

أحكام التجديد التلقائي لعقد الإيجار دراسة تحليلية تطبيقية في القانون الأردني

أنيس منصور المنصور، خالد رضوان السمامعة*

ملخص

إن اتفاق الطرفين مسبقاً على التجديد التلقائي لمدة الإجارة يترتب عليه أن تجديد العقد لا يتوقف على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى. وقد تبين لنا صحة هذا الشرط سنداً لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، إلا أن هذا الشرط لا يعني استمرار الإجارة إلى ما لا نهاية، باعتبار أن ذلك يتنافى مع خاصية عقد الإيجار والتي تكون لمدة معينة. من هنا رأينا أن الحد الأقصى لمدة عقد الإيجار قد حددت بثلاثين عاماً في القانون المدني المادة (1/671). إلا أن القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة قد جعل الحد الأقصى لمدة الإجارة تسعة وتسعين عاماً وبالتالي لا محل لتطبيق نص المادة 1/671 من القانون المدني مع وجود نص المادة الخامسة من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة. باعتبار أن القانون الأخير هو القانون الواجب التطبيق لأنه قانون خاص.

وقد بقي هذا المفهوم للتجديد التلقائي سائداً حتى صدور القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009 والذي جعل بموجب المادة 5/ب/2 منه مفهوم التجديد التلقائي لعقد الإجارة يقتصر على مدة تعاقدية ماثلة لمدة الإجارة ولمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بأشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية وقد إنتهينا إلى عدم سلامة هذا المفهوم، باعتبار أن فيه مصادرة لإرادة المتعاقدين وبالتالي يشكل تعارضاً لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين.

الكلمات الدالة: التجديد التلقائي، عقد الإيجار.

المقدمة

تعتبر من العناصر الجوهرية التي على أساسها تتحدد التزامات أطرافه، فمدة الإيجار تحدد مقدار المنفعة التي يحصل عليها المستأجر وبالتالي تحدد مقدار الأجرة التي يلتزم بدفعها. إذ ليس بإمكان المستأجر الحصول على المنفعة كلها فور انعقاد العقد، إنما يحصل عليها تدريجياً مع مرور الزمن.

ويترتب على إختلاف المتعاقدين على مدة الإجارة عدم انعقاد العقد؛ لإنعدام ركن المدة ولا يترتب هذا الحكم في حال سكوتها عن بيانها، كما لو اتفقا على أن يكون الإيجار لمدة غير معينة أو كما لو تعذر إثبات المدة التي اتفقا عليها، ففي كل هذه الأحوال يتكفل القانون بتحديد مدة الإجارة⁽¹⁾.

والأصل وفقاً لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين أن يتفق أطراف العقد على مدة الإيجار، بحيث تنتهي الإجارة بإنهاء تلك المدة ما لم يتفق الأطراف على تجديد عقد الإيجار لمدة جديدة، والأصل في هذا الإتفاق أن يكون لاحقاً لانتهاء مدة الإجارة أو خلالها بموجب اتفاق يبرم ما بين الأطراف صراحةً أو ضمناً.

وإذا كان هذا هو الأصل، إلا أن تجديد عقد الإجارة قد يتم الإتفاق عليه عند إبرام عقد الإيجار وذلك عندما يتضمن عقد

تعتبر مدة عقد الإجارة من أهم أركان هذا العقد بالنظر لما يترتب عليه من آثار بالغة الأهمية، ونظراً لسعة النشاط الذي يغطيه عقد الإيجار؛ فإن تحديد بداية وانتهاء المدة يرد بأكثر من صورة ففي بعض العقود يتأخر نفاذ العقد أي (بداية المدة) على الرغم من إتمام التعاقد، وأحياناً يكون النفاذ فوراً وفي صورة أخرى تنتهي المدة ويبقى العقد قائماً وأحياناً ينتهي العقد قبل إنتهاء المدة المحددة وذلك في الحالة التي يخل فيها احد الاطرف بالتزاماته.

وقد عرف المشرع الأردني عقد الإيجار في المادة (658) من القانون المدني بأنه: "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم". من خلال هذا التعريف يتبين لنا أن المدة في هذا العقد

* قاضي لدى محكمة استئناف عمان؛ وجامعة العلوم الإسلامية العالمية، الاردن. تاريخ استلام البحث 2014/4/21، وتاريخ قبوله 2014/6/30.

المالكين والمستأجرين فإننا سنتناول أحكام التجديد التلقائي لعقد الإيجار من خلال تقسيم هذا البحث إلى مبحثين على النحو التالي:

المبحث الأول: أحكام التجديد التلقائي لعقد الإيجار وفقاً للقانون المدني.

المبحث الثاني: أحكام التجديد التلقائي لعقد الإيجار وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته.

المبحث الأول

أحكام التجديد التلقائي لعقد الإيجار وفقاً للقانون المدني

تنص المادة (707) من القانون المدني الأردني على أنه: 1. ينتهي الإيجار بإنهاء المدة المحددة في العقد ما لم يشترط تجديده تلقائياً. 2. إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتقلاً بالمأجور برضى المؤجر الصريح أو الضمني أعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى).

من خلال هذا النص يتبين لنا أن المشرع الأردني يجيز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على تجديد الإجارة تلقائياً دون حاجة لإبرام اتفاق إجارة جديد وهنا يثار التساؤل عن المدة التي يمكن أن تستمر فيها الإجارة في هذه الحالة؟ وفيما إذا كان استمرار المستأجر في إشغال المأجور بعد إنتهاء مدته يعتبر تجديد تلقائياً لعقد الإجارة؟ وما هو الأساس القانوني الذي يجوز بموجبه للأطراف الاتفاق على التجديد التلقائي لعقد الإجارة. ولبحث هذه المسائل ولبیان أحكامهما والآثار التي يمكن أن تترتب على كل منهما، سنقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب على النحو التالي:

المطلب الأول: التجديد التلقائي بموجب شرط في العقد.

المطلب الثاني: التجديد التلقائي دون شرط في العقد.

المطلب الثالث: الأساس القانوني لمفهوم التجديد التلقائي في القانون المدني.

المطلب الأول: التجديد التلقائي بموجب شرط في العقد

الفرض في هذه الحالة أن عقد الإيجار انعقد ابتداءً على مدة زمنية معينة، وفي ذات الوقت اتفق المتعاقدان بموجب نص صريح على التجديد التلقائي للعقد عند انتهاء المدة الزمنية المتفق عليها. فما حكم مثل هذا الإتفاق؟ مما لا شك فيه أن شرط التجديد التلقائي الوارد في اتفاق الأطراف هو شرط صحيح يترتب آثاره سنداً لأحكام المادة (707) من القانون المدني، فاتفاق الطرفين مسبقاً على التجديد التلقائي لمدة الإجارة المطلوبة يترتب عليه أن تجديد العقد لا يتوقف على

الإيجار اتفاق الطرفين على التجديد التلقائي لعقد الإيجار وهنا يثار التساؤل عن ماهية التجديد التلقائي لعقد الإيجار ومدى مشروعيته وأساسه وحدوده ونطاقه؟ والمدة الزمنية التي يمكن أن يستمر فيها عقد الإجارة في حال أن تتضمن بنداً ينص على التجديد التلقائي؟ فهل تستمر الإجارة إلى ما لا نهاية أم لمدة معينة في القانون؟ وفيما إذا كان استمرار المستأجر في إشغال المأجور بعد إنتهاء مدته يعتبر تجديد تلقائياً لعقد الإجارة؟ وفيما إذا كان ترتيب التجديد التلقائي لآثاره يتوقف على قيام المتعاقدين بأي إجراء أو إخطار معين لانعقاد العقد الجديد أم أنه ينعقد تلقائياً بناء على اتفاقهما السابق على التجديد؟ وما مدى جواز تعليق التجديد التلقائي على شرط كما لو علق على موافقة أحد أطراف العقد أو كليهما؟. من جهة أخرى، وحيث أن أحكام عقود الإيجار موزعة في التشريع الأردني ما بين القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين فيثار التساؤل عن مدى تباين أحكام التجديد التلقائي لعقد الإيجار في القانون المدني عنها في قانون المالكين والمستأجرين خاصة مع تبني المشرع لقواعد خاصة في القانون الأخير تتعلق من جهة بالامتداد القانوني للإجارة وهنا يقتضي الأمر منا بيان فيما إذا كان الامتداد القانوني صورة من صور التجديد التلقائي للإجارة أم أنهما من طبيعة مختلفة؟ كما يثار التساؤل في ظل التفسير الضيق من قبل المشرع في قانون المالكين والمستأجرين لشرط التجديد التلقائي عن مدى انسجامه مع القواعد الواردة في القانون المدني؟ كما يثار التساؤل عن الآثار القانونية التي يمكن أن تترتب على التجديد التلقائي لعقد الإيجار في ظل التعديلات المتكررة التي طرأت على قانون المالكين والمستأجرين؟

إن الإجابة على هذه التساؤلات وغيرها تمثل إشكالية الدراسة والتي سوف تحاول هذه الدراسة الإجابة عليها من خلال تسليط الضوء على شرط التجديد التلقائي لعقد الإيجار لبيان موقف المشرع الأردني والاجتهاد القضائي من هذا الشرط.

أهمية الدراسة: تهدف هذه الدراسة إلى توضيح مدى دور الإرادة في تضمين عقد الإيجار شرطاً يفيد التجديد التلقائي لمدة عقد الإيجار، وبيان الموقف التشريعي من هذا الشرط.

منهجية الدراسة: سوف نعتمد في هذه الدراسة على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية النازمة لشرط التجديد التلقائي مسترشدين بأحكام القضاء وقرارات ديوان تفسير القوانين.

خطة البحث: لما كان المشرع الأردني قد تناول مسألة التجديد التلقائي لعقد الإيجار في القانون المدني وفي قانون

موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى. ولا يحتاج التجديد قيام المتعاقدين بأي إجراء أو إخطار معين لانعقاد العقد الجديد وإنما ينعقد تلقائياً بناءً على اتفاقهما السابق على التجديد⁽²⁾ ولكن هذا الحكم مشروط بعدم تعليق شرط التجديد التلقائي على إرادة المتعاقدين أو أي منهما.

