

أحكام عدم الانتفاع بالمأجور لسبب يتعلق بالسلطات المختصة
(دراسة مقارنة)

**Provisions for Non-Use of thing hire for Reasons of
Related to Competent Authorities
(Comparative Study)**

إعداد

محمد زياد سرحان أبو عصب

إشراف الأستاذ الدكتور

أنيس منصور خالد المنصور

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير

في القانون الخاص

قسم القانون الخاص

كلية الحقوق

جامعة الشرق الأوسط

حزيران، 2020

تفويض

أنا محمد زياد سرحان أبو عصب، أفوض جامعة الشرق الأوسط بتزويد نسخ من رسالتي ورقيا وإلكترونيا للمكتبات، أو المنظمات، أو الهيئات والمؤسسات المعنية بالأبحاث والدراسات العلمية.

الاسم: محمد زياد سرحان أبو عصب.

التاريخ: 2020 / 07 / 07.

التوقيع: 

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة وعنوانها: أحكام عدم الانتفاع بالمأجور لسبب يتعلق بالسلطات المختصة (دراسة مقارنة).

وأجيزت بتاريخ: 24 / 06 / 2020.

للباحث: محمد زياد سرحان أبو عصب.

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم	الصفة	جهة العمل	التوقيع
أ.د. أنيس منصور المنصور	مشرفاً	جامعة الشرق الأوسط	
أ.د. محمد ابراهيم ابو الهيجاء	مناقشاً داخلياً ورئيساً	جامعة الشرق الأوسط	
د. علي خالد القطيشات	مناقشاً خارجياً	جامعة العلوم الإسلامية	

شكر وتقدير

بسم الله والصلاة على أشرف المرسلين وخاتم الأنبياء سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم.
أتقدم بجزيل الشكر والتقدير للأستاذ الدكتور أنيس منصور المنصور لأشرفه على هذه الرسالة
وعلى توجيهاته وإرشاداته القيمة والتي كانت لها التأثير القيم على هذه الرسالة.
كما أتقدم بخالص الشكر والامتنان إلى أعضاء لجنة المناقشة على ما بذلوه من وقت في دراسة
هذا الجهد المتواضع، وتقييم الرسالة وتفضلهم بتوجيه الآراء والتوجيهات الناتجة عن خبرتهم الواسعة
في هذا المجال.
وأتقدم بالشكر والعرفان إلى جميع أساتذتي في كلية الحقوق بجامعة الشرق الأوسط على ما قدموه
من جهود طيلة فترة الدراسة.

الباحث

الإهداء

إلى رمز العطاء والحنان الدائم أبي وأمي، من لهما الفضل بوجودي ونجاحي وتقدمي، برضاهم

ودعائهم أنعم بالنجاح، أدعو الله ان يطيل أعمارهم ويحسن خاتمتهم.

إلى إخوتي من كانوا عوناً لي في السراء والضراء، وسبب إصراري وتشجيعي على التقدم والنجاح،

داعي الله أن يعطيهم كل الخير.

الباحث

فهرس المحتويات

أ.....	العنوان
ب.....	تفويض
ج.....	قرار لجنة المناقشة
د.....	شكر وتقدير
ه.....	الإهداء
و.....	فهرس المحتويات
ح.....	الملخص باللغة العربية
ط.....	الملخص باللغة الإنجليزية

الفصل الأول: خلفية الدراسة وأهميتها

1	أولاً: المقدمة
2	ثانياً: مشكلة الدراسة
3	ثالثاً: أهداف الدراسة
3	رابعاً: أهمية الدراسة
3	خامساً: أسئلة الدراسة
4	سادساً: حدود الدراسة
4	سابعاً: محددات الدراسة
4	ثامناً: مصطلحات الدراسة
5	تاسعاً: منهجية الدراسة
5	عاشراً: الإطار النظري والدراسات السابقة

الفصل الثاني: ماهية التعرض الصادر عن السلطة المختصة

6	تمهيد وتقسيم
8	المبحث الأول: مفهوم التعرض الصادر عن السلطة المختصة وأساس إلتزام المؤجر بضمانه
8	المطلب الأول: التعرض من السلطات المختصة
13.....	المطلب الثاني: أساس إلتزام المؤجر بضمان التعرض
17.....	المبحث الثاني: المنفعة محل للتعرض
18.....	المطلب الأول: تعريف المنفعة
19.....	المطلب الثاني: الشروط الواجب توافرها في المنفعة

الفصل الثالث: أنواع التعرض الصادر من السلطات المختصة

- 25..... تمهيد وتقسيم
- 27..... المبحث الأول: التعرض القانوني
- 27..... المطلب الأول: مفهوم التعرض القانوني
- 28..... المطلب الثاني: شروط التعرض القانوني
- 35..... المبحث الثاني: التعرض المادي
- 36..... المطلب الأول: مفهوم التعرض المادي
- 37..... المطلب الثاني: شروط التعرض المادي

الفصل الرابع: آثار التعرض الصادر عن السلطات المختصة

- 41..... تمهيد
- 41..... المبحث الأول: الآثار المترتبة على التعرض القانوني الصادر عن السلطات المختصة
- 42..... المطلب الأول: ضمان الاستحقاق
- 45..... المطلب الثاني: إخطار المؤجر بالتعرض
- 47..... المطلب الثالث: دفع المؤجر للتعرض الصادر من السلطة المختصة
- 49..... المطلب الرابع: دفع المستأجر للتعرض القانوني الصادر من السلطات المختصة
- 51..... المطلب الخامس: عدم قابلية التزام المؤجر بضمان التعرض القانوني للانقسام
- 51..... المطلب السادس: حكم التعديل على التزام المؤجر بضمان التعرض القانوني
- 53..... المبحث الثاني: الآثار المترتبة على التعرض المادي الصادر عن السلطات المختصة
- 54..... المطلب الأول: رجوع المستأجر على المؤجر
- 58..... المطلب الثاني: رجوع المستأجر على السلطة المختصة
- 60..... المطلب الثالث: رجوع المؤجر على السلطة المختصة
- 61..... المطلب الرابع: عدم انتفاع المستأجرين بالعين المؤجرة في ظل أزمة كورونا
- 64..... المطلب الخامس: امتناع السلطة المختصة عن إصدار رخصة للمستأجر

الفصل الخامس: الخاتمة النتائج والتوصيات

- 66..... أولاً: الخاتمة
- 66..... ثانياً: النتائج
- 68..... ثالثاً: التوصيات
- 69..... قائمة المراجع

أحكام عدم الانتفاع بالمأجور لسبب يتعلق بالسلطات المختصة (دراسة مقارنة)

إعداد

محمد زياد أبو عصب

إشراف

أ. د أنيس منصور خالد منصور

الملخص

تناولت الدراسة موضوع أحكام عدم الانتفاع بالمأجور لسبب يتعلق بالسلطات المختصة، من خلال نص المادة (698) من القانون المدني الأردني وتوصلت الدراسة أن هناك نوعين من التعرض الصادر من السلطات المختصة تعرض قانوني وتعرض مادي، ويتسبب التعرض الصادر من السلطات المختصة إلى عدم انتفاع المستأجر بالمأجور كلياً أو جزئياً.

وانتهت الدراسة بمجموعة من النتائج وكان أهمها: في حالة عدم الانتفاع الكلي بالمأجور بسبب التعرض الصادر من السلطات المختصة تنفسخ الأجرة وتسقط الأجرة من وقت المنع، أما إذا كان المنع جزئياً يحق للمستأجر فسخ العقد وتسقط الإجرة من وقت إعلام المؤجر بالتعرض.

كما توصلت الدراسة إلى عدة توصيات وكان من أهمها: النص على إلزام السلطات المختصة بتعويض المستأجر عن التعرض المادي الصادر منها في القانون المدني الأردني.

الكلمات المفتاحية: مسؤولية المؤجر، عدم الانتفاع بالمأجور، تعرض السلطة المختصة، عقد الإيجار.

**Provisions for Non-Use of thing hire for Reasons of Related to
Competent Authorities (Comparative Study)**

Prepared by:

Mohammad Zeyad Abu Assab

Supervised by:

Prof Anis Mansour Khaled Mansour

Abstract

The study dealt with the provisions of non-use of wages for a reason relating to the competent authorities, by the text of article 698 of the Jordanian Civil Code, the study found that there were two types of exposure from the competent authorities that were legally and physically exposed, the exposure of the competent authorities causes the lessee to not make full or partial use of the wage.

The study reached several results, the most important of which are:

If the total benefit of the wages is not due to exposure from the competent authorities, the renting shall be degenerated and the fee shall be dropped from the time of prevention.

If the prohibition is partially the lessee has the right to terminate the contract and the fee falls from the time the lessee is informed of the exposure.

The study also reached several recommendations, the most important of which were:

Provide for the requirement of the competent authorities to compensate the lessee for the material exposure from which it was made in the Jordanian Civil Law.

Keywords: Lessor's responsibility, Non-use of wages, the competent authority shall be expose, tenancy contract .

الفصل الأول

خلفية الدراسة وأهميتها

أولاً: المقدمة

يعتبر عقد الإيجار من العقود القديمة في ظهورها، وقد ظهر هذا العقد بعد ظهور الطبقة الثالثة في المجتمع الانساني، وهي الطبقة الوسطى بين طبقتي الاسياد والعبيد، وذلك لأن افراد هذه الطبقة غير قادرين على امتلاك الاراضي والمساكن وليس لديهم من الاموال ما يكفي لمعيشتهم فاضطروا إلى العمل في اراضي الغير من طبقة وإستئجار بيوتهم ومحلاتهم⁽¹⁾.

وأيضاً يعتبر عقد الإيجار من العقود الشائعة لأنه يحقق مصلحة هامة للمؤجر وللمستأجر، كما يتمتع عقد الإيجار بأهمية اقتصادية وأهمية اجتماعية، ومن الناحية الاقتصادية يعتبر من وسائل الاستثمار المالية للإنسان، ومن الناحية الاجتماعية يعد عقد الإيجار نقطة التقاء في الحاجات بين طبقتين اجتماعيتين مختلفتين في المصالح، والتي تكون بين افراد الطبقة الضعيفة مالياً وبين طبقة الملاك⁽²⁾.

وأن الغاية من عقد الإيجار هو انتفاع المستأجر بالمأجور إلا أن هذه الغاية قد تصطدم في بعض الاحيان بعوارض تحول دون انتفاع المستأجر بالمأجور وهذه العوارض قد ترجع إلى المؤجر وقد ترجع إلى الغير ومن ضمن الغير قد تكون السلطات المختصة التي قد تكون سببا في عدم انتفاع المستأجر بالمأجور.

(1) العبيدي، علي هادي، (2000)، شرح أحكام عقدي البيع والإيجار، المركز القومي للنشر، عمان، ص230.

(2) الجمال، مصطفى، (1991)، الوسيط في احكام الايجار، منشأة المعارف، القاهرة، ص3.

سوف يتم البحث في هذه الدراسة عن فوات المنفعة الصادرة عن السلطات المختصة، وسيتم بيان المقصود بالسلطات المختصة وما هي المسؤولية المترتبة عن تلك السلطات عند قيامها بفوات المنفعة على المستأجر، وهل تختلف مسؤولية السلطة المختصة إذا كان فوات المنفعة كلياً أو جزئياً.

وكذلك بيان الآثار التي تترتب على فوات المنفعة الصادرة من السلطات المختصة، إلا أن قد يكون فوات المنفعة لسبب يرجع إلى المؤجر أو المستأجر حتى وأن كانت فوات المنفعة صادرة عن السلطات المختصة، لذلك سوف يتم بيان الآثار المترتبة إذا كان التعرض الصادر من السلطات المختصة لسبب يرجع إلى المؤجر أو المستأجر.

ثانياً: مشكلة الدراسة

تتمثل مشكلة الدراسة في تحديد نطاق وأحكام التعرض من السلطات المختصة التي تحول دون الانتفاع الكلي أو الجزئي من المأجور، والتي تكون سبب في طلب المستأجر فسخ الاجارة أو سقوط الأجرة.

وفي إطار بحث مشكلة الدراسة تبرز الاسئلة التالية:

1. ما هي السلطات المختصة التي يمكن أن يصدر عنها التعرض للمستأجر في انتفاعه

بالمأجور، وهل هناك مفهوم خاص أو عام لهذه السلطات، وتبرز أهمية الاجابة على هذا

التساؤل في تحديد نطاق ما يعد تعرض، وفي تحديد آثار هذا التعرض.

2. ما هي انواع التعرض التي يمكن ان تصدر من السلطات المختصة.

3. ما هي الأحكام المترتبة على تعرض السلطات المختصة بما يحول دون انتفاع المستأجر

بالمأجور.

ثالثاً: أهداف الدراسة

إن الهدف من هذه الدراسة هو بيان الضوابط القانونية عند تعرض السلطات المختصة بما يحول دون انتفاع المستأجر كلياً أو جزئياً بالمأجور وأثر هذا التعرض على عقد الإجارة.

رابعاً: أهمية الدراسة

لهذا البحث أهمية علمية تكمن في إثراء المكتبة بالبحوث القانونية وتمكين الباحثين الاستفادة منها، وأهمية عملية تكمن في هذه الدراسة والتي ستمحور في بيان المقصود بالسلطات المختصة، والمسؤولية المترتبة على السلطات المختصة عند قيامها بفوات المنفعة على المستأجر.

خامساً: أسئلة الدراسة

1. تحديد مسؤولية المؤجر إذا كان التعرض صادر من الغير (السلطات المختصة)، وهل تختلف مسؤوليته إذا كان التعرض مادي أو قانوني.
2. هل يختلف إذا كان فوات المنفعة الصادرة عن السلطة المختصة كلياً أو جزئياً.
3. بيان الأحكام القانونية عند قيام السلطات المختصة بالتعرض على المستأجر.
4. ماذا يترتب على عدم قيام المستأجر بإعلام المؤجر بالتعرض الصادر من السلطات المختصة.
5. ما هي الآثار المترتبة على فوات المنفعة الصادرة من السلطات المختصة.

سادسا: حدود الدراسة

وتقسم إلى ثلاث أقسام:

أ. الحدود الموضوعية: سنتناول هذه الدراسة موضوع المسؤولية المترتبة على السلطة المختصة

لقيامها بفوات المنفعة عن المستأجر، وما هو المقصود بالسلطة المختصة.

ب. الحدود الزمانية: القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976، القانون المدني المصري رقم

131 لسنة 1948.

ج. الحدود المكانية: القانون المدني الأردني، القانون المدني المصري.

سابعا: محددات الدراسة

لا توجد أي قيود تمنع من نشر وتعميم هذه البحث في المملكة الأردنية الهاشمية.

ثامنا: مصطلحات الدراسة

عقد الإيجار: عرفت المادة (658) من القانون المدني الإيجار بأنه: (تمليك المؤجر المستأجر

منفعة مقصودة من الشيء والمؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم).

المنفعة: المعقود عليه في عقد الإيجار هو المنفعة (محل العقد)⁽¹⁾.

السلطة المختصة: مؤسسة عامة أو رسمية تمارس صلاحيات معينة بموجب القانون.

(1) العبيدي، علي هادي، شرح أحكام عقدي البيع والإيجار، المرجع السابق، ص 230

تاسعا: منهجية الدراسة

سوف نتبع في دراسة هذا الموضوع المنهج التحليلي، من خلال تحليل النصوص القانونية النازمة للموضوع مع الاشارة إلى الاجتهادات القضائية للقضاء، وعلى وجه التحديد اجتهاد محكمة التمييز الاردنية ومحكمة النقض المصرية.

عاشرا: الإطار النظري والدراسات السابقة

1- الإطار النظري

يتناول الإطار النظري في الفصل الأول خلفية الدراسة ومشكلتها وأهميتها وأهدافها وأسئلتها وبيان مصلحات الدراسة ومحدداتها، أما الفصل الثاني سيتناول ماهية التعرض الصادر عن السلطات المختصة من خلال ثلاثة مباحث يتناول المبحث الأول مفهوم المنفعة وشروطها، والمبحث الثاني المقصود بالتعرض وأساسه، والمبحث الثالث المقصود بالسلطات المختصة، أما الفصل الثالث فيتناول التعرض القانوني الصادر عن السلطات المختصة من خلال ثلاثة مباحث والتي ستبين المقصود بالتعرض القانوني وشروطه والآثار المترتبة عليه، أما الفصل الرابع سيتناول التعرض المادي الصادر عن السلطات المختصة من خلال خمسة مباحث والتي سيتناول المقصود بالتعرض المادي وشروطه والآثار المترتبة عليه ، أما الفصل الخامس سيتناول الخاتمة والنتائج والتوصيات.

2- الدراسات السابقة

من خلال البحث في المكتبات المتخصصة لم نجد أي دراسة مباشرة أو غير مباشرة تتعلق بموضوع الدراسة.

الفصل الثاني

ماهية التعرض الصادر عن السلطة المختصة

تمهيد وتقسيم

حدد القانون المدني الأردني عدة التزامات على المؤجر، وجميع الالتزامات التي ألقاها القانون على عاتق المؤجر بموجب عقد الإيجار، تهدف إلى ضمان استيفاء المستأجر منفعة العين، ومن ضمن الالتزامات المترتبة على المؤجر ضمان التعرض، والتعرض قد يصدر من المؤجر نفسه أو من الغير أو من إحدى السلطات المختصة، وذلك لتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور طيلة مدة عقد الإيجار.

ويكون التعرض الصادر من السلطة المختصة عن طريق القيام بأعمال قانونية أو مادية تحرم المستأجر من الانتفاع بالمأجور، وسوف يتم بيان المقصود بالتعرض والأساس إللتزام المؤجر بضمان التعرض لاحقاً.

كما يتطرق المشرع الأردني في تحديد ما المقصود بالسلطات المختصة في نص المادة (698) من القانون المدني الأردني، حيث جاء بها " إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالمأجور ...".

وتعتبر المنفعة العنصر الجوهرى فى عقد الإيجار، فهى الغاية التى يربوها المستأجر من إبرامه لعقد الإيجار، ويقصد من المنفعة الاستفادة من الشئء المؤجر، كما لا يمكن حيازة المنفعة دون العين المؤجرة (1)

وعلى المؤجر الامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فالمؤجر ضامن للتعرض الصادر من السلطات المختصة، ولذلك لا بد من بيان مفهوم ضمان التعرض والذى يعتبر من أهم الالتزامات التى تقع على عاتق المؤجر.

وسيتم تقسيم الفصل إلى:

المبحث الأول: مفهوم التعرض الصادر عن السلطة المختصة واسباب إلتزام المؤجر بضمانه.

المبحث الثانى: المنفعة محل التعرض.

(1) سالم، نادرة محمود، (1995)، عقد إيجار الأماكن بين الشريعة الاسلامية والقانون الوضعى، دار النهضة العربية، القاهرة، ص50.

المبحث الأول

مفهوم التعرض الصادر عن السلطة المختصة وأساس إلتزام المؤجر بضمانه

لتحديد المسؤولية المترتبة على المؤجر عند صدور التعرض من السلطات المختصة، يجب بيان المقصود بالتعرض وتحديد أساس مسؤولية المؤجر بالتزامه في التعرض الصادر من السلطات المختصة، وسوف يتم البحث في الآتي:

المطلب الاول: مفهوم التعرض من السلطات المختصة

المطلب الثاني: أساس التزام المؤجر بضمان التعرض

المطلب الاول

التعرض من السلطات المختصة

يضمن المؤجر الانتفاع الهادئ للمستأجر في العين المؤجرة، وعلى المؤجر الامتناع عن كل ما من شأنه أن يمنع المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة أو ينتقص هذا الانتفاع. وقد يقع التعرض من قبل السلطات المختصة، لذلك يجب بيان مفهوم التعرض الصادر من قبل السلطة المختصة حسب الآتي:

الفرع الأول: مفهوم التعرض.

الفرع الثاني: مفهوم السلطة المختصة.

الفرع الأول: مفهوم التعرض

يقصد بالتعرض في فقه القانون فيما يتعلق بالمنافع ، القيام بفعل أو تصرف من شأنه الأخلال على خلاف ما هو وارد في العقد، سواء كان صادر عن مالك العين المنتفع بها، أو عن الغير، وسواء كان التعرض عن طريق القيام بأعمال مادية وما يطلق عليها في فقه القانون بالتعرض

المادي، أو بمقتضى إعطاء الغير حقاً يتعارض مع حق المنتفع بالانتفاع بالعين المؤجرة وما يسمى بالتعرض المبني على سبب قانوني، ويشمل التعرض ادعاء الأجنبي على العين المؤجرة (محل المنفعة) حقاً يتعارض مع صاحب الحق في استيفائها، و يعرف ذلك بالتعرض القانوني. (1)

ويتحقق التعرض القانوني عند ادعاء المؤجر أو الغير حقاً على العين المؤجرة ومن شأنه أن يحرم المستأجر من الانتفاع من المأجور (كلياً أو جزئياً)، كما لو قام المؤجر بتأجير الأرض إلى الآخر وكان لهذه الأرض حق ارتفاق على أرض مجاورة، فإن المؤجر يضمن حق الارتفاق حتى لو اشترى الأرض المجاورة فانقضى بذلك حق الارتفاق باتحاد الذمة²، ويتحقق التعرض القانوني الصادر من الغير إذا ادعت السلطات المختصة على المستأجر بأنها مستأجرة لهذه العين من المالك. وقد أيدت محكمة التمييز في قرارها...

نصّت المادة (684) من القانون المدني الأردني على أنه "1- لا يجوز للمؤجر ان يتعرض للمستأجر بما يزرعه في استيفاء المنفعة مدة الايجار ولا ان يحدث في المأجور تغييرا يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها والا كان ضامنا.

2- ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التي تصدر منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو ضرر مبني على سبب قانوني يصدر من اي مستأجر اخر أو من اي شخص تلقى الحق عن المؤجر".

وهذا ما أخذ به المشرع المصري في نص المادة (571) من القانون المدني المصري بأن:

"1- على المؤجر أن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع.

(1) محمود سليم، هشام طه ، 2010، ضمان الاستحقاق في البيوع، دار الجامعة الحديثة، القاهرة، ص62

(2) الفضل، منذرا فتاوي(1996). شرح القانون المدني العقود المسماة البيع والإيجار مكتبة دار الثقافة، عمان، ص404.

2-ولا يقتصر ضمان المؤجر على أعمال التي تصدر منه أو من أتباعه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقي الحق عن المؤجر.

ومن خلال النصيين المذكورتين يتبين أن هناك نوعين من التعرض، التعرض الشخصي الصادر من المؤجر أو من أحد أتباعه، فهو ضامن لهذا التعرض سواء كان تعرضاً مادياً أو تعرض مبني على سبب قانوني، كما يكون ضامناً للتعرض الصادر من الغير إذا كان مبني على سبب قانوني، حيث لا يضمن المؤجر التعرض المادي الصادر من الغير.

حيث جاء في قرار لمحكمة التمييز الأردنية بأنه " أن قيام المؤجر بمنع المستأجر من الانتفاع بالمأجور اثناء سريان الإجارة بقوة القانون يرتب الضمان على المؤجر بالمسؤولية العقدية طبقاً لأحكام المادة 684 من القانون المدني".

يتضح من القرار عند قيام المؤجر بأعمال تستند إلى سبب قانوني تمنع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة كقيام المؤجر نفسه بالتعرض على المستأجر، أو من الغير إذا كان مبني على سبب قانوني اثناء سريان مدة عقد الإيجار يلتزم المؤجر بتعويض المستأجر عن هذا المنع.

أما التعرض المادي هو الذي لا يستند إلى حق في العين المؤجرة ويتحقق عند قيام المؤجر أو أحد أتباعه أو الغير بأي عمل مادي يترتب عليه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، كقيام المؤجر بتعلية جدار مجاور يحجب الإضاءة عن العين المؤجرة، أو قيام المؤجر بمنع المستأجر من الانتفاع بالحقوق المرفقة للعين المؤجرة كحق المرور كما لو قام المؤجر بمنع المستأجر من المرور إلى المأجور بالتالي لا يستطيع المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة مما يترتب مسؤولية على المؤجر.

ويتحقق التعرض المادي الصادر عند القيام بأعمال مادية تؤدي إلى منع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ولا تستند السلطات المختصة إلى عمل قانوني في هذه الأعمال، كما بإجراء الإصلاحات أو بناء الجسور والتي تؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب صعوبة مرور الزبائن إلى المحل التجاري بسبب هذه الإصلاحات.

ومن القرارات التي جاءت في محكمة التمييز الأردنية فيما يتعلق بالتعرض المادي " يعتبر قيام المؤجر بإزالة القرميد الذي يشكل سقفاً لصالة في المأجور تغييراً مادياً لمعالم المأجور الأساسية، ولا يجوز للمؤجر بالقيام بعمل صبّة أسمنت بدل من القرميد دون موافقة المستأجر، لأن ذلك يلحق ضرراً بالمأجور أو ينقص الانتفاع به. (1)

وورد في المذكرة الإيضاحية في القانون المدني المصري بأن "المؤجر يضمن تعرضه، سواء كان تعرض مادي أو مبني على سبب قانوني، ويضمن تعرض الغير إذا كان مبيناً على سبب قانوني، ويتحقق تعرض المؤجر عند قيامه بإحداث تغيير تخل من انتفاع المستأجر من بالعين المؤجرة، أو أن يعطي الغير حقاً شخصياً أو عينياً يتعارض مع حق المستأجر ويحتج به عليه، كحق المشتري للعين المؤجرة إذا لم يكن تاريخ الإيجار أسبق من تاريخ البيع".

الفرع الثاني: مفهوم السلطة المختصة

لم يتطرق المشرع الأردني إلى تحديد المقصود بالسلطات المختصة، وإنما ترك تحديد مفهومها للفقهاء باعتبارها ليس من مهامه سنتناول مفهوم السلطة في اللغة والاصطلاح:

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية، (تميز حقوق 90/1130) 1992 ص 1640

عند التطرق لمفهوم السلطة "لغة" نجد إنها تعني السيطرة والتحكم التأثير باستخدام القوة، أو عبارة عن حكومة أو مسؤولون في الدولة يخضع لها المواطنين (1).

أما تعريف السلطة " اصطلاحاً" هي المؤسسات الرسمية والعامّة التي تمّ تحديدها وممارسة اختصاصاتها بموجب القانون.

المؤسسات الرسمية هي عبارة عن مرافق عامة إدارية تمارس خدمات إدارية للأفراد، أما المؤسسات العامة فهي مرافق عامة اقتصادية تمارس نشاطاً تجاري أو اقتصادي وتمارس المؤسسة العامة نشاطها إما بشكل مباشر وإما من خلال ما تنشأه من شركات وإما عن طريق شركات الإقتصاد المختلط (2).

وتقسم السلطات في الدولة من حيث إصدارها وتطبيقها إلى:

السلطات التنفيذية: هي التي تقوم بتقديم الخدمات المختلفة إدارة المرافق العامة ورسم سياسات الدولة وبيان كيفية تسييرها لتحقيق المصلحة العامة، وتقوم بسن الأنظمة والقوانين المؤقتة في حالة حل مجلس النواب. (3)

وتقوم السلطات التنفيذية بالتعرض عن طريق أحد المؤسسات التابعة لها، كما لو أصدرت وزارة الزراعة قراراً باستملاك العين المؤجرة للمنفعة العامة مستندة في قرارها إلى نص المادة (11) من الدستور الأردني على أنه " لا يستملك ملك أحد الا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون"، أو قامت بإصدار قرار بمنع زراعة بعض الأراضي مما أدى إلى عدم انتفاع المستأجرين من المأجور.

(1) المعجم الوسيط، (2008). مكتبة الشروق الدولية ، ط4

(2) نحلي ، سيعد، (2013). القانون الإداري المبادئ العامة ، ج 1 ، منشورات جامعة البعث ،ص210

(3) الخطيب، نعمان احمد، (2017)، الوسيط في النظم السياسية والقانون الدستوري، دار الثقافة، عمان، ص329

السلطات التشريعية: هي التي تقوم بسن مختلف القوانين التي تنظم الحقوق والواجبات للأفراد.

يتحقق التعرض من السلطة التشريعية عند إصدار قانون يمنع المستأجرين من الانتفاع بالعين المؤجرة، كما لو أصدرت قانون يفرض مساحة معينة بين الصيديات مما أدى ذلك إلى عدم انتفاع بعض المستأجرين في المأجور.

السلطات القضائية: هي التي تكفل احترام القواعد القانونية وحقوق الأفراد، وتقوم بالنظر في المنازعات التي تنشأ بين الأفراد نتيجة التعاملات بين الأفراد أو بين الأفراد والدولة. ويتحقق التعرض من السلطات القضائية، في حالة صدور قرار هدم العين المؤجرة باعتباره آيلاً للسقوط، وذلك يمنع المستأجر من الانتفاع الكلي بالمأجور.

ويكون التعرض الصادر من السلطات المختصة بطرق مباشر، كما لو قامت الجهات المختصة بإغلاق المحل التجاري لعدم ترخيصه لممارسة النشاط التجاري. أو بطرق غير مباشرة، في حالة قيام البلدية بإصلاحات في الشوارع أو ببناء الجسور، أو إغلاق بعض الشوارع جراء إنشاء الباص السريع كما هو الحال في عمان بالوقت الحاضر.

المطلب الثاني

أساس التزام المؤجر بضمان التعرض

يختلف الفقه في الأساس الذي يقوم عليه ضمان التعرض في عقد الإيجار إلى ثلاثة أسس، وسوف نقوم ببيان هذه الأسس في ثلاثة أفرع حسب الآتي:

الفرع الأول: الغاية أساس التزام المؤجر بضمان التعرض.

الفرع الثاني: تسليم المأجور أساس التزام المؤجر بضمان التعرض.

الفرع الثالث: المسؤولية العقدية أساس التزام المؤجر بضمان التعرض.

الفرع الأول: الغاية أساس التزام المؤجر بضمان التعرض

ومضمون هذه النظرية هو أن الغاية باعتباره من أركان العقد الأساسية ولا ينعقد الإيجار بدونه، وإذا انتفى هذا الركن جاز فسخ العقد، ويذهب الفقهاء الذين اعتبروا أن أساس الضمان هو الغاية وإذا تخلف السبب يبرر قيام وجود الضمان. (1)

يتضح من هذه النظرية أن الغاية من إبرام المستأجر لعقد الإيجار هي المنفعة الذي سوف يتمتع بها من المأجور، وعند انتفاء السبب أو الغاية التي يبرجوها المستأجر بسبب التعرض الصادر من المؤجر أو من أحد اتباعه أو من الغير، يتوجب على المؤجر تنفيذ الضمان المترتب عليه.

ويضيف أنصار هذا الرأي تأييداً لوجهة نظرهم في هذه النظرية، أن الالتزام بالضمان مقصور على عقود المعاوضات دون عقود التبرعات، وهذا يدل على أن الالتزام بالضمان هو المقابل أي السبب في هذه العقود، فإذا لم يتحقق هذا المقابل كان السبب منعدماً. (2)

ونحن نرى أن هذه النظرية لا تصلح بأن تكون أساس لضمان التعرض وذلك لسبب:

أولاً: أن الغاية (ركن السبب) هو من أركان عقد الإيجار ولا يكون عقد الإيجار صحيحاً إذا انتفت الغاية أو السبب من العقد، ويجب أن يكون السبب متوافراً عن إبرام العقد حتى يكون العقد صحيحاً، أما ضمان التعرض ما هو إلا من الالتزامات المترتبة على المؤجر ويلتزم به المؤجر خلال سريان مدة عقد الإيجار.

