

## قانون المالكين والمستأجرين وإشباع الحاجة السكنية لقاطني مدينة السلط

### (دراسة مسحية لأحياء المنشية وشفاء العامرية)

كامل عقاب الخرابشه

الدكتور عثمان محمد غنيم\*

#### الملخص

هدفت هذه الدراسة إلى استعراض أثر قانون المالكين والمستأجرين الأردني في إشباع الحاجة السكنية للسكان وتحليله في أحياء المنشية وشفاء العامرية في مدينة السلط بشكل خاص والأردن بشكل عام، وذلك من خلال تحديد مدى رضا المواطن وقياسه في منطقة الدراسة عن قانون المالكين والمستأجرين الأردني كأحد أهم القوانين المحددة والمنظمة لملكية واستئجار الوحدة السكنية في الأردن.

اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي في تحقيق أهدافها، وقد جُمعت بياناتها من خلال أسلوب المسح بالعينة، واستخدم أسلوب مربع كاي في اختبار فرضياتها.

وخلصت الدراسة إلى أن قانون المالكين والمستأجرين الحالي لم يحقق التوازن في العلاقة بين المالك والمستأجر في منطقة الدراسة، ولكنه شجع المالكين على البناء لغايات التآجير بعدما أصبح العقد شريعة المتعاقدين، وشجع المستأجرين

---

\* جامعة البلقاء التطبيقية- كلية عمان الجامعية- السلط- الأردن

على السعي لامتلاك المساكن بعدما رفع الحماية القانونية عنهم، وأظهرت الدراسة أن هناك إجماعاً بين الطرفين (مالكين ومستأجرين) على ضرورة تحديد المدة الزمنية لعقد الإيجار.

وأوصت الدراسة بإعادة النظر بالقضايا الخلافية لإحداث التوازن في العلاقة بين المالك والمستأجر من حيث احترام إرادة المتعاقدين ومصالحهم مع منحهم حق تحديد بدل الإيجار بصورة اتفاقية على أن يتدخل القانون بتحديد المدة الزمنية لعقد الإيجار، واقتُرحت الدراسة إصدار دليل متخصص يتضمن حقوق الأطراف وواجباتهم من خلال النصوص القانونية التي تحكم العلاقة بينهم، والإجراءات الواجب اتخاذها عند حصول خلاف معين بينهم، وأوصت كذلك بإنشاء محاكم متخصصة للفصل بقضايا التملك والإيجار ضمن آليات واضحة ومحددة لمواجهة الكم الهائل من القضايا المتوقعة مع البدء بالتطبيق الكامل للقانون عام 2010 م.

## مقدمة:

تناول كثير من الباحثين والدارسين في السنوات الأخيرة قانون المالكين والمستأجرين بالدراسة، وقد ركز بعضهم على إيجابيات القانون بعد تعديله، في الوقت الذي ركز القسم الآخر منهم على سلبيات بعض مواده والتعديلات التي أجريت عليه، وإذا كان الأصل في أي قانون وما يجرى عليه من تعديلات أن يحقق العدالة للمواطنين وبينهم، وهذا يتطلب أيضاً حداً أدنى من الموضوعية في طرح وجهات النظر عند تناوله، خصوصاً إذا كان القانون يتناول تنظيم علاقة معينة بين طرفين كما هو الحال في قانون المالكين والمستأجرين، فالقضية في هذه الحالة ليست في التمحور مع طرف على حساب طرف آخر لخدمة مصلحة خاصة، وإنما في مدى تحقيق العدالة الاجتماعية والعدالة بين طرفي العلاقة، وقد دعا سيد البلاد الملك عبدالله الثاني بن الحسين حفظه الله في خطاب العرش السامي لدى افتتاح الدورة الأولى لمجلس الأمة الخامس عشر إلى حوار إيجابي حول قانون المالكين والمستأجرين للخروج بحلول تحقق الأمن الاجتماعي والعدالة (الرأي، 13593، ك1، 2007).

ومن ثمّ فبدلاً من القول: إنَّ قانون المالكين والمستأجرين المعدل لعام 2000 قد تحيز لصالح طرف على حساب الآخر، فقد كان الأجدى أن تكون نقطة الانطلاق لمناقشة هذا القانون من خلال طرح سؤال عن مدى التوازن الذي حققه القانون في العلاقة بين المالك والمستأجر؟ ومن ثم إبراز أوجه الخلل أو اللاتوازن في هذه العلاقة والمطالبة بتعديلها مراعاة لمصلحة طرفي العلاقة وللمصلحة العامة.

أدلى كثير من المهتمين بدلوه في هذا المجال وظهرت العديد من المقالات والدراسات التي أفاضت في تحليل مواد القانون، وقد ركزت معظم هذه الدراسات

والمقالات على المادة 5 من القانون وما جرى عليها من تعديلات وكذلك المواد السادسة والسابعة منه، وليس غريباً أن هذه الدراسات والمقالات جميعها جاءت من أشخاص متخصصين في مجالات القانون المختلفة، أو تناولت وحلت الموضوع من وجهة نظر قانونية بحتة، لكن الملفت للنظر أنه ولغاية تاريخه على حد علم الباحثين لا توجد دراسة أو مقالة واحدة حاولت أن تستشف آراء أصحاب العلاقة الحقيقيين وهما المالكون والمستأجرون والذين صدر القانون من أجلهما ومن أجل تنظيم العلاقة بينهما، لذلك جاءت دراستنا هذه في محاولة لسبر أغوار القانون ولاكتشاف مدى التوازن الذي حققه بين طرفي العلاقة من وجهة نظرهم أنفسهم، ولتعرف مدى رضاهم عن مواد القانون والتعديلات التي أجريت عليه منذ بدء تطبيقه في عام 2000 حتى الآن.

### أولاً: الأطر المنهجية للدراسة:

#### أ - موضوع الدراسة ومشكلتها:

تتمثل مشكلة الدراسة في تحديد أثر قانون المالكين والمستأجرين في إشباع الحاجة السكنية للسكان في منطقة الدراسة، إذ لوحظ وجود بعض الجوانب القانونية التي تؤثر في استئجار أو امتلاك الفرد أو الأسرة للمسكن، بشكل ينعكس على حياة شرائح واسعة من السكان ولا يمكنهم من أداء الدور المطلوب منهم في بناء مجتمعهم ودفع عجلة التنمية فيه بصورة صحيحة، ويمكن ترجمة مشكلة الدراسة في الأسئلة الآتية:

1- ما مدى قدرة قانون المالكين والمستأجرين على إحداث توازن في العلاقة بين المالك والمستأجر؟

2- ما المعطيات والضوابط القانونية التي يتضمنها قانون المالكين والمستأجرين والتي يمكن الأخذ بها عند إعداد الخطط الإسكانية؟

3- ما أثر قانون المالكين والمستأجرين في الجانب الخاص بملكية المساكن واستئجاره؟

4- هل يمكن دمج المعطيات القانونية وربطها بالعوامل الاقتصادية والاجتماعية للخروج برؤية واضحة لمحددات ملكية الوحدات السكنية واستئجارها في منطقة الدراسة؟

### • منطقة الدراسة:

تقع مدينة السلط في الشمال الغربي من العاصمة عمان، وعلى بعد 30 كم منها، وترتفع 795م فوق سطح البحر وعلى الطريق الرئيس المؤدي إلى غور الأردن والضفة الغربية، يبلغ عدد سكان المدينة نحو 70794 نسمة (دائرة الإحصاءات العامة، 2003، ص33). وتعدُّ المركز الإداري لمحافظة البلقاء. أما مساحة المدينة فتبلغ 48 كم<sup>2</sup> وتضم 24 حياً فضلاً عن المناطق الريفية المحيطة بها (بلدية السلط الكبرى/ قسم التنظيم، 2003).

