

دراسة حول

قانون المالكين والمستأجرين

رقم 11 لسنة 1994

بصيغته المعدلة بموجب القانون

رقم 30 لسنة 2000

والتعديلات المقترحة عليه

إعداد

المحامي عصام لطفي الشريف

رسالتنا إليكم.....

ميزان مجموعة القانون من أجل حقوق الإنسان " هي هيئة أردنية غير حكومية تأسست عام 1998 لتحقيق المزيد من التقدم على طريق الحرية والديمقراطية وحقوق الإنسان ، واستجابة لحاجات المجتمع الأردني الى مزيد من الجهود المؤسسية الرامية الى تعزيز واحترام حقوق الانسان وتوفير الضمانات القانونية لها ونشر الوعي والتعريف بها ودراسة ومراجعة التشريعات واقتراح التعديلات على القوانين ومن أجل تحقيق اهدافها تنفذ ميزان وبدعم من الاتحاد الاوروبي برنامج حماية "الناس وحقوق الانسان" الذي يهدف إلى توفير الحماية القانونية وذلك من خلال تقديم الارشاد والمساعدة القانونية المجانية الى طالبيها من الفئات المستضعفة وغير الفادرة من المجتمع الأردني مثل الأطفال والنساء وكبار السن، كما يهدف برنامج حماية الى نشر الوعي القانوني من خلال اصدار عدد من الكتيبات التعريفية بحقوق الانسان والموضات الاعلانية في التلفزيون والراديو ، ويهدف البرنامج ايضا الى دراسة التشريعات وتشجيع الحوار حول القوانين ومشاريع القوانين للمساهمة في الجهود المبذولة لتطوير التشريعات في الأردن للوصول الى قوانين مؤاتمة للمعايير الدولية لحقوق الانسان والتي يتم مناقشتها والمصادقة عليها من قبل البرلمان ، ولتحقيق هذا الهدف تأتي هذه الدراسة التي أعدها أحد الخبراء المتخصصين في موضوع الدراسة أملين ان تنال هذه الدراسة المطروحة للنقاش اهتمامكم وان تزودونا بآرائكم حولها على العناوين التالية :

هاتفه : 5690691

فاكس : 5690681

البريد الإلكتروني : mizan@nets.jo

كما سنقوم بنشر هذه الدراسة على الموقع الإلكتروني لميزان www.mizangroup.org

المحامية ايما أبو حلاوة

المديرة التنفيذية

تصريح تم طباعة هذه الدراسة بدعم من الاتحاد الاوروبي وصندوق السفارة الهولندية لحقوق الانسان ، ان محتويات هذه الدراسة هو من مسؤولية ميزان وحدها ولا يعكس بالضرورة آراء الاتحاد الاوروبي .

Disclaimer: this brochure has been produced with the generous support of the European Union and the Netherlands Embassy's Human Rights fund. The content of this brochure is the sole responsibility of Mizan and dose not necessarily reflect the view of the European Union.

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمة :-

من المبادئ أو القواعد التي تضمنها القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 - والذي أصبح قانونا دائما بعد إقراره من مجلس الأمة بموجب الإعلان المنشور في عدد الجريدة الرسمية 4106 تاريخ 1996/3/16 - .

أ- المبدأ او القاعدة المنصوص عليها في المادة 213 منه والتي تقضي بأن :-
(الأصل في العقد رضا المتعاقدين وما التزمه في التعاقد)) - أي مبدأ ان العقد شريعة المتعاقدين - .

ب-المبدأ او القاعدة المنصوص عليها في المادة 202 منه والتي تقضي بأنه :-
(1- يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية .
2- ولا يقتصر العقد على الزام المتعاقد بما ورد فيه ولكن يتناول ايضاً ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف وطبيعة التصرف)) .

وقد أورد القانون المدني عند البحث في آثار العقد على مبدأ أو قاعدة أن الأصل في العقد رضا المتعاقدين استثنائين :-

الإستثناء الأول :- ماتقضي به نظرية عقود الإذعان من جواز تعديل القاضي للشروط التعسفية أو الإعفاء منها .

- تنص المادة 204 من القانون المدني على مايلي :-

((اذا تم العقد بطريق الإذعان وكان قد تضمن شروطا تعسفية جاز للمحكمة أن تعدل هذه الشروط أو تعفي الطرف المذعن منها وفقا لما تقضي به العدالة ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك)) .

الإستثناء الثاني:- ماتقضي به نظرية الحوادث أو الظروف الطارئة من جواز تعديل القاضي للعقد .

- تنص المادة 205 من القانون المدني على مايلي :-

((اذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الإلتزام التعاقدي وإن لم يصبح مستحيلا صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للمحكمة تبعا للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن ترد الإلتزام المرهق الى الحد المعقول إن اقتضت العدالة ذلك ويقع باطلا كل إتفاق على خلاف ذلك)) .

إضافة الى ذلك فإنه ومن خلال تدقيق نصوص القانون المدني نجد أن المشرع أجاز لأحد طرفي العقد او المحكمة تعديل نصوص العقد او حتى إلغاء هذا العقد .

أ- فهناك عقود ينص القانون على أنه يجوز لأحد المتعاقدين أن يستقل بإلغائها والمثال على ذلك :-

- عقد الوكالة (م/865 من القانون المدني) .
- العقود الزمنية التي لم تحدد لها مدة والمثال لها :-
- عقد الشركة (م/2/605 من القانون المدني) .
- عقد الإيجار (م/709 من القانون المدني) .
- عقد العمل (م/828 من القانون المدني) .

ب- وقد ينص القانون في بعض الأحوال الإستثنائية على جواز تعديل العقد نزولا عند اعتبارات عادلة كما فعل في :-

- 1- جواز تعديل الشرط الجزائي (م/2/364 من القانون المدني) .
- 2- جواز منح المدين نظرة الميسرة (م/2/246 من القانون المدني) .

