المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية

اسم المقال: مدى الحماية القانونية لشاغلي العقار من آثار بيعه بالمزاد العلني
اسم الكاتب: أحمد محمود البدوي، بتول سلطان المعايطة
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/8196
تاريخ الاسترداد: 2026/11/02 07:35 +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.

Extent to which the property's occupants are legally protected from the effects of auction

Ahmad mahmod albadawi
Batool sultan al maitah

Received: 01/07/2022
Revised: 09/02/2023
Accepted: 13/02/2023
Published:30/03/2023

DOI:

https://doi.org/10.35682/jjlps.v15i1.355

***Corresponding author:**
ahmadalbadawi90@yahoo.com

©All Rights Resaved for Mutah University, Karak, Jordan

All Rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means: electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise, without the prior written permission of the publisher.

Abstract

Extent to which the property's occupants are legally protected from the effects of auction

This research has dealt with the legal protection of property occupants from the effects of auction sales and may be of particular importance since the lease is a time contract in which time plays an essential role. and the importance of this subject is heightened by legislative amendments to the property occupants' rights, the protection of the rights of the occupants of the property and the impact of legislative intervention on the rights of this group, and the lack of established jurisprudence to resolve the dispute, have become necessary.

We have concluded this research with a number of results, notably that the legislator provides the tenant with protection through legal extension so as not to remain under the will and will of the lessor. It also considers as a manifestation of the lawmaker's protection of the tenant that he cannot be obliged to evict the wage unless there is a case of evictions identified exclusively, they may not be evicted for auction. We hope that the legislature will make an amendment that will eliminate ambiguity and end the controversy with a clear text that will give the judiciary a justification that can be invoked with stable diligence.

Keywords: the lease, the occupants of the property, auction, and the legal extension.

مدى الحماية القانونية لشاغلي العقارِ من آثارِ بيعه بالمزاد العلني

أحمد محمود البدوي

بتول سلطان المعايطة

دكتوراة في القانون الخاص/ العمل لدى مكتبي الخاص للمحاماة /ahmadalbadawi90@yahoo.com 0799029796/

دكتوراة في القانون الخاص/ العمل لدى المجلس الدنماركي للاجئين السوريين /0796422729 Batool.sultan@yahoo.com /

الملخَّص

تناول هذا البحث موضوع الحماية القانونية لشاغلي العقار من آثار البيع بالمزاد العلني، ولعل تناول هذا الموضوع يتميز بأهمية خاصة؛ لكون عقد الإيجار من العقود الزمنية التي يلعب فيها الزَّمن دوراً جوهرياً، وتزداد أهمية هذا الموضوع في ظل التعديلات التشريعية على حقوق شاغلي العقار، إذ بات من الضروري الوقوف على مظاهر حماية حقوق شاغلي العقار وأثر التدخُّل التشريعي على حقوق هذه الفئة مع عدم وجود اجتهاد قضائي مستقر الرأي يحسم الخلاف.

وقد خلصنا بهذا البحث لمجموعة من النتائج، ومن أبرزها أن المشرع منح المستأجر حماية من خلال الامتداد القانوني حتّى لا يبقى تحت رغبة وإرادة المؤجر، كما يعتبر من مظاهر حماية المشرع للمستأجر أنه لا يمكن إلزامه بإخلاء المأجور إلّا إذا تحقّقت حالة من حالات الإخلاء المحددة على سبيل الحصر، فلا يجوز إخلاؤهم لبيعه بالمزاد العلني، ونأمل من المشرع أن يجري تعديلاً يزيل الغموض وينهي الجدل، من خلال نص واضح يمنح القضاء مسوغاً يمكن الاستناد إليه باجتهاد مستقر.

الكلماتَ المفتاحيَّةُ: عقد الإيجار، شاغلي العقار، المزاد العلني، الامتداد القانوني.

تاريخ الاستلام: 2022/07/01
تاريخ المراجعة: 2023/02/09
تاريخ موافقة النشر: 2023/02/13
تاريخ النشر: 2023/03/30

الباحث المراسل:
ahmadalbadawi90@yahoo.com

©حقوق النشر محفوظة لجامعة مؤتة، الكرك، الأردن.

جميع الحقوق محفوظة، فلا يسمح بإعادة طباعة هذه المادة أو النقل منها أو تخزينها، سواء أكان ذلك عن طريق النسخ أم التصوير أم التسجيل أم غيره، وبأية وسيلة كانت: إلكترونية، أو ميكانيكية، إلا بإذن خطي من الناشر نفسه.

المقدمةُ

إن عقد الإيجار من العقودِ الرضائية التي تتم بتوافق الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول الآخر، فهو من أكثر العقود انتشاراً في الحياة العملية، ولما كان لعقد الإيجار أهمية كبرى في الوقائع الاقتصادية والاجتماعية للأفراد؛ فقد اعتنى الفقه والقانون بهذا العقد عناية خاصة.

وقد عمل المشرع على تنظيم هذا العقد؛ لتحقيق التوازن بين مصلحة المؤجر من جهة، والمستأجر من جهة أخرى، فلم يترك لأطراف العلاقة الإيجارية كامل الحريةِ في الاتفاق على ما يشاؤون من حقوق والتزامات متبادلة، بل عمل المشرع على تنظيم هذا العقد بما يحقّق العدالة النسبية بين المالك والمستأجر.

وقد عمل المشرع على وضع العديد من الأسس والضوابط التي سعى من خلالها لحماية المستأجر باعتباره الطّرف الضعيف في عقد الإيجار من استغلال المؤجر وتصرفاته الكيدية.

وبناء على ما سبق، فقد اخترنا البحث في مدى الحماية القانونية لشاغلي العقار المبيع من آثار بيعه بالمزاد العلني، دون التطرُّق لغيره من مظاهر الحمايةِ إلّا بالقدر الضروري والعارض الذي تقضيه الدراسة.

ويكمن هدف البحث بتوضيح أثر التدخل التشريعي على حقوق شاغلي العقار والحماية القانونية التي وفّرها هذا التعديل لشاغلي العقار.

ويثير هذا الموضوع العديد من التساؤلات، ومنها على سبيل المثال: كيف راعى المشرع حقوق الشاغلين بقانون التنفيذ القديم؟ وهل عمل المشرع الأردني وفق التعديل الجديد لقانون التنفيذ على توفير حماية أفضل للمستأجر أم لا؟ وما هو المعيار المعتمد لدى المحكمة في اعتبار عقد الإيجار ساري المفعول أم لا بحق من رسا المزاد عليه؟ بالمقارنة بين النص القديم والجديد أيهما كان أصلح للمستأجر؟

وهذه التساؤلات وغيرها، ستكون محور دراستنا محاولين الإجابة عنها.

وقد اتبعنا في هذا البحث المنهج التحليلي حيث تعرفنا على مضامين النصوص القانونية، والتعرف على مراميها وأبعادها بعمق، وأيضاً الأحكام القضائية محل الدراسة وتحليلها، وبيان مدى انسجامها وتطبيقها للنصوص القانونيةِ من خلال معرفة محتواها ومستعينين ببعض الآراء الفقهية.

وبناء على ما تقدم، فقد قمنا بتقسيم هذا البحث إلى مطلبين خصصنا الأول لدراسة مظاهر حماية شاغلي العقار بالنص القديم، أما المطلب الثاني، فقد خصصناه للحديث عن آثار التدخُّل التشريعي على حقوق شاغلي العقار المبيع بالمزاد العلني.

خطّةُ الدراسة:

المطلب الأول: مظاهر حماية شاغلي العقار بالنص القديم.

الفرع الأول: الحماية من خلال الامتداد القانوني وعدم التعرُّض لهم.

الفرع الثاني: الحماية من خلال حالات إخلاء المأجور.

المطلب الثاني: آثار التدخُّل التشريعي على حقوق شاغلي العقار المبيع بالمزاد.

الفرع الأول: مدى مراعاة حقوق شاغلي العقار أثر التعديل الجديد.

الفرع الثاني: مصير المستأجرين بالإخلاء وتسليم العقار مرتبط بالنص الذي يحكمه.

الخاتمة

المطلب الأول:

مظاهر حماية شاغلي العقارِ بالنص القديمِ

يعتبر المستأجر الطرف الأضعف في عقد الإيجار؛ لذلك حرص المشرع على حمايته من استغلال المؤجر، وعليه قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين: خصصنا الأول لدراسة الحماية القانونية من خلال الامتداد القانوني وعدم التعرض لهم، أما الفرع الثاني، فقد خصصناه للحديث عن الحماية من خلال حالات إخلاء المأجور.

الفرع الأول

الحماية من خلال الامتداد القانوني وعدم التعرُّض لهم

يعتبر عقد الإيجار من العقود المستمرة، حيث تعتبر المدة من العناصر الجوهرية بالعقد؛ وذلك لأنه يتم تحديد حقوق والتزامات كل من الطرفين تبعاً لمدة العقد، وعلى ذلك نص المشرع الأردني بالقانون المدني رقم (43) لسنة 1976 على وجوب أن تكون مدة العقد معلومة، وأن لا تتجاوز ثلاثين عاماً، حيث جاء بنص المادة (671) "يجب أن تكون مدة الإجارة معلومة، ولا يجوز أن تتجاوز ثلاثين عاماً، فإذا عقدت لمدة أطول ردت إلى ثلاثين عاماً".

وبالرجوع لمدة العقد يتم تحديد المنفعة التي يستحقّها المستأجر والأجرة التي يستحقّها المؤجر، وعليه إذا انتهت هذه المدة على المستأجر رد المأجور إلى صاحبه ما لم يثبت ضرورة ملحة للامتداد، وقد أشارت إلى ذلك المادة (674) من القانون المدني الأردني حيث جاء فيها " إذا انقضت مدة الإيجار وثبوت قيام ضرورة ملحة لامتدادها، فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل "، وعليه فالامتداد حق للمستأجر، وليس واجباً عليه، فالمستأجر يستطيع الخروج من المأجور بعد انتهاء مدة العقد المتفق عليها إذا لم يرغب الاستفادة من الامتداد. (العقايلة، 2008، صفحة 229).

