المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية

اسم المقال: الأحكام القانونية للاستعلام عن المستأجر في القانون الأمريكي دراسة لسن تشريع بالقانون الأردني
اسم الكاتب: اسماعيل الشوابكة، أ.د. ابراهيم الصرايرة
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/9466
تاريخ الاسترداد: 2026/11/01 15:15 +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.

Legal provisions for Inquiring about Tenants in American Law: A Study for Legislating it in the Jordanian Law

Ismail Muhammad Al-Shawabkeh
Prof. Ibrahim Saleh Al-Sarayrah
University of Islamic Sciences

Received : 02/08/2024
Revised : 25/10/2024
Accepted : 29/10/2024
Published : 30/06/2025

DOI: 10.35682/jjlps.v17i2.1154

*Corresponding author :

ismaeelmsh@gmail.com

Abstract

This study aims to describe the legal provisions and general rules of the idea of enquiring about the tenant in the pre-contract stage per the US legal system and practical and legal problems that may arise from a query, and also the statement of the position of jurisprudence and the American judiciary for some unfair practices of this legal idea. The query is an updated legal system. The research aims to highlight this legal system and what it is. This search answers the query about its controls, arbitrariness, and legal adaptation; this study proposes the enactment of Jordanian law legislation in which the American legislator approaches this regulation and demonstrates the practical application of the inquiry to practical reality.

Keywords: query, potential contractor, inquirer, screening, verification

الأحكام القانونية للاستعلام عن المستأجر في القانون الأمريكي
دراسة لِسَنّ تشريع بالقانون الأردني

إسماعيل محمد الشوابكة
أ. د إبراهيم صالح الصرايرة
جامعة العلوم الإسلامية

تاريخ الاستلام: 2024/07/18
تاريخ المراجعة: 2024/10/03
تاريخ موافقة النشر: 2024/10/06
تاريخ النشر: 2025/06/30

الباحث المراسل:
ismaeelmsh@gmail.com

الملخّص

تهدف هذه الدراسة لبيان الأحكام القانونية والقواعد العامة لفكرة الاسْتِعلام عن المستأجر بمرحلة ما قبل التعاقد طبقاً للنظام القانوني الأمريكي، والإشكاليات العملية والقانونية التي قد تنشأ عن الاسْتِعلام، وكذلك بيان موقف الفقه والقضاء الأمريكي لبعض الممارسات غير العادلة لهذه الفكرة القانونية، حيث يعد الاسْتِعلام نظاما قانونيا مستحدثا، وتهدف أيضاً لتسليط الضوء على هذا النظام القانوني وماهيته وأنواعه، كما تجيب عن الاسْتِعلام وضوابطه والتعسُّفُ فيهِ وتكييفه القانوني، واقتراحُ سِنّ تشريعٍ بالقانون الأردني يُنهج فيه نهج المشرع الأمريكي بهذا التنظيم وبيان مدى التطبيق العملي للاستعلام بالواقع العملي.

الكلمات المفتاحية: استعلام، متعاقد محتمل، مُستعلم، فحص، التحقق.

مقدمة:

يعتبر الاسْتِعلام عن المستأجر المتعاقد المحتمل من الممارسات التي تنظمها القوانين الأمريكية، الهدف منه هو التعاقد مع متعاقد يلجأ للتنفيذ العيني الطوعي والاختياري من تلقاء نفسه، وبالتالي يكون بمنأى عن اللجوء للتنفيذ بمقابل أو اللجوء للفسخ القضائي، والتي قد تأخذ حيناً من الدهر فيها إهدار الوقت والجهد والمال.

أهداف البحث:

تهدف الدراسة إلى بيان الأحكام القانونية والقواعد العامة لفكرة الاسْتِعلام عن المستأجر المحتمل في مرحلة ما قبل التعاقد.

أهمية البحث:

تكمن في أن فكرة الاسْتِعلام عن المستأجر المحتمل في مرحلة ما قبل التعاقد، كفكرة قانونية لم يعهدها القانون المدني الأردني، مع وجود بعض التطبيقات العملية لهذه الفكرة.

سبب اختيار الموضوع هو رغبة الباحثين بالوقوف على هذه الفكرة القانونية لخلوّ القوانين والمكتبة القانونية الأردنية من معالجة هذا الموضوع، ورغبة الباحثين بسبر أغوار المعرفة بكل ما هو جديد والابتعاد عن مواضيع مستهلكة بالبحث.

إشكالية البحث: تكمنُ مُشكلة البحث في افتقار المراجع العربية لمعالجة هذه الفكرة القانونية، بل إنها حجر العثرة عند كتابتنا لموضوع البحث .

نطاق البحث:

يشمل هذا البحث القواعد القانونية المنظمة للاستعلام عن المستأجر سواء بالقوانين الأمريكية والقواعد العامة بنظرية العقد والقواعد الخاصة بعقد الإيجار.

منهجية البحث:

وسنعتمد في هذا البحث على المنهج الوصفي لوصف القواعد والنصوص المعالجة للاستعلام عن المستأجر، وكذلك البحث المقارن بالقانون الأمريكي والمنهج التحليلي للنصوص القانونية، و نطاق المقارنة يتضمن موقف القانون والفقه والقضاء ورأي الباحثين،و سبب المقارنة هو افتقار المراجع القانونية سواء من حيث القانون و الفقه و القضاء ، و بالتالي اطلع الباحثان على التجربة الأمريكية ، وأسقطا أحكامها وفقهها وقضائها على أحكام القانون الأردني.

تقسيم البحث:

سوف يتم تقسيم هذه الدراسة لمبحثين، وذلك على النحو اللآتي: المَبْحثُ الأوَّل: ماهية الاسْتِعلام عن المستأجر، المَبْحثُ الثاني: التأصيل القانوني للاستعلام عن المستأجر، ثم أتبعناهما بخاتمة نورد فيها أهم ما توصلنا إليه من نتائج وتوصيات فيها.

المَبْحثُ الأوَّل

ماهيَّة الاسْتِعلام عن المستأجر

نبين من خلال هذا المَبْحثُ مفهوم الاسْتِعلام وأنواعه وضوابطه، ومدى التعسف به، وعليه ولمعالجة هذه المفاهيم؛ آثرنا تقسيم المَبْحثُ لمطلبين اثنين، الأوَّل: مفهوم الاسْتِعلام، والثاني: ضوابط الاسْتِعلام والتعسف فيه.

المطلب الأوَّل: مفهوم الاسْتِعلام

سندرس في هذا المطلب مفهوم الاسْتِعلام وأنواعه، ومن ثم نقسّم هذا المطلب إلى فرعين اثنين، نوضح بالفِرْعُ الأوَّل: مفهوم الاسْتِعلام ، أما الفِرْعُ الثاني: فقد خصصناه لأنواع الاسْتِعلام.

الفِرْعُ الأوَّل:مفهوم الاسْتِعلام

الاسْتِعلام لغة: الجذر الثلاثي منه عَلِمَ، وتَعَلمَ الأمَر: أتقنه وعَرَفَه، واسْتَعْلَمَهُ الخبرَ: استخبره إيّاه (المعجم الوسيط، بدون تاريخ، صفحة 647)، وفي قوله تعالى: {اللَّهُ أَخْرَجَكُم مِّن بُطُونِ أُمَّهَاتِكُمْ لَا تَعْلَمُونَ شَيْئًا وَجَعَلَ لَكُمُ السَّمْعَ وَالْأَبْصَارَ وَالْأَفْئِدَةَ ۙ لَعَلَّكُمْ تَشْكُرُونَ} (سورة النحل، آية 78)، والمقصود: أن من نعمه عز وجل بعد أن أخرجكم من بطون أمهاتكم لا علم لكم بشيء وأعطاكم السمع والأبصار والأفئدة بعد الولادة لتعلموا بها وتدركون (موقع تفسير القرآن الإلكتروني، https://quran.ksu.edu).

