

"طلب استرداد المأجور بالاستناد لنص المادة 19 من قانون
المالكين والمستأجرين وتعديلاته رقم 11 لسنة 1994"

إعداد الباحثة

سمر ضيف الله صالح العبدالات

ماجستير في الدراسات القانونية / الجامعة الاردنية

مدير الدائرة القانونية في بلدية السلط الكبرى

ملخص الدراسة:

تهدف الدراسة الى طلب استرداد المأجور بالإستناد لنص المادة 19 من قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته رقم 11 لسنة 1994 حيث قسمت الدراسة الى عدة فصول تضمن مفهوم عقد الإيجار واركانه وخصائصه، كما جاء البحث بالدعاوي الناشئة عن عقد الإيجار من حيث الإخلاء والفسخ والمنع للمعارضة، كما ذكر ت الباحثة الاجراءات العملية لطلب الاسترداد وآلية تحديد المحكمة المختصة والرسوم.

قامت الباحثة بذكر كيفية ترسيم طلب الاسترداد والاشخاص المستثنون من تقديم الكفالة وتوجيه الانذار العدلي، أوصت الدراسة بأنه يجب على المشرع ان يعدل الفقرة هـ من نص المادة 19 حيث استثنى العقارات المؤجرة المفروشة من توجيه انذار واعتبر ان القرار الصادر عن قاضي الامور المستعجلة بقبول طلب الاسترداد او الاخلاء سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ في الدوائر المختصة بمجرد صدور ذلك القرار عن قاضي الامور المستعجلة ، وعلى المشرع تعديل الفقرة اعلاه لتصبح ألزام المؤجر توجيه انذار .

الكلمات المفتاحية: طلب استرداد المأجور، قانون المالكين والمستأجرين.

مقدمة الدراسة:

يعتبر موضوع الإيجار من بين اهم الموضوعات التي تحتل مكان الصدارة في الوقت الحاضر ويرجع ذلك ان الاهتمام به لا يقف لدى رجال القانون والعاملين في هذا الحقل فحسب، بل انه ما من رب اسرة وما من مالك او مستأجر الا وله به صلة، فالموضوع يهم الجماعة بأسرها ،واذا كان الإيجار في الدول الاخرى قد احتل المكانة الأولى من الاهمية،فان المملكة الاردنية الهاشمية تأتي في مقدمة تلك الدول التي اولت الإيجار كبير الاهتمام ولم يقف هذا لدى مرحلة معينة، بل انه لا زال ينشد السمو والكمال في تشريعات الإيجار.¹

وتبدو اهمية قانون المالكين والمستأجرين واضحة بحيث استحدث المشرع آلية تعطي الحق في طلب استرداد المأجور اذا كان سبب الاسترداد انتهاء مدة العقد وذلك عن طريق تقديم طلب الى قاضي الامور المستعجلة،وهذا الامر ضمن الأمور المهمة التي نص عليها قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 22 لسنة 2011 التي تسرع الاجراءات، وان اعتبار المشرع ان قاضي الامور المستعجلة هو المختص بنظر طلب استرداد المأجور معناه ان امر استرداد المأجور ومن ثم تنفيذه اصبح من الامور التي اسبغ عليها المشرع صفة الاستعجال ويمكن تفسير توجه المشرع باستحدث هذه الآلية بانه رؤية مستقبلية للمشاكل وآلية الحل التي يمكن يسببها انتهاء العقود بموجب التعديل الجديد حيث ان مجرد اعطاء فترات انتقالية متلاحقة لغايات انتهاء العقود بحكم القانون وان كان يشكل جزء من الحل الا ان اقتراح آلية الاخلاء الجديدة يجيب المحاكم تراكم القضايا نظرا للوقت الذي يستغرقه الفصل في هذه القضايا وتنفيذها وبالتالي فان اعتماد هذه التواريخ ضمن آلية الامور المستعجلة تجعل القانون قابلاً¹

1 بسطامي، بابل، 1010، تطبيقات قضائية في قانون المالكين والمستأجرين، عمان الاردن.

للتطبيق دون اخلال بحقوق المالكين والمستأجرين، ولا تخل هذه الآلية بالغاية التي توخاها المشرع من وضع تواريخ متعاقبة لانتهاء العقد.

موضوع طلب عاجلة استرداد المأجور له اهمية واضحة من الناحية العملية، ولو نظرنا نظرة عاجلة الى القرارات القضائية تكشف لنا في وضوح عن مدى اهمية طلب الاسترداد، ومع ذلك فانه على الرغم من هذه الاهمية العملية الا ان الباحثين والفقهاء لم يعطيه ما يستحق من العناية، خاصة وان قواعد طلب استرداد المأجور لها جانب مهم، واعني القواعد التي اوردها المشرع وعلى الرغم من عدم الاهتمام الواضح من الفقهاء والباحثين بموضوع طلب الاسترداد الا ان المشرع والعديد من قرارات محكمة التمييز الثغرة، بحيث يتسنى للباحث الوقوف على اجتهادات

القضاء في هذا المجال ولكن هذا الاجتهاد وحده ليس كافيا دون تدخل جانب الفقهاء والباحثين في القانون. ومن المعلوم ما للايجار من اهمية سياسية واقتصادية واجتماعية وانعكاسات لتغيرات ديمغرافية التي تؤدي الى هجرات برية، وهذا ما حصل في الاردن حيث تعرض هذا البلد للكثير من الهجرات المتلاحقة وكل هذا يشكل بالدرجة الاولى ضغط على الدولة ويتسبب في ازمة حادة وارتفاع فاحش في بدلات الايجار وقيام المؤجر من التغول واستغلال المستأجر من اجل استرداد المأجور او رفع بدل الايجار، لذلك قام المشرع بمعالجة هذه الامور والحد من خطورة المشكلة بايجاد نوع من التوازن بين مصلحة المالك الذي يرى العقار نوع من الاستثمار والربح وما بين المستأجر الذي يسعى الى الاستقرار في المسكن بأجرة معقولة خاصة في ظل الغلاء الفاحش الذي تشهده المملكة²، ومن الاحكام الجديدة التي نص عليها قانون المالكين والمستأجرين في المادة 19 وهي تتحدث عن كيفية استرداد العين المأجورة بصورة مستعجلة بموجب طلب مستعجل باخلاء المأجور او استرداد المأجور دون الحاجة لاقامة دعوى موضوعية كون هذا الموضوع يمس المجتمع ويتطلب توفير شروط حددها المشرع على سبيل الحصر ويتمتع القرار الصادر بالطلب التنفيذية كحكم قضائي بخلاف المعتاد للطلبات المستعجلة التي هي في الغالب ما تكون اجراء احترازي ولا يتمتع بالصيغة التنفيذية الأمر الذي ارتأيت معه ضرورة التطرق وبحث هذا الموضوع والوقوف على جوانبه المختلفة وبيان احكام تقديم مثل وفقا لاحكام القانون وقد ارتأيت ان اكتب في هذا الموضوع حتى ابرز اهمية هذا الموضوع، وخطورته على المجتمع الذي اعيش به، وحفاظا على الحقوق المتعلقة بطلب الاسترداد وحتى يعلم الجميع ان القانون وضع من اجل تسوية المراكز القانونية للافراد وارساء قاعدة السعي للعدل وتحقيقه.

الفصل الاول : عقد الايجار تعريفه واركانه

المطلب الاول :تعريف عقد الايجار:

عرفت المادة (685) من القانون المدني الاردني الايجار بانه : تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم.³

يتضح من التعريف السابق ان المفهوم القانوني للايجار هو حصول احد الاشخاص (المستأجر) على منفعة شيء يعود لشخص اخر (المؤجر) لمدة معينة ولقاء عوض، فالعناصر الجوهرية في عقد الايجار هي المنفعة والاجر و المدة.⁴

خصائص عقد الإيجار:

يتمتع عقد الإيجار بخصائص عدة واذكر منها ما يلي:

1 - انه عقد رضائي: يعد عقد الإيجار من العقود الرضائية التي تتعقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول وتطابقهما فلا يشترط لانعقاده اجراء

شكلي ، وان ورد على عقار او منقول خاضع لاجراءات تسجيل كالمركبات وايا كانت مدته وعليه يصح عقد الإيجار وان كان شفهي⁵.

2- انه عقد ملزم للجانبين : يعتبر عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين بحيث يترتب حقوق والتزامات على جميع فرقاء العقد ومثال ذلك يلتزم المؤجر ان يدفع الاجرة المتفق عليها وفي حال اخلال اي من فرقاء العقد يترتب عليه فسخ العقد.

3- انه عقد معاوضة: يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة لان كل طرف فيه يأخذ لما يعطي ، بحيث يقدم المؤجر المنفعة للمستأجر في مقابل ذلك يأخذ الأجرة، هكذا بالنسبة للمستأجر يقدم الاجرة ويأخذ المنفعة.

4- انه عقد مستمر: يعتبر عقد الإيجار من العقود المستمرة لان المدة² تعتبر عنصر من العناصر الجوهرية وعلى اساسها تحدد التزامات الطرفين ، فمدة الإيجار تحدد مقدار المنفعة التي يحصل عليها المستأجر وبالتالي تحدد مقدار الاجرة التي يلتزم بدفعها، اذ ليس بإمكان المستأجر الحصول على النفعة كلها انعقاد العقد انما يحصل عليها تدريجيا مع مرور الزمن ،فانه اذا فسخ عقد الإيجار فلا يكون للفسخ اثر رجعي لان ما نفذ من الالتزامات المستمرة لا يمكن اعادته لارتباطه بالزمن الذي لا يمكن ان يعود الى الوراء .

المطلب الثاني: اركان عقد الإيجار:

اولا: التراضي

يتحقق التراضي في الإيجار كما هو الحال في سائر العقود الرضائية، بارتباط الإيجاب بالقبول وتطابقهما، ويجب ان يحصل التراضي على العناصر الجوهرية في عقد الإيجار وهي طبيعة العقد والمأجور والأجرة والمدة، ويلزم لصحة التراضي تمتع طرفي العقد بالاهلية القانونية وصدر الإيجاب من شخص يملك هذا الحق⁶

ثانياً المحل :

يراد بمحل العقد العملية القانونية المراد تحقيقها منه، والعملية القانونية المراد تحقيقها من عقد الإيجار هي تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور لقاء اجرة معينة، وتقوم هذه العملية على عناصر هي المنفعة والاجرة والمدة.

² العبيدي، هادي، 2009، العقود المسماة (البيع والإيجار) وقانون المالكين والمستأجرين، عمان، الاردن، دار الثقافة.

الفصل الثاني:

الدعاوى الناشئة عن عقد الايجار:

سأتناول في هذا المبحث بيان اهم النقاط العملية في الدعاوى الناشئة عن عقد الايجار وسأتناول في كل دعوى من هو المدعي والمدعى عليه والمحكمة المختصة قيمياً والمحكمة المختصة مكانياً و الاجراء السابق على رفع الدعوى ان وجد، ومقدار الرسوم القانونية التي تستوفى عند قيد الدعوى و البيّنات التي تقدم في الدعوى وموضوع الدعوى ومدة تقادم الحق موضوع الدعوى ومدة احقية المدعى بالمطالبة

بالفائدة القانونية وبناء على ما تقدم سأقسم هذا الفصل الى ثلاثة مباحث على النحو التالي:

المبحث الاول : دعوى اخلاء المأجور

المبحث الثاني: دعوى فسخ عقد الايجار

المبحث الثالث : دعوى منع المعارضة.

المبحث الاول³:

دعوى اخلاء المأجور

تعريف دعوى اخلاء العقارات المؤجرة:

تعرف دعوى اخلاء العقارات المؤجرة بانها الدعوى المقامة من المالك او وكالة لدى المحكمة ضد من يستأجر منه عقار غير مشمول بقانون المالكين والمستأجرين بموجب عقد نافذ ولازم مبرم قبل تاريخ 31/8/2000 ، بعد انتهاء مدة العقد واثاء الاستمرار القانوني لعقد الايجار وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز الاردنية (لقد استقر قضاء محكمة التمييز على ان الدعوى بطلب اخلاء المأجور بالاستناد لقانون المالكين والمستأجرين لا يجوز اقامتها خلال مدة العقد بل يتوجب اقامتها بعد انقضائها وحين يصبح حق المستأجر في اشغال المأجور معتمد على حق الاستمرار القانوني⁷)، وذلك للحصول على حكم يلزم المستأجر باخلاء العقار المؤجر وتسليمه الى المالك خاليا من الواغل اذا توافر

احدى حالات الاخلاء المنصوص عليها في قانون المالكين و المستأجرين⁸.

