

الطبيعة القانونية للإنذار العدلي
وأحكامه في دعاوي إخلاء المأجور

د. إبراهيم حرب محيسن

كلية الحقوق

جامعة الزيتونة الأردنية الأهلية

الطبيعة القانونية

للإنذار العدلي وأحكامه

في دعاوى إخلاء المأجور

ملخص

حضّ المشرع الأردني المالك (المؤجر) بدعوى إخلاء المأجور تصدياً لتجاوزات المستأجر عند الإيجار، أو عند تحقق إحدى الحالات المبررة للإخلاء المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين، وقد اشترط في ثلاث حالات محددة أن يسبق إقامة الدعوى توجيه إنذار عدلي مع إمهال المستأجر مدة خمسة عشر يوماً للقيام بما هو مطلوب منه تحت طائلة مطالبته بالإخلاء، وهذه الحالات هي: عدم التزام المستأجر بشروط عقد الإجارة، وتخلفه عن دفع حصصه من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها، وعدم وفائه بالأجر المستحق في ذمته، وأغض المؤجر من هذه المهمة في حال تكرار ارتكاب بعض هذه المخالفات لمرات ثلاث.

وقد اخلصنا في هذه الدراسة إلى أن الإنذار العدلي يعدّ شرطاً خاصاً لقبول دعوى الإخلاء، وأنه مقرر لمصلحة المستأجر، وأن تخلفه يثار على هيئة دفع بعدم قبول الدعوى تأسيساً على أن المشرع يتطلب في دعوى الإخلاء أن يسبقها إجراء تمهيدي، وأن القفز عن القيام بهذا الإجراء من شأنه أن يجعل الدعوى مقامة في غير أوانها، وبأنها لا تستند إلى شرط المصلحة السالبة والقائمة الذي يعدّ بصراحة النص وبإجماع الفقه شرطاً أساسياً لقبول الدعوى.

الباحث



مقدمة

يحتل الإنذار العدلي أهمية خاصة في دعاوى إخلاء المأجور التي تُرفع من المالك على المستأجر وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين، ومن المتعين على المالك (المؤجر) وفقاً لهذا القانون المبادرة بتوجيه إنذار عدلي للمستأجر الذي يتخلف عن دفع ما في ذمته من بدل الإيجار المستحق كله، أو جزء ما منه، أو حصته من بدل الخدمات المشتركة، أو يتخلف عن تنفيذ شرط من شروط العقد، بحيثه فيه على الوفاء بما هو مستحق في ذمته، أو تنفيذ ما أخل به من شروط العقد - بحسب الأحوال - وعلى أن يقوم بذلك خلال مهلة محددة قانوناً قوامها خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه الإنذار العدلي. وذلك حتى لا يقع تحت طائلة مطالبته بإخلاء المأجور إذا انقضت هذه المهلة دون أن يقوم المستأجر بتنفيذ ما هو مطلوب منه.



وقد ورد في الفقرة (ج) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ المعدل بالقانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٠ أنه يجوز إخلاء المأجور في الحالات الآتية:

١- إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجارة، أو جزء ما منه مستحق الأداء قانوناً، أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها، أو خالف شرطاً ما من شروط عقد الإيجارة ولم يدفع ذلك البديل أو يراعى ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب إنذار عدلي.

٢- إذا تكررت تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجارة أو تكررت مخالفته لشرط ما من شروط العقد ثلاث مرات أو أكثر على رغم إنذاره بذلك بواسطة الكاتب العدل في الحالتين السابقتين، وذلك دون حاجة لإنذار جديد.

تم أورد في البنود من (٢-١٠) مجموعة من الحالات التي تسوغ المطالبة بالإخلاء ولا يشترط أن يسبق المطالبة توجيه إنذار عدلي، بعكس ما هو مقرر بشأن الحالات الواردة في البند رقم (١) .

وكان المشرع قد استهل المادة الخامسة بعد تعديلها بالتأكيد على حق المستأجر في الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية، وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام القانون الجديد، على أن تنتهي هذه العقود في مدة أقصاها ٢٠١٠/١٢/٣١ م ما لم يتم اتفاق آخر بين المالك والمستأجر.

أما عقود الإيجار التي تتعد بعد نفاذ القانون الجديد فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أم لغيره، وأما المشرع صراحة أن هذه العقود تنقضي بانتهاء المدة المتفق عليها، ويستفاد من منطوق هذه المادة ما يأتي:

١- إن المشرع الأردني لم يعد يعترف في قانون المالكين والمستأجرين الجديد بحق الامتداد القانوني بالنسبة للعقود المبرمة بعد نفاذها، وأبقى على هذا الحق بالنسبة للعقود السابقة على صدوره ولمدة أقصاها ٢٠١٠/١٢/٣٠ م، وأصبحت مدة عقد الإيجار محكومة هي الأخرى بمبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

٢- إعطاء المالك الحق في المطالبة بإخلاء المأجور إذا تحققت إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة الخامسة ولو وقع الإخلال خلال مدة سريان العقد، وليس خلال فترة الامتداد القانوني كما كان عليه الحال في القانون السابق .

٣- قسم المشرع الحالات المبررة للمطالبة بالإخلاء إلى طائفتين: الأولى واشترط أن يسبقها توجيه إنذار عدلي وتتضمن الحالات الواردة في المادة (٥/ج/١) من القانون وهي:

تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجازة أو جزء منه مستحق قانوناً، أو تخلفه عن دفع حصة من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها، أو مخالفته شرطاً من شروط عقد الإجازة.

أما الطائفة الثانية التي لا تحتاج إلى سبق توجيه إنذار عدلي ففسد وردت في الفقرة (ج) في البنود من (١-٣) من نفس المادة الخامسة .

٤. قرر المشرع إعفاء المالك من سبق توجيه الإنذار العدلي في حال تكرار ارتكاب المستأجر للمخالفات الواردة في الطائفة الأولى ثلاث مرات أو أكثر على رغم إنذاره عدلياً في المرتين الأوليين .

ونظراً لأهمية توجيه الإنذار العدلي من قبل المالك إلى المستأجر والذي يتوقف عليه قبول دعاوى إخلاء المأجور التي تستند إلى تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجازة، أو جزء مستحق منه، أو الإخلال بشرط من شروط العقد، رأيت أن أخصص هذه الدراسة لتناول موضوع الإنذار العدلي وأثره في خصومة الإخلاء .

خطوة الدراسة ،

سأحاول في هذه الدراسة تحديد ماهية الإنذار العدلي وشروطه وحالات الإغناء منه، ثم بيان أحكامه وبخاصة مدى علاقته بالنظام العام من جهة، وأثر تخلف المؤجر عن توجيهه على دعوى الإخلاء.. من جهة أخرى.

وسأدرس هذه الموضوعات في فصلين، أتعرض في الأول منهما إلى تحديد ماهية الإنذار العدلي على حين أتناول في الثاني ما يخضع له من أحكام.

- الفصل الأول ،

الطبيعة القانونية للإنذار العدلي في دعاوى إخلاء المأجور. ويتضمن الباحث الآتية:

- المبحث الأول ، ماهية الإنذار العدلي. وفيه المطالب الآتية:

المطلب الأول ، تعريف الإنذار العدلي .

المطلب الثاني ، مضمون الإنذار العدلي .

المطلب الثالث ، تبليغ الإنذار العدلي .

المطلب الرابع ، أوجه الاختلاف بينه وبين الإعذار المقرر وفقاً للقواعد العامة .

- المبحث الثاني ، شروط الإنذار العدلي .

- المبحث الثالث ، الإغناء من الإنذار العدلي .

- الفصل الثاني -

أحكام الإنذار العدلي، ويتضمن المبحثين الآتيين :

□ المبحث الأول : مدى علاقة الإنذار العدلي بالنظام العام .

□ المبحث الثاني : أثر تخلف المؤجر عن توجيه الإنذار العدلي على دعوى الإخلاء .

- منهجية البحث -

ساعتمد في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وذلك باستقراء ودراسة وجهات نظر الفقه الفارن، واجتهادات القضاء العالي الأردني ممثلاً في محكمة التمييز الأردنية، في محاولة يبرج منها الوصول إلى نتائج مثمرة.



الفصل الأول

الطبيعة القانونية للإنذار العدلي في دعاوى إخلاء المأجور

أوجب قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ المعدل بالقانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٠ في مادته رقم (٥/ج/١) على مالك العقار المأجور أن يوجه إنذاراً عدلياً إلى المستأجر إذا رغب في إخلاء العقار في حال توافر مبررات الإخلاء^(١).

^(١) وعدهم وجهاً النظر التي تبناها المشرع في جميع قوانين المالكين والمستأجرين بدءاً بالقانون رقم (٦٢) لعام ١٩٥٣ في الفقرة (١/١) من مادته الرابعة مستخدماً عبارة "تقديم طلب من المالك بواسطة الكاتب العدل" خلال مهلة حطها للآتين يوماً مشروطين بالقانون رقم (٢٩) لسنة ١٩٨٢ في مادته الخامسة في فقرتها (ج/١) مع تخفيض مهلة الإنذار العدلي من خمسة عشر يوماً، وانتهاءً بالقانون المشار إليه أعلاه المنشور في الجريدة الرسمية في عددها رقم (٢٩٨٤) تاريخه ١٩٩٤/٨/١.

وقد أورد المشرع في هذا القانون العديد من الحالات التي اعتبرها أسباباً كافية للمطالبة بالتخلية، لكنه احتص ثلاث حالات منها فقط بشرط توجيه الإنذار العدلي قبل المطالبة بالإخلاء وهذه الحالات هي: الأولى عدم وفاء المستأجر ببذل الإيجار المستحق أو جزء منه؛ والثانية تغلفه عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة؛ و الثالثة عدم مراعاة المستأجر شرطاً من شروط عقد الإيجار.

وعلى هذا الأساس فإنه لا يجوز لمالك العقار في الحالات الثلاث السابقة المطالبة بإخلاء المأجور، إلا إذا بادر قبل إقامة دعوى الإخلاء بتوجيه إنذار عدلي للمستأجر موجهاً نظره إلى ضرورة الوفاء بما هو مستحق عليه أو تنفيذ ما تمت مخالفته من شروط العقد حتى لا يقع تحت طائلة المساءلة القانونية وتحمل التبعة، ومحدراً إياه من معية عدم سرعة الإنذار في تنفيذ ما هو مطلوب منه خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه الإنذار العدلي، وهي المهلة التي حددها القانون للمستأجر لتنفيذ ما أحل به من التزام تقادياً لمقاضاته ومطالبته بالإخلاء. وقد أعطى المشرع المالك من شرط توجيه إنذار عدلي جديد في حالة تكرار تغلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار المستحق أو مخالفة شرط ما من شروط العقد ثلاث مرات فأكثر.



ولتوضيح ماهية الإنذار العدلي، نتناول في هذا الفصل الموضوعات الآتية ونخصص لكل منها مبحثاً مستقلاً.

- المبحث الأول : ماهية الإنذار العدلي .

- المبحث الثاني : شروط الإنذار العدلي .

- المبحث الثالث : حالات الإعفاء من توجيه الإنذار العدلي .

- المبحث الأول : ماهية الإنذار العدلي في دعاوى إخلاء المأجور .

اختص المشرع بعض الحالات المستوجبة لطلب الإخلاء مشروطاً أن يسبقها توجيه إنذار عدلي على الوجه المبين في المادة (٥ / ج / ١) من قانون المالكين والمستأجرين، الأمر الذي يعني أن مجرد تحقق إحدى الحالات السابقة لا يشفع للمالك المطالبة بإخلاء المأجور، بل لا بد من توجيه إنذار عدلي للمستأجر قبل إقامة الدعوى لإخطراره بأنه قد تخلف عن دفع القسط المستحق من بدل الإيجار أو جزء منه، أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها، أو أنه قد خالف أحد شروط العقد بحسب الأحوال، وأن عليه تدارك ذلك خلال مدة خمسة عشر يوماً والواقع تحت طائلة مطالبته بالإخلاء إذا لم يصدح للإنذار خلال هذه المدة.

ونعرض في هذا المبحث مفهوم الإنذار العدلي في دعاوى إخلاء المأجور ومضمونه وكيفية تبليغه، ثم نقد مقارنة بينه وبين الإعذار المقرر وفقاً للتواعد العامة في القانون المدني الأردني، ونخصص لكل من هذه الموضوعات مطلباً مستقلاً.

١. المطلب الأول : تعريف الإنذار العدلي :



يمكن النظر إلى الإنذار العدلي على أنه تنبيه للمستأجر الذي ارتكب إحدى المخالفات المشار إليها في المادة (٥ / ج / ١) بكل ما يتضمنه هذا التنبيه من إفصاح لا تنقصة الصراحة أو الوضوح عن رغبة المؤجر في التمسك بحقوقه التي أخل بها المستأجر تعميماً لتطبيق ما يترتب على ذلك من جزاءات قانونية، إذا هو لم يبادر بالوفاء بها خلال مدة الإنذار العدلي على أقصى تقدير.

وقد عرفته محكمة التمييز الأردنية^(١) بقولها " إن معنى الإنذار العدلي هو وضع المدين قانوناً في حالة التأخر في تنفيذ التزامه، ذلك لأن مجرد حلول أجل الالتزام لا يكفي لجعل المدين في هذا الوضع القانوني، بل لا بد من إعداره، فقد يحل الالتزام ومع ذلك يكف الدائن

^(١) تمييز جدول رقم (٩٠/١٢٨) من (١٠٦٦) لسنة ١٩٩٧، وأيضاً : (٨٧/١٠٣٦) من (١٣٨٢) لسنة ١٩٨٩، منشورة بمسودة القانون الثاني الصادر عن محكمة التمييز في القضايا الحقوقية، الجزء السابع من (٢٧)

أولاً ، يمكن القول أن لكل منهما مجالاً مستقلاً لإعماله ،

فقد استقر العمل في ظل القانون القديم على التفرقة بين مرحلتين : الأولى مدة العقد المتفق عليها بين الأطراف ، وكانت دعوى الفسخ هي أداة المالك للتصدي لتجاوزات المستأجر لشروط العقد إذا ما ارتكبت خلال هذه المدة ، والثانية مرحلة سريان حق الامتداد القانوني والتي تبدأ بانتهاء الفترة العقدية الأولى وتعطي المستأجر الحق في البقاء في اشغال المأجور بمجرد النظر عن مدة العقد ، وكانت دعوى الإخلاء هي وسيلة المالك لمعالجة المستأجر إذا ما أخل بشروط العقد خلال هذه المرحلة ، وعلى هذا الأساس انطبق شرط الإعذار المقرر في القواعد العامة على الفترة العقدية الأولى مثلما تقرر الإنذار العدلي في مرحلة الامتداد القانوني ، ومرجع ذلك أن القواعد المقررة في قانون المالكين والمستأجرين لم تلغ ما هو مفقود في القواعد العامة وإن كانت تنيده في حال التعارض ، لهذا تعين في عقد الإجارة في الفترة العقدية الأولى وقبل أن ينشأ حق الامتداد القانوني ، توجيه الإعذار المقرر في العقود المبرمة للعائنين وفقاً لأحكام القانون المدني^(١١) إذا ما رغب أحد المتعاقدين في إقامة دعوى الفسخ رداً على إخلال المتعاقد الآخر بشروط العقد ، ولا محل لمطالبته بالإخلاء إلا إذا وقع الإخلال بعد انتهاء المرحلة العقدية الأولى .



ولأن عقد الإجارة المبرم وفقاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين ينتمي إلى هذه الطائفة من العقود ، كان من اللازم على المؤجر (الدائن) أن يقوم بإعذار المستأجر (الدين) قبيل مطالبته قضائياً بالتنفيذ أو الفسخ خلال سريان مدة العقد وبإذاره عدلياً إذا رغب في الإخلاء خلال سريان حق الامتداد القانوني .

أما في ظل القانون الحالي وبعد إلغاء ما كان يعرف بحق الامتداد القانوني ، فقد أصبحت المدة المتفق عليها في العقد هي النطاق الزمني لكلتا الدعويتين ، فإذا أريد الفسخ تعين أن يسبقه الإعذار المقرر في القواعد العامة ، وإذا ما أريد الإخلاء فلا بد من سبق توجيه الإعذار عدلياً وفقاً لأحكام القانون الخاص^(١٢) .

^(١١) انظر نص المادة (٢٠٢) من القانون المدني الأردني .
^(١٢) قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩١ المعدل بالقانون رقم (٢٠) لعام ٢٠٠٠ .

ثانياً ، إن عدم توجيه إنذار عدلي من قبل المؤجر للمستأجر سابق لإقامة دعوى الإخلاء بنفسه إلى عدم قبولها، فما حكم عدم توجيه الإنذار من قبل المالك؟ وما أثر ذلك على قبول دعوى الفسخ؟^{١٥٥}

تنص المادة (١/٢٤٦) من القانون المدني الأردني على ما يأتي :

” إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه في العقد، جاز للعاقد الآخر بعد إعدار المدين أن يطالب بتقيد العقد أو بفسخه “.

فهل معنى ذلك أن إعدار المدين شرط لقبول دعوى الفسخ ولا يختلف من هذه الناحية عن الإنذار العدلي الذي يعتبر سبق توجيهه للمستأجر شرطاً لقبول دعوى الإخلاء؟ يرى جمهور فقهاء القانون المدني^(١٥٦) أنه يجب على الدائن إذا ما رغب في فسخ العقد إعدار المدين مطالبا إياه بالتقيد، وأنه يشترط للمطالبة بالفسخ تحقق الشروط الآتية^(١٥٧) :

١. أن يكون العقد ملزماً للجانبين فهذه العقود هي وحدها التي تنشئ التزامات متقابلة بحيث يعتبر كل التزام سبباً للالتزام الذي يقابله.
٢. أن يتقاعس أحد المتعاقدين عن تنفيذ التزامه على ألا يكون هذا التقاعس راجعاً لسبب أجنبي لا يد له فيه .

^(١٥٥) زكي (محمود جمال الدين) ، النظرية العامة للالتزامات ط (٣) مطبعة جامعة القاهرة، ١٩٧٨، ص (٢٠٧) ، بند (٢١٥) مرقس (سليمان) (الولي) في شرح القانون المدني، المجلد الأول، نظرية العقد، ط (١) مطبعة السلام، ١٩٨٧، ص (٦٤٤) بند (٣٢٨) ، الصلدة (عبد المنعم فرج) ، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، ط ١٩٦٩، ص (٤٠٠) بند (٣٧٠) ، غانم (اسماعيل) ، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الجزء الثاني، مكتبة عبد الله وهبة، ص (٢٧) ، الجبوري (ياسين) ، الميسوط في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الأول، المجلد الأول، القسم الأول، ط (١) ٢٠٠٠، ص (٤٧٢) بند (١٥٥)

^(١٥٦) الصلدة المرجع السابق ص (٣٩٨-٤٠١) بند (٣٦٨-٣٧١) ، مرقس المرجع السابق، ص (٦٤١-٦٤٩) بند (٣٣٦-٣٤١) ، جمال زكي، المرجع السابق، ص (٤٠٣-٤٠٧) ، بند (٢١٠-٢١٣) ، غانم المرجع السابق ص (٢٥-٢٧) .



٣. وإن يكون طالب النسخ قد نفذ التزامه أو مستعداً لتفديده وقادراً على إعادة العمل بالالتزام ما كانت عليه لأن النسخ يستتبع هذه النتيجة .

٤. ثم أخيراً إعدار المدين بصريح النص^(١٠٠)، لأن الإعذار هو الذي يضع المدين موضع التسخير، فلا يمكن اعتباره متخلفاً عن الوفاء إلا بعد الإعذار^(١٠١)، وأن الإعذار يكون عادة ينادى بوجه إلى المدين على يد محضر لتكليفه بالوفاء في أجل معين، فإذا انقضى الأجل دون وفاء كان للدائن الحق في طلب التعويض أو الفسخ أو بكليهما حسب الأحوال^(١٠٢)، ولا يشترط أن يتضمن تهديد المدين بالفسخ^(١٠٣).

وقد جاء في المذكرة الإيضاحية تعليقاً على نص المادة (١/٢٤٦) من القانون المدني الأردني أن النسخ يفترض وجود عقد ملزم للجانبين يتخلف فيه أحد العاقدين عن الوفاء بالتزامه. فيطلب الآخر فسخه ليقال بذلك من تنفيذ ما التزم به، ويقع الفسخ بناء على حكم قضائي أو بتراضي العاقدين أو بحكم القانون، وأن القاضي لا يحكم بالفسخ إلا بتوافر شروط ثلاثة هي :



أولها: أن يظل تنفيذ العقد ممكناً، **والثاني:** أن يطلب الدائن فسخ العقد دون تنفيذ **والثالث:** أن يبقى المدين على تخلفه فيتكون من ذلك مبرر للقضاء بالفسخ.

فإذا ما أخل أحد العاقدين بالتزامه كان للعاقد الآخر الخيار بين المطالبة بتنفيذ العقد وبين طلب الفسخ شريطة أن يكون قد أعذر المدين من قبل^(١٠٤)، على أن الحكم بالفسخ لا يكون حتمياً ويظل الخيار بينه وبين التنفيذ متاحاً لكل من الدائن والمدين والقاضي^(١٠٥) الذي يملك سلطة تقديرية بصدده^(١٠٦).

^(١٠٠) المادة (١/٢٤٦) من القانون المدني الأردني، وهي ترديد لنفس المادة (١٥٧ / مدني مصري).

^(١٠١) الصفة المرجع السابق، ص (٤٠٠)، بند (٢٧٠).

^(١٠٢) مرفوض المرجع السابق ص (٦٤٦) بند (٢٣٨)، ولم يكن في التقنين المصري القديم نص يستلزمه ومع ذلك كان لفسخ المصري يقتضيه في بعض أحكامه، راجع جمال زكي، المرجع السابق ص (٤٠٧) بند (٢١٥).

^(١٠٣) مرفوض المرجع السابق، ص (٦٤٧)، بند (٢٣٨).

^(١٠٤) راجع المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأردني، الجزء الأول، إعداد المكتب الفني للرابطة العامتين الأردنيين ص (٢٤٢) زكي (جمال)، المرجع السابق، ص (٤٠٨) بند (٢١٦).

^(١٠٥) زكي (جمال)، المرجع السابق، ص (٤٠٩)، الصفة (مجد المنعم)، المرجع السابق، ص (٤٠٩) بند (٢٢٢).

٢٨٨
٢٨٩
٢٩٠
٢٩١
٢٩٢
٢٩٣
٢٩٤
٢٩٥
٢٩٦
٢٩٧
٢٩٨
٢٩٩
٣٠٠

ويستفاد مما تقدم أن بالإمكان إقامة دعوى الفسخ إذا ما توافرت شروطها على
حاجة لأن يسبقها إذار المدين على يد محضر، وأن مجرد إقامة دعوى الفسخ تطولي
على إذار المدين وتحقق الغاية المقصودة التي توخاها المشرع بما ينفي أن يكون إذار
المدين المسبق شرطاً لقبول دعوى الفسخ.

ثالثاً - لوجه للمقارنة بين حالتين عدم توجيه الإذار العدلي المطلوب قبيل دعوى الإخلاء
وبين عدم إذار المدين الممتنع عن تنفيذ التزاماته في العقود الملزعة للجانبين قبل
إقامة دعوى الفسخ:

ويعود ذلك إلى خطورة المطالبة بالإخلاء التي تطوي - أساساً - على مصادرة الحق
الاعتدادي القانوني الذي كان مقرراً تشريعياً مراعاة لإعتبارات مهمة مرتبطة بالمصلحة
العامة، وهي التي دفعت بالمشرع - حتى في القانون الحالي - ألا يكتفي بوقوع المعالفة من
قبل المستأجر بل وأن يتطلب إلى جانبها توجيه إذار عدلي و مضي المهلة القانونية للإذار
كي يتسنى قبول دعوى الإخلاء.



وليس الأمر بهذه الأهمية في حالة الإذار الممهّد لدعوى الفسخ، لأن مطالبة المدين
بالتنفيذ أو الفسخ لا تتعارض مع هدف عام وتعتبر عن سلوك بديهي متوقع من قبل الدائن
تجاه مدينه الذي أخل بالتزامه. " وإذا كان الفسخ تعبيراً عن حق المتعاقد في العقد المزم
للجانبيين إذا لم يوف المتعاقد الآخر بالتزامه في أن يطلب حل الرابطة العقدية كي يتحل هو
من التزامه، فهو يدخل - إلى جانب المسؤولية العقدية - في نطاق الجزاء الذي يترتب على
القوة الملزمة للعقد (٢٦٤).

وقد قيل في تأصيله: إنه يعود إلى نظرية السبب التي ترى أن سبب الالتزام في العقد المزم
للجانبيين هو الالتزام الذي يقابله، ومن ثم فإن فكرة السبب هي التي تربط بين الالتزامين
المتقابلين في العقد، فإذا لم يتم أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه حقاً للمتعاقد الآخر أن
يتحلل من التزامه بالفسخ (٢٦٥).

(٢٦٤) الصّدّة (عبد الملمع فرج)، المرجع السابق ص (٢٦٦) بند (٢٦٨).

(٢٦٥) الصّدّة (عبد الملمع فرج)، المرجع السابق ص (٢٦٨) بند (٢٦٧).

أو لعله وسيلة يمكن التماسها عن طريق القضاء عندما يحتل التوازن بين الالتزامات المتقابلة في العقد المزم للجانبين باستتاع أحد
أطراف العقد عن تنفيذ التزامه، أو كما قررت محكمة النقض الفرنسية بأنه إقرار بالفاصلة العادلة التي لا تسمح بمشأ

عائيه أو الشريك على الشيوع الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو الشخص الذي يخلو القانون حق إدارة العقار، وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي^(١١١). وسحاب الصفة في توجيه الإنذار العدلي هو من له الحق في التصرف في العقار موضوع الإنذار العدلي، بما في ذلك تأجيرها، فإذا وجه من غير ذي صفة اعتبر كأن لم يكن، فلا تنرب عليه آثار قانونية، ولا يعتد به لإقامة دعوى الإخلاء، والمالك الذي يحق له إقامة دعوى التخلية هو الذي يحق له توجيه الإنذار العدلي^(١١٢). وتطبيقاً لذلك ورد في بعض قرارات محكمة التمييز ما يأتي:

” ولأن الخصومة من النظام العام تعين على المحكمة أن تبين فيما إذا كان العقار معلوكاً للمدعين على وجه الاستقلال أو بالاشتراك مع آخرين، فإذا كان مشتركاً فلا تكون المدعية مخلولة - كمالك للعقار - بإقامة دعوى تخلية المأجور ما لم تثبت أنها تملك ما يزيد على نصفه أو أن القانون حولها إدارة العقار أو أن الملك قد انتقل إليها^(١١٣). والأصل أن يوجه الإنذار العدلي من المؤجر وهو المالك أو من يتوب عنه فكلاهما يعد من أصحاب الصفة في إبرام العقد وفي توجيه الإنذار العدلي. فإذا تعدد مالكو المأجور كان توجيه الإنذار من حق الأغلبية التي تملك ما لا يقل عن (٥١ ٪) من قيمة المأجور المملوك على الشيوع^(١١٤).



