

## "قانون المالكين والمستاجرین"

إعداد الباحثة:

لينا فهد عبد الحلیم العبادي

سنة 2021

## المقدمة:

من المبادئ والقواعد التي تضمنها القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة - 1976 والذي أصبح قانونا دائما بعد إقراره من مجلس الأمة بموجب الإعلان المنشور في عدد الجريدة الرسمية 4106 تاريخ 16/3/1996.

- المبدأ والقاعدة المنصوص عليها في المادة 213 من التي تقضي بأن :-  
(الأصل في العقد رضا المتعاقدين وما التزمه في التعاقد - (أي مبدأ ان العقد شريعة المتعاقدين.
- المبدأ او القاعدة المنصوص عليها في المادة 202 منه والتي تقضي بأنه:-
- يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية.
- ولا يقتصر العقد على الزام المتعاقد بما ورد فيه ولكن يتناول ايضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف وطبيعة التصرف.
- وقد أورد القانون المدني عند البحث في آثار العقد على مبدأ أو قاعدة أن الأصل في العقد رضا المتعاقدين استثنائين:-

**الإستثناء الأول :-** ما تقضي به نظرية عقود الإذعان من جواز تعديل القاضي للشروط التعسفية أو الإعفاء منها.

### تنص المادة 204 من القانون المدني على مايلي:-

إذا تم العقد بطريق الإذعان وكان قد تضمن شروطا تعسفية جاز للمحكمة أن تعدل هذه الشروط أو تعفي الطرف المذعن منها وفقا لما تقضي به العدالة ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك

**الاستثناء الثاني :-** ما تقضي به نظرية الحوادث أو الظروف الطارئة من جواز تعديل القاضي للعقد.

### تنص المادة 205 من القانون المدني على مايلي:-

إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الإلتزام التعاقدي وإن لم يصبح مستحيلاً صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للمحكمة تبعا للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن ترد الإلتزام المرهق الى الحد المعقول إن اقتضت العدالة ذلك ويقع باطل كل اتفاق على خلاف ذلك.

إضافة الى ذلك فإنه ومن خلال تدقيق نصوص القانون المدني نجد أن المشرع أجاز لأحد طرفي العقد او المحكمة تعديل نصوص العقد او حتى إلغاء هذا العقد.

-: ذلك على والمثال بالغائها يستقل أن المتعاقدين لأحد يجوز أنه على القانون ينص عقود هناك

عقد الوكالة م 865/من القانون المدني

العقود الزمنية التي لم تحدد لها مدة والمثال لها:-

عقد الشركة 605/2 من القانون المدني

عقد الإيجار 709/من القانون المدني

عقد العمل 828/ من القانون المدني

• وقد ينص القانون في بعض الأحوال الاستثنائية على جواز تعديل العقد نزولاً عند اعتبارات عادلة كما فعل في:-

• جواز تعديل الشرط الجزائي) م 364/2 من القانون المدني).

• جواز منح المدين نظرة الميسرة) م 246/2 من القانون المدني).

• جواز الرجوع عن الهبة) م 576/ من القانون المدني).

وقد ثبت بالتطبيق العملي أن المشرع الأردني طبق الإستثناء الوارد على مبدأ أو قاعدة) أن الأصل في العقد رضا المتعاقدين وما التزمه في التعاقد (على نوعين من العقود واضطر بسبب ذلك الى إصدار قوانين خاصة بها وهذه العقود هي:-

• عقد الإيجار.

• عقد العمل) بصفة خاصة تعاقد المرأة، تعاقد الحدث).

بحيث تعتبر العقود المذكورة من العقود الإستثنائية والقوانين التي تنظمها من النظام العام بحيث لايجوز الإتفاق على ما يخالفها.

وعليه فإن المشرع ومن خلال قوانين المالكين والمستأجرين ذوات الارقام:-

62 لسنة 1953

29 لسنة 1982

11 لسنة 1994

خرج على مبدأ أو قاعدة) أن الأصل في العقد رضا المتعاقدين وما التزمه في التعاقد (وتدخل في تنظيم العلاقة بين المؤجر أو المستأجر بحيث تضمنت هذه القوانين حماية للمستأجر في مواجهة المؤجر.

