

٤٤

شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار

دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية

الأستاذ الدكتور
عباس العبودي
أستاذ القانون الخاص

راجع وعدل المادة العلمية
الدكتور أحمد إبراهيم الحيازي
رئيس قسم القانون الخاص
كلية الحقوق - الجامعة الأردنية
المستشار القانوني لجامعة البلقاء التطبيقية



فهرس

15	هذا الكتاب
17	تمهيد
19	المقدمة

الباب الأول

عقد البيع في القانون المدني

27	الفصل الأول: ماهية عقد البيع
28	المبحث الأول: تعريف عقد البيع
31	المبحث الثاني: خصائص عقد البيع
31	المطلب الأول: البيع من العقود الملزمة للجانبين
32	المطلب الثاني: البيع من العقود الرضائية
33	المطلب الثالث: البيع من العقود الناقلة للملكية
34	المطلب الرابع: البيع من عقود المعاوضات
34	المطلب الخامس: البيع من العقود المحددة القيمة
35	المطلب السادس: البيع من العقود الفورية التنفيذ
36	المطلب السابع: البيع من العقود اللازمة
37	المبحث الثالث: تمييز عقد البيع عن غيره من التصرفات القانونية
38	المطلب الأول: تمييز البيع عن الهبة بعوض
39	المطلب الثاني: تمييز البيع عن الوصية
40	المطلب الثالث: تمييز البيع عن المعاولة
41	المطلب الرابع: تمييز البيع عن الإيداع
42	المطلب الخامس: تمييز البيع عن القروض
43	المطلب السادس: تمييز البيع عن المقايضة
44	المطلب السابع: تمييز البيع عن الوفاء الاعتيادي (الوفاء بمقابل)
45	المطلب الثامن: تمييز البيع عن الوكالة
46	المطلب التاسع: تمييز البيع عن الإيجار
46	الفرع الأول: التنازل عن الثمار والمنتجات بعوض
47	الفرع الثاني: الإيجار السائر للبيع (البيع الإيجاري)
49	الفصل الثاني: تكوين (إنشاء) عقد البيع

119	المطلب الأول: التزام البائع بنقل ملكية المبيع
120	الفرع الأول: انتقال الملكية في المنقول المعين بالذات
125	الفرع الثاني: انتقال الملكية في المنقول المعين بالنوع
126	الفرع الثالث: انتقال الملكية في المنقول الذي له سجلات خاصة
127	الفرع الرابع: انتقال الملكية في العقار
129	المطلب الثاني: التزام البائع بتسليم المبيع
130	الفرع الأول: حالة المبيع وقت التسليم
133	الفرع الثاني: مشتملات المبيع
135	الفرع الثالث: طرق تسليم المبيع
138	الفرع الرابع: زمان تسليم المبيع ومكانه ونفقاته
141	الفرع الخامس: حكم نقص المبيع أو زيادته
144	الفرع السادس: هلاك المبيع قبل التسليم
149	الفرع السابع: جزاء إخلال البائع بتنفيذ التزامه المتعلق بتسليم المبيع
150	المطلب الثالث: التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق
151	الفرع الأول: ضمان التعرض الشخصي
154	الفرع الثاني: ضمان التعرض الصادر عن الغير
156	الفرع الثالث: ضمان الاستحقاق
165	المطلب الرابع: التزام البائع بضمان العيوب الخفية
166	الفرع الأول: التعريف بالعيوب الموجب للضمان
170	الفرع الثاني: الآثار التي تترتب على وجود العيب الخفي
171	الفرع الثالث: الآثار التي تترتب على وجود عيب خفي في بيع أشياء متعددة
173	بصفة واحدة
174	الفرع الرابع: تقادم دعوى ضمان العيوب الخفية
176	الفرع الخامس: الحالات التي يستطد فيها ضمان البائع للعيوب الخفية
179	الفرع السادس: الاتفاق على تعديل أحكام ضمان العيوب الخفية
181	الفرع السابع: التمييز بين دعوى ضمان العيوب الخفية والدعوى الأخرى المشابهة لها
185	المبحث الثاني: التزامات المشتري
185	المطلب الأول: التزام المشتري بدفع الثمن
185	الفرع الأول: زمان ومكان دفع الثمن
187	الفرع الثاني: جزاء إخلال المشتري بالتزامه بدفع الثمن

50	المبحث الأول: الرضا
50	المطلب الأول: وجود الرضا
51	الفرع الأول: الاتفاق على المسائل الجوهرية
53	الفرع الثاني: الاتفاق على المسائل التفصيلية
54	الفرع الثالث: الإيجاب الموجه إلى الجمهور
56	المطلب الثاني: صحة الرضا
56	الفرع الأول: الأهلية في عقد البيع
57	الفرع الثاني: عيوب الرضا في عقد البيع
63	الفرع الثالث: المفوتون من الشراء
69	المطلب الثالث: صور الرضا وأوصافه
70	الفرع الأول: الوعد بالبيع
78	الفرع الثاني: البيع بالعريون
81	الفرع الثالث: البيع بشرط الخيار
85	الفرع الرابع: البيع بالتموذج
89	الفرع الخامس: البيع بشرط التجربة
93	الفرع السادس: البيع بشرط مذاق
95	المبحث الثاني: المبيع
95	المطلب الأول: مالية المبيع مال
96	المطلب الثاني: إمكان المبيع
97	المطلب الثالث: وجود المبيع أو إمكانه وجوده
98	المطلب الرابع: قابلية المبيع لحكم العقد (جواز التعامل فيه)
100	المطلب الخامس: المبيع المعلوم
103	المبحث الثالث: الثمن
103	المطلب الأول: مالية الثمن
106	المطلب الثاني: معلومية الثمن
107	الفرع الأول: تحديد الثمن عند إبرام العقد
108	الفرع الثاني: حكم الزيادة والنقصان بالثمن بعد الاعتقاد
109	الفرع الثالث: زمان الوفاء بالثمن
109	الفرع الرابع: من يملك تحديد الثمن
115	المطلب الثالث: جدية الثمن
118	الفصل الثالث: آثار عقد البيع
119	المبحث الأول: التزامات البائع

189	الفرع الثالث: حكم الثمن في حالة هلاك أو فقد الشيء المقبوض على رسوم الشراء
191	الفرع الرابع: أثر موت أحد العاقدين مفلسا على الثمن
192	المطلب الثاني: التزام المشتري بتسلم المبيع
192	الفرع الأول: طريقة تسلّم المبيع
193	الفرع الثاني: زمان ومكان تسلّم المبيع
194	الفرع الثالث: جزاء إخلال المشتري بالتزامه بتسلم المبيع
195	المطلب الثالث: التزام المشتري بدفع نفقات البيع
197	الفصل الرابع: أحكام خاصة لبعض أنواع البيوع المختلفة
198	المبحث الأول: بيع السلم
198	المطلب الأول: تعريف بيع السلم وشروطه
200	المطلب الثاني: نظرية الاستفلال في بيع السلم
203	المطلب الثالث: أحكام بيع السلم
205	المبحث الثاني: المخارجة
205	المطلب الأول: التعريف بالمخارجة وشروطها
206	المطلب الثاني: آثار المخارجة
208	المطلب الثالث: أحكام المخارجة
210	المبحث الثالث: البيوع في مرض الموت
210	المطلب الأول: شروط تحقق مرض الموت
212	المطلب الثاني: الآثار التي ترتب على بيع المريض مرض الموت
216	المبحث الرابع: بيع ملك الغير
216	المطلب الأول: نطاق بيع ملك الغير
218	المطلب الثاني: حكم بيع ملك الغير
220	المبحث الخامس: المقايضة
220	المطلب الأول: أحكام البيع المطلق التي تسري على المقايضة
221	المطلب الثاني: أحكام البيع المطلق التي لا تسري على المقايضة
227	الباب الثاني
227	عقد الإيجار في القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين
227	الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار
228	المبحث الأول: تعريف عقد الإيجار وطبيعته حق المستأجر القانونية
228	المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار

229	المطلب الثاني: طبيعة حق المستأجر القانونية
230	الفرع الأول: حق المستأجر حق شخصي
231	الفرع الثاني: حق المستأجر حق عيني
234	المبحث الثاني: خصائص عقد الإيجار
234	المطلب الأول: الخصائص المشتركة
235	المطلب الثاني: الخصائص التي يختلف فيها الإيجار عن البيع
237	المبحث الثالث: تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود
237	المطلب الأول: الإيجار والإيداع
239	المطلب الثاني: الإيجار والإعارة
240	المطلب الثالث: الإيجار والقرض
240	المطلب الرابع: الإيجار والعمل
241	المطلب الخامس: الإيجار والمقاول
242	المطلب السادس: الإيجار وحق الانتفاع
243	المطلب السابع: الإيجار والتأجير التمويلي
245	الفصل الثاني: تكوين عقد الإيجار
246	المبحث الأول: التراضي في عقد الإيجار
246	المطلب الأول: الأشخاص الذين يحق لهم إبرام عقد الإيجار
252	المطلب الثاني: الأهلية في عقد الإيجار
254	المبحث الثاني: المحل في عقد الإيجار
254	المطلب الأول: محل التزام المؤجر
255	الفرع الأول: شروط الشيء المأجور
257	الفرع الثاني: المأجور وفق أحكام قانون المالكين والمستأجرين
261	المطلب الثاني: الأجرة
261	الفرع الأول: الأجرة في القانون المدني
265	الفرع الثاني: الأجرة في قانون المالكين والمستأجرين
269	المطلب الثالث: مدة الإجارة
270	الفرع الأول: أحكام المدة في القانون المدني
272	الفرع الثاني: أحكام المدة في قانون المالكين والمستأجرين
275	المطلب الرابع: إثبات عقد الإيجار
275	الفرع الأول: إثبات عقد الإيجار في قانون البينات والقانون المدني
277	الفرع الثاني: إثبات عقد الإيجار في قانون المالكين والمستأجرين
279	الفصل الثالث: أحكام عقد الإيجار

312	الفرع الثاني: انتهاء الإيجار بالعذر الطارئ
315	المبحث الرابع: حالات إخلاء المأجور في قانون المالكين والمستأجرين
315	المطلب الأول: أسباب الإخلاء العائدة للمستأجر
	الفرع الأول: تخلف المستأجر عن دفع الأجرة أو إخلاله بأي شرط من شروط العقد
316	العقد
	الفرع الثاني: تكرار تخلف المستأجر عن دفع الأجرة وتكرار مخالفته لأي شرط من شروط العقد
319	الفرع الثالث: إذا أجر المستأجر المأجور لشخص آخر أو سمح له باستخدامه دون موافقة المالك الخطية
320	الفرع الرابع: إذا سمح المستأجر لشريك أو شركة بإشغال العقار المأجور
323	الفرع الخامس: إذا ترك المستأجر المأجور بلا إشغال دون سبب مشروع لمدة سنة أو أكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن لمدة ستة أشهر أو أكثر في العقارات المؤجرة لغايات أخرى
324	الفرع السادس: إذا استعمل المستأجر العقار المأجور أو سمح باستعماله لغاية غير مشروعة
325	الفرع السابع: إذا استعمل المستأجر المأجور لغير الغاية التي استأجره من أجلها
326	الفرع الثامن: إذا الحق المستأجر ضرراً بالعقار أو بالمرافق المشتركة أو سمح بإحداث ذلك الضرر أو أحدث تغييراً في المأجور يؤثر في سلامته بشكل يتعدى معه إعادته إلى ما كان عليه قبل إحداث الضرر أو سمح بإحداث مثل هذا التغيير
327	الفرع التاسع: إذا أنشأ المستأجر على أرض خاصة به أو تملك عقاراً مناسباً لممارسة أعماله أو سكنها بدلاً من المأجور في المنطقة التي يقع فيها العقار
328	المطلب الثاني: أسباب الإخلاء العائدة للمؤجر أو العقار المأجور
329	الفرع الأول: إذا عاد المؤجر إلى المنطقة التي يقع فيها عقاره ولم يكن يملك عقاراً غيره
329	الفرع الثاني: إذا رغب المالك في البناء على سطح المأجور جاز له أن يطلب إخلاء الدرج المؤدي إلى سطح عقاره
331	الفرع الثالث: إذا رغب المؤجر في إجراء تغيير أو تعميروهدم في المأجور أو في البناء الذي يولف العقار هسماً منه على وجه يؤثر في العقار جاز له أن يطلب إخلاء المأجور
333	الفرع الرابع: إذا رغب مالك العرصة في إخلائها لأي غرض

280	المبحث الأول: التزامات المؤجر
280	المطلب الأول: الالتزام بتسليم المأجور
280	الفرع الأول: الحالة التي يجب تسليم المأجور عليها
281	الفرع الثاني: زمان التسليم ومكانه ونفقائه
282	الفرع الثالث: حكم زيادة المأجور ونقصه وهلاكه
284	الفرع الرابع: جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم
284	المطلب الثاني: الالتزام بصيانة المأجور
285	الفرع الأول: التزام المؤجر بالإصلاح والترميم
287	الفرع الثاني: أحكام المحدثات في المأجور
288	المطلب الثالث: الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق
289	الفرع الأول: ضمان التعرض الصادر من المؤجر
291	الفرع الثاني: ضمان التعرض الصادر من الغير
292	الفرع الثالث: ضمان التعرض في قانون المالكين والمستأجرين
294	المطلب الرابع: الالتزام بضمان العيوب الخفية في المأجور
297	المبحث الثاني: التزامات المستأجر
297	المطلب الأول: الالتزام بالمحافظة على المأجور
298	الفرع الأول: التزام المستأجر باستعمال المأجور بحسب ما أعد له
298	الفرع الثاني: التزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات في المأجور
299	الفرع الثالث: التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية
300	المطلب الثاني: الالتزام بدفع الأجرة
300	الفرع الأول: نطاق التزام المستأجر بدفع الأجرة
302	الفرع الثاني: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة
303	المطلب الثالث: الالتزام برد المأجور
303	الفرع الأول: نطاق الالتزام برد المأجور
304	الفرع الثاني: مصير المحدثات التي أحدثها المستأجر عند رد المأجور
306	المطلب الرابع: التزام المستأجر بعدم تأجير المأجور لشخص آخر إلا بموافقة المؤجر
308	المبحث الثالث: انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني
308	المطلب الأول: انتهاء الإيجار بانتضاء مدته
308	الفرع الأول: كيفية انتهاء الإيجار بانتضاء مدته
309	الفرع الثاني: التجديد الضمني للإيجار
310	المطلب الثاني: انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته
310	الفرع الأول: انتهاء الإيجار بسبب انتقال ملكية المأجور

337	من قانون المالكين والمستأجرين
338	أو ممتلكاتهم للخطر يجوز إخلاؤه دون تعويض عملاً بأحكام المادة العاشرة
339	المبحث الأول: إيجار الأراضي الزراعية
339	المطلب الأول: نطاق إيجار الأراضي الزراعية
340	المطلب الثاني: ملحقات الأراضي الزراعية
341	المطلب الثالث: مدة إيجار الأراضي الزراعية وانقضاؤها
342	المطلب الرابع: أحكام إيجار الأراضي الزراعية
342	الفرع الأول: التزامات المورج في الأراضي الزراعية
343	الفرع الثاني: التزامات المستأجر في الأراضي الزراعية
345	المبحث الثاني: المزارعة
345	المطلب الأول: شروط المزارعة
347	المطلب الثاني: آثار المزارعة
348	المطلب الثالث: أحكام المزارعة
349	الفرع الأول: التزامات صاحب الأرض
349	الفرع الثاني: التزامات المزارع
350	المطلب الرابع: مدة المزارعة وانقضاؤها
352	المبحث الثالث: المساقاة
352	المطلب الأول: شروط المساقاة
353	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للمساقاة
354	المطلب الثالث: مدة المساقاة
354	المطلب الرابع: نفقات المساقاة
355	المطلب الخامس: أحكام المساقاة
356	المطلب السادس: انقضاء المساقاة
358	المبحث الرابع: المغارسة
359	المبحث الخامس: إيجار الوقف
359	المطلب الأول: نطاق صلاحية المتولي في إيجار الوقف
360	المطلب الثاني: نطاق صلاحية الموقوف عليه في إيجار الوقف ومراعاة شروط الواقف
361	المطلب الثالث: المدة في إجارة الوقف
361	المطلب الرابع: الأجرة في إجارة الوقف
361	المطلب الخامس: مصير البناء والغراس في أرض الوقف بعد انتهاء مدة الإيجار
363	المراجع

ISBN 9957-16-600-7



9 789957 164607

جميع الحقوق محفوظة - الطبعة الأولى 2009م



دار الثقافة
للنشر والتوزيع



www.daralthaqafa.com