



المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

دكتور

محمد يوسف الزعبي

أستاذ القانون المدني

كلية الحقوق - جامعة البحرين



٦ - المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

ملخص البحث

أن المؤجر في القانونين الأردني والبحريني هو كل شخص له الصلاحية القانونية أن يقوم بتأجير عقار أو منقول يملكه ولو كان في مرض الموت أو يملك ملكية معلقة على شرط فاسخ أو كان مفلساً أو شريكاً على الشيوخ أو اتخذت بحقه إجراءات نزع الملكية أو كان رهناً رهناً تأمينياً، ويمكن أن يكون المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني صاحب حق الإنتفاع أو حق السكنى أو حق الإستعمال أو حق المساطحة أو مرتهاً رهناً حيازياً، بل قد يكون طبقاً للقانونين المذكورين مستأجراً أو موعوداً ببيعه شقة أو فضولياً أو متولياً للوقف أو وكيلاً لتقليسة أو حارساً قضائياً أو وكيلاً عادياً أو ولياً أو وصياً أو قيماً أو وكيلاً عن غائب.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

Abstract

The Lessor in Jordanian and Bahraini law is anyone with legal authority to lease real estate or movable property even if it is in terminal illness or has subsequent conditional ownership, broke, a partner of joint property, the measures of expropriation have been taken against it or it has a mortgage on real-estate. According to the Jordanian and Bahraini laws, the Lessor may be the owner of the usufruct right, the residential right, the right of use, the right of Musataha (Real-Estate development lease), or has a pawn. In addition, the Lessor may, in accordance with the aforementioned laws, have a right to be a tenant, a promisee for sale an apartment, preferential, in charge of Waqf, a receiver in bankruptcy, a judicial receiver, an ordinary agent, a guardian, a curator or representative of an absent person.



٦ - المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

المقدمة

من المعروف قانوناً وفقهاً أن لعقد الإيجار طرفين هما المؤجر والمستأجر، وهذا البحث ينصب على طرف واحد من أطرافه وهو المؤجر، وقد يتبادر إلى الذهن للوهلة الأولى عندما نقول أن أحد الأطراف هو المؤجر أن هذا الوصف ينصرف إلى وصف واحد للمؤجر، لكن الموضوع أبعد من ذلك، فوصف المؤجر ينصرف إلى كل شخص له الإمكانية القانونية أن يقوم بتأجير مال منقول أو عقاري.

فقد تنصب الإجارة على شيء يملكه المؤجر، لكن هذا التأجير قد يكون مصحوباً بطرف يكون فيه المؤجر مريضاً مرض الموت، فما حكم الإجارة في هذه الحالة، وقد يكون ملك المؤجر للمأجور معلقاً على شرط فاسخ، أو أجر وهو مفلساً أو أجر وهو يملك على الشيوع أو اتخذت بحقه إجراءات نزع الملكية لبيع المأجور بالمزاد العلني، أو كان المؤجر قد أجر عقاراً مرهوناً رهناً تأمينياً، فما حكم الإجارة في كل هذه الحالات. كما قد يتبادر إلى الذهن للوهلة الثانية أن الإجارة لا تنصب إلا على شيء يملك فيه المؤجر سلطات حق الملكية الثلاثة، الإستعمال والاستغلال والتصرف، لكن الأمر أبعد من ذلك، فقد يؤجر المؤجر وهو يملك واحدة من هذه السلطات أو اثنتين، فقد يكون المؤجر صاحب حق التصرف، وهو حق عيني متفرع عن حق الملكية، ويختلف عن سلطة التصرف كواحدة من سلطات حق الملكية الثلاثة، وهو من الحقوق المتفرعة عن حق الملكية في القانون الأردني ولا نظير لهذا الحق في القانون البحريني.

وقد يؤجر المؤجر وهو صاحب حق الإنتفاع أو حق السكنى أو حق الإستعمال أو حق المساطحة أو حق الحكر أو مرتهاً رهناً حيازياً أو حائزاً.

وقد يؤجر المؤجر ليس باعتباره صاحب حق عيني أصلي أو تباعي فحسب، بل قد يؤجر وهو صاحب حق شخصي أيضاً، فقد يؤجر وهو مستأجر أصلاً، أو يكون موعوداً ببيعه شقة، أو يكون فضولياً أو متولياً للوقف أو وكيلاً لتفليسة أو حارساً أو وكيلاً عادياً أو ولياً أو وصياً أو قيماً أو وكيلاً عن غائب.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

مشكلة البحث:

تثور مشكلة البحث حول أمر واحد هو أنه عندما نقول أن الإيجار بين طرفين هما المؤجر والمستأجر يتبادر إلى الذهن أن المؤجر هو المالك دائماً، في حين أن الإجارة تمتد من المالك بأوصافه العديدة الموجودة في البحث إلى غيره من الأشخاص الآخرين الذين ينطبق عليهم وصف المؤجر.

منهج البحث:

اتبع الباحث في بحثه المنهج الاستنباطي والمنهج الوصفي والمنهج المقارن. وبعد هذه المقدمة فسيقسم البحث إلى مبحثين، أتحدث في الأول عن المؤجر صاحب حق عيني، وأتحدث في الثاني عن المؤجر صاحب حق شخصي.

خطة البحث

المبحث الأول: المؤجر صاحب حق عيني.

- المطلب الأول: المؤجر مالكاً.
- المطلب الثاني: المؤجر صاحب حق التصرف.
- المطلب الثالث: المؤجر صاحب حق الإنتفاع.
- المطلب الرابع: المؤجر صاحب حق السكنى أو صاحب حق الإستعمال.
- المطلب الخامس: المؤجر صاحب حق المساطحة.
- المطلب السادس: المؤجر صاحب حق الحكر.
- المطلب السابع: المؤجر مرتهاً رهناً حيازياً.
- المطلب الثامن: المؤجر حائزاً.

المبحث الثاني: المؤجر صاحب حق شخصي.

- المطلب الأول: المؤجر مستأجراً.
- المطلب الثاني: المؤجر موعوداً ببيعه شقة



٦ - المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

- المطلب الثالث: المؤجر فضولياً.
- المطلب الرابع: المؤجر متولي وقف.
- المطلب الخامس: المؤجر وكيل تفليسة
- المطلب السادس: المؤجر حارساً
- المطلب السابع: المؤجر وكيلاً عادياً.
- المطلب الثامن: المؤجر ولياً.
- المطلب التاسع: المؤجر وصياً أو قيمياً أو وكيلاً عن غائب.

الخاتمة:



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

المبحث الأول

المؤجر صاحب حق عيني

سأقسم هذا المبحث إلى عدة مطالب، أتحدث في الأول عن كون المؤجر مالكا، وأتحدث في الثاني عن كون المؤجر صاحب حق التصرف، وأتحدث في الثالث عن كون المؤجر صاحب حق الإنتفاع، وأتحدث في الرابع عن كون المؤجر صاحب حق السكنى أو صاحب حق الإستعمال، وأتحدث في الخامس عن كون المؤجر صاحب حق المساطحة، وأتحدث في السادس عن كون المؤجر صاحب حق الحكر، وأتحدث في السابع عن كون المؤجر مرتهاً رهناً حيازياً، وأتحدث في الثامن عن كون المؤجر حائزاً.

المطلب الأول

المؤجر مالكا

مالك الشيء هو الذي يؤجره كأصل عام متى توافرت فيه الأهلية لذلك وعبر عن إرادته تعبيراً صحيحاً، فمالك المأجور له الحق في تأجيره مالم يكن هناك مانع يمنعه في القانون^(١) ومع ذلك فقد يؤجر المالك ويلحق به وصف من الأوصاف التي سترد

^١ - انظر في ذلك كل من: الدكتور سمير عبدالسيد تناغو، عقد الايجار، الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية، طبعة ١٩٩٧ - ١٩٩٨، ص ٢٧ - ٣٠، وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: تناغو، عقد الايجار. وكذلك الدكتور علي نجيدة، العقود المسماة "عقد الايجار" الناشر دار النهضة العربية - القاهرة طبعة ٢٠٠٤ / ٢٠٠٥ ص ٨٠ و ٨١. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: نجيدة، عقد الايجار. وكذلك الدكتور عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الايجار، الناشر دار المطبوعات الجامعية - الإسكندرية، ط ٢٠٠٠، ص ٨٩ - ٩٠. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: عصام سليم، الوجيز في عقد الايجار. وكذلك الدكتور علي هادي العبيدي، العقود المسماة في البيع والايجار، جامعة أربد الأهلية، الأردن، الطبعة الأولى ١٩٩٧، ص ١٩٩ - ١٠١. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: العبيدي، العقود المسماة.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

فيما سيأتي في الفروع الستة التالية، سأحدث في الأول منها عندما يؤجر المالك وهو في مرض الموت، وفي الثاني منها عندما يؤجر وهو يملك تحت شرط فاسخ، وفي الثالث إذا كان مفلساً، وفي الرابع إذا كان مالكاً على الشيوخ، وفي الخامس إذا اتخذت بحقه إجراءات البيع بالمزاد العلني، وفي السادس إذا كان رهنأ رهناً تأمينياً.

الفرع الأول

المالك مريض مرض الموت

إذا كان المالك مريضاً مرض الموت وأجر منزلاً له فإن هذا الإيجار يعد عملاً قانونياً مقصوداً به التبرع ويعد مضافاً إلى ما بعد الموت وتسري عليه أحكام الوصية أياً ما كانت التسمية التي أعطيت له^(١). وعلى ورثة المؤجر أن يثبتوا بكل الطرق أن الإيجار قد صدر عن مورثهم وهو في مرض الموت، ولا يحتج عليهم بعقد الإيجار إلا إذا كان هذا العقد ثابت التاريخ ثبوتاً رسمياً. فإذا اثبت الورثة أن التصرف قد صدر من مورثهم وهو في مرض الموت اعتبر الإيجار صادراً على سبيل التبرع ما لم يثبت المستأجر عكس ذلك. وقد توصلنا إلى هذه الأحكام من نص المادة ١١٢٨ من القانون المدني الأردني التي تنص على أن "١- كل عمل قانوني يصدر من شخص في مرض الموت ويكون مقصوداً به التبرع يعتبر تصرفاً إلى ما بعد الموت وتسري عليه أحكام الوصية أياً ما كانت التسمية التي تعطى له. ٢- وعلى ورثة المتصرف أن يثبتوا بجميع الطرق أن التصرف قد صدر من مورثهم وهو في مرض الموت ولا يحتج على الورثة بسند التصرف إلا إذا كان ثابت التاريخ ثبوتاً رسمياً. ٣- فإذا أثبت الورثة أن التصرف صدر من مورثهم في مرض الموت اعتبر التصرف صادراً على سبيل التبرع ما لم يثبت من صدر له التصرف غير ذلك أو وجدت أحكام خاصة تخالفه". وقد نصت المادة ٩١١ من القانون المدني البحريني على أن (أ- كل تصرف قانوني يصدر من شخص في مرض الموت بقصد التبرع يعتبر تصرفاً مضافاً إلى ما بعد الموت.

^١ انظر في ذلك الدكتور رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، الناشر منشأة المعارف بالاسكندرية، ١٩٩٦، ص ١٣١ و ١٣٢. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: أبو السعود، عقد الإيجار. وانظر تناغو، عقد الإيجار، ص ٣١.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

ب- وعلى ورثة المتصرف أن يثبتوا أن التصرف تم من المورث وهو في مرض الموت، ولهم اثبات ذلك بجميع الطرق. ج- وإذا أثبت الورثة أن التصرف صدر من مورثهم في مرض الموت، اعتبر التصرف صادراً على سبيل التبرع، ما لم يثبت العكس).

فإذا طبقنا هذه الأحكام على إيجار المريض مرض الموت باعتبار الإيجار عمل قانوني كما في التشريع الأردني وهو تصرف قانوني كما في التشريع البحريني لا يعتبر إيجاراً صادراً على سبيل التبرع إذا أثبت الورثة أن هذا الإيجار قد صدر من مورثهم وهو في مرض الموت، وبالتالي فإنه يأخذ حكم الوصية، وهو أنه لا وصية لوارث إلا إذا أجاز بقية الورثة ذلك، وكذلك عدم جواز الوصية بأكثر من الثلث لغير الوارث إلا إذا أجاز ذلك الورثة^(١).

وبناء على ما قيل، فإذا كان الإيجار قد صدر لوارث وأخذ الإيجار حكم الوصية، وبما أنه لا وصية لوارث فإن هذا العقد لا يكون نافذاً في حق الورثة ويمكنهم اعتباره بالنسبة لهم كأن لم يكن، أما إذا كان الإيجار قد صدر لغير الوارث، فإنه يأخذ حكم الوصية أيضاً في هذه الحالة وهو أن الوصية لغير الوارث لا تجوز بأكثر من ثلث التركة^(٢) وفي حالتنا هذه يستلزم حتى لا ينفذ الإيجار بحق الورثة أن تكون العين المؤجرة هي كل التركة وأن تكون المحاباة في الأجرة تزيد عن ثلث التركة، وهذا لا يكون إلا إذا كانت مدة الإيجار طويلة كعشر سنوات أو يزيد أو ينقص قليلاً حتى تكون أجرة التركة كبيرة، وأن تكون العين المؤجرة هي كل التركة أو أهم عين فيها^(٣)، وفي هذه الحالة، فإن الإيجار يكون نافذاً في حق الورثة إذا زاد المستأجر

^١ - الدكتور محمود أحمد أبو ليل، الوصايا والوقف، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى سنة ٢٠٠٣، صفحة ٤٨ و صفحة ١٤٠ و ١٤١. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: أبو ليل، الوصايا والوقف.

^٢ - الدكتور محمد يوسف الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الأردني، بحث منشور في مجلة مؤتمة للبحوث والدراسات جامعة مؤتمة - الأردن، المجلد الثامن، العدد الرابع ١٩٩٣، ص ١٢٧. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة.

^٣ - الدكتور عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء السادس، الناشر دار النهضة العربية - القاهرة، ص ٥١، وهامش (٢). وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: السنهوري، الوسيط ج ٦.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

الأجرة بما يجعلها تساوي ثلثي قيمة التركة، وعندها يكون الإيجار نافذاً في حق الورثة لأن من حق المورث أن يوصي لغير الوارث في حدود ثلث التركة، والمحاباة في الأجرة في مثالنا هذا لم تزد عن الحد المسموح به.

نخلص من هذا كله إلى أنه إذا كان الإيجار لوارث وأخذ حكم الوصية وأجاز الورثة ذلك، أو كان لغير الوارث وكانت المحاباة في الأجرة في حدود ثلث التركة، أو كانت تزيد عن الثلث فأجاز الورثة هذا الإيجار أو زاد المستأجر الأجرة بما يكمل ثلثي قيمة التركة، فإن الإيجار يصبح نافذاً في حق الورثة، ويكون حكم الإيجار كما لو صدر من شخص ليس في مرض الموت^(١).

ويكون الحكم كذلك وهو اعتبار العقد نافذاً في حق الورثة إذا أثبت من صدر له التصرف غير ذلك أو وجدت أحكام خاصة تخالفه^(٢) أو إذا أثبت من صدر له التصرف عكس ما يدعيه الورثة^(٣).

الفرع الثاني

المالك تحت شرط فاسخ

الشرط الفاسخ هو الذي إذا تحقق سيؤدي إلى زوال الالتزام^(٤) فلو أن شخصاً تصرف لأخر تصرفاً قانونياً على منزل بأن باعه أو وهبه إياه، ولكن بشرط فاسخ هو

١- الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة، ص ١٢٧.

٢- المادة ١١٢٨ من القانون المدني الأردني.

٣- المادة ٩١١ من القانون المدني البحريني.

٤- المادة ٢٤٩ من القانون المدني البحريني والمادة ٣٩٩ من القانون المدني الأردني. وانظر في موضوع الإيجار الصادر من المالك تحت شرط فاسخ أبو السعود، عقد الإيجار، ص ١١٣. وانظر الدكتور توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، الناشر الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت - لبنان، ط ١٩٨٤، ص ١١١. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: فرج، عقد الإيجار. وانظر الدكتور جميل بني يونس والدكتور شحاته غريب شلقامي، العقود المسماة في القانون المدني البحريني، البيع - الإيجار، منشورات جامعة البحرين، الطبعة الأولى ٢٠١٦، جامعة البحرين - كلية الحقوق، ص ٢٩٤ و ٢٩٥، وانظر تتاغو، عقد الإيجار، ص ٣٢ و ٣٣. وانظر نجيدة، عقد



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

عدم قيام المتصرف إليه بأمر ما أو بعمل ما وكان هذا الشرط لا يخالف النظام العام أو الآداب العامة، كما لو وهب الزوج زوجته منزلاً بشرط أن لا تتزوج بعد وفاته لتقوم على تربية أولاده حتى يبلغوا سن الرشد، فإن مثل هذا الشرط يكون صحيحاً لأنه غير مخالف للنظام العام أو الآداب العامة طالما كان لفترة محدودة وهي بلوغ الأطفال سن الرشد، فإن حدث وتزوجت بعد وفاته قبل أن يبلغ الأطفال سن الرشد، فإن الشرط الفاسخ قد تحقق وهو زواج أرملته قبل بلوغ الأطفال سن الرشد، ففي هذه الحالة يترتب على تحقق الشرط الفاسخ زوال الالتزام، وبناء على هذا فإن المنزل سيؤول إلى الورثة الشرعيين للزوج الميت عند وفاته، أي أن البيع سيفسخ بناء على الشرط الفاسخ وذلك استناداً إلى نص المادة ٣٩٩ من القانون المدني الأردني تنص على أن "يزول التصرف إذا تحقق الشرط الذي قيده ويلتزم الدائن برد ما أخذ فإذا تعذر الرد بسببه كان ملزماً بالضمان"، كما أن البيع سيفسخ استناداً إلى نص المادة ٢٤٩/أ من القانون المدني البحريني التي تنص على أن (الالتزام المعلق على شرط فاسخ ينفذ في الحال، فإذا تحقق الشرط زال الالتزام، وكان على الدائن ردَّ ما أخذه، فإذا استحال عليه الرد بسبب يعزى إليه وجب عليه التعويض). ففي هذا الفرض لو أن الزوجة التي ملكت المنزل تحت شرط فاسخ، قامت بتأجيرها إلى آخر فهل يؤثر فسخ ملكيتها للمنزل على عقد الإيجار الذي أبرمته مع المستأجر؟

في الحقيقة أنه ليس للشرط أثر رجعي في التشريع المدني الأردني، ويظهر ذلك صريحاً من نص المادة ٤٠٠ منه حيث تنص على أن "المعلق بالشرط يجب ثبوته عند ثبوت الشرط".

الإيجار، ص ٨٨ - ٩٠. وانظر المستشار أنور طلبة، عقد الإيجار، الناشر المكتب الجامعي الحديث - الإسكندرية، طبعة ١٩٩٩، ص ١٥٢. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: طلبة، عقد الإيجار.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

وبناء على هذا، وإذا لم يكن للشرط أثر رجعي في القانون الأردني، وحيث أن أثر الشرط لا يكون إلا من وقت تحققه وليس من وقت نشوء الحق، فإن التصرفات التي يجريها المالك تحت شرط فاسخ تكون تصرفات ممن يملك إصدارها وبالتالي فإن البيع أو الهبة أو الرهن أو الإيجار الذي يقوم به المالك تحت شرط فاسخ تكون تصرفات صحيحة وفي ملكه وغير قابلة للزوال، لأنه ليس للشرط أثر رجعي، ولذلك فقد احتاط المشرع الأردني لذلك في المادة ٣٩٩ وقال (يزول التصرف إذا تحقق الشرط الذي قيده ويلتزم الدائن برد ما أخذ فإذا تعذر الرد بسببه كان ملزماً بالضمان). أما في القانون البحريني فإن للشرط أثر رجعي بصريح نص المادة ٢٥٠/أ التي تنص على أنه (أ- إذا تحقق الشرط واقفاً كان أو فاسخاً، استند أثره إلى الوقت الذي تم فيه العقد...). وعليه فإن التصرفات التي يجريها المالك تحت شرط فاسخ إذا تحقق الشرط الفاسخ تكون ممن لا يملك إصدارها، وبالتالي فإن البيع أو الهبة أو الرهن التي قام بها المالك تحت شرط فاسخ تكون قد صدرت من شخص لا يملك إصدارها وتكون غير نافذة في حق المالك تحت شرط واقف. لكن المشرع البحريني استثنى من التصرفات التي قام بها المالك تحت شرط فاسخ أعمال الإدارة، حيث نصت المادة ٢٤٩/ب من القانون المدني البحريني على أنه (ومع ذلك فإن ما قام به الدائن من أعمال الإدارة يبقى نافذاً رغم تحقق الشرط. ولما كان الإيجار من أعمال الإدارة فإن عقد الإجارة يبقى ملزماً للمالك تحت شرط واقف بشرط أن لا تزيد مدة الإجارة عن ثلاث سنوات، فإن زادت عن ذلك رُدت إلى ثلاث سنوات^(١)).

خلاصة الأمر أن عقد الإيجار الذي يبرمه المالك تحت شرط فاسخ يكون ملزماً له وللمن يملك نفس العين المؤجرة تحت شرط واقف إذا تحقق الشرط، ويستطيع المستأجر أن يتمسك بعقد الإيجار الأصلي تجاه أي مالك. مهما كانت المدة في التشريع الأردني، أما في التشريع البحريني، فإن المدة لا تلزم المالك تحت شرط واقف إلا إذا لم

^١ - انظر المادة ٥٠٦ من القانون المدني البحريني.



مجلة روح القانونيين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

تزد مدتها عن ثلاث سنوات، فإن زادت عن ذلك ردت إلى ثلاث سنوات باعتبار أن الإيجار عمل من أعمال الإدارة.

الفرع الثالث

المالك مفلساً

يعتبر كل تاجر يتوقف عن دفع ديونه التجارية في حالة إفلاس^(١) ويترتب حتماً على الحكم بشهر إفلاسه ومن تاريخ صدوره تخلي المفلس لوكلاء التفليسة عن إدارة جميع أمواله بما فيها الأموال التي يمكن أن يحوزها في مدة الإفلاس^(٢). بالإضافة إلى عدم تمكنه من القيام بأي تعاقد كان^(٣) باستثناء ما نص عليه قانون التجارة نفسه. ويستنتج من النصوص المذكورة أن يد المفلس الذي صدر حكم بإفلاسه تغل عن إدارة أمواله بقوة القانون ومن تاريخ صدور حكم الإفلاس، ويقوم وكيل التفليسة بإدارة هذه الأموال نيابة عنه، وتبقى يده مغلولة عن إدارة أمواله مادامت حالة الإفلاس قائمة. وغل يد المدين يشمل جميع الأموال الحاضرة التي تكون ملكاً للمفلس في يوم

١- المادة ٣١٦ من قانون التجارة الأردني، وقد نصت المادة ٨ من القانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١٨ وهو قانون إعادة التنظيم والإفلاس في مملكة البحرين أن للدائن أن يرفع دعوى الإفلاس إلى المحكمة ضد المدين، أ- إذا عجز المدين عن دفع دينه في موعد استحقاقه بعد إعداره كتابياً، وعدم المبادرة بالوفاء به خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعداره، ٢- إذا كانت قيمة التزاماته المالية تتجاوز قيمة أصوله ب- ... يعتبر المدين عاجزاً عن دفع دينه إذا تخلف عن الوفاء بدينه في موعد استحقاقه ولم يكن الدين بكامله محلاً لمنازعة مشروعه قبل تقديم طلب افتتاح إجراءات الإفلاس أو مقاصة بمقدار دين المطالبة.

٢- المادة ١/٣٢٧ من قانون التجارة الأردني وفي البحرين نصت المادة ٤٨ من القانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١٨ قانون إعادة التنظيم والإفلاس بما معناه أن أصول التفليسة تكون في عهدة أمين التفليسة وتغل يد المدين عنها.

٣- المادة ٣/٣٢٧ من قانون التجارة الأردني. وفي البحرين تعتبر العقود المبرمة بعد افتتاح إجراءات الإفلاس التزامات ترد على أصول التفليسة وتعتبر المطالبات الناشئة عنها مطالبات إدارية. المادة ٦٦ من قانون إعادة التنظيم والإفلاس البحريني.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

صدر الحكم بشهر الإفلاس سواء أكانت أموالاً منقولة أم عقارية، وسواء أكانت متعلقة بتجارته أم لا، ويشمل غل يد المدين جميع الأموال التي قد يكتسبها المفلس بعد شهر إفلاسه عن طريق الميراث أو الهبة أو الوصية أو تعويضات حصل عليها من شركة تأمين تنفيذاً لعقد تأمين كان قد أبرمه قبل شهر الإفلاس^(١).

وبناء على ما ذكر من نصوص قانونية فإذا قام المفلس بتأجير عقار من عقاراته بعد الحكم بإفلاسه فإن تصرفه هذا يكون باطلاً، لأن الإيجار عمل من أعمال إدارة الأموال، والمفلس يجب أن يتخلى عن إدارة أمواله لوكيل التفليسة بقوة القانون، بحيث يفهم من نص المادة ١/٣٢٧ من قانون التجارة الأردني أن قيامه بإدارة أمواله ومنها تأجير منزل يعد باطلاً لا يرتب أثراً في حق جماعة الدائنين، والأمر يكون كذلك في البحرين، لأن موضوع إدارة الأموال ينتقل إلى أمين التفليسة ومنها التأجير.

كما أن هناك من التصرفات والأعمال التي يجريها المفلس بعد توقفه عن الدفع وقبل الحكم بشهر إفلاسه ما يجوز إبطالها جوازاً وليس وجوباً، وعلى هذه التصرفات والأعمال نصت المادة ٣٣٤ من قانون التجارة الأردني بالقول (... وكل تصرف

^١ - الدكتور مصطفى كمال طه والأستاذ وائل أنور بندق، أصول الإفلاس، الناشر دار الفكر الجامعي - الإسكندرية، طبعة ٢٠٠٥، ص ١٠٤ و ١٠٥. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: مصطفى كمال طه ووائل بندق. وانظر كذلك الدكتور مصطفى كمال طه، أساسيات القانون التجاري والقانون البحري، الناشر مكتبة الوفاء القانونية - الإسكندرية الطبعة الأولى سنة ٢٠١٠، ص ٤٤٢. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: مصطفى كمال طه، أساسيات القانون التجاري والقانون البحري. وانظر في هذا الموضوع الدكتور بدر جاسم اليعقوب، عقد الإيجار، الطبعة الرابعة ٢٠١٤/٢٠١٥ الكويت ص ١١٧ و ١١٨. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: بدر جاسم اليعقوب، عقد الإيجار. وانظر في هذا الموضوع الدكتور نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية، سنة ٢٠٠٣، ص ١١٢ و ١١٣. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة. وانظر تتاغو، عقد الإيجار، ص ٣٤ و ٣٥.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

يجري ببديل بعد توقفه عن الدفع وقبل الحكم بشهر الإفلاس يجوز إبطالهما إذا كان الأشخاص الذين قبضوا من المدين أو تعاقدوا معه عالمين بتوقفه عن الدفع). ويستخلص من نص هذه المادة أن البطلان الجوازي له شرطان هما أولاً: أن يتم التصرف بعد توقف المفلس عن الدفع وقبل الحكم بشهر الإفلاس، وثانياً: أن يكون الأشخاص الذين تعاقدوا معه عالمين بتوقفه عن الدفع. وبالتالي فإن أي إيجار يبرمه المفلس بعد توقفه عن الدفع وقبل الحكم بشهر الإفلاس يمكن طلب إبطاله من قبل مجموعة الدائنين إذا كان المستأجر يعلم بتوقف التاجر عن الدفع^(١). من كل ما تقدم ذكره يتبين أن إدارة التاجر المفلس لأمواله كتأجيرها مثلاً يجعل إجارته تارة باطلة بشكل وجوبي وتارة أخرى قابلة للإبطال، أي أن إبطالها يكون جوازياً لمجموعة الدائنين.

وبعد هذا هل يمكن للمستأجر من المفلس بعد الحكم بإفلاسه أو في فترة توقفه عن الدفع وتوافر شروط الإبطال وقيام الدائنين بذلك أن يتمسك بعقد الإيجار؟ في الحقيقة لا يمكنه ذلك، لأن العقد الباطل لا يترتب أثراً وما بني على الباطل فهو باطل، وبالتالي لا يمكنه أن يتمسك بعقد الإجارة، فلا يمكنه أن يتمسك به، ويعتبر العقد كأن لم يكن في حقهم، لأن العقد الذي عقده المفلس، لم يكن صحيحاً بل باطلاً إذا وقع بعد الحكم بإفلاسه ويكون قابلاً للإبطال إذا وقع في فترة توقفه عن الدفع، فإذا تمسك الدائنون بالابطال فيعقد العقد بالنسبة لهم كأن لم يكن، وهذا هو الحال في قانون إعادة التنظيم والإفلاس في البحرين أيضاً.

وفي النهاية لا بد من التذكير أن بطلان تصرفات المفلس سواء أكان البطلان وجوبياً أم جوازياً ليس بطلاناً بالمعنى الكامل للبطلان بحيث يترتب عليه زوال التصرف وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد، بل هو في الحقيقة مجرد عدم نفاذ التصرف في حق جماعة الدائنين وحدها مع بقاءه صحيحاً منتجاً لآثاره بين المفلس

^١ - انظر أبو السعود، عقد الإيجار، ص ١١٧.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

ومن تعاقد معه بحيث تجوز المطالبة بتنفيذه بعد انتهاء التفليسة^(١) وفي هذه الحالة انتهت التفليسة وأعيد التاجر إلى وضعه الطبيعي فيمكن للمستأجر أن يطالب التاجر بتنفيذ عقد الإيجار بحيث يجب عليه أن يمكنه من العين المؤجرة، فإذا مكنه منها أصبح العقد ساري المفعول، مع حق المستأجر بإسقاط الأجرة عن الفترة التي لم ينتفع فيها المأجور.

فإذا لم يمكنه التاجر من العين المؤجرة بعد انتهاء حالة الإفلاس، يصبح من حق المستأجر مطالبة المؤجر بفسخ العقد أو التنفيذ العيني مع حقه بالمطالبة بالتعويض إذا اقتضى الأمر ذلك. ولا أجد ما يمنع من تطبيق هذا الحكم في التشريع المدني البحريني وقانون إعادة التنظيم والإفلاس البحريني.

الفرع الرابع

المالك على الشيوع

وردت نصوص متعددة في القانون المدني الأردني والبحريني في الفرع المتعلق بالملكية الشائعة تتعلق بإدارة المال الشائع والملكية الشائعة عموماً، حيث ورد في المادة ١٠٣٣ من القانون المدني الأردني ما يلي: "١- تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفق على غير ذلك. ٢- فإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم" كما ورد في المادة ١٠٣٤ من القانون نفسه "١- يكون رأي أغلبية الشركاء في إدارة المال ملزماً للجميع وتعتبر الأغلبية بقيمة الأنصبة. ٢- فإن لم يتفق الشركاء جاز لهم أن يختاروا مديراً وأن يضعوا لإدارة المال والإنتفاع به نظاماً يسري على الشركاء جميعاً وعلى خلفائهم سواء أكان الخلف عاماً

^١ - الدكتور مصطفى كمال طه، القانون التجاري/ الأوراق التجارية والإفلاس، الدار الجامعية للطباعة والنشر - بيروت، بدون طبعة، بدون تاريخ، ص ٤٤٣ و ص ٤٤٤ و ص ٤٤٩ و ص ٤٥٧. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: مصطفى كمال طه، الأوراق التجارية والإفلاس.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

أو خاصاً أو أن يطلب أحدهم من المحكمة أن تتخذ ما يلزم لحفظ المال وأن تعين مديراً للمال الشائع".

كما ورد في المادة ٧٧٩ من القانون المدني البحريني مايلى: (تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين مالم يوجد اتفاق أو نص في القانون على خلاف ذلك). كما ورد في المادة ٧٨٠ من القانون نفسه مايلى: (أ- لأغلبية الشركاء، على أساس قيمة الحصص، أن تقوم بأعمال الإدارة المعتادة، ولها أن تعين من الشركاء أو من غيرهم مديراً يقوم بهذه الأعمال، ولها أن تضع نظاماً للإدارة. ب- ويسري ما تتخذه الأغلبية على جميع الشركاء وخلفائهم سواء كان الخلف عاماً أو خاصاً^(١)).

يستخلص من هذه النصوص أن إدارة المال الشائع وأهمها إيجاره تكون من صلاحية الشركاء مجتمعين، وهذا أمر واضح لا خلاف فيه، فلو قام الشركاء جميعهم بإبرام عقد إيجار مع آخر أجروا بموجبه المال المملوك لهم على الشيوخ، فإن هذا العقد يكون ملزماً لهم جميعاً ولا يمكنهم إلغاؤه.. وإذا قام بالتأجير أحد الشركاء دون أن يعترض عليه الباقيون عد وكيلاً عنهم حسب التشريع الأردني، بمعنى أن قيام أحد الشركاء بتأجير العقار ولو كان يملك حصة صغيرة فيه لا تتجاوز حصة أي واحد منهم، ولم يقر الباقيين بالاعتراض عليه فيما فعل، فإن تأجيره يكون نافذاً في حق الباقيين من الشركاء.

وما قام به الشريك من تأجير للمال الشائع يعد موقوفاً على إجازة الشركاء الباقيين، فإن أجازوه نفذ في حقهم. وإجازتهم له قد تكون صريحة، بأن يصرحوا بأنهم قبلوا ما فعله شريكهم، وقد تكون ضمنية، وذلك بعدم اعتراضهم على ما قام به شريكهم من تأجير للعقار، وفي هاتين الحالتين يعد الشريك وكيلاً عنهم فيما فعل، وعندها يكون

^١ - انظر في موضوع الإيجار الصادر من المالك على الشيوخ، جميل وشحاته، العقود المسماة، ص ٣٩٣، وانظر كذلك نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، ص ١٠٥ - ١١١. وتتاغو، عقد الإيجار، ص ٤٥ - ٤٩. ونجيدة، عقد الإيجار، ص ٨١ - ٨٥. وطلبة، عقد الإيجار، ص ١٥٤.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

عقد الإيجار نافذاً وملزماً لجميع الشركاء. فإذا لم يجز باقي الشركاء ما قام به شريكهم فإن إيجاره يكون غير موجود بالنسبة لهم. لأن أيجار الحصة الشائعة من أحد الشركاء لا يسري على الباقيين^(١) ويكون العقد موقوفاً بحقهم، وإذا لم يجيزوه فإن ذلك يؤدي إلى بطلانه في حقهم وذلك من وقت صدوره، بمعنى أن عقد الإيجار يكون باطلاً بالنسبة لباقي الشركاء.

على أنه لا بد من التذكير أنه لو قام أحد الشركاء بتأجير العقار وكان يملك أكثر من نصف العقار ولو بقليل فإن تأجيره يلزم باقي الشركاء ولو كانوا عدة لأن المادة ١٠٣٤/١ من القانون المدني الأردني نصت على أن يكون رأي أغلبية الشركاء في إدارة المال ملزماً للجميع، واعتبرت أن الأغلبية بقيمة الأنصبة وليس بعدد أصحابها. وفي حالتنا هذه كان الشريك الواحد يملك أكثر من نصف الحصص فكان تأجيره ملزماً له ولبقية الشركاء مهما بلغ عددهم، طالما كانت حصصهم تقل عن نصف الحصص جميعاً^(٢).

على أنه إذا لم يتفق الشركاء على إدارة المال الشائع - وهذا يكون في الحالة التي لا تستطيع فئة من الشركاء تملك أكثر من نصف الحصص أن تتفق على إدارته بشكل ما - فإن من حق الشركاء جميعاً أن يختاروا مديراً منهم أو من غيرهم لإدارة المال الشائع، وأن يضعوا لإدارة المال المملوك على الشيوخ والانتفاع به نظاماً يسري على الشركاء جميعاً بحيث يلزمهم ولو كانت إدارته بموجب النظام الساري لا تعجب أحداً منهم ولو كان صاحب أغلبية الحصص، طالما كان قد قبل بهذا النظام ابتداءً،

١- انظر قرار محكمة التمييز الأردنية رقم ١١٤/٦٠ سنة، ١٩٦١، والمنشور بمجلة نقابة المحامين الأردنية/ عمان - الأردن سنة ١٩٨٢، ص ١٣٩. وسيشار لقرارات محكمة التمييز الأردنية في القضايا الحقوقية عند ورودها فيما بعد هكذا: تمييز حقوق، ثم يذكر رقم القضية، ثم سنة النشر بمجلة نقابة المحامين، ثم رقم الصفحة المنشورة بها القضية.

٢- انظر في هذا الموضوع، بدر جاسم اليعقوب، عقد الإيجار، ص ١٠٩ - ١١٣. وانظر كذلك، طلبة، عقد الإيجار، ص ١٥٥ - ١٦٢. وانظر المادة ٧٧٩ و ٧٨٠ من القانون المدني البحريني.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

وبالتالي فإذا كان هذا النظام ينص على أن يقوم المدير بتأجيله، وقام فعلاً بذلك، فإن الإيجار يلزم جميع الشركاء ولو لم يقبل به بعضهم حتى لو كانوا أصحاب غالبية الحصص طالما كانوا موقعين على النظام الساري وقابلين به. على أنه إذا لم يتفق الشركاء على وضع مدير للعقار المملوك على الشيوخ، فمن حق أي شريك مهما قلت حصته أن يطلب من المحكمة أن تصدر قراراً تتخذ بموجبه ما يلزم لحفظ المال وتعيين مديراً له، عندها يكون من حق هذا المدير، أن يتخذ من الإجراءات ما يلزم لإدارة المال الشائع، ومنها تأجيله، الذي يكون ملزماً للجميع ولو لم يوافق عليه أصحاب أغلبية الأنصبة، باعتبار أن تعيين المدير كان بقرار من المحكمة لإدارة المال الشائع.

وسواء أكانت إدارة المملوك على الشيوخ باتفاق جميع الشركاء أم عن طريق المدير الذي تم اختياره منهم أم من قبل المحكمة، أم عن طريق النظام الذي وضعه لهذه الغاية، فإنه يسري على جميع الشركاء ويلزمهم جميعاً كما يلزم خلفائهم من بعدهم سواء أكانوا خلفاً عاماً أم خلفاً خاصاً كالمشتري. ويكون المستأجر - إذا كانت إدارته المال المملوك على الشيوخ إيجاراً - قد استأجر ممن هو أهل للإيجار ويكون عقده ملزماً للمؤجر وشركاؤه ولخلفهما العام والخاص^(١).

الفرع الخامس

المالك اتخذت بحقه إجراءات البيع بالمزاد

تنص المادة ١٠٠ من قانون الإجراءات الأردني على ما يلي: "في تسليم غير المنقول إلى المشتري وفي حل المنازعات الممكن حدوثها حيال شخص ثالث يؤخذ بعين الاعتبار الحالة التي كان عليها ذلك المال عندما قامت دائرة الإجراء بوضع اليد عليه تمهيداً لبيعه في المزاد، فالإيجار والاستئجار وسائر العقود الواقعة بعد تاريخ

^١ - الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة، ص ١٣٤ و ١٣٥. وانظر في ذلك أبو السعود، عقد الإيجار، ص ١١٨ - ١٣٠، وانظر فرج، عقد الإيجار، ص ١٠٨ - ١١١.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

وضع اليد تبقى نافذة المفعول إلى اليوم الذي يتم فيه التسليم وبعد ذلك يجب تسليم ذلك المال إلى مشتريه دون الحاجة إلى حكم آخر". ولا يوجد نص مقابل للنص الأردني في التشريع البحريني سوى نص المادة ٣٠١ من قانون المرافعات المدنية والتجارية^(١) التي تنص على أنه (متى سجل العقار باسم المشتري وجب على محكمة التنفيذ بناء على طلب من الراسي عليه المزداد أن تبلغ شاغلي العقار بوجود تخليته وتسليمه خلال ثلاثين يوماً، فإذا انتهت المدة دون تسليم أمرت المحكمة بإجراء التخليّة الجبرية أو التسليم وذلك مالم يكن شاغل العقار يجوزه بموجب عقد إيجار أو عقد من عقود الإدارة الحسنة.

ويلاحظ من النص الأردني أنه إذا كانت العقارات مؤجرة بموجب عقود إيجار ثابتة التاريخ ثبوتاً رسمياً، بحيث كان تاريخها الثابت ثبوتاً رسمياً سابقاً على وضع إشارة الحجز على العقار تمهيداً لبيعه، فإنها تسري بحق الحاجزين والمحال عليه العقار، أما إذا كانت هذه العقارات مؤجرة بموجب عقود ثابتة التاريخ ثبوتاً رسمياً بعد وضع إشارة الحجز على العقار، فإن هذه العقود تكون نافذة في حق الحاجزين والمحال عليه العقار إلى اليوم الذي يتم تسليم العقار إليه نتيجة المزداد^(٢).

ويلاحظ من النص البحريني أن شاغل العقار يجب عليه أن يخلي العقار متى سجل العقار بإسم المشتري وبناء على طلبه خلال ثلاثين يوماً من رسو المزداد، إلا إذا كان شاغل العقار قد استأجره بموجب عقد إيجار أو عقد من عقود الإدارة الحسنة، فمعنى ذلك أن شاغل العقار لأي سبب يجب عليه إخلاؤه ما عدا إذا كان شغله له

^١ - الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٧١.

^٢ - الدكتور مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ في القانون الأردني، عمان - الأردن/ مطابع الهدف طبعة ١٩٨٧، ص ١٧٤ و ١٧٥. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: القضاة، أصول التنفيذ. وانظر، فرج، عقد الإيجار، ص ١١٣ - ١١٤. وانظر كذلك حول نفس الموضوع نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، ص ١١١ - ١١٢. وتتاغو، عقد الإيجار، ص ٣٤.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

بسبب الإيجار أو عقد من عقود الإدارة الحسنة فيبقى به سواء أكان ذلك قبل رسو المزاد أو بعده.

ويجب التنكير بأن عقود الإيجار السابقة على إشارة الحجز على العقار، والتي لم تكن ثابتة التاريخ ثبوتاً رسمياً، لا تكون ملزمة للحاجز أو المحال عليه العقار إلا إلى اليوم الذي يتم فيه تسليم العقار لمن رسا عليه المزاد، والسبب في ذلك أن المالك قد يقوم بتواطؤ أو غش منه بإبرام عقد إيجار بأجرة منخفضة وبتاريخ سابق على وضع إشارة الحجز أضراراً بالدائنين أو الحاجز أو من سيرسو عليه المزاد، حتى ينفر المزايدين من الإشتراك في المزاد إذا وجدوا أن أجرة هذا العقار منخفضة فيعطل البيع عملياً عن طريق تخفيض الأجرة تخفيضاً كبيراً، فلذلك وخوفاً من التحايل فإن عقد الإيجار الذي يسبق وضع إشارة الحجز على العقار لا يلزم الحاجزين ومن رسا عليه المزاد إلا إذا كان ثابت التاريخ ثبوتاً رسمياً قبل وضع إشارة الحجز على العقار، ليكون هذا الإيجار حقيقياً وليس صورياً، ولئلا يبرم أضراراً بالحاجزين ومن رسا عليه المزاد^(١).

وبناء على هذا فإن عقود الإيجار التي تتم على عقار وضعت على صحيفته إشارة حجز لبيعه بالمزاد العلني لا تكون نافذة في حق الحاجزين ومن رسا عليه المزاد إلا إذا كانت هذه العقود ثابتة التاريخ ثبوتاً رسمياً يسبق عقد الإيجار، أما إذا كانت هذه العقود ثابتة التاريخ ثبوتاً رسمياً وكان تاريخها الثابت ثبوتاً رسمياً بعد وضع إشارة الحجز على صحيفة العقار تمهيداً لبيعه بالمزاد، أو كانت بتاريخ يسبق وضع إشارة الحجز على العقار ولكن هذا التاريخ ليس ثابتاً ثبوتاً رسمياً، فإنها لا تلزم الحاجزين أو من رسا عليه المزاد إلا إلى اليوم الذي يتم فيه تسليم العقار إلى مشتريه وهو من رسا

^١ - الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة، ص ١٢٦. وانظر أبو السعود، عقد الإيجار، ص ١١٨.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

عليه المزداد، بحيث يجب على المستأجر في الحالتين الأخيرتين أن يسلم العقار الذي يستأجره إلى من رسا عليه المزداد دون حاجة إلى حكم قضائي يقضي بإخلاء المأجور.

الفرع السادس

المالك رهنًا رهناً تأمينياً

وردت نصوص متعددة في أماكن متفرقة بخصوص إيجار الرهن في الرهن التأميني، ففي القانون المدني الأردني نصت المادة ١٣٣٦ / ١ على أن "للرهن رهناً تأمينياً حق إدارة عقاره المرهون والحصول على غلته حتى تاريخ نزع ملكيته جبراً عند عدم الوفاء بالدين"^(١). ثم نصت المادة ١٣٤٤ على أن "١- الإجارة المنجزة الصادرة من الرهن لا تنفذ في حق المرتهن إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل الرهن. ٢- أما الإجارة المضافة التي تبدأ بعد انتهاء الإجارة المنجزة فلا تنفذ في حق المرتهن مطلقاً إلا إذا سجلت في عقد الرهن"^(٢). وفي قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الأردني نصت المادة الخامسة منه على أنه "عندما يطلب وضع عقار تأميناً لدين يجب أن تقدم وثيقة مصدقة من مرجع مختص تتضمن بيان ما إذا كان ذلك العقار مأجوراً أم لا مع بيان مدة إيجاره، فإذا كان مأجوراً وكانت مدة إيجاره تزيد على المدائنة فترتب على المستأجر أن يعطي تعهداً بإخلاء العقار عند حلول أجل المدائنة أو أن يعطي الدائن تعهداً بأن لا يطلب بيع ذلك المال إلا عند إنتهاء مدة الإيجار فإذا أعطي أحدهما بما ذكر ينظم سند الإدانة وفق ما هو مبين في المادة الآتية"^(٣)

ويلاحظ من نص المادة ١٣٣٦ / ١ من القانون المدني الأردني والمادة ٩٥٦ من القانون المدني البحريني أن من حق الرهن إدارة عقاره المرهون بالإستعمال أو الاستغلال، ومن أوجه استغلاله إيجاره والحصول على عوائده وغلته حتى تاريخ نزع

١- يقابلها نص المادة ٩٥٦ من القانون المدني البحريني.

٢- يقابلها نص المادة ٩٥٧ من القانون المدني البحريني.

٣- لا مرادف لهذا النص في التشريع البحريني.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

الملكية عنه، لكن السؤال الذي يطرح نفسه هو مدى نفاذ الإيجار في حق المرتهن الذي قد يؤدي إيجاره إلى عزوف المشتريين عن شراء العقار إذا عرض للبيع بالمزاد العلني وهو مأجور وهذا يؤدي إلى الإضرار به؟

كما هو واضح من نصوص القانون المدني الأردني في المادة ١٣٤٤ والمادة ٩٥٧ من القانون المدني البحريني فقد فرقتا بين الإجارة المنجزة والإجارة المضافة، فإذا كانت الإجارة المنجزة منعقدة قبل تسجيل رهن العقار وكانت هذه الإجارة ثابتة التاريخ قبل الرهن فإنها تلزم المرتهن وتكون نافذة في حقه. وإذا كانت الإجارة مضافة إلى أجل لاحق يَحُلُّ بعد انتهاء الإجارة المنجزة فلا تكون هذه الإجارة نافذة في حق المرتهن إلا إذا أدرجت في عقد الرهن نفسه، ومعنى ذلك أن العقار الذي يتم رهنه وكان مؤجراً بعقد إيجار ثابت التاريخ قبل الرهن فإنه يلزم المرتهن. والأمر نفسه يمكن أن يقال لو أن الإيجار كان مضافاً إلى أجل وأدرج في عقد الرهن نفسه وتم تسجيله، فإنه يكون ملزماً للمرتهن باعتبار أن المرتهن قد قبل الرهن بوجود عقد إيجار مضافاً إلى مدة مستقبلية.

أما إذا كان عقد الإيجار منجزاً لكنه ليس ثابت التاريخ قبل الرهن أو كان مضافاً إلى أجل لاحق ولم يقبل به المرتهن، فإنه لا يلزمه في الحالتين ويكون غير نافذ في حقه، وينبغي على المستأجر أن يقوم بإخلاء المأجور عند رسو المزاد استناداً إلى المادة ١٠٠ من قانون الإجراء الأردني التي تنص على أن الإيجار والاستئجار وسائر العقود الواقعة على عقار بعد تاريخ وضع اليد تبقى نافذة المفعول إلى اليوم الذي يتم فيه التسليم وبعد ذلك يجب تسليم المال إلى مشتريه بدون حاجة إلى حكم آخر.

ويلاحظ من نص المادة الخامسة من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والتي لا مرادف لها في القانون البحريني، إنه عندما يرغب الدائن بوضع عقار تأميناً لدينه فيمكنه أن يطلب وثيقة مصدقة من جهة مختصة تتضمن بياناً فيما إذا كان العقار مؤجراً أم لا، فإذا تبين أنه ليس مؤجراً أبرم عقد الرهن وإذا وجد مؤجراً فمن حقه أن يعرف مدة إيجاره، وإذا وجد أن المدة الإيجارية تزيد من فترة المدائنة فمن حقه



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

أن يطلب من المؤجر أن يقدم له تعهداً موقِعاً من المستأجر بإخلاء المأجور عند حلول أجل المداينة وعدم قيام المدين بوفاء الدين، كما أن من حق المدين أن يطلب من الدائن تعهداً بعدم المطالبة ببيع المأجور إلا عند انتهاء مدة الإيجار، فإذا حصل التعهد من أي منهما يتم الرهن وإلا فلا.

على أنه لا بد من القول أنه إذا استأجر المستأجر العقار، وكان هذا العقار عند استئجاره مرهوناً تأميناً للدين فإنه ملزم بإخلائه عند حلول أجل الدين إذا لم يرقم الراهن بوفاء دينه، لأن المشرع أراد أن يحفظ للدائن حقه في استيفاء دينه ببيع العقار المرهون حال حلول أجل الدين وعدم قيام المدين بوفائه دون أن يحول الإيجار بينه وبين بيعه، ولهذا فمن حق المشتري لعقار عن طريق المزاد أن يطلب من المستأجر إخلاءه إذا كانت إجارته بعد وجود الرهن^(١). كما أن عقد إيجار الشقة لا يكون نافذاً بمواجهة من يرسو عليه المزاد عند بيعها بالمزاد العلني إذا كان عقد الإيجار هذا قد تم بتاريخ لاحق على تنظيم سند الإدانة^(٢).

المطلب الثاني

المؤجر صاحب حق التصرف^(٣)

لقد اعتبر القسم الأول من الأراضي المفتوحة من قبل العثمانيين ملكاً لبيت المال وتعرف تلك الأراضي باسم الأراضي الأميرية، وكان التصرف بها يأخذ وجهين: الأول

^١ - تمييز حقوق ٦٤/٤٥٢ سنة ١٩٦٥، ص ٤٩٠.

^٢ - تمييز حقوق ١٢١٠/٨٨ سنة ١٩٩٠، ص ٢١٨٣.

^٣ - لن يكون هذا العنوان مقارناً مع التشريعات البحرينية لأن حق التصرف غير موجود في القوانين البحرينية باعتباره نوعاً من الأراضي، فهو معروف في الأردن بأنه الأراضي الأميرية وهي نوع من الأراضي يجري عليها حق التصرف، كما أنه معروف في التشريعات العراقية، انظر الدكتور جعفر الفضلي الوجيز في العقود المدنية، البيع - الإيجار - المقاول، الناشر مكتبة دار الثقافة، عمان - الأردن، ط٢، ١٩٩٧، ص ٢٠٥ وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: الفضلي، العقود المدنية.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

قانوني وهو تصرف الدولة بحكم ملكيتها لرقبة الأرض: والثاني فعلي وهو تصرف الشخص بالأرض، ومقتضاه استغلالها والإنتفاع بها بموجب سند التسجيل - الطابو) الذي يجيز له ذلك^(١). ويؤكد قانون الأراضي العثماني أن رقبة الأرض تكون للدولة وأن ما يفوض هو "حق التصرف"، وبالتالي فإن الأراضي الأميرية هي الأراضي التي تعود رقبتهما للدولة ويجري أمر إحالتها وتفويضها من قبل الدولة طبقاً لقانون الأراضي العثماني وقوانين الأراضي المختلفة والمتعددة التي صدرت في الأردن من بداية الخمسينات وحتى الآن. وعليه فإن رقبة الأراضي الأميرية تعود للدولة وأن أصحاب حق التصرف لا يملكون فيها إلا حق الإستعمال والاستغلال مجرداً عن الرقبة ويسمى هذا "حق التصرف". وأصبح حق صاحب التصرف على الأرض الأميرية شاملاً كل أنواع التصرفات عدا ما يتعلق بالرقبة حيث أنها تظل ملكاً للدولة^(٢).

وإذا أحييت الأراضي الأميرية من الدولة للأفراد فإن ذلك يكون مقابل ما تستوفيه منهم من أموال ليكون لهم الحق في التصرف بها طبقاً لما رسمه القانون. وبذلك لم تعد الأراضي منحة تملك الدولة استردادها متى شاءت ولم تعد العلاقة بين الأراضي الأميرية وصاحب حق التصرف غير ثابتة، بل أصبحت ثابتة ومستقرة ويدعمها القانون ولا يمكن استردادها إلا ضمن ما نص عليه القانون نفسه، وأصبح صاحب حق التصرف على الأرض الأميرية شاملاً كل أنواع التصرفات عدا ما يتعلق بالرقبة حيث أنها تظل ملكاً للدولة^(٣).

وقد نص المادة ١١٩٨ / ١ من القانون المدني الأردني على ما يلي: يجوز للدولة أن تبيع حق التصرف في الأراضي المملوكة لها "الأميرية" لمن يرغب بالشروط التي

١- الأستاذ خليل إبراهيم الخالد والأستاذ مهدي محمد الأزري، تاريخ أحكام الأراضي في العراق، الناشر دار الحرية للطباعة - بغداد، ط ١٩٨٠، ص ٥١. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: الخالد والأزري تاريخ أحكام الأراضي في العراق.

٢- الخالد والأزري، تاريخ أحكام الأراضي في العراق، ص ٥١.

٣- المرجع نفسه، ص ٥٦ و ٥٧.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

يفرضها القانون، ثم نصت المادة ١١٩٩ / ١ عن كثير من حقوق المتصرف في حق التصرف ثم جاءت الفقرة الثانية من نفس المادة وأضافت "وله أن يفرغها فراغاً قطعياً وأن يؤجرها وأن يعيرها وأن يرهن حقه في التصرف توثيقاً للدين أو رهناً حيازياً"^(١). ثم أوردت لنا المادة ١٢٠٢ حكماً يتمثل في أنه "يسري على الشيوخ في حق التصرف ما يسري على الشيوخ في حق الملكية من الأحكام إلا ما تعارض منها مع نص خاص أو مع طبيعة حق التصرف".

والذي يهمننا من هذه النصوص حكمان هما: الأول حق صاحب حق التصرف بإيجار الأرض الأميرية التي له عليها حق التصرف، والثاني: أنه تسري على الشيوخ في حق التصرف ما يسري على الشيوخ في حق الملكية إلا ما يتعارض مع طبيعة حق التصرف.

وبخصوص الحكم الأول، فإن من حق صاحب حق التصرف أن يقوم بتأجيرها، استناداً إلى نص المادة ١١٩٩ / ١ من القانون المدني الأردني. لكن عقود الإيجار المتعلقة بأراض أميرية تمت التسوية فيها يجب تنظيمها وتسجيلها في دوائر الأراضي، وكل عقد ينظم خلافاً لما ذكر لا تسمع الدعوى به في المحاكم الأردنية^(٢).

وقد حكمت محكمة التمييز الأردنية بقرارات عديدة لها باعتبار عقود الإيجار على أراض تمت فيها التسوية باطلة إذا لم تتم في دائرة تسجيل الأراضي التي يقع العقار ضمن دائرة اختصاصها^(٣). واستنتجت من أحكامها العقارات التي ينطبق عليها قانون

١- انظر العبيدي، العقود المسماة، ص ٢٠٢.

٢- المادة ١٦ / ٤ من قانون تسوية الأراضي والمياه في الأردن.

٣- تمييز حقوق ٢٠٥ / ٧٧ سنة ١٩٧٧، ص ١٢٥٠. وتميز حقوق ٤١٣ / ٨٠ سنة ١٩٨١، ص ٨٩٦.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

المالكين والمستأجرين حيث أنها لا تخضع لقاعدة التسجيل لتكون صحيحة، بل تكون كذلك ولو لم يتم تسجيلها في تلك الدائرة^(١).

أما بخصوص الحكم الثاني وهو أنه يسري على الشيوع في حق التصرف ما يسري على الشيوع في حق الملكية إلا ما يتعارض مع حق التصرف، فنقول أيضاً ما قلناه بخصوص إدارة المال المملوك على الشيوع، وباختصار فإن من حق أصحاب حق التصرف مجتمعين أن يؤجروا المال الشائع الذي لهم عليه حق التصرف، كما أن قيام أحد الشركاء في حق التصرف بتأجير المال المشترك دون اعتراض من أحد الشركاء يكون نافذاً في حقهم ولو كانت حصته أصغر الحصص، بحيث يكون تصرفه هذا موقوفاً على إجازتهم، فإما أن يجيزوه صراحة أو ضمناً أو يرفضوه فيعد كأن لم يكن في حقهم، على أن يتم الرفض خلال مدة معقولة. كما أن قيام أحد الشركاء في حق التصرف بتأجير المال يكون نافذاً في حق الباقيين إذا كانت حصته في المال أكثر من النصف.

وإذا لم يتفق الشركاء على إدارة المال الشائع فمن حقهم أن يختاروا مديراً لإدارته ويضعوا نظاماً يسري عليهم، بحيث يمكن للمدير أن يؤجره طبقاً لهذا النظام ولو عارض غالبيتهم ذلك، طالما كان يستمد إدارته من النظام. وما يتم بخصوص المال الشائع سواء باتفاقهم جميعاً أو أغلبيتهم ممن يملكون أغلبية الحصص أو عن طريق المحكمة أو المدير أو المعين منهم، فإن إدارة المال الشائع تلزم جميع الشركاء والخلف العام والخاص لهم. على أن قيام أحد الشركاء بتأجير حصته الشائعة في حق التصرف دون حصص الباقيين يكون باطلاً استناداً إلى القرارات المتعددة لمحكمة التمييز الأردنية وذلك لتعذر تسليم الحصة الشائعة للمستأجر، إلا إذا كان تأجير

^١ - تمييز حقوق ١٦٦ / ٦٩ سنة ١٩٦٩، ص ٦٩٧، وتمييز حقوق ٣٠٧ / ٣٧ سنة ١٩٧٤، ص ٣٤٧ وتمييز حقوق ٣٠٧ / ٧٧ سنة ١٩٧٨، ص ١٠٦، وتمييز حقوق ١٩٩ / ٧٨ سنة ١٩٧٨، ص ١٢٩٢. وتمييز حقوق ٣٨٣ / ٨٥ سنة ١٩٨٦، ص ١٣٠٣.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

الحصة المشتركة للشريك الآخر الوحيد فهذا ممكن لامكانية تسليم الحصة في مثل هذه الحالة^(١).

وأود أن أذكر أنه إذا أقتسم الشركاء المال الشائع قسمة مهاية زمانية وقام أحدهم بتأجير كل المال الفترة الزمنية التي يشغل الأرض بها، فإن الإجارة صحيحة لكن المستأجر سيقيد باستجاره للمال في حدود المنفعة الزمانية التي يملكها مؤجره، فإذا تساوت مدة الإيجار مع مدة المهاية فعليه أن يخلي المأجور في الموعد المتفق عليه، فإذا كانت مدة الإيجار تزيد عن مدة المهاية التي يملك الشريك الإنتفاع بها فإن المستأجر لا يمكنه أن يتمسك بهذه المدة، لأن المدة الزائدة لا تلزم الشركاء الباقين، ويكون العقد فيما زاد عن المدة التي لشريكهم موقوفاً على إجازتهم فإما أن يجيزوه فينفذ أو لا يجيزوه فيبطل فيما زاد عن المدة التي من حق شريكهم الإنتفاع بها، إلا إذا كانت حصص هذا الشريك تزيد عن النصف فيلزمهم ما قام به من إدارة للمال الشائع، مع حق كل واحد منهم بالرجوع عليه بالتعويض لإخلاله بالاتفاق الذي تم بينهم بخصوص المهاية الزمانية، أو اللجوء للمحكمة من أجل قيامها بإنهاء الإجارة. وإذا كانت المهاية مكانية وقام أحد الشركاء بتأجير حصته، فإن هذا الإيجار يكون باطلاً، لأن المؤجر حقيقة الأمر يؤجر جزءاً من أرض شائعة وليس كلها، ولا يعلم بعد القسمة إن كانت هذه الحصة ستقول إليه أم إلى غيره^(٢).

المطلب الثالث

المؤجر صاحب حق الإنتفاع

^١- انظر الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة، ص ١٣٤ و ١٣٥. وانظر بهذا المعنى ص ١١ من هذا البحث.

^٢- الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة، ص ١٤٥.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

عرفت المادة ١٢٠٥ من القانون المدني الأردني حق الإنتفاع بأنه "حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها مادامت قائمة على حالها ما لم تكن رقبته مملوكة للمنتفع"^(١).

ويلاحظ من هذا النص أن حق الإنتفاع حق عيني يخول صاحبه كل مزايا الحق العيني ويمكنه من خلاله استعمال واستغلال عين مملوكة رقبته لغير المنتفع ويبقى حقه بالإنتفاع في العين ما دامت قائمة وموجودة. ولكن حق الإنتفاع ينتهي بانتهاء مدته أو بموت المنتفع، أي الأجلين أقرب^(٢).

ويراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي أنشأ حق الإنتفاع^(٣) فيجوز أن يكون هذا السند مقيداً أو مطلقاً من أي قيد، فإذا كان مقيداً فإن المنتفع سيتقيد بما قيده به سند الإنشاء، وللمنتفع أن يستوفي التصرف بعينه أو مثله أو ما دونه، ولمالك الرقبة أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو لا يتفق مع طبيعة الشيء المنتفع به وأن يطلب من المحكمة إنهاء حق الإنتفاع ورد الشيء إليه دون إخلال بحقوق الغير، فإذا كان سند الإنتفاع مطلقاً من كل قيد، فللمنتفع أن يتصرف في العين المنتفع بها التصرف المعتاد^(٤). وأن يديره إدارة حسنة^(٥)، ومن بين التصرفات المقبولة حسب القانون الأردني ما يمكن له إدارته، وهو تأجير مقيداً في ذلك في حدود المنفعة الزمانية والمكانية التي يملكها المنتفع، ولهذا فإن (الإيجار الصادر ممن له حق الإنتفاع ينقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجيزه مالك الرقبة...)^(٦).

^١ - ولا يوجد نص مقابل لهذا النص في القانون المدني البحريني.

^٢ - المادة ١٢١٥ من القانون المدني الأردني والمادة ٩٢١/أ من القانون المدني البحريني.

^٣ - المادة ١٢٠٧ من القانون المدني الأردني والمادة ٩١٤ من القانون المدني البحريني.

^٤ - المادة ١٢٠٩ من القانون المدني الأردني والمادة ٩١٦/ب من القانون المدني البحريني.

^٥ - المادة ٩١٦/أ من القانون المدني البحريني.

^٦ - المادة ٥٠٧ من القانون المدني البحريني. وانظر في الموضوع أبو السعود، عقد الإيجار، ص ١٣٢ - ١٣٦، وبدر جاسم اليعقوب، عقد الإيجار، ص ١٠٣ و ١٠٥. وفرج، عقد الإيجار، ص



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

والمنتفع إذا أجر عليه أن يتقيد في إيجاره هذا بحدود المدة التي يملكها، بحيث إذا زادت مدة الإيجار عن مدة حق الإنتفاع أو لم تزد عن ذلك ولكن المنتفع مات قبل انتهاء مدة الإيجار فإن مدة الإيجار الزائدة عن مدة الإنتفاع أو بعد موت المنتفع لا تنفذ في حق مالك الرقبة فيما أن يجيزها فتنفذ، أو لا يجيزها فتبطل في حقه.

١١٤ - ١١٦. وجميل وشحاته، العقود المسماة، ص ٢٩٦ و ٢٩٧. ونبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، ص ١١٤ و ١١٥. وتتاغو، عقد الإيجار، ص ٣٥ - ٣٧. ونجيدة، عقد الإيجار، ص ٩٣ - ٩٨. وعصام سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ص ٩٠ - ٩٢. والعبيدي، العقود المسماة، ص ٢٠١.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

المطلب الرابع

المؤجر صاحب حق السكنى أو صاحب حق الإستعمال

نصت المادة ١٢٢٠ من القانون المدني الأردني على أنه "يصح أن يقع الإنتفاع على حق الإستعمال أو حق السكنى أو عليهما معاً". ثم أوضحت المادة ١٢٢١ من القانون نفسه بأنه "يتحدد مدى حق الاستعمال وحق السكنى بحاجة صاحب الحق وأسرته لأنفسهم فحسب وذلك مع مراعاة أحكام السند المنشئ للحق". ثم حسمت المادة ١٢٢٣ من القانون ذاته إمكانية التنازل عن هذين الحقين بالقول "لا يجوز التنازل للغير عن حق الإستعمال أو عن حق السكنى إلا بناء على شرط صريح في سند إنشاء الحق أو ضرورة قصوى"^(١).

ويلاحظ من هذه النصوص أن حق الإستعمال يعطي صاحبه استعمال الشيء لنفسه ولأسرته، فهو حق انتفاع على نطاق ضيق، لأن حق الإنتفاع يعطي صاحبه استعمال واستغلال الشيء، كما أن حق السكنى يعطي صاحبه استعمال الشيء لنفسه ولأسرته بطريقة السكنى، أي أنه لا يرد إلا على دار للسكنى، بمعنى أنه لا يرد إلا على عقار، في حين أن حق الإستعمال يمكن أن يرد على المنقول والعقار^(٢).

ويلاحظ أيضاً أن التنازل عن حق الإستعمال أو حق السكنى غير جائز إلا بنص صريح في السند الذي أنشأ أياً من الحقين أو ضرورة قصوى يقدرها قاضي الموضوع. فإذا كان عدم جواز التنازل عن حق الإستعمال وحق السكنى مقررًا بالنص عليه فإن

^١ - يقابل هذه النصوص، نصوص المواد ٩٢٤ و ٩٢٥ من القانون المدني البحريني.

^٢ - الدكتور عبدالمنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، الناشر دار النهضة العربية، بيروت، ط ١٩٨٢، ص ٩٣٠ و ٩٣١. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: الصده، الحقوق العينية الأصلية، وانظر كذلك العبيدي، العقود المسماة، ص ٢٠٢.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

عدم جواز تأجيرها مقرر بطريق القياس من باب أولى^(١). فإذا نزل صاحب الحق عن حق الإستعمال أو حق السكنى أو أجره كان تنازله أو تأجيره باطلاً لأنه إنما ينزل عن حق أو يؤجره وهو حق غير قابل للتنازل عنه أو إيجاره^(٢).

ومن خلال ما ذكرنا إذا قام صاحب حق الإستعمال أو حق السكنى بتأجيره إلى آخر فإن عقد الإيجار يقع باطلاً، وبالتالي فإن المستأجر لا يمكنه أن يتمسك بهذا العقد لأن الباطل لا يرتب أثراً.

على أنه استثناء من القاعدة المذكورة يجوز لصاحب حق الإستعمال أو حق السكنى تأجيره إذا ورد على ذلك شرط صريح في السند الذي أنشأ الحق أو كانت هناك ضرورة قصوى يقدرها قاضي الموضوع. فإذا وجد مثل هذا الشرط أو تلك الضرورة وقام صاحب أي من الحقين بتأجيره، فلا يجوز أن يؤجره إلا في حدود الفترة التي يملكها صاحب الحق لأن حق السكنى وحق الإستعمال ينتهي كل منهما كما ينتهي حق الإنتفاع بموت صاحب الحق أو بانقضاء المدة المتفق عليها أيهما أقرب، لأن أحكام حق الإنتفاع تسري على حق الإستعمال وحق السكنى فيما لا يتعارض مع طبيعتهما^(٣) وبالتالي فإن هذين الحقين ينتهيان بانتهاء المدة المتفق عليها أو بموت صاحب الحق أيهما أقرب، فإذا أراد صاحب أي منهما أن يؤجره بموجب الاتفاق لضرورة فإنه يجب أن يتقيد في إيجاره في حدود المدة التي يملكها، لأنه لا يستطيع أو يملك أكثر مما يملك، فإذا أجر حق الإستعمال أو حق السكنى لفترة أطول مما له أو

^١ - الدكتور عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٩، الناشر دار النهضة العربية - القاهرة - ط ١٩٦٨، ص ١٢٧٦، وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: السنهوري، الوسيط ج ٩، وكذلك الصده، الحقوق العينية الأصلية، ص ٩٣٢.

^٢ - السنهوري، الوسيط، ج ٩، ص ١٢٧٦، وانظر أبو السعود، عقد الإيجار، ص ١٣٦ و ١٣٧. وانظر نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، ص ١١٥ و ١١٦، وتتاغو، عقد الإيجار، ص ٣٧ و ٣٨.

^٣ - المادة ١٢٢٤ من القانون المدني، والمادة ٩٢٦ من القانون المدني البحريني.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

لفترة هو يملكها لكنه مات قبل أن تنتهي هذه المدة فإن الإيجار ينتهي ويصبح غير موجود، لأن صاحب حق السكنى أو صاحب حق الإستعمال أجر هذا الحق، ولم يؤجر حق الملكية، لأنه لا يملك سوى حق الإستعمال أو حق السكنى دون حق الملكية، فصاحب حق الإستعمال أو حق السكنى في حقيقة الأمر لا يؤجر العين وإنما يؤجر حق الإستعمال أو حق السكنى، فإذا انتهى هذا الحق أو ذاك سواء بانتهاء مدته أو بالموت فإن الإيجار المعقود عليهما لن يصادف محلاً بعد انتهائه، ويصبح من تلك اللحظة باطلاً لانعدام محله، عندها لا يستطيع المستأجر من صاحب حق الإستعمال أو حق السكنى أن يتمسك بعقد الإيجار لأنه أصبح غير موجود.

المطلب الخامس

المؤجر صاحب حق المساطحة

كما هو معلوم فإن حق المساطحة حق عيني يعطي صاحبه الحق في إقامة بناء أو غراس على أرض الغير^(١) ولا يجوز أن تزيد مدته عن خمسين سنة^(٢). ومن حق صاحب حق المساطحة أن يجري بعض التصرفات والأعمال على حقه هذا، ومن هذه الحقوق حقه بتأجيده^(٣).

فصاحب حق المساطحة من حقه أن يقوم بتأجير هذا الحق، حيث أن مدة المساطحة كما هو واضح من نص المادة ١٢٢٨ من القانون المدني الأردني يجب أن لا تتجاوز خمسين سنة وأن لا تتجاوز ٩٩ سنة حسب نص المادة ٧٨/أ من قانون تنظيم القطاع العقاري في البحرين. فمعنى هذا أن صاحب هذا الحق، إذا حصل عليه

١- المادة ١٢٢٥ من القانون المدني الأردني والمادة ٧٨/ب من قانون تنظيم القطاع العقاري في مملكة البحرين الصادر بالقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧.

٢- المادة ١٢٢٨ من القانون المدني الأردني وفي البحرين أن لا تزيد هذه المدة عن ٩٩ سنة م ٧٨/أ.

٣- الصده، الحقوق العينية الأصلية، ص ١٠٧١. وانظر كذلك، العبيدي، العقود المسماة، ص ٢٠٢ و ٢٠٣.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

بموجب اتفاق فقد يرغب بأن يقوم باستغلاله، ومن بين طرق استغلاله تأجيره. وإذا كانت المادة ١٢٢٩ من القانون الأردني قد نصت على أن "يملك صاحب حق المساطحة ما أحدثه في الأرض من مبان أو غراس وله أن يتصرف فيها مقترنة بحق المساطحة" فإنها تكون قد أعطت لصاحب هذا الحق التصرف به، ومن باب أولى الحق في إدارته، ومن وجوه إدارته تأجيره. فمعنى ذلك أن صاحب حق المساطحة من حقه تأجير حق المساطحة، شريطة أن يتقيد في تأجيره بحدود المنفعة الزمانية والنوعية التي يملكها.

المطلب السادس

المؤجر صاحب حق الحكر^(١)

عرفت المادة ١٢٤٩ من القانون المدني الأردني الحكر بأنه "عقد يكسب المحكر بمقتضاه حقاً عينياً يخوله الإنتفاع بأرض موقوفة بإقامة مبان عليها أو استعمالها للغرس أو لأي غرض آخر لا يضر بالوقف لقاء أجر محدد". ولا يجوز التحكير لمدة تزيد عن خمسين سنة، فإذا عينت مدة تزيد على ذلك أو لم تعين مدة اعتبر الحكر معقوداً لمدة خمسين سنة^(٢) وللمحكر أن يتصرف في حقه وينتقل هذا الحق بالميراث أو الوصية، كما أن الأبنية التي يقيمها المحكر والغراس التي يفرسها على الأرض المحكرة تكون ملكاً يصح بيعها ورهنها ووقفها والوصية بها وتورث عنه^(٣)، كما له أن يؤجرها^(٤) وله أن يقوم بتأجير المنشآت التي قام ببنائها أو إنشائها على أرض الوقف.

^١ - لا يوجد حق الحكر في القانون المدني البحريني.

^٢ - المادة ١٢٥١ من القانون المدني الأردني.

^٣ - المادتان ١٢٥٢ / ١ و ١٢٥٣ من القانون نفسه.

^٤ - السنهوري، الوسيط، ج٦، م ١، ص ١٤٢٧، والصد، الحقوق العينية الأصلية، ص ١٠٢٥.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

ومن صور الحكر في القانون المدني الأردني عقد الإيجاريتين وخلو الإنتفاع^(١). وقد عرفت المادة ١٢٦٤ عقد الإيجاريتين بالقول "١- عقد الإيجاريتين هو أن يحكر الوقف أرضاً عليها بناء في حاجة إلى الإصلاح مقابل دفع معجل من المال مساو لقيمة البناء يصرف بمعرفة المتولي على عمارة الوقف وأجرة سنوية للأرض مساوية لأجر المثل. ٢- تسري أحكام الحكر على عقد الإيجاريتين إلا فيما يتعارض منها مع الفقرة السابقة".

ثم عرفت المادة ١٢٦٥ خلو الإنتفاع بالقول "خلو الإنتفاع عقد يؤجر به الوقف عيناً مقابل قدر من المال يدفع للواقف أو المتولي للإستعانة على تعميم الوقف مع أجر ثابت لا يقل عن أجر المثل لمدة غير محددة" ثم نصت المادة ١٢٧٠ على أن تسري على خلو الإنتفاع الأحكام المتعلقة بإيجار العقارات الموقوفة فيما لا يتعارض مع الأحكام السابقة".

ويظهر من النص الأول أن عقد الإيجاريتين عبارة عن حكر يقع على أرض مقام عليها بناء بحاجة إلى الإصلاح، مقابل أن يقوم المحتكر بدفع قيمة البناء وهو في العادة بسيط ودفع أجر المثل عن الأرض المقام عليها البناء، فإذا قام المحتكر بإصلاح البناء فإن من حقه أن يقوم بتأجيله، لأن مدة عقد الإيجاريتين تكون كالمدة في حق الحكر خمسين سنة.

ويظهر من النص الثاني وهو نص المادة ١٢٦٥ بخصوص خلو الإنتفاع أنه إيجار لأعيان الوقف بغض النظر إن كانت أرضاً أو زرعاً أو أبنية ولا يترتب عليه إلا حق شخصي للمستأجر في ذمة جهة الوقف^(٢) ولكن المهم في خلو الإنتفاع أن لصاحبه الفراغ عنه بإذن الواقف أو المتولي ولصاحبه حق التصرف فيما يملك متى كان يؤدي

^١ - ولا يوجد في التشريع البحريني هذه الصور من صور الحكر، وهما عقد الإيجاريتين وخلو الإنتفاع.

^٢ - السنهوري، الوسيط، ج ٦، م ٢، ص ١٥٠٠. والصد، الحقوق العينية الأصلية، ص ١٠٣٦.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

أجر المثل^(١). ويستنتج من هذا أن من حق صاحبه أن يقوم بتأجيره، لأن من يملك حق التصرف فيما يملك، يملك حق التأجير من باب أولى.

المطلب السابع

المؤجر مرتهنًا رهناً حيازياً

وردت النصوص المتعلقة بإيجار المرتهن رهناً حيازياً في المادتين ٣/١٣٩٣ و ١/١٤٠٣ من القانون المدني الأردني حيث نصت الأولى بخصوص المال المرهون على ما يلي: "وللمرتهن أن يستغله استغلالاً كاملاً بإذن الراهن..." ونصت الثانية على ما يلي "للدائن المرتهن أن يعير المرهون حيازياً أو يؤجره إلى رهنه على أن يظل المرهون ضامناً لوفاء الدين ودون أن يؤثر ذلك على نفاذ الرهن في حق الغير"^(٢).

ويستدل من النص الأول أن للمرتهن في الرهن الحيازي أن يستغل المرهون كاملاً بإذن الراهن، ومن أهم صور استغلاله تأجيره حتى يتمكن المرتهن من استيفاء دينه المضمون بالرهن أولاً بأول. وقد جاء النص المذكور شاملاً للمرهون سواء أكان عقاراً أم منقولاً.

ويستدل من النص الثاني الذي جاء بالقواعد الخاصة بالعقار المرهون رهناً حيازياً، أن من حق الدائن المرتهن أن يعير المرهون حيازياً إلى أي شخص، كما أن من حقه أيضاً أن يؤجر العقار إلى الراهن دون أن يؤثر ذلك على نفاذ الرهن في حق الغير، والذي لا ينفذ الرهن بحقه أصلاً إلا بقبض المرهون من قبل المرتهن أو اليد العدل.

١- المادتان ١٢٦٦ و ١٢٦٧ من القانون المدني الأردني.

٢- يقابلها نص المادتين ١٠٠٩/ب و ١٠١٠/أ من القانون المدني البحريني. وانظر في هذا الموضوع أبو السعود، عقد الإيجار، ص ١٣٩ - ١٤٢. وانظر بدر جاسم اليعقوب، عقد الإيجار، ص ١١٥ - ١١٧. وانظر فرج، عقد الإيجار، ص ١١٦ - ١١٨. وانظر نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، ص ١١٦ و ١١٧. وانظر، تتاغو، عقد الإيجار، ص ٣٩ - ٤٢. وانظر نجيدة، عقد الإيجار، ص ٩٨ - ١٠١.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

ويمكن القول أن القواعد المتعلقة بالرهن الحيازي تجيز للمرتهن أن يؤجر العقار المرهون بإذن الراهن لأي شخص كان، كما أنها تجيز أن يؤجر العقار للراهن نفسه دون أن يؤثر ذلك على نفاذ الرهن في حق الغير.

المطلب الثامن

المؤجر حائزاً

عرفت المادة ١/١٧١ من القانون المدني الأردني والمادة ٨٧٤ من القانون المدني البحريني الحيازة بأنها "سيطرة فعلية من الشخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء أو حق يجوز التعامل فيه". والمقصود بالسيطرة بواسطة الغير أن تكون عن طريق خادم الحائز أو مدير أعماله أو المستعير أو المستأجر^(١).

ويمكن القول من خلال ما ذكر أن من حق الحائز أن يؤجر ما يحوزه من أرض، وإذا ظل حائزاً للأرض سواء بنفسه أم بواسطة الغير ومر الزمن الذي نص عليه القانون لكسب الملكية، فإنه يكسب ملكية العقار وذلك بأثر رجعي من وقت الحيازة^(٢). وبالتالي فإن أي حق شخصي رتبه الحائز على العقار كالإيجار يظل نافذاً في حقه.

فإذا كان الحائز قد أجر العقار^(٣) أثناء فترة حيازته وهو في هذه الفترة يتصرف في العقار ويديره كما لو كان مالكا، ثم يقوم المالك بقطع التقادم المكسب، أو يعترف

١- الصده، الحقوق العينية الأصلية، ص ٥١٥.

٢- المرجع نفسه، ص ٦٧٣.

٣- قد يقول قائل أن الحيازة لا يمكن أن تتم على عقارات وأرض تمت فيها التسوية في الأردن وذلك استناداً إلى نص المادة الخامسة من قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة التي تنص على أنه "على الرغم مما ورد في أي قانون آخر لا تسري مدة مرور الزمن على الأموال غير المنقولة التي تمت التسوية فيها" فأقول: أن الحيازة يمكن أن تتم على أراض وعقارات لم تتم فيها أعمال التسوية وذلك استناداً إلى نص المادة الثالثة من القانون المذكور والتي تنص على أنه "تعتبر البيوع العادية الجارية بموجب سند فيما يتعلق بالأراضي الأميرية والعقارات المملوكة الكائنة في المناطق التي لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنيت منها نافذة إذا مر على تصرف المشتري تصرفاً



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

الحائز بحق المالك فينقطع التقادم بعد ثبوت الحق فيه، عندها تزول آثار الحيازة بخصوص ملكية العين المؤجرة، فهل في مثل هذه الحالة يستطيع المستأجر أن يتمسك بعقد الإيجار ويلزم المالك به؟

ونجيب على ذلك بأن للمستأجر في هذه الحالة أن يتمسك بعقد الإيجار المبرم مع الحائز ويلزم المالك به باعتبار أنه قد استأجر ممن يملك حق التأجير عند الإيجار وهو الحائز، ولا يستطيع المالك أن يحتج على المستأجر بأن من أجره لم يكن مالكا للعقار المؤجر وإنما كان حائزا له، فالحائز لو اكتملت مدة التقادم لكان مالكا، وتملكه للعقار ليس من لحظة اكتمال التقادم وإنما من وقت بدء الحيازة، حيث أنه يتمسك بأثر رجعي، ولهذا فإن تأجيله يكون صحيحاً وملزماً للمالك الذي استرد العقار.

ولا يخل بهذه النتيجة التفرقة بين كون الحائز حسن النية أو سيء النية، ففي الحالتين يكون تأجيله صحيحاً وملزماً له وللمستأجر لأن حسن النية من عدمها في هذه الحالة وصف لا يؤثر على حق الحائز بإدارة العقار الذي يحوزه والسيطرة عليه فعلياً عن طريق الغير كالمستأجر، وإنما هو وصف يجعل مدة التقادم المكسب طويلة أو قصيرة، كما لا يخل بهذه النتيجة كون المستأجر حسن النية أو سيئها، أي أنه

فعلياً مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة" والمشتري هنا يعد حائزاً طالما لم = = تمر المدة المذكورة حيث يمكن للبائع أن يتراجع عن البيع في أية لحظة، على أن يكون مسؤولاً بالتعويض عن ذلك. وخلال المدة المذكورة يمكن للمشتري أن يؤجر أرضه أو عقاره الملك، ثم يقوم البائع بالتراجع عن بيعه. والذي أود تأكيده في هذا المجال أنه لا تلازم بين كون العقار من العقارات الملك وبين كونه تمت عليه أعمال التسوية، كما أنه لا تلازم بين كون العقار من العقارات الأميرية وبين كونه لم تتم عليه أعمال التسوية، فالعقار الملك قد يكون تمت عليه أعمال التسوية أو لم تتم أو كان مستثنى منها، والعقار الأميري قد يكون تمت عليه أعمال التسوية أو لم تتم. وإذا أخذنا بهذا المنطق، فمن الممكن لشخص أن يحوز عقاراً مملوكاً ويؤجره ولم تكن أعمال التسوية قد تمت عليه أو كان مستثنى منها. انظر الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة، ص ١٩٥ هامش ١٠٣.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

استأجر من شخص يعلم أنه حائز وليس مالكا، طالما أن القانون قد رتب على الحياة كسب الملكية بمرور الزمن ولو كان الحائز سيء النية، أي أن الملكية ستؤول إليه بعد مدة فاطمئن المستأجر إلى هذه النتيجة ولو كان إيجاره قد تم مع الحائز سيء النية، وعاد العقار للمالك عن طريق قطع التقادم أو التنازل عنه من الحائز بعد ثبوت الحق فيه، حيث لا يؤثر ذلك على حق المستأجر. وتدعيماً لهذا الرأي يمكن القياس على نص المادة ٦٣/٢ من القانون المدني الأردني والمادة ٣٨٠/ب من القانون المدني البحريني التي تجيز لكل شخص يملك التصرف في حقوقه أن يتنازل عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه، على أن هذا التنازل لا ينفذ في حق الدائنين إذا صدر إضرار بهم، بالقول أن تنازل الحائز عن اكتساب العقار بمرور الزمن لا يؤثر على حق المستأجر بالبقاء بالعين المؤجرة^(١).

^١ - الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة، ص ١٥٩. وانظر بدر جاسم اليعقوب، عقد الإيجار، ص ١١٤ و ١١٥. وانظر، فرج، عقد الإيجار، ص ١٢٠ - ١٢٣.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

المبحث الثاني

المؤجر صاحب حق شخصي

المؤجر صاحب الحق الشخصي، قد يكون مستأجراً أو موعوداً ببيعه شقة أو فضولياً أو متولي وقف أو وكيل تفليسة أو حارساً أو وكيلأ عادياً أو ولياً أو وصياً أو قيماً أو وكيلأ عن غائب. وسنرى كيف يمكن أن يكون المؤجر واحداً من هؤلاء؟ وذلك في المطالب التسعة الآتية:

المطلب الأول

المؤجر مستأجراً

ويقصد بكون المؤجر مستأجراً، أن يقوم المستأجر بجعل نفسه مؤجراً ويؤجر العين التي يستأجرها إيجاراً فرعياً، فيبقى المالك مؤجراً ويعد هو مستأجراً أصلياً ويعد المستأجر منه مستأجراً فرعياً، أو كما يقال له المستأجر من الباطن. فالإيجار الفرعي هو إيجار صادر من المستأجر، به يؤجر حقه في الإنتفاع بالعين المستمد من العقد الأصلي^(١). والأصل عدم جوازه إلا بموافقة المؤجر أو إجازته، بدليل نص المادة ٧٠٣ من القانون المدني الأردني والمادة ٥٤١ من القانون المدني البحريني حيث جاء في النص الأول "لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه من شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إجازته وجاء في النص الثاني، لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن عن كل ما استأجره أو بعضه وذلك ما لم يقض الاتفاق بغيره. وجاء في نص المادة ٣/ج/٥ من قانون المالكين والمستأجرين الأردني^(٢) التي اعتبرته سبباً يجيز للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة،

^١ - انظر نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، ص ١٢٢ و ١٢٣. وانظر الدكتور عبدالمنعم البدرابي، العقود المسماة (الإيجار والتأمين) الناشر مكتبة سيد عبدالله وهبة، القاهرة، ص ١١٣. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: البدرابي، الإيجار والتأمين.

^٢ - قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ١١ لعام ١٩٩٤.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

حيث نصت على أنه: أ- للمستأجر أن يستمر في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية بالرغم من كل اتفاق مخالف... ج- على أنه يجوز إخلاء المأجور في أي من الحالات التالية ... ٣- إذا أجر المستأجر المأجور أو قسماً منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة".

فإذا تمت الموافقة حسب النصوص الثلاثة أعلاه، فيجب أن يتقيد المستأجر والمستأجر الفرعي بالاتفاق الأصلي، وإذا خالف المستأجر الفرعي شروط الاتفاق مع المستأجر فإن من حق المستأجر أن يطالب بتخلية العقار ليعود إليه كمستأجر دون أن يستطيع المؤجر مطالبته بإخلاء المأجور طالما لم يقيم المستأجر والمستأجر الفرعي بمخالفة شروط العقد مع المؤجر. فإذا أخل المستأجر الفرعي بعقد الإيجار المعقود بينه وبين المستأجر، فإن من حق المستأجر أن يطلب الحكم عليه بتخلية العقار على أساس أن حقوق العقد تعود للمتعاقد^(١) وفي الوقت ذاته يبقى المستأجر محتفظاً بحقه بالبقاء بالعين المؤجرة تجاه المؤجر، لأن التزام المالك حيال المستأجر الذي له حق التأجير الفرعي يبقى قائماً ومستمراً حتى تخلية العقار من قبل المستأجر الفرعي، لأن حق المستأجر مستمد من عقد الإيجار مع المؤجر، ولا يستطيع المؤجر التعرض لحقوق المستأجر المستمدة من العقد إلا إذا بطل هذا العقد أو خالف شروطه وحكم عليه بالتخلية^(٢).

ومما يجب ذكره أن إخلال المستأجر بشروط العقد عن طريق إعطاء الإذن للمستأجر الفرعي بالقيام بأعمال من شأنها أن تخالف الاتفاق بين المؤجر والمستأجر، تعطي الحق للمؤجر بطلب تخلية العقار بحق المستأجر والمستأجر الفرعي، فإذا سمح المستأجر للمستأجر الفرعي بهدم الجدار الفاصل بين الدكاكين المؤجرة فإن ذلك لا

^١- تمييز حقوق ٧٤/٧٤ سنة ١٩٧٤، ص ٦٦٠.

^٢- تمييز حقوق ٥٥/٥٥ سنة ١٩٥٥، ص ٢٦٧.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

يبيح للمستأجر الفرعي أن يهدم الجدار مادام أنه لا يوجد حق للمستأجر في السماح لغيره بإجراء الهدم الضار بالمأجور^(١). كما أنه لا بد من التأكيد على أنه إذا فسخ عقد الإيجار المبرم مع المستأجر الأول كان لمؤجره حق نقض العقد المبرم مع المستأجر الثاني واسترداد المأجور عملاً بالمادة ٧٠٦ من القانون المدني الأردني، أي أن العقد الأول قائم ويتبعه الاستئجار الفرعي وجوداً وهدماً، وهذا يفيد سريان العقدين معاً فيترتب على العقد الأول حق المستأجر بالاستقرار في شغل المأجور بينما عقد الإيجار الفرعي ينظم العلاقة بين المستأجر والمستأجر الفرعي ولا يستفيد المستأجر الفرعي من أحكام قانون المالكين والمستأجرين تجاه المالك بخصوص الاستمرار في شغل المأجور في هذه الحالة ولو كان الإيجار الفرعي بموافقته، إذ يتبع عقد الإيجار الفرعي عقد الإيجار الأول وجوداً وانقضاءً، إذ أن مفعول هذه الموافقة هو أن إشغال المستأجر الفرعي للمأجور على هذا الوجه لا يستدعي تخلية المأجور وفق قانون المالكين والمستأجرين، ولكن إذا قام سبب آخر للتخلية بالنسبة للمستأجر الأول يحكم بها ومن ثم يطبق حكم المادة ٧٠٦ من القانون المدني الأردني^(٢). التي تجيز فسخ الإيجار الفرعي إذا فسخ الإيجار الأصلي. ويجب أن نلاحظ أنه إذا كان التفسير الصحيح لعبارة عقد الإيجار تفيد أن للمستأجر الحق في التخلي عن المأجور بكامله وتأجيله للغير بكامله فإن له التخلي عن جزء منه وتأجيل هذا الجزء لمستأجر فرعي لأن من يملك الكل يملك الجزء^(٣) مع مراعاة أن الإذن المعطى للمستأجر بتأجيل شخص معين ينصرف أثره إلى المستأجر المذكور فقط^(٤) بحيث لو قام بالتأجيل لغيره كان مخالفاً لشروط العقد ويستوجب هذا طلب إخلاء المأجور.

١- تمييز حقوق ٨٠/٣٩٢ سنة ١٩٨١، ص ٨٥٨.

٢- تمييز حقوق ٨٥/٣٧٣ سنة ١٩٨٧، ص ١٢٨٥ و ١٢٨٦. وتمييز حقوق ٩٠/٨٤٥ سنة ١٩٩٠، ص ٢٣٤٧.

٣- تمييز حقوق ٧٥/٢٢٨ سنة ١٩٧٦، ص ٥٣٦.

٤- في هذا المعنى تمييز حقوق ٧٦/٣٠٢ سنة ١٩٧٧، ص ١٣٩.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

وفي حالة قيام المستأجر بتأجير العقار لمستأجر فرعي دون إذن خطي من المؤجر أو عدم إجازته الإجارة بعد حصولها، ففي مثل هذه الحالة يكون المستأجر معرضاً لإقامة دعوى التخلية ضده باعتبار أنه قد قام في جانبه حالة من حالات إخلاء المأجور وهي تأجيره العقار تأجيراً فرعياً دون إذن المؤجر أو إجارته، ففي هذه الحالة إذا أقام المؤجر دعوى التخلية وحكمت له المحكمة بذلك فإن على المستأجر الفرعي أن يقوم هو بدوره بإخلاء المأجور استناداً إلى نص المادة ٧٠٦ من القانون المدني الأردني التي تنص على أنه "إذا فسخ عقد الإيجار المبرم مع المستأجر الأول كان لمؤجر حق نقض العقد المبرم مع المستأجر الثاني واسترداد المأجور". ولو كان المستأجر حسن النية بأن اعتقد أن المؤجر مسموح له بالتأجير الفرعي أو قدم له المستأجر ورقة مزورة باسم المؤجر تسمح للمستأجر بالتأجير الفرعي والسبب في ذلك أنه إذا صدر العقد ممن لا يملك حق تأجير العقار فيكون عقداً باطلاً من أساسه، ويكون مشغل العقار باستناد إليه معتدياً على العقار وغاصباً له وملزماً بدفع أجر المثل^(١). هذا من ناحية ومن ناحية ثانية فإن الإيجار الواقع على العقار الذي يحتاج إلى موافقة مسبقة لم تتم يكون إيجاراً باطلاً^(٢). لأنه إذا بطل الشيء بطل ما في ضمنه^(٣) أو إذا سقط الأصل سقط الفرع^(٤).

ومن الجدير ذكره أنه في الحالات التي يسمح فيها المؤجر للمستأجر بالتأجير الفرعي يجب على المستأجر أن يتقيد بما يؤجره بحدود المنفعة النوعية والزمانية، وذلك استناداً إلى نص المادة ٧٠٤ من القانون المدني الأردني التي تنص على أن "يتقيد

^١ - تمييز حقوق ٦٨/٥ سنة ١٩٦٨، ص ٢٦٢. وفي هذا المعنى تمييز حقوق ٦٨/٣٠ سنة ١٩٦٨، ص ٣٠٣.

^٢ - في هذا المعنى تمييز حقوق ٦٨/٢٩ سنة ١٩٦٨، ص ٢٩٩٧.

^٣ - المادة ٣٢١ من القانون المدني الأردني ولا مرادف لها في القانون المدني البحريني.

^٤ - المادة ٢٢٩ من القانون المدني الأردني ولا مرادف لها في القانون المدني البحريني.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

المستأجر بالإيجار أو الإعارة أو التمكين بقيود المنفعة التي كان يملكها نوعاً وزمناً^(١) بحيث لو خالف المستأجر قيود المنفعة التي كان يملكها نوعاً وزمناً كان هذا سبباً لإخلاء المأجور، ويستطيع المؤجر أن يطالب بإخلاء المأجور من المستأجر والمستأجر الفرعي، وذلك استناداً إلى نص المادة ٧٠٦ من القانون المدني الأردني التي تنص على أنه "إذا فسخ عقد الإيجار المبرم مع المستأجر الأول كان لمؤجره حق نقض العقد المبرم مع المستأجر الثاني واسترداد المأجور". وإذا كان المستأجر الفرعي حسن النية لا يعلم بمخالفة المستأجر لقيود المنفعة النوعية، وأخلى المأجور فيماكانه الرجوع عليه بالتعويض عن الضرر طبقاً لقواعد المسؤولية العقدية. والسبب الذي جعل المشرع ينقض العقد المبرم مع المستأجر الثاني إذا فسخ العقد المبرم مع المستأجر الأول، أن العقد الثاني متفرع عن الأول، وإذا سقط الأصل سقط الفرع^(٢). كما أن العقد الثاني يتبع العقد الأول وجوداً وعدمًا، ولا يُخل بهذا موافقة المؤجر للمستأجر بالتأجير الفرعي، لأن هذه الموافقة تمنع طلب تخلية المأجور طبقاً لقانون المالكين والمستأجرين، ولكن إذا قام سبب آخر للتخلية فإنه يحكم بها طبقاً للمادة ٧٠٦ من القانون المدني^(٣) التي تجيز للمؤجر فسخ العقد الثاني إذا فسخ عقد الإيجار الأول.

ولابد من القول أن مخالفة المستأجر الفرعي لشروط عقده مع المستأجر دون أن يكون هذا الإخلال مخالفة لشروط عقد المستأجر مع المؤجر تجيز للمستأجر طلب إخلاء المأجور من المستأجر الفرعي مع احتفاظه هو بالإيجار وإمكانية تأجيله تأجيلاً فرعياً آخر، فإذا كانت هذه المخالفة مخالفة لشروط العقدين الأول والثاني فبإمكان

^١ وفي هذا المعنى انظر المادة ٥٤٣ من القانون المدني البحريني التي تنص على أنه "في حالة التنازل عن الإيجار، يحل المتنازل له محل المستأجر الأصلي في جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار".

^٢ المادة ٢٢٩ من القانون المدني الأردني ولا مرادف لها في القانون المدني البحريني.

^٣ تمييز حقوق ٣٧٣/٨٥ سنة ١٩٨٧، ص ١٢٨٦.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

المؤجر أن يطلب الإخلاء أيضاً بحق المستأجر والمستأجر الفرعي وإن كان من حق المستأجر أن يعود على المستأجر الفرعي بالتعويض عن إخلائه للمأجور بسببه.

المطلب الثاني

المؤجر موعوداً ببيعه شقة

إذا كان الشخص موعوداً ببيعه شقة وقام بتأجير هذه الشقة لمدة مستقبلية فهل مثل هذا الإيجار جائز؟

وقبل الإجابة على هذا السؤال لا بد من القول أن قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ وتعديله رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٥ قد نص في المادة ١/٢٠ منه على أن الاتفاق الذي يتعهد فيه شخصان متعاقدان أو أكثر بإبرام عقد في المستقبل يبيع بموجبه أحدهما لآخر شقة أو طابقاً أو بناية لم يباشر بإنشائها أو كانت تحت الإنشاء عند الاتفاق على أرض تمت التسوية فيها اتفاق قانوني ملزم للمتعاقدين في حالة توثيقه لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة، ويجب أن يتضمن هذا الاتفاق تحديد مدة لنفاذه ووصفاً للعقار المراد بيعه والتمن المتفق عليه. وقد نصت المادة ٣/٢٠ من القانون نفسه، أنه بعد تنفيذ الاتفاق وهو (عقد الوعد بالبيع) وفقاً للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية العقار موضوع الاتفاق بناء على طلب من المتعاقدين بعد استيفاء الرسوم القانونية المقررة^(١).

ويلاحظ من هذين النصين ما يلي:

^١ - ولا مقابل لهذا النص في التشريعات البحرينية، ولكن يمكن القول أن نص المادة ٢٩/أ من القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧ بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري في البحرين التي أجازت عقود بيع الوحدات العقارية على الخريطة، تفيد ضمناً أن من حق من اشترى شقة أو منزلاً أو طابقاً أو بيتاً على الخريطة أن يقوم بتأجيره إجازة مستقبلية لما بعد تسلمه العقار المباع على الخريطة.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

١. أن الاتفاق عبارة عن وعد بيع أموال عقارية هي شقة أو بناية أو طابق في بناية، وبالتالي فإنه يخرج عن نطاق موضوعنا، الوعد بالبيع العقاري الجاري على أرض ليس فيها بناء، فهذه لا تجوز عليها وعود^(١).

٢. أن تكون الشقة أو الطابق أو البناية موضوع الوعد تحت الإنشاء أو لم يباشر بإنشائها بعد، فإذا كانت تامة الإنشاء أو مكتملة البناء وجاهزة للسكن فلا يجوز أو لا يصح الاتفاق على وعد ببيعها، فمثل هذا الاتفاق يكون باطلاً، مثله مثل أي اتفاق ببيع عقار تمت فيه التسوية خارج دائرة التسجيل^(٢) حيث لا يجوز في مثل هذه الحالة أن يكون هناك وعد بالبيع بل يجب أن يكون هناك بيع تام منجز وليس وعداً بالبيع على أن يتم هذا البيع في دائرة تسجيل الأراضي حتى يستكمل العقد كافة أركانه وشروطه وأهمها ركن التسجيل. لأن دوائر التسجيل في الأردن لا تقبل تسجيل وعد بالبيع على بناية أو شقة أو طابق مكتمل البناء وجاهز للسكن وإنما تقتصر على تسجيل الوعود على بنايات أو شقق أو طوابق تحت الإنشاء أو لم يتم بناؤها بعد، متقيدة في ذلك بصراحة نص المادة ١/٢٠ من قانون ملكية الطوابق والشقق. وأن الوعد بالبيع العقاري على أرض تمت فيها التسوية أو بنايات أو شقق أو طوابق اكتمل إنشائها وأصبحت جاهزة للسكن مقامة على أرض تمت فيها التسوية خارج دائرة تسجيل الأراضي لا يمنع الواعد من النكول عن وعده دون

^١ - الدكتور محمد يوسف الزعبي، مدى قوة تسجيل البيوع العقارية في سجل الأراضي الأردني، بحث منشور في مجلة "دراسات" الجامعة الأردنية، المجلد ١٣ العدد ٩ - ١٩٨٦، ص ١٦٥ هامش ٢٣. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: الزعبي، مدى قوة تسجيل البيوع العقارية. وانظر نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، ص ١١٩ و ١٢٠.

^٢ - تأخذ محكمة التمييز الأردنية منذ الخمسينات على اعتبار البيع الذي يتم على عقارات تمت عليها أعمال التسوية باطلاً إذا تم خارج دائرة تسجيل الأراضي، وذلك استناداً إلى نص المادة ٣/١٦ من قانون تسوية الأراضي والمياه.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

أدى مسؤولية عليه من نكوله هذا ولا تترتب عليه مسؤولية بتعويض الأضرار التي أصابت الموعود، كل ما في الأمر أن الموعود يستطيع أن يستعيد الثمن الذي دفعه أو ما دفعه عربوناً للبيع^(١).

٣. أن يكون الوعد ببيع شقق أو طوابق أو بنايات مقامة على أرض تمت فيها التسوية، بمعنى أنه إذا كان الوعد ببيع شقق أو طوابق أو بنايات مقامة على أرض لم تتم عليها أعمال التسوية، فإنها لا تكون مشمولة بضرورة تسجيل الوعد، لأن الأراضي التي لم تتم عليها أعمال التسوية وما يقام عليها من أبنية لا تخضع في انتقالها إلى ضرورة تقيدها بقانون تسوية الأراضي والمياه الذي يوجب التسجيل لانتقال الملكية وبالتالي ضرورة أن يكون الوعد مسجلاً كذلك، بل أنها تخضع لقانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، الذي تعتبر المادة الثالثة منه "أن البيوع العادية الجارية بموجب سند فيما يتعلق بالأراضي الأميرية والعقارات المملوكة الكائنة في المناطق التي لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنيت منها نافذة إذا مر على تصرف المشتري تصرفاً فعلياً مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة" أي أن هذا القانون لا يستلزم التسجيل لانتقال الملكية على هذه الأنواع من العقارات، بل يستلزم وجود سند مكتوب وأن تمضي مدة تصرف فعلي، عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في العقارات الملك، وبالتالي فإن الوعد بالبيع على هذه

^١ - وتأخذ محكمة التمييز الأردنية بهذه الحلول منذ مدة بعيدة، حيث أن الوعد بالبيع العقاري لا يلزم الواعد وأن نكوله عن هذا الوعد في الأراضي والشقق التي تمت عليها أعمال التسوية لا يقيم مسؤولية الناقل، ولا يعطي الطرف الآخر أي حق بتعويض سوى حقه باسترداد الثمن أو العربون الذي دفعه. انظر تأكيداً لهذا، تمييز حقوق ٨٣/١٦٦ سنة ١٩٨٣، ص ١٢٧٠، وتمييز حقوق ٨٤/٣٥٦ سنة ١٩٨٥، ص ١٢٧.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

الأراضي أو البنايات أو الشقق لا يستلزم فيه التسجيل أيضاً، بل ينبغي أن يكون مكتوباً فقط.

٤. أن عقد بيع هذه الأنواع من البنايات والشقق والطوابق يجب أن يكون مسجلاً وموثقاً لدى دائرة تسجيل الأراضي المختصة، وأن يتضمن هذا العقد مدة لنفاذه ووصفاً للعقار المراد بيعه والتمن المتفق عليه.

فإذا روعيت كل هذه الملاحظات المذكورة^(١) وفقاً للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية العقار موضوع الاتفاق إلى الموعود له بناء على طلبه أو طلب الواعد أو طلبهما معاً بعد دفع الرسوم القانونية المقررة.

وفيما يتعلق بهذا الموضوع يرد السؤال التالي: إذا كان الشخص موعوداً ببيعه شقة وقام بتأجير هذه الشقة أو البناية أو الطابق لمدة مستقبلية، فهل يكون مثل هذا التأجير صحيحاً؟ وللإجابة على هذا السؤال أقول:

إن التأجير لمدة مستقبلية جائز في القانون المدني الأردني، فالمادة ٦٧٢ منه تنص على أنه "تصح إضافة الإيجار إلى مدة مستقبلية وتلزم بالعقد إلا إذا كان المأجور مال وقف أو يتيم فلا تصح إضافته إلى مدة مستقبلية تزيد على سنة"^(٢). ولكن المقصود بهذا النص أن المأجور موجود الآن، فلو أجز شخص منزلاً له موجود وجاهز للسكن على أن يبدأ الإيجار بعد سنة أو سنتين فإن هذا الإيجار يكون صحيحاً وملزماً للطرفين، ولكن إذا حدث الإيجار على عقار وعد به المؤجر فهل يكون الإيجار صحيحاً؟

في هذه الحالة نقول إذا تم عقد الإيجار على شقة أو طابق أو بناية ليست قائمة بعد أو ليست مكتملة البناء فإن هذا العقد يكون صحيحاً، لأنه تم على عقار الوعد

^١ - انظر في هذه الملاحظات جميعاً: الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة، ص ١٦٥ و ١٦٦.

^٢ - لا مقابل لهذه المادة في القانون المدني البحريني.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

ببيعه يكون صحيحاً وملزماً للواعد. فإذا كان المؤجر موعوداً ببيعه شقة وابرم عقد إيجار هذه الشقة لمدة مستقبلية، فإن الوعد يكون صحيحاً ومنتجاً لكل آثاره إذا روعيت فيه كافة الشروط القانونية، كما أن الإيجار يكون صحيحاً وملزماً لكل من المؤجر والمستأجر عند حلول أجل الإيجار، لأن عقد الإيجار هذا قد تم على عقار يعد الوعد ببيعه وعداً صحيحاً وملزماً للطرفين حسب نص المادة ١/٢٠ من قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني، فكان عقد الإيجار لمدة مستقبلية صحيحاً كما أنه واقع على عقار ليس موجوداً ولكن الوعد ببيعه حتى الانتهاء من إنشائه صحيحاً.

فإذا حل أجل الإيجار ولم يكن البناء قد تم فإن للمستأجر أن يتمسك بواحد من الحلول التالية:

الحل الأول: أن يطالب بفسخ العقد إذا حدث ما يمنع تنفيذ العقد^(١) وإذا فسخ العقد، يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد^(٢) وللمحكمة أن تقضي بالفسخ والتعويض إذا كان لذلك مقتضى^(٣). ولاشك أن عدم الانتهاء من بناء الشقة أو البناية أو الطابق المؤجر قد منع من تنفيذ عقد الإيجار فيجوز للمستأجر أن يطالب بفسخ العقد، وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد فيستعيد ما دفع من أجر مسبقاً، كما أن له الحق بالمطالبة بالتعويض عن الإخلال بتنفيذ الإلتزام، إلا إذا أثبت المؤجر أن عدم تنفيذ الإلتزام كان سببه قوة قاهرة جعلت تنفيذه مستحيلًا، ففي هذه الحالة يفسخ العقد من تلقاء نفسه، إلا إذا كانت الإستحالة وقتية، ففي هذه الحالة يجوز للدائن - وهو المستأجر في مثالنا هذا - فسخ العقد بشرط علم المدين - وهو المؤجر في نفس الوقت - أو أن يطالب بانقضاء ما يقابل الجزء المستحيل تنفيذه^(٤)، أي أن يطالب بعدم دفع الأجرة عن المدة التي استحال فيها تنفيذ الإلتزام، ومعنى عدم جاهزية

١- المادة ٢/٦٩٩ من القانون المدني الأردني والمادة ١٤٠ من القانون المدني البحريني.

٢- المادة ٢٤٨ من القانون المدني الأردني والمادة ١٤٢ من القانون المدني البحريني.

٣- المادة ٢٤٦ من القانون المدني الأردني.

٤- المادة ٢٤٧ من القانون المدني الأردني.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

العين المؤجرة لإشغالها يعطي الحق للمستأجر كخيار أول أن يطالب بفسخ العقد وما يترتب على الفسخ من آثار، فإذا كان عدم الجاهزية ناتجاً عن قوة القاهرة، فيجوز له أحد أمرين، فإما أن يطالب باعتبار العقد موجوداً إلى أن تزول القوة القاهرة ليقوم بإشغال المأجور حسب ما اتفق عليه على أن يخصم من الأجرة ما يقابل الفترة التي لم يتمكن من إشغال المأجور فيها بسبب القوة القاهرة، لأن التبعية في مثل هذه الحالة تقع على المدين وهو المؤجر، أو أن يطالب بفسخ العقد كله بشرط علم الطرف الآخر برغبته في الفسخ^(١).

والحل الثاني، أن لا يطالب بفسخ العقد ويبقى العقد كما هو، ولكن تسقط الأجرة كلياً عن الفترة التي لم يقم المستأجر خلالها بإشغال المأجور بسبب من المؤجر. وهذا الحل الذي اختاره المستأجر يستند فيه إلى نص المادة ١/٦٩٧ من القانون المدني الأردني التي تنص على أنه "إذا فات الإنتفاع بالمأجور كله سقطت الأجرة عن المستأجر من وقت فوات المنفعة". ويؤدي في الوقت نفسه إلى سقوط الأجرة كلياً عن تلك الفترة التي لم يتمكن من إشغال المأجور فيها بسبب من المؤجر، وتعود الأجرة للسريان من تاريخ تمكين المستأجر من العين المؤجرة بعد الإنتهاء من إنشائها، ولا يعد سقوط الأجرة كالدفع بعدم تنفيذها، لأن السقوط يؤدي إلى عدم دفع الأجرة نهائياً، أما الدفع بعدم التنفيذ يؤدي فقط إلى حبس الأجرة إلى أن يقوم المؤجر بالتزام مفروض عليه بموجب الاتفاق، وحين يقوم به يمتنع على المستأجر أن يبقى محتسباً للأجرة عملاً بقواعد الحبس أو الدفع بعدم التنفيذ، كما أن سقوط الأجرة في الحل الثاني يختلف عن سقوط الأجرة في الحل الأول، فسقوط الأجرة في الحل الثاني سببه المؤجر وهو سقوط منصوص عليه في القواعد العامة لعقد الإيجار، أما سقوط الأجرة في الحل

^١ - المادة نفسها.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

الأول فقد كان سببه القوة القاهرة، وهو سقوط منصوص عليه في القواعد العامة لنظرية العقد^(١).

المطلب الثالث

المؤجر فضولياً

والفضولي: هو من قام بفعل نافع للغير دون أمره ولكن المحكمة أذنت به أو أوجبت ضرورة أو قضى به عرف^(٢)، وإذا صدر التصرف من فضولي في مال غيره كان تصرفه موقوف النفاذ على إجازة مالك المال^(٣) أو من له الحق في إجازته بموجب القانون.

وقد يرى الفضولي أن من الضرورة أن يقوم بإجراء عقد يؤثر بموجبه ملك الغير لآخر، وفي مثل هذه الحالة فإن تصرفه والذي يعد عملاً من أعمال إدارة المال يكون موقوفاً على إجازة المالك، فإن إجازة نفذ مستنداً إلى وقت صدوره واعتبرت الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة، وأن رفضه بطل التصرف^(٤).

والفضولي قد يكون مستعيراً للعين أو وديعاً لها وقد يكون مقاولاً أو عاملاً، بل يمكن أن يكون زوجاً لمالك العقار أو أي صفة خلاف ذلك، وسنرى الأحكام القانونية للفضولي تباعاً كما أوردناها.

الفرع الأول

الفضولي مستعيراً

فالإعارة بحسب نص المادة ٧٦٠ من القانون المدني الأردني والمادة ٥٧٢ من القانون المدني البحريني "تمليك الغير منفعة شيء بغير عوض لمدة معينة أو لغرض

^١-انظر في هذه الحلول: الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة، ص ١٦٧ و ١٦٨.

^٢- المادة ٣٠١ من القانون المدني الأردني يقابلها المادة ١٩١ من القانون المدني البحريني.

^٣- المادة ١٧١ من القانون المدني الأردني يقابلها المادة ١٩٢ من القانون المدني البحريني.

^٤- المادة ١٧٥ من القانون المدني الأردني.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

معين على أن يرده بعد الإستعمال". وبالتالي يمكن أن تتم الإعارة على منزل ينتفع به المستعير بغير عوض لمدة معينة أو لهدف معين على أن يرده بعد ذلك. ومن الإلتزامات المفروضة في عقد الإعارة أنه "لا يجوز للمستعير بدون إذن المعير أن يتصرف في العارية تصرفاً يرتب لأحد حقاً في منفعتها أو عينها بإعارة أو رهن أو إجارة أو غير ذلك"^(١). يتضح من هذا أنه لا يجوز للمستعير أن يؤجر لأحد المنزل الذي استعاره إلا بالإذن المسبق للمعير، وإذا فعل هذا فإن مسؤوليته تقوم تجاه المعير على أساس المسؤولية العقدية.

والتصرف في حق المعير يكون موقوفاً، فإن اجازته نفذ مستنداً إلى وقت صدوره وتعتبر الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة، ويعد المستعير في هذه الحالة كما لو كان وكيلاً، ويكون مسؤولاً تجاه المستأجر طبقاً لقواعد المسؤولية العقدية. وإن لم يجزه بطل التصرف ويكون تصرف المستعير مع المستأجر باطلاً لأنه تصرف فضولي لم يجزه صاحب الحق في إجازته، وبالتالي يكون عقد الإيجار بين المستعير والمستأجر باطلاً^(٢).

على أنه إذا بطل العقد فمن حق المستأجر أن يعود على المستعير بالتعويض عن الأضرار التي أصابته طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية، نتيجة عدم قيام المستعير بما التزم به بتأجير المنزل له شريطة أن يكون المستأجر حسن النية لا يعلم أن المستعير لا يملك المنزل، فإذا كان يعلم فإنه يعد سيء النية ولا يستطيع الرجوع على المستعير بأي تعويض.

١- المادة ٧٧٤ من القانون المدني الأردني ويقابلها المادة ٥٧٧ من القانون المدني البحريني.

٢- الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة، ص ١٧١. وانظر في هذا الموضوع، الدكتور بدر جاسم اليعقوب، عقد الإيجار، ص ١١٨ و ١١٩. ونبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، ص ١٢١. وتتاغو، عقد الإيجار، ص ٤٢.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

الفرع الثاني

الفضولي مودعاً لديه

والإيداع بحسب نص المادة ١/٨٦٨ من القانون المدني الأردني والمادة ٦٦٢ من القانون المدني البحريني "عقد يخول به المالك غيره حفظ ماله، ويلتزم به الآخر حفظ هذا المال ورده عيناً". ومن الإلتزامات المفروضة على المودع لديه حسب نص المادة ٨٧٥ من القانون المدني الأردني والمادة ٦٦٣ من القانون المدني البحريني أنه "لا يجوز للمودع لديه أن يستعمل الوديعة أو يرتب عليها حقاً للغير بغير إذن المودع...". والمفروض بحسب ما نحن بصدد أن الوديعة منقول أو عقار سيحافظ عليها المودع لديه ويردها عيناً عند انتهاء أجل الوديعة، وهو في فترة حفظه للوديعة يلتزم بالألا يستعملها أو يرتب عليها حقاً للغير إلا بإذن المودع، ومن الحقوق التي يمنع من ترتيبها على العين أي حق شخصي يعطيه لآخر على العين كتأجيرها، فلهذا فإنه يمنع من تأجيرها، فإذا فعل هذا دون إذن من المودع كان تصرف هذا تصرف الفضولي، ويكون غير نافذ في حق المودع فإن أجازه نفذ وإن رفضه بطل.

وكما قلنا بخصوص الإعارة نقول بخصوص الوديعة، فإن أجاز المودع تصرف المودع لديه، كان الإيجار نافذاً من وقت صدوره واعتبرت الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة ويكون المودع لديه بعد الإجازة بحكم الوكيل ويحتج عليه المستأجر بعقد الإيجار طبقاً لقواعد المسؤولية العقدية، أما إذا رفض المودع التصرف فإنه يصبح باطلاً.

ويستطيع المستأجر أن يعود على المؤجر وهو المودع لديه الوديعة بقواعد المسؤولية إذا أصيب بأضرار نتيجة إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة شريطة أن يكون المستأجر حسن النية، فإذا كان سيئها فلا رجوع له على المؤجر. ولا تنثور في هذه الحالة مسألة رجوع المستأجر على المودع لديه بقواعد المسؤولية العقدية، لأن العقد في هذه الحالة أصبح باطلاً ولا محال للرجوع إلا على أساس قواعد المسؤولية



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

التقصيرية أو قواعد الفضالة، وهي نفس القواعد التي يمكن للمستأجر أن يعود على المستعير بموجبها^(١).

الفرع الثالث

الفضولي مقاولاً

وقد يكون الفضولي غير ما ذكرنا، فقد يكون مقاولاً، كأن يقوم المقاول بتأجير المنزل الذي قام ببنائه وذلك دون علم المالك أو دون إذنه وذلك حال الانتهاء من بنائه، ففي مثل هذه الحالة ينطبق على تصرف المقاول ما قلناه بخصوص تصرف المودع لديه والمستعير، ويكون تصرفه تصرف الفضولي موقوفاً على إجازة مالك البناء، فإن أجازته نفذ مستنداً إلى وقت التصرف وتصبح الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة، وإذا لم يجزه بطل، ويصبح عقد الإيجار بين المقاول والمستأجر باطلاً، وبالتالي فلا يستطيع المستأجر أن يتمسك تجاه المقاول بعقد الإيجار، لأنه أصبح باطلاً، وفي الوقت نفسه لا يستطيع أن يحتج على المالك لأن الإيجار أصبح باطلاً بحقه بمجرد عدم إجازته له.

وكل ما يستطيعه إذا كان حسن النية أن يعود بالتعويض على المقاول بقواعد المسؤولية التقصيرية وليس العقدية أو قواعد الفضالة بحيث لو كان سيء النية لما استطاع الرجوع بأي تعويض^(٢).

^١ - الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة، ص ١٧٢. وانظر في ذلك، تناغو، عقد الإيجار، ص ٤٢.

^٢ - الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة، ص ١٧٣.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

الفرع الرابع

الفضولي عاملاً أو زوجاً أو خلاف ذلك

والأمر نفسه يمكن أن يقال لو كان الفضولي عاملاً يعمل لدى صاحب البيت وقام بتأجير المنزل دون إذنه فتطبق ذات القواعد السابقة في اعتبار عقد الإيجار باطلاً إذا لم يجزه المالك.

ونفس القواعد تطبق على قيام الزوج أو الزوجة بتأجير أي منهما عقار الآخر دون إذنه أو علمه فيكون تصرفه تصرف الفضولي وموقوفاً على إجازة من له الحق في إجارته، فإن أجازه نفذ وإن لم يجزه بطل العقد وبالتالي فإن المستأجر لا يتمسك تجاه المالك بعقد الإيجار، لأن ما بني على الباطل يعد باطلاً، وكل ما يستطيعه هو الرجوع على المسؤول بالضرر طبقاً لقواعد الفعل الضار شريطة أن يكون حسن النية، أو الرجوع بموجب قواعد الفضالة^(١).

ولا مجال لتعداد أمثلة على تصرفات الفضولي، فأينما وجد أي شخص قام بتأجير عقار لا يملكه، ولا ينطبق عليه وصف من الأوصاف التي بحثناها في بحثنا هذا فإنه يكون فضولياً وتطبق عليه القواعد التي ذكرناها والآثار المترتبة عليها. حيث أن الإيجار لا يلزم المالك الذي لم يكن طرفاً في العقد^(٢). وعدم إجارته يعد فسخاً له^(٣). بل يعد الإيجار في هذه الحالة باطلاً كما ورد في حكم لمحكمة التمييز الأردنية^(٤). أو غير نافذ إلا بعد إجارته من قبل المالكين^(٥). وعدم إجارته تعني بطلانه.

١- المرجع نفسه. وانظر عصام سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ص ٩٧ و ٩٨.

٢- تمييز حقوق ٦٤/٤٠٣ سنة ١٩٦٥، ص ٢٥٣.

٣- تمييز حقوق ٦٥/١٠ سنة ١٩٦٥، ص ٥١٦.

٤- تمييز حقوق ٦٨/٥ سنة ١٩٦٨، ص ٢٦٢.

٥- تمييز حقوق ٧٥/٣٣٩ سنة ١٩٧٦، ص ٩٣٧. وتمييز حقوق ٧٩/٣٤٧ سنة ١٩٨٠، ص ٤٩٤.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

المطلب الرابع

المؤجر متولي وقف

يجوز لمن يتولى إدارة الوقف ولاية إيجاره^(١) ويراعي شرط الواقف في إجارة الوقف، بحيث إذا عين مدة للإيجار فلا يجوز مخالفتها^(٢) وإذا لم يحدد الواقف المدة تؤجر العقارات المبنية لمدة سنة والأراضي لمدة ثلاث سنين على الأكثر إلا إذا اقتضت مصلحة الوقف غير ذلك وصدر به إذن من المحكمة، فإذا عقدت الإجارة لمدة أطول ولو بعقود مترادفة انقضت إلى المدة السابقة، وإذا كان الوقف بحاجة إلى للتعمير وليس له ريع يعمر به جاز للمحكمة أن تأذن بإيجاره مدة تكفي لتعميره^(٣).

يتضح من هذه النصوص أن من حق متولي الوقف أن يقوم بإدارة العين الموقوفة وتأجيرها في حدود المدة التي عينها الواقف، فإذا لم يحدد مدة جاز له أن يؤجر المنازل والمتاجر لمدة أقصاها سنة والأراضي لمدة أقصاها ثلاث سنوات إلا إذا كانت الزيادة لمصلحة الوقف بعد إذن المحكمة، وإذا قام المتولي بإيجارها لمدة أطول مما نص عليه القانون ولو بعقود مستقبلية مترادفة فإنها تنقص إلى المدة المذكورة، إلا إذا كان الواقف يحتاج إلى تعمير وليس له ريع إلا ريع تأجيره ففي هذه الحالة جاز للمحكمة أن تأذن بإيجاره مدة تكفي لتعميره ولو زادت عن الحد الأقصى الذي حدده القانون.

١- المادة ١/٧٤٩ من القانون المدني الأردني والمادة ١/٥٦٣ من القانون المدني البحريني.

٢- المادة ١/٧٥٢ من القانون المدني الأردني، والمادة ١/٥٦٨ من القانون المدني البحريني.

٣- المادة ٧٥٣ من القانون المدني الأردني والمادة ٥٦٩ من القانون المدني البحريني. وانظر في هذا الموضوع، عصام سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ص ١٠١ - ١٠٤.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

المطلب الخامس

المؤجر وكيل تفليسة

إذا صدر الإيجار من وكيل التفليسة أثناء أعمال التصفية، فإن هذا الإيجار لا يكون ملزماً لمن سيرسو عليه المزاد بعد بيع العقار في المزاد العلني، فإذا كان من حق وكيل التفليسة إدارة أموال المفلس نيابة عنه وعن جماعة الدائنين، فإن هذه الإدارة ومن بينها إيجار العقار تخضع للقيود المنصوص عليها في المادة ١٠٠ من قانون الإجراء الأردني التي تفيد أن الإيجار والاستئجار وسائر العقود الواقعة بعد تاريخ وضع اليد على العقار تمهيداً لبيعه بالمزاد العلني تبقى نافذة المفعول إلى اليوم الذي يتم فيه التسليم، وبعد ذلك يجب تسليم ذلك المال إلى مشتريه بدون حاجة إلى حكم آخر. بمعنى أن الإيجار الصادر من وكيل التفليسة في عقارات المفلس لا يكون نافذاً في حق من رسا عليه المزاد، ذلك أن نص المادة ١٠٠ من قانون الإجراء الأردني لا تجيز البقاء في العين المؤجرة بعد رسو المزاد إذا كان هذا الإيجار قد صدر بعد وضع اليد للبيع بالمزاد العلني، وما قام به وكيل التفليسة من تأجير للعقار كان بعد وضع اليد على أموال المفلس تمهيداً لبيعها.

وقد نصت المادة ٦٦ من القانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١٨ وهو قانون إعادة التنظيم والإفلاس في مملكة البحرين على أن "تعتبر العقود المبرمة بعد افتتاح إجراءات الإفلاس وفقاً لأحكام هذا القانون التزامات ترد على أصول التفليسة، وتعتبر المطالبات الناشئة عنها مطالبات إدارية"^(١). ومن مهام أمين التفليسة إدارة أصول التفليسة نيابة عن المدين...^(٢)، ولاشك أن مهامه إدارة أصول التفليسة، فله أن يؤجر عقارات المدين نيابة عنه إلى حين الإنتهاء من بيان الوضع القانوني للمدين وإعلانه مفلساً، وعندها يمكن بيع أمواله بالمزاد العلني، فإذا بيع عقار وكان أمين التفليسة قد أجره استناداً إلى

^١ - انظر المطالبات الإدارية الواردة في نص المادة ٩٢ من قانون إعادة التنظيم والإفلاس البحريني.

^٢ - المادة ٤٠/٤ من القانون نفسه.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

صلاحياته بعد البدء بإجراءات الإفلاس، فإن مشتري العقار من التفليسة لا يقدم على الشراء ربما وفيه مستأجر، عندها يستطيع أمين التفليسة أن يطلب إلى المستأجر إخلاء المأجور بعد رسو المزاد على أحد المشتريين، وإذا رفض المستأجر فمن حق أمين التفليسة أن يقدم طلباً إلى المحكمة المختصة وهي "المحكمة المدنية الكبرى"^(١) لفسخ العقد مرفقاً بالطلب مبررات ذلك^(٢).

المطلب السادس

المؤجر حارساً

نظمت المواد من ٨٩٤ إلى ٩٠٨ من القانون المدني الأردني أحكام عقد الحراسة، حيث نصت المادة ٨٩٤ على أن "الحراسة عقد يعهد بمقتضاه الطرفان المتنازعان إلى آخر بمال ليقوم بحفظه وإدارته..." كما نظمت المواد من ٦٧٨ إلى ٦٨٥ من القانون المدني البحريني أحكام عقد الحراسة، حيث نصت المادة ٦٨١/أ بأن يلتزم الحارس بالمحافظة على المال المعهود إليه حراسته، وإدارته..."

كما نصت المادة ٨٩٦ من القانون المدني الأردني على أنه "يجوز لأحد المتنازعين على مال عند عدم الاتفاق أن يطلب من القضاء دعواً لخطر عاجل أو استناداً لسبب عادل تعيين حارس يقوم باستلام هذا المال لحفظه وإدارته..." كما نصت المادة ٩٠١ من القانون المدني الأردني أن "على الحارس أن يحافظ على الأموال المعهودة إليه وأن يعنى بإدارتها..." ونصت المادة ٩٠٢ من القانون المدني الأردني على أنه "لا يجوز للحارس في غير أعمال الحفظ والإدارة أن يتصرف إلا برضاء أطراف النزاع أو بإذن من القضاء ما لم تكن هناك ضرورة ملحة..."

^١ - انظر المادة ٢٣/أ من القانون نفسه.

^٢ - المادة ٦٤/أ و ج من القانون نفسه. انظر في هذا الموضوع، عصام سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ص ١٠٤ - ١٠٧.



مجلة روح القانونيين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

ويستدل من هذه النصوص جميعاً أن من واجب الحارس الإتفاقي أو القضائي إدارة المال بحفظه وإدارته، ويعتبر من قبيل الإدارة تأجير المال. فإذا كان هذا المال مالاً عقارياً كمنزل للسكن أو محلاً تجارياً أو أرضاً زراعية، فينبغي عليه أن يقوم بإدارته عن طريق تأجيره، فإذا قام بذلك فمن حقه أن يبرم إيجاراً طويلاً الأجل أو قصيره، حيث لم يحدد المشرع حداً أعلى لا يجوز له تجاوزه، فيجوز أن يكون عقد الإيجار على ما يحرسه من عقار لمدة سنة أو ثلاث سنوات أو عشر أو أكثر من ذلك أو أقل.

وأن من يثبت له الحق في العقار موضوع الحراسة من بين المتنازعين لا يستطيع أن يجبر المستأجر على ترك المأجور بحجة أن الذي قام بتأجيره هو الحارس، وأن ما قام به الحارس ليس ملزماً له، لأن الحارس قد أبرم عقد الإيجار في حدود صلاحياته، فهو معين بالاتفاق أو بحكم القاضي، ومن أهم واجباته حفظ العقار وإدارته، فما قام به كان في حدود ما يجوز له القيام به من أعمال وهي إدارة العقار عن طريق تأجيره، وبالتالي فإن الإيجار المبرم من الحارس مع المستأجر يلزم من يثبت له الحق في العقار، خاصة إذا أثبت المستأجر أن الإيجار قد تم مع الحارس طبقاً للأوضاع القانونية وضمن صلاحيات الحارس ولم يكن العقد مشوباً بعيب في الإرادة وكان مستجمعاً لكافة أركانه وشروط صحته^(١).

^١ - وانظر في هذا الموضوع، عصام سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ص ٩٩ - ١٠١. وطلبة، عقد الإيجار، ص ١٧٣ - ١٧٥.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

المطلب السابع

المؤجر وكيلاً عادياً

ويقصد بالوكيل هنا الوكيل العادي أو العرفي أو الوكيل العام، فإذا كانت الوكالة بلفظ عام لم يقترن بما يوضح المقصود منه فلا تخول الوكيل إلا أعمال الإدارة والحفظ^(١) وكل عمل ليس من أعمال الإدارة والحفظ يستوجب توكيلاً خاصاً محدداً لنوع العمل وما تستلزمه الوكالة فيه من تصرفات^(٢).

والإيجار الصادر من الوكيل هو عمل من أعمال الإدارة مخول له عمله، وبالتالي فإن الإيجار الصادر منه يعد نافذاً في حق المالك لأن الوكيل يملك حق التأجير فيما يؤجره، لأن المادة ٦٦٠/١ من القانون المدني الأردني قد نصت على أنه "يلزم لنفاذ العقد أن يكون المؤجر أو من ينوب منابه مالكاً حق التصرف فيما يؤجره" والوكيل هنا يملك حق التأجير فيما يؤجره ولو كانت وكالته قد صدرت بلفظ عام، لأنها إن صدرت كذلك فإنها تخوله القيام بأعمال الإدارة ومنها التأجير، ويكون الإيجار قد صدر ممن هو أهل له وهو الوكيل ويلزم الموكل به ولو لم يكن الإيجار مضافاً إلى الموكل، لأن المادة ٨٤٥/١ من القانون المدني الأردني لا تشترط إضافة العقد إلى الموكل في عدة عقود ومنها الإجارة، وبالتالي فإن الإجارة الصادرة من الوكيل العام تكون إجارة صحيحة صدرت ممن هو أهل لها، وتكون نافذة في حق المالك وتلزمه كما لو صدرت منه، ولا يستطيع المالك أن يحتج بأن الإجارة قد صدرت من وكيله وأنه لم يصرح له بالتأجير، لأن الوكالة العامة تجيز له القيام بأعمال الإدارة ومنها التأجير ما لم يكن المالك قد صرح له القيام بأعمال الإدارة ما عدا التأجير، فيمكنه هنا أن يحتج بأن

١- المادة ٨٣٧ من القانون المدني الأردني، ويقابلها نص المادة ٦٤٣/أ من القانون المدني البحريني.

٢- المادة ٨٣٨ من القانون المدني الأردني، ويقابلها نص المادة ٦٤٤/أ من القانون المدني البحريني.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

الوكيل قد تجاوز حدود وكالته وكان فضولياً فيما تجاوز به فينطبق على تصرفه هذا تصرف الفضولي^(١)، وفيما عدا هذه الحالة فإن الإيجار الصادر من الوكيل يعد كما لو صدر من الموكل ويكون نافذاً في حقه وملزماً له.

وقد نصت المادة ٥٠٦ من القانون المدني البحريني بأنه (لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بإذن ممن يملكه، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول انقصت مدته إلى ثلاث سنوات، كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغيره). وهذا يدل على حق الوكيل العادي بالتأجير استناداً لوكالته، فيكون مؤجراً، على أن لا يتجاوز في تأجيره مدة ثلاث سنوات، فإن زاد عن ذلك، فإنها ترد إلى ثلاث سنوات، ولا يكون الأصل ملزماً بما زاد عن ذلك، ويكون له الحق بطلب إخلاء المأجور. على أنه إذا أقر الأصل بتجاوز الوكيل فيعتبر وكيلاً أيضاً فيما تجاوز به على اعتبار أن الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة. وبناء على كل ما ذكر أعلاه فإنه بحسب القانون المدني البحريني، فإن الوكيل العادي قد يكون مؤجراً^(٢).

^١ - انظر سابقاً الصفحات ٣٩ - ٤٢ من هذا البحث. وانظر نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، ص ١٢٩. وانظر عصام سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ص ٩٥ و ٩٦. وانظر طلبية، عقد الإيجار، ص ١٦٣ - ١٧١. وانظر الدكتور محمد سعد خليفة والدكتور أحمد محمد هيكل، العقود المسماة في القانون المدني البحريني، الطبعة الثانية ٢٠١٠، جامعة البحرين، كلية الحقوق، ص ٢٩١. وسيشار لهذا المرجع عند وروده فيما بعد هكذا: خليفة وهيكل، العقود المسماة.

^٢ - انظر في ذلك خليفة وهيكل، العقود المسماة، ص ٢٩٢ و ٢٩٣، وانظر جميل وشحاته، العقود المسماة، ص ٣٠٠ و ٣٠١.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

المطلب الثامن

المؤجر ولياً

للولي أن يؤجر أموال القاصر دون أن يتقيد بمدة مثله مثل المالك الأصلي لأن المادة ١/٦٦٠ من القانون المدني الأردني اشترطت لنفاذ العقد أن يكون المؤجر أو من ينوب منابه مالكاً حق التصرف فيما يؤجره، والولي من حقه أن يؤجر أموال القاصر وبالتالي فإن الإجارة الصادرة منه تكون إجارة صحيحة نافذة وملزمة للقاصر سواء أكان ذلك قبل بلوغ القاصر سن الرشد أم بعد بلوغه هذا السن. وقد يسأل بعضهم هل إذا صدر الإيجار من الولي في عقار القاصر يكون هذا الإيجار ملزماً له على الرغم من احتجاج القاصر بأن الإيجار لم يصدر منه؟

فأجيب بأن الإيجار الصادر من الولي في عقار القاصر يكون إيجاراً ملزماً للولي وللقاصر أيضاً، ولا يستطيع الولي أن يتخلص من هذا العقد بحجة أن العقار للقاصر، كما أن القاصر لا يستطيع أن يتخلص من هذا العقد عند بلوغه سن الرشد بحجة أن العقد قد صدر من وليه وليس منه، لأن صدور العقد من الولي يعد كما لو كان صادراً من الأبن وهو بالغ سن الرشد، وبالتالي فإنه يلزمه.

ويلاحظ من نص المادة ١/٦٦٠ من القانون المدني الأردني أن الولي يمكنه أن يؤجر لأي مدة غير متقيد بالمدد التي نص عليها القانون بخصوص الوصي والتي يجب ألا تزيد عن ثلاث سنوات استناداً لنص المادة ١٢٥ من القانون نفسه.

وفي القانون البحريني فقد نصت المادة ١٦ من قانون الولاية على المال الصادر بالمرسوم بقانون رقم ٧ لسنة ١٩٨٦ على أن "يقوم الولي على رعاية أموال القاصر وله إدارتها...". ولا شك أن أهم عمل من أعمال الإدارة في العقارات وغيرها تأجيرها، فيحق للولي أن يؤجر أموال القاصر سواء أكانت منقولاً أم عقاراً، على أن يتقيد الولي بنص المادة ٥٠٦ من القانون المدني البحريني التي تنص على أنه "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بإذن ممن يملكه



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

- وهو هنا مجلس الولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم - فإذا عقد الإيجار لمدة أطول أنقضت مدته إلى ثلاث سنوات). حيث يستنتج من هذه النصوص أن الولي يمكنه تأجير أموال القاصر الذي بولايته مدة لا تزيد على ثلاث سنوات، فإن زادت عن ذلك تُرد إلى ثلاث سنوات^(١).

المطلب التاسع

المؤجر وصياً أو قيماً أو وكيلاً عن غائب

نصت المادة ١٢٥ من القانون المدني الأردني على أن "عقود الإدارة الصادرة من الوصي في مال الصغير تكون صحيحة نافذة ولو كانت بغبن يسير ويعتبر من عقود الإدارة بوجه خاص الإيجار إذا لم تزيد مدته عن ثلاث سنوات...".
ويلاحظ من هذا النص أن من حق الوصي أن يقوم بتأجير مال الصغير وأن عقود الإيجار يبرمها الأوصياء في مال القصر تكون نافذة في حق القاصر ولو كان قد بلغ سن الرشد قبل انتهاء مدة السنوات الثلاثة بسنة أو بسنتين، فهذه المدة تكون ملزمة له لأن من أبرمها كان قد أبرمها في حدود ما يجوز له التصرف فيه وهو الإيجار لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات، فإذا زادت المدة عن ذلك فإنها بحسب القواعد العامة ترد بحيث لا تزيد عن هذه المدة.

وبخصوص الوصي في التشريع البحريني فقد نصت المادة ٣٠ من قانون الولاية على المال بأنه "لا يجوز للوصي مباشرة التصرفات الآتية إلا بإذن من المجلس...". ثم نصت الفقرة ٦ من المادة نفسها على "إيجار عقار القاصر لمدة أكثر من سنة في المباني ولمدة أكثر من ثلاث سنوات في الأرض الزراعية وإيجار العقار لمدة تمتد لما بعد بلوغ القاصر سن الرشد بأكثر من سنة". حيث يستنتج من هذا النص بمفهوم المخالفة أن من حق الوصي تأجير عقار القاصر لمدة سنة في المباني وثلاث سنوات

^١ - وسن الرشد في مملكة البحرين إحدى وعشرون سنة ميلادية. م ١٣ من قانون الولاية على المال. وانظر بخصوص الإيجار الصادر من الولي، جميل وشحاته، العقود المسماة، ص ٢٩٨.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

في الأرض الزراعية، وإيجار عقاره لمدة سنة بعد بلوغ القاصر سن الرشد^(١)، كما يمكنه أن يؤجر أزيد من المدد المذكورة ولكن بإذن مجلس الوصاية على أموال القاصرين.

ومن الجدير ذكره أن القانون المدني الأردني لم ينص على عقود الإدارة الصادرة من القيم، لكن النص الوارد بخصوص عقود الإدارة الصادرة من الوصي يمكن أن يشمل عقود الإدارة الصادرة من القيم، فالوصي كالقيم في حدود نيابته وبالتالي فإن ما قلناه أعلاه بخصوص أحكام الوصي في القانون الأردني تطبق على تصرفات القيم فيما ينوب عنه.

وفي اعتقادي أن من ينوب عن الغائب أو المفقود، أو ولي السفيفه وذي الغفلة أو الوصي عليهما، أو الوصي المعين ليعاون ذوي العاهات في التصرفات التي تقضي مصلحتهم ذلك، أو القيم على المجنون أو المعتوه، أو القيم على من يقضي في السجن عقوبة جزائية، جميع هؤلاء لهم إدارة أموال من ينوبون عنهم طبقاً للقانون عن طريق تأجيرها حسب الأصول القانونية ويكون هذا التأجير ملزماً لمن ينوبون عنهم، ولا يمكنهم التذرع فيما بعد - إذا أصبحوا مؤهلين لذلك - بأن هذه العقود قد صدرت من نائبهم، ذلك أن تصرف النائب يلزمهم، وذلك في حدود المنفعة الزمانية والمكانية التي يقرها القانون الأردني للوصي، لأنه لا يمكن أن تكون للقيم صلاحيات أكثر مما هي للوصي.

^١ - وبخصوص الإيجار الصادر من الوصي والقيم، انظر جميل وشحاتة، العقود المسماة، ص ٢٩٩ و ٣٠٠. وانظر نبيل إبراهيم سعد، ص ١٢٩ - ١٣١. وانظر طلبية، عقد الإيجار، ص ١٧٢ - ١٧٣.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

أما بخصوص عقود الإدارة الصادرة من القيم^(١) في القانون البحريني فقد نصت المادة ٥١ من قانون الولاية على المال بأن "يسري على القوامة والوكالة عن الغائب الأحكام المقررة في شأن الوصاية على القاصر، ويسري على القيم والوكيل عن الغائب الأحكام المقررة في شأن الوصي...". فأحكام القيم هي نفس أحكام الوصي التي أشرنا إليها أعلاه بحسب نص المادة ٥١ من قانون الولاية على المال البحريني، وملخصها أنه يمكن للقيم في التشريع البحريني إيجار عقار من تقررت القوامة لصالحه، وكذلك يمكن لوكيل الغائب إيجار عقار الغائب لمدة سنة في المباني وثلاث سنوات في الأراضي الزراعية، ويمكن للقيم ولوكيل الغائب أن يقوموا بالتأجير لمدد أطول من هذه المدد بموافقة مجلس الوصاية على أموال القاصرين^(٢).

١- والقوامة وتعيين قيم في التشريعات البحرينية يكون لمن حُجِر عليه لجنونٍ أو عتهٍ أو سفهٍ أو غفلةٍ م ٤٦ من قانون الولاية على المال، كما يعين وكيلاً عن الغائب لإدارة أمواله استناداً لنص المادة ٤٩ من قانون الولاية على المال.

٢- انظر بخصوص الإيجار الصادر من الوصي أو القيم، خليفة وهيكل، العقود المسماة ص ٢٩١ و ٢٩٢.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

الخاتمة:

وختاماً فقد توصلت في هذا البحث إلى النتائج والتوصيات التالية:

أولاً: النتائج:

١. إذا كان الإيجار لوارث وأخذ حكم الوصية وأجاز الورثة ذلك، أو كان لغير وارث وكانت المحاباة في الأجرة في حدود ثلث التركة، أو كانت تزيد عن الثلث فأجاز الورثة هذا الإيجار أو زاد المستأجر الأجرة بما يكمل ثلثي قيمة التركة، فإن الإيجار يصبح نافذاً في حق الورثة ويكون حكم الإيجار كما لو صدر من شخص ليس في مرض الموت.
٢. إن عقد الإيجار الذي يبرمه المالك تحت شرط فاسخ يكون ملزماً له ولمن يملك نفس العين المؤجرة تحت شرط واقف إذا تحقق الشرط، ويستطيع المستأجر أن يتمسك بعقد الإيجار الأصلي تجاه أي مالك مهما كانت المدة في التشريع الأردني، وفي التشريع البحريني فإن المدة لا تلزم المالك تحت شرط واقف إلا إذا لم تزد مدتها عن ثلاث سنوات، فإن زادت عن ذلك ترد إلى ثلاث سنوات باعتبار أن الإيجار عمل من أعمال الإدارة.
٣. إن إدارة التاجر المفلس لأمواله كتأجيرها، يجعل إجارته تارة باطلة بشكل وجوبي وتارة قابلة للإبطال لمصلحة مجموعة الدائنين، ولا يمكن للمستأجر من المفلس بعد الحكم بإفلاسه أو فترة توقيفه عن الدفع أن يتمسك بعقد الإيجار.
٤. إن إدارة المال المملوك على الشيوخ سواء أكان باتفاق جميع الشركاء أم عن طريق النظام الذي وضعه لهذه الغاية يسري على جميع الشركاء ويلزمهم جميعاً، كما يلزم خلفائهم من بعدهم سواء أكانوا خلفاً عاماً أم خلفاً خاصاً، ويكون المستأجر قد استأجر ممن يملك حق الإيجار.
٥. أن عقود الإيجار التي تتم على عقار وضعت على صحيفته إشارة حجز لبيعه بالمزاد العلني لا تكون نافذة في حق الحاجزين ومن رسا عليه المزاد إلا إذا كانت هذه العقود ثابتة التاريخ ثبوتاً رسمياً يسبق عقد الإيجار. أما إذا كانت هذه العقود ثابتة التاريخ ثبوتاً



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

- رسمياً بعد وضع إشارة الحجز، أو كانت بتاريخ يسبق وضع إشارة الحجز لكن تاريخها ليس ثابتاً ثبوتاً رسمياً فإنها لا تلزم الحاجزين أو من رسا عليه المزاد إلا إلى اليوم الذي يتم فيه تسليم العقار إلى من رسا عليه المزاد.
٦. إن العقار الذي يتم رهنه وكان مؤجراً بعقد ثابت التاريخ ثبوتاً رسمياً قبل الرهن يلزم المرتهن، كما يلزمه إذا كان الإيجار مضافاً إلى أجل وأدرج في عقد الرهن نفسه وتم تسجيله.
٧. إن قيام صاحب حق الإستعمال أو حق السكنى بتأجير ما يستعمله أو يسكنه إلى آخر خلافاً لما نص عليه العقد يكون باطلاً.
٨. من حق صاحب حق المساطحة أن يقوم بتأجير المباني والمنشآت التي أقامها بموجب حق المساطحة أي فترة يشاء على أن لا تتعدى الإجارة فترة حق المساطحة.
٩. من حق صاحب حق الحكر وصاحب عقد الإجاريتين وصاحب خلو الإنتفاع أن يقوم بتأجير ما أكتسبه من حقوق على هذه الأنواع المترتبة على العقارات الموقوفة المدد التي يراها مناسبة على أن يتقيد في ذلك بحدود منفعتة الزمانية.
١٠. يجوز للمرتهن في الرهن الحيازي أن يؤجر العقار المرهون لأي شخص بإذن الراهن، كما يجوز له أن يؤجر العقار إلى الراهن نفسه دون أن يؤثر هذا الإيجار على نفاذ الرهن في حق الغير.
١١. للمستأجر أن يتمسك بعقد الإيجار المبرم مع الحائز، ويلزم المالك به باعتبار أن المستأجر قد استأجر ممن يملك حق التأجير عند الإيجار وهو الحائز.
١٢. أن مخالفة المستأجر الفرعي لشروط العقد مع المستأجر دون أن يكون هذا الإخلال مخالفاً لشروط عقد المستأجر مع المؤجر تجيز للمستأجر طلب إخلاء المأجور من المستأجر الفرعي مع احتفاظ المستأجر بالمأجور، فإذا كانت المخالفة تخالف شروط العقدين الأول والثاني، فبإمكان المؤجر أن يطلب إخلاء المأجور من المستأجر والمستأجر الفرعي.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

١٣. أن عقد الإيجار على شقة أو طابق أو بناية لم يتم بنائها بعد أو ليست مكتملة البناء يكون صحيحاً ملزماً إذا روعيت في العقد الشروط التي تطلبها القانون.
١٤. عقد الإيجار الذي يبرمه حارس العقار يلزم من ثبت له الحق فيه.
١٥. يمكن للولي أن يؤجر عقار القاصر لأي مدة كانت، غير متقيد بالمدد التي نص عليها القانون بخصوص الوصي والتي يجب أن لا تزيد عن ثلاث سنوات استناداً لنصوص القانون المدني الأردني.

ثانياً: التوصيات:

١. أوصي المشرع البحريني بأن يأخذ بـ (حق التصرف) باعتباره حقاً متفرعاً عن حق الملكية مثل ما أخذ به المشرع الأردني.
٢. أوصي المشرع البحريني أن يأخذ بـ (حق الحكر وصورتين من صور الحكر وهما عقد الإيجار وخلق الإنتفاع) مثل ما أخذ بها المشرع الأردني.
٣. أوصي المشرع البحريني أن ينظم حق المساطحة (حق القرار) والذي تم تنظيمه في قانون تنظيم القطاع العقاري في مملكة البحرين الصادر بالقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧ - في القانون المدني البحريني ليكون مع باقي الحقوق المتفرعة عن حق الملكية التي نظمت في المواد من ٩١٣ وحتى ٩٤١.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

قائمة المراجع

أولاً: الكتب:

١. المستشار أنور طلبية، عقد الإيجار، الناشر المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية، طبعة ١٩٩٩.
٢. الدكتور بدر جاسم يعقوب، عقد الإيجار، الطبعة الرابعة - الكويت، سنة ٢٠١٤ / ٢٠١٥.
٣. الدكتور توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، الناشر الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت - لبنان، طبعة ١٩٨٤.
٤. الدكتور جميل بني يونس والدكتور شحاتة غريب شلقامي، العقود المسماة في القانون المدني البحريني، البيع - الإيجار، منشورات جامعة البحرين، الطبعة الأولى ٢٠١٦.
٥. الدكتور جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع - الإيجار - المقاوله، الناشر مكتبة دار الثقافة، عمان - الأردن، الطبعة الثانية ١٩٩٧.
٦. الأستاذ خليل إبراهيم الخالد والأستاذ مهدي محمد الأزري، تاريخ أحكام الأراضي في العراق، الناشر دار الحرية للطباعة بغداد، طبعة ١٩٨٠.
٧. الدكتور رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية، طبعة ١٩٩٦.
٨. الدكتور سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية، طبعة ١٩٩٧ - ١٩٩٨.
٩. الدكتور عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، الناشر دار النهضة العربية، القاهرة، طبعة ١٩٦٨.
١٠. الدكتور عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع النشر دار النهضة العربية، القاهرة، طبعة ١٩٦٨.
١١. الدكتور عبدالمنعم البدرابي، العقود المسماة (الإيجار والتأمين) الناشر مكتبة سيد عبدالله وهبة، القاهرة، بدون طبعة وبدون تاريخ.
١٢. الدكتور عبدالمنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، الناشر دار النهضة العربية، بيروت - لبنان، طبعة ١٩٨٢.



٦- المؤجر طبقاً للقانونين الأردني والبحريني

١٣. الدكتور علي نجيدة، العقود المسماة (عقد الإيجار)، الناشر دار النهضة العربية - القاهرة، طبعة ٢٠٠٤/٢٠٠٥.
١٤. الدكتور علي هادي العبيدي، العقود المسماة في البيع والإيجار، جامعة أربد الأهلية - الأردن، الطبعة الأولى ١٩٩٧.
١٥. الدكتور عصام أنور سويلم، الوجيز في عقد الإيجار، الناشر دار المطبوعات الجامعية - الإسكندرية، طبعة ٢٠٠٠.
١٦. الدكتور محمد سعد خليفة والدكتور أحمد محمد هيكل، العقود المسماة في القانون المدني البحريني، الطبعة الثانية ٢٠١٠، جامعة البحرين، كلية الحقوق.
١٧. الدكتور محمود محمد أبو ليل، الوصايا والوقف، مطبعة جامعة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى، سنة ٢٠٠٣.
١٨. الدكتور مصطفى كمال طه، القانون التجاري والإفلاس، الناشر الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، بدون تاريخ، بدون رقم طبعة.
١٩. الدكتور مصطفى كمال طه، أساسيات القانون التجاري والقانون البحري، الناشر مكتبة الوفاء القانونية - الإسكندرية، الطبعة الأولى، سنة ٢٠١٠.
٢٠. الدكتور مصطفى كمال طه والأستاذ وائل أنور بندق، أصول الإفلاس، الناشر دار الفكر الجامعي - الإسكندرية، طبعة ٢٠٠٥.
٢١. الدكتور مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ في القانون الأردني، عمان - الأردن، مطابع الهدف، طبعة ١٩٨٧.
٢٢. الدكتور نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية، طبعة ٢٠٠٣.

ثانياً: الأبحاث:

١. الدكتور محمد يوسف الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الأردني، بحث منشور في مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، جامعة مؤتة - الأردن، المجلد الثامن، العدد الرابع، ١٩٩٣.



مجلة روح القوانين - العدد الخامس والتسعون - إصدار يوليو ٢٠٢١

٢. الدكتور محمد يوسف الزعبي، مدى قوة تسجيل البيوع العقارية في سجل الأراضي الأردني، بحث منشور في مجلة "دراسات" الجامعة الأردنية، المجلد ١٣، العدد ٩، عام ١٩٨٦.

ثالثاً: المجالات والدوريات:

١. مجلة مؤتة للبحوث والدراسات - جامعة مؤتة - الأردن.
٢. مجلة "دراسات" الجامعة الأردنية.
٣. مجلة نقابة المحامين الأردنية.

رابعاً: القوانين:

١. القانون المدني البحريني الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠١.
٢. القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦.
٣. قانون التجارة الأردني رقم ١٢ لسنة ١٩٦٦.
٤. قانون الإجراء الأردني رقم ٣١ لسنة ١٩٥٢.
٥. قانون الولاية على المال البحريني الصادر بالمرسوم بقانون رقم ٧ لسنة ١٩٨٦.
٦. قانون إعادة التنظيم والإفلاس في مملكة البحرين رقم ٢٢ لسنة ٢٠١٨.
٧. قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني رقم ٢٤ لسنة ١٩٨٨.
٨. قانون المرافعات المدنية والتجارية البحريني، الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٧١.
٩. قانون تنظيم القطاع العقاري في مملكة البحرين، الصادر بالقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧.
١٠. قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة الأردني رقم ٥١ لسنة ١٩٥٨.
١١. قانون تسوية الأراضي والمياه في الأردن رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٢.
١٢. قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ١١ لسنة ١٩٩٤.
١٣. قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ وتعديله رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٥.
١٤. قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الأردني رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣.
١٥. قانون الأراضي العثماني.