

# Abstract

---

The law of landlords and Tenants, No.11, 1994 which was amended by law No.30.2000 created a legislative revolution : the most important aspect at which was the determination of what was called legal extension which used to permit the tenant to keep occupying the property in his domain irrespective of the duration of the bending contract. Now, the duration of the contract is governed, as the case of all articles by the principle that stipulate "Freedom of Contract"

The legislator exempted signed contract prior the prevalence of the new law, allowing them a grace period not exceeding 30/12/2010. The law also exempted foreign tenants, keeping their rights to occupy their concerned priorities, under the lease contract, and subjecting them to the principle of reciprocity.

The amendments to the law had their impact on evacuation suits which were embedded in the previous law to face offences committed by tenants during the legal extension period which was based on the willingness of the legislator and not to the parties will.

Now that the right of legal extension is no longer used to different between one contractual period and another , so that the owner would not be in position to face his tenant with evocation suits . This state raises questions regarding the selection criteria between suitors, or gathering them all. This study attempts to clarify this issue.

## - ملخص :

أحدث قانون المالكين والمستأجرين رقم ( 11 ) لسنة 1994م المعدل بالقانون رقم (30) لعام 2000م ، ثورة تشريعية كان من أبرز ملامحها إلغاء ما كان يعرف بحق الامتداد القانوني الذي كان يتيح للمستأجر الاستمرار في اشغال المأجور بصرف النظر عن مدة العقد المتفق عليها ، فأعيد لاتفاق الاطراف اعتباره فيما يخص مدة العقد التي اصبحت محكومة - كسائر بنود العقد - بمبدأ " العقد شريعة المتعاقدين " .

وقد استثنى المشرع من هذا الحكم العقود المبرمة قبل نفاذ القانون الجديد فأمهلها لمدة أقصاها تاريخ 2010/12/30م بحيث تنتهي هذه العقود بحلول هذا التاريخ ، مالم يتم اتفاق آخر بين المالك والمستأجر ، كما استثنى المشرع الاجانب من الخضوع لهذا التعديل فأبقى على حقهم في الاستمرار في البقاء في المأجور الذي كان مقرراً في القانون المعدل مشروطاً - كما كان عليه الحال في القانون السابق - بمبدأ المعاملة بالمثل .

وكان لهذا التعديل أثره المباشر على دعوى الاخلاء التي كانت مكرسة في القانون القديم لمواجهة مخالفات المستأجر خلال مدة الامتداد القانوني التي كانت تستند الى ارادة المشرع وليس لاتفاق اطراف العقد ، فيما كانت دعوى الفسخ هي وسيلة المالك للتصدي لمخالفات المستأجر خلال الفترة العقدية الأولى . وبإلغاء حق الامتداد القانوني والابقاء على دعوى الاخلاء ، لم يعد ثمة مجال للتفرقة بين فترة عقدية أولى ، وما تيسره من أداة للمالك للتصدي لاخلال المستأجر بالتزاماته العقدية متمثلة في دعوى الفسخ وفقاً للقواعد المقررة في القانون المدني ، وبين فترة الامتداد القانوني للعقد والتي سخرت لها دعوى الاخلاء لمجابهة الحالات المبررة للاخلاء المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين ، بما يعنيه ذلك من امكانية استخدام اي منهما خلال مدة انعقاد العقد بالنسبة للعقود المبرمة في ظل القانون النافذ ، وقد أثار هذا الوضع الجديد التساؤل حول مدى جواز الخيرة بين الدعويين أو الجمع بينهما ، وهو ما سنحاول ان نجليه في هذه الدراسة بعون الله وتوفيقه .

**الباحث**

- مقدمة :

أحدث قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لعام 2000م المعدل للقانون رقم (11) لعام 1994م ، انقلاباً تشريعياً في تنظيم العلاقة بين المالكين والمستأجرين ، وكان من أبرز مظاهره الغاء ما كان يعرف بحق الامتداد القانوني الذي كان مقرراً في القوانين السابقة لمصلحة المستأجر ، والذي بمقتضاه كان يحق للمستأجر البقاء في العقار المأجور بصرف النظر عن المدة المتفق عليها في عقد الايجار ، وذلك بشفاة القانون الذي كان يلزم ببقاء رابطة الايجار قائمة بعد انتهاء العقد ودون حاجة لموافقة المؤجر ، بل وبالرغم من معارضته ، ولم يكن هذا الحق مستمداً من العقد وانما مستمداً الى نص القانون الذي أقره ، وكان يقابل هذا الامتياز المقرر للمستأجر ، حق المؤجر في المطالبة بالإخلاء اذا تحققت احدى الحالات المبررة له والمنصوص عليها في القانون ، وكأن المشرع قد أراد أن يحقق نوعاً من التوازن في المراكز القانونية لاطراف العلاقة ؛ فحق المستأجر في البقاء في المأجور بالرغم من انتهاء مدة العقد يبرره الدور الاجتماعي الذي ينبغي أن يؤديه حق الملكية ، فضلاً عن التكافل الانساني الذي ينبغي ان يسود أفراد المجتمع لا سيما اذا وضع في الحسبان عجز الدولة عن حل مشكلة متعاظمة كأزمة السكن ، وفي هذه الظروف يصبح حق المستأجر في الاستمرار في اشغال المأجور مرتبباً بالصالح العام قبل ان يكون مرهوناً بموافقة الاطراف .

أما حق المالك في المطالبة بالاخلاء فيفسره أن جدارة المستأجر بالانتفاع بحق الامتداد القانوني مشروطة بأن لا تكون مجحفة بالمالك ، وعلى ان يلتزم بشروط العقد وأن لا يكون ثمة بديل اخر يلائمه و يمكن ان يغنيه عن التمسك بالمأجور دون وجه حق ، فنحن في النهاية أمام عقد يفرض التزامات متبادلة ولا يمنع حق الامتداد القانوني من احترامها ، وعلى هذا الأساس كان حق المستأجر في البقاء في المأجور بعد نهاية مدة العقد يقابله حق المالك في مطالبة المستأجر بالاخلاء اذا تحققت مسوغاته .

وبصدور القانون الجديد سالف الذكر تم العدول عن حق الامتداد القانوني ، والعودة لمبدأ ( العقد شريعة المتعاقدين ) فيما يختص بمدة العقد ، وأصبح من المتعين على المستأجر

تسليم العقار المأجور الى المالك فور انتهاء مدة العقد باستثناء العقود القديمة المبرمة قبل نفاذ القانون الجديد والتي أمهلت حتى تاريخ 2010/12/30م ، وبحلول هذا التاريخ سيكون على المستأجرين الاخلاء مالم يتم اتفاق اخر بينهم وبين المالكين .

وكان لهذا التعديل أثره على دعوى الاخلاء ، فبعد أن استقر في ظل القانون الملغى بأن دعوى الإخلاء هي الدعوى التي ترفع من المالك على المستأجر لمطالبته باخلاء المأجور اذا تحققت احدى الحالات المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين خلال سريان حق الامتداد القانوني ولا محل لاقامتها خلال الفترة العقدية الأولى ، فإذا أخلّ المستأجر بشروط العقد خلال مدة الايجار المتفق عليها ، كان من حق المالك مطالبته بالفسخ وليس باخلاء ، بعد ان استقر هذا الاجتهاد لعقود طويلة جاء القانون الجديد ليحدث تعديلاً جذرياً في هذه النظرة مقررًا بأن المستأجر انما يستمد حقه في اشغال المأجور من عقد الايجار نفسه مباشرة وفي حدود المدة المتفق عليها فحسب ، ولم يعد ثمة وجه للترقة بين فترة عقدية تجابه فيها اخلالات المستأجر بالتزاماته العقدية بدعوى الفسخ ، واخرى تستند الى حق الامتداد القانوني وتكرس فيها دعوى الاخلاء لمواجهة الحالات المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين كمبررات لطلب الاخلاء ، ومن بينها الاخلال بشروط العقد .

وقد ابقى المشرع على الحالات المسوغة لطلب الاخلاء وبالصياغة نفسها الواردة في القانون المعدل ، وبما يفيد امكانية المطالبة بالإخلاء خلال فترة العقد ، وكان من شأن هذا الموقف التشريعي الجديد اثاره التساؤلات التالية :

هل استعاض المشرع عن دعوى الفسخ بدعوى الاخلاء أم أن اقامة اي منهما مازالت ممكنة ، فاذا كانت الثانية ، فهل من حق المالك ان يختار بينهما ام يجوز له إقامتهما معاً؟!

هذا ما سنحاول الاجابة عليه في هذا البحث .

- خطة البحث :

سنستعرض في هذا البحث التطور التشريعي لتنظيم العلاقة بين المالكين والمستأجرين وتحديداً فيما يخص مدة العقد ، كما سنلقي الضوء على الأدوات التي اتاحها القانون للمالكين للتصدي لتجاوزات المستأجرين بسبب عدم الالتزام بشروط العقد سواء ما تعلق منها بقانون المالكين والمستأجرين ( وهو قانون خاص ) او وفقاً لما ورد في القواعد العامة المقررة في القانون المدني الأردني ، وسنعقد في هذا السياق مقارنة بين مكنة القانون الخاص المتمثلة في دعوى الاخلاء ، ومكنة القواعد العامة المتمثلة في دعوى الفسخ لنقف على حقيقة كل منهما وخصائصها ومدى ملاءمتها لظروف النزاع ثم نعرّج بعد ذلك لتناول اشكالية الخيرة والجمع بين الدعيين وآلية التعامل مع المستأجر الذي يصرّ على الاحتفاظ بالمأجور بعد نهاية العقد ودون رضی المالك ، وسنخصص لهذه الموضوعات المباحث التالية :

- **المبحث التمهيدي : التطور التشريعي لحق الامتداد القانوني .**
- **المبحث الثاني : اوجه الاختلاف بين دعوى الفسخ ودعوى الاخلاء .**
- **المبحث الثالث : اشكالية الخيرة والجمع بين دعوى الفسخ ودعوى الاخلاء :**
  - المطلب الأول : تقدير مزايا الدعيين .**
  - المطلب الثاني : الخيرة والجمع بين الدعيين :**
    - الفرع الأول : اشكالية الخيرة بين الدعيين .**
    - الفرع الثاني : الجمع بين الدعيين .**
    - المطلب الثالث : الوضع القانوني للمستأجر بعد انتهاء مدة العقد .**

- **منهج البحث :**

سنعتمد في تناول مادة البحث على استقراء اراء الفقه المقارن واجتهادات القضاء العالي الأردني ممثلاً في قرارات محكمة التمييز ، وسنتبع الاسلوب التحليلي للوصول الى النتائج المتوخاه .

والله من وراء القصد ،،،

- المبحث التمهيدي : التطور التشريعي لحق الامتداد القانوني :

كانت المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953م تقضي في فقرتها الأولى بعدم جواز اخراج المستأجر من العقار بصرف النظر عن انتهاء مدة العقد ، فيما عرف بحق الامتداد القانوني مالم تتوافر احدى الحالات المشار اليها في البنود من ( أ - ز ) من الفقرة ذاتها من نفس المادة .

وقد تبنى المشرع في ذلك القانون مبدأ حق الامتداد القانوني للمستأجر الذي يمكنه من الاستمرار في البقاء في المأجور بغض النظر عن مدة العقد المتفق عليها ، وفي الوقت نفسه أقر للمالك الحق في إخراجه إذا توافرت إحدى الحالات المبررة للاخراج ، ومعنى ذلك أن المشرع قد أقر حق الامتداد القانوني للمستأجر مقيداً بعدم تحقق إحدى الحالات المبررة لإخراجه من العقار ، فاذا تحققت كان للمالك النيل من حق الامتداد القانوني بإخراج المستأجر من العقار ، وبهذا تكون دعوى اخراج المستأجر من العقار سلاحاً اريد به التصدي لحق الامتداد القانوني ولا موجب لاستخدامه قبل نشوء هذا الحق وتحديداً خلال الفترة العقدية الأولى .

وفي الاتجاه نفسه كانت وجهة نظر المشرع في القانون المؤقت رقم (29) لسنة 1982م حيث أكد على مبدأ حق الامتداد القانوني للمستأجر في الفقرة ( أ ) من المادة الخامسة مستدرِكاً بأن هذا الحق مقيد بالحالات الواردة في الفقرة ( ج ) من المادة نفسها ، فإذا تحققت إحداها كان للمالك الحق في المطالبة بإخلاء المأجور ، ومرة اخرى يؤكد المشرع ان حق المالك في المطالبة بالاخلاء يقابل حق المستأجر في الاستمرار في البقاء في المأجور بعد انتهاء مدة العقد ، وحذا القانون رقم ( 11 ) لعام 1994م حذو القانون الذي سبقه وجاءت المادة الخامسة منه ترديداً حرفياً لنص المادة الخامسة من القانون السابق بفقراتها الثلاث .

وبذلك فقد تكرر حق الامتداد القانوني للمستأجر في جميع هذه القوانين ، مثلما تؤكد حق المالك في التصدي له بدعوى الاخلاء اذا ماتوافرت شروطها .

وبقي الأمر كذلك الى ان صدر القانون المعدل رقم ( 30 ) لعام 2000م ، وأحدث ثورة تشريعية أطاحت بحق الامتداد القانوني بالنسبة للعقود التي تبرم في ظله وان كان قد ابقى على العقود السابقة على صدوره ، والتي تنتهي حكماً بتاريخ 2010/12/30م .

وقد عالجت المادة الخامسة (1) من القانون الجديد ، مدة الاجارة على النحو التالي :

- **الفقرة ( أ ) :**

أكدت حق المستأجر في الاستمرار في اشغال المأجور بالرغم من اي اتفاق مخالف بعد انتهاء مدة اجارته العقدية وقصرت ذلك على عقود الايجار السارية المفعول قبل سريان احكام القانون الجديد ، على ان تنتهي هذه العقود بتاريخ 2010/12/30م مالم يتم اتفاق اخر بين المالك والمستأجر .

- **الفقرة ( ب ) :**

أكدت على ان العقود التي تبرم بعد نفاذ القانون الجديد تحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء اكان العقار مخصصاً للسكن ام لغيره ، وبأن عقد الايجار ينقضي بانتهاء المدة المتفق عليها ، وبذلك يحل مبدأ العقد شريعة المتعاقدين- فيما يختص بمدة العقد- محل حق الامتداد القانوني الذي لم يعد له وجود في ظل القانون النافذ .

- **الفقرة ( ج ) :**

اشارت بدورها الى الحالات الموجبة للاخلاء متضمنة عشر حالات ولم تخرج عن الحالات التي كانت واردة في القانون المعدل ، ويلاحظ من صياغة هذه المادة المعدلة ان المشرع قد اشار أولاً الى ان حق الامتداد القانوني مازال مستمراً بالنسبة للعقود السارية قبل نفاذه ولمدة أقصاها 2010/12/30م ثم أكد ثانياً أن العقود التي تبرم بعد نفاذ القانون الجديد يحكمها شروط العقد المتفق عليه ملغياً بذلك حق الامتداد القانوني بالنسبة لهذه العقود ، ثم تعرض ثالثاً لحق المالك في المطالبة باخلاء المأجور اذا توافرت احدى الحالات المنصوص عليها في الفقرة ( ج ) من المادة نفسها ، واللافت للنظر في هذه الصياغة ان حق المالك في المطالبة بالاخلاء لم يرد في سياق المادة الخامسة استدارا لحق الامتداد القانوني المنصوص عليه في الفقرة ( أ ) وانما ورد بعد الفقرة (ب) التي بين فيها المشرع حكم العقود المبرمة في ظل القانون الجديد والتي تحكمها شروط العقد وليس حق الامتداد القانوني ، الأمر الذي يثير التساؤل التالي :

(1) هكذا عدلت هذه المادة بالغاء الفقرتين ( أ ، ب ) والاستعاضة عنهما بفقرتين جديدتين بموجب القانون المعدل رقم (30) لسنة 2000م .



هل حق المطالبة بالإخلاء الوارد في الفقرة ( ج ) متاح فقط بالنسبة للعقود السارية قبل نفاذ القانون الجديد والتي مازال حق الامتداد القانوني المقرر للمستأجر سارياً بالنسبة لها والى أن تنتهي المهلة المحددة لها في القانون الجديد ، أم أن المطالبة بالإخلاء تحيط ايضاً بالعقود التي تبرم بعد نفاذ القانون الجديد ؟

(وتجدر الإشارة إلى أن بقاء المستأجر في إشغال المأجور بعد إنتهاء المدة المتفق عليها يكون تجديدا للعقد إذا تم برضاء الطرفين أما حق الامتداد القانوني فيفترض أن سريان العقد مستمر بقوة القانون ورغمما عن إرادة المؤجر).

و لقد استقر تشريعياً وتأكد باجتهادات القضاء أن دعوى الاخلاء تواجه حق الامتداد القانوني ولا محل لاستخدامها خلال مدة العقد (2) ، كما أن صياغة الفقرة ( ج ) في القوانين السابقة كانت منسجمة مع هذا المعنى وكانت ترد على خلفية الفقرة التي تنص على حق الامتداد القانوني المقرر للمستأجر ، وهو ما يؤكد بأن هذا الحق مقيد قطعاً بعدم تحقق اي من الحالات المستوجبة للإخلاء ، بيد أن الصياغة الجديدة للمادة الخامسة تؤكد بأن المطالبة بالإخلاء جائزة ليس فقط بالنسبة للعقود السارية قبل نفاذ القانون الجديد ، بل وتشمل ايضاً العقود التي تبرم بعد نفاذه ، ويؤكد هذا الاستنتاج أن العقود السارية قبل نفاذه ستنتهي حكماً بتاريخ 2010/12/30م ، في الوقت الذي يظل فيه حكم الفقرة ( ج ) قائماً وينبغي إعماله اذا تحققت احدى الحالات المبررة للإخلاء والتي لن تصادف الا العقود المبرمة في ظل القانون الجديد .

ولو أراد المشرع ان يقصر حكم الفقرة ( ج ) على العقود القديمة وفي حدود ما بقي لها من حق الامتداد القانوني لأورد هذه الفقرة مكان الفقرة (ب) مباشرة فتكون بمثابة استثناء على ما هو مقرر في الفقرة الاولى ، أو أشار في صلب الفقرة (ج) الى ما يفيد ذلك كأن يذكر مثلاً " وعلى الرغم مما ورد في الفقرة الأولى ، فإنه يجوز اخلاء المأجور في اي من الحالات التالية " ، لكنه لم يفعل الأمر الذي جعلنا نزعماً بأن المشرع في القانون الجديد قد غير نظرتة الى دعوى

(2) انظر القرار التمييزي رقم ( 196 / 73 ) ص (1318) ، ع (1) لسنة 1973م ، وقد جاء فيه " لا تسمع دعوى التخلية خلال مدة العقد المتفق عليها وإنما تسمع بعد انقضاءها لاحد الاسباب المبينة في قانون المالكين والمستأجرين " مشار اليه في انس الخبرة ، شرح قانون المالكين والمستأجرين ، جمعية عمال المطابع 1983 ص (84) .

ونفس المعنى : القرار التمييزي رقم ( 262 / 99 ) ، مشار اليه في مجلة نقابة المحامين ، العددان ( 9 و 10 ) ايلول وتشرين أول ص ( 3127 ) .

إخلاء المأجور فلم يعد يعتبرها وسيلة المالك للخلاص من حق الامتداد القانوني المقرر للمستأجر ، وهي بهذا المعنى مكنة خاصة تستخدم لمواجهة حالة معينة ، وانما أداة لمواجهة أي إخلال من المستأجر ببند العقد عموماً أو عند تحقق أي من الحالات الواردة في الفقرة ( ج ) وكأنه قد استعاض عن دعوى الفسخ بدعوى الإخلاء .

وفي هذه الحالة يتعين علينا أن نميّز في العقود الملزمة للجانبين بين عقود الاجارة عموماً والعقود المبرمة وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين ، فاذا اخلّ أحد العاقدين بالتزامه في الاولى أشرع في وجهه دعوى الفسخ ، اما في الثانية فيجابه بدعوى الإخلاء .

كما أن صياغة المادة الخامسة التي لا تمنع من استخدام دعوى الاخلاء بموجب الحالات المقررة في الفقرة ( ج ) سواء تعلق الامر بالعقود اللاحقة على صدور القانون الجديد أو السابقة على صدوره وإلى ما قبل حلول تاريخ 2010/12/30م ، هذه الصياغة المستحدثة تعني أن بالإمكان المطالبة بالاخلاء سواء للتصدي لحق الامتداد القانوني الذي مازال مقرراً للعقود السارية المفعول قبل سريان احكام القانون الجديد او لمواجهة العقود الجديدة المبرمة في ظل القانون الجديد الذي لم يعد يعترف بحق الامتداد القانوني ويحتكم الى شروط العقد لتحديد مدة الاجارة ، وهو مايفيد عدول المشرع في القانون الجديد عن موقفه السابق الذي كان يكرس دعوى الاخلاء لاسقاط حق الامتداد القانوني فحسب ، فيما يتيح دعوى الفسخ لمواجهة حالات إخلال المستأجر بالتزاماته في الفترة العقدية الاولى وفقاً للقواعد العامة (3) .

وكان هذا الموقف التشريعي ثنائيّ النزعة متفقاً مع المنطق القانوني ، ذلك لأن دعوى الفسخ تقتض بالضرورة وجود علاقة عقدية قائمة وأن أحد أطراف هذه العلاقة يريد التحلل من التزامه رداً على إخلال الطرف الاخر بالتزامه ، اما دعوى الاخلاء فتقتض انتهاء مدة العقد المتفق عليها ، وان المستأجر مستمر في اشغال المأجور بقوة القانون ولا سبيل لاخلائه الا بالقانون الذي وضع ضوابط للمستأجر اذا خرج عنها لم يعد جديراً بالانتفاع بهذا الحق . (4)

(3) راجع في ذلك حكم محكمة التمييز رقم ( 93/1041 ) ص ( 2868 ) لسنة 1994م ، والذي جاء فيه " تطبيق احكام القانون المدني على دعوى فسخ عقد الابقار التي تقام خلال السنة العقدية ، الاولى وليس احكام قانون المالكين والمستأجرين ، فاذا تنازل الطرفان عن تبادل اي اخطار او انذار بينهما فيعمل بهذا الشرط عملاً بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين ، وبالتالي يحق للمالك اقامة دعوى الفسخ بسبب اشراك المستأجر للغير في المأجور دون اخطار عدلي " ، مشار اليه في مجموعة المبادئ القانونية لمحكمة التمييز في القضايا الحقوقية ، الجزء الثامن ، القسم الأول ( أ - ب ) ص ( 522 ) .

(4) انظر قرار محكمة الممييز رقم ( 87 /832 ) ص ( 1343 ) لسنة 1989م ، مشار اليه في مجموعة المبادئ ، الجزء السابع ، القسم الأول ص (31) وقد جاء فيه : ان قانون المالكين والمستأجرين

## - المبحث الثاني : أوجه الاختلاف بين دعوى الإخلاء و دعوى الفسخ :

إذا كان من المقرر أن إخلال احد العاقدين بالتزامه في العقود الملزمة للجانبين يعطي العاقد الآخر الحق في التحلل من التزامه بموجب دعوى الفسخ (5)، وأن إخلال المستأجر بأحد شروط العقد على النحو الوارد في الفقرة ( ج ) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين يخول المالك الحق في مطالبته بالإخلاء ، وإذا كان عقد الايجار المبرم وفق احكام قانون المالكين والمستأجرين لا يخرج عن كونه احد العقود التي تنطبق عليها القواعد العامة المقررة للعقود الملزمة للجانبين (6) الواردة في القانون المدني ، فهل يحق للمؤجر بناء على ذلك ان يختار بين دعوى الفسخ ودعوى الاخلاء (7) لمواجهة تجاوزات المستأجر !؟

لا بدّ من الاشارة اولا الى التحول التشريعي الذي اعتنقه المشرع في قانون المالكين والمستأجرين الجديد (8) بخصوص مدّة العقد التي تنتهي بانتهاء الفترة الزمنية المتفق عليها والتي عاد بها المشرع الى حكم القواعد العامة (9) .

فنحن أمام علاقة عقدية قائمة في حدود المدة المتفق عليها بين أطراف العقد ، فإذا انتهى عقد الايجار وبقي المستأجر منتقماً بالمأجور برضى المؤجر الصريح أو الضمني اعتبر العقد مجدداً بشروطه الاولى (10) ، أما إذا استعمل المأجور بدون وجه حق بعد انقضاء مدة الايجار لزمه أجر المثل و يضمن للمؤجر فوق ذلك ما يطرأ على المأجور من ضرر (11) وبموجب هذا التحول التشريعي الجديد ، سيقصر الإخلال بشروط العقد على الفترة الزمنية

---

هو التشريع المنظم لما يجب ان تكون عليه العلاقة بين المستأجر والمؤجر خلال استمرار المستأجر في اشغال المأجور بحكم القانون وبعد انتهاء مدة العقد .

(5) المادة ( 1 / 246 ) من القانون المدني الأردني .

(6) الصّدة (عبد المنعم) ، مصادر الالتزام ، ط (1) ، دار النهضة العربية 1969 ، ص (399) بند ( 369 ) .

(7) استقرت اجهات قضاء محكمة التمييز على أن ( المقصود بدعوى إخلاء المأجور

هي الدعاوى التي يقيمها المؤجر على المستأجر لإخلاء المأجور وفقاً لاحكام قانون

المالكين والمستأجرين في الحالات التي حددها القانون ) ، مشار اليه في ( مجموعة

اجتهادات الهيئة العاملة لمحكمة التمييز في القضايا الحقوقية ) ، اعداد المحامي "

جمال مدغمش " ط 1996 بند(433) .

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

(9) انظر المادة ( 1/707 ) من القانون المدني المتعلقة بعقد الايجار .

(10) انظر المادة ( 2 /707 ) من القانون المدني الاردني .

(11) انظر المادة ( 708 ) من القانون المدني الاردني .

التي يمتد اليها العقد ، وسيكون أمام المالك في هذه الحالة أن يسلك أحد سبيلين : دعوى الفسخ التي تتيحها القواعد العامة ، أو دعوى الاخلاء التي يوفرها قانون المالكين والمستأجرين . لهذا فإن من الضروري اجراء مقارنة بين الدعويين لنقف على حقيقة مايمكن أن توفره كل منهما من مزايا للمالك قد يجد فيها ما يبرر تفضيله إحداها على الأخرى ، ولعل أبرز اوجه الاختلاف بينهما يتمثل فيما يلي :

1. المطالبة بالفسخ ليست وقفاً على أحد المتعاقدين دون الآخر فهي متاحة لكلا المتعاقدين ( المالك والمستأجر ) ، فإذا ما أخلّ أحدهما بالتزامه كان للمتعاقد الآخر الحق في مطالبته بالفسخ<sup>(12)</sup>، بعكس دعوى الاخلاء المقررة حصراً للمالك في مواجهة المستأجر .

2. للقاضي سلطة تقديرية في دعوى الفسخ لا يملكها في دعوى الاخلاء، ومن مظاهرها أنه يجوز للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ للحال أو تنظره الى أجل مسمى ولها ان تقضي بالفسخ وبالتعويض في كل حال إن كان له مقتضى<sup>(13)</sup>، بل ويجوز للقاضي أن يرفض الفسخ اذا كان مالم يوف به المدين قليل الاهمية بالنسبة الى الالتزام في جملته ، وله ان لا يحكم بالفسخ اذا وجد ان الجزء الهام من الالتزام قد تم تنفيذه ، وله ان يمنح المدين اجلا وهو ما يعرف بنظرة الميسرة<sup>(14)</sup>، ويختلف الحال في دعوى الاخلاء التي لا يملك القاضي بشأنها الا ان ينفذ حكم القانون اذا ما توافرت احدى الحالات التي تستوجب الاخلاء ، فلو أبدى المستأجر رغبته في تنفيذ ما أخلّ به أثناء نظر الدعوى وقبل الفصل فيها لم يحل ذلك دون الحكم عليه بالإخلاء .

3. للمدين وقبل صدور حكم نهائي في الدعوى ان يتوقى الفسخ اذا قام بتنفيذ التزامه ، فلا يبقى امام القاضي الا ان يقدر ما اذا كان هناك مقتضى للحكم بالتعويض عن التأخير في الوفاء<sup>(15)</sup> ، ولا سبيل أمام المستأجر لاتقاء دعوى الاخلاء حتى لو قام بتنفيذ ما

(12) الصّدّه ( عبد المنعم ) المرجع السابق ص (396) بند (368) ، مرقس ( سليمان ) الوافي في شرح القانون المدني ، المجلد الاول ، نظرية العقد ط (4) ، مطبعة السلام 1987 ، ص (647) بند (338) ، زكي ( محمود جمال الدين ) ، النظرية العامة للالتزامات ط (3) مطبعة جامعة القاهرة 1978 ، ص (404) بند (212) ، غانم ( اسماعيل ) النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام ، الجزء الثاني ، مكتبة عبد الله وهبه ، ص (23) وما بعدها .

(13) انظر المادة (2/246) من القانون المدني ، وتقابل الفقرة الثانية من المادة (157) من القانون المدني المصري .

(14) الصّدّه ( عبد المنعم ) المرجع السابق ص (402) بند (373) ، غانم ( اسماعيل ) المرجع السابق ص (28) ، مرقس ( سليمان ) ، المرجع السابق ص (651) ، بنس (342) ، زكي ( جمال ) المرجع السابق ص (409) بند (216) .

(15) الصّدّه ( عبد المنعم ) ، المرجع السابق ، ص (401 - 402) بند (373) ، وانظر احكام محكمة النقض المشار اليها في هوامش ص (402) .

أخل به من التزام مادام لم يفعل ذلك خلال مهلة الانذار العدلي التي تسبق اقامة الدعوى

4. دعاوى الاخلاء أوسع نطاقاً من دعاوى الفسخ ، فبالرغم من وجود مجال مشترك بينهما ينحصر في مخالفة شروط العقد ، الا ان دعوى الاخلاء لا تقتصر فقط على هذا النطاق ، بل تتسع لتشمل حالات اخرى لا مجال فيها لإعمال دعوى الفسخ من ذلك حالة ترك المأجور دون اشغال<sup>(16)</sup> وعودة المالك الى المنطقة التي يقع فيها عقاره اذا لم يكن يملك عقاراً غيره<sup>(17)</sup> او اذا انشأ المستأجر عقاراً مناسباً لممارسة أعماله او سكنه بدلاً عن المأجور في المنطقة التي يقع فيها العقار<sup>(18)</sup> ، مثل هذه الحالات تبرر المطالبة بالاخلاء ولا يتسع فيها المقام للمطالبة بالفسخ ، فهي لا تندرج ضمن ما يصح اعتباره اخلافاً بشروط العقد الذي يستوجب الفسخ ، ومن هنا فإن مجال استخدام دعوى الاخلاء أكثر اتساعاً من مجال دعوى الفسخ في نطاق قانون المالكين والمستأجرين .

5. هنالك حالات يمكن أن يفسخ فيها العقد دون حاجة لطرق باب القضاء كما في حالة الفسخ الاتفاقي حيث يجوز للعاقدين الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه<sup>(19)</sup>، حيث يعطي العاقدان بهذا الاتفاق للاخلاء بالالتزام وصف الشرط الفاسخ<sup>(20)</sup> وقد يتحقق ذلك بناءً على نص في القانون<sup>(21)</sup> ، ولا سبيل الى الاخلاء الا عن طريق القضاء كما لا يتصور وجود اتفاق بين المالك والمستأجر على الاخلاء بمجرد تحقق احدي الحالات المبررة لذلك .

6. هنالك اختلاف كبير وواضح بين الإعذار الذي ينبغي ان يسبق المطالبة بالفسخ ، والانذار العدلي الذي يشترط ان يسبق دعوى الاخلاء ، ومن الملاحظ ان الفقه يتساهل في موضوع الاعذار ويكتفي لتحقيقه بمجرد تبليغ لائحة الدعوى للمدين ، ولا يرى ضرورة

(16) المادة ( 5 / ج / 5 ) من قانون المالكين والمستأجرين .

(17) المادة ( 9 / ج / 5 ) من قانون المالكين والمستأجرين .

(18) المادة ( 10 / ج / 5 ) من قانون المالكين والمستأجرين .

(19) راجع المادة (245) من القانون المدني ، وانظر ايضاً :

الصدّة ( عبد المنعم ) ، المرجع السابق ص (404) بند (374) ، غاتم ( اسماعيل ) المرجع السابق ص (29) ، زكي ( جمال ) المرجع السابق ، ص ( 410 ) بند (217) .

(20) زكي ( جمال ) ، المرجع السابق ، ص ( 413 - 414 ) بند (218) .

(21) مرقس ( سليمان ) المرجع السابق ص (655) وما بعدها بند (343) وما بعدها ، وايضاً المادة (247) من القانون المدني الأردني ، وايضاً : الصدّة ( عبد المنعم ) ، المرجع السابق ، ص (407) وما بعدها بند (379) ، وانظر ايضاً القرار التمييزي رقم ( 2002/1695 ) الصادر عن الهيئة العامة والذي جاء فيه "متى انعقد العقد صحيحاً فلا يجوز لاحد عاقديه الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه الا بالتراضي او التقاضي او بمقتضى نص القانون " مشار اليه في مجلة نقابة المحامين في الاعدد ( السابع - التاسع ) للعام 2004 ، ص (1253) .

في تبليغه مستقلاً عن الدعوى وعلى يد محضر<sup>(22)</sup>، ولا يعتبر ذلك شرطاً لقبول دعوى الفسخ<sup>(23)</sup>، بل ويرى بعض الفقه ان الاعذار غير ضروري في العقود المستمرة التنفيذ - كما هو شأن عقد الايجار - لان التأخير في تنفيذ الالتزام لا يمكن تداركه لفوات الزمن نظراً لكون التنفيذ مقترنا بالزمن ، وما مضى منه لا يمكن ارجاعه ، فيصبح عدم تنفيذ الالتزام نهائياً ولا يحتاج الى اعدار<sup>(24)</sup> المدين بعكس الانذار العدلي الذي يتعين توجيهه للمستأجر قبيل اقامة الدعوى شريطة ان تمضي المهلة المحددة له دون استجابة المستأجر ، ولا يغني عن ذلك مجرد تبليغ لائحة الدعوى للمستأجر وجزاء عدم مراعاة ذلك هو عدم قبول دعوى الاخلاء<sup>(25)</sup> .

ومن جهة ثانية ، فإن بإمكان المتعاقدين الاتفاق على إعفاء الدائن من سبق اعدار المدين قبيل مطالبته بالفسخ<sup>(26)</sup> ، ولا يجوز مثل هذا الاتفاق لإعفاء المؤجر من شرط توجيه الانذار العدلي للمستأجر تمهيداً لمطالبته بالاخلاء ، ويعود السبب في ذلك الى أن الاعذار مقرر تشريعياً لمصلحة المدين فله ان يتخلى عنه<sup>(27)</sup>.

وأما الانذار العدلي وبالرغم من عدم تعلقه باعتبارات النظام العام وفقاً لاجتهادات القضاء الأردني<sup>(28)</sup> ، الا أن اتفاق الخصوم على التنازل عن توجيهه سلفاً ينطوي على غبن و جهالة وفيه مصادرة لحق أقره المشرع لمصلحة المستأجر مراعاة لاعتبارات هامة تتعلق بحاجة انسانية بالغة الأهمية ، ومثل هذا الاتفاق المغاير لرغبة المشرع يجسد دون شك رغبة المالك بحسبانه الطرف الأقوى في المعادلة ولا يمكن أن يجسد رغبة حقيقية للمستأجر ، وهو

(22) السنهوري ( عبد الرزاق ) ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الرابع ، ط (2) ، دار النهضة العربية ، 1986 ، ص ( 1043 ) بند ( 409 ) ، غانم ( اسماعيل ) المرجع السابق ، ص (27) ، مرقس ( سليمان ) ، المرجع السابق ص (647) بند (338) ، زكي ( محمود جمال الدين ) ، المرجع السابق ، ص (407) بند (215) ، الصدة ( عيد المنعم فرج ) ، المرجع السابق ، ص (400) بند (370) ، الجبوري ( ياسين ) ، المبسوط في شرح القانون المدني الأردني ، الجزء الأول ، المجلد الأول ، القسم الأول ط (1) 2000 ، ص (472) بند (455).

(23) وقارن زكي ( جمال ) المرجع السابق ص (412) بند (218) ، حيث يرى ان اعدار المدين ومطالبته بالتنفيذ لا تعتبر نزولاً من الدائن عن طلب الفسخ ، بل شرط واجب لرفع الدعوى به ، وهامش رقم (8) من نفس الصفحة .

(24) الجبوري ( ياسين ) ، المرجع السابق ، ص ( 157 ) بند ( 162 ) .

(25) ابو الوفا ( احمد ) المرافعات المدنية والتجارية ، ط (13) 1980 ، ص (218) بند (204) ، ويرى ان من صور عدم القبول عدم اتخاذ الاجراء الذي يوجبه القانون قبل رفع الدعوى ، راجع ايضاً هامش رقم (1) من نفس الصفحة .

(26) الصدة ( عيد المنعم ) المرجع السابق ص (403 - 404 ) بند ( 374 ) ، زكي ( محمود جمال الدين ) ، المرجع السابق ص (414) بند (218) ، مرقس ( سليمان ) المرجع السابق ص ( 657 - 658 ) بند ( 344 ) .

(27) مرقس ( سليمان ) ، المرجع السابق ص (647) بند (328) .

(28) تمييز حقوق : ( 91/421 ) ص (611) لسنة 1993 ، ( 92/788 ) ص (2580) لسنة 1994 ، سبقت الاشارة اليهما .

الحلقة الأضعف الأولى بالرعاية وفقاً للمجرى العادي للأمر ، ويوافق الوجهة التي ذهبت إليها محكمة التمييز (29).

ويختلف الحال بالنسبة للاعذار الممهده للفسخ والمقرر لمصلحة العاقدين معا ، فهو يقبل التنازل عنه على الوجه المبين سابقاً وبصريح نص القانون (30).

7. والفسخ اذا وقع سواء بالاتفاق او بحكم القضاء أو بقوة القانون ترتب عليه ذات النتائج فيزول العقد باثر رجعي وتختفي الاثار التي رتبها العقد ويعود المتعاقدان الى ما كانا عليه قبل التعاقد (31)، اما الاخلاء فيتقرر منذ صدور الحكم القضائي به ، كما ان الحكم بالاخلاء يعتبر منشأ لمراكز قانونية جديدة تنتهي بموجبها العلاقة بين المالك والمستأجر ابتداء من صدور الحكم القضائي .

وقد استثنى جانب من الفقه (32) عقود المدّة - كالإيجار - من أن يكون للفسخ أثر رجعي بشأنها بالنظر الى طبيعة هذه العقود التي تأتي أن يكون للفسخ فيها مثل هذا الاثر ، بدعوى أن الزمن معقود عليه وما انقضى منه لا يمكن الرجوع فيه ، وخلص الى ان فسخ العقد يقتصر على ما بقي منه بعد وقوع الفسخ ، فيكون للمبالغ المستحقة عن المدة السابقة صفة الاجرة لا التعويض ، وباعتبار أن الفسخ في هذه العقود هو في حقيقة الامر إنهاء للعقد.

فيما ذهب آخرون (33) الى عكس هذا الاتجاه فشمولوا جميع العقود بالاثار الرجعي للفسخ لا فرق بين عقود فورية واخرى مستمرة ، واحتجوا في ذلك بعموم النص الذي يقرر هذه النتيجة وذلك اسوة بالاثار الرجعي للابطال الذي يسلم به الفقه دون تفرقة .

ويرون أن استحالة اعادة العاقدين الى ما كانا عليه قبل العقد قد تعرض في العقد الفوري كما تعرض في العقد المستمر ، فلماذا يتم إعمال حكم المادة (160 / مدني مصري ) في الحالة الاولى فيحكم بالتعويض ويهمل في الحالة الثانية ، بتعطيل الاثر الرجعي مع ان القاعدة الواردة بها عامة وتشمل الحالتين ، وخلص هذا الرأي الى ان للفسخ - كما للبطان - اثرا رجعياً في كل الاحوال دون تمييز بين عقد فوري وآخر مستمر ، ونحن نميل للأخذ بالرأي الذي تبناه

(29) وقد ذهبت في بعض احكامها الى القول بأنه " لا يجوز اتفاق الطرفين على اسقاط الحق في توجيه الانذار العدلي كشرط للمطالبة بالتخليه " ، تمييز حقوق ( 92/97 ) ص (2524) لسنة 1994 .

(30) راجع نص المادة (245) من القانون المدني الأردني .

(31) زكي ( جمال ) ، المرجع السابق ص (416) بند (220) ، الصدة ( عبد المنعم ) المرجع السابق ص (405) بند (375) ، غانم ( اسماعيل ) المرجع السابق ص (31) .

(32) الصدة ( عبد المنعم ) ، المرجع السابق ص (406) بند (376) .

(33) زكي(جمال) ، المرجع السابق ، ص (418) بند (220) ، وانظر ايضاً المراجع المشار اليها في الهامش (19) من نفس الصفحة : كولان وكابيتان ، جزء (22) فقرة (250) ، بلانيول وريبير ، جزء (6) فقرة (433) ، وبولا نجيه جزء (2) فقرة (537) .

الفريق الأول، وهو ما ينسجم مع موقف المشرع الأردني الذي يرتب على انفساخ العقد أو فسخه إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، وإذا استحال ذلك يحكم بالتعويض. ( م.248- مدني أردني ).

8. يتحدد الاختصاص النوعي لمحاكم اول درجة ( صلح ام بداية ) بنظر دعوى الفسخ تبعاً لقيمة موضوع العقد<sup>(34)</sup> ( الشيء المتعاقد عليه ) ، أما في دعوى الاخلاء فيتحدد وفقاً لقيمة بدل الايجار السنوي للمأجور<sup>(35)</sup> ، فلو بلغ بدل الايجار السنوي لعقار ثلاثة آلاف دينار وكانت مدة العقد ثلاث سنوات ، فإن المحكمة المختصة بنظر دعوى إخلاء هذا العقار هي محكمة الصلح ، أما المحكمة المختصة بنظر دعوى الفسخ فهي محكمة البداية نظراً لأن قيمة المنفعة محل العقد خلال السنوات الثلاث قد بلغت تسعة آلاف دينار ، وهو ما يزيد على حدود النصاب الصلحي وفقاً للمعيار القيمي لاختصاص محاكم الدرجة الاولى ، على ان تقدير قيمة الدعوى ببديل الايجار السنوي مشروط بأن تتناول المطالبة اخلاء المأجور ، اما اذا اقتضت على المطالبة ببديل الايجار الذي تخلف المستأجر عن دفعه فالعبرة في هذه الحالة بقيمة الشيء المطالب به<sup>(36)</sup>.

كما ان المحكمة المختصة مكانيا بنظر دعوى الفسخ تتراوح ما بين المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه او المحل المختار للتنفيذ او المحكمة التي تم في دائرتها الاتفاق او نفذ<sup>(37)</sup> ، بحسب الاحوال ، الامر الذي يعني أن هناك اكثر من محكمة مختصة مكانيا بنظر دعوى الفسخ ، ومن ضمنها محكمة موطن المدعى عليه، أما دعوى الاخلاء فتحكمها القاعدة العامة التي تجعل الاختصاص بنظر الدعاوى المتعلقة بالحقوق الشخصية والأموال المنقولة منوطاً بمحكمة موطن المدعى عليه<sup>(38)</sup>، كما تختص محكمة موطن المدعى عليه بنظر الدعاوى المتعلقة بالعقار مالم يكن موضوعها المطالبة بحق عيني أو بالحيازة\*، ومحكمة موطن المدعى عليه وحدها المختصة بنظر دعوى الإخلاء وبذلك تتعدد الخيارات المتاحة للمدعي في دعوى الفسخ فيكون أمام اكثر

(34) المادة (1/52) من قانون اصول المحاكمات المدنية ، وانظر ايضاً الخمرة ( انس ) شرح قانون المالكين والمستأجرين ، ص (84) .

(35) المادة (3/52) اصول مدنية ، وانظر ايضاً تمييز حقوق ( 89 / 1062 ) ص ( 2251 ) لسنة 1990 و ( 89 / 629 ) هـ-ع ض ( 704 ) لعام 1990 ، منشوران في مجموعة المبادئ ص (70-74) ، وتمييز حقوق ( 89/ 629 ) هـ 4 ص (74) لسنة 1990 ، منشوران في مجموعة المبادئ ، المرجع السابق ص (256-257) .

(36) تمييز حقوق رقم ( 88/1178 ) ص ( 2144 ) لسنة 1990 ، مجموعة المبادئ ص (66-67) ، وقد جاء في قرار المحكمة ان المطالبة بالاجرة المترتبة في ذمة المستأجر هي دعوى دين تختص بنظرها المحكمة الحقوقية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه ( المستأجر ) .

(37) المادتان (40) و (42) من قانون اصول المحاكمات المدنية.

(38) المادة (1/36) من قانون اصول المحاكمات المدنية .

\* المادة 1/ 37 من قانون اصول المحاكمات المدنية



من محكمة يحق له أن يختصم المستأجر أمام احداها ، بعكس دعوى الاخلاء التي تلزمه بمحكمة واحدة هي محكمة موطن المدعى عليه .

9. وفي ظل وجود حق الامتداد القانوني الذي كان مقرراً في القانون المعدّل ، وفي الحدود التي أبقى عليها لهذا الحق في القانون النافذ حالياً ، لا تسمع دعوى تخلية المأجور خلال مدة العقد المتفق عليها ، وانما تسمع بعد انقضائها لأحد الاسباب المبينة في قانون المالكين والمستأجرين ، وليس امام المالك خلال مدة العقد إلا إقامة دعوى الفسخ اذا كان لها مقتضى قانوني (39) .

وكان من الطبيعي أن يسمح للمالك بإقامة دعوى الفسخ خلال مدة العقد كي لا يستمر المستأجر باستيفاء المنفعة رغم ان العقد مشوب بعيب يقتضي فسحه نزولاً عند حكم القواعد العامة وعملاً بمبدأ المساواة بين المتعاقدين بحيث لا يثري احدهما على حساب الاخر (40) . وقد كانت غاية قانون المالكين والمستأجرين والى ما قبل صدور القانون الحالي المعدل (41)، هي حماية المستأجر والسماح له بالاستمرار في اشغال المأجور بعد انقضاء مدة العقد وبذلك لا يمتنع على المؤجر اقامة دعوى الفسخ خلال مدة العقد (42)، ودعوى التخلية بعد انقضائها .

وبخلاف ما ذهب اليه البعض (43)، فإن دعوى الفسخ تفترض عقداً صحيحاً ويجب ان تؤسس على إخلال أحد العاقدين بشروط العقد ، فاذا تعلق الامر بنقص أو انعدام أهلية المتعاقدين او بعيب من عيوب الرضا لم يعد لهذه الدعوى من محل وكذلك الأمر بالنسبة لدعوى الإخلاء ، ويتعين في هذه الحالة الاحتكام الى النظرية العامة للتصرفات القانونية والمتعلقة تحديداً بصحة التراضي كشرط اساسي لاتعقاد العقود الرضائية عموماً وهو ما يتطلب توافر الاهلية من جهة وصدور التصرف عن ارادة واعية ومدركة وخالية من العيوب ، فاذا لم يتوافر هذان الشرطان وقع التصرف باطلاً او قابلاً للابطال

(39) القرار التمييز رقم (93/1041) سبقت الإشارة اليه .

(40) الخمرة ( انس ) المرجع السابق ، ص (84) وانظر ايضاً : تمييز حقوق (73/196) ص (1318) ع (1) لسنة 1973 مشار اليه في نفس المرجع ص (85) ، ونفس المعنى (93/1041) ص (2868) لسنة 1994، مشار اليه في مجموع المبادئ ، الجزء الثامن ، القسم الأول ، ص (522) .

(41) قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 المعدل بالقانون رقم (30) لسنة 2000 .

(42) الخمرة ( انس ) المرجع السابق ص (84) ، وانظر ايضاً القرار التمييزي رقم (73/196) ص (1318) (1) لسنة 1973 ، مشار اليه في انس الحمزة ، نفس المرجع السابق ص (84-85) ، وعكس ذلك الرأي المخالف للقرار التمييزي السابق والذي يرى عدم جواز اخراج المستأجر لأي سبب من الاسباب الواردة في قانون المالكين والمستأجرين لا بدعوى الفسخ ولا بدعوى التخلية بحجة ان ذلك ينسجم مع علة وضع قانون المالكين والمستأجرين والمتمثلة في حل ازمة السكن ، مشار اليه في الخمرة ( انس ) ، نفس الإشارة السابقة .

(43) الخمرة ( انس ) المرجع السابق ، ص (84) حيث اشار الى انه " ليس للمؤجر الحق بإقامة دعوى التخلية خلال مدة العقد فيستمر العقد نافذاً الا اذا توافرت اسباب فسحه سواء اكان ذلك متعلقاً بأهلية المتعاقدين او رضاهما ، او لسبب قانوني اخر " وانظر ايضاً : تمييز حقوق (73/196) ص (1318) (1) لسنة 1973 مشار اليه في انس الحمزة ، نفس الإشارة السابقة.

بحسب الاحوال ، وهذه هي وجهة نظر فقهاء القانون المدني المقارن<sup>(44)</sup>الذين يرتبون جزء البطلان في حالات ابرام العقد من قبل شخص فاقد الاهلية وكذلك عند انعدام الرضا او المحل او السبب ، او اذا لم يتوافر في المحل او السبب شروطه الجوهرية ، او اذا اشترط القانون شكلاً لانعقاد العقد ولم يتوافر هذا الشكل ، او اذا ورد في القانون نص خاص على البطلان ، ويعتبرون العقد قابلاً للإبطال اذا كان احد العاقدين ناقص الأهلية أو إذا شاب الرضا غلط أو تدليس أو اكراه أو استغلال<sup>(45)</sup> او اذا ورد في القانون نص خاص يقضي بان العقد قابل للإبطال<sup>(46)</sup> وبعبارة اخرى فنهاك شروط لانعقاد العقد واخرى لصحته ، فاذا تخلفت الأولى رتب القانون جزء البطلان المطلق ، واذا تخلفت الثانية كان الجزء قابلية العقد للإبطال او ما يعرف بالبطلان النسبي.<sup>(47)</sup>

والفارق بينهما ان العقد الذي يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً يكون قد ولد ميتاً ولا حياة فيه ، فلا يتمخض عنه شيء ولا يصلح لانتاج أي أثر ، ( ولا ترد عليه الاجازة ، وللمحكمة ان تقضي به من تلقاء نفسها )<sup>(48)</sup> .

اما البطلان النسبي فأثره لا يحول دون وجود العقد وجوداً قانونياً ، فينتج آثاره كأني عقد صحيح ، غير انه يحمل في طياته اسباب فناءه فيجوز للمتعاقد الذي يخوله القانون ذلك ، ان يجهز عليه بإبطاله<sup>(49)</sup> وتبعاً لذلك ، فإن العقد الباطل ليس سوى مظهراً لعقد لا وجود له وهو في واقع الأمر معدوم ولا حاجة لصدور حكم ببطلانه كما لا يحتاج الى اتفاق اطرافه على اعتباره كذلك ، وليس على صاحب المصلحة الا تجاهله<sup>(50)</sup> ، بعكس العقد القابل للإبطال الذي يعتبر موجوداً قانونياً ولا بد كي يزول وجوده القانوني من تقرير بطلانه قضاءً أو رضاءً ،

(44) الصّدة ( عبد المنعم ) ، المرجع السابق ص (278) وما بعدها بند (240) وما بعده ، زكي ( جمال ) ، المرجع السابق ص (240) وما بعدها ، بند (127) وما بعده ، مرقس ( سليمان ) ، المرجع السابق ، ص (422) وما بعدها ، بند (228) وما بعده ، وقارن الفارق بين الفسخ والبطلان من منظور اسلامي : البخيت ( محمود عبد الله ) ، فسخ العقد و آثاره رسالة ام درمان الاسلامية ط1991 ص (40) " الفسخ يرد على عقد صحيح واما البطلان فيفترض عقداً باطلاً لمخالفة احكام الشرع في ناحية اساسية ولا تترتب عليه اثاره الشرعية فاذا تترتبت لم يكن ذلك بفعل العقد وانما بحسبانه واقعة مادية بعكس الفسخ الذي يترتب اثاره بأثر رجعي " .

(45) ويقابلها في القانون الأردني تحت عنوان عيوب الرضا : الاكراه، والتغريب والغبن ( ويقابلهما التدليس في القوانين الاخرى ) ، والغلط ، راجع المادة (134) من القانون المدني الأردني وما بعدها .

(46) الصّدة ( عبد المنعم ) ، المرجع السابق ص (281) بند (241) ، زكي ( جمال ) المرجع السابق ، ص (240) وما بعدها بند (127) وما بعده ، مرقس ( سليمان ) المرجع السابق ، ص (422) وما بعدها بند (228) وما بعده .

(47) مرقس ( سليمان ) ، الاشارة السابقة .

(48) القرار التمييزي رقم ( 2003/2953 ) صادر عن الهيئة العامة لمحكمة التمييز ، منشور في مجلة نقابة المحامين الاردنيين ، الاعداد ( السابع والثامن والتاسع ، تموز ، اب ، ايلول ) لسنة 1952 ص (1423) .

(49) مرقس ( سليمان ) ، المرجع السابق ص ( 423 ) بند ( 228 ) .

(50) زكي ( جمال ) ، المرجع السابق ، ص (240) بند (127) ، الصّدة ( عبد المنعم ) المرجع السابق ص (292) وما بعدها بند ( 255 ) .

ومتى تقرر ابطاله انعدم وجوده القانوني و ارتدّ انعدامه الى وقت ابرامه ، فيستوى من حيث أثره مع العقد الباطل (51) .

وللمحكمة ان تقضي بالبطلان المطلق من تلقاء نفسها لأن العقد الباطل في حكم المنعدم ، ولا تملك ذلك اذا كان العقد قابلاً للإبطال مالم يتمسك به صاحب المصلحة عن طريق الدعوى او عن طريق الدفع ، كما انه ليس لغير من تقرر لمصلحته من العاقدين ان يتمسك به (52) .

ولا نظير لهذا التقسيم في القانون المدني الأردني الذي تأثرت أحكامه بمذاهب الفقه الاسلامي وذهب في هذا السياق الى تقسيم العقود الى صحيح وباطل وفساد وموقوف وغير لازم ، واتفق مع الفقه الوضعي في تحديد مفهوم البطلان و آثاره واختلف معه فيما وراء ذلك (53) . وعود على بدء ، فإن مناط دعوى الفسخ هو اخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته العقدية ولا ينبغي ان تؤسس في صحيح النظر على توافر عيب من عيوب الرضا او على اختلال اركان العقد وشروطه ، فهذه وتلك تستوجب ان تواجهها بأدوات اخرى غير الفسخ - وبداهة غير الاخلاء - ، وتحديداً بالبطلان بنوعيه المطلق أو النسبي بحسب الاحوال .

وقد كان للمشرع الأردني رأي آخر حيث يرتب الفسخ وليس البطلان على بعض الحالات التي يتوافر فيها عيب من عيوب الرضا ويخلط في ذلك بين الفسخ والبطلان مع ان لكل منهما نظرية يقوم عليها و اساساً يستند اليه كما هو الحال في القوانين المدنية المعاصرة .

وتبدو أهمية التفرقة بين دعوى الابطال ودعوى الفسخ في انه اذا رفعت دعوى الابطال وتبين للقاضي ان سبب الابطال متوافر ، تعين عليه ان يبطل العقد ، وليست له في هذا المقام السلطة التقديرية التي يملكها القاضي في حال رفع دعوى الفسخ على الوجه الذي بيناه انفاً .

10. وليس مشروطاً لقبول دعوى الفسخ ان يسبقها مضي مهلة محددة تلي اعداز المدين وقد رأينا ان الفقه (56) يرى في مجرد تبليغ المدين لائحة الدعوى نفسها ما

(51) زكي (جمال ) ، الاشارة السابقة ، الصدّة ( عبد المنعم ) المرجع السابق ، صد (293) بند (256) ، وغني عن البيان ان القانون المدني الأردني لا يعرف هذا النوع من البطلان .

(52) زكي (جمال ) المرجع السابق ، ص (242 - 243) بند (129) .

(53) راجع المواد من (166-176/ مدني اردني ) راجع ايضاً الفارق بين الفسخ و البطلان والانقضاء من منظور الشريعة الاسلامية ، البخيت (محمود عيد الله ) ، الرسالة ، ص (40-41) ، ص (42) وما بعدها .

(56) زكي (جمال) المرجع السابق ص (405) بند (212) ، مرقس ( سليمان ) المرجع السابق ص (647) بند (338) ، غانم (اسماعيل ) المرجع السابق ، ص (27) ، الصدّة ( عبد المنعم ) ، المرجع السابق ص (400) بند (370) .

يكفي لتحقيق شرط الاعذار المطلوب في دعوى الفسخ ، كما ان المشرع لم يقيد الدائن بمهلة محددة سلفاً لا يجوز له قبل مضيها ان يبادر باقامة هذه الدعوى ، فاذا تم اعذار المدين على أي وجه من الوجوه ، او اعفى الدائن من هذا الشرط (57) قبلت الدعوى (58) دون تقييد رفعها بمهلة قانونية محددة . وبناءً على ذلك فقد تقام هذه الدعوى مباشرة ويتحقق شرط الاعذار في اعلان لائحتها للمدين (59) ، او في ورود الاعذار ضمن بنود لائحة الدعوى (60) ، وقد يتم الاعذار كإجراء تمهيدي يتبعه بعد ذلك إقامة الدعوى ، المهم في الامر ان القانون لم يشترط مضي مهلة محددة بشكل قاطع ما بين الاعذار من جهة واقامة دعوى الفسخ من جهة اخرى ، لكن الاعذار بطبيعته لا بد أن يتضمن إهمال المدين مدة معينة يحددها الدائن دون تدخل المشرع فاذا انقضى الاجل دون الوفاء كان للدائن الحق في طلب التعويض او الفسخ (61).

ويختلف الحال بالنسبة لدعوى الاخلاء التي اشترط المشرع لقبولها ليس فقط ان يسبقها توجيه انذار عدلي للمستأجر وإنما أيضاً مضي مدة خمسة عشر يوماً تلي تاريخ توجيه الانذار العدلي (62) فاذا استجاب المستأجر لما هو مطلوب منه خلال هذه المدة حال دون قبول دعوى التخلية ، واذا اقيمت الدعوى قبل انتهاء هذه المهلة قضت المحكمة ببرد الدعوى باعتبارها - على حد تعبير محكمة التمييز - سابقة لاوانها (63) ، ولكي تقبل الدعوى لا بد من مضي المهلة القانونية كاملة وهي خمسة عشر يوماً ، دون ان يستجيب المستأجر لما هو مطلوب منه ، وتحديداً تنفيذ ما اخل به من التزام يتعلق بشروط العقد أو ببديل الاجارة بحسب الاحوال .

وتجدر الاشارة الى أن الاعذار شرط عام ينبغي ان يسبق - كقاعدة - دعاوى الفسخ كافة ، اما الانذار العدلي فهو ليس مطلوباً في جمع دعاوى التخلية ، وإنما في حالتين فقط :

- (57) مرقس ( سليمان ) ، المرجع السابق ص ( 647 ) بند ( 338 ) .  
(58) غانم ( اسماعيل ) ، الاشارة السابقة .  
(59) زكي ( جمال ) ، غانم ( اسماعيل ) ، الصدة ( عبد المنعم ) الاشارات السابقة ، الجبوري ( ياسين ) ، المرجع السابق ، ص (472) بند (455) .  
(60) مرقس ( سليمان ) ، الاشارة السابقة .  
(61) مرقس ( سليمان ) ، المرجع السابق ، ص ( 646 ) بند ( 338 ) .  
(62) انظر نص المادة ( 1/ج/5 ) من قانون المالكين والمستأجرين .  
(63) تمييز حقوق رقم ( 81/599 ) ، ع (4) لسنة 1982 ص (522) ، مشار اليه في انس الخمرة ، المرجع السابق ص ( 77-78 ) .

**الاولى** عندما تستند الدعوى الى تخلف المستأجر عن دفع أي بدل ايجار مستحق ، **والثانية** عند عدم مراعاة المستأجر لأي شرط من شروط عقد الايجار (64).

11. وهناك اختلاف واضح في مدة تقادم كل من الدعيين ، ولأنه لا توجد نصوص تقرر تقادماً خاصاً لكل منهما ، سواء في القانون المدني بشأن دعوى الفسخ أو في قانون المالكين والمستأجرين بخصوص دعوى الاخلاء ، فلا بدّ من الاحالة للقواعد العامة التي تقرر امتناع سماع دعوى الفسخ وفقاً للتقادم المسقط طويل الاجل والذي يتحقق بمضي خمسة عشر عاماً من وقت إعدار المدين (65).

أما الإخلاء فلا تسمع دعوى المطالبة به - باعتباره من الحقوق الدورية المتجددة - بانقضاء خمس سنوات على تركها بغير عذر شرعي (66) ويبدأ سريان هذه المدة ابتداء من نهاية مدة الانذار العدلي اذا لم يذعن المستأجر للانذار ، نظراً لان حق دعوى الاخلاء لا ينشأ الا منذ ذلك التاريخ ، فاذا لم يتم توجيه انذار عدلي اصلاً ، لم ينشأ حق الدعوى ويصبح الحديث عن تقادمها غير ذي موضوع\* .

وفي هذه الحالة يغني جزاء عدم قبول الدعوى عن تقادمها المسقط ، وان كان هناك فارق جوهري بينهما يتمثل في أن عدم قبول الدعوى يمكن تدراكه بتوجيه الانذار العدلي في وقت لاحق فلا يمنع من تجديد دعوى الاخلاء ، بعكس مضي المدة المانع من سماع الدعوى الذي لا يمكن تداركه (67) ، ويمنع من تجديد المطالبة بالحق ، و إن كان هو الاخر يثار على هيئة دفع بعدم القبول وفقاً لرأي (68) ، او دفع

(64) تمييز حقوق ، ( 63/1 ) ص (61) لعام 1963 ، مشار اليه في مجموعة المبادئ الصادرة عن محكمة التمييز في القضايا الحقوقية ، الجزء ( 2 ) ص ( 1598 ) .

(65) الصّدة ( عبد المنعم ) المرجع السابق ص (402) بند (373) ، وايضاً المادة (449/مدني اردني ) ، والقرار التمييزي رقم ( 94/1038 ) ص (1914) س (95) مشار اليه في مجموعة اجتهادات الهيئة العامة لمحكمة التمييز ، اعداد المحامي جمال مدغمش ، بند (389) .

(66) انظر المادة (1/450) من القانون المدني الأردني ، وايضاً تمييز حقوق ( 78/68 ) ، منشور في مجلة نقابة المحامين الاردنيين ، عدد (9) عام 1978 ، ص ( 1124 ) ، وقد جاء فيه " تخاذل المؤجور و تباطؤه مدة خمس سنوات عن اقامة دعوى تخليه المأجور ، تنازل منه عن الحق الممنوح له ويستدل منه الاسقاط الضمني لهذا الحق والساقط لا يعود ، واقامة الدعوى بعد هذه المادة لا يكون قائماً على اساس " .

\* ويبدأ سريان هذه المدة بالنسبة لدعاوى الإخلاء التي لا تحتاج إلى توجيه إنذار عدلي اعتباراً من تاريخ نشوء الحق في الدعوى ، والذي يتحدد تبعاً للسبب المبرر لطلب الإخلاء

(67) راغب ( وجدي ) ، مبادئ القضاء المدني ، ط (3) دار النهضة العربية ط 2001 ، ويرى ان الدفع بعدم قبول الدعوى لانقضائها بالتقادم يحول دون قبول الدعوى من جديد ، ولا يرجع ذلك الى حجية الحكم الصادر بعدم قبول الدعوى وانما بسبب الدفع بالتقادم ، ص (503) ، ابو الوفا ، مرافعات ، ص (217) بند (204) .

(68) البدر واي ( عبد المنعم ) ، أثر مضي المدة في الالتزام ( رسالة ) ص (54) بند (44) ، وراجع المادة (122) من قانون المرافعات الفرنسي الجديد والتي اعتبرت الدفع بالتقادم دفعاً بعدم القبول ، مشار اليها في ابو الوفا ، المرجع السابق ص (210) الهامش ، الفزابري ( امال ) مواعيد المرافعات ، منشأة المعارف الاسكندرية ط 1983 ، بند (99) ص (127) .

موضوعي وفقاً لرأي آخر<sup>(69)</sup> ، مع انه ليس لهذا الاختلاف في تحديد طبيعة الدفع بالتقادم اي اهمية عملية ، فسواء اعتبر دفعاً موضوعياً او اعتبر في عداد طائفة الدفع بعدم القبول ، فإن كليهما مما يجوز ابدؤه في أية حالة تكون عليها الدعوى<sup>(70)</sup>.

12. بقي ان نشير بأن دعوى الفسخ تحيط بجميع العقود الملزمة للجانبين<sup>(71)</sup> ، اما دعوى الاخلاء فخاصة على عقود الإيجار المشمولة بأحكام قانون المالكين والمستأجرين على وجه الخصوص<sup>(72)</sup> ، ويمكن القول في هذا السياق ان دعوى الفسخ تنتظمها نظرية عامة تجد تطبيقاتها في جميع العقود الملزمة للجانبين وتحكمها القواعد العامة الواردة في القانون المدني ، أما دعوى الاخلاء فحالة خاصة ينحصر نطاقها في حدود الحالات المنصوص عليها في المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين .

## - المبحث الثالث : اشكالية الخيرة او الجمع بين دعوى الفسخ ودعوى الاخلاء :

لا بد اولاً من تقدير مزايا كلتا الدعويتين ، ثم ثانياً تحديد مدى امكانية الخيرة بينهما او اقامتهما معاً ، ثم ثالثاً استجلاء متى يتعذر استخدام اي منهما ، وسنعالج هذه الموضوعات في المطالب الثلاثة التالية :

### 1. المطلب الأول : تقدير مزايا الدعويتين :

في ضوء ما أجريناه من مقارنة بين الدعويتين ، نجد أن دعوى الإخلاء اكثر إيفاء بغايات قانون المالكين والمستأجرين واكثر استجابة لرغبات المالك ، فهي من جهة تحيط بكل الحالات المبررة لطلب الاخلاء المنصوص عليها في المادة ( 5/ج ) من قانون المالكين والمستأجرين ولا تقتصر على بعضها كما هو حال دعوى الفسخ كما اسلفنا .

(69) والي ( فتحي ) ، الوسيط في قانون القضاء المدني ، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي 2001 ، ص (494-495) بنسب (286) ، وايضاً : نقض فرنسي ، الدائرة المدنية 24 فبراير 1944 سيربه 1-117 ، ونقض مصري (20 مارس 1963 ، نقض 14 ص 320 ) ، مشار اليه في ابو الوفا ، مرافعات ، ط (13) 1980 ص (217) هامش رقم (1) .

(70) ابو الوفا ، مرافعات ، ص (217) بنسب (1) ، انظر ايضاً المادة (2/464) من القانون المدني الأردني التي تجيز ابداء الدفع بالتقادم في اي حالة تكون عليها الدعوى .

(71) المادة ( 1/246 ) من القانون المدني الأردني .

(72) المادة ( 1/ج/5 ) من قانون المالكين والمستأجرين .

كما أن شرط الانذار العدلي المقرر لمصلحة المستأجر من شأنه ان يخفف من حدة دعوى الاخلاء في كل مرة يصدر فيها المستأجر لتنفيذ ما هو مطلوب منه خلال المهلة القانونية ، وهو ما يخدم اعتبارات المصلحة العامة التي تميل لمراعاة جانب المستأجر باعتباره الحلقة الاضعف في معادلة المالكين والمستأجرين .

ثم ان دعوى الاخلاء تجنب المالك استخدام القاضي لسلطته التقديرية التي قد تدفعه لالتماس الاعذار للمستأجر وربما رفض الحكم بالفسخ ، في حين ان الكلمة الفصل تكون للمؤجر في دعوى الاخلاء فلا يستطيع المستأجر اتقاء الحكم به خلال الدعوى حتى لو كان قادراً على تنفيذ ما هو مطلوب منه ، فاذا أضيف الى ذلك ان قانون المالكين والمستأجرين - وهو قانون خاص - قد اطلق العنان لدعوى الإخلاء للتصدي لمخالفات المستأجر ، ولم يأت على ذكر الفسخ في كل ما اورده من نصوص ، كما انه لم يعد يعترف بحق الامتداد القانوني الذي كان مقرراً للمستأجر ، كل ذلك من شأنه أن يرشح دعوى الإخلاء لتكون وحدها الخيار الأمثل للمؤجر للتصدي لتجاوزات المستأجر .

ومن جهة ثانية فإن من شروط دعوى الفسخ إمكانية إعادة المتعاقدين الى الوضع الذي كانا عليه قبل التعاقد (73) ، مع ما يفرضه ذلك من ضرورة ان يرد كل منهما ما أخذه من الاخر ، وقد لا يكون ذلك مطلوباً في العديد من الحالات الواردة في قانون المالكين والمستأجرين (74) ، وبعضها الاخر قد لا يكون ممكناً (75) ، كما هو شأن الالتزامات الرئيسية المتبادلة بين المالك والمستأجر ، فالاخير قد انتفع بالمأجور وتم استهلاك هذه المنفعة ولا يمكن ردها عند فسخ العقد للمؤجر ، الذي استوفى بدوره بدل الاجارة ، وهكذا يقتصر اثر الفسخ في عقد الايجار على انهائه من وقت تقريره (76) . اللهم إلا ان يكون الفسخ قد وقع في بداية التعاقد .

ولهذا ، ينبغي التفرقة بين أمرين : الأول الاخلال بالالتزام الذي يقع قبل تنفيذ العقد ، كما لو تم التعاقد بين المالك والمستأجر وكان من شروط

(73) مرقس ( سليمان ) المرجع السابق ص (648) بند (340) ، الصدة ( عبد المنعم ) المرجع السابق ، ص (400) وما بعدها بند (371) ، غانم ( اسماعيل ) المرجع السابق ص (26) ، وعكس ذلك : زكي ( جمال ) المرجع السابق ص (406) بند (213) .

(74) كالحالات الواردة في البنود (5) ترك المأجور دون اشغال و (9) عودة المالك الى المنطقة التي يوجد بها عقاره المؤجر و (10) اذا انشأ المستأجر او تملك عقاراً مناسباً ، المادة (5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين .

(75) الصدة ( عبد المنعم ) المرجع السابق ص (406) بند (376) .

(76) مرقس ( سليمان ) الوافي ، المرجع السابق ص (110) .

الجبوري ( ياسين ) ، المبسوط في شرح القانون المدني ، المرجع السابق ص (156) وما بعدها .

العقد ان يقوم المستأجر بدفع الاقساط المستحقة عليه من بدل الاجارة السنوية مقدماً ، وعند استلام المأجور فامتتع عن ذلك فتمسك المؤجر بهذا الشرط ورفض تسليمه العقار المأجور .

**والأمر الثاني** ان يقع الاخلال بالالتزام بعد تنفيذ العقد وقيام كل متعاقد بتنفيذ ما هو مطلوب منه في المراحل الاولى ، كما لو قام المستأجر بدفع القسط الأول المستحق عليه مقدماً وقام المالك بتسليمه العين المؤجرة ثم وقع الاخلال بالالتزام عند استحقاق القسط الثاني او الثالث .

وبالنسبة للحالة الاولى فلا وجه لاقامة دعوى الاخلاء أيا كان القانون المعمول به ، فاذا كان القانون القديم المعدل فبسبب عدم اجازته اقامة دعوى الاخلاء في الفترة العقدية الاولى واذا كان القانون النافذ حالياً فبسبب عدم قيام المالك بتسليم العين المؤجرة التي مازالت تحت يده ولا سلطان للمستأجر عليها .

وتصبح أداة المالك في التخلص من العقد هي التقايل او اقامة دعوى الفسخ مع مراعاة أن آثار هذه الدعوى ستقتصر على تحلل العاقدين من الرابطة العقدية ولن تعمل على اعادتهما الى نقطة البداية التي كانا عليها قبل التعاقد ، لانهما عملياً لم يبرحاها مادام الاخلال قد وقع قبل التنفيذ .

اما في الحالة الثانية وحيث يقع الاخلال بالالتزام بعد التنفيذ فإن أداة مواجهته تختلف في القانون النافذ حالياً عن القانون المعدل السابق ، فالاخير لم يكن يجيز المطالبة بالاخلاء خلال الفترة العقدية الاولى ويقصرها على دعوى الفسخ بعكس القانون الجديد الذي لا يمانع في اقامة اي من الدعويين فاذا كانت دعوى الفسخ ، اعادت المتعاقدين الى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد ولكن ليس بأثر رجعي ، فما جرى تنفيذه قد استهلك ولا سبيل الى اعادته الى الحياة ، فالمستأجر قد استنفذ المنفعة عن المدة المنصرمة والمالك قد قبض الاجرة المستحقة عليها سواء اعتبرت اجرة بمعنى الكلمة ام تعويضاً ، كما اسلفنا (77).

(77) راجع ما سبقت الاشارة اليه في البند (7) من اوجه الاختلاف بين دعوى الفسخ ودعوى الاخلاء .



## 2. المطلب الثاني : الخيرة بين الدعويين والجمع بينهما :

في ضوء ما تقدم وبعد ان وقفنا على طبيعة كل من الدعويين وخصائصهما ، يظل التساؤل قائماً حول مسألتين : الأولى حق المؤجر في أن يختار بين الدعويين مع الاخذ بعين الاعتبار حقيقة ان دعوى الاخلاء هي الاكثر ايفاء لغايات قانون المالكين والمستأجرين واكثر اشباعاً لمتطلبات المالك ، والثانية مدى امكانية جواز الجمع بين الدعويين ، واضعين في الحسبان ان الحكم في كليهما يؤدي الى انتهاء الرابطة العقدية ومن ثم خروج المستأجر من العقار ، وفي هذه الحدود فإن احدهما تغني عن الاخرى ، وإن كان الفسخ يعيد المتعاقدين نظرياً الى نقطة البداية فيزيل العقد بأثر رجعي<sup>(78)</sup> - بعكس الاخلاء الذي - ينشئ مراكز جديدة للمتعاقدين منذ صدور الحكم به ، مع مراعاة ما سبقت الإشارة إليه بخصوص العقود المستمرة\* .

### - الفرع الاول : الخيرة بين دعوى الاخلاء ودعوى الفسخ :

اما بالنسبة لمبدأ الخيرة - فيمكن ان يتنازعه رأيان :

الاول - ويرى ان مبدأ الاختيار بين الدعويين ليس وارداً نظراً لأن المشرع قد استعاض عن دعوى الفسخ ، المقررة في القواعد العامة للعقود الملزمة للجانبين ، بدعوى الاخلاء التي خص بها عقود الايجار المشمولة بأحكام قانون المالكين والمستأجرين وعلى قاعدة ان ماورد في هذا القانون الخاص ، يعدّ مقيداً لاحكام المقررة في القواعد العامة ، ويعزز هذه النظرة قصور دعوى الفسخ عن الاحاطة بجميع الحالات المبررة للاخلاء اذا توافرت مسوغاته .

**الثاني :** ويعترف بحق المؤجر في الاختيار بين الدعويين وسنده في ذلك انه لا يوجد تعارض<sup>(79)</sup> بين دعوى الفسخ المقررة في القواعد العامة للعقود الملزمة للجانبين بعامه ، ودعوى الاخلاء المقررة في قانون المالكين والمستأجرين ، فلكل منهما مجاله الخاص ومن حق المؤجر ان يختار بينهما تبعاً لظروف كل حالة ، وليس صحيحاً ان دعوى الاخلاء هي بديل دعوى الفسخ فلكل منهما هدف يتوخاه المؤجر ، فاذا كان يستهدف حل الرابطة العقدية من أساسها

(78) الصلدة ( عبد المنعم ) المرجع السابق ، ص 405 ، بند 375 ، غاتم (اسماعيل) ، المرجع السابق ، ص 31 وما بعدها ، زكي ( محمود جمال الدين ) ، المرجع السابق ، ص 416 ، بند 220

\* راجع البند رقم 7 من المبحث الثاني سالف الذكر .  
(79) القرار التمييزي رقم ( 99 / 262 ) ، مجلة نقابة المحامين العددان 9 و 10 ( ايلول وتشرين اول ) ص ( 3127 ) وما بعدها .

كانت وسيلته الى ذلك دعوى الفسخ ، اما اذا انحصرت غايته في استعادة المأجور فليس له الا المطالبة بالاخلاء .

ويستفاد من ذلك ان المشرّع قد اتاح في قانون المالكين والمستأجرين اداة تمكن المؤجر من استعادة المأجور إلى جانب حقه المقرر في القواعد العامة لانهاء الرابطة العقدية بموجب دعوى الفسخ ، فيكون من حقه ان يختار بينهما .

ونحن نرى بأن المشرع بعد أن قرر إلغاء حق الامتداد القانوني للمستأجر قد جعل من دعوى الاخلاء الاداة الأساسية لمواجهة مخالفات المستأجر لشروط العقد والحالات الاخرى المنصوص عليها في المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين ، دون ان يحرم المالك من حقه في اقامة دعاوى اخرى وفقاً لمتقضى الحال ، مع مراعاة قصور دعوى الفسخ عن معالجة بعض الحالات المبررة لطلب الاخلاء ، وبذلك تصبح المطالبة بالفسخ دعوى احتياطية وخياراً متاحاً للمؤجر لا يتعارض مع خياراته الاخرى .

وإذا كان المشرّع لم يأت على ذكر الفسخ في نصوص القانون الجديد ، فإنه لم يشر ايضاً الى ما يمنع من أعمال حكم القواعد العامة حيث لا تتعارض مع احكام ما اورده من نصوص خاصة بشأن المالكين والمستأجرين ، ويؤكد هذه النظرة حين يكون الاخلاء من جانب المالك ، ويريد المستأجر ان يتخلص من العقد قبل نهاية مدته ، فلا يكون امامه الا دعوى الفسخ وليس دعوى الاخلاء المقررة أصلاً للمؤجر ، وإذا كان قانون المالكين والمستأجرين لم يتعرض لمخالفات المؤجر وحق المستأجر في الرد عليها فقد كان ذلك نزولاً عند مقتضى سياق المادة الخامسة التي كانت تتحدث عن حق المستأجر في اشغال المأجور وحق المالك في اخلائه، وما عدا ذلك فمحكوم بالقواعد العامة سواء ماتعلق منها بالعقد عموماً<sup>(80)</sup> او ما تناول احكام عقد الايجار على وجه الخصوص.<sup>(81)</sup>

(80) راجع المادة (246) من القانون المدني الأردني بفقرتيها ( 1 و 2 ) .

(81) راجع المادة (699) من القانون المدني الأردني والمادة ( 2/696 ) والمادة (687) من نفس القانون ، وانظر ايضاً : شنب ( لبيب ) ، السوجيز في شرح احكام الايجار دار النهضة العربية ، القاهرة 1965 ، ص ( 144 ) بند ( 113 ) .

وقد يقال بأن الأهمية العملية لهذا الاختلاف تتضاءل اذا وضع في الحسبان أن محصلة الدعويين لا تخرج عن المطالبة بحل الرابطة العقدية أو إنهاؤها وتبعاً لذلك إستعادة المأجور ، وبناء عليه فان اعطاء المالك الحق في التنقل بينهما لن يوفر له أي ميزة تذكر .

ومع ذلك فإن من المتصور ان تتحقق شروط احدهما ولا تتحقق شروط الاخرى ، كما لو اقيمت دعوى الاخلاء فقررت المحكمة عدم قبولها لعدم صحة توجيه الانذار العدلي ، فرأى المؤجر ان يتبعها بدعوى الفسخ وكلاهما يستند الى السبب نفسه وهو على سبيل المثال امتناع المستأجر عن دفع بدل الايجار المستحق ، واذا كان مطلوباً في دعوى المطالبة بالاخلاء ان يسبقها توجيه انذار عدلي ومضي المهلة القانونية المحددة له ، فإن مجرد اعلان المستأجر بلائحة دعوى الفسخ يكفي من وجهة نظر الفقه<sup>(82)</sup> لتحقق الاعذار المطلوب في دعوى الفسخ ، فتقبل الدعوى وقد يقضى فيها لمصلحة المؤجر ، وفي هذه الحالة تكفيه دعوى الفسخ حيث لم تسعفه دعوى الاخلاء .

وغني عن البيان ان الحكم الصادر بعدم قبول دعوى الاخلاء التي لم يسبقها توجيه انذار عدلي صحيح ، ليس حكماً فاصلاً في الموضوع فلا يحوز حجية الامر المقضي به<sup>(83)</sup>، ولن يحول دون قبول دعوى الفسخ ، كما ان الدعويين و إن استندتا الى نفس السبب وذات الخصوم ، الا ان موضوعهما يبقى مختلفاً حيث يطالب المؤجر في دعوى الاخلاء اخراج المستأجر من العقار بينما تنصب مطالبة المؤجر في دعوى الفسخ على حل الرابطة العقدية من اساسها ، ويكون الإخلاء في هذه الحالة نتيجة لذلك .

وليس هناك ما يمنع من الوجهة القانونية ان ينشأ عن ذات الاعتداء على الحق او المركز القانوني اكثر من دعوى فيكون لصاحبها مطلق الحق في التمسك بها جميعاً ، من ذلك فإن عدم تنفيذ العقد يعطي للمتعاقد الآخر الحق في المطالبة بالتنفيذ او الفسخ والى جانبهما التعويض إن كان له مقتضى<sup>(84)</sup>.

## - الفرع الثاني : الجمع بين الدعويين :

(82) راجع ما سبقت الاشارة اليه في البند (6) من اوجه الاختلاف بين دعوى الفسخ ودعوى الاخلاء .

(83) ابو الوفا ، المرجع السابق ص (222) ، بند (208) حيث يرى ان من صور الدفع بعدم القبول عدم اتخاذ الاجراء الذي يوجب القساقون قبل رفع الدعوى ، وهو ما ينطبق على اقامة دعوى الاخلاء في حال عدم التمهيد لها بتوجيه انذار عدلي .

(84) مرقس ( سليمان ) ، المرجع السابق ص (640) بند (335) الصدة ( عبد المنعم ) ، المرجع السابق ، ص (396) وما بعدها بند (368) ، راغب ( وجدي ) ، المرجع السابق ؛ ص (101) .

اما بخصوص الجمع بين الدعويين ، فقد استقر قضاء محكمة التمييز في ظل القانون المعدل<sup>(85)</sup> على ان دعاوى فسخ عقد الايجار انما تكون في السنة العقدية الاولى من هذه العقود<sup>(86)</sup> ، فاذا انقضت الفترة العقدية الاولى واستمر اشغال المستأجر للمأجور بموجب حق الامتداد القانوني ، كان للمؤجر مجابهة تجاوزات المستأجر بدعوى التخلية اذا ما تحققت احدى الحالات المبررة لها وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين ، وقد تحفظت محكمة التمييز على هذه القاعدة بقولها " الا ان ذلك لا ينطبق على اسباب الفسخ التي يحكمها القانون المدني او غيره من الانظمة والتعليمات " او الاسباب التي تثبت صحتها وقانونيتها والتي يمكن التمسك بها في اي وقت حال توفر شروطها<sup>(87)</sup> ، وخلصت هذه المحكمة الى انه " لا يرد القول أنه قد مضى على ابرام عقد الايجار اكثر من عشرين سنة فلا يجوز اقامة دعوى الفسخ لإنهائه ، وانما دعوى الاخلاء " (88) .

ويفهم من قضاء هذه المحكمة أنه من الممكن إقامة دعوى فسخ عقد الايجار خلال الفترة العقدية الاولى مهما طال مدة العقد بالاستناد الى مخالفة شروط العقد ، كما يمكن اقامتها في اي وقت وفقاً للقواعد العامة المقررة في القانون المدني ولو خلال فترة الامتداد القانوني ، اما المطالبة بالاخلاء فلا محل لها الا بعد انقضاء مدة العقد المتفق عليها .

وتبعاً لما تقدم انتهت الى القول " للمدعين الاستناد في دعاويهم لاسباب عدّة بحيث لا يتمتع الحكم لهم بطلباتهم سنداً لها كلها او سنداً لبعضها الا ما كان منها يهدر صحة السبب الاخر ، فلا يرد القول بوجود تناقض في طلبي المدعي اخلاء المأجور وفسخ عقد الايجار " (89) .

ويفهم من ذلك امكانية رفع الدعويين معاً بعد انقضاء الفترة العقدية الأولى حيث يتوافر المسوغ لمطالبة المستأجر بالتخلية اذا استمر في اشغال المأجور استناداً لحقه في الامتداد القانوني ، وذلك عملاً بأحكام قانون المالكين والمستأجرين ، وفي الوقت نفسه مطالبته بفسخ العقد اذا كان له مقتضى وفقاً للقواعد العامة المقررة في القانون المدني .

وليس ثمة تناقض بين الدعويين يمنع من اقامتهما معاً<sup>(90)</sup> ، فكلاهما يسعى الى التحلل من الرابطة العقدية واستعادة المأجور ، وإن اختلفت الاسباب المبررة لكل منهما ، كما ان حق

(85) القانون رقم ( 11 ) لسنة 1994 .  
(86) تمييز حقوق ( 99/262 ) ، مجلة نقابة المحامين ، العددان ( 10 و 9 ) ( ايلول وتشرين اول ) ص ( 3127 ) ، وما بعددها ونفس المعنى : ( 73/196 ) ص ( 1318 - ع - 1 ) 1973 ، وايضاً ( 88/594 ) ص ( 456 ) لسنة 1989 ، مشار اليهما في مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة التمييز في القضايا الحقوقية ، الجزء السابع القسم الأول ، ص ( 48-49 ) .  
(87) تمييز حقوق ( 99/262 ) ، الاشارة السابقة .  
(88) تمييز حقوق ( 99 / 262 ) ، الاشارة السابقة .  
(89) تمييز حقوق ( 99/262 ) ، سبقت الاشارة اليه .  
(90) تمييز حقوق ( 99/262 ) ، سبقت الاشارة اليه .

الامتداد القانوني الذي كان مقرراً لمصلحة المستأجر لا يحصنه من المطالبة بالفسخ إذا كان له مقتضى ولا يحرم المؤجر من حق مقرر له وفقاً للقواعد العامة ، و أولوية التطبيق لقانون المالكين والمستأجرين باعتباره قانوناً خاصاً لا يكون لها مسوغ الا في حال تعارضه مع أحكام القواعد العامة ، فإذا انتفى هذا التعارض أمكن الجمع بين الدعويين .

فهل تبدل الحال في ظل القانون النافذ<sup>(91)</sup> الذي ألغى ما كان يعرف بحق الامتداد القانوني واخضع مدة عقد الايجار الى قاعدة ان العقد شريعة المتعاقدين ؟ ومن المعلوم ان هذه القاعدة تلزم المتعاقدين بالمدة المتفق عليها وبناء على ذلك لم يعد هناك مبرر للتفرقة بين حالتي اشغال المأجور بموجب الفترة العقدية المتفق عليها ، وبين الاستمرار في اشغال المأجور عملاً بحق الامتداد القانوني ، وفي هذه الحالة يكون من حق المؤجر اقامة دعوى الاخلاء استناداً الى الحالات الواردة في قانون المالكين والمستأجرين وهو قانون خاص له اولوية التطبيق ، وكذلك اقامة دعوى الفسخ بالاستناد الى القانون المدني<sup>(92)</sup> ، ولا يوجد تعارض يستوجب ان تقيد احداها ( الخاص ) الاخرى ( العام ) .

وقد تقام الدعويان معاً وتستند كل منهما الى اسباب مختلفة عن الاخرى كأن تستند دعوى الفسخ الى اخلال المستأجر بأحد شروط العقد فيما تستند المطالبة بالتخلية الى تخلف المستأجر عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة ، وقد تؤسسان معاً على نفس السبب وهو اخلال المستأجر بالتزاماته العقدية كما لو تخلف عن الوفاء ببديل الاجارة او اي جزء مستحق منه ، مثل هذا السبب يبرر مطالبته بالفسخ عملاً بأحكام المادة ( 1/246 ) من القانون المدني التي تجيز لأحد العاقدين ( المؤجر ) في العقود الملزمة للجانبين ( كما هو شأن عقد الايجار ) المطالبة بالفسخ اذا لم يرقم العاقد الاخر ( المستأجر ) بالوفاء بما وجب عليه في العقد ، كما يبرر في الوقت نفسه مطالبته بالاخلاء بالاستناد الى البند (1) من الفقرة (ج) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين .

(91) القانون المعدل رقم (30) لسنة 2000 .

(92) تمييز حقوق ( 99/262 ) ، منشور في مجلة نقابة المحامين ، العددان التاسع والعاشر ، السنة (47) ص (3129) ، وقد جاء فيه " استناد المؤجر في دعواه لاخلء المأجور وفسخ عقد الايجار لعلّة صدور اوامر وتعليمات تؤثر في صحة عقد الايجار ، وانتفاء وجود محل للعقد ، يكفي للحكم ببطان العقد ، ولا يرد القول بعدم توفر سبب الاخلاء وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين " .

وإذا كان القانون القديم لم يجز الجمع بينهما في الفترة العقدية الأولى ، فقد تبدل الحال في ظل القانون الحالي الذي يحكمه مبدأ العقد شريعة المتعاقدين ، وبناءً عليه فإن إقامة أي من الدعويين أو الجمع بينهما جائز في أي مرحلة من مراحل العقد .

### 3. المطلب الثالث : الوضع القانوني للمستأجر بعد انتهاء مدة العقد :

سبقت الإشارة الى انه اذا انتهت المدة المتفق عليها في العقد واستمر المستأجر في اشغال المأجور ، فاذا كان برضى المالك - الصريح او الضمني - اعتبر العقد مجدداً بشروطه الاولى<sup>(93)</sup>، واذا كان بدون وجه حق لزمه في هذه الحالة اجر المثل عن مدة الاستعمال ، فضلاً عن ضمان ما يطرأ على المأجور من ضرر<sup>(94)</sup>، على ان ذلك لا يمنع من التساؤل حول الاداة التي يمكن للمالك ان يلجأ اليها لاجراء المستأجر من العقار المأجور بعد ان أصبحت يده على العقار يد غاصب .

يجب ان نوضح اولاً بأنه لا وجه لاقامة أي من الدعويين ( الفسخ او الاخلاء ) . اما الفسخ فلأنه لا جدوى من فسخ عقد انتهت مدته ، فكيف اذا كان من عقود المدة التي يعول فيها على عنصر الزمن - كما اسلفنا - هذا من جهة ، ومن جهة ثانية فلأن دعوى الفسخ تقتضى عقداً صحيحاً نافذاً وساري المفعول<sup>(95)</sup>، وهو ما لا ينطبق على عقد الايجار بعد انتهاء مدته المقررة في العقد ، وحيث لم يعد من حق المستأجر الاستمرار في اشغال المأجور بصرف النظر عن انتهاء المدة المتفق عليها عملاً بحق الامتداد القانوني الذي لم يعد قائماً في القانون النافذ حالياً<sup>(96)</sup> .

وأما الاخلاء فلأنها دعوى لا تقام الا على المستأجر ، ووفقاً للحالات الواردة في قانون المالكين والمستأجرين<sup>(97)</sup>، وليس من بين هذه الحالات رفض المستأجر تسليم المأجور برغم انتهاء مدة العقد .

(93) راجع المادة ( 2/707 ) من القانون المدني الأردني .

(94) انظر المادة ( 708 ) من القانون المدني الأردني .

(95) انظر المادة (241) مدني أردني ، وقد جاء فيها " اذا كان العقد صحيحاً لازماً فلا يجوز العاقدين الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه الا بالتراضي او التقاضي او بمقتضى نص في القانون " .

(96) المادة ( 5/ب ) من قانون المالكين والمستأجرين .

(97) انظر المادة ( 5/ج ) من قانون المالكين والمستأجرين الذي سبقت الإشارة اليه .

قد يقال بأن رد العين المؤجرة للمالك بعد انتهاء مدة العقد يعد شرطاً ضمنياً و إن لم يرد صراحة في بنود العقد وان الاخلال به لا يخرج عن كونه صورة من صور الاخلال بشروط العقد المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين ، وهو بهذه المثابة من الأسباب المبررة للاخلاء ، فلم لا تجوز المطالبة بالاخلاء استناداً الى هذا السبب ؟

واقع الأمر ان رد العين المؤجرة بعد نهاية العقد لا يعتبر شرطاً من شروط عقد الايجار وانما اثره منطقياً يتفق وطبيعة هذا العقد الذي يرد على المنفعة وخلال مدة معينة يتعين بانتهاؤها اعادة العين المؤجرة الى المالك فهذه خاصية تميز عقد الايجار ولا تصلح ان تكون محلاً لاتفاق او اختلاف اطرافه ، كما هو حال شروط العقد عموماً ، والا تمت المصادرة على طبيعة هذا العقد وجرى من مضمونه.

فاذا تعذر إقامة أي من الدعويين لأسباب منطقية وقانونية ، فإن البديل المناسب الذي يحقق مصلحة المالك هو مطالبة المستأجر بالتنفيذ العيني للالتزامه برد العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد (98)، فضلاً عن مطالبته بأجر المثل عن المدة الزائدة عن المدة المتفق عليها ، وكذلك التعويض عن الضرر الذي لحق المالك جراء عدم تنفيذ المستأجر للالتزامه برد العين المؤجرة ، اذا كان له مقتضى (99) ، ويرى بعض الفقهاء (100) ان طلب التنفيذ العيني باجبار المستأجر على رد العين المؤجرة يتيح للمؤجر ان يختار بين دعويين : الاولى دعوى شخصية تسند الى عقد الايجار وتثبت له ولو لم يكن له أي حق على العين المؤجرة وتسمى هذه الدعوى في العمل بدعوى الاخلاء ، والثانية دعوى عينية وتثبت له اذا كان مالكا للعين المؤجرة أو كان له عليها حق عيني اخر وهي دعوى استحقاق (101) ، وأياً ما كانت الدعوى فإنه لا بد من استصدار حكم قضائي يقضي بالرد ليتسنى تنفيذه عن طريق دائرة التنفيذ المختصة التي تملك حق التفويض باستخدام القوة الجبرية اذا لزم الامر .

بقي أن نشير إلى أن الدعوى التي يرفعها المالك لاسترداد المأجور بعد إنتهاء مدة العقد تعتبر في أوساط القانون الأردني من دعاوى منع

(98) شنب ( محمد لبيب ) المرجع السابق ، ص (198) وما بعدها بند (158) وما بعده ، وبالرغم من ان القانون المدني الأردني وكذلك قانون المالكين والمستأجرين لم يشيرا صراحة الى هذا الالتزام كما فعل المشرع المصري ( راجع المادة 590 / قانون ايجار الاماكن المصري ) ، الا ان تسليم العين المؤجرة بعد نهاية مدة العقد يعد نتيجة طبيعة لعقد الايجار الذي يرد على المنفعة فحسب ويتطلب تسليم العين المؤجرة الى المالك فور انتهاء مدة العقد .

(99) المادة ( 708 / مدني أردني ) التي سبقت الإشارة اليها .

(100) شنب ( لبيب ) المرجع السابق ، ص (200- 201 ) بند (161).

(101) وللمؤجر اذا توافرت حالة الاستعجال ان يطلب الرد الى القضاء المستعجل شريطة ان لا تكون مدة إنتهاء العقد محل منازعة جدية ، شنب ، المرجع السابق ، ص (202) بند (161) .

المعارضة ، حيث يعامل المستأجر الممتنع عن تسليم المأجور دون وجه حق معاملة الغاصب .

وإذا كان الحكم القاضي برد العين المؤجرة الى المالك يؤدي بالنتيجة الى اخلاء المأجور واعادته للمالك ، إلا أن هذا الاخلاء المادي يختلف عن الاخلاء الذي تقضي به المحكمة وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين الذي تنحصر المطالبة به في احدى الدعاوى المسماة التي ينظمها قانون المالكين والمستأجرين وهي " دعوى الاخلاء " وتبعاً للاوضاع المسوغة له والمنصوص عليها تحديداً في هذا القانون الخاص .

أما الاخلاء المادي الناجم عن الزام المستأجر بتنفيذ التزامه عيناً برّد العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد ، فيخضع لحكم القواعد العامة المقررة في القانون المدني سواء ماورد منها في عقد الاجارة بخاصة ، او ماتاولته نظرية العقد على وجه العموم .

#### - الخاتمة :

تناولنا في المبحث التمهيدي التطور التشريعي لتنظيم العلاقة بين المالكين والمستأجرين وما انتهى اليه هذا التطور من الغاء ما كان يعرف بحق الامتداد القانوني الذي كان يعطي للمستأجر الحق في البقاء في المأجور بصرف النظر عن المدة المتفق عليها في العقد .

وكان من أبرز نتائج هذا التحول التشريعي العدول عما كان قد استقر عليه العمل وتوثق بأراء الفقه واجتهادات القضاء ، والذي كان يفرق بين اخلاء المستأجر بشروط العقد خلال الفترة العقدية الاولى ، واخلاله بتلك الشروط خلال فترة سريان حق الامتداد القانوني ، فإذا كانت الاولى أشهرت في وجهه دعوى الفسخ ، و اذا كانت الثانية حقت عليه المطالبة بالاخلاء .

وهكذا لم يعد ثمة وجه لهذه التفرقة بعد ان اصبح لزاماً على المستأجر ترك المأجور فور انتهاء مدة العقد المتفق عليها قولاً واحداً .

وكننتيجة لهذا الوضع الجديد ونظراً لأن المشرع قد أبقى في قانون المالكين والمستأجرين - النافذ حالياً - على الحالات المبررة لاخلاء المأجور وبنفس الصياغة التي كانت عليها في



ظل القانون السابق ( المعدل ) ، فقد اصبحت المطالبة بالاخلاء خلال فترة انعقاد العقد امرا وارداً اذا ماتوافرت احدى الحالات المسوغة لها قانوناً ، الى جانب دعوى الفسخ التي كانت متاحة اصلاً في ظل القانون المعدل .

وكان من شأن ذلك ان يثير بعض التساؤلات حول الموقف التشريعي من الدعويين واضعين في الاعتبار اننا بصدد قانون خاص ينظم العلاقة بين طائفة محددة من المالكين والمستأجرين ولا يشمل عقود الاجارة عموماً ، فضلاً عن أن هذا القانون – الخاص – لا ينفرد بتنظيم هذه العلاقة ، وانما يشاركه في تنظيمها القواعد العامة الواردة في القانون المدني سواء متعلق منها بعقد الاجارة على وجه الخصوص او ما تعلق منها بنظرية العقد على وجه اعم ، وذلك في حدود عدم التعارض بين احكامهما حيث الاولوية في هذه الحالة لتطبيق القانون الخاص ، وهو قانون المالكين والمستأجرين .

ومن هذه التساؤلات ما يتعلق بحق المالك في الخيرة بين دعوى الاخلاء ودعوى الفسخ او الجمع بينهما ، وماهي اداة المالك في مواجهة المستأجر الذي يصر على اشغال المأجور بعد انتهاء مدة العقد دون وجه حق .

وقد مهدنا المبحث الثاني للإجابة على هذه الاسئلة باجراء مقارنة بين خصائص كلتا الدعويين مبرزين اوجه الاختلاف بينهما ، وما الذي توفره كل منهما من مزايا قد تغري المالك بالمفاضلة . واختيار الأيسر منهما والاكثر إشباعاً لطلباته ، اما في المبحث الثالث فقد تناولنا ثلاث قضايا خصص لكل منها مطلباً :

وقد خلصنا في المطلب الأول من هذا المبحث الى أن دعوى الاخلاء اكثر ايفاء بغايات قانون المالكين والمستأجرين واكثر شمولية واحاطة واكل تقييداً لحرية المالك التي لا يحدّ منها ما يتمتع به القاضي من سلطات تقديرية ، وإن كانت لا تخلو من شروط تثقل كاهل المالك وتحول احياناً دون وصولها الى غاياتها المرجوة ، بعكس دعوى الفسخ فهي لا تستجيب لدواعي القانون الخاص وتقتصر عن مواجهة معظم المخالفات والاضاع التي يعالجها هذا القانون ، الى جانب ان للقاضي سلطات واسعة تجاهها قد تصطدم مع رغبات المالك عندما يكون خياره الامثل التحلل من الرابطة العقدية ويكون للقاضي رأي اخر ، وهو غالباً لا يميل للحكم بالفسخ الا كمالاً أخير ، الا انها من جهة اخرى اقل ارهاقاً للمالك من حيث مرونتها ومبرراتها وشروط

قبولها من حيث المبدأ ، ثم تناولنا في المطلب الثاني مشكلات الخيرة والجمع بين الدعويين وتناولنا هاتين الاشكالتين في فرعين ، تناولنا في الأول منهما مشكلة الخيرة بين الدعويين .

وقد رأينا انه في ظل القانون المعدّل لم يكن ثمة مجال للاختيار في المرحلة الأولى ، حيث كان يتحتم على المؤجر الاستعانة بدعوى الفسخ لمواجهة اخلال المستأجر بشروط العقد خلال الفترة العقدية الاولى ، فيما كان عليه اللجوء لدعوى الاخلاء للتصدي لمخالفات المستأجر او في حال تحقق احدى الحالات الواردة في قانون المالكين والمستأجرين ، وذلك خلال فترة سريان حق الامتداد القانوني التي تبدأ مع نهاية المدة المحددة في عقد الايجار ، ولان دعوى الفسخ متاحة دائماً اذا كان لها مقتضى وفي حدود الاخلال بشروط العقد ، فقد انحصرت مشكلة الخيرة بين الدعويين في مرحلة سريان حق الامتداد القانوني فقط .

وقد تغير الحال في ظل القانون الحالي بالغاء حق الامتداد القانوني وانحسار شرعية اشغال المأجور من قبل المستأجر في مدة العقد المتفق عليها ، وبذلك فقد أصبح بالامكان اقامة اي من الدعويين :

دعوى الفسخ بالاستناد الى القواعد العامة المقررة في القانون المدني ، ودعوى الاخلاء بالاستناد الى قانون المالكين والمستأجرين ، وقد رأينا انه لا يوجد في القانون ما يمنح المالك من الاختيار بينهما وفقاً لظروف النزاع وتوافر الشروط المطلوبة لكل منهما .

ثم انتقلنا في الفرع الثاني للحديث عن مدى امكانية الجمع بين الدعويين وتأكد لنا وتعزز ذلك باجتهادات القضاء الأردني بانه لا يوجد مايمنع المالك من الجمع بينهما ، فلا تعارض بين الدعويين حتى و إن استندت كل منهما الى ذات الأسباب ، وانه من الممكن ان تتحقق شروط احدهما دون الاخرى فتبدو اقامتهما معاً نوعاً من تعدد الطلبات بحيث يكون بعضها اصلياً ، والاخر احتياطياً قد يسعف المالك حيث لم يسعفه طلبه الأول .

ثم تطرقنا في المطلب الثالث الى الأداة التي يمكن للمالك ان يتصدى بها للمستأجر الغاصب الذي يصر على البقاء في المأجور بعد انتهاء مدة العقد دون وجه حق ، وقد رأينا ان القواعد العامة الواردة في عقد الاجارة الذي ينظمه القانون المدني تعالج جانباً من هذه المشكلة بتضمين المستأجر اجرة المثل والتعويض عن اي ضرر لحق المؤجر ، لكنها لا تعالج كيفية ارغام المستأجر على ترك المأجور .

وقد اوضحنا بأن أيّا من الدعويين لا تشفع للمالك : اما دعوى الفسخ فلأنها تقتض عقداً صحيحاً ساري المدة ولم يعد عقد الايجار على هذا النحو بعد انتهاء مدته ، واما دعوى الاخلاء فلأنها تقتض توافر احدى الحالات المبررة للإخلاء الواردة في المادة ( 5 / ج ) من قانون المالكين والمستأجرين وليس من بين هذه الحالات امتناع المستأجر عن تسليم المأجور بعد انتهاء مدته ، وقد انتهى بنا المطاف للاستعانة بالقواعد العامة في القانون المدني التي تنظم العقد على وجه العموم ، فهذه القواعد ترتب على عاتق اطراف العقد الملزم للجانبين التزامات متبادلة من بينها بالنسبة لعقد الايجار التزام المستأجر برد العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد ، الأمر الذي يتيح للمالك المطالبة بالتنفيذ العيني لهذا الالتزام وخلصته ارغام المستأجر على ترك العين المؤجرة وتسليمها للمالك ، فإذا حصل المالك على حكم قضائي بهذا المعنى تيسر له تنفيذه جبراً عن المستأجر من خلال دوائر التنفيذ المختصة .

## □ ملاحظات ختامية :

وأخيراً لا بد من إبداء الملاحظات التالية :

**الاولى :** وتتعلق بالمادة الثامنة من قانون المالكين والمستأجرين الجديد التي أبقت على حق الامتداد القانوني للاجانب مشروطاً بمبدأ المعاملة بالمثل ، بالرغم من الغاء هذا الحق بالنسبة للمواطن الأردني ، مع ان حكمة وجود هذا الحق كانت مرتبطة

بمشكلة تخص المواطن الأردني الذي كان على المشرع ان يحميه من تداعيات أزمة السكن التي تتجاوز قدرة الدولة على حلها منفردة ، الأمر الذي دفع المشرع إلى تكريس مفهوم التكافل الاجتماعي بين المواطنين - مالكين ومستأجرين - وبتعاون وثيق مع الدولة لتلبية حاجة أساسية ملحة ، فكان حق المستأجر في الاستمرار في إشغال المأجور بصرف النظر عن مدة العقد أحد الحلول الناجعة التي ساهمت في الحد من هذه المشكلة ، أما الاعتراف بهذا الحق للأجنبي فكان على سبيل المجاملة ومراعاة لمبدأ المعاملة بالمثل وليس لنفس الاعتبارات المتعلقة بالمواطن الأردني ، وهي الأولى بالرعاية .

أما وقد تم الغاء هذا الحق للمواطن ، فقد كان مقتضى الحال يتطلب الغاءه على وجه العموم وأن لا يميز الأجنبي على الوطني ، ذلك لأن المتعارف عليه في شرائع الدول هو ان أقصى ما يتمناه الاجنبي في غير دولته هو ان يعامل في أحسن الحالات معاملة الوطني او ما هو قريب من ذلك لا أن يتميز عنه ، ولا يكون ذلك الا في دولة منقوصة السيادة ، فهي وحدها التي تعترف للاجنبي بما لا تقره للموطن باعتبار الاخير مواطنا من الدرجة الثانية .

وكان يمكن قبول هذا الاستثناء لو انحصر في حدود العقود القديمة المبرمة قبل نفاذ القانون الجديد أسوة بما تقرر للمواطنين لكن الامر تجاوز هذا الحد معترفاً للاجنبي بمركز قانوني مطلق لا يحد منه الا شرط المعاملة بالمثل ، ومن جانب اخر فإن الإبقاء على نص المادة الثامنة بنفس الصياغة التي كانت عليها في القانون المعدل لا يخلو من اضطراب ، فقد جاء في هذه المادة مايلي :

" لا تسري احكام المادة ( 5 ) من هذا القانون فيما يتعلق بحق المستأجر في الاستمرار في اشغال العقار بعد انتهاء اجارته على مواطني اي دولة اخرى غير المملكة الأردنية الهاشمية او الهيئات الأردنية التابعة لتلك الدولة الا اذا كانت التشريعات المعمول بها في تلك الدولة تمنح الأردنيين و الهيئات الأردنية مثل هذا الحق . ويستفاد من هذا النص ان المشرع يقرر حق الامتداد القانوني لمواطني المملكة اساساً ، ويعترف به لغيرهم من مواطني الدول الاخرى على سبيل الاستثناء ومشروطاً بمبدأ المعاملة بالمثل ، وكان مقتضى الحال يتطلب بعد الغاء حق الامتداد القانوني لمواطني المملكة ، اعادة صياغة هذه المادة على النحو الذي يجسد ارادة المشرع في

الغاء هذا الحق للمواطنين والاعتراف به للاجنبي في اطار مبدأ المعاملة بالمثل ، أما الإبقاء على نفس الصياغة القديمة للمادة الثامنة ، فيتناقض مع منطوق المادة الخامسة من نفس القانون ، وينطوي على تجاهل لما أحدثه من انقلاب تشريعي ، ورد في سياق الفقرة ( ب ) من المادة الخامسة من هذا القانون ، واتساق نصوص القانون يحتم إزالة هذا التناقض ، فإذا لم يتسنّ الغاء هذا الاستثناء المقرر للأجنبي دون وجه حق ، تعين إعادة صياغة المادة الثالثة لتصبح كمايلي :

" بالرغم مما ورد في المادة ( 5 / ب ) من هذا القانون ، يحق لرعايا الدول الاجنبية والهيئات التابعة لها الاستمرار في اشغال العقار بعد انتهاء مدة اجارته ، اذا كانت التشريعات المعمول بها في تلك الدول تمنح الاردنيين والهيئات الأردنية مثل هذا الحق " .

**الملاحظة الثانية** وتتناول المادة ( 5 / ج ) التي تحدد الحالات المبررة لاخلاء المأجور ، والملاحظ انها تتضمن حالات لا تتعلق بمخالفة شروط العقد ، وإنما بتفضيل حاجة المالك للعقار المأجور على حاجة المستأجر للبقاء في اشغال المأجور ، وكان ورود هذه الحالات مبرراً في ظل القانون المعدل حيث كان المستأجر يستند في انتقاعه بالمأجور الى رغبة المشرّع وليس الى شروط العقد ، فكان حقه في الاستمرار في الانتقاع بالمأجور مبرراً في حال انتقاع أي من هذه الحالات وإلا فكيف يستقيم القول بحاجته للبقاء في المأجور بالرغم من انتهاء مدة العقد اذا كان قادراً على تركه دون استعمال مشروع لمدة سنة او ستة اشهر بحسب الأحوال ( المادة 5/ج/5 ) وأيهما اولى بالاعتبار : المالك الذي يعود الى المنطقة التي يقع فيها عقاره المؤجر في الوقت الذي لا يملك فيه عقاراً غيره اذا تضمن العقد ما يعطيه الحق في الاخلاء في هذه الحالة أم المستأجر الذي انتهى عقده ومع ذلك يتمسك بالعقار بدعوى الحاجة التي لا تزيد في هذه الحالة عن حاجة المالك : ( المادة 5/ج/9 ) ، فكيف اذا أنشأ المستأجر على ارض خاصة به او تملك عقاراً مناسباً لممارسة أعماله أو سكنه يغنيه عن المأجور في المنطقة التي يقع فيها العقار ( المادة 5/ج/10 ) فإن تمسكه بالعقار المؤجر بدعوى الحاجة يجافي دواعي حق الامتداد القانوني ولا يستقيم مع المنطق السليم ، ففي كل هذه الحالات أعطى المشرّع المالك الحق في الاخلاء خروجاً على حق الامتداد القانوني ، وحيث لا تقل حاجة المالك في استعادة المأجور عن حاجة المستأجر في الاستمرار في اشغاله ، والقول بغير هذا لن يخلو من تعسف ، وكان

ينبغي ان تتبدل الحال بعد الغاء حق الامتداد القانوني ، حيث لم يعد إخلاء العقار قبل انتهاء مدته مبرراً .

فما دامت مدة عقد الايجار محددة سلفاً ولم يعد بالامكان تجاوزها فإن من واجب المؤجر ان يقدر المدة التي يستطيع خلالها الاستغناء عن المأجور ويتعاقد مع المستأجر في حدودها ، كما ان من حق الاخير ان يعول على هذه المدة فيركن اليها ويرتب أموره الحياتية في ضوءها فلا يقبل من المالك ان يباغته خلال فترة العقد مطالباً اياه بالإخلاء مستندا الى حالات لا تشكل تجاوزاً من المستأجر او اخلالاً بشروط العقد .

ولا بدّ ان يختلف الحال بعد الغاء حق الامتداد القانوني والرجوع لشروط العقد التي ينبغي ان تكون ملزمة مادامت تستند الى ارادة العاقدين ، ويستطيع المالك ان يتحسب لكل الظروف فلا يتعاقد لمدة طويلة ويكون العقد قابلاً للتجديد بارادة الطرفين .

فاذا كانت مبررات الاخلاء في ظل القانون السابق تستند الى أن إشغال المأجور من قبل المستأجر لم يكن برضا المالك ، بالرغم من انتهاء مدة العقد ، فضلاً عن وجود المستأجر في وضع يغنيه عن التمسك بحق الامتداد القانوني لانقضاء حاجته الى ذلك ، فليس الأمر من هذا القبيل عندما يستند انتفاع المستأجر بالعقار المأجور الى عقد صحيح وفي حدود المدة المتفق عليها ، فالأصل هو احترام بنود العقد ومن بينها المدة المتفق عليها ، والمطالبة بالإخلاء في مثل هذه الحالات لا يبدو منطقياً ولا يستقيم مع نظرة المشرع في القانون الجديد، الى جانب ان دعوى الاخلاء في جميع قوانين المالكين والمستأجرين السابقة قد استهدفت أساساً التخفيف من حدة حق الامتداد القانوني ووضع المالك في مركز متوازن مع المستأجر .

**اخيراً -** وفي سياق الملاحظة الثالثة من المستغرب ان يصرّ المشرّع على تسمية هذا القانون ( بقانون المالكين والمستأجرين ) وهي تسمية شاذة يفضل ان يستعوض عنها بتسمية اخرى ( كقانون ايجار اماكن السكن والاماكن التجارية ) والا فلماذا لا يسمى عقد البيع ( بقانون البائع والمشتري ) ، وعقد الوديعة ( بقانون المودع والمودع لديه ) وقانون الوصية ( بقانون الموصي والموصى له ) ، وقانون التنفيذ ( بقانون المنفذ والمنفذ ضده ) ، وهكذا دواليك .

وإذا كان لا بدّ من هذه التسمية فيجب ان نستبدلها بتسمية أكثر دقة إذا وضعنا في الاعتبار أن القانون متعلق بعقد الإيجار وان طرفيه هما المؤجر والمستأجر ، وبناءً عليه فإن من الأصح ان يسمى " بقانون المؤجرين والمستأجرين " نظراً لأن حق إبرام العقد لا يقتصر على المالكين وحدهم كما ورد في القانون ، وكلمة مؤجر تحيط بالمعنى المقصود سواء أكان المؤجر مالكاً ام غيره ، بعكس كلمة المالكين التي لا تستوعب جميع من لهم الحق في إبرام العقد .

### قائمة المراجع :

#### أولاً : الكتب والرسائل الجامعية :

1. ابو الوفا ( أحمد ) :  
المرافعات المدنية والتجارية ، ط (13) منشأة المعارف الاسكندرية ، 1980م .
2. بخيت ( محمود عبد الله ) :  
الفسخ والبطلان من منظور إسلامي ، رسالة جامعة أم درمان الاسلامية ، ط (1999) .
3. بدرابي ( عبد المنعم ) :  
أثر مضي المدة في الالتزام ، رسالة جامعة القاهرة ، ط (1950)
4. جبوري ( ياسين ) :  
المبسوط في شرح القانون المدني الأردني ، الجزء الأول ، المجلد الأول ، القسم الأول ، ط ( 2000 ) .
5. خمرة ( أنس ) :  
شرح قانون المالكين والمستأجرين الأردني ، ط ( 1984 ) .

6. راغب ( وجدي ) :  
مبادئ القضاء المدني ، ط ( 3 ) دار النهضة العربية ، القاهرة ،  
(2001) .
7. زكي ( محمود جمال الدين ) :  
النظرية العامة للالتزامات ، ط(3) مطبعة جامعة القاهرة ،  
(1978) .
8. سنهوري ( عبد الرزاق ) :  
الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الرابع ، ط (2) ، دار  
النهضة العربية ، القاهرة ، ( 1986 )
9. شنب ( لبيب ) :  
الوجيز في شرح أحكام الايجار ، دار النهضة العربية ، القاهرة ،  
(1965) .
10. الصدة ( عبد المنعم فرج ) :  
مصادر الالتزام ، ط(1) دار النهضة العربية، القاهرة (1969)
11. غانم ( اسماعيل ) :  
النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام ، الجزء الثاني ، مكتبة  
عبد الله وهبة ( 1965 ).
12. فزايري ( امال ) :  
مواعيد المرافعات ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ط (1983)
13. مرقس ( سليمان ) :  
الوافي في شرح القانون المدني ، المجلد الأول نظرية العقد ، ط  
(4) ، مطبعة السلام ، القاهرة ، ( 1987 ) .
14. والي ( فتحي ) :  
الوسيط في قانون القضاء المدني ، مطبعة جامعة القاهرة  
والكتاب الجامعي ، ط (2001).
- ثانياً: الدوريات ومجموعات الأحكام والقوانين :**
- أ- مجلة نقابة المحامين الأردنيين .
- ب- مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة التمييز الأردنية  
في القضايا الحقوقية ( عدة أجزاء ) ، إعداد المكتب الفني .



- ج- مجموعة اجتهادات الهيئة العامة لمحكمة التمييز الأردنية ،  
إعداد المحامي مدغمش ( جمال ) ، ط (1996) .
- د- القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.
- هـ- قانون المالكين والمستأجرين رقم ( 11 ) لسنة (1994) المعدل  
بالقانون رقم ( 30 ) لعام 2000.
- و- قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني رقم (14) لسنة  
2001 .

# دعوى إخلاء المأجور وفسخ عقد الإيجار في القانون الأردني

في ضوء قانون المالكين والمستأجرين

رقم ( 11 ) لسنة 1994م

المعدّل بالقانون رقم ( 30 )

لسنة 2000م

اعداد

الدكتور ابراهيم حرب محيسن