

# دعاوى المؤجر في مواجهة المستأجر في القانون الاردني

## The Lessor in the Face of the Tenant in the Jordanian law

### الملخص

أ.د. ابراهيم  
حرب محيسن  
جامعة الزيتونة الأردنية الخاصة

في ضوء التعديلات التي طرأت على قانون المالكين والمستأجرين تعددت الدعاوى التي يحق للمؤجر إقامتها في مواجهة المستأجر إذا أخل الأخير بأحد التزاماته العقدية، وتتراوح هذه الدعاوى ما بين الفسخ والإخلاء ومنع المعارضة إلى جانب الطلب المستعجل بالإخلاء، وإقامة أي من هذه الدعاوى يتطلب استيفاء شروط معينة وهي ليست واحدة في جميع هذه الدعاوى ويصبح حق المؤجر في اختيار أي منها مرهوناً بتوافر شروطها. ومن الممكن أن يكون إتاحة الاختيار بين أمرين أهمية عملية، فقد تكون شروط إقامة إحداها متاحة دون غيرها، وقد يوفر بعضها مزايا للمؤجر لا يوفرها بعضها الآخر، وإمكانية الاختيار بينها يضوؤ المؤجر في مركز قانوني أفضل في مواجهة إخلال المستأجر بالالتزامات المترتبة عليه وفقاً للقواعد العامة أو وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين، ولم تفلح التعديلات المتلاحقة على القانون في منع التداخل بين مجموعة الدعاوى المتاحة للمؤجر في مواجهة المستأجر، الذي بلغ درجة التعارض حيناً والتناقض حيناً آخر. والذي نراه أن دعوى الفسخ المقررة وفق القواعد العامة لا تثير أية إشكالية في دائرة العلاقات العقدية بين المالكين والمستأجرين كما هو شأنها في العقود الملزمة للجانبين، أما دعوى الإخلاء التي أصبحت متاحة حتى بعد إلغاء حق الامتداد القانوني، فمن الأجدى أن تقتصر على الطلبات الموضوعية بالإخلاء المقررة وفق أحكام المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين، ولا نرى ضرورة لنص المادة (٢١) من القانون ذاته الذي تغني عنه دعوى منع المعارضة على أن تنظر على وجه السرعة.

الكلمات المفتاحية: دعاوى المالكين.

**Abstract**

*In the light of the amendments that have been introduced to the law of lessors and tenants, a lot of lawsuits have been filed by lessors against tenants who have breached their contracts. Those lawsuits have requested contract termination and evacuation, or prevention of opposition, or an urgent request of evacuation. Filing any lawsuit requires the existence of certain conditions that vary from one case to another. Lessors choose the conditions that best serve their purpose. To win the case, it is important for lessors to be careful as to the evidence they choose to use in the relevant case. The successive amendments in the law have failed in preventing conflicts and inconsistencies in cases filed by some lessors against some tenants. The researcher concludes that a lawsuit filed to terminate a contract in accordance with the general laws does not result in any problem in the contractual relations between the lessors and the tenants as is the case in binding contracts between two parties. As for evacuation cases, available even after the cancellation of the right of legal extension, it is better if they are limited to objective requests centered on evacuation as prescribed in Article V of the law of owners and tenants. The researcher sees that there is no need for the provision of Article ٢١ of the same law where the case of opposition prevention can be replaced provided it is dealt with expeditiously.*

**KeyWords:** lawsuits of the lessors.

**المقدمة**

ومن جانب آخر فقد جاء نص المادة (21) سالف الذكر ليواجه نفس الحالة التي كانت محلا لدعوى منع معارضة المستأجر للمؤجر في الانتفاع بالمأجور، ومحصلة ذلك أن امتناع المستأجر عن تسليم العقار للمأجور بعد انتهاء مدته إذا لم تكن هناك منازعة في انتهاء مدة العقد، يعطي المؤجر الحق في تقديم طلب مستعجل بالإخلاء وفقا لقانون المالكين والمستأجرين مثلما كان يعطيه الحق في تقديم طلب منع معارضته في منفعة المأجور وفقا للقواعد العامة ومن الممكن للحكم الجديد المستحدث أن يثير التساؤلات الآتية:

هل يريد المشرع إحلال الطلب المستعجل بالإخلاء محل دعوى منع المعارضة لذات السبب بالنظر إلى أن الأول ورد في سياق قانون خاص وهو الأولي بالتطبيق، أم أنه أراد أن يتيح للمؤجر الحق في استخدام أي من الوسيلتين وفقا لما يراه محققا لمصلحته دون قيد، وإذا كانت الإجابة الثانية فهل من حق المؤجر أن يختار بينهما فإذا كان ذلك ممكنا فماذا لو أراد الجمع بينهما في دعوى واحدة؟ والإجابة على هذه التساؤلات لا تخلو من فائدة عملية بسبب اختلاف الأوضاع والشروط المبررة لاستخدام أي منهما والتي يتصور أن يكون استخدام إحداها في ظروف معينة أيسر من الآخر وأكثر تحقيقا

شهد قانون المالكين والمستأجرين الأردني العديد من التعديلات<sup>(1)</sup> التي تمخض عنها إعادة النظر في حق الامتداد القانوني بالنسبة للعقود المبرمة بعد تاريخ 31/8/2000، ووضع سقف زمني لهذا الحق بالنسبة للعقود المبرمة قبل ذلك التاريخ، وأحال بالنسبة للعقود التي لم تبرم بعد نفاذ القانون الجديد المعدل<sup>(2)</sup> إلى قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، التي تؤدي إلى انتهاء العقد بانتفاء المدة المتفق عليها، كما أعطى القانون الجديد المؤجر ولأول مرة الحق في تقديم طلب مستعجل بإخلاء واسترداد العقار للمأجور عند انتهاء مدة عقد الإجارة<sup>(3)</sup> سواء كان ذلك راجعا إلى انتهاء المدة المتفق عليها في العقد<sup>(4)</sup> أم انتهاء المدة المحددة لحق الامتداد القانوني<sup>(5)</sup>.

ومن اللافت للنظر في الطلب المستعجل بالإخلاء والمستحدث بموجب نص المادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين الذي يختلف عن الطلب الموضوعي بالإخلاء المقرر بموجب المادة الخامسة من نفس القانون، أنه أعطى المؤجر الحق بطلب الإخلاء بإجراء وقتي مستعجل إلى جانب حقه في المطالبة الموضوعية بالإخلاء، وهو ما يفيد بأن الإخلاء قد أصبح محلا لدعويين إحداها موضوعية والأخرى مستعجلة.

التعديلات الأخيرة التي طرأت على قانون المالكين والمستأجرين، فضلا عن الدعاوى التي تستند أحكامها إلى القواعد العامة المقررة في القانون المدني، ومحصلة ذلك أن باستطاعة مؤجر العقار (المالك أو من يملك حق الإيجار) مواجهة المستأجر المخل بأحد التزاماته العقدية بإحدى الدعاوى الآتية:

1. دعوى الفسخ.
2. دعوى الإخلاء.
3. دعوى منع المعارضة.
4. الدعوى المستعجلة بالإخلاء.

والخصم عندما يلجأ إلى القضاء ويقوم بعرض وقائع الدعوى، لا يطلب منه تكييف هذه الوقائع وبيان النص القانوني الذي سيطبق عليها، لأن هذه وتلك من صميم مهام المحكمة، فإذا قام بتكييف هذه الوقائع على وجه غير صحيح، وجب على المحكمة التدخل لتصحيح التكييف الذي يعد من النظام العام، لأن الأمر يتعلق بتطبيق النص القانوني الصحيح على الوقائع المتنازع عليها، وهو الوظيفة الأساسية للقاضي. وعندما يضمن الخصم طلباته عبارة (إخلاء المأجور أو تخليته أو فسخ عقد الإيجار) فإنما يعبر عن رغبته في إنهاء العلاقة العقدية التي لا بد أن ينتظمها إحدى الصياغات القانونية، ولكل من هذه الدعاوى خصائصها المتفردة وميدانها الخاص للتطبيق، وهو ما سنتناوله في المباحث الآتية:

المبحث الأول - دعوى الفسخ

المبحث الثاني - دعوى الإخلاء.

المبحث الثالث - دعوى منع المعارضة

المبحث الرابع - الدعوى المستعجلة بالإخلاء

المبحث الأول

دعوى فسخ عقد إيجار

وهي الدعوى التي يرفعها أحد المتعاقدين على الآخر الذي أخل بأحد التزاماته المترتبة على عقد الإيجار طالبا من المحكمة التحلل من العقد وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل انعقاد العقد. ومن المعلوم أن التزام كل طرف من المتعاقدين في

لمصلحة الخصوم، فقد لا تتوافر الشروط المطلوبة لقبول إحداها فيستعاض عنها بالأخرى إذا توافرت شروطها، وقد تستجيب إحداها لما يريده الخصم على نحو أفضل مما تتيحه الأخرى، وعلى هذا الأساس تجرى المفاضلة بينهما باختيار الأكثر نفعاً للخصم، وإذا جاز الجمع بينهما فقد يوفر ذلك قدرا من الحماية لا توفره إحداها دون الأخرى. وحتى تكون الإجابة على هذه التساؤلات قائمة على أساس منطقي لا بد من التعرف على طبيعة كل منهما وما يميز إحداها عن الأخرى من جهة ما يميزها عن دعوى الإخلاء الموضوعية ودعوى الفسخ المقررة وفقا للقواعد العامة في القانون المدني من جهة أخرى، وهو ما نحاول الإجابة عليه في هذه الدراسة.

مشكلة البحث وأهدافه:

تمثل مشكلة البحث في أن التعديلات المتلاحقة لقانون المالكين والمستأجرين قد تمخضت عن إعطاء المالك الحق في إقامة المزيد من الدعاوى في مواجهة المستأجر إلى جانب الدعاوى المتاحة وفق القواعد العامة في القانون المدني، وقد تبين أن ثمة تداخل بين هذه الدعاوى من جهة، وتزييدا على ما هو ضروري من جهة أخرى، مما أوجد نوعاً من الاضطراب في النواحي الإجرائية المتصلة بهذه الدعاوى، فجاءت هذه الدراسة بهدف الوصول إلى منظومة متسقة وغير متداخلة من الدعاوى التي لا يغني بعضها عن الآخر.

منهجية البحث:

اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الاستقرائي التحليلي باستعراض الدعاوى المتاحة وخصائصها وأوجه الاختلاف بينها لتبين حدود الدور الذي يمكن أن تسهم فيه كل منها كأدوات فنية لحسم النزاعات المحتملة التي قد تنشأ بين أطراف العلاقة مستعينين في ذلك باجتهادات القضاء والفقه الأردني والمقارن.

خطة البحث

سنتناول في هذه الدراسة الدعاوى التي يحق للمؤجر إقامتها في مواجهة المستأجر في ضوء

الالتزام الذي أحل به ويكون تحت طائلة الفسخ إذا لم يتم بذلك، وهو ما يتطلب أن يسبق إقامة الدعوى تنبيه المخل بالتزامه إلى ضرورة تنفيذ ما هو مطلوب منه إذا أراد أن يتجنب فسخ العقد، ما لم يتم الاتفاق بين المتعاقدين على التحلل من شرط الإعذار<sup>(15)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن الشروط المقررة لقبول دعوى الفسخ المتعلقة بالعقود الملزمة للجانبين عموماً تسري على عقد الإيجار الذي ينتمي إلى هذه الطائفة من العقود، وإن كانت الآثار المترتبة على فسخ هذا العقد، باعتباره عقداً زمنياً، تختلف عن آثار فسخ العقد الفوري، وتحديدًا فيما يخص الأثر المترتب على الفسخ بإعادة العاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد أو ما يعرف بالأثر الرجعي للفسخ<sup>(16)</sup>.

المطلب الثاني: الشروط الخاصة بعقود إيجار أماكن السكن والمحال التجارية:  
لكي يتسنى للمؤجر المطالبة بالفسخ لا بد من توافر ما يأتي:

1. وجود عقد إيجار صحيح محله أماكن السكن والمحال التجارية، فلا يتصور الفسخ في غيرها استناداً إلى قانون المالكين والمستأجرين.
2. أن تتم المطالبة بالفسخ من صاحب الصفة وهو من قام بإبرام العقد أي كانت علاقته بالعقار المأجور.
3. أن تكون مدة العقد سارية المفعول ولم تنته بعد فإذا انقضت لم يعد ثمة محل للمطالبة بفسخ عقد لم يعد قائماً.
4. أن لا يكون المتعاقد الذي أحل بالتزامه متمسكاً بحق الامتداد القانوني الذي يعطيه الحق في البقاء في المأجور بصرف النظر عن انتهاء مدة العقد لأن استمرار حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة بالرغم من انتهاء مدة العقد لا يعود إلى عقد الإيجار وإنما إلى إرادة المشرع فلا يواجه الإخلال في مثل هذه الحالة بالمطالبة بالفسخ وإنما بوسيلة أخرى. ومع ذلك، وفي ضوء التعديلات التي أجريت على قانون المالكين والمستأجرين<sup>(17)</sup> التي أقر المشرع بناءً عليها حق الامتداد القانوني للمستأجر في

العقود الملزمة للجانبين مؤسس على التزام الطرف الآخر، فإذا أحل أحدهما بالتزامه، انتفى سبب التزام الطرف الآخر وكان في حل من التقيد به فيرفع الأمر إلى المحكمة لتعيدهما إلى نقطة البداية<sup>(7)</sup>، ولكي تقبل هذه الدعوى لا بد من استيفاء نوعين من الشروط:

شروط عامة، لا تخرج عما هو مطلوب لفسخ العقود عموماً وفقاً لأحكام القانون المدني. وأخرى خاصة بالعقود المتعلقة بإيجار أماكن السكن والمحلات التجارية، التي تحكمها القواعد المقررة في قانون المالكين والمستأجرين، فضلاً عما يقره القانون المدني من قواعد عامة لا تتعارض مع أحكام قانون المالكين والمستأجرين. المطلب الأول: الشروط العامة لدعوى الفسخ<sup>(8)</sup>:  
يشترط لإقامة دعوى الفسخ ما يأتي:

1. وجود عقد صحيح يرتب التزامات متبادلة بين طرفيه.
2. إخلال أحد العاقدين بأحد التزاماته المترتبة على العقد<sup>(9)</sup>.
3. أن لا يكون الإخلال عائداً لخطأ الطرف الآخر، أي لا يكون أحد الطرفين قد أحل بالتزامه كرد على ما أقدم عليه المتعاقد الآخر من إخلال بالتزامه، إذا كان مطالباً بحكم العقد أن يكون البادئ بالتنفيذ، أو إذا ارتكب أي خطأ بحق المتعاقد الآخر يتنافى مع مبدأ حسن النية في تنفيذ العقود<sup>(10)</sup>.
4. أن لا يكون إخلال أحد الطرفين بالتزامه عائداً لسبب أجنبي<sup>(11)</sup> أو أن تنفيذ العقد قد استحال لقوة قاهرة لا يد له فيها حيث يفسخ العقد في مثل هذه الحالة بقوة القانون ولا يحتاج إلى دعوى للمطالبة بالفسخ<sup>(12)</sup> فإذا أقيمت مثل هذه الدعوى كانت بدافع تقرير الفسخ وليس بدافع إنشائه<sup>(13)</sup>.
5. أن لا يوجد اتفاق بين المتعاقدين على اعتبار العقد مفسوخاً تلقائياً في حال إخلال أحدهما بالتزامه تجاه الآخر، حيث أن وجود مثل هذا الاتفاق يجعل دعوى المطالبة بالفسخ غير ذات موضوع<sup>(14)</sup>.
6. إعذار الطرف المخل بالتزامه ومطالبته بتنفيذ

على النوع الثاني فهي دعوى الإخلاء<sup>(20)</sup>، وفي هذا الاتجاه ذهبت محكمة التمييز إلى القول (بأن الدعوى التي يقيمها المؤجر أو المالك خلال السنة العقدية الأولى لاسترداد المأجور هي دعوى فسخ عقد إيجار بالمعنى الوارد في القانون المدني وليست دعوى إخلاء مأجور بالمعنى المقصود بقانون المالكين والمستأجرين)<sup>(21)</sup>، وقولها أيضاً (حيث أن تاريخ إقامة الدعوى لدى محكمة الصلح بعد انتهاء السنة العقدية الأولى بالإضافة إلى أن أوامر الدفع التي أضيفت كأسباب جديدة للدعوى قد صدرت بعد انتهاء السنة العقدية الأولى، فإن إقامة الدعوى على أنها إخلاء مأجور وليس فسخ عقد يكون واقعا في محله، وأن توجيه الإنذار العدلي يتفق وأحكام قانون المالكين والمستأجرين)<sup>(22)</sup>، إلا أن هذه التفرقة لم تعد واردة بعد إلغاء حق الامتداد القانوني من حيث المبدأ بالنسبة للعقود المبرمة بعد عام 2000، وحصر حق الامتداد القانوني في العقود المبرمة قبل ذلك التاريخ في نطاق ضيق وإلى أجل مسمى وهو ما يفيد إلغاء حق الامتداد القانوني بالتدرج<sup>(23)</sup>.

إن إلغاء حق الامتداد القانوني بالنسبة للعقود المبرمة بعد تاريخ 31/8/2000<sup>(24)</sup>، أو التي أبرمت قبل ذلك التاريخ وسيشملها الإلغاء بعد فترة وجيزة<sup>(25)</sup>، سيؤدي إلى إعطاء المؤجر الحق في التصدي لتجاوزات المستأجر بدعوى الإخلاء بالرغم من حدوث التجاوزات خلال الفترة العقدية المتفق عليها، علاوة على حق إقامة دعوى الفسخ وفقا للقواعد العامة، التي كانت متاحة قبل التعديل، ويكون من حقه الاختيار بينهما وفقا لما يراه مناسبا.

أما إذا وقع الإخلال بعد انتهاء فترة العقد- ويتشمل في هذه الحالة بامتناع المستأجر عن إعاده العين المؤجرة إلى المؤجر، وهو أحد الالتزامات التي يرتبها عقد الإيجار على المستأجر- فيطالبه عندئذ بالتنفيذ العيني لهذا الالتزام<sup>(26)</sup>، فإذا امتنع عن ذلك عدّ مغتصبا للعقار وحققت مطالبته بمنع معارضة المؤجر في الانتفاع بالعقار المأجور<sup>(27)</sup>.

