

النظام القانوني للأجرة في عقد الإيجار الخاضع لقانون المالكين والمستأجرين في المناطق السكنية في الضفة الغربية

The Legal System of Rent in the Tenancy Contract Subject to the law of owners and tenants in residential areas in the West Bank

أماني فرج موسى عيد

محامية مزاولة وباحثة قانونية

رام الله والبييرة- فلسطين

amaniamane908@gmail.com

الملخص

تعد الأجرة ركناً مهماً في عقد الإيجار، فهي تميز هذا العقد عن غيره من العقود، وفي ذات الوقت تعد الأجرة من أكثر أركان عقد الإيجار مثاراً للجدل والخلاف خاصةً بين المؤجر والمستأجر في ظل قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، والتعديل الوارد عليه بموجب الأمر العسكري رقم (1271) لسنة 1989، فالقانون والتعديلات الواردة عليه قد سنّت في حقبة تاريخية غير التي نعاصرها اليوم، فهي لم تعد تجاري التطورات الاقتصادية ومستوى المعيشة في الوقت الراهن. ومن جانبٍ آخر، يعالج البحث الزيادة الاتفاقية على العقد خلال السنة العقدية وبعد انتهائها في ظل قرارات المحاكم الفلسطينية الحديثة، وفي ذات الوقت تناول البحث أحكام الوفاء بالأجرة وكيفية إثباتها.

الكلمات المفتاحية: الأجرة في عقد الإيجار، الزيادة الاتفاقية، الزيادة العقدية، السنة العقدية.

Abstract

The rent is an important part of the tenancy contract, it distinguishes this contract from other contracts. And in the same time, it considers one of the most controversial and contentious pillars of the rent contract, especially between the rented and the tenant under the Landlords and Tenants Law No. 62 of 1953, and the amendment contained in it pursuant to Military Order No. (1271) of 1989, the law and the amendments contained therein were enacted in a historical era other than the one we are contemporary with today, they no longer keep pace with the economic developments and standard of living at the present time. On the other side, the research deals with the convention increases on the contract during and after the contractual year in light of the decisions of the modern Palestinian courts. At the same time, the research dealt with the provisions of paying the fee and how to prove it.

Key words: *The rent in the rent contract, Convention increases, Nodal increase, Contractual year.*

الفهرس

4.....	مقدمة:
8.....	المبحث الأول: مفهوم الأجرة في عقد الإيجار
8.....	المطلب الأول: تعريف الأجرة وشروطها ومقدارها
8.....	الفرع الأول: تعريف الأجرة
12.....	الفرع الثاني: شروط الأجرة
13.....	المطلب الثاني: مقدار الأجرة والزيادة عليها
13.....	الفرع الأول: مقدار الأجرة في عقد الإيجار
15.....	الفرع الثاني: الزيادة في الأجرة
23.....	المبحث الثاني: الالتزام بدفع الأجرة وإثباتها
23.....	المطلب الأول: أحكام الوفاء بالأجرة
23.....	الفرع الأول: ميعاد استحقاق الأجرة
26.....	الفرع الثاني: مكان دفع الأجرة
28.....	المطلب الثاني: إثبات دفع الأجرة

مقدمة

تعد عقود الإيجار واحدة من أقدم العقود المنتشرة على نطاق واسع، ولذا أولاهها المشرع اهتماماً خاصاً وأعطاهها اسماً ونظماً في نصوص تشريعاته، وفي هذه العقود يهدف المؤجر إلى الانتفاع واستغلال العقار لجني المال وكسب الرزق، ومن جانب آخر يهدف المستأجر للانتفاع بالعقار وإيجاد مكان ليسكن فيه أو ليمارس مهنته في المكان الذي يناسبه، وبالأجرة التي تتناسب وميزانيته، وهذا ما يخضع لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فعقد الإيجار هو من العقود الرضائية، التي تقوم على التقاء إيجاب المؤجر بقبول المستأجر مقابل الانتفاع بالعقار لقاء بدل معين من المال.

صدرت العديد من التشريعات التي نظمت أحكام عقد الإيجار في فلسطين في مختلف الحقب التاريخية، منها ما عالج عقود الإيجار بشكل عام كمجلة الأحكام العدلية في الباب الثاني من المواد (404-611)، ومنها التشريعات الخاصة، التي أفردت نصوصها لمثل هذا النوع من العقود دون غيره، ابتداءً من قانون المالكين والمستأجرين البريطاني رقم (13) لسنة 1933، الملغى صراحةً في الضفة الغربية وقطاع غزة، مروراً بالعديد من القوانين والأنظمة التي تلتها والملغاة أيضاً صراحةً في الضفة وغزة، وصولاً إلى قانون المالكين والمستأجرين الساري في الضفة الغربية رقم (62) لسنة 1953، الذي وضع في الفترة التي خضعت فيها الضفة الغربية للحكم الملكي الأردني، وتلاه القانون المعدل رقم (7) لسنة 1958، وصدور العديد من القوانين للعقارات الوقفية، وصولاً إلى الأوامر العسكرية، التي من أبرزها الأمر رقم (1271) لسنة 1989، الساري في الضفة الغربية، المعدل لقانون المالكين والمستأجرين، الذي عالج الأجرة والزيادة عليها في ثنايا نصوصه.

يعد عقد الإيجار من العقود المستمرة، التي يعتبر عنصر الزمن فيها عنصراً مهماً لتحديد الالتزامات التي تقع على عاتق أطرافه، فالزمن أو مدة الإيجار تحدد مقدار المنفعة التي يحصل عليها المستأجر، وبالمقابل الأجرة التي يدفعها للمؤجر، إلا أنه في بعض الأحيان قد يؤثر الزمن سلباً على التوازن العقدي بين أطرافه، خاصةً في ظل الامتداد القانوني.

لقد زاد عدد السكان مع مرور الزمن وزاد الاكتظاظ السكاني، وفي الوقت ذاته زاد تكلفة المعيشة، فلم يعد باستطاعة كافة الأفراد تملك البيوت والأراضي، واستغل البعض ذلك وقام برفع أسعار الشقق السكنية، ومن جانب آخر، فإن قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار أدت إلى عدم تمكن المؤجرين من إخلاء المستأجرين

دون توفر أحد أسباب الإخلاء التي نصّ عليها القانون، وفي الوقت ذاته أبحف هذا الأمر بحقوق المؤجرين الذين يريدون تأجير عقاراتهم بأسعار تواكب الوضع الاقتصادي والمعيشي للبلد، وهذا الأمر تنبّهت له العديد من التشريعات المقارنة، كالمشرع الأردني.

أهمية البحث

تبرز أهمية البحث من الناحية النظرية من معالجته مسألة مهمة تتعلق بعقود الإيجار، وهي عقود منتشرة بشكل واسع في واقعا، وهي من المواضيع التي لم تحظَ بالاهتمام الكافي من الدراسات الفلسطينية، ومن جانبٍ آخر هناك نقص في التشريعات الفلسطينية النازمة للأجرة في فلسطين، فهي لا تواكب التطورات الحاصلة سواء على الصعيد الاقتصادي والمعيشي المرتبط ارتباطاً وثيقاً بالأجرة والزيادة عليها، سيما وأنّ التشريعات وضعت لتطبق في حقب تاريخية غير التي نعيشها اليوم، ما يؤدي إلى خلق العديد من النزاعات في هذا الشأن ما بين المؤجر والمستأجر.

أما من الناحية العملية، فإنّ أهميته تبرز من معالجته للنزاعات القضائية الحاصلة في الواقع العملي التي سببها الأجرة والزيادة في الأجرة، وتسليط الضوء على الثغرات والإشكاليات في القانون، ويظهر مواقع النقص التي بحاجة لتداركها.

نطاق البحث

يغطي البحث من الناحية الموضوعية عنصر الأجرة، دون التطرق لباقي عناصر عقد الإيجار، ويعالج البحث عقد الإيجار في العقارات السكنية دون غيرها، أما من الناحية المكانية فهو يعالج الموضوع في الضفة الغربية، دون التطرق لباقي المناطق الفلسطينية، أما من حيث النطاق الزمني، فهو يعالج الموضوع بدءاً من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (62) لسنة 1953 الساري في الضفة الغربية، مروراً بالتعديلات الواردة عليه من أوامر عسكرية إسرائيلية حتى الوقت الحالي.

منهج البحث

يتبع البحث المنهج الوصفي التاريخي، حيث يتطرق للموضوع من حيث الفترات الزمنية للتشريعات التي عالجت الموضوع، إلى جانب المنهج المقارن؛ لإثراء الدراسة وإغنائها، ولتحقيق ذلك سنقوم بالمقارنة مع المملكة الأردنية الهاشمية؛ كون قانون المالكين والمستأجرين الساري في الضفة وضع أيام الحكم الأردني للضفة، مع ملاحظة أنّ المملكة الأردنية قد قامت بإصدار العديد من التشريعات التي نظمت عقود الإيجار لاحقاً، إلى جانب أنّ مشروع قرار بقانون المالكين والمستأجرين يتشابه إلى حد ما مع النصوص الأردنية، خاصةً فيما يتعلق بمفهوم الأجرة، وكذلك الاستعانة بالمنهج التحليلي؛ لتحليل التشريعات ذات العلاقة، وهي: مجلة الأحكام العدلية في حدود ما يتناول موضوع الأجرة في عقد الإيجار، إلى جانب قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (62) لسنة 1953، وكذلك الأمر العسكري الإسرائيلي رقم (1271) لسنة 1989، وربط هذه التشريعات بالواقع العملي، وكذلك تحليل قرارات محاكم النقض والاستئناف الفلسطينية، من ذلك: قرار الهيئة العامة للمحكمة العليا/ محكمة النقض رقم (2017/279) بتاريخ 2017/11/5، والقرار رقم (2018/277) بتاريخ 2021/5/3، وغيرها الكثير من القرارات التي عالجت الزيادة على بدل الإيجار، وهذا إلى جانب الاستعانة بالمنهج الاستنباطي، لاستخلاص توجهات المحاكم وآرائها.

إشكالية البحث

تعد الأجرة في عقد الإيجار ركناً مهماً من أركان العقد، وفي معظم الأحيان تقوم على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، وفي حال خلو العقد من تحديد لمقدارها، فإنّها تقوم على أجرة المثل، ولكن ما يهمننا في هذا المقام هو تحديد الأجرة من قبل الأطراف، فعادةً ما يتفق الأطراف على أجرة معينة وبعد مرور الزمن تصبح الأجرة غير منسجمة مع الوضع الاقتصادي والمعيشي للبلد، وهذا بالتأكيد ينعكس سلباً على المؤجر، سيما وأنّ البعض تكون الإيجارات هي مصدر رزقه، وهذا في ظل الحماية التشريعية للمستأجر، والنص على الامتداد القانوني لعقد الإيجار.

