



جامعة الدول العربية
المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم
معهد البحوث والدراسات العربية
قسم الدراسات القانونية
القاهرة

الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار في القانون الأردني دراسة مقارنة

(رسالة ماجستير مقدمة من الباحث)

عائش محمد حسن العواملة

لجنة المناقشة والحكم:

[مشرفا ورئيسا]

الاستاذ الدكتور / تريبه محمد الصادق الطهري

استاذ القانون المدني والوكيل الأسبق لكلية الحقوق - جامعة القاهرة

[عضوها]

الاستاذ الدكتور / عبد الرشيد مامون

استاذ القانون المدني والوكيل الأسبق لكلية الحقوق - جامعة القاهرة

[عضوها]

محمود عبد الرحمن محمد

استاذ القانون المدني والوكيل السابق لكلية الحقوق - جامعة القاهرة

٢١

جامعة الدول العربية
المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم
معهد البحوث والدراسات العربية
قسم الدراسات القانونية
القاهرة

الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار في القانون الأردني دراسة مقارنة

(رسالة ماجستير مقدمة من الباحث)
عايش محمد حسن العواملة

لجنة المناقشة والحكم:

[مشرفا ورئيسا]

الاستاذ الدكتور/ نزيه محمد الصادق المهدي

أستاذ القانون المدني والوكيل الأسبق لكلية الحقوق - جامعة القاهرة

[عضوا]

الاستاذ الدكتور/ عبد الرشيد مامون

أستاذ القانون المدني والوكيل الأسبق لكلية الحقوق - جامعة القاهرة

[عضوا]

الاستاذ الدكتور/ محمود عبد الرحمن محمد

أستاذ القانون المدني والوكيل السابق لكلية الحقوق - جامعة القاهرة



T02-01154

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(أن الله يأمركم أن تؤدوا الأمانات إلى أهلها، وإذا حكمتم بين الناس أن تحكموا بالعدل، أن الله نعمًا يعظكم به أن الله كان سميعًا بصيرًا* يا أيها الذين آمنوا أطيعوا الله و أطيعوا الرسول و أولى الأمر منكم فان تنازعتم في شيء فردوه إلى الله والرسول أن كنتم تؤمنون بالله واليوم الآخر وذلك خير وأحسن تأويلاً)

سورة النساء الآية (٥٨-٥٩)

(انا أنزلنا إليك الكتاب بالحق لتحكم بين الناس بما أراك الله ولا تكن للخائنين خصيماً)

سورة النساء الآية (١٠٥)

الإهداء

إلى نبع المحبة والعطاء اللذين أكن لهما عظيم المحبة والاحترام والاعتزاز و أدين لهما بكل شيء
إلى أمي و أبي

إلى رمز المحبة والحنان الذين عاضدوني ويسروا لي طريقي في هذه الدنيا
إلى أخوتي

إلى رمز المحبة والأمل

إلى ابني العزيز راكان

إلى الأرض التي التحفت سمائها وافترشت أرضها إلى الأغلى والأجمل إلى وطني الأردن

أهدي هذا العمل المتواضع

الشكر

أتقدم بالشكر والحمد الكثير إلى البارء عز وجل، الذي ساعدني على تخطي كافة العراقيل لإنجاز هذا البحث.

وأتقدم بخالص الشكر و العرفان وعظيم الامتنان الى الأستاذ الفاضل الدكتور نزيه محمد الصادق المهدي لما أولاني به من عناية ورعاية واهتمام طوال فترة الإشراف على الرسالة، كما و أتقدم بخالص الشكر والتقدير للأستاذ الدكتور/ عبد الرشيد مأمون والأستاذ الدكتور/ محمود عبد الرحمن محمد اللذين شرفاني بقبولهما مناقشة هذه الرسالة وإثرائها بملاحظاتهم القيمة التي ستكون بإذن الله موضع اهتمامي وتقديري.

كما أتقدم بوافر الشكر والتقدير الى كل من ساهم في اخراج هذه الرسالة من أساتذة وزملاء واخص بالذكر الدكتور/ محمد أشرف القهيوي

والله الموفق

بسم الله الرحمن الرحيم

المقدمة :

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى اله وأصحابه أجمعين وبعد .

من الثابت أن المجتمع الإنساني في أول عهده لم يكن يعرف عقد الإيجار ، ففي ظل نظام يقضي بتقسيم المجتمع إلى فئتين فئة الأسياد وفئة العبيد ، ولم يكن من المتوقع أن يظهر هذا العقد ، فلقد كان العبد يعيش في ملك سيده ، ولم يكن بحاجة إلى سكن مستقل .

لا يخفى ما للإيجار من أهميه بالغه في حياة الناس ، إذ أن غالبية عظمى منهم ، تنقسم ما بين مؤجر أو مستأجر ونتيجة لتضارب وتعرض مصالح كل منهم فان حدوث إشكالات ومنازعات ايجارية متعددة، أمر واقع يشكل ظاهرة عامة، وخاصة عندما تبرز نتائج ظروف سياسية أو اقتصادية أو اجتماعية كما يحدث عادة في أعقاب الحروب أو الكوارث التي تؤدي إلى هجرات بشرية، وهذا كله يؤدي إلى أزمة إسكان حادة وارتفاع في بدلات الإيجار .

الإيجار باعتباره نظاماً قانونياً ، لا يظهر إلا إذا وجدت الطبقة التي تحتاج إلى السكن ووسائل النقل والأدوات الأخرى، ولا تستطيع بذات الوقت تملكها .

وعندما تغيرت ظروف المجتمع، ونشأت هذه الطبقة نشأ عقد الإيجار، ولأن المسكن من ابرز واهم ضروريات الحياة، لذا يعتبر عقد الإيجار من أكثر العقود تداولاً بين الناس، ويعتبر من أهم العقود التي تتدخل في تنظيم الحياة الاجتماعية، لاتصاله بغالبية أفراد المجتمع .

