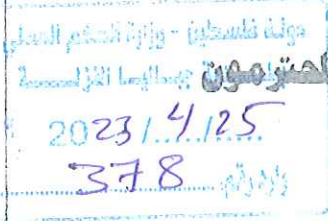
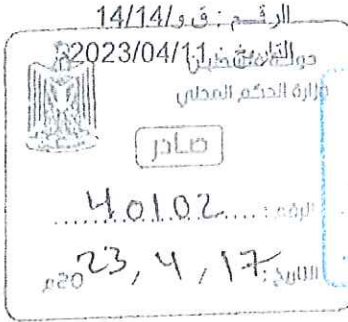


٤٢٣ / ٤



سعادة الأخوة / رؤساء الهيئات المحلية  
تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع / بشأن مذكرة قانونية بخصوص الرأي القانوني في إمكانية توثيق عقد الإيجار  
من قبل الورثة أو أحدهم**

بدايةً نهنئكم أطيب التحيات ونتمنى لكم دوام الصحة والعافية، وبالإشارة إلى الموضوع أعلاه نرفق  
طيه الكتاب السوارد من ديوان الفتوى والتشريع بتاريخ 2023/04/02م بخصوص الموضوع أعلاه  
للتفضل بالاطلاع والعمل بموجبه.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

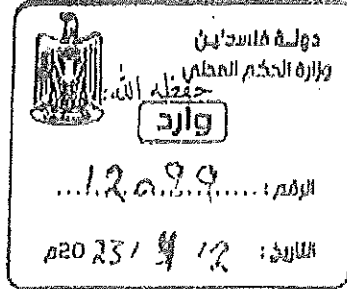
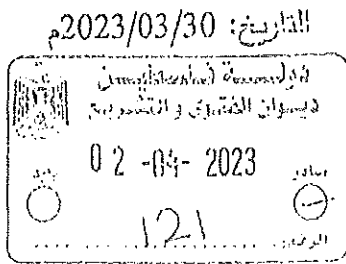
م . سمير عبد الرزاق مطير  
وكيل وزارة الحكم المحلي



أ. م. سمير عبد الرزاق مطير  
رئيس  
للمحكمة  
القانونية  
للحكم والعمل  
بموجبه

نسخة للمصادقة:

- مكتب الوزير.
- الوكلاء المساعدون.
- مدير عام الإدارة العامة للمحافظات، والمجالس المشتركة.
- مدير عام الموازنات.
- مدير عام شؤون موظفي البلديات.
- مدير عام التوجيه والرقابة.
- مدير المنطقة.
- الملف



سعادة الأخ/ م. علاء الخطار

رئيس بلدية بيت لاهيا

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

الموضوع: الرأي القانوني في إمكانية توثيق عقد الإيجار من قبل الورثة أو أحدهم  
نهدىكم أطيب التحيات وأعظمها، ونتمنى لكم موفور الصحة والعافية،  
وبالإشارة إلى الموضوع أعلاه، ورداً على كتابكم رقم (332) الوراد إلينا بتاريخ 2023/03/22م والمتضمن  
طلبكم الرأي القانوني في إمكانية توثيق عقد الإيجار من قبل الورثة أو أحدهم، فإنه وبعد الدراسة والتدقيق،  
ومراجعة التشريعات ذات العلاقة بالموضوع، ولا سيما القانون رقم (5) لسنة 2013م بشأن إيجار العقارات  
والمعدل بالقانون رقم (3) لسنة 2014م، والقانون المدني رقم (4) لسنة 2012م، نزيد سعادتكم بالآتي:

#### الوقائع القانونية

- أجّر أحد المواطنين في أثناء حياته عقاراً مملوكاً له دون تسجيله عقد الإيجار لدى الهيئة المحلية.
- يرغب ورثة المؤجر المتوفى بتسجيل عقد الإيجار السليم بين مورثه والمستأجر لدى الهيئة المحلية.
- تتساءل بلدية بيت لاهيا عن مدى إمكانية تسجيل عقد الإيجار من قبل الورثة أو أحدهم.

#### النصوص القانونية

القانون رقم (5) لسنة 2013م بشأن إيجار العقارات وتعديلاته

#### المادة (4)

1. تُسجل عقود الإيجار بعد التوقيع عليها أمام الموظف المختص لدى الهيئة المحلية التي يقع المأجور ضمن نفوذها.
2. يكون تسجيل عقود الإيجار المبرمة قبل نفاذ هذا القانون اختياريًا بعد الإقرار بها أمام الموظف المختص.
3. تستوفي الهيئة المحلية من المؤجر رسمًا بنسبة خمسة بالمائة من مقدار أجرة شهر واحد فقط ولمرة واحدة عند تسجيل عقد الإيجار إذا كانت مدة الإيجار، شريطة ألا يقل المبلغ المستوفى عن خمسة دنانير أردنية أو ما يعادلها بالعملة المتداولة.
4. يجب على المؤجر تسجيل عقد الإيجار بالهيئة المحلية خلال ثلاثين يومًا من تاريخ إبرامه، وإذا لم يتم بالتسجيل خلال المدة المذكورة، يُغرم بواقع نصف دينار أردني أو ما يعادله بالعملة المتداولة عن كل يوم تأخير، بشرط ألا تزيد على مائتي دينار أردني، إضافة إلى رسوم التسجيل المقررة في الفقرة (3) من هذه المادة.





5. لا يجوز تسجيل عقد الإيجار إذا لم يتضمن أحد العناصر الأساسية الواردة في الفقرة (2) من المادة (3).  
6. تُنظم إجراءات تسجيل عقود الإيجار لدى الهيئات المحلية بموجب تعليمات تصدر عن وزير الحكم المحلي.

قانون رقم (3) لسنة 2014م بشأن تعديل قانون إيجار العقارات رقم (5) لسنة 2013م  
المادة (1)

بما لا يتعارض مع المادتين (2/4، 8) من قانون إيجار العقارات رقم (5) لسنة 2013م، في حالة امتناع أي من طرفي العقد عن التوقيع على عقد الإيجار أمام الموظف المختص لدى الهيئة المحلية، يتم إخطاره من قبل الهيئة المحلية وفقاً للأصول، فإذا لم يتم بالتوقيع خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره يعتبر عقد الإيجار المذكور مسجلاً بحكم القانون.

القانون المدني رقم (4) لسنة 2012م  
المادة (152)

ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالميراث، ما لم يتبين من العقد أو من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إليه.

المادة (657)

1. لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر، ولا بموت المستأجر.  
2. إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد لا تتحملها مواردهم أو أن الإيجار أصبح يجاوز حاجتهم.

#### الحديث

- نظم المشرع بموجب القانون رقم (5) لسنة 2013م بشأن إيجار العقارات والمعدل بالقانون رقم (3) لسنة 2014م عقود الإيجار وبين كيفية وآلية تسجيلها لدى هيئات الحكم المحلي، حيث نصت المادة الرابعة منه على أن تسجل عقود الإيجار بعد التوقيع عليه أمام الموظف المختص لدى الهيئة المحلية التي يقع المأجور ضمن نفوذها، وتستوفي الهيئة المحلية من المؤجر رسماً مقابل ذلك نسبته خمسة بالمائة من مقدار أجرة شهر واحد فقط ولمرة واحدة عند تسجيل عقد الإيجار أيًا كانت مدة الإيجار، شريطة ألا يقل المبلغ المستوفى عن خمسة دنانير أردنية أو ما يعادلها بالعملة المتداولة.

- وحيث أكد المشرع وجوب قيام المؤجر بتسجيل عقد الإيجار بالهيئة المحلية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبرام العقد، وفي حال لم يسجل المؤجر عقد الإيجار خلال المدة المذكورة يغرم بواقع نصف دينار أردني أو ما يعادله بالعملة المتداولة عن كل يوم تأخير بشرط ألا تزيد على مائتي دينار أردني، إضافة إلى رسوم التسجيل المقررة (نسبة خمسة بالمائة من مقدار أجرة شهر واحد فقط).



