

التزامات مستأجر العقار

في القانون الأردني

محمد فائق الشماع



التزامات مستأجر العقار في القانون الأردني

تأليف

محمد فائق محمود الشماح

باحث في القانون المدني

دار النشر والتوزيع

الطبعة الأولى

2020

رقم الايداع لدى دائرة المكتبة الوطنية : (2019 / 12 / 6408)
الشماع، محمد فائق
التزامات مستأجر العقار في القانون الأردني / محمد فائق الشماع. - عمان: دار وائل
للنشر والتوزيع ، 2019 .
(132) ص
ر.إ. : (2019 / 12 / 6408)
الواصفات: / الايجار// العقود// القانون الخاص// الأردن /
* يتحمل المؤلف كامل المسؤولية القانونية عن محتوى مصنفه ولا يعبر هذا المصنف عن رأي
دائرة المكتبة الوطنية أو أي جهة حكومية أخرى.

رقم التصنيف العشري / ديوي : 346.5650434
(ردمك) 9 - 702 - 91-9957-978-ISBN

* التزامات مستأجر العقار في القانون الأردني
* محمد فائق محمود الشماع
* الطبعة الأولى 2020
* جميع الحقوق محفوظة للناسر



دار وائل للنشر والتوزيع

* الأردن - عمان - شارع الجمعية العلمية الملكية - مقابل البوابة الشمالية للجامعة الأردنية
هاتف : 00962-6-5335837 - فاكس : 00962-6-5331661 - ص. ب (1615 - الجبيهة)

www.darwael.com

E-Mail: Wael@Darwael.Com

جميع الحقوق محفوظة، لا يسمح بإعادة إصدار هذا الكتاب أو تخزينه في نطاق استعادة المعلومات أو نقله أو إستنساخه أو ترجمته بأي شكل من الأشكال دون إذن خطي مسبق من الناسر.

All rights reserved. No Part of this book may be reproduced, or transmitted in any form or by any means, electronic or mechanical, including photocopying, recording or by any information storage retrieval system, without the prior permission in writing of the publisher.

فهرس المحتويات

الموضوع الصفحة

الإهداء 3

قائمة المحتويات 5

الفصل الأول

الإطار العام للدراسة 9

المقدمة 9

ثانياً: مشكلة الدراسة 11

ثالثاً: أهداف الدراسة 11

رابعاً: أهمية الدراسة 12

خامساً: أسئلة الدراسة 13

سادساً: حدود الدراسة 14

سابعاً: محددات الدراسة 14

ثامناً: مصطلحات الدراسة 15

تاسعاً: منهجية الدراسة 16

عاشراً: الأدب النظري للدراسة 16

الحادي عشر: الدراسات السابقة 17

الفصل الثاني

- 19 عقد الإيجار: مصدر التزامات المستأجر
- 20 المبحث الأول: ماهية القانونية لإيجار العقار
- 23 المبحث الثاني: تكوين إيجار العقار
- 23 المطلب الأول: التراضي
- 25 المطلب الثاني: المحل
- 26 الفرع الأول: المنفعة
- 27 الفرع الثاني: الأجرة
- 29 الفرع الثالث: المدة
- 33 المطلب الثالث: السبب
- 36 المبحث الثالث: خصائص عقد الإيجار وإثباته
- 36 المطلب الأول: خصائص عقد الإيجار
- 46 المطلب الثاني: إثبات عقد الإيجار
- 46 الفقرة الأولى: حكم القواعد العامة في الأثبات
- 48 الفقرة الثانية: حكم قانون المالكين والمستأجرين الأردني

الفصل الثالث

- 53 التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار
- 55 المبحث الأول: المفهوم القانوني للأجرة (بدل الإيجار)
- 55 المطلب الأول: ماهية القانونية للأجرة (بدل الإيجار)
- 59 المطلب الثاني: أسس تحديد الأجرة وشروطها (بدل الإيجار)
- 59 الفرع الأول: أسس تحديد الأجرة (بدل الإيجار)

61	الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في الأجرة (بدل الإيجار)
64	المبحث الثاني: الأحكام القانونية للأجرة (بدل الإيجار)
64	المطلب الأول: التنظيم التشريعي للأجرة العقارية (بدل الإيجار)
70	المطلب الثاني: قواعد دفع الأجرة (بدل الإيجار)
	المبحث الثالث: الجزاء المترتب على تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار
84	المطلب الأول: موقف القانون المدني الأردني
85	المطلب الثاني: موقف قانون المالكين والمستأجرين الأردني
	الفصل الرابع
91	التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور ورده
93	المبحث الأول: التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور
93	المطلب الأول: المفهوم القانوني لالتزام المستأجر بالمحافظة على المأجور
96	الفرع الأول: التزام المستأجر بإجراء الترميمات
98	الفرع الثاني: التزام المستأجر بالاستعمال الملائم للمأجور
103	الفرع الثالث: التزام المستأجر بعدم إحداث تغيير في المأجور
	المطلب الثاني: الجزاء القانوني المترتب على اخلال المستأجر بالمحافظة على المأجور
107	الفرع الأول: حكم القانون المدني الأردني
109	الفرع الثاني: حكم قانون المالكين والمستأجرين الأردني
117	المبحث الثاني: التزام المستأجر برد المأجور
117	المطلب الأول: المفهوم القانوني لالتزام المستأجر برد المأجور

117	.....	الفرع الأول: محل الالتزام بالرد
118	.....	الفرع الثاني: حالة رد المأجور
119	.....	الفرع الثالث: كيفية الرد ومكانه وزمانه ونفقاته
121	.....	المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام بالرد

الفصل الخامس

125	.....	خلاصة الدراسة
126	.....	نتائج الدراسة
127	.....	التوصيات
129	.....	المراجع

الفصل الأول

الإطار العام للدراسة

أولاً: المقدمة:

اجتماعياً، يلاحظ أن عقد الإيجار من أكثر العقود في التعامل الاجتماعي، إن لم يكن أكثرها وأهمها قاطبة، وسبب ذلك يعود لما يرتبه الإيجار من أهمية لأطرافه: فبالنسبة للمؤجر، فإن الإيجار يهيئ له فرصة استثمار أمواله بأسلوب مضمون يوفر له موارد مالية دون فقدان ملكية المأجور. وبالنسبة للمستأجر بوجه خاص، يرتب الإيجار أسلوباً للانتفاع بالأموال بتكاليف أقل بكثير من ثمن شرائها. فالإيجار يجعل منفعة المأجور في متناول من هو في حاجة إليه ولا يستطيع شراءها لعجزه عن تسديد ثمنها أو لحاجته المؤقتة للمأجور.

وتنظيمياً، يلاحظ أن الشيوخ الاجتماعي لعقد الإيجار صار موضع اهتمام المتعاملين بهذا العقد الذي عرف تطوراً في تنظيم أحكامه تجدر الإشارة إليه إجمالاً: ففي فترة زمنية كان للمؤجر الباع الطويل في التحكم بتنظيم العلاقات الناشئة عن هذا العقد بصورة تغلب فيها مصلحة المؤجر على مصلحة المستأجر. وفي مرحلة لاحقة، وتحت تأثير الأفكار الإصلاحية تدخل المشرع لحماية المستأجر وتقوية مركزه إلى درجة جعلته يقترب من مركز المالك مخلولاً المستأجر الانتفاع بملك الغير لمدة غير محددة وبأجرة

زهيدة غير قابلة للزيادة رغم تغير القوة الشرائية للنقود؛ وهذه الحالة الأخيرة ترتب عليها ضعف الاستثمار من خلال الإيجار وظهرت نزاعات بين طرفي الإيجار وكثرت محاولات التحايل على أحكام التشريع.

لهذا ظهر اتجاه جديد في التشريع يسعى إلى حفظ التوازن بين مصالح طرفي عقد الإيجار من خلال تحديد التزاماتهم بأسلوب يضمن إنصافهم، وقد أخذت بهذا الاتجاه القوانين الحديثة، ومنها القانون الأردني الذي سعى لتنظيم أحكام عقد الإيجار تنظيمًا يضمن توازن التزامات المؤجر والمستأجر، وذلك من خلال تشريعات متعددة مرورًا بالقانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 وبقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1952 الذي كان أول معالجة تشريعية خاصة لعقد الإيجار، وقد تم إلغاء هذا القانون الأخير وحل محله قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لعام 1982 الذي تم إقراره بالقانون الدائم رقم 11 لسنة 1994 وقد أدخلت على هذا القانون الأخير بعض التعديلات بالقانون رقم 30 لسنة 2000 علماً أن آخر التحديثات للنصوص صارت بالقانون رقم 14 لسنة 2013.

ومن الجدير بالملاحظة أن التزامات المؤجر في عقد الإيجار حظيت بدراسات تفصيلية كثيرة، بينما التزامات المستأجر لم تحظ بدراسات تفصيلية رغم أنها أثارت نزاعات ودعاوى وصدرت بشأنها قرارات قضائية مهمة، لذا سنقوم بهذه المحاولة المتواضعة: دراسة التزامات مستأجر العقار في ضوء محددات سيأتي بيانها باعتبار أن هذه الالتزامات تمثل النموذج الأوسع والشائع في ميدان التطبيق العملي.