادة 21 /أ من قانون المالكين والمستأجرين المعلق. تمييز حقوق، رقم 4654 / 211، تاريخ 31 / 12 / 2012، منشورات مركز عدالة.

5- عقد الإيجار من عقود الإدارة:

يعدّ عقد الإيجار من عقود الإدارة، لا من عقود التصرف، لأنه لا يرتب للمستأجر حقاً عينياً على العين المؤجرة، وإنما ينشئ التزامات شخصية فقط في جانب كل من المؤجر والمستأجر، حيث تنص المادة 125 من القانون المدني الأردني على أن "... يعتبر من عقود الإدارة بوجه خاص الإيجار....".

6- عقد يرد على أشياء غير قابلة للاستهلاك:

إن عقد الإيجار يرد على أشياء غير قابلة للاستهلاك، لأن المستأجر لا يستعمل الشيء المؤجر بقصد الاستهلاك وإنما بقصد الانتفاع، حيث إن الانتفاع في عقد الإيجار يكون من خلال استعمال المرافق التي أعدت للانتفاع بها للوصول إلى الغرض المقصود بذلك، ويلتزم المستأجر برد المأجور عند انتهاء مدة الإيجار.

ورغم الخصائص المذكورة أعلاه يحصل أحياناً الخلط بين عقد الإيجار وعقود أخرى تقترب منه. لذلك نوجز في ادناه الملاحظات الجوهرية المميزة لعقد الإيجار وما يميزه عن غيره من العقود على سبيل المثال وليس الحصر:

1- البيع والإيجار:

يلاحظ أن عقد البيع يقع على ملكية الشيء بحيث تنتقل الملكية بالتنازل من البائع إلى المشتري⁽⁴²⁾ وبمجرد انتقال الملكية فإنه يحق للمالك الجديد أن يتصرف في الشيء، أما عقد الإيجار فيقع على منفعة الأشياء مقابل أجر محددة ولزمن محدد وليس للمستأجر التصرف في المال بالبيع أو الهبة ولا أي من التصرفات الناقلة للملكية. كما أنه في الإيجار لا يجوز التنازل عن المنفعة المتعاقد

(1) المادة (485) من القانون المدني الأردني.

عليها لشخص آخر إلا بموجب نص في العقد يسمح بذلك أو بعد موافقة المؤجر .

وأخيراً إن الرابطة في عقد البيع بين المالك والشئ تكون رابطة مباشرة، أما في عقد الإيجار فإن الرابطة بين المستأجر والشئ تمر من خلال المؤجر، بمعنى أنها رابطة غير مباشرة. وتجدر الملاحظة أن البيع بالتقسيط يعتبر بيعاً ولو سمي المتعاقدان البيع ايجاراً، فالإيجار السائر للبيع يكون بيعاً لا ايجاراً⁽⁴³⁾.

2- الوكالة والإيجار:

"الوكالة عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخصاً آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم"⁽⁴⁴⁾. وطبقاً لنص هذه المادة فإن الوكيل يعمل نيابة عن الموكل وبالتالي يقتصر أثر العمل إلى هذا الأخير وليس للنائب، وهذا خلاف الإيجار حيث لا يعد المستأجر وكيلاً عن المؤجر. من جانب آخر يلاحظ أن الوكالة ترد على تصرف قانوني، بينما يرد الإيجار على محل مادي هو الانتفاع بالشئ.

وتجدر الملاحظة أن المستأجر لا يقوم مقام المؤجر ولا يمثله، في حين أن الوكيل يمثل الموكل، والأصل عدم انقضاء عقد الإيجار في حالتي موت المؤجر أو المستأجر، في حين تنتهي الوكالة بموت الوكيل أو بموت الموكل⁽⁴⁵⁾.

3- المقاوله والإيجار:

المقاوله "عقد يتعهد بمقتضاه احد طرفيه بأن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً مشروطاً لقاء بدل يتعهد بتقديمه الطرف الثاني"⁽⁴⁶⁾. فعقد المقاوله يرد على عمل، بينما عقد الإيجار يرد على الانتفاع بالشئ

(43) عبد المجيد، عصمت، المرجع السابق، ص294.

(44) المادة (833) من القانون المدني الأردني.

(45) عبد المجيد، عصمت، المرجع السابق، ص 299 .

(46) المادة (780) من القانون المدني الأردني.

المأجور.

ومعلوم أن نية أطراف العلاقة تلعب دوراً أساسياً في التمييز لمفهوم ما يقصده الأطراف من خلال التحري للعنصر الأساسي للعقد. فإذا كانت نية المتعاقدين وحسب شروط العقد غير منصرفة الى تشييد بناء عقاري بل كانت تتجه نية طرفي العلاقة التعاقدية إلى جعل مساحة الأرض الخالية مخصصة لوقوف السيارات وانطلاقها لقاء بدل معين ولمدة محددة، أي ترتيب منفعة معلومة بعوض معلوم لقاء مدة معلومة، فبذلك تكون العلاقة القائمة بين الطرفين المتخاصمين ضمن أحكام عقد الإيجار لتوفر أركان هذا العقد.

وقد يحدث أيضاً خلط أو التباس بشأن عقد الاشتراك في الهاتف، هل هو عقد إيجار أم عقد مقابولة؟ للإجابة على هذا التساؤل لا بد من الإشارة إلى الاتجاه الفقهي الذي يفيد أن هذا العقد هو مقابولة لأن عمل رجال إدارة الهاتف هو العنصر الأساسي في تحقيق الغرض المقصود من العقد، وليست الآلات والأسلاك سوى وسيلة لتحقيق هذا الغرض⁽⁴⁷⁾.

4- العمل والإيجار:

العمل هو "عقد يلزم أحد طرفيه بأن يقوم بعمل لمصلحة الآخر تحت إشرافه وإدارته لقاء أجر"⁽⁴⁸⁾. ويتضح من هذا النص أن عقد العمل يرد على عمل الإنسان على خلاف عقد الإيجار الذي يرد على الانتفاع بالشيء. ورغم هذا التمييز الواضح بين العقدين فإن ثمة حالات يلتبس فيها الإيجار بعقد العمل كما في حالة قيام شركة سيارات بتسليم سيارة لشخص على أن يقوم ذلك الشخص باستعمالها للنقل واعطاء جزء من الأرباح للشركة، فهل يعتبر هذا الاتفاق عقد عمل ويكون السائق

(47) دياب، اسعد، المرجع السابق، ص42.

(48) المادة (805) القانون المدني الأردني، والمادة (2) قانون العمل الأردني قانون رقم 8 لسنة 1996.

عاملاً لدى الشركة أم عقد إيجار ويكون السائق مستأجراً للمركبة؟

للإجابة على هذا التساؤل نرى تباين الفقهاء بهذا الشأن. ولكن أغلب الفقهاء اتفقوا على أن المعيار الحاسم لهذا الموضوع هو في معرفة مدى ما للشركة من حق الإشراف والتوجيه على السائق، فإذا كان للشركة أن توجه السائق وتشرف على عمله فالعقد عقد عمل والا فإن العقد يعتبر إيجاراً⁽⁴⁹⁾

5- حق الانتفاع وحق المنفعة بموجب الإيجار:

يتفق الإيجار مع العقد الذي يترتب حق الانتفاع على اعتبار أن كليهما يخول الطرف المنتفع

الانتفاع بشيء مملوك لغيره ولمدة محددة، ولكن يختلفان كما يلي⁽⁵⁰⁾:

- حق المستأجر حق شخصي، في حين أن حق المنتفع حق عيني.
- حق المنتفع يكون بعوض أو بدون عوض أما حق المستأجر فيكون دائماً بعوض.
- مصدر حق المنتفع يجب أن يكون أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية فيما عدا الميراث، أما حق المستأجر فمصدرة دائماً العقد.
- حق المنتفع ينقضي حتماً بموته، أما حق المستأجر فيورث إلا إذا نص العقد على عدم انصراف آثار العقد إلى ورثة المستأجر⁽⁵¹⁾.

6- الوديعة والإيجار:

(49) السنهوري، أحمد عبد الرزاق، (الإيجار والعارية)، المرجع السابق ص13، عبد المجيد، عصمت، المرجع السابق ص 299.

(50) الفضلي، جعفر محمد جواد(2013)، الوجيز في عقد الإيجار، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، العراق، ص12.
 (51) قضت محكمة التمييز الأردنية أنه: "يستفاد من المادة 7/أ من قانون المالكين والمستأجرين أنه 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" (تمييز حقوق، رقم 2004/365، هيئة خماسية، تاريخ 2004/9/7).

إن الإيداع عقد يخول به المالك غيره حفظ ماله ويلتزم الآخر بحفظ هذا المال ورده عيّنًا⁽⁵²⁾. وواضح أن ما يميز عقد الوديعة عن عقد الإيجار، هو أن الأول يعد من العقود الواردة على عمل وهذا الالتزام يقع على عاتق المودع لديه من خلال حفظ الوديعة وردها عيّنًا، وليس حتّمًا أن تكون الوديعة بأجر، أما الإيجار فيرد على الانتفاع بالشيء والمنتفع هو المستأجر ويكون حتّمًا الإيجار بأجر. وتجدر الملاحظة أنه في عقد الوديعة يلتزم المودع عنده برد العين إلى المودع بمجرد طلب هذا الأخير ولو لم ينقض الأجل، أما في الإيجار فإن المستأجر غير ملزم برد العين المؤجرة إلا بعد انتهاء مدة الإيجار.

قد ترد حالة التباس بين عقد الوديعة وعقد الإيجار كما في حالة قيام صاحب متجر بوضع بضاعته كلاً أو جزءاً في مكان مملوك لغيره نظير مقابل، فهل هذه الحالة عقد إيجار للمخزن أم عقد وديعه للبضائع؟

للإجابة على هذا التساؤل ينبغي التمييز بين حالتين: حالة وضع صاحب المخزن مخزنه كلاً أو جزءاً تحت تصرف صاحب البضاعة دون أن يلتزم صاحب المخزن بالعناية بالبضاعة حيث يكون العقد في هذه الحالة إيجاراً، وحالة يتسلم فيها صاحب المخزن البضائع ويلتزم بحفظها وردها، ويعتبر العقد في هذه الحالة وديعة⁽⁵³⁾.

(52) المادة (1/ 868) القانون المدني الأردني.

(53) عصمت، عبد المجيد، المرجع السابق، ص 27.

7- العارية والإيجار:

نصت المادة (760) من القانون المدني الأردني على أن "الإعارة تملك الغير منفعة شيء بغير عوض لمدة معينة على أن يردده بعد الاستعمال".

ويستخلص من النص المذكور إن الإعارة هي عقد بمقتضاه يسلم شخص يسمى المعير شيئاً حتى يتم استخدامه لفترة من الزمن على أن يتم إرجاع هذا الشيء نفسه بعد انتهاء المدة الزمنية وتحقيق الغرض المقصود بشأن ذلك⁽⁵⁴⁾.

وتجدر الملاحظة أن الإعارة تتشابه مع عقد الإيجار من حيث أن كلا العقدين يكون منصّباً على منفعة الشيء، ولكن ما يميز كلا العقدين اعتبار أن الإعارة تكون بدون مقابل، بينما الإيجار هو من عقود المعاوضة ولا يمكن أن يكون بدون بدل.

وفي حالة الخط التي تحدث بين كلا العقدين عندما يقوم شخص ببيع عقار سكني لشخص معين على أن يبقى البائع ساكناً في العقار لمدة سنة من تاريخ البيع، بعد الاتفاق مع المشتري في هذا الصدد، فهل تعتبر تلك الحالة عقد إيجار أم عقد إعارة؟

(54) دياب، أسعد، المرجع السابق، ص 427، ونصت محكمة التمييز الأردنية، حيث إن البيئة المقدمة سواء الخطية منها أو الشخصية أثبتت أن المدعين وحدهم المالكون للعقار موضوع الدعوى وأن المميزين (المدعى عليهم) يشغلونه بموافقة المدعين وعن طريق الإباحة والمسامحة وبلا مقابل كون المدعى عليها فائزة شقيقتهم وقد عادت من الجزائر في عام 1980 إلى الأردن لخلاف مع زوجها ولا تملك بيتاً يأويها وأولادها مما ينطبق على تصرف المدعين معها وأولادها وزوجها من بعد حكم العارية المنصوص عليها بالمادة (760) التي نصت بأن العارية تملك الغير منفعة شيء بغير عوض لمدة معينة أو لغرض معين على أن يردده بعد الاستعمال، وهو بهذه الصفة عقد غير لازم لأنه من التبرعات ولكل من الطرفين انهاء متى شاء ولو ضرب له أجل، وللمعير استرداد العارية متى شاء سواء أكانت الإعارة مؤقتة أم مقيدة أم لم تكن وعلى المستعير ردها فور طلبها كما نصت على ذلك المادة (763) مدني والمادتان (806 و 825) من المجلة وشرحهما لعلي حيدر ج/2 ص 298 و328. وأما عقد الإيجار المبرز سند دفاع المدعى عليهم (المميزين) للدعوى فلا يصح إعادة البحث به من قبل القاضي المدني بعد ثبوت عدم صدوره عن نسب إليها صدوره كمؤجر سواء من حيث الكتابة أو التوقيع وبموجب الحكم الجزائي القطعي رقم 96/346 تاريخ 96/6/3 إعمالاً للمفهوم المخالف لحكم المادة (42) من قانون البيّنات وقاعدة الجزائي يعقل المدني. (تميز حقوق رقم 1998/2016، هيئة خماسية) تاريخ 1999/2/28.

للإجابة على هذا التساؤل نرى أن الاتجاه الفقهي يؤكد أن تلك الحالة تعد إيجاراً لأن سكن البائع قد أخذ بعين الاعتبار عند تقدير الثمن فأنقص منه بمقدار ما يقابل السكنى⁽⁵⁵⁾.

في ختام هذا التمييز يتضح لنا أن تكيف عقد الإيجار وتميزه عن باقي العقود الأخرى يرتبط في البحث عن النية المشتركة لطرفي العقد؛ أي تحديد إرادتهما المشتركة فيه، ابتغاء تحديد مضمون العملية القانونية المراد تحقيقها. والقضاء الأردني يحرص على ذلك، حيث قضت محكمة التمييز الأردنية أن "العبرة في تكيف العقد هي في البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون التقيد بالمعنى الحرفي للألفاظ مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل، فإذا كانت عبارة العقد تفيد أن المؤجر يملك العقار المؤجر ودار السينما محل الإيجار بما فيها من آلات ومعدات وأن العقار الذي تقع به هذه السينما لم يكن هو المقصود بهذا الإيجار لذاته فلا تكون دار السينما محل الإيجار مشمولة بقانون المالكين والمستأجرين ولا يكون العقد قابلاً للتجديد بدون اتفاق الطرفين"⁽⁵⁶⁾.

المطلب الثاني: إثبات عقد الإيجار

يعد موضوع إثبات عقود الإيجار ذا أهمية من الناحية العملية، سيما وأن المحاكم تعج بالمنازعات المتعلقة بالإيجار، ورفض بعض المؤجرين تزويد المستأجرين بالعقود المكتوبة للتهرب من تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين على العلاقة العقدية بينهم، ليتسنى لهم إخراجهم من المأجور بذريعة الاستحواذ والغصب.

وبذلك تظهر أهمية الإثبات عند النزاع والاختصاص بين طرفي العلاقة الإيجارية، خاصة أن هناك أحكاماً متنوعة في القانون الأردني تبعاً لتطبيق القواعد العامة في الإثبات أو القواعد الخاصة في قانون المالكين والمستأجرين وعلى التفصيل التالي:

(55) عبد المجيد، عصمت، المرجع السابق، ص 295.

(56) تمييز حقوق رقم 845/ 1995 (هيئة عامة) تاريخ 19/ 6/ 1995.

الفقرة الأولى: - حكم القواعد العامة في الإثبات

لم يرد في القانون المدني نص خاص بشأن إثبات الإيجار، الأمر الذي يتطلب تطبيق حكم القواعد العامة المنصوص عليها في قانون البيئات رقم 30 لسنة 1952 المعدل رقم 22 لسنة 2017. فمن جهة، تقضي المادة (1/ 28) من قانون البيئات على أنه "إذا كان الالتزام التعاقدي في غير المواد التجارية تزيد قيمته على مائة دينار أو كان غير محدد القيمة فلا تجوز الشهادة في إثبات وجود الالتزام أو البراءة منه ما لم يوجد نص أو اتفاق يقضي بغير ذلك".

ومن جهة أخرى، تنص المادة (2 /43) من قانون البيئات على أنه "لا يجوز الإثبات بالقرائن القضائية إلا في الأحوال التي يجوز فيها الإثبات بالشهادة".

وتأسيساً على هذه النصوص المتقدمة يشير الدكتور علي هادي العبيدي⁽⁵⁷⁾ إلى "أن الأصل هو عدم جواز إثبات عقد الإيجار بالشهادة والقرائن القضائية"⁽⁵⁸⁾، وبالتالي فإن طرق الإثبات تنحصر في الكتابة والإقرار⁽⁵⁹⁾ واليمين. ويستثنى من هذا الأصل ثلاث حالات يجوز فيها الإثبات بجميع طرق الإثبات بما في ذلك الشهادة والقرائن القضائية⁽⁶⁰⁾ وتتمثل هذه الحالات بما يلي:

- (57) العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار)، المرجع السابق، ص286.
- (58) نصت المادة (1/ 43) على أن "القرائن القضائية التي لم ينص عليها القانون ويستخلص القاضي من ظروف الدعوى ويقنع بأن لها دلالة معينة ويترك لتقدير القاضي استنباط هذه وتطبيقاً لذلك ذهبت محكمة التمييز إلى أنه إذا كان المدعى عليهما يشغلان المأجور ويتناوبان في دفع الأجر وكان المؤجر يشاهدتهما يشغلان المأجور معاً فإن ذلك يعد قرينة على الإيجار (تمييز حقوق 78/ 116 سنة 1978). نقلاً عن العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار)، المرجع المذكور سابقاً هامش رقم 1.
- (59) لقد ورد في قرار لمحكمة التمييز أن توجيه الإنذار من المدعين إلى المدعى عليها بصفتها مستأجرة يطلبون تسديد الأجرة يجعل الدفع ببطان العقد كون من قام بالإيجار لا يملك أكثر من النصف غير قائم على أساس لا قرارهم بأن المدعى عليها مستأجرة (تمييز حقوق 96/673، صفحة 189 سنة 1996). نقلاً عن العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار)، المرجع المذكور سابقاً هامش رقم 2.
- (60) "أن توجيه الإنذار من المدعين إلى المدعى عليها بصفتها مستأجرة يطلبون فيه تسديد الأجرة يجعل الدفع ببطان العقد كون من قام بالإيجار لا يملك أكثر من النصف غير قائم على أساس لا قرارهم بأن المدعى عليها مستأجرة". (تمييز حقوق، رقم 96 /673، سنة 1996). ومن خلال هذا القرار يتبين أن الإقرار طريقة من طرق الأثبات في عقود الإيجار.

- إذا كان عقد الإيجار تجارياً مثل حالة استئجار التاجر عقاراً لمحلته التجاري.
- إذا كانت قيمة عقد الإيجار لا تزيد على مئة دينار.
- إذا وجد اتفاق أو نص خاص يقضي بخلاف ما ورد في المادة (28/3) المذكورة.

الفقرة الثانية: حكم قانون المالكين والمستأجرين الأردني:

نصت المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين على أنه "يجوز اثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات في العقود اللاحقة التي تجري بعد نفاذ هذا القانون".

ويمناسبة هذا النص المتعلق بحق المستأجر بإثبات الاجارة، تجدر الإشارة إلى ملاحظتين هما:

فمن جهة يستخلص من المادة (4) أن القانون نص للمستأجر فقط بجواز الإثبات بجميع طرق الإثبات، أي الكتابة والشهادة واليمين والقرائن⁽⁶¹⁾. ويقيناً أن هذا الحكم مقرر لحماية المستأجر لمجابهة حالات عدم تمكنه من الحصول على سند كتابي لإثبات عقد الإيجار، ومنها الحالة التي يتمتع المؤجر من تزويد المستأجر بعقد مكتوب لغرض التمكن من إخراج المستأجر في أي وقت كما أشرنا إلى ذلك سابقاً.

ولكن يطرح السؤال بهذا الصدد عما إذا كان هذا الجواز الخاص للمستأجر للاستعانة بجميع وسائل الإثبات شاملاً لإثبات ما يخالف نصوص العقد المكتوب للإيجار أم أن هذا الجواز يقتصر على حالة عدم وجود سند كتابي للإيجار؟

(61) العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار)، المرجع السابق، ص 287، وكذلك شوشاري، صلاح الدين محمد، المرجع السابق ص 19، وانظر أيضاً: شنان، هيام، جبران جبر (2017)، الطبيعة القانونية لدعوى إخلاء المأجور واسترداده في التشريع الأردني، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، عمان، ص20.

بهذا الشأن يشير الدكتور العبيدي للتساؤل المذكور على أن ينبغي تفسير ما ورد في المادة (29) من قانون البيئات⁽⁶²⁾ فمثلاً إذا وجد عقد إيجار مكتوب فلا يجوز للمستأجر أن يثبت لمراً يخالف ما ورد في هذا العقد بالشهادة والقرائن القضائية⁽⁶³⁾، إلا في حالة الادعاء بأن هذا الدليل الكتابي قد أخذ عن طريق الغش والاحتتيال أو الإكراه.

ومن جهة ثانية، ثمة سؤال يطرح في ميدان تطبيق المادة (4 / أ) من قانون المالكين من حيث الأشخاص: فهل الإجازة للمستأجر بإثبات الإيجار بجميع طرق الإثبات تنحصر بالعلاقة بين المستأجر والمؤجر شخصياً، أم أن هذه الإجازة تمتد لتشمل كل شخص يؤول إليه العقار المأجور بعد إبرام عقد الإيجار؟

فمثلاً لو قام شخص بتأجير عقاره ثم قام ببيعه لشخص آخر، فهل يستطيع المستأجر الاحتجاج على المشتري بعقد الإيجار بجميع طرق الإثبات أم يعتبر المشتري المذكور من الغير الذي لا يمكن الاحتجاج في مواجهته إلا بسند مكتوب ثابت التاريخ طبقاً لنص المادة (12) من قانون البيئات؟ هذا السؤال حظي بإجابة صريحة في قرار لمحكمة التمييز الأردنية بشأن نفاذ الإيجار في حق الغير طبقاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، حيث ورد في قرار المحكمة الموقرة ما يلي:

"1- أن قضاء محكمة التمييز قد استقر في تفسيره لنصوص قانون المالكين والمستأجرين وعلى الأخص ما ورد في المادة الثانية التي تعرف المالك بأنه (أي شخص تنتقل إليه ملكية العقار من

(62) تنص المادة (29) من قانون البيئات بأنه لا يجوز الإثبات بالشهادة في الالتزامات التعاقدية حتى ولو كان المطلوب تزيد قيمته على مئة دينار فيما يتجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابي.

(63) قضت محكمة التمييز الأردنية على "إبراز الوكيل المدعي عليهم لشهادة صادرة عن شركة الكهرباء بتفيد باشتراك مورث المدعى عليهم بالكهرباء بتاريخ 1951/6/6 وطلبه اعتبار هذه الشهادة قرينة يجوز معها الاستماع للبينة الشخصية لإثبات الدفع الذي أثاره بأن بداية الإجازة هي 51/1/1 وليس 55/4/1 كما ورد في عقد الإيجار الخطي المبرز في الدعوى؛ هو طلب مرفوض لأنه يخالف ما اشتمل عليه عقد الإيجار الخطي" (تمييز حقوق 86/3 صفحة 789 سنة 1986).

المالك الأصلي). وما ورد في الفقرة (أ) من المادة الخامسة التي تحكم بالاستمرار القانوني لعقد الإيجار أن المشرع لم يتقيد بالقواعد العامة لعقود الإيجار وإنما وضع قواعد خاصة استثناء على القواعد العامة أوجب التقيد بها بما يفيد اعتبار عقد الإيجار المعقود مع المالك الأصلي (البائع) سارياً بحق خلفه (المشتري) دون أن يشترط لهذا السريان أن يكون سند الإيجار العادي ثابت التاريخ وبذلك لا يعتبر المشتري لغايات قانون المالكين والمستأجرين من الغير. 2. حيث إن الحكم الخاص هو الواجب التطبيق عند تعارضه مع القواعد العامة، فإن ما ينبني على ذلك أن سند الإيجار العادي المعقود بين المميز (المستأجر) وبين المالكة الأصلية للعقار قبل انتقال ملكية العقار إلى المالكة الجديدة (المميز ضدها) يعتبر سارياً ونافاً بحق المميز ضدها ولو لم يكن السند ثابت التاريخ مادام أن المميز ضدها يعتبر سارياً ونافاً بحق المميز ضدها ولو لم يكن السند ثابت التاريخ ما دام أن المميز ضدها لم يثبت تواطؤ المؤجرة والمستأجرة على تقديم تاريخ السند على تاريخ البيع وانتقال الملكية إلى المميز ضدها⁽⁶⁴⁾.

وفي ضوء ما تقدم يمكن في الخلاصة إجمال قواعد إثبات الإيجار في ضوء قانون المالكين والمستأجرين النافذ من خلال التمييز بين المستأجر والمؤجر.

فبالنسبة للمستأجر يجوز إثبات الإيجار بجميع طرق الأثبات إذا كان الإيجار لاحقاً لنفاذ قانون المالكين والمستأجرين، أما إذا كانت عقود الإيجار مبرمة في زمن سابق على نفاذ قانون المالكين والمستأجرين فإن هذه العقود تخضع لأحكام القواعد العامة في الإثبات وبالتالي يشترك طرفا العقد بالخضوع لقواعد موحدة نشير إليها في أدناه باعتبارها قواعد يخضع لها المؤجر حتى في ظل نفاذ قانون المالكين والمستأجرين.

وبالنسبة للمؤجر تطبق الأحكام التالية:

(64) تمييز حقوق، 8/340 هـ. ع. تاريخ. 198/11/18، تمييز حقوق 92/1379 هـ. ع. تاريخ 1993/10/4 تمييز حقوق 97/2356 في 1998/3/19، المجلة القضائية، لسنة 1998، العدد 3، الصفحة 119، نقلاً عن العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار)، المرجع السابق، ص 292.

أ- لا يجوز إثبات عقد الإيجار إلا بالدليل الكتابي أو الإقرار أو اليمين (في غير المواد التجارية) إذا كانت قيمة أجرته السنوية تزيد عن 100 دينار أو كان غير محدد القيمة.

ب- لا يجوز دحض العقد الكتابي حتى لو كانت قيمة عقد الإيجار السنوية أقل من 100 دينار.

ج- يجوز الإثبات بالشهادة في الالتزامات التعاقدية حتى لو كان المطلوب تزيد قيمته على مائة دينار، استناداً إلى المادة رقم (30) من قانون البيئات الأردني:

(1) إذا وجد مبدأ الثبوت بالكتابة (65)

(2) إذا وجد مانع مادي (66) أو أدبي (67) يحول دون الحصول على دليل كتابي أو إذا كان العرف والعادة لا يقضيان بربطها بسند.

د- إذا فقد الدائن سنده المكتوب لسبب لا يد له فيه.

ومما تقدم، نلاحظ أن الإيجار عقد مسمى يخضع للقواعد العامة للعقود وقواعد خاصة أشار إليها قانون المالكين والمستأجرين. وبمراعاة هذه القواعد، ينشأ عقد الإيجار الذي يرتب التزامات على كل من المؤجر والمستأجر. وفيما يأتي بيان للالتزامات المستأجر للعقار الذي يكون محور هذه الدراسة في الفصول القادمة شاملة التزام المستأجر بدفع الأجرة ابتداءً، ثم التزامه باستعمال المأجور والمحافظة عليه لضمان سلامة الرد للمؤجر انتهاءً

(65) مبدأ الثبوت بالكتابة هو كل كتابه تصدر عن الخصم ويكون من شأنها أن تجعل وجود المدعى به قريب الاحتمال.

(66) يعتبر مانعاً أدبياً أن لا يوجد من يستطيع كتابة السند أو أن يكون طالب الإثبات شخصاً ثلاثاً لم يكن طرفاً في العقد.

(67) تعتبر مانعاً أدبياً القرابة بين الزوجين أو ما بين الأصول والفروع أو ما بين الحواشي إلى الدرجة الثالثة أو ما بين أحد الزوجين وأبوي الزوج الآخر.

الفصل الثالث

التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار

إن دراستنا لهذا الفصل سوف تتمحور حول التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار في ضوء القواعد العامة في القانون المدني الأردني والقواعد الخاصة لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

والسبب في وضع هذا الالتزام في التسلسل الأول لآثار الإيجار يكمن في كون هذا الالتزام يمثل الأثر الأساسي الذي يتحمله المستأجر، كما أشار إلى ذلك الدكتور السنهوري قائلاً: "إن هذا الالتزام هو الرئيسي الذي يغلب أن يواجهه المستأجر منذ البداية"⁽⁶⁸⁾.

ومعلوم أن التزام المستأجر بالوفاء بدفع بدل الإيجار إلى المؤجر يستند إلى قاعدة "العقد شريعة المتعاقدين"، حيث تكون الأجرة كمقابل للمنفعة التي يحصل عليها المستأجر من العين المؤجرة. وعليه، فإن المستأجر يكون غير ملزم بدفع بدل الإيجار إذا أثبت عدم انتفاعه بالمأجور بسبب عدم صلاحيته للسكن لأن من التزامات المؤجر القيام بتسليم العين المؤجرة بحالة تصلح للانتفاع وفقاً لما تم الاتفاق عليه في العقد"⁽⁶⁹⁾.

من جهة أخرى، يلاحظ أن الأحكام القانونية التي نص عليها القانون المدني بالإضافة إلى القواعد الخاصة التي تم معالجتها في قانون المالكين والمستأجرين المتعلقة بالأجرة وأحكامها القانونية؛ تهدف إلى تحقيق التوازن بين أطراف العلاقة الإيجارية لمنع التعسف أو الإجحاف من قبل أحد الطرفين. ولإيضاح أكثر لهذا الالتزام بدفع بدل الإيجار سنقوم بتفصيله فيما يأتي:

- 1- المفهوم القانوني للأجرة / بدل الإيجار.
- 2- الأحكام القانونية للأجرة / بدل الإيجار.
- 3- الجزاء المترتب على إخلال المستأجر عن دفع بدل الإيجار.

(68) السنهوري، أحمد عبد الرزاق، (الإيجار والعارية)، المرجع السابق، ص 456.

(69) عبد المجيد، عصمت، المرجع السابق، ص 485.

المبحث الأول

المفهوم القانوني للأجرة / بدل الإيجار

إن هذا المبحث سيتم فيه بيان ماهية القانونية للأجرة وأسس وشروط تحديد الأجرة وذلك في مطلبين متتاليين، وكالآتي:

المطلب الأول :- الماهية القانونية للأجرة / بدل الإيجار

إن تحديد الماهية القانونية للأجرة لم يحظَ باهتمام القانون المدني الأردني، حيث لم يرد أي نص خاص على تعريف الأجرة على خلاف قانون المالكين والمستأجرين الأردني الذي نص في المادة (2) بأن الأجرة هي "البدل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإجارة مضافاً إليه أي زيادة متحققة بموجب أحكام هذا القانون وقوانين المالكين والمستأجرين السابقة له".

وعرف الفقه الأجرة على أنها "هي المال الذي يلتزم المستأجر بدفعة مقابل حصوله على المنفعة سواء كانت عيناً أو ديناً أو منفعة"⁽⁷⁰⁾.

ويستخلص من هذه التعريفات، أن الأجرة عنصر أساسي في تكوين عقد الإيجار باعتباره من عقود المعاوضة، حيث يستوفي المؤجر الأجرة من المستأجر مقابل انتفاعه بالعقار المؤجر (العين المؤجرة) فإذا لم يلتزم المستأجر بالوفاء بذلك فإنه سيتعرض إلى الجزاءات القانونية التي نص عليها القانون المدني والمتمثلة بالفسخ أو نقصان الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى، كما أن تخلف المستأجر عن بدل الإيجار يعرضه أيضاً إلى الجزاءات الخاصة التي نص عليها قانون المالكين والمستأجرين الأردني والمتمثلة

(70) السنهوري، أحمد عبد الرزاق، (الإيجار والعارية)، المرجع السابق، ص 158، وكذلك: شوشاري، صلاح الدين محمد، المرجع السابق ص 24، العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار)، المرجع السابق، ص 266، وكذلك عرفت الإجارة في مجلة الأحكام العدلية في المادة (405) على أنها لغة بمعنى الأجرة وقد استعملت بمعنى الإيجار أيضاً وفي اصطلاح الفقهاء بمعنى بيع المنفعة المعلومة بعوض معلوم.

بالإخلاء⁽⁷¹⁾. فإذا كان قصد المؤجر تخويل المستأجر المنفعة من دون بدل إيجار فلا يعتبر العقد هنا من حيث التوصيف القانوني إيجاراً.

ويلاحظ أن القضاء الأردني يؤكد التزام المستأجر على أهمية الوفاء بدفع بدل الإيجار حيث قضت محكمة التمييز الأردنية على أنه " تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها وفقاً لأحكام المادة (665) من القانون المدني ويكون ذلك إما بتسليم المأجور للمستأجر وتمكينه من استعماله على الوجه المتفق عليه مع ضمان عدم التعرض له من قبله أو من قبل أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر، وحيث إن الثابت من أوراق الدعوى أن الجهة المستأجرة (الطاعنة) استلمت المأجور وتشغله وفقاً لمقتضيات العقد ولم يرد في أوراق الدعوى إلى ما يشير بأن الجهة المؤجرة (الجهة المدعية) قد حالت دون انتفاع الطاعنة بالمأجور أو قيامها بتسديد الأجر المطالبة بها فيكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف وأقل في محله ومتفقاً وأحكام القانون"⁽⁷²⁾.

وتجدر الملاحظة أن بدل الإيجار يجوز أن يكون عيناً أو ديناً أو منفعة وكل ما صلح ثمناً للبيع⁽⁷³⁾، حيث قضت محكمة التمييز الأردنية في أحد قراراتها أنه: "إن عقد الإيجار هو بيع المنفعة المملوكة مقابل عوض معلوم ويصح أن يكون هذا البديل من المثلثات أو القيميات وعلى ذلك يصح أن يكون بدل بناء بينه المستأجر في العين المؤجرة"⁽⁷⁴⁾.

(71) قضت محكمة التمييز الأردنية: "يستفاد من المادة الخامسة فقرة ج من قانون المالكين والمستأجرين، أنه يجوز إخلاء المأجور في أي من الحالات الآتية: 1. إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار أو أي جزء منه مستحق قانوناً أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة... ولم يدفع ذلك بدل ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب الإنذار العدلي، وحيث إن المميزين تخلفوا عن دفع إيجار المأجور رغم إنذارهما عدلياً وتبليغهما هذا الإنذار بالذات وفوات المدة القانونية، وإن هذا المبلغ لا يعتبر زهيداً فيكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف وأقل في محله وموافقاً للقانون".

(72) تمييز حقوق، رقم 270/2005، هيئة خماسية، تاريخ 21/6/2005.

(73) المادة (1/664) القانون المدني الأردني.

(74) تمييز حقوق 90/996، مجلة نقابة المحامين الأردنية الأعداد (9،10)، السنة التاسعة والثلاثون 1991،

ص 2227.

وحرى بالبيان أن الأجرة في عقد الإيجار تنقسم إلى نوعين:

- **أجرة اتفاقية:** وهي تلك الأجرة التي تحدد من المؤجر والمستأجر ويتم الاتفاق عليها في عقد الإيجار.

- **أجرة قانونية:** وهي الأجرة التي حددها المشرع بنص القانون، حيث تم تنظيم أحكام خاصة تساعد في تحديد مقدار بدل الإيجار عند صعوبة التعرف على المقدار المتفق عليه بين المتعاقدين.

أما فيما يتعلق بملحقات الأجرة والمتمثلة بتسديد فواتير المياه والكهرباء والحارس أو بعض من الأمور الأخرى التي تقتضيها القوانين والأنظمة مثل الضرائب العقارية، فإن هذه الملحقات ذات طبيعة استهلاكية ناتجة عن انتفاع المستأجر بالمرافق التي تلحق بالعقار المؤجر، ولكن يثار التساؤل بهذا الصدد حول مدى إلزامية المستأجر بدفع ملحقات الأجرة؟

للإجابة على هذا التساؤل نرى أن القانون المدني الأردني لم يورد أي نص خاص حول التزامات المستأجر بشأن ملحقات أو توابع الأجرة، ولكن قانون المالكين والمستأجرين نص على جزاء تخلف المستأجر عن بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها في العقد كسبب من أسباب إخلاء المأجور مقررًا على أنه " (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 ...)"⁽⁷⁵⁾.

(75) المادة (1/ج/5) قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

ويستخلص من النص المذكور أن ملحقات الأجرة تخضع إلى الاتفاق الذي يبرم بين المؤجر والمستأجر مع الأخذ بعين الاعتبار القوانين والأنظمة الأخرى التي تنص على ملحقات الأجرة كما في حالة الضرائب والرسوم التي يتم استيفاؤها من المالك أو المستأجر على الأبنية العقارية⁽⁷⁶⁾. وبالتالي فإن ملحقات الأجرة تعد التزاماً يتقّل كاهل المستأجر ما لم ينص الاتفاق أو القانون على خلاف ذلك.

المطلب الثاني: أسس تحديد الأجرة / بدل الإيجار وشروطها

سيتناول هذا المطلب كيفية تحديد مقدار الأجرة في حالة اتفاق المتعاقدين طبقاً لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فإذا لم تحدد الأجرة تعاقدياً تكفل القانون في تحديدها، وسيتناول هذا المطلب أيضاً الشروط الواجب توافرها في الأجرة، وكل ذلك في فرعين متتاليين:-

الفرع الأول:- أسس تحديد الأجرة / بدل الإيجار

الأصل في تحديد الأجرة الرجوع الى اتفاق المتعاقدين حسب القواعد العامة، على شرط ألا يستغل الطرف القوي حاجة الطرف الضعيف في العقد من أجل تحديد الأجرة التي يريدتها⁽⁷⁷⁾. ولكن في حالة لم

(76) لاحظ المادة (2) من نظام ضريبة المعارف رقم 3 لسنة 1988: "تستوفى من المالك أو المستأجر في المناطق البلدية ضريبة سنوية تسمى (ضريبة المعارف) مقدارها 2% من بدل الإيجار السنوي الصافي كما قدر بموجب قانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل حدود المناطق البلدية المعمول به وللمالك الحق بأن يعود بضريبة المعارف التي دفعها على المستأجر". تجدر الملاحظة ان محكمة التمييز الأردنية قضت أنه "لا تعتبر ضريبة المعارف جزءاً من بدل الإيجار أو من بدل الخدمات المشتركة التي يتفق عليها عادة، إذا إنها ضريبة تستوفى من المالكين أو المستأجرين في المناطق البلدية وللمالكين الحق بأن يعودوا بما دفعوا على المستأجرين كما هو واضح من نظام ضريبة المعارف رقم 1 لسنة 1956 وقرار ديوان التفسير القوانين رقم 23 لسنة 1963"، وبذلك فإن مجرد ورود هذه الضريبة في عقد الإيجار لا يدل على أنها جزء من بدل الإيجار وبالتالي فإن التخلف عن دفعها للمؤجر لا يوجب التخلية. انظر: العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني)، دار الثقافة، ط1، عمان، ص87.

(77) عبد المجيد، عصمت، المرجع السابق، ص377، وكذلك: شوشاري، صلاح الدين محمد، المرجع السابق، ص25.

يتطرق المتعاقدان (المؤجر والمستأجر) إلى تحديد الأجرة في العقد أو لم يضعها الأسس التي يمكن من خلالها تحديد الأجرة فإن القانون هو الذي يتولى تحديدها، حيث نصت المادة (663) من القانون المدني الأردني على أنه "يشترط أن يكون بدل الإيجار معلوماً وذلك بتعيين نوعه ومقداره إن كان من النقود، وبيان نوعه ووصفه وتحديد مقداره إن كان من غير النقود".

وتجدر الملاحظة أن الأصل هو أن تتساوى الأجرة عن جميع مدد الإيجار، فإذا تم تأجير عقار لمدة سنتين فالأصل أن بدل الإيجار السنوي للسنة الأولى يكون مساوياً لبديل الإيجار الثانية وكذلك يكون لبديل الإيجار السنة الثالثة. ولكن لا يوجد ما يمنع من أن تتفاوت الأجرة عن المدد السابقة، أو اللاحقة، ويجوز أن يكون بدل إيجار السنة الأولى أعلى أو أقل من أجرة السنة الماضية أو السنوات القادمة التي تليها⁽⁷⁸⁾.

والغالب عملياً أن يتفق المتعاقدان على أن يكون دفع الأجرة نقداً. كما يمكن الاتفاق على تقسيط بدل الإيجار على مدد متساوية، ولكن لا يوجد ما يمنع أن يكون بدل الإيجار مبلغاً مقطوعاً من النقود يدفع مرة واحدة كأن يكون دفع الأجرة في بداية مدة عقد الإيجار أو في نهايتها. وجدير بالذكر أنه يجوز أن تكون الأجرة من غير النقود، ومن الأمثلة على ذلك أن تكون الأجرة بناء يقوم به المستأجر للعقار المؤجر ويصبح ملكاً فيما بعد للشخص المالك عند انتهاء الإيجار ورد العقار أو في حالة قيام المستأجر ببعض التحسينات على العقار المؤجر.

وأخيراً تجدر الملاحظة بأن القانون المدني نص على أنه "يصح اشتراط تعجيل الأجرة أو تقسيطها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة"⁽⁷⁹⁾.

(78) عبد المجيد، عصمت، المرجع السابق، ص375.

(79) المادة (666) القانون المدني الأردني.

الفرع الثاني :- الشروط الواجب توافرها في الأجرة / بدل الإيجار⁽⁶⁰⁾

إن الشروط الواجب توافرها في الأجرة وفق القواعد العامة طبقاً لنص المادة (663) من القانون

المدني الأردني هي كالآتي:

1. أن تكون الأجرة / بدل الإيجار مالاً مشروعاً:

إن المشرع الأردني لم يحدد أي نص خاص في تحديد طبيعة أو جنس الأجرة، وعليه يجوز أن

تكون الأجرة من الأشياء القيمية أو المثلية أو المنافع، شريطة أن تكون من الأموال التي يجوز التعامل بها وغير مخالفة للنظام العام.

2. يجب أن تكون الأجرة / بدل الإيجار جدية وحقيقية:

إن هذا الشرط يعني أن تكون الأجرة التي يقوم المستأجر بدفعها والمؤجر بقبضها حقيقية وجدية،

فالأجرة الصورية تؤثر على صفة الاتفاق لانصراف إرادة طرفي العقد إلى إخفاء عقد آخر، الأمر الذي يرتب استبعاد الصفة الظاهرة للاتفاق وأعمال أحكام العقد الحقيقي بين المتعاقدين⁽⁸¹⁾.

كما يشترط أن تكون الأجرة جدية، بمعنى ألا تكون مقداراً تافهاً^أ من المال بحيث تقترب من

العدم، لأن مثل هذه الحالة الأخيرة تقترب أيضاً من حالات الصورية⁽⁸²⁾.

(80) العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار)، المرجع السابق، ص 268-269، دياب، اسعد، المرجع السابق، ص 442-443.

(81) لاحظ المادة (367) من القانون المدني الأردني، وللزيادة في التفصيل راجع: السنهاوي، (الإيجار والعارية)، أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثالث، ص 165.

(82) راجع السنهاوي، (الإيجار والعارية)، أحمد عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 165، وكذلك: العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار)، المرجع السابق، ص 269، شوشاري، صلاح الدين محمد، المرجع

السابق، ص 25، عبد المجيد، عصمت، المرجع السابق، ص 375.

ولكن تجدر الإشارة إلى عدم وجود ما يمنع أن تكون الأجرة بخسة أي فيها غبن فاحش على المؤجر، لأن القانون لم يشترط التعادل بين العوضين في المالية شريطة ألا يكون الغبن الفاحش قد نشأ عن تغيير⁽⁸³⁾.

3. يجب أن تكون الأجرة / بدل الإيجار معلومة:

إن الأجرة تكون معلومة من خلال تحديد طبيعة وجنس الأجرة حيث نصت المادة (663) من القانون المدني الأردني على أنه " يشترط أن يكون بدل الإيجار معلوماً وذلك بتعيين نوعه ومقداره إن كان من النقود وبيان نوعه ووصفه وتحديد مقداره إن كان من غير النقود".

وبذلك نستخلص أنه إذا اتفق المتعاقدان على جنس الأجرة، ألزم المستأجر بهذا الاتفاق، أما إذا كانت الأجرة مجهولة فيكون الخيار لطرفي العلاقة التعاقدية (المؤجر والمستأجر) في الطلب بفسخ عقد الإيجار، وعلى المستأجر دفع أجرة المثل عن المدة الماضية قبل الفسخ⁽⁸⁴⁾.

قضت محكمة التمييز الأردنية أنه "يطبق حكم المادة (664) من القانون المدني على العرصة التي لم يحدد بدل إيجارها وذلك بجواز فسخ الأجرة ولزوم أجرة المثل⁽⁸⁵⁾ عن المدة السابقة للفسخ ويتمثل التعويض في أجر المثل المستحق في السنة الأولى على أن ينسحب باقي السنين بنفس المقدار لأن أجر المثل كالأجر المسمى ومحكوم بالقواعد القانونية التي تحكمه في ظل قوانين المالكين والمستأجرين"⁽⁸⁶⁾.

صفوة القول: يجوز أن تكون الأجرة شيئاً مثلياً اخر يقدمه المستأجر أو تكون شيئاً قيمياً كمنقول معين وقد تكون الانتفاع بشيء مقابل الانتفاع بالمأجور.

(83) العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار)، المرجع السابق، ص 269.

(84) انظر المادة 664 من القانون المدني الأردني.

(85) الحالات التي يؤخذ فيها أجر المثل هي: حالة إغفال (نسيان) أطراف العلاقة الإيجارية بيان أساس تقدير

الأجرة، حالة تعذر إثبات العلاقة الإيجارية على ما تم الاتفاق عليه، أو محاولة أطراف العلاقة الإيجارية

للاتفاق ولكن تعذر الوصول إلى اتفاق محدد. انظر: شوشاري، صلاح الدين محمد، المرجع السابق، ص 26.

(86) تمييز حقوق، رقم 1991/312، تاريخ 2/ 9/ 1999.

المبحث الثاني

الأحكام القانونية للأجرة / بدل الإيجار

إن هذا المبحث سيتناول أولاً بيان الأحكام القانونية للأجرة في ضوء تسلسل تواتر قوانين المالكين والمستأجرين الأردنيين وصولاً لبيان قواعد دفع الأجرة ثانياً.

المطلب الأول: التنظيم التشريعي للأجرة العقارية

إن مجلة الأحكام العدلية هي أول تشريع منظم لعقد الإيجار في الأردن قبل صدور قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لعام 1953 الذي كان أول معالجة تشريعية خاصة لعقد الإيجار، وحل محله قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لعام 1982 الذي تم إقراره بالقانون الدائم رقم 11 لسنة 1994⁽⁸⁷⁾، مع إدخال بعض التعديلات، وتدخل المشرع بتعديله بالقانون رقم 30 لعام 2000 الذي بدأ بتطبيقه اعتباراً من 9/1/2000، حيث إن هذا الأخير طرأت عليه بعض التعديلات بشأن الأجرة والمدة⁽⁸⁸⁾، كما قضت بذلك محكمة التمييز الأردنية التي جاء في قرارها ما يلي:

"يستفاد من قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 أنه طرأ زيادة على عقود الإجارة حددتها المادة (14) من هذا القانون "يضاف الى بدل الإجارة المحددة في العقود التي تمت خلال المدة الواقعة بين تاريخ 1776/1/1 ولتاريخ 1990/12/31 ما نسبته ثلاثة في المئة من ذلك البديل عن كل سنة استمرت فيها الإجارة خلاف هذه المدة" لذلك تكون الزيادة حسب القانون رقم 30 لسنة

(87) ثم جاء فيما بعد القانون المدني الأردني الذي حل محل مجلة الأحكام العدلية رقم 43 لسنة 1976 بتاريخ 1977/1/1.

(88) شوشاري، صلاح الدين محمد، المرجع السابق، ص42.

2000 هي مبلغ سبعة دنانير و(333) فلساً وتصبح هذه الزيادة جزءاً من الأجرة اعتباراً من تاريخ 31 /آب لسنة 2000 بحكم القانون⁽⁸⁹⁾.

ولكن تجدر الملاحظة أن قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 قد صدر بموجبه مجموعة من القوانين المعدلة كالاتي⁽⁹⁰⁾:

- قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 الذي تم نشره في الجريدة الرسمية رقم 4453 على الصفحة الرسمية على الصفحة رقم (3415) والصادرة بتاريخ 31 / 8 / 2000.
- قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 22 لسنة 2011 الذي نشر بالجريدة الرسمية رقم (5134) على الصفحة رقم (5572) والصادرة بتاريخ 31 / 12 / 2011.
- قانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013 الذي نشر بالجريدة الرسمية رقم 5253 على الصفحة رقم (5043) والصادرة بتاريخ 9/1 / 2013.

ويلاحظ أن هذه القوانين قد كرست العديد من التعديلات والتحديثات بشأن الأجرة العقارية، مع الإشارة الى أن بعض نصوص قوانين المالكين والمستأجرين المتواترة قد تم إلغاؤها والاستعانة بنصوص جديدة، مما أدى إلى بعض من الإرباك في الاستقرار التشريعي. ولكن من المعلوم أن هذه القوانين المعدلة جاءت من أجل الحد من الارتفاع الفاحش في أسعار إيجار العقارات وازدياد الطلب على السكن نتيجة ازدياد عدد السكان، مما صار هدفاً لهذه القوانين لتحقيق التوازن بين طرفي عقد الإيجار.

(89) تمييز حقوق رقم 2134 / 2007، هيئة خماسية، تاريخ 9 / 12 / 2007، منشورات مركز عدالة.

(90) الدباك، مياد طالب نهار(2016)،(التزام مستأجر العقار بدفع الأجرة في التشريع الأردني)، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، ص16.

وجدير بالذكر أن المشرع الأردني قد فرق بين عقود الإيجار المبرمة قبل 31/8/2000 والذي يعد تاريخ سريان قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 وبين عقود الإيجار المبرمة بعد هذا التاريخ، حيث إن عقود الإيجار المبرمة قبل هذا التاريخ تخضع للحماية القانونية المتمثلة بالامتداد القانوني لعقد الإيجار، بينما أخضعت العقود المبرمة بعد هذا التاريخ لشروط العقد المتفق عليها، وبذلك تخضع هذه العقود الأخيرة إلى القواعد العامة لأحكام عقد الإجارة الواردة في القانون المدني⁽⁹¹⁾. واستناداً إلى هذا الاستعراض التشريعي، نجد أن محكمة التمييز الأردنية قد تطرقت إلى هذه التفرقة المذكورة بمناسبة مسألة إيداع الأجرة في صندوق المحكمة، وكان ذلك في قرار جاء فيه ما يلي:

"إن دعوى فسخ عقد الإيجار التي يقيمها المالك خلال السنة العقدية الأولى لا تحكمها نصوص قانون المالكين والمستأجرين وإنما تطبق عليها احكام المادة (246) من القانون المدني، وعليه فإن شرط إيداع الأجرة في صندوق المحكمة كشرط قانون المالكين والمستأجرين لا يسري على دعوى فسخ عقد الإيجار التي يسري عليها القانون المدني الذي لم يشترط شكلاً لإيصال الأجرة للمالك، ومن شأنها تمكينه من استيفائها دون عائق يعتبر وفاء صحيحاً بالأجرة ومأنط من دعوى فسخ عملاً بأحكام المادة (317) من القانون المدني، وعليه يكون دفع الأجرة بموجب حوالة بريدية وفاء صحيحاً بالأجرة"⁽⁹²⁾.

وبوجه خاص، يلاحظ أن الالتزام بأجرة العقار خضع طبقاً لقانون المالكين والمستأجرين إلى زيادات تجدر الإشارة إليها أولاً وبيان الجزاء المترتب على مخالفتها ثانياً.

1- الزيادات القانونية التي فرضها المشرع على بدل الأجرة العقارية:

(91) المادة (5/ب/أ) الدباك، مياد طالب نهار، المرجع السابق، ص18.

(92) تمييز حقوق رقم (207/1994) تاريخ 10/2/1994، منشورات مركز عدالة.

إن المشرع الأردني قد أصدر قانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013 الذي تم بموجبه إلغاء أجر المثل الذي كان مقرراً بموجب قانون رقم 12 لسنة 2011، ولكنه قد كرس نطاق تطبيق الزيادات على بدل الإيجار بموجب القانون المعدل الأخير النافذ، حيث أكدت المادة (5) من القانون المذكور:

"مع مراعاة الزيادة القانونية التي طرأت على بدل الإجارة للعقارات المؤجرة قبل 2000/8/31 بموجب التشريعات السابقة على نفاذ أحكام هذا القانون أو بالاتفاق بين المالك والمستأجر، يضاف إلى بدل الإجارة لجميع تلك العقارات المؤجرة منها لغايات السكن أو لغايات أخرى زيادة نسبية عادلة يحددها مجلس الوزراء عند نفاذ أحكام هذا القانون وفق نظام يصدر لهذه الغاية على أن تكون هذه الزيادة محققة للعدالة والسلم الاجتماعي في مختلف مناطق المملكة أو أي جزء منها"⁽¹⁾.

يستخلص من هذا النص أن الزيادة التي يلتزم المستأجر بدفعها تكون على عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ 31 / 8 / 2000 سواء كانت مؤجرة لغايات السكن أو لغايات أخرى، وسبب تلك الزيادة كون بدل الإيجار في ظل هذه العقود ضئيلة على نحو يلحق ضرراً بالمؤجر.

وتجدر الملاحظة أن نسبة الزيادة التي تم إضافتها على بدل الإيجار هي عشرون في المئة للعقارات المؤجرة لغايات السكن قبل تاريخ 31 / 8 / 2000، أما العقارات المؤجرة لغايات غير سكنية فإن نسبة الزيادة هي خمسة وثلاثون في المئة من بدل الإجارة الأخير لعقود الإيجار التي تكون قبل تاريخ 31 / 8 / 2000.

(1) المادة (5/ أ / 2) قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 والمعدل بالقانون رقم 14 لسنة 2013. 2013.

وتجدر الإشارة أخيراً إلى أن هناك عقوداً إيجارية غير خاضعة لأحكام الزيادات القانونية المذكورة آنفاً وهي العقود الخاضعة لقانون رقم (22) لسنة 2011 والمتعلقة بأجر المثل، فهذه العقود والدعاوى في ذات الصلة بها مستبعدة من الزيادات القانونية طبقاً لنص التشريع النافذ المقرر: "تسري أحكام هذه المادة على الدعاوى المنظورة التي لم يفصل بها بحكم قطعي قبل تاريخ نفاذ هذا القانون، أما الدعاوى التي فصل بها بموجب أحكام القانون رقم (22) لسنة 2011 المتعلقة ببديل أجر المثل فلا تسري عليها الزيادات المنصوص عليها في هذه المادة قبل مرور عشر سنوات من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون"⁽¹⁾.

وجدير بالذكر أن العقود الخاضعة لأحكام العقد شريعة المتعاقدين تخرج من مبدأ الزيادات القانونية لكون تلك العقود مبرمة بعد تاريخ 31 / 8 / 2000.

2- الجزء المترتب على عدم دفع الزيادات القانونية:

أن عدم دفع الزيادات القانونية التي تمت على بدل الأجرة يعتبر بمثابة عدم دفع الأجرة وسبباً من أسباب الإخلاء عند توافر الشروط اللازمة لدعوى الإخلاء.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية ما يلي:

"استقر الاجتهاد القضائي على أنه إذا كان المستأجر يشغل العقار موضوع الدعوى منذ تاريخ 15 / 6 / 1966 وأنه وفي العام 1982 تم تنظيم عقد إيجار جديد تبدأ فيه الإجارة من 1 / 8 / 1982 وحتى العام 1995 حيث تم تنظيم عقد إيجار جديد بتاريخ 1 / 1 / 1995 وأن هذه العقود جميعها تم تنظيمها مع المؤجر مورث المدعين حال حياته وأن المستأجر المشار إليه استمر في إشغال ذات المأجور وحتى بعد وفاة المؤجر بتاريخ 1 / 6 / 2011 وأن الورثة المذكورين (المدعين) أقاموا دعواهم

(1) المادة (4 / 5 / أ) قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 والمعدل بالقانون رقم 14 لسنة 2013.

لمطالبة المستأجر بالزيادات القانونية المترتبة على المأجور ووجهوا له إنذاراً عدلياً بذلك إلا أنه لم يقيم بدفع هذه الزيادات وإنما دفع جزءاً منها وعلى أساس أنه مستأجر منذ تاريخ 1 / 1 / 1999 بداعي أن العقد المؤرخ في عام 1995 يشكل إقالة للعقود السابقة، وحيث إن العقود المشار إليها منظمة جميعها على ذات المأجور فإن العبرة في احتساب الزيادة القانونية تكون لعقد الإيجار المؤرخ في 15 / 6 / 1966 مما ينبغي عليه أن عقد الإيجار المؤرخ 1995/1/1 لا يشكل إقالة لما سبقه عقد إيجار، وحيث توصلت محكمة الاستئناف لخلاف ذلك فيكون ما توصلت إليه قد خالف القانون ويكون إصرارها على قرارها المنقوض في غير محله"⁽¹⁾.

المطلب الثاني: قواعد دفع الأجرة / بدل الإيجار

هنالك مجموعة من القواعد المتعلقة بدفع أجرة العقار، سيتم توضيحها طبقاً للقانون المدني الأردني وقانون المالكين والمستأجرين الأردني، حيث تجدر الملاحظة أن تقسيم القواعد سيتم على قسمين، سيكون القسم الأول بشأن قواعد متفق عليها ولا خلاف بشأنها، أما القسم الثاني فسيتناول القواعد المختلف بشأنها كما أدناه:

(1) حقوق رقم (784 / 2015) (هيئه عامة) تاريخ 2015/ 5/24 - مجلة نقابة المحامين - العدد 4،5،6 لسنة 2015، ص931. نقلاً عن الدباك، مياد طالب نهار، المرجع السابق، ص 27.

أولاً :- القواعد المتفق عليها

1- زمان استحقاق الأجرة: إن الأصل العام هو أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة في المواعيد الزمنية التي تم تحديدها والاتفاق عليها في عقد الإيجار، فقد ينص عقد الإيجار على تقسيطها على أقساط تدفع في أوقات معينة أو يكون الاتفاق التعاقدى على تعجيل الأجرة بأكملها أو على تأجيلها⁽¹⁾.

واستناداً الى القواعد العامة ضمن قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، يجوز الاتفاق على دفع الأجرة مقدماً وقبل بدء الانتفاع أو تأجيل دفع بدل الإيجار بعد انتهاء مدة الانتفاع⁽²⁾.

يثار الخلاف بين أطراف العلاقة الإيجارية إذا لم يكن هنالك إتفاق على ميعاد دفع الأجرة، فقد نصت المادة (667) من القانون المدني الأردني على أنه: "إذا لم يبين في العقد ميعاد دفع الأجرة استحققت الأجرة المحددة للمنفعة بصورة مطلقة بعد استيفاء المنفعة أو بعد تحقق القدرة على استيفائها". وبهذا قضت محكمة التمييز الأردنية أنه: "إذا تضمن عقد الإيجار أن الأجرة تدفع شهرياً ولكنه لم يحدد ميعاد دفعها فإنها تستحق بعد استيفاء المنفعة أي في نهاية الشهر عملاً بالمادة (1/667) من القانون المدني⁽³⁾".

(1) انظر المادة (666) من القانون المدني الأردني.
 (2) المنصور، أنيس منصور، السامعة، خالد رضوان (2015): أحكام التجديد التلقائي لعقد الإيجار دراسة تحليلية تطبيقية في القانون الأردني، بحث منشور في مجلة دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد 42، العدد 1، ص151.
 (3) تمييز حقوق 125/ 93 صفحة 2695 سنة 1994 نقلاً عن العبيدي، علي هادي (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار) المرجع السابق، ص338.

ويلاحظ أن قانون المالكين والمستأجرين الأردني قد حسم الخلاف ونص في المادة (12) على أنه: "إذا لم تكن كيفية دفع بدل الإجارة مبيّنة في العقد فتعتبر الأجرة مشاهرة تدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد".

إن تعااضي المؤجر أحياناً عن قبض الأجرة في الميعاد المطلوب والتساهل الذي يبيده المؤجر من جانبه في قبض الأجرة في أوقات متأخرة عن الموعد المحدد في العقد لا يعد ذلك تعديلاً للعقد من حيث الميعاد الزمني المطلوب لا استحقاق الأجرة⁽¹⁾.

2- مكان دفع الأجرة: إن مكان دفع الأجرة يخضع في الأصل العام إلى اتفاق بين المؤجر والمستأجر الذي تم بموجبه العقد، لكن في حالة غياب الاتفاق يتم الرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، حيث نصت المادة (2/336) من هذا القانون على أنه: "يكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال".

وبهذا يكون مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر، ما لم يتفق على غير ذلك، لكن يثار التساؤل في حالة امتناع المؤجر عن استلام بدل الإيجار.

للإجابة على هذا التساؤل يتم الرجوع إلى قانون المالكين والمستأجرين "حيث نصت المادة (15) من هذا القانون: "يعتبر إيداع الأجرة إلى صندوق المحكمة التي يقع العقار ضمن منطقتها ايداعاً قانونياً ووفاء، ويرسل ديوان المحكمة إشعاراً إلى المالك بالإيداع ودعوة للاستلام مقابل رسم مقطوع قدره دينار واحد يدفعه المودع".

(1) العبيدي، علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في القانون الأردني، المرجع السابق، ص51.

وبذلك نستخلص أن الوفاء بالأجرة حتى يكون صحيحاً يجب أن يكون إلى صندوق المحكمة ضمن المحكمة التي يقع العقار ضمن منطقتها، وبخلاف ذلك يكون الإيداع غير متحقق من الناحية القانونية، حيث قضت محكمة التمييز الأردنية في أكثر من قرار على ذلك كما يلي:

"لا يعتبر الإيداع في حساب المالك المؤجر لدى البنك وفاء بالأجرة بالمعنى المقصود في المادة 16 من قانون المالكين والمستأجرين ويعتبر المستأجر في مثل هذه الحالة متخلفاً عن دفع بدل الإيجار المستحق قانوناً، لأن المشرع أورد هذا النص على سبيل الحصر وليس على سبيل المثال"⁽¹⁾.

وبموجب قرار اخر قضت محكمة التمييز بأنه "يستفاد من نص المادة 16 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 94 وتعديلاته أن المشرع قد حدد طريقاً على سبيل الحصر لإيداع الأجرة إذا امتنع المؤجر عن استلامها وذلك بإيداعها في صندوق المحكمة التي يقع العقار ضمن منطقتها وعليه فإن طلب توجيه اليمين على واقعة رفض المؤجر استلام الأجرة في غير محله لأنها واقعة غير منتجة"⁽²⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن القضاء الأردني اشترط أيضاً أن يكون إيداع الأجرة باسم المؤجر، حيث قضت محكمة التمييز بأنه: "يعتبر إيداع المستأجر لبدل الإيجار في صندوق المحكمة باسم والد (مالك العقار المؤجر) قبل الإنذار إيداعاً غير مبرر لزمته تجاه المؤجر لأن الإيداع المعتبر هو الذي يتم باسم المؤجر وعليه فمن حق المؤجر طلب إخلاء المأجور.... لأن الإيداع قد تم باسم والد المؤجر ولم يثبت المستأجر أنه لم يخطئ في ذكر اسم المؤجر وأن الموظف المختص باستلام الودائع هو المخطئ بكتابة اسمة"⁽³⁾.

(1) تمييز حقوق 93/459/صفحة 2742/ سنة 1994. نقلاً عن العبيدي، علي هادي، (أحكام قانون المالكين والمستأجرين)، المرجع السابق، ص53.

(2) تمييز حقوق رقم 206/2012 هيئة خماسية، منشورات مركز عدالة.

(3) تمييز حقوق 89/23/صفحة 2053 سنة 1990 نقلاً عن العبيدي، علي هادي، (أحكام قانون المالكين والمستأجرين)، المرجع السابق ص55.

ويرى الباحث أن القرار المذكور يؤكد تطبيق القواعد العامة بالعرض والإيداع المتعلقة في حالة رفض الدائن قبول الوفاء المعروض عليه عرضاً صحيحاً⁽¹⁾.

ولكن تجدر الملاحظة أن الإيداع لبدل الإيجار يمكن أن يكون باسم المالك شخصياً أو باسم من ينوب عنه قانوناً⁽²⁾.

3- أثبات دفع الأجرة: لاحظنا سابقاً بأن من الالتزامات الرئيسية التي تلقى على عاتق المستأجر لزوم دفع الأجرة⁽³⁾ المقررة قانوناً أو اتفاقاً، حيث إن المستأجر هو المدين بالأجرة ويقع على عاتقه الوفاء، وقد لاحظنا في الفصل السابق بأن إثبات الإجارة يخضع إلى نص المادة (4/ أ) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني النافذ ما دام أن العقد مبرم بعد نفاذ هذا القانون الأخير الذي أجاز للمستأجر اثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات، أما إذا كانت عقود الإيجار مبرمة في زمن سابق على نفاذ قانون المالكين والمستأجرين فإن هذه العقود تخضع لأحكام القواعد العامة في الإثبات، وبالتالي يشترك طرفا العقد بالخضوع لقواعد موحدة في الإثبات تمت الإشارة إليها آنفاً باعتبارها قواعد يخضع لها المؤجر حتى في ظل أحكام قانون المالكين والمستأجرين، وكل ذلك كما فصلناه آنفاً لتجنب التكرار.

وتجدر الملاحظة أن المستأجر غير ملزم بحفظ الوصولات التي تؤيد دفع الأجرة من عدمها بعد مضي خمس سنوات عليها حيث تسقط الأجرة بالتقادم بعد انتهاء تلك المدة المقررة وفقاً لنص المادة (1/ 450) من القانون المدني التي نصت أنه: "لا تسمع دعوى المطالبة بأي حق دوري متجدد كأجرة

(1) المادة (322) وما يليها من القانون المدني الأردني.

(2) العبيدي، علي هادي، (أحكام قانون المالكين والمستأجرين)، المرجع السابق ص23.

(3) انظر الصفحة 36.

المباني والأراضي الزراعية والمرتببات والمعاشات بانقضاء خمس سنوات على تركها بغير عذر شرعي".

وتطبيقاً لنص المادة المذكورة قضت محكمة التمييز ما يلي:

"ينفق وحكم القانون الحكم المدعي بفرق بدل الإيجار عن السنوات الخمس السابقة لإقامة الدعوى ما دام أن المدعي عليه دفع بالتقادم، وحيث إن المطالبة بالأجور هي من الحقوق الدورية المتجددة التي لا تسمع بمضي خمس سنوات على استحقاقها عملاً بالمادة (450) من القانون المدني، فيكون عدم سماع الدعوى بالمطالبة بالأجور عن السنوات السابقة في محله ووافقاً للقانون⁽¹⁾".

وتجدر الملاحظة أن بعض التشريعات القانونية نصت على أن قيام المستأجر بتسديد قسط من الإيجار يعتبر قرينة على تسليمه للأقساط الشهرية السابقة⁽²⁾ على اعتبار أن المؤجر لا يستلم أجرة شهر لاحق دون أن يكون قد استلم أجرة الشهر السابق، وهذه قرينة قانونية قابلة لإثبات العكس تقع على عاتق المؤجر.

4- **إنقاص الأجرة:** لكي يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعقار المأجور وملحقاته يجب أن يكون العقار خالياً من العيوب. ولكن إذا توافرت شروط العيب المنصوص عليها في القانون⁽³⁾ كان لهذا العيب تأثير في تحديد الأجرة و كان عاملاً رئيسياً لإنقاصها. وتجدر الملاحظة أيضاً أن الإخلال بتسليم منفعة العقار من قبل المؤجر للمستأجر بدون عذر شرعي يؤثر على مبدأ دفع

(1) تمييز حقوق (99/124) ص (24-39) لعام 2000، نقلاً عن شوشاري، صلاح الدين محمد، المرجع السابق ص 25-26.

(2) المادة (679) القانون المدني العراقي.

(3) انظر المواد (686 - 688) القانون المدني الأردني.

الأجرة كاملة، فإذا كان تسليم العقار المؤجر ناقصاً فيتسلم المؤجر أجرة ناقصة أيضاً لأن الأجرة تقابل المنفعة كما أسلفنا عن ذلك سابقاً.

ويلاحظ أن القضاء الأردني أكد ذلك من خلال أكثر من قرار صدر عنه، فمثلاً قضت محكمة التمييز الموقرة بأنه: "لا يستحق المؤجر بدل الإيجار إن قصر في تمكين المستأجر من استيفاء منفعة العقار"⁽¹⁾.

وفي قرار، قضت محكمة التمييز بأنه "يلزم المؤجر بإعادة بدل الإيجار إذا لم يقدم المأجور صالحاً للانتفاع به في موعد بدء الإجارة"⁽²⁾.

وتجدر الملاحظة أن الاتجاه الفقهي الإسلامي لا يأخذ بمبدأ إنقاص الأجرة فإذا تعذر على المستأجر الحصول على المنفعة الكاملة من العقار المؤجر كما في حالة وجود عيب في المأجور أو يحتاج هذا الأخير إلى ترميمات إصلاحية، فللمستأجر الحق في المطالبة بالفسخ أو ارش العيب أو التعويض⁽³⁾، بينما أتاح القانون المدني الأردني للمستأجر في الحالة المذكورة أن يطالب المستأجر بالتنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة أو الفسخ" وذلك طبقاً لنص المادة (687) حيث نصت على أنه "إذا ترتب على العيب حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور جاز له أن يطلب الفسخ أو نقصان الأجرة مع ضمان ما يلحقه من ضرر".

(1) تمييز حقوق 1130/ 90 مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد (1180) السنة الأربعون، 1992، ص 1904، نقلاً عن الفتلاوي، علي محمد خلف (2000)، (أجرة العقار وأثرها في الموازنة بين مصلحتي المؤجر والمستأجر - دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير، جامعة آل البيت.

(2) تمييز حقوق 935/ 89 المصدر ذاته، العدد (6،7،8) السنة 39، 1991، ص 156. نقلاً عن نفس المرجع المذكور أعلاه.

(3) لاحظ: الفتلاوي، علي محمد خلف، المرجع السابق، ص 47 .

لهذا أكدت محكمة التمييز هذه الخيارات المتاحة للمستأجر في أحد قراراتها قاضية بأنه:

"وفي حالة وجود عيب في المأجور يجرمه من الانتفاع به فله حق المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع ما يلحقه من ضرر"⁽¹⁾.

ومعلوم أن المؤجر يسلم المستأجر العقار المؤجر بالقدر المتفق عليه في المنفعة، ولكن يثار التساؤل بهذا الصدد في حالة لو تبين للمستأجر بعد استلامه العقار الذي تم استجاره وجود نقص أو زياده في مقدار المنفعة المتفق عليها بين طرفي العلاقة الإيجارية، فما هو حكم إنقاص الأجرة أو زيادتها؟

للإجابة على هذا التساؤل نص القانون المدني الأردني⁽²⁾ على أنه:

- "إذا عقد الإيجار على شيء معين بأجرة إجمالية وذكر عدد وحداته دون بيان أجرة كل وحدة فظهرت وحداته أزيد أو أنقص كانت الأجرة هي المسماة في العقد ولا يزداد ولا يحط منها وفي حالة النقصان للمستأجر الخيار في فسخ العقد.
- فإذا سمي في العقد أجر كل وحدة فإن للمستأجر أن يلتزم بالأجر المسمى للوحدات الزائدة ويلتزم المؤجر بحط الأجر المسمى للوحدات الناقصة، وللمستأجر خيار الفسخ في الحالتين....".

واستناداً إلى نص القانون المذكور ينبغي التمييز إذا كان مقدار النقص أو الزيادة يسيراً وليس له أي تأثير على منفعة العين المؤجرة المقصودة، فإن ذلك لا يمنع من دفع الأجرة كاملة ولا يجوز لطرفي العلاقة الإيجارية فسخ العقد، ولكن إذا كان مقدار النقص من المنفعة المرجوة من العقار

(1) تمييز حقوق 91 / 117، مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد (1-5)، السنة 41، 1991، ص 504. نقلاً عن

الفتلاوي، علي محمد خلف، ص 47، هامش رقم 1.

(2) المادة (679) القانون المدني.

المستأجر يؤثر على عملية الانتفاع، حيث إن مقدار النقص ليس يسيراً، يتطلب هنا التفرقة بين حالتين⁽¹⁾:

- إذا تم عقد الإيجار على شيء بأجرة إجمالية وتم ذكر عدد وحداته دون بيان أجرة كل وحدة، وتبين فيما بعد وجود نقص أو زيادة في عدد الوحدات، ففي هذه الحالة يلتزم المستأجر بالأجرة المتفق عليها دون نقص أو زيادة.
- وفي حالة يكون النقصان مؤثراً على الانتفاع بالعقار المؤجر، فيتولد الحق للمستأجر بطلب فسخ العقد.
- وتجدر الإشارة إلى أن القواعد القانونية المتعلقة بالنقص أو الزيادة في المأجور ليست من النظام العام وبالتالي يجوز الاتفاق على خلافها.

ثانياً: - القواعد المختلف بشأنها:

1- حبس الأجرة: يحدث أحياناً ألا يقوم المأجور بتنفيذ التزاماته بالصيانة وبإجراء الترميمات الضرورية المطلوبة، فهل يجوز للمستأجر عندئذ حبس الأجرة المستحقة حتى يقوم المؤجر بتنفيذ التزاماته؟

للإجابة على هذا التساؤل في هذا الصدد، ظهر اتجاهان متعارضان:

- الاتجاه الأول يرفض منح المستأجر حق حبس الأجرة ويؤكد أنصاره أنه ليس للمستأجر أن يمتنع عن الوفاء بالأجرة عند إخلال هذا الأخير في تنفيذ التزاماته بشأن الصيانة أو الترميمات، حيث إن حبس المستأجر الأجرة يعد أمراً تعسفياً لأن تلك الالتزامات هي التزامات ثانوية وليست عيوباً جسيمة في العين المؤجرة. ويضيف أنصار هذا الاتجاه بأن إعطاء المستأجر الحق في

(1) العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار)، المرجع السابق، ص300-301.

حبس الأجرة إلى حين قيام الإصلاح ينطوي على خطورة، لأن كون العين في حاجة إلى الإصلاح أو كون هذا الإصلاح مما يلتزم به المؤجر أو يقع على المستأجر، وكونه قد قام بالتزاماته في هذا الخصوص أم لا، كل هذه أمور تحتاج إلى تدقيق، ومن المحتمل جداً أن تكون محل نزاع، ولهذا لا يصح أن يوكل الأمر فيها إلى المستأجر وحده، لا سيما أن هذا يشجع المستأجر، إذا أراد المماطلة في الوفاء بالأجرة، أن يدعي أن العين بحاجة إلى الإصلاح، ليتسنى أن يحبس الأجرة عن المؤجر⁽¹⁾.

• الاتجاه الثاني يؤيد أنصاره منح المستأجر الحق في الحبس دون حاجة لرفع دعوى من قبل المستأجر على المؤجر عند تقاعس هذا الأخير عن تنفيذ التزاماته بالصيانة والترميمات، ويرد أنصار هذا الرأي بأن الحجج المعارضة ليست كافية لحرمان المستأجر من استعمال الحق في الحبس، فلو سلمنا أن التزام المؤجر بالصيانة والترميم التزم ثانوي، وهو ما نراه محل النظر، فإن هذا لا يرتب عليه حرمان المستأجر من الحق في الحبس، لأن التشريع لا يتطلب أي تناسب بين الالتزامات المتقابلة، خاصة وأن ممارسة الحق في الحبس هو تطبيق لمبدأ الدفع بعدم التنفيذ⁽²⁾.

ويرى الباحث أن هذا الاتجاه الثاني يتفق في تأسيسه مع أحكام القانون المدني الأردني الذي نص على أنه "في العقود الملزمة لجانبين إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به"⁽³⁾.

(1) لاحظ المراجع العربية والفرنسية التي ذكرها أبو السعود، رمضان محمد (1996)، (شرح الأحكام العامة في الإيجار)، منشأة المعارف، مصر، هامش رقم 2، ص 391.
 (2) إن هذا الاتجاه يأخذ به أبو السعود، رمضان محمد، (شرح الأحكام العامة في الإيجار)، المرجع السابق، ص 391.

(3) المادة (203) القانون المدني الأردني.

2- انخفاض القيمة النقدية للأجرة وتأثيره على الأجرة المتفق عليها: لاحظنا بأن الإيجار عقد زمني. فالمدة عنصر من عناصر المحل في عقد الإيجار تتحدد بالمنفعة بالمأجور بفترة زمنية، بمعنى أن الأجرة يجب أن تتناسب مع قيمة المنفعة المتحصلة من العقار المأجور. وبالتالي يستمر تنفيذ عقد الإيجار على الحالة المتفق عليها طيلة فترة تنفيذ العقد، خاصة وأن سبب التزام المؤجر بتسليم العقار المأجور هو التزام المستأجر بدفع الأجرة المحددة في العقد وكما لاحظنا ذلك سابقاً⁽¹⁾.

ولكن يحدث أن يتم إبرام عقد الإيجار لمدة طويلة لا تزيد على ثلاثين عاماً أو يستمر تنفيذ عقد الإيجار السنوي لفترة لاحقة بفعل الامتداد القانوني أو التجديد الضمني، رغم تخلل القيمة الاقتصادية للنقود بحيث تصبح القوة الشرائية لمبلغ الإيجار بخسة أو تافهة في زمن لاحق لإبرام عقد الإيجار وذلك في حالة الكوارث الطبيعية أو الحروب وما يترتب على ذلك من التضخم النقدي للنقود، الأمر الذي يثير التساؤل عن أثر هذه الظروف اللاحقة والطارئة على قيمة الأجرة المتفق عليها ابتداءً: فهل يعتد بالأجرة القديمة أم يمكن تعديلها بما يحافظ على التوازن العقدي بين طرفي عقد الإيجار؟.

للإجابة على هذا التساؤل، يلاحظ أن التشريعات المدنية العربية، ومنها القانون المدني الأردني، لها موقف صريح بشأن الوفاء بالالتزام النقدي محل التصرفات القانونية. وبالتحديد، نص القانون المدني الأردني بانه: "إذا كان محل التصرف أو مقابلة نقود لزم ببيان مقدار عددها المذكور في التصرف دون أن يكون لارتفاع قيمة النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء أي أثر"⁽²⁾.

(1) الفتلاوي، علي محمد خلف، المرجع السابق، ص66.

(2) المادة (162) القانون المدني الأردني، تقابل تلك المادة (134) القانون المدني المصري.

ولا شك أن تطبيق هذا النص في ميدان الإيجار يؤدي إلى اعتبار الأجرة القديمة بغض النظر عن كونها صارت بخسة وغير حقيقية في ظل الظروف اللاحقة لإبرام العقد الأول، وفي ذلك مخالفة لشرط جوهرى من شروط الأجرة التي أشرنا إليها آنفاً، حيث لاحظنا بأن الأجرة ينبغي أن تكون حقيقية غير تافهة أو بخسة تحت طائلة اعتبارها صورية.

لهذا طرح التساؤل عن إمكانية اللجوء إلى نظرية الظروف الطارئة للوصول إلى حفظ التوازن بين حقوق المؤجر والمستأجر⁽¹⁾ وإلا فلا مجال لاستبعاد صريح نص القانون المدني الذي يؤكد عدم تأثير الوفاء بالالتزام النقدي بأي ارتفاع أو انخفاض بقيمة الالتزام وقت الوفاء.

ويرى الباحث أنه من الأفضل أن يتدخل المشرع بنص صريح في تحقيق التوازن بين مقدار القيمة المالية للأجرة بما تقابل المنفعة التي تكون في العقار المؤجر لضمان استقرار المعاملات المدنية.

(1) أبو السعود، رمضان محمد، (العقود المسماة)، المرجع السابق، ص66.

المبحث الثالث

الجزاء المترتب على تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار

يرتب القانون جزاءً متنوعاً على تخلف المستأجر عن تنفيذ التزامه بدفع الأجرة. وسيتم في أدناه بيان أنواع هذا الجزاء في ضوء قواعد القانون المدني الأردني وقانون المالكين والمستأجرين الأردني وتطبيقات القضاء الأردني بهذا الشأن.

المطلب الأول: موقف القانون المدني الأردني:

يكون الإخلال في دفع الأجرة عندما يتخلف المستأجر عن التزاماته في دفع بدل الإيجار خلافاً للاتفاق العقدي الذي تم بموجب ذلك، وتتصور حالة الإخلال عندما يمتنع المستأجر عن دفع الأجرة كاملة أو يتأخر في دفعها عن ميعاد الاستحقاق أو يدفعها في غير المكان المخصص أو في غير الطريقة المتفق عليها للتسليم⁽¹⁾، علماً بأن القانون المدني الأردني لم يتضمن نصاً بشكل حصري على الجزاء المترتب عند إخلال المستأجر بالتزامه في دفع الإيجار، وإنما ترك ذلك لحكم القواعد العامة⁽²⁾، حيث تنص المادة (1/246) من هذا القانون على أنه "في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه في العقد جاز للعاقدين الآخر بعد إعداره ان يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه". ويستخلص من النص أعلاه، بأن للمؤجر طلب التنفيذ العيني للعقد أو الفسخ لهذا الأخير بعد إنذار المستأجر.

(1) العبيدي، علي هادي (2005)، العقود المسماة (البيع والإيجار)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، ص301-302.
 (2) لاحظ نفس الحكم في المادة (1/177) من القانون المدني العراقي التي نصت على أنه: "في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه جاز للعاقدين الآخر بعد الإعدار أن يطلب الفسخ مع التعويض إن كان له مقتضى على أنه يجوز للمحكمة أن تنتظر المدين إلى أجل، كما يجوز لها أن ترفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليلاً بالنسبة للالتزام في جملته".

وبلاحظ بأن هذا الموقف للقانون المدني الأردني يقترب من موقف القانون المدني العراقي الوارد بشأن الإيجار في المادة (782) الفاضية بأنه: "إذا أخذ أحد الطرفين بالالتزامات التي يفرضها عليه عقد الإيجار، كان للطرف الآخر أن يطلب فسخ العقد مع التعويض إن كان له محل بعد إنذاره بتنفيذ التزامه". وتطبيقاً لهذا الحكم قضت محكمة التمييز العراقية في أحد قراراتها ما يلي: "لما كان بدل الإيجار هو أحد التزامات المستأجر يتوجب عليه تسديده في مواعيده المحددة وإخلال المدعى عليه بالتسديد يكون من حق المدعي المطالبة بفسخ عقد الإيجار عملاً بحكم المادة (782) من القانون المدني العراقي (1)".

المطلب الثاني: موقف قانون المالكين والمستأجرين الأردني (2):

إن قانون المالكين والمستأجرين أجاز للمؤجر تحريك دعوى إخلاء العين المؤجرة عند تخلف

المستأجر في دفع بدل الإيجار في الحالات الآتية:

- تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار أو أي جزء منه مستحق الأداء قانوناً.
- تخلف المستأجر عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها مثل مواقف السيارات، والمصاعد وأجهزة التبريد والتدفئة وأجرة الحراسة وغير ذلك مما تم الاتفاق عليه.
- مخالفة المستأجر لأي شرط من شروط عقد الإيجار.

طبقاً لما سبق، يعد المستأجر متخلفاً أو ممتنعاً عن الوفاء في دفع بدل الإيجار عندما يتجاوز، دون تسديد، ميعاد دفع بدل الإيجار المستحق الأداء قانوناً. وقد طبق القضاء الأردني هذا الحكم، حيث قضت محكمة التمييز الأردنية الموقرة بأنه "يستفاد من المادة الخامسة فقرة ج من قانون المالكين

(1) محكمة التمييز الاتحادية العراقية، العدد 2353 / هيئه مدنية، عمار، 2009، 2009/9/1.

(2) المادة 5 / ج من القانون المذكور بهذا الصدد.

والمستأجرين، أنه يجوز إخلاء المأجور في أي من الحالات التالية: إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة أو أي جزء منه مستحق الأداء قانوناً أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة ولم يدفع ذلك البديل أو لم يراع ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب ائذار عدلي وحيث إن المميزين تخلفا عن دفع جزء من إيجار المأجور رغم إندارهما عدلياً وتبليغهما هذا الإندار بالذات وفوات المدة القانونية وأن هذا المبلغ لا يعتبر مبلغاً زهيداً فيكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف واقط في محله موافقاً للقانون⁽¹⁾.

وتجدر الملاحظة أن امتناع المستأجر عن دفع أي جزء من الأجرة يعتبر سبباً من أسباب إخلاء المأجور، إذ ما يسري على الكل يسري على الجزء، حيث إن العبارة المذكورة في المادة (5/ج/1) (.... أو أي جزء منه مستحق قانوناً) جاءت مطلقة، والمطلق يجري على إطلاقه.

لكن يلاحظ أن قرارات محكمة التمييز الأردنية قد وضعت شرطاً لتحديد ماهية الجزء المتخلف عن دفعه كسبب من أسباب إخلاء المأجور، وكما يلي:

"إذا أوفى المستأجر بالأجور المستحقة عليه ناقصة مائة وخمسين فلماً فإن دعوى المؤجر بطلب تخلية بسبب هذا النقص الزهيد..... تكون مشوبة بعيب التعسف في استعمال الحق نظراً لما فيها من غلو واغراق وتشدد في التزام حرفية النص القانوني وإخلال بالتوازن الواجب توفره في الحقوق بين الطرفين وخروج عن روح القانون وغايته على اعتبار أن عدم دفع هذا المبلغ الزهيد لا يعد تخلفاً جوهرياً بالمعنى الذي هدف إليه المشرع"⁽²⁾.

(1) تمييز حقوق رقم 3710/ 2006 (هيئة خماسية)، تاريخ 29/ 3/ 2007، منشورات مركز عدالة.

(2) تمييز حقوق، 168/ 78/ صفحة 894، سنة 1978، نقلاً عن العبيدي، علي هادي، المرجع السابق، ص 84.

"وفي قرار آخر قضت محكمة التمييز الأردنية بأنه "استقر اجتهاد محكمة التمييز على أن تقصير المستأجر في دفع جزء من الأجرة المستحقة يوجب الإخلاء ولا يعتبر الفرق غير المدفوع من الأجرة البالغ عشرة دنانير زهيداً بالنسبة للأجرة المطلوبة البالغة 70 ديناراً وأن دفع المستأجر مبلغ 60 ديناراً بدلاً من 70 ديناراً لا يجعل المؤجر متعسفاً في استعمال حقه بإخلاء المأجور"⁽¹⁾.

ويستخلص من القرارات المذكورة الصادرة عن محكمة التمييز الأردنية بأن سلطة المحكمة تكون تقديرية في تحديد ما إذا كان الجزء غير المدفوع من الأجرة يعتبر جزءاً جوهرياً يستوجب الإخلاء أم لا، وبالتالي، يكون القضاء هو الذي يحدد فيما إذا كان هنالك تعسف في استعمال الحق من قبل المؤجر تجاه المستأجر من عدمه⁽²⁾.

ويرى الباحث ضرورة تكريس المشرع نصاً خاصاً يبين الحكم بالنسبة لحالة الوفاء الجزئي لبدل الإيجار وذلك لاستبعاد التعارض مع الفقرة 5/ ج من قانون المالكين والمستأجرين التي ساوت في الحكم بين التخلف الكلي لالتزام المستأجر وبين التخلف عن " أي جزء مستحق الأداء قانوناً".

وبالنسبة للخدمات المشتركة للعقار غير المدفوعة التي اعتبرها قانون المالكين والمستأجرين سبباً للتخلية، فيلاحظ أن المستأجر ملزم بدفع حصته المطلوبة من ذلك كمقابل للمنفعة التي يحصل عليها خلال فترة إيجار العين المؤجرة وذلك طبقاً للعقد. وبالتالي، يكون التزام المستأجر بالوفاء بملحقات الأجرة مستنداً إلى شروط عقد الإيجار التي تم الاتفاق عليها بين طرفي العقد، وأن تخلفه عن ذلك يعد سبباً قانونياً من أسباب إخلاء المأجور، لكن تجدر الملاحظة أنه في حالة وجود اتفاق بين المؤجر والمستأجر يقضي بغير ذلك فإن عدم دفع المستأجر لبدل الخدمات لا يعد سبباً موجباً للتخلية لأنها لا تعد في تلك

(1) تمييز حقوق رقم (1978/168) (هيئه خماسية)، تاريخ 16/ 5/ 1978، منشورات مركز عدالة.

(2) الدباك، مياد طالب نهار، المرجع السابق، ص 56.

الحالة من ملحقات الأجرة. وبالنسبة لتكرار تخلف المستأجر عن دفع الأجرة أو ملحقاتها، فيلاحظ أن قانون المالكين والمستأجرين قد نص على أنه "يجوز إخلاء المأجور... إذا تكرر تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة أو تكررت مخالفته لأي شرط من شروط العقد ثلاث مرات أو أكثر رغم إنذاره بواسطة الكاتب العدل في الحالتين وذلك دون حاجة لإنذار جديد"⁽¹⁾.

ويتضح من نص القانون المذكور أعلاه أن تخلف المستأجر عن دفع الأجرة أو أي جزء مستحق منها أو تخلفه عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة أو مخالفته لأي شرط من شروط العقد، فإن كل واحد من هذه الحالات يعد سبباً قانونياً لطلب التخلية، لكن في حالة استجاب المستأجر للإنذار العدلي خلال المهلة القانونية فلا يتحقق سبب التخلية⁽²⁾.

وبهذا الصدد يثار التساؤل: هل يشترط أن يكون تخلف المستأجر عن دفع الأجرة متتالياً حتى يصار إلى جواز الإخلاء؟

للإجابة على هذا التساؤل، يبدو لنا عدم اشتراط التوالي والتتابع لتخلف المستأجر عن دفع الأجرة ثلاث مرات أو أكثر، بمعنى أن التخلية تكون جائزة في حالة تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة أو ملحقاتها ثلاث مرات حتى ولو كانت الإنذارات العدلية غير متتالية أو متباعدة⁽³⁾.

ولخيراً تجدر الملاحظة أن تخلف المستأجر عن دفع الأجرة المستحقة أثناء نظر الدعوى يعد سبباً من أسباب التخلية كما نص قانون المالكين والمستأجرين الأردني على ذلك في المادة (13 / أ) وكما يلي:

(1) المادة (2/ج/5) قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

(2) العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين)، المرجع السابق، ص 98.

(3) الدباك، مياد طالب نهار، المرجع السابق، ص 66-76.

"يلزم المستأجر بدفع بدل الإجازة أو أي قسط منه مستحق الأداء طيلة المدة التي تستغرقها رؤية الدعوى المتعلقة بالمأجور ويكون التخلف عن دفعه سبباً مضافاً لأسباب دعوى التخليّة القائمة إذا طلب المالك من المحكمة أن تأمر المستأجر بدفع الأجر المستحق ولم يتم بالدفع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه أو تبليغ وكيله أمر المحكمة أو إذا لم يثبت أنه دفع تلك الأجرة".

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية مقررة بأنه "وحيث استقر اجتهاد محكمة التمييز أن التخلف عن دفع الأجر المستحق أثناء سير الدعوى موضوع أمر الدفع يعتبر سبباً كافياً للإخلاء ولو انهارت أسباب الإخلاء التي قامت عليها دعوى الإخلاء أصلاً"⁽¹⁾

(1) تمييز حقوق رقم 1244/ 2014 (هيئة عادية)، تاريخ 30/ 10/ 2014، منشورات مركز عدالة. ولاحظ بنفس الاتجاه قرار التمييز الأردنية: تمييز حقوق، رقم 1003/ 2000 (هيئة خماسية)، تاريخ 7/ 8/ 2000، منشورات مركز عدالة.

الفصل الرابع

التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور ورده

يرتب الإيجار انتقال المأجور من المؤجر إلى المستأجر تمكيناً لهذا الأخير من الانتفاع من العين المؤجرة استعمالاً طيلة فترة الإجارة، وبعبارة أخرى فإن حق المستأجر باستعمال المأجور يقتصر بالتزام المستأجر بالمحافظة على المأجور حين استعماله ورده سألماً حين انتهاء العقد.

إن المحافظة على العقار المأجور تعد من الالتزامات المهمة في عقد الإيجار التي تثقل كاهل المستأجر، وإن هذا الالتزام تتفرع منه التزامات عديدة ومنها أن يستعمل المستأجر المأجور وفقاً لما تم الاتفاق عليه في عقد الإيجار، والحكمة في ذلك هي إبعاد الضرر عن المأجور.

وتجدر الملاحظة أنه في حالة غياب الاتفاق على طريقة استعمال المأجور، يلزم المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بطريقة تتفق حسب ما أعدت للغرض المقصود وعلى نحو ما جرى عليه العرف وعلى المستأجر أن يبذل العناية عند استعمال العين المؤجرة لأن يده عليه يد أمانة، وإن معيار العناية الواجبة هو معيار عناية الشخص المعتاد.

وقد عالج القانون الأردني هذا الالتزام بالمحافظة والرد وما يترتب عليهما من واجبات، والجزاء المترتب على الإخلال بهما، وذلك بموجب نصوص تشريعية متعددة سنحاول دراستها في مبحثين متتاليين، وكالاتي:

- المبحث الأول: التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور.
- المبحث الثاني: التزام المستأجر برد المأجور.

المبحث الأول التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور

سيتناول هذا المبحث بيان المفهوم القانوني لالتزام المستأجر في المحافظة على المأجور أولاً وصولاً لبيان الجزاء القانوني المترتب عند إخلال المستأجر بهذا الالتزام.

المطلب الأول: المفهوم القانوني لالتزام المستأجر بالمحافظة على المأجور

إن المشرع الأردني قد عالج موضوع التزام المستأجر في المحافظة على المأجور في القانون المدني الأردني⁽¹⁾ حيث نص على ما يلي:

- "المأجور أمانة في يد المستأجر يضمن ما لحقه من نقص أو تلف أو فقدان ناشئ عن تقصيره أو تعديه وعليه أن يحافظ عليه عناية الشخص العادي.
- وإذا تعدد المستأجرون كان كل منهم ضامناً للأضرار الناشئة عن تعديه أو تقصيره".

ويتضح من هذا أن عقد الإيجار يترتب خروج العين المؤجرة من حيازة مالكيها وانتقالها إلى حيازة المستأجر خلال فترة عقد الإيجار⁽²⁾، و يمكن القول إن المستأجر قد التزم في الوفاء بالمحافظة على العين المؤجرة؛ وهذا يتطلب من المستأجر بذل العناية في الحفاظ على العين المؤجرة، حيث إن المستأجر يكون مسؤولاً عن أي تلف أو هلاك يطرأ على العين المؤجرة خلال فترة الإجارة إذا كان

(1) المادة (692) القانون المدني الأردني.

(2) قضت محكمة التمييز الأردنية "أن القانون رتب على المؤجر التزامات من ضمنها إبقاء المأجور في يد المستأجر حتى تنتضي مدة الإيجار، لذلك فإن قيام المؤجر باسترداد مفاتيح المأجور بداعي إتمام بعض الإصلاحات وامتناعه عن إعادتها يجعل من حق المستأجر أن يطلب منع معارضة المؤجر له في الانتفاع بالمأجور وإبقائه في يده وفاء بالتزامه القانوني. تمييز حقوق، رقم 394، صفحة 238 سنة 1982. ذكره الحلالش، عبد الرحمن احمد جمعة (2005)، في مؤلفه قانون المالكين والمستأجرين، (دراسة تحليلية - المبادئ القانونية لمحكمة التمييز الأردنية) دار وائل، عمان، ط2، ص82.

هنالك تعدد أو تقصير من المستأجر. ويلتزم هذا الأخير بالقيام بالترميمات التأجيرية التي يقتضيها الاتفاق أو العرف، كما يلتزم أيضاً بإخطار المؤجر بكل أمر يتطلب تدخله وبكل ما يهدد العين المؤجرة من خطر والا عد مخرلاً بالتزاماته مما يوجب عليه المسؤولية.

وتجدر الملاحظة أن التزام المستأجر في المحافظة على المأجور هو التزام ببذل عناية الرجل المعتاد⁽³⁾، وهذا يعد تطبيقاً للقواعد العامة التي نص عليها القانون المدني الأردني في العناية بحفظ الشيء المنتفع به⁽⁴⁾، وكما يلي:

- "على المنتفع أن يحفظ الشيء المنتفع به عناية الشخص المعتاد.
- فإذا تلف أو هلك دون تعدد أو تقصير من غير المنتفع فلا ضمان عليه".

وبذلك يجب على المستأجر أن يتوخى الحيطة في التزامه عند استعمال المأجور والمحافظة عليه، والمعيار الذي تقاس به درجة العناية هو معيار موضوعي⁽⁵⁾، فالمستأجر يكون قد وفى بالتزامه إذا بذل في تنفيذ التزامه ما يبذله الشخص المعتاد بغض النظر عن كون المستأجر مهملًا أو حريصًا في شؤونه الشخصية.

ويلاحظ أن قاضي الموضوع هو الذي تعود له السلطة التقديرية في تقدير ما إذا كان المستأجر قد بذل العناية المطلوبة منه في الاستعمال والمحافظة، وذلك بالنظر إلى طبيعة العين المؤجرة أو ما جرى به العرف المحلي المتداول والجاري به العمل⁽⁶⁾.

(3) العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار) المرجع السابق، ص 348.

(4) المادة (1211) القانون المدني الأردني.

(5) عيد المجيد، عصمت، المرجع السابق، 477.

(6) رزوقي خديجة، المرجع السابق، ص 76.

وقد أكد القضاء الأردني على ذلك، حيث قضت محكمة التمييز الأردنية مقررة بأنه "يستفاد من المادة (1/692) من القانون المدني أن المشرع اشترط لضمان المستأجر عما يلحق بالمأجور من ضرر أو تلف أن يكون هذا الضرر ناشئاً عن تقصيره أو تعديه وعدم المحافظة عليه محافظة الشخص العادي، وبالمفهوم المعاكس فإن المستأجر لا يسأل عن الضرر الذي يلحق بالمأجور إذا كان هذا الضرر ناشئاً عن الاستعمال الطبيعي للمأجور وفقاً للغاية التي يستأجر من أجلها"⁽⁷⁾.

إن الغرض المقصود في بذل عناية الشخص المعتاد المطلوبة من قبل المستأجر للعين المؤجرة هو ضمان سلامة المأجور وملحقاته كالحديقة والآلات الزراعية وغير ذلك، فمثلاً: من استأجر عقاراً سكنياً، يجب أن يتقاضي ما من شأنه تخريبه أو إتلافه⁽⁸⁾، حيث يكون المستأجر مسؤولاً عما يصيب المسكن من أضرار أو تلف بفعل يد هذا الأخير نتيجة إهمال أو تقصير، ولذلك يتطلب من المستأجر المحافظة على كيان المنزل، مثل تجنب وضع أشياء ثقيلة على سطح المنزل من شأنها أن توهن دعائمه، كما يتطلب من المستأجر التأكد من إغلاق مداخل المياه ومخارجها لتقاضي ما قد تسببه عين المياه داخل المنزل من إضرار للعين المؤجرة. وقد قضى بأن من ينزل في فندق وهو مصاب بمرض معدي أن يلتزم المستأجر بمصروفات تطهير الفندق من هذا المرض.⁽⁹⁾

وتجدر الملاحظة أن مسؤولية المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة واستعمالها لا تقتصر على أعماله الشخصية بل تمتد لتشمل أيضاً أعمال تابعيه، والتابع هو كل شخص له صلة بالمستأجر ممن أجاز له هذا الأخير الإقامة في العين المؤجرة واستعمالها كأفراد أسرته من زوجة وأقارب يسكنون معه والضيوف والخدم...إلخ.

(7) تمييز حقوق، رقم 2246/ 2006، (هيئة خماسية) تاريخ 2006/10/17.

(8) رزوقي خديجة، المرجع السابق، ص75.

(9) نقلاً عن السنهوري، أحمد عبد الرزاق (الإيجار والعارية)، المرجع السابق، ص534.

وتجدر الملاحظة أن مسؤولية المستأجر عن أتباعه هي مسؤولية عقدية لا مسؤولية تقصيرية ولا تنتفي المسؤولية إلا إذا أثبت السبب الأجنبي، ولا يكفي أن يثبت المستأجر انه قد بذل العناية الواجبة في رقابة الأتباع، فالتزامه هنا التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية⁽¹⁰⁾.

وأخيراً يلاحظ أن هذا الالتزام بالمحافظة ترتبط به ثلاثة التزامات تقع على عاتق المستأجر، طبقاً للقانون الأردني، وسنحاول إيضاح ذلك على التوالي:

الفرع الأول: التزام المستأجر بإجراء الترميمات

إن التزام المستأجر بالقيام بالترميمات التأجيرية قد نص عليه القانون المدني الأردني مقررًا بأنه "يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التي تم الاتفاق عليها أو جرى العرف على أنه مكلف بها"⁽¹¹⁾.

ويستخلص من نص المادة المذكورة أن الترميمات التأجيرية التي يلتزم بها المستأجر تنشأ في الأصل من عقد الإيجار، أو إذا كان العرف جرى على ذلك، كما في حالة القيام بالأعمال البسيطة أو التصليحات الضرورية للعين المؤجرة، حيث يعد من الترميمات التأجيرية إصلاح الأبواب أو النوافذ ودورات المياه.

وقد أشارت محكمة التمييز الأردنية إلى حكم الشرط الوارد في عقد الإيجار بشأن التزام المستأجر بإجراء الترميمات، حيث قضت بأنه "يعمل بالشرط الوارد في عقد الإيجار والمتضمن على أن كافة ما يحصل في المأجور من عطل أو عيب في المجاري يعود تصليحه على المستأجر، وذلك لأن هذا الشرط غير ممنوع بالقانون ولا يخالف النظام والآداب العامة"⁽¹²⁾.

(10) مرقس ف215، ص483 أشار اليه: عبد المجيد، عصمت، المرجع المذكور ص478.

(11) المادة (695 /1) القانون المدني الأردني.

(12) تمييز حقوق، 89/ 1272، صفحة 1418 سنة 1991. ذكره العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع

والإيجار)، المرجع السابق، هامش رقم 2، ص350.

وبلاحظ أن المذكرة الإيضاحية للقانون المدني المصري ذكرت أن التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف مما يفترض فيه أن خطأ المستأجر أو أن الاستعمال المعتاد قد اقتضاه (13)

صفوة القول أن المستأجر يلتزم بإصلاح المأجور إذا كان هنالك اتفاق في العقد على إلزامه بالقيام بإصلاح المأجور أو جرى العرف على إلزامه بترميمات أو صيانة معينة للعين المؤجرة. وتجدر الإشارة إلى حالة الأضرار الناشئة عن القوة القاهرة مثل مرور طائره فوق المدينة مخترقة حاجز الصوت حيث يرى البعض أن على المستأجر أن يتوقع خطر اختراق طائرة حربية حاجز الصوت ويتخذ الاحتياطات اللازمة للحيلولة دون تهشم زجاج النوافذ، والا التزم المستأجر بإصلاحها باعتبارها من الترميمات التأجيرية (14).

وأخيراً، تجدر الإشارة إلى أن الترميمات التأجيرية ليست من النظام العام، وبالتالي يجوز الاتفاق على تشديدها أو تخفيفها أو الإعفاء منها (15). وبالتالي يجوز الاتفاق على تشديد أو تخفيف الالتزامات المترتبة على المتعاقدين في ميدان عقد الإيجار طبقاً لأحكام القانون المدني، وذلك بسبب أن الأحكام بهذا الصدد ليست آمرة بل هي مفسرة أو مكملة لإرادة المتعاقدين طبقاً لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين.

الفرع الثاني: التزام المستأجر بالاستعمال الملائم للمأجور

(13) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، 4/ 533. ذكرها نفس المرجع المذكور أعلاه، ص 351.

(14) سليم، عصام أنور، المرجع السابق، ص 399.

(15) السنهوري، أحمد عبد الرزاق (الإيجار والعارية)، المرجع السابق، ص 553.

الإجارة ترتب للمستأجر حق استعمال المأجور وصولاً للانتفاع من العين المؤجرة، علماً بأن هذا الحق في الاستعمال يترتب للمستأجر وأفراد أسرته والعاملين لديه كالخدم⁽¹⁶⁾، ولكن هذا الحق في الاستعمال ليس مطلقاً بدون قيد، بل هو مشروط بقيد الملاءمة طبقاً للاتفاق أو طبقاً لما أعد له المأجور عرفاً. وسنحاول فيما يلي إيضاح ذلك في فرعين متتاليين:

أولاً : التزام المستأجر باستعمال المأجور طبقاً للاتفاق

إن عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر قد يبين فيه صراحة أو ضمناً وجه استعمال المأجور، فقد يتفق طرفا العقد على الصورة التي يجب بها أن تستعمل العين المؤجرة، فمثلاً : إذا نص عقد الإيجار على استعمال المأجور للسكن فلا يجوز تحويل العين المؤجرة إلى فندق أو معمل صناعي.

ونص المشرع الأردني صراحة على التزام المستأجر باستعمال المأجور في حدود المنفعة المتفق عليها مقررًا بأنه:

- "لا يجوز للمستأجر أن يتجاوز استعمال المأجور حدود المنفعة المتفق عليها في العقد، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب الانتفاع طبقاً لما أعدت له وعلى نحو ما جرى عليه العرف.
- فإذا جاوز في الانتفاع حدود الاتفاق أو خالف ما جرى عليه العرف وجب عليه ضمان ما ينجم عن فعله من ضرر⁽¹⁷⁾."

(16) تجدر الملاحظة، بأن حقوق الإجارة تنتقل في العقارات المؤجرة لغايات السكن بعد وفاة المستأجر إلى أفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقارات المؤجرة لغايات السكن قبل 200/8/31 في إشغال المأجور، أما العقارات المؤجرة لغايات أخرى غير السكن فتنتقل حقوق الإجارة إلى الأصول والفروع من ورثته وإلى زوجه وتنتزع حقوق الزوجة في الإجارة عند زواجها من آخر استناداً إلى المادة (7/ أ) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

(17) المادة (693) القانون المدني الأردني.

ويستخلص من هذا النص أنه إذا ورد في العقد تحديد الغرض الذي من أجله تم استئجار العين المؤجرة وفقاً للاتفاق الذي يتم بين طرفي العقد⁽¹⁸⁾، فلا يجوز للمستأجر تجاوز حدود الانتفاع في غير الغرض الذي نص عليه عقد الإيجار، وتحديد هذا الغرض يمكن أن يرد في العقد صراحة، كما يمكن أن يستخلص الغرض من الإيجار من ظروف التعاقد الدالة على نية المتعاقدين على أنهم اتفقوا على نوع الاستعمال، كما لو قام شخص بتأجير شقة لطبيب وهو عالم بمهنته، ففي هذه الحالة بإمكان القاضي ان يستخلص أن المتعاقدين قد قصدا من استغلال الشقة أن تكون عيادة⁽¹⁹⁾.

لهذا قضت محكمة التمييز الأردنية بأنه: "إذا أجر أحد بيته لإمرأة بوصفها خياطة فيعد هذا الوصف من قبيل الإذن لها بمزواله حرفتها في البيت المأجور بالإضافة إلى السكن⁽²⁰⁾".

وتجدر الملاحظة بأنه يجوز للمستأجر أن يغير من نوع الاستعمال الوارد بيانه في الاتفاق إذا ما أذن له المؤجر بذلك سواء صراحة أو ضمناً بعلمه بالتغيير وعدم اعتراضه عليه خلال مده معقولة، لكن يحدث العكس في حالة وجود بند في عقد الإيجار يحظر على المستأجر أن يقوم بأي تغيير في نوع الاستعمال بغير موافقة المؤجر، وبالتالي لا يجوز للمستأجر تغيير نوع الاستعمال عما تم الاتفاق عليه، حيث يعد هذا التغيير منطوياً على استعمال غير ملائم للاتفاق.

وتجدر الإشارة بأنه لا يجوز للمستأجر التصرف في العين المؤجرة كإيجار من الباطن أو إعارة المأجور... إلا بإذن المؤجر أو إجازته، حيث نص على ذلك القانون المدني الأردني على أنه "لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه من شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إجازته"⁽²¹⁾.

(18) أبو السعود، رمضان محمد، (شرح الأحكام العامة في الإيجار)، المرجع السابق، ص 573.

(19) العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار) المرجع السابق، ص 354.

(20) تمييز حقوق، رقم 111 / 52، صفحة 127، عدد 3 سنة 1. نقلاً عن نفس المرجع المذكور أعلاه هامش رقم

1، ص 354.

وحرى بالذكر أن قانون المالكين والمستأجرين الأردني أجاز طلب إخلاء المأجور عند إخلال المستأجر في التصرف بطبيعة العين المؤجرة كما في حالة قيام المستأجر بتأجير المأجور كله أو بعضه أو قسم منه لشخص آخر أو سمح بإشغاله دون موافقة المالك الخطية أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة أو سمح المستأجر لشريك أو شركة بإشغال العقار المؤجر....⁽²²⁾.

وأخيراً، يجب على المستأجر أن يستعمل المأجور استعمالاً عادياً حسب ما يرام من الإيجار المقصود، أي لا يجوز له إساءة استعمال المأجور كإحداثه ضجيجاً بسبب ممارسته لأعمال في ساعة متأخرة من الليل أو قيامه باستعمال المأجور لأغراض غير مشروعة حيث ذلك يكون مخالفاً لأحكام القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين.

ثانياً أ: استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له طبقاً للعرف

إذا لم يبين في عقد الإيجار وجه استعمال العين المؤجرة بشكل صريح أو ضمني، يجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له في ضوء الظروف والقرائن والتي تعد هي الدالة على كيفية الاستعمال⁽²³⁾، بمعنى أن كيفية استعمال العين المؤجرة تختلف تبعاً لطبيعة المأجور طبقاً للعرف، فمثلاً: المباني في الأحياء التجارية تكون معدة لاستعمالها متاجر أو عيادات، والعمارات السكنية الواقعة في الأحياء الهادئة تكون معدة للسكن⁽²⁴⁾.

وتجدر الملاحظة أن العرف والعادات المحلية لها دور أيضاً في تحديد كيفية استعمال العين المؤجرة، وأن قاضي الموضوع هو الذي يبت في تحديد الغرض المقصود الذي أعدت له العين

(21) المادة (703)، القانون المدني الأردني.

(22) المادة (5/ ج، البند 3، 4) قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

(23) السنهوري، أحمد عبد الرزاق (الإيجار والعارية)، المرجع السابق، ص 519.

(24) أبو السعود، رمضان محمد، (شرح الأحكام العامة في الإيجار)، المرجع السابق، ص 573.

المؤجرة، فإذا كانت العين المؤجرة في منطقة صناعية فلا يستطيع المستأجر أن يستعملها لغرض آخر غير مألوف وغير معد له.

وفي الخلاصة، يتضح أن استعمال المأجور يجب أن يكون استعمالاً ملائماً لما أعدت له العين المؤجرة في ضوء العرف أو الاتفاق. وبالتالي يجب عدم الانحراف عن هذا الاستعمال الملائم سلباً أو إيجاباً. فلا يجوز للمستأجر ترك العقار المؤجر للسكن دون إشغاله بالإقامة إذا كان ذلك يضر بالمأجور. فمن يستأجر شقة سكنية يجب عليه استعمالها للسكن وتجنب تركها خالية من الاستعمال السكني لنفاذي ما يترتب على هذا الترك من أضرار بيئية (الأوساخ وعدم التهوية) أو الاعتداء من الغير (كسرقة الأثاث)⁽²⁵⁾.

وهذا ما أشارت إليه المادة (2/ 695) من القانون المدني حيث نصت على أنه "ويقع على عهدة المستأجر خلال مدة الإيجار تنظيف المأجور وإزالة ما تراكم فيه من أتربة أو نفايات وسائر ما يقتضي العرف بأنه مكلف به".

ولكن تجدر الإشارة إلى جواز ترك العين المأجورة دون استعمال إذا ورد نص في عقد الإيجار بجواز ترك المأجور خالياً بدون سكن تأسيساً على قاعدة العقد شريعة المتعاقدين. كما يجوز ترك المأجور دون استعمال تحت تأثير القوة القاهرة، كحالة أيلولة العقار المؤجر إلى الانهيار المفاجئ أو إذا كانت طبيعة العقار المؤجر تسمح بترك المأجور دون استعمال كما لو كان المأجور مصيفاً أو مشتمى حيث لا يجبر المستأجر بالسكنى فيه خارج الفصل الملائم⁽²⁶⁾.

الفرع الثالث: التزام المستأجر بعدم إحداث تغيير في المأجور:

(25) العبيدي، علي هادي، شرح أحكام عقدي البيع والإيجار، المرجع السابق، ص 355.

(26) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق نبذة 274، سليمان مرقص، المرجع السابق، نبذة 210، ص 557 نقلاً

عن رزقي، خديجة، المرجع السابق، ص 42.

لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً دون إذن المؤجر، ويقصد بالتغيير هنا التغيير المادي لا مجرد تغيير استعمال المأجور كأن يقوم المستأجر بفتح نوافذ جديدة للعين المؤجرة أو هدم جدار فاصل بين غرفتين... إلخ، أما في حالة إذا تم التغيير المادي على العين المؤجرة بإذن المؤجر (المالك) سواء كان هذا الإذن صريحاً أو ضمناً فلا يترتب على المستأجر مسؤولية⁽²⁷⁾.

وقد نص القانون المدني الأردني في المادة (694) على التزام المستأجر بعدم إحداث تغيير في

المأجور كما يلي:

- "لا يجوز للمستأجر أن يحدث تغييراً في المأجور تغييراً بغير إذن المؤجر إلا إذا كان يستلزمه إصلاح المأجور ولا يلحق ضرراً بالمأجور، وإذا تجاوز المستأجر هذا المنع وجب عليه عند انقضاء الإجارة إعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها ما لم يتفق على غير ذلك". كما نصت المادة (682) على أنه:
- "إذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر إنشاءات أو إصلاحات لمنفعة المأجور أو صيانته رجع عليه بما أنفقه بالقدر المتعارف عليه وان لم يشترط له حق الرجوع.
- أما إذا كان ما أحدثه المستأجر عائناً لمنفعته الشخصية فليس له حق الرجوع على المؤجر ما لم يتفق على غير ذلك".

ويتضح من نص المادة (694) أن المستأجر ملزم بالامتناع عن أي عمل من شأنه إحداث تغيير في المأجور، ويتطلب من المستأجر الحصول على موافقة المؤجر قبل القيام بأي عمل يتعلق بالمساس بالعين المؤجرة، باستثناء الأعمال التي يتطلبها إصلاح المأجور ولا تلحق ضرراً بالمؤجر إذ

(27) عصمت، عبد المجيد، المرجع السابق، ص 484.

يجوز له القيام بها متى كانت بسيطة أو مستعجلة لا تحتل التأخير، كما في حالة إصلاح السقوف التي بدأت تتخللها مياه الأمطار وغير ذلك.

وفي حالة انتهاك المستأجر هذا الالتزام دون اذن المؤجر وجب عليه عند انتهاء الإجازة إعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها عند استلامه للمأجور. وتجدر الملاحظة بأنه لا يمكن للمؤجر أن يطالب المستأجر إعادة العين إلى أصلها خلال سريان العقد أي أثناء الانتفاع بها إنما يجوز له ذلك بعد نهاية مدة الإيجار⁽²⁸⁾. ويلاحظ أن القضاء الأردني أكد ذلك، حيث قضت محكمة التمييز الأردنية مقررة بأنه "إذا كانت الأضرار التي لحقت بالمأجور ليست من الأضرار التي تشكل سبباً لإخلاء المأجور إلا أن المستأجر ملزم عند ترك المأجور أن يسلمه للتغيرات أو الأضرار التي تشكل سبباً لإخلاء المأجور إلا أن المستأجر ملزم عند ترك المأجور أن يسلمه للمالك وليس للمالك المطالبة بقيمة الأضرار في الوقت الذي ما يزال فيه المستأجر يشغل المأجور استناداً إلى عقد إيجار ساري المفعول وتكون دعوى المطالبة بالتعويض عن الأضرار سابقة لأوانها ما دام أن المستأجر لم يترك المأجور أو لم يلزم بإخلائه".⁽²⁹⁾

أما فيما يتعلق بنص المادة (684) من القانون المدني الأردني فيلاحظ أن المشرع قد اعطى للمستأجر الحق في الرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر المتعارف عليه وذلك بشروطين، أحدهما أن يكون ما أحدثه المستأجر لمنفعة المأجور أو صيانته، كما في حالة قيام المستأجر بتأسيس شبكة

(28) رزوقي، خديجة، المرجع السابق، ص 47.

(29) تمييز حقوق رقم 1703 / 2005، هيئة خماسية، تاريخ 11/22/1995.

للتبريد والتدفئة المركزية... إلخ، إلا أنه "يشترط لرجوع المستأجر على المؤجر بالنفقات أن يكون المستأجر قد قام بالإصلاح أولاً"⁽³⁰⁾.

أما إذا كان ما أحدثه المستأجر عائداً لمنفعته الشخصية كالترميمات الكمالية فليس للمستأجر حق الرجوع على المؤجر. ومن الأمثلة على ذلك حالة قيام المستأجر بتزيين جدار الشقة السكنية لغرفة الضيوف، أو قيامه بتزيين مدخل المأجور بالنشرة الكهربائية... إلخ.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية مقررة بأنه "يعتبر قيام المؤجر بإزالة القرميد الذي يشكل سقفاً لصالة في المأجور تغييراً لمعالم المأجور الأساسية ولا يعتد بالقول بإمكانية عمل صبة اسمنتية لسطح الصالة بدلاً من سقف القرميد دون أن يلحق ذلك ضرراً بالمأجور أو ينتقص من الانتفاع به لأن إزالة القرميد بحد ذاته يعتبر هدماً لجزء من المأجور وتغييراً مادياً لمعالم ارتضاها المستأجر عندما استأجر العقار ولا يجوز للمؤجر أن يجري أي تغيير دون موافقة المستأجر طوال مدة الإيجار إلا حقة في إجراء الترميمات الضرورية إذ طلب منه المستأجر ضمن الشروط الواردة في المادة (681) من القانون المدني"⁽³¹⁾.

ومما تقدم يتضح لنا أن النفقات التي ينفقها المستأجر على المأجور يختلف حكمها القانوني⁽³²⁾

باختلاف نوعها الذي لا يخرج عن ثلاث:

(30) تمييز حقوق، 196 / 73 صفحة 1318 سنة 1973. ذكره العبيدي، علي هادي (شرح أحكام عقدي البيع

والإيجار)، المرجع السابق هامش رقم 1، ص 353.

(31) تمييز حقوق رقم 483 / 91، سنة 1992. ذكره الحلالشه، عبد الرحمن أحمد جمعة، المرجع السابق، 356.

(32) لاحظ المواد (682 - 684) من القانون المدني الأردني.

الأولى أن تكون النفقات ضرورية لأجل الانتفاع من المأجور، وقد يقوم بها المستأجر بدلاً من المؤجر إذا امتنع هذا الأخير عن القيام بها وهو ملزم في الأساس بهذه النفقات، وبالتالي يكون للمستأجر الرجوع على المؤجر بشأن هذه النفقات.

والثانية أن تكون النفقات كمالية وهي تلك النفقات التي يقوم بها المستأجر لأجل تجميل المأجور مثل القيام بأعمال الزخرفة والديكورات، وهذه النفقات ليست من التزامات المؤجر، وبالتالي لا رجوع على المؤجر بشأن هذه النفقات الكمالية.

والثالثة أن تكون النفقات نافعة، وهذه النفقات تزيد من قيمة المأجور وفي نفس الوقت تزيد من انتفاع المستأجر بالمأجور، وبالتالي فإن الرجوع على المؤجر يكون بمقدار الإثراء الذي يترتب لمنفعته. صفة القول أن المستأجر لا ينبغي له أن يحدث أي تغيير مادي على العين المؤجرة يجعل ماهيتها تختلف عن الحالة التي تم استلامها من قبل المؤجر، غير أن المشرع أجاز له بصفة استثنائية أن يحدث بعضاً منها وفق ما حدده القانون، ولا يجوز له مخالفة القواعد العامة عند قيامه بالتغييرات.

المطلب الثاني: الجزاء القانوني المترتب على إخلال المستأجر بالمحافظة على المأجور

إن الجزاء المترتب على إخلال المستأجر بالمحافظة على المأجور يتنوع في القانون الأردني تبعاً لحكم القانون المدني الأردني وحكم قانون المالكين والمستأجرين الأردني، وذلك على تفصيل نوضحه في مطلبين متتاليين:

الفرع الأول: حكم القانون المدني الأردني

يسأل المستأجر عن تعويض الأضرار الناتجة عن الإخلال في المحافظة على العين المؤجرة، ويقع على المستأجر عبء إثبات بذله عناية الشخص المعتاد في المحافظة على المأجور، فإذا استطاع المستأجر إثبات أنه قام بالعناية المطلوبة اللازمة، فلا يكون مسؤولاً عما أصاب العين المؤجرة من أضرار أو هلاك، أما في حالة تعذر إثبات المستأجر ما ينفي مسؤوليته عما أصاب العين المؤجرة، كما لو أثبت المؤجر أن المستأجر لم يبذل عناية الشخص المعتاد، فيكون الحق للمؤجر بطلب فسخ العقد، والتعويض إذا كان له مقتضى، وهذا ما قرره نص القانون المدني كجزء مترتب على قيام المستأجر بأي عمل من شأنه أن يؤدي إلى تخريب العين المؤجرة، حيث جاء النص متضمناً بأنه "إذا لم يمتنع كان للمؤجر أن يطلب من المحكمة فسخ العقد وضمناً للضرر"⁽³³⁾.

ويتبين من نص المادة المذكورة أن كل عمل يقوم به المستأجر يؤدي إلى إصابة العين المؤجرة بأضرار، يتولد الحق عنه للمؤجر بطلب فسخ العقد مع حقه بالتعويض إذا كان له مقتضى. وقد أكدت ذلك المادة (2/ 693) من القانون المدني الأردني مقررته بأنه "إذا جاوز في الانتفاع حدود الاتفاق أو خالف ما جرى عليه العرف وجب عليه ضمان ما ينجم عن فعله من ضرر".

(33) المادة (2/683) القانون المدني الأردني.

وبالإضافة إلى الفسخ والتعويض، يرى الباحث أنه يجوز للمؤجر طلب التنفيذ أو فسخ العقد إذا كان استعمال المستأجر للعين المؤجرة بطريقة تختلف عما تم الاتفاق عليه أو عما أعد له المأجور، وقاضي الموضوع له السلطة التقديرية في ذلك، حيث إن هذا الرأي يستند إلى نص المادة (246) من القانون المدني التي تنص على أنه "في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه جاز للعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه"⁽³⁴⁾.

الفرع الثاني: حكم قانون المالكين والمستأجرين الأردني

إن موقف قانون المالكين والمستأجرين الأردني من الجزاء القانوني المترتب على إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على المأجور يتمثل في إجازة طلب إخلاء المأجور، وهذا ما أشارت إليه المادة (5 ج) من القانون النافذ في الحالات التي يجوز فيها طلب إخلاء المأجور، ومن هذه الحالات ما يأتي:

الحالة الأولى: إذا ترك المستأجر المأجور الذي إستأجره قبل تاريخ 31-8-2000 بلا إشغال دون سبب مشروع لمدة سنة أو أكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن ولمدة سنة أشهر أو أكثر في العقارات المؤجرة لغاية أخرى.

ويتبين من نص المادة المذكورة أن اعتبار هذه الحالة سبباً موجباً لتخلية العين المؤجرة باعتبار ترك المستأجر المأجور بلا إشغال دون سبب مشروع يعني انتفاء حاجة المستأجر له. وبهذا الحكم قضت محكمة التمييز الأردنية حيث قالت (إن ترك المأجور... دون السكنى فيه أو العمل بالمهنة في المحل التجاري يتضمن تعطيلاً للانتفاع بالمأجور يتعارض مع الغاية التي أرادها المشرع.. وهي التخفيف من أزمة المساكن والمحال التجارية)⁽³⁵⁾.

(34) العبيدي، علي هادي (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار) المرجع السابق، ص 357 نفس هذا الاتجاه للدكتور المذكور.

(35) تمييز حقوق 20 / 75، صفحة 5108، سنة 1976، ذكره العبيدي، علي هادي، (العقود المسماة)، المرجع السابق، ص 316.

وتجدر الملاحظة أن المشرع قد فرق بين العقارات المؤجرة لغايات السكن وبين العقارات المؤجرة

لغاية أخرى غير السكن، ويتطلب لتوافر هذه الحالة الأولى ثلاثة شروط، وكما يلي:

الشرط الأول: ترك المستأجر العين المؤجرة بلا إشغال:

إن المقصود بهذا الشرط أن يترك المستأجر العين المؤجرة دون إقامة فعلية ويختار محل إقامة آخر، حيث قضت محكمة التمييز الأردنية مقررة: "أن المعنى القانوني لترك المأجور دون إشغال أن يترك المستأجر الإقامة فيه ويختار محل إقامة آخر... وعليه إذا لم يتقدم المؤجر ببينة على أن المستأجر قد ترك الإقامة في المأجور وقام في الخارج إقامة بالمعنى المشار إليه فإن دعوى المؤجر بطلب التخلية تكون موجبة للرد".⁽³⁶⁾

الشرط الثاني: أن يكون المستأجر قد ترك المأجور دون اشغال لمدة محدده تشريعياً:

وهذه المدة هي سنة على الأقل في العقارات المؤجرة لغايات السكن وستة أشهر على الأقل في العقارات المؤجرة لغايات أخرى مثل الصناعة والتجارة... إلخ.

الشرط الثالث: عدم وجود سبب مشروع لترك المأجور

إن محكمة الموضوع هي التي تقدر ما إذا كان ترك المأجور لسبب مشروع أم غير مشروع، ومن الأمثلة على ترك العين المؤجرة لسبب مشروع سفر المستأجر من أجل أداء مناسك الحج أو العمرة أو ترك المأجور من أجل الدراسة.

وقد اجتهدت محكمة التمييز الأردنية في تفسير نص المادة (5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين، حيث اعتبرت سفر المستأجر من عمان إلى العقبة بحكم الوظيفة وسكنائه هو وأفراد

(2) تمييز حقوق 152 / 67/ صفحة 867 سنة 1967. ذكره العبيدي، علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين

والمستأجرين، المرجع السابق، ص158.

عائلته في سكن وظيفي وتركه للمأجور وتردده عليه لا يشكل تركاً للمأجور بالمعنى المقصود في المادة (5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين⁽³⁷⁾.

الحالة الثانية: استعمال المستأجر العقار المأجور أو السماح باستعماله لغاية غير مشروعة
 لقد أشار قانون المالكين والمستأجرين إلى هذه الحالة في البند (6) من المادة (5/ج) إذ جاء فيه " إذا استعمل المستأجر العقار المأجور أو سمح باستعماله لغاية غير مشروعة".
 وفي هذه الحالة أجاز المشرع للمؤجر أن يطلب إخلاء المؤجر من قبل المستأجر إذا تم استخدام العين المؤجرة لأي غاية تخالف النظام العام والآداب العامة، مثل استعمال المأجور لأغراض القمار أو أي نشاط آخر يمنعه القانون.

الحالة الثالثة: استعمال المستأجر المأجور لغير الغاية التي استأجره من أجلها
 وهذه الحالة نص عليها البند (7) من المادة (5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين إذ جاء فيه " إذا استعمل المأجور لغاية مماثلة أو مشابهة للغاية المنصوص عليها في العقد استعمالاً مخالفاً".
 وتجدر الملاحظة أن عقد الإيجار يبين فيه عادة كيفية استعمال المأجور كأن يذكر مثلاً أن الغاية من استعمال المأجور هي للسكن أو للتجارة العامة أو الحدادة، فإذا خالف المستأجر الغرض المقصود المتفق عليه في العقد فإن ذلك يشكل سبباً موجباً لإخلاء المأجور.
 وجدير بالذكر أن سبب الإخلاء لا يتحقق في حالة استعمال المستأجر العين المؤجرة لغاية مشابهة أو مماثلة، فمثل من استأجر عقاراً ليستعمله كمصنع للطوب والبلاط، في حين أن الاستعمال الفعلي للمستأجر كان كمعرض لبيع الطوب والبلاط⁽³⁸⁾، فمثل هذا الاستعمال لا يشكل موجباً لإخلاء المأجور.

(37) تمييز حقوق (99/392)، ص 3637، لعام 199. ذكره شوشاري، صلاح الدين محمد، ص 119-120.

(38) العبيدي، علي هادي (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار)، المرجع السابق، ص 360.

الحالة الرابعة: إلحاق المستأجر الضرر أو إحداث تغيير مؤثر في سلامة العقار أو المرافق المشتركة أو سماحه بذلك

لقد أشار البند (8) من المادة (5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين إلى جواز طلب الإخلاء " إذا ألحق المستأجر ضرراً بالعقار أو بالمرافق المشتركة أو سمح بإحداث ذلك ضرراً أو أحدث تغييراً في المأجور يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه إعادته إلى ما كان عليه قبل إحداث الضرر أو سمح بإحداث مثل هذا الضرر، ولا يسري هذا الحكم على التحسينات التي يدخلها المستأجر على العقار شريطة أن يزيلها عند ترك العقار إذا طلب المالك ذلك".

وحتى تتحقق إجازة طلب الإخلاء حسب النص المذكور يجب توافر ثلاثة أمور، وكما يلي:

1- قيام المستأجر بإلحاق الضرر بالعقار أو بالمرافق المشتركة أو سماحه بإحداث ذلك الضرر أو إحداث تغيير في المأجور بشكل يؤثر في سلامة العين المؤجرة وبخلاف الاتفاق الذي تم بين طرفي العقد. وقد قضت محكمة التمييز الأردنية مقررة بأنه "إذا اشترط المؤجر على المستأجر صراحة عدم إجراء أي تغيير في المأجور من هدم أو بناء أو فتح الشبابيك أو إحداث سدة أو تغيير في الأبواب أو الشبابيك والحنفيات وغيرها إلا بموافقة المؤجر الخطية، فإن الشرط يوضح أن الطرفين اتفقا على أن كل تغيير في المأجور يعتبر مخالفاً بالالتزام ما لم يكن المستأجر قد حصل على إذن خطي من المؤجر في إجرائه. ويعتبر العقد شريعة المتعاقدين وإن مراعاة ما يرد به من شروط هي من حقوق الطرفين ما لم تكن ممنوعة بالقانون أو مخالفة للنظام العام. وحيث إن الشرط الوارد في عقد الإيجار المشار إليه لا يخالف القانون أو النظام العام، فإن عدم التقيد بمضمونه وقيام المميز ضده (المستأجر) لإحداث تغييرات في المأجور خلافاً لشروط العقد وبدون موافقة المميز (المؤجر) الخطية موجب للتخلية دون حاجة لإثبات حصول ضرر نتيجة هذه

التغييرات إذ إن مجرد مخالفة الشرط المذكور موجب للتخلية وفق مقتضى المادة 5/ج/1 من قانون المالكين والمستأجرين أي شرط من شروط عقد الإجارة، وفي ضوء ما تقدم يكون سبب الإخلاء المبني على مخالفة شروط العقد قد تحققت أسبابه مما يوجب للمدعي الحكم بالتخلية (39)».

2- أن يكون الضرر أو التغيير الذي أحدثه المستأجر بالعقار المأجور أو بالمرافق المشتركة أو سمح بإحداثه مؤثراً في سلامة العقار بشكل يتعذر معه إعادته إلى ما كان عليه قبل إحداث الضرر أو التغيير، مثل قيام المستأجر بحفرة امتصاصية للمياه العادمة بحيث تتسرب مياهها حول جدران المأجور مما يؤدي إلى رطوبة دائمة في الجدران.

3- أن يوجه المؤجر إلى المستأجر إنذاراً عدلياً بإزالة أو إصلاح الضرر بمعنى أن طلب الإخلاء يجب أن يكون لاحقاً لتوجيه إنذار إلى المستأجر يطلب منه إزالة الضرر أو إصلاحه.

علماً بأن الخبرة والمعاينة هي البيئة التي على أساسها ترى المحكمة لتقرير ما إذا كان الإضرار أو التغيير في المأجور والمرافق مؤثراً من عدمه بعد الفحص الشامل لكافة الأعمال التي أحدثها المستأجر للتحقق من طبيعة الضرر وشروطه (40).

(39) تمييز حقوق، رقم 2004/2560، هيئة خماسية، تاريخ 19/ 12/ 2004، منشورات مركز عدالة.

(40) شوشاري، صلاح الدين محمد، المرجع السابق، ص 125.

الحالة الخامسة: تأجير المستأجر المأجور أو قسماً منه لشخص آخر أو السماح بإشغاله أو إخلاؤه لشخص آخر دون موافقة المالك الخطية

لقد نص قانون المالكين والمستأجرين على جواز الإخلاء في البند (3) من المادة (5 ج/ج) إذ جاء فيه "إذا أجرة المستأجر المأجور أو قسماً منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية أو إخلاءه لشخص آخر دون تلك الموافقة".

ويتبين من هذا النص أن السبب المباشر في إخلال المستأجر باستعماله يؤدي إلى جواز طلب إخلاء العين المؤجرة، ويتكون تحقق الإخلاء في تلك الحالة في أي صورة من الصور التالية⁽⁴¹⁾:

- قيام المستأجر بتأجير المأجور لشخص آخر دون موافقة المالك الخطية.
- قيام المستأجر بتأجير قسم من المأجور لشخص آخر دون موافقة المالك الخطية.
- قيام المستأجر بالسماح لشخص آخر باستعمال المأجور دون موافقة المالك الخطية.
- قيام المستأجر بإخلاء المأجور لشخص آخر دون موافقة المالك الخطية.

وبالتالي، لا يجوز للمستأجر تأجير المأجور من الباطن أو السماح للغير بإشغاله كله أو قسم منه وبأي صفة كانت كمستعير أو متنازل له أو شريك أو غير ذلك إلا بعد الحصول على موافقة المالك الخطية⁽⁴²⁾.

وتجدر الملاحظة أن موقف قانون المالكين والمستأجرين الأردني يتطابق مع موقف القانون المدني بهذا الصدد، حيث نص هذا الأخير على أنه "لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه من شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إجازته"⁽⁴³⁾.

(41) شوشاري، صلاح الدين، محمد، المرجع السابق، ص 108.

(42) العبيدي، علي هادي (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار) المرجع السابق، ص 385.

(43) المادة (703) القانون المدني الأردني.

ولا بد من الإشارة إلى الفرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، حيث إن الذي يميز كلاً منهما هو طبيعة العمل نفسه، ففي التنازل عن الإيجار لا يوجد إلا عقد إيجار أصلي بين المؤجر والمستأجر، أما في حالة الإيجار من الباطن فيوجد عقد إيجار أصلي ما بين المؤجر والمستأجر ثم عقد إيجار من الباطن ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن⁽⁴⁴⁾ بمعنى نشوء علاقة جديدة بين المستأجر بصفته مؤجراً والغير بصفته مستأجراً، وهذا ما أشارت إليه محكمة التمييز الأردنية حيث قضت بأنه "من المتوقع عند الرد على أسباب التمييز التفرقة بين (التنازل عن الإجارة) وبين (الإجارة من الباطن) فالتنازل يؤدي إلى خروج المستأجر الأصلي من عقد الإجارة لمستأجر جديد بحيث لا يصح هذا التنازل إلا بالإجراءات المتبعة بحالة الحق بما معناه إعلان المؤجر بها وموافقته عليها، بينما لا يتوجب ذلك في الإجارة من الباطن والتي توجب فقط أن تكون هنالك موافقة خطية مسبقة من المؤجر على حق المستأجر في التأجير من الباطن. وفي التنازل يتوجب أن يتوافر بالمستأجر أهلية التصرف، بينما في الإجارة من الباطن يكفي توافر أهلية الإدارة فيه. وفي التنازل تكون الشروط العقدية التي كانت قائمة مع المستأجر الأصلي هي نفسها الواجبة الاتباع مع المستأجر المتنازل له، بينما في الإجارة من الباطن قد تختلف شروط كل من العقد عن الآخر. وبناء عليه فإن المستأجر المتنازل عن الإجارة يخرج عن عقد الإجارة نهائياً بينما في الإجارة من الباطن يبقى المستأجر الأصلي مستأجراً ويبقى هو المعتبر كصاحب حق في الانتفاع الأصلي بين الحقوق والالتزامات تجاه المالك⁽⁴⁵⁾.

(44) الفضلي، جعفر محمد جواد، المرجع السابق، ص 119 .

(45) تمييز حقوق، رقم 927/ 1982، هيئة خماسية، شبكة قانوني الأردن.

المبحث الثاني التزام المستأجر برد المأجور

سيتناول هذا المبحث بيان المفهوم القانوني لالتزام المستأجر في رد المأجور أولاً وصولاً إلى بيان الجزاء القانوني المترتب عند إخلال المستأجر بهذا الالتزام ثانياً.

