

# العقود المسماة البيع والإيجار

وقانون المالكين والمستأجرين  
وفقاً لآخر التعديلات  
التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز

( الكتاب محكم وفق معايير البحث المنشور )

الدكتور علي هادي العبيدي  
أستاذ القانون المدني المشارك



## الضهرس

مقدمة في العقود المسماة..... ٧

## الجزء الأول: عقد البيع

- تصهيد ..... ١٥
- الباب الأول: أركان عقد البيع ..... ٢٧
- الفصل الأول: التراضي ..... ٣٠
- المبحث الأول: وجود التراضي ..... ٣٠
- المبحث الثاني: صحة التراضي ..... ٣٢
- المطلب الأول: من يبوبون عن غيرهم في بيع الأموال ..... ٣٢
- المطلب الثاني: الوسطاء والخبراء ..... ٣٥
- المطلب الثالث: اللوطفون القاصون بأعمال الزايدة ..... ٣٧
- المطلب الرابع: المحامون ..... ٣٨
- المبحث الثالث: التراضي في بعض البيوع الوصوفة ..... ٤٠
- المطلب الأول: البيع بشرط التجربة ..... ٤١
- الفرع الأول: طبيعة البيع بشرط التجربة ..... ٤١
- الفرع الثاني: أحكام البيع بشرط التجربة ..... ٤٣
- المطلب الثاني: البيع بشرط المذاق ..... ٤٥
- الفصل الثاني: المحل ..... ٤٧
- المبحث الأول: البيع ..... ٤٧
- المطلب الأول: أن يكون المبيع معيناً أو قابلاً للتعيين ..... ٤٨
- الفرع الأول: شرط العلم بالمبيع ..... ٤٨
- الفرع الثاني: البيع الجزاف ..... ٥٠
- الفرع الثالث: البيع بالتموذج ..... ٥٢
- المطلب الثاني: أن يكون البيع مما يجوز التعامل فيه ..... ٥٥

- المطلب الثالث: أن يكون البيع معلوكا للبائع ..... ٥٧
- الفرع الأول: البيوع التي لا تعد بيعاً ملك الغير ..... ٥٧
- الفرع الثاني: حكم بيع ملك الغير ..... ٥٨
- الفرع الثالث: آثار بيع ملك الغير ..... ٦١
- المبحث الثاني: الثمن ..... ٦٣
- المطلب الأول: شروط الثمن ..... ٦٤
- الفرع الأول: أن يكون الثمن معلوماً ..... ٦٤
- الفرع الثاني: أن يكون الثمن جديداً ..... ٧٠
- المطلب الثاني: أحكام الثمن ..... ٧١
- الفرع الأول: احتلال الأساس الذي تقوم عليه بيوع الأمانة ..... ٧١
- الفرع الثاني: الزيادة في الثمن أو الحط منه بعد العقد ..... ٧٧
- الفرع الثالث: زمان استحقاق الثمن ..... ٧٩
- الباب الثاني: آثار عقد البيع ..... ٨١
- الفصل الأول: التزامات البائع ..... ٨٤
- المبحث الأول: التزام البائع بنقل الملكية ..... ٨٤
- المطلب الأول: انتقال ملكية المنقول ..... ٨٥
- الفرع الأول: المنقول المعين بالذات ..... ٨٥
- الفرع الثاني: المنقول المعين بالنوع ..... ٨٦
- الفرع الثالث: المنقول الذي له سجلات خاصة ..... ٨٧
- المطلب الثاني: انتقال ملكية العقار ..... ٨٩
- الفرع الأول: العقار الذي تمت تسويته ..... ٨٩
- الفرع الثاني: العقار الذي لم تتم تسويته ..... ٩١
- الفرع الثالث: الشق والتوايق والأبنية ..... ٩٣
- المبحث الثاني: التزام البائع بتسليم المبيع ..... ٩٤
- المطلب الأول: محل الالتزام بالتسليم ..... ٩٤
- الفرع الأول: تسليم المبيع ..... ٩٤
- الفرع الثاني: تسليم ملحقات المبيع ..... ٩٦
- الفرع الثالث: الحكم القانوني للزيادة أو النقص في البيع ..... ٩٨
- المطلب الثاني: أحكام الالتزام بالتسليم ..... ١٠١