وفي هذا الخصوص قضت محكمة التمييز في أحد قراراتها: (... وحيث أن عقد الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المحددة في العقد ما لم يُشترط تجديده تلقائياً وفقاً لما تقضي به المادة (1/707) من القانون المدني. وحيث يستفاد من المادة (707) من القانون المدني أنه إذا اتفق الطرفان مسبقاً على التجديد التلقائي لمدة الإجارة المطلوبة فلا يتوقف ذلك التجديد على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى (تمييز حقوق رقم 2007/290 و 2008/617 و 2010/4685)، وبما أن مدة الإيجار في عقد الإيجار موضوع الطلب هي سنة واحدة تجدد تلقائياً، فهي بذلك مدة معلومة لاتفاق الطرفين مسبقاً على تجديدها دون التوقف على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى. وعليه فإن العقد موضوع الطلب تحكمه شروط العقد المتفق عليها وأحكام المادة (707) من القانون المدني، بمعنى أن هذا العقد يتجدد تلقائياً لمدة لا تتجاوز ثلاثين عاماً⁽³⁾.

أما إذا تضمن العقد عبارة (يجدد تلقائياً بموافقة المؤجر) أو عبارة (يجدد تلقائياً بموافقة المستأجر) أو يجدد تلقائياً بموافقة الطرفين. ففي هذه الأحوال فإن التجديد التلقائي بحاجة حتى يرتب أثره، لأن يفصح صاحب الخيار (المستأجر أو المؤجر أو كلاهما) عن خياره صراحةً أو ضمناً، أو أن يسكت، باعتبار أن السكوت في هذه الفروض يرتب أثراً بالموافقة⁽⁴⁾.

وفي هذا الخصوص قضت محكمة التمييز بأنه: (يعتبر العقد شريعة المتعاقدين ودستورهما الواجب التطبيق وأن أحكام العقود تنفذ بحق عاقيدها وتكون ملزمة لكل منهما بما وجب عليه للآخر وفقاً للمادة (87) من القانون المدني ما لم تكن ممنوعة بقانون أو نظام أو مخرطة بالآداب والنظام العام. فإذا تضمن عقد الإيجار المبرم بين طرفي الدعوى أن مدة الإيجار سنة تجدد تلقائياً بموافقة الطرفين. فإن عقد الإيجار موضوع الدعوى تحكمه شروط العقد المتفق عليها فيه، فتكون مدة الإيجار سنة ويتوقف التجديد التلقائي لمدة الإيجار بعد ذلك على موافقة طرفي العقد وفقاً للشرط الوارد في عقد الإيجار وحيث إن الطاعن أبدى رغبته بعدم الموافقة على تجديد مدة العقد بشكل واضح جلي، فتكون المميز ضدها ملزمة بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للطاعن خالياً من الشواغل⁽⁵⁾).

ولا بد من الإشارة إلى أن شرط التجديد التلقائي سواء ورد مطلقاً أم معلقاً على إبداء الرغبة في التجديد، فإنه في كلا الحالتين لا يسلب أي من الطرفين حقه بإنهاء الإجارة في حال أن خالف العاقد الآخر شروط العقد وفي هذا الخصوص قضت محكمة التمييز بأنه: (يستفاد مما ورد بالعقد أنه عقد سنوي لأن مدته سنة كاملة قابله للتجديد وإن البديل يدفع على أقساط شهرية مقدماً في بداية كل شهر، ذلك أن الإجارة تكون قد انعقدت لمدة سنة كاملة وإن التجديد التلقائي وبحكم القانون يكون لسنة تلو السنة إلى أن تنقضي الإجارة، وأنه لا عبرة لكون الإجارة تدفع في بداية كل شهر إذ العبرة للفترة الزمنية التي انعقدت عليها الإجارة وبالتالي فإن الشرط السادس من عقد الإيجار يكون واجب الاعمال، وحيث أن القاعدة في العقود أنها نافذة بحق عاقيدها ما لم تكن ممنوعة بالقانون أو مخالفة للنظام العام، فإذا تضمن عقد الإيجار شرطاً مقتضاه أن تخلف المستأجر عن دفع قسط مستحق من الإجارة في موعده يجعل جميع الأقساط الأخرى مستحقة فهو شرط نافذ بحق العاقدين ما دام لا يخالف النظام العام أو أنه ممنوع بالقانون. ولما كان المدعى عليه قد تخلف عن دفع إجارة الشهر التاسع لعام 1997 فإنه تبعاً لذلك تغدو بقية الأقساط المترتبة على المستأجر واللاحقة لذلك القسط قد استحققت باعتبارها أقساطاً متتالية لنهاية السنة العقدية وتصبح المطالبة بها ولما كان المدعى عليه (المميز) قد تبلغ الإنذار العدلي الموجه له من المالك والذي يطالبه بدفع تلك الأقساط ولم يبادر لدفعها كاملة لصندوق المحكمة وإنما اكتفى بدفع أقساط جزئية فإنه بذلك يكون قد تخلف عن أداء البدلات المستحقة عليه خلال المدة القانونية وبالتالي فإن شرط الإخلاء الذي أسس المدعي دعواه عليه يكون قد توافر في جانب المدعى عليه وحقت عليه التخلية بمقتضى المادة 5/ج/1 من قانون المالكين والمستأجرين⁽⁶⁾).

من جهة أخرى يثار التساؤل عن المدة التي يمكن أن تستمر فيها الإجارة في حالة التجديد التلقائي؟ فهل هنالك مدة محددة تقف عنده الإجارة؟ أم أن شرط التجديد التلقائي يتضمن امتداد الإجارة إلى ما لا نهاية؟

نقول بهذا الصدد أنه من المسلم به أن امتداد عقد الإجارة الذي يتضمن التجديد التلقائي لا يجوز أن يمتد إلى ما لا نهاية باعتبار ذلك يتنافى مع خاصية عقد الإيجار والتي تكون لمدة معينة سناً لأحكام المادة (658) من القانون المدني والتي عرفت عقد الإيجار بأنه: "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم".

أما عن المدة التي يمكن أن تستمر فيها الإجارة في العقود التي تتضمن مثل هذا الشرط، فقد حُدِّت بثلاثين عاماً في

أن يتجاوز ثلاثين عاماً... وحيث إن عقد الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المحددة في العقد ما لم يشترط تجديده تلقائياً وفقاً لما تقضي به المادة (1/707) من القانون المدني. وحيث يستفاد من المادة (707) من القانون المدني أنه إذا اتفق الطرفان مسبقاً على التجديد التلقائي لمدة الإجارة المطلوبة فلا يتوقف ذلك التجديد على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى (تميز حقوق رقم 290/2007 و 617/2008 و 4685/2010)، وبما أن مدة الإيجار في عقد الإيجار موضوع الطلب هي سنة واحدة تجدد تلقائياً فهي بذلك مدة معلومة لاتفاق الطرفين مسبقاً على تجديدها دون التوقف على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى. وعليه فإن العقد موضوع الطلب تحكمه شروط العقد المتفق عليها وأحكام المادة (707) من القانون المدني، بمعنى أن هذا العقد يتجدد تلقائياً لمدة لا تتجاوز ثلاثين عاماً...⁽⁸⁾.

ولا بد من الإشارة هنا إلى أن التجديد التلقائي لعقد الإجارة يتم لمدة عقدية تعادل مثل المدة التي انعقدت عليها الإجارة ابتداءً، بمعنى أن العقد لا يتجدد إلا إذا تم إبداء الرغبة عقب انتهاء المدة الأصلية وهكذا في كل مرة يتم بها إبداء الرغبة، يتجدد العقد لمثل المدة التي انعقدت عليها الإجارة ابتداءً.

المطلب الثاني: التجديد التلقائي دون شرط في العقد

تنص المادة 2/707 من القانون المدني على أنه: (إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتقلاً بالمأجور برضى المؤجر الصريح أو الضمني اعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى).

من خلال هذا النص يتبين لنا أن المشرع قد رتب التجديد التلقائي لعقد الإجارة ولو لم يتضمن العقد شرط التجديد التلقائي وذلك في الحالة التي تنتهي فيها المدة المتفق عليها مع استمرار المستأجر منتقلاً بالمأجور برضى المؤجر الصريح أو الضمني، بحيث يعتبر العقد في هذه الحالة مجدداً بشروطه الأولى لمدة مماثلة. ويكون هذا التجديد ملزماً لكلا المتعاقدين، بحيث لا يجوز لأي منهما الرجوع عنه والتمسك بانتهاء الإجارة سناً لانتهاء مدتها الأصلية.

وفي هذا الخصوص قضت محكمة التمييز بأنه: (يستفاد من المادة (2/707) من القانون المدني والتي تنص على أنه "إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتقلاً بالمأجور برضا المؤجر الصريح أو الضمني اعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى" وبطبيعة الحال، فإن استمرار المستأجر بالانتفاع بالمأجور بعد انتهاء مدة العقد المحددة بتاريخ معين دليل على رغبته (إيجاباً منه) على الاستمرار في الإيجار بالشروط ذاتها، وأن سكوت المؤجر وعدم المطالبة بإخلاء المأجور بتاريخ

القانون المدني حيث نصت المادة (1/671) من هذا القانون على أنه: (يجب أن تكون مدة الإجارة معلومة ولا يجوز أن تتجاوز ثلاثين عاماً فإذا عُقدت لمدة أطول رُدَّت إلى ثلاثين عاماً...). فالحكم في هذه الحالة هو أن الإجارة تستمر حتى حدها الأقصى الوارد في القانون المدني وهو ثلاثون سنة.

إلا أن القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة⁽⁷⁾ قد جعل الحد الأقصى لمدة الإجارة تسعة وتسعين عاماً حيث نصت المادة الخامسة من هذا القانون على أنه: (على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر: ب. لا يجوز أن تتجاوز مدة اجارة الاموال غير المنقولة تسعاً وتسعين سنة فإذا عقدت لمدة أطول ردت إلى تسع وتسعين سنة).

من خلال هذا النص نرى بأن مدة الإجارة في حدها الأقصى وفقاً لهذا النص هو تسعة وتسعون عاماً.

