

التجديد التلقائي لعقد الإيجار
في القانون الأردني
"تعليق على حكم قضائي"

إع داد

د. إبراهيم حرب إبراهيم محيسن
أستاذ مشارك
جامعة الزيتونة الأردنية الخاصة

ملخص

"تعليق على حكم قضائي"

صدر عن محكمة التمييز الأردنية قرار قضت فيه بأن وجود بند في عقد الإيجار ينص على تجدد تلقائيا يفيد تجدد العقد دون توقف على إرادة أطرافه ولمدة قد تصل إلى ثلاثين عاما وفقا لأحكام القانون المدني، وقد استبعدت المحكمة تطبيق أحكام المادة (2/ب/5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لسنة 2009 المتعلقة بالتجديد التلقائي لعقد الإيجار بدعوى أن العقد موضوع النزاع قد أبرم قبل تاريخ نفاذ هذا القانون وقد تأيد هذا القضاء بقرار صدر عن الديوان الخاص بتفسير القوانين الذي يعد بمثابة قانون ملزم. وقد رأينا بالدراسة والتحليل أن هذا القضاء ومن ورائه قرار الديوان الخاص بتفسير القوانين لا يستقيم مع المنطق القانوني ولا يقوم على أساس من الفهم الدقيق لنصوص القانون.

Abstract

The article (2/B/5) of the new modifying law of owners and lease holders no (17)2009 says:"If the contract includes an agreement deciding that (it is renewable) directly "that means the contract will be renewed for a similar period as well as the original contract period. The cassation court of Jordan by it's verdict no 290/2007(11/6/2007) refused to apply this article towards the contracts dated befor the new modifying law issue, preferring to deal with the general principle of civile law . This verdict – according to our point of view is not logical and against the accurate concept of law as we proved the case by this note.

مقدمة

قد يتضمن عقد إيجار أماكن السكن بندا يشير إلى اتفاق أطراف العقد على تجديده تلقائيا فما هو حكم هذا الاتفاق وما هي المدة التي يمكن أن يمتد إليها وماذا لو أراد احد العاقدين التحلل من هذا الاتفاق؟

هذه التساؤلات لم تعد نظرية بعد أن طرقت أبواب المحاكم وكان لمحكمة التمييز الاردنية اجتهاد بصددها، ونظرا لما أثارته من اختلاف على الصعيد العملي فقد رفع أمرها إلى الديوان الخاص بتفسير القوانين ليحسم الجدل الفقهي الذي أثير حولها، وقد خلس هو الآخر إلى رأي ملزم يرتقي- وفقا للنظام القانوني الأردني- إلى مستوى القانون، وقد كان للتعديلات التي طرأت على قانون المالكين والمستأجرين وبالأخص التعديل الأخير الذي جاء به القانون رقم (17) لعام 2009 ابلغ الأثر في إثارة الجدل في أوساط الفقه والقضاء الأردنيين حول المعنى الذي ينبغي أن ينصرف إليه "التجديد التلقائي للعقد" وما هي عقود الإيجار التي يمكن أن ينطبق عليها هذا المعنى بالنظر إلى تواريخ إبرامها.

خطة الدراسة

سنجلى في هذه الدراسة مفهوم التجديد التلقائي لعقد الإيجار بوجه عام وما يميزه عن غيره من المصطلحات المرادفة ثم نتعرض لاجتهاد محكمة التمييز بهذا الخصوص وننتهي إلى تحليل الرأي الذي توصل إليه الديوان الخاص بتفسير القوانين حول تطبيق البند(2) من الفقرة (ب) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لعام 2009 المتعلقة بالتجديد التلقائي لعقد الإيجار. وستكرس لهذه الموضوعات المباحث التالية:

- المبحث الأول- تجديد عقود الإيجار و امتدادها بوجه عام
- المبحث الثاني- الاجتهاد القضائي لمحكمة التمييز المتعلق بالتجديد التلقائي لعقد الإيجار
- المبحث الثالث- قرار الديوان الخاص بتفسير القوانين المتعلق بالمادة (2/ب/5) من قانون المالكين والمستأجرين.

المبحث الأول - تجديد عقود الإيجار وامتدادها بوجه عام

من المتصور أن تنتهي مدة العقد ويستمر المستأجر في الانتفاع بالمأجور دون معارضة المؤجر وذلك إما بسبب تجديد العقد الصريح أو الضمني أو بسبب حق الامتداد القانوني المقرر للمستأجر بصرف النظر عن مدة العقد ومن صور التجديد الصريح للعقد أن يتضمن بندا ينص على تجده تلقائيا دون حاجة لإيجاب وقبول جديدين وتقترب هذه الصورة من الحالة التي ينتهي فيها العقد ويستمر المستأجر في الانتفاع بالمأجور دون معارضة المالك فيما يعرف بالتجديد الضمني للعقد.

وبالرغم من تقارب صورتى التجديد التلقائي والضميني إلا أن ثمة اختلاف بينهما، كما أن هناك اختلاف بين هاتين الصورتين والحالة التي يستمر فيها المستأجر في الانتفاع بالمأجور بالرغم من انتهاء مدة العقد- استنادا إلى حق الامتداد القانوني ، أو امتداد العقد، والقاسم المشترك بين جميع هذه الصور هو أنها لا تحتاج إلى إيجاب وقبول جديدين وتختلف فيما وراء ذلك. وإذا كان لتجديد العقد- في إطار العلاقة بين المؤجر والمستأجر- معنى محدد ينحصر في دائرة الفترة الزمنية التي يمكن أن يستغرقها عقد الإيجار وشروطه، فإن للتجديد معنى آخر في نطاق النظرية العامة للالتزامات، وفقا للقانون المدني المقارن.

سنبين في ها المبحث أوجه الاختلاف بين هذه المصطلحات، كما سنتعرض لمدى أحقية الأطراف في العدول عن الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد وذلك في المطالب التالية:

- المطالب الأول - التجديد التلقائي والتجديد الضمني للعقد.
- المطالب الثاني - التجديد التلقائي وحق الامتداد القانوني.
- المطالب الثالث - التجديد الضمني وحق الامتداد القانوني.
- المطالب الرابع - تجديد العقد وامتداده.
- المطالب الخامس - تجديد العقد وتجديد الالتزام.
- المطالب السادس - العدول عن الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد ونتائجه.

المطلب الأول: التجديد التلقائي والتجديد الضمني للعقد

يتفق التجديد التلقائي مع التجديد الضمني لعقد الإيجار بأن كليهما يتضمنان عقد إيجار جديد، بعكس امتداد عقد الإيجار الذي يبقى على العقد الأصلي مع إطالة مدته⁽¹⁾.

ويتم التجديد التلقائي للعقد عندما يتفق طرفاه على تجديده دون حاجة لتوافق إرادتين جديدتين، فيتجدد العقد بعد انتهاء مدته الأولى لمدة مساوية للفترة العقدية الأولى ، أما التجديد الضمني فلا يتضمن اتفاقا من هذا القيل ، وإنما يتحقق عندما تنتهي مدة العقد المتفق عليها ويظل المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة إيجاره ولا يعترض المؤجر على ذلك، ولا يكون احد الطرفين قد اخطر الآخر بعدم رغبته في التجديد⁽²⁾ ويختلف التجديد الضمني عن التجديد التلقائي من النواحي التالية:

1. التجديد الضمني لا يكون لنفس المدة المتفق عليها في العقد الأصلي⁽³⁾ بعكس التجديد التلقائي الذي يكون لنفس المدة المتفق عليها في العقد الأصلي.

1. شنب (محمد لبيب)، الوجيز في شرح أحكام الإيجار دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1965، بند 213ص 269

2. شنب المرجع السابق، بند 210ص 262-263

3. وقد عالج المشرع المصري هذه الحالة حيث نصت المادة(760) من القانون المدني المصري على أنه إذا جرى العقد بأجرة معينة لكل وحدة زمنية انعقد لازما على وحدة زمنية واحدة ولكل من الطرفين فسخة في نهايتها، وعلى هذا الأساس فإذا كانت الأجرة تدفع مشاهرة اعتبر العقد متجددا حتى نهاية الشهر الذي تستحق فيه الأجرة وهكذا إذا كانت تدفع كل نصف سنة أو سنويا بحسب الأحوال.

وبذلك يتضح الفارق بين التجديد التلقائي والضمني أن مدة العقد الجديد في الأول هي نفس المدة العقدية الأولى، إما الثاني فمدته هي الوحدة الزمنية التي جرى تحديد الأجرة على أساسها.⁽⁴⁾

2. من الممكن أن تكون شروط العقد المجدد ضمناً مختلفة عن شروط العقد الأصلي بخلاف التجديد التلقائي الذي يتجدد بنفس الشروط المتفق عليها في العقد الأصلي.

3. وجوب توافر الأهلية لدى طرفي العقد عند تجديده ضمناً ولا يشترط ذلك في التجديد التلقائي مادامت الأهلية قد توافرت وقت إبرام العقد الأصلي الذي اتفق العاقدان عند إبرامه على تجديده تلقائياً.

المطلب الثاني: التجديد التلقائي للعقد وحق الامتداد القانوني

يتجدد العقد تلقائياً عندما يتفق أطرافه على تجديده عند انتهاء مدته دونما حاجة لتوافق إرادتين جديد، إما حق الامتداد القانوني للمستأجر فيقرر بناء على رغبة المشرع الذي يعطي الحق للمستأجر في البقاء في المأجور بصرف النظر عن المدة المحددة لانتهاء العقد،⁽⁵⁾ وبذلك يستند التجديد التلقائي للعقد إلى إرادة المتعاقدين والتي ترد على هيئة بند يشار إليه في العقد فيما يستند حق الامتداد القانوني إلى إرادة المشرع، وغني عن البيان أنه في حال اتفاق أطراف العقد على تجديده صراحة أو ضمناً فإنه لا يعود ثمة محل لإعمال مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار عند انتهاء مدته نظراً لنشوء عقد جديد يبدأ بمجرد انتهاء العقد الأول.⁽⁶⁾ ويترتب على هذا الاختلاف ما يلي:

1. لا يتجدد العقد تلقائياً ما لم يتفق الأطراف على ذلك صراحة أو ضمناً، أما حق الامتداد القانوني فليس مرهوناً بمثل هذا الاتفاق بعد أن تكفل به القانون.
2. التجديد التلقائي المتفق عليه في العقد يكون لمدة مساوية لمدة العقد الأصلي، أما حق الامتداد القانوني فقد كان لمدة غير محددة ثم أصبح للفترة المحددة قانوناً لانتهائه⁽⁷⁾ وفيما يظل التجديد التلقائي للعقد متاحاً وخاضعاً لإرادة المتعاقدين دون قيد، فإن حق الامتداد القانوني في طريقه إلى الزوال في ضوء التعديلات التي انتهى إليها المشرع⁽⁸⁾
3. حق المستأجر في التحلل من الاتفاق على التجديد التلقائي مشروط بان يسبقه إخطار المؤجر في وقت محدد⁽⁹⁾، أما حق المستأجر في التخلي عن حقه في الامتداد القانوني فلا يتطلب مثل هذا الإخطار، ويترتب على عدم مراعاة الإخطار في الأول إلزام المستأجر بالتجديد التلقائي للعقد لفترة زمنية مساوية لمدة العقد الأصلي، أما ما يترتب على عدم قيام المستأجر المتمتع بحق الامتداد القانوني بإخطار المؤجر برغبته في ترك المأجور فيتوقف على وجود اتفاق يوجب مثل هذا الإخطار، فإذا وجد تعيين على المستأجر إخطار المؤجر في المدة المحددة فإذا لم يفعل كان

⁴ . شنب، المرجع السابق، بند 211، ص 267

⁵ . العبيدي (علي هادي)، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، ط(1) الإصدار الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان 2005، ص 61

⁶ . العبيدي المرجع السابق ص 62 وأيضاً: تمييز حقوق 79/30 ص 305 لعام 1980، 82/121 ص 984 لسنة 1982، 80/347 ص 794 لعام 1981.