الفرع الأول: طرق التسليم.....	١٠٢
الفرع الثاني: زمان ومكان ونفقات التسليم.....	١٠٤
الفرع الثالث: هلاك المبيع قبل التسليم.....	١٠٦
المطلب الثالث: الجزاء القانوني على إخلال البائع بالتزام التسليم.....	١٠٨
البحث الثالث: التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق.....	١٠٩
المطلب الأول: ضمان التعرض.....	١١٠
الفرع الأول: ضمان التعرض الشخصي.....	١١١
الفرع الثاني: ضمان تعرض الغير.....	١١٢
المطلب الثاني: ضمان الاستحقاق.....	١١٤
الفرع الأول: دعوى الاستحقاق.....	١١٥
الفرع الثاني: ضمان الاستحقاق الكلي.....	١١٧
الفرع الثالث: هلاك المبيع المستحق للغير.....	١٢٠
الفرع الرابع: ضمان الاستحقاق الجزئي.....	١٢١
الفرع الخامس: سقوط الحق في ضمان الاستحقاق.....	١٢٤
المطلب الثالث: أساس الالتزام بالضمان وطبيعته والاتفاق على تعديل أحكامه.....	١٢٧
الفرع الأول: أساس الالتزام بالضمان.....	١٢٧
الفرع الثاني: طبيعة الالتزام بالضمان.....	١٢٧
الفرع الثالث: الاتفاق على تعديل أحكام الضمان.....	١٢٨
البحث الرابع: التزام البائع بضمان العيوب الخفية.....	١٣٠
المطلب الأول: شروط العيب الموجب للضمان.....	١٣١
الفرع الأول: الشروط المتعلقة بماهية العيب.....	٣١٣
الفرع الثاني: الشروط التي لا تتعلق بماهية العيب.....	٣١٣
المطلب الثاني: آثار وجود العيب الموجب للضمان.....	١٣٣
الفرع الأول: حق المشتري في رد المبيع واستعادة الثمن.....	١٤١
الفرع الثاني: حق المشتري في الاحتفاظ بالمبيع والرجوع بتقاضي الثمن.....	١٤٣
الفرع الثالث: حق المشتري في حبس الثمن.....	١٤٥
الفرع الرابع: آثار وجود عيب في بيع الأثنية للتعدة صفقة واحدة.....	١٤٥
المطلب الثالث: حالات سقوط الحق في الضمان.....	١٤٦

الفرع الأول: التنازل عن الحق في الضمان.....	١٤٧
الفرع الثاني: التصرف بالمبيع قبل العلم بالعيوب.....	١٤٨
الفرع الثالث: هلاك المبيع أو نقصانه بعد القبض.....	١٤٨
الفرع الرابع: زيادة المبيع.....	١٤٩
الفرع الخامس: سقوط الحق في الضمان الناتج عن عدم سماع الدعوى بسبب التقادم.....	١٥٠
المطلب الرابع: للقرينة بين ضمان العيوب الخفية وبعض الأنظمة القانونية.....	١٥٢
الفرع الأول: العيوب والرداءة.....	١٥٢
الفرع الثاني: ضمان العيوب وضمان الصفات.....	١٥٣
الفرع الثالث: ضمان العيوب وضمان صلاحية البيع للعمل مدة معينة.....	١٥٤
الفرع الرابع: ضمان العيوب والغلط.....	١٥٤
الفرع الخامس: ضمان العيوب والفسخ لعدم التنفيذ.....	١٥٥
الفصل الثاني: التزامات المشتري.....	١٥٦
البحث الأول: التزام المشتري بدفع الثمن.....	١٥٦
المطلب الأول: زمان دفع الثمن.....	١٥٧
المطلب الثاني: مكان دفع الثمن.....	١٥٨
المطلب الثالث: حق المشتري في حبس الثمن.....	١٥٩
المطلب الرابع: جزاء عدم دفع الثمن وضمانات استيفائه.....	١٦٠
المطلب الخامس: حكم الثمن في حالة هلاك أو فقدان الشيء للقبوض على يوم الشراء.....	١٦٢
المطلب السادس: أثر موت المشتري منقلا على الثمن.....	١٦٤
البحث الثاني: التزام المشتري بتسليم المبيع.....	١٦٥
المطلب الأول: أحكام التزام المشتري بتسليم المبيع.....	١٦٥
المطلب الثاني: جزاء إخلال المشتري بالتزامه بتسليم المبيع.....	١٦٦
البحث الثالث: التزام للمشتري بدفع النفقات.....	١٦٧
الباب الثالث: نماذج مختلفة من البيوع.....	١٦٩
الفصل الأول: السلم.....	١٧٣
البحث الأول: شروط بيع السلم.....	١٧٤
المطلب الأول: شروط البيع (السلم فيه).....	١٧٤