وقد تردد هذا المعنى في اجتهادات محكمة التمييز الأردنية فورد في بعض أحكامها^(١١٥) أن الإجارة يجب أن تصدر عن المالك أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف المأجور

^(١١١) تمييز حقوق رقم (٨٧/٨١٧) ص (١٦٥٨) لسنة ١٩٩٠، مشار إليه في مجموعة المبادئ المرجع السابق، ص (٢٧)، وراجع المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين، وأيضاً تمييز حقوق (٨٨/١٤٣) ص (١٣٩٨) لسنة ١٩٨٩، منشور في مجموعة المبادئ القانونية لمعكمة التمييز، جزء (٧) قسم (١) ص (٣٨).

^(١١٢) تمييز حقوق (٨٨/٨٦٦) ص (١٧٨٣) لسنة ١٩٩٠، مجموعة المبادئ نفس المرجع السابق، ص (٥٦).

^(١١٣) تمييز حقوق رقم (٨٧/٨١٠) ص (١٣٣١) لسنة ١٩٨٩، مجموعة المبادئ المرجع السابق، ص (٣٠)، وانظر أيضاً في اختلاف الفقه حول مدى تعلق شرط الصفة في الدعوى بالنظام العام: مصطفى بونس (محمود) نحو نظرية عامة لفكرة النظام العام في قانون المرافعات المدنية والتجارية، ط (١) دار النهضة العربية، ١٩٩٦، ص (٥٨) وما بعدها، وأيضاً أبو الوفا (أحمد) المرافعات المدنية والتجارية، ط (١٣) منشأة المعارف، الإسكندرية، ص (٢٢٠) وما بعدها، والجب (وصفي)، مبادئ القضاء المدني ط (٣) دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠١، ص (٥٠٠).

^(١١٤) راجع المادة (١٠٣١) من القانون المدني الأردني، وكذلك المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين، تمييز حقوق (٩١/٥٦٧) ص (٢٣٥٨) لسنة ١٩٩٦، وأيضاً (٨٨/١٤٣) ص (١٣٩٨) لسنة ١٩٨٩، مجموعة المبادئ القانونية لمعكمة التمييز، ج (٧) قسم (١) ص (٣٨).

ويصح توجيه الإنذار من أحد الشركاء إذا لم يترافع به ذلك أحد من الباقين، وفي هذه الحالة يعد توجيه الإنذار مقتضى وكالة ضمنية مستفاد من سلوكهم العادي، فإن تقديم الإنذار العدلي من الشريك الذي لا يترافع أكثر من نصف المقار يعد متقدماً ممن لا يملك الحق في تقديمه، فيكون الأساس العدلي هو عليه دعوى الإخلاء قد انهار ومن ثم تكون الدعوى سابقة لأوانها^(١١٠).

ولأن الصفة في الدعوى أو - الخصومة - على حدّ تعبير محكمة التمييز الأردنية (وكذلك الصفة في توجيه الإنذار العدلي)، من النظام العام فيكون من حق المحكمة تليها من تلقاء نفسها^(١١١) وفي أية حالة تكون عليها الدعوى، ولأن الإيجار والإخلاء من أعمال الإدارة فإن الأهلية المطلوبة لمارستها هي أهلية الإدارة، وهي ما يكفي أيضاً لتوجيه الإنذار العدلي^(١١٢)، كذلك ينبغي أن يوجه الإنذار العدلي إلى من له صفة في أن يوجه إلى وهو المستأجر أو من يجوز تبليغه نيابة عنه أو الورثة^(١١٣)، فإذا وجه إلى غيرهم كان غير الأثر وغير منتج.

وإذا تعدد المستأجرون تعين أن يوجه الإنذار إليهم جميعاً^(١١٤)، ولا يفتي توجيهه لبعضهم دون توجيهه إلى الآخرين ولا فرق بين حالتني تعدد المستأجرين الذي يصادف إيراد



^(١١٠) راجع نص المادة (١٠٢٣) من القانون المدني الأردني وقد استقر اجتهاد محكمة التمييز على اعتبار عدم الإجراء من أحد التائبين الذي تقل حصته فيه عن (٢٤٠) موقعا من حصوني وموقوفها على إجازة باقي الشركاء، انظر حوزة (١٨/٢٥٢) مجلة نقابة المحامين، العدد الخامس، أيار لعام ١٩٩٩، لسنة ٤٧، ص (١٤٦).

^(١١١) تمييز حقوق (٩٨/٢٠٥٧) منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنيين، العدد السادس، حزيران (٩٩) ص (١٩٤).

^(١١٢) راجع قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (٨٧/٨١٠) الذي سبقت الإشارة إليه، وانظر أيضا نص المادة الثالثة بقرارات المرافعات المصرية لعام ١٩٤٠ رقم (٨١) لسنة ١٩٩٦، الذي اعتبر المصلحة في الدعوى بأوصافها الخاصة به المصلحة الشخصية البائنة التي يستعاض عنها أحيانا بالصفة (متعلقة بالنظام العام حاسما بذلك الحال لتعريف هذه الصفة ومغالفا ما استقر عليه قضاء محكمة النقض المصرية بشأن المصلحة والصفة في الدعوى، انظر أسماويل (الوسط في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار النهضة العربية ط ٢٠٠٠، ص (١٩٠ - ١٩١)، وقان عواد (أسماويل (الوسط في قانون المرافعات المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية ط ١٩٩٩، ص (٢٠٠) وما بعده.

^(١١٣) سوار (وجه الدين)، حق الملكية في ذاته في القانون المدني الأردني، ط (٢) ١٩٩٧، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع (٤٤)، بند (٢٢).

^(١١٤) انظر تمييز حقوق رقم (٨٧/٤٥) ص (٢٤٦) لسنة ١٩٨٩ مجموعة المبادئ، المرجع السابق، ص (٢٠)، وقد صادفنا سابقا رقم (١٨٨٧/٢/١٢).

^(١١٥) تمييز رقم (٦١/٣٣٣) ص (٢٩٧) لسنة ١٩٦٥، مجموعة المبادئ القانونية، الجزء الأول، ص (٢٤)، وأيضا تمييز رقم (٢٠/١٧) لسنة ١٩٨٣ ص (٤٢٣)، مشار إليه في: الحمزة (النس)، المرجع السابق، ص (٧٧).

العقد
الأصلي
لم يكو
٢
عن ملو
الإنذار
- وترا
النيكاره
يحدد
يشترط
٣
منه أو
شروط
للوقت
على نقد
١١٠
١١١
١١٢
١١٣
١١٤
١١٥

المستأجر ابتداءً وبين التعداد الذي يتحقق في وقت لاحق جراء حلول آخرين محل المستأجر الأصلي^(١٧٦)، ولا يكفي توجيهه إلى المدعى عليهم إذا كانوا يشغلون العقار مع آخرين^(١٧٧)، وإن لم يكونوا خصوصاً في الدعوى.

٢. يجب أن يحذر الإنذار العدلي بواسطة الكاتب العدل^(١٧٨)، ولا يفني عن ذلك توجيهه عن طريق المحامي أو توجيهه مباشرة من المالك إلى المستأجر، وبمعنى آخر: يشترط في الإنذار العدلي أن يكون بمثابة سند رسمي يعرره الموظف المختص - وهو الكاتب العدل - وتراعى فيه الأوضاع القانونية المعتمدة في مثل هذه المحررات، وفي هذه الحالة لا يجوز إنكاره ولا مجال لتجريحه إلا بطريق الطعن بالتزوير وعدم تدخل الكاتب العدل في تحريره بجرده من صفته الرسمية وهذه الصفة ركن أساسي في قانونية الإنذار العدلي، على أنه لا يشترط صدوره من دائرة الكاتب العدل الذي يقع المأجور في منطقة اختصاصه^(١٧٩).

٣. يجب توجيه الإنذار العدلي بعد حلول الأجل^(١٨٠)، أي بعد استحقاق الأجر أو جزء منه أو استحقاق الحصة المقررة من بدل الخدمات المشتركة، أو بعد مخالفة المستأجر لأحد شروط العقد، فلا يجوز للمالك توجيهه قبل حلول الأجل من باب التحسب للمخالة وكسباً للوقت بحيث إذا حل الأجل ولم يقم المستأجر بالوفاء كان الإنذار قد قطع شوطاً ووفر المالك على نفسه بعض الوقت.

^(١٧٦) راجع المادة السابعة من قانون المالكين والمستأجرين بشرطتها (٥٠ ب).

^(١٧٧) انظر في ذلك القرار التمييزي رقم (١٤٤ / ٩٠) من (١٤٧٢) لسنة ١٩٩١ الصادر بتاريخ ١٩٩٠/٦/٢٠، مشار إليه في مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة التمييز في القضايا الحقوقية، ج (٧) قسم (١) من (٧٨).

^(١٧٨) تمييز حقوق (٧٦ / ٨٦) من (١٧٦٦) لسنة ١٩٨٩، مجموعة المبادئ القانونية، ج (٧) قسم (١) من (١١)، وانظر أيضاً المادتين (٦ و ٧) من قانون البيّنات، والمادتين (٦/٢٥)، (٢٧) من قانون الكاتب العدل.

^(١٧٩) تمييز حقوق رقم (٦٧١ / ٩٠) من (٢١١٠) لعام ١٩٩١، منشور في مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة التمييز في القضايا الحقوقية، الجزء السابع، القسم الأول، ص (٩١) وقد ورد فيه "لا يوجد في قانون المالكين والمستأجرين نص يوجب صدور الإنذار العدلي الذي هو شرط لتحلية المأجور من دائرة الكاتب العدل الذي يقع المأجور في منطقة اختصاصه".

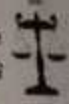
^(١٨٠) انظر القرار التمييزي رقم (٧٦٥ / ٩٢) من (١٧٢٩) لسنة ١٩٩١ الصادر بتاريخ ١٩٩٠/٨/١، والمشار إليه في مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة التمييز في القضايا الحقوقية، الجزء (٧) قسم (١) من (٩٠) والذي جاء فيه "لا اعتبار للإنذار العدلي لتوجيه من المالك إلى المستأجر الذي مطالبه فيه بقسط لم يستحق بعد، وإن جاء الإنذار في فترة لاحقة للتاريخ استحقاق القسط لأن العبرة بالتاريخ الذي يتضمنه الإنذار للمطالبة".



الإنداز العديلي بمطهرته يفترض الإخلال بالتزام ما، الأمر الذي يبرر للمالك المتضرر
المتأجر إلى سرعة الوفاء، به فلا محل لإخلال مفترض أو متوقع ولا مسوغ للاعتناء
إلى جانب أن توجيه الإنداز العديلي يفترض بالضرورة توافر إحدى الحالات المقررة لتوجيه
فلا يتصور أن يوجه قبل توافر إحدى الحالات المطلوبة والا كان سابقاً لأوانه (٢٩)
الأجل فلا يشترط أن تمضي مهلة معينة على الاستحقاق، ويكفي أن ينقضي يوم بدون
يصبح إصدار الإنداز العديلي من المؤجر أمراً مشروعاً (٣٠) ومبرراً.

إذا وجه الإنداز العديلي وانقضت المهلة المحددة له، تعذر على المستأجر تقاضي المبلغ
عليه بالإخلاء وأن أبدي استعداده للوفاء بالأجرة المستحقة في ذمته وبتعويض المؤجر من
تكبدته من نفقات أو تنفيذ ما أخل به من التزام بحسب الأحوال (٣١).

٤. يجب أن يتضمن الإنداز العديلي كافة البيانات المهمة على النحو الذي فصلناه آنفاً
ومن المقرر في هذا الصدد أن تراعى في المحررات الرسمية البيانات الجوهرية المطلوبة
لاكتساب المحرر هذه الصفة، ويشمل ذلك كافة الأوضاع القانونية المعتمدة وفقاً لطبيعة
محرر، الأمر الذي ينطبق على الإنداز العديلي في حدود ما أعد له ليكون صالحاً لإنتاج آثار
القانونية.



٥. عدم إذعان المستأجر أو استجابته للوفاء بما هو مطلوب منه، حتى مضي مدة الإنداز
المحددة قانوناً، وهي خمسة عشر يوماً تحتسب ابتداءً من تاريخ التبليغ القانوني (٣٢) ولا
عبارة بمدّة التأخير التي تسبق توجيه الإنداز العديلي.

(٢٩) تمييز حقوق (٨٧/٧١١) من (١٣٢٨) لسنة ١٩٨٩. مجموعة المبادئ، المرجع السابق، ص (٢٩).
(٣٠) تعبير حقوق (٨٧/٧١١) من (١٣٢٨) لسنة ١٩٨٩ مجموعة المبادئ، المرجع السابق، ص (٢٩).
(٣١) وعكس ذلك المادة (١٨/١٨) من قانون بيع وتأجير الأماكن المصري رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ التي تقدر "لا يمكن
بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف
حقيقية". وانظر أيضاً عبد النواب (معرض)، المواعيد الاجرائية في القوانين المدنية والجزائية، دار المطبوعات العلمية
١٩٨٧، ص (١٢٥).
(٣٢) راجع المادة (١/٥) من قانون المالكين والمستأجرين.

ويلاحظ أن المشرع في قانون المالكين والمستأجرين قد حدد بداية هذه المهلة من تاريخ توقيع المستأجر بالإندثار العدلي مع العلم بأنه من المقرر وفقاً للقواعد العامة في قانون أصول المحاكمات المدنية عدم احتساب اليوم الذي يتم فيه التبليغ على أن يبدأ في حساب المدة من اليوم التالي بحيث يستفيد المبلغ من كامل المدة المقررة والتي تنتهي بانقضاء اليوم الأخير المقرر لها ما لم يصادف يوم عطلة رسمية فيمتدّ الميعاد إلى أول يوم عمل بعدها^(١٢١).

وقد يقال: إن قانون المالكين والمستأجرين قانون خاص، وما ورد فيه يعدّ مقيداً لما ورد في قانون أصول المحاكمات المدنية بهذا الشأن، فتكون للأول أولوية التطبيق بخصوص بدء سريان الميعاد المقرر لمهلة الإندثار العدلي^(١٢٢).

ولكن بالرجوع إلى نص المادة (٢٢/٢٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية (نلاحظ أنها قد صيغت بشكل ينفي القول السابق ويؤكد أن المعتمد في حساب المواعيد هو ما تقرره هذه المادة بصرف النظر عما ورد في قانون آخر .

قد استهلّت بقولها "على الرغم مما ورد في أي قانون آخر، إذا كان الميعاد مقدراً بالأيام أو بالشهور أو بالسنين، فلا يحسب فيه يوم التبليغ أو اليوم الذي حدث فيه الأمر المعتبر في نظر القانون مجرباً للميعاد ... الخ المادة .

وقد جاء هذا النص قاطع الدلالة في أن المرجع الرئيس في حساب المواعيد هو ما تقرره هذه المادة قولاً واحداً، فلا وجه لإعمال قاعدة: "إن الخاص يقيد العام" نزولاً عند رغبة

(١٢١) راجع المادة (٢٢) بقدرتها (٢٠١) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني .

(١٢٢) تمييز حقوق (١٨/٢٠٦٦) (هـ.م.ع) (٢٦٦)، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنيين العددان الأول والثاني، كانون ثاني - شباط، ٢٠٠٠، السنة الثامنة والأربعون من (٢٦٦) وقد جاء فيه "إذا تضمن القانون الخاص نصاً باعتبار ميعاد التبليغ من اليوم الذي جرى فيه التمهيم أو التبليغ، فيلغى إعمال هذا النص بالرغم مما ورد في المادة (١٧١/أصول مدنية) التي حددت بدء مواعيد الطعن في الأحكام الوجيهة من اليوم التالي لتاريخ صدورها. وبإعمال الأحكام المتبادرة بمطالبة الوجيهة من اليوم التالي لتبليغها إعمالاً لقاعدة إذا تعارض نصان عام وخاص، يعمل بالنص الخاص دون العام لأن قانون الأصول قانون عام فيما يتعلق بالتبليغ". وتصدر الإشارة إلى أن نص المادة (١٧١) أصول مدنية المشار إليه في قرار المحكمة يتناول المعلن بالأحكام، أما نص المادة (٢٢/أصول مدنية) فيتناول حساب المواعيد على وجه الخصوص ويعمل صراحة قاعدة "الخاص يقيد العام".

ويشمل ذلك عقود الإيجار المبرمة في ظل القانون الصادر عام ١٩٥٢ والتي مازالت مستمرة بفعل حق الامتداد القانوني المقرر للمستأجر، والذي سيظل قائماً حتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٢١ .

وبهذه المناسبة قد يرد تساؤل حول مدى خضوع هذه العقود - التي أبرمت في ظل القانون الأسبق - لأحكام القانون النافذ حالياً فيما يخص الإعفاء من توجيه الإنذار العدلي في حال تكرار مخالفات المستأجر؟ لا شك أن هناك نوعاً من التنازع بين قانون المالكين والمستأجرين الصادر عام ١٩٥٢ الذي لم يتضمن نصاً يقضي بالإعفاء، على عكس القوانين الأخرى وآخرها القانون النافذ حالياً، ونظراً لأن قانون المالكين والمستأجرين لم يتعرض لهذه المسألة فلا مفر من الإحالة بشأنها إلى الحلول الواردة في قانون الأصول المدنية الذي يعتبر شريعة عامة تحتكم إليها القوانين الأخرى لسدّ أوجه النقص في نصوصها. يقرر قانون الأصول المدنية قاعدة أساسية لحسم التنازع الزمني قوامها الأثر الفوري للقانون الجديد وهو ما يلزم بوضع القانون الجديد موضع التنفيذ بمجرد نفاذه^(٨٧)، ويستتق من حكم هذه القاعدة بعض الحالات وهي تحديداً القوانين المعدلة لاختصاص المحاكم وللمواعيد الإجرائية وطرق الطعن في الأحكام بشروط معينة، وهذه الحالات واردة على سبيل التحصر وليس من بينها ما يتعلق بشرط الإنذار العدلي. ومعنى ذلك وفقاً لقاعدة الأثر الفوري للقانون أن يطبق القانون النافذ بما في ذلك حالة الإعفاء من توجيه الإنذار العدلي المقرر في القانون القائم على العقود المبرمة قبل نفاذ هذا القانون والقوانين الأخرى السابقة له، سواء تلك التي كانت تقرر الإعفاء أو التي لم تقرره، كما هو حال القانون الصادر عام ١٩٥٢، ويبنى عليه أن تكرار المخالفة من المستأجر في ظل قانون ١٩٥٢ على الوجه المبين في القانون الحالي يعفى للإجم القديم من هذا الشرط، شريطة أن تكون هذه المخالفات قد ارتكبت في ظل القانون الجديد الذي يقرر هذا المبدأ .

وإذا قام المستأجر بالوفاء بعد انقضاء المدة القانونية للإنذار العدلي، لم يمنع ذلك من توافر شروط الإخلال^(١٩)، أما إذا قام بالوفاء أو بالإيداع لدى صندوق المحكمة بعد مضي مدة على استحقاق الأجر، ولكن قبل تبليغه الإنذار العدلي، فإن دفع الأجرة على هذا النحو يعدّ دعماً طوعياً يفقد الإنذار العدلي غرضه فلا يربط أثراً كما أن المستأجر في هذه الحالة لا يعتبر متخلفاً عن الدفع^(٢٠)، ولا يعطى المؤجر الحق بمطالبته بالإخلال.

٧. ويجب أن يتضمن الإنذار العدلي حث المستأجر على الوفاء بالالتزام الذي أخل به ولا تصلح مطالبته بالإخلال لإخلال ما آخر لم يرد ذكره في الإنذار العدلي، فإذا قام المستأجر خلال المهلة القانونية بدفع الأجر المستحق عليه الوارد ذكرها في الإنذار العدلي وتغلف عن دفع أجرة أخرى مستحقة عن مدة غير مشمولة بالإنذار العدلي، فإن مطالبته بالإخلال لا تستند في هذه الحالة إلى أساس من القانون^(٢١).

٨. ويجب أن يكون موضوع الدعوى هو المطالبة بالتخلية استناداً إلى إحدى الحالات التي اشترط القانون أن يسبقها توجيه إنذار عدلي، وهو ما يتطلب توافر شرطين:

الأول، أن يكون موضوع الدعوى هو المطالبة بالتخلية سواء اقتصرت المطالبة عليها أو أضيفت إليها طلبات أخرى، وفي هذا السياق ذهبت محكمة التمييز إلى القول: "بأن المطالبة ببطل الإيجار المستحق لا تستلزم إنذار المستأجر بدفعها، لأن الأجر المتأخره تصبح ديناً في ذمة المستأجر ولا يتطلب القانون إنذار المدين قبل المطالبة بها أمام القضاء"^(٢٢).

^(١٩) تغيير حقوق (٨٦/٩٠٤) من (١٣٨٦) لسنة ١٩٨٩، مجموعة المبادئ، المرجع السابق من (١٩).

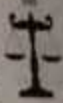
^(٢٠) تمييز حقوق رقم (٩١/٢٧٥) من (١٩٩٦) لعام ١٩٩١، مجموعة المبادئ، المرجع السابق من (٨٢).

^(٢١) تغيير حقوق رقم (٧١/١٩٢) ع (٧ و ٩) لسنة ١٩٧١ من (١٧٧).

^(٢٢) تغيير حقوق (٨٨/٥٢٢) من (١٤٤١) لسنة ١٩٨٩، منشور في مجموعة المبادئ الجزء (٧) قسم (١) من (١٦). كما ذهبت في حكم آخر إلى القول بأن حلول أجل استحقاق بدل الإيجار المحدد في عقد الإيجار هو الشرط الوحيد لدعوى المطالبة بالأجرة المستحقة والارضاء بها لا يتطلب إرسال الإنذار العدلي قبل إقامتها، أما دعوى التخلية التي تستند إلى التغلف عن دفع الأجرة المستحقة فشرطها تليغ المستأجر إنذاراً عدلياً بالدفع تليغاً صحيحاً بإحدى وسائل التبليغ المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية - تمييز حقوق (٨٧/٧٩٧) من (١٣٥٥) لسنة ١٩٨٩، مجموعة المبادئ، المرجع السابق من (٢٢).

كذلك بعد كفاية الإخلال بأي بند يكون من بنود العقد إذا ما تكررت سقوط الحق في العقد
 الإنذار العدلي، ولا محل للتفرقة بين بنود أساسية أو جوهرية يسمى عليها هذا العقد
 وأخرى ثانوية بمعنى أن تطبيقه، المهم في الأمر أن يتكرر ارتكاب المخالفة الواحدة
 ثلاث، فمرة واحدة أو مرتان لا تكفيان لسقوط حق المستأجر في أن يوجه إليه إنذار عدلي
 مسبق قبل إقامة دعوى الإخلاء، وامتناع المستأجر مرات متتالية عن دفع ما هو مستحق
 دونه للمالك من بدل الإيجار (كله أو جزء منه)، أو مخالفة شروط العقد يؤكد أنه متعدي
 على الماطلة، وأنه لا يستحق أن يعطى مهلة أخرى مادام لا يأبه بمراعاة التزاماته الأساسية
 تجاه المالك وهي التي يعد الوفاء بها شرطاً رئيساً لشرعية بقائه في المأجور، فكيف إذا تكرر
 أكثر من فرصة ظم برعوه، وبذلك يصبح توجيه المزيد من الإنذارات العدلية عديم الجدوى
 ومجرد إضاعة للوقت فيما لا طائل من ورائه ومجحفاً بحق المالك الذي يستطيع في هذه
 الحالة مطالبة المستأجر المستهتر بالإخلاء دون حاجة لسبق توجيه إنذار عدلي جديد.

ويبدو أن المشرع قد أراد باشتراطه تكرار هذا الإخلال لمرة متعددة أن يصل في الغالب
 إلى حقيقة لا يرقى إليها الشك، وهي أن المستأجر معتاد على الإخلال بالتزامه بالوفاء
 الدرجة التي لا تجعل من الضروري إنذاره وحثه على الوفاء مرة أخرى قبيل عقابته
 ومطالبته بالإخلاء.



٢. أن يتكرر ارتكاب نفس المخالفة ثلاث مرات^(١٤١)، لا أن ترتكب ثلاث مخالفات مختلفة
 تخلف المستأجر في الأولى عن دفع بدل الإيجار، وأخل في الثانية بالتزامه بأحد شروط
 العقد، ثم خالف في الثالثة شرطاً آخر، فإن ذلك لا يعد تكراراً من النوع الذي يعنى المالك

^(١٤٠) انظر قرار محكمة التمييز الصادر عن الهيئة العامة رقم (٩٨/٣٥١٧) منشور في مجلة نقابة المحامين العدد الثاني
 السنة ١٧ / حزيران ١٩٩٩ ص (١٨٢٧)، والذي جاء فيه "وقد تبين من الإنذارات الثلاثة الموجهة من المذعر إلى
 عليها أن الإنذار الأول يتعلق بتخلف المدعى عنها عن دفع أجور المستودعات الأربعة، والإنذار الثاني يتعلق بتخلف المدعى
 عن دفع أجور المستودع الرابع، والإنذار الثالث يتعلق بتخلف المدعى عنها عن دفع أجور المستودعات الأربعة، بينما
 تخلف المدعى عنها عن دفع الأجور المستحقة ثلاث مرات قد تحقق بالنسبة للمستودع الرابع فقط، أما باقي المستودعات
 بقيت في هذه الإنذارات تتعلقها عن دفع أجورها سوى مرتين، فيكون الحكم بإخلاء المدعى عنها من المستودع الرابع
 محلته ووافقاً للقانون".