⁷ . عدل المشرع الأردني عن موقفه من حق الامتداد القانوني الذي كان مقرراً في القانون رقم (11) لعام 1994 والقوانين التي سبقته وأقر منذ صدور القانون رقم (30) لسنة 2000 والقانون رقم (17) لسنة 2009، قاعدة أن العقد شريعة المتعاقدين بالنسبة لعقود الإيجار التي تبرم بعد تاريخ 2000/8/31، حيث تنتهي هذه العقود بانتهاء المدة المحددة لها، أما العقود المبرمة قبل ذلك التاريخ فقد أبقي المشرع على حق الامتداد القانوني بالنسبة لها إلى تاريخ محدد تبعاً لتاريخ بدء سريان مفعولها، والذي من المقرر أن ينتهي بتاريخ 2005/12/31 بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة لغايات السكن و2014/12/31 بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة لغير غايات السكن: راجع المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين وأيضاً العبيدي، المرجع السابق ص 61 وما بعدها.

⁸ . راجع المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لعام 1994 بصيغته المعدلة بالقانونين رقم (30) لعام 2000 ورقم (17) لعام 2009.

⁹ . راجع المادة (5/ب/2) من قانون المالكين والمستأجرين.

ملزما بدفع الأجرة المستحقة عن الفترة الزمنية المتفق عليها في العقد، وإذا لم يوجد اتفاق على الإخطار كان المستأجر في حلّ من هذا القيد.

وبذلك يكون الإخطار بعدم الرغبة في التجديد التلقائي المتفق عليه- واجب بحكم القانون ودون حاجة للاتفاق عليه أما الإخطار في حالة عدم الرغبة من قبل المستأجر في الانتفاع بحق الامتداد القانوني فلا لزوم له ما لم يتفق عليه أطراف العقد.

4. من الممكن أن يتضمن العقد المتفق على تجديده تلقائيا شرطا يلزم المستأجر بزيادة الأجرة بنسبة معينة سنويا حتى لو كانت النسبة مبالغيا فيها مادام العقد خاضعا لقاعدة" العقد شريعة المتعاقدين"⁽¹⁰⁾ ويعتبر مثل هذا الشرط باطلا لو كان المستأجر ممن ينطبق عليه حق الامتداد القانوني حيث ينظر إليه على أنه من قبيل الالتفاف على حق المستأجر في الامتداد القانوني ووسيلة أريد بها إرغام المستأجر - بطريقة غير مباشرة- على ترك المأجور بمجرد انتهاء العقد.⁽¹¹⁾

المطلب الثالث: التجديد الضمني وحق الامتداد القانوني

يعد التجديد الضمني - للعقد بمثابة عقد جديد، أما الامتداد القانوني للعقد فلا يعتبر من هذا القبيل⁽¹²⁾ ويترتب على ذلك ما يلي:

1. وجوب توافر الأهلية لدى طرفي العقد حين تجديده ولا يشترط ذلك عند امتداده ويكفي أن تكون قد توافرت وقت إبرام العقد⁽¹³⁾.
2. إذا صدر قانون جديد قبل التجديد فإنه يسري على العقد الجديد، أما لو صدر قبل سريان الامتداد القانوني للعقد فإنه لا يسري عليه إلا في أحكامه الآمرة التي لها أثر فوري من وقت صدور القانون⁽¹⁴⁾.
3. من الممكن في حالة التجديد الضمني أن تكون شروط عقد الإيجار المجدد مختلفة عن شروط العقد القديم إذا تبين من ظروف التجديد أن إرادة المتعاقدين قد اتجهت إلى ذلك أما في حالة الامتداد القانوني فتظل شروط العقد الأصلي كما هي⁽¹⁵⁾.
4. إذا كان الإيجار ثابتا في محرر رسمي فإن هذا المحرر لا يعتبر سنداً تنفيذياً بالنسبة للإيجار المجدد لأنه ليس وارداً في محرر وإنما وليد اتفاق ضمني، أما في حالة الامتداد القانوني فإن المحرر الرسمي يعتبر سنداً تنفيذياً يجوز التنفيذ بمقتضاه خلال فترة الامتداد⁽¹⁶⁾.
5. التأمينات التي تضمن الإيجار الأصلي لا تضمن الإيجار الجديد إلا إذا كانت مقدمة من المستأجر، أما في حالة الامتداد القانوني فإن جميع التأمينات التي كانت تضمن حقوق طرفي العقد القديم تظل قائمة خلال فترة الامتداد حتى لو كانت مقدمة من غير المستأجر⁽¹⁷⁾.

¹⁰ ينطبق هذا الحكم على عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31.

¹¹ راجع الشوشاري (صلاح الدين)، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين ط(1)الدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان 2002ص87 وايضا: تمييز حقوق 60/68 ص 67 لعام 66، 66/1960 ص71 لعام 1971. وقد جاء في القرار الأول ما يلي"الشرط الوارد في عقد الإجارة بالزام المستأجر بدفع مبلغ 600 دينار كبديل إيجار سنوي إذا رغب في التجديد بعد انقضاء مدة العقد بدلا من 220 دينار هو شرط واضح الدلالة على أن المؤجر اراد اخراج المستأجر من المأجور بعد انتهاء المدة المتعاقد عليها".

¹² شنب، المرجع السابق، بند 213ص269-270

¹³ العبيدي، المرجع السابق ص62، شنب، المرجع السابق بند213، ص270

¹⁴ العبيدي، نفس الإشارة السابقة.

¹⁵ شنب، المرجع السابق بند213ص269-270.

¹⁶ شنب، المرجع السابق بند213ص270.

¹⁷ راجع المادة(2/599) من القانون المدني المصري وأيضا شنب نفس الإشارة السابقة.

المطلب الرابع: تجديد العقد وامتداده

من المتصور أن يمتد العقد دون أن يكون ذلك استخداماً لحق الامتداد القانوني وذلك عندما يكون التنبيه بالإخلاء واجبا باتفاق المتعاقدين أو بنص القانون فلا يقوم احد المتعاقدين بتوجيهه في موعده، وفي هذه الحالة لا ينتهي العقد بانتهاء مدته بل يظل سارياً ويمتد لمدة جديدة بنفس الشروط الواردة فيه، فإذا كان ثمة اتفاق على المدة التي يمتد إليها العقد في مثل هذه الحالة وجب العمل بهذا الاتفاق، وإذا لم يتفق على ذلك اعتبر الإيجار في وقت الامتداد عقداً غير محدد المدة، وعندئذ تحدد مدته بالفترة المعينة لدفع الأجرة، على أنه لا ينقضي من تلقاء نفسه بانقضاء هذه الفترة بل لا بد لانتهاؤه من حصول تنبيه بالإخلاء.⁽¹⁸⁾

و امتداد العقد بهذا المعنى يقربه من التجديد الضمني للعقد من حيث المدة التي يمتد إليها العقد، ويقربه من جانب آخر من حق الامتداد القانوني والتجديد التلقائي من حيث الشروط التي تسري على العقد في فترة امتداده.

وتتميز صورة امتداد العقد عن تجديده الضمني أنه في الحالة الأولى يكون من المتعين توجيه إخطار عند الرغبة في الإخلاء بموجب اتفاق الأطراف أو بحكم القانون ولا يتم توجيهه في موعده فلا ينتهي العقد بانتهاء مدته، أما في حالة التجديد الضمني فيصاف حالة انتهاء مدة العقد واستمرار المستأجر في الانتفاع بالمأجور دون معارضة المؤجر ودون أن يكون توجيه الإخطار للإخلاء مطلوباً سواء بالاتفاق أم بحكم القانون. كما يتميز امتداد العقد عن تجديده التلقائي من حيث أن المدة التي يمتد إليها العقد لا تكون مساوية لمدة العقد الأصلي أما في حالة التجديد التلقائي فيكون لنفس المدة المتفق عليها في العقد الأصلي بصراحة.⁽¹⁹⁾

ويتميز امتداد العقد عن حق الامتداد القانوني بأن الأول يرجع إلى إجماع أطراف العقد عن اتخاذ إجراء مطلوب للإخلاء يتمثل في الإخطار المسبق على انتهاء مدة العقد، بخلاف حق الامتداد القانوني الذي يعود لإرادة المشرع، وفيما يترتب على امتداد العقد استمراره إلى الفترة المتفق عليها بين الأطراف في مثل هذه الحالة، فإذا لم يوجد مثل هذا الاتفاق، فالعبرة بالفترة الزمنية المحددة لدفع الأجرة، إلا أن حق الامتداد القانوني ليس مقيداً في الأصل بسقف زمني محدد ما لم يقيد المشرع أو يتحول عنه إلى العمل بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين⁽²⁰⁾ على أن العقد في كليهما يتواصل بنفس الشروط التي كان عليها العقد الأصلي.

المطلب الخامس: تجديد العقد وتجديد الالتزام⁽²¹⁾

للتجديد معنى متميز في إطار النظرية العامة للالتزامات يختلف تماماً عن معنى التجديد المتعلق بعقد الإيجار بكافة صورته، فتجديد الالتزام يفترض التزاماً ينقضي وآخر ينشأ مكانه واختلافاً بين هذين الالتزاميين إلى جانب توافر نية انقضاء الأول بإحلال الثاني مكانه⁽²²⁾ فإذا كان الالتزام القديم باطلاً أو منقضاً فلا يمكن أن يكون محلاً للتجديد ولا بد أن ينشأ التزام آخر لأن قوام التجديد استبدال الالتزام الجديد بالالتزام القديم.⁽²³⁾

ولكي يتم التجديد لا بد أن يكون الالتزام القديم مختلفاً عن الجديد وذلك بتغيير احد عناصره كالمحل أو الدائن أو المدين. ولا بد أيضاً من توافر نية التجديد صراحة أو ضمناً فالتجديد لا

¹⁸ شنب، المرجع السابق بند 199 ص 250-251.

¹⁹ راجع المادة (5/ب/2) من قانون المالكين والمستأجرين التي سبقت الإشارة إليها.

²⁰ وهو الموقف الذي تبناه المشرع الأردني في المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين بصيغته الجديدة المعدلة التي سبقت الإشارة إليها.

²¹ زكي (محمود جمال الدين)، النظرية العامة للالتزامات ط(3) مطبعة جامعة القاهرة 1978 بند 582 وما بعده ص 974 وما بعدها.

²² زكي المرجع السابق بند 582 ص 974، حجازي (عبد الحي) دروس في النظرية العامة للالتزام، المطبعة العالمية، القاهرة

ط 1966 بند 211، ص 210.

²³ زكي نفس الإشارة السابقة وأيضاً، بند 584 ص 975

- يفترض⁽²⁴⁾. ويعتبر التجديد بهذا المعنى طريقاً لانقضاء الالتزام⁽²⁵⁾ أو نوعاً من الوفاء الحكمي يعادل الوفاء دون أن يكون كذلك⁽²⁶⁾. ولا يكفي لوقوع التجديد مجرد تعديل الالتزام بإضافة أجل إليه أو محو أجل منه أو بزيادة تأميناته أو إنقاصها، فليس لعنصر الزمن أهمية في تجديد الالتزام. وتتجلى أوجه الاختلاف بين نوعي التجديد من النواحي التالية:
1. يقوم تجديد الالتزام على أساس طول التزام جديد محل التزام آخر قديم ينقضي به، أما تجديد عقد الإيجار فلا يقوم على هذا الأساس فالعقد الجديد لا يحل محل القديم وإنما يكمله ويبقى لكل منهما نطاقه الزمني المختلف عن الآخر.
 2. يتعين وجود التزام قديم صحيح ليحل مكانه التزام جديد والالتزامان مرتبطان معا وجودا وعمدا، فإذا انقضى الالتزام القديم أو كان باطلاً لم يكن ثمة محل للتجديد، وليس ذلك شرطاً في تجديد عقد الإيجار فليس ثمة ما يمنع من تجديد عقد قديم باطل بعقد جديد صحيح، أما في حال انتهاء مدة العقد القديم فهي المبرر لتجديد العقد ولا يتصور أن تكون قيده عليه.
 3. إضافة أجل أو محوه لا تكفي لتجديد الالتزام ما لم يطرأ التغيير على أحد عناصره الرئيسية وهي المحل أو الدائن أو المدين، فليس لعنصر الزمن أهمية بعكس تجديد عقد الإيجار الذي يعتمد أساساً على عنصر الزمن الذي يميز عقود المدة أو ما يعرف بالعقود الزمنية عن العقود الفورية⁽²⁷⁾.
 4. لا يتجدد الالتزام ما لم تتوافر نية التجديد وليس ذلك مطلوباً في كل حالات تجديد عقد الإيجار كذلك التي تعتمد على مجرد قرائن أو على شواهد لا تعكس بالضرورة نية الأطراف في التجديد كما في حالة التجديد الضمني وامتداد العقد.

الخلاصة:

يتضح مما تقدم أن للتجديد التلقائي لعقد الإيجار مفهوماً محدداً يميزه عن التجديد الضمني كما يميزه عن امتداد العقد تبعاً لإرادة الأفراد أو عملاً برغبة المشروع، وينأى به بعيداً عن مصطلح تجديد الالتزام وفقاً لقواعد القانون المدني.

وأنه لا يعدو أن يكون من صور التجديد الصريح للعقد الذي يرد على هيئة بند في عقد الإيجار يغني عن صدور توافق إرادتين جديد عند انتهاء مدة العقد الأصلي ويفضي إلى تجديد مدة العقد لمدة مساوية لمدة العقد الأصلي وبنفس شروطه.

المطلب السادس : العدول عن الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد

يثور التساؤل: حول مدى جواز العدول عن الاتفاق على التجديد التلقائي لعقد الإيجار وما هي النتائج المترتبة على ذلك؟
سنجيب على هذين التساؤلين في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: العدول عن الاتفاق :

ما مدى جواز العدول عن الاتفاق على التجديد التلقائي لعقد الإيجار والتمسك بانتهاء مدة العقد الأصلية المتفق عليها؟ لا يثير هذا التساؤل إذا كان المستأجر متمتعاً بحق الامتداد القانوني في

²⁴ زكي المرجع السابق بند585ص975، حجازي المرجع السابق بند211ص210وبند215ص215

²⁵ زكي، ا، المرجع السابق بند587ص978.

²⁶ حجازي، المرجع السابق بند211ص210

²⁷ مرقس (سليمان) الوافي في شرح القانون المدني، المجلد (2) نظرية العقد ط (4) 1987، بند57ص108.

الحدود التي أبقي عليها القانون بالنسبة لبعض العقود⁽²⁸⁾، حيث يعود حق المستأجر في البقاء في المأجور إلى إرادة المشرع وليس إلى إرادة المؤجر التي لا يعتد بها في مثل هذه الحالة. كما لا يثور هذا التساؤل بالنسبة للمستأجر الذي أعطاه القانون الحق في التحلل من هذا الاتفاق بشرط إشعار المؤجر بذلك في الوقت المحدد⁽²⁹⁾ وبذلك تنحصر دائرة البحث في حق المؤجر في التحلل من الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد التي تحكمها قاعدة العقد شريعة المتعاقدين فيما يخص مدة العقد تحديداً. وللإجابة على هذا التساؤل لا بد أن نوضح أولاً بأننا أمام عقد متفق عليه ويبقى ملزماً بكل بنوده لأطرافه ولا سبيل إلى التحلل مما ورد فيه إلا برضا الطرفين وهو ما يعني أن المؤجر لا يستطيع بإرادته المنفردة التحلل من هذا الاتفاق. والعقد ما دام صحيحاً ولازماً فلا يجوز لأحد العاقدين الرجوع فيه أو تعديله أو فسخه إلا بالتراضي أو التقاضي أو بمقتضى نص في القانون⁽³⁰⁾. وعلى هذا الأساس لا يستطيع المؤجر التراجع عن اتفاقه على التجديد التلقائي للعقد ما لم يتقابل مع المستأجر⁽³¹⁾. وهذا التقابل لا يتم إلا بالتراضي، وهو في حق المتعاقدين من قبيل الفسخ الاتفاقي فيما يعتبر في حق الغير عقداً جديداً⁽³²⁾. والأصل أن ليس للتقابل أثر رجعي⁽³³⁾ ما لم يتم الاتفاق على ذلك وبهذا الاتفاق يعتبر العقد كأن لم يكن⁽³⁴⁾. وتأسيساً على ما تقدم فإنه لا مناص من احترام الاتفاق من قبل المؤجر وأن من حق المستأجر التمسك به وأن لا يدعن لرغبة المؤجر في استرداد المأجور طوال الفترة التي يتجدد إليها العقد.

الفرع الثاني: النتائج المترتبة على عدم الالتزام بالاتفاق:

إذا كان هناك اتفاق على التجديد التلقائي وأراد المؤجر إخلاء المأجور دون الاعتداد بهذا الاتفاق أمكن المستأجر التمسك بالاتفاق ومطالبته بمنع معارضته في الانتفاع بالمأجور⁽³⁵⁾. وحق المستأجر في إقامة هذه الدعوى يظل مستمراً طوال المدة التي تجدد إليها العقد والتي لا بد أن تكون مماثلة للفترة العقدية الأولى ولمرة واحدة فقط⁽³⁶⁾ فإذا انتهت هذه المدة تعين على المستأجر ترك العين المؤجرة وإلا كان من حق المؤجر أن يطالب هو الآخر بمنع معارضته في منفعة المأجور، على اعتبار أنه لم يعد يستند في اشغاله للمأجور لأي سند قانوني فيكون غاصبا له⁽³⁷⁾ الأمر الذي يبرر للمؤجر مطالبته بمنع معارضته كما يحق للمؤجر أيضاً التقدم بطلب مستعجل لاستصدار قرار بإخلاء أو استرداد المأجور إذا امتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه بالإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة "أيهما لاحق"⁽³⁸⁾.

28. راجع البند(1) من الفقرة (أ) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين بصيغتها المعدلة بالقانون رقم 18 لعام 2009.

29. راجع المادة(2/ب/5) من قانون المالكين والمستأجرين

30. راجع المادتين (241)و(242)من القانون المدني الأردني.

31. شنب، المرجع السابق بند262 ص284

32. راجع المادتين(242)و(243)من القانون المدني الأردني وراجع أيضاً: السنهوري، المرجع السابق بند459ص942.

33. إذا تقابل المتعاقدان كان هناك عقدان متقابلان، عقد أول من الفريق الأول إلى الفريق الثاني وعقد ثان من الفريق الثاني إلى الفريق الأول، السنهوري نفس المرجع السابق بند459ص943.

34. السنهوري، نفس الإثارة السابقة، زكي، المرجع السابق 224ص426

35. الشوشاري، المرجع السابق ص163، وانظر أيضاً: تمييز حقوق 81/495ص505 لعام1982 و89/1094ص1323، لعام1991

36. راجع المادة (5/2/ب) من قانون المالكين والمستأجرين بصيغته الجديدة المعدلة.

37. قراري التمييز (81/495)و(89/1094) سبقت الإشارة إليهما.

38. راجع المادة (21)من قانون المالكين والمستأجرين بصيغته المعدلة بالقانون رقم (17) لعام2009. وهذا النص خاص بالحالات التي يستند فيها طلب الإخلاء إلى انتهاء مدة الإجارة إما بسبب انتهاء مدة العقد أو وفقاً لأحكام المادة الخامسة من هذا القانون.

ولأن حق المستأجر في التحلل من الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد مقيد بضرورة إشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية فان عدم التزامه بهذا الشرط يعرضه للمساءلة القانونية على هيئة تعويض المؤجر عن الضرر الذي لحقه جراء الإخلال بهذا الشرط. وبما يوازي أجره المدة التي يفترض أن يتجدد إليها العقد وهي مدة العقد الأصلي.⁽³⁹⁾

³⁹. يراعي في تقدير التعويض - كقاعده- ما لحق المتعاقد من ضرر وما فأتته من كسب، وتقدير التعويض في مثل هذه الحالة بما يعادل أجره الفترة التي يتجدد إليها العقد، يعود إلى أنها تمثل ما فات المؤجر تحقيقه من كسب بسبب خطأ المستأجر والناجم عن عدم إشعاره برغبته في عدم تجديد العقد في الوقت المحدد قانوناً. راجع المادة 266 من القانون المدني الأردني رقم (43) لعام 1976، وانظر: مرقس (سليمان)، المرجع السابق بند 287 ص 553. ألبوري (ياسين) المبسوط في شرح القانون المدني الجزء الأول، المجلد الأول، نظرية العقد، ط(1) دار وائل للطباعة والنشر عمان 2002، بند 364 ص 386.

المبحث الثاني: الاجتهاد القضائي لمحكمة التمييز الأردنية (المتعلق بالتجديد التلقائي لعقد الايجار)

سنتناول في هذا المبحث حكما لمحكمة التمييز الأردنية تطرقت فيه لفكرة التجديد التلقائي لعقد الايجار مبدية وجهة نظرها في شروط أعمال الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد والمدة التي يمكن أن يتجدد إليها والقانون الواجب التطبيق، وسنتناول هذه الموضوعات تباعا في المطالب التالية:

❖ المطلب الأول: القرار التمييزي وحيثياته

▪ الفرع الأول - منطوق الحكم

جاء في أحد قرارات محكمة التمييز ما يلي⁽⁴⁰⁾:
"إن مدة الإجارة المتفق على تجديدها تلقائيا هي خمس سنوات وهي بذلك مدة معلومة لاتفاق الطرفين مسبقا على تجديدها تلقائيا دون التوقف على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى كما تقضي بذلك المادة(707) من القانون المدني الأردني وبأن المادة (1/671) من هذا القانون هي الواجبة التطبيق في هذه الدعوى نظرا لأن تاريخ بدء مدة الإجارة هو 2000/9/1 وبذلك تكون مدة الاجارة معلومة شريطة أن لا تتجاوز ثلاثين عاما".
وقد ايد هذا الاجتهاد القرار الذي صدر عن المحكمة الإستئنافية والذي جاء فيه:⁽⁴¹⁾
"أن عبارة = مدة العقد خمس سنوات تجدد تلقائيا = تعني أن العقد يبقى يتجدد بصورة تلقائية دون الحاجة لموافقة المؤجر حتى انقضاء المدة المنصوص عليها في المادة(1/671) من القانون المدني" (وهي ثلاثون عاما).
ويستفاد من هذا القرار ما يلي:

1. أن التجديد التلقائي المتفق عليه لمدة العقد لا يتوقف على موافقة فريقي العقد بعد انتهاء مدة العقد الأولى.
2. لا يقتصر التجديد التلقائي على نفس المدة الأولى للعقد وإنما من الممكن أن يستمر لمدة أقصاها ثلاثون عاما بالرغم من معارضة أحد أطراف الاتفاق.
3. و أن القانون الذي يحكم هذا الاتفاق هو القانون المدني وليس قانون المالكين والمستأجرين بالنظر إلى أن تاريخ بدء مدة الإجارة هو(2000/9/1) أي قبل تاريخ نفاذ القانون الجديد رقم(17) لعام 2009.

▪ الفرع الثاني - ملخص الوقائع وحيثيات الحكم:

كان المدعي (المميز) قد أقام الدعوى رقم 2006/73 لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان في مواجهة شركة البنك الأردني الكويتي / فرع عمان، يطلب فيها منعها من معارضته في منفعة العقار الموصوف بلائحة الدعوى وتسليمه له خاليا من الشواغل نظرا لانتهاء مدة الإجارة المتفق عليها وهي خمس سنوات، وبتاريخ 2006/6/11 حكمت المحكمة برد الدعوى استنادا إلى وجود

⁴⁰. تمييز حقوق رقم290/2007بتاريخ2007/6/11
⁴¹. القضية رقم 2006/3013 تاريخ2006/9/13

اتفاق مسبق على التجديد التلقائي للعقد الذي لا يتوقف من وجهة نظر المحكمة - على موافقة طرفي العقد. وقد تأيد هذا الحكم استئنافاً من قبل محكمة استئناف حقوق عمان بتاريخ (2006/9/13) بقرارها الصادر في القضية رقم (2006/3013) تاريخ 2006/9/13، وتمييزاً بموجب القرار الذي سبقت الإشارة إليه وتمخض عن رد التمييز وتأييد القرار المميز.

❖ **المطلب الثاني: ملائسات القرار التمييزي**

يثير قرار المحكمة السابق بعض التساؤلات حول نقاط جوهرية استندت إليها في تبرير قناعتها في الرأي الذي انتهت إليه وتحديد ما يلي:

- أولاً: ما هو مفهوم الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد وأثره على إرادة المتعاقدين.
- ثانياً: ما هو القانون الواجب التطبيق على النزاع القائم بين المالك والمستأجر بخصوص إنهاء العقد في حال وجود اتفاق بينهما على التجديد التلقائي للعقد؟ سنجيب على هذين التساؤلين في الفرعين التاليين:

الفرع الأول - مفهوم التجديد التلقائي للعقد وأثره على إرادة المتعاقدين: لم يسبق للمشرع الأردني أن تطرق إلى تحديد المقصود بالتجديد التلقائي للعقد "سواء في القانون المدني أم في قوانين المالكين والمستأجرين السابقة على صدور القانون الجديد المعدل رقم (17) لعام 2009، فجاءت المادة (5/ب/2) من قانون المالكين والمستأجرين بصيغته الجديدة المعدلة لتقرر بأنه " إذا نص العقد على تجديده تلقائياً فيتمدد بحكم القانون لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة ما لم يقم المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية". وما تقرره هذه المادة هو:

1. أن التجديد التلقائي لا يحتاج إلى موافقة طرفي الاتفاق بعد انتهاء مدة العقد الأولى بعد أن تكفل بها القانون.
2. وأن التجديد التلقائي يمدد العقد لفترة أخرى ماثلة للفترة التعاقدية الأولى ولمرة واحدة فقط.
3. وأن من حق المستأجر التحلل من هذا الاتفاق شريطة ما يلي:
 - أ- إشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد.
 - ب- وأن يتم الإشعار قبل انتهاء المدة الأصلية للعقد.
4. وأن التحلل من التجديد التلقائي قاصر على المستأجر فلا يجوز للمؤجر استخدام هذه الرخصة بصراحة النص.
5. وأن الذي يحتاج إلى إشعار مسبق هو عدم الرغبة في التجديد وليس التمسك به بما يعنيه ذلك من أن الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد يغني المستأجر عن إشعار المؤجر برغبته في التجديد، وإن ما ينتظره المؤجر من المستأجر هو إشعاره في حال عدم الرغبة في ذلك، فلا حاجة لطرفي الاتفاق بإيجاب وقبول جديدين، وهو ما يميز حالة وجود اتفاق على التجديد التلقائي للعقد عن حالة عدم وجود مثل هذا الاتفاق، ففي الحالة الأخيرة يتعين لتجديد العقد أن يعلن الطرفان عن رغبتهما في ذلك صراحة أو ضمناً وإلا اعتبر العقد منتهياً، ويلزم في مثل هذه الحالة الإشعار عند الرغبة في التجديد وليس عند الرغبة في الإنهاء، مادام العقد محدد المدة وينتهي بانتهاء مدته المتفق عليها.

وما يؤكد المشرع فيما تقدم هو أن إرادة أحد العاقدين ما زالت محل اعتباره على أن يعبر عنها عند الرغبة في الإنهاء وليس في استمرار سريان العقد المتجدد تلقائياً لنفس المدة المتفق عليها في العقد الأصلي، وعلى أن يتم الإفصاح عن عدم الرغبة في التجديد قبل انتهاء الفترة

الأولى للعقد، وأن هذه الرخصة حقا خالصا للمستأجر فلا يعتد بإرادة المؤجر إذا رغب في التحلل من الاتفاق.

وبمفهوم المخالفة فإن التمسك بالتجديد التلقائي لا يحتاج إلى إعلان رغبة جديد والذي يعني عنه الاتفاق المسبق على التجديد، ومن ناحية أخرى فإن عدم الإفصاح عن الرغبة في إنهاء العقد في المدة المحددة هو إعلان ضمني عن التمسك بالاتفاق ومن ثم الرغبة في التجديد، ولو أراد المشرع أن يتم الإفصاح عن الرغبة في التجديد كما هو شأن عدم الرغبة فيه لأشار إلى ذلك صراحة، لكنه لم يفعل، وفي ذلك إشارة واضحة إلى عدم وجوب الإعلان عن التمسك بالتجديد في حالة وجود اتفاق مسبق على التجديد التلقائي للعقد، ولا يجوز التزيد على المشرع أو تقويله ما لم يقله.

وأكثر من ذلك فإنه إذا كان عدم الإفصاح عن الرغبة في عدم التجديد قبيل انتهاء المدة الأصلية للعقد من شأنه أن يؤدي إلى إسقاط حق المستأجر في التحلل من الاتفاق، فإنه ومن باب أولى أن يعتبر العقد مستمرا إذا لم يتم الإعراب عن الرغبة في الإنهاء أساسا، وهو موقف أكثر ايجابية وليس مجرد جزاء على إهمال المستأجر في توقيت إشعار المؤجر برغبته في عدم التجديد. نخلص من ذلك إلى أن التجديد التلقائي المنفق عليه في العقد لا يتوقف على توافق إرادتين جديد بعد انتهاء المدة الأولى للعقد، لكنه لا يغل يد المستأجر في التحلل من هذا الاتفاق إذا رغب عنه على أن يفصح عن ذلك قبيل انتهاء المدة الأصلية للعقد.

ولهذا لا يسوغ القول بشكل مطلق بأن التجديد التلقائي لا يتوقف على موافقة أي من طرفي العقد ولا يصدق ذلك إلا في شقة الايجابي وليس السلبي في حالة عدم الرغبة في التجديد، حيث ينتهي العقد بانتهاء مدته الأصلية ويهمل الاتفاق على التجديد التلقائي عندما يقوم المستأجر بإعلان رغبته في عدم التجديد شريطة أن يتم ذلك قبل انتهاء المدة الأصلية للعقد. ولأن هذه الرخصة مقررة لمصلحة المستأجر الذي له أن يتمسك بالاتفاق أو ينصرف عنه، كان لإرادته -دون إرادة المؤجر- القول الفصل ومن ثم الحق في التحلل من الاتفاق إذا رغب عنه، ولهذا فإن العمل بالاتفاق على التجديد التلقائي للعقد يتوقف من هذه الناحية على إرادة المستأجر والتي تستخلص من عدم إشعاره المؤجر بعدم رغبته في التجديد في الموعد المقرر. وبناء على ذلك لا نوافق محكمة التمييز فيما ذهبت إليه بقولها أن التجديد التلقائي للعقد - عند وجود اتفاق على ذلك- لا يتوقف بشكل مطلق على إرادة أي من طرفي العقد.