3- حواز الرجوع عن الهبة (م/576/ من القانون المدني) .

وقد ثبت بالتطبيق العملي أن المشرع الأردني طبق الاستثناء الوارد على مبدأ أو قاعدة ((أن الأصل في العقد رضا المتعاقدين وما التزامه في التعاقد)) على نوعين من العقود واضطر بسبب ذلك الى إصدار قوانين خاصة بها وهذه العقود هي :-

أ- عقد الإيجار .

ب- عقد العمل (بصفة خاصة تعاقد المرأة ، تعاقد الحدث) .

بحيث تعتبر العقود المذكورة من العقود الإستثنائية والقوانين التي تنظمها من النظام العام بحيث لايجوز الاتفاق على ماخالفها .

وعليه فإن المشرع ومن خلال قوانين المالكين والمستأجرين ذوات الأرقام :-

62 لسنة 1953 .

29 لسنة 1982 .

11 لسنة 1994 .

خرج على مبدأ أو قاعدة (أن الأصل في العقد رضا المتعاقدين وما التزامه في التعاقد) وتدخل في تنظيم العلاقة بين المؤجر أو المستأجر بحيث تضمنت هذه القوانين حماية للمستأجر في مواجهة المؤجر .

وقد لاحظنا أن هناك مطالبات لتعديل قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 :-

أ- لرغبة العديد من الأشخاص في الإستثمار في مجال بناء العقارات لغايات تأجيرها .

ب-ولرغبة العديد من المستثمرين في بناء أو شراء العقارات لغايات تأجيرها .

ج- والتوسع في إقامة مشاريع الإسكان .

وقد تم تشكيل لجنة لدراسة قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وقد وجدت اللجنة نفسها أمام فكرتين تتمثلان في :-

أ- هل من حق المالك المطالبة باسترداد عقاره المؤجر ؟
إذا كانت الإجابة بالإيجاب متى يتم ذلك ؟

ب- هل المستأجر بحاجة الى حماية ؟
إذا كانت الإجابة بالإيجاب فهل لهذه الحماية مدة ؟

للتوفيق بين هاتين الفكرتين قامت اللجنة بإقتراح تعديلات على قانون المالكين والمستأجرين وتم طرحها للنقاش من قبل المواطنين وأصحاب العلاقة وتم عقد العديد من الندوات وكانت هناك آراء متعددة واعتراضات واحتجاجات .

وتم عرض مشروع القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين على مجلس الأمة حيث تم إقرار هذا القانون برقم 30 لسنة 2000 وتم نشر هذا القانون في عدد الجريدة الرسمية 4453 تاريخ 2000/8/31 حيث نصت المادة (1) منه على مايلي :-

((يسمى هذا القانون (قانون معدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2000 (ويقرأ مع القانون رقم 11 لسنة 1994 المشار اليه فيما يلي بالقانون الأصلي قانونا واحدا ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية)) .

وبموجب التعديل الذي تم بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 فقد عاد المشرع الى مبدأ ((الأصل في العقد رضا المعاقدين وما التزامه في التعاقد)) وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار التي تبرم بعد 2000/9/1.

اما بخصوص عقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون فإن حماية قانون المالكين والمستأجرين لها تبقى مستمرة لغاية 2010/12/31

بحيث تنتهي هذه العقود في هذا التاريخ مالم يتم اتفاق آخر بين المالك والمستأجر .

وقد نصت المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 على مايلي :-

((تعدل المادة (5) من القانون الأصلي على النحو التالي :-

أ- على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الإستمرار في اشغال المأجور بعد إنتهاء مدة اجارته العقدية وفقا لأحكام العقد وشروطه وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون على أن تنتهي هذه العقود في 2010/12/31 مالم يتم اتفاق اخر بين المالك والمستأجر .

ب-أما عقود الإيجار التي تنعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصا للسكن أو لغيره ويتقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها)) .

لقد أثار تعديل نص المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 اشكالات من ناحية :-

1- أن المستأجرين بموجب عقود إيجار سابقة على تاريخ 2000/9/1 سوف تنتهي عقود ايجارهم بتاريخ 2010/12/31 .

2- أن عقود الإيجار التي أبرمت بعد 2000/9/1 تنتهي بانتهاء مدتها والغالب أن تكون مدتها سنة واحدة .

مما تقدم يتضح ان هناك :-

- 1- اشكالات في سن أو اصدار قانون المالكين والمستأجرين .
- 2- أن قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 تتضمن أحكاما جديدة ومستحدثة .
- 3- ان قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 حقق مزايا للمؤجر او المالك .
- 4- وان قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 حقق مزايا للمستأجر .
- 5- ان تعديل المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000 اثار اشكالات وتخوفا بخصوص :-

أ- انتهاء عقود الايجار في 2010/12/31 .

ب- عقود الإيجار الذي تم ابرامها بعد 2000/9/1 وانتهائها بانتهاء مدتها .

المبحث الأول

الإشكال القانوني في سن وإصدار

قانون المالكين والمستأجرين

كان قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 وتعديلاته هو القانون الذي يحكم وينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

واستمر تطبيق هذا القانون الى أن صدر القانون المؤقت قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 .

واستمر تطبيق قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 - كقانون مؤقت - الى أن صدر قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 .

معنى ذلك أن القوانين التي كانت تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر هي :-
قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 وتعديلاته.

- قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1982.

- قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994.

هذا الوضع أثار اشكالات قانونية تتمثل فيما يلي :-

اولا : هل قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 هو اقرارا لقانون المالكين والمستأجرين المؤقت رقم 29 لسنة 1982 أم هو قانونا جديدا ؟

ثانيا : اذا كان قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 هو اقرارا لقانون المالكين والمستأجرين المؤقت رقم 29 لسنة 1982 فهل يجوز لهذا الأخير أن يبقى قانونا مؤقتا لمدة تزيد عن اثني عشر عاما ؟

ثالثا : طالما ان قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 هو قانونا لاحقا لقانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 فان القانون اللاحق لم يتضمن اي نص يلغي القانون السابق .