^(١٤١) تمييز حقوق رقم (٩٠/١٧٠) من (١٩٤٩) لعام ١٩٩١، مجموعة المبادئ المرجع السابق ص (٨٣-٨٢)، وقد نصت
 يشترط في الإنذارات العدلية الثلاثة لكي تصلح سبباً لتعليق المأجور أن تكون إنذارات بدفع أجور مستحقة
 وبخلاف ذلك لا يرتب عليها أي أثر قانوني في طلب التخلية"، ونفس المعنى تمييز حقوق رقم (٩٠/٢١٩) من (١٩٥٣)
 ١٩٩١ مجموعة المبادئ المرجع السابق ص (٨٠).

ذلك فلا بد أن يكون متعلقاً بالنظام العام، وإعماله في هذه الحالة ضروري ولو لم يتمسك به الخصم (المتأجر) صاحب المصلحة.

وبنص لا يعيل إلى مثل هذا الاعتقاد، ونرى أن هذا الشرط مقرر لمصلحة المتأجر الذي له أن يتمسك به وله أن يقض الطرف عنه، وفي هذه الحالة لا يجوز للمحكمة أن تثيره من تلقاء نفسها والأعد موقفها ذلك تدخلها منها في غير محله، وخروجاً عن جانب الحياد الذي ينبغي أن يلتزم به المحكمة.

ولو كان قصد المشرع منصرفاً لاعتباره متعلقاً بالنظام العام لما تردد في الإفصاح عن رغبته صراحة أو ضمناً كما جرت العادة، كأن يشير مثلاً إلى حق المحكمة في إثارة من تلقاء نفسها، وفي أي حالة تكون عليها الدعوى كما فعل بالنسبة للدفع بعدم الاختصاص الوظيفي والنوعي والقبلي، وبعدم جواز النظر في الدعوى لسبق الفصل فيها^(١٤)، أو بمن له الحق في التمسك بالبطان المتعلق بالنظام العام^(١٥)، وكذلك قوله في سياق الحديث عن عدم صلاحية القاضي بأنه يقع باطلاً عمل القاضي أو قضاؤه، إذا تحقق به سبب من أسباب عدم الصلاحية ولم تم بانطاق الخصوم^(١٦)، لكن المشرع في قانون المالكين والمستأجرين لم يشر إلى مثل هذا فكيف لنا أن نفترض علاقته بالنظام العام دون مسوغ من القانون^(١٧)!

لا شك أن المشرع أراد أن يوجه ضمناً للمستأجر تقيمه المفاجأة وتمكّنه من تدبير أمره قبيل مطالبته بالإخلاء، فكانت الوسيلة اشتراط سبق توجيه الإنذار العدلي إليه، ولا شبهة في أنه المستفيد الأوضح من هذه الضمان المرتبط كلياً بمركزه القانوني كمتأجر، فإذا كان راغباً

^(١٤) راجع نص المادة (١١١) من قانون أصول المدنية التي تنص على: "الدفع بعدم اختصاص المحكمة لاتخاذها أو بسبب نوع الدعوى أو قبيلتها أو بعدم جواز نظرها لسبق الفصل فيها، أو بأي دفع آخر متصل بالنظام العام يجوز إثارته في أي حالة تكون عليها الدعوى وتحتكم به المحكمة من تلقاء ذاتها".

^(١٥) راجع المادة (٢٥) من قانون الامور المدنية التي تنص على أنه "لا يجوز أن يتمسك بالبطان إلا من شرع البطان لمصلحته، ولا يجوز التمسك بالبطان من الخصم الذي تنسب فيه، فيما عدا الحالات التي يتعلق فيها بالبطان بالنظام العام".

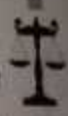
^(١٦) راجع المادة (١٣٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

^(١٧) نظر مثلاً نص الفقرة الرابعة من المادة الرابعة من قانون العمل الأردني التي تنص على ما يأتي "يعتبر باطلاً كل شرط في عقد أو اتفاق سواء أقيم قبل هذا القانون أو بعده، يتنازل بوجوبه أي عامل عن أي حق من الحقوق التي يمنحها إياه القانون وقد نصت محكمة التمييز إلى استبعاد هذا النص متعلقاً بالنظام العام، تمييز حقوق رقم (٢٠٠٢/١١) صادر عن الهيئة العامة، مشار إليه في مجلة نقابة المحامين، العدد (٧-٩) للعام ٢٠٠١، ص (١٥٢٤) وما بعدها.



عنها زهداً في إثارتها أمام المحكمة كان له ذلك، ولا يمكن لأحد - بما في ذلك المحكمة -
يكون أكثر حرصاً على مصلحة منه هو صاحب الشأن، فكيف إذا كان مطالباً بالإخلاء
وبه مقدوره أن يحول دون ذلك إذا دفع بعدم جواز نظر دعوى الإخلاء لعدم التمهيد له
بتوجيه إنذار عدلي، كما يقضي بذلك القانون ؟

وقد يقال: إن عدم تمسك المستأجر بالإنذار العدلي لا يبدو مفهوماً أو منطقياً مادام ليس
راغباً في الإخلاء، ومن الطبيعي أن يستخدم الخصم كل أدواته للذود عن حقه في التمسك
بالمأجور، وإذا لم يكن كذلك فلماذا لا يدعى لمطالبة المالك ويضع حداً لخصومة لا يبذل
يريد لها نهاية سعيدة تصب في صالحه ؟



والحقيقية أن هناك حالات قد لا يتمسك فيها الخصم (المستأجر) بالدفع بعدم
دعوى إخلاء المأجور تأسيساً على تخلف المأجر عن توجيه إنذار عدلي قبيل إقامة الدعوى
ويعود السبب في ذلك إلى رغبته في أن يفصل في موضوع الدعوى دون الاكتفاء برده
لأسباب شكلية، لا سيما عندما يستند المالك في مطالبته إلى أسباب قد يراها السلم
ضارة أو مسيئة إلى سمعته واعتباره ومركزه الاجتماعي كشخص يحرص على
بالتزاماته، فتكون له مصلحة حقيقية في إثبات عدم صحة ادعاءات المالك، وليس من
رد الدعوى بالاستناد إلى عدم إنذاره عدلياً، فمثل هذا الحكم لا يبرئ ساحة ولا يلم
غلبه ولا يرد إليه اعتباره، فيتجاوز ذلك السبب ويفض الطرف عنه ويمضي في الخصومة
إلى نهايتها، على أمل أن يحكم له في موضوعها بما يفند مطالبته غريمه بالإخلاء، ويحم
افتراءه مشتبهاً عدم صحتها وأنه بريء مما نسب إليه، ولن يرضى بأقل من ذلك الحكم

هنالك إذن مصلحة أدبية تبرر عدم تمسك المستأجر بالدفع بعدم توجيه إنذار
ولن تتحقق بمجرد رد دعوى التخلية شكلاً فلا يتوقف عندها ليُمضي في مقارعة خصمه
الحجة بالحجة وهو مطمئن إلى سلامة مركزه القانوني .

مص
التي
الأول
المؤد
بالج
موط
م (١٥)
بشره
الإنذ
و
في
العدل
مخا
حق
و
أن
لتفهم
المتعلق
يجوز
الق
()
ans les
10
انظر
بعد
انظر
تعميم
- ٤
(١١)

ج) أن يتم تبيع المستأجر بإجراءات صحيحة وفقاً للقواعد المقررة في قانون أصول المحاكمات المدنية^(١٣٧)، فلو تم تبيع الإذار الأول إلى ابنه الذي لا يشم معه، والإذار الثاني إلى حفيده التي لا تقيم مع جدها المستأجر، فإن هذين الإذارين مخالفتان لأحكام القانون ويقعان باطلين وغير منتجين لأثارهما القانونية^(١٣٨)، فلا يحسب في عداد الإذارات المتكررة التي تعفي المجر من توجيه إذار ثالث^(١٣٩)، والإذار لا يكون عدلياً إلا إذا تم عن طريق الكاتب العدل، فإذا اكتفى المالك بتوجيه الإذار بواسطة رسائل شخصية منه أو عن طريق محام أو بوسائط أخرى كالفاكس أو التلكس أو الإنترنت ونحوها، فإنه لا يعتد بذلك، ولا يحسب في عداد الإذارات العدلية التي اشترطها المشرع لقبول دعوى الإخلاء، وللإعفاء من توجيه المزيد منها .

ويلاحظ هنا - كما اشرنا سابقاً في معرض حديثنا عن شروط الإذار العدلي - أن واسطة توجيه الإذار العدلي تشكل عنصراً مهماً من عناصر قانونيته، وبمعنى آخر، فلكي يكون الإذار العدلي صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية، ينبغي أن يتوافر له شرطان؛ أولهما: أن يتم إشعار المستأجر بضرورة الوفاء أو الالتزام بشروط العقد في موعد محدد كيلا يتحمل التبعات القانونية المترتبة على إخلاله، وثانيهما أن يتم ذلك الإخطار عن طريق الكاتب العدل، وليس عن طريق آخر، وذلك لأن صفة هذا الموظف المختص محل اهتمام المشرع، واحتقادها يجرد هذا العمل من آثاره ونتائج القانونية.

٦. أن تكون المخالفات السابقة قد ارتكبت في أعقاب صدور القانون الصادر عام ١٩٨٢ والمعدل بالقانون الصادر عام ١٩٩٤، والمعدل أخيراً بالقانون النافذ حالياً رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠، بسبب أن الإعفاء من توجيه الإذار العدلي في حال تكرار مخالفات المستأجر لم يرد في القانون الأسبق الصادر عام ١٩٥٢، ولذلك لا يعتد لغايات الإعفاء من شرط توجيه الإذار العدلي بالمخالفات التي سبق ارتكابها في ظل القانون الأسبق المذكور^(١٤٠).

^(١٣٧) راجع المادتين (٨٥٧) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

^(١٣٨) راجع المادة الثامنة من قانون أصول المحاكمات المدنية.

^(١٣٩) تمييز حقوق رقم (٨٨/١٠٣٧) من (١٨٥٢) لسنة ١٩٩٠، منشور في مجموعة المبادئ، ج (٧) قسم (١) ص (٥٨-٥٩).

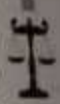
^(١٤٠) هذه هي وجهة نظر محكمة التمييز إذ جاء في بعض قراراتها مايلي " لا تحسب الإذارات العدلية الموجهة من المؤجر للمستأجر في ظل قانون المالكين والمستأجرين السابق المتضمن المطالبة ببدل الإيجار المستحق إذا أسس المدعي الدعوى التي أقامها بالاستناد إلى نص المادة (٢/٥) من القانون الجديد، نظراً لأن هذا السبب مستحدث في القانون الجديد ولا يجوز العمل به بالرغمي بدون نص " تمييز حقوق (٨٨/٩٢٤) من (١٨٤٩) لسنة ١٩٩٠، مجموعة المبادئ، ج (٧) قسم (١) ص (٥٨).

كما جاء في بعض أحكامها أنه: "لا يجوز لمحكمة الاستئناف إثارة دفع من تلقاء نفسها وأن تكون الإنذار شرطاً للحكم بالتخلية بسبب عدم دفع الأجرة لا يعني أن المحكمة تستطيع أن تثير تحقق هذا الشرط من عدم تحققه من نفسها، لأن هذا الشرط يتعلق بحق طرف في النزاع ولا يتعلق بحق القانون" (١١٤)

وجاء في حكم آخر "أن معاملة بطلان أو عدم بطلان تبليغ الإنذار العدلي يجب أن يتم في ضوء الأسباب التي تمسك بها المدعى عليه وليس لأي سبب آخر، فيكون قرار المحكمة الذي اعتبر تبليغ الإنذار العدلي باطلاً مستنداً إلى سبب لم يثره المدعى عليه وإنما إثارة المحكمة من تلقاء نفسها، في غير محله ومستوجب للنقض" (١١٥)

وقد يقال: إن هذه المحكمة الموقرة قد ذهبت في قرار آخر إلى القول "بأنه لا يجوز التقاضي من تلقاء المدعي على إسقاط الحق في توجيه الإنذار العدلي كشرط للمطالبة بالتخلية" (١١٦) الأمر الذي قد يفهم منه بأنه متعلق بالنظام العام، نظراً لأن من أبرز مظاهر تعلق نص من النصوص بالنظام العام، ألا يسمح للأطراف بالاتفاق على مخالفته، ومع ذلك يبقى توجيه الإنذار العدلي من حق الخصوم دون أن يتعارض ذلك مع ما ذهبت إليه محكمة العليا وتفسير ذلك، أن المشرع قد اشترط في نص آخر أن يسبق المطالبة بالتخلية توجيه إنذار عدلي للمستأجر، واتفاق الأطراف على إسقاط هذا الشرط فيه مصادرة على نص أمر ومخالفة صريحة لرغبة المشرع، ومن هنا يتجرد هذا الاتفاق من كل قيمة قانونية، ويقال من حق المستأجر التمسك به دون اعتبار ما لاتفاق مخالف، لكنه من جهة ثانية ومع وجود هذا الحق الذي يوفر ضماناً للمستأجر في مواجهة المؤجر، يكون من حق الأول أن يتمسك به أو لا يتمسك به، فهو صاحب المصلحة المستهدفة بالحماية وهو الأدرى بتقدير ما يلائمه، فإن كان زاهداً في التمسك به فذلك شأنه وحده، وليس لأحد - بما في ذلك المحكمة - الحق في التدخل نيابة عنه، والأعد ذلك تدخلًا محلاً بمبدأ حياد القاضي.

وبمعيار
كان ذلك
الحق لص
ذلك ما يت
بفرض أمر
هذا الضم
المشرع الإ
ذلك إلى
ومن الأ
من معارس
تخلف المد
المحاكمة ب
تجري المح
هذا الاتق
ومثل ذ
ترجمة لمبد
العام التي
بمقتضاء
على أنه
واحدة للتق
الحكم (١١٧)



١١٤ - أن الظن في صحة تبليغ الإنذار العدلي هو من حقوق الخصوم وليس من حق المحكمة.
١١٥ - تبليغ حقوق (١٢٤/١٢٤) ج (٢٥) لعام ١٩٧٣ من (٨٢٠) مشار إليه في الخمرة (انس)، المرجع السابق من (١١٦).
١١٦ - تبليغ حقوق رقم (٩٠/٨٢٢) من (١٠٤٢) لسنة ١٩٩٢، مشار إليه في مجموعة المبادئ القانونية لمحكمة التمييز في قضايا الحضانة، الجزء الثامن، القسم الأول (أ - ب)، من (٥٠٧).
١١٧ - تبليغ حقوق (٩٦/١٦) من (٢٥٢٤) لسنة ١٩٩٤، سبق الإشارة إليه.

بحسب أن نوضح ابتداءً أن الدفوع لا تخرج عن نوع من الأنواع الأربعة^(١١١)

(أ) دفوع شكلية أو إجرائية تتعلق بشكل وإجراءات الخصومة بعيداً عن جوهر النزاع

(ب) دفوع موضوعية تتعلق بصلب موضوع النزاع الذي كان دافعاً ومحركاً للخصوم للحجج إلى القضاء لحسمه بصور حكم قضائي حائز لحجية الأمر المقضي .

(ج) دفوع بعدم القبول^(١١٢) ، تتعلق بالدعوى كحق مستقل عن الحق الموضوعي وتتأسس

على أن حق الدعوى ليس متاحاً إلا إذا توافرت مقتضيات معينة تجعل الخصم المدني جديراً بحماية القضاء كشروط المصلحة والصفة وعدم وجود مانع قانوني . وسائر ما توضع عليه الفقه من شروط لقبول الدعوى ، والقول بقبول الدعوى وفقاً لهذه العلاقة لا يعني أن المدعي محق فيما يدعيه بالضرورة ، لذلك من المتصور أن يقضى بعدم قبول الدعوى ابتداءً ثم يحكم في موضوعها لقبول مصلحة المدعي وقد يقضى بعدم قبولها لتخلف احد شروط القبول ، بالرغم من أحقية الادعاء الذي لا تنقضه الأدلة والبراهين بما يكفي لإقناع المحكمة للحكم في مصلحة المدعي .

والترفة بين أنواع الدفوع المختلفة لا تخلو من أهمية تتعلل في اختلاف الأحكام التي يخضع لها كل منها ، وبخاصة ما يتعلق بوقت تقديم الدفوع ومدى استفادته لولاية محكمة الموضوع :

^(١١١) راجع (وحيد) ، المرجع السابق ، من (١٨٧) وما بعدها ، والتي (فتح) ، المرجع السابق ، من (٤٨٢) وما بعدها ، السيد سايي (أحمد) ، المرجع السابق ، من (٢٤٨) وما بعدها ، أبو الوفا (أحمد) ، المرجع السابق ، من (٢١٠) وما بعدها ، القضاة (مفتاح) ، المرجع السابق ، من (٢٢٢) وما بعدها ، مصطفى بونس (منصور) ، المرجع السابق ، من (٨٦) وما بعدها ، وفي المصري (محمد) المرجع السابق ، من (٢٢٥) وما بعدها .

^(١١٢) راجع (وحيد) المرجع السابق ، من (١٤٨ - ١٤٩) ويرى أن هذا الدفوع يختلف عن الدفوع الموضوعية في أنه لا يثار في الحق الموضوعي نفسه ، وإنما في ملكة الحصول على حكم بشأنه . كما يختلف عن الدفوع الإجرائية الرامية إلى أنه لا يدخل بإجراءات الخصومة وإنما يثار في موضوعها ، وهو بذلك وسط بين الدفوع الموضوعي والدفوع الإجرائية الرحت . نفس الإشارة من (١٤٩) . السيد سايي (أحمد) المرجع السابق ، من (٢٢٤ - ٢٢٥) ، والتي (فتح) ، المرجع السابق ، من (٤٩٢ - ٤٩٣) . ويرى أن فكرة عدم القبول تؤدي إلى تطبيق وظيفة مهمة تتفق مع مبدأ الاقتصاد في الخصومة ، حيث يتعلق بالناسي عن النظر فيما يقدم إليه معاً يوفر الوقت والجهد والنفقات . نفس الإشارة ، من (١٤٢) ، أبو الوفا (أحمد) ، من (٢١٦) وما بعدها .

١. فالدفع والشكالية^(١٧٧) وتبدى أن التدويل في أساس الدعوى وتخضع لترتيب معين ما لم تكن متعلقة بالنظام العام، والحكم الصادر فيها لا يستتد ولاية محكمة الموضوع. فإذا طعن في الحكم الصادر عن معاكم أول درجة (صلح أو بداية) أمام محكمة الاستئناف وطورت محكمة الطعن إلغاء الحكم الابتدائي، تعين عليها أن تعيد النزاع إلى محكمة أول درجة لتتول كلمتها في الموضوع، لأن حكمها الذي تم إلغاؤه لم يتطرق لموضوع النزاع ولم تستند به ولايتها.

٢. أما الدفع الموضوعية^(١٧٨)، فالقاعدة، أن إيداعها لا يخضع لترتيب معين وأنه يمكن إثارها في أي حالة تكون عليها الدعوى. كما أن الحكم الصادر فيها يستتد ولاية محكمة الدرجة الأولى، فإذا ما تم إلغاؤه استئنافاً تعين على محكمة الدرجة الثانية أن تفصل فيه لأن تعيده إلى محكمة الدرجة الأولى التي استنفدت ولايتها بشأنه لأن حكمها في الدفع الموضوعي هو حكم في صلب موضوع النزاع الذي تناوله هذا الدفع.



٣. وبالنسبة للدفع بعدم القبول^(١٧٩)، فالقاعدة أنه يجوز إيداعها في أي حالة تكون عليها الدعوى ولا يخضع إيداعها لترتيب معين، وهي من هذه الناحية أقرب إلى الدفع الموضوعية، كما أن الحكم الصادر فيها لا يستتد ولاية محكمة أول درجة - على الأقل بالنسبة لبعض صور هذا الدفع -، فإذا تقرر إلغاؤه استئنافاً كان على محكمة الاستئناف أن تعيد القضية إلى محكمة أول درجة لتفصل في موضوعها وهو بهذه المثابة

^(١٧٧) والى (فتحي)، المرجع السابق، ص (٤٨٦) وما بعدها، السيد صاوي (أحمد)، المرجع السابق، ص (٢٨٩) وما بعدها، الوهب (وجدي)، المرجع السابق، ص (٢١٢)، وليد المصري (محمد)، المرجع السابق، ص (٣٢٤) وما بعدها، مسلم (أحمد)، أصول الفرائض، ناز الفكر العربي، ١٩٧٨، ص (٥٦٧) بند (٥٦٤).

^(١٧٨) أبو الوهب (أحمد)، والى (فتحي)، السيد صاوي (أحمد)، الوهب (وجدي)، وليد المصري (محمد)، نفس الإشارات السابقة، مسلم (أحمد)، المرجع السابق، ص (٥٦٦) بند (٥٦٤).

^(١٧٩) أبو الوهب (أحمد)، المرجع السابق، ص (٢٨٩) وما بعدها، الوهب (وجدي)، المرجع السابق، ص (٥٠٠) وما بعدها، السيد صاوي (أحمد)، المرجع السابق، ص (٣٢٤) وما بعدها، والى (فتحي)، المرجع السابق، ص (٤٩٤) وما بعدها، مصطفى بنس (محمود)، المرجع السابق، ص (٩٢) وما بعدها، الشرفاوي (عبد المصطفى)، نظرية المصلحة، ط (١) دار النهضة العربية لسنة ١٩٤٧، ص (٤١٠) وما بعدها بند (٢٧٨)، ويخضع هذا التقية الدفع بعدم القبول لإحكام الدفع الموضوعي بالنظر بالنظام العام، مسلم (أحمد)، المرجع السابق، ص (٥٧٢) بند (٥٤٠)، ومن الجدير بالذكر أن الفقه الأردني لم يأخذ بهذا النوع من الدفع وقد حلت مؤلفات الفقه الأردني من الإشارة إليه، أما القضاء الأردني، فقد تطرق في أحكام صادرة في هذا الدفع أيضاً باعتبارات القضاء المصري لاسيما فيما يختص بأثر اتفاق التحكيم على قبول الدعوى.

^(١٨٠) في هذا الصدد، محسن (إبراهيم حرب)، ملزمة الدفع بالتحكيم، مقالة منشورة في مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الثاني، العدد الأول، شباط ١٩٩٦، ص (١٤٢) وما بعدها.

التحيز لا أساس له من القانون، وليس ثمة موجب لإلزام المحكمة بتطبيق حكم المادة (١٦) (أصول مدنية) على حالة لا تستوجب أصلاً توقيع جزاء البطلان في غياب وجود نص يقرر هذا الجزاء، وليس من حقها التدخل تلقائياً لإثارته ولو كان له موجب مادام الأمر لا يعنى اعتبارات النظام العام^(١٦٦).

ويبقى أن نشير إلى وجود حالات يتصور فيها توقيع جزاء البطلان إذا لم تراخ القواعد والشروط المنصوص عليها في تليغ الإنذار العدلي. وهذه قواعد عامة تتناول التبليغات عموماً وتحيط بالإنذار العدلي، كما لو تم تليغ الإنذار العدلي في غير الأوقات المسموح بها دون أن تتوافر حالة الضرورة ويتحقق ذلك إذا وقع قبل الساعة صباحاً أو بعد الساعة مساءً^(١٦٧) أو لم يتم التليغ على يد المكلف به قانوناً^(١٦٨)، أو جاء خالياً من البيانات الجوهرية، أو لم يتم تسليم الإنذار للشخص المطلوب تبليغه أو من يحوز تسليمه نهاية عنه وفقاً لتصوص القانون^(١٦٩).



مثل هذه التحاوزات تجد مجالاً رحيماً لتطبيق جزاء البطلان المنصوص عليه في المادة (١٦) من قانون الأصول المدنية، وتدخل في تكييف "عدم مراعاة مواعيد وأجراءات وشروط التليغ" التي تستوجب توقيع جزاء البطلان.

- المبحث الثاني : أثر عدم التزام المؤجر بتوجيه الإنذار العدلي على دعوى الإخلاء :

قد يبادر المالك إلى إقامة دعوى إخلاء المأجور بمجرد توافر إحدى الحالات المبينة لذلك، فيدفع المستأجر الدعوى بعدم توجيه الإنذار العدلي، فما طبيعة هذا الدفع؟ وما أثره على سير الخصومة؟

^(١٦٦) - وابتدعهاش المصري (محمد) . شرح قانون اصول المحاكمات المدنية، ص (٢٦٧) .

^(١٦٧) - المادة الرابعة من قانون الاصول المدنية .

^(١٦٨) - المادة السادسة من قانون الاصول المدنية .

^(١٦٩) - المادة الثامنة من قانون الاصول المدنية .

ويبنى عليه أن عدم ملء المستأجر في سعة تبلغ الإنذار العدلي بشرط ثلثي البطلان
عن التمسك بحق مقرر لصلته. ومن شأنه أن يحول الإجراء العيب إلى إجراء صحيح
ومنح لأناره القانونية مادام غير متعلق بالنظام العام، وهو ما يتفق مع الوجهة التي ذهب
إليها محكمة التمييز^(١١٧).

وثالثاً، إن إدراج عدم سعة تبلغ الإنذار العدلي في قائمة المخالفات التي تستتبع بطلان
جزء البطلان المقرر في المادة (١٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية، لا يعدو أن يكون
إقصاء غير مبرور لشروط الإنذار العدلي في غير سياقها الصحيح وفي غير محله بالتبليغ
قائمة (١٦) أصول مدنية ترتب جزاء البطلان على عدم مراعاة مواعيد وأجرامات
التبليغ وشروطه المنصوص عليها في المواد السابقة عليها. أما حكم المحكمة المطروحة
عليه فيتناول تحديداً مسألة عدم تمسك المستأجر بشرط سبق توجيه الإنذار العدلي
أو عدم اعتراضه على ما يعتوره من عيوب لدفع مطالبته بالتخلية، في حين أن المخالفات
المشمولة بحكم المادة (١٦/أصول مدنية) وهي الواردة في المواد من (٤-١٥) من نص
القانون، فتتناول مخالفات مختلفة تماماً عن تلك التي أشير إليها في قرار المحكمة العليا
ومحصلة ذلك أن ما تعرضت له محكمة التمييز في قرارها السابقين^(١١٨) بخصوص
الإنذار العدلي مغاير تماماً للمخالفات التي ينطبق عليها حكم المادة (١٦) سابقة الذكر
ولا محل لشمولها بها، احتراماً لقاعدة "لا يطلان إلا بنص"^(١١٩) التي يعتقها المشرع
الأردني. وتتطلب بالضرورة أن تكون العيوب المتعلقة بالإنذار العدلي المشار إليها في حكم
المحكمة من ضمن المخالفات الواردة في المواد من (٤-١٥/أصول مدنية).