وجاء تعريف فحص المستأجر (tenant screening report) أو الاستعلام عن المستأجر في قانون ولاية نيويورك أنه كل معلومة مكتوبة أو شفوية أو أي معلومات تقدمها وكالة الإبلاغ عن المستهلك تؤثر على جدارته الائتمانية والسمعة العامة والخصائص الشخصية وتاريخه المدني والجنائي والقضائي وأسلوب معيشته لتحديد مدى ملائمته للسكن (The New York City civil Code, pp. 16/20–807) ، وبنهج قريب عرفه قانون ولاية بنسلفانيا بأنه: أي معلومات أو وثيقة يتم جمعها من خدمة فحص المستأجر لكل أو جزء من العقار ويشمل السجلات التجارية للمستأجر المحتمل، وسجله الائتماني والجنائي وسجلات المحكمة (The Pennsylvania Civil Code, pp. 9–800)، وعرف بعضهم بأنه: معلومات تقدمها شركات فحص المستأجرين المحتملين لمقدمي الإسكان بتقارير حول السجل الجنائي والائتماني ودعاوى الإخلاء بشكل تقارير لفرز المعلومات الأساسية (Shivangi & J.D., 2021, p. 551). وعرّفهُ بعضهم الآخر بأنّه: تقرير يتضمن معلومات عن تاريخ الإخلاء وقضايا المحاكم والعناوين السابقة والضمان الاجتماعي، وقضايا الإفلاس والقضايا الجنائية وعمليات البحث في السجلات، وقد يتضمن التقرير آراء أصحاب العقارات السابقين (Schack, 2017, p. 26) .

وعَرَّفتْهُ المحكمة الأمريكية العليا بأنه جمع المعلومات الشخصية والائتمانية للأفراد من قبل الوكالات ثم بيع هذه التقارير لغايات استخدامها لمن يطلبها من الكيانات للتأكد من الجدارة الائتمانية للفرد(certiorari to the united states court of appeals for the ninth circuit, 2021).

والقانون المدني الأردني لم يأخذ بهذه الفكرة ابتداء لكنه عالج أحكام عقد الإيجار بشكل عام.

ونتمنى على مشرعنا أن يأخذ بالتعديل، و يأخذ بفكرة الاستعلام عن المستأجر، ويضمنها بمتن النصوص المعالجة لعقد الإيجار، خاصة أن القانون المدني يمكن تعديله ، تماما كالمشرع الفرنسي الذي عدل قانون نابليون 1804 بالأعوام 2016 و2018، وبالتالي دحض مقولة صعوبة تعديل القانون المدني، و دحضت هذه المقولة بتعديل القانون المدني الفرنسي، الذي أخذ نصيباً من الجدل ما بين مؤيد ومعارض (و من أهم مظاهر الجدل بتعديل قانون نابيليون 1804 أن البعض مانع فكرة تعديله كونه يعتبر جزءًا من الهوية الفرنسية ، في حين طالب البعض الأخر بالتعديل كون وجدت وقائع لم يعالجها القانون ، و تماشياً مع دخول فرنسا للاتحاد الأوروبي، وذهب البعض بأن فرنسا دولة قانون تعتمد على القانون لا على السوابق القضائية، لطفاً أنظر مفصلاً في هذا التعديل و أسبابه و جدله، محمد الطبي، مظاهر الثورة في تعديل القانون المدني الفرنسي، مجلة الأبحاث و الدراسات القانونية، عدد 16 ، عام 2020، د. فوزي بن أحمد بالكناني، نظرية العقد في القانون المدني الفرنسي المعدل و القانون القطري دراسة مقارنة ، المجلة الدولية للقانون ، مجلد 9 ، عدد 2 ، عام 2020 ، أ.د. محمد عرفان الخطيب ، إضاءة على قانون إصلاح العقود و الإثبات الفرنسي رقم 2016/131 المعدل لنظرية العقد في القانون المدني الفرنسي التبني والآثار، مجلة كلية الكويت القانونية العالمية ، عدد 4 ، عام 2020).

ويرى الباحثان أنه مكانة قانونية أعطاها المشرع لأحد المتعاقدين للتحقق من شخصية المتعاقد الآخر ومدى قدرته وكفايته على تنفيذ الالتزام طوعاً واختياراً وبطريقة تتفق وحُسن النية بين ماضي المتعاقد الائتماني والجرمي والقضائي حتى يكون بمنأى عن الدخول بمعركة قضائية هو بغنى عنها.

و إذا ما نظرنا للاستعلام ،فإننا سنجد بأنه ليس مقتصراً على عقود الإيجار ، بل قد يكون بعدة عقود، نذكرُ منها: 1- عقود الائتمان البنكي بالعمليات المصرفية (fair credit reporting act, 1681a)، 2- عقودُ التوظيف في العمل (fair chance act, 4-15) خاصة في رعاية الأطفال والمسنين حسب قانون حماية الطفل (national child protection act, 1993)، وقد أظهر نمو زيادة طلبات الاسْتِعلام عن العمال في العشر سنوات الأخيرة بالولايات المتحدة وفي دول أوروبا وخاصة الغربية (Rovira, 2022, pp. 6/19, 1388)، 3- عقود الإيجار فالمؤجر يستعلم عن المستأجر حيث يعتبر ذروة سنام الاسْتِعلام عن المتعاقد بالولايات المتحدة الأمريكية ، ويأخذ حصة الأسد بعمل وكالات الاسْتِعلام، 4- في عقود التأمين لبعض الحالات (Alexandra & Sickler, 2016, p. 243) وهو موقف المشرع الأردني (أحكام نظام التأمين الإلزامي، 2020، 12)، 5- بالاستثمارات الأجنبية المباشرة وهو وما تعتمده دول الاتحاد الأوروبي (Riela, 2023, 22/1 P: 59).

الفِرْعُ الثاني:أنواع الاسْتِعلام

أما الاسْتِعلام فيقسم لعدة أنواع، على النحو الآتي:

النوع الأوَّل: استعلام أمني Security background check) national child protection act, 1993)، وغالباً ما يكون عند التوظيف في بيئة عمل ذات طابع أمني أو وظيفة حساسة مثل خدمات الأمن (employment screening protection, P: 11)، وبقانون الاتحاد الأوروبي يشترط الفحص الأمني بعقود طاقم شركات الطيران التابعة للاتحاد الأوروبي (commission implementing regulation (EU), 2019/ 103)).

النوع الثاني: استعلام ائتمان credit check (fair credit reporting act, 1681a)، وقد يطلب المتعاقد أي معلومات أخرى تضمن تنفيذ المتعاقد لالتزاماته المالية (California Civil Code, 1950) ، أما في فرنسا يحظر القانون على صاحب العمل مراجعة الوضع المالي للعامل مقدم طلب التوظيف (Frid, 40: 1, 2017, P: 170)، وتحظر بعض قوانين الولايات المتحدة على أصحاب العمل الاسْتِعلام الائتماني عند اتخاذ قرار التوظيف (whitepaper, 2017, P: 16).

النوع الثالث: استعلام جرمي criminal check، بإمكانية الوصول لتاريخ المتعاقد الجنائي وبيان إن كان قد أدين بجريمة أم لا (national child protection act, 1993)، وفي ولاية دنفر يعد فحص المستأجر أقل تقييدًا بكثير من نظرائه في ولايتي بورتلاند وسياتل، فهناك عوائق صارمة أمام إجراء فحص الخلفية في سياتل وبورتلاند، ففي أغسطس 2017، أقر مجلس مدينة سياتل قانون إسكان الفرص العادلة، الذي يحظر على الملاك من القطاع الخاص فحص التاريخ الإجرامي لأي سبب من الأسباب (Horwitz, https://www.pdx.edu).

