المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية

اسم المقال: أحكام تمديد الإجارة للضرورة الملحة وفقاً للقانون المدني الأردني
اسم الكاتب: أنيس منصور المنصور، لبنى أسامة قعدان
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/8252
تاريخ الاسترداد: 2026/11/02 06:56 +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.

أحكام تمديد الإجارة للضرورة الملحّة وفقاً للقانون المدني الأردني

أنيس منصور المنصور، لبنى أسامة قعدان [1]

تاريخ الاستلام: 2023/11/1
تاريخ المراجعة:2024/2/4
تاريخ موافقة النشر:2024/2/25
تاريخ النشر:2024/06/30

الباحث المراسل:
a_al_mansour@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.

الملخّص:

تناولت هذه الدراسة أحكام حالة الضرورة الملحّة وأثرها على عقد الإجارة من حيث المدة، حيث نظم المشرع هذه الحالة في المادة (674) من القانون المدني الأردني، وتمثل حالة الضرورة الملحّة خروجاً عن قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، إذ بموجب هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يطلب من القاضي المختص الحكم له بتمديد مدة الإجارة باعتبار هذا الطلب أحد الرخص القانونية التي تجيز لصاحبها المطالبة بإعمالها وهو هنا المستأجر، مقابل التزامه بدفع أجر المثل عن مدة التمديد. ولقد توصلت هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج أهمها : إن المشرع الأردني لم يضع معيارا لحالة الضرورة الملحّة، ولم يبين حدود سلطة القاضي التقديرية المتعلقة بتمديد مدة الإجارة والقيود الواردة عليها؛ وبناء عليه أوصت الدراسة المشرع بضرورة إعادة تنظيم هذه الحالة من خلال وضع معيار يصار من خلاله تحديد الأساس الذي تقوم عليه حالة الضرورة الملحّة وتوافر شروط الأخذ بها مع إيضاح حدود سلطة القاضي التقديرية المتعلقة بتمديد مدة الإجارة والقيود الواردة.

الكلمات المفتاحية: الإجارة، الضرورة، الملحّة.

[1] كلية الحقوق / جامعة الشرق الأوسط

The Provisions of Extension of the Lease Term on Urgent Need According to the Jordanian Civil Law

Anees mansour Al Mansour, Lubna Osama Ali Qadan [1]

Received:1/11/2023
Revised:4/2/2024
Accepted: 25/2/2024
Published:30/06/2024

DOI:
https://doi.org/10.35682/jjlps.v16i2.796

Corresponding author:
a_al_mansour@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

This study approaches the case of urgent need and its impact on the lease contract concerning the term as the legislator regulated this case through article (674) of the Jordanian Civil Law. The case of the urgent need represents an exception to the rule "Pacta Sunt Servanda" as this case entitles the tenant to apply to the competent judge seeking a ruling for extending the term of the lease as the said request stands to be one of the legal licenses that allow the holder to claim the enforcement of the same, i.e. the tenant against his/it commitment to pay the corresponding rent fee for the term of extension.

This study concludes with a set of findings, which mainly include that the Jordanian legislator has neither laid down a specific standard for the case of the urgent need nor showed the limits of the discretionary authority of the judge concerning the extension of the lease term and the restrictions set on the same. Hence, the study recommends the legislator necessarily reconsider this case by laying down a standard whereby the basis on which the case of urgent need shall stand to exist and the way to measure having the conditions to adopt the same are satisfied together with clarification of judge's discretionary authority to extend the duration and restrictions on the period of the lease.

Keywords: The Lease، Necessity،Urgent.

[1] Faculty of law -Middle East University

المقدمة

الأصـل في عقود الإيجار أن تكون محددة المدة لأنها من العقود مسـتمرة التنفيذ، وتطبيقاً لمبدأ " العقد شـــريعة المتعاقدين" فإنه بحلول الأجل المتفق عليه تنتهي مدة الإجارة وعلى أطراف العقد الالتزام بما اتفقوا عليه، حيث يكون العقد حجة قانونية عليهم، والإرادة المنشـــئة للعقد هي وحدها من تملك إلغاءه أو تعديله أو التوسـع فيه أو إنهائه بعد إبرامه. إلا أن المسـتأجر قد يتعرض لظروف اسـتثنائية تقتضـي بقاءه في المأجور لحين انتهاء هذه الضرورة. إلا أن تقرير ذلك بحاجة إلى تنظيم قانوني من قبل المشرع خروجاً عن قاعدة العقد شـريعة المتعاقدين من هنا نجد أن المشـرع الأردني كان من بين التشـريعات القليلة التي نظمت حالة تمديد الإجارة للضـرورة الملحّة وذلك بموجب المادة (674) من القانون المدني، حيث جاء فيها: "إذا انقضـت مدة الإيجار وثبت قيام ضـــرورة ملحة لامتدادها فإنها تمتد بقدر الضـــرورة على أن يؤدي المســـتأجر أجر المثل عنها".

هذا ولم يعرّف المشـرع الإردني امتداد الإجارة للضـرورة الملحّة وهو موقف الفقه الإسـلامي ذاته الذي اقتصـر على سـرد أمثلة للضـرورة الملحّة له تبين مشـروعيته، مثل عدم اكتمال العمل في المدة المحددة، أو عدم نضـوج الزرع، أو وجود حالة ضـرورة ملحة تمنع المسـتأجر من الخروج من المنزل المؤجر لحين انتهاء حالة الضرورة .

وتعتبر حالة الضـرورة الملحّة حالة خاصـة اسـتثنائية واقعية أو قانونية تصـيب الشـخص (المسـتأجر) بمشقة أو تفرض عليه التزاما معينا، وبالتالي فهي من باب الرخصة التشريعية التي تسمح للمستأجر بالتمسك بحق الانتفاع بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقد الإيجار الأصلي.

ويثير موضـوع تمديد مدة الإجارة لتوافر حالة الضـرورة الملحّة المنصـوص عليها في المادة (674) من القانون المدني الأردني– إشـكاليات عدة، إحداها يرجع إلى عدم وضـوح ماهية الضـــرورة الملحّة وما طبيعة العلاقة القانونية المتوقع قيامها عند تمديد مدة الإجارة، وكذلك عدم بيان الأحكام الناظمة لها وواجبة التطبيق عند المطالبة بتمديد مدة الإجارة عند انتهاء العقد الأصـــلي باعتبار هذه الحالة اســـتثناء على حق المؤجر باسترداد المأجور عند انتهاء مدة العقد، كذلك تثار إشكالية أخرى ترجع إلى عدم وضوح حدود سلطة القاضي في التمديد، وما هي القيود الواردة على تلك السـلطة. ومن الإشـكاليات التي تثار أيضـاً عدم تحديد المشـرع لمعيار حالة الضـرورة الملحّة، وهل تعتبر هذه الحالة تطبيقاً لامتداد لعقد؟ وما هو أثر تقرير القاضـي للتمديد على المراكز القانونية للخصوم؟

من هنا جاءت أهمية هذه الدراســة لبيان الأحكام القانونية لحالة الضــرورة الملحّة كأحد المبررات التي تؤدي إلى تمديد مدة الإجارة من خلال بيان مفهومها وطبيعتها القانونية، ونطاقها والقيود الواجب مراعاتها عند تقدير تمديد مدة الإجارة لحالة الضــرورة الملحّة. وفي معرض تبيان ذلك ســنتبع المنهج التحليلي من خلال تحليل النصـوص القانونية الناظمة لموضـوع الدراسـة مسـترشـدين بذلك باجتهادات القضـاء وتحديداً اجتهادات محكمة التمييز.

من خلال تقســيم هذه الدراســة إلى ثلاثة مباحث نتناول في الأول منها مفهوم حالة الضــرورة الملحّة وتمييزها عن المفاهيم المشــابهة، ونتناول في الثاني الطبيعة القانونية لحالة الضــرورة الملحّة ونطاقها ونتناول في الثالث القيود الواردة على حالة الضرورة الملحّة .

المبحث الأول: مفهوم الضرورة الملحّة وتمييزها عن المفاهيم المشابهة

تعتبر حالة الضرورة الملحّة حالة خاصة استثنائية واقعية أو قانونية تصيب الشخص (المستأجر) بمشقة أو تفرض عليه التزاما معينا، وبالتالي فهي من باب الرخصة التشريعية التي تسمح للمستأجر بالتمسك بحق الانتفاع بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقد الإيجار الأصلي، من هنا تبدو أهمية بيان مفهوم حالة الضرورة الملحّة وتمييزها عن المفاهيم المشابهة، لذا سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو الآتي:

المطلب الأول :مفهوم الضرورة الملحّة

إن كلمة الضرورة في اللغة هي "اسم لمصدر الاضطرار وهي الحاجة والشدة التي لا مدفع لها مع المشقة الشديدة، وكذلك بمعنى الإلجاء إلى الشيء المحرم وليس منه بد، وتطلق كذلك على شدة الحال والاحتياج الشديد إلى الشيء، والضروري لكل ما تمس إليه الحاجة، وكل ما ليس منه بد، وعموماً فإن الضرورة في اللغة: الحاجة الداعية إلى أن يرتكب فيه ما لا يرتكب في اليسر" (الفيروز آبادي، 1302هـ، ص 74).