رابعا : ان قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 وتعديلاته تم الغاؤه بموجب :-

أ- المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 .

ب- المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 .

ان هذا الوضع آثار تساؤل عن النص القانوني الذي تم بموجبه الغاء قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 وتعديلاته .

فاذا كانت المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 هي التي ألغت قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 وتعديلاته فمعنى ذلك أن هذا القانون استمر في السريان لحين صدور قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 .

لقد كان هدفنا من ابداء هذه الإشكالات لغايات الإنتباه عند سن وإصدار القوانين.

المبحث الثاني

الأحكام المستحدثة في

قانون المالكين والمستأجرين

رقم 11 لسنة 1994

من خلال مقارنة نصوص قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 مع نصوص قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 لاحظنا ان هناك تطابق بين هذه النصوص بإستثناء بعض التعديلات التي وردت في قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 .

ولقد تضمن قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 بإعتباره القانون النافذ والساري المفعول - والقانون رقم 29 لسنة 1982 - أحكاماً مستحدثة لم تكن واردة في قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 وتعديلاته وأهم هذه الأحكام المستحدثة هي :-

- 1- أ- تعديل تعريف العقار .
- ب- تعديل تعريف المالك واشتراط ان يملك الشريك الذي يرغب بالتأجير مايزيد على نصف العقار .
- ج- الغاء اصطلاح الوكيل العرفي من تعريف المالك .
- د- استحداث تعريف العرصه .

2- التوسع في الإستثناءات للعقارات التي لاتخضع لقانون المالكين والمستأجرين.

3- النص صراحة على حق المستأجر اثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات والعقود اللاحقة التي تجري بعد نفاذ القانون .

4- اعتبار التخلف عن دفع حصة المستأجر من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها سبب من أسباب الإخلاء .

- 5- انقاص مدة الإنذار العدلي الموجه للمطالبة ببديل الأجرة او الخدمات المشتركة أو مخالفة شروط العقد لتصبح خمسة عشر يوماً بدلاً من ثلاثين يوماً .
- 6- استحداث سبب جديد للإخلاء هو تكرار تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة في مواعيد إستحقاقها أو تكرار مخالفة شروط العقد ثلاث مرات أو أكثر رغم إنذار المستأجر بذلك بواسطة الكاتب العدل.
- 7- زيادة مدة ترك المأجور كسبب من أسباب الإخلاء بحيث تصبح مدة سنة بالنسبة للعقارات المؤجرة لغايات السكن علماً بأن هذه المدة كانت ستة أشهر .
- 8- أ- إعادة تنظيم أحداث تغييرات في المأجور وإلحاقها الضرر كسبب من أسباب الإخلاء .
ب- السماح للمستأجر بإجراء التحسينات شريطة أن يزيلها المستأجر عند ترك العقار إذا طلب المالك ذلك .
- 9- النص صراحة على حق المؤجر في طلب تخلية العقار المؤجر لغايات سكنه هو في المأجور بشروط معينة .
- 10- النص على أن تملك المستأجر عقاراً مناسباً لممارسة أعماله أو سكنه بدلاً عن المأجور في المنطقة التي تقع فيها العقار يعتبر سبباً للإخلاء بحيث لم يقتصر الأمر على الإثشاء .
- 11- النص على أن استعمال المأجور لغاية مماثلة أو مشابهة للغاية المنصوص عليها في العقد لايعتبر استعمالاً مخالفاً .
- 12- السماح للمالك بالبناء على سطح عقاره المؤجر اذا لم يكن هناك اتفاقاً على غير ذلك .
- 13- حق المالك في طلب تخلية الدرج المؤدي الى سطح عقاره اذا رغب في البناء على ذلك بشروط معينة .

- 14- أ- تنظيم أحكام حق انتقال الأنتفاع بالمأجور بعد وفاة المستأجر بحيث :-
- 1- ينتقل هذا الحق في العقار المؤجر لغايات السكن الى أفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته .
 - 2- اما العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن فتنقل حقوق الإجارة في العقار الى الأصول والفروع من ورثته والى زوجه .
- ب- انتقال حق الإستمرار في إشغال المأجور لغايات السكن الى الزوجة المطلقة مع أولادها إن وجدوا كمستأجرين أصليين في حالة صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي او انفصال حال ترك الزوج للمأجور .
- 15- تقييد حق استمرار المستأجر غير الأردني بإشغال المأجور بعد انتهاء الإجارة الا اذا كانت التشريعات المعمول بها في دولهم تمنح الأردنيين والهيئات الأردنية مثل هذا الحق ويقع على المستأجر عبء اثبات ذلك .
- 16- اعادة تنظيم أحكام تخلية العقار في حال رغبة المالك بإجراء تغيير او تعمير أو هدم في العقار .
- 17- منح المستأجر الحق في الحصول على تعويض في حال إخلائه لرغبة المالك بإجراء تغيير أو تعمير أو هدم في العقار .
- 18- حق المالك بإخلاء المأجور دون تعويض اذا كان آيلا للسقوط أو معرضا سلامة الآخرين أو ممتلكاتهم للخطر .
- 19- حق المالك في طلب تخلية العرصة المؤجرة وفق شروط معينة .
- 20- في حال عدم تحديد طريقة دفع الأجرة شهريا في عقد الإيجار فإنها تدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد .
- 21- استحداث أمر الدفع للمطالبة بالأجرة التي تستحق خلال نظر الدعوى والتخلف عن دفعها يعتبر سببا مضافا لأسباب الإخلاء .