ويقصد بالامتداد القانوني "استمرار عقد الإيجار بحكم القانون بعد انتهاء مدته العقدية لمدة غير معلومة ما دام المستأجر شاغلاً العقار وقائماً بالتزاماته بصرف النظر عن إرادة المؤجر". (المومني، 2004، صفحة 12).

وقد عمل المشرع على حماية المستأجر من خلال الامتداد القانوني حتى لا يبقى تحت رغبة المؤجر، فيعمل على إخراجه وقت شاء، وبذلك نجد أن المشرع قد حرص على تحقيق مصلحة المستأجر باعتباره الطرف الضعيف في عقد الإيجار، فلا يجوز إخراج المستأجر خلال المدة التي يكون ملتزماً فيها بالقيام بالواجبات المفروضة عليه بدفع الأجرة رغم انتهاء مدة العقد، فحمى المستأجر من تعسُّف المؤجر الذي قد يعمل على رفع الأجرة واستغلال حاجة المستأجر للمأجور.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز بالحكم رقم (2018/6699)، تاريخ 2018/12/24، منشورات موقع عدالة " وحيث إن المشرع في المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين قد أسبغ حماية على المستأجر

بحيث يتجدد عقد إيجاره بالشروط نفسها على الرغم من كل اتفاق مخالف، كشرط زيادة الأجرة في حال انتهاء مدة العقد وعدم إخلاء المأجور".

إلّا أن المشرع بالقانون الجديد للمالكين والمستأجرين قد ميز بين العقود المبرمة قبل 2000/8/31 والعقود المبرمة بعد هذا التاريخ، فجاء نص المادة (5/أ/1) من ذات القانون ما يلي "على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مبرم قبل 2000/8/31 الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه ".

كما جاء بذات المادة (5/ب/1) " أما عقود الإيجار المبرمة بتاريخ 200/8/31 وما بعد، فتحكمها شروط العقد شريعة المتعاقدين سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أم لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها ".

وبذلك يكون المشرع قد تخلى عن فكرة الامتداد القانوني بالنسبة للعقود المبرمة بعد 2000/8/31 وأخضعها لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين باعتبار عقد الإيجار من العقود الرضائية التي يكفي لانعقاده توافق الإرادتين لإحداث الأثر القانوني (سلطان، 2018، صفحة 26).

ويقصد بالعقد شريعة المتعاقدين أن لأطراف العقد مطلق الحرية في تحديد الحقوق والالتزامات التي يرتبها، ولا يجوز لأي منهم الإخلال به أو تعديله إلّا بإرادة الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون، وهذه القاعدة نابعة من مبدأ سلطان الإرادة. (اللصاصمة ، 2008، صفحة 91).

وعليه فيعتبر العقد بينهم بمثابة قانون واجب التطبيق، فللمتعاقدين الاتفاق على ما يريدون من شروط بالعقد، ولكن هذه القاعدة مقيدة بعدم الإخلال بالنظام العام والآداب العامة. (المقابلة ، 1994، صفحة 27).

كما نص المشرع بالمادة (684) من القانون المدني على " 1. لا يجوز أن يتعرض للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة مدة الإيجار، ولا أن يحدث في المأجور تغييراً يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها وإلّا كان ضامناً.

2.لا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض لضرر مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر، أو من أي شخص تلقى الحق من المؤجر ".

وعليه فالمؤجر يضمن ما يلحق بالمستأجر من أضرار نتيجة للأعمال التي تصدر عنه أو عن أتباعه، ويضمن أيضاً ما يلحق المستأجر من ضرر جراء ما يصدر عن أي شخص تلقى الحق من المؤجر؛ وذلك لأن عقد الإيجار تم بين المؤجر والمستأجر، فيكون للمستأجر الحق بالرجوع على المؤجر لجبر ما أصابه من ضرر.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز في قرارها رقم (2018/7595)، تاريخ 2019/2/13، منشورات موقع عدالة " يضمن المؤجر للمستأجر عدم التعرض منه شخصياً سواء أكان تعرضاً مادياً أو تعرُّضاً مبنياً

على سبب قانوني، وكذلك يضمن عدم التعرُّض الصادر عن الغير إذا كان مبنياً على سبب قانوني، ولا يضمن تعرض الغير للمستأجر المادي، فقد منع المؤجر من أن يتعرض للمستأجر بما يخل بحقّه بالمنفعة محل عقد الإيجار وإلّا كان ضامناً ".

وعليه نجد أن المشرع كان يعمل على التوفيق بين مصلحة كل من المستأجر والمؤجر، فعمل على توفير الحماية للمستأجر حرصاً منه على حماية المصالح الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع، وبذلك كان منحى المشرع واضحاً في حماية المستأجر باعتباره الطرف الضعيف في عقد الإيجار.

فكان قانون الإجراء القديم يوفّر حماية للمستأجر انسجاماً مع القوانين الخاصة بالمالكين المستأجرين، حيث جاء بنص المادة (100) من هذا القانون " في تسليم غير المنقول إلى المشتري، وفي حل المنازعات الممكن حدوثها حيال ثالث تؤخذ بعين الاعتبار الحالة التي كان عليها ذلك المال عندما قامت دائرة الإجراء بوضع اليد عليه تمهيداً لبيعه بالمزاد، فالإيجار والاستئجار وسائر العقود الواقعة بين تاريخ وضع اليد تبقى نافذة المفعول إلى اليوم الذي يتم فيه التسليم، وبعد ذلك يجب تسليم ذلك المال إلى مشتريه دون حاجة إلى حكم جديد، وتعتبر الزوائد المتصلة التي حصلت في البيع بعد وضع اليد داخله فيه من دون ذكر، وليس للمحكوم عليه أن يفرق الزوائد عن المبيع " .

ويتضح للباحثين من هذا النص أن القانون القديم كان يعتبر معاملة وضع اليد هي الحد الفاصل بين اعتبار عقد الإيجار ساري المفعول بحق من رسا عليه المزاد أم لا، حيث اعتبر عقود الإيجار ثابتة التاريخ قبل وضع اليد سارية في حق من رسا عليه المزاد أما عقود الإيجار بعد تاريخ وضع اليد، فتبقى نافذة في حق المشتري إلى تاريخ التسليم، حيث يتوجب على المستأجر تسليم المأجور إلى المشتري الجديد دون حاجة إلى حكم آخر. (سليم، 2000، صفحة 191).

وعليه حتى يكون عقد الإيجار ساري المفعول في حق المشتري، فلا بد من توافر مجموعة من الشروط:

أولاً: لا بد من انتقال ملكية العين المؤجرة إلى خلف خاص: ويعتبر المشتري الراسي عليه المزاد خلفاً خاصاً للبائع، فالخلف الخاص هو من يكتسب حقّاً عينياً على شيء ممن يستخلفه، حيث جاء بنص المادة (207) من القانون المدني: " إذا أنشأ العقد حقوقاً شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص، فإن هذه الحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كانت من مستلزماته، وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء".

ويتضح للباحثين من هذا النص أن الحقوق حتى تنتقل إلى الخلف الخاص، فلا بد أن يكون العقد الذي أبرمه السلف سابقاً على انتقال الشيء إلى الخلف الخاص، وأن تكون الحقوق والالتزامات المتصلة بالشيء محل العقد من مستلزماته حتى تنتقل للخلف الخاص، وأن يكون الخلف الخاص عالماً بالحق أو الالتزام المتصل بالشيء عند انتقاله إليه. (سلطان، 2018، ص181)

ويكون المشتري الذي رسا عليه المزاد على علم بوجود المستأجرين من خلال معاملة وضع اليد، حيث جاء بنص المادة (72/ب) من قانون التنفيذ " يجب أن يشتمل المحضر على رقم العقار ومساحته وحدوده

وأوصافه وقيمته المقدرة، وبيان ما إذا كان المدين ساكناً فيه أو أنه مشغول من الغير واسمه ومستنده في الإشغال ".

ثانياً: أن يكون لعقد الإيجار تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية للمشتري: وأكّد على ذلك نص المادة (6) من قانون البينات رقم (1952/30) والمعدل بموجب القانون رقم 22 لسنة 2017، ويكون عقد الإيجار ثابت التاريخ اعتباراً من التاريخ الثابت عليه إذا كان سنداً رسمياً وتولى تنظيمه موظف عام مختص مراعياً بذلك الأوضاع القانونية.

أما إذا كان عقد الإيجار من السندات العادية التي لا يتدخل بتنظيمها موظف رسمي بل هو السند الذي يشمل على توقيع من صدر عنه أو على خاتمه أو بصمة إصبعه، وليست له صفة السند الرسمي وفق ما جاء بنص المادة (10) من قانون البينات، فقد حدد المشرع الحالات التي يكون فيها التاريخ ثابتاً، وجاء النص عليها بالمادة (2/12) من قانون البينات.

وعليه إذا لم يكن لعقد الإيجار تاريخ ثابت سابق على بيع العقار فلا يسري البيع بحق المشتري، وله أن يحتج بعدم انصراف أثر الإيجار إليه، ما لم يكن من أعمال الإدارة الحسنة. (طلبه، 2013، صفحة 770).

ويعدُّ عقد الإيجار من أعمال الإدارة الحسنة إذا كان العقد بالمدة المناسبة والمحددة طبقاً للأوضاع القانونية سنداً لنص المادة (671) من القانون المدني" يجب أن تكون مدة الإجارة معلومة، ولا يجوز أن تتجاوز ثلاثين عاماً، فإذا عقدت لمدة أطول ردت إلى ثلاثين عاماً" بالإضافة إلى ذلك لا بد أن تكون الأجرة معلومة،ويكون بدل الإيجار معلوماً بتعيين نوعه ومقداره إن كان من النقود و بيان نوعه ووصفه وتحديد مقداره إن كان من غير النقود وفق نص المادة (663) من ذات القانون، وعليه إذا كان عقد الإيجار من أعمال الإدارة الحسنة، فيعتبر نافذاً بحق المشتري لو لم يكن ثابت التاريخ .

