

الوجيز في شرح العقود المسماة البيع والإيجار وشرح قانون المالكين والمستأجرين

وفقاً لآخر التعديلات معززاً بالقرارات القضائية
وشرح نصوص قانون الملكية العقارية الجديد

الأستاذ الدكتور
صاحب عبيد الفتلاوي
أستاذ القانون المدني
جامعة عمان الأهلية





مجاناً... حمّل تطبيق
دار الثقافة للنشر والتوزيع
على جوالك عبر



وتفضلوا بزيارة موقعنا الإلكتروني www.daralthaqafa.com



وتمتعوا بالخدمات التالية:

- التسوق والشراء عبر التطبيق والموقع مباشرة
- الشحن لكافة دول العالم Door To Door
- البحث داخل فهارس الكتب بشكل مفصل عبر (البحث بالفهرس)
- أدخل بريدك الإلكتروني في (القائمة البريدية) ليصلك كل جديد عن الدار

DarAlThaqafa.jo



تابعونا عبر

الوجيزفي
شرح العقود المسماة
البيع والإيجار
وشرح قانون المالكين والمستأجرين

346 ,0434

رقم الإيداع لدى دائرة المكتبة الوطنية: (2021/1/341)

المؤلف: صاحب عبيد الفتلاوي

الكتاب: الوجيز في شرح العقود المسماة البيع والإيجار وشرح قانون
المالكين والمستأجرين

الواصفات: عقود الإيجار - المالكون - المستأجرون - القانون المدني - القانون

لا يعبر هذا المصنف عن رأي دائرة المكتبة الوطنية أو أي جهة حكومية أو الناشر

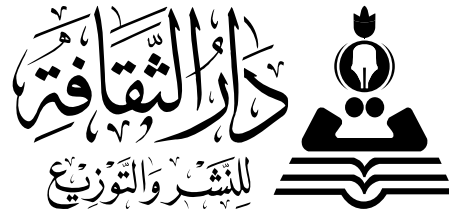
ISBN:978-9923-15-089-4

الطبعة الأولى 2021م - 1442هـ

جميع الحقوق محفوظة للناشر © All rights reserved Copyright

يُحظر نشر أو ترجمة هذا الكتاب أو أي جزء منه، أو تخزين مادته بطريقة الاسترجاع، أو نقله على أي وجه، أو بأية طريقة، سواء أكانت إلكترونية أم ميكانيكية، أو بالتصوير، أو بالتسجيل، أو بأية طريقة أخرى، إلا بموافقة الناشر الخطيئة، وخلاف ذلك يُعرض لطائلة المسؤولية.

No part of this book may be published, translated, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic or mechanical, including photocopying, recording or using any other form without acquiring the written approval from the publisher. Otherwise, the infractor shall be subject to the penalty of law.



أسسها خالد محمود جابر حنيف عام 1984 عمان - الأردن
Est. Khaled M. Jaber Haif 1984 Amman - Jordan

المركز الرئيسي

عمان - وسط البلد - قرب الجامع الحسيني - سوق البتراء - عمارة الحجيري - رقم 3 د
هاتف: 6 4646361 (+962) - فاكس: 6 4610291 (+962) - ص.ب 1532 عمان 11118 الأردن

فرع الجامعة

عمان - شارع الملكة رانيا العبد الله - مقابل بوابة العلوم - مجمع عربيات التجاري - رقم 261
الطابق الأول - هاتف: 6 5341929 (+962) - ص.ب 20412 عمان 11118 الأردن

Dar Al-Thaqafa For Publishing & Distributing Main Center

Amman - Downtown - Near Hussayni Mosque - Petra Market - Hujairi Building - No. 3d
Tel.: (+962) 6 4646361 - Fax: (+962) 6 4610291 - P.O.Box: 1532 Amman 11118 Jordan

University Branch

Amman - Queen Rania Al-Abdallah str. - Front Science College gate - Arabiyat Complex - No. 261
First Floor - Tel.: (+962) 6 5341929 - P.O.Box: 20412 Amman 11118 Jordan
Website: www.daralthaqafa.com e-mail: info@daralthaqafa.com

**الوجيز في
شرح العقود المسماة
البيع والإيجار
وشرح قانون المالكين والمستأجرين**

وفقاً لآخر التعديلات معززاً بالقرارات القضائية
وشرح نصوص قانون الملكية العقارية الجديد

الأستاذ الدكتور
صاحب عبيد الفتلاوي
أستاذ القانون المدني
جامعة عمان الأهلية

دار الثقافة
للنشر والتوزيع
1442هـ - 2021م

الفهرس

- 11 المقدمة
13 دراسة تمهيدية

الباب الأول

عقد البيع

- 22 الفصل الأول: ماهية عقد البيع وخصائصه وتمييزه عن غيره
22 المبحث الأول: تعريف عقد البيع وأهميته ونشأته
22 المطلب الأول: تعريف عقد البيع
23 الفرع الأول: منهج القانون المدني الأردني في تعريف عقد البيع
25 الفرع الثاني: موقف شراح القانون المدني الأردني من تعريف عقد البيع
27 المطلب الثاني: أهمية عقد البيع ونشأته
27 الفرع الأول: أهمية عقد البيع
28 الفرع الثاني: نشأة عقد البيع وتطوره التاريخي
31 المبحث الثاني: خصائص عقد البيع وتمييزه عما يشته به
32 المطلب الأول: خصائص عقد البيع
36 المطلب الثاني: تمييز عقد البيع عما يشته به
46 الفصل الثاني: أركان عقد البيع
46 المبحث الأول: التراضي في عقد البيع
47 المطلب الأول: وجود التراضي وصحته
47 الفرع الأول: وجود التراضي
50 الفرع الثاني: صحة التراضي
53 المطلب الثاني: صور التراضي وأوصافه
54 الفرع الأول: صور التراضي
63 الفرع الثاني: أوصاف التراضي

72	المبحث الثاني: المحل في عقد البيع
72	المطلب الأول: المبيع
81	المطلب الثاني: الثمن
95	الفصل الثالث: آثار عقد البيع
95	المبحث الأول: التزامات البائع
95	المطلب الأول: نقل الملكية
96	الفرع الأول: نقل ملكية المنقول
99	الفرع الثاني: نقل ملكية العقارات
108	المطلب الثاني: تسليم المبيع
109	الفرع الأول: محل التسليم
119	الفرع الثاني: كيفية تسليم المبيع
129	المطلب الثالث: ضمان التعرض والاستحقاق
130	الفرع الأول: موقع هذا الالتزام في القانون المدني الأردني وطبيعته
132	الفرع الثاني: ضمان التعرض
136	الفرع الثالث: ضمان الاستحقاق
146	المطلب الرابع: الالتزام بضمان العيوب في المبيع
147	الفرع الأول: أساس الأخذ بالضمان وتعريف العيب
151	الفرع الثاني: شروط ضمان العيوب
154	الفرع الثالث: مسقطات الخيار
159	الفرع الرابع: موانع الرد
162	الفرع الخامس: أحكام ضمان العيب
167	المبحث الثاني: التزامات المشتري
167	المطلب الأول: الالتزام بدفع الثمن
167	الفرع الأول: زمان دفع الثمن ومكانه
169	الفرع الثاني: جزاء إخلال المشتري بالتزامه بدفع الثمن
172	الفرع الثالث: حكم هلاك أو فقدان المبيع المقبوض على سوم الشراء

173	الفرع الرابع: موت المشتري أو البائع مفلساً.....
174	المطلب الثاني: الالتزام بتسليم المبيع.....
174	الفرع الأول: كيفية التسلم وزمانه ومكانه.....
176	الفرع الثاني: جزاء إخلال المشتري بالتزامه بتسليم المبيع.....
177	المطلب الثالث: التزام المشتري بالنفقات.....

الباب الثاني

عقد الإيجار

182	الفصل التمهيدي: التعريف بعقد الإيجار وخصائصه وتمييزه عن غيره.....
182	المبحث الأول: التطور التاريخي لعقد الإيجار.....
182	المطلب الأول: تاريخ عقد الإيجار في بعض التشريعات القديمة.....
184	المطلب الثاني: عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية.....
186	المبحث الثاني: أهمية عقد الإيجار وتعريفه.....
189	المبحث الثالث: خصائص عقد الإيجار.....
192	المبحث الرابع: تمييز عقد الإيجار عما يشبهه به من عقود.....
200	المبحث الخامس: التنظيم القانوني لعقد الإيجار في الأردن.....
203	الفصل الأول: أركان عقد الإيجار.....
204	المبحث الأول: التراضي في عقد الإيجار (أهلية التعاقد).....
205	المطلب الأول: الأهلية في عقد الإيجار.....
207	المطلب الثاني: الأشخاص الذين يحق لهم التأجير.....
213	المبحث الثاني: المحل في عقد الإيجار.....
214	المطلب الأول: الشيء المأجور.....
215	الفرع الأول: شروط الشيء المأجور.....
	الفرع الثاني: نطاق سريان قانون المالكين والمستأجرين رقم (14) لسنة
218	2013.....
222	المطلب الثاني: الأجرة.....
223	الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في الأجرة.....

- الفرع الثاني: تحديد الأجرة في القانون المدني الأردني وكيفية إثباتها 225
- الفرع الثالث: تحديد الأجرة في قانون المالكين والمستأجرين وكيفية
إثباتها 227
- المطلب الثالث: المدة في عقد الإيجار 232
- الفرع الأول: المدة في القانون المدني الأردني 233
- الفرع الثاني: المدة في قانون المالكين والمستأجرين 236
- الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار** 242
- المبحث الأول: التزامات المؤجر 243
- المطلب الأول: التزام المؤجر بالتسليم 243
- المطلب الثاني: التزام المؤجر بصيانة المأجور 250
- المطلب الثالث: التزام المؤجر بضمان التعرض 253
- الفرع الأول: ضمان التعرض الصادر عن المؤجر 254
- الفرع الثاني: ضمان التعرض الصادر من الغير 256
- الفرع الثالث: ضمان التعرض للمستأجر وفقاً لقانون المالكين والمستأجرين
- الفرع الرابع: جزاء الإخلال بضمان التعرض 257
- الفرع الخامس: الاتفاق على تعديل أحكام ضمان التعرض 259
- المطلب الرابع: التزام المؤجر بضمان العيوب 262
- الفرع الأول: شروط ضمان العيوب 263
- الفرع الثاني: جزاء الإخلال بضمان العيوب 265
- الفرع الثالث: تعديل أحكام ضمان العيوب 266
- الفرع الرابع: انتقال ملكية المأجور 267
- المبحث الثاني: التزامات المستأجر 276
- المطلب الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة 277
- الفرع الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة في القانون المدني 277
- الفرع الثاني: الالتزام بدفع الأجرة في قانون المالكين والمستأجرين 280
- المطلب الثاني: المحافظة على المأجور 281
- المطلب الثالث: التقيد بحدود الانتفاع بالمأجور 283

- المطلب الرابع: عدم إحداث تغيير في المأجور 284
- المطلب الخامس: إجراءات الترميمات وتنظيف المأجور 285
- المطلب السادس: عدم التأجير من الباطن إلا بإذن المؤجر أو إجازته 286
- المطلب السابع: رد المأجور 288
- المبحث الثالث: طبيعة حق المستأجر 289
- المطلب الأول: الحجج التي ساقها كل من الفريقين 289
- المطلب الثاني: نتائج ترجيح نظرية الحق الشخصي 292
- الفصل الثالث: انتهاء عقد الإيجار 294**
- المبحث الأول: حالات انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني الأردني 294
- المطلب الأول: انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته 295
- المطلب الثاني: انتهاء الإيجار بسبب وضع أحد المتعاقدين 297
- المبحث الثاني: أسباب التخلية في قانون المالكين والمستأجرين 301
- المطلب الأول: أسباب التخلية وفقاً للمادة (5/ج) من القانون 301
- المطلب الثاني: تخلية الدرج المؤجر المؤدي إلى سطح العقار 316
- المطلب الثالث: تخلية العقار لغايات التغيير أو التعمير والهدم فيه 318
- المطلب الرابع: إخلاء المأجور الآيل للسقوط 322
- المطلب الخامس: إخلاء العرصة 323
- المبحث الثالث: إجراءات إخلاء العقار أو استرداده لانتهاء مدة العقد في قانون المالكين والمستأجرين 324

المقدمة

بعد الفراغ من تأليف ثلاثة كتب لشرح القانون المدني وهي: (المدخل لدراسة علم القانون، مصادر الالتزام، أحكام الالتزام)، عقدنا العزم على البدء بتقديم الكتاب الرابع بعنوان (الوجيز في شرح العقود المسماة - البيع والإيجار، في القانون المدني الأردني) والذي يتضمن أيضاً شرحاً حديثاً لقانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (14) لسنة 2013 والأنظمة الصادرة لتسهيل تطبيقه، مع تعزيز ذلك بالقرارات القضائية اللازمة التي توضح موقف القضاء الأردني من تفسير نصوص هذا القانون.

وإذا كان الخوض في شرح عقد البيع سهلاً إلى حد ما لمحدودية التغيرات التي حصلت بشأن مفاصله الأساسية، فإن تولي شرح عقد الإيجار وخصوصاً القوانين الخاصة في نطاقه كقانون المالكين والمستأجرين الأردني قد لا يكون أمراً يسيراً؛ نظراً لما حصل ويحصل من تغيير مستمر في حيثيات وتفاصيل هذا القانون الذي يتعلق بشريحة واسعة من الناس التي تحتاج التعامل مع هذا النوع من العقود.

ولا أخفي سراً إذا قلت بأن الباحث يتردد دائماً عند الإقبال على الكتابة في موضوع قانون المالكين والمستأجرين، لأنه ربما يواجه التغيير بل وحتى الانقلاب في أحكامه عدة مرات أثناء رحلة الكتابة فيه، وهو ما يجعل الباحث يتوجس خيفة من الإقبال على الكتابة في مواضيع متحركة وغير مستقرة كهذه خوفاً من ضياع جهده ومنهجه البحثي.

ولكنني ورغم كل هذه الشكوك قررت الإقدام على شرح هذين العقدين بما هو قائم من أحكام قانونية، نظراً لحاجة المكتبة القانونية لكتاب حديث يتولى شرحهما وفقاً لآخر التطورات القانونية والقضائية، لوضعه في خدمة رجال القانون من جهة، وطلبة كليات الحقوق في الدراسات الأولية والدراسات العليا من جهة أخرى. أرجو من الله سبحانه التوفيق فيما نسعى إليه إنه نعم المولى ونعم النصير.

المؤلف