وإيماناً من الباحث بأهمية موضوع الدراسة لهذه المنطقة وبضرورة أن تكون منطقة الدراسة ممثلة لمدينة السلط فقد تم اختيار حيين مختلفين من أحياء المدينة لإجراء الدراسة عليهما، أحدهما هو حي المنشية من أحياء المنطقة المركزية القديمة في المدينة ويمتاز بكثافة سكانية عالية ومبانٍ قديمة، ويقع فيه مركز جامعة البلقاء التطبيقية حيث شهد هذا الحي حركة عمرانية نشطة في السنوات الأخيرة، كما ترتفع فيه نسبة المستأجرين خاصة من فئات العاملين في الجامعة والطلاب نتيجة لما أحدثته إنشاء الجامعة من أثر في الوضع العمراني للحي، أما الحي الآخر فهو حي شفا العامرية أحد الأحياء الحديثة من حيث الامتداد العمراني ونوع المساكن وطبيعتها ويتميز بكثافة سكانية منخفضة وهو ذو موقع متميز على الطريق الرئيس المؤدي إلى مدينة عمان، وقد تم اختيار هذين الحيين بحيث يكونان ممثلين للمدينة من حيث الخصائص العمرانية والسكانية والاجتماعية (الشكل رقم 1).

## ب - أهداف الدراسة

تسعى هذه الدراسة لتحقيق عدد من الأهداف وهي:

- 1- تحديد مدى قدرة قانون المالكين والمستأجرين على إحداث توازن في العلاقة بين المالك والمستأجر في منطقة الدراسة على اعتبار أن هذا القانون هو أحد القوانين المحددة والمنظمة لملكية الوحدة السكنية واستئجارها في الأردن.
- 2- إبراز المعطيات والضوابط القانونية في قانون المالكين والمستأجرين لأخذها بالحسبان عند إعداد الخطط الإسكانية.
- 3- تحديد أثر قانون المالكين والمستأجرين في الجانب الخاص بملكية المساكن واستئجارها.
- 4- ربط المعطيات القانونية والاقتصادية والاجتماعية ودمجها للخروج برؤية واضحة لمحددات ملكية الوحدة السكنية واستئجارها في منطقة الدراسة على وجه الخصوص وفي الأردن عموماً.

## ج - منهجية الدراسة:

اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي الذي يحاول الوصول إلى معرفة دقيقة وتفصيلية لعناصر المشكلة من خلال الدراسات النظرية السابقة والكتب والبحوث ذات العلاقة، ومن خلال طريقة المسح الميداني؛ وذلك بهدف توفير البيانات اللازمة عن عناصر المشكلة وتحليلها لتحقيق أهداف الدراسة المنشودة.

## د - فروض الدراسة:

تحقيق أهداف الدراسة فقد اعتمدت مجموعة من الفرضيات التي تم وضعها على شكل فرضيات عدمية (صفيرية) أحياناً وفرضيات بديلة أحياناً أخرى كما يأتي:

- 1- لم يحقق قانون المالكين والمستأجرين الأردني التوازن في العلاقة بين المالك والمستأجر في منطقة الدراسة.
- 2- لم يحقق القانون رغبة كل من المالك والمستأجر فيما يتعلق بكيفية تحديد بدل الإجارة.
- 3- لم تشجع التعديلات التي أجريت على القانون المالكين في منطقة الدراسة على البناء لأغراض التأجير.
- 4- لم يشجع قانون المالكين والمستأجرين في منطقة الدراسة المستأجرين على السعي لامتلاك المساكن.
- 5- يحتاج قانون المالكين والمستأجرين الأردني بصورته الحالية إلى إجراء تعديلات على مواده المختلفة.
- 6- كان هناك إشكاليات بين المالكين والمستأجرين في منطقة الدراسة قبل إجراء التعديلات على القانون.
- 7- تسبب قانون المالكين والمستأجرين الأردني وما أُجري عليه من تعديلات في حدوث تغيير على بدل إيجار المساكن في منطقة الدراسة.
- 8- ليس هناك اتفاق في الرأي بين المالكين والمستأجرين حول تحديد مدة عقد الإيجار لحفظ حقوق الطرفين.

#### هـ - مفاهيم الدراسة ومصطلحاتها:

يكون للمفاهيم والعبارات والإصطلاحات التالية حيثما وردت في هذه الدراسة المعاني المخصصة لها أدناه كما وردت في قانون المالكين والمستأجرين الأردني ما لم تدل القرينة على غير ذلك:

1. **العقار:** المال غير المنقول المؤجر لغير أغراض الاستغلال الزراعي.
2. **المالك:** من يملك حق التصرف فيما يؤجره أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي.
3. **المستأجر:** الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الإجارة.
4. **بدل الإجارة:** البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإجارة أو البديل الذي عينته لجنة الإجازات بالاستناد إلى قوانين المالكين والمستأجرين السابقة ويشمل الزيادة التي طرأت نتيجة تعديل قانون المالكين والمستأجرين.
5. **قانون المالكين والمستأجرين:** قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994، والقانون المعدل رقم 30 لسنة 2000.
6. **المسكن:** هو عبارة عن مبنى بأكمله أو جزء من مبنى له جدران وسقف أعد أصلاً لسكن أسرة معيشية واحدة أو أكثر، ويتكون من غرفة أو أكثر مع منافعها، وله باب مستقل عن المساكن الأخرى يؤدي مباشرة أو عن طريق ممر أو درج إلى الطريق العام دون المرور بمساكن أخرى، ولا تعد مسكناً المباني المهجورة التي لا تصلح للسكن الأدمي.
7. **عقد الإيجار:** تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر مدة معينة.
8. **ضوابط الإيجار:** هي سياسات تتبناها الحكومات لتقييد بدلات
9. **تجديد عقد الإيجار:** أن يعقد إيجار جديد بين طرفي عقد إيجار سابق، باتفاق صريح بين المالك والمستأجر عند انتهاء مدة الإيجار أو باتفاق ضمني يستخلص من ظروف الحال.



**10. الامتداد القانوني لعقد الإيجار:** إن مقدار بدل الإيجار يبقى كما هو بحيث يستمر المستأجر في إشغال المأجور استمراراً قانونياً ولمدة مماثلة مدة العقد إلى ما يشاء مقابل بدل الإيجار نفسه المحدد في العقد.

### ثانياً: الدراسات السابقة:

أ- دراسة الخطيب (تقدير دالة الطلب على الإسكان في مدينة جدة عام 1984).

