

إخلاء المأجور في الأردن: ملخص القانون

معلومات عامة، وليست استشارة قانونية. هذه معلومات عامة، وليست استشارة قانونية، ولا توثيقاً لدى الكاتب العدل، ولا تسجيلاً لدى أي جهة حكومية. قبل الاعتماد عليها، تحقق من القانون والرسوم والصياغة السارية مع محام أردني مرخص لدى الجهة الحكومية المختصة. حجري ليس طرفاً في أي عقد ولا يوثق أو يصدق أو يسجل أي شيء.

General information, not legal advice. This is general information, not legal advice, not notarisation and not government registration. Before relying on it, verify the current law, fees and wording with a licensed Jordanian lawyer and the relevant government office. Hagzi is not a party to any contract and does not notarise, certify or register anything.

ملخص مبسّط لمتى يجيز القانون الأردني للمؤجر طلب استرداد العقار المؤجّر، وكيف يعمل الإجراء المستعجل عند انتهاء عقد إيجار خطي. معلومات عامة تقرؤها قبل مراجعة محام.

حالات الإخلاء

يعدّد قانون المالكين والمستأجرين الحالات التي يجوز فيها إخلاء المأجور، ومنها:

- التخلّف عن دفع بدل الإجارة أو أي جزء منه مستحق الأداء، أو عن دفع الحصة المتفق عليها من بدل الخدمات المشتركة، أو مخالفة أي شرط من شروط العقد، وعدم الدفع أو مراعاة الشرط خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ بإنذار عدلي. [قانون المالكين والمستأجرين 11/1994، م 1/ج/5 · رُوجع 31 تشرين الأول 2026]
- تكرار التخلّف عن دفع الأجرة أو مخالفة شروط العقد ثلاث مرات أو أكثر رغم الإنذار بواسطة الكاتب العدل في كل مرة، دون حاجة إلى إنذار جديد. [قانون المالكين والمستأجرين 11/1994، م 2/ج/5 · رُوجع 31 تشرين الأول 2026]
- تأجير المأجور أو قسم منه لشخص آخر، أو السماح له بإشغاله، أو إخلاؤه لشخص آخر، دون موافقة المالك الخطية. [قانون المالكين والمستأجرين 11/1994، م 3/ج/5 · رُوجع 31 تشرين الأول 2026]
- استعمال المأجور أو السماح باستعماله لغاية غير مشروعة، أو استعماله لغاية التي استؤجر من أجلها (ولا يُعدّ الاستعمال لغاية مماثلة مخالفاً). [قانون المالكين والمستأجرين 11/1994، م 6/ج/5 · رُوجع 31 تشرين الأول 2026]
- إلحاق ضرر بالعقار أو المرافق المشتركة، أو إحداث تغيير يؤثر على سلامته يتعذر معه إعادته إلى ما كان عليه. ولا تُعدّ التحسينات سبباً إذا أزالها المستأجر عند ترك العقار متى طلب المالك ذلك. [قانون المالكين والمستأجرين 11/1994، م 8/ج/5 · رُوجع 31 تشرين الأول 2026]
- إذا لم يكن المالك مقيماً في المنطقة ولا يملك عقاراً غيره، فله تخليته ليسكن فيه عند عودته إذا اشترط ذلك في العقد. [قانون المالكين والمستأجرين 11/1994، م 9/ج/5 · رُوجع 31 تشرين الأول 2026]
- إذا أنشأ المستأجر على أرض خاصة به أو تملك عقاراً بدلاً عن المأجور ضمن حدود البلدية نفسها إن كان للسكن. [قانون المالكين والمستأجرين 11/1994، م 10/ج/5 · رُوجع 31 تشرين الأول 2026]

الإجراء المستعجل عند انتهاء عقد خطي

- بموجب عقد إجارة خطي، عند انتهاء المدة يجوز للمالك إخطار المستأجر بلزوم الإخلاء، فإن امتنع عن ردّ المأجور خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء المدة أيهما لاحق، جاز للمالك تقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لاستصدار قرار بالإخلاء. [قانون المالكين والمستأجرين 11/1994، م 19 · رُوجع 31 تشرين الأول 2026]
- يصبح القرار المستعجل سناً تنفيذياً كحكم قضائي بمضي عشرة أيام على تبليغه دون طعن (أو بتأييده استئنافاً)، ويتقدّم المالك، من غير المؤسسات العامة والبنوك، كفالة عدلية أو مصرفية يقدّرها القاضي. [قانون المالكين والمستأجرين 11/1994، م 19 · رُوجع 31 تشرين الأول 2026]
- إذا كان العقار مؤجراً مفروشاً فلا يلزم الإخطار ولا الكشف، ويُنفذ القرار فور صدوره. [قانون المالكين والمستأجرين 11/1994، م 19 هـ · رُوجع 31 تشرين الأول 2026]

حالات أخرى

- الهدم أو إعادة البناء: لا يسترد المالك العقار إلا إذا اجتمعت الشروط، ومنها مضي أربعين عاماً على إنشاء البناء واثنى عشر عاماً على عقد الإجارة، واستصدار رخصة بناء، وإخطار المستأجر بواسطة الكاتب العدل قبل ستة أشهر على الأقل. [قانون المالكين]

- يجوز إخلاء المأجور دون تعويض إذا كان آيلاً للسقوط أو يعرض سلامة الآخرين أو ممتلكاتهم للخطر. [قانون المالكين والمستأجرين 11/1994، م 10 · رُوجع 31 تشرين الأول 2026]

- إذا استعمل المستأجر المأجور دون حق بعد انقضاء المدة لزمه أجر المثل عن مدة الاستعمال وضمن ما يطرأ على المأجور من ضرر. [القانون المدني 43/1976، م 708 · رُوجع 31 تشرين الأول 2026]

- إذا عرض المستأجر على المالك استلام المأجور لانتها المدة وامتنع المالك رغم تبليغه إنذاراً عدلياً، جاز للمستأجر أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة تسليم المأجور إلى المحكمة. [قانون المالكين والمستأجرين 11/1994، م 20 · رُوجع 31 تشرين الأول 2026]
- لا يجوز للمالك الضغط على المستأجر للإخلاء بأعمال إزعاج كقطع المياه أو سدّ المجاري؛ وللمستأجر إصلاح ما أُلّف بعد إخطار المالك وحسم النفقات من الأجرة. [قانون المالكين والمستأجرين 11/1994، م 17 · رُوجع 31 تشرين الأول 2026]

ما الذي يفعله حجري وما الذي لا يفعله؟

- هذه الصفحة ملخص مجاني يساعدك على الاستعداد. لا يقدم حجري استشارة قانونية ولا يبلغ الإنذارات ولا يمثل أحداً أمام المحاكم.

أسئلة عن إخلاء المأجور في الأردن

كم مهلة المستأجر للدفع بعد الإنذار؟

خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه الإنذار العدلي، عن الأجرة غير المدفوعة أو الشرط المخالف. [قانون المالكين والمستأجرين 11/1994، م 1/ج/5 · رُوجع 31 تشرين الأول 2026]

هل يلزم عقد خطي للإجراء المستعجل؟

نعم. الإجراء المستعجل عند انتهاء المدة متاح للمالك بموجب عقد إجارة خطي. [قانون المالكين والمستأجرين 11/1994، م 19 · رُوجع 31 تشرين الأول 2026]

هل يجوز للمالك قطع الماء أو الكهرباء ليخرج المستأجر؟

لا. إذا قام المالك بعمل يقصد به إزعاج المستأجر أو الضغط عليه للإخلاء كقطع المياه، فللمستأجر إصلاحه بعد إخطار المالك وحسم النفقات من الأجرة. [قانون المالكين والمستأجرين 11/1994، م 17 · رُوجع 31 تشرين الأول 2026]

هل يرسل حجري إنذارات الإخلاء؟

لا. تُبلّغ الإنذارات العدلية بواسطة الكاتب العدل، وتصدر قرارات الإخلاء عن المحاكم.

المصادر

- قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 وتعديلاته: hjoulaw.com
- القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 (وزارة العدل): www.moj.gov.jo

رُوجعت المراجع القانونية في هذا المستند بتاريخ 31 تشرين الأول 2026. القوانين والرسوم تتغير: تحقّق منها قبل الاعتماد على هذا المستند. أنشئ هذا الملف من حجري بتاريخ 01/11/2026.