وبالتالي لا محل لتطبيق نص المادة 1/671 من القانون المدني مع وجد نص المادة الخامسة من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة. باعتبار أن القانون الأخير هو القانون الواجب التطبيق كونه قانوناً خاصاً والقانون المدني قانون عام والقاعدة أنه إذا تعارض القانون العام مع القانون الخاص، فيطبق القانون الخاص.

فالقانون الخاص إذا صدر قبل القانون العام فهو استثناء منه وإن صدر بعده فهو معدل له وبالتالي فإن القانون الخاص أولى بالتطبيق عملاً بأحكام المادة 1/1448 من القانون المدني والتي تنص على أنه: (عند تطبيق أحكام القانون المدني تراعى أحكام القوانين الخاصة).

فضلاً على ذلك فإن نص المادة الخامسة قد تضمن عبارة أنه يطبق على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر. أي على الرغم مما ورد في القانون المدني.

من هنا لا نتفق مع إجتهاادات محكمة التمييز التي ما زالت تعتبر الحد الأقصى لمدة الإجارة ثلاثين عاماً سناً لأحكام المادة (1/671) من القانون المدني مخالفة بذلك المادة 5/ب من القانون الخاص المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة. من ذلك ما قضت به: (يستفاد من أحكام المادة (5/ب) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (30) لسنة 2000 أنها قد أوضحت بأن عقود الإيجار التي تتعقد بعد نفاذ أحكام هذا القانون تحكمها شروط العقد المتفق عليه، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها. وعليه فإن العقد المبرم بين الطرفين موضوع الطلب تحكمه قاعدة العقد شريعة المتعاقدين أي الشروط المتفق عليها والواردة في العقد من حيث المدة. وحيث إن المادة (1/671) من القانون المدني نصت على أن (يجب أن تكون مدة الإجارة معلومة ولا يجوز

نافذاً، أصبح ملزماً لطرفيه، ومن ثم وجب التزامهما به، كما لو كان القانون نفسه هو الذي يفرض عليهما هذه الإلتزامات. فالعقد بالنسبة للمتعاقدين وفي حدود العلاقات التي ينظمها يعتبر قانون المتعاقدين، فلا يستطيع أي منهما أن ينفرد بنقضه أو تعديله. فالإلتزام الذي ينشئه العقد يعادل في قوته الإلتزام الناجم عن القانون.

فقاعدة (العقد شريعة المتعاقدين) تعتبر من آثار مبدأ سلطان الإرادة، وتمليها اعتبارات دينية وخلقية واقتصادية، فالاعتبار الديني والأخلاقي يتجلى في ضرورة احترام العهد والوفاء به، وأما الإعتبار الاقتصادي فيتجلى في ضرورة استقرار المعاملات، والقول بغير ذلك يؤدي إلى الفوضى والإضطراب في المراكز القانونية⁽¹⁰⁾.

وقد أقر القانون المدني الأردني هذا المبدأ على الرغم من عدم النص عليه صراحة، وذلك لأن معظم نصوص هذا القانون تدور في فلكه. فقد نصت المادة (87) من القانون المدني الأردني على أن العقد هو (إرتباط الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول الآخر وتوافقهما على وجه يثبت أثره في المعقود عليه ويترتب عليه التزام كل منهما بما وجب عليه للآخر)، وكذلك نصت المادة (241) من ذات القانون على أنه (إذا كان العقد صحيحاً لازماً فلا يجوز لأحد العاقدين الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا بالتراضي أو التقاضي أو بمقتضى نص في القانون)، ويؤيد ذلك أيضاً ما جاء في نص المادة (202) من القانون المذكور.

ويترتب على هذه القاعدة أن كل متعاقد يلتزم بما ورد في العقد، فلا يستطيع أن يتصل من ذلك ولا يستطيع أن يعدل أو يغير بإرادته المنفردة في مضمون عقده. كما يجب على القاضي احترام العقد وتطبيقه على عاقيه، فلا يستطيع أن يرفض تنفيذ العقد بحالته بحجة تعارض مضمونه مع العدالة لأن العدالة لا يمكن أن تطغى على إرادة المتعاقدين أو تعديله⁽¹¹⁾.

ويترتب على الزامية العقد أمران:

أولاً: يجب أن يتم تنفيذ العقد بكل ما اشتمل عليه، على أن يتم التنفيذ على نحو يتفق وحسن النية، وقد نصت على ذلك المادة (1/202) مدني أردني بقولها: (يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية).

وهذا ما يعرف بمبدأ حسن النية في تنفيذ العقد، وهذا المبدأ من المبادئ الأساسية في القانون، واحترامه لا يقتصر على المدين فحسب عند قيامه بتنفيذ التزاماته وإنما يشمل أيضاً الدائن في استعماله لحقه⁽¹²⁾.

وفي هذا الخصوص قضت محكمة التمييز بأنه: (يستفاد من المادة (199) من القانون المدني أنها نصت على أن يثبت

انتهاء مدته - على أكثر تقدير - وتنبه به بذلك تنبيهاً (اختيارياً) بلزوم الإخلاء بتاريخ انتهاء مدته المحددة ولمدة تتجاوز الأسابيع والأشهر دليل على رغبته (قبولاً منه) على الاستمرار في الإيجار بالشروط ذاتها ما لم يقدم عكس هذا الدليل لأسباب خارجة عن إرادته حالت بينه وبين المطالبة بالإخلاء والتنبيه في حينه بتاريخ انتهاء مدة العقد، بل قبل انتهائها بمدة معقولة تسمح للمستأجر بإخلاء المأجور وتسليمه إليه خالياً من الشواغل بتاريخ انتهاء المدة. وحيث إن الثابت في أوراق الدعوى وبلا نزاع من الطرفين إن العقد المحدد المدة موضوع الدعوى ينتهي بتاريخ 2008/3/31 وإن المستأجر استمر بالانتفاع بالمأجور، بعد ذلك، وأنه بذلك راغب في الاستمرار في الإيجار بالشروط ذاتها وإن المؤجر أقام دعواه بتاريخ 2008/7/10 وتبلغها المستأجر بتاريخ 2008/7/21 بعد انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر وعشرين يوماً، ولم يقدم المؤجر ما يفيد ويثبت أنه قد طلب المستأجر وأخبره بلزوم إخلاء المأجور وتسليمه إليه بتاريخ انتهاء العقد أو أنه معذور في سكوته هذا أو أن هناك أسباباً قاهرة حالت بينه وبين هذا الطلب والإخبار في حينه خلافاً لأحكام المادة (707) من القانون المدني⁽⁹⁾.

من خلال هذا الحكم يتبين أن محكمة التمييز قد رتبت على استمرار المستأجر في اشغال المأجور دون معارضة من قبل المؤجر قرينة على التجديد التلقائي لعقد الإجارة ولو لم يتضمن العقد شرط التجديد التلقائي ولا يحول دون هذه النتيجة قيام المؤجر برفع دعوى من قبل إخلاء للمأجور.

وتجدر الإشارة إلى أن هذا النوع من التجديد لعقد الإيجار يأخذ ذات حكم التجديد التلقائي المتوقع على الإرادة - سواء كان الخيار بالتجديد للمؤجر أو للمستأجر أو كليهما - بمعنى أن التجديد في هذه الفروض لا يكون لتسع وتسعين سنة وإنما لمدة عقدية تعادل مثل المدة التي انعقدت عليها الإجارة ابتداءً حيث يتجدد العقد طالما لم يبد أي طرف رغبته بإنهاء العقد عقب انتهاء مدته الأصلية أو المجددة وهكذا في كل مرة لا يتم بها ابداء الرغبة بإنهاء العقد يتجدد لمثل المدة التي انعقدت عليها الإجارة ابتداءً.

المطلب الثالث: الأساس القانوني لمفهوم التجديد التلقائي في القانون المدني

إن حق الأطراف في التجديد النقائي لعقد الإجارة يجد أساسه القانوني في قاعدة (العقد شريعة المتعاقدين) والتي تعتبر من آثار مبدأ سلطان الإرادة. ويقصد بها أن العقد لا يجوز نقضه أو تعديله دون موجب، أي أنه متى انعقد العقد صحيحاً

17 لسنة 2009 والقانون رقم 43 لسنة 2010 والقانون رقم 22 لسنة 2011 والقانون واخيراً القانون رقم 14 لسنة 2013. وبموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 كانت المادة (5) منه تنص على أنه:

" أ. للمستأجر أن يستمر في اشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية بالرغم من كل اتفاق مخالف.

ب. إذا استمر المستأجر في اشغال العقار بموجب هذا القانون بعد انتهاء مدة إجارته فإن أحكام العقد وشروطه تبقى سارية على المالك والمستأجر وذلك بالقدر الذي يمكن تطبيق تلك الأحكام والشروط عليهما".

من خلال هذا النص يتبين أن المشرع الأردني قد أخذ بمبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار⁽¹⁶⁾ أي أن عقد الإيجار يمتد بحكم القانون لمدة غير محددة بعد انتهاء مدته وذلك بنفس الأجرة والأحكام المتفق عليها. وغني عن البيان أن شرط التجديد التلقائي يختلف عن قاعدة الإمتداد القانوني المنصوص عليها في المادة (1/5) من قانون المالكين والمستأجرين، باعتبار أن استمرار سريان عقد الإيجار في الحالة الأخيرة يجد مصدره في النص القانوني، في حين أن التجديد التلقائي يستند إلى إتفاق الأطراف. لذلك لا نتفق مع اجتهاد محكمة التمييز القاضي بالمساواة ما بين الامتداد القانوني لعقد الإجارة وما بين التجديد التلقائي.⁽¹⁷⁾

حيث قضت محكمة التمييز بأنه: (... لما كان القانون الجديد ابقى حق الحماية على المستأجر بالإستمرار في إشغال المأجور رغم انتهاء مدة العقد، بحيث يتجدد بشروطه كل سنة تلقائياً فيصبح الشرط موضوع الدعوى بحكم هذا التجديد التلقائي كأنه شرط في عقد أبرم ابتداء في ظل القانون الجديد الذي اجاز اعماله)⁽¹⁸⁾.

ويرى بعض الفقه⁽¹⁹⁾ ونؤيده في ذلك أن المشرع الأردني في تبنيه للامتداد القانوني لعقد الإيجار قد تدخل في تمديد مدة عقد الإيجار رغماً عن إرادة المتعاقدين مخالفاً بذلك أحكام القانون المدني الذي جعل الإجارة تنتهي بانتهاء المدة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر.

