

أحكام إخلاء المأجور واسترداده عند انتهاء مدة العقد في قانون المالكين والمستأجرين الأردني دراسة تحليلية تطبيقية

The Provisions of the Evacuation and the Recovery of the Leased Property at the Expiration of the Contract in the Jordanian Law of Owners and Tenants: An Analytical and Applied Study

أ.د. أنيس منصور المنصور

كلية الحقوق
جامعة العلوم الإسلامية العلمية

a_al_mansour@yahoo.com

د. خالد رضوان السمامه

قاضي محكمة استئناف عمان

khalidsamamah@hotmail.com

د. رائد لطفي صبح

كلية الحقوق
جامعة الزرقاء

soboh.raed@hotmail.com

الملخص

نظّم المشرّع الأردني أحكام إخلاء المأجور واسترداده في قانون المالكين والمستأجرين، إذ رسم إجراءات معينة يجب اتباعها لاسترداد المأجور وإخلائه إذا كان السبب هو انتهاء مدة الإجارة، وجعل الاختصاص بذلك لقاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة، بحيث يعنى قاضي الأمور المستعجلة من تحري شرط الاستعجال عند نظر الطلب؛ لأن المشرّع، وقد أسندها لهذا القضاء بنص خاص، يكون قد افترض الاستعجال.

وقد انتهينا من خلال هذه الدراسة إلى عدم ملاءمة أحكام طلب إخلاء المأجور واسترداده، التي أوردها المشرّع، لأحكام القضاء المستعجل وطبيعته، الذي يقوم على شرطي الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق. كما خلصنا إلى ضرورة وضع تنظيم قانوني خاص بإخلاء المأجور عند انتهاء مدة العقد يقوم على سرعة البت في هذه الدعوى من خلال أحكام خاصة، وضمن نطاق الدعوى الموضوعية، وليس من خلال القضاء المستعجل.

الكلمات المفتاحية: إخلاء، استرداد، مأجور، الأمور المستعجلة.

Abstract

In the Jordanian Law of Owners and Tenants, the Jordanian legislator has specified the provisions of the evacuation and the recovery of the leased property at the expiration of the contract. As such, there have been specific procedures to be followed if the owners are to recover their leased property at the expiration of the contract. The judge of the specialized court is the one to look at the urgent cases. This judge can be exempted from looking at the emergency causes when considering the application. This is the case in view of the fact that the legislator has already referred the case to the judge in a particular text stating the emergency cause.

The study concludes that the provisions of evacuation and recovery of the leased property based on an urgency and on the purpose of not inflicting harm on the ones who are entitled to their right as ordained by the legislator of urgency cases are unsuitable. Also, the study concludes that it is necessary to draft a legal procedure that makes the tenant evacuate the leased property at the expiration of the contract immediately and upon taking the case to the court and not through urgent judicature.

We concluded to the inadequacy and insufficiency of provisions vacating and repossession of the leased asset with the nature of summary proceedings court, which based on urgency and non discussion the subject of the dispute, and the need to develop a special legal regulation for vacating and repossession the leased asset in case of expiration of the term of the contract, based on the speed of deciding this case through special provisions and within the scope of the lawsuit objectivity and not through summary proceedings court.

Keywords: vacating, repossession, the leased asset, summary proceedings.

المقدمة

من القانون ذاته. وإذا كان الأصل أن القضاء العادي (الموضوعي) يقوم على الفصل بأصل الحق، فإن القضاء المستعجل يؤدي وظيفته من خلال تحسس ظاهر الأوراق، دون التعمق في مضمونها بغية اتخاذ إجراء سريع بمناسبة أمر لا يحتمل التأخير لما ينطوي عليه من خطر داهم.

وقد حدد المشرع الحالات التي يختص بها قاضي الأمور المستعجلة حصراً في المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، إلا أنه استحدث حالات أخرى نظمها في قوانين مختلفة⁽²⁾، وما يهمننا من تلك الحالات الحالة التي استحدثها المشرع في قانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لسنة 2009⁽³⁾، وهي طلب إخلاء المأجور أو استرداده بسبب انتهاء مدة عقد الإجارة. وهنا يثار التساؤل عن ماهية هذه الحالة، سواء ما يتعلق

استحدث المشرع الأردني إلى جانب القضاء العادي نظام القضاء المستعجل في المواد (31-33) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني رقم (24) لسنة 1988⁽¹⁾؛ وذلك استجابة للتطور الذي جرى على جميع أوضاع الحياة من أجل توفير حماية مؤقتة لصاحب الحق دون التعرض لأصل الحق المدعى به، وقد جعل اختصاص قاضي الأمور المستعجلة لرئيس محكمة البداية أو من يقوم مقامه أو من ينتدبه لذلك من قضاتها وقاضي الصلح في الدعاوى التي تدخل ضمن اختصاصه، وهي الحالات التي نصت عليها المادة (32) من ذات القانون وهي على نوعين:

الأولى: مسائل مستعجلة بطبيعتها، وهي تلك التي يخشى عليها من فوات الوقت.

الثانية: مسائل مستعجلة بنص القانون، وهي تلك التي نصت عليها الفقرات (2،3،4) من المادة (32)

واسترداده لأحكام القضاء المستعجل.

المبحث الأول

ماهية طلب إخلاء المأجور واسترداده

تنص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين على أنه: «يجوز للمؤجر بموجب عقد إجارة خطي اتباع الإجراءات الآتية لإخلاء العقار المأجور أو استرداده، واستلامه خالياً من الشواغل إذا كان سبب الإخلاء أو الاسترداد انتهاء مدة عقد الإجارة وفق أحكام العقد أو وفق أحكام الفقرة (ب) من المادة (5) من هذا القانون:

أ. إذا قام المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء المأجور أو رده بانتهاء مدة عقد الإجارة وامتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق، فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك؛ ليقدم طلباً إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة؛ ليصدر قراراً بإخلاء المأجور أو استرداده، وللقاضي أو من ينتدبه إجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور إذا وجد ذلك ضرورياً.

ب. يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ، بوصفه حكماً قضائياً، وفق أحكام قانون التنفيذ إذا تحقق الشرطان الآتيان مجتمعين:

1. انقضاء مدة عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر دون الطعن فيه أو تأييد محكمة الاستئناف للقرار المستعجل في حالة الطعن فيه، وعلى محكمة الاستئناف أن تنظر في هذا الطعن مرافعة.

2. تقديم المالك من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية أو مصرفية، يقدر قيمتها قاضي الأمور المستعجلة أو المحكمة المختصة؛ وذلك لضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستأجر إذا تبين أن المالك غير محق بطلبه.....».

بالمقصود بها أو الشروط الواجب توافرها للحكم بها، وطبيعتها؛ وذلك وصولاً لبيان إذا كان المشرع قد وفق بتنظيمها واعتبارها حالة من حالات القضاء المستعجل أم أن هذه الحالة لا تتوافق مع طبيعة القضاء المستعجل الذي يقوم على خاصية الإستعجال وعدم المساس بأصل الحق؟

ولما كانت الإجابة عن هذا التساؤل تمثل مشكلة الدراسة؛ نظراً للآثار القانونية التي يمكن أن تترتب عليها، من هنا جاءت فكرة هذه الدراسة القائمة على معرفة أحكام إخلاء المأجور واسترداده عند انتهاء مدة العقد في قانون المالكين والمستأجرين الأردني من أجل بيان مدى ملاءمة تلك الأحكام وتوافقها مع أحكام القضاء المستعجل، ووصولاً لتقرير إذا كان المشرع الأردني قد وفق في استحداثه للمادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل بالقانون رقم (17) لسنة 2009 الباحثة في استرداد المأجور أم لا؟

نطاق الدراسة:

ستتناول هذه الدراسة أحكام إخلاء المأجور واسترداده عند انتهاء مدة العقد في قانون المالكين والمستأجرين الأردني، من خلال محاولة دراسة هذه الحالة وبيان أحكامها وبيان مدى انسجام تلك الأحكام مع مفهوم القضاء المستعجل، وصولاً لوضع تنظيم قانوني خاص بإخلاء المأجور عند انتهاء مدته يقوم على السرعة وتجاوز سلبيات القضاء العادي.

منهجية الدراسة:

سوف تتبع هذه الدراسة المنهج التحليلي، من خلال تحليل النصوص القانونية التي تناولت هذا الموضوع، مسترشدة بما جرى عليه العمل أمام المحاكم وباجتهاد القضاء، وخاصة اجتهاد محكمة التمييز الأردنية. وانطلاقاً من هذا المنهج، ستقسم هذه الدراسة إلى مبحثين على النحو الآتي:

المبحث الأول: ماهية طلب إخلاء المأجور واسترداده.
المبحث الثاني: مدى ملاءمة طلب إخلاء المأجور

وعلى الرغم من أن هذا التعريف جاء موضحاً وشارحاً للوسيلة التي يتم من خلالها إخلاء المأجور أو استرداده وفقاً لنص المادة (19) من القانون المذكور، فإننا نرى أنه اعتبر هذه الآلية أو الوسيلة لإخلاء المأجور دعوى، مخالفاً لفظ النص الصريحة بشأن ذلك.

لذلك يمكننا تعريف طلب إخلاء المأجور واسترداده أنه: "طلب مقدم من مالك المأجور، أو المؤجر أو وكيلهما إلى قاضي الأمور المستعجلة المختص؛ لإخلاء العقار المؤجر بموجب عقد إيجار خطي مبرم بعد 31/8/2000؛ بسبب امتناع المستأجر عن رد المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة المنصوص عليها في العقد، وذلك ضمن شروط معينة نص عليها القانون".

ولا بد من الإشارة ابتداءً إلى أن المشرع الأردني لم يكن موفقاً عندما استخدم مصطلح الإخلاء أو استرداد المأجور في المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين؛ لأن من شأن ذلك أن يؤدي إلى الخلط بينها وبين دعاوى أخرى، كدعوى الإخلاء المنصوص عليها في المادة (5) من ذات القانون، وكذلك بينها وبين دعوى منع المعارضة أو استرداد الحيازة المنصوص عليها في المادة (1180) من القانون المدني⁽⁶⁾.

أولاً: دعاوى إخلاء المأجور:

إن إخلاء المأجور وتسليمه خالياً من الشواغل هو الأثر المترتب على إخلال المستأجر بالتزاماته العقدية أو القانونية، ورغم أن العقد والقانون يرتبان التزاماً على المستأجر بتسليم المأجور إلى المؤجر في نهاية مدة العقد، حسب أحكام المادة (700) من القانون المدني الأردني، فإن المشرع تبنى قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإجارة عندما أصدر قانون المالكين والمستأجرين المؤقت رقم (29) لسنة 1982⁽⁷⁾، والذي تم إقراره بالقانون الدائم رقم (11) لسنة 1994 وتعديلاته⁽⁸⁾، بحيث يستمر المستأجر بإشغال المأجور بعد انتهاء مدته

يتضح لنا من هذا النص أن المشرع استحدث آلية جديدة لإخلاء المأجور، أو لاسترداده في حالة انتهاء مدة عقد الإجارة، وجعلها من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة، وليبان ماهية طلب إخلاء المأجور أو لاسترداده، فإن ذلك يتطلب منا بيان مفهوم هذا الطلب وتمييزه عن الوسائل المشابهة، وبيان شروط الحكم به؛ مما يقتضي تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو الآتي:

المطلب الأول: مفهوم طلب إخلاء المأجور واسترداده.
المطلب الثاني: شروط الحكم بطلب إخلاء المأجور واسترداده.