الفرع الثاني - القانون الواجب التطبيق على الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد:

جاء في المادة (1/671) من القانون المدني ما يلي: "يجب أن تكون مدة الإجارة معلومة ولا يجوز أن تتجاوز ثلاثين عاما، فإذا عقدت لمدة أطول ردت إلى ثلاثين عاما". وتتناول هذه المادة مدة عقد الإجارة بشكل عام وتمثل إحدى القواعد العامة التي تحكم هذه المسألة فلا بد أن تكون مدة الإجارة معلومة على اعتبار أن عقد الإجارة من العقود محددة المدة ولا ينبغي أن تزيد على ثلاثين عاما لنفي شبهة تحويل عقود المدة التي ينبغي أن تكون محددة إلى عقود أبدية تتنافى مع طبيعة عقود الإجارة على وجه العموم. ونصت المادة (1/707) من نفس القانون على أن "عقد الإيجار ينتهي بانتهاء مدته ما لم يشترط تجديده تلقائيا" وقد استند قرار المحكمة إلى هاتين المادتين للقول باستمرار عقد الإيجار في حال التجديد التلقائي لمدة من الممكن أن تصل إلى ثلاثين عاما.

ومن الواضح أن هاتين المادتين تتحدثان عن إمكانية تجديد العقد لمدة أقصاها ثلاثون عاما دون أن تبين ما هي المدة التي يتجدد إليها العقد في حالة الاتفاق على التجديد التلقائي له، وفيما إذا كانت مساوية للمدة السابقة أم تزيد عليها، وإمكانية تجديد العقد لمدة قد تصل إلى ثلاثين عاما لا يعني أن يصل التجديد إلى هذه المدة مهما كانت الفترة الأولى للعقد، كما لم تتطرق المادتان المذكورتان إلى عدد مرات التجديد وفيما إذا كانت لمرة واحدة تمتد لثلاثين عاما أم من الجائز أن يتكرر لمرات عديدة قد تصل إلى حدود المدة القصوى لعقد الإيجار " .

ولأن مفهوم التجديد التلقائي للعقد لا يتطلب أكثر من استمراره بكافة بنوده على ما كان عليه دون حاجة لاتفاق جديد، فإنه لا يتصور أن تزيد مدته عن المدة المقررة في العقد الأصلي ما لم يفصح العاقدان عن رغبتهما في زيادة هذه المدة، والقول بإمكانية التجديد التلقائي للمدة المشار إليها في المادة (1/671) تحميل لهذه المادة أكثر مما تحتمل ، فكيف يتصور أن يعطى المستأجر الحق في البقاء في المأجور لمدة تستمر ثلاثين عاما استنادا إلى اتفاق على تجديد تلقائي لعقد إيجار لا تزيد مدته الأصلية على سنة واحدة، وهل يمكن القول بأن إرادة العاقدين قد انصرفت إلى ذلك لمجرد وجود بند يشير إلى اتفاقهما على تجدد العقد تلقائيا.

وفضلا عن ذلك فإن عقد الإيجار من عقود المدة التي يعتبر الزمن عنصرا جوهريا فيها ويعد المقياس الذي يقدر به محل العقد ومقدار المنفعة المعقود عليها⁽⁴²⁾، ولهذا لا بد أن تكون مدة العقد محل اعتبار المتعاقدين، ولأن التجديد التلقائي للعقد يعني استمراره بنفس شروطه السابقة ومن بينها المدة التي حددها العاقدان صراحة في العقد الأصلي ولم يعدلها في اتفاقهما على التجديد التلقائي للعقد، فلا بد أن تكون إرادتهما معا قد انصرفت على استمرار العقد لمدة مساوية لمدة العقد الأصلي. ثم أن الاستناد إلى مواد القانون المدني الذي تضمن قواعد عامة مع وجود نصوص في قانون خاص مكرس لمعالجة هذه الحالة لا يبدو منطقيا ، وفيه التفاف على المشكلة مدار البحث فقد أشارت المادة (5/ب/2) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لسنة 2009، إلى الحكم المتعلق بهذه الحالة ولم تدع أي مجال للشك في موقف القانون بخصوص المدة التي يتجدد إليها العقد في حالة وجود اتفاق على تجديده تلقائيا، وهي مدة مساوية للفترة الأولى للعقد وليس لثلاثين عاما مع إعطاء المستأجر الحق في التحلل من الاتفاق شريطة إشعار المؤجر قبل نهاية الفترة الأولى للعقد، ولأن الخاص الوارد في قانون المالكين والمستأجرين يقيد العام الوارد في القانون المدني، فإن ما يقرره القانون الخاص هو الأولى بالإتباع⁽⁴³⁾ إعمالا للقاعدة الأصولية التي تقتضي بأن الخاص يقيد العام، هذا لو كان ثمة تعارض بينهما، وبالتدقيق لا نجد أي تعارض يذكر بين القانونين فما تقرره القواعد العامة في القانون المدني هو عدم جواز التجديد لأكثر من ثلاثين عاما، وما يقرره قانون المالكين والمستأجرين بصيغته الجديدة المعدلة هو أن يكون التجديد لفترة مساوية للفترة العقدية الأولى ولأنه لم يتعرض للمدة القصوى للتجديد فان ما ورد في القانون المدني بهذا الخصوص يكون قيدها على القانون الخاص بحيث لا تزيد مدة التجديد المساوية إذا استمر لأكثر من مرة على ثلاثين عاما كحد أقصى. ومن جهة ثانية، ولأن تجديد العقد التلقائي لا يكون إلا لمرة واحدة مماثلة للفترة الأولى ، فذلك يقتضي انتهاء العقد بانقضاء فترة التجديد وضرورة إبرام عقد جديد يمكن أن يضمن هو الآخر بنداً يسمح بتجديده تلقائيا كسابقه. ومراعاة ما هو مقرر في القانونين (المدني والمالكين والمستأجرين) بخصوص الاتفاق على التجديد التلقائي لعقد الإيجار تقود إلى النتائج التالية:

- أ- تتجدد مدة العقد لفترة مساوية للمدة الأصلية المتفق عليها ولمرة واحدة فقط.
- ب- في حال انتهاء فترة التجديد يصر إلى إبرام عقد جديد يمكن أن يضمن بنداً يجيز تجديده تلقائيا وب نفس الشروط الواردة في العقد الأصلي.
- ج- تعاقب إبرام العقد وتجدده لمرات متعددة جائز على أن لا تزيد المدة الإجمالية للعقد على ثلاثين عاما.

نخلص من ذلك الى أن الاستناد إلى نصوص القانون المدني المتعلقة بالإجارة لم يكن في محله مع وجود نص خاص في قانون المالكين والمستأجرين يعالج المسألة مدار البحث ويعبر بوضوح عن وجهة نظر المشرع بما لا يحتمل أي تأويل آخر.

⁴² السنهوري (عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني ط(3) المجلد الأول، دار النهضة العربية ، القاهرة 1981، بند 65 ص206، مرقس - المرجع السابق- بند57 ص108 ، زكي المرجع السابق بند 31 ص 61، غانم (إسماعيل) ، في النظرية العامة للالتزام ، عبد الله وهبة ، ط 1964، بند41 ص73.

⁴³ يجب استبعاد حكم القواعد العامة المتعلقة بأسباب الانتهاء التي نظمها قانون إيجار الأماكن تنظيماً خاصاً: راجع : شنب - المرجع السابق- ، بند226، ص285.

ولهذا نتحفظ على قرار المحكمة المتعلق بمدّة العقد المتجدد تلقائياً ونرى أن التجديد التلقائي للعقد يكون لمدة مساوية للفترة الأولى للعقد ولا يمتد لثلاثين عاماً بالضرورة، ولأن عدم الرغبة في استمرار التجديد قد جاء من المؤجر وهو ليس الطرف الذي شرعت له الرخصة في التحلل من الاتفاق فقد صح قرار المحكمة ببرد الدعوى وجانبها الصواب عندما وافقت محاكم الموضوع على أن التجديد التلقائي للعقد يصل إلى ثلاثين عاماً بدلالة المادة (1/671) من القانون المدني وهو استدلال في غير محله بالمعنى الذي قصدته المحكمة، إلى جانب تجاوزها النص الخاص الواجب التطبيق وهو نص البند الثاني من الفقرة (ب) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لسنة 2009.

وفي تبريرها عدم تطبيق المادة (5/2/ب) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لسنة 2009 على الحالة محل الدراسة، ذهبت محكمة التمييز إلى القول بأن العقد محل النزاع أبرم في تاريخ (2000/9/1) وهو اليوم التالي لتاريخ نفاذ قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 30 لسنة 2000، وهذا القانون لم يطرق لمدة التجديد التلقائي مما يستدعي من وجهة نظر المحكمة تطبيق قواعد القانون المدني المتعلقة بأن تكون مدة الإجارة معلومة وان لا تتجاوز ثلاثين عاماً، كما تقرر المادة (1/671) من هذا القانون وليس كما تقرر المادة (5/2/ب) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل الصادر سنة 2009.

ولهذا لا ينبغي - من وجهة نظر المحكمة العليا - أن تطبق هذه المادة بأثر رجعي. ونظراً لأن هذا الرأي قد تأيد بقرار من الديوان الخاص بتفسير القوانين فسنعيل في التعليق عليه إلى ما أوردناه من ملاحظات على قرار ديوان التفسير بهذا الخصوص، وهو ما سنتناوله في المبحث التالي.

المبحث الثالث: قرار الديوان الخاص بتفسير القوانين⁽⁴⁴⁾

أثار البند رقم (2) من الفقرة (ب) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين المضاف بموجب القانون المعدل رقم (17) لسنة 2009 جدلاً في أوساط الفقه والقضاء الأردنيين حول نطاق تطبيقه وفيما إذا كان الحكم الذي يتضمنه والمتعلق بالتجديد التلقائي لعقد إيجار أماكن السكن والمحال التجارية يشمل جميع عقود الإجارة أم انه يقتصر على العقود التي تبرم بعد سريان أحكام القانون المعدل المذكور؟ وقد احتدم هذا الاختلاف مما استدعى أن يحال أمره إلى الديوان الخاص بتفسير القوانين ليحسمه ولتكون له الكلمة الفصل، وسنستعرض هذا القرار مع إبداء ملاحظتنا عليه في المطلبين التاليين:

المطلب الأول - حيثيات القرار وملايساته

جاء في حيثيات قرار الديوان⁽⁴⁵⁾ ما يلي:

أ- ينص البند (1) من الفقرة (ب) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لسنة 2009 على ما يلي: "أما عقود الإيجار التي تتعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أم لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها"

⁴⁴ يعتبر الديوان الخاص بتفسير القوانين المرجع الموكول إليه إزالة الغموض والملايسات التي يمكن أن تعتور بعض النصوص القانونية فتثير شكوكاً تسمح بأن تفهم على أكثر من وجه مما يتطلب التحري عن قصد المشرع من ورائها، ويعتبر قراره في تحديد المقصود بالنص ملزماً وفي منزلة القانون الواجب الإتيان ويرأس الديوان رئيس أعلى محكمة نظامية (محكمة التمييز) ويشارك في عضويته رئيس ديوان التشريع وقاضيان من محكمة التمييز وأمين عام وزارة العدل، ويمارس أعماله بناء على ما يحال إليه من مجلس الوزراء بهذا الخصوص، راجع المادة 123 من الدستور الأردني.

⁴⁵ قرار رقم (3) لسنة 2010 صادر بتاريخ 2010/4/7، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، الإصدار الأول كانون الثاني 2010 والثاني شباط 2010 والثالث آذار 2010، السنة الثامنة والخمسون ص 1-5.

ب- ينص البند(2) من الفقرة (ب) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين سالف الذكر على ما يلي:

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

ج- من هذا يتبين أن العقود التي تتعد بعد نفاذ قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم(17) لسنة 2009 تحكمها شروط العقد المتفق عليه ، فإذا تضمن العقد انه يجدد تلقائياً فإنه يتجدد لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة فقط مما يعني أن البند(2) من الفقرة (ب) من المادة الخامسة المذكورة ينطبق على العقود التي تبرم بعد نفاذ القانون رقم (17) لسنة 2009 ولا ينطبق على العقود التي أبرمت قبل نفاذه"

وبهذا القرار أصبح من المتعين التمييز بين نوعين من عقود الإيجار : الأولى العقود المبرمة قبل نفاذ القانون رقم (17) لعام 2009 والثانية العقود المبرمة بعد نفاذ هذا القانون، أما الأولى فلا يسري عليها حكم البند المتعلق بالتجديد التلقائي وإنما تمتد عقودها بموجب حق الامتداد القانوني الذي كانت تقرره القوانين السابقة، أما الثانية فتحكمها قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وتبعاً لذلك يسري عليها حكم البند(2) من الفقرة(ب) من المادة الخامسة من القانون الجديد المتعلق بالتجديد التلقائي مادام قد اتفق عليه في العقد، وعلى هذا الأساس إذا ورد نص في عقد الإيجار يفيد اتفاق الأطراف على تجدد التلقائي فإن أعمال حكم البند(2) يتوقف على تاريخ إبرام العقد فإذا كان لاحقاً لصدور القانون الجديد المعدل عمل به وإلا فلا؟

وبدورنا نري أن هذا الاجتهاد الذي خلص إليه ديوان التفسير يستدعي إبداء الملاحظات التالية:

1. تقسيم عقود الإيجار إلى عقود تحكمها شروط العقد لقاعدة أن العقد شريعة المتعاقدين وأخرى يحكمها القانون فيما تضمنه من قواعد استثنائية ، إنما أريد به التمييز بين العقود التي ما زالت تخضع لحق الامتداد القانوني للمستأجر في حدود معينة، وغيرها من العقود الأخرى التي لم تعد مشمولة بهذا الحق في أعقاب صدور القانون الجديد المعدل، وفيما عدا مدة العقد ، فإن جميع عقود الإيجار محكومة بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين ، لا فرق في ذلك بين عقود أبرمت قبل صدور القانون الجديد أو بعده، أي أن عقود الإيجار جميعها لا تشذ عن قاعدة العقد شريعة المتعاقدين ويستثنى من ذلك مدة العقد التي تخضع في العقود القديمة المبرمة قبل نفاذ القانون الجديد لحكم المادة الخامسة التي أبقت على حق الامتداد القانوني للمستأجر في حدود معينة وألغت هذا الحق بالنسبة للعقود التي تبرم بعد نفاذه.

وتأسيساً على ما تقدم فإن ورود بند في العقد يفيد تجدد التلقائي ينبغي أن يكون محل اعتبار أطراف العقد بصرف النظر عن تاريخ إبرام العقد، فالمرشح لم يقصد أن يرهن تنفيذ جميع بنود العقد بتاريخ إبرامه ولم يفعل ذلك إلا بالنسبة لمدة العقد وفي حدود حق الامتداد القانوني إذا تعارض مع المدة المتفق عليها في العقد.

2. ورود الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد في أحد العقود المبرمة قبل صدور قانون رقم (17) لعام 2009 لا يتعارض دائماً مع حق الامتداد القانوني للمستأجر فيكون للأخير أن يتمسك به فقد تكون مدة التجديد التلقائي للعقد أطول من المدة التي سيمتد إليها العقد بحكم القانون بعد أن أصبح لهذا الحق أمداً محدداً ينتهي بانتهائه، وقد لا يرى المستأجر جدوى من التمسك بحق الامتداد القانوني إذا وجد في تجدد العقد التلقائي ما يغنيه عن ذلك، فكيف لا يخضع مثل هذا الاتفاق لقاعدة أن العقد شريعة المتعاقدين ولماذا يجبر المستأجر على التمسك بحق الامتداد القانوني إذا كان عقده قد أبرم بعد تاريخ 2000/8/31 فكيف إذا كان الاعتراف للمستأجر بحق الامتداد القانوني لا يتعارض مع وجود بند في عقد الإيجار يسمح بتجده التلقائي ويحقق للمستأجر مبعاه.

3. ثم إن التمسك بحق الامتداد القانوني للمستأجر الذي هو مناط التمييز بين العقود التي تخضع لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين وتلك التي لا تخضع لهذه القاعدة، كما ذهب إلى ذلك قرار ديوان

التفسير هذا الحق لا تتم إثارته من قبل المستأجر إلا بمناسبة نزاع مع المؤجر حول أحقية الأول في البقاء في المأجور بعد انتهاء مدة العقد المتفق عليها ، فإذا كان ثمة بند في العقد يسمح بتجديده تلقائياً، فإن من شأن هذا البند أن يغني المستأجر عن التمسك بحق الامتداد القانوني ما دام يحقق له مطلوبه، إلى جانب أن حق الامتداد القانوني يفترض أنه لا سند للمستأجر في الاستمرار في إشغال المأجور إلا بإرادة المشرع، وفي هذه الحالة فإن الأولى والأكثر انسجاماً مع المنطلق القانوني أن يتذرع المستأجر بحقه في البقاء في المأجور استناداً إلى العقد وليس لإرادة المشرع التي لم يتهياً لها المقتضى الواقعي، وهذا ما يقود إلى القول بأن عدم إخضاع العقود المبرمة قبل نفاذ القانون رقم (17) لعام 2009 لشريعة العقد فيما يخص بند "تجديده تلقائياً" لا يبدو منطقياً أو مستنداً إلى أساس من القانون.

كما أن قصر إعمال حكم البند(2) المتعلق بالتجديد التلقائي للعقد على عقود الإيجار المبرمة بعد نفاذ القانون الجديد المعدل رقم (17) لسنة 2009، بالنظر إلى أنه حكم مستحدث فلا يسري بأثر رجعي على العقود المبرمة قبل سريان هذا القانون، يمكن أن يبرر لو كان للتجديد التلقائي للعقد حكم مختلف في القوانين السابقة فيكون من اللازم الاعتداد بالحكم الجديد بالنسبة للعقود التي تبرم في ظل القانون الجديد وإبقاء الحكم القديم على قدمه بالنسبة للعقود السابقة على صدور هذا القانون، لكن الملاحظ أن القانون الجديد لم يفعل أكثر من تحديد عدد مرات مدة التجديد التلقائي للعقد التي لم تنطرق إليها القوانين السابقة سواء المتعلقة بالمالكين والمستأجرين أم القانون المدني وحيث لا يوجد تعارض بينها فلا محل لهذا القصر، وبعبارة أخرى فإن قرار ديوان التفسير بعدم شمول حكم البند(2) من الفقرة (ب) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين الجديد للعقود المبرمة قبل نفاذ هذا القانون، إنما يستند إلى وجود حالة من التنازع الزمني بين قانون المالكين والمستأجرين الجديد والقوانين السابقة له، والقاعدة المعتمدة في هذا الصدد هي عدم سريان القانون الجديد بأثر رجعي فيقتصر حكمه على الأوضاع التي تنشأ في ظله، لكن هذا التعارض الذي بني عليه القرار لا وجود له فلم يسبق للمشرع أن تبني حكماً معيناً خاصاً بالتجديد التلقائي للعقد بما في ذلك تحديد مدته – ثم عدل عن ذلك في القانون الجديد، والتعارض بين حكم القانون السابق واللاحق هو مناط التنازع الزمني بينهما والذي يتم حسمه بالإحتكام إلى قاعدتي الأثر الفوري للقانون الجديد وعدم تطبيقه على الأوضاع السابقة على صدوره⁽⁴⁶⁾. وإذا كان مفهوم التجديد التلقائي للعقد لا يؤثر تنازعا بين القوانين المتعاقبة، إلا أن هناك أمراً مستحدثاً جاء به القانون الجديد لم يكن مقرراً في القوانين السابقة ويقصد به حق المستأجر في العدول عن الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد الذي كان يخضع في القوانين السابقة للقواعد العامة التي لا تعطي الحق لأي من أطراف العقد في التحلل منه بإرادته المنفردة وفي هذه الحدود يمكن أن نصادف تنازعا بين القانون الجديد المعدل رقم (17) لسنة 2009 والقوانين السابقة له بما في ذلك القواعد العامة في القانون المدني بالنسبة للمسألة المتعلقة بحق العدول عن الاتفاق، ومثل هذا التنازع يؤدي إلى عدم الاعتراف للمستأجر بالحق في العدول عن الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد إذا ورد في العقود المبرمة قبل نفاذ القانون الجديد وقصر ذلك الحق على العقود المبرمة بعد نفاذه استناداً إلى اختلاف أحكام القانون المطبق على كل منهما من حيث الرخصة المقررة للمستأجر في العدول عن الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد وهو ما يجيز للمحكمة أن لا تستجيب لطلب المستأجر بالعدول عن الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد إذا ورد في العقود المبرمة قبل

46. والى (فتحي)، الوسيط في قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية ط2009، بند 9 ص15، أبو الوفا (أحمد)، المرافعات المدنية والتجارية ط (13) منشأة المعارف، الإسكندرية 1980 بند 11 ص21 ومؤلفه التعليق على قانون المرافعات ط(3) منشأة المعارف، الإسكندرية 1979 ص32، القضاة (مفلح) أصول المحاكمات المدنية والتنظيم القضائي ط(1) الإصدار الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان 2008 ص25، الصاوي (أحمد السيد)، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة ط2000، بند13، ص31، طلبة (أنور) موسوعة المرافعات المدنية والتجارية، الجزء الأول، منشأة المعارف الإسكندرية 2001، ص13 وما بعدها.

نفاذ القانون الجديد بسبب عدم خضوعها لأحكام هذا القانون الذي أقر لأول مرة هذه الرخصة وذلك تحسبا من تطبيقه -فيما يتعلق بهذا الحق تحديدا- بأثر رجعي. ولأن منط التنازع بين القوانين هو الاختلاف بين أحكامها فيما تحدثه من تعديلات وليس مجرد تعاقبها وصدورها في تواريخ مختلفة، لهذا لا يثور التنازع بينها ومن ثم الاحتكام إلى قاعدة عدم تطبيق القانون الجديد بأثر رجعي إلا حيث نصادف مثل هذا الاختلاف والتعارض الذي لا نجد في تحديد مفهوم التجديد التلقائي للعقد ومضمونه وقد نجد في حق المستأجر في العدول عن الاتفاق وفي عدم جواز التجديد لأكثر من مرة واحدة. ونظرا لأن المؤجر - في القضية محل النظر - هو الذي بادر بالمطالبة بإنهاء العقد متحلا من شرط الاتفاق على تجديده التلقائي، ولأن مطالبته لا تستند إلى أي من القوانين النافذة، الأمر الذي ينبغي وجود أي تعارض بين قوانين المالكين و المستأجرين المتعاقبة، أو بين هذه القوانين مجتمعة أو القانون المدني، وحيث لا يوجد تنازع زمني بين أحكام هذه القوانين التي تجمع على عدم جواز اعطاء المؤجر الحق في انتهاء العقد بارادته المنفردة، فإنه لا يعود ثمة موجب للتدرع بتاريخ إبرام العقد لتحديد القانون الواجب التطبيق.

5. ويبقى التساؤل قائما عن حكم الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد الوارد في العقود السابقة على نفاذ القانون الجديد، فإذا لم يخضع لحكم البند الثاني سالف الذكر فما هو الحكم الذي يمكن أن يطبق عليه؟

من الواضح أن قرار ديوان التفسير يذهب في اتجاه عدم الاعتراف بهذا الاتفاق ويحيل أمره إلى حق الامتداد القانوني وليس على المستأجر في مثل هذه الحالة إلا أن يعول على إرادة المشرع فحسب، بعيدا عن شريعة العقد.

على أن تجريد الاتفاق على التجديد التلقائي من قيمته القانونية إذا تم في العقود المبرمة قبل نفاذ القانون الجديد يعتبر تعديبا صارخا على قاعدة أن العقد شريعة المتعاقدين والتي ينبغي أن تحترم ما لم تتعارض مع أحكام القانون وقد رأينا أنه لا يوجد تعارض بين شريعة العقد وإرادة المشرع في حال وجود مثل هذا الاتفاق الذي يغني المشرع عن التدخل لإرغام المؤجر على إبقاء المستأجر منتفعا بالمأجور بسبب امتداد مدة العقد لفترة ثانية.

المطلب الثاني - الرأي الذي نراه

في ضوء ما تقدم نرى أن قرار ديوان التفسير ليس في محله للأسباب التالية:

1. عدم إخضاعه العقود السابقة على صدور القانون رقم (17) لعام 2009 لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين بشكل مطلق يتعارض مع إرادة المشرع الذي خص بهذا الاستثناء البند المتعلق بمدة العقد المتفق عليها فلا يعتد بهذا الاتفاق إذا ورد في عقد أبرم قبل نفاذ هذا القانون بالنظر إلى شموله بحق الامتداد القانوني الذي لا يحفل بالمدة المتفق عليها للعقد ويعطي المستأجر الحق في البقاء في المأجور بالرغم من انتهاء هذه المدة، فحيث لا يوجد حق الامتداد القانوني أو لا يتعارض هذا الحق مع الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد لا يعود هناك من عائق يمنع من إعمال قاعدة العقد شريعة المتعاقدين ومن ثم العمل بالاتفاق على التجديد التلقائي للعقد بصرف النظر عن تاريخ إبرامه، وفيما عدا مدة العقد المستثناة من حكم هذه القاعدة بالنسبة للعقود المبرمة قبل نفاذ القانون الجديد، فإن بنود العقد الأخرى لا تخرج عن طوعها قولا واحدا.

2. وعدم إخضاع العقود المبرمة قبل نفاذ القانون رقم (17) لسنة 2009 لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين وتبعاً لذلك عدم شمولها بحكم البند (2) من الفقرة (ب) من المادة الخامسة من هذا القانون المتعلق بالتجديد التلقائي للعقد ليس سائعا نظرا لما يأتي:

أ- لأن وجود اتفاق على التجديد التلقائي للعقد لا يتيح الفرصة للتمسك بحق الامتداد القانوني الذي يفترض عدم اتفاق الأطراف على تجديد العقد فإذا وجد مثل هذا الاتفاق لم يعد ثمة حاجة للتمسك بالحق القانوني

ب- ولأن عدم شمول العقود السابقة على نفاذ القانون الجديد بقانون العقد ينبغي أن يؤسس على وجود تعارض بين القانون الجديد وأحكام القانون السابق له فيما يعرف بالتنازع الزمني

للقوانين والذي يحسم بتطبيق قاعدة عدم رجعية القانون الجديد ، وهو محصور في مدة العقد، ولكي يتم هذا التنازع لا بد أن تكون مدة العقد المبرم قبل نفاذ القانون الجديد منتهية مع توافر حق الامتداد القانوني للمستأجر، في مثل هذه الحالة يعتبر إخضاع العقد لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين" متعارضا مع حق الامتداد القانوني الذي يسمو عل اتفاق الأطراف على مدة العقد وعلى هذا الأساس يصبح للفرقة (بين عقود سابقة على نفاذ القانون الجديد وعقود لاحقه على نفاذه) معنى يبرر استثناء الفريق الأول من قاعدة العقد شريعة المتعاقدين فيما يختص بمدة العقد تحديدا. ويختلف الحال إذا تضمنت هذه العقود بندا يفيد الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد مما يعطي الحق للمستأجر في البقاء في المأجور، وبذلك ينتفي التنازع بين القانون السابق والقانون اللاحق بالنسبة لهذه المسألة ولا يعود هناك من مبرر لاستبعاد تطبيق القانون اللاحق على الأوضاع السابقة على صدوره، ويكاد الاختلاف أن ينحصر في تحديد عدد مرات التجديد التلقائي للعقد، الذي لم يتطرق إليه المشرع في القوانين السابقة على صدور القانون الجديد ثم استدرك هذا الأمر في القانون الجديد فجعلها لمرة واحدة، وإذا كان الأمر كذلك فما الذي يمنع من إعطاء مصطلح التجديد التلقائي ذات المعنى المحدد له والمرغوب فيه من قبل الاطراف سواء ورد الاتفاق عليه في عقود سابقة على نفاذ القانون الجديد أم لاحقة على نفاذه، وتبعاً لذلك الاعتداد بالتجديد التلقائي للعقود السارية قبل نفاذ القانون الجديد.

ج- اما الاتكاء على أن حكم المادة (2/ب/5) من قانون المالكين والمستأجرين مستحدث بما يمنع من احاطته بالأوضاع السابقة على صدوره فلا يصمد أمام حقيقة أنه لا جديد في هذه المادة باستثناء تحديد عدد مرات التجديد التلقائي واعطاء الحق للمستأجر في العدول عن الاتفاق، ولا علاقة لهتين المسألتين بالمشكلة مدار البحث و عندما يقوم المشرع باستدراك أمر معين فاتته التعرض له في القوانين السابقة فذلك لا يعني تخليا منه عن حكم سابق أو ابتداع حكم جديد من شأنه أن يحدث تنازعا زمنيا بين أحكام القوانين، وحيث أنه لا محل للحديث عن تنازع زمني بين هذا النص وما سبقه، فإن الإستناد إلى رأي المشرع في تحديد مفهوم التجديد التلقائي للعقد يصبح أمرا ملزما أينما ورد هذا المصطلح باعتباره نصا تفسيريا، وتبعاً لذلك يصبح من المتعين إعمال حكم المادة(2/ب/5) سالفة الذكر على العقود التي تتضمن اتفاقا على تجديدها التلقائي ولو كانت مبرمة قبل نفاذ القانون الجديد عملا بقاعدة الأثر الفوري للقانون على أن يستثنى من ذلك حق المستأجر في العدول عن الاتفاق على التجديد التلقائي لعقد الإيجار، وهو حكم مستحدث يخالف ما كان مقررا في القوانين السابقة ولا يجد مجالا لتطبيقه بالنسبة للعقود المبرمة قبل نفاذ القانون الجديد المعدل.

وبناء على ذلك لا يوجد ما يمنع المحكمة من إعمال حكم المادة(2/ب/5) المتعلق بالتجديد التلقائي للعقد ولا تثريب عليها إذا قررت امتداده لمدة مساوية لمدة العقد الأصلي حتى لو ورد الاتفاق على التجديد التلقائي في عقود أبرمت قبل نفاذ القانون الجديد، وعليها في الوقت نفسه أن لا تقر المستأجر بعقد ابرم قبل نفاذ القانون رقم (17) بعام 2009. الذي انتظم المادة(2/ب/5) مدار البحث. على طلبه بالعدول عن الاتفاق نظرا لان حق المستأجر في العدول عن الاتفاق لم يرد إلا في القانون الجديد فلا يسوغ تطبيقه بأثر رجعي.

د- وقد يعزى موقف ديوان التفسير في هذا الاجتهاد إلا أن الحديث عن التجديد التلقائي للعقد وحكمه في القانون الجديد المعدل قد ورد في سياق الفقرة(ب) من المادة الخامسة المكرسة لعقود الإيجار المبرمة بعد نفاذ القانون الجديد والتي أشير في هذه الفقرة إلى خضوعها لشروط العقد وبالأخص المدة المتفق عليها والتي ينقضي العقد بانقضائها، وقد جاء البند الثاني من هذه الفقرة معطوفا على البند الأول، وقد فهم من ذلك أن ما قرره المشرع في البند الثاني مرتبط بما قرره في البند الأول الخاص بالعقود المبرمة بعد نفاذ القانون الجديد، وبذلك يكون حكم البند الثاني مقتصرًا عليها.