تناولت الدراسة موضوع الطلب على المساكن من قبل الأسرة السعودية في مدينة جدة. حيث استخدم الباحث بعض المتغيرات التي لها أهمية على قرار الأسرة لامتلاك مسكن أو استئجاره ومن هذه المتغيرات: مجموع الإنفاق السنوي على المساكن، والدخل السنوي للأسرة، وقيمة السلع والخدمات الأخرى للمسكن ضمن ميزانية الأسرة، وذوق الأسرة ويحدده عدد أفرادها، الدخل والسعر، ومن ثم يتحدد حجم المسكن المطلوب حيازته (ملكاً أم استئجاراً).

وتوصل الباحث الخطيب إلى نتائج عديدة أهمها: هناك علاقة بين الطلب على الإسكان والدخل السنوي لرب الأسرة وعمره وعدد أفراد أسرته.

ب- دراسة الروابدة في موضوع (سوق الإسكان في الأردن عام 1988).

هدف الباحث من دراسته إلى تقدير الطلب على الإسكان الكلي مستخدماً متغير الدخل القومي والأرقام القياسية للإيجارات كمتغيرات مستقلة، وكان المتغير التابع الكمية المطلوبة من المساكن، وكان من أبرز النتائج التي توصلت لها الدراسة "أن هناك علاقة ارتباط إيجابية وطردية بين الدخل القومي والطلب على المساكن، في حين كانت هناك علاقة ارتباط عكسية بين أسعار الإيجارات والطلب على المساكن.

### ج - دراسة الفندي حول (محددات ملكية المساكن في الأردن عام 1988).

هدف الباحث من خلال دراسته إلى تحديد المتغيرات المحددة للطلب على امتلاك المسكن الخاص في الأردن، ودراسة العلاقات بين المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والديموغرافية المحددة للطلب على ملكية المسكن وبيان أهميتها النسبية لمعرفة المتغيرات الرئيسية في تحديد ملكية المسكن الخاص من قبل الأسرة الأردنية، وتوصلت الدراسة إلى أن هناك علاقة ارتباط بين ملكية المسكن ومحددات الملكية مثل: المستوى التعليمي لرب الأسرة ومهنته ودخله الدائم وعدد أفراد الأسرة، كذلك أظهرت الدراسة أن هناك علاقة قوية بين خصائص المسكن المملوك وخصائص الأسرة، وأن الاتجاه العام لحيازة المسكن في الأردن هو "الملكية" والفئة القليلة تنجه نحو الاستئجار.

### د - دراسة ذيب حول (محددات الطلب على الإسكان ومرونته للمنتفعين من الشركات العقارية في الأردن عام 1987).

سعى الباحث من خلال دراسته إلى تحقيق عدد من الأهداف منها: إبراز المتغيرات المحددة للطلب على المساكن وتحديدها، وبيان مدى التوافق بين إنتاج الشركات العقارية، ورغبات المستفيدين منها وطموحاتهم من حيث الموقع والأسعار، والمساحة والتركيبة الداخلي للوحدة السكنية وكذلك مدى رضا الأفراد عن خصائص وحداتهم السكنية، وتوصلت الدراسة إلى نتيجة مفادها أن هناك عدم كفاية في الاستثمارات في مساكن ذوي الدخل المحدود والمتدني وارتفاع كلفة البناء وأثمان الأراضي السكنية المخدومة... الخ وعزا ذلك إلى أسباب عديدة أهمها: النمو المتزايد في عدد السكان، والتطور الاجتماعي وازدياد أعداد الأسر بسبب الزواج وارتفاع نفقات المسكن مستهلكة جزءاً كبيراً من دخل المواطن، والارتفاع المستمر

في أسعار الأراضي ونقص مواد البناء والارتفاع المستمر في أسعارها والتضخم المالي في معظم دول العالم ومنها الأردن.

5-Stephen Malpezzi, Gwendolyn Ball, Rent Control in developing Countries, World Bank discussion paper, No.129, 1991.

أعدت هذه الدراسة من قبل البنك الدولي عام 1991، بهدف التعريف بضوابط الإيجار وأثرها في قطاع الإسكان وتقييم بدائل إعادة النظر بها. وقد اشتملت الدراسة على مسح لـ(68) نظاماً لضبط الإيجار في (55) دولة وأعد فهرس تصنيفي للدول يتدرج حسب مستويات ضبط الإيجار على أداء قطاع الإسكان وتحليل متعمق لضوابط الإيجار في عدة مدن، حسب كلفتها على المالك وصافي المنفعة للمستأجر منها، وتوصلت الدراسة إلى نتائج عديدة منها: أن ضوابط الإيجار هي سياسات تتبناها الحكومات لتقييد بدلات الإيجار والتحكم في سوق التأجير ومنع ارتفاع الأجر في المدن نتيجة التحضر السريع وعدم قدرة أسواقها الإسكانية على توفير الحاجات المتزايدة من الوحدات السكنية. وإن ضوابط الإيجار تساهم في خفض القيم الإيجارية وتسهم كذلك في خفض العرض في السوق الإسكاني مما يترتب عليه انخفاض نصيب الاستثمار الإسكاني من الناتج المحلي الإجمالي.

يتبين مما تقدم أن الدراسات السابقة قد ركزت على متغير الطلب على الإسكان بجوانبه المختلفة، ودراسة واحدة فقط تناولت بالتحليل ضوابط الإيجار وأثرها في قطاع الإسكان، وهذه الدراسات جميعها ذات علاقة غير مباشرة بموضوع دراستنا هذه، والسبب في وجودها في هذه الدراسة ناجم عن ندرة وشح الدراسات التي تناولت البعد التشريعي لقطاع الإسكان على مستوى الوطن العربي على وجه العموم. وهذا ما يميز دراستنا هذه والتي يمكن تصنيفها ضمن حقل القانون التطبيقي، وقد حاولت هذه الدراسة من خلال حيثياتها أن تلفت النظر إلى

أهمية التشريعات والقوانين في عملية التنمية عموماً وقطاع الإسكان بشكل خاص، وحاولت أيضاً أن تثير قضية على درجة كبيرة من الأهمية وهي أنه يجب ألا يكتفي برأي المشرع في صياغة وإعداد القوانين والتشريعات التي تمس جوانب مهمة في حياة الناس، بل لا بد أن يتم تقييم هذه القوانين من قبل الشرائح السكنية ذات العلاقة، ويتم تعديلها بناءً على نتائج هذا التقييم، حتى تكون أكثر واقعية وعقلانية، ومن ثمّ تلاقي قبولاً واسعاً من قبل السكان. وهذا في حقيقة الأمر شكل من أشكال المشاركة الشعبية الحقيقية في عملية التنمية.

### ثالثاً: الإجراءات والخطوات العملية:

#### أ - مجتمع الدراسة:

يشمل مجتمع الدراسة جميع الأسر المقيمة في وحدات مملوكة أو مستأجرة في منطقة الدراسة، وقد بلغ عدد هذه الوحدات 1257 وحدة سكنية.