حالات اخلاء العقارات المؤجرة في المواد (5/ج) و(6) و(9) و(10) و(11)

³ قرار محكمة التمييز الاردنية رقم 347 لسنة 1980
محمد ، حمزه ، محمد ، عبدالله ، 2015 ، المشكلات العملية الهامة في القانون المالكين والمستأجرين الاردني ، عمان ، دائرة المكتبة الوطنية.

و(13) وهذه الحالات هي:

- 1- إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجارة، او اي جزء منه تستحق الاداء قانونا او تختلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها او خالف اي شرط من شروط عقد الاجارة ولم يدفع ذلك البديل او يراع ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه بذلك بموجب اذار عدلي (المادة 5 / ج / 1) من قانون المالكين و المستأجرين.⁹
- 2- اذا تكرر تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجارة او تكررت مخالفته لأي شرط من شروط العقد ثلاث مرات او اكثر رغم اذاره بذلك بواسطة الكاتب العدل في الحالين وذلك دون حاجة لاذنار (المادة 5 / ج / 2) من قانون المالكين و المستأجرين.¹⁰
- 3- اذا أجر المستأجر المأجور او قسما منه لشخص اخر او سمح له بأشغاله دون موافقة المالك الخطية او اخلاه لشخص آخر دون ذلك الموافقة (المادة 5/ج/3) من قانون المالكين والمستأجرين.¹¹
- 4- اذا سمح المستأجر لشريك او شركة بأشغال العقار المؤجر على انه اذا كان شخصان او اكثر يشغلون العقار عن طريق الاجارة و يتعاطون العمل فيه ، وقاموا بتأليف شركة تضامن بينهم غان ذلك لا يعتبر موجبا للاخلاء و يسري هذا الحكم الاخير على تشكيل شركة تضامن بين المستأجر وافراد اسرته العاملين معه في نفس العقار (المادة 5/ج/4) من قانون المالكين و المستأجرين.¹²
- 5- اذا ترك المسأجر الذي استأجره قبل تاريخ 2000/8/31م بلا اشغال دون سبب مشروع لمدة سنة او اكثر في العقارات المؤجرة اخرى (المادة 5/ج/5) من قانون المالكين والمستأجرين.¹³
- 6- اذا استعمل المستأجر العقار المأجور او سمح باستعماله لغاية غير مشروعة (المادة 5/ج/6) من قانون المالكين و المستأجرين.¹⁴
- 7- اذا يعتبر استعمل المستأجر المأجور لغير الغاية التي استأجره من اجلها ولا يعتبر استعمال المأجور لغاية مماثلة او مشابهة للغاية المنصوص عليها في العقد استعمالا مماثلة او مشابهة للغاية المالكين والمستأجرين.¹⁵
- 8- اذا الحق المستأجر ضررا بالعقار او بالمرفق المشتركة او سمح بأحداث ذلك الضرر، او احدث تغييرا في المأجور يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه اعادته الى ماكان عليه قبل احداث الضرر او سمح باحداث المستأجر على العقار المأجور شريطة ان يزيلها عند ترك العقار اذا طلب المالك ذلك (المادة 5/ج/8) من قانون المالكين والمستأجرين.¹⁶

9- اذا لم يكن المالك مقيماً في المنطقة التي يقع فيها عقاره المؤجر ولم يكن يملك عقاراً غيره ، فيحق له تخليته ليسكن فيه عند عودته الى ذلك المنطقة ، اذا اشترط ذلك في العقد ووفقاً لاحكامه ، (المادة 5/ج/9) من قانون المالكين و المستأجرين.¹⁷

4

10- اذا انشأ المستأجر على ارض خاصة به او تملك عقاراً بدلاً عن المأجور في حدود البلدية التي يقع فيها العقار اذا كان لغايات السكن او في الموقع الذي يقع فيه العقار اذا كان لغايات اخرى غير السكن (المادة 5/ج/10) من قانون المالكين والمستأجرين.¹⁸

11- اخلاء الدرج المؤجر المؤدي الى سطح العقار اذا رغب المالك في البناء على سطح العقار (المادة 6) من قانون المالكين والمستأجرين.¹⁹

12- اخلاء العقار المؤجر اذا رغب المالك في اجراء تغيير او تعمير او هدم او في البناء الذي يؤلف العقار قسماً منه على وجه يؤثر في العقار المادة (6/ب) من قانون المالكين و المستأجرين.²⁰

13- اخلاء العقار المؤجر الآيل للسقوط او المعرض سلامة الآخرين او ممتلكاتهم للخطر، المادة (10) من قانون المالكين والمستأجرين.

14- اخلاء العرصه (الارض الخالية من البناء) المؤجرة، المادة (12) من قانون المالكين و المستأجرين.²¹

15- تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجارة او اي قسط منه يستحق اثناء نظر دعوى اخلاء العقار المؤجر اذا طلب المالك او وكالة من

المحكمة ان تأمن المستأجر بدفع الاجرة المستحقة خلال (15) يوم تلي تبليغ المياجر او تبليغ وكيله امر المحكمة بالدفع، المادة (13)

من قانون المالكين والمستأجرين .²²

⁵ المادة (5/ج/10) من قانون المالكين و المستأجرين¹⁸
(المادة 56) من قانون المالكين و المستأجرين¹⁹
(المادة 6/ب) من قانون المالكين و المستأجرين²⁰
(المادة 12) من قانون المالكين و المستأجرين²¹
(المادة 13) من قانون المالكين و المستأجرين²²

المدعي في دعوى إخلاء المؤجر :-

تقام دعوى إخلاء المأجور من المالك بحسب التعريف المالك الواردي المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين وهو يشمل
أياً ما يلي :-

أ- من حق التصرف فيما يؤجره.

ب- الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار .

ج- الشخص الذي يخوله القانون حق ادارة العقار .

ث- الشخص الذي انتقلت إليه ملكية العقار المؤجر من المالك الأصلي .

المدعي عليه في دعوى إخلاء المؤجر :-

تقام دعوى إخلاء العقار المؤجر من المستأجر ويشمل المتعاقد وجميع من تنتقل حقوق الإجارة إليه عملاً بأحكام المواد
(2)و(7) من قانون المالكين و المستأجرين²³.

المحكمة المختصة قيمياً :-

1- تختص محكمة صلح الحقوق إذا كان بدل الإيجار السنوي عشرة آلاف دينار²⁴، وتختص كذلك بنظر المطالبة
بالأجور مهما بلغت قيمتها سناً لنص المادة(3) من قانون محاكم الصلح .

2- تختص محكمة البداية إذا كان بدل الإيجار السنوي يزيد عن عشرة آلاف دينار المخالفة لنص المادة (3) من قانون
محاكم الصلح و عملاً بأحكام المادة (30) من قانون أصول المحاكمات المدنية ، وتختص محكمة

البداية كذلك بنظر المطالبة بالأجور مهما بلغت قيمتها عملاً بأحكام المادة

(13/ب) من قانون المالكين و المستأجرين.

المحكمة المختصة مكانياً : يكون الاختصاص المكاني للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار المؤجر وموطن المدعي عليه
سناً لنص المادة (3/37) من قانون اصول المحاكمات المدنية²⁶.

⁶كتاب تطبيقات قضائية في قانون المالكين والمستأجرين تأليف المحامي باسل بسطامي الطبع الأولى ص 123
²⁴وتجدر الإشارة الى ان التعديلات قانون محاكم الصلح رقم 23 لسنة 2017 رفعت الاختصاص القيمي الى عشرة آلاف دينار وأصبحت محكمة صلح الحقوق تختص بقضايا المالكين والمستأجرين
²⁵وتجدر الإشارة الى أن التعديلات قانون محاكم الصلح رقم 23 لسنة 1017 رفعت الاختصاص القيمي الى عشرة آلاف دينار
وأصبحت محكمة صلح الحقوق تختص بقضايا المالكين والمستأجرين
⁷نصت المادة 3/37 من قانون اصول المحاكمات المدنية (في الدعوى الشخصية العقارية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار او مواطن المدعي عليه)
قرار محكمة التمييز رقم 12657 لسنة 2014 من منشورات قسطاس²⁷

الاجراء السابق على رفع الدعوى :

أ- توجيه اذار عدلي للمستأجر عند مخالفته قانون المالكين و المستأجرين او احد شروط العقد عملا بالمادة (5/ج) من قانون المالكين و المستأجرين.

ب - دفع رسم و غرامة عقد الايجار عملا باحكام المادة (9) من قانون تنظيم عقود الايجار رقم 3 لسنة 1973 التي اوجبت على المحاكم والوائر الرسمية تاخير النظر في الادعاءات الناجمة عن معاملات الايجار مالم تستوف الرسوم والغرامات المنصوص عليها في القانون وهذا ما اوقفه قرار محكمة التمييز الاردنية(بعد التحقق من صحة دفع الرسوم و الطوابع والغرامات المترتبة على عقد الايجار من النظام العام الذي تتصدى له المحاكم من تلقاء نفسها دون ان يثيره اي من الخصوم.²⁷

وتستوفى رسوم عقد الايجار على عقود الايجار للعقارات الكائنة في مناطق المجالس البلدية (تشمل امانة عمان الكبرى) و تستوفى هذه الرسوم على النحو التالي:

نصف واحد بالمائة من بدل الايجار السنوي شريطة ان لا يقل المبلغ المستوفى⁸ عن دينار ولا يزيد على خمسة دنانير،المادة(6/أ) من قانون تنظيم عقود ايجار العقار.²⁸

يضاف الى ذلك غرامة عقد عدم تسجيل عقد الايجار فتستوفى عن عدم تسجيل عقد الايجار في امانة عمان الكبرى او في البلدية التي يتبع لها العقار المؤجر،وهي تحتسب على النحو التالي:
-خمسة فلسات عن كل دينار من الايجار السنوي شريطة الا يقل مبلغ الغرامة عن دينار واحد ولايزيد على عشرين دينار ،
المادة(7) من قانون تنظيم عقود ايجار العقار.²⁹

-اما اذا لم يحرر عقد الايجار كتابة فتستوفى غرامة ممن يحتج به مقدارها واحد بالمائة من بدل الايجار السنوي.
الرسوم القانونية:

اولا : الرسوم التي تستوفى عن طلب اخلاء العقار المؤجر :

يستوفى رسم بنسبة(3%) من بدل الايجار السنوي بحد ادنى عشرة دنانير وبحد اعلى لايزيد ع الف دينار عملا باحكام المادة (3) من

من الجدول الملحق بنظام رسوم المحاكم المعدل بالنظام 108 لسنة 2008.

ثانية : الرسوم التي تستوفى عن المطالبة ببطلات الايجار.

يجب التفريق فيما اذا كانت قيمة المطالبة تتجاوز الحد الصلحي ام لا على النحو التالي :

⁸ نصت المادة 6/أ من قانون تنظيم عقود الايجار على (تتقاضى المجالس البلدية والقروية رسما مقابل تسجيل عقود ايجار واستجار العقارات يساوي نصف بالمائة من بدل ايجارها السنوي شريطة ان لا يقل المبلغ المستوفى عن دينار واحد ولا يزيد عن خمسة عشر دينار²⁸
حيث نصت المادة 7 من قانون تنظيم عقود الايجار(عقود الايجار التي لا تسجل وفق احكام المادة الخامسة من هذا القانون يغرم من يحتج بها لدى اي دائرة رسمية من كل دينار اردني من بدل الايجار السنوي شريطة ان لا يقل مبلغ الغرامة عن دينار واحد ولا يزيد بالاضافة لرسوم التسجيل في المادة السابقة)²⁹

1- اذا كانت قيمة المطالبة لا تتجاوز الحد الصلحي يستوفي رسم بنسبة ⁹(3%) من قيمة المدعى به على ان لا تقل عن عشرة دنانير ولا تتجاوز الحد الاعلى المقرر للدعاوى البدائية مالم يرد نص على ذلك.³⁰

2- اذا كانت قيمة المطالبة تتجاوز الحد الصلحي (قضايا البدائية):

- يستوفي رسم نسبته (3%) عن العشرة الاف الاولى N .
- يستوفي رسم نسبته (2%) عن العشرة الاف الثانية.
- يستوفي رسم نسبته (1%) عما زاد عن عشرين الف ويكون الحد الاعلى للرسوم 1200 دينار اذا كانت قيمة المدعى به لا تتجاوز عن مائتي الف دينار.³¹

-اما اذا زادت قيمة المدعى به عن مائتي الف دينار يستوفي رسم نسبة (1%) من قيمة المدعى به على ان لا يزيد الرسوم عن خمسة الاف دينار.