ثالثاً: أن يكون العقد صحيحاً ونافذاً خالياً من الغش والتواطؤ:

فالعقد الصحيح عرفته المادة (167) من القانون المدني بأنه" هو العقد المشروع بأصله ووصفه بأن يكون صادراً من أهله مضافاً إلى محله قابلاً لحكمه، وله غرض قائم وصحيح ومشروع وأوصافه صحيحة، ولم يقترن به شرط مفسد له ".

ويكون تصرف المؤجر ينطوي على الغش إذا عمد إلى إبرام عقد الإيجار بعد وضع اليد عليه، ولكن بتاريخ غير حقيقي سابق على معاملة وضع اليد وذلك إضرار بحق المشتري، وعليه تكون هذه التصرفات غير نافذة في حق المشتري الذي رسا عليه المزاد ويقع عليه عبء إثبات الغش للحصول على حكم بعدم نفاذ هذا العقد بحقه. (الحجار، د.ت، صفحة 520).

وجاء في قرار لمحكمة التمييز رقم (1995/713)، تاريخ 1995/5/21 منشورات موقع قرارك " يعتبر عقد إيجار العقار موضوع الدعوى سارياً بحق المميزة مادام أنها لم تثبت تواطؤ المستأجر والمالك السابق على تقديم تاريخ الإيجار على تاريخ البيع وانتقال الملكية للمشتري ".

وعلى الرغم أن المشرع لم يورد نصاً صريحاً يتعلق بالغش إلّا أن الوضع الظاهر يوحي أن المشرع جعل من انطواء التصرفات والعقود على الغش شرطاً في دعوى عدم نفاذ التصرفات إذا كان التصرف بعوض. (الفار، 2016، صفحة 118).

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز في قرارها رقم (2006/2354)، تاريخ 2007/1/8 منشورات قرارك " استقر اجتهاد هذه المحكمة على اعتبار أن عقد الإيجار الواقع على العقار المبرم مع المالك الأصلي ساري بحق خلفه دون أن يشترط لهذا أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ، وإنما يشترط عدم وجود تواطؤ بين المستأجر والمالك السابق على تقديم تاريخ الإيجار على تاريخ البيع وانتقال الملكية ".

الفرع الثاني

الحماية من خلال حالات إخلاء المأجور

حدد المشرع على سبيل الحصر الحالات التي يسمح فيها للمؤجر طلب إخلاء المأجور حيث جاء بنص المادة (5/ج) الحالات التي يجوز فيها إخلاء المأجور وجميع هذه الحالات تنطوي على إخلال المستأجر بالواجبات الموكولة إليه كعدم دفع الأجرة المتفق عليها أو القيام ببعض الأعمال دون موافقة المالك، وتؤدي إلى الإضرار به كتأجير العقار لغيره دون إذن المالك أو استعمال العقار لغاية غير مشروعة؛ مما يؤدي إلى إلحاق الضرر بالمالك، كما قد يقوم المؤجر ببعض الأعمال التي تؤدي إلى الإضرار بالمأجور نفسه كإحداث تغييرات بالعقار أو هدم جزء منه يؤثر على سلامته.

ويتضح لنا من ذلك أن المشرع حدد الحالات التي يجوز فيها للمؤجر طلب إخلاء المأجور، إذ لا يجوز له إخراج المستأجر من العقار إلا إذا توافرت إحدى الحالات التي حددها المشرع، وبذلك يكون المشرع حمى المستأجر من كيد المؤجر وحتى لا يبقى المستأجر تحت رحمة المؤجر يستطيع إخلاءه متى شاء، وجاء تنظيم المشرع لهذه الحالات وفق قواعد آمره لا يجور الاتفاق على مخالفتها وكل اتفاق يخالف هذه الحالات يعتبر باطلاً. (شنان، 2017، صفحة 78).

وعليه إذا تم بيع العقار بالمزاد العلني وفق الإجراءات التي نص عليها القانون وتم إحالته إحالة قطعية على المتقدم بالبدل الأعلى فلم يعتبرها المشرع من حالات إخلاء المأجور، وذلك رغبة من المشرع لحماية المستأجر ومشتري العقار بذات الوقت.

إلّا أنه في قانون الإجراء القديم ميز المشرع بين طائفتين من عقود الإيجار التي يتم فيها بيع العقار بالمزاد العلني وذلك على النحو الآتي:

أولاً: العقود المبرمة قبل تاريخ وضع اليد: فهذه العقود تبقى نافذة في حق المشتري، ولا يجوز له المطالبة بإخلاء المأجور، وذلك لأنه عندما أقبل على الشراء كان على علم بوجود عقود الإيجار الثابتة قبل وضع اليد، والدليل على ذلك هو محضر وضع اليد الذي يجب أن يوضح فيما إذا كان العقار مشغولاً من الغير أم لا، وفي حال كان مشغولاً لا بد من توضيح مستنده بالإشغال، وهذا ما أشارت له المادة (72/ب) من قانون التنفيذ رقم (2007/25).

وعليه يكون المشتري قد أقبل على الشراء وهو على علم بوجود عقد الإيجار، ويعلم أن العقار يشغله المستأجرون، وبذلك تكون هذه العقود نافذة بحق المشتري، ولا يملك طلب إخلاء المستأجرين من العقار، فالعقار ينتقل إلى المشتري بالحالة التي كان عليها وقت وضع اليد، فقد يكون العقار محملاً بحقوق ارتفاق أو انتفاع، فينتقل هذا العقار للمشتري مثقلاً بهذه الحقوق. (القضاة، 2019، صفحة 237).

فالمشتري عندما زاود على العقار كان يعلم من محضر وضع اليد بوجود عقد الإيجار ومدته وشروطه، ويعتبر ذلك بمثابة رضاً ضمني بشراء العقد محملاً بالإجارة، ويتم تبليغ المستأجر بأن المشتري هو مالك العقار الجديد لكي ينفذ المستأجر التزاماته تجاه المالك الجديد، وبانتهاء مدة العقد تقوم دائرة الإجراء بإخلاء العقار ولو بالقوة الجبرية وتسليمه للمشتري خالياً من الشواغل. (شاهين، 2013، صفحة 93).

ثانياً: العقود المبرمة بعد تاريخ وضع اليد: فهذه العقود تبقى نافذة بحق المشتري إلى تاريخ التسليم، وعلى المستأجر تسليم العقار إلى المشتري دون حاجة إلى حكم آخر؛ وذلك لأن المشرع جعل معاملة وضع اليد هي الحد الفاصل بين اعتبار عقد الإيجار ساري المفعول بحق من رسا عليه المزاد أم لا.

واعتبار العقود بعد تاريخ وضع اليد غير نافذة بحق المشتري فيه حماية للمشتري من سوء نية المالك القديم بقصد الإضرار بالمشتري وعدم القدرة الحصول على العقار خالياً من الشواغل.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة بداية إربد بصفتها الاستئنافية بقرارها رقم (2018/11913)، تاريخ 2018/10/15، منشورات موقع عدالة " نجد أن المشرع قد حرص على حماية حقوق شاغلي العقار، الذي يتم التنفيذ عليه وبذات الوقت حماية من يتقدم للمزاودة على العقار الذي يتم التنفيذ عليه بحيث ألزم –عند معاملة وضع اليد– بيان من يشغل العقار واسمه ومستنده في هذا الإشغال صيانة لحق مشغل العقار، ومن جهة أخرى يكون من تقدم للمزاودة على العقار المطروح للتنفيذ على علم بأن العقار يتم إشغاله، وبالتالي نجد أن التاريخ المعتمد لاعتبار حقوق الشاغل للعقار الذي يتم التنفيذ عليه هو تاريخ معاملة وضع اليد من قبل مأمور التنفيذ وفيما إذا كان مشغلاً للعقار وقت هذه المعاملة، وتم تثبيت اسمه ومستنده في الإشغال أم لا، فإذا لم يتم تثبيت اسمه و مستنده في الإشغال في معاملة وضع اليد يتم تطبيق حكم الفقرة (ب) من المادة (106) من قانون التنفيذ، وهي تسليم العقار للمزاود الأخير الذي تم تسجيل العقار باسمه ."

واختلفت الآراء الفقهية حول أثر انتقال ملكية العين المؤجرة بالبيع فذهب جمهور الفقهاء من المالكية (المغربي، 1992، صفحة 407)، والشافعية (الهيتمي، 1983، صفحة 199) والحنابلة (الحنبلي، د.ت، صفحة 31) والإمام أبو يوسف إلى القول بعدم فسخ عقد الإيجار بالبيع إذا كان المشتري عالماً بها، ويبقى العقار بيد المستأجر لانقضاء مدة الإجارة، أما إذا كان المشتري يجهل وجود عقد الإيجار، فله الخيار إن شاء أمضاه وإن شاء فسخه.

وكان دليل أصحاب هذا القول في حال عدم علم المشتري بعقد الإيجار بالقياس على العيب الذي ظهر بالمبيع ولم يعلم به المشتري، فله الخيار بين الإمضاء والفسخ.

وقد ذهب فريق آخر وهم المالكية في قول عندهم (المغربي ،1992، ص407) والشافعية في غير الأظهر (الشربيني ، 1994، صفحة 492) إلى القول بفسخ عقد الإيجار، واستدلوا على ذلك بأن الإجارة تمنع من تسليم العين للمشتري، واجتماع الإيجار مع البيع فيه تناقض، فكيف يتم بيع شيء لا يمكن تسليمه ونقل ملكيته للمشتري؟! لذلك تنفسخ الإجارة بسبب عقد البيع.

إلا إننا نؤيد الرأي الأول القائل بصحة عقد البيع؛ وذلك لأن عقد الإيجار لا يمنع من تسليم العين المؤجرة للمشتري؛ وذلك لأن العين انتقلت إلى المشتري بمجرد تسجيلها باسمه فوراً، إلا أن استلامه للمنفعة يتأخر لحين انقضاء عقد الإيجار القائم قبل البيع.

ففي بقاء عقد الإيجار المبرم قبل وضع اليد حماية للمؤجر ببقائه في المأجور طيلة مدة العقد، وينتقل أثر الإيجار إلى الخلف الخاص وهو المشتري بعقد البيع وأساس انتقال أثر عقد الإيجار للخلف الخاص هو نص القانون حيث جاء بنص المادة (207) من القانون المدني " إذا أنشأ العقد حقوقاً شخصية تتصل بشيء انتقل هذا الشيء بعد ذلك إلى خلف خاص، فإن هذه الحقوق تنتقل إلى الخلف الخاص في الوقت الذي انتقل فيه الشيء إليه إذا كان من مستلزماته، وكان الخلف الخاص يعلم بهذا الشيء وقت انتقال الشيء إليه ".

كما جاء بنص المادة (691) من القانون المدني " إذا بيع المأجور بدون إذن المستأجر يكون البيع نافذاً بين البائع والمشتري ولا يؤثر ذلك على حق المستأجرين".

وعليه فإن المشرع لم يجعل من بيع العقار سبباً لانتهاء عقد الإيجار، وإنما يبقى هذا العقد مستمراً، ويحل المالك الجديد محل المالك السابق وتنتقل إليه كافة الحقوق المترتبة على هذا العقد باعتباره خلفاً خاصاً.

فالمقصود من هذه المادة هو أن البيع الذي يقع على العقار المؤجر يكون نافذاً بين البائع إلّا إنه لا يكون نافذاً بحق المستأجر ولم يعطه المشرع حق الفسخ، وإنما أعطاه حق الإجازة أو فك الإجارة، وأعطى الحق للمشتري أن يطلب فسخ البيع لاستحالة تسلمه بسبب كونه مأجوراً، وكانت غاية المشرع هي حماية المستأجر الذي يضع يده على العقار بصوره مشروعة من خداع المؤجر.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز بقرارها رقم (2010/4369)، تاريخ 2011/2/21، منشورات موقع عدالة " إن المشرع وفقاً لأحكام المادة (691) أعطى المستأجر حق إجازة البيع أو فك الإجارة، ولم يعطه حق الفسخ؛ لأن غاية المشرع حماية المستأجر، وحيث إن المستأجر علم بواقعة انتقال ملكية العقار المأجور للمالك الجديد المؤجر، واستمر بإشغال العقار يكون قد أجاز ضمنياً هذا البيع ".

المطلب الثاني:

آثار التدخل التشريعي على حقوق شاغلي العقار (المستأجرين) المباع بالمزاد العلني

في هذا المطلب بينا آثار التدخل التشريعي الذي أحدثه المشرع في التعديل الأخير لقانون التنفيذ رقم (29) لعام 2017 وخاصة المادة 106/منه محاولين فهم التعديلات وفهم الآثار المترتبة عليه، وعليه قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين بالفرع الأول: بحثنا في مدى مراعاة حقوق شاغلي العقار (المستأجرين)، أما في الفرع الثاني، فقد بحثنا في مصير حقوق المستأجرين حسني النية بعد الإخلاء.

الفرع الأول

مدى مراعاة حقوق شاغلي العقار أثر التعديل التشريعي

أحدث التدخل التشريعي أثرا على حقوق شاغلي العقار لا بد من تحديده بدقة، محاولين إزالة الغموض الذي يعتريه بالاستعانة بالفقه والقضاء.

أولاً : التدخل التشريعي إزاء حقوق شاغلي العقار

لقد قام المشرع بإحداث تعديلات على قانون التنفيذ فيما يتعلق بحقوق شاغلي العقار، لا بد من الوقوف عليها، وذلك على النحو الآتي:

أ. تم إحداث تعديل على قانون التنفيذ الأردني حيث نصت المادة (106/ب.) من قانون التنفيذ رقم (29) لعام 2017 " بعد أن تتم معاملة البيع والفراغ، تخطر الدائرة الأشخاص الذين يشغلون المال غير المنقول بلزوم إخلائه وتسليمه إلى المشتري خلال ثلاثين يوماً، فإذا انقضت هذه المدة ولم يعملوا على تنفيذ ما أخطروا به، تتولى الدائرة معاملة الإخلاء والتسليم شريطة مراعاة حقوق الشاغلين المقررة وفق أحكام التشريعات النافذة".

ب. إن من الانتقادات التي وجهت لهذا النص، أنه لم يبين حقوق وواجبات المستأجرين في العقارات التي تحجز وتباع وفقاً للأصول وأحكام البيع بالمزاد العلني، على خلاف حكم في قانون الإجراء الملغي رقم (31) لسنة 1952 الذي بين وأظهر حقوق المستاجرين وواجباتهم في المادتين (100/99) منه، وعلى كل حال فقد كان قانون الإجراء الملغي يجعل من وضع اليد فيه حكماً للفصل في النزاعات المتعلقة بتسليم العقار المبيع من قبل دائرة التنفيذ. (الشوشاري ، 2003، صفحة 213).

الشارح السابق كان يتحدث عن نصوص قبل التعديل الأخير، لكن لا ضير من الحديث عن نفس النقطة، لم يبين حقوقهم، بل وضع التزام عليهم بأن يسلموا ويخلوا البيت المشغول من قبلهم، خلال ثلاثين يوماً، وإذا لم يعملوا على تنفيذ ما أخطروا به تتولى الدائرة معاملة الإخلاء والتسليم.

ج . أشار المشرع في ذيل النص إلى جملة غامضة، (.... مع مراعاة حقوق الشاغلين المقررة وفق أحكام التشريعات النافذة (ما المقصود بنهاية هذا النص؟ ماذا يقصد بهذه الحالة؟ ينص المشرع على الإخلاء والتسليم خلال ثلاثين يوماً، وإذا لم يتم، تتولى الدائرة الإخلاء، وبنهاية مراعاة حقوق الشغالين في التشريعات النافذة، هل وقع المشرع في تناقض؟ وكيف يتم تفسير هذا النص؟

د . الفقه لم يجيب عن هذا التساؤل مطلقاً، في المطلب الأول كان الفقه يميل إلى فكرة ثبوت تاريخ العقد وفكرة الإدارة الحسنة للعقار وفكرة وضع اليد، نحيل إلى المطلب الأول، أما هذه الحالة لم يتعرض إليها الفقه مطلقاً، مع العلم أننا بحثنا في أسباب وجود النص لم نجد تفسيراً لهذا الأمر.

ثانياً : الفقه لم يعط تفسيراً لهذا الأمر سنذهب إلى القضاء لنعلم كيف فسر النص ومن ثم طبقه، لندقق بالقرارات الآتية [2].[1]

بالقرار الأول وجدت المحكمة:

(.....في الموضوع: نجد أنه ونتيجة لإجراءات التنفيذ في القضية التنفيذية رقم 2012/9073 التي تمت على المخزن الشمالي الغربي رقم 103 المقام على قطعة الأرض رقم 2339 حوض 9 المعترض الغربي من أراضي إربد وبيعه بالمزاد العلني من أجل دين المحكوم له خالد محمود محمد بكار المحكوم به على المدعى عليه أحمد عبد رشيد الديك في القضية البدائية الحقوقية 2007/1759 تاريخ 2010/5/30 حيث تضمن قرار الحكم المذكور والمكتسب الدرجة القطعية إلزام المدعى عليه أحمد عبد رشيد الديك بدفع مبلغ (563224) دينارا للمدعي خالد محمود محمد بكار مع الرسوم والمصاريف ومبلغ 500 دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية، فقد أحيل المخزن المذكور إحالة قطعية ونهائية على المزاود محمد عوض حفيظ الظهيرات، وقرر رئيس التنفيذ تسجيل المخزن المذكور بتاريخ 2018/7/16 ونفذ هذا القرار بتاريخ 2018/7/22

---

[1] قرار رقم 11913/2018.الصادر عن محكمة بداية إربد بصفتها الاستئنافية قرار صدر تدقيقاً في 2018/10/15 بتاريخ 2018/9/6 تقدم المستأنف بهذا الاستئناف للطعن بالقرار الصادر عن رئيس تنفيذ إربد بتاريخ 2018/9/2في القضية التنفيذية رقم 2012/9073 والمتضمن: رفض طلب المستأجر إثبات إشغاله للعقار رقم2339/103 حو رقم 16الممعترض الغربي المحال على المزاود الأخير محمد عوض الظهيرات إحالة قطعية وتسليمه للمزاود المذكور.

طالباً قبول الاستئناف شكلاً وفسخ القرار المستأنف موضوعاً للأسباب الآتية:

1.ان قرار رئيس التنفيذ المستـ أنف ليس له سند من القانون ذلك أن مالك العقار قبل رسو المزاد يبقى مالكاً للعقار قبل تسجيل قرار رسو العقار ويبقى له الحق باستعمال السلطات كافة عليه، وأن رسو المزاد لا يطهر العقار من الحقوق التي كانت للمالك قبل تملكه، ومنها حقوق الشاغل وفق أحكام التشريعات، وبالتالي فإن اعتبار عقد الإيجار بعد إجراء معاملة وضع اليد وقبل الرسو ليس له قيمة قانونية أمر مخالف للقانون حيث يحق للمستأجر المعترض إثبات قانونية إشغال العقار قبل تاريخ الرسو.

2.أن المالك الجديد الذي رسى عليه المزاد هو بحكم الخلف الخاص للمالك السابق من تاريخ الرسو وبالتالي نطبق أحكام الخلف الخاص من حيث اعتبار حقوق الشاغلين وإن المواد 72و106 من قانون التنفيذ لم تحدد التواريخ المعتمدة لاعتبار حقوق الشاغلين وذلك لاعتبارها قانون خاص أولى بالتطبيق من أحكام القانون المدني.