وفي الشرع تعني: الحاجة الشديدة الملجئة إلى مخالفة الحكم الشرعي، وقد جاء هذا التعريف بشرطين للضرورة، الأول: إن الضرورة حاجة ملجئة لا مدفع لها، وهذا ما جاء به المعنى اللغوي، وثانياً: تعتبر الضرورة عذراً شرعياً وسبباً من أسباب الترخص ومخالفة الحكم الشرعي (السيوطي، 2003، ص 77.)، كما عُرّفت أيضاً بأنها: ((الحالة الملجئة لتناول الممنوع شرعاً)) (حيدر، 2003 ، ص 34.).

وقد عُرّفت بأنها : خوف الهلاك على النفس أو المال أو: "هي أن تطرأ على الإنسان حالة من الخطر أو المشقة الشديدة، بحيث يخاف حدوث ضرر أو أذى بالنفس أو بالعرض أو بالعقل أو بالمال وتوابعها، ويتعين أو يباح عندئذ ارتكاب الحرام أو ترك الواجب أو تأخيره عن وقته دفعاً للضرر عنه في غالب ظنه ضمن قيود الشرع"(الزحيلي، 1985، ص 67 – 68).

وعرفت **في الاصطلاح**: بأنها الحالة التي يجد فيها الإنسان نفسه تجاه خطرين ليس بالإمكان تفاديهما إلا بتحقق ضرر أحدهما .(الجبوري، 2008، ص 540).

وأيضاً: "بأنها ظرف خارجي ينطوي على خطر يحيط بالإنسان فيرغمه على تضحية حق بآخر وقاية لنفســه أو لغيره، ولم يكن له دور في حلوله، وليس له القدرة على منعه بطريقة أخرى"(مرقس، 1992، ص 286).

كما جاء في تعريف آخر لها بأنها: "الحالة التي تحيط بشخص وتدفعه إلى ارتكاب الجريمة؛ ضرورة وقاية نفسه أو غيره من خطر جسيم على النفس على وشك الوقوع به، أو بغيره ولم تكن لإرادته دخل في حلوله على أن تكون هذه الوسيلة الوحيدة لدفع الخطر الحال به"(سلطان، 2005، ص 309).

كما عرفت بأنها: "ظروف تحيط بالشخص وتدفعه لاتقاء ضرر يهدده، إلى الإضرار بالغير" (زكي، 1978، ص 510).

أما مصــطلح ملحة فقد جاء في اللغة تحت اســم (مُلحّ) وجاءت بمعنى أكيد وضــروري، أو رغبة/ ضرورة ملحة دفعته الضرورة القصوى إلى الحاجة البالغة الشدة، والحاجة الملحّة وقد بلغت أقصاها".

أما مفهوم الضـرورة الملحّة في الاصـطلاح فلم نجد أي تعريف لها ،سـواء في القوانين الوضـعية أو الفقه أو القضـاء، حيث اكتفت التشـريعات بذكرها كمصـطلح أو ذكر أمثلة عليها دون بيانها وتحديد مفهومها بشـكل واضـح. كما جاء في الفقه بأن الضـرورة: "هي الحالة الملجئة إلى ما لا بد منه".(الزرقا، 1989،ص 209).

وهي بلوغ الضـرر حدّ منتهاه، أي أن يكون المضـطر على حافة الهلاك إذا لم يفعل ما اضـطر إليه، بحيث يصبح الحظر مباحاً بالإستثناء على الأصل(قاسم،1993، ص 164). والملحّة هنا هي الضرر الذي يجلب المشـقة والحاجة إلى الأخذ بها بعين الاعتبار لضـمان عدم وقوع المسـتأجر في ضـيق وحرج ومشـقة، وإغفالها يؤدي إلى ضرر كبير.

فحالة الضـرورة الملحّة تكون بمفهومها هي الأشمل والأوسع لإعمال قاعدة الاضـطرار "الضـرورات تبيح المحظورات"، على العكس من الضــرورة الملجئة التي تضــطره إلى اللجوء للقيام بأمر معين دون أن يصاحبه الخطر والشدة كما بينا سابقاً في توضيح مفهوم الضرورة الملحّة لغة وشرعاً وقانوناً.

أما في القضاء الأردني فلم يرد أي تعريف أو توضيح لمفهوم الضرورة بشكل عام أو الضرورة الملحّة بشكل خاص، بل اكتفى القضــاء بذكرها في بعض أحكامه دون بيان ماهيتها أو شــروطها وفي حكم له جاء فيه "....

لعدم وجود ضرورة ملحة وخطر لوقوع أضرار جسيمة... " وفي حكم آخر ".... إن الضرورة الملحّة تكون في حالة طوارئ أو في حالة نهاية عام دراسي أو مستشفى... ". (تمييز حقوق أردني،2016/3568،تاريخ 2016/11/20، 2015/1795،تاريخ 2015/12/9).

وفي ضوء المفاهيم العامة لفكرة الامتداد والضرورة التي تحكمها وتعد شرطاً للأخذ بها، يمكننا أن نعرف تمديد مدة الإجارة للضرورة الملحّة بأنها استمرار المستأجر بالانتفاع بالمأجور خلال فترة زمنية معينة بعد انتهاء مدة عقد الإجارة الأصلية لوجود حالة الضرورة الملحّة، يلتزم بمقتضاها المستأجر بدفع أجر المثل لحين انتهائها. فهي حالة وجدت للموازنة بين حق المؤجر في استغلال ملكه والانتفاع به وحق المستأجر في الاستمرار في إشغال المأجور والانتفاع به إلى المدة التي تقتضيها حالة الضرورة الملحّة.

المطلب الثاني :تمييز حالة الضرورة الملحّة عن المفاهيم المشابهة

أورد المشرع الأردني حالة الضرورة الملحّة في المادة (674) مدني، سببا لتمديد مدة الإجارة بعد انتهاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار، وهذه الحالة تطرأ بشكل مفاجئ واستثنائي على أطراف العلاقة العقدية المنتهية، بحيث تخضعهما لإنشاء علاقة تعاقدية جديدة. أو تؤثر على أطرافها وتخلق عدم توازن واختلال فيما بينهم، وعليه سنبين في هذا المطلب الفرق بين حالة الضرورة الملحّة بشكل خاص والحالات المشابهة لها من خلال الآتي:

الفرع الأول: الضرورة الملحّة وحالة الضرورة.

الفرع الثاني: الضرورة الملحّة ونظرية الظروف الطارئة.

الفرع الثالث: الضرورة الملحّة والقوة القاهرة الطارئة.

الفرع الرابع: الضرورة الملحّة والامتداد القانوني.

الفرع الخامس: الضرورة الملحّة والضرورة الملجئة.

الفرع الأول :الضرورة الملحّة وحالة الضرورة

تتشـــابه حالة الضـــرورة الملحّة مع الضـــرورة بمفهومها من حيث الحاجة الشـــديدة لمخالفة الشـــرع، واعتبارها عذراً عند ارتكاب المحظور(الســـيوطي، 2003، ص 77)، على ألا يتجاوز من وقعت عليه قدر الضـرورة، تأكيداً على "أن الضـرورة تقدر بقدرها" وبزوال المانع عاد الممنوع".(الزرقا، 1989ص 191)، وعلى الرغم من وجه التشابه ما بين حالة الضرورة والضرورة الملحّة إلا أن هناك عدة أوجه للتفرقة بينهما تظهر على النحو الآتي:

اولاً: بالنسبة لنوع العقد:

إن حالة الضـــرورة تطبق في حالة وجود خطر دون أن يكون بين أطرافها علاقة عقدية، بل هي قائمة على إحداث ضرر بالغير نتيجة ارتكاب فعل محظور ممنوع شرعاً أو قانوناً لتفادي أحد الخطرين، فلا يكون أمام المضطر إلا ارتكاب المحظور، وقد تفاوتت التشريعات في الحكم على فاعلها منهم من أخذ بالإعفاء من المسؤولية بشكل كامل ومنهم من اعتبرها سبباً للتخفيف.

أما في حالة الضـرورة الملحّة والمتعلقة بنص المادة (674) مدني، فإن المشـرع استند إلى حالة عقدية يحكمها عقد الإيجار، وهذه الحالة –الضـــرورة الملحّة- تطبق عند انتهاء المدة الزمنية المتفق عليها في عقد الإيجار، وبالتالي فإنه بحالة وجود ضرورة ملحة تستدعي تمديد مدة الإجارة لاضطرار المستأجر وتعرضه للضـرر نتيجة انتهاء عقد الإجارة ولتفادي هذا الضـرر لا بد من تمديد مدة الإجارة لوجود الضـرورة الملحّة وللحيلولة دون وقوع الضرر على المستأجر، سواء كان ضرراً مادياً أم معنوياً ولعدم اعتباره غاصباً لمحل العقد في عقد الإيجار، وتعويض المؤجر اســتناد لنص المادة (674) يكون بإلزام المســتأجر دفع أجر المثل عن المدة الزمنية الممتدة من تاريخ انتهاء مدة الإجارة المتفق عليها ولغاية انتهاء حالة الضـــرورة الملحّة، وهذه الحالة ليس لتفادي خطرين بل لوجود خطر وضرر يقع على المستأجر في حالة عدم التمديد.

ثانياً: أطراف العلاقة العقدية:

بالنســبة لحالة الضــرورة فإنه لا توجد علاقة ســابقة بين مرتكب الفعل المحظور والمضــرور، بحيث تتواجد هذه العلاقة عند إحداث الضـــرر نتيجة قيام الفاعل – مرتكب المحظور- بمخالفة الشـــرع أو القانون لوجود خطرين ويكون خياره باختيار أحدهما تفادياً لضرر أكبر من عدم اختياره.

أما حالة الضرورة الملحّة في تمديد مدة الإجارة فإن العلاقة أساساً كانت قائمة على وجود علاقة عقدية متمثلة بعقد إيجار، ولانتهاء مدته ووجود حالة الضـــرورة الملحّة التي أوجبت بقاء المســـتأجر في إجارته ولتفادي وقوع الضـرر فإنه وتقديراً لحالة الضـرورة الملحّة يتم تمديد مدة الإجارة بين أطراف العلاقة العقدية بعلاقة عقدية جديدة تمتد على أســاســـها مدة الإجارة لحين انتهائها، ويكون تقديرها وفقاً لســـلطة القاضـــي التقديرية بتقدير هل هي ضـرورة ملحة أم لا؟ وتقدير أجر المثل كتعويض للمؤجر عن فوات المنفعة عن مدة التمديد الجديدة.

ثالثاً: نطاق تطبيق كل منهما:

إن حالة الضـرورة حالة شـاملة لا تقتصـر على نوع معين من العلاقات القانونية، سـواء كانت عقدية أم لا، بل تشـمل كافة المجالات لوجود خطرين يقع فيهما الشـخص وعليه تفادي الخطر الأكبر بارتكاب الخطر الأقل ضـــرراً، ولا يوجد لها زمان محدد فحيث يتواجد الخطر يلتزم الفاعل بتفاديه بارتكابه للفعل المحظور وينتهي بانتهاء حالة الضرورة، فهي فترة زمنية محددة لا يجوز تجاوزها.

أما الضرورة الملحّة فهي تشكل مبرراً وسبباً لتمكين قاضي الموضوع من إعمال سلطته التقديرية في تمديد مدة الإجارة والتي يبدأ حســابها من تاريخ انتهاء مدة الإجارة العقدية وتســتمر إلى حين انقضـــاء تلك الحالة ومبرر وجودها التي قدرها قاضي الموضوع.

الفرع الثاني :الضرورة الملحّة ونظرية الظروف الطارئة

تتشــابه حالة الضــرورة الملحّة مع الظروف الطارئة بوجود حالة أو حادث اســتثنائي لم يكن بالإمكان توقعه، يؤثر على العلاقة العقدية عند وقوعه، مما يســتدعي تدخل قاضـــي الموضـــوع لإعادة التوازن بين أطرافه تحقيقاً للعدالة، وعلى الرغم من التشـــابه إلا أن هناك عدة أوجه للتفرقة بين نظرية الظروف الطارئة وحالة الضرورة الملحّة نوضحها على النحو الآتي:

أولاً: نوع العقد:

إن نظرية الظروف الطارئة تنطبق على كافة العقود المتراخية وطويلة الأجل دون تحديد نوع هذه العقود ســـواء كانت عقود توريد أو عقود إيجار أو غيرها من العقود التي لم ينته تنفيذها أو في العقود ذات التنفيذ الحال (غير المؤجل) إذا وقع الحادث بعد انعقاد العقد مباشـــرة، أو العقود فورية التنفيذ ولكن التنفيذ

مؤجل مثل عقد البيع بثمن مؤجل(السـنهوري، 1988، ص 398).. أما في حالة الضـرورة الملحّة فإنها تسري على عقود الإجارة وفق أحكام المادة (674) من القانون المدني.

ثانياً: أطراف العلاقة التعاقدية:

إن أطراف العلاقة التعاقدية والذين تنطبق عليهم إعمال نظرية الظروف الطارئة أوسـع نطاقاً حيث تشمل فئة كبيرة من أطراف العقود المبرمة دون تحديد نوعها. أما في المادة (674) من القانون المدني والتي جاءت لتحديد مدة الإجارة لوجود حالة الضـرورة الملحّة فقد حصـرت تطبيقها على عقود الإيجار فيكون أطرافها فقط مؤجر ومستأجر.

ثالثاً: نطاق تطبيق كل منهما:

إن نظرية الظروف الطارئة تطبق في حال وقوع حادث مفاجئ عام وشـامل وغير متوقع ولا يمكن تفاديه من قبل المدين وإن تنفيذ الالتزام من جانبه أصـبح مرهقاً وليس مسـتحيلاً، وبالتالي فإنه وبحكم وجود هذا الحادث يختل التوازن الاقتصـادي للعقد مما يسـتدعي تدخل القاضـي وإعمال سـلطته التقديرية بإعادة التوازن العقدي بين أطرافه لتفادي الخسـارة الفادحة الناتجة عنه وهذا ما أكدته المادة (205) مدني. وعليه يشـترط لتطبيق هذه النظرية توافر الشـروط السـابق ذكرها وإعمال القاضـي لسـلطته التقديرية بأن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول وفق مقتضيات العدالة ويأتي ذلك بتعديل العقد، حيث يكون دور القاضي ليس بتفسير العقد أو تكييفه فحسـب، بل يتعداها إلى مخالفة مبدأ "العقد شـريعة المتعاقدين" وإرادة طرفي العقد بإعادة التوازن من خلال تعديل العقد ورد الالتزام المرهق إلى حد معقول.

أما في حالة الضرورة الملحّة وتطبيقاً لنص المادة (674) من القانون المدني فإن العلاقة العقدية انتهت وأنه بسـبب وجود الضـرورة الملحّة والتي تسـتدعي بقاء المسـتأجر وتمديد مدة الإجارة فإن سـلطة القاضـي التقديرية لا تشـمل تعديل العقد أو تفسـيره أو رد الالتزام المرهق للحد المعقول وإنما تكون بإنشـاء علاقة تعاقدية جديدة محددة بمدة زمنية معينة تبدأ من وجود حالة الضـرورة الملحّة وتنتهي بانتهائها مع تحقيق التوازن بين أطراف العقد من إلزام المستأجر بدفع أجر المثل.

الفرع الثالث :الضرورة الملحّة والقوة القاهرة الطارئة

تتشـــابه حالة الضـــرورة الملحّة والقوة القاهرة من حيث تأثر المدين بهما لوقوع حادث مفاجئ غير متوقع لا يمكن دفعه لسـبب أجنبي خارج عن إرادة المدين في العقود الملزمة للجانبين(الجبوري،2008، ص 597) ، وبالرغم من التشابه إلا أنه يوجد عدة أوجه للتفرقة بينهما من حيث:

اولاً: نوع العقد:

إن القوة القاهرة تشـمل كافة أنواع العقود دون اسـتثناء (السـرحان، 2009، ص 448). أما في حالة الضرورة الملحّة فإنها تطبق على عقد الإيجار فقط وهي حالة خاصة وليست عامة كما في حالة القوة القاهرة.

ثانياً: أطراف العلاقة العقدية:

إن أطراف العلاقة في القوة القاهرة لا تقتصر على أطراف العلاقة العقدية، بل تشمل أيضاً أطراف العلاقة في الفعل الضـــار، اما أطراف العلاقة العقدية القائمة بحالة الضـــرورة الملحّة كسـبب لتمديد مدة الإجارة في عقد الإيجار المنتهي، فهي قائمة بين مؤجر ومستأجر بناءً على علاقة عقدية متمثلة بعقد إيجار.

ثالثاً: نطاق تطبيق كل منهما:

إن القوة القاهرة ذات خاصـــية مختلفة عن حالة الضـــرورة الملحّة، فهي متغيرة وغير ثابتة من حيث الزمان والمكان الذي تحدث فيه، فهي حادث لا يمكن توقعه ودفعه ويكون هذا الحادث عاماً وليس خاصـــاً متعلقا بطرفي العلاقة فقط مثل الكوارث الطبيعية أو مثل الثورات والتمرد، فهي تشـــمل وتقع على فئة من أفراد المجتمع وليســـت حالة فردية متعلقة بشـــخص معين مثل حالة الضـــرورة الملحّة التي تعالجها المادة (674) مدني، والتي تكون حالة اضطرار متعلقة بالمستأجر تدفعه لطلب تمديد مدة الإجارة لحين انتهاء حالة الضرورة.

وأن تنفيذ الالتزام في حالة القوة القاهرة أصـبح مسـتحيلاً لوقوعه، مما يترتب عليه فسـخ العلاقة بين أطرافه في المسـؤولية العقدية، بالإضـافة إلى جواز الاتفاق على اسـتبعادها وهذا ما جاء بنص المادة (261) مدني.

أما بالنسـبة لتمديد مدة الإجارة لوجود حالة الضـرورة الملحّة فهي سـلطة تقديرية للقاضـي بتقدير حالة الضـرورة والمدة الزمنية اللازمة للتمديد لحين انتهائها دون التعرض للعلاقة العقدية بين المؤجر والمسـتأجر

بالرغم من انتهائها، على عكس حالة القوة القاهرة حيث إن العقد قد تم ولكن لم يصـــل إلى مرحلة التنفيذ وترتيب آثاره؛ مما يؤدي إلى فسخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذ الالتزام، أما إذا كانت الاستحالة جزئية فينقضـي الالتزام بالجزء المستحيل ويجوز للدائن في كلتا الحالتين فسخ العقد بشرط علم المدين(المادة 246 مدني أردني).

الفرع الرابع :الضرورة الملحّة والامتداد القانوني

يعرف الامتداد القانوني بأنه: " اســـتمرار عقد الإيجار بحكم القانون بعد انتهاء مدته العقدية لمدة غير معلومة ما دام المســتأجر شــاغلاً للعقار، وقائماً بالتزاماته وبصــرف النظر عن إرادة المؤجر"، كما عرفته محكمة التمييز الأردنية بأنه: "حق المستأجر في الاستمرار بإشغال المأجور بعد انتهاء مدة العقد، وبنفس بدل الإيجار الأساسي هو حق مستمد من القانون، لا يتوقف استعماله على رضا المؤجر" (المومني، 1999ص 12).

ولا بد هنا من الإشـــارة إلى أن الامتداد القانوني المشـــار إليه قد ألغي بموجب القانون المعدل لقانون المالكين المستأجرين رقم (30) لسنة 2000، واعتبر عقد الإيجار هو الشريعة بين المتعاقدين.(تمييز حقوق رقم 87/832 لسنة 1989).

ويتشابه الامتداد القانوني مع حالة الضرورة الملحّة بأن مصدرهما القانون لامتداد مدة الإجارة المتفق عليها بالعقد مخالفة بذلك إرادة طرفية وعقد الإيجار المبرم بينهما، وتتشـــابه من حيث أطراف العلاقة العقدية فإنها تقع على المؤجر والمســـتأجر ونطاق تطبيقهما على عقد الإجارة، وبالرغم من التشـــابه بينهما إلا أن الامتداد القانوني على النحو المتقدم يختلف عن الامتداد لحالة الضـــرورة الملحّة باســـتمرار العلاقة التعاقدية (العقد) بنفس شروطها ويبقى العقد الأصلي قائما، ويتم الامتداد بحكم القانون ويكون تاريخ الامتداد ثابتا كما هو في عقد الإيجار الأصـلي باعتباره عقدا واحدا بالنسـبة للمدة الأصـلية ومدة الامتداد(السـنهوري،1988 ،ص 798)، فالمؤجر يلتزم باســتمرار العلاقة العقدية دون اعتبار لإرادته وتحل إرادة المشـــرع محل إرادة المتعاقدين ويبقى الامتداد مســتمراً حتى يقرر المشـــرع وقف العمل به كما فعل المشـــرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة (2000)، أما في حالة الضـرورة الملحّة فإن مدة الامتداد تكون بقدر الضرورة ولا تتجاوزها، وهذا ما أكدته المادة (674) و(717) من القانون المدني الأردني.

ومن حيث نطاق ســريان الامتداد القانوني فإنه يســري على عقود الإجارة الواردة على العقارات فقط دون غيرها من المنقولات. على عكس الامتداد لحالة الضـــرورة الملحّة فإن الامتداد يســري على كافة عقود الإجارة، سواء كانت على منقول أو غير منقول.

أما بدل الإجارة فإنها بالامتداد القانوني تكون كما هو متفق عليها في العقد الأصلي و/أو وفقاً للزيادات القانونية التي يقررها المشرع، أما في التمديد لحالة الضرورة الملحّة فإن بدل الإجارة يكون بدفع أجر المثل عن المنفعة طيلة مدة الضرورة كما جاء في المادة (674) من القانون المدني، وتقدير حالة الضرورة الملحّة يكون للقاضِي،وتختلف كل حالة عن غيرها من حالات الضرورة، أما في الامتداد القانوني فالمشرع هو من يقدر الحاجة إلى الامتداد.(جمعة، 2015، ص 14). لهذا نلاحظ أن الامتداد القانوني للعقد اختلف بكل ما فيه من خصائص وشروط عن التمديد لحالة الضرورة الملحّة وما ينظمها من أحكام.

الفرع الخامس :الضرورة الملحّة والضرورة الملجئة

يقصد بالضرورة الملجئة بأنها: "الضرورة القصوى والحاجة الحقيقية الماسة الشديدة التي تلجئ المؤجر إلى شغل داره، أي تلك الحالة المتحكمة المفروضة على المؤجر كرهاً ولم يخترها اختياراً لكونها خارجة عن إرادته"(عبد المجيد، 1981، ص42)، فالضرورة الملجئة يلجئ إليها المؤجر وليس المستأجر لإنهاء عقد الإجارة .

وتتشابه الضرورة الملجئة مع الضرورة الملحّة بأن نطاق تطبيق كل منهما يقع على عقد الإيجار وأطراف العلاقة العقدية هما المؤجر والمستأجر، كما تعتبر هاتان الحالتان استثناءً على مبدأ حرية الإرادة وتجاوزاً على قاعدة "العقد شريعة المتعاقدين" مخالفة بذلك ما تم الاتفاق عليه في عقد الإيجار لوجود ضرورة وحاجة استدعت مطالبة المضرور من قاضي الموضوع إعمال سلطته التقديرية للتحقق من وجود الضرورة وإصدار الحكم المناسب، وعلى الرغم من التشابه ما بين حالة الضرورة الملجئة والضرورة الملحّة محل الدراسة إلا أن هناك عدة أوجه للتفرقة بينهما وتظهر على النحو الآتي:

اولاً: نطاق تطبيق حالة الضرورة الملجئة:

يختلف تطبيق حالة الضرورة الملجئة عن الضرورة الملحّة من حيث الأشخاص ففي الضرورة الملجئة يستفيد منها المؤجر الذي تعرض لظروف خطيرة غير متوقعة تجعل الإيجار بالنسبة له مرهقاً ومضراً .(عبد الباقي، ص521) ، مما تجبر المؤجر لاسترجاع سكنه المؤجر والانتفاع به، أما من حيث عقود الإجارة فإن الضرورة الملجئة تطبق على عقود غير المنقولات وقد شملت فقط المساكن الخاصة دون غيرها .

أما حالة الضرورة الملحّة فإنها ووفقاً لنص المادة (674) مدني فإنها تشمل كافة عقود الإيجار مهما اختلف محلها وليست مقتصرة على غير المنقول والسكن تحديداً.

ثانياً: الآثار المترتبة على حالة الضرورة الملجئة والضرورة الملحّة:

تعد الضـــرورة الملجئة من الأســباب القانونية المنهية لعقد الإيجار واســترجاع العين المؤجرة للمالك (عبد المجيد، 2000، ص 8) ، وباعتبارها حق اسـترجاع فإنها تؤدي إلى انتهاء عقد الإجارة وإرجاع العقار إلى مالكه للانتفاع به لوجود ضـرورة ملجئة لدى مالك العقار تستدعيه إخراج المستأجر وإنهاء عقد الإجارة على خلاف ما جاءت به المادة (674) من القانون المدني الأردني والتي أعطت الحق للمســتأجر بتمديد مدة الإجارة المنتهية لوجود ضـــرورة ملحة تتطلب منه الاســـتمرار بالانتفاع بالمأجور طيلة مدة قيام حالة الضرورة.

وبالتالي لا يترتب عليها انتهاء العلاقة الإيجارية، بل اســـتمرارها بحكم نص المادة (674) ولكن هذه العلاقة كما بينا ســابقاً علاقة إيجاريه جديدة يحكمها القانون وليسـت اسـتمرار للعقد الأصــلي، ويتم دفع أجر المثل عنها كما جاء فيها، وتقدر مدة التمديد بقدر الضرورة اللازمة لحين انتهائها.

المبحث الثاني: ضوابط حالة الضرورة الملحّة وآثارها

تطبيقاً لنص (674) من القانون المدني فإنه في حال ثبوت انتهاء المدة المتفق عليها وقامت حالة ضـرورة عند نهاية المدة، فإنها تكون سـبباً يأخذ به قاضـي الموضـوع عند إعمال سـلطته التقديرية، بالتثبت من قيام حالة الضـرورة عند نهاية مدة الإجارة(العبيدي،2005. ص203). وليس قبل انتهائها كما هو متفق في العقد، ففي حال قيام حالة الضـرورة الملحّة قبل انتهاء العقد فإنه لا مجال لإعمال المادة السـابقة وتمديد مدة الإجارة بحكم أن العقد لم ينتهِ وأنه ما زال سـاري المفعول. لذا فإن هناك عدة قيود ينبغي مراعاتها لتمديد الإجارة للضـرورة الملحّة، كذلك يترتب على ثبوت حالة الضـرورة الملحّة عدة آثار تتمثل في تمديد الإجارة والزام المستأجر بدفع بدل التمديد، ولبحث ما تقدم سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو الآتي:

المطلب الأول: ضوابط امتداد الإجارة للضرورة الملحّة

لقد جاءت المادة (674) من القانون المدني لبيان حالة تمديد مدة الإجارة في عقود الإيجار المنتهية لوجود حالة الضـرورة الملحّة، حيث جاءت هذه المادة عامة وشـاملة لكافة عقود الإجارة وليسـت محصـورة بنوع معين، سواء كانت هذه العقود على الأعيان منقولة أو غير منقولة أو على المسكن أو التجارة أو على أي منفعة يمكن أن تكون محلاً لهذه العقود دون استثناء، ومن هنا تأتي أهمية تحديد نطاق امتداد الإجارة للضرورة الملحّة، ومن جهة أخرى فإن حالة الضـرورة الملحّة تعد تطبيقاً لحالة الضـرورة ولكن بشـكل خاص ومحدد لتمديد مدة الإجارة، ويحكمها بذلك عدة قيود . ومن هنا ولبحث نطاق تمديد الإجارة للضـرورة الملحّة وبيان القيود الواردة عليها سـنقسـم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الأول نطاق امتداد الإجارة للضـرورة الملحّة ونتناول في الثاني، القيود الواردة عليها.

الفرع الأول: نطاق امتداد الإجارة للضرورة الملحّة

يسـري تطبيق المادة (674) من القانون المدني على المؤجر والمسـتأجر، وهما أطراف عقد الإجارة وإلا سـقط حق المسـتأجر بتمديد مدة الإجارة، وقد حددت المادة السـابقة أطراف العلاقة العقدية المسـتفيدين منها؛ فالمستأجر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا هو: "الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الإجارة " يضاف إلى ذلك في حالتنا محل الدراسة، من توافرت فيه شروط تطبيق حالة الضـرورة الملحّة له الحق بالمطالبة بتمديد مدة الإجارة للعقد المنتهي مدته بعد إثبات قيامها.

أما المؤجر فهو "من يملك حق التصرف فيما يؤجره أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي" (المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين).

وبالتالي فإن تطبيق هذه المادة يكون على المؤجر بصفته مالك للعقار المؤجر والمستأجر المنتفع من العقار فكلاهما يخضعان لسريان أحكام هذه المادة من تمديد المدة لصالح المستأجر للانتفاع من المأجور لحين انتهاء حالة الضرورة الملحّة، والتزامه بدفع أجر المثل للمؤجر عن المدة الممتدة لحين انتهائها.

عند وجود حالة ضرورة ملحة فإن المشرع قد أعطى للمستأجر الحق بطلب تمديد مدة الإجارة لقيام حالة الضرورة لحين انتهائها، وقد أخضع المشرع في قانون المالكين والمستأجرين عقود الإيجار التي تنعقد بتاريخ 2000/8/31 وما بعدها إلى شروط العقد المتفق عليه وهذا ما جاء به القانون رقم (30) لسنة 2000 والمعدل رقم (17) لسنة 2009 والمعدل رقم (22) لسنة 2011 حيث أخضعها للأحكام العامة الواردة في القانون المدني وعليه فإن عقود الإجارة بعد تاريخ 2000/8/31 أصبح يحكمها القانون المدني.

ولا بد من الإشارة إلى أن أساس عقد الإيجار يتمثل بانتقال حق المنفعة، حيث يُمكّن المؤجر المستأجر من الانتفاع من المأجور لقاء عوض متفق عليه خلال مدة زمنية معينة. وبالمقارنة مع ما جاء به قانون المالكين والمستأجرين، فإننا نجد أن أحكام هذا القانون قد اقتصرت على العقارات فقط، بينما نص المادة (674) قد أوضح أن تمديد مدة الإجارة قد جاء شاملاً لكافة عقود الإجارة دون تخصيص. وقد جاء الفقه الإسلامي،(السمرقندي، 1405هـ، ص 352، الكاساني، 1986 ص 174). بصورة أشمل وأوسع من حيث تقسيم عقود الإجارة إلى عدة تقسيمات مختلفة أبرزها:

أ- عقود إجارة على الأعيان، والتي تقع على منفعة الأعيان، بأن يتم دفع عوض معلوم للمالك لقاء الانتفاع من العين، وتقع هذه الإجارة على نوعين من الأعيان المنقولة وغير المنقولة:

- العقارات: يقع على المساكن و المحلات التجارية و الأراضي الزراعية والوقفية.
- عقود إيجار على المنقولات: تقع على مال منقول كالآلات والسيارات والسفن والطائرات.

ب-عقود إجارة على منافع الأعمال، وتعقد هذه الإجارة على القيام بعمل معين حال أو مؤجل – إجارة موصوفة بالذمة- وتكون لقاء دفع عوض معين، وتأتي هذه الإجارة على صورتين: الأجير الخاص والأجير المشترك وكلاهما يقوما على اعتبار شخصي، فالأجير الخاص يقتصر عمله على القيام بعمل محدد يمثل محل الإجارة ويلتزم به أمام صاحب العمل بشكل خاص، حيث يبقى التزامه قائماً لحين الانتهاء من المنفعة المرجوة منه، ولا يشارك بجهده المبذول تجاه ذلك شخص آخر لأنها متعلقة بذمته،

كرجل اســتؤجر للخدمة أو عامل البناء خلال مدة معلومة، بينما الأجير المشــترك يقع العقد معه على عمل معين خلال مدة ويقوم بالعمل لعدة أشــخاص في وقت واحد ولا يلتزم أمام صــاحب العمل التفرغ التام لإنجاز ما التزم به وحده، ويكون عمله لهم جميعاً مشــتركين في منفعته واســتحقاقها ولا يجوز لمن استأجره أن يمنعه عن العمل لغيره مثل الطبيب والخياط.

وعليه فإن ما جاء به المشــرع الأردني في منطوق المادة (674) من القانون المدني جاء منســجماً مع أحكام الفقه الإســلامي فيما يتعلق بهذا الموضــوع حيث اشــتملت على عقود الإجارة المنتهية وتمديدها لوجود حالة الضرورة دون استثناء أي عقد منها.

من جهة أخرى يسري تطبيق المادة (674) من القانون المدني على المؤجر والمستأجر، وهما أطراف عقد الإجارة ؛ فالمستأجر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا هو: "الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الإجارة ". وهو من توافرت فيه شروط تطبيق حالة الضــرورة الملحّة له الحق بالمطالبة بتمديد مدة الإجارة للعقد المنتهي مدته بعد إثبات قيامها.

أما المؤجر فهو "من يملك حق التصــرف فيما يؤجره أو الشــريك الذي يملك ما يزيد على نصــف العقار أو الشــخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار وأي شــخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصــلي"(المادة 2 من قانون المالكين والمستأجرين) . وبالتالي فإن تطبيق هذه المادة يكون على المؤجر بصفته مالكا للعقار المؤجر، والمســتأجر المنتفع من العقار فكلاهما يخضــعان لســريان أحكام هذه المادة من تمديد المدة لصــالح المســتأجر للانتفاع من المأجور لحين انتهاء حالة الضــرورة الملحّة، والتزامه بدفع أجر المثل للمؤجر عن المدة الممتدة لحين انتهائها.

ولا بد من الإشارة إلى أن تقرير المشرع لحق تمديد الإجارة لحالة الضرورة الملحّة لا يعني بأي حال تمديدا لعقد الايجار ما بين المؤجر والمستأجر، فالعلاقة المترتبة عن تمديد مدة الإجارة ما هي إلا علاقة عقدية جديدة – علاقة إيجاريه– فهي ليست امتداد لمدة عقد الإيجار المنتهي، وإن إرادة الأطراف جاءت بناء على قرار قاضي الموضوع بإعمال سلطته بتقدير وجود حالة الضرورة الملحّة، وتحديد المدة الزمنية اللازمة للتمديد، وبالتالي فإن هذه العلاقة علاقة إيجاريه جديدة بحكم أن العلاقة ابتداءً قائمة على حكم قاضي الموضوع التي حلت محل إرادة المؤجر تحقيقاً للتوازن والعدالة بين الطرفين، ومدة التمديد هنا مدة جديدة منفصلة عن العقد المنتهي وليست امتدادا له، وأجر المثل ليس كما هو محدد سابقاً في عقد الإيجار المنتهي بل هو تعويض وأجر عن مدة تمديد العقد لحين انتهاء حالة الضرورة.

الفرع الثاني: القيود الواردة على حالة الضرورة الملحّة

إن الضرورة الملحّة حالة استثنائية، خارجة عن إرادة طرفي العقد تهدد أحد طرفيه بخطر وضرر لا يمكن تفاديه إلا بارتكاب مخالفة أو الإصابة بالضرر، وجاءت حالة الضرورة في أغلب فروع القانون باعتبارها حالة استثنائية يتعرض لها الأفراد مما تضطرهم لمواجهتها بكافة الوسائل درءاً لعدم إصابتهم بالضرر، والضرورة المعنية بهذه الدراسة هي حالة الضرورة الملحّة لتمديد مدة الإجارة التي بلغت مبلغاً دفع بالمشرع إلى تخصيص قاعدة قانونية لمعالجتها.

وقد جاءت حالة الضـرورة الملحّة تطبيقاً لحالة الضـرورة ولكن بشـكل خاص ومحدد لتمديد مدة الإجارة، ويحكمها بذلك عدة قيود نوردها بالآتي:

اولاً: توافر حالة ضرورة ملحة عند نهاية عقد الإجارة.

ثانياً: وجود حادث مفاجئ غير متوقع أدى لحدوث حالة الضرورة.

ثالثاً: وقوع ضرر على المستأجر.

رابعاً: الضرورة تقدر بقدرها.

اولاً) توافر حالة ضرورة ملحة عند نهاية عقد الإجارة

الأصـل في عقود الإيجار أن تكون محددة المدة لأنها من العقود مسـتمرة التنفيذ، وتطبيقاً لمبدأ " العقد شـريعة المتعاقدين" فإنه بحلول الأجل المتفق عليه تنتهي مدة الإجارة وعلى أطراف العقد الالتزام بما اتفقوا عليه حيث يكون العقد حجة قانونية عليهم، والإرادة المنشـئة للعقد هي وحدها من تملك إلغائه أو تعديله أو التوسع فيه أو إنهائه بعد إبرامه (أبو السعود، 1994، ص 25).

إلا أن المشـرع واسـتثناءً على إرادة المتعاقدين ولوجود حالة الضـرورة الملحّة أقر تمديد مدة الإجارة، كما جاء بنص المادة (674): "إذا انقضـت مدة الإيجار وثبت قيام ضـرورة ملحة... " فإن هذه الحالة (الضـرورة الملحّة) قد اسـتجدت عند نهاية مدة الإجارة مما منع المسـتأجر من تسـليم المأجور لوجود تلك الحالة، حيث يؤخذ بالامتداد عند توافر شروط حالة الضرورة الملحّة . (العبيدي،2005. ص 251).

وتطبيقاً لنص المادة المذكورة فإننا ننظر إلى مدة الإجارة في العقد؛ ففي حال ثبوت انتهاء المدة المتفق عليها وقامت حالة ضـرورة عند نهاية المدة، فإنها تكون سـبباً يأخذ به قاضـي الموضـوع عند إعمال سـلطته

التقديرية، بالتثبت من قيام حالة الضـــرورة عند نهاية مدة الإجارة وليس قبل انتهائها كما هو متفق في العقد، ففي حال قيام حالة الضـرورة الملحّة قبل انتهاء العقد فإنه لا مجال لإعمال المادة السـابقة وتمديد مدة الإجارة بحكم أن العقد لم ينتهِ وأنه ما زال ساري المفعول.

ثانياً) وجود حادث مفاجئ غير متوقع أدى لحدوث حالة الضرورة

يتوجب أن تنشأ حالة الضرورة بسبب ظروف خارجية غير عادية ولا يد لأحد المتعاقدين فيها، بحيث تجعل المتعاقد في وضع نفسي يتصور أنه في وضع خطير وجسيم يهدده (الجبوري، ، 2014، ص 594.)، ويكون غير قادر على دفعه وبالتالي لا يكون أمامه ســوى مخالفة القانون لتجنب الوقوع بالخطر وحصــول الضرر.

وهذه الظروف تكون استثنائية وغير متوقعة وقت انعقاد العقد، وللأخذ بحالة الضرورة واعتبارها سبباً للتمديد ويجب ألا يكون لدى المتعاقد (المسـتأجر) علم مسـبق بهذه الظروف أو الحالة لأنها وُجدت بالصـدفة وبشـكل مفاجئ وتكون في كثير من الأحيان حالة مسـتعجلة نشـأت فجأة وقد يكون الخطر حالاً وتولد فعلاً أو يكون وشيك الوقوع ولا مجال للتخلص منه .(الجبوري، 2014 ص 594.).

والحادث المفاجئ غير المتوقع الذي يتعلق بالدراسة هو الذي يكون قد وقع فعلاً وبالحال، أو يمكن أن يقع في المستقبل القريب، ولكن هذا الخطر (الضرورة الملحّة) مقيد حدوثه عند نهاية المدة العقدية ليتم اعتباره سبباً لتمديد مدة الإجارة، ومثال عليه كما جاء في مجلة الأحكام العدلية في المادة (480): " لو استأجر زورقاً على مدة وانقضت في أثناء الطريق تمتد الإجارة إلى الساحل ويعطي المستأجر أجر مثل المدة الفاضلة"، أو من يحصل لديه حالة وفاة في نهاية مدة الإجارة فإن هذه الحالة كانت مفاجئة وبالتالي تتوافر لدى المستأجر حالة ضرورة لتمديد مدة الإجارة.

ثالثاً) وقوع ضرر على المستأجر

إن عقد الإجارة عقد منفعة، حيث عرف المشـــرع الأردني عقد الإيجار في المادة (658) من القانون المدني الأردني بأنه: "تمليك المؤجر للمسـتأجر منفعة مقصـودة من الشـيء المؤجر لمدة معينة لقاء عِوض معلوم"، والغاية الأساسية من عقد الإيجار كما جاء بنص المادة السابقة هو تمليك منفعة للمستأجر، حيث يسلم المؤجر العين المؤجرة للمستأجر لينتفع بها.(العبيدي، 2005 ،ص 203.).

وعلى الوجه المتقدم فإن الغاية من الإجارة هي الحصـول على المنفعة المرجوة من عقد الإيجار حيث تُمكن المسـتأجر من الانتفاع بها من تاريخ بدء العقد ولحين انتهائها، والضـرر الذي يعد سـبباً لانتفاء المنفعة

من المأجور هو نتاج لحالة الضرورة التي أدت إلى عدم تمكين المستأجر من الانتفاع انتفاعاً كاملاً، وكل ما يجوز الانتفاع به ويصلح أن يكون محلاً لعقد الإجارة، ويتمثل الضرر هنا بانتهاء مدة الإجارة وعدم استيفاء المنفعة المرجوة، فالضـــرر هنا ليس وجود حالة الضـــرورة فقط لا بل انتهاء عقد الإيجار، وتلافياً لحدوث الضـــرر من عدم اســتيفاء المنفعة المرتبطة بالزمن المحدد في عقد الإجارة فإنه لا بد من تمديد مدة الإجارة وهذا ما أكدته المادة موضـوع الدراسـة والتي كان أسـاسـها التمديد لوجود حالة الضـرورة الملحّة واسـتيفاء المنفعة المرجوة من العين المؤجرة.

وعليه فإن عدم استيفاء المنفعة من المأجور يؤدي إلى وقوع الضرر على المستأجر مما يستدعي تدخل قاضـي الموضـوع بإعمال سلطته التقديرية بموجب الصـلاحية الممنوحة له من المشـرع بتحقيق التوازن بين أطراف العلاقة العقدية المنتهية لوجود حالة الضـرورة الملحّة واسـتقرار المعاملات بين المسـتأجر والمؤجر بتمديد مدة الإجارة والتخفيف من حدة الضـــرر الواقع على المســـتأجر من عدم الانتفاع الكامل من العين المؤجرة لوجود تلك الحالة مع الأخذ بعين الاعتبار تعويض المؤجر بدفع أجر المثل عن مدة التمديد، وبهذا يستمر الانتفاع بالمأجور مع تعويض المؤجر وتحقيق التوازن بينهما بشرط توافر العلاقة السببية بين الضرر الحاصل من عدم الانتفاع وحالة الضرورة الملحّة لاعتبارها سبباً وشرطاً لتمديد مدة الإجارة.

رابعاً) الضرورة تقدّر بقدرها

نتيجة وجود حالة الضـــرورة الملحّة وانتهاء مدة الإجارة فإن المشـــرع الأردني قد وضـــع حلاً لتفادي وقوع الضـــرر وعدم الانتفاع من المأجور وهو تمديد مدة الإجارة بقدر الضـــرورة، تطبيقاً للقاعدة الفقهية "الضـــرورة تقدر بقدرها"، ففي حالة إجازة التمديد لحالة الضـــرورة فإنه يقدر بقدرها فقط دون الزيادة أو التجاوز فيها، وهذا ما أكدته محكمة التمييز في أحد قراراتها بقولها: "على المدين الناكل عن تنفيذ العقد تعويضـاً تحدده المحكمة إن لم يكن مقدراً في القانون أو العقد، مراعية في ذلك الضـرر الذي أصـاب الدائن والعنت الذي بدأ من المدين عملاً بالقواعد الشرعية "الضرورة تقدر بقدرها" و"الضرر يدفع بقدر الإمكان"، حيث نصـت المادة (363) مدني على ما يلي: "إذا لم يكن الضـمان مقدراً في القانون أو في العقد فالمحكمة تقرره بما يسـاوي الضـرر الواقع فعلاً حين وقوعه"، فالتعويض الذي يسـتحق دفعه هو المقدار الثابت من الضـرر والخسـارة اللاحقين فعلاً بالعاقد الآخر..."، وفي حكم آخر لها جاء فيه: "إن حق الاحتياج في دعوى الأولوية مقيد بقدر حاجة صـــاحب هذا الحق للأرض فلا يعطى إلا بقدر حاجته لها والقاعدة العامة تقول "الضـــرورات تقدر بقدرها"(تمييز حقوق، رقم 2002/935،تاريخ 2002/5/16، تمييز 1955/29، تاريخ

1955/2/27) ، وهذه الأحكام جاءت تطبيقاً واضحاً لقاعدة الضرورة تقدر بقدرها سواء كان بالتعويض عن النكول بالتزامات المتعاقدين أو في حالة الاحتياج في دعوى الأولوية، وقياساً عليها ما جاء بالمادة (674) من القانون المدني عند تقرير مدة التمديد "بأن تقدر بقدرها".

وباعتبار أن تقدير مدة التمديد هو سلطة تقديرية لقاضِي الموضوع فهو المخول بتحديد المدة اللازمة للتمديد مراعياً مدة استمرار حالة الضرورة الملحّة والتي على أساسها يقدر المدة اللازمة للتمديد حتى انتهاء هذه الحالة وبقاء المستأجر بالانتفاع بالمأجور خلال هذه المدة، فإن كل ما يباح للضرورة فإنما يباح بالقدر الذي يدفع الضرر والأذى وغير ذلك فإنه يلزم بالضمان(الزحيلي، 1985، ص 245). وعلى المستأجر دفع أجر المثل عنها، أما في حال استمرار حالة الضرورة واستناداً لنص المادة (674) مدني فإن مدة الإجارة تمتد لحين انقضائها ففي حال تجدد أو استمرار الضرورة الملحّة فللمستأجر الحق بطلب التمديد مرة أخرى وفقاً لما جاء بالمادة محل الدراسة لم تشر إلى عدد مرات التمديد أو الزمن الأقصى لتمديد مدة الإجارة.

وعليه فإنه عند تقدير الضرورة بقدر معين فإننا نكون أمام حماية الطرف الآخر (المؤجر) من المغالاة في تجاوز الحد اللازم لدفع الضرر عن المستأجر، وإلا اعتبر غاصباً ومتعدياً إذا تجاوزت المدة عن الحد اللازم لها وبالتالي يكون إمساكه بالمأجور دون وجه حق وعليه الضمان(المادة (279) من القانون المدني الأردني) ، وهذا يعتبر تحقيقاً لمبدأ العدالة والتوازن بين المؤجر والمستأجر دون ترجيح مصلحة أحدهما على الآخر وحماية لهما.

المطلب الثاني: آثار حالة الضرورة الملحّة

يترتب على توافر حالة الضرورة بالقيود التي تمت الإشارة لها حق المستأجر بطلب تمديد الإجارة وكذلك حق المؤجر بأجر المثل، لذا سنتناول هذه الآثار من خلال فرعين وذلك على التفصيل الآتي:

الفرع الأول: تمديد مدة الإجارة

يترتب على توافر حالة الضرورة الملحّة حق المستأجر بطلب تمديد الإجارة والامتداد هنا حالة استثنائية لقيام حالة الضرورة الملحّة باعتباها العذر القانوني للامتداد؛ لأن "الضرورات تبيح المحظورات" (المادة (222) من القانون المدني الأردني) ، وبالنسبة للمدة الزمنية فإن مدة التمديد تقدر بمدة بقاء حالة الضرورة الملحّة لأن ما "أبيح للضرورة يقدر بقدرها" حيث يتم احتساب المدة الكافية لانتهائها، ولا يجوز امتدادها لأكثر من مدة الضرورة

كأن يكون المســـتأجر بحالة مرضـــية تلزمه البقاء بالمأجور المنتهية مدة إجارته إلى حين شـــفائه وانتهاء حالته المرضية، فهنا المدة الزمنية تقدر بقدر الضرورة اللازمة للانتفاع من المأجور.

وتقدير حالة الضـرورة يعود لقاضِـي الموضـوع ومدة التمديد محددة بفترة معينة وهي مدة بقاء واستمرار حالة الضرورة الملحّة (تناغو، 1988، ص 89).

فالمدة الزمنية للتمديد تختلف من حالة إلى أخرى، وتكون مقيدة بمدى اســتمرار حالة الضـــرورة ففي عقود المزارعة وكما جاء بالمادة (733) والمادة (717) من القانون المدني ".... فإذا انقضت قبل أن يدرك الزرع للمزارع استبقاء الزرع إلى أن يدرك وعليه أجر المثل...".

وبناءً على ما تقدم نستخلص أن المدة الزمنية للتمديد تقدر بقدر حالة الضـرورة وترتبط معها وجوداً وعدماً، مع الأخذ بعين الاعتبار كل حالة على حِدة.

وباعتبار أن تقدير مدة التمديد هو سلطة تقديرية لقاضـي الموضـوع؛ فهو المخول بتحديد المدة اللازمة للتمديد مراعياً مدة استمرار حالة الضرورة الملحّة التي على أساسها يقدر المدة اللازمة للتمديد حتى انتهاء هذه الحالة وبقاء المسـتأجر بالانتفاع بالمأجور خلال هذه المدة، فإن كل ما يباح للضـرورة فإنما يباح بالقدر الذي يدفع الضـــرر والأذى وغير ذلك فإنه يلزم بالضـــمان(الزحيلي، 1985ص 245). وعلى المســتأجر دفع أجر المثل عنها، أما في حال اســتمرار حالة الضـــرورة واســتناداً لنص المادة (674) مدني فإن مدة الإجارة تمتد لحين انقضائها ففي حال تجدد أو استمرار الضرورة الملحّة فللمستأجر الحق بطلب التمديد مرة أخرى وفقاً لما جاء بالمادة محل الدراسة لم تشر إلى عدد مرات التمديد أو الزمن الأقصى لتمديد مدة الإجارة.

وعليه فإنه عند تقدير الضـــرورة بقدر معين فإننا نكون أمام حماية الطرف الآخر (المؤجر) من المغالاة في تجاوز الحد اللازم لدفع الضـرر عن المسـتأجر، وإلا اعتبر غاصـباً ومتعدياً إذا تجاوزت المدة عن الحد اللازم لها وبالتالي يكون إمساكه بالمأجور دون وجه حق وعليه الضمان(المادة (279) من القانون المدني الأردني) ، وهذا يعتبر تحقيقاً لمبدأ العدالة والتوازن بين المؤجر والمستأجر دون ترجيح مصلحة أحدهما على الآخر وحماية لهما.

الفرع الثاني: التزام المستأجر بأجر المثل

اذا ما توافرت حالة الضـرورة الملحّة وقرر قاضـي الموضـوع تمديد الإجارة بناء على طلب من المسـتأجر فيتعين عليه أن يلزم المستأجر بأن يدفع بدلاً للمؤجر لقاء هذا التمديد .ويثار التساؤل هنا : هل يكون بدل الإجارة في حال تقرير المحكمة تمديد الإجارة هو ذات البدل المســـمى في عقد الإجارة أم يكون أجر المثل؟ لا شـــك أن الفرض الأول مستبعد وذلك يعود لانتهاء عقد الإجارة بانتهاء مدته، فالأجرة الجديدة ما هي إلا بسبب التمديد لذا لا بد أن تكون بأجر المثل وقد نصـت على ذلك المادة (674) من القانون المدني ويتم تحديد أجرة المثل حسـب

طبيعة المأجور، فإذا كان المأجور عقاراً فإنه يأخذ بعين الاعتبار جميع ما يتصف به هذا العقار من مساحة، والمكان الواقع فيه، والأجور المماثلة في تلك المنطقة، وذلك من خلال إجراء الكشف والخبرة الفنية واتباع الأسس اللازمة في تقديرها ، ويتولى قاضي الموضوع تحديدها وهي سلطة تقديرية منحها المشرع لقاضي الموضوع بعد الاستعانة بأهل الخبرة، وهذا ما أكدته المادة (83) من قانون أصول المحاكمات المدنية، عندما أعطت القاضي حرية وزن البينات والأخذ بها. ويتم احتساب أجر المثل عن مدة التمديد من بداية حصولها (وهي ووفق ما جاءت به المادة (674) من تاريخ انتهاء عقد الإيجار) ولغاية انتهائها.

وبمراجعة قرارات المحاكم الأردنية ورغم قلتها فيما يتعلق بأجر المثل فقد صدر حكم لمحكمة التمييز بصفتها الحقوقية أوضحت بأن: "أجر المثل عن المدة الممتدة من تاريخ 2017/1/1 ولغاية 2018/8/1 وهي لاحقة لتاريخ انتهاء عقد الإيجار (2016/12/30) وحيث أن العقد لم يجدد ضمنياً ولا صراحة لمدة مماثلة وحيث إن المدعي أقام دعواه للمطالبة بأجر المثل عن المدة المذكورة أعلاه وأن المحكمة قامت بإجراء الخبرة الفنية والتي قدر الخبير فيها أجر المثل بمبلغ (14) ألف دينار، وإلزام المدعى عليه بتأديته "(تمييز حقوق، رقم 1657 لسنة 2019، تاريخ 2019/5/28).

وبالقياس على ما تقدم فإن العبرة بتحديد أجر المثل لتمديد مدة الإجارة في حالة الضرورة الملحّة، وإعمالا لفكرة التوازن المصلحي والعدالة وكأثر للتمديد لا بد أن يلجأ قاضي الموضوع إلى الحكم بأجر المثل استناداً لتقرير الخبرة.

الخاتمة:

تناولت هذه الدراسة موضوع تمديد مدة الإجارة لحالة الضرورة الملحّة كحالة استثنائية تظهر عند انتهاء عقد الإيجار، فالأصل انتهاء الرابطة العقدية بانتهاء مدتها، ولكن في حالة وجود ضرورة ملحّة فإنها تستلزم مخالفة ما اتفق المتعاقدان عليه في عقد الإيجار، ولإقرار الحق بالتمديد تطبيقا لتلك الحالة فإن المشرع الأردني منح قاضي الموضوع السلطة التقديرية التي من خلالها يقوم بتقدير وجود حالة الضرورة الملحّة اللازمة للحكم بالتمديد للمستأجر وبأجر المثل للمؤجر، مع التزام القاضي بالحدود الممنوحة له عند إعمال سلطته التقديرية والتي يفترض أن تتناسب وحالة الضرورة الملحّة، مع توافر الضمانات القانونية اللازمة التي تعطي حكمه القوة الملزمة، وترتيب الأثر القانوني الناتج عند تطبيق نص المادة (674) مدني، محققاً بذلك التوازن العقدي والعدالة بين المستأجر والمؤجر وفقاً لهذه السلطة الممنوحة للقاضي.

ولقد تبين لنا من خلال هذه الدراسة أن حالة الضرورة تمثل رخصة تشريعية بموجبها يحق للمستأجر طلب الاستمرار بإشغال المأجور والانتفاع به إلى المدة التي تقتضيها حالة الضرورة الملحّة، وقد تبين لنا أيضاً أن المشرع لم يضع معيارا لحالة الضرورة الملحّة، ولم يبين حدود سلطة القاضي التقديرية المتعلقة بتمديد مدة الإجارة والقيود الواردة عليها؛ كما تبين لنا أن تقدير أجر المثل كتعويض عن مدة التمديد للمؤجر يكون من خلال الاستعانة برأي أهل الخبرة.

هذا وقد خرجت الدراسة بعدة توصيات نتمنى على المشرع أن يأخذ بها ويمكن إجمالها فيما يلي:

1. وضع القيود والشروط التي تحكم حالة الضرورة الملحّة لتمديد مدة الإجارة من قبل المشرع عند إعمال القاضي لسلطته التقديرية.
2. ضرورة وضع نصوص قانونية تبين حالات الضرورة الملحّة وكيفية تقدير أجر المثل عن هذه المدة وذلك لتحقيق التوازن والعدالة بين أطراف العلاقة العقدية.
3. العمل على تحديد حالات انقضاء مدة الامتداد لحالة الضرورة الملحّة من قبل المشرع باعتبارها حالة استثنائية.

قائمة المراجع:

الكاســـاني، علاء الدين، ابو بكر ،(1986) البدائع،الجزء الرابع الطبعة، الثانية، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.

أبو السعود، رمضان محمد، 1994، الوسيط في شرح مقدمة القانون المدني – المدخل إلى القانون وبخاصة المصري واللبناني، الدار الجامعية.

الفيروز آبادي، (1302هـ)، قاموس المحيط ،ج5.

تناغو، سمير(1988)، عقد الايجار، منشأة المعارف، الاسكندرية.

العبيدي، علي هادي،(2005)، العقود المسماة، البيع والايجار،دار الثقافة، عمان.

حيدر علي، 2003 ،درر الحكام شرح مجلة الأحكام العدلية، الجزء الاول،مكتبة النهضة،بيروت.

الزحيلي، وهبة.(1985)، نظرية الضرورة الشرعية، الطبعة الرابعة، مؤسسة الرسالة، بيروت.

الجبوري، ياســـين، 2014، الإكراه في حالة الضـــرورة (الإكراه الســـلبي) في القانون المدني الأردني، بحث منشور في مجلة الميزان، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، المجلد الأول، العدد 2، عمّان.

الجبوري، ياســـين، (2008)، الوجيز في شـــرح القانون المدني الأردني، ج1، دار الثقافة للنشـــر والتوزيع، عمان.

السيوطي، جلال الدين عبدالرحمن، (2003)، الأشباه والنظائر، المكتبة العصرية، بيروت، لبنان.

مرقس، سليمان، (1992)، الوافي في شرح القانون المدني، المجلد الأول، مطبعة السلام، القاهرة.

سـلطان، أنور، (2005)، مصـادر الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسـة مقارنة بالفقه الإسـلامي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

زكي، محمود جمال الدين، (1978)، الوجيز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المصـــري، ط3، مطبعة القاهرة، القاهره.

الزرقا، أحمد بن الشـــيخ محمد، 1989، شـــرح القواعد الفقهية، ط2، دار القلم للطباعة والنشـــر والتوزيع، دمشق، سوريا.

قاسم، يوسف، 1993، نظرية الضرورة في الفقه الجنائي الإسلامي والقانون الجنائي الوضعي، دار النهضة العربية، القاهرة.

السـنهوري، عبد الرزاق، (1988)، الوسـيط في شـرح القانون المدني، ، منشـورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.

السرحان، عدنان، د.خاطر نوري، (2009)، شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

المومني، بشار طلال، 1999، الامتداد القانوني لعقد الإيجار – دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة آل البيت، غير منشورة.

جمعة، عبد الرحمن، 2015، الإجارة المؤبدة في نطاق التشريع الأردني، دراسة مقارنة، بحث منشور في المجلة الدولية للقانون، جامعة قطر.

عبد المجيد، عصمت، 1981، معنى الضرورة الملجئة للسكن، بحث منشور في مجلة الوقائع العدلية.

عبد الباقي، عبد الفتاح، بدون سنة، أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، الأحكام العامة، ج1، دار الكتاب العربي، مصر.

عبد المجيد، عصمت، الأحكام المستحدثة في القانون رقم 56 لسنة 2000.،مطبعة الخيرات ، الجزائر.

السمرقندي، محمد بن أحمد بن أبي أحمد، 1405هـ، تحفة الفقهاء، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية.

منشورات موقع قرارك للاجتهادات القضائية، موقع غير متاح الا من خلال اشتراك.

منشورات موقع قسطاس للاجتهادات القضائية، موقع غير متاح الا من خلال اشتراك.