وبما أن توفر المسكن للمواطن من العناصر الرئيسية التي تحقق للمجتمع أمانة الاجتماعي والسياسي واستقراره النفسي والاقتصادي مما يجعل الدول تحرص على حل أزمت السكن القائمة بل بتعهدها أحيانا إلى النظر في حل مشاكل طالبي السكن في المستقبل .

وبما أن الغاية التي يريجوها المؤجر من استثمار العقار هي أن تعود عليه بالنفع المادي، حيث تعتمد شريحة كبيرة من أفراد المجتمع على الدخول المتأتية من هذه العقارات، لهذا فان عقد الإيجار أصبح من العقود المهمة .

الفهرس

الموضوع	الصفحة
الإهداء :	ج
الشكر :	د
المقدمة :	١
الفصل التمهيدي :	٨
المبحث الأول :	٨
تعريف عقد الإيجار	

المبحث الثاني :	١٠
خصائص عقد الإيجار	

المبحث الثالث :	١٣
التمييز بين عقد الإيجار والعقود الأخرى	
المطلب الأول :	١٣
المطلب الثاني :	١٥
المطلب الثالث :	١٧
المطلب الرابع :	١٩
المطلب الخامس :	٢٠
عقد الإيجار والعقد المنشئ لحق الانتفاع	

المبحث الرابع :	٢٢
أركان عقد الإيجار	
المطلب الأول :	٢٢
الفرع الأول :	٢٣
الفرع الثاني :	٢٤
الفرع الثالث :	٢٧
انعقاد عقد الإيجار	
وجود التراضي	
صحة التراضي	
عيوب التراضي	

المطلب الثاني :	٢١
الفرع الأول :	٢٩
الفرع الثاني :	٣٠
الفرع الثالث :	٣٢
المحل في عقد الإيجار	
المأجور	
الأجرة	
مدة الإيجار	

المطلب الثالث :	٣٣
شروط نفاذ عقد الإيجار	

الفصل الأول :	٣٥
طبيعة حق المستأجر	

٣٥	المبحث الأول :	حق المستأجر حق عيني.
٣٦	المطلب الأول :	الحجج التي استند إليها أصحاب هذا الرأي ونقده
٣٧	المطلب الثاني :	تفنيده هذه الحجج
٣٩	المبحث الثاني :	حق المستأجر حق شخصي
٤١	المبحث الثالث :	حق المستأجر ذو وضع خاص

٤٣	الفصل الثاني :	التنازل عن الإيجار من الباطن
٤٥	المبحث الأول :	ماهية نظامي التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن.
٤٥	المطلب الأول :	تعريف النظامين
٤٨	المطلب الثاني :	تكييف تصرف المستأجر
٤٩	المطلب الثالث :	صور التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن
٥١	المبحث الثاني :	القيود الواردة على ممارسة النظامين
٥٢	المبحث الثالث :	الشرط المانع أو المقيد لحق المستأجر
٥٣	المطلب الأول :	الشرط المانع أو المقيد لحق المستأجر
٥٣	المطلب الثاني :	تفسير الشرط المانع أو المقيد
٥٥	المطلب الثالث :	صور خاصة من الشرط المانع
٥٦	المطلب الرابع :	زوال حكم الشرط المانع أو المقيد
٥٨	المطلب الخامس :	منع التأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار بنص في القانون
٥٩	المطلب السادس :	الاستثناءات الواردة على حظر التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن

٦٠	الفرع الأول :	بيع الجذك
٦١	الفرع الثاني :	التنازل عن المنشأة الطبية
٦٥	الفرع الثالث :	التنازل عن الصيدلية
٦٦	الفرع الرابع :	التنازل عن مكتب المحاماة

٦٧	المطلب السابع :	جزاء الإخلال بالشرط المانع
٦٨	الفرع الأول :	التنفيذ العيني
٦٩	الفرع الثاني :	فسخ عقد الإيجار
٧٠	الفرع الثالث :	التعويض

٧١	الفصل الثالث :	آثار التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن
٧١	المبحث الأول :	آثار التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن في القانون المصري.
٧٣	المطلب الأول :	آثار التأجير من الباطن
٧٣	الفرع الأول :	علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن.
٧٥	الفرع الثاني :	علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر
٧٦	الفرع الثالث :	علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن
٧٩	المطلب الثاني :	آثار التنازل عن الإيجار في القانون المصري
٧٩	الفرع الأول :	علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار
٨١	الفرع الثاني :	علاقة المستأجر بالمتنازل بالمؤجر
٨٢	الفرع الثالث :	علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار
٨٤	المبحث الثاني :	الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار في القانون الأردني.
٨٥	المطلب الأول :	آثار الإيجار من الباطن في القانون الأردني
٨٦	الفرع الأول :	علاقة المستأجر الأصلي والمستأجر الجديد
٨٨	الفرع الثاني :	علاقة المؤجر بالمستأجر الأصلي
٨٨	الفرع الثالث :	علاقة المؤجر الأصلي بالمستأجر الجديد
٨٩	المطلب الثاني :	آثار التنازل عن الإيجار في القانون الأردني

٨٩	الفرع الأول :	علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار
٩١	الفرع الثاني :	علاقة المستأجر المتنازل بالمؤجر
٩١	الفرع الثالث :	علاقة المؤجر بالمتنازل له.

٩٣	مقترحات الباحث	❖
٩٧	الخاتمة	❖
٩٩	المراجع العامة	❖
١٠٢	الفهرس	❖