#### ب - ب - تحديد حجم العينة في مجتمع الدراسة:

بلغ حجم مجتمع الدراسة 1257 وحدة سكنية، تم تحديد حجم العينة على

النحو الآتي: ( Hammanod, 1978,p46 )

إذ

$$n_0 = \frac{Z^2 pq}{e^2}$$
$$n_0 = \frac{(1.64)^2 \cdot (.05) \cdot (.05)}{(.05)^2} = 268.9$$

حجم العينة :  $n_0$   
مستوى الثقة :  $Z^2$   
التباين :  $pq$   
الخطأ المسموح به :  $e^2$   
حجم مجتمع الدراسة :  $N$   
حجم العينة المصحح :  $n$

$$n = \frac{n_0}{1 + \frac{n_0}{N}} = \frac{269}{1 + \frac{269}{1257}} = 222$$

وقد قام الباحث بتوزيع 222 نسخة من استمارة البحث، وتم استرداد 198

نسخة منها، فيما تم استبعاد 35 نسخة لوجود أخطاء، وبقي 163 نسخة فرغَت  
وخلَّت إحصائياً.

### ج - أداة الدراسة:

وهي الاستبانة وقد أُعدَّت استبانة من جزئيين، الأول يخص المالكين وجاء في ثلاث فقرات رئيسية اشتملت على 26 سؤالاً تدور حول بيانات شخصية، وأخرى سكنية، وثالثة حول قانون المالكين والمستأجرين، أما الجزء الثاني من الاستبانة فقد جاء خاصاً بالمستأجرين في ثلاث فقرات رئيسية اشتملت 30 سؤالاً تدور جميعها حول الأوضاع السكنية والشخصية للمستأجرين وقانون المالكين والمستأجرين.

### د - أساليب الضبط الإحصائي:

استُخدم أسلوب تحليل (كاي تربيع) لاختبار فرضيات الدراسة، حيث يرفض الفرض الإحصائي إذا كانت قيمة (مربع كاي) المحسوبة أكبر من قيمة (مربع كاي) الجدولية، في حين يقبل الفرض الإحصائي إذا كانت قيمة (مربع كاي) المحسوبة أقل من قيمة (مربع كاي) الموجودة في الجدول (أصالح والسرياني، 2000، ص299)، وقد استخدمت برمجية (Spss) Statistical Package for Social Sciences في تحليل فرضيات الدراسة واختبارها.

#### رابعاً: اختبار فرضيات الدراسة:

قامت هذه الدراسة على مجموعة من الفرضيات العدمية, والبديلة بهدف معرفة أثر قانون المالكين والمستأجرين الأردني على إشباع الحاجة السكنية للمواطنين في منطقة الدراسة، وقد تم في هذا الفصل اختبار فرضيات الدراسة باستخدام أسلوب (كاي تربيع) الإحصائي (اللامعلمي) وفيما يلي تحليل البيانات ونتائج اختبار فرضيات الدراسة:

أ- الفرضية الأولى: - لم يحقق قانون المالكين والمستأجرين الأردني التوازن في العلاقة بين المالك والمستأجر في منطقة الدراسة.

تبين من بيانات الدراسة أن 45.4% من العينة يرون أن التعديلات التي أجريت على القانون قد وازنت في العلاقة بين المالك والمستأجر، فيما يرى 54.6% أنها لم توازن (جدول رقم 1).

(جدول رقم 1)

الموازنة بين طرفي العلاقة الإيجارية.

النسبة المئوية	العدد	هل وازن التعديل في العلاقة بين طرفي العلاقة الإيجارية؟
45.4%	74	وازن
54.6%	89	لم يوازن
100%	163	المجموع

ويلاحظ أن حيثيات القانون أعطت المالك الحق والحرية بالتعاقد على أساس "العقد شريعة المتعاقدين" منهيبة بذلك عقوداً من الامتداد القانوني للعقود الإيجارية التي نجم عنها أضرار مادية بالغة للمالكين في ظل ثبات الإيجارات وتآكل القيمة المادية لها نتيجة الأزمات الاقتصادية المتتالية والتضخم، ولكن القانون في الوقت نفسه أعطى المستأجرين القدامى (المستأجرين قبل 30-9-2000) مهلة عشر

سنوات ليعمل بالتعديل بعد انتهائها حيث رأى المشرع أنها مدة كافية ليتمكن المستأجر خلالها من التكيف مع الظروف المستجدة، حيث سيتحرر عندها سوق الإيجارات من الضوابط كلها التي كانت سائدة قسراً بموجب القانون على مدار عقود من الزمن. فيما بدأ سريان القانون مباشرة على العقود المبرمة بعد نفاذ القانون.

وقد تبين من خلال اختبار هذه الفرضية باستخدام كاي تربيع أن قيمة (مربع كاي) المحسوبة بلغت 1,380 ودرجة الحرية 1، عند مستوى معنوية 0,05 في حين بلغت قيمتها الجدولية 3,841 ولما كانت قيمة مربع كاي المحسوبة أقل من الجدولية، فإننا نقبل فرضية العدم التي تنص على أن "القانون لم يحقق التوازن في العلاقة بين المالك والمستأجر".

**ب - الفرضية الثانية: لم يحقق القانون رغبة كل من المالك والمستأجر فيما يتعلق بكيفية تحديد بدل الإجارة.**

تبين من خلال (جدول رقم 2) أن 32.5% من العينة ترى أن أفضل طريقة لتحديد بدل الإجارة هي حسب تصنيف المنازل أي وضع تصنيف للمنازل يتم بناء عليه تحديد بدل الإجارة، حيث يؤخذ بالحسبان عند إعداد التصنيف عدد من العوامل منها: عمر البناء، نوع المسكن، مساحته، موقعه، مدى توافر الخدمات الرئيسية فيه فضلاً عن بعض العوامل الأخرى، وهذا يتطلب إنشاء هيئات خاصة تكون مهمتها وضع تصنيف عام للمنازل على الأسس أعلاه، بحيث تحدد أجرة كل فئة من المساكن حسب تصنيفها أي "حسب الفئة التي يقع ضمنها، فيما يرى 55,2 من العينة أن أفضل طريقة لتحديد بدل الإجارة هي بالاتفاق بين المالك والمستأجر، ويأتي ذلك تجسيدا للعرف والعادة بأن "الاتفاق سيد الأحكام"، شريطة أن يتبع ذلك اتفاق على باقي شروط العقد جملة واحدة، أي أن توضع شروط عقد الإجارة جميعاً

بالاتفاق بين الطرفين، وبما يحقق العدالة والتوازن في المصلحة والرضا للطرفين دون غين أو ظلم أو استغلال طرف لآخر.

(جدول رقم 2): طريقة تحديد بدل الإيجار

النسبة المئوية	العدد	الطريقة الفضلى لتحديد بدل الإيجار
32.5%	53	حسب تصنيف المساكن
55.2%	90	بالاتفاق بين المالك والمستأجر
12.3%	20	زيادة الإيجار بنسبة سنوية
100%	163	المجموع

ويعتقد 12.3 من أفراد العينة أنّ زيادة الإيجار بنسبة سنوية قد تكون هي الحل الأفضل، والواقع أنّ هذا الطرح قد يكون أكثر عدلاً ومنطقياً للطرفين لو كانت هذه الزيادة كل عامين أو أكثر وذلك حتى لا يكون المستأجر في وضع المستغل ولتجنب وضعه تحت كابوس الزيادة السنوية مما يجعله يشعر بعدم الاستقرار والاستغلال المتكرر حيث يؤدي ذلك بالنتيجة إلى تآكل الدخل ونقصانها بسبب التضخم مما يتقل كاهل المستأجر ويضعه بين مطرقة المؤجر وسندان الزيادة المستمرة لبدل الإيجار، إذ قد يضطره ذلك إلى تغيير المسكن بشكل سنوي هروباً من ذلك الوضع مما يؤدي به إلى استئجار مساكن رديئة والانحدار في ذلك وعدم الاستقرار العائلي والاقتصادي والاجتماعي عموماً، لذا فهذا الطرح يبدو ضعيفاً ولا يلبي حاجة أو مصلحة أحد أطراف العملية (المستأجر)، إلا أنّ هذا الخيار قد يكون مقبولاً من قبل فئة أكبر من المالكين، إذ إنّ في مصلحتهم من حيث زيادة المردود المادي نتيجة هذه الزيادة من جهة، وحماية مداخلهم من التضخم من جهة أخرى.

أما لو أقر مبدأ الزيادة كل ثلاث سنوات مثلاً، وكانت نسبة الزيادة عادلة ومنطقية، فإنّ هذا الخيار قد يكون مقبولاً ويلبي رغبة الطرفين، فهو من ناحية



يحفظ حق المستأجر في البقاء مدة أطول في المسكن دون زيادة سنوية، ومن ناحية أخرى يلبي مطلب المالك ورغبته في الزيادة المستمرة للإيجار.

وبعد اختبار هذه الفرضية باستخدام مربع كاي فقد أظهرت نتائج التحليل أن قيمة مربع كاي المحسوبة بلغت 45,141، ودرجة الحرية 2، عند مستوى معنوية 0.05. فيما بلغت قيمة مربع كاي الجدولية 5.991، وحيث إن قيمة (مربع كاي) المحسوبة أكبر من الجدولية فإننا نرفض فرضية العدم ونقبل الفرضية البديلة وهي أن "القانون حقق رغبة كل من المالك والمستأجر فيما يتعلق بكيفية تحديد بدل الإيجار".

ج- الفرضية الثالثة: - لم تشجع التعديلات التي أجريت على القانون المالكين في منطقة الدراسة على البناء لأغراض التأجير.

أظهرت بيانات الدراسة أن 77.2% من المالكين في منطقة الدراسة يعتقدون أن القانون بصيغته المعدلة قد ساعد على البناء لغايات التأجير، حيث أصبحت العملية مجدية من الناحية الاقتصادية ولم تعد عملية التأجير طويل الأمد قائمة بأجر ثابت متآكل، وإنما اكتسبت مرونة كبيرة فيما يتعلق بإمكانية تغيير المستأجر وتغيير بدل الإيجار وذلك حسب العرض والطلب في السوق وبما يتناسب مع مصلحة المالك في حين يرى 22,8% من المالكين أن القانون لم يساعد على البناء لغايات التأجير (جدول رقم 3).

(جدول رقم 3): المالكون والبناء لأغراض التأجير.

هل ساعد القانون والتعديلات عليه المالكين على البناء للتأجير؟	العدد	النسبة المئوية
نعم ساعد	95	77.25%
لا لم يساعد	28	22.8%
المجموع	123	100%

وهذا الوضع ناجم إمّا عن حدوث إشكاليات سابقة مع المستأجرين أو ميل بعض المالكين إلى بناء البيوت والشقق لأغراض البيع وليس التأجير، وإمّا لجهل الملاك بالقانون والتعديلات التي أجريت عليه والتي جاءت لمصلحة المالك ولتنشيط سوق الإيجار السكني، ويرى الباحث أن التعديلات جاءت فعلاً لتشجيع سوق الإيجار السكني، ولتشجيع المواطنين على بناء المزيد من الوحدات السكنية الجديدة لمواكبة الزيادة في الطلب على السكن المستأجر وتنشيط هذا القطاع المهم وبعث الروح به من جديد بعدما عانى من الركود سنوات طويلة من جهة ولإنصاف المالكين القدامى المؤجرين لوحدات سكنية قبل التعديل بأجر لا يتناسب مع الوضع الاقتصادي الحالي، والمالكين المحجّمين عن التأجير والمطالبين بتطبيق قاعدة "العقد شريعة المتعاقدين"، مما عطل رأس المال وحال دون تحقيق التوازن بين قاعدة "العقد شريعة المتعاقدين" التي طالما طالب بها المالكون، "وقاعدة الحقوق المكتسبة" التي لطالما تمسك بها المستأجرون.

وباختبار هذه الفرضية باستخدام كاي تربيع فقد أظهرت نتائج التحليل أن قيمة مربع كاي المحسوبة بلغت 36.496، ودرجة الحرية 1، عند مستوى معنوية 0.05. فيما بلغت قيمة مربع كاي الجدولية 3.841، وحيث إنَّ قيمة (مربع كاي) المحسوبة أكبر من الجدولية فإننا نرفض فرضية العدم ونقبل الفرضية البديلة وهي أن "التعديلات التي أجريت على القانون شجعت المالكين على البناء لأغراض التأجير".

د - الفرضية الرابعة: - لم يشجع قانون المالكين والمستأجرين في منطقة الدراسة المستأجرين على السعي لامتلاك المساكن.

يتبيّن من (جدول رقم 4) التالي أن أكثر من ثلثي المستأجرين (67.5%) يرون أن القانون وتعديلاته يساعدهم على امتلاك المساكن، في حين يرى 32.5% أنه لا يساعدهم على ذلك.

ويرى الباحث أن الوضع يتجه بعد التعديل الأخير باتجاه قيام المستأجر "الطرف الأكثر تضرراً من عملية التعديل بصورته الحالية" بالتفكير جيداً بامتلاك مسكن بدل استئجاره، وذلك نتيجة الضغوطات التي ستحصل بعد التحرير الكامل لسوق الإيجار السكني والعمل الكامل بالتعديلات في عام 2010 م.

(جدول رقم 4): المستأجرون وامتلاك الوحدات السكنية.

هل شجع القانون وتعديلاته المستأجرين على السعي لامتلاك مسكن؟	العدد	النسبة المئوية
نعم يساعد	27	67.5 %
لا يساعد	13	32.5 %
المجموع	40	100 %

ظهر من خلال اختبار هذه الفرضية إحصائياً أن قيمة مربع كاي المحسوبة بلغت 4.900 عند درجة حرية 1، عند مستوى معنوية 0.05، في حين بلغت قيمتها الجدولية 3.841، ولما كانت القيمة المحسوبة أكبر من القيمة الجدولية، فإننا نرفض فرضية العدم ونقبل الفرضية البديلة وهي "أن القانون وتعديلاته شجع المستأجرين في منطقة الدراسة على السعي على امتلاك المساكن".

هـ- الفرضية الخامسة: - يحتاج قانون المالكين والمستأجرين الأردني بصورته الحالية إلى إجراء تعديلات على مواده المختلفة.

أظهر (الجدول رقم 5) أن 67.5% من العينة ترى أن القانون بصورته الحالية ليس بحاجة إلى تعديل في بعض مواده، فيما يرى 32.5% أنه بحاجة إلى تعديل، من منطلق أن التعديلات التي أجريت أخيراً على القانون جاءت قاصرة ومتحيزة ولمصلحة المالك، ومجحفة بحق المستأجر.