المطلب الأول

مفهوم طلب إخلاء المأجور واسترداده

نظم المشرع الأردني في المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين طلب إخلاء المأجور أو استرداده عند انتهاء مدة العقد، دون أن يعرفه، باعتبار أن ذلك من اختصاص الفقه والقضاء. وقد عرفه البعض⁽⁴⁾ أنه: «آلية قانونية لإخلاء المأجور أو استرداده في حال انتهاء مدة عقد الإيجار المحدد بحكم القانون (أي العقود المبرمة قبل 31/8/2000)، أو المحددة بموجب نصوص العقد، وذلك للعقود المبرمة بعد 31/8/2000، من خلال تقديم المؤجر طلباً مستعجلاً - ضمن شروط معينة - إلى قاضي الأمور المستعجلة المختص؛ ليصدر قراراً مستعجلاً بإخلاء المأجور أو استرداده، بدلاً من إقامة دعوى موضوعية قد يستغرق النظر فيها مدة طويلة أمام القضاء العادي.

ويتضح لنا من هذا التعريف أنه جاء متفقاً والمادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لسنة 2009 المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994، الذي أُلغى في المادة (4) منه الامتداد القانوني لعقد الإجارة، ونص على آجال تنتهي فيها عقود الإجارة المبرمة قبل 31/8/2000⁽⁵⁾.

أما طلب إخلاء العقار أو استرداده بوصفه طلباً مستعجلاً، فهو، كما سبقت الإشارة، طلب مقدم من مالك المأجور أو المؤجر أو وكيلهما إلى قاضي الأمور المستعجلة المختص لإخلاء العقار المؤجر بموجب عقد إيجار خطي مبرم بعد 31/8/2000، بسبب امتناع المستأجر عن رد المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة المنصوص عليها في العقد؛ وذلك ضمن شروط معينة نص عليها القانون.

من خلال ما تقدم يتضح لنا أوجه التفرقة ما بين دعوى إخلاء المأجور وطلب إخلاء المأجور واسترداده بموجب قانون المالكين والمستأجرين، فدعوى إخلاء المأجور ترفع استناداً لتوافر سبب من أسباب إخلاء المأجور الواردة في قانون المالكين والمستأجرين استناداً لعقد إيجار مبرم قبل تاريخ 31/8/2000، سواء كان العقد خطياً أم شفويًا وترفع أمام القضاء الموضوعي في صيغة دعوى. أما طلب إخلاء المأجور أو استرداده، فيرفع بموجب أحكام قانون المالكين والمستأجرين استناداً إلى انتهاء عقد الإجارة فقط، شريطة أن يكون هذا العقد مبرم بعد تاريخ 31/8/2000، وأن يكون العقد خطياً، فإذا كان شفويًا فلا يقبل الطلب، كما لا بد من استيفاء شروط معينة لقبوله، كما أن الجهة المختصة بنظر هذا الطلب هي القضاء المستعجل.

ثانياً: دعوى منع المعارضة ودعوى استرداد الحيازة:

يقصد بدعوى منع المعارضة: الدعوى التي يقيمها المالك أو صاحب حق الانتفاع ضد أي شخص يعارضه في حق الانتفاع ويضع يده بصورة غير قانونية على العقار⁽¹³⁾.

أما دعوى استرداد الحيازة في المأجور، فيقصد بها: الدعوى التي يرفعها الحائر ضد الغير الذي يضع يده على العقار بدون وجه حق ويطلب فيها استرداد حيازته على هذا العقار أمام المحكمة المختصة⁽¹⁴⁾.

بالرغم من أي اتفاق مخالف، وأنه لا يجوز إخلاء المستأجر من العقار إلا في حالات محددة على سبيل الحصر⁽⁹⁾.

ورغبة من المشرع في إيجاد توازن بين طرفي عقد الإجارة - سيما بعد أن أصبح المستأجر لا يمكن إخلائه من المأجور رغم انتهاء مدة عقد الإجارة إلا إذا تحققت إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين - فقد أجرى عدة تعديلات على هذا القانون، منها التعديل الذي تم بموجب القانون رقم (30) لسنة 2000⁽¹⁰⁾، حيث ألغى الامتداد القانوني وأخضع العقد لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين وعين آجالاً لإخلاء المأجور بالنسبة للعقود المبرمة قبل 31/8/2000، كما أن المشرع عاد وأجرى تعديلاً آخر بموجب القانون رقم (17) لسنة 2009⁽¹¹⁾، بحيث استحدث آلية جديدة لاسترداد المأجور في حال انتهاء مدة العقد وضمن شروط معينة نص عليها في المادة (21) منه وجعلها من اختصاص القضاء المستعجل لما يتسم به من سرعة في منح الحماية القضائية العاجلة للمالك دون أن يكسب حقاً أو يهدره. وأجري أيضاً تعديلات أخرى على هذا القانون كان آخرها القانون رقم (14) لسنة 2013 والذي أبقى على الامتداد القانوني لعقود الإجارة المبرمة قبل 31/8/2000، أما العقود المبرمة بعد هذا التاريخ فتخضع لأحكام القانون المدني، وقد أبقى هذا التعديل على آلية إخلاء المأجور أو استرداد العقار بسبب انتهاء مدة العقد في المادة (19) منه.

وبناء على ذلك، يمكن القول إن دعوى إخلاء المأجور هي الدعوى التي يرفعها المالك أو وكيله على المستأجر بعقد صحيح نافذ ولازم مبرم قبل 31/8/2000 سواء كان العقد خطياً أم شفويًا أمام المحكمة المختصة للحصول على حكم يلزمه بإخلاء المأجور وتسليمه خالياً من الشواغل، بالاستناد إلى أحد الأسباب الواردة، على سبيل الحصر، في قانون المالكين والمستأجرين⁽¹²⁾.

من حيث المحل، باعتبارهما يردان على عقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ 31/8/2000، التي انتهت مدتها العقدية أو من حيث الأثر المترتب عليهما، وهو إخلاء المأجور وتسليمه خالياً من الشواغل، فإنهما يختلفان عن بعضهما في جوانب عديدة، فطلب الإخلاء أو استرداد المأجور هو طلب مستعجل يختص به قاضي الأمور المستعجلة في حين أن دعوى منع المعارضة تقام أمام قاضي الموضوع، كما يختلفان من حيث إجراءاتهما وشروطهما، ومن حيث تنفيذ الحكم الصادر فيهما⁽¹⁷⁾.

وأخيراً، فإن طلب استرداد المأجور لا يعد من قبيل دعوى أو طلب استرداد الحيازة، فدعوى استرداد الحيازة يشترط فيها عدة شروط، وهي⁽¹⁸⁾؛ أن يكون المدعي حائزاً للشيء أو للعقار أو للحق، وله سيطرة فعلية من الشخص نفسه أو بواسطة غيره، وانترعت منه الحيازة غصباً أو تعدياً، وليس بالضرورة أن يكون المدعي هو المالك، وأن تكون هذه الحيازة قد انتزعت من الحائز إما بالإكراه أو بالخفية أو كان فيها لبس⁽¹⁹⁾. وهذا يعني أن لا يكون المدعي أي الحائز قد ارتبط بالمدعى عليه بعقد، كالمستأجر الذي يضع يده على العقار بموجب عقد؛ لأن العقد ينفي عن المستأجر الذي أصبح غاصباً للعقار شرط حصول الحيازة بالإكراه أو بالخفية. وأن تقام هذه الدعوى خلال سنة من تاريخ نزع الحيازة بشرط أن لا يكون هناك مانع وقتي من سماعها. وأن يكون الشيء موضوع الحيازة مما يمكن اكتساب ملكيته بالتقادم، ولا يتصور في حق المنفعة الناشئة بموجب عقد إيجار لعقار مملوك أن يكتسب بالتقادم.

المطلب الثاني

شروط الحكم بطلب إخلاء المأجور واسترداده

أوضحت المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين شروط طلب استرداد المأجور، وهي: أن يكون عقد الإجارة خطياً، وأن يكون قد أبرم بعد تاريخ 31/8/2000، وأن يكون سبب الإخلاء أو الاسترداد المؤسس عليه الطلب المستعجل هو

فدعاوى الحيازة هي الدعاوى المقررة لحماية الحيازة في ذاتها، بصرف النظر عما إذا كان الحائز يملك الحق الذي يحوزه أو لا يملكه⁽¹⁵⁾.

وبما أن عقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ 31/8/2000 أصبحت تخضع لأحكام القانون المدني التي تتضمن أن هذه العقود تنتهي بانتهاء مدتها، فإن المستأجر وعملاً بالمادة (700) من القانون المدني يلتزم برد المأجور عند انتهاء مدة الإجارة، فإذا امتنع عن ذلك أصبحت يده على العقار يداً غاصبة⁽¹⁶⁾.

وحيث ضمّن المشرّع قانون المالكين والمستأجرين، رقم 11 لسنة 1994 في المادة (13) وبموجب المادة (5) من القانون المعدل رقم (17) لسنة 2009، ما يمكن المؤجر من أن يقيم دعوى منع معارضة على المستأجر أو أي دعوى أخرى لاسترداد المأجور، إذا امتنع المستأجر عن تخلية المأجور أو تسليمه عند انتهاء مدة الإجارة، فيحق للمالك أو للمؤجر إقامة دعوى يطلب فيها المستأجر بعدم معارضته في الانتفاع بالمأجور، أو أن يطلب فيها استرداد المأجور.

وعليه، يمكن القول إن دعوى منع المعارضة أو دعوى استرداد المأجور هي الدعوى التي يقيمها المالك أو المؤجر أو وكيلهما ضد المستأجر الذي امتنع عن رد المأجور أو تسليمه عند انتهاء مدة الإجارة، أمام المحكمة المختصة، بمجرد انتهاء عقد الإجارة، دون اتخاذ أية إجراءات أخرى، مثل: توجيه إخطار للمستأجر بضرورة إخلاء المأجور وتسليمه خالياً من الشواغل عند انتهاء مدة الإجارة. ويحق للمالك إقامة دعوى منع المعارضة بمواجهة المستأجر بمجرد انتهاء عقد الإجارة سواء كان عقداً خطياً أم شفهاً ودون توجيه إنذار أو إخطار.

وإذا كان طلب إخلاء المأجور أو سترداده المنصوص عليه في المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين يتشابه مع دعوى منع المعارضة، سواءً

المالكين والمستأجرين، ولكي يعد الطلب المقدم بموجبها طلباً مستعجلاً، لم يكتف المشرع بأن يكون عقد الإجارة خطياً، بل اشترط أن يكون محرراً بعد تاريخ 31/8/2000⁽²¹⁾، أما إذا كان العقد محرراً قبل تاريخ 31/8/2000، فإن محكمة الموضوع هي المختصة برؤية دعوى استرداد المأجور، وليس قاضي الأمور المستعجلة، باعتبار أن مثل هذا العقد يخضع لقاعدة الامتداد القانوني، ولا يسري عليه حكم المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين.

ثالثاً: انتهاء مدة عقد الإجارة:

بموجب المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين يجب أن يؤسس طلب استرداد المأجور أو الإخلاء على انتهاء مدة عقد الإجارة، وفق أحكام العقد أو وفق أحكام الفقرة (ب) من المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين، فإذا كان الأصل أن المتعاقدين هما اللذان يعينان مدة الإجارة ولهما الحرية في تعيين أو تحديد المدة التي يرونها مناسبة، فإن هذه الحرية ليست مطلقة إذ قيدها القانون بأن لا تزيد عن تسع وتسعين عاماً⁽²²⁾.