وقد لاحظنا أن هناك مطالبات بتعديل قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994.

- للرغبة العديد من الأشخاص في الاستثمار في مجال بناء العقارات لغايات تأجيرها.
- ولرغبة العديد من المستثمرين في بناء أو شراء العقارات لغايات تأجيرها.
- والتوسع في إقامة مشاريع الإسكان.

وقد نصت المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 على مايلي:-

تعديل المادة (5) من القانون الأصلي على النحو التالي:-

- على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الإستمرار في اشغال المأجور بعد إنتهاء مدة اجارته العقدية وفقا لأحكام العقد وشروطه وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون على أن تنتهي هذه العقود في 31/12/2010 مالم يتم اتفاق اخر بين المالك والمستأجر.
- أما عقود الإيجار التي تنعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصا للسكن أو لغيره ويتقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها.
- لقد أثار تعديل نص المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 اشكالات من ناحية:-
- أن المستأجرين بموجب عقود إيجار سابقة على تاريخ 1/9/2000 سوف تنتهي عقود ايجارهم بتاريخ 31/12/2010.
- أن عقود الإيجار التي أبرمت بعد 1/9/2000 تنتهي بانتهاء مدتها والغالب أن تكون مدتها سنة واحدة.

مما تقدم يتضح ان هناك:-

- إشكالات في سن أو اصدار قانون المالكين والمستأجرين.
- أن قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 تتضمن أحكاما جديدة ومستحدثة.
- ان قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 حقق مزايا للمؤجر او المالك.
- وان قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 حقق مزايا للمستأجر.
- ان تعديل المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000 اثار اشكالات وتخوفا بخصوص:-

• انتهاء عقود الإيجار في 31/12/2010.

• عقود الإيجار الذي تم ابرامها بعد 1/9/2000 وانتهائها بانتهاء مدتها.

وفي ظل استمرار تداعيات " كورونا"، التي لا تستطيع كثير من القطاعات الاقتصادية تحملها لمدة أطول، أصبحت مطالب القطاعات المتضررة من قانون المالكين والمستأجرين أكثر إلحاحا اليوم، بل بات مصير بعض القطاعات معلقا بتعديله.

وحذرت أطراف تشريعية وقانونية واقتصادية ومتضررون من القانون من عواقبه الوخيمة على الاقتصاد الوطني والأمن المجتمعي التي قد يسببها استمرار العمل بالقانون في ظل ظروف " كورونا "دون إجراء تعديلات جديدة عليه تحفظ حقوق طرفي القانون أو فرض الحكومة صيغة توافقية ما تصون مصالح الطرفين.

ودعت الأطراف التشريعية والقانونية والاقتصادية إلى ضرورة إطلاق حوار تفصيلي عاجل وقراءة لمخاوف وحقوق وواجبات طرفي المعادلة كافة، إضافة إلى ضرورة سد الثغرات والاختلالات التي تضمنها القانون بما يؤدي إلى تحقيق التوازن بين الطرفين وإجراء تعديلات على القانون تضمن وجود منافذ قانونية تصلح للظروف الطارئة وغير الاعتيادية.

ويرى المتضررون من القانون، المالكون والمستأجرون، أن هناك ظلما واقعا عليهم؛ فالمالكون يعتبرون أن هناك ظلما قد وقع عليهم بعدم تطبيق القانون بشكل فعلي في ما يخص جانب الزيادات القانونية التي طرأت على بدل الإيجارات ما بين العقارات المؤجرة قبل تاريخ 31 آب) أغسطس 2000 (وما بعده، في حين يرى المستأجرون أن هناك ثغرات وسلبيات نتجت عن تطبيق القانون المعدل رقم 14 لسنة 2013 لقانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته، على القطاع التجاري والخدمي بعد أن مر على تطبيقه أكثر من 5 سنوات، إضافة إلى عقد الإذعان الذي يحصر القوة بيد المالك ويسمح له بإنهاء العقد مع المستأجر دون حفظ حقوقه ومصالحه.

ويذكر أن قانون المالكين والمستأجرين كان يعد من القوانين المؤقتة التي أقرت العام 1952 ، وقبل أن يتحول إلى قانون ثابت نشر بالجريدة الرسمية العام 1994 تحت رقم 11 ، وخلال العقود الأخيرة تم إجراء تعديلات عديدة على القانون المعدل رقم 30 للعام 2000 ومعدل 2009 رقم 17 وقانون معدل 2010 رقم 43 ومعدل رقم 22 للعام 2011 والمعدل للعام 2013 تحت رقم 14.

وقال عضو اللجنة القانونية في مجلس النواب عماد العدوان " إن قانون المالكين والمستأجرين سيكون خلال الفترة المقبلة على طاولة نقاش اللجنة وإنها عازمة على إجراء تعديلات جوهرية تضمن تشريع قانون معدل جديد توافقي بين الأطراف كافة ويحقق مصلحة الجميع، خاصة بعد الظروف التي أنتجتها أزمة كورونا."

إلى ذلك، بين الخبير القانوني عبدالرحمن جمعة أن قانون المالكين والمستأجرين قضية قديمة جديدة وأن إشكالياتها مركبة ومعقدة لا يمكن معالجتها دون سد الثغرات والاختلالات التي تعترى القانون وتهمل تحقيق التوازن بين مصالح الجميع.

ولفت جمعة إلى ضرورة تدشين حوار حقيقي وجاد بعيداً عن أي إشكاليات يناقش ويفصل القانون من النواحي والعوامل المؤثرة به كافة بما يساعد على إيجاد قانون معدل يحوز على توافق الجميع ويضع الفرضيات كافة التي تضمن تلافي أي إشكاليات أو تعقيدات في حال حدوث ظروف راهنة، مبيناً أن هناك قصوراً في التطبيق الفعلي لمعدل القانون رقم 30 للعام 2000 الذي تضمنت تعديلاته إصلاحاً حقيقياً للقانون لكنها بقيت في أوراق القانون دون تنفيذ، وأصبح اللجوء إلى القانون المدني أسهل خاصة بالنسبة للمستأجرين.

ودعا جمعة، خبراء القانون، إلى ضرورة ضبط المصطلحات القانونية وتحديدتها دون لبس أو غموض والتميز بين الظرف الطارئ والقوة القاهرة وعدم الخلط بينهما خاصة في ظل تعالي أصوات كثير من الفقهاء على أن أزمة المالكين والمستأجرين يمكن حلها وفق مفهوم الظرف الطارئ، لكن هذا ليس صحيحاً لأن الحكومة كان لها تدخل في السماح بتأجيل الأقساط البنكية وتقديم الدعم للقطاعات المتضررة؛ إذ إن هذا أسهم في توازن القدرة لدى الطرفين، موضحاً أن المطلوب اليوم هو تقديم الحكومة مقارنة تبين العلاقة بين الطرفين في ظل أزمة "كورونا"، وعلى الفقهاء القانونيين التركيز على المواد 247، 248، 249 الخاصة بالقانون التي يمكن أن يساعد فهمها على إيجاد تصور لهذه الإشكالية.

وبدوره، أكد الخبير الاقتصادي محمد البشير أن إجراءات الإغلاق المختلفة التي اتخذتها الحكومة لمواجهة "كورونا" أفرزت أزمة عاصفة بين المالكين والمستأجرين الذين تضرروا من هذه الإجراءات، وعلى الحكومة اليوم التدخل لإنهاء هذا التوتر الحاصل بين الطرفين وإيجاد صيغة توافقية، ما يمكن خلالها مساعدة الطرفين على تجاوز هذه الظروف الراهنة.

وأشار البشير إلى أن استمرار العمل بالقانون دون إيجاد حل لما تركته الجائحة من تداعيات على طرفي القانون سيكون له ضرر اقتصادي كبير وسيغرق القطاعين التجاري والمالكين في أزمة سينتج عنها زيادة في معدلات البطالة والتسريع من حدوث الركود الذي سيضر جداً بحركة الاقتصاد الوطني.