(1) جاسم، ناصر، (1990)، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، دار النهضة العربية، القاهرة، ص20

(2) بلعابد، سامي (2005). ضمان المحترف لعبوب منتجاته، (رسالة ماجستير)، جامعة قسنطينة، قسنطينة، الجزائر، ص25

ثانياً: أن النتيجة المترتبة على عدم توافر ركن السبب هو البطلان، باعتباره ركن من أركان العقد الأساسية، ولا يكون العقد صحيحاً إذا انتفى ركن السبب فيه، وذلك حسب ما جاء في نص المادة (1/166) من القانون المدني الأردني بأنه " لا يصح العقد إذا لم تكن فيه منفعة مشروعة لعاقديه".

أما النتيجة المترتبة على عدم التزام المؤجر بضمان التعرض هي فسخ العقد أو إنقاص الأجرة وهذا ما نصّت عليه المادة (685) من القانون المدني الأردني بأن " إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور طبقاً للعقد جاز له ان يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع ضمان ما اصابه من ضرر".

الفرع الثاني: تسليم المأجور أساس التزام المؤجر بضمان التعرض

تقوم فكرة هذه النظرية بأن الالتزام بالتسليم والالتزام بالضمان هما الالتزام نفسه، الذي يقع على عاتق المؤجر لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، بمعنى أن وجود الالتزام بالتسليم لا يكون مكتملاً إذا كان لا يتضمن الالتزام بضمان التعرض.

حسب شرح هذه النظرية يرون بأن الالتزام بالضمان هو مقترن واستمرار وامتداد لالتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة، وفكرتهم الأساسية تتلخص في أن الالتزام بالتسليم لا يعتبر أنه قد تم تنفيذه، إذا منع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب التعرض أو الاستحقاق فلا يكون هناك فائدة من التسليم إذا انتزع العين من المستأجر أو لم يتمكن من الانتفاع بها. (1)

إلا أن هذه النظرية لا تصح بأن تكون سبباً للالتزام بضمان التعرض بسبب:

(1) جاسم، ناصر، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، المرجع السابق، ص 29

أن التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة يختلف عن التزامه بضمان التعرض وذلك بسبب ذكر المشرع الأردني الالتزامين في نصين مختلفين في القانون، حيث نصّت المادة (677) من القانون المدني الأردني فيما يتعلق بالتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر بأن "1- على المؤجر تسليم المأجور وتوابعه في حالة تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة.

2- ويتم التسليم بتمكين المستأجر من قبض المأجور دون مانع يعوق الانتفاع به مع بقاءه في يده بقاء متصلًا حتى تنقضي مدة الإيجار".

كما نص المشرع الأردني على التزام المؤجر بضمان التعرض في المادة (684) من القانون المدني على أنه " لا يجوز للمؤجر ان يتعرض للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة مدة الإيجار ولا ان يحدث في المأجور تغييرا يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها والا كان ضامنا".

وحسناً فعل المشرع الأردني في التفريق بين هذين الالتزامين، وذلك لأن التزام المؤجر بالتسليم غير مستمر في عقد الإيجار، على عكس التزام المؤجر بضمان التعرض باعتباره مستمراً خلال مدة سريان عقد الإيجار.

الفرع الثالث: المسؤولية العقدية أساس الالتزام بضمان التعرض

تقوم هذه النظرية على أن أساس الالتزام بضمان التعرض تنتج من مسؤولية المؤجر من عقد الإيجار المبرم بين الطرفين وعند إخلال المؤجر بعدم تنفيذه لالتزام التعرض تترتب عليه مسؤولية.

وبرى الفقيه الفرنسي " أوبري ورو " أن استعمال كلمة الضمان فيما يتعلق بالتعرض بعقد الإيجار تعتبر غير مناسبة، لأنه لا يلائم التزام المؤجر بضمان التعرض، لذلك من الأفضل استعمال كلمة مسؤولية باعتبارها أصح في هذا المجال. (1)

ونحن نرى أن نظرية المسؤولية العقدية هي الأقرب لأساس التزام المؤجر بضمان التعرض، إلا إنها لا تكفي وحدها لحل مسألة أساس الالتزام بالضمان، على الرغم من تقارب مفهومها بضمان التعرض، إلا أننا نرى أساس الالتزام هو القانون من خلال ما جاء به المشرع الأردني في نص المادة (684) على أنه "لا يجوز للمؤجر ان يتعرض للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة مدة الايجار ولا ان يحدث في المأجور تغييرا يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها والا كان ضامنا".

المبحث الثاني

المنفعة محل للتعرض

من الالتزامات المترتبة على المؤجر تمكين المستأجر من الحصول على المنفعة في العين المؤجرة، ولذلك يجب بيان المقصود بالمنفعة، وبيان الشروط الواجب توافرها بهذه المنفعة، وستناول ذلك في مطلبين:

المطلب الأول: تعريف المنفعة.

المطلب الثاني: الشروط الواجب توافرها في المنفعة.

(1) جاسم، ناصر، ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، مرجع سابق، ص30

المطلب الأول تعريف المنفعة

إن الغاية من إبرام عقد الإيجار هي حصول المستأجر على المنفعة التي يريدها من المأجور، لتلبية حاجاته، ولذلك فإن تمكين المستأجر من استيفاء المنفعة هو جوهر التزامات المؤجر، فجميع الالتزامات تهدف إلى ضمان استيفاء المستأجر منفعة العين، ليتمكن المستأجر من استيفاء المنفعة المرجوة من المأجور إذا لم يقم المؤجر بتنفيذ التزاماته كضمان التعرض أو تسليم المأجور وضمان العيوب، فتنفيذ المؤجر لهذه الالتزامات تمكن المؤجر من استيفاء المنفعة من العين.

وعرف القانون المدني الأردني المنفعة في نص المادة (661) على أنه " المعقود عليه في الإجارة هو المنفعة ويتحقق تسليمها بتسليم محلها".

وقد ثار خلاف في الفقه حول تعرف المعقود عليه في عقد الإيجار، هل هو العين المؤجرة أم حق المؤجر على هذه العين، ويذهب الرأي الراجح إلى أن المعقود عليه من الناحية القانونية هو الحق الوارد على العين وليس العين ذاته¹.

والمنفعة يمكن استيفائها من الأموال سواء كانت عقارات كالمساكن والمحلات التجارية أم منقولات مادية كالسيارات أو منقولات معنوية، مثل براءة الاختراع، باعتبارها منقولاً معنوياً يكون لصاحبها الحق في القيام بتأجيرها بهدف استغلالها عن طريق عقد الترخيص⁽²⁾.

(1) العبيدي، علي، العقود المسماة البيع والإيجار، المرجع السابق، ص234

(2) سعد محمد سعد، (1999)، الوسائل القانونية لاستثمار براءة الاختراع، ورقة مقدمة لندوة حماية الملكية الفكرية وطرق حسم

منازعاتها، صنعاء

المطلب الثاني الشروط الواجب توافرها في المنفعة

حدد المشرع الأردني شروطاً لا بد من توافرها حتى يكون العقد صحيحاً، من خلال نص المادة (662) من القانون المدني الأردني، والتي جاءت بأن " يشترط في المنفعة المعقود عليها 1. أن تكون مقدورة الاستيفاء 2. وأن تكون معلومة علماً كافياً لحسم النزاع".

وسنتناول في هذا المطلب بيان الشروط المذكورة في نص المادة (662) السالفة الذكر وكذلك بيان

الشروط التي تستلزمها طبيعة الحال في المنفعة:

الفرع الأول: أن تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء.

الفرع الثاني: أن تكون المنفعة معلومة علماً كافياً.

الفرع الثالث: أن ترد المنفعة على شيء يجوز التعامل فيه.

الفرع الأول: أن تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء

ذكر هذا الشرط بعض الفقهاء بتعبير آخر، هو أن تكون المنفعة موجودة أو قابلة للوجود⁽¹⁾،

ويقصد بهذا الشرط تمكين المستأجر من الحصول على المنفعة في العين المؤجرة طول مدة العقد

لأن عقد الإيجار من العقود المستمرة بالتنفيذ⁽²⁾.

على المؤجر أيضاً تسليم المأجور في حالة تصلح لاستيفاء المنفعة من العين المؤجرة، من

خلال تمكين المستأجر الانتفاع بالمأجور دون مانع يعوقه من الانتفاع مع بقاءه في يده حتى انتهاء

العقد.

(1) عبد الرحمن، حمدي، (1982)، شرح قانون إيجار الأماكن، دار النهضة العربية، القاهرة، ص132

(2) العبيدي، علي، (2019)، العقود المسماة البيع والإيجار، دار الثقافة، عمان، ص235

وذلك كما جاء في نص المادة (677) من القانون المدني الأردني بأن " 1-على المؤجر تسليم المأجور وتوابعه في حالة تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة.

وهذا ما أخذ به المشرع المصري في نص المادة (564) من القانون المدني بأن " يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تقي بما أعدت له من المنفعة، وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة الحال ".

ويتبين من النصين أن المؤجر يلتزم بتسليم المستأجر العين المؤجرة بحالة تصلح لاستيفاء المنفعة المقصودة من العين.

كما لا يجوز أن تزد الاجارة على حق منعدم، كما لو قام شخص بإبرام عقد إيجار مع المؤجر، وتبين للمستأجر أن هذا الحق قد أنقضى أو كان باطلاً، ففي هذه الحالة تكون المنفعة غير مقدورة الاستيفاء.

فقد جاء في قرار محكمة التمييز " حيث أن الدكان موضوع الدعوى كان مؤجر وقت التعاقد فلا تكون المنفعة المقصودة لهذه الدكان محلاً لإيجار آخر، فيعتبر العقد المدعي به باطلاً لمخالفته لشروط المادة (662) من القانون والتي تشترط أن تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء " (1).

لذلك يشترط أن تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء لانعقاد الإيجار وقت التعاقد، إذا هلك الشيء محل المنفعة المعقود عليها بعد العقد ولكن قبل التسليم فإن العقد يكون صحيحاً ولكن يفسخ لتعذر استيفاء المنفعة، وينفسخ العقد أيضاً إذا حصل الهلاك أثناء مدة الإيجار (2).

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية، (تميز حقوق)، 475/93، صفحة 2750 ، 1990

(2) العبيدي، علي، العقود المسماة البيع والإيجار، المرجع السابق، ص235

أعطى المشرع المصري الحق للمستأجر الخيار أما بفسخ العقد أو إنقاص الأجرة، في حالة هلاك المعقود عليه سواء كان قبل التسليم أو بعده (1).

ويجوز أيضاً أن يرد الإيجار على منفعة مقدورة الاستيفاء في المستقبل إذا انتفى الغرر، كما لو قام شخص بإيجار محل تجاري قبل بناءه على أن يبدأ الإيجار من وقت تسليم المحل، كما جاء في نص المادة (1/160) من القانون المدني الأردني بأن "يجوز ان يكون محلا للمفاوضات المالية الشيء المستقبل إذا انتفى الغرر".

الفرع الثاني: أن تكون المنفعة معلومة علماً كافياً

يقصد بهذا الشرط أن يكون الشيء المؤجر معيناً أو قابل للتعيين، وبالرجوع للقواعد العامة المتعلقة بشرط تعيين المحل، والتي جاء في نص المادة (161) من القانون المدني الأردني بأن: "1- يشترط في عقود المعاوضات المالية ان يكون المحل معيناً نافعاً للجهالة الفاحشة بالإشارة إليه أو إلى مكانه الخاص ان كان موجوداً وقت العقد أو ببيان الاوصاف المميزة له مع ذكر مقداره ان كان من المقدرات أو بنحو ذلك مما تنتفي به الجهالة الفاحشة.

2- وإذا كان المحل معلوماً للمتعاقدين فلا حاجة إلى وصفه وتعريفه بوجه آخر.

3- فإذا لم يعين المحل على النحو المتقدم كان العقد باطلاً.

وتكون المنفعة معلومة عن تعيين محلها تعييناً ينفي الجهالة الفاحشة، فإذا كان المأجور منفعة دار وجب أن توصف الدار وصفاً كافياً مساحتها وموقعها. (2)

(1) عبد الرزاق، السنهوري، (1964)، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 127

(2) العبيدي، علي، العقود المسماة البيع والإيجار، المرجع السابق، ص236

وهذا ما نص عليه المشرع المصري أيضاً من خلال المادة (133) من القانون المدني المصري بأنه " إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته، وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره والا كان العقد باطلاً".

اشتراط المشرع الأردني والمصري في الالتزامات التعاقدية بأن يكون محل العقد معيناً بذاته لأطراف العقد واشتراط المشرع الأردني بأن يكون التعيين نافياً للجهالة، أو أن يقوم بتعيين نوعه ومقداره، فإذا لم يعين المحل كما ذكر كان العقد باطلاً.

وقد تكون العين المرجو استيفاء منفعتها غير معلومة أثناء التعاقد، فإن ذلك لا يرتب عليه بطلان العقد، ويعتبر العقد صحيحاً، طالما هناك اتفاق بين المتعاقدين، كما لو اتفق الطرفين على تأجير مركبة من صنف معين، فللمؤجر الخيار في أن يسلم للمستأجر أي مركبة من الصنف الذي اتفق عليه. (1)

والعلم بالمنفعة لدى جمهور الفقه الاسلامي، قد يتم ببيان المحل، أو بيان المدة، وإضافة إلى ذلك، فإن المنفعة عند المذهب الحنفي قد تعلم بالإشارة، كاستئجار شخص لينقل بضاعة لموضع معلوم. (2)

الفرع الثالث: أن ترد المنفعة على شيء يجوز التعامل فيه

ذهب اتجاه من الفقه الإسلامي إلى أن من شروط المنفعة أن تكون مما يعتاد استيفؤها بعقد الإجارة ويجري بها التعامل بين الناس، مثلاً لا يجوز استئجار الأشجار لتجفيف الثياب عليها أو الإستغلال بها، لأن هذه المنفعة غير مقصودة من الشجر. (1)

(1) إسماعيل، محمد إخلص(2000)، التزام المؤجر بتمكين المستأجر من استيفاء منفعة العين، رسالة ماجستير، جامعة عدن، اليمن، ص26

(2) الكاساني، (1328هجري)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ج5، مطبعة الجمالية، القاهرة، ص2569

بالتالي يجب أن يكون الشيء المؤجر غير خارج عن التعامل، بمعنى أن يكون محلاً للحقوق المالية، فكل شيء يخرج عن التعامل لا يمكن أن يكون محلاً للحقوق المالية كالأشياء التي لا يستطيع أحد حيازتها كالهواء والشمس.

وهناك أشياء لا يصح التعامل بها بحكم القانون كالأشياء المسروقة، وأيضاً أموال الدولة كالعقارات والمنقولات المملوكة للدولة أو الأشخاص الحكمية التي تكون مخصصة للمنفعة العامة، وذلك حسب ما جاء في نص المادة (60) من القانون المدني الاردني بأن " 1-تعتبر اموالا عامة جميع العقارات والمنقولات التي للدولة أو الاشخاص الحكمية العامة والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى القانون أو النظام.

2-ولا يجوز في جميع الاحوال التصرف في هذه الاموال أو الحجز عليها أو تملكها بمرور الزمان".

أن الانتفاع بأموال الدولة يكون بموجب ترخيص إداري، أي قرار تتخذه الإدارة وليس عقد تبرمه الأطراف. (2)

ويختلف تكييف العقد المبرم بين الدولة والأفراد للانتفاع بأموالها بحسب إذا كانت أموال الدولة من الأملاك العامة أو الخاصة، فإذا كانت عامة يكون عقد إدارياً، ويخضع العقد للقانون العام، أما إذا كانت من الاموال الخاصة للدولة يكون عقد إيجار ويخضع هذا العقد للقانون الخاص. (3)

جاء في قرار لمحكمة التمييز الأردنية " يتبين لنا أن طرفي الدعوى قد اتفقا في البند الحادي عشر من العقد المبرز على أن يكون دخول المنتزه للعموم مجاناً بمعنى أن منفعة هذا العقار لم

(1) الزحيلي، وهبة ' الفقه الإسلامي وأدلته، ط4، دار الفكر، سوريا، ص748

(2) أبو السعود، رمضان، (1996)، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص188-209

(3) العبيدي، علي، العقود المسماة البيع والإيجار، المرجع السابق، ص238

تكن موضوع بيع أو تعاقد، وإنما أباح العقد للميز أن يقدم خدمات داخل المنتزه، وبهذه الحالة لا تكون منفعة العقار قد بيعت إلى المميز ولا يعد مستأجراً له وأن العقد المبرز ليس عقد إجازة". ما علاقة القرار القضائي بنقطة البحث (ان يكون مشروعاً)

ويكون الشيء غير قابل للتعامل حسب مشروعيته، ويتم تحديد مصدر المشروعية أو عدمها، حسب القانون والنظام العام والآداب، وذلك حسب ما نص عليه المشرع المصري في المادة (135) بأنه "إذا محل الالتزام مخالفاً للنظام العام والآداب يكون العقد باطلاً".

الفصل الثالث

أنواع التعرض الصادر من السلطات المختصة

تمهيد وتقسيم

يلتزم المؤجر بضمان التعرض الشخصي الصادر منه سواء كان تعرض قانوني أو مادي، ولكن إذا كان التعرض صادر من الغير فإن المؤجر لا يضمن هذا التعرض الا الأعمال التي تعد تعرضاً قانونياً أما في حالة التعرض الصادر عن السلطة المختصة فإن المشرع قد اورد نص خاصاً يتعلق بها.

وقد اورد المشرع الاردني نصاً خاصاً بالتعرض الصادر من السلطات المختصة، وحيث جاء في نص المادة (698) من القانون المدني الاردني، على أنه "1- إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالمأجور دون سبب من المستأجر تنفسخ الاجارة وتسقط الأجرة من وقت المنع.

2- وإذا كان المنع يخل بنفع بعض المأجور بصورة يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فللمستأجر فسخ العقد ويسقط عنه الاجر من وقت قيامه بإعلام المؤجر".

وكذلك نصت القانون المدني المصري في المادة (574)، على أنه "إذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره".

اختلف المشرع الأردني والمصري من حيث الآثار التي تترتب على التعرض الصادر عن السلطة المختصة حيث أشرط المشرع المصري المصري نقص كبير في الانتفاع لترتب المسؤولية على المؤجر أما المشرع الأردني رتب مسؤولية على المؤجر في حالة عدم انتفاع المستأجر بالمأجور سواء كان المنع كلياً أو جزئياً الكلي والجزئي وسوف نتناول توضيح ذلك لاحقاً بالتفصيل.

كما لم يميز المشرع الأردني والمصري من خلال النصوص المذكورة، مسؤولية المؤجر عن التعرض الصادر من السلطات المختصة تشمل التعرض القانوني أم المادي أم كليهما، ولكن الواضح من نص المادة أن المؤجر ضامناً للتعرض القانوني والمادي الصادر من السلطة المختصة، ولتوضيح ذلك لا بد من بيان مفهوم وشروط التعرض القانوني والمادي الصادر من السلطة المختصة.

وبناءً على ما تقدم سوف نتناول:

المبحث الأول: التعرض القانوني.

المبحث الثاني: التعرض المادي.

المبحث الأول التعرض القانوني

سيتم البحث في هذا المبحث حول التعرض القانوني الصادر عن السلطة المختصة حيث سيتم

بيان مفهومه والشروط الواجب توافرها في التعرض القانوني من خلال مطلبين حسب الآتي:

المطلب الأول: مفهوم التعرض القانوني

المطلب الثاني: شروط التعرض القانوني

المطلب الأول مفهوم التعرض القانوني

يستلزم في التعرض القانوني ادعاء السلطة المختصة بحق أو بحقوق على العين المؤجرة

تتعارض مع حقوق المستأجر، ويكفي بأن يكون الادعاء حتى وأن كان غير صحيح.

أن المؤجر يضمن التعرض القانوني الصادر من السلطة المختصة، ولا يضمن التعرض

المادي الصادر منها، فالسلطة المختصة عند تعرضها للمستأجر تعتبر من الغير بالنسبة

للمستأجر، وبناء على ذلك لا يسأل المؤجر عن مثل هذا التعرض ما لم تكن السلطة المختصة

الصادر منها هذا التعرض تستند به إلى حق في العين المؤجرة.

كأن تستأجر السلطة المختصة شقة في منزل وتأتي عملاً من شأنه الإخلال بانقطاع

المستأجر من الانتفاع بالمأجور كما لو قامت بمنع المستأجر باصطفاف سيارته في الكراج،

مستندة في ذلك إلى حق خاص تستمده من عقد الإيجار. (1)

(1) الجمال، مصطفى، (1991)، الوسيط في أحكام الإيجار، منشأة المعارف، القاهرة، ص420

أما إذا لم تكن السلطة المختصة تستند في القيام بالتعرض إلى حق تدعيه، فإن تعرضها يعتبر من قبيل التعرض المادي الذي لا يضمنه المؤجر، كما لو عمدت الأجهزة الأمنية إلى منع المستأجر من دخول منزله دون مبرر.

كما لو كانت السلطة المختصة لا تستند إلى حق بالمعنى الدقيق وإنما إلى مجرد امتيازاتها باعتبارها سلطة عامة فلا يضمن المؤجر تعرضه¹.

فإذا نزعت السلطة المختصة ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة أو استولت عليها أو أصدرت وزارة الزراعة قراراً يمنع نوع من الزراعة التي استأجر من أجلها المستأجر الأرض، فلا يكون المؤجر ضامناً لمثل هذا التعرض الصادر من وزارة الزراعة.

يتبين من نص المادة (698) من القانون المدني الأردني السالفة الذكر، إلزام المؤجر بضمان التعرض الصادر عن السلطات المختصة إذا كانت تستند فيه إلى حق تدعيه على العين المؤجرة.

المطلب الثاني

شروط التعرض القانوني

إن التعرض الصادر من السلطة المختصة عن عقد الإيجار المبني على سبب قانوني يتحقق بادعاء الغير حقاً يتعارض مع حق المستأجر⁽²⁾، وبالتالي يشترط لقيام التعرض الصادر من السلطة المختصة والذي يرتب ضمان المستأجر توافر عدة شروط.

سوف نقوم ببيان هذه الشروط على النحو التالي:

الفرع الأول: يجب صدور فعل التعرض من السلطة المختصة

(1) شنب، محمد لبيب، (1977)، أحكام عقد الإيجار، بدون دار نشر، ص229

(2) أبو السعود، رمضان، (1996)، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص442

الفرع الثاني: أن تدعي حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر

الفرع الثالث: أن يقع التعرض بالفعل

الفرع الرابع: أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار.

الفرع الأول: أن يقع التعرض من السلطات المختصة

يشترط أن يصدر التعرض من إحدى السلطات المختصة على حق المتسأجر في العين المؤجرة وأن يؤدي ذلك التعرض إلى عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، سواء أكان عدم الانتفاع كلياً أو جزئياً. لأن إذا صدر التعرض من المؤجر نكون أمام تعرض شخصي وهذا التعرض يضمنه المؤجر سواء كان مادي أو قانوني، أما التعرض الصادر من السلطة المختصة لا يضمنه المؤجر إلا إذا كان قانونياً⁽¹⁾.

كما لو قامت السلطات المختصة بالادعاء على المستأجر بأن لها حق على العين المؤجرة من الحقوق الخاصة التي يستند إليها الأفراد في تعرضهم⁽²⁾ كأن تدعي إحدى السلطات العامة أنها مالكة للعين المؤجرة ملكية خاصة.

فيكون هذا تعرض قانوني صادر عن السلطات المختصة وفي هذه الحالة يكون المؤجر ضامناً لهذا للتعرض.

(1) عبد الرزاق، السنهوري، (1964)، عقد الإيجار، ج6، دار احياء التراث العربي، بيروت، ص341

(2) مرقس، سليمان، (1993)، الوافي في شرح القانون المدني عقد الإيجار، ص392

الفرع الثاني: أن تدعي السلطة المختصة حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر يكون هذا التعرض عندما تدعي السلطة المختصة حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر، ويتحقق التعرض بمجرد الادعاء بالحق، حتى وأن كان هذا الادعاء ظاهر بالبطلان.⁽¹⁾

كما لو ادعت إحدى السلطات العامة أنها مالكة للعين ملكية خاصة وكان هذا الادعاء باطل أو أن هناك خطأ من السلطات المختصة.

ويشترط لقيام ذلك:

أولاً: ادعاء السلطة المختصة بحق يتعلق بالعين المؤجرة

لا يشترط أن يكون الادعاء الذي تدعيه الجهة الحكومية ثابتاً في الواقع، وإنما يكفي الادعاء سواء كان واقعي أو كان باطلاً⁽²⁾ وبالتالي يكفي مجرد الادعاء بالحق دون التحقق من هذا الادعاء.

ذلك أن المؤجر هو الذي يتحمل مسؤولية بطلان هذا الادعاء فإذا قام التعرض لا يعني صحته ومشروعيته.

ثانياً: أن يكون الادعاء مبنياً على سبب قانوني

يجب أن يكون التعرض مبني على سبب قانوني حتى يضمنه المؤجر، كما لو ادعت السلطات المختصة أنها مالكة للعين المؤجرة ملكية خاصة، فإن هذا التعرض يكون مبنياً على سبب قانوني،

(1) شنب، محمد لبيب، أحكام عقد الإيجار، المرجع السابق، ص138.

(2) نقض مدني مصري، في 20 مارس 1986، مجلة المحاماة.

أما إذا كان التعرض لا يستند إلى سبب قانوني فإن هذا التعرض يكون تعرضاً مادياً لا يضمنه المؤجر.

ثالثاً: أن يكون الحق متعارضاً مع حق المستأجر

يجب أن يكون الحق الذي تدعي به السلطة المختصة يمنع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة سواء كان المنع كلي أو جزئي، كما لو ادعت وزارة الاوقاف أن العين المؤجرة هو مال وقف للدولة، وأن المؤجر غير مالك لها في هذه الحالة لا يسري عقد الإيجار في حق المستأجر، لكن إذا كان الحق الذي تدعيه السلطات العامة لا يتعارض مع حق المستأجر فلا يكون هناك تعرض صادر من السلطات المختصة، كما لو استولت إحدى الجهات العامة على الشقة المجاورة من المستأجر للمنفعة العامة.

ويجب أيضاً أن يكون الحق الذي تدعيه مستمداً من المؤجر نفسه كما في حالة المشتري للعين المؤجرة، أو غير مستمدة منه كما في الحالة الذي تدعي بها السلطات المختصة أنها مالكة للعين المؤجرة¹.

قد يكون الحق التي تدعيه السلطات المختصة سابقاً لعقد الإيجار، كما لو ادعت بأنها المالك الحقيقي للعين المؤجرة، أو يكون لاحقاً لعقد الإيجار.⁽²⁾

اشترط المشرع الأردني في حالة صدور التعرض من غير المؤجر، أن يكون الحق عيني الذي تدعيه السلطات المختصة، وذلك حسب نص المادة (684) من القانون المدني الاردني، لكي يطبق عليه أحكام التعرض الصادر من غير المؤجر، وأما إذا كان الحق الذي يدعيه الغير عن عقد

(1) عبد الرزاق، السنهاوي، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 344

(2) أبو السعود، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 445

الإيجار يتعلق بحق شخصي فيعتبر من قبيل التعرض الشخصي ويطبق عليه احكام التعرض الشخصي الصادر من المؤجر نفسه أو من شخص تلقى الحق منه. (1)

أما حسب القانون المدني المصري في هذا الصدد جعلت أدعاء الغير المستند إلى حق عيني وكذلك المستند إلى حق شخصي تعرض صادر من الغير باعتباره فرضاً يتحقق فيه تعرض الغير المبني على سبب قانوني وذلك حسب نص المادة (572) والمادة (573) من القانون المدني المصري. (2)

الفرع الثالث: وقوع التعرض بالفعل

لا يتحقق التعرض الصادر من السلطات المختصة المبني على سبب قانوني بمجرد الادعاء بالحق على العين المؤجرة، وإنما يشترط أيضاً أن يقع التعرض بالفعل. ويكون التعرض الصادر من السلطات المختصة في إحدى صورتين:

الصورة الأولى: عن طريق أعمال مادية

تصدر الجهة الحكومية أعمال تخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تحرمه من هذا الانتفاع، كما لو أصدرت وزارة الزراعة قراراً بتحديد الأراضي التي يزرع فيها الأرز ولم تدخل الأرض المؤجرة لزراعة الأرز فيه هذه الأراضي، أو أن تقوم السلطات المختصة بالاستيلاء على العين المؤجرة للمنفعة العامة. (3)

(1) غضيه، صالح، (1997)، التزام المؤجر بضمان التعرض، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، ص 97

(2) أحمد ، محمد شريف(2005). شرح القانون المدني في عقد الإيجار، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، ص722

(3) عبد الرزاق، السنهوري، عقد الإيجار ، المرجع السابق، ص345

الصورة الثانية: عن طريق أعمال قانونية

إذا قامت إحدى السلطات العامة برفع دعوى على المؤجر أو المستأجر أمام القضاء تدعي بها أنها مالكة للعين المؤجرة⁽¹⁾، كما لو أقامت وزارة الأوقاف دعوى على المؤجر بأن العين المؤجرة هي ملك وقف للدولة وتدخل المستأجر خصماً بالدعوى.

وإذا قام المتعرض بأعمال دون التعرض على المستأجر كادعاء الغير فقط بحقه دون القيام بأعمال مادية تؤدي بعدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، في هذه الحالة لا تترتب مسؤولية على المؤجر ولا يحق للمستأجر الاحتجاج بوجود تعرض.

الفرع الرابع: وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار

يجب أن يقع التعرض أثناء مدة عقد الإيجار، أو أن مدة العقد انتهت أو انفسخ العقد بحكم المحكمة ولكن المستأجر منح مهلة إضافية من قبل المحكمة⁽²⁾، كما لو قام المؤجر برفع دعوى على المستأجر بسبب عدم دفع قيمة الإيجار، وصدر قرار من المحكمة بفسخ العقد ولكن منحت المستأجر مهلة معينة وأثناء هذه المدة قامت الجهات العامة بالتعرض على المستأجر، مما أدى ذلك التعرض إلى عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

وفي حالة وقوع التعرض بعد الاتفاق على عقد الإيجار ولكن قبل تسليم المأجور للمستأجر، في هذه الحالة لا نكون أمام تعرض صادر من السلطات المختصة ولا يستطيع المستأجر مطالبة المؤجر بدفع التعرض ولكن نكون أمام إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم المأجور للمستأجر في حالة

(1) غصبيه، صالح، التزام المؤجر بضمان التعرض، المرجع السابق، ص 98

(2) الفضلي، جعفر، (1997)، الوجيز في العقود المدنية البيع-الإيجار - المقابلة، مكتبة دار الثقافة، عمان، ص 243

تصلح لاستيفاء المنفعة، وهذه ما نص عليه القانون المدني الأردني في المادة (667) بأن " على المؤجر تسليم المأجور وتوابعه في حالة تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة".

لكي يتحقق التعرض الصادر من السلطات المختصة يجب أن يقع التعرض المبني على سبب قانوني أثناء مدة الإيجار، أي في الوقت الذي يكون فيه المستأجر حقه قائماً بالانتفاع بالعين المؤجرة،

كما أن هذه الشرط يجب توافره في التعرض الشخصي الصادر من المؤجر. (1)

ويكون المؤجر ضامناً للتعرض الصادر من السلطات المختصة المبني على سبب قانوني سواء كان التعرض صادر قبل تسليم العين المؤجرة أو أثناء مدة عقد الإيجار وحتى لو امتد الإيجار بعد انقضاء مدته الأصلية.

(1) عبد الرزاق، السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص346.