إلا أنه وبعد صدور قانون المالكين المعدل رقم (30) لسنة 2000 قام المشرع الأردني بإلغاء الامتداد القانوني لعقد الإيجار المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31. حيث نصت المادة (5) منه على ما يلي: "أ- على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الاستمرار في أشغال المأجور، بعد انتهاء مدة إجارته العقدية، وفقاً لأحكام العقد وشروطه وذلك فيما يتعلق بعقد الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون، على أن تنتهي هذه العقود في 2010/12/31 ما لم يتم اتفاق

حكم العقد في المعقود عليه وببدله بمجرد انعقاده، كما نصت المادة (202) من ذات القانون على أنه يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية فإن مقتضى ذلك أن المميز ضده له الحق في المطالبة في هذه الدعوى بما تضمنه العقد ملزماً لطرفيه).⁽¹³⁾.

ثانياً: إن تنفيذ العقد لا يقتصر على ما ورد فيه، بل يتناول كل ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف والعدالة، فقد نصت المادة (2/202) من القانون المدني على أنه: (ولا يقتصر العقد على الزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول ايضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف وطبيعة التصرف).

وفي هذا الخصوص قضت محكمة التمييز بأنه (يتوجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية وأنه يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف وطبيعة التصرف بسبب أن الأصل في العقود رضا المتعاقدين وما التزماء بالتعاقد وفقاً لأحكام المادتين (202) و(213) من القانون المدني).

يتبين لنا مما تقدم أنه إذا كان العقد قد انعقد صحيحاً لازماً فلا يمكن نقضه ولا تعديله إلا باتفاق يحصل في شأنه من الطرفين المتعاقدين. ولكن هل يسري هذا القيد على المشرع؟ تنص المادة (241) من القانون المدني على أنه: (إذا كان العقد صحيحاً لازماً فلا يجوز لأحد العاقدين الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا بالتراضي أو التقاضي أو بمقتضى نص في القانون).

من خلال هذا النص يتبين لنا أن العقد إذا كان صحيحاً لازماً أمكن فسخه أو تعديله بإحدى الطرق التالية: **بالتراضي:** أي باتفاق المتعاقدين على تعديل العقد أو فسخه وإنهائه.

بالتقاضي: وفي هذه الحالة يتدخل القضاء بشكل غير مباشر وذلك بالاستناد إلى نصوص تشريعية تسمح للقاضي بتعديل العقد، أو إنهائه بناءً على طلب أحد العاقدين.

بمقتضى نص في القانون: فقد يصدر قانون ينص صراحة على تغيير موعد استحقاق بعض الديون أو يخفض الأجرة في العقارات أو ينص على امتداد عقد الإيجار رغم إنقضاء مدته.⁽¹⁴⁾.

المبحث الثاني

أحكام التجديد التلقائي لعقد الإيجار وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته

مرّ قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994⁽¹⁵⁾ بعدة تعديلات أولها القانون رقم 30 لسنة 2000 ثم القانون رقم

تحقق النفع لهم ولا تخالف النظام العام، وفقاً لما جاء في المادة (164) من القانون المدني: (1). يجوز أن يقتزن العقد بشرط يؤكد مقتضاه أو يلائمه أو جرى به العرف والعادة. 2. كما يجوز أن يقتزن بشرط فيه نفع للاحد العاقلين أو للغير ما لم يمنعه الشارع أو يخالف النظام العام أو الآداب والا ألغى الشرط وصح العقد ما لم يكن الشرط هو الدافع إلى التعاقد فيبطل العقد ايضاً).

ولم يتضمن قانون المالكين والمستأجرين بموجب القانون المعدل لسنة 2000 أي نص يقيد أو يمس التجديد التلقائي إلى أن صدر القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009⁽²³⁾ والذي استحدث بموجبه المشرع نص المادة (5/ب/2) من قانون المالكين والمستأجرين والذي جاء فيه:

(إذا نص العقد على تجدد تلقائياً، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية).

من خلال هذا النص يتبين بأن المشرع الأردني قد خرج عن المفهوم العام لقاعدة التجديد التلقائي بالمفهوم الوارد في القانون المدني، بحيث قصر النطاق الزمني للتجديد التلقائي على مدة تعاقدية ماثلة ولمرة واحدة. وقبل الحديث عن مدى سلامة التفسير الذي ذهب إليه المشرع لمفهوم التجديد التلقائي ومدى انسجامه مع القواعد العامة في القانون المدني، فلا بد من الإشارة إلى النطاق الزمني لتطبيق نص المادة 5/أ بعد التعديل، فإذا كان من المتفق عليه أن هذا النص يطبق على عقود الاجارة المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31، باعتبار أن العقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31 تخضع لقاعدة الامتداد القانوني كما سبق الإشارة. إلا أن السؤال الذي يثار هنا هو فيما إذا كان نص المادة (5/ب/2) يشمل عقود الإيجار المبرمة بعد نفاذ القانون رقم 17 لسنة 2009 أم يمتد ليشمل العقود التي أبرمت قبل نفاذه؟

للإجابة على هذه التساؤلات سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو التالي:

المطلب الأول: النطاق الزمني لتطبيق نص المادة (5/ب/2) من قانون المالكين والمستأجرين.

المطلب الثاني: مدى سلامة تفسير المشرع لمفهوم التجديد التلقائي في قانون المالكين والمستأجرين.

المطلب الأول: النطاق الزمني لتطبيق نص المادة (5/ب/2) من القانون رقم 17 لسنة 2009⁽²⁴⁾

بصدور قانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009 والذي بموجب حدده المشرع مفهوم التجديد التلقائي لعقد الإيجار

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 بانتهاء المدة المتفق عليها".

من خلال هذا التعديل الذي أدخله المشرع على نص المادة الخامسة، فإن مجال تطبيق الإمتداد القانوني لعقد الإيجار لم يعد منتجاً إلا بالنسبة لعقود الإيجار السارية المفعول قبل نفاذ القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000. أي قبل تاريخ 2000/8/31. أما بعد هذا التاريخ فيخضع عقد الإيجار لشروطه واتفاق طرفيه ولهما اشتراط التجديد التلقائي إن رغباً في ذلك⁽²⁰⁾.

من جهة أخرى فأن سريان قاعدة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31 بموجب قانون المالكين المعدل رقم 30 لسنة 2000 ليس مطلقاً، بل انها تنتهي وفقاً للنص بتاريخ 2010/12/31. إلا أن المشرع الأردني عاد وبموجب قانون المالكين المعدل رقم 22 لسنة 2011⁽²¹⁾ ليقرر الإمتداد القانوني لعقد الإجارة المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31 حيث نص في المادة الخامسة منه بعد التعديل: (أ/1) على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر بموجب عقد اجارة مبرم قبل تاريخ 2000/8/31 الاستمرار في اشغال المأجور بعد انتهاء مدة الاجارة العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه. 2. عند نفاذ احكام هذا القانون، يتم تعديل بدل الاجارة بالنسبة للعقود المشار اليها في البند(1) من هذه الفقرة بالاتفاق بين المالك والمستأجر واذا لم يتفقا يحق لأي منهما التقدم بطلب للمحكمة المختصة التي يقع العقار في دائرتها لإعادة تقدير بدل الإجارة بما يتناسب وأجر المثل في موقع العقار...). وهو الأمر الذي أكد عليه المشرع الأردني بموجب قانون المالكين المعدل رقم 14 لسنة 2013⁽²²⁾ والذي بموجب الغى المشرع أجر المثل ليستعويض عنها بزيادة نسبية يحددها مجلس الوزراء.

وقد ترتب على التعديل الذي أدخله المشرع على نص المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين والذي الغى بموجب المشرع قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 أن أصبحت هذه العقود اللاحقة محكومة بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين. الأمر الذي ترتب عليه أن عقود الاجارة تُحكم من حيث المدة بإرادة اطراف العقد سواء كانت مخصصة للسكن أو للتجارة. فالمشرع الأردني وبعد أن وجد بأنه لا ضرورة سواء قانونية أو اجتماعية أو اقتصادية توجب الإبقاء على قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار جاء بهذه القاعدة واسند ابرام عقد الإيجار وشروطه وآثاره لإرادة المتعاقدين بأن ترك لهم تضمين عقدهم ما يشاؤون من شروط

على ما يلي:

"إذا نص العقد على تجدد تلقائياً، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بأشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية.

من هذا يتبين أن العقود التي تتعقد بعد نفاذ قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 17 لسنة 2009 تحكمها شروط العقد المتفق عليه. فإذا تضمن العقد أنه يجدد تلقائياً، فإنه يتجدد لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة فقط مما يعني أن البند (2) من الفقرة (ب) من المادة (5) معطوف على البند (1) من هذه الفقرة (ب) وبالتالي فإن البند (2) من الفقرة (ب) من المادة (5) المذكورة ينطبق على العقود التي تبرم بعد نفاذ القانون رقم 17 لسنة 2009 ولا ينطبق على العقود التي أبرمت قبل نفاذه.

وهذا ما أكدت عليه محكمة التمييز حيث قضت في أحد أحكامها بأنه: (يستفاد من أحكام المادة (5/ب/1) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (30) لسنة (2000) أن العقد المبرم بين الطرفين موضوع الطلب تحكمه قاعدة العقد شريعة المتعاقدين أي الشروط المتفق عليها والواردة في العقد من حيث المدة. ويستفاد من المادة (707) من القانون المدني أنه إذا اتفق الطرفان مسبقاً على التجديد تلقائياً لمدة الإجارة المطلوبة فلا يتوقف ذلك التجديد على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد. (انظر قرارات تمييز 2011/4553 و 2007/290 و 2008/617 و 2010/4685). وبما أن مدة الإجارة في عقد الإجارة موضوع الطلب هي سنة واحدة تجدد تلقائياً فهي بذلك مدة معلومة باتفاق الطرفين مسبقاً على تجديدها دون التوقف على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأول. وعليه فإن العقد موضوع الطلب تحكمه شروط العقد المتفق عليها وأحكام المادة (707) من القانون المدني بمعنى أن هذا العقد يتجدد تلقائياً. وأما بالنسبة لتطبيق المادة (5/ب/1 و 2) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لسنة (2009) المعدل فإن هذه المادة لا تنطبق على العقود التي أبرمت قبل نفاذه التي تحكمها شروط العقد⁽²⁵⁾.