وننتهي من ذلك إلى القول بأنه لا محل لتوقيع جزاء البطلان بنوعيه الخاص والعموم
على الحالات المشار إليها في قرار محكمة التمييز سالف الذكر^(١١٩)، وأن ما قبل بخصوص
وجود تعارض بين ما يقضي به نص المادة (١٦/أصول مدنية) وبين إجهادات محكمة

^(١١٧) راجع قرارها رقم (٩٠/٤٢١) و (٩٢/٧٧٨)، سبقت الإشارة إليهما، وقرارها رقم (٨٧/٨١٠) من (١٣٦١) لسنة ١٩٨٨، مجموعة المبادئ المرجع السابق، ص (٣٠)، وأيضاً الصاوي (أحمد السيد) المرجع السابق ص (١٥٠-١٥١) بند (٢٥٢)، والي (فتحي) المرجع السابق ص (٤١٤-٤١٥) بند (٢٥٢)، المصري (محمد وليد) المرجع السابق ص (٢٦٨-٢٦٩)، القضاء (مفلح) المرجع السابق ص (٣١٢).
^(١١٨) الإشارة السابقة.
^(١١٩) راجع المادة (٢٤/أصول مدنية).
^(١٢٠) القرار رقم (٩١/٤٢١) لسنة ١٩٩٣، والقرار (٩٢/٧٧٨) لسنة ١٩٩٤، وقد سبقت الإشارة إليهما.

التميز لا
/ أصول مد
هذه الجزا
إعتبارات
ويبقى
والشروط
وتحيط بال
تتواجر حان
لم يتم الت
تسليم الإ
(١١٧)
مثل
(١٦) م
التبليغ
- المبح
ق
لذلك
أثره
(١٠٠)
(١٠١)
(١٠٢)
(١٠٣)
(١٠٤)

وخاص إلى أنه كان على المحكمة أن توقع جزاء البطلان المقرر في المادة السابقة في حالة عدم مراعاة مواعيد وشروط وإجراءات الإنذار العدلي. وهو بطلان متعلق بالنظام العام. ويجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها وفي أي مرحلة تكون من مراحل التقاضي^(١١١).

ولا شك لدينا في أن هذا الرأي محل نظر، لأسباب عدة،

أولاً، أن جزاء البطلان المقرر في المادة (١٦) أصول مدنية يشمل جميع المخالفات المترتبة في المواد من (٤-١٥) من نفس القانون، ولم يشر المشروع إلى أن جزاء البطلان المقرر في حال مخالفة أحكام هذه المواد جميعها متعلق بالنظام العام، فكيف إذا كان من عادة المشروع أن يفصح عن رغبته فيما يعتبره من النصوص متعلقاً بالنظام العام صراحة أو ضمناً، كأن يقرر عدم جواز اتفاق الأطراف على مخالفة حكم النص^(١١٢) أو يعطي المحكمة الحق في إثارته من تلقاء نفسها^(١١٣)، فإذا لم يفعل كان علينا أن ننتهين طبيعة المصلحة المحمية بهذا الجزاء، فإذا كانت المصلحة خاصة بأحد الخصوم كان البطلان خاصاً، وإذا كانت متعلقة بالمصلحة العامة كان البطلان عاماً^(١١٤).



ثانياً، قد رأينا أن المصلحة المستهدفة بتوجيه الإنذار العدلي هي مما يخص الخصوم وتحديد المستأجر، وإذا جاز أن يوقع جزاء البطلان على مخالفة قواعده، تعين أن يكون من نوع البطلان الخاص الذي لا يجوز أن يتمسك به إلا من تقرر لمصلحته^(١١٥)، ولا تملك المحكمة الحق في إثارته من تلقاء نفسها^(١١٦)، كما أن هذا البطلان يقبل التصحيح بالتنازل من قبل صاحب المصلحة فيه^(١١٧)، ومن ثم يملك المستأجر، وهو صاحب المصلحة في التمسك بالبطلان، مطلق الحق في التنازل عنه دون معقب.

^(١١١) الشريف (عصام)، المرجع السابق ص (٢٩).

^(١١٢) راجع المادة (١٣٣) أصول مدنية (والتي تنص على ما يأتي "يقع باطلاً عمل القاضي... ولو تم بالتفاهق الخصوم" المادة ١١١/١١١ أصول مدنية) وتصر على أن "المنع بعدم اختصاص المحكمة لانتفاء ولايتها أو بسبب نوع الدعوى أو قبيلتها أو بعدم جواز نظرهما نسق الفصل فيها أو بأي دواعٍ أخرى متصلة بالنظام العام، يجوز إثارته في أي حالة تكون عليها الدعوى، وتحمك به المحكمة من تلقاء نفسها".

^(١١٣) والتي (فتحي) المرجع السابق ص (٤٠٨) بند (٢٥٠)، و(جدي) المرجع السابق ص (١٥٤-١٥٥)، القضاء (فيلق) المرجع السابق ص (٣١٠) وما بعدها، الصاوي (أحمد السيد) المرجع السابق ص (٥١٢) بند (٣١٨)، أبو الوفا (أحمد) المرجع السابق ص (٤٧٨ - ٤٧٩).

^(١١٤) راجع المادة (٢٥) أصول مدنية.

^(١١٥) راجع المادة (٢٥) أصول مدنية.

^(١١٦) راجع المادة (٢٤) أصول مدنية.

وجواز مثل هذا الاتفاق يفسره أن الطعن بالاستئناف حق وليس واجباً، وليس ثمة ما يمنع من التنازل عن هذا الحق في نزاع محدد وفي حدود هذا النزاع، والأمر لا ينطوي على جهالة أو تغريب ويتسجم مع حقيقة أن الطعن بالاستئناف ليس لازماً بالضرورة، وأن من حق الخصمين الاكتفاء بدرجة واحدة بمناسبة نزاع معين، على ألا يصل الأمر إلى حد المضادة على حق الطعن بهذا الطريق وبشكل مطلق مما يخالف رغبة المشرع واعتبارات النظام العام التي دعت لإقرار هذا الحق وإفصاح المجال لتطبيقه في نظامنا القانوني.

ومن جانب آخر فإن تكليف الإنذار العدلي الذي ينبغي أن يسبق إقامة دعوى الإخلاء، بحسبانه - كما سنرى لاحقاً - من الشروط الخاصة لقبول دعوى الإخلاء، يرجح فكرة عدم اعتباره متعلقاً بالنظام العام، وإنما بالخصم المقرر لمصلحته وهو المستأجر، فهأن يتمسك به أو يتنازل عنه^(١١٤)، وإذا كانت بعض صور الدفع بعدم القبول متعلقة بالنظام العام كالدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها، فلتسبب سائر هذه الدفع من هذا القبيل، ولا يصح تعميم الحكم الذي خص به المشرع صراحة حجية الأمر المقضي^(١١٥) على سائر صور الدفع بعدم القبول مع التسليم بوجود خلاف فقهي حول هذه المسألة^(١١٦).



وقد ذهب رأي إلى أن اجتهادات محكمة التمييز بخصوص الإنذار العدلي تخالف نص المادة (١٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية التي ترتب جزاء الإبطان على عدم مراعاة مواعيد وإجراءات التبليغ وشروطه المنصوص عليها في المواد السابقة^(١١٧)، ويرى في عدم توقيع هذا الجزاء مخالفةً صريحةً و تناقضاً واضحاً بين النص القانوني من جهة والتطبيق القضائي الممثل في اجتهادات محكمة التمييز من جهة أخرى^(١١٨).

أولاً
ثانياً
وت
يك
ولا
الت
ص

الشريعة
راجع الم
المادة
أو عدم
وليس كما
(مطابق)
(أحد)
ر
ر
ر

(١١٤) وهذا ما يتفق مع وجهة القضاء المصري بخصوص شروط المصلحة والصفة في الدعوى، راجع هذا الخصوص مستشرق بونس (محمود)، المرجع السابق، ص (٦٢) والهامش رقم (١١٩) من نفس الصفحة.
 (١١٥) راجع نص المادة (١١١) من قانون الأصول المدنية رقم (٢٤) لسنة ١٩٨٨ المعدلة بموجب القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠٢.
 (١١٦) مصطفى بونس (محمود) المرجع السابق، ص (٥٨) وما بعدها.
 (١١٧) انظر المواد من (١٥-١) من قانون أصول المحاكمات المدنية.
 (١١٨) الشريعة (عصام)، الإجراءات في المعاكم (الاستئنافات التقاضي والتبليغات) بحث منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنيين، الأعداد (٦-٧) لعام ٢٠٠٤، ص (٢٨ - ٣١).

ويعتارة أخرى، فإن هنالك فارق جوهري بين أن يجرّد شخص من حق قانوني - ولو كان ذلك برضا - دون مراعاة لحرمة نص قانوني لا تجوز مخالفته، وبين الاعتراف بهذا الحق لصاحب الشأن وترك أمر التمسك به شخص مشيئته ووفقاً لما يراه ملائماً، وليس في ذلك ما يتعارض مع أحكام النصوص الأمرة، لاسيما أن الحق ليس كالواجب وتوفر ضمان بنفس أمر لأحد الخصوم لا يلزمه استخدامها، فإذا تنازل عنها كان ذلك في سياق احترام هذا الضمان ونزولاً عند إرادة صاحب الشأن في عدم التمسك بها ليس إلا ... ثم أن دور المشرع الإجمالي يقف عند التأكيد على وجود الحق والحيلولة دون مصادرته، لكنه لا يتجاوز ذلك إلى فرض استخدامه تاركاً ذلك لصاحب الشأن المستهدف به .

ومن الأمثلة على ذلك أن المشرع يكفل حق الدفاع، ويؤكد على أهمية تبليغ الخصم وتمكينه من ممارسة هذا الحق، ولا يسمح بحرمان الخصم من هذا الحق الأساسي، ومع ذلك لا يمنع تخلف المدعى عليه عن الحضور دون عذر وعدم إبداء رغبته في الدفاع عن نفسه، من إجراء المحكمة بمثابة الوجاهي^(١١٠)، ويختلف الأمر فيما لو جرى اتفاق بين أطراف النزاع على أن تجري المعاكمة في غيبة المدعى عليه وعلى ألا يمكن الأخير من ممارسة حقه في الدفاع، مثل هذا الاتفاق لا شك في عدم مشروعيته قولاً واحداً .



ومثل ذلك حق الطعن بطريق الاستئناف، وهو حق مكفول ولا تجوز المصادرة عليه وهو ترجمة لمبدأ التقاضي على درجتين الذي اكتسب صفة المبادئ الأساسية المتعلقة بالنظام العام التي لا يجوز النزول عنها أو الاتفاق على مخالفتها، كما يجب على المحاكم العمل بمقتضاها من تلقاء نفسها^(١١١).

على أنه لا يوجد ما يمنع من اتفاق أطراف خصومة معينة على الاكتفاء بدرجة واحدة للتقاضي، بحيث يتقبل كلاهما الحكم الصادر عن محكمة أول درجة أياً كان هذا الحكم^(١١٢).

^(١١٠) راجع نص المادة (٦٧) أصول معاكمات مدنية.

^(١١١) زقلول (أحمد ماهر)، أصول وقواعد المرافعات، دار النهضة العربية، ٢٠٠١ م (٢٦٨) وما بعدها، بند (١٨٧)، بونس محمود مصطفى، المرجع السابق، ص (١٩٥ - ١٩٨) .

^(١١٢) راجع نص المادة (١٧٧) أصول معاكمات مدنية أردني، وانظر أيضاً: راجب (وجدي) المرجع السابق، ص (٧٥١ - ٧٥٢)، والي (فتحي)، المرجع السابق، ص (٧٢١) بند (٣٢٢)، الصاوي (أحمد السيد)، المرجع السابق، ص (٨٧٢) بند (٥٢١) القضاة (صلاح) أصول المعاكمات المدنية والتنظيم القضائي، ط ٢٠٠٤، دار الثقافة، ص (٢٦٧) .

من شرط توجيه الإنذار العدلي، ويستتد من ذلك أنه يحق للمستأجر ارتكاب العديد من المخالفات المتنوعة وبمعدل مخالفتين من كل نوع مهما بلغ مجموع هذه المخالفات دون أن يفقد حقه في الإصدار من قبل المؤجر، مادامت أي من هذه المخالفات المرتكبة لم تتكرر ثلاثاً وفقاً لمتن نص الإقصاء. وفي رأينا أنه كان ينبغي أن يضمن البند الثاني من الفقرة (ج) من المادة الخامسة بأن الإقصاء يشمل ارتكاب خمس مخالفات متفرقة إلى جانب تكرار المخالفة الواحدة ثلاث مرات لوضع حد لتجاوزات المستأجر، فارتكاب خمس مخالفات متفرقة يكفي للإفصاح عن سوء نية المستأجر بما يبرر حرمانه من ضمان الإنذار العدلي، فلا يتمادى بارتكاب المزيد وهو آمن.

٣. تكرار توجيه الإنذار العدلي لمرة مرتين سابقتين على إقامة الدعوى: من الضروري أن يوجه المالك في كل مرة يخل فيها المستأجر بالتزامه بالوفاء بما هو مستحق في ذمته من بدل الإيجار أو بتنفيذ شروط العقد، إنذاراً عدلياً يطالبه فيه بالوفاء حتى لا يقع تحت طائلة المسؤولية، وأن يتكرر ذلك مرتين على الأقل قبل رفع الدعوى التي يقبها بمناسبة ارتكاب المخالفة الثالثة التي يتحلل فيها المالك من توجيه إنذار عدلي آخر، فإذا تسامح المالك في الإخلال الأول والثاني ولم يقم بتوجيه إنذار عدلي مكثفها بتهديد المستأجر شقوباً بالإخلاء إذا لم يقم بالوفاء، أو بإنذاره عن طريق محام، لم تحتسب هذه الحالة في عداد المرات التي يعتد بها القانون لسقوط حق المستأجر في الإنذار العدلي، على أن عدم إقامة دعوى الإخلاء في المراتين الأولىين بعد توجيه الإنذار العدلي وعدم استجابة المستأجر خلال المهلة القانونية، لا يؤثر على حق المالك في إقامة الدعوى بعد الإخلال الثالث دون حاجة لتوجيه إنذار جديد، فالدعوى ليست واجبا يعين القيام به وإنما رخصة متاحة لصاحب الحق المعتدى على حقه أو مركزه القانوني وله وحده تقدير مدى ملاءمة إقامة الدعوى دون معقب^(١٦). هذا من جهة، ومن جهة ثانية، فإن توجيه إنذار عدلي ثالث لمن يقدم ولن يؤخر، ويعتبر من قبيل لزوم مالا يلزم، وتوجيهه من الناحية العملية قد يضر بالمالك إذا كان قد صمم على المطالبة بالإخلاء بعد توجيهه الإنذار العدلي الثاني في أعقاب ارتكاب المستأجر لمخالفة ثانية، ذلك لأن توجيه الإنذار العدلي يفيد أن المالك إنما يخير المستأجر بين الدفع أو تنفيذ أحد بنود

(١٦) أبو الوفاء (أحمد)، المرجع السابق ص (١٠٤) بند (٩١)، راجع (وجدي) المرجع السابق، ص (٩١)، السيد ساوي (أحمد) المرجع السابق ص (١٧٨) بند (٨٧)، والي (فتحي) الوسيط في قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، ط ٢٠٠١، ص (٥٤) بند (٢٧)، ويجمع هؤلاء الفقهاء على أن الدعوى وسيلة اختيارية تصاحب الحق المعتدى عليه وهي حق وليست واجبا.

المبحث الأول - مدى تعلق شرط الإنذار العدلي بالنظام العام

لا يجوز رفع دعوى إخلاء المأجور مالم يسبقها توجيه إنذار عدلي. ومضي المهلة المحددة للإنذار، فعلا ولو أقيمت الدعوى دون أن يسبقها توجيه الإنذار العدلي إذا لم يعترض الخصم - المستأجر - أولم يتمسك بهذا الشرط ؟

يتوقف الأمر على مدى تعلق أو عدم تعلق هذا الشرط بالنظام العام، فمن المعلوم أن تعلق نص قانوني بالنظام العام يلزم الخصوم احترامه وعدم جواز الاتفاق على مخالفته، مثلما يعطي المحكمة الحق في إثارته من تلقاء نفسها، وفي أي حالة تكون عليها الدعوى، وليس الأمر كذلك في حالة عدم تعلقه بالنظام العام، إذ يكون رهنا بإرادة من تقرر لمصلحته، مما يفتح المجال للخصوم للاتفاق على مخالفته، مثلما يحدّد دور المحكمة فيقبلّ بعدها عن إثارته من تلقاء نفسها^(١٨٨).



ومن الواضح أن شرط توجيه الإنذار العدلي جاء في سياق تنظيم عقود إيجار أماكن السكن والمحال التجارية التي روعيت فيها اعتبارات عامة تتجاوز مصالح أطراف العقد وهو الأمر الذي دفع المشرع أن يتبنى حق الامتداد القانوني المقرر للمستأجر، والذي مكّن من الاستمرار في البقاء في المأجور بصرف النظر عن المدة المتفق عليها، وقد استمر العمل بهذا المبدأ في ظل القوانين السابقة إلى أن صدر قانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ الذي تبنى نظرية العقد شريعة المتعاقدين، بما يعنيه ذلك من احترام مدة العقد المتفق عليها ووضع نهاية محددة للحقوق المكتسبة التي تولدت قبل صدور هذا القانون وحدها الأقصى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١.

وقد يدفع مثل هذا التوجه التشريعي البعض للاعتقاد أن شرط توجيه الإنذار العدلي للمستأجر قبيل إقامة دعوى الإخلاء أريد به مراعاة اعتبارات المصلحة العامة، فإذا صح

^{١٨٨} الفراهي (أسأل)، مواعد المرافعات، منشأة المعارف، الإسكندرية ط ١٩٨٣، ص (١٤١) وما بعدها بند (١٤١) وما بعدها أيضاً مصطفى يوسف (محمود) المرجع السابق، ص (١٩) وما بعدها، الصاوي (أحمد السيد) التوجيه السابق ص (٤٤٣-٤٤٢) بند (٢٩٨)، راجع (وجدي)، المرجع السابق ص (٥٠٠) وما بعدها.

الفصل الثاني

أحكام الإنذار العدلي

تطرق في هذا الفصل لسألتين مهمتين، الأولى تتناول علاقة الإنذار العدلي بالنظام العام، على حين تتصدى الثانية لإشكالية تقاسم المالك (المؤجر) عن توجيه الإنذار العدلي للمستأجر، وأثر ذلك على قبول دعوى الإخلاء، ونفرد لذلك المبحثين الآتين :

- المبحث الأول ، علاقة الإنذار العدلي بالنظام العام .

- المبحث الثاني : أثر تخلف المالك عن توجيه الإنذار العدلي على دعوى لإخلاء .



المشروع، ولا يؤثر في سعة الإنذار العدلي الموجه من المؤجر إلى المستأجر أن ينطفئ الأول من الثاني دفع الأجر المستحقة خلال مدة أقل من خمسة عشر يوماً، لأن العبارة لا مدة الإنذار ما ورد في القانون طالما أن المؤجر قد أقام الدعوى بعد مرور مدة الخمسة عشر يوماً المعدلة في القانون، وبعد أن تخلف المستأجر عن الدفع خلال هذه المدة^(١٧٤).

٦. يجب أن يوجه الإنذار العدلي خلال فترة تخلف المستأجر عن الوفاء أو عن تسليم الالتزام. فإذا حل الأجل ولم يتم المستأجر بدفع بدل الإيجار أو أي جزء مستحق منه أو خالف بنود العقد لفترة من الوقت، وتراخى المؤجر في توجيه الإنذار العدلي إلى أن قام المستأجر بالوفاء أو الالتزام بتنفيذ اليمين الذي تمت مخالفته، فإن المالك والحالة هذه لا يستطيع إنذاره عدلياً مادام المستأجر قد استدرك الأمر وأوفى بما عليه من التزام حتى لو كان الوفاء متأخراً عن المعاد المقرر^(١٧٥)، لأن تلك المالك في توجيه الإنذار العدلي من الممكن أن يحمل على أنه نوع من التسامح فلا يحق معه للمالك إعدار المستأجر وقد تم الأخير بتنفيذ التزامه على الوجه المطلوب، وتوجيه الإنذار العدلي في مثل هذه الحالة غير ذي موضوع.



ومن الجدير بالذكر أنه لا يشترط أن يسبق توجيه الإنذار سعي المؤجر إلى التسوية لمطالبته بالبدل، بحيث ينطبق قانون المالكين والمستأجرين على المخالفة المرتكبة، فإنه يكفي مجرد تبليغ المستأجر شخصياً أو بواسطة غيره - من الذين حددهم قانون أصول المحاكمات المدنية^(١٧٦) - بالإنذار العدلي ليرتب آثاره القانونية كإجراء أولي ينبغي أن يسبق انقضاء بالإخلاء. ولهذا لا يلزم أن يسعى المؤجر إلى المستأجر قبل توجيه الإنذار العدلي لمطالبته بالبدل الذي تخلف عن الوفاء به أو الالتزام بشروط العقد التي أخل بها، أما حيث نظرت القواعد العامة الواردة في عقد الإيجار الذي ينظمه القانون المدني الأردني فإن المطالبة المسبقة بالدين أمر لازم وفقاً للقاعدة القانونية التي تقول "إن الدين مطلوب وليس محسباً الأمر الذي يستبعد إعدار المستأجر قبل استنفاد إجراء السعي إليه ومطالبته بالدين أولاً"^(١٧٧).

^(١٧٤) تعبير حقوق (١٩٨١/١) منشور في مجلة نقابة المحامين العدد الخامس، أيار ١٩٨٩، السنة ٤٤، ص (١٩٤).

^(١٧٥) وقد اشترطت محكمة التمييز الأردنية "أن يتم تبليغ الإنذار العدلي للمستأجر قبل أن يقوم بدفع الأجرة أو بدفعها للمالك. لأن دفع الأجرة قبل التبليغ هو دفع طوعي يفقد الإنذار غايته وغرضه في حصر المستأجر على الدفع". تقرير قاضي (٨٧/١١) ص (١٢٨) سنة ١٩٨٩، مجموعة المبادئ، ص (٢٩).

^(١٧٦) راجع المادة التاسعة من قانون أصول المحاكمات المدنية في سبقتها المعدلة بالقانون المعدل رقم (١٤) لسنة ١٩٨٤، فوج (توفيق حسن)، المرجع السابق، ص (٦٥٩-٦٦٠).

وكان يكفي المستأجر المستهتر الراضب في المعاملة والتسوية أن يرجيه دفع ما هو مستحق عليه إلى ما قبل نهاية المدة المحددة في الإنذار العدلي مستفيدا المهلة الممنوحة له قانونا، مضاعفا إليها الفترة الواقعة ما بين معياد الاستحقاق وتاريخ تبلغ الإنذار العدلي، وهكذا دواليك، مما يلحق الضرر بالمالك ويفوت عليه فرصة الإفادة من مستحقاته وقوائدها، وبشكل مستمر تون وجه حق.

وتحسبا لذلك حرص المشرع على وضع سقف أعلى لمخالفات المستأجر التي تتطلب توجيه إنذار عدلي، فإذا تجاوزها سقط حقه في الإنذار العدلي، وأصبح من حق المالك أن يبادر على الفور إلى إقامة دعوى الإخلال، ويترتب على ذلك أن يصبح حكم هذه الحالات بعد الإنذار الثاني كحكم الحالات الأخرى التي لا تتطلب توجيه إنذار عدلي قبل إقامة دعوى الإخلال المستندة إليها، ولكي يستفيد المؤجر من هذا الإعفاء، ينبغي توافر الشروط الآتية:

١. أن تتكرر مخالفات المستأجر التي تستوجب توجيه إنذار عدلي^(١٤٤)، وتحديدًا أن يتخلف المستأجر عن دفع بدل الإجازة أو الجزء المستحق منه، أو أن يخالف أحد بنود العقد ثلاث مرات فأكثر، ولا يشترط أن يكون تكرار هذه المخالفات متواليها، ويلاحظ أن تكرار تخلف المستأجر عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة ليس مشمولًا بهذا الإعفاء بنص المادة (٥/ج/٢) من قانون المالكين والمستأجرين^(١٤٥).



وغني عن البيان أنه لا يشترط في الامتناع عن الوفاء أن يحيط بكامل الإجرة المستحقة، بل إن الامتناع عن الوفاء بجزء منها مهما قل أو كثر يحقق ركن هذا الشرط، لأن الوفاء الجزئي لا يعني عن الوفاء الكلي، والأخير فقط هو الذي يبرئ ساحة المستأجر من الإخلال بالتزامه بالوفاء^(١٤٦).

^{١٤٤} تمييز حقوق (١٤٢/١١٨١) من (٢٨٨١) لسنة ١٩٩٤.

^{١٤٥} استقطبت المادة المذكورة هذه المطالبة في معرض إشارتها للمخالفات المذكورة التي تعني المؤجر من توجيه الإنذار العدلي والمؤجر من ورود ذكرها في البند (١) من نفس المادة كواحدة من المخالفات التي تستوجب المطالبة بالإخلال.

^{١٤٦} مرسى (مليمان) المرجع السابق، ص (٦١٣) وما بعدها بند (٣٢٨) ..

حجازي (عبد الحسي) مدروس في النظرية العامة للالتزام، ط ١٩٦٦، ص (١١٥).

^{١٤٧} الشين ذكي (محمود) المرجع السابق، ص (٩٦٦) بند (٥٧٣)، وراجع أيضًا المادة (١/٢٣٠) من القانون المدني الأردني التي تنص على أنه "ليس للمدين أن يجبر الدائن على قبول وفاء جزئي تحته مالم يوجد نص أو اتفاق يجبر ذلك".

الطائفة المطلوبة لتفهم صحتها واستقامة في دعوى دعوى الاستاذ
دعماً شكائياً أو دعماً إجرائياً .
على هذا الأساس يصح اعتبار الدعوى بالمتابعة الإنداز العدلي

مجلس القضاء
القانوني
المدني
الجزء
الاول

والمشوية أن الإنداز العدلي، وإن كان من الإجراءات المطلوبة في سياق إجراءات التقاضي المتعلقة بدعاوى إخلاء المأجور، مثبتة العلة بالخصومة القضائية، وهو ليس أكثر من شرط ينبغي مراعاته لإمكان قبول دعوى الإخلاء، و بمعنى آخر يتعلق بحق الدعوى أكثر من تعلقه بالخصومة، ومسوغه فقط نشوء حق الدعوى. وهو ينشأ في دعاوى إخلاء المأجور بمجرد توافر إحدى الحالات المبورة لطلب الإخلاء .

- ويؤكد هذه النظرة الإجابة على التساؤل الآتي ،

ما الذي يتعين على المحكمة أن تقضي به في حالة إقامة دعوى الإخلاء دون أن يسبقها توجيه الإنداز العدلي المطلوب ؟



جرى قضاء التمييز على الحكم ببرد الدعوى واعتبارها سابقة لأوانها^(١١٠)، ولو كان الأمر متعلقاً بدفع شكلي لتعين أن ينحصر قضاء هذه المحكمة بين أمرين : إما رد الدعوى لعدم الاختصاص بشئى صورته، أو البطلان في حال مخالفة الإجراء أو الشكل لنموذج القانوني حيث يسعف النص بذلك ويلحق الخصم ضرراً جواً عيب جوهري^(١١١)، أي في الحالات المسوغة لاتخاذ هذا الجزاء أو بسبب عيوب الأهلية .

^(١١٠) انظر القرار التمييز رقم (٩٠/١٤٤) من (١٤٧٢) لسنة ١٩٩١ الصادر بتاريخ ١٩٩٠/٦/٢٠، مشار إليه في مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة التمييز في القضايا الحقوقية، جزء (٧) قسم (١) من (٧٨) والذي جاء فيه "يشترط في دعوى تخلية المأجور التي تستند إلى تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجازة أو أي جزء منه مستحق الأداء، أن يكون المأجور قد وجه إندازاً عدلياً إلى المستأجر يطلب إليه فيه دفع هذه الأجر، وتكون دعوى الإخلاء سابقة لأوانها إلا ثبت بطلان تبليغ الإنداز العدلي الموجه إلى المستأجر"، ونفس المعنى تمييز حقوق رقم (٨١/٥٩٩) ع (٤) لسنة ١٩٨٢ من (٥٢٢)، مشار إليه في الخمره (لس) - المرجع السابق ص (٧٧-٧٨) .
^(١١١) المادة (٦٤) من قانون أصول المعاملات المدنية الأردني .

أقرب ما يكون إلى الدفع الشكلي.

ومن هنا تتضح أهمية التفرقة بين أنواع الدفع المختلفة، لأن الأحكام التي يرضع لها كل دفع تتوقف على تحديد طبيعة ذلك الدفع والنوع الذي ينتمي إليها.

عودة إلى الدفع بعدم توجيه إنذار عدلي في دعاوى إخلاء المأجور، والذي يبورر به المأجور، التساؤل حول طبيعته، فهل هو دفع شكلي أو دفع موضوعي أو دفع بعدم القبول ؟

أولاً، الدفع بعدم توجيه إنذار عدلي ليس دعماً شكلياً؛ فقد عرفنا أنواع الدفع وقتنا بمرور الدفع الشكلي يتعلق بشكل وإجراءات الخصومة، ويوجه قبل انعقاد الخصومة. بل إن ذلك شرطاً أساسياً لصحة الإنذار العدلي، ومن هنا كان الزعم بأنه من طائفة الدفع الشكلي ليس في محله، إذ لا يتصور أن يتعلق هذا الدفع بحالة لم تنشأ بعد وهي لا تنشأ إلا بعد المطالبة القضائية.



وقد يقال: إنه وإن لم يكن متعلقاً بالخصومة يتناول أحد إجراءات التقاضي التي تسبق إقامة الدعوى، ومن المعروف أن حق الدعوى ينشأ بمجرد وقوع الاعتداء على الحق أو المركز القانوني، وأن هذا الاعتداء يتوافر في حالة دعاوى إخلاء المأجور بمجرد تحقق إحدى الحالات المبررة لطلب الإخلاء، وأما المطالبة القضائية ومن ثم انعقاد الخصومة فيكسرل هذا الحق^(١١١)، وبناء على ذلك لا يعدو عدم توجيه الإنذار العدلي أن يكون نوعاً من التجاوز أو الانتهاك على أحد الإجراءات المطلوبة ضمن سلسلة الإجراءات القضائية التي ينبغي

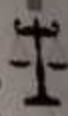
١١١ يرى جمهور الفقهاء الدعوى هي وسيلة اختيارية فيها القانون لصاحب الحق في الانتحاء إلى القضاء لتقرير حقه أو معاقبته وتوجد دائماً سواء لجأ الشخص إلى القضاء أو لم يلجأ، فإذا لجأ إلى القضاء يكون قد باشر حقه في الدعوى، وبالمقابل الدعوى هي المطالبة القضائية أو الترجمة العملية للحق في الدعوى، أما الخصومة القضائية فهي مجموعة الإجراءات التي تتخذ في الدعوى بدءاً من المطالبة القضائية وانتهاء بالحكم فيها أو انتهائها بغير حكم في الموضوع، وكل استعمال للدعوى هو مباشر للحق دستوري هو حق الانتحاء إلى القضاء، أما المطالبة القضائية فهي الإجراء الذي يتم به دفع الدعوى إلى القضاء والدعوى هي موضوع المطالبة القضائية كما هي محل العمل القضائي، وهي بهذا المعنى حق مقرر لشخص معين هو من باشر اعتداء على حقه يبورر حصوله على حماية القضاء، فيجوز له التنازل عنه بعكس حق الانتحاء إلى القضاء الذي يعد من الحقوق العامة التي لا يجوز التنازل عنها.

النظر في التفرقة بين الدعوى من جهة وحق التقاضي والمطالبة القضائية والخصومة من جهة أخرى: الصاوي (أحمد السيد)، المرجع السابق، ص (١٨٢) بند (٩١)، راجع (وجدي)، المرجع السابق، ص (٦٥) وما بعدها، والقبلي (عيسى) للمرجع السابق، ص (١٧) وما بعدها بند (٢٤)، أبو الوفا (أحمد) المرجع السابق ص (١٠٧) وما بعدها بند (٩٦).

التحادي
دعماً
والد
المتعلقة
يتقضي
بالخص
توافر
- ويؤ
ما
توجيه
ج
متعلقة
الاخت
حيث
المسو

مخالفة المستأجر لشروط ما من شروط العقد، أو امتناعه عن دفع بدل الإيجار، أو خيانه منه، أو تطلفه عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة، أما دعاوى الفسخ فتختلف كقاعدة إعدار المدين الذي أدخل بالتزامه مع تخييره بين تنفيذ العقد أو فسخه. والعداوى يكون الإعدار مطلوباً في دعاوى الفسخ عموماً وليس مقتصراً على بعض الدعاوى دون بعضها الآخر، وحتى في حال الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي، فإن ذلك لا يضي من الإعدار إلا إذا اتفق العاقدان صراحة على الإبقاء منه، ويمكن القول إن الإعدار متطلب عام لدعاوى الفسخ كقاعدة، أما الإنذار العدلي فهو اختياري خاص لبعض دعاوى الإخلاء، وليس لعمومها.

سادساً : يمكن للمتعاقدين الاتفاق صراحة على الإعفاء من الإعدار عملاً بأحكام المادة (٢٤٥) من القانون المدني الأردني، ولا نظير لهذا النص في قانون المالكين والمستأجرين بخصوص الإنذار العدلي، ويستفاد من ذلك أن بالإمكان قبول دعوى الفسخ التي لم يسبقها إعدار المدين مادام المتعاقدان قد اتفقا على التحلل من هذا الشرط بعكس دعوى الإخلاء التي لا مجال في مثل هذا الإتفاق، وقد يعزى ذلك إلى أن الإعدار مقرر لمصلحة كلا العاقدين فيضهما في حالة الإعفاء على قدم المساواة ولا يحذف بحقوق أحدهما لمصلحة الآخر، أما الإنذار العدلي فمكرس لمصلحة المستأجر والتنازل عنه يصبّ في خانة المالك ويضاد عن حق قرره المشرع لمصلحة الأول، ولا يمكن أن يعبر في حال التنازل عنه عن رغبة ضمنية للمستأجر، وهو المتضرر الوحيد في مثل هذا الاتفاق، فإذا كان هو الحلقة الأضعف في معادلة المالكين والمستأجرين أمكن فهم ظروف هذا التنازل الذي لا يمكن أن يعبر عن إرادة حقيقية للمستأجر في التخلي عن ضمانه مقرر لمصلحته.



- المبحث الثاني : شروط الإنذار العدلي -

بشروط في توجيه الإنذار العدلي الذي ينبغي أن يسبق إقامة دعوى الإخلاء، مايلي :

١. يجب أن يوجه من ذي صفة إلى ذي صفة، وصاحب الصفة في توجيهه هو المالك أو

١ المادة (٢٤٦ / ١) من القانون المدني الأردني.
٢ المادة (٢٤٥) من القانون المدني الأردني.

والثاني ، أن تتحقق إحدى المخالفات التي تبرز المطالبة بالتظلية والتي اشترط القانون أن يسبقها توجيه إنذار عدلي للمستأجر، وقد وردت هذه الحالات في المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين على سبيل الحصر، ولم يشترط المشرع في جميع نصوص الإخلاء المستددة إليها أن يسبقها توجيه إنذار عدلي وقصر ذلك على الحالات الواردة في البند (١) من الفقرة (ج) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين بتجسيب الامتناع عن دفع بدل الإجازة كله أو جزء مستحق منه أو التخلّف عن دفع الحصة المقررة من بدل الخدمات المشتركة أو مخالفة شرط من شروط العقد.

ولكي يتحقق هذا الشرط ينبغي أن يكون موضوع المطالبة هو إخلاء المأجور. وهو المسمى التي يقمها المؤجر ضد المستأجر لإخلاء المأجور وفقاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين فلا تحسب - على سبيل المثال - دعوى منع المعارضة بالمنفعة، المقامة من المستأجر ضد مشتري العقار في عداد دعاوى الإخلاء بالمعنى المقصود في القانون المذكور^(١٣١).

٩. أخيراً يجب أن يتم التبليغ وفقاً للأوضاع المقررة في قانون أصول المحاكمات المدنية فإذا تم التبليغ بشكل مخالف للقانون وقع باطلاً وغير منتج لأنثارة القانونية، الأمر الذي شأنه أن يجعل من دعوى الإخلاء المستددة إلى هذا الإنذار سابقة لأوانها ومستحقة التردّد ذهبت إلى ذلك محكمة التمييز^(١٣٢).



- المبحث الثالث ، الإعضاء من الإنذار العدلي^(١٣٤) -

بعد أن بين المشرع الحالات التي تستوجب توجيه الإنذار العدلي قبل إقامة دعوى الإخلاء استدرك مقررأ إعفاء المالك من هذا الشرط في حالة تكرار مخالفات المستأجر إليها للإخلاء لمرات ثلاث، كيلا يستغل المستأجر هذه الضمانة، مصراً على تكرار المخالفات لمرات غير مسمّى معتمداً على سماحة القانون الذي حصّنه من دعاوى الإخلاء كما ياتر في التنفيذ خلال المهلة المحددة قانوناً .

^(١٣١) تمييز حقوق (٨٩/٢) من (١٨٨٩) لسنة ١٩٩٠، مجموعة المبادئ، المرجع السابق ص (٦٠)
^(١٣٢) تمييز حقوق رقم (٩٨/١٤٢٠)، منشور في مجلة نقابة المحامين، العدد الخاص، أيار ١٩٨٩، السنة ١٧ من (١٣١)
^(١٣٣) راجع نص المادة (٢/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

فمثل هذا العنصر الفسخ من شأنه أن يقلل من أهمية الإعذار الذي ينبغي أن يسبق المطالبة به قضائياً، فلا يكون متطلباً ضرورياً لقبول دعوى الفسخ، ويتكفي لتحققه مجرد إبلاغ لائحة الدعوى للمدين على الوجه المبين سابقاً.

وأجماً، إن الفسخ من الممكن أن يقع بالاتفاق أو بقوة القانون إلى جانب الفسخ الذي يقع بحكم قضائي^(٢٧١)، أما الإخلاء فلا سبيل إليه إلا عن طريق القضاء.

وبذلك تتضاد أهمية الإعذار عند الفسخ إذا تم بالاتفاق أو بقوة القانون وتتحصر أهميته في نطاق الفسخ القضائي بعكس الإنذار العدلي الذي يظل مطلوباً في دعاوى الإخلاء عند الإخلال بشروط العقد.

ومن جهة أخرى، فإن الإعذار الممهّد لدعوى الفسخ حق لطرفي العقد الملزوم للجانبين، وليس وفقاً على أحدهما دون الآخر، بعكس الإنذار العدلي الممهّد لدعوى الإخلاء، فالأخير مطلوب من المؤجر ومقرر لمصلحة المستأجر فقط.

خامساً، هنالك حالات تبرر المطالبة بالإخلاء ولا يشترط بشأنها أن يسبق إقامة الدعوى توجيه إنذار عدلي^(٢٧٢)، وثمة حالة أخرى يعنى فيها المالك من توجيه إنذار عدلي ثالث في حال تكرار ارتكاب المخالفة لمرات ثلاث^(٢٧٣) وبذلك ينحصر شرط توجيه الإنذار العدلي في ثلاث حالات فقط^(٢٧٤)، هي:

===== أجد العاقدين متقيداً بالعلاقة العقدية إذا كان العاقد الآخر لم يقدم مايقابلها، مشار إليه في: زكي (جمال) المرجع السابق ص (٤٠٢) بند (٢٠٩).

^(٢٧١) الفسخة (عبد التعم فرج)، المرجع السابق، ص (٤٠١) وما بعدها بند (٢٧٢) وما بعده، غانم (أسماعيل) المرجع السابق، ص (٢٧) وما بعدها، زكي (جمال)، المرجع السابق، ص (٤٠٧) وما بعدها بند (٢١٥) وما بعده، مرقس (سليمان)، المرجع السابق ص (٦٤٠) وما بعدها بند (٢٢٥) وما بعده.

^(٢٧٢) انظر الحالات المشار إليها في البند من (٣-١٠) من الفقرة (ج) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين فضلاً عن الحالة المشار إليها في البند (١) من نفس المادة والمتعلقة بتظلم المستأجر عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة.

^(٢٧٣) انظر المادة (٢/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين.

^(٢٧٤) انظر المادة (١/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين.



ولا يلزم توجيه الإنذار العدلي إلا إذا تحقق شرطان : الأول تواهر إحدى الحالات الواردة في المادة (٥ / ج / ١) من قانون المالكين والمستأجرين، والثاني أن يكون القصد من الدعوى طلب الإخلاء استناداً إلى إحدى الحالات السابقة، فإذا اقتضت المطالبة على استيفاء بدل الإيجار المستحق أو الحصة المتفق عليها من بدل الخدمات المشتركة، أو حث المستأجر على احترام بنود العقد التي تمت مخالفتها، لم يلزم في كل هذه الحالات توجيه إنذار عدلي، فقد لا يرغب المالك في الإخلاء مكتئباً بالمطالبة بما هو مستحق له فتقبل مطالبته مباشرة، فلا يشترط أن يسبقها توجيه إنذار عدلي، وقد يطالب بالأمرين معا أي بالمستحق له وبالإخلاء معاً، وعندما لا مفر من توجيه الإنذار العدلي قبل المطالبة القضائية .

وصفوة القول أن سبق توجيه الإنذار العدلي ليس ضرورياً وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين ما لم يكن المقصود من الدعوى المطالبة بتخليه المأجور^(١١).

٤. المطلب الرابع ، الإنذار العدلي، والإعذار المقرر في القواعد العامة :

تنص المادة (١/٢٤٦) من القانون المدني^(١٢) على أنه في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه في العقد، جاز للعاقد الآخر - بعد إعذاره المدين - أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه. ويجوز للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ في الحال أو تنظره إلى أجل مسمى^(١٣).

فما الفارق بين هذا الإعذار الممهد لدعوى الفسخ والإنذار العدلي الذي ينبغي أن يسبق إقامة دعوى الإخلاء ؟

^(١١) وهذا ما أدته محكمة التمييز في أحد أحكامها بقولها : " يشترط تلبية المستأجر إنذاراً عدلياً يدفع الإيجار قبل إقامة دعوى التخليه. أما المطالبة بدفع الإيجار فتدبره استحقاق بدل الإيجار فقط . انظر في هذا المعنى تمييز حقوق رقم (٨٧ / ٧٦٧) من (١٣٥٥) لسنة ١٩٨٩ . مجموعة المبادئ المرجع السابق، ص (٢٢)، ونفس المعنى تمييز حقوق رقم (٨٨ / ٥٢٢)، من (١٤١١) لسنة ١٩٨٩ . مجموعة المبادئ نفس المرجع السابق، ص (٤٧) .
^(١٢) وبما أنها نص المادة الأولى من المادة (١٥٧) من القانون المدني المصري، والنص الأردني منقول حرفياً عن النص المصري
^(١٣) لا بد عليه الأخير بإضافة عبارة " مع التمييز في الحالاتين إن كان له مقتضى "



عنان الأرفن -

٨. شرقاوي (عبد المنعم) ،

نظرية المصلحة، رسالة ط (١)، دار النهضة العربية، (١٩٤٧) .

٩. صاوي (أحمد السيد) ،

الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، (٢٠٠٠) .

١٠. الصدة (عبد المنعم فرج) ،

مصادر الالتزام، ط (١)، دار النهضة العربية، القاهرة (١٩٦٩) .

١١. عبد التواب (معوض) ،

المواعيد الإجرائية في القوانين المدنية والجزائية، دار المطبوعات الجامعية، ط (١٩٨٧) .

١٢. عمر (نبيل إسماعيل) ،

الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط (١٩٩٩) .

١٣. غانم (إسماعيل) ،

التظلية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الجزء الثاني، مكتبة عبد الله وهبة (١٩٦٦) .

١٤. فرج (توفيق حسن) ،

عقد الإيجار في القانون اللبناني، مكتبة مكاوي، بيروت، ط (١٩٧٥) .



وقد يساعد على هذا الفهم نظرة محكمة التمييز الأردنية^(١١٦) إلى الإنذار العديني بحسابه عنصراً أساسياً يؤكد أن المستأجر في حالة التأخر عن التنفيذ، وأنه بدون توجيه إنذار عدلي لا يمكن اعتبار المستأجر متلفاً عن تنفيذ المطلوب منه، بالرغم من حلول ما هو مستحق عليه وامتناعه عن الوفاء به، وحجتها في ذلك أن من حق المؤجر أن يتسامح في التأخير ما لم يعلن صراحة تمسكه بحقه في التنفيذ تحت طائلة مساواة المستأجر قانوناً - ومن ضمنها مطالبته بالإخلاء - من خلال آلية الإنذار العدلي .

على أن اعتبار الدفع بعدم توجيه الإنذار العدلي دفعا موضوعيا لا يستقيم مع حقيقة الدفع الموضوعي الذي يتناول صلب موضوع النزاع أو السبب الموجب لطلب الإخلاء، والذي يتراوح ما بين التخلف عن دفع بدل الإيجار أو الجزء المستحق منه، أو التخلف عن دفع الحصة المقررة من بدل الخدمات المشتركة، أو مخالفة المستأجر لأي شرط يكون من شروط العقد، وهذا هو جوهر موضوع دعوى الإخلاء الذي ينبغي أن ينصب عليه الدفع لكي يعتبر موضوعياً .



أما عدم توجيه الإنذار العدلي من قبل المؤجر فتقضية إجرائية بحثة والتعرض لها لا يحسم المسألة المتنازع عليها ولا يجوز الحكم الصادر فيها حجية الأمر المقضي، وهذه هي أبرز سمات الدفع الموضوعي^(١١٧)، لذلك نستبعد أيضا وبشكل قاطع اعتبار هذا الدفع من قبيل الدفع الموضوعية .

^(١١٦) تمييز حقوق رقم (٨٧/١٠٢٦) من (١٢٨٢) لسنة ١٩٨٩، منشور في مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة التمييز في القضايا المحققة، الجزء السابع، القسم (١) من (٢٧)، وقد صادف هذا الحكم "إذا كان الدائن يريد من المدين أن ينفذ التزامه الذي جرت أمته فعلية أن يتعمده بذلك عن طريق إعذاره بالطرق التي رسمها القانون، وضد ذلك يصحح ملزماً بتنفيذ التزامه فوراً".

^(١١٧) الدفع الموضوعي هو الذي يوجه إلى الحق موضوع الدعوى بفرض الحكم برفض الدعوى كلها أو جزئياً وينتازع في نشوء الحق أو بقائه أو مقداره، راجع (وصفي)، المرجع السابق من (٥٨٩)، وتشمل كل دفع يتوكل على قبوله رفض طلب المدعي، أبو الوفاء (أحمد)، المرجع السابق، من (٢١٠) بند (٢٠١)، الصاوي (أحمد)، المرجع السابق، من (٢٨٩) بند (١٦٢)، وقارن (والم) (تمس)، المرجع السابق، حيث يميز بين الدفع الموضوعي والدفع الموضوعي، ويرى ضرورة قصر الدفع الموضوعي على ما يقوم به المدعي غايه من تأكيد لواقعة مانعة أو منيعة ترمي إلى رفض الدعوى من (٤٨٢) وما بعدها، بند (٢٨٢).

حالاتها، المقطع
أبو العذر اعتبار
على سواها الصالحات
رأيها
المدعي وبصورة
مستغاث طلب
والتي في ضوئها
الأيكون هناك
بعض الدعاوى
ذلك على سبب
والذي يثار على

ثالثاً - الدفع بعدم توجيه الإنذار العدلي دفع بعدم القبول^(١١٦)

إذا عذر اعتبار هذا الدفع من قبيل الدفع الاجرائية واستحال اعتباره دفعا موضوعيا، لم يبق سوى إلحاقه في عداد الدفع بعدم القبول، ونحن نرجح هذا الاجتهاد للأسباب التالية:

رأينا فيما سبق أن الدفع بعدم القبول تتعلق بحق الدعوى وإثارها تعني أن المدعي ويصرف النظر عن - أحقيته فيما يدعيه - ليس جديراً بحماية القضاء لانتقاء مستوغات طلب هذه الحماية، وبعبارة أخرى لانتفاء الشروط التي يتطلبها المشرع لذلك، والتي في ضوئها تنقطع جدارة المدعي في استخدام مكتة الدعوى، ومن هذه الشروط ألا يكون هناك قيد قانوني يقيضي مراعاته ابتداءً^(١١٧)، والمشرع يملك الحق في تقييد إقامة بعض الدعاوى بشروط خاصة إلى جانب الشروط العامة المطلوبة في جميع الدعاوى^(١١٨)، من ذلك على سبيل المثال تقييد إقامة دعوى الشفعة خلال مدة معينة تحت طائلة سقوط^(١١٩)، والتي يثار على هيئة دفع بعدم القبول^(١٢٠).



يتم الدفع بعدم القبول بأنه ذو طبيعة خاصة، فهو لا يوجه إلى ذات الحق المدعي به فلا يعد دفعا موضوعيا، ولا يوجه إلى إجراءات المسومة فلا يعد دفعا شكليا، بل يوجه إلى الوسيلة التي يحمي بها صاحب الحق حقه وما إذا كان من العاثر استعمالها أو أن شروط هذا الاستعمال غير متوافرة، والخصم بهذا الدفع يكتفي بوجود دعوى لدى خصمه لعدم توافر أحد الشروط التي يتطلبها القانون لقبولها.

أولها (أمد)، نظرية الدفع في قانون المرافعات ط (٦) منشأة المعارف الاسكندرية ١٩٨٠، ص (٨٠١) بند (٤٠)، وقارن الشرفي (بعد التعم) الذي يعتبره من الدفع الموضوعية لكونه بطلبك بوسائل الدفاع الموضوعية مع خلاف واحد هو أنه لا يتناول الحق ذاته بالإنكار أو بالاحتجاج بأدائه أو انتفائه لكنه يتناول الوسيلة التي يحمي بها صاحب الحق حقه، وما إذا كان من العاثر استعمالها، المرجع السابق، ص (١١٢) وما بعدها بند (٣٨١).

أولها (أمد)، المرجع السابق ص (١٢٥) هامش رقم (١) ومن صور هذا الدفع، الدفع بعدم قبول الدعوى لوجوب عرض الترخيص أولاً على لجنة إدارية كالمخازنات الضريبية عملاً بقانون المساكن المصري رقم (١٦) لعام ١٩٧٧، مشار إليه في أم الوفا (أمد) نظرية الدفع، ص (٨١٥) بند (٤٧٩ م)، وقارن والي (فتحي)، ويراد تكييفها قانونياً لتكفل أو دفع أو طعن مقدم إلى المحكمة يترتب عليه امتناعها عن النظر فيه، ويرجع إلى أحد أمرين، غياب الطلب كعمل آخر التي وعدم توافر الصلحة في الإجراء، ص (١٤٢) وما بعدها بند (٢٨٦).

والجاء (وحي) المرجع السابق، ويرى أن إثار هذا الدفع تعني التمسك بعدم توافر شروط من شروط الدعوى سواء اكتتبت من شروطها العامة كالصلحة والصفة) ، أم شروطها الخاصة ببعض الدعاوى، ص (١٤٨).

رابعاً بعض المادة (١١٢) من القانون المدني الأردني حيث تنص على فقرتها الأولى: "على من يريد الإخذ بالشفعة أن يرفع الدعوى خلال ٣ يوماً من تاريخ علمه بتسجيل البيع، وإذا أخرها بدون عذر شرعي سقط حقه في الشفعة". كما تنص فقرتها الثانية: "على أنه لا تسقط دعوى الشفعة بعد مرور ستة أشهر من تاريخ التسجيل". ومن ذلك أيضاً في القانون المصري ١٩٥٦، ويرجع دعوى الحيازة خلال سنة من بدء الاعتداء أو العمل (المواد: ٩٥٨، ٩٦١، ٩٦٢ مدني مصري) -

وأما (وحي) المرجع السابق ص (١٠٧)، أبو الوفا (أمد)، ويرى أن دفع الدعوى غير المناسبة أو إبعاد المدعي عنها على سبيل الحق في إقامتها ويثار هذا السقوط على هيئة دفع بعدم القبول، نظرية الدفع، ص (٨١٤) بند (٤٨٠).