3. المستأنف المعترض حسن النية لا يعلم أصلاً بمعاملة وضع اليد.

[2] . قرار رقم 2018/5063 صادر عن محكمة اربد بصفتها الإستئنافية وعن أسباب الاستئناف ومفادها أن قرار رئيس التنفيذ مخالفاً للأصول والقانون ومخالفاً لنص المادة 106/ ب من قانون التنفيذ التي أوجبت على ضرورة مراعاة حقوق الشاغلين المقررة وفق التشريعات النافذة وبهذا الخصوص نجد انه يستفاد من المادة (12) من قانون البينات أن السند يكون له تاريخ ثابت أ. من يوم أن يصادق عليه كاتب العدل ب. من يوم أن يثبت مضمونه في ورقة أخر ى ثابتة التاريخ رسمياً ج. من يوم أن يؤشر عليه قاضي أو موظف مختص د. من يوم وفاة أحد ممن لهم على السند أثر ثابت أو معترف فيه من خط أو توقيع أو بصمة أو يوم أن يصبح مستحيلاً على أحد هؤلاء أن يكتب أو يبصم لعلة في جسمه على ضوء ما تقدم و بالرجوع لعقد الإيجار المبرم ما بين المستأنف و المدين نجد أنه مؤرخ في 2015/10/1 وهذا العقد أصبح ثابت التاريخ في 2018/3/29 و حيث جرى تصديقه لدى بلدية الوسطية /منطقة قميم، وهذا العقد يعتبر حجة على الغير اعتباراً من تاريخ اعتباره ثابت التاريخ وحيث جرى تصديق العقد بتاريخ لاحق على تاريخ الإحالة القطعية موضوع الدعوى وعليه فإن عقد الإيجار لا يعتبر حجة على المزاود الأخير (البنك العربي) كونه من الغير وليس طرفاً فيه وفق أحكام المادة (12) من قانون البينات، وبالتالي فإنه لا يجوز الإدعاء بهذا العقد لغايات تطبيق نص المادة 106 من قانون التنفيذ.

وبتاريخ 2018/8/1 حضر المزاود محمد عوض حفيظ الظهيرات والذي طلب إخطار المشغل للعقار تسليمه العقار خالياً من الشواغل حيث أصدر رئيس التنفيذ بتاريخ 2018/8/7 قراره المتضمن إخطار مشغل العقار حسب الأصول

وبتاريخ 2018/8/19 حضر وكيل المستأنف مشغل العقار وتقدم بعقد إيجار موقع من المالك السابق (المدين) مؤرخ في 2018/5/1 وطلب دعوة شهود لإثبات إشغاله العقار حيث قرر رئيس التنفيذ بتاريخ 2018/8/27 رفض الطلب

وبتاريخ 2018/8/30 قرر رئيس التنفيذ وبناء على طلب وكيل المزاود محمد عوض حفيظ الظهيرات إخلاء المخزن رقم 2339/103 حوض 16 حسب الأصول حيث تقدم وكيل مشغل العقار باعتراض خطي طلب بنتيجته الرجوع عن القرار المتضمن رفض الطلب والسماح للمعترض بإثبات إشغال العقار بشكل قانوني ومراعاة حقوقه في الإيجار حيث أصدر رئيس التنفيذ بتاريخ 2018/9/2 قراره المستأنف والذي لم يلق قبولاً من المستأنف فتقدم باستئنافه بلائحة تضمنت أسبابها.

وعن أسباب الاستئناف كافة : وفيها يخطئ المستأنف أحمد عبد الله الحسن خريس رئيس التنفيذ بقراره المستأنف بعدم مراعاة أن المستأنف يشغل المخزن موضوع الدعوى عن طريق الإجارة ,وإن مالك العقار السابق وقبل رسو المزاد يحق له استعمال السلطات كافة عليه وإن اعتبار عقد الإيجار بعد معاملة وضع اليد وقبل الرسو ليس له قيمة قانونية أمر مخالف للقانون بالإضافة إلى أن المالك الجديد بحكم الخلف الخاص للمالك السابق وبالتالي تطبق أحكام الخلف الخاص من حيث اعتبار حقوق الشاغلين وإن استناد رئيس التنفيذ إلى المواد 72 و106 من قانون التنفيذ والتي لم تحدد المعتمدة لحقوق الشاغلين فيه مخالفة للأحكام العامة والقواعد الكلية باعتبار الراسي عليه المزاد هو خلف خاص

وفي ذلك نجد أن المادة 72 من قانون التنفيذ نصت على:" أ. ينتقل المأمور مع الخبير إلى مكان العقار لتقدير قيمته ووضع اليد عليه وتنظيم محضر بذلك وللرئيس التفويض باستعمال القوة الجبرية عند الضرورة. ب. يجب أن يشتمل المحضر على رقم العقار ومساحته وحدوده وأوصافه وقيمته المقدرة وبيان ما إذا كان المدين ساكنا فيه أو أنه مشغول من الغير واسمه ومستنده في الإشغال".

ونصت المادة 106/ب من ذات القانون " بعد أن تتم معاملة البيع والفراغ، تخطر الدائرة الأشخاص الذين يشغلون المال غير المنقول بلزوم إخلائه وتسليمه إلى المشتري خلال ثلاثين يوما، فإذا انقضت هذه المدة ولم يعملوا على تنفيذ ما أخطروا به تتولى الدائرة معاملة الإخلاء والتسليم شريطة مراعاة حقوق الشاغلين المقررة وفق أحكام التشريعات النافذة ".

وإننا ومما تقدم من نصوص قانونية نجد أن المشرع قد حرص على حماية حقوق شاغلي العقار الذي يتم التنفيذ عليه وبذات الوقت حماية من يتقدم للمزاودة على العقار الذي يتم التنفيذ عليه بحيث ألزم وعند إجراء معاملة وضع اليد بيان من يشغل العقار واسمه ومستنده في هذا الإشغال صيانة لحق مشغل العقار ومن جهة أخرى يكون من يتقدم للمزاودة على العقار المطروح للتنفيذ على علم بأن العقار يتم إشغاله،

وبالتالي نجد أن التاريخ المعتمد لاعتبار حقوق الشاغل للعقار الذي يتم التنفيذ عليه هو تاريخ إجراء معاملة وضع اليد على العقار من قبل مأمور التنفيذ وفيما إذا كان مشغلا للعقار وقت هذه المعاملة، وتم تثبيت اسمه ومستنده في الإشغال أم لا، فإذا لم يتم تثبيت اسمه ومستنده في الإشغال في معاملة وضع اليد يتم تطبيق حكم الفقرة ب من المادة 106 من قانون التنفيذ وهي تسليم العقار للمزاود الأخير الذي تم تسجيل العقار باسمه.

وفي ضوء ما تقدم وحيث تجد محكمتنا أن معاملة وضع اليد على المخزن موضوع الدعوى تمت بتاريخ 2013/4/8 ووردت تقارير الخبراء بتاريخ 2013/9/24 , وحيث نجد أن عقد الإيجار المقدم المستأنف تضمن أنه أبرم بتاريخ 2018/5/1 مما يعني أن المستأنف لم يكن شاغلا للمخزن موضوع الدعوى بتاريخ إجراء معاملة وضع اليد، ويكون بالتالي من حق المزاود الذي أحيل العقار عليه نتيجة إجراءات التنفيذ إحالة قطعية ونهائية وتم تسجيله باسمه أن يتسلم العقار المحال عليه خاليا من كل شاغل وبالقوة الجبرية طالما أن المستأنف أُخطر بلزوم تسليم العقار التي يضع يده عليه.

وحيث إن رئيس التنفيذ في قراره المستأنف توصل لذات النتيجة فان أسباب الاستئناف المقدم من المستأنفة لا ترد عليه ويتعين ردها لهذا واستناداً لما تقدم نقرر رد الاستئناف موضوعاً وإعادة القضية لمصدرها".

ثالثاً :التعليق على القرار السابق

لما كان لعقد الإيجار أهمية كبرى في الوقائع الاقتصادية والاجتماعية للأفراد فقد اعتنى الفقه والقانون بهذا العقد عناية خاصة وقد عرف المشرع الأردني عقد الإيجار في المادة (658) من القانون المدني " الإيجار تمليك منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم ".

أما عن الطبيعة القانونية لحق المستأجر، فقد اختلفت الآراء الفقهية فيها، فقد ذهب جانب من الفقه إلى أن حق المستأجر حق عيني (يكن، د.ت، صفحة 5) في حين ذهب رأي آخر إلى أنه حق شخصي (العبيدي، 1999، صفحة 277) (مرشحه و سلطان، 1996، صفحة 289) (الفضل و الفتلاوي، 1993، صفحة 289) كما أبدى جانب آخر من الفقه وجهة نظر أخرى تتعلق بكون طبيعة هذا الحق مختلطة أوأنه ذو طبيعة خاصة يجمع ما بين الحق العيني والحق الشخصي، إلا إنني أؤيد الرأي القائل بأن حق المستأجر حق شخصي وهذا هو الرأي الغالب بالفقه.

وبالرجوع إلى القرار فقد جاء بالاستئناف أن قرار الإحالة لا يطهر العقار من الحقوق التي كانت للمالك قبل تملكه ومنها حقوق الشاغلين وعليه فإن اعتبار عقد الإيجار بعد معاملة وضع اليد ليس له قيمة قانونية أمر مخالف للقانون .

إلا أن هذا القول يتعارض مع نص المادة (96) من قانون التنفيذ الأردني إذ جاء فيه " يترتّب على تسجيل قرار الإحالة القطعية تطهير العقار المبيع من حقوق الامتياز والرهن والحجز وتنتقل هذه الحقوق إلى الثمن مع مراعاة أحكام القوانين الخاصة ".

وجاء هذا التطهير ليعمل على تشجيع الراغبين في الشراء على التنافس في المزايدة فيرتفع ثمن العقار بالإضافة إلى أن العقار قد تم بيعه في مجلس القضاء وتحت إشرافه بموجب إجراءات رسمية وضعت لها مواعيد تمكن صاحب الشأن من الاعتراض عليه.

والتطهير لا يتم من تاريخ الإحالة ودفع الثمن من المشتري بل يتم من بعد تسجيل قرار الإحالة في سجل الأموال غير المنقولة، فبعد أن تتم معاملة البيع والفراغ نتيجة للإحالة القطعية تخطر دائرة التنفيذ الأشخاص الذين يشغلون المال غير المنقول بلزوم إخلائه وتسليمه إلى المشتري خلال 30 يوماً فإذا انقضت المدة ولم يعملوا على تنفيذ ما أخطروا به تتولى دائرة التنفيذ معاملة الإخلاء سندا لنص المادة(106/ب) من قانون التنفيذ.

كما جاء بنص المادة (691) من القانون المدني " إذا بيع المأجور بدون إذن المستأجر يكون البيع نافذاً بين البائع والمشتري ولا يؤثر ذلك على حق المستأجرين."

وعليه فإن المشرع لم يجعل من بيع العقار سبباً لانتهاء عقد الإيجار، وإنما يبقى هذا العقد مستمراً ويحل المالك الجديد محل المالك السابق وتنتقل إليه كافة الحقوق المترتبة على هذا العقد باعتباره خلفاً خاصاً.

فالمقصود من هذه المادة هو أن البيع الذي يقع على العقار المؤجر يكون نافذاً بين البائع إلا إنه لا يكون نافذاً بحق المستأجر ولم يعطه المشرع حق الفسخ وإنما أعطاه حق الإجارة أو فك الإجارة وأعطى الحق للمشتري أن يطلب فسخ البيع لاستحالة تسلمه بسبب كونه مأجورا وكانت غاية المشرع إذن هي حماية المستأجر الذي يضع يده على العقار بصورة مشروعة من خداع المؤجر.

وبالاستناد إلى هذه المادة نجد أنه لا يؤثر عقد البيع بين البائع والمشتري على حقوق المستأجرين وبذلك فهو مخالف لنص المادة (106) من قانون التنفيذ، وبالرجوع للمبدأ القانوني الخاص يقيد العام فهو من أكثر المبادئ القانونية أهمية، ويقصد به أن القانون الخاص الذي ينظم مسألة ما بشكل خاص مثل قانون العمل فهو تشريع خاص بتنظيم علاقات العمل الخاصة به، حيث إن أحكام هذا القانون لها أولوية بالتطبيق على الأحكام المتعلقة بعلاقات العمل في القانون المدني وهو الشريعة العامة.

وتظهر أهمية هذا المبدأ في حالة ورود أحكام قانونية في تشريع عام وآخر خاص، فتكون الأولوية لتطبيق ما ورد في القانون الخاص وما لم يرد به نص خاص يتم الإحتكام إلى القانون العام.

وعليه فالأولى في هذه الحالة هو تطبيق نص المادة (106) من قانون التنفيذ باعتباره نص خاص يقدم على النص العام (691) من القانون المدني .

وبناء على الوقائع المقدمة نجد أن معاملة وضع اليد على المخزن قد تمت بتاريخ سابق على تاريخ عقد الإيجار معنى ذلك أن المستأنف لم يكن شاغلاً للعقار وقت إجراء معاملة وضع اليد فمن حق المزاود الذي رسا عليه المزاد أن يطالب بتسليمه العقار خالياً من الشواغل طالما أن المستأنف أُخطر بلزوم تسليم العقار الذي يشغله .

معنى ذلك إذا طلب المالك الجديد (من رساعليه المزاد) بتسليمه العقار خالياً من الشواغل فعلى دائرة التنفيذ أن تخطر شاغلي العقار بإخلائه خلال 30 يوماً فإذا لم يتم إخلاؤه خلال هذه المدة تولت دائرة التنفيذ إخلاءهم .

وعلى ذلك نجد أن أحكام محكمة التمييز استقرت على اعتبار معاملة وضع اليد هي الحد الفاصل بين اعتبار عقد الإيجار ساري المفعول بحق من رسا عليه المزاد أم لا، حيث اعتبرت عقود الإيجار ثابتة التاريخ قبل وضع اليد سارية في حق من رسا عليه المزاد، أما عقود الإيجار بعد تاريخ وضع اليد تبقى نافذة في حق المشتري إلى تاريخ التسليم حيث يتوجب على المستأجر تسليم المأجور إلى المشتري الجديد دون حاجة إلى حكم آخر.

حيث جاء في قرار صادر عن محكمة البداية بصفتها الاستئنافية رقم " (5063/2018) وهذا العقد يعتبر حجة على الغير اعتباراً من تاريخ اعتباره ثابت التاريخ وحيث جرى تصديق العقد بتاريخ لاحق على تاريخ الإحالة القطعية للعقار موضوع الدعوى فإن عقد الإيجار لا يعتبر حجة على المزاود الأخير كونه من الغير وليس طرفاً فيه، وبالتالي فإنه لا يجوز الادعاء بهذا العقد لغايات تطبيق نص المادة (106) من قانون التنفيذ."

حيث يستند هذا الحكم إلى نص المادة(106/ب) من قانون التنفيذ حيث تخطر الدائرة الأشخاص الذين يشغلون المال غير المنقول بلزوم إخلائه وتسليمه للمشتري خلال 30 يوماً.

إلا انه لم يتضمن قانون التنفيذ الجديد أحكاما خاصة بالحالة التي تنتقل بها الأموال غير المنقولة التي تقرر بيعها بالمزاد بعد صدور قرار الإحالة القطعية بخلاف ما كان عليه الأمر في قانون الإجراء السابق الملغي حيث فرق بين طائفتين من عقود الإيجار العقود المبرمة قبل تاريخ وضع اليد والعقود المبرمة بعد تاريخ وضع اليد، إلا إننا نرى أنه لا يوجد ما يمنع من الأخذ بالحكم الوارد بالقانون القديم، حيث جاء بالمادة (72/ب) من قانون التنفيذ " يجب أن يشتمل المحضر على رقم العقار و مساحته و أوصافه و قيمته و بيان ما إذا كان المدين ساكناً فيه أو أنه مشغول من الغير و اسمه و مستنده في الإشغال. "

ويتبادر سؤال إلى الأذهان هل يترتب على ذلك اعتبار تاريخ وضع اليد معياراً في بيان حقوق المستأجرين وواجباتهم عند تسليم العقار المبيع في المزاد العلني؟ على أساس إن عقد الإيجار المثبت في محضر وضع اليد يبقى معتبراً حتى انقضاء مدة الإجارة فلا يجوز إخراج المستأجر بمجرد تسجيل العقار باسم المحال عليه العقار ما لم تنته مدة الإجارة كما لا يحق للمشتري طلب تسليم المبيع خالياً من الشواغل؛ ذلك لأنه عندما زاود على العقار كان يعلم من محضر وضع اليد بوجود عقد الإيجار ومدته ويعتبر ذلك بمثابة رضا بشراء العقار مثقلاً بعقد الإيجار، فالعبرة بالحالة التي كان عليها العقار وقت وضع اليد وليس لما جاء في مدرجات محضر وضع اليد فقط.

هل يمكن الأخذ بهذا التوجه بالأخذ بعين الاعتبار تاريخ معاملة وضع اليد فجميع ما يحصل في المبيع من الزوائد المتصلة به بعد تاريخ وضع اليد يعتبر داخلاً في ملك المشتري بمجرد إتمام التسجيل، وهذا المبدأ ينسجم مع نص المادة (490) من القانون المدني " يشمل التسليم ملحقات المبيع وما اتصل به اتصال قرار وما أعد لاستعماله بصفة دائمة وكل ما جرى العرف على أنه من توابع المبيع ولو لم يذكر في العقد" ؟!

نجد أن محكمتنا الموقرة أصابت حيث إن رئيس التنفيذ في قراره المستأنف توصل لهذه النتيجة بضرورة إخلاء العقار محل الدعوى نظراً لأن تسجيل قرار الإحالة القطعية يطهر العقار المبيع من حقوق الامتياز والرهن

والتأمين والحجز وتنتقل هذه الحقوق إلى الثمن سنداً لنص المادة (96) من قانون التنفيذ، لكنها لم توضح الغموض بشكل عام.

الفرع الثاني:

مصير المستأجرين بالإخلاء وتسليم العقار مرتبط بالنص الذي يحكمه.

بالحقيقة إن غموض النص أربكنا وخاصة فيما يتعلق في ذيل النص (.. شريطة مراعاة حقوق الشاغلين المقررة وفق أحكام التشريعات النافذة) ويقودنا هذا الأمر ، إلى عدة احتمالات لنقرأ من خلالها مصير المستأجرين بذيل النص.

أولاً :مصير المستأجرين إذا كان سبب الدين سند رهن

أ / النص القانوني

المادة 13 من قانون وضع الأموال تأمينا لدين

4. "..... بعد الانتهاء من المزايدة على الوجه المذكور في الفقرة الثالثة تجري الإحالة القطعية للشخص الذي تقدم بثمن أكثر من غيره.

5/أ على المدين إذا كان شاغلا هو أو ورثته للمال غير المنقول أو قسما منه تسليم هذا المال أو القسم خاليا من الشواغل إلى من سجل المال باسمه بنتيجة المزايدة وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ التسجيل.

ب .إذا كانت الإجارة بعد تنظيم سند التأمين فيحق لمن سجل المال باسمه طلب إخلاء المستأجر من المال الذي يشغله خلال ستة أشهر من تاريخ التسجيل .

ج .إذا لم يقم المدين أو ورثته أو المستأجر بعد تنظيم سند التأمين بتسليم المال الذي يشغلونه رضائيا إلى من سجل المال باسمه تتولى دائرة التنفيذ بناء على طلب من أحيل عليه العقار إخلاءه وفقا لأحكام قانون التنفيذ ويلزم المدين أو ورثته أو المستأجر المذكور بدفع بدل أجر المثل من تاريخ التسجيل وحتى تاريخ إخلائه وتسليمه إلى المحال عليه خاليا من الشواغل بالإضافة إلى تضمينهم بدل أي ضرر يلحقونه بالعقار .

د .إذا كان شاغل المال مستأجرا له أو لقسم منه وكانت الإجارة ثابتة بتقرير الكشف الجاري عند تنظيم سند التامين فيحق للمستأجر الاستمرار بالانتفاع بالمأجور وفقا لأحكام التشريعات النافذة المفعول.

6/ إذا كان للمدينين اعتراضات على ما أجرته دوائر التسجيل ودوائر التنفيذ من معاملات وراجعوا المحاكم بها، فإن هذه المراجعة لا تسوغ تأخير معاملات المزايدة والإحالة والتخلية، كما أنه ليس للمحاكم أن تنظر في دعاوى الإيجار خلافاً لما هو مدون في سندات التأمين المبحوث عنها في المادة (5) من هذا القانون".

ب/ تفسير النص

إذا كان سبب سند دين سند رهن مثلاً لبنك معين ففي هذه الحالة إذا كان الإيجار بعد تنظيم السند فانه يحق للمالك الجديد (المزاود)إخلاء العقار بعد مرور ستة شهور من تاريخ تسجيل العقار باسمه وبواسطة دائرة التنفيذ مباشرة دون الحاجة لإقامة دعوى، حيث يتم قبل الرهن تنظيم سند تأمين دين ويتم الانتقال للعقار والكشف عليه

ويتم تنظيم محضر كشف، ويتم تدوين إذا كان هنالك مستأجرين أو لا، ويتم ذكرهم بشكل مفصل بسند التأمين، وبهذه الحالة فإن عقد الإيجار بأحكامه ملزم للمالك الجديد، أما في حالة عقد الإيجار ظهر بعد تنظيم سند الدين ولم يتم الإشارة له بسند الدين فإنه لا عبرة له ويتم إخلاؤه بعد ستة شهور من تاريخ تسجيل العقار باسم المزاود الجديد مهما كان في جعبة المستأجر من بينات، ذلك لأن قاضي التنفيذ يحكم بظاهر الحال وليس عن طريق محكمة الموضوع، ويحق للمالك الجديد أيضاً المطالبة بأجر المثل عن كل يوم بعد مرور ستة أشهر، مع الإشارة إلى أن فترة الستة أشهر هي في حالة أن المزاود من غير أطراف الدعوى التنفيذية، في حال أن المزاود هو الدائن فإنها تصبح سنة، والرهن يحكمه قانون وضع الأموال غير منقولة تأمينا للدين، وفي حالة الدين والأحكام التنفيذية فإنها تخضع لقانون التنفيذ، لذلك يجب معرفة سبب طرح العقار للمزاد مسبقا.

ثانياً :مصير المستأجرين حسني النية عن الإضرار التي لحقت بهم

إذا تضرر المستأجرون من جراء الإخلاء والتسليم يحق لهم رفع دعوى للمطالبة بالأضرار التي لحقت بهم حسب القواعد العامة على أساس المادة 256 من القانون المدني يطالب بها المستأجر المالك القديم بالأضرار المادية والأدبية إن وجدت، والمطالبة المالية بباقي مدة العقد المدفوعة، فقد تكون شركة مستأجرة مبنى، ويحدد موعد إخلائه خلال ثلاثين يوماً قد يكون محلاً تجارياً فكيف يتم الإخلاء بهذه الطريقة؟ وقد يؤدي إلى ضياع صفقات، وتغير بالمتجر وضياع حقوق، وخسارة فادحة من جانب آخر، فلا يمكن ترك هذا الأمر دون تعويض.

يترتّب على ذلك العودة إلى القواعد العامة بالتعويض من تأسيس المسؤولية عن الفعل الضار:

الغصن الأول :الإضرار

نصت المادة (256) من القانون المدني الأردني على أنه " كل إضرار بالغير يلزم فاعله ولو غير مميز بضمان الضرر"، وهذا النص يستند إلى ما هو مقرر في الفقه الإسلامي إنه" لا ضرر ولا ضرار" و(الضرر يزال) والضرار فعال من الضر، أي لا يجاريه على إضراره بإدخال الضرر عليه. (مجلة الأحكام العدلية، ص227)

والعمل غير المشروع أو الإضرار يتميز بأنه ذو طبيعة موضوعية، فلا يشترط أن يتوفر لدى الفاعل قصد الإضرار، أو أن يكون مميزاً، فإذا صدر الفعل الضار من طفل أو نائم على سبيل المثال فيلتزم بالضمان، الأمر الذي يعني أن الضمان مرتبط بالضرر. (ملكاوي، د.ت، صفحة 38).

وحالات الإضرار إما بالمباشرة أو بالتسبب، فإذا كان بالمباشرة لزم الضمان ولا شرط له، وإذا وقع بالتسبب فيشترط التعدي أو التعمد، أو أن يكون الفعل مفضياً إلى الضرر، وإذا اجتمع المباشر والمتسبب يضاف الحكم إلى المباشر.

الغصن الثاني: الضرر

لا يثبت حق المتضرر في التعويض إلا بتوافر (ركن الضرر) بل إن الضرر ينظر إليه في الوقت الراهن على أنه أهم أركان المسؤولية على الإطلاق، لأنه قد يكتفى به في بعض الأحيان لإقرار التعويض دون التطرق لركن الخطأ، والضرر كما يعرفه الفقه " هو الأذى الذي يصيب الشخص في حق من حقوقه أو

في مصلحة مشروعة له، سواء كان ذلك الحق أو تلك لمصلحة ذات قيمة مالية أم لم يكن، وهو يعد نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو التأخر في الوفاء به، وللضرر صورتان، فهو إما ضرر مادي وإما ضرر أدبي، والضرر المادي يصيب الشخص في جسده أو في مصلحة مالية ما، أما الضرر الأدبي فهو كل ما يصيب مصلحة مشروعة دون أن يسبب له خسائر مالية مباشرة. (السنهوري، 1949، صفحة 922).

أ: الضرر المادي

الضرر المادي هو الضرر الذي يلحق بالذمة المالية للشخص ويصيب الأموال، ويطلق عليه بعض الفقه الضرر الاقتصادي أو الضرر المالي، والتعويض عن الضرر يشمل ما لحق المضرور من ضرر وما فاته من كسب، إلا أن الحديث عن الضرر المادي يتطلب معرفة شروطه حتى يتسنى للقضاء من الحكم بالتعويض عنه. (ملكاوي، (د.ت)، ص72).

والتعويض عن الضرر المادي يكو ن إعمالاً للقواعد العامة في المسؤولية على أساس ما لحق المضرور من ضرر وما فاته من كسب مع الأخذ في الاعتبار ضرورة توافر شروط التعويض عن الضرر المادي الذي يتم به تعويض العميل عنه، بحيث يشترط في الضرر أن يكون واقعاً أو محقق الوقوع مستقبلاً أي سيقع حتماً في المستقبل في الضرر المستقبلي، كما يشترط أن يكون مباشراً، وهو كذلك إذا كان نتيجة طبيعة لعدم الوفاء بالالتزام أي الإخلال به ومعنى ذلك لا تعويض عن الضرر المحتمل ما لم يتوقع ما دام لم يتأكد وقوعه، كما أنه لا تعويض عن الضرر غير المباشر سواء في إطار المسؤولية العقدية أو عن المسؤولية عن الفعل الضار.

ب: الضرر الأدبي

خلافاً لما عليه الحال في الضرر المادي لا يمس المتضرر في حق أو مصلحة مالية، إنما يمس مصلحة غير مالية، تتمثل بالألم النفسي الذي يلحق بالعميل نتيجة المساس بالاعتبارات الأدبية التي يحرص عليها.

والتعويض عن الضرر الأدبي شأنه شأن التعويض عن الضرر المادي يخضع في تقديره للقواعد العامة وفق نص المادة (1/267و2) من القانون المدني. وتجدر الإشارة إلى أن التعويض عن الضرر الأدبي يعد أمراً من الأمور الشخصية وهذا ما نصت عليه المادة (3/268) من ذات القانون، بمعنى أن العميل المضرور وحده الذي يقدر ملاءمة المطالبة بالتعويض عن الضرر الأدبي من عدمه، ومن ثم فإن هذا الحق لا ينتقل بالميراث أو بغيره من أسباب كسب الحقوق وقد جاء في قضاء محكمة النقض المصرية " إن تفويت الفرصة يجيز للمضرور أن يطالب بالتعويض عنه على أن يدخل في عناصره ما كان للمضرور بأمل في الحصول عليه من كسب وراء تحقيق هذه الفرصة إلا أن ذلك مشروط بأن يكون هذا الأمل قائماً على أسباب مقبولة من شأنها وفقا المجرى الطبيعي للأمور ترجيح كسب فواته عليه هو الفعل غير المشروع " نقض مدني الطعن رقم (7085) لسنة (63 ق) جلسة 30 من نوفمبر سنة 1995مجموعة المكتب الفني

السنة 46 ص(1285)، وذلك ما لم يظهر وجود إرادة محقة للعميل المضرور في المطالبة بالتعويض عن الضرر الأدبي.

ج: الضرر الناتج عن فوات الفرصة

إذا أمكن تصور وجود الضرر يتمثل بفوات الفرصة فيمكن تفعيل الآلية القانونية لمعالجة هذا الفرض لاسيما أن بعض الفقه يورد أن الاتجاه السائد في الفقه الفرنسي والمصري يسلم بالحق في التعويض على أساس تفويت الفرصة.

ويشترط الفقه للتعويض عنها أن تكون الفرصة قائمة وأن الأمل في الإفادة منها كان له ما يبرره، وفي هذا يؤكد الفقه أن تفويت الفرصة على الشخص بالحيلولة دون مشاركته في أمر يتصل بكسب مادي أو أدبي، يعتبر ضرراً محققاً ولو لم يكن الكسب مضموناً، ومفاد ذلك إن كانت هنالك فرصة أمام شخص لتحقيق أرباح معينة حتى لو كانت الفرصة مجرد أمل يسعى إلى تحقيقه، ثم حدثت عوائق جعلت تحقيق الفرصة أمر مستحيلاً، فهذا يعد في حد ذاته ضرراً محققاً يمكن التعويض عنه.

الغصن الثالث: العلاقة السببية

تعتبر العلاقة السببية بين الفعل المرتكب والضرر الحاصل ركناً ثالثاً من أركان المسؤولية عن الفعل الضار وتعد ضرورية بحيث إذا انعدمت فلا محل للمساءلة، أما عملية إثباتها فيقع على عاتق المضرور حيث يترتب عليه إثبات الفعل والضرر والعلاقة السببية فيها، أما نفي العلاقة السببية فيقع على عاتق فاعل الضرر، فلا يكفي لقيام المسؤولية وجود فعل ضار وضرر.

الخاتمة:

وبعد أن انتهينا من إعداد هذا البحث فقد حاولنا أن نوضح مظاهر حماية المشرع لشاغلي العقار المبيع بالمزاد العلني وبيان موقف المشرع بالنسبة لحقوق شاغلي العقار بالقانون القديم والقانون الجديد حيث توصلنا إلى مجموعة من النتائج على النحو التالي:

أولاً: النَّتائج

1. كان الفقه يميل إلى فكرة ثبوت تاريخ العقد وفكرة الإدارة الحسنة للعقارِ وفكرة وضع اليد، أما هذه الحالة الموجودة في نص المادة 106/ب لم يتعرض إليها الفقه مطلقاً، على الرغم من بحثنا في أســباب وجود النص ولم نجد تفسيرا لهذا الأمر
2. إن من الانتـقادات التي وجهت لهذا النص، أنه لم يبين حقوق وواجبـــات المستأجرين في العقارات التي تحجز وتباع وفقاً للأصول وأحكام البيع بالمزاد العلني، على خلاف حكم في قانون الاجراء الملغي رقم (31) لسنة 1952 الذي بين وأظهر حقـــوق المستأجرين وواجباتهم في المادتين (99-100) منه، وعلى كل حال، فقد كان قانـــون الإجراء الملغي يجعل من وضع اليد فيه حكماً للفصل في النزاعات المتعلقة بتسليم العقار المبيع من قبل دائرة التنفيذ
3. القضاء الأردني أصاب حيث أن رئيس التنفيذ في قراره المستأنف توصل لهذه النتيجة بضرورة إخلاء العقار محل الدعوى نظراً لأن تسجيل قرار الإحالة القطعية يطهر العقارِ المبيع من حقوق الامتياز والرهن والتأمين والحجز وتنتقل هذه الحقوق إلى الثمن سنداً لنص المادة (96) من قانون التنفيذ، لكنها لم توضح الغمـوض بشكل عام.
4. اذا كان سبب سند دين سند رهن مثلاً لبنك معين في هذه الحالة إذا كان الإيجار بعد تنظيم السند فإنه يحق للمالك الجديد (المزاود) إخلاء العقار بعد مرور ستة شهور من تاريخ تسجيل العقار باسمه وبواسطة دائرة التنفيذ مباشرة دون الحاجة لإقامة دعوى، حيث يتم قبل الرهن تنظيم سند تأمين دين ويتم الانتقال للعقار والكشف عليه ويتم تنظيم محضر كشف، ويتم تدوين إذا كان هنالك مستأجرين أم لا، ويتم ذكرهم بشكل مفصل بسند التأمين، وبهذه الحالة فإن عقد الإيجار بأحكامه ملزم للمالك الجديد، أما في حالة عقد الإيجار ظهر بعد تنظيم سند الدين ولم يتم الإشارة له بسند الدين فانه لا عبرة له ويتم اخلاؤه بعد ستة شهور من تاريخ تسجيل العقار باسم المزاود الجديد مهما كان في جعبة المستأجر ومن بينات ذلك أن قاضي التنفيذ يحكم بظاهر الحال وليس عن طريق محكمة الموضوع، ويحق للمالك الجديد أيضاً المطالبة بأجر المثل عن كل يوم بعد مرور ستة أشهر، مع الإشارة إلى أن فترة الستة أشهر هي في حالة أن المزاود من غير أطراف الدعوى التنفيذية، وفي حال كان المزاود هو الدائن فإنها تصبح سنة، والرهن يحكمه قانـــون وضع الأمـــوال غير منقولة تامينا للـــــدين،

وفي حالة الدين والأحــكام التنفيذية فإنها تخضع لقانون الــتنفيذ، لذلك يجب معرفة سبب طرح الـــعقار للمزاد مسبقا.

5. إذا تضرر المستأجرون من جراء الإخلاء والتسليم، يحق لهم رفع دعوى للمطالبة بالأضرار التي لحقت بهم حسب القواعد العامة على أساس المادة 256 من القانون المدني يطالب بها المستأجر المالك القديم بالأضرار المادية والأدبية إن وجدت، والمطالبة المالية بباقي مدة العقد المدفوعة، الأمر متصور فقد تكون شركة مستاجرة مبنى، ويحدد موعد الإخلاء خلال ثلاثين يوماً قد يكون محلاً تجارياً، فكيف يتم الإخلاء بهذه الطــريقة؟ وقد يؤدي إلى ضياع صـــفقات، وتغير بالمتــجر وضـــياع حقــوق، وخسارة فادحة من جانب آخر، لا يمكن ترك هذا الامر دون تـــعويض.
6. عمل المشرع على حماية المستأجر من خلال الامتداد القانوني حتى لا يبقى تحت رغبة المؤجر وأي شرط يرد في عقد الإيجار لسلب هذه الحماية يعتبر باطلاً.
7. كان المشرع موفقاً عندما ميز بين عقود الإيجار المبرمة قبل 2000/8/31 والعقود المبرمة بعد هذا التاريخ، حيث عمل على التوفيق بين مصالح كل من المؤجر المستأجر.
8. كان المشرع بالقانون القديم يعتبر معاملة وضع اليد هي الحد الفاصل بين اعتبار عقد الإيجار ساري المفعول بحق من رسا عليه المزاد أم لا.
9. من مظاهر حماية المشرع للمؤجر لا يمكن إلزام المستأجر بإخلاء المأجور إلّا إذا تحقّقت حالة من حالات الإخلاء المحددة على سبيل الحصر، فلا يجوز إخلاؤهم لبيعه بالمزاد العلني.

ثانياً: التَّوصيات

1 . نأمل من المشرع أن يجري تعديلاً يزيل الغموض، وينهي الجدل من خلال نص واضح يمنح القضاء مسوغاً يمكن الاستناد عليه باجتهاد مستقر.

المراجع:

أحمد الهيتمي. (1983). *تحفة المحتاج في شرح المنهاج* . بيروت: دار إحياء التراث العربي .

السنهوري. (1949). *الوسيط، مجلد الأول، مصادر الإلتزام*. منشورات الحلبي.

أنور سلطان. (2018). *مصادر الالتزام في القانون المدني*. عمان: دار الثقافة.

أنور طلبه. (2013). *إشكالات التنفيذ و منازعات الحجز*. الاسكندرية: المكتب الجامعي الحديث.

بشار المومني. (2004). *الامتداد القانوني لعقد الإيجار* (المجلد 1).

بشار ملكاوي. (د.ت). *الفعل الضار* (المجلد 1). عمان: دار وائل.

حلمي الحجار. (د.ت). *أصول التنفيذ الجبري*. بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية.

دعاء شاهين. (2013). *إشكالات حجز الأموال غير المنقولة و التنفيذ عليها بالبيع وفقاً لقواعد التنفيذ الفلسطيني*. فلسطين: جامعة انجاح الوطنية.

زهدى يكن. (د.ت). *شرح قانون الموجبات و العقود ،ج9 ايجار الاشياء ،عقد الايجار*. بيروت: دار الثقافة.

زيد العقايلة. (2008). آفاق الحماية القانونية للمؤجر و المستأجر في ضوء قانون المالكين و المستأجرين . *مؤتة للبحوث و الدراسات، 5*.

شمس الدين الشربيني . (1994). *مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج* (المجلد 1). دار الكتب العلمية.

شمس الدين المغربي. (1992). *المعروف بالحطاب الرُّعيني المالكي (المتوفى: 954هـ) ، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل* (المجلد 3). دار الفكر.

صلاح الدين الشوشاري . (2003). *الوافي في شرح قانون التنفيذ* (المجلد 1). عمان.

عبد العزيز اللصاصمة . (2008). دور القاضي في تحديد التزامات العقد . *مؤتة للبحوث و الدراسات، 2*.

عبد القادر الفار. (2016). *أحكام الالتزام*. عمان: دار الثقافة.

عصام سليم. (2000). *الوجيز في عقد الإيجار*. الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية.

علي العبيدي. (1999). *الوجيز في شرح القانون المدني الأردني ،العقود المساه في البيع و الايجار* (المجلد 2). اربد: المركز القومي للنشر.

محمود مرشحه ، و فارس سلطان. (1996). *القانون المدني العقود المسماه*. (جامعة حلب، المحرر) مطبعة ابن خلدون.

مفلح القضاة. (2019). *أصول التنفيذ*. عمان: دار الثقافة.

منذر الفضل، و صاحب الفتلاوي. (1993). *شرح القانون المدني الأردني، العقود المسماه البيع و الايجار في ضوء الفقه الإسلامي والقوانين المدنية الوضعية و قانون المالكين و المستأجرين الأردني لعام 1982*. عمان: دار الثقافة.

منصور الحنبلي. (د.ت). *كشاف القناع عن متن الإقناع*. دار الكتب العلمية.

هيام شنان. (2017). *الطبيعة القانونية لدعوى إخلاء المأجور و استرداده في التشريع الأردني*. جامعة الشرق الأوسط.

وفيق المقابلة . (1994). *قاعدة العقد شريعة المتعاقدين و الاستثناءات التي ترد عليها*. الجامعة الأردنية.