

البرلمان النموذجي الأردني

محكمة العدل العليا

حق المالك والمستأجر

الطالب: فرحان ابوليل

أهلاً وسهلاً بكم جميعاً،

نرحّب بكم في جلسة البرلمان الأردني النموذجي لعام 2026، حيث نلتقي اليوم في إطار محكمة العدل العليا لندّش قضية من أكثر القضايا مساساً بحياة الناس اليومية، وهي العلاقة بين المالك والمستأجر، وكيفية تحقيق التوازن بين حق المالك في استرداد ملكه وحق المستأجر في الاستقرار والعيش بكرامة.

إنّ هذا النقاش ليس مجرد استعراض لقانون أو مادة تشريعية، بل هو بحث في معادلة دقيقة تجمع بين العدالة الاجتماعية والحقوق الدستورية، في وقت تتزايد فيه الضغوط الاقتصادية وارتفاع تكاليف المعيشة. من خلال هذا الحوار، نطمح أن نضع أفكاراً وحلولاً تعكس رؤية الشباب الأردني لمستقبل أكثر عدلاً وتوازناً في قطاع الإسكان.

مشاركاتكم الفاعلة اليوم ستفتح المجال أمام طرح رؤى مبتكرة تسهم في تخفيف النزاعات، وتحقيق معادلة منصفة تحمي الملكية وتضمن الاستقرار السكني. لنجعل من هذه الجلسة محطة لبناء وعي قانوني واجتماعي يرسّخ ثقافة الحوار ويعزز الثقة بين أفراد المجتمع.

الملخص

العدالة لا تقتصر على حماية حق واحد، بل تسعى لتحقيق التوازن بين حقوق قد تتعارض مع بعضها. في موضوع السكن والعقارات، يلتقي حق المالك في استرجاع ملكه أو الحصول على أجر عادل مع حق المستأجر في الاستقرار والعيش بكرامة. هذه القضية تعتبر من أكثر القضايا حساسية في الأردن والعالم العربي، خصوصاً مع ارتفاع تكاليف المعيشة وتزايد الطلب على السكن في المدن الكبرى. فالسكن ليس مجرد مكان للعيش، بل هو أساس للاستقرار الأسري والاجتماعي، ويؤثر في صحة الأفراد النفسية، وأداء الأطفال الدراسي، واندماج العائلة في المجتمع المحلي. ومع زيادة الضغوط الاقتصادية، تصبح العلاقة بين المالك والمستأجر محط نقاش دائم حول العدالة والحقوق، وكيفية تحقيق التوازن بين مصلحة الفرد واحتياجات المجتمع.

التجربة اليومية تظهر أن العلاقة بين المالك والمستأجر غالباً ما تتوتر عند تجديد العقود، عند تأخر دفع الأجرة أو حين يطلب المالك استرداد العقار لأسباب شخصية أو استثمارية. المالك يرى في عقاره مصدر دخل رئيسي ووسيلة لحماية مدخراته من تقلبات السوق، إضافة لرغبته بضمان عوائد تغطي الضرائب والصيانة وتحافظ على قيمة الملكية. أما المستأجر، فينظر إلى المسكن باعتباره حقاً أساسياً للاستقرار العائلي والاجتماعي، ويخشى أن يؤدي التنقل المتكرر إلى اضطراب في حياة الأسرة، خاصة بالنسبة للأطفال الذين قد يضطرون لتغيير مدارسهم أو أصدقائهم بشكل متكرر. هذه المخاوف المشتركة تجعل الطرفين في حالة شك دائم: المالك يخشى المماطلة في السداد أو الإضرار بالعقار، والمستأجر يخشى الزيادات المفاجئة أو الإخلاء دون مهلة كافية.

ومع غياب بدائل سكنية ميسرة، يزداد العبء النفسي والمادي على الطرف الأضعف في العلاقة، ألا هو المستأجر.

القانون الأردني حاول أن ينظم العلاقة بين الطرفين من خلال وضع قواعد واضحة لفسخ العقود وتحديد أسباب الإخلاء، إلا أن الواقع يبين أن هناك فجوات كبيرة ما زالت قائمة. العقود القصيرة لا تمنح المستأجر أماناً كافياً للمستقبل، والمحاكم غالباً ما تكون بطيئة ومكلفة لحل النزاعات، مما يدفع البعض لتجنبها. كما أن ارتفاع الإيجارات في المناطق المكتظة يجعل العثور على بدائل أمراً صعباً، والتفاوت الكبير بين أسعار العقارات وجودتها يفاقم من حدة المشكلة. وفي ظل غياب الآليات الفعالة للوساطة أو الحلول العملية مثل تحديد مهلات انتقالية عادلة أو وضع سقف معقولة لزيادة الإيجارات، تتحول العلاقة من عقد متوازن إلى صراع مفتوح، يضر بالمالك والمستأجر معاً، وينعكس سلباً على استقرار المجتمع وثقته بالقانون.

المصادر:

العلاقة بين المؤجر والمستأجر في القانون الأردني * أ. د. ليث كمال نصرأوين:

<https://orobanews.com/2025/01/05/%d8%a7%d9%84%d8%b9%d9%84%d8%a7%d9%82%d8%a9-%d8%a8%d9%8a%d9%86-%d8%a7%d9%84%d9%85%d8%a4%d8%ac%d8%b1-%d9%88%d8%a7%d9%84%d9%85%d8%b3%d8%aa%d8%a3%d8%ac%d8%b1/-%d9%81%d9%8a-%d8%a7%d9%84%d9%82%d8%a7%d9%86>

انتقال ملكية المأجور في القانون الأردني (دراسة مقارنة):

[/https://digitalcommons.aaru.edu.jo/albalqa/vol22/iss2/9](https://digitalcommons.aaru.edu.jo/albalqa/vol22/iss2/9)

الحقوق القانونية للمستأجرين في الأردن:

<https://bestlawfirmjo.com/%D8%A7%D9%84%D8%AD%D9%82%D9%88%D9%82-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A%D8%A9-%D9%84%D9%84%D9%85%D8%B3%D8%AA%D8%A3%D8%AC%D8%B1%D9%8A%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%A3%D8%B1%D8%AF%D9%86>

أحكام حق الإيجار للمتجر في التشريع الأردني (دراسة)

https://www.researchgate.net/publication/385018359_ahkam_hq_alayjar_ll_mtjr_fy_alts hry_alardny

الحلول

- 1) كيف يمكن تعديل قانون المالكين والمستأجرين بحيث يمنع الإخلاء المفاجئ، ويلزم منح المستأجر مهلة انتقالية عادلة قبل إخلاء العقار؟
- 2) هل من الممكن إنشاء لجان بسيطة وسريعة لحل الخلافات بين المالك والمستأجر بدل المحاكم الطويلة والمكلفة؟
- 3) كيف يمكن أن تراقب الحكومة زيادة الإيجارات في المناطق المكتظة حتى لا ترتفع بشكل يرهق المستأجرين؟
- 4) هل يمكن تشجيع حلول جديدة مثل الإيجار طويل الأمد أو الإيجار التملكي لتوفير استقرار أكبر للمستأجرين مع ضمان حقوق المالك؟