أما اعتبار الدعوى سابقة لأوانها فيعبر عن وجهة نظر مختلفة تماماً ولا يمكن اعتبارها للمقارنة بكل من التصالين السابقين، وبعبارة أخرى: لا تستطيع المحكمة أن تنسب إلى الحالة السابقة برد الدعوى لعدم اختصاصها بنظرها، لأن المسألة المثارة أمامها خارجة عن موضوع الاختصاص، كذلك لا تستطيع المحكمة أن تقضي ببطلان الدعوى لعدم اختصاصها بإضاع تظلم شرط الإنذار العدلي لحالات عيوب الشكل والإجراءات ونقص الأهلية، فالمثل كان قضاء المحكمة العليا باعتبار المطالبة سابقة لأوانها^(١٢١)، أي أنها صحيحة من حيث المبدأ، فيما عدا أنها أقيمت في غير أوانها، وأوانها لا يحين إلا بعد توجيه الإنذار العدلي.

ومثل هذا التكيف لا يستقيم مع طبيعة البطلان كجزء إجرائي، كما أنه لا يستقيم مع تكيف عدم الاختصاص الذي لا يعطي المحكمة سلطة الفصل في النزاع إذا لم تكن مختصة بنظره وفقاً لأحد معاييرها التي لا تخرج عن المعيار الدولي والمعيار الوظيفي، والمعيار القوي والمعيار القمعي، ثم أخيراً المعيار المكاني، فلا محل لإحكام شرط توجيه الإنذار العدلي واجب من هذه المعايير.



كما أن الحكم بعدم الاختصاص يفترض أن ثمة محكمة أخرى مختصة ينبغي أن يحل محلها فيها النزاع^(١٢٢)، ولا يوجد في فقه المرافعات ما يعرف بعدم الاختصاص المطلق، اللهم إلا ما جاز لنا أن نعتبر ما يندرج تحت ما يعرف بأعمال السيادة من هذا القبيل، وهو ما يخرج عن اختصاص المحاكم بشئ أنواعها^(١٢٣).

فتح لهذا نستبعد وجود علاقة ما بين نظرية الاختصاص وبين الدفع بعدم سبق توجه إنذار عدلي في دعاوى الإخلاء، وعلى هذا الأساس نستبعد اعتبار هذا الدفع من قبيل الدفع المتعلقة بشكل وإجراءات الخصومة.

^(١٢١) تمديد حقوق رقم (١٢٠ / ٩٨)، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنيين، العدد الخامس (أيار) ١٩٨٩، السنة ١٣ (١٣٢١)
^(١٢٢) أبو الوفا (أحمد)، المرجع السابق، ص (٢٢٤) بند (٢١٥)، والتي (فتحي)، المرجع السابق، ص (٢٨٢) بند (١٨٨)
^(١٢٣) (وحسي)، المرجع السابق، ص (٣٤٨)، القضاة (مطلق)، المرجع السابق ص (١٦٢)
^(١٢٤) الصافي (أحمد السيد)، المرجع السابق، ص (٣٥٧) بند (١٩٧)، ويقصد بأعمال السيادة الأعمال التي يتأثرها السيادة التشريعية باعتبارها سلطة حكم لا سلطة إدارية، نفس الإشارة، أبو الوفا (أحمد)، المرجع السابق، ص (٣٦٥) بند (٣٢١)

ويجوز قضاء محكمة التمييز الأردنية إلى تكليف بلوغ الإنذار العدلي على أنه إجراء قضائي
 أولي يكفي لتقطع مرور الزمن المانع من سماع الدعوى (١٠٠). وبأنه من إجراءات الخصومة
 القضائية (١٠١). وبأن الإنذار العدلي المشروط في المادة الخامسة (فقرة ج / ١) من قانون
 المالكين والمستأجرين والذي يعتمد على المؤجر أن يبلغه إلى المستأجر تشبيهاً له لدفع الأجر
 المستحقة عليه خلال المهلة القانونية، وهو شرط لصحة دعوى تخلية المأجور التي تستند إلى
 تخلف المستأجر عن دفع الأجر، فهو بهذه المثابة إجراء من إجراءات الخصومة القضائية
 التي يباشرها الخصم المدعي بالذات أو من يعثه قانوناً حتى يربط أثره في الدعوى (١٠٢).

ومثل هذا التكليف الذي تتفاد محكمتنا العليا يسمح باعتبار الدفع بعدم توجيه إنذار
 عدلي مسبق للمستأجر من قبيل الدفع الشكلية أو الإجرائية.

على أننا لا نميل للأخذ بهذا الرأي، ونرى أنه محل نظر للأسباب التالية:

١. من المقرر قانوناً أن توجيه الإنذار العدلي مطلوب قبل انعقاد الخصومة وقبل اتعاذ
 أي إجراء يكون من إجراءاتها، ومن المعلوم أن الخصومة القضائية لا تتعدى إلا بعد
 المطالبة القضائية، أي بعد إيداع لائحة الدعوى وقيدها في سجل المحكمة (١٠٣). وما
 يقرره الفقه (١٠٤) بهذا الصدد هو أن الخصومة علاقة قانونية تقوم بين شخصين
 مشتبهين في قضية، وتعتبر عن المركز القانوني الناشئ عن مطالبة قضائية، كما أن
 النزاع في الاصطلاح القانوني لا يكون خصومة إلا إذا رفع أمره إلى القضاء (١٠٥).



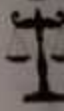
(١٠٠) انظر تمييز حقوق رقم (٦٧٠ / ٩١) ص (٢٠٨٠) لسنة ١٩٩٢. مجلة نقابة المحامين، العددين لعمور وأبول لعام ٢٠٠١ ص (٦٩). وقد جاء فيه " يعتبر بلوغ الإنذار العدلي على يد مستشار المحكمة إجراءً قضائياً أولاً للمطالبة بالدين وكذا لقطع مرور الزمن المانع من سماع الدعوى".
 (١٠١) انظر تمييز حقوق رقم (٩٢ / ٩٧) ص (٢٥٢٤) لسنة ١٩٩٤. مجلة نقابة المحامين، المرجع السابق، ص (٣٠). وقد جاء فيه " يعتبر الإنذار العدلي بمثابة إجراء من إجراءات الخصومة القضائية، مما لا يجوز معه اتفاق الطرفين على إسقاط الحق به كشرط لإقامة الدعوى بطلب التخلية".
 (١٠٢) تمييز حقوق رقم (٨٦ / ٥٢٧) ص (١٧٦٦) لسنة ١٩٨٩، منشور في مجموعة المبادئ القانونية لمعكمة التمييز، ج (٧) قسم (١) ص (١).
 (١٠٣) أحمد مسلم، التأسيس المنطقي لأحوال انقضاء الخصومة، مقالة، أعيد نشرها بعمرة العامي جمال مدفوش عام ١٩٩٤، ص (١٦).
 (١٠٤) أحمد مسلم، المرجع السابق، ص (١)، الشرفاوي (عبد المتعم أحمد) نظرية المصلحة، ص (١٥) بند (أ).
 (١٠٥) الشرفاوي (عبد المتعم)، المرجع السابق، ص (١٥) بند (أ)، أبو الوفاء (أحمد)، المرجع السابق، ص (١٠٧) بند (٩٦).
 راجع (وجدي)، المرجع السابق، ص (٩٧)، ويرى هذا الفقيه أن الدعوى هي موضوع الخصومة وأن الخصومة هي الوسيلة أو الوعاء التي يحدثها أمام القضاء، نفس الإشارة.

في الوقت نفسه إلى آثار الإنذار الأول وقد تجاوزه بمجرد أن قام بتوجيه إنذاره الثاني لنفسه
السبب وليس هناك ما يمتنع الموجه من إعطاء المستأجر مهلة جديدة للوفاء بما هو مطلوب
عنه ومحاسناته على أساسها .

تناول
المشروع
توجيه
يصدر
دعاوى
مستم
مخال

ح

ن
م
ن
ل



ثم إن طبيعة الإنذار العدلي بحسبانه إجراء أوليا يتطلبه المشرع قبل المبادأة بالدفع
دعوى الإخلاء، قد يقتضي عن إقامة الدعوى في حالة استجابة المستأجر له، وهي ما يقتضيه
المطلوب منه، الأمر الذي سيمنع المؤجر من إقامة الدعوى بعد أن أصبحت غير ذات
موضوع، هذه الطبيعة تتفق وتأسيل فكرة عدم القبول التي تعمل على تصفية المنازعة
بعيد لا يصل لها إلى ساحات القضاء إلا ما كان جديراً بجهد ورعاية الخصم

لهذا كان عدم توجيه المالك إنذاراً عدلياً للمستأجر، أو توجيهه له ومبادأة المشرع
بالتفويض، كلاهما يتيح للمستأجر مكنة الدفع بعدم قبول دعوى الإخلاء تأسيساً على
انقضاء أحد مقتضيات هذه الدعوى، وأنه لو توافر هذا المقتضى - وهو سبق توجيه
الإنذار العدلي - فإنه لا مسوغ لقبول دعوى الإخلاء مادام المستأجر قد استجاب
وذلك ينتفي شروط المصلحة القانونية وهي من أبرز شروط قبول الدعوى، ويتضمن
يثار على هيئة دفع بعدم القبول، كما يجمع على ذلك جمهور الفقه (١٤١)، وهو يفرق
كياهه المستقل ويقف متقدراً إلى جانب ملوآف الدفع الأخرى الإجرائية والموضوعية
ويؤدي دوراً متميزاً في الخصومة المدنية (١٤٢).



بشي أن نبين حكم توجيه الإنذار العدلي بعد إقامة دعوى الإخلاء من جهة أو توجيهه من
من إنذار عدلي حول نفس المخالفة من جهة أخرى :

(١٤١) والى (فتحي)، المرجع السابق، ص (١٤٢) بند (٢٨٦)، فمن خصائص هذا الدفع تحقيق مبدأ الاقتصاد في التمسك
وتوفير الوقت والجهد والصارف، فمن الإشارة السابقة.

(١٤٢) مسلم (أحمد) المرجع السابق، ص (٢١٧) بند (٢٩٤)، والحسب (وحدتي)، المرجع السابق، ص (١٠٨)، الصانق (أحمد)
ويعتبر البعض من الدفع الموضوعية لأنه يختلط بوسائل الدفاع الموضوعية، انظر في ذلك

(١٤٣) الشرفاوي (عبد النعم)، نظرية المصلحة، ص (٤١٢) وما بعدها بند (٢٨١)، سبقت الإشارة إليه، وقان: أبو الوفا (أحمد)
تطرية الدفع، ص (٨١٠) بند (١٧٤)، حيث يرى أن الدفع بعدم القبول منحصر في الأحوال التي يتكرر فيها المدعى

مرة خصمه أو يتكرر صفته في دفع الدعوى عليه أو يتكرر وجود دعوى لديه سبق صدور حكم في موضوعها أو سبق التسليم
فيها أو سبق الاتفاق على التعكيم بعددتها أو لرفعها في غير المناسبة أو اليعاد المحدد لذلك، أو لعدم دفعها بغير
يوجب القانون اختصاصهم أو لعدم دفعها من جانب كل من يوجب القانون اشتراكهم في دفعها أو لرفعها دون اتفاق الأمر

الشمهني الذي يبينها ويوجه القانون، أبو الوفا، نفس الإشارة السابقة، وهناك من يعتبر الدفع بعدم التمسك بالمصلحة دفعاً
الدول الموضوعي لاتصاله بالتمسك وهو ما يبرهن عن الدفع بعدم القبول الإجرائي الذي يتحقق في حال وجود عيب في الدفع
الإجرائي، والى (فتحي)، المرجع السابق، ص (١٤٢) وما بعدها، بند (٢٨٧).

الولاية، لتوجيه الإنذار
إذ لا يمكن سبق توجيه
الإنذار العدلي أولاً، و
مكتوب منه، ثم يصح
المؤجر بتوجيه إنذار

للإقامة على هذا
الإنذار العدلي، فقد
الأخير من مخالفات
القانونية بما في ذلك
فلكي يتجنب
شكيد ما هو مطلوب

وبهذا المعنى
المطلوب منه، فإن
هذه التحذير،
أي جنوى يمكن
بالإخلاء.

ولأن توجيه
الدعوى دون
قبولها مادة
الدعوى حرة
العدلي يتطلب

لا يحل بعض المتعة^(١١٠) إلى إلحاق أي قيد يضعه المشرع لإقامة الدعوى بشروط عدم التطلّب خصيصاً إلى الشروط العامة المطلوبة لقبول الدعوى عموماً. كالمصلحة والنسبة، شروطاً خاصة ببعض الدعوى على النحو الذي سبق الإشارة إليه، من ذلك عدم وجود قيد أو مانع قانوني يحول دون إقامة الدعوى مباشرة وهو ما ينطبق على شرط توجيه الإنذار العدلي في دعاوى إخلاء المأجور. كإجراء يلزم القانون باتخاذ أولاً

١٠. وأكثر من هذا هو موقف المشرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين لا يستبعد الأخذ بهذه النظرية والسير في اتجاه عدم القبول، فهو الذي ميز بين نوعين من دعاوى الإخلاء أحدهما يتطلب سبق توجيه إنذار عدلي والآخر لا يتطلب ذلك. ولا يمكن فهم هذا التمييز إلا على أساس شروط قبول الدعوى، وبمعنى آخر، لا يضيف شرط سبق توجيه الإنذار العدلي جديداً من الناحية الموضوعية إلى الحالات الموسّعة لطلب الإخلاء، كما أنه لو كان شرطاً لصحة الخصومة لتعين أن يكون مطلوباً في جميع الحالات التي تبرر المطالبة بالإخلاء. ولأقتضى الأمر من المحكمة أن تقضي في حال نطقه - كما هو شأنها عند تخلف شروط صحة الخصومة - بالبطلان وليس باعتبار الدعوى سابقة لأوانها.



لأن موقف المشرع الأردني، معززاً باجتهادات قضاء التمييز، يميل إلى ترجيح فكرة عدم القبول التي تثير مسألة أولية سابقة على الحكم في الموضوع^(١١١) من جهة، كما أنها تؤسس على عدم توافر شروط قبول الدعوى من جهة أخرى، وبعض هذه الشروط مقصوراً على دعاوى يعينها^(١١٢)، وشرط توجيه الإنذار العدلي من هذا القبيل.

(١١٠) راجع (وحي) المرجع السابق ص (١٠٧)، أبو الوفا (أحمد) نظرية الدفوع، ص (٨١٠-٨١١) بلد (١٤٧٠)، مسلم (أحمد) المرجع السابق، ص (٢٢٤-٢٢٥) بلد (٢٠٨).
 (١١١) هذا المذبح عدم قابلية الادعاء لأن يكون معللاً للعمل القضائي، راجع (وحي) المرجع السابق ص (١٩٩)، وان فكرة عدم القبول تثير مسألة أولية سابقة على الفصل في الموضوع، نفس المرجع ص (٥٠١).
 (١١٢) أبو الوفا (أحمد) نظرية الدفوع، ص (٨١١) بلد (١٤٧٢)، ومن سور هذا الدفوع إقامة الدعوى دون اتخاذ الإجراء التمهيدي التي يسببها ويوجه القانون، نفس الإشارة.

كما أن النزاع بين المعاصي وموكله على أعقاب المحاكمة مقيد بسبق اللجوء إلى لجنة الأخلاء وهي لجنة خاصة في نقابة المحامين فإذا ما توجه المعاصي مباشرة إلى القضاء متجاوزاً هذه اللجنة. أمكن إثارة مسألة عدم مراجعة اللجنة الخاصة في نقابة المحامين أولاً، على سبيل دفع بعدم قبول الدعوى لعدم استفاد إجراء أولي تطلبه المشرع في مثل هذه المنازعات.

ونفس الأمر ينطبق على حالة عدم توجيه الإنذار العدلي وإقامة دعوى الإخلاء مباشرة بالنظر إلى أن الإنذار العدلي ليس إلا شرطاً خاصاً بدعوى إخلاء المأجور يتعين على الخصم (مالك العقار المأجور) أن يستبق به دعوى الإخلاء. فإذا لم يفعل يكون قد خالف شروطاً قانونياً مقيداً لإقامة هذه الدعاوى، وهو ما يتوافق مع تكييف عدم القبول.

٢. يعيل قضاء التمييز الأردني إلى تأكيد هذه النظرة دون أن يوضح عن ذلك مباشرة بدلالة اعتباره أن دعوى الإخلاء التي تقام دون توجيه إنذار عدلي مسبق سابقة لأوانها، وهو نفس التكييف الذي ينطبق على المطالبة بدين قبل حلول الأجل، فكلاهما سابق لأوانه، ولا شبهة في اعتبار الدفع بعدم حلول الأجل^(١١٤) من طائفة الدفع بعدم القبول تأسيساً على أن من شروط قبول الدعوى توافرها ما يسمى بالمصلحة الحالة والقائمة والتي تقتض وجود اعتداء أو تجهيل لحق أو مركز قانوني يبرر اللجوء للمحاكم لإزالتها، ولا تتوافر مثل هذه المصلحة عند المطالبة بدين قبل حلول الأجل لأن الاعتداء على الحق الذي يبرر طرق باب المحاكم - وهو الامتناع عن الوفاء بالدين - لا يتحقق كقاعدة إلا عند حلول أجل الدين وامتناع المدين عن الوفاء، وكذلك الحال عند المطالبة بالإخلاء قبل توجيه الإنذار العدلي. فالاعتداء على حق المالك لا يتحقق في صورته الواضحة - من وجهة نظر المشرع - إلا بعد توجيه الإنذار العدلي وعدم استجابة المستأجر لما هو مطلوب منه وليس بمجرد توافرها إحدى الحالات المبررة لطلب الإخلاء.



^(١١٤) أبو الوفا (أحمد)، مرافعات، ص (١١٩) بند (١١١)، فلكي تقبل الدعوى لا بد من توافر شروط المصلحة الحالة والقائمة الأمر الذي يتطلب وقوع الضرر أو احتمال وقوعه وعلى هذا الأساس لا تقبل دعوى الإلتزام بدين لم يعل أجله بعد تأسيساً على عدم شروط المصلحة التي لا يتحقق ما لم يقع اعتداء على الحق، راجع (وجدي)، المرجع السابق، ص (١١٨) ومن (١٢٥)، مسلم (أحمد)، المرجع السابق، ص (٢٢٢) بند (٢٠٢).

١٥. مرقص (سليمان) ،

الولي في شرح القانون المدني. المجلد الأول، نظرية العقد، مطبعة السلام (١٩٨٧).

١٦. مصري (محمد وليد) ،

شرح قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، ط (١)، دار فنديل للتشريع والتوزيع، عمان (٢٠٠٢).

١٧. والي (فتحي) ،

الوسيط في قانون القضاء المدني، مطبعة جامعة القاهرة و الكتاب الجامعي، ط (٢٠٠١).

١٨. يونس (محمود مصطفى) ،

نحو نظرية عامة لفكرة النظام العام في قانون المرافعات المدنية والتجارية، ط (١) دار النهضة العربية (١٩٩٦).



ثانياً ، الكتب الاجنبية ،

-Tissier (Albert) :

Le role social et economique des regles de la procedure civile : dans les methodes juridiques . paris . (1911) .

ثالثاً ، الدوريات ومجموعات الأحكام والقوانين ،

(أ) مجلة نقابة المحامين الأردنيين .

على هيئة دفع شكلي بالتملأن يعكس تخلف شروط قبول الدعوى الذي يليغي أن يثار
على هيئة دفع بعدم القبول^(١٧١).

تلخص من ذلك إلى أن توجيه الإندثار العدلي ليس من إجراءات الخصومة وليس من
شروط صحتها.

بذلك هذه النظرية أن من شروط قبول الدعوى، كما يرى جمهور فقهاء المرافعات والأصول
المدنية، أن تستند الدعوى إلى مصلحة حائلة وقائمة، وتختلف المصلحة بهذا المعنى يثير دفعا
بعدم القبول^(١٧٢) واعتبار الدعوى مقدمة في غير أوانها، يعني - في صحيح النظر - أنها لا
تستند إلى مصلحة حائلة وقائمة، والقاعدة الأصولية تقر بأن "حيث لا مصلحة، فلا دعوى"^(١٧٣)
لا علاقة لها بأمر الشكل والإجراءات التي تستند إليها طائفة الدعوى الشكلية.

ثانياً، الدفع بعدم توجيه إندثار عدلي ليس دفعا موضوعياً،

قد يقال إن الحكم - في دعاوى إخلاء المأجور في الحالات التي تستوجب توجيه إندثار
سلي - لا يعتمد - من الناحية الموضوعية - على توافر إحدى الحالات المبثرة للمطالبة
بالإخلاء، فحسب بل لابد أيضاً أن يتبعها توجيه إندثار عدلي يكرس حقيقة المخالفة التي
ارتكبها المتأخر وبذلك فقط تصبح الدعوى صالحة للحكم في موضوعها.



^(١٧١) الشافعي (عبد النعم) المرجع السابق، ص (٤٢) بند (٤٠) - أبو الوفا (أحمد)، المرجع السابق، ص (١٢٦) بند (١٢٠)،
وأيضاً (وعصني)، المرجع السابق، ص (٨٤٩)، والتي (فتحي)، المرجع السابق ص (٨٦٢) بند (٤٢٠)، وقارن، العسوي
أحمد السيد، المرجع السابق، ص (٧٧٧) بند (٤٨٧)، حيث يرى أن إقامة الدعوى مباشرة دون أنواع أمر الأداء لا يثير دفعا
بعدم القبول وإنما دفعا بعدم جواز نشر الدعوى شكلاً لتقديم المطلب إلى القضاء مباشرة بغير الأوضاع المقررة قانوناً.
الشافعي (عبد النعم) المرجع السابق، ص (١٢٥) بند (١١١)، العسوي (أحمد السيد) ص (٢٠٩) بند (١٠٢)، راجع
وأيضاً، المرجع السابق، ص (١١٦) وما بعدها، أبو الوفا (أحمد) المرجع السابق ص (١١٦) بند (١١٠)، القضاء (مفتح
المرجع السابق ص (٨٦) وما بعدها، مسلم (أحمد) ص (٢١٧) بند (٢٩٤)، وقارن والتي (فتحي) المرجع السابق، ص
(٨٤) وما بعدها بند (٢٨)، وقد استأص من شروط المصلحة بوجود حق أو مركز قانوني ووقوع اعتداء على أحد معاملة توافر
لصحة بيان نسبة الدعوى إيجابياً لصاحب الحق في الدعوى، وسلباً عن بوجود الحق في الدعوى في مواجهته.
نظر من الفقرة الأولى من المادة الثالثة من قانون أصول المحاكمات المدنية الأرمني والتي تقر مايلي "لا يقبل أي طلب
لا يرفع إلا بطلب لصاحبه فيه مصلحة قائمة بقررها القانون^(١٧٢)، وتقال نص المادة الثالثة من قانون المرافعات المصري المعدل
بالتاريخ رقم (٤١) لعام ١٩٦٦، وقد جاء فيه "لا تقبل أي دعوى كما لا يقبل أي طلب أو دفع استناداً لأحكام هذا القانون أو
قانون آخر إلا بطلب لصاحبه فيها مصلحة قائمة بقررها القانون^(١٧٣)".

لهذا يتمدّد - في صحيح النظر - اعتبار الإنذار العدلي من إجراءات خصومة دعوى الإخلاء، ولا يسوغ القول باعتباره من إجراءات هذه الخصومة التي لم تتمتع بعد، وقد لا تتمدّد أبداً، فكيف إذا كان توجيهه شرطاً أساسياً لإمكان إقامة دعوى التخلية ومن ثم العقاد خصومتها.

٢. وإذا كانت محكمة التمييز ترى أن توجيه الإنذار العدلي يعدّ من إجراءات الخصومة، وأنه شرط لصحة دعوى التخلية، فقد كان عليها أن تقتضي في حالة إقامة دعوى التخلية دون أن يسبقها توجيه إنذار عدلي، ببطلان إجراءات الدعوى وليس باعتبارها سابقة لأوانها.

أما وقد قضت باعتبار إقامة هذه الدعوى سابقة لأوانها^(١١٦)، فذلك أبعد ما يكون صلة من شروط صحة الخصومة، وأقرب ما يكون من شروط قبول الدعوى، وتكليف المحكمة الموقرة لطبيعة الإنذار العدلي لا يتفق مع النتيجة التي خلصت إليها في حالة إقامة الدعوى مباشرة، وما تقرره من قضاء في هذه الحالة يتناقض مع نظرتها إلى شرط الإنذار العدلي بحسابه من شروط صحة دعوى التخلية.



٣. كما أن شروط صحة الخصومة القضائية تنحصر - من وجهة نظر فقّه المرافعات - في إقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة وتوافر أهلية المتقاضين وممارسة الدعوى من خلال وكلائهم بالخصومة^(١١٧)، ولا شأن لها باتخاذ إجراء ينبغي أن يسبق إقامة الدعوى، ويعتبر من قبيل الشروط الخاصة التي يملك المشرّع - لأسباب معينة - أن يقيد بها إقامة بعض الدعاوى^(١١٨)، إلى جانب أن تخلف شروط صحة الخصومة يثاّر

^(١١٦) راجع قرارها في هذه المسألة رقم (٩٨/١٤٣٠) الذي سبقته الإشارة إليه.

^(١١٧) الصاوي (أحمد السيد)، المرجع السابق، ص (١٨٢) بند (٩١)، وراغب (وجدي) المرجع السابق ص (٩٦-٩٧)، والتي فتحي (المرجع السابق، ص (٥٠) بند (٢٤)، ويرى الفقّه أن الخصومة قد تنشأ عن طريق مطالبة قضائية صحيحة ومع ذلك تكون الدعوى غير مقبولة لعدم توافر شروطها. وقد تقتضي الخصومة بالسقوط أو الترك، ويجوز أن تبدأ في هذه الحالة خصومة جديدة موضوعها الدعوى السابقة، وراغب (وجدي)، المرجع السابق، ص (٩٧). أبو الوفا (أحمد) المرجع السابق، ص (١٢٦) بند (١٢٠).

^(١١٨) ومن شروط قبول الدعوى أن يوجب القانون اتخاذ إجراء ما قبل رفعها والا كانت غير مقبولة. من ذلك نص المادة (٢٠١) مرافعات مصري) التي تقر عدم قبول الدعوى بطلب تنوّه فيه شرط استصدار أمر الأداء، أبو الوفا (أحمد) المرجع السابق، ص (١٢٥) هامش رقم (٤).

١٠٠ توجيه الإنذار العدلي بعد إقامة دعوى الإخلاء

تجدد النزاع

إذا كان سبق توجيه الإنذار العدلي ضروريا لقبول دعوى الإخلاء، فذلك يقتضي أن يوجه الإنذار العدلي أولاً، وأن تمنح المهلة القانونية المحددة دون أن يقوم المستأجر بتنفيذ ما هو مطلوب منه. ثم يصار بعد ذلك إلى رفع الدعوى، فعندما لو أقيمت الدعوى أولاً ثم أتبعت بالمؤخر توجيه إنذار عدلي؟

للإجابة على هذا التساؤل لا بد من العودة إلى ما سبقت الإشارة إليه بخصوص مفهوم الإنذار العدلي، فقد نأكد لنا أنه لا يخرج عن كونه تقييماً من المالك للمستأجر لما ارتكبه الأخير من مخالفات مع حقه على ضرورة الوفاء بالتزاماته التي أخل بها تحت طائلة مساءلته القانونية بما لا يقل عن ذلك مطالبته بالإخلاء.

فكن يتحجب المستأجر مساءلته القانونية ويحول دون مطالبته بالإخلاء، عليه أن يبادر بتلبية ما هو مطلوب منه.



وبهذا العنى يوجه إليه إعدار المالك وعلى هذا الأساس يتم تحذيره من معية عدم تنفيذ الطلب منه، فإذا سلك المالك مباشرة طريق القضاء وأقام دعوى الإخلاء لم يعد ثمة معنى لهذا التحذير، وقد قام المؤجر بالفعل بتنفيذ ما يمكن أن يتوعد به خصمه، فلم يعد للإنذار أي حوى يمكن أن تدفع المستأجر للاستجابة له بعد أن أشهر في وجهه سيف المطالبة بالإخلاء.

ولأن توجيه إنذار عدلي مسبق هو مفترض أساسي لقبول دعوى الإخلاء، فإن إقامة هذه الدعوى دون أن يسبقها توجيه إنذار عدلي ومضي المهلة القانونية المحددة له، كفيلاً بعدم قبولها مادامت قد أقيمت في غير أوانها، كما أن توجيه إنذار عدلي في وقت لاحق لإقامة الدعوى حري بالرفض، لأن توجيهه على هذا النحو يتعارض مع إقامة الدعوى، فالإنذار العدلي ينطوي على إعطاء فرصة للخصم قبل طرُق باب القضاء، وإقامة دعوى الإخلاء

تناولنا في هذه الدراسة موضوع الإنذار العدلي في دعاوى إخلاء المأجور، وقد رأينا أن المشرع الأردني قد اشترط في قانون المالكين والمستأجرين أن يسبق إقامة دعوى الإخلاء توجيه إنذار عدلي للمستأجر مع إمهاله مدة خمسة عشر يوماً ومضي هذه المدة دون أن يصدق المستأجر لما هو مطلوب منه، وقد أوضحنا أن هذا الشرط ليس مطلوباً في جميع دعاوى الإخلاء، وإنما فقط في الدعاوى التي تستند إلى تخلف المستأجر عن الوفاء بما هو مستحق في ذمته من بدل الإيجار أو تخلفه عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة، أو مخالفته لأحد شروط عقد الإجازة.

وقد رصدنا لهذه الدراسة فصلين تعرضنا في الأول منهما لمهابة الإنذار العدلي، على حين كررنا الثاني لبيان أحكامه وفقاً لأجتهاد الفقه المقارن، وأحكام القضاء الأردني.



وقد حلصنا بالبحث والتحليل إلى أن الإنذار العدلي لا يعدو أن يكون مجرد تشبيه للمستأجر لكي يبادر بتنفيذ ما أخل به من التزام سواء تعلق ببديل الإيجار أو بشروط العقد تحت طائلة مطالبته بالإخلاء، وأن مضمونه لا يتجاوز تكليف المستأجر بتدارك قصوره مع توجيه نظره إلى عواقب ذلك، على أن يحرر عن طريق الكاتب العدل ويجرى تبليغه للمستأجر وفقاً للقواعد المقررة في قانون أصول المحاكمات المدنية.

وقد حرصنا في هذا الفصل على أن نعد مقارنته بين الإنذار العدلي المقرر في قانون المالكين والمستأجرين والإعذار المقرر وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني، وانتهينا إلى أن ثمة اختلافاً كبيراً بينهما، من مظاهره أن الفقه لا يتشدد في موضوع الإعذار، ويرى أن مجرد تسليم لائحة دعوى الفسخ يعني عن القيام به، ولا يترتب على عدم استيفائه عدم قبول دعوى الفسخ، وأكثر من ذلك لا يوجد - فقهاً وتشريعاً - ما يمنع من الاتفاق على الإغناء من توجيهه، بعكس الإنذار العدلي الذي ينبغي أن يسبق إقامة دعوى الإخلاء، وإن تجاوزه يعطي الحق للمستأجر في أن يدفع بعدم قبول دعوى الإخلاء، وأنه لا سبيل إلى الإغناء منه اتفاقاً.

وتناولنا في الفصل الثاني أحكام الإنذار العدلي، وتعرضنا في هذا السياق إلى علاقة الإنذار العدلي بالنظام العام، وتوصلنا إلى أن اشتراطه قد تقرر تشريعياً لمصلحة المستأجر وليس للمصلحة العامة، فله وحده الحق في أن يتمسك به أو ينصرف عنه .

كما تطرقنا إلى طبيعة الدفع بعدم توجيه إنذار عدلي مسبق، وإلى أي طائفة من الدفوع ينتمي هذا الدفع، وقد استبعدنا أن يكون من قبيل الدفوع الإجرائية، كما استبعدنا أن يكون في عداد الدفوع الموضوعية، وانتهى بنا المطاف إلى اعتباره من صور الدفوع بعدم القبول التي تتأسس على عدم استيفاء شروط قبول الدعوى من حيث المبدأ، ومن ضمنها عدم اتخاذ الإجراء التمهيدي الذي يتطلبه المشرع لقبول بعض الدعاوى، كما هو شأن شرط الإنذار العدلي بالنسبة لدعاوى إخلاء المأجور، والذي يجعل من إقامة الدعوى في مثل هذه الحالة سابقة لأوانها، أو بعبارة أخرى لا تستند إلى شرط المصلحة الحالية والقائمة الذي يعتبر بصراحة النص وبإجماع الفقه شرطاً أساسياً لقبول الدعوى .



الخلاصة

1 الدفع بعدم توجيه إذار عدلي من قبل المالك (المؤجر) إلى المستأجر قبل إقامة دعوى الإخلاء هو من طائفة الدفع بعدم القبول التي تجوز إثارتها في أية حالة تكون عليها الدعوى، وإلى ما قبل اختتام المحاكمة .

2 والحكم الصادر بقبول هذا الدفع ترتفع به يد المحكمة عن النزاع فيقبل الطعن المباشر (على استقلال) دون انتظار صدور حكم فاصل في الموضوع .

3 كما أن هذا الحكم ليس قطعياً فلا يحوز حجية الأمر المقضى به ولا يمنع من تجديد النزاع، ولا يستنفد ولاية محكمة الموضوع (محكمة أول درجة) فإذا تم الطعن فيه بطريق الاستئناف وقررت المحكمة الاستئنافية إلغاءه، تعين عليها أن تعيد القضية لمحكمة أول درجة لتقول كلمتها في الموضوع .



قائمة المراجع

أولاً ، الكتب العربية ،

١ . أبو الوفا (أحمد) ،

المرافعات المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط ١٩٨٠ .

نظرية الدفع في قانون المرافعات، ط (٦) . منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٨٠ .

٢ . جبوري (ياسين) ،

المبسوط في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الأول، المجلد الأول، القسم الأول، ط (٢٠٠٠) .

٣ . حجازي (عبد الحي) ،

دروس في النظرية العامة للالتزام، ط (١٩٦٤) .

٤ . راغب (وجدي) ،

مبادئ القضاء المدني، ط (٣) دار النهضة العربية، القاهرة، (٢٠٠١) .

٥ . زغلول (أحمد ماهر) ،

أصول وقواعد المرافعات، دار النهضة العربية، القاهرة، ط (٢٠٠٠) .

٦ . زكي (محمود جمال الدين) ،

النظرية العامة للالتزامات، ط (٣) ، مطبعة جامعة القاهرة، (١٩٧٨) .

٧ . سوار (وحيد الدين) ،

حق الملكية في ذاته في القانون المدني الأردني، ط (٣) ١٩٩٧ . دار الثقافة للنشر والتوزيع



ومن المقرر في فقه المرافعات^(١٤٤) أن هناك قواعد لا شك في استهدافها مصالح عامة تتجاوز مصالح الأفراد، من ذلك ما يتعلق بالتنظيم القضائي وحسن سير العدالة وهي الأخطب الأعم التي يتناولها قانون أصول المحاكمات المدنية، وإلى جانبها توجد قواعد تستهدف في المقام الأول حماية مصالح خاصة بالخصوم، منها على سبيل المثال ما يتعلق بالاختصاص المكاني المؤسس على قاعدة موطن المدعى عليه، فعندما يقرر المشرع الإجراءي في الدعوى المتعلقة بالحقوق الشخصية والأموال المنقولة بأن المحكمة المختصة مكانياً بنظر النزاع هي محكمة موطن المدعى عليه^(١٤٥)، وأنه لا تجوز إثارة البطلان الخاص إلا من قبل من شرع لمصلحته^(١٤٦) مثل هذه القواعد تتناول بالتنظيم مصالح لا شك في خصوصيتها، ومثلها أيضاً ما يتعلق بشرط سبق توجيه الإنذار العدلي، وفي ضوء كل ما تقدم نخلص إلى أن اشتراط توجيه الإنذار العدلي إنما يحمي مصلحة خاصة بالمستأجر ولا علاقة له بالنظام العام.

وقد تبنت محكمة التمييز هذا الرأي وجاءت اجتهاداتها حاسمة في هذا السياق، وذهبت في بعض قراراتها إلى القول^(١٤٧) "بأن قرار محكمة الاستئناف القاضي باعتبار تبليغ الإنذار العدلي شرطاً للتخلية غير قانوني، واعتبار الدعوى سابقة لأوانها دون احتجاج من المستأجر مخالف للقانون، لأن الطعن في صحة تبليغ الإنذار العدلي هو من حقوق الخصم وليس من حق المحكمة، ولا تملك إثارته من تلقاء نفسها"^(١٤٨).

وفي الاتجاه نفسه، قررت^(١٤٩) "اعتبار قرار محكمة الاستئناف برد دعوى التخلية بداعي أن أمر الدفع الصادر عن المحكمة لم يبلغ للمدعى عليه، وأنه قام بدفع الأجرة بتاريخ لاحق لتفهمه موعد الجلسة وأمر الدفع بعد مرور المدة القانونية، مخالفاً للقانون، لأن المسائل المتعلقة بتبليغ الإنذارات وأمر الدفع هي من حقوق الخصوم وليست من النظام العام ولا يجوز للمحكمة أن تثيرها من تلقاء نفسها دون طعن من أحد الخصوم"^(١٥٠).

^(١٤٤) الفراهي (أعمال)، المرجع السابق، ص (١٤٣) أو ما بعدها بند (١١٨) وما بعده، راجع (وجدي)، المرجع السابق، ص (١٢-١٣)، والي (عنتي) المرجع السابق، ص (٣٠٦)، بند (٤) وأيضاً من الفقه الفرنسي.

Tissier (Albert) , Le role social et economique des regles de La procedure civile , dans les methodes juridigues paris 1911 .P.110

^(١٤٥) انظر نص المادة (٣٦) من قانون نوسل الصالحات المدنية الأرنوية، والمادة (١/١١٠) من القانون نفسه التي تقر عدم علاقة الدفع بعدم الاختصاص المكاني بالنظام العام.

^(١٤٦) انظر نص المادة (٣٥) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأرنوية.

^(١٤٧) تعبير حقوق رقم (٩٦/٤٢١) مسندة (٦١١) لسنة ١٩٦٢، مشار إليه في مجلة نقابة المحامين، الإصدار السابع - التاسع لعام ٢٠٠٤، ص (٣١).

^(١٤٨) تمييز حقوق (٩٢/٧٨٨) من (٢٥٨٠) لسنة ١٩٩٤، مشار إليه في مجلة نقابة المحامين، الإشارة السابقة نفسها، والعين نفسه، تعبير حقوق (٨٧/٧٣٢) من (١٣٢٤) لسنة ١٩٨٨، مجموعة المبادئ، ج (٧) قسم (١) ص (٢٨) وقد جاء فيه



تعني أن التناغم مع المستأجر لم يعد ممكناً، وأن الكلمة الفصل قد أصبحت للقضاء، وبمعنى آخر فإن توجيه إنذار عدلي هو محض إجراء أولي يمهّد لإقامة دعوى الإخلاء فلا يتصور أن يوجه بعد رفضها ما لم يتم إسقاط الدعوى أو ردّها.

ثانياً ، توجيه أكثر من إنذار عدلي حول نفس المخالفة ،

إذا قام المالك بتوجيه إنذار للمستأجر بواسطة الكاتب العدل يحثه عليه على الوفاء بما هو مستحق عليه من بدلات الإيجار أو الالتزام بما أخل به من شروطه، ثم عاد بعد فترة وجيزة ليوجه إليه إنذاراً آخر حول نفس موضوع الإنذار الأول، فقام المستأجر بالدفع أو التقفيد خلال مهلة الإنذار الثاني، فإنه لا يقبل من المؤجر مطالبة المستأجر بالتخلى بالاستناد إلى عدم وقائه بما هو مستحق عليه خلال مهلة الإنذار الأول ولو تحفظ في الإنذار الثاني بالتمسك بأثار الإنذار الأول.



وقد ذهبت محكمة التمييز في تبرير ذلك إلى القول " بأن الجهة المدعية - المؤجر - قد أنشأت بموجب الإنذار الثاني مهلة جديدة للمدعى عليه - المستأجر - لدفع بدل الإيجار ذاته، بما يفيد التنازل عن أثار الإنذار الأول وإسقاط الحقوق المترتبة عليه، ولا يجدي في هذا الصدد التحفظ الذي ضمنه المؤجر للإنذار العدلي الثاني بالتمسك بأثار الإنذار الأول، وبناءً على ذلك فإن الحكم المميز الذي قضى برد دعوى المؤجر بطلب تخلى المستأجر بالاستناد إلى الإنذار الأول يكون موافقاً للقانون، لأن حقوق المالك المترتبة على الإنذار الأول قد سقطت، والساقط لا يعود " (١١١).

ويفهم من اجتهاد محكمة التمييز أن مجرد توجيه إنذار ثانٍ يفيد أن المؤجر لم يعد متمسكاً بالأثار القانونية للإنذار الأول ويصبح رهينة الأثار القانونية للإنذار الثاني، فإذا قام المستأجر بالوفاء خلال مهلة الإنذار الثاني عصم نفسه من التخلى .

(١١١) تمييز حقوق رقم (١٩٩ / ١٩٩) من (٧٣١) من (٩٠) صادر عن الهيئة العامة، مشار إليه في مجموعة إجهادات الهيئة العامة لمحكمة التمييز الأردنية في القضايا

ونحن نرى بأن التنازل لا يفترض ولا بد لكي يفتح آثاره القانونية أن يكون صريحا أو ضمنيا، وعندما يتحقق المالك في إنذاره الثاني مشيرا إلى تمسكه بالآثار القانونية المترتبة عن إنذاره الأول، فذلك ينفي بالقطع فكرة التنازل عن إنذاره الأول، ويكون في توجيهه الإنذار الثاني نوعا من الإعراب عن إصراره على موقفه الذي عبر عنه في الإنذار الأول، وتأكيدا على ذلك كي يجعل محمل الحد وعدم التهاون، من هنا نرى ضرورة التمييز بين الحالتين الآتيتين:

- الحالة الأولى، أن يوجه الإنذار الثاني خلال المهلة القانونية للإنذار الأول.

- الحالة الثانية، أن يوجه الإنذار الثاني بعد انتهاء المهلة المحددة في الإنذار الأول.



فإذا كانت الأولى فلا نرى ما يمنع من قبول دعوى التخلية إذا لم يدعن المستأجر لطلب المؤجر خلال المهلة القانونية للإنذار الأول، يعكس الحالة الثانية التي تمنع من قبول دعوى التخلية إذا تمت استجابة المستأجر خلال المهلة القانونية للإنذار الأول.

وسنذكر في ذلك أن توجيه الإنذار الثاني خلال المهلة المقررة للإنذار الأول يفيد التمسك بالإنذار الأول وإصرار المؤجر على موقفه إذا لم يدعن المستأجر لما هو مطلوب منه وليس ثمة ما يبرر بدء مهلة جديدة نفاء على الإنذار الثاني بدعوى التنازل عن المهلة المقررة للإنذار الأول، وهو أمر لا يفترض كما أسلفنا.

أما في حال توجيه إنذار ثان بعد انقضاء مهلة الإنذار الأول دون أن يكون المؤجر مضطرا إلى ذلك، فمعناه أن المؤجر يمنح المستأجر فرصة جديدة قبل أن يبادره بطلب التخلية، ومن حق المستأجر في هذه الحالة أن يستجيب لما هو مطلوب منه خلال مهلة الإنذار الثاني ليتفادى مطالبته بالتخلية، وليس من المعقول أن يقوم المؤجر بمنح المستأجر فرصة جديدة، ويحتكم

ب) مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة التمييز في القضايا الحقوقية (عدة أجزاء). إعداد المكتب الفني للقابة المحامين .

ج) مجموعة اجتهادات الهيئة العامة لحكمة التمييز الأردنية، إعداد المحامي مدغمش (جمال)، ط (1996) .

د) قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني رقم (14) لسنة 2001 .

هـ) قانون المالكين والمستأجرين الأردني، رقم (30) لعام 2000 .

و) القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 .

(الحقوقية، إعداد المحامي جمال مدغمش بتد 196) .



المراد تبليغه على الباب الخارجي أو على جانب ظاهر للمبان من المكان الذي يقع فيه موطن المستأجر أو محل عمله بحضور شاهد واحد على الأقل، ويعيد النسخة من ورقة التبليغ إلى المحكمة التي أصدرتها مع شرح بواقع الحال عليها^(١١)، ويعتبر إصاق الإنذار على هذا الوجه تبليغاً صحيحاً منتجاً لآثاره القانونية. وإذا رفض المستأجر قبول التبليغ فإن ذلك الرفض لا يمنع من اعتباره مبلغاً قانوناً، ويكفي أن يثبت المحضر امتناعه عن توقيع ورقة التبليغ، ويعتبر التبليغ منتجاً لآثاره في هذه الحالة من وقت امتناعه عن التوقيع^(١٢).

أما بالنسبة للآخرين ممن يجوز تبليغهم وفقاً لنص المادة الثامنة من قانون الأصول المدنية، فينبغي توقيعهم على ورقة التبليغ، فإذا امتنعوا عن ذلك تعين اتخاذ الإجراءات المتصوص عليها في المادة التاسعة من نفس القانون، وسبب هذه التفرقة ان امتناع المطلوب تبليغه عن التوقيع لا ينفي أنه قد اطلع على مضمون التبليغ ومن ثم تتحقق الغاية المرجوة من تبليغه^(١٣)، أما بالنسبة للآخرين فليسوا هم المعنيون بذلك، وإطلاعهم على التبليغ الذي رفضوا التوقيع عليه لا يفني عن اطلاع المطلوب تبليغه، لكونهم مجرد وسطاء وليسوا ملزمين أساساً بالتبليغ^(١٤).



ولا تخفى أهمية الإشارة إلى تاريخ وقوع التبليغ^(١٥) كي يتسنى تحديد بدء ميعاد المهلة التي يكون على المستأجر التنفيذ خلالها، نظراً لعدم الاعتداد بالتنفيذ الذي يتجاوز المدة المحددة له قانوناً، كما ان التنفيذ خلال هذه المدة يحول دون قبول دعوى الإخلاء.

(١١) هكذا عدلت المادة التاسعة من قانون المالكين والمستأجرين بموجب القانون المعدل رقم (١١) لسنة ٢٠٠١، وبذلك التبليغ لم يعد مطلوباً من المحضر التوجه إلى المركز الأمني الذي يقيم في دائرة اختصاصه المطلوب تبليغه وتسليم الأوراق إلى رئيس المركز أو من يقوم مقامه ومن ثم إرسال خطاب مسجل إلى العنق خلال ٢٤ ساعة، وقد استُبعد من كل ذلك إذا تعذر على المحضر إيهاب من يصح تسليمه الورقة، بالإصاق على الوجه المبين أعلاه.

(١٢) راجع نص المادة الخامسة عشرة من قانون المالكين والمستأجرين بصيغتها المعدلة بموجب القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٠١.

(١٣) فرج (نوهيق حسن)، عند الإبحار في القانون اللبناني، مكتبة مكاوي، بيروت ١٩٧٥، ص (٦٨١).

(١٤) فرج (نوهيق حسن)، نفس الإشارة السابقة.

(١٥) وأهد المصري (محمد)، شرح قانون أصول المحاكمات المدنية، طبعة (١)، دار شنابل للنشر والتوزيع، عمان ٢٠٠٣، ص (٦٨١).

وبالرغم من هذا الإجماع يرى الكثيرون^(٣٣١) أن مجرد رفع الدعوى يعتبر إعذاراً للمدينين وأن من الجائز أن يتم الإعذار في لائحة الدعوى ذاتها^(٣٣٢)، كما أن وجوب إعذار المدين لا يعني أن دعوى الفسخ ستكون مرفوضة حتماً إذا لم يسبقها إعذار على أساس أن إعلان لائحة دعوى الفسخ ذاتها يعتبر إعذاراً للمدعى عليه بوجوب التنفيذ^(٣٣٣). ناهيك عن وجود حالات إذا ما توافرت لم يعد ثمة حاجة للإعذار كما لو أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين لفوات ميعاده، أو كان محله امتناعاً عن عمل أثناء المدين. وكذلك إذا طرح المدين كتابة أنه لا يريد القيام بالتزامه، ففي مثل هذه الحالات يتم إعفاء الدائن من إعذار المدين وتتحصر حقوقه في المطالبة بالتعويض على خلاف القاعدة العامة وبغير إعذار^(٣٣٤)، وحكم الإعذار الذي يسبق دعوى الفسخ مشابه تماماً لحكم الإعذار المطلوب لاقتضاء التنفيذ العيني، فالدعوى التي يرفعها الدائن لاقتضائه بغير إعذار المدين مقدماً تكون مقبولة وتعتبر بمثابة إعذار للمدين، فإذا سارع المدين إلى تنفيذ التزامه تجنب الحكم عليه بمصرفات الدعوى وخسرهما الدائن^(٣٣٥).

ولا يخلو إعذار المدين قبل رفع دعوى الفسخ من أهمية عملية، من مظاهرها أنها تجعل القاضي أكثر استجابة لطلب الفسخ وتجعله أقرب إلى الحكم على المدين بالتعويض فوق الحكم بالفسخ هذا من جهة^(٣٣٦)، ومن جهة أخرى فإن المدعى عليه في دعوى الفسخ إذا باذر إلى تنفيذ التزامه بمجرد إعلامه بلائحة الدعوى، فلن يكون هناك محل للفسخ فترفض الدعوى، أما المصاريف التي تكبدها رافعها فإن الحكم بها يتوقف على ما إذا كان رافعها قد قام بإعذار الطرف الآخر أولاً، فإذا كان قد سبقها إعذار حكم على المدعى عليه بمصاريفها، وإذا لم يسبقها إعذار تحمل المدعي مصروفات التقاضي، إذ يتعذر الحكم بها على المدين الذي لا يمكن اعتباره متأخراً في تنفيذ التزامه مادام لم يعذر قبل رفع الدعوى ومادام قد باشر بالتنفيذ بمجرد رفعها^(٣٣٧).

^(٣٣١) الصنّعة (عبد المنعم)، زكي (جمال)، غانم (اسماعيل)، مرقس (سليمان) (الإشارات السابقة).

^(٣٣٢) مرقس (سليمان) (الإشارة السابقة، الجبوري (ياسين) (الإشارة السابقة).

^(٣٣٣) غانم (اسماعيل)، المرجع السابق ص (٢٧).

^(٣٣٤) زكي (جمال) (المرجع السابق ص ١٠٧)، وما بعدها بند (٢١٥)، الصنّعة (عبد المنعم)، المرجع السابق ص (٢٩٦) وما بعدها بند (٣٦٨) وما بعده.

^(٣٣٥) زكي (جمال) (المرجع السابق ص (٧١٢) بند (٢٧٤).

^(٣٣٦) مرقس (سليمان) (الإشارة السابقة، الصنّعة (عبد المنعم)، المرجع السابق ص (١٠٠) بند (٢٧٠)، غانم (اسماعيل)، المرجع السابق ص (٢٧).

^(٣٣٧) غانم (اسماعيل)، المرجع السابق ص (٢٧).



أمراً ميسوراً ناهياً للجهالة، فلا ينبغي أن يؤثر على صحة الإنذار العدلي الذي جاء خالياً من ذكر المبلغ المطلوب تحديداً من بدل الخدمات المشتركة.

والأهم من ذلك هو أن غاية الإنذار العدلي كما حددتها محكمة التمييز الأردنية^(١٩) هي مجرد وضع المستأجر في حالة التأخر عن تنفيذ التزامه، وهو ما يتحقق بالقطع حتى في الحالات الأخرى التي تخلو من تحديد المبلغ المطلوب من المستأجر كبديل الإيجار المستحق أو الحصة المستحقة من بدل الخدمات المشتركة، كما أن الإنذار العدلي ليس مطابقة قضائية ينبغي أن تتضمن المطلوب على وجه الدقة كما هو شأن لائحة الدعوى.

وليس شرطاً أن يكون المطلوب في الإنذار العدلي مطابقاً لواقع الحال، فقد استقر اجتهاد محكمة التمييز على أن مطالبة المؤجر للمستأجر في الإنذار العدلي بأكثر من الأجرة المستحقة لا يبطل الإنذار، بل يبقى صحيحاً مرتباً لأثاره القانونية^(٢٠).