فيما يعتقد آخرون أن القانون ليس بحاجة إلى تعديل وذلك على اعتبار أنه وازن في العلاقة بين المالك والمستأجر بعد سنين طويلة كأن القانون فيها متحيز لمصلحة المستأجر "المتملك بحكم القانون"، حيث كان المالك ولمدة طويلة رهينة

لضوابط الإيجار القانونية ومزاجية المستأجر، كانت الخيارات أمام المالك محدودة وتتمثل في: إمّا تأجير الوحدات السكنية لمستأجر يبقى فيها مدة طويلة ببدل إيجار زهيد وثابت، وهو أيضاً غير ملزم بصيانتها أو دفع ما تستحق فعلياً من بدل الإيجار في ظل التضخم وارتفاع الأسعار، وإمّا إيقاؤها فارغة خالية متآكلة، يدفع عليها الضرائب المستحقة والمصاريف الأخرى دون مردود يذكر.

لذلك كان أغلب المالكين راضين كل الرضا لأنهم تحرروا من كل هذه القيود وأصبحوا سادة أنفسهم وملكهم، يتصرفون فيه كيفما شاؤوا ومتى ولمن شاؤوا، من تأجير أو بيع أو إعادة تأجير وما إلى ذلك.

(الجدول رقم 5): الحاجة إلى تعديل مواد القانون.

هل القانون بصورته الحالية بحاجة إلى تعديل؟	العدد	النسبة المئوية
نعم بحاجة	53	32.5%
لا ليس بحاجة	110	67.5%
المجموع	163	100%

ظهر من خلال اختبار هذه الفرضية إحصائياً أن قيمة مربع كاي المحسوبة بلغت 19.933 عند درجة حرية 1، عند مستوى معنوية 0.05، في حين بلغت قيمتها الجدولية 3.841، ولما كانت القيمة المحسوبة أكبر من القيمة الجدولية، فإننا نقبل بفرضية العدم وهي "لا يحتاج القانون بصورته الحالية إلى إجراء تعديلات على مواد مختلفة".

و - الفرضية السادسة: - كان هناك إشكاليات بين المالكين والمستأجرين في منطقة الدراسة قبل إجراء التعديلات على القانون.

يظهر (جدول رقم 6) أن 83.5% من العينة تؤكد أنه لم تحدث إشكاليات بين أطراف عقد الإيجار فيما يرى 15.3% من أفراد العينة أن الإشكاليات تحدث أحياناً، فيما يؤكد 1.2% من أفراد العينة أن الإشكاليات تحدث معهم دائماً.

ويرى الباحث أن هذه الإشكاليات ستبدأ بالظهور والزيادة التدريجية خلال السنوات القليلة القادمة مع قرب انتهاء مهلة العشر سنوات التي منحها القانون للأطرف للتهيؤ للعمل بقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين" حيث ستحكم شروط عقد الإيجار العلاقة بين طرفي العلاقة الإيجارية وعلى أساس بين، محدد المدة والشروط.

(الجدول رقم 6) الإشكاليات بين طرفي عقد الإيجار.

هل حدثت إشكالية بينك وبين الطرف الآخر في العقد؟	العدد	النسبة المئوية
يحدث دائماً	2	1.2%
يحدث أحياناً	25	15.3%
لم يحدث إطلاقاً	136	83.5%
المجموع	163	100%

ظهر من خلال اختبار هذه الفرضية إحصائياً أن قيمة مربع كاي المحسوبة بلغت 188.994 عند درجة حرية 2، وعند مستوى معنوية 0.05، في حين بلغت قيمتها الجدولية 5.991، ولما كانت القيمة المحسوبة أكبر من القيمة الجدولية، فإننا نقبل فرضية العدم وهي "لا توجد إشكاليات بين المالكين والمستأجرين في منطقة الدراسة قبل إجراء التعديلات على قانون المالكين والمستأجرين".

ز - الفرضية السابعة: تسبب قانون المالكين والمستأجرين الأردني وما أجري عليه من تعديلات في حدوث تغيير على بدل إيجار المساكن في منطقة الدراسة.

يبين (جدول رقم 7) أن الغالبية العظمى من العينة (98.7%) ترى أنه لم يتم أي تغيير يذكر على بدل الإيجار، فيما يرى 1.3% أنه حدث هناك تغيير على بدل الإيجار.

ويرى الباحث أن السبب في ذلك يعود إلى القصور القانوني في هذا الاتجاه، إذ لوحظ في منطقة الدراسة أن المستأجرين لم يستفيدوا من هذه الزيادة، وقد يعود ذلك لعدم المعرفة الكافية بنتيجة التعديلات وما أحدثته من آثار إيجابية وزيادة على بدل الإيجارات، أو لكون الفروقات ليست كبيرة. وكان الأولى أن يرافق التعديل حملة توعية شاملة لإظهار النتائج الإيجابية التي جاءت نتيجة التعديل، ليقوم المالكون بتحصيلها وذلك بإخطار المستأجرين بأنّ هناك فروقات نتيجة تعديل القانون وأنه على المستأجر دفعها خلال 15 يوماً، وفي حال عدم استجابته لذلك ترفع عليه دعوى إخلاء وذلك بالاستناد إلى نص الفقرة ج/1 من المادة الخامسة من القانون، بحيث تصبح هذه الفروقات (بدءاً من تاريخ التعديل) جزءاً لا يتجزأ من بدل الإيجارة.

#### (جدول رقم 7) تعديل بدل الإيجار

هل تم تعديل بدل الإيجار جراء تطبيق هذا القانون وتعديلاته؟	العدد	النسبة المئوية
تم التعديل	2	1.3%
لا لم يتم التعديل	161	98.7%
المجموع	163	100%

ظهر من خلال اختبار هذه الفرضية إحصائياً أن قيمة مربع كاي المحسوبة بلغت 155.098 عند درجة حرية 1، وعند مستوى معنوية 0.05، في حين بلغت قيمتها الجدولية 3.841، ولما كانت القيمة المحسوبة أكبر من القيمة الجدولية، فإننا نقبل فرضية العدم وهي "لم يتسبب القانون وتعديلاته في حدوث تغيير على بدل الإيجار في منطقة الدراسة".

ح- الفرضية الثامنة: - ليس هناك اتفاق في الرأي بين المالكين والمستأجرين حول تحديد مدة عقد الإيجار لحفظ حقوق الطرفين.

يعتقد 46% من العينة أن الطريقة الفضلى في التعاقد الإيجاري يجب أن تكون مدة ثلاث سنوات، أما 35% منهم فيرون أن التعاقد يجب أن يكون سنوياً، فيما يرى

17.2% أنه من الأفضل أن يكون التعاقد كل خمس سنوات، في حين يفضل 1.8% التعاقد المفتوح.

(جدول رقم 8) تحديد مدة عقد الإيجار.

النسبة المئوية	العدد	الطريقة الفضلى في التعاقد لحفظ حقوق المالك والمستأجر
35%	57	التعاقد مدة سنة
46%	75	التعاقد مدة ثلاث سنوات
17.2%	28	التعاقد مدة خمس سنوات
1.8%	3	تعاقد مفتوح
100%	163	المجموع

بناء على ما تقدم يرى الباحث أنه لا خلاف على مبدأ "تحديد مدة عقد الإيجار" إلا أن هناك تبايناً في الرأي حول مدة سريان هذا العقد، فهناك من يرى أن العقد يجب أن يكون سنوياً، فيما يرى آخرون أنه يجب أن يكون مدة ثلاث سنوات، في حين يفضل بعضهم التعاقد مدة خمس سنوات، ومهما يكن فإنه لا ضير في ذلك، لأن في ذلك تحقيقاً لمصلحة الطرفين، فهو من ناحية يضمن للمالك في نهاية المدة أما إخراج المستأجر وإعادة تأجير المسكن لشخص آخر أو الاتفاق مع المستأجر نفسه من جديد، ومن ناحية المستأجر فتحقق هذه المدة له نوعاً من الاستقرار النفسي والاجتماعي من جهة وتكون مهلة كافية له للتفكير إما للبقاء بالمنزل نفسه بعد الاتفاق مع المالك من جديد أو البحث بترو عن مسكن آخر بشروط أفضل لينتقل إليه بانتهاء مدة العقد.

وإذا ما أخذنا بالحسبان رأي الأغلبية فإن هذا الخيار قد يكون الأكثر قبولاً شعبياً، وتوجد حالة من التوافق بما يحقق مصلحة الطرفين ويحد من الاحتقان المتوقع بين طرفي العقد مع البدء بالتطبيق الكامل للقانون عام 2010 م.

أما من يرى من عينة الدراسة أن التعاقد يجب أن يكون مفتوحاً فهم قلّة، متمسكين بحق قديم هو ليس لهم، ولاسيما أن الظروف الاقتصادية والاجتماعية

التي أجازت التعاقد المفتوح لم يعد هناك مبررًا للعمل بها، وتتعارض مع التقدم الاجتماعي والاقتصادي ومتطلبات الحياة في المرحلة الحالية.

ظهر من خلال اختبار هذه الفرضية إحصائياً أن قيمة مربع كاي المحسوبة بلغت 74.227 عند درجة حرية 3، وعند مستوى معنوية 0.05، في حين بلغت قيمتها الجدولية 7.815، ولما كانت القيمة المحسوبة أكبر من القيمة الجدولية، فإننا نرفض الفرضية العدمية ونقبل الفرضية البديلة، وهي "أن هناك اتفاقاً في الرأي بين المالكين والمستأجرين حول تحديد مدة عقد الإيجار لحفظ حقوق الطرفين".

### خامساً: نتائج الدراسة وتوصياتها:

#### أ- النتائج:

بعد أن دُرِسَ أثر قانون المالكين والمستأجرين الأردني في إشباع الحاجة السكنية للمواطنين في منطقة الدراسة من حيث دوره في تحقيق التوازن والعدالة في العلاقة بين طرفي العلاقة الإيجارية (المالك والمستأجر)، تم التوصل إلى النتائج الآتية:

- 1- إنَّ قانون المالكين والمستأجرين الأردني بصورته الحالية لم يحقق التوازن في العلاقة بين المالك والمستأجر في منطقة الدراسة.
- 2- إنَّ القانون حقق رغبة كل من المالك والمستأجر فيما يتعلق بكيفية تحديد بدل الإيجار، وإنَّ هناك إجماعاً بين المالكين والمستأجرين في منطقة الدراسة على أن يتحدد بدل الإيجار باتفاق الطرفين في ظل القانون الحالي.
- 3- إنَّ القانون بصورته الحالية وبما أُجْرِيَ عليه من تعديلات عام 2000 ساعد وشجع المالكين على البناء لغايات التأجير، بعدما أصبح العقد شريعة المتعاقدين



وانتهاء العمل بقاعدة" الامتداد القانوني لعقد الإيجار" الذي ظلّ سائداً عقوداً طويلة.

4- إن القانون بصورته الحالية وبما أجري عليه من تعديلات عام 2000 شجع المستأجرين في منطقة الدراسة على السعي لامتلاك المساكن، بعد رفع الحماية القانونية عنه وتجريده من " حق البقاء في المسكن إلى أمد غير محدد".

5- إن القانون بصورته الحالية ليس بحاجة إلى إجراء تعديلات على مواده المختلفة.

6- لم تكن هناك إشكاليات بين المالكين والمستأجرين في منطقته الدراسة قبل إجراء التعديلات على القانون حيث اعتقد أن ذلك عائد إلى حالة التسليم بالأمر الواقع من المالكين بسبب الحماية القانونية الكاملة التي وفرها القانون قبل التعديل للمستأجر، هذا ناهيك عن طول إجراءات التقاضي التي يستغرقها الفصل بقضايا الإيجار؛ إلا أنه من المتوقع أن تزيد هذه الإشكاليات مع البدء بالتطبيق الكامل للقانون في 2010 /12/31 إذا ما بقي القانون بصورته الحالية دون تعديل.

7- إن القانون بصورته الحالية المعدلة لم يتسبب في حدوث تغيير على بدل الإيجار حيث أبقى على الامتداد القانوني لعقود الإيجار المبرمة قبل بدء العمل بالتعديلات - أي قبل 2000/8/31 - لتبقى سارية مدة عشر سنوات -أي حتى 2010/12/31. أما العقود المبرمة بعد 2000/8/31 فتحكمها شروط العقد المتفق عليه بحيث ينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها إلا أنه لم يظهر من خلال الدراسة حدوث تغيير يذكر على بدل الإيجارات في العقود المبرمة حديثاً لكون الإيجارات حديثه ومرضية للمالكين وبمستويات عالية

نسبياً، فضلاً عن عدم المعرفة الكافية بالتعديلات وما منحتة من حقوق إضافية للمالكين.

8- هنالك اتفاق في الرأي بين المالكين والمستأجرين حول ضرورة تحديد مدة (امتداد) لعقد الإيجار.

9- جاء تعديل القانون عام 2000 قاصراً حيث لم يحدد آلية للتنفيذ فيما يخص طريقة الإخلاء عام 2010 بعد انقضاء العقود المبرمة قبل عام 2000.

#### ب - التوصيات:

عظفا على ما تقدم من نتائج توصي الدراسة بالآتي:

1- كون القانون لم يحقق التوازن في العلاقة بين المالك والمستأجر، حيث كان متحيزاً قبل التعديل الأخير لمصلحة المستأجر، ثم جاء بالتحيز لمصلحة المالك بعد التعديل، فإنه وبناء على ذلك توصي الدراسة بإعادة النظر بالنقاط الخلافية للتخفيف من هذا التآرجح وإحداث التوازن الحقيقي المأمول وذلك بتطبيق الأسس التالية مجتمعة:

أ- احترام إرادة المتعاقدين.

ب- تحديد الأجرة وتسديدها بصورة اتفاقية.

ج- تحديد مدة عقد الإيجار بحيث ينصّ عليها في القانون.

2- إجراء المزيد من التعديلات ومنح المزيد من الامتيازات للمالكين الراغبين بتأجير وحداتهم السكنية كإعفاء من ضرائب الدخل والمسقفات والأبنية والعقارات على الشقق السكنية صغيرة المساحة (التي تقل مساحتها عن 150م<sup>2</sup>) حيث ينعكس ذلك على بدل إيجارها، بما يحقق توفير المساكن لذوي الدخل

المحدود ببديل إيجار مناسب يتفق مع إمكانيات السواد الأعظم منهم المادية في ظل الظروف الاقتصادية الحالية، وبث الروح من جديد في قطاع التأجير السكني، ولتشجيع المواطنين على الاستثمار لغايات التأجير.