وبذلك يمكن القول أن انتهاء مدة العقد من عدمه هو شرط لازم لاختصاص قاضي الأمور المستعجلة بخصوص طلب إخلاء المأجور أو استرداده، المؤسس على انتهاء مدة عقد إيجار مبرم بعد تاريخ 31/8/2000، ولا بد لاختصاص القضاء المستعجل في هذه الحالة من توافر الدليل الجدي من ظاهر المستندات على أن المدعى عليه يضع يده على العقار بعد انتهاء مدة الإجارة دون سبب قانوني، فإذا توصل قاضي الأمور المستعجلة من خلال دراسته لظاهر الأوراق، بما فيها عقد الإجارة الخطي إلى أن مدة العقد - سواء المعينة اتفاقاً أو بحكم القانون - قد انتهت، انعقد اختصاصه بنظر الطلب المستعجل.

أما إذا تبين لقاضي الأمور المستعجلة أن الأدلة المطروحة أمامه لا تكفي لتكوين عقيدة مبدئية راجحة بانتهاء مدة عقد الإيجار فإنه يعلن عدم اختصاصه، كما لو تبين له أن المدة - ولأي سبب

انتهاء مدة عقد الإجارة، وأن يقوم المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء المأجور أو رده بانتهاء مدة عقد الإجارة، وأن يمتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق.

أولاً: أن يكون عقد الإجارة خطياً:

اشترط المشرع أن يكون عقد الإيجار خطياً⁽²⁰⁾ وليس شفهيًا، وذلك حتى لا تثار أية إشكالية بصدده، فالغاية من هذا الشرط واضحة، وهي حسم النزاع وقطع الخلاف الذي من الممكن أن يثار فيما لو نازع أحد الأطراف في أي شرط من شروط عقد الإجارة؛ إذ سيصبح من العسير على قاضي الأمور المستعجلة - الذي يعتمد الدلالة الظاهرة للأوراق والمستندات - ترجيح كلام أي من الطرفين على الآخر دون المساس بموضوع النزاع بما ينافي بطبيعة القضاء المستعجل. من هنا جاء اشتراط أن يكون العقد خطياً؛ وذلك لسهولة النظر في ظاهر العقد مع باقي الأوراق والوصول للمصلحة الأجدر بالحماية، باعتبار أن هذا العقد يتضمن اتفاق الطرفين الخطي حول شروط الإجارة كافة بما يوفر لقاضي الأمور المستعجلة إمكانية البحث الظاهري بالاطلاع على العقد لتحديد الطرف الذي أخل بالتزامه واتخاذ الإجراء المقتضى، في حين أن عقد الإجارة الشفهي لا يوفر هذه إمكانية، وإن كان من الجائز إثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات، فإن ذلك يكون أمام محكمة الموضوع وليس القضاء المستعجل، باعتبار أن هذا الإثبات لا يتناسب مع طبيعة القضاء المستعجل الذي يتقيد بالأوراق المقدمة إليه ولا يملك طلب أي بيينة، كما لا يملك سماع الشهود لغايات إثبات الإجارة، وعلى ضوء ذلك فإن محكمة الموضوع، وليس قاضي الأمور المستعجلة، هي الجهة المعنية بسماع الإدعاءات القائمة على عقد إيجار شفهي من أجل إخلاء المأجور.

ثانياً: أن يكون العقد مبرماً بعد تاريخ 31/8/2000: لغايات تطبيق حكم المادة (19) من قانون

وقد يثار النزاع بمناسبة الإخطار، حيث يدعي المستأجر أن العقد لم ينته، لأن المؤجر لم يرسل له إخطاراً أو أن الإخطار الذي أرسل إليه لم يستوف الشكل القانوني أو أن الإخطار لم يرسل في الميعاد الذي يلزم إرساله فيه. ففي هذه الحالات وأمثالها، يقوم قاضي الأمور المستعجلة بفحص تلك المنازعة من ظاهر المستندات، فإن تبين له جدية ما يدعيه المستأجر المذكور، قضى بعدم اختصاصه بنظر هذا الطلب وإن اتضح له أن المنازعة لا تقوم على سند من القانون قضى برد المأجور متى تكاملت عناصر الطلب الأخرى.

وإذا تعدد المؤجرون، فالأصل في الإخطار أن يصدر عنهم جميعاً أو عن وكيلهم المتفق عليه بينهم، أما في حالة عدم اتفاقهم فيجوز أن يوجه الإخطار من الشركاء أصحاب النصيب الأكبر قيمة؛ وذلك أخذاً بالقاعدة التي قررها القانون المدني بصدد إدارة المال الشائع، وعلى اعتبار أن توجيه الإخطار بالإخلاء هو عمل من أعمال الإدارة⁽²⁴⁾.

من هنا يثار التساؤل حول حق الوكيل الذي أبرم عقد الإيجار نيابة عن المالك في توجيه الإخطار وتقديم طلب الاسترداد؟

إزاء ذلك نجد أن التأجير الذي لا يزيد عن ثلاث سنوات هو عمل من أعمال الإدارة، وأنه طالما كان الأمر كذلك، فيجوز للوكيل الذي باشر التأجير أن يتولى بنفسه تقديم طلب الاسترداد قياساً على مباشرة حق الفسخ، إذ إنه يجوز للوكيل بأعمال الإدارة، الذي أبرم عقداً من عقود الإدارة، أن يتقدم بدعوى فسخه دون توكيل جديد من المالك لمباشرة دعوى الفسخ؛ وذلك لأن الأهلية اللازمة لاستعمال حق الفسخ ورفع الدعوى به هي ذات الأهلية اللازمة لإبرام العقد المراد فسخه⁽²⁵⁾، فضلاً عن أن هذه النتيجة تتفق مع التعريف الذي قلنا به لطلب استرداد المأجور⁽²⁶⁾. وعلاوة على ذلك، وباعتبار أن طلب استرداد المأجور، وفقاً للمادة (19) المذكورة سابقاً، هو طلب مستعجل، فإن الأهلية اللازمة في

- لم تنته، كأن يكون العقد قد جُدد اتفاقاً صراحةً أو ضمناً أو بموجب حكم القانون، أو أن الطلب المستعجل لم يؤسس على انتهاء مدة العقد كما تقضي المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين وإنما أسس على التخلف عن دفع الأجرة أو على مخالفة أي شرط آخر من شروط العقد، ففي هذه الأحوال ومثيلاتها يقضي برد الطلب لعدم الاختصاص، وهو في كل ذلك يتفحص الأوراق ويبحثها بحثاً عرضياً سريعاً دون أن يتغلغل بها. رابعاً: إخطار المستأجر بلزوم إخلاء المأجور أو رده وامتناعه عن إعادة المأجور:

نصت المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين على لزوم قيام المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء المأجور أو رده بانتهاء مدة عقد الإيجار⁽²³⁾. ولم يشترط القانون في الإخطار أن يتخذ شكلاً معيناً، فقد يتفق الطرفان على أن يجعل الشكل ركناً لصحته كالاتفاق على إرسال الإخطار بواسطة كاتب العدل أو بواسطة البريد المسجل. ففي هذه الأحوال وأمثالها يتعين النزول عند هذا الاتفاق وإعماله عملاً بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين.

أما إذا لم يتفقا على شكل معين للإخطار، فيسري حكم المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين التي لم تشترط شكلاً معيناً خلافاً لدعوى إخلاء المأجور المنصوص عليها في المادة (5/ج/1) من ذات القانون، التي اشترطت أن يتم الإنذار من خلال الكاتب العدل. وعليه يجوز أن يكون الإخطار شفويّاً أو خطياً من المالك مباشرة أو بواسطة محامي أو من خلال الكاتب العدل. إلا أننا نفضل أن يكون الإخطار عدلياً لسهولة الإثبات بأن المستأجر قد تم إخطاره بتسليم المأجور إلا أنه بقي فيه رغم إرادة المؤجر، مما يحق له أن يلجأ إلى القضاء المستعجل طالبا إخلاء المأجور أو رده، باعتبار أن يد المستأجر، وبمجرد انتهاء عقد الإيجار، أصبحت على المأجور دون سند شرعي.

له من ظاهر المستندات قيام هذا الاعتراض على أساس من الجد، كأن يكون الاختصاص بالنزاع في صحة هذا الإخطار للمحكمة المختصة أو أن يثبت المستأجر أن الإخطار الذي أرسل إليه لم يسلم له وأعيد إلى مرسله، فإنه يقضي بعدم قبول طلب الاسترداد لتخلف أحد شروط صحته وهو الإخطار. أما إذا اتضح لقاضي الأمور المستعجلة عدم جدية المنازعة مثل الادعاء بأن الإخطار باطل لحصوله من بعض الشركاء على الشيوخ دون بعضه الآخر، وكذلك إذا تعدد المستأجرون وتم إخطار أحدهم فقط ورفعت الدعوى عليه وحده، فلا يجوز له التمسك ببطان الإخطار الحاصل إليه لعدم إخطار المستأجرين الآخرين - فإنه يفصل في الطلب المستعجل دون الوقوف عند هذه المنازعة.

خامساً: أن يتم إنذار المستأجر وفقاً للمواعيد المحددة بالقانون:

يتعين على المؤجر توجيه الإخطار للمستأجر قبل انتهاء عقد الإيجار أو بعد انتهاء مدته خلال عشرة الأيام التي تلي انتهاء مدة الإجارة، وتكمن الحكمة من تحديد المشرع أجلاً لتوجيه الإخطار حتى لا يبقى الأمر متاحاً للمؤجر بتوجيه الإنذار متى شاء، فإذا لم يقم المالك بتوجيه الإنذار أو أنه قام بتوجيهه بعد مرور أكثر من عشرة أيام على انقضاء مدة الإجارة فإن العقد لا يعتبر منقضاً بل مجدداً⁽³²⁾.

وفي تقديرنا أن اعتبار العقد يعتبر مجدداً إذا لم يبادر المؤجر بإخطار المستأجر برد المأجور خلال عشرة الأيام التي تلي انتهاء عقد الإيجار، هو أمر مخالف للقانون، وذلك لأن المشرع أجاز للمالك أو للمؤجر أن يقيم دعوى منع معارضة ضد المستأجر الذي امتنع عن تسليم المأجور عند انتهاء عقد الإيجار دون أن يشترط توجيه إخطار للمستأجر لصحة دعوى منع المعارضة، فقد نص في المادة (13/ب) من قانون المالكين والمستأجرين «دون الإخلال بأحكام المادة (19) من هذا القانون،

من يباشره ليست أهلية التقاضي العادي، بل يكفي أن يكون لرافع الطلب مصلحة محققة وحالة في الإجراء المطلوب؛ باعتبار أن الحكم لن يمس أصل الحق، ولأن أهلية التقاضي العادي قد يلزم لها شروط وتراخيص لا ينسجم وقت الحصول عليها مع السرعة المطلوبة في الإجراء المستعجل⁽²⁷⁾. لذلك فإن الأهلية المطلوبة ليست أهلية التصرف، بل أهلية الإدارة، وهي تقتصر على الأعمال التحفظية وتتوافر لناقص الأهلية⁽²⁸⁾.

وإذا تعدد المستأجرون فيجب أن يوجه الإخطار إليهم جميعاً أو إلى وكيلهم إن وجد، فلا يكفي توجيهه إلى أغليبتهم، ولا مجال هنا لإعمال القاعدة المقررة بصدد إدارة المال الشائع، باعتبار أنها مخصصة لإدارة المال الشائع كحق عيني، في حين أن حق المستأجر حق شخصي يستمد مباشرة من العقد، لذا فإن تعدد المستأجرون يوجب إنذار كل واحد منهم منفرداً⁽²⁹⁾.

