



المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية

اسم المقال: أحكام تمديد الإجازة 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: 2026/05/13 15:54 +03

الموسوعة السياسية 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 السياسية - Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسية - 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 السياسية مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكرية ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.



أحكام تمديد الإجازة للضرورة الملحة وفقاً للقانون المدني الأردني

أنيس منصور المنصور، لبنى أسامة قعدان¹

الملخص:

تناولت هذه الدراسة أحكام حالة الضرورة الملحة وأثرها على عقد الإجازة من حيث المدة، حيث نظم المشرع هذه الحالة في المادة (674) من القانون المدني الأردني، وتمثل حالة الضرورة الملحة خروجاً عن قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، إذ بموجب هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يطلب من القاضي المختص الحكم له بتمديد مدة الإجازة 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 معياراً لحالة الضرورة الملحة، ولم يبين حدود سلطة القاضي التقديرية المتعلقة بتمديد مدة الإجازة 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 الملحة وتوافر شروط الأخذ بها مع إيضاح حدود سلطة القاضي التقديرية المتعلقة بتمديد مدة الإجازة والقيود الواردة.

الكلمات المفتاحية: الإجازة، الضرورة، الملحة.

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،

الكر، 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.

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/jjls.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

الأصل في عقود الإيجار أن تكون محددة المدة لأنها من العقود مستمرة التنفيذ، وتطبيقاً لمبدأ " العقد شريعة المتعاقدين" فإنه بحلول الأجل المتفق عليه تنتهي مدة الإجارة وعلى أطراف العقد الالتزام بما اتفقوا عليه، حيث يكون العقد حجة قانونية عليهم، والإرادة المنشئة للعقد هي وحدها من تملك إلغاءه أو تعديله أو التوسع فيه أو إنهائه بعد إبرامه. إلا أن المستأجر قد يتعرض لظروف استثنائية تقتضي بقاءه في المأجور لحين انتهاء هذه الضرورة. إلا أن تقرير ذلك بحاجة إلى تنظيم قانوني من قبل المشرع خروجاً عن قاعدة العقد شريعة المتعاقدين من هنا نجد أن المشرع الأردني كان من بين التشريعات القليلة التي نظمت حالة تمديد الإجارة للضرورة الملحة وذلك بموجب المادة (674) من القانون المدني، حيث جاء فيها: "إذا انقضت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحة لامتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها".

هذا ولم يعرف المشرع الأردني امتداد الإجارة للضرورة الملحة وهو موقف الفقه الإسلامي ذاته الذي اقتصر على سرد أمثلة للضرورة الملحة له تبين مشروعيتها، مثل عدم اكتمال العمل في المدة المحددة، أو عدم نضوج الزرع، أو وجود حالة ضرورة ملحة تمنع المستأجر من الخروج من المنزل المؤجر لحين انتهاء حالة الضرورة .

وتعتبر حالة الضرورة الملحة حالة خاصة استثنائية واقعية أو قانونية تصيب الشخص (المستأجر) بمشقة أو تفرض عليه التزاماً معيناً، وبالتالي فهي من باب الرخصة التشريعية التي تسمح للمستأجر بالتمسك بحق الانتفاع بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقد الإيجار الأصلي.

ويثير موضوع تمديد مدة الإجارة لتوافر حالة الضرورة الملحة المنصوص عليها في المادة (674) من القانون المدني الأردني - إشكاليات عدة، إحداها يرجع إلى عدم وضوح ماهية الضرورة الملحة 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 الأصلي باعتبار هذه الحالة استثناء 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 السلطة. ومن الإشكاليات التي تثار أيضاً عدم تحديد المشرع لمعيار حالة الضرورة الملحة، وهل تعتبر هذه الحالة تطبيقاً لامتداد لعقد؟ وما هو أثر تقرير القاضي للتمديد على المراكز القانونية للخصوم؟

من هنا جاءت أهمية هذه الدراسة لبيان الأحكام القانونية لحالة الضرورة الملحة كأحد المبررات التي تؤدي إلى تمديد مدة الإجازة من خلال بيان مفهومها وطبيعتها القانونية، ونطاقها والقيود الواجب مراعاتها عند تقدير تمديد مدة الإجازة لحالة الضرورة الملحة. وفي معرض تبيان ذلك سنتبع المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية النازمة لموضوع الدراسة مسترشدين بذلك باجتهادات القضاء وتحديداً اجتهادات محكمة التمييز.

من خلال تقسيم هذه الدراسة إلى ثلاثة مباحث نتناول في الأول منها مفهوم حالة الضرورة الملحة وتمييزها عن المفاهيم المشابهة، ونتناول في الثاني الطبيعة القانونية لحالة الضرورة الملحة ونطاقها ونتناول في الثالث القيود الواردة على حالة الضرورة الملحة.

المبحث الأول: مفهوم الضرورة الملحة وتمييزها عن المفاهيم المشابهة

تعتبر حالة الضرورة الملحة حالة خاصة استثنائية واقعية أو قانونية تصيب الشخص (المستأجر) بمشقة أو تفرض عليه التزاماً معيناً، 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 الملحة وتمييزها عن المفاهيم المشابهة، لذا سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو الآتي:

المطلب الأول: مفهوم الضرورة الملحة

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 الترخيص ومخالفة الحكم الشرعي (السيوطي، 2003، ص 77)، كما عُرِّفت أيضاً بأنها: ((الحالة الملجئة لتناول الممنوع شرعاً)) (حيدر، 2003، ص 34).

وقد عُرِّفت 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 بتحقيق ضرر أحدهما. (الجبوري، 2008، ص 540).

وأيضاً: "بأنها ظرف خارجي ينطوي على خطر يحيط بالإنسان فيرغمه على تضحية حق بآخر وقاية لنفسه 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 مصطلح ملحة فقد جاء في اللغة تحت اسم (مُلْح) وجاءت بمعنى أكيد وضروري، أو رغبة/ ضرورة ملحة دفعته الضرورة القصوى إلى الحاجة البالغة الشدة، والحاجة الملحة وقد بلغت أقصاها".
أما مفهوم الضرورة الملحة في الاصطلاح فلم نجد أي تعريف لها، سواء في القوانين الوضعية أو الفقه أو القضاء، حيث اكتفت التشريعات بذكرها كمصطلح أو ذكر أمثلة عليها دون بيانها وتحديد مفهومها بشكل واضح. كما جاء في الفقه بأن الضرورة: "هي الحالة الملجئة إلى ما لا بد منه". (الزرقا، 1989، ص 209).

وهي بلوغ الضرر حدّ منتهاه، أي أن يكون المضطر على حافة الهلاك إذا لم يفعل ما اضطر إليه، بحيث يصبح الحظر مباحاً بالإستثناء على الأصل (قاسم، 1993، ص 164). والملحة هنا هي الضرر الذي يجلب المشقة والحاجة إلى الأخذ بها بعين الاعتبار لضمان عدم وقوع المستأجر في ضيق وحرَج ومشقة، وإغفالها يؤدي إلى ضرر كبير.

فحالة الضرورة الملحة تكون بمفهومها هي الأشمل والأوسع لإعمال قاعدة الاضطرار "الضرورات تبيح المحظورات"، على العكس من الضرورة الملجئة التي تضطره إلى اللجوء للقيام بأمر معين دون أن يصاحبه الخطر والشدة كما بينا سابقاً في توضيح مفهوم الضرورة الملحة لغة وشرعاً وقانوناً.

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

لعدم وجود ضرورة ملحة وخطر لوقوع أضرار جسيمة... " وفي حكم آخر "... إن الضرورة الملحة تكون في حالة طوارئ أو في حالة نهاية عام دراسي أو مستشفى... ". (تميز 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 الإجازة للضرورة الملحة بأنها استمرار المستأجر بالانتفاع بالمأجور خلال فترة زمنية معينة بعد انتهاء مدة عقد الإجازة الأصلية لوجود حالة الضرورة الملحة، 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 الملحة.

المطلب الثاني: تمييز حالة الضرورة الملحة عن المفاهيم المشابهة

أورد المشرع الأردني حالة الضرورة الملحة في المادة (674) مدني، سبباً لتمديد مدة الإجازة 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 الملحة بشكل خاص والحالات المشابهة لها من خلال الآتي:

الفرع الأول: الضرورة الملحة وحالة الضرورة.

الفرع الثاني: الضرورة الملحة ونظرية الظروف الطارئة.

الفرع الثالث: الضرورة الملحة والقوة القاهرة الطارئة.

الفرع الرابع: الضرورة الملحة والامتداد القانوني.

الفرع الخامس: الضرورة الملحة والضرورة الملجئة.

الفرع الأول: الضرورة الملحة وحالة الضرورة

تتشابه حالة الضرورة الملحة مع الضرورة بمفهومها من حيث الحاجة الشديدة لمخالفة الشرع، واعتبارها عذراً عند ارتكاب المحظور (السيوطي، 2003، ص 77)، على ألا يتجاوز من وقعت عليه قدر الضرورة، تأكيداً على "أن الضرورة تقدر بقدرها" وبزوال المانع عاد الممنوع". (الزرقا، 1989 ص 191)، وعلى الرغم من وجه التشابه ما بين حالة الضرورة والضرورة الملحة إلا أن هناك عدة أوجه للفرقة بينهما تظهر على النحو الآتي:

أولاً: بالنسبة لنوع العقد:

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

ثانياً: أطراف العلاقة العقدية:

بالنسبة لحالة الضرورة فإنه لا توجد علاقة سابقة بين مرتكب الفعل المحظور والمضطر، بحيث تتواجد هذه العلاقة عند إحداث الضرر نتيجة قيام الفاعل - مرتكب المحظور - بمخالفة الشرع أو القانون لوجود خطرين ويكون خياره باختيار أحدهما تفادياً لضرر أكبر من عدم اختياره.

أما حالة الضرورة الملحة في تمديد مدة الإجارة فإن العلاقة أساساً كانت قائمة على وجود علاقة عقدية متمثلة بعقد إيجار، ولانتهاء مدته ووجود حالة الضرورة الملحة التي أوجبت بقاء المستأجر في إجارته ولتفادي وقوع الضرر فإنه وتقديراً لحالة الضرورة الملحة يتم تمديد مدة الإجارة بين أطراف العلاقة العقدية بعلاقة عقدية جديدة تمتد على أساسها مدة الإجارة لحين انتهائها، ويكون تقديرها وفقاً لسلطة القاضي التقديرية بتقدير هل هي ضرورة ملحة أم لا؟ وتقدير أجر المثل كتعويض للمؤجر عن فوات المنفعة عن مدة التمديد الجديدة.

ثالثاً: نطاق تطبيق كل منهما:

إن حالة الضرورة حالة شاملة لا تقتصر على نوع معين من العلاقات القانونية، سواء كانت عقدية أم لا، بل تشمل كافة المجالات لوجود خطرين يقع فيهما الشخص وعليه تفادي الخطر الأكبر بارتكاب الخطر الأقل ضرراً، 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 الملحة فهي تشكل مبرراً وسبباً لتمكين قاضي الموضوع من أعمال سلطته التقديرية في تمديد مدة الإجارة والتي يبدأ حسابها من تاريخ انتهاء مدة الإجارة العقدية وتستمر إلى حين انقضاء تلك الحالة ومبرر وجودها التي قدرها قاضي الموضوع.

الفرع الثاني: الضرورة الملحة ونظرية الظروف الطارئة

تتشابه حالة الضرورة الملحة مع الظروف الطارئة بوجود حالة أو حادث استثنائي لم يكن بالإمكان توقعه، يؤثر على العلاقة العقدية عند وقوعه، مما يستدعي تدخل قاضي الموضوع لإعادة التوازن بين أطرافه تحقيقاً للعدالة، وعلى الرغم من التشابه إلا أن هناك عدة أوجه للفرقة بين نظرية الظروف الطارئة وحالة الضرورة الملحة نوضحها على النحو الآتي:

أولاً: نوع العقد:

إن نظرية الظروف الطارئة تنطبق على كافة العقود المتراخية وطويلة الأجل دون تحديد نوع هذه العقود سواء 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 مباشرة، أو العقود فورية التنفيذ ولكن التنفيذ

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

ثانياً: أطراف العلاقة التعاقدية:

إن أطراف العلاقة التعاقدية والذين تنطبق عليهم أعمال نظرية الظروف الطارئة أوسع 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 الضرورة الملحة فقد حصرت 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 وشامل وغير متوقع ولا يمكن تفاديه من قبل المدين وإن تنفيذ الالتزام من جانبه أصبح مرهقاً وليس مستحيلاً، وبالتالي فإنه وبحكم وجود هذا الحادث يختل التوازن الاقتصادي للعقد مما يستدعي تدخل القاضي وإعمال سلطته التقديرية بإعادة التوازن العقدي بين أطرافه لتفادي الخسارة الفادحة الناتجة عنه وهذا ما أكدته المادة (205) مدني. وعليه يشترط لتطبيق هذه النظرية توافر الشروط السابق ذكرها وإعمال القاضي لسلطته التقديرية بأن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول وفق مقتضيات العدالة ويأتي ذلك بتعديل العقد، حيث يكون دور القاضي ليس بتفسير العقد أو تكييفه فحسب، بل يتعداها إلى مخالفة مبدأ "العقد شريعة المتعاقدين" وإرادة طرفي العقد بإعادة التوازن من خلال تعديل العقد ورد الالتزام المرهق إلى حد معقول.

أما في حالة الضرورة الملحة وتطبيقاً لنص المادة (674) من القانون المدني فإن العلاقة العقدية انتهت وأنه بسبب وجود الضرورة الملحة والتي تستدعي بقاء المستأجر وتمديد مدة الإجارة فإن سلطة القاضي التقديرية لا تشمل تعديل العقد أو تفسيره أو رد الالتزام المرهق للحد المعقول وإنما تكون بإنشاء علاقة تعاقدية جديدة محددة بمدة زمنية معينة تبدأ من وجود حالة الضرورة الملحة وتنتهي بانتهائها مع تحقيق التوازن بين أطراف العقد من إلزام المستأجر بدفع أجر المثل.

الفرع الثالث: الضرورة الملحة والقوة القاهرة الطارئة

تتشابه حالة الضرورة الملحة والقوة القاهرة من حيث تأثر المدين بهما لوقوع حادث مفاجئ غير متوقع لا يمكن دفعه لسبب 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:

أولاً: نوع العقد:

إن القوة القاهرة تشمل كافة أنواع العقود دون استثناء (السرحان، 2009، ص 448). أما في حالة الضرورة الملحة 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 الضار، أما أطراف العلاقة العقدية القائمة بحالة الضرورة الملحة كسبب 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 خاصية مختلفة عن حالة الضرورة الملحة، فهي متغيرة وغير ثابتة من حيث الزمان والمكان الذي تحدث فيه، فهي حادث لا يمكن توقعه ودفعه ويكون هذا الحادث عاماً وليس خاصاً متعلقاً بطرفي العلاقة فقط مثل الكوارث الطبيعية أو مثل الثورات والتمرد، فهي تشمل وتقع على فئة من أفراد المجتمع وليست حالة فردية متعلقة بشخص معين مثل حالة الضرورة الملحة 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 أصبح مستحيلًا لوقوعه، مما يترتب عليه فسخ العلاقة بين أطرافه في المسؤولية العقدية، بالإضافة إلى جواز الاتفاق على استبعادها وهذا ما جاء بنص المادة (261) مدني.

أما بالنسبة لتمديد مدة الإجارة لوجود حالة الضرورة الملحة فهي سلطة تقديرية للقاضي بتقدير حالة الضرورة والمدة الزمنية اللازمة للتمديد لحين انتهائها دون التعرض للعلاقة العقدية بين المؤجر والمستأجر

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

الفرع الرابع: الضرورة الملحة والامتداد القانوني

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

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

ويتشابه الامتداد القانوني مع حالة الضرورة الملحة بأن مصدرهما القانون لامتداد مدة الإجارة المنفق عليها بالعقد مخالفة بذلك إرادة طرفية وعقد الإيجار المبرم بينهما، وتتشابه من حيث أطراف العلاقة العقدية فإنها تقع على المؤجر والمستأجر ونطاق تطبيقهما على عقد الإجارة، وبالرغم من التشابه بينهما إلا أن الامتداد القانوني على النحو المتقدم يختلف عن الامتداد لحالة الضرورة الملحة باستمرار العلاقة التعاقدية (العقد) بنفس شروطها ويبقى العقد الأصلي قائماً، ويتم الامتداد بحكم القانون ويكون تاريخ الامتداد ثابتاً كما هو في عقد الإيجار الأصلي باعتباره عقداً واحداً بالنسبة للمدة الأصلية ومدة الامتداد (السنهوري، 1988، ص 798)، فالمؤجر يلتزم باستمرار العلاقة العقدية دون اعتبار لإرادته وتحل إرادة المشرع محل إرادة المتعاقدين ويبقى الامتداد مستمراً حتى يقرر المشرع وقف العمل به كما فعل المشرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة (2000)، أما في حالة الضرورة الملحة فإن مدة الامتداد تكون بقدر الضرورة ولا تتجاوزها، وهذا ما أكدته المادة (674) و(717) من القانون المدني الأردني.

ومن حيث نطاق سريان الامتداد القانوني فإنه يسري على عقود الإجارة الواردة على العقارات فقط دون غيرها من المنقولات. على عكس الامتداد لحالة الضرورة الملحة فإن الامتداد يسري 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 يقرها المشرع، أما في التمديد لحالة الضرورة الملحة فإن بدل الإجارة يكون بدفع أجر المثل عن المنفعة طيلة مدة الضرورة كما جاء في المادة (674) من القانون المدني، وتقدير حالة الضرورة الملحة يكون للقاضي، 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 يختلف بكل ما فيه من خصائص وشروط عن التمديد لحالة الضرورة الملحة وما ينظمها من أحكام.

الفرع الخامس: الضرورة الملحة 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 يختارها اختياراً لكونها خارجة عن إرادته" (عبد المجيد، 1981، ص 42)، فالضرورة الملجئة يلجئ إليها المؤجر وليس المستأجر لإنهاء عقد الإجارة .

وتتشابه الضرورة الملجئة مع الضرورة الملحة 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 أعمال سلطته التقديرية للتحقق من وجود الضرورة وإصدار الحكم المناسب، وعلى الرغم من التشابه ما بين حالة الضرورة الملجئة والضرورة الملحة محل الدراسة إلا أن هناك عدة أوجه للفرقة بينهما وتظهر على النحو الآتي:

أولاً: نطاق تطبيق حالة الضرورة الملجئة:

يختلف تطبيق حالة الضرورة الملجئة عن الضرورة الملحة من حيث الأشخاص ففي الضرورة الملجئة يستفيد منها المؤجر الذي تعرض لظروف خطيرة غير متوقعة تجعل الإيجار بالنسبة له مرهقاً ومضراً. (عبد الباقي، ص 521)، 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 الملحة 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 الملحة:

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

وبالتالي لا يترتب عليها انتهاء العلاقة الإيجارية، بل استمرارها بحكم نص المادة (674) ولكن هذه العلاقة كما بينا سابقاً علاقة إيجارية جديدة يحكمها القانون وليست استمرار للعقد الأصلي، ويتم دفع أجر المثل عنها كما جاء فيها، وتقدر مدة التمديد بقدر الضرورة اللازمة لحين انتهائها.

المبحث الثاني: ضوابط حالة الضرورة الملحة وآثارها

تطبيقاً لنص (674) من القانون المدني فإنه في حال ثبوت انتهاء المدة المتفق عليها وقامت حالة ضرورة عند نهاية المدة، فإنها تكون سبباً يأخذ به قاضي الموضوع عند إعمال سلطته التقديرية، بالثبوت من قيام حالة الضرورة عند نهاية مدة الإجارة (العبيدي، 2005، ص 203). وليس قبل انتهائها كما هو متفق في العقد، ففي حال قيام حالة الضرورة الملحة قبل انتهاء العقد فإنه لا مجال لإعمال المادة السابقة وتمديد مدة الإجارة بحكم أن العقد لم ينته وأنه ما زال ساري المفعول. لذا فإن هناك عدة قيود ينبغي مراعاتها لتمديد الإجارة للضرورة الملحة، كذلك يترتب على ثبوت حالة الضرورة الملحة 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 الملحة

لقد جاءت المادة (674) من القانون المدني لبيان حالة تمديد مدة الإجارة في عقود الإيجار المنتهية لوجود حالة الضرورة الملحة، حيث جاءت هذه المادة عامة وشاملة لكافة عقود الإجارة وليست محصورة 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 الملحة، ومن جهة أخرى فإن حالة الضرورة الملحة تعد تطبيقاً لحالة الضرورة ولكن بشكل خاص ومحدد لتمديد مدة الإجارة، ويحكمها بذلك عدة قيود. ومن هنا ولبحث نطاق تمديد الإجارة للضرورة الملحة وبيان القيود الواردة عليها سنقسم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الأول نطاق امتداد الإجارة للضرورة الملحة ونتناول في الثاني، القيود الواردة عليها.

الفرع الأول: نطاق امتداد الإجارة للضرورة الملحة

يسري تطبيق المادة (674) من القانون المدني على المؤجر والمستأجر، وهما أطراف عقد الإجارة وإلا سقط حق المستأجر بتمديد مدة الإجارة، وقد حددت المادة السابقة أطراف العلاقة العقدية المستفيدين منها؛ فالمستأجر سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً هو: "الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الإجارة" يضاف إلى ذلك في حالتنا محل الدراسة، من توافرت فيه شروط تطبيق حالة الضرورة الملحة 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 الملحة، 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 تتعدت 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 يُمكن 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، وتقع 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 يقوم 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 استؤجر للخدمة أو عامل البناء خلال مدة معلومة، بينما الأجير المشترك يقع العقد معه على عمل معين خلال مدة ويقوم بالعمل لعدة أشخاص في وقت واحد ولا يلتزم أمام صاحب العمل التفرغ التام لإنجاز ما التزم به وحده، ويكون عمله لهم جميعاً مشتركين في منفعته واستحقاقها ولا يجوز لمن استأجره أن يمنعه عن العمل لغيره مثل الطبيب والخياط.

وعليه فإن ما جاء به المشرع الأردني في منطوق المادة (674) من القانون المدني جاء منسجماً مع أحكام الفقه الإسلامي فيما يتعلق بهذا الموضوع حيث اشتملت على عقود الإجارة المنتهية وتمديداتها 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 شخصاً طبيعياً أو معنوياً هو: "الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الإجارة". وهو من توافرت فيه شروط تطبيق حالة الضرورة الملحة 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 مالكا للعقار المؤجر، والمستأجر المنتفع من العقار فكلاهما يخضعان لسريان أحكام هذه المادة من تمديد المدة لصالح المستأجر للانتفاع من المأجور لحين انتهاء حالة الضرورة الملحة، والتزامه بدفع أجر المثل للمؤجر عن المدة الممتدة لحين انتهائها.

ولا بد من الإشارة إلى أن تقرير المشرع لحق تمديد الإجارة لحالة الضرورة الملحة لا يعني بأي حال تمديدا لعقد الإيجار ما بين المؤجر والمستأجر، فالعلاقة المترتبة عن تمديد مدة الإجارة ما هي إلا علاقة عقدية جديدة - علاقة إيجارية - فهي ليست امتداداً لمدة عقد الإيجار المنتهي، وإن إرادة الأطراف جاءت بناء على قرار قاضي الموضوع بإعمال سلطته بتقدير وجود حالة الضرورة الملحة، وتحديد المدة الزمنية اللازمة للتمديد، وبالتالي فإن هذه العلاقة علاقة إيجارية 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 امتداداً 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 الملحة

إن الضرورة الملحة 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 تضطربهم لمواجهتها بكافة الوسائل درءاً لعدم إصابتهم بالضرر، والضرورة المعنية بهذه الدراسة هي حالة الضرورة الملحة لتمديد مدة الإجارة التي بلغت مبلغاً دفع بالمشروع إلى تخصيص قاعدة قانونية لمعالجتها.

وقد جاءت حالة الضرورة الملحة تطبيقاً لحالة الضرورة ولكن بشكل خاص ومحدد لتمديد مدة الإجارة، ويحكمها بذلك عدة قيود نوردتها بالآتي:

أولاً: 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.

أولاً) توافر حالة ضرورة ملحة عند نهاية عقد الإجارة

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

إلا أن المشرع واستثناءً على إرادة المتعاقدين ولوجود حالة الضرورة الملحة أقر تمديد مدة الإجارة، كما جاء بنص المادة (674): "إذا انقضت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحة... " فإن هذه الحالة (الضرورة الملحة) قد استجبت عند نهاية مدة الإجارة مما منع المستأجر من تسليم المأجور لوجود تلك الحالة، حيث يؤخذ بالامتداد عند توافر شروط حالة الضرورة الملحة . (العبيدي، 2005، ص 251).

وتطبيقاً لنص المادة المذكورة فإننا ننظر إلى مدة الإجارة في العقد؛ ففي حال ثبوت انتهاء المدة المتفق عليها وقامت حالة ضرورة عند نهاية المدة، فإنها تكون سبباً يأخذ به قاضي الموضوع عند أعمال سلطته

التقديرية، بالتثبت من قيام حالة الضرورة عند نهاية مدة الإجارة وليس قبل انتهائها كما هو متفق في العقد، ففي حال قيام حالة الضرورة الملحة قبل انتهاء العقد فإنه لا مجال لإعمال المادة السابقة وتمديد مدة الإجارة بحكم أن العقد لم ينته 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 سوى مخالفة القانون لتجنب الوقوع بالخطر وحصول الضرر.

وهذه الظروف تكون استثنائية وغير متوقعة وقت انعقاد العقد، وللاخذ بحالة الضرورة واعتبارها سبباً للتمديد ويجب ألا يكون لدى المتعاقد (المستأجر) علم مسبق بهذه الظروف أو الحالة لأنها وُجدت بالصدفة وبشكل مفاجئ وتكون في كثير من الأحيان حالة مستعجلة نشأت 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 الملحة) 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 المشرع الأردني عقد الإيجار في المادة (658) من القانون المدني الأردني بأنه: "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم"، والغاية الأساسية من عقد الإيجار كما جاء بنص المادة السابقة هو تملك منفعة للمستأجر، حيث يسلم المؤجر العين المؤجرة للمستأجر لينتفع بها. (العبيدي، 2005، ص 203).

وعلى الوجه المتقدم فإن الغاية من الإجارة هي الحصول على المنفعة المرجوة من عقد الإيجار حيث تُمكن المستأجر من الانتفاع بها من تاريخ بدء العقد ولحين انتهائها، والضرر الذي يعد سبباً لانقضاء 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، فالضرر هنا ليس وجود حالة الضرورة فقط لا بل انتهاء عقد الإيجار، وتلافياً لحدوث الضرر من عدم استيفاء المنفعة المرتبطة بالزمن المحدد في عقد الإجارة فإنه لا بد من تمديد مدة الإجارة وهذا ما أكدته المادة موضوع الدراسة والتي كان أساسها التمديد لوجود حالة الضرورة الملحة واستيفاء المنفعة المرجوة من العين المؤجرة.

وعليه فإن عدم استيفاء المنفعة من المأجور يؤدي إلى وقوع الضرر على المستأجر مما يستدعي تدخل قاضي الموضوع بإعمال سلطته التقديرية بموجب الصلاحية الممنوحة له من المشرع بتحقيق التوازن بين أطراف العلاقة العقدية المنتهية لوجود حالة الضرورة الملحة واستقرار المعاملات بين المستأجر والمؤجر بتمديد مدة الإجارة والتخفيف من حدة الضرر الواقع على المستأجر 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 الملحة لا اعتبارها سبباً وشرطاً لتمديد مدة الإجارة.

رابعاً) الضرورة تقدر بقدرها

نتيجة وجود حالة الضرورة الملحة وانتهاء مدة الإجارة فإن المشرع الأردني قد وضع حلاً لتفادي وقوع الضرر وعدم الانتفاع من المأجور وهو تمديد مدة الإجارة بقدر الضرورة، تطبيقاً للقاعدة الفقهية "الضرورة تقدر بقدرها"، ففي حالة إجازة التمديد لحالة الضرورة فإنه يقدر بقدرها فقط دون الزيادة أو التجاوز فيها، وهذا ما أكدته محكمة التمييز في أحد قراراتها بقولها: "على المدين الناكل عن تنفيذ العقد تعويضاً تحدده المحكمة إن لم يكن مقدراً في القانون أو العقد، مراعية في ذلك الضرر الذي أصاب الدائن والعنت الذي بدأ من المدين عملاً بالقواعد الشرعية "الضرورة تقدر بقدرها" و"الضرر يدفع بقدر الإمكان"، حيث نصت المادة (363) مدني على ما يلي: "إذا لم يكن الضمان مقدراً في القانون أو في العقد فالمحكمة تقرره بما يساوي الضرر الواقع فعلاً حين وقوعه"، فالتعويض الذي يستحق دفعه هو المقدار الثابت من الضرر والخسارة اللاحقين فعلاً بالعائد الآخر..."، وفي حكم آخر لها جاء فيه: "إن حق الاحتياج في دعوى الأولوية مقيد بقدر حاجة صاحب هذا الحق للأرض فلا يعطى إلا بقدر حاجته لها والقاعدة العامة تقول "الضرورات 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 لقاضي الموضوع فهو المخول بتحديد المدة اللازمة للتمديد مراعيًا مدة استمرار حالة الضرورة الملحة 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 الملحة للمستأجر 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 الملحة

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

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

وتقدير حالة الضرورة يعود لقاضي الموضوع ومدة التمديد محددة بفترة معينة وهي مدة بقاء واستمرار حالة الضرورة الملحة (تناغو، 1988، ص 89).

فالمدة الزمنية للتمديد تختلف من حالة إلى أخرى، وتكون مقيدة بمدى استمرار حالة الضرورة 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 الضرورة وترتبط معها وجوداً وهدماً، مع الأخذ بعين الاعتبار كل حالة على حدة.

وباعتبار أن تقدير مدة التمديد هو سلطة تقديرية لقاضي الموضوع؛ فهو المخول بتحديد المدة اللازمة للتمديد مراعيًا مدة استمرار حالة الضرورة الملحة التي 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 الملحة 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.

الفرع الثاني: التزام المستأجر بأجر المثل

إذا ما توافرت حالة الضرورة الملحة وقرر قاضي الموضوع تمديد الإجارة بناء على طلب من المستأجر 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 البديل المسمى في عقد الإجارة أم يكون أجر المثل؟ لا شك 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 نصت على ذلك المادة (674) من القانون المدني ويتم تحديد أجر المثل حسب

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 البيّنات 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 ضمناً 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 المدعي عليه بتأديته "تميز حقوق، رقم 1657 لسنة 2019، تاريخ 2019/5/28).

وبالقياس على ما تقدم فإن العبرة بتحديد أجر المثل لتمديد مدة الإجارة في حالة الضرورة الملحة، وإعمالاً 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 الإجازة لحالة الضرورة الملحة كحالة استثنائية تظهر عند انتهاء عقد الإيجار، فالأصل انتهاء الرابطة العقدية بانتهاء مدتها، ولكن في حالة وجود ضرورة ملحة فإنها تستلزم مخالفة ما اتفق المتعاقدان عليه في عقد الإيجار، وإقرار الحق بالتمديد تطبيقاً لتلك الحالة فإن المشرع الأردني منح قاضي الموضوع السلطة التقديرية التي من خلالها يقوم بتقدير وجود حالة الضرورة الملحة اللازمة للحكم بالتمديد للمستأجر وبأجر المثل للمؤجر، مع التزام القاضي بالحدود الممنوحة له عند إعمال سلطته التقديرية والتي يفترض أن تتناسب وحالة الضرورة الملحة، 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 الملحة، وقد تبين لنا أيضاً أن المشرع لم يضع معياراً لحالة الضرورة الملحة، ولم يبين حدود سلطة القاضي التقديرية المتعلقة بتمديد مدة الإجازة 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 الملحة لتمديد مدة الإجازة من قبل المشرع عند إعمال القاضي لسلطته التقديرية.
2. ضرورة وضع نصوص قانونية تبين حالات الضرورة الملحة 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 الملحة من قبل المشرع باعتبارها حالة استثنائية.

قائمة المراجع:

- الكاساني، 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، ددر الحكام شرح مجلة الأحكام العدلية، الجزء الاول، مكتبة النهضة، بيروت.
- الزحيلي، وهبة. (1985)، نظرية الضرورة الشرعية، الطبعة الرابعة، مؤسسة الرسالة، بيروت.
- الجبوري، ياسين، 2014، الإكراه في حالة الضرورة (الإكراه السلبي) في القانون المدني الأردني، بحث منشور في مجلة الميزان، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، المجلد الأول، العدد 2، عمان.
- الجبوري، ياسين، (2008)، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، ج1، دار الثقافة للنشر 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.
- سلطان، أنور، (2005)، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.
- زكي، محمود جمال الدين، (1978)، الوجيز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المصري، ط3، مطبعة القاهرة، القاهرة.
- الزرقا، أحمد بن الشيخ محمد، 1989، شرح القواعد الفقهية، ط2، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، دمشق، سوريا.
- قاسم، يوسف، 1993، نظرية الضرورة في الفقه الجنائي الإسلامي والقانون الجنائي الوضعي، دار النهضة العربية، القاهرة.
- السنهوري، عبد الرزاق، (1988)، الوسيط في شرح القانون المدني، منشورات 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 للاجتهاادات القضائية، موقع غير متاح الا من خلال اشتراك.
- منشورات موقع قسطاس للاجتهاادات القضائية، موقع غير متاح الا من خلال اشتراك.