

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 الحيارى
رئيس قسم القانون الخاص
كلية الحقوق - الجامعة الأردنية
المستشار القانوني لجامعة البلقاء التطبيقية



الفهرس

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 المقاوله
41	المطلب الرابع: تمييز البيع عن الإيداع
42	المطلب الخامس: تمييز البيع عن القرض
43	المطلب السادس: تمييز البيع عن المقايضة
44	المطلب السابع: تمييز البيع عن الوفاء الاعتياضي (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 الساتر للبيع (البيع الإيجاري)
49	الفصل الثاني: تكوين (إنشاء) عقد البيع

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: الممنوعون من الشراء
69	المطلب الثالث: صور الرضا وأوصافه
70	الفرع الأول: الوعد بالبيع
78	الفرع الثاني: البيع بالعربون
81	الفرع الثالث: البيع بشرط الخيار
85	الفرع الرابع: البيع بالنموذج
89	الفرع الخامس: البيع بشرط التجربة
93	الفرع السادس: البيع بشرط المذاق
95	المبحث الثاني: المبيع
95	المطلب الأول: مالية المبيع مال
96	المطلب الثاني: إمكان المبيع
97	المطلب الثالث: وجود المبيع أو إمكانية 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 الانعقاد
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

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

الفرع الثالث: حكم الثمن في حالة هلاك أو فقد الشيء المقبوض على رسوم	189
الفرع الرابع: أثر موت أحد العاقدين مفلسا على الثمن	191
المطلب الثاني: التزام المشتري بتسلم المبيع	192
الفرع الأول: طريقة تسليم المبيع	192
الفرع الثاني: زمان ومكان تسليم المبيع	193
الفرع الثالث: جزاء إخلال المشتري بالتزامه بتسلم المبيع	194
المطلب الثالث: التزام المشتري بدفع نفقات البيع	195
الفصل الرابع: أحكام خاصة لبعض أنواع البيوع المختلفة	197
المبحث الأول: بيع السلم	198
المطلب الأول: تعريف بيع السلم وشروطه	198
المطلب الثاني: نظرية الاستغلال في بيع السلم	200
المطلب الثالث: أحكام بيع السلم	203
المبحث الثاني: المخارعة	205
المطلب الأول: التعريف بالمخارعة وشروطها	205
المطلب الثاني: آثار المخارعة	206
المطلب الثالث: أحكام المخارعة	208
المبحث الثالث: البيع في مرض الموت	210
المطلب الأول: شروط تحقق مرض الموت	210
المطلب الثاني: الآثار التي تترتب على بيع المريض مرض الموت	212
المبحث الرابع: بيع ملك الغير	216
المطلب الأول: نطاق بيع ملك الغير	216
المطلب الثاني: حكم بيع ملك الغير	218
المبحث الخامس: المقايضة	220
المطلب الأول: أحكام البيع المطلق التي تسري على المقايضة	220
المطلب الثاني: أحكام البيع المطلق التي لا تسري على المقايضة	221

الباب الثاني

عقد الإيجار في القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين

الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار	227
المبحث الأول: تعريف عقد الإيجار وطبيعة حق المستأجر القانونية	228
المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار	228

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 والمقاولة
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

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 ونفقاته
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 بانقضاء مدته
308	الفرع الأول: كيفية انتهاء الإيجار بانقضاء مدته
309	الفرع الثاني: التجديد الضمني للإيجار
310	المطلب الثاني: انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته
310	الفرع الأول: انتهاء الإيجار بسبب انتقال ملكية المأجور

- 312 الفرع الثاني: انتهاء الإيجار بالعدر 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 الفرع الثاني: تكرار تخلف المستأجر عن دفع الأجرة وتكرار مخالفته لأي شرط من شروط العقد
- 319 الفرع الثالث: إذا أجز المستأجر المأجور لشخص آخر أو سمح له باستخدامه دون موافقة المالك الخطية
- 320 الفرع الرابع: إذا سمح المستأجر لشريك أو شركة بإشغال العقار المؤجر
- 323 الفرع الخامس: إذا ترك المستأجر المأجور بلا إشغال دون سبب مشروع لمدة سنة أو أكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن ولمدة 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 ألحق 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 سكنه 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 تعمير وهدم في المأجور أو في البناء الذي يؤلف العقار قسماً منه على وجه يؤثر في العقار جاز له أن يطلب إخلاء المأجور
- 333 الفرع الرابع: إذا رغب مالك العرصة في إخلائها لأي غرض
- 336

الفرع الخامس: إذا كان المأجور آيلاً للسقوط أو معرضاً سلامة الآخرين	
أو ممتلكاتهم للخطر يجوز إخلاؤه دون تعويض عملاً بأحكام المادة العاشرة	
من قانون المالكين والمستأجرين	337
الفصل الرابع: أحكام خاصة لبعض أنواع الإيجار	338
المبحث الأول: إيجار الأراضي الزراعية	339
المطلب الأول: نطاق إيجار الأراضي الزراعية	339
المطلب الثاني: ملحقات الأراضي الزراعية	340
المطلب الثالث: مدة إيجار الأراضي الزراعية وانقضاؤها	341
المطلب الرابع: أحكام إيجار الأراضي الزراعية	342
الفرع الأول: التزامات المؤجر في الأراضي الزراعية	342
الفرع الثاني: التزامات المستأجر في الأراضي الزراعية	343
المبحث الثاني: المزارعة	345
المطلب الأول: شروط المزارعة	345
المطلب الثاني: آثار المزارعة	347
المطلب الثالث: أحكام المزارعة	348
الفرع الأول: التزامات صاحب الأرض	349
الفرع الثاني: التزامات المزارع	349
المطلب الرابع: مدة المزارعة وانقضاؤها	350
المبحث الثالث: المساقاة	352
المطلب الأول: شروط المساقاة	352
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للمساقاة	353
المطلب الثالث: مدة المساقاة	354
المطلب الرابع: نفقات المساقاة	354
المطلب الخامس: أحكام المساقاة	355
المطلب السادس: انقضاء المساقاة	356
المبحث الرابع: المغارسة	358
المبحث الخامس: إيجار الوقف	359
المطلب الأول: نطاق صلاحية المتولي في إيجار الوقف	359
المطلب الثاني: نطاق صلاحية الموقوف عليه في إيجار الوقف ومراعاة شروط الواقف	360
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	361
المراجع	363