المطلب الثاني: شروط الثمن (رأس المال).....	١٧٥
المبحث الثاني: أحكام بيع السلم.....	١٧٦
المطلب الأول: حق الشتر في التصرف بالبيع قبل القبض.....	١٧٦
المطلب الثاني: الحالات التي يمنح فيها المشتري خيار الفسخ.....	١٧٧
المطلب الثالث: استغلال حاجة البائع المزارع.....	١٧٨
الفصل الثاني: الخارجة.....	١٨٠
المبحث الأول: محل الخارجة.....	١٨٠
المبحث الثاني: شروط الخارجة.....	١٨٢
المبحث الثالث: انتقال الحصة الأثرية من المتخارج إلى المتخارج إليه.....	١٨٤
المبحث الرابع: التزام المتخارج بالضمان.....	١٨٥
الفصل الثالث: البيع في مرض الموت.....	١٨٧
المبحث الأول: شروط مرض الموت.....	١٨٧
المبحث الثاني: حكم التصرفات الصادرة من شخص في مرض الموت.....	١٨٩
لمبحث الثالث: حكم البيع الصادر من شخص في مرض الموت.....	١٩١
المطلب الأول: حكم البيع الصادر من شخص في مرض الموت لأحد ورثته.....	١٩١
المطلب الثاني: حكم البيع الصادر من شخص في مرض الموت لشخص من غير الورثة.....	١٩٣
المطلب الثالث: سقوط حق الدائنين والورثة في فسخ بيع الشخص في مرض الموت.....	١٩٥
الفصل الرابع: القايضة.....	١٩٦

## الجزء الثاني: عقد الإيجار

تمهيد.....	٢٠١
الباب الأول: أركان عقد الإيجار.....	٢١٦
الفصل الأول: التراضي.....	٢١٩
المبحث الأول: الأهلية والولاية.....	٢١٩
المطلب الأول: الأهلية في الإيجار والاستئجار.....	٢١٩
المطلب الثاني: الولاية في الإيجار والاستئجار.....	٢٢١
المبحث الثاني: الأشخاص الذين يحق لهم الإيجار.....	٢٢٣

المطلب الأول: الإيجار الصادر من المالك.....	٢٢٤
المطلب الثاني: الإيجار الصادر ممن يملك الانتفاع بالشيء.....	٢٢٦
المطلب الثالث: الإيجار الصادر ممن له حق الإنارة.....	٢٢٧
المطلب الرابع: موقف قانون المالكين والمستأجرين.....	٢٢٩
الفصل الثاني: المحل.....	٢٣١
المبحث الأول: المنفعة.....	٢٣١
المطلب الأول: شروط المنفعة.....	٢٣٢
المطلب الثاني: المقاربات الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين.....	٢٣٦
المبحث الثاني: الأجرة.....	٢٣٨
المطلب الأول: شروط الأجرة.....	٢٤٠
المطلب الثاني: موقف قانون المالكين والمستأجرين من تقدير الأجرة.....	٢٤٢
المبحث الثالث: المدة.....	٢٤٧
المطلب الأول: موقف القانون المدني.....	٢٤٧
المطلب الثاني: موقف قانون المالكين والمستأجرين.....	٢٥٢
الفرع الأول: الموقف القديم.....	٢٥٢
الفرع الثاني: الموقف الجديد.....	٢٥٥
الفصل الثالث: إثبات عقد الإيجار ونفاذه في حق الغير.....	٢٥٧
المبحث الأول: إثبات عقد الإيجار.....	٢٥٧
المطلب الأول: موقف القانون المدني.....	٢٥٧
المطلب الثاني: موقف قانون المالكين والمستأجرين.....	٢٥٨
المبحث الثاني: نفاذ عقد الإيجار في حق الغير.....	٢٥٩
المطلب الأول: المقصود بالغير.....	٢٥٩
المطلب الثاني: شروط نفاذ عقد الإيجار في حق الغير.....	٢٦٠
المطلب الثالث: الأثر القانوني المترتب في حالتي نفاذ عقد الإيجار أو عدم نفاذه في حق الغير.....	٢٦٣
الباب الثاني: أحكام عقد الإيجار.....	٢٦٥
الفصل الأول: التزامات المؤجر.....	٢٦٨
المبحث الأول: التزام المؤجر بتسليم المأجور.....	٢٦٨
المطلب الأول: محل الالتزام بالتسليم وحكم الزيادة والنقص.....	٢٦٨