ويشترط لصحة الإخطار أن يكون واضحاً في الدلالة على إبداء رغبة المؤجر في استرداد المأجور، وأن يصل إلى المستأجر في الميعاد القانوني أو الاتفاقي - ولا يلزم أن يحدد في الإخطار ميعاد معين للإخلاء - إلا اعتبر هذا الميعاد كأن لم يكن⁽³⁰⁾، ولو كان التأخير راجعاً إلى القوة القاهرة. والإخطار الصادر من المؤجر إلى المستأجر قبل وفاته يسري على ورثته من بعده، ومن ثم يحق للمؤجر رفع طلب استرداد المأجور على ورثة المستأجر استناداً إلى الإخطار الموجه للمورث. وكذلك الحال في الإخطار الحاصل من المؤجر للمستأجر قبل الحكم الصادر بإشهار إفلاسه، فإنه يسري على وكيل التفليسة بعد ذلك ويجوز للمؤجر رفع طلب الاسترداد على وكيل التفليسة استناداً إليه، ولا يمنع من تنفيذ الحكم المذكور وضع الأختام على محل التفليسة⁽³¹⁾.

فإذا نازع المستأجر بالإخطار، كأن ذكر أنه صدر مخالفاً للقانون أو الاتفاق، فإن قاضي الأمور المستعجلة يفحص هذا الاعتراض، ومتى استبان

الاتفاق على إطالة هذه المدة، كما لو طلب المالك في الإنذار من المستأجر أن يخلي بعد شهر من تاريخ تبليغه الإنذار، أو خلال شهر من تاريخ انتهاء العقد. ففي الحالة الأولى يكون المالك قد تنازل عن مدة الأيام العشرة لصالح المستأجر، وفي هذا نفع له ولا يخالف القانون أو النظام العام، وأما في الحالة الثانية فهو شرط صحيح نافع لأحد العاقدين عملاً بالمادة (164) من القانون المدني الأردني حيث لم يمنعه الشارع ولا يخالف النظام العام أو الآداب.

أما الاتفاق في العقد على أن يقوم المستأجر بإخلاء المأجور دون الحاجة لتوجيه إخطار وخلال شهر من تاريخ انتهاء العقد، فهو غير جائز، لأنه لا يجوز للأطراف الاتفاق على الإغفاء من الإخطار، كونه يتعلق بالنظام العام، باعتباره شرطاً لانعقاد الاختصاص للقضاء المستعجل.

سادساً: أن يمتنع المستأجر عن رد المأجور رغم تبليغه الإخطار بلزوم رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإيجار وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار أيهما لاحق:

يتعين حتى يمكن إعمال نص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين إضافة، لما تقدم من شروط، أن يمتنع المستأجر عن رد المأجور رغم تبليغه الإخطار بلزوم رد المأجور، بانتهاء مدة عقد الإيجار وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار أيهما لاحق.

وتجدر الإشارة إلى أنه يجب التفرقة بين الحالة التي يجري بها تبليغ الإنذار العدلي خلال سريان مدة العقد، والحالة التي يجري تبليغه بها بعد انتهاء مدة العقد، حيث أفرد المشرع حكماً لمهلة الأيام العشرة الواجب تسليم المأجور خلالها من المستأجر:

الأول: إذا تم التبليغ خلال سريان مدة العقد وقبل انقضاء مدة عشرة أيام على انتهاء مدة العقد، فتبدأ

إذا امتنع المستأجر عن تخلية المأجور أو تسليمه عند انتهاء مدة الإيجار، يجوز للمالك مطالبة المستأجر بدفع تعويض... عن كامل المدة التي يستغرقها رؤية دعوى منع المعارضة في منفعة العقار المأجور».

ومن ناحية أخرى، فإن العقود المبرمة بعد تاريخ 31/8/2000 لا تخضع للامتداد القانوني، ولا يمكن القول بأن العقد يتجدد ضمناً لعدم وجود إرادة صريحة أو أي فعل أو تعبير عن هذه الإرادة، وفي ذلك يختلف الامتداد عن التجديد، حيث يعتبر الأخير عقد إيجار جديد، أما الامتداد فهو استمرار للعقد الأول ذاته بحكم القانون⁽³³⁾.

وبما أن إخطار المستأجر بلزوم رد المأجور عند انتهاء العقد هو شرط لصحة الطلب وقبوله، فإن هذا الإنذار لا يكون صحيحاً ومنتجاً لأثره إلا إذا تم توجيهه قبل انتهاء مدة العقد، أو بعد انتهاء عقد الإيجار بفترة معقولة يستدل منها على نية المالك بعدم رغبته بتجديد العقد، وهذا مستفاد من سياق نص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين حيث جاء فيها: "إذا قام المالك بإخطار المستأجر بلزوم رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإيجار"⁽³⁴⁾.

ولا بد من الإشارة إلى أن مسألة توجيه الإنذار خلال فترة معقولة من تاريخ انتهاء عقد الإيجار، هي مسألة موضوعية تخضع لسلطة قاضي الأمور المستعجلة في تقديره مسألة الاستعجال. وعليه، فإذا تم توجيه الإنذار أو الإخطار بعد انتهاء مدة العقد بفترة طويلة، فإن الإنذار لا يكون مقبولاً، ويكون الطلب فاقداً لأهم شروطه، ويحكم قاضي الأمور المستعجلة بعدم اختصاصه لانقضاء شرط الاستعجال.

ويثار التساؤل هنا، هل يجوز للفرقاء الاتفاق على مخالفة هذا النص بتقصير مدة الأيام العشرة أو إطالتها؟ نرى أنه لا يحق للأطراف تقصير هذه المدة، باعتبارها شرطاً لقبول الطلب مقررًا لمصلحة الطرف الأضعف، إلا أنه يحق لهم

إذا تبين أن المالك غير محق في طلبه.

المبحث الثاني

مدى ملاءمة طلب إخلاء المأجور واسترداده

لأحكام القضاء المستعجل

يتضح من خلال نص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين أن المشرع الأردني قد رسم إجراءات معينة يجب اتباعها لاسترداد المأجور وإخلائه إذا كان السبب هو انتهاء مدة الإجارة، وجعل الاختصاص بذلك لقاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة، بحيث يعفى قاضي الأمور المستعجلة من تحري شرط الاستعجال عند نظر الطلب، لأن المشرع، وقد أسندها لهذا القضاء بنص خاص، يكون قد افترض الاستعجال⁽³⁶⁾. وبذلك يكون طلب إخلاء المأجور أو استرداده، وفقاً لنص المادة (19) المذكورة، هو طلب مستعجل، وليس دعوى موضوعية، فلها إجراءات خاصة بها تختلف عن إجراءات دعوى الإخلاء الأصلية، سواء من حيث تليغ المدعى عليه وحضوره أمام المحكمة وتقديم أي دفع أو بينات بشأن الطلب، أو من حيث سرعة البت بها وإصدار القرار، فالقرار الصادر فيها هو قرار صادر في مسألة من المسائل المستعجلة، ويخضع للطعن فيه وفقاً لقواعد الطعن الخاصة بها⁽³⁷⁾.

وبهذا الخصوص قضت محكمة التمييز:

”1- يستفاد من المادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 17 لسنة 2009، أنه لا بد من الوقوف على حقيقة ما ورد فيه حول طلب الإخلاء أو استرداد العقار، هل هو طلب مستعجل يقدم إلى قاضي الأمور المستعجلة وفق أحكام المادة (32) وما بعدها من قانون أصول المحاكمات المدنية ويصدر القاضي قراره تبعاً لما يتحسسه من ظاهر الأوراق، أم أنها دعوى موضوعية ومن ثم يصار فيها إلى سماع الأقوال والبيانات، سيما وأن المشرع أوجب على محكمة الاستئناف أن تنظر في الطعن المقدم إليها بخصوص مثل هذا الطلب

مهلة العشرة أيام المحددة لتسليم المأجور من اليوم التالي لتاريخ انتهاء العقد.

الثاني: إذا تم التبليغ خلال عشرة الأيام الأخيرة من مدة العقد أو بعد انتهاء مدة العقد، فتبدأ هذه المهلة من اليوم التالي لتاريخ التبليغ.

وينبغي على ذلك أن طلب استرداد المأجور يقدم بعد انتهاء مهلة العشرة الأيام، وبالعكس ذلك فإن تقديم الطلب يكون سابقاً لأوانه⁽³⁵⁾.

فإذا ادعى المؤجر توافر هذه الشروط يتولى قاضي الأمور المستعجلة فحص ظاهر الأوراق للتحقق من توافرها جميعاً تدقيقاً دون حضور المستدعي ضده (المستأجر)، بحيث يقضي بأجابه طلب المؤجر برد المأجور إليه إذا استبان له: توافر الاستعجال - وهو مفترض بموجب المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين - وانتهاء مدة عقد الإيجار، وأنه لم يعد للمستأجر ثمة حق في استبقاء العين المؤجرة بحوزته، وكذلك التحقق من توجيه الإخطار ومضي المدة المحددة في المادة (19) دون أن يقوم المستأجر بإخلاء العقار. وبعد التحقق من توافر الشروط أعلاه يصدر قاضي الأمور المستعجلة قراره برد المأجور.

وقد اعتبر المشرع القرار المستعجل بقبول الطلب والحكم برد المأجور للمالك سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ، بوصفه حكماً قضائياً، وفق أحكام قانون التنفيذ إذا تحقق الشرطان الآتيان مجتمعين:

1. انقضاء مدة عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر دون الطعن فيه أو تأييد محكمة الاستئناف للقرار المستعجل في حالة الطعن فيه، وعلى محكمة الاستئناف أن تنظر في هذا الطعن مرافعة.

2. تقديم المالك من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية أو مصرفية عند تنفيذ الحكم لدى دائرة التنفيذ بقدر قيمتها قاضي الأمور المستعجلة؛ وذلك لضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستأجر

(الطاعنة) بتقديم طلب لرد طلب المستدعين لوجود قضية مقضيه فانه يكون بذلك قد دخل بأصل الحق وهذا ينافي وظيفة القضاء المستعجل (تمييز حقوق 2011/3842 هـ 0ع و 2005/1254). وعليه فإن قرار محكمة بداية حقوق غرب عمان بصفتها الاستئنافية نظرت أمراً مستعجلاً، وتصدت لأمر لا يجوز لها أن تتصدى له، وكان عليها أن ترد طلب المستدعى ضدها (الطاعنة) شكلاً⁽³⁸⁾.

ويظهر لنا من خلال هذا القرار أن محكمة التمييز طبقت إرادة المشرع، واعتبرت طلب استرداد المأجور المقدم، وفقاً لنص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين، هو أحد الطلبات القضائية المستعجلة التي يختص بها القضاء المستعجل؛ وذلك لاعتبارات معينة أملت بها الضرورة والحاجة الاجتماعية في أن يُنظر هذا الطلب على وجه السرعة، فما كان من المشرع إلا أن جعله طلباً مستعجلاً يدخل في اختصاص القضاء المستعجل، ليس سنداً لنص المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية، وإنما بموجب نص قانوني خاص، فلولا هذا النص لما كان هذا الطلب طلباً مستعجلاً يختص به قاضي الأمور المستعجلة. كما يلاحظ أن هذا النص حوّل القضاء المستعجل إخلاء المأجور ورده إلى المؤجر رغم أنها مسألة موضوعية.

وعلى ضوء ما تقدم يثار التساؤل إلى أي حد كان المشرع الأردني موفقاً في استحداث الطلب المستعجل باسترداد المأجور؟ وهل خرج في هذا النص على أحكام القضاء المستعجل وطبيعته؟

إن الإجابة على هذا التساؤل تقتضي منا القول إنه يتعين لاختصاص قاضي الأمور المستعجلة نوعياً بنظر المنازعات المتعلقة برد المأجور أن يتوافر في المنازعة شرطاً الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، كما هو الشأن في القاعدة العامة في اختصاصه بنظر كافة الأمور التي يُخشى عليها من فوات الوقت، ومن ثم فإن قاضي الأمور المستعجلة لا يختص مثلاً بالفصل في الملكية،

مراجعة؟ إن ما يستفاد من النصوص المشار إليها أن المشرع ولغايات السرعة في الفصل في مثل هذه الطلبات أجاز تقديمها إلى قاضي الأمور المستعجلة المختص، وإعتبر القرار الصادر عنه بقبول الطلب سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ خدمة للغاية التي هدف إليها المشرع، وأن ما يعزز ذلك أن المشرع ميز بين القرار المستعجل وحق أي طرف بإقامة دعوى موضوعية وفق ما جاء في الفقرة (ج) سالف الإشارة إليها. وبالتالي لا يمكن النظر إلى هذا الطلب على أنه دعوى موضوعية، وإذا كان المشرع قد أوجب على محكمة الاستئناف أن تنظر الطعن في مثل هذا القرار مراجعة، فإن ذلك لا يعني فتح الباب مجدداً وإتاحة الفرصة للأطراف لتقديم بينات وطلبات موضوعية وإنما سماع أقوال الأطراف وبسطها وفقاً لظاهر البينات المقدمة فقط. كما يستفاد من أحكام المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية، أنها أعطت الحق لقاضي الأمور المستعجلة أن يصدر قراره بصفة مؤقتة بأحد الأمور التي حددتها تلك المادة شريطة عدم المساس بأصل الحق.

2- إن إتاحة الفرصة بتقديم الطلبات والبيانات ومن ثم البحث في مسألة صحة طلب القضية المقضية يخرج عن اختصاص قاضي الأمور المستعجلة، باعتباره من الدفوع الموضوعية التي لا يملك القضاء المستعجل أمر التصدي لها وفقاً لأحكام المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية، وعليه فإن التصدي لهذا الطلب تبعاً لذلك يخالف أحكام القانون، وما استقر عليه قضاء هذه المحكمة (تمييز حقوق رقم 2006/3574 تاريخ 2007/2/13). ولما كان المشرع قد حدد الإجراءات الواجب على المالك اتباعها في طلب إخلاء عقار واسترداده، وأن الاجتهاد قد استقر على أنه لا يجوز لقاضي الأمور المستعجلة أن يطلب بينات أو تقدم له طلبات وفق المادة (109) من قانون أصول المحاكمات المدنية تتعلق بموضوع النزاع ولم تقدم بالطلب، لأن قراره يصدر وفقاً لظاهر الأوراق والمستندات المرفقة بالطلب. وعليه فإن السماح للمستدعى ضدها

حكم الغصب، ومن هنا يحق للمؤجر التقدم بطلب لاسترداد المأجور أمام القضاء المستعجل.

ويتوافر الاستعجال في هذه الحالة إذا ترتب على استمرار المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة عقب انتهاء عقد الإيجار ضرراً بحقوق المؤجر أو نشأ عنه مسؤولية المؤجر قبل الغير، وقد يتمثل الاستعجال بالمحافظة على حقوق المالك أو المؤجر، وتمكينه من استغلال ملكه بالطريقة التي يراها ملائمة له، أو لصيانة أمواله من الدمار، أو لضرورة استخدامها في أغراض معينة تحتم على المالك إزالة يد المستأجر عن العين.

ولما كانت المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين قد أسندت الاختصاص بنظر طلب الاسترداد لقاضي الأمور المستعجلة - قاضي الصلح أو البداية وفقاً لقيمة بدل الإيجار السنوي - فيعد الاستعجال مفترضاً في هذا الطلب ولا يكون على قاضي الأمور المستعجلة تقصي توافره، وكل ما يتعين عليه البحث فيه هو توافر شروط الاسترداد مع الحرص على عدم المساس بأصل الحق.

وعلى ضوء ذلك نجد أن المادة (19)، من قانون المالكين والمستأجرين، لم تراع الطبيعة الخاصة للقضاء المستعجل، فهي لم تراع أن اختصاص قاضي الصلح بالأمور المستعجلة يكون تبعياً، وفقاً لما جاء في المادة (1/31) من قانون أصول المحاكمات المدنية، حيث نصت على أن "قاضي الأمور المستعجلة هو رئيس محكمة البداية أو من يقوم مقامه أو من ينتدبه لذلك من قضاتها وقاضي الصلح في الدعاوى التي تدخل ضمن اختصاصه".

فبالرغم من أن الولاية العامة بنظر الطلب المستعجل، الذي يرفع مستقلاً، هي لمحكمة البداية، فإن المادة (19) أسندت لقاضي الصلح الاختصاص بنظر الطلب المستعجل لاسترداد المأجور ابتداءً - إذا كان بدل الإيجار السنوي سبعة آلاف دينار فأقل - ودون أن يكون الطلب المستعجل مستنداً لدعوى

فإذا كان الفصل بطلب إسترداد المأجور يقتضيه البت في منازعة موضوعية تتعلق بالملكية، مثل: المنازعة حول ملكية العين المؤجرة أو المنازعة حول ملكية النقولات الموجودة فيها، فإنه يقضي بعدم اختصاصه بنظر الدعوى لانطوائها على مساس بأصل الحق، كما أنه لا يختص مثلاً بتفسير شروط عقد الإيجار إذا ثار نزاع جدي حول تفسيرها، ولا يختص أيضاً بالفصل في صحة عقد الإيجار أو بطلانه أو صورته أو فسخه. ولا يختص كذلك بالبت فيما إذا كان هناك عقد مبرم بين الطرفين أم لا، إلى غير ذلك من صور المنازعات التي يعتبر البت فيها منطوياً على مساس بأصل الحق⁽³⁹⁾.

وحيث إن ضابط اختصاص قاضي الأمور المستعجلة هو توافر ركني القضية المستعجلة - الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق - في الطلب الذي يتقدم به المؤجر لاسترداد المأجور، فإن الإجابة عن مدى توافق طلب إخلاء المأجور واسترداده مع أحكام القضاء المستعجل، تقتضي منا بحث مناط الاستعجال في ذلك الطلب، ومدى مساس حكم القاضي بأصل الحق، وذلك من خلال تقسيم هذا البحث إلى مطلبين على النحو الآتي:

المطلب الأول

مناط الاستعجال في طلب إخلاء المأجور واسترداده

عندما يقدم طلب إخلاء المأجور واسترداده إلى قاضي الأمور المستعجلة بعد أن يستوفي كافة شروطه المذكورة سابقاً، فإنه يتحسس ظاهر الأوراق والمستندات للوصول إلى المصلحة الأجدر بالحماية، وهو في ذلك يبحث عن ركن الاستعجال بشقيه: الخطر الداهم، وما إذا كان الإجراء المطلوب وقتياً.

فالأصل أن المستأجر، وبمجرد انتهاء الإجارة، يكون ملزماً بتسليم العين المؤجرة، لأنه بانقضاء عقد الإيجار وإخطاره من المؤجر برغبته بتسليم المأجور تصبح يد المستأجر على العين بلا سبب قانوني وفي

وذلك أن محكمة الاستئناف ستنظر بالطعن بوصفها محكمة أمور مستعجلة، ولن يتاح أمامها بحث النزاع موضوعاً أو التعمق فيه، باعتبار أن ما يستفاد من المادة (19)، من قانون المالكين والمستأجرين، أن طلب الاسترداد يقدم بوصفه طلباً مستعجلاً إلى قاضي الأمور المستعجلة ووفق أحكام المادة (32) وما بعدها من قانون أصول المحاكمات المدنية، ويصدر القاضي قراره تبعاً لما يتحسس منه ظاهر الأوراق، الأمر الذي لا يمكن معه النظر إلى هذا الطلب على أنه دعوى موضوعية، وأنه إذا كان المشرع قد أوجب على محكمة الاستئناف أن تنظر الطعن في مثل هذا القرار مرافعة فإن ذلك لا يعني فتح الباب مجدداً وإتاحة الفرصة للأطراف لتقديم بيانات وطلبات موضوعية وإنما سماع أقوال الأطراف وبسطها وفقاً لظاهر البيانات المقدمة فقط⁽⁴²⁾.

وبهذا الخصوص قضت محكمة التمييز «إذا تضمن القرار المستعجل الصادر بالطلب قبول الطلب وإخلاء الشقة السكنية موضوع الطلب وتسليمها للمستدعية خالية من الشواغل وتكليف المستدعية بتقديم كفالة عدلية بقيمة 2000 دينار ضماناً للعطل والضرر إذا تبين أنها غير محقة في هذا الطلب. فإن هذا القرار يكون قابلاً للتنفيذ بوصفه حكماً قضائياً فور صدوره. وحيث إن محكمة البداية، بصفتها الاستئنافية، كانت قد بحثت موضوع الإنذار العدلي، فإن الاستفادة من المادة (19/هـ)، من قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته رقم 11 لسنة 1994، أنها لا تلزم توجيه أي إخطارات، فيكون بحثها لموضوع الإنذار في غير محله. وحيث إن البحث في مثل هذه الأمور الموضوعية يخرج عن اختصاص القضاء المستعجل فيكون قرار محكمة بداية حقوق غرب عمان، بصفتها الاستئنافية، وقد نظرت في أمر مستعجل، تكون قد تصدت لأمر لا يجوز لها أن تتصدى له وكان عليها أن ترد طلب الطاعن شكلاً. وحيث إن محكمة البداية بصفتها الاستئنافية لم تفعل ذلك وبحثت الطلب موضوعاً فإن قرارها مستوجب النقض»⁽⁴³⁾.

تدخل في اختصاصه، كما أن المادة (19) المذكورة لم تراعى أن الاستعجال هو مناط اختصاص القضاء المستعجل وأنها بافتراضها الإستعجال في طلب رد المأجور لم تعط قضية غير مستعجلة صفة الإستعجال فحسب، وإنما خالفت القاعدة المقررة بخصوص الاستعجال من أنه حالة يستشفها القاضي من الأوراق لا يجوز الاتفاق على افتراضها أو توافرها خلافاً للواقع.

ومن جهة أخرى فإن الحالات التي افترض المشرع توافر الإستعجال بها، ونص عليها في المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية، تتميز بأن ركن الاستعجال ظاهر بها، خلافاً للحال في طلب إخلاء المأجور واسترداده.

وحيث أن الاستعجال هو حالة قانونية تنشأ من الخطر الناتج عن التأخير أو من فوات الوقت قبل الحصول على الحماية القضائية الموضوعية، وأن الخطر يولد الحاجة الملحة إلى حماية قضائية عاجلة، يتم بمقتضاها مفاداة وقوع الضرر بالحقوق أو المراكز القانونية التي يراد المحافظة عليها⁽⁴⁰⁾. فإين الخطر بهذا المفهوم في قضية استرداد المأجور؟

ألم يكن أجدر بالمشرع أن يترك هذا الموضوع للقضاء العادي، باعتباره أمراً لا ينطوي على أي استعجال، سيما أن الموضوع يتعلق ببيت السكن ومحل العمل، وأن استقرار الأحكام المتعلقة بكليهما له صلة وثيقة بمقتضيات السلم الاجتماعي، فالمستأجر الذي يتقرر إخلاءه من العقار بموجب حكم مستعجل، ومن ثم يتبين وبموجب الدعوى الموضوعية التي أقامها، أن القرار المستعجل الذي قضى بإخلائه لم يكن صائباً، يصبح في مركز لا يمكن تداركه بالإصلاح، رغم أن المفهوم الذي ارتبط بالقرار المستعجل واستقر في الأذهان أنه يصدر مؤقتاً وعلى ذمة الدعوى الموضوعية، وتكون حجيته أيضاً مؤقتة ومصيرها رهن بالقرار الصادر في الموضوع.

ولا يخفف من المخاطر أعلاه كون القرار المستعجل القاضي بالإخلاء يقبل الطعن استثناءً⁽⁴¹⁾،

خارجة عن اختصاص قاضي الأمور المستعجلة ويقضي فيها بعدم الاختصاص كأن ترفع الدعوى بطلب تثبت ملكية عين، أو بطلب تقرير حق اتفاق عليها، أو بطلب فسخ عقد أو صحته أو بطلانه أو بطلب منع تعرض⁽⁴⁵⁾.

وبهذا الخصوص قضت محكمة التمييز أنه: «1. يستفاد من المادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 17 لسنة 2009، والمادة (32) وما بعدها من قانون أصول المحاكمات المدنية أن المشرع ولغايات السرعة في الفصل في مثل هذه الطلبات أجاز تقديمها إلى قاضي الأمور المستعجلة المختص، واعتبر القرار الصادر عنه بقبول الطلب سندا تنفيذياً قابلاً للتنفيذ خدمة للغاية التي هدف إليها المشرع، وأن ما يعزز ذلك أن المشرع ميز بين القرار المستعجل وحق أي طرف بإقامة دعوى موضوعية وفق ما جاء في الفقرة (ج) سالف الإشارة إليها. وبالتالي لا يمكن النظر إلى هذا الطلب على أنه دعوى موضوعية، وإذا كان المشرع قد أوجب على محكمة الاستئناف أن تنظر الطعن في مثل هذا القرار مرافعة، فلا يعني ذلك فتح الباب مجدداً وإتاحة الفرصة للأطراف لتقديم بينات وإنما سماع أقوال الأطراف وبسطها وفقاً لظاهر البينات المقدمة فقط. كما يستفاد من أحكام المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية، أنها أعطت الحق لقاضي الأمور المستعجلة أن يصدر قراره بصفة مؤقتة بأحد الأمور التي حددتها تلك المادة شريطة عدم المساس بأصل الحق. وفي الطلب المعروض نجد أن محكمة بداية حقوق عجلون بصفتها الاستئنافية كانت قد قررت إجراء خبرة فنية على التوقيع المنسوب للمؤجر على عقد الإيجار الذي أبرزه المستأجر والمبرم بين المؤجر المالك وزوجة المستأجر، وليس عقد الإيجار موضوع هذا الطلب. وحيث إن إتاحة الفرصة بتقديم البينات ومن ثم البحث في مسألة صحة الخصومة بين الطرفين يخرج عن اختصاص قاضي الأمور المستعجلة باعتباره من الدفوع الموضوعية التي

وما يعزز المخاوف أعلاه أن المؤجر حينما يتقدم بطلب الاسترداد، فإن قاضي الأمور المستعجلة ينظره - بحسب الأصل - تدقيقاً، بحيث لا تتاح للمستأجر فرصة الدفاع عن نفسه أو إبداء أقواله، ويصدر قراره بهذه الصورة، وهذا القرار وإن كان سينظر الطعن به مرافعة، فإن هذا الأمر سيتم، وكما ذكر أعلاه، دون السماح للمستأجر بتقديم بينات، وإنما يسمح له فقط بإبداء أقواله ودفوعه على ضوء ظاهر البينات المقدمة مسبقاً، التي بالطبع لم تقدم منه وإنما من المؤجر.

نخلص مما سبق، أن طلب استرداد المأجور يفتقر إلى الحماية اللازمة لحقوق المستأجر، وأنه، وإن كان يُنظر، بوصفه طلباً مستعجلاً، فإنه يرتب أثره على المستأجر، بوصفه حكماً موضوعياً، ولكن مع فارق بسيط، وهو أنه يصدر على المستأجر دون أن يوفر له أدنى فرصة في الدفاع عن نفسه، وكل ذلك بادعاء خطر وهمي يدعيه المؤجر ومفترض من المشرع.

المطلب الثاني

مدى المساس بأصل الحق عند الفصل في طلب

إخلاء المأجور

نصت المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية أنه: (يحكم قاضي الأمور المستعجلة بصفة مؤقتة مع عدم المساس بالحق بالأمور التالية..).

ويقصد بذلك أن الطلبات التي تقدم إلى القضاء المستعجل وحتى تُقبل يجب أن تكون وقتية، وأن لا يؤدي الفصل فيها إلى المساس بأصل الحق، أي أن لا يكون لقراره تأثير في أصل الحق⁽⁴⁴⁾.

ويقصد بأصل الحقوق التي يمنع على قاضي الأمور المستعجلة المساس بها هو كل ما يتعلق بها وجوداً أو عدماً، فيدخل في ذلك ما يمس صحتها أو يؤثر في كيانها أو يغير فيها أو في الآثار القانونية التي رتبها القانون أو التي قصدها المتعاقدان، كما ليس له أن يغير في مراكز الخصوم القانونية، ومن ثم إذا رفعت الدعوى بطلبات موضوعية فإنها تكون

وبهذا الخصوص، قضت محكمة التمييز أنه: «يشترط في اختصاص قاضي الأمور المستعجلة أن لا يمس حكمه موضوع النزاع، ويعني ذلك أنه غير مختص في أن يبحث في موضوع النزاع، كأن يفسر نصاً من نصوص العقد المختلف عليه، وإن كان هنالك نزاع جدي حول العقد، على أن مبدأ عدم التعرض للموضوع لا يمنع قاضي الأمور المستعجلة من فحص مستندات الخصوم بالقدر الذي يتيح له معرفة طبيعة النزاع هل هو موضوعي أم مؤقت»⁽⁴⁷⁾.

وقضت أيضاً في حكم آخر: «... مع الأخذ بعين الاعتبار بأن مبدأ عدم التعرض للموضوع لا يمنع قاضي الأمور المستعجلة من فحص مستندات الخصوم بالقدر الذي يبيح له معرفة طبيعة النزاع»⁽⁴⁸⁾.

فلقاضي الأمور المستعجلة إذاً أن يفحص ظاهر الأوراق والمستندات المقدمة من الطرفين بالقدر الذي يتيح له معرفة طبيعة النزاع هل هو موضوعي أم مؤقت⁽⁴⁹⁾. وله أن يدرس وسائل الدفاع ليتحقق فيما إذا كانت لا تثير نقاشاً جدياً في الموضوع، وإلا قضى بعدم اختصاصه، كما أن الحظر المفروض على قاضي الأمور المستعجلة بعدم المساس بأصل الحق لا يمنعه من اتخاذ أي إجراء من إجراءات التحقيق لغايات البت بالمسألة المستعجلة، كما هو الشأن في دعوى تعيين خبير لمعاينة أعمال هدم عقار مجاور لعقار المدعي لتقدير حالة الاستعجال والخطر الذي يتهدد حق المدعي.

وبهذا الخصوص قضت محكمة التمييز: «وحيث أن الضرورة تقدر بقدرها وكذلك فإن الحماية العاجلة تقدر بقدرها، فلا يستقيم القول بمنع المستدعي ضده/المميز من البناء أو إجراء أعمال الحفريات بكامل قطعة الأرض التي تزيد مساحتها عن ستة دونمات وإنما يتعين استكمال الخبرة لبيان مساحة الجزء الذي يمكن فيه متابعة أعمال الحفريات دون أن يكون هناك خطر محقق بالنسبة لأرض المستدعين/المميز ضدهما والسماح للمستدعي ضده بمتابعة أعمال الحفر فيه وأن يبقى وقف أعمال

لا يملك القضاء المستعجل أمر التصدي لها وفقاً لأحكام المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية، فإن التعرض لها تبعاً لذلك يخالف أحكام القانون ولما استقر عليه قضاء هذه المحكمة (تميز حقوق رقم 2006/3574 تاريخ 2007/2/13)، ولما كان المشرع قد حدد الإجراءات الواجب على المالك اتباعها في طلب إخلاء عقار أو استرداده، وأن الاجتهاد قد استقر على أنه لا يجوز لقاضي الأمور المستعجلة أن يطلب بينات لم تقدم بالطلب لأن قراره يصدر وفقاً لظاهر الأوراق والمستندات المرفقة بالطلب، وإذا طلب بينات، فإنه بذلك يكون قد دخل في أصل الحق وهذا ينافي وظيفة القضاء المستعجل (تميز حقوق رقم 2005/1254 هيئة عامة تاريخ 2005/9/6). وحيث إن طلب الإخلاء العقار أو استرداده، وفقاً لأحكام المادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل، هو طلب مستعجل، وفقاً لما استقر عليه قضاء هذه المحكمة، فإنه لا يجوز لمحكمة بداية حقوق عجلون بصفتها الاستثنائية إجراء خبرة فنية على التوقيع المنسوب للمؤجر على عقد الإيجار، باعتبار الخبرة وسيلة من وسائل الإثبات وفقاً للمادة (6/2) من قانون البينات (تميز حقوق رقم 2010/3533 هيئة عامة تاريخ 2010/12/22). وعلى ضوء ذلك ينحصر دور محكمة بداية حقوق عجلون بصفتها الاستثنائية التحقق من شروط الطلب المستعجل المعروض عليها من خلال ظاهر الأوراق والمستندات المقدمة فيه وكان عليها على ضوء إنكار المستدعي ضده توقيعها على عقد الإيجار فسخ القرار المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها ليصار إلى إيفهام المستدعي بتقديم دعوى موضوعية، ولما لم تفعل فإن هذه الأسباب تغدو واردة على قرارها المطعون فيه وتوجب نقضه»⁽⁴⁶⁾.

وإذا كان يمتنع على قاضي الأمور المستعجلة المساس بأصل الحق، فإن ذلك لا يحول بينه وبين تحسس ظاهر الأوراق والنظر في موضوع الدعوى بشكل عرضي لكي يتمكن من تحديد اختصاصه.

الحق إلا أن ذلك لا يمنعه وهو يتحسس ظاهر البيئة المرفقة مع الطلب على حكم القانون الذي يحكم العلاقة بين طرفي النزاع وفي حدود نطاق الدعوى المستعجلة. وفي الحالة المعروضة نجد ومن خلال استظهار عقد الإيجار المبرم بين طرفي الدعوى أن مدة الإيجار المتفق عليها هي أربع سنوات ميلادية تبدأ من 15/3/2008 وتنتهي بتاريخ 14/3/2011. وتضمن هذا العقد شرطاً بعدم الحاجة لتبادل إنذارات أو كتب خطية بين فرقاء هذا العقد إلا الحالات التي ورد ذكرها في هذا العقد (البند الثالث عشر).

وقدر في البند 17 من العقد المذكور ما يأتي: (تنتهي صلاحية هذا العقد بانتهاء مدة الإيجار المذكورة إعلان في مقدمة العقد وفي حالة رغبة الأطراف بالتجديد فيتم الإتفاق بينهم على ذلك بموجب عقد جديد). كما أن المادة (5/1) من قانون المالكين والمستأجرين نصت أن: «عقود الإيجار المبرمة بتاريخ 31/8/2000 وما بعدها تحكمها شروط العقد المتفق عليه. وأن ظاهر البيئة (عقد الإيجار) يشعر أنه أبرم لمدة محددة بالعقد ينتهي بانتهائها، وأن تجديده يتم بالاتفاق بموجب عقد جديد. وحيث إن ظاهر الكتاب رقم krfn/2012/004 تاريخ 15/1/2012 المرسل من الجهة المؤجرة للجهة المستأجرة وقبل انتهاء مدة عقد الإيجار وهي بيئة تتفق وحكم المادة (13/3) من قانون البيئات ومن باب التزود وإعطاء المستأجرة خبرة إضافية لغايات إخلاء العقار بانتهاء مدة الإيجار المحددة بالعقد. فإن ظاهر هذه الأوراق يستدعي إجابة طلب المستدعين باسترداد العقار؛ لأن ما ورد فيها ويحدود الطلب المستعجل يكفي لتحقيق متطلبات المادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين، والمادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية، لأن العلة بها والإخطار لم يتطلب شكلاً معيناً؛ لأن الغاية منه هي إشعار المستأجر بعدم رغبة المؤجر بتجديد العقد، وإن مدة العشرة الأيام الواردة بهذه المادة جاءت لصالح المستأجر لغايات تسليم المأجور بعد

الحفريات قائماً في الجزء الذي يشكل خطراً بالنسبة للمستدعين لنتيجة الدعوى»⁽⁵⁰⁾.

ويرى بعض الشراح⁽⁵¹⁾ أن شرط عدم المساس بأصل الحق كركن اختصاص للقضاء المستعجل يتحقق في حالة طلب استرداد المأجور لانتهاء مدة عقد الإجارة عملاً بالمادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين، وذلك لأن قاضي الأمور المستعجلة لا يتصدى لأصل الحق، وأن دوره يقتصر فقط على التحقق من توافر شروط طلب الاسترداد التي نصت عليها المادة (19) المذكورة، ودون البحث في توافر شرط الاستعجال، لأن المشرع أقام قرينه على توافره فيه.

وهذا ما أكدت عليه محكمة التمييز الأردنية، التي قضت أنه: «نجد من استقراء نص المادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين التي أضيفت بموجب المادة السابعة من قانون المالكين والمستأجرين المعدل بالقانون رقم 17 لسنة 2009 وفي القانون رقم 22 لسنة 2011 أنه يجوز للمؤجر بموجب عقد إيجار خطي اتباع الإجراءات الآتية لإخلاء المأجور واسترداده، إذا كان السبب إنهاء مدة عقد الإيجار وفق أحكام عقد الإيجار:

أ - إذا قام المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإجارة وامتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار أيهما لاحق يعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك ليقدم طلباً إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة ليصدر قراراً بإخلاء المأجور أو استرداده. أي أن الاجتهاد القضائي مستقر على أن الطلبات المقدمة لاسترداد المأجور، وفق المادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين والمادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية، هي من الطلبات المستعجلة (تمييز حقوق هيئة عامة رقم 2011/3842 تاريخ 27/9/2012). ومن المستقر عليه فقهاً وقضياً أنه يمتنع على قاضي الأمور المستعجلة المساس بأصل

التفصيل؟ والوقت ذاته، ماذا يستفيد المالك من الطلب المستعجل، إذا كانت الدعوى الموضوعية التي يرفعها المستأجر قد تؤدي إلى تأخير تنفيذ الحكم المستعجل، عندما يقدم المستأجر طلباً بوقف تنفيذ إجراءات الحكم المستعجل؟

هذه التساؤلات وغيرها تؤكد عدم انسجام طلب رد المأجور مع أسس القضاء المستعجل، وتؤكد أيضاً أن التوفيق قد جانب المشرع حينما جعل هذا الطلب من اختصاص القضاء المستعجل، وأنه لا بد من إلغاء هذا النص، بحيث تعود الولاية في كامل حالات الإخلاء من العقار للقضاء العادي بما يوفره هذا القضاء من فرصة لطرفي النزاع تتيح لهما إبداء الادعاء والدفاع وتقديم البيّنات التي تؤيد وجهة نظر كل طرف، على أن يراعى أن يتضمن النص القانوني ضرورة أن تنظر هذه الدعاوى على وجه السرعة وضمن مواعيد محددة مؤيدة بجزاءات إجرائية، وفي هذا الاقتراح ما يحقق الغاية التي ابتغاها واضع القانون من إخضاع الطلب - دون مراعاة لطبيعته - لولاية القضاء المستعجل، وهي الفصل السريع في دعاوى إخلاء المأجور، بحيث لا يتضرر مالك العقار من بقاء مستأجر - توافر في جانبه إحدى حالات الإخلاء - في عقاره في الوقت الذي يكون بينهما دعوى موضوعية بخصوص هذا العقار قد يطول النظر فيها إذا ما خضعت للمهل والمواعيد العادية.

وبذات الوقت فإن النظر بدعوى الإخلاء كدعوى موضوعية يوفر الضمانات الكافية للمستأجر كطرف أضعف، بحيث تتاح له الفرصة لإبداء ما لديه دون أن يدعي الضرر من تسريع إجراءات الدعوى، طالما أنه والمؤجر سواء بهذه الدعوى، فهو لن يفاجأ بصدور حكم مستعجل مفاده إخلاء العقار، بل إنه سيعلم بالدعوى منذ لحظة تسجيلها ويواكبها حتى إصدار الحكم.

الخاتمة

تناولنا من خلال هذه الدراسة موضوع

انتهاء مدة العقد؛ لأن العقد تضمن مدة انتهائه، وأن توجيه المدعية للإخطارين العدليين بعد انتهاء مدة عقد الإيجار كان من قبيل التزود والتأكيد على التمسك بعدم تجديد العقد الذي أفهمت عن رغبتها بعدم تجديده من خلال الكتاب المرسل للمستأجر السالف الذكر⁽⁵²⁾.

وفي تقديرنا أن هذا القول محل نظر؛ لأن قاضي الأمور المستعجلة عندما ينظر في طلب استرداد المأجور وإن كان دوره يقتصر على التحقق من مدى توافر شروط الطلب من عدمه، فإن القرار الصادر في الطلب لا يعد طلباً وقتياً لا يؤثر على أصل الحق، كونه يصدر قراراً بإخلاء المأجور ورده للمالك، وهذا حكم قضائي يحوز الحجية القضائية كالحكم الموضوعي، فهو يمس أصل الحق وهو حق المستأجر في البقاء في المأجور. ولا يغير من الأمر شيئاً القول بأن المشرع عندما أجاز للمستأجر رفع الدعوى الموضوعية، وإن من شأن ذلك أن يجعل من الحكم المستعجل المتضمن رد المأجور غير ماس بأصل الحق، باعتبار أنه سيكون على ذمة هذه الدعوى الموضوعية في حين أن الواقع والظاهر عكس ذلك تماماً.

فإذا كان الأصل في الحكم المستعجل أنه إجراء وقتي لا يرتب مراكز دائمة وبراغى في إصداره ركن الخطر، باعتبار أن الأمر لا يحتمل إجراءات التقاضي العادية بما فيها من إطالة قد تفوّت الغرض من هذا الإجراء، فإن أثر القرار برد المأجور، كما أوضحنا سابقاً، غير ذلك.

ومن جانب آخر، ما الذي سيجنيه المستأجر من الدعوى الموضوعية التي سيرفعها إذا كان الحكم المستعجل برد المأجور قد نفذ بحقه وتم إخلائه من العقار! إذ إنه وخلال الفترة التي يستغرقها النظر في الدعوى الموضوعية - التي قد تطول - سيبحث عن مأجور آخر ليسكنه، وبعد صدور الحكم وعلى فرض أنه كان في صالحه فهل سيتترك المأجور الجديد ويعود للقديم بما في ذلك من إرهاق غني عن

لم تعط قضية غير مستعجلة صفة الإستعجال فحسب، وإنما خالفت القاعدة المقررة بخصوص الاستعجال، باعتباره حالة يستشفها القاضي من الأوراق لا يجوز الاتفاق على افتراضها أو توافرها خلافا للواقع.

هذا وقد توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى ضرورة إلغاء نص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين، والاستعاضة عنه بتنظيم شامل لجميع القضايا التي تتناول المأجور، بحيث يعود حكم جميع حالات إخلاء المأجور إلى القضاء العادي. على أن يتضمن هذا التنظيم نظر هذه الدعاوى أو الطلبات وفق مواعيد محددة أسوة ببعض الدعاوى التي تُنظر على وجه السرعة، كالدعاوى العمالية، على نحو يحقق التوازن بين مصلحتي المؤجر والمستأجر وصولاً لتحقيق استقرار المراكز القانونية للخصوم بما ينعكس على السلم الاجتماعي.

الهوامش:

- 1- المنشور على الصفحة (735) من الجريدة الرسمية عدد (3545)، تاريخ 2/4/1988.
- 2- كقانون التنفيذ، وقانون الصناعة والتجارة وقانون المنافسة المشروعة وغيرها من القوانين.
- 3- المنشور على الصفحة 4356 من عدد الجريدة الرسمية رقم 4979 بتاريخ 1/9/2009.
- 4- (الصرايرة، 2011، ص190).
- 5- إلا أن المشرع الأردني وفي القانون المعدل رقم (22) لسنة 2011 ألغى هذا النص وأعاد الإمتداد القانوني لعقود الإجار المبرمة قبل 31/8/2000.
- 6- المنشور على ص2 من عدد الجريدة الرسمية رقم (2645) تاريخ 1/8/1976. والذي اصبح دائماً بموجب الاعلان المنشور على ص829 من عدد الجريدة الرسمية رقم (4106) تاريخ 16/3/1996.
- 7- المنشور على الصفحة (766) من عدد الجريدة الرسمية رقم (3075) تاريخ 1/6/1982.

«أحكام إخلاء المأجور واسترداده، عند انتهاء مدة العقد، في قانون المالكين والمستأجرين الأردني»، حيث بيّنا فيها ماهية طلب استرداد المأجور وتمييزه عن غيره من الدعاوى والطلبات، كما بيّنا شروط الحكم في هذا الطلب، وتعرضنا -أخيراً- إلى بحث مدى اتفاق طلب استرداد المأجور الوارد في المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين مع أحكام القضاء المستعجل من حيث ركن الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق.