- وحيث رتب المشرع أثراً في غاية الأهمية على تسجيل عقود الإيجار لدى الهيئة المحلية يتمثل في إعطاء العقد المسجل قوة السند التنفيذي عند المطالبة بتنفيذ عقد الإيجار والمطالبة بالأجرة المستحقة والمطالبة بتسليم المأجور حال انتهاء المدة.
- وحيث إن المشرع بموجب المادة (1) من القانون رقم (3) لسنة 2014م المعدل لقانون الإيجار، نص على أنه في حال امتناع أي من طرفي العقد عن التوقيع على عقد الإيجار أمام الموظف المختص لدى الهيئة المحلية أن تُخطره الهيئة المحلية بالقيام بالتسجيل وفقاً للأصول، فإذا لم يوقع خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره يعتبر العقد مسجلاً بحكم القانون.
- وحيث إن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم، فهو عقد لا ينشئ إلا التزامات شخصية في جانب كل من المؤجر والمستأجر، ولا يترتب للمستأجر حق عيني في الشيء المؤجر، فهو من عقود الإدارة لا من عقود التصرف، بل هو من أهم عقود الإدارة.
- وحيث إن المشرع أكد بموجب نص المادة الخامسة من القانون المدني الفلسطيني على أن آثار العقد لا تقتصر على المتعاقدين بل تنصرف إلى الخلف العام لهما، والخلف العام هو ما يخلف السلف في ذمته المالية كلها أو في جزء شائع منها، وغالباً ما يكون الخلف العام وارثاً، وحيث إنه يترتب على انصراف آثار العقد إلى الخلف العام أن ما يسري في حق السلف يسري في حق الخلف.
- وحيث إن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر بدلالة نص المادة (657) من القانون المدني، فموت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي العقد، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة، ذلك لأن عقد الإيجار عادة لا يبرم لاعتبارات شخصية بخلاف عقد الشركة مثلاً أو عقد الوكالة.
- وحيث إن تسجيل عقد الإيجار لدى الهيئة المحلية هو التزام على المؤجر بدلالة نص المادة الرابعة من قانون الإيجار التي أوجبت على المؤجر تسجيل عقد الإيجار كما أسلفنا، وكذلك فإن تسجيل عقد الإيجار لدى الهيئة المحلية ميزة وحق للمؤجر والمستأجر على حد سواء وتكسب العقد صفة وقوة السند التنفيذي كما نصت عليه المادة الخامسة.
- وحيث إن ورثة المؤجر أصبحوا هم المالكين للعين المؤجرة بعد وفاة مورثهم المؤجر، وبالتالي انتقلت لهم كافة الحقوق التي كانت لمورثهم على العين المؤجرة ومنها الحق في تسجيل عقد الإيجار الذي أبرمه مورثهم في حياته ولم يَم بتسجيله.
- وحيث أن تسجيل عقد الإيجار من التصرفات التي تحقق النفع للمؤجر، وبالتالي النفع لجميع الورثة فلو قام أحد الورثة بتسجيل عقد الإيجار فإن نفع هذا التسجيل ينصرف إلى باقي الورثة.





### الرأي القانوني

لكل ما سبق ذكره، نؤكد أن من حق الورثة (ورثة المؤجر كلهم أو بعضهم) تسجيل عقد الإيجار الذي أبرمه مورثهم في حياته ولم يتم تسجيله لدى الهيئة المحلية في حينه، فهم من يملك المال بعد وفاة مورثهم ولهم الحق في التصرف فيه أو إدارته، وما توثيق عقد الإيجار لدى الهيئة المحلية إلا أثر مترتب على عقد الإيجار، فإذا امتد عقد الإيجار بعد وفاة المورث إلى الورثة وأقروه فإن مسألة تسجيل العقد (عقد الإيجار) لدى الهيئة المحلية من قبل الورثة أمر جائز ومقبول سواء قام به جميع الورثة أو أحدهم، ذلك أن تسجيل عقد الإيجار لدى الهيئة المحلية هو عمل من أعمال الإدارة وليس من أعمال التصرف ولا يترتب للمستأجر حق عيني على الشيء المؤجر.