الطلب الثاني: الحالة التي يجب تسليم المأجور عليها	٢٧١
الطلب الثالث: كيفية التسليم ومكانه وزمانه ونقلته	٢٧٢
الطلب الرابع: جزاء الإخلال بالتزام التسليم	٢٧٣
المبحث الثاني: التزام المؤجر بصيانة المأجور	٢٧٤
الطلب الأول: ماهية التزام المؤجر بالصيانة والآثار المترتبة على الإخلال به	٢٧٥
الفرع الأول: ماهية التزام المؤجر بالصيانة	٢٧٥
الفرع الثاني: الآثار المترتبة على إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة	٢٧٧
الطلب الثاني: حق المؤجر في القيام بأعمال الصيانة	٢٧٨
الفرع الأول: موقف القانون المدني	٢٧٨
الفرع الثاني: موقف قانون المالكين والمستأجرين	٢٨٠
الطلب الثالث: فوات المنفعة المصودة والآثار المترتبة على ذلك	٢٨٢
الفرع الأول: القاعدة العامة	٢٨٣
الفرع الثاني: التطبيقات	٢٨٤
المبحث الثالث: التزام المؤجر بضمان التعرض	٢٨٥
الطلب الأول: ضمان التعرض الشخصي	٢٨٦
الفرع الأول: موقف القانون المدني	٢٨٦
الفرع الثاني: موقف قانون المالكين والمستأجرين	٢٨٨
الطلب الثاني: ضمان التعرض الصادر من الغير	٢٨٩
الفرع الأول: التعرض القانوني	٢٨٩
الفرع الثاني: التعرض للمادي	٢٩١
المبحث الرابع: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية	٢٩٣
الطلب الأول: شروط العيب الموجب للضمان	٢٩٤
الطلب الثاني: آثار وجود العيب الموجب للضمان	٢٩٥
الفصل الثاني: التزامات المستأجر	٢٩٧
المبحث الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة	٢٩٧
الطلب الأول: قواعد دفع الأجرة	٢٩٨
الفرع الأول: موقف القانون المدني	٢٩٨
الفرع الثاني: موقف قانون المالكين والمستأجرين	٣٠٠
الطلب الثاني: جزاء الإخلال بدفع الأجرة	٣٠١
الفرع الأول: موقف بقانون المدني	٣٠١
الفرع الثاني: موقف بقانون المالكين والمستأجرين	٣٠٢
الطلب الثالث: الجحث الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور	٣٠٧
الطلب الأول: ماهية التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور	٣٠٧
الفرع الأول: التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأهيلية	٣٠٨
الفرع الثاني: التزام المستأجر بعدم إحداث تغيير في المأجور	٣١٠
الفرع الثالث: التزام المستأجر باستعمال المأجور في حدود النفع المصنوعة	٣١١
الفرع الرابع: التزام المستأجر بتغليف المأجور	٣١٣
الطلب الثاني: الجزاء القانوني المترتب على إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على المأجور	٣١٤
الفرع الأول: موقف القانون المدني	٣١٥
الفرع الثاني: موقف قانون المالكين والمستأجرين	٣١٥
المبحث الثالث: التزام المستأجر برد المأجور	٣٢٠
الطلب الأول: أحكام التزام المستأجر برد المأجور	٣٢٠
الفرع الأول: محل الالتزام ببرد والحالة التي يجب رد المأجور عليها	٣٢١
الفرع الثاني: كيفية الرد وزمانه ومكانه ونقلته	٣٢١
الفرع الثالث: جزاء الإخلال بالتزام الرد	٣٢٢
الطلب الثاني: حكم المصروفات التي ينقلها المستأجر على المأجور	٣٢٣
الفرع الأول: المصروفات الضرورية	٣٢٤
الفرع الثاني: المصروفات الكمالية	٣٢٥
الفرع الثالث: المصروفات النافعة	٣٢٥
الفصل الثالث: طبيعة حق المستأجر والتصرف فيه	٣٢٨
المبحث الأول: طبيعة حق المستأجر	٣٢٨
الطلب الأول: الطبيعة الشخصية لحق المستأجر	٣٢٨
الفرع الأول: الحجج التي استند إليها أنصار الحق العيني	٣٢٩
الفرع الثاني: الحجج التي استند إليها أنصار الحق الشخصي	٣٣٠
الفرع الثالث: موقف القانون المدني الأردني	٣٣١