المبحث الثاني التعرض المادي

الأصل أن المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير عن عقد الإيجار، ويتم ذلك عند قيام السلطة المختصة بالتعرض على المستأجر عن طريق أعمال مادية من شأنه أن يؤثر على الانتفاع بالمأجور ودون أن يستند في عمله هذا إلى الادعاء بحق على المأجور. (1)

وما يميز بين التعرض القانوني الصادر من السلطة المختصة والتعرض المادي هو أن التعرض القانوني تستند فيه السلطة إلى حق تدعيه على العين المؤجرة، كما لو ادعت انها مالكة للعين المستأجرة أو لها حق انتفاع في العين، أما التعرض المادي لا يكون للسلطة المختصة حق في هذه العين المؤجرة ولكن تقوم بذلك التعرض بسبب الامتيازات التي تمتلكها، كما لها الحق في الاستملاك للمنفعة العامة.

ويتبين لنا عدم ضمان المؤجر للتعرض المادي الصادر من أجنبي من المفهوم المخالف لنص الفقرة الثانية من المادة (684) من القانون المدني الأردني التي تنص بأن "ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التي تصدر منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو ضرر مبني على سبب قانوني يصدر من اي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر. (2)

(1) منصور، محمد (2006). أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، الإسكندرية، منشأة المعارف.

(2) غضية، صالح، (1997)، التزام المؤجر بضمان التعرض، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، ص99

ويستفاد من ذلك النص أن المؤجر مسؤول فقط عن أي يتعرض يصدر من السلطة المختصة تستند فيه إلى سبب قانوني، وبالتالي فهو غير مسؤول عن أي تعرض مادي صادر عن السلطة المختصة لا تستند فيه إلى حق تدعيه، وذلك لاعتبار أن المؤجر لا علاقة له بهذا التعرض.

وحيث نصّت المادة (575) من القانون المدني المصري على أنه: "1- لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي ما دام المتعرض لا يدعي حقاً، ولكن هذا لا يخلّ بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد. 2- على أنه إذا وقع التعرض المادي لسبب لا يدّ للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامه بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

يقسم هذا المبحث الى مطلبين حسب الآتي:

المطلب الأول: مفهوم التعرض المادي

المطلب الثاني: شروط التعرض المادي

المطلب الأول

مفهوم التعرض المادي

يقصد بالتعرض المادي هي الأعمال التي تصدر من السلطة المختصة وتؤدي هذه الأعمال

إلى الاخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو بملحقاتها، ولا يستند في فعله إلى حق يدعيه. (1)

(1) البكري. محمد عزمي، (1994)، موسوعة الفقه والقضاء في أحكام عقد الإيجار، دار محمد للنشر ص555

فإذا أجرت أمانة عمان أعمالاً وإصلاحات في الطرق العامة، فقد يكون من شأن ذلك أن يخلت انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، كأن تقوم بأغلاق الشوارع، أو تحجب بعض الحجر السفلي عن النور أو الهواء بسبب تعليه الطريق العام.⁽¹⁾

وفي هذه الحالة يكون التعرض الصادر من السلطة المختصة تعرضاً مادياً، لا تستند في عملها إلى حق تدعيه في العين المؤجرة، أو استندت إلى ما لها من حقوق وامتيازات السلطة العامة.⁽²⁾

وحتى يكون التعرض مبيناً على سبب قانوني، يجب أن يستند المتعرض إلى حق خاص يتعلق بالعين المؤجرة، ولا يكفي أن يكون العمل صادراً بموجب السلطة العامة التي تتولاها.⁽³⁾

كما حدث في 2020/3/17 عند إعلان قانون الدفاع رقم 13 لسنة 1992 في الأردن بسبب وباء كورونا الذي أدى إلى فرض حظر التجوال في البلاد وتعطيل كافة المؤسسات والمحلات التجارية من العمل، مما ترتب على ذلك عدم انتفاع المستأجرين من العين المؤجرة.

المطلب الثاني

شروط التعرض المادي

تختلف شروط التعرض المادي عن التعرض القانوني في حالة التعرض القانوني تكون السلطة المختصة تستند إلى حق تدعيه في العين المؤجرة على عكس التعرض المادي فإن السلطة المختصة لا تستند في التعرض إلى حق بالعين المؤجرة.

يتطلب لتوافر التعرض المادي الصادر من السلطة المختصة عدة شروط:

-
- (1) عبد الرزاق، السنهوري، (1964)، عقد الإيجار، ج6، دار احياء التراث العربي، بيروت، ص407
 - (2) وليد، تركي، (2011)، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع والإيجار، رسالة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، ص119
 - (3) عبد الرزاق، السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص408

الفرع الأول: أن يصدر التعرض عن السلطات المختصة

الفرع الثاني: أن يكون التعرض مادياً لا تستند فيه السلطة المختصة إلى حق تدعيه

الفرع الثالث: حدوث التعرض بعد تسليم العين للمستأجر

الفرع الأول: أن يصدر التعرض عن السلطات المختصة

يجب صدور التعرض من إحدى السلطات العامة في الدولة لتحقيق التعرض الصادر من السلطات المختصة، كقيام إحدى المؤسسات العامة التي تمارس اختصاصاتها بموجب القانون، أما في حالة قيام المؤجر بالتعرض على المستأجر أو بالاشتراك مع السلطة المختصة فيكون هذا التعرض تعرض شخصي صادر عن المؤجر، كذلك الأمر إذا صدر التعرض عن أحد أتباع المؤجر أو عن شخص مسؤولاً عنه. (1)

الفرع الثاني: أن يكون التعرض مادياً لا تستند فيه السلطة المختصة إلى حق تدعيه

ويقصد به أن يكون التعرض مادياً لا تستند السلطات المختصة إلى حق بالمأجور، كقيام إحدى المؤسسات العامة بأعمال تخل بانتفاع العين المؤجرة، كقيام السلطات المختصة بإغلاق العين المؤجرة دون حق، وفي هذه الحالة لا تستند السلطة إلى حق تدعيه في المأجور. (2)

فالمشرع المصري يعتبر التعرض المادي الصادر من السلطة المختصة في حكم القوة القاهرة، بمعنى عدم إمكان المستأجر صدها أو دفعها، وبالتالي عند إغلاق المأجور يحق بسبب التعرض

(1) فرج، توفيق حسن، (1984)، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، الدار الجامعية للطباعة والنشر، ص 610

(2) عبد الرزاق، السنهوري، (1964)، عقد الإيجار، دار احياء التراث العربي، مصر، ص 407

(1) لاهواني، حسام الدين كامل، (1998)، عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن، دار أبو المجد، الجيزة، ص 120.

الصادر عن السلطة المختصة دون أن تستند إلى حق بالمأجور إنقاص الأجرة أو الفسخ، طالما أن المستأجر والمؤجر لا يد لهما في حدوث الحرمان الجسيم من الانتفاع.⁽¹⁾

الفرع الثالث: حدوث التعرض بعد تسليم العين للمستأجر

ويقصد به أن يحدث التعرض المادي بعد تسليم العين المؤجرة للمستأجر تسليمًا فعليًا أو تسليمًا حكميًا، أما إذا حدث التعرض قبل التسليم فإن المؤجر بهذه الحالة يضمن هذا التعرض، لأنه ملزم بتسليم العين المؤجرة للمستأجر، فيكون قد أخل بالتزامه في تسليم العين.⁽²⁾

وذلك حسب نص المادة (2/677) من القانون المدني الأردني والتي جاءت بقولها "ويتم التسليم بتمكين المستأجر من قبض المأجور دون مانع يعوق الانتفاع به مع بقاءه في يده بقاء متصلًا حتى تنقضي مدة الإيجار."

وإذا حدث التعرض المادي بعد انتهاء مدة عقد الإيجار لا يحق للمستأجر دفع هذا التعرض ومطالبة المؤجر بدفع التعرض الصادر من السلطات المختصة، وإنما يكون للمؤجر الحق في دفع هذا التعرض باعتباره مالك العين.⁽³⁾

هذه الشروط الواجب توافرها لاعتبار التعرض ماديًا، وأن كان المشرع لم ينص عليها صراحة في نص المادتين (684-698) من القانون المدني الأردني، إلا أنه يمكن الأخذ بها على اعتبار أن بعضها مفهوم من المادتين (684_698) من القانون المذكور، وبعضها الآخر تستلزمه طبيعة هذا النوع من التعرض وإقرارها لا يتعارض مع خطة المشرع الأردني من هذا المجال.⁽⁴⁾

(2) عبد الرزاق، السنهاوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص370.

(3) أبو السعود، رمضان، (1996)، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص466.

(4) غضية، صالح، التزام المؤجر بضمان التعرض، المرجع السابق، ص103

أما ضمان الاستحقاق يكون عند عجز المؤجر بالتنفيذ العيني (ضمان التعرض) وقد قام المتعرض بإثبات ما يدعيه، فيتوجب على المؤجر أن ينفذ التزامه بضمان الاستحقاق، عن طريق إنقاص الأجرة أو فسخ عقد الإيجار والتعويض.⁽¹⁾

وذلك حسب نص المادة (698) من القانون المدني الأردني، وحيث جاء بها "1- إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالمأجور دون سبب من المستأجر تنفسخ الاجارة وتسقط الأجرة من وقت المنع.

2- وإذا كان المنع يخل بنفع بعض المأجور بصورة يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فللمستأجر فسخ العقد ويسقط عنه الاجر من وقت قيامه بإعلام المؤجر.

(1) العمروسي ، أنور (2015). الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، المنهل، دبي، ص 450

الفصل الرابع

آثار التعرض الصادر عن السلطات المختصة

تمهيد

ينتج عن وقوع التعرض الصادر من السلطات المختصة مجموعة من الآثار المترتبة عليه، وتختلف الآثار فيما إذا كان التعرض الصادر عن السلطات المختصة قانوني أو مادي، ولذلك سوف تقسيم الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: الآثار المترتبة على التعرض القانوني الصادر عن السلطات المختصة.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على التعرض المادي الصادر عن السلطات المختصة.

المبحث الأول

الآثار المترتبة على التعرض القانوني الصادر عن السلطات المختصة

إذا وقع التعرض من السلطة المختصة وكان التعرض مبني على سبب قانوني، وقد توافرت شروط التعرض القانوني، في هذه الحالة يكون المؤجر ملزماً بضمان التعرض أو ضمان الاستحقاق.

من الألتزامات المترتبة التي تقع على عاتق المؤجر ضمان التعرض الصادر من السلطات المختصة، وعلى المؤجر أن ينفذ التزامه تنفيذاً عينياً من خلال وقف التعرض، وعند عجز المؤجر بتنفيذ إلتزامه يترتب عليه ضمان الاستحقاق من خلال فسخ العقد وسقوط الإجرة وهو ما يسمى بضمان الاستحقاق، وينتج عن ذلك مجموعة من الآثار سنقوم ببيانها على النحو التالي:

المطلب الأول: ضمان الاستحقاق.

المطلب الثاني: إخطار المؤجر بالتعرض.

المطلب الثالث: دفع المؤجر للتعرض الصادر من السلطة المختصة.

المطلب الخامس: عدم قابلية التزام المؤجر بضمان التعرض القانوني للإنقسام.

المطلب السادس: حكم التعديل على إلتزام المؤجر بضمان التعرض القانوني.

المطلب الأول

ضمان الاستحقاق

إذا فشل المؤجر في دفع التعرض المبني على سبب قانوني الصادر من السلطة المختصة، وحكم للمتعرض بثبوت الحق الذي يدعيه، وترتب على ذلك عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة سواء كان ذلك الاخلال كلي أو جزئي، حيث يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون في حالة عدم الانتفاع الكلي وتسقط الإجرة من وقت المنع أما بحالة عدم الانتفاع الجزئي فللمستأجر الخيار بفسخ العقد ويسقط عنه الأجر من وقت قيامه باعلام المؤجر بالتعرض وهذا ما نصت عليه المادة(698) من القانون المدني الأردني السالفة الذكر ، ولو كان المؤجر بذل العناية اللازمة لدفع التعرض، لأن التزام المؤجر بضمان التعرض هو التزام بتحقيق نتيجة وليس التزام ببذل عناية يترتب على المؤجر ضمان التعرض الصادر من السلطات المختصة¹.

سوف يتم البحث في الآثار المترتبة على فوات المنفعة بصورة كلية، والآثار المترتبة على

فوات الانتفاع الجزئي:

الفرع الأول: ضمان الاستحقاق الكلي

(1) خضر، خميس(2005). النظرية العامة للالتزام، ط3، موفن للنشر، الجزائر، ص222

الفرع الثاني: ضمان الاستحقاق الجزئي

الفرع الأول: ضمان الاستحقاق الكلي

عند قيام السلطة المختصة بالتعرض على المستأجر ونتج عن ذلك من عدم الانتفاع الكلي بالعين المؤجرة، وكان التعرض الصادر من السلطة المختصة لا يد للمستأجر به تنفسخ الاجارة كما تسقط الأجرة من وقت منع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

كما لو قامت السلطات المختصة لأمانة عمان بأغلاق المحل التجاري نتيجة عدم حصول المستأجر على ترخيص المهني الأردني لمزاولة المهنة، وكان ذلك بسبب راجع من المؤجر، يحق للمستأجر في هذه الحالة:

أولاً: فسخ عقد الإيجار

يترتب على عدم الانتفاع الكلي بالمأجور إنهاء عقد الإيجار وإعادة الحال إلى ما كان عليه، ويخضع الحكم بالفسخ للقواعد العامة حيث لا تقضي به المحكمة إلا إذا كان عدم الانتفاع كلياً، وتقدير ما إذا كان عدم الانتفاع جسيماً أم لا متروك لقاضي الموضوع.

ثانياً: سقوط الأجرة

كما يتوقف المستأجر عن دفع الأجرة من وقت قيام السلطات المختصة بمنع المستأجر بعدم الانتفاع الكلي بالمأجور، ولا يحق للمؤجر مطالبة المستأجر بدفع الأجرة.

وقضت محكمة التمييز الأردنية " وحيث أن المقصود بالمنفعة المعقودة من المأجور وفقاً لما جاء بعقد الإيجار هو استعماله كمحل تجاري وهذا الاستعمال يتطلب ترخيصاً من سلطات مختصة

وعدم الحصول على ترخيص يحرم المستأجر من استعمال المأجور للغاية المؤجر من أجلها وبالتالي فهو غير ملزم بدفع الأجرة عن مدة المنع.⁽¹⁾

الفرع الثاني: ضمان الاستحقاق الجزئي

نصّت المادة (2/698) من القانون المدني الأردني بأنه "وإذا كان المنع يخل بنفع بعض المأجور بصورة يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فللمستأجر فسخ العقد ويسقط عنه الاجر من وقت قيامه بإعلام المؤجر".

إذا قامت السلطة المختصة بالتعرض ولم يستطيع المؤجر بتنفيذ التزامه بوقف التعرض الصادر من السلطة المختصة جاز للمستأجر أن يطالب بفسخ عقد الإيجار بدلا من التنفيذ العيني بسبب عدم إمكان المؤجر بوقف التعرض، كما يسقط الأجر عن المستأجر من وقت قيام إعلام المؤجر بالتعرض الصادر من السلطة المختصة.

والفرق بين عدم الانتفاع الكلي والجزئي بسبب التعرض الصادر من السلطات المختصة، في حالة عدم الانتفاع الكلي يفسخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه بحكم القانون، أما في حالة عدم الانتفاع الجزئي فالخيار للمستأجر بفسخ العقد أو عدم الفسخ، كما أشرطت المشرع على المستأجر لتسقط الأجرة عنه إخطار المؤجر بالتعرض الصادر من السلطات المختصة.

وكذلك نصّت المادة (572) من القانون المدني المصري بأنه "إذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره.

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 2006/35 (هيئة خماسية) تاريخ 2006/6/29 منشورات مركز عدالة

وأضاف المشرع المصري التعويض في حالة إذا كان التعرض الصادر من السلطة المختصة صادراً بسبب من المؤجر نفسه، ومثال ذلك: كما لو أهمل المؤجر ترميم المنزل فتداعى للسقوط فأمرت الإدارة إلى هدمه، في هذه الحالة يكون عمل الإدارة بسبب راجع إلى المؤجر، ولم ينص المشرع الأردني إلى تعويض المستأجر في حالة عدم الانتفاع الكلي وكان ذلك المنع بسبب من المؤجر.

وللمستأجر الحق في طلب التعويض حسب القانون المدني المصري من المؤجر، سواء كان المؤجر سيء النية أو حسن النية، ولا يختلف حسن أو سوء النية إلا بمقدار التعويض، أما إذا كان المستأجر سيء النية فعلمه هذا يحمل على إعفاء المؤجر من الضمان فلا يكون المؤجر مسؤولاً عن التعويض الذي صدر.

وحسناً فعل المشرع المصري بأن يجعل للمستأجر الحق بالمطالبة بالتعويض في حالة صدور التعرض من السلطة المختصة وكان ذلك بسبب راجع من المؤجر نفسه، وذلك لضمان حق المستأجر من أي ضرر قد يتسبب في عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجر.

ويتحقق التعرض الصادر من السلطات المختصة بسبب المؤجر عند قيام المؤجر بتأجير محل تجاري وكانت الغاية من المأجور صيدلية في المكان الذي بني ليكون كراجاً ولا يجوز ترخيصه كصيدلية.

المطلب الثاني

إخطار المؤجر بالتعرض

وحيث اشترط القانون المدني الأردني إعلام المؤجر بالتعرض الصادر من السلطة المختصة

إذا كان التعرض يخل بنفع بعض المأجور، حيث جاء في نص المادة (2/698) على أنه "وإذا

كان المنع يخل بنفع بعض المأجور بصورة يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فللمستأجر فسخ العقد ويسقط عنه الاجر من وقت قيامه بإعلام المؤجر".

فإن أول واجب يقع على عاتق المستأجر هو أن يقوم بأخطار المؤجر بالتعرض الصادر من السلطة المختصة، سواء كان التعرض الصادر يستند إلى سبب قانوني أو أعمال مادية.⁽¹⁾

كما جاء في نص المادة (572) من القانون المدني المصري بأن "إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى، وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر".

في هذه الحالة أوجبت على المستأجر إخطار المؤجر إذا وقع تعرض من الغير سواء كان التعرض الصادر قانوني أم مادي، باعتبار المؤجر صاحب المصلحة في دفعه لأن المؤجر هو الضامن.⁽²⁾

لم يحدد القانون المدني الأردني الوقت الذي يجب فيه أخطار المؤجر، كذلك الأمر بالنسبة للقانون المدني المصري، ولذلك يجب إخطار المؤجر بوقوع التعرض في لحظة وقوعه، أي في الوقت الذي يستطيع فيه المؤجر دفع هذه التعرض وهذه ما قضت به محكمة النقض المصرية.⁽³⁾

(1) أبو السعود، رمضان، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص446

(2) عبد الوهاب وسيد أحمد (2018). عقد الإيجار، دار العدالة للنشر والتوزيع، القاهرة، ص350

(3) نقض مدني، في 4 نوفمبر، 1982، طعن رقم 334

وفي حالة عدم أخطار المؤجر بالتعرض الصادر من السلطة المختصة، لا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بالضمان، كما يتحمل مسؤولية عدم اخطار المؤجر، ويجوز للمؤجر ان يطالب المستأجر عما لحقه من ضرر (1).

كما لو قامت البلدية باستملاك العين المؤجرة للمنفعة العامة ولم يقم المستأجر بإخطار المؤجر بذلك، لا يحق للمستأجر في هذه الحالة أن يطالب المؤجر بالأضرار الذي لحقت به بسبب تقصيره بعدم إخطار المؤجر بالتعرض الذي قامت به البلدية.

لم يحدد المشرع الأردني شكلاً معيناً للإخطار التي يجب أن يقوم به المستأجر عند قيام السلطات المختصة بالتعرض، ولذلك يمكن أن يتم بأي شكل من الاشكال، يجوز ان يتم على يد المحضر بواسطة كاتب العدل وهو ما يسمى بالإندار العدلي، كما يمكن أن يتم شفويّاً عن طريق الهاتف أو بإحدى الوسائل الإلكترونية، ويقع عبء أثبات الأخطار على عاتق المستأجر أمام المحكمة.²

المطلب الثالث

دفع المؤجر للتعرض الصادر من السلطة المختصة

إذا قام المستأجر بأخطار المؤجر بالتعرض الصادر من السلطة المختصة، وجب على المؤجر أن يدفع التعرض وهذا هو التنفيذ العيني لالتزامه بالضمان، ويقوم المؤجر بذلك بسبب تعرض السلطة المختصة سواء كان ذلك التعرض عن طريق اعمال مادية أو عن طريق رفع دعوى على المستأجر.⁽³⁾

(1) منصور، منصور مصطفى، عقد الإيجار، مكتبة سيد عبد الله وهبة، ص 179

(2) أبو السعود، رمضان، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 447

(3) الفضلي، جعفر، الوجيز في العقود المدنية البيع-الإيجار - المقالة، المرجع السابق، ص 245

ويستطيع المؤجر دفع التعرض عن طريق دعوى الحيازة باعتباره المالك، إذا كان التعرض عن طريق عمل مادي من قبل السلطة المختصة، وإذا تمكن المتعرض بوضع يده على العين المؤجرة يحق للمؤجر رفع دعوى استرداد حيازة⁽¹⁾، وقد تقوم البلدية ببناء الجسور والمنشآت ويصعب من خلالها الوصول إلى العين المؤجرة وعلى المستأجر في هذه الحالة أعلام المؤجر بالتعرض الصادر من البلدية لدفع ذلك التعرض عن طريق التنفيذ العيني.

أما إذا حدث التعرض من خلال دعوى مرفوعة على المستأجر، كما لو رفعت وزارة الزراعة دعوى على المستأجر مدعية بأنها مستأجرة الأرض من المالك، فعلى المؤجر أن يدخل في هذه الدعوى لوقف التعرض الصادر من وزارة الزراعة⁽²⁾.

والمؤجر بعد أن يقوم بدفع التعرض ممكن أن ينجح أو يفشل بدفع التعرض الصادر من السلطات المختصة:

1. إذا تمكن المؤجر من دفع التعرض الصادر من السلطة المختصة، فيعتبر ذلك التنفيذ العيني لالتزامه بالضمان، ولا يترتب في هذه الحالة مسؤولية على المؤجر، ويحق للمستأجر الرجوع على المتعرض بالتعويض عما سيكون قد أصابه من ضرر لأنه لم يكن محقاً في دعواه، كذلك الأمر في حالة حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مما قد جعله يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة، فإن للمؤجر أن يرجع على المتعرض بالتعويض عما أصابه من ضرر نتيجة تعرضه⁽³⁾.

(1) عبد الرزاق، السنهاوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص350

(2) عبد الرزاق، السنهاوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص347

(3) أبراهيم سعد، نبيل، (2003)، العقود المسماة الإيجار، منشأة المعارف، الاسكندرية، ص411

2. أما في حالة فشل المؤجر في دفع التعرض، يجوز للمستأجر أن يرجع عليه وفقاً لقواعد الاستحقاق بإنقاص الأجرة أو الفسخ مع التعويض في الحالتين أن كان له مبرر، وذلك أن التزام المؤجر في دفع التعرض هو تحقيق نتيجة وليس بذل عناية⁽¹⁾.

وذلك حسب نص المادة (1/698) من القانون المدني الأردني والتي نصّت "إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالمأجور دون سبب من المستأجر تفسخ الاجارة وتسقط الأجرة من وقت المنع.

المطلب الرابع

دفع المستأجر للتعرض القانوني الصادر من السلطات المختصة

الأصل إذا قامت السلطة المختصة بالتعرض القانوني على المستأجر، وجب على المستأجر أخطار المؤجر ليقوم بدفع التعرض، ولا يحق للمستأجر دفع التعرض بنفسه باعتبار حق المستأجر هو حق شخصي لا حق عيني، فإذا ادعى المتعرض حقاً في العين، بأن ادعى مثلاً مالكة لذلك العين المؤجرة فإن الخصم الحقيقي في الدعوى هو المؤجر لا المستأجر، فليس للمستأجر حق عيني في العين المؤجرة يستطيع من خلاله دفع ذلك التعرض بنفسه، وهذه هي خصوصية الحق العيني، وأن حق المستأجر هو حق شخصي في ذمة المؤجر، ولكن باعتبار المستأجر دائناً للمؤجر فإن له الحق أن يرفع دعوى غير مباشرة على المتعرض، ويدخل المؤجر خصماً في هذه الدعوى.⁽²⁾ والاستثناء على ذلك القاعدة ان للمستأجر الحق في دفع التعرض بنفسه، وباسمه هو لا باسم المؤجر، ويصلح أن يكون خصماً حقيقاً للمتعرض في حالتين:

(1) الفضلي، جعفر، الوجيز في العقود المدنية البيع والإيجار والمقاولة، المرجع السابق، ص245

(2) عبد الرزاق، السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص348

1. جميع دعاوى الحيابة

إذا كان التعرض الصادر من السلطة المختصة على شكل أعمال مادية، كما لو قامت بأعمال تخل بالانتفاع بالعين المؤجرة كالقيام بأعمال واصلاحات في الطرق العامة، ويؤدي ذلك بعدم الانتفاع بالمأجور، فللمستأجر في هذه الحالة مباشرة كافة دعاوى الحيابة باسمه عن طريق رفع دعوى بأنه مستأجر ذلك العين.

وأن للمستأجر الحق في دفع التعرض بنفسه، سواء كان التعرض مادي أو قانوني مصحوبا بعمل مادي، وبما أن حيابة المستأجر لا تتغير طبيعتها لمجرد استناد المتعرض له في تعرضه إلى حق يدعيه، فلا بد من القول في ظل القانون المدني الأردني بأن للمستأجر الحق في رفع دعوى الحيابة أو دعوى منع التعرض وللمستأجر الحق برفع دعوى على السلطة المختصة التي قامت بالتعرض بوقف ما تقوم به عن طريق دعوى وقف الأعمال الجديدة، ولا يجوز للمتعرض أن يدفع بعدم قبول الدعوى لانعدام صفة المستأجر في رفعها. (1)

2. الدعاوى التي يكون المستأجر له صفة في أن يكون خصماً للمعترض

في هذه الحالة لا يكون التعرض على العين المؤجرة، وإنما يكون الادعاء على حق المستأجر شخصياً، إذا قام المؤجر بتأجير العين إلى إحدى السلطات المختصة وقامت برفع دعوى مدعية بأنها مستأجرة العين من المؤجر، فيجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يقوم بدفع التعرض بنفسه باعتبار أن له حق بالعين المؤجرة.

(1) ابراهيم، علي الجاسم، (1999)، التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق، جامعة عين شمس، مصر، ص257

المطلب الخامس

عدم قابلية التزام المؤجر بضمان التعرض القانوني للانقسام

يعتبر ضمان التعرض القانوني الصادر من الغير غير قابل للتجزئة أو الانقسام، فإذا تعدد المؤجرون أو تعدد الورثة للعين المؤجرة، وجب عليهم ضمان التعرض لا في حدود حصته وإنما في العين كلها. (1)

أما في حالة ضمان الاستحقاق كدعوى التعويض أو فسخ العقد يرجع على المؤجرين كل منهم حسب حصته. (2)

كما لو أصدرت المحكمة قراراً بفسخ عقد الإيجار بسبب التعرض الصادر من السلطات المختصة، والحكم بتعويض المستأجر عن الضرر الذي أصابه بسبب عدم انتفاعه بالعين المؤجرة، فلا يحق للمستأجر بالرجوع على المؤجرين إلا حسب حصة كل منهم في المأجور.

المطلب السادس

حكم التعديل على التزام المؤجر بضمان التعرض القانوني

تنص المادة (689) من القانون المدني الأردني على أنه " كل اتفاق يقضي بالإعفاء من ضمان التعرض أو العيب يقع باطلاً إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان".

وكذلك نصّت المادة (578) من القانون المدني المصري بأنه " يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحدّ من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان".

(1) خليل أحمد، حسن قدامة (1989). الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،

ص148

(2) شرف الدين ، أحمد(2013). عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية ، ط3 ، بدون دار نشر، مصر، ص203

يتبين من المادتين المذكورتين جواز التشديد في ضمان التعرض كاشتراط المستأجر أن يكون له الحق في فسخ الإيجار متى حدث تعرض من السلطات المختصة، أيا كان تأثير هذا التعرض على الانتفاع بالعين المؤجرة، كما يجوز الاتفاق على التخفيف من الضمان، كأن يشترط المؤجر على المستأجر دفع الأجرة بكاملها، لو حصل تعرض من السلطة المختصة وكان التعرض مبني على سبب قانوني. (1)

كما يحق للمؤجر اشتراط الإعفاء من ضمان التعرض والاستحقاق الصادر من السلطة المختصة، كما لو اشترط المؤجر إسقاط حق المستأجر في فسخ العقد أو إنقاص الأجرة في حالة قيام إحدى السلطات المختصة بالتعرض للمستأجر.

ويكون شرط الإعفاء باطلاً إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان (2) كما نصت المادة (698) سالفه الذكر، فإذا كان المؤجر يعلم أن للغير حقاً يتعارض مع حق المستأجر، وأخفى عن المستأجر بأن للغير حقاً على سبيل الغش، واشترط الإعفاء من الضمان، فإن شرط الإعفاء يكون باطلاً، أما إذا كان المؤجر يعلم سبب الضمان ولم يخفي هذا السبب عن المستأجر، واشترط عليه الإعفاء من الضمان، فإن الشرط يكون صحيحاً (3).

(1) أبو السعود، رمضان، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص460

(2) حسنين، محمد (2005). عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص149

(3) عبد الرزاق، السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص362

المبحث الثاني

الآثار المترتبة على التعرض المادي الصادر عن السلطات المختصة

أن المؤجر غير مسؤول عن التعرض المادي الصادر من السلطة المختصة، ولذلك لا يحق للمستأجر إلزام المؤجر بضمان التعرض المادي.

بل أن المستأجر نفسه يكون هو مسؤولاً عن التعرض قبل المؤجر، كما لو أصدرت أمانة عمان قرار بهدم العين المؤجرة باعتباره آيل للسقوط، فيتوجب على المستأجر أخطار المؤجر بأن العين المؤجرة تحتاج إلى ترميمات مستعجلة، فإذا صدر تعرض مادي من السلطة المختصة وجب على المستأجر أخطار المؤجر بهذا التعرض، حتى يتمكن المؤجر من دفع الضرر المتسبب عن هذا التعرض، والا كان المستأجر مسؤولاً عن تعويض المؤجر عن الضرر الذي تسبب عن هذا التقصير وفقاً للقواعد العامة. (1)

إذا صدر التعرض من السلطة المختصة لسبب لا يد للمستأجر فيه، وكان صادر بسبب من المؤجر نفسه، فإنه يكون ضامناً له، لاعتباره في هذه الحالة من قبيل التعرض الشخصي، فإنه يلتزم بتعويض المستأجر عما أصابه من ضرر بسببه، كما لو أهمل المؤجر في صيانة العين المؤجرة فتصدر البلدية قراراً بهدمها فيلتزم المؤجر بتعويض المستأجر عما يصيبه من أضرار. (2)

فالمؤجر غير مسؤول عن التعرض المادي الذي يصدر عن السلطة المختصة، والمسؤول هو المتعرض، ولكن هذه التعرض يولد علاقات بين المستأجر والمؤجر وأيضاً بين المستأجر والسلطة المختصة، وأيضاً بين المؤجر والسلطة المختصة، وسوف نبحت في بيان على النحو الآتي:

(1) عبد الرزاق، السنهاوي، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 371

(2) الجمال، مصطفى، (1991)، الوسيط في أحكام الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص 421

المطلب الأول: رجوع المستأجر على المؤجر.

المطلب الثاني: رجوع المستأجر على السلطة المختصة.

المطلب الثالث: رجوع المؤجر على السلطة المختصة.

المطلب الرابع: عدم إنتفاع المستأجرين بالعين المؤجرة في ظل أزمة كورونا.

المطلب الخامس: امتناع السلطة المختصة عن إصدار رخصة للمستأجر.

المطلب الأول

رجوع المستأجر على المؤجر

تنص المادة (698) من القانون المدني الأردني بأنه: "1- إذا صدر عن السلطات المختصة

ما يمنع الانتفاع الكلي بالماجور دون سبب من المستأجر تنفسخ الاجارة وتسقط الأجرة من وقت المنع.

2- وإذا كان المنع يخل بنفع بعض المأجور بصورة يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة للمستأجر فسخ العقد ويسقط عنه الاجر من وقت قيامه بإعلام المؤجر.

حيث جاء في المادة (574) من القانون المدني المصري بأن "إذا ترتب على عمل من جهة

حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره.

فيطبق النص هنا على التعرض المادي الصادر من السلطات المختصة لسبب لا يد للمستأجر

فيه ، فمثل هذه العمل يأخذ حكم التعرض المادي أو هلاك العين أو القوة القاهرة ، وللمستأجر

الحق في فسخ عقد الإيجار إذا كان الحرمان من الانتفاع كلياً، أما إذا كان الحرمان يسيراً

فلمستأجر الرجوع على السلطة المختصة لا على المؤجر إذا كان عملها مخالفا للقانون بناءً على الضرر الذي تسببت به السلطة للمستأجر، كما يجوز للمستأجر أنقص الأجرة إذا كان الحرمان من الانتفاع ليس على درجة من الجسامة، كما يشترط أن يكون هذا النقص مؤثراً في الانتفاع، ويرجع ذلك لتقدير المحكمة. (1)

كما قضت محكمة استئناف مصر بأن: " إذا أستأجر شخص أرضاً على أن يزرع نصفها قطناً، ثم صدر قانون يمنع زراعة ما يزيد على ثلث الزمام قطناً، وجب تخفيض الأجرة بنسبة الجزء الذي ضاع على المستأجر الانتفاع بزراعته قطناً. (2)

يتبين لنا أن هناك حالات يحرم المستأجر بسببها الانتفاع بالعين المؤجرة، أو يختل انتفاعها لسبب لا دخل فيه المؤجر والمستأجر، كهلاك العين أو قوة قاهرة أو تعرض مادي صادر من السلطة المختصة، فإن تبعة ذلك تقع على المؤجر فيتحمل أما فسخ العقد أو أنقص الأجرة، تطبيقاً لمبدأ أن الأجرة تقابل الانتفاع، فإذا امتنع الانتفاع أو أختل فسخ العقد أو انتقصت الأجرة، فلا يكون المؤجر مسؤولاً إلا عن فسخ العقد أو أنقص الأجرة. (3)

وإذا كان التعرض الصادر من السلطة المختصة مخالف للقانون أو وافقه، فلا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر إلا بطلب فسخ العقد أو إنقص الأجرة، ولا يحق له المطالبة بالتعويض، إلا أن هناك حالتين يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بالتعويض.

(1) أبو السعود، رمضان، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص498

(2) استئناف مصر، 1929/6/26، المحاماة، س10 رقم25، ص73

(3) عبد الرزاق، السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص411

الحالة الأولى: إذا كان التعرض الذي صدر من السلطة المختصة بسبب من المؤجر

إذا كان عدم الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب صادر من المؤجر، فعلى المؤجر في هذه الحالة أن يقوم بتعويض المستأجر⁽¹⁾، وذلك حسب ما ورد في نص المادة (574) من القانون المدني المصري بأن "وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره".

يتبين لنا من نص المادة أن المؤجر مسؤولاً عن تعويض المستأجر أيضاً إضافة لحق المستأجر في فسخ عقد الإيجار إنقاص الأجرة، وتتحقق مسؤولية المؤجر إذا كان عمل السلطة صادر عن إهمال وتقصير المؤجر، كأن يترك المنزل بدون ترميم حتى تسوء حالته فتبادر الإدارة بهدمه.⁽²⁾

لم ينص المشرع الأردني في نص المادة (698) إذا كان التعرض الصادر من السلطة المختصة صادراً بسبب من المؤجر حتى يستطيع المستأجر مطالبة المؤجر بالتعويض عن التعرض الذي صدر من السلطة المختصة وكان بسبب من المؤجر.

ونحن نرى أنه يمكن الرجوع للقواعد العامة في القانون المدني الأردني وللمستأجر الحق في مطالبة المؤجر بالتعويض على أساس المسؤولية التقصيرية.

وفي حالة صدور التعرض من السلطة المختصة وكان التعرض بسبب راجع للمؤجر انتقلت مسؤولية المؤجر من منطقة تحمل التبعية إلى منطقة الضمان، ويكون المؤجر ليس فقط مسؤولاً عن فسخ العقد أو وسقوط الأجرة، بل أيضاً عن التعويض على أساس المسؤولية التقصيرية.⁽³⁾

(1) محمد حسام ، محمود لطفي(2005). النظرية العامة للالتزام ، مطبعة دار السلام ، القاهرة، ص90

(2) أبو السعود، رمضان، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص496

(3) عبد الرزاق، السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص413

الحالة الثانية: إذا اتفق المستأجر مع المؤجر على أن يكون ضامناً لتعرض السلطة المختصة أن أحكام ضمان التعرض غير متعلقة بالنظام العام فوجود مثل هذه الشرط في العقد صحيح، أعطى المشرع الأردني الحق للمستأجر والمؤجر في تشديد أو تخفيف أحكام الضمان، وبناءً على ذلك يحق للمستأجر الاتفاق على ضمان المؤجر من التعرض الصادر من السلطات المختصة. حيث جاء نص المادة (574) من القانون المدني المصري بأن "كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره. فيجوز للمتعاقدین الاتفاق على مخالفة هذه الأحكام، فيحق للمستأجر أن يشترط في عقد الإيجار على أن المؤجر يكون ضامناً لأي عمل يصدر من السلطة المختصة يتعارض مع عدم الانتفاع بالمأجور، ولو كان هذا العمل في حدود القانون، وفي هذه الحالة يكون المؤجر ضامناً لتعرض السلطة المختصة، فإذا وقع هذا التعرض يحق للمستأجر مطالبة المؤجر بفسخ العقد أو إنقاص الأجرة والتعويض. (1)

كما يجوز الاتفاق على اعفاء المؤجر من كل مسؤولية، ويكون هذا الاتفاق صريحاً أو ضمناً، ولكن يشترط ألا يكون هذا الاتفاق مبني على غش من ناحية المؤجر، كما جاء في نص المادة (689) بأنه " كل أنفاق يقضي بالإعفاء من ضمان التعرض أو العيب يقع باطلاً إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان".

ولكن لا يجوز أن يستخلص من مجرد ان المستأجر كان يتوقع تعرض الإدارة له معتمداً على حقه بالرجوع على المؤجر، ويجوز أيضاً تخفيف مسؤولية المؤجر، كما لو اشترط المؤجر على المستأجر في حالة تعرض السلطة المختصة أن يطلب إنقاص الأجرة دون الفسخ، كما يجوز تشديد

(1) عبد الرزاق، السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 414

مسؤولية المؤجر كما لو اشترط المستأجر على المؤجر في حالة تعرض السلطات المختصة أن يطلب فسخ العقد ولو كان عدم الانتفاع جزئي. (1)

المطلب الثاني

رجوع المستأجر على السلطة المختصة

نصّت المادة (575/1) من القانون المدني المصري بأن "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي مادام المتعرض لا يدعي حقا، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد.

منح المشرع المصري المستأجر الحق في رفع دعوى باسم المؤجر على المتعرض، وذلك في حالة صدور التعرض من هذا الأخير وكان لا يستند في تعرضه إلى حق (2).

يتبين من ذلك النص أن المستأجر الحق بأن يمارس دفع التعرض الصادر من السلطة المختصة بجميع دعاوى الحيازة، بالرغم من أنه لا يعد حائز بالمعنى القانوني لتخلف العنصر المعنوي في الحيازة لديه، لكن أراد المشرع المصري حماية الحيازة العرضية على الشيء، من خلال ذلك يجوز المستأجر رفع دعوى استرداد الحيازة، ودعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة، إذا توافرت شروط هذه الدعاوى. (3)

أما في القانون المدني الأردني لا يوجد نص مماثل لنص الفقرة الأولى من المادة (575) من القانون المدني المصري، الأمر الذي يتطلب الرجوع لأحكام الحيازة الواردة في نص المواد

(1) أبو السعود، رمضان، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص502

(2) غصبيه، صالح، التزام المؤجر بضمان التعرض، المرجع السابق، ص104

(3) عز الدين، سيار (2019). التزام المؤجر بالضمان في عقد الإيجار المدني، أطروحة دكتوراة، جامعة بومرداس، الجزائر، ص22.

(1171-1197) من القانون المدني الأردني، وبالرجوع إلى نص المادة (1180) والتي نصّت بأن " إذا اقام الحائز دعوى رفع اليد الاسترداد حيازته فله ان يطلب منع المدعى عليه من انشاء أبنية أو غرس اشجار في العقار المتنازع فيه اثناء قيام الدعوى بشرط أن يقدم تأمينات كافية لضمان ما قد يصيب المدعى عليه من الضرر إذا ظهر ان المدعي غير محق في دعواه.

يتبين من ذلك النص أن للمستأجر الحق في رفع دعوى استرداد الحيازة على الغير، فإذا كان المتعرض غصب حديقة العقار المؤجر كان للمستأجر أن يقيم دعوى على المتعرض لاسترداد حيازته، ولو كانت ناقصة، ألا أن المستأجر يرفع هذه الدعوى باسمه لا باسم المؤجر. (1)

ولكن يجب التمييز أن كان العمل الصادر من السلطات المختصة مخالفاً للقانون، أو صدر في حدود القانون.

1. إذا كان تعرض السلطة صادراً في حدود القانون، كما لو قامت السلطة المختصة بنزع ملكية العين المؤجرة بعد استيفاء الشروط والاجراءات التي يفرضها القانون - كما لو استولى الجيش على المأجور استيلاء مؤقت لأغراض عسكرية، فإن المستأجر لا يستطيع الرجوع على الإدارة بعد رجوعه على المؤجر بالفسخ أو سقوط الأجرة الا إذا رخص القانون بذلك، يكون له الحق فقط بالرجوع على المؤجر. (2)

2. أما إذا كان التعرض الصادر من السلطة المختصة مخالف لأحكام القانون، كأن يصدر العمل دون استيفاء الشروط التي يطلبها القانون، فيحق للمستأجر في هذه الحالة، أن يطلب بجانب الفسخ وسقوط الأجرة ومطالبة السلطة المختصة بالتعويض عن الضرر الذي تسببت

1 غضيه، صالح، ، التزام المؤجر بضمان التعرض، المرجع السابق ، ص105

2 شعوة، هلال (2009). الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، ص127.

به للمستأجر وحيث يأخذ عمل السلطة المختصة في هذه الحالة شكل العمل المادي المحض.⁽¹⁾

كما أن للمؤجر أيضاً أن يرجع على السلطة المختصة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه في ملكة، وبالتعويض عن رجوع المستأجر عليه إذا كان عمل الإدارة غير مشروع.⁽²⁾

المطلب الثالث

رجوع المؤجر على السلطة المختصة

يحق للمؤجر الرجوع على المتعرض بموجب قواعد المسؤولية التقصيرية في حالتين:

1. إذا تسبب التعرض ضرراً بالعين المؤجرة ذاتها، فإذا لحق العين تلف كلي أو جزئي، جاز للمؤجر أن يرجع على المتعرض بتعويض هذا التلف وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية، وهو يرجع بالتعويض لا كمؤجر بل كمالك للعين.⁽³⁾

كما لو قامت أمانة عمان بإغلاق الشوارع بسبب الاصلاحات أو بناء جسور، أو قامت بضرر للعين المؤجرة أثناء الاصلاحات فللمؤجر الحق بالرجوع على البلدية بالتعويض عن الضرر الذي تسببت به على أساس المسؤولية التقصيرية.

2. إذا قام المستأجر بطلب سقوط الأجرة أو فسخ العقد بسبب التلف أو الهلاك الكلي في العين أو بسبب حرمان المستأجر بهذا العين، فللمؤجر الحق بأن يعود على المتعرض بالتعويض أيضاً عن الضرر الذي أصابه بسبب سقوط الأجرة أو فسخ العقد.⁽⁴⁾

(1) عبد الرزاق، السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص416

(2) قاسم محمد حسن(1999). عقد البيع، الدار الجامعية، بيروت، ص888

(3) عبد الرزاق، السنهوري، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص374

(4) غضيه، صالح، التزام المؤجر بضمان التعرض، المرجع السابق، ص109

ويحق للمؤجر الرجوع على المتعرض إذا رجع عليه المستأجر بالتعويض عن الأضرار التي أصابته من المتعرض، وذلك إذا اشترط ضمان المؤجر لهذه التعرض. (1)

المطلب الرابع

عدم انتفاع المستأجرين بالعين المؤجرة في ظل أزمة كورونا

يعتبر عقد الإيجار من عقود المنفعة التي تبرم بين المالكين والمستأجرين ويقوم المستأجر بأبرام العقد سواء كانت الغاية من العقد تجارية أم سكنية، ومع بدء انتشار جائحة كورونا عالمياً وإعلان صدور قانون الدفاع رقم 13 لسنة 1992، وصدور الإرادة الملكية السامية بالعمل به اعتباراً من تاريخ 2020/3/17، وذلك استناداً لأحكام المادة 124 من الدستور الملكي الأردني والتي تنص بأن " إذا حدث ما يستدعي الدفاع عن الوطن في حالة وقوع طوارئ فيصدر قانون باسم قانون الدفاع تعطي بموجبه الصلاحية إلى الشخص الذي يعينه القانون لاتخاذ التدابير والإجراءات الضرورية بما في ذلك وقف قوانين الدولة العادية لتأمين الدفاع عن الوطن ويكون قانون الدفاع نافذ المفعول عندما يعلن عن ذلك بإرادة ملكية تصدر بناء على قرار من مجلس الوزراء ".

وبعد صدور اعلان العمل بقانون الدفاع، صدر أمر الدفاع رقم 2 بتعطيل الحياة اليومية والتي جاء به (تغلق جميع المحلات في مناطق المملكة كافة وسيتم اعلان صباح يوم الثلاثاء الموافق 2020/3/24 عن أوقات محددة تسمح للمواطنين من قضاء حوائجهم الضرورية وبالآلية التي ستعلن بها).

(1) أ بو السعود، رمضان ، عقد الإيجار، المرجع السابق ، ص470

وبناء على صدور أوامر الدفاع رقم 2 المتضمن إغلاق جميع المحلات وكذلك أمر الدفاع 3 والذي فرض عقوبات على المخالفين، وبناء عليه فقد قام معظم المواطنين بالتقييد بأوامر الدفاع من عدم التجوال وإغلاق المحلات والمصانع والمتاجر وغيرها، مما أدى ذلك إلى عدم قدرة المستأجرين من دفع قيمة الإيجار بسبب عدم انتفاعهم بالعين المؤجرة.

وبناء على ذلك هل يعفى قانون الدفاع المستأجرين من دفع قيمة الإيجار المترتبة عليهم بسبب

تفشي وباء كورونا؟

سيتم تقسيم ذلك إلى:

الفرع الأول: المساكن المؤجرة.

الفرع الثاني: المحلات التجارية.

الفرع الأول: المساكن المؤجرة

عند صدور الإرادة الملكية السامية بالعمل بقانون الدفاع أدى ذلك إلى عدم انتفاع المستأجرين بالمحلات التجارية فقط وعدم شمول المساكن بذلك، وبالتالي لا يوجد تعرض على المستأجر بعدم الانتفاع بالعين المؤجرة بما يتعلق بالمساكن وذلك لاستمرار المستأجر بالمنفعة.

وفي حالة عدم وجود تعرض جزئي أو كلي على المستأجر فلا يحق له سقوط الأجرة أو فسخ العقد، وعلى المستأجر الاستمرار بتنفيذ المستحقات المالية المترتبة عليه بعقد الإيجار المبرم بينه وبين المالك.

وذلك كما جاء في نص المادة (665) من القانون المدني الاردني بأنه "تستحق الأجرة

باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها".

الفرع الثاني: المحلات التجارية

عند سريان العمل بقانون الدفاع في 2020/3/17 والذي تضمن بموجبه حظر التجوال بسبب تفشي فيروس كورونا منع بعض المستأجرين بالانتفاع من محلاتهم التجارية، وترتب على ذلك صعوبة المستأجرين من دفع الأجرة المترتبة عليهم بسبب عدم انتفاعهم من العين المؤجرة.

ويثور التساؤل هل يعفى المستأجرين من دفع الأجرة المترتبة عليهم بسبب صدور قانون الدفاع الذي تضمن إغلاق المحلات التجارية والذي منع المستأجرين من الانتفاع من المحلات التجارية.

وللإجابة على ذلك يجب التفريق أولاً بين القوة القاهرة والظروف الطارئة:

عرف القانون المدني الأردني القوة القاهرة في نص المادة (274) على أنه "في العقود الملزمة للجانبين إذا طرأت قوة القاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً انقضى معه الالتزام المقابل له وانفسخ العقد من تلقاء نفسه فإذا كانت الاستحالة جزئية انقضى ما يقابل الجزء المستحيل ومثل الاستحالة الجزئية الاستحالة الوقتية في العقود المستمرة وفي كليهما يجوز للدائن فسخ العقد بشرط علم المدين".

يتبين من نص المادة في حالة وجود سبب أجنبي (قوة القاهرة) يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً، يفسخ العقد بحكم القانون، أما إذا كانت الاستحالة وقتية في العقود المستمرة كعقد الإيجار فللدائن الحق بفسخ العقد بشرط علم المدين.

كما عرف القانون المدني الأردني الظروف الطارئة في نص المادة (205) على أنه "إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها ان تنفيذ الالتزام التعاقدية وان لم يصبح مستحيلاً، صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للمحكمة تبعاً

للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين ان ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ان اقتضت العدالة ذلك. ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك".

من الواضح في نص المادة (205) ان من الشروط الواجب توافرها في الظروف الطارئة، أن تكون الحوادث التي طرأت عامة تشمل كافة أرجاء المملكة واستثنائية وغير متوقع حدوثها، حيث تجعل من تنفيذ الالتزام مرهقاً للمدين وإن لم يكن مستحيلاً.

وإننا نرى ما ينطبق على المستأجرين بعدم الانتفاع بمحلاتهم التجارية بسبب فيروس كورونا المستجد هو ظرف طارئ وليس القوة القاهرة، كما لم يسبق أن تم هذه الظرف كما لم يتم إعلان العمل بقانون الدفاع وحظر التجوال في البلاد من قبل الذي منع المستأجرين من الانتفاع من محلاتهم التجارية.

المطلب الخامس

امتناع السلطة المختصة عن إصدار رخصة للمستأجر

قد تقوم السلطة المختصة عن منع المستأجر من الحصول على رخصة للعين المؤجرة لمزاولة المهنة أو النشاط، كما قد تقوم في سحب الترخيص بعد منحه للمستأجر، فهل يعتبر المؤجر مسؤولاً عن التعرض الصادر من السلطة المختصة؟

ليبيان ذلك يجب التمييز:

أولاً: إذا كانت العين لم تؤجر خصيصاً لمباشرة المهنة أو الحرفة التي رفضت الإدارة الترخيص فيها أو سحبت رخصتها لا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر مطالباً فسخ العقد أو سقوط الأجرة، إذا كان رفض السلطة المختصة منحه الترخيص أو سحب الترخيص راجعاً إلى عدم

استيفاء المستأجر للشروط اللازمة للحصول على ترخيص⁽¹⁾، كمن أستأجر محلاً لغايات غير المرخص لها باستخدامه.

وقضت محكمة التمييز الأردنية بقولها " يوجب القانون ان يكون لكل عقد محل فإذا منع الشارع التعامل بشيء اعتبر التعاقد عليه باطلاً ، وبناء على ذلك يكون عقد الإيجار باطلاً إذا كانت الغاية من استعمال المأجور المتعاقد عليه صيدلية في المكان الذي بني ليكون كراجاً ولا يجوز ترخيصه كصيدلية وبالتالي من حق المستأجر المطالبة باسترداد ما دفعه على حساب أجرته دون الحاجة إلى طلب الفسخ لأن هذا التعاقد غير ملزم لطرفيه وباطل ولا يترتب عليه أي أثر، ويلزم المؤجر بإعادة بدل الإيجار الذي استوفاه من المستأجر إذا قصر في إعداد المأجور ليكون صالحاً للانتفاع به في موعد بدء الإجارة ولم يسلمه للمستأجر في الموعد المذكور. (2)

ثانياً: إذا كانت العين قد أجزت خصيصاً لمباشرة هذه المهنة ففي هذه الحالة يكون المؤجر مسؤولاً عن عمل السلطة في عدم منح الرخصة للمستأجر لمباشرة النشاط الذي أستأجر من أجله العين، وكان ذلك ثابتاً في العقد وأن المستأجر أستوفى جميع الشروط المطلوبة للحصول على ترخيص، وترتب على ذلك حرمان المستأجر من الانتفاع من العين المؤجرة، فإن للمستأجر الحق بأن يطلب فسخ العقد أو سقوط الأجرة. (3)

وللمؤجر الحق بالرجوع على السلطة المختصة إذا كان امتناعها عن إعطاء الرخصة أو سحبها غير مشروع، كما للمستأجر الحق أيضاً بالرجوع على السلطة المختصة إذا كان عملها غير مشروع⁴.

(1) أبو السعود، رمضان، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 503

(2) قرار محكمة التمييز الاردنية (حقوق) رقم 1989/935 (هيئة ثلاثية) تاريخ 1990/3/10 منشورات مركز عدالة

(3) مرقس، سليمان، (1993)، الوافي في شرح القانون المدني عقد الإيجار، ص 397

(4) عبد الرزاق، السنهوري، المرجع السابق، المرجع السابق، ص 419

الفصل الخامس

الخاتمة النتائج والتوصيات

أولاً: الخاتمة

تناولت هذه الدراسة موضوع أحكام عدم الانتفاع بالمأجور لسبب يتعلق بالسلطات المختصة في القانون المدني الأردني مقارنة مع القانون المدني المصري، من خلال بيان المقصود بالمنفعة وشروطها، والبحث في ماهية التعرض وما المقصود في السلطات المختصة التي نصت عليها المادة (698) من القانون المدني الأردني، ثم تطرقنا إلى بيان المقصود بالتعرض القانوني والمادي الصادر عن السلطات المختصة والشروط الواجب توافرها في كل منهم وبيان الآثار المترتبة عليهم من خلال عدة فصول ومباحث.

وانطلاقاً من هذا المنظور فإننا نرى أن نختم الرسالة العلمية بأبرز النتائج التي توصلت لها هذه الرسالة والتوصيات التي من الأهمية بمكان مراعاتها في تعديل والأنظمة ومراجعتها التي تمس هذا المجال.

ثانياً: النتائج

توصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

1. لم يحدد المشرع الأردني المقصود بالسلطات المختصة من خلال نص المادة (698) من القانون، ومن خلال البحث لقد توصلنا أن المقصود بالسلطات العامة: هي المؤسسات الرسمية التي تمارس صلاحياتها بموجب القانون.

2. تتطلب المشرع الأردني توافر عدة شروط في المنفعة حتى تكون صحيحة وهي أن تكون مقدورة الاستيفاء ومعلومة علماً كافياً وأن تكون مما يجب التعامل به (مشروعة).
3. أساس الالتزام الذي يقوم بضمان التعرض هو القانون وتبين ذلك من خلال نص المادتين (684-698) من القانون المدني الأردني.
4. يتوجب على المستأجر أخطار المؤجر بالتعرض الصادر من السلطات المختصة، حتى يقوم المؤجر بدفع التعرض من خلال التنفيذ العيني.
5. من الآثار المترتبة على عدم الانتفاع الكلي بالمأجور بسبب التعرض الصادر من السلطات المختصة فسخ الإجارة وسقوط الأجرة من وقت منع المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة.
6. في حالة عدم انتفاع بصورة جزئية يحق للمستأجر فسخ عقد الإيجار كما تسقط الأجرة عنه من وقت إخطار المؤجر بالتعرض الصادر من السلطات المختصة.
7. جواز التعديل على التزام المؤجر بضمان التعرض الصادر من السلطات المختصة بالتشديد أو التخفيف، كما يجوز اشتراط المؤجر الاعفاء من ضمان التعرض بشرط ألا يكون قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان.
8. يجوز للمؤجر مطالبة السلطات المختصة عن التعرض المادي بالتعويض بموجب قواعد المسؤولية التقصيرية.
9. أخذ المشرع المصري بإنقاص الأجرة إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

ثالثاً: التوصيات

لقد توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى عدة توصيات نتمنى على المشرع الأردني الأخذ بها وتمثل بالآتي:

1. النص على إلزام المؤجر بتعويض المستأجر عن التعرض الصادر من السلطات المختصة إذا كان التعرض صادراً بسبب من المؤجر.
2. النص على إلزام السلطات المختصة بتعويض المستأجر عن التعرض المادي الصادر منها. أن يكون النص على النحو التالي " إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع بالمأجور دون أن تستند إلى حق في العين المؤجرة تلتزم بتعويض المستأجر عن فوات المنفعة بالمأجور".
3. وضع نصوص صريحة تبين الشروط الواجب توافرها في التعرض الصادر من السلطة المختصة. ونأمل من المشرع الأردني أن يكون النص على النحو التالي " يشترط في التعرض الصادر من السلطات المختصة:
 - أ. أن يصدر التعرض عن السلطات المختصة.
 - ب. أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار.
 - ت. أن يحدث التعرض إلى عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة
4. التفريق بين التعرض القانوني والتعرض المادي الصادر من السلطة المختصة بنصوص واضحة وصريحة.
5. النص على إنقاص الأجرة في حالة التعرض الصادر من السلطات المختصة. وأن يكون النص على النحو التالي " إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع المستأجر من الانتفاع بالمأجور فللمستأجر فسخ العقد أو إنقاص الأجرة من وقت المنع".

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

1. ابراهيم سعد، نبيل (2003). العقود المسماة الايجار، الاسكندرية، منشأة المعارف.
2. أبو السعود، رمضان، (1996). عقد الإيجار، الاسكندرية، منشأة المعارف.
3. أحمد، محمد شريف (2005). شرح القانون المدني في عقد الإيجار، ط1، القاهرة، دار النهضة العربية.
4. الاهداني، حسام الدين كامل (1998). عقد الايجار في القانون المدني وفي قوانين ايجار الأماكن، الهرم، دار أبو المجد.
5. البكري، محمد عزمي، (1994). موسوعة الفقه والقضاء في أحكام عقد الإيجار، عمان، دار محمد للنشر.
6. جاسم، علي ناصر (1990). ضمان التعرض والاستحقاق في العقود، القاهرة، دار النهضة العربية.
7. الجمال، مصطفى (1991). الوسيط في احكام الايجار، الاسكندرية، منشأة المعارف.
8. خضر، خميس (2005). النظرية العامة للالتزام، ط3، الجزائر، موفن للنشر.
9. الخطيب، نعمان احمد (2017). الوسيط في النظم السياسية والقانون الدستوري، عمان، دار الثقافة.
10. خليل أحمد، حسن قدارة (1989). الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري عقد الإيجار، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية.
11. الزحيلي، وهبة. الفقه الإسلامي وأدلته، ط4، سوريا، دار الفكر.
12. سالم، نادرة محمود (1995). عقد إيجار الاماكن بين الشريعة الاسلامية والقانون الوضعي، القاهرة، دار النهضة العربية.

13. شرف الدين، أحمد(2013). عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، ط3، مصر، بدون دار نشر.
14. شعوة، هلال (2009). الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الجزائر، جسور للنشر والتوزيع.
15. شنب، محمد لبيب (1977). أحكام عقد الإيجار، بدون دار نشر.
16. عبد الرحمن، حمدي (1982). قانون إيجار الأماكن، القاهرة، دار النهضة العربية.
17. عبد الرزاق، السنهوري (1964). عقد الإيجار، بيروت، دار احياء التراث العربي.
18. عبد الوهاب وسيد أحمد (2015). عقد الإيجار، القاهرة، دار العدالة للنشر والتوزيع.
19. العبيدي، علي (2019). العقود المسماة البيع والإيجار، عمان، دار الثقافة.
20. العبيدي، علي هادي (2000). شرح أحكام عقدي البيع والإيجار، عمان، المركز القومي للنشر.
21. العمروسي، أنور(2015). الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، دبي، المنهل.
22. فرج، توفيق حسن (1984). دراسة لأحكام قوانين الايجارات، الاسكندرية، الدار الجامعية للطباعة والنشر.
23. الفضل، منذر الفتلاوي (1996). شرح القانون المدني العقود المسماة البيع والإيجار، عمان، دار الثقافة.
24. الفضلي، جعفر (1997). الوجيز في العقود المدنية البيع والإيجار والمقاوله، عمان، دار الثقافة.
25. قاسم، محمد حسن (1999). عقد البيع، لبنان، الدار الجامعية، لبنان.
26. قدري باشا، محمد (1909). مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان في المعاملات الشرعية على مذهب أبي حنيفة، القاهرة، المطبعة الأميرية.
27. الكاساني (1328هجري). بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ج5، القاهرة، مطبعة الجمالية

28. محمد حسام، محمود لطفي (2005). النظرية العامة للالتزام، القاهرة، مطبعة دار السلام.
29. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية.
30. مرقس، سليمان (1993). الوافي في شرح القانون المدني عقد الإيجار، القاهرة، مطبعة النهضة الجديدة.
31. منصور، محمد (2006). أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، الإسكندرية، منشأة المعارف.
32. منصور، منصور مصطفى، عقد الإيجار، بيروت، مكتبة سيد عبد الله وهبة.
33. هشام طه، محمود سليم (2010). ضمان الاستحقاق في البيوع، القاهرة، دار الجامعة الحديثة.

ثانياً: الرسائل والأبحاث

1. ابراهيم، علي الجاسم (1999). التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق، رسالة ماجستير، جامعة عين شمس، القاهرة، مصر.
2. إسماعيل، محمد إخلص (2000). التزام المؤجر بتمكين المستأجر من استيفاء منفعة العين، رسالة ماجستير، جامعة عدن، عدن، اليمن.
3. بلعابد، سامي (2005). ضمان المحترف لعيوب منتجاته، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، قسنطينة، الجزائر.
4. سعد، محمد سعد (1999). الوسائل القانونية لاستثمار براءة الاختراع، ورقة مقدمة لندوة حماية الملكية الفكرية وطرق حسم منازعاتها، صنعاء، اليمن.
5. عز الدين، سيار (2019). التزام المؤجر بالضمان في عقد الإيجار، أطروحة دكتوراه، جامعة بومرداس، بومرداس، الجزائر.

6. غضيه، صالح (1997). التزام المؤجر بضمان التعرض، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.

7. وليد، تركي (2011). ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع والإيجار، رسالة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر.

ثالثاً: القوانين والأحكام القضائية

1. القانون المدني الاردني رقم 43 لسنة 1976.

2. القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948.

3. قرارات محكمة التمييز الأردنية.

4. قرارات محكمة النقض المصرية.