كما يحق لورثة المستأجر طلب توثيق عقد إيجار أبرمه مورثهم لدى الهيئة المحلية، كون أن عقد الإيجار لا ينتهي بموت المستأجر بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة، فإذا كانت الوفاة لا تنهي عقد الإيجار ويبقى ورثة المستأجر منتفعين بالعين المؤجرة لهم، فمن باب أولى أن وفاة مورثهم لا تمنع من تسجيل عقد الإيجار الذي أبرمه مورثهم في حياته.

هذا والله ولي التوفيق

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

المستشار / أسامة سعيد سعد  
رئيس ديوان الفتوى والتشريع

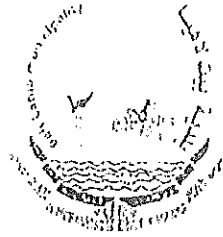


٣/٣٠  
٢٠٢٢

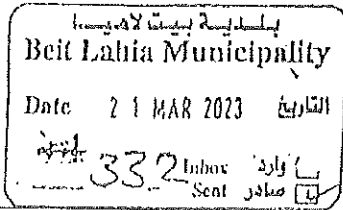
الصوره لـ:

- معادة الأخ/ وكيل وزارة الحكم المحلي.
- الوحدات والدوائر القانونية بالديوان.
- مكتب رئيس الديوان - قسم التنسيق والمتابعة.
- مستودع البيانات الحكومية.
- الملف.





التاريخ : 2023/3/21 م



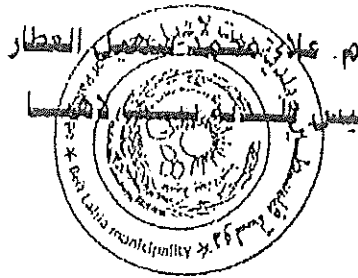
الأخ الفاضل المستشار / أسامة سعيد سعد  
رئيس ديوان الفتوى والتشريع  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

**الموضوع : الإفادة حول إمكانية توثيق عقد الإيجار من قبل الورثة أو أحدهم**

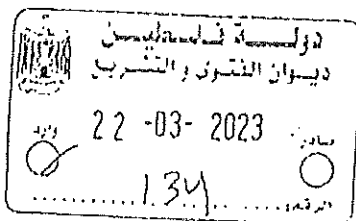
تهديكم بلدية بيت لاهيا أطيب التحيات وتتمنى لكم دوام الصحة والعافية.  
وبالإشارة للموضوع اعلاه ، نحيط سيادتكم علماً بأن قانون الإيجارات رقم ( 5 ) لعام 2013 أعطى صلاحيات للهيئات المحلية توثيق عقد الإيجار لديها من قبل المؤجر والمستأجر ، ولكن صادفتنا حالة تتمثل في قيام ورثة المؤجر بالتساؤل لدينا حول إمكانية قيامهم بتوثيق عقد إيجار لعقار قام مورثهم بتأجير العقار المملوك له أثناء حياته للغير ، ويرغب الورثة بتوثيق عقد الإيجار .

لذا نلتزم من سيادتكم التكرم بإفادتنا حول إمكانية توثيق عقد الإيجار من قبل ورثة المؤجر أو ورثة المستأجر من عدمه ، حتى نتمكن من عمل اللازم حسب الأصول .

وتقاراً فائق الاحترام والتقدير ،،،



م. علاء الدين...  
رئيس بلدية بيت لاهيا



Handwritten signature and date 22/3/2023