الطلب الثاني: الحالة التي يجب تسليم المأجور عليها	٢٧١
الطلب الثالث: كيفية التسليم ومكانه وزمانه ونقلته	٢٧٢
الطلب الرابع: جزاء الإخلال بالتزام التسليم	٢٧٣
المبحث الثاني: التزام المؤجر بصيانة المأجور	٢٧٤
الطلب الأول: ماهية التزام المؤجر بالصيانة والآثار المترتبة على الإخلال به	٢٧٥
الفرع الأول: ماهية التزام المؤجر بالصيانة	٢٧٥
الفرع الثاني: الآثار المترتبة على إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة	٢٧٧
الطلب الثاني: حق المؤجر في القيام بأعمال الصيانة	٢٧٨
الفرع الأول: موقف القانون المدني	٢٧٨
الفرع الثاني: موقف قانون المالكين والمستأجرين	٢٨٠
الطلب الثالث: فوات المنفعة المصودة والآثار المترتبة على ذلك	٢٨٢
الفرع الأول: القاعدة العامة	٢٨٣
الفرع الثاني: التطبيقات	٢٨٤
المبحث الثالث: التزام المؤجر بضمان التعرض	٢٨٥
الطلب الأول: ضمان التعرض الشخصي	٢٨٦
الفرع الأول: موقف القانون المدني	٢٨٦
الفرع الثاني: موقف قانون المالكين والمستأجرين	٢٨٨
الطلب الثاني: ضمان التعرض الصادر من الغير	٢٨٩
الفرع الأول: التعرض القانوني	٢٨٩
الفرع الثاني: التعرض للمادي	٢٩١
المبحث الرابع: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية	٢٩٣
الطلب الأول: شروط العيب الموجب للضمان	٢٩٤
الطلب الثاني: آثار وجود العيب الموجب للضمان	٢٩٥
الفصل الثاني: التزامات المستأجر	٢٩٧
المبحث الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة	٢٩٧
الطلب الأول: قواعد دفع الأجرة	٢٩٨
الفرع الأول: موقف القانون المدني	٢٩٨
الفرع الثاني: موقف قانون المالكين والمستأجرين	٣٠٠
الطلب الثاني: جزاء الإخلال بدفع الأجرة	٣٠١

المطلب الثاني: النتائج القانونية المترتبة على الطبيعة الشخصية لحق

- المستأجر ..... ٣٣٢
- المبحث الثاني: تصرف المستأجر في حقه ..... ٣٣٣
- المطلب الأول: التعرف بالتصرفات التي يجريها المستأجر ..... ٣٣٤
- الفرع الأول: مادية التصرفات التي يجريها المستأجر في حقه ٣٣٤
- الفرع الثاني: موقف القانون المدني ..... ٣٣٦
- الفرع الثالث: موقف قانون المالكين والمستأجرين ..... ٣٣٨
- المطلب الثاني: الآثار المترتبة على تصرف المستأجر في حقه ..... ٣٤٢
- الفرع الأول: إعارة لأجور ..... ٣٤٢
- الفرع الثاني: التنازل عن الإيجار ..... ٣٤٣
- الفرع الثالث: الإيجار من الباطن ..... ٣٤٤
- المطلب الثالث: تصرف المستأجر في حقه تبعا لتصرفه في المحل التجاري ... ٣٤٧
- الباب الثالث: انتهاء عقد الإيجار ..... ٣٥١
- الفصل الأول: انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته ..... ٣٥٤
- المبحث الأول: كيفية انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته ..... ٣٥٤
- المبحث الثاني: التجديد الضمني لعقد الإيجار ..... ٣٥٦
- الفصل الثاني: انتهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته ..... ٣٥٩
- المبحث الأول: موت المستأجر ..... ٣٥٩
- المبحث الثاني: العذر الطارئ ..... ٣٦١
- الفصل الثالث: انتهاء عقد الإيجار طبقاً لقانون المالكين والمستأجرين ..... ٣٦٥
- الفهرس ..... ٣٧٠