- 22- منح المحكمة التي تنتظر دعوى الإخلاء صلاحية الحكم بالأجرة المستحقة مع الحكم النهائي في دعوى الإخلاء مهما بلغت الأجرة .
- 23- الزيادة في بدلات أجرة العقارات المؤجرة بتاريخ 1975/12/31 وما قبلها .
- 24- استحداث وسيلة لدفع الأجرة وهو إيداعها في صندوق المحكمة التي يقع العقار في منطقتها .
- 25- منح مجلس الوزراء صلاحية النظر في زيادة بدلات الإيجار او انقاصها بالنسبة التي يراها محققة للعدالة والصالح العام وذلك مرة أو أكثر كل خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون .
- 26- منح المستأجر الحق بمطالبة المؤجر بالتعويض في حال عدم اداء كل الخدمات المتفق عليها او بعضها دون مسوغ مشروع .
- 27- تم منح المحكمة صلاحية مفادها أنه اذا رأت غبناً يلحق بالمؤجر في عقود الإجارة التي تشمل الماء والكهرباء وما يماثلها من خدمات أن تحكم بتقدير قيمة تلك الخدمات الملحوظة حين العقد وتفريقها عن الأجرة والزام المستأجر بما يزيد على ذلك .

المبحث الثالث

المزايا التي حققها

قانون المالكين رقم 11 لسنة 1994

للمؤجر أو المالك

لاحظنا ومن خلال تدقيق نصوص قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 - وقانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 - أن هذا القانون تضمن مزايا للمؤجر أو المالك وهذه المزايا هي :-

أولاً : التوسع في الإستثناءات للعقارات التي لاتخضع ولا يطبق عليها قانون المالكين والمستأجرين وبالتالي لايستفيد المستأجر من حق الإستمرار القانوني في إشغال العقار .

ثانياً : اعتبار التخلف عن دفع حصة المستأجر من الخدمات المشتركة المتفق عليها سببا من أسباب الإخلاء .

ثالثاً : انقاص مدة الإنذار العدلي الموجه للمطالبة بالأجرة أو الخدمات المشتركة أو مخالفة شروط العقد لتصبح خمسة عشر يوما .

رابعاً : اعتبار تكرار تخلف المستأجر عن دفع الأجرة في مواعيد إستحقاقها أو تكرار مخالفة شروط العقد ثلاث مرات أو أكثر رغم إنذار المستأجر بذلك بواسطة الكاتب العدل سببا من أسباب الإخلاء .

خامساً : منح المؤجر او المالك حق طلب إخلاء المأجور الذي تم تأجيره لغايات سكنه اذا رغب هو بشغل هذا العقار .

سادساً : أن تملك المستأجر عقارا مناسباً لسكناه أو لممارسة أعماله التجارية يعتبر سببا للإخلاء ولا يشترط في ذلك أن يكون المستأجر هو الذي أنشأ العقار بل يكفي أن يكون قد قام بشرائه أو خصص له.

سابعاً : السماح للمالك بالبناء على سطح عقاره المأجور .

ثامنا : حق المالك في طلب تخلية الدرج المؤدي الى سطح عقاره اذا رغب في البناء .

تاسعا : اقتصار حق انتقال الانتفاع بالعقار المؤجر لغايات السكن في حال وفاة المستأجر الى أفراد أسرة المستأجر الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته.

عاشرا : حق المالك بإخلاء المأجور دون تعويض اذا كان البناء أو العقار آيلاً للسقوط أو معرضاً سلامة الآخرين أو ممتلكاتهم للخطر .

حادي عشر: حق المالك في طلب تخلية العرصة المؤجرة .

ثاني عشر: حق المالك في طلب توجيه أمر الدفع الى المستأجر للمطالبة بالأجرة التي تستحق خلال نظر الدعوى واعتبار التخلف عن دفعها سبباً من أسباب الإخلاء .

ثالث عشر: منح المحكمة الصلاحية المتضمنة انه اذا رأت غيباً يلحق بالمؤجر في عقود الإيجار التي تشمل الماء والكهرباء أو ما ماثلها من خدمات أن تحكم بتقدير قيمة تلك الخدمات الملحوظة حين العقد وتفريقها عن الأجرة والزام المستأجر بما يزيد على ذلك.

المبحث الرابع

المزايا التي حققها

قانون المالكين والمستأجرين

رقم 11 لسنة 1994 للمستأجر

لاحظنا من خلال تدقيق نصوص قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 - وقانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 - أن هذا القانون تضمن مزايا للمستأجر وهذه المزايا هي :-

1- للمستأجر إثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات في العقود اللاحقة التي تجري بعد نفاذ هذا القانون .

2- زيادة مدة ترك المأجور دون إشغال من المستأجر كسبب من أسباب الإخلاء بحيث تصبح مدة سنة بالنسبة للعقارات المؤجرة لغايات السكن .

3- السماح للمستأجر بإجراء تغييرات في المأجور بشرط الا يؤثر ذلك على سلامة البناء بشكل يتعذر معه إعادته الى ماكان عليه قبل أحداث هذا التغيير .

4- السماح للمستأجر بإجراء التحسينات على العقار المأجور شريطة أن يزيلها عند ترك العقار اذا طلب المالك ذلك .

5- النص على ان استعمال المستأجر المأجور لغاية مماثلة أو مشابهة للغاية المنصوص عليها في العقد لايعتبر استعمالا مخالفا لشروط العقد .

6- النص صراحة على انتقال حق الإنتفاع بالمأجور بعد وفاة المستأجر :-

أ- الى أفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار المؤجر لغايات السكن عند وفاته .

ب-الى الأصول والفروع من ورثته والى زوجه في العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن .

- 7- حق المستأجر في الحصول على تعويض في حال إخلائه لرغبة المالك بإجراء تغيير أو تعمیر أو هدم في العقار .
- 8- حق المستأجر في الحصول على تعويض في حال إخلاء العرصة.
- 9- حق المستأجر في الإستمرار بإشغال العرصة اذا تم إقامة بناء عليها بموافقة المالك شريطة :-
- أ- ألا تكون هذه الإنشاءات عبارة عن أكشاك أو غرف حراسة أو ما يماثلها.
- ب- ألا يكون قد مضى على إقامة ذلك البناء عشر سنوات على الأقل .
- 10- استحداث وسيلة لدفع الأجرة في حال رفض المؤجر قبضها وذلك بإيداعها في صندوق المحكمة التي يقع العقار ضمن منطقتها .
- 11- حق المستأجر في مطالبة المؤجر بالتعويض اذا لم يؤد المؤجر كل الخدمات المتفق عليها او بعضها صراحة أو ضمنا دون مسوغ مشروع .

المبحث الخامس

إشكالات قانون المالكين

والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000

والتعديلات المقترحة عليه

أوضحنا فيما تقدم إلى أنه طرأ تعديلات على قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000 حيث تم نشر هذا القانون في عدد الجريدة الرسمية 4453 تاريخ 2000/8/31.

وقد إشتملت التعديلات على العديد من المسائل إلا أن أهم هذه المسائل هي :-

- 1- أن المشرّع عاد إلى مبدأ ((الأصل في العقد رضا المتعاقدين وما إلتزامه في التعاقد)) وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار التي تبرم بعد 2000/9/1.
- 2- أما بخصوص عقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون فإن حماية المشرّع لها بموجب قانون المالكين والمستأجرين تبقى مستمرة لغاية 2010/12/31 بحيث تنتهي هذه العقود في هذا التاريخ ما لم يتم إتفاق آخر بين المالك والمستأجر.

فقد نصت المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 على ما يلي:-

((تعديل المادة (5) من القانون الأصلي على النحو الآتي :-

- أ- على الرغم من أي إتفاق مخالف يحق للمستأجر الإستمرار في إشغال المأجور بعد إنتهاء مدة إجارته العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون على أن تنتهي هذه العقود في 2010/12/31 ما لم يتم إتفاق آخر بين المالك والمستأجر.

- ب- أما عقود الإيجار التي تتعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره وينقضي عقد الإيجار بإنتهاء المدة المتفق عليها)).

لقد أثار التعديل الذي طرأ على قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000 مخاوف واحتجاجات وإعتراضات لدى المستأجرين الذين تنتهي عقود إيجارهم بتاريخ 2010/12/31.

ومن ناحية أخرى فإن المستأجرين الذين تنتهي عقود إيجارهم بتاريخ 2010/12/31 يتساءلون عن الوضع في 2011/1/1 :-

- هل سيتم إخلاؤهم من المأجور .؟
- هل يستمرون في المأجور مع زيادة على الأجرة .؟
- إذا حصل زيادة على الأجرة من الذي يحدد نسبة هذه الزيادة .؟
- هل يتم إبرام عقد إيجار جديد وما هي مدته .؟
- هل من حق المؤجر زيادة الأجرة كل سنة .؟
- هل سيلغى قانون المالكين والمستأجرين في 2011/1/1 .؟

حقيقة أنه وعند البدء بتطبيق قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 في 2000/9/1 لم يكن هناك مشكلة نظراً لوجود فترة عشر سنوات على إنتهاء عقود الإيجار .

أما وقد مضى خمس سنوات على تطبيق القانون ولم يبق سوى خمس سنوات فإن غالبية المواطنين بدأت تفكر في هذا القانون وفيما إذا كان التعديل الذي تم على قانون المالكين والمستأجرين هو تعديلاً دستورياً وقانونياً أم لا ، وإذا كان التعديل دستورياً ما هي الحلول التي يتوجب الأخذ بها .

أولاً: مدى دستورية وقانونية تعديل المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11

لسنة 1994 بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000 :-

من الممكن القول أن التعديل الذي طرأ على المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000 مخالف للدستور والقانون وذلك للأسباب الآتية :-

1- طالما أن المشرع إستثنى عقود الإيجار من مبدأ أو قاعدة ((أن الأصل في العقد رضا المتعاقدين وما إلتزمه في التعاقد)) وإضطر المشرع بسبب ذلك إلى إصدار

العديد من قوانين المالكين والمستأجرين طبق فيها هذا الإستثناء وهي :-

1- قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953.

2- قانون المالكين والمستأجرين رقم 23 لسنة 1982.

3- قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994.

فإن إجراء التعديل المذكور والرجوع إلى مبدأ أن الأصل في العقد رضا المتعاقدين وما إلتزمه في التعاقد يشكل مساساً بالحقوق المكتسبة للمستأجرين الذين يشغلون العقارات إستناداً للقوانين المذكورة مما يجعل التعديل المذكور مخالف لنص المادة (94) من الدستور الأردني.

2- لا يجوز لقانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 أن يقرر إنهاء عقود الإيجار بتاريخ 2010/12/31 لأن إنهاء العقد لا يكون إلا للمتعاقدين المؤجر والمستأجر.

3- أن عقود الإيجار المبرمة قبل 2000/9/1 تتضمن شرطاً مفاده أنه يتم تجديدها تلقائياً وبالتالي لا يجوز لقانون المالكين والمستأجرين أن يضع حداً لهذه العقود بأن يقرر إنتهائها بتاريخ 2010/12/31.

4- أن التعديل الذي طرأ على المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 بإنهاء عقود الإيجار المبرمة قبل نفاذ القانون رقم 30 لسنة 2000 بتاريخ 2010/12/31 يتعارض ويتناقض مع نص المادة (17) من قانون المالكين والمستأجرين التي تنص على ما يلي :-

((على مجلس الوزراء أن ينظر في زيادة بدلات الإيجار أو إنقاصها بالنسبة المثوية التي يراها محققة للعدالة والصالح العام وذلك مرة أو أكثر كل خمس سنوات إعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون)).

5- أنه وطالما أن قوانين المالكين والمستأجرين قررت زيادة في الأجرة ولغاية تاريخ 1990/12/31 فإنه :-

أ- لم يبق أي مبرر لزيادة الحماية للمؤجر بإنهاء عقود الإيجار في 2010/12/31.

ب- وأن أجرة العقارات المؤجرة قبل 2000/9/1 أصبحت مساوية تقريباً للعقارات التي تم تأجيرها إعتباراً من 1991/1/1.

6- طالما أن المشرع وفر الحماية للمستأجر بموجب قوانين المالكين والمستأجرين التي صدرت إبتداءً من القانون رقم 62 لسنة 1953 لغاية صدور قانون رقم 11 لسنة 1994 فإن هذه الحماية لا بد أن تستمر وأن إجراء التعديل المذكور معناه أن المستأجر ليس بحاجة إلى حماية وهذا يجافي المنطق والعدالة.

7- على فرض تطبيق مبدأ أن العقد شريعة المتعاقدين فإن عقود الإيجار السابقة على تاريخ 2000/9/1 تتضمن مبدأ أو شرط أن العقد قابل للتجديد تلقائياً مما يتمتع على القانون والحالة هذه التدخل في العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك بتحديد مدة لإنهاء هذه العقود.

وعليه ولعدم دستورية وعدم قانونية التعديل الذي طرأ على المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 فإنه يتوجب إلغاء التعديل المذكور وإبقاء الحال على ما كان عليه.

ثانياً: الحلول المقترحة من أجل تلافي الآثار السلبية لإنهاء عقود الإيجار بتاريخ 2010/12/31 في حال عدم إلغاء التعديل الذي طرأ على المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين :-

قد لا يتم الإستجابة لما طالبنا به والمتمثل في إلغاء التعديل الذي طرأ على المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000 للأسباب والمبررات التي أوضحناها لذلك لا بد من محاولة إيجاد حلول من أجل تلافي الآثار السلبية لإنهاء عقود الإيجار بتاريخ 2010/12/31.

وقبل الإشارة لهذه الحلول لا بد من القول أنه وبتاريخ 2010/12/31 نكون أمام الإحتمالات الآتية :-

1- إنتهاء عقود الإيجار للعقارات المؤجرة لغايات سكنية أو تجارية وعدم رغبة المالك بتجديد عقد الإيجار مما يوجب على المستأجر إخلاء المأجور في هذه الحالة فإذا إمتنع المستأجر عن إخلاء المأجور رضاءً فإن المالك سيلجأ إلى القضاء .

2- إنتهاء عقود الإيجار للعقارات المؤجرة وأبدى المؤجر أو المالك بأنه يرغب بأن يكون مقدار الأجرة مبلغ كذا إلا أن المستأجر رفض ذلك مما يوجب على المستأجر إخلاء المأجور في هذه الحالة وإلا فإن المالك سيلجأ إلى القضاء .

3- إنتهاء عقود الإيجار للعقارات المؤجرة وأبدى المؤجر أو المالك بأنه يرغب بأن يكون مقدار الأجرة مبلغ كذا فوافق المستأجر على ذلك بحيث يستمر المستأجر في إشغال العقار سواء كان مؤجراً لغايات سكنية أو تجارية بموجب عقد إيجار جديد.

فقد نصت المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 على مايلي :-

((تعديل المادة (5) من القانون الأصلي على النحو الآتي :-

أ- على الرغم من أي إتفاق مخالف يحق للمستأجر الإستمرار في إشغال المأجور بعد إنتهاء مدة إجارته العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون على أن تنتهي هذه العقود في 2010/12/31 ما لم يتم إتفاق آخر بين المالك والمستأجر)).

وعليه، ولما كان الموعد المقرر لإنهاء عقود الإيجار هو 2010/12/31 ولغايات ضبط الأمور وعدم نشوب خلافات ونزاعات بين المؤجرين والمستأجرين فإننا نحاول أن نضع حلاً من أجل إيجاد توازن بين المؤجرين والمستأجرين.

كنا نعتقد أن المادة (17) من قانون المالكين والمستأجرين التي منحت مجلس الوزراء صلاحية النظر في زيادة بدلات الإيجار أو إنقاصها بالنسبة المئوية التي يراها محققة للعدالة والصالح العام وذلك مرة أو أكثر كل خمس سنوات إعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون بالإضافة للزيادة التي قررها القانون على الأجرة بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم 19 لسنة 1982 (11 لسنة 1994) و 30 لسنة 2000 كانتا كافيتين لإيجاد نوع في التوازن بين المؤجر والمستأجر إلا أن المشرع لم يكتف بذلك بل قرر إنهاء عقود الإيجار في 2010/12/31.

لذلك يمكن القول أنه ولغايات إيجاد نوع من التوازن والعدالة في العلاقة بين المؤجر والمستأجر نتيجة تطبيق نص المادة (5/أ) من قانون المالكين والمستأجرين بصيغتها المعدلة بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000 فإننا نقترح إتخاذ الإجراءات الآتية :-

أولاً: تشكيل لجنة - أو أكثر - لتدقيق ودراسة مقدار الأجرة الذي وصلت إليه للعقارات المؤجرة قبل 1990/12/31 على ضوء الزيادة التي طرأت عليها بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 (11 لسنة 1994) و 30 لسنة 2000 ليكون ما تتوصل إليه اللجنة أساس أو معيار لتحديد العلاقة بين المؤجر والمستأجر بتاريخ إنتهاء عقود الإيجار في 2010/12/31.

ولنضرب المثال الآتي :-

- 1- عقار تم تأجيره في 1/1/1955 بأجرة سنوية مقدارها ثلاثمائة دينار.
- 2- وعقار بجانبه تم تأجيره في 1/1/1991 بأجرة سنوية مقدارها ألفي دينار.

العقار الأول طرأت عليه زيادة على النحو الآتي :-

1- الزيادة بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 :-

$$300 \times 20\% = 60 \text{ دينار.}$$

$$60 \times 10 \text{ سنة} = 600 \text{ دينار (زيادة من 1/1/1955 - 1/1/1965)}$$

$$300 \times 10\% = 30 \text{ دينار.}$$

$$30 \times 10 \text{ سنة} = 330 \text{ دينار (زيادة من 1/1/1965 - 31/12/1975)}$$

$$300 + 600 + 330 = 1230 \text{ دينار.}$$

2- الزيادة بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 :-

أصبحت الأجرة 1230 دينار سنوياً.

قرر القانون المذكور زيادة مقدارها 5%.

$$1230 \times 5\% = 61 \text{ دينار و } 500 \text{ فلساً.}$$

$$61.500 \times 15 \text{ سنة} = 922 \text{ دينار و } 500 \text{ فلساً.}$$

$$1230 + 922 = 2152 \text{ دينار.}$$

ثانياً: منعاً لتعسف المؤجر في تحديد مقدار الأجرة بتاريخ إنتهاء عقود الإيجار في

2010/12/31 لا بد من :-

- أ- ممارسة مجلس الوزراء للصلاحيات الممنوحة له بموجب المادة (17) من قانون المالكين والمستأجرين و/أو

ب- تشكيل لجنة لتعيين الإيجارات و/أو أية زيادة على مقدار الأجرة بتاريخ إنتهاء عقود الإيجار بتاريخ 2010/12/31.

ثالثاً: تشكيل لجنة لنظر النزاعات والخلافات التي قد تنشأ بين المؤجر والمستأجر نتيجة عدم موافقة هذا الأخير على مقدار الزيادة في مقدار الأجرة التي طلبها المؤجر أو المالك (وذلك في حال عدم ممارسة مجلس الوزراء للصلاحيات الممنوحة له بموجب المادة 17 من قانون المالكين والمستأجرين وعدم تشكيل لجنة لتعيين الإيجارات و/أو أية زيادة على مقدار الأجرة).

رابعاً: ممارسة مجلس الوزراء لصلاحياته بوضع ضوابط أو معايير لتحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بعد الإتفاق على العلاقة الجديدة بعد تاريخ 2010/12/31 وذلك من حيث تحديد :-

- 1- مدة عقد الإيجار الجديد.
- 2- فيما إذا كان من حق المؤجر زيادة الأجرة كل سنة.

التوصيات

مما لا شك فيه أن أنظار فئة كبيرة من المجتمع تتطلع إلى قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 بصيغته المعدلة بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000 نظراً لكون القانون

الأخير تتضمن نصاً أو حكماً مفاده إنتهاء عقود الإيجار المبرمة قبل 2000/9/1 بتاريخ 2010/12/31 وينطبق ذلك على العقارات المؤجرة لغايات تجارية والعقارات المؤجرة لغايات سكنية.

ومن ناحية أخرى فإن المستأجرين لهذه العقارات - لغايات تجارية أو سكنية - يتساءلون ماذا سيعملون بتاريخ 2010/12/31؟؟.

إن المستأجرين يبدون بأنهم إستجابوا لإرادة ورغبة المشرّع بدفع الزيادة على الأجرة التي تقررت بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 والتي جاءت تكراراً لما ورد في قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 والزيادة التي تقررت بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000.

إن إنتهاء عقود الإيجار بتاريخ 2010/12/31 ليس بالأمر السهل على هؤلاء المستأجرين لذلك فوجئ هؤلاء المستأجرين بما قرره المشرّع في قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 خاصة وأن الغالبية العظمى من هؤلاء المستأجرين لا تمكنهم ظروفهم الإقتصادية دفع أية زيادات جديدة أو أي زيادة يطلبها المؤجر على مقدار الأجرة.

ويبدي المستأجرين بهذا الخصوص الملاحظات الآتية :-

- 1- أليس كافياً :-
 - أ- أن يقرر قانون المالكين والمستأجرين زيادة على مقدار الأجرة لعقود الإيجار التي أبرمت قبل 1955/1/1 ولغاية 1990/12/31؟.
 - ب- إضافة إلى زيادة أسباب الإخلاء الواردة في قانون المالكين والمستأجرين.
 - ج- ومنح المؤجر حقوقاً ومزايا تزيد عما قرره القانون للمستأجر.

2- إن إرتفاع أسعار العقارات حرمت الغالبية العظمى من المستأجرين للعقارات لغايات سكنية من تملك شقة لغايات السكن.

3- أن فئة كبيرة من المستأجرين لعقارات لغايات تجارية يعانون من ظروف إقتصادية صعبة وأن إنهاء عقود إيجارهم بتاريخ 2010/12/31 من شأنه إلحاق الضرر بهم

وبأفراد عائلتهم وحرمانهم من الرزق في حال عدم الإستجابة لطلبات المؤجر بخصوص مقدار الأجرة الجديدة.

4- أن الغالبية العظمى من المستأجرين لعقارات سكنية هم من فئة العمال ويتسائلون لماذا إستمرت حماية المشرع لهم في قانون العمل رقم 8 لسنة 1996 وتم سحب هذه الحماية بخصوص علاقة الإجارة بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000.

5- مما لا شك فيه أن هناك فئة كبيرة من المستأجرين لعقارات سكنية خاضعين لقانون الضمان الإجتماعي وتم إحالتهم على التقاعد وترتب على ذلك إنخفاض رواتبهم مما لا يمكنهم من دفع أجرة الشقة التي يستأجرونها، وأن أي زيادة في الأجرة من شأنها الإضرار بهم.

6- من الرجوع إلى سجلات المحاكم يلاحظ أن هناك كم هائل من دعاوى الإخلاء المقامة من المؤجرين ضد المستأجرين لعدم تمكن المستأجر من دفع أجرة الشقة التي يشغلونها، ماذا سيحصل بعد زيادة الأجرة أو الإستجابة للمؤجر بخصوص مقدار الأجرة بعد 2010/12/31.

7- أنه ومنذ صدور قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 لم يتم إتخاذ أية إجراءات عملية لتوفير السكن المناسب وبأسعار زهيدة لفئات المستأجرين الذين يعانون من ضائقة مالية.

8- أن المادة (17) من قانون المالكين والمستأجرين منحت مجلس الوزراء الموقر صلاحية زيادة أو إنقاص الأجرة.

ويبدي المستأجرين أن مجلس الوزراء الموقر لم يقرر إنقاص الأجرة في أي وقت من الأوقات ، بينما تم زيادة الأجرة مرتين وبنسبة عالية.

وبعد ، بالإضافة للملاحظات والتعديلات التي تم الإشارة لها في مواقعها فإننا نبدي التوصيات الآتية التي لا بد من مراعاتها وإجراء تعديلات على قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة

1994 وقانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 وتتمثل هذه التوصيات والتعديلات بما هو آت :-

أولاً: إلغاء نص المادة (5/أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 بصيغته المعدلة بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 بحيث يستمر المستأجر لعقار قبل 2000/9/1 بإشغال العقار ويتمتع بحق الإستمرار القانوني.

ثانياً: في حال عدم الموافقة على إلغاء نص المادة (5/أ) من قانون المستأجرين والمالكين رقم 11 لسنة 1994 بصيغته المعدلة بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 فإنه لا بد من إتخاذ إجراءات أو ضوابط للتخفيف من الآثار السلبية لإنهاء عقود الإيجار بتاريخ 2010/12/31 وتتمثل هذه الإجراءات والضوابط فيما يلي :-

1- تفعيل نص المادة (17) من قانون المالكين والمستأجرين وذلك بممارسة مجلس الوزراء الموقر للصلاحيات الممنوحة له وذلك بدراسة الزيادات التي طرأت على أجرة العقارات لغاية 1990/12/31 وفيما إذا كانت هذه الزيادات كافية والزام المؤجرين بها وعدم طلب أي زيادة على الأجرة.

2- في حال عدم قيام مجلس الوزراء الموقر بمهامه بموجب المادة (17) من قانون المالكين والمستأجرين فلا بد من تشكيل لجنة من أصحاب الإختصاص من أجل دراسة وتعيين الإيجارات للعقارات المؤجرة لغايات تجارية والمؤجرة لغايات سكنية وذلك منعاً لتعسف المؤجرين من فرض الأجرة التي يرغبون بها.

3- في حال عدم ممارسة مجلس الوزراء الموقر لمهامه بموجب المادة (17) من قانون المالكين والمستأجرين وعدم تشكيل لجنة لتعيين الإيجارات يتوجب أن تمنح المحكمة صلاحية تحديد الأجرة بناء على دعوى يقدمها المؤجر أو المستأجر كما هو الحال بموجب المادة (9/و) من قانون المالكين والمستأجرين.

4- في حال عدم قيام مجلس الوزراء الموقر بمهامه بموجب المادة (17) من قانون المالكين والمستأجرين وعدم الموافقة على تشكيل لجنة لتعيين الإيجارات للعقارات فلا بد من تشكيل لجنة لفض النزاعات والخلافات التي تحصل بين المؤجر والمستأجر بخصوص مقدار الأجرة التي طلبها المؤجر عند إنتهاء عقود الإيجار في 2010/12/31 بحيث يكون قرارها هو القول الفصل في مقدار الأجرة.

5- أ- تعديل المادة (5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين وذلك بخصوص مدة الإنذار العدلي بحيث تكون هذه المدة ((ثلاثين يوماً)) بدلاً من خمسة عشر يوماً.

ب- تعديل المادة (13/أ) من قانون المالكين والمستأجرين وذلك بخصوص مدة أمر الدفع بحيث تكون هذه المدة ((ثلاثين يوماً)) بدلاً من خمسة عشر يوماً.

6- إن من ضمن وسائل تبليغ الأوراق القضائية ومنها الإنذار العدلي في قانون أصول المحاكمات المدنية ((التبليغ عن طريق الإلصاق)) - المادة 9 من قانون أصول المحاكمات المدنية - ويشمل ذلك :-
أ- تبليغ الإنذار العدلي.
ب- تبليغ لائحة دعوى الإخلاء.

وقد أثبت التطبيق العملي أن وسيلة التبليغ المذكورة ألحقت أضراراً جسيمة بالمستأجر إذ يفاجئ المستأجر بصدور الحكم عليه دون أن يتبلغ الإنذار العدلي ولا يعلم به ودون أن يتبلغ لائحة الدعوى.

لذلك لا بد من إستثناء تبليغ الإنذار العدلي ولائحة الدعوى من وسيلة التبليغ عن طريق الإلصاق.

7- تعديل المادة (16) من قانون المالكين والمستأجرين وذلك بالسماح للمستأجر بإيداع الأجرة في صندوق أي محكمة خاصة في حالة الضرورة فمثلاً :-

- قد يكون المستأجر يشغل عقاراً تابعاً لمحكمة بداية عمان أو محكمة صلح عمان.
- وبتاريخ إستحقاق الأجرة كان المستأجر موجوداً في العقبة ولا يمكنه الحضور إلى عمان.

لذلك يكون من حق المستأجر إيداع الأجرة في صندوق محكمة بداية العقبة أو صلح العقبة ويتم توريدها إلى محكمة بداية عمان أو لمحكمة صلح عمان لدفعها للمؤجر.

أسأل الله أن أكون قد وفقت في إعداد هذه الدراسة المتواضعة.

عمان في 2005/10/10

المحامي
عصام لطفي الشريف