حدود معينة، فقد تمخض عن ذلك وجود فريقين من المستأجرين أحدهما يتمتع بحق الامتداد القانوني إلى حين والآخر تحكم علاقته بالمؤجر قاعدة أن «العقد شريعة المتعاقدين»، وهو ما يفضي إلى انتهاء حقه في الانتفاع بالمأجور بانتهاء مدة العقد.

وبناءً على ذلك فإن وسيلة المؤجر في الرد على إخلال المستأجر المتمتع بحق الإمتداد القانوني هي المطالبة بالإخلاء وفقا لأحكام المادة (5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين.

أما إذا كان من الفريق الذي تحكم علاقته بالمستأجر قاعدة «العقد شريعة المتعاقدين»، فإن من حق المؤجر أن يرد على إخلال المستأجر بأحد التزاماته العقدية بأكثر من وسيلة تبعا للفترة الزمنية التي يتم فيها الإخلال بالالتزام.

فإذا وقع الإخلال خلال الفترة العقدية المتفق عليها كان للمؤجر المطالبة بإحدى وسيلتين: الفسخ وفقا للقواعد العامة أو الإخلاء، وفقا لما يقره قانون المالكين والمستأجرين<sup>(18)</sup>. ولهذا لا نوافق محكمة التمييز فيما ذهبت إليه بقولها (وإذا وُقِع عقد الإيجار بين الطرفين بعد سريان تعديل قانون المالكين والمستأجرين بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000 النافذ المفعول ابتداءً من تاريخ 31/8/2000 فإن الدعوى بحقيقتها هي دعوى فسخ عقد إجارة وليست دعوى إخلاء مأجور)<sup>(19)</sup>، وحثتنا في ذلك أن التعديل المشار إليه لم يبلغ نص المادة الخامسة من القانون المذكور المتعلقة بحالات الإخلاء، ومن بينها إخلال المستأجر بأحد التزاماته العقدية، ومن هنا يكون من حق المالك أن يختار بين دعوى الفسخ أو دعوى الإخلاء إذا ما تعلق الأمر بإخلال المستأجر بأحد التزاماته العقدية.

وإذا كان الاجتهاد القضائي الأردني قد جرى في السابق على التفريق بين الإخلال الذي يقع خلال الفترة العقدية الأولى للعقد والإخلال الذي يقع خلال فترة الامتداد القانوني مقررا أن وسيلة الرد على الأولى هي دعوى الفسخ أما وسيلة الرد

## المبحث الثاني

## دعوى إخلاء المأجور

ثمة شروط يتعين توافرها لقبول دعوى الإخلاء وهو ما يميزها عن دعوى الفسخ، وهذا ما سنبحثه في المطلبين الآتيين:

## المطلب الأول: شروط قبول دعوى الإخلاء

كان من المقرر أن دعوى الإخلاء تقام على المستأجر المنتفع بحق الامتداد القانوني، إذا وقع منه إخلال بأحد التزاماته العقدية بعد الفترة العقدية الأولى، وقد رأينا بعد التعديلات التي أجريت على قانون المالكين والمستأجرين المتعلقة بحق الامتداد القانوني أنه قد أصبح بالإمكان إقامة دعوى الإخلاء حتى لو وقع الإخلال بالالتزام خلال مدة العقد المتفق عليها. وحتى تقبل هذه الدعوى لابد من مراعاة الشروط الآتية:

1. وجود عقد إيجار صحيح يتعلق بأماكن السكن والمحال التجارية.

2. أن يرتكب المستأجر إحدى المخالفات الواردة في المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين.

3. أن تقام الدعوى من صاحب الصفة في إقامتها، وهو إما من يمتلك حق التصرف في العين المؤجرة أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي<sup>(28)</sup>. وهذا الشرط لا ينطبق إذا اقتصرَت الدعوى على المطالبة بالأجور المستحقة بذمة المستأجر، وهو ما أكدته محكمة التمييز بقولها: (إذا كانت الدعوى موضوع النقص دعوى مطالبة بأجور مستحقة بذمة المستأجرين وليست دعوى إخلاء مأجور، فإن للعاقدة المطالبة بالأجور المستحقة بصرف النظر عن كونه مالكا للعقار المأجور؛ لأن الأجر المسمى في العقد هو من حقوق العقد التي تنصرف إلى العاقدة وخلفه العام عملا بأحكام المادة 206 من القانون المدني)<sup>29</sup>، ويترتب على إقامة الدعوى من غير ذي صفة ردها لعدم الخصومة<sup>30</sup>. 4. أن يسبق إقامة الدعوى توجيه إنذار عدلي وأن

تنقضي مهلة هذا الإنذار والبالغة خمسة عشر يوما دون أن يذعن المستأجر لما هو مطلوب منه، وذلك بتنفيذ الالتزام الذي أخل به قبل نهاية المدة المحددة<sup>(31)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن توجيه الإنذار العدلي ليس مطلوبا في جميع دعاوى الإخلاء فهو قاصر فقط على تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار أو أي جزء منه مستحق قانونيا أو تخلفه عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها أو مخالفته لأي شرط من شروط العقد، كما يعفى المؤجر من توجيه إنذار عدلي جديد إذا تكرر تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار أو تكرر مخالفته لأي شرط من شروط العقد ثلاث مرات أو أكثر بالرغم من إنذاره بذلك بواسطة الكاتب العدلي في الحالتين السابقتين<sup>(32)</sup>.

المطلب الثاني: أوجه الاختلاف بين دعوى الفسخ ودعوى الإخلاء.

تختلف دعوى الفسخ عن دعوى الإخلاء من النواحي الآتية:

أولا: من حيث نطاق الدعويين.

تقام دعوى الفسخ في حال إخلال أحد العاقدين بالتزاماته التعاقدية. أما دعوى الإخلاء فمن الممكن أن تقام لأسباب أخرى لا علاقة لها بالتزامات المتعاقدين<sup>(33)</sup>، كما أن دعوى الفسخ تستند إلى القواعد العامة في القانون المدني<sup>(34)</sup>، في حين تستند دعوى الإخلاء إلى ما هو مقرر في قانون المالكين والمستأجرين. ثانيا: من حيث صفة المدعي وصاحب المصلحة في الدعوى

يقصد بالصفة في هذا المقام الصفة الموضوعية وليست الإجرائية، التي لا تكون إلا لصاحب الحق أو المركز القانوني المعتدى عليه<sup>(35)</sup>. وتنعقد هذه الصفة في المطالبة بالإخلاء لملك العقار أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو من لديه حق التصرف فيما يؤجره أو الذي يخوله القانون حق إدارة العقار وأي شخص تنتقل إليه ملكية العقار من المالك الأصلي<sup>(36)</sup>، فلا تقبل إذا أقيمت من غير هؤلاء كما أنها ليست وقفا على من قام بإبرام العقد.

4. من المقرر أن سبق توجيه الإنذار العدلي في دعاوى إخلاء المأجور يراد به مراعاة مصلحة المدعي عليه (المستأجر) بعكس سبق توجيه الإنذار في دعاوى الفسخ المقرر لكلا العاقدين<sup>(45)</sup>، وتعتبر محكمة التمييز الإنذار العدلي بمثابة إجراء من إجراءات الخصومة القضائية مما لا يجوز للطرفين إسقاط الحق به كشرط لإقامة الدعوى، وأنه ليعدّ من المسائل القانونية التي تبحثها المحكمة من تلقاء نفسها ولو لم يرشها الطرفان.<sup>46</sup>

5. يعتبر سبق توجيه الإنذار العدلي شرطاً خاصاً لقبول دعوى الإخلاء فلا تقبل دونه، وفي هذا الصدد قضت محكمة التمييز بقولها: (وحيث أن المؤجر يدعي أن المستأجر قد خالف شروط عقد الإيجار ولذلك طلب بإخلائه من العقار، ولما كانت المادة 1/ج/5 من قانون المالكين والمستأجرين تشترط قبل رفع الدعوى، توجيه إنذار خطي للمستأجر، لذلك يكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف من أن الدعوى سابقة لأنها متفقاً وحكم القانون)<sup>47</sup>، كما قضى في حكم آخر بأنه (طالما أن الدعوى هي دعوى مطالبة بأجرة ونفقات إصلاح الشقة وليست دعوى إخلاء مأجور، فلا تحتاج أصلاً لصحة إقامتها أن تكون مسبقة بإنذار عدلي)<sup>48</sup>، في حين لا يعتبر الإنذار المسبق شرطاً لقبول دعوى الفسخ، إلى جانب أن مجرد إقامة هذه الدعوى ينطوي ضمناً على الإنذار المطلوب<sup>(49)</sup>. ومن جهة ثانية، وتأسيساً على ما تقدم، فإن الدفع بعدم استباق إقامة الدعوى بتوجيه إنذار عدلي يعد من طائفة الدفع بعدم القبول<sup>(50)</sup>، وهي دفع متميزة<sup>(51)</sup> متعلقة بحق الدعوى بعيداً عن الحق الموضوعي وبعيداً عن شكل وإجراءات الخصومة ولها نظامها القانوني، بعكس الدفع بالفسخ الذي ينتمي إلى طائفة الدفع الموضوعية المتعلقة بجوهر النزاع، وأهمية هذه التفرقة أنه في حال إلغاء الحكم الصادر في الأول عند الطعن فيه بالاستئناف يتعين إعادة القضية لمحكمة أول درجة لعدم استنفادها ولايتها بشأنه<sup>(52)</sup>، أما في حالة إلغاء الحكم القاضي بالفسخ

وقد قضى بأنه (لا ينفذ عقد إيجار العقار بحق المالك ما لم يكن هو أو من ينوب عنه مالكاً حق التصرف فيما يؤجره عملاً بأحكام المادة 660/1 من القانون المدني)<sup>37</sup>، وبأنه (يعتبر عقد الإيجار باطلاً إذا لم يكن المؤجر مالكاً فيه ما يزيد على نصف العقار بتاريخ تنظيم العقد، وأنه بالتالي لا يملك حق التأجير عملاً بأحكام المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين<sup>38</sup>. أما الصفة في دعوى الفسخ فتكون لأي من طرفي العقد ولا تكون لغيرهما.

ومن جهة أخرى فإن دعوى الإخلاء مقررة لمصلحة المؤجر في مواجهة المستأجر، أما دعوى الفسخ فتجوز إقامتها من كلا الطرفين (المؤجر أو المستأجر) في حال إخلال أي منهما بالتزاماته تجاه الآخر، ومن المقرر أن الدعوى عموماً لا تقبل إلا إذا كان رافعها ذا صفة وذو مصلحة<sup>(39)</sup>.

ثالثاً: من حيث شروط الدعوى

يشترط في دعوى الإخلاء أن يسبقها توجيه إنذار عدلي قبل إقامة الدعوى<sup>(40)</sup>، في حين يشترط لإقامة دعوى الفسخ أن يسبقها إنذار المتعاقد المخل بالتزامه. وثمة فوارق عديدة بين الإنذار المطلوب في دعوى الإخلاء والإنذار المطلوب في دعوى الفسخ من الأوجه الآتية:

1. لا تقبل دعوى الإخلاء ما لم يسبقها توجيه إنذار عدلي<sup>(41)</sup>، في حين أنه ليس هناك ما يمنع من قبول دعوى الفسخ وإن لم يسبقها إنذار المتعاقد الآخر، حيث يمكن اعتبار توجيه لائحة الدعوى للمتعاقد الذي أخل بالتزامه بمثابة إنذار يغني عن توجيه أي إخطار آخر<sup>(42)</sup>.

2. لا يقبل اتفاق أطراف عقد الإيجار على الإعفاء من توجيه الإنذار العدلي كشرط لإقامة دعوى الإخلاء، في حين أنه يمكن لأطراف العقد الاتفاق على الإعفاء من توجيه إنذار مسبق للمطالبة بالفسخ<sup>(43)</sup>.

3. يشترط في دعوى الإخلاء أن يكون الإنذار عن طريق كاتب العدل<sup>(44)</sup>، لكي يترتب آثاره القانونية، ولا يوجد مثل هذا الشرط بالنسبة للإعذار.

مقدارها اثنا عشر ألف دينار تدفع على أربعة أقساط متساوية وتخلف المستأجر عن دفع القسط الثالث ورغب المؤجر في مطالبته بالإخلاء كانت المحكمة المختصة بنظر هذه الدعوى هي محكمة البداية نظراً لأن قيمة الدعوى تقدر ببديل الأجرة السنوية، أما لو أراد المؤجر المطالبة بالفسخ فإن قيمة دعوى الفسخ تقدر لغايات الاختصاص بقيمة المتبقي من قيمة العقد، وهي في هذا المثال ستة آلاف دينار؛ ولذلك تكون المحكمة المختصة بنظر هذه الدعوى هي محكمة الصلح وليست محكمة البداية<sup>(59)</sup>. ومن حيث نصاب الطعن بالاستئناف فإن الحكم الصلحي الصادر في دعوى الفسخ لا يقبل الطعن إذا لم تزد قيمة المتعاقد عليه على 250 ديناراً، في حين يقبل الطعن إذا تعلق بالإخلاء بصرف النظر عن مقدار بدل الأجرة السنوية<sup>(60)</sup>. وتجدر الإشارة إلى أنه إذا اشتملت الدعوى على طلبات أخرى إلى جانب الإخلاء فإنها تدخل في تقدير قيمة الدعوى وفق ما استقر عليه قضاء التمييز<sup>(61)</sup>.

خامساً: من حيث القانون الواجب التطبيق:

تخضع دعاوى الفسخ للقواعد المقررة في القانون المدني فيما يطبق على دعوى الإخلاء الأحكام المقررة في قانون المالكين والمستأجرين<sup>(62)</sup>، باعتباره قانوناً خاصاً يقيد القانون المدني (العام)، وفي هذا المعنى ذهب قضاء التمييز إلى القول: (بأنه إذا كانت الدعوى ليست دعوى إخلاء مأجور بل دعوى فسخ عقد فإن أحكام القانون المدني هي الواجبة التطبيق عليها، وليس أحكام قانون المالكين والمستأجرين)<sup>(63)</sup>.

سادساً: من حيث الحكم في الدعوىين وآثاره:

إن الحكم بالفسخ ليس حتمياً، ويظل الخيار بين الفسخ والتنفيذ قائماً لطرفي العقد، كما يحق للقاضي الذي يتمتع بسلطة تقديرية واسعة، أن يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك، ويجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين من التزامه قليل الأهمية بالنسبة للالتزام في جملته<sup>(64)</sup>. وذلك خلافاً لحكم الإخلاء الذي لا يخضع لتقدير المحكمة، ما دامت قد توافرت شروطه القانونية،

فلا يتطلب إعادة القضية إلى المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه لأن الحكم في الدفع الموضوعي يستنفد ولاية محكمة أول درجة في نظر الموضوع فلا يعاب على المحكمة الاستئنافية - بعد إلغائها الحكم الابتدائي - أن تفصل في الموضوع دون أن يحسب عليها تجاوز مبدأ التقاضي على درجتين<sup>(53)</sup>.

6. لا ينبغي أن تقل مدة الإنذار العدلي عن خمسة عشر يوماً، في حين أنه لم يتم تحديد مدة معينة للإعذار، وعلى هذا من الممكن أن لا تتجاوز مدة الإنذار بضعة أيام<sup>(54)</sup>.

7. مضي مدة الإنذار العدلي دون استجابة المستأجر بتنفيذ ما هو مطلوب منه خلال الإنذار، يعني أنه قد أخل بالتزامه بما يبرر مطالبته بالإخلاء حتى لو أقدم على تنفيذ ما هو مطلوب منه بعد انتهاء مهلة الإعذار، والمحكمة ملزمة بالإخلاء ما دام له مقتضى قانوني. أما انتهاء مهلة الإعذار فلا يفيد هذا المعنى، ولا يبرر فسخ العقد حيث يبقى المجال متاحاً دائماً للمتعاقد الآخر لكي يوفي بالتزامه تجنباً للفسخ، كما أن المطالبة بالفسخ لا تلزم المحكمة ما دام تنفيذ الالتزام الذي تم الإخلال به ما زال ممكناً<sup>(55)</sup>.

رابعاً: من حيث الاختصاص بنظر الدعوى:

تقدر قيمة دعوى الإخلاء - وفقاً للمعيار القيمي - ببديل الأجرة السنوية<sup>(56)</sup>، فإذا لم تزد الأجرة على سبعة آلاف دينار كانت الدعوى من اختصاص محاكم الصلح، فإذا زادت على سبعة آلاف دينار كانت من اختصاص محاكم البداية حتى لو كان البديل الذي تخلف المستأجر عن دفعه لا يتجاوز نصاب محاكم الصلح.

أما دعاوى الفسخ فتقدر قيمتها باعتبار مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها، وإذا وقع الإخلال قبل التنفيذ قدرت القيمة بمقدار الأجرة السنوية كما هو الحال في دعوى الإخلاء<sup>(57)</sup>، فإذا كان العقد قد نفذ في جزء منه قدرت دعوى فسخه باعتبار المدة المتبقية<sup>(58)</sup>. والاختلاف في تقدير قيمة الدعوىين من الممكن أن يؤدي إلى اختلاف المحاكم المختصة بكل منهما، فلو أن عقد إيجار أبرم لمدة عام بأجرة سنوية

تسري عليها مدة التقادم الطويل، وهي خمس عشرة سنة من وقت ثبوت الحق بالفسخ، الذي يكون عادة عند الإعذار طبقاً للقواعد العامة في التقادم المسقط<sup>(72)</sup>. أما دعوى الإخلاء فتتوقف مدة تقادمها على سبب المطالبة بالإخلاء، فإذا كان عائداً لعدم دفع المستأجر بدل الأجرة المستحقة فإن حق المؤجر في المطالبة بها يسقط بمضي خمس سنوات على تركها بغير عذر شرعي<sup>(73)</sup>، فإذا انقضت هذه المدة لم يعد من حقه المطالبة بالأجرة، ومن ثم الاستناد إلى عدم الوفاء بها كمبرر لطلب الإخلاء. وبالنسبة للأسباب الأخرى التي لم ينص على حكم خاص بها تنطبق عليها مدة التقادم الطويل وفقاً للقواعد العامة.

### المبحث الثالث

#### دعوى منع المعارضة في الانتفاع بالمأجور

تستمد دعوى منع المعارضة أحكامها من قوانين متعددة، قوامها القانون المدني ومجلة الأحكام العدلية وقانون المالكين والمستأجرين<sup>(74)</sup>، ولهذه الدعوى تطبيقات متعددة.

ودعوى منع المعارضة هي الدعوى التي يقيمها صاحب الحق أو المركز القانوني في مواجهة كل من يحاول تجهيل هذا الحق أو إعاقة صاحبه ومنعه من الانتفاع به على الوجه المعتاد، ولا تخرج في واقع الأمر عن كونها مطالبة بدفع التعرض والاعتداء الواقع على الملكية<sup>(75)</sup>. وفي عقود الإيجار لا بد أن يثبت المدعى عليه في دعوى منع المعارضة التي أقامها المؤجر أن يده على العقار يد إجارة وليست يد غصب<sup>(76)</sup>، لا تستند إلى سبب قانوني، وهو ما ذهبت إليه محكمة التمييز بقولها: (إذا أسس المدعي دعواه على أن المدعى عليه يشغل العين موضوع الدعوى بصورة غير مشروعة، ويطلب الحكم بمنع معارضته له في الشقة وإخلائه منها وتسليمها له خالية من الشواغل، فإن هذه الدعوى في حقيقتها هي دعوى منع معارضة وليست دعوى إخلاء مأجور<sup>(77)</sup>.

سنتناول في هذا المبحث الحالات التي تقام فيها هذه الدعوى وما يميزها عن دعوى الإخلاء وذلك

وعلى المحكمة أن تقضي به وفقاً لأحكام القانون<sup>(65)</sup>. ويستطيع المدين أن يتجنب الفسخ إذا قام بتنفيذ التزامه قبل النطق بالحكم النهائي، ولا يبقى بعد ذلك إلا أن يقدر القاضي ما إذا كان هناك محل للحكم بتعويض الدائن عن تأخر المدين في تنفيذ التزامه<sup>(66)</sup>. بينما لا يشفع للمستأجر تنفيذ الالتزام الذي أخل به في تجنب الحكم عليه بالإخلاء حتى لو تم ذلك قبل إقامة الدعوى وبعد نهاية مدة الإنذار العدلي<sup>(67)</sup>. وإذا استطاع المستأجر أن يتجنب الحكم عليه بالإخلاء لعدم توافر مقتضياته تعذر الحكم عليه بأي تعويض لانتهاء أي مسوغ له.

والفسخ كما يكون قضائياً بحكم المحكمة قد يكون اتفاقياً أو بقوة القانون<sup>(68)</sup>، خلافاً للإخلاء الذي لا يتصور وقوعه إلا بحكم المحكمة، فلا يجوز الاتفاق على أن يتم الإخلاء تلقائياً بمجرد مضي مدة الإنذار العدلي، ولا بد أن تقضي به المحكمة. وإذا وقع اتفاق من هذا القبيل كان باطلاً. بينما من الممكن اتفاق أطراف العقد على اعتبار العقد منفسخاً من تلقاء نفسه بمجرد انتهاء مدة الإعذار أو بدونه<sup>(69)</sup>. كما يمكن أن يفسخ العقد بقوة القانون (انفساخ) عندما ينقضي الالتزام بسبب استحالة تنفيذه فينقضي معه الالتزام المقابل له<sup>(70)</sup>، في حين لا يتصور أن يتحقق الإخلاء بقوة القانون.

ومن حيث آثار الحكم في الدعويين، فيترتب على الحكم بفسخ العقد إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل انعقاد العقد<sup>(71)</sup>، أما الحكم بالإخلاء فينهي حق المستأجر في الانتفاع بالمأجور، ولا يمس المراكز القانونية التي كانت لأطراف العقد قبل الحكم بالإخلاء.

والحكم بالإخلاء موجه للمستأجر فيما يخص علاقته بالمأجور مستقبلاً، ولا شأن له بالماضي فلا يهدم العقد الذي كان قائماً ومنتجاً لآثاره القانونية إلى ما قبل الحكم بالإخلاء.

سابعاً: من حيث تقادم الدعويين:

ليس لدعوى الفسخ مدة خاصة تتقادم بها؛ ولذلك

في المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: حالات إقامة دعوى منع المعارضة بمنفعة المأجور.

لا محل لإقامة دعوى منع المعارضة إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته الناجمة عن عقد الإيجار سواء أوقع الإخلال خلال مدة العقد المتفق عليها أم المقررة بموجب حق الامتداد القانوني في نطاق محدد، فسريان عقد الإيجار وعدم انقضاء مدته لا يسمحان باستخدام هذه الدعوى، ولا بد أن يسبقها أولاً التحلل من هذا العقد إما بانتهاء مدته أو بفسخه وإعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل انعقاد العقد، ولا محل لإقامة هذه الدعوى إذا تعلق الأمر بعقار مؤجر إجارة عادية وفق أحكام قانون المالكين والمستأجرين حيث يحكم هذا القانون العلاقة بين الأطراف في حال الاختلاف على شروط العقد، فإذا أقيمت الدعوى على أنها منع معارضة تكون - كما ترى محكمة التمييز - مستوجبة الرد<sup>78</sup>. وقد استقر الاجتهاد القضائي الأردني على أن دعوى منع المعارضة إنما تقام إذا كانت يد واضع اليد على العقار غير محقة من تاريخ وضع يده عليه، أما إذا وضع يده عليه بعقد إيجار، فالدعوى التي ينبغي إقامتها في هذه الحالة هي دعوى تخلية مأجور<sup>79</sup>. كما يتعدى إقامة دعوى الفسخ عندما لا يكون المدعي طرفاً في عقد الإجارة المبرم مع المدعى عليه، فلا يبقى أمامه غير دعوى منع معارضة المدعى عليه في منفعة العقار، كما في حالة قيام أحد الشركاء بإبرام عقد الإجارة دون أن يكون مالكا ما يزيد على نصف العقار فلا ينطبق عليه نص المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين التي تحدد من له الصفة في إقامة دعوى الإخلاء، فإذا لم تتم إجارة العقد من قبل بقية الشركاء، كان لأي منهم إقامة دعوى منع المعارضة في مواجهة المستأجر وليس المطالبة بفسخ العقد<sup>80</sup>. والميدان الطبيعي لدعوى منع المعارضة محصور - في إطار عقد الإيجار - في الحالتين الآتيتين:

1. أن تنقضي مدة العقد التي يحكمها قاعدة أن

«العقد شريعة متعاقدين»، ويرفض المستأجر تسليم العين المؤجرة للمؤجر حيث يعتبر في هذه الحالة غاصبا للعقار فيكون من حق المؤجر مقاضاته بدعوى منع معارضته بمنفعة المأجور.

2. أن يتم فسخ العقد بسبب إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته تجاه الآخر، وهو ما يتطلب إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل العقد، فيكون على المستأجر تسليم العقار للمؤجر إلى مالكة لكنه يمتنع عن ذلك، فيصبح غاصبا للعقار المأجور، وينطبق عليه ما ينطبق على الحالة الأولى.

فماذا لو صدر حكم بإخلاء المأجور وامتنع المستأجر عن تنفيذه فهل يعتبر في هذه الحالة غاصبا للعقار معارضا للمالك في الانتفاع به مما يبرر مقاضاته بدعوى منع المعارضة؟ واقع الأمر أن صدور حكم بالإخلاء وعدم الامتثال له من قبل المستأجر لا يستدعي إقامة دعوى أخرى على المستأجر باعتباره غاصبا للعقار، ما دام بالإمكان تنفيذ هذا الحكم بالقوة الجبرية عن طريق دائرة التنفيذ؛ فنحن أمام حكم ملزم سيؤدي تنفيذه إلى وقف معارضة المستأجر للمؤجر في الانتفاع بالمأجور. في حين أن دعوى منع المعارضة من الممكن أن تقام بعيداً عن دائرة الإخلال بالالتزامات التي يرتبها عقد الإيجار بين أطرافه كما في الأمثلة الآتية<sup>(81)</sup>:

1. الدعوى التي يقيمها مالك العقار على مستأجر العقار من فضولي، إذا رفض المالك إجازة العقد حيث يعتبر مثل هذا العقد باطلاً، فيكون من حق المالك إلزام المستأجر برفع يده عن المأجور عن طريق دعوى منع المعارضة<sup>(82)</sup>.

2. الدعوى التي يقيمها الشركاء على مستأجر العقار العائد لهم، الذي تم تأجيره من قبل أحدهم ممن لا يملك أكثر من النصف، فمثل هذا العقد يظل موقوفاً على إجازة باقي الشركاء وإلا اعتبر باطلاً من تاريخ إبرامه، فيكون من حق الشركاء مطالبة المستأجر برفع يده عن المأجور ومقاضاته بدعوى منع المعارضة<sup>(83)</sup>.

صاحب العمل له بمنع معارضته في الانتفاع بالشفقة<sup>90</sup>.  
10. وبوجه عام، الدعوى التي يقيمها مالك العقار على من يشغله دون سند قانوني، وقد قضى (بأن بطلان عقد الوعد بالبيع لعله عدم تسجيله يفضي إلى القول بأن يد المدعى عليها على الشقة موضوع النزاع غير مشروعة وتعتبر غاصبة لها من تاريخ المطالبة وهو تاريخ إقامة الدعوى وفق ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز، وبأن التكيف القانوني للدعوى التي يقيمها المالك ضد مشغل العقار هي دعوى منع معارضة)<sup>91</sup>.

المطلب الثاني: أوجه الاختلاف بين دعوى الإخلاء ودعوى منع المعارضة:  
تتمثل أبرز الفوارق بينهما فيما يأتي:

1. تقتصر دعوى الإخلاء على الحالات الواردة في المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين، ولا مجال لها في غير هذه الحالات. أما دعوى منع المعارضة فنجد تطبيقات لها في نطاق قانون المالكين والمستأجرين، وكذلك وفقاً لقوانين أخرى كالقانون المدني.

2. المؤجر وحده هو من يملك الحق في إقامة دعوى الإخلاء، أما دعوى منع المعارضة فيملكها طرفا العقد (المؤجر، والمستأجر). وفي دعوى الإخلاء ينعقد الاختصاص المكاني لمحكمة موطن المدعى عليه وهو المستأجر دائماً، أما دعوى منع المعارضة فتختص بنظرها محكمة موطن المؤجر أو المستأجر تبعاً لمن أقيمت عليه الدعوى<sup>(92)</sup>.

3. حق المؤجر في إقامة دعوى الإخلاء يقابل حق المستأجر في الامتداد القانوني في الحالات المشمولة بهذا الحق، أما منع المعارضة فيعتبر من تجليات حق التعاقد بالمطالبة بالتنفيذ العيني للالتزام الذي أخل به المتعاقد الآخر أو إزالته التجهيل بالحق المعارض عليه، ومثال الأول أن تنتهي مدة العقد فيمتنع المؤجر عن إعادة العين المؤجرة إلى المؤجر، وهذه الإعادة تعتبر أحد الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر، فإذا أخل به جاز للمؤجر مطالبته بالتنفيذ

3. الدعوى التي يقيمها الورثة - الذين من حقهم الاستمرار في إشغال المأجور - على المؤجر الذي يطالبهم بالإخلاء في غير الحالات الواردة في قانون المالكين والمستأجرين<sup>84</sup>.

4. الدعوى التي يقيمها المالك على المستأجر بسبب ممانعته في البناء على سطح العقار المأجور عندما يخلو عقد الإيجار من شرط يمنع المالك من ذلك<sup>(85)</sup>.

5. الدعوى التي يقيمها المالك ضد من يشغل المأجور، الذي ترك له من قبل المستأجر دون موافقة المالك الخطية<sup>(86)</sup>.

6. الدعوى التي يقيمها المستأجر على المالك لمنعه من معارضته في الانتفاع بالمأجور عملاً بأحكام المادة السادسة من قانون المالكين والمستأجرين، التي تسمح للمالك بالبناء على سطح العقار المؤجر شرط أن لا يتم بصورة تؤدي إلى الإضرار بالمستأجر أو الانتقاص من انتفاعه بالمأجور بشكل جوهري، فإذا كان من شأن البناء أن يضر بالمستأجر أو ينتقص من انتفاعه بالمأجور حق للمستأجر إقامة الدعوى لمنع المالك من معارضته في الانتفاع بالمأجور<sup>87</sup>.

7. الدعوى التي يقيمها مستأجر عقار مرهون على من رسى عليه المزداد العلني، وفقاً لما هو مقرر في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينا للدين الذي يلزم مستأجر العقار بعقد إيجار مؤرخ بعد تاريخ سند تأمين الدين، بإخلاء العقار وتسليمه لمن رسى عليه المزداد<sup>(88)</sup>، فإذا رأى المستأجر أنه ليس من حق من رسى عليه المزداد مطالبته بالإخلاء كان له إقامة دعوى منع معارضة في مواجهته.  
8. الدعوى التي يقيمها المستأجر الذي يستند في إجارته إلى عقد إيجار صحيح موقع من المالك إذا مست حقوق إجارته في مواجهة شركائه في المأجور وفي مواجهة المالك<sup>89</sup>.

9. الدعوى التي يقيمها صاحب العمل على العامل، الذي يشغل الشقة العائدة للأول، بسبب وظيفته، في المدة التي كان يعمل فيها لديه، بعد انفكاكه عن العمل مما يجعله غاصباً للمأجور ومبرراً للمطالبة

المالكين والمستأجرين. وقد بين المشرع في هذا القانون المقصود بهذه الدعوى، ومن صاحب الصفة في إقامتها، وما هي شروط قبولها، كما بين المشرع في قانون الأصول المدنية المحكمة المختصة بنظرها وكيف تقدر قيمتها وفقاً للمعيار القيمي للاختصاص.

4. لا تعتبر دعوى منع المعارضة من الدعاوى المسماة؛ فهي لا تنتظم نوعاً محدداً من الدعاوى كما أن المشرع لم يتطرق لها بهذا المسمى، وهي أقرب ما تكون تطبيقاً لنظرية عامة مفادها أنه كلما كان هناك حق وحيل دون الانتفاع به، أمكن لصاحب هذا الحق مقاضاة المتسبب في ذلك بعدم معارضته في الانتفاع بحقه. وهذه النظرية تستوعب كل تجهيل لحق أو مركز قانوني لا نجد له نصاً يعالجه على نحو خاص، وهذه النظرية الإجرائية تتشابه مع النظرية الموضوعية المتعلقة بالتعسف في استعمال الحق التي ترى أنه كلما كان هناك حق أسيء استعماله، أمكن مجابهة صاحبه بمنعه من إساءة استعماله، وإذا كان المشرع قد حدد في القانون المدني صور إساءة استعمال الحق ولم يتركها لمحض تقدير الخصوم أو المحكمة<sup>96</sup>، فإن تحديد ما يعتبر من قبيل المعارضة لا يحتاج إلى أكثر من التأكد من وجود إعاقة تحول دون الانتفاع بالحق على الوجه المعتاد، ولا بد أن تكون هذه الإعاقة مادية أي قوامها عمل مادي يقوم به المستأجر، ولهذا يتعين في دعوى منع المعارضة التأكد من وجود الحق أو المركز القانوني، وأن هناك تجهيلاً أو تنكراً لهما مما يعيق الانتفاع بهذا الحق أو ذلك المركز القانوني على الوجه المعتاد<sup>97</sup>. وفي المحصلة فإن ما يستحقه المدعي من تعويض في دعوى منع المعارضة يتمثل في منع معارضته في منفعة العقار وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل الغصب وبأجر المثل عن العقار المعتدى عليه، فيما ينطوي الحكم في دعوى الإخلاء على تخلية المأجور خالياً من الشواغل<sup>98</sup>.

6. تقدر قيمة دعوى منع المعارضة في منفعة عقار ببدل أجر المثل السنوي<sup>99</sup> في حين تقدر قيمة دعوى الإخلاء ببدل الأجرة السنوي المتفق عليه

العيني لهذا الالتزام عن طريق منع معارضته في الانتفاع بالمأجور. ومثال الثاني أن يكون هنالك اتفاق بين المتعاقدين يعطي الحق للمالك بالبناء على سطح العقار، فيمنعه المستأجر من ذلك فيقيم عليه دعوى منع معارضته في إقامة البناء.

4. تفترض دعوى الإخلاء وجود حق للمستأجر في إشغال المأجور، إما بسبب عدم انقضاء مدة العقد أو بسبب تمتعه بحق الامتداد القانوني، ولا سبيل إلى المصادرة على هذا الحق إلا إذا أخل المستأجر بالتزاماته العقدية أو ارتكب إحدى المخالفات الواردة في المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين؛ مما يبرر إقامة دعوى الإخلاء في مواجهته<sup>93</sup>. أما دعوى منع المعارضة فتفترض عدم أحقية المستأجر في البقاء في المأجور أو عدم أحقيته في التمسك بالحق الذي يدعيه، أو ينازع فيه. وعلى هذا الأساس يتعين على المدعي في دعوى الإخلاء إثبات السبب المبرر لإقامة هذه الدعوى وفق ما جاء في قانون المالكين والمستأجرين أو وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني، أما في دعوى منع المعارضة فيتعين إثبات عدم أحقية المستأجر في إشغال المأجور أو التمسك بالحق أو المركز القانوني المتنازع عليه<sup>94</sup>. وفي هذا الصدد قضى (بأن وجود زوجة المستأجر في المأجور وانتفاعها به أثناء قيام الزوجية بينها وبين المستأجر الأصلي مستمد من بقاء هذا المستأجر في المأجور لأنها تعتبر تابعة له، فإذا ترك المأجور انقطع انتفاعها منه فيكون بقاؤها فيه دون وجه حق، كما أن سكن زوجها الجديد معها بعد طلاقها من الأول يكون دون وجه حق أيضاً، ولا يكون وجودهما في المأجور مستندا إلى عقد إيجار حتى يقال بأن الدعوى الواجب إقامتها في مثل هذه الحالة دعوى إخلاء مأجور، وبالتالي فإن من حق المدعي إقامة دعوى منع المعارضة ضدتهما ويكون الحكم بمنعهما من معارضة المدعي من الانتفاع بملكه متفقاً والقانون<sup>95</sup>).

5. تعتبر دعوى الإخلاء من الدعاوى المسماة التي نظمها المشرع تنظيمًا خاصاً، وفقاً لما جاء في قانون

وأكثر من ذلك فإن خصومة هذه الدعوى من الممكن أن تنشأ بين أشخاص لا تربطهم أية علاقات قانونية، ومن ذلك الدعوى التي يقيمها صاحب شقة سكنية في الطابق الأرضي على جاره صاحب الشقة السكنية الكائنة في الطابق العلوي لمنع الأخير له من استخدام سطح العقار لوضع خزان مياه أو لنشر غسيله بالرغم من تخصيص سطح العقار للخدمات العامة لقاطني العقار.

9. ومن حيث الإثبات فإن المدعي في دعوى الإخلاء هو المكلف بإثبات توافر إحدى الحالات المبررة للإخلاء وفق المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين، في حين أن المدعى عليه في دعوى منع المعارضة هو المكلف ببيان سبب المعارضة وتحديد ما إذا كانت يده على العقار تستند إلى حق أم لا<sup>104</sup>. كما أن إثبات دعوى منع المعارضة والحكم للجهة المدعية فيها يتطلب إثبات أمرين: الأول ملكية العقار، والثاني منازعة المدعى عليه ومعارضته في هذه الملكية، غير أن دعوى الإخلاء تتطلب إثبات صفة المؤجر (وهذه الصفة ليست وقفا على المالك) وكذلك إثبات تحقق إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين<sup>105</sup>. ومن جهة ثانية فإنه يجوز للمستأجر المدعى عليه في دعوى الإخلاء إثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات في عقود الإيجار اللاحقة لصدور القانون الجديد المعدل، أما عقود الإجارة المبرمة قبل نفاذ القانون الجديد ممن يملك حق التأجير بمقتضى الأحكام النافذة آنذاك فتعتبر قانونية ومعمولا بها<sup>106</sup>. بينما يتعين على المؤجر إثبات العقد بدليل كتابي مهما بلغت قيمة العقد بالرغم من أن القواعد العامة في الإثبات تكتفي بالشهادة إذا لم تزد هذه القيمة على (100) دينار<sup>107</sup>. أما دعوى منع المعارضة والتي يمكن إقامتها من طرفي العقد فتخضع للقواعد العامة في الإثبات، الأمر الذي يفيد بأن المشرع في قانون المالكين والمستأجرين قد استثنى المستأجر في حدود معينة من حكم القواعد العامة في الإثبات، في حين أخضع المشرع طرفي العقد لحكم القواعد

في العقد<sup>100</sup>. ووجه الاختلاف بينهما أنه يراعى في الأول أجر المثل وقت النزاع، أما في الثاني فيراعى الأجر المتفق عليه في العقد السابق على نشوب النزاع والذي لا يصل إلى مقدار أجر المثل بسبب ما يطرأ على الأجر من ارتفاع بمرور الزمن وتساعد أجور المساكن. كما تقدر قيمة دعوى منع المعارضة بعقار لغايات الاختصاص بقيمة العقار المعتدى عليه وما عليه من أشجار ومنشآت، في حين تقدر قيمة دعوى الإخلاء المتعلقة بنفس العقار ببدل الأجرة السنوي<sup>101</sup>. وينعقد الاختصاص المكاني بنظر دعوى منع المعارضة بعقار باعتبارها - دعوى عينية عقارية - للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار موضوع الدعوى عملاً بأحكام المادة 37/1 من قانون أصول المحاكمات المدنية<sup>102</sup>. في حين ينعقد الاختصاص بدعوى الإخلاء لمحكمة موطن المدعى عليه وليس لمحكمة موطن العقار المأجور، لأن اختصاص الأخيرة مقتصر على الدعاوى العينية العقارية ودعاوى الحيازة.

7. لا تقبل دعوى الإخلاء مالم يسبقها توجيه إنذار عدلي ومضي مدة الإنذار العدلي، وسبق توجيه الإنذار العدلي في هذه الدعوى يعتبر بمثابة شرط خاص بدعوى الإخلاء لا تقبل دونه<sup>103</sup>، ولا وجود لمثل هذا الشرط في دعوى منع المعارضة، ولا مجال للقول به في غياب النص، وإذا كان العمل قد جرى على أن يسبق إقامة الدعوى توجيه إعدار للمعارض إلا أن ذلك من باب لزوم ما لا يلزم، وتعبيراً عن موقف صاحب هذه الدعوى الذي يريد به أن يؤكد للمعارض بأنه جاد في مطالبته، وأنه لن يتهاون عن مساءلته القانونية، وعدم توجيه مثل هذا الإخطار المسبق لا يحول دون قبول دعوى منع المعارضة.

8. يقتصر نطاق تطبيق دعاوى الإخلاء على عقود الإيجار المتعلقة بأماكن السكن والمحال التجارية، بينما تحيط دعوى منع المعارضة بعقود الإيجار عموماً سواء ما تعلق منها بأماكن السكن والمحال التجارية أم غيرهما، كما تحيط أيضاً بعقود الإيجار غير المشمولة بأحكام قانون المالكين والمستأجرين.

أحكام الفقرة (أ) أو الفقرة (ب) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين، ويشمل ذلك حالات انتهاء العقد الذي تحكمه قاعدة «العقد شريعة المتعاقدين»<sup>(110)</sup> والحالات المبررة لطلب الإخلاء<sup>(111)</sup>.  
2. أن يقوم المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء المأجور أو رده.

3. امتناع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام منذ تاريخ إبلاغه بالإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق.

فيذا أصدر القاضي المستعجل قرارا بقبول الطلب كان قراره بمثابة سند تنفيذي قابل للتنفيذ كحكم قضائي<sup>(112)</sup> شريطة انقضاء عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر دون الطعن فيه أو تأييده من قبل المحكمة الاستئنافية في حال الطعن فيه<sup>(113)</sup>.

وقد تناول الحكم المستحدث حالة محددة كانت تواجه قبل تعديل القانون بدعوى منع معارضة المستأجر مالك العقار في الانتفاع بالمأجور؛ باعتبار أن يده على العقار بعد انتهاء مدة العقد يد غاصبة لا تستند إلى سبب قانوني فيكون من حق المالك طلب منع معارضته. وبموجب هذا التعديل أصبح من حق المالك تقديم طلب الإخلاء لقاضي الأمور المستعجلة بعد مضي عشرة أيام من تاريخ تبليغ الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة العقد، أيهما لاحق<sup>(114)</sup>.

المطلب الثاني: ملاحظات على نص المادة (21) من القانون الجديد المعدل:

يستوقفنا في هذا التعديل الجديد ما يأتي:

1. إن طلب الإخلاء قد أصبح محلا لدعوى موضوعية تقام طبقاً لأحكام المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين ، ولدعوى مستعجلة طبقاً لأحكام المادة (21) من القانون نفسه<sup>(115)</sup>، مع العلم بأن الدعوى المستعجلة والحكم فيها لمصلحة المالك تغنيه عن إقامة الدعوى الموضوعية التي تصبح بعد الحكم المستعجل بالإخلاء وتنفيذه غير ذات موضوع. ويلاحظ بأن هذا الحكم المستحدث قد أوجد وضعاً غير مألوف؛ لأن الأصل في الدعوى المستعجلة هو

العامّة إذا ما تعلق الأمر بدعوى منع المعارضة. 10. يختلف موضوع دعوى الإخلاء عن موضوع دعوى منع المعارضة، فلا يصح أن يفصل في الدعوى أمام محكمة أول درجة على أنها منع معارضة ثم يفصل فيها أمام محكمة الاستئناف على أنها إخلاء مأجور احتراماً لمبدأ التقاضي على درجتين، وفي هذا المعنى قضت محكمة التمييز بقولها إن قيام محكمة الاستئناف بفصل الدعوى موضوعاً على أنها دعوى تخلية مأجور يشكل مخالفة للقانون طالما أن محكمة أول درجة لم تفصل في الدعوى على هذا الأساس، وإنما فصلت فيها باعتبارها دعوى منع معارضة، وعالجت ذلك في ضوء القانون المدني؛ ولهذا لا تملك محكمة الاستئناف فصل الدعوى موضوعاً دون إبداء محكمة الدرجة الأولى رأياً في الموضوع كي لا تحرم الخصوم إحدى درجتي التقاضي<sup>108</sup>.

المبحث الرابع

الطلب المستعجل بالإخلاء واسترداد المأجور

سنتعرض في هذا المبحث للحكم المستحدث الذي ابتدعه القانون الجديد المعدل مشيرين إلى أبرز ملاحظتنا على هذا التعديل، ونطاق تطبيقه ثم ننتقل إلى تبيان أوجه الاختلاف بين المطالبة بالإخلاء كطلب موضوعي، وبين المطالبة به كطلب وقتي (مستعجل) من جهة، وأوجه الاختلاف بين الإخلاء كطلب مستعجل ودعوى منع المعارضة من جهة أخرى، ثم نختم هذا المبحث بالحديث عن مدى جواز الاختيار بين الطلب المستعجل بالإخلاء ودعوى منع المعارضة، وذلك في المطالب الآتية:  
المطلب الأول: الحكم المستحدث في القانون الجديد<sup>(109)</sup>.

أورد المشرع في قانون المالكين والمستأجرين بصيغته الجديدة المعدلة حكماً خاصاً، يتعلق بإجراءات إخلاء أو استرداد المأجور، أجاز بموجبه مالك العقار تقديم طلب مستعجل بالإخلاء لقاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة وفق الشروط الآتية:  
1. انتهاء مدة عقد الإيجار وفقاً لأحكام العقد أو وفق

المستأجر بمنع معارضته في الانتفاع بالمأجور، والذي يترتب عليه من الناحية العملية إخراجة بالقوة (طرده) من المأجور لدرء الضرر عن المؤجر.

4. ومن جهة أخرى، فإن المشرع لم يكن بحاجة لنص المادة (21)، سالف الذكر، لكي يمنح المؤجر الحق في تقديم طلب مستعجل ضد المستأجر لدفع الضرر المحدق به استناداً إلى القواعد العامة للقضاء المستعجل المقررة في قانون أصول المحاكمات المدنية<sup>(126)</sup>، وذلك إذا ما توافر ركن الاستعجال كمنافاة اختصاص القاضي المستعجل<sup>127</sup>. وقد ذهب الفقه والقضاء المصريان إلى القول باختصاص القاضي المستعجل بنظر بعض المنازعات التي تقوم بين المؤجر والمستأجر إذا ما توافرت فيها موجبات الحماية الوقائية، وتطبيقاً لذلك قضي باختصاص القضاء المستعجل بالفصل في طلب المؤجر إخراج المستأجر من العين المؤجرة إذا استعملها على نحو مخالف للأداب العامة أو إذا ما تم فسخ عقد الإيجار الأصلي أو زال سبب بقاءه في المأجور<sup>128</sup>، كما قرر صحة الحكم باختصاص القاضي المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة تأسيساً على ما استخلصه من توافر حالة الاستعجال في الدعوى، وعلى أن منازعة المستأجر في حق البقاء في المأجور بعد انتهاء مدة الإيجار هي منازعة غير جدية<sup>129</sup>. كما قضي باختصاص القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة تأسيساً على توافر حالة الاستعجال وعلى أن حيازة المستأجر أصبحت بغير سند قانوني<sup>130</sup>. كما استعرض الفقه المصري<sup>131</sup> بعض الأمثلة على المنازعات التي تدخل في اختصاص القضاء المستعجل ومن ضمنها طلب إخراج المستأجر من العين المؤجرة لانتهاء مدة الإيجار المحددة في العقد أو لانفساخ العقد بسبب إخلال المستأجر بالتزاماته. ومن اجتهادات القضاء الأردني ما قرره في دعوى تلخص وقائعها بأن المدعين أقامها بمنع معارضة في ملكية ومنفعة عقار وإبطال سند تأمين دين وإبطال معاملة بيع مطالبين بوقف تنفيذ قضية إجرائية قدمت لإخلاء البيت من

عدم مساسها بأصل الحق المتنازع عليه<sup>(116)</sup>، وأن الحكم فيها قاصر على اتخاذ إجراءات احترازية لحماية الحق من خطر التأخير<sup>(117)</sup>، كما أنه من جانب آخر لا يغني - كقاعدة - عن صدور قضاء موضوعي حول أصل الحق محل النزاع<sup>(118)</sup>.

2. ويبدو أن المشرع الأردني قد تأثر بما يقره المشرع المصري في المادة (18) من قانون إيجار الأماكن المصري مع الفارق في أن المشرع المصري قد أجاز للقاضي المستعجل الحكم بالطرد إذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة مع ترك الحكم بالإخلاء لذات السبب لقاضي الموضوع<sup>(119)</sup>، الأمر الذي يميز بين الحكم بالإخلاء وهو حكم موضوعي ينفرد به قاضي الموضوع، والحكم بالطرد وهو حكم مستعجل يختص به قاضي الأمور المستعجلة. والحكم المستعجل القاضي بالطرد يغني المؤجر عن رفع الدعوى الموضوعية نظراً لأنه يحقق للمؤجر حماية دائمة<sup>(120)</sup>، كما أنه يخلق مركزاً واقعياً يصرف المحكوم له عن اللجوء للقضاء العادي<sup>(121)</sup>، إذ لا طائل من ورائه. وهذه الحالة تعد استثناء من القاعدة العامة للأحكام المستعجلة؛ لأن الأصل العام فيها أنها توفر حماية وقتية ومؤقتة<sup>(122)</sup>، وتفترض أن يعقبها استصدار حكم يتطرق لأصل الحق موضوع النزاع، ومن ثم فهي لا تغني عن صدور حكم في الموضوع الذي لم يمسه الحكم المستعجل<sup>(123)</sup>.

3. إن توجه المشرع الأردني بجعل الحكم بالإخلاء واسترداد المأجور محلاً لدعوى موضوعية وأخرى مستعجلة لا يتفق مع طبيعة القضاء المستعجل الذي يحكم بصفة مؤقتة مع عدم المساس بالحق موضوع الدعوى<sup>124</sup>، ويقتصر دوره على اتخاذ إجراء وقتي دون التطرق للموضوع بتأكيده أو نفيه<sup>(125)</sup>، وكان الأولى بالمشرع أن يبقي على دعوى الإخلاء محكومة بنص المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين كدعوى موضوعية مسماة، وأن يترك حكم الحالة المنصوص عليها في المادة (21) من القانون نفسه للقواعد العامة التي تعطي الحق للمؤجر بمطالبة

كطلب موضوعي وبين المطالبة به كطلب وقتي (مستعجل):

إذا صح أن نتيجة الحكم في الدعويين واحدة فإن هناك اختلافا جوهريا بينهما من الأوجه الآتية:

1. من حيث محل الدعويين (موضوعهما): ثمة اختلاف جوهري بين المطالبة بالإخلاء موضوعيا، وبين المطالبة به كطلب مستعجل: فالدعوى الموضوعية بالإخلاء تتوقف على تحقق إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين، الذي يتوجب في حال ثبوتها الحكم بالإخلاء، أما الدعوى المستعجلة فسندها الخطر الذي يدهم الحق<sup>(141)</sup>، الذي يمثله امتناع المستأجر عن تسليم العقار إلى المؤجر بالرغم من انتهاء مدة العقد<sup>142</sup>؛ مما يتطلب في حال ثبوته اتخاذ إجراء احترازي على ذمة الدعوى الموضوعية قوامه في هذه الحالة انتزاع العقار المأجور من المستأجر، الذي يمثل الحماية الوقتية التي يوفرها القاضي المستعجل للمؤجر، ويغني عن طلب الحماية الموضوعية بسبب وحدة محل الدعويين. وهذه حالة مستثناة من قاعدة أن الحكم المستعجل هو حكم مؤقت ولا يغني عن القضاء الموضوعي.

2. من حيث طبيعة الحكم وأثاره: يختلف الحكمان من حيث طبيعة كل منهما، وفي الآثار المترتبة عليهما. فالحكم الموضوعي بالإخلاء يضع حدا نهائيا للعلاقة بين المؤجر والمستأجر، فلا يعود للمستأجر أي حق في البقاء في المأجور، ويحوز هذا الحكم حجية الأمر المقضي بما يمنع من تجديد المنازعة في موضوعه من قبل أطراف العقد أو الغير على حد سواء. أما الحكم المستعجل القاضي باسترداد المأجور فهو مجرد إجراء تحفظي لا يحوز حجية الأمر المقضي<sup>(143)</sup>، ولا يمنع من المنازعة فيه أمام القضاء الموضوعي، وإذا كان من شأنه أن يحقق مطلوب المؤجر فيصرفه عن إقامة الدعوى الموضوعية، غير أنه لا يحول دون الطرف الآخر في إقامة الدعوى الموضوعية إذا كان لها مقتضى<sup>(144)</sup>. ويعزى عدم حجية الحكم المستعجل أمام القضاء

شاغله، وقدما بينات على أن الشاغل مستأجر للعقار قبل معاملة وضع اليد، فقرر قاضي الأمور المستعجلة رفض طلب وقف التنفيذ، إلا أن محكمة الاستئناف قضت بوقف التنفيذ لحين البت بدعوى الموضوع<sup>132</sup>. وقضي بأن طلب وقف تنفيذ قضية إخلاء مأجور مطروحة للتنفيذ هو من الأمور المستعجلة ومن المسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت<sup>133</sup>.

المطلب الثالث: نطاق تطبيق نص المادة (21):

تسري هذه المادة على الحالات التي يتقرر فيها الإخلاء أو الاسترداد بسبب انتهاء مدة عقد الإجارة سواء بلاستناد إلى قاعدة «العقد شريعه المتعاقدين» والتي تنطبق على العقود المبرمة بعد نفاذ القانون الجديد<sup>(134)</sup>، أم بالاستناد إلى حلول التواريخ المحددة لوقف العمل بحق الامتداد القانوني<sup>(135)</sup>، وهو ما يفيد بأن نطاق تطبيق هذا النص محصور في دائرة العقود المنتهية المدة للأسباب المشار إليها بعكس الطلب الموضوعي بالإخلاء الذي يتوقف على توافر إحدى الحالات المنصوص عليها في الفقرة (ج) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين، وقصر الطلب المستعجل بالإخلاء على حالات انتهاء العقد لا يبدو مبررا لأن الاختصاص النوعي للقضاء المستعجل يحيط بكافة المسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت<sup>(136)</sup> الأمر الذي يرد في حالة امتناع المستأجر عن تسليم المأجور بعد انتهاء مدة العقد، كما يرد في الحالات المبررة للإخلاء المشار إليها في المادة الخامسة من القانون نفسه، وأكثر من ذلك فإن اختصاص القضاء المستعجل ليس محددا على سبيل الحصر<sup>(137)</sup>، وكان بإمكان المؤجر- بعيدا عن نص المادة (21)، التقدم بطلب مستعجل في مواجهة المستأجر للحصول على حماية وقتية وفق القواعد العامة<sup>(138)</sup> المقررة في قانون أصول المحاكمات المدنية<sup>(139)</sup>، ما دام هناك خطر يهدد الحق وتوافر ركن الاستعجال الذي هو مناط الاختصاص النوعي للقضاء المستعجل<sup>(140)</sup>.

المطلب الرابع: أوجه الاختلاف بين المطالبة بالإخلاء

الدعوى عموماً<sup>(150)</sup> تختلف في حالة الدعوى الموضوعية عما هي عليه في الدعوى المستعجلة بسبب ارتباط هذا الشرط بالحق الموضوعي، وللتأكد من توافر هذا الشرط يتعين على القاضي في الدعوى الموضوعية أن يتحقق من توافره بمقدار تحققه من ثبوت الحق، بينما يكفي القاضي المستعجل بمسه مسا خفيفاً بالقدر الذي يسمح بالتحقق من احتمال وجود الحق، ولهذا من المتصور توافر المصلحة للخصم في دعوى مستعجلة وعدم توافرها له في الدعوى الموضوعية<sup>(151)</sup>.

4. من حيث المحكمة المختصة بنظرهما: يتوقف تحديد المحكمة المختصة نوعياً في دعاوى الإخلاء على مقدار بدل الأجرة السنوية للعقار المأجور<sup>(152)</sup>، فإذا لم يزد على سبعة آلاف دينار كانت الدعوى من اختصاص محاكم الصلح، وإذا زاد على ذلك كانت من اختصاص محاكم البداية<sup>(153)</sup>. أما الاختصاص النوعي للطلبات المستعجلة فينقده لرئيس محكمة البداية أو من يقوم مقامه أو من ينتدبه لذلك، كما ينعقد لقاضي الصلح في الدعاوى التي تدخل ضمن اختصاصه، كما تختص محكمة الاستئناف بالنظر والفصل في الطلبات المتعلقة بالأمر المستعجلة التي تقدم إليها بشأن الدعاوى المنظورة أمامها<sup>(154)</sup>. أما بالنسبة للاختصاص المكاني، فالمحكمة المختصة مكانياً بنظر دعاوى الإخلاء، هي محكمة موطن المدعى عليه<sup>(155)</sup>، في حين أن الاختصاص بنظر الطلبات المستعجلة فينعقد لإحدى محكمتين: إما محكمة موطن المدعى عليه أو المحكمة التي يراد أخاذاً الإجراءات المستعجل ضمن دائرة اختصاصها المكاني<sup>(156)</sup>، وللمدعى الخيار بينهما، فإذا تعلق الأمر بإخلاء محل تجاري - كطلب موضوعي - تعين أن تقام الدعوى أمام محكمة موطن المدعى عليه، أما إذا اقتصر الادعاء على طلب مستعجل بالإخلاء، فإن للمدعى الخيار بين محكمة موطن المدعى عليه أو المحكمة التي يراد إتخاذ الإجراءات المستعجل ضمن دائرة اختصاصها، فإذا أقيمت دعوى الإخلاء كطلب موضوعي أمام

الموضوعي كقاعدة إلى طبيعة القضاء المستعجل الذي يحظر عليه التطرق لأصل الحق المتنازع عليه مكتفياً باتخاذ إجراءات وقتية لحماية الحق من خطر التأخير بالفصل في الدعوى، في حين يختص القضاء الموضوعي بالنظر في هذا الأصل الذي يمثل جوهر النزاع وينتهي بحكم حاسم وحائز لحجية الأمر المقضي<sup>145</sup>. ومن المعلوم أن من شروط الدفع بحجية الأمر المقضي (عدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها) وحدة الموضوع في الدعويين بحيث يكون موضوع الدعوى التي سبق الفصل فيها هو بعينه موضوع الدعوى التي يثار هذا الدفع بصدها، وهو ما لا يتوافر بين الدعويين الموضوعية والمستعجلة، فمضمون الحكم القضائي في الأولى هو إتخاذ إجراء وقتي محض لمجابهة خطر التأخير الذي يتهدد الحق، أما مضمون الحكم القضائي في الثانية فهو حسم النزاع حول أصل الحق المتنازع عليه ذاته، وهذا الإختلاف بينهما ينفي وحدة الموضوع في الدعويين ولهذا لا يحوز الحكم المستعجل الحجية أمام القضاء الموضوعي<sup>146</sup>. ومع ذلك فهناك من يرى بأن الأحكام المستعجلة تحوز الحجية شأنها في ذلك شأن الأحكام القطعية لكنها حجية مؤقتة لا تقيد محكمة الموضوع بسبب إختلاف الدعوى الموضوعية عن الدعوى الوقتية التي صدر فيها الحكم المستعجل<sup>147</sup>.

3. من حيث الشروط المطلوبة لإقامة الدعويين: تختلف الشروط المطلوبة لإقامة كل منهما عن الأخرى، فبينما يكفي لإقامة الدعوى المستعجلة مجرد احتمال وجود الحق، بالنظر إلى أن الدعوى المستعجلة هي دعوى مجردة، فإن إقامة الدعوى الموضوعية تتطلب ثبوت الحق وليس مجرد احتمال<sup>(148)</sup>، كما أنه يلزم لقبول الدعوى الموضوعية سبق توجيه إنذار عدلي للمستأجر ومضي المهلة المحددة له وبالبلغة خمسة عشر يوماً<sup>(149)</sup>، وهذا الشرط الخاص ليس مطلوباً في الدعوى المستعجلة التي اكتفى فيها المشرع بسبق توجيه إخطار مدته عشرة أيام كما أن طبيعة المصلحة كشرط لقبول

رئيس محكمة التمييز أو من يفوضه بذلك<sup>(163)</sup>.

6. من النواحي الإجرائية الأخرى: وفضلا عما تقدم ثمة إجراءات تراعى أمام القضاء الموضوعي ولا يعمل بها أمام القضاء المستعجل، من ذلك وقف الدعوى المدنية لحين الفصل في الدعوى الجزائية عملا بقاعدة أن الجزائي يعقل المدني<sup>(164)</sup>، فلو أن المستأجر استخدم المأجور لأغراض غير مشروعة ومخالفة للنظام العام (كالدعارة، أو لعب القمار) وهو ما يبرر مقاضاته مدنيا لاستخدام المأجور لغير الغاية التي استأجره من أجلها<sup>(165)</sup>، وكذلك جزائيا لارتكابه إحدى الجرائم التي يعاقب عليها القانون، فإذا أقيمت عليه دعوى الحق العام تعين عدم السير في دعوى الإخلاء الموضوعية أو وقفها إذا أقيمت إلى حين الفصل في الدعوى الجزائية<sup>(166)</sup>، لكن تحريك الدعوى الجزائية لا يمنع المؤجر من التقدم بطلب مستعجل لاسترداد المأجور ولا يحتج عليه في هذه الحالة بقاعدة «أن الجزائي يعقل المدني»، وكذلك لا يملك القاضي المستعجل - بعكس قاضي الموضوع - وقف السير في الدعوى لحين الفصل في النزاع الموضوعي؛ لأن ذلك من شأنه أن يزيل ركن الاستعجال ويجعل اختصاصه بعدئذ عديم الفائدة<sup>(167)</sup>.

المطلب الخامس: الإخلاء كطلب مستعجل ودعوى منع المعارضة:

ثمة تباين بين الدعويين من الأوجه الآتية:

الفرع الاول: طبيعة الدعويين

يشير نص المادة (21)، الذي يتيح للمؤجر الحق في تقديم طلب مستعجل بالإخلاء واسترداد المأجور، التساؤل حول أثر الحكم المستحدث على حق المؤجر في إقامة دعوى منع المعارضة في الانتفاع بالمأجور للسبب ذاته، وهو انتهاء مدة العقد وامتناع المستأجر عن تسليم العين المؤجرة للمالك دون أن ينازع جديا في انتهاء عقد الإيجار؟ لا بد أن نقرر أولا بأنه لا تعارض بين الدعويين

محكمة موطن المحل التجاري أمكن للمدعى عليه أن يدفع بعدم اختصاص المحكمة مكانيا على اعتبار أن المحكمة المختصة هي محكمة موطن المدعى عليه<sup>(157)</sup>، أما إذا أقيمت الدعوى كطلب مستعجل فالاختصاص بنظرها معقود لمحكمة موطن المدعى عليه أو محكمة موطن المحل التجاري بالنظر إلى أنها المحكمة التي يراد اتخاذ الإجراء المستعجل (الإخلاء) ضمن دائرة اختصاصها فتكون مختصة، وللمدعى (المؤجر) الخيار بينهما فلا يملك المدعى عليه (المستأجر) أن يدفع بعدم اختصاص محكمة موطن المحل التجاري إذا رغب المؤجر في إقامة دعواه المستعجلة بالإخلاء أمامها.

5. من حيث الطعن في الحكم الصادر في الدعويين ومواعيده:

أ- ميعاد الطعن بالاستئناف في الحكم الموضوعي المنهي للخصومة هو ثلاثون يوما<sup>(158)</sup> من تاريخ صدور الحكم إذا كان وجاهيا أو من تاريخ تبليغه إذا كان وجاهيا اعتباريا أو بمثابة الواجهي<sup>(159)</sup>، أما ميعاد الطعن في الأحكام المستعجلة فهو عشرة أيام من تاريخ صدور الحكم أو تبليغه بحسب الأحوال، أيا كانت المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه<sup>(160)</sup>، وعلى هذا الأساس يقبل الحكم بالإخلاء الصادر من محكمة الموضوع الطعن بالاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدوره أو تبليغه، أما الحكم المستعجل الصادر بالإخلاء فيقبل الطعن بالاستئناف خلال عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ صدوره أو تبليغه.

ب- ومن حيث الطعن بالتمييز في الحكم الاستئنافي الصادر في الدعويين: فإذا تعلق بطلب موضوعي بالإخلاء، قبل الطعن بالتمييز إذا زادت قيمة المحكوم به على عشرة آلاف دينار<sup>(161)</sup>، وإذا قلت عن ذلك لا يقبل الطعن إلا بإذن من رئيس محكمة التمييز أو من يفوضه<sup>(162)</sup>، أما قابلية الحكم المستعجل للطعن فيه بهذا الطريق فلا تتوقف على نصاب قيمي معين والأصل أنه لا يقبل الطعن بالتمييز إلا بإذن من

الموضوعية إلى خمسة عشر يوماً ويمكن تخفيضه في حالة الضرورة إلى سبعة أيام<sup>(172)</sup>، وعلى هذا الأساس ينبغي حضور جلسة المحاكمة المتعلقة بالطلب المستعجل بالإخلاء خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ تبليغ المستأجر الإخطار بلزوم الإخلاء أو من تاريخ انتهاء العقد أيهما لاحقاً، وتمتد هذه المدة إلى خمسة عشر يوماً في حالة إقامة دعوى منع المعارضة.

2. من حيث تبادل اللوائح: لا تخضع الدعوى المستعجلة - كقاعدة - لنظام تبادل اللوائح<sup>(173)</sup>، خلافاً للدعوى الموضوعية التي تخضع - كقاعدة لهذا النظام<sup>(174)</sup>، ولهذا الاختلاف أثر هام يتمثل في أن عدم تقيد المدعى عليه في تقديم لائحته الجوابية في المواعيد المقررة لها يحرمه من تقديمها في وقت لاحق، ولا محل لمثل هذا الجزء الإجرائي بالنسبة للدعوى المستعجلة<sup>(175)</sup>.

3. من حيث حجية الحكم القضائي: لا يتمتع الحكم المستعجل بحجية الأمر المقضي أمام القضاء الموضوعي فلا يحول دون تجديد النزاع في أصل الحق المتنازع عليه<sup>(176)</sup>، أما الطلب الموضوعي فيحوز حجية الأمر المقضي، ويمنع من تجديد النزاع فيما سبق الفصل فيه موضوعياً<sup>(177)</sup>، وبذلك فإن الحكم المستعجل بالإخلاء لا يمنع من المنازعة فيه من قبل الأطراف بعكس الحكم القاضي بمنع معارضة المؤجر الذي يحوز حجية الأمر المقضي، ويمنع من تجديد المنازعة في المسألة التي سبق الفصل فيها<sup>(178)</sup>.

4. من حيث ميعاد الطعن في الحكم القضائي: ميعاد الطعن القضائي بالاستئناف في الحكم المستعجل هو عشرة أيام أي كانت المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه<sup>(179)</sup>، أما الأحكام الموضوعية المنهية للخصومة فميعاد الطعن فيها هو ثلاثون يوماً، ويبدأ ميعاد الطعن في كليهما من اليوم التالي لصدور الحكم إذا كان وجاهياً، أو من اليوم التالي لتبليغه إذا كان بمثابة الوجاهي أو وجاهياً اعتبارياً<sup>(180)</sup>، فإذا تعلق الأمر بحكم مستعجل بالإخلاء أمكن الطعن فيه خلال عشرة أيام من تاريخ صدوره أو تبليغه،

لاختلاف موضوع كل منهما عن الأخرى، فالطلب المستعجل بالإخلاء يستهدف حماية وقتية عاجلة حتى لو كان الحكم فيها لمصلحة المؤجر يغنيه عن إقامة الدعوى الموضوعية، ما دام يؤدي إلى استرداد العين المؤجرة وإعادتها إلى المؤجر. أما الدعوى التي يقيمها المؤجر على المستأجر بمنع معارضته في الانتفاع بالمأجور فلا تخرج عن كونها مطالبة بالتنفيذ العيني لعقد الإيجار الذي يلقي على عاتق المستأجر التزاماً بتسليم العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد<sup>(168)</sup>، فإذا لم يذعن لهذا الالتزام كانت يده على العين المؤجرة يد غاصبة<sup>(169)</sup> ودون سند من القانون، فيكون من حق المؤجر مطالبته بكف يده عن العقار وعدم معارضته في الانتفاع به، فإذا قضى له بذلك تحقق له ما يريد. كما أن تطابق النتيجة عند الحكم لمصلحة المدعي (المؤجر) في كلتا الدعويتين لا يلغي البون الشاسع بينهما؛ نظراً لاختلاف النظام القانوني الذي يحكم كلا منهما، حيث يخضع الطلب المستعجل بالإخلاء للنظام القانوني للقضاء المستعجل فيما يخضع الطلب الموضوعي بمنع المعارضة للقواعد العامة التي تحكم الطلبات الموضوعية. وفي هذا السياق قضى بأنه إذا تبين من تدقيق أوراق الدعوى والمداولة أن الدعوى موضوع القضية من حيث نوعها هي دعوى منع معارضة بالانتفاع بالمأجور، فإن الاختصاص النوعي بالنسبة لهذه الدعوى ينعقد لمحكمة البداية التي تختص بالحكم في الطلبات المستعجلة وسائر الطلبات المرتبطة بالطلب الأصلي، وبأن تقديمها إلى قاضي الأمور المستعجلة ليس سليماً وأنه يتوجب أن تقدم إلى محكمة البداية بصفتها محكمة الموضوع وليس إلى قاضي الأمور المستعجلة<sup>(170)</sup>.

الفرع الثاني: اختلاف خواص كل منهما وشرايطهما: من مظاهر هذا الاختلاف ما يأتي:

1. من حيث مواعيد الحضور: ميعاد الحضور أمام المحكمة في الدعاوى المستعجلة هو أربع وعشرون ساعة ويمكن تخفيض هذه المدة إلى ساعة واحدة في حالة الضرورة<sup>(171)</sup>، بينما يمتد الميعاد في الدعوى

وكذلك القرارات الصلحية الصادرة عن قاضي الأمور المستعجلة فينعد الاختصاص بنظرها لمحكمة البداية بصفتها الاستثنائية<sup>(188)</sup>، ولهذا فإن المحكمة المختصة بنظر الطعن بالاستئناف في الحكم الصلحي المستعجل بالإخلاء هي محكمة البداية بصفتها الاستثنائية بصرف النظر عن قيمة موضوع الدعوى، أما المحكمة المختصة بنظر طلب منع المعارضة فتتوقف على مقدار بدل الإيجار السنوي<sup>(189)</sup>. وتنظر المحكمة بدرجتها في المسائل المستعجلة تدقيقاً دون حاجة لدعوة الخصوم إلا إذا رأت المحكمة<sup>(190)</sup> أو قاضي الأمور المستعجلة خلاف ذلك<sup>(191)</sup>، بعكس الطلب الموضوعي الذي ينظر أمام أول درجة مرافعة وينظر أمام محكمة الدرجة الثانية تدقيقاً أو مرافعة بحسب الأحوال<sup>(192)</sup>.

**المطلب السادس: الاختيار بين الطلب المستعجل بالإخلاء وطلب منع المعارضة:**

يثار هنا التساؤل حول إمكانية الاختيار بين الدعويين والجمع بينهما، وفي الواقع لا شبهة في أن من حق المؤجر أن يختار بينهما وفقاً لما يراه محققاً لمصلحته، وفي هذه الحالة سيختار الدعوى التي تقربه من الوصول إلى مبتغاه بإجراءات ميسرة وأقل تعقيداً وسيضع في اعتباره النظام القانوني الذي يحكم كلا منهما معتمداً إياه كأساس للمفاضلة، ومن المرجح أن يكتفي بإحدهما ما دامت تغنيه عن الأخرى.

أما الجمع بين الدعويين بأن يتقدم المؤجر بطلب موضوعي بمنع معارضة المستأجر له في الانتفاع بالمأجور، وعلى هامش الدعوى الموضوعية يتقدم بطلب مستعجل بالإخلاء، فلا يتعارض مع القواعد العامة التي لا تمنع من الجمع بين الدعوى الموضوعية والطلب المستعجل<sup>(193)</sup> بالنظر إلى أن لكل منهما غاية محددة وأن إحداها تكمل الأخرى ومن خلالهما معا يحصل المدعي (المؤجر) على أقصى قدر من الحماية من الناحيتين الوقتية والموضوعية، ولأن موضوع الدعويين واحد، والحكم في إحداها يغني عن الأخرى<sup>(194)</sup> - وهي حالة مستثناة من

أما الحكم القاضي بمنع معارضة المؤجر فيقبل الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم أو تبليغه، ويستفاد من ذلك أن مدة سقوط الحق في الطعن أقصر في حالة الحكم المستعجل بالإخلاء مما هي عليه في حالة الحكم الموضوعي بمنع المعارضة.

5. من حيث قابلية الحكم للطعن المباشر: من المقرر أن الأحكام الفرعية التي تصدر أثناء نظر الدعوى ولا تنتهي بها الخصومة لا تقبل الطعن الفوري (المباشر) ويتعين على المحكوم ضده الانتظار إلى أن يتم الفصل في موضوع الدعوى فيكون له عندئذ الحق في الطعن في هذه الأحكام، وثمة أحكام فرعية مستثناة من حكم هذه القاعدة ومن بينها الأحكام المستعجلة<sup>(181)</sup>، بعكس الحكم الموضوعي القاضي بمنع المعارضة والذي يفرض دائماً إلى إنهاء الخصومة وارتفاع يد المحكمة عن موضوع النزاع فيقبل الطعن الفوري دون معيق.

6. من حيث قابلية الحكم القضائي للطعن فيه بطريقي الاستئناف والتمييز: لا يوجد نصاب قيمي للطعن بالاستئناف في الحكم المستعجل<sup>(182)</sup>. بينما يوجد نصاب للطعن بهذا الطريق في الحكم الموضوعي: فإذا لم تزد قيمة الادعاء موضوع الدعوى على مائتين وخمسين ديناراً كان الحكم نهائياً ما لم يتعلق بدعاوى إخلاء المأجور<sup>(183)</sup>، ومن جهة أخرى لا يقبل الحكم المستعجل -كقاعده- الطعن بطريق التمييز إلا بإذن رئيس محكمة التمييز أو من يفوضه بذلك<sup>(184)</sup>، أما الحكم الموضوعي فيقبل الطعن بهذا الطريق إذا زادت قيمة موضوع الحكم المطعون فيه على عشرة آلاف دينار<sup>(185)</sup>، أما الأحكام الأخرى فلا تقبل الطعن إلا بإذن رئيس محكمة التمييز أو من يفوضه<sup>(186)</sup>.

7. من حيث المحكمة المختصة بالطعن بطريق الاستئناف: تختص المحكمة الاستثنائية بنظر الطعون المتعلقة بالأحكام الموضوعية الصادرة عن محاكم الصلح إذا تجاوزت قيمة المدعي به فيها ألف دينار<sup>(187)</sup>، أما الأحكام التي لا تتجاوز هذه القيمة

والمستأجرين، كما كان لاستحداث نص المادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين الذي أعطى المؤجر الحق في تقديم طلب مستعجل بالإخلاء إلى ظهور إشكالية عملية بسبب التداخل الشائك بين منظومة الدعاوى المتاحة لمؤجر العقار في مواجهة المستأجر ومن مظاهر ذلك أن الإخلاء أصبح محلاً لدعوى موضوعية وأخرى مستعجلة، وأن الطلب المستعجل بالإخلاء الذي جاء به قانون المالكين والمستأجرين الجديد لا يخرج عن نظام القضاء المستعجل المقرر في قانون أصول المحاكمات المدنية باستثناء أنه يواجه حالة خاصة تحيط بها القواعد العامة للقضاء المستعجل، إلى جانب أن الطلب الوتقي المستحدث يواجه نفس الحالة التي كانت تعالج قبل التعديل بدعوى منع المعارضة، وهو ما يثير التساؤل حول هذا التعديل، وإذا كان يراد به الاستعاضة عن دعوى منع المعارضة، وهي دعوى موضوعية غير مسماة بالطلب المستعجل بالإخلاء وهو طلب ووتقي أم الإبقاء عليهما مع ترك الخيار للمدعي!

### نتائج الدراسة

يتيح قانون المالكين والمستأجرين الأردني بصيغته المعدلة للمؤجر التصدي لإخلاء المستأجر بالتزاماته العقدية بدعوى إخلاء المأجور الموضوعية ودعوى مستعجلة بطلب الإخلاء إلى جانب دعوى الفسخ ودعوى منع المعارضة المقررتين وفق القواعد العامة في القانون المدني. وقد تبين لنا أن لدعوى الفسخ نطاق قانوني محدد حيث تواجه إخلال المستأجر بالتزاماته العقدية، وتختلف عن دعوى الإخلاء الموضوعية المقررة بموجب المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين، لأسباب لا تقتصر على إخلال المستأجر بالتزاماته العقدية وإنما لأسباب أخرى لا علاقة لها بالالتزامات التي يترتبها عقد الإيجار، فهناك حالات يمكن أن تبرر إقامة أي من الدعويتين وحالات أخرى لا مجال فيها لغير دعوى الإخلاء. أما دعوى منع المعارضة فتستند إلى معارضة المستأجر للمؤجر في الإنتفاع بالمأجور عندما لا يستند المستأجر في انتفاعه بالمأجور لسبب مشروع، وهو

حكم القواعد العامة للقضاء المستعجل - بسبب وحدة المحل في الدعويتين، فإن الجمع بينهما لا يبدو مبرراً أو مجدياً. وإذا كان هدف المشرع من نص المادة (21) سالفة الذكر أن يوفر حماية ووتقية للمؤجر بأن يمكنه من الوصول إلى غايته بإجراءات سريعة وميسرة، فقد كان بإمكانه الوصول إلى هذه الغاية بتقرير اعتبار دعوى منع المعارضة من الدعاوى التي تنظر على وجه السرعة.

### الخاتمة

تطرقنا في هذه الدراسة للدعاوى التي يحق للمؤجر إقامتها في مواجهة المستأجر المخل بأحد التزاماته التي يترتبها عقد إيجار أماكن السكن والمحال التجارية، ولم تخرج عن دعاوى الفسخ والإخلاء ومنع المعارضة ثم أخيراً الطلب المستعجل بالإخلاء، ولقد رأينا أن لكل من هذه الدعاوى خصائصه المتفردة وشروطه الخاصة، وأن حق المؤجر في الخيرة بينها يتوقف على استيفاء الشروط المطلوبة لكل منها من جهة، وعلى كون أي منها أيسر منالاً وأكثر تحقيقاً لمصلحة الخصم (المؤجر) من جهة أخرى. ولقد أسهمت التعديلات التي أحدثها المشرع على قانون المالكين والمستأجرين في خلق أوضاع قانونية جديدة من أبرزها إلغاء حق الامتداد القانوني بالنسبة للعقود المستقبلية والإبقاء على هذا الحق بالنسبة للعقود المبرمة قبل نفاذ القانون الجديد، وقد انعكس هذا الأمر على الأدوات التي يمكن للمؤجر أن يواجه بها إخلال المستأجر بالتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار، فقد أصبح بإمكان المؤجر التصدي لتجاوزات المستأجر بالنسبة للعقود الجديدة مستخدماً أي من الدعويتين الفسخ أو الإخلاء، خلافاً لما كان عليه الحال في السابق حيث تم تكريس دعاوى الفسخ للتصدي لإخلال المستأجر بالتزاماته العقدية خلال فترة العقد الأولى. في حين كرست دعاوى الإخلاء للمؤجر لمواجهة حق المستأجر في الامتداد القانوني إذا أخل الأخير بأحد التزاماته العقدية أو تحققت إحدى الحالات الواردة في المادة الخامسة من قانون المالكين

ما ينطبق على الحالة التي أشارت إليها المادة 21 من القانون والمتعلقة بالحالة التي ينتهي فيها العقد ويرفض المستأجر إعادة العين المؤجرة للمؤجر دون وجه حق، الأمر الذي يفيد بأن المادة 21 لا تضيف جديداً ويغني عنها دعوى منع المعارضة لا سيما عندما يقرر المشرع أن تنظر على وجه السرعة، كما تغني عنها القواعد العامة للقضاء المستعجل.

وفي ضوء ما تقدم نقترح على المشرع ما يأتي:  
أولاً: أن تقتصر المطالبة بالإخلاء على الدعوى الموضوعية المقررة استناداً إلى نص المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين.

ثانياً: وإذا تعلق الأمر بإخلال المستأجر بالتزاماته العقدية، يكون من حق المؤجر الخيار بين دعوى الإخلال ودعوى الفسخ، وإن كانت الأولى أجدى للمؤجر.

ثالثاً: إلغاء نص المادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين الذي لم يأت بجديد وتغني عنه دعوى منع معارضة المستأجر للمالك في الانتفاع بالمأجور والتي تفضي إلى إرغام المستأجر على التنفيذ العيني لالتزامه برد العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني.

رابعاً: الإحالة إلى القواعد العامة للقضاء المستعجل المقررة في قانون أصول المحاكمات المدنية وهي تحيط بكافة المسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت والتي تشمل بالقطع الحالة الخاصة الواردة في المادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين، وبذلك يكون للمؤجر الحق في اللجوء إلى هذا القضاء للتقدم بطلب مستعجل في فترة قياسية لاسترداد العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد.

## الهوامش

1. القانون رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانونين رقم (30) لعام 2000 ورقم (17) لعام 2009.
2. القانون رقم (17) لعام 2009.
3. راجع المادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين بصيغته الجديدة المعدلة بالقانون رقم (17) لعام 2009.
4. راجع الفقرة (ب) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين.
5. راجع الفقرة (أ) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين.
6. القرار التمييزي رقم 2009/1524 تاريخ 29/10/2009 منشورات مركز عدالة
7. (السنهوري، 1981، ص974، بند477 وما بعدها)، (مرقس، 1987، ص640، بند335).
8. (السنهوري، 1981، ص641، ص956)، (مرقس، 1987، ص641، ص).
9. (السنهوري، 1981، ص953، بند446)، (مرقس، 1987، ص643، بند338 وما بعدها)، (زكي، 1978، ص404، بند212).
10. (السنهوري، 1981، ص959، بند470)، (مرقس، 1987، ص647، بند339).
11. (السنهوري، 1981، ص959، بند469)، (مرقس، 1987، ص645، بند338)، (زكي، 1978، ص406، بند212).
12. (السنهوري، 1981، ص1001-1002، بند489)، (مرقس، 1987، ص655، بند344)، (زكي، 1978، ص413، بند218).
13. (السنهوري، 1981، ص1001، بند489)، (مرقس، 1987، ص653، بند344)، (زكي، 1978، ص414، بند218).
14. (السنهوري، 1981، ص991، بند485)، (مرقس، 1987، ص655، بند344)، (زكي، 1978، ص413، بند218).
15. (زكي، 1978، ص414، بند212)، (السنهوري، 1981، ص485، بند991) وليس شرطاً أن يسبق الإعذار الدعوى ويكفي أن يرد في لائحتها (صحيفة الدعوى)، (مرقس، 1987، ص647، بند338) - (زكي، 1978، ص405، بند212). علماً بأن هناك حالات لا ضرورة فيها لإعذار المدين وهي: أ- إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين. ب- إذا كان محل الالتزام تعويضاً ترتب على عمل غير مشروع. ت- إذا كان محل الالتزام رد شيء يعلم المدين أنه مسروق. ث- إذا صرح المدين كتابة أنه لا يريد القيام بالتزامه، راجع المادة 362 من القانون المدني وأيضاً (السنهوري، 1981، ص963، بند473).
16. (السنهوري، 1981، ص956، بند468)، (زكي، 1978، ص419-416، بند220).
17. القانون رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانونين رقم (30) لعام 2000 ورقم (17) لعام 2009.
18. قارن (أبو الوفا، 1982، التعليق، ص125)، الذي يرى بأن دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر المتخلف عن الوفاء بالأجرة هي دعوى بفسخ عقد الإيجار، وتجدر الإشارة إلى أن الإخلاء في القانون المصري هو أثر يترتب على فسخ العقد في حالة إخلال المستأجر بأحد التزاماته ولا توجد دعوى مسماه بهذا الاسم كما هو الحال في القانون الأردني.
19. راجع القرار التمييزي رقم 3265/2007 تاريخ 12/6/2008، منشورات مركز عدالة، ومع ذلك فقد سبق لهذه المحكمة أن قضت بأن تخلف المدعى عليه عن دفع الأجر المستحق عليه في عقد الإيجار الذي استمر بين الطرفين عن طريق التجديد، موجب لفسخ عقد الإيجار وإخلاء المأجور: القرار التمييزي رقم 1824/2004 تاريخ 19/8/2004، منشورات مركز عدالة.
20. انظر القرار التمييزي رقم 594/88 ص1456

25. راجع المادة (1/أ/5) من قانون المالكين والمستأجرين.
26. (شنب، 1965، ص200، بند161) ويرى هذا الفقيه أن للمؤجر أن يختار في مثل هذه الحالة بين دعويين: دعوى شخصية تستند إلى عقد الإيجار وهي دعوى الإخلاء ودعوى عينية تثبت له إذا كان مالكا للعين المؤجرة أو كان له عليها حق عيني آخر وهي دعوى استحقاق، الإشارة السابقة.
27. راجع القرار التمييزي رقم 495/81 ص505 لعام 1982 والذي جاء فيه «يلتزم المستأجر بإخلاء المأجور عند انتهاء مدة الإجارة ويكون الحكم باعتباره غاصبا وإلزامه بعدم معارضة المؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار صحيحا وموافقا للقانون».
28. راجع المادة 2 من قانون المالكين والمستأجرين تحت بند تعريفات.
29. راجع القرار التمييزي رقم 1557/1995 تاريخ 12/11/1995، منشورات مركز عدالة.
30. راجع القرار التمييزي رقم 746/2000 تاريخ 29/8/2000، منشورات مركز عدالة.
31. راجع المادة (1/ج/5) من قانون المالكين والمستأجرين.
32. ولم يشترط المشرع سبق توجيه إنذار عدلي قبل إقامة دعوى الإخلاء بالنسبة للحالات الأخرى المبررة لطلب الإخلاء والواردة في الفقرات من (10-3) من قانون المالكين والمستأجرين.
33. انظر على سبيل المثال نص الفقرة (9) من المادة 5/ج من قانون المالكين والمستأجرين التي تعطي مالكا العقار إذا لم يكن مقيما في المنطقة التي يقع فيها عقاره ولا يملك عقارا غيره، الحق في تخلّته ليسكن فيه عند عودته إلى تلك المنطقة شريطة أن يشترط ذلك في العقد، وكذلك نص الفقرة العاشرة من نفس المادة التي تعطي المالك نفس الحق إذا أنشأ المستأجر على أرض خاصة به أو تملك عقارا مناسباً لممارسة أعماله أو سكنه
- عام 1989 والذي جاء فيه «أضفى كل من قانون المالكين والمستأجرين (الصادر عام 1953 والقانون المعدل له الصادر 1982) الحماية على المستأجر ومنحه حق الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة العقد وحدد الحالات التي يجوز فيها الإخلاء، وبذلك فإن أحكام القانونين لا تسري إلا بعد إنتهاء مدة العقد ولا يجوز إقامة الدعوى لطلب الإخلاء بالاستناد إلى قانون المالكين والمستأجرين خلال مدة العقد بل يتوجب إقامتها بعد انقضاءها وفي نفس الاتجاه: القرار التمييزي 1215/93 ص2922 لعام 1994.
21. القرار التمييزي الصادر عن محكمة التمييز بصفتها الحقوقية رقم 26/2001 تاريخ 19/12/2001 المنشور على الصفحة 246 من عدد المجلة القضائية رقم 2 تاريخ 1/1/2001 والقرار رقم 1559/1997 تاريخ 21/8/1997، منشورات مركز عدالة.
22. القرار التمييزي رقم 749/1998 تاريخ 1/6/1998 المنشور على الصفحة 370 من عدد المجلة القضائية رقم 6 تاريخ 1/1/1998. وفي الاتجاه نفسه ذهب قضاء التمييز إلى القول بأن العقد الجديد المبرم بين المالك الجديد والمستأجر يلغي العقد المبرم مع المالك القديم ويستوجب إقامة دعوى فسخ العقد وليس إخلاء مأجور في السنة الأولى من إبرامه: القرار التمييزي رقم 214/2000 تاريخ 15/5/2000 المنشور على الصفحة 2827 من عدد مجلة نقابة المحامين الصادر بتاريخ 1/1/2002.
23. راجع القانون رقم 30 لعام 2000 والقرار التمييزي رقم 1260/2005 تاريخ 11/8/2005 والذي جاء فيه بأن قانون المالكين والمستأجرين لا يطبق على عقود الإيجار التي أبرمت بعد نفاذ القانون رقم 30 لعام 2000.
24. راجع المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لعام 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم 30 لعام 2000 والقانون رقم 18 لعام 2009، وايضا: (العبيدي، 2005، ص59).

- بدلا عن المأجور في المنطقة التي يقع فيها العقار.
34. راجع المواد من -245 248 من القانون المدني الأردني رقم 43 لعام 1976.
35. ثمة فارق بين الصفة في الدعوى وهي صفة موضوعية وشرط لقبول الدعوى والصفة في التقاضي وهي صفة إجرائية وشرط لصحة الخصومة: (راغب، 2001، ص147)، ويثار تخلف الأولى على هيئة دفع بعدم القبول فيما يثار تخلف الثانية على هيئة دفع شكلي بالبطلان (راغب، 2001، ص148).
36. راجع الفقرة الثانية من المادة (2) (تعريفات) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لعام 1994 وتعديلاته.
37. القرار التمييزي رقم 337/1993 تاريخ 15/6/1993، منشورات مركز عدالة.
38. القرار التمييزي رقم 679/1996 تاريخ 1/4/1996، منشورات مركز عدالة.
39. (والي، 2009، ص58، بند31)، (ابوالوفا، مرافعات، 1980، ص-110 بند101)، (القضاة، 2008، ص172).
40. (الشوشاري، 2002، ص100)، وانظر تمييز حقوق (179/86) ص1331 لعام 1988، (537/86) ص1766.
41. (شوشاري، 2002، ص101) وانظر تمييز حقوق (1041/93) ص2868.
42. (غانم، 1966، ص27)، (زكي، 1978، ص407، بند215)، وهو عكس وجهة النظر التي تبنتها محكمة التمييز والتي ترى جواز الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه لكن ذلك لا يعفي من الإنذار ما لم يتفق المتعاقدان صراحة على الاعفاء منه: القرار التمييزي رقم 753/2008 تاريخ 4/1/2009، منشورات مركز عدالة.
43. (زكي، 1978، ص414، بند218)، (مرقس، 1987، ص657، بند344)،
- (غانم، 1966، ص29).
44. راجع المادة (5/ج/1) من قانون المالكين والمستأجرين.
45. (محيسن، 2007، ص226 وما بعدها) مقالة منشورة في مجلة الحقوق الصادرة عن كلية الحقوق - جامعة البحرين.
46. راجع القرارين التمييزيين: رقم 97/92 ص2524 لسنة 1994 ورقم 179/86 ص1331 لسنة 1988 وانظر أيضا بحثنا الموسوم (بالطبيعة القانونية للإنذار العدلي في دعاوى إخلاء المأجور المنشور في مجلة الحقوق، كلية الحقوق - جامعة البحرين، المجلد الرابع، العدد الثاني، يوليو 2007، ص235 وما بعدها).
47. القرار التمييزي رقم 1891/2005 تاريخ 16/10/2005، منشورات مركز عدالة.
48. راجع القرار التمييزي رقم 1851/1998 تاريخ 28/2/1999 المنشور على الصفحة 403 من عدد المجلة القضائية رقم 2 تاريخ 1/1/1999.
49. (السنهوري، 1981، ص963، بند473).
50. (محيسن، 2007، ص245 وما بعدها).
51. (محيسن، 2008، ص38 وما بعدها).
52. (محيسن، 2008، ص44).
53. (محيسن، 2008، ص22).
54. (زكي، 1978، ص409، بند216) ويجوز للمحكمة أن تمنح المدين مهلة إذا اقتضت الظروف ذلك، ولها أن ترفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام برمته، (السنهوري، 1981، ص953، بند466)، (غانم، 1966، ص28)، (سلطان، 1987، ص258-259، بند373).
55. (زكي، 1978، ص409)، (السنهوري، 1981، ص953)، (غانم، 1966، ص28)، (سلطان، 1987، ص258-259).
56. راجع الفقرة الثالثة من المادة 52 من قانون

## أصول المحاكمات المدنية.

57. القرار التمييزي رقم 593/2008 تاريخ 11/11/2008، منشورات مركز عدالة.
58. راجع الفقرة الثانية من المادة 52 من قانون أصول المحاكمات المدنية، وأيضاً: (ابو الوفا، التعليق، 1982، ص124)، (الزعبي، 2007، ص144).
59. راجع الفقرة الأولى من المادة الثالثة من قانون محاكم الصلح التي تنص على أن « لقضاة الصلح النظر في دعاوى الحقوق والتجارة المتعلقة بدين أو عين منقول أو غير منقول بشرط أن لا تتجاوز قيمة المدعى به سبعة آلاف دينار» وما زاد عن ذلك تختص به محاكم البداية صاحبة الولاية العامة.
60. راجع المادة 28/2 من قانون محاكم الصلح الاردني.
61. راجع القرار التمييزي رقم 2361/1997 تاريخ 22/1/1998 منشورات مركز عدالة. والقرار رقم 2007/2010 تاريخ 7/10/2010 والقرار رقم 3570/2012 تاريخ 16/12/2012 منشورات مركز عدالة.
62. وفي هذا الصدد قررت محكمة التمييز بأنه حيث أن موضوع الدعوى هو إخلاء المأجور فإن القانون واجب التطبيق على وقائعها هو قانون المالكين والمستأجرين: تمييز حقوق رقم 2409/1998 تاريخ 12/12/1998 المنشور على الصفحة 194 من عدد المجلة القضائية رقم 12 تاريخ 1/1/1998.
63. القرار التمييزي رقم 1041/1993 تاريخ 7/12/1993 ونفس المعنى القرار رقم 1244/2001 تاريخ 15/4/2001، منشورات مركز عدالة.
64. (السنهوري، 1981، ص966 وما بعدها، بند475)، (سلطان، 1987، ص258-259)، (زكي، 1978، ص409-408، بند216).
65. راجع الفقرة ج من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين بصيغته المعدلة، وقارن
- (شنب، 1965، ص197) حيث يرى أنه ينبغي للمحكمة أن تملك السلطة التقديرية ذاتها للحكم بالإخلاء كما هو شأنها بالفسخ.
66. (السنهوري، 1981، ص968-967، بند475) وانظر المادة 246/2 من القانون المدني الأردني، وقد قضي بأنه يستفاد من المادة 246 من القانون المدني أنه في العقود الملزمة للجانبين يحق للدائن إذا لم يوف أحد العاقدين (المدين) بما وجب عليه للآخر بعد إعداره المدين، المطالبة بتنفيذ العقد أو فسخه: القرار التمييزي رقم 1979/2009 تاريخ 24/12/2009 منشورات مركز عدالة .
67. راجع المادة (5/ج/1) من قانون المالكين والمستأجرين.
68. (زكي، 1978، ص411-409، بند217-218) وراجع المادتين (245 و247) من القانون المدني الأردني رقم (13) لعام 1976، (سلطان، 1987، ص257، بند370 وما بعده)، راجع في ذلك القرار التمييزي رقم 753/2008 تاريخ 4/1/2009، منشورات مركز عدالة وقد جاء فيه يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه.
69. (السنهوري، 1981، بند480 ص982 وما بعدها).
70. (السنهوري، 1981، ص997، بند487 وما بعدها).
71. (زكي، 1978، ص416 وما بعدها، بند220) وقارن جمهور الفقه الذي يقصر الأثر الرجعي للفسخ على العقود الفورية بدعوى أن العقود المستمرة ومنها عقد الإيجار تستعصي بطبيعتها على هذا الأثر لأن الزمن فيها معقود عليه وما انقضى منه لا يمكن الرجوع فيه: (السنهوري، 1981، ص207، بند66) انظر في الرد على هذه الحجة، (زكي، 1978، ص416) وراجع أيضاً المادة 248 من القانون المدني

- الأردني بخصوص آثار فسخ العقد الذي يعيد المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد.
72. (السنهوري، 1981، ص974، بند476) وراجع المادة (449) من القانون المدني الأردني.
73. راجع المادة (450) من القانون المدني الأردني والتي تنص على أن «لا تسمع دعوى المطالبة بأي حق دوري متجدد كأجرة المباني والأراضي الزراعية.. الخ بانقضاء خمس سنوات على تركها بغير عذر شرعي.
74. (شوشاري، 2002، ص162).
75. القرار التمييزي رقم 794/2000 تاريخ 4/5/2000 المنشور على الصفحة 357 عدد المجلة القضائية رقم 5 تاريخ 1/1/2000.
76. القرار التمييزي رقم 1723/2000 تاريخ 16/8/2000 المنشور على الصفحة 138 من عدد المجلة القضائية رقم 8 تاريخ 1/1/2000.
77. القرار التمييزي رقم 648/1997 تاريخ 18/9/1997. منشور على الصفحة 345 من عدد المجلة القضائية الصادر بتاريخ 1/1/1997. ونفس المعنى القرار رقم 2537/1999 تاريخ 30/3/2000 المنشور على الصفحة 173 من عدد المجلة القضائية رقم 3 الصادر بتاريخ 1/1/2001.
78. القرار التمييزي رقم 670/1999 تاريخ 16/10/1999 المنشور على الصفحة 238 من عدد المجلة القضائية رقم 10 تاريخ 1/1/1999.
79. القرار التمييزي رقم 2760/2000 تاريخ 19/4/2001 ونفس المعنى القرار رقم 746/2000 تاريخ 29/8/2000 منشورات مركز عدالة والذي جاء فيه أن إقامة دعوى منع معارضة تتعلق بذات العقار موضوع دعوى إخلاء المأجور وعلى نفس المدعى عليه على سند من القول بأن المدعى عليه يضع يده على العقار موضوع الدعويين دون وجه حق لا يقوم على أساس من القانون لكون يد المدعى عليه غير غاصبة للمأجور وأن إشغاله له يستند إلى عقد إيجار أقر به المدعي واستند إليه في طلب الإخلاء.
80. القرار التمييزي رقم 2544/1998 تاريخ 1/5/1999 المنشور على الصفحة 219 من عدد المجلة القضائية رقم 5 تاريخ 1/1/1999.
81. (شوشاري، 2002، ص162 وما بعدها).
82. تمييز حقوق (1010/95)، ص3374 لعام 1996، (347/79) ص494 لعام 1980، (300/99) ص3253 لعام 2000.
83. تمييز حقوق (1415/93) ص2958 لعام 1994، (1159/93)، ص2888 لعام 1994.
84. القرار التمييزي رقم 928/1993 تاريخ 16/10/1993 منشورات مركز عدالة.
85. تمييز حقوق (1479/96) ص1107 لعام 1997، راجع القرار التمييزي رقم 1479/1996 تاريخ 19/9/1996 منشورات مركز عدالة.
86. تمييز حقوق (1167/95) ص3386 لعام 1996.
87. راجع القرار التمييزي رقم 716/1988 تاريخ 29/8/1988 منشورات مركز عدالة، والذي جاء فيه بأنه لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة مدة الإجارة ولا أن يحدث في المأجور تغييرا يمنع من الانتفاع به أو يخل به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها وإلا كان ضامنا، وهو ما يرتب عليه منع معارضته للمدعي في الانتفاع بالمأجور وإعادة الحال إلى ما كان عليه وإلزامه بالتعويض عما لحق المدعي من ضرر.
88. راجع المادة (13) من هذا القانون.
89. القرار التمييزي رقم 1143/2002 تاريخ 12/5/2002 منشورات مركز عدالة.
90. القرار التمييزي رقم 1821/1997 تاريخ 10/11/1997 منشور على الصفحة 315 من عدد المجلة القضائية رقم 5 تاريخ

101. القرار التمييزي رقم 1562/1998 تاريخ 20/2/1999 المنشور على الصفحة 2210 من عدد مجلة نقابة المحامين الصادر بتاريخ 1/1/1999.
102. القرار التمييزي رقم 859/2001 تاريخ 3/7/2001 منشورات مركز عدالة.
103. يرى الفقه شروطاً لا بد من توافرها لقبول الدعاوى بعضها عام مطلوب في جميع الدعاوى كشرط المصلحة في الدعوى (راجع نص المادة الثالثة من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني) وبعضها الآخر خاص ببعض الدعاوى / كسبق توجيه إنذار عدلي في دعاوى إخلاء المأجور، وكشرط إقامة دعوى الشفقة في ميعاد محدد وهكذا: (راجع (راغب، 2001، ص107).
104. القرار التمييزي رقم 184/1970 تاريخ 7/6/1970 منشور على الصفحة 488 من عدد مجلة نقابة المحامين الصادر بتاريخ 1/1/1970.
105. القرار التمييزي رقم 348/1990 تاريخ 2/10/1990 منشورات مركز عدالة.
106. راجع المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009 والقانون المعدل له رقم 30 لسنة 2000.
107. راجع المادة 28 من قانون البيئات الأردني بصيغته المعدلة بالقانون رقم 37 لسنة 2001.
108. القرار التمييزي رقم 2024/1999 تاريخ 28/9/1999 منشورات مركز عدالة.
109. راجع المادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لعام 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم (17) لعام 2009.
110. ويقصد بها الحالات المتعلقة بالعقود المبرمة بعد تاريخ 31/8/2000، راجع الفقرة (أ) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين.
111. راجع الفقرة (ج) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين.
- 1/1/1997 ونفس المعنى القرار رقم 1371/2002 تاريخ 25/6/2002 منشورات مركز عدالة.
91. القرار التمييزي رقم 1929/1998 تاريخ 20/2/1999 منشورات مركز عدالة.
92. راجع نص المادة (36/1) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني الذي يعقد الإختصاص في دعاوى الحقوق الشخصية أو الأموال للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه.
93. راجع في ذلك القرار التمييزي رقم 568/1985 تاريخ 23/9/1985 الذي جاء فيه من حق ورثة المستأجر الانتفاع بالمأجور وعليه فإن الدعوى التي ينبغي أن تقام على المدعى عليه بإلزامه بتسليم المأجور للمدعي هي دعوى تخلية مأجور وليست دعوى منع معارضة.
94. راجع القرار التمييزي رقم 84/1970 تاريخ 7/6/1970 منشور على الصفحة 488 من مجلة نقابة المحامين الصادرة بتاريخ 1/1/1970.
95. القرار التمييزي رقم 957/1996 تاريخ 9/11/1996 منشورات مركز عدالة.
96. راجع المادة 66 من القانون المدني الاردني ولا مجال لأعمال حكم هذه المادة عندما يقتصر طلب المدعي على منع معارضته المدعى عليه: قرار تمييزي رقم 91/1987 تاريخ 15/4/1987 منشورات مركز عدالة.
97. القرار التمييزي رقم 348/1990 تاريخ 2/10/1990 منشورات مركز عدالة.
98. القرار التمييزي رقم 1723/2000 تاريخ 16/8/2000 المنشور على الصفحة 138 من عدد المجلة القضائية رقم 8 تاريخ 1/1/2000.
99. القرار التمييزي رقم 701/2002 تاريخ 20/3/2002 منشورات مركز عدالة.
100. راجع المادة 52/3 من قانون أصول المحاكمات المدنية الاردني.

112. راجع الفقرة (ب) من المادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين الجديد.
113. راجع الفقرة (1/ب/21) من قانون المالكين والمستأجرين.
114. عالج المشرع المصري هذه الحالة إذا توافرت حالة الاستعجال بالسماح للمؤجر بأن يتقدم إلى القضاء المستعجل بطلب رد العقار شريطة أن يكون انتهاء العقد غير متنازع عليه نزاعاً جدياً، (شنب، 1965، ص202، بند161).
115. راجع الفقرة (ج) من المادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين.
116. (راغب، 2001، ص311)، (أبو الوفا، مرافعات، 1980، ص329، بند292)، (القضاة، 2008، ص71)، (عبد التواب، 1984، ص33 وما بعدها)، (جميعي، 1966، ص157)، (مسلم، 1978، ص257، بند242)، (عبد التواب، 1984، ص12)، (الحمصي، 1996، ص64)، (إبراهيم، 1983، ص407)، (فودة، 1995، ص151، بند98).
117. (راغب، 2001، ص308)، (أبو الوفا، مرافعات، 1980، ص331-330، بند294)، (القضاة، 2008، ص72)، (والي، 2009، ص130، بند80)، (زغلول، 2001، ص680، بند326)، (جميعي، 1966، ص155)، (مسلم، 1978، ص252، بند237)، (الحمصي، 1996، ص86)، (إبراهيم، 1983، ص421) (فودة، 1995، ص148، بند95).
118. (والي، 2009، ص127-70، بند79)، (راغب، 2001، ص313)، (أبو الوفا، مرافعات، 1980، ص329، بند292)، (مسلم، 1978، ص258، بند243)، (الحمصي، 1996، ص60).
119. (أبو الوفا، 1982، التعليق ص46) (عبد التواب، 1984، ص41-40، ص256 وما بعدها).
120. (الصاوي، 2000، بند228 ص387)، (أبو الوفا، مرافعات، 1980، ص330 بند293)، (والي، 2009، ص128، بند79)، (القضاة، 2008، ص70)، (والي، 2009، ص128)، (عبد التواب، 1984، ص12)، (الحمصي، 1996، ص61).
121. (الصاوي، 2000، ص388، بند228)، (الحمصي، 1996، ص61).
122. (راغب، 2001، ص307-306)، (جميعي، 1966، ص170)، (الحمصي، 1996، ص61)، (عبد التواب، 1984، ص25-24).
123. (زغلول، 2001، ص663، بند318)، (أبو الوفا، مرافعات، 1980، ص329-328، بند290)، (الصاوي، 2000، ص386-385، بند226)، (والي، 2009، ص127، بند79).
124. راجع المادة 32 من قانون أصول المحاكمات المدنية الاردني.
125. (راغب، 2001، ص313-312)، (زغلول، 2001، ص678، بند326)، (أبو الوفا، مرافعات، 1980، ص336 - 370، بند298)، (القضاة، 2008، ص70)، (والي، 2009، ص128)، (الصاوي، 2009، ص385، بند226).
126. راجع المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، (فودة، 1995، ص173، بند121).
127. (والي، 2009، ص130، بند80)، (راغب، 2001، ص308)، (صاوي 2000، ص390، بند231)، (القضاة، 2008، ص72).
128. (الصاوي 2000، ص409-408، بند258).
129. الطعن رقم48 لسنة19 ق جلسة19/11/23
130. الطعن رقم 151 لسنة19 ق جلسة 22/3/1951
131. (فودة 1955، ص173، بند121)، (الصاوي 2000، ص409-408، بند258)، (عبد التواب، 1984، ص28-27).
132. استئناف عمان - أمور مستعجلة 1076/92 مشار إليه في الحمصي ص117-116.