تتمثل الإشكالية الرئيسية للبحث في الإجابة على السؤال الجوهرى ما مدى كفاية التنظيم القانونى لأحكام الأجرة والزيادة على الأجرة فى كل من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 والأمر العسكرى رقم (1271) فى الوقت الراهن فى ظل التغيرات الاقتصادية والاجتماعية سيما وأن هذه التشريعات وضعت فى حقبة تاريخية مختلفة عن الحقبة التى نعيشها اليوم؟

أسئلة البحث الفرعية

يحاول الباحث فى هذه الدراسة الإجابة على العديد من التساؤلات، وهى:

1. ماذا يشمل مفهوم الأجرة؟ وماذا يستثنى منها؟
2. ما هو توجه القضاء الفلسطينى فيما يتعلق بالزيادة الاتفاقية على الأجرة فى العقارات السكنية خلال السنة العقدية وبعد انتهاء السنة العقدية؟
3. إلى أى مدى يتفق مبدأ العقد شريعة المتعاقدين على الاتفاق على الأجرة بين الأطراف وعلى الزيادة عليها؟

هدف البحث

معرفة ما إذا كان التنظيم القانونى للأجرة فى فلسطين الموجود منذ حقبة زمنية سابقة يستطيع مواكبة التطورات والمتغيرات الاقتصادية والاجتماعية فى الوقت الحالى.

فرضية البحث

يبنى البحث على فرضية أن اختلاف الحقبة التاريخية التى وضعت فيها التشريعات التى عالجت الأجرة فى عقد الإيجار والحقبة التى لا زلنا نطبق فيها هذه التشريعات يؤثر سلباً على العلاقة القائمة ما بين أطراف العقد، وينتج عن ذلك العديد من الإشكاليات التى ينتهى بها المطاف فى أروقة المحاكم، وهو ما يؤكد حاجتنا لتشريعات جديدة مواكبة للتغيرات.

خطة البحث

تم تقسيم البحث لمبحثين، الأول بعنوان مفهوم الأجرة في عقد الإيجار، وبدوره تم تقسيمه لمطلبين، الأول تناول تعريف الأجرة وشروطها، في حين تناول الثاني مقدار الأجرة والزيادة عليها. أما المبحث الثاني فقد تناول الالتزام بدفع الأجرة، من حيث أحكام الوفاء بالأجرة في المطلب الأول، وطرق إثبات دفع الأجرة في المطلب الثاني.

المبحث الأول

مفهوم الأجرة في عقد الإيجار

يعد تحديد مفهوم الأجرة في عقد الإيجار أمراً في غاية الأهمية، فذلك يساعد في تقليل المشاكل الوارد حدوثها بين أطراف العقد، إلى جانب أنّ معرفة مفهوم الأجرة ومقدارها عنصر أساسي في دعوى تخلية المأجور، ولتوضيح ذلك يعالج هذا المبحث تعريف الأجرة وشروطها في المطلب الأول، في حين يتطرق المطلب الثاني لمقدار الأجرة والزيادة عليها.

المطلب الأول

تعريف الأجرة وشروطها ومقدارها

يتناول هذا المطلب تعريف الأجرة وشروطها في فرعين: الفرع الأول يعالج تعريف الأجرة، في حين يعالج الثاني شروط الأجرة.

الفرع الأول

تعريف الأجرة

حظي تعريف الأجرة باهتمامٍ واسع، سواء من جانب المشرع أو من جانب المحاكم وصولاً إلى الفقه. إنّ المشرع عادةً ما يقوم بتعريف المصطلحات المهمة في التشريع أو التي تكون مثار جدل وبتترك مهمة توضيح المفاهيم وتعريفها للفقه، فالتعريفات ليست من اختصاص المشرع كأصل، ولأهمية الأجرة تناولها

المشرع في مختلف الحقب الزمنية فقد عرّفها مجلة الأحكام العدلية،¹ التي هي بمثابة القانون المدني، في المادة (405) بأنّها: " الإجارة في اللغة بمعنى الأجرة، وقد استعملت في معنى الإيجار أيضاً، وفي اصطلاح الفقهاء بمعنى بيع المنفعة المعلومة في مقابل عوض معلوم".

تنبه المشرع الأردني في فترة الحكم الأردني للضفة الغربية لوجود ثغرة تشريعية في المواد التي عالجت عقد الإيجار بما فيها عنصر الأجرة، فقد صدر قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (62) لسنة 1953 الذي لا يزال سارياً في الضفة الغربية، وعرّف الأجرة في المادة (3) بأنّها: " البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر أو البديل الذي عينته أو تعينه لجنة الإيجارات بالاستناد إلى قانون المالكين والمستأجرين السابق بمقتضى دعوى قدمت إليها قبل نفاذ أحكام هذا القانون الحالي". في حين نجد أنّ قانون إيجار العقارات رقم (5) لسنة 2013 الساري في قطاع غزة عرّف الأجرة في المادة (1) بأنّها: "البديل المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار ويشمل أيضاً مقابل الخدمات والزيادة في الأجرة في حال وجود اتفاق على ذلك". نلاحظ أنّ هذا التعريف جاء أشمل من التعريف الذي جاء به قانون المالكين والمستأجرين والأمر العسكري الساريين في الضفة الغربية.

لاحقاً لذلك، جاء الأمر العسكري رقم (1271) لسنة 1989 بما ينسجم مع مقتضيات الواقع في حينه وليتدارك الفجوة الزمنية والتغيرات الاجتماعية والاقتصادية الحاصلة، وأضاف على تعريف بدل الأجرة عبارة: "ويشمل الزيادة طبقاً للمواد (15) لغاية (5) من هذا القانون". إلى جانب ذلك عرّف الأمر العسكري "بديل الإيجار الأصلي"، من باب الاستزادة؛ فهو لم يحدث فرقاً عن قانون عام 1953، فقد نصّ على أنّ: " بدل الإيجار الأصلي- بدل الإيجار الذي حدد في عقد الإيجار بين المالك والمستأجر أو بدل الإيجار الذي حدد من قبل لجنة الإيجارات طبقاً لقانون المالكين والمستأجرين السابق بموجب دعوى قدمت قبل بدء سريان هذا القانون".

في حين عرّف قانون المالكين والمستأجرين المعدّل الساري في الأردن رقم (14) لسنة 2013 الأجرة في المادة (2) بأنّها: "البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإجارة مضافاً إليه أي زيادة متحققة عليه بموجب أحكام هذا القانون وقوانين المالكين والمستأجرين السابقة له"، لقد كان المشرع الأردني موفقاً في

تعريفه للأجرة، وعلى هدي المشرع الأردني سار المشرع الفلسطيني في مشروع قرار بقانون المالكين والمستأجرين لعام 2018.

سار المشرع في مشروع قرار بقانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني لعام 2018 على خطى المشرع الأردني في القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (14) لسنة 2013، فقد عرّفها كلاهما بأنّها: "البدل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإجارة مضافاً إليه أي زيادة متحققة عليه بموجب أحكام هذا القرار بقانون وقانون المالكين والمستأجرين السابقة له".

من الجدير ذكره أنّ المشرع الأردني قد أصدر نظاماً لاحقاً للقانون المعدل رقم (14) لسنة 2013، وذلك بناءً على تحويل هذا القانون لمجلس الوزراء بإصدار هذا النظام، وقد عرّف النظام (بدل الإجار الأخير) بأنّه: "بدل إجارة العقارات المؤجرة لغايات السكن أو لغايات أخرى قبل 2000/8/31 مضافاً إليه الزيادات القانونية التي طرأت على هذا البدل بموجب التشريعات السابقة على نفاذ أحكام القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (22) لسنة 2011 أو الزيادات التي طرأت على بدل الإجارة بالاتفاق بين المالك والمستأجر في أي وقت قبل نفاذ أحكام القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (14) لسنة 2013".

من جانبٍ آخر، عرّفها الفقه بأنّها: "المقابل الذي يلتزم المستأجر بتقديمه إلى المؤجر في نظير انتفاعه بالمال المؤجر". (السنهوري، 1998)، وفيما يتعلق بالمقابل الذي يصلح أن يكون بدلاً للإيجار نصت مجلة الأحكام على أنّه: "ما صلح أن يكون بدلاً في البيع يصلح أن يكون بدلاً في الإجارة ويجوز أن يكون بدلاً في الإجارة الشيء الذي لم يصلح أن يكون ثمناً في البيع، مثلاً يجوز أن يستأجر بستان في مقابل ركوب دابة أو سكنى دار". فقد يكون بدل الإجار عيناً أو ديناً أو منفعة (الشّماع، 2018)، فبدل الأجرة يشمل المال بمفهومه الواسع، وهو ما قرّره محكمة النقض الفلسطينية في حكمها رقم (2017/1389) بتاريخ 2017/2/24. يرى الباحث أنّه من الأفضل في وقتنا الحالي أن تكون الأجرة نقداً، فهو ينسجم روح العصر، وتجنباً للنزاعات.

جاء في حكم محكمة النقض الفلسطينية في الدعوى الحقوقية رقم (2018/585) بتاريخ 2019/5/30: "...أنّ قانون المالكين والمستأجرين لم يعين طريقة يترتب على المستأجر اتباعها في دفع الأجر المستحقة وبذلك يجوز أن يكون الدفع نقدي أو بالإصلاح في المأجور أو بأية طريقة كانت...". من الجدير ذكره أنّ عدم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على بدل الإجار في العقد لا يبطله، ففي هذه الحالة يكون البدل بأجرة المثل. يرى

الباحث أنه من الأفضل أن تكون الأجرة نقداً، أو بدل تصليحات، وحبذا لو يتجنب الأطراف الاتفاق على بدل غير نقدي كالذي أجازته المجلة من ركوب دابة على سبيل المثال كبديل لتجنب الخلافات فيما بينهم.

إنّ بدل الإيجار يشمل أيضاً الفائدة القانونية المترتبة عليه في حال التخلف عن السداد وقيام المؤجر برفع دعوى مطالبة مالية، وهذا ما أكدته محكمة الاستئناف الفلسطينية في الاستئناف المدني رقم (2012/49) والاستئناف الفرعي رقم (2012/182) بتاريخ 2012/5/23، فقد قررت: "أما بخصوص نعي وكيل المستأنفة في الاستئناف الفرعي على القرار المستأنف الخطأ بعدم الحكم بالفائدة القانونية عن المبلغ المدعى به من تاريخ الاستحقاق وحتى السداد التام، فإننا نجد أنّ هذا النعي وارد في محله ويرد على القرار المستأنف ذلك أنّ محكمة أول درجة قد أغفلت الحكم بالفائدة القانونية وأغفلت كذلك أسباب عدم الحكم بالفائدة القانونية، وطالما أنّ المبلغ المحكوم به يشكل ديناً في ذمة المدعى عليه معلوم المقدار ومستحق الأداء وغير معلق على شرط، وطالما أنّ المدعية قد طالبت الحكم لها بالفائدة القانونية بلائحة الدعوى وبمرافعة وكيلها الختامية أمام محكمة الموضوع، الأمر الذي يتعين معه على محكمة أول درجة الحكم بالفائدة القانونية عن كامل المبلغ المحكوم به بتاريخ الاستحقاق وحتى السداد التام".

قضت محكمة استئناف رام الله في حكمها رقم (2000/384) بتاريخ 2000/6/10، بأنّ ضريبة المعارف ليست من الأجرة المطلوب دفعها، وهو ما قضت به أيضاً محكمة التمييز الأردنية في حكمها رقم (2020/3056) بتاريخ 2020/9/22.