ماهي البيانات التي تقدم في دعوى اخلاء المأجور ؟
يجب ان يكون لكل قضية بيانات يستند اليها المدعى لاثبات دعواه وهذه

البيانات تتمثل بما يلي :

اولا البيانات الخطية :

أ-البيانات الخطية تتمثل بما يلي:

- _ عقد الايجار
- _ الانذار العدلي
- _ علم و خبر تبليغ الانذار العدلي .
- _ سند تسجيل العقار المؤجر .
- _ مخطط اراضي للعقار المؤجر .
- _ مخطط موقع تنظيمي للعقار المؤجر .
- _ وصل رسم وغرامة وطوابع عقد الايجار .

ثانيا : البيئة الشخصية

وذلك لاثبات بعض الوقائع المادية مثل التأجير من الباطن او اشتراك الغير في العقار.³²

ثالثا : الخبرة

⁹بطانية، اباد، موسوعة المرشد القانوني، عمان، الاردن³⁰.
بطانية، اباد، موسوعة الرشد القانوني، عمان، الاردن³¹.

وذلك لاثبات الضرر الذي الحقه المستأجر بالعقار المؤجر او لبيان ما اذا كان البناء يحتمل زيادة في الطوابق الى المدى الذي تسمح به احكام التنظيم.³³

مدة تقادم الحق موضوع الدعوى : تتقادم دعوى اخلاء العقار المؤجر بمضي خمسة عشر سنة وفقا لاحكام المادة (449) من القانون المدني والتي نصت على (بمرور الزمان ولكن لاتسمع الدعوى به على المنكر بانقضاء خمس عشرة سنة بدون عذر شرعي مع مراعاة ما ورد فيه من احكام خاصة)³⁴ اما المطالبة بالأجور تتقادم بمضي خمس سنوات على استحقاقها وذلك عملا باحكام المادة (1/450) من القانون المدني و التي نصت على (لا تسمع دعوى المطالبة باي حق دوري متجدد كاجرة المباني والاراضي الزراعية و المرتبات و المعاشات بانقضاء خمس سنوات على تركها بغير عذر شرعي)³⁵

¹⁰

المبحث الثاني

دعوى فسخ عقد الايجار

تعريف دعوى فسخ عقد الايجار: تعرف دعوى فسخ عقد الايجار بانها الدعوى

المقامة من المالك او المؤجر لدى المحكمة المختصة ضد من يستأجر منه العقار في عقد صحيح نافذ ولازم مبرم خلال مدة سريان عقد الايجار المتفق عليها في العقد مهما كانت للحصول على حكم يلزم المستأجر برفع يده عن العقار المؤجر وتسليمه الى المالك خاليا من الشواغل بالاستناد الى اخلاء المستأجر باحدى الالتزامات المفروضة عليه بموجب عقد الايجار او القانون المدني.³⁶

المدعى في دعوى فسخ عقد الايجار :

المدعى في دعوى فسخ عقد الايجار هو المؤجر (العائد) سندا لاحكام المادة

(246/1) من القانون المدني والتي نصت على (في العقود الملزمة للجانبين اذا لم يوفي احد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الآخر بعد اعذاره المدين ان يطالب بتنفيذ العقد او فسخه)³⁸¹¹ المحكمة المختصة قيمياً لنظر دعوى فسخ عقد الايجار :-

1- تختص محكمة صلح الحقوق إذا كان بدل الايجار السنوي لا يزيد عن عشرة آلاف دينار⁴⁰ وذلك بالاستناد لنص المادة (3/7) من قانون محاكم الصلح ، ونختص كذلك بنظر المطالبة بالأجور مهما بلغت قيمتها.⁴¹

2- محكمة البداية إذا كان بدل الإيجار السنوي يزيد عن عشرة آلاف دينار بمفهوم المخالفة لنص المادة (3) من قانون محاكم الصلح وعملاً بأحكام المادة (30) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتي نصت على (تختص محكمة البداية

¹⁰ محمد ، حمزة ، محمد ، عبدالله ، 2015، المشكلات العملية الهامة في قانون المالكين والمستأجرين الاردني ، عمان ، الاردن ، دائرة المكتبة الوطنية
انور ، عصام ، 2000، الوجيز في عقد الايجار _ الاحكام العامة في الايجار _ القاهرة ، مصر ، دار المطبوعات الجامعية.³³

نص المادة 449 من القانون المدني رقم 43 لسنة 1976

¹¹ محمد ، حمزة ، محمد ، عبدالله ، 2015، المشكلات العملية الهامة في قانون المالكين والمستأجرين الاردني ، عمان ، الاردن ، دائرة المكتبة الوطنية
نص المادة 449 من القانون المدني رقم 43 لسنة 1976
نص المادة 1/450 من القانون المدني رقم 43 لسنة 1976

بالنظر و الفصل في الدعاوى التي لا تدخل في اختصاص محكمة اخرى بمقتضى أي قانون نافذ المفعول ، الأصلي مهما تكن قيمتها أو نوعها .⁴¹(و)

تختص محكمة البداية كذلك بنظر المطالبة بالأجور بلغت قيمتها.⁴²

المحكمة المختصة مكانياً بنظر دعوى فسخ عقد الإيجار :-

يكون الإختصاص المكاني للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن عليها سندا لأحكام المادة (3/37) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتي نصن على(في الدعاوى الشخصية العقارية يكون الإختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعى عليها)⁴³12) الاجراء السابق على اقامة الدعوى :

توجية انذار عدلي للمستأجر عند مخالفته احدى الشروط الوارد ذكرها في العقد او اذا خالف احكام القانون عملا باحكام المادة (246) من القانون المدني والتي نصت على (في العقود الملزمة للجانبين اذا لم يوفي احد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الاخر بعد المدين ان يطالب بتنفيذ العقد او فسخه)⁴⁴ ودفع رسم وغرامة عقد الايجار عملا باحكام المادة (9) من قانون تنظيم عقود الايجار ⁴⁵ رقم لسنة 1973 والتي نصت على (تؤخر الدوائر الرسمية والمحاكم النظر بالادعاءات الناجمة عن معاملات الايجار مالم تستوف الرسوم والغرامات المنصوص عليها في هذا القانون.⁴⁶)

الرسوم التي تستوفى عند دعوى فسخ عقد الايجار
اولا : الرسوم التي تستوفى عن طلب فسخ الايجار :

يستوفى رسم بنسبة (3%) من بدل الايجار السنوي بحد ادنى عشرة دنانير و بحد اعلى لا يزيد عن الف دينار عملا بأحكام المادة(3) من الجدول الملحق بنظام رسوم المحاكم المعدل بالنظام رقم 108 لسنة 2008 .⁴⁷

ثانيا : الرسوم التي تستوفى عن المطالبة ببطلات الايجار :

يجب التفريق فيما اذا كانت قيمة المطالبة تتجاوز الحد الصلحي ام لا على النحو التالي :

1- اذا كانت قيمة المطالبة لا تتجاوز الحد الصلحي :

يستوفى رسم بنسبة(3%) من قيمة المدعى به على ان لا تقل عن عشرة دنانير و لا تتجاوز الحد الاعلى المقرر للدعاوى البدائية مالم يرد نص على غير ذلك¹³.⁴⁸

¹² نص المادة 3 من قانون محاكم الصلح رقم 15 لسنة 1952 وتجدر الإشارة الى أن التعديلات قانون محاكم الصلح رقم 23 لسنة 2017 الإختصاص القيمي الى عشرة آلاف دينار واصبحت محكمة صلح الحقوق تختص بقضايا المالكين والمستأجرين³⁹

إن تعديلات قانون اصول المحاكمات المدنية رفعت الإختصاص القيمي لمحاكم الصلح ، واصبحت محكمة الصلح تنتظر في جميع الدعاوى المتعلقة بالمأجور⁴⁰

نص المادة 30 من قانون اصول المحاكمات المدنية رقم 24 لسنة 1988 .⁴¹

بطاينة ، اباد ، موسوعة المرشد القانونية ، عمان ، الاردن⁴² .

نص للمادة 3/37 من قانون اصول المحاكمات المدنية رقم 24 لسنة 1988 .⁴³

¹³ نحن المادة 1/246 من القانون المدني رقم لسنة 1976⁴⁴

محمد ، حمزة ، محمد ، 2015 ، المشكلات العملية الهامة في قانون المالكين والمستأجرين الاردني ، عمان ، الاردن ، دائرة المكتبة الوطنية⁵⁵

2- اذا كانت قيمة المطالبة تتجاوز الحد الصلحي (قضايا البداية):

- _ يستوفى رسم نسبته (3%) عن العشرة الاف الاولى.
- _ يستوفى رسم نسبته (2%) عن العشرة الاف الثانية.
- _ يستوفى رسم نسبته (1%) عما زاد عن عشرين الف ويكون الحد الاعلى للرسوم 1200 دينار اذا كانت قيمة المدعى به لا تتجاوز عن مائتي الف دينار⁴⁹.
- _ اما اذا زادت قيمة المدعى به عن مائتي الف دينار يستوفى رسم نسبته (1%) من قيمة المدعى به على ان لا يزيد الرسوم عن خمسة الاف دينار.
- البيانات التي تقدم في دعوى فسخ عقد الايجار:
- يجب ان يكون لكل قضية بيانات يستند اليها المدعى لاثبات دعواه وهذه البيانات تتمثل بما يلي :
- اولا البيانات الخطية :
- أ-البيانات الخطية تتمثل بما يلي:
- _ عقد الايجار
- _ الانذار العدل
- _ علم و خبر تبليغ الانذار العدلي .
- _ سند تسجيل العقار المؤجر .
- _ مخطط اراضي للعقار المؤجر.
- _ مخطط موقع تنظيمي للعقار المؤجر .
- _ وصل رسم وغرامة وطوابع عقد الايجار .

14

ثانيا : البيئة الشخصية:

وذلك لاثبات بعض الوقائع المادية مثل التأجير من الباطن او اشتراك في المأجور.⁵⁰

تقديم دعوى فسخ عقد الايجار :

أ- دعوى فسخ عقد الايجار تتقدم بمضي خمس عشرة سنة عملا باحكام المادة (449) من القانون المدني و التي نصت على(لا ينقضي الحق بمرور الزمان ولكن لا تسمع الدعوى به على المنكر بانقضاء خمس عشرة سنة بدون عذر شرعي مع مراعاة ما ورد في احكام خاصة⁵¹)

نص المادة 9 من قانون تنظيم عقود ايجار العقار رقم 3 لسنة 1973

بطاينة، اباد موسوع المرشد القانوني، عمان، الاردن⁴⁷

¹⁴ بطاينة، اباد، موسوعة المرشد القانوني، عمان، الاردن⁴⁸

بطاينة، اباد، موسوعة المرشد القانوني، عمان، الاردن⁴⁹

ب- تقادم المطالبة بالاجور تتقادم بمضي خمس سنوات على استحقاقها عملاً بأحكام المادة (1/450) من القانون المدني⁵².

الفرق بين دعوى اخلاء العقار و دعوى فسخ عقد الايجار :

تتلخص الفروق بين دعوى اخلاء المأجور وبين دعوى فسخ عقد الايجار بما يلي :-

(1) ان دعوى اخلاء المأجور تقام اذا توافرت احدى حالات اخلاء المأجور المنصوص عليها على سبيل الحصر في قانون المالكين والمستأجرين.

¹⁵

اما دعوى فسخ عقد الايجار تقام اذا اخل احد المتعاقدين بأي من التزاماته المنصوص عليها في عقد الايجار او القانون المدني⁵³.

(2) ان دعوى اخلاء المأجور لا تقبل الا من المالك بحسب التعريف الوارد في المادة (2) نت قانون ايجار العقار.

اما دعوى فسخ عقد الايجار تقام من التعاقد مهما كان سواء اكان مالك او لم يكن سنداً لأحكام المادة (246) من القانون المدني⁵⁴.

(3) ان دعوى اخلاء المأجور تقام بعد انتهاء مدة عقد الايجار.

اما دعوى فسخ عقد الايجار فتقام اذا اخل احد العاقدين بشروط العقد خلال مدة العقد المتفق عليها مهما كانت⁵⁵.

(4) دعاوى اخلاء العقار المؤجر اذا تخلف المدعى عليها (المستأجر) عن دفع بدل الاجارة او اي قسط منه مستحق الاداء طيلة المدة التي تستغرقها نظر الدعوى ويكون التخلف سبب مضاف لأسباب دعوى اخلاء المأجور اذا طلب المالك من المحكمة ان تأمر المستأجر بدفع الاجرة المستحقة ولم يقدّم بالدفع خلال خمسة عشر يوم تلي تاريخ تبليغه او تبليغ وكيله امر المحكمة او اذا لم يثبت انه دفع تلك الاجرة.

اما دعوى فسخ عقد الايجار لا يجوز توجيه امر دفع لانها خاضعة لأحكام القانون المدني⁵⁶.

¹⁵ محمد، حمزه، محمد، عبدالله، 2015، المشكلات العملية الهامة في القانون المالكين والمستأجرين الاردني، عمان، الاردن، دائرة المكتبة الوطنية⁵⁰.

المادة 449 من القانون المدني رقم 43 لسنة 1976

كتاب المشكلات العملية لقانون المالكين والمستأجرين الاردني تأليف حمزه ليو عيسى د. عبدالله احمد⁵²

16

5) لا يجوز اتفاق المتعاقدين على الاعفاء من توجيه اذار عدلي قبل اقامة دعوى اخلاء العقار المؤجر في الحالات التي يستلزم فيها القانون توجيه اذار عدلي.

اما في دعوى فسخ عقد الايجار فيجوز للمتعاقدین الاتفاق على الاعفاء من توجيه اذار قبل اقامة دعوى فسخ عقد الايجار لان هذه الدعوى تخضع لاحكام القانون المدني التي تجيز للمتعاقدین الاتفاق على الاعفاء من الاذار تطبيقاً لمبدأ *العقد شريعة المتعاقدين⁵⁷

6) تكون مدة الانذار العدلي في دعوى اخلاء المأجور خمسة عشر يوماً وهذه المدة تعتبر من النظام العام .

7) تطبق دعوى اخلاء المأجور على العقارات المشمولة باحكام قانون المالكين والمستأجرين فقط في العقود المبرمة قبل تاريخ 13/8/2000.

بينما تطبق دعوى فسخ عقد على العقارات المشمولة باحكام قانون المالكين والمستأجرين وعلى العقارات المشمولة باحكام قانون المالكين و المستأجرين اذا اقيمت الدعوى خلال مدة العقد.⁵⁸

17

المبحث الثالث

دعوى منع المعارضة في منفعة عقار تعريف **دعوى** منع المعارضة في منفعة العقار: هي دعوى يقيمها من يملك حق الانتفاع بعقار ضد شخص يعارضه في حق الانتفاع يطلب فيها من القضاء الزام المدعى عليه بعدم معارضته في الانتفاع بالعقار.⁵⁹ لحالات التي ترفع فيها دعوى منع المعارضة في منفعة العقار

1) الدعوى التي يقيمها المالك على مستأجر عقار غير مشمول باحكام قانون المالكين والمستأجرين بعد انتهاء مدة عقد الايجار وذلك بالاستناد لنص المادة (3) من قانون المالكين و المستأجرين.⁶⁰

2) الدعوى التي يقيمها المؤجر على مستأجر عقار مشمول باحكام قانون المالكين و المستأجرين ابرم بعد نفاذ القانون المعدل رقم 30 لسنة 2000

المعدل لقانون المالكين والمسأجرين - اي اعتباراً من 2000/8/31 بعد انتهاء مدة العقد المتفق عليها.

3) الدعوى التي يقيمها المالك على مستأجر عقار من فضولي لا يملك حق التأجير.

4) الدعوى التي يقيمها شريك على مستأجر عقاره من شريك الذي لا يملك اكثر من نصف العقار.

¹⁶ انور ، عصام، 2000، الوجيز في عقد الايجار _ الاحكام العامة في الايجار _ القاهرة ، مصر ، دار المطبوعات الجامعية.⁵³
محمد، حمزه، محمد، عبدالله 2015 ، المشكلات العملية الهامة في القانون المالكين و المستأجرين الاردني، عمان، الاردن، دائرة المكتبة الوطنية⁵⁴
السنهوري، عبدالرزاق، 195 الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة في الانتفاع بالشيء الايجار والعارية، القاهرة، مصر، دار احياء التراث العربي، الجزء السادس⁵⁵
محمد، حمزه، محمد، عبدالله 2015 ، المشكلات العملية الهامة في القانون المالكين و المستأجرين الاردني، عمان، الاردن، دائرة المكتبة الوطنية⁵⁶

¹⁷ بسطامي، باسل 2010، تطبيقات قضائية في قانون المالكين و المستأجرين ، عمان، الاردن⁵⁷
محمد، حمزه، محمد، عبدالله 2015 ، المشكلات العملية الهامة في القانون المالكين و المستأجرين الاردني، عمان، الاردن، دائرة المكتبة الوطنية⁵⁸

- 5) الدعوى التي يقيمها المالك على المستأجر الذي يمانعه في البناء على سطح العقار المأجور.⁶¹
- 6) الدعوى التي يقيمها المالك ضد من يشغل العقار الذي تنازل عنه المستأجر دون موافقة المالك الخطية.⁶²
- 3) الدعوى التي يقيمها المستأجر على المالك الذي يعارضه في الإنتفاع بالعقار المؤجر.
- 8) الدعوى التي يقيمها المالك على المستأجر بموجب عقد إيجار مبرم من قبل تاريخ 2000/8/31 بعد انتهاء الامتداد القانوني لمدة العقد بحسب التفصيل الذي أورده المادة (5/أ) من قانون المالكين والمستأجرين .

المدعي في دعوى منع المعارضي في منفعة العقار .

الشخص صاحب حق المنفعة وقد يكون المؤجر أو المستأجر عملاً بالمادتين (684) و (807) من القانون المدني .

المدعى عليه في دعوى منع معارضة في منفعة عقار الشخص الذي يعارض صاحب حق الانتفاع في الإنتفاع بالعقار.⁶³

المحكمة المختصة قيمياً لنظر دعوى في منفعة عقار:-

1- تختص محكمة صلح الحقوق إذا كان بدل الايجار السنوي لا يزيد عن عشرة آلاف دينار وتختص محكمة الصلح بنظر المطالبة بأجر المثل مهما بلغت قيمتها عملاً بأحكام المادة (13/ب) من قانون المالكين والمستأجرين المعدلة بالقانون رقم 17 لسنة 2009⁶⁴

2- محكمة البداية إذا كان بدل الايجار السنوي يزيد عن عشرة آلاف دينار بمفهوم المخالفة لنص المادة (7/3) من قانون محاكم الصلح و عملاً بأحكام المادة 30 من قانون أصول المحاكمات المدنية⁶⁵

المحكمة المختصة مكانياً بنظر دعوى منع معارضة في منفعة عقار .

المحكمة التي يقع في دائرتها العقار او موطن المدعى عليه سندا لنص المادة (3/37) من قانون اصول المحاكمات المدنية⁶⁶ ، وعلى ذلك استقر اجتهاد محكمة التمييز الاردنية(في الدعاوى العينية العقارية ودعاوى الحيازة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار ، او احد اجزائه اذا كان واقعا في دوائر محاكم متعددة وذلك سندا لاحكام المادة (1/37) من قانون اصول المحاكمات المدنية⁶⁷)

الرسوم التي تستوفى عند دعوى طلب منع المعارضة

اولا: الرسوم التي تستوفى عن طلب منع معارضة :

¹⁸ محمد، حمزه، محمد، عبدالله 2015 ،المشكلات العملية الهامة في القانون المالكين و المستأجرين الاردني، عمان، الاردن، دائرة المكتبة الوطنية⁵⁹

المادة 3 من قانون المالكين والمستأجرين⁶⁰

انور ، عصام، 2000، الجيز في عقد الايجار_ الاحكام العامة في الايجار_ القاهرة، مصر دار المطبوعات الجامعية⁶¹.

نور ، عصام، 2000، الجيز في عقد الايجار_ الاحكام العامة في الايجار_ القاهرة، مصر دار المطبوعات الجامعية⁶².

محمد، حمزه، محمد، عبدالله 2015 ،المشكلات العملية الهامة في القانون المالكين و المستأجرين الاردني، عمان، الاردن، دائرة المكتبة الوطنية⁶³

بطانية ،اياد موسوعة المرشد القانونية ، عمان ، الاردن⁶⁴

بطانية ،اياد موسوعة المرشد القانونية ، عمان ، الاردن⁶⁵

يستوفى رسم بنسبة (3%) من بدل الأيجار السنوي بحد أدنى عشرة دنانير و بحد أعلى لا يزيد عن ألف دينار عملاً بأحكام المادة (3) من الجدول الملحق بنظام رسوم المحاكم المعدل بالنظام رقم 108 لسنة 2008

ثانياً : الرسوم التي تستوفى عن المطالبة بأجر المثل يجب التفريق فيما إذا كانت قيمة المطالبة تتجاوز الحد الصلحي أم لا على النحو التالي :

3- إذا كانت قيمة المطالبة لا تتجاوز الحد الصلحي :

يستوفى رسم بنسبة (3%) من قيمة المدعى به على أن لا تقل عن عشرة دنانير و لا تتجاوز الحد الأعلى المقرر للدعوى الابتدائية ما لم يرد نص على غير ذلك.⁶⁸

4- إذا كانت قيمة المطالبة تتجاوز الحد الصلحي (قضايا البداية):

_ يستوفى رسم نسبته (3%) عن العشرة آلاف الأولى.

_ يستوفى رسم نسبته (2%) عن العشرة آلاف الثانية.

_ يستوفى رسم نسبته (1%) عما زاد عن عشرين ألف ويكون الحد الأعلى

للسوم 1200 دينار إذا كانت قيمة المدعى به لا تتجاوز عن مائتي ألف دينار.⁶⁹

_ أما إذا زادت قيمة المدعى به عن مئتي ألف دينار يستوفى رسم نسبته

(1%) من قيمة المدعى به على أن لا يزيد الرسوم عن خمسة آلاف دينار.

البيانات التي تقدم في دعوى منع معارضة:

يجب أن يكون لكل قضية بيانات يستند إليها المدعى لإثبات دعواه وهذه

البيانات تتمثل بما يلي :

أولاً البيانات الخطية :

أ-البيانات الخطية تتمثل بما يلي:

_ عقد الأيجار

_ الإنذار العدل

_ علم و خبر تبليغ الإنذار العدلي .

_ سند تسجيل العقار المؤجر .

_ مخطط أراضي للعقار المؤجر .

_ مخطط موقع تنظيمي للعقار المؤجر .

_ وصل رسم وغرامة وطوابع عقد الأيجار .

¹⁹ نصت المادة 3/37 من أصول المحاكمات المدنية (في الدعاوى الشخصية العقارية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه)⁶⁶

قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 2024 لسنة 2015 من منورات قسطاس⁶⁷

بطانية ،أياد موسوعة المرشد القانونية ،عمان ،الأردن⁶⁸

بطانية ،أياد موسوعة المرشد القانونية ،عمان ،الأردن⁶⁹

ثانياً البيئة الشخصية:

وذلك لاثبات بعض الوقائع المادية التأجير من الباطن او اشراك الغير في المأجور ، افعال التعرض او واقعة اشغال المأجور.⁷⁰

ثالثاً : الخبرة :

وذلك لتقدير بدل اجر المثل او التعويض اذا تمت المطالبة به .⁷¹

الفصل الثاني

استرداد المأجور سندا لاحكام المادة 19 من قانون المالكين والمستأجرين.

نظرا لما تستغرقه الدعوى من وقت ، فقد ارتأى المشرع اعطاء الحق للمؤجر بطلب استرداد عقاره لقاضي الامور المستعجلة اذا انتهت مدة عقد الايجار ولم يجده اطراف العقد صراحة او ضمنا ، وتبدو الغاية واضحة من هذا الامر ، ذلك ان الاصل التزام كلا الطرفين بشروط العقد ، فاذا اشترط العقد مدة زمنية معينة فيتوجب على المستاجر الالتزام والتسليم المؤجر للمأجور عند المدة العقدية.⁷²

اهتم المشرع بقانون المالكين و المستأجرين وعليه فقد استحدث المشرع نص المادة 19 من قانون الاستعجال وذلك بتقديم طلب الى قاضي الامور المستعجلة ، ويعتبر هذا الامر من الامور المهمة لتسريع اجراءات التقاضي ، ذلك لان المشرع اعتبر استرداد المأجور وتنفيذه اصبحت من الامور التي اسبغ عليها صفة الاستعجال ويمكن تفسير ذلك انه رؤية مستقبلية لحل المشاكل و الحد من الضغط الكمي الهائل للقضايا .⁷³

وقد نصت المادة (19) من قانون المالكين و المستأجرين على ما يلي (يجوز للمؤجر بموجب عقد اجارة خطي اتباع الاجراءات التالية لاخلاء او استرداد العقار المأجور واستلامه خاليا من الشواغل اذا كان سبب الاخلاء او الاسترداد انتهاء مدة عقد الاجارة وفق احكام العقد او وفق احكام الفقرة (ب) من المادة (5) من هذا القانون -:

أ- اذا قام المالك باخطار المستأجر بلزوم اخلاء او رد المأجور بانتهاء مدة عقد الاجارة وامتنع المستأجر عن اعادة المأجور خلال مدة عشرة ايام من تاريخ تبليغة الاخطار او تاريخ انتهاء مدة عقد الاجارة ايهما لاحق ، فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً لتقديم طلب الى قاضي الامور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاصدار قرار باخلاء او استرداد المأجور وللقاضي او ينتدبه اجراء الكشف لاثبات واقع حال المأجور اذا وجد ذلك ضرورياً⁷⁴ يتبين لنا من النص السابق وجود شروط عدة لطلب الاسترداد ومن هذه الشروط ان يكون العقد المبرم من العقود بتاريخ 2000/8/31 وما بعده، وان تكون مدة عقد الايجار قد انتهت ، وعليها لايجوز طلب الاسترداد اذا كان العقد مبرم قبل تاريخ 2000/8/13 ولايجوز ايضا اذا كان سبب استرداد سبب اخر لا يعود لانتهاء مدة العقد .

كما اشترط المشرع لطلب الاسترداد ان يكون عقد الايجار خطيا لذا لا يستطيع المؤجر طلب الاسترداد رغم انتهاء مدة العقد

إذا كان العقد شفهي، لان اثباته يحتاج لاقامة دعوى موضوعية.⁷⁵

هذا ويتوجب لقبول الطلب ان يقوم المالك باخطار المستأجر بلزوم اخلاء او رد المأجور بانتهاء مدة عقد الاجارة وان يتمتع المستأجر عن اعادة المأجور خلال مدة عشرة ايام من تاريخ تبليغه الاخطار او تاريخ انتهاء مدة عقد الاجارة ايهما لاحق، وقد فسرت محكمة التمييز الموقرة ذلك في قرارها رقم 2012/884 والذي جاء فيه (ان المشرع رسم الاجراءات الواجب اتباعها لاسترداد المأجور واخلائه اذا كان السبب هو انتهاء مدة الاجارة وتبدأ هذه الاجراءات بتوجيه اخطار بلزوم الاخلاء او رد المأجور بانتهاء مدة العقد وامتناع المستأجر عن ذلك خلال مدة عشرة ايام من تاريخ تبليغه الاخطار او تاريخ انتهاء مدة عقد الاجارة ايهما لاحق، ومقتضى هذا النص ان يبادر المؤجر بتوجيه الاخطار المشار اليه خلال العشرة ايام التي تلي انتهاء مدة الاجارة

فيتحقق شرط الاخلاء اذا امتنع المستأجر عن ذلك خلال عشرة ايام من تبليغه للاخطار ذلك انه اذا تجاوز المؤجر هذه المدة اصبح العقد مجددا لمدة مماثلة، وفي هذا الطلب فان المستدعي قد وجه الانذار العدلي بتاريخ بعد انتهاء مدة العقد التي تجدد اليها بشهر ونصف تقريبا مما يجعل الانذار موجها بع د فوات المهلة القانونية المنصوص عليها الامر الذي يفقد طلب الاخلاء احد شروطه وتجد المحكمة بهيئتها العامة اضافة لما توصلت اليه الهيئة العادية ان مقتضى تطبيق النص ان يوجه الانذار قبل انتهاء المدة المحددة في العقد او بعد انتهاء هذه المدة لان عبارات النص التي اوجبت على المستأجر الاخلاء خلال مهلة عشرة ايام من تبليغه الانذار تقتضي بداية عدم تجاوز عشرة ايام بعد انتهاء المدة لتوجيه الانذار العدلي والا بقي الامر مفتوحا ومتاحا للمؤجر حتى لو امتد العقد وفقا لاحكام المادة 707 / 2 من القانون المدني⁷⁶)

وانطلاقا من الاهمية البالغة التي يحظى بها قانون المالكين و المستأجرين فقد قمت بتقسيم هذا الفصل الى مباحث حيث سأحدث في

المبحث الاول عن حالات استرداد المأجور والشروط الواجب توافرها لاتباع آلية استرداد المأجور بطلب مقدم لقاضي الأمور المستعجلة و سأحدث في المبحث الثاني عن ضمانات تحقيق فعالية القضاء المستعجل .

المبحث الاول

حالات استرداد المأجور

نصت المادة (19 من قانون المالكين و المستأجرين) على مايلي (يجوز للمؤجر بموجب عقد اجارة خطي اتباع الاجراءات التالية لاخلاء او استرداد العقار المأجور واستلامه خاليا من الشواغل اذا كان سبب الاخلاء او الاسترداد انتهاء مدة عقد الاجارة وفق احكام العقد او وفق احكام الفقرة(ب) من المادة (5) من هذا

القانون :-

يتضح لنا من النص السابق ان المشرع ذكر صراحة انه يجوز لمؤجر استرداد او اخلاء المأجور واستلامه خاليا من الشواغل اذا توافرت احدى الحالات التالية:

1. في حالة انتهاء مدة عقد الايجار وفق احكام العقد المتفق عليها.

2. في حالة انتهاء مدة العقد وفقا لاحكام الفقرة (ب) من المادة (5) من قانون المالكين و المستأجرين .

وفي هذا المبحث سأحدث عن حالة من الحالات السابقة

الحالة الاولى : انتهاء مدة عقد الايجار وفقا لاحكام العقد و شروطه:

باستقراء نص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين يتبين لنا ان المشرع

اعطى المالك الخيارات او الرخص القانونية التي يلجأ اليها لممارسة حقه في انهاء

او اعادة العقار المنتفع به من المستأجر وذلك من خلال حالات حددها **امل** بصورة منع المعرضة او الاعادة او الاخلاء واما بصورة الاسترداد⁷⁷.

وافراد الشرع حكماً خاصاً بحالة الاسترداد باعتباره حكماً مختلفاً عن الاحوال الاخرى سواء من حيث الاجراءات او من حيث الجهة التي تقدم اليها ومدة الطعن وكذلك من حيث الآثار اللاحقة للحكم ، وبما ان المشرع اعطى هذه الحالة استرداد المأجور المنصوص عليها في المادة (19) من قانون المالكين و المستأجرين فقد حدد اجراءات ممارسة هذا الحق من حيث ضرورة توجيه الانذار الذي يبيد فيه المالك عدم رغبته بتجديد العقد لمدة مماثلة ولكن هذا الاخطار متى يوجه للمستأجر؟

من خلال النص نجد ان المشرع قد افرد مسألة الاسترداد في حال انتهاء مدة العقد بمعنى ان ممارسة المالك لهذا الحق يجب ان تكون بتوجيه الأذار في كل الاحوال للمستأجر قبل انتهاء المدة المحددة للمستأجر لأن مدة العشرة ايام الواردة في نص المادة (19) هي المدة المحددة للمستأجر لغايات تسليم المأجور سواء اكان المستأجر تبلغ الانذار قبل انتهاء مدة العقد او تبلغ الانذار بعد انتهاء مدة العقد.⁷⁸

وعليه فانه يجب ان توجه الانذار قبل انتهاء مدة العقد اي خلال سريان المدة العقدية اما التبليغ فقد يكون جرى خلال سريان مدة العقد او بعد انتهاء مدة العقد ولهذا افرد المشرع حكماًين لمهلة العشرة ايام الواجب تسليم المأجور خلالهما من المستأجر:-

الحالة الاولى : اذا تم التبليغ خلال سريان مدة العقد وقبل انقضاء مدة عشرة ايام على انتهاء مدة العقد فتبدأ مهلة العشرة ايام المحددة لتسليم المأجور من اليوم التالي لتاريخ انتهاء العقد.

الحالة الثانية: اذا تم التبليغ خلال العشرة ايام الاخيرة من العقد او بعد انتهاء مدة العقد فتبدأ هذه المهلة من اليوم التالي لتاريخ التبليغ. وينبغي على ذلك ان طلب استرداد المأجور يقدم بعد انتهاء مهلة العشرة ايام وعلى ما تم ذكره سابقاً وبمعكس ذلك يكون الطلب سابقاً لأوانه.

واستقر اجتهاد محكمة التمييز على (و يعتبر العقد شريعة للمتعاقدين و دستورهما و علاقه التي تربط اطرافه و تنظمها الشروط و البنود الواردة في ذلك العقد وفقا لاحكام المادة 87 من القانون المدني الاردني⁷⁹) ومن هذا القرار نستنتج ان الاصل في العقود

²⁰قرار محكمة التمييز رقم 4011 لسنة 2016 من منورات قسطاس⁷⁹
كتاب البيع والايجار للدكتور علي هادي العبدى دار الثقافة عمان⁸⁰ 2009

التراضي فاذا اتفق المتعاقدان على بنود العقد و التزم كل منهما بما ورد بذلك العقد فلا خلاف في هذه الحالة ولكن يثور الخلاف عندما لا يلتزم احد المتعاقدين بما ورد في العقد ، فاذا اتفق المتعاقدان (المالك و المسأجر) على مدة معينة للعقد وانتهت مدة العقد فيجب على المستأجر ان يسلم العقار للمالك بمجرد انتهاء مدة عقد الايجار وكذلك ينتهي حق المستأجر من الانتفاع بالمأجور ويتوجب عليه رد المأجور الى المؤجر.⁸⁰

ويثار الخلاف بين المالك و المستأجر في حالة عدم التزام المستأجر برد المأجور عند انتهاء مدة العقد ولوجود الخلاف بين المالك والمستأجر بسبب عدم التزام المستأجر برد المأجور عند انتهاء مدة العقد فقد اعتبر المشرع هذا الامر من الحالات التي يحق للمؤجر عندها تقديم طلب لقاضي الامو المستعجلة لاسترداد المأجور خاليا من الواغل لعدم التزام المستأجر برد المأجور وهذا ما استقر عليه قرار محكمة التمييز (اجاز المشرع للمؤجر بموجب عقد ايجار خطي اتباع الاجراءات المنصوص عليها في المادة (19) من قانون السالف الذكر⁸¹)

فاذا رفض المستأجر تسليم المأجور للمالك عند انتهاء مدة الايجار التي تم الاتفاق عليها بين الطرفين، يعتبر من الاسباب التي تخول المالك وتعطيه الحق لتقديم طلب لقاضي الامور المستعجلة لاسترداد او اخلاء المأجور وتسليمه خاليا من الشواغل.

الحالة الثانية : انتهاء مدة العقد سندا لنص المادة (5/ب) من قانون المالكين و المستأجرين.

نصت المادة (5/ب/1) من قانون المالكين و المستأجرين (اما عقود الايجار المبرمة بتاريخ 2000/8/31م وما بعده فتحكمها شروط العقد المتفق عليها سواء اكان العقار مخصصا للسكن او لغيره، وينقضي عقد الايجار بانتهاء المدة المتفق عليها.⁸²)

تحدثت هذه المادة عن العقود المبرمة بتاريخ 2000/8/31م وما بعده، حيث ان هذه العقود تنتهي وفقا لشروط العقد المتفق عليها سواء اكان العقار مخصصا للسكن او لغيره ، ففي هذه الحالة اذا انتهت مدة العقد فيحق للمالك في هذه الحالة اتباع الاجراءات المنصوص عليها بالمادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين لطلب اخلاء المأجور واسترداده خاليا من الشواغل وهذا ما نص عليها قرار محكمة تمييز حقوق رقم 3000 لسنة 2016 (اجاز المشرع للمؤجر بموجب عقد ايجار خطي اتباع الاجراءات المنصوص عليها في المادة (19) من قانون المالكين و المستأجرين لاختلاء واسترداد العقار المأجور استلامه اذا كان سبب الاختلاء او الاسترداد انتهاء مدة عقد الاجازة وفق احكام العقد واحكام المادة (5) من القانون السالف الذكر⁸³)

يلاحظ في الحالتين سابقتي الذكر ان المشرع اعطى الحق للمالك اتباع الاجراءات المنصوص عليها بالمادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين لاختلاء او استرداد المأجور اذا انتهت مدة وفقا لاحكام العقد او انتهت مدة العقد وفقا لاحكام المادة (5/ب) من قانون المالكين و المستأجرين .

الاجراءات المتبعة لاسترداد المأجور قبل الشروع بتقديم طلب استرداد مأجور لقاضي الامور المستعجلة من توافر شروط رسمها القانون رسمها في المادة (19) من قانون المالكين و المستأجرين وهذه الشروط يجب ان تكون مجتمعة:⁸⁴

قرار المحكمة التمييز رقم 3000 لسنة 2016 من منشورات قسطاس⁸¹

1. وجود عقد ايجار خطي اي ان يكون العقد مكتوب.
2. ان يكون سبب الاخلاء هو انتهاء المدة العقدية لعقد الايجار.
3. ان يكون سبب الاخلاء هو انتهاء مدة العقد سندا لاحكام المادة(5/ب) من قانون المالكين و المستأجرين.
4. توجيه الأذار العدلي للمستأجر قبل تقديم طلب الاسترداد .
5. ان يكون الانذار العدلي موجه ضمن المدة التي حددها المشرع.
6. ان يكون العقد مبرم بتاريخ 2000/8/31 وما بعده.
7. تقديم كفالة.

الشرط الاول : وجود عقد ايجار خطي:

ان يكون عقد الايجار المبرم بين المؤجر والمستأجر عقد ايجار خطي : وهذا ما نصت عليه المادة(19) من قانون المالكين و المستأجرين) بقولها يجوز للمؤجر بموجب عقد اجارة خطي اي ان طلب الاسترداد يرد لدى قاضي الامور المستعجلة بموجب عقد ايجار شفوي وهذا ما ايده قرار محكمة التمييز رقم 2067 لسنة 2014

(يشترط لتطبيق احكام المادة من قانون المالكين و المستأجرين ان يكون هنالك عقد ايجار خطي موقع من الطرفين .⁸⁵)

اشترط المشرع في نص المادة(19) من قانون المالكين و المستأجرين ان يكون عقد الايجار المبرم بين المؤجر والمستأجر خطي بحيث لايجوز التقدم بطلب استرداد مأجور بموجب عقد شفوي ، وهذا الشرط يعتبر من اهم الشروط التي تمكن قاضي الامور المستعجلة من التحقق الشروط التي الواردة في العقد وتوفر الشروط التي رسمها القانون للتقدم بطلب الاسترداد وفقا لاحكام القانون لطفا انظر قرار محكمة التمييز رقم 2/3000 اجاز المشرع للمؤجر (بموجب عقد ايجار خطي اتباع الاجراءات المنصوص عليها في نص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين⁸⁶) ، يتضح لنا من القرار ان عقد الايجار يجب ان يكون مكتوب ولا يتصور ان يتقدم المالك بطلب استرداد مأجور بموجب عقد شفوي .⁸⁷

الشرط الثاني : ان يكون سبب الاخلاء انتهاء مدة العقد وفقا لشروط العقد و احكامه ان يكون سبب الاخلاء او الاسترداد انتهاء مدة عقد الاجارة: ومن المعلوم ان عقود الايجار المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 يحكمها شروط العقد واحكامه اي ان العقد شريعة المتعاقدين وفي حال الحصول نزاع بين اطراف العقد فان المحكمة تحكم فيما ورد في العقد اذا كان متفق واحكام القانون وتحكم فيما نص عليه القانون اذا لم يتم الاتفاق بين الاطراف ،ويعتبر عقد الايجار من العقود الزمنية بحيث يعبر الزمن عنصر من عناصر عقد الايجار،ومن الامور الجوهرية في عقد الايجار المدة بحيث على فراق عقد الايجار الاتفاق على مدة محددة في عقد الأيجار وهذه المدة تعتبر ملزمة لجميع اطراف العقد ، وعليه يجب ان تنتهي مدة عقد الايجار حتى يستطيع المؤجر التقدم بطلب استرداد المأجور وهذا ما استقر عليها اجتهاد محكمة التمييز (ان التاريخ الذي يعتد به لاقامة دعوى اخلاء المأجور او رده هو تاريخ تبليغ الاخطار او تاريخ انتهاء عقد الايجار ايها لاحق⁸⁸)، ولايجوز للمؤجر ان يقدم لقاضي الامور المستعجلة بطلب استرداد المأجور اذا لم تكن مدة الاجارة

المتفق عليها في العقد قد انتهت، وفي حالة اقام المؤجر استرداد المأجور لقاضي الامور المستعجلة اثناء سريان المدة العقدية فان طلبه يعتبر سابق لأوانه وعلى المحكمة رد هذا الطلب ويحق للمؤجر ان يتقدم مرة اخرى بطلب لدى قاضي الامور المستعجلة وهذا ما استقر عليه قرار محكمة التمييز (ان تقديم طلب لاخلاء المأجور لدى المحكمة المختصة ورد المحكمة الطلب لتقديم الطلب قبل انتهاء مدة عقد الاجارة لا يمنع المستدعي من التقدم بالطلب مرة اخرى بعد انتهاء عقد الايجار⁸⁹)

كذلك ايضا ما نص عليه قرار محكمة التمييز رقم 1468 لسنة 2011 يحرم الفصل في الطلب من ذات الاطراف وذات صفاتها وذات الموضوع من تقديم طلب اخر اذا رد لكونه مقدما قبل اوانه⁹⁰)

ويتضح لنا انه يحق للمالك الذي يؤجر عقاره بموجب عقد ايجار خطي ان يسترد العقار منه المستأجر بعد انتهاء مدة عقد الاجارة بموجب نص المادة (19) من قانون المالكين و المستأجرين ،اي ان المدة العقدية الايجار يجب ان تكون قد انتهت ذلك لان العقد شريعة المتعاقدين وعليه لايحوز للمالك ان يتقدم بطلب استرداد المأجور قبل انتهاء المدة العقدية ، واذا قام المالك بالتقدم لقاضي الامور المستعجلة بطلب استرداد المأجور قبل انتهاء المدة العقدية فان الطلب يرد ويكون سابق لأوانه،⁹¹ وقد نص قرار محكمة التمييز رقم 1398 لسنة (2016 يستفاد من المادة (19) قانون المالكين ان للمالك الذي يؤجر عقاره بموجب عقد ايجار خطي ان يسترده من المستأجر بعد انتهاء مدة الايجار⁹²)

الشرط الثالث :ان يكون سبب الاخلاء او الاسترداد انتهاء مدة العقد وفقا لنص المادة (5/ب) من قانون المالكين والمستأجرين (اما عقود الايجار المبرمة بتاريخ 2000/8/31 وما بعد فتحكمها شروط العقد المتفق عليها سواء اكان العقار مخصص للسكن او لغيره ، وينقضي عقد الايجار بانتهاء المدة المتفق عليها).

تنص القواعد العامة في القانون المدني الاردني على ان العقد شريعة المتعاقدين والاصل في العقد رضا المتعاقدين وما النزماء في العقد، كما ان الاصل ان عقد الايجار بنقضي بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها، وعليه يحق للمالك في عقود الايجار المبرمة بتاريخ 2000/8/31 وما بعده ان يقدم لقاضي الامور المستعجلة بطلب استرداد المأجور اذا كانت مدة قانون المالكين و المستأجرين (اما عقود الايجار المبرمة بتاريخ 2000/8/31 وما بعد فتحكمها شروط العقد المتفق عليها سواء اكان العقار مخصص للسكن او لغيره، وينقضي عقد الايجار بانتهاء المدة المتفق عليها).

هذا و اقتضت هذه المادة على العقود المبرمة بتاريخ 2000/8/31 وما بعد فهذا النوع من العقود تحكمه شروط العقد المتفق عليها بين الاطراف فعند انتهاء المدة المتفق عليها بين الاطراف وعدم التزام المستأجر برد المأجور للمؤجر يعطي الحق للمالك بتقديم الطلب لقاضي الامور المستعجلة لاسترداد او اخلاء المأجور خاليا من الشواغل.

الشرط الرابع : اخطار المستأجر باخلاء المأجور او رد المأجور بانتهاء مده عقد الاجازه وذلك قبل تقديم الطلب لقاضي الامور المستعجلة

نصت المادة (19) من قانون المادتين والمستأجرين على ما يلي :

إذا قام المالك باخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإجازة وامتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه الاخطار او تاريخ انتهاء مدة الإجازة ايها لاحق ، فيعتبر ذلك سببا مشروعاً للمالك لتقديم طلب الى قاضي الامور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء أو استرداد المأجور وللقاضي أو من ينتدبه اجراء الكشف لاثبات واقع حال المأجور اذا وجد ذلك ضرورياً ، يلاحظ مما سبق انه يتوجب على المالك اخطار المستأجر برد المأجور قبل تقديم الطلب لقاضي الامور المستعجلة واتباع الاجراءات المنصوص عليها بالمادة (19) من القانون ، كما اشترط المشرع على المؤجر توجيه انذار عدلي للمستأجر قبل انتهاء المدة العقدية لعقد الايجار أي خلال سريان المدة العقدية لعقد الايجار ، وهذا ما نص عليه قرار محكمة التمييز رقم 83 لسنة 2012 (يجب على المؤجر وعقد توجيه انذار إخلاء المأجور ان يقوم بتوجيهه قبل (10) ايام من تاريخ انتهاء العقد وبخلاف ذلك يعتبر العقد مجدداً وذلك وفقاً لاحكام المادة 19 من قانون المالكين والمستأجرين) ،⁹³

ويشترط ايضاً ان يقوم المؤجر بانذار المستأجر بعدم رغبته في تجديد عقد الإجازة لمرة اخرى ، أي يجب ان يتم ذلك عبارة عدم الرغبة في تجديد المدة العقدية مرة أخرى في الانذار العدلي ، وهذا مانص عليه قرار محكمة التمييز رقم 3251 لسنة 2014 (تعتبر شروط التسليم و استرداد المأجور قائمة في حال قام المؤجر بأنذار المستأجر بضرورة إخلاء المأجور خلال مدة عشرة ايام من تاريخ تبليغه الانذار الاخطار وذلك سنداً لاحكام المادة 19/أ من قانون المالكين و المستأجرين) ويعتبر الانذار من النظام العام بحيث لا يجوز لأطراف العقد الاتفاق على عدم توجيه الأنداز من النظام العدلي في حال عدم رغبة المؤجر بتجديد عقد الايجار، كما لا يجوز الاتفاق على زيادة او انقاص مدة الأنداز العدلي وهي عشرة ايام لانها من النظام العام، وقد نص قرار محكمة التمييز رقم 4654 لسنة 2011 على مايلي (في حال قيام المؤجر باخطار المستأجر بلزوم إخلاء المأجور او رده عند انتهاء العقد وامتنع المستأجر عن إخلائه خلال عشرة ايام فيجوز له تقديم طلب الى قاضي الامور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاصدار قرار الإخلاء وفقاً لاحكام المادة (19) من قانون المالكين و المستأجرين)⁹⁴ (وعليه فان عدم توجيه الانذار العدلي للمستأجر يعتبر بمثابة قبول ضمني من المؤجر برغبته في تجديد عقد الايجار لمدة مماثلة وبنفس شروط العقد وهذا ما ايدته قرار محكمة التمييز رقم 4020 لسنة 2012 (ان سكوت المؤجر عن توجيه العقد فان ذلك يعتبر موافقة ضمنية من المؤجر بتجديد مدة العقد لمدة مماثلة)⁹⁵)

كما اوجب المشرع انقضاء مدة عشرة ايام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر دون الطعن فيه ، او تأييد المحكمة للقرار المستعجل في حالة الطعن فيه ، وعلى محكمة الاستئناف ان تنتظر في هذا الطعن مرافعة.

ولتوضيح عبارة أيهما لاحق سأقوم باعطاء مثال :

تم أبرام عقد أيجار يبدأ بتاريخ 2016/1/1 لمدة سنة واحدة ، وبتاريخ 2016/6/26 قام المؤجر بتوجيه انذار عدلي للمستأجر يشعره فيه عدم رغبته في تجديد العقد وتبليغ المستأجر الانذار العدلي قبل انتهاء المدة العقدية ، فانه في هذه الحالة يكون تاريخ اقامة الدعوى بعد مرور عشرة ايام تبدأ من اليوم التالي لتاريخ انتهاء عقد الايجار أي ان اقامة الدعوى يكون بتاريخ 2017/1/12 .

وتجدر الإشارة الى ان عقد الايجار للعقار المؤجر مفروشاً ، فلا يلزم توجيه انذار عدلي ولا اجراء الكشف ويعتبر القرار الصادر بقبول طلب الإخلاء أو الاسترداد قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره وذلك على الرغم مما ورد في البلد 1 و 2 من الفقرة ب من قانون

²¹ قرار محكمة التمييز رقم 4645 لسنة 2012 من منشورات عدالة⁹⁴

قرار محكمة التمييز رقم 4020 لسنة 2012 من منشورات عدالة⁹⁵

المالكين والمستأجرين⁹⁶، وهذا ما أيده قرار محكمة التمييز رقم 2518 لسنة 2014 (يعتبر القرار المستعجل الصادر بقبول طلب الاخلاء او الاسترداد قابل للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره اذا كان العقار مؤجراً مفروشاً ولا يلزم ايضاً توجيه اخطار واجراء الكشف وذلك سندا لاحكام المادة 19 / هـ من قانون المالكين والمستأجرين)⁹⁷

الشرط الخامس : ان يقدم المؤجر طلب لقاضي الامور المستعجلة :

عرفت المادة (31) من قانون أصول المحاكمات المدنية (قاضي الامور المستعجلة هو رئيس محكمة البداية او من يقوم مقامه او ينتدبه لذلك من قضائها وقاضي الصلح في الدعاوى التي تدخل ضمن اختصاصه ، وتختص محكمة الاستئناف بالنظر والفصل في الطلبات المتعلقة بالامور

المستعجلة التي تقدم اليها بشأن الدعاوى المنظورة امامها⁹⁸) أي ان الجهة المختصة لنظر طلب استرداد المأجور هو قاضي الامور المستعجلة بحيث يقوم المؤجر وبعد مضي المدة القانونية للانذار العدلي أو انتهاء مدة عقد الايجار ايهما لاحق يحق للمؤجر ان يقدم طلب لقاضي الامور المستعجلة و هذا الطلب ينظر من قاضي الامور المستعجلة تدقيقاً أي دون الحاجة لمثول أو دعوة الخصوم الا اذا رأت المحكمة خلاف

ذلك⁹⁹، ذلك لان يد المستأجر تكون يد غاصبة على العقار واذا تم السير في الطلب وفقاً للطريق الذي رسمه المشرع للدعاوى فان هذا الطلب سيأخذ وقت ومدة طويلاً للفصل فيه ، لذلك راعى المشرع مصلحة المؤجر في طلب الاسترداد بحيث اعطاه صفة الاستعجال ، ويحكم قاضي الامور المستعجلة في الطلب بصفة مؤقتة مع عدم المساس بالحقوق بالمسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت ، وجاء في قرار

محكمة التمييز رقم 1321 لسنة 2015 (اوجب القانون بان لقاضي الامور المستعجلة ان يحكم بالامور المستعجلة بصفة قانونية ويشترط لذلك عدم المساس بأصل الحق و اكتساب الامور صفة الاستعجال وذلك استناداً لاحكام المادة 32 من قانون أصول المحاكمات المدنية)

الشرط السادس : ان يصدر القرار عن قاضي الامور المستعجلة و مضي المدة القانونية كنا قد اسلفنا انه يجب على المؤجر ان يقدم طلب لقاضي الامور المستعجلة ، فأذا صدر القرار لصالح المؤجر فإنه في هذه الحالة يحق للمؤجر أن يقوم بتنفيذ القرار لدى دائرة التنفيذ المختصة بشرط أن يقوم المؤجر بتبليغ المستأجر القرار الصادر عن قاضي الامور المستعجلة وان تمضي مدة عشرة ايام من اليوم التالي لتبليغ المؤجر فاذا تبلغ المؤجر الحكم فانه يحق له استئناف القرار خلال عشرة ايام تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تبليغه قرار الحكم لم يقم المستأجر باستئناف القرار فان القرار يكون قطعي و يحق للمؤجر ان ينفذ هذا القرار امام دائرة التنفيذ المختصة وذلك بعد دفع الرسوم القانونية للمبلغ المحكوم به .¹⁰⁰

اما اذا قام المؤجر باستئناف القرار خلال المدة المحددة قانوناً فإنه يتوجب على محكمة الاستئناف ان تنتظر في الطلب مرافعة اي بحضور الخصوم ويجوز تقديم المرافعات امام محكمة الاستئناف وهذا ما نص عليه قرار محكمة التمييز رقم 3851 لسنة 2015

⁹² المادة 31 من قانون اصول المحاكمات المدنية⁹⁸

العبيدي، هادي ، 2009 ، العقود المسماة (البيع و الايجار وقانون المالكين و المستأجرين ، عمان ، الاردن، دار الثقافة⁹⁹

(أوجب المشرع على محكمة الاستئناف النظر بالطعن المقدم اليها بالقرار الصادر عن قاضي الامور المستعجلة بطلبات استرداد المأجور مرافعة و عملاً بأحكام المادة 19 من قانون المالكين والمستأجرين و لتعلق هذا الاجراء بالنظام العام .)

الشرط السابع : تقديم كفالة عدلية او مصرفية على طالب الاسترداد ان يرفق الوثائق التي يستند اليها في طلبه و للمحكمة او قاضي الامور المستعجلة ان يقرر تكليفه بتقديم تأمين نقدي او كفالة مصرفية او عدلية تحدد المحكمة او قاضي الامور المستعجلة نوعها و مبلغها ،ويقدمها كفيل مليء يضمن العطل و الضرر الذي قد يلحق بالمستدعي ضده اذا ظهر ان المستدعي غير محق في طلبه ولا يستطيع المؤجر ان يقوم بتنفيذ قرار المحكمة في طلب الاسترداد لدى دائرة المختصة الا اذا قدم الكفالة التي حددها القاضي¹⁰¹ ويستثنى من تقديم الكفالة :

- 1- المؤسسات العامة والبنوك المادة 19 / ب من قانون المالكين والمستأجرين
 - 2- اذا مضت مدة ثلاثين يوم من تاريخ تبليغ المستأجر للقرار المستعجل وبدون ان يقدم المستأجر دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة بخصوص عقد الايجار موضوع القرار المستعجل وذلك بالاستناد لنص المادة 19 / د من قانون المالكين والمستأجرين
 - ج- اذا كان العقار مؤجراً مفروشاً بالاستناد لنص المادة 19/هـ من قانون المالكين والمستأجرين .
- ضمانات تنفيذ القرار المستعجل بقبول طلب الاسترداد واعتباره سند تنفيذي.
- 1- يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سند تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفق احكام القانون اذا تحقق الشرطان التاليين مجتمعين :-
 - 1- انقضاء مدة عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر بدون الطعن فيه او تأييد محكمة الاستئناف للقرار المستعجل في حالة الطعن فيه وعلى محكمة الاستئناف ان تنتظر في هذا الطعن مرافعة .
 - 2- تقديم للمالك من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية او مصرفية يقدر قيمتها قاضي للامور المستعجلة أو المحكمة المختصة وذلك لضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستأجر اذا تبين ان المالك غير محق بطلبه .
 - ج- على الرغم مما ورد في أي قانون آخر ، لا يكون المالك ملزماً باقامة دعوة موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي باخلاء او استرداد المأجور ، كما يمس القرار المستعجل حق أي طرف باقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الاخر لتقديم أي ادعاءات او مطالبات وفق احكام التشريعات النافذة
 - د- اذا مضت ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ المستأجر للقرار المستعجل و بدون ان يقدم المستأجر دعوى موضوعية امام المحكمة المختصة بخصوص عقد الاجازة موضوع القرار المستعجل فعلى قاضي الامور المستعجلة أنهاء مفعول الكفالة العدلية او اعادة الكفالة المصرفية الى المالك بناء على طلبه

²³ سطاوي، باسل، 2010، تطبيقات قضائية في قانون المالكين والمستأجرين، عمان ، الاردن¹⁰¹.

هـ- اذا كان العقار مؤجراً مفروشاً فلا يلزم توجيه الاخطار واجراء الكشف المشار اليهما في الفقرة (أ) من هذه المادة ، ويعتبر القرار المستعجل الصادر بقبول طلب الاخلاء او الاسترداد قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره وذلك على الرغم مما ورد في البندين (1) و (2) من الفقرة (ب) من هذه المادة .¹⁰²

الاجراءات العملية لتقديم طلب استرداد المأجور :

سأقوم بعرض الاجراءات العملية والخطوات الواجب على المؤجر ان يقوم بها لتقديم طلب استرداد المأجور لسعادة قاضي الامور المستعجلة وهي على النحو التالي :

اولا : مرحلة ما قبل التوكيل :

ويجب على كل محامي أن يتحقق مما يلي قبل التوكيل :-

- 1- من الصفة القانونية للتوكيل بحيث يتحقق من صفة المؤجر بأن يكون مالك لحق التصرف بنفسه في ما وكل فيه أي ان يكون صاحب صفة ، حيث اذا انتفت الصفة ترد الدعوى لاقامتها ممن لايملك الصفة القانونية .
- 2- التحقق من توافر شروط تقديم طلب استرداد المأجور التي تم ذكرها سابقا .
- 3- الاتفاق على الاتعاب
- 4- تصوير هوية الموكل
- 5- توقيع الوكالة : يجب ان تكون الوكالة مستوفيه لشروطها بأن

. يذكر اسماء أطراف الدعوى واسم المحامي والخصوص الموكل به .

. الخصوص الموكل به : أي ان يذكر موضوع الدعوى والقيمة والجهة المختصة لنظر النزاع

. أن يكون الموكل به معلوم ونافيا للجهالة: ويجب ان يتم ذكر اسم (الموكل وصفته ، اسم المحامي ، اسم المحكمة ،

اسماء الخصوم وصفاتهم) فاذا كان في الوكالة جهالة فان الدعوى ترد لوجود جهالة فاحشة في الوكالة .

ثانيا : - مرحلة ما بعد التوكيل :-

بعد أن يتم الاتفاق بين المحامي والموكل ، يقوم المحامي باعداد لائحة طلب استرداد المأجور وقائمة بيانات الطلب ومن ثم يقوم بترسيم الطلب ودفع الرسوم القانونية وتسجيل الطلب وسأقوم بتفصيل ذلك كما يلي .

لائحة طلب استرداد المأجور : نصت المادة 56 من قانون أصول المحاكمات المدنية على مشتملات لائحة الدعوى : -

¹⁰³ - اسم المحكمة المرفوع أمامها الدعوى : يجوز للمالك تقديم طلب الى قاضي الامور المستعجلة لدى المحكمة

المختصة والجهة المختصة لنظر طلب استرداد المأجور هو قاضي البداية أو قاضي الصلح بصفته قاضي الامور

المستعجلة ويدخل الاختصاص القيمي في هذا الموضوع بحيث :-

اذا كانت قيمة العقد السنوي أقل من (10000)¹⁰¹ دينار يكون من اختصاص قاضي محكمة الصلح بصفته قاضي للامور

المستعجلة مثال ذلك لدى سعادة قاضي محكمة صلح حقوق عمان الموقرة بصفته قاضي للامور المستعجلة .

أما إذا كان قيمة العقد أكثر من (10000) دينار يكون من اختصاص قاضي البداية بصفته قاضي أمور مستعجلة مثال ذلك لدى سعادة قاضي محكمة صلح حقوق عمان الموقرة بصفته قاضي للامور المستعجلة

ب- المدعي والمدعى عليه الرباعي و مهنته او وظيفته و محل عمله و محل عمله وموطنة واسم من يمثله ومهنته او وظيفته ومحل عمله وموطنة

ت - موضوع الدعوى : موضوع الطلب ركن اساسي وجوهري في لائحة اي دعوى

مثال طلب استرداد مأجور بالاستناد لنص المادة من قانون المالكين و المستأجرين

ث - وقائع الدعوى : وتتمثل بسرد ملخص وقائع الدعوى بشكل واضح وعلى شكل نقاط.

ج - الطلبات : وهي سبب اقامة المدعي لدعواه والطلبات النهائية

وفي مايلي ساقوم بوضع مثال لطلب استرداد ماجور :

لدى سعادة قاضي محكمة صلح حقوق عمان الموقرة بصفته قاضي الامور المستعجلة المستدعية :حنين خليل فالح محمد تحمل رقم وطني(9937121993)و لالف(ف) (خ_هنماغة كيلها المحامي بركات محمد عنوانها عمان العبدلي عملة جوهر القدس الطابق الاول مكتب. 507.

المستدعى ضده : سفيان سالم يحمل رقم وطني (9921013309) عنوانه:

عمان الشميساني مقابل بنك لبنان والمجهر عمارة رقم 17 الطابق الاول .

موضوع الطلب : طلب استرداد ماجور بالابتداء لنص المادة (19) من قانون المالكين و المستأجرين

وقائع الطلب:

1- يملك المستدعى الشقه رقم (17) المقامه على قطعة الارض رقم (2) من اراضي عمان حوض رقم .(7)

2- بتاريخ 2016/1/1 قام المستدعى بابرار عقد ايجار خطي مع المستدعى ضده لمدة سنة واحد غير قابل للتجديد و بأجره سنوية بقيمة 2400 دينار .

3- بتاريخ 2016/6/1 قام المستدعى بتوجيه الانذار العدلي رقم(2016/190) بواسطة الكاتب العدل محكمة بداية عمان الموقرة ينذر بعدم رغبته بتجديد عقد الايجار لمره اخرى .

4- بتاريخ 2016/6/31 انتهت مدة الاجارة ومازال المستدعى ضده يشغل العقار .

²⁴بطاينة،ايد ،موسوعة المرشد القانوني ،عمان،الأردن¹⁰³

سيتم رفع الاختصاص القيمي من سبعة الاف دينار الى عشرو الاف دينار وذلك وفقا للتعديلات التي ستجري على قانون محاكم¹⁰⁴

5- محكماتكم الموقرة صاحب الولاية و الاختصاص لنظر هذا الطلب.

الطلبات:يلتمس المستدعي من المحكمة الموقرة ما يلي :

1- اصدار قرار بتخلية واسترداد الشقة موضوع الدعوى وتسليمها للمستدعيه خاليه من الشواغل.

2- الزام المستدعي ضده بالرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة.

البيانات الخطية :

1- عقد الايجار موضوع الطلب

2- سند تسجيل الشقه رقم(17) المقامة على قطعة الارض رقم (2) من

اراضي عمان حوض رقم (7)

3- مخطط موقع تنظيمي

4- مخطط موقع اراضي

5- رسم وغرام عقد الايجار

6- طوابع عقد الايجار

طريقة نظر طلب استرداد المأجور :

بعد أن يتم قيد طلب الاسترداد ودفع الرسم القانوني يتم ارسال الملف الى القاضي المختص (قاضي الامور المستعجلة) ، و بدوره يقوم بنظر الطلب تدقيقا أي دون الحاجة لدعوة الخصوم ويصدر قاضي الامور المستعجلة قراره بصفة مؤقتة مع عدم المساس بالحقوق المسائل المستعجلة ، ويعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ كحكم قضائي وفق احكام قانون التنفيذ اذا تحقق الشروط التالية :

- 1- انقضاء مدة عشرة ايام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر بدون الطعن فيه .
- 2- تقديم المالك كفالة عدلية أو مصرفية يقدر قيمتها قاضي الامور المستعجلة أو المحكمة المختصة وذلك لضمان العطل و الضرر الذي يلحق بالمستأجر اذا تبين ان المالك غير محق في طلبه .
- ويزول مفعول الكفالة اذا مضت مدة ثلاثين يوم من تاريخ تبليغ المستأجر للقرار المستعجل دون أن يقدم المستأجر دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة بخصوص عقد الاجارة وهذا مانصت عليه المادة 19 / د من قانون المالكين والمستأجرين ،
- ويستثنى من تقديم الكفالة البنوك والمؤسسات العامة وهذا ما نصت عليه المادة 19/ب من قانون المالكين والمستأجرين.

- الجهة المختصة للنظر الطعن في طلب استرداد المأجور :

يقدم الطعن في قرار قاضي الامور المستعجلة في طلب استرداد المأجور الى محكمة الاستئناف وبدورها تقوم محكمة الاستئناف بنظر الطعن مرافعة وهذا ما أيده قرار محكمة التمييز رقم 406 لسنة 2017 (يستناد من احكام المادة نص المادة 19 / ب من قانون المالكين والمستأجرين ان القرار الصادر في طلب استرداد الاجور لانتهااء مدة العقد يقبل الطعن استئنفا كطلب مستعجل وعلى

محكمة الاستئناف نظرة مرافعة ¹⁰⁵) ويعتبر النظر بالطعن المقدم أمام محكمة الاستئناف في طلب استرداد المأجور من النظام العام بحيث اوجب المشرع على محكمة الاستئناف نظر الطعن مرافعة ولا يجوز للخصوم الاتفاق على خلاف ذلك و هذا ما وافقه قرار محكمة التمييز رقم 3851 لسنة 2015 (اوجب المشرع على محكمة الاستئناف النظر بالطعن المقدم اليها بالقرار الصادر عن قاضي الامور المستعجلة بطلبات استرداد المأجور مرافعه وعملا باحكام المادة 19 من قانون

المالكين والمستأجرين وتتعلق هذا الاجراء بالنظام العام (، ومن الجدير بالذكر ان طلب استرداد المأجور يعتبر من الامور المستعجلة و يجوز الطعن به امام محكمة التمييز اذا حصل الطاعن على اذن من معالي رئيس محكمة التمييز او من يفوضه وهذا مانص عليه قرار محكمة التمييز رقم 2651 لسنة 2016 (يحتاج الطعن تمييزاً بطلب استرداد المأجور وفقا لاحكام قانون المالكين و المستأجرين الى اذن من رئيس محكمة التمييز او من يفوضه بذلك وفقا لاحكام المادة 19 من قانون المالكين و المستأجرين .)

كما يعتبر القرار الصادر عن قاضي الامور المستعجلة سنداً تنفيذياً اذا توافرت الشروط التالية :

1- ان يصبح القرار قطعي ، وذلك بانقضاء مدة عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغ القرار للمستأجر بدون الطعن فيه او تأييد محكمة الاستئناف للقرار المستعجل في حال الطعن فيه وعلى محكمة الاستئناف ان تنظر في هذا الطلب مرافعة ، وهذا يعني ان للمستأجر استئناف القرار الصادر عن قاضي الامور المستعجلة خلال عشرة أيام من تبليغه القرار ، فأذا استخدم حقه في الاستئناف يتوجب على محكمة الاستئناف نظر الطعن مرافعة ،

ولكن في ذلك لايعني اتاحة تقديم دفع موضوعية ، حيث قررت محكمة التمييز الموقره مايلى (اذا كان المشرع قد اوجب على محكمة الاستئناف ان تنظر الطعن في مثل هذا القرار مرافعة لا يعني فتح الباب مجدداً واتاحة الفرصة للاطراف لتقديم بينات وانما سماع اقوال الاطراف وبسطها وفقاً لظاهر البيانات المقدمة فقط ¹⁰⁶) تمييز حقوق رقم 107 / 2012 / 3452

2-تقديم المالك من غير المؤسسات العامة و البنوك كفالة عدلية أو مصرفية يقدر قيمتها قاضي الامور المستعجلة او المحكمة المختصة وذلك لضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستأجر اذا تبين ان المالك غير محق في طلبه .

انهاء مفعول الكفالة العدلية او المصرفية المقدمة من المالك سنداً للمادة 19 من قانون المالكين والمستأجرين

سبق وان ذكرنا انه يتوجب على المؤجر ان يقدم كفالة عدلية او مصرفية لكي يستطيع تنفيذ القرار الصادر عن قاضي الامور المستعجلة بقبول طلب الاسترداد او الاخلاء ان المشرع لم يترك هذه الكفالة مقدمة من قبل المالك لفترة مجهولة او لطول العمر بل اقر المشرع على انهاء مفعول هذه الكفالة وذلك في حال مرور 30 يوم من تاريخ تبليغ المستأجر للقرار الصادر بالاخلاء او استرداد المأجور وعدم اتخاذه لاي اجراء قانوني بتقديم دعوى موضوعية اما المحاكم المختصة حول عقد الاجرة موضوع القرار فيجب على

قاضي الامور المستعجلة أو المحكمة المختصة إنهاء مفعول الكفالة المقدمة من قبل المؤجر وإعادتها اليه عند الطلب فهذه الكفالة وكما تحدثنا سابقا يحدد القاضي المختص قيمتها وله سلطة تقديرية لتحديد قيمتها وهي حماية للمستأجر من أي ضرر قد يلحق به جراء تقديم المؤجر طلب الاسترداد أو الاخلاء فعند اثبات عدم احقية المؤجر بطلب المقدم لقاضي الامور المستعجلة لاخلاء المأجور أو استرداده فان القاضي المختص يصدر قراره بدفع قيمه الكفالة للمستأجر وذلك تعويضا عن الاضرار التي لحقت به جراء عدم احقية المؤجر بما تقدم به من طلب وقد اعطى المشرع فرصة للمستأجر وهي مدة 30 يوم من تاريخ تبلغه لقرار قاضي الامور المستعجلة القاضي بقبول الطلب المقدم من المؤجر لكي يتقدم للمستأجر برفع دعوى موضوعية اما المحاكم المختصة أو الطعن بقرار قاضي الامور المستعجلة اما المحاكم المختصة وهي مدة كافية اما المستأجر لكي يتخذ أي اجراء يراه مناسبا .

استثناء الشقق المفروشة من توجيه الانذار واجراء الكشف سندا لاحكام المادة 19 من قانون المالكين و المستأجرين اشترطت المادة 19 من قانون المالكين والمستأجرين توجيه انذار للمستأجر قبل تقديم طلب لقاضي الامور المستعجلة لاسترداد او اخلاء المأجور وامتناع المستأجر عن رد المأجور واعادته للمؤجر خلال مدة 10 ايام من تاريخ تبلغه الانذار او تاريخ انتهاء مدة عقد الاجارة ايهما لاحق¹⁰⁸ ، وهذا شرط يشمل العقارات المؤجرة سواء لغايات السكن ام لغير ذلك ولكن نلاحظ ان المشرع وفي الفقرة (هـ) من المادة 19 قد استثنى العقارات المؤجرة المفروشة من توجيه انذار واعتبر ان القرار الصادر عن قاضي الامور المستعجلة بقبول طلب الاسترداد أو الاخلاء سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ في الدوائر المختصة بمجرد صدور ذلك القرار عن قاضي الامور المستعجلة فبمجرد انتهاء مدة العقد سواء وفقا لشروط العقد واحكامه او وفقا للفقرة (ب) من المادة 5 وعدم تسليم المستأجر المأجور للمؤجر عند انتهاء مدة العقد وفقا للحالتين السابقتي الذكر فإنه وفقا لذلك يحق للمؤجر ان يتوجه الى قاضي الامور المستعجلة ويقدم طلبا لاسترداد المأجور و اخلائه دون أخطار المستأجر وفقا لنص المادة (19/أ) بل مجرد انتهاء مدة العقد وعدم تسليم المستأجر العقار للمؤجر فإنه يتوجه للمؤجر لاتخاذ الاجراءات المنصوص عليها في المادة .¹⁰⁹ 19

التوصيات

1. ترى الباحثة انه يجب على المشرع ان يعدل الفقرة هـ من نص المادة 19 حيث استثنى العقارات المؤجرة المفروشة من توجيه انذار واعتبر ان القرار الصادر عن قاضي الامور المستعجلة بقبول طلب الاسترداد او الاخلاء سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ في الدوائر المختصة بمجرد صدور ذلك القرار عن قاضي الامور المستعجلة ، وعلى المشرع تعديل الفقرة اعلاه لتصبح ألزام المؤجر توجيه انذار ...

2. يجب على المشرع ان يلزم البنوك بتقديم كفالة عطل وضرر وذلك اعمالا لمبدأ المساواة بين أفراد المجتمع

3. يجب على المشرع أن يجعل مدة الانذار العدلي 5 أيام بدلا من عشرة ايام وذلك لغايات السرعة وحفظ الحقوق.

الخاتمة

وفي هذا البحث تناولت نص المادة 19 من قانون المالكين والمستأجرين بحيث حاولت جاهدا ولعدم وجود مراجع في هذا الموضوع ، الاجتهاد في شرح وتفصيل نص المادة بشكل سلس يفي بالغرض متوخياً من ذلك الفائدة العملية للعاملين في المجال القانوني من باحثين ومحامين وفي هذا البحث تم الاستعانة بالقرارات الصادرة عن محكمة التمييز الاردنية الموقرة والتي ساعدتني على اتمام النقص الموجود لقلة المراجع .

المراجع

- السنهوري ، عبدالرزاق ، 1952، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة في الانتفاع بالشيء (الايجار و العارية ، القاهرة ، مصر ، دار احياء التراث العربي ، الجزء السادس.
- العبيدي، هادي ، 2009 ،العقود المسماه (البيع و الايجار) وقانون المالكين و المستاجرين ، عمان ، الاردن.
- بسطامي، باسل، 2010 ،تطبيقات قضائية في قانون المالكين والمستاجرين ، عمان، الاردن.
- محمد، حمزة، محمد، عبدالله ، 2015، المشكلات العملية الهامة في قانون المالكين و المستاجرين الاردني، عمان ، الاردن ، دائرة المكتبة الوطنية.
- بطانية، اياد، موسوعة المرشد القانوني ، عمان ، الاردن.
- شوشاري ، صلاح الدين ، 2002، الوافي في شرح قانون المالكين و المستاجرين ، دار العلم و الثقافة للنشر و التوزيع.
- انور ، عصام، 2000، الوجيز في عقد الايجار - الاحكام العامة في الايجار _ القاهرة ، مصر ، دار المطبوعات الجامعية.
- بلا مؤلف ، 1981 ، الكفالة المصرفية، القاهرة، مصر، دار النهضة، الطبعة الاولى.
- الابحاث :-
- لافي، امجد، طلب استرداد المأجور، عمان ، الاردن.
- يحيى ، حسن ، اخلاء واسترداد العقار وفقا لاحكام المادة 19 من قانون المالكين و المستاجرين.