3- إحداه تعديل في القانون الحالي بتحديد مدة عقد الإيجار بثلاث سنوات (أي تحديد مدة ثلاث سنوات) كإمتداد للعقد وببديل الإيجار نفسه المتفق عليه بين المالك والمستأجر، على أن لا يخضع بدل الإيجار لأي زيادة إلا بموافقة الطرفين. وإذا لم يُبدِ المالك رغبته في زيادة بدل الإيجار أو فسخ العقد مع انتهاء المدة المتفق عليها بعد العقد مجدداً حكماً وبالشروط السابقة نفسها. أما إذا أبدى المالك رغبته بزيادة بدل الإيجار أو إخلاء المأجور فعليه إخطار المستأجر قبل ثلاثة أشهر على الأقل من انقضاء مدة عقد الإيجار على ألا تزيد نسبة الزيادة على بدل الإيجار عن 30% من بدل الإيجار المحدد في العقد المجدد، على أنه يحق للمستأجر إخلاء المأجور في أي وقت شريطة إخطار المالك قبل ثلاثة أشهر على الأقل، وإذا لم يخطر المالك بذلك يلزم بدفع غرامة تعادل أجرة العقار مدة ثلاثة أشهر، وذلك حتى يتمكن المالك من تأجير عقاره خلال هذه المدة.

4- إحداه تعديل يلزم المستأجر بإعادة تسليم المأجور إلى المالك عند انتهاء مدة العقد بالحالة نفسها التي تسلمه بها عند استئجاره، حيث يعاني كثير من المالكين من الضرر الذي يلحق بمساكنهم جراء قلة الصيانة مما يكلفهم كثيراً من المال والوقت والجهد في صيانتها وإعادتها إلى حاله جيدة تكون مقبولة للتأجير لمستأجر جديد. حيث سيؤدي مثل هذا التعديل إلى تشجيع مزيد من المواطنين على التوجه نحو التأجير. ويكون ذلك بإلزام الأطراف بتعبئة تقرير صيانة يبين واقع الحال عند التأجير كملحق للعقد وجزءاً لا يتجزأ منه، يحتفظ به إلى حين انتهاء مدة العقد.

5- استحداث محاكم متخصصة للنظر بقضايا التملك والإيجار تكون مهمتها النظر والفصل بهذا النوع من القضايا وسن وتعديل التشريعات اللازمة لعملها، ووضع الآليات اللازمة والمناسبة لضمان قيام هذه المحاكم بمهامها على أكمل وجه وتزويدها بجهاز وظيفي وتنفيذي على مستوى عالٍ من الكفاءة، وذلك لمواجهة الكم الهائل من القضايا التي من المتوقع أن تظهر بعد البدء بالتطبيق الكامل للقانون عام 2010 ولضمان فصل وإنهاء هذه النزاعات بأقل كلفة ومدة زمنية ممكنة.

6- إنشاء وتفعيل لجان متخصصة تكون مهمتها وضع تصور لتحديد بدل الإيجار لكل إقليم أو منطقة ولكل نوع من المساكن وفق أسس محددة تحدد بتشريع خاص يصدر لهذه الغاية.

7- التركيز على التوعية القانونية بالقانون والقوانين ذات الصلة من خلال الندوات والنشرات التعريفية ومن خلال وسائل الإعلام ومجالس الحكم المحلي لتنقيف المواطن وتعريفه بحقوقه وواجباته سواءً أكان مالكا أم مستأجراً.

8- إصدار دليل متخصص بحقوق وواجبات الأطراف بلغة سلسة ومفهومة، بحيث يتضمن:

أ- كيفية التعاقد بين الأطراف.

ب- حقوق الأطراف وواجباتهم.

ت- النصوص القانونية التي تحكم العلاقة بينهم.

ث- الإجراءات الواجب إتخاذها عند حصول خلاف بين الأطراف فضلاً عن التفاصيل اللازمة لذلك كلها.

- 9- ضرورة توثيق عقود الإيجار جميعها لدى المراجع المختصة في البلديات أو مجالس الحكم المحلي وعدم قبول أي نزاع حول العقد الإيجاري غير الموثق مقابل رسوم رمزية بحيث تحفظ نسخة من العقد لدى المرجع المختص.
- 10- تفعيل المادة (17) من القانون التي تمنح مجلس الوزراء الصلاحية في زيادة أو إنقاص بدل الإجارة بالنسبة المئوية التي يراها محققة للعدالة والصالح العام مرة أو أكثر كل خمس سنوات، وجعل هذه المادة إجبارية التطبيق على أن تتم الزيادة لزوماً كل ثلاث سنوات مرة بدل خمس.
- 11- عقد المزيد من الندوات والمحاضرات واللقاءات لتتقيف المواطنين بحقوقهم وواجباتهم في ظل قانون المالكين والمستأجرين وما أجري عليه من تعديلات والقوانين المعمول بها.

## المراجع

- 1- الخطيب، فاروق صالح، تقديرات دالة الطلب على الإسكان في مدينة جدة، منشورات جامعة الملك عبد العزيز، الرياض، 1984.
- 2- الصالح، ناصر عبدالله والسرياني محمد، الجغرافية الكمية والإحصائية، مكتبة العبيكان، الرياض، المملكة العربية السعودية، 2000.
- 3- نجم الدين، حسين. الحاجات الأساسية كحق من الحقوق الاقتصادية للإنسان في بلدان العالم الثالث، جامعة الزقازيق، الزقازيق، جمهورية مصر العربية، 1984.
- 4- صحيفة الرأي، العدد 13593، تاريخ 2007/12/24.
- 5 -الفندي، أحمد محمد. محددات ملكية المساكن في الأردن، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان، 1990.
- 6- الروابدة، عبد الله. سوق الإسكان في الأردن، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان، 1988.
- 7- توفيق، طاهر نيب. محددات الطلب على المساكن في الأردن، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان، 1992.
- 8- دستور المملكة الأردنية الهاشمية.
- 9- القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976، المنشور على الصفحة 2 من الجريدة الرسمية رقم 2645، تاريخ 1976 /8/1.

- 10- قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 والقانون المعدل رقم 30 لسنة 2000، المنشور على الصفحة 1656 من الجريدة الرسمية رقم 3984، تاريخ 1/8/1994.
- 11- قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 29 لسنة 1982، المنشور على الصفحة 766 من الجريدة الرسمية رقم 3075، تاريخ 1/8/1982.
- 12 - قانون تنظيم عقود الإيجار رقم 3 لسنة 1973، المنشور على الصفحة 129 من الجريدة الرسمية. رقم 2402 الصادرة في 1/2/1973.
- 13- Hammanod, R. Quantitive Techniques in Geography, Clarendon press, Oxford 1978.
14. Stephen Malpezzi, Gwendolyn Ball, Rent Control in developing Countries, World Bank discussion paper, No.129, 1991.

---

تاريخ ورود البحث إلى مجلة جامعة دمشق 2008/6/2.