أما بالنسبة لطرفي أزمة قانون المالكين والمستأجرين، فقد اعتبر رئيس الجمعية الأردنية لمالكي العقارات والأراضي مازن الحديد أن المالكين هم الطرف المظلوم في معادلة القانون؛ إذ إنهم تحملوا خلال الأعوام الطويلة الماضية عدم تطبيق القانون بشكل فعلي في ما يخص جانب الزيادات القانونية التي طرأت على بدل الإيجارات ما بين العقارات المؤجرة قبل تاريخ 31 آب) أغسطس 2000 (وما بعده.

وأكد الحديد أن أغلب العاملين في قطاع المالكين استجابوا في بداية الجائحة إلى الواجب الإنساني والتكافل الاجتماعي في تأجيل دفع الإيجارات بل حتى التنازل عنها، لا سيما خلال الأشهر الثلاثة الأولى

من الجائحة رغم عدم وجود ما يلزمهم على ذلك، وأوضح أن قطاع المالكين سيكون أول داعم لأي مبادرة تنظم العلاقة بين الطرفين وفق المصالح المشتركة.

وبين الحديد أن الجمعية ملتزمة بتحديد آجال قانونية لعقود الإيجار بما يحفظ حق المستأجر من أي عسف قد يتعرض له من المالك، إضافة إلى دعوته الحكومة للاستماع إلى مطالب القطاع وإشراكه في أي مناقشات تتعلق بقانون المالكين والمستأجرين، إلى جانب إيجاد آلية تضمن تسريع عمل القضاء في حل القضايا العالقة بين القطاعين.

ومن جانبه، أوضح رئيس غرفة تجارة إربد محمد الشوحة، أن القانون به تحامل على المستأجرين ويحتاج إلى معالجة الاختلالات والتشوهات التي توجد به، وذلك من خلال إعادة النظر في مدة العقد المحددة بخمسة أعوام وإعادة النظر كذلك بالزيادة التي تطرأ على الإيجارات مع كل دورة عقد جديد بما يتوافق وواقع السوق وظروفه وبأن لا يزيد على

10 %، ودعا كذلك إلى ضرورة إعادة النظر بعقد الإذعان الذي يحصر القوة بيد المالك ويخوله من التغول على المستأجر.

وبين الشوحة أن غرف التجارة تحت مظلة غرفة تجارة الأردن رفعت توصيات الحكومة لحل المشاكل والأضرار التي تسبب بها القانون على القطاع، موضحاً أن الأهم الآن من الحكومة هو الإسراع في تنظيم العلاقة بين المالكين والمستأجرين وإنقاذ القطاع من الفوضى والضغطات التي تسببت بها أزمة "كورونا".

قانون المالكين والمستأجرين الحالي الذي جاءت به حكومة ومجلس أمة في مرحلة سابقة صنع حالة من القلق هدأت نسبياً بعد أن حمل خطاب العرش اثناء افتتاح الدورة العادية الأولى لمجلس الأمة الحالي توجيهها للحكومة والمجلس بضرورة إجراء تعديلات تعيد التوازن للقانون الذي سيشكل بشكله الحالي مدخلا لأزمة اجتماعية واقتصادية عام 2010.

الأبناء تتحدث عن انهاء ديوان التشريع دراسة اقتراحات خاصة بالتعديلات، ويحاول كل طرف مالكا او مستأجرا ان يجد في القانون القادم مصالحه وهذا حق طبيعي، فصاحب البيت يريد ان يكون مصدرا لزيادة رزقه ودخله وبخاصة مع ارتفاع تكاليف البناء، ويريد ان لا تكون عملية الاستئجار ليست تمليكا للمستأجر والمستأجر من جهته لديه مخاوفه المشروعة، ويريد ان يستأجر البيت ويبقى فيه اي ان لا يكون مضطرا للرحيل كل عام التزاما بعقد سنوي، لأن الرحيل مكلف ليس ماليا فقط بل اجتماعيا فالرحيل يعني البحث عن مدارس جديدة وعلاقات وقرب او بُعد عن مكان العمل، والاثاث الذي يتعرض للاذى، والا هم استقرار الاسرة.

هذه ليست كل مخاوف المالكين والمستأجرين، لكنها مدخل للقول ان فتح النقاش حول القانون يجب ان يصاحبه حوار تفصيلي وقراءة لكل مخاوف وحقوق وواجبات طرفي المعادلة. فمثلا لدي رسالة من

مالك يقول انه مظلوم وان التشريع القادم يجب ان ينصفه لأنه مالك اسما، وان المستأجر لديه منذ عقود هو المالك يوم ان كان حيا ثم تملك البيت احفاد واولاد المستأجر، وسيستمر توريث البيت من مستأجر لمن خلفه، اما المالك فهو يتقاضى أجره رمزية.

وتقول رسالة اخرى ان على المشرع ان لا ينسى ان فئة من المستأجرين هم ارامل وأيتام، ليس لهم مصدر رزق سوى أجره قديمة زهيدة، وإن الزيادات في الاسعار وارتفاع تكاليف المعيشة تجعل من هذه العقارات التي ترثها الزوجة او الاطفال ليست ذات قيمة في حياتهم

مرة اخرى؛ الحكايات كثيرة والمظالم كبيرة والمخاوف والآراء لدى المالكين والمستأجرين يمكن ان تسمعها وتجد فيها منطقا، وتجد نفسك منحازا للدفاع عنها، لكن الدفاع الحقيقي عن الجميع يجب ان يأتي من تشريع متوازن يحفظ حقوق الجميع ولهذا نتمنى ان يكون هذا التشريع شعبيا، اي يتم اعطاء كل المساحات للناس لتقديم ملاحظاتهم وحتى تجاربها الشخصية ومخاوفها، وان تكون هذه المساحات في كل المراحل الدستورية سواء عندما يكون امام الحكومة او مجلس النواب او الاعيان او غيرها من المجالات.

ونتمنى ان تسد كل الثغرات وان يكون قانون يجد فيه الجميع مصالحهم فيكفي الناس قلقا وأذى من القانون الحالي الذي افتقد التوازن، فلم يرض المالك ولا المستأجر.

## المبحث الأول

### الإشكال القانوني في سن وإصدار

### قانون المالكين والمستأجرين

كان قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 وتعديلاته هو القانون الذي يحكم وينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

واستمر تطبيق هذا القانون الى أن صدر القانون المؤقت قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982.

واستمر تطبيق قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة - 1982 كقانون مؤقت - الى أن صدر قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994.

معنى ذلك أن القوانين التي كانت تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر هي:-

• قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 وتعديلاته.

• قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1982.

## • قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994.

هذا الوضع أثار اشكالات قانونية تتمثل فيما يلي:-

أولاً: هل قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 هو اقرار لقانون المالكين والمستأجرين المؤقت رقم 29 لسنة 1982 أم هو قانونا جديدا ؟

ثانياً: اذا كان قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 هو اقرار لقانون المالكين والمستأجرين المؤقت رقم 29 لسنة 1982 فهل يجوز لهذا الأخير أن يبقى قانونا مؤقتا لمدة تزيد عن اثني عشر عاما.

ثالثاً: طالما ان قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 هو قانونا الحق لقانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 فان القانون اللاحق لم يتضمن اي نص يلغي القانون السابق.

رابعاً: من قانون المالكين والمستأجرين رقم 93 لسنة 8914 وتعديلاته تم الغاؤه بموجب:-

• المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982.

• المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994.

ان هذا الوضع أثار تساؤل عن النص القانوني الذي تم بموجبه الغاء قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 وتعديلاته.

فاذا كانت المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 هي التي ألغت قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 وتعديلاته فمعنى ذلك أن هذا القانون استمر في السريان لحين صدور قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994.

## المبحث الثاني

### الأحكام المستحدثة في قانون المالكين والمستأجرين

#### رقم 11 لسنة 1994

من خلال مقارنة نصوص قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 مع نصوص قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 لاحظنا ان هناك تطابق بين هذه النصوص باستثناء بعض التعديلات التي وردت في قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994.

لقد تضمن قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 بإعتباره القانون النافذ والساري المفعول -والقانون رقم 29 لسنة - 1982 أحكاما مستحدثة لم تكن واردة في قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 وتعديلاته وأهم هذه الأحكام المستحدثة هي:-

#### أولاً:

- تعديل تعريف العقار .
- تعديل بتعريف المالك واشترط ان يملك الشريك الذي يرغب بالتأجير مايزيد على نصف العقار.
- الغاء اصطلاح الوكيل العرفي من تعريف المالك.
- استحداث تعريف العرصه.

ثانياً: التوسع في الاستثناء العقارات التي لا تخضع لقانون المالكين والمستأجرين.

ثالثاً: النص صراحة على حق المستأجر اثبات الإجارة بجميع طرق الاثبات والعقود اللاحقة التي تجري بعد نفاذ القانون.

رابعاً: اعتبار التخلف عن دفع حصة المستأجر من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها سبب من أسباب الإخلاء.

خامساً: إنقاص مدة الإنذار العدلي الموجه للمطالبة ببدل الأجرة او الخدمات المشتركة أو مخالفة شروط العقد لتصبح خمسة عشر يوماً بدال من ثلاثين يوماً.

سادساً: إستحداث سبب جديد للإخلاء هو تكرار تخلف المستأجر عن دفع بدل الأجرة في مواعيد إستحقاقها أو تكرار مخالفة شروط العقد ثلاث مرات او أكثر رغم إنذار المستأجر بذلك بواسطة الكاتب العدل.

سابعاً: زيادة مدة ترك المأجور كسبب من أسباب الإخلاء بحيث تصبح مدة سنة بالنسبة للعقارات المؤجرة لغايات السكن علما بأن هذه المدة كانت ستة أشهر.

ثامناً: أ. اعادة تنظيم أحداث تغييرات في المأجور وإلحاقها الضرر كسبب من أسباب الإخلاء.

ب. السماح للمستأجر إجراء التحسينات شريطة أن يزيلها المستأجر عند ترك العقار اذا طلب المالك ذلك.

تاسعاً: النص صراحة على حق المؤجر في طلب تخلية العقار المؤجر لغايات سكنه هو في المأجور بشروط معينة.

**عاشراً:** النص على أن تملك المستأجر عقاراً مناسباً لممارسة أعماله أو سكنه بدلاً عن المأجور في المنطقة التي تقع فيها العقار يعتبر سبباً للإخلاء بحيث لم يقتصر الأمر على الإنشاء.

**إحدى عشر:** النص على أن استعمال المأجور لغاية مماثلة أو مشابهة للغاية المنصوص عليها في العقد لا يعتبر استعمالاً مخالفاً.

**ثاني عشر:** السماح للمالك بالبناء على سطح عقاره المؤجر إذا لم يكن هناك اتفاقاً على غير ذلك.

**ثالث عشر:** حق المالك في طلب تخلية الدرج المؤدي إلى سطح عقاره إذا رغب في البناء على ذلك بشروط معينة.

**رابع عشر:** تقييد حق استمرار المستأجر غير الأردني بإشغال المأجور بعد انتهاء الإجارة إلا إذا كانت التشريعات المعمول بها في دولهم تمنح الأردنيين والهيئات الأردنية مثل هذا الحق ويقع على المستأجر عبء اثبات ذلك.

**خامس عشر:** إعادة تنظيم أحكام تخلية العقار في حال رغبة المالك بإجراء تغيير أو ترميم أو هدم في العقار.

**سادس عشر:** منح المستأجر الحق في الحصول على تعويض في حال إخلائه لرغبة المالك بإجراء تغيير أو ترميم أو هدم في العقار.

**سابع عشر:** حق المالك بإخلاء المأجور دون تعويض إذا كان آيالاً للسقوط أو معرضاً لسلامته الآخرين أو ممتلكاتهم للخطر.

**ثامن عشر:** حق المالك في طلب تخلية العرصة المؤجرة وفق شروط معينة.

**تاسع عشر:** في حال عدم تحديد طريقة دفع الأجرة شهرياً في عقد الإيجار فإنها تدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد.

**عشرون:** استحداث أمر الدفع للمطالبة بالأجرة التي تستحق خلال نظر الدعوى والتخلف عن دفعها يعتبر سبباً مضافاً لأسباب الإخلاء.

**واحد وعشرون:** منح المحكمة التي تنظر دعوى الإخلاء صلاحية الحكم بالأجرة المستحقة مع الحكم النهائي في دعوى الإخلاء مهما بلغت الأجرة.

**إثنان وعشرون:** الزيادة في بدلات أجرة العقارات المؤجرة بتاريخ 31/12/1975 وما قبلها.

**ثلاثة وعشرون:** استحداث وسيلة لدفع الأجرة وهو إيداعها في صندوق المحكمة التي يقع العقار في منطقتها.

**أربعة وعشرون:** منح مجلس الوزراء صلاحية النظر في زيادة بدلات الإيجار أو انقاصها بالنسبة التي يراها محققة للعدالة والصالح العام وذلك مرة أو أكثر كل خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون.

**خمس وعشرون:** منح المستأجر الحق بمطالبة المؤجر بالتعويض في حال عدم أداء كل الخدمات المتفق عليها أو بعضها دون مسوغ مشروع.

### المبحث الثالث

#### المزايا التي حققها قانون المالكين رقم 11 لسنة 1994 للمؤجر أو المالك

لاحظنا ومن خلال تدقيق نصوص قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وقانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 أن هذا القانون تضمن مزايا للمؤجر أو المالك وهذه المزايا هي :-

**أولاً:** التوسع في الإستثناءات للعقارات التي لا تخضع ولا يطبق عليها قانون المالكين والمستأجرين وبالتالي لا يستفيد المستأجر من حق الإستمرار القانوني في إشغال العقار.

**ثانياً:** اعتبار التخلف عن دفع حصة المستأجر من الخدمات المشتركة المتفق عليها سبباً من أسباب الإخلاء.

**ثالثاً:** انقاص مدة الإنذار العدلي الموجه للمطالبة بالأجرة أو الخدمات المشتركة أو مخالفة شروط العقد لتصبح خمسة عشر يوماً.

**رابعاً:** اعتبار تكرار تخلف المستأجر عن دفع الأجرة في مواعيد إستحقاقها أو تكرار مخالفة شروط العقد ثالث مرات أو أكثر رغم إنذار المستأجر بذلك بواسطة الكاتب العدل سبباً من أسباب الإخلاء.

**خامساً:** منح المؤجر أو المالك حق طلب إخلاء المأجور الذي تم تأجيره لغايات سكنه إذا رغب هو بشغل هذا العقار.

**سادساً:** أن تملك المستأجر عقاراً مناسباً لسكنه أو لممارسة أعماله التجارية يعتبر سبباً للإخلاء ولا يشترط في ذلك أن يكون المستأجر هو الذي أنشأ العقار بل يكفي أن يكون قد قام بشرائه أو خصص له.

**سابعاً : السماح للمالك بالبناء على سطح عقاره المأجور.**

**ثامناً : حق المالك في طلب تخلية الدرج المؤدي الى سطح عقاره اذا رغب في البناء.**

**تاسعاً : اقتصار حق انتقال الإنتفاع بالعقار المؤجر لغايات السكن في حال وفاة المستأجر الى أفراد أسرة المستأجر الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته.**

**عاشراً : حق المالك بإخلاء المأجور دون تعويض اذا كان البناء أو العقار آيلاً للسقوط أو معرضاً سلامه الآخرين أو ممتلكاتهم للخطر.**

**حادي عشر : حق المالك في طلب تخلية العرصه المؤجرة.**

**ثاني عشر : حق المالك في طلب توجيه أمر الدفع الى المستأجر للمطالبة بالأجرة التي تستحق خلال نظر الدعوى واعتبار التخلف عن دفعها سبباً من أسباب الإخلاء.**

**ثالث عشر : منح المحكمة الصلاحية المتضمنة انه اذا أرت غبنا يلحق بالمؤجر في عقود الإيجار التي تشمل الماء والكهرباء أو ما مائلها من خدمات أن تحكم بتقدير قيمة تلك الخدمات الملحوظة حين العقد وتفريقها عن الأجرة والزام المستأجر بما يزيد على ذلك.**

## المبحث الرابع

**المزايا التي حققها قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 للمستأجر**

لاحظنا من خلال تدقيق نصوص قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وقانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 أن هذا القانون تضمن مزايا للمستأجر وهذه المزايا هي:-

- للمستأجر إثبات الإجارة بجميع طرق الاثبات في العقود اللاحقة التي تجري بعد نفاذ هذا القانون.
- زيادة مدة ترك المأجور دون إشغال من المستأجر كسبب من أسباب الإخلاء بحيث تصبح مدة سنة بالنسبة للعقارات المؤجرة لغايات السكن.
- السماح للمستأجر بإجراء تغييرات في المأجور بشرط الا يؤثر ذلك على سلامة البناء بشكل يتعذر معه إعادته الى ما كان عليه قبل أحداث هذا التغيير.
- السماح للمستأجر بإجراء التحسينات على العقار المأجور شريطة أن يزيلها عند ترك العقار اذا طلب المالك ذلك.
- النص على ان استعمال المستأجر المأجور لغاية مماثلة أو مشابهة للغاية المنصوص عليها في العقد لايعتبر استعمال مخالف لشروط العقد.

- النص صراحة على انتقال حق الانتفاع بالمأجور بعد وفاة المستأجر:-
- الى أفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار المؤجر لغايات السكن عند وفاته.
- الى الأصول والفروع من ورثته والى زوجه في العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن.
- حق المستأجر في الحصول على تعويض في حال إخلائه لرغبة المالك بإجراء تغيير أو تعمير أو هدم في العقار.
- حق المستأجر في الحصول على تعويض في حال إخلاء العرصة.
- حق المستأجر في الاستمرار بإشغال العرصة اذا تم إقامة بناء عليها بموافقة المالك شريطة:-
- ألا تكون هذه الإنشاءات عبارة عن أكشاك وغرف حراسة أو ما يماثلها.
- ألا يكون قد مضى على إقامة ذلك البناء عشر سنوات على الأقل.
- استحداث وسيلة دفع الأجرة في حال رفض المؤجر قبضها وذلك بإيداعها في صندوق المحكمة التي يقع العقار ضمن منطقتها.
- حق المستأجر في مطالبة المؤجر بالتعويض اذا لم يؤد المؤجر كل الخدمات المتفق عليها او بعضها صراحة أو ضمناً دون مسوغ مشروع.

## التوصيات

مما لا شك فيه أن أنظار فئة كبيرة من المجتمع تتطلع إلى قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 بصيغته المعدلة بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000 نظراً لكون القانون الأخير تتضمن نصاً أو حكماً مفاده إنتهاء عقود الإيجار المبرمة قبل 1/9/2000 بتاريخ 31/12/2010 وينطبق ذلك على العقارات المؤجرة لغايات تجارية والعقارات المؤجرة لغايات سكنية.

ومن ناحية أخرى فإن المستأجرين لهذه العقارات - لغايات تجارية أو سكنية - يتساءلون ماذا سيعملون بتاريخ 31/12/2010؟؟

إن المستأجرين يبدون بأنهم إستجابوا لإرادته ورغبة المشرع بدفع الزيادة على الأجرة التي تقررت بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 والتي جاءت تكراراً لما ورد في قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 والزيادة التي تقررت بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000.

إن إنتهاء عقود الإيجار بتاريخ 31/12/2010 ليس بالأمر السهل على هؤلاء المستأجرين لذلك فوجئ هؤلاء المستأجرين بما قرره المشرع في قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 خاصة وأن

الغالبية العظمى من هؤلاء المستأجرين لا تمكنهم ظروفهم الإقتصادية دفع أية زيادات جديدة أو أي زيادة يطلبها المؤجر على مقدار الأجرة .

### المصادر والمراجع

جمعة & عبد الرحمن. (2013). الامتداد القانوني لعقد الإجارة وفقا لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني، ص.40

د. محمد علي سميران. (2009). امتداد عقد الإجارة في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة بقانون المالكين والمستأجرين الأردني.

الجغبير، إبراهيم رضوان بخيت. (2015). استرداد و إخلاء المأجور في قانون المالكين و المستأجرين رقم 17 لسنة 2009.

القانون المدني الأردني (1976) ، قانون المالكين والمسأجرين ، 43.

قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 وتعديلاته.

قانون أصول المحاكمات المدنية رقم (24) لسنة 1988 مع القانون المعدل له رقم 14 لسنة (2001)