خلاصة القول؛ يُلزم المستأجر بدفع الأجرة طالما أنّ المؤجر التزم بتسليمه العين المؤجرة خالية من العيوب، بغض النظر عن انتفاعه من عدمه من العين المؤجرة (شنان، 2017). وأنّ الأجرة التي يلزم المستأجر بسدادها تشمل ما اتفق عليه الأطراف في العقد، وتشمل الزيادات على الأجرة، وكذلك الفائدة القانونية التي تترتب في ذمة المستأجر عند رفع الدعوى، ولكنها لا تشمل ضريبة المعارف، ولا الخدمات المشتركة، كل ذلك ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك. وهذا بخلاف نص المادة (5/ج/1) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدل بالقانون رقم (14) لسنة 2013 التي نصّت على أنّ التخلف عن دفع الخدمات المشتركة سبب موجب للإخلاء.

إلى جانب ذلك، إن معرفة مفهوم الأجرة قانونياً، وما تشتمل عليه، أمرٌ في غاية الأهمية، فهو من ناحية يسهل تطبيق العقد بين طرفيه، ويحد من النزاعات، ومن ناحيةٍ أخرى في حال وقوع نزاع لا بدّ من انطباق الوصف القانوني للأجرة حتى يستطيع الأطراف رفع دعوى قضائية.

يرى الباحث بأن الأجرة يمكن تعريفها بأنّها: "البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإيجار، مضافاً إليه الزيادات القانونية، والزيادات الاتفاقية كبديل الخدمات أو غيرها بما يشمل الزيادة على الأجرة خلال السنة العقدية ضمن حدود المنطق".

الفرع الثاني

شروط الأجرة

تتعدد تعريفات الأجرة وتتنوع وأياً يكن تعريفها فهي تعد ركناً أساسياً في عقد الإيجار، فبدونها لا يمكن القول بوجود عقد إيجار، فهي تميز هذا النوع من العقود عن غيرها، كالعارية والهبة. وحتى يكون البديل في عقد الإيجار صحيحاً، ونكون في مواجهة عقد إيجار، لا بدّ من أن يتوافر فيه عدة شروط:

أولاً: يجب أن تكون الأجرة مالا مشروعاً

لا يوجد نصوص تحدد البديل بكونه نقود دون سواها، وبمفهوم المخالفة فإنّه يجوز أن تكون قيمة أو مثلية أو منافع شرط أن تكون جائزة التعامل بها قانوناً، فمثلاً: لا يجوز أن تكون مخدرات (عبيد الله، 2019). يرى الباحث أنّ من الأفضل دائماً أن يكون البديل نقداً؛ تجنباً للخلافات بين الأطراف.

ثانياً: يجب أن تكون الأجرة حقيقية وجدية

تكون الأجرة حقيقية عندما تنصرف إرادة المستأجر إلى دفعها، وتنصرف إرادة المؤجر إلى استيفائها، أما إذا كانت صورية، ففي هذه الحالة يكون العقد صورياً؛ ظاهره عقد إيجار ولكنه يستتر بعقد إعارة. (الشوك، 2016)

تكون الأجرة جدية عندما لا تكون مقداراً تافهاً من المال بحيث تقترب من العدم، لكن لا يوجد ما يمنع من أن تكون الأجرة بخسة، بمعنى أنّ فيها غبناً فاحشاً على المؤجر، فلا يوجد في القانون ما يشترط التعادل في قيمة العوضين، شرط ألا يكون الغبن الفاحش ناجماً عن التغيرير. (نصرة وعلاونة، 2020/2019)

ثالثاً: يجب أن تكون الأجرة معلومة

تختلف طريقة تعيين الأجرة حسب نوعها، فإذا كانت نقوداً يكفي في تعيينها ذكر النوع والمقدار، أما إن كانت من الأموال المثلية فيجب ذكر النوع والوصف والمقدار، أما إن كانت من الأموال القيمة فيكون تعيينها بذكر الأوصاف المميزة لها (نصرة وعلاونة، 2020/2019). وهذا ما أكدته مجلة الأحكام العدلية، فقد نصت في المادة (464): "بدل الأجرة يكون معلوماً بتعيين مقداره إن كان نقداً كئمن المبيع"، هذا إن كان البديل من النقود، وأضافت في المادة (465) إن كان البديل من المثليات، أنه: "يلزم بيان مقدار بدل الإجارة ووصفه إن كان من العروض أو المكيلات أو الموزونات أو العدديات المتقاربة ويلزم تسليم ما يحتاج إلى الحمل والمؤونة في المحل الذي شرط تسليمه فيه...".

المطلب الثاني

مقدار الأجرة والزيادة عليها

يعد عقد الإيجار واحداً من أكثر العقود انتشاراً، والأصل في العقود أنها تبنى على قاعدة "العقد شريعة المتعاقدين"، إلا أنه في بعض الأحيان قد يتدخل المشرع لتنظيم بعض المسائل التي تثير جدلاً أو تكون محل خلافات بين الأطراف، أو بحاجة لتدخل تشريعي ليسد الفجوة الناجمة عن مرور الزمن على وضع التشريع الذي ينظمها. وهذا ما سيتناوله هذا المطلب بفرعيه، ففي بادئ الأمر سيتناول مقدار الأجرة وتحديدها في الفرع الأول، ومن ثم الزيادة عليها في الفرع الثاني.

الفرع الأول

مقدار الأجرة في عقد الإيجار

إنّ تعيين مقدار الأجرة أمرٌ لا بدّ منه تجنباً للنزاعات بين الأطراف، وقد يتم تعيينها بطريقتين: إما بالاتفاق، فتسمى حينها "أجرة اتفاقية"، وهنا تبرز قاعدة سلطان الإرادة، أو يتم تعيينها بنص القانون، فتكون "أجرة قانونية"، ينظم القانون أحكام تساعد في تحديد مقدارها عند صعوبة التعرف على المقدار المتفق عليه بين الأطراف. (الشّماع، 2018)

استناداً إلى مبدأ سلطان الإرادة، فإنّ التشريعات المختلفة والمتعاقبة، في مختلف الحقب الزمنية التي عاصرتها فلسطين، التي عالجت عقود الإيجار ابتداءً من مجلة الأحكام العدلية وصولاً إلى قانون المالكين والمستأجرين الساري وتعديلاته، لم تحدد مقدار الأجرة، وتركت هذه المسألة لإرادة الأطراف.

لا يوجد ما يلزم أن تكون الأجرة على صورة واحدة، بل يجوز تعيينها في عدة صور تواجه كل منها فرضاً مختلفاً، على سبيل المثال: يجوز إجارة الشقة السكنية على أن تكون لها أجرة معينة إن استعملت لسكن أفراد عائلة، وأن تكون لها أجرة أخرى إن استعملت لسكن طلبة جامعيين (السنهوري، 1998). وكذلك يجوز للمؤجر أن يؤجر المنزل بأجرة معينة إذا سكنه المستأجر، وبأجر آخر يزيد عليه إذا أعاد تأجيره من الباطن. (الشوك، 2018)

لا يوجد في تشريعات المالكين والمستأجرين السارية في كل من فلسطين والأردن قيود قانونية تحد من حرية الأطراف عند الاتفاق على الأجرة، في حين نجد أنّ بعض الدول تقوم بتقييد حرية الأطراف بوضع حد أعلى للأجرة. (العبيدي، 2005)

تقسم الأجرة الاتفاقية إلى نوعان من حيث طريقة تعيينها: صريحة، وضمنية.

أولاً: تعيين الأجرة صراحةً

قد يتفق الأطراف على مقدار الأجرة أو نوعها صراحة في العقد، وهذه من الحالات التي لا تثير إشكاليات في العقد. لكن في الوقت ذاته لا يشترط تعيين مقدار الأجرة في العقد، بل يكفي أن يتضمن بياناً بطريقة تعيينها في المستقبل، كما لو نصّ العقد على أن تكون بأجرة المثل، أو نصّ على أن يتمّ تعيينها من شخص ثالث، وفي هذه الحالة إذا قام الأخير بتعيينها، فإنّ ركن الأجرة صحيح وقائم، وإن لم يفعل أو امتنع، فإنّ الأجرة تبقى غير معينة ويحول ذلك دون انعقاد العقد، ولا يحل القاضي مكان الشخص الثالث في تعيين الأجرة، فهذا الأمر خارج نطاق اختصاصه. (السنهوري، 1998).

ثانياً: تعيين الأجرة ضمناً

ومن جانبٍ آخر، يكون التعيين ضمناً إذا كان يستفاد من ظروف التعاقد أنّ الأطراف قصدت التعامل بأجرة المثل، فإذا قام نزاع بينهما، عيّن القاضي الأجرة حسب العرف، وله الاستعانة بخبير. هذا إن كانت ظروف الحال توحى إلى أنّ الأجرة تفهم ضمناً أنّها أجرة المثل، في ذلك نصّت المادة (437) من مجلة الأحكام: "... فإن كانت الأجرة معلومة أعطيت وإلا فأجرة المثل". أما إن تعذر استنباط هذا الاتفاق الضمني من ظروف التعاقد، فإنّ الأجرة تعتبر غير معينة ولا ينعقد العقد، وبذات الوقت لا يمكن للقاضي أن يحل محل الطرفين في تعيين الأجرة واكمال النقص في العقد. (السنهوري، 1998)

خلاصة القول إنّ تعيين الأجرة قد يكون اتفاقياً أو قانونياً، وفي الحالة الأولى يأخذ أحد صورتين: إما صراحةً، أو ضمناً.

الفرع الثاني

الزيادة في الأجرة

سبق أن ذكرنا أنّه حتى يعتبر عقد الإيجار صحيحاً وقائماً من حيث عنصر الأجرة فلا بدّ أن تكون الأجرة جدية، بمعنى أنّها ليست تافهة وقريبة من العدم، وعقود الإيجار التي انعقدت منذ وضع قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1953 كانت الأجرة في حينها مقبولة في ظل الظروف الاقتصادية والقوة الشرائية للعملة آنذاك، إلا أنّ نفس الأجرة في وقتنا الحاضر تعتبر أنّها ليست جدية، فمرور الزمن كفيل بصنع الفجوات التي لا يستطيع التشريع مجاراتها بدون التعديلات.

من جانبٍ آخر، إنّ التعديلات التي جاء بها قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 على وجه التحديد المادة (4) التي قيدت حق المؤجر بإخلاء المستأجر من المأجور إذا لم يرتكب ما يخالف نصوص هذه المادة. يفهم من هذه المادة أنّ للمستأجر الحق في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة العقد أو ما تسمى بالسنة العقدية، يبدو أنّ المشرع في حينه لم ينتبه إلى مسألة أنّ بقاء المستأجر في العقار المأجور قد تطول، وربما يتوفى وتنتقل إلى زوجته وأولاده الساكنين معه، وهذا الأمر يضر بمصالح المؤجر، خاصة وإن طالّت المدة، ويصبح كأنّ بقاء المستأجر في العين هو إثراء على حساب المؤجر، سيما وأنّ مقدار الأجرة سيصبح تافهاً مع مرور الزمن، ومن هنا تظهر أهمية التدخل التشريعي لإعادة التوازن للعقد.

لقد تنبه الأمر العسكري رقم (1271) لسنة 1989 لذلك، فقد أورد تعديلاتٍ على الأجرة بناءً على تاريخ نشأت العقد في المادة (3) منه، وتختلف نسبة الزيادة بناءً على نوع العقار المؤجر، ومن القرارات التي عالجت الزيادة قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم (2020/17) بتاريخ 2020/2/4، وما يهمننا في هذا الصدد هو العقار للغايات السكنية، وهو ما تم تحديده في نطاق البحث. جاء الأمر العسكري رقم (1989/1271) وأوضح نسب الزيادة، وفيما يلي توضيح لنسب الزيادة في العقارات المؤجرة للغايات السكنية:

جدول رقم (1): يوضح نسبة الزيادة على العقود وفقاً للأمر العسكري (1989/1271) حسب الفترة

الفترة	النسبة
العقود ما قبل 1955/12/31	15%
العقود بين 1955/1/1 - 1964/12/31	10%
العقود بين 1965/1/1 - 1975/12/31	5%

على الرغم مما جاء به الأمر العسكري إلا أنه ليس بالأمر الكافي، فالأمر عالج الزيادة على العقود وصولاً إلى عام 1975، على الرغم من صدوره في عام 1989، فالسؤال الذي يطرح نفسه في هذا المقام ماذا عن العقود التي نشأت بعد هذا التاريخ ولا زالت مستمرة حتى يومنا هذا؟ مع ملاحظة أنّ بدل الأجرة في ذلك الوقت يختلف من حيث قيمته عن الوقت الحالي، ويوجد فرق شائع مقارنةً بأجرة المثل، إلى جانب التغيرات الاقتصادية من تضخمات اقتصادية وفروقات العملة والاختلافات التي طرأت عليها من حيث القوة الشرائية وما إلى ذلك.

هناك من يلجأ للزيادة الاتفاقية على بدل الإيجار في ظل الثغرة التشريعية، وحتى تكون الزيادة قانونياً لا تعسف فيها، فإنها يجب أن تكون منطقية في حدود المعقول غير مبالغ فيها؛ فمثل هذه الزيادة تخضع لرقابة القضاء الذي يحق له عدم الاعتداد بها إذا كان مبالغاً فيها، وهو ما قضت به محكمة النقض الفلسطينية في حكمها رقم (2014/537) بتاريخ 2015/6/9. وفي هذا المقام يجدر بنا أن نفرق بين الزيادة على الأجرة بعد

انتهاء السنة العقدية، والزيادة على الأجرة خلال السنة العقدية، وذلك من خلال قرارات المحاكم وموقف القضاء من هذه الزيادة:

أولاً: الزيادة على الأجرة بعد انتهاء السنة العقدية

على الرغم من المبدأ العام الذي تبنى عليه العقود، الذي مفاده "العقد شريعة المتعاقدين"، إلا أنّ الهيئة العامة للمحكمة العليا/ محكمة النقض استئنفت عقود الإيجار من ذلك؛ كونها تخضع لقانون خاص، وهو قانون المالكين والمستأجرين، فقد قررت في حكمها رقم (2018/277) بتاريخ 2021/5/3:

"...يعطف النظر على ما قضت به محكمة الدرجة الأولى من اعتبار الشرط في عقد الإيجار بالزيادة للأجرة السنوية بعد السنة الخامسة هو شرط باطل وكذلك ما قضت به محكمة الدرجة الثانية لمرتين متتاليتين بتأييد ذلك الرأي والحكم باعتباره شرطاً باطلاً الهدف منه تخلية المأجور تحايلاً على أحكام قانون المالكين والمستأجرين.

حيث يتبين من الحكم المقدم من الطاعن أمام محكمة الدرجة الثانية رقم (2017/279) الصادر بتاريخ 2017/11/5... إنّ محكمة النقض بهيئة سابقة قد قضت بصحة مثل هذا الشرط ففي عقد الإيجار. ولما كانت محكمتنا بهيئتها الحالية ترى أنّ هناك ما يبرر الرجوع عن هذا المبدأ المقرر في الحكم (2017/279)، ولكيلا تصدر أحكام متناقضة من محكمة النقض. لهذه الأسباب: تقرر المحكمة إحالة هذا الطعن إلى الهيئة العامة لمحكمة النقض عملاً بأحكام المادة (16) من القرار بقانون رقم (39) لسنة 2020 للرجوع عن مبدأ مقرر في الحكم السابق رقم (2017/279) الصادر بتاريخ 2017/11/5."

بالعودة إلى قرارات محكمة النقض الفلسطينية نجدها قد أقرت بصحة شرط الزيادة على بدلات الإيجار في حكمها رقم (2017/279) بتاريخ 2017/11/5؛ كون العقد شريعة المتعاقدين وفقاً لما ورد في حكمها، لكنها عدلت عن ذلك في حكمها رقم (2018/277)، بتاريخ 2021/5/3؛ فقد قضت بأنّ عقد الإيجار لا ينطبق عليه قاعدة العقد شريعة المتعاقدين فيما يتعلق بالزيادة على بدل الإيجار.

يتفق الباحث مع قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم (2017/279)، الذي يقر بصحة شرط الزيادة على عقد الإيجار بعد انتهاء السنة العقدية، فالعقد شريعة المتعاقدين، وكان من الأجدر أن تراقب المحكمة وتنتظر فيما إذا كانت الزيادة فيها تعسف ومغالاة من عدمه، فشرط الزيادة هو الذي يضمن حق المؤجر ويعيد التوازن للعقد، سيما وأن القانون أنصف المستأجر على حساب المؤجر في معظم نصوصه، خاصةً فيما يتعلق بالامتداد القانوني للعقد.

ثانياً: الزيادة على الأجرة خلال السنة العقدية

كثيراً ما يرد في عقود الإيجار بند يفيد بحق المؤجر بزيادة الأجرة على العقد سنوياً، خوفاً من المؤجر أن تطول مدة العقد ويبقى المستأجر لفترة زمنية طويلة، سيما وأنّ المؤجر لا يستطيع إخلاء المستأجر دون توفر أحد أسباب الإخلاء المنصوص عليها. وفي حكم هذا النوع من الشروط في العقد، فإننا وبالعودة إلى قرار الهيئة سابق الذكر رقم (2018/277) الذي قرر بطلان الزيادة بعد انتهاء السنة العقدية، فإنّه وبمفهوم المخالفة تجوز الزيادة الاتفاقية خلال السنة العقدية.

في هذا الصدد وردت العديد من قرارات المحاكم الفلسطينية من ذلك قرار محكمة الاستئناف الحقوقية رقم (2001/258) بتاريخ 2001/5/27، التي تتلخص أسباب الاستئناف بالنعي على خطأ محكمة الصلح في عدم رد الدعوى لانعدام سببها القانوني حيث اعتبرت شرط زيادة الأجرة سنوياً شرطاً صحيحاً، إلى جانب العديد من الأسباب، لكن ما يهمنا هنا شرط الزيادة السنوية على الأجرة، خلال السنة العقدية، فقد ورد هذا الشرط في العقد ضمن الشروط الخصوصية.

قررت محكمة الاستئناف في الدعوى أعلاه: "وعودة إلى القرار المستأنف نجد أنّ قاضي الصلح قد عالج سبب هذه الدعوى على ضوء أحكام القانون ووفق البيانات المقدمة أمامه وبعد أن استعرض تلك البيانات والوقائع المدعى بها من قبل الطرفين أصدره المتضمن اعتبار الزيادة المتفق عليها في العقد م/1 زيادة قانونية لا تخالف أحكام قانون المالكين والمستأجرين وهو محق في ذلك سيما أن ما توصل إليه جاء متفقاً وأحكام القانون وخاصة المادة (174) من قانون أصول المحاكمات الحقوقية كما جاء قراره متفقاً وما استقر عليه قضاؤنا من اعتبار شرط الزيادة في الأجرة المتفق عليها في العقد هو شرط صحيح ليس فيه أية مخالفة لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، ونشير بهذا الصدد إلى ما صدر عن هذه المحكمة من اجتهادات بهذا الشأن

ومنها قرارنا رقم (1992/60) بتاريخ 1992/12/30، والقرار (1978/279) بتاريخ 1978/5/26، والقرار (1971/313) بتاريخ 1972/5/3، والقرار (1975/221) بتاريخ 1975/6/14.

لقد أكدت أيضاً محكمة استئناف رام الله على صحة شرط الزيادة خلال السنة العقدية في قرارها رقم (1998/580) بتاريخ 1998/9/22، بأن: "نخلص من هذا إلى أنّ الشرط الوارد في عقد الإيجار "مبرز م/1" بأن تزداد الأجرة مئة دينار أردني كل سنة بصورة تلقائية هو شرط صحيح ولا يخالف المادة (174) من قانون أصول المحاكمات الحقوقية". ومن الجدير ذكره، أنّ الزيادة تخضع لرقابة القضاء، وفي ذلك قررت محكمة النقض الفلسطينية في حكمها رقم (2014/537) بتاريخ 2015/6/9، بأنه: "...ولا يوجد مانع قانوناً من الاتفاق على زيادة الأجرة ما دام أنّ هذه الزيادة في حدود المعقول ولا تهدف إلى إجبار المستأجر على ترك المأجور".

يعتبر شرط الزيادة المبالغ فيه باطلاً ويهدف إلى إخلاء المأجور حتى وإن لم يكن الهدف من رفع الدعوى هو الإخلاء صراحةً، وفي ذلك قضت محكمة النقض الفلسطينية في حكمها رقم (2020/877) بتاريخ 2021/5/19.

يرى الباحث بأنّ الزيادة على الأجرة خلال السنة العقدية تتفق وأحكام القانون خاصةً إذا كانت معقولة ومتفقة مع الوضع الاقتصادي وأجرة المثل، ولا تهدف إلى إجبار المستأجر على ترك المأجور.

حاول المشرع الأردني تدارك هذه الثغرات والإشكاليات، فسوّى العديد من التشريعات في المملكة لاحقاً لقانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، من ذلك سنّه لقانون رقم (11) لسنة 1994، الذي طرأ عليه العديد من التعديلات اللاحقة سعياً من المشرع الأردني لمواكبة التغيرات المحيطة بعقود الإيجار، فقد سنّ أيضاً قانون المالكين والمستأجرين المعدل الساري في الأردن رقم (14) لسنة 2013، الذي نصّ في المادة (أ/5):

"... 2- مع مراعاة الزيادات القانونية التي طرأت على بدل الإجارة للعقارات المؤجرة قبل 2000/8/31 بموجب التشريعات السابقة على نفاذ أحكام هذا القانون أو بالاتفاق بين المالك والمستأجر، يضاف إلى بدل الإجارة لجميع تلك العقارات المؤجرة منها لغايات السكن أو لغايات أخرى زيادة نسبية عادلة يحددها مجلس الوزراء عند نفاذ أحكام هذا القانون وفق نظام يصدر لهذه

الغاية على أن تكون هذه الزيادة محققة للعدالة والسلم الاجتماعي في مختلف مناطق المملكة أو أي جزء منها. 3- على مجلس الوزراء إعادة النظر ببدل الإجارة بالنسب المئوية التي يراها محققة للعدالة والسلم الاجتماعي في مختلف مناطق المملكة أو أي جزء منها كل خمس سنوات وفقاً للنظام الصادر بمقتضى أحكام هذا القانون".

