

غرفة تجارة عمان

إدارة الدراسات والتدريب

وحدة الدراسات والاتفاقيات الدولية



دراسة ميدانية حول
قانون المالكين المستأجرين

كانون أول ٢٠١٠

المحتويات

- مقدمة.
- الخلاصة التنفيذية.
- غرفة تجارة عمان ودورها بشأن قانون المالكين والمستأجرين.
- أهداف الدراسة ومنهجية عملها.
- أهم التعديلات الواردة في مسودة مشروع قانون المالكين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠، وتعديلاته بالقانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩.
- المحاور الرئيسية التي تضمنتها إستبيانات غرفة تجارة عمان المتعلقة بدراسة قانون المالكين والمستأجرين:
 ١. المناطق الجغرافية التي تم تغطيتها خلال فترة توزيع واسترداد الاستبيانات.
 ٢. طبيعة النشاط التجاري والخدمي لمعبئي الاستبيانات.
 ٣. صفة معيّني الاستبيانات (المالكين أو المستأجرين).
 ٤. مدى تلبية قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته الحالية لتحقيق العدالة والتوازن بين طرف الإيجار (المالك والمستأجر).
 ٥. مدى تحيز قانون المالكين والمستأجرين لصالح طرف على حساب الطرف الآخر.
 ٦. مساعدة قانون المالكين والمستأجرين في تعزيز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.
 ٧. الأثر المباشر لتطبيق مبدأ إخلاء المأجور على تحقيق العدالة والتوازن في قيمة بدلات الإيجار.
 ٨. أثر إخلاء المأجور على شهرة وسمعة المحلات التجارية.
 ٩. مستوى عدالة آليات ونسبة زيادة بدلات الإيجار الحالية ومدى تحقيقها للتوازن في ظل الوضع الاقتصادي الراهن والارتفاع المتواصل للأسعار.
 ١٠. الأثر المتوقع لتطبيق مبدأ الإخلاء وأضراره على الأنشطة الاقتصادية نتيجة خسارة مصاريف وتكاليف الديكورات والخلوات.
 ١١. مدى كفاية الفترات الواردة في القانون بشأن إنهاء مدة الإيجارة العقدية وإنهاء إشغال المأجور.
 ١٢. الفترات الدورية المناسبة لإعادة النظر في بدلات الإيجار زيادة أو نقصاناً بما يحقق العدالة والصالح العام.
- الآثار الاجتماعية والاقتصادية التي ستترجم عن تطبيق قانون المالكين والمستأجرين.
- المقترفات والتوصيات بشأن الطرق البديلة التي يمكن انتهاجها لإلغاء مبدأ الإخلاء وتحقيق العدالة في تحديد نسب آليات الزيادة في بدلات الإيجار.
- إيجابيات قانون المالكين والمستأجرين، التي وردت حصرياً ضمن آراء مالكي العقارات.
- نسخة عن إستبانة قانون المالكين والمستأجرين.



دراسة ميدانية حول قانون المالكين والمستأجرين

مقدمة:

يعتبر قانون المالكين والمستأجرين من أكثر القوانين إثارة للجدل، لما له من آثار اقتصادية واجتماعية وإنسانية، حيث إن له تأثيراً مباشراً على معيشة كل مواطن وتاجر سواء كان مالكاً أو مستأجرًا، وتنعكس آثاره بشكل مباشر على قطاعات اقتصادية مختلفة منها (الإسكان، الصناعة، التجارة، السياحة) وغيرها من القطاعات، وكلما اقترب موعد تطبيق المواد الرئيسية الواردة في القانون الحالي في نهاية العام ٢٠١٠ كلما ازدادت مخاوف المستثمرين ورجال الأعمال والتجار والسكان وقلقهم من ذلك.

يبدي القطاع الخاص الأردني تخوفه من الآثار الاجتماعية والاقتصادية التي سترتب على تطبيق المادة (٥) من قانون المالكين والمستأجرين بصيغة الحالية (التي تتضمن على انتهاء عقود الإيجار المبرمة قبل نفاذ القانون اعتباراً من نهاية كل من عام ٢٠١٠ و ٢٠١١ و ٢٠١٢ و ٢٠١٣ و ٢٠١٤ و ٢٠١٥)، حسب تاريخ بدء سريان عقد الإيجار) وكيفية مواجهه تلك الآثار بما يحافظ على مصالح جميع الفئات المعنية في المجتمع الأردني، حيث إن القانون (حسب وجهة نظر القطاع التجاري) سيكون مجحفاً بحق المستأجر كونه غير متوازن ولا يحقق العدالة بين الطرفين، وسيتسبب في خلق مشاكل اجتماعية واقتصادية عند تطبيقه لأنه يعطي الحق لمالك بإخلاء المستأجر دون منحه حق الاعتراض، مما سيؤدي إلى حالة من الفوضى في أوساط المالكين والمستأجرين. علمًا بأن هنالك كم هائل من عقود الإيجار للغايات التجارية المبرمة بعد العام ٢٠٠٠.

ويُعد القطاع التجاري في المملكة أوسع القطاعات الاقتصادية انتشاراً، نظراً للعدد الكبير من المؤسسات والشركات والمحلات التجارية المرخصة والمسجلة. وهناك الكثير من الشركات التي لها أكثر من فرع داخل المدينة الواحدة أو خارجها، وهذا يعني أن الغالبية العظمى من تلك الشركات والمحلات التجارية وفروعها تستأجر مكاتب ومحلات تجارية في مختلف المناطق، والكثير من تلك الشركات استأجرت وفق قانون المالكين والمستأجرين السابق قبل تعديله بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠، والذي ينص على انتهاء عقود الإيجار التي كانت موقعه وسارية قبل صدور القانون المعدل عام ٢٠٠٠ في نهاية عام ٢٠١٠، ما لم يتم اتفاق آخر بين المالك والمستأجر، مما سيخلق مشكلة كبيرة للمؤسسات والشركات الاقتصادية والمستثمرين، ومشكلة اجتماعية لا حدود لها.



الخلاصة التنفيذية:

يرى القطاع التجاري الأردني وممثلو بعض شرائح المجتمع الأردني أن قانون المالكين والمستأجرين النافذ سيوجد حالة من الفوضى الاقتصادية والاجتماعية وعدم الاستقرار وزعزعة للأمن الاجتماعي، خاصة وأنه لا يوجد في القانون الحالي ما يُمكّن المستأجر من استمراره في إشغال المأجور بالرغم من استعداده لدفع أجرة للملك وتوقيع عقد جديد حسب القانون، بل أن القانون ينص على أن يُخلِي المستأجر المأجور ابتداءً من نهاية العام ٢٠١٠ إذا رفض الملك أي تفاصيل وأصر على الإخلاء، وبالتالي فإن هذا الوضع سوف يُحمل أصحاب المحلات التجارية والحرفية الصناعية والشركات خسائر باهظة، خاصة وأن هناك قيمة مرتفعة لشهرتهم التجارية التي اكتسبوها من خلال موقعهم المستأجرة، إضافة إلى ما تحمّلوه من تكاليف باهظة من خلوات وديكورات ومصاريف.

ويذكر أن العديد من المؤسسات والبنوك وال محلات التجارية باتت تعتمد على موقعها كجزء من شهرتها ومصدر نجاحها، فطلب إخلائها وانتقالها سيؤدي إلى إلحاق ضرر كبير بها، وتشير التقديرات إلى أن أغلبية المؤسسات التجارية تعود لفئة المستأجرين.

وقد كان لأصحاب المحلات التجارية آراء مختلفة ومقترحات عديدة، إلا أنها تتمحور حول مفهوم واحد يتمثل بالتمسك برفض أي نص على إخلاء المأجور، إلا في حال عدم قدرة المستأجر على رفع قيمة بدل الإيجار بشكل متوازن، حيث أبدت القطاعات التجارية حرصها على أهمية ضمان استمرارية إشغال المأجور في حال تلبية المستأجر لرفع بدل الإيجار بالنسب المعقولة. وأكدت على أن موقع المحلات التجارية هي من العناصر الرئيسية لاستمرارية النشاط التجاري، حيث أن شهرة هذه المحلات في موقعها الحالية تُعتبر من أهم عناصر نموها وتقدمها، خاصة وأن أصحاب هذه المحلات قاموا ببذل جهود متوازنة لإثبات أنفسهم في تلك المواقع، إضافة إلى المصارييف العديدة التي تكبدها في تلك المحلات كالخلوات والديكورات وما إلى ذلك.

كما تؤيد القطاعات التجارية قاعدة "العقد شريعة المتعاقدين"، وتوّكّد على أهمية ترسيختها، ولكن ضمن أسس معقولة تضمن الحقوق العادلة لطرف في عقد الإيجار، وضمن آليات محددة لزيادة قيمة الإيجار عند انتهاء وتجديد هذه العقود بشكل عادل ومتوازن، بعيداً عن المزاوجية والأهداف الشخصية التي يمكن أن تؤدي إلى تمسّك الملك بفرض نسب زيادة مرتفعة لا تتناسب مع معدل الإيجار في المنطقة التي يقع بها المأجور.

وتحتاج القطاعات التجارية كذلك على أن التعديلات المقترحة من الحكومة بصيغتها الحالية ما هي إلا تأجيل لتفاقم الأزمة، مما يوجب معالجتها بشكل شامل



و ضمن آليات واضحة، وأجمعوا على ضرورة زيادة قيمة بدلات الإيجارة بشكل عام، فهناك العديد من عقود الإيجارة التي تم إبرامها خاصة قبل العام ٢٠٠٠ التي تنص على بدلات إجارة لا تتناسب مع البدلات المعتمول بها حالياً في تلك المناطق. مدركين أهمية إعطاء الحق لأصحاب العقارات بزيادة بدلات الإيجارة ولكن بنسب معقولة وغير مبالغ بها، مؤكدين كذلك على ضرورة استجابة المستأجر لرفع قيمة بدل الإيجارة لضمان استمرارية إشغال المأجور، وذلك ضمن الأسس والآليات التي تضمن رفع قيمتها بشكل متوازٍ دون إلحاق الضرر بأي من طرف في العقد، خاصة وأن هناك تضخماً متواصلاً وارتفاعاً مستمراً في مستوى الأسعار وبدلات الخدمات في المملكة، وبذات الوقت يجب الأخذ بعين الاعتبار الظروف الاقتصادية الحالية، وعليه فإن السياسات المتوازنة والأسس المرينة العادلة هي التي يجب أن تسود في هذا القانون أو غيره من التشريعات والسياسات الاقتصادية والاستثمارية في المملكة.

غرفة تجارة عمان ودورها بشأن قانون المالكين والمستأجرين:

قامت غرفة تجارة عمان، ومنذ إصدار القانون النافذ في العام ٢٠٠٠، بمتابعة حثيثة ومتواصلة على جميع الأصعدة والمستويات لحث الحكومات المتعاقبة ومختلف الجهات المعنية للعمل على إعادة دراسة هذا القانون الذي من شأنه خلق أزمة غير مسبوقة لدى مختلف شرائح المجتمع الأردني، فقد شاركت الغرفة في معظم المنتديات واللجان والمجتمعات والندوات وورشات العمل التي تناولت هذا القانون وبحثت في آثاره السلبية وأضراره على المجتمع الأردني، وكان للغرفة رأي ثابت حول هذا القانون يتركز حول ضرورة عدم منح الأحقية لأي كان بجواز إخلاء المأجور وإنهاء العقود دون تحديد أسس ثابتة ونسبة زيادة معقولة لبدلات الإيجار.

وكان لرأي غرفة تجارة عمان ثوابت أساسية تهدف إلى إيجاد روح من التوازن والعدالة بين المالكين والمستأجرين دون التحيز لأي منهم، فالقطاع التجاري ينقسم بصورة أو بأخرى بين هاتين المجموعتين، فمنهم من هو مالك ومنهم من هو مستأجر، وعليه فقد كانت الغرفة حريصة كل الحرص على ترسیخ العدالة بين أطراف عقد الإيجار بشكل يضمن عدم المساس بالحقوق المعقولة والقانونية لكل الطرفين.

وبعد صدور القانون الجديد في كانون الثاني من العام ٢٠٠٩ استأنفت غرفة تجارة عمان جهودها لمتابعة هذا القانون وتعديلاته، فقامت بعقد اجتماعات تشاورية عدّة مع أقطاب القطاع التجاري لدراسة هذه التعديلات وتكوين رأي موحد يضمن تحقيق العدالة والتوازن بين المالكين والمستأجرين.



أهداف الدراسة ومنهجية عملها:

حرصاً من غرفة تجارة عمان على متابعة وتنظيم ورعاية صالح القطاع التجاري والخدمي، فقد قامت الغرفة بإعداد هذه الدراسة الميدانية التي تناولت عينة شبه عشوائية من أصحاب المحلات التجارية من مختلف المناطق الجغرافية في مدينة عمان وشملت شتى القطاعات والأنشطة التجارية والخدمية. فقد قام فريق عمل الدراسة بتوزيع واسترداد ما مجموعه (١٨٦٠) استبانة - أي ما نسبته (٤,٥%) من إجمالي عدد أعضاء الهيئة العامة للغرفة - وهي عينة تمثيلية كافية وفقاً لمناهج وأساليب البحث العلمي، وذلك خلال فترة مدتها (٣٤) يوماً، وبمعدل (٥٤) استبانة يومياً، وقد تم تفريغ تلك الاستبيانات وتبويب المحتويات والمقترحات الواردة فيها بأسلوب ومنهج علمي يعتمد على أساس آراء التجار بشأن هذا القانون وتوقعاتهم للآثار التي ستلحق بعمل وأداء الاقتصاد الوطني بمختلف أنشطته التجارية والخدمية.

وقد تضمنت الاستبانة (المرفق نسخة منها في نهاية الدراسة) تسعه عشر بندًا، تناولت فيها فئة التاجر كمالك أو مستأجر أو مالك ومستأجر، مدى تحقيق القانون للعدالة والتوازن بين طرف الإجارة، مدى تحييز القانون لصالح طرف على حساب الطرف الآخر، مدى تعزيز القانون للاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والحد من النزاعات، دور مبدأ الأخلاق في تحقيق التوازن في قيمة بدل الإجارة، دور مبدأ الأخلاق في التأثير على شهرة وسمعة المحلات التجارية أو إلحاق الضرر بها، مدى عدالة الآليات والنسب التي يتضمنها القانون بخصوص زيادة قيمة الإيجارات، أثر تطبيق مبدأ الأخلاق على المصاريف والتكاليف المتعلقة بالديكورات والخلوات، مدى تحقيق الفترات المتعلقة بانتهاء مدة الإجارة العقدية للغرض المنشود منها، الآثار الاجتماعية والاقتصادية التي يمكن أن تترجم عن تطبيق بنود إخلاء المأجور، الآثار الإيجابية والسلبية التي ستلحق بالقطاع التجاري والخدمي في حال الاستمرار بتطبيق القانون، الآليات والمقترنات لتحديد نسب وآليات الزيادة على الإيجارات، المقترنات التي يراها التجار مناسبة للخروج بقانون عصري متكملاً يضمن تحقيق العدالة والتوازن.

وتتضمن الدراسة تحليلاً موضوعياً للإجابات والمقترنات التي وردت في الاستبيانات المسترددة بشكل تفصيلي يتناول كل بند على حده، راجبين أن تكون هذه الدراسة ذات قيمة اقتصادية تحقق الأهداف المنشودة منها، وأن تأخذ الجهات الرسمية المعنية التوصيات والنتائج التي توصلت إليها الدراسة في عملية اتخاذ القرارات المناسبة بشأن تعديل هذا القانون لما فيه خير ومصلحة مختلف الأطراف والأنشطة المعنية، وأهمها الأنشطة الاقتصادية التي تُعد المحرك الرئيس لعجلة النمو والتنمية المستدامة في المملكة.



أبرز التعديلات الواردة في قانون المالكين والمستأجرين

قبل البدء باستعراض وتناول المحاور التي تضمنتها الاستبيانات المتعلقة بقانون المالكين والمستأجرين، نرى انه من الضرورة إبراز أهم التعديلات الواردة في قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠، وتعديلاته بالقانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩، وعلى النحو التالي:

المادة الخامسة / الفقرة (أ):

لقد أثار التعديل الذي طرأ على قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بموجب القانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ وتعديلاته بالقانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ مخاوف واحتجاجات واعتراضات لدى المستأجرين.

وتنص الفقرة (أ) من المادة (٥) من القانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ وتعديلاته بالقانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ على ما يلي:

أ- على الرغم من أي اتفاق مخالف، يحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مبرم قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية وفقا لأحكام العقد وشروطه، على أن تنتهي هذه العقود وفق الأحكام التالية:

١- بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة لغايات السكن.

٢- بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة لغير غايات السكن:

أ- إذا كان قد بدأ سريان مفعولها قبل تاريخ ١٩٨٠/١/١، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١١/١٢/٣١.

ب- وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٨٠/١/١ وحتى تاريخ ١٩٨٩/١٢/٣١، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١.

ج- وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٩٠/١/١ وحتى تاريخ ١٩٩٤/١٢/٣١، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١.

١. وإذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٩٥/١/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١.



المادة (٤) الزيادة على بدل الإيجار:

تنص هذه المادة على زيادة بدل الإيجار، على النحو التالي:

تحقيقاً للغaiات المقصودة في هذا القانون، تضاف إلى بدلات إجارة العقارات المؤجرة بتاريخ ١٢/٣١/١٩٧٥ وما قبل ذلك الزيادات التالية:

أ- العقارات المؤجرة (للغaiات التجارية) لغير الغaiات الواردة بالفقرتين (ب،ج) من هذه المادة:

١- يضاف إلى بدل الإجارة الأصلي للعقار ما نسبته %٣٠ منه عن كل سنة استمرت فيها إجارته قبل التاريخ ١٩٥٥/١١.

٢- ويضاف إلى بدل الإجارة الأصلي للعقار ما نسبته %٢٠ منه عن كل سنة استمرت فيها إجارته من تاريخ ١٩٥٥/١١ وحتى ١٩٧٥/١٢/٣١.

٣- ويضاف إلى بدل الإجارة الأصلي للعقار ما نسبته %١٠ منه عن كل سنة استمرت فيها إجارته من تاريخ ١٩٦٥/١١ وحتى ١٩٧٥/١٢/٣١.

ب- العقارات المؤجرة للحكومة والمؤسسات الرسمية العامة التابعة لها والبلديات والأندية والجمعيات والهيئات التي لا تستهدف الربح، تضاف إلى بدلات إجارتها الأصلية ما نسبته %٧٥ من الزيادات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة وذلك خلال المدد المحددة ووفقاً للتفاصيل المبينة فيها.

ج- العقارات المؤجرة لغايات السكن تضاف إلى بدلات إجارتها الحالية ما نسبته (%٥٠) من الزيادات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة وذلك خلال المدد المحددة ووفقاً للتفاصيل المبينة فيها.

د- إذا عُدل بدل الإجارة الأصلي لأي عقار بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أكثر مما تحدده هذه المادة، فيعتبر ذلك البدل ملزماً للمستأجر والمالك وكأنه قد تقرر بمقتضى هذا القانون، وأما إذا كان بدل الإجارة حسب الاتفاق أقل مما تحدده هذه المادة، فيتم تعديله بحيث يصبح مساوياً لما تقتضي به أحكامها.

هـ- يضاف إلى بدل إيجارات العقارات المؤجرة قبل تاريخ ١٢/٣١/١٩٧٥ طبقاً لأحكام الفقرات (أ) و(ب) و(ج) و(د) من هذه المادة، ما نسبته



(%) خمسة بالمائة من بدل الإيجار السنوي المحدد عن كل سنة استمرت فيها الإيجارة من تاريخ ١٩٧٦/١١ وحتى تاريخ ١٩٩٠/١٢/٣١.

و- يضاف إلى بدل الإيجار المحدد في العقود التي تمت خلال المدة الواقعة بين تاريخ ١٩٧٦/١١ و تاريخ ١٩٩٠/١٢/٣١ ما نسبته (%) ثلاثة بالمائة من ذلك البدل عن كل سنة استمرت فيها الإيجارة خلال هذه المدة.

ز- إذا عُدل بدل الإيجار بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أكثر مما هو محدد في الفقرتين (هـ) و(و) من هذه المادة فيعتبر هذا البدل ملزاً للمستأجر والمالك وكأنه محدد بمقدار أي منهما، أما إذا كان البدل أقل مما هو محدد في الفقرتين المذكورتين فيتم تعديله بحيث يصبح مساوياً لما تقضي به أحكامها.

المادة (١٥) نسب الزيادة على بدل الإيجار:

أ- لغایات هذه المادة، تعنی عبارۃ (بدلا الإيجار الأساسي) أياماً مالیاً:

١- بدل الإيجار الملزم للمستأجر كما تم تحديده بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وفقاً لأحكام القانون وذلك بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ ١٩٩١/١/١.

٢- بدل الإيجار المتفق عليه لأول مرة فيما بين المالك والمستأجر وذلك بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠ و حتى تاريخ ١٩٩١/١/١.

ب- بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ ١٩٧٥/١١، يضاف إلى بدل الإيجارة اعتباراً من تاريخ ٢٠١١/١/١ ما نسبته خمسة بالمائة من بدل الإيجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإيجارة اعتباراً من تاريخ بدء الإيجارة وحتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١ إذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن، وتتصبح هذه النسبة ستة بالمائة إذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن.

ج- بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ ١٩٧٥/١١ وحتى تاريخ ١٩٩٠/١٢/٣١، يضاف إلى بدل الإيجارة اعتباراً من تاريخ ٢٠١١/١/١ ما نسبته ثلاثة بالمائة من بدلاً الإيجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإيجارة اعتباراً من تاريخ بدء الإيجارة وحتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١ وذلك إذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن، وتتصبح هذه النسبة أربعة بالمائة إذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن.



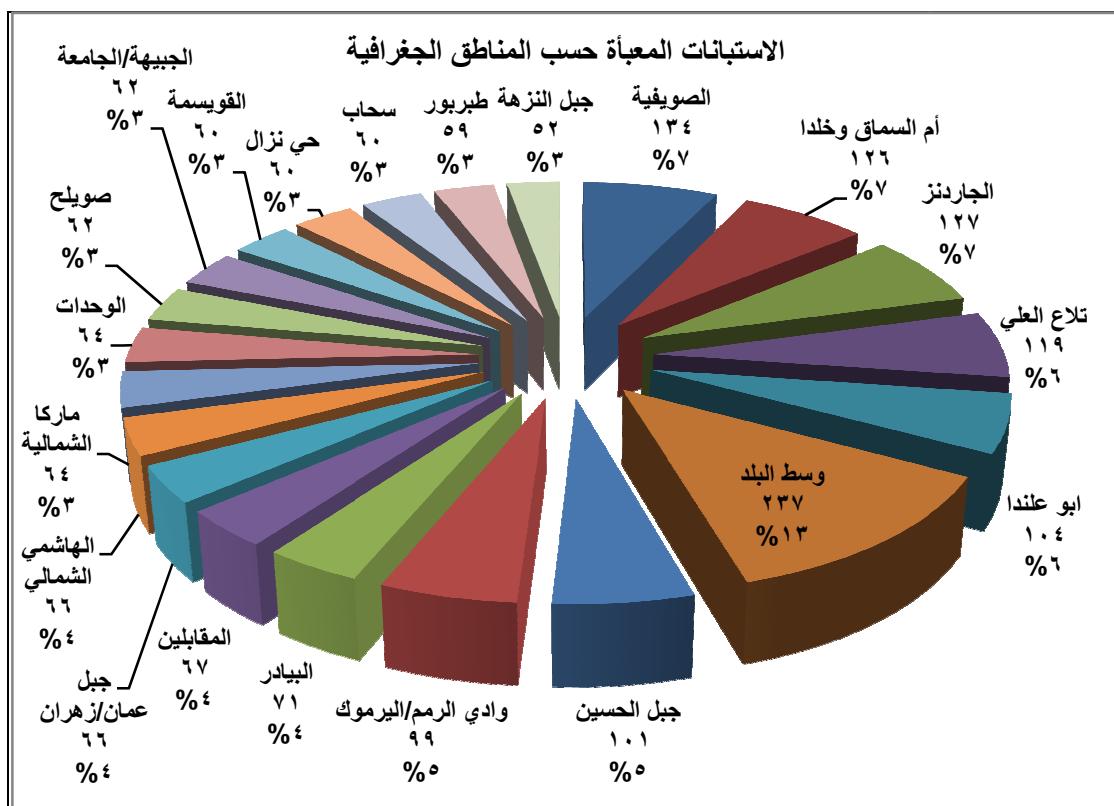
د- بالنسبة لعقد الإجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ ١٩٩١/١/١ و حتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠، يضاف إلى بدل الإجارة اعتباراً من تاريخ ٢٠١١/١/١، ما نسبته واحد بالمائة من بدل الإجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإجارة اعتباراً من تاريخ بدء الإجارة و حتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١ وذلك إذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن، و تصبح هذه النسبة اثنين بالمائة إذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن.