وما يثيره الاسْتِعلام الجنائي هو عدم تحديده، كما ويشوبه تمييز عنصري، ففي عام 2016 طلبت Carmen Arroyo من مديرها بالعمل وحدة سكن؛ حتى يتمكن ابنها من العيش معها، وتمت الموافقة على ذلك، ووافقت Carmen Arroyo على إجراء فحص المستأجر لابنها، و تم اللجوء لشركة CoreLogic, Inc المتخصصة بفحص المستأجر ، و تبين قيد سجل جرمي غير محدد لابنها، وبناءً عليه تم رفض السكن، ورفعت الدعوى لدى محكمة ولاية كاليفورنيا ، فقد أثبتت المدعية أن ابنها لم يدان قط وأنه سجل بحق قضية سرقة تجزئة ، وتم سحب التهمة، وصدر الحكم لصالح المدعية حيث رفضت القاضية Bryant حجة وكيل المدعى عليها(Shivangi & J.D., 2021, pp. 2571-2572) .

النوع الرابع: استعلام عن القضايا cases check (The New York City civil Code, p. 16)، وتقوم وكالات الفحص بحفظ سجل بأسماء المرفوع عليهم دعاوى إخلاء أو منازعات الإيجار (Reosti, 2018, p. 88) ، وفي عقود الإيجار على وكالات فحص المستأجر شطب قضايا إخلاء المأجور من

سجلاتها التي ثبت أنه لا أساس لها بنتيجة الدعوى (Kleysteuber, 2007) (Kleysteuber, 116: 1344, 2007)، ففي عام 2018 رفعت دعوى إخلاء مأجور على السيدة Melissa Brown ، وحكمت محكمة شيكاغو برفض دعوى الإخلاء، لكن ظهرت هذه الدعوى في سوابقها القضائية من شركات فحص المستأجر ، مما أدى لصعوبة تأمين السكن لها بالمستقبل (Polk, 15, 3, 2020 P: 339)، أما في قانون ولاية بنسلفانيا فقد اشترط صدور أحكام قضائية بالإخلاء أو أي إجراءات مماثلة في أي ولاية من الولايات المتحدة الأمريكية خلال 4 سنوات (The Pennsylvania Civil Code, pp. 9-800).

وأعقاب أزمة كورونا قامت المحاكم الأمريكية بوقف العمل بقضايا الإخلاء، لمنع انتشار الوباء (Perlmutter, 2023, P: 140)، وقانون ولاية بنسلفانيا منع الأخذ بالسجل الائتماني والسوابق القضائية بالإخلاء إن وقعت بظل أزمة كورونا (The Pennsylvania Civil Code, pp. 9-800) .

النوع الخامس: استعلام طبي medical check، ويؤخذ بالاسْتِعلام الطبي بالقانون الأمريكي لشركات التأمين على الأشخاص (fair credit reporting act, 604)، وفي دول الاتحاد الأوروبي أمر شائع أن يطلب صاحب العمل من شركة الاسْتِعلام خلفية العامل المحتمل بالتوظيف عن تناوله للكحول أو المخدرات في أماكن عمله السابقة وأثناء قيادته للمركبة، وله التحقق من العاملين لديه للتأكد من سلامة بيئة العمل الصحية (European background company, P: 2).

المطلب الثاني: ضوابط الاسْتِعلام

وحتى تنمكن من معالجة ضوابط الاستعلام و الممارسات التعسفية فيه فقد قمنا ، بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين اثنين، فنبين ضوابط الاستعلام (الفِرْعُ الأوَّل) ، و اتبعناه بعد ذلك بالتعسف بالاستعلام (الفِرْعُ الثاني).

الفرع الأول: ضوابط الاسْتِعلام

نجد أن الفقه والقضاء والقانون الأمريكي نصّوا على ضوابطه، وأوردتُ الاستثناءات لبعض الأمور فيه، وهي على النحو الآتي:

1- يحق لكل متعاقد الحصول على نسخة مجانية من الاسْتِعلام وله الطعن بصحة المعلومات الواردة في التقرير (civil code the new york city la, 41-1140).

2- لا يجوز الاسْتِعلام حول العرق أو الدين أو الجنسية أو الجنس أو الحالة الاجتماعية أو الإعاقة (California civil code section, 1950)، حيث أظهرت الأبحاث الفيدرالية الأمريكية مراراً وتكراراً أن سياسة فحص المستأجر تؤثر على الأفراد سود البشرة والمهجرين والأشخاص ذي الإعاقة (the state of fair housing in Indiana Report, 2023)، وتتجه المحكمة الأمريكية العليا والمحاكم الفيدرالية الأخرى للتوسع بتطبيق مفهوم الممارسات العنصرية، وذلك لضمان حُسن تطبيق قانون الإسكان العادل (Shivangi & J.D., 2021, p. 2556)، وأصدرت المحكمة مبدأ بعام 2012 ذكرت فيه أن قانون

الحقوق المدنية لعام 1866 يحظر التمييز العنصري على أساس العرق والدين واللون والجنس والأصل القومي (Fennell, 2017, P: 350).

وعلى خلاف ذلك يرى البعض أنه يصعب ضبط مسألة التمييز العنصري ، و اتجهت أحكام محكمة ولاية كينغ العليا للانحياز لمجموعة من المالكين بإعطائهم السلطة التقديرية لاختيار المستأجرين (Reosti, 2018, p. 133).

ونص قانون الإسكان العادل الأمريكي على بعض الممارسات التي تشكل تمييز عنصري ، وذكرها على سبيل المثال:رفض الإيجار بسبب التمييز العنصري أو وضع شروط مختلفة أو زيادة الأجرة أو ينكر وجود عقار متاح لديها أو نشر إعلان للإيجار بطريقة تدل على التمييز العنصري (fair housing act, 804).

3- يجب على المتعاقد قبل الكشف عن المعلومات التي حصل عليها لشخص آخر أخذ موافقة المتعاقد، وبحال تم جمع المعلومات بشكل غير قانوني للمتعاقد مقاضاة المتعاقد الآخر (Oklahoma Residential Landlord-Tenant Act, pp. 41-1140) ، أما الاسْتِعلام عن المعلومات الخاصة على شبكة الإنترنت في الولايات المتحدة الأمريكية فهو مسموح الاسْتِعلام عنها، وهو موقف المحاكم الأمريكية كونها لا تعتبرها معلومات خصوصية وإنما عمومية متاحة للجميع (SUDER, 2014, pp. 8:1, 128).

4- يجب ضمان عمل وكالة الفحص بكل إنصاف وحيادية (fair credit reporting act, 1681)، كما لو قامت الوكالة بمنع الأفراد الذين بلغوا عنها والمتقدمين لها، وكشف اختبار الإسكان العادل حول فحص المستاجر تشجيع المتقدمين البيض دون سود البشرة على المضي قدمًا على الرغم من التاريخ الإجرامي المماثل (Eric & Grabchuk, 2010, p. 41) ، ويمس حياد وكالة الفحص إن ضمنت التقرير لآراء أصحاب العقارات، مع أن شركات الفحص سعت جاهدة لنفي هذا الادعاء بأروقة المحاكم الأمريكية مدعين أن هذه معلومات عن شخصية وطبائع المتعاقد المستعلم عنه (Kleysteuber, 2007, p. 1362)، وفي الاتحاد الأوروبي يجب أن تكون عمليات جمع البيانات الشخصية وتخزينها للمبادئ متعلقة بنوعية البيانات ، وتخضع لمبادئ مثل الإنصاف والتناسب والأهمية، ويجب عدم تقديم إلا بيانات ذات الصلة بدرجة كافية وغير مفرطة ويضمنها الشفافية (SUDER, 2014, p. 129) ، واتجهت المحاكم الأمريكية للأخذ بنظرية التوافق على الوقائع بحيث لا يمكن الكشف عن المعلومات إلا لغرض المستعلم عنه، وبالتالي يجب وجود علاقة مقاربة بين كشف الوكالة عن المعلومات وبين الغرض من كشف هذه المعلومات (Coles, 1991, P: 998)، فقررت محكمة استئناف نيويورك أن فحص المتعاقد يجب أن لا يخضع لفحوصات خلفية واسعة النطاق وإنما يكون بقدر ما يحتاجه المتعاقد (Handelman, 2017, P: 687).