إلا أن هذا الربط بين البندين ليس لازما على هذا النحو، فقد جاءت الفقرة (ب) في أعقاب الفقرة (أ) التي أشارت إلى العقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31 والتي يتمتع المستأجرون فيها

بحق الامتداد القانوني إلى أجل معينة، بصرف النظر عن مدة العقد المتفق عليها فكان طبيعياً أن تشير إلى أن العقود المبرمة بعد نفاذ القانون الجديد إنما تخضع لشروط العقد بعد أن تم إلغاء حق الامتداد القانوني في ضوء القانون الذي يحكمها ولم تتعرض الفقرة (أ) إلى وجود بند في العقود السابقة على صدور القانون الجديد يتضمن الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد. وبذلك فنحن أمام فقرتين إحداهما تشير إلى العقود المبرمة قبل نفاذ القانون الجديد والتي يتمتع المستأجرون فيها بحق الامتداد القانوني وثانيهما تشير إلى العقود المبرمة بعد نفاذ القانون الجديد والتي تخضع لشروط العقد، ولأن البند (2) من الفقرة (ب) من المادة الخامسة يشير إلى الاعتداد بالاتفاق على التجديد التلقائي للعقد دون أن يقصره على العقود المبرمة بعد نفاذ القانون الجديد والتي تحميها شروط العقد، فلا بد أن يحيط بالعقود الأخرى السابقة التي لا تتعارض مع حق الامتداد القانوني كما هو شأن العقود المبرمة قبل نفاذ القانون الجديد والتي تتضمن اتفاقاً على التجديد التلقائي للعقد، والقول بغير ذلك يعني أن الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد بلا معنى وليس له أي أثر قانوني ما لم يرد في العقود التي تبرم بعد نفاذ القانون الجديد، كما يعني أنه لا فرق بالنسبة للعقود السابقة بين ما يتضمن منها اتفاقاً على التجديد التلقائي للعقد وبين ما لا يتضمن مثل هذا الاتفاق وفي ذلك افتتات على قاعدة أن "العقد شريعة المتعاقدين" وتجاوز لها دون مقتضى قانوني إلى جانب أنه من المقرر ضرورة احترام إرادة المتعاقدين ما لم تتعارض مع أحكام القانون. نخلص من كل ذلك إلى أن قرار الديوان الخاص بتفسير القوانين الذي ساير فيه اجتهاد محكمة التمييز بعدم تطبيق المادة (2/ب/5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لعام 2009 على العقد محل النزاع بدعوى إبرامه قبل نفاذ القانون الجديد، ليس سديداً وفيه تجاوز لحكم القانون.

الخاتمة

تناولنا في هذه الدراسة اجتهادا قضائيا لمحكمة التمييز تعرضت فيه لمفهوم التجديد التلقائي لعقد الإيجار منطلقة من وجهة نظرها في القانون الواجب التطبيق على الخصومة التي فصلت فيها كما سايرها في ذلك ديوان تفسير القوانين الذي أيدها في استبعاد تطبيق أحكام المادة (5/2) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لعام 2009.

وقد انتهينا في هذه الدراسة إلى تخطئة القرارات الصادرين عنهما وانه كان من المتعين على محكمة التمييز أن تؤسس رد الدعوى على وجود اتفاق عل تجدد العقد تلقائيا وهو ما يسمح باستمراره لمدة مساوية لمدة العقد الأصلي ولا يحق للمؤجر- وليس لطرفي العقد- التحلل من هذا الاتفاق، ولأن المؤجر هو الذي أقام دعوى منع معارضته في الانتفاع بالمأجور بالرغم من وجود الاتفاق، ولأن رخصة التحلل من الاتفاق مقررة لمصلحة المستأجر وفقا للقانون الجديد وغير ممكنة بالإرادة المنفردة لكلا الطرفين وفقا للقواعد العامة فقد صح قرار المحكمة برد دعواه ولم يصح تسببها له بان العقد محل النزاع لا يخضع لقانون العقد وبأنه لا يعتدّ على نحو مطلق بإرادة المتعاقدين عند وجود اتفاق على تجدد العقد تلقائيا.

كما أن استبعاد المحكمة تطبيق أحكام المادة (5/2) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لعام 2009 وتأييد هذا الاجتهاد من قبل الديوان الخاص بتفسير القوانين بدعوى إبرام العقد محل النزاع قبل نفاذ القانون الجديد المعدل، لم يكن في محله لعدم وجود تنازع بين أحكام القانون الجديد المعدل والقوانين السابقة له وهو المبرر الوحيد لاستبعاد تطبيق أحكام المادة (5/2) سالف الذكر على الحالة موضوع النزاع.

الخلاصة

اولا_ لا ينبغي ان يتوقف تحديد مفهوم الاتفاق على التجديد التلقائي لعقد الإيجار على تاريخ إبرام الاتفاق والقانون الذي تم في ظله، ولا بد أن يفضي الى تجدد العقد لفترة مساوية لمدة العقد الأصلي دونما حاجة توافق جديد كما استقر على هذا المعنى اجتهاد الفقه وتأييد بالمنطق القانوني ولا يوجد تعارض في هذا السياق بين ما يقرره القانون المدني بخصوص عدم تجاوز مدة العقد ثلاثين عاما وما يقرره قانون المالكين والمستأجرين بصيغته الجديدة المعدلة فيما يتعلق بتجدد العقد لمدة مساوية لمدة العقد الأصلي وبنفس شروطه في حال وجود اتفاق على التجديد التلقائي للعقد بحيث لا تتجاوز مدد التجديد المتعاقبة الثلاثين عاما.

ثانيا: اخضاع عقود الإيجار المبرمة قبل نفاذ القانون رقم (17) لعام 2009 لحكم المادة (5/2) من القانون الجديد ببرره العمل بقاعدة الاثر الفوري للقانون وليس من باب تطبيق النص بأثر رجعي، فضلا عن عدم وجود تعارض او تنازع زمني بين ما تقرره المادة سالف الذكر والقوانين السابقة على صدورهما، ويحيط هذا التوافق بقاعدة عدم السماح للمؤجر بالتحلل من الاتفاق على التجديد التلقائي بإرادته المنفردة .

ثالثا: ويظل قانون المالكين والمستأجرين هو الاولى بالاتباع بحسبانه قانونا خاصا مقيد للقانون العام (القانون المدني).

رابعا: وتأسيسا على ما تقدم فقد كان على محكمة التمييز أن تقرر رد الدعوى المقدمة من المؤجر استنادا الى وجود اتفاق بينه وبين المستأجر على التجديد التلقائي للعقد الذي يلزمه ولا يستطيع التحلل منه بإرادته المنفردة، وهو ما تقرره القواعد العامة المقررة في القانون المدني والتي لم تشذ عن أحكامها قوانين المالكين والمستأجرين المتعاقبة.

وأن تجديد العقد انما يكون لمدة مساوية لمدة العقد الاصلي وبنفس شروطه، ولا يوجد أي اختلاف بين القوانين النافذة ذات العلاقة حول هذه المسألة.

ولأن المشكلة مدار البحث محصورة في هاتين المسألتين فقد كان استبعاد المحكمة العليا تطبيق احكام المادة (5/ب/2) من قانون المالكين والمستأجرين بصيغته الجديدة المعدلة، في غير محله ولم يكن مبررا أو وارد في سياقه الصحيح

قائمة المراجع

- ❖ أبو الوفا (أحمد):
- 1. المرافعات المدنية والتجارية ط(13) منشأة المعارف، الإسكندرية 1980.
- 2. التعليق على قانون المرافعات ط(3) ، منشأة المعارف ، الإسكندرية 1979
- ❖ الجبوري (ياسين):
- 3. المبسوط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، المجلد الأول، نظرية العقد ط(1) دار وائل للطباعة والنشر عمان 2002
- ❖ حجازي (عبد الحي):
- 4. دروس في النظرية العامة للالتزام ، المطبعة العالمية، القاهرة 1966
- ❖ زكي (محمود جمال الدين):
- 5. الوجيز في النظرية العامة للالتزامات ط(3) مطبعة جامعة القاهرة 1978.
- ❖ السنهوري(عبد الرزاق):
- 6. الوسيط في شرح القانون المدني ط(3) المجلد الأول ،دار النهضة العربية القاهرة 1981.
- ❖ شنب (محمد لبيب):
- 7. الوجيز في شرح أحكام الإيجار، دار النهضة العربية القاهرة ط1965.
- ❖ شوشاري(صلاح الدين):
- 8. الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين ط (1)، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان 2002.
- ❖ صاوي (أحمد السيد):
- 9. الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية،دار النهضة العربية،القاهرة 2000
- ❖ طلحة (أنور):
- 10. موسوعة المرافعات المدنية والتجارية، الجزء الأول، منشأة المعارف، الإسكندرية ط2001.
- ❖ عبيدي (علي هادي):
- 11. شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين ط(1) الإصدار الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان 2005.
- ❖ غانم (إسماعيل):
- 12. النظرية العامة للالتزام، مكتبة عبد الله وهبة القاهرة، ط1964.
- ❖ قضاة (مفلح):
- 13. أصول المحاكمات المدنية والتنظيم القضائي ط(1) الإصدار الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان 2008
- ❖ مرقس (سليمان):
- 14. الوافي في شرح القانون المدني، المجلد الأول، نظرية العقد والإرادة المنفردة ط(4) 1987.
- ❖ والي (فتحي):
- 15. الوسيط في قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، القاهرة ط 2009.

الفهرس

1. المقدمة وخطة البحث.
2. المبحث الأول: تجديد عقود الإيجار وامتدادها
3. المطلب الأول: التجديد التلقائي والتجديد الضمني للعقد.
4. المطلب الثاني: التجديد التلقائي وحق الامتداد القانوني.
5. المطلب الثالث: التجديد الضمني وحق الامتداد القانوني.
6. المطلب الرابع: تجديد العقد وامتداده.
7. المطلب الخامس: تجديد العقد وتجديد الالتزام.
8. المطلب السادس: العدول عن الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد ونتائجه.
9. المبحث الثاني: الاجتهاد القضائي لمحكمة التمييز المتعلق بالتجديد التلقائي للعقد.
10. المطلب الأول: القرار التمييزي وحيثياته.
11. الفرع الأول: منطوق الحكم.
12. الفرع الثاني: ملخص الوقائع وحيثيات الحكم.
13. المطلب الثاني: ملايسات القرار التمييزي.
14. الفرع الأول: مفهوم التجديد التلقائي للعقد وأثره على إرادة المتعاقدين.
15. الفرع الثاني: القانون الواجب التطبيق على الاتفاق على التجديد التلقائي للعقد.
16. المبحث الثالث: قرار الديوان الخاص بتفسير القوانين حول تطبيق المادة(2/ب/5)من قانون المالكين والمستأجرين رقم(17) لعام 2009
17. المطلب الأول: حيثيات القرار وملايساته.
18. المطلب الثاني: الرأي الذي نراه.
19. الخاتمة.
20. قائمة المراجع.
21. الفهرس.