وقد توصلت هذه الدراسة إلى النتائج الآتية:

- 1- إن طلب الإخلاء المأجور أو استرداده، وفقاً لنص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين، هو طلب مستعجل، وليس دعوى موضوعية، وإن القرار الصادر فيه هو قرار صادر في مسألة من المسائل المستعجلة، ويخضع للطعن فيه، وفقاً لقواعد الطعن الخاصة بها.
- 2- إن شروط الطلب المستعجل، وفقاً لنص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين، هي أن يكون عقد الإيجار خطياً أبرم بعد تاريخ 31/8/2000، وأن يكون سبب الإخلاء أو الاسترداد، المؤسس عليه الطلب المستعجل، هو انتهاء مدة عقد الإيجار، وأن يقوم المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء المأجور أو رده بانتهاء مدة عقد الإيجار، وأن يمتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار أيهما لاحق.
- 3- إن المادة (19) المذكورة لم تراعى الطبيعة الخاصة للقضاء المستعجل من أكثر من جهة: فهي لم تراعى أن اختصاص قاضي الصلح بالأمر المستعجلة يكون تبعياً وفقاً لما جاء في المادة (31/1) من قانون أصول المحاكمات المدنية، مستبعدة بذلك الاختصاص النوعي، كما أن المادة (19) المذكورة لم تراعى أن الاستعجال هو مناط اختصاص القضاء المستعجل وأنها بافتراضها الاستعجال في طلب رد المأجور

- 8- المنشور على الصفحة 1656 من عدد الجريدة الرسمية رقم 3984 بتاريخ 1/8/1994.
- 9- أنظر المادة (5) منه.
- 10- المنشور على الصفحة (3514) من عدد الجريدة الرسمية رقم (4453) تاريخ 31/8/2000.
- 11- المنشور على الصفحة (356) من عدد الجريدة الرسمية رقم (4979) تاريخ 1/9/2009.
- 12- وقد عرفت محكمة التمييز الأردنية دعوى الإخلاء أنها «الدعوى التي يقيمها المؤجر على المستأجر لإخلاء المأجور وفقاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين في الحالات التي حددها هذا القانون»، انظر: تمييز حقوق رقم (697/1996)، هيئة عامة، تاريخ 12/6/1995 منشورات مركز عدالة، غير متاح إلا بالإشتراك.
- 13- وبهذا المعنى عرفت محكمة التمييز أنها «طلب لدفع تعرض أو اعتداء على ملكية أو على منفعة عقار»، انظر تمييز حقوق رقم (1044/2012) تاريخ 9/5/2012، وتمييز حقوق رقم (606/2009) تاريخ 2/9/2009، وتمييز حقوق رقم (35/464) تاريخ 29/6/2006، منشورات مركز عدالة.
- 14- (المنجي، الحيازة، 1985، ص211).
- 15- (مبارك، 1996، ص142).
- 16- (السنهوري، 2000، ص759)، وانظر أيضاً تمييز حقوق رقم (2862/2013)، هيئة عادية، تاريخ 7/4/2014، منشورات مركز عدالة. انظر أيضاً تمييز حقوق رقم (384/2013)، هيئة عامة، تاريخ 30/10/2013، منشورات مركز عدالة. وانظر أيضاً تمييز حقوق رقم (888/2005) تاريخ 25/5/2005، منشورات مركز عدالة.
- 17- المادة (19/ب) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 وتعديلاته والتي نصت «يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفق أحكام قانون التنفيذ إذا تحقق الشرطان الآتيان مجتمعين: 1- انقضاء عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه بدون الطعن فيه... 2- تقديم المالك من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية أو مصرفيه...».
- 18- (مبارك، 1996، ص144-145).
- 19- المادة (1172) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.
- 20- (شوشاري، 2013، ص23).
- 21- ميميز حقوق رقم 920/2013 تاريخ 17/7/2013، منشورات مركز عدالة.
- 22- المادة (5) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة المنشور على الصفحة (50) من الجريدة الرسمية عدد (1410)، تاريخ 1/1/1950 والتي جاء فيها «على الرغم مما ورد في أي تشريع تشريع آخر: ب. لا يجوز أن تتجاوز مدة إجارة الأموال غير المنقولة تسعاً وتسعين سنة فإذا عقدت لمدة أطول ردت إلى تسع وتسعين سنة».
- 23- وانظر أيضاً: (شوشاري، 2013، ص23).
- 24- انظر تمييز حقوق رقم 4029/2012 تاريخ 17/3/2013، منشورات مركز عدالة.
- 25- (الذنون، 1946، ص26).
- 26- «طلب مقدم من المالك للمأجور أو المؤجر أو وكيلهما إلى قاضي الأمور المستعجلة المختص لإخلاء العقار المؤجر بموجب عقد إيجار خطي مبرم بعد 31/8/2000 بسبب امتناع المستأجر عن رد المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة المنصوص عليها في العقد وذلك ضمن شروط معينة نص عليها القانون».
- 27- (راتب، وآخرون، دون دار وسنة طبع، ص98).
- 28- (محمود، 2007، ص18 و19).
- 29- أنظر تمييز حقوق رقم 3525/2008 تاريخ

- 16/8/2009، منشورات مركز عدالة.
- 30- أنظر تمييز حقوق رقم 920/2013 تاريخ 17/7/2013، منشورات مركز عدالة.
- 31- (راتب، وآخرون، بدون دار وسنة طبع، ص 547).
- 32- وهذا ما انتهت إليه محكمة التمييز الأردنية عندما قضت أنه «يستفاد من المادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين كما عدلت بموجب القانون رقم 17 لسنة 2009 أن المشرع رسم الإجراءات الواجب اتباعها لاسترداد المأجور وإخلائه إذا كان السبب هو انتهاء مدة الإجارة، وتبدأ هذه الإجراءات بتوجيه إخطار بلزوم الإخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة العقد وامتناع المستأجر عن ذلك خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق. ومقتضى هذا النص أن يبادر المؤجر بتوجيه الإخطار المشار إليه خلال عشرة الأيام التي تلي انتهاء مدة الإجارة فيتحقق شرط الإخلاء إذا امتنع المستأجر عن ذلك خلال عشرة أيام من تبليغه الإخطار؛ ذلك أنه إذا تجاوز المؤجر هذه المدة أصبح العقد مجدداً لمدة مماثلة، وفي هذا الطلب فإن المستدعي قد وجه الإنذار العدلي بتاريخ 30/5/2010 أي بعد انتهاء مدة العقد التي تجدد إليها بشهر ونصف تقريبا، مما يجعل الإنذار موجهاً بعد فوات المهلة القانونية المنصوص عليها في المادة (26) من القانون المشار إليه الأمر الذي يفقد طلب الإخلاء أحد شروطه. وتجد المحكمة بهيئتها العامة إضافة لما توصلت إليه الهيئة العادية أن مقتضى تطبيق النص أن يوجه الإنذار قبل انتهاء المدة المحددة في العقد أو بعد انتهاء هذه المدة لأن عبارات النص التي أوجبت على المستأجر الإخلاء خلال مهلة عشرة أيام من تبليغه الإنذار تقتضي بدهاءة عدم تجاوز عشرة أيام بعد انتهاء المدة لتوجيه الإنذار العدلي وإلا بقي الأمر مفتوحاً ومتاحاً للمؤجر حتى لو امتد العقد وفقاً لأحكام المادة 707/2 مدني، انظر:» تمييز حقوق، رقم 884/2012
- 33- (السنهوري، 2000، ص766).
- 34- وذلك بخلاف بعض التشريعات كالقانون المدني المصري المادة (563) التي حددت مدة معينة لإخلاء يجب أن يتضمنها التنبيه إلا أن الفقه المصري يرى أنها ليست من النظام العام ويجوز الإتفاق على تقصيرها أو إطالتها. راجع في شرح هذه المادة: (راتب، وآخرون، دون دار وسنة طبع، ص 538).
- 35- تمييز حقوق هيئة عامة رقم 2965/2014 تاريخ 22/4/2015، منشور على موقع المجلس القضائي الأردني.
- 36- (مراد، 1989، ص 198).
- 37- تمييز حقوق رقم 3274/2011، هيئة عامة، تاريخ 4/10/2011، منشورات مركز عدالة.
- 38- تمييز حقوق رقم 238/2013 تاريخ 17/4/2013، منشورات مركز عدالة.
- 39- (راتب، وآخرون، بدون دار وسنة طبع، ص 418).
- 40- (سلامة، 1988، ص 125).
- 41- أنظر المادتين (170) و(178) من قانون أصول المحاكمات المدنية.
- 42- تمييز حقوق رقم 238/2013 تاريخ 17/4/2013، منشورات مركز عدالة.
- 43- تمييز حقوق رقم 2518/2014 تاريخ 30/11/2014، منشورات مركز عدالة.
- 44- (راغب، 2001، ص 72، وراتب، وآخرون، بدون دار وسنة طبع، ص 36 والحمصبي، 1988، ص30).
- 45- (الزعيبي، 2006، ص 710. وكذلك راتب،

- 5- محمود، سيد أحمد. (2007) القضية المستعجلة وفقاً لقانون المرافعات، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة.
- 6- شوشاري، صلاح الدين محمد. (2013)، شرح القانونين المعدلين لقانون المالكين والمستأجرين، القانون المعدل رقم 17 لسنة 2009 والقانون المعدل رقم 22 لسنة 2011، دون دار نشر، عمان.
- 7- السنهوري، عبد الرزاق أحمد. (2000)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ط 6، المجلد الأول، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإجارة والعارية، منشورات الحلبي، الطبعة الجديدة، بيروت.
- 8- مراد، عبد الفتاح. (1989)، المشكلات العملية في القضاء المستعجل، دار الفكر الجامعي.
- 9- الزعبي، عوض أحمد. (2006)، أصول المحاكمات المدنية، الجزء الثاني، التقاضي - الأحكام وطرق الطعن، ط2، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان.
- 10- الحمصي، محمد طلال. (1996)، نظرية القضاء المستعجل في قانون أصول المحاكمات المدنية، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار البشير، عمان.
- 11- راتب، محمد علي وآخرون. دون دار نشر وسنة طبع، قضاء الأمور المستعجلة، الجزء الأول، ط6.
- 12- المنجي، محمد. (1985)، الحياة، الطبعة الثانية منشأة المعارف، الإسكندرية.
- 13- الصرايرة، منصور. (2011) اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، دراسة في التشريع الأردني، بحث منشور في مجلة مؤتة، المجلد (3) العدد(2) لشهر نيسان.
- 14- راغب، وجدي. (2001)، مبادئ القضاء المدني، قانون المرافعات، ط3، دار النهضة العربية، القاهرة.
- 15- مركز عدالة للمعلومات القانونية، غير متاح إلا بالاشتراك.
- وآخرون، دون دار وسنة طبع، ص 41، وكذلك أبو الوفا، (1990، ص 354).
- 46- تمييز حقوق رقم 3842/2011 (هيئة عامة) تاريخ 27/9/2012، منشورات مركز عدالة. أيضاً تمييز حقوق رقم 238/2013 تاريخ 17/4/2013، منشورات مركز عدالة.
- 47- تمييز حقوق رقم 790/2004، تاريخ 7/7/2004، منشورات مركز عدالة.
- 48- تمييز حقوق رقم 2683/2011، تاريخ 13/11/2011، منشورات مركز عدالة.
- 49- (أبو الوفا، 1990، ص 356).
- 50- تمييز حقوق رقم 2673/2006 تاريخ 7/3/2007، منشورات مركز عدالة، وكذلك (راتب، وآخرون، بدون دار وسنة طبع، ص 10).
- 51- (الصرايرة، 2011، ص 81-180).
- 52- تمييز حقوق رقم 3252/2013 تاريخ 10/7/2014، منشورات مركز عدالة.

المصادر والمراجع

- 1- أبو الوفا، أحمد. (1990)، المرافعات المدنية والتجارية، ط 15، منشأة المعارف بالإسكندرية.
- 2- سلامة، أحمد عبد الكريم. (1988)، الاستعجال في المرافعات المدنية الدولية، من قانون المرافعات إلى القانون الدولي الخاص (محاولة لنظرية عامة)، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة.
- 3- الذنون، حسن علي. (11946)، النظرية العامة للفسخ في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراة، جامعة فؤاد الأول، مطبعة نهضة مصر.
- 4- مبارك، سعيد عبد الكريم. (1996)، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية، الطبعة الأولى، عمان.