المطلب الأول: المفهوم القانوني لالتزام المستأجر برد المأجور

عند انتهاء مدة الإيجار، يلتزم المستأجر برد المأجور ويتم رد المأجور بنفس الطريقة التي تم تسليمه، وان الإخلال بهذا الالتزام يجعل تحول يد المستأجر من يد أمانة إلى يد ضمان لاعتباره بحكم الغاصب. إن هذا المطلب سيتناول محل الالتزام بالرد والحالة التي تتوجب على المستأجر رد العين المؤجرة وكيفية الرد وزمانه ومكانه ونفقاته وكالاتي:

الفرع الأول: محل الالتزام بالرد:

يلتزم المستأجر برد المأجور ذاته وبشكل كامل مع جميع ملحقاته عند انتهاء الإيجار، فلا يجوز للمستأجر أن يرد للمأجور شيئاً آخر دون رضا المؤجر⁽⁴⁶⁾ فإذا حصل أي إخلال في هذا الالتزام يترتب على المستأجر مسؤولية، كما لو حصل نقص في مساحة العين المؤجرة أو في مقدار المأجور، وهذا يعد تطبيقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني الأردني والتي نصت على أنه "إذا كان الدين مما يتعين بالتعيين فليس للمدين أن يدفع غيره بدلاً عنه دون رضا الدائن حتى لو كان هذا البديل مساوياً في القيمة للشيء المستحق أو كانت له قيمة أعلى⁽⁴⁷⁾".

(46) عبد المجيد، عصمت، المرجع السابق، ص495.

(47) لاحظ المادة (329) من القانون المدني الأردني.

وهكذا فإن عقد الإيجار يفرض دائماً على المستأجر التزاماً برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، أيًا كان سبب الانتهاء، ولو قبل انقضاء مدته نظراً لفسخه. وبطبيعة الحال يشمل الالتزام رد العين المؤجرة وملحقاتها.

الفرع الثاني: حالة رد المأجور:

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة التي كان عليها المأجور، حيث نص القانون المدني الأردني على أنه "على المستأجر رد المأجور عند انقضاء مدة الإيجار إلى المؤجر بالحالة التي تسلمه بها"⁽⁴⁸⁾ وبهذا قضت محكمة التمييز الأردنية بأنه " يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإجارة وبالأجر المسمى في العقد وبأجر المثل عندما تصبح يده غاصبة وفقاً لأحكام المادتين (700، 279) من القانون المدني"⁽⁴⁹⁾.

وعادة يتم تحديد حالة المأجور عند التسليم في العقد أو في محضر مستقل، أما في حالة لم يوجد محضر تسليم، فإن المشرع افترض أن العين المؤجرة بحالة حسنة (جيدة) إلى أن يتم إثبات العكس. وتجدر الملاحظة أن افتراض المشرع أن استلام العين المؤجرة بحالة حسنة؛ لأنه لو كان قد تسلمها في حالة غير حسنة لأثبت ذلك عند تحرير العقد فإذا أهمل تحمل وحده نتيجة إهماله، ومع ذلك يبقى له أن يثبت أن حالة العين لم تكن حسنة وقت استلامها، فالقرينة التي أقامها المشرع تقبل إثبات العكس بكل طرق الإثبات بما في ذلك الشهادة والقرائن لأن المسألة تتعلق بواقعة مادية⁽⁵⁰⁾ والمستأجر يسأل عن هلاك العين أو تلفها إلا إذا أثبت المستأجر أن الضرر الذي أصاب العين المؤجرة راجع لسبب أجنبي، ويكفي أن يثبت المستأجر أنه بذل في المحافظة على المأجور ما يبذله الشخص العادي.

(48) لاحظ المادة (700) من القانون المدني الأردني.

(49) تمييز حقوق، رقم 2364، 2006، هيئة خماسية تاريخ 8/4/2008، منشورات مركز عدالة.

(50) الفضل، منذر عبد المحسن، الفتلاوي، صاحب عبید (1995)، شرح القانون المدني - العقود المسماة - البيع

والإيجار في ضوء الفقه الإسلامي والقوانين المدنية الوضعية وقانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة

1982م، ص 284 .

الفرع الثالث: كيفية الرد ومكانه وزمانه ونفقاته

يلتزم المستأجر برد المأجور عند انتهاء مدة الإيجار وإلا اعتبر المستأجر مخالفاً في التزامه وتترتب عليه المسؤولية، فيجب على المستأجر أن يرد المأجور في الوقت اللازم المطلوب بدون أي تأخير، وأن تكون حالة رد العين المؤجرة كاملة دون نقص أو تغيير، علماً أن الطريقة التي يحصل بها رد العين المؤجرة تشبه طريقة تسليمه⁽⁵¹⁾، فيكون رد المأجور بوضعه تحت تصرف المؤجر، بحيث يتمكن هذا الأخير من وضع يده على العين المؤجرة دون مانع مادي، ويختلف الرد الفعلي باختلاف طبيعة المأجور، فرد العقار السكني غير المؤثث يكون من خلال رفع الأثاث الذي تم فرشته وتأثيثه من قبل المستأجر وتسليم المفاتيح للمؤجر، أما لو كانت العين المؤجرة منقولةً فيكون الرد بالمناولة اليدوية⁽⁵²⁾.

وتجدر الملاحظة أن رد المأجور يكون في الوقت الذي ينتهي فيه الإيجار أيًا كان سبب هذا الانتهاء سواء كان الانقضاء طبيعياً أو كان جراء فسخ العقد أو سبب من أسباب التخلية.

أما بالنسبة لمكان الرد فهو المكان الذي تسلم فيه المستأجر العين المؤجرة ما لم يحدد الاتفاق أو العرف مكاناً آخر، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف طبقت القواعد العامة في هذا الصدد التي تقضي بأن يكون رد العين المؤجرة في المكان الذي حصل فيه التسليم، أي المكان الذي وجدت فيه وقت الإيجار⁽⁵³⁾.

من الجدير بالملاحظة أن رد العين المؤجرة يكون للمؤجر ذاته أو لنائبه أو للخلف العام. أما عن مصاريف الرد فيتحملها المؤجر استناداً إلى حكم القانون المدني الأردني الذي نص على أنه "ويلتزم المؤجر بنفقات الرد"⁽⁵⁴⁾.

(51) العبيدي، علي هادي، (شرح أحكام عقدي البيع والإيجار)، ص 364.

(52) عبد المجيد، عصمت، المرجع السابق، ص 498.

(53) أبو السعود، رمضان محمد، (شرح الأحكام العامة في الإيجار)، المرجع السابق، ص 651-652.

(54) لاحظ المادة (3/700) من القانون المدني الأردني.

المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام بالرد

أسلفنا بأن عقد الإيجار من العقود الزمنية، وبهذا وإذا انتهت مدة الإيجار التزم المستأجر برد المأجور إلى المؤجر. فإذا أخل المستأجر بهذا الالتزام كأن لم يرد المأجور أو تأخر في رد العين المؤجرة أو كان الرد ناقصاً أو تالفاً أو هالكاً أو كان رد العين المؤجرة قد خالف الاتفاق أو العرف الذي بموجبه حدد مكان التسليم، فإن المؤجر في هذه الحالات يكون له الحق في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابته جراء هذه المخالفات بسبب عدم قيام المستأجر بتنفيذ التزامه على الوجه المطلوب⁽⁵⁵⁾ استناداً إلى حكم القانون المدني الذي له أكثر من نص بهذا الشأن، فمن جهة ينص القانون المدني بأنه "إذا أبقى المستأجر المأجور تحت يده دون حق كان ملزماً بأن يدفع للمؤجر أجر المثل مع ضمان الضرر"⁽⁵⁶⁾، ومن جهة أخرى ينص القانون المذكور بأنه "إذا استعمل المستأجر المأجور بدون حق بعد انقضاء مدة الإجارة يلزمه أجر المثل عن مدة الاستعمال ويضمن للمؤجر فوق ذلك ما يطرأ على المأجور من ضرر"⁽⁵⁷⁾.

وتجدر الملاحظة أن رفض المستأجر تسليم المأجور عند انتهاء مدة عقد الإجارة، يعد سبباً من الأسباب التي تجيز للمؤجر تقديم طلب مستعجل لاسترداد المأجور⁽⁵⁸⁾ حفاظاً على حق المؤجر في استعادة حقة للعين المؤجرة ومن أجل استرداد المأجور إلى حليزته انطلاقاً من مبدأ حق التملك. وهذا قضت به محكمة التمييز الأردنية مقررة بأنه "ومن استقرأ نص المادة 21 من قانون المالكين والمستأجرين التي أضيفت بموجب المادة (7) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 17 لسنة 2009 وفي القانون رقم 22 لسنة 2011، أنه يجوز للمؤجر بموجب عقد إيجار خطي اتباع

(55) عبد المجيد، عصمت، المرجع السابق، ص 501.

(56) لاحظ المادة (2/700) من القانون المدني الأردني.

(57) لاحظ المادة (708) من القانون المدني الأردني.

(58) لاحظ المادة (19/أ) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

الإجراءات التالية لإخلاء أو استرداد المأجور إذا كان السبب انتهاء عقد الإجارة وفق أحكام العقد: 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 بالإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء أو استرداد المأجور....." (59).

وفي قرار آخر لمحكمة التمييز الأردنية الموقرة قضت بأنه "إذا انتهت مدة الإجارة في 2010/12/31 وأبدى المميز ضده (المستدعي) رغبته بعدم تجديد العقد مع المستدعي ضدهما وأعلم المستدعي ضدهما بضرورة تسليم المأجور خالياً من الشواغل بموجب الإنذار العدلي الذي تبلغه المستدعي ضدهما بتاريخ 2011/ 1/6 بضرورة عدم تجديد العقد إلا أنهما لم يبادرا لإخلاء المأجور خلال المدة بالإخطار، وبالتالي فإن ما توصلت إليه محكمة الموضوع برد المأجور وتسليمه خالياً من الشواغل يتفق وأحكام المادة (21/ أ) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل (60)".

وحري بالبيان أن هلاك المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة لا يؤدي إلى نهوض المسؤولية العقدية لكون تلك المسؤولية لا تنهض الا بوجود عقد صحيح، بمعنى أن انتهاء مدة الإجارة لا يبقى أي أثر للعلاقة العقدية بين المؤجر والمستأجر، وبالتالي يعد المستأجر ضامناً لأي هلاك أو ضرر للعين المؤجرة بحكم الغاصب للمأجور (61).

صفوة القول: يؤكد الباحث التزام المستأجر برد المأجور بالحالة التي استلمها أو بحالة حسنة عند نهاية الإيجار. فإذا لم يتم الرد بالحالة المذكورة جراً خطأ المستأجر يعتبر هذا الأخير محلاً بالتزامه بالرد.

(59) تمييز حقوق رقم 4020/ 2012، هيئة خماسية، تاريخ 27 / 3 / 2013، منشورات مركز عدالة.

(60) تمييز حقوق رقم 4654/ 2011، هيئة خماسية تاريخ 31 / 1 / 2012، منشورات مركز عدالة.

(61) قلندر، منهل عبد الغني، (2005)، المحافظة على المأجور، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، ص 119.

الفصل الخامس

في خاتمة هذه الدراسة بشأن التزامات مستأجر العقار في القانون الأردني، نتولى فيما يلي بيان خلاصة البحث والنتائج التي توصلنا إليها وصولاً لبيان التوصيات، وكل ذلك كما يلي:

خلاصة الدراسة

من خلال هذه الدراسة المتواضعة حاولت تسليط الضوء على الالتزامات المفروضة على عاتق المستأجر في إيجار العقارات لما لها من أهمية في المجالات العلمية والعملية، وباعتبار أن هذه الالتزامات تعتبر النموذج الأوسع والشائع التي ظهرت بصدها نزاعات ودعاوى في المحاكم الأردنية. وتتمثل التزامات المستأجر بثلاثة أمور هي: دفع الأجرة، والمحافظة على المأجور، ورد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، مع احتمال وجود التزامات أخرى تفرض على المستأجر في حالة إذا قضى الاتفاق أو العرف بذلك علماً بأن الالتزام بالمحافظة على المأجور تنفرع عنه التزامات أخرى تتمثل بالتزام المستأجر بإجراء الترميمات، والاستعمال الملائم للمأجور، وعدم إحداث تغيير في المأجور.

وقد تناولت دراستنا بيان تفصيل احكام هذه الالتزامات وتطبيقاتها العملية والجزاءات التي قررها القانون في حالة الإخلال بتنفيذ هذه الالتزامات والمتمثلة بالفسخ لعقد الإيجار أو إخلاء المأجور طبقاً لشروط حددها القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين، كما لاحظنا بأن المشرع أعطى للمالك الحق في طلب استرداد العقار بعد أن يقدم طلباً إلى قاضي الأمور المستعجلة في حالة امتناع المستأجر عن رد المأجور إذا انتهت المدة العقدية استناداً إلى مبدأ "العقد شريعة المتعاقدين".

نتائج الدراسة:

النتائج التي توصلت إليها هذه الدراسة تتمثل بالآتي:

- إن مصدر التزامات مستأجر العقار في القانون الأردني تنبثق من عقد الإيجار طبقاً للأحكام التي نص عليها القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين.
- إن التزام المستأجر بدفع أجرة العقار والمحافظة على المأجور يتقرر نتيجة الانتفاع بالمأجور.
- رتب المشرع زيادات قانونية على عقود الإيجار قبل 2000/ 8/31 وذلك بفرض زيادات قانونية على مقدار الأجرة المتفق عليها بين المتعاقدين.
- عند غياب الاتفاق على طريقة استعمال المأجور، يلزم المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بطريقة تتفق حسب ما أعد للغرض المقصود وعلى نحو ما جرى عليه العرف، وعلى المستأجر أن يبذل العناية عند استعمال العين المؤجرة لأن يده عليه يد أمانة، وإن معيار العناية الواجبة هو عناية الشخص المعتاد.
- أجاز المشرع للمؤجر طلب فسخ العقد أو إخلاء المأجور عند إخلال المستأجر بتنفيذ الالتزامات المطلوبة.
- إذا رفض المستأجر تسليم المأجور عند انتهاء مدة عقد الإجارة، فإن هذا يعد سبباً من الأسباب التي تجيز للمؤجر تقديم طلب مستعجل لاسترداد المأجور.
- لا يجوز للمستأجر التصرف في العين المؤجرة بإيجار من الباطن أو إعارة المأجور إلا بإذن المؤجر أو إجازته.
- يجوز الاتفاق على تشديد أو تخفيف الالتزامات المترتبة على المتعاقدين في ميدان عقد الإيجار طبقاً لأحكام القانون المدني، وذلك بسبب أن الأحكام في هذا الصدد ليست أمره بل هي مفسرة أو مكملة لإرادة المتعاقدين طبقاً لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين.

التوصيات

من أجل تحقيق الدراسة أهدافها المقصودة في المجالات العلمية والعملية، فإن الباحث يوصي

بما يلي:

- تخصيص قانون خاص بالمالكين والمستأجرين ينظم عقد الإيجار العقاري بجميع عناصره ويلغي أي قانون خاص آخر استبعاداً لظاهرة تشتت الأحكام القانونية.
- يستحسن تكريس تشريعي خاص لتعريف مفهوم إجارة العقارات نظراً لأهمية التصرفات العقارية الاقتصادية والعملية.
- تكريس نص يهدف إلى التوازن بين مقدار القيمة المالية للأجرة بما تقابل له المنفعة التي تكون في العين العقارية المؤجرة.
- تخصيص نص خاص يبين الحكم بالنسبة لحالة الوفاء الجزئي للأجرة.
- يستحسن تحديد مدة زمنية أقصى لفترة الإيجار كأن تكون ثلاثين عاماً والغاء الامتداد القانوني.
- تخصيص نص خاص بشأن حكم حبس المستأجر للأجرة عند تقاعس المؤجر عن تنفيذ التزاماته المطلوبة.

المراجع:

1. أبو السعود، رمضان محمد (1996)، شرح الأحكام العامة في الإيجار، مصر: منشأة المعارف.
2. أبو السعود، رمضان محمد (2010)، شرح أحكام القانون المدني العقود المسماة، لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية.
3. بكر، عصمت عبد المجيد بكر (2015)، الوجيز في العقود المدنية المسماة (البيع والإيجار)، لبنان: منشورات زين الحقوقية.
4. الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعة (2005)، قانون المالكين والمستأجرين الأردني، دراسة تحليلية المبادئ القانونية لمحكمة التمييز الأردنية، الأردن: دار وائل للنشر.
5. دياب، اسعد (2012)، القانون المدني (العقود المسماة- للبيع- الإيجار- الوكالة)، لبنان: منشورات زين الحقوقية.
6. سليم، عصام أنور (2017)، الوجيز في عقد الإيجار، مصر: دار المطبوعات الجامعية.
7. السنهوري، أحمد عبد الرزاق (2010)، الوسيط في شرح القانون المدني الإيجار والعارية، الجزء السادس، مصر: دار الشروق.
8. شوشاري، صلاح الدين محمد (2002)، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.
9. العبيدي، علي هادي (2000)، العقود المسماة (البيع والإيجار)، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع.

10. العبيدي، علي هادي (2000)، شرح أحكام عقدي البيع والإيجار - دراسة في القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين ومجلة الأحكام العدلية والفقهاء الإسلامي عموماً مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، الأردن: المركز القومي للنشر.
11. العبيدي، علي هادي (2000)، شرح أحكام عقدي البيع والإيجار، دراسة في القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين ومجلة الأحكام العدلية والفقهاء الإسلامي عموماً مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، الأردن: المركز القومي للنشر.
12. العبيدي، علي هادي (2005)، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز الأردنية وفقاً لأحدث التعديلات، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع.
13. عدنان، إبراهيم السرحان ونوري، حمد خاطر (2005)، مصادر الحقوق الشخصية، ط1، عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.
14. الفضل، منذر عبد المحسن، والفتلاوي، صاحب عبيد (1995)، شرح القانون المدني الأردني -العقود المسماة-، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع.
15. الفضلي، جعفر محمد جواد (2013)، الوجيز في عقد الإيجار، العراق: مكتبة زين الحقوقية والأدبية.
16. المنصور، أنيس منصور والسامعة، خالد رضوان (2015)، أحكام التجديد التلقائي لعقد الإيجار دراسة تحليلية تطبيقية في القانون الأردني، مجلة دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد 42، العدد 1، ص151.

الرسائل الجامعية:

1. الدباك، مياد طالب نهار (2016)، التزام مستأجر العقار بدفع الأجرة في التشريع الأردني، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.
2. الزاير، عبد الرحمن إبراهيم (2014)، بعنوان: أثر تصرفات المستأجر غير المشروعة على عقد الإجارة، دراسة مقارنة بالقانون الأردني الكويتي، رسالة ماجستير، الجامعة الاردنية، عمان، الأردن.
3. زروقي، خديجة (2012)، بعنوان: التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، رسالة ماجستير، جامعة وهران، وهران، الجزائر.
4. الفتلاوي، علي محمد خلف (2000)، أجرة العقار وأثرها في الموازنة بين مصلحتي المؤجر والمستأجر (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير، جامعة آل بيت، المفرق، الأردن.
5. قلندر، منهل عبد الغني (2005)، المحافظة على المأجور، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.
6. هيام، جبران جبر (2017)، الطبيعية القانونية لدعوى اخلاء المأجور واسترداده في التشريع الأردني، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، عمان، الأردن.

القوانين والأحكام القضائية:

- قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 والمعدل بالقانون رقم 14 لسنة 2013.
- القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.
- القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 أحكام القرارات القضائية لمحكمة التمييز.
- قانون البيئات الأردني رقم (30) لسنة 1952 المعدل رقم 22 لسنة 2017.