133. تمييز حقوق 670/1995 تاريخ 21/5/1995 منشورات مركز عدالة.
134. وتنتهي هذه العقود بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد: راجع الفقرة (ب) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لعام 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم (17) لسنة 2009.
135. راجع الفقرة الأولى من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين بصيغته المعدلة.
136. راجع الفقرة الأولى من المادة (32) من قانون اصول المحاكمات المدنية، وأيضا (المصري، 2003، ص67)، (الحمصي، 1996، ص125).
137. (ابو الوفا، مرافعات، 1980، ص330، بند294)، (والي، 2009، ص129، بند80)، (المصري، 2003، ص67).
138. (الصاوي، 2000، ص-408 409، بند258).
139. انظر المادة (32/10) من قانون اصول المحاكمات المدنية.
140. (أبو الوفا، مرافعات، 1980، ص335، بند296)، (الصاوي، 2000، ص-390 بند231)، (والي، 2009، ص130، بند80).
141. وهو ما يعبر عنه بركن الاستعجال تجنبا من مغبة التأخير وما يترتب عليه من أضرار بالغة بمصالح الفرقاء (الصاوي، 2000، ص390، بند231)، (والي، 2009، ص130، بند80)- (أبو الوفا، مرافعات، 1980، ص72، بند294).
142. راجع في ذلك (الصاوي 2000، ص-408 409، بند 258) والأحكام القضائية المشار إليها في الحواشي (1، 2، 3) و(فودة 1995، ص173، بند 121)، ومن أحكام القضاء المصري الطعن رقم 48 لسنة 19 لسنة 19/11/1950 ورقم 151 لسنة 19/3/1951 وتقرر هذه الأحكام اختصاص قاضي الامور المستعجلة بطرد المستأجر من العين المؤجرة تأسيسا على توافر حالة الاستعجال وعلى أن حيازة المستأجر أصبحت بغير سند قانوني.
143. لا يحوز الحكم المستعجل حجية أمام القضاء الموضوعي لكنه يحوز حجية الأمر المقضي أمام القضاء المستعجل نفسه في حدود معينة ما بقيت الظروف التي أملت اتخاذه على حالها: انظر (أبو الوفا، مرافعات، 1980، ص339، بند299)، (أبو الوفا، أحكام، 1980، ص488، بند 238) وبعبارة أخرى تحوز الحماية التي يمنحها حجية الأمر المقضي، لكنها حجيه مؤقتة بطبيعتها (والي، 2009، ص133، بند81).
144. راجع المادة (21/ج) من قانون المالكين والمستأجرين.
145. من المقرر أن مناط اختصاص القاضي المستعجل هو الحكم في المسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت وأن يكون المطلوب إجراء وقتيا لا يمس أصل الحق: راجع في ذلك (عبد التواب 1984، ص24 وما بعدها) والأحكام القضائية المشار إليها، وأيضا (أبو الوفا 1980، ص336 وما بعدها، بند 298 وما بعدها)، (والي 2009، ص129، بند 80)، (فودة 1995، ص143 وما بعدها، بند 94 وما بعده)، (مسلم 1978، ص252، بند 237)، (راغب 2001، ص306 وما بعدها)، (الحمصي 1996، ص64 وما بعدها).
- 146 (حسن 1996، ص137، بند 105)، (راغب 2001، ص313)، (القضاة 2008، ص85).
147. (أبو الوفا 1980، ص339، بند 299)، (والي 2009، ص145، بند 88)، (مسلم 1978، ص258، بند 243)، (الحمصي 1996، ص205)، (الشعلة 1998، ص118، رقم 12) وانظر الطعن رقم 99 لسنة 37 ق جلسة 12/12/1972 س3423 ص1957 وقد جاء فيه الأحكام الصادرة من قاضي الأمور المستعجلة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة، هي أحكام وقتية لا تحوز قوة الأمر المقضي فيما قضت به فلا تلتزم محكمة الموضوع عند الفصل في أصل النزاع بالأخذ بالأسباب التي استند اليها القاضي المستعجل في الحكم بالإجراء

- المدعي عليه ولا ينعقد الاختصاص لمحكمة موطن العقار مالم يكن المطلوب في الدعوى حقا عينيا عقاريا أو حيازة، راجع المادة (37/1) من القانون ذاته. 156. راجع المادة (45) من قانون أصول المحاكمات المدنية، (الحمصي، 1996، ص192).
157. راجع المادة (136/) من قانون أصول المحاكمات المدنية التي تنص على إنه: في دعاوى الحقوق الشخصية أو المنقولة يكون الإختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعي عليه و ينعقد الإختصاص لمحكمة موطن العقار إذا كان المطلوب في الدعوى حقا عينيا أو حيازة (المادة 37/1/الأصول المدنية) ولا ينطبق ذلك على دعاوى إخلاء المأجور وإن كانت متعلقة بالعقار، وانظر: (القضاة، 2008، ص145).
158. المادة (178/1) من قانون أصول المحاكمات المدنية.
159. لا تكون الأحكام القضائية المدنية وفقا للقانون الاردني إلا وجاهية (وهي التي تصدر في مواجهة المدعي عليه) أو وجاهية اعتبارية (وهي التي تصدر في حال حضور أي من فرقاء الدعوى أية جلسة من جلسات المحاكمة ولو تخلف بعد ذلك) أو بمثابة الوجيهي (وهي التي تصدر في حال تخلف المدعى عليه عن حضور الجلسة الاولى): راجع المادة (67) بفقرتيها (1) و(2) من قانون أصول المحاكمات المدنية وأيضاً (القضاة، 2008، ص223).
160. المادة (178/2) من قانون أصول المحاكمات المدنية.
161. راجع المادة (191/1) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتي تنص على أنه «يقبل الطعن أمام محكمة التمييز في الأحكام الصادرة عن محاكم الاستئناف في الدعاوى التي تزيد قيمتها على عشرة آلاف دينار.
162. راجع الفقرة الثانية من المادة (191) من قانون أصول المحاكمات المدنية ويشترط للطعن في
- الوقتي. (وبأن الحكم الذي يصدره قاضي الأمور المستعجلة لا يمس أصل الحق أو يعتبر فاصلا فيه ولا يكون له أي حجية أمام محكمة الموضوع): الطعن رقم 337 لسنة 42 ق جلسة 24/12/1977 ص28 ص1877.
148. (زغلول، 2001، ص685، بند328)، (القضاة، 2008، ص70)
149. راجع المادة (5/ج/1) من قانون المالكين والمستأجرين.
150. (الشرقاوي 1947، ص57، بند53)، (أبو الوفاء، مرافعات، 1980، ص170-110 وما بعدها)، (الصاوي، 2000، ص186، بند94)، (والي، 2009، ص67، بند37) وراجع أيضا نص المادة الثالثة من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني التي تنص على أنه لا يقبل أي طلب أو دفع لا يكون لصاحبه فيه مصلحة قائمة يقرها القانون وقد قضي بأنه يشترط لقبول الدعوى أمام القضاء المدني أن يكون لصاحبها مصلحة في اقامتها وأن تكون هذه المصلحة مستندة إلى حق ذاتي ومباشر: تمييز حقوق (283/77) ص1539، (1977/80) ص605 لعام 1981.
151. (القضاة، 2008، ص72) (الحمصي، 1996، ص195).
152. انظر الفقرة الثالثة من المادة (51) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني.
153. راجع الفقرة الأولى من المادة الثالثة من قانون محاكم الصلح المعدل رقم 30 لعام 2008.
154. راجع المادة (31) من قانون أصول المحاكمات المدنية بصيغته المعدلة بموجب القانون رقم (14) لعام 2001.
155. راجع الفقرة الأولى من المادة (36) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتي تنص على أنه في دعاوى الحقوق الشخصية أو المنقولة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن

فيمثل في إزالة التعرض الحادث وأما الوقتي فيمثل في منع تكرار مثل هذا التعرض مستقبلاً. (محمود، 2009، ص299).

170. القرار التمييزي رقم 497/1998 تاريخ 9/5/1998 المنشور على الصفحة 75 من المجلة القضائية العدد رقم 5 تاريخ 1/1/1998.

171. راجع المادة (61/2) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

172. راجع المادة (61/2) من قانون أصول المحاكمات المدنية ويسري هذا الميعاد على جميع محاكم الموضوع (الصلح والبدائية والاستئناف).

173. انظر الفقرة الأولى من المادة (60) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

174. راجع المادة (59/1) من قانون أصول المحاكمات المدنية. ولا تخضع الدعوى الموضوعية لهذا النظام إلا في بعض الحالات بقرار يصدره رئيس المحكمة أو من ينتد به إذا استدعت طبيعة الدعوى أو موضوعها أو إذا اقتصر طلب المدعي فيها على استيفاء دين أو مبلغ متفق عليه من المال مستحق على المدعى عليه وناشئ عن عقد صريح أو ضمني أو سند تعهد أو عقد مكتوب أو كفالة إذا كان الادعاء على الأصيل يتعلق فقط بدين أو مبلغ من المال متفق عليه: راجع الفقرة الثانية من المادة (60) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

175. يقوم نظام تبادل اللوائح في الدعاوى المدنية في النظام القضائي الأردني على أن يبدأ المدعي بتقديم لائحة دعوى (صحيفة دعوى) فيرد عليه المدعى عليه خلال مدة معينة بلائحة جوابية ثم يكون للمدعى أن يعقب عليها: راجع المواد (56، 59/1، 59/6) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

176. لا تحوز هذه الأحكام سوى حجية مؤقتة تزول بصدور حكم موضوعي، (الصاوي، 2000، ص386، بند226)، (والي، 2009، ص128، بند79) ولأن قاضي الأمور المستعجلة يفصل بصفة مؤقتة

هذه الحالة أن يتناول الطعن نقطة قانونية مستحدثة أو تنطوي على قدر كبير من التعقيد القانوني.

163. راجع الفقرة الثانية من المادة 176 من قانون أصول المحاكمات المدنية وأيضاً، (القضاة، 2008، ص376)، (المصري، 2003، ص73).

164. يقال إن رفع الدعوى المستعجلة من غير ذي أهلية يقبل بصفة استثنائية نظراً للسرعة التي يقتضيها الحال وأن الصفة في الدعوى المستعجلة تختلف عن الصفة في الدعوى الموضوعية (أبو الوفا، مرافعات، 1980، ص114، هامش رقم1، ص344، هامش1)، (الحمصي، 1996، ص191).

165. انظر المادة (5/ج7) من قانون المالكين والمستأجرين.

166. (المجالي، 2006، ص30)، (عبيد، 1966، ص28 وما بعدها)، (عبد الستار، 1977، ص225، بند21، 8)، (مصطفى، 1976، ص198، بند155).

167. (جميعي، 1966، ص159).

168. (شنب، 1965، ص201-200، بند161).

169. انظر: القرار التمييزي رقم (81 /495) ص505 لعام 1982 والذي جاء فيه «يلتزم المستأجر بإخلاء المأجور عند انتهاء مدة الإجارة. ويكون الحكم باعتباره غاصبا وإلزامه بعدم معارضة المؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار صحيحا وموافقا للقانون ونفس المعنى تمييز حقوق (89/1094) ص1323 لعام 1991، وتجدد الإشارة إلى أن دعوى منع المعارضة تختلف عن دعوى منع التعرض، وهي من دعاوى الحيازة التي يتمسك فيها المدعي بحيازته القانونية التي يتعرض لها المدعى عليه في عقاره أو في عقار المدعي طالبا الحكم بإزالة مظاهر التعرض ومنع تكراره مستقبلاً، راجع نص المادة (961) من القانون المدني المصري، والمطلوب حقيقة في هذه الدعوى هو طلب موضوعي من ناحية وآخر وقتي من ناحية أخرى، أما الطلب الموضوعي

- المادة (52/3) من قانون أصول المحاكمات المدنية (شوشاري، 2002، ص166).
190. وذلك عندما ينظر الطلب المستعجل من قبل محكمة الموضوع إذا رفع إليها بطريق التبعية، في هذه الحالة ينظر قاضي الموضوع في الطلب بوصفه قاضيا للأمور المستعجلة، راجع المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية وأيضاً: (القضاة، 2008، ص78).
191. راجع المادة (33) من قانون أصول المحاكمات المدنية.
192. راجع المادة (182) من قانون أصول المحاكمات المدنية التي نصت على ما يأتي: 1- تنظر محكمة الاستئناف تدقيقاً في الطعون المقدمة إليها في الأحكام الصادرة عن محاكم الصلح والأحكام الصادرة وجاهياً عن محاكم البداية إذا كانت قيمة الدعوى لا تزيد على ثلاثين ألف دينار إلا إذا رأت رؤيتها مرافعة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم -2- تنظر محكمة الاستئناف مرافعة في الطعون المقدمة إليها في الأحكام الصادرة عن محاكم البداية في الدعوى التي تزيد قيمتها عن ثلاثين ألف دينار إذا طلب أحد الخصوم رؤيتها مرافعة-3- مع مراعاة ما ورد في المادة (59) من هذا القانون تنظر محكمة الاستئناف مرافعة في الطعون المقدمة إليها في الأحكام الصادرة عن محاكم البداية وجاهياً اعتبارياً أو بمثابة الوجاهي في الدعوى التي لم يكمل فيها المستأنف دوره في تقديم بيناته ودفعه لأسباب خارجة عن إرادته تقتنع المحكمة بتوافرها.
193. (الصاوي، 2000، ص389، بند230)، (أبو الوفا، مرافعات، 1980، ص343، بند301)، (راغب، 2001، ص306-305) راجع أيضاً المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية التي سبقته الإشارة إليها.
194. (أبو الوفا، مرافعات، 1980، ص330، بند293)، (والي، 2009، ص128، بند79).
- في طلبات قائمة بطبيعتها على ظروف متغيرة دون أن يستند في حكمه على أسباب تتعلق بأصل الحق فمن الطبيعي أن لا تكون لأحكامه حجية الشيء المحكوم به (أبو الوفا، مرافعات، 1980، ص339، بند299)، (أبو الوفا، 1980، أحكام، ص488، بند238).
177. (الصاوي، 2000، ص331 وما بعدها، بند86)، (أبو الوفا، مرافعات، 1980، ص696، بند383).
178. (أبو الوفا، أحكام، 1980، ص406، بند203).
179. راجع المادة (10/4) من القانون المعدل لقانون محاكم الصلح رقم (30) لعام 2008.
180. راجع المادة (178/1) من قانون أصول المحاكمات المدنية.
181. راجع الفقرة الأولى من المادة (170) من قانون أصول المحاكمات المدنية.
182. راجع المادة (10/3/أ) من قانون محاكم الصلح.
183. راجع المادة (10/2) من قانون محاكم الصلح.
184. راجع المادة (176/2) من قانون أصول المحاكمات المدنية.
185. راجع المادة (191/1) من قانون أصول المحاكمات المدنية.
186. راجع المادة (191/2) من قانون أصول المحاكمات المدنية.
187. راجع المادة (10/3/ب) من قانون محاكم الصلح.
188. راجع المادة (10/3/أ) من قانون محاكم الصلح، وتجدر الإشارة إلى أن النصاب القيمي لاختصاص محاكم الصلح هو سبعة آلاف دينار وكذلك الدعوى المتقابلة مهما بلغ مقدارها؛ راجع المادة الثالثة من قانون محاكم الصلح.
189. وذلك قياساً على دعوى إخلاء المأجور التي تقدر قيمتها ببديل الأجرة السنوية: راجع

## قائمة المراجع

## أولاً: الكتب والمقالات.

- 1- أبو الوفا، أحمد، (1982) ،التعليق على النصوص الإجرائية في قانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية.
- 2- أبو الوفا، أحمد، (1980)، المرافعات المدنية والتجارية، ط (13)، منشأة المعارف، الإسكندرية.
- 3- أبو الوفا، أحمد، (1980)، نظرية الأحكام في قانون المرافعات، ط (4)، منشأة المعارف، الإسكندرية.
- 4- إبراهيم، محمد محمود، (1983)، الوجيز في المرافعات، دار الفكر العربي، القاهرة.
- 5- جميعي، عبد الباسط، (1966)، شرح قانون الإجراءات المدنية، دار الفكر العربي، القاهرة.
- 6- حمصي، محمد طلال، (1996)، نظرية القضاء المستعجل في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، ط1، دار البشير، عمان.
- 7- حسن، علي عوض، (1996)، الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية.
- 8- راغب، وجدي، (2001)، مبادئ القضاء المدني، دار النهضة العربية، القاهرة.
- 9- زعبي، عوض، (2007)، الوجيز في قانون أصول المحاكمات المدنية، ط (1)، دار وائل للنشر، عمان.
- 10- زغلول، أحمد ماهر، (2001)، أصول وقواعد المرافعات، دار النهضة العربية، القاهرة.
- 11- زكي، محمود جمال الدين، (1978)، الوجيز في النظرية العامة للإلتزامات في القانون المصري، مطبعة جامعة، القاهرة.
- 12- سلطان، انور، (1987)، مصادر الإلتزام في القانون المدني الأردني، منشورات الجامعة الأردنية.
- 13- السنهوري، عبدالرزاق، (1981)، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول، ط (3)، دار النهضة العربية، القاهرة.
- 14- شعلة، سعيد احمد، (1998)، قضاء النقض المدني في حجية الاحكام، منشأة المعارف، الاسكندرية.
- 15- شنب، محمد لبيب، (1965)، الوجيز في شرح أحكام الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة.
- 16- شوشاري، صلاح الدين، (2002)، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، الدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.
- 17- الشرقاوي، عبد المنعم، (1947)، نظرية المصلحة في الدعوى، رسالة ط (1)، دار النهضة العربية، القاهرة.
- 18- صاوي، أحمد السيد، (2000)، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة.
- 19- عبد التواب، معوض، (1984)، الوسيط في شرح قضاء الأمور المستعجلة، منشأة المعارف، الاسكندرية.
- 20- عبيد، رؤوف، (1966)، مبادئ الإجراءات الجنائية، ط (6)، مطبعة نهضة مصر، القاهرة.
- 21- عبد الستار، فوزية، (1977)، شرح قانون الإجراءات الجنائية، الجزء الأول، دار النهضة العربية، القاهرة.
- 22- عبيدي، علي هادي، (2005)، شرح قانون المالكين والمستأجرين، ط (1)، الأصدار الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.
- 23- غانم، إسماعيل، (1964)، النظرية العامة للإلتزام، مكتبة عبد الله وهبه، القاهرة.
- 24- فودة، عبد الحكم، (1995)، ضوابط الاختصاص القضائي، منشأة المعارف، الاسكندرية.
- 25- قضاة، مفلح (2008)، أصول المحاكمات المدنية والتنظيم القضائي ط1، الاصدار الأول، دار الثقافة

للتوزيع والنشر، عمان.

26- محيسن، إبراهيم حرب، (2007)، الطبيعة القانونية للإنذار العدلي في دعاوى إخلاء المأجور وأحكامه، بحث منشور في مجلة الحقوق، كلية الحقوق، المجلد الرابع، العدد الثاني، يوليو، البحرين.

27- محيسن، إبراهيم حرب، (2008)، النظرية العامة للدفع المدنية، ط(1)، دار الفلاح للنشر، عمان.

28- محمود، سيد احمد، (2009)، أصول التقاضي، دار النهضة العربية، القاهرة.

29- مجالي، نظام توفيق، (2006)، نطاق الإدعاء الشخصي أمام القضاء الجزائي، ط (1)، الأصدار الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

30- مسلم، احمد، (1978)، أصول المرافعات والتنظيم القضائي، دار الفكر العربي، القاهرة.

31- مصري، محمد وليد هاشم، (2003)، شرح قانون أصول المحاكمات المدنية، ط (1)، دار قنديل للطباعة والنشر، عمان.

32- مصطفى، محمود، (1976)، شرح قانون الإجراءات الجنائية، ط (11)، مطبعة جامعة القاهرة.

33- مرقس، سليمان، (1987)، الوافي في شرح القانون المدني، ط (4) مطبعة السلام، القاهرة.

34- والي، فتحي، (2009)، الوسيط في شرح قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، القاهرة.

ثانياً: الدوريات ومجموعات الأحكام القضائية.

1- مجموعات الاحكام الصادرة عن محكمة التمييز في المواد الحقوقية (8 أجزاء).

2- مجموعات الأحكام الصادرة عن مركز عدالة.

3- مجلة نقابة المحامين الأردنيين.

4- مجلة الحقوق / كلية الحقوق، جامعة البحرين.

5- المجلة القضائية الصادرة عن المعهد القضائي الأردني.