٣. المطلب الثالث، تبليغ الإنذار العدلي،

يتم تبليغ المستأجر بالإنذار العدلي وفقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة الثامنة من قانون أصول المحاكمات المدنية، وتنص هذه المادة على أن التبليغ يكون للمستأجر أو لوكيله أو مستخدمه، فإذا تعذر ذلك فلمسأكيه من الأصول أو الفروع أو الأزواج أو الإخوة أو الأخوات، شريطة أن يدل ظاهرهم على أنهم قد أتموا سن الثامنة عشرة من عمرهم وألا تكون مصلحة المطلوب تبليغه متعارضة مع مصالحهم، وتبليغ هؤلاء في حدود ما تقدم يقوم مقام تبليغ المستأجر نفسه.

إذا تعذر إجراء التبليغ طبقاً لما تقدم أو امتنع من وجد عن المذكورين عن التوقيع على الأصل بالامتثال أو عن تسليم الصورة، وجب على المحضر إلصاق نسخة من الإنذار

^(١٩) تمييز حقوق (٨٧/١٠٣٦) من (١٣٨٢) لسنة ١٩٨٩، سبقت الإشارة إليه.

^(٢٠) تمييز حقوق (٨٦/٩١٥) من (١٣٨٦) لسنة ١٩٨٩، مجموعة المبادئ، المرجع السابق من (١٩).



المستحقة في الإنذار العدلي لا يبطئه بعكس عدم تحديد حصة المستأجر من بدل الخدمات المشتركة والذي اعتبرته مبطلاً للإنذار العدلي. وحجتها في ذلك أن المبالغ المستحقة للمؤجر معروفة للمستأجر وهي معينة في العقد بما يوفر العلم بها وبما هو مستحق منها في المدة معينة في الإنذار. لذلك يحمل إغفالها في الإنذار العدلي على أنه من قبيل الإحالة إلى العقد ولا ينطوي على جهالة⁽⁷⁾.

أما بالنسبة لبذل الخدمات المشتركة وبالرغم من أن التزام المستأجر بها مقرر من حيث المبدأ في عقد الإيجار، فإنها غير محددة في العقد بمبلغ معين، ويحدد مقدارها بقسمتها على عدد الشاغلين أو عدد الوحدات السكنية التي يتكون منها البناء في كل سنة، أو في كل وحدة زمنية يتفق عليها. لذلك ينطوي عدم تحديدها في الإنذار العدلي على جهالة لا يسعف معها عقد الإيجار في إزالة غموضها.



وفي تقديرنا لا تقوم هذه التفرقة على أساس من المنطق، فكما أن إغفال الإشارة إلى قيمة المبلغ المستحق من بدل الإجارة لا يؤثر على صحة الإنذار العدلي مادام بالإمكان معرفة المبلغ المطلوب بالرجوع إلى العقد، كذلك معرفة مقدار الحصة المقررة من بدل الخدمات المشتركة في حال إغفال ذكر المبلغ المطلوب من المستأجر ليست بالأمر العسير، إذ غالباً ما يجري الاتفاق على مبلغ محدد يتم استيفاؤه شهرياً كبديل خدمات، وقلماً يخلو عقد إيجار من مثل هذه الإشارة، الأمر الذي يؤكد عدم وجود مشكلة في معرفة المطلوب في حالة إغفاله في الإنذار العدلي.

ولا يكاد يختلف الأمر في الحالات الأخرى؛ فعندما يتم الاتفاق على توزيع إجمالي المبلغ المطلوب من بدل الخدمات المشتركة على مجموع شاغلي العقار، فذلك من شأنه تحديد ما تقوم مستأجر جديد أو خروج أحد شاغلي العقار فإن المبدأ المقرر في توزيع المبلغ المطلوب على المجموع والنق عليه سلفاً، يجعل معرفة المطلوب من المستأجر المتخلف عن دفع حصة

بانتهاج الإجراءات التي يسمح بها القانون، سواء أشير إليها صراحة أو لم يشر، إلى جانب أن الإنذار العدلي بطبيعته إجراء تمهيدي لن يفضي إلى شيء إذا لم تعقبه المطالبة عن طريق القضاء. وقد يقني عن اللجوء إلى المحاكم إذا ما استجاب المستأجر ووفى بما هو مطلوب منه.

أما بخصوص شكل الإنذار العدلي والبيانات التي ينبغي أن ترد فيه فيمكن الاستشهاد بالمادة الخامسة من قانون أصول المحاكمات المدنية المتعلقة بأوراق التبليغ^(١).

وأياً ما كان شكل الإنذار العدلي فيجب ألا يخلو من اسم المُنذَر وهو المستأجر، واسم المنذَر وهو المؤجر أو نائبه، وخلوه من هذين البيانيين سيفضي إلى جهالة، ولأن هذين البيانيين جوهريان، فإن خلو الإنذار العدلي من أحدهما أو كليهما يلحق به جزاء البطلان^(٢).



كذلك يجب أن يتضمن الإنذار العدلي السبب الذي استوجب توجيهه إلى المستأجر، وذلك أمر بديهي نظراً لطبيعة الإنذار العدلي وما يعنيه من توجيه نظر المستأجر إلى المخالفة التي اقتضت إنذاره وحثه على تنفيذ ما هو مطلوب منه. ولا يتصور توجيه إنذار عدلي للمستأجر دون أن يشار فيه إلى تخلفه عن دفع ما هو مستحق عليه من بدل الإيجار أو الخدمات المشتركة، أو البند أو البنود التي تمت مخالفتها من بنود العقد وذلك بحسب الأحوال، وحثه على سرعة تنفيذ المطلوب منه، فإذا خلا من ذلك كان باطلاً وغير منتج لأثر ما قانوني، كما ينبغي أن يحدد في الإنذار العين المؤجرة التي تعلق بها مخالفات المستأجر بحسبانها محل العقد الذي تمت مخالفته بشكل من الأشكال. وإذا كان تحديد سبب الإنذار أمراً مهماً دون شك، فإن تعيين المبلغ المستحق في حال التخلف عن دفع بدل الإيجار أو حصة المستأجر من بدل الخدمات المشتركة محل نظر. فقد ذهبت محكمة التمييز الأردنية إلى التفرقة بين أمرين: التخلف عن دفع بدل الإيجار المستحق من جهة، والتخلف عن دفع الحصة المستحقة من بدل الخدمات المشتركة من جهة أخرى، واعتبرت أن عدم تعيين الأجرة

^(١) لم يتضمن قانون التاتكين و المستأجرين أي أحكام خاصة بالتبليغ، ولأن قانون أصول المحاكمات بعد بمثابة شريعة عامة في هذا الصدد يتم الاحتكام إليها لم يرد به نصوص في القوانين الأخرى. فإن من الطبيعي أن تطبق القواعد المتعلقة بالتبليغات الواردة في قانون أصول المحاكمات المدنية على تبليغ الإنذار العدلي.
^(٢) راجع المادة (١٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني.

دعوى الإخلاء، ولا يعني ذلك أن المشرع لا يعتبر المستأجر في حالة التأخر عن التنفيذ إلا بعد توجيه الإنذار العدلي ومضي المدة المقررة له، ويؤكد هذا الاعتقاد حق المؤجر في إقامة الدعوى للمطالبة بالأحور المستحقة بمجرد حلول الأجل، وكذلك في حالة مطالبته المستأجر بالالتزام بتنفيذ كل بند من البنود التي تمت مخالفتها من بنود العقد، فلا يلزمه سبق توجيه إنذار عدلي ما لم تتضمن الدعوى المطالبة بالإخلاء.^(٢)

وفي جميع هذه الحالات يستند المؤجر في دعواه إلى تخلف المستأجر عن التنفيذ، ولو كان الإنذار العدلي هو الذي يؤكد تخلف المستأجر عن الوفاء لما جاز قبول دعوى المطالبة ببطل الإيجار المستحق الذي تخلف المستأجر عن دفعه - قياساً على دعوى الإخلاء - إلا بعد توجيه الإنذار العدلي.

٢. المطلب الثاني : مضمون الإنذار العدلي،

لا يجرح مضمون الإنذار العدلي عن تكليف المستأجر بتدارك ما أخل به من التزام مع توجيه نظره إلى عواقب ذلك وتبعاته القانونية.

فيذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار أو الجزء المستحق منه، أو تخلف عن دفع حسنة من بدل الخدمات المشتركة، طالبه المؤجر بسرعة الوفاء بذلك، وإذا أخل بأحد بنود العقد طالبه الالتزام به، فإذا لم يبادر في تنفيذ ما هو مطلوب منه خلال مدة الإنذار العدلي والبالغة خمسة عشر يوماً تبدأ من تاريخ تبليغه، تعرض للمساءلة القانونية عن طريق مقاضاته وإزغامة على إخلاء المأجور فضلاً عن الاستحقاقات الأخرى.

وليس من الضروري أن يتضمن الإنذار العدلي صراحة ما بنية المؤجر اتخاذ من إجراءات بحق المستأجر المخالف، فمجرد إنذار المستأجر عدلياً يحمل في طياته تهديداً

^{٢٢} تعريز محقق رقم (٧٦٢ / ٢٧) من (١٣٥٥) لسنة ١٩٨١. منشور في مجموعة المبادئ، الجزء السابع، من (٣٢)

عن مطالبة المدين بالتنفيذ فيحمل ذلك على التسامح، وأنه لم يصبه ضرر من تأخر المدين في تنفيذ التزامه وأنه قد رضي ضمناً بمدّ الأجل مادام يستطيع الانتظار دون ضرر يصيبه من ذلك، أما إذا كان الدائن يريد من المدين أن ينفذ التزامه الذي حلّ أجله، فعليه أن يشعره بذلك عن طريق إعداره بالطرق القانونية، وعندئذ يصبح ملزماً بتنفيذ التزامه فوراً".

ومن الصعب مع ذلك قبول تعليل محكمةنا العليا في حالة إقامة الدعوى دون أن يسبقها توجيه إنذار عدلي، إذ بإقامتها يفسح المؤجر بشكل قاطع عن تمسكه بتنفيذ الالتزام فلا يترك مجالاً لأي شك في ذلك، ولو كانت غاية الإنذار العدلي هي تأكيد تمسك المؤجر بحقه في تنفيذ الالتزام فإن مطالبته للمستأجر قضائياً أكثر إفصاحاً عن هذا المعنى، إلى جانب أن سبق توجيه الإنذار العدلي ليس مطلوباً في جميع الحالات المبررة لطلب الإخلاء، وفي كل هذه الحالات يستند طلب الإخلاء إلى تمسك المؤجر بحقه في تنفيذ المستأجر لالتزامه.

ومن جهة أخرى فإن مجرد تخطف المستأجر عن الدفع أو مخالفة شروط العقد من شأنه أن يلحق ضرراً بالمؤجر يتمثل - في حالة التخلف عن دفع القسط المستحق أو حصته من بدل الخدمات المشتركة - في حرمان المؤجر من الإفادة من هذه المبالغ وانفاقها في أوجه تعود عليه بالنفع، أما في حالة مخالفة أحد شروط العقد فيتمثل الضرر في مجرد تجاوز ذلك الشروط الذي كان محل اعتبار المؤجر عند موافقته على عقد الإيجار، وبمقدار مراعاة المستأجر لهذا الشروط تتحقق الفائدة التي توخاها المؤجر من العقد برمته.

وأغلب الظن أن المشرع وتقديراً منه لخطورة الإخلاء - لاسيما في بعض الحالات التي من الممكن أن تعرّض المستأجر لضرر ببيع مع الأخذ بعين الاعتبار أن تخلف المستأجر عن الدفع قد يرجع أحياناً لأسباب لا قبل له بها - قرر أن لا يكتفي بتحقيق المخالفة، بل اتبعها بإنذار عدلي يوجه للمستأجر ويؤكد فيه المؤجر بأنه لن يتهاون في استيفاء حقه، وفي الوقت نفسه يتيح للمستأجر الفرصة لاستدراك ما فاتته الوفاء به كي يتجنب تحمل تبعات القانونية.

ولا شك في أن المشرع يملك الحق في تقييد رفع بعض الدعاوى بإجراءات معينة قد يراها ضرورية لتحقيق اعتبارات المصلحة العامة فضلاً عن مصالح الأفراد كما هو شأن



كذلك بعد كفاية الإخلال بأي بند يكون من بنود العقد إذا ما تكرر سقوط الحق في توجيه الإنذار العديلي. ولا محل للتفرقة بين بنود أساسية أو جوهرية يسرى عليها هذا الحكم وأخرى ثانوية بمعنى عن تطبيقه، المهم في الأمر أن يتكرر ارتكاب المخالفة الواحدة مرات ثلاث، فمرة واحدة أو مرتان لا تكفيان لسقوط حق المستأجر في أن يوجه إليه إنذار عدلي مسبق قبل إقامة دعوى الإخلاء، وامتناع المستأجر مرات متتالية عن دفع ما هو مستحق في ذمته للمالك من بدل الإيجار (كله أو جزء منه)، أو مخالفة شروط العقد يؤكد أنه معناد على الماطلة. وأنه لا يستحق أن يعطي مهلة أخرى مادام لا يأبه بمراعاة التزاماته الأساسية على الماطلة. وهي التي بعد الوفاء بها شرطاً رئيساً لشرعية بقائه في المأجور، فكيف إذا منح أكثر من فرصة فلم يرجع. وبذلك يصبح توجيه المزيد من الإنذارات العديلية عديم الجدوى ومجرد إضاعة للوقت فيما لا طائل من ورائه ومجحفاً بحق المالك الذي يستطيع في هذه الحالة مطالبة المستأجر المسهتر بالإخلاء دون حاجة لسبق توجيه إنذار عدلي جديد^(١٧٦).

ويبدو أن المشرع قد أراد بإشتماله تكرر هذا الإخلال لمرات متعددة أن يصلح في اقتناعه إلى حقيقة لا يرقى إليها الشك، وهي أن المستأجر معناد على الإخلال بالتزامه بالوفاء إلى الدرجة التي لا تجعل من الضروري إنذاره وحته على الوفاء لمرة أخرى قبيل مضاضته ومطالبته بالإخلاء.

٢. أن يتكرر ارتكاب نفس المخالفة ثلاث مرات^(١٧٧)، لا أن ترتكب ثلاث مخالفات مختلفة، فإذا تحلف المستأجر في الأولى عن دفع بدل الإيجار، وأخل في الثانية بالتزامه بأحد شروط العقد، ثم خالف في الثالثة شرطاً آخر، فإن ذلك لا يعد تكررًا من النوع الذي يعفي المالك

^(١٧٦) انظر في حقله الشهير الصادر عن الهيئة العامة رقم (٩٨/٢٥١٧) منشور في مجلة نقابة المحامين، العدد السادس لسنة ١٩٩١ م، حزيران ١٩٩١، والذي جاء فيه: "وقد سبق من الإنذارات الثلاثة الموجهة من المدعي إلى المدعى عن دفع أجر السنوي الرابع والإنذار الثالث يمتنع بخلف المدعى عنها عن دفع أجور المستودعات الأربعة، والإنذار الثاني يتعلق بتخلّف المدعى عنها بشدّة هذه الإنذارات تحلفها عن دفع الأجر المستحق لثلاث مرات قد تحقق بالنسبة للمستودع الرابع فقط، أما باقي المستودعات فلم يمتنع عن دفعها، وبما أن المستودع الرابع فقط فيكون الحكم بإخلاء المدعى عليها من المستودع الرابع فقط في نفس شروط العقد".
^(١٧٧) انظر في الإنذار العديلي الثالثة التي تصاحبها تعليمية المأجور أن تكون إنذارات بدفع أجور مستحقة على المأجور معتمدة على ما يراه المالك أو أن تكون تعليمية. وبمضى الغرض لتمييز حقوق رقم (٩٠/٢١٩) من (١٤٥٢) لعام ١٩٩١ معتمدة على الترتيب السابق من (٨٠)

١٥. مرقص (سليمان) ،

الولي في شرح القانون المدني. المجلد الأول، نظرية العقد، مطبعة السلام (١٩٨٧).

١٦. مصري (محمد وليد) ،

شرح قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، ط (١)، دار فنديل للتشريع والتوزيع، عمان (٢٠٠٢).

١٧. والي (فتحي) ،

الوسيط في قانون القضاء المدني، مطبعة جامعة القاهرة و الكتاب الجامعي، ط (٢٠٠١).

١٨. يونس (محمود مصطفى) ،

نحو نظرية عامة لفكرة النظام العام في قانون المرافعات المدنية والتجارية، ط (١) دار النهضة العربية (١٩٩٦).



ثانياً ، الكتب الاجنبية ،

-Tissier (Albert) :

Le role social et economique des regles de la procedure civile : dans les methodes juridiques . paris . (1911) .

ثالثاً ، الدوريات ومجموعات الأحكام والقوانين ،

(أ) مجلة نقابة المحامين الأردنيين .

ب) مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة التمييز في القضايا الحقوقية (عدة أجزاء). إعداد المكتب الفني للقابة المحامين .

ج) مجموعة اجتهادات الهيئة العامة لحكمة التمييز الأردنية، إعداد المحامي مدغمش (جمال)، ط (1996) .

د) قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني رقم (14) لسنة 2001 .

هـ) قانون المالكين والمستأجرين الأردني، رقم (30) لعام 2000 .

و) القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 .

(الحقوقية، إعداد المحامي جمال مدغمش بتد 196) .



تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة أو جزء منه مستحق قانوناً، أو تخلفه عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها، أو مخالفته شرطاً من شروط عقد الإجارة.

أما الطائفة الثانية التي لا تحتاج إلى سبق توجيه إنذار عدلي فقد وردت في الفقرة (ج) في البنود من (١٠-٣) من نفس المادة الخامسة.

٤. قرر المشرع إعفاء المالك من سبق توجيه الإنذار العدلي في حال تكرار ارتكاب المستأجر للمخالفات الواردة في الطائفة الأولى ثلاث مرات أو أكثر على رغم إنذاره عدلياً في المرتين الأوليين.

ونظراً لأهمية توجيه الإنذار العدلي من قبل المالك إلى المستأجر والذي يتوقف عليه قبول دعاوى إخلاء المأجور التي تستند إلى تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة، أو جزء مستحق منه، أو الإخلال بشرط من شروط العقد، رأيت أن أخصص هذه الدراسة لتناول موضوع الإنذار العدلي وأثره في خصومة الإخلاء.

أولاً ، يمكن القول أن لكل منهما مجالاً مستقلاً لإعماله ،

فقد استقر العمل في ظل القانون القديم على التفرقة بين مرحلتين : الأولى مدة العقد المتفق عليها بين الأطراف، وكانت دعوى الفسخ هي أداة المالك للتصدي لتجاوزات المستأجر لشروط العقد إذا ما ارتكبت خلال هذه المدة، والثانية مرحلة سريان حق الامتداد القانوني والتي تبدأ بانتهاء الفترة العقدية الأولى وتعطي المستأجر الحق في البقاء في اشغال المأجور بصرف النظر عن مدة العقد، وكانت دعوى الإخلاء هي وسيلة المالك لمجابهة المستأجر إذا ما أخل بشروط العقد خلال هذه المرحلة، وعلى هذا الأساس انطبق شرط الإعذار المقرر في القواعد العامة على الفترة العقدية الأولى مثلما تقرر الإنذار العدلي في مرحلة الامتداد القانوني، ومرجع ذلك أن القواعد المقررة في قانون المالكين والمستأجرين لم تلغ ما هو مقرر في القواعد العامة وإن كانت تقيد في حال التعارض، لهذا تعين في عقد الإجارة في الفترة العقدية الأولى وقبل أن ينشأ حق الامتداد القانوني، توجيه الإعذار المقرر في العقود الملزمة للجانبين وفقاً لأحكام القانون المدني⁽¹¹⁾ إذا ما رغب أحد المتعاقدين في إقامة دعوى الفسخ رداً على إخلال المتعاقد الآخر بشروط العقد، ولا محل لمطالبته بالإخلاء إلا إذا وقع الإخلال بعد انتهاء المرحلة العقدية الأولى .



ولأن عقد الإيجار المبرم وفقاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين يقتضي إلى هذه الطائفة من العقود، كان من اللازم على المؤجر (الدائن) أن يقوم بإعداد المستأجر (المدين) قبيل مطالبته قضائياً بالتنفيذ أو الفسخ خلال سريان مدة العقد وإبناذاره عدلياً إذا رغب في الإخلاء خلال سريان حق الامتداد القانوني .

أما في ظل القانون الحالي وبعد إلغاء ما كان يعرف بحق الامتداد القانوني، فقد أصبحت المدة المتفق عليها في العقد هي النطاق الزمني لكلتا الدعويتين، فإذا أريد الفسخ تعين أن يسبقه الإعذار المقرر في القواعد العامة، وإذا ما أريد الإخلاء فلا بد من سبق توجيه إنذار عدلي وفقاً لأحكام القانون الخاص⁽¹²⁾ .

(11) انظر نص المادة (202) من القانون المدني الأردني .

(12) قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1998 المعدل بالقانون رقم (20) لعام 2000 .

اختص المشرع بعض الحالات المستوجبة لطلب الإخلاء مشروطاً أن يسبقها توجيه إنذار عدلي على الوجه المبين في المادة (٥ / ج / ١) من قانون المالكين والمستأجرين، الأمر الذي يعني أن مجرد تحقق إحدى الحالات السابقة لا يشفع للمالك المطالبة بإخلاء المأجور بل لا بد من توجيه إنذار عدلي للمستأجر قبل إقامة الدعوى لإخطراره بأنه قد تخلف عن دفع القسط المستحق من بدل الإيجار أو جزء منه، أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتعلق عليها، أو أنه قد خالف أحد شروط العقد بحسب الأحوال، وأن عليه تدارك ذلك خلال مدة خمسة عشر يوماً والواقع تحت طائلة مطالبته بالإخلاء إذا لم يصدع للإنذار خلال هذه المدة.

وتعرض في هذا المبحث مفهوم الإنذار العدلي في دعاوى إخلاء المأجور ومضمونه وكيفية تليفه. ثم نعد مقارنة بينه وبين الإعذار المقرر وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني الأردني، وسنخصص لكل من هذه الموضوعات مطلباً مستقلاً.

١. المطلب الأول : تعريف الإنذار العدلي :



يمكن النظر إلى الإنذار العدلي على أنه تنبيه للمستأجر الذي ارتكب إحدى المخالفات المشار إليها في المادة (٥ / ج / ١) بكل ما يتضمنه هذا التنبيه من إفصاح لا تقتضيه الصراحة أو الوضوح عن رغبة المأجور في التمسك بحقوقه التي أخل بها المستأجر تمهيداً لتطبيق ما يترتب على ذلك من جزاءات قانونية، إذا هو لم يبادر بالوفاء بها خلال مدة الإنذار العدلي على أقصى تقدير.

وقد عرفته محكمة التمييز الأردنية^(١) بقولها " إن معنى الإنذار العدلي هو وضع المدين قانوناً في حالة التأخر في تنفيذ التزامه، ذلك لأن مجرد حلول أجل الالتزام لا يكفي لاجل المدين في هذا الوضع القانوني، بل لا بد من إعداره، فقد يحل الالتزام ومع ذلك يكف الدائن

^(١) تمييز طيار رقم (٩٠ / ١٢٨) من (١٠٢٦) لسنة ١٩٩٢. وأيضاً (١٧ / ١٠٦) من (١٢٨٢) لسنة ١٩٩٤. منشورة في مجموعة الدلائل القانونية الصادرة عن محكمة التمييز في القضايا الحقيقية. الجزء السابع، ص (٣٢).

مجلس المحاماة
القانون
رقم

فالإنذار العدلي بطبيعته يفترض الإخلال بالتزام ما، الأمر الذي يبرر للمالك تسيبه
المستأجر إلى سرعة الوفاء به فلا محل لإخلال مفترض أو متوقع ولا مسوغ للاعتماد عليه
إلى جانب أن توجيه الإنذار العدلي يفترض بالضرورة توافر إحدى الحالات المبررة لتوجيهه،
فلا يتصور أن يوجه قبل توافر إحدى الحالات المطلوبة والا كان سابقاً لأوانه^(١٤٠)، وإذا حل
الأجل فلا يشترط أن تمضي مهلة معينة على الاستحقاق، ويكفي أن ينقضي يوم بدون دفع
ليصبح إصدار الإنذار العدلي من المؤجر أمراً مشروعاً^(١٤١) ومبرراً.

فإذا وجه الإنذار العدلي وانقضت المهلة المحددة له، تعذر على المستأجر تقاضي الحكم
عليه بالإخلاء وإن أبدى استعداده للوفاء بالأجرة المستحقة في ذمته ويتعويض المؤجر عما
تكبده من نفقات أو تنفيذ ما أحل به من التزام بحسب الأحوال^(١٤٢).

٤. يجب أن يتضمن الإنذار العدلي كافة البيانات المهمة على النحو الذي فصلناه آنفاً،
ومن المقرر في هذا الصدد أن تراعى في المحررات الرسمية البيانات الجوهرية المطلوبة
لاكتساب المحرر هذه الصفة، ويشمل ذلك كافة الأوضاع القانونية المعتمدة وفقاً لطبيعة كل
محرر، الأمر الذي ينطبق على الإنذار العدلي في حدود ما أعد له ليكون صالحاً لإنتاج آثاره
القانونية.

٥. عدم إذعان المستأجر أو استجابته للوفاء بما هو مطلوب منه، حتى منضي مدة الإنذار
المحددة قانوناً، وهي خمسة عشر يوماً تحسب ابتداء من تاريخ التبليغ القانوني^(١٤٣)، ولا
عبارة بعدة التأخير التي تسبق توجيه الإنذار العدلي.



^{١٤٠} تقييد شرط (٨٧/٢١١) من (١٣٢٨) لسنة ١٩٨٩، مجموعة المبادئ، المرجع السابق، ص (٢٩).
^{١٤١} تقييد شرط (٨٧/٢١١) من (١٣٢٨) لسنة ١٩٨٩، مجموعة المبادئ، المرجع السابق، ص (٢٩).
^{١٤٢} وعلى ذلك المادة ١٨٤ من قانون حج وتأجير الأماكن المصري رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ التي تنص "لا يحكم
بالإخلاء إلا قام المستأجر قبل إبطال باب الرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات
هنية"، وانظر أيضاً مع التوافق (معرض)، المواضع الاجرائية في القوانين المدنية والجزائية، دار المطبوعات الجامعية،
١٩٨٠، ص (١٢٥).
^{١٤٣} راجع المادة (٨٧/٢١١) من قانون المحاكم، والمستأجرين.

ويطلب
المسألة
المعاصرات
اليوم التالي
المقرر لها
وقد
في قانون
سريان المبدأ
ولكن
سيفت
بصرف
قد
أو بالشهو
نظر
وقد
هذه المادة