استناداً لنص المادة أعلاه، فقد أصدر مجلس الوزراء نظام الزيادات النسبية على بدل الإجارة رقم (78) لسنة 2013، الذي عرّف "بدل الإجارة الأخير" في المادة (2) منه على أنه:

"أ- لغايات هذه المادة تعني عبارة "بدل الإجارة الأخير":

بدل إجارة العقارات المؤجرة لغايات السكن أو لغايات أخرى قبل 2000/8/31 مضافاً إليه الزيادات القانونية التي طرأت على هذا البديل بموجب التشريعات السابقة على نفاذ أحكام القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (22) لسنة 2011 أو الزيادات التي طرأت على بدل الإجارة بالاتفاق بين المالك والمستأجر في أي وقت قبل نفاذ أحكام القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (14) لسنة 2013.

ب- تضاف إلى بدل إجارة العقار المؤجر لغايات السكن قبل 2000/8/31 ما نسبته (25%) من بدل الإجارة الأخير....".

وتنبه المشرع الأردني أيضاً لموضوع بدل الإجار بالاتفاق، فقد نصت المادة (3) من نظام الزيادات النسبية على:

"إذا عدل بدل الإجارة بعد تاريخ آخر زيادة قانونية بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أقل من البديل المحدد بمقتضى أحكام الفقرتين (ب) و (ج) من المادة (2) من هذا النظام فيتم تعديل بدل الإجارة ليصبح متساوياً للبديل المحدد بمقتضى أحكام تلك الفقرتين. أما إذا أصبح بدل الإجارة المعدل بالاتفاق أكثر من البديل المحدد بمقتضى أي من الفقرتين المذكورتين، فيبقى البديل المعدل ملزماً إلى أن تتم إعادة النظر فيه وفقاً لأحكام المادة (5) من هذا النظام".

وسعيّاً من المشرع الأردني لمواكبة التغيرات والتطورات الاقتصادية والاجتماعية التي تحيط بعقد الإجار وتؤثر على الأجرة، وبالتالي على مركز أطراف العقد، فقد كلف مجلس الوزراء بإعادة النظر ببدل الإجار

مرة كل خمس سنوات. وفي ذلك نصّت المادة (5) من نظام الزيادات النسبية رقم (78) لسنة 2013 على أنه: "تتم إعادة النظر ببديل الإجارة المنصوص عليه في المادة (2) من هذا النظام من مجلس الوزراء مرة كل خمس سنوات".

نلاحظ أنّ المشرع الأردني حاول أن يتدارك مسألة أنّ مرور الزمن تؤثر على قيمة بدل الإيجار، وحسناً قد فعل بتحويله لمجلس الوزراء بإعادة النظر في بدل الإيجار كل خمس سنوات، وبذلك يمكن القول أنّ المشرع الأردني يحاول على مدار السنوات المحافظة على التوازن العقدي، وتفعيل روح القانون بدلاً من النص الجامد، إلا أنّه يؤخذ على المشرع الأردني كثرة التعديلات والتشريعات السارية والمعدلة التي لحقت بقانون المالكين والمستأجرين الساري في المملكة الأردنية الهاشمية، وفي ذلك يرى الباحث أنّه من الأجدر أن يقوم المشرع الأردني بإصدار قانون شامل لكل التعديلات والمستجدات.

إنّ التخلف عن دفع الزيادات القانونية التي تمت على بدل الأجرة يعتبر بمثابة عدم دفع الأجرة وسبباً من أسباب الإخلاء عند توافر الشروط اللازمة لدعوى الإخلاء، هذا ما جرى عليه قضاء محكمة النقض الفلسطينية في حكمها رقم (2020/61) بتاريخ 2020/2/4: "ولما كان عقد الإيجار المنظم ما بين مورث الجهة المدعية والمدعى عليه (المبرز ن/1) قد تم في 1965/11/1 واستمر المدعى عليه بإشغال العقار محل المبرز (ن/1) حتى تاريخ إقامة الدعوى في 2018/8/16، وعملاً بأمر الزيادة الواردة في الأمر رقم (1271)، فإنّه ينبغي إجراء الزيادة القانونية على بدل الإيجار الأساسي على النحو التالي بأن تحسب كل زيادة على بدل الإيجار الأساسي ومبالغها تضاف على بعضها البعض...".

يرى الباحث أنّ هناك فجوة كبيرة بين الواقع والقانون، فقد استقرت محكمة النقض بهيئتها العامة في حكمها رقم (2018/277) على أنّ الزيادة على الأجرة لا تتفق وأحكام القانون، ولا يمكن اسنادها إلى قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، ومن ناحية أخرى، لا يجوز إنهاء عقد الإيجار من طرف المؤجر دون توفر أحد أسباب الإخلاء التي نصّت عليها المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين لعام 1953، وكل ذلك يؤدي للقول بوجود اخلال بالتوازن العقدي، فالقانون والواقع العملي في المحاكم وقفت بشكل كامل مع المستأجر، وأغفلت أنّ المؤجر قد يظلم مع مرور الزمن وعدم قدرته على رفع بدلات الإيجار بما يتماشى والواقع الاقتصادي، واختلاف قيمة العملة من حين لآخر.

تدارك المشرع الفلسطيني هذه الإشكالية في مشروع القرار بقانون المالكين والمستأجرين لعام 2018، فقد أعطى الصلاحية لمجلس الوزراء في المادة (2/5) بتعديل بدل الإيجار في العقارات المؤجرة لغايات سكنية، والمبرمة قبل نفاذ المشروع، كل خمس سنوات، بما ينسجم ومقتضيات العدالة، ومن ناحية أخرى نصّ في المادة (3/5) على عدم جواز إخلاء المأجور دون تحقق أحد الأسباب الوارد ذكرها في الباب الخامس من المشروع، وحسناً قد فعل المشرع فقد أنصف المؤجر والمستأجر، وأقام التوازن العقدي المنشود.

إنّ المشرع الفلسطيني في مشروع قرار بقانون المالكين والمستأجرين قد سار على خطى المشرع الأردني في القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (14) لسنة 2013، فقد نصّ في المادة (5) على صلاحية مجلس الوزراء بإضافة زيادة نسبية عادلة، وذلك مع مراعاة الزيادات القانونية التي طرأت على الأجرة قبل 2000/8/31، أو الزيادات الاتفاقية بين المالكين والمستأجرين.

بالتدقيق في نصوص قانون المالكين والمستأجرين الأردني في مقابل النصوص الفلسطينية والواقع الفلسطيني، نجد أنّ القانون الأردني كان أكثر انصافاً؛ فقد أجاز الزيادات الاتفاقية وأخذ بها، في حين أنّ الواقع الفلسطيني في قرارات محكمة النقض لم تأخذ بها.

هذا من جانب، ومن جانب آخر فإنّه وفي ظل الجدل القائم بين المالكين وللمستأجرين فيما يتعلق بالزيادة، فإنّه يمكن القول بأنّ الزيادة وفق الأمر العسكري لا جدل في مدى قانونيتها، ويبقى التساؤل مطروحاً في مدى قانونية الزيادة الاتفاقية اللاحقة على الأمر؟

لا يوجد نص قانوني يجيز أو يمنع المالك من الزيادة الاتفاقية على العقد، ومن هذا المنطلق يمكننا القول بمشروعية هذه الزيادة، وهو ما أكدته قرارات المحاكم أعلاه بأنّها زيادة قانونية، أما من الناحية الأخرى، فإننا نشهد بأنّه استقرت قرارات الهيئة العامة لمحكمة النقض على عدم مشروعية هذا النوع من الزيادة، ومن جانب آخر فإنّ معظم المالكين يستغلون الوضع المهيمن أو المسيطر لهم ليقوموا بالزيادة؛ لأنّ القانون يحمي المستأجر، فيقومون بالزيادة، وبالرجوع إلى القواعد العامة في المنافسة في ظل عدم سريان قانون المنافسة، فإنّ استغلال المركز المهيمن يتنافى مع القانون.

ولكل ما ورد أعلاه، فإنه يترتب على مطالبة المالك للمستأجر بدفع الزيادة خلال العقد قبول الدعوى موضوعاً، على النقيض من ذلك عند مطالبة المالك المستأجر بدفع الزيادة بعد انتهاء السنة العقدية.

المبحث الثاني

الالتزام بدفع الأجرة وإثباتها

يعد الالتزام بدفع الأجرة أحد الالتزامات المترتبة على عاتق المستأجر، فعقد الإيجار هو عقد معاوضة، فالمؤجر ملزم بتسليم المستأجر العين المؤجرة بحالة تصلح للانتفاع بها، وخالية من العيوب، وبالمقابل يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها إلى جانب التزامات أخرى ليست محلاً لبحثنا، ومن جانب آخر، فإن التزام المستأجر بدفع الأجرة يجنبه العديد من الإشكاليات، كالإضرار العدلي، ومن ثم الإخلاء والمطالبات المالية. وفي هذا المبحث سنعالج أحكام الوفاء بالأجرة في المطلب الأول، إلى جانب إثبات دفع الأجرة في المطلب الثاني.

المطلب الأول

أحكام الوفاء بالأجرة

يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة على الوجه المتفق عليه بينه وبين المؤجر، وعادةً ما يتفق الطرفان صراحةً أو ضمناً على العديد من القواعد والأحكام التي تحيط بدفع الأجرة، وهو ما سيتناوله هذا المطلب بفرعيه، ابتداءً من ميعاد استحقاق الأجرة في الفرع الأول، ومن ثم مكان دفع الأجرة في الفرع الثاني.

الفرع الأول

ميعاد استحقاق الأجرة

يترتب على المستأجر أن يقوم بدفع الأجرة في المواعيد المتفق عليها مع المؤجر، ويقع على عاتق المستأجر الالتزام بها سواء أكان الميعاد المتفق عليه واحداً أو عدة مواعيد، وسواء أكانت الأجرة متفقاً على دفعها دفعة واحدة أو أقساط، أو حتى سابقة على الانتفاع بالعين المؤجرة أو تاليةً له، وفي ذلك نصّت مجلة الأحكام في

المادة (473): "يعتبر ويراعى كل ما اشترطه العاقدان في تعجيل الأجرة وتأجيلها". لكن إن لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بها في المواعيد التي يعينها العرف. (السنهوري، 1998)

نصّت المادة (4) في فقرتها (3) من قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1953: "... إذا لم تكن طريقة دفع بدل الإيجار معينة في عقد الإيجار المذكور فيدفع بدل الإيجار شهرياً في نهاية كل شهر". في حين نصّ القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 على أنّه إذا لم يبين العقد ميعاد دفع الأجرة، فإنّها تستحق بعد استيفاء المنفعة. على النقيض من ذلك نجد أنّ المادة (12) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994 نصّت على: "إذا لم تكن كيفية دفع بدل الإجارة مبيّنة في العقد فتعتبر الأجرة مشاهرة تدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد". من الجدير ذكره أنّ كلا القانونين ساريين، لكن أولوية التطبيق للخاص.

أما إن لم يكن هناك اتفاق حول الوقت الذي يجب فيه الوفاء بالأجرة، نتبع للعرف الساري، وإن لم يوجد عرف، فنطبق القواعد العامة، التي تقضي بأنّ الأجرة لا تدفع إلا عند استيفاء المنفعة (السنهوري، 1998). قررت محكمة التمييز الأردنية في هذا الصدد في حكمها رقم (1993/125) بتاريخ 1993/4/7: "إذا تضمن عقد الإيجار أنّ الأجرة تدفع شهرياً ولكنه لم يحدد ميعاد دفعها فإنّها تستحق بعد استيفاء المنفعة أي في نهاية الشهر...". إلا أنّه من الجدير ذكره أنّ المشرع الأردني نص في القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000، نصّ في المادة (12) على: "إذا لم تكن كيفية دفع بدل الإجارة مبيّنة في العقد فتعتبر الأجرة مشاهرة وتدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد". وهذا بخلاف ما ذهب إليه القانون المدني الأردني رقم (73) لسنة 1976 في المادة (667)، فقد أجاز للأطراف الاتفاق على دفع الأجرة كل شهر أو شهرين أو غير ذلك.

نصّت المادة (2/516): من القانون المدني الساري في غزة رقم (4) لسنة 2012، على: "إذا لم يبين في العقد ميعاد دفع الأجرة استحققت الأجرة المحددة للمنفعة بصورة مطلقة بعد استيفاء المنفعة أو بعد تحقق القدرة على استيفائها"، وهذا على غرار المادة (1/667) من القانون المدني الأردني. وفي ذات الوقت جاءت المادة (1/640) من ذات القانون لتتنص على: "يجب على المستأجر أن يقوم بالوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يوجد اتفاق وجب عليه الوفاء بالأجرة في المواعيد التي يعينها العرف".

بقراءة النصين معاً نرى أنّ توجه المشرع إلى الالتزام بسداد الأجرة في نهاية الشهر، ففي بادئ الأمر نصّ على استحقاقها بعد استيفاء المنفعة، والمنفعة تستوفى بعد الانتفاع والاستخدام أي في نهاية الشهر، بعد أن يكون المستأجر قد استوفى منفعته، وأشارت المادة الأولى أيضاً إلى استحقاقها بعد تحقق القدرة على استيفائها، ويتحقق المستأجر من قدرته على استيفائها بشكل جازم في نهاية الشهر، لكن هذا لا يعني أنّه لا يمكن ذلك في مطلع الشهر؛ كون أنّه قد يكون يملك كل الضمانات ولا أحد ينازعه في الانتفاع، لكن نهاية الشهر هو الوقت الأمثل للقول بتحقيق واستيفاء الانتفاع المقصود من عقد الإيجار.

من الجدير ذكره أنّ تساهل المؤجر في قبض الأجرة في مواعيد غير المتفق عليها في العقد وذلك بالتقديم أو التأخير عن الموعد المحدد لا يشكل تعديلاً على العقد. (الحسبان، 2017)

من الممكن أن يتفق الطرفان على زمان معين لدفع الأجرة كبداية الشهر أو نهايته، أو بداية السنة أو نهايتها، أو غير ذلك، وقد يعدلان عن هذا الاتفاق لاحقاً، ولا مانع في ذلك، وقد يكون الاتفاق صريحاً أو ضمناً، وهذا ما قرّرت محكمة استئناف رام الله في الدعوى الحقوقية رقم (1996/1196) بتاريخ 1996/6/23:

"... فإنّه وعند تحرير العقد فقد ورد فيه أن تكون الأجرة سنوية تدفع في بداية السنة التأجيرية ولا تفسير غير ذلك... أما من ناحية أخرى فإنّ طرفي العقد قاما بتعديل ما اتفقا عليه بالنسبة لطريقة دفع الأجرة بحيث أصبحت تدفع شهرياً وليس أدل من ذلك ما سجل خلف عقد الإجارة حيث أنّ هناك دفعتين في كل شهر دفعة قيمتها ثلاثون ديناراً، وأنّ المستأنف في شهادته يؤكد ذلك وأنّه قبض الأجرة مرتين ثلاثون ديناراً في كل مرة، وسجلت خلف الميرز م/1، ويقر المستأنف أنّ مجموع ما تم قبضه مائة وعشرون ديناراً، وفعلاً هي أجرة الأربعة أشهر التي مكثها المستأجر في المأجور بواقع ثلاثين ديناراً في الشهر قبل تسليم المفاتيح للمستأنف، إنّنا وعلى ضوء ذلك نرى أنّه ليس من حق المؤجر أن يطالب بباقي أجرة السنة ما دام أنّه وبإقراره يعترف أنّه تسلم المفاتيح، وبالتالي المأجور من المستأجر".

لقد أصابت محكمة الاستئناف في قرارها الحكم بصحة دفع المستأجر لأجرة الشهور التي انتفع بها، وبهذا تحول الاتفاق ضمناً من الاتفاق على دفع الأجرة بداية كل سنة إلى بداية كل شهر، فلو دفع المستأجر أجرة السنة كاملةً وانتفع بالمأجور مدة الأربعة أشهر المذكورة في القرار ثم ترك المأجور لكنا أمام إثراء بلا سبب.

يرى الباحث أنّ على المستأجر دفع الأجرة في بداية الشهر؛ لأنه سبق وذكرنا أنّ الأجرة تستحق وإن لم تتحقق المنفعة ما دام المؤجر قد التزم بما عليه من التزامات، وهو ما جاء به مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني في المادة (1/13)، وحسناً قد فعل المشرع. هذا إلى جانب أنّ الباحث في ذلك يتفق مع ما ذهب إليه بعض الفقه من أنّ السبب في جعل الأجرة مستحقة بداية الشهر هو أنّ الإجارة كالبيع، وفي البيع يستحق الثمن بنفس العقد، ويجب تسليمها بتسليم العين. (عبيدات، 2016)

في جميع الأحوال، لا يجوز للمؤجر مطالبة المستأجر بالأجرة إلا بعد حلول موعد استحقاقها، وفي المقابل عليه ألا يكون قد أخل بالتزاماته؛ لأنه في بعض الأحيان يقوم المستأجر على سبيل المثال بالقيام ببعض التوصيليات التي تقع على عاتق المؤجر و يبلغ المؤجر بذلك مقابل أن يخصم من الأجرة، وهو ما أكدته محكمة استئناف رام الله، في حكمها رقم (1995/150)، بتاريخ 1996/10/29، وكذلك محكمة التمييز الأردنية، في الحكم رقم (1990/1130)، بتاريخ 1991/4/6.

الفرع الثاني

مكان دفع الأجرة

يتحدد مكان دفع الأجرة كأصل عام باتفاق الأطراف، وفي حال عدم الاتفاق على ذلك، فإننا نرجع إلى القواعد العامة، خاصةً وأنّ القانون الخاص، وهو قانون المالكين والمستأجرين، لم يعالج ذلك. بالرجوع إلى القواعد العامة، فإنّ الوفاء بالديون كأصل عام يكون في موطن المستأجر كونه المدين في عقد الإيجار (مرقس، 1987)، فالدين مطلوب وليس محمول، ويتحدد موطن المدين بالرجوع إلى قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001، الذي حدد الموطن في المواد من (4-6)، هذا إن كانت الأجرة من النقود. ومن الجدير ذكره أنّ القانون المدني الساري في قطاع غزة قد نصّ في المادة (2/640) على: "يكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك".

أما إن كانت الأجرة من المثليات، وفي هذه الحالة فإنّه من المقدر الوفاء بها في موطن المستأجر (السنهوري، 1998)؛ فالأموال المثلية تتماثل أحادها تماثلاً لا تختلف معه قيمته، وهذا يجعله متوافر في الأسواق بسهولة، أما إن كانت من القيميات، فإنّ الوفاء بها يكون في المكان الذي وجدت فيه وقت العقد. وفي جميع الأحوال لا مانع من اتفاق الأطراف على الوفاء في مكانٍ آخر. (السنهوري، 1998)

ففي حال اتفاق الأطراف على مكان معين لدفع الأجرة، لا يجوز للمستأجر الدفع في غيره، إلا إذا اقتضى الأمر ذلك، كأن يكون قد حجز دائن المؤجر على الأجرة تحت يد المستأجر، فيجوز للمستأجر حينها أن يودع الأجرة في خزنة المحكمة. (مرقس، 1987)

من الجدير ذكره، أنّه في حال عدم الاتفاق على مكان لدفع الأجرة، يكون الدفع في موطن المستأجر، وذلك وفقاً للقواعد العامة، فإذا تقاعس المؤجر عن مطالبة المستأجر بالأجرة في موطن هذا الأخير، فإنّ ذلك يعتبر تقصيراً منه (السنهوري، 1998). ولا يستطيع إخطاره عن طريق كاتب العدل، والمطالبة بإخلائه لمجرد عدم دفعه، فعلى المؤجر القيام بالدور الإيجابي ومطالبة المستأجر في موطنه بالدفع ابتداءً.

يتفق الباحث مع ما جاء في نصوص التشريعات أعلاه، فالمؤجر هو من يتوجب عليه أن يطالب المستأجر بالأجرة، وهو ما يعني أن يذهب لمكان إقامة المستأجر، وبما أنّ نطاق بحثنا يعالج العقارات السكنية، فإنّ مكان سكن المستأجر سيكون العقار المأجور التابع لأملاك المؤجر، والذي عادةً ما سيكون في نفس البلد أو المنطقة التي يقطنها المؤجر أو قريبةً منها إن لم تكن هي ذات العمارة السكنية، وهذا يسهل على الطرفين دفع الأجرة واستلامها.

هذا من ناحية، ومن ناحيةٍ أخرى، يرى الباحث لو يتجه المشرع في مشروع قانون المالكين والمستأجرين إلى أن يكون الدفع عبر التحويلات والحسابات البنكية، فهذا الأمر أسهل للطرفين في حال عدم وجودهما في نفس المنطقة السكنية، ومن جانبٍ آخر أسهل للإثبات، وتجنباً للكثير من الخلافات بين الأطراف حول دفع الأجرة من عدمها.

كل ما ورد أعلاه بخصوص أحكام الوفاء بالأجرة (من حيث الزمان أو المكان) يعتبر نصوصاً تكميلية، يجوز الاتفاق على خلافها ما دام الأمر يحقق مصالح الطرفين.

المطلب الثاني

إثبات دفع الأجرة

يرتب القانون الجزاء بحق المستأجر الذي تخلف عن دفع الأجرة المستحقة بزمته، وفقاً لما يشمل مفهوم الأجرة قانوناً أو اتفاقاً، فقد نصّت المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1953 الساري في الضفة على أسباب إخلاء المأجور، والتي من ضمنها التخلف عن دفع الأجرة، وذلك بعد إخطاره عدلياً خلال ثلاثين يوماً بدفع الأجرة المستحقة بزمته، وفقاً للقانون المعدل رقم (7) لسنة 1958، ولتجنب صدور أمر الإخلاء لا بدّ أن يقوم المستأجر بإثبات واقعة دفع الأجرة، وقد نصّت المادة (2) من القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (7) لسنة 1958 على أنّه إذا كان المستأجر قد تخلف عن دفع أي بدل إيجار مستحق الأداء قانوناً خلال ثلاثين يوماً (بدل خمسة عشر يوماً) بواسطة الكاتب العدل.

يحدث النزاع بين المؤجر والمستأجر حول الأجرة لعدة أسباب، نذكرها مع طرق الإثبات في كل حالة:

• أولاً: مقدار الأجرة المستحقة

فيما يتعلق بالنزاع حول مقدار الأجرة، فإنّه يثبت بالكتابة إذا كان عقد الإيجار مكتوباً ومحدداً فيه الأجرة بشكل نافٍ للجهالة، ففي هذه الحالة لا حاجة لبينة أخرى (يحيى، 2022). وهذا ما أكدته محكمة النقض الفلسطينية في حكمها رقم (2006/108) بتاريخ 2007/7/5. فلا يجوز دحض دليل كتابي إلا بدليل مثله وهو ما ورد في قانون البينات الفلسطيني في المادة (4).

يترتب على المؤجر حين مطالبته بالأجرة إثبات الإجارة، إلى جانب مقدار الأجرة، وذلك من خلال إبراز عقد الإجارة إن كان العقد مكتوباً، وبالمقابل يترتب على المستأجر إثبات أدائها (يحيى، 2022). أما إن كان العقد غير مكتوب، فيمكن إثباته بما يتناسب وطرق الإثبات الأخرى، وذلك حسب قيمة بدل الإيجار، فإن كان أقل من 200 دينار أردني أو ما يعادلها بالعملة المتداولة فيجوز الإثبات بشهادة الشهود، لكن العكس غير صحيح، وهو ما ورد في قانون البينات الفلسطيني في المادة (68).

يرى الكاتب ضرورة أن تصبح كتابة العقود عرفاً؛ تجنباً للنزاعات بين الأطراف ولسهولة الإثبات، ففي الأحوال التي يجوز فيها الإثبات بشهادة الشهود قد يكون الشاهد قد توفي أو أنّه خارج البلاد أو غير ذلك من

المعوقات، وتجنباً للوصول إلى مرحلة حلف اليمين، التي قد يحلفها البعض زوراً، فإنّ الكتابة تبقى أضمن للحقوق.

• ثانياً: إثبات دفع الأجرة

قد يثور النزاع بين الأطراف حول واقعة سداد الأجرة من عدمها، وتعد واقعة إثبات دفع الأجرة واقعة مادية تثبت بالاستناد إلى طرق الإثبات المنصوص عليها في قانون البينات رقم (4) لسنة 2001. يقع على المستأجر عبء إثبات دفعه للأجرة، وفي هذا السياق قضت محكمة النقض الفلسطينية في حكمها رقم (2016/720) بتاريخ 2018/3/21: "... ذلك أنّ على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه ومعلوم بالضرورة أنّ عبء إثبات دفع الأجرة يقع على عاتق المستأجر ويكفي عقد الإيجار لإثبات انشغال ذمة المستأجر...". فعلى الإثبات يقع، كقاعدة عامة، على من يدعى، فالبينة على من ادعى، وهو ما ورد في مجلة الأحكام في المادة (76).

يقوم المستأجر بإثبات دفع الأجرة التي تقل عن مئتي دينار أردني أو ما يعادلها بالعملة المتداولة بشهادة الشهود، وفقاً لنص المادة (69) من قانون البينات، ومن باب أولى الكتابة. في حين لا يستطيع المستأجر إثبات دفع الأجرة التي تزيد عن مئتي دينار أردني أو ما يعادلها بالعملة المتداولة بشهادة الشهود، وفقاً لنص المادة (68) من قانون البينات، وهو ما أكدته محكمة النقض الفلسطينية في حكمها رقم (2006/122) بتاريخ 2007/6/27. وكذلك يجوز الإثبات بالقرائن واليمين والإقرار، وهو ما أكدته محكمة النقض الفلسطينية في الحكم رقم (2011/702) بتاريخ 2012/4/22.

قد يواجه المستأجر في بعض الأحيان حالة عدم ثبوت تاريخ السند الذي يدعي به سداده للأجرة، وفي هذه الحالة له أن يلجأ لتحليف المؤجر اليمين على أنّ تأدية هذا السند لم تكن خلال مدة الإنذار (يحيى، 2022)، وهو ما أكدته محكمة التمييز الأردنية في الحكم رقم (1987/318) بتاريخ 1987/1/1، وهذا ما نصّت عليه أيضاً المادة (18) من قانون البينات الفلسطيني.

يأتي دور المؤجر في الإثبات عندما يقدم المستأجر بيعة تفيد اثباته لدعواه، وهذا ما يسمى "بالبينة المفنّدة"، فهي البيعة الجائز تقديمها قانوناً من المدعي بعد أن ينهي المدعي عليه تقديم بيئته؛ ليدحض بينات المدعي عليه. (دليل إدارة الدعوى المدنية، 2018)

إذا أبرز المستأجر مخالصة على سداده للأجرة عن شهر لاحق، فهذه المخالصة تعتبر قرينة قانونية على أنّ أجرة الشهور السابقة على هذا الشهر قد دفعت، وهي قرينة قابلة لإثبات العكس، ويقع في هذه الحالة عبء إثبات العكس على المؤجر (مرقس، 1987). وفي هذا الصدد قررت محكمة النقض الفلسطينية في الحكم رقم (2016/589) بتاريخ 2018/6/11، أنّ على المستفيد أن يتمسك بهذه القرينة وأن يكملها بكل وسائل الإثبات.

في ذلك نصّت المادة (641) من القانون المدني الساري في قطاع غزة على: "الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك".

• ثالثاً: إثبات دفع الزيادة على الأجرة

حتى تقوم دعوى التخلية صحيحة، لا بدّ من انطباق وصف الأجرة قانوناً، وسبق أن ذكرنا أنّ الزيادة على الأجرة تدخل بمفهوم الأجرة، وأنّ التخلف عن دفعها هو تخلف عن دفع بدل الإجارة، ويترتب عليه إخلاء للمأجور، وهو ما ورد في حكم محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم (1999/722)، بتاريخ 1999/12/21. وكذلك حكمها رقم (1998/762)، بتاريخ 1998/12/29.

عندما يدعي المؤجر رفض المستأجر دفع الزيادة على بدل الأجرة، فإنّ المستأجر يستطيع إثبات دفعه بكافة طرق الإثبات المنصوص عليها في قانون البينات الفلسطيني؛ كون واقعة السداد هي واقعة مادية يمكن إثباتها بكل طرق الإثبات.

بشكل عام ينطبق على اثبات رفض دفع الزيادة على الأجرة ما ينطبق على دفع الأجرة من قواعد، وما ورد في قانون البينات، وهو ما سبق الإشارة إليه أعلاه.

• رابعاً: إثبات تعديل الأجرة

قد يقوم الطرفان بالاتفاق على تعديل الأجرة صراحةً أو ضمناً، لسبب أو ظرف مؤقت قد حصل للمستأجر بشكل شخصي على سبيل المثال، أو قوة قاهرة أو ظرف طارئ ألمّ بالبلاد أو غير ذلك، فلو تم ذلك كتابةً فهذا الأمر من السهل اثباته كون أنّ الكتابة هي أقوى طرق الإثبات، ولو تم شفاهةً وكان هناك شهود نرجع للقواعد المتعلقة بالشهود في قانون البينات، وقد يحلف أحد الأطراف يمين حاسمة على تعديل قيمة الأجرة أو عدم تعديلها، وفي جميع الحالات نرجع لطرق الإثبات وأحكامها التي عالجهها قانون البينات.

في هذا الصدد قررت محكمة النقض الفلسطينية في الحكم رقم (2009/10) بتاريخ 2009/3/3:

"... ولما كانت محكمة البداية بصفتها الاستئنافية إذ خلصت إلى أنّ المطعون ضده (المستأجر- المدعي) ومورث الطاعنين (المؤجر) قد عدلا عن مقدار الأجرة المشار إليها في عقد الإيجار فقد حملت ذلك على أنّ المبرزات (م/8- 10/م) الموقعة من مورث الطاعنين (المؤجر) جاء لتحديد مقدار الأجرة المقبوضة عن فترات زمنية بعينها بما يفيد براءة ذمة المستأجر بدفعه لتلك الأجرة عن الفترات المحددة فيها وبما يفيد أيضاً إجراء تعديل في مقدار الأجرة على النحو الوارد فيها، فالمبرز (م/8) تضمن عبارة "وذلك عن بدل إيجار عن أشهر {1+2+3+4+5+6/1993} فيما تضمن المبرز (م/9) عبارة "وذلك عن إجارة سنة 1994" كما وتضمن المبرز (م/10) عبارة "وذلك عن إجارة سنة 1995 كاملة".

وحيث أنّ هذا الذي خلصت إليه محكمة البداية بصفتها الاستئنافية له أصل ثابت في الأوراق ويقوم على أساس سائق سليم ولا يغير من الأمر شيئاً القول بأنّ على المحكمة أن تضع في اعتبارها أنّه لا يوجد قانوناً ما يمنع المؤجر من خلال السماح والإباحة أن يخفض من التزامات المستأجر... فضلاً عن العبارة التي صيغت بها المبرزات (م/8- 10/م) تنفي الادعاء بوقوع ما سماه وكيل الطاعنين بالسماح أو الإباحة بل جاءت مؤكدة على استلام كامل الأجرة".

بالتدقيق في حكم المحكمة أعلاه نجد أنّ واقعة تعديل عقد الإيجار في هذه الحالة قد ثبتت بالكتابة؛ كون أنّ المؤجر المورث كان قد كتب عند قبضه للأجرة.

الخاتمة:

تعتبر الأجرة عنصراً جوهرياً في عقد الإيجار، فهي تميزه عن غيره من العقود، ومن شروطها أن تكون حقيقية وجدية، وحتى يتوافر هذا الشرط يجب أن تكون الأجرة متوافقة والظروف الاقتصادية والاجتماعية للبلد، وقد تنبه المشرع لذلك في الأمر العسكري رقم (1271) لسنة 1989، لكن الأمر عالج الزيادة خلال سنوات معينة، وهو ما دفع المؤجرين للجوء للزيادة الاتفاقية، وهذا ما أثار الجدل على الساحة القضائية.

توصل البحث للعديد من النتائج والاقتراحات:

النتائج:

إنّ مرور الزمن واختلاف الحقب التشريعية التي سنّ فيها التشريع والفترة التي يطبق فيها يخلق العديد من الإشكاليات، ويؤدي إلى الاخلال بمصالح الأطراف، وعدم التوازن العقدي فيما بينهم، هذا إلى جانب أنّ مسألة الامتداد القانوني تشكل تضارباً مع الأجرة، خاصةً عندما يطول بقاء المستأجر، فيصبح مقدار الأجرة مع مرور الزمن تافهاً، خاصةً في ظل المتغيرات الاقتصادية، ومن هنا على المشرع الفلسطيني إدخال مشروع قانون المالكين والمستأجرين حيز النفاذ؛ فهذا سيقفل من النزاعات القضائية خاصةً فيما يتعلق بالأجرة والزيادة عليها، مع الأخذ بعين الاعتبار الملاحظات التي طرحت في البحث.

إنّ مفهوم الأجرة لغايات رفع دعوى التخلية يشمل: بدل الإيجار المتفق عليه بين الأطراف، إلى جانب الزيادات الاتفاقية والقانونية عليه، إلى جانب الفائدة القانونية المترتبة على المستأجر من جراء تأخره عن الوفاء بالأجرة، وهي لا تشمل الزيادة الاتفاقية بعد انتهاء السنة العقدية، وكذلك لا تشمل ضربية المعارف.

حبذا لو أنّ المشرع الفلسطيني يدخل بعض التعديلات على مفهوم الأجرة كالتالي: "البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإيجار، مضافاً إليه الزيادات القانونية، والزيادات الاتفاقية كبديل الخدمات أو غيرها بما يشمل الزيادة على الأجرة خلال السنة العقدية ضمن حدود المنطق".

أما فيما يتعلق بالزيادة على الأجرة- والتي سبق أن ذكرنا أنّها تدخل في مفهوم الأجرة أعلاه- فقد استقرت الهيئة العامة لمحكمة النقض في حكمها رقم (2018/277) بتاريخ 2021/5/3 على بطلان شرط الزيادة على الأجرة بعد انتهاء السنة العقدية، وأنّ عقد الإيجار لا ينطبق عليه مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، وهي بذلك تكون قد تراجعت عمّا استقرت عليه في حكم الهيئة العامة لمحكمة النقض في الحكم رقم (2017/279) بتاريخ 2017/11/5.

في حين نجدها قد قررت في حكم محكمة الاستئناف رقم (2001/258) بتاريخ 2001/5/27 أنّه تجوز الزيادة الاتفاقية على عقد الإيجار خلال السنة العقدية، شرط أن تكون منطقية ومعقولة وغير مبالغ فيها، ولتجنب كثرة النزاعات القضائية حول الأجرة والزيادة عليها على المشرع من حين لآخر، وليكن ذلك كل

خمس سنوات، أن يقوم بتعديلات على النصوص التي عالجت الأجرة من حيث الزيادة بما يتلاءم والوضع الاقتصادي والمعيشي للبلد.

مما تقدم يمكننا القول بأن قاعدة العقد شريعة المتعاقدين تنطبق على عقد الإيجار في بعض الجزئيات دون الأخرى، فيمكن اسقاطها على الاتفاق على أحكام الوفاء بالأجرة، في حين لا يمكن اسقاطها على الزيادة على بدل الإيجار بعد انتهاء السنة العقدية.

مجمل القول، إنَّ مبدأ العقد شريعة المتعاقدين يمكن انطباقها على الزيادة الاتفاقية لبدل الإيجار خلال السنة العقدية، إلى جانب الاتفاق على أحكام سداد الأجرة، في حين لا يمكن انطباقها على الزيادة الاتفاقية بعد انتهاء السنة العقدية.

التوصيات:

- نوصي المشرع بضرورة التدخل التشريعي وسن قانون يعالج الأجرة في عقد الإيجار إلى جانب باقي عناصر العقد.
- نوصي المشرع من حينٍ لآخر، وليكن ذلك كل خمس سنوات، أن يقوم بتعديلات على النصوص التي عالجت الأجرة من حيث الزيادة بما يتلاءم والوضع الاقتصادي والمعيشي للبلد.
- نوصي المشرع بتعريف الأجرة بأنها: "البذل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإيجار، مضافاً إليه الزيادات القانونية، والزيادات الاتفاقية كبذل الخدمات أو غيرها".
- نوصي المشرع بإضافة نص يخلي المستأجر إذا تكرر عدم سداده للأجرة عن طريق كاتب العدل لسبب غير مبرر.
- نوصي أطراف عقد الإيجار باللجوء للدفع عن طريق البطاقات الائتمانية والبنوك؛ فهو أضمن للتعامل ويقلل النزاعات فيما بينهم.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر الأولية:

المصادر الفلسطينية:

(أ) التشريعات في الضفة الغربية:

- مجلة الأحكام العدلية، 1293 هـ، منشور في العدد (0) من مجموعة عارف رمضان، 1.
- قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، وتعديلاته، الساري في الضفة الغربية، الجريدة الرسمية الأردنية، عدد 1140، 1953/4/16، 661.
- الأمر العسكري بشأن تعديل قانون المالكين والمستأجرين رقم (1271) لسنة 1989، المنشور والأوامر والتعينات الإسرائيلية في الضفة الغربية، عدد 77، 1991/2/13، 165.
- قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001، منشور في الوقائع الفلسطينية، عدد (38)، بتاريخ 2001/9/5، 5.
- قانون البيانات في المواد المدنية والتجارية الفلسطيني رقم (4) لسنة 2001، منشور في الوقائع الفلسطينية، عدد (38)، 226.

(ب) التشريعات في قطاع غزة:

- القانون المدني الساري في غزة رقم (4) لسنة 2012.
- قانون إيجار العقارات رقم (5) لسنة 2013 وتعديلاته الساري في قطاع غزة، منشور في العدد (88) من الوقائع، 2013/6/16.

(ت) تشريعات غير منشورة في الجريدة الرسمية:

- مشروع قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني لعام 2018، ملحق رقم (5) من رسالة الماجستير: (عبيد الله، 2019). <https://dspace.alquds.edu/server/api/core/bitstreams/60522d5e-ef6d-4fdc-8893-8a999c1ab470/content> (استرجعت بتاريخ 2022/3/21).

(ث) أحكام قضائية:

أحكام محاكم فلسطينية:

1- محكمة النقض الفلسطينية:

- محكمة النقض الفلسطينية، حقوق، رقم (1996/1196) بتاريخ 1996/6/23.
- محكمة النقض الفلسطينية، حقوق، (2006/122)، بتاريخ 2007/6/27.
- محكمة النقض الفلسطينية، حقوق، (2006/108)، بتاريخ 2007/7/5.
- محكمة النقض الفلسطينية، حقوق، رقم (2009/10) بتاريخ 2009/3/3.
- محكمة النقض الفلسطينية، حقوق، (2010/190)، بتاريخ 2010/5/51.
- محكمة النقض الفلسطينية، حقوق، (2011/702)، بتاريخ 2012/4/22.
- محكمة النقض الفلسطينية، حقوق، (2014/537)، بتاريخ 2015/6/9.
- محكمة النقض الفلسطينية، حقوق، رقم (2017/1389) بتاريخ 2017/2/24.
- محكمة النقض الفلسطينية، حقوق، رقم (2017/279)، بتاريخ 2017/11/5.
- محكمة النقض الفلسطينية، رقم (2016/720)، بتاريخ 2018/3/21.
- محكمة النقض الفلسطينية، حقوق، رقم (2016/589)، بتاريخ 2018/6/11.
- محكمة النقض الفلسطينية في الدعوى الحقوقية رقم (2018/585) بتاريخ 2019/5/30.
- محكمة النقض الفلسطينية، حقوق، رقم (2020/17)، بتاريخ 2020/2/4.
- محكمة النقض الفلسطينية، حقوق، (2020/61)، بتاريخ 2020/2/4.
- محكمة النقض الفلسطينية، الهيئة العامة، حقوق، رقم (2018/277)، بتاريخ 2021/5/3.
- محكمة النقض الفلسطينية، حقوق، رقم (2020/877)، بتاريخ 2021/5/19.
- محكمة النقض الفلسطينية، حقوق، رقم (2021/183)، بتاريخ 2021/9/19.

2- محكمة الاستئناف الفلسطينية:

- محكمة استئناف- رام الله، حقوق، رقم (1998/580)، بتاريخ 1998/9/22.
- محكمة استئناف- رام الله، حقوق، رقم (2001/258)، بتاريخ 2001/5/27.
- محكمة استئناف- رام الله، حقوق، رقم (1995/150)، بتاريخ 1996/10/29.

- محكمة الاستئناف- رام الله، حقوق، رقم (1998/762)، بتاريخ 1998/12/29.
- محكمة الاستئناف- رام الله، حقوق، رقم (1999/722)، بتاريخ 1999/12/21.
- محكمة استئناف- رام الله، حقوق، رقم (2000/384) بتاريخ 2000/6/10.

المصادر الأردنية:

أ) التشريعات:

- القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 وتعديلاته، الجريدة الرسمية الأردنية، عدد (2645)، 1976/8/1، صفحة 2.
- قانون معدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (7) لسنة 1985، الجريدة الرسمية الأردنية، عدد 1366، 1985/2/1، 100.
- قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994، الجريدة الرسمية الأردنية، عدد (3984)، 1994/8/1، 1656، والمعدل بقانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000، الجريدة الرسمية الأردنية، عدد (3353)، 2000/8/31، 3415، والمعدل أيضاً بقانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدل رقم (14) لسنة 2013، الجريدة الرسمية الأردنية، عدد رقم (5253)، 2013/11/17، 4936.
- القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (14) لسنة 2013، الجريدة الرسمية الأردنية، عدد (5253)، بتاريخ 2013/11/17.
- نظام الزيادات النسبية على بدل الإجارة رقم (78) لسنة 2013، الجريدة الرسمية الأردنية، عدد (5256)، بتاريخ 2013/11/24، صفحة 5196.

ب) أحكام محاكم أردنية:

- محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم (1978/168)، بتاريخ 1978/5/16.
- محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم (1987/318)، بتاريخ 1987/1/1.
- محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم (1990/1130)، بتاريخ 1991/4/6.
- محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم (1993/125)، بتاريخ 1993/4/7.
- محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم (2020/3056) بتاريخ 2020/9/22.

ثانياً: المراجع (المصادر الثانوية):

1. كتب فقهية:

- السنهوري، عبد الرزاق. (1998). الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، مج1. لبنان، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية.
- العبيدي، علي هادي. (2005). شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز وفقاً لأحدث التعديلات. الأردن، عمان: دار الثقافة.
- مرقس، سليمان. (1987). الوافي في شرح القانون المدني- عقد الإيجار. القاهرة: (د. ن).
- يحيى، إبراهيم خالد. (2022). شرح قانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة 1953 في ضوء الفقه والاجتهاد القضائي- دراسة مقارنة بقانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة 1994 وتعديلاته. عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1.
- 2. رسائل علمية منشورة:
* رسائل دكتوراه:
- عبيدات، أمجد محمد إبراهيم. (2016). قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994: دراسة فقهية مقارنة (رسالة دكتوراه)، الجامعة الأردنية.
- * رسائل ماجستير:
- الحسين، عودة عبد الكريم. (2017). الحماية القانونية للمستأجر في ظل أحكام قانون المالكين والمستأجرين الحالي وتعديلاته (رسالة ماجستير)، جامعة مؤتة.
- الشماع، محمد فائق محمود. (2018). التزامات مستأجر العقار في القانون الأردني (رسالة ماجستير)، جامعة الشرق الأوسط.
- شنان، هيام جبران جبر. (2017). الطبيعة القانونية لدعوى إخلاء المأجور واسترداده في التشريع الأردني (رسالة ماجستير)، جامعة الشرق الأوسط.
- عبيد الله، رئاس خالد محمد. (2019). قانون المالكين والمستأجرين بين التطبيقات القضائية والعدالة- دراسة تطبيقية مقارنة (رسالة ماجستير)، جامعة القدس- أبو ديس.
- نوار، خالد أمين صبري. (2009). آثار إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين الأردني (رسالة ماجستير)، جامعة الشرق الأوسط.

3. مقالات علمية محكمة:

- الشوك، محمد عبد الرزاق محمد. (2016). التوازن القانوني للأجرة في العلاقة الإيجارية (دراسة مقارنة بين القانون المدني وقانون إيجار العقار)، مجلة أهل البيت، العدد 19: 331-349.
- العقابلية، زيد محمود. (2008). آفاق الحماية القانونية للمؤجر والمستأجر في ضوء قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994 وتعديلاته: رؤية مستقبلية، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات- سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، مج23، ع5: 1-92.

4. مراجع أخرى:

- نصره، أحمد، ومحمود علاونة. (2020/2019). *دوسية العقود المسماة: جامعة بيرزيت*.
- دليل إدارة الدعوى المدنية، سلسلة الدليل التدريبي للمعهد القضائي الفلسطيني. (2018). *سلسلة دليل المدرب (2)*.