إلا أن هذا التفسير لنص المادة 5/ب/2 بموجب قرار ديوان التفسير وقرارات محكمة التمييز المشار إليها لم يعد له سند وذلك بموجب تعديل المادة 5/ب/1 بموجب القانون المعدل رقم 22 لسنة 2011 حيث أصبح النص بعد التعديل ينص على أنه: (أما عقود الإجارة المبرمة بتاريخ 2000/8/31 وما بعده فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء كان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإجارة بانتهاء المدة المتفق عليها...).

الأمر الذي أصبح معه تفسير مدة التجديد التلقائي تنصرف

بموجب نص المادة 5/ب/2 ثار في ذلك الوقت الخلاف حول النطاق الزمني لهذا النص وفيما إذا كان يطبق فقط على عقود الإجارة التي أبرمت بعد نفاذ القانون؟ أم أنه يشمل أيضاً العقود التي أبرمت قبل نفاذه؟

مما لا شك فيه أن هذا النص يشمل العقود التي أبرمت بعد نفاذ القانون رقم 17 لسنة 2009، باعتبار أن القانون يطبق على الوقائع التي نشأت بعد نفاذه. ومما لا شك فيه أيضاً أنه لا يشمل العقود التي أبرمت قبل 2000/8/31، باعتبار أن تلك العقود تحكمها قاعدة الإمتداد القانوني. ولكن التساؤل يثار بالنسبة للعقود التي أبرمت ما بعد نفاذ القانون رقم 30 لسنة 2000 وما قبل نفاذ القانون رقم 17 لسنة 2009؟.

بالإستناد لقاعدة عدم رجعية القانون بالنسبة للوقائع والمراكز القانونية التي نشأت وتكوّنت بعد نفاذه يمكن القول أن مفهوم التجديد التلقائي لعقد الإجارة الوارد بنص المادة 5/ب/2 لا يطبق إلا بالنسبة لعقود الإجارة التي أبرمت بعد نفاذ القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009. أما بالنسبة لعقود الإجارة التي أبرمت ما بعد نفاذ القانون رقم 30 لسنة 2000 وما قبل نفاذ القانون رقم 17 لسنة 2009 أي قبل تاريخ 2009/12/1 فلا يطبق عليها مفهوم التجديد التلقائي سنداً للمادة 5/ب/2 وإنما يحكمها مفهوم التجديد التلقائي وفقاً للقواعد العامة الواردة في القانون المدني.

وهذا ما أكد عليه الديوان الخاص لتفسير القوانين حيث حدد النطاق الزمني للمادة (5/ب/2) المذكورة بالعقود التي تبرم بعد نفاذ القانون رقم 17 لسنة 2009 أي بتاريخ 2009/12/1 أو بعده فقط ولا تنطبق على العقود التي أبرمت قبل نفاذه. حيث جاء في قراره (1) (... بخصوص تفسير البند (2) من الفقرة (ب) من المادة (5) المضاف بموجب القانون المعدل رقم 17 لسنة 2009، وهل تنطبق أحكام البند المذكور على جميع عقود الإجارة بما في ذلك العقود التي أبرمت قبل نفاذ أحكام هذا القانون المعدل أم أن أحكام هذا البند حول التجديد التلقائي لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة وتنطبق فقط على عقود الإجارة التي تبرم بعد سريان أحكام القانون المعدل المذكور؟

فانه يتبين ما يلي:

أ. ينص البند (1) من الفقرة (ب) من المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009 على ما يلي: "أما عقود الإجارة التي تتعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء كان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإجارة بانتهاء المدة المتفق عليها".

ب. وينص البند (2) من نفس الفقرة (ب) من المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 17 لسنة 2009

ومساساً بمبدأ سلطان الإرادة؟ ومن هو الطرف الذي يرغب المشرع في حمايته على ضوء هذا التفسير؟ وهل يوجد نص مماثل لنص المادة (2/ب/5) من قانون المالكين والمستأجرين في تشريع دولة أخرى ممكن أن يعد أصلاً تاريخياً له أم أنه نص أصيل؟

إن الإجابة على تلك التساؤلات يستلزم بداية توضيح حالات تعديل العقد بموجب التشريع لبيان فيما إذا كان تدخل وتفسير المشرع بموجب القانون المعدل رقم 17 لسنة 2009 ينطوي تحت بند تعديل العقد بموجب النص القانوني أم لا؟.

في ظل المفهوم الحديث في القانون وما صاحبه من نظريات فلسفية تدعو إلى حماية الطرف الضعيف في العقد، اتجه المشرع الأردني بدوره إلى الحد من إطلاق حرية التعاقد، ويتجلى ذلك في مواطن عدة⁽²⁷⁾ وردت على سبيل الحصر - حتى لا تصدر الحريات ويبقى الأصل في التعاقد أن (العقد شريعة المتعاقدين) - ومن هذه المواطن:

أ. ما تقرره قوانين الإيجار كقانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 الذي يقرر الأمتداد القانوني لعقد الإيجار والذي يؤدي بالنتيجة إلى تعديل حكم العقد المبرم بين العاقدین فيما يتعلق بمدة الإيجار المحددة في العقد. إذ على الرغم من انتهاء مدة الإيجار بموجب العقد، فإن المستأجر الشاغل للعين يستطيع البقاء فيها رغم عدم موافقة المؤجر، طالما كان موفياً بالتزامه تجاه المؤجر⁽²⁸⁾.

ب. ما تقرره بعض التشريعات من منح المدينين آجالاً للوفاء بديونهم وذلك في ظل الازمات والحروب والظروف الاستثنائية العامة⁽²⁹⁾.

ج. ما يقرره القانون المدني في المادة (204) من منح القاضي سلطة تقديرية، تخرج دورها عن حدود مهمة القاضي التقليدية التي تقتصر على التفسير وتعطيه - استثناءً من قاعدة (العقد شريعة المتعاقدين) - أن يعدل الشروط التعسفية في عقد الإيجار، بحيث يزيل ما فيها من تعسف حتى أنه يستطيع أن يعفي الطرف المذعن منها إعفاءً تاماً، وسلطة القاضي في هذا الشأن من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على استبعادها⁽³⁰⁾.

د. ما يقرره القانون من منح القاضي سلطة تقديرية لتعديل العقد عند توافر شروط معينة، كما في تعديل الشرط الجزائي (التعويض الاتفاقي) سواء أكان التعديل بالزيادة أم بالتخفيض ليصبح مساوياً للضرر الواقع فعلاً، كما تقضي بذلك المادة (2/364) من القانون المدني وقد منح نص المادة (2/364) المذكور القاضي سلطة تعديل مقدار التعويض بحيث يساوي الضرر الواقع فعلاً إذا ما اثبت المدين أن التقدير كان مبالغاً

إلى العقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 دون قصرها على العقود المبرمة بعد نفاذ القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009 باعتبار أن المشرع وبموجب القانون رقم 22 لسنة 2011 حذف من نص المادة 5/ب عبارة (إذا استمر المستأجر في اشغال العقار بموجب هذا القانون...) واستعاض عنها بعبارة (أما عقود الإيجار المبرمة بتاريخ 2000/8/31 وما بعده...). الأمر الذي يفهم منه إلى أن إرادة المشرع قد انصرفت لتفسير مدة التجديد التلقائي بموجب النص المعدل إلى العقود المبرمة قبل نفاذ القانون رقم 17 لسنة 2009 أي العقود المبرمة ما بعد تاريخ 2000/8/31.

وبخصوص هذا التفسير قضت محكمة التمييز الأردنية في أحد أحكامها بعد صدور القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم 22 لسنة 2011 والقانون رقم 14 لسنة 2013 بما يلي:

(يستفاد من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين بصيغتها المعدلة أن جميع عقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 والتي تضمنت عبارة (يجدد تلقائياً) يتجدد العقد بموجبها لمدة تعاقدية ماثلة ولمرة واحدة فقط ولا يخضع العقد المبرم بعد تاريخ 2000/8/31 المتضمن عبارة التجديد التلقائي إلى أحكام القانون المدني)⁽²⁶⁾.

المطلب الثاني: مدى سلامة تفسير المشرع لمفهوم التجديد التلقائي في قانون المالكين والمستأجرين

سبقت الإشارة إلى أن شرط التجديد التلقائي لعقد الإيجار وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني يعني تجدد العقد بصورة تلقائية المرة تلو المرة دون أن يتوقف ذلك على إرادة أي من أطراف العقد - في الاحوال التي يرد فيها شرط التجديد التلقائي مطلقاً دون قيد - بحيث تستمر الإجارة في حدها الأقصى إلى تسعاً وتسعون عاماً وفقاً لنص المادة 2/5 من القانون المعدل لتملك الأموال غير المنقولة.

وقد بقي هذا المفهوم سائداً حتى صدور القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009 والذي حدد في المادة 2/ب/5 منه مفهوم التجديد التلقائي لعقد الإجارة بحيث جعل مفهوم التجديد التلقائي يقتصر على مدة تعاقدية ماثلة لمدة الإجارة ولمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بأشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية.

وهنا يثور التساؤل عن مدى سلامة تفسير المشرع لمفهوم التجديد التلقائي لعقد الإجارة بموجب هذا النص ومدى تعارضه مع القواعد العامة؟ فهل يعد تدخل المشرع وتفسيره لشرط التجدد التلقائي لعقد الإيجار اعتداءً على إرادة المتعاقدين

باطلا بطل العقد كله إلا إذا كانت حصة كل شق معينة فانه يبطل في الشق الباطل ويبقى صحيحا في الباقي).
وجاء في الفقرة الثانية: (وإذا كان العقد في شق منه موقوفاً، توقف في الموقوف على الإجازة فإن اجيز نفذ العقد كله، وإن لم يجز بطل في هذا الشق فقط بحصته من العوض وبقي في النافذ بحصته).

من خلال ما تقدم من حالات نجد أن المشرع قد يتدخل ويعدل في شروط العقد لحماية أحد طرفيه مدفوعاً بعدة اعتبارات قد تكون إجتماعية أو اقتصادية أو اعتبارات تمليها العدالة إلا أن أيّاً من تلك الحالات لا يعطي للمشرع سلطة قصر مدة التجديد التلقائي على مرة واحدة. فشرط التجديد التلقائي هو شرط اتفق عليه المتعاقدان في عقد الإيجار بمحض إرادتهما ودون أي ضغط أو اكراه لتحقيق مصلحة مشروعة لكليهما قد تتمثل بضمان الاستقرار للمستأجر في المأجور وذلك بجعله بمنأى عن اخراجه من العقار بعد انتهاء المدة المحددة به، وقد يحقق بذات الوقت المصلحة للمؤجر بأن يضمن له الاستمرار بإشغال عقاره والحصول على الأجرة. وبالتالي فهو شرط لا يخالف النظام العام ولا يكون أي من المتعاقدين عند القبول به في حالة إذعان أو استغلال، كما أن هذا الشرط لا يعتبر ظرفاً استثنائياً عاماً يجعل التزام أحد المتعاقدين مرهقاً يبرر تدخل المشرع لتعديل العقد وإزالة الارهاق، غاية ما في الأمر أن المتعاقدين يحددان مقدماً مدة عقد الإيجار بأن يضمناه شرطاً مفاده أن العقد يجدد تلقائياً ودون الحاجة لتدخل أي منهما حتى ينتج هذا التجديد أثره.

من جهة أخرى فإن تفسير المشرع لشرط التجديد التلقائي لا يندرج في إطار السلطة الممنوحة للقاضي باستكمال الشروط التفصيلية للعقد وذلك لأن الحال هنا مختلف تماماً، فالمتعاقدان لم يغفلا تفصيلات عن غير قصد أو يتركاهما عن قصد حتى يصار لاستكمالها فيما بعد وإنما قاما بتضمين عقدهما شرطاً يلائمهما، فتدخل المشرع رغم إرادتهما وقصر مدته.

كما أن تفسير المشرع لشرط التجديد التلقائي لا يندرج تحت نظرية انتقاص العقد، لأن الشرط الأساسي لصحة الانتقاص هو عدم التعارض مع إرادة المتعاقدين، بحيث أنه لو تبين أن تجزئة العقد تتعارض مع ما قصدت إليه هذه الإرادة فإنه لا يصح اللجوء إلى انتقاص العقد، فبموجب التفسير الذي اتخذه المشرع لشرط التجديد التلقائي يتم قصر شرط التجديد التلقائي على ذات المدة العقدية ولمرة واحدة وهو أمر بلا شك لم يُرده المتعاقدان، لأن ما أراداه هو أن يتجدد عقدهما تلقائياً المرة تلو المرة لغاية المدة القصوى المحددة بموجب القانون. وطالما كان الأمر كذلك فإن سلوك المشرع في تفسيره لشرط التجديد

فيه أو أن يكون الالتزام الأصلي قد نفذ في جزء منه، مما يعني أن التعويض الذي فُرض جزافاً قبل التنفيذ لا يكون عادلاً إذا لم يؤخذ في الحسبان الجزء المنفذ من الالتزام.

ومما يجدر ذكره أن تدخل القاضي يكون بناء على طلب أحد الطرفين وأن الحق في هذا الطلب من النظام العام الذي لا يجوز الاتفاق على مخالفته وحرمان المتعاقد منه، ويلاحظ أخيراً أن المتعاقدين عندما يلجأ إلى الشرط الجزائي فهما يهدفان إلى تأمين التنفيذ أكثر منه إلى الحصول على مبلغ التعويض.

هـ. ما يقرره القانون من منح المدين نظرة الميسرة⁽³¹⁾.
حيث تنص المادة 1/334 من القانون المدني على أنه: (يجب أن يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتب الالتزام نهائياً في ذمة المدين ما لم يوجد إفاق أو نص يقضي بغير ذلك). إلا أن المشرع أجاز للمحكمة وبموجب الفقرة الثانية من النص وفي أحوال استثنائية إذا لم يمنعها نص في القانون أن تنتظر المدين إلى أجل معقول أو آجال ينفذ فيها التزامه إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق الدائن من هذا التأجيل ضرر جسيم.

و. ومن ذلك أيضاً حالة تدخل المشرع ورد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول في حالة حصول ظرف استثنائي عام. وهو ما يعرف بنظرية الظروف الطارئة أو الحوادث الاستثنائية بموجب المادة (205) من القانون المدني. وتدخل القاضي استناداً لنظرية الظروف الطارئة، هي إحدى الحالات التي يمكن له التدخل من أجل إعادة النظر في التزامات الطرفين عند تنفيذ العقد.

ز. ما يقرره القانون من سلطة للقاضي في استكمال الشروط التفصيلية للعقد. حيث تنص المادة (2/100) من القانون المدني الأردني على أنه: (وإذا اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية في العقد واحتفظا بمسائل تفصيلية يتفقان عليها فيما بعد ولم يشترطا أن العقد يكون غير منعقد عند عدم الاتفاق على هذه المسائل فيعتبر العقد قد انعقد وإذا قام خلاف على المسائل التي لم يتم الاتفاق عليها فإن المحكمة تقضي فيها طبقاً لطبيعة المعاملة ولاحكام القانون والعرف والعدالة) والظاهر من هذا النص أن المشرع الأردني يميز بين ما ينطوي عليه العقد من مسائل جوهرية ومسائل فرعية تفصيلية فيتساهل في الأخيرة إذ يسمح للطرفين بارجاء البت فيها دون أن يكون هذا الارجاء مانعاً من قيام العقد ما دام العقد محتوياً المسائل الجوهرية الأساسية.

ح. ما يقرره القانون للقاضي من سلطة في انتقاص العقد⁽³²⁾ (تجزئة البطلان). حيث نصت المادة (1/169) من القانون المدني الأردني على أنه: (إذا كان العقد في شق منه

التلقائي لا يندرج تحت نظرية انتقاص العقد.

نخلص إلى القول أن المشرع الأردني وبموجب التفسير الذي تبناه لعبارة التجديد التلقائي الذي تم بموجب قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 17 لسنة 2009، قد جاء بنص فريد يعتبر خروجاً صارخاً على قاعدة العقد شريعة المتعاقدين. فهو لم ينطلق لا من اعتبار حماية الطرف الضعيف ولا من اعتبار تحقيق السلم الاجتماعي، بل نصّب نفسه وصياً على المتعاقدين. فالمتعاقدان - وبعد أن اخضع المشرع وبموجب المادة (5/ب/1) من قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته عقود الإيجار المبرمة بتاريخ 2000/8/31 وما بعده لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين - كانا يستطيعان تضمين عقدهما شرط التجديد التلقائي، ليمتد عقدهما إلى الحد الأقصى لمدة الإيجار. أما أن يأتي المشرع وبموجب القانون المعدل رقم 17 لسنة 2009 ليصادر إرادة المتعاقدين ويأخذ باليسار ما اعطاهم باليمين فهو بلا شك يفرغ التعديل التشريعي من مضمونه ويشكل رجوعاً إلى الوراء وانقلاباً على قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، فلماذا لا ينفذ اتفاق المتعاقدين طالما رأى كلاهما أنه يحقق مصلحته ويحقق له غايته من العقد؟ وطالما أن الأصل هو انفاذ حكم العقد لا تعطيله.

الخاتمة

تناولنا من خلال ما تقدم أحكام التجديد التلقائي لعقد الإيجار في القانون الأردني حيث خلصت هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

1. إن شرط التجديد التلقائي الوارد في إتفاق الأطراف هو شرط صحيح يترتب آثاره سناً لأحكام المادة (707) من القانون المدني، يترتب عليه أن تجديد العقد لا يتوقف على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى. ولكن هذا الحكم مشروط بعدم تعليق شرط التجديد التلقائي على إرادة المتعاقدين أو أي منهما. أما إذا تضمن العقد عبارة (يجدد تلقائياً بموافقة المؤجر) أو عبارة (يجدد تلقائياً بموافقة المستأجر) أو يجدد تلقائياً بموافقة الطرفين. ففي هذه الأحوال فإن التجديد التلقائي بحاجة - حتى يترتب اثره - لأن يفصح صاحب الخيار (المستأجر أو المؤجر أو كلاهما) عن خياره صراحة أو ضمناً، أو أن يسكت، باعتبار أن السكوت في هذه الفروض يترتب أثراً بالموافقة.

2. إن شرط التجديد التلقائي سواء ورد مطلقاً أم معلقاً على إبداء الرغبة في التجديد، فإنه في كلا الحالتين لا يسلب أي من الطرفين حقه بإنهاء الإجارة في حال أن خالف العاقد الآخر شروط العقد وأن التجديد التلقائي لعقد الإجارة يتم لمدة عقدية

تعادل مثل المدة التي انعقدت عليها الإجارة ابتداءً، بمعنى أن العقد لا يتجدد إلا إذا تم ابداء الرغبة عقب انتهاء المدة الأصلية وهكذا في كل مرة يتم بها ابداء الرغبة، يتجدد العقد لمثل المدة التي انعقدت عليها الإجارة ابتداءً.

3. إن المدة التي يمكن أن تستمر فيها الإجارة في العقود التي تتضمن مثل هذا الشرط، قد حددت في القانون المدني بموجب المادة (1/671) بثلاثين عاماً. إلا أن القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة قد جعل الحد الأقصى لمدة الإجارة بموجب المادة الخامسة من هذا القانون بتسع وتسعين عاماً. وقد انتهينا بأنه لا محل لتطبيق نص المادة 1/671 من القانون المدني مع وجود نص المادة الخامسة من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، باعتبار أن القانون الأخير هو القانون الواجب التطبيق، كونه قانون خاص والقانون المدني قانون عام.

4. أن المشرع قد رتب التجديد التلقائي لعقد الإجارة ولو لم يتضمن العقد شرط التجديد التلقائي وذلك في الحالة التي تنتهي فيها المدة المتفق عليها مع استمرار المستأجر منتقلاً بالمأجور برضى المؤجر الصريح أو الضمني، بحيث يعتبر العقد في هذه الحالة مجدداً بشروطه الأولى لمدة مماثلة. ويكون هذا التجديد ملزماً لكلا المتعاقدين، بحيث لا يجوز لأي منهما الرجوع عنه والتمسك بانتهاء الإجارة سناً لانتهاء مدتها الأصلية.

5. بموجب التعديل الذي أدخله المشرع على نص المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين بموجب القانون المعدل رقم 30 لسنة 2000 والذي الغى بموجبه المشرع قاعدة الامتداد القانوني لعقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 أصبحت العقود اللاحقة لهذا القانون محكومة بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين. الأمر الذي ترتب عليه أن عقود الإجارة تُحكم من حيث المدة بإرادة أطراف العقد سواء كانت مخصصة للسكن أو للتجارة.

6. لم يتضمن قانون المالكين والمستأجرين بموجب القانون المعدل لسنة 2000 أي نص يقيد أو يمس التجديد التلقائي إلى أن صدر القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009 والذي استحدث بموجبه المشرع نص المادة (5/ب/2) من قانون المالكين والمستأجرين حيث خرج المشرع عن المفهوم العام لقاعدة التجديد التلقائي بالمفهوم الوارد في القانون المدني، بحيث قصر النطاق الزمني للتجديد التلقائي على مدة تعاقدية مماثلة ولمرة واحدة. إلا أن هذا التفسير لمفهوم التجديد التلقائي اقتصر بدايةً على العقود التي أبرمت بعد نفاذ القانون رقم 17 لسنة 2009، بحيث لا يشمل العقود

اطراف التعاقد.

هذا وقد خرجت هذه الدراسة بالتوصيات التالية:

1. توحيد المفاهيم الناطمة لمصطلح التجديد التلقائي لعقد الاجارة ما بين القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين نظراً للاثار القانونية التي يمكن أن تترتب على تحديدها ونقترح بهذا الصدد الغاء نص المادة (5/ب/2) من قانون المالكين والمستأجرين والذي خرج به المشرع عن المفهوم العام لقاعدة التجديد التلقائي عن المفهوم الوارد في القانون المدني.
2. تعديل نص المادة (1/671) من القانون المدني، بحيث يصبح الحد الاقصى لمدة الاجارة التي تتضمن شرط التجديد التلقائي تسع وتسعون عاماً انسجاماً مع نص المادة الخامسة من قانون القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، لغايات توحيد النصوص وعدم تعارضها.
3. الغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقود الاجارة والتي نص عليها المشرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين نظراً لتعارضها أولاً مع قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وثانياً لتناقضها مع حق الملكية وما يترتب من اثار تتصل بحق التصرف والاستغلال والاستعمال.
- الموازنة ما بين المصالح المتعارضة ما بين المالكين والمستأجرين بالحد من استمرار التعديلات المتلاحقة على قانون المالكين والمستأجرين بالنظر لما تسببه تلك التعديلات من مساس بالمراكز القانونية لاطراف عقد الإيجار.

التي ابرمت قبل 2000/8/31، باعتبار أن تلك العقود تحكمها قاعدة الإمتداد القانوني. كما لا يشمل العقود التي أبرمت بعد تاريخ 2000/8/31 إلى ما قبل نفاذ القانون رقم 17 لسنة 2009. وهذا ما أكد عليه ديوان تفسير القوانين وقرارات محكمة التمييز.

إلا أن هذا التفسير لنص المادة 5/ب/2 بموجب قرار ديوان التفسير لم يعد له سند وذلك بموجب تعديل المادة 5/ب/1 بموجب القانون المعدل رقم 43 لسنة 2010 والذي اصبح معه تفسير مدة التجديد التلقائي تنصرف إلى العقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 دون قصرها على العقود المبرمة بعد نفاذ القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009، باعتبار أن المشرع وبموجب القانون رقم 43 لسنة 2010 حذف من نص المادة 5/ب عبارة (إذا استمر المستأجر في اشغال العقار بموجب هذا القانون...) واستعاض عنها بعبارة (اما عقود الايجار المبرمة بتاريخ 2000/8/31...) الامر الذي يفهم منه إلى أن إرادة المشرع قد انصرفت لتفسير مدة التجديد التلقائي بموجب النص المعدل إلى العقود المبرمة قبل نفاذ القانون رقم 17 لسنة 2009 اي العقود المبرمة ما بعد تاريخ 2000/8/31.

7. انتهينا من خلال هذه الدراسة إلى عدم سلامة التفسير الذي تبناه المشرع بموجب قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 17 لسنة 2009 لشرط التجديد التلقائي نظراً لكونه يعد خروجاً على قاعدة العقد شريعة المتعاقدين ومصادرة لإرادة

الهوامش

دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد 40، ملحق1، ص959.

- (3) تمييز (حقوق) رقم 2011/4553 (هيئة خماسية) تاريخ 2012/2/28، منشورات مركز عدالة.
- (4) غانم، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، مكتبة عبدالله وهبة، القاهرة. ص 83.

- فاذا سكت من وجّه اليه الإيجاب، ولكن ظروف الحال كانت توجب عليه ان يفصح عن ارادته بالقبول او الرفض، فالشارع يعتبر سكوته دليلاً على موافقته وقبوله. وقد عبر القانون المدني الاردني عن ذلك بقوله في المادة (1/95) " لا ينسب الى ساكت قول ولكن السكوت في معرض الحاجة بيان ويعتبر قبولاً ". لمزيد من التفصيل حول هذا الموضوع راجع:
- الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني العراقي، الجزء الاول، ص 79. - الجبوري، ياسين، المبسوط في شرح

(1) وقد يتدخل المشرع لتحديد مدة عقد الإجارة إذا لم يتفق المتعاقدان على المدة، كأن يتم الاتفاق بين الأطراف على تأجير منزل باجرة معينة لوحدة زمنية يومية أو شهرية أو سنوية ففي هذه الحالة بين المشرع في المادة 670 من القانون المدني أن مدة العقد تكون بكيفية دفع بدل الإيجار فإذا كانت شهرية كانت مدة العقد شهر وإذا كانت سنوية كانت مدة العقد سنة وهكذا. ينعقد العقد لازماً على وحدة زمنية واحدة ولكل من الطرفين فسخه في نهايتها، وكلما دخلت وحدة اخرى والطرفان ساكتان تجدد العقد لازماً عليها ويسمى الإيجار في هذه الأحوال بالإيجار غير المعين المدة.

(2) جمعة، الامتداد القانوني لعقد الإجارة وفقاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني، بحث منشور في مجلة

- المساكن والمحلات التجارية والاراضي الزراعية، ط1، منشأة المعارف، الاسكندرية، ص15.
- (17) هنالك فوارق ما بين التجديد التلقائي والتمديد القانوني من حيث:
1. اهلية المتعاقدين اذ يشترط توافر الاهلية للمتعاقدين وقت التجديد التلقائي فلا يغني توافرها وقت ابرام العقد فقط. أما في الامتداد القانوني فلا يشترط توافر الاهلية وقت حدوثه، لأن التمديد يقع بقوة القانون وليس براءة المتعاقدين.
 2. ثبوت تاريخ العقد: ان ثبوت تاريخ العقد الاصلي لا يؤدي الى ثبوت تاريخ العقد المجدد لا تاريخ الاخير قد يثبت لسبب مستقل كوفاة احد اطراف العقد. اما الامتداد القانوني فإن ثبوت تاريخ العقد الاصلي يؤدي إلى ثبوته في الامتداد القانوني نظراً لوحدة التاريخ في العقد.
 3. التأمينات: العينية او الشخصية فهي تنتقل في حالة امتداد القانوني ولا يوجد نص على انتقالها في حالة التجديد التلقائي.
 4. تعدد المستأجرين: اذا تعدد المستأجرين فالتجديد لا يتم لهم جميعاً الا اذا اتجهت الارادة لذلك اما في حالة التمديد فيشملهم جميعاً.
 5. تنفيذ العقد لدى دائرة التنفيذ: لا يتم تنفيذ عقد الايجار لدى دائرة التنفيذ في حالة التجديد التلقائي على خلاف الحال بالنسبة للامتداد القانوني.
 6. يلتزم المؤجر بالامتداد القانوني لعقد الاجارة متى رغب المستأجر في هذا الامتداد. اما في حالة التجديد، فيجب أن يتفق المؤجر والمستأجر على ذلك.
 7. تطبيق القانون الجديد: اذا صدر قانون جديد فيخضع التجديد لأحكام القانون الذي كان نافذاً وقت ابرامه. اما في حالة الامتداد القانوني فيخضع للقانون القديم الذي كان نافذاً وقت ابرامه. راجع في هذه الفوارق: د. جمعة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص960-961.
- (18) تمييز حقوق رقم 1984/385 (هيئة خماسية) تاريخ 1984/8/18 المنشور على الصفحة 144 من عدد مجلة نقابة المحامين بتاريخ 1985/1/1.
- (19) جمعة، عبد الرحمن، المرجع السابق، ص958.
- (20) وفي هذا الخصوص قضت محكمة التمييز في احد قراراتها بأنه: (يستفاد من الفقرة (ب) من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين المعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000. أن عقود الإيجار التي تتعقد بعد نفاذ هذا القانون تحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها. وفي الحالة المعروضة نجد أن عقد الاجار المبرم بين الفريقين تضمن أن مدة الإيجار سنة كاملة. وأن تاريخ بدء الإيجار هو 2004/6/1 وينتهي في 2005/5/31 وأن هذا العقد قد جدد سنة ثانية ينتهي في 2006/5/31 وسنة ثالثة
- القانون المدني، الجزء الاول، ص 221 الى 224.
- (5) تمييز (حقوق) رقم 2012/71 (هيئة خماسية) تاريخ 2012/4/19، منشورات عدالة.
- (6) تمييز (حقوق) رقم 1999/395 (هيئة عامة) تاريخ 2000/1/11، منشورات مركز عدالة.
- (7) المنشور على الصفحة 50 من عدد الجريدة الرسمية رقم 1410 تاريخ 1959/1/1.
- (8) تمييز (حقوق) رقم 2011/4553 (هيئة خماسية) تاريخ 2012/2/28، منشورات مركز عدالة.
- (9) تمييز (حقوق) رقم 2012/2310 (هيئة عامة) تاريخ 2013/5/7، منشورات مركز عدالة.
- (10) غازي، التوازن الاقتصادي في العقد اثناء تنفيذه، دار الحرية للطباعة، بغداد، 1986م، ص 17.
- (11) - حسين، القوة الملزمة للعقد، ص 17 وما بعدها، - السنهاوري، الوسيط، الجزء الاول، ص 949.
- (12) سلطان، انور، مصادر الالتزام في القانون المدني الاردني، ص 211 و 212.
- (13) تمييز (حقوق) رقم 2009/2563 (هيئة خماسية) تاريخ 2010/1/13 منشورات مركز عدالة.
- (14) تمييز (حقوق) رقم 2011/2877 (هيئة خماسية) تاريخ 2012/1/31 منشورات مركز عدالة والذي ورد به "اذا كان موضوع الدعوى إخلاء مأجور والمطالبة بأجور مستحقة واستحقت خلال سريان عقد الاجار المبرم بين الطرفين بتجديده تلقائياً بحكم القانون لأن العقد من العقود المبرمة قبل عام 2000 ملزم لطرفيه ولا يجوز لأحد العاقدین الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا بالتراضي أو التقاضي أو بمقتضى نص القانون على مقتضى المادة (241) من القانون المدني وإن إقالة العقد تتم بالإيجاب والقبول في المجلس وبالتعاطي على مقتضى المادة (244) من ذات القانون".
- (15) المنشور على الصفحة 1656 من عدد الجريدة الرسمية رقم 3984 بتاريخ 1994/8/1.
- (16) - أن قانون المالكين والمستأجرين الاردني لسنة 1953 هو الذي اقر الامتداد القانوني لعقد الاجارة واستمرت هذه الحماية في قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1982 وكذلك القانون رقم 11 لسنة 1994. راجع في التطور التاريخي للامتداد القانوني، جمعة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص958.
- يعرف الامتداد القانوني لعقد الاجارة بأنه: رخصة من الرخص التشريعية للمستأجر متعلقة بالنظام العام، تجعل عقد الاجار ممتداً تلقائياً وبقوة القانون مدة غير محددة تخول المستأجر الاستمرار في اشغال العين المؤجرة وتسمح للمقيمين مع المستأجر الأصلي بالاستفادة من إقامتهم معه أو البقاء في العين المؤجرة. المنجي، محمد، 1989، الامتداد القانوني لعقد الإيجار في

- الجريدة الرسمية رقم 5025 بتاريخ 2010/4/15.
- (25) تمييز (حقوق) رقم 2012/4384 (هيئة خماسية) تاريخ 2013/3/12، منشورات مركز عدالة.
- (26) كذلك أنظر تمييز (حقوق) رقم 2013/3283 (هيئة خماسية) تاريخ 2013/11/25، منشورات مركز عدالة.
- (27) تمييز (حقوق) رقم 2013/1396 (هيئة خماسية) تاريخ 2013/10/7، منشورات مركز عدالة. - وكذلك أنظر تمييز (حقوق) رقم 2013/429 (هيئة خماسية) تاريخ 2013/4/10، منشورات مركز عدالة.
- (28) سوار، سلطة القاضي في تعديل العقود، مجلة نقابة المحامين، ص 111 وما بعدها.
- (29) - التزمانيني، سلطة القاضي في تعديل العقود، مجلة نقابة المحامين، العدد الثاني، ص 16 وما بعدها.
- (30) راجع المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته رقم 11 لسنة 1994.
- (31) الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الاردني، الجزء الاول، ص 394.
- (32) لمزيد من التفصيل حول هذا الموضوع راجع، الحكيم مرجع سابق، ص 82 وما بعدها.
- (33) تمييز حقوق رقم 2006/656 (هيئة خماسية) تاريخ 2006/8/1، منشورات مركز عدالة.
- (34) - سوار، الاتجاهات العامة في القانون المدني، ص 108، وكذلك الحكيم، مرجع سابق، ص 202.
- (35) يعرف انقاص العقد بأنه قيام القاضي باستبعاد الشق الباطل من العقد، شريطة ان يكون هذا العقد قابلاً للتجزئة مع عدم تعارض ذلك مع قصد المتعاقدين. راجع، البكباشي، دور القاضي في تكميل العقد، ص 40.
- ينتهي في 2007/5/31 وأن المدعي أفصح عن رغبته بعدم تجديد هذا العقد لسنة لاحقة بعد انتهاء مدته الأخيرة وأندر المستأجر عدلياً بموجب الإنذار العدلي رقم (2007/339) والذي تبلغه المستأجر بالذات بتاريخ 2007/3/19. إلا أنه وبالرغم من ذلك استمر المدعي عليه باشغال المأجور بعد انتهاء مدة العقد وبالتالي تكون يد المدعي عليه على العقار موضوع الدعوى، انقلبت إلى يد غاصبة وفقاً لأحكام المادة (279) من القانون المدني لأن مدة العقد خاضعة للإتفاق الجاري بين الفريقين بموجب العقد وليس لقاعدة الامتداد القانوني) تمييز (حقوق) رقم 2009/338 (هيئة خماسية) تاريخ 2009/2/11، منشورات مركز عدالة.
- (21) المنشور على الصفحة 5572 من عدد الجريدة الرسمية رقم 5134 تاريخ 2011/12/31.
- (22) المنشور على الصفحة رقم 5047 من عدد الجريدة الرسمية رقم 5253 تاريخ 2013/11/17.
- (23) المنشور على الصفحة 4356 من عدد الجريدة الرسمية رقم 4979 بتاريخ 2009/9/1 وبدأ العمل به بتاريخ 2009/12/1.
- (24) المعدل بالقانون رقم 43 لسنة 2010 المنشور على الصفحة (7236) العدد 5075 تاريخ 2010/12/30. والمعدل بالقانون رقم 22 لسنة 2011 المنشور على الصفحة 5572 من عدد الجريدة الرسمية رقم 5134 تاريخ 2011/12/31. المعدل بالقانون رقم 14 لسنة 2013 المنشور على الصفحة رقم 5047 من عدد الجريدة الرسمية رقم 5253 تاريخ 2013/11/17.
- (1) انظر قرار تفسيري رقم 3 لسنة 2010 (قرار بالإجماع)، تاريخ 2010/4/7، المنشور على الصفحة 2244 من عدد

المصادر والمراجع

- البكباشي، سحر، 2008، دور القاضي في تكميل العقد، دراسة تأصيلية تحليلية، منشأة المعارف، الاسكندرية.
- التزمانيني، عبد السلام، 1961، سلطة القاضي في تعديل العقود، بحث منشور في مجلة نقابة المحامين، العدد الثاني، عمان.
- الجبوري، ياسين، 2002، المبسوط في شرح القانون المدني، الجزء الاول، مصادر الحقوق الشخصية، المجلد الاول، نظرية العقد، القسم الاول، انعقاد العقد، دار وائل، عمان.
- الجبوري، ياسين، 2011، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الاول، مصادر الحقوق الشخصية، مصادر الالتزامات، دراسة موازنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.
- جمعة، عبد الرحمن، 2013، الامتداد القانوني لعقد الإجارة وفقاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني، بحث منشور في مجلة دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد 40، ملحق 1.
- الحكيم، عبد المجيد الموجز في شرح القانون المدني العراقي، الجزء الاول في مصادر الالتزام، شركة الطبع والنشر الاهلية، بغداد، سنة 1969.
- سلطان، أنور، 1987، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة بالفقه الاسلامي، مطبعة الجامعة الاردنية، عمان.
- السنهوري، عبد الرزاق، 1964، الوسيط في شرح القانون المدني ج1، نظرية الالتزام بوجه عام، دار النهضة العربية، القاهرة.
- سوار، محمد وحيد الدين، 2001، الاتجاهات العامة في القانون المدني، دراسة موازنة بالفقه الاسلامي والمذونات المدنية العربية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.
- عامر، حسين القوه الملزمة للعقد، ج1، القاهرة، بدون سنة او دار نشر.
- عبد الرحمن، غازي، 1968، التوازن الاقتصادي في العقد اثناء تنفيذه، دار الحرية للطباعة، بغداد.
- غانم، اسماعيل، 1968، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام،

والمحلات التجارية والأراضي الزراعية، ط1، منشأة المعارف،
الاسكندرية.

مكتبة عبدالله وهبة، القاهرة.
مركز عدالة للمعلومات القانونية، غير متاح الا بالاشتراك.
المنجي، محمد، 1989، الامتداد القانوني لعقد الإيجار في المساكن

Provisions of Lease Automatic Renewal Analytical Study for the Jordanian Law

**Anees Al-Mansour, Khalid Samam'ah*

ABSTRACT

The prior agreement of the parties upon the automatic renewal for the lease term shall result in that the contract's renewal shall not be conditional upon the consent of either of them after the expiration of the first term of the contract. In fact, it has been shown that this condition is valid based on the rule "Pacta Sunt Servanda" denoting that the contract shall be the rule for acting by the contracted parties. However, the said condition shall not mean that the lease shall last forever as the same conflicts with the character of the lease which shall be for a specific term. Accordingly, we considered it that the maximum term for the lease contract was set at thirty years according to the Civil Law in article (671/1). In fact, the Law amending the provisions related to the immovable properties caused the maximum term of the lease to be amounting to ninety nine years and hence, it shall not be possible to apply the provision of article 671/1 of the Civil Law while the provision of the fifth article of the amending Law related to the immovable properties is in place as the last law is the one applicable being a special law.

However, the said concept related to the automatic renewal remained prevailing till the issuing of the Law amending the Landlords and Tenants Law No. 17, 2009 which caused the concept of the automatic renewal of the lease, and according to article 5/B/2, to be restricted to a similar contractual term to that of the lease term and to be practiced for once unless the tenant shall notify the landlord to the effect of his/its non wish to renew prior to the expiration of the principal term. In fact, we concluded that the said concept is unsound as it confiscates the will of the of the contracted parties and hence, it conflicts with the rule "Pacta Sunt Servanda" as stated before.

Keywords: Automatic Renewal, Lease.

* The World Islamic Sciences and Education University, Jordan. Received on 21/4/2014 and Accepted for Publication on 30/5/2014.