وذهبت محكمة استئناف ولاية واشنطن بأن مبدأ حُسن النية ينصف المستأجرين المستعلم عنهم المتقدمين لطلبات الإيجار (Eric & Grabchuk, 2010, p. 340) .

5- يجب إبلاغ المتعاقد الآخر خطياً باسم وكالة الفحص، ويظهر بهذا الإعلام صراحة حقه بالحصول على نسخة مجانية من التقرير (The New York City civil Code, pp. 20-809) .

6- يجب حماية حق المتعاقد في الخصوصية ومراعاة السرية باستخدام البيانات، واستخدام البيانات وفقاً لأغراض الاسْتِعلام (fair credit reporting act, 602)، ومع ذلك اتجهت المحاكم الأمريكية في قضية Katz v. united states بالقول: "عندما يتعلق الأمر بمعلومة نُشرت على الإنترنت فإن الفرد يتنازل عن توقعاته بخرق خصوصيته عندما يقدم المعلومة لطرف آخر" (Handelman, P: 684).

7-يجب أن تكون المعلومات دقيقة وصحيحة، فقد يعتمد المالك على معلومات غير دقيقة أو مضللة ابتداءً في بعض الحالات، ففي كندا بمدينة (Ontario) قضية هاسكيت ضد شركة ايكوكندا (Haskett v. Equifax Canada Inc) حيث كان هاسكيت وسيطا عقارياً في مدينة (Ontario) في تسعينيات القرن المنصرم، وتعرض لأزمة مالية وأضطر للإفلاس الطوعي، وبعدها تحسن وضعه المالي وكان دخله يزيد عن 75000 دينار سنوياً وحينما تقدم بقرض فوجئ بالرفض نتيجة معلومات قديمة عن وضعه المالي، وذكرت محكمة الدرجة الأوَّلى أنه يجب على وكالات الإبلاغ الائتماني الالتزام بواجب أقصى دقة في التقرير، ومن ثم فهي مهملة في صحة ودقة المعلومة، وتم استئناف الحكم أمام محكمة ساسكاتشوان والتي أيدت حكم محكمة الدرجة الأوَّلى، وبعدها زادت السوابق القضائية بالمحاكم الكندية بعد عام 2000 بخصوص صحة المعلومات (Glowinski, 2009, pp. 10-11-18)، ولضمان دقة المعلومات وصحتها يجب عدم وضع المعلومات المبنية على سوء التفسير، وبالتالي يقع التناقض ويؤدي لنتائج غير سليمة تؤثر على قرار المالك والمستأجر (Brooks, p. 32)، ومن تطبيقات سوء التفسير وضع سوابق جرمية تظهر بأنها عدة جرائم لكنها تكون في الحقيقية قضية واحدة (Eric & Grabchuk, 2010, p. 329) ، والقانون المدني الأردني اعتبر مبادئ الشريعة الإسلامية مصدر من مصادر القانون المدني (المادة 2/2 مدني أردني)، و الرجوع للشريعة الإسلامية أوجبت التأكد من صحة المعلومة قبل اتخاذ القرار لقوله تعالى {يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِن جَاءَكُمْ فَاسِقٌ بِنَبَإٍ فَتَبَيَّنُوا أَن تُصِيبُوا قَوْمًا بِجَهَالَةٍ فَتُصْبِحُوا عَلَىٰ مَا فَعَلْتُمْ نَادِمِينَ} (سورة الحجرات، آية: 6).

الفرع الثاني: التعسف بالاسْتِعلام:

الأصل طبقاً لمبدأ سلطان الإرادة أن الشخص حر بأن يتعاقد وأن لا يتعاقد، ولا يخضع لواجبات لم يكن قد ارتضاها مختاراً (السنهوري، 2015، صفحة 153)، لكن القانون المدني أخذ بنظرية التعسف باستعمال الحق (القانون المدني الأردني، م66)، وهي فكرة أخذها عن الفقه الإسلامي، والتعسف يشمل كل الحقوق وليس فقط الحق الشخصي(المذكرة الإيضاحية للمادة 66 من القانون المدني الأردني)، وعليه إن توافرت أي من حالاته نكون بصدد تعسف، كما لو تعسف الشخص بعد إجراء التحري عن إكمال التعاقد، ونكون هنا بصدد مسؤولية عن فعل ضار، وليس مسؤولية عقدية (Kleysteuber, 2007, p. 20). وبالرجوع لقرار محكمة التمييز الأردنية بهيئتها العامة ذكرت أن الغش يفسد التصرفات بشرط الإفلات من

التزام قانوني أو تعاقدي والانحراف عن حُسن النية وأن تكون الوسيلة فعالة وحقيقية (تمييز حقوق، 2021/4026).

والبعض انتقد الممارسات العملية بتعسف المؤجر من خلال إدراجه المستأجر ضمن (القائمة السوداء) من طرف متعاقد واحد وهو المؤجر (Kleysteuber, 2007, p. 20)، ويرى البعض الآخر أن قانون الإسكان العادل يطبق المعيار الموضوعي لضمان عدم التعسف بتوفير المسكن (Fennell, P: 358-357)، والتعسف يكون بالاعتماد المفرط للمتعاقد على التقارير غير المكتملة التي يكون فيها سجل قضائي بدعوى الإخلاء، وينظر إليه وكأنه "وصمة عار" ، خاصة إذا ما علمنا أن 80% ممن يواجهون خطر الإخلاء في الولايات المتحدة الأمريكية هم من غير البيض (Pappoe, 103/ 269, P: 272-273)، أما قانون ولاية فرجينيا أعطى مقدم الطلب حق الطعن بتقرير الفحص خلال 30 يوماً من انتهاء حالة الطوارئ بجائحة كورونا، ولا يعتبر من السوابق القضائية الأحكام الصادرة في فترة جائحة كورونا (Virginia residential landlord and tenant act, 5).

والتساؤل هنا هل يعتبر مبدأ سلطان الإرادة المقنن بالقانون المدني الأردني هو نص دستوري؟ لم يجد الباحثان تطبيقا للطعن بهذا النص أمام المحكمة الدستورية الأردنية ، و ذلك على خلاف الحال بالمحكمة الدستورية الألمانية بعام 2021 ، التي قضت بعدم دستورية النص بقانون الإيجار الجماعي الصادر عام 2020 الذي يقضي بحرية تحديد سقف الإيجار بناءً على حرية التعاقد بالقانون المدني (Eller, 2022, pp. 989, 1001) .

وذهبت المحاكم الأمريكية لمعالجة التعسف بالتعاقد بهذه الحالة لغايات الإثبات بعام 2013 لنظرية التأثير المتباين ؛ بحيث يجب على المدعي أولا تقديم دعوى ظاهرية لإثبات أن ممارسة المدعى عليه كان لها تمييز لفئة حماها القانون، بعدها ينقل عبء الإثبات للمدعى عليه أن الاستبعاد بالتعاقد كان له مصلحة جوهرية ومشروعة (Shivangi & J.D., 2021, p. 2551) ، وينتقد البعض هذه النظرية بأنها يمكن أن ينشأ عنها ممارسات ذات تمييز عنصري وتعسفي، فالمحكمة تجيز إثبات انتهاك قانون الإسكان العادل دون البحث بنية تمييزية وعنصرية، و هذه النظرية تعتبر حاجزاً عند محاولة تأمين السكن (Seicshnaydre, 2013, P: 360)، وانتقدها البعض الآخر لنقلها عبء الإثبات على المستأجر المحتمل الذي يصعب عليه إثبات علاقة السببية بين التمييز العنصري ورفض التعاقد، فضلاً عن صدور أحكام متناقضة من محاكم الدرجة الأوَّلى بخصوص هذه النظرية (So, 2022, P: 4-22)، ويمنع القانون الأمريكي التعسف باستعمال الحق برفض بيع واستئجار مسكن بعد إبداء الطرف الآخر حسن النية بسبب العرق أو رفض التفاوض، وأوجد القضاء الأمريكي عند الحكم التعسف بالتعاقد فكرة التعويض عن فقدان فرصة السكن (Ligatti, P: 104).

ويميل الباحثان للأخذ بضوابط الاستعلام ، حتى لا يكون المُستعلم بمنأى عن المسائلة القانونية، والقول بخلاف ذلك هو فتح الباب على مصراعيه بالتهرب من التعسف بالتعاقد.

المَبْحثُ الثاني: التأصيل القانوني للاستعلام عن المستأجر

سنعالج في هذا المَبْحثُ الأساس القانوني للاستعلام بالقانوني بالقانون الأمريكي، ومدى تكييفه بالقانون الأردني، لذا قمنا بتقسيمه على مطلبين، الأوَّل: الأساس القانوني بالقانون الأمريكي، والثاني: الأساس القانوني للاستعلام بالقانون الأردني.

المطلب الأوَّل: الأساس القانوني للاستعلام بالقانون الأمريكي

أولاً:- تكييفه عقد بيع:

وبموجب هذه النظرية فإن العلاقة بين طالب الفحص ووكالة الفحص تعتبر عقد بيع، ففي الولايات المتحدة الأمريكية يحصل صاحب العمل مباشرة على السجل الجنائي لمقدم الطلب عادة من بائع معلومات خاص (Pijoan, 2014, p. 58)، فقد ازدهرت صناعة بيع التقارير، ومن ثم يقوم مُلّاك العقارات بشراء قدر من المعلومات حول المستأجر وبثمن باهض (Kleysteuber, 2007, p. 1346) ، والمحكمة العليا الأمريكية ذكرت بأن تقارير الفحص تقوم وكالات الفحص ببيعها لغايات استخدامها لمن يطلبها من الكيانات للتأكد من الجدارة الائتمانية للفرد (certiorari to the united states court of appeals for the ninth circuit, 2021).

ثانياً:- تكييفه حق للمتعاقد(المؤجر) :

نصت أغلب القوانين على إعطاء هذا الحق للمتعاقد الراغب بالاسْتِعلام، إذ أعطي قانون ولاية أوكلوهاما الحق والإجازة للمؤجر باللجوء للاستعلام حول المستأجر، حيث ورد النص بأنه "يجوز للمالك طلب معلومات حول المستأجر ومالية المستأجر" (Oklahoma Residential Landlord-Tenant Act, pp. 41-1140) ، وأعطى قانون ولاية كاليفورنيا الحق للمتعاقد بالاسْتِعلام ، فسمح هذا القسم لأصحاب العقارات بجمع المعلومات اللازمة لتقييم مدى ملاءمة المستأجر لعقد الإيجار (California Civil Code Section, 1950)، وقانون ولاية بنسلفانيا لم يعط هذا الحق بشكل صريح ، وإنما ذكره بشكل ضمني عندما تحدث عن فحص المتعاقد المرتقب؛ بحيث تطرق مباشرة لأنواع الفحص الائتماني والقضائي بدعاوى الإخلاء (The Pennsylvania Civil Code, pp. 9-800) ، بينما نص صراحة قانون ولاية واشنطن على حق المالك باللجوء للاستعلام عن المستأجر والتحقق من مدى ملائته المالية (Washington Residential Landlord-Tenant Act, p. 59.18.010) .

ثالثاً - تكييفه ضمان مالي للمؤجر:

أجاز قانون ولاية واشنطن للمالك أن يطلب من المستأجر، عند قيامه بالاسْتِعلام، أن يطلب منه أي ضمان مالي لدفع الإيجار مثل ضمان مصرفي أو شيك معتمد (Washington Residential Landlord–Tenant Act, p. 59.18.010) ، والضمان المالي الوارد بالقانون جاء على سبيل المثال لا الحصر؛ وبالتالي لا يمنع من إيجاد ضمان مالي آخر مثل كفالة شخصية أو رهن... إلخ، وهو ذات النهج المتبع بقانون ولاية كاليفورنيا (California Civil Code Section, 1950).

رابعاً:- تكييفه التزام قانوني:

يعتبر الاسْتِعلام عن المتعاقد التزام على من يرغب بالتعاقد معه، ويكون هذا الالتزام قانونيا عندما يفرض القانون ذلك، حيث تتجه التشريعات في بلدان القارة الأوربية لإلزامية الاسْتِعلام الجنائي عن الوظائف المتعلقة بالأطفال (Rovira, 2022, p. 1389)، وهو ذات النهج بقانون حماية الطفل الأمريكي (National Child Protection Act, 1993).

خامساً:- تكييفه بأنه عيب خفي:

ذكر القاضي في ولاية شيكاغوا Richard Posner، مثالاً على صحة المعلومات بالقول: "أن الحفاظ على سرية الأفراد في التقاضي يشبه إخفاء البائعين للعيوب في منتجاتهم" (Kleysteuber, 2007, pp. 1375-1376-1380).

المطلب الثاني: الأساس القانوني للاستعلام بالقانون الأردني

لم يأخذ مشرعنا الأردني بالقانون المدني الأردني بفكرة الاستعلام عن المؤجر سواء في النظرية العامة للعقد، أو في ثنايا عقد الإيجار كما هو الحال بالقانون الأمريكي ، لذلك تم إسقاط أحكام القانون الأمريكي بالاستعلام عن المستأجر على النظرية العامة للعقد ، والعلة من ذلك حتى يتمكن الباحثان من امتلاك ناصية التكييف القانوني للاستعلام ، لما قد يثيره من إشكاليات في الواقع العملي عند الأخذ به، و لذلك عالجنا الأساس القانوني له من خلال فرعيين متتالين (الفرع الأول) نناقش فيه التكييف القانوني للاستعلام وفقاً للقواعد العامة ، أما (الفرع الثاني) نوضح فيه التطبيقات العملية القانونية للاستعلام عن المتعاقد في القانون الأردني.

الفرع الأول : التكييف القانوني للاستعلام وفقاً للقواعد العامة

أولاً:- فرضية تكييفة شخصية المتعاقد بالعقد :

الاسْتِعلام بالعقد هو السؤال عن شخصية المتعاقد، كون أن لها محل اعتبار بالتعاقد ، كما لو أراد الاسْتِعلام عن المستأجر، وبالتالي وحسب نص المادة 153 من القانون المدني الأردني؛ لمن وقع بغلط في شخصية المتعاقد، أو صفة فيه حق فسخ العقد، بمعنى أن الغلط لا يؤثر بصحة العقد و انعقاده ، و بالتالي لمن و قع في غلط فسخ العقد بعد انعقاده.

وورد بالمذكرة الإيضاحية لهذه المادة (المذكرة الإيضاحية للمادة 153 مدني أردني) أنه يمكن الفسخ إذا وقع غلط في شخصية المتعاقد، ومن أمثلة شخصية المتعاقد بالتصرفات هي الوكالة والوصية والشفعة وإجارة الظئر، وبالتالي يجوز لمن يستعلم مستأجر وتعاقد معه ووقع منه غلط في شخصيته أو صفة فيه كعدم وجود سجل جرمي له أو كفايته الائتمانية أن يطلب الفسخ، وفي القانون الأردني فإن الغلط بشخصية المتعاقد يعتبر غلطا غير مؤثر لا أثر له على صحة العقد ولا يفسد الرضا.

في حين يرى الأستاذ الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن الغلط غير المؤثر لا يؤثر بصحة العقد مالم تكن شخصية المتعاقد محل اعتبار (السنهوري، 2015، صفحة 315)، وهذا الرأي ذهب له بعض شراح القانون المدني الأردني (سلطان، 2002، صفحة 88)، ولا يميل الباحثان لهذا الرأي كون المادة 153 من القانون المدني الأردني أعطت صراحة الحق بالفسخ ومن ثم يكون عقد منعقد وصحيح.

لكن هل يمكن لمن قام بالاسْتِعلام عن المتعاقد بعدها أن يتمسك بالفسخ ؟

الأصل كقاعدة عامة من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه (القانون المدني الأردني، م238)، والمذكرة الإيضاحية ذكرت أن هذه القاعدة يعمل بها في العقود وبالقضاء والمعاملات وكل ما لم يرد به نص خاص (المذكرة الإيضاحية للمادة 238 من القانون المدني الأردني)، وبالتالي لا يملك المتعاقد الذي لجأ للاستعلام أن ينقض ما تم من جهته بناءً على معلومات قدمت له ابتداءً، وبالتالي العلم بها هو رضا ضمني بالتعاقد حسب نص المادة 93 من القانون المدني الأردني، فالتعبير الضمني عن الإرادة يكون ضمنياً إذا كان المظهر الذي اتخذه ليس في ذاته موضوعاً للكشف عن الإرادة (السنهوري، 2015، صفحة 189).

فضلاً عن أن المادة 156 من القانون المدني الأردني منعت التمسك بالغلط على وجه يتعارض مع حُسن النية بالقول: "ليس لمن وقع في غلط أن يتمسك به على وجه يتعارض مع حُسن النية"؛ وبالتالي من استعلم عن المتعاقد لا يجوز له بعد ذلك التمسك بالغلط ، لأن حُسن النية تفترض العلم بالمتعاقد الآخر عند إبرام العقد من خلال الاسْتِعلام، حيث ورد بالمذكرة الإيضاحية أنه متى كان من المحقق أن العاقد قد أراد أن يبرم عقداً فمن الواجب أن يلتزم بهذا العقد بصرف النظر عن الغلط مادام أن العاقد الآخر أظهر استعداده لتنفيذه (المذكرة الإيضاحية للمادة 156 من القانون المدني الأردني).

ثانياً:- فرضية تكييفة حُسن النية:

لم يأخذ المشرع الأردني بنظرية حُسن النية بشكل مستقل، إنما أوجدها التزاما على المتعاقدين حسب نص المادة 202 من القانون المدني الأردني، ومحكمة التمييز الأردنية لم تشر لحسن النية بشكل مباشر؛ بل أشارت له بمفهوم المخالفة، فاستقر اجتهاد محكمة التمييز هيئة عامة أن الغش يفسد التصرفات بشرط الإفلات من التزام قانوني أو تعاقدي، والانحراف عن حُسن النية، وأن تكون الوسيلة فعالة وحقيقية (تمييز حقوق، 2021/4026)، ولا يمكن اعتبار الاسْتِعلام عن المتعاقد حُسن نية بالتعاقد، لأن حُسن النية وبحسب

نص المادة 202 من القانون المدني الأردني يكون بمرحلة تنفيذ العقد، في حين أن الاسْتِعلام يكون بمرحلة ما قبل التعاقد.

ثالثاً: فرضية تكييفة رضا في مرحلة إبرام العقد:

كما سبق وذكرنا أن الفقه المصري د. عبد الرزاق السنهوري وأ. د. أنور سلطان حينما شرحا القانون المدني ذكرا أن الغلط بشخصية المتعاقد يعتبر غلطا مؤثرا ويؤثر بصحة العقد، وبالتالي يعتبر الغلط بشخصية المتعاقد بالاسْتِعلام عنه هنا عيب من عيوب الرضا لا ينعقد به العقد.

ويرى الباحثان أن الغلط هنا لا يؤثر بتكوين العقد، خاصة إذا ما سلمنا أن الاسْتِعلام يكون بمرحلة ما قبل التعاقد وليس أثناء التعاقد، لكن القول بالغلط بشخصية المتعاقد بعد الاسْتِعلام ينطبق عليه القواعد العامة ويعتبر عيبا من عيوب الرضا، يمكن للمتعاقد المطالبة بالفسخ، وأن الاسْتِعلام يؤدي لعدم الوقوع في التغرير مع الغبن الفاحش أو تخفيف الوقوع فيه إذا ما تم اللجوء للاستعلام، ومع أن القانون الأردني يعتبر التغرير عيبا من عيوب الرضا ، إلا أن الباحثان يميلان للأخذ باعتباره عيبا اقتصاديا في جزئية منه = يتعلق بالالتزامات المالية للمتعاقدين= ، ثم إن هذا العيب اشترط فيه المشرع التلازم بين –أ– الرضا الذي يعيبه التغرير، –ب– الغبن ، وذلك بالخسارة المالية بالتعاقد ، بدليل أن المشرع اشترط فيه الغبن الفاحش، وذلك قياساً على أحكام المادة 4/492 من القانون المدني الأردني التي لم تجز الفسخ إذا كان الثمن تافها، و بالتالي فإنه لا يمكن تكييف الاستعلام تغرير مع غبن فاحش ، و طالما لم يأخذ به الباحثان فسيان أن يكون الغبن يسيراً او فاحشا .

رابعاً: فرضية تكييفة باعتبار العقد معلقا على شرط واقف:

عرف المشرع الأردني الشرط بمتن المادة 393 من القانون المدني الأردني بالقول: "الشرط التزام مستقبل يتوقف عليه وجود الحكم أو زواله عند تحققه"، ولا يميل الباحثان لهذا التعريف، ويرون أن المشرع لم يكن موفقاً بالصياغة؛ كون الشرط هو واقعة يترتب على وجودها الالتزام عند تحقق الواقعة، أو زوال الالتزام عند تحقق الواقعة (شرط واقف وشرط فاسخ).

وبالتالي، إن ذكر العاقد للعاقد الآخر أنه سيتعاقد معه إن كانت نتيجة الاسْتِعلام عنه مرضية فهنا لا يعتبر ذلك شرطا واقفا، لأن بالشرط الواقف يكون العقد منعقد، لكن تنفيذ الالتزام بحد ذاته يكون معلقاً على تحقق الشرط أو زوال التنفيذ عند تحقق الشرط الفاسخ.

حيث إن من شروط الشرط الواقف أو الفاسخ: 1– أن يكون أمراً مستقبلياً، 2– أن لا يكون معلقا على إرادة المدين، 3– أن يكون أمراً احتمالياً، 4– غيرَ مخالفٍ للنظام العام (الجبوري، 2011، الصفحات

416-429)، وعليه فإن الاسْتِعلام عن المتعاقد يكون بمرحلة ما قبل التعاقد وليس بعد إبرام العقد، والاسْتِعلام عن ماضي المتعاقد ليس أمرا مستقبليا والاسْتِعلام عن المتعاقد معلق على إرادة من يريد الاسْتِعلام عن المتعاقد المحضة.

خامساً:- فرضية تكييفة بأنه وعد بالعقد:

الوعد بالعقد هو عقد ابتدائي وقد يكون ملزما لجانب واحد، وقد يكون ملزما لجانبين، ويشترط فيه أن يتوافر فيه الإيجاب والقبول وكافة المسائل الجوهرية للعقد الأصلي المراد إبرامه و مدة العقد (السنهوري، 2015، الصفحات 265-275)، و هو ذات الموقف للقانون المدني المصري بمتن المادة 101 ، و تقابل المادة 105 /1 من القانون الأردني ، ومن الوهلة الأوَّلى فإن الاسْتِعلام عن المتعاقد كاد تكييفه أن يكون وعد بالتعاقد قاب قوسين أو أدنى، لكن لا يمكن تكييفه، فصحيح أن كليهما في مرحلة ما قبل التعاقد، وكلاهما يشترط فيه الرضا والإيجاب والقبول، لكن الوعد بالعقد يشترط فيه ذات شروط العقد الأصلي وتحديد مدة الوعد، وقد أسمته المذكرة بالاتفاق التمهيدي وأنه يسري على العقود الملزمة لجانب واحد ولجانبين.

ويتم الوعد على العقد ذاته ومقتضاه، لكن الاسْتِعلام يكون بمسائل خارجة عن مقتضى العقد بل يتضمن الاسْتِعلام عن ماضي المتعاقد ومدى كفاءته المالية، وهذه أمور لا علاقة لها بمقتضى العقد بل المقصود منها حسن تنفيذ العقد.

سادسا: فرضية اعتباره شرطاً شكلياً لانعقاد العقد:

ويكون ذلك بالعقود الشكلية، فالعقد الشكلي هو ما لا يتم بمجرد تراضي المتعاقدين، بل يجب لتمامه فوق ذلك اتباع شكل مخصوص يعينه القانون، وأكثر ما يكون هذا الشكل ورقة رسمية يدون فيها العقد (السنهوري، 2015، صفحة 163).

وهذا التكييف يكون صحيحا بعقود الزواج التي يشترط فيها الاسْتِعلام الطبي حيث اشترطت المادة 3/أ من نظام الفحص الطبي قبل الزواج صراحة: "أ-على طرفي عقد الزواج، قبل توثيق العقد، إجراء الفحص الطبي في المركز"، وبالتالي حسب منطوق المادة الصريح اشترطت شكلية معينة لإبرام عقد الزواج، مع أن قانون الأحوال الشخصية ذكر صراحة أنه: ينعقد الزواج بإيجاب من أحد الخاطبين أو وكيله وقبول من الآخر أو وكيله في مجلس العقد (قانون الأحوال الشخصية، م6)، في حين عاد المشرع واشترط لصحة العقد حضور شاهدين.

ويرى الباحثان أن المشرع لم يكن موفقاً بالصياغة من ناحية التأصيل القانوني حيث إن المادة 6 ذكرت أن عقد الزواج ينعقد مجرد الإيجاب والقبول، وبعدها اشترط لصحة العقد حضور الشهود، وبالتالي إن لم يحضر شهود، فالعقد باطلٌ، ولا ينعقد مجرد الإيجاب والقبول، فكان الأوَّلى ذكر عبارة ينعقد عقد الزواج باكتمال شروطه المنصوص عليها قانوناً، أما توثيق عقد الزواج (قانون الأحوال الشخصية، م36)، فيرى الباحثان أنه لغايات الإثبات وليس لغايات الانعقاد، فالقانون لم يبين الأثر القانوني على عقد الزواج فلم يذكر أنه شرطٌ لصحة عقد الزواج كما ذكر بمتن المادة 6، وبالتالي لو أراد المشرع لقال والمشرع لا يلغو،

بدليل أن القانون ذكر عقوبة جزائية بالغرامة مائتا دينار لكل من العاقد والزوجين والشهود، ويعاقب بالعقوبة المنصوص عليها في قانون العقوبات هي عدم إتمام مراسم الزواج.

أما الاسْتِعلام بعقود التسهيلات البنكية فإن قانون المعلومات الائتمانية الأردني لم ينص صراحة على إلزام البنوك بالاسْتِعلام بمرحلة ما قبل التعاقد، لكن ما جرى عليه العمل أن البنك المركزي أصدر تعميماً للبنوك بضرورة الرجوع لشركة الاسْتِعلام قبل منح العقد (تعميم البنك المركزي الأردني، 8872/1/18)، أي بمعنى أنه إلزام للبنوك بمرحلة ما قبل التعاقد، ومثل هذا الأمر يعتبر عُرفا مصرفيا، والذي يعتبر – حسب نص المادة 3 من قانون التجارة– مصدرا من مصادر التشريع.

واستقر اجتهاد محكمة التمييز الأردنية أنه بحال عدم وجود نصوص بالقانون المدني وقانون التجارة فللقاضي أن يسترشد بالمصادر الأخرى التي نصت عليها المادة 3 من قانون التجارة (تمييز جزاء، 2019/7232)، وعليه وعلى ضوء ما بيناه نخلص بالقول بأن الاسْتِعلام هنا يعتبر شرطا شكليا لانعقاد العقد.

سابعا:– رأي الباحثين:

إن الإشكاليات بتكييف الاسْتِعلام عن المتعاقد جاءت من أنها فكرة جديدة ولم ينظمها القانون أصلاً حتى يدخل في تفاصيلها ، لكن الباحثين يميلان للأخذ بتكييفها بأنها حق أعطاه القانون للمتعاقد بالاسْتِعلام عن المتعاقد المستقبلي، بحيث يتم الاسْتِعلام عن ماضي المتعاقد المالي والإجرامي وغيرها من أنواع الاسْتِعلام، وذلك برضا المتعاقد الآخر، والعلة منه هو ضمان حُسن تنفيذ العقد وحتى يكون المتعاقد بمنأى عن الدخول بمعركة قضائية قد تهدر وقته وماله وهو بغنى عنها.

الفرع الثاني: التطبيقات العملية القانونية للاستعلام عن المتعاقد بالقانون الأردني .

أولاً: استعلام ائتماني credit check:

بالسؤال عن مقدرة المتعاقد المالية وهذا الأمر أخذ صراحة به قانون المعلومات الائتمانية الأردني، باستعلام البنك عن ملاءة العميل قبل إبرام عقد القرض.

ثانياً: الاسْتِعلام في التأمين الإلزامي:

حيث أعطت المادة 5 من تعليمات أقساط التأمين الإلزامي للمركبات لسنة 2010 وتعديلاتها (تعليمات أقساط التأمين الإلزامي للمركبات، 2010/23)، الحق لشركة التأمين بزيادة لا تتجاوز 50% من مبلغ القسط في حال تسببت المركبة بحادث أو أكثر خلال السنة التأمينية الماضية، ويتم زيادة لا تتجازو 100% من القسط بحال نتج عن الحادث وفاة أو عجز كلي دائم أو أكثر، وتستعلم شركة التأمين عن المركبة إلكترونياً من خلال الاتحاد الأردني لشركات التأمين، ويحظر على الشركة إلزام طالب التأمين تقديم هذه البيانات.

وما يلاحظ على النظام أنه بحال زيادة الأقساط بارتكاب الحوادث يقع عبء الإثبات على شركة التأمين بالاسْتِعلام وتقديم البيانات ، ويحظر عليها إلزام طالب التأمين بتقديم ذلك، وفي حال التخفيض 15% من قيمة القسط لعدم ارتكاب المخالفات فإن طالب التأمين يقع عليه عبء الإثبات، ويرى الباحثان أن ذلك تطبيق لقواعد الإثبات أن البينة على من ادعى واليمين على من أنكر (القانون المدني الأردني، م77)، لكن لا يميل الباحثان للشق الثاني من القاعدة على من أنكر فلا يكلف المنكر باليمن، فمثلاً الاحتجاج بسند عادي يكتفي من المدعى عليه إنكاره حتى لا يكون حجة عليه.

ثالثاً: الاسْتِعلام الصحي قبل إبرام عقد الزواج:

حيث اشترط نظام الفحص الطبي على طرفي عقد الزواج اللجوء للفحص الطبي قبل إبرام العقد، ويرى الباحثان أن الاسْتِعلام بهذه الحالة هو استعلام بنص القانون، ولا علاقة لإرادة المتعاقدين عليه، لكنه متعارف عليه وبالتالي يمكن اعتباره استعلاما.

رابعاً– الاستعلام عن المستأجر شريك السكن للطلاب:

فبالأعراف الأردنية، ذوو الطالب عند البحث عن سكن يستعلمون عن أخلاق شريك ابنهم بالسكن، وهو استعلام عرفي وإلا فالقاعدة كذلك أن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً (القانون المدني الأردني، م224).

خامساً: التأجير الآمن بالمجتمع الأردني:

حيث يلجأ المؤجر قبل التعاقد بكتابة شيكات أو كمبيالات لضمان سداد بدل الإيجار وفواتير المياه والكهرباء وبدل أضرار محتملة بالعقار، وبالتالي اتحدت علة الاسْتِعلام بضمان سداد الالتزامات في مرحلة ما قبل التعاقد.

الخاتمة

وفي نهاية بحثنا نورد أهم ما توصلنا به من نتائج، ثم نلحقها بالتوصيات كما يلي:

النتائج:

1- الاسْتِعلام عن المستأجر مقنّنٌ بالقانون الأمريكي؛ ويُقرّه الفقه والقضاء الأمريكي، والهدف منه هو البحث عن متعاقد ينفذ العقد طوعاً واختياراً ودون اللجوء للمحاكم.

2- الاسْتِعلام له عدة ضوابط بأخذ موافقة المتعاقد المحتمل، وعدم التمييز العنصري أو الديني أو الجنسية، ويجب أن يكون الاسْتِعلام بكل حيادية وإنصاف وبشكل يتناسب مع غرضه، ويجب أن تكون معلومات الاسْتِعلام صحيحة ودقيقة ويجب حفظ خصوصية المتعاقد المحتمل.

3- الاسْتِعلام يتصور التعسف باستعماله، وأوجد الفقه والقضاء والقانون الأمريكي ضوابط لعدم التعسف.

4- الاسْتِعلام تكييفه القانوني بالفقه والقضاء الأمريكي هو عقد بيع بين المستعلم ووكالة فحص المستاجر وبعض الفقه وقوانين الولايات المتحدة الأمريكية اعتبره حقا، والبعض الآخر اعتبره التزاما وهناك من اعتبره ضمانا للمتعاقد.

5- القانون المدني الأردني لم يأخذ به، و لكن بالرجوع للقواعد العامة بنظرية العقد له عدة فرضيات بتكييفه لكن يميل الباحثان الى اعتباره حق للمتعاقد بالاسْتِعلام عن المتعاقد المحتمل، و مصدر هذا الحق هو التعديل القانوني الذي يقترحه الباحثان، أما نطاقه و يشمل عقد الإيجار والالتزام بضوابط الاستعلام.

6- الاسْتِعلام عن المتعاقد له عدة تطبيقات بالقانون الأردني حيث يوجد استعلام ائتمان لدى البنوك، واستعلام لدى شركات التأمين، واستعلام صحي بعقد الزواج، وبالأعراف الأردنية يؤخذ بالاسْتِعلام عن المستأجر بشريك السكن وبالتأجير الآمن.

التوصيات:

1. يوصي الباحثان بتعديل القانون المدني الأردني بأن يأخذ بالاستعلام بين ثنايا عقد الإيجار ، و بحال تعذر ذلك بأن كان القانون المدني الأردني عصيا على التعديل، يقترح الباحثان بإيجاد قانون مستقل بالاسْتِعلام عن المستأجر يسمى قانون الاستعلام عن المستأجر، بحيث يتم ذكر الاسْتِعلام بشكل واضح وصريح.
2. يرى الباحثان ضرورة إيجاد ملحق لمذكرة إيضاحية للقانون المدني أو مذكرة استرشادية تضم خبراء القانون المدني بالجامعات الأردنية تعالج نظرية الاسْتِعلام ضمن نظرية العقد.
3. أن يكمل طلبة العلم ورجال القانون والقضاء البحث في هذه الجزئية مستمدّين ذلك من مشكلة البحث؛ بأن القانون المدني لم يعالج نظرية الاسْتِعلام عن المستأجر المحتمل.

{رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِنْ نَسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا}

المراجع

Eller, K. (2022). *The political economy of tenancy contract law – towards holistic housing law, European Law Open, 1, 987–1005, CORE ANALYSIS, CAMBRIDGE UNVERSITY PRESS.*

Alexandra, P., & Sickler, E. (2016). *The (Un)Fair Credit Reporting Act, volume 28, 1ssue 2-3.* loyola consumer law review.

Brooks, T. (n.d.). *EXAMINING THE TENANT SCREENING AND SELECTION PROCESS IN THE RENTAL INDUSTRY THROUGH CYBERVETTING: A QUANTITATIVE DELPHI STUDY, University of Phoenix, p 32.*

California Civil Code. (1950).

Eric, D., & Grabchuk, M. (2010). *Background Checks and Social Effects: Contemporary Residential Tenant-Screening Problems in Washington State, Seattle Journal for Social Justice, Volume 9, Issue 1 Fall/Winter , Article 13.*

Glowinski, K. (2009). *Don't Get Enough Credit: The Need for an Impartial Consumer Credit Report Appeal Tribunal in Ontario, Journal of Law and Social Policy, Volume 22.*

Kleysteuber, R. (2007). Tenant Screening Thirty Years Later: A Statutory Proposal to Protect Public Records, 116:1344. *the yale law journal*.

Oklahoma Residential Landlord-Tenant Act. (n.d.).

Pijoan, E. (2014). *Legal protections against criminal background checks in Europe, Punishment & Society, 16(1), sagepub.co.uk/journalsPermissions.nav.*

Reosti, A. (2018). *Tenant Screening and Fair Housing in the Information Age.* University of Washington.

Rovira, M. (2022). University of Oxford, UK, The next Pandora’s Box of criminal background checks, Vol. 19(6). *European Journal of Criminology*.

Schack, P. (2017). *Tenants' Rights in Massachusetts Eighth Edition, May , Chapter 2: Tenant Screening, Available on.* Retrieved from https://www.masslegalhelp.org

Shivangi, B., & J.D., C. (2021). *Fordham University School of Law; B.A., 2017, Washington University in St. Louis TO “otherwise make unavailable”: Tenant screening companies’ liability under the Fair Housing Act’s disparate impact theory.*

SUDER, S. (2014). *PRE-EMPLOYMENT BACKGROUND CHECKS ON SOCIAL NETWORKING SITES - MAY YOUR BOSS BE WATCHING?, Masaryk University Journal of Law and Technology, [Vol. 8:1,.*

The New York City civil Code. (n.d.).

The Pennsylvania Civil Code. (n.d.).

Washington Residential Landlord-Tenant Act. (n.d.).

المعجم الوسيط. (بدون تاريخ). مجمع *اللغة العربية، الجزء الثاني* (المجلد الطبعة الثالثة). جمهورية مصر العربية.

أنور سلطان. (2002). *مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي*. عمان، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع والدار العلمية الدولية.

عبدالرزاق أحمد السنهوري. (2015). *الوسيط في شرح القانون المدني، المجدل الأوّل، نظرية الالتزام* (المجلد الطبعة الثالثة). منشورات الحلبي الحقوقية.

ياسين الجبوري. (2011). *الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، آثار الحقوق الشخصية أحكام الالتزام دراسة موازية* (المجلد الطبعة الثانية). عمان، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع.