المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية

اسم المقال: أثر الاندماج على استمرارية عنصر الإجارة للشركة المندمجة
اسم الكاتب: د. جمال طلال النعيمي
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/8114
تاريخ الاسترداد: 2026/11/02 08:58 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية جامعة مؤتة ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، المجلد (١٢) العدد (٢) ٢٠٢٠م.

أثر الاندماج على استمرارية عنصر الإجارة للشركة المندمجة

د. جمال طلال النعيمي *

تاريخ تقديم البحث: ٢٠١٩/٥/١٢م. تاريخ القبول: ٢٠١٩/١٢/٣٠م.

ملخص

يعد الاندماج طريقة من طرق انقضاء الشركة المندمجة وزوال شخصيتها الاعتبارية؛ الأمر الذي يترتب انتقال كافة حقوقها والتزاماتها إلى الشركة الدامجة، طبقاً لأحكام المادة (٢٣٨) من قانون الشركات الأردني. إلا أن الأمر قد لا يكون بهذا الوضوح عندما يتعلق الأمر بحق الإيجار كعنصر من عناصر المحل التجاري (استمرارية عقود الإيجار): فهل يوجب الاندماج إمكانية استمرارية بقاء عقد الايجار وانتقاله إلى الشركة الدامجة؟ أم تعد الشركة الدامجة بالنسبة لهذه العقود من الغير، فلا تنتقل إليها إلا بموافقة من المؤجر؟ كرس القضاء الأردني ممثلاً بمحكمة التمييز عدم استمرارية عقود الإيجار في هذه الحالة تطبيقا لأحكام المادة (٥- ج-٣) من قانون المالكين والمستأجرين، والتي تجيز إخلاء العين المأجورة "إذا أجر المستأجر المأجور أو قسما منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية، أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة". وتكمن إشكالية الدراسة في وجود رؤية واضحة حول إمكانية انتقال عنصر الإجارة كعنصر من عناصر المحل التجاري من الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة دون موافقة مالك العقار. وقد جاءت هذه الدراسة لتناقش مدى نجاعة هذا التوجه التشريعي والقضائي من عدم استمرارية عقود الإيجار في حالة الاندماج ومدى اتفاقه مع فلسفة وحكمة المشرع من إقراره لفكرة الاندماج ويقترح حلولا لتلافي الخلل والنقص والتناقض الذي يعتريه. وقد خلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات، ضُمنت في الخاتمة، وقد كان من أبرزها ضرورة النص صراحة في المادة (٢٣٨) من قانون الشركات على انتقال حق الإيجار كعنصر من عناصر المحل التجاري إلى الشركة الدامجة، واعتباره من عناصر الذمة المالية التي تنتقل إلى الشركة الدامجة مع باقي الحقوق والالتزامات.

* كلية القانون، جامعة آل البيت، الأردن.

حقوق النشر محفوظة لجامعة مؤتة، الكرك، الأردن.

The Effect of Merger on the Continuity of the Leasing Component of the Merged Compans

Dr. Jamal Talal Al-Nwaimi

Abstract

The merger is one of the methods in which the legal personality of merged companies is demised; which entails a transfer of all its rights and obligations to the merging company, in accordance with the provisions of Article 238 of the Jordanian Companies Law. However, this may not be so clear when it comes to the right to lease as an element of the business (lease continuity). Does the merger require the continuity of the lease and be transferred to the merging company? The Jordanian judiciary, represented by the Court of Cassation, consecrated the non-continuity of the lease contracts in such case in accordance with the provisions of Article (5-C-3) of the Landlords and Tenants Law, which allows the evacuation of the rented property "if the tenant or part of the rented property is rented to another person or allowed to be occupied it without the owner's consent, or vacated to someone else without that consent". The problem of the study is that there is a clear vision on the possibility of moving the element of leasing as an element of the business from the merged company to the merging company without the consent of the landlord. This study discusses the effectiveness of this legislative and judicial trend from the lack of continuity of leases in the case of merger and the extent of its agreement with the legislator's philosophy in the idea of merger. The study suggests solutions to avoid imbalance, lack, and contradiction of such trend. It concluded with a set of findings and recommendations. Finally, the study highlighted the need to expressly state, in Article 238 of the Companies Law, the transfer of the right to rent, as a component of the business elements, to the merging company, and to be considered as an element of financial disclosure that is transferred to the merging company with the remaining rights and obligations

المقدمة:

يقصد بالاندماج تلاحم شركتين قائمتين تلاحمًا يقتضي بالضرورة فناء كلّ منهما أو إحداهما ليكونا معا شركة واحدة. ويتمّ الاندماج بإحدى صورتين، إما بطريق الضم وبمقتضاه تندمج شركة في شركة أخرى قائمة، بحيث تنقضي الشّركة المندمجة نهائيا، وتبقى الشّركة الدامجة متمتعة بشّخصيّتها الاعتّباريّة، أو بطريق المزج، ويتمّ هذا الاندماج على صورة مزج شركات عدة لتنشأ شركة جديدة برأسمال الشّركات المندمجة، وظهور شخصيّة اعتبارية جديدة تختلف عن شّخصيّات الشّركات المندمجة، وتصبح هي المسؤولة عن ديون جميع الشّركات المندمجة؛ كالشركة القابضة. وتنتقل جميع حقوق الشّركات المنقضية والتزاماتها إلى الشّركة الجديدة التي أسست على أنقاض الشّركات المنقضية، سواء تم هذا الاندماج بطريق المزج أو الضم(١).

وهذا ما أكد عليه المشرع الأردني في المادة (٢٣٨) من قانون الشركات الأردني حيث جاء فيها "تنتقل جميع حقوق والتزامات الشركات المندمجة إلى الشركة الدامجة أو الشركة الناتجة عن الاندماج حكما بعد انتهاء إجراءات الدمج وتسجيل الشركة، وفقا لأحكام هذا القانون، وتعتبر الشركة الدامجة أو الناتجة عن الاندماج خلفا قانونيا للشّركات المندمجة، وتحل محلها في جميع حقوقها والتزاماتها".

ومما لا شك فيه أن هذا النص جاء مطلقًا، يقضي باعتبار الشركة الدامجة خلفًا قانونيًا للشركة المندمجة وتحل محلها في جميع حقوقها والتزاماتها، وبالتالي فهل ذلك يعني انتقال جميع الحقوق والالتزامات، ومن بينها عقود الإيجار السارية التي أبرمتها الشركة المندمجة قبل انقضائها عن طريق الاندماج؟ أم أن ذلك يقتصر على الحقوق والالتزامات دون عنصر الإجارة، رغم كونه عنصرًا أساسيًا من عناصر المحل التجاري، ويعد من عناصر الذمة المالية للشركة المندمجة.

وفي المقابل، نجد أن المشرع فيما يتعلق بعناصر المحل التجاري(٢)، أحال بشأنها إلى القوانين الخاصة المتعلقة بها، وهذا ما ورد في المادة (٣٩) من قانون التجارة الأردني رقم (١٢) لسنة ١٩٦٦م، حيث جاء فيها "أن حقوق مستثمر المتجر فيما يختص بالعناصر المختلفة المبينة في المادة السابقة تعين بمقتضى القوانين الخاصة المتعلقة بها أو بمقتضى المبادئ العامة في الحقوق".

(١) للتفصيل أكثر انظر: العمر، عدنان (٢٠١٩)، **الوجيز في الشركات التجارية وأحكام الإفلاس**، ط٣، مكتبة جرير، الرياض ص ٨٣ وما بعدها.

(٢) يعد حق الايجار عنصر من عناصر المحل التجاري، وهذا ما أكدته المادة (٢/٣٨) من قانون التجارة الأردني، حيث جاء فيها "يشتمل المتجر على مجموعة عناصر مادية وغير مادية تختلف بحسب الأحوال وهي خصوصًا – الزبائن والاسم والشعار وحق الإيجار والعلامات الفارقة...".

ونظرًا لعدم وجود تنظيم خاص لحق الإيجار كعنصر من عناصر المحل التجاري، فإن ذلك يقضي خضوع هذا العنصر للقواعد العامة بعقد الإيجار، وذلك عملًا بالفقرة الثانية من المادة المشار إليها سابقًا. ويعد قانون المالكين والمستأجرين هو القانون المعني بتنظيم أحكام عقد الإيجار، وقد جاء خاليًا من نصوص خاصة بشأن انتقال عنصر الإيجار في المحل التجاري في حالة بيع المحل التجاري (المتجر) وانتقاله من الخلف العام إلى الخلف الخاص، وبالتالي عدم معرفة مصير عقود الإيجار في حال انقضاء الشركة المندمجة في الشركة الدامجة، وزوال شخصيتها الاعتبارية؛ الأمر الذي أثار خلافاً وجدلاً فقهياً وقضائياً حول القانون الواجب التطبيق على عقود الإيجار في حالة الاندماج، فهل نطبق قانون الشركات مما يرتب استمرارية عقود الإيجار في حالة الاندماج؟ أم نطبق أحكام قانون المالكين والمستأجرين واعتبار الشركة الدامجة من الغير بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة مع الشركة المندمجة مما يفضي إلى إنهاء هذه العقود؟ وذلك عملا بأحكام المادة (٥-ج-٣) من ذات القانون والتي جاء فيها: "على أنه يجوز إخلاء العين المأجورة في أي من الحالات التالية: .... إذا أجر المستأجر المأجور أو قسما منه لشخص آخر، أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية، أو أخلاه لشخص أخر دون تلك الموافقة".

وعليه، وفي ضوء التساؤلات المذكورة، تم تقسيم هذه الدراسة إلى مبحثين على النحو التالي: نعرض في المبحث الأول: مدى شمول الاندماج القانوني للشركات استمرارية (انتقال) عقود الإيجار من الشركة الدامجة للشركة المندمجة، ونقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نخصص الأول منه لدراسة: استمرارية عقود الإيجار في حالة الاندماج أما المطلب الثاني: فنتحدث فيه عن مدى اعتبار الشركة الدامجة من الغير بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة مع الشركة المندمجة. أما المبحث الثاني فسوف نتناول فيه مدى نجاعة التوجه القانوني والقضائي من عدم استمرارية عقود الإيجار الناتجة عن الاندماج، وذلك في مطلبين، نخصص الأول منهما لتقييم الموقف القضائي من مسألة عدم استمرارية عقود الإيجار المبرمة من قبل الشركة المندمجة في حالة الاندماج، فيما نبحث في المطلب الثاني مدى انسجام هذا الموقف التشريعي مع مبدأ ارتباط إيجار المكان بالمتجر الذي أكدت عليه معظم التشريعات المقارنة كأساس لانتقال الحق في الإيجار مع المتجر في كل التصرفات التي ترد على هذا الأخير باعتبار الإيجار أحد عناصره الجوهرية.

المبحث الأول: مدى استمرارية عقود إيجار الشركة المندمجة

يعدّ الاندماج[١] سواء أكان عن طرق المزج أو الضم بمثابة حل للشّركة المندمجة قبل انتهاء مدتها أو تحقيقها للغرض الذي قامت من أجله، يترتب عليه انقضاء الشخصية المعنوية للشركة المندمجة، ولا تعد الشخصية الاعتبارية للشركة الدامجة امتدادًا للشخصية الاعتبارية للشركة المندمجة؛ وإنما تعد بمثابة خلف عام لها، تنتقل إليها جميع الحقوق والالتزامات التي تكون للشركة المندمجة، وذلك وفقًا لما أكدته المادة (٢٣٨) من قانون الشركات الأردني المشار إليها سابقًا. وقد يكون من بين هذه الحقوق حق الإيجار باعتباره من عناصر المحل التجاري، حيث قد تكون الشركة المندمجة – المنقضية – مرتبطة بعقود إيجار بصفتها مستأجرة لمزاولة نشاطها الاقتصادي المحدد في عقد إنشائها[٢].

ومما لا شك فيه أن ضمان الاستمرارية للشركة الجديدة –الدامجة – في مزاولة نشاطها سواء كان صناعياً أم تجارياً كثيرا ما يقتضي ضرورة استمرار عقود الإيجار المبرمة من الشركة القديمة بصفتها

(١) وتجدر الإشارة إليه في هذا المقام أن المشرع الأردني في قانون الشركات الأردني رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ قد تطرق إلى أنواع (صور) للاندماج في المادة (٢٢٢) والتي جاء فيها: "يتم اندماج الشركات المنصوص عليها في هذا القانون بأي من الطرق التالية على أن تكون غايات أي من الشركات الراغبة في الاندماج متماثلة أو متكاملة.

١- اندماج شركة أو أكثر مع شركة أو شركات أخرى تسمى (الشركة الدامجة) وتنقضي الشركة أو الشركات الأخرى المندمجة فيها وتزول الشخصية الاعتبارية لكل منها وتنتقل جميع حقوق والتزامات الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة بعد شطب تسجيل الشركة المندمجة.

٢- اندماج شركتين أو أكثر لتأسيس شركة جديدة تكون هي الشركة الناتجة عن الاندماج، وتنقضي الشركات التي اندمجت بالشركة الجديدة وتزول الشخصية الاعتبارية لكل منها.

٣- باندماج فروع ووكالات الشركات الأجنبية العاملة في المملكة في شركة أردنية قائمة أو جديدة تؤسس لهذه الغاية وتنقضي تلك الفروع والوكالات وتزول الشخصية الاعتبارية لكل منها. قانون الشركات الأردني منشور في الجريدة الرسمية عدد رقم ٤٣٠٤، بتاريخ ١٥-٥-١٩٩٧، صفحة رقم ٢٠٣٨.

(٢) وهذه الإشكالية لا تثار في حالة كون الشركة المندمجة مؤجرة ففي هذه الحالة ينتقل عقد الإيجار إلى الشركة الجديدة (الدامجة)، ويثبت لها حقوق المؤجر الأصلي، وتستطيع مطالبة المستأجر الشخصية دون أن يستطيع التمسك بعدم سريان عقد الإيجار مع الشركة الضامة في مواجهته. بمعنى انه في هذه الحالة فأن الشركة الضامة تحل محل الشركة المنضمة (المندمجة) في ملكية العقارات المؤجرة، وينتقل عقد الإيجار حكماً ضمن عناصر الذمة المالية للشركة الجديدة وتعتبر مؤجرة في هذه الحالة، وبموجب ذلك لها مطالبة المستأجر الذي كان متعاقداً مع الشركة المنضمة بتنفيذ الالتزامات الناتجة عن عقد الإيجار، وأهمها الأجرة المتفق عليها بعقد الإيجار. انظر: صرخوه، يعقوب (١٩٩٣)، **الإطار القانوني للاندماج بين البنوك**، دراسة مقارنة، مجلة الحقوق العدد ٤، تصدر عن جامعة الكويت، ص ٧٤.

مستأجرة. ويرتبط ذلك بأهم عناصر المحل التجاري[١]، إذا لم يكن هو المحل التجاري بحد ذاته نظراً لأهميته وهو عنصر الزبائن، والذي عرفه جانب من الفقه المصري بأنه: "إقبال العملاء الذين اعتادوا التعامل مع المحل التجاري لشراء منتجاته التي يعرضها وتلقي الخدمة التي يقدمها"[٢].

وتجدر بنا الإشارة إلى أن المشرع الأردني لم يذكر صراحة في قانون الشركات موضوع استمرارية عقود الإيجار في حالة الاندماج، إلا أنه في المقابل أورد نصاً عاماً ينظم أثر الاندماج القانوني بين الشركات، وذلك على النحو الذي بيناه سابقًا، من حيث انتقال جميع حقوق والتزامات الشركات المندمجة إلى الشركة الدامجة أو الشركة الناتجة عن الاندماج حكما بعد انتهاء إجراءات الدمج، وتسجيل الشركة وفقا لأحكام هذا القانون، وتعد الشركة الدامجة أو الناتجة عن الاندماج خلفا قانونيا للشركات المندمجة، وتحل محلها في جميع حقوقها والتزاماتها. وعليه وبما أن جميع عناصر الذمة المالية للشركة المندمجة قد انتقلت وآلت إلى الشركة الدامجة بشقيها الايجابي المتمثل بالحقوق، والسلبي المتمثل بالالتزامات، يثار التساؤل حول شمول هذا الانتقال لعقود الإيجار المبرمة سابقاً مع الشركة المندمجة بصفتها مستأجرة؟

---

(١) يعرف المحل التجاري بأنه: "مجموعة الأموال المنقولة، المعنوية والمادية، تألفت معاً بقصد الاستغلال التجاري، وجذب العملاء للمتجر وتتمينهم والاحتفاظ بهم، وهذه المجموعة من الأموال المنقولة تشكل في مجموعها مالاً منقولاً معنوياً له قيمة مالية مستقلة ومختلفة عن قيمة العناصر الداخلة في تكوينه". العكيلي، عزيز (٢٠٠٨)، **الوسيط في شرح القانون التجاري**، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص ١٨٩. حددت المادة (٣٨) من قانون التجارة الأردني عناصر المحل التجاري والتي جاء فيها: " ١- يتكون المتجر قانوناً من محل التاجر ومن الحقوق المتصلة به. ٢- يشتمل المتجر على مجموعة عناصر مادية وغير مادية تختلف بحسب الأحوال وهي خصوصاً-الزبائن والاسم والشعار وحق الإيجار والعلامات الفارقة والبراءات والإجازات والرسوم والنماذج والعدد الصناعية والأثاث التجاري والبضائع". قانون التجارة رقم (١٢) لسنة ١٩٦٦، المنشور بالجريدة الرسمية عدد رقم (١٩١٠) بتاريخ ٣٠-٣-١٩٦٦ صفحة رقم ٤٧٢. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الأردني يستخدم مصطلح المتجر كما ورد في المادة (٣٨) من قانون التجارة، كما يستعمل عبارة المحل التجاري للدلالة على ذات المعنى كما ورد في المادة (٢٦- ٢) **من**قانون التجارة. انظر: إسماعيل، محمد حسن (١٩٨٥)، **القانون التجاري الاردني**، الطبعة الأولى، مطبعة عمار، عمان، ص ١٨٢.

(٢) انظر: القيلوبي، سميحة (١٩٧٥)، **القانون التجاري الكويتي**، مطبوعات جامعة الكويت، ص٣٦٥، خولي، أكثم (١٩٦٤)، **قانون التجارة اللبناني**، الجزء الأول، بيروت, ١٩٦٤، ص٣٧٠، يونس، علي (١٩٧٤)، **المحل التجاري**، ١٩٧٤، ص ٣٨. انظر التعريفات في الفقه الفرنسي أوردها كركادن، فريد (٢٠١٨)، الاتصال بالعملاء عنصر في المحل التجاري، **المجلة الأكاديمية للبحث القانوني**، المجلد (١٧) العدد ٠١- ٢٠١٨، تصدر عنكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية، الجزائر، ص ١٥٧ وما يليها.

للإجابة على هذا السؤال ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في الأول منه استمرارية عقود الإيجار في حالة الاندماج، في حين نخصص المطلب الثاني لدراسة اعتبار الشركة الدامجة من الغير بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة مع الشركة المندمجة.

المطلب الأول: استمرارية عقود الإيجار في حالة الاندماج

السؤال الذي يثار بهذا الصدد هل يشتمل الاستخلاف القانوني بين الشركة المندمجة والدامجة عقود الإيجار المبرمة من قبل الشركة المنضمة بصفتها مستأجرا مما يقتضي انتقالها إلى الشركة الجديدة؟

من خلال استقراء أحكام المادة (٢٣٨) من قانون الشركات سالفة الذكر يظهر لنا أن المشرع الأردني كرس فكرة الاستخلاف القانوني بين الشركة الدامجة والشركة المندمجة، بجميع حقوقها والتزاماتها – أي كامل ذمتها المالية – ومن ضمن عناصر هذه الذمة عقد الإيجار الذي يستمر مع الشركة الدامجة باعتباره من عناصر الذمة المالية[١] وهذا القول تقتضيه ضرورات عدة نجملها بالآتي:

أولاً: استمرارية عقود الإيجار ترتبط دون شك بأهم عناصر المحل التجاري، وهو عنصر (الزبائن) وانتقاله مع انتقال عقد الإيجار من الشركة القديمة إلى الشركة الجديدة، حتى تستمر في مزولة نشاطها الاقتصادي بغض النظر عن طبيعته سواء أكان صناعياً أو تجارياً أو حرفياً[٢].

ويذهب البعض إلى أن استمرار المشروع الاقتصادي التجاري الذي يؤول إلى الشركة الدامجة أو الجديدة إثر الاندماج يقتضي استمرار عقود الإيجار المتعلقة بالانتفاع بالأماكن المؤجرة بمقتضى هذه العقود للشركة المندمجة، حيث تعد الإيجارات الواردة على الأماكن التي تمارس فيها التجارة أو الصناعة والاتصال بالعملاء من أهم عناصر المشروع الاقتصادي والتجاري إن لم يكن من أساسيات

(١) انظر بصبوص، فايز (٢٠١٠)، **اندماج الشركات المساهمة العامة والآثار القانونية المترتبة عليها**، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص ٢١٨، الأرياني، محمود (٢٠١٢)، **اندماج الشركات كظاهرة مستحدثة**، دار الفكر الجامعي، ٢٠١٢، ص ٢٠٤–٢٠٥، التكروري، عدنان (١٩٩٦)، اندماج الشركات والحق في الإيجار، **مجلة نقابة المحامين الأردنيين**، العدد (٦)، السنة (٤٤)، ١٩٩٦، ص ١٧٣.

(٢) حماد، آلاء (٢٠١٢)، **اندماج الشركات وأثره على عقود الشركة المندمجة**، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة بير زيت، فلسطين، العام الجامعي، ص ٢١٨، الارياني، مرجع سابق، ص ٢٠٣ وما يليها، بصبوص، المرجع السابق، ص٢٠٦.

إتمام عملية الإنتاج.[١] وعليه فإن استمرارية عقود الإيجار في حالة الاندماج وانصرافها إلى الشركة الضامة (الجديدة) يكون من مستلزمات المشروع الاقتصادي دون حاجة لإبرام عقد جديد[٢].

ثانياً: إن اعتبار الشركة الدامجة خلفاً للشركة المندمجة يقتضي انتقال كامل الذمة المالية إليها، بعنصريها الإيجابي والسلبي، وبداهة فإن عقود الإيجار تدخل ضمن هذه الخلافة القانونية [٣]. بمعنى إن عناصر الذمة المالية تحتوي المسائل والأمور المالية للشركة؛ مما يعني حكماً استمرارية انتقال عقود الإيجار وانتقالها إلى الشركة الدامجة[٤].

ثالثاً: كما أنه يتضح من نص المادة (٢٣٨) من قانون الشركات عاما بحيث إن جميع العقود التي أبرمتها الشركة المندمجة تنتقل إلى الشركة الدامجة ومن ضمنها عقود الإيجار، وإن لم يشر المشرع إلى ذلك صراحة، على اعتبار أن المشرع نص على الالتزامات والحقوق بشكل مطلق دون تفصيل أو بيان بطيعيه الحقوق والالتزامات، وبالتالي يمكننا القول أن المطلق يجري على إطلاقه.

---

(١) انظر: محرز، أحمد (١٩٩٨)، **اندماج الشركات من الوجهة القانونية**، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، ص٤٨٥.

(٢) انظر: طالب حسن موسى (١٩٩٧)، اندماج الشركات بموجب قانون الشركات الأردني، **مجلة مؤتة للبحوث والدراسات**، العدد (٣)، المجلد رقم (١٢) تصدر عن عمادة البحث العلمي، جامعة مؤتة، الكرك، ١٩٩٧، ص١٤.

(٣) حماد، محمد علي (١٩٩٦)، **اندماج الشركات التجارية وفق قانون الشركات الأردني**، رسالة ماجستير، كلية الحقوق الجامعة الأردنية، العام الجامعي، ص١٤٤، بني ياسين، على (٢٠١٠)، **الآثار القانونية المترتبة على اندماج شركات المساهمة العامة، دراسة تحليله في القانون الأردني**، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة اليرموك، أربد، ص ١٢٩.

(٤) وتجدر الإشارة في هذا المقام أن إشكالية انتقال عقود الإيجار واستمرارها تكون على درجة كبيرة من الأهمية في عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ ٣١ -١٢- ٢٠٠٠ حيث تخضع للامتداد القانوني لعقد الإيجار، في حين ان العقود المبرمة بعد هذا التاريخ يحكمها قاعدة (العقد شريعة المتعاقدين) حيث ينقضي عقد الإيجار بانتهاء مدته، إلا إذا توافرت احدى حالات إخلاء العين المأجورة التي نص عليها قانون المالكين والمستأجرين خلال فترة سريان العقد. حيث جاء في المادة (٥-أ): "على الرغم من أي اتفاق مخالف، يحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مبرم قبل تاريخ 2000/8/31 الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة العقدية وفقا لأحكام العقد وشروطه. .....ب -1- أما عقود الإيجار المبرمة بتاريخ 2000/8/31 وما بعده فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصا للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها. -2 إذا نص العقد على تجدده تلقائياً ، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة ما لم يقم المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية ". قانون المالكين والمستأجرين رقم(١١) لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته، المنشور في الجريدة الرسمة عدد رقم ٣٩٨٤، رقم الصفحة ١٦٥٦، بتاريخ ١-٨-١٩٩٤.

رابعاً: مما لا شك فيه أن عقد الإيجار من الحقوق المالية التي تقوم بالمال، وهو يندرج ضمن الحقوق المالية والمعنوية بنفس الوقت، والنتيجة المترتبة على ذلك انتقاله من الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة، لأنه يندرج ضمن مفهوم الحقوق المالية الذي يدخل بالذمة المالية للشركة الدامجة[١].

خامسًا: بما أن –عقد الإيجار – يعد من العناصر الجوهرية للمحل التجاري، فيترتب على ذلك أن عقد الإيجار في حال العام ما ينتقل من السلف إلى الخلف، اي من الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة. وهذا ما أكدته المادة (٢٠٦) من القانون المدني الأردني حيث جاء فيها "ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام ...، مالم يتبين من العقد أو من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام". وقد ذهبت المادة (٢٠٧) أبعد من ذلك، حيث جاء فيها إذا أنشأ العقد حقوقًا شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص فإن هذه الحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كان من مستلزماته، وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه". ومما لا شك فيه أن عنصر الإجارة هو عنصر أصيل في المحل التجاري وبالتالي فإنه يعد مستلزماته، بل قد يكون أحد المستلزمات الأساسية التي على أساسها قامت الشركة الدامجة بالموافقة على عملية الدمج والاستفادة من مزايا الاندماج على النحو المبين سابقًا.

ويجب أن لا يفهم من ذلك بقاء الشخصية الاعتبارية للشركة المندمجة، لأنه يترتب على عملية الاندماج زوال الشخصية الاعتبارية للشركة المندمجة حتمًا؛ بل تعد عملية الاندماج طريقة من طرق انقضاء الشركات وبالتالي زوال شخصيتها الاعتبارية، وهذا ما نص عليه المشرع صراحة في المادة (٢٢٢/أ/١) حيث جاء فيها "باندماج شركة أو أكثر مع شركة أو شركات أخرى تسمى (الشركة الدامجة) وتنقضي الشخصية الاعتبارية لكل منها وتنتقل جميع حقوق والتزامات الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة، بعد شطب تسجيل الشركة المندمجة..."، كما بجب أن لا يفهم من ذلك الشخصية الاعتبارية للشركة الدامجة تعد امتدادًا للشخصية الاعتبارية للشركة المنقضية؛ وإنما ينحصر الأمر فقط بالأثر القانوني المترتب على زوال الشخصية الاعتبارية، والمتعلق بذمتها المالية، وانتقال جميع حقوقها والتزاماتها إلى الخلف العام الذي يحل محل سلفه في جميع عناصر الذمة المالية (الحقوق والالتزامات) ومنها الحق في عنصر الإجارة.

وبالمقابل فإن حالة الاندماج تختلف عن حالة تحول الشركة من شكل لآخر؛ حيث أن الشركة المتحولة لا تزول شخصيتها الاعتبارية، وإنما تبقى محتفظة بها؛ وبالتالي فإنها تبقى محتفظة بذمتها المالية وما لها حقوق وما عليها من التزامات، وتبقى محتفظة بموطنها واسمها وجنسيتها، وغير ذلك

(١) انظر: حماد، مرجع سابق، ص ٢٠٩،٢١٠.

من الآثار المترتبة على وجود الشخصية الاعتبارية، وكل ما في الأمر أنها تحولت وفقًا لأحكام القانون من شكل لآخر؛ كان تكون شركة تضامن وتتحول إلى شركة توصية بسيطة، وهذا ما أكدته المادة (٢٢١) من قانون الشركات، حيث جاء فيها "لايترتب على تحويل أية شركة إلى أية شركة أخرى نشوء شخص اعتباري جديد، بل تبقى للشركة شخصيتها الاعتبارية وتحتفظ بجميع حقوقها وتكون مسؤولة عن جميع التزاماتها السابقة على التحويل..." وهذا يؤكد بقاء جميع حقوق الشركة لها ومنها حقها الاستمرار في اشغال المأجور على النحو المتفق عليه.

وبناء على ما تقدم، ينتقل عقد الإيجار من الشركة القديمة المستأجرة إلى الشركة الجديدة لارتباطه بالحق بالإيجار وهو يعتبر من عناصر المحل التجاري[١]، لأن السؤال الذي يطرح هنا: أين حق الإيجار كعنصر من عناصر المحل التجاري؟ وهو حق لصيق بعنصر العملاء، فهل يعقل نظراً لعدم وجود تنظيم قانوني شامل للمحل التجاري في التشريع الأردني أن نطبق عليه أحكام قانون المالكين والمستأجرين، وتطبيق أحكام المادة (٥-ج-٣) منه سيكون سبباً لإخلاء العين المأجورة إلا أذا وافق المالك خطياً على استمرارية عقد الإيجار.

كما أن تطبيق ذات القانون يؤثر على السمعة التجارية التي أخذت وقتا من صاحب المشروع لبنائها، والتي تنتهي في حالة إخلاء العين المأجورة، فالعلاقة وطيدة بين عنصر الزبائن والحق في الإيجار. وعليه، هل إن اعتبار الحق في الإيجار باعتباره حقا محددا وقائما بذاته ملاصقاً للشركة المندمجة من شانه اعتبار الشركة الدامجة من الغير بالنسبة لعقد الإيجار المبرم مع الشركة المندمجة ليصار إلى تطبيق أحكام التنازل عن الإيجار عليه؟

أن هناك ارتباطا وثيقا بين الحق في الايجار والمتجر، يخضع بموجبه هذا الحق لما يخضع له المتجر من تصرفات قانونية، الأمر الذي تنبهت اليه العديد من التشريعات[٢] وأغفله المشرع الاردني

(١) يونس، **المحل التجاري**، مرجع سابق، ١٨٠.

(٢) جاء في المادة (١٨) من القانون القطري رقم (٤) لسنة ٢٠٠٨ بشأن إيجار العقارات انه: (وفي حالة باع المستأجر أو ورثته جميع حقوقهم المترتبة على عقد الإيجار في العين المؤجرة، المنشأ بها مصنع أو محل تجاري أو محل تمارس فيه حرفة أو مهنة حرة منظمة قانونا، أثناء سريان عقد الإيجار، فان حقوق والتزامات المستأجر أو ورثته والشروط والآثار المترتبة على عقد الإيجار، تنتقل إلى المشتري حتى نهاية العقد، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، وفي حالة وجود شرط مانع من البيع في عقد الإيجار، فانه يجوز للجنة أن تقضي بانتقال هذا العقد إلى المشتري، بشرط أن يقدم ضمانا كافيا بقدرته على الوفاء بالالتزامات المترتبة على عقد الإيجار، وألا يلحق المؤجر ضرر محقق)؛ انظر كذلك المادة (٩) من الباب الرابع (المؤسسة التجارية) من قانون التجارة اللبناني رقم (٣٠٤) وتاريخ ١٩٤٢/١٢/٢٤م.

عند تنظيمه لأحكام الإيجار في قانون المالكين والمستأجرين دون تفرقة بين الإيجار لغايات السكن والإيجار لغايات ممارسة التجارة. إضافة إلى عدم وجود تنظيم قانوني كامل وخاص بالمتجر وبالتصرفات التي ترد عليه في القانون الأردني، الذي كان بالإمكان من خلاله تجاوز هذه الاشكالية المتعلقة بانتقال الحق في الايجار كما فعلت التشريعات المقارنة[١]. الأمر الذي سنحاول تسليط الضوء عليه في المبحث الثاني من هذه الدراسة، لتبرير انتقال الحق في الايجار مع المتجر في التصرفات القانونية التي ترد على هذا الأخير.

ونخلص مما تقدم إلى أن عقود الإيجار؛ كسائر العقود الأخرى تعد من الحقوق التي تنتقل بموجب الاستخلاف القانوني من الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة.

سادسًا: أن المشرع الأردني نظم أحكام عقد الإيجار بموجب فانون خاص هو قانون المالكين والمستأجرين، حيث أورد المشرع حالات إخلاء العين المأجورة حصراً في المادة (٥-ج)، والتي يمكننا أن نلاحظ من خلالها سكوت المشرع عن الإشارة إلى إشكالية الاندماج وأثره على عقود الإيجار. وعليه، ونظرا لعدم تطرق المشرع لهذه المسألة ضمن قانون المالكين والمستأجرين، فإن الخيار المطروح يكون بالرجوع إلى القواعد العامة لقانون الشركات القاضية باستمرار عقود الإيجار في حالة الاندماج وانتقالها حكماً إلى الشركة الجديدة[٢]. ولكن هذا القول لقي معارضة شديدة من لدن بعض الشراح حيث أننا هنا أمام موقفين تشريعين مختلفين أحداهما ينص صراحة على استمرارية عقود الإيجار، والثاني سكت عن تنظيم هذه المسألة، مما يستوجب في هذه الحالة تطبيق النصوص الخاصة بقانون المالكين والمستأجرين، باعتبار أن الشركة الجديدة في حالة الاندماج تعتبر من الغير بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة مع الشركة المندمجة، ويترتب على هذا القول عدم استمرارية وانتقال عقود الإيجار من الشركة القديمة إلى الشركة الجديدة إلا بموافقة المالك (المؤجر) الخطية تطبيقاً لأحكام المادة (٥-ج-٣) من قانون المالكين والمستأجرين والتي جاء فيها: "على أنه يجوز إخلاء المأجور في أي من الحالات الآتية – إذا أجر المستأجر المأجور أو قسماً منه لشخص آخر او سمح بإشغاله دون موافقة المالك الخطية، أو أخلاه لشخص أحر دون تلك الموافقة".

وهذا الموضوع سيكون محوراً للدراسة والتحليل في المطلب الثاني الذي نخصصه لدراسة اعتبار الشركة الدامجة من الغير بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة مع الشركة المندمجة.

---

(١) انظر: العمر، عدنان صالح (٢٠١٤)، **التنظيم القانوني للمحل التجاري في النظام السعودي: دراسة مقارنة**، مج٥٤، ع٤، أغسطس ٢٠١٤، ص ٢٣-٢٦.

(٢) علي بني ياسين، مرجع سابق، ص ١٣٠.

المطلب الثاني: اعتبار الشركة الدامجة من الغير بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة مع الشركة المندمجة

إن تطبيق المقتضيات القانونية الواردة في المادة (٥- ج -٣) من قانون المالكين والمستأجرين يقتضي القول بعدم استمرارية وانتقال عقود الإيجار من الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة، والمبررات التي ساقها بعض الشراح لتأييد وجهة نظرهم هذه تتجسد بالآتي:

أولاً: أن مسألة الاندماج القانوني بين الشركات تعني حلول الشركة الدامجة مكان الشركة المندمجة في خلافتها بعقد الإيجار، وهذا يدخل ضمن التنازل عن عقد الإيجار، حيث تعتبر الشركة الدامجة هنا بالنسبة لعقد الإيجار بمنزلة الغير، والنتيجة المترتبة على ذلك تقتضي ضرورة الحصول على موافقة المالك (المؤجر) الخطية لاستمرارية عقد الإيجار عملا بأحكام المادة (٥-ج-٣) من قانون المالكين والمستأجرين السالفة الذكر. وعليه، أن اندماج الشركات القانوني يندرج ضمن حالة التنازل عن عقد الإيجار والتي تقضي الحصول على الموافقة من المالك – أي المؤجر – [١].

ثانياً: التنازل عن الإيجار هو نقل عقد الإيجار من المستأجر إلى المتنازل له[٢]، وعلى فرض تطبيق الأحكام القانونية المرتبطة بحوالة الحق في حالة التنازل عن الإيجار فبجب النظر هنا إلى توافق إرادات الأطراف الثلاثة للقول باستمرارية وانتقال عقد الإيجار من الشركة القديمة المستأجرة إلى الشركة الجديدة وهم (الشركة الدامجة (المحال له) و (الشركة المندمجة المحيل) والمؤجر (المحال عليه)[٣]، وإذا لم يوافق المؤجر انقضى عقد الإيجار ولن يستمر بحكم القانون، لقيام سبب للإخلاء عملا بالمادة (٥-ج-٣) من قانون الملكين والمستأجرين[٤]. ويرى البعض "أن التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر تجاه المؤجر، وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته نحو المؤجر"[٥].

أما بالنسبة للإيجار من الباطن (الإيجار الفرعي) في القانون الأردني: وهو قيام المستأجر بإيجار العين المأجورة من الباطن لشخص آخر، حيث تظهر هنا علاقة أو رابطة بين كل من المستأجر الأصلي والذي يعتبر مؤجراً، والغير (المستأجر) الجديد بصفته مستأجراً من الباطن، يعتبر العقد هنا

---

(١) علي بني ياسين، مرجع سابق، ص١٣١ وما يليها.

(٢) العبيدي، علي هادي (٢٠٠٩)، **العقود المسماة، البيع والإيجار**، الطبعة الأولى، الإصدار الثالث، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص ٣٤٣-٣٤٤.

(٣) جاء في المادة (٩٦٦) من القانون المدني الأردني: "١- يشترط لصحة الحوالة رضا المحيل والمحال عليه والمحال له. ٢- تنعقد الحوالة التي بين المحيل والمحال عليه موقوفة على قبول المحال له ".

(٤) انظر: بصبوص، مرجع سابق، ص ٢٠٧ وما يليها.

(٥) العبيدي، علي هادي، **العقود المسماة**، مرجع سابق، ص ٣٤٣.

عقداً جديداً وقد يختلف عن العقد الأصلي سواء من ناحية المدة أو الأجرة [١]. وقد اشترط المشرع لصحة هذا الإيجار وكما ورد المادة (٥-ج-٣) من قانون المالكين والمستأجرين الحصول على الموافقة الخطية من المالك (المؤجر).

ثالثاً: يظهر التعارض بين نص المادة (٢٣٨) من قانون الشركات وهو نص عام، مع أحكام نص المادة (٥-ج-٣) من قانون المالكين والمستأجرين وهو نص خاص، أن هذه الصورة من التعارض بين نص قانون الشركات، وهو نص عام سابق في الصدور على قانون المالكين والمستأجرين الذي هو نص خاص جديد ينتج عنها أن القاعدة الجديدة هنا تنسخ ما ورد في القاعدة العامة، بما جاءت به بشأنه فقط دون غيره مما ورد بالقاعدة العامة القديمة التي تبقى سارية المفعول ما عدا ما نسخه النص الخاص الجديد، والتي تعتبر هنا استثناء من القاعدة العمومية، استثناء يحد من العمومية فيها. بمعنى أن النص الخاص يقيد النص العام عند التعارض، وإلغاء القاعدة العامة القديمة بقدر ما ورد فيها من تخصيص وتعارض [٢].

وقد اتجهت محكمة التمييز الأردنية إلى تطبيق أحكام حوالة الحق على الدائنين بالنسبة للشركة المندمجة، والذين انتقلت ديونهم بحكم الاندماج إلى الشركة الجديدة (الدامجة) وعدم جواز تطبيقه على انتقال عقد الإيجار في حالة الاندماج[٣]، حيث جاء في قرارها: "... وفي تفسيره وتطبيقه حيث أخطأت المحكمة – الاستئناف – في تطبيق أحكام حوالة الحق في القانون المدني على اندماج الشركات لأن اندماج الشركات تحكمه نصوص خاصة في قانون الشركات لا يجوز لها الرجوع إلى القانون المدني"[٤]. ولذا فقد من باب أولى كذلك اخضاع انتقال عقد الإيجار (حق الإجارة) إلى قانون

(١) انظر: السنهوري، عبد الرزاق (٢٠٠٠)، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشئ – الإيجار والعارية–، الجزء السادس، المجلد الأول، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، ص ٧٢٣ وما يليها.

(٢)انظر: الزعبي، عوض (٢٠٠٣)، المدخل إلى علم القانون، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٣، ص ١٩٦ وما يليها، فرج، توفيق حسن (١٩٩٠)، المدخل للعلوم القانونية، النظرية العامة للقانون، الدار الجامعية، القاهرة، ص٣١٤.

(٣) انظر: تمييز حقوق رقم ٩٩٨-١٩٩٤ الصادر بتاريخ ١٦-٧-١٩٩٥، رقم ٩٤٤ لسنة ١٩٩٤بتاريخ٢٢ -٣-١٩٩٥، منشورات موقع قسطاس.

(٤) انظر: تمييز حقوق رقم ٩٩٨-١٩٩٤ الصادر بتاريخ ١٦-٧-١٩٩٥، ورقم ٩٤٤ لسنة ١٩٩٤ بتاريخ ٢٢-٣-١٩٩٥، منشورات موقع قسطاس.

ومع ذلك فإن ذات المحكمة أجازت في قرار آخر تطبيق إحكام حوالة الحق في نفس الحالة السابقة، حيث جاء في قرار لمحكمة التمييز: "وعن قياس الحالة على حوالة الحق أو الدين فلا تثريب في ذلك، وذلك انه يتوجب إذا توافقت إرادات الأطراف الثلاثة في هذه الحوالة، وهي المحيل والمحال له والمحال عليه، وبما أن المالك لم يوافق على الإيجار، واستمرار المميزة (الشركة الدامجة) بإشغال المأجور فيكون قد تحقق موجب شرط الأخلاء الوارد في المادة (٥-ج-٣) من قانون المالكين والمستأجرين". تمييز حقوق رقم ٩٩٨-١٩٩٤ الصادر بتاريخ ١٦-٧-١٩٩٥. **منشورات موقع قسطاس.**

الشركات، باعتبار أن انتقال هذا الحق إلى الشركة الدامجة واستمرارية عقد الإيجار يعد حق أصيلًا في المحل التجاري ويفترض انتقاله مع الحقوق الأخرى، وفقًا للمادة (٢٣٨) من قانون الشركات التي تقضي بانتقال جميع الحقوق والالتزامات من الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة.

رابعاً: يترتب على الاندماج أن الشخصية المعنوية للشركة المندمجة تنقضي وتزول حكماً دون تصفيه، ويترتب على ذلك انقضاء وعدم استمرارية عقود الإيجار التي أبرمتها وكانت طرفاً فيها بصفتها مستأجرة [١].

إزاء سكوت المشرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين عن الإشارة صراحة إلى مصير عقد الإيجار المبرم مع الشركة المندمجة، وانتقاله إلى الشركة الدامجة، وأمام موقف المشرع الأردني في الوقت ذاته لا سيما المادة (٢٣٨) من قانون الشركات السالفة الذكر، والتي يفهم منها انتقال عقود الإيجار من الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة باعتبارها من عناصر الذمة المالية، فإن القضاء الاردني تواترت أحكامه على أن أحكام قانون المالكين والمستأجرين باعتباره نصاً خاصاً تطبق على عقود الإيجار في حالة الاندماج للحكم بإخلاء العين المأجورة بالنسبة للشركة الدامجة، على اعتبارها من الغير، سنداً للمادة (٥-ج-٣) السالفة الذكر.

هذا الاتجاه القضائي والذي استند إلى مجموعة من المسوغات التشريعية يقتضي تدخل المشرع الأردني، وحل هذه الإشكالية بالنص صراحة على استمرارية عقود الإيجار في حالة الاندماج. وفي ضوء ذلك يجدر بنا بيان موقف القضاء الأردني من إشكالية استمرارية عقود الإيجار في حالة الاندماج.

إن اجتهاد محكمة التمييز كرس مبدأً فحواه عدم استمرارية وانقضاء عقود الإيجار في حالة الاندماج القانوني للشركات، مستندا في بناء قراراته على مجموعة من المؤيـــدات القانونية. حيث أن هذا الموضوع عرض على القضـــاء لأول مرة في القضية رقم ٩٤/٩٤٤ والتي تتلخص حيثياتها بالآتـــي:

أقام المدعي دعوى إخلاء ضد المدعى عليه شركة بنك فيلادلفيا للاستثمار المساهمة العامة المحدودة مدعياً أنها قامت بإشغال الماجور دون سند قانوني خلافا لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، استنادا إلى أن شركة داركو وهي المستأجر الأصلي في عقد الإيجار قامت بالاندماج مع شركة أخرى هي شركة بنك فيلادلفيا للاستثمار، الأمر الذي ترتب على ذلك انقضاء الشركة

(١) انظر: القرالة، سميه (٢٠١٧)، النظام القانوني للاندماج المصرفي في ظل التشريع الأردني- دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة آل البيت، المفرق، ص٧٨.

المستأجرة وزوال شخصيتها القانونية، قررت محكمة البداية إخلاء المأجور وتسليمه للمدعي خالياً من الشواغل استناداً إلى أن الشركة المستأجرة قد انقضت وانتهت شخصيتها المعنوية، وأن سماحها أو تخليها عن الماجور للشركة المدعى عليها مخالف لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، ولدى استئناف هذا القرار تم تصديقه من قبل محكمة الاستئناف استناداً إلى أن عقد الإجارة بين الشركة المندمجة والغير تنتهي مدته ويحل أجله مع بداية عملية الإندماج وسريانها من الناحية القانونية، وأنه لا يحق للمستأجر الاستمرار بأشغال الماجور نتيجة إندماج الشركة المستأجرة معها، ولدى الطعن بهذا الحكم لدى محكمة التمييز قررت المحكمة الآتي: "يترتب على الإندماج القانوني للشركة المستأجرة للعقار بشركة أخرى زوال شخصيتها الاعتبارية، وتعتبر الشركة الدامجة شخصية مختلفة عن شخصية الشركة المندمجة، ويعتبر استمرار إشغالها للمأجور دون موافقة المالك الخطية موجباً للإخلاء عملاً بالمادة (٥-ج-٣) من قانون المالكين والمستأجرين، باعتبارها من الغير وليست طرفاً في عقد الإيجار، ولا يغير من ذلك أن جميع حقوق والتزامات الشركة المندمجة تؤول إلى الشركة الدامجة بحدود عقد الإندماج باعتبارها خلفاً لها عملاً بالمادة (٢٦٨) من قانون الشركات، إذ أن ذلك ينصرف إلى الأمور المالية، وليس في قانون الشركات رقم (١٩٨٩-١ الملغي) ما يعالج حالة العقارات المستأجرة، وبما أن قانون المالكين والمستأجرين هو القانون الذي يعالج هذه الحالة فيكون الحكم بالإخلاء يتفق مع أحكام القانون. وعن قياس الحالة على حوالة الحق أو الدين فلا تثريب في ذلك، وذلك أنه يتوجب إذا توافقت إرادات الأطراف الثلاثة في هذه الحوالة، وهي المحيل والمحال له والمحال عليه، وبما أن المالك لم يوافق على الإيجار واستمرار الممـيزة (الشركة الدامجة) بإشغال المأجور فيكون قد تحقق موجب شرط الأخلاء الوارد في المادة (٥-ج-٣) من قانون المالكين والمستأجرين"(١).

وجاء في قرار آخر للمحكمة نفسها: "وبما أن شخصية الشركة المندمجة تنتهي بتمام عملية الإندماج، وقيام الشخصية الاعتبارية الجديدة وتسجيلها في سجل الشركات، فأن عقد الإيجار المنظم بين المستأجر (شركة بيت التمويل الأردني للتنمية والاستثمار) والمؤجر (المميز ضدهم) يصبح منتهيا من تاريخ الاندماج، وذلك لانتهاء وزوال شخصية أحد طرفيه (الشركة المندمجة)، ويكون إشغال الشركة الناشئة عن الإندماج العقار المستأجر دون موافقة المؤجر غير مستند إلى مسوغ

(١) تمييز حقوق رقم ٩٤٤ لسنة ١٩٩٤ بتاريخ٢٢-٣-١٩٩٥، منشورات موقع قسطاس، منشورات مركز عدالة.

قانوني، وبالتالـــي فأن يد المستأجر (الشركة الدامجة) على العقار موضوع الدعوى بحكـــم اليـــد الغاصبة"[1].

المبحث الثاني: مدى نجاعة التوجه القضائي والتشريعي من عدم استمرارية عقود الإيجار

النهج الذي سلكه المشرع الأردني بسكوت قانون الشركات عن الإشارة إلى أثر الاندماج على عقود الإيجار، واتجاه القضاء الأردني إلى تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين على الاندماج القانوني للشركات من خلال مجموعة من المسوغات التشريعية يقتضي إعادة النظر فيه. إن الاجتهاد القضائي لمحكمة التمييز الأردنية، والذي استند إلى المادة(٥-ج-٣) من قانون المالكين والمستأجرين، لا ينسجم مع عموم نص المادة (٢٣٨) من قانون الشركات الذي ينطبق في حالة انعدام النص الخاص، حيث قامت المحكمة بتوظيفه من خلال تحليل وتقسيم ما ورد فيه لتسويغ اجتهادها القاضي بعدم استمرارية عقود الإيجار في حالة لاندماج. فالاجتهاد القضائي استند إذاً في أحكامه على السكوت

(١) تمييز حقوق رقم ٩٩٨-١٩٩٤ بتاريخ ١٦-٧-١٩٩٥، **منشورات موقع قسطاس**، وقد سوغت المحكمة قرارها بالمؤيدات الآتية:

أن ما ذهبت إليه الشركة المميزة (الدامجة) بأن إشغالها العقار بموجب عقد الإيجار المنظم بينها وبين الشركة المندمجة، سنداً لأحكام المادة (٢٦٨) من قانون الشركات رقم(١) لسنة ١٩٨٩ لا تأخذ بها المحكمة للأسباب الآتية:

١: إن عقود الإيجار مسألة محكومة بقانون خاص هو قانون المالكين والمستأجرين، وبالرجوع إليه لا نجد ما يؤيد ما ذهبت إليه الشركة الدامجة، إذ إن قانون المالكين والمستأجرين قد حدد الحالات التي تنتقل فيها الإجارة في العقار سواء كان مؤجرا لغايات السكن، أو لغايات أخرى ولم يرد ضمن هذه الحالات اندماج الشركة المندمجة.

٢: إن قانون المالكين والمستأجرين قد جعل من تخلي المستأجر عن العقار المؤجر لشخص أخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية سبباً من أسباب الإخلاء المادة (٥-ج-٣).

٣: أن قانون المالكين والمستأجرين في المادة (٥-ج-٣) قد أجاز للمالك إخلاء المأجور إذا سمح المستأجر لشريك أو شركة بإشغال العقار المؤجر إلا إذا كان مستأجرا أصلا من شخصين أو أكثر يتعاطون فيه العمل فقد أجاز القانون لهم بالاستمرار في حالة تأليفهم لشركة عادية بينهم، كما أجاز للمستأجر وأفراد عائلته المقيمين معه بنفس العقار المأجور أن يستمروا في أشغاله، ولو قصد المشرع شمول حالة الاندماج في هذه الحالات التي استثناها من أحكام وحالات الإخلاء لنص على ذلك صراحة.

٤: وبالنسبة لما ورد في المادة (٢٦٨) من قانون الشركات الأردني لا يعطي الشركة الدامجة الحق بإشغال عقار المميز ضدهم

(المؤجرين) دون رضاهم. انظر نفس المعنى والاتجاه: تمييز حقوق رقم ١٨٩ لسنة ١٩٩٤ – بتاريخ ٩-٥-١٩٩٥.

التشريعي في قانون المالكين والمستأجرين. إن تقييم موقف القضاء والمشرع الأردني من مسألة استمراريه عقود إيجار الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة يتطلب منا مناقشة الموضوع من جانبين:

أولاً: من خلال تفسير وتحليل النصوص الواردة بمسألة الاستمرارية لعقود الإيجار من عدمها في حالة الاندماج، سواء تلك التي وردت في قانون الشركات أو في قانون المالكين والمستأجرين أو حتى تلك الواردة في القواعد العامة.

ثانياً: من خلال بيان مدى الارتباط الوثيق بين حق الإيجار والمتجر والذي يستتبع خضوع إيجار المكان لكل ما يخضع له المتجر من تصرفات بما فيها اندماج الشركات، طالما ان التصرف بالإيجار لم يكن بشكل منفصل عن المتجر وإنما باعتباره عنصراً من عناصره الرئيسة.

وعليه، يقتضي الحديث هنا عن تقيم الاجتهاد القضائي لمحكمة التمييز من جهة (مطلب أول)، ومن ثم نعرض لضرورة تدخل المشرع وتنظيم مسألة الاندماج وأثرها على عقود الإيجار صراحة من خلال بيان مدى الارتباط بين حق ايجار المكان والمتجر، هذا الارتباط الذي تقتضيه طبيعة المتجر باعتباره مال منقول معنوي مستقل عن العناصر التي تكونه (مطلب ثاني). مما يقتضي في النهاية القول بضرورة إعادة النظر في كل من التوجه القضائي والتشريعي.

المطلب الأول: تقييم موقف القضاء والتشريع من استمرارية عقود الإيجار في ظل النصوص الحالية.

المطلب الثاني: مدى الارتباط بين إيجار المكان والمتجر في حالة اندماج الشركات.

المطلب الأول: تقييم الاجتهاد القضائي من مسألة الاندماج وأثرها على عقود الإيجار

يتضح من القرارات السابقة لمحكمة التمييز الأردنية أن عقود الإيجار لا تنتقل إلى الشركة الدامجة في حالة الاندماج، وهذا ما أيده جانب من الفقه القانوني، لكن في تقييمنا لهذا الموقف من جانب القضاء الأردني نرى أن الاجتهاد القضائي قد جانب الصواب فيما تواترت أحكامه عليه، والقاضية بعدم استمرارية عقود الإيجار في حالة الاندماج، ولا نتفق مع هذا التوجه، وذلك لعدة أسباب:

أولاً: أن تطبيق فكرة حوالة الحق فيما يتعلق بانتقال عقود إيجار الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة مع ما يتطلب ذلك من ضرورة موافقة الأطراف الثلاثة في الحوالة وهم المحيل والمحال له والمحال عليه سيؤدي حتماً إلى إخلاء العقار في حالة عدم موافقة المؤجر. وكان أولى بالمحكمة أن تراعي في قراراها الطبيعة القانونية للاندماج والتي مفادها كما يسلم الفقه والقضاء بذلك، الانتقال الشامل لذمة الشركة المندمجة الحالية إلى الشركة الدامجة.

ثانياً: يفهم من نص المادة (٢٣٨) من قانون الشركات لسنة ١٩٩٧ والتي تقابل المادة (٢٦٨) من قانون الشركات الملغي لسنة ١٩٨٩ أن هناك خلافة قانونية عامة في الحقوق والالتزامات ما بين الشركة المندمجة والشركة الدامجة، مما يعني أن جميع ما رتبته الشركة المندمجة من حقوق والتزامات – الذمة المالية – ستنتقل وجوباً إلى الشركة الجديدة وعقد الإيجار من بينها [١]. وكما هو معلوم فإن الخلف العام هو من يخلف السلف في حقوقه والتزاماته في حدود التركة، وبالتالي بما أن حياة الشركة الدامجة تبدأ من انتهاء حياة الشركة المندمجة كما يتضح من موقف المشرع فإنه يترتب على ذلك الخلافة الكاملة للشركة الدامجة في حال الاندماج في جميع تركة الشركة المندمجة وذمتها لمالية بما فيها من حقوق والتزامات، خاصة أن غرض الخلافة هنا ليس فقط مراعاة وحماية حقوق دائني الشركة المندمجة، وإنما التأكيد على الغاية المرجوة من الاندماج والتي سعى إليها المشرع وهي استمرار المشروع الاقتصادي والتوسع في نشاطه، الأمر الذي يستلزم حلول الخلف مكان السلف في كافة الحقوق والالتزامات خاصة عقود الإيجار التي قد تكون ذات أهمية كبيرة في استمرار المشروع الاقتصادي وتوسعه.

ثالثاً: إن المحكمة ذاتها تؤكد في قرارها على الانتقال الشامل للذمة المالية بجميع حقوقها والتزاماتها، إلا أنها بعد ذلك انحرفت في قرارها، أو بمعنى آخر فسرت قرارها بشكل مثير للجدل، فبعد أن أقرت بذلك، ذهبت إلى أن أثر الإندماج ينحصر في الأمور المالية، حيث جاء في قرارها (ولا يغير من ذلك أن جميع حقوق والتزامات الشركة المندمجة تؤول إلى الشركة الدامجة بحدود عقد الإندماج باعتبارها خلفاً قانونياً عملاً بأحكام المادة (٢٦٨) من قانون الشركات، إذ أن ذلك ينصرف إلى الأمور المالية).

فالسؤال الذي يطرح هنا: ألا تعتبر الحقوق الناشئة عند عقد الإيجار من الأمور المالية لذمة الشركة المندمجة؟

إن اعتراف المحكمة بأن الذي ينتقل هي الأمور المالية يؤكد على أن عقود الإيجار التي أبرمتها الشركة المندمجة تنتقل إلى الشركة الدامجة باعتبارها جزءاً من الذمة المالية لها. فحق الإيجار هو من الحقوق المالية من حيث أنه يرتب حقوقاً شخصية، فهو من العقود الملزمة للجانبين التي يلتزم المؤجر بموجبها بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المأجورة، كما يرتب التزام على المستأجر بدفع الأجر،

(١) انظر: القراله، مرجع سابق، ص٧٧، بني ياسين، مرجع سابق، ص١٣٣، الارياني، محمود (٢٠١٢)، **اندماج الشركات كظاهرة مستحدثة**، دار الفكر الجامعي، القاهرة، ص ٢٠٣ وما يليها.

وبذلك فإن عقد الإيجار يدخل في نطاق الحقوق الشخصية التي تدخل بدورها في إطار الحقوق المالية، أي الحقوق التي يمكن تقدير محلها بالنقود.

كما أن حق الإيجار يدخل في نطاق الحقوق المعنوية التي تعرف على أنها (الحقوق التي ترد على شيء غير محسوس) ومن الأمثلة عليها المتجر الذي يجمع الفقه على تكييفه من الناحية القانونية بأنه مال منقول معنوي يتكون من مجموعة من العناصر التي من ضمنها الحق في الإيجار عندما يمارس التاجر تجارته في عقار مستأجر من الغير، مما يترتب على كل ذلك اعتبار الحق في الإيجار من الأموال المعنوية كونه يشكل عنصراً من العناصر المعنوية الرئيسية للمتجر الذي هو بدوره مال منقول معنوي. مما يستتبع معه انتقال حق الإيجار إلى الشركة الدامجة لأنه يشكل عنصراً مهماً في ذمة الشركة المندمجة المالية التي استأجرت العقار لتمارس فيه نشاطها التجاري.

فالحق في الإيجار إذا هو من الحقوق المالية، سواء اعتبرناه حقاً شخصياً أم حقاً معنوياً، فهو حق شخصي من حيث الحقوق والالتزامات التي يرتبها على عاتق طرفيه، وهو أيضاً حقاً معنوياً باعتباره عنصراً من العناصر المعنوية للمحل التجاري، وبالتالي فهو يدخل في مفهوم الحقوق والالتزامات التي تنتقل من الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة حسب ما ورد في المادة (٢٣٨) من قانون الشركات، فالنص جاء عاماً والقاعدة في التفسير أن العام والمطلق يبقى على إطلاقه مالم يأتي ما يقيده.

رابعاً: أن السؤال الذي يثار في هذا الصدد هو انه وعلى فرض أن القانون الواجب التطبيق في حالة الاندماج بالنسبة لعقد الإيجار هو قانون المالكين والمستأجرين باعتباره نصا خاصا، فهل يندرج الإيجار هنا ضمن حالات إخلاء العين المأجورة باعتباره تنازلاً عن الإيجار كما ذهبت محكمة التمييز؟ للقول بتطبيق أحكام المادة (٥-ج-٣) من قانون المالكين والمستأجرين سالفة الذكر؟

في الحقيقة انه بالرجوع إلى قانون المالكين والمستأجرين الذي استند إليه القضاء الأردني للقول بإخلاء العين المأجورة في حالة الاندماج، فإنه ليس في خلافة الشركة الدامجة للشركة المندمجة وانتفاعها بالعقار المأجور ما يخالف قانون المالكين والمستأجرين مما يستوجب معه اعتباره سبباً من أسباب إخلاء المأجور التي حددت حصراً في هذا القانون.

فهذا الحلول لا يعد من قبيل التنازل عن حق الإيجار من الشركة المندمجة، والذي يعرف بأنه: نقل المستأجر كافة الحقوق والالتزامات المترتبة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر، والذي يحل محله فيها، وإذا كان التنازل لقاء عوض عد بمثابة البيع، أما إذا كان دون عوض يعتبر التنازل هنا هبة. كما لا يعد تأجيراً من الباطن، والذي هو قيام المستأجر الأصلي بتأجير حقه كاملاً، أو بعضه في

الانتفاع بالعين المؤجرة إلى آخر في مقابل أجرة يتفق عليها بينهما[1]، ولا يعتبر الحلول أيضاً من قبيل الإشتراك في العقار المأجور بمفهوم المادة (٥-ج-٤) والتي جاء فيها: إذا سمح المستأجر لشريك أو شركة بإشغال العقار المؤجر، على أنه إذا كان شخصان أو أكثر يشغلون العقار عن طريق الإجارة ويتعاطون العمل فيه وقاموا بتأليف شركة تضامن بينهم، فإن ذلك لا يعتبر موجباً للإخلاء ويسري هذا الحكم الأخير على تشكيل شركة تضامن بين المستأجر وأفراد أسرته المقيمين معه في نفس العقار. كما لا يعتبر من قبيل التخلي عن العقار أو تركه، لذلك فإنه لا يدخل أيضاً ضمن الحالات الأخرى لإخلاء العين المأجورة وخاصة الفقرة (ج- ٥) من ذات المادة والتي جاء فيها: "إذا ترك المستأجر المأجور الذي استأجره قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ بلا إشغال دون سبب مشروع لمدة سنة أو أكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن، ولمدة ستة أشهر أو أكثر في العقارات المؤجرة لغاية أخرى". وبالتالي ليس هنالك حاجة إلى موافقة المؤجر (مالك العقار) لحلول الشركة الدامجة محل الشركة المندمجة في حق الإيجار في حالة الإندماج بينهما. كل ما في الأمر كما- ذكرنا سابقاً- أن الذمة المالية للشركة المندمجة بشقيها الإيجابي والسلبي، أي بحقوقها والتزاماتها بما في ذلك عقود الإيجار تنتقل كوحدة واحدة متكاملة إلى الشركة الدامجة باعتبارها خلفاً قانونياً عاماً للشركة المندمجة، مما نستخلص منه عدم وجود أي تعارض بين النص الوارد في قانون الشركات ونصوص قانون المالكين والمستأجرين.

إن مما يدعم وجهة نظرنا هذه أن قرارات القضاء فيما يتعلق بعدم انتقال حق الإيجار في حالة الإندماج إلى". شركة الدامجة لم تصدر بالإجماع، ففيما يتعلق بالقرار رقم (٩٤٤) - المشار إليه سالفاً- نجد أن القاضي المخالف يبدي نفس وجهة النظر التي عرضناها فيما يتعلق بانتقال عقود الإيجار إلى الشركة الدامجة والجديدة في حالة الاندماج. أيضاً عندما صدر قرار محكمة الاستئناف في نفس القضية كان هنالك رأي مخالف لقرار الهيئة الاستئنافية مفاده أن قانون المالكين والمستأجرين ليس هو القانون الواجب التطبيق في حالة الإندماج، حيث جاء في القرار (... وبتطبيق مبدأ الانتقال الشامل لذمة الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة، فإنه لا يشترط موافقة المؤجر على انتقال حق الإيجار إلى الشركة الدامجة، حيث أن هذه الشركة تتلقى العقار المؤجر ضمن ذمة الشركة المندمجة التي تنتقل إليها انتقالاً شاملاً، ولا يعتبر ذلك تخلياً أو إشراكاً في المأجور... لذلك فأنني أرى أن هذه المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين لا تنطبق على هذه الدعوى وتستوجب الرد...).

(١) انظر: إسماعيل، طارق، **حق التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن**، بحث منشور على الموقع الإلكتروني: www cojss.com تاريخ الزيارة ١-٣-٢٠١٩، ص ١-٢.

خامساً: أن الغاية التي يسعى المشرع إليها من تنظيمه للاندماج القانوني للشركات هي التوسع في النشاط التجاري الممارس للشركة الجديدة، فكيف سنحقق الاستمرارية والتوسع في ممارسة النشاط الاقتصادي إذا اعتبرنا الشركة الدامجة من الغير، وهذا يرتب انقضاء عقود الإيجار المبرمة مع الشركة المندمجة بصفتها مستأجرة، وعدم انتقالها واستمراريتها إزاء الشركة الدامجة [١]. وعليه، لتحقيق الهدفين السابقين وهما – التوسع والاستمرارية – يقتضي القول بانتقال عقود الإيجار حكما بقوة القانون من الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة دون أي إجراء يجب أتباعه وهو بحسب قانون المالكين والمستأجرين موافقة المالك في حالة اعتبار الإيجار هنا بمثابة التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن. حيث أن من شأن استمرار عقود الايجار في حالة الاندماج تمكين التاجر المستأجر –فرداً كان أو شركة– من التصرف بالإيجار تبعاً لمتجره دون عوائق يفرضها عليه المؤجر، كي يساعد على تركيز رؤوس أموال التجار في مشروعات تجارية أو صناعية أكبر مما هي عليه، فتنطلق الشركات المتماثلة أو المتكاملة في غرضها نحو الاندماج وتكوين الكيانات الاقتصادية الكبيرة، ولا شك أن ما تقدم يحقق النية الاحتمالية للمشرع الأردني، تلك النية التي تظهر بوضوح في الأسباب الموجبة لوضع قانون الشركات الأردني، حيث ينادي فيه بتركيز رؤوس الأموال من خلال خلق شركات جديدة، ويشجع الشركات القائمة على الاندماج فيما بينها لدفع عملية التنمية.

من كل ما تقدم نخلص إلى أن عقود الإيجار تنتقل من الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة أو الجديدة في حالة الإندماج، لأن عقد الإندماج يؤدي إلى استمرار النشاط الاقتصادي للمشروع، فالاندماج يؤدي فقط إلى انقضاء الشركة المندمجة انقضاء مبستراً مع انتقال الذمة المالية لهذه الأخيرة بجميع حقوقها والتزاماتها إلى الشركة الدامجة أو الجديدة. والقول بغير ذلك، أي عدم انتقال عقود الإيجار قد يعيق عملية الإندماج، خاصة إذا كان حق الإيجار ذا أهمية كبيرة، من حيث كونه يشكل موقعاً استراتيجياً ويسهم بشكل كبير في تشكيل عنصر العملاء الذي يعتبر من أهم عناصر المتجر، وبالتالي فإن الشركة الدامجة قد ترفض أو تحجم عن إتمام عملية الإندماج لأن انقضاء عقد الإيجار تبعاً للإندماج قد يترتب عليه أضرار كبيرة.

سادساً: إن الحقيقة التي لا مراء فيها وسنداً لأحكام المادة (٢٣٨) من قانون الشركات، أن الشركة الدامجة تعتبر خلفاً قانونياً للشركة المندمجة، فتحل محلها بحكم القانون في كل ما رتبته من حقوق والتزامات، ضمن نطاق اتفاق الاندماج المبرم بينهما، وعليه فإن الاتفاق يسري بين طرفيه في حدود ما تم الاتفاق عليه تطبيقاً لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، وبالنسبة للغير فإن الشركة الدامجة في هذه

(١) انظر: محمد حسين إسماعيل، مرجع سابق، ص١٨٩، بصبوص، مرجع سابق، ص ٢٠٩.

الحالة تكون بمثابة الخلف الخاص[١] للشركة المندمجة، وتلتزم بكل ما رتبته الشركة المندمجة من حقوق والتزامات، فإن أثره يقتصر على طرفي عقد الاندماج[٢] تطبيقاً لمبدأ (نسبية العقد) [٣].

وعطفاً على ما سبق، فإن ما ذهب إليه القضاء الأردني ممثلاً بمحكمة التمييز التي جاء في إحدى أحكامها: ".... لا يعتبر امتداداً للشركة الأولى، أو خلفاً لها، ولا ترث عنها حقوق الإجارة لأن قواعد الإرث لا تطبق على الشركات" [٤]. وعليه، فإن قواعد الميراث تعطل في هذه الحالة (الاندماج) بين الشركات، بمعنى أن حقوق الإجارة لا تنقل في الحالة التي يكون فيها المستأجر شخصاً معنوياً[٥]. وهذا لا يتفق مع موقف المشرع الأردني، فالشركة الدامجة تعد خلفاً للشركة المندمجة، ويترتب على ذلك أنها تحل محلها حلولاً قانونياً، بما لها من حقوق وما عليها من التزامات، ولكن هذه الخلافة مقيدة بقيد إلا وهو اتفاق الاندماج بين الشركتين، ما يدل على أن الخلافة هنا ليست خلافة عامة – كما اتجهت محكمة التمييز بقرارها السابق– مؤيدة بآراء بعض الفقه – وإنما هي تندرج ضمن الخلافة الخاصة في الحقوق والالتزامات للشركة المندمجة والمحددة في اتفاق الاندماج[٦].

سابعاً: إن الاجتهاد القضائي لمحكمة التمييز الأردنية في تطبيقه لأحكام قانون المالكين والمستأجرين على الاندماج القانوني للشركات هو تحميل للنصوص القانونية لأكثر مما تحتمل من حيث إهمال أحكام المادة (٢٣٨) من قانون الشركات، والتي كان يجب أن تكون الفيصل من جهة، ومن جهة أخرى، هل يتصور تطبيق قانون خاص وهو قانون المالكين والمستأجرين على نشاط اقتصادي سواء أكان تجارياً أو صناعياً؟ فكان على المشرع إصدار تشريع خاص يراعي هذه

---

(١) جاء في المادة (٢٠٦) من القانون المدني الأردني:" تنصرف آثار العقد إلى المتعاقدين، والخلف العام دون الأخلال بالقواعد المتعلقة بالميراث، ما لم يتبين من العقد أو من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام ".

(٢) انظر: بصبوص، مرجع سابق، ص٢٠٧ وما يليها.

(٣) جاء في المادة (٢٠٨) من القانون المدني الأردني:" لا يرتب العقد شيئاً في ذمة لغير، ولكن يجوز أن يكسبه حقاً".

(٤) تمييز حقوق رقم ٩٤٣– ١٩٩٠، الصادر بتاريخ ١٥–١– ١٩٩١، منشورات موقع قسطاس.

(٥)علي هادي العبيدي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان،٢٠٠٥، هامش رقم (١)، ص٦٩، عدنان التكروري، المرجع السابق، ص ١٧٤.

(٦)انظر: الفتلاوي، منصور (١٩٩٩)، **نظرية الذمة المالية**، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص ١٨ وما يليها.

الخصوصية التي تضمن الاستمرارية والتوسع في حالة الاندماج بالنص على استمرارية عقود الإيجار بحالة لاندماج [١].

ثامناً: يمكن للمشرع تلافي هذا الخلاف والجدل ومنع الاستمرارية في هذا الاجتهاد القضائي من خلال التعديل في المادة (٢٣٨) من قانون الشركات بإضافة فقرة إليها مقترح نصها كالآتي: "وكما يستمر (ينتقل) عقد الإيجار المبرم من الشركة المندمجة بصفتها مستأجرة إلى الشركة الدامجة مباشرة دون اشتراط الحصول على موافقة المؤجر".

تاسعاً: وبالنسبة للاحتجاج بعقد الإيجار بمواجهه المؤجر، فإنه تطبيقاً لمبدأ الانتقال الشامل للذمة المالية من الشركة المندمجة للشركة الدامجة والذي كرسته المادة (٢٣٨) من قانون الشركات السالفة الذكر، لا يشترط في هذا الانتقال موافقة المؤجر، كون الشركة الدامجة تتلقى هذا الحق ضمن عناصر الذمة المالية، وهذا لا يندرج كما ذكرنا سابقا ضمن التنازل أو الإيجار من الباطن أو الترك الذي يعد سببا لإخلاء العين المأجورة, لأنه من الخطأ تطبيق قانون المالكين والمستأجرين في هذه الحالة, فمفهوم الانتقال الشامل للذمة المالية يعني الانتقال الكامل لكافة عناصرها الإيجابية والسلبية، من حقوق والتزامات من الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة[٢].

صفوة القول أن ضرورة تدخل المشرع الأردني يعد من الأمور الجوهرية التي يقتضيها تدعيم الحياة التجارية وتنظيم وضبط شؤون التجار التي استوجبتها النهضة الاقتصادية، بل وأبعد من ذلك لاتصاله الوثيق بحماية الأمن والاستقرار الاقتصادي، وهي الغاية التي سعى المشرع الأردني في قانوني الشركات لتحقيقها من خلال تنظيمه لفكرة الاندماج القانوني للشركات.

---

(١) لم تظهر الخصوصية في قانون المالكين والمستأجرين في تمييز طبيعة الغرض المخصص لاستعمال المأجور إلا في موضعين: الأول حالة ترك المأجور دون استعمال مع عدم وجود سبب مشروع لهذا الترك المادة (٥-ج-٥) من قانون المالكين والمستأجرين السالفة الذكر، والثاني أثر الوفاة على استمرارية عقد الإيجار، حيث جاء في المادة (٧): " أ- يستمر حق أفراد أسرة المستأجر الذين كانوا يقيمون معه في المأجور قبل وفاته في العقارات المؤجرة لغايات السكن قبل ٢٠٠٠/٨/٣١ في إشغال المأجور وفقا لأحكام هذا القانون. كما يستمر حق ورثة المستأجر الشرعيين أو أحدهم وزوجته في إشغال العقارات المؤجرة لغير غايات السكن، على أن تنقطع حقوق الزوجة المتوفى عنها زوجها في الاستمرار بإشغال المأجور حال زواجها من آخر. ب- يستمر الحق في إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها الذين هم في حضانتها إن وجدوا وذلك في حال صدر حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو انفصال كنسي عند ترك الزوج للمأجور".

(٢) انظر: زيدان، عبير الحاج (٢٠١٧)، الآثار القانونية لاندماج الشركات، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة النيلين، الخرطوم، السودان، ص ٣٤،

والمقتضيات القانونية الواردة في المادة (٢٦٨) تتضمن انتقال جميع الحقوق والالتزامات من الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة، يضاف إليها باقي الحقوق الأخرى من عقارات وأسهم، وهي بمجموعها ما يشكل عناصر الذمة المالية للشركة المندمجة، والتي تنتقل جملة وتفصيلاً للشركة الدامجة كما تشمل الحقوق والالتزامات.

المطلب الثاني: ارتباط ايجار المكان بالمتجر يقتضي انتقال الحق بالإيجار في حالة الاندماج

إن الهدف من ممارسة التجارة هو تحقيق الربح، وهذا الربح يتحقق من خلال العلاقة التي تقوم بين القائم على تلك التجارة وهو (التاجر) وبين العملاء المستفيدين منها وهم العملاء. هذه التجارة تقوم من خلال توافر مجموعة من العناصر التي تختلف بحسب طبيعة النشاط التجاري الذي يمارسه التاجر، وتجمع هذه العناصر مع بعضها البعض مع توافر عنصر العملاء ينشأ عنه ما يسمى (بالمتجر) أو المحل التجاري(١).

ويجمع الفقه على أنه بنشأة المتجر ينشأ لصاحبة حق مالي (ملكية ومعنوية) منفصل عن حقه في كل عنصر من هذه العناصر التي تدخل في تكوينه. فالمتجر هو عبارة عن كيان مستقل عن عناصره، يكيف على أنه مال منقول معنوي ذو طبيعة مستقلة عن كل عنصر من العناصر التي تكونه(٢). ومن شأن هذا الاعتراف بالمتجر كملكية معنوية مستقله الاعتراف بقدرة مالكه التاجر على التصرف فيه بمختلف أنواع التصرف سواء كان ذلك بيعاً أو رهناً أم تأجيراً أو حتى اندماجاً مع متجر آخر، ومن شأن هذا التصرف أن ينتج أثره في المتجر مع العناصر المكونة له، لأنه لا وجود للمتجر إلا بوجود هذه العناصر واتحادها معاً كوحدة واحدة.

والتصرف بالمتجر على النحو المتقدم ينطبق من حيث المبدأ على جميع عناصره، إلا أن وجود حق الإيجار كعنصر من العناصر المعنوية للمتجر أدى إلى وجود إشكالية حقيقة حول قدرة التاجر على التصرف بهذا العنصر تبعاً للمتجر انطلاقاً من التنازع الحاصل بين ملكيتين مختلفتين ومتناقضتين في آن واحد، الملكية العقارية للمؤجر مالك العقار والتي يعتبر إيجار المكان الوسيلة القانونية للإفادة منها من خلال سلطة المؤجر في استغلاله للعقار المؤجر بتأجيره لمن يريد وفي الوقت الذي يريد.

(١) انظر: القليوبي، سميحة (١٩٩١)، **تأجير استغلال المحل التجاري**، دار النهضة العربية، القاهرة، ط٣، ص ٢٠.
(٢) انظر: انظر: رضوان، فايز نعيم (٢٠٠٧)، **مبادئ قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة**، أكاديمية شرطة دبي، ط٣، ص ٤٤٣.

وفي الوقت نفسه يمثل إيجار المكان أحد عناصر ملكية أخرى من نوع آخر هي الملكية التجارية التي تنشأ عن الاعتراف بالمتجر ككيان مستقل عن عناصره يتكون من اتحاد مجموعة عناصره. ومن شأن هذه الملكية قدرة مالكها على التصرف بمتجره لمن يريد(١)، ولا شك في أن من شأن ذلك تغير مستأجر المكان وهو الخلف الجديد للمتجر رغما عن إرادة المؤجر، مما يشكل مخالفة واضحة لطبيعة الملكية العقارية للمؤجر مالك العقار، لذلك شكل حق الإيجار عندما يكون عنصراً في المتجر نقطة تعارض بين نوعين مختلفين من الملكية وهما الملكية العقارية والملكية التجارية.

إن الأخذ بمنطق الملكية العقارية التي جاءت القواعد العامة للإيجار– سواء في القانون المدني أم في قانون المالكين والمستأجرين– لتكريسها من شأنه إلحاق أضراراً كبيرة بالتاجر الذي يمارس تجارته في عقار مستأجر، وذلك لأن القواعد العامة تقضي بأن تصرف التاجر المستأجر بحق الإيجار يحتاج إلى موافقة مالك العقار المؤجر ولا ينفذ التصرف في مواجهة هذا الأخير بغير هذه الموافقة.

لكن هذا المنطق يتعارض مع قواعد القانون التجاري ومع الاعتراف بالملكية التجارية والاعتراف بحق الإيجار كعنصر من عناصر المتجر، لذلك تنبه القانون والقضاء في كثير من التشريعات المقارنة لهذه النتيجة، فأبطلت شروط المؤجر مالك العقار بضرورة حصول التاجر مستأجر المكان على موافقته لكي تنفذ تصرفات التاجر المتعلقة بالمتجر في مواجهته.

وإذا كان المشرع في القوانين المقارنة قد تنبه لهذا الأمر ورتب النتائج المنطقية للاعتراف بالملكية التجارية، إلا إن موقف المشرع الأردني لم يكن كذلك، حيث أنه وقف في منتصف الطريق، فقد اعترف بحق الإيجار كعنصر من عناصر المتجر واعترف كذلك بملكية المتجر، وهو بهذا يسير في ركب التشريعات المقارنة، إلا أنه لم يرتب النتائج المناسبة أو الملائمة لهذا الاعتراف، فالعلاقة بين التاجر المستأجر ومالك العقار المؤجر لا زالت تخضع للقواعد العامة في الإيجار الواردة في القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين والتي وضعت أساساً لحماية الملكية العقارية(٢).

لذلك فإن الاعتراف بالارتباط بين إيجار المكان والمتجر يمثل الأساس النظري للحلول التي تبنتها التشريعات المقارنة لإزالة التعارض بين الملكية العقارية والملكية التجارية، وهو ما ينبغي على المشرع الأردني تداركه بمراجعة قواعد الإيجار وإعادة صياغتها بطريقة تراعي وتحفظ مصالح التاجر

(١) انظر: محمد حسين إسماعيل، مرجع سابق، ص ١٠-١١.

(٢) العطين، عمر فلاح (٢٠١٧)، مدى انتقال حق الإجارة الى مشتري المحل التجاري في القانون الأردني والقانون المقارن، **مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية**، المركز الجامعي لتامنغست، الجزائر، العدد ١٢، جوان ٢٠١٧، ص ٢٨.

المستأجر ومالك العقار المؤجر، وبطريقة تراعي منطق قانون التجارة في الاعتراف بإيجار المكان كعنصر من عناصر المتجر وما يرتبه ذلك من نتائج منطقية.

إن هذا يقتضي منا بيان مفهوم ارتباط ايجار المكان بالمتجر وموقف التشريعات المقارنة من هذا الارتباط الذي يمثل أساساً نظرياً للحلول التي تبنتها فيما يتعلق بترتيب النتائج المنطقية للاعتراف بالملكية التجارية، مع الإشارة أخيراً إلى بعض نواحي مراعاة المشرع الأردني للإيجار حين يتعلق بالاستغلال التجاري وتمييزه عن الإيجار لغاية السكن، الأمر الذي يتطلب من المشرع الأردني خطوة إضافية بالاعتراف صراحةً بإمكانية انتقال الإيجار تبعاً للتصرفات الواردة على المتجر بما في ذلك حالة الاندماج بين الشركات.

الفرع الأول: مضمون ارتباط إيجار المكان بالمتجر

سبق أن رأينا أن القواعد العامة التي تنظم إيجار الأماكن تتطلب موافقة المؤجر مالك العقار على تصرفات المستأجر حتى ينفذ التصرف في مواجهته، سواء كان التصرف تنازلا عن الإيجار أم تأجيراً له من الباطن، وذلك دون تميز بين الغرض من الإيجار سواء أكان الإيجار لغرض السكن أم لممارسة التجارة.

إن ما يبرر هذا الموقف للمشرع في القواعد العامة للإيجار هو اعتبار التأجير بمثابة استخدام المالك المؤجر لإحدى سلطات ملكيته العقارية وهي سلطة الاستغلال والتي مؤداها حقه في اختيار المستأجر لديه وعدم إرغامه على قبول مستأجر لا يرتضيه. لكن السؤال الذي يطُرح هنا: هل معنى انطباق قانون المالكين والمستأجرين على جميع الأماكن المؤجرة أن يخضع التاجر المستأجر والمستأجر العادي لذات القاعدة التي تشترط لنفاذ تنازل المستأجر عن الإيجار أو التأجير من الباطن في مواجهة المؤجر مالك العقار موافقة ذلك الأخير؟

إن المنطق والتنظيم القانوني لعلاقة المؤجر مالك العقار بالمستأجر العادي والتاجر المستأجر تقودنا إلى إجابة هذا التساؤل بالنفي. حيث نجد في قانون المالكين والمستأجرين نفسه –كما سنرى لاحقا–أن المشرع يميز في المعاملة بين الحالتين، سواء من حيث نظام أداء الأجرة أو الامتداد القانوني لعقد لإيجار أو حتى من حيث قدرة المالك المؤجر على استرداد المأجور لاستعماله الشخصي. ويرجع هذا الاختلاف في المعاملة إلى اختلاف الحكمة من قواعد الإيجار الخاص بالسكن وتلك الخاصة بالإيجار المبرم لممارسة التجارة.

فبالنسبة للإيجار الخاص بالأماكن المعدة للسكن يرى المشرع أن أحكامه هي لغاية مواجهة مشكلة اجتماعية تكمن في التغلب على أزمة المساكن وتحقيق الاستقرارالاجتماعي، إضافة إلى أن السكن وما يرتبط به حقوق هي أعمال مدنية تتسم بالثبات وعدم قابلية التداول، ومن هذا الباب كان قيد الحصول على موافقة المؤجر مالك العقار أمراً منطقياً وله ما يبرره بالنسبة لتنازل المستأجر لغايات السكن عن حقه في الإيجار أو تأجيره من الباطن. بينما لو كان العكس، وكانت هذه الحقوق المتصلة بالسكن قابلة للتداول، فإن المؤجر هو الأولى باستغلال ملكيته والقيام بتأجير عقاره، ولما كان المشرع بحاجة إلى إبداء كل هذا الحرص على مصلحة المستأجر(١).

أما الإيجار المبرم لغايات ممارسة التجارة فلا بد أن تأتي أحكامه متوافقة مع طبيعة الحياة التجارية القائمة على التداول وقصد تحقيق الربح، ومن ثم الإسهام في الرواج التجاري والازدهار الاقتصادي. فالإيجار هنا مرتبط بغاية اقتصادية. وطالما أن المشرع يعترف بالملكية المعنوية فلا بد أن يرتب من الأحكام ما ينسجم مع ذلك، فهل يعقل أن يعترف المشرع بالملكية المعنوية للتاجر على متجره ومن ثم يورد من القيود ما يعيق أو يمنع التصرف فيه، لذلك فإن الأخذ بأحكام الإيجار الخاص بالسكن يتعارض مع الاعتراف بملكية المتجر كمال منقول معنوي، فهذا من شانه أن يعيق ويصادر مضمون اعترافه بحق الملكية المعنوية على المتجر، ويعتبر المشرع كمن يقف في منتصف الطريق، فمن ناحية اعترف بالإيجار كعنصر في المتجر، واعترف بالمتجر كمال قابل للانتقال أو التداول، ومن ناحية أخرى يمنع التاجر من التصرف فيه بمنع انتقال حق الإيجار دون موافقة المؤجر مالك العقار.

ومن هنا المنطلق، لا بد التمييز في أحكام الإيجار انطلاقاً من الغرض من إبرامه، فإن كان الإيجار للسكن وجب أن تتجه أحكامه إلى تحقيق الغاية الاجتماعية على نحو يتوافق مع أحكام القانون المدني والقوانين المكملة له، أما إذا كان الإيجار لغايات ممارسة نشاط تجاري، فأنه يجب أن تتفق أحكامه مع البيئة التجارية القائمة على تداول الثروات وقصد الربح وتحقيق الرواج التجاري على نحو يتفق مع القانون التجاري الذي يعتبر قانون التجارة والتجار(٢).

---

(١) انظر: شفيق، محسن (١٩٤٠)، **المحل التجاري**، مجلة القانون والاقتصاد، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، عدد٢-٣، ص ٧٦.

(٢) انظر: انظر: محمد حسين إسماعيل، مرجع سابق، ص ١٠-١١، العطين، مرجع سابق، ص ٣٥، وقد قصت محكمة التمييز الاردنية على انه ليس ثمة نص في قانون المالكين والمستأجرين يمنع بيع المتجر مع التنازل عن حق الايجار إلى المشتري، غير انه يكون عندما حق الايجار لغير البائع، فينعقد موقوف على الإجازة. تمييز حقوق، (٨٦-٥٧٥) مجلة نقابة المحاميين, ١٩٨٩, ص ١٩٩٠.

إن ما يحقق غايات القانون التجاري ويساعد المشرع على وضع قواعد تلبي متطلبات التفرقة السابقة هو تكريس الارتباط بين إيجار المكان والمتجر، هذا الارتباط الذي يراعي مصالح كل من التاجر المستأجر ومؤجر المكان مالك العقار.

إن فكرة الارتباط فحواها أن يخضع إيجار المكان لما يخضع له المتجر من تصرفات بما فيها حالة اندماج الشركات، بغض النظر عن موافقة المؤجر مالك العقار طالما أن التصرف قد انصب على الإيجار باعتباره عنصراً في المتجر وتم التصرف فيه تبعاً للتصرف في المتجر، بينما ينقضي هذا الارتباط، ومن ثم يخضع الإيجار لقواعد القانون المدني والقوانين المكملة له إذا انتهى بالارتباط بين المتجر وحق الإيجار، حيث يعتبر التاجر المستأجر في هذه الحالة مستأجراً عادياً يخضع لنفس القواعد التي يخضع لها المستأجر الساكن. ولتوضيح هذا الارتباط بين إيجار المكان والمتجر يكفي أن نسوق المثال الآتي:

في العادة يمارس التاجر تجارته في عقار مملوك للغير، فيرتبط التاجر هنا بصفته مستأجراً مع مالك العقار المؤجر بعقد إيجار، فتتحدد حقوق التاجر مالك المتجر على عنصر الإيجار باعتباره أحد عناصر متجره بموجب القواعد العامة للإيجار الواردة في القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين، ولا شك في أن هذه القواعد تؤثر على ملكية التاجر على متجره، لأنها تعلق نفاذ تنازل التاجر المستأجر عن الإيجار أو تأجيره من الباطن على موافقة المؤجر مالك العقار، هذه الموفقة تشكل قيداً خطيراً على حرية التاجر في التصرف بمتجره الذي يعتبر الإيجار عنصراً فيه، لأن التصرف في المتجر يستتبع حتماً التصرف في حق الإيجار، خاصة عندما يكون إيجار الأماكن أحد العناصر الجوهرية بالنسبة للمتجر وتسهم بشكل أساسي في تكوين العنصر الرئيسي للمتجر وهو عنصر العملاء(١).

إن تطبيق قواعد الإيجار في هذه الحالة على العلاقة بين التاجر المستأجر ومالك العقار المؤجر من شأنه أن يهدد وجود المتجر وإضعاف ملكيته، حيث يكفي أن لا يوافق مالك العقار المؤجر أو يعترض على تصرفات التاجر المستأجر المتعلقة بحق الإيجار حتى وإن كانت تبعاً للتصرف في المتجر سواء كان تنازلاً أم تأجيراً من الباطن حتى تعتبر تلك التصرفات غير نافذة في مواجهته، والتالي بإمكانه أن يطالب بفسخ عقد الإيجار وإخلاء المتنازل والمتنازل له.

(١) انظر: العطين، مرجع سابق، ص ٣٧-٣٨، محمد حسين إسماعيل، مرجع سابق، ص ٤٠.

هذا المثال يوضح لنا الأهمية الكبيرة للتسليم بالارتباط الوثيق بين إيجار المكان والمتجر للتخلص من الأثار المدمرة لقواعد الإيجار على ملكية التاجر لمتجره، ولإعتاق هذه الملكية للتاجر على متجره من كل قيد يفرضه المؤجر عليها(١).

غير أنه ينبغي ملاحظة أن الأخذ بهذا الارتباط، وبالتالي استبعاد موافقة المؤجر مالك العقار، واعتبار تصرفات التاجر المستأجر نافذة في مواجهته، يقتضي أن ينصب تصرف التاجر المستأجر بحق الإيجار باعتباره عنصراً في المتجر، بمعنى آخر أن يرد التصرف على المتجر بما فيه عنصر الإيجار، وأن لا يقتصر التصرف على الإيجار وحده دون المتجر.

لأنه إذا اقتصر التصرف على الإيجار وحده دون المتجر، أو إذا كان التاجر قد تصرف بالمتجر وحده وبقي حق الإيجار، فإن الارتباط هنا بين إيجار المكان والمتجر يكون قد انتهى. ومن ثم فإن تصرف التاجر بالإيجار وحده لا ينفذ في مواجهة مالك العقار المؤجر إلا بموافقته، لأن الإيجار هنا أصبح محكوماً بالقواعد العامة والقوانين الخاصة بالإيجار لأن التاجر يصبح بانتهاء ذلك الارتباط مستأجراً عادياً.

فمقتضى الارتباط لا يقتصر فقط على اعتبار إيجار المكان عنصراً في المتجر، وإنما يتجاوز ذلك إلى ارتباطه به وخضوعه لما يخضع له المتجر من تصرفات، فطالما أن التنازل أو التأجير تم تبعاً للتصرف بالمتجر، فلا يعود ذلك التصرف بحاجة إلى موافقة المؤجر مالك العقار وسبباً لطلبه إخلاء المأجور، لأن التنازل أو التأجير هنا لم يكن منصباً على حق الإيجار وحده ولم يكن الإيجار مقصوداً لذاته من التصرف، وإنما باعتباره عنصراً وأصلاً في تكوين المتجر.

قصارى القول: إن منطق الارتباط بين إيجار المكان والمتجر يعني خضوع التاجر المستأجر إلى نوعين من القواعد القانونية:

أولاً: قواعد تتعلق بتنازل التاجر عن الإيجار أو التأجير من الباطن تبعا للمتجر، وهذه القواعد لا بد من تنظيمها ضمن قانون خاص بالمتجر والتصرفات الواردة عليه.

ثانيا: قواعد تتعلق بتنازل التاجر عن الإيجار أو التأجير من الباطن بشكل مستقل عن المتجر، حيث يتساوى هنا التاجر المستأجر مع المستأجر العادي لغايات السكن، فكلاهما يخضع لذات القواعد العامة في الإيجار والتي تتطلب موافقة المؤجر لنفاذ التصرف بحق الإيجار في مواجهته(٢).

(١) انظر: العطين، مرجع سابق، ص ٣٨.

(٢) انظر: محمد حسين إسماعيل، مرجع سابق، ص ١٨.

الفرع الثاني: ارتباط إيجار المكان بالمتجر أســـاساً لموقف التشريعات المقارنة وبعض أحكام التشريع الأردني

إن إشكالية مدى انتقال عقود الإيجار من الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة أو الجديدة لا تثار في كثير من التشريعات المقارنة التي حسمت الموضوع عندما نصت صراحة على انتقال الحق في الإيجار من الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة في حالة اندماج الشركات، حيث تنبهت العديد من القوانين المقارنة إلى مدى الارتباط بين المتجر والحق في الإيجار، فرتبت على ذلك النتائج المنطقية وأغفلت شرط الحصول على موافقة المؤجر في التصرفات التي ترد على حق الإيجار تبعاً للمتجر، سواء انصب التصرف على بيع المتجر أو رهنه أو تأجير استغلاله أو على حالة الإندماج بين الشركات. لذلك فإنه لا يمكن تفسير أحكام القوانين المقارنة الخاصة بالمتجر إلا في ضوء فكرة الارتباط، والتي تصلح – إن جاز التعبير – أساساً نظرياً لموقف هذه التشريعات المقارنة. فهذه القوانين تبطل كل شرط يشترطه المؤجر في عقد الإيجار يمنع فيه المستأجر من التنازل عن الإيجار عندما ينصب التصرف في الإيجار على المتجر بالعناصر التي يتكون منها.

حيث نجد أن قانون الشركات التونسي ينص في المادة (٤٢١) على أنه: (... كما يحال عقد الإيجار مباشرة لفائدة الشركة المتولدة عن الإندماج...).

وذات الحكم رتبه القانون التجاري الجزائري عندما نصت المادة (٧٥٧) منه على أنه: (يجوز كذلك لمؤجري الأماكن المؤجرة للشركات المندمجة أو المنفصلة أن يقدموا معارضة على الإندماج أو الانفصال في الأجل المحدد..)، فهذا النص يدل بشكل ضمني على أن عقود الإيجار المبرمة من قبل الشركة المندمجة تستمر وتنتقل إلى الشركة الدامجة دون حاجة إلى موافقة المؤجر مع الاحتفاظ لمالكي العقارات المؤجرة بالاعتراض على عملية الإندماج.

كما أن المادة (٩) من قانون الملكية التجارية اللبناني رقم (١١) بتاريخ ١٣ تموز ١٩٦٧ تقرر أن الحق في الإيجار ينتقل إلى مشتري المتجر ما دام المشتري لا يغير من طبيعة الاستثمار السابق ولو تضمن عقد الإيجار شرطاً مخالفاً.

كما أن المادة (١/٣٥) من القانون الفرنسي رقم (٧١-٥٩٨) الصادر بتاريخ ١٣ تموز ١٩٧١ نصت على إلغاء الشرط المانع للتاجر المستأجر من التنازل عن حق الإيجار.

أيضاً الشيء ذاته بالنسبة للمشرع المصري، حيث أن المادة (٥٩٤) من القانون المدني المصري تسمح للمستأجر التاجر التنازل عن حق الإيجار تبعاً للمتجر بغض النظر عن اعتراض المؤجر[١].

أما في التشريع الأردني، فعلى الرغم من عدم وجود نصوص مماثلة تسمح للتاجر المستأجر بالتنازل عن حق الايجار تبعا للمتجر، إلا أن بعض الحلول التشريعية لا يمكن تفسيرها إلا بمقتضى ارتباط إيجار المكان بالمتجر.

فلا شك أن المشرع يدرك أن هناك بيئة تجارية مختلفة في ظروفها وعلاقتها القانونية عن بيئة المعاملات المدنية وعلاقتها وظروفها، هذا الإدراك يمكن أن نلاحظه من خلال استجابة المشرع فيما يضعه من تشريعات متعلقة بالإيجار لبعض مقتضيات التجارة، فنجد المشرع قد أوجد قواعد تتلاءم مع حاجات التجارة وتساعد على دعم الائتمان التجاري. ففي عقد الإيجار الذي يعتبر من العقود المدنية نجد بعض الأحكام التي لا يمكن تفسيرها إلا في ضوء الارتباط بين إيجار المكان والمتجر.

كما يعترف المشرع بارتباط إيجار المكان بالمتجر فيما نصت عليه المادة (٤١٤) من قانون التجارة التي تنص على أنه (يجب على الوكلاء أن يشرعوا في بيع الأموال المنقولة على اختلاف أنواعها ومن جملتها المتجر)، فالمشرع هنا يقرر أنه في حالة إشهار إفلاس التاجر واتحاد دائنيه وبدء وكيل التفليسة في أعمال التصفية، فإن عليه أن يشرع في بيع الأموال المنقولة على اختلاف أنواعها ومن جملة ذلك المتجر بكامل عناصره.

أيضا نلحظ هذا التمييز بين الإيجار بغرض ممارسة التجارة والإيجار لغايات السكن من حيث الامتداد القانوني لعقد الإيجار بالنسبة للعقارات المؤجرة قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١, فلو أن المشرع لا يدرك الفرق بين هذين النوعين من الإيجار لساوى من حيث حكم الامتداد القانوني بين الإيجار للسكن والإيجار لممارسة التجارة، إلا أنه في الواقع يميز بينهما من حيث انتقال الحق في الإيجار بعد وفاة المستأجر، حيث تنص المادة (٧) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني على أنه (أ- يستمر حق

(١) انظر بشأن موقف القانون المصري واللبناني من هذه المسألة: العطين، مرجع سابق، ص٤١ وما يليها، حسين، محمد عبد الظاهر (٢٠٠٢)، **عقد إيجار الاماكن في ظل التشريعات الحديثة**، دار النهضة العربية، القاهرة، ص١٤٩ وما يليها، الحياني، ابراهيم عنتر (٢٠١٢)، **تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الايجار**، دار الحامد، عمان، ص ١٩٨ وما يليها، العطار، عبد الناصر توفيق (١٩٨٢)، **شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن**، القاهرة، ط٢، ص٥٣٠ وما يليها، الصالحي، كامران (١٩٩٨)، **بيع المحل التجاري في التشريع المقارن**، دار الثقافة، ص١٩٠ وما يليها، البارودي، علي(١٩٧٢) **القانون التجاري اللبناني**، الجزء الأول، الدار المصرية للطباعة والنشر، بيروت، ط١، ص٥١٥ وما يليها، ناصيف، الياس (١٩٨٥)، **الكامل في قانون التجارة**، الجزء الأول، منشورات بحر المتوسط وعويدات، بيروت، ط٢، ص١٢١ مايليها.

أفراد أسرة المستأجر الذين كانوا يقيمون معه في المأجور قبل وفاته في العقارات المؤجرة لغايات السكن قبل ٢٠٠٠/٨/٣١ في إشغال المأجور وفقا لأحكام هذا القانون. كما يستمر حق ورثة المستأجر الشرعيين أو أحدهم وزوجته في إشغال العقارات المؤجرة لغير غايات السكن، على أن تنقطع حقوق الزوجة المتوفى عنها زوجها في الاستمرار بإشغال المأجور حال زواجها من آخر. ب- يستمر الحق في إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها الذين هم في حضانتها إن وجدوا وذلك في حال صدر حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو انفصال كنسي عند ترك الزوج للمأجور".

فالواضح من النص أنه في حالة الإيجار لغايات السكن يستمر حق أفراد أسرة المستأجر الذين كانوا يقيمون معه في المأجور قبل وفاته في العقارات المؤجرة لغايات السكن قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ في إشغال المأجور، مما يعني أن هذا الحق قاصر على من كانوا يقيمون مع المستأجر عند وفاته من أفراد أسرته، ولا يشمل غير المقيمين معه في العقار ولو كانوا أحد أفراد أسرته. لا شك في أن هذا الحكم يؤكد على مراعاة المشرع هنا للغاية الاجتماعية من الإيجار أكثر من اعتبار الإيجار حقاً مالياً، فلو لم يكن الأمر كذلك لا ينتقل الحق في الإيجار الى الورثة عموماً حتى لو لم يكونوا مقيمين معه في نفس العقار عند وفاته.

لكن على العكس من ذلك تماما نجد أن المشرع يقر في حالة الإيجار لممارسة التجارة بانتقال الحق في الإيجار إلى الورثة عموماً حتى ولو كانوا يقيمون في مكان آخر عند وفاته مما يؤكد هنا على اعتبار المشرع لإيجار المكان كعنصر في مال متكامل وهو المتجر.

كما يميز المشرع بين الإيجار لغايات السكن والإيجار لغايات ممارسة التجارة فيما نص عليه في المادة (٥-ج-٩ و١٠) من قانون المالكين المستأجرين، والتي تنص على أنه (٩- إذا لم يكن المالك مقيما في المنطقة التي يقع فيها عقاره المؤجر لم يكن يملك عقاراً غيره، فيحق له تخليته ليسكن فيه عند عودته إلى تلك المنطقة إذا اشترط ذلك في العقد ووفقا لأحكامه. ١٠- إذا أنشأ المستأجر على أرض خاصة به أو تملك عقارا بدلاً عن المأجور في حدود البلدية التي يقع فيها العقار إذا كان لغايات السكن أو في الموقع الذي يقع فيه العقار إذا كان لغايات اخرى غير السكن).

فالمشرع هنا يفرق في أسباب الإخلاء بين العقار المؤجر للسكن والعقار المؤجر لغايات ممارسة التجارة، ويرجع ذلك الى حقيقة إدراك المشرع لمدى الارتباط بين إيجار المكان والمتجر، وعلمه الأكيد بحجم الضرر الذي قد يلحق بالتاجر المستأجر، الذي قد يصل إلى حد خسارة عنصر الزبائن والقضاء على وجود المتجر فيما لو ساوى بين الإيجار للسكن والإيجار لممارسة التجارة.

الخاتمة:

تناولنا في هذه الدراسة إشكالية التأصيل القانوني لانتقال عقود الإيجار في حالة الاندماج القانوني للشركات في ضوء أحكام التشريع والقضاء الأردنيين، وما قد يثيره من إشكاليات قانونية، وقد توصلنا إلى العديد من النتائج والتوصيات يمكن حصرها بما يلي:

أولاً: النتائج

يمكن القول إن هنالك قصوراً تشريعياً في تنظيم المشرع الأردني لموضوع الدراسة يظهر في الجوانب التالية:

أولاً: إن النتيجة الجوهرية لاندماج الشركات من خلال الضم انقضاء الشخصية الاعتبارية للشركة المندمجة وزوالها، وانتقال عناصر الذمة المالية لها سواء أكانت حقوقاً أم التزامات إلى الشركة الجديدة الدامجة، وقد كرست المادة (٢٣٨) السالفة الذكر من قانون الشركات ذلك. ورغم ذلك بقيت مسألة استمرارية عقود الإيجار المبرمة مع الشركة المندمجة بصفتها مستأجرة وانتقالها إلى الشركة الدامجة محل خلاف وجدل فقهي وقضائي بين مؤيد ومعارض حول شمول المادة سالفة الذكر لعقد الإيجار، مع أن القول باستمرارية عقد الإيجار يتفق مع فلسفة المشرع من إقراره لفكرة لاندماج لتوسيع النشاط التجاري ولاقتصادي للشركة، والمحافظة على عنصر العملاء.

ثانياً: هل يتصور تطبيق قانون خاص وهو قانون المالكين والمستأجرين على نشاط اقتصادي سواء أكان تجارياً أو صناعياً نظراً لانعدام وجود تنظيم تشريعي متعلق بالإيجار خاصة بالنسبة للاماكن المعدة لاستعمال (حرفي سواء كان صناعياً أو تجارياً)، وتمييزه عن الأماكن المعدة للسكن، فخصوصية الأولى وممارستها نشاطا تجاريا يقتضي حماية المستأجر كما هو الحال في حالة الاندماج القانوني للشركات، ويقضي باستمرارية عقود الإيجار من الشركة المندمجة كمستأجر إلى الشركة الدامجة (الجديدة).

ثالثاً: وهذه النتيجة مرتبطة بسابقتها، فعلى الأقل يجب أن يفرق قانون المالكين والمستأجرين بين أبجار الأماكن المعدة للسكن، والأخرى المعدة لاستعمال تجاري أو صناعي، وذلك بالسماح باستمرارية عقود الإيجار في حالة لاندماج. فهل من المعقول تطبيق أحكام فانون لمالكين والمستأجرين على شركات تمارس نشاطا تجاريا والاستناد لعدم وجود نص يبيح الاستمرارية في حالة الاندماج للقول بأن الاندماج يعد سبباً من أسباب إخلاء العين المأجورة تطبيقاً لأحكام المادة (٥-ج-٣) منه.

رابعا: أن انعدام وجود تنظيم خاص وكامل للمتجر وللتصرفات التي ترد عليه في القانون الأردني يعترف بارتباط إيجار المكان بالمتجر، وبالتالي يخضع لما يخضع له المتجر من تصرفات أدى – في ظل غياب التنظيم الصريح لمسألة استمرارية عقود الإيجار في حالة الاندماج – إلى وجود ثغرة واضحة في التشريع الأردني أثارت كثير من النقاش والجدل الفقهي والقضائي حول استمرارية عقود الإيجار.

التوصيات:

نتيجة للقصور والخلل التشريعي في النصوص الناظمة لاستمرارية عقود الإيجار في حالة الاندماج، فإننا نوصي المشرع الأردني لتلافي كل ذلك بضرورة التدخل بتعديل النصوص التشريعية، ووضع الحلول الواجبة الاتباع في المسائل التي سكت عن تنظيمها وخاصة من النواحي التالية:

أولاً: تعديل نص المادة (٢٣٨) من قانون الشركات والنص فيها صراحة على استمرارية عقود الإيجار وانتقالها من الشركة المندمجة إلى الشركة الدامجة، ونقترح أن يكون تعديل النص من خلال إضافة فقرة أخرى، تكون بالصياغة الآتية "وكما يستمر عقد الإيجار المبرم بين الشركة المندمجة بصفتها مستأجرة، إلى الشركة الدامجة مباشرة دون اشتراط الحصول على موافقة المؤجر". أو إضافة فقرة إلى المادة ٥-ج من قانون المالكين والمستأجرين تستثني اندماج الشركات من بين أسباب الإخلاء.

ثانياً: ضرورة تدخل المشرع، ووضع تشريع جامع ومانع ينظم أحكام المحل التجاري، والتصرفات التي ترد عليه بما فيها اندماج الشركات، ويراعى فيه وضع قواعد خاصة بحق الإيجار تنسجم مع اعتباره عنصراً من عناصر المحل التجاري. هذه القواعد الخاصة لا بد أن تنطلق من الاعتراف الصريح من قبل المشرع بالارتباط بين إيجار المكان والمتجر، وصياغة ذلك في قواعد تشريعية، بشكل يبين النتائج التي تترتب على ذلك، لا سيما بطلان شروط المؤجر مالك العقار تعلق تصرف التاجر المستأجر بحق الإيجار تبعاً للمتجر على موافقته. ولا شك أن من شأن هذا التشريع تأكيد الاعتراف بالملكية التجارية والإسهام في ازدهار التجارة، لأن الرواج والازدهار التجاري يزداد كلما هيئنا له البيئة المناسبة لاستمراره ونجاحه، وفي اعتقادنا أن البيئة المناسبة تكمن في التسليم بالارتباط بين حق الإيجار والمتجر بعيداً عن تهديد إرادة المؤجر مالك العقار، لأنه بذلك سيبقى العقار المأجور مكانا متصلا بتجارة التاجر، وهو مكان يتواصل فيه التاجر مع عملائه.

ثالثا: في انتظار وجود تنظيم قانوني خاص بالمتجر، على المشرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين ضرورة إعادة صياغة علاقات الإيجار بين المؤجر مالك العقار والمستأجر التاجر بشكل يراعي على الأقل خصوصية حق الإيجار في الأماكن المعدة لممارسة نشاط تجاري، وتمييزه عن الإيجار عندما يكون لغايات السكنى، على نحو يضمن استمرارية عقود الإيجار للشركة الدامجة أو الجديدة، ويسمح في الوقت نفسه بتوسع واستمرارية المشاريع التجارية في حالة الاندماج.

المراجع

أولاً: الكتب

الأرياني، محمود (٢٠١٢)، اندماج الشركات كظاهرة مستحدثة، دار الفكر العربي، القاهرة.

اسماعيل، محمد حسن (١٩٨٥)، القانون التجاري الأردني، الطبعة الأولى، مطبعة عمار، عمان.

انظر: رضوان، فايز نعيم (٢٠٠٧)، مبادئ قانون المعاملات التجارية لدولة الامارات العربية المتحدة، أكاديمية، شرطة دبي، الطبعة الثالثة.

البارودي، على (١٩٧٢)، القانون التجاري اللبناني، الجزء الاول، الدار المصرية للطباعة والنشر، بيروت، الطبعة الاولى.

حسين، محمد عبد الظاهر (٢٠٠٢)، عقد ايجار الاماكن في ظل التشريعات الحديثة، دار النهضة العربية، القاهرة.

الحياني، ابراهيم عنتر (٢٠١٢)، تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الايجار، دار الحامد، عمان.

خولي، أكثم (١٩٦٤)، قانون التجارة اللبناني، الجزء الأول، بيروت.

الزعبي، عوض (٢٠٠٣)، المدخل إلى علم القانون، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان.

السنهوري، عبد الرزاق (٢٠٠٠)، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، العقود الواردة على لانتفاع بالشيء – الإيجار – العارية، منشورات حلبي الحقوقية.

الصالحي، كامران (١٩٩٨)، بيع المحل التجاري في التشريع المقارن، دار الثقافة.

عبد الناصر توفيق العطار، (١٩٨٢)، شرح احكام الايجار في التقنين المدني وتشريعات ايجار الأماكن، القاهرة، الطبعة الثانية.

العبيدي، علي هادي (٢٠٠٥)، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

العبيدي، علي هادي (٢٠٠٩)، العقود المسماة، البيع والإيجار، الطبعة الأولى، الإصدار الثالث دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

العكيلي، عزيز (٢٠٠٨)، الوسيط في شرح القانون التجاري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

العمر، عدنان صالح (٢٠١٩)، الوجيز في الشركات التجارية وأحكام الإفلاس، الطبعة /٣، مكتبة جرير، الرياض.

الفتلاوي، منصور (١٩٩٩)، نظرية الذمة المالية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

فرج، توفيق حسن (١٩٩٠)، المدخل للعلوم القانونية، النظرية العامة للقانون، الدار الجامعية، القاهرة.

القليوبي، سميحة (١٩٩١)، تأجير استغلال المحل التجاري، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الثالثة.

القيلوبي، سميحة (١٩٧٥)، القانون التجاري الكويتي، مطبوعات جامعة الكويت.

القيلوبي، سميحة (١٩٩٥)، الشركات التجارية، النظرية العامة للشركات وشركات الأشخاص، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر.

محرز، أحمد (١٩٩٨)، اندماج الشركات من الوجهة القانونية، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة.

المصري، حسني (٢٠٠٧)، اندماج الشركات وانقضائها، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الكتب القانونية، القاهرة، مصر.

ناصيف، الياس (١٩٨٥)، الكامل في قانون التجارة، الجزء الاول، منشورات بحر المتوسط وعويدات، بيروت، الطبعة الثانية.

يونس، على (١٩٧٤)، المحل التجاري، د.ن، د.م.

ثانياً: الرسائل

بصبوص، فايز (٢٠١٠)، اندماج الشركات المساهمة العامة والآثار القانونية المترتبة عليها، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

بني ياسين، على (٢٠١٠) الآثار القانونية المترتبة على اندماج شركات المساهمة العامة، دراسة تحليله في القانون الأردني، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة اليرموك، أربد.

حماد، آلاء (٢٠١٢)، اندماج الشركات وأثره على عقود الشركة المندمجة، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة بير زيت، فلسطين.

حماد، محمد علي (١٩٩٦)، اندماج الشركات التجارية وفق قانون الشركات الأردني، رسالة ماجستير، كلية الحقوق الجامعة الأردنية العام الجامعي.

رشيد، أنغام (٢٠١٧)، اندماج الشركات وفقا لأحكام القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة الإمارات العربية المتحدة، العين، قسم القانون الخاص.

زيدان، عبير الحاج (٢٠١٧)، الآثار القانونية لاندماج الشركات، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة النيلين، الخرطوم، السودان، العام الجامعي.

القرالة، سميه (٢٠١٧)، النظام القانوني للاندماج المصرفي في ظل التشريع الأردني– دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة آل البيت، المفرق.

ثالثاً: الأبحاث

اسماعيل، محمد حسين (١٩٨٧)، ارتباط ايجار المكان بالمتجر، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، جامعة مؤتة، المجلد الثاني، العدد ٢، كانون اول.

التكروري، عدنان (١٩٩٦)، اندماج الشركات والحق في الإيجار، مجلة نقابة المحامين الأردنيين، العدد (٦)، السنة (٤٤).

صرخوة، يعقوب (١٩٩٣)، الإطار القانوني لاندماج بين البنوك، دراسة مقارنة، مجلة الحقوق، العدد ٤، تصدر عن جامعة الكويت.

العطين، عمر فلاح (٢٠١٧)، مدى انتقال حق الاجارة الى مشتري المحل التجاري في القانون الاردني والقانون المقارن، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي لتامنغست، الجزائر، العدد ١٢، جوان.

العمر، عدنان صالح (٢٠١٤)، التنيظم القانوني للمحل التجاري في النظام السعودي: دراسة مقارنة، مج٥٤، ع٤، أغسطس.

كركادن، فريد (٢٠١٨)، الاتصال بالعملاء عنصر في المحل التجاري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد (١٧) العدد ١، تصدر عنكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة– بجاية.، الجزائر.

موسى، طالب حسن (١٩٩٧) اندماج الشركات بموجب قانون الشركات الأردني، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، العدد(٣)، المجلد رقم (١٢) تصدر عن عمادة البحث العلمي، جامعة مؤتة، الكرك.

رابعاً: التشريعات

قانون التجارة رقم (١٢) لسنة ١٩٦٦، المنشور بالجريدة الرسمية عدد رقم (١٩١٠) بتاريخ ٣٠-٣-١٩٦٦ صفحة رقم ٤٧٢.

القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦، المنشور بالجريدة الرسمية عدد رقم ٢٦٥٤، صفحة رقم(٢) ، بتاريخ ١-٨- ١٩٧٦، والذي اقر قانوناً دائماً وننشر بالجريدة الرسمية عدد رقم ٤١٠٦، بتاريخ ١٦-٣-١٩٩٦.

قانون المالكين والمستأجرين رقم(١١) لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته، المنشور في الجريدة الرسمية عدد رقم ٣٩٨٤، رقم الصفحة ١٦٥٦، بتاريخ ١-٨-١٩٩٤.

قانون الشركات الأردني منشور في الجريدة الرسمية عدد رقم ٤٣٠٤، بتاريخ ١٥-٥-١٩٩٧، صفحة رقم ٢٠٣٨.

قانون الشركات الملغي رقم(١) لسنة ١٩٨٩.

خامساً : المواقع الالكترونية

منشورات موقع قسطاس

https://qistas.com

إسماعيل، طارق، حق التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، بحث منشور على الموقع الالكتروني: www cojss,com تاريخ الزيارة ١-٣-٢٠١٩.