هـ- إذا عُدل بدل الإجارة قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أقل من البدل المحدد بمقتضى أحكام الفقرة (ب) أو الفقرة (ج) من هذه المادة فيتم تعديل بدل الإجارة ليصبح مساوياً للبدل المحدد بمقتضى أحكام تلك الفقرة، وأما إذا أصبح بدل الإجارة المعدل أكثر من البدل المحدد بمقتضى أحكام أي من الفقرتين المذكورتين، فيبقى البدل المعدل ملزماً ولا يخضع لأي زيادة.

المحاور الرئيسية التي تضمنتها إستبيانات غرفة تجارة عمان المتعلقة بدراسة قانون المالكين والمستأجرين

أولاً: المناطق الجغرافية التي تم تغطيتها خلال فترة توزيع واسترداد الاستبيانات:

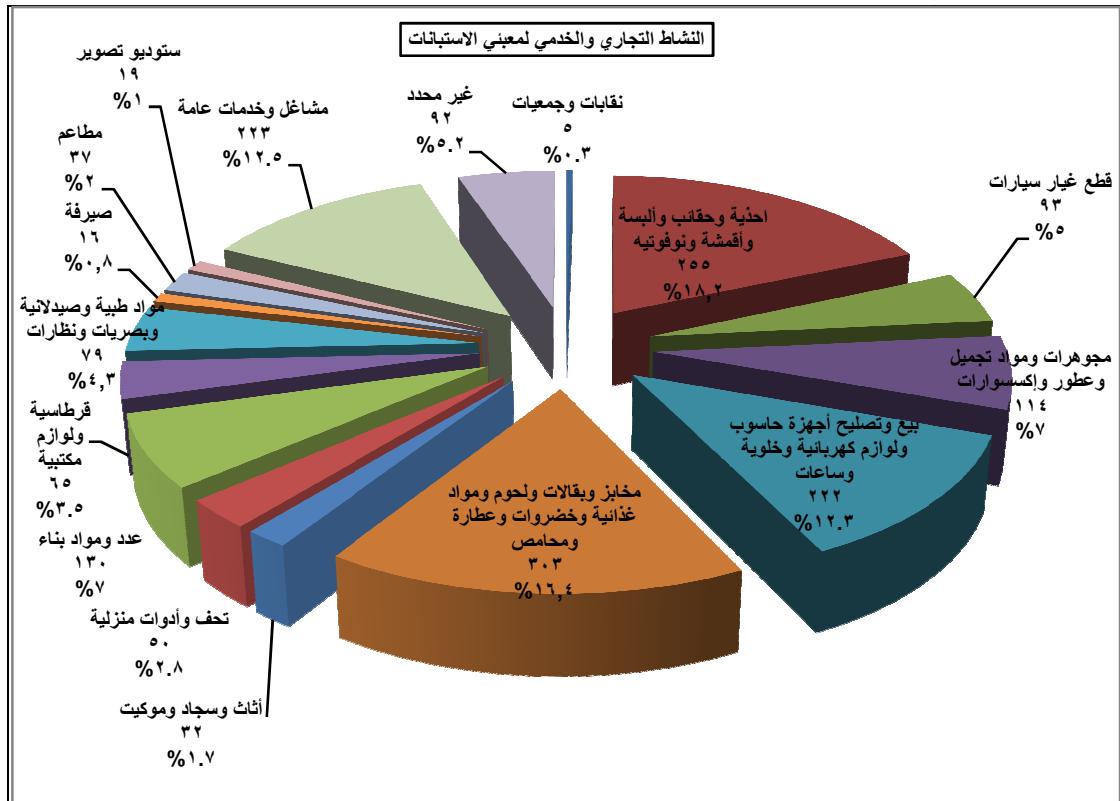
بلغ عدد الاستبيانات التي تم استردادها من العينة المستهدفة للدراسة ما مجموعه (١٨٦٠) استبيان، وقد تم تحديد واختيار المناطق التي تمت تغطيتها في توزيع واسترداد الاستبيانات على أصحاب المحلات التجارية والخدمية على أساس كثافة تواجد المحلات في تلك المناطق، بشكل شمل مختلف القطاعات والنشطة التجارية.



وقد تصدرت منطقة وسط البلد / المدينة بما نسبته (١٣%) من حجم العينة المستهدفة في الدراسة، تلتها منطقة الصويفية بما نسبته (٧%)، ومن ثم كل من منطقة أم السماق وخلدا وشارع وصفي التل / "الجاردنز" بما نسبته (٧%) لكل منها، ومن ثم كل من منطقة تل العلي وأبو علندا بما نسبته (٦%)، وكل من جبل الحسين ووادي الرم / اليرموك بما نسبته (٥%) لكل منها، تلتها كل من منطقة البيادر والمقابلين وجبل عمان / زهران والهاشمي الشمالي بما نسبته ٤% لكل منها، ومن ثم كل من منطقة ماركا الشمالية والوحدات وصويلح والجبيهة / الجامعة وهي نزال والقويسنة وهي نزال وسحاب وطبربور وجبل النزهة بما نسبته (٣%) لكل منها.

ثانياً: طبيعة النشاط التجاري والخدمي لمعبني الاستبيانات:

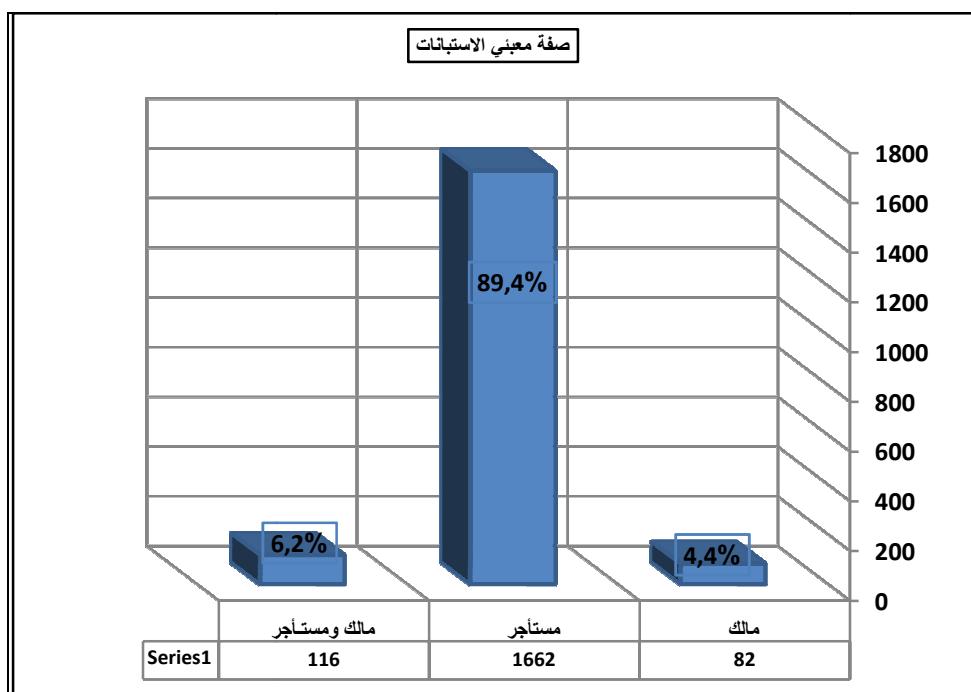
تم توزيع الاستبيانات واستردادها بشكل منظم ومدروس لتغطية مختلف القطاعات والأنشطة التجارية والخدامية في العاصمة عمان، فإلى جانب تغطية المناطق الجغرافية المختلفة وكثافة تواجد المحلات التجارية فيها، تم التركيز أيضاً على تغطية مختلفة العاملة فيها بشكل متوازن يتناسب مع كثافة تلك الأنشطة وعدد العاملين فيها.



وتصدر نشاط الأحذية والحقائب والألبسة والأقمشة والنوفوتيل الحصة الأكبر من العينة المستهدفة بما مجموعه (٣٣٨) استبابة وبنسبة (١٨,٢%) من حجم العينة، تلاها نشاط المواد الغذائية والمخباز والبقالات واللحوم والخضروات والطارة والمحامص بما مجموعه (٣٠٥) استبابة وبنسبة (١٦,٤%)، والمشاغل والخدمات العامة بمجموع (٢٣١) استبابة وبنسبة (١٢,٥%)، وبيع وتصليح أجهزة الحاسوب واللوازم الكهربائية والخلوية والساعات بما مجموعه (٢٣٠) استبابة بنسبة (١٢,٣%)، والعديد ومواد البناء بمجموع (١٣٠) استبابة وبنسبة (١٣,٠%)، والمجوهرات ومواد التجميل والعطور والإكسسوارات بمجموع (١٣٠) استبابة وبنسبة (٩,٣%)، وقطع غيار السيارات وزينتها بمجموع (٩٣) استبابة وبنسبة (٦,٧%)، والأدوية والبصريات بما مجموعه (٨١) استبابة وبنسبة (٤,٣%)، والقرطاسية ولوازم المكتبية بمجموع (٦٦) استبابة وبنسبة (٣,٥%)، والتحف والأدوات المنزلية بمجموع (٥٢) استبابة وبنسبة (٢,٨%)، والمطاعم بما مجموعه (٣٧) استبابة وبنسبة (٣,٧%).

ثالثاً: صفة معبني الاستبيانات (المالكين أو المستأجرين):

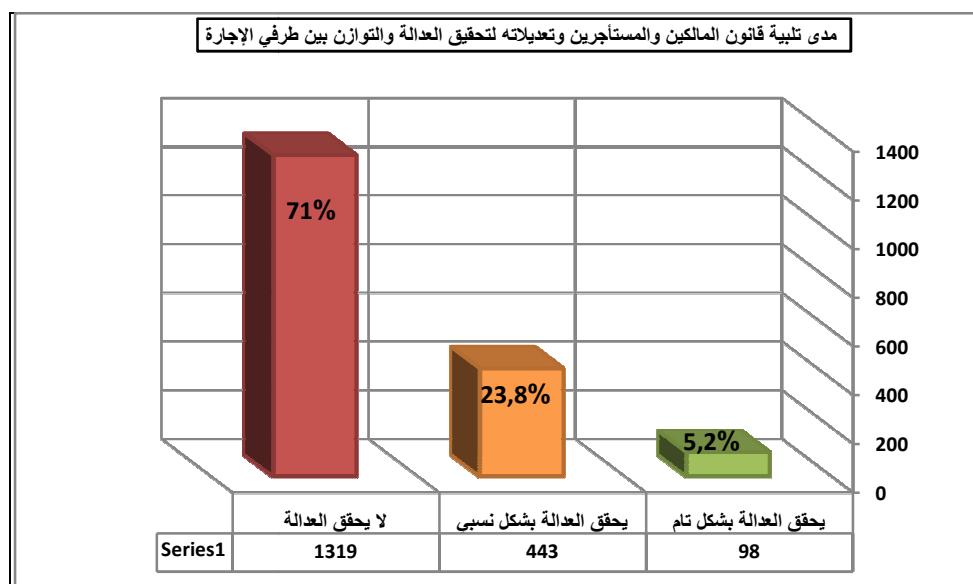
بلغ عدد الاستبيانات المعينة من أصحاب المحلات التجارية والخدمية المستأجرة (١٦٦٢) استيانة، وشكلت ما نسبته (٤,٤ %) من إجمالي حجم العينة، فيما بلغ عدد الاستبيانات المعينة من قبل التجار المالكين لمحالاتهم (٨٢) استيانة، وشكلت ما نسبته (٤,٤ %) من حجم العينة المستهدفة، في حين بلغ عدد الاستبيانات المعينة من قبل أصحاب المحلات التجارية والخدمية المالكين والمستأجرين بنفس الوقت (١١٦) استيانة، وشكلت ما نسبته (٦,٢ %) من إجمالي حجم العينة المستهدفة بالدراسة.



ومن الطبيعي أن تكون حجم عينة المحلات المستأجرة هي العينة الأكبر نظراً للواقع الفعلي للمحلات التجارية التي تقوم أغلبها على الاستئجار فضلاً عن الامتلاك، حيث يقوم أصحاب المحلات في بداية نشاطهم التجاري والخدمي عادة بالبدء بشكل متواضع لتركيز وثبتت أعمالهم من خلال الاستئجار وتجربة مدى نجاح طبيعة العمل التجاري وتوافقه مع المنطقة الجغرافية. ونادرًا ما يقوم التجار بعد ذلك باستئلاك محلاتهم المستأجرة لعدة ظروف أبرزها، عدم موافقة مالكي العقارات على بيع ممتلكاتهم أو عدم تلبية ملائتهم المالية للكلف المرتفعة للإستئلاك في تلك المناطق، وقلما يقوم التجار بتغيير مناطقهم التجارية والاستئلاك في مناطق أخرى بسبب شهرتهم التجارية التي تم بناؤها في تلك المناطق، يضاف إلى ذلك المصارييف العديدة التي تم تكبدها بالأساس من ديكورات وخلوات وغيرها.

رابعاً: مدى تلبية قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته الحالية لتحقيق العدالة والتوازن بين طرف الإجارة (المالك والمستأجر):

هدف هذا البند إلى استطلاع آراء أصحاب المحلات التجارية حول مدى تلبية القانون الحالي للمالكين والمستأجرين لتحقيق العدالة والتوازن بين كل من المالك والمستأجر، وقد أشارت نتائج الاستبيانات إلى أن (٧١٪) من أفراد العينة المستهدفة في الدراسة قد أكدوا على أن القانون الحالي لا يحقق العدالة، فيما أكد ما نسبته (٢٣,٨٪) من أصحاب المحلات بأن القانون يحقق العدالة بشكل نسبي فقط ولكنه غير متكامل، أما أصحاب المحلات التجارية التي أشارت إلى أن القانون الحالي يحقق العدالة بشكل تام فقد كانت نسبتها (٥,٢٪) من العينة المستهدفة.

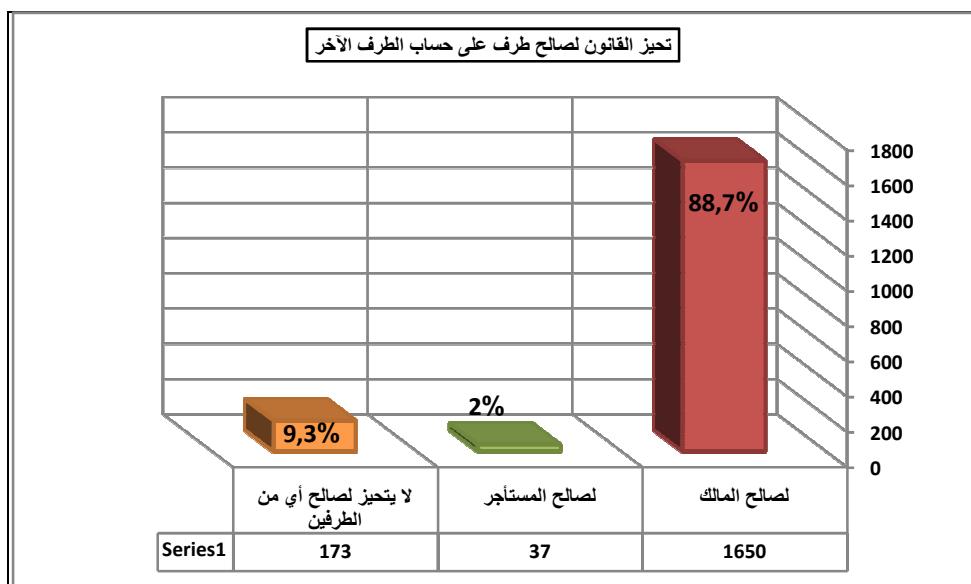


من الواضح أن النسب المذكورة أعلاه والموضحة في الرسم البياني تؤكد أن أغلبية التجار ترى بأن قانون المالكين والمستأجرين لا يحقق العدالة والتوازن بين طرف الإجارة، نظراً لما يتضمنه من بنود عديدة تعتبر مجحفة بحق المستأجر (حسب وجهة نظرهم)، أهمها بند الإخلاء الذي يشكل الهاجس الأكبر لأصحاب المحل المستأجرة.

وإذا ما تم الرجوع إلى المحور الثالث من الاستبيان، فيتضح أن نسب التجار التي أشارت إلى أن القانون الحالي يُعد محققاً للعدالة بشكل تام أو نسبي ما هي إلا مزيجٌ من التجار المالكين لمحالهم أو التجار المالكين والمستأجرين الذين يملكون محالهم الخاصة أو مؤجرين لها. وبالتالي فإن الحصة الأكبر من آراء اللذين شملتهم الاستبيانات الموزعة، وهي ثلثي الاستبيانات، تؤكد على أن القانون الحالي لا يحقق العدالة، في حين أن ثلث العينة فقط تشير إلى أن هذا القانون قد يحقق العدالة بشكل تام أو نسبي.

خامساً: مدى تحيز قانون المالكين والمستأجرين لصالح طرف على حساب الطرف الآخر:

وأشار (١٥٦٠) شخصاً من أصل (١٨٦٠) من معيدي الاستبيانات - أي ما نسبته (٨٨%) من حجم العينة المستهدفة - إلى أن القانون الحالي للمالكين والمستأجرين يتحيز لصالح المالك على حساب المستأجر، فيما وأشار (٣,٩%) من أصحاب المحلات التجارية المشمولة في العينة بأن القانون لا يتحيز لصالح أي من طرفي الإيجار (المالكين والمستأجرين)، بينما وأشار (٢%) من أفراد العينة فقط بأن القانون يتحيز لصالح المستأجر.

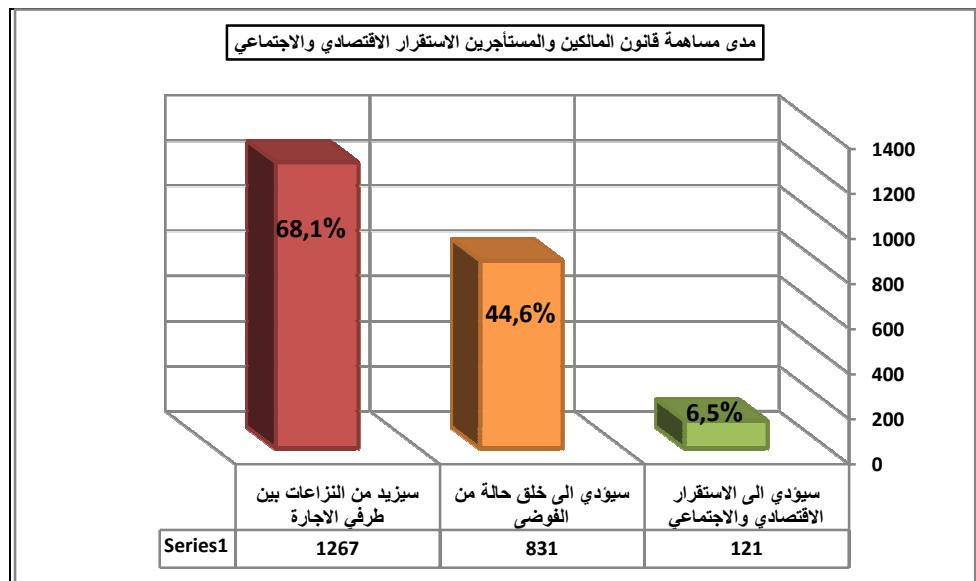


ولا شك بأن النسبة التي تشير إلى أن القانون الحالي للمالكين والمستأجرين يتحيز لصالح المالك بشكل حصري لا يمكن تجاهلها أو التشكيك في مدى صحتها فإذا ما قورنت بباقي النسب المتواضعة التي تشير إلى أن القانون قد يكون لصالح المستأجر أو بأنه لا يتحيز لصالح أي من طرفي الإيجار.

ومن خلال استعراض الآراء الواردة في استبيانات هذه الدراسة بشكل شمولي متكملاً يمكن الاستنتاج بأن بنود القانون تصب بأكملها في مصلحة المالكين وتتعارض بشكل تام مع مصالح المستأجرين الذين يشكلون الحصة الأكبر والعصب الرئيس في القطاع التجاري والخدمي، مما يعني بأن هنالك خللاً واضحاً يتوجب معالجته بشكل جذري يحقق قواعد العدل ويضمن استمرارية الحياة الاقتصادية في المملكة بشكل متوازي ينسجم مع المتغيرات والمستجدات الاقتصادية بشتى مجالاتها.

سادساً: مساهمة قانون المالكين والمستأجرين في تعزيز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي:

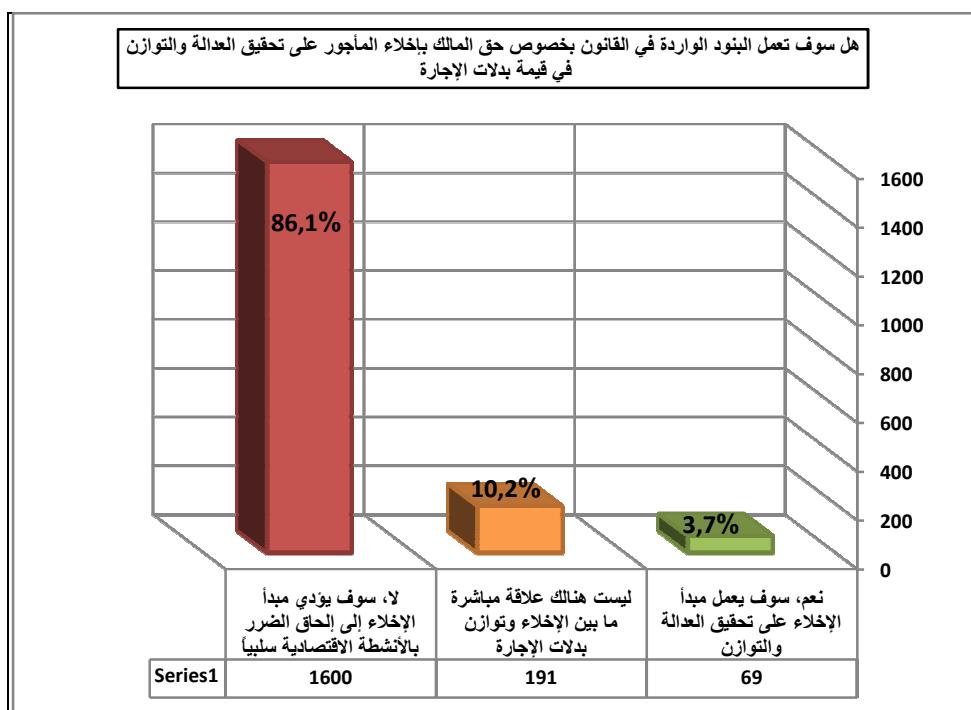
أجمعَت آراء أصحاب المحلات التجارية والخدمة وبما نسبته (٦٨,١%) من التجار المشمولين في عينة الدراسة بأن قانون المالكين والمستأجرين سيعمل على تعميق النزاعات بين طرفي الإجارة، كما أكد ما نسبته (٤٤,٦%) منهم بأن القانون مدار البحث سيؤدي إلى خلق حالة من الفوضى الاجتماعية والاقتصادية، وقد كان هنالك العديد من الردود المزدوجة التي أشارت إلى أن القانون سيكون له علاقة مباشرة بزيادة النزاعات بين المالكين والمستأجرين وخلق حالة من الفوضى بذات الوقت، في حين أشار (٦,٥%) منهم فقط إلى أن قانون المالكين والمستأجرين سيؤدي إلى الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي ويعزز علاقة طرفي الإجارة بشكل متناقض.



يتضح من نتائج آراء التجار ضمن هذا المحور بأن هنالك تشاؤماً ملحوظاً لدى القطاع التجاري حول ما سيخرج عن تطبيق هذا القانون، وهنالك نسبة كبيرة تؤكد أن القانون لن يؤدي إلى الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي بل سيعمل على خلق حالة منقطعة النظير لا يمكن التنبؤ بكبر سلبياتها وخسائرها وأضرارها والتي يصعب حصرها بسهولة (سيتم التطرق إليها بشكل مفصل لاحقاً ضمن الدراسة) لشدة وقوعها المستقبلي نتيجة النزاعات المتواصلة بين طرفي الإجارة وما لذلك من تبعات عديدة أبرزها الفوضى وعدم الاستقرار الاقتصادي في مختلف القطاعات والأنشطة المرتبطة به.

سابعاً: الأثر المباشر لتطبيق مبدأ إخلاء المأجور على تحقيق العدالة والتوازن في قيمة بدلات الإجارة:

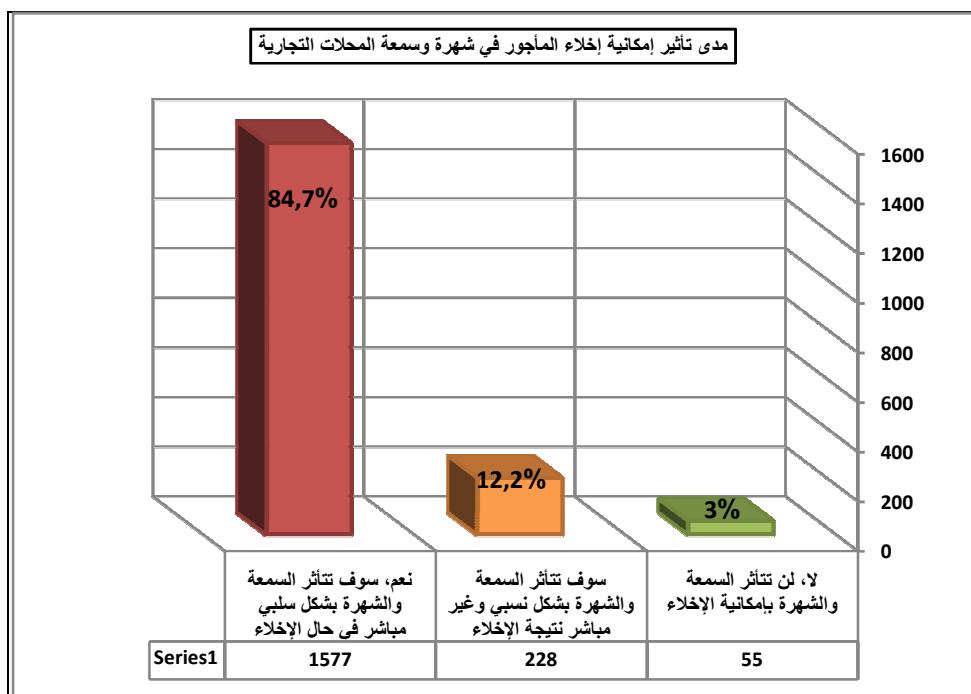
أكَد أكثر من (٨٦%) من أصحاب المحلات التجارية المشمولين في عينة الدراسة بأن مبدأ حق المالك بإجبار المستأجر على إخلاء المأجور بعد انتهاء فترة الإجارة - حسب ما ورد بقانون المالكين والمستأجرين - سوف يؤدي إلى إلحاق الضرر بالأنشطة الاقتصادية سلبياً، فيما أشار نحو (٢٠%) من عينة الدراسة بأنه ليست هنالك أي علاقة مباشرة أو ارتباط وثيق ما بين مبدأ الإخلاء وتوازن بدل الإجارة، بينما أكد (٣,٧%) من أصحاب المحلات التجارية بأن مبدأ الإخلاء سوف يعمل على تحقيق العدالة والتوازن في قيمة بدلات الإجارة.



بناءً على ما تقدم، يرى التجار المشمولون في عينة الدراسة بأن مبدأ الإخلاء وأحقية قيام مالك العقار بعدم تجديد عقد الإجارة لا يشكل أي نوع من أنواع الاستقرار في قيمة بدلات الإجارة، بل يعتبر أصحاب المحلات التجارية بأن هذا الحق المطلق الممنوح للمالك سيكون سيفاً مسلطاً على رقاب العاملين في القطاع التجاري وسيلحق الأضرار البالغة به، لما سيترجم عنه من عدم استقرار وفوضى عارمة من شأنها تراجع أداء هذا القطاع ونزوح العديد من العاملين فيه وهروب رؤوس الأموال للخارج، إلى جانب الأضرار العديدة الأخرى التي سيتم بحثها بشكل تفصيلي ضمن الدراسة لاحقاً.

ثامناً: أثر إخلاء المأجور على شهرة وسمعة المحلات التجارية:

لا شك بأن سمعة المحلات التجارية وشهرتها في مناطقها الجغرافية المختلفة تُعد من أهم عوامل استمرارية العمل والنجاح والتطور، حتى أن بعض المناطق والأسواق التجارية أصبحت حالياً معروفة بأسماء بعض المحلات التجارية الموجودة فيها منذ عشرات السنين، وبالتالي فإن مبدأ إخلاء المأجور سيكون له الأثر السلبي البالغ على شهرة وسمعة المحلات التجارية والخدمية في حال عدم موافقة المالك على تجديد عقد الإجارة لسبب أو لآخر.

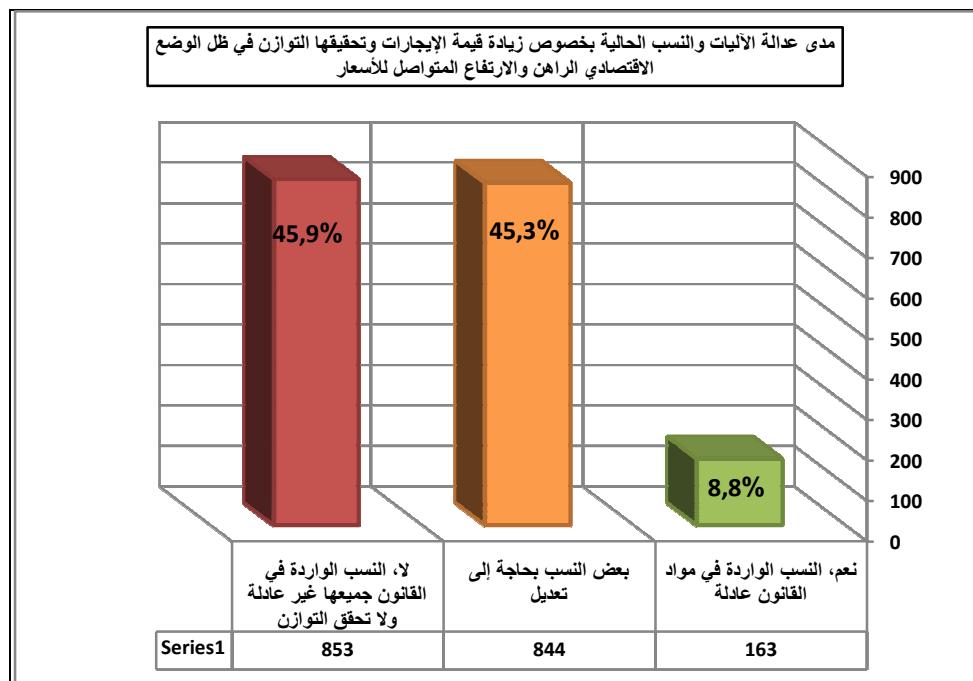


فقد أكد ما نسبته (٨٤,٧٪) من أصحاب المحلات التجارية المشمولة في عينة الدراسة بأن سمعة المحلات وشهرتها التجارية ستتأثر بشكل سلبي مباشر في حال الإخلاء، في حين أشار ما نسبته (١٢,٢٪) من العينة بأن سمعة وشهرة المحلات التجارية ستتأثر بشكل نسبي ولكن غير مباشر نتيجة إخلاء المأجور، بينما أشار (٣٪) فقط من أفراد هذه العينة بأن سمعة وشهرة المحلات التجارية لن تتأثر بشكل مباشر في حال تطبيق مبدأ أحقيّة المالك بإخلاء المأجور.

تؤكّد هذه النسبة بأن مبدأ الإخلاء الوارد في القانون سيكون له أكبر الأثر السلبي على أداء القطاع التجاري وسيعمل على إلحاق الخسائر العديدة بالعاملين فيه بعد أن تم بذل الجهود والمصاريف العديدة لبناء شهرتها وترسيخها في المناطق الجغرافية القائمة فيها.

تاسعاً: مستوى عدالة آليات ونسبة زيادة بدلات الإيجار الحالية ومدى تحقيقها للتوازن في ظل الوضع الاقتصادي الراهن والارتفاع المتواصل للأسعار:

ورد في المادتين (١٤) و(١٥) من قانون المالكين والمستأجرين الحالي (الواردين بشكل تفصيلي في الصفحتين (٥ و ٦ و ٧) من الدراسة) بياناً للنسب المفروضة على بدلات الإجارة للعقود القديمة والجديدة السارية المفعول على حد سواء ضمن آليات احتساب محددة تبعاً لتاريخ نفاذ العقد لما قبل العام ١٩٥٥ وحتى العقود النافذة حتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وهو التاريخ الذي تم البدء بالعمل به بالقانون الساري المفعول الذي ينص على أن العقد شريعة المتعاقدين.



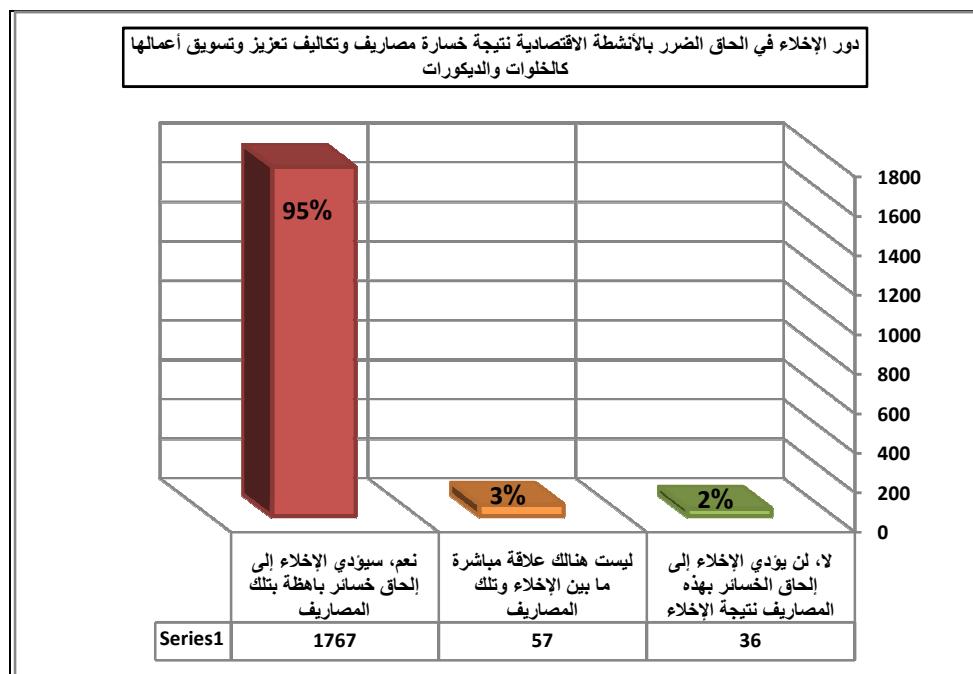
وقد أشار نحو (٤٦%) من عينة التجار المشمولين بالدراسة بأن هذه النسب والآليات الواردة في القانون تعتبر غير عادلة ولا تتحقق التوازن المطلوب في بدلات الإجارة، بل ستعمل على زيادة نسب التضخم وارتفاع الأسعار، في حين أشار ما نسبته (٤٥,٣%) من عينة الدراسة بأن هذه النسب والآليات بحاجة إلى بعض التعديلات لتكون أكثر موائمة مع الوضع الاقتصادي ونسب التضخم التي تمر بالأسواق التجارية في المملكة، أما عينة التجار التي أشارت إلى أن هذه النسب والآليات عادلة وتحقق الغرض المطلوب منها فقد بلغت نسبتها (٨,٨%) فقط، وعليه ترى العينة المشمولة بالدراسة بأنه يتوجب هنا العمل على إعادة النظر بنسبي الزيادة على بدلات الإيجار الحالية وصياغتها واحتسابها بشكل يضمن مزيداً من العدل والشفافية بين طرفين الإجارة.

عاشرًا: الأثر المتوقع لتطبيق مبدأ الإلقاء وأضراره على الأنشطة الاقتصادية نتيجة خسارة مصاريف وتكاليف الديكورات والخلوات:

لا شك أن معظم المحلات التجارية تقوم بشكل مستمر في تحديث وتطوير ديكوراتها الداخلية لتتناسب مع طبيعة عمله النشاط التجاري من جهة، ولি�ضفي لمساتٍ من الجمال والتناسق بهدف جذب المستهلكين وتشجيعهم على التعامل معه من جهة أخرى.

وتقوم معظم المحلات التجارية كذلك بدفع مبالغ مرتفعة لقاء الخلوات في بداية أعمالها، وخاصة تلك المحلات التي تقع على الشوارع الرئيسية والمناطق التجارية ذات الحركة الكثيفة.

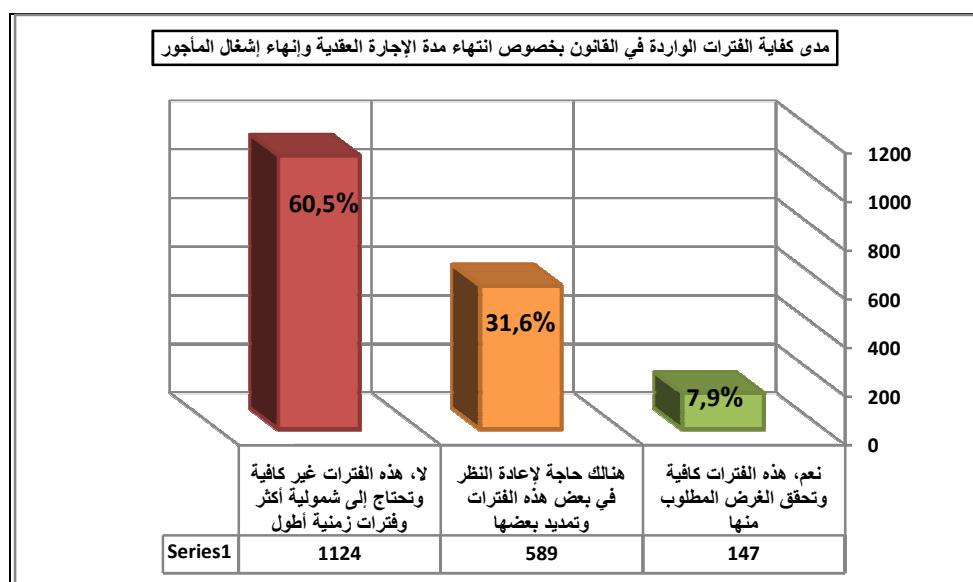
وبالتالي فإن تحقيق مبدأ الإلقاء الوارد في القانون سيؤدي إلى إلحاق خسائر بالنشاط التجاري ويزيد من أعباءه المالية التي ستتتجّب بشكل طبيعي جراء دفع هذه المصاريف مجددًا عند الإلقاء والانتقال إلى موقع آخر.



فقد أكد ما نسبته ٩٥% من معيّن الاستبيانات بأن مبدأ الإلقاء سيؤدي إلى إلحاق خسائر باهظة جراء فقدان تلك المصاري، فيما أشار ما نسبته ٣% من عيّنة الدراسة بأنه ليست هناك علاقة مباشرة ما بين الإلقاء وخسارة تلك المصاري، وقد أشار ما نسبته ٢% فقط من أصحاب المحلات التجارية المسؤولين في عيّنة الدراسة بأن تطبيق مبدأ الإلقاء لن يؤدي بشكل أو بأخر إلى إلحاق الخسائر بالنشاط التجاري لمصاريف الديكورات والخلوات نتيجة لإمكانية الإلقاء. وبذلك فستكون هنالك خسائر مضاعفة ناجمة عن فقدان المصاري التي تم دفعها من جهة، والمصاريف الجديدة التي سيتم دفعها مجددًا من جهة أخرى.

حادي عشر: مدى كفاية الفترات الواردة في القانون بشأن إنهاء مدة الإجارة العقدية وإنهاء إشغال المأجور:

تنص الفقرة (أ) من المادة (٥) من قانون المالكين والمستأجرين الحالي (المذكورة تفصيلياً في الصفحة رقم ٤ من الدراسة) على فترات إنهاء إشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية، والتي تبدأ للقطاع التجاري (غير غايات السكن) اعتباراً من ٢٠١١/١٢/٣١ وحتى ٢٠١٤/١٢/٣١ وفقاً لتاريخ انتهائهما المتفق عليه ما بين طرفي الإجارة، والمقصود هنا بإنها مدة الإجارة العقدية أي إلغاء عقد الإيجار القائم وما يتبعه من الاستبدال بعقد إجارة جديد في حال الانفصال ما بين المالك والمستأجر، أو إخلاء المأجور والانتقال إلى موقع آخر تتناسب مع حجم وطبيعة نشاط محلات التجارية.



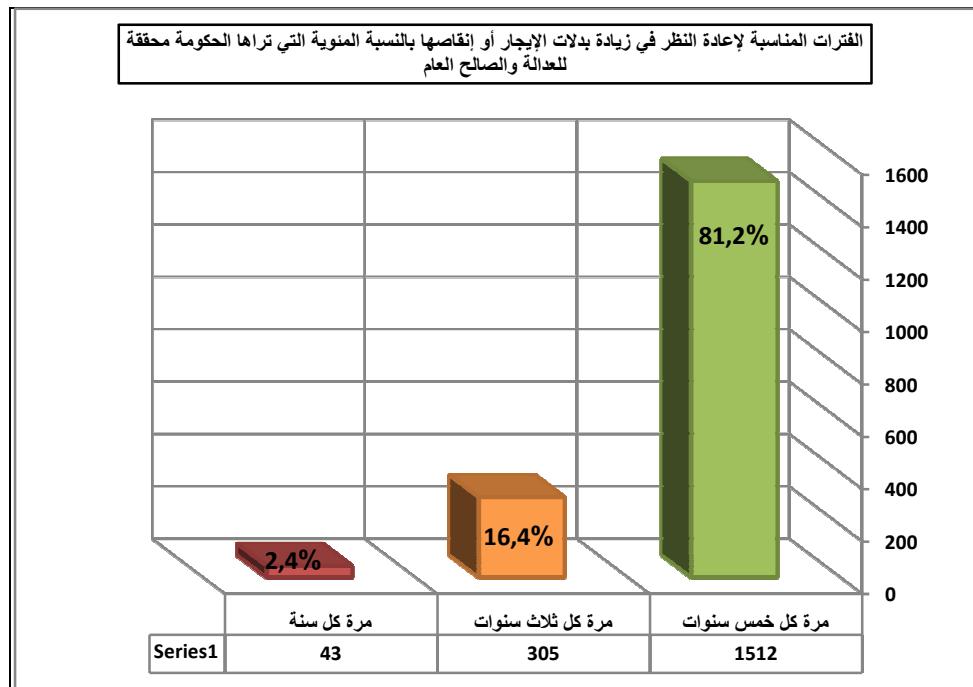
وقد أشار ما نسبته (٦٠,٥٪) من عينة التجار المشمولة بالدراسة بأن هذه الفترات غير كافية وتحتاج إلى شمولية أكثر وفترات زمنية أطول، فيما أشار (٣١,٦٪) من عينة الدراسة إلى أن هناك حاجة لإعادة النظر في بعض هذه الفترات وتتمديد بعضها (خاصة الفترات التي تنتهي في نهاية الأعوام ٢٠١١ و ٢٠١٢ و ٢٠١٣)، أما عينة التجار التي ترى بان هذه الفترات كافية وتحقق الغرض المطلوب منها فقد شكلت ما نسبته (٧,٩٪) من إجمالي عينة الدراسة.

وبما أن فترات إنهاء إشغال المأجور تعني إنهاء عقد الإيجار وما سينتظر عن ذلك من استبداله بأخر أو إخلاء المأجور والانتقال إلى موقع أخرى، وبالتالي تكبد العديد من الخسائر والمصاريف الباهظة وفقدان سمعة وشهرة محلات التجارية، فإنه من الضروري هنا العمل بشكل جدي لإعادة النظر بهذه الفترات وتتمديدها لحين الخروج بتعديلات على هذه المادة التي أثارت جدلاً واسعاً ضمن الأوساط التجارية.

ثاني عشر: الفترات الدورية المناسبة لإعادة النظر في بدلات الإجارة زيادة أو نقصاناً بما يحقق العدالة والصالح العام:

تنص المادة (١٨) من قانون المالكين المستأجرين النافذ بأن على مجلس الوزراء أن ينظر في زيادة بدلات الإيجار أو إنقاصها بالنسبة المئوية التي يراها محققة للعدالة والصالح العام، وذلك مرة أو أكثر كل خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون.

وقد إرتأت الدراسة التعرّف على أراء التجار بشأن الفترة المذكورة أعلاه ومدى تتناسبها مع طبيعة العمل التجاري، فقد أشار ما نسبته (٨١,٢%) من أصحاب محلات التجارية المشمولة بالعينة بأن يتم إعادة النظر في زيادة بدلات الإجارة أو إنقاصها من قبل مجلس الوزراء مرة كل خمس سنوات، بينما أشار ما نسبته (٦,٤%) من العينة بأن تقوم الحكومة بإعادة النظر بنسب الزيادة أو النقصان مرة كل ثلاث سنوات، في حين أكد ما نسبته (٤,٢%) من عينة الدراسة بأن يتم إعادة النظر بقيمة بدلات الإجارة مرة كل سنة.



وسيتم التطرق لاحقاً وبشكل مفصل في محاور الدراسة لفترات الزيادة أو النقصان المذكورة أعلاه والأسس التي يتوجب إعتمادها لهذه الغاية سواءً من حيث الوضع الاقتصادي العام أو ظروف الركود والانتعاش في الأسواق التجارية المحلية.

الآثار الاجتماعية والاقتصادية التي ستنجم عن تطبيق قانون المالكين والمستأجرين وما يتضمنه من أحقيّة المالك بالطلب من المستأجر إخلاء المأجور في حال عدم الاتفاق بين طرفي الإجارة على تجديد العقد المبرم بينهم

تُرى النسبة الأكبر من العينة المشمولة بالدراسة بأن هذا القانون يُعد قانوناً تعسفيًا ومجحفًا ولا يراعي مصالح الطرفين، بل تنصب إيجابياته فقط لصالح مالكي العقارات، ويسيلحق أضراراً بالغة بالواقع الاجتماعي وبالوضع الاقتصادي وعوامل نموه التي ستتعكس سلباً على تضخم حالة الركود الاقتصادي النسبي الذي تعاني منه الأسواق التجارية المحلية، وبالتالي انعكاسها بشكل مباشر على المواطن والتاجر والصانع على حد سواء.

ويُمكن إيجاز أبرز ما ورد من آراء حول هذه الآثار بما يلي:

أ- شهرة المحلات التجارية وسمعتها:

إن تطبيق مبدأ الإلقاء يعني فقدان سمعة المحلات التجارية وضياع شهرتها التي تم بناؤها على مر السنين ضمن المناطق الجغرافية التي تقع فيها تلك المحلات، حيث أن أغلب المحلات التجارية أصبحت معروفة في المناطق التي تأسست فيها بالأصل، حتى أن بعض تلك المناطق أصبحت معروفة بأسماء وعنوانين تلك المحلات القائمة فيها، وفي حال الإلقاء سيفقد التاجر أهم عامل من عوامل نشاطه التجاري والخدمي الذي يتمثل بموقعه التجاري الذي يرتاده المستهلكين، ولا شك بأن إعادة تأسيس تلك المحلات في مناطق جغرافية أخرى سيُگدر أصحابها العديد من الخسائر ومصاريف الترحيل من جهة، إلى جانب خسائر الزبائن، والصعوبة البالغة التي يستحيل تنفيذها لإعادة رواد ومستهلكي تلك المحلات إليها مجدداً في المناطق المحدثة من جهة أخرى. يُضاف إلى ذلك أنه يمكن أن يقوم المستأجر الجديد باستخدام إسمًا تجاريًا شبيهاً باسم المستأجر القديم عند الإلقاء، مما يُسبّب خسارة كبرى في شهرة المحل حتى وإن تم فتحه في موقع آخر.

ب- مصاريف الخلوات والديكورات:

سيؤدي نزوح التجار أو انتقال أعمالهم إلى مناطق أخرى إلى إلحاق الخسائر المادية وزيادة الأعباء المالية المرتفعة التي ستترتب عليهم نتيجة إخلاء المحلات التجارية في حال عدم الاتفاق بين طرفي الإجارة على تجديد العقد، وتتمثل أهم تلك الخسائر بمصاريف بالديكورات التي تم قام أصحاب المحلات التجارية بإعدادها وتحديثها على مر السنين بشكل يعمل على لفت أنظار المستهلكين وجذبهم، والتي عادة ما تكون كلفتها مرتفعة جداً، أما الخسارة الرئيسية الثانية فتتمثل بما تم دفعه من خلوات باهظة

لأصحاب العقارات عند بداية عمل النشاط التجاري، علمًا بأن معظم التجار المستأجرين للمحلات يأملون بأن يكون الخلو هو بمثابة مكافأة نهاية الخدمة لهم في حال إصابتهم بالمرض أو الوفاة أو إنهاء أعمالهم التجارية.

وبالتالي يمكن لأي كان أن يُقدر حجم تلك الخسائر التي قد تصل إلى عشرات بل مئات الآلاف من الدنانير في بعض الأحيان، خاصة في المناطق التجارية المعروفة، ولا تقف هذه الخسائر عند هذا الحد فقط، بل سيُضاف لذلك بأن التاجر سيقوم بدفعها مجددًا في حال قرر القيام بتأسيس محله في موقع آخر، أي أن الخسائر والمصاريف ستكون مضاعفة.

ج- التضخم وأسعار السلع والخدمات:

لا شك أن مبدأ الإخلاء وما سببه من خسائر وأضرار مالية مرتفعة نتيجة تكبد التاجر لمصاريف ديكورات وخلوات جديدة وبدلات إيجار مرتفعة ستؤدي إلى انخفاض نسب الأرباح وارتفاع الكلف لتلك المحلات وزيادة في المصاريف الرأسمالية والتشغيلية، والتي سينتج عنها بشكل طبيعي و مباشر ارتفاع في أسعار السلع والخدمات بشكل ملحوظ، وبالتالي سيعمل ذلك على ارتفاع معدل التضخم العام في مختلف القطاعات والأنشطة الاقتصادية، في الوقت الذي تسعى فيه الحكومة الأردنية لکبح جماحه ب مختلف الطرق الممكنة، وعليه فسيكون هنالك تضارب ملموسٌ ما بين الجهد الحكومي في هذا الشأن وواقع النشاط الاقتصادي الذي سيطغى على أداء السوق المحلي في المملكة.

د- البطالة:

سعياً لتخفيض الكلف التشغيلية واختصار المصاريف المرتفعة التي ستترتب على عقود الإيجارات الجديدة، سيقوم معظم أصحاب المحلات التجارية باتخاذ مختلف الإجراءات التي يمكن أن تسهم في تخفيض الأعباء المالية التي ستلحق بهم، وعلى رأسها كلفة العمالة، فمن المتوقع (وكمما ورد صراحة في أغلب الاستبيانات) بأن يقوم التاجر بتقليل عدد العماله الموظفة لديه أو اختصارها على نفسه فقط، أضف إلى ذلك العديد من المحلات التي ستتوقف عن العمل ويختسر أصحابها والعاملين فيها وظائفهم التي تعيل الآف العائلات، وبالتالي تعرضاً لهم وعائلاتهم إلى مصير لا يمكن التنبؤ بحجم سلبياته، والتي ستتعكس على مختلف قطاعات الاقتصاد الوطني وتراجع حركة نموها، وما سينجم عن ذلك من تفاقم ظاهرة الفقر والبطالة التي تشكل هاجساً مؤثراً في عملية التنمية الاقتصادية المستدامة في المملكة.

هـ - زعزعة الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي:

أكّدت النسبة الأكبر من العينة المشمولة بالدراسة بأن تطبيق هذا القانون سيؤدي بشكل مباشر إلى الإخلال بالأمن الاقتصادي الذي يقوم على مبدأ الاستقرار للنشاط الصناعي والتجاري، وسيعمل على عدم الشعور بالاستقرار والتوازن الاقتصادي والاجتماعي وتدهور الأحوال المعيشية، لما سيكون له من آثار جمة في فقدان الكثير من أصحاب الأعمال التجارية البسيطة لأعمالهم ومصادر رزقهم، وما سيتبع ذلك من آثار نفسية سيئة يمكن أن تؤدي بشكل أو باخر إلى ارتفاع معدل الجريمة ونشوب المشاجرات والنزاعات بين طرفين الإجارة، وانتشار البغض والكراهية بين مختلف فئات المجتمع نتيجة ثراء طرف على حساب الطرف الآخر.

وـ الاحتقار وضعف محدودية النشاط الاقتصادي والاستثماري:

تؤكد الآراء الواردة في الاستبيانات بأن القانون الحالي للمالكين والمستأجرين سيكون له أكبر الأثر على تراجع وضعف النشاط التجاري ويحّد من تطوره وتوسّعه لما سينجم عنه من إرباك في الحركة التجارية بسبب تغيير أنشطة المحلات بين الحين والأخر، إلى جانب ما سيخلقه من نزوح العديد من المستثمرين والتجار لممارسة أنشطتهم خارج المملكة، نظراً لما سيشكله من إساءة وتراجع في بيئة الأعمال والاستثمار في المملكة، وكذلك سوف يخلق هذا الضعف نوعاً من الاحتقار الطبيعي لدى بعض فئات كبار التجار وأصحاب المجمعات التجارية الكبيرة (المولات) بسبب انكماس حجم السوق وانسحاب العديد من العاملين فيه من المؤسسات التجارية الصغيرة والميكروية سواء نتيجة تطبيق مبدأ الإلقاء أو نتيجة ارتفاع الإيجارات بنسب مرتفعة.

زـ الديون المستحقة والشيكات المرتجعة:

لا شك أن تراجع أداء القطاع التجاري والخدمي وتردي أوضاعه سينجم عنه العديد من الآثار والسلبيات التي تناولتها الدراسة في مختلف محاورها، إلا أن هنالك قضية هامة يتوجب التركيز عليها بشكل جدي ومباشر، ألا وهي القصور الذي سيلحق بأصحاب المحلات التجارية لتسديد التزاماتهم المالية تجاه الغير وعجزهم عن الإيفاء بديونهم للتجار الآخرين، وبذلك سيلحق الضرر بجميع الأطراف المعنية من تجار التجزئة والجملة أي كبار وصغار التجار في آن واحد. وهذا وبالتالي سيؤدي إلى تفاقم ظاهرة الشيكات المرتجعة التي تورّق التجار والحكومة على حد سواء، لما لها من آثار سلبية مباشرة على حركة النمو الاقتصادي وتسرّع عجلته.



ح- حجم القضايا في المحاكم:

إن تطبيق مبدأ الإخلاء وترك الحرية المطلقة لمالك العقار لتحديد نسبة الزيادة على بدلات الإجارة، سيخلق الكثير من النزاعات والمشاكل الحقوقية والجزائية بين المالك المستأجر، وسيؤدي هذا الأمر إلى ازدياد حجم القضايا وتراكمها لدى المحاكم المختصة، مما سيعمل بشكل أو باخر على إرباك عمل القضاء وزيادة الأعباء الملقاة عليه، وبالتالي ازدياد الفترات اللازمة للبت في هذه القضايا واستمرار النزاعات بين طرفين الإجارة لفترات طويلة من شأنها أن تعمق هذه النزاعات وتزيد من حدة التراجع الاقتصادي وعدم استقراره.

ط - دخل الخزينة العامة للدولة ومديونيتها:

إن تراجع أداء القطاع التجاري والخدمي المتوقع نتيجة لتطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين الحالي وما سينجم عنه من انسحاب الآلاف من الأعمال التجارية من السوق المحلية بسبب عدم جدوى استمرارها في ظل عدم استقرار أنشطتها وارتفاع بدلات الإجارة بشكل غير منطقي، سيؤدي بشكل مباشر إلى تراجع دخل خزينة الدولة جراء خسارتها للعديد من أنواع الضرائب ورسوم التراخيص وغيرها. مما سيزيد من تفاقم عجز الموازنة العامة للدولة وتضخم مديونيتها في الوقت الذي يتوجب معالجتها والحد من ازديادها.

ي- السيولة والانتمان وأسعار الفوائد:

من أبسط القواعد الاقتصادية وأكثرها شيوعاً تلك التي تنص على أن تراجع الأداء الاقتصادي يعني بشكل أو باخر تناقص حجم السيولة وتراجع حجم القوة الشرائية للمواطنين، وبالتالي ازدياد الطلب على القروض الانتمانية من قبل البنوك المحلية، في الوقت التي تشهد تلك البنوك تشديداً ملحوظاً في منح القروض وارتفاع نسب الفائدة المفروضة عليها خاصة للغايات التجارية، ولاشك أن ازدياد المصارييف على الإيجارات والتكاليف الأخرى في حالات الإخلاء والانتقال لمحلات جديدة وغيرها، سيعمل على نقص السيولة بشكل ملحوظ وسيؤدي إلى زيادة الإقبال على طلب القروض التي لن يتوقع من البنوك المحلية تلبيتها والموافقة عليها بالشكل المطلوب، أضف إلى ذلك ما يمكن توقعه من ارتفاع لنسب الفوائد نتيجة لتجاوز حجم الطلب عن العرض.

ك- البسطات والأنشطة التجارية غير المنظمة:

لا شك أن تراجع الأداء التجاري وازدياد معدل الركود النسبي في السوق المحلية الذي من المتوقع أن ينجم بسبب تطبيق قانون المالكين والمستأجرين وبالذات المادة المتعلقة بأحقية إخلاء المأجور، سوف تؤدي

إلى انسحاب نسبة كبيرة من طبقة المحلات التجارية الميكروية والمتواضعة من السوق، مما سيؤدي إلى لجوء هذه الشريحة إلى بدائل أخرى لتأمين مصدر رزقهم، ومن أبرز هذه الوسائل وأقلها كلفة اللجوء إلى البسطات للبيع على الأرصفة وفي الأسواق التجارية المكتظة، أو اختيار أسلوب البيع المتجول في الشوارع، خاصة وأنها تجارة مربحة ذات كلفة منخفضة ومدعومة بالإيجار، مما يعني ازدياد هذا النوع من التجارة غير المنظمة وتفاقم ظاهرة اكتظاظ البسطات التي يشكو منها أصحاب المحلات التجارية بشكل دائم في مختلف مناطق المملكة لما لها من آثار سلبية على الحركة التجارية المنظمة وازدياد مستوى المنافسة غير العادلة.



إيجابيات قانون المالكين والمستأجرين التي وردت حصرًا ضمن آراء مالكي العقارات

انحصرت الإيجابيات المتوقعة لتطبيق قانون المالكين والمستأجرين الحالي بما ورد من ملاحظات في الاستبيانات المعبأة فقط من قبل التجار المالكين المشمولين في عينة الدراسة، وفيما يلي أبرز ما ورد فيها:

• النمو والازدهار:

يعتبر مالكو العقارات بأن القانون الحالي للمالكين والمستأجرين هو قانونٌ عادلٌ ويحقق الأهداف المنشودة من تنظيم العلاقة بين طرف في الإيجارة، حيث أنه سيعمل على تحريك عجلة النمو الاقتصادي والتخفيف من آثار الجمود وانتعاش سوق العقار وزيادة تنافسيته من خلال تشجيع تملك العقارات وبالتالي تحقيق مزيدٍ من النمو والازدهار في مختلف الأنشطة الاقتصادية.

• الاستقرار والتوازن:

يرى مالكو العقارات بأنه ستكون هنالك بعض الفوضى والعقبات في بداية تطبيق القانون، إلا أن الوضع العام سيكون مستقرًا وعادلًا بعد فترة وجيزة من بدء تطبيق القانون، وسيعمل على تحقيق التوازن المنشود، وبذلك يؤكد مالكو العقارات على ضرورة المضي قدماً في تطبيق بنود القانون وعدم تعديله أو تأجيله بهدف الحد من الخلافات بين طرفي الإيجارة.

• تعزيز العرض والطلب:

يعتقد مالكو العقارات بأن القانون سيحدث نوعاً منطقياً من التفاهم بين المالك والمستأجر، وسيعمل على تعزيز قاعدة العرض والطلب بشكلٌ متكامل وعصري لتحقيق واقعية وعدالة الإيجارات، فكلا الطرفين معنى بتحقيق الأرباح والعمل المتواصل، وعلى أي حال فالمالك لا يرغب بإبقاء محله فارغاً دون استئجار، وبالتالي ستكون نسب الزيادة التي سيطلبهما المالكين نسباً منطقية تراعي معدل الإيجارات المعمول به في المنطقة المعنية.

• تضاؤل قيمة الخلوات:

يتوقع مالكو العقارات بأن القانون الحالي بما يتضمنه من حق إخلاء المأجور سوف يؤدي إلى انخفاض قيمة الخلوات نظراً لعدم الأمان والاستقرار للناجر المستأجر وقصر مدة الإيجارات، ويتوقع البعض لهذه الخلوات أن تتلاشى تماماً في بعض المناطق التجارية بفعل ازدياد العرض وانخفاض الطلب، وبالتالي سيؤدي ذلك إلى تنشيط القطاع التجاري ويساهم

فرصاً أكثر لدخول تجار جدد للسوق، إلى جانب توزّع رؤوس الأموال والتجار في العديد من المناطق التجارية وعدم تركزهم في مناطق معينة.

- **قانون عصري:**

ترى عينة مالكي العقارات المشمولة في الدراسة بأن مواد القانون الحالي مطبقة في معظم دول العالم، خاصة المتقدمة منها، وستعمل هذه المواد على منافسة المالك لاستقطاب التجار المستأجرين، وعليه يجب ترك الأمور حسب العقد المبرم بين الطرفين "العقد شريعة المتعاقدين" دون تدخل الحكومة فيما بينهما.

- **تعزيز المنافسة:**

يؤكد مالكو العقارات على أن هذا القانون سيحقق مستوىً عالًّا من التوازن والعدالة بين الإيجارات القديمة والجديدة، وسيعمل على إيجاد نوع من المنافسة الشريفة بين المحلات التجارية التي تعمل وفق عقود الإيجار القديمة والجديدة، وبالتالي سيكون القانون بشكل عام لصالح القطاع التجاري ونمو أدائه.

- **فترات انتقالية كافية:**

يعتبر مالكو العقارات بأن القانون أعطى فترات انتقالية كافية للمستأجر لاتخاذ الإجراءات المناسبة لتحضير نفسه وأعماله، وذلك سواء من حيث زيادة بدلات الإيجارات أو الانتقال والإخلاء إلى موقع أخرى في حال عدم قدرته على تلبية الزيادة في بدل الإجارة الحالي.

الطرق البديلة التي يمكن انتهاجها لإلغاء مبدأ الإخلاء وتحديد نسب الآليات الزائدة في بدلات الإجارة بشكل يضمن الخروج بقانون عصري متكامل ويحقق التوازن والعدالة بين المالكين والمستأجرين

ورد في آراء التجار المشمولين في عينة الدراسة العديد من التوصيات والمقترحات التي من شأنها إيجاد نوع من التوازن والحلول المنطقية لمعالجة ما ورد في هذا القانون من مواد يمكن أن تلحق أضراراً عديدة بالنشاط التجاري بشكل خاص وبالاقتصاد الوطني على وجه العموم، ويمكن إبراز أهم هذه المقترحات والأراء بما يلي:

أ- إلغاء مبدأ أحقيبة المالك بالطلب من المستأجر إخلاء المأجور (المادة ٥ من القانون) إلغاء تماماً، لما لذلك من آثار سلبية عديدة سبق وأن تناولتها محاور الدراسة بشكل مفصل، واقتصر مبدأ الإخلاء على بعض الحالات الاستثنائية كهدم البناء أو تقدير المستأجر بشكل متكرر في دفع بدل الإجارة.

ب- تأسيس لجان رسمية متخصصة (سلطة للإجارة) في كل منطقة جغرافية وبقرار من مجلس الوزراء، تكون مهمتها حل الخلافات بين المالكين والمستأجرين، وتضم في عضويتها مندوبيين من أصحاب الخبرة والمعرفة من كلا القطاعين العام والخاص، وعلى النحو التالي:

١. قاضٍ من وزارة العدل - رئيساً.
٢. مندوب عن وزارة المالية / دائرة الأراضي والمساحة.
٣. مندوب عن أمانة عمان الكبرى أو البلديات.
٤. ممثل عن غرف التجارة والصناعة.
٥. مندوب عن جمعية مستثمري الإسكان أو نقابة المقاولين الأردنيين.
٦. مالكين ومستأجرين من أصحاب المحلات التجارية.

على أن تقوم هذه اللجان بانتهاج الآليات المناسبة لضمان الدقة والعدالة في تحديد نسب الزيادة، وعدم ترك تقدير قيمة تلك الزيادة بشكل مطلق للمالك، وإنما فرضها بشكل محدد وثبت قائم على أسس علمية وواقعية مدروسة من خلال ما تقوم به الجهات الرسمية المعنية من إجراء المسوح والدراسات الشاملة للإيجارات والمساكن والمحال التجارية، وتحليل تلك الدراسات والمسوح وقراءتها مع الوضع الاقتصادي والاجتماعي للدولة، ومقارنتها مع مستوى دخل المواطن والتاجر، ومن ثم تحديد النسب والآليات بشكل علمي ومدروس وواقعي، واعتمدا على العوامل الرئيسية التالية:

١. الوضع الاقتصادي العام من حيث نسب النمو والتضخم.
٢. طبيعة المنطقة الجغرافية وكثافة النشاط التجاري والسكاني فيها.

- ٣. حداثة العقار ومستوى خدماته ووضعه التنظيمي.
 - ٤. مساحة المحل التجاري وعدد أبوابه.
 - ٥. معدل إيجار المحلات المجاورة والمحيطة (أجرة المثل).
 - ٦. مراعاة قيمة الإيجارات السابقة ومدى انسجامها مع المعدل العام في حينه.
 - ٧. مراعاة التدرج في فرض الزيادة على الإيجارات القديمة وصولاً إلى نقطة توازن عادلة تتناسب مع المعدل الحالي للإيجارات.
- ج- الإطلاع على تجارب الدول الأخرى والمجاورة التي تتسم بنفس سمات وتركيبة الاقتصاد الوطني والاستفادة من خبراتها في مجال تنظيم العلاقة بين المالكين والمستأجرين، وانتهاج ما يمكن تطبيقه محلياً.
- د- إلغاء مبدأ الأثر الرجعي في احتساب الزيادة على الإيجارات القديمة، خاصة وأن قيمة تلك الإيجارة في فترة بدء إشغال المأجور كانت بشكل طبيعي متوازنة وعادلة في حينه.
- هـ-إنشاء محاكم مختصة للنظر بالقضايا والأمور المتعلقة بتنظيم العلاقة بين المالكين والمستأجرين تضمن سرعة البت في قضاياهم.
- و- قيام لجنة متخصصة (المنصوص عليها في البند (ب) أعلاه) بإعداد وصياغة عقد إيجار نموذجي يراعي ما ورد بالقانون من مواد وبنود تنظيمية، على أن يتم اعتماده من جميع الأطراف، وذلك حرصاً على عدم غبن أي من المالك أو المستأجر.

الخلاصة:

بناءً على ما تقدم، واستناداً لما تضمنته الدراسة من تحليل لآراء وتوقعات القطاع التجاري حول المشاكل الاجتماعية والاقتصادية التي ستنتهي عن تطبيق بنود قانون المالكين والمستأجرين، وما سيتبعها من آثار سلبية مباشرة على أداء القطاع التجاري بشكل خاص، والاقتصاد الوطني على وجه العموم، فإن غرفة تجارة عمان تتمى على الجهات المعنية الأخذ بالتصويت والبدائل الواردة في هذه الدراسة، وتعديل بنود القانون بما ينسجم مع الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، وخاصة ضرورة إلغاء المادة (٥) من القانون التي ينص مضمونها على أحقيبة طلب المالك إخلاء المأجور، وذلك تجنباً للمساس بالأمن الاجتماعي والاقتصادي الوطني.

إستبانة حول قانون المالكين والمستأجرين

..... اسم الجهة / الشركة / المؤسسة (اختياري) : •
..... رقم الهاتف : •
..... المنطقة الجغرافية : •
..... طبيعة النشاط التجاري / الخدمي : •

• هل أنت: مالك ومستأجر مستأجر مالك

• هل برأيك القانون الحالي للملكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته الواردة في القانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ يحقق العدالة والتوازن بين طرفي الإجارة (المالك والمستأجر)؟:

يتحقق العدالة بشكل تام.

يتحقق العدالة بشكل نسيبي.

لا يتحقق العدالة.

• هل ترى أن بعض بنود القانون تتحيز لصالح طرف على حساب الطرف الآخر؟:

لصالح المالك.

لصالح المستأجر.

لا يتحيز لصالح أي من الطرفين.

• هل تعتقد أن تطبيق القانون الحالي سيؤدي إلى الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي ويحد من النزاعات بين طرفي الإجارة؟

سيؤدي إلى الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي.

سيؤدي إلى خلق حالة من الفوضى.

سيزيد من النزاعات بين طرفي الإجارة.



• هل تعتقد أن البنود الواردة في القانون بخصوص حق المالك بإخلاء المأجور سوف تعمل على تحقيق العدالة والتوازن في قيمة بدلات الإجارة؟:

- نعم، سوف يعمل مبدأ الإخلاء على تحقيق العدالة والتوازن.
- ليست هنالك علاقة مباشرة ما بين الإخلاء وتوازن بدلات الإجارة.
- لا، سوف يؤدي مبدأ الإخلاء إلى إلحاق الضرر بالأنشطة الاقتصادية سلبياً.

• تعتمد المحلات التجارية في المملكة على موقعها الجغرافي كجزء رئيس للشهرة ومصدر النجاح، فهل ترى إن إمكانية إخلاء المأجور سوف تؤدي إلى التأثير المباشر في شهرة وسمعة المحلات التجارية أو إلحاق الضرر بها؟:

- لا، لن تتأثر السمعة والشهرة بإمكانية الإخلاء.
- سوف تتأثر السمعة والشهرة بشكل نسبي وغير مباشر نتيجة الإخلاء.
- نعم، سوف تتأثر السمعة والشهرة بشكل سلبي مباشر في حال الإخلاء.

• هل تعتقد أن الآليات والنسب الحالية التي يتضمنها القانون بخصوص زيادة قيمة الإيجارات عادلة وتحقق التوازن في ظل الوضع الاقتصادي الراهن والارتفاع المتواصل للأسعار؟:

- نعم، النسب الواردة في مواد القانون عادلة.
- بعض النسب بحاجة إلى تعديل.
- لا، النسب الواردة في القانون جميعها غير عادلة ولا تحقق التوازن.

• هنالك مصاريف وتكاليف عديدة تتکبدها المحلات التجارية في سبيل تعزيز وتسويق أعمالها، كالخلوات والديكورات وغيرها من تلك المصاريف. فهل تعتقد أن القانون الحالي وما يتضمنه من مواد بخصوص إخلاء المأجور سوف تؤثر بشكل سلبي وتلحق الأضرار والخسائر على الأنشطة الاقتصادية؟:

- لا، لن يؤدي الإخلاء إلى إلحاق الخسائر بهذه المصاريف نتيجة الإخلاء.
- ليست هنالك علاقة مباشرة ما بين الإخلاء وتلك المصاريف.
- نعم، سيؤدي الإخلاء إلى إلحاق خسائر باهظة بتلك المصاريف.

• هل برأيك الفترات الواردة في القانون بخصوص انتهاء مدة الإجارة العقدية وإنهاء إشغال المأجور للعقود المبرمة قبل ٢٠٠٠/٨/٣١ كافية وتحقق الغرض المطلوب منها؟

- نعم، هذه الفترات كافية وتحقق الغرض المطلوب منها.
- هناك حاجة لإعادة النظر في بعض هذه الفترات وتمديد بعضها.
- لا، هذه الفترات غير كافية وتحتاج إلى شمولية أكثر وفترات زمنية أطول.

• ما هي الفترات التي تراها مناسبة لإعادة النظر في زيادة بدلات الإيجار أو إنقاصها بالنسبة المئوية التي تراها الحكومة محققة للعدالة والصالح العام؟

- مرة كل خمس سنوات.
- مرة كل ثلاثة سنوات.
- مرة كل سنة.

• ما هي برأيك الآثار الاجتماعية والاقتصادية التي ستترجم عن تطبيق بنود إخلاء المأجور في حال عدم الاتفاق بين طرفي الإجارة على تجديد العقد المبرم بينهم؟

• ما هي برأيك المشاكل والآثار الإيجابية أو السلبية التي ستتحقق بالقطاع التجاري والخدمي في حال الاستمرار بتطبيق القانون الحالي؟، يرجى الإيضاح:

- هل ترى أن هنالك آليات محددة وواضحة يمكن اقتراحها لتحديد نسب وآليات الزيادة في الإيجارات، بشكل يضمن التوازن والعدالة بين طرف الإجارة؟
يرجى ذكرها:
-
-
-
-

- ما هي المقترنات التي تراها مناسبة للخروج بقانون عصري متكامل يضمن التوازن وعدم إلحاد الضرر بين المالكين والمستأجرين؟:
-
-
-
-
-
-

- أية ملاحظات أخرى حول قانون المالكين والمستأجرين الجديد رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩:
-
-
-
-

نشكركم على حسن اهتمامكم وتفهمكم،

غرفة تجارة عمان

للإستعمال الداخلى للغرفة

اسم الموظف:

تاريخ تعبئة الاستبانة: