

**تخلية المأجور لتملك المستأجر عقاره الشخصي
(دراسة مقارنة بين قواعد قانون المالكين والمستأجرين
لسنة 1953 المطبق في الضفة الغربية، وقواعد ذات
القانون بتعدلاته المطبقة في الأردن)**

أ. نائل عاصي

طالب دكتوراة، الجامعة العربية الامريكية، فلسطين

Mr. Nael Assi

PhD Student - Arab American University, Palestine.

nael_tarefe@Hotmail.com

Eviction of Leased Property upon the Tenant's Acquisition of Property Ownership (A Comparative Study of the Landlords and Tenants Law of 1953 as Applied in the West Bank and Its Amendments as Applied in Jordan)

Abstract

This study aims to examine the legal provisions governing the eviction of a leased property when the tenant acquires ownership of a personal real estate property. The analysis is based on the legislative text in force in the West Bank and its counterpart in the amended version of the Jordanian Landlords and Tenants Law. The study further identifies the legal rules regulating the application of this provision and its conditions, given its legal and theoretical significance, particularly in light of the outdated nature of the Landlords and Tenants Law applied in the West Bank and the resulting changes in tenants' economic positions, including their increasing ownership and construction of real estate in their areas of residence and employment.

The study employed a descriptive-analytical approach, which was suitable for its objectives, relying on an examination of relevant legal texts, a review of judicial decisions issued by both the Palestinian and Jordanian judiciaries, and the opinions of legal scholars.

The findings of the study recommend that the Palestinian legislator amend Article (4/1) of the Landlords and Tenants Law by redefining its terms, distinguishing between commercial and residential properties, and requiring that eviction claims based on this ground be considered through urgent proceedings in the presence of both parties.

Keywords: Lease Contract, Eviction of Leased Property, Tenant's Ownership of Real Estate.

تخلية المأجور لتملك المستأجر عقاره الشخصي (دراسة مقارنة بين قواعد قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 المطبق في الضفة الغربية، وقواعد ذات القانون بتعديلاته المطبقة في الأردن)

ملخص

هدفت الدراسة إلى بيان تخلية المأجور بسبب تملك المستأجر عقاره الشخصي وذلك كأحد أسباب إخلاء المأجور، وذلك بالاستناد إلى القانون المعمول به في الضفة الغربية، ومقارنته بالنص المعدل في قانون المالكين والمستأجرين في الأردن، كما سعت الدراسة إلى بيان القواعد القانونية المقررة لإعمال هذا الحكم، وشروط تطبيقه، نظراً لأهميته القانونية والنظرية، لا سيما في ظل قدم قانون المالكين والمستأجرين المطبق في الضفة الغربية، وما نتج عنه من تغيير في المراكز الاقتصادية للمستأجرين، وتملكهم للعقارات أو إنشائها في مناطق عملهم وسكنهم، واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي والتحليلي والمقارن لتناسبه مع أغراض البحث، وذلك من خلال وصف وتحليل النصوص القانونية ذات العلاقة وربطها بمجموعة من الأحكام القضائية الصادرة عن القضاء الفلسطيني والأردني، إضافة إلى آراء الفقه القانوني في المسائل ذات الصلة. خلصت الدراسة إلى توصية المشرع الفلسطيني بوجوب تعديل نص المادة (1/4ز) من قانون المالكين والمستأجرين، من خلال إعادة تعريف مصطلحاتها، والتفريق في التعامل ما بين العقارات التجارية والسكنية، ووجوب نظر دعوى الإخلاء عند توافر أحكام هذا السبب بطريق الطلب المستعجل، وبحضور الطرفين.

الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار، تخلية مأجور، تملك المستأجر لعقاره الخاص.

المقدمة

برزت الحاجة لتنظيم علاقات تأجير واستئجار العقارات في فلسطين بعد أحداث النكبة الفلسطينية في عام 1948، وما تبعها من حالة لجوء وانتقال في السكن والأعمال من المناطق المحتلة إلى الأردن بشقيها الضفتين الشرقية والغربية، ما دفع المشرع إلى إصدار قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، المعمول به في مناطق الضفة الغربية، حلاً لمشكلة السكان وارتفاع بدلات الأجرة في ذلك الوقت، من خلال تحديد نطاق تطبيقه على علاقة إجارة العقارات المشمولة في القانون، وفق ما ورد النص عليه في المادة الثانية منه، على أنها العقارات الواقعة ضمن حدود البلدية أو المجالس المحلية، مع جواز تطبيقه خارج حدود البلدية في حال اتجاه إرادة أطراف العقد خضوعهم لقواعده، لعدم تعلق موضوع العقد بالنظام العام (خلف، 2024)، متأثراً بالاتجاهات التشريعية في ذلك الوقت وخاصة قانون (الإيجار الفرنسي) الصادر بعد الحربين العالمية الأولى والثانية، وما قصده المشرع الفرنسي في منحه الحماية للمستأجرين في ظل تغير الظروف الاقتصادية والاجتماعية بعد الحروب، التي استقى معظم أحكامه من الفقه الإسلامي وبخاصة_ من المذهب المالكي (جمعة، 2015).

ورغم ما اشتمل عليه قانون المالكين والمستأجرين من قواعد حماية للمستأجر، وذلك من خلال تقرير الامتداد القانوني للعقد حمايةً للمستأجر من التخلية، التي تسمى على القواعد العامة المتعلقة بالإجارة الواردة في مجلة الأحكام العدلية، كونه قانون خاص، تطبيقاً للقاعدة القانونية بسمو قواعد القانون الخاص على العام، إلا أن لهذا العقد مجموعة من الأسباب الموجبة للتخلية المنهية للامتداد القانوني، و المتفقة مع الطبيعة المؤقتة لهذا العقد، وقد ورد النص على تلك الأسباب في المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين، سواء المتعلقة بإخلال المستأجر بشروط العقد، وفي حالات أخرى موجبة للتخلية دون وجود المخالفة، ومثلها حالة حاجة المؤجر للعقار (عبد الجواد، 1997).

ونظراً لمرور زمن طويل على صدور هذا القانون، فقد برزت حالات تغير فيها الوضع الاقتصادي للمستأجرين، فذهب البعض منهم إلى إنشاء أبنية، أو شراء عقارات، سواء كانت على شكل بيوت للسكن، أو محلات تجارية، مع الإبقاء على تمسكهم بالمأجور ورفضهم إعادة تسليمه إلى المالك المؤجر، فما كان على المشرع إلا أن يتصدى لمثل هذه الحالة، لطبيعة عقد الإيجار القائمة على تملك المنفعة من المؤجر إلى المستأجر (بمقابل)، وأن الغرض من هذه المنفعة قد زال بتملك المستأجر للعقارات، الأمر الذي استوجب البحث في حق المؤجر في إقامة دعوى تخلية المأجور في مواجهة المستأجر نتيجة إنشائه أو تملكه عقاراً بدلاً من المأجور (العبيدي، 2005).

إشكالية الدراسة

تتضمن إشكالية الدراسة في بيان حق المؤجر في إقامة دعوى تخلية مأجور في مواجهة المستأجر، لتملكه أو إنشائه عقاراً مناسباً له مخصص لسكنه، أو لعمله، وما يثيره هذا الحق مجموعة من

الإشكاليات العملية والقانونية، في ظل تغير الوضع الاقتصادي للمستأجرين على مدار السنوات، فأصبح جزءٌ منهم يملك العقارات والأراضي والمساكن، مع تمسكهم بالمأجور على نحو أقرب ما يكون إلى التملك، الأمر الذي تسبب في حرمان المالك المؤجر من الانتفاع بملكه. وعليه فإن السؤال الرئيسي للبحث يتمحور في بيان مدى فعالية القاعدة القانونية المقررة في قانون المالكين والمستأجرين، على تحقيق الحماية للمؤجر، وفرضها حالة التوازن بين طرفي العلاقة؟

اسئلة الدراسة

- ما هو المقصود بعبارة إنشاء المستأجر لعقار مناسب لممارسة أعماله التجارية أو لسكناه الواردة في قانون المالكين والمستأجرين؟
- ما هي شروط إقامة دعوى تخلية المأجور في مواجهة المستأجر حال إنشائه عقاراً مناسباً لممارسة أعماله التجارية أو لسكناه؟
- هل تعد القاعدة القانونية الواردة في المادة (1/4 ز) من قانون المالكين والمستأجرين، المقررة سبباً للتخلية لإنشاء المستأجر عقاراً مناسباً لعمله التجاري أو لسكناه، كافية لمواجهة التغير الزمني من تاريخ صدور القانون؟

أهمية الدراسة

تكمن أهمية الدراسة في تحليل القواعد القانونية المتعلقة بتخلية المستأجر من الناحية القانونية والنظرية بسبب إنشائه بناءً مناسباً لممارسة تجارته أو لسكناه، وذلك في إطار قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (62) لسنة 1953 الساري المفعول في الضفة الغربية، وفي القواعد المقررة بذات الشأن التي ادخلها المشرع الأردني على ذات القانون المطبقة في المملكة الأردنية الهاشمية. كما تبرز الأهمية العملية للدراسة في ضوء قدم قانون المالكين والمستأجرين المطبق في الضفة الغربية، وما نتج عنه من تغير في المراكز الاقتصادية والاجتماعية للمستأجرين، وتملكهم للعقارات وإنشائها في مناطق عملهم وسكناهم.

الدراسات السابقة

- دراسة (يحيى، 2021). بعنوان: «دور الاجتهاد القضائي الفلسطيني والمقارن في تحقيق التوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر في ضوابط الإخلاء بسبب مخالفة شروط عقد الإجارة (دراسة مقارنة في ضوء قانون المالكين والمستأجرين ومجلة الأحكام العدلية)»، تناول الدراسة الأسباب القانونية المقررة في قانون المالكين والمستأجرين الموجبة للتخلية نتيجة مخالفة المستأجر لشروط العقد، في حين غفلت الدراسة عن بيان أحكام التخلية نتيجة تملك المستأجر أو انشاء عقار مناسب لعمله أو لسكناه لما تشكله من أحد الأسباب التي ورد النص عليها لتخلية المأجور.

– دراسة (سمودي، 2016). بعنوان: «حق المؤجر بإنهاء عقد الإيجار» (دراسة مقارنة بين قانون المالكين والمستأجرين الأردني النافذ وقانون تأجير السكنات في ولاية نيو ساوث ويلز في أستراليا)، تناول البحث الحالات التي أجاز فيها المشرع للمؤجر الحق في إنهاء عقد الإيجار، بالمقارنة مع قانون لدولة غير مرتبطة في فلسطين ثقافياً أو جغرافياً، ودون بيانه أحكام هذا الحق في حال تملك أو انشاء المستأجر لعقار مناسب لعمله أو لسكنائه.

أهداف الدراسة

تهدف الدراسة إلى بيان القواعد القانونية المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين المتعلقة بتخلية المستأجر بسبب تملكه أو إنشائه عقاراً مناسباً لعمله أو لسكنائه، على نحو مقارنة مع التعديلات المعمول بها في الأردن لذات القاعدة القانونية، وبيان أوجه الاختلاف القضائي في تفسيرها وتطبيقها.

منهجية الدراسة

تعتمد الدراسة في تناولها للموضوع على المنهج الوصفي والتحليلي لتناسبهما مع غرض الدراسة، وذلك من خلال وصف وتحليل النصوص القانونية ذات العلاقة، إضافة إلى استخدام المنهج المقارن من خلال مقارنة أحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (62) لسنة 1953 الساري المفعول في الضفة الغربية المتعلقة بموضوع الدراسة، ومقارنتها بالقواعد المقررة في هذا الشأن التي ادخلها المشرع الأردني على ذات القانون المطبقة في المملكة الأردنية الهاشمية، وربطها بمجموعة من الأحكام القضائية الصادرة عن القضاء الفلسطيني والأردني، إضافة إلى آراء الفقه القانوني في المسائل ذات الصلة.

المبحث الأول: المفهوم القانوني لإنشاء المستأجر عقار مناسب لتجارته أو لسكنائه كأحد أسباب دعوى التخلية

يرتبط بيان المفهوم القانوني في تخلية المستأجر لإنشائه عقاراً مناسباً لتجارته أو لسكنائه بالشروط الموضوعية للامتداد القانوني لعقد الإيجار، التي منحت الحق القانوني للمستأجر بالمنفعة بالمأجور بما يشبه إلى حد كبير حق الملكية، والقائمة على وجود عقد إيجار صحيح ما بين المؤجر والمستأجر، تم بتوافق الإرادتين على الإجارة ضمن حدود البلدية أو الهيئات المحلية انتهت فيها مدة العقد، فتعتبر العقود التي لم تمضي عليها المدة المحددة خاضعة لدعوى فسخ عقد الإيجار نتيجة ارتكاب المستأجر إحدى المخالفات التعاقدية الموجبة للفسخ (يحيى، 2022)، وهو ذاته ما سارت عليه محكمة النقض الفلسطينية في أحد أحكامها: «ولما أن الدعوى أقيمت بعد انقضاء السنة العقدية، فقد وجدت المحكمة أن (تكييف الدعوى) هو تخلية مأجور وليس فسخ عقد، وحيث أن تكييف الدعوى من اختصاص القضاء يستخلصها من الأمور الواقعية التي نشأت عنها أسباب

الدعوى، ولما كان يجب تحديد مدة الإيجار فإذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محددة أو تعذر اثبات مدته أعتبر العقد منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة» (نقض 2022/996). ولعل ما قصده المشرع من الامتداد القانوني لعقد الإيجار العقاري كان عند صدور هذا القانون، متوافقاً مع حاجته في منح الحماية للمستأجر، بهدف مواجهة الظروف الاقتصادية والاجتماعية السائدة في تلك الفترة، والتي تغيرت مع مرور الوقت بتغير أوضاع المستأجر اقتصادياً واجتماعياً، ما جعله في حالة يكون معها قد انتهت منفعة الفعلية من المأجور، فشرع هذا السبب من أسباب التخلية حماية لحق المؤجر في ملكه، والذي لا يتصور أن يبقى رهينة لرغبات وأهواء المستأجر الذي تملك عقاراً خاصاً به (سمودي، 2016).

ويرتبط المفهوم القانوني في إنشاء المستأجر عقاراً مناسباً لتجارته وسكنه بعنصرين أساسيين وهما الأثر القانوني لهذا التملك أو الإنشاء على الامتداد القانوني لعقد الإجارة وما نتج عنه من انتهاء حاجة المستأجر للمأجور، وحق المالك المؤجر في استرداد عقاره، والنطاق الجغرافي والموضوعي لتطبيقه على أطراف دعوى التخلية، لما يتضمنه من ترابط في تحقق سبب هذا النوع من أنواع التخلية، وهو ما سيتناوله الباحث على النحو الآتي:

المطلب الأول: الأثر القانوني لإنشاء المستأجر عقاراً مناسباً لتجارته أو سكنه على الامتداد القانوني لعقد الإيجار

تناولت المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (62) لسنة 1953 مسألة الامتداد القانوني لعقد الإيجار، المتضمنة عدم جواز تخلية المستأجر من المأجور عند انتهاء مدته وجعلها مدة شكلية، لا أثر فيها لانتهاء مدة العقد في مواجهة المستأجر، فلا يملك المؤجر طلب الزامه برد العقار المستأجر إلا في حال تحقق أحد أسباب التخلية وفقاً للحالات التي تناولتها الفقرة (1) من ذات المادة، بتقسيمها إلى نوعين: الأولى تتعلق بالمخالفات المرتكبة من جانب المستأجر الموجبة لتخليته، والثانية المرتبطة بحالة حاجة المؤجر للعقار وترك المستأجر للمأجور وعدم انتقاعه الفعلي منه (عبد الجواد، 1997)، وليس أدل على الترك وعدم الحاجة لمنفعة العقار المستأجر من قيام المستأجر بإنشاء عقاراً مناسباً لعمله أو لسكنه، وفق البند (ز) من ذات المادة، وتقابلها المادة (5/ج/10) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدل المعمول فيه بالأردن بنصها على أنه «على أنه يجوز اخلاء المأجور في أي من الحالات التالية: 10. إذا أنشأ المستأجر على أرض خاصة به أو تملك عقاراً بدلاً عن المأجور في حدود البلدية التي يقع فيها العقار إذا كان لغايات السكن أو في الموقع الذي يقع فيه العقار إذا كان لغايات أخرى غير السكن» (شوشاري، 2002).

فالامتداد القانوني لعقد الإيجار يعتبر تدخلاً من المشرع في منح الحماية للمستأجر، لاستمرار سريان العقد بعد انقضاء مدته، لا يملك خلالها المؤجر الحق في تخليته من المأجور إلا بتوافر

إحدى الحالات المحددة بنص المادة (4) من ذات القانون، (يحيى، 2022). وهو ما تنبه إليه المشرع الأردني في التعديلات المتلاحقة على قانون المالكين والمستأجرين، للحد منها، بإعماله لقاعدة «العقد شريعة المتعاقدين» ومنحه الحق للمؤجر في إخلاء المستأجر من العقار المؤجر عند انتهاء مدته باستعمال طريق الطلب المستعجل (محيسن، 2015).

إلا أن تملك أو إنشاء المستأجر لعقاره الشخصي مناسب لتجارته أو لسكانه، يعد من الأسباب الموجبة للتخلية لما فيها من اعتبار بعدم حاجته للمأجور، واكتفائه بما تملك أو أنشأ مكاناً مناسباً لعمله أو لسكانه، سواء تم التملك بطريق الشراء أو الإرث أو الهبة، وهو ما يتناسب مع الغاية التي صدر من أجلها قانون المالكين والمستأجرين لما فيه من مصلحة اجتماعية في حل مشكلة أزمة السكن، بمنع المستأجر من وضع أكثر من عقار تحت يده، ومصلحة اقتصادية في مواجهة ارتفاع بدلات الأجرة (عبد العزيز، 2021).

وهو ما عبرت عنه محكمة النقض في أحد احكامها على أنه: «حيث أن مقتضى الفقرة (ز) من المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين تنص على أنه يسقط حق المستأجر، أو من يحل محله، بالتمديد القانوني ويحكم عليه بإخلاء المأجور إذا أنشأ بناءً ليكون صالحاً لسكانه بدلاً من السكن الذي يشغله بالإجارة، حيث يعتبر قانون المالكين والمستأجرين قانون استثنائي وضع لتأمين السكن للمستأجر لا للسماح لهذا الأخير بأن يتوسع على حساب المالك وأن يفرط بالحق المعطى له، فإذا كان العقار المنشأ يصلح لسكن المستأجر فلا يحق له البقاء في المأجور، حيث يسقط حقه بالتمديد القانوني» (النقض مدني، 2024/49). وفي حكم آخر تقول المحكمة «إن هدف المشرع من تعيين قانون خاص لتنظيم العلاقة بين ملاك العقار وجمهور المستأجرين غاية خاصة وهي مشكلة السكن والإسكان، وتوفير مكان سكن مناسب للمستأجر، يحميه القانون بالامتداد القانوني للعقد، فإذا تملك المستأجر أو أنشأ عقاراً في ملكه، فإن مشكلة السكن تحل له، ويبقى هناك بقية من جمهور المستأجرين بحاجة إلى السكن والاستئجار، فعندها يخلي المستأجر الذي أنشأ على أرضه سكناً خاصاً به، ويستفيد غيره من السكن الذي كان يستأجره، فتتحقق الغاية الاجتماعية التي قصدها المشرع من هذا التقنين» (النقض مدني، 2018/1635).

إضافة إلى أن ما يحققه المشرع في منح المؤجر هذا الحق في تخلية المستأجر، لإنشائه عقاراً مناسباً لسكانه أو لعمله من من توازن على العلاقة التعاقدية بين الطرفين، بمنعه للمستأجر من استغلال حقه في التمديد القانوني، على نحو يؤدي إلى حرمان المالك من ملكه، بالرغم من تملك المستأجر عقاراً آخر مناسب، يؤدي له ذات المنفعة التي ابتغاها من المأجور (العبيدي، 2005)، وهو ذات ما أكدته محكمة التمييز في الأردن بقولها «إن الغاية التي قصدها المشرع من الفقرة (ز) من المادة (1/4) من قانون المالكين والمستأجرين هي إيجاد موازنة بين المؤجر والمستأجر، وأنه إذا توافر للمستأجر عقار صالح لسكانه كالمأجور، فلمؤجر أن يطلب تخليته» (التمييز مدني، 1980/401).

يرى الباحث أن المشرع عندما منح عقد الإيجار صفة الامتداد القانوني، كان يهدف من ذلك إلى تحقيق الحماية للمستأجرين في مواجهة ارتفاع الإيجارات، وتحقيق غاية اجتماعية بتأمينه السكن للكافة، إلا أن هذه الأهداف والغايات تزول بتملك المستأجرين لعقارات خاصة بهم، وإن العدالة تقتضي منح المؤجر حق استرداد عقاره دون معارضة المستأجر.

المطلب الثاني: النطاق الموضوعي والجغرافي في تطبيق قاعدة انشاء المستأجر لعقار مناسب لتجارته أو لسكنه

لتطبيق نص المادة (1/4/ز) من قانون المالكين والمستأجرين، لا بد من بيان القصد الذي سعى إليه المشرع بتقريره لحق المؤجر في إخلاء المستأجر من المأجور، إذ لم يعمل المشرع الأردني على تعريف هذه المصطلحات المرتبطة بالنطاق الموضوعي والجغرافي لتطبيقها على القاعدة القانونية، وترك بذلك المجال للقضاء والفقهاء.

ذهب الفقهاء في بيان النطاق الموضوعي في حق المؤجر إقامة دعوى التخلية في مواجهة المستأجر لإنشائه عقاراً مناسباً لعمله أو لسكنه، إلى اعتبار أن الامتداد يشكل النطاق الموضوعي لعقد الإيجار، الذي لا يسقط حقه فيه إلا بتنازله الصريح أو الضمني في ممارسة هذا الحق (العبيدي، 2005)، وهو ما أكدت عليه محكمة النقض في أحد أحكامها، على أنه «لما كان حق المالك المؤجر في طلب إخلاء المأجور ينشأ بمجرد تحقق السبب الوارد في القانون، ولا يغير من الأمر شيئاً، قبض المؤجر للأجرة بعد علمه بالسبب الموجب للإخلاء، لأن الأجرة تستحق مقابل الانتفاع بالمأجور طوال مدة إشغاله، إلى أن تتم تخليته بحكم المحكمة» (النقض مدني، 2012/271).

وهذا ما يؤيده الباحث، إذ أن تملك أو إنشاء عقار من قبل المستأجر، يعد دلالة على عدم حاجته للمأجور التي يظهر أثرها المباشر على الامتداد القانوني للعقد، وينتهي لمصلحة المالك المؤجر الذي له حق استرداد عقاره والتصرف المطلق به على نحو تتحقق معه مصلحته الخاصة.

وينشأ الحق للمؤجر بتخلية المستأجر لإنشائه عقاره الخاص، سواءً تمسك هذا المستأجر بملكه الذي أنشأه أو تملكه، أو تصرف به للغير بالبيع أو الهبة أو الإجارة. وتكمن العبرة من ذلك لمواجهة تعسف المستأجر من استخدام حقه في الامتداد القانوني للعقد، الذي لم يبق له ما يبرره بتحقيق حالة الإنشاء، دون التمسك بحرفية النص في تعريف الإنشاء، فالإنشاء يشمل كل من حالات التملك سواء بشراء البيوت أو المحلات الجاهزة، أو بنائها من جانب المستأجر (شوشاري، 2022).

ويقوم النطاق الجغرافي لحق المؤجر في إقامة دعوى التخلية بحالة الإنشاء إن تم في ذات المجلس البلدي أو الهيئة المحلية الواقع فيها المأجور، فأخذ المشرع بالنطاق الجغرافي الموسع في التعامل مع هذه الحالة، إذ يستوي أن يكون العقارين المؤجر والمنشأ واقعين في نطاق جغرافي متقارب تصل لكليهما الخدمات اللازمة من كهرباء ومياه واتصال (يحيى، 2022)، على نحو يكون

فيه العقارين المستأجر والمنشأ واقعين في ذات المحافظة، فعلى سبيل المثال لو استأجر شخص منزلاً في محافظة رام الله والبيرة، وتملك منزلاً آخر في محافظة جنين، فلا يتوافر في هذه الحالة سبب التخلية لتملك المستأجر عقاره الخاص نظراً للتباعد الجغرافي بين المحافظتين خاصة في ظل الحالة الفلسطينية، وما تعانيه من حالات الاغلاق والحوجز الأمنية بفعل الاحتلال الإسرائيلي.

في حين أخذ المشرع الأردني في التعديلات المتلاحقة على ذات القانون المطبق بالأردن للتضييق من هذا النطاق، بتوسعه في تعريفها، من خلال التفريق بين المأجور المخصص للسكن أن يكون واقعاً في ذات المجلس البلدي، والمأجور المخصص للأعمال التجارية، أن يكون واقعاً في ذات المنطقة التجارية، لما فيه من مواكبة لحالة التوسع في الأعمال التجارية وانتشارها، وما تتطلبه أعمالها من إنشاء عدة فروع لها (العبيدي، 2005).

ويرى الباحث أن المشرع الأردني في تعديلاته المطبقة في الأردن كان عملياً أكثر من حالة الجمود التي بقي عليها المشرع في فلسطين، فكان الأولى أن يتم تعديل هذا النص من قانون المالكين والمستأجرين، في مواكبة لحالة التنقل المتزايد للمستأجرين في تغيير أماكن سكنهم في الضفة الغربية، بعد تغير مراكز عملهم وسكنهم، إضافة لقيام المستأجرين للعقارات المخصصة للعمل بشراء محلات جديدة حديثة لممارسة أعمالهم التجارية، ما عرض تجارتهم وعنوان محالهم التجارية لخطر التخلية.

المبحث الثاني: قواعد تطبيق الحكم بالتخلية لإنشاء المستأجر عقار مناسب لتجارته أو لسكنه

ترتكز أسباب تخلية المأجور الواردة في المادة (1/4 ز) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني النافذ في مناطق الضفة الغربية على وجوب توفر السبب الموجب للتخلية، فلا يكون سبب التخلية ارتكاب المستأجر لمخالفة في شروط العقد، وإنما استند فيها المؤجر إلى انتفاء حاجة هذا المستأجر للمأجور بسبب تملكه أو إنشائه عقاره الخاص، ما نتج عنه تحقق عدم حاجته لهذا المأجور وانتفاء منفعته الفعلية، وبالتوازي مع ذلك جاز لهذا المؤجر استرداد عقاره والتصرف في ملكه الخاص (العويدي وهياجنه، 2011).

ولتطبيق القاعدة القانونية بشأن تخلية المستأجر لإنشائه عقار مناسب لتجارته أو لسكنه، فلا بد من بيان شروط تطبيقها القائمة على حصول عملية الإنشاء أو التملك من طرف المستأجر، ووقوع هذا العقار المنشأ في ذات المنطقة الواقع فيها المأجور، وبتوافر الشروط المناسبة في هذا العقار للسكن أو للممارسة أعماله في حال كان المأجور مخصص لغايات العمل وذلك بغرض وصول قاضي الموضوع للحكم النهائي سواء بالحكم في التخلية، أو برد الدعوى وعدم قبولها في حالات أخرى، وفق ما يقدم اليه من بيانات وأدلة متعلقة بموضوع الادعاء، وهذا ما سيتناوله الباحث وفق ما يلي:

المطلب الأول: شروط تطبيق الحكم بالتخلية لإنشاء المستأجر عقاراً مناسباً لتجارته أو لسكنه

لتطبيق القاعدة القانونية الواردة في المادة (4/1/ز) من قانون المالكين والمستأجرين لا بد من توفر مجموعة من الشروط، وهي على النحو الآتي:

1. قيام المستأجر بإنشاء عقار له: ولتحقق هذا الشرط يجب توفر عدة معايير، منها ما يتعلق بوقت التملك أو الإنشاء، وهو أن يكون قد حصل بعد وقوع علاقة الإجارة، وليس سابقاً لها (يحيى، 2022). وهذا ما عبرت عنه محكمة التمييز الأردنية بقولها «إن ما قصده المشرع من قوله إذا أنشأ المستأجر على أرض خاصة به أو تملك عقاراً مناسباً لممارسة أعماله أو سكنه بدلاً من المأجور في المنطقة التي يقع فيها العقار، أن يكون إنشاء المستأجر أو تملكه للعقار الذي يصلح لسكنه أو عمله لاحقاً في حصوله لعقد الإيجار الذي يشغل بمقتضاه العقار المأجور المطلوب تخليته» (التمييز مدني، 9/2001). إضافة إلى ما خلصت إليه محكمة النقض الفلسطينية في أحد أحكامها، على أنه «باستقراء هذا النص فإن المشرع استخدم كلمة (إذا) الظرفية لحقها فعل ماضٍ (أنشأ) وهي ظرف لما يستقبل من الزمان متضمناً معنى الشرط ومتعلق بجوابه، وهذا يعني أن الإخلاء يتحقق عند تحقق الزمن المستقبلي بإنشاء المستأجر على أرض خاصة له عقاراً، ويشترط أن يكون مناسباً لسكنه» (النقض مدني، 1635/2018).

إلا أنه قد تقع الإجارة اللاحقة على عملية التملك أو الإنشاء، ما يثير الجدل حول حق المؤجر في إقامة دعوى التخلية، ويرى الباحث أن للمالك المؤجر الحق في إقامة دعوى التخلية لإنشاء المستأجر عقاراً مناسباً لسكنه أو لتجارته، حال أثبت حالة التحايل التي وقع بها بفعل المستأجر، واثبات سوء نيته، ذلك لعمومية كلمة (أنشأ) الواردة في القانون، وما يوجبه عدم أخذ القضاء بحرفية النص، إضافة إلى أن الغاية الاجتماعية والاقتصادية التي صدر من أجلها قانون المالكين والمستأجرين، قد تصلح التوسع في تفسيرها بوقوع سبب التخلية، سواء تم إنشاء العقار أو تملكه تم قبل علاقة الإجارة أو بعدها، وما يعزز من رأي الباحث خروج محكمة التمييز الأردنية في بعض الحالات عن هذا الشرط، في العديد من أحكامها، ومنها حكم محكمة التمييز رقم (56/1999)، حيث قضت «ويستوي الأمر بذلك حتى في حالة إنشاء المستأجر لعقاره الخاص على أرض يملك بها حصصاً مشاعية، فالعبرة بالعقار المناسب تكون بقدرة المستأجر على الانتفاع والتصرف بملكه الخاص» (يحيى، 2022).

إلا أنه في حالات أخرى قد يتم التملك لصالح الشركات التي يساهم بها المستأجر، كحالة الشركات المساهمة العامة والخاصة، أو تملك الشركات العادية العامة، وهنا يكون الأمر مختلف، ففي الوقت الذي لا اعتبار لتملك شركات المساهمة بنسبة هذا التملك للمستأجر، وعدم جواز إقامة

دعوى التخلية بالاستناد إليها، يبقى من حق المؤجر إقامة دعوى التخلية على الشركة العادية المملوكة للمستأجر كونها شركات أشخاص قائمة على الاعتبار الشخصي المتعلق بالمستأجر (العبيدي، 2005).

كما يقوم هذا الشرط على توفر معيار التملك، سواء كانت تملك بالشرء، أو بطريق الميراث، أو ما آل إليه بالهبة، فلا يختلف الأمر مع اختلاف طريقة التملك، ما يجعل من عبارة إنشاء العقار الواردة تنطبق على كافة حالات التملك، سواء تمت ببناء المستأجر على أرض مملوكة له، أو على الشيوخ، أو بشراء العقار من الغير، أو انتقال ملكيته للعقار بأي طريق من طرق التملك، دون أن يشمل هذا المصطلح حالة قيام المستأجر باستئجار عقارات أخرى (يحيى، 2022).

ويرى الباحث أنه من الأولى على المشرع أن يعمل على تعديل النص، ليشمل حق المؤجر في إقامة دعوى التخلية، على الحالتين بالتملك والإنشاء وبتملك المنفعة، إذ أن طلب التخلية في حالة إنشاء المستأجر تصلح لعدم حاجة المستأجر للمأجور، وتنطبق على كافة الحالات من بناء وتملك أو تملك منفعة عقار آخر.

2. أن يقع العقار المنشأ من قبل المستأجر في ذات المنطقة الواقع بها المأجور: لم يعمل المشرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لعام 1953 على بيان تفسير المنطقة الواقع فيها المأجور، واكتفى ببيان أن يكون العقار المنشأ واقع في ذات المجلس البلدي أو الهيئة المحلية الواقع فيها المأجور لغايات الحكم بالتخلية (يحيى، 2022)، الأمر الذي فتح المجال أمام القضاء في تفسيرها وتعريفها وفق ما يتم استنباطه من وقائع الدعوى، وهو ما أخذت به محكمة النقض الفلسطينية في أحد أحكامها بقولها «حيث أن المناسبة المقصودة في المادة (1/4 ز) تشمل الغاية التي استهدفها المستأجر من استئجار العقار، من حيث سعته وتمكينه من الانتفاع منه، بغض النظر عن كونه ضمن حدود البلديات أو المجالس المحلية المتجاورة أو المتقاربة التي يقع فيها المأجور أو العقار الذي أنشأه المستأجر» (النقض مدني، 2012/271).

في حين أن المشرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين المعدل، توسع في مفهوم المنطقة، بنصه في المادة (10/ج/5) من ذات القانون المعدل على أنه «إذا أنشأ المستأجر على أرض خاصة به أو تملك عقاراً بدلاً عن المأجور في حدود البلدية التي يقع فيها العقار إذا كان لغايات السكن، أو في الموقع الذي يقع فيه العقار إذا كان لغايات أخرى غير السكن»، حيث فرق المشرع الأردني بين المأجور المعدل للسكن وبين المأجور المعدل لأعمال تجارية، فالعقار الذي يتم انشاءه لغايات السكن المعدل للسكن يشترط أن يكون واقعاً ضمن المحافظة التابع لها المأجور وذلك استناداً إلى المفهوم الواسع للنطاق الجغرافي، على العكس من العقار الذي يتم انشاءه لغايات التجارة، فإنه يؤخذ بالمفهوم الضيق لهذا النطاق، على اعتبار أن المحل التجاري له عدة مزايا من شهرة وعنصر الزبائن والموقع وغير ذلك (العبيدي، 2005).

ويرى الباحث أن التفسير القضائي والفقهي لهذه الفقرة من نص المادة (4) يؤخذ على نحو موسع في كل حالة تملك أو انشاء أو تملك منفعة في ذات منطقة المأجور، فلا حاجة للمستأجر للمأجور في حال انتقال سكنه إلى منزل خاص به في ذات الحافظة، فالعقل لا يقبل سكن المستأجر في مكانين مختلفين، وهو ما أخذت به محكمة النقض الفلسطينية في أحد أحكامها (نقض مدني، 2026/983). أما الاعمال التجارية فيجب أن ينظر فيها إلى طبيعة العمل التجاري، ومدى حاجة المحل التجاري إنشاء فروع له حماية للعنوان التجاري، وما يحتويه من حقوق معنوية تملكها التاجر، مع وجوب تفسير النص بما يمنح الحماية للمؤجر لأحقته في ملكه أكثر من المستأجر الذي أصبح مالكا لعقارات تجارية خاصة به.

3. أن يكون العقار المنشأ من قبل المستأجر مناسباً لعمله أو لسكنائه: يقوم شرط المناسبة على قدرة المستأجر على الانتفاع من عقاره المنشأ على نحو هادئ دون معارضة من الغير بما يفيد التفرد والاستقلال، على أن يكون هذا العقار مخصصاً للاستعمال بذات الغاية المخصصة للانتفاع بالمأجور (يحيى، 2022)، وهو ما عبرت عنه محكمة النقض في أحد أحكامها بقولها «أن المستأجر تملك عقاراً آخر مستوفياً منه منفعة المأجور وخصص له وحده سكنية في إسكان الكهرباء، الأمر الذي وجدت معه المحكمة أنه يفي بغايات الفقرة (ز) من المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين لاعتبار المستأجر منشئاً لعقار على أرض خاصة ومناسب لسكنائه» (نقض مدني، 2012/337).

فعبارة المناسب الواردة في النص التشريعي وردت بصيغة عامة ومطلقة وهي تشمل السكن والتجارة (يحيى، 2022)، الأمر الذي ترك المجال الواسع لتفسيرها من جانب القضاء، حيث قضت محكمة النقض الفلسطينية في أحد أحكامها أن «المقصود بعقار مناسباً لممارسة أعماله أو لسكنائه وفق البند (ز)، هو أن يكون العقار الذي أنشأه المستأجر من العقارات التي تجيز التشريعات له استعماله لنفس الغاية التي يشغل المأجور من أجلها، وأن يكون هذا العقار الذي أنشأه المستأجر ملائماً لأعماله التجارية في حدود النفع المتاح من المأجور في نطاق ما يبيحه عقد الإيجار بصرف النظر عن تزايد حاجات المستأجر واتساع نطاق أعماله من حيث الملائمة المنصوص عليها في المادة (1/4 ز) من قانون المالكين والمستأجرين» (النقض مدني، 2013/467).

وعمل القضاء على التفريق بين التشريع الأردني المطبق في الضفة الغربية، والمملكة الأردنية بموجب التعديلات الحديثة بتعريفه العقار المناسب للسكن على أنه: «ويقصد من عبارة (العقار المناسب للسكن) أن يكون العقار قد اتصل به الخدمات الضرورية للإنسان من ماء وكهرباء ووسائل اتصالات، وتم تجهيزه بما يلزم حياة الإنسان وأمنه، ولم يشترط القانون رقم 62 لسنة 1953 بأن يكون العقار الذي تم إنشاؤه على أرض خاصة بالمستأجر في ذات المنطقة التي يقع بها العقار المستأجر، لأن تعديل القانون المذكور بالقانون رقم 29 لسنة 1982 الذي تم تعديله بالقانون رقم 11 لسنة 1994 الأردني، فإن هذين القانونين أضافا عبارة (في المنطقة التي يقع بها

العقار)، وهذا الشرط طارئ على قانون غير مطبق في فلسطين وهو أيضاً شرط قيد استخدامه الفقه القضائي الأردني على ضوء التقسيمات الإدارية للمناطق السكنية والذي قد يفصل العقار المنشأ عن العقار المستأجر بضعة أمتار» (النقض مدني، 2018/1635). كما أن تقدير ظرف المناسبة في العقار المنشأ يقع من صميم صلاحية قاضي الموضوع مستعيناً بالخبرة في ذلك، و الذي يراعي في تقديرها سعة ومساحة كل منهما وقربهما عن الخدمات العامة والمناسبة في ممارسة الأعمال في حالات التأجير التجاري (شوشاري، 2002).

ويرى الباحث وجوب عدم التوسع في تعريف معنى المناسبة، فلا يمكن للمستأجر التمسك بأن العقار المستأجر أوسع من المنشأ أو أن ما يحيط بالمأجور من ظروف اجتماعية واقتصادية أفضل من المنشأ، فلا عبرة لادعاءاته في مواجهة حق المالك باسترداد عقاره في ظل سعيه لتملك عقاره الخاص الذي أنشأه أو تملكه بإرادته الحرة.

المطلب الثاني: الحكم في دعوى التخلية لإنشاء المستأجر عقاراً مناسباً لتجارته أو لسكنه

النتيجة النهائية التي يجب أن ينتهي إليها قاضي الموضوع في الدعاوى المقامة أمامه أن يصل إلى الحكم فيها بعد تمكين أطرافها من تقديم بيناتهم ودفعهم حولها، وهو ذات مصير الدعوى المقامة بتخلية المستأجر للمأجور لإنشاء المدعى عليه عقاراً مناسباً لعمله أو لسكنه بموجب حكم مسبب قائم على أساس من البيانات المقدمة أمامه من طرفي الدعوى التي يقدر القاضي مدى حجيتها باعتبارها من مسائل الواقع الخاضعة لسلطته وتقديره، دون رقابة عليه من محكمة النقض بشرط تسببها القانوني الصحيح (يحيى، 2022).

حيث قد يصدر يصدر الحكم بتخلية المدعى عليه المستأجر من المأجور بتطبيق القاضي لنص المادة (1/4ز) من قانون المالكين والمستأجرين بعد تحقق القاضي من وجود الأسباب الموجبة للتخلية من خلال تفسيره للنص التشريعي تفسيراً صحيحاً وتطبيقه على وقائع الدعوى، حيث ذهبت محكمة النقض الفلسطينية في أحد أحكامها إلى القول «وفي ذلك نجد أن المشرع بموجب حكم المادة 1/4ز والتي جاء فيها...، إنما قصد بالعقار الذي ينشؤه المستأجر لغايات تطبيق حكم المادة المذكورة، هو أن يكون ذلك العقار صالحاً لأن ينتفع به المستأجر على وجه التفرد والاستقلال بلا معارضة أو منازعة من أحد، إذ أن المشرع لم يشترط وفق حكم المادة المذكورة أن يكون تملك المستأجر عقاراً على أرض خاصة به مسجلة باسمه دون غيره، حيث أن انتشار ملكية الطوابق والشقق وبيوت السكن إنما يقتضي أن تكون الأرض القائم عليها تلك الطوابق وبيوت السكن ملكاً مشتركاً لعدة أشخاص...، ولما كان إسقاط حق المستأجر في التمديد القانوني والحكم بإخلائه الوارد في حكم المادة 1/4ز مشروطاً بأن يكون البيت الذي أقامه المستأجر صالحاً لسكنه وأن يفي بحاجاته» (النقض مدني، 2020/1052).

لكن من أخرى ، قد يصدر القاضي الحكم برد الدعوى وعدم قبولها في حال عدم توافر شروط أعمال نص المادة (4/1/ز) من قانون المالكين والمستأجرين، فالحكم القضائي يجب أن يصدر بتطبيق أحكام القاعدة القانونية على نحو صحيح بصحة استدلال واسناد وفق ما قدم أمام المحكمة من وقائع وبيانات، وهذا ما جاء في حكم محكمة النقض الفلسطينية «ولما كان من الثابت أن محكمة البداية بصفتها الاستئنافية عندما قررت إلغاء حكم محكمة أول درجة، وقررت الحكم بالتخلية كانت قد وقعت في خطأ الإسناد والاستدلال بسبب التناقض في أوراق الدعوى، لعدم ثبوت انطباق الفقرة (ز) من قانون المالكين والمستأجرين بمادته الرابعة، بمعنى تحصيل خاطئ لما هو ثابت في أوراق الدعوى»(النقض مدني، 2013/467).

الخاتمة والاستنتاجات

يتمثل هدف المشرع الأردني في إصدار قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 المطبق في ذلك الوقت على المملكة الأردنية بصفتيها الشرقية والغربية إلى تحقيق الحماية للمستأجرين في مواجهة تغير الظروف الاجتماعية والاقتصادية خاصة ما طرأ منها بعد نكبة 1948، فشرع مصطلح الامتداد القانوني للعقد، إلا أن هذا الامتداد غير مطلق، وإنما يمكن وضع الحد القانوني له في حال تحقق أحد أسباب التخلية الواردة في المادة (4) من ذات القانون، ومن ضمن هذه الأسباب ما ورد في الفقرة (1/ز) الموجبة للتخلية في حال تملك المستأجر أو إنشائه لعقار مناسب لتجارته أو لسكناه، بما يفيد عدم حاجة المستأجر للماجور نتيجة هذا التملك أو الإنشاء.

ويقوم النص المذكور على توافر مجموعة من القواعد القانونية المقررة سواءً الموضوعية أو الجغرافية، إضافة إلى توفر شروط خاصة لتطبيقه على حالات التخلية، ومع عمومية هذا النص فقد ترك المجال الواسع للقضاء والفقهاء القانوني في تفسيرها وتطبيقها على اعتبار أن تطبيق هذه القواعد يعتبر من مسائل الواقع التي يخضع أمر تقدير توافرها لقاضي الموضوع دون رقابة عليه من محكمة النقض، على أن يكون ما توصلت إليه المحكمة قائم على أساس صحيح من الاستدلال. وإزاء هذا النص، وما لحقه من تعديلات تم استحداثها على ذات القانون المطبق في الاردن ، فقد توصل الباحث إلى مجموعة من النتائج والتوصيات وهي على النحو الآتي:

النتائج

- تتمثل الغاية التي قصدتها المشرع الأردني من نص المادة رقم (4/1/ز) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني النافذ في الضفة الغربية تحقيق الحماية للمؤجر في مواجهة المستأجر وتقدير حقه باسترداد عقاره حال تملك أو إنشاء المستأجر لعقاره الخاص بعد تحقق انقضاء حاجته للماجور كنتيجة مباشرة لإنشاء ملكه الخاص.

- ترك المشرع الأردني الصلاحية في بيان مجموعة من المفاهيم المتعلقة في إنشاء المستأجر عقاره الخاص المناسب لعمله أو سكناه إلى سلطة القاضي التقديرية التي قد تتغير وفقاً لما ينشأ من ظروف تتعلق بكل حالة على حده.
- منح المشرع الصلاحية للقضاء في تفسير معيار المناسبة فيما يتعلق بالعقارات التجارية وما تتضمنه الأعمال التجارية من مفاهيم مرتبطة بالعمل التجاري ومن ضمنها العنوان التجاري وما يحتويه هذا العنوان من حقوق معنوية يملكها التاجر متعلقة بالاسم والسمعة التجارية بالتاجر.
- ترك المشرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين النافذ في الضفة الغربية، الصلاحية للقضاء العادي المدني في نظر دعاوى التخلية، ما جعل التقاضي بخصوصها خاضعاً للإجراءات التقليدية التي قد تستغرق وقتاً طويلاً في المحاكم. على العكس من المشرع الأردني في تعديلاته المتلاحقة لنفس القانون المطبق في الأردن التي أخضعت التقاضي بشأنها لقاضي الأمور المستعجلة باعتباره قاضي الموضوع في الدعوى.
- خصّ المشرع في قانون المالكين والمستأجرين النافذ في الضفة الغربية وكذلك المطبق في الأردن حالة الإنشاء بتملك أو بناء المستأجر لعقاره الخاص دون شمولها لحالة تملك المستأجر لحق المنفعة في عقارات أخرى غير المأجور.

التوصيات

- تعديل نص المادة (1/4/ز) من قانون المالكين والمستأجرين من خلال تحديد العبارات الواردة فيه بشكل دقيق وواضح وذلك فيما يتعلق بتأجير المساكن، وكذلك المتعلقة بوقت الإنشاء، وبتعريف المنطقة على ضوء تقسم الضفة الغربية إلى محافظات سكانية.
- تعديل نص المادة (1/4/ز) من قانون المالكين والمستأجرين فيما يتعلق بتأجير المساكن لكي تشمل حالة الإنشاء الواردة فيه كافة حالات التملك والإنشاء والاستئجار لما يشكله استئجار المستأجر لعقار جديد غير المأجور تصريح منه بعدم الحاجة للمأجور القديم.
- تعديل نص المادة (1/4/ز) من قانون المالكين والمستأجرين فيما يتعلق بتأجير المحلات والمراكز التجارية، لضمان تناسبها مع حالة التوسع التجاري للأعمال التجارية، وحاجة التجار إلى إنشاء فروع متعددة لممارسة أعمالهم.
- تعديل نص المادة (1/4/ز) من قانون المالكين والمستأجرين بتقرير حق المؤجر تخلية المستأجر بموجب طلب مستعجل يقدم إلى المحكمة المختصة و ينظر بحضور طرفيه، لما في سرعة البت في الطلب من تمكين للمؤجر في ملكه.
- إلغاء الامتداد القانوني لعقود الإيجار الحديثة، ومعالجة مسألة هبوط قيمة بدلات الأجرة في عقود الإجارة القديمة، لما في ذلك من مصلحة للمؤجرين في مواجهة المستأجرين، في ظل تغير وضعهم الاقتصادي وتملكهم للمال الكافي لشراء أو إنشاء عقارات خاصة بهم ومنعهم من الانتفاع الأبدى من المأجور.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المراجع العربية

● الكتب القانونية

- شوشاري، صلاح (2002). الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، (ط1)، الأردن: الدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع.
- عبد الجواد، مصطفى (1998/1997). إخلاء العين المؤجرة لعدم سداد الأجرة وتكرار التأخر في سدادها، القاهرة: دار النهضة العربية.
- العبيدي، علي (2005). شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقاً لأحدث التعديلات، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع.
- يحيى، إبراهيم (2022). شرح قانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة 1953: دراسة في الفقه والاجتهاد القضائي، دراسة مقارنة بقانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة 1994 وتعديلاته، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع.

● الأبحاث القانونية

- جمعة، عبد الرحمن (2015). الإجارة المؤبدة في نطاق التشريع الأردني: دراسة مقارنة، المجلة الدولية للقانون، جامعة قطر، 7: 1-44.
- خلف، فرح (2024). أحكام قانون المالكين والمستأجرين (مرفق بتطبيقات قضائية)، موسوعة ودق القانونية، استرجعت من: <https://wadaq.info/> أحكام-قانون-المالكين-والمستأجرين/.
- سمودي، بدر (2016). حق المؤجر بإنهاء عقد الإيجار: دراسة مقارنة بين قانون المالكين والمستأجرين الأردني النافذ وقانون تأجير السكنات في ولاية نيو ساوث ويلز في أستراليا، مجلة العدالة والقانون، المركز الفلسطيني لاستقلال المحاماة والقضاء، رام الله، (28): 11-28.
- عبد العزيز، علي (2021). أحكام الامتداد القانوني لعقد الإيجار في التشريع الأردني: دراسة تحليلية ناقدة، مجلة القانون والأعمال، جامعة الحسن الأول، (66): 110-126.
- العويدي، أحمد، وهياجنه، عبد الناصر (2011). الأحكام الجديدة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدل رقم (17) لسنة 2009، المجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات للبحوث القانونية، (48): 119-166.
- محيسن، إبراهيم (2015). دعاوى المؤجر في مواجهة المستأجر في القانون الأردني، مجلة البلقاء للبحوث والدراسات، 18(2): 51-85.

بحيي، إبراهيم (2021). دور الاجتهاد القضائي الفلسطيني والمقارن في تحقيق التوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر في ضوابط الإخلاء بسبب مخالفة شروط عقد الإجارة: دراسة مقارنة في ضوء قانون المالكين والمستأجرين ومجلة الأحكام العدلية، المجلة الدولية للقانون، جامعة قطر، 10(1): 75-105.

● القوانين والتشريعات

قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (62) لسنة 1953، الجريدة الرسمية الأردنية، العدد (1140)، 16/04/1953م.

قانون المالكين والمستأجرين الأردني وتعديلاته (1994)، الجريدة الرسمية الأردنية، العدد (3984)، 01/08/1994م.

● الأحكام القضائية

مجموعة من الأحكام القضائية الفلسطينية الصادرة عن محكمة النقض ومحكمة الاستئناف، وأحكام قضائية صادرة عن محكمة التمييز الأردنية.

ثانياً: المراجع العربية المترجمة

● Legal Books

- Abd Al-Jawad, M. (1997/1998). *Eviction of the Leased Property for Non-Payment of Rent and Repeated Delay in Payment*. Cairo, Egypt: Dar Al-Nahda Al-Arabiya.
- Marqus, S. (1954). *Commentary on the Law of Lease of Premises and the Regulation of the Relationship Between Landlords and Tenants*. (2nd ed.). Cairo, Egypt: Universities Publishing House.
- Al-Obaidi, A. (2005). *Explanation of the Provisions of the Landlords and Tenants Law in Light of the Case Law of the Court of Cassation According to the Latest Amendments*. Amman, Jordan: Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution.
- Shushari, S. (2002). *Al-Wafi in Explaining the Landlords and Tenants Law*. (1st ed.), Amman, Jordan: International Scientific House & Dar Al-Thaqafa.
- Yahya, I. (2022). *Commentary on the Jordanian Landlords and Tenants Law of 1953: Jurisprudential and Judicial Study, with a Comparative Study of the Jordanian Law of 1994 and its Amendments*. Amman, Jordan: Dar Al-Thaqafa.

● Legal Research Articles

- Abdul Aziz, A. (2021). Provisions of Legal Extension of the Lease in Jordanian Legislation: A Critical Analytical Study, *Journal of Law and Business*, Hassan I University, (66): 110-126.
- Jumah, A. (2015). Perpetual Leases within the Scope of Jordanian Legislation: A Comparative Study, *International Journal of Law*, Qatar University, 7: 1-44.
- Khalaf, F. (2024). Provisions of the Landlord and Tenant Law (with Judicial Applications), *Wadaq Legal Encyclopedia*, retrieved from: <https://wadaq.info/-المالكين-أحكام-قانون-المتأجيرين/>.
- Muhaysin, I. (2015). Landlord Claims Against Tenants in Jordanian Law, *Al-Balqa Journal for Research and Studies*, 18(2): 51-85.
- Al-Owaidi, A., & Hayajneh, A. (2011). New Provisions in the Amended Jordanian Landlords and Tenants Law No. (17) of 2009, *Journal of Sharia and Law*, United Arab Emirates University for Legal Research, (48): 119-166.

Samoudi, B. (2016). The Landlord's Right to Terminate the Lease: A Comparative Study between the Current Jordanian Landlord and Tenant Law and the Housing Tenancy Law in New South Wales, Australia, Journal of Justice and Law, Palestinian Center for the Independence of the Judiciary and the Legal Profession, Ramallah, (28): 11-28.

- **Legislation**

Jordanian Landlords and Tenants Law No. 62 of 1953. Official Gazette No. 1140, April 16, 1953.

Jordanian Landlords and Tenants Law and its Amendments. Official Gazette No. 3984, August 1, 1994.

- **Case Law**

Collection of Judicial Decisions Issued by the Palestinian Court of Cassation and Courts of Appeal, and Judicial Decisions Issued by the Jordanian Court of Cassation.