

سلسلة العدالة في القانون المدني (٤١)

# عقد الإيجار

## في ضوء آراء الفقهاء والتشريع وأحكام القضاء

الشروط الواجب توافرها في الشيء المؤجر - ثبوت الحق في إبرام عقد الإيجار - نطاق حق الإدارة في تحديد مدة الإيجار - تفاوت الأجرة في جميع مدد الإيجار - جواز تجديد مدة الإيجار بمدة حياة المؤجر أو المستأجر - التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها - تسليم العين بحالة صالحة للانتفاع - الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين - نطاق حق المستأجر في إجراء الترميمات الضرورية - انفساخ الإيجار بالهلاك الكلي للعين المؤجرة - حق المؤجر في إجراء الترميمات المستعجلة - ضمان المؤجر لعدم التعرض للمستأجر - التعرض الصادر من جهة حكومية - ضمان المؤجر للعيوب الخفية - نطاق الإعفاء من ضمان التعرض أو العيب الخفي - التزامات المستأجر - عدم إحداث تغيير ضار بالعين المؤجرة - التزام المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية - التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة - البناء والغراس والتحسينات التي ينشئها المستأجر.

المستشار القانوني  
أشرف أحمد عبد الوهاب  
المحامي بالنقض والإدارية العليا

المستشار  
إبراهيم سيد أحمد  
رئيس محكمة الاستئناف

الطبعة الأولى ٢٠٢٠

دار العدالة للنشر والتوزيع

٨٥ شارع محمد فريد - الدور (٥) - عابدين - القاهرة

Tel: 00202/23916135 - fax: 00202/23955271

WWW.ELADALAH.COM -002/ 01002551699

**اسم الكتاب : عقد الإيجار**  
**المؤلف : المستشار القانوني / أشرف أحمد عبد الوهاب**  
**المحامي بالنقض والإدارية العليا**  
**الناشر : دار العدالة للنشر والتوزيع ٨٥ شارع محمد**  
**فريد - الدور (٥) - القاهرة**  
**Tel: 00202/23916135 – fax: 00202/23955271**  
**حقوق التأليف : جميع حقوق الطبع محفوظة ولا يجوز إعادة طبع**  
**أو استخدام كل أو جزء من هذا الكتاب إلا وفقاً**  
**للأصول العلمية والقانونية المتعارف عليها.**  
**الطبعة : الأولى.**  
**سنة الطبع : 2020**  
**رقم الإيداع : 2018/3272**  
**الترقيم الدولي : 8 - 00 - 6647 - 977 - 978**  
**الموقع : www. ELADALAH.com**  
**الإيميل : eladalashrf@gmail.com**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله سبحانه وتعالى:

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ۚ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ۝ ﴾

صدقة الله العظيم

قال العماد الأصفهاني...

"إني رأيت أنه لا يكتب إنسان كتاباً من يومه إلا قال في غده: لو غير هذا لكان أحسن، ولو زيد كذا لكان يستحسن، ولو قدم هذا لكان أفضل، ولو ترك هذا لكان أجمل، وهذا من أعظم العبر، وهو دليل على استيلاء النقص على جملة البشر..."



# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## مُقَدِّمَةٌ

هذا الكتاب من سلسلة كتب العدالة في القانون المدني التي تتفرد بها دار العدالة للنشر والتوزيع، حيث نقوم في هذه السلسلة باستعراض كل موضوعات القانون المدني، وذلك تيسيراً لمهمة القاضي والمحامي والباحث في الاستعانة بأي من هذه الموضوعات التي تهمه، وتكون عوناً له في مجال عمله، وفي الوصول إلى الرأي الصحيح والمبدأ المستقر.

وهذا الكتاب رقم (٤١) في سلسلة القانون المدني (عقد الإيجار) يتضمن شرحاً فقهياً وتعليقاً بآراء الفقهاء كما تضمنته أيضاً أهم المبادئ القضائية الحديثة التي أرسى قواعد المحاكم المصرية والعربية. راجياً من ذلك أن أكون - بهذا الجهد المتواضع - قد أسهمت في إلقاء بعض الضوء على أهم قوانيننا ارتباطاً بالحياة والمعاملات. والله وحده المستعان... وهونعم المولى ونعم النصير،،،

المستشار القانوني

أشرف أحمد عبد الوهاب

المحامي بالنقض والإدارية العليا

٢٠٢٠/١/٢٧



## الإيجار بوجه عام أركان الإيجار

**النص التشريعي (مادة ٥٥٨) :**

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم.

**النصوص العربية المقابلة :**

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:  
مادة ٥٥٧ لبيي و ٥٢٦ و ٧٢٢ عراقي و ٤٥١ سوداني و ٥٣٣ لبناني و ٧٢٧ تونسي.

**الأعمال التحضيرية :**

- ١- مزية هذا التعريف أنه يبين من مبدأ الأمر أن إلزام المستأجر إيجابي لا سلبي، فهو ملزم بأن يمكن المستأجر من الإنتفاع، لا بأن يقتصر علي تركة ينتفع بالعين المؤخرة.
- ٢- ويبين التعريف أن أركان الإيجار، غير الرضا هي العين المؤجرة والأجرة والمدة. ويلاحظ أن الركنين الأخيرين متقابلان. ويترتب علي ذلك أن الإيجار عقد مستمر، والأجرة فيه تقابل مدة الإنتفاع.  
(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء ٤ ص ٤٧٠)

**رأي الفقه :**

- ١- يخلص من نص المادة ٥٥٨ مدني أن لعقد البيع خصائص، أهمها:  
(١) عقد الإيجار عقد رضائي لا يشترط في إنعقاده شكل معين، وهو عقد ملزم للجانبين ومن عقود المعاوضة.

- (٢) العناصر الثلاثة التي يقع عليها التراضي في عقد الإيجار هي: منفعة الشيء المؤجر، والمدة، والأجرة.
- (٣) ولما كانت المدة في عقد الإيجار هي عنصر جوهري، فإن عقد الإيجار عقد مؤقت، وهو عقد زمن.
- (٤) هناك ارتباط وثيق بين الأجرة والمدة، فالمدة هي مقياس الإنتفاع بالشيء المؤجر، والأجرة تقابل الإنتفاع.
- (٥) عقد الإيجار لا ينشئ إلا إلتزامات شخصية في جانب كل من المؤجر والمستأجر، فهو عقد ملزم للجانبين، ولا يرتب الإيجار للمستأجر حقاً عينياً في الشيء المؤجر.
- (٦) ولما كان عقد الإيجار لا ينشئ إلا إلتزامات شخصية فهو من عقود الإدارة بل أهمها وليس من عقود التصرف.
- (٧) ينشئ عقد الإيجار إلتزامات إيجابية في جانب المؤجر، بالتمكين من إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وتسليم العين في حالة تصلح معها للإنتفاع بها، ويلتزم بإجراء المرمات الضرورية، وبضمان العيون الخفية، ولا يقتصر في التقنين المدني الجديد إنشاء إلتزامات سلبية.
- تلك الخصائص تميز عقد الإيجار عن سائر العقود الأخرى، فهو يرد علي الإنتفاع بالشيء، بينما البيع يرد علي الملكية والإيجار لقاء أجور، بينما العارية من عقود التبرع، والمستأجر يرد نفس الشيء المؤجر في نهاية الإيجار، بينما يرد المقترض مثل الشيء والإيجار يرد علي الشيء بينما عقد المقاوله وعقد العمل وعقد الوكالة ترد علي العمل، والمستأجر ينتفع بالشيء، بينما المودع عنده لا ينتفع بل يحافظ عليه. ويختلف الإيجار عن الشركة في ان المستأجر يدفع أجره معينة للمؤجر وهو حر بعد ذلك في إستغلال الشيء المؤجر، فالمكسب له والخسارة عليه، أما في الشركة فالشيء المشترك

يستغله الشريكان ويقتسمان الربح والخسارة. وبالنسبة لعقد الزراعة فالأجرة هي نسبة معينة من نفس المحصول الذي تنتجه الأرض. أما في الشركة فالشريك يقاسم شريكه في صافي ثمن المحصول لا في المحصول نفسه.

وبرغم أن كلا من المنتفع والمستأجر ينتفع بشئ لا يملكه ولمدة معينة، فإن حق المنتفع وإن كان يشبه حق المستأجر، إلا أن الحقين يختلفان من وجوه أهمها:

(١) حق المنتفع حق عيني، بينما حق المستأجر حق شخص، (٢) حق المنتفع ينقضي حتما بموته. أما حق المستأجر فيورث عنه إلا إذا كان الإيجار معتبرا فيه شخصيته. (٣) حق المنتفع قد يكون بعوض أو بغير عوض، أما حق المستأجر فهو دائما بعوض. (٤) حق المنتفع يكون مصدره أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية فيما عدا الميراث، أما حق المستأجر فمصدره دائما هو العقد.

ويجب أن يتحقق التضامن بين المؤجر والمستأجر من الوجهة الاجتماعية، كما يجب، من الوجهة الاقتصادية أن يعطي لكل من رأس المال ويمثله المؤجر، والعمل ويمثله المستأجر، نصيبه العادل.

في كل بلد متحضر توجد طبقة المؤجرين وطبقة المستأجرين، ولا بد من التضامن الاجتماعي بين هاتين الطبقتين، وإلا كان كل منهما حربا علي الآخر، يهتبل الفرص لأكل حقه بالباطل. ومما يساعد علي قيام هذا التضامن التشريع المناسب مع حالة البلد الاجتماعية والاقتصادية، فيعمل المشرع علي جعل مصالح الطبقتين مشتركة لا متنافرة، حتي يسود السلام الاجتماعي بين طبقات الأمة الواحدة.

أما عن الأجرة فيجب أن يقوم تحديدها علي أساس التضامن اللازم بين رأس المال والعمل، بحيث لا يجحف أحدهما بالآخر، ف كلا العاملين ضروري للإنتاج فإذا أريد الأجر الذي يؤديه المستأجر للمؤجر، وجب أن يراعى في ذلك تحقيق المساواه بين هذين العاملين.

(الوسيط-٦. المجلد للدكتور عبد الرازق السنهوري ص٣ وما بعدها وكتابة: عقد الإيجار طبعة المجتمع الاسلامي ببيروت ص٧ وما بعدها)

٢- يلاحظ علي التعريف الذي نصت عليه المادة ٥٥٨ مدني أنه بين من مبدأ الأمر أن إلزام المؤجر إيجابي لا سلبي، فهو ملزم بأن يمكن المستأجر من الإنتفاع، لا بأن يقتصر علي تركه ينتفع بالعين المؤجرة. وقد كان للخطة التي اتبعتها المشرع المصري والتي ساير فيها التشريع الفرنسي أثرها في تحديد إلزامات المؤجر، سواء عند ابتداء الإيجار أو في أثناءه، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين لا بتركه ينتفع بها، وعليه أن يسلم العين في حالة صالحة للإنتفاع، لا في الحالة التي تكون عليها وقت بدء الإنتفاع، وهو ملتزم أيضاً ان يتعهد العين بالصيانة، علي خلاف ما جاء في التقنين المدني القديم من أنه لا يكلف بعمل أي مرممة كانت، وهو ضامن لجميع ما يوجد بالعين المؤجرة، من عيوب تحول دون الإنتفاع بها أو تنقص من هذا الإنتفاع إنقاصاً كبيراً ويتميز عقد الإيجار بالخصائص التالية:

(١) أنه عقد رضائي - لأنه يتم بمجرد التراضي ودون حاجة إلي شكل معين. ومن المعروف أن رضائية العقد ليست من النظام العام فيجوز الخروج عليها باتفاق صريح قاطع في هذا المعني.

(٢) أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين. فهو يولد علي عاتق المؤجر إلزامات معينة تقابلها إلزامات أخرى تنشأ منه في جانب المستأجر.

ولهذا إذا انقضي إلتزام أحد الطرفين سقط الإلتزام المقابل له، وإذا لم يتم أحدهما بتنفيذ إلتزامه، جاز للطرف الآخر أن يمتنع عن تنفيذ إلتزامه أن يطلب فسخ العقد ليتحلل منه.

(٣) أن عقد الإيجار من عقود المعاوضة - فكل من طرفيه يأخذ مقابل لما يعطي للطرف الآخر، وهذا ما يميز الإيجار عن العارية التي هي عقد يلتزم به شخص بأن يسلم إلي آخر شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو لغرض معين علي أن يردده بعد الإستعمال.

ويترتب علي إعتبار الإيجار معاوضة أنه يعتبر من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر، فيكون الصبي المميز ناقص الأهلية بالنسبة إليه. إلا أنه لا يجوز أن ننسي أن الإيجار يعتبر في نفس الوقت من أعمال الإدارة، فيجوز أن يباشرة من كان أهلاً للإدارة وإن لم يكن أهلاً للتصرف.

(٤) أن عقد الإيجار من العقود التي ترد علي المنفعة - وهذا ما يميزه عن العقود التي ترد علي الملكية كعقد البيع.

(٥) أن عقد الإيجار من أعمال الإدارة - ويطرأ علي ذلك أنه يكفي لمباشرة أن يكون المتعاقد قد توافرت فيه أهلية الإدارة متى كان يباشر التصرف لحسابه، أو تكون له ولاية أو سلطة الإدارة إذا كان يباشره عن الغير.

(٦) الإيجار عقد مستمر أو زمني - لأن الإلتزامات الرئيسية الناشئة منه ولو أنها تنشأ من العقد إلا أن تنفيذها لا يتم إلا خلال مدة مستطيلة من الزمن حتي ينقضي الإيجار لسبب من الأسباب، فالزمن عنصر جوهري في تحديد إلتزامات كل من الطرفين إذ هو المقياس الذي يقدر به محل العقد. ويطرأ علي ذلك أن فسخ الإيجار بسبب عدم تنفيذ أحد الطرفين إلتزامه لا ينسحب

إلى الماضى كما ان فوات الإنتفاع بالعين المؤجرة لسبب غير راجع إلى المستأجر يبرىء المستأجر من دفع الأجر فى المستقبل.

(العقود المسماة (البيع والإيجار) دروس للدكتور عبد المنعم البدر اوى ص ٤٥٣ وما بعدها)

٣- يظهر من تعريف المادة ٥٥٨ مدنى العقد الإيجار أن الفكرة الأساسية التى تسوده هى أن القانون يحمل المؤجر بالتزام إيجابى مؤداه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر ولا يقتصر على تحميله بالتزام سلبى هو أن يترك المستأجر ينتفع بهذا الشئ وفى هذا يتفق قانوننا الجديد مع القانون الفرنسى وهو يخالف فى هذا الحكم الجوهري قانوننا الملغى الذى لا يحمل المؤجر إلا بالتزام سلبى هو أن يترك المستأجر ينتفع بهذا الشئ. وفى هذا يتفق قانوننا الجديد مع القانون الفرنسى وهو يخالف فى هذا الحكم الجوهري قانوننا الملغى الذى لا يحمل المؤجر إلا بالتزام سلبى هو أن يترك المستأجر ينتفع بالشئ وقد تأثر قانوننا السابق فى حكمة ذلك بالشرعية الاسلامية.

(عقد الإيجار جزء ١- للدكتور عبد الفتاح عبد الباقي طبعة ١٩٥٢ ص ١٤ وما بعدها)

٤- يتضح من تعريف المادة ٥٥٨ مدنى أن ما يميز الإيجار عن غيره من العقود أن الإدارة المشتركة للمتعاقدین تتجه إلى أحدهما (وهو المؤجر) الثانى (وهو المستأجر) من الإنتفاع بشئ معين فى مقابل اجر معلوم.

وإذا إستعرضنا التزامات المؤجر لا نجد من بينهما التزاما بتمكين المستأجر من الإنتفاع وهو ما يدل على أن هذا التمكين لا يعتبر التزاما إنما نجد المشرع يلزم المؤجر بالتسليم وهو التزام إيجابى سواء فى القانون القديم أو الجديد لا يمكن ان يوصف هذا الإلتزام بأنه سلبى فى القانون القديم لمجرد ان المشرع يقضى بتسليم العين المؤجرة بالحالة التى تكون عليها وقت بدء الإنتفاع كما يلتزم المؤجر فى القانون الجديد بالصيانة وهو إلتزام

إيجابى اما القانون القديم فلم يكن يلزم المؤجر بهذه فليس هناك إلتزام يمكن ان بوصف بأنه سلبى. وأخيراً المؤجر بالضمان وهذا الإلتزام يشمل فى الوقع عدة إلتزامات بعضها إيجابى وبعضها سلبى سواء فى القانون الجديد أو القانون القديم فضمان عدم التعرض الشخصى إلتزام سلبى لأن محله أن يتمتع المؤجر عن التعرض شخصياً للمستأجر أما ضمان التعرض الغير فمحله عمل إيجابى هو دفع التعرض.

ولهذا ننتهى إلي أن الخلاف في التعبير عن ماهية عقد الإيجار في تعريفى القانون الجديد لا أثر له علي ماهية العقد. وإذا كان هناك خلاف بين القانونين في تنظيم آثار العقد فليس من وظيفة التعريف أن يبين تلك الآثار. والتمكين من الإنتفاع يستلزم بالضرورة أن يكون مستمراً، ولهذا نرى أن المدة ليست عنصراً مستقلاً، إذ لا يتصور وجود التمكين من الإنتفاع إلا ممتداً في الزمن.

(عقد الإيجار - الدكتور منصور مصطفى منصور- طبعة ١٩٧٠ ص ٧ وما بعدها)

٥- يتحمل المؤجر - سواء في القانون القديم أو القانون الجديد - يتحمل بعدة إلتزامات تهدف أساساً إلي تمكين المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر، وإذا كان أحد هذه الإلتزامات يتصف بالسلبية، وهو الإلتزام بالإمتناع عن كل فعل من شأنه المساس بإنتفاع المستأجر، فإن سائر إلتزامات المؤجر تفرض عليه القيام بأعمال إيجابية، وكل ما يمكن إستخلاصه من إختلاف تعريف التقنين الجديد عن التعريف الذي أورده التقنين القديم، هو أن المشرع الجديد قد وسع في مدي الإلتزامات التي يرتبها الإيجار علي عاتق المؤجر.

### ويتصف عقد الإيجار بالخصائص التالية :

(١) هو عقد رضائي - وتستخلص هذه الرضائية من عدم تطلب القانون شكلاً خاصاً لإنعقاد الإيجار، مما يستوجب الأخذ بالقاعدة العامة في تمام العقود وهي الرضائية، وعلي ذلك فإن الإيجار ينعقد بمجرد تراضي الطرفين عليه، أي كانت الطريقة التي اختارها المتعاقدان للتعبير عن إرادتهما، فينعقد الإيجار بالكتابة رسمية كانت أو عرفية، و ينعقد مشافهة و ينعقد بالإشارة الدالة عليه. وإستثناء من قاعدة رضائية عقد الإيجار فإن الكتابة في عقد الإيجار الزراعي - وفقاً للمادة ٣٦ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ركن فيه لا ينعقد بدونها.

(٢) وهو عقد تبادلي أو ملزم - للجانبين - يرتب منذ إنعقاده إلتزامات في جانب كل من المتعاقدين، أهمها بالنسبة للمؤجر الإلتزام بتسليم الشئ المؤجر وبالنسبة للمستأجر الوفاء بالأجرة وتظهر أهمية الصفة التبادلية بعقد الإيجار في عدة نواحي وبخاصة فيما يتعلق بتحديد من يتحمل تبعه الهلاك والفسخ والدفع بعدم التنفيذ.

(٣) هو عقد معاوضة - ذلك أن كلا من طرفية يأخذ مقابل لما أعطاه الطرف الآخر، فالمؤجر يخول المستأجر منفعة شئ من الأشياء، وفي مقابل ذلك يدفع المستأجر له مبلغاً من النقود أو يعطية شيئاً آخر، وتتميز هذه الخصيصة عقد الإيجار عن عقد العارية، إذ يتخلى المعير عن منفعة الشئ المعار دون مقابل.

(٤) هو عقد يرد علي المنفعة - الغرض من عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من الإنتفاع بشئ لمدة معينة يعود بعدها إلي المؤجر، فهو لا يخول المستأجر أي حق علي الشئ نفسه يمكنه من التصرف فيه، وفي ذلك يتميز الإيجار عن البيع الذي يقصد منه نقل ملكية المبيع نهائياً إلي

المشتري بحيث يكون له فضلاً عن إستعماله وإستغلاله أن يتصرف فيه بجميع أنواع التصرفات القانونية والمادية.

(٥) وهو من عقود المدة لما كان الإنتفاع بالشئ يستلزم بقاءه في يد المستأجر مدة من الزمن طالت هذه المدة أم قصرت، فإن الإيجار يعتبر لذلك من عقود المدة أو العقود المستمرة.

(٦) الإيجار قد يكون عقدا مدنيا (وهو الغالب) وقد يكون تجاريا.

(عقد الإيجار للدكتور محمد لييب شنب طبعة ١٩٥٩ ص ٨ وما بعدها)

٦- عرفت المادة ٥٥٧ من القانون المدني الليبي عقد الإيجار بأن:

"الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم".

### فيتميز عقد الإيجار بصفتين أساسيتين:

**الأولي -** إلزام المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع. وهذه الصفة تبدو أساسية في عقد الإيجار، فإذا كان جوهر عقد البيع نقل الملكية فجوهر الإيجار هو تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة مدة يتفق عليها كل من المؤجر والمستأجر، أو يتولي القانون تحديدها إذا لم يكن هناك إتفاق علي المدة.

**الثانية -** يتم الإنتفاع مقابل أجر معلوم، وقد يتفق طرفا عقد الإيجار علي مقدار المقابل (الأجرة)، وعندئذ يجب علي المستأجر الوفاء بالأجر المتفق عليه إلا إذا كان القانون نظم الطريقة التي يتم بها تحديد الأجرة ووضع حد أقصى لها فعندئذ لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها عن الحد الأقصى المقرر لها قانونا. وإذا لم يتفق المتعاقدان علي مقدار الأجرة تولى القاضي تحديدها.

ومن خصائص عقد الإيجار أنه عقد مسمي، ذلك لأن القانون تولي تنظيمه وبيان أحكامه، في الباب الثاني (الفصل الأول) من القانون المدني الليبي من بين العقود الواردة علي الإنتفاع بالشئ.

(شرح الأحكام عقد الإيجار في القانون المدني الليبي- للدكتور محمد علي عمران طبعة ١٩٧٦- ص ٧ وما بعدها)

• **تعريف عقد الإيجار:** لقد عرفت المادة عقد الإيجار بأنه عقد يلزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة معينة لقاء أجر معلوم فيتبين من هذا التعريف أن عقد الإيجار يتفق فيه شخصان على أن يمكن أحدهما الآخر أن ينتفع بشئ معين أثناء مدة محدودة مقابل ثمن لهذه المنفعة يلتزم هذا الآخر بدفعه للأول ويسمى من يقدم المنفعة مؤجرا ومن تقرر له المنفعة مستأجرا، ويطلق على ثمن المنفعة الأجرة.

• **عقد الإيجار وحق الانتفاع:** حق المنتفع (usufruitier) يشبه حق المستأجر، فكل من المنتفع والمستأجر ينتفع بشئ لا يملكه ولمدة معينة. إلا أن الحقين يختلفان أيضا من وجوه أهمها ما يأتي: (١) حق المنتفع حق عيني، أما المستأجر فحقه شخصي. (٢) حق المنتفع ينقضي حتما بموته، أما حق المستأجر فيورث عنه إلا إذا كان الإيجار معتبرا فيه شخصيته. (٣) حق المنتفع قد يكون بعوض أو بغير عوض، أما حق المستأجر فهو دائما بعوض. (٤) حق المنتفع يكون مصدره أى سبب من أسباب كسب الحقوق العينية فيما عدا الميراث، أما حق المستأجر فمصدره دائما هو العقد. وبالرغم من هذه الفروق قد توجد أحوال يلتبس فيها حق المستأجر بحق الانتفاع، منها ما يأتي: (١) حق المستأجر في الإيجار مدى الحياة قد يلتبس بحق المنتفع، لأن كلا منهما لا يورث، بل ينتهي بموت المستأجر أو المنتفع، على أنه من المتفق عليه أن الإيجار قد يكون لمدة حياة المستأجر

دون أن يكون له من وراء ذلك حق عيني في الشيء المؤجر، لأن طول المدة وقصرها لا تأثير له في طبيعة الحق. (٢) هناك عقود إيجار مؤيدة أو لمدة طويلة، وهي تعطى المستأجر حقا عينيا في الشيء المؤجر، فحق المستأجر يشبه من هذا الوجه حق المنتفع. وهذه العقود، ومنها الحكر لها أحكام خاصة فلا يجوز الخلط بينها وبين حق الانتفاع، لأن الحقوق العينية الناشئة عنها تنتقل إلى الورثة، أما حق الانتفاع فلا يورث. كذلك لا يجوز الخلط بينها وبين عقود الإيجار المعتادة، لأنها عقود طويلة المدة، لأن الحقوق التي تنشأ عنها هي حقوق عينية (السنهوري ص ١٣).

• **عقد الإيجار وحق الارتفاق:** لقد عرفت المادة ١٠١٥ مدني حق الارتفاق بقولها: "الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال عام إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال". وحق الارتفاق قد يلتبس بعقد الإيجار، إذا ورد على حق المرور نظير مقابل، فإذا كان حق المرور قد منح لمصلحة عقار فهو حق ارتفاق، أما إذا لم يمنح لمصلحة عقار فإنه يكون إيجار واردا على حق المرور، كأن يكون قد منح لفرد أو جمعية أو شركة، كما إذا منحت شركة سكك حديدية شركة أخرى حق مرور قاطراتها على قضبان الشركة الأولى (السنهوري ص ٣٠).

ويسرى ما تقدم على الوعد الملزم لجانب واحد بالاستئجار. أما الوعد بالإيجار الملزم للجانبين فيكون متى وعد شخص أن يؤجر إلى آخر عينا معينة إذا طلب الآخر ذلك خلال مدة معينة، وقبل هذا الأخير منه هذا الوعد ووعدته أيضا أن يستأجر هو منه تلك العين إذا قبل تأجيرها إليه خلال مدة معينة. ويغلب أن يتفق المتعاقدان على وقت يبدأ فيه تنفيذ العقد،

ففى هذه الحالة يعدل الوعد بالإيجار والاستئجار الإيجار التام، فقد أبرم المتعاقدان فى الحقيقة إيجارا تاما، وكل ما فى الأمر أن الإيجار هنا مقترن بأجل وأوقف نفاذه إلى وقت حلوله، وفى هذه الحالة يكون الإيجار صحيحا ولا يصح لأحد المتعاقدين أن يتحلل منه ولو عرض فى مقابل ذلك أن يدفع تعويضا (عبد الفتاح عبد الباقي ص ٥٥ - السنهورى ص ١١٩).

#### • الشروط الواجب توافرها فى الشئ المؤجر : (١) أن يكون الشئ

المؤجر موجودا عند الإيجار، فلا يجوز لشخص أن يؤجر عينا غير موجودة أو عينا كانت قد هلكت هلاكا كليا. ولكن إذا كان الشئ المؤجر غير موجود عند الإيجار، ولكنه محتمل الوجود فى المستقبل، كتأجير بناء لم يتم إقامته أو آلة لم يتم تصنيعها على أن يبدأ الإيجار من تاريخ إقامة البناء ، أو تصنيع الآلة ، فإن الإيجار يكون صحيحا، لأن القواعد العامة تجيز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا عملا بنص المادة ١٣١ مدنى التى تجرى على أن "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا".

وجاء بمذكرة المشروع التمهيدى تعليقا على هذه المادة أنه "يجب أن يكون محل الالتزام موجودا وقت التعاقد ، فإذا كان قد وجد ولكنه هلك من قبل ، فلا يقوم الالتزام لانعدام المحل. وينطبق نفس الحكم من باب أولى. إذا كان المحل لم يوجد أصلا ، ولا يمكن وجوده فى المستقبل. ويستثنى من نطاق تطبيق هذا الحكم حالة العقود الاحتمالية... فإذا كان المحل غير موجود أصلا وقت التعاقد ، ولكنه سيوجد فيما بعد فهذا هو الشئ المستقبل وهو يصح أن يكون محلا للالتزام ، بشرط أن يكون معينا أو على الأقل قابلا للتعيين" (مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٢ ص ٢٠٨).

غير أن التعامل فى تركة إنسان على قيد الحياة باطل ولو كان برضاه، إلا فى الأحوال التى نص عليها فى القانون. ويكون العقد فى هذه الحالة

مضافا إلى أجل واقف إذا كان الشئ محقق الوجود ، كإيجار البناء قبل تمام إقامته ، أو معلقا على شرط واقف إذا كان الشئ محتمل الوجود ، كإيجار نتاج ماشية قبل مولدها ويكون الشرط هو النتاج.

**وقد قضت محكمة النقض بأن:** "تجيز المادة ١٣١ من القانون المدنى أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا" (طعن رقم ٢١٩٩ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/١٢/٢٩).

وعقد الإيجار. ماهيته وأركانه. م ٥٥٨ مدنى جواز أن يكون محل العقد شيئا يوجد فى المستقبل متى كان تعيينه ممكنا. إغفال تحديد قيمة الأجرة. (٢) أن يكون الشئ معين غير الإيجار ، فقد نصت المادة ١٣٣ مدنى على أن: "إذا لم يكن محل الالتزام معين بذاته وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلا. ويكفى أن يكون المحل معيناً بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطيع به تعيين مقداره. وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشئ من حيث جودته، ولم يمكن استخلاص ذلك من العرف أو من أى ظرف آخر، التزم المدين بأن يسلم شيئا من صنف متوسط". فيجب أن يكون الشئ المؤجر معيناً تعييناً كافياً مانعاً للجهالة.

• **شروط صحة عقد الإيجار:** شروط صحة الإيجار هى شروط صحة أى عقد فيجب توافر الأهلية الواجبة وسلامة الرضاء من عيوب الإرادة وإلا يكون هناك عيب.

• **الأهلية فى عقد الإيجار:** لابد من توافر الأهلية فى كل من المؤجر والمستأجر والعبرة فى توافر الأهلية بوقت العقد فلو توافر المتعاقدان على الأهلية فى ذلك الوقت، ولكن أحدهما أو كليهما فقد الأهلية أثناء مدة الإيجار بأن حجر عليه مثلا، استمر العقد صحيحا رغم زوال الأهلية. وهذا

هو الحكم فيما إذا كانت مدة الإيجار لم تبتدئ ، أو امتدت. أو كانت مقسمة إلى آجال معينة ولكن العقد نفسه يمتد إليها جميعاً دون أن يتجدد. أما إذا تجدد العقد ، فإنه يجب توافر الأهلية لا عند إبرام العقد فحسب ، بل أيضاً عندما يتجدد (سليمان مرقص فقرة ٩١- محمد كامل مرسى فقرة ٣٤- منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٨- عبد المنعم الصدة فقرة ٣٢- محمد على إمام فقرة ٣٢).

• **عيوب الإرادة :** وعيوب الإرادة هي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال. ومن ثم يكون الرضاء في عقد الإيجار معيباً إذا شابه غلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال. وليس في ذلك إلا تطبيق للقواعد العامة ، وعقد الإيجار شأنه سائر العقود في عيوب الرضاء. على أن الغلط في عقد الإيجار له تطبيقات عملية لا تخلو من الأهمية ، لا سيما الغلط في شخص المستأجر والغلط في العين المؤجرة. وكذلك الاستغلال في تطبيقه على عقد الإيجار في حاجة إلى شيء من البيان.

• **الغلط في شخص المستأجر :** إذا كان الغلط واقعا على شخص المستأجر ، فليس له بوجه عام تأثير في صحة العقد ، لأن الإيجار من عقود المعاوضة ، ويستوى لدى المؤجر أن يكون قد أجر لشخص أو لآخر مادام يريد بهذا الإيجار أن يدير العين المؤجرة دون مراعاة لشخصية المستأجر. ولكن مع ذلك يكون الغلط سببا في إبطال عقد الإيجار إذا كان شخص المستأجر محل اعتبار لدى المؤجر، كما في المزرعة ، والأصل أن شخص المستأجر ليس محل اعتبار في العقد إلا إذا ثبت العكس. أما إذا كان الغلط واقعا في مهنة المستأجر كما إذا أجر شخص منزلة لطبيب أو محام وهو يعتقد أن المستأجر موظف يريد السكنى، أو في صفة من صفات المستأجر كما إذا أجر شخص لأعزب وهو يعتقد أنه متزوج، أو في يسار

المستأجر كما إذ أجر شخص لمفلس وهو يعتقد أنه موسر، أو فى عدد أسرة المستأجر كما إذا أجر شخص لكثير العيال وهو يحسب أن أسرته قليلة العدد، فالأصل أن مثل هذا الغلط وحده لا يؤثر فى صحة العقد. وهذا ما لم يقترن بالغلط ظرف آخر. فإن اشترط المؤجر مثلاً أن يكون المنزل المؤجر للسكنى، فإذا استعمله المحامى مكتب أو الطبيب عيادة لا يكون ذلك أيضاً سبباً لإبطال العقد، ولكنه يكون سبباً لفسخه لمخالفة الشروط، وإذا اقترن الغلط بطرق أحتيالية أريد بها إيقاع المؤجر فى الغلط، فإن هذا يكون تدليساً يجيز إبطال العقد (السنهورى ص ١٠٦ وما بعدها).

**وقد قضت محكمة النقض بأن:** "الغلط الذى تدعى الشركة الوقوع فيه بشأن شخص المتعاقد لاعتقادها أن المؤجرين يمتلكون العين المؤجرة هو ادعاء لا يؤثر فى صحة عقدى الإيجار إذا خلت الأوراق مما يفيد أن شخصية المتعاقد وكونه مالكا للعين المؤجرة كانت محل اعتبار، وأنها هى السبب الرئيسى للدفع للتعاقد على استئجارها أو أن المؤجرين كانوا على بينة من أن هذا الغلط المدعى به هو الدافع لإبرام العقد. ولما كان عبء إثبات الوقوع فى غلط جوهرى واتصال المتعاقد الآخر إنما يقع على عاتق من يدعيه ومن ثم فإنه لا يترتب على الحكم المطعون فيه إن هو أغفل الرد على دفاع لم يقدم الخصم دليله ويكون النعى عليه بالقصور فى التسبب على غير أساس (الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٤/١٩، الطعن رقم ١٥٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٨٩/٧/٥، الطعن رقم ٧٦٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٩).

• **الغلط فى العين المؤجرة :** وإذا وقع الغلط فى ذاتية العين المؤجرة فإن الإيجار يكون باطلا طبقاً للقواعد العامة. أما إذا كان الغلط واقعاً فى وصف من أوصاف العين، فإن كان محل اعتبار كان الإيجار قابلاً

للإبطال، كأن يعتقد المستأجر أنه يستأجر أرضا للبناء فإذا هى أرض للزراعة، أو يعتقد أنه يستأجر أرضا لزراعة الفواكه أو الزهور فإذا هو يستأجر أرضا لزراعة المحصولات العادية. أما إذا كان الغلط واقعا فى جودة الثمار أو فى كميتها ، لم يكن هذا سببا فى إبطال العقد (بودرى وفال ١ فقرة ١٦٣ - جبولر ١ فقرة ٣٤ - سليمان مرقص فقرة ٨٩ - محمد على إمام فقرة ٣١ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤١). ولا يعتبر غلطا أن يكون المؤجر قد خول للغير حقوقا على العين المؤجرة تحول دون انتفاع المستأجر من غير أن يعلم هذا الأخير بذلك ، كأن تكون العين قد أجرت من قبل وثبت للمستأجر السابق حق الأفضلية، وفى مثل هذه الفرض إذا كان لا يجوز للمستأجر أن يطلب إبطال الإيجار، فإن له أن يرجع على المؤجر بضمان التعرض أو بدعوى التسليم على تفصيل سيأتى. كذلك لا يعتبر غلطا أن تكون العين مهيأة للاستعمال المقصود منها ولكن يرى المستأجر أن صلاحيتها لهذا الغرض غير كافية، كأن يستأجر شخص فندقا فيجده غير صالح وإن كان المكان المؤجر هئى ليكون فندقا، وفى هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بضمان العيب. ومثل ذلك أن يستأجر شخص أرضا للزراعة فيجد أن ترتيبها غير صالحة ، وفى هذه الحالة لا يبطل العقد للغلط بل يفسخ لوجود عيب خفى. وهذا بخلاف ما تقدم من أن المستأجر الذى يستأجر أرضا للبناء فيجدها أرضا للزراعة يستطيع أن يطلب إبطال العقد للغلط، والفرق واضح بين الفرضين (الإيجار للمؤلف فقرة ٤١ ص ٦٢ هامش ٢).

• **الغبن والاستغلال فى عقد الإيجار:** للغبن تأثير على عقد البيع والقسمة أما فى عقد الإيجار فلا تأثير له. فإذا أجر المؤجرة بأجرة مرتفعة بحيث يصيب المستأجر من وراء ذلك غبن فاحش أو أجر بأجرة منخفضة

بحيث يصيبه هو غبن فاحش ، فإن الإيجار يكون مع ذلك صحيحا ، ما لم تكن الأجرة تافهة أو صورية فيكون العقد باطلا كإيجار (السنهورى ص ١١٠). أما الاستغلال فيؤثر فى صحة الإيجار شأن الإيجار فى ذلك شأن سائر العقود وقد نصت المادة ١٢٩ مدنى على أن. (١) "إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين لا تتعادل البتة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع التزامات المتعاقد الآخر ، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا لأن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشا بينا أو هوى جامحا ، جاز للقاضى بناء على طلب المتعاقد المغبون أن يبطل العقد أو أن ينقص التزامات هذا المتعاقد. (٢) ويجب أن ترفع الدعوى بذلك خلال سنة من تاريخ العقد ، وإلا كانت غير مقبولة. (٣) ويجوز فى عقود المعاوضة أن يتوقى الطرف الآخر دعوى الإبطال إذا عرض ما يراه القاضى كافيا لرفع الغبن".

• **الوعد بالإيجار:** قد يكون الوعد بالإيجار ملزما لجانب واحد كما إذا وعد صاحب العين آخر بأن يؤجر له العين إذا رغب فى ذلك خلال مدة معينة ، فإذا ما أظهر الطرف الآخر رغبته فى الاستئجار خلال المدة المحددة تم الإيجار النهائى. وقد يكون الوعد بالإيجار والاستئجار من الجانبين، وهذا يعدل الإيجار التام، ويشترط فى انعقاد الوعد بالإيجار: (١) الاتفاق على طبيعة العقد وما إذا كان ملزما لجانب واحد أو ملزما للجانبين وهذا يستخلص من طبيعة التعاقد فلا يلزم النص عليه صراحة. (٢) تعيين جميع المسائل الجوهرية للإيجار المراد إبرامه كتعيين العين المؤجرة ومدة الإيجار ومقدار الأجرة والشروط الأخرى، على أنه إذا أغفل الطرفان تعيين مدة الإيجار كانت المدة هى الفترة المعينة لدفع الأجرة وفقا للمادة ٥٦٣ مدنى، وإذا أغفلا تحديد مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل

في الأعيان. (٣) المدة التي يجوز فيها إلزام الواعد بإبرام الإيجار. فإن لم تحدد تولى القاضى تحديدها على أساس أنها المدة المعقولة (أنور طلبه ص ٤٤٤ وما بعدها).

**وقد قضت محكمة النقض بأن:** "الوعد بالإيجار ماهيته عدم اعتباره إيجاراً اقتصراره على إلزام الواعد بإبرام عقد إيجار متى طلب الطرف الآخر ذلك خلال مدة معينة " (طعن رقم ١٥١٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٥/١٥) وبأنه "إذا كان الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد هو عقد بمقتضاه يتعهد صاحب العين بأن يؤجرها لآخر إذا رغب في استئجارها، وكان هذا العقد وفقاً للمادة ١٠١ من القانون المدنى لكى يعتبر ملزماً لمن صدر منه أن تبين فيه العناصر الجوهرية لعقد الإيجار وأن تحدد فيه المدة التي يجوز فيها إلزام الوعد بإتمام الإيجار خلالها، وكان الاتفاق على تحديد هذه المدة لا يشترط أن يكون صريحاً بل يجوز أن يكون ضمناً فيحق أن يستخلص من ظروف الاتفاق المدة المعقولة التي يقرها لنفاذ الوعد بالإيجار لما كان ذلك ، وكان الوعد بالإيجار مثار النزاع قد خلا من تقرير المدة التي يجوز فيها إلزام الطاعن الأول بإبرام عقد الإيجار الموعود به للمطعون عليه الأول فإنه لا تثريب على محكمة الموضوع أن هي قدرت المدة التي اعتبرتها معقولة -تسع سنوات- فى نطاق ما تستقل به من سلطة تقديرية وفق مقصود العقدين ، وكان هذا التقدير لا ينطوى على مخالفة لأية قاعدة أمرة نصت عليها القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن ، فإن النعى - على تحديد هذه المدة يكون على غير أساس " (الطعنان ٥٦٥، ٥٧٠ س ٤٣ ق نقض ١٩٧٧/٣/٣٠) وبأنه "الوعد بالإيجار ليس بإيجار بل يدخل فى طائفة العقود غير المسماة، باعتباره يقتصر على إلزام الوعد بأن يبرم عقد إيجار إذا طلب الطرف الآخر منه ذلك خلال مدة معينة ولا ينشئ فى ذمة الواعد

أو الموعود له أيًا من الالتزامات التبادلية بين المؤجر والمستأجر المترتبة على عقد الإيجار وبالتالي - فإنه لا مساغ للنعى على المدة التى قدرتها المحكمة لنفاذ الوعد -تسع سنوات- بمجاوزتها مدة السنوات الخمس المحددة لسقوط الأجرة بالتقادم فى عقد الإيجار لاختلاف محال كل من العقدين " (طعن ٥٦٥، ٥٧٠، س ٤٣ ق نقض ١٩٧٧/٣/٣٠).

● **الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط:** الإيجار عقد موقوف ينتهى بإنقضاء مدته لذا يكون دائما مقترنا بأجل فاسخ والأجل الفاسخ فى عقد الإيجار ليس وصفا فى العقد بالمعنى الدقيق لكلمة "الوصف" (modalite)، فالوصف عارض طارئ على العقد يتصور تمام العقد بدونهُ، أما المدة فى الإيجار فهى عنصر جوهرى فيه لا يتصور الإيجار بدونها. ولكن الإيجار قد يقترن بأجل واقف، والأجل هنا يكون وصفا حقيقيا يدخل على عقد الإيجار، مثل ذلك أن يتفق الطرفان على أن يبدأ نفاذ عقد الإيجار بعد تمامه بمدة معينة، فيتم الإيجار فى شهر نوفمبر مثلا على ألا يبدأ نفاذه إلا فى أول يناير، ويتم إيجار الأرض الزراعية فى شهر يونيه مثلا على ألا يبدأ نفاذه إلا فى شهر أكتوبر. ولا يكون لحلول الأجل أثر رجعى وفقا للقواعد العامة. والأجل لا بد أن يكون محقق الحصول ولو لم يعرف ميعاد حصوله بالضبط، فيجوز أن يؤجر شخص المنزل الذى يسكن فيه على أن يبدأ الإيجار فى اليوم الذى تنتقل فيه من البلد فيخلى المنزل للمستأجر، هذا إذا كان انتقاله من البلد محققا، وإلا كان ذلك شرطا واقفا لا أجلا واقفا، كذلك قد يؤجر شخص منزلا يقيم فيه أحد أقاربه، ويؤجل نفاذ الإيجار إلى موت هذا القريب الذى يسكن المنزل، والموت كما هو معروف أجل لا شرط لأنه محقق الوقوع وإن كان لا يعرف ميعاد وقوعه. وقد يعلق الإيجار على شرط واقف أو فاسخ. مثل الشرط الواقف

أن يعلق المؤجر إيجار المنزل الذى يسكنه على شرط أن يشتري منزلا آخر لسكنه، فهذا شرط واقف قد يتحقق فينفذ الإيجار وقد لا يتحقق فيسقط. ومثل الشرط الفاسخ أن يعلن المستأجر استئجاره للمنزل على شرط ألا يشتري منزلا آخر يسعى لشرائه، فهذا شرط فاسخ قد يتحقق ويشتري المستأجر المنزل فينفسخ الإيجار قبل انقضاء مدته، وقد لا يتحقق فيبقى الإيجار ساريا إلى انقضاء المدة. ويجوز للمؤجر أن يشترط فسخ الإيجار فى حالة ما إذا نازعه المستأجر فى شئ وتبين أن ليس له حق فى هذه المنازعة (نقض فرنسى ٢٣ يونيو سنة ١٩٧٣ دالوز ٧٤-١-٢١٨). ولكن إذا اشترط المؤجر على المستأجر أنه لا يحق لهذا الأخير أن يرفع عليه دعوى بسبب الإيجار طول مدته، اعتبر هذا الشرط باطلا لأنه مناف لطبيعة العقد ويخالف النظام العام، وجاز للمستأجر، بالرغم من وجود هذا الشرط أن يرفع دعوى ضد المؤجر دون أن يفسخ الإيجار (نقض فرنسى ١٩ يناير سنة ١٨٦٣ دالوز ٦٣-١-٢٤٨-أوبرى ووروايمان ٥ فقرة ٣٦٤ هامش ٢١- انظر عكس بودرى وفال ١ فقرة ٢٧٠). وتوجد أمثلة أخرى للشرط الفاسخ، يعلق فيها الإيجار على شرط الحصول على الترخيص الإدارى اللازم لمباشرة المهنة أو الصناعة، أو على شرط بيع المؤجر للعين المؤجرة، أو على شرط \*\* المؤجر للعين، ويلاحظ أنه لا يجوز فى جميع الأحوال أن يكون الشرط مخالفا للنظام العام، فلا يجوز أن يتعارض مثلا مع حق المستأجر فى امتداد الإيجار طبقا لأحكام التشريعات الاستثنائية، وبوجه عام لا يجوز أن يتعارض مع أحكام قانون إيجار الأماكن أو قانون الإصلاح الزراعى التى تعتبر من النظام العام (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤٢٨ ص ٥٥٧). والشرط واقفا كان أو فاسخا، لا يكون له أثر رجعى خلافا للقاعدة العامة فى الشرط. ذلك أن الأثر الرجعى يتنافى

مع طبيعة عقد الإيجار، فهذا العقد زمنى الأجرة فيه تقابل المنفعة، والعقود الزمنية لا يكون لتحقيق الشرط فيها أثر رجعى. وعلى ذلك لا يكون للشرط الواقف أثر رجعى.

• **الإيجار بالعربون:** قد يقترن الإيجار بعربون يدفعه المستأجر عادة وقد يدفعه المؤجر فى بعض الأحيان. والمقصود بالعربون هو ما يقدمه أحد المتعاقدين من نقود أو غيره إلى المتعاقد الآخر عند إنشاء العقد.

**وقد عرفته محكمة النقض بقولها:** "العربون هو ما يقدمه أحد المتعاقدين إلى الآخر عند إنشاء العقد، وقد يريد العادان بالاتفاق عليه أن يجعلاً عقدهما مبرماً بينهما على وجه نهائى وقد يريدان أن يجعلاً لكل منهما الحق فى إمضاء العقد أو نقضه ونية العادان هى وحدها التى يجب التعويل عليها فى إعطاء العربون حكمه القانونى " (طعن رقم ٦٢ لسنة ١٥١٠/٣/٢١)، (طعن رقم ٦ لسنة ٣٦٠/٤/٣٠/١٩٧٠).

وكان دفع العربون فى عهد التقنين المدنى القديم يحتل إحدى دالتين: (١) تأكيد إبرام العقد بتنفيذه، فلا يبقى بذلك سبيل للرجوع فيه، وعلى ذلك يكون العربون الذى دفع هو جزء معجل من الأجرة إذا كانت المستأجر هو الذى دفع العربون كما هو الغالب. (٢) الاحتفاظ بحق الرجوع فى العقد، فى مقابل أن يدفع من يريد الرجوع إلى المتعاقد الآخر مبلغاً مساوياً للعربون، فإذا كان هو الذى دفع العربون فلا يسترده، وإن كان هو الذى قبضه رده للآخر ورد معه مبلغاً مساوياً له، فإذا لم يبين المتعاقدان ما الذى يقصدان بدفع العربون، ففى هذه الحالة إذا كان المؤجر هو الذى دفع العربون ففى الغالب يكون ذلك قرينة على أنه فعل ذلك ليحتفظ لنفسه بحق الرجوع فى العقد، ويثبت للمستأجر هذا الحق أيضاً، أما إذا كان المستأجر هو الذى دفع العربون، فإنه يجب الرجوع إلى نية المتعاقدين، ومما يساعد

على تعريف هذه النية الرجوع إلى ظروف العقد، وكذلك إلى مقدار العربون الذى دفع، فإذا كان مبلغاً ضئيلاً فالغالب أن المتعاقدين أرادا بدفعه تأكيد العقد لا حفظ الحق فى الرجوع عنه، لأن ضالة المبلغ لا تجعله يصلح أن يكون تعويضاً فى حالة الرجوع. وقد أورد التقنين المدنى الجديد فى المادة ١٠٣ منه نصاً حسم الأمر، ويجرى على الوجه الآتى: "١- دفع العربون وقت إبرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق فى العدول عنه، إلا إذا قضى الاتفاق بغير ذلك. ٢- فإذا عدل من دفع العربون فقده، وإذا عدل من قبضه رد ضعفه، هذا ولو لم يترتب على العدول أى ضرر، فأقام التقنين المدنى الجديد بهذا النص قرينة قانونية تقبل إثبات العكس، وتقضى هذه القرينة بأن الأصل فى دفع العربون أن تكون له دلالة جواز العدول عن الإيجار، إلا إذا اتفق الطرفان صراحة أو ضمناً على أن دفع العربون معناه البت والتأكيد والبدء فى تنفيذ العقد. فإذا لم يكن هناك اتفاق، فالمفروض أن يكون المتعاقدان قد أراد بدفع العربون أن يكون لكل منهما الرجوع فى الإيجار، وفى هذه الحالة يستطيع أن يرجع فى العقد فيخسر العربون الذى دفعه للمؤجر، ولا يعتبر العربون تعويضاً عن ضرر أصاب المؤجر، بل هو جزء حتمى يدفعه المستأجر فى نظير عدوله عن الإيجار، حتى لو لم يترتب على العدول أى ضرر كما هو صريح النص كذلك يستطيع المؤجر أن يرجع فى الإيجار، ويكون الجزاء على هذا العدول هو أن يدفع للمستأجر قيمة العربون، فيرد له أولاً العربون الذى أخذه منه ثم مقدارا معادلاً له هو الذى يستحقه المستأجر فوق استرداده لما دفعه. وقد يبين العقد أن للعربون دلالة العدول بالنسبة إلى أحد المتعاقدين دون الآخر، فيجعل للمستأجر وحده أو للمؤجر وحده الحق فى العدول (راجع فيما تقدم السنهورى ص ٨٧ وما بعدها).

### • ثبوت الحق فى إبرام عقد الإيجار:

(١) **بالنسبة للمالك البالغ الرشيد:** يثبت الحق فى إبرام عقد الإيجار للمالك البالغ الرشيد إذ يعتبر أهلاً لإبرام كافة التصرفات القانونية. ولكن القانون لم يشترط أن يكون المؤجر مالكا للعين المؤجرة بل أجاز إيجار ملك الغير. ومن ثم كان الإيجار الصادر من غير المالك صحيحا فيما بين طرفيه، بحيث إذا قام المؤجر بتسليم العين للمستأجر وتمكينه من الانتفاع بها، التزم المستأجر بالوفاء له بالأجرة وظل ملتزما بذلك مدة العقد كلها طالما لم يتعرض له أحد فى الانتفاع، فإن امتنع عن الوفاء، جاز للمؤجر أن يطلب الفسخ والتعويض الذى يمثل فى الضرر المتوقع وهو قيمة الإيجار عن مدة العقد، إذ طالما قضى بالفسخ، فى العقد الزمنى، استحق المؤجر الأجرة عن مدة الانتفاع بالعين، ثم يستحق تعويضا عن باقى المدة وهى التى لم ينتفع المستأجر خلالها بالعين إذ المقرر أن الأجرة مقابل الانتفاع فلا تستحق إلا عن المدة التى انتفع المستأجر خلالها بالعين (أنور طلبه ص ٥٣٤).

**وقضت أيضا بأن:** إقامة الدعوى بإخلاء المستأجر من أحد ورثة المؤجر، اعتباره وكيلا عن باقى الورثة فى إدارة المال الشائع طالما لم يتعرض أحد منهم على ذلك ولا يغير من ذلك تحصيل الأجرة بمعرفة وارث آخر (طعن ٢٠٥ س ٦١ ق نقض ١٩٩٥/١/٢٦)، (طعن ٢٠٠١ س ٥٧ ق نقض ١٩٩٢/١٢/١٠) وبأن مؤدى نص المادة ٨٢٨ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن حق تأجير المال الشائع لا يثبت إلا للأغلبية المطلقة للشركاء على أساس الأنصبة، وأن الإيجار الصادر من أحد الشركاء دون أن تكون له أغلبية الأنصبة لا يسرى فى حق الباقيين أصحاب الأغلبية إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمنا،

اعتباراً أن الإيجار يقع في جزء منه على ملك الغير فيحق لهؤلاء الشركاء إخراج المستأجر من أحدهم باعتباره متعرض لهم فيما يملكون، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بعدم نفاذ عقد الإيجار الصادر من الطاعنة الثانية للأولى في حق المطعون ضدهم الثلاثة الأول - أصحاب الأغلبية - يكون قد التزم صحيح القانون (طعن ٢٧١ س ٤٧ ق نقض ١٩٨١/١١/١٩، طعن ٧٦٢ س ٥٣ ق نقض ١٩٨٤/٣/١٥، طعن ١٠٩٥ س ٥٤ ق نقض ١٩٨٥/٤/١٥، طعن ١٤٩٢ س ٥٥ ق نقض ١٩٨٦/٤/٢١، طعن ٣٤٠ س ٥٢ ق نقض ١٩٨٩/٤/٥) وبأنه لما كانت الفقرة الثانية من المادة ٧٠١ من القانون المدني قد نصت على أن الإيجار يعد من أعمال الإدارة، ومن ثم فإن إيجار المال الشائع يدخل في سلطة متولى إدارته من الشركاء ويدخل في سلطته تبعاً لذلك حق التقاضي فيما ينشأ عن هذا الإيجار من منازعات فيصح أن يكون مدعياً أو مدعياً عليه فيها (طعن ٧٦٦ س ٤٥ ق نقض ١٩٨٣/٤/١١، طعن ٧٨ س ٥١ ق نقض ١٩٨٨/١/٢١، طعن ٩٨٠ س ٥٣ ق نقض ١٩٨٩/٦/٢٢).

(٢) **وبالنسبة للقاصر والمميز:** متى بلغ القاصر الثامنة عشرة جاز للولى أو للمحكمة الإذن للقاصر في تسليم جميع أمواله أو بعضها لإدارتها . مادة ٢١٢ مدنى ويستثنى من ذلك الأراضى الزراعية إذ أن المادة ٥٦ من قانون الولاية على المال لا تجيز للقاصر أن يؤجر أرضه الزراعية لمدة تجاوز سنة ثم جاءت المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعى ونصت على عدم جواز إيجار الأراضى الزراعية لمدة تقل عن ثلاث سنوات فيتعين حصوله على إذن من المحكمة فى تأجيرها مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ، كما أن للقاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذنت له المحكمة فى الإيجار - بإذن خاص بالتجارة - فله أن يؤجر ويستأجر بهذه الأموال

وتكون عقود هذه الحالات سواء بالإيجار أو بالاستئجار صحيحة ، أما فيما عدا هذه الحالات فتكون تصرفاته دائرة ما بين النفع والضرر فتكون قابلة للإبطال لمصلحته هو دون المتعاقد الآخر ويسرى الحكم الأخير بالنسبة للسفيه وذى الغفلة (أنور طلبه ص ٣٣٨ وما بعدها).

(٣) **أما بالنسبة للمفلس : المفلس :** متى أشهر إفلاس التاجر غلت يده ويكون الإيجار الذى يبرمه باطلاً، أما الإيجار الصادر بعد التوقف عن الدفع وقبل شهر الإفلاس، فيكون قابلاً للإبطال لمصلحة الدائنين إذا ثبت أن المستأجر كان يعلم وقت الإيجار بحالة المؤجر المرتبكة ولهم إبطال الإيجار الصادر قبل التوقف عن الدفع إذا ثبت التواطؤ وترتب عليه وقوع ضرر بالفعل (م ٥٥٩ تجارى).

(٤) **أما المالك لعقار محجوز :** أن عقود الإيجار تنفذ فى حق الحاجزين والدائنين المقيدة حقوقهم والراسى عليه المزداد إذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية أما العقود التى ليست كذلك فلا تنفذ إلا إذا كانت من قبيل أعمال الإدارة الحسنة بأن تكون بأجرة المثل وللمدة المألوفة ، وإذا كانت مدتها تزيد على تسع سنوات فلا تنفذ للزيادة إلا إذا كانت مسجلة قبل تسجيل التنبيه أو قيد حقوق الدائنين.

(٥) **وبالنسبة للمريض مرض الموت :** إذا أجر المريض مرض الموت حالة اعتبره القانون قد خول المستأجر الانتفاع بالشئ على سبيل التبرع فإذا كانت القيمة الإيجارية مدة الإيجار لا تجاوز ثلث التركة نفذ العقد فى حق الورثة فإن تجارتها لا ينفذ العقد إلا فى حدود الثلث ما لم يجزه الورثة أو يدفع المستأجر الزيادة، ويسرى ذات الحكم إذا قلت الأجرة عن القيمة الإيجارية، وللورثة إثبات أن العقد تم فى مرض الموت بكل الطرق وللمستأجر إثبات أن الإيجار كان بأجر المثل.

(٦) **والدائن المرتهن رهن حيازة** : لقد أجاز القانون للدائن المرتهن ، متى انتقلت إليه حيازة العين المرهونة، أن يستغلها لحساب المدين الراهن الاستغلال المعتاد على الوجه الذى تصلح له، فإن كانت أرضا زراعية كان له زراعتها أو تأجيرها إلى من يقوم بذلك، فإذا أجرها إلى الغير كان صاحب صفة فى هذا الإيجار وبالتالي فإن عقد الإيجار الذى أبرمه لا ينقضى بانقضاء الرهن ، بل ينفذ فى حق المالك كما لو كان صادر منه، فإن كان ممتد بقوة القانون كما فى الأراضى الزراعية أو الأماكن المؤجرة قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ امتد الإيجار لمدة غير محددة بعد انقضاء الرهن.

**وقد قضت محكمة النقض بأن :** للدائن المرتهن متى انتقلت إليه حيازة الأرض المرهونة أن يستغلها لحساب الراهن الاستغلال المعتاد على الوجه الذى تصلح له ، إما بزراعتها أو بتأجيرها إلى من يقوم بذلك ، فإذا أجرها إلى الغير كان صاحب صفة فى هذا التأجير ، وبالتالي فإن عقد الإيجار الصادر منه لا ينقضى بانقضاء الرهن بل يمتد تلقائيا فى مواجهة الراهن ، لما كان ذلك وكان الثابت أن عقد الإيجار الصادر عن الدائن المرتهن المطعون عليه الخامس - إلى الطاعنين قد حرر وأثبت فى دفاتر الجمعية التعاونية طبقا للقانون ، فإنه يمتد - حتى بعد إنقضاء الرهن - فى مواجهة المدينين الراهنتين - المطعون عليهما الثالثة والرابعة التى تحلان محل الدائن المرتهن - المطعون عليه الخامس - كمؤجرتين ، ويحل من بعدهما كمؤجر المشترين منهما المطعون عليهما الأول والثانى (طعن ٩١٥ س ٤٧ ق نقض ١٩٨٠/٣/٤) وبأن الدائن المرتهن الذى انتقلت إليه حيازة الأرض المرهونة أن يستغلها لحساب الراهن الاستغلال المعتاد على الوجه الذى تصلح له إما بزراعتها أو بتأجيرها، فإذا أجرها للغير كان صاحب

صفة في هذا التأجير ، وبالتالي فإن عقد الإيجار الصادر منه لا ينقضى بانقضاء الرهن بل يمتد في مواجهة الراهن" (طعن ٣٠٥ س ٥٦ ق نقض ١٩٩١/٥/٢٣).

● **شكل عقد الإيجار:** تقدم القول أن الإيجار من عقود التراضي، فلا يشترط لانعقاده شكل خاص، فقد يكون بالكتابة أو باللفظ أو بالإشارة، صريحا أو ضمنيا فإذا وضع شخص عينا تحت تصرف شخص آخر للانتفاع بها، وكانت الظروف تدل على أن مركز الطرفين مركز من يؤجر ومن يستأجر، فإن الإيجار ينعقد بتراضي ضمني، مثل ذلك من يأخذ قاربا للنزهة موضوعا تحت تصرف المنتزهين بأجر معين، ومن يركب سيارة بالأجرة في الموقف المعد لذلك، ومن ينزل في فندق مفتوح أبوابه للنازلين، ومن يجدد عقد إيجار سابق تجديد ضمنيا ببقائه في العين المؤجرة دون اعتراض على ذلك من المؤجر، كل هذه فروض ينعقد فيها الإيجار بمجرد اقتران القبول الضمني بالإيجار الضمني دون حاجة إلى شكل خاص وكما أن الإيجار يتم بالرضا الضمني، فإن تعديله بعد تمامه قد يكون كذلك بالرضا الضمني، فإذا لم تدفع الأجرة في مواعيدها المحددة في العقد بل في مواعيد أخرى، واستمرت الحال على ذلك مدة طويلة، كان هذا معناه أنه قد حصل تعديل فيما يتعلق بمواعيد دفع الأجرة (الإيجار للمؤلف فقرة ٨٨ ص ١٢٤ هامش ٢- مصر المختلطة ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ١٥) وإذا كان الإيجار لا يشترط فيه شكل خاص ويجوز استخلاصه ضمنا، إلا أنه لا يجوز التوسع في استخلاص الرضاء الضمني، فهو لا يكون إلا إذا فهم في وضوح أن الطرفين يريدان حقيقة بتصرفهما في ظروف معينة أن يعقدوا إيجارا. وإلا فإن مجرد انتفاع شخص بشئ غير

مملوك له بدون إذن المالك لا يعتبر إيجارا ضمنيا، ويجب فى هذه الحالة على المنتفع أن يدفع تعويضا للمالك أجره المثل، لا على أنها أجره بل على أنها تعويض عن الضرر الذى أصاب المالك بحرمانه الانتفاع من ملكه، أو على اعتبار أن المنتفع قد أثرى على حساب غيره بانتفاعه بملك غيره، ويترتب على أن التعويض ليس بأجره أنه لا يجوز الحجز بسببه على منقولات المنتفع حزا تحفظيا، ولا يثبت على هذه المنقولات حق امتياز المؤجر، لأن المنتفع حزا تحفظيا، ولا يثبت على هذه المنقولات حق امتياز المؤجر، لأن المنتفع لم تربطه بالمالك رابطة تعاقدية، لا بطريق مباشر كما بين المؤجر والمستأجر، ولا بطريق غير مباشر كما بين المؤجر والمستأجر من الباطن، والحجز التحفظى والامتياز لا يكونان إلا بسبب الالتزام بدفع الأجرة الناشئ عن هذه الرابطة التعاقدية والتى مصدرها عقد الإيجار. ولكن لا يكون المنتفع مسئولا عن أى تعويض إذا كان قد انتفع بالشئ معتقدا بحسن نية أنه ملكه، فإن الحيازة بحسن نية فى هذه الحالة تكون سببا فى كسب الثمرات. ولكن يشترط أن يكون المنتفع حائزا للعين باعتبار أنه مالك وهو حسن النية فى ذلك، فإذا كانت حيازته مؤقتة كالمستأجر فإنه لا يكسب الثمرات وينتفى حسن النية من يوم إعلان المنتفع ببطلان عقد الإيجار (استئناف مختلط؛ أبريل سنة ١٩٠٧ م ٢٠ ص ٢٠١) وعلى كل حال متى تبين أن المنتفع بالعين ليس لديه عقد، فللمالك أن يطلب إخلاء العين، وله أن يرجع فى ذلك إلى قاضى الأمور المستعجلة (راجع فيما تقدم السنهاورى ص ٧٣).

• **الإيجار المكتوب:** وقد يكتب المتعاقدين عقد الإيجار، ولا يشترط فى الكتابة شكل خاص. فقد يكون عقدا مطبوعا وممضى من المتعاقدين كما

هو الغالب، أو يحرر العقد بيد أحدهما أو بيد شخص ثالث، وقد تقتصر الكتابة على مجرد إقرار من أحد المتعاقدين مقترنا بقبول المتعاقد الآخر، كما قد تكون بكتب متبادلة بين المتعاقدين. وقد يتفق المتعاقدان على الإيجار، ويشترطان كتابة العقد، ففي هذه الحالة تكون العبرة بما يقصدان، فقد يقصدان، عندما اتفقا شفويا، أن هذا الاتفاق لا يكون إلا مشروع إيجار لا يتم إذا كتب العقد، وفي هذه الحالة تكون الكتابة لازمة لتكوين العقد، وقد يقصدان باتفاقهما الشفوي أن العقد قد تم معلقا على شرط واقف هو الكتابة، وقد يريدان عقدا منجزا والكتابة تكون للإثبات فقط، ومما يساعد على استخلاص أن العقد قد تم دفع العربون، فإن العربون إما أن يدل على أن العقد قد تم ويهيئ السبيل للرجوع فيه بعد تمامه، وإما أن يدل على أن العقد قد تم باتا لا رجوع فيه، وسيأتى تفصل ذلك عند الكلام عن العربون (السنهوري ص ٧٤).

● **إثبات عقد الإيجار:** عقد الإيجار، تصرف قانوني ملزم للجانبين، ولم يورد المشرع قواعد خاصة متعلقة بإثباته للقواعد العامة المقررة فى قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨، ومؤداها أن يكون إثباته بالبينة والقرائن إذا كانت قيمته لا تجاوز نصاب البينة، أما إذا تجاوزت قيمته ذلك، وجب إثباته بالكتابة أو ما يقوم مقامها كالإقرار واليمين الحاسمة، وإذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة تعين أن يكون معززا بالبينة حتى ينهض دليلا على إثبات الإيجار (أنور طلبه ص ٥٦٦) والعبرة فى تقدير قيمة عقد الإيجار بالتزام المستأجر بدفع الأجرة لا بقيمة العين المؤجرة، والمعتبر فى هذه القيمة هو مجموع الأجرة التى يدفعها عن طول مدة الإيجار. وإذا كان هناك اتفاق بين الطرفين على الأجرة وعلى المدة جاز إثبات هذا الاتفاق

بالبينة أو بالقرائن، ولكن إذا تعذر الإثبات بهذين الطريقتين وجب الرجوع إلى أجرة المثل في الأجرة وإلى مواعيد دفع الأجرة في المدة.

### **وقد قضت محكمة النقض بأن: " إذا كان إثبات العلاقة الإيجارية بين**

طرفي عقد الإيجار - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - يقتضى بيانه محل التزام كل من الطرفين، وكانت الأجرة هى محل التزام المستأجر فى هذا العقد بما لازمه بيانه الأجرة الواجب على المستأجر أدائها عند إثبات العلاقة الإيجارية بينه وبين المؤجر ويشترط فيها - كما يشترط فى أى محل للالتزام أن تكون موجودة ومشروعة ومعينة أو قابلة للتعيين فإن استحالة أعمال المعيار المتفق عليه لتحديد لها - سواء كانت هذه الاستحالة مادية أو قانونية فإنها تقدر بأجرة المثل وفق ما تقضى به المادة ٥٦٢ من القانون المدنى " (الطعن رقم ٢٧٠٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٢/٢٤، الطعن رقم ٣٩٦٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٧/٤/٢٤).

نخلص مما تقدم أنه يجوز إثبات عقد الإيجار بجميع طرق الإثبات ويدخل فى ذلك البينة والقرائن إذا كانت قيمة العقد لا تجاوز نصاب البينة أما إذا تجاوزت قيمته وجب إثباته بالكتابة أو ما يقوم مقامها. وإذا فقد العقد بقوة قاهرة أو توافر المانع الأدبى من الحصول على عقد مكتوب، جاز الإثبات بالبينة والقرائن أو باليمين. ولما كان عقد الإيجار يحزر من نسختين ويعتبر سنداً مشتركاً بين المؤجر والمستأجر، فإنه يجوز لأى منهما إلزام الآخر بتقديم نسخته وإلا جاز الأخذ بصورة المحرر المقدمة فى الدعوى واعتبارها مطابقة لأصلها، فإن لم توجد صورة من المحرر، جاز للمحكمة الأخذ بقول الخصم فيما يتعلق بشكل المحرر وموضوعه، ويمتنع على الخصم الآخر جحد ذلك إلا بتقديم الأصل الخاص به، عملاً

بالمادة ٢٠ وما بعدها من قانون الإثبات. ولما كان العقد يخضع فى إثباته للقواعد التى كانت سارية وقت إبرامه، ومن ثم فإنه بالنسبة للعقود المبرمة قبل العمل بقانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ فى ١/١٢/١٩٦٨ فيسرى فى شأنها نص المادة ٤٠ من القانون المدنى التى كانت تحدد نصاب البينة بمبلغ عشرة جنيهات، كما تخضع العقود المبرمة قبل ١/١٠/١٩٩٢ للمادة ٦٠ من قانون الإثبات التى كانت تحدد نصاب البينة بمبلغ عشرين جنيهها قبل تعديلها بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢ الذى رفع نصاب البينة لمبلغ مائة جنيه، فإن نشأت العلاقة الإيجارية فى ظل القانون المدنى القديم فلا يجوز الإثبات إلا بإقرار المدعى عليه أو امتناعه عن اليمين عملاً بالمادة ٢٦٣ منه، وأصبح نصاب البينة خمسمائة جنيه عملاً بالمادة ٦٠ من قانون الإثبات بعد تعديلها بالقانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٩ المعمول به اعتباراً من ١٧/٥/١٩٩٩ فإن إبرام عقد الإيجار بين تاجر وغير تاجر، فلأخير إثباته بالبينة أو القرائن أياً ما كانت قيمة العقد، بينما يلتزم التاجر بالقواعد العامة فى الإثبات، وإذا تعدد المستأجرون التاجر كانوا متضامنين.

**وإذا قضت المحكمة بإثبات العلاقة الإيجارية** وجب عليها بيان الأجرة الواجب على المستأجر أدائها بحيث إذا أغفلت ذلك كان حكمها مشوباً بالقصور باعتبار الأجرة من الأركان الجوهرية فى عقد الإيجار. (أنور طلبه - عبد الفتاح عبد الباقي ص ٥٥).

**وقد قضت محكمة النقض بأنه** " إذا كانت مسألة ثبوت العلاقة الإيجارية بين الطاعن والمطعون ضده قد حسمها الحكم الصادر فى الدعوى رقم (...) لسنة ١٩٨١ مدنى دمياط الابتدائية وإذ لم ينازع المطعون ضده -

المستأجر - فى ذلك بل أقام دعوى فرعية بطلب إلزام الطاعن - المؤجرة بتحرير عقد إيجار له عن العين محل النزاع فإن الحكم الصادر فى الدعوى سألقة الذكر يقوم مقام العقد المكتوب فى إثبات العلاقة الإيجارية، ومن ثم فإن قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول دعوى الطاعن لعدم وجود عقد إيجار مكتوب يكون مخالفا للقانون " (طعن ٧٠٠ س ٥٦ نقض ١٢/١٢/١٩٩١) وبأنه " الحكم الصادر بثبوت العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر مانع من طلب الحكم بإلزام الأول بتحرير عقد إيجار، إغفال الحكم المطعون فيه الرد على دفاع الطاعن بعدم وجود محل لطلب إلزامه بتحرير عقد إيجار طالما قضى بثبوت العلاقة الإيجارية. لا عيب. وبأنه " وإذا حصلت محكمة الموضوع تحصيلاً سائغاً مما سرده من وقائع الدعوى وظروفها أن المستأجر علم بقبول المؤجر تأجير الأرض إليه. ولذلك اعتبرت التعاقد على هذه الإجارة قد تم بإيجاب من المستأجر بخطابه الذى أرسله وبقبول من المؤجر الذى يدعى المستأجر عدم تسلمه، فذلك مما لمحكمة الموضوع السلطة فى تقديره، ولا معقب عليه لمحكمة النقض " (طعن ٧١ س ١٣ ق نقض ٢٧/١/١٩٤٤) وبأنه " إذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة بتمكينها من شقة النزاع على سند من أنها تنازلت عن التمسك بعقد الإيجار المقدم منها والمنسوب صدوره إلى المطعون ضدها الثانية رغم أن هذا التنازل لا يحول دون الطاعنة وإثبات العلاقة الإيجارية بالأدلة الأخرى المقبولة قانوناً وقد حجب الحكم نفسه بذلك عن بحث العلاقة بين الطرفين من واقع الأوراق المقدمة فى الدعوى والتى تمسكت الطاعنة بدلائلها على قيام العلاقة الإيجارية بينهما عن العين محل النزاع وإذا كان يجوز للمستأجر وفق نص المادة

٣/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير الأماكن - المقابلة للمادة ٢/١٦ من القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات القانونية وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فإنه يكون خالف القانون وشابه القصور في التسبيب " (الطعن رقم ١٣٥٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٧) وبأنه "النص في الفقرة الأولى من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يدل على أن المشرع قد استلزم فى إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأموريات الشهر العقارى، قواعد خاصة تخرج عن القواعد العادية لإثبات تاريخ المحررات الأخرى، كما لم يعلق تطبيق هذا النص على أى إجراء تشريعى لاحق " (الطعن رقم ١٧٩٥ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٩٠/٢/٢٠، الطعان رقم ١١٨٥، ٢٨١٢ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٧/١/٩).

• **بيانات عقد الإيجار:** خلو عقد الإيجار من بيانات تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار أجرة الوحدة المؤجرة - لا بطلان - علة ذلك. م ٢/٢٤، ٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

• **عقد الإيجار الخاضع للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦:** لقد صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ونص فى المادة الأولى منه على أن لا تسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء

ففيها طبقا للقانون، مفاد ذلك أن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ حدد نطاق سريانه بالأماكن التي تؤجر بعد العمل به والتي لم يسبق تأجيرها من قبل والأماكن التي انتهت عقود إيجارها إذا كانت مؤجرة من قبل، وبالتالي لا تمتد أحكامه للأماكن المؤجرة قبل العمل به وتظل خاضعة للقواعد المعمول بها في ذلك الوقت، ما لم تتعارض هذه القواعد مع أحكام القانون سالف البيان عملا بنص المادة الثالثة منه والتي يجرى نصها بأن يلغى كل نص في أى قانون آخر يتعارض مع أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ مما مفاده أن القانون الأخير يسرى من تاريخ العمل به على العقود التي تبرم في ظله، ومن تاريخ العمل به يلغى كل نص يخالف أحكامه، فلا يسرى هذا النص على العقود التي تبرم بعد العمل بهذا القانون، أما العقود التي أبرمت في ظل هذا النص فتظل خاضعة لأحكامه حتى تاريخ العمل بالقانون المشار إليه، ومن هذا التاريخ يلغى النص عملا بالمادة الثالثة سالفة البيان، وحينئذ تخضع العقود التي تبرم اعتبارا من هذا التاريخ لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، أما العقود التي أبرمت قبل العمل بالقانون الأخير، فتظل خاضعة للأحكام التي كان معمولا بها في ذلك الوقت، باعتبار أن القانون الأخير غير متعلق بالنظام العام فلا يسرى على العقود التي أبرمت قبل العمل به حتى لو أدركها، وعقد الإيجار سواء كان خاضعا لقانون إيجار الأماكن أو للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يتم ويبرم فور تلاقى الإيجاب بالقبول، باعتباره من العقود الرضائية وأن الكتابة لازمة لإثباته وليس لانعقاده، وقد أجاز قانون إيجار الأماكن إثبات العقد الخاضع لأحكامه بكافة الطرق المقررة قانونا إذا ادعى المستأجر أنه استأجر العين شفاهة بتلاقى الإيجاب والقبول وأوجب على المؤجر الإثبات كتابة (أنور طلبه ص ٥٤٩ وما بعدها) ويترتب على رضائية عقد الإيجار، أن العبرة

فى تحديد وقت إبرامه وبالتالى تحديد أى من القانونين سالى البيان هو الواجب التطبيق، تكون بوقت تلاقى الإيجاب بالقبول ولو تراخى تنفيذ العقد بشغل العين إلى وقت لاحق، أو تراخى تحرير العقد إلى وقت لاحق لتلاقى الإيجاب بالقبول. وإذا نازع المؤجر فى تحرير عقد الإيجار، ورفع المستأجر دعوى بصحة ونفاذ هذا العقد وإلزام المؤجر بتحريره بالشروط المتفق عليها شفاهة، وأقام المستأجر الدليل على تلاقى الإيجاب بالقبول وبالتالى إبرام العقد فى ظل قانون إيجار الأماكن وقبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، وقضت المحكمة فى ظل القانون الأخير بطلبات المستأجر فحرر المؤجر عقد الإيجار بعد العمل بالقانون المشار إليه، فإن هذا العقد يرتد إلى وقت تلاقى الإيجاب بالقبول ويخضع للقانون الذى كان معمولاً به فى ذلك الوقت وهو قانون إيجار الأماكن، فىكون العقد خاضعاً لقواعد تحديد الأجرة والامتداد القانونى، باعتبار أن العقد أبرم تنفيذاً للحكم الصادر بذلك، وهو حكم مقرر وليس منشئاً فيرتد أثره إلى وقت تلاقى الإيجاب والقبول. وإذا أبرم عقد الإيجار فى ظل قانون إيجار الأماكن وكان معلقاً على شرط فاسخ أو واقف تحقق بعد العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، فإن الإيجار يخضع لقانون إيجار الأماكن رغم تنفيذ العقد فى ظل القانون الأخير إعمالاً للشرط الواقف، ذلك أن العبرة فى نفاذ العقد المعلق على شرط واقف تكون بالارتداد إلى وقت إبرام العقد وفقاً للأثر الرجعى للشرط، فيتغير العقد معمولاً به من وقت إبرامه وليس من وقت تحقق الشرط. وفى الوعد بالإيجار، إذا اتفق المؤجر والمستأجر على إبرام عقد إيجار وتم تحديد كافة المسائل الجوهرية، كالعين المؤجرة والأجرة والمدة، وتضمن عقد الوعد أيضاً المدة التى يجب إبرام عقد الإيجار فيها، فإن إبرام عقد الوعد يتم فور تلاقى الإيجاب بالقبول ويكون لازماً خلال المدة

المحددة لإبرام عقد الإيجار فيها، أما عقد الإيجار ذاته فلا ينعقد إلا من اليوم الذى يظهر المستأجر رغبته فى إبرامه بشرط أن يتم ذلك خلال المدة المحددة لذلك، ويترتب على ذلك أن تكون العبرة فى تحديد القانون الواجب إخضاع العين المؤجرة له، بوقت إظهار الرغبة فى إبرام عقد الإيجار وليس بوقت إبرام عقد الوعد بالإيجار، فإن كان الوعد تم فى ظل قانون إيجار الأماكن وأظهر المستأجر رغبته فى إبرام عقد الإيجار بعد العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فإن الإيجار يخضع للقانون الأخير، فإن لم يكن عقد الوعد قد تضمن مدة الإيجار، وجب الاعتداد فى تحديدها بالفترة المحددة لدفع الأجرة، ولا يترتب على إغفال المدة بطلان الوعد بالإيجار، وإظهار الرغبة فى إبرام عقد الإيجار، واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات ومنها البيئة والقرائن ويحسن أن يتم ذلك بإنذار رسمى على يد محضر ومن تاريخ إعلانه للمؤجر أو فى موطنه، ينعقد الإيجار، فإن تم ذلك فى ظل قانون إيجار الأماكن، خضعت العين لأحكامه، أما إن بعد العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ خضعت العين لأحكام القانون الأخير وخرجت بالتالى من نطاق قانون إيجار الأماكن، وقضت محكمة النقض بأن ذهاب الطاعن قبل نهاية الأجل إلى محل إقامة المطعون عليه ومقابلة ابن هذا الأخير وإبداء رغبته فى إبرام العقد الموعود به يعتبر قرينة على علم المطعون عليه بالقبول ويقع على عاتقه عبئ نفي هذه القرينة " (طعن ٢٠٢ س ٢١ ق نقض ١٩٥٤/٥/٦)، (راجع فيما تقدم المستشار أنور طلبه مرجع سابق).

#### • الأماكن التى تخضع للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٦: لقد نصت المادة

الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٦ على عدم سريان قوانين إيجار الأماكن على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التى انتهت

عقود إيجارها ثم نصت المادة الثانية منه على إخضاع الأماكن سالفه البيان لأحكام القانون المدنى فى حالة تأجيرها خالية أو مفروشة أو فى حالة استغلالها أو التصرف فيها. ويلاحظ من ذلك أن المكان الذى يخضع للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ هو الذى حددته المادة الأولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بأنه المكان الذى لم يسبق تأجيره أو المكان الذى انتهى عقد إيجاره قبل العمل بهذا القانون لأى سبب من الأسباب. وبعد أن حددت المادة الثانية المكان الذى يخضع لأحكام هذا القانون، جاءت المادة الثانية بتحديد طبيعة المكان، بأنه قد يكون خالياً أو مفروشاً، ومؤدى ذلك أن ليس كل مكان خالى أو مفروش يخضع فى تأجيره لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وإنما يجب لذلك أن يكون مما حددته المادة الأولى، بأن يكون لم يسبق تأجيره أو انتهى عقد إيجاره.

#### • الأماكن المؤجرة مفروش وخضوعها للقانون المدنى: تنص المادة الثانية

من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ على أن تطبق أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها سواء أوجرت خالية أو مفروشة، كما نصت المادة الثالثة من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ على إلغاء كل نص فى قانون آخر يتعارض مع أحكام هذا العقد. ومفاد إخضاع عقود الإيجار المفروش التى تبرم فى ظل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ لأحكام القانون المدنى، أن تسترد الإرادة سلطانها فى تحديد الأجرة ومدة العقد، دون أن يكون للقانون دخل فى ذلك بفرض أجرة محددة أو إطلاق المدة بامتدادها امتداداً قانونياً. ومن ثم يجوز للمؤجر تحديد الأجرة التى يراها مناسبة لصقع المكان وما وجد به من منقولات، فإذا وافق المستأجر على ذلك، تم العقد، ولما كان للمؤجر المالك أن يحدد

الأجرة عند التأجير المكان خاليا دون أن يلتزم فى ذلك بعناصر معينة، فإنه يكون قد راعى ذلك عند تأجير ذات المكان مفروشا، وتكون المنقولات التى وضعت بالعين قد روعيت عند تأجير المكان مفروشا، وهو ما يحول دون المستأجر وطلب تخفيض الأجرة استنادا لعدم كفاية المنقولات للغرض من إيجار المكان مفروشا إذ للمؤجر الحق فى تحديد ذات أجرة المكان المفروش إذا ما أجره خاليا لرجوع التحديد فى الحالتين لسلطان إرادته وحدها بحيث إذا قبل المستأجر هذا التحديد تم العقد مما يحول دونه والعودة إلى المنازعة فيه. إجراءات عرضها وإيداعها وفقا للقواعد العامة المقررة فى قانونى المرافعات والمدنى دون إجراءات العرض الإيداع المقررة فى قانون إيجار الأماكن. وقبل العمل بالقانونى رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ كانت قواعد التأجير المفروش تسرى على كل من الملاك والمستأجرين مما كان يوجب أن تكون المنقولات كافية للغرض المؤجرة العين المؤجرة من أجله، بحيث أن تبين صورية المنقولات، اعتبر الإيجار واردا على عين خالية وخضع الإيجار بالتالى للامتداد القانونى إن كان المؤجر هو المالك، فإن كان هو المستأجر وكان مصرحا له بالتأجير من الباطن، اعتبر الإيجار من الباطن واردا على العين خالية بذات الأجرة القانونية. وبعد العمل بالقانون المشار إليه، خرج المالك من هذا القيد، بينما ظل المستأجر المصرح له بالتأجير من الباطن خاضعا له من ثم يجب عند تأجيره المكان من باطنه مفروشا أن تكون المنقولات كافية وإلا اعتبرت العين مؤجرة من الباطن خالية، وفى هذه الحالة تكون الأجرة هى الأجرة القانونية إذ لا يجوز للمستأجر المصرح له بالتأجير من الباطن أن يحدد الأجرة وفقا لإرادته المطلقة، إذ انحصر هذا الحق فى المالك وحده عندما يؤجر المكان

الذى لم يسبق تأجيرها أو المكان الذى انتهى عقد إيجاره خالياً أو مفروشا عملاً بالمادتين الأولى والثانية من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

### وقد قضت محكمة النقض بأن: " الأصل عدم خضوع أجرة الأماكن

المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانونى، إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشا صوريا بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة، فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الإجارة شملت بالإضافة إلى منفعة المكان فى ذاته مفروشات أو منقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون إيجار الأماكن، ويسرى هذا المبدأ سواء كان المؤجر للمكان مفروشا هو المالك أو المؤجر الأصلي أو كان هو المستأجر الأصلي وأجر من باطنه العين التى يستأجرها إلى غير المفروشة " (طعن ١٣٧ س ٤٧ ق نقض ٢٨/٣/١٩٧٩).

فإن لم يكن المستأجر مصرحاً له بالتأجير من الباطن، وقام بالتأجير المفروش استناداً إلى نص قانونى يجيز له ذلك، ولم تكن المنقولات كافية إنما كانت صورية، تحايلاً على القانون، فلا يعتبر الإيجار وارداً على عين مفروشة وإنما على عين خالية مما يترتب عليه خضوع الإيجار لأحكام الإيجار من الباطن ويكون للمالك طلب إخلاء العين المؤجرة وتسليمها له خالية مما يشغلها، إذ تنتفى مقومات الرخصة التشريعية التى تجيز للمستأجر تأجير العين من باطنه بدون تصريح من المالك والمتمثلة فى عدم كفاية المنقولات التى تحقق بها اعتبار العين مفروشة وهو الشرط الذى تطلبه المشرع للتأجير من الباطن دون حاجة لموافقة المالك (أنور طلبه مرجع سابق).

● **حظر تأجير الأجنبي المكان مفروشا:** لقد حظر القانون على المالك أو المستأجر الأجنبي تأجير المكان مفروشا ولكنه أجاز له تأجيره خاليا. وهذا الحظر يعتبر استثناء من القاعدة العامة التي يجيز التأجير مفروشا أو بالجدك وبالتالي ينحصر الاستثناء فى نطاقه ويكون للأجنبي تأجير المكان حاليا وفقا لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

**وقد قضت محكمة النقض بأن:** " إذ كان القانون لا يرخص للمالك أو المستأجر الأجنبي إلا بتأجير المكان خاليا فإنه يحق لكل ذى مصلحة أن يطلب إخلاء المكان واستئجاره خاليا وفقا لحكم القانون مسيطرة للحكمة التى تخياها هذا الحظر من الحرص على توفير المساكن لراغبي السكنى وهم الغالبية العظمى من الناس وهو ما جرى به قضاء محكمة المقض - عند تطبيق حكم المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى حظرت احتجاز أكثر من مسكن فى المدينة الواحدة ولم ينص هذا القانون على الجزاء المدنى عند المخالفة هذا الحظر وهى حالة مماثلة تماما لما نصت عليه المادة ١/٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ووضع قضاء النقض قاعدة رخص فيها لطالبي السكنى طلب الإخلاء وتكون الدعوى مقبولة منهم لكونهم أصحاب مصلحة فى التمسك ببطلان العقد وتحرير عقد إيجار لصالحهم إذ المناطق فى دعوى الإخلاء فى هذه الحالة ليس فسخ العقد وإنما الإخلاء استجابة لنص قانونى ملزم يتعلق بالنظام العام ومن ثم فلا محل للقول بأن أسباب الإخلاء قد وردت على سبيل الحصر وليس من بينهما حالة مخالفة هذا الحظر أو القيد الذى وضعه القانون ويتعلق بها حق المؤجر " (طعن ٧٤٤٨ س ٦٣ ق نقض ١٤/٤/١٩٩٤).

● **جواز تأجير المصرى المقيم بالخارج مسكنه مفروشا:** النص فى المادة

٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم

العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين " للمالك دون سواه أن يؤجر شقة مفروشة واحدة في كل عقار يملكه " وأنه " للمستأجر من مواطني جمهورية مصر العربية في حال إقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو غير مفروش...".

### أحكام القضاء:

١ - وحيث أن هذا النعى سديد ذلك أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لعقد إيجار المسكن طابعا عائليا وجماعيا لا يتعاقد فيه المستأجر ليقيم في المسكن بمفرده وإنما لينضم إليه أفراد أسرته ومن يتراءى له ايواءهم وان المساكنة تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حقا في البقاء فيها بالرغم من ترك المستأجر لها أو وفاته بشرط أن يثبت حصولها منذ بدء الاجارة حتى وفاة المستأجر أو تركه العين كما أن من المقرر أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا في النتيجة التي إنتهى إليها الحكم إذا يعتبر ذلك الإغفال قصورا في أسباب الحكم الواقعية يترتب عليه البطلان لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك بدفاعه أمام محكمة الموضوع بمساكنته لشقيقة المستأجر الأصلى بالشقة محل النزاع منذ بدء العلاقة الإيجارية حتى وفاة الأخير وطلب أمام محكمة الإستئناف إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات هذا الدفاع واذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بالتأسيس على صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من إمتداد عقد الإيجار لارقاب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثانية دون أن يواجه دفاع الطاعن المشار إليه رغم انه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأي فى الدعوى وان قضاء الدستورية سالف

البيان لا يحول دون إمتداد الإيجار تطبيقاً لأحكام المساكنة ومن ثم فإن يكون مشوباً بالإخلال بحق الدفاع وبالقصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى اوجه الطعن.

(الطعن ١٧٧٨ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢٤ لم ينشر بعد)

٢- إذا كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بصحة ونفاذ عقد الإيجار المؤرخ..... بمقولة أن المطعون ضده الثاني حائز لعين النزاع وتنازل عن رخصة تشغيلها والرسم الهندسي الخاص بها للمطعون ضده الأول فظهر - بذلك - بمظهر المالك - في حين أن الثابت بالأوراق أن حيازة المطعون ضده الثاني للعين مردها عقد الإيجار المفروش المؤرخ..... على النحو المبين بالحكم..... وأن رخصة تشغيل العين والرسم الهندسي تخصان القائم بالتشغيل ولو لم يكن مالكا للعين، ومن ثم فإن حيازة المطعون ضده الثاني للعين وصدور الرخصة باسمه وتنازله عنها لا يمثلان خطأ من الطاعنين ولا تعفى المطعون ضده الأول من واجبه في التحقق من صفة المتعاقد معه وتكون الإجارة الصادرة له من المطعون ضده الثاني غير نافذة في حق الطاعنين وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا بالخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٦٣١٢ - لسنة ٦٤ ق - تاريخ الجلسة ١١ / ٠٣ / ٢٠٠٢)

٣- مواجهة أزمة الإسكان الحد من غلوئها اقتضى أن تكون التشريعات الاستثنائية الصادرة دفعا لها مترامية في زمن تطبيقها، إلا أنه يتعين النظر إليها دوما بأنها تشريعات طابعها التأقيت مهما استطال أمدها، وأنها لا تمثل إلا حلا دائما ونهائيا للمشكلات المترتبة على هذه الأزمة، بل يتعين دوما مراجعتها من أجل تحقيق التكافؤ بين مصالح أطراف العلاقة الإيجارية فلا يميل ميزانها في اتجاه مناقض لطبيعتها إلا بقدر الظروف

التي أملت وجودها، إذ كان ذلك، وكانت جملة التطورات التي لحقت بالحياة المصرية سواء في توجهاتها الاقتصادية أو حركة العمران فيها، أو العلاقة القانونية المتعلقة بتأجير أو تملك الوحدات المبنية، قد قادت إلى واقع يغاير في جوانب متعددة منه، ذلك الواقع الذي أملى تلك التشريعات الاستثنائية فإنه كان من المحتم إعادة النظر في هذه التشريعات على نحو يتوازن فيه النظر بين ما يقوم إلى مزيد من التطور الإيجابي القادر على استشراف حلول نهائية لمشاكل هذا المجال، وبين ما يتعلق بتحقيق الاستقرار فيما لم يلحقه تغير كيفية الواقع الممتد منذ عقود سابقة، وهو نظر يقود إلى أن تكون الفلسفة الحاكمة للتغيير التشريعي عامدة إلى تجنب تغيير المسار طفرة واحدة، بما يؤدي إلى المساس بالسلام الاجتماعي بين أفراد المجتمع، وهو سلام لا يتحقق إلا بأن تكون جملة التشريعات المنظمة لشأن واحد قد راعت في أحكامها التفصيلية تباين معدلات التغير في مكونات هذا الشأن، فيصبح خطابها متناغما في انضباطه، فلا يعنت على بعض المخاطبين به، ولا يغلو في حياده فينفلت من ضوابطه آخرون، إذا كان ذلك، وكان المشرع في القانون الطعين قد انتهج سياسة متدرجة في رد العلاقة الإيجارية إلى أصولها في التقنين المدني، فأصدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، ناصا على عدم سريان أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، وكذلك الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل به أو تنتهي بعده لأي سبب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها. على أن تطبق في شأن تأجير هذه الأماكن أو استغلالها أو التصرف فيها أحكام القانون المدني، أما الأماكن التي سبق تأجيرها طبقا للقانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فتظل خاضعة لأحكام هذين القانونين إلى أن تنتهي عقود إيجارها لأي سبب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون، فإن المشرع

بذلك كله يكون قد التزم هذه الفلسفة فيما أورده من أحكام القانون الطعين، مستهدفا تحقيق التوازن المنشود في العلائق الإيجارية، بما يكفل مصالح أطرافها، مرتكزا على مبدأ التضامن الاجتماعي.

(الطنع رقم ١٧٧ - لسنة ٢٢ ق- تاريخ الجلسة ٠٧ / ٠٧ / ٢٠٠٢)

٤- تدخل المشرع لإفراد بعض العلائق الإيجارية بتنظيم خاص، كان من أبرزه الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ بشأن تأجير الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، ثم اتبعه بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين، فقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ في شأن خفض إيجار الأماكن، وقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، ثم قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن، فالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين إلى أن استبدل به القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وقد خرج المشرع بهذا التنظيم على القواعد العامة في عقد الإيجار خروجا تعلق بمحورين جوهريين هما: الحد من حرية المؤجر في تحديد الأجرة، واعتبار العقد ممتدا بقوة القانون بذات شروطه الأصلية.

(الطنع رقم ١٧٧ - لسنة ٢٢ ق- تاريخ الجلسة ٠٧ / ٠٧ / ٢٠٠٢)

٥- إذ كان مفاد نص المادة ٥٥٨ من القانون المدني أن تعيين مدة الإجارة أي مدة الإنتفاع بالشيء هي وحدها من أركان عقد الإيجار، أما تحديد مدة سائر الشروط في عقد الإيجار فليست ركناً، فالشروط والأركان من مكونات الإلتزامات، ولكن الركن جزء من حقيقة العقد كما عرفه المشرع، أما الشرط فهو وصف يلحق بالإلتزامات، قد يتعلق بسببه فيتوقف عليه وجوده أو انقضاؤه مثل الشرط الواقف أو الفاسخ، وقد يعدل من نطاق الإلتزام أو محله مثل سائر الشروط المتعارف عليها في العقود التي تنظم العلاقة بين طرفي التعاقد.. فتعجل الأجرة أو تؤخرها، أو تسمح للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار أو استعمال العين في غرض معين، فكل ذلك لا تعدو أن تكون أوصافاً تلحق عقد الإيجار وتتبعه وجوداً وعدمًا فتتقضي بإنقضائه، ومن ثم فلا محل لإلزام الطرفين بتعيين مدتها، مما مفاده أن تعيين مدة الإجارة هي جزء من حقيقة عقد الإيجار ذاته، لكن لا وجه لتحديد مدة الإذن بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار، ولا مجال لإعمال نص المادة ٥٦٣ مدني - المنظمة لمدة العقد ذاته - على الشروط الواردة فيه والتي ترك المشرع لأطراف العقد حرية تنظيمها، كما انه لا محل لإعمالها على مدة العقد متى كان خاضعاً لأحكام الإمتداد القانوني في قوانين إيجار الأماكن.

(الطعن رقم ٧٢٩ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٤ / ٠٣ / ٢٠٠٣)

٦- من المقرر - في قضاء المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها كما يجوز للخصوم والنيابة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيه من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من

الحكم وليس آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن كما أن من المقرر أن النص في المادة ١٧٥ من الدستور على أن تتولى المحكمة الدستورية العليا غيرها الرقابة القضائية على دستور واللوائح.... والنص في المادة ١٧٨ على أن تنشر بالجريدة الرسمية الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا في الدعاوى الدستورية والقرارات الصادرة بتفسير النصوص التشريعية وينظم القانون ما يترتب على الحكم بعدم دستورية نص تشريعي من آثار" والنص في المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ على أن: "أحكام المحكمة الدستورية.... ملزمة لجميع سلطات الدولة ولكافة.... ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم ما لم يحدد لذلك تاريخا آخر على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له في جميع الأحوال إلا أثر مباشر..." يدل على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في القانون غير الضريبي أو لائحته عدم جواز تطبيقه إعتبارا من اليوم التالي لنشر الحكم في الجريدة الرسمية وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة ولكافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية بإعتباره قضاء كاشفا عن عيب لحق النص منذ نشأته بما تنفي صلاحيته لترتيب أي اثر من تاريخ نفاذ النص ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون من اليوم التالي لنشره لا يجوز تطبيقه مادام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض وهو أمر متعلق بالنظام العام نعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها. لما كان ذلك، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت

بتاريخ ١٥/١١/١٩٩٧ في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ ق دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - الذي جرى على أنه: "لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من سكن دون مقتض" ونشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٧/١١/١٩٩٧ مما يجوز معه - على ما سلف - تطبيق هذا النص في الدعوى الماثلة وإذ خالف المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء العين محل النزاع لاحتجاز الطاعنين أكثر من مسكن في البلد الواحد بالتطبيق للنص المشار إليه - الذي قضى بعدم دستورية - فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٧٧ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٦ / ١ / ٢٠٠٥)

٧- تمسك الطاعن بنفاذ عقد إيجار عين النزاع في حق مالك العقار مورث المطعون ضدهم الخمسة الأول وفي مواجهة جميع الورثة لصدوره من شقيقهم المطعون ضده الخامس المالك الظاهر وعدم إعتراض أي منهم عليه ست سنوات وإقامة بعضهم بذات العقار والآخرين بذات البلدة. وطلب إحالة الدعوي إلي التحقيق لإثباته، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعرض له وحجب نفسه عن تمحيصه للتحقق من مدي توافر شروط الوضع الظاهر أو إجازة المالك لعقد الإيجار في حياته- رغم كونه دفاعاً جوهرياً قد يتغير به - إن صح - وجه الرأي في الدعوي ورفض إحالة الدعوي إلي التحقيق دون مسوغ مما يعيبه.

(الطعن رقم ٢٥٧٥ - لسنة ٧٣ ق - تاريخ الجلسة ٢٧ / ٢ / ٢٠٠٥)

٨- تمسك الطاعنين بمذكرة دفاعها المقدمة أمام محكمة الاستئناف بـ جلسة / / بأن نجل المطعون ضدها الأولي - غير الممثل في النزاع -

كان يدير العقار المملوك لها ويقوم بتحصيل أجرته والإنفاق علي صيانتة ويظهر عليه بمظهر المالك وأن المطعون ضدهما الأولي والثاني قد أسهما بخطئهما في ظهوره بمظهر صاحبه مما دفع الطاعن الثاني إلي التعاقد معه بإعتباره المالك للشواهد التي تؤكد الإعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة، إلا أن الحكم المطعون فيه قضي بإخلاء شقة النزاع علي سند من أن عقد الإيجار صدر له من غير مالك ولا ينفذ في حق المالكة الأصلية التي جعلت حق إدارة العقار لنجلها المطعون ضده الثاني فقط ولم تجز هذه الإجازة صراحة أو ضمناً دون أن يتنازل دفاعه السالف بيانه والمستندات التي قدمها تأييداً لهذا الدفاع ويرد عليه بما يواجهه رغم أنه دفاع جوهري من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوي فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٤٦٧٠ - لسنة ٧٤ ق- تاريخ الجلسة ١٧ / ٠٣ / ٢٠٠٥)

٩- مفاد النص في المادة ٣٣ مكرر (ز) من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ "... يدل - في ضوء الأعمال التحضيرية والمناقشات التي دارت في مجلس الشعب بمناسبة سن القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ - على أن المشرع قرر أن ينهى تأييد عقود إيجار الأراضي الزراعية المقرر بالقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ القائمة وقت العمل بالقانون الجديد بتاريخ ٢٨/٦/١٩٩٢ لتحكمها القواعد المقررة بالقانون المدني، فقدمت الحكومة مشروعاً تضمن إضافة فقرة للمادة ٣٥ مكرر (ب) المتضمنة أسباب الإخلاء نصها كما يلي (ثالثاً: إذا رغب المؤجر في بيع الأرض المؤجرة أو رفض المستأجر شراءها بالثمن الذي أعلنه به المالك علي يد محضر خلال ثلاثين يوماً... ويصدر الحكم بإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة إعتباراً من نهاية السنة الزراعية مع إلزام

المالك بأن يدفع للمستأجر ٢٠٠ مثل الضريبة العقارية عند رفع الدعوى تعويضاً له عن إنهاء عقد الإيجار". ولكن اللجنة المشتركة من الزراعة والري والشئون الدستورية إستصدرت تعديل نص المادة ٣٣ مكرر (ز) على النحو الذي صدر به القانون ويبين من مناقشات الأعضاء أن المقصود هو جواز إتفاق المالك والمستأجر على بيع الأرض المؤجرة ولما اقترح بعض أعضاء المجلس أن يعطى المستأجر أولوية في الشراء وأن ينص على عدم أخذ الأرض المبيعة له بالشفعة لو تراضى هذا المالك على البيع رفضت الأغلبية هذه الإقتراحات مكتفية بتقرير حق المستأجر فى طلب إنهاء عقد الإيجار فى حالة البيع للغير وتقاضي المقابل المنصوص عليه أو الإستمرار فى الإجارة المهلة التي قررها القانون فقط، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وإستخلص من عبارة النص أن المشرع قد أعطي المستأجر الحق فى تملك عقار باعه المؤجر لغيره جبراً على كل من البائع والمشتري فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه.

(الطعن رقم ٨٨٢١ - لسنة ٦٤ ق- تاريخ الجلسة ٢٨ / ٠٣ / ٢٠٠٥)

١٠- تمسك الطاعن بدفاعه بنشوء علاقة إيجارية عن العين محل النزاع بينه وبصفته وبين المطعون ضدهم التسعة الأول- لا صلة لها بقرار الاستيلاء علي العين - وطلب إحالة الدعوي للتحقيق لإثبات هذه العلاقة، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء بالتأسيس علي ما أستخلصه من أوراق الدعوي من أن العين محل النزاع قد شغلت بموجب قرار وزاري بالاستيلاء عليها، وأنه لا يوجد بهذه الأوراق ما يؤدي إلي القول بوجود عقد إيجار سابق أو لاحق علي حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية قرارات الاستيلاء باعتبار أن عقد الإيجار رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة وأن المطالبة بالزيادات والضريبة العقارية،

ومقابل الإنتفاع بالعين نتيجة استيلاء وزير التربية والتعليم عليها لا تدل علي وجود العلاقة الإجارية المشار إليها التي لا تستند إلي دليل يستقيم معه والتي تنتفي تماماً من أوراق الدعوي دون حاجة إلي إحالتها للتحقيق، وإذ كان هذا الذي استند إليه الحكم لا يصلح رداً سائغاً لرفض طلب الطاعن بصفته إحالة الدعوي إلي التحقيق لإثبات العلاقة الإجارية سالفه الذكر ويتضمن مصادرة علي حقه في إثبات ذلك رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به - إن ثبت - وجه الرأي في الدعوي، فإنه يكون قد شابته الإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ١٢٩ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٦/٨)

١١- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها، كما يجوز للخصوم والنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الطعن كما من المقرر أن النص في المادة ١٧٥ من الدستور على أن "تتولى المحكمة الدستورية العليا دون غيرها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح..." والنص في المادة ١٧٨ على أن "تتشر بالجريدة الرسمية الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا في الدعاوى الدستورية والقرارات الصادرة بتفسير النصوص التشريعية وينظم القانون ما يترتب على الحكم بعدم دستورية نص تشريعي من آثار" والنص في المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا - المعدلة بالقانون ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ - على أن أحكام المحكمة في الدعاوى الدستورية.... ملزمة لجميع سلطات الدولة ولكافة.... ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة

عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له في جميع الأحوال إلا أثر مباشر.... " يدل على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في القانون غير ضريبي أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية - ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر - وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة ولكافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاء كاشفاً عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب أي أثر من تاريخ نفاذ النص ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون من اليوم التالي لنشره لا يجوز تطبيقه ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام المحكمة النقض وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها، لما كان ذلك وكانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ ق " دستورية " بتاريخ ١٩٩٧/١١/١٥ بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - الذي جرى على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض " ونشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٧/١١/٢٧ - ولم تحدد المحكمة تاريخاً آخر لتطبيقه - مما لا يجوز معه - على ما سلف تطبيق هذا النص في الدعوى الماثلة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء العين محل النزاع لاحتجاز الطاعن الأول أكثر من مسكن في البلد الواحد بالتطبيق للنص المشار إليه - الذي قضى بعدم دستوريته - فإنه يكون قد أخطأ في

تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب المتعلق بالنظام العام دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

(الطعن رقم ١٧٠٠ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٦ / ١٠ / ٢٠٠٥)

١٢- من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها، كما يجوز للخصم والنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم على جزء آخر فيه، أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن، كما أن من المقرر أن النص في المادة ١٧٥ من الدستور على أن: "تتولى المحكمة الدستورية العليا دون غيرها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح...." والنص في المادة ١٧٨ على أن: "تنشر بالجريدة الرسمية الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا في الدعاوى الدستورية والقرارات الصادرة بتفسير النصوص التشريعية وينظم القانون ما يترتب لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية - ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة ولكافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم دستوريته بإعتباره قضاء كاشفاً عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته ولترتيب أي أثر من تاريخ نفاذ النص، ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون من اليوم التالي لنشره ولا يجوز تطبيقه ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر للطعن أمام محكمة النقض وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها. لما كان ذلك،

وكانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨٨ق دستورية بتاريخ ١٥/١١/١٩٩٧ بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - الذي جرى على أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض ونشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٧/١١/١٩٩٧ - ولم تحدد المحكمة تاريخاً آخر لتطبيقه مما لا يجوز معه - على ما سلف - تطبيق هذا النص في الدعوى الماثلة. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء العين محل النزاع لاحتجاز الطاعن أكثر من مسكن في البلد الواحد بالتطبيق للنص المشار إليه - الذي قضى بعدم دستوريته - فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه

(الطعن رقم ١٧٢٠ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٦/١٠/٢٠٠٥)

١٣- من المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها كما يجوز للخصوم والنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن كما أن من المقرر أن النص في المادة ١٧٥ من الدستور على أن تتولى المحكمة الدستورية العليا دون غيرها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح " والنص في المادة ١٧٨ على أن " تنشر بالجريدة الرسمية الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية والقرارات الصادرة بتفسير النصوص التشريعية وينظم القانون ما يترتب على الحكم بعدم دستورية

نص تشريعي من أثار " النص في المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا - المعدل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ - على أن أحكام المحكمة في الدعاوى الدستورية... ملزمة لجميع سلطات الدولة وللکافة... ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه في اليوم التالي لنشر الحكم مالم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له في جميع الأحوال إلا أثار مباشرة... " يدل على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص القانون غير الضريبي أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لنشر الحكم في الجريدة الرسمية وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللکافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاء كاشفاً عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب أي اثر من تاريخ نفاذ النص ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون من اليوم التالي لنشره لا يجوز تطبيقه ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها لما كان ذلك وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ١٥/١١/١٩٩٧ في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذي جرى على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض " نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٧/١١/١٩٩٧ مما يجوز معه - على ما سلف - تطبيق هذا النص في

الدعوى الماثلة وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الشقة محل النزاع لاحتجاز الطاعن أكثر من مسكن في البلد الواحد بالتطبيق للنص المشار إليه - الذي قضى بعدم دستوريته فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٥٢٩ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٦ / ١٠ / ٢٠٠٥)

١٤ - عقد الإيجار وفقا لنص المادة ٥٥٨ من القانون المدني هو عقد رضائي يلزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء إيجار معلوم وهو ما يتطلب تسليم الشيء مصدر المنفعة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تقي بما أعدت له من المنفعة وفي الميعاد المتفق عليه عملا بنص المادة ٥٦٤ من القانون المدني، فإذا أخل المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها كان للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني إذا كان ممكنا كما نصت الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على التزام المالك بتسليم العين المؤجرة، كما نصت المادة ٢/٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على معاقبة المالك الذي يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد بعقوبة جريمة النصب.

(الطعن رقم ٥٩٢ - لسنة ٦٩ ق - تاريخ الجلسة ٢ / ٦ / ٢٠١٠)

\* \* \*

## نطاق حق الإدارة في تحديد مدة الإيجار

**النص التشريعي (مادة ٥٥٩) :**

لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجار تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك، انقضت المدة إلى ثلاث سنوات، كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغيره.

**النصوص العربية المقابلة :**

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٥٨ لبيي و ٥٢٧ سوري و ٧٢٤ عراقي و ٤٥٣ سوداني و ٥٤١

لبناني.

**الأعمال التحضيرية :**

يعرض هذا النص وما بعده لأركان الإيجار الأربعة: الرضاء والعين المؤجرة والأجرة والمدة.

أما الرضاء فاخضع للقواعد العامة، وعني المشرع أن يبين أن الإيجار قد يصدر من غير المالك ممن له حق الإدارة، كوكيل أو وصي أو قيم أو حارس أو ناظر وقف، فلا يملك أن يؤجر لأكثر من ثلاث سنوات (وهي المدة المألوفة للإدارة) إلا بترخيص من السلطة المختصة، كالمجلس الحسبي في حالة الأوصياء والقوام والمحكمة الشرعية في حالة نظار الوقف، فإذا زاد الإيجار على ثلاث سنوات أنقصت المدة إلى ثلاث. علي أنه قد توجد نصوص قانونية تزيد في هذه المدة، كما في حالة ناظر الوقف، إذ يجوز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين إذا أذن له القاضي في ذلك أو كان هو المستحق الوحيد (م ٨٤٨ من المشروع)، كما توجد نصوص أخرى تنقص من هذه المدة كما في حالة القاصر الذي بلغ

ثماني عشرة سنة فإن قانون المجالس الحسبية يجيز له الإيجار لمدة سنة واحدة.

أما الإيجار الصادر من غير المالك ممن ليس له حق الإدارة، فصحيح فيما بين المتعاقدين، ولكنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي.  
(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - جزء ٤ ص ٤٧٢ و ٤٧٣)

### رأي الفقه:

١- لا يلزم توافر الأهلية في كل من المؤجر والمستأجر إلا عند إنقضاء، فإذا توافرت الأهلية في هذا الوقت، انعقد الإيجار صحيحاً، وإستمر هكذا طوال المدة المحددة لنفاذ، ولا يؤثر في صحة الإيجار أن يعتري أحد المتعاقدين أو كليهما خلال مدة سريانه سبب يزيل منه الأهلية أو ينقصها. والعلة في ذلك هي أنه لا يلزم توافر الأهلية إلا عند إبرام التصرف لا بعد ذلك.

ويعتبر الإيجار من جانب المؤجر، وبعبارة أخرى التأجير، عملاً من أعمال الإدارة، فالمؤجر عندما يؤجر شيئاً يقتصر على منح المستأجر الحق في أن ينتفع بهذا الشيء في مدة معينة، دون أن يفقد شيئاً من أصله، فهو إذن يدير الشيء ولا يتصرف فيه.

ويترتب على اعتبار التأجير عملاً من أعمال الإدارة أنه يكفي لوقوع الإيجار من المؤجر صحيحاً توافر أهلية الإدارة لديه.

وتثبت أهلية الإدارة في مصر للبالغ الرشيد، أي للشخص الذي يبلغ من العمر أحدى وعشرين سنة كاملة من غير أن تقرر محكمة الولاية على المال إستمرار الولاية أو الوصاية عليه، ومن غير أن يبلغها مجنوناً أو معتوها وتثبت أهلية الإدارة أيضاً للقاصر الذي بلغ الثامنة عشرة من عمره وأذنت له المحكمة في تسلم أمواله وإدارتها، فللقاصر المأذون له أن يؤجر أمواله التي تأذن له المحكمة في أن يتسلمها.

ويصبح الصبي المأذون له بإدارة أمواله كامل الأهلية في إدارتها وفي التقاضي بشأنها، ويترتب علي ذلك إنحسار سلطة كل من الولي والوصي بشأن الإدارة التي تصبح من حق الصبي وحده، فإذا أجر الولي أو الوصي مال الصبي بعد الإذن له بإدارته، وقع تأجيله من غير ذي صفة، وبالتالي لا يسري في حق الصبي.

ويلاحظ أن حكم المادة ٥٥٩ مدني لا يسري علي القاصر وعلي غيره من ناقصي الأهلية الذين يمنحهم القانون أهلية الإدارة، فالمادة ٥٥٩ مدني صريحة في أن حكمها لا يحد إلا من سلطة من يكون له حق الإدارة. وحق الإدارة يختلف عن أهلية الإدارة، إذ الأول حق أو ولاية تثبت لشخص علي مال مملوك لغيره، وهذه هي حال الوصي والقيم والوكيل، أما أهلية الإدارة فهي صفة في الشخص تمكنه من أن يباشر بنفسه تصرفات قانونية صحيحة علي أموال نفسه.

ولا تحد المادة ٥٥٩ مدني من مدي حق الولي في التأجير، لأن هذه المادة لا تسري إلا علي من لا يملك إلا حق الإدارة، والولي يملك أكثر من حق الإدارة، لأنه يملك حق التصرف في مال الصغير كقاعدة عامة. أما الوصي أو القيم فلا يملك أيهما إلا حق إدارة مال ناقص الأهلية - عقارا كان أم منقولاً، ومن ثم لا يحق له أن يؤجر هذا المال إلا لمدة لا تزيد علي ثلاث سنوات ما لم تأذن السلطة المختصة - وهي محكمة الولاية علي المال - بالإيجار عن المدة الزائدة.

(عقد الإيجار - الأحكام العامة - للدكتور عبد الفتاح عبد الباقي - ص ٤٢ وما بعدها)

٢- لما كان التأجير من أعمال الإدارة، فإنه يترتب علي ذلك أن الوكيل العام وهو من جاءت وكالته في ألفاظ عامة، لا تخصيص فيها لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل، يجوز له أن يقوم أموال موكله، ولكنه

يتقيد في ذلك بألا تزيد مدة الإيجار الذي يعقده عن ثلاث سنوات إلا بترخيص من الموكل، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك، أنقضت المدة إلى ثلاث سنوات (م ٥٥٩ مدني).

(عقد الإيجار - للدكتور - محمد لبيب شنب ص ٤٠ وما بعدها)

٣- لا يملك الوصي والقيم والوكيل عن الغائب - لا يملك هؤلاء النواب بالنسبة لأموال غير كاملي الأهلية إلا سلطة القيام بأعمال الإدارة، ولذلك يسري عليهم حكم المادة ٥٥٩ مدني، فلا يجوز لأيهام أن يؤجر لمدة تزيد علي ثلاث سنوات إلا بترخيص من المحكمة، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك أنقضت المدة إلى ثلاث سنوات.

أما الحارس القضائي فله أن يقوم بالتأجير أو الاستئجار في الحدود التي رسمها له الحكم بتعيينه حارسا، فإذا لم يعين الحكم سلطة الحارس، فلا يكون له إلا القيام بأعمال الإدارة (م ١/٧٣٤ مدني)، فلا يكون له أن يؤجر لمدة تتجاوز ثلاث سنوات إلا بترخيص من ذوي الشأن جميعا أو من المحكمة تطبيقا للمادة ٥٥٩ مدني، ولا يجوز له أن يستأجر، إلا إذا كان ذلك ما تقتضيه أعمال الإدارة.

(عقد الإيجار للدكتور منصور مصطفى منصور ص ٨٨ وما بعدها)

٤- للولي إيجار أموال القاصر لأية مدة ولو زادت علي ثلاث سنوات، ولا يقال إن الولي يدير ملك الغير، فلا يملك التأجير لأكثر من ثلاث سنوات ذلك لأن المادة ٥٥٩ مدني تنص علي أنه: " لا يجوز أن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته علي ثلاث سنوات "، والولي لا يدخل فيمن لا يملك إلا حق الإدارة لأنه يملك حق التصرف، ولذلك لا يتناوله نص المادة ٥٥٩ مدني، فتكون سلطته في الإيجار كسلطة المالك يؤجر لأية مدة ولو زادت علي ثلاث سنوات.

(الوسيط - ٦- مجلد ١ للدكتور السنهوري ص ١٠٦ وما بعدها)

● **مدة الإيجار المحددة لمن لا يملك إلا حق الإدارة: مدة الإيجار المحددة**

لمن لا يملك إلا حق الإدارة هي ثلاث سنوات ولا يجوز أن تزيد هذه المدة إلا بترخيص من السلطة المختصة حيث نصت المادة ٥٥٩ من القانون المدني على أنه " لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة. والمشرع قد استوحى حكم هذه المادة من الفقرة الثانية من المادة ٤٤٧/٣٦٤ مدني قديم والتي تقصر حكمها على الوصي والولي الشرعي وأن هذه الفقرة تقضى بأن " والإيجار المعقود من وصي أو ولي شرعي لا يجوز أن يكون إلا لمدة ثلاث سنين ما لم تأذن المحكمة التي من خصائصها الحكم في مسائل الأوصياء بأزيد منها " وما جاء بالملذكرة الإيضاحية تعليقاً على المادة ٧٥٥ من المشروع التمهيدي التي أصبحت بنصها المادة ٥٥٩ من القانون من أنه " وعنى المشروع أن يبين أن الإيجار قد يصدر من غير المالك ممن له حق الإدارة، كوكيل أو وصي أو قيم أو حارس أو ناظر وقف، فلا يملك أن يؤجر لأكثر من ثلاث سنوات " وهي المدة المألوفة للإدارة " إلا بترخيص من السلطة المختصة، كالمجلس الحسبي في حالة الأوصياء والقوام والمحكمة الشرعية في حالة نظار الوقف، فإذا زاد الإيجار على ثلاث سنوات أنقصت المدة إلى ثلاث. . الخ " (مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٤ ص ٤٧٢).

● **الأثر المترتب على تجارة مدة الإيجار: لقد نصت المادة ٥٥٩ مدني**

في عجزها على أنه " إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك أنقصت المدة إلى ثلاث سنوات كل هذه ما لم يوجد نص يقضى بغيره ". مفاده أنه لا يترتب

على عقد الإيجار ممن لا يملك إلا حق الإدارة لأكثر من ثلاث سنوات بطلان عقد الإيجار وإنما يظل الإيجار صحيحا ولكن تنقص مدة الإيجار إلى الحد القانوني وهو ثلاث سنوات.

● **سلطة الوكيل في إبرام الإيجار:** لقد نصت المادة ٧٠١ مدنى على أنه " أن الوكالة الواردة فى ألفاظ عامة لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانونى الحاصل فيه التوكيل لا تخول الوكيل صفة إلا فى أعمال الإدارة، ويعد من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات ". تنص المادة ٧٠٢ مدنى فى فقرتها الثالثة على أن: " الوكالة الخاصة لا تجعل للوكيل صفة إلا فى مباشرة الأمور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقا لطبيعة كل أمر وللعرف الجارى ". فإذ ذلك أنه إذا صدرت الوكالة مخصصة بعمل معين كان على الوكيل مباشرة هذا العمل وحده، ولم يكن له مباشرة غيره من الأعمال، سوى ما يقتضيه العمل الموكل فيه من توابع ضرورية وفقا لطبيعة الأمر وللعرف الجارى ". أما الوكالة الواردة فى ألفاظ عامة لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانونى الحاصل فيه التوكيل، فهى لا تخول الوكيل صفة إلا فى أعمال الإدارة، وعلى هذا نصت المادة ٧٠١ بقولها: " الوكالة الواردة فى ألفاظ عامة لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانونى الحاصل فيه التوكيل، لا تخول الوكيل صفة إلا فى أعمال الإدارة ويعد من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق ووفاء الديون. ويدخل فيها أيضا كل عمل من أعمال التصرف تقتضيه الإدارة كبيع المحصول وبيع البضاعة أو المنقول الذى يسرع إليه

التلف وشراء ما يستلزمه الشيء محل الوكالة من أدوات لحفظه واستغلاله". ومفاد ذلك أن الوكالة الواردة في ألفاظ عامة لا تخول الوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة، وإذا انحصر التوكيل في أعمال قانونية محددة ولو جاءت بألفاظ عامة كمباشرة القضايا التي يرفعها الموكل أو التي ترفع عليه والطعون المتعلقة بها وكل ما يقتضيه ذلك من أعمال قانونية، فإن التوكيل يعتبر عاما ولكنه لا ينصرف إلى أى عمل قانونى خارج عن هذا النطاق، وبالتالي لا يتسع لإبرام عقود الإيجار أو غير ذلك من أعمال الإدارة.

إذ ينصرف التوكيل العام إلى أعمال الإدارة المتعلقة بالعمل القانونى الحاصل فيه التوكيل، فلا ينصرف إلى كافة الأعمال التي تعتبر من أعمال الإدارة". وبأنه "ومتى توافرت الوكالة العامة التي تجيز إبرام الإيجار، وجب ألا تتجاوز ثلاث سنوات ويكون للوكيل الحق في قبض الأجرة واعطاء المخالصات وتوقيع الحجز التحفظية واستصدار أوامر الأداء والمطالبة بالجرة ورفع دعاوى الإخلاء وتنفيذ الأحكام الصادرة فيها، ولا يتسع هذا التوكيل لإبرام عقود إيجار تجاوز ثلاث سنوات أو استئجار الأماكن لما يتطلبه ذلك من وكالة خاصة. والعبرة في تحديد مدة الإيجار تكون بما تضمنه العقد، فإن كانت لا تتجاوز ثلاث سنوات إتسع لها التوكيل العام حتى لو كان العقد قد أبرم في ظل التشريعات الاستثنائية التي قررت امتداد إيجار المساكن والمحلات والأراضي الزراعية إلى مدة غير محددة، ذلك لأن تلك التشريعات بمثابة قيود عارضة وردت على إرادة المتعاقدين فنالت من سلطانها مؤقتا، بحيث إذا ألغيت تلك التشريعات، استرد العقد قوته فأصبح محددا بالمدة التي تضمنها فتسرى اعتبارا من تاريخ إلغاء هذه التشريعات.

**وقد قضت محكمة النقض بأن:** " إذا كان البين من مطالعة التوكيل الصادر من المستأجرة الأصلية إلى المطعون عليه الثاني أنه توكيل رسمي عام تضمن توكيلاً خاصاً مضافاً إليه في " البيع والشراء فيما يتعلق بالمنقولات وكل ما هو منقول وثابت والتوقيع على عقد البيع الابتدائي وقبض الثمن.... " فإن نطاق هذه الحالة الخاصة يتسع لتصرف المطعون عليه الثاني في التنازل عن حق الإيجار باعتباره بيعاً لمنقول " (طعن ٥٩٨ س ٤٤ ق نقض ١٩٧٨/٦/٢١).

### من أحكام القضاء:

١- إذا كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بصحة ونفاذ عقد الإيجار المؤرخ..... بمقولة أن المطعون ضده الثاني حائز لعين النزاع وتنازل عن رخصة تشغيلها والرسم الهندسي الخاص بها للمطعون ضده الأول فظهر - بذلك - بمظهر المالك - في حين أن الثابت بالأوراق أن حيازة المطعون ضده الثاني للعين مردها عقد الإيجار المفروش المؤرخ..... على النحو المبين بالحكم..... وأن رخصة تشغيل العين والرسم الهندسي تخصان القائم بالتشغيل ولو لم يكن مالكا للعين، ومن ثم فإن حيازة المطعون ضده الثاني للعين وصدور الرخصة باسمه وتنازله عنها لا يمثلان خطأ من الطاعنين ولا تعفى المطعون ضده الأول من واجبه في التحقق من صفة المتعاقد معه وتكون الإجارة الصادرة له من المطعون ضده الثاني غير نافذة في حق الطاعنين وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون.  
(الطعن رقم ٦٣١٢ - لسنة ٦٤ ق - تاريخ الجلسة ١١ / ٣ / ٢٠٠٢)

٢- النص في المادة ٣٩ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ - وعلي ما جري عليه قضاء محكمة النقض أنه " لا يجوز للوصي إلا بإذن المحكمة إيجار عقار القاصر لمدة أكثر من ثلاث سنوات في الأرض الزراعية ولمدة أكثر من سنة في المباني وكذا لمدة تمتد إلي ما بعد بلوغ القاصر سن الرشد لأكثر من سنة، وإذا أجرت الوصية عين النزاع في الحدود المقررة قانوناً فإنه لا تكون في حاجة إلي إذن المحكمة الحسبية، بما لزمه أن هذا العقد قد نشأ صحيحاً ومنتجاً لآثاره خلال هذه المدة طبقاً للقواعد العامة التي تحكم شروط انعقاد عقد الإيجار، وإذ ورد هذا العقد علي مكان خال خاضع لقوانين إيجار الأماكن فإنه يمتد إلي أجل غير مسمي بعد انقضاء هذه المدة المشار إليها لأن إمتداد العقد في هذه الحالة ليس مردد الإتيافاق ولكن مصدره قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام فلا يملك القاصر عدم نفاذ هذا العقد بعد إنتهاء مدته الاتفاقية أو بطلانه بعد مرور سنة من بلوغه سن الرشد، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلي بطلان عقد الإيجار سند الدعوي وعدم نفاذه في حق المطعون ضده الأول - لصدوره من المطعون ضدها الثانية- لمجرد أنها أبرمته دون إذن محكمة الولاية علي المال رغم أن مدته الإتفاقية تزيد عن سنة وتخضع للإمتداد القانوني المنصوص عليه في قوانين إيجار الأماكن، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٩١٧- لسنة ٦٧ ق- تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٠٢/٠٢)

٣- تمسك الطاعن بنفاذ عقد إيجار عين النزاع في حق مالك العقار مورث المطعون ضدهم الخمسة الأول وفي مواجهة جميع الورثة لصدوره من شقيقهم المطعون ضده الخامس المالك الظاهر وعدم إعتراض أي منهم عليه ست سنوات وإقامة بعضهم بذات العقار والآخرين بذات البلدة. وطلب

إحالة الدعوي إلي التحقيق لإثباته، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعرض له وحجب نفسه عن تمحيصه للتحقق من مدي توافر شروط الوضع الظاهر أو إجازة المالك لعقد الإيجار في حياته- رغم كونه دفاعاً جوهرياً قد يتغير به - إن صح - وجه الرأي في الدعوي ورفض إحالة الدعوي إلي التحقيق دون مسوغ مما يعيبه.

(الطعن رقم ٢٥٧٥ - لسنة ٧٣ ق- تاريخ الجلسة ٢٧ / ٢ / ٢٠٠٥)

٤- تمسك الطاعنين بمذكرة دفاعها المقدمة أمام محكمة الاستئناف بجلسة // / بأن نجل المطعون ضدها الأولي - غير الممثل في النزاع - كان يدير العقار المملوك لها ويقوم بتحصيل أجرته والإنفاق علي صيانتة ويظهر عليه بمظهر المالك وأن المطعون ضدهما الأولي والثاني قد أسهما بخطئهما في ظهوره بمظهر صاحبه مما دفع الطاعن الثاني إلي التعاقد معه بإعتباره المالك للشواهد التي تؤكد الإعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة، إلا أن الحكم المطعون فيه قضي بإخلاء شقة النزاع علي سند من أن عقد الإيجار صدر له من غير مالك ولا ينفذ في حق المالكة الأصلية التي جعلت حق إدارة العقار لنجلها المطعون ضده الثاني فقط ولم تجز هذه الإجازة صراحة أو ضمناً دون أن يتنازل دفاعه السالف بيانه والمستندات التي قدمها تأييداً لهذا الدفاع ويرد عليه بما يواجهه رغم أنه دفاع جوهري من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوي فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٤٦٧٠ - لسنة ٧٤ ق- تاريخ الجلسة ١٧ / ٣ / ٢٠٠٥)

٥- تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بأن عقد الإيجار المحرر بينهما قد صدر من أولهما - وهو أحد الملاك المشتاعين - أصيلاً عن نفسه وبصفته مفوضاً عن باقي الملاك بعد أن قعد المطعون ضده الأول

عن تنفيذ الإتفاق المؤرخ... لمدة حوالي ثلاث عشرة سنة تولى هو خلالها إدارة العقار الكائن به عين النزاع دون إعتراض من أي من الشركاء - بمن فيهم المطعون ضده الأول - فإن الحكم المطعون فيه وقد أقام قضاءه بالإخلاء إستنادا إلي أن عقد إيجار عين النزاع لم يصدر من المطعون ضده الأول المفوض من الشركاء في الإدارة بموجب الإتفاق المؤرخ... وإنما صدر من الطاعن الأول الذي لا يملك حق إصداره، دون أن يعني ببحث دفاع الطاعنين علي نحو يدل علي أن المحكمة قد فطنت إلي حقيقته وأخضعته لتقديرها، رغم أنه دفاع جوهري من شأنه - لو صح - ثبوت تقايل الشركاء للإتفاق المؤرخ... وتقويض الطاعن الأول في إدارة العقار المملوك لهم علي الشيوع بما يجعل الإجارة الصادرة منه إلي الطاعن الثاني - والواردة علي إحدى وحداته - نافذة في حق الشركاء جميعاً، فإن الحكم يكون مشوباً بقصور يبطله.

(الطعن رقم ٢٥١٩ - لسنة ٧٤ ق- تاريخ الجلسة ٠٦ / ٠٤ / ٢٠٠٥)

٦- التقادم الثلاثي المنصوص عليه في المادة ٢٤٣ من القانون المدني هو تقادم استثنائي خاص بالدعوي البوليصية وهي الدعوي التي يقيمها الدائن بطلب عدم نفاذ التصرف الصادر من مدينه إضراراً به، أمام الدعوي التي يقيمها المالك علي الشيوع بطلب عدم نفاذ عقد الإيجار الذي يعقده أحد الشركاء في حقه، فإنها لا تخضع للتقادم الثلاثي المنصوص عليه في المادة ٢٤٣ أنفة الذكر وإنما تجري عليها في شان تقادمها أحكام التقادم العادي المنصوص عليه في المادة ٣٧٤ من القانون المدني.

(الطعن رقم ٢٥١٩ - لسنة ٧٤ ق- تاريخ الجلسة ٠٦ / ٠٤ / ٢٠٠٥)

\* \* \*

## نطاق الإيجار الصادر من صاحب حق الانتفاع

**النص التشريعي (مادة ٥٦٠) :**

الأجازة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بإنقضاء هذا الحق إذا لم يجرها مالك الرقبة، علي أن تراعي المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة.

**النصوص العربية المقابلة :**

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد

التالية:

مادة ٥٥٩ ليبي و ٥٢٨ سوري و ٧٥٢ عراقي و ٤٥٤ و ٥٤١ لبناني.

**الأعمال التحضيرية :**

العين المؤجرة يسري عليها ما يسري علي المبيع من أحكام. ويلاحظ أن الشئ المؤجر قد يكو حقا عينيا أو حقا شخصيا، ومن الحقوق العينية التي تؤجر حق الإنتفاع، وينقضي الإيجار بإنقضاء هذا الحق كما ينقضي بهلاك العين المؤجرة، إلا أن مالك الرقبة قد يجيز الإيجار عن المدة التي تلي إنقضاء حق الإنتفاع. فإذا لم يجرأ مكنة أن يطلب من المستأجر الإخلاء بعد إعطائه الميعاد المنصوص عليه في المادة ٧٦١ أو الميعاد المناسب لنقل المحصول.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – جزء ٤ ص ٤٧٤)

**رأي الفقه :**

١- الإنتفاع حق عيني يخول صاحبه إستعمال شئ مملوك للغير وإستغلاله وينتهي حتماً بموت المنتفع، فللمنتفع إذن أن يؤجر العين، إذ الإيجار هو الوسيلة الطبيعية للإستغلال. ولا حد لمدة الإيجار إلا المدة التي

يبقي فيها حق الإنتفاع قائماً لأنه بطبيعته حق مؤقت، ولا يجوز بحال أن يبقى بعد موت المنتفع، ويلاحظ أن المنتفع لا يتقيد لا تجاوز ثلاث سنوات لأنه عندما يؤجر العين لا يفعل ذلك بموجب حق الإدارة " ولا يدير العين نائبا عن الغير، وإنما يستعمل حقه الأصل في الإنتفاع.

(الوسيط - ٦- مجلد ١ - للدكتور السنهاوي - ص ٤٦ وما بعدها)

٢- يغلب ان يكون المؤجر مالكا للمال الذي يؤجره - فهو بالإيجار ينزل عن حقه في استعمال الشئ إلي المستأجر في مقابل الحصول علي الأجرة.

علي أنه لا يشترط في المؤجر أن يكون مالكا للشئ الذي يؤجره، بل يكفي أن يكون له عليه حق يخوله الإنتفاع به

وعلي هذا الأساس يجوز لصاحب حق الإنتفاع أن يؤجر حقه إلي الغير، وعلي هذا نصت المادة ٥٦٠ مدني، ومؤدي نصها أن العقد يكون صحيحاً وناظراً بين المستأجر وصاحب المنفعة، ولكن تكون مدة هذا الإيجار محدوده بما لا يجاوز نهاية حق الإنتفاع، فإذا انقضي هذا الحق قبل نهاية مدة الأجازة لإنهاء مدة أو لموت المنتفع مثلاً انتهى الإيجار، لم يجز للمستأجر مطالبة المؤجر أو ورثته بشئ ما.

أما بالنسبة لمالك الرقبة فإن الإيجار لا ينفذ في مواجهته إلا في حدود مدة حق الإنتفاع فقط، فإذا إنتهي هذا الحق بإنهاء مدته أو بموت المنتفع أو لأي سبب آخر، صارت الأجازة غير نافذة في مواجهته بالنسبة للمدة الباقية منها، وجاز له إخراج المستأجر وإسترداد العين، علي أن تراعي في ذلك المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء وهي التي أوردتها المادة ٥٦٣ مدني، إذ الغالب أن يكون إنقضاء الإنتفاع بموت المنتفع، فلا تجوز مفاجأة المستأجر بل ينبغي أمهاله المهلة القانونية. فإذا أقر المالك هذه الأجازة

نفذت في مواجهته لمدتها كاملة رغم إنتهاء حق الإنتفاع وهو ما يستطيع أن يقرها مقدماً أي قبل إنقضاء الإنتفاع أو بعده.

وينطبق الحكم الواردة بالمادة ٥٦٠ مدني علي نزول صاحبي حق الإستعمال وحق السكني عن للغير أسوة بصاحب حق الإنتفاع.  
(البيع والإيجار - دروس القانون المدني للدكتور عبد المنعم البدر اوي ص ٤٦٤ وما بعدها)

● **الإيجار الصادر ممن له حق المنفعة :** الانتفاع حق عيني يخول صاحبه استعمال شئ مملوك للغير واستغلاله، وينتهي حتما بموت المنتفع، فللمنتفع إذن أن يؤجر العين، إذ الإيجار هو الوسيلة الطبيعية للاستغلال، ولا حد لمدة الإيجار إلا المدة التي يبقى فيها حق الانتفاع قائماً لأنه بطبيعته حق مؤقت، ولا يجوز بحال أن يبقى بعد موت المنتفع، فإذا كان حق الانتفاع مدته عشر سنوات مثلاً، استطاع المنتفع أن يؤجر العين لأية مدة بشرط ألا تجاوز عشر سنوات، وألا تجاوز في الوقت ذاته حياة المنتفع، فيؤجرها لخمس سنوات مثلاً أو سبع أو عشر، ويلاحظ أن المنتفع لا يتقيد بمدة لا تجاوز ثلاث سنوات، لأنه عندما يؤجر العين لا يفعل ذلك بموجب حق الإدارة وإلا لما جاز له أن يزيد على ثلاث سنوات، فهو إذن لا يدير العين نائباً عن الغير، وإنما يستعمل حقه الأصيل في الانتفاع، فإذا فرضنا أنه أجر العين لمدة سبع سنوات وبقي حياً طوال هذه المدة، فإن الإيجار يبقى قائماً إلى انقضاء السبع سنوات، أما إذا مات بعد انقضاء خمس سنوات مثلاً، فإن الإيجار ينتهي بموته لزوال حق الانتفاع بالموت، على أنه إذا أقر مالك الرقبة الإيجار، مقدماً أو عند موت المنتفع، فإن العقد يبقى قائماً في السنتين الباقيتين، لا بين المستأجر وورثة المنتفع، بل بين المستأجر ومالك الرقبة الذي يستعيد الملكية التامة بموت المنتفع، وفي حالة ما إذا

انتهى الإيجار بموت المنتفع قبل انقضاء مدته لأن مالك الرقبة لم يقر الإيجار، لا يحكم على المستأجر بالإخلاء فوراً، بل يجب على المالك أن ينبه عليه بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ مدنى وسيأتى بيانها، وإذا كانت العين أرضاً زراعية لم يجز إنهاء العقد قبل نقل المحصولات ولو اقتضى هذا النقل وقتاً أطول من الميعاد المقرر للتنبيه بالإخلاء (السنهورى ص ٤٣).

### وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى صدد إيجار حق

**الانتفاع ما يأتى:** " ومن الحقوق العينية التى تؤجر حق الانتفاع، وينقضى الإيجار بانقضاء هذا الحق كما ينقضى بهلاك العين المؤجرة، إلا أن مالك الرقبة قد يجيز الإيجار عن المدة التى تلى انقضاء حق الانتفاع، فإذا لم يجز أمكنه أن يطلب من المستأجر الإخلاء بعد إعطائه الميعاد المنصوص عليه فى المادة ٧٦١ (٥٦٣ مدنى) أو الميعاد المناسب لنقل المحصول " (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٧٤).

### وقد قضت محكمة النقض بأن:

" لما كانت المادة ٥٥٨ من ذات القانون تنص على أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم، فإن القانون لا يشترط أن يكون المؤجر مالكا وإنما يكفى أن ينشئ المؤجر فى ذمته التزاما صحيحا يوجب عليه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر ومن باب أولى فيحق لصاحب الانتفاع، الانتفاع بالمال واستغلاله بتأجيريه للغير خاصة إذا ما ثبت أنه أقام المبنى الجديد من ماله الخاص على الأرض المملوكة لأصحاب حق الرقبة استعمالا لحقه فى الانتفاع " (طعن رقم ٢٦٢٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٣).

### من أحكام القضاء:

١- المستحق في الوقف بوصفه صاحب حق إنتفاع له الحق في جزء من إيجار العين الموقوفة مقابل مدة قيام حق إنتفاعه ولا يسقط حقه في تقاضي الأجرة أن يكون حلول الإيجار قد حدد له أجل لاحق لإنتهاء حقه في الإنتفاع وعلي ذلك إذ توفي المستحق في الوقف قبل حلول قسط إيجار أعيان الوقف كان لورثة الحق في جزء من الإيجار مناسب للمدة التي إنقضت حتي وفاته. أما باقي الإيجار فيكون من حق المستحق اللاحق، ذلك لأن القانون المدني القديم الذي يحكم واقعة النزاع كان يقضي بأن حق المستحق في الوقف إنما هو حق إنتفاع عيني - وهو ما جري عليه قضاء هذه المحكمة - والقاعدة في هذا الخصوص أن صاحب حق الإنتفاع له ما يقابل مدة إنتفاعه في أجرة العين محل الإنتفاع، وقد نص عليها القانون المدني الجديد في المادة ٩٨٧ وهي لا تخالف ما قال به المجتهدون من فقهاء الشريعة في المذهب الحنفي.

(نقض - جلسة ١٩٥٥/٤/٢١ - مجموعة القواعد القانونية - ٢٥ عاما ص ١٢٢٩)

٢ - وحيث أن هذه النعي في محله، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة علي النحو السالف بيانه - نفاذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية، في مواجهة صاحب الحق، متي كان هذا الأخير قد أسهم بخطئه سلباً أو إيجاباً - في ظهور المتصرف علي الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية إلي التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الإعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر أو حجب نفسه عن تمحيص دفاع الطاعنين آنف الذكر للتحقيق من مدي توافر شروط الوضع الظاهر، وهو دفاع جوهوي قد يتغير به وجه الرأي

في الدعوى فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبب مما يستوجب نقضه لهذا السبب، دون حاجة إلي بحث باقي أسباب الطعن.

- (الطعن ٢٢٠٩ لسنة ٥٤ق- جلسة ١٩٨٦/١١/٢٦)
- (الطعن ٤٧٨ لسنة ٥٦ق- جلسة ١٩٨٧/٥/١٨)
- (الطعن ٢٢٤ لسنة ٥٤ق- جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٨)
- (الطعن ١٢١٣ لسنة ٥٤ق- جلسة ١٩٨٨/٢/١٧)
- (الطعن ٨٢٣ لسنة ٥٦ق- جلسة ١٩٨٨/١١/٢٣)
- (الطعن ٥٠١ لسنة ٥٣ق- جلسة ١٩٨٩/٥/٢٨)
- (الطعن ٣٦٢٧ لسنة ٥٦ق- جلسة ١٩٩٠/٧/١٨)
- (الطعن ٢٤٢٦ لسنة ٥٢ق- جلسة ١٩٩٠/١٢/٥)
- (الطعن ٣٤١٩ لسنة ٥٩ق- جلسة ١٩٩١/١٢/٢٥)

٣- إذ كان الحكم المطعون فيه قد أخضع عين النزاع لأحكام القانون المدني وقضى بطرد الطاعنة منها على سند من انتهاء عقد إيجارها المؤرخ ١٩٩٣/٨/٨ لوفاة المؤجر صاحب حق الانتفاع إعمالاً لنص المادتين ٥٦٠، ٥٦٣ من القانون المدني في حين أن قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية هي التي تحكم هذه العلاقة الإيجارية وحددت أسباب إخلاء الأماكن المؤجرة خالية على سبيل الحصر بدء من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانتهاء بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الواجب التطبيق على واقعة الدعوى وليس من هذه الأسباب وفاة المؤجر صاحب حق الانتفاع فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٥٠٩ - لسنة ٧١ق- تاريخ الجلسة ٢١ / ٠٣ / ٢٠٠٢)

\* \* \*

## محل الأجرة، نقود أو أي نقديّة أخرى

النص التشريعي (مادة ٥٦١) :

يجوز أن تكون الأجرة نقوداً، كما يجوز أن تكون أي تقدمه أخرى.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد

التالية:

مادة ٥٦١ لبيي و ٢٩ سوري و ٧٣٦ عراقي و ٤٥٦ سوداني و ٥٤١

لبناني و ٧٢٩ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

الأجرة قد تكون نقوداً كما هو الغالب. ولكن قد تكون شيئاً آخر غير النقد، كجزء من المحصول، أو الإنتفاع بشئ آخر مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة (مقايضة إنتفاع بإنتفاع) أو أي إلزام آخر يلتزم به المستأجر. وهذا خلاف الثمن في البيع فإنه يجب أن يكون نقداً كما تقدم.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٢ ص ٤٧٦)

رأي الفقه :

١- الأصل في الأجرة أن تكون نقوداً، وتكون الغالب مقسطة علي مدة متساوية، ولكن لا شئ يمنع من أن تكون مبلغاً مقطوعاً من النقود يدفع مرة واحدة، وإما في بدء الإيجار، وإما في نهايته.

وتختلف الأجرة في الأجرة في الإيجار عن الثمن في البيع في أن الثمن يجب أن يكون نقوداً وإلا كان العقد مقايضة، اما الأجرة فيصح أن تكون نقوداً كما هو الغالب، ويصح ان تكون تقدمة أخرى كما يصرح بذلك

نص المادة ٥٦١ مدني، فيجوز أن تكون الأجرة بناء يقيمه المستأجر في العين المؤجرة ويصبح ملكاً للمؤجر عند نهاية الإيجار، أو تحسينات يدخلها المستأجر على العين المؤجرة تكون في مقابل الأجرة، وقد تكون الأجرة بضاعة تدفع جملة واحدة أو على عدة دفعات، وقد تكون الأجرة جزءاً من المحصول كما في المزارعة.

(الوسيط - ٦ - مجلد ١ - للدكتور السنهوري - ص ١٥٨ وما بعدها)

٢- ليس من اللازم - في تطبيق المادة ٥٦١ مدني - أن تكون الأجرة نقوداً، بل يمكن أن تكون أي شيء آخر يقدمه المستأجر، كجزء من المحصول أو الإنتفاع بشيء معين، أو أن يلتزم مستأجر الأرض بأن يصلحها وتكون الأجرة مقابل الإصلاح، أو أن يلتزم مستأجر المنزل بأن يبني عليه طبقة جديدة، وتكون الأجرة هي نفقات هذا البناء أو جزء منها. وعلى العموم أي شيء أو التزام يقدمه المستأجر يمكن أن يكون أجرة، وفي هذا يختلف الإيجار إختلافاً أساسياً عن البيع حيث يلزم أن يكون الثمن فيه مبلغاً من النقود، فمبادلة منفعة شيء معين بمنفعة شيء آخر تعتبر إيجاراً متبادلاً لكل من الشئيين، كما إذا منح شخص لآخر الحق في أن ينتفع بمنزله في مقابل أن ينتفع الأول بأرض للثاني، ولكن مبادلة ملكية شيء بملكية شيء آخر غير النقود لا تعتبر بيعاً ولكن مقايضة، ومن الممكن أن يتفق على أن تكون الأجرة مبلغاً من النقود وشيئاً آخر، كأن تؤجر الأرض لقاء مبلغ معين وكمية محددة من القطن أو القمح.

(عقد الإيجار - الأحكام العامة جزء ١ - للدكتور عبد الفتاح عبد الباقي - ص ٩٩ وما بعدها)

٣- لا تشترط في الأجرة أن تكون من النقود، بل يجوز أن تكون تقدمه آخري، وعلى هذا نصت صراحة المادة ٥٦١ من القانون المدني

الجديد، فيصح أن تكون الأجرة عبارة عن إعطاء شئ كجزء من المحصول مثلاً، أو أن تكون عملاً يقوم به المستأجر لحساب المؤجر لتمكينه من الإنتفاع بشئ مملوك له أن أو تصميم منزل، أو الدفاع في دعوى، ولكن الغالب عملاً أن تكون الأجرة نقدية.

(عقد الإيجار- للدكتور محمد لبيب شنب - ص ٦٢ وما بعدها)

٤- الإتفاق علي الأجرة يعني في الواقع الإتفاق علي أن يقوم المستأجر بعمل. والغالب أن تكون الأجرة إعطاء مبلغ من النقود، ولكن قد تكون إعطاء شئ مثلي آخر كعدد من قناطر القطن أو عدد من أرانب القمح، وقد تكون إعطاء شئ قيمي كدابة أو قطعة أرض، وقد تكون عملاً آخر غير الإعطاء سواء كان إيجابياً أو سلبياً، فقد يتفق علي أن يقوم المستأجر بتمكين المؤجر من الإنتفاع بشئ آخر. وعندئذ تكون بصدد عقدى إيجار الأجرة في كل منهما هي التمكين من الإنتفاع في الآخر، وقد يتفق علي أن يقوم المستأجر في مقابل إنتفاعه بالشئ المؤجر عن فتح محل تجاري في حي معين إلي غير ذلك من صور الأعمال، بشرط أن يكون محل العقد ممكناً، وغير مخالف للنظام العام والآداب وفقاً للقواعد العامة.

(عقد الإيجار- للدكتور منصور مصطفى منصور- ص ٤٦ و٤٧)

- **نوع الأجرة المقدمة:** الأصل في الأجرة أن تكون نقوداً، وتكون في الغالب مقسطة على مدة متساوية، ولكن لا شئ يمنع من أن تكون مبلغاً مقطوعاً من النقود يدفع مرة واحدة، إما في بدء الإيجار وإما في نهايته.
- **وقد تكون الأجرة مقدمة أخرى غير النقود:** وتختلف الأجرة في الإيجار عن الثمن في البيع في أن الثمن يجب أن يكون نقود وإلا كان العقد مقايضة، أما الأجرة فيصح أن تكون نقوداً كما هو الغالب ويصح أن تكون أية مقدمة أخرى كما يصرح بذلك نص المادة ٥٦١ مدني فيما تقدمنا.

### وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد: " الأجرة قد

تكون نقودا كما هو الغالب ولكن قد تكون شيئا آخر غير النقد كجزء من المحصول، أو الانتفاع بشئ آخر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة (مقايضة انتفاع بانتفاع)، أو أى التزام آخر يلتزم به المستأجر، وهذا خلاف الثمن فى البيع، فإنه يجب أن يكون نقدا كما تقدم " (مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٤ ص ٤٧٦).

وعلى ذلك يصح أن تكون الأجرة جزءا عينيا من المحصول أو بناء طابق بقيمة المستأجر فى العين المؤجرة أو تحسينات يدخلها على العين أو تعهد المستأجر بألا يفتح مطلا على ملك المؤجر مجاور لعقار يملكه المستأجر كما يجوز أن تكون الأجرة نقدا فى جزء منها وعينية فى الجزء الآخر منها كالإيجار قطعة أرض زراعية بمبلغ من النقد وجزء من المحصول.

### وقد قضت محكمة النقض بأن: " يجوز أن تكون الأجرة نقودا أو أى

تقدمة أو التزام آخر، للمستأجر الثبات واقعة التأجير وشروط العقد بكافة الطرق " (طعن رقم ١٠٥٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٨٩/١/٢٢، طعن رقم ١٣٢ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧) وبأنه " الأصل فى الالتزام بأداء مبلغ من النقود أن يكون بالعملة الوطنية إلا أنه متى جاز الشارع الوفاء بالالتزام بغيرها من العملات الأجنبية فإن هذا الالتزام لا يلحقه البطلان لما كان ذلك وكان النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبى يدل على أن المشرع جاز التعامل فى النقد الأجنبى سواء كان ذلك فى دخل البلاد أو فى خارجها، مما مفاده أن التزام المدين بالوفاء بدينه بعملة أجنبية معينة هو التزام صحيح ولئن كان النص قد

وضع قيда على أسبقية إبراء المدين لزمته من هذا الدين بأن أوجب الوفاء عن طريق أحد المصارف أو الجهات الأخرى المرخص لها بالتعامل فى النقد الأجنبى إلا أن هذا القيد لا أثر له على صحة الالتزام المدين، ويقع عليه عبء تدبير العملة الأجنبية والحصول عليها من إحدى تلك الجهات للوفاء بالتزامه " (الطعن برقم ٢١٥٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/١/٢٤، الطعن رقم ٢٥٤٣ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/١/٣)، (الطعن رقم ٩٥٦ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/١/٧).

**وقد قضت محكمة النقض بأن:** " إذا نص فى عقد الإيجار على وجوب محاسبة المستأجر على ما يظهر أنه زرع زائدا على الأصل المؤجر له، فإن المعول فى تقاضى أجره هذا الزائد هو على مساحته بعد إجرائها فعلا وعلى الفترة التى زرع فيها فقط وتحقيق ذلك أمر موضوعى، فإن اعتمدت محكمة الموضوع فى قرارها بشأنه على الغرف، فإن تحرى العرف فى ذاته أمر من أمور الموضوع التى لا شأن لمحكمة النقض فيها، وإن اعتمدت فيه على ما قدم إليها من مستندات مؤيدة لها لما ارتأته فحكمها سليم لا غبار عليه " (طعن رقم ٢٦ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٣٥/١٠/٣١) وبأنه "إذا كانت محكمة الموضوع، وهى بسبيل تفسير الشرط الوارد فى عقد الإيجار وتعرف مقصود العاقدين منه، لم تقل أنهما عينا قيمة الأجرة ثم علقا زيادتها أو نقصا على شرط ل اعتبر أن القيمة لم تكن وقت التعاقد قد تم تعيينها وأن العاقدين اتفقا على طريقة خاصة لتعيينها أساسها سعر القطن بحسب ما يتقرر فى البورصة باعتبار أنها الوسيلة المألوفة، أو بأية طريقة أخرى تقوم مقامها، فلا معقب على حكمها، ولا يقدر فيه أن يكون

ذلك الشرط قد اتفق عليه وقت أن كانت زراعة القطن ممنوعة في منطقة التأجير وكانت بورصة القطن معطلة، مادامت عبارة الشرط تحتل المعنى الذى فسرته به المحكمة من حيث ربط الجرة بثمن القطن، باعتبار أنه الموجه لأسعار المحاصيل الأخرى وميزان الحالة الاقتصادية، دون نظر إلى إمكان زراعته فعلا في الأرض المؤجرة أو في المنطقة الواقعة فيها أو عدم زراعته " (طعن رقم ٨٣ لسنة ١٥ ق جلسة ١٣/٦/١٩٤٦).

ويقول المستشار أنور طلبه أن عقد الإيجار إذا لم يتضمن الاتفاق على أجرة كان عقدا آخر كعارية استعمال للعين، بأن يتفق المالك على تمكين آخر من الانتفاع بالعين بدون مقابل لمدة معينة أو لأجل معلوم، وهو ما تحقق به أركان عارية الاستعمال ويجب أن يظهر بجلاء اتجاه الإرادة لهذه العارية، فلا يكفي في شأنها عدم الاتفاق على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو تعذر إثبات مقدارها، ففي هذه الحالات تتوافر للعقد أركان عقد الإيجار لتضمينه الالتزام بالوفاء بالأجرة، وحينئذ تقدر الأجرة بأجرة المثل، وقد تستعين المحكمة بخبير لهذا التقدير إن لم تكن المستندات المقدمة في الدعوى كافية لقيام المحكمة بذلك، كعدم تقديم عقود لأعيان تماثل العين المؤجرة.

#### • تفاوت الأجرة في جميع مدد الإيجار: والأصل أن تتساوى الأجرة

في جميع مدد الإيجار، فإذا أجر شخص أرضا زراعية لمدة ثلاث سنوات مثلا، فالغالب أن يتقاضى أجرة عن السنة الأولى متساوية للأجرة عن كل من السنتين الأخيرتين، ولكن لا شئ يمنع من أن تتفاوت الأجرة في مدة عن أخرى، فيتقاضى المؤجر للأرض الزراعية أجرة عن السنتين الأخيرتين أعلى من الأجرة التى يتقاضاها عن السنة الأولى، ويدخل فى الاعتبار عندئذ أن المستأجر سيتكبد في السنة الأولى مصروفات أكثر مما

يتكبد في السنتين الأخيرتين، وقد تكون أجره منزل في مصيف أعلى في الصيف منها في غير الصيف، وقد تكون الأجرة إذا نشبت حرب أعلى من الأجرة في زمن السلم. كذلك يجوز ألا تتساوى الأجرة في أجزاء العين المؤجرة، فيصح أن يشترط أحد الملاك في الشيوع أن تكون أجرة حصته أعلى من أجرة حصص الشركاء الآخرين (السنهوري ص ٤٨).

#### • تفاوت الأجرة بتفاوت الغلة التي يجنيها المستأجر: وقد تتفاوت

الأجرة أيضا بتفاوت الغلة التي يجنيها المستأجر من العين المؤجرة، كما إذا كانت الأجرة جزءا من المحصول، ففي المزارعة قد تكون الأجرة هي نصف المحصول فتعلو الأجرة أو تهبط تبعا لوفرة المحصول أو لقلته.

#### وقد قضت محكمة النقض بأن: " إذا اشترط في عقد إيجار الأتيان أنه "

في حالة زراعة القطن مكررا يزداد الإيجار المستحق بما يوازي الإيجار الأصلي عن القدر الذي يزرع قطنا مكررا ورأت المحكمة أن هذا الشرط ليس شرطا جزائيا يستلزم القضاء به التحقق من أن المؤجر قد لحقه ضرر بسبب مخالفة عقد الإيجار، وإنما هو اتفاق على مضاعفة الأجرة في حالة معينة، وهي تكرار زراعة القطن في الجزء الواحد من الأرض المؤجرة سنتين متواليتين، ثم أعطته على هذا الاعتبار حكمه، وهو القضاء بالأجرة المضاعفة كاملة طبقا لعقد الإيجار، فلا تقبل المناقشة في ذلك لدى محكمة النقض مادام التفسير الذي أخذت به المحكمة متفقا تمام الاتفاق مع مدلول عبارات العقد " (طعن رقم ٥٥ لسنة ١٢ ق جلسة ١٨/٢/١٩٤٣) وقد يشترط المؤجر أن تكون الأجرة مبلغا ثابتا من النقود تضاف إليه نسبة معينة من ربح المستأجر، فيكون للمؤجر الحق في أن يطالب المستأجر بتقديم حساب عن ربحه دون أن يتدخل في شؤون الإدارة.

**وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن:** " إذا اشترط في إيجار مرقص أن يكون جزء من الأجرة نسبة من دخل المرقص، وتوقف المرقص عن العمل قصدا وبدون موافقة المؤجر، كان لهذا الأخير الحق في النسبة المعينة من متوسط الدخل في المدة التي توقف فيها المرقص عن العمل " (استئناف مختلط ١٥ أبريل سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٤٤٢).

### من أحكام القضاء:

١- إقتضي الفصل ٧١٤ من المجلة المدنية (التونسية) أن كراء الريع والعقار يمكن أن يكون حصة مشاعة من نتائج المكري أو من أي منقول مثل النتائج والطعام بشرط أن تعين الحصة والصفة، فإذا كان معين الكراء حليب بقرة ونصف متحصل صابة ماشي فالعقد صحيح حسب صريح الفصل المذكور وإستناد حكام الأصل للتصريح ببطلان الإلتزام إلي نصوص الفصل ٥٧٥ المنطبقة في مادة الكراء طبق الفصل ٧٣٣ والتي بمقتضاها لا يصلح أن يكون كراء الشيء طعاما حسب الفقه الإسلامي في غير محله، إذ ان هناك غلطا ماديا في الترجمة لأنه يتضح من الأعمال التحضيرية ومن طبيعة الفصل ٥٧٥ أن المشرع التونسي لم يقصد إلي الأشياء النجسة وأنه إستند لترخيص الكراء بثمن يكون من حصة نتائج المكري أو من المأكولات أو غيرها من المنقولات إلي قواعد القانون الفرسي المبينة بالفصل ١٧٠٩ الذي يري عدم لزوم أداء الثمن نقودا بشرط إمكانية إنجاز مصلحة محسوسة للمكثري لاسيما وأن بعض المالكية يري إعطاء حصة من صابة أرض في ثمن كرائها.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٢٦/١٢/٩ - مجلة القضاء والتشريع - ١٩٦٠ -

للعدد ١٠٧٩ - ص ١٧١)

٢- إن الفصل ٥١٢ من المجلة المدنية (التونسية) لا يخول للحاكم الإلتجاء إلي اليمن لتعيين قيمة الشئ المطلوب إلا إذا تعذر تعيين القيمة بوجه آخر وأن هذا لا ينطبق علي صورة إختلاف المكري والمكتري في مقدار الكراء وذلك لأن الإختيار يمكن من الوصول إلي النتيجة المطلوبة.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٠٩/٤/٢٥-الرجع السابق ص١٧٨)

٣ - عقد الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر. عدم انتهائه بوفاة المستأجر لورثته دون المؤجر طلب إنهاء العقد. إبرامه لإعتبارات تتعلق بشخص المستأجر. ثبوت طلب الإنهاء لورثته وللمؤجر علي السواء. علة ذلك. المادتان ٦٠١، ٦٠٢ مدني. مثال. بشأن معمل أسنان.

(الطعن ٢٤٥٢ لسنة ٦٧ق- جلسة ١٩٩٨/١٢/١٧)

(الطعن ٦٧٠ لسنة ٥٥ق- جلسة ١٩٩٨/٣/٢٨)

٤- النص في المادة ٥٥٨ من القانون المدني و ٢٤ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة لنص المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ١٨ من قانون إيجار الأماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على أن الأجرة ركن من أركان عقد الإيجار. فإن تخلفت انتفى العقد، ولأنها من أركان العقد فإن الإيجار لا ينعقد إلا إذا تلاققت إرادة الطرفين على مقدارها، أو ينظما في عقدها الأسس الواجب اتباعها في تحديد هذا المقدار أو يعهد بذلك إلى ثالث يفوضه ما لم يعهد القانون بتحديد الأجرة إلى جهة تقوم بتحديد لها على أسس محددة، فلا تخضع لمطلق تقدير هذه الجهة، وكل منازعة لتعيين مقدار الأجرة ابتداء هي بالضرورة منازعة في وجود عقد الإيجار لا يجوز للمؤجر دفعها بصريح نص المادة ٢٤ سالفه البيان إلا بالعقد المكتوب أو ما يقوم مقامه أو حكم بثبوت العلاقة الإيجارية بأركانها بما في ذلك مقدار الأجرة في الأحوال التي يجوز فيها صدور هذا الحكم،

ولا تقبل دعوى الإخلاء للتخلف عن الوفاء بالأجرة ما لم تكن العلاقة الإيجارية عند المنازعة قد ثبتت على هذا النحو، قبل توجيه التكليف إلى المستأجر حتى يثبت تقصيره، وهو شرط حتمي لقبول هذه الدعوى ولا يغير من هذا النظر ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة حول اختصاص محكمة الإخلاء بالفصل في المنازعات التي تثور بشأن الأجرة المستحقة، إذ المقصود بهذا الاختصاص تلك المنازعات التي تطرأ بعد ثبوت العلاقة الإيجارية ذاتها بأركانها والتي تدور حول تعديل مقدار الأجرة لأن قانونا خفضها أو زادها أو ملحقات للأجرة أو لنقص في الانتفاع بالعين أو للوفاء بها أو لأن الاتفاق جرى على أجرة لا يسمح القانون بتقاضيتها وما شابه ذلك من منازعات لا تؤثر على قيام عقد الإيجار ذاته، ولازم ذلك ومقتضاه أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة ما لم تكن هذه الأجرة ثابتة بعقد مكتوب أو حكم، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بالإخلاء دون أن يتحقق من تقديم المؤجر لعقد الإيجار، بما يبيعه بالخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٨٩ - لسنة ٦٩ ق - تاريخ الجلسة ٢٨ / ٢ / ٢٠٠٠)

\* \* \*

## تحديد الأجرة عند عدم الاتفاق عليها

**النص التشريعي (مادة ٥٦٢) :**

إذا لم يتفق المتعاقدان علي مقدار الأجرة أو علي كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجرة المثل.

**النصوص العربية المقابلة :**

هذه المادة في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٦١ لبيي و ٥٣٠ سوري و ٧٣٧ و ٧٣٨ عراقي و ٤٥٧ سوداني و ٥٣٧ لبناني و ٧٣٦ تونسي.

**الأعمال التحضيرية :**

إذا كانت الأجرة غير مقدرة في العقد، فإن ذلك يرجع لأحد أسباب ثلاثة:

(أ) أما الآن المتعاقدين قد اغفلا الإتفاق (ب) أو إتفقا عليها ولكن تعذر إثبات ما إتفقا عليه (ج) أو حاولا الإتفاق عليها فلم يستطيعا ففي الفرضين الأولين تكون الأجرة هي أجرة المثل في مكان تمام العقد اما التقنين الحالي (م ٢٦٣ فقرة ٢/٤٤٦ فقرة ٢) فينص على الفرض الثاني دون الأول ويجعل القول لأهل الخبرة إذا لم يمكن إثبات الأجرة بسند مخالصة وفي الفرض الثالث يكون الإيجار باطلاً لأن المتعاقدين قد تعذر عليها الإتفاق على ركن من أركان العقد.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – جزء ٤ ص ٤٧٧ و ٤٧٨)

**رأي الفقة :**

١- يشترط في الأجرة ان تكون جدية فإذا كانت صورية كان عقد الإيجار باطلاً بإعتباره وكذلك الأمر إذا كانت الأجرة تافهة بأن سمي المتعاقدان اجرة تكاد تكون في حكم العدم فتأجير أرض لجمعية خيرية

بأجرة تافهة (رمزية) لإقامة بناء لتحقيق اغراضها يكون معه العقد فى حقيقته عارية أو هبة حق الإنتفاع فى صورة إيجار.

ولا يشترط ان تكون الأجرة معادلة للريع الحقيقى للشيء المؤجر أو مقاربة فالأجرة البخسة - وهى التى يكون فيها غبن فاحش - لا تمنع من صحة الإيجار كما لا يجوز فسخ الإيجار للغبن أو رفع دعوى بتكملة الأجرة إلا إذا كانت العين المؤجرة وفقاً ولا يستطيع المستأجر كذلك أن يطعن بالغبن فى الأجرة العالية إلا إذا كانت تجاوز حداً أقصى فرضه تشريع إستثنائى فتنزل الأجرة إلى هذا الحد.

والأصل ان الأجرة يحددها المتعاقدان ويحددانها بمبلغ معين يدفع أقساطاً متساوية كل مدة معينة ولكن لا يوجد ما يمنع من ترديد الأجرة على أكثر من صورة واحدة فيشترط المؤجر على المستأجر أن تكون الأجرة مبلغاً معيناً إذا لم يؤجر المستأجر العين من الباطن فإذا أجرها من الباطن كانت الأجرة مبلغاً أكبر يعينانه أو أن تكون أجرة الأرض الزراعية مبلغاً معيناً إذا زرعت قمحا وأجرة أعلى إذا زرعت قطناً وقد نص التقنين المدنى العراقى على هذا الفرض صراحة فى المادة ٧٣٧ منه إذا يقول: "١- يصح ترديد الأجرة على أكثر من صورة واحدة ويلزم اعطاؤها على الصورة التى تظهر فعلاً.

٢- فلو إستؤجر حانوت على ان يكون له أجرة معينة أن إستعمل للعطارة وان تكون له أجرة أخرى أن إستعمل للحدادة فأى العاملين إستعمل فيه الحانوت تعطى أجرته".

ونرى من نص المادة ٥٦٢ مدنى وأعماله التحضيرية أن المتعاقدين إذا سكناً عن تحديد الأجرة وعن تحديد أى أساس يقوم عليه تقديرها فان الإيجار لا يكون باطلاً بل يتكفل القانون بتجديد الأجرة فى هذه الحالة

ويقدرها بأجرة المثل كذلك إذا إتفق المتعاقدان على تقدير الأجرة ولكن تعذر على أى منهما إثبات ما إتفقا عليه فقد تكفل القانون بتحديد الأجرة حيث قدرها بأجرة المثل وأجرة المثل يحددها القاضى مستعيناً فى ذلك برأى أهل الخبرة وقد يستعين أيضاً بأوراق ومستندات كما لو قدمت فى القضية عقود إيجار عن نفس الشئء المؤجر فى مدة سابقة أو فى مدة تالية أو قدمت عقود إيجار عن أعيان تماثل العين المؤجرة.

(الوسيط-٦- المجلد - للدكتور السنهوري-ص١٦٤ وما بعدها)

٢- إذا خلا عقد الإيجار من ايه إشارة إلى الأجرة فلم يتضمن تحديداً لها ولا بياناً لكيفية تقديرها فيما بعد أو إعتمد لتحديد لها أساساً غير صالح كان عهد إلى احد المتعاقدين بمهمة هذا التحديد فإن الإيجار يتعقد مع ذلك وتكون الأجرة الواجبة هى أجرة المثل.

ويقصد بأجرة المثل اجرة مثل العين المؤجرة فقد كان المشروع التمهيدى للقانون المدنى الجديد ينص صراحة على النظر إلى مكان العقد ولكن هذا النص حذف من القانون دون بيان لسبب حذفه.

ولما كانت الأجرة تقابل الإنتفاع فإنه يجب أن يكون تقديرها بحسب الجارى فى مكان الإنتفاع ولا يثير تحديد هذا المكان أية صعوبة بالنسبة للعقارات لثباتها فى حيزها ولذلك فمن المتفق عليه أن أجرة العقار تقدر بأجرة مثله فى مكانه أما بالنسبة للمنقولات فان الأمر محل خلاف بين الشراح فبعضهم يرى النظر إلى محل العقد ولكن غالبيتهم ترى أن العبرة بمكان تسليم المنقول على إعتبار أن الغالب فى المنقول أن ينتفع به فى المكان الذى تم تسليمه فيه.

(عقد الإيجار - للدكتور محمد لييب شنب - ص ٦٧ وما بعدها ويراجع: عقد الإيجار للدكتور عبد الفتاح عبد الباقي ١٠٠ وما بعدها وعقد الإيجار للدكتور منصور مصطفى منصور ص ٤٨ ما بعدها)

• **عدم اتفاق المتعاقدان على مقدار الأجرة:** رأينا أن المادة ٥٦٢ من القانون المدني قد نصت على أنه إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجرة المثل، ومفاد ذلك أنه يكفي لاعتبار العقد إيجار أن تكون إرادة المتعاقدين قد اتجهت إلى انتفاع المستأجر بالعين مقابل أجرة دون اشتراط أن يتضمن العقد تقديرا لها، ولمحكمة الموضوع تكييف العقد فى حالة المنازعة، وتخضع فى ذلك لرقابة محكمة النقض.

**وقد قضت محكمة النقض بأن** " مفاد نص المادة ٥٦٢ من القانون المدني أنه إذا أغفل المتعاقدان الاتفاق على الأجرة فسكتا عن تحديدها فى العقد وعن بيان كيفية تقديرها، أو إذا اتفقا عليها ولكن تعذر على أى منهما إثبات ما تم الاتفاق عليه فإن الأجرة تقدر بأجرة المثل وقت تمام العقد وفى مكان الشئ المؤجر إن كان عقارا وأجرة المثل يحددها القاضى مستعينا فى ذلك بما يقدمه الطرفان من عقود إيجار عن نفس الشئ المؤجر فى مدة سابقة أو تالية أو عن أعيان أخرى تماثل العين المؤجرة، وله أن يستعين فى ذلك برأ أهل الخبرة " (طعن ٧٨١٤ س ٦٤ ق نقض ١٧/٥/٢٠٠٠).

• **ويجب أن تكون الأجرة جديده:** يشترط فى الأجرة أن تكون جديده، فإذا كانت صورية كما إذا سمي المتعاقدان أجرة لا يقصدان أن يدفعها المستأجر، كان عقد الإيجار باطلا باعتباره إيجارا، ولكن الإيجار الصورى قد يكون المقصود به فى هذه الحالة عارية مستترة تحت اسم إيجار قياسا على الهبة مستترة فى صورة بيع (السنهورى ص ١٤٩).

• **يجب أن تكون الأجرة مشروعة:** يشترط في الأجرة كذلك أن تكون مشروعة أى غير مخالفة للنظام العام أو الآداب وتكون الأجرة مخالفة للنظام العام إذا كانت مخالفة للسعر الإلزامى للنقود كأن يكون هناك اتفاق على دفع الأجرة بالذهب أو ما يعادل الذهب. ويترتب على مخالفة هذا السعر الإلزامى بطلان الشرط الذى يلزم المستأجر بدفع الأجرة بالذهب أو ما يعادله. إلا أن هذا البطلان قد يمتد إلى العقد إذا كان شرط الدفع بالذهب أو ما يعادله هو الباعث الرئيسى على التعاقد. كذلك تكون الأجرة مخالفة للنظام العام إذا زاد المقابل النقدي الذى تم الاتفاق عليه على الحد الأقصى للأجرة الذى فرضه المشرع للأماكن الخاضعة لتشريعات إيجار الأماكن والأراضى الزراعية فى ظل قواعد التحديد القانونى. ومن أمثلة مخالفة الأجرة للآداب أن تكون الأجرة عبارة عن معاشرة جنسية غير مشروعة. أو أن تكون عبارة عن كمية الحبوب المخدرة.

• **ويجوز أن تكون الأجرة بخسة:** فإذا كانت الأجرة بخسة كان العقد كان العقد صحيحا ولا يجوز فسخه للعين، لأنه لا يلزم أن الجرة مساوية لقيمة المنفعة التى يحصل عليها المستأجر.

• **ولا يجوز أن تكون الأجرة تافهة:** إذا كانت الأجرة تافهة كان العقد باطلا باعتباراه إيجار ويصح باعتباره هبة حق انتفاع أو عارية مستترة تحت اسم إيجار. ومتى تضمن عقد الإيجار تقديرا للأجرة، فإنه يجوز للمتعاقدين تحديد المدة التى يجب فيها على المستأجر الوفاء بها، إما دفعة واحدة أو على أقساط متساوية وحينئذ تقدر الأجرة بما يستحق منها فى المدة المحددة لها دون اعتداد بقيمة القسط الذى يسدد منها، مثال ذلك أن

تؤجر العين بأجرة سنوية مقدارها ألف ومائتى جنيه على أن تدفع على أقساط شهرية متساوية بواقع مائة جنيه كل شهر، وحينئذ تقدر الأجرة بمبلغ ألف ومائتى جنيه وليس بمائة جنيه، ويكون إثبات العقد فى هذه الحالة وفقا للقواعد العامة المقررة فى الإثبات، مما يوجب إثباته بالكتابة أو ما يقوم مقامها حتى لو انحصرت المنازعة فى عدم الوفاء بقسط واحد، كما يترتب على ذلك أن تقدر قيمة الدعوى بقيمة العقد كله، فينعقد الاختصاص للمحكمة الابتدائية دون المحكمة الجزئية. فإن لم يتفق المتعاقدان على مدة معينة، أو تعذر تحديدها، كان العقد مبرما للمدة المحددة لدفع الأجرة، وتبعا لذلك تقدر قيمة العقد بمقدار هذه الأجرة حتى لو امتد إلى مدد أخرى، بحيث إن لم يتضمن العقد مدة له وكان المستأجر يدفع الأجرة كل شهر، قدرت قيمة العقد بقيمة الأجرة الشهرية، ووجب الالتزام بذلك عند إثبات العقد وتقدير قيمة الدعوى المتعلقة بهذا العقد.

● **تحديد المتعاقدين للأجرة:** الأصل أن الأجرة يحددها المتعاقدان، ويحددانها بمبلغ يدفع أقساطا متساوية كل مدة معينة، ولكن لا يوجد ما يمنع من تحديد الأجرة على أكثر من صورة واحدة، فيشترط المؤجر على المستأجر أن تكون الأجرة مبلغا معيناً إذا لم يؤجر المستأجر العين من الباطن فإذا أجرها من الباطن كانت الأجرة مبلغا أكبر يعينانه، أو أن تكون أجرة الأرض الزراعية مبلغا إذا زرعت قمحا وأجرة أعلى إذ زرعت قطنا وقد نص التقنين المدنى العراقى على هذا الفرض صراحة فى المادة ٧٣٧ منه إذ يقول " ١- يصح تحديد الأجرة على أكثر من صورة واحدة، ويلزم إعطاؤها على الصورة التى تظهر فعلا. ٢- فلو استؤجر حانوت على أن

تكون له أجره معينة إن استعمل للعطارة وأن تكون له أجره أخرى إن استعمل للحدادة فأى العاملين استعمل فيه الحانوت تعطى أجرته " (السنهورى ص ١٥١).

كذلك قد لا يعين المتعاقدان الأجره ولكن يعينان الأسس التى يقوم عليها تقديرها، فيصح الإيجار، فإذا حدد المتعاقدان الأجره فى الأرض الزراعية بحسب سعر القطن، فتكون الأجره مثلا ثمن ثلاث قناطير من القطن بحسب سعرها. جاز ذلك. ويجوز أن يحدد المتعاقدان الأجره بالأجره التى يحددها القانون أو بأجره المثل أو بربع جملة أرباح الحانوت أو نحو ذلك

**وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن " الأجره يجوز أن تكون جزءا من المكسب اليومى للمحل المؤجر " (استئناف مختلط ١٩ مارس سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٢٧١)**

ويجوز للمتعاقدين أن يعهدا إلى شخص ثالث بتحديد أجره الشئ المؤجر، فإذا قام بتحديد الأجره التزم المتعاقدان بتقديره وانتج العقد آثاره ولا يجوز لأى من المتعاقدين الطعن فى تقدير المفوض إلا إذا كان قد خرج عن الحدود التى رسمت له وكان تحت تأثير غلط أو إكراه أو تدليس أو استغلال، أما إذا وقع من المفوض خطأ جسيم فى تحديده للأجره فإن المتعاقد الذى أصابه ضرر بسبب ذلك لا يكون له أن يرجع على الطرف الآخر وإنما على المفوض ذاته (رمضان أبو السعود ص ٤٧٢) وإذا تضمن العقد تحديد المفوض أو المفوضين الذين يترك لهم تحديد الأجره فحينئذ يعد عقد الإيجار معلقا على شرط واقف هو قيام المفوض أو المفوضين بتحديد تلك الأجره، بحيث إذا ما تحقق هذا الشرط بقيام المفوض أو المفوضين

بتحديد ما انعقد العقد بأثر رجعي، أى من وقت الاتفاق لا من وقت تحديد الأجرة أما إذا لم يتحقق هذا الشرط لرفض المفوض القيام بتحديد الأجرة أو لاختلاف المفوضين حول تحديد ما أو لأى سبب آخر، فإن العقد لا ينعقد ولا يكون لأى من الطرفين أن يلزم الآخر بتحديد مفوض آخر أو مفوضين آخرين يعهد إليهم بتحديد الأجرة، كما لا يكون للمحكمة أن تقوم بذلك وذلك لأن المتعاقدين قد أظهر رغبتهم وإرادتهما فى أن شخصا بالذات هو الذى يتولى هذا التعيين كما لا يجوز تطبيق المادة ٥٦٢ والأخذ بأجرة المثل، لأن تطبيق هذه المادة يفترض ألا يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة ولا على كيفية تقديرها، والفرض هنا أن المتعاقدان قد اتفقا على كيفية تقدير الأجرة بتفويضهما لشخص أجنبى فى القيام بذلك التقدير. ولا يجوز لأحد المتعاقدين ترك تحديد الأجرة للآخر، فلا يجوز ترك الأجرة للمستأجر يحددها كما يرى إذ يصبح المؤجر تحت رحمته، كما لا يجوز ترك الأجرة للمؤجر يحددها كما يرى حتى لا يتعسف بالمستأجر والذى يجوز هو الاتفاق على حد أقصى للأجرة ويفوض المؤجر فى تحديد ما بما لا يجاوز، أو الاتفاق على حد أدنى للأجرة، ويفوض المستأجر فى تحديد ما بما لا ينزل عنه (عبد الباقي عبد الفتاح فقرة ٦٦ ص ١٠٤ - محمد لبيب شنب فقرة ٤٣ ص ٥٣).

**وقد قضت محكمة النقض بأن:** "لا يجوز للمؤجر أن يحدد الأجرة بإرادته المنفردة، بل يجب الاتفاق عليها بينه وبين المستأجرين كما لا يجوز تفويض المؤجر فى زيادتها أثناء مدة الإيجار إذا رأى أن الظروف تبرر ذلك إلا إذا قبل المستأجر تلك الزيادة، أو صدر حكم قضائى باعتمادها " (طعن رقم ٣٥١ لسنة ٤٠ ق السنة ٢٥ ص ١٤٧٢ جلسة ١٨/١٢/١٩٧٤)

ويرى بعض الفقهاء أن ترك الأجرة للمؤجر يحددها كما يرى صحيح، قياساً على اتفاق المتعاقدين على تعيين شخص ثالث ليحدد الأجرة، والالتزام هنا إذا كان إرادياً فهو متعلق بإرادة الدائن لا بإرادة المدين (بودرى وفال ١ فقرة ٨٨٣- سليمان مرقس فقرة ٨٤ ص ١٣٧) ويرد على ذلك بأن قياس تعيين المؤجر لتحديد الأجرة على تعيين شخص ثالث لتحديد الأجرة قياساً مع الفارق إذ المؤجر أحد المتعاقدين أما الشخص الثالث فهو أجنبي عنهما، ولا يصح وصف الأجرة بأنها شرط في العقد يجوز تركه إرادة الدائن لأن الأجرة ليست شرطاً بل هي ركن في العقد. وقد قضت محكمة أسيوط الكلية بأنه لا يجوز اشتراط العاقدتين في عقد الإيجار ترك تحديد الأجرة للمؤجر، لأن مثل هذا التفويض يجعل المستأجر تحت رحمة المؤجر، ويترتب عليه انعدام ركن من أركان العقد وهو الاتفاق مقدماً على تعيين الأجرة، وتعهد المستأجر لوزارة الأوقاف بقبول الأجرة التي تعينها اللجنة المشكلة من الوزارة لهذا الغرض معناه تفويض المؤجر في تعيين الأجرة التي يراها مادامت اللجنة مشكلة من موظفين خاضعين للوزارة (أسيوط الكلية ١٩ أبريل سنة ١٩٣٤ المجموعة الرسمية ٣٦ رقم ٩٣ ص ٢٣١) وإذا كان لا يجوز تفويض المؤجر في تعيين الأجرة، فإنه لا يجوز تفويضه في زيادتها أثناء مدة الإيجار إذا رأى أن الظروف تبرر ذلك كما إذا راجت تجارة المستأجر (عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٦٧ ص ٩١- عكس ذلك بودرى وفال ١ ص ٨٨٣- سليمان مرقس فقرة ٨٤ ص ١٣٧) ولا يجوز كذلك تفويض المستأجر في إنقاص الأجرة لكن يجوز تفويض المؤجر في إنقاص الأجرة، وتفويض المستأجر في زيادتها ويذهب بعض الفقهاء إلى أن ترك تحديد الأجرة لأحد المتعاقدين يكون بمثابة

عدم تقدير الأجرة، فتكون الأجرة في هذه الحالة هي أجرة المثل (منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٢ ص ٣٦٢ - محمد لبيب شنب فقرة ٤٣ ص ٥٣) ويبدو أن ترك تحديد الأجرة لأحد المتعاقدين ليس معناه أن المتعاقدين لم يعرضا لتقدير الأجرة، بل إنهما قصدا تقديرها فعلا وتركها هذا التقدير لأحدهما، فالانتقال من تقديرها بواسطة أحد المتعاقدين إلى تقديرها بأجرة المثل يخالف قصد المتعاقدين.

### من أحكام القضاء:

١- من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن كل طلب أو وجه دفاع يدلى به لدى محكمة الموضوع ويطلب إليها بطريق الجزم أن تفصل فيه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأي في الحكم يجب على محكمة الموضوع أن تجيب عليه بأسباب خاصة والا إعتبر حكمها خالياً من الأسباب متعيناً نقضه لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد تمسك بصورية عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٨/١٢/١ صورية مطلقة مستدلاً على هذه الصورية بالقرائن الواردة بوجه النعي إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعرض لما تمسك به الطاعن ولم يحص القرائن التي ساقها تدليلاً على صحة دفاعه على الرغم من أن هذا الدفاع قد يترتب على تحقيقه تغيير وجه الرأي في الحكم مما كان يجب على المحكمة أن تفصل فيه وتقول رأيها بأسباب خاصة أما أنها لم تفعل فإن حكمها مشوباً بالقصور بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن.

(الطعن رقم ١٤٠٥ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠٠٤/٣/٢٢ لم ينشر بعد)

٢- إن من المقرر - قضاء هذه المحكمة - أن المشرع أجاز في المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير الأماكن للمستأجر

إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات في حالة عدم وجود عقد مكتوب كما أن من المقرر أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها والأخذ بما تطمئن إليها منها وإطراح ما عداها إلا أن ذلك مشروط بأن يكون تحصيلها متفقاً مع الثابت بالأوراق وأن تكون قد وردت على كل دفاع جوهري للخصوم وأنه وإن كانت تلك المحكمة غير ملزمة بإجابة الخصوم إلي ما يطلبونه من إحالة الدعوى للتحقيق متى وجدت في أوراقها ومستنداتها ما يكفي لتكون عقيدتها بغير اتخاذ هذا الإجراء، إلا أن ذلك مشروط بأن يكون قضاؤها محمولا على أسباب سائغة كافية لحمله فيها الغناء عن التحقيق وأسبابه بما يسوغ رفض هذا الطلب.

لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن بصفته قد تمسك بدفاعه أمام محكمة الموضوع بنشوء علاقة إيجارية عن العين محل النزاع بينه بصفته وبين المطعون ضدهم التسعة الأول - لا صلة لها بقرار الإستيلاء على العين وطلب إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات هذه العلاقة، إذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بموجب قرار وزاري بالإستيلاء عليها وأنه لا يوجد بهذه الأوراق ما يؤدي إلي القول بوجود عقد إيجار سابق أو لاحق على حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية قرارات الإستيلاء باعتبار عقد الإيجار رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة وإن المطالبة بالزيادات والضريبة العقارية، مقابل الإنتفاع بالعين نتيجة استيلاء وزير التربية والتعليم عليها لا يدل على وجود العلاقة الإيجارية المشار إليها التي لا تستند إلي دليل يستقيم معه والتي تنفى تماما من أوراق الدعوى دون حاجة إلي إحالتها للتحقيق وإذ كان هذا الذي استند إليه الحكم لا يصلح ردا سائغا لرفض طلب الطاعن بصفته إحالة الدعوى إلي التحقيق ويتضمن مصادرة على حقه في

إثبات ذلك رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به - إن يثبت - وجه الرأي في الدعوى، فإنه يكون قد شابته الإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن.  
(الطعن رقم ١٢٩ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥ / ٦ / ٨)

\* \* \*

## تحديد مدة الإيجار

### النص التشريعي (مادة ٥٦٣) :

إذا عقد الإيجار دون إتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هونبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد الآتى بيانها :

(أ) فى الأرضى الزراعية والأراضى البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر يكون التنبيه قبل إنتهائها بثلاثة أشهر فإذا كانت المدة اقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير كل هذا مع مراعاة حق المستأجر فى الحصول وفقاً للعرف.

(ب) فى المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل إنتهائها بشهرين فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

(ج) فى المساكن والغرف الموثقة وفى أى شىء غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة للدفع الأجرة شهرين أو أكثر وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٦٢ لىبى و ٥٣١ سوري و ٧٤١ عراقى و ٤٥٥ سودانى

و ٥٦١ لبنانى و ٧٩٢ تونسى .

### الأعمال التحضيرية :

من اركان الإيجار المدة وهى كالأجرة إما أن يحددها المتعاقدان باتفاق فيما بينهما وإما أن يتركها تحديدها (سواء لانهما اغفلا التحديد أو لانهما ذكرا أن الإيجار المدة غير محددة) واما ان يحددها ولكن يتعذر إثبات ماحددها واما ان يختلفا فى تحديدها ولا يتم بينهما إتفاق على ذلك ففى

الفرض الأخير يكون الإتفاق باطلاً كما فى الأجرة وفى حالة ما إذا تركا التحديد أو تعذر إثبات ما حددها يعتبر الإيجار منعقداً لمدد متتالية كل مدة منها هى المدة المحددة لدفع الأجرة وينتهى الإيجار بإنهاء أى مدة من هذه المدد إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء فى مواعيد معينة ذكرتها المادة ٧٦١ وهى نصف مواعيد دفع الأجرة على ألا تكون أطول من ثلاثة أشهر فى الأراضى الزراعية والأراضى البور ومن شهرين فى المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن والأماكن المبنية غير المؤثثة بوجه عام ومن شهر واحد فى المساكن والغرف المؤثثة وفى أى شىء غير ما تقدم (قارن المادة ٤٦٨/٣٨٣ من التقنين الحالى وهى لا تستقصى كل الحالات والمواعيد فيها أطول).

ويلاحظ ان المشرع يجعل الحكم واحدا فى إيجار لم تحدد مدته وإيجار تحددت مدته ولكن تعذر إثباتها أما التقنين الحالى فيميز بين الفرضين فينفق مع المشرع فى الفرض الأول مع إختلاف فى مواعيد التنبيه بالإخلاء كما تقدم ويجعل المدة فى الفرض الثانى تتعين بحسب عرف البلد (م ٣٦٣ فقرة ٢/٤٦ فقرة ٢ مصرى) بقى أن يحدد المتعاقدان المدة بإتفاق فيما بينهما وقد نص المشرع (م ٧٦٠) على حد اقصى للمدة التى يجوز الإتفاق عليها وهى ثلاثون سنة فإذا أبدا المتعاقدان الإيجار أو حددا له مدة اطول من ثلاثين سنة جاز لكل منهما بعد إنقضاء ثلاثين سنة ان ينتهى الإيجار بعد تنبيهه بالإخلاء فى ميعاد هو نصف ميعاد دفع الأجرة على الا يكون اطول من ثلاثة أشهر أو شهرين أو شهر واحد على النحو المبين فى المادة ٧٦١ وكل إتفاق على غير ذلك يكون باطلاً لمخالفته للنظام العام ولكن هذا لا يمنع المتعاقدين من الإتفاق على أن يكون الإيجار لمدة حياة المؤجر أو المستأجر حتى لو إمتدت الحياة لأكثر من ثلاثين سنة ويعتبر

الإيجار معقوداً لمدة حياة المستأجر إذا نص فيه أن يبقى ما بقى المستأجر يدفع الأجرة ولا يوجد فى التقنين الحالى ما يقابل المادة ٧٦٠ من المشروع التى تنص على هذه الأحكام.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - جزء ٤ ص ٤٨٢ و ٤٨٣)

### رأى الفقة:

١ - يبين من نص المادة ٥٦٣ مدنى أن الشئء المؤجر ينقسم إلى طوائف ثلاثة:

- (١) الاراضى الزراعية والبور والفضاء المعدة للبناء.
  - (٢) الأماكن المبينة غير المؤتثة: منازل وحوانيت ومكاتب ومتاجر ومصانع ومخازن وغيرها.
  - (٣) المساكن المؤتثة وغير ما تقدم ويدخل فى ذلك المنقول بمختلف أنواعه والحقوق الشخصية والمعنوية أما الحق العينى على عقار كحق الإنتفاع فيدخل فى الطائفة الأولى أو فى الطائفة الثانية بحسب الأحوال.
- ومدة الإيجار فى جميع الطوائف الثلاث هى مدد دفع الأجرة متتالية حتى يحصل التنبيه بالإخلاء ومن ثم كانت المدة غير معينة فإذا كان ميعاد دفع الأجرة كل سنة - كما فى الاراضى الزراعية كانت مدة الإيجار سنة تمتد إلى سنة ثانية فتالثة فرابعة وهكذا إلى أن يحصل التنبيه بالإخلاء من احد الطرفين للآخر وإذا كان ميعاد دفع الأجرة كل شهر - كما يكون ذلك عادة فى المنازل - كانت مدة الإيجار شهر يمتد إلى شهر ثان فتالث فرابع وهكذا إلى أن يحصل التنبيه بالإخلاء من احد الطرفين للآخر - وإذا كان ميعاد الدفع الأجرة أسبوعاً أو يوماً كما يحدث فى إيجار السيارات والأفلام السينمائية - كانت مدة الإيجار أسبوعاً أو يوماً يمتد إلى ثان فتالث فرابع وهكذا إلى أن يحصل التنبيه بالإخلاء من أحد الطرفين للآخر وإذا

كان ميعاد دفع الأجرة ساعة واحدة - كما يحدث فى إيجار الدرجات فالغالب أن يكون المتعاقدان قد قصدا ان ينتهى الإيجار بإنقضاء الساعة إلا إذا تجدد ضمناً ساعة أخرى فثالثة فرابعة وهكذا إلى أن يحصل التنبيه فى ميعاد نصف ساعة.

وميعاد التنبيه بالإخلاء فى الاراضى ثلاثة أشهر بحيث لايزيد على نصف مدة دفع الأجرة وفى الأماكن غير المؤثثة شهران بحيث لايزيد على نصف مدة دفع الأجرة وفى المساكن المؤثثة والمنقولات والذهبيات والعوامات شهر واحد بحيث لا يزيد على نصف مدة دفع الأجرة ولا تعتبر هذه الأحكام من النظام العام فيجوز الإتفاق على ما يخالفها ويجوز إطالة ميعاد التنبيه أو تقصيره.

وإذا كان الشئ المؤجر يشمل عدة أشياء أجرت كمجموع واحد وإختلف ميعاد التنبيه بالإخلاء بالنسبة إلى كل شئ منها - كما لو كان الشئ المؤجر أرضاً زراعية وبناء ومصنعا" فميعاد التنبيه بالإخلاء هو الميعاد المقرر بالنسبة إلى الشئ الذى يعد أساساً من هذه الأشياء. وإذا حصل التنبيه بالإخلاء بعد الميعاد كان غير نافذ ولو كان سبب التأخر قوة قاهرة.

(الوسيط - ٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري ص ١٥٤ وما بعدها)

٢- كما هو ظاهر من نص المادة ٥٦٣ مدنى توجد قاعدة عامة تحكم ميعاد التنبيه بالإخلاء مهما اختلف الشئ المؤجر هذه القاعدة هى أن ميعاد التنبيه هو نصف الفترة المحددة لدفع الأجرة ولكن هناك حداً أقصى لميعاد التنبيه بالإخلاء يختلف العين المؤجرة ففى أراضى غير المبنية سواء أكانت أراضى زراعية أم الأراضى بور لا يزيد ميعاد التنبيه بالإخلاء على ثلاثة أشهر مهما طالت الفترة المعينة لدفع الأجرة مع مراعاة حق

المستأجر في الحصول وفقاً للعرف بمعنى أنه إذا صدر التنبيه في ميعاده وكانت الأرض وقت إنتهاء المدة السارية مشغولة بالزراع فإن الإيجار يستمر نافذاً حتى مضى الوقت الكافي لنضج المحصول وتقله حسب مايقضى به عرف الجهة وفي المباني غير المؤثثة ايا كان نوع نوعها كالمنازل والحوانيت والمكاتب والمخازن... الخ لا يزيد ميعاد التنبيه بالإخلاء على شهرين مهما طالت الفترة المحددة لدفع الأجرة وفي المباني المؤثثة سواء أكانت منازل كاملة أم شققاً أم غرفاً وكذلك في كل شيء غير ما تقدم كالعائمت والمنقولات عموماً لا يزيد ميعاد التنبيه بالإخلاء على شهر واحد مهما كبرت الفترة المعينة لدفع الأجرة ويجب لكي ينتج التنبيه بالإخلاء أثره القانوني أن يصل إلي الطرف المعلن إليه في وقت أقصاه هو اليوم الأخير من الأيام الجائز التنبيه فيها، فإذا كان الإيجار مشاهرة مثلاً، وجب أن يصل التنبيه بالإخلاء في وقت أقصاه هو اليوم الأخير من الخمسة عشر يوماً الأولي من المدة السارية.

(عقد الإيجار لأحكام السابقة - الدكتور عبد الفتاح عبد الباقي ص ١١٧ وما بعدها)

٣- إذا كانت الأجرة تدفع باليوم فإن الإيجار يعتبر معقوداً ليوم واحد، وإذا كانت الأجرة تدفع بالشهر إعتبرت مدة الإيجار شهراً واحداً، وإذا كانت الأجرة تدفع سنوياً إعتبرت مدة الإيجار سنة واحدة.

وقد حدد المشرع مدة الإيجار بالفترة المعينة لدفع الأجرة علي أساس ان تلك الفترة هي أقل مدة يتصور أن المتعاقدين أرادا بقاء الإيجار لغايتها. وقد حدد المشرع مدة الإيجار بالفترة المعينة لدفع الأجرة علي أساس. ويلاحظ أنه في جميع الحالات التي يحدد فيها المشرع مدة العقد بالفترة المعينة لدفع الأجرة، لا ينقضي الإيجار بإنهاء هذه الفترة بقوة القانون،

بل يلزم لذلك أن ينبه أحد المتعاقدين علي الآخر بالإخلاء في مواعيد حددتها المادة ٥٦٣.

(عقد الإيجار - للدكتور محمد لييب شنب - ص ١٠٢ و ١٠٣)

٤- إذا لم يتفق المتعاقدان علي المدة، وإتفقا علي تأجير شقة إيجار شهري معين دون أن يعرضا أصلا لمدة العقد، فالقانون كما فعل بالنسبة للأجرة يعين مدة العقد، ويأخذ هذا الإتفاق حكم الإتفاق علي الإيجار لمدة غير معينة، وكذلك الإتفاق علي المدة عند تعذر إثبات المدة المتفق عليها. ويسمي الإيجار في هذه الأحوال غير معين المدة، وقد عين القانون مدته بالمدة المعينة لدفع الأجرة ولكن العقد لا ينتهي بانتهائها بقوة القانون، بل يجب لإنهاء العقد أن ينبه أحد المتعاقدين علي الآخر بالإخلاء قبل إنقضاء هذه المدة بميعاد معين يختلف باختلاف الشئ المؤجر والمدة المعينة لدفع الأجرة وهذا ما نص عليه المشرع في المادة ٥٦٣ مدنى.

(عقد الإيجار - للدكتور منصور مصطفى منصور- ص ٧٥ وما بعدها)

● **تجديد مدة الإيجار:** الأصل أن مدة الإيجار يحددها المتعاقدان وقد يحدداها مباشرة بأن يتفقا على تاريخ بدء الإيجار وتاريخ انقضاؤه، وقد يحددا المدة بوحدة زمنية معينة كساعة أو ساعات أو أيام أو أسبوع أو شهر أو سنة الخ، على أنه إذا لم يحدد وقت بدء الإيجار فإنه يبدأ من تاريخ أو ساعة العقد ولا يشترط أن تكون مدة الإيجار متصلة، بل يجوز أن تكون المدة متقطعة تتخللها فترات لا يسرى عليها عقد الإيجار، وعلى فترات كاستئجار منزل لقضاء فصل الصيف كل عام لمدة سنتين أو استئجار سيارة أسبوعا كل شهر أو استئجار ملعب أو نادى يوما كل أسبوع (رمضان أبو السعود ص ٤١٧) واتفاق المتعاقدين على مدة الإيجار قد

يكون صريحا كما فى الأمثلة السابقة، وقد يكون ضمنا يستخلص من ظروف وملابسات العقد نفسه، فإذا استأجر شخص منزلا مفروشا للتصيف، ولم يبين العقد مدة الإيجار فإنه يمكن أن يستخلص من الغرض المقصود منه أنه معقود لفصل التصيف، وهو يبدأ عادة من أول يوليو وينتهى فى آخر سبتمبر. ولم يعين المشرع حدا أقصى للمدة التى يتفق عليها المتعاقدان ولا حدا أدنى. وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى يتضمن نصا (م ٧٦٠ من هذا المشروع) يجرى على الوجه الآتى: "١- إذا عقد الإيجار لمدة تزيد على ثلاثين سنة، أو ذا كان مؤيدا، جاز أن ينتهى بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب المتعاقدين، مع مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليه فى المادة التالية، ويكون باطلا كل اتفاق يقضى بغير ذلك. ٢- على أه لا يجوز لأحد المتعاقدين أن ينهى الإيجار، إذا كان قد عقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر، حتى لو امتد لمدة تزيد على ثلاثين سنة، وإذا نص فى الإيجار أنه يبقى ما بقى المستأجر يدفع الأجرة، فيعتبر أنه قد عقد لمدة حياة المستأجر". وقد أقرت لجنة المراجعة هذا النص بعد تحويرات لفظية طفيفة، ولكن لجنة الشئون التشريعية لمجلس النواب حذفته دون أن تشير إلى هذا الحذف فى تقريرها وبذلك تركت المسألة إلى القواعد العامة. ومقتضى تطبيق هذه القواعد أن المتعاقدين يستطيعان تحديد أية مدة للإيجار مادامت هذه المدة لا تجعل الإيجار مؤيدا أو فى حكم المؤيد، ومادام المتعاقدان لا يخالفان نصا فى القانون فقد نص المشرع مثلا على أن مدة الإيجار لمن لا يملك إلا حق الإدارة لا يجوز أن تزيد على ثلاث سنوات، ونص على أن الوصى أو القيم لا يجوز أن يؤجر الأراضى الزراعية لمدة تزيد على ثلاث سنوات ولا المبانى لمدى تزيد على سنة،

ونص على أن القاصر المأذون له فى تسلّم أمواله وإدارتها لا يجوز أن يؤجر الأراضى الزراعية والمباني لمدة تزيد على سنة، وقد تقدم بيان كل ذلك. فإذا اتفق المتعاقدان على أن تكون مدة الإيجار سنة مثلا، أو أقل من سنة أو سنتين أو ثلاثا أو خمسا أو تسعا أو عشرة أو أكثر، صح اتفاقهما والتزاما به (السنهورى ص ١٢٩) والعادة أن تكون مدة الإيجار متصلة، ولكن لا يوجد ما يمنع من أن تكون غير متصلة، كما إذا استأجر شخص منزلا للمصيف مدة موسمين مع ترك المنزل للمؤجر فى المدة التى تتخلل الموسمين (سليمان مرقس فقرة ٧٦ ص ١٢٢ هامش ١)، وكما إذا أوجر ملعب كرة فى يوم واحد معين من أيام الأسبوع طوال الموسم (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٦٨ ص ١٠٧ هامش ١)، وكما إذا أجر شخص كشكا فى مصيف النص الأول من اليوم لمدة المصيف (الإيجار للمؤلف فقرة ١٤٦ ص ١٩٤ هامش ٣) أما إذ اتفق المتعاقدان على أن يكون الإيجار مؤيدا، فهذا لا يجوز، وكذلك إذا اتفقا على مدة طويلة تجعل الإيجار فى حكم العقد المؤيد، ويترك تحديد المدة الطويلة التى تجعل الإيجار فى حكم العقد المؤيد لتقدير القاضى، فينظر فى كل عقد إلى ظروفه وملابساته فقد تكون مدة ثلاثين أو أربعين سنة مدة طويلة تجعل الإيجار فى حكم العقد المؤيد إذا وقع مثلا على منزل للسكن أو على أرض زراعية مستصلحة، وقد تكون مدة خمسين سنة لا تجعل الإيجار فى حكم العقد المؤيد لأنها ضرورية لاستغلال المستأجر للعين، كأن يستأجر شخص أرضا ويقيم عليه بناء يقدر لبقائه مدة تصل إلى خمسين سنة، أو يستأجر أرضا زراعية بورا تقتضى إصلاحها وقتا طويلا فتكون مدة خمسين سنة هى المدة المناسبة للمستأجر لاستغلال الأرض استغلالا كافيا بعد إصلاحها. ويرى جمهور الفقهاء فى

مصر ألا تزيد مدة الإيجار في أية حال على ستين سنة، وذلك قياساً على الحكر. فقد نصت المادة ٩٩٩ مدني على أن: " لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة، فإذا عيّنت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة اعتبر الحكر معقود لمدة ستين سنة ". فإذا كان الحكر وهو عقد يجعل للمحتكر حقاً عينياً في الأرض المحتلة ويقع عادة على أرض خربة يقتضى استصلاحها مدة طويلة، ولا يجوز أن تزيد مدته على ستين سنة، فأولى ألا تزيد مدة الإيجار على ستين سنة والإيجار لا يجعل للمستأجر إلا حقاً شخصياً ويقع عادة على عين صالحة للاستعمال ويخلص من ذلك إذا كانت مدة الإيجار تزيد على ستين سنة، فالإيجار يكون حتماً في حكم العقد المؤبد، ومن ثم لا يجوز، أما إذا كانت مدته لا تزيد على ستين سنة، فإنه يكون للقاضي حق التقدير تبعاً للظروف على ما قدمنا، فقد تكون مدة الإيجار ثلاثين سنة فيتعبره القاضي في حكم العقد المؤبد فلا يجوز، وقد تكون مدته خمسين سنة فيتعبره القاضي مؤقتاً فيجوز (السنهوري ص ١٣٠- وفي هذا المعنى منصور مصطفى منصور ص ٣٧٥- عبد المنعم فرج الصدة ص ٩٦- سليمان مرقس ص ١٢٤- عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٦٩- عبد المنعم البدر اوى ص ٧).

• **جزاء الإيجار المؤبد:** إذا كان الإيجار مؤبداً أو كانت مدته مائة سنة مثلاً، لم يكن الإيجار باطلاً، بل يبقى سارياً إلى مدة ستين سنة أو إلى مدة أقل يقدرها القاضي بحسب الظروف. ثم يجوز بعد ذلك لأى من الطرفين أن ينتهى الإيجار بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ مدني وسيأتى بيانها، هذا ما لم يتبين من ظروف التعاقد أن

أحد المتعاقدين قد وقع في غلط جوهري، وما كان ليرضى بالإيجار أصلاً لو علم أن المدة المتفق عليها لا تسرى كلها بل تنقص إلى الحد الأقصى الذي يقدره القاضى، ففي هذه الحالة يجوز له إبطال الإيجار للغلط (السنهورى ص ١٣٨ - منصور مصطفى منصور ص ٣٧٥ - خضر ص ١٢١ - عبد الباقي ص ١٠٠ - مرقس ص ١٤٨) ويرى السنهورى أنه يحسن الوقوف عند هذا الحد، ولا حاجة إلا الاستناد إلى نظرية انقاص العقد كما يقول بذلك بعض الفقهاء (سليمان مرقس فقرة ٧٨ ص ١٢٦ - ص ١٢٧ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٥ ص ٣٧٥ - ص ٣٧٦ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٧٠ ص ٩٧ - ص ٩٨ - محمد لبيب شنب فقرة ٦٤ ص ٨٢)، ولا إلى الاستناد إلى نظرية تحول العقد كما يقول بعض آخر (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٧٠) فمن يستند إلى نظرية انقاص العقد يتمسك بنص المادة ١٤٣ مدنى، وهى تقضى بأنه إذا كان العقد فى شق منه باطلاً أو قابلاً للإبطال فهذا الشق وحده هو الذى يبطل، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذى وقع باطلاً أو قابلاً للإبطال فيبطل العقد كله، ولا نرى ضرورة للتمسك بهذه النظرية هنا، فإنها تفترض أن العقد من شقين أحدهما صحيح والآخر باطل أو قابل للإبطال، وهذا يسوق على تجزئة الإيجار المؤيد إلى شقين، ما يقف عند حد التوقيت وما يزيد على هذه الحد، وهى تجزئة غير ظاهرة الوضوح، والأولى عدم الاستناد على نظرية انقاص العقد ليس فى حاجة إلى تكملتها بنظرية الغلط، فإن نظرية انقاص العقد وحدها كافية إذ تقول بإبطال العقد كله إذا تبين أنه ما كان ليتم بغير الشق الذى وقع باطلاً (قارن سليمان مرقس فقرة ٧٨ ص ١٢٨) ومن يستند إلى نظرية تحول العقد يقول إذا وضح من الظروف أن المتعاقدين

الذين قصدا أن يستمر الإيجار إلى الأبد أو لمدة تزيد على الحد القانوني كإنا يرتضيان أيضا إبرام الإيجار في حدود المدة القانونية لوم علما ببطلان الإيجار الذي عقده فعلا، ففي هذه الحالة يتحول الإيجار المؤبد الباطل إلى إيجار مؤقت صحيح مدته هي الحد الأقصى، ويلاحظ على هذا القول أنه أحد شروط نظرية تحول العقد أن يتضمن التصرف الباطل جميع عناصر التصرف الآخر الذي يتحول إليه دون أن يضاف إلى هذا التصرف الآخر عنصرا جديدا (الوسيط ١ فقرة ٣٠٧ ص ٥٠١) لذلك يبدو أن نظرية تحول العقد لا تنطبق في حالتنا هذه، فإن الإيجار المؤبد حذف منه عنصر التأييد وأضيف إليه عنصر جديد هو الحد الأقصى لمدة الإيجار، فتختل بذلك شرط من الشروط التي لا تنطبق النظرية بدونها، ولا يجدى في نظرنا أن يقال أن المدة المؤبدة تشمل بذاتها مدة محدودة (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٧٠ ص ١١١ هامش ٣)، ففي هذا القول ستر للحقيقة الواقعة من أن عنصر التأييد قد حذف وحل محله عنصر جديد هو عنصر التوقيت لذلك لا يتحول العقد الباطل إلى عقد صحيح من نفس النوع، بل إلى عقد صحيح من نوع آخر، فلا يتحول البيع باطلا إلى بيع صحيح ولا الإيجار الباطل إلى إيجار صحيح، لأن التحول لا يتم في هذه الحالة إلا بخلاف عنصر موجود أو بإضافة عنصر جديد، وفي هذا إخلال بأحد شروط نظرية تحول العقد ولو بقيت عناصر العقد الباطل كما هي دون حذف أو إضافة، لما أمكن أن يتحول هذا العقد الباطل إلى عقد صحيح من نفس نوعه، لأن العناصر الموجودة فيه جعلته باطلا، وهي لا تزال موجودة دون حذف أو إضافة، فكيف يبقى محتفظا بنوعه ويتحول مع ذلك إلى عقد صحيح.

• جواز تجديد مدة الإيجار بمدة حياة المؤجر أو المستأجر: يجوز تحديد

مدة الإيجار بمدة حياة المؤجر أو المستأجر، فإذا اتفقا الطرفان على أن يكون الإيجار لمدة حياة المستأجر ولا يكون هذا الإيجار مؤبدا ولا فى حكم المؤبد، فيبقى الإيجار ملزما للمؤجر وللمستأجر ما بقى المستأجر حيا أو مات المؤجر قبله، فإذا مات المستأجر انتهى الإيجار ولا ينتقل إلى ورثته، ويجب فى جميع الأحوال ألا تزيد مدة الإيجار على ستين سنة حتى لو بقى المستأجر حيا بعد انقضاء هذه المدة، والإيجار لمدة حياة المستأجر لا يعتبر مؤبدا لأن حياة الإنسان مؤقتة، فإذا قيست مدة الإيجار بها بقى الإيجار مؤقتا، كذلك يجوز أن يكون الإيجار لمدة حياة المؤجر، فيبقى الإيجار ما بقى المؤجر حيا ولو مات المستأجر قبله وعند ذلك ينتقل الإيجار إلى ورثة المستأجر، ولا ينتهى إلا بموت المؤجر بشرط ألا تجاوز مدته ستين سنة. ولا نرى ما يمنع من أن يكون الإيجار لمدة حياة كل من المستأجر والمؤجر، فيدوم ما بقى أحد منهما حيا، بشرط ألا تجاوز مدته ستين سنة، فإذا مات المستأجر قبل المؤجر، انتقل الإيجار إلى ورثة المستأجر ويبقى إلى أن يموت المؤجر، وإذا مات المؤجر قبل المستأجر، انتقل الإيجار إلى ورثة المؤجر ويبقى إلى أن يموت المستأجر. ومن باب أولى يجوز الإيجار مدة تدوم إلى أن يصبح المستأجر مالكا للعين المؤجرة فينتهى الإيجار إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر، وهو ينتهى هنا بانقضاء المدة فحسب بل أيضا باتحاد الذمة إذ يصبح المستأجر مالكا للعين، وينتهى الإيجار فى هذه الحالة أيضا بموت المستأجر دون أن يصبح مالكا للعين المؤجرة، وبانقضاء ستين سنة وهى الحد الأقصى لمدة الإيجار.

### • الاتفاق على استمرار الإيجار مادام المستأجر يدفع الأجرة أو إلى المدة

التي يريدناها المؤجر أو المستأجر: فقد يتفق الطرفان على استمرار الإيجار مادام المستأجر يدفع الأجرة، أو يتفقا على أن يستمر الإيجار ما شاء المستأجر أو إلى المدة التي يريدونها المؤجر. وهنا يكون الإيجار معلق على شرط فاسخ هو رغبة المستأجر أو المؤجر في إنهاء الإيجار، فينبه على الطرف الآخر بذلك فينتهي وإذا مات من علق إنهاء الإيجار على إرادته قبل أن يصدر منه التنبيه، فإن الإيجار ينتهي أيضا بموته، كما ينتهي بانقضاء ستين سنة الحد الأقصى للمدة.

ويذهب بعض الفقهاء إلى أن الأمر يرجع إلى أية المتعاقدين، فإذا ظهر أن نيتهم قد انصرفت إلى انتقال رخصة الإبقاء على الإيجار إلى الورثة، جاز ذلك بحيث لا يجاوز مجموع مدة الإيجار الحد الأقصى (ستين سنة)، ويقع عبء الإثبات على الورثة فعليهم أن يثبتوا أن نية المتعاقدين قد انصرفت إلى انتقال الرخصة إليهم، أما إذا لم تكن النية قد انصرفت إلى انتقال الرخصة إلى الورثة، فيبقى الإيجار ما بقى المستأجر أو المؤجر حيا بحيث لا تجاوز مدته ستين سنة، فإن بقى حيا بعد انقضاء هذه المدة كان لأى من المتعاقدين طلب إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء فى المواعيد المقررة قانونا (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٧١- منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٥ ص ٣٧٧- عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٧١ ص ٦٠٠) وهناك رأى ثالث يذهب إلى أن العقد لا يعتبر فى هذه الحالة إيجارا لمدة حياة المستأجر أو حياة المؤجر، بل هو إيجار لمدة غير معينة، لأن جعل نهاية مدته منوطة بمحض مشيئة المستأجر أو المؤجر دون أى

ضابط آخر يجعل هذه المدة غير محددة بحق معين (جيوار ١ فقرة ٤٠ - بودرى وفال ١ فقرة ١٢١٩ - سليمان مرقس فقرة ٨٠ - محمد على إمام فقرة ٥٠ ص ١٢٢ - عبد المنعم البدر اوى ص ٨).

**وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن:** " عقد الإيجار الذى لم تحدد له مدة معينة، بل نص فيه على أن يبقى ساريا مادام المستأجر قائما بدفع الأجرة يعتبر منعقدا لمدة سنة أو ستة أشهر الخ بحسب مواعيد دفع الأجرة، وينتهى الإيجار بانقضاء هذه المدة إذا حصل تنبيه بالإخلاء فى الميعاد القانونى " (استئناف مختلط ١٨ يونية سنة ١٨٩١ م ٣ ص ٤٠٤ - انظر أيضا استئناف مختلط ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨) وقريب من ذلك أن يجعل الإيجار لمدد متوالية يمتد إليها بالتعاقب، إلى أن ينهيه المستأجر بتنبيه يرسله إلى المؤجر، فيكون الإيجار مثلا لمدة ثلاث سنوات، يمتد بعدها إلى ثلاث سنوات أخرى، وهكذا على أن ينهى المستأجر الإيجار بالتنبيه وقد يكون الاتفاق على أن المؤجر هو الذى بيده إنهاء الإيجار بالتنبيه على المستأجر والمهم أن يكون أمر إنهاء الإيجار موكولا إلى إرادة أحد الطرفين دون الطرف الآخر، فيقاس الإيجار فى هذه الصورة على الصورة السابقة التى يدوم فيها الإيجار المدة التى يريد المستأجر أو التى يريد المؤجر، ومن ثم إذا لم ينته الإيجار بالتنبيه، فإنه ينتهى حتما بموت من جعل إنهاء الإيجار إليه، ويشترط فى جميع الأحوال ألا تزيد مدته على ستين سنة (السنهورى ص ١٣٤).

#### • الحالات التى تحدد فيها مدة الإيجار بمواعيد دفع الأجرة: نصت

المادة ٥٦٣ مدنى فى صدرها كما رأينا: " إذا عقد الإيجار دون اتفاق على

مدة، أو عقد المدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة. .. فيعتد إذن بمواعيد دفع الأجرة لتحديد مدة الإيجار في أحوال ثلاث: أولاً: إذا عقد الإيجار ولم يعرض المتعاقدان للمدة أصلاً، بل سكنا عنها، وهذا يقع في غير قليل من عقود الإيجار. ثانياً: إذا عقد الإيجار وعرض المتعاقدان للمدة ولكنهما لم يعيناها، ويقع ذلك نادراً ومثاله أن يعرض المتعاقدان للمدة فيذكر أنها المدة المناسبة أو اللائقة أو الصالحة، أو المدة التي تقتضيها الظروف، أو يقولوا صراحة أن الإيجار قد عقد لمدة غير معينة، أما إذا ذكر أن الإيجار يبقى ما بقي المستأجر بدفع الأجرة، أو إلى المدة التي يريدها المستأجر، أو إلى المدة التي يريدها المؤجر، فإن المدة لا تكون في هذه الحالة غير معينة، وقد قدمنا أنها تكون المدة التي يريدها المستأجر أو المؤجر، وتتقضى حتماً بموت من علفت المدة على إرادته، ولا تجاوز المدة في جميع الأحوال ستين سنة، وإذا ذكر المتعاقدان أن الإيجار يبقى العين المؤجرة، فإن المدة تكون أيضاً في هذه الحالة غير معينة، وقد قدمنا أن الإيجار يكون مؤيداً فتتقص مدته إلى ستين سنة، ومن التطبيقات المعروفة للإيجار غير معين المدة التجديد الضمني فنرى أنه يعتبر إيجاراً لمدة غير معينة. ثالثاً: إذا عقد الإيجار أو اتفق المتعاقدان على مدة معينة، ولكن لم يستطع يهما إثبات هذه المدة التي اتفقا عليها فعند ذلك يعتبر الإيجار منعقداً لمدة غير معينة ويعتد بمواعيد دفع الأجرة (السنهوى ص ١٤٠).

ولما كان التنبيه بالإخلاء تعبيراً عن إرادة أحد طرفي العقد في إنهاء الإيجار، فإنه يعتبر بذلك تصرفاً قانونياً من جانب واحد يخضع في إثباته للقواعد العامة، فإذا كانت قيمة الإيجار تجاوز مائة جنيه، وجب إثبات

التنبيه بالكتابة أو ما يقوم مقامها إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك (انظر فيما تقدم المستشار أنور طلبه ص ٥٨٨ وما بعدها).

### **كما قضت محكمة النقض بأن: انعقاد عقد الإيجار المفروش محل النزاع**

لمدة خمس سنوات قابلة للتجديد لمدة أخرى ما لم يتم التنبيه من أحد الطرفين على الآخر ما لم يتم التنبيه من أحد الطرفين على الآخر برغبته في إنهاء العقد قبل المدة المحددة بثلاثة أشهر، مؤداه عدم إعلان الرغبة خلال هذه المدة. أثره. تجدد العقد لمدة أخرى مساوية لمدته، انتهاء الحكم المطعون فيه إلى تجددته لمدة مساوية لقبض الأجرة مخالفا المعنى الظاهر لعبارات العقد. فساد وقصور (طعن ٢٦١٠ س ٦٨ ق نقض ٢٠٠٠/١/٣٠)

### **من أحكام القضاء:**

١- إذ كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد أوجب على المتعاقدين تعيين مدة سريان شرط الإذن بالتأجير من الباطن واخضع هذا الشرط لأحكام المادة ٥٦٣ من القانون المدني التي تنظم مدة الإجارة في العقود الخاضعة للقانون المدني دون الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن، وانتهى إلى إنقضاء اثر هذا الشرط ورتب على ذلك الحكم بإخلاء الطاعنة لمخالفتها حظر التأجير من الباطن بالمخالفة لإرادة المتعاقدين في تعليق تحديد مدة هذا الشرط على إرادة المستأجر، مما يعيب الحكم بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٧٣٩ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٤ / ٠٣ / ٢٠٠٣)

٢- إذ كان مفاد نص المادة ٥٥٨ من القانون المدني أن تعيين مدة الإجارة أي مدة الإنتفاع بالشيء هي وحدها من أركان عقد الإيجار، أما تحديد مدة سائر الشروط في عقد الإيجار فليست ركناً، فالشروط والأركان

من مكونات الإلتزامات، ولكن الركن جزء من حقيقة العقد كما عرفه المشرع، أما الشرط فهو وصف يلحق الإلتزامات، قد يتعلق بسببه فيتوقف عليه وجوده أو انقضاؤه مثل الشرط الواقف أو الفاسخ، وقد يعدل من نطاق الإلتزام أو محله مثل سائر الشروط المتعارف عليها في العقود التي تنظم العلاقة بين طرفي التعاقد.. فتعجل الأجرة أو تؤخرها، أو تسمح للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار أو استعمال العين في غرض معين، فكل ذلك لا تعدو أن تكون أوصافا تلحق عقد الإيجار وتتبعه وجودا وعدمًا فتتقضي بإنقضائه، ومن ثم فلا محل لإلزام الطرفين بتعيين مدتها، مما مفاده أن تعيين مدة الإجارة هي جزء من حقيقة عقد الإيجار ذاته، لكن لا وجه لتحديد مدة الإذن بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار، ولا مجال لإعمال نص المادة ٥٦٣ مدني - المنظمة لمدة العقد ذاته - على الشروط الواردة فيه والتي ترك المشرع لأطراف العقد حرية تنظيمها، كما انه لا محل لإعمالها على مدة العقد متى كان خاضعا لأحكام الإمتداد القانوني في قوانين إيجار الأماكن.

(الطعن رقم ٧٣٩ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٤ / ٣ / ٢٠٠٣)

٣- المقرر - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن اتصال الخصومة الدستورية بها وفقاً للأوضاع المنصوص عليها في قانونها، يعني دخولها في حوزتها لتهمين عليها وحدها، فلا يجوز بعد انعقادها أن تتخذ محكمة الموضوع إجراءً أو تصدر حكماً يحول دون الفصل في المسائل الدستورية التي قدرت جدية ما أثاره ذوو الشأن بخصوصها، بل عليها أن تنربص قضاء المحكمة الدستورية العليا فيها، بما مؤداه أنه فيما عدا الأحوال التي تنتفي فيها المصلحة في الدعوى الدستورية بقضاء من هذه المحكمة، أو التي ينزل فيها خصم عن الحق في دعواه الموضوعية من

خلال ترك الخصومة فيها، أو التي يتخلى فيها عن دفع بعدم الدستورية سبق لمحكمة الموضوع تقدير جديته، أو التي يكون عدولها عن تقدير الجدية مبناه أعمالها للآثار المترتبة على قضاء المحكمة الدستورية العليا في شأن ذات النصوص التي كانت محلاً للدفع بعدم الدستورية، فإن على محكمة الموضوع أن تلتزم تقديرها السابق لجدية الدفع، وإلا كان عملها مخالفاً لنصوص المواد (٦٥، ٦٨، ١٧٥) من الدستور، وعلى ذلك يتعين على المحكمة الدستورية العليا المضي في نظر الدعوى الراهنة لتقول كلمتها فيما تعرضه من مسائل دستورية، دون التقيد بقضاء محكمة الموضوع آنف الذكر.

(الطعن رقم ٢٨٢ - لسنة ٢٣ ق - تاريخ الجلسة ٦/٦/٢٠٠٤)

٤- اذ كان الثابت من صورة عقد الارض محل النزاع المؤرخ ١٩٥٥/٢/٢٤ ان طرفيه اتفقا على ان مدة الايجار خمس سنوات تبدا من اول مارس سنه ١٩٥٥ وتنتهى فى اخر فبراير سنه ١٩٦٠، وانه بعد انتهاء هذه المدة الاولى يحق للطرف الاول - الشركة الطاعنة المستأجرة - تجديدها لمدة اخرى - اى خمس سنوات ثانية - بنفس الشروط..... وان هذا الحق قاصر عليها فقط وليس للطرف الثانى - المطعون ضدهم المؤجرين - هذا الحق ليس لهم الحق فى الاعتراض على تجديد الاجارة لمدد تالية وان الاجرة مقدارها مبلغ ٢٠٠ جنية سنويا للفدان..... تدفع على قسطين متساويين الاول يستحق فى اول مارس والثانى يستحق فى اول سبتمبر من كل سنة، ومن ثم فانه مع وجود هذا الشرط يعتبر العقد بعد انتهاء مدته الاولى منعقدا للمدة المحددة لدفع الاجرة ويكون لاي من المتعاقدين الحق فى انهاء اذا نبه على الاخر بالاخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ من القانون المدنى وهى ثلاثة اشهر قبل انتهاء مدة العقد وهو

ما خلت منه الاوراق واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بانتهاء عقد ايجار الارض محل النزاع تاسيسا على انه عقد محدد المدة لا يخضع للقواعد الواردة بالمادة ٥٦٣ مدنى فانه يكون قد اخطا فى تطبيق القانون .

**(الطعن رقم ٢٧٨ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٢ / ٦ / ٢٠٠٤)**

٥- مفاد النص في المادة ٣٣ مكرر (ز) من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ "... " يذل - في ضوء الأعمال التحضيرية والمناقشات التي دارت فى مجلس الشعب بمناسبة سن القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ - على أن المشرع قرر أن ينهى تأييد عقود إيجار الأراضي الزراعية المقرر بالقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ القائمة وقت العمل بالقانون الجديد بتاريخ ٢٨/٦/١٩٩٢ لتحكمها القواعد المقررة بالقانون المدني، فقدمت الحكومة مشروعاً تضمن إضافة فقرة للمادة ٣٥ مكرر (ب) المتضمنة أسباب الإخلاء نصها كما يلي (ثالثاً: إذا رغب المؤجر في بيع الأرض المؤجرة أو رفض المستأجر شراءها بالثمن الذي أعلنه به المالك علي يد محضر خلال ثلاثين يوماً... ويصدر الحكم بإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة إعتباراً من نهاية السنة الزراعية مع إلزام المالك بأن يدفع للمستأجر ٢٠٠ مثل الضريبة العقارية عند رفع الدعوى تعويضاً له عن إنهاء عقد الإيجار". ولكن اللجنة المشتركة من الزراعة والري والشئون الدستورية إستصدرت تعديل نص المادة ٣٣ مكرر (ز) على النحو الذي صدر به القانون ويبين من مناقشات الأعضاء أن المقصود هو جواز إتفاق المالك والمستأجر على بيع الأرض المؤجرة ولما اقترح بعض أعضاء المجلس أن يعطى المستأجر أولوية في الشراء وأن ينص على عدم أخذ الأرض المباعة له بالشفعة لو تراضى هذا المالك على

البيع رفضت الأغلبية هذه الإقتراحات مكتفية بتقرير حق المستأجر فى طلب إنهاء عقد الإيجار فى حالة البيع للغير وتقاضي المقابل المنصوص عليه أو الإستمرار فى الإجارة المهلة التى قررها القانون فقط، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وإستخلص من عبارة النص أن المشرع قد أعطي المستأجر الحق فى تملك عقار باعه المؤجر لغيره جبراً على كل من البائع والمشتري فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه.  
(الطعن رقم ٨٨٢١ - لسنة ٦٤ ق- تاريخ الجلسة ٢٨ / ٣ / ٢٠٠٥)

٦- إن من المقرر - قضاء هذه المحكمة - أن المشرع أجاز فى المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير الأماكن للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات فى حالة عدم وجود عقد مكتوب كما أن من المقرر أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تحصيل فهم الواقع فى الدعوى وتقدير الأدلة فيها والأخذ بما تطمئن إليها منها وإطراح ما عداها إلا أن ذلك مشروط بأن يكون تحصيلها متفقاً مع الثابت بالأوراق وأن تكون قد وردت على كل دفاع جوهري للخصوم وأنه وإن كانت تلك المحكمة غير ملزمة بإجابة الخصوم إلى ما يطلبونه من إحالة الدعوى للتحقيق متى وجدت فى أوراقها ومستنداتها ما يكفى لتكون عقيدتها بغير اتخاذ هذا الإجراء، إلا أن ذلك مشروط بأن يكون قضاؤها محمولا على أسباب سائغة كافية لحمله فيها الغناء عن التحقيق وأسبابه بما يسوغ رفض هذا الطلب.

لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن بصفته قد تمسك بدفاعه أمام محكمة الموضوع بنشوء علاقة إيجارية عن العين محل النزاع بينه بصفته وبين المطعون ضدهم التسعة الأول - لا صلة لها بقرار الإستيلاء على العين وطلب إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات هذه العلاقة، إذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بموجب قرار وزاري بالإستيلاء عليها وأنه

لا يوجد بهذه الأوراق ما يؤدي إلى القول بوجود عقد إيجار سابق أو لاحق على حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية قرارات الإستيلاء بإعتبار عقد الإيجار رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة وإن المطالبة بالزيادات والضريبة العقارية، مقابل الإنتفاع بالعين نتيجة استيلاء وزير التربية والتعليم عليها لا يدل على وجود العلاقة الإيجارية المشار إليها التي لا تستند إلى دليل يستقيم معه والتي تنفي تماما من أوراق الدعوى دون حاجة إلى إحالتها للتحقيق وإذ كان هذا الذي استند إليه الحكم لا يصلح ردا سائغا لرفض طلب الطاعن بصفته إحالة الدعوى إلى التحقيق ويتضمن مصادرة على حقه في إثبات ذلك رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به - إن يثبت - وجه الرأي في الدعوى، فإنه يكون قد شابته الإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن.

(الطعن رقم ١٢٩ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٦/٨)

٧- أن المشرع منح مستأجر المسكن المفروش حقا في امتداد العقد بقوة القانون بالشروط التي حددتها المادة المذكورة حتى ولو كانت مدة العقد قد انتهت تطبيقا لنص المادتين ٥٦٣، ٥٩٨ من القانون المدني طالما أن المراكز القانونية للخصوم لم تكن قد استقرت بموجب حكم نهائي، ذلك أن النص في المادة ٤٦ المشار إليها على استمرار عقد الإيجار المفروش ولو انتهت مدته جاء استثناء من القواعد العامة في انتهاء عقد الإيجار وموقفا للأثر المترتب على انتهاء المدة وهذا الحكم يسري بأثر فوري مباشر على العلاقات التي نشأت قبله وظلت سارية حتى تاريخ العمل به وذلك لتعلقه بالنظام العام طالما لم يصدر حكم نهائي بانتهاء العقد قبل العمل بأحكام القانون المشار إليه

(الطعن رقم ٤٤٧ - لسنة ٥١ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/١٢/١١)

٨- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مفاد نص المادة ٥٦٣ من القانون المدني يدل على أنه إذا اتفق العاقدان على مدة ما انقضى الإيجار بفواتها وإلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقا لاتفاقهما أخذا بشريعة العقد ذلك أن عقد الإيجار عقدا زمنيا مؤقتا لم يضع المشرع حد أقصى لمدته فيستطيع المتعاقدان تحديد أية مدة للإيجار مادامت هذه المدة لا تجعل العقد مؤبدا.

(الطعن رقم ٥٠٩٤ - لسنة ٧٧ ق- تاريخ الجلسة ١١ / ٥ / ٢٠٠٨)

\* \* \*

## التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها

النص التشريعي (مادة ٥٦٤) :

آثار الإيجار:-

يلتزم المؤجر ان يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لان تفى بما اعد له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الإتفاق أو لطبيعته العين.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٦٣ لىبى و ٥٣٣ سورى و ٧٤٢ عراقى و ٤٥٨ سودانى و ٥٤٧

لبنانى و ٧٤٢ تونسى.

الأعمال التحضيرية:

أدخل المشرع فى إلتزامات المؤجر تجديداً من شأنه ان يجعلها إلتزامات يجابية كما تقدم وفى الإلتزام بتسليم العين المؤجرة يلاحظ الفرق بين المشروع والتقنين الحالى (م ٤٥٢/٢١٩) ففى المشروع يلتزم المؤجر بان يسلم المستأجر للعين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها ان تفى بما اعدت له من المنفعة ويرجع فى معرفة ما اعدت له العين من النفعة إلى إتفاق المتعاقدين والى طبيعة العين اما فى التقنين الحالى فيسلم الشئ المؤجر بالحالة التى يكون عليها فى الوقت المعين لابتداء الإنتفاع المستأجر به ويرجع هذا الفرق إلى المبدأ العام الذى سبقت الإشارة إليه من ان المشرع يلزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الإنتفاع بالعين اما التقنين الحالى فلا يلتزم المؤجر الا بان يترك المستأجر ينتفع بالعين.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - جزء ٤ ص ٤٨٦)

### رأي الفقة:

١- يجب - وفقاً للمادة ٥٦٤ من القانون المدني - ان تكون العين وملحقاتها وقت التسليم فى حالة حسينة تصلح معها لأداء الغرض المقصود من ايجار ويرجع فى معرفة هذا الغرض إلى إتفاق المتعاقدين فإذا لم يوجد إتفاق وجب الرجوع إلى طبيعة العين فالمنزل المؤجر للسكن يجب ان يسلم صالح الابواب والنوافذ تنظيف الحيطان كامل المفاتيح سليم اسلاك الكهرباء والاجهزة الأخرى منزوح المراخيص ان لم تكن متصلة بالمجارى العامة. والأرض الزراعية يجب ان تسلم فى حالة تصلح معها للزراعة وإذا إتفق على محصول معين وجب ان تكون الأرض صالحة لزراعة هذا المحصول بالذات ويجب بوجه عام تسليم الأرض الزراعية فى حالة ليس بها اثر مما عسى ان يكون المستأجر السابق قد احدث بها من تلف.

فيلتزم المؤجر باجراء جميع الإصلاحات اللازمة للعين المؤجرة قبل تسليمها للمستأجر ولو كانت من قبيل الأصلاءات الترميمية والاجيرية التى يلتزم بها المستأجر عادة بعد تسليم العين أثناء مدة الإيجار بل يجب ان يسلم العين بحالة صالحة للإنتفاع كل الإنتفاع المقصود.

ولما كان المؤجر ملزماً بتسليم العين فى حالة صالحة فانه إذا هلكت العين قبل التسليم ولو بسبب اجنبى كان للمستأجر ان يطلب فسخ الإيجار لان المؤجر لا يستطيع القيام بالتزامه من تسليم العين فى حالة صالحة. وقد يتفق المتعاقدان على التعديل فى التزام المؤجر من حيث تسليم العين فى حالة صالحة فيشترط المؤجر مثلاً ان يسلم العين فى الحالة التى هى عليها وقت التسليم وقد يكون هذا الإتفاق صريحاً كما يكون ضمناً وإذا تسليم المستأجر العين فى حالة غير صالحة وأقام بها مدة طويلة دون

ان يطالب المؤجر بتصليح العين عد هذا منه نزولاً عن حقه فى طلب ذلك مجرد تسلمه لها ولو أقام بها مدة قصيرة لا يعد نزولاً منه حقه إذا هو لا يستطيع انه يتنبه لما فى العين من عيوب الا بعد تسلمها بمدة كافية.

(الوسيط-٦-مجلد ١- للدكتور السنهاوري ص ٢٢٤ وما بعدها)

٢- فبمقتضى المادة ٥٦٤ مدنى يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة فى حالة صالحة لأداء المنفعة التى ادت لها والعقد هو الذى يبين لنا فى العادة نوع المنفعة التى قصد من الإيجار أداء العين لها فهو الذى يبين لنا مثلاً إذا كان المقصود من إيجار بناءها هو السكنى أو ان تباشر فيه صناعة أو تجارة معينة أو غير ذلك من الاغراض.

ويترتب على وجوب ان تكون العين عند تسليمها صالحة لأداء المنفعة التى قصد من الإيجار تحقيقها إلتزام بالقيام بكل الإصلاحات التى يستلزمها أداء تلك المنفعة ولا فرق فى ذلك بين الإصلاحات الجسيمة وبين الإصلاحات البسيطة وفى تلك يختلف إلتزام المؤجر بتسليم العين فى حالة تصلح معها لأداء الغرض المقصود عن إلتزامه بصيانه هذه العين بعد تسليمها إذا بمقتضى هذا الإلتزام الأخير لا يحتل المؤجر الا بالإصلاحات الجسيمة.

والقاضى هو الذى يبين عند النزاع ما يجب على المؤجر ادائه فى هذا السبيل على انه يجب على القاضى ان يتلمس نوع المنفعة التى قصد من العين ادائها وأن يلتزم المؤجر بالقيام بكل إصلاح تتطلبه هذه المنفعة ولو كان هذا الإصلاح تافهاً بسيطاً.

ولا يقتصر إلتزام المؤجر بالتسليم فى حالة حسنة على العين المؤجرة ذاتها بل يشمل أيضاً ملحقات هذه العين فإذا كان قصد المنزل خلل مثلاً إلتزم المؤجر بإصلاحه.

وتسليم العين المستأجر فى حالة تصلح معها لأداء ما أعدت له من المنفعة وأحكام تلك المسؤولية هى أحكام مفسرة لارادة المتعاقدين ومن ثم فلا يوجد ثمة ما يمنع من الإتفاق على ماخالفها.

(عقد الإيجار - لأحكام للدكتور عبد الفتاح عبد الباقي - ص ٦٠ وما بعدها)

● **التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة:** تقضى المادة ٥٦٤ مدنى بأن يسلم المؤجر المستأجر العين المؤجر وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من المنفعة وفقا لما تم الاتفاق عليه أو لطبيعة العين. ومن ثم يلتزم المؤجر بتسليم العين بحالة تصلح لأداء الغرض المخصصة له وفقا لاتفاق الطرفين أو لطبيعة العين، فإن كانت منزلا وجب أن يسلم صالح الأبواب والنوافذ نظيف الجدران سليم أسلاك الكهرباء.. الخ. ويلتزم المؤجر بإجراء جميع الإصلاحات ولو كانت ترميمية وتسليم العين خالية من كل العوائق التى تحول دون الانتفاع بها، فإن كانت فى حيازة آخر وجب إخلائها.

وإذا كان المستأجر السابق قد أحدث بالعين تلفا وجب على المؤجر أن يقوم بإصلاحه كذلك يجب على المؤجر أن يضمن للمستأجر كل تعرض من الغير، سواء أكان مبينا على سبب قانونى أم كان تعرضا ماديا، قبل تسليم العين، بخلاف ما إذا كانت العين قد سلمت للمستأجر، فلا يضمن المؤجر بعد ذلك إلا التعرض المبنى على سبب قانونى، ومن ثم لا يضمن التعرض المادى. (السنهورى ص ٢١٠).

● **التزام المؤجر بتسليم ملحقات العين المؤجرة:** لقد نصت المادة ٥٦٤

مدنى على أنه " يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها بأن تفى بما أعدت له من المنفعة وفقا لما تم عليه

الاتفاق أو لطبيعة العين ". فيبين من نص هذه المادة أن المؤجر لا يلزم بتسليم العين المؤجرة فحسب بل يلتزم بتسليم ملحقاتها. والحكمة من وجوب تسليم ملحقات العين المؤجرة هي تيسير الانتفاع بالعين على الوجه المقصود، لأنه يغلب ألا يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين على الوجه المقصود بدون تلك الملحقات. وملحقات الشئ هي كل ما يلحق به ويكون ضروريا ولازما للانتفاع به بحيث لا يتم الانتفاع المقصود إلا إذا توافر وجودها، وحينئذ تأخذ حكمه ولا تتفصل عنه وتعتبر والشئ الذي أحقت به محلا واحدا يخضع لأحكام العقد وما يكمله من نصوص القانون المقررة لإرادة المتعاقدين، مما مقتضاه أنه في حالة الخلف حول ما يعتبر من ملحقات الشئ وما لا يعتبر كذلك، يتعين الرجوع إلى طريقة تنفيذ العقد لحسم هذا الخلف، فإن كانت الملحقات خاصة بالعين المؤجرة ولم يتضمنها عقد الإيجار ولكن اتضح من تنفيذه منذ البدء فيه، أن المستأجر هو الذي كان ينتفع بها تبعا لانتفاعه بالعين المؤجرة وأن الانتفاع بتلك العين لا يكتمل إلا بإضافة الملحقات محل الخلف إليها وأنه هو الذي كان يلتزم صيانتها ونفقات حفظها العادية وأن المؤجر لا شأن له بها وأن التزاماته بشأنها هي ذات التزاماته بشأن العين المؤجرة، كانت من ملحقات العين المؤجرة، أما إذا انتفى ذلك، كانت خارجة عن نطاق عقد الإيجار، فلا تعتبر من ملحقات العين. ولا تقتصر الملحقات على الأشياء المادية وإنما تشمل الحقوق التي كانت للمؤجر كإرتفاقات المرور والمجرى والمسيل أى الصرف ولا يعتبر الاسم التجارى من ملحقات المتجر إذ يعتبر هو ذاته الشئ المؤجر. ولا يلزم أن يتضمن عقد الإيجار ملحقات العين المؤجرة إذ العبرة في تحديد محل العقد ببيان أصل المحل والمتمثل في العين المؤجرة

دون ملحقاتها، مما يحول دون المؤجر واسترداد تلك الملحقات استنادا إلى عدم ذكرها في العقد. ويستقل قاضى الموضوع بتحديد ملحقات العين المؤجرة فى حالة عدم إفصاح المتعاقدين عنها صراحة فى العقد مستعينا فى ذلك بالنية المشتركة لهما مع الاستهداء بطبيعة التعامل والعرف الجارى والطريقة التى تم بها تنفيذ العقد منذ البداية، ولا يخضع فى هذا الاستخلاص لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا (أنور طلبه ص ٦٠٢ - ٦٠٣).

● **جواز التعديل فى التزام المؤجر:** التزام المؤجر بتسليم العين وملحقاتها فى حالة صالحة تفى بما أعدت له من منفعة لا يتعلق بالنظام العام وإنما هو مفسر لإرادة المتعاقدين. ومن ثم يجوز للمتعاقدین الاتفاق على تعديل هذا الالتزام وقد يتفق المتعاقدان على التعديل فى التزام المؤجر من حيث تسليم العين فى حالة صالحة، فيشترط المؤجر مثلا أن يسلم العين فى الحالة التى هى عليها وقت التسليم، وقد يكون هذا الاتفاق صريحا، كما يكون ضمنيا. وإذا تسلم المستأجر العين فى حالة غير صالحة، وأقام بها مدة طويلة دون أن يطالب المؤجر بتصليح العين، عد هذا منه نزولا عن حقه فى طلب ذلك، ولكن مجرد تسلمه لها، ولو أقام بها مدة قصيرة، لا يعد نزولا منه عن حقه، إذ هو لا يستطيع أن ينتبه لما فى العين من عيوب إلا بعد تسلمها بمدة كافية (السنهورى ص ٢١٠).

**وقد قضت محكمة النقض بأن " حكم المادة ٥٦٤ من القانون المدنى ليس من الأحكام الآمرة المتصلة بالنظام العام وإنما هو من الأحكام المفسرة لإرادة المتعاقدين فيجوز لهما الاتفاق على ما يخالفه بالتشديد أو بتخفيف**

مدى التزام المؤجر بشأن أعمال الإصلاح اللازمة لإعداد العين للغرض الذي أجرت من أجله، ويجوز أن يصل التخفيف إلى حد أن يقبل المستأجر استلام العين بالحالة التي كانت عليها وقت العقد أو التي ستكون عليها وقت بدء الانتفاع على أن يقوم هو من جانبه باستكمال الأعمال الناقصة على نفقته ومثل هذا الاتفاق متى كان قاطعاً في الدلالة على اتجاه نية المتعاقدين إلى تعديل أحكام التزام المؤجر الواردة في المادة ٥٦٤ من القانون المدني فإنه يكون واجب الأعمال دون نص المادة المذكورة " (الطعن رقم ٣٤ لسنة ٣٨ س ١٥ ص ٩٦٤ جلسة ١١/٦/١٩٦٤)، (مجموعة أحكام النقض لسنة ٣٢ ص ٤٦٨ جلسة ١٠/١٢/١٩٨٢).

### من أحكام القضاء:

١- عقد الإيجار وفقاً لنص المادة ٥٥٨ من القانون المدني هو عقد رضائي يلزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء إيجار معلوم وهو ما يتطلب تسليم الشيء مصدر المنفعة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تقي بما أعدت له من المنفعة وفي الميعاد المتفق عليه عملاً بنص المادة ٥٦٤ من القانون المدني، فإذا أخل المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها كان للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني إذا كان ممكناً كما نصت الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على التزام المالك بتسليم العين المؤجرة، كما نصت المادة ٢/٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على معاقبة المالك الذي يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد بعقوبة جريمة النصب.

(الطعن رقم ٥٩٣ - لسنة ٦٩ ق - تاريخ الجلسة ٢/٦/٢٠١٠)

## تسليم العين بحالة صالحة للانتفاع

### النص التشريعي (مادة ٥٦٥) :

(١) إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتضي.

(٢) فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو مستخدميته أو عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق.

### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٦٤ ليبني و ٥٣٣ سوري و ٧٤٢ و ٧٤٩ عراقي و ٤٥٩

سوداني.

### الأعمال التحضيرية :

جزاء الإخلال بالالتزام التسليم يرجع فيه إلي القواعد العامة. فيجوز للمستأجر أن يطلب التنفيذ أو الفسخ. وله أن ينقص الأجرة في كل حال بالقدر الذي لم يستوفي به منفعة العين المؤجرة.

فإذا كان الإخلال بالالتزام يرجع إلي أن العين سلمت في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أو أجرت من أجله، أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا، فإن المستأجر يكون الخيار بين الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع، مع التعويض في الحالتين إذا كان له محل، كما إذا كان بالعين المؤجرة عيب يعرض صحة المستأجر ومن معه (كأفراد أسرته وعماله ومستخدمية) لخطر جسيم، وأصابه من ذلك ضرر بالفعل، وثبت

خطأ في جانب المؤجر، فإن المستأجر يستحق التعويض طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية. وفي هذا المثل الأخير يجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب فسخ العقد، حتي ولو كان تنازل عن هذا الحق مقدماً، لأن الأمر يتعلق بالنظام (أنظر تقنين الالتزامات السويسري م ٢٥٤ فقرة ٢، وعنه أخذت المادة ٧٦٣ من المشروع).

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء ٤ ص ٤٨٨ و ٤٨٩)

### رأي الفقه :

١- إذا لم يف المؤجر بالتزامه من تسليم العين المؤجرة تسليمًا صحيحاً، واختار المستأجر التنفيذ عيباً، فله أن يطلب من المحكمة أن تقضي علي المؤجر بتسليم العين المؤجرة، بشرط أن يكون هذا ممكناً وألا يحول دونه حق للغير. ويحول دون التنفيذ العيني حق الغير، وعلي ذلك لا يجوز الحكم به، وإذا كات العين المؤجرة ليست ملك المؤجر، وكذلك إذا كانت العين المؤجرة في حيازة مستأجر آخر عقده مفضل علي عقد المستأجر الذي يطالب بالتنفيذ العيني.

فإذا كان التنفيذ العيني ممكناً، ولم يحل دونه حق الغير، فللمستأجر أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة تسليمه العين إذا كان هناك وجه للاستعجال ومتي وجد القاضي أن ظاهر مستندات المستأجر تؤيد مدعاه، حكم بتسليمه العين، والحكم الصادر منه مؤقت بطبيعته لا يؤثر في موضوع الدعوي. وقد يحكم علي المؤجر بتسليم العين المؤجرة، ولكن المستأجر عند تسلمها يجدها في حالة لا تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة استيفاء كاملاً، فعند ذلك إذا لم موجبا لطلب فسخ العقد، يجوز له أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الإنتفاع، لأن الأجرة تقابل الإنتفاع، فإذا تعذر الإنتفاع سقطت الأجرة، وإذا لم يكن الإنتفاع كاملاً

انقصت الأجرة بقدر نقص الإنتفاع كذلك إذا تأخر المؤجر في تسليم العين عن الوقت المحدد، فإن الأجرة تسقط عن المستأجر في مدة التأخير. وإذا اخترا المستأجر فسخ العقد فله أن يطلب ذلك، مادام المؤجر لم يقيم بالتسليم تسليمًا صحيحًا، حتي لو كان ذلك مجرد تأخر عن التسليم، ولا عبرة بما إذا كان عدم قيام المؤجر بالتزامه بالتسليم راجعًا إلي فعل المؤجر نفسه أو إلي سبب أجنبي. ففي جميع الأحوال يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد.

وإذا طلب المستأجر الفسخ، فإن المحكمة ليست مجبرة حتماً أن تجيبه إلي طلبه، فلها أن تقضي بالفسخ، ولها أن تمهل المؤجر حتي يقوم بالتزامه، وذلك كله ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة.

علي أن هناك سبباً للفسخ نصت عليه المادة ٥٦٥ من القانون المدني إذا قام تعيين علي المحكمة أن تجيب المستأجر إلي طلبه وتقضي بفسخ الإيجار، وهذا السبب هو أن تكون العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدمية أو عماله لخطر جسيم. فإذا قام هذا السبب فإن المحكمة لا تملك إلا أن تقضي بالفسخ ولو كان المستأجر قد نزل عنه من قبل وللمستأجر أن يطالب المؤجر بالتعويض عن الضرر الذي أصابه من ضرر من جراء قيامه بتنفيذ التزامه بشرط ألا يكون عدم التنفيذ لا يرجع إلي سبب أجنبي.

والتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة غير قابل للإنقسام، فإذا كان المؤجرون متعددون أو مات المؤجر عن عدة ورثة، فللمستأجر أن يطالب أي واحد منهم بتسليم العين بأكملها لا بالإقتصار علي تسليم حصته منها، ولهذا أن يرجع علي الباقيين. أما حق المستأجر في طلب تعويض فينقسم، ولا يستطيع المستأجر الرجوع علي أي من المؤجرين إلا بمقدار حصته،

ولكنه يرجع على كل مؤجر بحصته في التعويض ولو كان هذا المؤجر مستعداً أن يقوم بتسليم حصته من العين لما تقدم من أن الإلتزام بالتسليم لا يقبل الإنقسام، ولمن كان مستعد أن يقوم بحصته في التسليم أن يرجع على من كان مقصراً في ذلك.

(الوسيط ٦ - مجلد ١ للدكتور السنهاوري - ص ٢٣٦ وما بعدها، والمراجع السابقة)

● **جزاء إخلال المؤجر بالتزام التسليم:** تنص المادة ٥٦٥ من القانون المدني على أنه إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتض. ومفاد ذلك أنه إذا لم يتم المؤجر بتسليم العين وملحقاتها وفي المكان والزمان المحددين كان للمستأجر أن يطلب التنفيذ عينا أو انقاص الأجرة أو الفسخ وله في جميع الحالات طلب التعويض. ويشترط في طلب التنفيذ العيني أن يكون ممكناً وألا يحول دونه حق للغير، وللمستأجر أن يطلبه من قاضى الأمور المستعجلة إذا كان هناك وجه الاستعجال، فإذا سلمت العين بحالة لا تقى بالغرض منها كاملاً فللمستأجر أن يطلب انقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع إذ الأجرة مقابل الانتفاع وله أن يحبس من الأجرة المقدار المقابل لما نقص من الانتفاع بالعين، كما يكون له فسخ العقد سواء كان عدم قيام المؤجر بالتزامه راجعاً إلى فعله أو لسبب أجنبي.

● **التنفيذ العيني:** إذا لم يف المؤجر بالتزامه من تسليم العين المؤجرة تسليمًا صحيحاً، واختار المستأجر التنفيذ عينا، فله أن يطلب من المحكمة أن تقضى على المؤجر بتسليم العين المؤجرة، بشرط أن يكون

هذا ممكنا وألا يحول دونه حق للغير. ويحول دون التنفيذ العيني حق الغير، وعلى ذلك لا يجوز الحكم به، إذ كانت العين المؤجرة ليست ملك المؤجر، وكذلك إذا كان العين المؤجرة في حيازة مستأجر آخر عقده مفضل على عقد المستأجر الذي يطالب بالتنفيذ العيني.

أما إذا كان التنفيذ العيني ممكنا، ولم يحل دونه حق للغير، فللمستأجر أن يطلب من قاضى الأمور المستعجلة تسليمه العين إذا كان هناك وجه للاستعجال، ومتى وجد القاضى أن ظاهر مستندات المستأجر تؤيد مدعاه، حكم بتسليمه العين، والحكم الصادر منه مؤقت بطبيعته لا يؤثر فى موضوع الدعوى.

**وقد قضت محكمة بنى سويف الجزئية بأن:** تمكين المستأجر الجديد من وضع اليد على العين المؤجرة من الأمور المستعجلة التى يخشى عليها من فوات الوقت، فيختص قاضى الأمور المستعجلة بالحكم فى المثل هذا، ويلاحظ فقط فى مثل هذه الأحوال أن تظهر ظروف الاستعجال فى الدعوى، كرفعها مثلا عقب انتهاء مدة الإجارة مباشرة كى لا يترك المستأجر القديم يعتقد أن الإجارة تجددت " (بنى سويف الجزئية ١٢ نوفمبر سنة ١٩٢٣ المحاماه ٤ رقم ٧١٧ ص ٩٣٦).

**وقد قضت محكمة أسيوط الكلية بأنه:** " يجوز للمستأجر أن يطلب من قاضى الأمور المستعجلة الأمر بتسليمه الأعيان المؤجرة إذا كان هناك وجه للاستعجال يخشى عليه من فوات الوقت، والأمر الصادر منه مؤقت بطبيعته لا يؤثر فى موضوع الدعوى المتروك الفصل فيه قطعيا لمحكمة الموضوع " (أسيوط الكلية ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٢٧ المحاماه ٨ رقم ٣٦١ ص ٥٤٩).

● **إنقاص الأجرة:** إذا سلمت العين بحالة لا تفي بالغرض منها كاملاً كان للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع إذ الأجرة مقابل الانتفاع، فإذا تعذر الانتفاع سقطت الأجرة، وإذا لم يكن الانتفاع كاملاً أنقصت الأجرة بقدر نقص الانتفاع. ويجوز للمستأجر دون إعداد أن يحبس من الأجرة المقدار المقابل لما نقصه من الانتفاع بالعين المؤجرة (السنهوري ص ٢٢٤).

● **فسخ العقد:** إذا لم يتم المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله أو تأخر في تسليمها جاز للمستأجر بدلاً من طلب التنفيذ العيني أن يطلب فسخ عقد الإيجار ولو كان سبب عدم التسليم أو التأخر فيه راجعاً إلى سبب أجنبي غير المؤجر. ولكن إذا طلب المستأجر فسخ العقد، فليست المحكمة مجبرة حتماً أن تجيبه إلى طلبه، فلها أن تقضى بالفسخ، ولها أن تمهل المؤجر حتى يقوم بالتزامه، وذلك كله ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة. فنرى من ذلك أن الفسخ جوازى في كل الأحوال، وللقاضى ألا يحكم به إذا كان لا يوجد ما يبرره، وهو يكون أشد ميلاً لعدم القضاء به إذا كان كل ما فعله المؤجر هو مجرد تأخره عن التسليم دون أن يعتمد ذلك، كما إذا استغرقت التصليحات أو الأبنية التي يجب أن يقوم بها وقت أطول مما قدره ولم يصيب المستأجر من وراء ذلك ضرر جسيم هذا ويلاحظ أن القاضى بفسخ الإيجار ولو لمجرد التأخر في التسليم، إذا ثبت أن هذا التأخر قد ترتب عليه فوات الغرض الذى أوجرت العين من أجله (الإيجار للمؤلف فقرة ١٩٩ ص ٢٤٥ هامش ٣) على أن هناك سبباً للفسخ ذكرته المادة ٥٦٥ مدنى صراحة، إذا

قام تعيين على المحكمة أن تجيب المستأجر إلى طلبه وتقضى بفسخ الإيجار، وهذا السبب هو أن تكون العين المؤجرة في حالة من أنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم، كأن تكون العين داراً آيلة للسقوط، أو أن تحتوى على مكروبات مرض معد، أو نحو ذلك، فإذا قام هذا السبب وطلب المستأجر الفسخ، لم تملك المحكمة إلا أن تقضى له بما طلب، حتى لو كان سبق للمستأجر أن نزل عن هذا الحق. وإذا تسلم المستأجر العين في هذه الحالة وأصابه الضرر منها، وثبت تقصير في جانب المؤجر، جاز للمستأجر فوق الفسخ أن يطلب تعويضاً عما أصابه من الضرر.

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد ما يأتي: " فإذا كان الإخلال بالالتزام يرجع إلى أن العين سلمت في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذى أوجرت من أجله، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، فإن المستأجر يكون بالخيار بين الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع، مع التعويض في الحالتين إذا كان له محل، كما إذا كان بالعين المؤجرة عيب يعرض صحة المستأجر ومن معه ( كأفراد أسرته وعماله ومستخدميه ) لخطر جسيم، وأصابه من ذلك ضرر بالفعل، وثبت خطأ في جانب المؤجر، فإن المستأجر يستحق التعويض طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية، وفي هذا المثل الأخير يجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب فسخ العقد، حتى لو كان قد تنازل عن هذا الحق، لأ، الأمر يتعلق بالنظام العام، " انظر تقني الالتزامات السويسرى م ٢/٢٥٤ ومنه أخذت المادة ٧٦٣ من المشروع " (مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٤ ص ٤٨٨ - ص ٤٨٩).

● **التعويض:** وفي جميع الحالات السابقة، أى سواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة أو فسخ العقد فله فوق ذلك أن يطلب تعويضا من المؤجر عما أصابه من ضرر جراء عدم قيامه بتنفيذ التزامه، على أن يكون عدم تنفيذ المؤجر لا يرجع إلى سبب أجنبي، أما إذا كان راجعا إلى سبب أجنبي يثبتته المؤجر فلا تعويض.

ويشترط لمطالبة المستأجر بالتعويض أن يقوم بإعذار المؤجر بإنذاره إنذارا رسميا أو بما يقوم مقامه (م ٢١٩) ولا ضرورة للأعذار فى حالة التأخير فى التسليم إذ أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن (أنور طلبه ص ٦٠٩). مفاد ما تقدم أن إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم العين وملحقاتها للمستأجر يجيز للمستأجر طلب التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة أو الفسخ وله فى جميع الحالات طلب التعويض.

**وقد قضت محكمة النقض بأن:** " إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر فى طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض فى الحالتين أن كان له مقتضى، ذلك أن الأجرة مقال الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها، فإذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانونا فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر لجرة كلها أو بعضها بالقدر الذى لم يستوف به منفعة العين المؤجرة، فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على ما طلبه الطاعن المستأجر من إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة وقضى بالتعويض عن الأضرار التى لحقت به بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم ما كينة الرى الملحقة بهذه العين على الوجه المتفق عليه فى العقد دون أن يفصح عما إذا

كان قد راعى فى تقدير التعويض مقابل ما نقص من الانتفاع بسبب هذا الإخلال فإنه يكون معيباً بالقصور (طعن ٢٨٣ س ٢٨ ق نقض ١٩٦٢/٦/١٣) وبأنه " التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون إلا بتسليم هذه العين جميعها هى وملحقاتها تسليمًا يتمكّن به المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً دون حائل ويكون ذلك فى الزمان والمكان الواجبين أو المتفق عليهما فتسليم جزء من العين أو العين دون ملحقاتها - أو تسليم العين فى حالة غير حسنة أو عدم قيام المؤجر بما تعهد به من تصليحات أو تجهيزات أو بناء يقيمه فى العين المؤجرة قبل التسليم أو مجرد التأخير فى التسليم عن وقته، كل هذا لا يعد تسليمًا صحيحًا ولا يمكن للمؤجر أن يجبر المستأجر على أن يجتزئ به عن التسليم الصحيح - وللمستأجر فى جميع هذه الأحوال أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويضات اللازمة وفقاً لحكم المادة ٥٦٥ من القانون المدنى، فإذا كان الظاهر من وقائع الدعوى ومستنداتها أن المؤجر لم يقدّم بما تعهد به فى عقد الإيجار واشترط فيه على نفسه ألا يستحق شيئاً من الأجرة المتفق عليها إلا بعد التسليم الوافى الكامل للجراج المؤجر وكان الحكم قد قال أن الأشياء الناقصة بهذا الجراج تافهة دون أن يبين كيف تكون تافهة وهى تؤثر على الانتفاع ومنها عدم وجود أبواب ولا نوافذ ولا أدوات صحية ولا أدوات لإطفاء الحريق ولا رخصة الإدارة فإن الحكم يكون قاصر البيان قصوراً يشوبه ويبطله (طعن ٢٢٩ س ٢٣ ق نقض ١٩٥٧/٣/٢١).

• **الالتزام بتسليم العين غير قابل للانقسام: التزام المؤجر بتسليم**

العين المؤجرة غير قابل للانقسام فإذا كان المؤجرون متعددين، أو مات

المؤجر عن عدة ورثة، فللمستأجر أن يطالب أى واحد منهم بتسليم العين بأكملها لا بالاختصار على تسليم حصته منها، ولهذا أن يرجع على الباقيين، أما حق المستأجر فى طلب تعويض فينقسم، ولا يستطيع المستأجر الرجوع على أى من المؤجرين إلا بمقدار حصته، ولكنه يرجع على كل مؤجر بحصته فى التعويض ولو كان هذا المؤجر مستعداً أن يقوم بتسليم حصته من العين، لما تقدم من أن الالتزام بالتسليم لا يقبل الانقسام، ولمن كان مستعداً أن يقوم بحصته فى التسليم أن يرجع على من كان مقصراً فى ذلك " (السنهورى ص ٢٢٨).

● **عدم قيام المؤجر بتسليم العين بسبب هلاكها:** الالتزام بالتسليم فى الإيجار التزام مستقل لا يتفرع عن التزام أصلى، فإذا هلك الشئ المؤجر قبل التسليم هلك على المؤجر باعتباره مالك كذلك إذا هلك بعد التسليم هلك على المؤجر باعتباره مالك، وفى ذلك يختلف الإيجار عن البيع، إذا فى البيع، إذا هلك الشئ المؤجر بعد التسليم هلك على المشتري لأن البائع قد نفذ التزامه فلم يعد مديناً به. أما فى الإيجار فيكون الهلاك على المالك لأنه هو الذى يكسب الغنم وهو الذى يتحمل الغرم ومن ثم يتحمل المؤجر دائماً إذا كان هو المالك تبعه هلاك الشئ المؤجر سواء كان الهلاك قبل التسليم أو بعده.

**وقد قضت محكمة النقض بأن:** " من المقرر أنه إذا هلكت العين المؤجرة - بعد الإيجار - بغير خطأ المستأجر فإنه على المؤجر سواء حدث الهلاك قبل التسليم أو بعده، لا يكون المؤجر مسؤولاً عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر إلا إذا ثبت وقوع خطأ منه لأن مسؤولية المؤجر فى هذه

الحالة مسئولية عقدية مصدرها عقد الإيجار ولا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضة عن حريق العين المؤجرة المنصوص عليها في المادة ٥٨٤ من القانون المدني في حق المؤجر إذا حدث الحريق أثناء وجود العين المؤجرة في حيازته قبل تسليمها للمستأجر فعليا، ذلك أن هذا النص إنما يورد حكما خاصا بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة لا يجوز القياس عليه " (الطعن رقم ٧٦٠ لسنة ٥٠ ق س ٣٦ ع ٢ ص ٧٦٨ جلسة ١٣/٥/١٩٥٥).

### من أحكام القضاء:

١- إذا رفع المستأجر دعوي التسليم أثناء مدة الإيجار، وعند صدور الحكم كانت مدة الإيجار قد انتهت، فإن هذا لا يحول دون الحكم له بالتسليم ولو أن التسليم مستحيل لإنهاء مدة الإيجار، وذلك لما يترتب علي قبول هذا الطلب من إمكان رجوعه بالتعويض علي المؤجر.

(نقض جلسة ١٩٥٥/١/٢٧- مجموعة المكتب الفني- السنة ٦ ص ٥٤٠)

٢- إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الإنتفاع مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض، ذلك أن الأجرة مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها، فإذا فوت المؤجر الإنتفاع علي المستأجر بإهماله القيام بما إلزم به يكون من حق المستأجر قانونا فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم إستحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة.

(نقض جلسة ١٩٥٥/١/٢٧- مجموعة المكتب الفني- السنة ٦ ص ٥٤٠)

٣ - نقص الإنتفاع بالعين المؤجرة نتيجة لتعرض المؤجر اوفى حالى الهلاك الجزئى لها أثره حق المستأجر فى انقاض الأجرة أو فسخ عقد الإيجار دون إخلال بحقه فى طلب إعادة الحال إلى ما كانت عليه متى كان ذلك ممكنا ودون ارهاق للمدين المواد ٢٠٣، ١/٥٦٥، ٢/٥٦٩ مدنى.

(الطعن ١٨٤٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٣/٦١٠ س ٤٤ ص ٥٩٩)

٤ - يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة وأن إخلال المؤجر بهذا الإلتزام يترتب عليه قيام حق المستأجر فى طلب إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص به الإنتفاع. ذلك أن الأجرة مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة فإذا فوت المؤجر الإنتفاع على المستأجر بما إلتزم به يكون من حق المستأجر أن يدفع بعد استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذى لم يستوف به منفعة العين المؤجرة.

(الطعن رقم ١٦٠٧ - لسنة ٧٣ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥ / ١١ / ٣٠)

\* \* \*

## نطاق تنفيذ الالتزام بالتسليم

### النص التشريعي (مادة ٥٦٦) :

يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها.

### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٦٥ ليبي و ٥٣٤ سوري و ٧٤٨ عراقي و ٥٤٥ لبناني و ٤٥٨

سوداني و ٧٤٠ تونسي.

### الأعمال التحضيرية :

يتبع في تسليم العين المؤجرة من القواعد ما سبق تقريره خاصا بتسليم العين المبيعة، فالتسليم يقع على العين المؤجرة وملحقاتها. والملحقات هي كل ما أعد بصفة دائمة لإستعمال العين طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين وإذا ضمن المؤجر للمستأجر أن العين تشتمل على قدر معين كان مسئولاً عن هذا القدر حسب ما يقضي به العرف. ولكن لا يجوز للمستأجر أن العين تشتمل على قدر معين كان مسئولاً عن هذا القدر حسب ما يقضي به العرف. ولكن لا يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد لنقص في العين المؤجرة، إلا إذا كان هذا النقص من الجسامة بحيث يصبح تنفيذ العقد عدم الجدوي بالنسبة للمستأجر. أما إذا تبين أن القدر الذي تشتمل عليه العين المؤجرة يزيد عما ذكر في العقد، وكان الثمن مقدراً بحساب الوحدة، وجب على المستأجر أن يكمل الأجرة، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة، فيجوز له أن يطلب فسخ العقد. وتسقط دعوى

إنقاص أو تكمله الأجرة ودعوى فسخ العقد بالتقادم إذا انقضت سنة ومن وقت تسليم العين المؤجرة تسليمًا حقيقياً. ويكون التسليم بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن هذا من حيازتها والإنتفاع بها دون عائق. ويتم التسليم في الوقت الذي حدده العقد، فإذا لم يحدد العقد وقتاً لذلك وجب تسليم العين في الوقت الذي يتم فيه العقد، ويكون التسليم في المكان الذي توجد فيه العين وقت تمام العقد، فإن كانت منقولة ولم يعين محل وجودها، إعتبرت موجودة في موطن البائع ونفقات التسليم علي المؤجر إذا وجد إتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء ٤ ص ٤٩١)

### رأي الفقه :

إذا كانت العين المؤجرة شيئاً معيناً بالذات، وقد عين مقداره في عقد الإيجار فإن المؤجر يكون ضامناً للمستأجر هذا المقدار المعين، مثل ذلك أن تكون العين المؤجرة أرضاً زراعية ويذكر في عقد الإيجار أن مساحتها عشرون فدانا، فإذا تبين أن الأرض المؤجرة عشرون فدانا لا أقل ولا أكثر، لم يكن لأحد المتعاقدين أن يرجع علي الآخر بشئ. ولكن قد يقع أن تكون مساحة الأرض أقل من عشرين فدانا أو أكثر، فتتسأ عن ذلك دعوى يرجع بها أحد المتعاقدين علي الآخر.

فإذا وجد بالعين المؤجرة نقص وكان بين المتعاقدين إتفاق في خصوص هذه الحالة وجب إعمال الإتفاق فإذا لم يوجد إتفاق وجب العمل بالعرف الجاري في التعامل، وقد يكون النقص ما جري العرف بالتسامح فيه وعندئذ لا يرجع المستأجر علي المؤجر بشئ من أجل هذا النقص، فإذا النقص محسوساً لا يتسامح فيه كان للمستأجر أن يرجع علي المؤجر بتعويض

بسبب هذا النقص، وقد يكون هذا التعويض إنقاصاً للأجرة بنسبة ما نقص من مقدار الشئ المؤجر وذلك تطبيقاً لأحكام البيع في حالة نقص البيع. أما إذا وجدت بالعين المؤجرة زيادة، فإذا كان هناك إتفاق خاص بين المتعاقدين في خصوص هذه الحالة، وجب العمل بهذا الإتفاق، وإذا لم يوجد إتفاق وجب العمل بالعرف، فإن لم يوجد عرف وجب التمييز بين ما إذا كانت الأجرة مقدرة بحساب الوحدة أو مقدرة جملة واحدة.

فإذا كانت الأجرة مقدرة بحساب الوحدة كعشرين جنيهاً للقدان وكانت العين المؤجرة قابلة للتبويض، فالزيادة لا تدخل في الإيجار ويستردها المؤجر. وإذا كانت الأجرة مقدرة بحساب الوحدة وكان الشئ المؤجر يضره التبويض كحديقة وفواكه، وجب علي المستأجر أن يكمل الأجرة، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ الإيجار، ذلك أن القدر في الشئ ولو كان غير قابل للتبويض يعتبر أصلاً لا وصفاً مادامت الأجرة قد قدرت بحساب الوحدة، والأصل تقابله الأجرة، فإذا زادت العين المؤجرة وجب علي المستأجر تكملة الأجرة بما يناسب الزيادة، وكان للمؤجر علي هذا الحق الرجوع علي المستأجر بدعوى تكملة الأجرة. ولكن قد تكون الزيادة جسيمة بحيث تكون تكملة الأجرة المناسبة لهذه الزيادة من شأنها أن تجعل المستأجر لا يتعاقد لو علم بهذه الزيادة وقت العقد، ففي هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار فلا يعود ملزماً بتكملة الأجرة.

وإذا كانت الأجرة مقدرة جملة واحدة، سواء كانت العين المؤجرة قابلة للتبويض أو غير قابلة له، فإن القدر يعتبر وصفاً لا أصلاً، والوصف لا يقابله شئ من الأجرة ومن ثم يكون للمستأجر أن يأخذ العين المؤجرة بالأجرة المتفق عليها ولا يدفع شيئاً للمؤجر في مقابل الزيادة. وذلك كله تطبيقاً لأحكام البيع في حالة زيادة المبيع. هذا، وتسقط دعاوي: إنقاص

الأجرة، وفسخ الإيجار، وتكملة الأجرة بمدة قصيرة هي سنة واحدة، ويبدأ سريان التقادم من وقت تسليم الشئ المؤجر تسليمًا فعلياً. ولا توقف السنة بسبب عدم توافر الأهلية ولو لم يكن للدائن نائب يمثله قانوناً (م ٢/٣٨٢ مدني) ولكنها تكون قابلة للإنقطاع. وذلك كله تطبيقاً لأحكام البيع في تقادم الدعاوى التي تنشأ عن نقص المبيع أو زيادته. (الوسيط-٦. مجلد للدكتور السنهوري ص ٢١٠ وما بعدها، والمراجع السابقة)

● **سريان أحكام تسليم المبيع على تسليم العين المؤجرة:** لقد نصت المادة ٥٦٦ مدني على أنه "يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام.. الخ". والذي يعنيننا من أحكام تسليم المبيع هو ما ورد من أحكام تتعلق بتحديد مقدار العين وتحديد ملحقاتها.

● **تحديد مقدار العين المؤجرة:** تسرى أحكام تحديد مقدار العين المبيعة على تحديد مقدار العين المؤجرة.

**وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدي أنه** "يتبع في تسليم العين المؤجرة من القواعد ما سبق تقريره خاصاً بتسليم العين المبيعة، فالتسليم يقع على العين المؤجرة وملحقاتها، والملحقات هي كل ما اعد بصفة دائمة لاستعمال العين طبقاً لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين، وإذا ضمن المؤجر للمستأجر أن العين تشمل على قدر معين، كان مسئولاً عن هذا القدر حسب ما يقضى به العرف، ولكن لا يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد لنقص في العين المؤجرة، إلا إذا كان هذا النقص من الجسامة بحيث يصبح تنفيذ العقد عديم الجدوى بالنسبة للمستأجر، أما إذا تبين أن القدر الذي تشتمل عليه العين المؤجرة يزيد عما ذكر في العقد،

وكان الثمن مقدر بحساب الوحدة، وجب على المستأجر أن يكمل الأجرة، إلا إذا كان هذا النقص من الجسامة بحيث يصبح تنفيذ العقد عديم الجدوى بالنسبة للمستأجر، أما إذا تبين أن القدر تشتمل عليه العين المؤجرة يزيد عما ذكر في العقد، وكان الثمن مقدرا بحساب الوحدة، وجب على المستأجر أن يكمل الأجرة، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطالب فسخ العقد، وتسقط دعوى إنقاص أو تكملة الأجرة ودعوى فسخ العقد بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم العي المؤجرة تسليمًا حقيقيًا " (مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٤ ص ٤٩١) فيتضح من ذلك أن النصوص التي تسرى على تحديد مقدار المبيع تسرى أيضا على تحديد مقدار المبيع تسرى أيضا على تحديد مقدار العين المؤجرة وهذه النصوص هي المادتان ٤٣٣، ٤٣٤ من التقنين المدني، وتنص المادة ٤٣٣ على ما يأتي: " ١- إذا عين في العقد مقدار المبيع، كان البائع مسئول عن نقص هذا القدر بحسب ما يقضى به العرف، ما لم يتفق على غير ذلك، على أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في المبيع، إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث أنه لو كان يعلمه لما أتم العقد. ٢- أما إذا تبين أن القدر الذى يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر فى العقد وكان الثمن مقدرا بحساب الوحدة، وجب على المشتري، إذا كان المبيع غير قابل للتبويض، أن يكمل الثمن، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد، وكل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه ". وتنص المادة ٤٣٤ على ما يأتي: " إذا وجد فى المبيع عجز أو زيادة، فإن حق المشتري فى طلب إنقاص الثمن أو فى طلب فسخ العقد، وحق البائع فى طلب تكملة الثمن، يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليمًا فعليًا "ومفاد هذه النصوص أنه " إذا وجد نقص بالعين المؤجرة وكان هناك

اتفاق وجب إعماله وإلا فيرجع للعرف، فإن كان يسمح به فلا يرجع المستأجر بشئ على المؤجر، فإن كان مما لا يتسامح فيه فللمستأجر الرجوع على المؤجر بسبب هذا النقص وقد يكون الرجوع إنقاصا للأجرة بنسبة ما نقص من العين وقد يكون بقدر الضرر الذى أصاب المستأجر، فإن كان النقص جسيما بحيث لو علمه المستأجر لما تعاقد جاز له طلب الفسخ (م ٤٣٣ و ٤٣٤) أما إذا وجدت زيادة وكان هناك اتفاق وجب إعماله وإلا فيرجع للعرف فإن لم يوجد وكانت الجرة مقدرة بحساب الوحدة فلا تدخل الزيادة فى الإيجار، فإن كان الشئ غير قابل للتبويض كحديقة وجب تكملة الأجرة إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فللمستأجر طلب الفسخ، فإن كانت الأجرة مقدرة جملة واحدة فللمستأجر أخذ العين ولا يلتزم بشئ مقابل الزيادة. وينشأ عن ذلك دعاوى انقاص الجرة وفسخ الإيجار وتكملة الجرة وتسقط جميعها بسنة من وقت التسليم الفعلى (أنور طلبه ص ٦١١).

### من أحكام القضاء:

- ١- من المقرر قانونا - وعلى ما تقضى به المادتان ٥٦٤ و ٥٦٦ من القانون المدنى - أن المؤجر يلتزم بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما اعدت له من المنفعة، كما ان الالتزام بتسليم العين المؤجرة تسرى فى شأن ما يسرى على العين المباعة من أحكام، وعلى الاخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه.
- ان المشرع قدر بالفقرة الطعينة ان بعض من يؤجرون وحدات سكنية لا يسلمونها لمستأجريها فى الموعد المحدد مما يخل بالحقوق الناشئة عن استئجارهم لها ويهدر كذلك الثقة المشروعة التى ينبغى أن تسود تعاملهم فيها، فلا يكون امتناعهم دون مقتضى عن تسليمها الا صورة من صور التدليس ومن ثم كان تدخل المشرع بالجزاء الجنائى لتجريم تلك الصورة،

تحقيقاً لضرورة اجتماعية تقتضى احاطة التعامل فى العقارات المبينة —  
بيعا و ايجارا — بما يكفل صدقه وبعده عن الالتواء.

ما ينعاه المدعى من ان الفقرة المطعون عليها لا تتضمن تعريفا  
واضحا بماهية الافعال التى جرمتها، مردود بأن المشرع لم يؤثم واقعة  
التخلف فى ذاتها بل سلوكا اتصل بها وكان مؤديا اليها باتجاه ارادة الجانى  
الى الافعال التى أثمتها مع قصد ه الى تحقيق نتيجتها بعد العلم بدلالاتها،  
وهو ما يتوافر به الركنان المادى والمعنوى للجريمة فى تحديد واضح بما  
هية الافعال التى أثمتها دون تجهيل مع انتفاء التجريم كلما وجد المقتضى  
المانع من التسليم، لدلالته الواضحة على انعدام القصد الجنائى  
(الطعن رقم ٥٢ - لسنة ٢٠ ق- تاريخ الجلسة ٠٨ / ٠٧ / ٢٠٠٠)

\* \* \*

## الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين

### النص التشريعي (مادة ٥٦٧) :

(١) علي المؤجر ان يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقي علي الحالة التي سلمت بها، وأن يقوم في أثناء الأجازة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية "

(٢) وعليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص أو بياض وأن يقوم بنزع الآبار والمراحيض ومصارف المياه.

(٣) ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة علي العين المؤجرة ويلزم بثمان المياة إذا قدر جزافاً، فإذا كان تقديره "بالعدد" كان علي المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالإستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر.

(٤) وكل هذا ما لم يقض الإتفاق بغيره.

### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٦٦ ليبي و ٥٣٥ سوري و ٧٥٠ عراقي و ٤٦٠ سوداني و ٥٤٧ لبناني و ٧٤٣ تونسي.

### الأعمال التحضيرية :

وهنا أيضاً يجعل المشرع إلزام المؤجر إيجابياً، فهو ملزم بتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقي علي الحالة التي سلمت بها صالحة للانتفاع بخلاف التقنين الحالي، ففيه لا يكلف المؤجر بعمل أي مرمة كانت (م ٤٥٣/٣٧٠ مصري)، ويترتب علي إلزام المؤجر بتعهد العين بالصيانة أنه ملزم أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية، عدا الترميمات التأجيرية فهي علي المستأجر: والأولي ألا ينص علي حكم واحد في مادتين مختلفتين وأن يحذف علي حكم واحد في مادتين مختلفتين وأن يحذف من المادة ٧٦٥

عبارة "فتكون علي المستأجر " ويلاحظ ان المقصود بالترميمات الضرورية هنا الترميمات الضرورية لإنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، لا الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك. وقد أوردت المادة ٧٦٥ أمثلة لهذه الترميمات فذكرت بياض الغرف وتخصيص الأسطح ونزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه. ويلحق بالترميمات الضرورية تكاليف العين المؤجرة، فهي علي المؤجر، كالضرائب، وثمان المياة إذا قدر جزافا إذ يستطيع المؤجر أن يقدر مبلغ التزامه أما إذا قدر ثمن المياة بالعدد فيكون ذلك علي المستأجر، ويدفع بقدر ما استهلك. وثمان الكهرباء والغاز (ويكون عاد بالعدد) علي المستأجر. ويلاحظ أن هذه الأحكام ليست من النظام العام، فيمكن الإتفاق علي ما يخالفها وإذا كان هناك عرف مخالف أتبع.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - جزء ٤ ص ٤٩٥)

### رأي الفقه :

١- الترميمات الضرورية: وهي ترميمات ضرورية مستعجلة لحفظ العين من الهلاك كإصلاح الحائط الآيل للسقوط، وتقوية الأساسات الواهية، وترميم الطوابق السفلية إذا غمرتها المياة فأوهنت من أساساتها، وترميم الاسقف الموشكة علي الإنهيار، هذه الترميمات يلزم المؤجر بإجرائها، ويجوز للمستأجر أن يجريها علي نفقته.

٢- الترميمات التأجيرية: وهي ترميمات ضرورية للإنتفاع بالعين، تختلف عن الترميمات الضرورية اللازمة لحفظ العين لأنها بسيطة جري العرف أن يقوم المستأجر بها، كإصلاح البلاط والنوافذ والابواب والمفاتيح وصنابير المياة ودهان الحيطان إذا كان العرف يجعله من الترميمات التأجيرية، وهذه الترميمات يلزم بها المستأجر.

٣- الترميمات الضرورية للإنتفاع بالعين: هذه الترميمات لازمة حتي يتمكن المستأجر من الإنتفاع بالعين إنتفاعا كاملا وإن لم تكن لازمة لحفظ العين من الهلاك، وهي في نفس الوقت ليست من الترميمات البسيطة التي جري العرف بجعلها علي المستأجر فتخلف بذلك عن الترميمات التأجيرية، كإصلاح السلم أو المصعد أو دورة المياه. وإختلال هذه الأشياء إنما يؤثر في الإنتفاع بالعين لا في سلامتها، ولما كان المؤجر يلتزم بتعهد العين بالصيانة، فإنه يترتب علي ذلك أن يكون ملتزماً بإجراء هذه الترميمات.

وقد أوردت الفقرة الثالثة من المادة ٥٦٧ مدني أنواعاً من التكاليف يقوم بها المؤجر ليست في الواقع من الأمر بترميمات ضرورية ولكنها تكاليف تلحق بهذه الترميمات، فجميع التكاليف والضرائب التي تستحق علي العين المؤجرة تكون علي المؤجر، كعوائد الأملاك وأموال الأراضي الزراعية وضريبة الخفر وضريبة الدفاع ورسم رخصة السيارة المؤجرة وغير ذلك من الضرائب والرسوم والتكاليف، كما يلزم المؤجر بالتكاليف الإضافية التي تفرضها الحكومة علي العين المؤجرة كنفقات تطهير المصارف والمساقى ونفقات تسوير الأراضي الفضاء.

ويستثني من ذلك ما ينص القانون أن تكون علي المستأجر كضريبة الـ ٢% من القيمة الإيجارية التي تفرض علي السكان في القاهرة والاسكندرية وكضريبة الدفاع في بعض الأماكن المؤجرة فهذه يتحملها المستأجر وإن كانت تحصل من المالك.

وتنص الفقرة الرابعة من المادة ٥٦٧ مدني علي جواز تعديل الإلتزام بصيانة العين المؤجرة بإتفاق خاص، ذلك أن أحكام المادة ٥٦٧ مدني ليست من النظام العام وإنما هي تقرر النية المحتملة للمتعاقدين وما جرى به العرف أن يلتزم به المؤجر من الترميمات الضرورية. والترميمات التي

ذكرتها المادة ٥٦٧ مدني ليست مذكورة علي سبيل الحصر، بل هي بعض ما يقضي به العرف، فكل ما يقضي به العرف أن يكون علي المؤجر من الترميمات سواء ذكرت في النص أو لم تذكر يلتزم المؤجر بإجرائها. وعلي أنه يجوز للمتعاقد أن يخالف هذه الأحكام وأن يخرج علي العرف فيما يقضي به، فيتفقا إتفاقا خاصا علي أن تكون بعض هذه الترميمات أو كلها علي المستأجر لا علي المؤجر أو علي أن يعفي المؤجر منها. وهذا الإتفاق إستثناء من القواعد العامة، فلا يجوز التوسع في تفسيره، فإذا إتفق المتعاقدان علي أن تكون الترميمات المقصودة هي الترميمات التأجيرية التي يلتزم بها المستأجر بموجب القانون، وذلك مالم يتبين من الظروف أو من العرف المحلي أن المقصود هي الترميمات الضرورية التي تكون بحكم القانون علي المؤجر وقد أعفي منها بموجب هذا الإتفاق الخاص.

ومن قبيل هذه الإتفاقات الخاصة أن يقبل المستأجر العين المؤجرة بالحالة التي هي عليها، ويفسر ذلك بأن المؤجر من إجراء الترميمات الضرورية التي من شأنها تحسين هذه الحالة ولكنه ملتزم بإجراء الترميمات الضرورية لاستبقاء حالة العين علي ما كانت عليه وقت التسليم. (الوسيط ٦- للدكتور السنهوري - ص ٢٥٨ وما بعدها)

٢- لا يلتزم المؤجر إلا بالقيام بما يعتبر من أعمال الإصلاح أو الترميم مع إستثناء الترميمات التأجيرية التي يتحمل بها المستأجر. وبمقتضي الفقرة الأولى من المادة ٥٦٧ مدني يلتزم المؤجر بالقيام بجميع الترميمات الضرورية، ومن ثم فلا أهمية للسبب الذي دعا إلي الإصلاح أو الترميم فسواء أكان هذا السبب راجعا إلي فعل المؤجر أم إلي فعل الغير أم إلي قوة قاهرة، يلتزم المؤجر بإصلاح ما اعتري العين من

تلف. والعلة في ذلك هي أن المؤجر ملتزم بأن يمكن المستأجر من الإنتفاع، فعليه أن يقوم بكل إصلاح يتطلبه تحقيق هذه الغاية، إلا إذا كانت العين قد هلكت كلياً أو جزئياً.

فإذا احتاج المنزل إلي ترميم نتيجة فعل المؤجر (بناؤه منزلاً مجاوراً) يلتزم المؤجر بإجرائه، وكذلك الشأن إذا كان التلف راجعاً إلي فعل الغير، كما يلتزم المؤجر أيضاً بالإصلاح إذا كان التلف بسبب القدم أو بسبب عيب في الصناعة أو بسبب قوة قاهرة كإنفجار قنبلة مدمرة أو سيل جارف أو فيضان غامر أم زلزال شديد.

ولا يعفي المؤجر من القيام بالترميم إلا إذا كان التلف ناشئاً بفعل المستأجر أو بفعل شخص ممن يسأل عنهم قانوناً، كاولاده وخدمة وزائرية، إذا المستأجر هو الذي يلزم في هذه الحالة بالقيام بالإصلاح، ومن يلتزم بأمر ما لا يصح له أن يلقي عبء إلزامه علي غيره.

ولا يقتصر واجب المؤجر علي القيام بما يلزم لصيانة العين، بل يمتد هذا الواجب إلي ملحقاتها، فإذا أصاب مصعد المنزل مثلاً عطب يلتزم المؤجر بإصلاحه، ما لم يكن هذا العطب حاصلًا بفعل المستأجر.

(عقد الإيجار - للدكتور عبد الفتاح عيد الباقي - ص ١٧٨ وما بعدها، وعقد الإيجار -

للدكتور محمد لبيب شنب - ص ١٦٤ وما بعدها، وعقد الإيجار - للدكتور منصور

مصطفى منصور - ص ١٤٧

وما بعدها)

#### • ما يلحق بالترميمات الضرورية: تلحق بالترميمات الضرورية

تكاليف العين المؤجرة كعوائد الأملاك وأموال الأراضي الزراعية وضريبة الدفاع ورخصة السيارة المؤجرة وغير ذلك من الضرائب والرسوم والتكاليف ويستثنى ما حملة القانون للمستأجر كضريبة ٢ % بالنسبة للقاهرة والإسكندرية وضريبة الدفاع في بعض الأماكن المؤجرة.

### وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد: " ويلحق

بالترميمات الضرورية تكاليف العين المؤجرة، فهي على المؤجر، كالضرائب وثمان المياه إذا قدر جزافاً إذ يستطيع المؤجر أن يقدر مبلغ التزامه، أما إذا قدر ثمن المياه بالعدد فيكون ذلك على المستأجر، ويدفع بقدر ما استهلك، وثمان الكهرباء والغاز (ويكون عادة بالعدد) على المستأجر " (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٩٥).

### • عدم تعلق أحكام الصيانة بالنظام العام: لقد نصت الفقرة الرابعة

من المادة ٥٦٧ مدني على أن " كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره "، مفاده أن أحكام الصياغة مما لا يتعلق بالنظام العام حيث يجوز الاتفاق على ما يخالفها كان يقبل المستأجر العين بحالتها فيعفى المؤجر ضمناً من إجراء الترميمات الضرورية وهذا الاتفاق استثناء من القواعد العامة، فلا يجوز التوسع في تفسيره. فإذا اتفق المتعاقدان على أن تكون الترميمات على المستأجر دون بيان لنوع هذه الترميمات، حمل ذلك على معنى أن الترميمات المقصودة هي الترميمات التأجيرية التي يلتزم به المستأجر بموجب القانون، وذلك ما لم يتبين من الظروف أو من العرف المحلي أن المقصود هي الترميمات الضرورية التي تكون بحكم القانون على المؤجر وقد أعفى منها بموجب هذا الاتفاق الخاص (السنهوري ص ٢٤٩)

### أحكام القضاء:

١ - قضاء الحكم المطعون فيه بزيادة أجرة عين النزاع مقابل توصيل الصرف الصحي للعقار دون بيان أسس تقدير هذه الزيادة ومدي إنتفاع المستأجر بها. قصور. قضاؤه بالإخلاء لعدم وفاء الطاعن بها، مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه، علة ذلك.

(الطعن ٢١٦٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٢ س ٤٥ ص ١٥٩٠)

٢- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مؤدى الفقرة "ب" من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بيع وتأجير الأماكن أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبولها، ويشترط لصحة التكليف أن تبين فيه الأجرة المستحقة المتأخرة التي يطالب بها المؤجر حتى يتبين للمستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه، ويجب ألا تتجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر شريطة ألا يكون متنازِعاً فيها جدياً، وأن بطلان التكليف يتعلق بالنظام العام تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت إليه المستأجر أو يتمسك به، وهو بهذه المثابة يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض طالما كان مبنياً على سبب قانوني بحت أو يخالطه عنصر واقعي سبق عرضه على محكمة الموضوع أو كانت العناصر التي تتمكن بها تلك المحكمة من تلقاء نفسها من الإلمام بهذا السبب تحت نظرها عند الحكم في الدعوى.

(الطعن رقم ١٧٣٩ - لسنة ٧٠ ق - تاريخ الجلسة ١٠ / ٥ / ٢٠٠١)

٣- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن النص في المادة ٣٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مفاده أن المستأجر لا يلتزم إلا بقيمة ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي للمياه وفق الأسس المبينة بالنص، لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الاستئناف بأن المطعون ضده طالبه بقيمة استهلاك المياه محسوبة علي خلاف أحكام القانون وتجاوز المستحق قانوناً في ذمته إلا أن الحكم المطعون فيه ألغى عن الرد علي هذا الدفاع واكتفى بتأييد الحكم المستأنف الذي استند في قضائه إلي أن قيمة استهلاك المياه هي القيمة المستحقة علي الشقتين محل

التداعي وفق ما هو ثابت بإيصالات سداد قيمة المياه المقدمة من المطعون ضده دون أن يبين كيفية توزيع تلك القيمة علي وحدات العقار بحسب حجرات كل وحدة إلي عدد حجرات المبنى جميعه طبقاً لما نصت عليه المادة ٣٣ سالفه الذكر توصلاً لتحديد ما يخص شقتي النزاع منها مما يعيب الحكم.

(الطعن رقم ١٦٩٠ - لسنة ٧٤ ق- تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٥/٤)

٤- إذ كان الثابت من الأوراق أن عقد الإيجار سند الدعوي حرر بتاريخ ١٩٩٩/٣/١ بما مؤداه خضوعه للقواعد الواردة في القانون المدني علي الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها والمعمول به اعتباراً من ١٩٩٦/١/٣١ وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء العين المؤجرة من الطاعنين علي دعامتين الأولى أن الطاعنين لم يسددا أجره شهر مارس سنة ٢٠٠٣ حتى قفل باب المرافعة علي أمام محكمة أول درجة استناداً إلي نص المادة ١٨ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في حين أن قواعد القانون المدني هي الواجبة التطبيق علي ما سلف بيانه وإن الثابت من إنذار المطعون ضده للطاعنين المعلن لهما بتاريخ ٢٠٠٢/١١/١٠ قد اقتصر علي التنبيه عليهما بسداد أجره شهر نوفمبر سنة ٢٠٠٢ والتي كانت قد استحققت في تاريخ الإنذار - فبادر الطاعنان بسدادها بموجب إنذار العرض المؤرخ ٢٠٠٢/١١/٣٠ والذي تسلمها المطعون ضده وذلك قبل صدور الحكم الابتدائي فيكونان قد قاما بتنفيذ التزامها قبل صدور الحكم بما يمتنع معه القضاء بالفسخ والإخلاء، والدعامة الثابتة أنهما لم يسددا قيمة الضرائب العقارية عن الفترة من عام ٩٩ حتى نهاية ٢٠٠١ والتي يلتزمان بها طبقاً للبند الخامس عشر من عقد

الإيجار في حين أن الثابت من الصورة الضوئية للعقد المقدمة من المطعون ضده والمطابقة للصورة الضوئية المقدمة من الطاعنين والمرفق بطلب فتح باب المرافعة المؤرخ ٢٠٠٣/١٢/١٥ أن البند الخامس عشر قد خلا من النص علي التزام الطاعنين بسداد قيمة الضرائب العقارية وإنما اقتصر علي التزامهما بدفع ثمن المياه والكهرباء وأجرة البواب بما مؤداه إلتزام المطعون ضده بها عملاً بالمادة ٥٦٧ من القانون المدني، وإذ تتكبد الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٢١٤٧ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٥/١٨)

٥- إذ كان الثابت من الأوراق أن عقد الإيجار سند الدعوي حرر بتاريخ ١٩٩٩/٣/١ بما مؤداه خضوعه للقواعد الواردة في القانون المدني علي الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها والمعمول به اعتباراً من ١٩٩٦/١/٣١ وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء العين المؤجرة من الطاعنين علي دعامتين الأولى أن الطاعنين لم يسددا أجرة شهر مارس سنة ٢٠٠٣ حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة أول درجة استناداً إلي نص المادة ١٨ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في حين أن قواعد القانون المدني هي الواجبة التطبيق علي ما سلف بيانه وإن الثابت من إنذار المطعون ضده للطاعنين المعلن لهما بتاريخ ٢٠٠٢/١١/١٠ قد اقتصر علي التنبيه عليهما بسداد أجرة شهر نوفمبر سنة ٢٠٠٢ والتي كانت قد استحققت في تاريخ الإنذار - فبادر الطاعنان بسدادها بموجب إنذار العرض المؤرخ ٢٠٠٢/١١/٣٠ والذي تسلمها المطعون ضده وذلك قبل صدور الحكم الابتدائي فيكونان قد قاما بتنفيذ إلتزامها قبل صدور الحكم بما يتمتع معه القضاء بالفسخ والإخلاء، والدعامة الثانية

أنهما لم يسددا قيمة الضرائب العقارية عن الفترة من عام ٩٩ حتى نهاية ٢٠٠١ والتي يلتزمان بها طبقاً للبند الخامس عشر من عقد الإيجار في حين أن الثابت من الصورة الضوئية للعقد المقدمة من المطعون ضده والمطابقة للصورة الضوئية المقدمة من الطاعنين والمرفق بطلب فتح باب المرافعة المؤرخ ٢٠٠٣/١٢/١٥ أن البند الخامس عشر قد خلا من النص علي التزام الطاعنين بسداد قيمة الضرائب العقارية وإنما اقتصر علي التزامهما بدفع ثمن المياه والكهرباء وأجرة البواب بما مؤداه التزام المطعون ضده بها عملاً بالمادة ٥٦٧ من القانون المدني، وإذ تنكب الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ١٧٣٠ - لسنة ٧٤ ق- تاريخ الجلسة ١٨ / ٠٥ / ٢٠٠٥)

٦- من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - إن إخلاء المبنى المؤجر كل وحداته لغير أغراض السكنى بقصد إعادة بناية وزيادة مساحاته وعدد وحداته وفقاً لنص المادة ٤٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ منوط بحصول المالك على الترخيص سار بذلك من الجهة الإدارية المختصة متضمناً ببناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها فضلاً عن توافر الشروط الأخرى الواردة بالنص وإذ سكت القانون عن تنظيم كيفية ممارسة هذا الحق وطريق الحصول على هذه التراخيص وتحديد مدة سريانها وتكفل بهذا البيان القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ فمن ثم يلزم الرجوع إلي هذا القانون. وإذ نص في المادة الرابعة منه على أنه: "لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو ترميمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدد اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على

ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وإخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون...." وفى المادة التاسعة منه على أنه: "إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص دون أن يسرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص فيها وجب عليه الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى ويتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي بينتها اللائحة التنفيذية...". مفاد ذلك أن المشرع حدد مدة سريان ترخيص الأعمال المتعلقة بالمباني بسنة واحدة فقط تبدأ من إنقضاء مدته الأصلية وجعل ميعاد السنة التي يترتب على عدم مراعاتها سقوط الترخيص وصيرورته حابط الأثر قانونا وهذا الحكم لم يتغير بصدور القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ونصه في مادته السادسة مكررا على تنفيذ أعمال البناء على مرحلتين ووجوب تحديد مدة إتمام المبنى وإعداده للسكنى في الترخيص بما لا يجاوز خمس سنوات لأن هذا النص المستحدث يسرى على الترخيص البناء بعد ونفاذه دون أن يكون له أثر رجعى على التراخيص السابقة التي انتهت قبل العمل ومع عدم الإخلال بحكم المادة التاسعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ - سالفه البيان التي لم يشملها التعديل. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد استند في قضائه بإخلاء الطاعن من العين المؤجرة له - بالتطبيق لأحكام المادة ٤٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - إلي حصول المطعون ضدهم الثلاثة الأول على الترخيص رقم... لسنة.... الصادر من الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم الذي تضمن بناء وحدات جديدة بالعقار محل النزاع - بالإضافة إلي توافر الشروط الأخرى الواردة بالحكم - رغم أن الطاعن قدم أمام محكمة أول درجة شهادة من المجلس الأعلى لمدينة الأقصر

مؤرخة ١٩٩٥/١٢/١٩ تفيد أن ترخيص هدم العقار محل النزاع لم ينفذ وأن رخصة المباني رقم ٦٨٤ لسنة ١٩٨٧ قد ألغيت بمضي المدة القانونية طبقاً للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ مما مؤداه - وقد خلت الأوراق من تجديد هذا الترخيص أو إستصدار ترخيص آخر بالبناء أن يكون الترخيص المشار إليه قد سقط بمضي مدة سنة دون تنفيذه أو تجديده وفقاً لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - الواجب التطبيق وأصبح بذلك حابط الأثر قبل إقامة الدعوى الماثلة بإيداع صيحتها قلم كتاب محكمة أول درجة بتاريخ ١٩٩٤/٥/٧ وإذ خالف الحكم المطعون فيه بقالة صدور ترخيص البناء سالف الذكر قبل الإنذار الموجه من المطعون ضدهم للطاعن في ١٩٩٢/٧/٢٨ - قبل إقامة الدعوى - التنبيه بإخلاء المبنى، وطول أمد نظر الدعوى مع عدم إخلاء العقار محلها فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن.

(الطعن رقم ١٢٩٩ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٠٦/٠٨)

\* \* \*

## نطاق حق المستأجر في إجراء الترميمات الضرورية

النص التشريعي (مادة ٥٦٨) :

(١) إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بتنفيذ الإلتزامات المبينة في المادة السابقة جاز للمستأجر أن يحصل علي ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي إستيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة، وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة.

(٢) ويجوز للمستأجر دون حاجة إلي ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر، سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الإنتفاع أو طرأ بعد ذلك إذا لم يقم المؤجر بعد إعداره بتنفيذ هذا الإلتزام في ميعاد مناسب، علي أن يستوفي المستأجر ما أنفقه خصماً من الأجرة.

### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٦٧ لبيي و ٥٣٦ سوري و ٧٥٠ عراقي و ٤٦١ سوداني و ٥٤٧

لبناني.

### الأعمال التحضيرية :

وتتص هذه المادة علي جزاء الإخلال بهذا الإلتزام، وهي ليست إلا تطبيقاً للقواعد العامة. فإذا تأخر المؤجر. بعد أعداره عن القيام بالترميمات الضرورية أو القيام بما تقدم من الإلتزامات، جاز للمستأجر، إذا لم يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة متي كان هناك محل لذلك، أن يطلب التنفيذ، بل أن يقوم هو نفسه بهذا التنفيذ، علي أن يخصم من الأجرة ما أنفقه، بعد أن يطلب ترخيصاً من القضاء في ذلك. ويعفي طلب هذا الترخيص بالشروط الآتية:

(أ) إذا كانت الترميمات بسيطة أو كانت مستعجلة، ولو كان العيب موجوداً وقت بدء الإنتفاع، وبالأولي إذا طرأ. (ب) أن يعذر المستأجر

المؤجر في أن يقوم بها. (ج) ألا يقوم بها المؤجر، بعد الإعذار، في الميعاد المناسب الذي يحدده المستأجر، وللمؤجر أن يتظلم إلي القضاء من هذا التحديد.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء ٤ ص ٤٩٨ و ٤٩٩)

### رأي الفقه:

١- يجوز للمستأجر أن يرفع دعوى أمام القضاء يطالب فيه المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية التي تقع علي عاتقه، ويحكم القضاء بإلزام المؤجر بإجراء هذه الترميمات ويحدد له ميعاد للقيام بذلك وكل هذا ما لم تكن نفقات الترميمات باهظة لا تتناسب مع الأجرة، فيعفي المؤجر من التنفيذ العيني ويقتصر الأمر علي الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض وذلك قياسا علي حالة العيب في العين المؤجرة.

وهذا الذي تقدم من أحكام والذي يتبين من نص المادة ٥٦٨ مدني لا يعدو أن يكون تطبيقا للقواعد العامة (م ٢٠٩ مدني)

وتطبيقا لهذه القاعدة العامة أيضاً تقضي الفقرة الثانية من المادة ٥٦٨ مدني بأنه يجوز للمستأجر دون حاجة إلي ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء هذه الترميمات بنفسه علي أن يستوفي ما أنفقه خصما من الأجرة، وذلك بشروط ثلاثة:

١- أن تكون هذه الترميمات بسيطة كترميمات صغيرة يجب إجراؤها في السلم، أو أن تكون ترميمات مستعجلة لا تحتل الإبطاء حتي ولا الالتجاء مقدما إلي قاضي الأمور المستعجلة ولو لم تكن ترميمات بسيطة كالترميمات اللازمة لإصلاح الأسقف عند نزول مطر غزير، ويستوي أن تكون الحاجة إلي الترميمات قائمة وقت بدء الإنتفاع أو طرأت بعد ذلك.

٢- أن يعذر المستأجر المؤجر فيرسل له إنذاراً علي يد محضر بدعوه للقيام بها في ميعاد مناسب يحدده.

٣- ألا يقوم المؤجر بعد الاعذار بالترميمات في الميعاد المحدد. وغني عن البيان أن المستأجر إذا أجري الترميمات بنفسه دون ترخيص من القضاء، فإنما يفعل ذلك علي مسؤوليته، وللقضاء أن يستوثق بعد ذلك مما إذا كانت هذه الشروط قد توافرت حتي يقر خصم النفقات من الأجرة، ويستوثق بوجه خاص من بساطة الترميمات أو إستعجالها، وفي أنها تقع علي عاتق المؤجر، وفي أن ميعاداً مناسباً قد أعطي للمؤجر للقيام بها عند إعداره، وفي أن المستأجر أجراها مراعيًا في ذلك جانب الإقتصاد ما أمكن. فإذا استوثق القضاء من كل ذلك أقر المستأجر علي أن يخصم النفقات من الأجرة.

وإذا لم يختار المؤجر التنفيذ العيني، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار وللمحكمة حق التقدير طبقاً للقواعد العامة، فلها أن تجيب المستأجر إلي الفسخ أو أن تمهل المؤجر حتي يقوم بالترميمات.

وقد يختار بدلاً من التنفيذ العيني ومن الفسخ، إنقاص الأجرة، فيطلب من المحكمة ذلك علي أساس أن نقص الإنتفاع بالعين المؤجرة بسبب عدم إجراء الترميمات يقابله نقص في الأجرة يناسبه، وللمحكمة أن يجيبه إلي طلبه فتتقص الأجرة بالقدر المناسب إذا رأت أن هناك مبرراً لذلك، ونص التقنين - العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٥٦٨ مدني - صريح في هذا المعني.

وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، فإن له الحق في جميع الأحوال، سواء أكان هناك خطأ في جانب المؤجر أو كانت الحاجة إلي الترميم ناشئة عن سبب أجنبي أن يطلب تعويضاً عن

الضرر الذي أصابه بسبب نقص الإنتفاع بالعين المؤجرة، ففي حالة التنفيذ العيني يطلب تعويضاً عن نقص الإنتفاع الي الوقت الذي أتم فيه المؤجر الترميمات اللازمة وأصبح الإنتفاع بالعين كاملاً. وفي حالة الفسخ يطلب تعويضاً عن نقص الإنتفاع إلي وقت الفسخ. وفي حالة إنقاص الأجرة يتضمن إنقاص الأجرة ذاته التعويض المطلوب عن نقص الإنتفاع، إذ الإنقاص يسري من وقت حصول النقص في الإنتفاع.

كذلك للمستأجر أن يطالب بتعويض آخر غير التعويض المستحق عن نقص الإنتفاع، وذلك عما أصيب به من ضرر في شخصه أو في حالة ما له بسبب حاجة العين إلي الترميم، كما إذا سقط سقف أو أنهار حائط أو حصل خلل في المصعد فأصيب من جراء ذلك بضرر، وكما إذا تحمل نفقات نقل الأثاث وأجره التخزين، وكما إذا أصابه ضرر بسبب فسخ الإيجار قبل إنتهاء مدته.

ويجب لإستحقاق التعويض في جميع الأحوال أن يعذر المستأجر المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية، إذ المسؤولية هنا مسئولية عقدية لا مسئولية تقصيرية فلا يستحق التعويض إلا بعد هذا الإعذار، وليس هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة التي تنص عليه المادة ٢١٨ مدني "لا يستحق التعويض إلا بعد إعذار المدين ما لم ينص علي غير ذلك"، وتطبيقاً للقواعد العامة ذاتها، لا ضرورة لإعذار المؤجر إذا كان هو المتسبب بخطئه في حاجة العين إلي الترميم، لأن تنفيذ إلتزامه بصيانة العين قد أصبح غير ممكن بفعله (م ٢٢٠ "أ") هذا، والمؤجر مسئول عن الضرر الذي يحدث للغير بسبب حاجة العين المؤجرة إلي الترميم، ذلك تطبيقاً للقواعد العامة التي تقضي بمسئولية حارس البناء.

(الوسيط-٦. مجلد الدكتور السنهوري- ص٢٦٥ وما بعدها)

٢- لا يقتصر القانون علي منح المستأجر الحق في إلزام المؤجر بالقيام بالترميمات التي تقع علي كاهله، بل يخوله الحق في القيام بها بنفسه واستيفاء ما ينفقه في هذا السبيل خصما من الأجرة بما تنص عليه المادة ٥٦٨ مدني.

فللمستأجر أن يجري بنفسه الترميمات اللازمة للعين وأن يقوم بأداء التكاليف المفروضة عليها مما يلتزم به المؤجر وأن يستوفي ما ينفقه في ذلك خصما من الأجرة، وفي ذلك وسيلة فعالة لضمان استمرار إنتفاع المستأجر بالعين، وما هذا إلا مجرد تطبيق للقاعدة العامة التي تخول للدائن إذا كان موضوع الإلتزام عملا، أن يطلب من القضاء الترخيص له في أن يقوم بنفسه بتنفيذ الإلتزام علي نفقة المدين (م ٢٠٩ مدني).

والقاعدة هي أنه ليس للمستأجر أن يقوم بالإصلاحات أو أن يؤدي التكاليف المفروضة علي العين من تلقاء نفسه، لأنه قد يكون في ذلك اعتداء علي ملكية المؤجر، بل يجب أن يرخص له القضاء في ذلك. وغني عن البيان أن القاضي لا يرخص للمستأجر في القيام بإصلاح معين، إلا إذا إتضح له أن نفقاته لا ترهق المؤجر، إذ قيام المستأجر بالإصلاح هو صورة من صور التنفيذ العيني، والتنفيذ العيني لا يكون حيث يترتب عليه إرهاب للمدين (م ٢/٢٠٣ مدني). وعلي المستأجر أن يستدر من القضاء ترخيصا لا في أجزاء الإصلاح فحسب، بل أيضاً في إستيفاء ما ينفقه في هذا السبيل خصما من الأجرة.

وإستثناء من القاعدة السابقة يجوز للمستأجر في بعض الحالات أن يقوم بالترميمات وأن يستوفي نفقاتها خصما من الأجرة بدون حاجة إلي أن يستصدر بذلك ترخيصا من القضاء. وهذه الحالات نوعان: حالات تكون فيها الترميمات مستعجلة لا تحتمل البطئ، كما إذا اعترى بجدار المنزل

خلل يهدد بسقوطه في الحال. وحالات تكون الترميمات فيها بسيطة بمعنى ألا تكون كثيرة الكلفة، كما إذا أحدث هطول الأمطار ثقبا في سقف المنزل المؤجر، وكون الترميم مستعجلا أو بسيطا مسألة تقديرية متروكة لقاضي الموضوع.

**ويلزم لكي يعفي المستأجر من طلب الترخيص السابق، توافر الشروط الثلاثة الآتية:**

- (١) أن يكون الترميم مستعجلاً، وبسيطاً، سواء أكان العيب موجودا وقت بدء الإيجار أم طرأ خلال مدة سريانه.
  - (٢) أن يعذر المستأجر في أن يقوم بالترميم.
  - (٣) ألا يقوم به المؤجر بعد إعداره بوقت مناسب يحدده المستأجر مع ثبوت الحق للمؤجر في أن يتظلم إلي القضاء من هذا التحديد.
- فإذا توافرت هذه الشروط الثلاثة حق للمستأجر أن يجري الإصلاح بدون ضرورة إلي إستصدار ترخيص بذلك من القاضي، وحق له أن يرجع علي المؤجر بنفقة ما ينفق في هذا السبيل ولو كان المؤجر قد عارض في قيامه بالإصلاح طالما أنه بذل في إجراءاته متقضيات الفن والإقتصاد.
- وإذا رخص القضاء للمستأجر في القيام بالإصلاح وفي إستيفاء ما نفقه في ذلك خصما من الأجرة، أو كان القانون يعفيه من هذا الترخيص، كان عليه أن يبذل في القيام بالإصلاح عناية الرجل المعتاد، فإذا قصر تحمل المسؤولية.

(عقد الإيجار - للدكتور عبد الفتاح عبد الباقي - ص ١٩١ وما بعدها، والمراجع السابقة)

٣- مؤدي نص المادة ١/٥٦٨ مدني أن القانون لا يقتصر علي منح

الحق في إلزام المؤجر بالقيام بالترميمات التي تقع علي عاتقه، بل يخول

الحق في أن يقوم بها بنفسه علي أن يستوفي ما أنفقه في هذا الشأن بالخصم من الأجرة.

وهذا في الواقع يعتبر وسيلة لإستمرار المستأجر منتفا بالعين المؤجرة وهو تطبيق للقواعد العامة التي تخول للدائن إذا كان موضوع الإلتزام عملاً أن يطلب من القضاء الترخيص له في أن يقوم بنفسه بتنفيذ الإلتزام علي نفقة المدين.

يستثني من هذه القاعدة ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٦٨ مدني، فالقانون يجيز للمستأجر القيام بالترميمات المنوه عنها دون حاجة إلي ترخيص من القضاء وأن يستوفي ما ينفقه من الأجرة في الحالات الآتية:

(١) أن تكون هذه الترميمات مستعجلة لا تحتل البطء أو التأخير، كما إذا إعتري المنزل خلل يهدد بسقوطه في الحال، وإن هذه الترميمات أيضاً بسيطة أي ألا تكون كثيرة الكلفة، كما إذا أحدث هطول الأمطار ثقباً في سبق المنزل المؤجر.

(٢) أن يعذر المستأجر المؤجر في القيام بهذه الترميمات

(٣) ألا يقوم المؤجر بالعمل بعد إعداره بوقت مناسب يحدده

المستأجر.

ولكن هل يقتصر حق المستأجر في إستيفاء النفقات عن طريق الخصم من الأجرة؟ أم أن له أن يستوفيهما أيضاً عن طريق التنفيذ علي أموال المؤجر.

في الحقيقة إن استيفاء النفقات من الأجرة إنما هو إجراء ميز به القانون المستأجر حقه في استيفاء دينه بالطريق العادي، وهو التنفيذ علي أموال مدينة، وليس أدل علي ذلك من أنه إذا تجاوزت قيمة النفقات الأجرة المستحقة تعذر إستيفاؤها كلها عن طريق الخصم من الأجرة.

ولكن ما الحكم إذا أجري المستأجر إصلاحاً في العين يلتزم به المؤجر، دون أن يحصل علي ترخيص بذلك من القضاء ولم يكن القانون ليعفه من هذا الترخيص؟

طبقاً للقواعد العامة يحق للمستأجر أن يرجع علي المؤجر بما أنفق حتي لا يثري علي حسابه بدون سبب ومن ثم فإن يلتزم بتعويض ولا يلتزم المؤجر في هذه الحالة إلا بالنفقات التي يستلزمها الإصلاح مع مراعاة السبل الحكيمة في الإقتصاد.

ولكن هل يحق للمستأجر أن يستوفي النفقات في هذه الحالة عن طريق الخصم من الأجرة.

الواقع أن المادة ٥٦٨ مدني لا تشترط حصول المستأجر في مثل هذه الحالة علي تصريح من القضاء أو أن يكون الترميم بسيطاً أو مستعجلاً لا يحتمل إنتظار استئذان القضاء حتي لو كان العيب موجوداً وقت بدء الإنتفاع ومن باب أولي إذا كان طارئاً. ومفهوم المخالفة لهذا النص أنه لا يجوز للمستأجر الذي يقوم بالترميم دون تصريح من القضاء في الحالة يكون التصريح فيها واجباً أن يخصم ما ينفقه من الأجرة، بل عليه أن يدفع الأجرة كاملة دون أن يدعي بحقه في حبسها إلي أن يستوفي ما أنفق.

ويتبع هذا الحكم السابق إلي أن يستصدر المستأجر من القضاء حكماً نهائياً يلزم المؤجر بقيمة النفقات، لأنه إذا صدر هذا الحكم أصبح حقه خالياً من النزاع وأمكن له أن يتمسك بالمقاصة بين حقه وبين الأجرة علي فرض توافر شروط المقاصة الأخرى.

وقد نص قانون الموجبات والعقود اللبناني علي هذه الأحكام في المادتين ٥٤٧/٢ و٥٥٤ منه.

(صيانة العين المؤجرة – للدكتور عبد الرازق السنهوري- حسن فرج – طبعة ١٩٧٧ ص ٩١ وما بعدها، وأحكام عقد الإيجار في القانون الليبي للدكتور محمد علي عمران طبعة ١٩٧٦ ص ١٠١ وما بعدها)

● **جزاء إخلال المؤجر بإلزامه بصيانة العين المؤجرة:** رأينا أن المادة

٥٦٨ من القانون المدنى قد نصت على أنه إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المتعلقة بالترميمات الضرورية جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى إجراء هذه الترميمات الضرورية جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى إجراء هذه الترميمات بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة، دون إخلال بحقه فى طلب الفسخ أو انقاص الأجرة، ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر - سواء كان العيب موجودا وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك - إذا لم يقم المؤجر بعد اعداره بتنفيذ هذا الالتزام فى ميعاد مناسب على أن يستوفى المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة. فبيين إذن أن المؤجر إذا لم يقم المؤجر بالترامه من إجراء الترميمات الضرورية، أن يطلب إما التنفيذ العينى، وإما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة على حسب الأحوال، مع التعويض إن كان لذلك مقتضى، ويجب عليه فى جميع الأحوال أن يقوم أولا بإعذار المؤجر.

● **التنفيذ العينى:** إذا لم يقم المؤجر بإلزامه بصيانة العين المؤجرة

وعمل الترميمات اللازمة للانتفاع بها، جاز للمستأجر بعد اعداره للمؤجر بإجراء الترميمات أن يرفع دعوى أمام القضاء يطالب فيها المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية التى يقع على عاتقه، ويحكم القضاء بإلزام المؤجر بإجراء هذه الترميمات، ويحدد له ميعاد للقيام بذلك. ويجوز للقضاء أن يلجأ إلى التهديد المالى (محمد على إمام فقرة ٨٠ ص ١٩١) - ويجوز للمستأجر، دون أن يرفع الدعوى إلى القضاء، أن يحبس فى يده الأجرة حتى يقوم

المؤجر بعمل الترميمات الضرورية، وليس هذا إلا تطبيقاً للدفع بعدم تنفيذ العقد (نقض مدنى ٧ ديسمبر سنة ١٩٣٣ مجموعة عمر ١ رقم ١٥٠ ص ٢٨٤ - استئناف مختلط ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ - جيوار فقرة ١٠١ وفقرة ١٤٦ - كاسان فى الدفع بعدم تنفيذ العقد رسالة من باريس سنة ١٩١٤ ص ٥٨٣ وما بعدها - دى باج ٤ فقرة ٥٩٧ - كولان وكابيتان ودى لامور انديير ٢ فقرة ١٠١٧ - جوسران ٢ فقرة ١١٩٠ - بيدان ١١ فقرة ٤٩٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٠ ص ٦٧٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٢٥ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٢ ص ٤٥٩ - محمد لبيب شنب فقرة ١٣٧). وهناك رأى يذهب إلى عكس ذلك وإلى أن المستأجر لا يجوز لح حبس الأجرة (أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١١ - بودرى وفال ١ فقرة ٣٢٨ وهامش ٦ وفقرة ٣٣٠ - سليمان مرقس فقرة ١٥٤ ص ٢٦٧ هامش ٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١١٣). ويستند هذا رأى الأخير إلى أنه لا يجوز السماح للمستأجر بالامتناع عن تنفيذ التزامه الرئيسى بدفع الأجرة لمجرد ادعائه امتناع المؤجر عن تنفيذ أحد التزامه الثانوية، وبخاصة إذا كان الالتزام الثانوى يحتل المنازعة فى قيامه وفى حصول الوفاء به كما هو شأن الالتزام بالترميمات الضرورية، لأن ذلك يؤدى إلى جعل المؤجر تحت رحمة المستأجر، فإن هذا كلما عن له أن يمتنع عن دفع الأجرة ادعى حاجة العين إلى بعض الترميمات الضرورية (بلانيول وريبير بولانجيه ٢ فقرة ٢٧٠١ - سليمان مرقس فقرة ١٥٤ ص ٢٦٧ هامش ٢ - نقض فرنسى ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٢٥ داللو الأسبوعى ١٩٢٥ ص ٦٢٧ - الفيوم الكلية ٧ أكتوبر سنة ١٩٢٥ المحاماة ٣٣ رقم ٤٨٤ ص ١١١٨ - الرمل ٥ مارس سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٥٥٤ ص ١٣١١) ويرد على ذلك بأنه لا يمكن وصف التزام المؤجر بصيانة

العين المؤجرة بأنه التزام ثانوى بل هو التزام من التزامات المؤجر الهامة، وإذا كان يحتمل المنازعة ويجوز أن يتخذ المستأجر تكتة للتأخر فى دفع الأجرة فإن كل حق قد يساء استعماله ومرد الأمر للقضاء ، وعند الضرورة يجوز للمؤجر اللجوء إلى القضاء المستعجل، وقد أخذت محكمة النقض فى مصر بالرأى الأول كما قدمنا فقضت بأنه متى التزم المؤجر فى عقد الإجارة بعمل إصلاحات معينة مقررة فى العين المؤجرة (إذ لابد من التزام المؤجر بذلك بحسب أحكام التقنين المدنى القديم كما رأينا)، فلا يجوز له مطالبة المستأجر بالأجرة إلا إذا هو قام أولا بما التزم به من الإصلاحات، لأن الأجرة هى مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، فإذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بما التزم به، كان من حق المستأجر قانونا، فوق طلب الفسخ وطلب إلزام المؤجر بعمل الإصلاحات أو الإذن له فى عملها على حسابه وطلب إنقاص الأجرة، أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر الأجرة كلها أو بعضها (مجموعة عمر ١ رقم ١٥٠ ص ٢٨٤ نقض مدنى ٧ ديسمبر سنة ١٩٣٣) ولكن لا يحق للمستأجر حبس الأجرة إلا إذا كان تنفيذ التزام المؤجر عينا ممكنا، فإن كان مستحيلا أو مرهقا - كإصلاح مصعد قديم - فلا يجوز حبس الأجرة ولا يكون للمستأجر إلا طلب الفسخ والتعويض أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين م ٢٠٣ وتقدير الاستحالة أو الإرهاق أمر يقرره قاضى الموضوع ولا يسقط حق المستأجر فى الحبس إلا من وقت الحكم الذى يقضى باستحالة التنفيذ العينى أو الإرهاق فلا يعتبر المستأجر الحابس مخلا بالتزامه بدفع الأجرة إلا عن المدة اللاحقة لهذا الحكم. وللمستأجر حبس الأجرة حتى يتم التنفيذ العينى، فإن تم سقط هذا الحق ولو كان المستأجر نفسه هو الذى قام بهذا التنفيذ وفى هذه الحالة تخصم النفقات من الأجرة إذا

توافرت شروط ذلك، أما إن لم تتوفر هذه الشروط ألزم المستأجر بدفع الأجرة المتأخرة ولا يكون له إلا طلب المقاصة إن توفرت شروطها، بحيث لا يكون حق المستأجر المتعلق بنفقات التنفيذ العيني خالياً من النزاع إلا إذا أقر المؤجر هذه النفقات أو فصلت فيها المحكمة إن توافرت أمامها عناصرها (أنور طلبه ص ٦٢١).

### من أحكام القضاء:

١- إذا تأخر المؤجر بعد إذاره عن القيام بتنفيذ التزامه بصيانة العين المؤجرة لتبقي على الحالة التي سلمت بها أو أدخل بها عليه من واجب القيام في أثناء الأجازة بجميع الترميمات الضرورية، فإن للمستأجر وفقاً للمادة ٥٦٨ من القانون المدني أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة، وإن فمتي كان الحكم المطعون فيه إذ رخص للمطعون عليه في إقامة دورة المياه التي كانت بالعين المؤجرة وهدمت قد استند إلي المادتين ٥٦٧ و ٥٦٨ من القانون المدني فإن يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً.

(نقض. جلسة ١٩٥٢/٦/١٢ مجموعة القواعد القانونية ٢٥ عاماً ٢٤ ص ١٠٢)

٢- إن ما نصت عليه المادة ٥٦٨ من القانون المدني من وجوب قيام المستأجر بإعذار المؤجر القيام بإجراء الترميمات الضرورية لا يسري على أحوال المسؤولية التقصيرية.

(نقض جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦ مجموعة المكتب الفني السنة ١٨ ص ١٥٦٠)

٣ - التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة وحفظها. أساسه المسؤولية العقدية.

(الطعن ١٤٤٤ لسنة ٦٠ ق- جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٧)

## انفساخ الإيجار بالهلاك الكلي للعين المؤجرة

النص التشريعي (مادة ٥٦٩) :

(١) إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً، إنفسخ العقد من تلقاء نفسه.

(٢) أما إذا كان هلاك العين جزئياً، أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للإنتفاع الذي أجرت من أجله، أو نقص هذا الإنتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شئ من ذلك، فيجوز له، إذا لم يقيم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب تبعاً للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال أما بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقاً لأحكام المادة السابقة.

(٣) ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا بد للمؤجر فيه.

### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٦٨ لبيي و ٥٣٧ سوري و ٧٥١ عراقي و ٤٦٢ سوداني و ٥٦٢ لبناني و ٧٦٣ تونسي.

### الأعمال التحضيرية :

قد تهلك العين هلاكاً كلياً، سواء كان ذلك من جراء عدم القيام بالترميمات اللازمة لحفظ العين. أو بخطأ من المؤجر أو المستأجر، أو بقوة القاهرة. وفي كل هذه الأحوال بنفسخ العقد من تلقاء نفسه لإنعدام المحمل، وإذا كان المستأجر هو الذي صدر منه الخطأ، كان مسؤولاً عن التعويض، أما في الأحوال الآخري فالعين تهلك علي المؤجر.

أما إذا هلكت العين هلاكاً جزئياً، أو أصبحت لا تصلح للإنتفاع، أو نقص هذا الإنتفاع نقصاً كبيراً، ولم يكن ذلك بخطأ المستأجر، فإن له أن

يطلب من المؤجر أن يعيد العين إلي أصلها طبقاً لما تقدم من الأحكام، إذ المؤجر ملزم أن يتعهد العين بالصيانة، وللمستأجر أن يقوم هو نفسه بالترميمات اللازمة بعد ترخيص من القضاء و دون ترخيص وفقاً لما سبق بيانه، كما يستطيع المطالبة بإنقاص الأجرة بالقدر الذي حرم به من الإنتفاع، بل ويجوز له طلب الفسخ إذا كان هناك محل لذلك وله طلب التعويض في جميع الأحوال إلا إذا كان الهلاك أو التلف لابد للمؤجر فيه. وليس في كل هذا إلا تطبيق للقواعد العامة.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء ٤ ص ٥٠١ و ٥٠٢)

### رأي الفقه :

يتبين من نص المادة ٥٦٩ مدني أنه يجب التمييز بين حالتين: حالة الهلاك الكلي، وحالة الهلاك الجزئي أو الخلل في الإنتفاع.

**(١) الهلاك الكلي: والهلاك الكلي نوعان: مادي - كأن تهلك العين المؤجرة بسبب حريق أو غرق أو صاعقة أو حرب مدمرة، وقانوني - كأن تنتزع العين للمنفعة العامة أو يستولي عليها أو يصدر قرار إداري بإخلائها لأسباب صحية أو يصبح شغل العين مستحيلاً بسبب الحرب.**

وفي جميع الهلاك الكلي بنوعية سواء أكان مرجعها إلي خطأ المؤجر أو إلي خطأ المستأجر أو إلي خطأ الغير أو إلي القوة القاهرة، يفسخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه (م ١/٥٦٩ مدني)، وهذا النص تطبيق للقواعد العامة التي تقضي بإنفساخ العقد لإستحالة التنفيذ الراجع إلي إنعدام المحل، فبهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أصبح تنفيذ عقد الإيجار مستحيلاً ومن ثم يفسخ من تلقاء نفسه وبحكم القانون (م ١٥٩ مدني) ومن وقت الهلاك دون حاجة إلي حكم بذلك، وإذا إقتضي الأمر صدور حكم في القضاء فإنما يكون هذا الحكم لتقرير هلاك العين وإنفساخ العقد.

فإذا هلك العين المؤجرة بقوة قاهرة إنقضت العلاقة بين المؤجر والمستأجر وفي كل الأحوال التي تهلك فيها العين بقوة قاهرة لا يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بتعويض (م ٣/٥٦٩ مدني).

أما إذا كان الهلاك بخطأ من المؤجر فإن الأخير يكون مسؤولاً عن تعويض الضرر الذي أصاب المستأجر بسبب انفساخ الإيجار قبل إنقضاء مدته. وإذا كان الهلاك بخطأ لمستأجر إلترم بتعويض المؤجر عن هلاك العين وعن إنفساخ الإيجار قبل إنقضائه مدته.

أما إذا كان الهلاك بفعل الغير فالإيجار يفسخ دائماً ويرجع كل من المؤجر والمستأجر بتعويض علي من تسبب في الهلاك.

## (٢) الهلاك الجزئي: أو الخلل في الإنتفاع بالعين: يفترض الهلاك

الجزئي أن جزءاً من العين كان موجود دائماً إنعدم. أما الترميم فيفترض أن العين لم ينعدم أي جزء من أجزائها، وإنما قامت الحاجة إلي الترميم لقدم العين. أما العيب يفترض كذلك أن العين لم ينعدم أي جزء من أجزائها، ولكن شأنها عيب لا يرجع إلي القدم بل إلي طبيعة العين نفسها.

ويلاحظ أن الهلاك الجزئي يترتب عليه فسخ العقد أو إنقاص الأجرة دون التعويض ما لم يكن الهلاك بخطأ المؤجر. أما حاجة العين إلي الترميم والعيب فيجوز فيها فوق فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

فإذا حدث هلاك جزئي أو خلل في الإنتفاع بالعين فأصبحت العين في حالة لا تصلح معها للإنتفاع الذي أجرت من أجله أو نقص هذا الإنتفاع نقصاً كبيراً، وجب التمييز بين فرضين: (أ) أن يكون ذلك بفعل المستأجر - وفي هذه الحالة يبقى الإيجار قائماً ولا رجوع للمستأجر علي المؤجر فلا يطالب بإعادة العين إلي أصلها أو لا بالفسخ أو إنقاص الأجرة فإن ما حدث قد وقع بفعله هو فيبقى ملتزماً بالإيجار إلي نهايته، وهذا ما تصرح به

الفقرة الثانية من المادة ٥٦٩ مدني إذ تقول: "ولم يكن للمستأجر يد في ذلك، كشرط في مطالبة بالفسخ أو إنقاص الأجره أو التنفيذ العيني. هذا إلي أن المستأجر يلتزم بتعويض المؤجر عما أحدثه من الهلاك أو الخلل في العين المؤجرة (ب) أو أن يكون ذلك بغير فعل المستأجر، وقد يكون بقوة قاهرة أو بفعل المؤجر أو بفعل الغير، وفي هذه الحالة يكون للمستأجر الخيار بين التنفيذ العيني وبين الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض في جميع الأحوال إن كان له مقتض.

(الوسيط - ٦- المجلد ١ للدكتور السنهوري - ص ٢٨٢ وما بعدها والمراجع السابقة)

● **هلاك العين المؤجرة أثناء الإيجار:** يتبين من نص المادة ٥٦٩ مدني سلفة الذكر أنه يجب التميز بين حالتين: (١) حالة الهلاك الكلي. (٢) حالة الهلاك الجزئي.

● **الهلاك الكلي:** وهو قد يكون هلاك مادي وقد يكون هلاك قانوني. والهلاك المادي هو الذي يمس مادة العين المؤجرة بأن يلحق الدمار العين المؤجرة فيأتي عليها كلها كما إذا شب حريق بالمنزل أدى إلى زوال البناء أو نفقت الدابة المؤجرة. .. وليس من الضروري لاعتبار الهلاك كلياً أن يصل الدمار إلى كل جزء في العين المؤجرة، بل يكفي أن يكون من شأنه أن تعتبر العين غير صالحة لأداء الغرض الذي أجرت من شأنه فيعد هلاكاً كلياً أن يزوال البناء ولو بقيت الأرض التي عليها البناء وبقي معها بعض الحيطان قائماً، طالما أن البناء لم يعد صالحاً لما أجر من أجله. أما الهلاك القانوني فهو وإن كان لم يمس مادة الشئ المؤجر إلا أنه يحول دون أداء الشئ المؤجر للمنفعة التي قصدها المستأجر من تأجيرها. مثل ذلك أن تنزع ملكية العين للمنفعة العامة، أو يستولى عليها، أو يصدر قرار إداري بإخلائها لأسباب صحية، أو يصبح شغل العين مستحيلاً بسبب الحرب.

• **آثار الهلاك الكلى:** لقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٥٦٩ مدنى على أنه " إذا هلك العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كلياً، انفسخ العقد من تلقاء نفسه ". فعقد الإيجار إذن يفسخ من تلقاء نفسه بهلاك العين المؤجرة هلاكا كلياً ومن وقت الهلاك ولا حاجة إلى حكم بذلك وإذا اقتضى الأمر حكماً من القضاء فإنما يكون هذا الحكم لتقرير هلاك العين وانفساخ العقد.

**وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد:** " تهلك العين هلاكا كلياً، سواء كان ذلك من جراء عدم القيام بالترميمات اللازمة لحفظ العين، أو بخطأ المؤجر أو المستأجر، أو بقوة قاهرة. وفى كل هذه الأحوال يفسخ العقد من تلقاء نفسه لانعدام المحل. وإذا كان المستأجر هو الذى صدر منه الخطأ، كان مسئولاً عن التعويض، أما فى الأحوال الأخرى فالعين تهلك على المؤجر " (مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٤ ص ٥٠١) وإذا انفسخ العقد زالت التزامات كل من المؤجر والمستأجر، ومن ثم لا يستحق الأجرة على المستأجر من وقت الهلاك، وإذا كان قد عجلها استرد ما لم يستحق منها (استئناف مختلط ١٧ يونيه سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٥٦٨) ولا يستطيع المستأجر إجبار المؤجر على تصليح العين، ولو كان الهلاك راجعاً إلى خطأ الأخير ولا يغير من هذا أن يعرض المؤجر عن هلاك العين من طريق آخر كما إذا كان هناك تأمين عن الهلاك، أو ترتبت مسئولية أحد من الغير عنه، إذ بمجرد هلاك العين يزول الإيجار ويستحيل بذلك انتقاله إلى أى شئ آخر غيرها ولو على سبيل الطول العينى. وذلك كله ما لم يحكم القاضى بإلزام المؤجر بإعادة بناء العين على سبيل التعويض. وإذا قام المؤجر بتجديد العين من تلقاء نفسه، لا يكون

للمستأجر حق في الانتفاع بها، إذ حقه كان متعلقاً بالعين القديمة وهذه قد هلكت، كما لا يحق للمؤجر كذلك إذا ما أعاد بناء العين أن يجبر المستأجر على العودة إليها، إذ لا توجد أية علاقة بينهما بشأن العين الجديدة (عبد الباقي ص ٤٨٠) غير أنه لا يوجد ثمة ما يمنع من اشتراط قيام المؤجر بإعادة تجديد العين إذا هلكت واستمرار انتفاع المستأجر بالعين الجديدة، وإذا وجد مثل هذا الشرط وهلكت العين، تحتم على المؤجر إعادتها كما كانت، فإذا فعل تجدد الإيجار أى انعقد إيجار جديد يبدأ من تاريخ وجود العين الجديدة (عبد الباقي ص ٤٨١) وإذا كان الهلاك راجعاً إلى فعل المؤجر كتقصيره في صيانة العين المؤجرة أو تأخره في إجراء الترميمات الضرورية أو في القيام بأى التزام آخر، كان ملزماً بتعويض المستأجر عن الانفساخ وفوات منفعة العين عليه (عزمى البكرى ص ٤٧٤) أما إذا كان الهلاك بخطأ من المؤجر، فلا يجبر مع ذلك على إعادة العين إلى أصلها، لأن الإيجار قد انفسخ بهلاك العين كما تقدم، وإنما يكون المؤجر مسئولاً عن تعويض يدفعه للمستأجر عن الضرر الذى أصاب هذا الأخير بسبب انفساخ الإيجار قبل انقضاء مدته. وكان إذا كان الهلاك بخطأ المستأجر، فإن الإيجار ينفسخ، ويكون المستأجر مسئولاً عن تعويض المؤجر عن هلاك العين وعن فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته. أما إذا كان الهلاك بفعل الغير، فالإيجار ينفسخ دائماً، ويرجع كل من المؤجر والمستأجر بتعويض على من تسبب في الهلاك (السنهورى ص ٢٧٠).

#### • الهلاك الجزئى: أو الخلل فى الانتفاع بالعين: الهلاك الجزئى

كالهلاك الكلى - يجوز أن يكون مادياً كما يجوز أن يكون معنوياً (قانونياً). والهلاك الجزئى المادى يتحقق بانعدام جزء من العين المؤجرة، كتهدم جدار أو حجرة من شقة أو انهيار سقف، و بأن تجف ترعة فلا

تكون مياه الري كافية، أو أن تحرم الأرض الزراعية من طرق الري التي كانت تتمتع بها بعض الوقت. والهلاك الجزئى المعنوى (القانونى) مثله نزع ملكية جزء من العين المؤجرة للمنفعة العامة أو صدور قرار بالاستيلاء عليها ويقوم مقام قرار الاستيلاء اتفاق بين المؤجر والمستأجر.

• **التنفيذ العينى:** يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بإصلاح العين وإعادةها إلى أصلها ليتمكن من الانتفاع بها انتفاعا كاملا، وأن يحدد للمؤجر ميعادا مناسباً للقيام بهذا العمل، إذ المؤجر ملتزم أن يتعهد العين بالصيانة، ويستوى فى ذلك كما قدمنا أن يكون الهلاك الجزئى أو الخلل فى الانتفاع بخطأ المؤجر، أو بفعل الغير، أو بقوة قاهرة، فإذا لم يقم المؤجر بإعادة العين إلى أصلها فى الميعاد المحدد - ويخضع تقدير الميعاد لرقابة القضاء - جاز للمستأجر أن يقوم بنفسه بإصلاح العين وإعادةها إلى أصلها، ويرجع بالمصروفات على المؤجر، ويكون هذا وفقا لأحكام المادة ٥٦٨ مدنى، التى أحالت عليها العبارة الأخيرة من المادة ٥٦٩/٢ مدنى حيث تقول كما رأينا: " أما إذا كان هلاك العين جزئيا، أو أصبحت العين فى حالة لا تصلح معها للانتفاع الذى أجرت من أجله، أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا، ولم يكن للمستأجر يد فى شئ من ذلك فيجوز له، إذا لم يقم المؤجر فى ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها، أن يطلب تبعا للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته، دون إخلال بما له من حق فى أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقا لأحكام المادة السابقة ". والمادة السابقة هى المادة ٥٦٨ مدنى، وهى تبسط الأحكام التى قدمناها.

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد " أما إذا هلك العين هلاكا جزئيا، أو أصبحت لا تصلح للانتفاع، أو نقص هذا

الانتفاع نقصا كبيرا، ولم يكن ذلك بخطأ المستأجر، فإن له أن يطلب من المؤجر أن يعيد العين إلى أصلها طبقا لما تقدم من الأحكام، إذ المؤجر ملزم أن يتعهد بالصيانة، وللمستأجر أن يقوم هو نفسه بالترميمات اللازمة بعد ترخيص من القضاء أو دون ترخيص وفقا لما سبق بيانه " (مجموعة العمال التحضيرية ج ٤ ص ٥٠١).

**وقد قضت محكمة النقض بأن:** " مفاد نص المادة ٢/٥٦٩ من القانون المدني أن العلاقة الإيجارية لا تنتهى لمجرد هلاك العين المؤجرة هلاكا جزئيا وإنما يكون للمستأجر أن يطلب إنقاص الجرة بقدر ما نقص من الانتفاع أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق فى أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر بأن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها وأن يقوم فى أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية " (الطعن رقم ١٤٠٢ لسنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض السنة ٣٣ ص ٩٧٧ جلسة ١١/٢١/١٩٨٢، الطعن رقم ١٤٠١ لسنة ٥٠ ق جلسة ١١/٢١/١٩٨٤).

• **فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة:** ويجوز للمستأجر، إذ لم يختار التنفيذ العيني، أن يطلب إما فسخ الإيجار إذا كان الهلاك الجزئى جسيما بحيث يمنع من الانتفاع بالعين الانتفاع المقصود أو كان الخلل بحيث يفوت عليه منفعة العين، وإما إنقاص الأجرة إذا كان الهلاك الجزئى أو الخلل غير جسيم وإنما أثر فى الانتفاع بالعين بحيث أصبح لا يتمكن من استيفاء كل المنفعة المقصودة منها، ولا ينفسخ الإيجار من تلقاء نفسه أو تنقص الأجرة بحكم القانون، بل يجب، إذا لم يحصل اتفاق بين المتعاقدين، أن يصدر حكم بذلك، والمحكمة هى التى تقدر ما إذا كان هناك محل للفسخ أو يجب الاكتفاء بإنقاص الأجرة (جيوار ١ فقرة ٣٩٧ - بودرى وقال ١ فقرة ٣٥٩ - أوبرى ورو وأوسمان ٥ فقرة ٣٦٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٥٢).

• **التعويض:** وللمستأجر المطالبة بتعويض سواء في حالة التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة إذا كان الهلاك راجعا لفعل المؤجر ويتمثل الضرر في فسخ العقد ونقص الانتفاع وما ينال المستأجر في شخصه كإصابته أو ماله بإتلافه ويعتبر إنقاص الأجرة تعويضا بسبب نقص الانتفاع، أما إن كان الهلاك بفعل الغير فـللمؤجر والمستأجر الرجوع عليه وهذا لا يمنع المستأجر من الرجوع على المؤجر بسبب نقص الانتفاع، فإذا كان الهلاك بفعل المستأجر رجع عليه المؤجر بما أصاب العين ولفسخ الإيجار، ولا رجوع إذا كان الهلاك بقوة قاهرة (أنور طلبه ص ٦٢٩).

**وقد قضى بأن:** "المشرع فرق بين حالتين، الهلاك الكلى وفيه يفسخ عقد الإيجار بلا حاجة إلى حكم بالفسخ ويمكن ك من المؤجر والمستأجر أن يتمسك بهذا الفسخ، والهلاك الجزئي ويلحق به أن يحصل في العين خلل يؤثر في المنفعة المقصودة منها ، وفيه يجوز للمستأجر طلب الفسخ إذا كان جسيما أى مفوتا للمنفعة، أو غير جسيم ولكنه يؤثر في الانتفاع بحيث لا يتمكن المستأجر من استيفاء كل المنفعة المقصودة وفي هذه الحالة يكون له طلب تنقيص الأجرة، والأمر في الحالتين خاضع لتقدير القضاء (مصر الكلية مستعجل ٦ مارس سنة ١٩٣٩ المحاماة ٢٠ رقم ١٣٣ ص ٣٦٣) وبأنه " مفاد ما نصت عليه المادة ٥٦٩ من القانون المدني ، أنه إذا هلكت العين المؤجرة هلاكا كلياً أو جزئياً أو أصبحت في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله أو نقص هنا الانتفاع نقصا كبيرا ولم يكن للمستأجر يد في شئ من ذلك ، وكان هذا الهلاك أو النقص مرده فعل المؤجر أو خطأه فإن للمستأجر - في حالة تعذر إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها - أن يرجع على المؤجر بالتعويض عن كافة الأضرار التي أصابته نتيجة هذا الهلاك أو النقص - سواء في شخصه أو ماله،

أو بسبب فسخ الإيجار قبل انتهاء مدته أو نقص الانتفاع بالعين المؤجرة إلى وقت الفسخ ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر ، فإن النعى يكون لا أساس له " (الطعن رقم ١٤٠١ لسنة ٥٠ ق س ٣٥ ص ١٨٦٥ جلسة ١١/٢١/١٩٨٤).

### من أحكام القضاء:

١ - خلو قوانين إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينه وجوب الرجوع إلى أحكام القانون المدنى هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثره إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه لزوال محله م ٥٦٩ مدنى عدم إلزام المؤجر بإعادة العين إلى أصلها أو إبرام عقد الإيجار مع المستأجر فى المبنى الجديد أياً كان سبب الهلاك.

(الطعن ٨١٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ١١/٢٦/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢٨٥٦ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٢/١٦/١٩٩٣)

٢ - هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثره إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه أياً كان السبب فى هذا الهلاك م ٢/ ٥٦٩ مدنى الطعن على الحكم المطعون فيه الصادر بالإخلاء رغم هدم العقار غير منتج.

(الطعن ٥٥٤٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١١/٢٦/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢٥١ لسنة ٦١ ق جلسة ١١/٢٦/١٩٩٥ لم ينشر بعد)

٣ - هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثره إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه م ١/ ٥٦٩ مدنى.

(الطعن ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ٣/١٣/١٩٩٦ س ٤٧ ص ٤٧٦)

(الطعن ٣٩٤٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٢/١٤/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

٤ - الهلاك الكلى ماهيته م ٥٦٩ / ١ مدنى شرطه.

(الطعن ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ٣/١٣/١٩٩٦ س ٤٧ ص ٤٧٦)

(الطعن ٣٩٤٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٢/١٤/١٩٩٤ لم ينشر بعد)

٥ - هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثره إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه م ١/٥٦٩ مدنى.

النص فى المادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى أنه إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً إنفسخ العقد من تلقاء نفسه وأن ذلك النش ليس إلا تطبيقاً للقاعدة العامة التى تقى بإنفساخ العقد لإستحالة التنفيذ الراجع إلى إنعدام المحل.

(الطعن ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٢/١٣ س ٤٧ ص ٤٧٦)

٦ - الهلاك الكلى ماهيته م ١/٥٦٩ مدنى شرطه.

الهلاك الكلى فى معنى المادة ١/٥٦٩ مدنى اما يكون مادياً بحيث يلحق الدمار العين المؤجرة فيأتى عليها كلها أو يجعلها غير صالحة جميعها لأداء الغرض الذى أجرى من اجله وأما أن يكون هلاكاً معنوياً بحيث يحول دون أداء المنفعة التى قصد أن يستوفىها المستأجر منه وشروط ذلك أن يحول دون الإنتفاع بالعين كلية والا يكون المانع مؤقتاً بل دائماً.

(الطعن ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٢/١٣ س ٤٧ ص ٤٧٦)

٧ - صدور حكم جنائى بغلق المقهى محل النزاع لعدم الحصول على ترخيص بدارته لايعتبر هلاكاً كلياً للعين المؤجرة إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء والتسليم على سند من ان الغلق لعدم الحصول على ترخيص بإدارة المقهى هلاكاً كلياً ينفسخ معه عقد الإيجار خطأ.

(الطعن ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٢/١٣ س ٤٧ ص ٤٧٦)

٨ - هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثره إنفساخ عقد الإيجار ١/٥٦٩ مدنى الهلاك الكلى ماهيته إنتفاء المنفعة من جزء من العين إعتباره هلاكاً جزئياً لاينقضى به العقد.

(الطعن ٢٣٧٨ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٦/٧/١٠ لم ينشر بعد)

٩ - عقد الإيجار إنقضاءه بهلاك العين المؤجرة كلياً أياً كان سببه أثره إنفساخ العقد من تلقاء نفسه م ١/٥٦٩ مدنى عدم إلزام المؤجر بإعادة الطعن إلى أصلها ولا يحق ذلك للمستأجر من تلقاء نفسه جبراً عن مالكها.  
(الطعن ٢٩٢٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٦/٩/٢١ لم ينشر بعد)

٣١ - هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً إنفساخ العقد لإستحالة تنفيذه م ١/٥٦٩ مدنى مسئولية المؤجر على الهالك الراجع لخطئه انحصارها فى تعويض المستأجر عما أصابه من ضرر بسبب إنفساخ الإيجار قبل إنتهاء مدته.

(الطعن ٦٠١ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/١٩ لم ينشر بعد)

□ (الطعن ٥٢١ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١/٢٦ لم ينشر بعد)

١٠ - هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثره إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه اياً كان الهالك الطعن فى قرار هدم العين المؤجرة بعد تنفيذه غير منتج الخصوم وشأنهم فى تحديد المسئولية عن الهالك وما ينجم عن ذلك من آثار لا يرتبها عقد الإيجار ذاته.

(الطعن ٣٣٥٧ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٧/٥/٢٩ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢٩٧٥ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢١ لم ينشر بعد)

١١ - وحيث أن هذا النعى فى محله ذلك ان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان الحكم يجب ان يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه إلى أن المحكمة قد محضت الأدلة التى قدمت إليها وحصلت منها ما تؤدى إليه وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبىء عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة والقول بأن لمحكمة الموضوع سلطة الأخذ بما يطمئن إليه من الأدلة وإطراح ماعده دون حاجة للرد إستقلالاً على ما لم تأخذ به محله أن تكون قد إطلعت على تلك الأوراق واخضعتها لتقديرها كما يتعين على محكمة الموضوع أن تفصح عن مصادر الأدلة

التي كونت منها عقيدتها وفحواها وان يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق وأن يكون ما إستخلصته منها سائغاً ومؤدياً إلى النتيجة التي خلصت إليها وذلك حتى يتأتى لمحكمة النقض ان تعمل رقابتها على سداد الحكم اذ كان، وكان المقرر أنه طبقاً للقواعد العامة ولما تقضى به المادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى أن عقد الإيجار ينقضى بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً اذ يترتب على هذا الهلاك إنفساخ العقد من تلقاء نفسه لإستحالة التنفيذ بإنعدام المحل أياً كان السبب فى هذا الهلاك وسواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير لما كانت ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنتين على ما أورده من أن ما أتاه المطعون ضده لا يعد من قبيل الهلاك الذى يترتب عليه إنفساخ العقد دون ان يفصح عن المصدر الذى استقى منه دليله على ذلك دون ان يعرض لما ورد بالمحضر رقم ٢٨٥٦ لسنة ١٩٨٧ ادارى مصر الجديدة والجنحتين رقمى ٦١١ لسنة ١٩٨٧ ١٤٠ لسنة ١٩٨٨ مصر الجديدة المقدمة من الطاعنتين ولا إلى تقرير الخبير المنتدب أمام محكمة اول درجة بشأن مالحق بالعين المؤجرة محل النزاع ولا يبين منه فحصها أو اطلع عليها فانه يكون معيباً بما يوجب نقضه.

(الطعن ٢٦٧ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٩/٦/١٦ لم ينشر بعد)

١٢ - عقد الإيجار إنقضاءه بهلاك العين المؤجرة كلياً ايا كان سببه أثره إنفساخ العقد من تلقاء نفسه م ١/٥٦٩ مدنى عدم إلزام المؤجر بإعادة العين إلى أصلها ولا يحق ذلك للمستأجر من تلقاء نفسه جبرا عن مالكةا.

(الطعن ٨٤٣٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/١٨ لم ينشر بعد)

١٣ - وحيث ان هذا النعى فى محله ذلك ان مناط صحة ما تقدره الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وفحص المباني والمنشات من هدم

المباني كلياً أجزئياً - إعمالاً لنص المادتين ٥٥، ١/٥٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - ان تكون حالتها وقت صدور القرار مما يخشى معها سقوطها أو سقوط جزء منها حتى لا يتعرض الأرواح والأموال للخطر وكان من المقرر أيضاً ان عقد الإيجار بنقضى وفقاً لنص المادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً - سواء كان هذا الهلاك فعلياً أو حكماً بثبوت أن المكان أصبح آيلاً للسقوط ويخشى منه على الأرواح والأموال بحكم نهائى - ويترتب على هذا الهلاك إنفساخ العقد من تلقاء نفسه لإستحالة التنفيذ بإنعدام المحل ايا كان السبب فى هذا الهلاك سواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو الغير ولا يجبر المؤجر فى أى من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ولا يحق ذلك للمستأجر من تلقاء نفسه جبراً عن مالكها.

(الطعن ٨٤٣٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/١٨ لم ينشر بعد)

١٤ - حيث ان هذا النعى غير مقبول ذلك ان المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه إذا خلا قانون إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدنى وكان القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذى يحكم واقعة الدعوى قد خلا من تنظيم خاص عن أثر حكم إزالة العين المؤجرة على عقد الإيجار الوارد عليها بما يتعين معه الرجوع فى هذا الشأن إلى أحكام القانون المدنى وكانت الفقرة الأولى من المادة ٥٦٩ من القانون المدنى تنص على أن " إذا هلك العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً إنفسخ العقد من تلقاء نفسه لما كان ذلك وكان البين من الخطاب الصادر من الوحدة المحلية لمركز ومدينة دمنهور بتاريخ ٢٤/٤/٢٠٠٠

برقم..... أنه بمعاينة العقار محل النزاع موضوع القرار الهندسى رقم ١٧٦، ٨٥، ١٩٨٦ على الطبيعة تبين ازالته حتى سطح الأرض وهو ما يترتب عليه إنفساخ العقد من تلقاء نفسه أياً كان السبب فى هذا الهلاك ويصبح الطعن على الحكم الصادر بإزالة العقار حتى سطح الأرض أياً كان وجه الرأي فيه لا يحقق للطاعنين ثمة مصلحة ذلك أنهم ابتغوا البقاء فى العين المؤجرة وبهلاك العين أصبح الطعن على قرار التنظيم لا يصادف محلاً كما ان قبوله لن يزيل الآثار التى نجمت عن هدم العقار وهى إنفساخ عقود إيجار الطاعنين بهلاك العين المؤجرة لهم.

(الطعن ٤١٩٦، ٥٠٣٠ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٥/١/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

١٥ - وحيث ان هذا النعى فى ملحه ذلك أنه لما كان الهلاك الكلى الذى يفسخ به عقد الإيجار وفقاً لنص المادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - هو هلاك العين المؤجرة هلاكاً مادياً يلحق مقوماتها وكيانها الذاتى فيأتى عليها كلها أو يجعلها غير صالحة للغرض الذى اجرت من اجله أو هلاكاً معنوياً يحول دون الإنتفاع بالعين جميعها وتقدير ما إذا كان الهلاك كلياً أو جزئياً هو من مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها إلا أن ذلك مشروط بان تقييم قضاءها على أسباب سائغة.

(الطعن ٢٢١ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٦/٤/٢٠٠٤ لم ينشر بعد)

\* \* \*

## حق المؤجر في إجراء الترميمات المستعجلة

**النص التشريعي (مادة ٥٧٠) :**

(١) لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة، علي أنه إذا ترتب علي هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين، جاز للمستأجر أن يطلب تبعا للظروف إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة.

(٢) ومع ذلك إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة إلي أن تتم الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ.

### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد

التالية:

مادة ٥٦٩ ليبي و ٥٣٨ سوري و ٧٥٢ عراقي و ٥٥٤ لبناني و ٤٦٣

سوداني و ٧٤٩ تونسي.

### الأعمال التحضيرية :

هناك نوع آخر من الترميمات الضرورية، وهي اللازمة لا لانتفاع بالعين، بل لحفظها من الهلاك. وهذه تكون علي المؤجر، بل هي أيضاً من حقه، بمعنى أنه لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها بدعوى أن ذلك يخل بانتفاعه بالعين، فحفظ العين من الهلاك مقدم علي إنتفاع المستأجر بها. فإذا ترتب علي القيام بهذه الترميمات إخلال بالانتفاع، جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة. بل له أن يطلب الفسخ، إلا إذا بقي في العين إلي أن تتم الترميمات. فلا يجوز له عند ذلك إلا إنقاص الأجرة (م ٧٦٨ من المشروع وتوافق م ٣٧١-٣٧٢/٤٥٧ مصري).

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء ٤ ص ٥٠٤)

## رأي الفقه:

إذا كانت الترميمات ضرورية لحفظ العين المؤجرة، فقد حق للمؤجر أن يقوم بها برغم معارضة المستأجر. ولو استلزم الأمر إخلاء العين المدة اللازمة للقيام بها. غير أن يتعين علي المؤجر أن يحظ المستأجر بعزمه علي إجراء تلك الترميمات قبل أن يبدأ فيها بمدة كافية، بحيث إذا نشب خلاف بينهما حول ذلك جاز الإلتجاء إلي قاضي الأمور المستعجلة: إما بطلب وقف أعمال الترميمات مؤقتاً حتي يفصل قاضي الموضوع في النزاع نهائياً، وإما بطلب الترخيص في عمل الترميمات، ويجوز لقاضي الأمور المستعجلة تعيين خبير للانتقال إلي عين النزاع ومعاينتها، كما يجوز الترخيص للخبير في إجراء الترميمات فوراً عند الضرورة القصوي.

فإذا قام المؤجر بإجراء الترميمات ونجم عن ذلك إخلال جسيم أو كلي بالانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر طلب فسخ الإيجار، ويجيبه القاضي إذا وجد مبرراً، وقد يكتفي بإنقاص الأجرة. أما إذا نجم عن الترميم إخلال جزئي بالانتفاع فللمستأجر إعفائه من الأجرة خلال مدة الإخلاء إلا أنه لا يجوز للمستأجر فسخ العقد من تلقاء نفسه أو إنقاص الأجرة قبل صدور حكم بذلك أو إجراء إتفاق، ولكن يحق له طلب إنقاص الأجرة في صورة طلب عارض في أية دعوى يقيمها المؤجر المطالبة بالإيجار أو بطلب إخلاء العين المؤجرة ويعد ذلك دفعا بعدم التنفيذ.

وإذا قبل المستأجر شرطاً في العقد بعد الرجوع علي المؤجر بشئ مهما طال مدة الترميم، فهو شرط جائز، ولكن لا يجوز التوسع في تفسير مثل هذا الشرط، فلا يحرم المستأجر من الرجوع علي المؤجر بالرغم من وجود هذا الشرط في حالة ما إذا كان الترميم يستدعيه عيب في البناء،

سواء أكان يعلم المؤجر به أم كان يجهله، وكذلك إذا قبل المستأجر أن يتحمل إجراء الترميم دون أن يطلب تعويضاً لم يمنعه ذلك من طلب إنقاص الأجرة.

إنه وإن كان للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار بحسب الأحوال بسبب إجراء الترميمات، إلا أنه لا يجوز له أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذى أصابه من حرمانه من الإنتفاع بالعين، كما إذا اضطر إلي تأجير مكان آخر بأجرة أعلى، أو تعذر عليه الإنتفاع بأمتعته بعد نقلها، فإن المفروض فيما تقدم أن احتياج العين المؤجرة لترميمات لم يكن بطلاً من المؤجر، لذلك يجب ألا يكون هذا مسئولاً عن تعويض ضرر لم ينش من فعله. أما عدم إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة فيقابل ما له من الحق في إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار وإنما يكون المؤجر مسئولاً عن تعويض المستأجر إذا ثبت أن أعمال الترميمات التي قام بها استجوبها تلف حصل بخطئه، أو استغرقت من الوقت أكثر من المدة اللازمة أو أجريت بطريقة ضارة بالمستأجر في أنه كان يمكن تجنب هذا الضرر لو اتبعت طريقة أخرى، وذلك تطبيقاً للقواعد العامة فى المسئولية لا تطبيقاً للمادة ٥٧٠ مدنى ولا يجوز الإتفاق على إعفاء المؤجر من التعويض فى مثل هذه الأحوال.

(الوسيط-٦- مجلد ١ للدكتور السنهاوري-ص ٢٧٤ وما بعدها والمراجع السابقة)

#### • حق المؤجر فى إجراء الترميمات المستعجلة والضرورية لحفظ العين:

رأينا أن المادة ٥٧٠ من القانون المدنى تنص على أنه لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التى تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلى أو جزئى بالانتفاع بالعين، جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما فسخ الإيجار أو

إنقاص الأجرة، ومع ذلك إذا بقى المستأجر فى العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات سقط حقه فى طلب الفسخ. ومفاد ذلك أن هناك نوع آخر من الترميمات الضرورية وهى اللازمة لا للانتفاع بالعين بل لحفظها من الهلاك وهذه تكون على المؤجر بل هى أيضا من حقه بمعنى أنه لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها بدعى أن ذلك يخل بانتفاعه بالعين فحفظ العين من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر بها (أنور طلبه ص ٣٣٥) ولكن يجب أن تكون هذه الترميمات ضرورية لحفظ العين، أما إذا لم تكن ضرورية لذلك، بل كانت لإدخال تحسينات فى العين أو لزيادة طبقات فى المنزل المؤجر أو لإعداد العين لمستأجر آخر يأتى بعد انتهاء الإيجار الأول، فليس للمؤجر حق فى ذلك، لا إذا اشترط هذا الحق على المستأجر أو حصل على إذنه فى ذلك (محمد على إمام ص ١٩٩) أما إذا كانت الترميمات ضرورية لحفظ العين، كان للمؤجر الحق فى القيام بها ولو عارض المستأجر، ويجبر هذا على ترك المؤجر يقوم بهذه الترميمات، ولو اقتضى الأمر إخلاء العين المدة اللازمة للقيام بها، بل يجوز للمؤجر أن يهدم العين المؤجرة لإعادة بنائها إذا كانت حالة العين تستدعى ذلك، ومن باب أولى يجوز له أن يكلف شركة المياه أو توقف سير الماء فى الأنابيب الموجودة بالمنزل المؤجر إذا كان هذا ضروريا لحفظ العين. ويجوز كذلك للمؤجر أن يجرى ترميمات فى طبقة من المنزل لحفظ طبقة أخرى، كترميمات يجرى بها فى الطبقة السفلى لحفظ الطبقة العليا ومنعها من الانهيار (عبد الفتاح عبد الباقي ص ٢٠٧- منصور مصطفى منصور ص ١٨٣) ويشترط فى الترميمات أيضا ألا تكون مما يمكن إرجاؤه إلى انتهاء مدة الإيجار، فقد اشترط القانون أن تكون الترميمات "مستعجلة" فإذا كانت غير مستعجلة، كتنقية أساسات المنزل إذا كانت هذه التنقية يمكن

إرجاؤها إلى ما بعد انتهاء الإيجار دون خطر يخشى منه على المنزل، لم يكن للمؤجر حق فى إجراءاتها إذا عارض المستأجر، بل يجب أن يتربص حتى ينتهى الإيجار، ثم يقوم عندئذ بإجراءاتها، والمؤجر هو الذى يقع عليه عبء إثبات أن الترميمات مستعجلة. ويجب على المؤجر أن يخطر المستأجر بعزمه على إجراء الترميمات قبل إجراءاتها بمدة كافية، حتى يأخذ المستأجر أهنته لذلك، كذلك يجب على المؤجر أن يبذل العناية الواجبة فى القيام بهذه الترميمات، فيختار أيسر سبيل لإجراءاتها حتى لا يجشم المستأجر إلا أقل ضرر ممكن، ولا يستغرق إلا المدة اللازمة لإجراءاتها دون إبطال (السنهورى ص ٢٦٣) فيبين مما تقدم أن هناك ثلاثة شروط يجب توافرها لقيام المؤجر بهذه الترميمات: ١- أن يكون الترميمات ضرورية لحفظ العين. ٢- أن تكون الترميمات مستعجلة لا يمكن إرجاؤها إلى ما بعد انتهاء الإيجار. ٣- أن يخطر المؤجر المستأجر بعزمه على إجراء هذه الترميمات قبل إجراءاتها بمدة كافية

• **وقوع خلاف بين المؤجر والمستأجر حول القيام بالترميمات:** إذا وقع خلاف بينهما جاز الالتجاء لقاضى الأمور المستعجلة إما لوقف أعمال الترميمات مؤقتاً حتى يفصل قاضى الموضوع نهائياً فى النزاع وإما للترخيص فى عمل الترميمات، ويجوز لقاضى الأمور المستعجلة تعيين خبير لمعاينة العين أو أن يرخص عند الضرورة القصوى فى إجراءاتها فوراً (أنور طلبه ص ٦٣٥).

• **حق المستأجر فى إنقاص الأجرة أو طلب الفسخ:** إذا قام المؤجر بإجراء الترميمات وترتب عليها إخلال كلى أو جسيم بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر طلب فسخ الإيجار وجيبه القاضى إذا وجد مبرراً أو يكتفى

بانقاص الأجرة أما إذا ترتب إخلال جزئى بالانتفاع فللمستأجر طلب إنقاص الأجرة أثناء مدة الترميم بنسبة النقص أو إعفائه منها مدة الإخلاء، ولا يجوز له فسخ العقد بنفسه أو إنقاص الأجرة بدون حكم أو اتفاق ولكن يجوز أن يبدى طلب إنقاص الأجرة فى صورة طلب عارض فى الدعوى المقامة من المؤجر بالمطالبة بالأجرة أو بالإخلاء ويكون هذا من قبيل الدفع بعدم التنفيذ، وقد يقبل المستأجر بموجب شرط فى العقد أن يتحمل الترميم بدون تعويض فيصح الشرط ولكنه لا يمنعه من طلب إنقاص الأجرة (أنور طلبه ص ٦٣٦).

**حق المستأجر فى التعويض:** لما كان المؤجر يقوم بالترميمات الضرورية لحفظ العين بمقتضى حق مقرر له فى القانون فهو لا يلتزم بتعويض المستأجر عن الضرر الذى يصيبه من جراء القيام بهذه الأعمال، كإقامته فى فندق خلال مدة الترميم أو ضياع صفقات معينة عليه بسبب عدم انتفاعه بالعين المؤجرة، فلا يكون له أن يطالب المؤجر بما لحقه من خسارة أو فاته من ربح بسبب الحرمان من الانتفاع، وكل ماله هو طلب نقص الأجرة أو فسخ العقد (شنب ص ٢٢٢) ولكنه يستحق التعويض إذا ثبت أن أعمال الترميم ترتبت على خطأ المؤجر أو استغرقت أكثر من المدة اللازمة أو أجريت بطريقة ضارة بالمستأجر، ولا يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من التعويض فى هذه الأحوال.

### من أحكام القضاء:

١- للمكرى (المؤجر) القيام استعجاليا على الممتري (المستأجر) بالإخلاء المل مده من الزمن لمباشر الإصلاح المتأكد الواجب عليه اتمام ليتم استرسال المكترى على الإنتفاع به والذى يبرر فيه قيامه لدى الحاكم

الإستعجالي إمتناع المكترى من الامتثال لنص الفصل ٧٤٩ من المجلة المدنية (التونسية) الذى يحتم عليه الإجابة للإخلاء وبذلك التعهد فى طريقه. (محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٥٤/١١/٣٠ مجلة القضاء والتشريع - السنة ١٩٦٠ العدد ١٠٩ ص ١٦١)

٢- إن المسوغ ليس له أن يمنع المسوغ من الإصلاح الذى لا يؤخر وعلى هذا الأخير اعلامه لى لا يتعرض للغرامات فإذا إختلفا فى تأكيد المبادرة من عدمه فالمحكمة هى التى لها الكلمة الأخيرة فى ذلك حسب الفصل ٧٤٩ من المجلة المدنية (التونسية).

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٢٧/٢/٢٦ المرجع السابق - ص ١٧١)

٣- فى مادة الكراء يجب على حكام الأصل معرفة هل أن الإصلاحات المحمولة على المالك بسيطة ويمكن أن تتفع بدون إلزام المتسوغين بالخروج اذ ان الفصل ٧٤٩ من المجلة المدنية (التونسية) تعرض عند إحتمال العكس للحق المعطى للمكترى فى فسخ الكراء أو التتقيص من مقداره.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٣٠/٢/١١ المرجع السابق - ص ١٧٣)

\* \* \*

## ضمان المؤجر لعدم التعرض للمستأجر

### النص التشريعي (مادة ٥٧١) :

(١) على المؤجر أن يمتنع عن كل مامن شأنه أن يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الإنتفاع.

(٢) ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من إتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو أضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر.

### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٧٠ لىبى و ٥٣٩ سورى و ٧٥٣ عراقى و ٤٦٤ سودانى و ٥٥٢

لبنانى و ٧٤٨ تونسى .

### الأعمال التحضيرية :

هذا النص وما بعدها (٧٧٠ - ٧٧٤) ينظم ضمان العرض والإستحقاق والإيجار كالبيع فى هذه الأحكام فالمؤجر يضمن تعرضه ماديا كان أو مبنيا على سبب قانونى وبضمن تعرض الغير إذا كان مبنياً على سبب قانونى.

أما تعرضه بهذا الإنتفاع المستأجر بالعين المؤجر بإحداث تغيير فيها يخل بهذا الإنتفاع أو ان يعطى للغير حقا عينيا أو شخصا يتعارض مع حق المستأجر ويحتج به عليه كحق المشتري للعين المؤجرة إذا لم يكن تاريخ الإيجار أسبق من تاريخ البيع وكحق مستأجر آخر مقدماً طبقاً للقاعدة التى سياتى بيانها (م ٧٧٢ من المشروع) ويلاحظ ان المؤجر لا يكون

مسئولا عن التعرض المادى الصادر من الجيران الا إذا كان هو الذى اجر لهم فيكونون فى حكم إتباعه.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - جزء ٤ ص ٥٠٦ و ٥٠٧)

### رأى الفقه :

يبين من نص المادة ٥٧١ مدنى ان المؤجر يضمن للمستأجر تعرضه الشخصى فى الإنتفاع بالعين المؤجرة.

**وهذا التعرض الشخصى :** اما مادى أو مبنى على سبب قانونى

والتعرض المادى - يقوم على اعمال مادية محضة كإحداث تغيير العين المؤجرة أو ملحقاتها يخل بإنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو مزاحمة المستأجر فى صناعته أو فى تجارته أو أن يقتحم العين المؤجرة دون إذن المستأجر أو ترك مواشيه تدخل الأرض المؤجرة لترعى أو ان يمنع المستأجر من إستعمال المصعد أو سطح المنزل ونحوها.

**والتعرض القائم على تصرفات قانونية** - مؤداها أن يعطى المؤجر للغير

حقا عينيا أو شخصيا يتعارض مع حق المستأجر ويحتج به عليه كحق مشترى العين المؤجرة وكحق الدائن المرتهن رهناً حيازياً الذى يوجب إنتقال حيازة العين المؤجرة له بما يتعارض مع حق إنتفاع المستأجر الثانى حق شخصى يزاحم به حق المستأجر الأول.

أما التعرض المبنى على سبب قانونى - فصورته ان يدعى المؤجر حقاً على العين المؤجرة فى مواجهته المستأجر بتعارض مع حق الأخير فى الإنتفاع بها فإذا فعل جاز المستأجر أن يدفع دعوى المؤجر بإلتزامه بضمان التعرض الشخصى.

وسواء كان التعرض الشخصى تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانونى وسواء كان التعرض المادى قائماً على اعمال مادية أو على

تصرفات قانونية فانه يشترط لتحقيق التعرض الشخصى توافر شروط  
اربعة:

١- وقوع التعرض بالفعل - سواء أكان مادياً، أو مادياً قائماً على  
تصرفات قانونية أو مبنية على سبب قانونى.

٢- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار - أى فى الوقت الذى يكون فيه  
حق المستأجر فى الإنتفاع بالعين المؤجرة قائماً سواء فى مدة الإيجار  
الأصلية أو المجددة أو الممتدة.

٣- وقوع اعمال من المؤجر تحول دون إنتفاع المستأجر بالعين  
المؤجرة أو تخل بهذا الإنتفاع كهدم - العين المؤجرة أو ملحقاتها أو جزء  
منها ولو كان حرمان المستأجر مبنياً على فقدان فائدة أدبية (إنشاء محل  
مقلق للراحة فى إسكان هادئ أو إسكان إمراة عاهرة فى مسكن مجاور)  
وتقدير عمل المؤجر مسألة واقع تترك لقاضى الموضوع دون تعقيب عليه  
من محكمة النقض.

٤- عدم إستناد المؤجر فى الأعمال التى يقوم بها إلى حق ثابت له -  
فإذا كان المؤجر حق استمده من عقد الإيجار أو من حكم قضائى أو من  
القانون لم يكن عمله تعرضاً يوجب الضمان.

فإذا توافرات هذه الشروط الاربعة إعتبر العمل الصادر من المؤجر  
تعرضاً يستوجب الضمان ولا يشترط سوء نية المؤجر فسواء كان سىء  
النية أى يعلم أن العمل الذى ياتيه هو تعرض يحرمه القانون أو كان حسن  
النية أى يعتقد ان العمل مشروع ففى الحالتين يجب عليه الضمان.

ترك المشرع الجزاء المترتب على التعرض الشخصى إلى القواعد  
العامة إذ يسهل ان يستخلص منها هذا الجزاء فإذا حدث تعرض من  
المؤجر للمستأجر على النحو المتقدم - كان المستأجر أن يطلب وقف هذا

التعرض وهذا هو التنفيذ العيني أو ان يطلب فسخ الإيجار أو يطلب إنقاص الأجرة وله فى جميع الأحوال ان يطلب التعويض ان كان له مقتضى. وإلتزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصى غير قابل لإنقسام فإذا تعدد المؤجرون أو ورث المؤجر ورثة متعددون وجب على كل منهم الإمتناع عن التعرض للمستأجر لا فى حصته فى العين المؤجرة فحسب بل فى كل العين المؤجرة وإذا تعرض احدهم للمستأجر كان لهذا ان يرجع عليه الضمان كاملاً.

أما حق المستأجر فى طلب تعويض فينقسم، ولا يستطيع المستأجر الرجوع على أى من المؤجرين إلا بمقدار حصته فى العين المؤجرة ولكنه يرجع على كل مؤجر بحصته فى التعويض لو كان هذا المؤجر لم يتعرض للمستأجر لأن إلتزام المؤجر بالضمان لا يقبل الإنقسام ولمن يتعرض من المؤجرين ان يرجع على تعرض منهم.

وأحكام ضمان المؤجر - المتقدمة - ليست من النظام العام بل هى أحكام مفسرة لإدارة المتعاقدين فيجوز تعديلها بإتفاق خاص بينهما فيجوز التشديد فى مسئولية المؤجر أو التخفيف منها كما يجوز اعفاء المؤجر من المسئولية وفى هذه الحالة الأخيرة لا يكون المؤجر مسئولاً عن تعرضه الا إذا وقع التعرض نتيجة غش أو خطأ جسيم منه إذا يكون شرط الإعفاء باطلاً تطبيقاً للقواعد العامة.

ولا يجوز التوسع فى تفسير الشرط الذى يعدل من أحكام المسئولية لمصلحة من ينتفع بهذا الشرط فشرط التشديد فى المسئولية لا يتوسع فى تفسيره لمصلحة المستأجر لأنه هو الذى ينتفع بالتشديد وشرط التخفيف من المسئولية أو الإعفاء منها لا يتوسع فى تفسيره لمصلحة المؤجر لأنه هو الذى ينتفع بالتخفيف أو بالاعفاء.

(الوسيط-٦- مجلد ١ للدكتور السنهوري- ص ٢٩٧ وما بعدها والمراجع السابقة)

• **التزام المؤجر بضمان عدم التعرض:** رأينا أن المادة ٥٧١ من القانون المدني قد نصت على أنه على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع، ولا يقتصر الضمان على الأعمال التى تصدر منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر. مفاده أو المؤجر يضمن للمستأجر كل تعرض ناتج عن فعله سواء أكان هذا التعرض ماديا أو قانونيا، لأن المؤجر يلتزم بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول بين المستأجر وبين الانتفاع بالعين أو النقص فى هذا الانتفاع لأن المؤجر يتعهد بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين على الوجه المقصود من الإيجار، فلا يقبل أن يأتى عملا يحول دون تنفيذ ما تعهد به. وبعبارة أخرى لا يقبل منه أن يتعرض للمستأجر فى انتفاعه بالعين، لأن من القواعد القانونية أن من يجب عليه الضمان يحرم عليه التعرض (محمد كامل مرسى ص ١٢٢) وقد يحدث التعرض من المؤجر نفسه أو من شخص أجنبى عنه وفى كلتا الحالتين يكون التعرض ماديا أو قانونيا. والمؤجر يلتزم بعدم التعرض شخصا للمستأجر سواء كان تعرضه ماديا أو قانونيا، ولكنه فيما يتعلق بالتعرض الصادر من الغير لا يضمن إلا التعرض القانونى ويلتزم بدفعه لاستمرار تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

• **جزاء الإخلال بالالتزام بعدم التعرض الشخصى:** ويتحدد الجزاء المترتب على التعرض الشخصى وفقا للقواعد العامة، فالمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني بوقف التعرض، فإذا منه عنه المؤجر المياه، أو لم يصلح الخلل الذى أصاب المصعد، أو امتنع عن إنارة السلم، أو قام بأى عمل

آخر من أعمال التعرض، كان للمستأجر أن يلزمه قضاء بأن يقوم بالتزامه بل له عند الضرورة أن يلجأ إلى قاضى الأمور المستعجلة ويطلب تعيين حارس يتولى بنفسه القيام بهذه الالتزامات على نفقة المؤجر، فيصلح مثلاً خلل المصعد ويتعهد بالصيانة حتى يتمكن المستأجر من استعماله (السنهورى ص ٣٠٨) كما له حبس الأجرة تطبيق للدفع بعدم تنفيذ العقد بشرط أن يعذر المستأجر المؤجر إذ أن حبس الأجرة وسيلة لدفع المؤجر إلى الكف عن تعرضه دون اللجوء إلى القضاء وعلى المؤجر أن يلجأ هو للقضاء، وتبت المحكمة عندئذ فى النزاع وبيان ما إذا كان المستأجر محقاً فى حبس الأجرة فتحكم على المؤجر بالكف عن التعرض وبالتعويض إن كان له مقتضى كما يكون للمستأجر طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة وللمؤجر أن يحول دون ذلك إذا كف عن تعرضه، ويجوز أن يقتصر على طلب إنقاص الأجرة فيحكم بإنقاصها بنسبة ما اختل من الانتفاع (أنور طلبه ص ٦٣٨) وفى جميع الحالات أى سواء طلب المستأجر التنفيذ العينى أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، فإن له أن يطلب أيضاً التعويض عما أصابه من الضرر بسبب إخلال المؤجر بالتزامه والمسئولية هنا مسئولية عقدية سببها عقد الإيجار، فتسرى قواعد المسئولية العقدية. ومن ثم يجب إعدار المؤجر ولا يستحق التعويض إلا بعد الإعدار (م ٢١٨ مدنى)، وذلك ما لم يكن تنفيذ الالتزام المؤجر بعدم التعرض قد أصبح غير ممكن أو غير مجد بفعله (م ٢٢٠ أ مدنى)، ويغلب أن يكون التنفيذ قد أصبح غير ممكن بفعل المؤجر، إذ المفروض أن التعرض صادر منه.

### **وقد قضت محكمة النقض بأن:** "المقرر فى قضاء هذه المحكمة من أن

العبرة فى تكييف الدعوى ليست بما يصفه بها الخصوم بل بما تتبينه المحكمة من وقائع الدعوى فى ضوء أحكام القانون. لما كان ذلك وكان

المطعون عليه بصفته قد أقام دعواه ضد الطاعن بطلب الحكم بتمكينه من عين النزاع ومنع تعرض الطاعن له لانتفاء سنده في البقاء فيها بعد وفاة مورث المطعون عليه بصفته الذي كان عقد الإيجار ينشئ للمستأجر ولخلفه من بعده الحق في الانتفاع بالشئ المؤجر فإذا وقع على هذا الحق اعتداء من الغير كان ذلك من جانب المتعدى عليه، وذلك بالدعوى التي كفلها القانون لكل حق، ومنها الحق الشخصي المقرر للمستأجر في الانتفاع بالشئ المؤجر دون أن يتعارض ذلك، وما أجازته المادة ١/٥٧٥ من القانون المدني للمستأجر من الدفاع عن حيازته للشئ المؤجر بدعوى الحيازة لقيام هذه الدعوى الأخيرة على واقعة الحيازة في ذاتها دون استناد إلى الحق في الانتفاع المتولد عن عقد الإيجار، في حين يجوز للمستأجر فوق ذلك إقامة دعوى بالحق دفاعا عن حقه المعتدى عليه بعمل غير مشروع مستمدة ممن تخوله إياه صفته كمستأجر يحق له الانتفاع بالشئ المؤجر متخذا من عقد الإيجار دليلا على حقه وليس سببا لدعواه مما لا يسوغ معه القول باعتبار هذه الدعوى عقدية ينحصر نطاقها فيما بين طرفي عقد الإيجار وبذلك يكون غير صحيح قول الطاعنة بانتفاء وصف العقدية عن المطالبة بالتمكين من الانتفاع بالعين المؤجرة فإنها لا تكون إلا من دعوى الحيازة " (طعن ٣١٢ س ٤٧ ق نقض ١٩٨٠/٤/٥) وبأنه " والأجرة هي مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة. والمؤجر ملزم طبقا لنص المادة ٥٦٤ من التقنين المدني بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له. فلا تستحق الأجرة إلا من تاريخ استلام المستأجر العين وتمكنه من الانتفاع بها، لما كان ذلك، وكانت الطاعنة - المستأجرة التي قضى بإخلائها لعدم الوفاء بالأجرة - قد

تمسكت أمام محكمة الاستئناف، بل المحل المؤجر فى ١٩٦٩/٤/٢٦ لم يتم إعداده للانتفاع قبل ١٩٧٦/٩/١ واستدلت على ذلك بما أثبت بالشكاوى الإدارية المشار بسبب الطعن، وإذ لم يعرض الحكم المطعون فيه لهذا الدفاع ويرد عليه ويحدد مقدار الأجرة المنسوب إليها تأخير سدادها فإنه يكون معيبا بالقصور ويبطله " (طعن ٢٨٦ س ٤٩ ق نقض ١٩٨٠/١/٢٣) وبأنه " ويلتزم المؤجر بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع، فإذا أخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني يمنع التعرض أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع التعويض فى جميع الأحوال. وإذ كان الحكم المطعون فيه قد قرر أن المصعد هو منحة من المالك للمستأجر طبقا لما ورد بالبند التاسع من عقد الإيجار. وأن المطعون عليه -المالك- لا يكون ملزما بصيانتها، دون أن يعنى الحكم ببحث ما إذا كان استعمال المصعد ظل منحة من المالك للمستأجر كما نص عليه فى البند المشار إليه، أم أنه حصل تعديل فى هذا البند عن طريق التنفيذ على النحو الوارد بدفاع الطعن. وأثر ذلك على الدعوى، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون، وشابه قصور فى التسبب " (طعن ٤٦٢ س ٣٦ ق نقض ١٩٧١/٦/١) وللمستأجر أن يرجع بالضمان على المؤجر بناء على حصول التعرض له ولو لم يكن قد أخطره بالتعرض إذا كان المؤجر يعلم به أ أو إذا كان ذلك لم يفوت عليه فرصة المحافظة على حقوقه (طعن ٥١ س ٩ ق نقض ١٩٤٠/٢/١) وليس للمستأجر أن يطالب بالتعويض عن أفعال التعرض فى الانتفاع بالعين المؤجرة له إلا إذا كانت هذه الأفعال قد وقعت بعد عقد إيجارته لأن حقه فى ذلك هو حق

شخصى قبل المتعرض لا ينشأ إلا من وقت تعطيل حقه فى الانتفاع. وإذا كان التعرض المدعى حاصلًا قبل عقد الإيجار فإنه لا يكون لمدعيه وجه فى طلب التعويض (طعن ٣٧ س ١٤ ق نقض ١٩٤٥/٣/٢٢) وأنه " إذا كان التعرض للمستأجر فى الأرض التى أستاذرها مبنيا على سبب قانونى هو ادعاء المتعرض تملك هذه الأرض بطريق البذل الحاصل بينه وبين المؤجر فلا يجوز للمستأجر أن يقاضى المتعرض لأنه ليس له حق عينى على العين المؤجرة ولا تربطه به علاقة قانونية تجيز له مقاضاته " (طعن ٧٠ س ١٨ ق نقض ١٩٥٠/١/١٩) متى كان الحكم إذ قضى بالتعويض للمستأجر على أساس ما فاتته من ربح وما لحقه من خسارة بسبب التعرض مراعىا فى تقديره مدة التصرف وأثره فإنه يكون غير صحيح ما ينعاه عليه المستأجر من مخالفة المادة ١٥١ من القانون المدنى (طعن ١٥٢ س ١٩ ق نقض ١٩٥١/٤/١٩) لا تثريب على المحكمة إن هى قصرت تعويض المستأجر عن فوات منفعته بالعين المؤجرة على الأجرة فى المدة التى استمرت فيها التعرض دون الأجرة المستحقة عن سنى الإجارة كاملة إذ هى لم تجاوز سلطتها الموضوعية فى تقدير مدى الضرر (طعن ١٥٢ س ١٩ ق نقض ١٩٥١/٤/١٩) متى كان الحكم قد قضى بالتعويض للمستأجرة على أساس ما فاتتها من ربح وما لحقها من خسارة بسبب التعرض مراعىا فى تقديره مدة التعرض وأثره فإن ما تنعاه عليه المستأجرة من مخالفة المادة ١٥١ من القانون المدنى القديم يكون غير صحيح (طعن ١٥٢ س ١٩ ق نقض ١٩٥١/٤/١٩).

## من أحكام القضاء:

١- إذا نصت المادة ٥٧١ من القانون المدنى على انه: "على المؤجر ان يمتنع عن كل ما من شأنه ان يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له ان يحدث بالعين أو بملحقاتها اى تغيير يخل بهذا الإنتفاع ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من إتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو اضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من اى شخص تلقى الحق عن المؤجر فقد دلت على أن ضمان الموجد للتعرض الحاصل للمستأجر من مستأجر اخر لا يقتصر على التعرض المستند إلى إدعاء حق بل يمتد كذلك إلى التعرض المادى متى كان المستأجر المتعرض قد إستأجر فد إستجار من نفس المؤجر إذ أنه فى هذه الحالة يكون من إتباعه طالما كان التأجير هو الذى هيا له سبيل التعرض.

(نقض - جلسة ١٩٧٠/٤/٩ - مجموعة المكتب الفنى السنة ٢١ - مدني ص ٩٣)

٢- أن المالك من حقه أن يطالب بمال السكراء كما انه من الواجب عليه يحفظ حقوق المتسوغ منه وعدم التشويش وحفظ وصيانه الإنتفاع بالكرى فقطعه للتيار الكهربائى يعد إخلالاً بذلك فكان من حق خصمه (المكترى) ان يطالبه بالارجاع والغرامة ولو يدعى معارضة للدعوى التى قام بها هو لوجود هذه الصلة وذلك الإرتباط الوثيق والمنين بالدعوى الأصلية.

(محكمة التعقيب التونسية- جلسة ١٩٥٧/١٠/٢٩ مجلة القضاء والتشريع ١٩٦٠

العدد ١٠٩- ص ١٨٣)

٣- لايمكن تطبيق الفصل ٧٤٨ من المجلة المدنية (التونسية) الا عند وجود عقدة تسويغ بالفعل وبصفة قانونية وكان عدم الإنتفاع بالمكرى متاتيا من فعل المكبرى وبناء على ذلك فلا يقع تطبيقه إذا كان عدم الإنتفاع متاتيا

من فعل الغير الذى شرع فى بناء أرضه التى كان بها مدخل المكرى والطرفان لاحق لهما فى منع ذلك الغير من البناء بأرضه وبموجب ذلك إنفسخ العقد.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٥٩/٢/٢ المرجع السابق- ص ١٩٢)

٤ - ضمان المؤجر للتعرض للمستأجر من مستأجر آخر شرطه ان يكون هذا المستأجر قد إستئجر من نفس المؤجر م ٥٧١ مدنى " (الطعن رقم ١٨٨٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩١/٩/١٨)

٥ - تعرض المؤجر للمستأجر فى الإنتفاع بالعين المؤجرة وجوب التجاء المستأجر إلى عوى الحق لا إلى دعوى الحيازة م ٥٧١ مدنى لجوئه إلى دعوى الحيازة مناطه أن يكون التعرض صادر من الغير سواء تعرضاً مادياً أم قانونياً.

(الطعن ٢٢٣٦ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/٣/٤ س ٤٢ ص ٤١٣)

٦ - حق المستأجر فى الإنتفاع بالعين المؤجرة اتصاله بالعين مؤداه إمتداد أثره إلى كل من يتعرض له فى الإنتفاع بها سواء كان من الغير أو شريكاً فى الإنتفاع.

(الطعن ٦٩١ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٩٢/٦/١٥ لم ينشر بعد)

٧ - إلزام المؤجر بضمان عدم التعرض للمستأجر فى العين المؤجرة م ٥٧١ مدنى عدم خضوعه للتقادم طالما كان عقد الإيجار قائماً لم يفسخ رضاء أو قضاء موافقة الطاعنة مع باقى الشركاء على إستئجار المطعون ضدها الأولى لشقة النزاع أثره عدم جواز تمسكها بملكيتها لها على الشيوع أو موافقة جميع الشركاء على أقامتها فيها إعتبار ذلك من قبيل التعرض المحظور قانوناً.

المقرر وفقاً للمادة ٥٧١ من القانون المدنى ان يتمتع المؤجر عن كل ما من شأنه ان يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وهذا الضمان

بعدم التعرض لايتقدم ويلتزم به المؤجر مادام عقد الإيجار مازال قائماً ولم يقض بفسخه رضاء أو قضاء ومن ثم لا يجدى الطاعنة التحدى بانها تمسكت بملكيته لشقة النزاع على الشيوع مع باقى المطعون ضدهم أو ان جميع الشركاء قد وافقوا على أقامتها بالشقة محل النزاع إذ يعتبر ذلك كله من قبيل التعرض المحظور على المؤجرين سيمت وان عقد الإتفاق المشار إليه المتضمن لعقد إيجار شقة النزاع قد صدر من جميع الشركاء - ومنهم الطاعنة ومن ثم يكون النعى غير منتج وبالتالي غير مقبول ولا يعيب الحكم المطعون فيه إغفال الرد عليه.

(الطعن ٧٣٧ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٩ س ٤٣ ص ١١٧٠)

٨ - للمستأجر حق حماية حيازته من تعرض الغير بكافة دعاوى الحيازة سواء كان التعرض مادياً أو قانونياً م ٥٧٥/١مدنى.

(الطعن ٢٩٢٠ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢١ لم ينشر بعد)

٩ - تعرض المؤجر أو متلقى الحق عنه الذى يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أثره حق المستأجر فى حبس الأجرة مدة التعرض علة ذلك مادة ٢٤٦ ، ٥٧١ من القانون المدنى.

(الطعن ٧٦٩ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/٢/١٥ لم ينشر بعد)

١٠ - تعرض المؤجر للمستأجر فى الإنتفاع بالعين المؤجرة الذى يجيز له طلب التنفيذ العينى اوفسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع التعريض شرطه الا يستند إلى حق للمؤجر تقدير كفاية أسباب الفسخ وتحديد الجانب المقصر فى العقد وقاع إستقلال محكمة الموضوع بتقديره شرطة إقامة قضائها على أسباب سائغة تكفى لحمله.

(الطعن ٣٨٢٩ لسنة ٦٦ ق جلسة ٢٠٠١/١/٣ لم ينشر بعد)

١١ - أن المؤمن يلتزم بدفع مبلغ التأمين للمؤمن له أو المستفيد عند وقوع الحادث أو تحقق الخطر المؤمن منه فى حدود الضرر الناتج عنه

دون تجاوز قيمة التأمين المتفق عليه وذلك طوعية لحكم المادة ٧٥١ من القانون المدنى.

(الطعن ٥٤٨٩ لسنة ٧١ ق جلسة ٢٠٠٤/٣/٤ لم ينشر بعد)

١٢ - طبقاً لنص المادة ٥٧١ مدنى يضمن المؤجر للمستأجر تعرضه الشخصى فى الإنتفاع بالعين المؤجرة سواء كان هذا التعرض مادياً أو مبنياً على سبب قانونى ويشترط فى تعرض المؤجر ان يكون غير مستند إلى حق له.

(الطعن ٢٢٧٣ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠٠٤/٥/١٠ لم ينشر بعد)

\* \* \*

## شروط ضمان تعرض المؤجر

### النص التشريعي (مادة ٥٧٢) :

(١) إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى وفى هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر.

(٢) فإذا ترتب على هذا الإدعاء أن حرم المستأجر فعلاً من الإنتفاع الذى له بموجب عقد الإيجار جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض أن كان له مقتضى.

### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٧١ لىبي و ٥٤٠ سورى و ٧٥٤ عراقى و ٤٦٥ سودانى و ٥٥٥ لبنانى. و ٧٥٢ تونسى.

### الأعمال التحضيرية :

إن تعرض الغير المبنى على سبب قانونى كالمشتري والمستأجر فى المثليين السابقين فيضمنه المؤجر كما تقدم ويجب على المستأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بالتعرض وإلا تحمل مسؤولية عدم الإخطار تبعاً للقواعد العامة (م ٢٧٥/٤٦٠ من التقنين الحالى تنص على سقوط حق الضمان إذا لم يبادر المستأجر بإخطار المؤجر) بل له أن يخرج من الدعوى فلا توجه الإجراءات إلا ضد المؤجر وحده فإذا إستطاع هذا أن يدفع التعرض فإنه يكون قد وفى بضمانه وإلا فإن المستأجر يرجع بإنقاص الأجرة أو الفسخ وبالتعويض فى الحالتين ان كان له مقتض.

(الأعمال التحضيرية للقانون المدنى – الجزء ٤ ص ٥٠٩)

### رأي الفقة:

التعرض الصادر من الغير المبنى على سبب قانونى يتحقق بإدعاء أجنبي حقاً يتعارض مع حق المستأجر - ويؤخذ من ذلك أن هناك شروطاً أربعة لقيام هذا التعرض.

١ - صدور التعرض من الغير - أى من أجنبي عن عقد الإيجار فيضمن المؤجر تعرض الأجنبي المبنى على سبب قانونى دون التعرض المادى.

٢ - إدعاء الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجر ويتعارض مع حق المستأجر - أى أن يكون التعرض الصادر من الغير مبنياً على سبب قانونى يضمنه المؤجر ويكفى فى ذلك مجرد الإدعاء بالحق سواء اكان مبنياً على أساس أو لا أساس له حتى لو كان الإدعاء غير جدى وظاهر البطلان وسواء كان الحق المدعى به عينياً ام شخصياً.

٣ - وقوع التعرض بالفعل - بطريق مادى (دخول الأرض المؤجرة بالإدعاء بوجود حق ارتفاق بالمرور) فيضطر المستأجر إلى رفع دعوى ضمان على المؤجر يدخل فيها التعرض خصماً فى الدعوى أو بطريق رفع الغير دعوى يدعى فيها بحق بدعيه.

٤ - وقع التعرض أثناء مدة الإيجار - سواء المدة الأصلية أو الدة المجددة أو المستمرة.

ومادام حق المستأجر قائماً فان المؤجر يضمن تعرض الغير المبنى على سبب قانونى سواء كان التعرض حاصلًا قبل تسليم العين للمستأجر أو بعد التسليم ويقع على عاتق المستأجر واجب إخطار المؤجر بوقوع التعرض حتى يتقدم لدفع هذا التعرض سواء كان تعرض الغير صادراً فى صورة اعمال مادية أو فى صورة دعوى رفعها الغير على المستأجر.

وليس للإخطار ميعاد مقرر فى القانون ولكن يتحتم ان يكون ذلك فى اقرب وقت ممكن بحيث إذا ترجعى أو تقاعس لم يكن له حق الرجوع على المؤجر بالضمان بل أن للمؤجر أن يرجع عليه بالتعويض بسبب تقصيره فى الإخطار وبنجاح المتعرض فى تعرضه بسبب هذا التقصير.

ولم يحدد القانون للإخطار شكلا معيناً فيجوز أن يكون على يد محضر أو بخطاب مسجل أو بخطاب بعلم الوصول أو شفاهة ويقع العبء إثبات ان الإخطار قد تم على عاتق المستأجر.

(الوسيط-٦- مجلد ١ للدكتور السنهوري- ص ٣٣٩ وما بعدها والمراجع السابقة)

● **التعرض القانونى الصادر من الغير:** تنص المادة ٥٧٢ مدنى على ما يتبع فى حالة ما إذا ادعى أجنبى حقا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ". ورأينا فيما تقدم أن الفقرة الثانية من المادة ٥٧١ مدنى سألقة الذكر قد نصت على أن ضمان المؤجر يمتد إلى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر ". فيتضح من النصان المتقدمان أن المؤجر يكون مسئولاً عن التعرض القانونى الصادر من الغير، لكنه لا يسئل عن التعرض المادى، ويشترط لتحقيق التعرض القانونى الصادر من الغير توافر الشروط الآتية: ١- أن يكون التعرض صادراً من الغير، فإذا صدر من المؤجر أو أحد تابعيه كان المؤجر ضامناً وفقاً للقواعد السابقة. ٢- أن يدعى الغير حقا يتعلق بالعين يتعارض مع حق المستأجر سواء كان حقا عينياً كالحق الذى يدعيه المشتري بعدم سريان الإيجار فى حقه، أو حقا شخصياً كالحق الذى يدعيه مستأجر آخر من نفس المؤجر، ويكفى مجرد الادعاء ولو كان غير جدى وظاهر البطلان، أما إذا تعرض الغير ولم يدع حقا كان تعرضه مادياً لا يضمنه المؤجر (أنور طلبه ص ٦٥٤) وإذا كان

الحق الذى يدعيه الغير متعارضا مع انتفاع المستأجر، فيستوى أن يكون هذا الحق سابقا على عقد الإيجار أو لاحقا له، أو أن يكون مصدر هذا الحق هو المؤجر أو غيره، كما إذا ادعى المتعرض أنه مالك للعين المؤجرة. وقد يقع التعرض بالنسبة إلى العين المؤجرة كلها، أو بالنسبة إلى جزء منها فقط، أو بالنسبة إلى أحد ملحقاتها التى يشملها الإيجار، كمنازعة أحد من الغير المستأجر فى استعمال اسم المشروع المؤجر طالبا الحكم له باستحقاقه لنفسه (عبد المنعم البدر اوى ص ٥٣٢) والعلة فى إلزام المؤجر بضمان التعرض القانونى دون التعرض المادى - كما يسجى - ترجع إلى طبيعة التعرض القانونى نفسه ووجوب أن يكون مستندا إلى حق يدعيه المتعرض، ذلك أن هذا الادعاء إما أن يكون صحيحا، وفى هذه الحالة يكون المؤجر قد قام بتأجير الشئ بالرغم من وجود حق عليه للغير، يتعارض استعماله مع انتفاع المستأجر، فيكون الإخلال بهذا الانتفاع منسوبا إلى المؤجر، وإما أن يكون باطلا، وفى هذه الحالة لا يوجد من هو أقدر من المؤجر على إظهار بطلانه أما التعرض المادى الصادر من الغير، فلا يمكن أن ينسب إلى المؤجر أى تقصير فى شأنه، وهو والمستأجر فى دفعه سواء، فلا يعتبر أحدها أقدر من الآخر على ذلك (محمد لبيب شنب ص ٢٤٨) ٣- أن يقع تعرض الغير بالفعل فلا يكفى مجرد التهديد أو الادعاء به، فإذا ادعى الغير حقا يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر، واكتفى بهذا الادعاء يردده فى المجالس دون أن يتعرض فعلا للمستأجر، لم يكن هناك تعرض من الغير يوجب ضمان المؤجر. ويتعرض الغير فعلا للمستأجر عن أحد طريقين: (الطريق الأول) أن يتعرض الغير للمستأجر عن طريق أعمال مادية، كأن يدخل الأرض المؤجرة مدعيا أن له عليها حق ارتفاق بالمرور، فيضطر المستأجر إلى

رفع دعوى ضمان على المؤجر يدخل فيها المتعرض خصما فى الدعوى ويكون هذا مدعى عليه لا مدعيا. كذلك إذا استولى الغير على العين المؤجرة مدعيا أنه هو المالك الحقيقى لها، أو أنه اشتراها من المؤجر ولا يسرى الإيجار فى حقه، فإنه يكون قد قام بأعمال مادية تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فيتحقق التعرض الصادر من الغير، ويضطر المستأجر فى هذه الحالة إلى رفع دعوى ضمان على المؤجر يدخل فيها المتعرض خصما فى الدعوى، وله كذلك أن يرفع ضد المتعرض دعوى استرداد الحيازة، وفى الحالتين يكون المتعرض مدعى عليه لا مدعيا. (الطريق الثانى) أن يقتصر الغير على رفع دعوى يدعى فيها بحقه، دون أن يلجأ إلى أعمال مادية تحول دون انتفاع المستأجر بالعين. فيرفع مثلا دعوى استرداد على المؤجر مدعيا أنه المالك الحقيقى للعين، أو دعوى بحق ارتفاق على العين، أو دعوى يطالب فيه بحقه كمستأجر مفضل على المستأجر الأول، ويدخل المستأجر خصما فى هذه الدعاوى. وفى جميع الأحوال يكون المتعرض مدعيا لا مدعى عليه، على خلاف الطريق الأول حيث رأينا المتعرض مدعى عليه لا مدعيا (السنهورى ص ٣٢٢). ٤- أن يقع التعرض أثناء قيام الإيجار حتى لو امتد لما بعد مدته الأصلية اتفاقا أو ضمنا بحكم التشريعات الاستثنائية (أنور طلبه ص ٦٥٥).

**ضمان التعرض وضمان الاستحقاق:** متى توافرت الشروط الأربعة المتقدم ذكرها والتي يتوافر بها التعرض القانونى الصادر من الغير تحقق التزام المؤجر بالضمان . ووجب عليه أن ينفذ هذا الالتزام تنفيذ عينيا بأن يجعل الغير الذى تعرض للمستأجر يكف عن تعرضه وهذا هو ضمان التعرض ، وهو التزام أصلى. فإذا عجز عن التنفيذ العينى، بأن فاز المتعرض بإثبات ما يدعيه وقضى له بالحق المدعى به، فقد وجب على المؤجر أن ينفذ

التزامه بالضمان عن طريق إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتض، فيعوض المستأجر عن استحقاق العين المؤجرة كلياً أو جزئياً للغير أو عن وجود حق للغير يخل بانتفاع المستأجر، وهذا هو ضمان الاستحقاق (السنبورى ص ٣٢٥).

### • أولاً: ضمان التعرض:

• **إخطار المؤجر بالتعرض:** متى وقع التعرض القانونى للمستأجر وجب عليه إخطار المؤجر فى الوقت المناسب حتى يتمكن من دفع التعرض فإذا تأخر المستأجر وفانت على المؤجر الفرصة فى دفع التعرض وأثبت أن التعرض لم يكن له أساس سقط حق المستأجر فى الرجوع عليه بالضمان بل هو الذى يرجع عليه، وليس للإخطار شكل معين فقد يكون بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل أو شفاهة ويقع على المستأجر عبء إثبات قيامه به، ويقوم مقام الإخطار إدخال المؤجر خصماً فى الدعوى، ومتى تم الإخطار وجب على المؤجر دفع التعرض (أنور طلبه ص ٦٥٨).

• **دفع المؤجر للتعرض:** فإذا تم إخطار المستأجر للمؤجر بتعرض الغير، وجب على المؤجر أن يقوم فوراً بدفع هذا التعرض عن المستأجر، وهذا هو التنفيذ العينى لالتزامه بالضمان، ولا تخلو الحال من أحد أمرين: إما أن يكون الغير قد تعرض عن طريق أعمال مادية، أو يكون قد تعرض عن طريق رفع دعوى على المستأجر. فإن كانت الأولى، وتعرض الغير عن طريق أعمال مادية، تعين على المؤجر أن يتخذ الإجراءات القانونية اللازمة لدفع هذا التعرض. فيقوم برفع دعوى على المتعرض يطلب فيها منه الكف عن تعرضه. ويجوز للمؤجر أن يلجأ إلى الدعاوى الحيازة إذا توافرت شروطها، مثل ذلك أن يتمكن المتعرض من وضع يده بالقوة على

العين المؤجرة، فعند ذلك يجوز للمؤجر أن يرفع على المتعرض دعوى استرداد الحيازة، ومثل ذلك أيضا أن يقوم المتعرض بأعمال من شأنها أن تخل بانتفاع المستأجر كأن يدخل مواشيه ترعى فى الأرض المؤجرة مدعيا أن له هذا الحق، فعند ذلك يجوز للمؤجر أن يرفع على المتعرض دعوى بمنع التعرض، ومثل ذلك أخيرا أن يشرع الغير فى إقامة منشآت بجوار العين المؤجرة تحجب النور أو الهواء عن المستأجر مدعيا أن له هذا الحق، فعند ذلك يجوز للمؤجر أن يرفع على المتعرض دعوى وقف الأعمال الجديدة ولا بد على كل حال أن ينجح المؤجر فى دفع تعرض الغير وإلا أصبح ملزما بضمان الاستحقاق، فإن التزام المؤجر بضمان التعرض هو التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية، فمهما بذل من الجهد فى دفع التعرض إذا لم ينجح فى دفعه أصبح ملزما بضمان الاستحقاق، وإن كانت الأخرى وتعرض الغير عن طريق رفع دعوى على المستأجر، تعين على المؤجر لتدخل فورا بنفسه أو بعد إخطاره، وللمستأجر أن يبقى فى الدعوى - وهذا أفضل ليرجع على المؤجر بضمان الاستحقاق فى نفس الدعوى - وليمنع ما قد يكون من تواطؤ - أو يطلب إخراجه منها ولو رفض المؤجر الدخول فيها، وليس له ذلك إذا وجهت إليه طلبات كإخلاء العين (السنهورى ص ٣٢٧ - أنور طلبه ص ٦٥٨).

**وقد قضى بأن:** " إذا رفع المستأجر دعوى تعويض على المؤجر والمتعرض الذى يبني تعرضه على الادعاء بوجود حق له على العين المؤجرة، فلا يمكن أن يتخلص من الحق الذى للمستأجر عليه بمجرد ذكره عرضا فى معرض دفاعه أنه إن صح الحكم بتعويضات للمستأجر فيلتزم بها المتعرض دونه، وذلك لأن المؤجر لم يأت بالمتعرض ضامنا فى الدعوى ولم يرفع دعوى ضمان صريحة فى أثناء سير الدعوى الأصلية.

وعلى أية حال فإنه إن فعل وصح مدعاه، فإنه يتعين أن يلزم هو أولاً بالتضمينات وفي الوقت نفسه يلزم المتعرض قبله بدفع ما يقضى عليه هو به، وذلك تطبيقاً لقواعد الضمان ولشخصية حق المستأجر (الزقازيق ١٧ سبتمبر سنة ١٩٢١ المحاماة ٣ رقم ١٢٤ ص ١٧٤) وإذا لم يتدخل المؤجر في الدعوى المرفوعة بين المتعرض والمستأجر، فالحكم الذي يصدر في الدعوى لا يكون ملزماً للمؤجر، لأنه ليس طرفاً فيه. ومن هنا نرى أنه من الصعب أن يتحقق ضرر للمؤجر من جراء عدم إخطار المستأجر له بالتعويض، لأنه إذا لم يتدخل في الدعوى لجهله بهذا التعرض فالحكم الذي يصدر فيها لا يكون ملزماً له، ولكن قد يلحق المؤجر ضرر في بعض الأحيان، كما إذا أجرى المتعرض تغييراً في العين المؤجرة أو اضطر المؤجر إلى رفع دعوى مبتدأة أو اعترض الخارج عن الخصومة على المتعرض (بودرى وفال ١ فقرة ٥٤٤ - جيوار ١ فقرة ١٦٧ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٣ ص ٧١٤)، أما الأحكام التي تصدر في الدعوى المرفوعة بين المؤجر والمتعرض فتكون ملزمة للمستأجر، إذ ليس له إلا حق شخصي قبل المؤجر فهو دائن عادي تنفذ في حقه الأحكام الصادرة في مواجهة مدينة (بودرى وفال ١ فقرة ٥٥٣ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦١) ويجب أن ينجح المؤجر في دفع دعوى المتعرض وإلا أصبح ملزماً بضمان الاستحقاق، فالتزامه بدفع التعرض هو كما قدمنا التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية. وإذا نجح المؤجر في دفع التعرض، سواء وقع التعرض عن طريق أعمال مادية أو وقع عن طريق رفع دعوى على المستأجر، وسواء كان دفع التعرض بالتراضى أو بالتقاضى، فلا مسئولية على المؤجر تجاه المستأجر، إذ أنه قام بالتزامه مع دفع التعرض ونفذه تنفيذاً عينياً، فلا يحق للمستأجر أن يرجع بتعويض على

المؤجر، وإنما يرجع بالتعويض عما عسى أن يكون قد أصابه من ضرر على المتعرض لأنه لم يكن محققاً في تعرضه، كذلك يجوز للمؤجر أن يرجع على المتعرض بالتعويض إذا أصابه ضرر من تعرضه، وفقاً للقواعد العامة، ومتى تبين أن المتعرض غير محقق، فإن تعرضه يصبح تعرضاً مادياً تسري عليه أحكام هذا التعرض، فلا يكون المؤجر مسئولاً عنه كما قدمنا، لكن إذا نجم عن هذا التعرض أن حرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وكان وقوع التعويض لسبب لا يد له فيه، جاز له تبعاً للظروف، أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وليس ذلك إلا تطبيقاً لأحكام التعرض المادى الصادر من الغير (م ٥٧٥/٢ مدنى) وللمؤجر إذا فسخ المستأجر الإيجار أو انقص الأجرة، أن يرجع على المتعرض بالتعويض عما أصابه من ضرر من جراء ذلك.

● **دفع المستأجر التعرض بنفسه:** شئ وقع تعرض للعين المؤجرة وجب على المستأجر إخطار المؤجر بذلك لدفع هذا التعرض، فلا يجوز له دفع التعرض عن نفسه وعلى ذلك إذا ادعى المتعرض أنه المالك الحقيقى للعين وانتزاعها من المستأجر، لم يملك هذا أن يرفع دعوى باسمه ينكر فيها على المتعرض ادعاءه، والمؤجر هو الذى يرفع هذه الدعوى، ولكن لما كان المستأجر دائناً للمؤجر، فإن له أن يرفع الدعوى غير المباشرة على المتعرض باسم المؤجر وعليه أن يدخل هذا خصماً فيها. ومع ذلك يجوز للمستأجر أن يدفع التعرض بنفسه، وباسمه هو لا باسم المؤجر، فى جميع الأحوال التى يصلح فيها أن يكون خصماً حقيقياً للمتعرض، وهو يصلح أن يكون خصماً حقيقياً للمتعرض فى حالتين: (الحالة الأولى) جميع دعاوى الحيازة، فإن المستأجر إذا لم يكن له حق عينى فى العين المؤجرة، فإن له الحيازة فيها، ويستطيع أن يحمى حيازته هذه بجميع دعاوى

الحيازة، فيرفع على المتعرض دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة سواء كان التعرض ماديا أو مبنيا على سبب قانوني، ولكن هذه الحماية مؤقتة أنها لا ترد ادعاء المتعرض من حيث الموضوع إذ للمتعرض رفع دعوى تثبيت ملكيته يدخل فيها المستأجر لإلزامه بتسليم العين، فإن قضى بذلك فلا يكون للمستأجر إلا الرجوع على المؤجر بضمان الاستحقاق في ذات الدعوى أو بدعوى لاحقه (أنور طلبه ص ٦٥٩). (الحالة الثانية) جميع الدعاوى الأخرى التي يكون فيها للمستأجر صفة في أن يكون خصما للمتعرض، فيجوز له في هذه الدعاوى أن يدفع التعرض بنفسه، ومثل ذلك أن يشتري شخص العين المؤجرة بعقد تاريخه لاحق للتاريخ الثابت لعقد الإيجار، ويرفع المشتري دعوى على المستأجر يطلب فيها إخلاء العين، ففي هذه الدعوى للمستأجر صفة في أن يكون خصما للمشتري، وله أن يدفع التعرض بنفسه وأن يتمسك في مواجهة المشتري بعقد الإيجار الثابت التاريخ السابق على عقد البيع، فيقضى برفع دعوى المشتري، ويمتنع تعرضه، دون أن يكون المستأجر في حاجة إلى إدخال المؤجر خصما في الدعوى مادام واثقا من سلامة موقفه (السنهوري ص ٣٣٥).

● **ثانيا: ضمان الاستحقاق:** وإذا نجح المتعرض في ادعائه رجع المستأجر بضمان الاستحقاق على المؤجر وجاز له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض وفقا للمسئولية العقدية، وللمستأجر المطالبة بتعويض حتى ولو كان المؤجر حسن النية لا يعلم بحق المتعرض أما إن كان المستأجر يعلم بهذا الحق وقت التعاقد فلا يرجع على المؤجر، وضمان تعرض الغير لا يقبل الانقسام فإذا تعدد المؤجرون

وجب على كل منهم الضمان لا فى حصته فحسب بل فى كل العين فيرجع المستأجر على أى منهم بالضمان، فإن تحول ضمان التعرض لضمان استحقاق فينقسم التعويض على كل بقدر حصته وهذه الأحكام يجوز الاتفاق على تشديدها أو تخفيفها أو إعفاء المؤجر منها (أنور طلبه ص ٦٦٠).

وبأنه " يشترط فى تعرض المؤجر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون غير مستند إلى حق له، وكان استظهار هذا الخطأ الذى يترتب عليه نقص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة هو تقدير موضوعى تستقل به محكمة الموضوع، مادام استخلاصها سائغا، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى وجود نقص فى انتفاع المطعون ضدهم بالمحلات المؤجرة بمقدار ٣٠% استنادا لتقرير الخبير وجاء فى أسبابه أن الممر الذى كانت تطل عليه محلات المستأجرين قد ضاق من ناحية عرضه ونقص الانتفاع به بمقدار ٣٠% بسبب أن المارة لن يجدوا فراغا كافيا لمشاهدة معروضات المستأجرين وأن "الفانترينة" المقامة تؤثر على نشاطهم التجارى وانتهى الحكم إلى أن تعرض المؤجر غير مشروع، فيكون قد استظهر خطأ المؤجر عند تعرضه فى الانتفاع إلى غير حق له - فى استخلاص سائغ له ما يسانده من الأوراق " (نقض ١٩٨٢/١١/٢٤ س ٣٣ ص ١٠٤٨، طعن ١٧٧١ س ٥٢ق نقض ١٩٨٧/٥/١٤) وبأنه " للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع بالعين المؤجرة، ولما كان تقدير النقص فى الانتفاع بالعين المؤجرة الذى يحتسب على أساسه إنقاص الأجرة هو من سلطة محكمة الموضوع، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أن المحكمة فى حدود سلطتها الموضوعية قدرت مقابل النقص فى الانتفاع بالمصاعد بمبلغ واحد وعشرين جنيها فى الشهر

مستهدية في ذلك بالحكم الصادر في الدعوى السابقة بشأن حبس جزء من الأجرة مقابل عدم الانتفاع بالمصاعد وبأجرة الأعيان المؤجرة عموماً، فإن النعى على الحكم يكون في غير محله " (الطعن رقم ٥٥٨ لسنة ٣٩ ق السنة ٣٦ ع ١ ص ٧٦٦ جلسة ١٩٧٥/٤/٨، الطعن رقم ١٧٧١ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/٥/١٤).

### أحكام القضاء:

١ - إذا كان التعرض للمستأجر في الأرض التي استأجرها مبنياً على سبب قانوني هو إدعاء المتعرض تملك هذه الأرض بطريق البذل الحاصل بينه وبين المؤجر فلا يجوز للمستأجر أن يقاضى المعترض لأنه ليس له حق عيني على العين المؤجرة ولا تربطه به علاقة قانونية تجيز له مقاضاته.

(نقض - جلسة ١٩٥٠/١٠/١٩ مجموعة القواعد القانونية ٢٥ عام ٢٣ - ص ١٠٠)

٢ - لا تثريب على المحكمة أن هي قصرت تعويض المستأجر عن فوات منفعته للعين المؤجرة على الأجرة في المدة التي استمر فيها التعويض دون الأجرة المستحقة عن سني الإجارة كاملة إذ هي لم تجاوز سلطاتها الموضوعية في تقدير مدى الضرر.

(نقض - جلسة ١٩٥٠/٤/١٧ المرجع السابق - ٢٨ - ص ١٠١)

٣ - إذا وجهت دعوى على المكري (المستأجر) في شأن الكتري (العين المؤجرة) وجب طبق الفصل ٧٥٢ من المجلة المدنية (التونسية) إدخال المكري (المؤجر) وسماع وسائله الدفاعية.

(محكمة التعقيب التونسية. جلسة ١٩٣١/١/٢٩ - مجلة القضاء والتشريع - ١٩٦٠ - العدد

١٠ و ٩ ص ١٧٤)

٤ - إن الفصل ٧٥٢ من المجلة المدنية (التونسية) يوجب على المكترى ان لا يفوت شيئاً من الجوز الذى بيده لفائدة المكبرى فإذا أخل بهذا الواجب والحال انه لم يكن له ما يبرر صنيعة فقد إستحق الإخراج.

(محكمة التعقيب التونسية-جلسة ١٩٥١/١٢/٤- المرجع السابق-ص ١٨٧)

٥ - جاء الفصل ٧٥٢ من المجلة المدنية (التونسية) صريحاً فى كون المتسوغ لاحق له فى إجراء المخاصمة وانما يجب عليه المبادرة باعلام المالك الذى يتولى الخصام فى القضية والمتسوغ الحق فى الحضور للمرافقة فقط وليس له الصفة القانونية التى تخوله الخصام والقيام بالدعاوى وبالأخص القيام بطلب التعقيب.

(محكمة التعقيب التونسية-جلسة ١٩٥٨/١٠/٥- المرجع السابق-ص ١٩٠)

٦ - من دخل أرضاً بصفته مكترى لوقف من الدعى ومادام هذا العقد قائماً فهو ملزم بتنفيذه وليس له ان يتفق مع الغير تغيير وصف المكترى بل كان عليه اعلام المكبرى بدعوى من باع له لأن الفصل ٧٥٢ من المجلة المدنية (التونسية) واجب عليه إعلام المكترى بكل ما يطرأ على المكبرى من الدعاوى وان لا يفوت شيئاً من الحوز الذى بيده الأحكام القضاء الاستعجالى إعتبار حجة الكراء عاملة من غير ان يمسوا بالأصل لأن الكترى مادام مرتبطاً بعقده الكراء فلا تقبل معارضة خارجة عن نطاقها.

(محكمة التعقيب التونسية-جلسة ١٩٥٦/٧/٣- المرجع السابق-ص ١٩١)

٧ - ضمان المؤجر للتعرض القانونى الحاصل من الغير مناطه إدعاء أجنبى حقا يتعلق بالعين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر فى إستعماله لها بالطريقة المشروطة فى عقد الإيجار تعرض الغير المبني على مخالفة المستأجر الإنتفاع بالعين المؤجرة بالطريقة المنصوص عليها فى عقد الإيجار خروجه عن هذا الضمان. م ١/٥٧٢ مدنى.

النص في المادة ١/٥٧٢ من القانون المدني على أن " إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار وجب على المستأجر ان يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات الا إلى المؤجر " يدل على ان مناط ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير المبنى على سبب قانوني يكون بإدعاء أجنبي حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر في استعماله لها بالطريقة المنصوص عليها في عقد الإيجار اما إذا كان التعرض الصادر من الغير مبنياً على مخالفة المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة بالطريقة المشروطة في عقد الإيجار فان المؤجر لا يضمن هذا التعرض.

(الطعن ٣١ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٢/١٧ س ٤٥ ص ٢٨٨)

٨- النص في المادتين ٥٥٨، ٥٧٥/ من القانون المدني يدل على أن المؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وهو التزام مستمر بقباله الالتزام بدفع الأجرة، فإذا حرم المستأجر من الانتفاع بالعين من جراء تعرض مادي من أجنبي عنه وعن المؤجر وبذل كل ما في وسعه لدفع ذلك التعرض فلم يتمكن، حق للمستأجر أن يمتنع عن الوفاء بالأجرة للمؤجر، وجاز له أيضاً مطالبة المتعرض بالتعويض.

(الطعن رقم ١٤١٤ - لسنة ٦٨ ق - تاريخ الجلسة ١٦/ ١٠/ ٢٠٠٠)

\* \* \*

## المفاضلة بين المستأجرين لأعيان خاضعة للقانون المدني

**النص التشريعي (مادة ٥٧٣) :**

١- إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقدة وهو حسن النية قبل ان يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل ان يتجدد عقد إيجاره فإنه هو الذى يفضل.

٢- فإذا لم يوجد سبب لتفضيل احد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم الا طلب التعويض.

**النصوص العربية المقابلة :**

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٧٢ لىبى و ٥٤١ سورى و ٤٦٦ سودانى.

**الأعمال التحضيرية :**

بقى فرض تعدد المستأجرين لعقار واحد وقد ضع النص بين النصوص المتعلقة بضمان الإستحقاق لأن تفضيل احد المستأجرين المتزاحمين يوجب ضمان الإستحقاق للباقيين فالقاعدة التى اخذ بها المشروع هى نفس القاعدة التى اخذ بها التقنين الحالى فمن وضع يده أولاً دون غش (هذا احتياط تنبه له المشرع) أو من سجل عقده أولاً أى قبل ان يضع المستأجر الآخر يده قبل ان يتجدد عقد إيجاره كان هو للفضل على ان يكون حسن النية. (وهذا إحتياط آخر زاده المشروع) وزاد المشرع أيضاً الفقرة الثانية من هذه المادة وقد عرض فيها للغرض الذى لا يوجد فيه سبب لتفضيل احد المستأجرين بان كانوا كلهم لم يسجلوا ولم يضعوا يدهم أو كان أحدهم وضع يده فى الوقت الذى سجل فيه الآخرين فإذا كان يمكن

هناك غش لم يكن للمستأجرين فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض وهذا هو الحل الممكن المعقول.  
(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٥١١)

### رأي الفقه :

#### لتطبيق نص المادة ٥٧٣ مدنى يلزم توافر شرطين:

- ١ - ان يكون كل مستأجر من المستأجرين المتزامين قد تعاقد مع شخص يملك حق التأجير (من المالك أو من الوكيل أو من كل منهما.. الخ).
- ٢ - ان تكون مدة الإيجار واحدة لكل من المستأجرين المتزامين أو على الأقل ان تكون مدة احدهما متداخلة فى مدة الآخر اى تكون هناك مدة مشتركة بين العقدين.

٣ - فإذا توافر هذان الشرطان انفتح مجال تطبيق المادة ٥٧٣ مدنى وهى تسرى على المنقول والعقار لعمومية النص (م ٥٧٣/١ مدنى) فبالنسبة للمنقول - ليس نص المادة ٥٧٣ مدنى الا تطبيقا للقواعد العامة لان كل مستأجر من المستأجرين المتعديين للمنقول ليس الا دائنا عاديا للمؤجر لايقدم على غيره حتى ولو كان تاريخ عقده ثابتا وسابقا على تاريخ عقود الآخرين إذا الدائنون العاديون لايتقدم احد منهم على الآخر ولو كان حقه سابقا بل يتساوى جميعا (م ٢٣٤/٢ مدنى) فمن سبق منهم إلى إستيفاء حقه فاز به كاملا ولو كان هذا الحق متأخرا فى الوجود عن حقوق الدائنين الآخرين لا يشترط فى ذلك الا يكون استيفاء الدائن لحقه قد تم دون أن يكون هناك تواطؤ بينه وبين المدين الذى وفاه حقه وهذه القاعدة مقررة فى الفقرة الثانية من المادة ٢٤٢ مدنى.

فالمادة ٥٧٣ مدنى اذ تقرر انه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل منهم من سبق إلى وضع يده دون غش لا تفعل أكثر من ان تطبيق الأحكام العامة المتقدمة على عقد الإيجار إذا تعدد المستأجرين لعين واحدة.

فالمادة ٥٧٣ مدنى - إذن ليست إلا تقريراً للقواعد العامة ومقتضى تطبيقها أنه إذا تزحم مستأجران لمنقول واحد قدم من وضع يده أولاً على المنقول لأنه هو الذى إستوفى حقه من مدنية المؤجر فيخلص المنقول له دون المستأجر الآخر ولو كان عقد هذا المستأجر الآخر أسبق فى التاريخ ولما كانت القاعدة ان وفاء المدين المعسر للدين عند حلول اجله لا يسرى فى حق الدائنين الآخرين إذا كان قد تم نتيجة تواطو بين المدين والدائن الذى استوفى حقه (م ٢/٢٤٢ مدنى) فتطبيق هذه القاعدة فى هذه الحالة يقتضى ان يكون المستأجر الذى وضع يده على المنقول قد وضع يده دون غش كما تقول المادة ١/٥٧٣ مدنى ودون أن يكون هناك تواطو بينه وبين المؤجر كما تقول المادة ٢/٢٤٢ مدنى ذلك ان المؤجر هو مدين بتسليم العين المؤجرة لكل من المستأجرين إذا سلمها لاحدهما إعتبر معسراً بالنسبة إلى الآخر من ناحية تسليم العين ولو لم يكن معسراً من ناحية التعويض فيجب حتى تسرى الوفاء فى حق المستأجر الآخر ان يكون المستأجر الذى وضع يده على العين لم يتواطأ مع المؤجر ومعنى عدم التواطؤ هنا ان يكون وقت وضع يده على العين المؤجرة لايعلمك بوجود إيجار سابق على إيجاره فإذا كان يعلم أبان هناك مستأجراً إستاجر العين قبله وبادر إلى تسليم العين قبل ان يسلمها المستأجر الآخر فهذا هو التواطؤ ولا يكون هناك تواطؤ إذا كان المستأجر الذى وضع يده لم يكن يعلم بوجود وقت وضع وان علم بوجوده وقت وضع يده وإن علم بوجوده بعد ذلك. أما بالنسبة العقار - الأحكام المتقدمة عن المفاضلة بين المستأجرين المتزاحمين للمنقول عن طريق الأسبقية إلى وضع اليد على العين المؤجرة يسرى فى المفاضلة بين المستأجرين المتزاحمين للعقار فصدر الفقرة الأولى من المادة ٥٧٣ مدنى عامة إذ تعرض للمفاضلة بين المستأجرين

المتعديين لعين واحدة لم تميز بينما إذا كانت العين منقولاً أو عقاراً ولكن عجز الفقرة الأولى من المادة ٥٧٣ مدنى يخص العقار بحكم ينفرد به عن المنقول مؤداه ان العبرة اذن فى العقار بالأسبقية فى أحد شيئين وضع اليد أو التسجيل فإذا كان احد المستأجرين للعقار قد وضع يده عليه قبل ان يسجل المستأجر الآخر عقده كان هو الذى يفضل اما إذا سجل المستأجر الآخر عقده قبل أن يضع المستأجر الأول يده على العقار وكان حسن النية فالمستأجر الذى سجل عقده هو الذى يفضل لأن التسجيل سبق وضع اليد. الخلاصة أن تراحم مستأجرين لعقار واحد من مقتضاه ان يفضل منهما من كان أسبق من الآخرين على الآخر بان لم يسبق أحدهما الآخر فى وضع اليد أو فى التسجيل لكل من لم يبقى المستأجرين - فيما تعارضت فيه حقوقهما - الا طلب التعويض على أساس ضمان الإستهقاق (م ٥٧٣/٢ مدنى) اما فيما لم تتعارض فيه هذه الحقوق فيسرى الإيجار.

ويجوز لكل من المستأجرين المتزاحمين أن يرفع دعوى على الآخر أو ان يكون مدعى عليه فى دعوى يرفعها الآخر عليه للمفاضلة فيها بينهما إذ يكون لكل منها صفة فى ان يكون مدعياً أو مدعى عليه وذلك دون حاجة لإدخال المؤجر فى الدعوى مالم يكن إدخاله على سبيل الإحتياط ليساعد المستأجر فى الدفاع وليقضى عليه بضمان الإستهقاق فيما إذا قضى للمستأجر الآخر بتفضيل عقده.

(الوسيط ٦- مجلد للدكتور السنهاورى ص ٢٨٢ وما بعدها المراجع السابقة)

● **تعدد المستأجرين لعين واحدة:** رأينا أن الفقرة الأولى من المادة ٥٧٣ مدنى قد نصت على انه "إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده دون غش...". وقد وضع هذا النص بين النصوص المتعلقة بضمان التعرض الصادر من الغير. لأنه إذا تعدد

المستأجرون لعين واحدة من مؤجر واحد، فكل منهم يجوز له أن يتعرض للآخرين لأنه يستند إلى حق تعارض مع حقوقهم. وإذا فضل أحدهم طبقاً للأحكام المقررة في النص، كان للباقي أن يرجعوا بضمان الاستحقاق على المؤجر.

### وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد "وقد وضع

النص بين النصوص المتعلقة بضمان الاستحقاق، لأن تفضيل أحد المستأجرين المتزاحمين يوجب ضمان الاستحقاق للباقيين " (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١١)

• **تزاحم المستأجرين فى العقار:** إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد فإن المفاضلة بينهم تكون بأسبعية وضع يدهم على العقار دون غش كالشأن فى المنقول. فإذا استأجر شخصان عقاراً واحداً لم يكن أحدهما أولى بالتفضيل من الآخر ولو كان تاريخ عقده أسبق ولكن إذا تسلم أحدهما العقار من المؤجر ووضع يده عليه دون غش على النحو الذى بيناه فيما تقدم فهو الذى يفضل لأنه استوفى حقه من مدينه دون أن يتواطأ فى ذلك مع المدين للإضرار بالمستأجر الآخر فيخلص له العقار ويرجع المستأجر الآخر على المؤجر بالتعويض على أساس ضمان الاستحقاق. ولكن الفقرة الأولى من المادة ٥٧٣ مدنى فى عجزها تخص العقار بحكم ينفرد به دون المنقول فتقول ما يأتى: "فإذا كان مستأجر عقار سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره فإنه هو الذى يفضل". وقد قضت محكمة مصر الوطنية بأن الأولوية عند تعدد المستأجرين لذات العقار ولذات المدة لمنع وضع يده أولاً إلا فى حالة تسجيل العقار فالأولوية لصاحب العقد المسجل أما اثبات التاريخ فلا يفيد

التسجيل وليس له مفعوله (مصر الوطنية ١١ يونيو سنة ٩٠٤ لاستقلال  
 ٣ص ٢٦٩) هذا ويجب التسجيل فى تفضيل عقد على آخر ولو كانت مدة  
 الإيجار لا تزيد على تسع سنوات لأن التسجيل هنا له غرض آخر غير  
 الغرض الذى يريده المشرع من وجوب تسجيل عقد الإيجار إذا زادت مدته  
 على تسع سنوات ففى الحالة الأولى يراد بالتسجيل تفضيل مستأجر على  
 مستأجر مزاحم له أما فى الحالة الثانية فيراد بالتسجيل سريان الإيجار فى  
 حق الغير (استئناف مختلط ٢٤ أبريل سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٣٩٤ - سليمان  
 مرقص فقرة ١٢٤ ص ٢١٩ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة  
 ١٧٩ ص ٢٨٢ هامش ٢ - محمد على إمام فقرة ١٦٠ ص ٣٨٩). وتجدر  
 الإشارة إلى أن مدة الإيجار إذا زادت على تسع سنوات ووضع أحد  
 المستأجرين يده أولاً ثم سجل الآخر اعتبر المستأجر المسجل من الغير  
 بالنسبة إلى المستأجر واضع اليد ومن ثم لا يسرى عقد المستأجر واضع  
 اليد فى حق المستأجر المسجل إلا لمدة تسع سنوات فيفضل لهذه المدة فقط  
 أما بعد هذه المدة فيجب تسليم العين للمستأجر المسجل إذا كانت مدته لا  
 يزال شئ منها باقياً. مثل ذلك أن تكون مدة إيجار المستأجر واضع اليد  
 اثنتى عشرة سنة ومدة إيجار المستأجر المسجل خمس عشرة سنة. فيفضل  
 واضع اليد ويسلم العين مدة تسع سنوات ثم تسليم العين للمستأجر الذى بقى  
 له من مدة إيجاره ست سنوات فينتفع بالعين هذه المدة الباقية وغنى عن  
 البيان أنه لو سجل أيضاً واضع اليد عقده قبل تسجيل عقد المستأجر الآخر  
 لسرى عقد إيجاره الأول لكامل مدته أى الاثنتى عشرة سنة وبعد ذلك تسليم  
 العين للمستأجر الآخر للباقي من مدته وهو ثلاث سنوات. كذلك لو كانت  
 مدة إيجار المستأجر المسجل أقل من تسع سنوات فلا يمكن تسليمه العين

بعد انقضاء تسع سنوات من انتفاع المستأجر واطع اليد لأن مدة إيجار المستأجر المسجل تكون قد انقضت ويبقى المستأجر واطع اليد فى هذه الحالة حتى لو لم يسجل عقده منتفعاً بالعين ولو بعد انقضاء تسع سنوات حتى يستوفى كل مدته. (السنهورى ص ٣٦٧). أما إذا كان النزاع بين مستأجر وضع يده ومستأجر لم يضع يده ولم يسجل فإن المستأجر الواضع اليد هو الذى يفضل كما قدمنا فلو أن هذا الأخير كانت مدة إيجاره أكثر من تسع سنوات ولم يسجل عقده فهو مفضل لكامل مدته على المستأجر الآخر ولا يحتج عليه المستأجر الآخر وبوجوب قصر المدة التى يفضل فيها على تسع سنوات لعدم تسجيل عقد المستأجر الأول ذلك أن المستأجر الآخر لم يسجل هو أيضاً عقده وهو لا يعتبر من الغير إلا إذا سجل فيسرى عليه عقد المستأجر مهما طالت مدته ولو لم يكن هذا العقد مسجلاً مثل ذلك أن تكون مدة إيجار المستأجر الواضع اليد اثنتى عشرة سنة ومدة إيجار المستأجر الآخر الذى لم يضع يده ولم يسجل خمس عشرة سنة فيسرى إيجار واطع اليد لكامل مدته أى لاثنتى عشرة سنة وبعد ذلك تسليم العين للمستأجر الآخر للباقي من مدته وهو ثلاث سنوات. (سليمان مرقس فقرة ص ٢٦٣ حيث جاء أن إيجار واطع اليد لا يسرى إلا لمدة تسع سنوات لأنه لم يسجل ولم ينظر إلى أن المستأجر الآخر لم يسجل عقده هو أيضاً فلا يعتبر من الغير فيسرى عليه الإيجار الأول لكامل مدته ولو زادت هذه المدة على تسع سنوات). وفاد ما تقدم أنه إذا تراحم مستأجران لعقار واحد فضل منهما من كان أسبق من الآخر إلى وضع اليد أو التسجيل فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين على الآخر بأن لم يسبق أحدهما الآخر فى وضع اليد أو فى التسجيل. يبق لكل من المستأجرين فيما

تعارضت فيه حقوقهما إلا طلب التعويض على أساس ضمان الاستحقاق (م ٥٧٣/٢ مدنى).

### وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي فى هذا الصدد "وزاد

المشروع أيضاً الفقرة الثانية من المادة " وقد عرض فيها للفرد الذى لا يوجد فيه سبب لتفضيل أحد المستأجرين فإن كانوا كلهم لم يسجلوا ولم يضعوا أيدهم أو كان أحدهم وضع يده فى الوقت الذى سجل فيه الآخرون فإذا لم يكن هناك غش لم يكن للمستأجرين فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض وهذا هو الحل الممكن المعقول (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١١).

● **إجراءات شهر عقد الإيجار:** وفقاً لنص المادة ١١ من قانون الشهر العقارى يكون عقد الإيجار من المحررات واجبة الشهر إذا جاوزت مدته المتقن عليها به تسع سنوات فإن لم تجاوزها لم يكن شهره واجباً وإنما جوازياً ويمر العقد فى الحالتين بكافة مراحل الشهر فتبدأ الإجراءات بتقديم طلب متضمناً البيانات المتعلقة بمرحلة الطلبات بما يتناسب مع الحق الشخصى المراد شهره مرفقاً به حافظة مستندات منطوية على نسخة العقد وبعد أن تقوم المأمورية بإخطار الطالب بالقبول للشهر يحضر مشروع العقد على الورق الأزرق المدموغ وذلك بنقل نسخة العقد حرفياً مضافاً إليها ما قد تطلبه إخطار القبول وبتقديم بالمشروع لذات المأمورية مرفقاً به حافظة منطوية على نسخة العقد التى ردت إلى الطالب عند إخطاره بالقبول على إخطار القبول وبعد أن تراجع المأمورية تضع عليه خاتم "صالح للشهر" فيتسلمه الطالب مع الحافظة ويتقدم به لسداد رسوم التصديق والشهر ثم يصدق على التوقيعات الواردة به - أو يوثق إذا أراد الطرفان صبه فى

ال قالب الرسمي - وبعد ذلك يقدم للمكتب لتسجيله بدفتر الشهر وتسليم الطالب صورة فوتوغرافية منه على الورق الأزرق (أنور طلبه ص ٦٧٥).

#### • جواز رفع الدعاوى من أحد المستأجرين المتزاحمين على الآخر -إحالة:

يجوز لكل من المستأجرين المتزاحمين أن يرفع دعوى على الآخر أو أن يكون مدعى عليه فى دعوى يرفعها عليه الآخر للمفاضلة فيما بينهما إذ يكون لكل منهما صفة فى أن يكون مدعياً أو مدعى عليه وذلك دون حاجة لإدخال المؤجر فى الدعوى ما لم يكن إدخاله على سبيل الاحتياط ليساعد المستأجر فى الدفاع وليقضى عليه بضمان الاستحقاق فيما إذا قضى للمستأجر الآخر بتفضيل عقده وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه فى حالة الاستعجال بسبب قرب ميعاد الزراعة للقضاء المستعجل أن يحكم بتسليم العين لأحد المستأجرين المتزاحمين إذ رأى أن حظ هذا المستأجر فى تقرير قاضى الموضوع لأفضليته أكبر من غيره فيقرر له بذلك أفضليته مؤقتة (استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٤م ٥٧ ص ٢٨).

#### تقدير قيمة دعوى المفاضلة، وفى ذلك قضت محكمة النقض بأن " متى

كان الفصل فى طلبات الطاعن يستلزم المفاضلة بين عقده وعقد المطعون عليه الثانى المستأجر من نفس المؤجر له وكانت هذه الطلبات تقتضى الفصل فى صحة عقد إيجاره ونفاذه حتى تكون له الأولوية على عقد إيجار المطعون عليه الثانى فإن تقدير قيمة الدعوى فى هذه الحالة يكون باعتبار مجموع الأجرة عن مدة إيجار الطاعن كلها وفقاً للمادة ٣٨ من قانون المرافعات ولا محل لتطبيق الفقرة الأولى من المادة ٤٦ من هذا القانون ذلك أن هذا النص إنما ورد استثناء من القاعدة العامة للاختصاص النوعى لمحكمة المواد الجزئية المبنية بالمادة ٤٥ مرافعات فهو لا يطبق إلا فى

الأحوال المنصوص عليها فيه على سبيل الحصر وهذه الأحوال جميعها محصورة في العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولا تتعدى إلى الفصل في نزاع خاص بتفضيل عقد إيجار آخر صادر من نفس المؤجر (نقض ١٩٥٤/١/٤٧ طعن ٣٨ س ٢١ ق).

### أحكام القضاء:

- ١ - تراحم المستأجرين للعين المؤجرة المفاضلة بينهم مناطه ان تكون العقود التي تجرى المفاضلة بينهما صحيحة ونافذة.  
(الطعن ١٥٩٣ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١١)
- ٢ - حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه مخالفة ذلك أثره بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لم يعلم به. م ٢٤/٤٩ ق لسنة ١٩٧٧.
- حظر إبرام أكثر من إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه مخالفة ذلك أثره بطلان العقد أو العقود اللاحقة علة العقد الأول مادة ٢٣ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.
- (الطعن رقم ٢٨٣ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/١١/٢)
- (الطعن رقم ٥٢٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٧/٣/٢١)
- (الطعن رقم ٦١٨٢ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٥/١/٢٦)
- ٣ - حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مؤداه بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول ولو صدرت من مؤجر آخر طالما ان العقد الأول صادر ممن يملك حق التأجير مستوفيا لشرائط صحته.

- (الطعن رقم ٣٤٤١ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٨/١١/٢٥)
- (الطعن رقم ٧٢١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٧/١٢/١٤)
- (الطعن رقم ٢٦١٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٢/٢)

٤ - بطلان عقود إيجار الأماكن اللاحقة للعقد الأول شرطه صدورها لعدة مستأجرين إستصدار المستأجر أكثر من عقد إيجار عن عين واحدة من مؤجرين متعددين لا بطلان. م ٢٣ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. م ١٩ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المفاضلة بينهم خضوعه للقواعد العامة علة ذلك.

(الطعن رقم ٧٦٩ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/٢/١٥)

(الطعن رقم ١٧١٢ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٤/١٦)

(الطعن رقم ١٢٠٧ لسنة ٧٥ ق جلسة ١٩٩٢/٦/٣)

٥ - حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الواحد منه. م ١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول علة ذلك.

(الطعن رقم ٧١٧٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٩/٥/٢٦)

(الطعن رقم ٦٢٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٥/١١/٢)

٦ - حظر إبرام من عقد إيجار واحد للمبنى أو الواحدة منه مخالفة ذلك أثره بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لم يعلم به. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا محل لإعمال نص المادة ٥٧٣ مدنى.

(الطعن رقم ٧٨٢ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٩/٧/٤)

٧ - حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للوحدة السكنية الواحدة مؤداه بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول حتى ولو صدرت من مؤجر آخر طالما أن العقد الأول صادر ممن يملك حق التأجير مستوفياً لشرائط صحته لا محل لإعمال نص المادة ٥٧٣ بشأن المفاضلة بينهما علة ذلك.

(الطعنات ١١٠٨، ١١٧٠ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٩)

٨ - حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للوحدة مخالفة ذلك أثره بطلان العقد اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام قضاء

الحكم المطعون فيه ثبوت العلاقة الإيجارية للمطعون ضده الثانى حال قيام العقد الأصلى خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٣٢٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٦)

(الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/١١/٢)

(الطعن رقم ٥٨٧٤ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٧/١٠/١٦)

٩ - حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى او الوحدة منه مخالفة ذلك أثره بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا لو كان المستأجر حصن النية اوسبق وضع يده على العين المؤجرة لامحل لأعمال نص المادة ٥٧٣ مدنى.

(الطعن رقم ٤٢٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٨ لم ينشر بعد)

١٠ - تمسك الطاعن بسريان تشريعات إيجار الأماكن على عيني النزاع وان عقده أسبق على عقد إيجار المطعون ضده الثانية تدليله على ذلك بالمستندات دفاع جوهرى قضاء الحكم المطعون فيه بأفضلية عقد الأخيرة لوضع يدها والمطعون ضدها الثانية والثالث على العين دون غش إعمالاً لنص م ٥٧٣ مدنى ودون أن يعرض لهذا الدفاع قصور .

(الطعن رقم ٤٢٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٨ لم ينشر بعد)

١١ - تعدد المستأجرين لعين واحدة بعقود صحيحة خاضعة لأحكام القانون المدنى الافضلية لمن سبق إلى وضع يده دون غش إقتصار حق الباقيين فى التعويض م ٥٧٣ مدنى علم المستأجر بوجود إجارة سابقة وقت وضع اليد كفايته لثبوت الغش وإنقضاء حسن النية مؤداه عدم تأثر حق من فضل عقده بفقده للحيازة أو إنتقالها للغير عله ذلك .

(الطعن ٨٩٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٦ لم ينشر بعد)

١٢ - إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بثبوت العلاقة الإيجارية بين المطعون ضدها الأولي وبين المطعون ضدهما الثانية

والرابعة عن المحل موضوع النزاع نظير أجرة شهرية مقدارها مائة جنية تأسيساً علي ما استخلصه من أقوال شاهدي المطعون ضدها الأولي أمام محكمة أول درجة من أن المطعون ضدهما الثانية والرابعة حررتا لها عقد إيجار عن المحل وعلي إثر حدوث مشادة بين الطرفين قامت المطعون ضدها الثانية بتمزيق ذلك العقد في حضور الشهود ثم قامت بتحرير عقد إيجار للطاعن في وقت لاحق علي عقد المطعون ضدها الأولي ورتب علي ذلك إلزام المطعون ضدهما الثانية والرابعة بتحرير عقد إيجار عن ذات المحل للمطعون ضدها الأولي مسائراً في ذلك ما زعمته المطعون ضدها الأولي بصحيفة الدعوي دون أن يعرض لدلالة المستندات المقدمة من المطعون ضدها الثانية أمام محكمة أول درجة بجلسة.... والتي تتولي إدارة العقار الكائن به المحل وفق ما أقرت به المطعون ضدها الأولي بالسبب الأول من صحيفة استئنافها للحكم الابتدائي ومن هذه المستندات صورة عقد فسخ شركة تضامن مؤرخ ١٩٩٤/٣/٢٨ وثابت التاريخ في ١٩٩٤/٥/٤ برقم.... توثيق.... محرر بين كل من..... بوكالة الطاعن والمطعون ضدهن الأولي والثانية والرابعة متضمناً اتفاقهن جميعاً بعد فسخ عقد الشركة علي أن يختص شقيقتهن الطاعن بالمحل التجاري مركز الشركة وما به من محتويات وموجودات وأن يصبح مالكا له بعد قيامه بدفع قيمة المحتويات لهن وموافقتهن أيضاً علي تحرير عقد إيجار له عن هذا المحل وأن يكون هو المستأجر الوحيد له ومن تلك المستندات أيضاً إيصال سداد أجرة المحل عن ديسمبر ١٩٩٤ صادر من المطعون ضدها الثانية كمؤجرة للطاعن وعدد ٣ إيصالات سداد قيمة استهلاك الكهرباء لذات المحل عن شهور أكتوبر ونوفمبر وديسمبر ١٩٩٤ وهو ما يتعارض مع إدعاء المطعون ضدها الأولي بإستئجار ذات العين من المطعون ضدها

الثانية بعقد إيجار مؤرخ ١٣/٤/١٩٩٤ سيما وأن عقد فسخ شركة التضامن محرر في تاريخ سابق علي العقد المذكورة، وإذ كان دفاع الطاعن سالف الإشارة إليه المؤيد بهذه المستندات جوهرياً من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوي فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً.  
(الطعن رقم ٦١٤ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢١/١٠/٢٠٠٤)

\* \* \*

## التعرض الصادر من جهة حكومية

**النص التشريعي (مادة ٥٧٤) :**

إذا ترتب على عمل من جهة حكومية فى حدود القانون نقص كبير فى الإنتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه كل هذا ما لم يقض الإتفاق بغيره.

**النصوص العربية المقابلة :**

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٧٣ ليبيا و ٥٤٢ سورى و ٦٤٧ سودانى .

**الأعمال التحضيرية :**

التعرض المادى من الغير الذى يحول دون الإنتفاع ويعتبر قوة قاهرة تعرض جهة الإدارة الصادر فى حدود القانون كنزع ملكية العين المؤجرة أو الإستيلاء عليها فإذا ترتب على هذا التعرض إخلال بإنتفاع كان للمستأجر أن يطلب الفسخ أو إنقاص عمل الإدارة.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - الجزء ٤ ص ٥١٣)

**رأى الفقه :**

تصدر فى بعض الاحيان اعمال من جهة حكومية تخل بإنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تحرمه من هذا الإنتفاع (إصلاح طرق عامة - سد مسالك العين - هدم بعض الشرفات - تحديد مناطق زراعة الارز أو القطن - نزع ملكية العين للمنفعة العامة - الإستيلاء المؤقت عليها - تمنع عرض فيلم..الخ).

فى جميع الفروض السابقة لا يعتبر العمل الصادر من الجهة الحكومية تعرضاً مبنياً على سبب قانونى ذلك الجهة الحكومية لا تستند فى عملها إلى

حق خاص تدعيه متعلقاً بالعين المؤجرة بل هي تستند إلى مالها من حقوق السلطة العامة ويبدو أن أعمال الجهة الحكومية في مقام القوة القاهرة التي تحرم المستأجر من الإنتفاع بالعين أو تخل بإنتفاعه بها وقد أكدت ذلك مذكرة المشروع التمهيدي للقانون المدني.

وسواء إعتبرت أعمال الجهة الحكومية تعرضاً مادياً صادراً من الغير، أو إعتبرت قوة القاهرة، ففي الحالتين لا يكون المؤجر ملتزماً بضمانها، ولكن هذا لا يمنع المستأجر من الرجوع علي المؤجر، بل ومن الرجوع عن الجهة الحكومية في بعض الأحوال.

وعن رجوع المستأجر علي المؤجر يتضح أن نص المادة ٥٧٤ مدني يطبق حكم التعرض المادي الصادر من الغير لسبب لا بد للمستأجر فيه ويكون من الجسامة بحيث يترتب عليه نقص كبير في الإنتفاع بالعين المؤجرة، وهو في الوقت ذاته يطبق حكم الهلاك العين المؤجرة، فالهالك يكون قانونياً كأن تنزع الملكية للمنفعة العامة أو يستولي عليها أو علي بعض منها أو يصدر قرار إداري بإخلالها لأسباب صحية، ويطبق في الوقت ذاته أيضاً حكم القوة القاهرة إذا حرمت المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة أو أخلت بهذا الإنتفاع. والوقاع أن هذه الأمور الثلاثة - التعرض المادي وهلاك العين والقوة - سواء ي الحكم فكل منها يترتب عليه حرمان المستأجر من الإنتفاع بالعين حرماناً كلياً أو جزئياً ومن ثم يجوز للمستأجر ان يطلب من المؤجر فسخ الإيجار إذا كان الحرمان من الإنتفاع بالعين جسيماً بحيث ما كان المستأجر ليتعاقد لو علم به منذ البداية والمحكمة هي التي تقدر تلك ولها ان تجيب المستأجر إلى طلب الفسخ أو تكتفي بإنقاص الأجرة ويجوز للمستأجر أيضاً إذا لم يكن الحرمان من الإنتفاع على هذه القدر من الجسامة أن يطلب إنقاص الأجرة ولكن يشترط في ذلك ان يكون

هناك نقص كبير في الإنتفاع بالعين يسوغ إنقاص الأجرة أما إذا كان النقص في الإنتفاع يسيراً فإنه لا يكون هناك مبرر لا لفسخ الإيجار ولا لإنقاص الأجرة والحكمة هي التي تقدر ما إذا كان النقص في الإنتفاع كبيراً أو يسيراً.

وإذا كان التعرض الصادر من جهة حكومية وافق أو القانون أو خالفه لايجز للمستأجر في الرجوع بالتعويض فان هناك فرضين نصت عليها المادة ٥٧٤ مدنى تردان على خلاف هذا الأصل ويكون فيهما المؤجر مسؤلاً عن الضمان لا مسئولاً عن مجرد تحمل التبعة فيجوز للمستأجر ان يرجع عليها أيضاً بالتعويض إذا كان له مقتض:

أ- إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه فهنا تختل شروط تحمل التبعة إذا للمؤجر يد في عمل الجهة الحكومية ومأم عمل الجهة قد صدر لسبب المؤجر مسئول عنه فقد إنتقلنا من منطقة تحمل التبعة إلى منطقة الضمان ويكون المؤجر عن التعويض إذا كان له مقتض ويكون المؤجر مسئولاً عن عمل الجهة الحكومية إذا هو حرصها على القيام بهذا العمل أو قصر فنجم عن تقصيره ان قامت الجهة الحكومية بالعمل كما لو أهمل ترميم المنزل المؤجر فتداعى للسقوط فأمرت الإدارة بهدمه فعند ذلك يكون عمل الجهة الحكومية منسوباً إلى المؤجر ويكون التعرض كأنه صادر منه هو فيضمنه ويكون للمستأجر الرجوع عليه بفسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة وبالتعويض في الحالتين إذا كان له مقتض.

ب- إذا إتفق المستأجر مع المؤجر على ان يكون الأخير ضامناً لتعرض الجهة الحكومية ذلك ان عدم ضمان المؤجر لتعرض الجهة الحكومية ليس من النظام العام حسبما هو مستفاد من العبارة الأخيرة لنص المادة ٥٧٤ مدنى "كل هذا مالم يقض الإتفاق بغيره فيجوز للمتعاقدين اذن الإتفاق على ما يخالف هذه

الأحكام وعندئذ يكون المؤجر ضامناً لتعرض الجهة الحكومية فإذا وقع هذا التعرض رجع عليه المستأجر بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة وبالتعويض في الحالتين إذا كان له مقتض وهذا لا يمنع من رجوع المستأجر أيضاً في الجهة الحكومية بالتعويض إذا كان تعرضها مخالفاً للقانون.

ولا يقتصر رجوع المستأجر على المؤجر بل يجوز له أيضاً ان يرجع مباشرة على الجهة الحكومية فان تعرضها له يعتبر في حكم التعرض المادى إذا إستندت فيه إلى السلطة العامة التى تتولاها وهو تعرض مادى محصن إذا لم تستند فيه إلى هذه السلطة وفى الحالتين يجوز للمستأجر الرجوع مباشرة عليها شأنها فى ذلك شأن الغير الذى يصدر منه تعرض مادى.

ويجب التمييز - فى رجوع المستأجر فى الجهة الحكومية - بين ما إذا كان التعرض صدر فى حدود القانون ام صدر مخالفاً للقانون. فإذا كان فى حدود القانون (نزعها ملكية عين المؤجرة للمنفعة العامة بعد إستيفاء الشروط والإجراءات التى يفرضها القانون) فان المستأجر لا يستطيع الرجوع على الإدارة فوق رجوعه على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة الا إذا رخص القانون له فى ذلك وفى الحدود التى رخص فيها القانون ففى نزع الملكية للمنفعة العامة مثلاً يرجع المستأجر على جهة الإدارة بتعويض مستقل عن التعويض الذى يرجع به مالك العين إذا المستأجر يعوض عن حرمانه من الإنتفاع بالعين المؤجرة اما المالك فيعوض عن حرمانه من المالك ذاته ويكون ذلك كله طبقاً للإجراءات التى رسمها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

أما إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر مخالفاً للقانون (نزع الملكية بغير إستيفاء الشروط التى يتطلبها القانون للعمل الذى قامت به أو لم تتبع

الإجراءات التى رسمها القانون فى القيام به أو تعسفت فى إستعمال سلطتها العامة فى قيامها بهذا العمل ومن باب أولى إذا كان عمل الجهة الحكومية مجرد تعرض ماذى لم تستند فيه إلى أى قانون وهذا قد يحدث وان حدوثه نادرا) فإن للمستأجر أن يرجع مباشرة على الحكومة اما يطلب الغاء القرار الادارى الذى أصدرته مخالفاً للقانون وأما بالأمرين معا وهذا لا يمنع المستأجر من الرجوع على المؤجر بفسخ الإيجار إذا كان له مقتضى أو إنقاص الأجرة.

وغنى عن البيان ان للمؤجر أيضاً أن يرجع الجهة الحكومية بالتعويض عن الضرر الذى اصابه فى ملكه وبالتعويض عن رجوع المستأجر عليه إذا كان عمل الإدارة غير مشروع.

(الوسيط-٦. مجلد للدكتور السنهاورى ص٤٠٦ وما بعدها، والمراجع السابقة)

● **التعرض الصادر من جهة حكومية:** تصدر فى بعض الأحيان أعمال من جهة حكومية تخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تحرمه من هذا الانتفاع فإذا أجرت جهة التنظيم أعمالاً وإصلاحات فى الطرق العامة فقد يكون من شأن ذلك أن يخلل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة. كهدم التنظيم لبعض الشرفات أو تعلية طريق بما يحجب الضوء والهواء عن بعض الحجرات السفلى أو تحديد وزارة الزراعة نوعاً معيناً من الزراعة للأراضى المؤجرة أو تحديد المساحة التى تزرع قطناً وقد تنزع ملكية العين للمنفعة العامة أو تستولى جهة عسكرية عليها وقد تمنع الرقابة على فيلم استأجرته صالة عرض فهذه الأعمال لا تعتبر تعرضاً مبنياً على سبب قانونى وذلك أن الجهة الحكومية لا تستند فى عملها إلى حق خاص تدعيه متعلقاً بالعين المؤجرة بل هى تستند إلى ما لها من حقوق السلطة العامة ويجب حتى يكون التعرض مبنياً على سبب قانونى أن يستند التعرض إلى

حق خاص يتعلق بالعين المؤجرة ولا يكفي أن يكون العمل صادراً بموجب السلطة العامة التي تتولاها الحكومة. أما إذا استندت إلى حق خاص كما لو تعرضت لمستأجر مدعيه أنها تملك العين المؤجرة ملكية خاصة فإن تعرضها يكون مبنياً على سبب قانوني يضمنه المؤجر ويكون مسئولاً لا عن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة فحسب بل أيضاً عن التعويض. (سليمان مرقص فقرة ١٧٥ ص ٣١٣ - ٣١٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٥ ص ١٩٥). والجهة الحكومية تكون في الغالب هي جهة الإدارة ولكن يجوز أن تكون أيضاً الهيئة التشريعية أو الهيئة القضائية فقانون يصدر بنزع ملكية العين المؤجرة أو بتجديد زراعة القطن مثلاً وحكم يصدر من القضاء بإغلاق العين المؤجرة لعدم الترخيص أو لسحب الرخصة كل هذا يعد تعرضاً صادراً من جهة حكومية وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن عبارة "جهة الإدارة" فاستبدلت به عبارة "جهة حكومية" في لجنة مجلس الشيوخ لأن العبارة الأخيرة أدق.

● **اعتبار أعمال الجهة الحكومية قوة قاهرة:** اعتبر النص العمل الذى يصدر من جهة حكومية فى حكم القوة القاهرة التى تحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو تخل بانتفاعه بها ذلك أنه لابد المؤجر أو المستأجر فى وقوعه ولا يملكان له دعواً ويعتبر من قبيل التعرض المادى الصادر من أجنبى. فإذا ترتب على عمل جهة الحكومة حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو الإخلال بانتفاعه بها، كان هذا بمثابة هلاك العين أو تلفها نتيجة قوة قاهرة، وجاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ولا يرجع ذلك إلى التزام المؤجر بالضمان وإنما على أساس تحمل التبعة أى تحمل تبعه هلاك المنفعة. ويشترط للقضاء بالفسخ أو إنقاص الأجرة أن يترتب على عمل جهة الحكومة نقص

كبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة. (عزمى البكرى ص ٥٧٩) وتقدير ما إذا كان فعل جهة الحكومة يرتب نقصاً كبيراً فى الانتفاع أم لا، أم أن النقص الذى يرتبه يسيراً مما يخضع لتقدير قاضى الموضوع.

**رجوع المستأجر على المؤجر بالتعويض :** وإذا كان التعرض الصادر من جهة حكومية ، وافق القانون أو خالفه لا يجيز للمستأجر فى الرجوع على المؤجر إلا طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة ولا يجيز له الرجوع بالتعويض فإن هناك حالتين نصت عليهما المادة ٥٧٤ مدنى تردان على خلاف هذا الأصل ويكون فيهما المؤجر مسئولاً عن الضمان لا مسئولاً عن مجرد تحمل التبعة فيجوز للمستأجر أن يرجع عليه أيضاً بالتعويض إذا كان له مقتضى: الحالة الأولى إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه فهنا تختل شروط تحمل التبعة إذ للمؤجر يد فى عمل الجهة الحكومية وشرط تحمل التبعة كما قدمنا ألا يكون للمؤجر يد فى هذا العمل . وتقول المادة ٥٧٤ مدنى فى هذا الصدد : "وله (للمستأجر) أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه" وما دام عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب المؤجر المسئول عنه ، فقد انتقلنا من منطقة تحمل التبعة إلى منطقة الضمان ويكون المؤجر مسئولاً ، ليس فحسب عن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بل أيضاً عن التعويض إذا كان له مقتضى . ويكون المؤجر مسئولاً عن عمل الجهة الحكومية إذا هو حرصها على القيام بهذا العمل أو قصر فنجم عن تقصيره أن قامت الجهة الحكومية بالعمل كما لو أهمل ترميم المنزل المؤجر فتداعى للسقوط فأمرت الإدارة بهدمه . فعند ذلك يكون عمل الجهة للمستأجر الرجوع عليه بفسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة وبالتعويض فى الحالتين إذا كان له مقتضى . (السنهورى ص ٣٨١) وقد

قضت محكمة الإسكندرية المختلطة بأن المؤجر يكون مسئولاً عن التعويض إذا ثبت في جانبه تقصير كما إذا أجر منزلاً بعد صدور قرار بهدمه من مصلحة التنظيم وبعد علمه بصدور هذا القرار (الإسكندرية المختلطة ٢٨ يناير سنة ١٩٢٢ جزي ١٢ رقم ١٧٥ ص ١٠٢). الحالة الثانية إذا اتفق المستأجر مع المؤجر على أن يكون هذا ضامناً لتعرض الجهة الحكومية لعدم ضمان المؤجر لتعرض الجهة الحكومية ليس من النظام العام . إذ تقول العبارة الأخيرة من المادة ٥٧٤ مدنى : "كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره". وفاد ما تقدم أنه يجوز للمستأجر الرجوع على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة إذا ترتب على عمل الحكومة الصادر فى حدود القانون نقص جسيم فى الانتفاع ومن ثم فالنص يطبق حكم التعرض المادى وحكم هلاك العين وحكم القوة القاهرة ولا يرجع عليه بالتعويض مع الفسخ أو إنقاص الأجرة إلا إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه أو إذا اتفق معه على أن يكون ضامناً لتعرض الحكومة إذ هذا الضمان يجوز تشديده أو تخفيفه أو الإعفاء منه وتسرى ذات الأحكام إذا كان تعرض الحكومة مخالفاً للقانون ولكن يكون للمستأجر الرجوع على الجهة الحكومية بالتعويض أو بإلغاء القرار أما إذا كانت الجهة الحكومية طرفاً فى العقد فيكون الاختصاص للقضاء العادى وتسرى أحكام المادة ٥٧١ مدنى (أنور طلبه ص ٦٨٥).

**وقد قضت محكمة النقض بأن:** " النص فى عقد إيجار على إعفاء المؤجر من كل مسئولية تنشأ عن الرى وعطل آلاته وتغيير طريقه هو شرط صحيح قانوناً ملزماً للمستأجر " (نقض مدنى ١٨ نوفمبر سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٦ ص ١٢٧).

**رجوع المستأجر على الجهة الحكومية :** يقتصر رجوع المستأجر على المؤجر بل يجوز له أيضاً أن يرجع مباشرة على الجهة الحكومية فإن تعرضها له يعتبر في حكم التعرض المادى إذا استندت فيه إلى السلطة العامة التى تتولاها وهو تعرض مادي محض (voie de fait) إذا لم تستند فيه إلى هذه السلطة وفى الحالتين يجوز للمستأجر الرجوع مباشرة عليها ، شأنه فى ذلك شأن الغير الذى يصدر منه تعرض مادي . فإذا كان قد صدر فى حدود القانون كأن نزعت جهة الإدارة ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة بعد استيفاء الشروط والإجراءات التى يفرضها القانون ، أو استولت السلطة العسكرية على العين المؤجرة استيلاء مؤقتاً لأغراض عسكرية طبقاً لأحكام القانون فإن المستأجر لا يستطيع الرجوع على الإدارة فوق رجوع على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة إلا إذا رخص القانون له فى ذلك وفى الحدود التى رخص فيها القانون ففى نزع الملكية للمنفعة العامة مثلاً يرجع المستأجر على جهة الإدارة بتعويض مستقل عن التعويض الذى يرجع به مالك العين إذا المستأجر يعوض عن حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة أما المالك فيعوض عن حرمانه من الملك ذاته ويكون ذلك كله طبقاً للإجراءات التى رسمها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة . (السنهورى ص ٣٨٤) .

**وقد قضت محكمة النقض بأن :** " الحكومة لا تسأل إن هى قامت بتنفيذ مشروع من المشروعات العامة مثل تحويل ترعة إلى مصرف إلا فى نطاق المسؤولية التقصيرية فلا تسأل عما يكون قد لحق الأفراد من ضرر يسبب هذا المشروع إلا إذا ثبت أنه ارتكبت خطأ معيناً يكون سبباً لمساءلتها " (نقض مدنى ١٨ نوفمبر سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٦ ص ١٢٧) . وغنى عن البيان أن للمؤجر أيضاً أن يرجع على

الجهة الحكومية بالتعويض عن الضرر الذى أصابه فى ملكه وبالتعويض عن رجوع المستأجر عليه ، إذا كان عمل الإدارة غير مشروع وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا كان عمل الإدارة غير مشروع فللمؤجر الرجوع على جهة الإدارة بتعويض ، أما إذا كان العمل مشروعاً فلا رجوع للمؤجر (استئناف مختلط ١٣ يناير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١١٨). أما إذا تعرضت الجهة الحكومية للمستأجر فى عمل لا يدخل فى نطاق العقد كخلو العقد من أن الغرض من استئجار الأرض هو لزراعتها قطعاً ، فإذا صدر قانون وحدد زراعة ثلث الحيازة قطعاً سرى فى حق المستأجر ولا يجوز له الرجوع على المؤجر لا بالفسخ ولا بإنقاص الأجرة ولا بالتعويض فإذا زرع أكثر فشأنه والإدارة . (أنور طلبه ص ٦٨٥).

**امتناع الجهة الحكومية عن إعطاء رخصة لإدارة المكان المؤجر :** وقد تمتنع الإدارة عن إصدار رخصة للعين المؤجرة لمباشرة مهنة أو صناعة فيكون المؤجر مسئولاً عن عمل الإدارة وللمستأجر أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر الجزء الذى رفضت الإدارة الترخيص به ولكل من المؤجر والمستأجر الرجوع على الإدارة إذا كان امتناعها تعسفاً ولأخير إدخال المؤجر ضماناً ، أما إذا كان رفض الترخيص بخطأ المستأجر كعدم استيفاء الشروط أو الإخلال بها فى حالة سحب الترخيص فليس له الرجوع لا بالفسخ ولا بإنقاص الأجرة ولا بالتعويض ما لم يكن المؤجر تعهد بأن يحصل له على الرخصة وكان عالماً بالمنع . (أنور طلبه ص ٦٨٦).

### أحكام القضاء :

١ - ان نص فى عقد الإيجار على اعفاء المؤجر من كل مسئولية تنشأ عن الرى وعطل آلاته وتغيير طريقه هو شرط صحيح فانونا ملزم للمستأجر .

٢ - ان الحكومة لا تسأل ان هي قامت بتنفيذ مشروع من المشروعات العامة

مثل تحويل ترعة إلى مصرف الا فى نطاق المسئولية التقصيرية فلا تسال عما يكون قد لحق الأفراد من ضرر بسبب هذا المشروع إلا إذا ثبت انها إرتكبت خطأ معيناً يكون سبباً لمساءلتها.

(نقض جلسة ١٨/١١/١٩٥٤- مجموعة المكتب الفني - السنة ٦- ص ١٢٧)

٣ - إلزام المؤجر بتعويض المستأجر عن النقص فى الإنتفاع بالعين المؤجرة أو إستحالة هذا الإنتفاع نتيجة عمل صدر من جهة حكومية فى حدود القانون المادتان ٥٧٣ مدنى. مفاد نص المادة ٥٧٤ من القانون المدنى - أن المؤجر يلزم بتعويض المستأجر طالما طلب الأخير ذلك عن النقص فى الإنتفاع بالعين المؤجرة أو إستحالة هذا الإنتفاع نتيجة عمل صدر من جهة حكومية فى حدود القانون لسبب لا يكون المؤجر مسئولاً عنه.

(الطعن ١١٨ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢٣/٥/١٩٩٠ س ٤١ ص ١٨٤)

\* \* \*

## التعرض المادى الصادر من الغير

**النص التشريعي (مادة ٥٧٥) :**

(١) لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادى إذا صدر من أجنبى مادام المتعرض لا يدعى حقاً ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق فى ان يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد.  
(٢) على انه إذا وقع التعرض المادى بسبب لا يده للمستأجر فيه وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

**النصوص العربية المقابلة :**

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:  
مادة ٥٧٤ لىبى و ٥٤٣ سورى و ٧٥٥ عراقى و ٥٥٧ لبنانى  
و ٦٨ سودانى

**الأعمال التحضيرية :**

إذا كان تعرض الغير مادياً فلا ضمان على المؤجر وللمستأجر ان يواجه الإعتداء بما خوله القانون من وسائل كالتعويض وكدعاوى وضع اليد على انه إذا كان التعرض المادى لا يد للمستأجر فيه وبلغ من الجسامة حدا يحرم المستأجر من الإنتفاع بالعين فيكون ذلك بمثابة قوة قاهرة تحول دون الإنتفاع ويكون للمستأجر الحق فى الفسخ أو إنقاص الأجرة وهذه نتيجة منطقية للمبدأ القاضى بان المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الإنتفاع وبأن الإيجار عقد مستمر تقابل الأجرة فيه المنفعة.  
(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - جزء ٤ ص ٥١٦)

### رأي الفقة:

يتبين من نص المادة ٥٧٥ من التقنين المدني أن التعرض المادى الصادر من الغير بخلاف التعرض المبنى على سبب قانونى لا يضمنه المؤجر فى الأصل وإنما يترتب عليه رجوع المستأجر على المتعرض وكذلك رجوعه على المؤجر بالفسخ أو بإنقاص الأجرة فى الحالة التى يحرم فيها المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة.

المؤجر أجنبى على التعويض المادى (حرق مزروعات فى العين المؤجرة سرقتها إغراق الأرض المؤجرة. تحطيم باب المؤجر... الخ) الصادر من الغير وليست له صفة فى دفعة أكثر مما للمستأجر وقد يضر التعويض المادى بالعين ذاتها فيكون المؤجر كالمستأجر ضحية لهذا التعويض فعلى المستأجر فى جميع الأحوال ان يدفع بنفسه التعرض المادى الصادر من الغير ولا يكون المؤجر مسئولاً عن دفع هذا التعرض فهناك شروط ثلاثة يجب ان تتوافر حتى يكون المؤجر غير مسئول عن التعرض المادى الصادر من الغير.

(١) المتعرض من الغير ولا شأن للمؤجر به - فيجب الا يكون التعرض صادراً من المؤجر ولا من أحد إتباعه والا كان ضامناً له كما يجب إلا يكون للمؤجر شأن فى هذا التعويض فإذا كان شجع المتعرض أو حرضه على ذلك بمثابة تعرض شخصى صادر منه هو فيكون مسئولاً عنه.

(٢) التعرض مادى لا يستند فيه التعرض إلى أى حق يدعيه فلا يضمن المؤجر.

(٣) حدوث التعرض بعد تسليم العين المؤجر أو أثناء إنتفاعه بها - سواء اكان التسليم فعلياً أم حكماً أما وقع التعرض قبل التسليم أو بعد إنتهاء مدة الإنتفاع فلا يلتزم المؤجر بدفعه.

فالأصل إذن أن المؤجر غير مسئول عن التعرض المادى الصادر من الغير والمسئول هو التعرض وقد يرجع المؤجر نفسه على المتعرض كذلك لتعرضه عن الضرر الذى أصاب العين بتعرضه ولكن إستثناء من هذا الأصل قد يرجع المستأجر على المؤجر بسبب التعرض المادى.

أ- فبالنسبة لرجوع المستأجر على المتعرض وفقاً لصريح نص المادة ١/٥٧٥ مدنى يجوز للمستأجر أن يحمى حيازته ضد المتعرض بجميع دعاوى الحيازة (وضع اليد) بعد أن أجاز التقنين المدنى الجديد الحيازة فى الحق الشخصى وعلى هذا فيجوز للمستأجر أن يرفع على المتعرض تعرضاً مادياً دعوى إسترداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة متى توافرت شروط هذه الدعاوى الثلاث وهذه الدعاوى لا تحمى المستأجر الا فى حيازته وحدها فيسترد حيازة العين المؤجرة أو يمنع التعرض عن هذه الحيازة أو يقف الأعمال الجديدة كما له فوق دعاوى الحيازة - ان يطالب المتعرض بالكف عن التعرض بجميع الوسائل التى يخوله القانون اياها وله بوجه خاص ان يرجع على التعرض بالتعويض كما هو صريح النص ويكون ذلك بموجب قواعد المسؤولية التقصيرية (مذكرة المشروع التمهيدي) فيجوز ان يطالب المتعرض عن طلب السلف الذى اصاب الاثاث أو عن الحرمان من الإنتفاع بالعين المؤجرة مدة التعرض.

ب- بالنسبة لرجوع المؤجر على المتعرض - يجوز كذلك الرجوع على المتعرض بموجب قواعد المسؤولية التقصيرية فى حالتين:

**الأولى -** إذا نجم عن التعرض المادى ضرر أصاب العين المؤجرة ذاتها فإذا لحق العين تلف كلى أو جزئى جاز للمؤجر على ان يرجع على المتعرض بتعويض هذا التلف وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية وهو يرجع بالتعويض لا كمؤجر بل كمالك للعين.

**الثانية -** إذا ترتب على التعرض - حرمان المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة فرجع المستأجر على المؤجر بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة فان المؤجر يجوز له الرجوع بدوره على المتعرض بتعويض عما أصابه من الضرر بسبب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة وذلك وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية وهذا لا يخل بحق المستأجر فى الرجوع على التعرض بتعويض ما أصابه من ضرر بسبب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته.

وقد يرجع المستأجر على المؤجر لافسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة فحسب بل أيضاً بالتعويض عن جميع الأضرار التى أصابته من تعرض الغير وذلك إذا إشتراط ضمان المؤجر لهذا التعرض المادى ففى هذه الحالة يجوز للمؤجر ان يرجع بدوره على المتعرض بما رجع عليه به المستأجر. ويجوز للمستأجر - إذا قع له تعرض مادي من الغير - ان يرجع على المؤجر فى حالتين:

- (١) إذا كان قد إشتراط على المؤجر ذلك ولا يحول ذلك دون الرجوع بنفسه على المتعرض.
- (٢) إذا حرم من الإنتفاع بالعين المؤجرة بسبب هذا التعرض (م ٥٧٥/٢ مدنى).

● **التعرض المادى الصادر من أجنبى:** رأينا أن المادة ٥٧٥ مدنى سالفه الذكر قد نصت على أنه لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادى إذا

صدر من أجنبي مادام المتعرض لا يدعى حقاً ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على التعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد. على أنه إذا وقع التعرض المادى بسبب لا يد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة. ويتبين من نص هذه المادة أن التعرض المادى الصادر من الغير بخلاف التعرض المبني على سبب قانونى، لا يضمنه المؤجر وإنما يترتب عليه رجوع المستأجر على المتعرض، وكذلك رجوعه على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة في الحالة التى يحرم فيها المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة. فالأصل أن المؤجر غير مسئول عن التعرض المادى الصادر من الغير فالتعرض المادى الصادر من الغير لا يوجب مسئولية على المؤجر فإذا صدر من الغير تعرض مادى لا يدعى فيه أن له حقاً يستند إليه، كما إذا أحرق الغير الزراعة فى الأرض المؤجرة أو أغرق الأرض أو حطم باب المكان المؤجر دون أن يدعى أنه يستند فى ذلك إلى حق له، فإن هذا العمل المادى لا علاقة له بالمؤجر ولا يمكن أن يتحمل مسئوليته. ذلك أن المتعرض لا يدعى أنه له حقاً يتعارض مع حق المستأجر حتى يكون المؤجر مسؤولاً عن حق المستأجر ضد ما يدعيه المتعرض من الحق فالمؤجر كما نرى أجنبي عن التعرض المادى الصادر من الغير وليست له صفة فى دفعه أكثر مما للمستأجر (سليمان مرقص ص ٣٠٦) وقد يضر التعرض المادى بالعين ذاتها فيكون المؤجر كالمستأجر ضحية لهذا التعرض بل إن التعرض المادى بالعين ذاتها فيكون المؤجر كالمستأجر ضحية لهذا التعرض بل أن التعرض المادى الصادر

من الغير قد يكون سببه راجعاً إلى المستأجر نفسه فقد يكون المتعرض قد تعدى عليه في انتفاعه بالعين المؤجرة لأسباب شخصية ترجع إلى عداوة بينهما أو ترجع لاستثارة المستأجر للمتعرض أو ترجع لتقصير المستأجر تقصيراً مكن الغير من الاعتداء كما إذا أهمل المستأجر في حراسة المنزل المؤجر فتمكن لص من سرقة فعلى المستأجر في جميع الأحوال أن يدفع بنفسه لتعرض المادى الصادر من الغير ولا يكون المؤجر مسئولاً عن دفع هذا التعرض (السنهورى ص ٣٤٣).

#### • شروط عدم ضمان المؤجر التعرض المادى الصادر من الغير: يكون

المؤجر غير مسئول عن التعرض المادى الصادر من الغير إذا توافرت الشروط الآتية:

##### ١- أن يكون التعرض صادر من الغير ولا شأن للمؤجر به: فيشترط لعدم

ضمان المؤجر للتعرض المادى الصادر من الغير أن يكون التعرض صادراً من الغير فعلاً أما إذا صدر من المؤجر أو من أحد أتباعه فإن المؤجر يكون ضامناً للتعرض كما سبق القول كذلك يجب ألا يكون للمؤجر شأن فى هذا التعرض فإذا كان هو الذى شجع عليه أو حرض المتعرض على أن يقوم به كان هذا بمثابة تعرض شخصى صادر منه هو فيكون مسئولاً عنه. بل إنه يكفى أن يكون المؤجر قد أتاح للمتعرض فرصة القيام بتعرضه كما إذا كان إهمال البواب هو السبب فى سرقة العين المؤجرة فإن البواب من أتباع المؤجر وهو مسئول عنه فيكون المؤجر فى هذه الحالة مسئولاً عن التعرض المادى الصادر من السارق. (باليلول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧٠٧ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦٨ ص ٢٦١) وقد يكون شأن المؤجر بتعرض الغير سلبياً محضاً. ومع ذلك يصبح مسئولاً

عنه فإذا وضع الغير على مدخل الطابق الذى يسكنه المستأجر وعلى جدرانه كتابات مهينة له وسكت المؤجر عن ذلك فلم يأمر البواب بإزالة هذه الكتابات كان مسئولاً عن هذا التعرض بل أن مجرد تقصير البواب فى إزالة هذه الكتابات تجعل المؤجر مسئولاً عن عمل تابعة ويكون ضامناً للتعرض (محكمة صلح باريس ٢٦ مايو سنة ١٩٣٣ جارييت دى باليه ١٩٣٣ - ٢ - ١٦٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦٨ ص ٢٦١). ويعتبر كذلك أن للمؤجر شأنًا بتعرض الغير فيكون مسئولاً إذا كان التعرض قد ترتب على تصرف منه فإذا أوجر مكان فى سوق وألزم المؤجر المستأجر فى العقد بالانصراف ليلاً، كان للمستأجر أن يطلب من المؤجر تعويضه عن السرقة التى ارتكبت أثناء الليل إضراراً به (تولوز ١٥ مارس سنة ١٨٩٤ مجلة Loi 12 أبريل سنة ١٨٩٤ - السين ١٨ مايو سنة ١٨٩٧ مجلة Droit 4 أغسطس سنة ١٨٩٧ - ٢٧ ديسمبر سنة ١٨٩٨ مجلة Loi 13 يناير سنة ١٨٩٩ - يودرى وقال ١ فقرة ٥٣٠ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦٨).

**٢- أن يكون التعرض مادياً محضاً بالاً يستند المتعرض لحق يدعيه: يجب أن يكون التعرض مادياً محضاً فلا يدعى المتعرض أنه يستند فيه لأى حق يدعيه كأن يغتصب شخصاً العين المؤجرة دون أن يدعى حقاً يستند إليه، أو أن يسرق اللصوص العين المؤجرة دون أن يكون ذلك نتيجة تقصير من المؤجر أو من أحد أتباعه كالבواب.**

**وقد قضت محكمة النقض بأن:** " والنص فى المادتين ٥٧١ ، ٥٧٥ من القانون المدنى يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن تعرض الغير الذى يضمه المؤجر هو التعرض المبنى على سبب قانونى

دون التعرض المادى، والتعرض القانونى هو الذى يدعى فيه الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعين أن يكون سببه راجعاً إلى المؤجر أو من تلقى الحق عنه سواء أكان هذا الادعاء مبنياً على أسا أو لا أساس له ، بل إن إدعاء الحق يكفى حتى ولو كان الادعاء غير جدى وظاهر البطلان، أما إذا تعرض الغير دون أن يدعى أى حق يستند إليه فى تعرضه فإن هذا التعرض يكون تعرضاً مادياً لا يضمنه المؤجر وفى هذه الحالة أجاز المشرع بالنص للمستأجر أن يرفع باسمه هو على المتعرض جميع دعاوى الحيازة ودعاوى المطالبة بالتعويض، أما إذا ادعى المتعرض حقاً يرجع سببه إلى المستأجر نفسه فمن البديهي أن المؤجر لا يضمن هذا التعرض القانونى ، إذ أن سببه لا يرجع إليه، ولا يد له فيه فلا يكون المؤجر ملتزماً بالضمان ، والمستأجر وشأنه مع المتعرض له " (نقض ١٩٨٦/٣/٢٠ طعن ٦٢٦ ص ٥٠ق).

٣- أن يحدث التعرض بعد تسليم العين تسليمياً فعلياً أو حكماً : يشترط كذلك لعدمك ضمان المؤجر التعرض المادى الصادر من الغير أن يحدث التعرض بعد تسليم العين تسليمياً فعلياً أو حكماً أما قبل التسليم وبعد العقد فيضمن المؤجر هذا التعرض ولا يلتزم المستأجر بدفع التعرض بنفسه إلا إذا وقع بعد التسليم. وقد قضت محكمة النقض بأنه ليس للمستأجر أن يطالب المتعرض بالتعويض عن أفعال التعرض فى الانتفاع بالعين المؤجرة إلا إذا كانت هذه الأفعال قد وقعت بعد عقد إجارته لأن حقه فى ذلك هو حق شخصى قبل التعرض لا ينشأ إلا من وقت تعطيل حقه فى الانتفاع وإذن فإذا كان المتعرض المدعى حاصلاً قبل عقد الإجارة فإنه لا يكون لمدعيه وجه فى طلب التعويض عنه (نقض مدنى ٢٢ مارس سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٢٢٣ ص ٥٩٤ وقد سبقت الإشارة إليه).

٤- ألا يشترط في العقد ضمان المؤجر للتعرض المادى الصادر من الغير : إذا لم يتضمن عقد الإيجار شرطاً ينص على إلزام المؤجر بضمان التعرض المادى الصادر من الغير كان المؤجر غير مسئولاً عن هذا التعرض لأن إلزام المؤجر بالضمان مما لا يتعلق بالنظام العام فيجوز الاتفاق على ما يخالفه.

**وقد قضت محكمة النقض بأن** " والنص في عقد الإيجار على إعفاء المؤجر من ضمان التعرض المادى سواء كانت العين المؤجرة قد سلمت فعلاً أو لم تسلم ، هو شرط صحيح جائز قانوناً" (نقض ١٩٣٢/١١/١٧ طعن ٣٦ س ٢ق).

٥- **عدم الاعتراض على رعاية المستأجر للعين المؤجرة** : فإذا منع المؤجر المستأجر من رعاية العين المؤجرة ووقعت سرقة لهذه العين كان المؤجر هو المسئول عن السرقة؟ لأن المؤجر بمنعه المستأجر من رعاية العين قد تسبب إلى حد ما في وقوع التعرض فربما بم يقع التعرض لو ترك المستأجر يرفع العين؟ بالإضافة إلى أن منع المستأجر من رعاية العين المؤجرة يتضمن التزاماً منه بأن يرعاها بنفسه أو بواسطة أتباعه. (عبد الفتاح عبد الباقي ص ٢٦٢).

**يجوز استثناء من الأصل العام الرجوع على المؤجر** : الأصل أن التعرض المادى الصادر من الغير لا يوجب مسئولية على المؤجر فلا يحق للمستأجر أن يرجع على المؤجر بتعويض عما أصابه من الضرر بسبب هذا التعرض . فالمؤجر إذن غير مسئول عن التعرض المادى الصادر من الغير ، والمسئول هو المتعرض والأصل أن يكون للمستأجر حق الرجوع على المتعرض وقد يرجع المؤجر نفسه على المتعرض كذلك لتعويضه عن الضرر الذى أصاب العين بتعرضه واستثناء من هذا الأصل قد يرجع

المستأجر على المؤجر بسبب التعرض المادى. فنبحث: (أولاً) الرجوع على المتعرض . (ثانياً) الرجوع على المؤجر .

**أولاً : الرجوع على المتعرض :** لقد قضت المادة ١/٥٧٥ مدنى بأنه "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادى إذا صدر من أجنبى ما دام المتعرض لا يدعى حقاً ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق فى أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد . مفاده أنه يجوز للمستأجر أن يحمى حيازته ضد المتعرض بجميع دعاوى الحيازة (وضع اليد) ،أجاز القانون المدنى حماية الحازة فى الحق الشخصى فللمستأجر رفع دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة متى توافرت شروط هذه الدعوى على نحو ما تضمنته المواد من (٦٥٨) إلى (٩٦٧) مدنى - كما يجوز له مطالبة المتعرض قضاء بالكف عن التعرض وله مطالبته بالتعويض بموجب قواعد المسؤولية التقصيرية فيطالب بتعويض عن تلف أثاثه أو عن سرقة أو عن حرمانه من الانتفاع (أنو طلبه ص ٦٨٩).

**وقد قضت محكمة النقض بأن :** " ومن المقرر وفقاً لنص المادة ١/٥٧٥ من القانون المدنى أنه يجوز للمستأجر رغم أن حيازته مادية فحسب أن يرفع جميع دعاوى الحيازة سواء كان تعرض الغير له تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانونى ، ومن ثم فإن إقامة دعوى الحيازة من المستأجر ، والإشارة فيها إلى صفته هذه للتدليل بها على حقه فى رفع الدعوى لا يعد من قبيل الاستناد إلى أصل الحق الذى يسقط ادعاؤه بالحيازة وفقاً لنص المادة ١/٤٤ مرافعات " (نقض ١٩٩٠/١/١٠ طعن ٢٥٧٣ س ٥٥٥، نقض ١٩٨٩/٤/١٧ طعن ٣٧٧ س ٥١) وبأنه " ولا يملك المستأجر أن يرفع دعوى منع التعرض ضد المؤجر لأن حيازته

للعقار المؤجر غير مقترنة بنية التملك وعلاقته بالمؤجر إنما تقوم على عقد الإيجار لا على الحيابة التي تبيح لصاحبها رفع دعوى منع التعرض وهي ليست مجرد التسليط على العقار بل يجب أن تكون مقترنة بنية التملك ولم يخالف القانون المدني الجديد القانون المدني القديم في هذا الخصوص أما ما أباحه القانون الجديد في المادة ٥٧٥ للمستأجر من رفع دعاوى اليد جميعاً ضد غير المؤجر فإنه استثناء من القاعدة العامة " (نقض ١٩٥٨/١/٢٣ س ٩ ص ١٠٦) وبأنه " يجب توافر نية التملك لمن يبتغى حماية يده بدعاوى الحيابة ولازم هذا أن يكون العقار من العقارات التي يجوز تملكها بالتقادم، فلا تكفى حيابة عرضية ولا يكفى أن يكون وضع اليد على عقار من الأموال العامة. أما ما أباحه القانون المدني في المادة ٥٧٥ للمستأجر وهو حائز عرضي من رفع دعاوى الحيابة فإنما جاء استثناء من الأصل لا تطبيقاً لمبدأ عام وذلك لما لمركز المستأجر من اعتبار خاص دون سائر الحائزين العرضيين كالحارس والمرتهن حيازياً والمودع لديه " (نقض ١٩٥٦/٤/١٢ طعن ٣٥٧ س ٢٢ ق).

**ثانياً : الرجوع على المؤجر :** لقد نصت المادة ٥٧٥/٢ مدني على أنه إذا وقع التعرض المادي بسبب لا يد للمستأجر فيه وكان هذا التعرض من الجسمامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة . مفادة أن المؤجر مسئولاً تجاه المستأجر عن التعرض المادي الصادر من أجنبي في الصورة المشار إليها . وهذه المسئولية لا يرجع أساها إلى مسئوليته عن ضمان التعرض لأن المؤجر غير مسئول عن ضمان التعرض المادي الصادر من الغير وإنما يرجع أساسها إلى تحمل التبعة، إذ يتحمل المؤجر تبعه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لأنه حيث يحرم المستأجر من

الانتفاع بالعين المؤجرة فإن المؤجر هو الذى يتحمل تبعه ذلك . وتحمل التبعة يقتصر على حق المستأجر فى طلب إنقاص الأجرة أو فسخ العقد ، لأن الأجرة تقابل المنفعة ، فإذا زالت المنفعة أو نقصت وجب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة . وبالترتيب على ذلك فإن المؤجر لا يلتزم فى هذه الصورة بثمة تعويض للمستأجر . (عبد الباقي ص ٢٦٣ - مرقص ص ٣٤٨ - السنهاورى ص ٥٠٤). ويشترط لطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة : ١- أن يقع التعرض بسبب لا دخل للمستأجر فيه بأن يكون الغير أجنبياً عنه لم يستفزه المستأجر وألا يقع تقصير منه يمكن المتعرض من تعرضه ويعد تقصيراً عدم غلق المحل وقت سير مظاهره ، ويتعين عليه إخطار المؤجر بالاعتداء فإن قصر كان مسئولاً عن تعويضه عن الضرر الذى كان المؤجر يستطع توقيه لو أخطر فى الوقت المناسب . ٢- أن يكون التعرض جسيماً بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين، بأن يكون التعرض وقع على العين المؤجرة ذاتها وأدى إلى إتلافها، ومن ثم تسرى أحكام المادة ٥٦٩ من القانون المدنى، ويجوز لكل من المؤجر والمستأجر الرجوع بالتعويض على المتعرض عما أصابهما من ضرر . ومتى توافرت هذه الشروط سألقة البيان تحقق التزام المؤجر بالضمان فيلزم بدفع هذا التعرض، ويجب على المستأجر إخطاره فى الوقت المناسب حتى يتمكن من دفع التعرض فإذا تأخر المستأجر وفاتت على المؤجر الفرصة فى دفع التعرض وأثبت أن التعرض لم يكن له أساس سقط حق المستأجر فى الرجوع عليه بالضمان بل هو الذى يرجع عليه، وليس للإخطار شكل معين فقد يكون بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل أو غير مسجل أو شفاهة ويقع على المستأجر عبء إثبات قيامه به، ويقوم مقام الإخطار إدخال المؤجر خصماً فى الدعوى، ومتى تم الإخطار وجب على المؤجر

دفع التعرض كرفع دعوى بإلزام المتعرض بالكف عن تعرضه وللمؤجر كذلك اللجوء لدعاوى الحيازة متى توافرت شروطها، ويتعين عليه النجاح فى دفع التعرض إذ أن التزامه هو التزام بتحقيق غاية. أما إذا تعرض الغير برفع دعوى على المستأجر تعين على المؤجر التدخل فوراً بنفسه أو بعد إخطاره، وللمستأجر أن يبقى فى الدعوى - وهذا أفضل ليرجع على المؤجر بضمان الاستحقاق فى نفس الدعوى وليمنع ما قد يكون من تواطؤ أو يطلب إخراجه منها ولو رفض المؤجر الدخول فيها، وليس له ذلك إذا وجهت إليه طلبات كإخلاء العين ، وإذا لم يتدخل المؤجر فالحكم الذى يصدر لا يحتاج به ، أما الدعاوى ما بين المؤجر والمتعرض فيحتاج بها المستأجر ولو لم يكن طرفاً فيها فهو دائن للمؤجر وتنفذ فى حقه الأحكام الصادرة ضد مدینه ، ويجب أن ينجح المؤجر فى دفع التعرض وإلا التزم بالضمان ومتى نجح كان له والمستأجر الرجوع بالتعويض على المتعرض (أنور طلبه ص ٦٩٥ وما بعدها).

**وقد قضت محكمة النقض بأن:** " تعرض المؤجر للمستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة يوجب التجاء المستأجر إلى دعوى الحق لا إلى دعوى الحيازة وذلك عملاً بالمادة ٥٧١ من القانون المدنى، ذلك أن مناط لجوئه إلى دعوى الحيازة أن يكون التعرض صادراً من الغير سواء كان تعرضاً مادياً أو قانونياً " (نقض ١٩٩٥/١١/٩ طعن ٧١٩ س ٦٢ ق، نقض ١٩٩٥/٦/٢٢ طعن ٧٣٥ س ٦١ ق، نقض ١٩٩٢/٣/٤ طعن ٢٢٣٦ س ٥٦ ق) وبأنه " التزام المؤجر بدفع التعرض من الغير للمستأجر . التزام بتحقيق نتيجة حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة من جراء تعرض الغير بأعمال مادية . قياسه على حالة هلاكها باعتبارهما قوة قاهرة حالت دون الانتفاع بها . أثره. " (طعن رقم ١٤١٤ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١٠/١٦) وبأنه " من المقرر

فى قضاء هذه المحكمة أنه حيث تقوم بين طرفى الخصومة رابطة عقدية فلا قيام لدعوى الإثراء بلا سبب والذى من تطبيقاته رد غير المستحق بل يكون العقد وحده هو مناط تحديد حقوق كل منهما والتزاماته قبل الآخر، إذ يلزم لقيام هذه الدعوى ألا يكون للإثراء الحادث أو للافتقار المترتب عليه سبب قانونى يبرره، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن علاقة المطعون ضده بمورث الطاعنين يحكمها عقد إيجار مبرم بينهما يلزم أولهما بأداء الأجرة مقابل تمكين ثانيهما من الانتفاع بالعين المؤجرة، وأن تعرضاً مادياً وقع للمطعون ضده من الغير لابد له فيه بلغ من الجسامة حداً حرمة كلية من الانتفاع بالعين المؤجرة وهو يخوله الحق بصفته مستأجراً فى الامتناع عن الوفاء بالأجرة إعمالاً لنص المادة ٢/٥٧٥ من القانون المدنى، فإذا كان قد أداها للمؤجر "مورث الطاعنين" حق له أن يستردها منه وفقاً لأحكام عقد الإيجار المبرم بينهما والتي تحدد حقوق كل منهما والتزاماته قبل الآخر وتحمل المؤجر تبعة حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة باعتبار أن عقد الإيجار من العقود المستمرة والأجرة فيه مقابل المنفعة وليس وفقاً لقواعد الإثراء بلا سبب والذى من تطبيقاته رد غير المستحق طالما أن للإثراء الحاصل لمورث الطاعنين سبب قانونى يبرره وهو عقد الإيجار سالف الذكر وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فى قضائه برفض الدفع المبدى من مورث الطاعنين بسقوط حق المطعون ضده فى رفع الدعوى بالتقادم الثلاثى المنصوص عليه فى المادة ١٨٧ من القانون المدنى يكون قد صادف صحيح القانون " (طعن رقم ١١٢٤ لسنة ٤٧ق، جلسة ١٩٨١/٢/٢٥). وبأنه " حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة نتيجة التعرض المادى من الغير. أثره. للمستأجر الامتناع عن الوفاء بالأجرة للمؤجر ومطالبة المتعرض بالتعويض. علة

ذلك . م ٥٥٨ ، ٢/٥٧٥ مدنى . " (طعن رقم ١٤١٤ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٨/٥/١٨ ، طعن رقم ٧٠٨٨ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/١٠/١٦ ، طعن رقم ٤٧٩١ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٧/٣/٢٧).

### أحكام القضاء:

١ - متى كان الحكم إذا قضى برفض طلب المستأجرة (الطاعنة) التعويض قبل المؤجر لها (المطعون عليه الثانى) قد اورد فى أسبابه ما يفيد أن التعرض انما كان تعرضاً مادياً حصل لها من تابعه المطعون عليه الأول وان المؤجر لا شأن له فيه وإنه بمجرد ان علم بهذا التعرض من المستأجرة عمل منعه فان فى هذا مايكفى لتبرير قضائه ومن ثم فان الطعن عليه بالقصور يكون على غير أساس.

(نقض جلسة ١٩٥١/٤/١٩ - مجموعة القواعد القانونية - ٢٥ عام - ٩٢ ص ١١٢)

٢ - يجب توافر نية التملك لمن يبغي حماية يده بدعاوى الحيازة ولازم هذا ان يكون العقار من العقارات التى يجوز تملكها بالتقادم فلا تكفى حيازة عرضية ويكفى ان يكون وضع اليد على عقار من الأموال العامة اما ما اباحه القانون المدنى فى المادة ٥٧٥ للمستأجر وهو حائز عرضى من رفع دعاوى الحيازة فإنما جاء إستثناء من الأصل لا تطبيقاً لمبدأ عام و ذلك لما لمركز المستأجر من إعتبار خاص دون سائر الحائزين العرضيين كالحارس والمرتهن حيازياً والمودع لديه.

(نقض جلسة ١٩٥٦/٤/١٢ مجموعة المكتب الفنى - السنة ٧ - مدنى، ص ٥١٢)

٣ - لا يملك المستأجر أن يرفع دعوى منع التعرض ضد المؤجر لان حيازته للعقار المؤجر غير مقترنه بنية التملك وعلاقته بالمؤجر انما تقوم على عقد الإيجار لا على الحيازة التى تتيح لصاحبها رفع دعوى منع التعريض وهى ليست مجرد التسلط على العقار بل يجب ان تكون مقترنه بنية

التملك - ولم يخالف القانون المدني الجديد القانون المدني القديم فى هذا الخصوص أما ما أباحه القانون المدني الجديد فى المادة ٥٧٥ للمستأجر من رفع الدعاوى اليد جميعا ضد المؤجر فإنه إستثناء من القاعدة العامة.

(نقض - جلسة ١٩٥٨/١/٢٣ المرجع السابق - السنة ٩-ص ١٠٦)

٤ - للمستأجر حق - حماية حيازته من تعرض الغير بكافة دعاوى الحيازة سواء كان التعرض ماديا أو قانونياً. م ٥٧٥ / ١ مدنى.  
(الطعن ٢٩٢٠ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢١)

٥ - النص فى المادتين ٥٥٨، ٥٧٥/ من القانون المدني يدل على أن المؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وهو التزام مستمر بقباله الالتزام بدفع الأجرة، فإذا حرم المستأجر من الانتفاع بالعين من جراء تعرض مادي من أجنبي عنه وعن المؤجر وبذل كل ما فى وسعه لدفع ذلك التعرض فلم يتمكن، حق للمستأجر أن يمتنع عن الوفاء بالأجرة للمؤجر، وجاز له أيضا مطالبة المتعرض بالتعويض.  
(الطعن رقم ١٤١٤ - لسنة ٦٨ ق - تاريخ الجلسة ١٦/ ١٠/ ٢٠٠٠)

٦ - إذ كان الثابت من أوراق الدعوى أن علاقة الطاعن بالمطعون ضده الأول يحكمها عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٤/٦/٣ فيلتزم المستأجر بأداء الأجرة مقابل تمكين المؤجر له من الإنتفاع بالعين وتمسك بأن تعرضا وقع للطاعن من باقي المطعون ضدهن بأن استولين على الحاوية محل النزاع بمناسبة تنفيذهن لحكم صادر لهن على حائز الأرض ومالكها الظاهر والذي لم يكن الطاعن طرفاً فيه ولم يعدن إليه الحاوية رغم طلبها كما رفض الطلب المقدم منه لقاضي التنفيذ لإستلامها فى ١٩٩٥/٧/١٩ لأن المؤجر لم يزوده بمستندات ملكيته للحاوية، وتمسك بأن التعرض المادي الصادر من المطعون ضدهن عدا الأول حرمة كلية من الإنتفاع بالعين المؤجرة وهو ما يخوله الحق فى الإمتناع عن الوفاء بالأجرة إعمالاً

لنص المادة ٥٧٥/٢ من القانون المدني كما يجيز له طلب التعويض من المتعرضات فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بتأييد الحكم الابتدائي الصادر بإلزامه بالأجرة وبرفض دعواه بطلب الحكم على المطعون ضدهن بما عسى أن يحكم عليه به... على سند من أن عدم إنتفاع الطاعن بالحاوية يرجع إليه وأنه ليس للمطعون ضده الأول صلة بوجوده فى الأرض الفضاء التي تم تنفيذ الحكم المستعجل بتسليمها لباقي المطعون ضدهن وبأنه لا يمكن إلزامهن بالأجرة لعدم ثبوت إنتفاعهن بالحاوية رغم أن إنتفاعهن بها ليس شرطاً لإلزامهن بالتعويض عن حرمانه منها ودون أن يبين المصدر الذي استقي منه القطع بأن سبب عدم إنتفاع الطاعن يرجع إليه فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبيب.

(الطعن رقم ١٤١٤ - لسنة ٦٨ ق - تاريخ الجلسة ١٦ / ١٠ / ٢٠٠٠)

٧- إلزام المؤجر بدفع التعرض إلزام بتحقيق نتيجة، فإذا تعرض الغير للمستأجر بأعمال مادية فقط تعين على المؤجر أن يتخذ الإجراءات القانونية اللازمة لرفع هذا التعرض وتقاس حالة الحرمان من الإنتفاع بالعين من جراء ذلك التعرض على حالة هلاكها لوحدة العلة ذلك أن التعرض المادي الصادر من الغير يكون في هذه الحالة بمثابة القوة القاهرة ويعمل عملها فكلاهما حرم المستأجر من الإنتفاع بالعين ولا يد لطرفي الإيجار فيه. وعدم إستحقاق الأجرة نتيجة منطقية للمبدأ القاضي بأن الأجرة تقابل المنفعة وأن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين وكذلك يحق للمستأجر في حالة التعرض المادي الرجوع على المتعرض بالتعويض عما أصابه من ضرر وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية.

(الطعن رقم ١٤١٤ - لسنة ٦٨ ق - تاريخ الجلسة ١٦ / ١٠ / ٢٠٠٠)

## ضمان المؤجر للعيوب الخفية

**النص التشريعي (مادة ٥٧٦) :**

(١) يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد فى العين المؤجرة من عيوب تحول دون الإنتفاع بها أو تنقص من هذا الإنتفاع إنقاصاً كبيراً ولكنه لا يضمن العيوب التى جرى العرف بالتسامح فيها وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الإنتفاع بها كل هذا مالم يقص الإتفاق بغيره.

(٢) ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطره أو كان يعلم به وقت التعاقد.

**النصوص العربية :**

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية والمواد التالية:

مادة ٥٧٥ لىبى و ٥٤٤ سورى و ٧٥٦ و ٧٥٧ عراقى و ٤٦٩ سودانى و ٥٥٩ لبنانى و ٧٥٨ و ٧٧٠ تونسى.

**الأعمال التحضيرية :**

يعرض هذا النص وما يليه (٧٧٥-٧٧٧) لضمان العيب وهى ان كانت مأخوذة من نصوص بعضى التقنيات الأجنبية الا انها تتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية ولا يظهر لها فى التقنين الحالى وقد تقدم ان الإلتزام بضمان العيب هو الحلقة الأخيرة من سلسلة من الإلتزامات الإيجابية التى قررها المشرع فى ذمة المؤجر فهو ملزم بتسليم العين فى حالة صالحة ويتعهدا بالصيانة وبضمان العيب والعيب الذى يضمه هو عيب.

- مؤثر اى يحول دون الإنتفاع بالعين أو ينقص من هذا الإنتفاع إنقاصاً كبيراً كرطوبة المنزل رطوبة تضر بالصحة (انظر م ٧٦٣ فقرة ٢ من المشروع) أو فساد مرافقه الجوهرية ويعتبر العيب مؤثراً إذا خلت

العين من وصف تعهد المؤجر صراحة بتوافره أو اقتضى وجوده الإنتفاع بالعين، ولا يكون العيب مؤثراً إذا جرى العرف بالتسامح فيه.

- خفى، ولا يعتبر العيب خفياً إذا كان يسهل على المستأجر أن يتحقق من وجوده مالم يعلن المؤجر خلو العين من هذا العيب.  
(ج) لا يعلمه المستأجر فلا يضمن المؤجر عيباً أخطر به المستأجر أو كان هذا يعلم به وقت التعاقد.

ولا يشترط فى العيب ان يكون قديماً اى موجوداً وقت العقد فالعيب الحادث مضمون كالعيب القديم بخلاف البيع وذلك لان المؤجر ملتزم بتعهد العين بالصيانة فلو وجد عيب وجبت إزالته.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني ٤ ص ٥٢٠ و ٥٢١)

### رأى الفقة:

١ - لا يشترط القدم فى العيب الخفى فى الإيجار فالمؤجر يضمن العيب الحادث بعد التسليم وفى هذا يخلف العيب الإيجار عنه فى البيع ويرجع هذا الاختلاف إلى طبيعة عقد الإيجار الذى هو عقد زمنى مستمر بحيث يبقى المؤجر طوال مدة الإيجار ضامناً للمستأجر الإنتفاع الهادى الكامل بالعين المؤجرة فإذا طرأ على العين عيب فى أثناء مدة الإيجار ضمنه المؤجر خلافاً للبيع هو عقد فورى والذى يتحمل المشتري فيه تبعه العيب الذى يطرأ بعد التسليم ولا يضمنه البائع.

### تبقى فى العيب فى الإيجار - شروط ثلاثة:

(١) يجب ان يكون العيب مؤثراً فالعيب المؤثر فى الإيجار هو الذى يحول دون الإنتفاع بالعين المؤجر أو ينقص من هذا الإنتفاع إنتقاصاً كبيراً فإذا كان بالعين عيب خفى باية منفعة إخلالاً محسوساً كان للمستأجر الرجوع

هلى المؤجر بضمان العيب الخفى والعيب الذى يرجع إلى طبيعة العين. كما تقول محكمة النقض فى صدد العيب فى المبيع - هو الافة الطارئة التى تخلص منها الفطرة السليمة للشئ فيعد عيبا رطوبة المنزل الزائدة عن المألوف أو أساسه الواهى أو الرائحة الخبيثة التى تنبعث من جوانبه أو كثرة الذباب والحشرات فيه أو عدم صلاحيته من الناحية الصحية ويعد عيبا فى الأرضى الزراعية ان تكون وسائل الرى أو الصرف فيها غير متوافرة أو ان تحتوى السيارة على عيوب فى أجهزتها الميكانيكية أو الكهربائية تجعل إستعمالها متعذرا أو عسيرا.

وتقرر الفقرة الأولى من المادة ٥٧٦ مدنى أن المؤجر لا يضمن العيوب التى جرى العرف بالتسامح فيها، فقد يكون العيب مؤثراً ولكن العرف فى التعامل جرى على عدم إعتباره عيباً فعند ذلك يكون عيباً موجباً للضمان فقد جرى العرف بالتسامح فى رطوبة المنزل إذا لم يكن رطوبة غير مألوفة وكان من الممكن توقيها بوسائل التدفئة كما جرى العرف بالتسامح فى الحشائش التى توجد فى الأرض الزراعية إذا لم تكن إزالتها عسيرة.

(٢) يجب ان يكون العيب خفياً - فإذا كان ظاهراً وقت إستلام المستأجر العين المؤجرة ولم يعترض، فإن المؤجر لا يضمنه لأن المستأجر يكون قد أرتضاء وأسقط حقه فى التمسك بالضمان.

ويكون العيب خفياً إذا ثبت أن المستأجر كان لا يستطيع أن يتبينه بنفسه لو أنه فحص العين المؤجر بعناية الرجل العادى أو كان يستطيع أن يتبينه ولكن المؤجر أكد له خلو العين من هذا العيب غشا منه.

(٣) يجب أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر - إن علم المستأجر بالعيب وسكوته عليه يعد رضاء منه به، ونزولاً عن حقه فى الرجوع

بالضمان، وقد يكون ذلك روعي في تقدير الأجرة، فيجب إذن أن يكون العيب مجهولاً من المستأجر وقت التسليم ولو علم به بعد ذلك وتقول الفقرة الثانية من المادة ٥٧٦ مدني في هذا الصدد: "ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد، وكان من الإخطار بالعيب والعلم به فعلاً واقعة مادية يستطيع المؤجر إثباتها بجميع الطرق بما فيها البيئة (شهادة الشهود) والقرائن.

(الوسيط ٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري ص ٤٣٢ وما بعدها)

٢- يترتب علي التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة ضمان للعيوب الخفية التي يترتب عليها إنقاص الإنتفاع بشكل محسوس والعيب الذي يضمنه المؤجر يشترط فيه:

(١) أن يكون عيباً بالمعني المعروف - والعيب هو الآفة الطارئة علي الفطرة السليمة للعين المؤجرة أو أحد ملحقاتها، أي هو آفة وجدت في العين، آفة يخلو مثلها منها عادة، كإتضاع أن أرض المؤجرة شديدة الملوحة، أو تحوي في باطنها مياه كثيرة، أو ظهور أو أخشاب المنزل قد نخرها السوس أو وجود حشرات في المنزل بشكل غير عادي، أو كون الدار المؤجرة شديدة الرطوبة بشكل غير عادي أو كونها معرضة للنشع في أيام الفيضان، أو كأن تكون السيارة المؤجرة تستهلك وقوداً بدرجة غير عادية.

وقد ألحق القانون بالعيب الخفي صريح نص المادة ١/٥٧٦ مدني حالتين:

الأولي - حالة خلو العين من صفات تعهد المؤجر صراحة بتوافرها.  
الثانية - حالة خلوها من صفات يقتضها الإنتفاع (قرب هذا من الأحكام العيب في عقد البيع).

(٢) أن يكون العيب مؤثراً- وهو يكون كذلك علي حد قول المادة ١/٥٧٦ مدني إذا حال العيب دون الإنتفاع بالعين أو نقص من هذا الإنتفاع إنقاصاً كبيراً، ولا يكون كذلك إذا جري العرف علي التسامح فيه.

ولكن إذا ضمن وجود صفة في العين المؤجرة، ثم ظهر عدم وجودها كان مسئولا ولو لم يترتب علي فواتها عدم نقص الإنتفاع نقصا كبيرا، وإنما أدي إلي نقصه بدرجة يسيرة، وكذلك خلو العين من صفة من الصفات التي يقتضها الإنتفاع المقصود من الإيجار، كخلو العين للسكني من المياه الجارية مثلاً.

(٣) أن يكون العيب خفياً- ولا يعتبر العيب خفياً إذا كان يسهل علي المستأجر ان يتحقق من وجوده مالم يعلن خلو العين من هذا العيب أو تعمد المؤجر إخفاءه.

(٤) ألا يعلمه المستأجر- فلا يضمن المؤجر عيباً أخطر به المستأجر أو كان هذا يعلم به وقت التعاقد (م ٢/٥٧٦ مدني).

ولا يشترط في العيب أن يكون قديماً أي موجوداً وقت العقد، فالعيب الحادث مضمون كالعيب القديم، بخلاف البيع، وذلك لأن المؤجر ملتزم بتعهد العين بالصيانة، فلو وجد عيب طارئ بعد الإيجار وجب إزالته.

ويستوي أن يكون المؤجر عالماً أو غير عالماً بالعيب.

(دروس في العقود المسماة) (البيع والإيجار) للدكتور عبد المنعم البداروي ص ٥٣٧ و٥٣٨

٣- كثير ما يلتبس الأمر بين الغلط الذي يقع فيه المستأجر بالنسبة إلي الشئ والعيب الذي يلحقه. ومن الأهمية بمكان التمييز بين الأمرين بينهما من خلاف جوهر في الحكم. فالغلط لا يخول المستأجر الرجوع علي المؤجر إلا إذا كان هذا الأخير عالماً به أو كان من السهل عليه أن يتبينه

(م ١٢٠ مدني)، في حين أن العيب يخول المستأجر الرجوع علي المؤجر سواء أعلم هذا أم لم يعلم. من ناحية أخرى الرجوع علي أساس الغلط لا يخول المستأجر إلا طلب البطلان، في حين أن العيب الخفي يخوله، فضلا عن الفسخ الذي يتشابه به أثره مع أثر البطلان، حق الإبقاء علي الإيجار مع إنقاص الأجرة بقدر النقص في المنفعة وحق إلزام المؤجر بإصلاح العيب، وذلك مع التعويض في الحالات الثلاث إن كان له مقتض.

وإذا عرفنا الخلاف الجوهرى الهام بين الرجوع علي أساس الغلط والرجوع علي أساس العيب لزم أي تميز بين الأمرين، وهذا الموضوع لا يخلو من الدقة، فالغلط وهم خاطئ يتولد في ذهن المستأجر بالنسبة إلي صفة جوهرية في الشئ، هو يعتقد أن صفة معينة متوافرة في الشئ في حين أنها غير موجودة فيه، هو يعتقد مثلا أن للمنزل واجهة بحرية بخلاف الحقيقة، أو هو يعتقد أن بالمنزل مياه جارية أو أنه مضاه بالكهرباء في حين أن ذلك لا يعدو أن يكون مجرد وهو منه في هذين المثالين وما يشبههما تكون بصدد غلط وقع فيه المستأجر، ولا تكون بصدد عيب اعتري الشئ، فالعيب آفة تصيب الشئ ولم تصيب الشئ في مثالينا آفة ما فهو بعينة لم يعتره ما يشوبه كل ما في الأمر أن المستأجر تخيل فيه أمرا غير موجود في الحقيقة. أما إذا استأجر الشخص الدار مثلا ثم تبين أن هناك رائحة كريهة تنبعث من جوانبها، فلا تكون بصدد غلط، لأن المستأجر لم يتولد في ذهنه أى اعتقاد بشأن تلك الرائحة فهو لم يفكر فيها أصلا لسبب بسيط هو أنه لم يتولد لديه شك في أنها غير موجودة، لأن الفطرة السليمة التي ركن إليها تقتضي خلو الدار منها. ولكن الرائحة الكريهة هي آفة تشوب الدار وعيب يلحقها ويظهر مما سبق أن عدم وجود

صفة في الشئ اعتقد المستأجر توافرها فيه يتضمن غلطا وليس عيبا. وتستثني من هذا الحكم الحالة التي يتعهد المؤجر فيها بتوافر صفة معينة في الشئ وتلك التي يكون من شأنه الإنتفاع من الإيجار أن يقتضيها إذ عدم وجود تلك الصفة في الحاليتين يعتبر عيباً خفياً يخول المستأجر الرجوع بالضمان وذلك بصريح نص المادة ١/٥٧٦ مدني.

وإذا وجب ألا تخط بين الغلط الذي يقع المستأجر بالنسبة إلى الشئ والعيب الذي يلحقه، إلا أننا لا ننكر أن هناك حالات يتوافر فيها الأمران معا، بمعنى أن هناك حالا تتضمن فيها واقعة معينة كشف غلط وقع فيه المستأجر، وكشف عيب يلحق لاشئ، ومن هذه الحالات علي الخصوص تلك التي يعتقد فيها المستأجر توافر صفة ما في الشئ بناء علي تأكيد المؤجر وجودها فيه، كما إذا إعتقد خطأ وجود المياه الجارية بالمنزل أو أن له واجهة بحرية، وكان المؤجر قد تعهد بتوافر هذا الأمر أو ذاك، في هذه الحالة يوجد غلط وقع فيه المستأجر كما يوجد عيب في الشئ يضمه المؤجر. ولذلك تثبت للمستأجر دعويان: دعوى الإبطال علي أساس الغلط، ودعوى الضمان علي أساس العيب الخفي، ويكون له الخيار بين الدعويين وفق ما تقتضيه مصلحته، التي يغلب أن تكون في الإلتجاء إلى الدعوى الثانية.

**(عقد الإيجار - للدكتور عبد الفتاح عبد الباقي ص ٢٠١ وما بعدها، وعقد الإيجار**

**للدكتور محمد ليب شنب - ص ٢٣٢ وما بعدها)**

٤- لم يذكر المشرع - كما فعل في عقد البيع - لم يذكر المقصود بإصطلاح (العيب)، ولكن المسلم أنه يقصد بالعيب هنا نفس المعني كما في البيع، أي الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للعين المؤجرة أو ملحقاتها، ولكن يلاحظ أن المشرع بعد أن نص علي ضمان العيب في

صدر المادة ٥٧٦ مدني قال " وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها، من صفات يقتضيها الانتفاع بها " أما بالنسب لخلو العين من صفات تعهد المؤجر صراحة بتوافرها، فهذه صورة ألحقها المشرع بحكم العيب كما فعل في عقد البيع - وإن لم تكن عيباً بالمعني الصحيح ولا يشترط في العيب الموجب للضمان، ولذا نري(الدكتور منصور) أنه لم يكن هناك مبرر للنص عليها ففي التزام المؤجر بتسليم العين وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تقي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الإتفاق، يوصل إلي النتيجة التي قصد المشرع إلي تحقيقها، خصوصاً وأن جزاء تخلف الصفة لا يختلف سواء أعملنا الأحكام الخاصة بالالتزام بالتسليم أو الأحكام الخاصة بضمان العيب. وأما بالنسبة لخلو العين من صفات يقتضيها الانتفاع بها، فهذه صورة العيب بالمعني الصحيح.

(عقد الإيجار للدكتور منصور مصطفى منصور ص ٢٠١ ومابعداها، وشرح أحكام عقد الإيجار في القانون الليبي للدكتور محمد علي عمران ص ١٢٨ ومابعداها)

● **ضمان المؤجر العيوب الخفية:** لم يعرف المشرع المقصود بالعيوب الخفي وإنما اكتفى بوصفه بأنه يحول دون الانتفاع بالعين أو ينقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً. وقد جرى الفقه والقضاء على تعريف العيب الذي يوجب الضمان بأنه الآفة الطارئة التي تخلو منها أصل الفطرة السليمة للشئ أو هو شائبة تعترض الشئ على غير المألوف في حالته العادية. (السنهوري ص ٥٨٠ - البدرأوى ص ٥٣٧).

### من أحكام القضاء:

١- لم ينص القانون المدني القديم علي ميعاد محدد لتقديم دعوي الضمان الناشئ عن وجود العيب الخفي في العين المؤجرة وإلا سقط الحق

فيها، كما نص عليه صراحة في حالة البيع في المادة ٢٢٤ مدني، وكذلك القانون المدني الجديد وإن أورد نصا خاصا في المادة ٥٧٦ علي ضمان المؤجر للعيوب الخفية في العين المؤجرة إلا أنه لم ينص علي ميعاد معين لسقوط دعوى الضمان كما هو الشأن في حالة البيع الذي حدد فيها ميعاداً لرفع دعوي بنص المادة ٤٥٢ ومن ثم فإنه لا يجوز قياس حالة الإيجار علي حالة البيع، وذلك أن تحديد ميعاد لدعوى الضمان في حالة البيع هو إجراء خاص لا يجوز التوسع في تفسيره وتطبيقه بطريق القياس علي حالة الإيجار، كما أنه لا يتفق مع طبيعة عقد الإيجار الذي يفرض علي المؤجر التزاما بضمان العيوب الخفية التي تظهر في الشئ المؤجر مدة عقد الإيجار. (نقض-جلسة ١٩٥٥/٢/١٢ مجموعة-المكتب الفني-السنة ٦- مدني ص ٨٣٨)

٢ - النص في المادتين ٥٧٦، ٥٧٧ من القانون المدني يدل على أن المؤجر يلتزم بضمان العيب الخفي بالعين المؤجرة متى كان المستأجر لا يعلم بوجوده وقت التعاقد وكان هذا العيب مؤثراً يحول دون الإنتفاع بالعين في الغرض الذي أجرت من أجله أو ينقص من هذا الإنتفاع بقدر كبير مما لا يجرى العرف على التسامح فيه فإذا ما تحقق وجود العيب على هذا النحو جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد مع التعويض عما يكون قد أصابه بسبب الحرمان من الإنتفاع بالعين المؤجرة كما يجوز له إنقاص الأجرة. (الطعن ٩٣٤ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٦/٢٧ س ٤١ ص ٣٧٤)

٣ - التزام المؤجر بضمان العيب الخفي شرطه للمستأجر عند تحققه طلب فسخ العقد مع التعويض أو إنقاص الأجرة م ٥٧٦، ٥٧٧ مدني النص في المادتين ٥٧٦، ٥٧٧ من القانون المدني يدل على أن المؤجر يلتزم بضمان العيب الخفي بالعين المؤجرة متى كان المستأجر لا يعلم بوجوده وقت التعاقد وكان هذا العيب مؤثراً يحول دون الإنتفاع

بالعين فى الغرض الذى أجرت من أجله أو ينقص من هذا الإنتفاع بقدر كبير مما لا يجرى العرف على التسامح فيه فإذا ما تحقق وجود العيب على هذا النحو جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد مع التعويض عما يكون قد أصابه من ضرر بسبب الحرمان من الإنتفاع بالعين المؤجرة كما يجوز له إنقاص الأجرة.

(الطعن ٩٣٤ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٦/٢٧ س ٤١ ص ٣٧٤)

\* \* \*

## الآثار المترتبة على تحقيق العيوب الخفية

**النص التشريعي (مادة ٥٧٧) :**

(١) إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه علي نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يبهظ المؤجر.  
(٢) فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب إلترزم المؤجر بتعويضه، ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب.

**النصوص العربية المقابلة :**

هذه المادة في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:  
مادة ٥٧٦ لبيي و ٥٤٥ سوري و ٧٥٨ عراقي و ٤٧٠ سوداني و ٥٦٠ لبناني و ٧٥٩ تونسي.

**الأعمال التحضيرية :**

إذا تحقق ضمان العيب طبقت القواعد العامة، كما هو الأمر في ضمان الإستحقاق، وكان للمستأجر أن يطلب إصلاح العيب، أو يقوم هو بإصلاحه علي نفقة المؤجر بترخيص من القضاء أو دون ترخيص وفقاً لما تقدم بيانه من الأحكام، ما لم يكن إصلاح العيب من شأنه أن يبهظ المؤجر، كما إذا أضرط إلي إعادة بناء العين المؤجرة. وللمستأجر أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة.

وله كذلك أن يطلب التعويض إذا أصابه ضرر من العيب إلا إذا أثبت المؤجر أنه كان حسن النية أي كان يجهل وجود العيب.  
(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء ٤ ص ٥٢٣)

## رأي الفقه:

يتبين من نص ٥٧٧ أنه إذا تحقق ضمان المؤجر للعيب، كان للمستأجر، كما له في أي ضمان آخر وكما له فيما يتعلق بالتزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية، أن يطلب إما التنفيذ العيني وإما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض في جميع الأحوال إذا كان لذلك مقتضى.

ولا تسقط دعوى الضمان بمضي سنة واحدة من وقت التسليم كما تسقط دعوى ضمان العيب في المبيع، بل تسقط بخمس عشرة سنة وفقاً للقواعد العامة.

ويحكم القضاء بإلزام المؤجر بإصلاح العيب، كما يحكم في الترميمات الضرورية بإلزام المؤجر بإجرائها ويحدد له ميعادا للقيام بهذا العمل، فإذا استلزم إصلاح العيب نفقات جسيمة لا تتناسب مع الأجرة أو القيام بأعمال تتكلف مصروفات باهظة، لم يجبر المؤجر عليه ويكتفي أن يحكم بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى (م ١/٥٧٧ مدني)، وليس ذلك إلا تطبيقاً لمبدأ عام نصت عليه المادة ٢/٢٠٣ مدني.

ويجوز للمستأجر، دون أن يرفع دعوى إلى القضاء، أن يحبس في يده الأجرة حتي يقوم المؤجر بإصلاح العيب، وليس هذا إلا تطبيقاً للدفع بعدم تنفيذ العقد.

كما يجوز للمستأجر بعد إعدار المؤجر أن يحصل علي ترخيص من القضاء في إصلاح العيب علي نفقة المؤجر، ويجوز أن يلجأ إلي قاضي الأمور المستعجلة إذا كانت الحالة تستدعي ذلك كما يجوز للمستأجر، عند

الضرورة، أن يقوم. بإصلاح العيب علي نفقة المؤجر، دون حاجة إلي ترخيص من القضاء إذا كان هذا الإصلاح لا يحتمل الإبطاء وتتبع في كل ذلك الأحكام التي قدمناها في إلترام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية. وقد لا يختار المستأجر المطالبة بإزالة العيب، أو تكون نفقات هذه الإزالة باهظة، فعندئذ يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار، وللمحكمة حق التقدير، فلها ان تجيب المستأجر إلي الفسخ ولها أن تكتفي بإنقاص الأجرة، ولها ان تمهل المؤجر حتي يقوم بإزالة العيب إذا طلب ذلك.

وقد لا يكون حرمان المستأجر من الإنتفاع بالعين بسبب العيب علي درجة من الجسامة تبرر الفسخ، فيجوز عندئذ للمستأجر أن يطلب ابتداء إنقاص الأجرة بما يقابل النقص في الإنتفاع. وإذا قضي للمستأجر بإنقاص الأجرة، أنقصت لا من وقت المطالبة القضائية فحسب، ولا من وقت الاعذار فحسب، بل من وقت حصول النقص في الإنتفاع بسبب العيب، فإذا كان العيب موجوداً منذ بدء الإنتفاع بالعين أنقصت الأجرة من هذا الوقت، أما إذا طرأ العيب أثناء مدة الإيجار، فإن إنقاص الأجرة يكون منذ طروء العيب.

ولا يوجد ما يمنع، في حالة إنقاص الأجرة من أن يقوم المؤجر بإصلاح العيب، فتعود الأجرة إلي أصلها من وقت إصلاحه.

وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، فإن له الحق أيضاً في أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه بسبب الحرمان في الإنتفاع بالعين المؤجرة، وتعويضاً آخر عما عسي أن يكون قد أصيب من ضرر في شخصه أو في ماله بسبب العيب.

إلا أن الفقرة الثانية من المادة ٥٧٧ مدني تقضي بأنه: " فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب إلترام المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان

يجهل وجود العيب، مؤدي هذا النص أن المفروض أن يكون المؤجر عالماً بالعيب، لأن العين كانت تحت يده قبل تسليمها للمستأجر فهو أدري بما فيها من عيوب فيكون في الأصل مسئولاً عن التعويض، ولكنه يستطيع أن ينفي هذه المسؤولية إذا هو أثبت أن العيب لم يكن موجوداً بالعين المؤجرة وقت تسليمها للمستأجر إلا أنه كان يجهل وجوده بأن بلغ من الخفاء حداً لم يستطع معه أن يتبينه.

فإذا أثبت شيئاً من ذلك لم يكن مسئولاً عن التعويض، ولكنه يبقى مسئولاً عن إصلاح العيب وعن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بحسب الأحوال.

(الوسيط - ٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري- ص ٤٤٤ وما بعدها، والمراجع السابق)

● ما يترتب على تحقيق ضمان العيوب الخفية : ومتى تحقق ضمان المؤجر للعيب الخفى وذلك بتوافر الشروط سالفه البيان فللمستأجر، بعد إعدار المؤجر أن يطلب إما التنفيذ العيني وإما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة، مع التعويض فى جميع الأحوال إذا كان لذلك قضاة. أولاً : التنفيذ العينى بإصلاح العيب ويحكم بإلزام المؤجر بهذا الإصلاح فى ميعاد يحدده الحكم ويشترط ألا تكون النفقات جسيمة لا تتناسب مع الأجرة وإلا فيقتصر على الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتضى، وللمستأجر، بعد الإعدار استئذان القضاء فى إصلاح العيب على نفقة المؤجر وله عند الضرورة أن يقوم بذلك دون حاجة إلى استئذان القضاء إذا كان الإصلاح مستعجلاً لا يحتمل الإرجاء . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد "إذا تحقق ضمان العيب طبقت القواعد العامة، كما هو الأمر فى ضمان الاستحقاق وكان للمستأجر أن يطلب إصلاح العيب، أو يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر ،

بترخيص من القضاء أو دون ترخيص وفقاً لم تقدم بيانه من الأحكام ما لم يكن إصلاح العيب من شأنه أن يبهظ المؤجر كما إذا اضطر إلى إعادة بناء العين المؤجرة. (مجموعة الأعمال التحضيرية ص ٤؛ ص ٥٢٣). مفاد ذلك أنه يجوز للمستأجر إذن أن يطالب المؤجر بالتنفيذ العيني، أي أن يطلب منه إصلاح العيب ويحكم القضاء بإلزام المؤجر بإصلاح العيب كما يحكم في الترميمات الضرورية بإلزام المؤجر بأجرائها ، ويحدد له ميعاداً للقيام بهذا العمل. ويشترط في ذلك ألا يكون إصلاح العيب يتطلب نفقات جسيمة لا تتناسب مع الأجرة، كما إذا كان هذا الإصلاح يقتضي إعادة البناء من جديد أو القيام بأعمال تتكلف مصروفات باهظة وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٥٧٧ مدني صراحة على هذا الشرط فقد رأيناها تقول : "إذا كان هذا الإصلاح لا يبهظ المؤجر" . فإذا كان إصلاح العيب باهظاً لم يجبر المؤجر عليه ويكتفى أن يحكم بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى. وليس ذلك إلا تطبيقاً لمبدأ عام نصت عليه المادة ٢/٢٠٣ مدني إذ تقول: "على أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاب للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً". وقد أجرينا هذا الحكم عينة في حالتين آخرين قياساً على حالة العيب هذه حالة إلزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية ما لم تكن باهظة، وحالة إلزامه بإعادة العين إلى أصلها إذا هلكت هلاكاً جزئياً ولم تكن نفقات الإعادة من شأنها أن تبهظه. وتسرى هنا أحكام التزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية ويراعى أن المبلغ الذي يرد بتقرير الخبير واللازم لإصلاح العيب إنما يلزم المستأجر عندما يقوم بنفسه بالإصلاح وله الرجوع للقضاء لاعتماد مبلغ إضافي أما المؤجر فيلتزم بإصلاح العيب وإن تكلف مبلغاً يجاوز ما قدره الخبير، ويجوز

للمستأجر حبس الأجرة في يده دون استئذان القضاء ودون إعذار حتى يقوم المؤجر بإصلاح العيب عملاً بالدفع لعدم تنفيذ العقد (أنور طلبه ص ٧٠٢)

**ثانياً :** فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة: إذا لم يشأ المستأجر المطالبة بالتنفيذ العيني أو كانت نفقات التنفيذ باهظة، فعندئذ يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار وللمحكمة حق التقدير، فلها أن تجيب المستأجر إلى الفسخ ولها أن تكفي بإنقاص الأجرة، ولها أن تمهل المؤجر حتى يقوم بإزالة العيب إذا طلب ذلك. وقد لا يكون حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين بسبب العيب على درجة من الجسامة تبرر الفسخ فيجوز عندئذ للمستأجر أن يطلب ابتداء إنقاص الأجرة بما يقابل النقص في الانتفاع وإذا قضى للمستأجر بإنقاص الأجرة أنقصت . لا من وقت المطالبة القضائية فحسب بل ولا من وقت الإعذار فحسب بل من وقت حصول النقص في الانتفاع بسبب العيب فإذا كان العيب موجوداً منذ بدء الانتفاع أنقصت الأجرة من هذا الوقت أما إذا طرأ العيب أثناء مدة الإيجار فإن إنقاص الأجرة يكون منذ طرأ العيب. (السنهوري ص ٤١٠ وقارن منصور مصطفى منصور ص ٥٠٢).

وإذا قام المؤجر بالإصلاحات عادت الأجرة لأصلها من وقت الإصلاح.

**ثالثاً :** التعويض: للمستأجر في الحالات السابقة أن يطلب تعويضاً عما أصابه من ضرر بسبب نقص الانتفاع وعما يصيبه من ضرر في شخصه أو ماله كسقوط شرفة تصيبه أو تتلف أساسه بفعل الرطوبة متى كان العيب موجوداً وقت تسلم العين أو كان المؤجر يعلم به أما إذا أثبت المؤجر أن العيب طرأ بعد التسليم ولم يخطره المستأجر به في الوقت المناسب أو أثبت أنه كان يجهل وجوده انتفتت مسؤوليته عن التعويض وظل مسئولاً عن الإصلاح أو الفسخ أو إنقاص الأجرة ، ومتى عجز المستأجر عن إثبات علم المؤجر بالعيب وعجز المؤجر عن إثبات جهله به يكن مسئولاً عن

تعويض الضرر المتوقع فقط إذ لا يسأل بموجب مسؤوليته العقدية عن الضرر المباشر إلا إذا كان يعلم بالعيب . (أنور طلبه ص ٧٠٤).

• **دعوى الضمان الناشئ عن وجود عيب خفى :** ولم ينص القانون المدني

القديم على ميعاد محدد لتقديم دعوى الضمان الناشئ عن وجود العيب الخفى فى العين المؤجرة وإلا سقط الحق فيها ، كما نص عليه صراحة فى حالة البيع فى المادة ٣٢٤ ، وكذلك القانون المدني الجديد الذى وأن أورد نصاً خاصاً فى المادة ٥٧٦ على ضمان المؤجر العيوب الخفية فى العين المؤجرة إلا أنه لم ينص على ميعاد معين لسقوط دعوى الضمان كما هو الشأن فى حالة البيع الذى حدد فيها ميعاداً لرفع الدعوى بنص المادة ٤٥٢ ومن ثم فإنه لا يجوز قياس حالة الإيجار على حالة البيع ذلك أن تحديد ميعاد لدعوى الضمان فى حالة البيع هو إجراء خاص لا يجوز التوسع فى تفسيره وتطبيقه بطريق القياس على حالة الإيجار كما أنه لا يتفق مع طبيعة عقد الإيجار الذى يفرض على المؤجر التزاماً بضمان العيوب الخفية التى تظهر فى الشئ المؤجر مدة عقد الإيجار . نقض ١٩٥٥/٣/١٧ طعن ٣١٧ س ٢١ق.

• **نزول المستأجر عن دعوى الضمان :** بعد ثبوت دعوى الضمان يجوز

للمستأجر أن ينزل عنها وهذا النزول قد يكون صريحاً أو ضمناً، ويستخلص هذا النزول الضمنى من أن المستأجر بعد أن كشف عن العيب لم يطالب المؤجر بشئ فى حدوده بل استمر بدفع الأجرة كالمعتاد مدة طويلة. ولكن لا يجوز التوسع فى تفسير ما يفهم منه النزول الضمنى من جانب المستأجر، وعند الشك يفسر ذلك لمصلحة المستأجر لا لمصلحة المؤجر فلا يفهم أن المستأجر قد نزل عن حقه فى الضمان لمجرد أنه

تحمل العيب وقتاً ما دون شكوى . (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٩٢ - محمد كامل مرسى فقرة ١٣٦ - محمد على إمام فقرة ١١٢ - عبد المنعم فرج الصده ص ١٤٤) . كذلك لا يعتبر نزولاً ضمنياً من المستأجر أن يكون قد حاول أولاً إزالة العيب بنفسه ثم وقف عن ذلك أو أن يكون قد طلب إزالة بعض العيب كأن طلب تطهير بعض غرف المنزل من مكروبات مرض معد فإن ذلك لا يمنعه من طلب تطهير الغرف الأخرى بعد ذلك (بودرى وفال ١ فقرة ٤٤٢).

### أحكام القضاء:

١- إن مفاد نص المادة ٥٦٧ من القانون المدني أن إلزام المؤجر - طبقاً لأحكام الإيجار في القانون المدني - بصيانة العين المؤجرة وحفظها إنما هو تقرير للنية المحتملة للمتعاقدين وأنه إذا إتفق الطرفان علي ما يخالفها تعين إعمال إتفاقهما وإذ أورد المشرع هذه المادة والمادة ٥٧٧ التي تقضي بإلزام المؤجر بضمان العيوب الخفية بالعين المؤجرة وغيرها من النصوص التي تنظم أحكام عقد الإيجار وتبين أثاره وتحدد المسؤولية عن الإخلال بتنفيذه بالفصل الأول من الباب الثاني من القانون المدني، كما أورد في شأن العقود الأخرى المنصوص عليها بذات الكتاب الأحكام التي تناسبها في هذا الخصوص، وكانت المادة ١/١٧٧ من القانون المدني الخاصة بمسؤولية حارس البناء قد وردت بالفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب الأول ضمن النصوص المتعلقة بالمسئولي عن العمل غير المشروع، وإذ خص المشرع علي هذا النحو المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية كلا منهما بأحكام تستقل بها عن الأخرى وجعل لكل من المسئوليتين في تقنية موضعا منفصلا عن المسؤولية الأخرى فقد أفصح بذلك عن رغبته في

إقامة نطاق محدد لأحكام كل من المسئوليتين. فإذا قامت علاقة تعاقدية محددة بأطرافها ونطاق وكان الضرر الذي أصاب أحد المتعاقدين قد وقع بسبب إخلال الطرف الآخر بتنفيذ العقد فإنه يتعين الأخذ بأحكام العقد وبما هو مقرر في القانون بشأن إعتبار أن هذه الأحكام وحدها هي التي تضبط كل علاقة بين الطرفين بسبب العقد سواء عند تنفيذه تنفيذاً صحيحاً أو عند الإخلال بتنفيذه، ولا يجوز الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية التي لا يرتبط المضرور فيها بعلاقة عقدية سابقة لما يترتب علي الأخذ بأحكام المسئولية التقصيرية في مقام العلاقة العقدية من إهدار لنصوص العقد المتعلقة بالمسئولية عند عدم تنفيذه مما يخل بالقوة الملزمة له، وذلك ما لم يثبت ضد أحد الطرفين المتعاقدين أن الفعل الذي ارتكبه وأدى إلي الأضرار بالطرف الآخر يكون جريمة أو يعد غشاً أو خطأ جسيماً مما تتحقق معه المسئولي التقصيرية تأسيساً علي أنه أخل بالتزام قانوني، إذ يتمتع عليه أن يرتكب مثل هذا الفعل في جميع الحالات سواء كان متعاقداً أو غير متعاقداً.

(نقض - جلسة ١٦/٤/١٩٦٨ مجموعة المكتب الفني - السنة ١٩ - ص ٧٦٢)

٢- إن الفصل ٧٥٩ من المجلة المدنية (التونسية) لا يخول للمكتري طلب فسخ العقد إذا لم يضمن المكري العيب أو الخلل الموجود في المكري (محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٦/٤/١٩٦٨ مجلة القضاء والتشريع- ١٩٦٠ العدد ١٠٩ ص ١٧٢)

\* \* \*

## نطاق الإعفاء من ضمان التعرض أو العيب الخفي

**النص التشريعي (مادة ٥٧٨) :**

يقع باطلا كل إتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفي عن غش سبب هذا الضمان.

**النصوص العربية المقابلة :**

هذه المادة تقابل في القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٧٧ لبيي و ٥٤٦ سوري و ٧٥٩ عراقي و ٥٦١ لبناني و ٤٧١

سوداني.

**الأعمال التحضيرية :**

هذا النص يبيح الإتفاق علي الإعفاء من ضمان الإستحقاق والعيب، وعلي التخفيف منه أو التشديد فيه، علي النحو الذي سبق بيانه في البيع، ولكن يستثني من ذلك الإعفاء أو التخفيف إذا كان المؤجر قد أخفي عن غش سبب الضمان.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء ٤ ص ٥٢٥)

**رأي الفقه :**

أحكام ضمان العيب المتقدمة البيان ليست من النظام العام بل يجوز للمتعاقدين أن يتفقا علي ما يخالفها إما بالتشديد أو بالتخفيف أو بالإعفاء. علي أن شرط الإعفاء من ضمان العيب أو شرط التخفيف من هذا الضمان، يقع باطلا، إذا كان المؤجر قد أخفي عن غش سبب هذا الضمان، فإذا كان المؤجر يعلم أن العين المؤجرة عيباً خفياً، وأخفي عن المستأجر هذا العيب متعمداً بالإخفاء علي سبيل الغش، وإشترط إعفاءه من الضمان أو

تخفيف مسئوليته عنه، فإن شرط الإعفاء أو التخفيف يقع باطلاً. وليس هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة، فإنه لا يجوز أن يشترط الشخص إعفاءه من المسؤولية عن غشه أو التخفيف من هذه المسؤولية.

والمادة ٥٨٧ مدني صريحة في أن شرط الإعفاء من الضمان يعفي المؤجر من ضمان يعلمه ما لم يكن قد أخفاه غشاً عن المستأجر، فهو إذن يعفي المؤجر من ضمان العيب حتي لو كان يعلمه مادام لم يخفه غشاً. ولا يجوز التوسع في تفسير الشرط الذي يعدل من أحكام ضمان المؤجر العيب، فشرط التشديد في المسؤولية لا يتوسع في تفسيره ضد المؤجر، وشرط التخفيف من المسؤولية أو الإعفاء منها لا يتوسع في تفسيره ضد المستأجر.

وإذا تحقق الضمان عن العيب يجوز للمستأجر بعد تحققه أن ينزل عن حقه في الرجوع علي المؤجر. وهذا النزول قد يكون صريحاً وقد يكون ضمناً ويستفاد الأخير من سكوت المستأجر مدة طويلة برغم إكتشاف العيب، ولكن لا يجوز التوسع في تفسير ما يفهم منه النزول الضمني من جانب المستأجر، وعند الشك يفسر ذلك لمصلحة المستأجر لا لمصلحة المؤجر.

(الوسيط-٦. مجلد للدكتور السنهاوري-ص٤٥٢ وما بعدها والمراجع السابقة)

#### ● جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان العيب الخفى:

رأينا فيما تقدم أن العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٥٧٦ مدني - وهو النص الذي يعرض لبيان متى يضمن المؤجر العيب تقول: "كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره" ورأينا كذلك المادة ٥٧٨ من التقنين المدني تنص على ما يأتي: "يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن لإعفاء أو الحد من ضمان

التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان. فيتضح من ذلك أن أحكام ضمان العيب التي أسلفناها ليست من النظام العام، بل يجوز للمتعاقدين أن يتفقا على ما يخالفها إما بالتشديد أو بالتخفيف أو بالإعفاء. فيجوز الاتفاق على تشديد أحكام ضمان العيب فيشترط المستأجر مثلاً على المؤجر أن يضمن هذا كل عيب خفى فى العين المؤجرة ويكون مسئولاً عن تعويض جميع الأضرار التي تنجم عن هذا العيب حتى لو كان المؤجر جهل وجوده ففى هذا الشرط تشديد للمسئولية إذ أن المؤجر بغير هذا الشرط لا يكون مسئولاً عن تعويض الضرر الذي ينجم عن عيب مجهل وجوده كما قدمنا. كذلك يجوز أن يشترط المستأجر على المؤجر أن يضمن له كل عيب فى العين المؤجرة ولو كان يمكن تبيّنه بالفحص المعتاد. وفى هذا أيضاً تشديد للمسئولية، فقد قدمنا أن المؤجر لا يضمن إلا العيب الخفى وهو ما لا يمكن تبيّنه بالفحص المعتاد. كما يجوز الاتفاق على تخفيفها كأن يشترط المؤجر دفع الأجرة كاملة ولو كان تعرض الغير مبنى على سبب قانونى ويجوز الاتفاق على تخفيف أحكام الضمان فيجوز للمؤجر مثلاً أن يشترط على المستأجر عدم ضمان العيوب التي تطرأ على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار، فلا يضمن المؤجر فى هذه الحالة إلا العيب القديم وهو العيب الذى كان موجوداً فى العين المؤجرة وقت تسليمها للمستأجر. كذلك يجوز أن يشترط المؤجر أنه إذا تحقق الضمان فلا يكون ملتزماً بإصلاح العيب فيبقى للمستأجر فى هذه الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتضى. كما يجوز للمؤجر أن يشترط أنه إذا تحقق الضمان فلا يكون ملتزماً إلا بإنقاص الأجرة، فلا يكون ملتزماً فى هذه الحالة لا بإصلاح العيب ولا بالفسخ ولا بالتعويض. وللمؤجر كذلك أن يشترط عدم ضمانه لعيب خفى

فى بعض ملحقات العين المؤجرة، ويجوز الاتفاق أخيراً على إعفاء المؤجر أصلاً من الضمان. فإذا اشترط المؤجر إعفاءه من الضمان فى عبارة عامة، وجب عدم التوسع فى تفسيرها. فلا يعنى ذلك أنه إذا وجد بالعين عيب خفى، أفى المؤجر من كل التزام فى صدده بل يعفى من الالتزام بإصلاح العيب دون الالتزام بالتعويض ويبقى مسئولاً عن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة. (السنهورى ص ٤١٥).

#### • بطلان الاتفاق على الإعفاء من الالتزام بالضمان إذا كان المؤجر قد

**أخفى عن غش سبب هذا الضمان:** لقد نصت المادة ٥٧٨ من القانون المدنى على أن يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان فيجب إذن ألا يأتى شرط الإعفاء من ضمان التعرض أو العيب أو الحد فيه نتيجة تدليس من المؤجر لأن الغش يبطل التصرفان فإذا كان المؤجر يعلم أن بالعين المؤجرة عيباً خفيفاً، وأخفى عن المستأجر هذا العيب متعمداً الإخفاء على سبيل الغش واشترط إعفاؤه من الضمان أو تخفيف مسئوليته عنه، فإن شرط الإعفاء أو التخفيف يقع باطلاً وليس هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة فإنه لا يجوز أن يشترط الشخص إعفاءه من المسئولية عن غشه أو التخفيف من هذه المسئولية. أما إذا كان المؤجر يعلم بوجود العيب ولكنه لم يتعمد إخفاءه عن المستأجر واشترط عليه عدم الضمان أو تخفيف مسئوليته عنه فإن الشرط يكون صحيحاً لأن مجرد علم المؤجر بوجود العيب لا يعنى أنه أراد غش المستأجر ما دام لم يتعمد إخفاء العيب عنه فقد يعتقد أن المستأجر يعلم مثله بالعيب وقبل من أجل ذلك شرط الإعفاء منه أو التخفيف من المسئولية عنه فكان التقنين المدنى المصرى صريح فى المادة

٥٧٨ فى أن شرط الإعفاء من الضمان يعفى المؤجر من ضمان عيب يعلمه ما لم يكن قد أخفاه غشاً عن المستأجر فهو إذن يعفى المؤجر من ضمان العيب حتى لو كان يعلمه ما دام لم يخفه غشاً. ولا يجوز التوسع فى تفسير الشرط الذى يعدل من أحكام ضمان المؤجر للعيب فشرط التشديد فى المسؤولية لا يتوسع فى تفسيره ضد المؤجر وشرط التخفيف من المسؤولية أو الإعفاء منها لا يتوسع فى تفسيره ضد المستأجر. (السنهورى ص ٤١٦). وجاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي فى صدد هذا النص ما يأتى: "هذا نص يبيح الاتفاق على الإعفاء من ضمان الاستحقاق والعيب، وعلى التخفيف منه أو التشديد فيه، على النحو الذى سبق بيانه فى البيع، ولكن يستثنى من ذلك الإعفاء أو التخفيف إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان. (مجموعة الأعمال التحضيرية ص ٤ ص ٥٢٥).

\* \* \*

## إلتزامات المستأجر

### النص التشريعي (مادة ٥٧٩) :

يلزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة علي النحو المتفق عليه فإن لم يكن هناك إتفاق إلتزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له.

### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٧٨ لبيي و ٥٤٧ سوري و ٧٦٠ عراقي و ٥٦٨ لبناني و ٤٧٢ سوداني و ٧٦٧ تونسي.

### الأعمال التحضيرية :

وقد ورد هذا النص في المادة ٧٧٩ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد وفى لجنة المراجعة أدخلت تعديلات لفظية فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد وصار رقمه ٦٠٨ فى المشروع النهائى ووافق عليه مجلس النواب، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٧٩ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٥٢٦ - ص ٥٢٧).

### رأى الفقه :

يخلص من نص المادة ٥٧٩ مدني أن المستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة إما علي النحو المتفق عليه إذا كان هناك إتفاق، وإما بحسب طبيعة العين وطبقاً لما أعدت له إذا لم يكن هناك إتفاق. وهو ملزم باستعمال العين المؤجرة فلا يتركها دون إستعمال علي نحو يضر بها، فإذا أخل بما إلتزم به جاز للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو لفسخ مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتض.

فإذا لم يكن الإستعمال مبيناً في العقد فقد يلتزم المستأجر أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له. والظروف وقرائن الأحوال هي التي تدل على كيفية الإستعمال ويرجع في ذلك إلى مهنة المستأجر لاسيما إذا بينت هذه المهنة على كيفية الإستعمال ويرجع في ذلك إلى مهنة المستأجر لاسيما إذا بينت هذه المهنة في العقد وإلى ما كان الشيء مستعملاً فيه من قبل، وإلى كيفية إعداد العين المؤجرة فقد تدل طريقة إعدادها على أنها تستعمل لغرض خاص كمقهى أو مسرح أو مخبز وإلى ما نشر عنه من الإعلانات قبل الإيجار وإلى الناحية الموجودة بها العين المؤجرة وإلى العرف والعادات المحلية، وإلى غير ذلك من القرائن التي تدل على النية المحتملة للمتعاقدين، وقاضي الموضوع هو الذي يبت في تحديد الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة.

فإذا أخل المستأجر بالتزامه من إستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له فللمؤجر طبقاً للقواعد العامة أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا الإلتزام عينا، فيلزمه أن يستعمل العين كما ينبغي، أو بالأبسط يتركها دون إستعمال. ويستطيع أن يلجأ في ذلك إلى طريق التهديد المالي، بل يجوز له عند الإقتضاء أن يطلب وضع العين تحت الحراسة لإدارتها على الوجه الواجب.

وللمؤجر أيضاً أن يطلب فسخ الإيجار طبقاً للقواعد العامة لعدم قيام المستأجر بتنفيذ إلتزاماته، وليست المحكمة ملزمة حتماً بإجابة هذا الطلب وقد تكتفي بالحكم على المستأجر بإستعمال العين الإستعمال المشروع وبتعويض الضرر الذي أصاب المؤجر من عمله. وكذلك يستطيع المستأجر أن يتلافى الحكم بفسخ العقد إذا رجع من نفسه عما أوجب مسؤوليته.

وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ، فإن له في الحالتين أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء إخلال المستأجر بالتزامه.

ولم ير المشرع حاجة إلى النص على شيء مما تقدم إكتفاء بالقواعد العامة، فليس في تطبيق هذه القواعد أي خفاء يستوجب النص. وهذا، وللمؤجر الحق في التأكد من أن المستأجر قائم بالتزامه، وله أن يلجأ في ذلك إلى قاضي الأمور المستعجلة، كما إذا اشترط في الإيجار أن تراعي في زراعة الأرض شروط معينة أورد التثبيت من أن المستأجر يراعي فعلا هذه الشروط.

(الوسيط-٦- مجلد للدكتور السنهوري ص ٥١٥ وما بعدها، والمراجع السابقة)

● **التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه :** تنص المادة ٥٧٩ من القانون المدني على أن " يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق، التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له ". لقد أوجب المشرع على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه في العقد، فإذا اتفق في عقد الإيجار على أن تستعمل العين للسكن لم يجز استعمالها مكتب أو محلاً أو مسرحاً غنائياً أو مطعماً ؛ وإذا اتفق على استعمال العين المؤجرة في مزاوله نوع معين من التجارة لم يجز استعمالها لمزاوله تجارة أخرى.

**وقد قضت محكمة النقض بأن :** " إخلاء المكان المؤجر لاستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو المصلحة العامة أو في أغراض منافية للآداب وهي أسباب وردت على سبيل الحصر لا على سبيل البيان ومن حصر أمله اعتبارات النظام العام وأن تكون ثابتة بحكم قضائي

نهائى للتيقن من ثبوت وقوع المخالفة. الإخلاء استناداً إلى مجرد صدور حكم جنائى بالإدانة لإدارة محل بدون ترخيص خطأ على ذلك " (جلسة ٢٠٠٥/٦/٨ الطعن رقم ١٣٤٩ لسنة ٦٧ق، جلسة ١٩٨٣/٣/٧ مجموعة الكتب الفنى س ١٤٣٤ ص ٦٤٥) وبأنه " الحكم بعدم دستورية المادة ١/١٩ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أثره انعدام للنص لاستحداث قاعدة قانونية جديدة بأن تغيير استعمال العين إلى غير غرض للسكنى سبب جديد للإخلال ببقاء هذه الواقعة لشروط وضوابط م ١٨ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. مخالفة حكم المطعون فيه هذا النظر سدد إلى أن حكم الدستورية أنشأ للمؤجر حقاً فى طلب إخلاء العين التى تم تغيير استعمالها دون موافقته " (جلسة ٢٠٠٣/٣/٢٤ الطعن رقم ١٠٠٦ لسنة ٧٢ق، جلسة ٢٠٠٥/٧/١٠ الطعن رقم ٢٨٩٥ لسنة ٧٤ق) وبأنه " إخلاء المستأجر لتغييره فى استعمال العين المؤجرة شموله التغيير لغير الغرض السكنى. شرطه الإضرار بسلامة المبنى وثبوت ذلك بحكم نهائى. أحكم بعده دستورية رقم ٩ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم صلاحية لترتيب الإخلاء علة ذلك " (جلسة ٢٠٠٤/٢/١٨ الطعن رقم ١٠٦٤ لسنة ٧٣ق، جلسة ٢٠٠٤/٣/٢٤ الطعن رقم ٢٤٨٥ لسنة ٧٢ق)

**كما قضت بأن:** " المقرر أنه يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر أو سمح باستعماله بطريقة تتنافى شروط الإيجار المعقولة إذا ما ترتب على هذا الاستعمال ضرر بمصلحة المؤجر إلا أنه يشترط فى ترتيب الإخلاء على وقوع تلك المخالفات أن تكون وقعت دون رضا المؤجر لأن رضاه يرفع عنها وصف المخالفة لما كان ذلك وكان من المقرر أن كل ما يثبت فى محاضر أعمال الخبير من دفاع للخصوم يعتبر دفاعاً معروضاً على المحكمة وكان الطاعن قد تمسك

بمحاضر أعمال الخبير بقبول المؤجر وجه الاستعمال المتنازع عليه منذ شغله للعين المؤجرة في سنة ١٩٥٧ وتمسك في مذكرته المقدمة لمحكمة الاستئناف بدلالة هذا السكوت وكان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على هذا الدفاع رغم أنه جوهري قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبيب " (جلسة ١٩٧٩/١/١٠ مجموعة أحكام النقض السنة ١٤٣٠ ص ١٧٠). وبأنه " عقد الإيجار عقد رضائي خضوعه لمبدأ سلطان الإدارة مؤداه جواز إثباته بكافة الطرق القانونية بما فيها الإقرار واليمين إن كان غير مكتوب التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو حسب ما أعدت له إن لم يكن هناك اتفاق، إحداث المستأجر تغييراً بالعين المؤجرة بغير إذن المؤجر. للأخير حق إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها " (طعن رقم ٤٢٧٩ لسنة ٦٣ جلسة ٢٠٠١/٤/٨). وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجوز للمؤجر فسخ الإيجار إذا استأجر استعمال العين بأن أعدها لتكون محلاً سرباً للدعوى وفي هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة لطرد المستأجر من العين (استئناف مختلط ١٧ يونيو سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٢٣٩).

### أحكام القضاء:

١- إذ كان المشرع قد وضع قاعدة عامة مستحدثة بالمادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هي ضرورة صدور حكم قضائي نهائي لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء، وقد إستهدف من ذلك تضيق حالات الإخلاء للضرر وحصرها في الحالات التي يصدر فيها حكم نهائي وأقام على ذلك قرينة قضائية على حدوث الضرر، فلا تملك

محكمة الموضوع سلطة تقدير الضرر، وليس للخصوم إثباته أو نفيه وهو ما ينسحب أيضا على حالة تغيير المستأجر إستعمال المكان المؤجر إلى غير أغراض السكنى المنصوص عليها في المادة ١٩ من القانون سالف الذكر متى ترتب على تغيير الإستعمال كليا أو جزئيا إلحاق ضرر بالعين المؤجرة لإتحاد العلة في الحالتين، وللمؤجر طلب الإخلاء في هذه الحالة متى حصل على حكم قضائي نهائي يثبت فيه أن تغيير المستأجر إستعمال العين المؤجرة الحق ضررا بالمبنى، ولا ينال من ذلك قضاء المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٢ ق دستورية بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٤ بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما إنطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند استعمال العين إلى غير غرض السكنى، لعدم صلاحية ذلك القضاء في حد ذاته لترتيب الإخلاء كجزاء على عدم حصول المستأجر على تلك الموافقة قبل التغيير مستحدثا سببا جديدا لأسباب الإخلاء التي وردت على سبيل الحصر.

(الطعن رقم ٤٠٤٧ - لسنة ٦٥ ق - تاريخ الجلسة ٢٣/٢/٢٠٠٣)

٢- النص في المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: أ- .... ب - ..... ج- ..... د - إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر أستعمل المكان المؤجر أو سمح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة"، وكان الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ من ذلك القانون فيما انطوى عليه من

عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر إستعمال العين إلى غير أغراض السكنى يقتصر أثره على إنعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك إلى إستحداث قاعدة قانونية جديدة حاصلها أن مجرد تغيير إستعمال العين سببا جديدا للإخلاء... وإنما تبقى هذه الواقعة محكومة بما ورد في نص الفقرة (د) من المادة ١٨ سالفه البيان من شروط وضوابط، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب إلى القول بأن حكم الدستورية (أنشأ حقا للمؤجر في طلب إخلاء العين التي تم تغيير إستعمالها بغير موافقته) فإنه يكون قد خالف القانون وخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ١٠٠٦ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٤/٠٣/٢٠٠٣)

٣- النص في المادة ١٨ من قانون إيجار الأماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نصت صراحة على أنه "لا يجوز إخلاء المكان المؤجر ولو إنتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: أ-.... ب-..... ج-..... د- إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر إستعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة"، وكان الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ من ذلك القانون فيما إنطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك على تغيير المستأجر إستعمال العين إلى غير أغراض السكنى يقتصر أثره على إنعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك إلى إستحداث قاعدة قانونية جديدة تجعل من مجرد تغيير استعمال العين سببا جديدا للإخلاء... وإنما تبقى هذه الواقعة محكومة بما ورد في نص الفقرة (د) من المادة ١٨ سالفه البيان من شروط وضوابط، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ورتب على القضاء بعدم دستورية النص سالف

الذكر وجوب الإخلاء لمجرد تغيير استعمال العين دون موافقة المؤجر رغم انه لا خلاف بين طرفي النزاع على عدم توافر شروط إعمال نص الفقرة (د) من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فانه يكون قد خالف القانون وخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٢٢٧٦ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٢ / ٦ / ٢٠٠٣)

٤- من المقرر أن النص في المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان لو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: (أ)..... (ب)..... (ج)..... (د) إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة" يدل على انه يشترط لجواز الحكم بإخلاء المكان المؤجر لأساءه استعماله بإحدى الطرق المنصوص عليها في تلك الفقرة أن يصدر حكم قضائي نهائي قاطع في ثبوت هذه الإساءة في الاستعمال فتكون له حجية الأمر المقضي فيما قطع فيه أمام محكمة الموضوع عند نظر دعوى الإخلاء، ولا يعد من هذا القبيل الحكم الصادر في دعوى إثبات الحالة وهي دعوى بإجراءات وقتية وتحفظية يقوم بها صاحبها للمحافظة على حقه قبل الغير لتكون له سنداً يتقدم به أمام محكمة الموضوع عند الفصل في أصل الحق وعلى ذلك فإن الحكم الذي يصدر فيها هو حكم وقتي لا يحسم النزاع ولا تأثير له على الموضوع عند نظر الدعوى بأصل الحق ولا يحوز أمامها قوة الشيء المقضي، كما أن من المقرر أيضاً أن حجية الشيء المحكوم به لا تلحق إلا بمنطوق الحكم

ولا تلحق بأسبابه إلا ما كان منها مرتبطا بالمنطوق ارتباطا وثيقا وفيما فصل فيه الحكم بصفة صريحة أو بصفة ضمنية حتمية سواء في المنطوق أو في الأسباب التي لا يقوم المنطوق بدونها، أما ما لم تنظر فيه المحكمة بالفعل لا يمكن أن يكون موضوعا لحكم يجوز قوة الأمر المقضي.

(الطعن رقم ١٤١٥ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٥/٠٥/٢٠٠٥)

٥- من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها، كما يجوز للخصوم والنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأجزاء على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن كما أن من المقرر أن البين من إستقراء المرحلة التشريعية التي مرت بها قوانين إيجار الأماكن أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع قد قيد حق المؤجر في طلب إنهاء أو فسخ عقد الإيجار إلا لأحد الأسباب المبينة بتلك القوانين والتي وردت فيها على سبيل الحصر لا على سبيل البيان وهو حصر أملت إعتبارات النظام العام وأوجب المشرع في بعض أسباب الإخلاء وهو إستعمال المكان أو السماح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة أن تكون ثابتة بحكم قضائي نهائي للتيقن من ثبوت وقوع المخالفة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا النظر وقضى بفسخ عقد إيجار العين محل النزاع وإخلائها على سند من قيام الطاعن بتغيير

إستعمالها إلي مزرعة دواجن حسبما ثبت من محضر الأمن الصناعي في حين أن الأوراق قد خلت من صدور حكم قضائي نهائي بثبوت إستعمال المذكور للعين بطريقة ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة - وهو ما لا يغير منه صدور الحكم في الجنحة.... لسنة.... جنح أول أسيوط بإدارة الطاعن محلاً بدون ترخيص - الذي لا يفيد بذاته الإستعمال الضار - فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب المتعلق بالنظام العام دون حاجة إلي بحث أوجه الطعن الواردة بصحيفة الطعن.

(الطعن رقم ١٣٤٩ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٠٦/٠٨)

٦- النص في المادتين ٥٧٩ و ٥٨٠ من القانون المدني على أن المستأجر يلتزم باستعمال العين المؤجرة في الغرض الذي أجرت من أجله فإن تحدد هذا الاستعمال في العقد وجب على المستأجر أن يقتصر عليه وألا يعمد إلى تغييره بنوعيه المادي المعنوي التي لا يترتب عليها ضرر للمؤجر فتتقضي عندئذ حكمة التغيير ويصبح التغيير جائزاً بكافة صورته لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم انتفاء الضرر يجعله متعسفاً في استعمال حقه في طلب الفسخ تطبيقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المدني التي تنص على أن "يكون استعمال الحق غير المشروع إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير".

(الطعن رقم ١١٢٤٥ - لسنة ٧٥ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٦/٠٦/١٥)

\* \* \*

## عدم إحداث تغيير ضار بالعين المؤجرة

**النص التشريعي (مادة ٥٨٠) :**

(١) لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر.  
(٢) فإذا أحدث المستأجر تغييراً فى العين المؤجرة مجاوزاً فى ذلك حدود الإلتزام الواردة فى الفترة السابقة جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض ان كان له مقتضى.

**النصوص العربية المقابلة :**

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٧٩ لىبىي و ٥٤٨ سورى و ٤٧٣ سودانى.

وقد ورد هذا النص فى المادة ٧٨٠ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد وفى لجنة المراجعة أدخلت تحويرات لفظية بسيطة فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد وصار رقمه ٦٠٩ فى المشروع النهائى ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٠٨ ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨٠ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٨ - ص ٥٣٠).

**رأى الفقه :**

يخلص من نص المادة ٥٨٠ مدنى أن المستأجر يلتزم بألا يحدث تغيير ضارا فى العين المؤجرة بدون إذن المالك.  
والمراد بالتغيير هنا التعبير المادى لا مجرد تغيير إستعمال العين (فتح نوافذ جديدة - أو سد نوافذ موجودة - عدم حائط - تقسيم حجرات أو حوائط سد مراوى أو مصارف فان ذلك يعد الإخلال بالإلتزام المستأجر إذا ترتب على هذا التغيير بالمؤجر وكان التغيير دون اذنه.

أما إذا لم يترتب على التغيير المادى ضرر للمؤجر فإن للمستأجر أن يحدثه ولو بغير إذن المؤجر بشرط أن يعيد العين إلى أصلها عند نهاية الإيجار إذا طلب المؤجر منه ذلك والمستأجر هو الذى يحمل عبء إثبات أن التغيير غير ضار بالمؤجر والإذن أن يكون صريحاً واما ان يكون ضمناً. فإذا أخل المستأجر بهذا الإلتزام فإنه وفقاً لفقرة الثانية من المادة ٥٨٠ مدنى لا يجوز للمؤجر طلب إلزام المستأجر بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض أن كان له مقتضى وهو تطبيق للقواعد العامة فيجوز طبقاً لهذه القواعد أن يطلب المؤجر التنفيذ العينى وإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض فى الحالتين وإنما خص المشرع بالذكر إعادة العين إلى أصلها مع التعويض لأن هذا هو الجزاء الطبيعى لإخلال المستأجر بالتزامه ويتحتم على القاضى اجابة المؤجر إليه إذا طلبه وهذا لا يمنع المؤجر بداهة من طلب الفسخ إذا كان هناك مبرر لذلك والمحكمة - فى حالة طلب الفسخ تقدر هذا الطلب وقد ترى انه لا يوجد مقتضى لاجباته فتكتفى بالحكم على المستأجر بإزالة التغييرات وبالتعويض عما أحدثته من ضرر للمؤجر.

(الوسيط ٦- مجلد للدكتور السهوري - ص ٥٢٢ وما بعدها والمراجع السابقة)

#### • عدم جواز إحداث تغييرات ضارة بالعين المؤجرة إلا بإذن المؤجر: تنص

المادة ٥٨٠ من القانون المدنى على أنه "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر. فإذا أحدث المستأجر تغييراً فى العين المؤجرة مجاوزاً فى ذلك حدود الإلتزام الوارد فى الفقرة السابقة، جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى. ومفاد

ذلك أن يلتزم المستأجر بعدم إجراء أى تعديل ضار بالعين بغير إذن المؤجر. والمراد بالتغيير هنا أن يكون تغييراً مادياً لا مجرد تغيير استعمال العين فإذا فتح المستأجر فى المكان المؤجر نوافذ جديدة أو سد نوافذ موجودة أو غير فى ترتيب غرف المنزل تغييراً مادياً. أو قسم حانوتاً كبيراً إلى حانوتين صغيرين ولو كان هذا التقسيم مفيداً له، أو هدم سور المنزل أو مد بعض المراوى أو المصارف فى الأرض الزراعية أو انتزاع بعض آلات المصنع أو غير اسم المتجر، أو أحدث أى تغيير مادي آخر فى العين المؤجرة فإنه يكون مخالفاً بالتزامه إذ ترتب على هذا التغيير ضرر للمؤجر وكان التغيير دون إذنه.

● **إثبات أن التغيير غير ضار بالمؤجر:** يقع عبء إثبات عدم حصول ضرر للمؤجر نتيجة تغيير استعمال العين المؤجرة على عاتق المستأجر وإذا أثبت المستأجر عدم حصول ضرر من التغيير للمؤجر فإن مسئوليته تنتفى حتى لو كان هناك نص فى العقد يحظر التغيير (عبد الباقي ص ٤٢٦ - خميس خضر ص ٢٥٨ - مرقص ص ٤٧٦، وعكس ذلك السنهاورى ص ٤٩١)

**وقد قضت محكمة النقض بأن:** "وعبء إثبات الضرر وفقاً للقواعد العامة يقع على عاتق مدعيه" (نقض ١٩٧٩/٥/١٢ طعن ٥٨٥ س ٤٧) وبأنه "النص فى المادة ٥٨٠ من القانون المدنى يدل على أن المستأجر يلتزم بعدم إجراء أى تغيير ضار بالمؤجر بغير إذن منه، أما إذا انتفى الضرر فالمستأجر إجراء التغيير ولو اعترض عليه المؤجر: بشرط إعادة العين إلى أصلها عند نهاية الإيجار ويقع على المستأجر عبء إثبات انتفاء الضرر، ولا يكون للمؤجر طلب فسخ العقد حتى ولو حظر عقد الإيجار

على المستأجر إجراء أى تعديل وإلا كان المؤجر متعسفاً فى استعمال هذا الحق" (نقض ١٩٨٦/٥/٢٩ طعن ٤٥٨، ٤٦٤ س ٥٠ق) وبأنه " يشترط لقيام حق المؤجر فى طلب إخلاء العين المؤجرة تبعاً لإجراء المستأجر تعديلات أو تغييره من استعمالها وفقاً لنص الفقرة (ج) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن يلحق المؤجر ضرر من إجراء ذلك وأنه لا يغنى عن التحقق من توافره النص فى العقد على منع المستأجر من إجراء هذه التعديلات، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذا طرح دفاع الطاعن القائم على عدم ترتب أية أضرار على استغلاله العين المؤجرة فى تصنيع الحلوى على سند من أن تضمين العقد حظراً على المستأجر من إدخال تعديلات على العين المؤجرة يكفى لقيام حق المؤجر فى طلب الإخلاء ويكون قد حجب نفسه عن تمحيص دفاع جوهرى للطاعن. (طعن رقم ٧٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٣/٢٦).

#### • ثبوت الضرر أو نفيه من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع:

تقدير ما إذا كان قد ترتب على التغيير بالعين المؤجرة ضرر للمؤجر من عدمه أمر موضوعى يستقل بتقديره قاضى الموضوع دون رقابة عليه من محكمة النقض ما دام الدليل الذى أخذ به فى محكمة مقبلاً وإذا كان ما أورده الحكم فى ذلك تؤدى إليه مقدماته.

#### وقد قضت محكمة النقض بأن " إذ كان الحكم المطعون فيه استخلص من

أوراق الدعوى وفى حدود سلطته الموضوعية أن الطاعنة غيرت استعمال شقة النزاع عن الغرض المتفق عليه فى عقد الإيجار وخالفت بذلك شروط الإيجار المعقولة بغير موافقة المؤجر وأنه ترتب على هذا التغيير ضرر

مستندة في ذلك إلى تقرير الخبير الاستشاري وكان استخلاص ثبوت الضرر أو نفيه من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع مادام الدليل الذي أخذ به في حكمه مقبولا قانوناً وإذ كان ما أورده الحكم في ذلك وتؤدي إليه المقدمات التي ساقها فإن النعي عليه بالفساد في الاستدلال يكون غير سديد " (نقض ١٩٧٧/٥/١١ طعن ٤٥٠ س ٤٤٣ق).

#### • جواز التغيير في العين المؤجرة بإذن المؤجر: لقد أجاز المشرع

للمستأجر إجراء تغيير في العين المؤجرة ولو ترتب عليه ضرر بالمؤجر وذلك بشرط أن يأذن له المؤجر بذلك والإذن قد يكون صريحاً، كما إذا كان هناك شرط يقضى بأن التغييرات التي يحدثها المستأجر في العين تكون للمؤجر عند انتهاء الإيجار وقد يكون الإذن ضمناً كما إذا أجر شخص منزلاً لآخر وأذن له في إيجاره من الباطن غرفاً مفروشة فإن هذا يعتبر إذناً ضمناً للمستأجر في إدخال التعديلات اللازمة للتمكن من تحقيق هذا الغرض. (السنهوري ص ٤٩٣).

#### أحكام القضاء:

١- إقامة المستأجر بناء بالعين المؤجرة من ماله الخاص بعلم المؤجر ودون معارضته. عدم وجود إتفاق بينه وبين المؤجر بشأن ما يجب إتباعه. أثره. عدم إلزامه بأداء أجره ما أنشأ مدة سريان العقد. علة ذلك.

(الطعن ٣٠٩١ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٣/١١)

٢- عدم جواز تحايل المستأجر لتغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى بعد نفاذ ذلك القانون لتعطيل أحكامه المتعلقة بالنظام العام. علة ذلك.

(الطعن ٦٧٤ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/١٠/٢١ س ٤٤ ص ٣٥)

٣- للمستأجر تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى مقابل زيادة الأجرة. شرطه. ألا يترتب عليه ضرر بالمبنى أو شاغليه.  
(الطعن ٦٧٤ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١٠/٢١ س ٤٤ ص ٣٥)

٤- للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة لمجرد استعمالاً مخالفاً لشروط عقد الإيجار. عدم اشتراط حدوث ضرر للمؤجر م ١٥٨ مدني تغيير استعمال العين الذي أجرت من أجله. مؤداه. وجوب قصره عليه. عدم جواز تغييره بغير إذن المؤجر. الإستثناء. ألا يترتب على التغيير ضرر للمؤجر ولو تضمن العقد حظراً صريحاً بتغيير الإستعمال. م ٥٧٩ مدني. علة ذلك.

(الطعن ١٤٦٨ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٣/١١/٧)

٥- الترخيص للمستأجر بتغيير الغرض من استعمال العين إلى غير أغراض السكنى. حق المؤجر في تقاضى أجرة إضافية ولو تقاعس المستأجر عن الإنتفاع بهذه الميزة أو أعاد استعمال العين إلى الغرض الأصلي. لا يحق للمستأجر أن يتحلل من إلزامه بإرادته المنفردة. علة ذلك.

لما كان الترخيص للمستأجر بتغيير استعمال العين المؤجرة للسكنى إلى غير ذلك من الأغراض المهنية أو التجارية أو الصناعية ميزة جديدة نصت عليها المواد ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٧، ١٩٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقررت للمؤجر في مقابل هذه الميزة حق إقتضاء أجرة إضافية وفقاً لمعايير محددة وبالتالي يحق للمؤجر تقاضى هذا المقابل ولو تقاعس المستأجر عن الإنتفاع بتلك الميزة وليس له التحلل منها بإرادته المنفردة إعتباراً بأن من المقرر في العقود التبادلية - ومنها عقد

الإيجار - إنه لا يسوغ لأحد الطرفين أن يستقل بتعديل شروط العقد أو أن يتحلل من إلتزاماته المترتبة عليه بإرادته المنفردة ومن ثم فإنه لا وجه للقول بأن من حق المستأجر إرغام المؤجر على الرضوخ لرغبته في التنازل عن ميزة خولها له القانون والرجوع إلى الغرض الأصلي من الإيجار مرة أخرى مع إنقاص الأجرة تبعاً لذلك لما في ذلك من إهدار للتوازن بين حقوق الطرفين بغير سند من أحكام القانون.

(الطعن ٤١٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٦/٦/١٦ س ٤٧ ص ٩٧٢)

٦- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن ورود اسم الشخص في ديباجة الحكم باعتباره من الخصوم في الدعوى، لا يفيد بطريق اللزوم أنه من الخصوم الحقيقيين فيها، ويتعين الرجوع إلى الواقع المطروح في الدعوى لبيان ما إذا كان هذا الشخص من الخصوم الحقيقيين من عدمه.

(الطعن رقم ٤٦٢٢ - لسنة ٦٣ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠١/٠٦/٠٦)

٧- الأصل طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني أن المستأجر ملتزم بالألا يحدث تغييراً ضاراً في العين المؤجرة بدون إذن من المالك، وقد نصت المادة ٢/٥٨٠ من القانون المدني على أنه "إذا خالف المستأجر هذا الإلتزام جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى" وجاء هذا النص تطبيقاً للقواعد العامة فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني، وإعادة العين إلى أصلها، أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى.

(الطعن رقم ٤٦٢٢ - لسنة ٦٣ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠١/٠٦/٠٦)

٨- إذ كان من غير المتصور أن يسند إلى اللجان تقدير أجره غرفة مقتطعة من شقة سكنية في مبنى منشأ سنة ١٩٥٢ حولها المؤجر سنة ١٩٨١ إلى دكان كي تقوم اللجنة بتقدير قيمة أرض البناء وقيمة

الأساسات والتوصيلات والمباني للبناء كله، ثم تحسب قيمة كل ذلك وتوزعه على الوحدات لتحدد قيمة أجره هذا الدكان مقدرة أجره باقي المبنى الذي احتسب على أسس أخرى والتي تغيرت بتغير الغرض من الإجارة أو إدخال تحسينات، والأولى أن يقاس هذا التعديل الجوهري على التحسينات فيحترم اتفاق الطرفين بخصوصها ما لم يتصور التحايل على قواعد النظام العام فتقوم المحكمة بإنقاصها إلى أجره المثل.

(الطعن رقم ١٠٠٩ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٦/٠٥/٢٠٠٣)

٩- إذ كان الثابت بالأوراق وبلا خلاف بين الطرفين أن المستأجر الأصلي لعين النزاع قد تخلى عن إحدي حجراتها لإبنة المطعون ضده الذي قام بتغيير الغرض من استعمالها من سكني إلي عيادة يمارس فيها نشاطه الطبي في حين استمر المستأجر الأصلي شاغلاً لباقي حجرات العين المؤجرة ومنتهجاً بها حتى وفاته، ومن ثم فلا يتحقق بهذا التخلي الجزئي حالة الترك التي نصت عليها المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف البيان وإنما يعد في حقيقته تنازلاً عن جزء من العين المؤجرة في صورة تغيير للنشاط وذلك دون الحصول علي إذن كتابي من الطاعنة مما يجيز لها طلب إخلاء العين المؤجرة عملاً بالمادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر أن تخلي المستأجر لأبنة المطعون ضده الذي كان يقيم معه عن حجرة من حجرات العين التي يستأجرها للسكني تركاً أجازته المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ورتب علي ذلك اعتبار المطعون ضده مستأجراً لتلك الحجرة وأحققته في تغيير الغرض من استعمالها إلي عيادة طبية عملاً بنص المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٣١٥ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٠/٤/٢٠٠٥)

١٠- النص في المادتين ٥٧٩ و ٥٨٠ من القانون المدني على أن المستأجر يلتزم باستعمال العين المؤجرة في الغرض الذي أجرت من أجله فإن تحدد هذا الاستعمال في العقد وجب على المستأجر أن يقتصر عليه وألا يعتمد إلى تغييره بنوعيه المادي المعنوي التي لا يترتب عليها ضرر للمؤجر فتتقضي عندئذ حكمة التغيير ويصبح التغيير جائزاً بكافة صوره لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم انتفاء الضرر يجعله متعسفاً في استعمال حقه في طلب الفسخ تطبيقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المدني التي تنص على أن "يكون استعمال الحق غير المشروع إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير".

(الطعن رقم ١١٢٤٥ - لسنة ٧٥ ق - تاريخ الجلسة ١٥ / ٠٦ / ٢٠٠٦)

\* \* \*

## للمستأجر وضع أجهزة لتوصيل المياه والغاز والتليفون غيرها

النص التشريعي (مادة ٥٨١) :

(١) يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك مادامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار.

(٢) فإذا كان تدخل المؤجر لازماً لإتمام شيء من ذلك جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالآقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٨٠ ليبى و ٥٤٨ سورى و ٥٧٤ سودانى.

## الأعمال التحضيرية :

بين المشرع بوضوح ان المستأجر يلتزم بان يستعمل العين على النحو المبين فى العقد فان لم يرد شيء فى العقد عن ذلك وجب عليه ان يستعمل العين فيما أعدت له والا يحدث بها تغييرا بدون إذن المؤجر والا جاز إلزامه بإعادة العين الى أصلها وبالتعويض (م ٧٧٩ - ٧٨٠ من المشروع) وكل هذا يتفق فيه المشروع مع التقنين الحالى (م ٢٧٦ - ٣٧٧/٤٦١ - ٤٦٢) ويزيد المشرع ان للمستأجر ان يضع بالعين الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك من الوسائل الحديثة بشرط ألا يخالف الأصول المرعية والا يهدد سلامة العقار. وإذا إقتضى الأمر تدخل المؤجر كان يطلب منه تقوية الحيطان جاز ان يطلب تدخله على ان يرد له ما انتفقه من المصروفات (م ٧٨١ من المشروع وقد اخذت عن التقنين البولونى م ٣٨١ فقرة ٢ ولا نظير لها فى التقنين الحالى) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٥٣١

**رأى الفقه :**

أجاز المشرع بنص المادة ٥٨١ مدنى للمستأجر إحداث بعض التغييرات نظراً لأهميتها بالنسبة إلى المساكن الحديثة (المياه - النور - التليفون - الغاز) ولا يجوز للمؤجر أن يتعرض على إدخال هذه التغييرات فى العين المؤجرة بل يجب عليه أن يعاون المستأجر فى إدخالها ان كان لتعاون لازماً ويجوز لإدخال هذه التغييرات دون إذن المؤجر توافر شروط الثلاثة:

- (١) لا يكون وضع هذه الأجهزة الحديثة من شأنه أن يهدد سلامة العقار وعبء الإثبات على المؤجر.
  - (٢) أن يراعى المستأجر فى إدخال هذه الأجهزة الأصول وعبء الإثبات على المؤجر أيضاً.
  - (٣) ان يقوم المستأجر برد النفقات التى صرفها المؤجر إذا إقتضى الأمر تدخله لمعاونه المستأجر ذلك لأن نفقات إدخال هذه الأجهزة على المستأجر مالم يكن هناك إتفاق على أن يتحملها المؤجر وفى هذه الحالة يتحمل المؤجر أيضاً نفقات تدخله لمعاونة المستأجر.
- (الوسيط - ١٠٦- للدكتور السنهاوري - ص ٥٢٨ وما بعدها، والمراجع السابقة)

• **جواز وضع أجهزة حديثة بالعين المؤجرة:** رأينا أن المادة ٥٨١ مدنى قد نصت على أنه: ١- يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائى والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التى توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية. وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار.

٢- فإذا كان تدخل المؤجر لازماً لإتمام شئ من ذلك جاز للمستأجر أن

يقتضى منه هذا التدخل على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر "، ويبين من ذلك أنه يجوز للمستأجر أن يضع بالعين الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو والتليفزيون وما إلى ذلك من الوسائل الحديثة بشرط ألا يخالف الأصول الرعية وألا يهدد سلامة العقار وإذا اقتضى الأمر تدخل المؤجر كان يطلب منه تقوية الحيطان جاز له أن يطلب تدخله على أن يرد له ما أنفقه من المصروفات. ولا يجوز للمؤجر أن يعارض في إدخال هذه التغييرات في العين المؤجرة بل يجب عليه أن يعاون المستأجر في إدخالها إذا كان هذا التعاون لازماً. فإذا كانت حيطان المنزل تحتاج إلى تقوية للتمكن من إدخال هذه الأجهزة وجب على المؤجر أن يقويها أو أن يترك المستأجر يقوم بهذا العمل. وإذا كان سطح المنزل يحتاج إلى ترميم وجب عليه أن يرممه أو أن يترك المستأجر يقوم بهذا الترميم. وإذا كان إدخال الكهرباء يقتضى توصيل المنزل بخط من الخطوط الكهربائية وجب على المؤجر أن يقوم بهذا التوصيل أو أن يترك المستأجر يقوم به.

#### **وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد:** "ويزيد

المشروع أن للمستأجر أن يضع بالعين الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك من الوسائل الحديثة، بشرط ألا يخالف الأصول المرعية وألا يهدد سلامة العقار. وإذا اقتضى الأمر تدخل المؤجر، كأن يطلب منه تقوية الحيطان جاز أن يطلب تدخله على أن يرد له ما أنفقه من المصروفات: م ٧٨١ من المشروع وقد أخذت عن التقنين البولوني م ٣٨١ فقرة ٢ ولا نظير لها في التقنين الحالي (السابق) " (مجموعة الأعمال التحضيرية ص ٤ ص ٥٣١) ولكن يجب لإدخال هذه التغييرات دون إذن المؤجر. كما هو واضح من النص توافر

شروط ثلاثة: ١- ألا يترتب على وضع تلك الأجهزة تهديد سلامة العقار ويقع على المؤجر عبء إثباته. ٢- أن يراعى المستأجر الأصول الفنية ويثبت المؤجر أن المستأجر جاوز تلك الأصول. ٣- أن يقوم المستأجر برد النفقات التي صرفها المؤجر إذا اقتضى الأمر تدخل هذا الأخير لمعاونة المستأجر، كالنفقات التي يصرفها المؤجر في تقوية الحيطان أو في ترميم السطح، هذا ما لم يكن المستأجر قد قام بهذه الأعمال على نفقته. وغنى عن البيان أن نفقات إدخال هذه الأجهزة تكون على المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق من الطرفين على أن يتحملها المؤجر، وفي هذه الحالة يتحمل المؤجر أيضاً نفقات تدخله لمعاونة المستأجر (السنهوري ص ٤٩٦).

### أحكام القضاء:

١- مفاد نص المادة ٥٨١ من القانون أن المشرع أجاز للمستأجر أن يضع في العين المؤجرة الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهرباء وما إلى ذلك من المستحدثات النافعة ولا يجوز للمؤجر أن يعارض في إبدال هذه التغييرات بل يجب عليه أن يعاون المستأجر في إدخالها إذا كان هذا التعاون لازماً وتوافرات شروط ثلاثة: ١ - ألا يكون وضع هذه الأجهزة في العين المؤجرة من شأنه أن يهدد سلامة العقار. ٢ - أن يراعى المستأجر في إدخال هذه الأجهزة الأصول المرعية. ٣ - وأن يقوم المستأجر برد النفقات التي صرفها المؤجر إذا اقتضى الأمر تدخل هذا الأخير لمعاونة المستأجر، ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظراً صريحاً بإجراء هذه التوصيلات بغير موافقة المؤجر لأن تمسك المؤجر بهذا النص رغم ثبوت إنتفاء تهديد سلامة العقار يجعله متعسفاً في إستعمال حقه في الإعتراض على إجراء التوصيلات.

(الطعن ١٣٣٣ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩١/١٢/١٢ ص ٤٢ ص ١٨٤٢)

## التزام المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية

**النص التشريعي (مادة ٥٨٢) :**

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

**النصوص العربية المقابلة :**

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأنظمة العربية المواد التالية:

مادة ٥٨١ ليبي و ٥٥٠ سوري و ٧٦٣ عراقي و ٤٧٦ سوداني.

**الأعمال التحضيرية :**

ينص المشروع (م ٧٨٢) على إلزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف مما يفترض فيه ان خطأ المستأجر أو ان الإستعمال المعتاد للعين قد اقتضاه وهذا بخلاف التقنين الفرنسي (م ١٧٥٥) فانه يقتضى بان الترميمات التأجيرية لا تكون على المستأجر إذا كان السبب فيها هو قدم العين المؤجرة وقد تقل المشروع الحكم الذي أخذ به عن التقنين البولوني (م ٣٧٣ فقرة ٢٩ وعن تقنين الإلتزامات السويسري (م ٢٦٣ فقرة ٢) وهو حكم ايسر تطبيقاً من الناحية العملية.  
(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ ص ٥٣٢)

**رأى الفقه :**

مؤدى نص المادة ٥٨٢ مدني ان المستأجر يلزم بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقتضى بها العرف.  
والمراد بالترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة إستعمالاً مألوفاً ويرجع فى تحديد هذه الترميمات إلى العرف كما يقضى صريح نص المادة سالفه الذكر فإذا لم يوجد العرف

عدت الترميمات التأجيرية إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من إستعمال العين الإستعمال المألوف (على سبق بيانه فى التعليق على نص المادة ٥٦٧مـدنى) وهى على المستأجر وعند الشك يفسر لمصلحة المستأجر لانه الملتزم ولان الأصل هو أن يقوم المؤجر بالترميمات فيما عدا الترميمات التأجيرية البسيطة فتكون الترميمات التأجيرية إستثناء والإستثناء لا يتوسع فيه.

وترتبيا على ذلك يعد من الترميمات التأجيرية إصلاح الأبواب والنوافذ والزجاج والأقفال والمفاتيح والبلاط التالف من الإستعمال المألوف والترميمات البسيطة فى الأسقف والحيطان والمرايا المثبتة فى المنزل وصنابير المياه ومواسيرها ودورات المياه والمجاري وأجهزة الكهرباء والغاز والتكييف وبياض الغرف وتجديد الوانها وتطهير الزرع و المساقى والمرأوى والمصاريف وصيانتها والقيام باعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والاسوار والابار وجز الحشيش ونزع الاعشاب الضارة والترميمات البسيطة التى يقتضيها الإستعمال المألوف بالنسبة إلى ملحقات الارض الزراعية كرزابى المواشى والمخازن وبيوت الفلاحين والترميمات البسيطة لأبواب السيارة ومقاعدھا وعجلاتها وأجهزتها الميكانيكية والكهربائية إذا كانت هذه الترميمات ناشئة عن الإستعمال المألوف للسيارة إما الترميمات الكبيرة لشيء مما تقدم فهو على المؤجر ما لم يثبت أنها نشأت بسبب خطأ المستأجر أو أحد تابعية.

أما بالنسبة للاجزاء المشتركة (كالباب الخارجى والسلم والفناء والسطح) فانها على المؤجر مالم يشترط إلتزام المستأجرين المتعديين بها. ويلتزم المستأجر بالترميمات التأجيرية حتى لو ثبت أنها ترجع إلى قدم العين المؤجرة أو إلى الإستعمال المألوف مالم تكن عن قوة قاهرة أو عيب فى العين المؤجرة.

والتزام المستأجر بالترميمات التأجيرية ليس من النظام العام فيجوز الاتفاق على تشديد هذا الإلتزام أو التخفيف أو الإعفاء منه وفقاً لصريح نص العبارة الأخيرة من المادة ٥٨٢ مدنى وهو تطبيق للقواعد العامة. (الوسيط -٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري -ص ٥٤٦ ومابعدهما والمراجع السابقة)

● **التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية:** تنص المادة ٥٨٢ من القانون المدنى على أن يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التى يقضى بها العرف ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك. والمواد بالترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة التى يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً. ويرجع فى تحديد هذه الترميمات إلى العرف، كما يقضى صريح نص المادة ٥٨٢ مدنى سالف الذكر. فإذا لم يوجد عرف عدت الترميمات تأجيرية إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من استعمال العين الاستعمال المألوف. وقد سبق أن ميزنا بين هذه الترميمات التأجيرية وهى على المستأجر، والترميمات الضرورية للانتفاع بالعين وهى على المؤجر والترميمات الضرورية لحفظ العين وهى على المؤجر ومن حقه فى الوقت ذاته أن يجبر عليها المستأجر. وإذا قام شك هل تعد الترميمات ترميمات تأجيرية فيلتزم بها المستأجر أو ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين فيلتزم بها المؤجر. فإن هذا الشك يفسر لمصلحة المستأجر، لأنه هو الملتزم، ولأن الأصل هو أنه يقوم المؤجر بالترميمات فيما عدا الترميمات التأجيرية البسيطة فتكون الترميمات التأجيرية استثناء والاستثناء لا يتوسع فيه. (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٨٤) ويعد من الترميمات التأجيرية. تأسيساً على ما قدمناه، إصلاح النوافذ والأبواب. ويدخل فى ذلك ألواح الزجاج والمفاتيح والترميمات البسيطة للأسقف والحيطان وصنابير المياه

ومواسيرها وأسلاك الكهرباء والغاز أما بياض الغرف فيرجع فيها للعرف فإن كان على المستأجر فلا يجبر عليه وفي الأراضي الزراعية تطهير المساقى والمصارف ونزع الأعشاب الضارة والترميمات البسيطة لملاحقتها كالزراوى وبيوت الفلاحين، وإن كانت العين سيارة فترميماتها التأجيرىة الإصلاح البسيط للأبواب والمقاعد والعجلات والأجهزة أما الترميمات الكبيرة فعلى المؤجر ما لم يثبت أنها بسبب خطأ المستأجر أو تابعه.

#### • إجراء الترميمات التأجيرىة فى حالة تعدد المستأجرين: فى حالة

تعدد المستأجرون فالترميمات التأجيرىة اللازمة للأجزاء المشتركة فى الاستعمال بينهم كالباب الخارجى والسلم والفناء والسطح تكون فى رأى على المستأجرين تقسم فيما بينهم بنسبة استعمال كل منهم لهذه الأجزاء المشتركة. وتكون فى رأى آخر وهو الرأى الذى نفضله - على المؤجر إذ لا أحد من المستأجرين يسيطر على هذه الأجزاء المشتركة فيمكن أن تكون هذه الترميمات قد تسبب فيها أجنبى لا صلة للمستأجرين به. ومع ذلك يجوز جعلها على المستأجرين إذا اشترط المؤجر ذلك عليهم أو قضى العرف به وإذا ثبت أن أحداً بالذات من المستأجرين هو الذى تسبب فى هذه الترميمات بخطأه، فإنها تكون عليه وحده (السنهورى ص ٥١٦) ويذهب بعض الفقهاء فى مصر إلى أن هذه الترميمات لا تلزم المستأجرين إلا إذا ثبت أن أحداً منهم بالذات قد حدث التلف بخطأه فيلزم هو بإصلاحه وفيما عدا هذه الحالة يغلب أن يكون قصد المتعاقدين هو ترك حفظ الأشياء المشتركة على عاتق المؤجر وقد جرى العرف فى مصر على لذلك فيكون المؤجر هو الملتزم بإجراء الترميمات التأجيرىة وهذا الرأى قريب مما تقول به (عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٢٢ ص ٣٦٤ هامش ٣ - محمد على إمام

فقرة ١٢٥ ص ٢٨٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٥ ص ٥٢٣ - عبد المنعم فرج لصدة فقرة ١٥٨ - وانظر استئناف مختلط ٢٠ يناير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١٣٠). ويذهب بعض آخر إلى أن هذه الترميمات لا تلزم المستأجرين ولا تلزم المؤجر (سليمان مرقص فقرة ٢١٨ ص ٣٩٢). أما إجراء الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص وبياض، ونزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه وإصلاح المصعد وإجراء الترميمات الكبيرة في السلم وفي دورات المياه، فقد قدمنا أنها تكون على المؤجر ما لم يثبت هذا أنها حصلت بخطأ من المستأجر أو أحد تابعيه.

#### • جواز تخلص المستأجر من التزامه بإجراء الترميمات التأجيرية:

يستطيع المستأجر أن يتخلص من الالتزام إذا أثبت أن الترميمات التأجيرية ترجع إلى قوة قاهرة أو إلى عيب في العين المؤجرة، فهذا سبب أجنبي لا يد للمستأجر فيه ولا يمكن أن يكون مسئولاً عنه. ولكنه لا يستطيع أن يتخلص من التزامه إذا أثبت أن الترميمات ترجع إلى القدم أو إلى الاستعمال المألوف للعين. كذلك يستطيع المستأجر التخلص من التزامه إذا كان هناك اتفاق بينه وبين المؤجر على إعفائه من الالتزام بهذه الترميمات. وأيضاً إذا كان من مقتضى العرف الجارية عدم قيام المستأجر بالترميم فالمستأجر لا يلتزم بإجراء كل ما يعتبر من الترميمات التأجيرية ولكن يلتزم فقط بإجراء ما يقضى به العرف منها. وفي هذه الحالة لا يكون لخلع صفة الترميم التأجيرى على الإصلاح من أثر الإقدام إلزام المؤجر بالقيام به. ومن ثم فإن هذا النوع من الترميم التأجيرى لا يلزم به المؤجر ولا المستأجر. ومثال ذلك بياض الغرف وتجديد ألوانها ودهان أرضيتها، فهو ترميم تأجيرى لا يلتزم به المؤجر، ولا يجبر المستأجر أيضاً على إجرائه

لكون العرف قد سار على عدم إلزامه به (عبد الباقي ص ٣٦٥). كذلك إذا كانت الترميمات نتيجة سبب أجنبي أدى إلى ذلك، كما لو كانت بسبب خطأ المؤجر أو خطأ أتباعه، أو بسبب القوة القاهرة كريح شديدة أدت إلى تحطيم زجاج نافذة مثلاً، لأنه في هذه الحالة لا يقوم شك في أن التلف الذي استدعى الترميم لم ينجم عن الاستعمال العادي للعين ولا عن خطأ المستأجر، وبهذا يتخلف أساس تحمل المستأجر بالترميم التأجيري.

#### • التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية غير متعلق بالنظام

**العام:** التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية ليس من النظام العام، فيجوز الاتفاق على تشديد هذا الالتزام وعلى تخفيفه وعلى الإعفاء منه. والنص صريح في هذا المعنى إذ تقول العبارة الأخيرة من المادة ٥٨٢ مدني: "ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك". ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر أن يقوم بجميع الترميمات التأجيرية ولو كانت ناشئة عن عيب في العين المؤجرة أو عن قوة القاهرة. كذلك يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر ألا يقوم بالترميمات التأجيرية إذا كانت ترجع إلى القدم أو إلى الاستعمال المألوف، أو ألا يقوم بها أصلاً حتى لو نشأت عن خطأه. ما لم تكن ناشئة عن خطأه الجسيم أو عن فعله العمد. ولكن يجوز للمستأجر أن يشترط إعفاءه من الالتزام حتى لو كانت الترميمات ناشئة عن خطأ جسيم أو عن فعل عمد صادر من أحد تابعيه. وليس في هذا كله إلا تطبيق للقواعد العامة. ولا يجوز التوسع في تفسير هذه الشروط الخاصة، وعند الشك تفسر ضد من وجد الشرط لمصلحته. فإذا اشترط المؤجر على المستأجر أن يقوم بالترميمات ولم يحدد نوعها، اصرف ذلك إلى الترميمات التأجيرية دون غيرها. وكان الشرط مجرد تأكيد للقواعد العامة. والشرط

القاضى على المستأجرين بالقيام بجميع الترميمات التأجيرية لا يتضمن الترميمات التى ترجع إلى عيب فى العين المؤجرة إلا إذا ذكر ذلك صراحة فى الشرط. والشرط القاضى بألا يقوم المستأجر بالترميمات التأجيرية لا يعفيه من القيام بهذه الترميمات إذا نشأت عن خطأ ما لم يشترط صراحة إعفائه من ذلك. (راجع فيما تقدم السنهورى ص ٥١٩).

#### • جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بإجراء الترميمات التأجيرية:

وإذ ثبت أن هناك ترميمات تأجيرية يلتزم بها المستأجر على الوجه الذى قدمناه، فللمؤجر أن يلزمه بالتنفيذ عيناً فيجبره على إجراء هذه الترميمات ولو كان ذلك أثناء مدة الإيجار. ولا يجوز للمستأجر عرض تعويض بدلاً من التنفيذ، ويكون إلزامه بالتنفيذ العينى تحت التهديد المالى، وللمؤجر القيام بها على نفقة المستأجر بإذن القضاء وللمؤجر إن لم يطلب التنفيذ العينى أن يطلب الفسخ وغالباً لا تجب عليه المحكمة لهذا الطلب وتكتفى بالتعويض ويدخل فيه مصروفات الترميم والدعوى وأتعاب الخبير وما قد يصيب العين من ضرر، وإذا لم يطلب المؤجر التنفيذ العينى أو التعويض بعد علمه فقد يكون ذلك نزولاً ضمنياً عن الرجوع على المستأجر ويلتزم المؤجر بالترميمات اللازمة للمنافع المشتركة المدخل. (أنور طلبه ص ٢٣ الجزء الثامن).

#### وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن " المستأجر إذا لم يقم بإجراء

الترميمات التأجيرية وترك المكان المؤجر نهاية الإيجار يكون ملزماً بقيمة الإيجار فى المدة اللازمة لإثبات الحالة وإجراء هذه الترميمات ونفقة الترميمات ورسوم الدعوى المستعجلة ودعوى إثبات الحالة وأتعاب الخبراء " (استئناف مختلط ٢٤ نوفمبر سنة ١٩٣١ المحاماة ١٣ رقم ٢٤١ ص ٤٦٩).

## أحكام القضاء:

١- إذا كان الحكم الصادر من محكمة النقص بتاريخ..... في الطعن رقمي..... المرفوعين عن الحكم الصادر من محكمة الإستئناف بتاريخ..... قد عرض للمسألة القانونية المتعلقة بتحديد وتوزيع أعباء ونفقات الترميم والصيانة بين المالك والمستأجرين والتزامهم بالحكم النهائي الصادر من القضاء المستعجل في الإستئناف رقمي.....،..... مستأنف مستعجل الجيزة وخلص إلى أن حكم القضاء المستعجل حكم وقتي لا يقيد محكمة الموضوع في تقدير التكاليف والأعباء التي تقدر وفقاً للأحكام المنصوص عليها في المادتين ٣٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ومن ثم يكون الحكم الناقض قد قطع بوجوب توزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية ومنها مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحي بين المطعون ضده - المالك - وبين الطاعنين - المستأجرين لبعض وحداته - وفقاً للنسب المحددة بالمادة التاسعة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بحسب تاريخ إنشاء المبنى مع تمتعهم بالإعفاء كلية منها خلال العشر سنوات التالية لإنشاء العقار وتحملها للمالك ويتعين على محكمة الإحالة أن تتبع الحكم الناقض في هذه المسألة القانونية التي فصلت فيها محكمة النقص، وإذ استند الحكم المطعون فيه في تقدير مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحي لعقار الداعي وإلزام الطاعنين وباقي المستأجرين بها إلى ما انتهى إليه تقرير الخبير المنتدب أمام محكمة الإستئناف والذي قدرها وفقاً للأحكام المقررة في شأن إستهلاك المياه دون الأحكام المنصوص عليها في المادة التاسعة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سائلة الذكر، فإنه قد خالف حجية الحكم الناقض مما يعيبه بالخطأ في

تطبيق القانون وقد حجه عن بحث دفاع الطاعنين بشأن وجوب التقييد بأحكامها وإعفائهم منها كلية خلال العشر سنوات التالية لإنشاء العقار لوقوع فترة المطالبة في الدعوى الماثلة خلالها، مما يعيبه.  
(الطعن رقم ٩٥٦ - لسنة ٧١ ق - تاريخ الجلسة ٥ / ٦ / ٢٠٠٣)

\* \* \*

## التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

**النص التشريعي (مادة ٥٨٣) :**

- (١) يجب على المستأجر أن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد.
- (٢) وهو مسئول عما يصيب العين أثناء إنتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن إستعمالها إستعمالاً مألوفاً.

### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٨٢ لىبى و ٥٥١ سورى و ٧٦٤ عراقى و ٤٧٥ سودانى و ٥٦٨ لبنانى.

### الأعمال التحضيرية :

حدد المشرع العناية فى المحافظة على العين المؤجرة بأنها عناية الشخص المعتاد وذلك تطبيقاً للمادة ٢٨٨ من المشروع فهو مسئول عما يصيب العين من التلف الا إذا أثبت أن هذا التلف لم ينشأ عن خطئه أو عن خطأ تابعيه ويكفى فى ذلك ان يثبت أنه قدم بالعناية المطلوبة منه فان كان التلف يرجع إلى إستعمال الشئ إستعمالاً مألوفاً فلا يكون مسئولاً منه وهذا لا يمنع من أن يقوم بالترميمات التأجيرية التى اقتضاها الإستعمال المألوف للشئ فهى عليه كما تقدم فإذا لم يقم بها فإنه لا يجبر عليها ولكن لا يلزم بها المؤجر أما التقنين الحالى (م ٢٧٦/٤٦١) فيلتزم المستأجر بالعناية بالعين اعتناءه بملكه فالمعيار فى هذا التقنين شخصى لا مادى.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى – الجزء ٤ ص ٥٢٥)

## رأى الفقه :

يخلص من نص المادة ٥٨٣ مدنى انه يجب على المستأجر أن يبذل عناية الشخص المعتاد فى المحافظة على العين المؤجرة وفى إستعمالها وهو مسئول فى ذلك عن أعمال تابعيه وتقتضى عناية الشخص المعتاد التى يبذلها فى المحافظة على العين ان يبادر بإخطار المؤجر بكل امر يستوجب تدخله. فالمطلوب من المدين - وهو هنا المستأجر أن يحافظ على الشئء فيكون قد وفى بالتزامه هذا إذا بذل فى تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادى فالمعيار هنا موضوعى والمطلوب من المستأجر هو عناية الرجل المعتاد لعنايته هو فى شئون نفسه فإذا كان شديد الحرص نزلت العناية المطلوبة منه عن عنايته فى شئون نفسه وإذا كان متولناً مفرطاً ارتفعت العناية المطلوبه منه عن عنايته فى شئون نفسه والتزامه هذا هو التزام يبذل عناية لا يلتزم بتحقيق غاية ومن ثم يكون قد وفى بالتزامه متى بذل العناية المطلوبه منه ولو يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية وهو سلامة العين المؤجرة فقد تتلف أو تهلك فقد تتلف أو تهلك فلا يكون مسئولاً عن التلف أو الهلاك إذا بذل فى المحافظة عليها عناية الرجل المعتاد ويلتزم المستأجر أيضاً بالمحافظة على ملحقات العين المؤجرة كالجرار والحديقة والالات الزراعية وغير ذلك اما الملحقات المشتركة بين المستأجرين جميعاً كالمصعد والالات الرافعة المياه وأجهزة التكييف العامة والمدخل العام والسلم فالملزم بالمحافظة عليها هو المؤجر ويقوم عليها عادة شخصاً من قبله يتولى حراستها وصيانتها كالبواب.

ومن أهم ما يلتزم به المستأجر فى سبيل العناية بالمحافظة على العين المؤجرة إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله.

(الوسيط-٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري ص ٥٣١ والمراجع السابقة)

● **التزام المستأجر بسلامة العين المؤجرة والمحافظة عليها:** تنص المادة

٥٨٣ من القانون المدني على أنه يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد. وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً. مفاده أنه يجب على المستأجر بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها. وهو مسئول في ذلك عن أعمال تابعة. وتقتضى عناية الشخص المعتاد التي يبذلها في المحافظة على العين أن يبادر بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله.

● **العناية الواجب على المستأجر بذلها في المحافظة على العين المؤجرة:**

تقضى الفقرة الأولى من المادة ٥٨٣ مدني، كما رأينا يبذل المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة عناية الشخص المعتاد فالمطلوب إذن من المستأجر هو عناية الرجل المعتاد لا عنايته هو في شؤون نفسه فإذا كان شديد الحرص نزلت العناية المطلوبة منه عن عنايته في شؤون نفسه. وإذا كان متهاوناً مفرطاً ارتفعت العناية المطلوبة عن عنايته في شؤون نفسه. والتزامه هذا هو التزام يبذل عناية لا التزام بتحقيق غاية، ومن ثم يكون قد وفى بالتزامه متى بذل العناية المطلوبة منه ولو لم يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية وهو سلامة العين المؤجرة. فقد تتلف أو تهلك، فلا يكون مسئولاً عن التلف أو الهلاك إذ بذل في المحافظة عليه عناية الرجل المعتاد. وليس هذا إلا تطبيقاً لمبدأ عام قرره المادة ٢١١ مدني، إذ تقول:

١- في الالتزام يعمل إذا كان المطلوب من المدين هو أن يحافظ على الشيء أو أن يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه. فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام

إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادى، ولو لم يتحقق الغرض المقصود. هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك. ٢- وفي كل حالة يبقى المدين مسئولاً عما يأتيه من غش أو خطأ جسيم. فالمطلوب من المدين وهو هنا المستأجر هو أن يحافظ على الشئ المؤجر فيكون قد وفى بالتزامه هذا إذ بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادى. وتحديد ما يجب على المستأجر إجراؤه للمحافظة على سلامة العين أمر يختلف باختلاف الظروف ويخضع في تقديره لقاضى الموضوع.

وعناية الشخص العادى تستلزم من المستأجر إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية أن يقوم بتطهير المصارف والمساقى وتنقية الحشائش، وإن كانت سيارة تعهدها بالصيانة المعتادة كالتشحيم والإصلاح وإن كانت منزلاً وجب عليه أن يتخذ الاحتياطات اللازمة التى تتخذ عادة حتى لا يتخرب. وقد قضى بأن المستأجر مسئول عما يحدث فى المنزل من التخريب بسبب غيابه عنه. حتى لو كان سبب هذا الغياب رغبة المستأجر فى الفرار من وجه العدو ما دام لم يوجد خطر جدي داهم يستدعى هذا القرار. ويلتزم المستأجر بأن يتعهد الأدوات الصحية الموجودة بالمنزل المؤجر حتى لا ينشأ عنها ضرر للمنزل. وعلى المستأجر أن يطهر العين من مكروبات الأمراض المعدية إذا تلوثت بها أثناء مدة الإيجار. ومن ينزل فى فندق وهو مصاب بمرض معد يلتزم بمصروفات تطهير الفندق من مكروبات هذا المرض. ويلتزم المستأجر أيضاً بالمحافظة على ملحقات العين المؤجرة. كالجراج والحديقة والآلات الزراعية وغير ذلك أما الملحقات المشتركة بين المستأجرين جميعاً كالمصعد والآلات الرافعة للمياه وأجهزة

التكليف العامة والمدخل العام والسلم فالملتزم بالمحافظة عليها هو المؤجر وقيم عليها عادة شخصاً من قبله يتولى حراستها وصيانتها كالبواب (السنهوري ص ٥٠١)

**وقد قضى بأن** " إذا أوجرت شقة غرفاً لأشخاص مستقلين لاستعمالها مكاتب. وكان المطبخ مشتركاً بينهم فإن المحافظة على المطبخ الذى لم يؤجر ولم يخصص لأحد من المستأجرين يقع على عاتق المؤجر، فإذا سالت منه مياه أثلف بضائع فى حانوت يقع فى الطبقة السفلى، فإن المؤجر هو المسئول نحو مستأجر الحانوت، وله أن يرجع على أى مستأجر يثبت أنه تسبب بخطأه فى إسالة لمياه " (استئناف مختلط ٢٤ مايو سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٩٩).

• **عناية الشخص المعتاد فى استعمال العين:** لا يلتزم المستأجر بعناية الشخص المعتاد فى المحافظة على العين فحسب بل أيضاً يلتزم بهذه العناية ذاتها فى استعمال العين فيجب على المستأجر أن يستعمل العين استعمالاً مألوفاً فإن استعملها استعمالاً غير مألوف ونشأ عن ذلك هلاك العين أو تلفها أو إصابتها بأى ضرر كان مسئولاً عن تعويض المؤجر وقاضى الموضوع هو الذى يقدر ما إذا كان الاستعمال مألوفاً وينظر فى ذلك إلى طبيعة العين والشروط التى يتضمنها عقد الإيجار وما جرى به العرف.

### أحكام القضاء:

- ١- النص فى المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: أ- .... ب - ..... ج-..... د - إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر أستعمل المكان المؤجر أو

سمح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة"، وكان الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ من ذلك القانون فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر إستعمال العين إلى غير أغراض السكنى يقتصر أثره على إنعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك إلى إستحداث قاعدة قانونية جديدة حاصلها أن مجرد تغيير إستعمال العين سببا جديدا للإخلاء... وإنما تبقى هذه الواقعة محكومة بما ورد في نص الفقرة (د) من المادة ١٨ سالفه البيان من شروط وضوابط، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب إلى القول بأن حكم الدستورية (أنشأ حقا للمؤجر في طلب إخلاء العين التي تم تغيير إستعمالها بغير موافقته) فإنه يكون قد خالف القانون وخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ١٠٠٦ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٤/٠٣/٢٠٠٣)

٢- النص في المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ علي أن "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو إنتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية.... (د) إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر إستعمل المكان المؤجر أو سمح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة لسلامة المبنى....." والنص في المادة ٣/١٩ علي أنه في الأحوال التي يتم فيها تغيير إستعمال العين إلي غير أغراض السكنى.... ويشترط ألا يترتب علي تغيير الإستعمال كلياً أو جزئياً إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه وهو ما يتأدي منه أن الشارع وضع قاعدة عامة مستحدثة في المادة ١٨ من القانون المذكور هي ضرورة صدور حكم قضائي نهائي لإثبات الإستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء وقد

استهدف الشارع من ذلك تضيق حالات طلب الإخلاء للضرر وحصرها في الحالات التي يصدر فيها حكم قضائي نهائي وأقام بذلك قرينة قضائية علي حدوث الضرر فلا تملك معه محكمة الموضوع سلطة تقدير الضرر وليس للخصوم إثباته أو نفيه وهو ما ينسحب أيضاً في حالة تغيير المستأجر استعمال المكان المؤجر إلي غير أغراض السكني المنصوص عليه في المادة ٣/١٩ سالفه الذكر متى ترتب علي تغيير الإستعمال كلياً أو جزئياً إلحاق الضرر بالعين المؤجرة لإتحاد العلة في الحالتين، وللمؤجر طلب الإخلاء في هذه الحالة متى حصل علي حكم نهائي يثبت فيه أن تغيير المستأجر العين المؤجرة ألحق ضرراً بالمبني أو بشاغليه، ولا ينال من ذلك قضاء المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم ١٤٤ لسنة ٢٠ ق دستورية بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٤ بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما انطوي عليه من عدم إشتراط موافقة المالك عند تغيير إستعمال العين إلي غير أغراض السكني لعدم صلاحية ذلك القضاء في حد ذاته لترتيب الإخلاء كجزاء علي عدم حصول المستأجر علي تلك الموافقة قبل التغيير مستحدثاً سبباً جديداً لأسباب الإخلاء التي وردت علي سبيل الحصر.

(الطعن رقم ١٠٦٤ - لسنة ٧٣ ق - تاريخ الجلسة ١٨ / ٠٢ / ٢٠٠٤)

٣- إذ تمسك الطاعن في دفاعه أمام محكمة الموضوع بدرجتها أنه لم يترتب علي إقامة "السندرة" ضرراً بالعقار وأن تقرير الخبير المنتدب من المحكمة في الجنحة رقم (....) لسنة (....) أمن دولة طوارئ المنصورة أفاد أنها تعتبر من أعمال التشطبيات ولا تحتاج إلي ترخيص بإقامتها، وأن مديرية الإسكان والتنظيم بمحافظة الدقهلية أفادت بمناسبة تحقيقات القضية

(.....) لسنة (....) النيابة الإدارية بالمنصورة أنه لا يمكن الجزم عما إذا كان قد تم حفر أرضية المحل وخفض منسوبها عن منسوب الأساس الأصلي من عدمه إذ أن منسوب أرضية المحل موازي لمنسوب أرضية بعض المحلات المجاورة وإن انخفاض منسوب أرضية المحل لا يؤثر على سلامة المبنى لإرتفاع الرصيف بمقدار (....سم) وهو ارتفاع غير قانوني وأن إقامة "السندرة" لا يعد بناء يحتاج إلى ترخيص وبأن النيابة الإدارية انتهت في مذكرتها إلى أن الموظفين الذين حرروا محضر المخالفة الذي أقام حكم إثبات الضرر قضاءه عليه واتخذته الحكم المطعون فيه قرينة على قضاؤه قد ارتكبا مخالفة تأديبية قوامها عدم أدائهما العمل المنوط بهما بدقة مما يستوجب أخذهما بالشدة الرادعة بإحالتهم للمحاكمة التأديبية، إلا أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه اطرح ذلك الدفاع والمستندات المؤيدة له بمقولة أنه ليس لمحكمة الموضوع المطروح عليها طلب الإخلاء أي سلطة تقديرية طالما أن الضرر الناشئ عن إساءة الإستعمال قد ثبت بحكم قضائي نهائي، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما جره إلى القصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٨٧١ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٧ / ٠٢ / ٢٠٠٥)

٤ - إذ كان الثابت بالأوراق وبلا خلاف بين الطرفين أن المستأجر الأصلي لعين النزاع قد تخلى عن إحدى حجراتها لإبنه المطعون ضده الذي قام بتغيير الغرض من استعمالها من سكني إلى عيادة يمارس فيها نشاطه الطبي في حين استمر المستأجر الأصلي شاغلاً لباقي حجرات العين المؤجرة ومنتفعاً بها حتى وفاته، ومن ثم فلا يتحقق بهذا التخلي الجزئي حالة الترك التي نصت عليها المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف البيان وإنما يعد في حقيقته تنازلاً عن جزء من العين

المؤجرة في صورة تغيير للنشاط وذلك دون الحصول علي إذن كتابي من الطاعنة مما يجيز لها طلب إخلاء العين المؤجرة عملاً بالمادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر أن تخلي المستأجر لأبنه المطعون ضده الذي كان يقيم معه عن حجرة من حجرات العين التي يستأجرها للسكني تركاً أجازته المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ورتب علي ذلك اعتبار المطعون ضده مستأجراً لتلك الحجرة وأحقته في تغيير الغرض من استعمالها إلي عيادة طبية عملاً بنص المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٣١٥ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٠/٠٤/٢٠٠٥)

٥- المقرر أن البين من استقراء المرحلة التشريعية التي مرت بها قوانين إيجار الأماكن أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع قد قيد حق المؤجر في طلب إنهاء أو فسخ عقد الإيجار إلا لأحد الأسباب المبينة بتلك القوانين والتي وردت فيها على سبيل الحصر لا على سبيل البيان وهو حصر أملكه اعتبارات النظام العام وأوجب المشرع في بعض أسباب الإخلاء وهو استعمال المكان أو السماح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة أن تكون ثابتة بحكم قضائي نهائي للتيقن من ثبوت وقوع المخالفة. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا النظر وقضى بفسخ عقد إيجار العين محل النزاع وإخلاء على سند من قيام الطاعن بتغيير استعمالها إلي مزرعة دواجن حسبما ثبت من محضر الأمن الصناعي في حين أن الأوراق قد خلت من صدور حكم قضائي نهائي بثبوت استعمال المذكور للعين بطريقة

ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة - وهو ما لا يغير منه صدور الحكم في الجنحة.... لسنة.... جنح أول أسيوط بإدارة الطاعن محلا بدون ترخيص - الذي لا يفيد بذاته الإستعمال الضار - فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب المتعلق بالنظام العام.  
(الطعن رقم ١٣٤٩ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٦/٨)

٦- النص في المادة ١٨ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: أ-.... ب-.... ج-..... د- إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر إستعمل المكان المؤجر أو سمح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة"، وكان الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ من ذلك القانون فيما إنطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر إستعمال العين إلى غير أغراض السكنى يقتصر أثره على إنعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك إلى إستحداث قاعدة قانونية جديدة حاصلها أن مجرد تغيير إستعمال العين سببا جديدا للإخلاء... وإنما تبقى هذه الواقعة محكومة بما ورد في نص الفقرة (د) من المادة ١٨ سالفه البيان من شروط وضوابط، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب إلى القول بأن حكم الدستورية (أنشأ حقا للمؤجر في طلب إخلاء العين التي تم تغيير استعمالها بغير موافقته) فإنه يكون قد خالف القانون وخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٢٨٩٥ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٧/١٠)

## التزام المستأجر عن طريق العين المؤجرة

### النص التشريعي (مادة ٥٨٤) :

(١) المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يدل له قيه.

(٢) فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل منهم مسئولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله ويتناول ذلك المؤجر أن كان مقيماً فى العقار هذا ما لم يثبت أن النار ابتداء شبوبها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولاً عن الحريق.

### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٨٣ لىبى و ٥٥٢ سورى و ٤٨٧ سودانى و ٥٦٦ لبنانى.

### الأعمال التحضيرية :

طبق المشرع عناية الشخص المعتاد على مسئولية المستأجر فى حالة الحريق فجعله مسئولاً إلا إذا أثبت أن الحريق لم ينشأ بخطئه أو خطأ تابعيه فإذا لم يستطيع إثبات ذلك كان مسئولاً عن التعويض مسئولية تعاقدية فإذا تعدد المستأجرون كان كل منهم مسئولاً بنسبة الجزء الذى يشغله (وفيه المجر أن كان مقيماً فى العقار) ولا تضامن بينهم لأن المسئولية تعاقدية أما إذا أثبت أن النار بدأ شبوبها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين إنتفت مسئولية غيره وأصبح وحده هو المسئول.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى – الجزء ٤ ص ٥٣٧ و ٥٣٨)

### رأى الفقه :

١ - يتبين من نص المادة ٥٨٤ مدنى أن المستأجر لأية عين ولو كانت منقولاً يكون مسئولاً عن الحريق مسئولية عقدية ويعرض النص بعد

ذلك حالة ما إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كل منهم إستأجر جزاء من العقار فيطبق عليه قواعد المسؤولية العقدية النص هنا مقصور على مستأجرى العقار لأن تعدد المستأجرين لأجزاء مختلفة من العين المؤجرة لايتأتى عادة إلا فى العقار.

لقد جعل التقنين المدنى الجديد مسؤولية المستأجر عن هلاك العين بسبب الحريق أشد من مسؤوليته عن هلاكها بسبب آخر وذلك نظراً لخطورة الحريق فإلتزام المستأجر بالمحافظة على العين من الهلاك بسبب غير الحريق إلتزام ببذل عناية - على ماتقدم ويكون قد وفاه إذا هو أثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد اما فى هلاك العين بسبب الحريق فقد نصت الفقرة الاولى من المادة ٥٨٤ مدنى على أن ك " المستأجر مسئول عن الحريق العين المؤجرة الا إذا أثبت أن الحريق قد نشأ عن سبب لايدله فيه " فإلتزام المستأجر هنا إلتزام بتحقيق غاية ولا يكفى أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد لتوفى الحريق بل يجب أن يثبت أن الحريق قد نشأ عن سبب أجنبى لا يد له فيه بحيث إذ بقى سبب الحريق مجهولاً كان المستأجر هو المسئول ويقع على عائق المستأجر إثبات السبب الأجنبى أن مسؤوليته هنا تعاقدية ويكون الإثبات بجميع الطرق ومنها شهادة الشهود والقرائن ومحاضر الشرطة أو النيابة أو المحكمة.

وإذا أثبت المستأجر أن الحريق قد حدث لعيب فى البناء فإن ذلك يخلية من المسؤولية بشرط ألا يكون هو المسئول عن هذا العيب وأن هذا العيب هو السبب المباشر فى الحريق وقدم المنزل من العيوب.

يستوى فى ذلك ان يكون المؤجر مالكا للعين المؤجرة أو أن له حق الإنتفاع فقط ويستوى كذلك أن يكون المستأجر مستأجراً أصلياً أن من

الباطن لأن المستأجر من الباطن مسئول قبل المستأجر الأصلي والمستأجر الأصلي مسئول قبل المؤجر ويستطيع المؤجر أيضاً ان يرجع على المستأجر من الباطن أما بالدعوى غير المباشرة باسم المستأجر الأصلي واما بدعوى مباشرة إذا كان قد صدر منه قبول صريح أو ضمنى للإيجار من الباطن ولا يرجع المستأجر الأصلي على المستأجر من الباطن إلا إذا رجع المؤجر عليه أما في حالة التنازل عن الإيجار فإن المتنازل له عن الإيجار يكون مسئولاً مباشرة قبل المؤجر ويكون المستأجر ضامناً له في هذه المسؤولية.

وإذا قامت مسؤولية المستأجر العقدية بأن كان هذا لم يستطع إثبات السبب الاجنبى كان عليه ان يعرض المؤجر عن الأضرار التى اصابته بسبب الحريق ولما كانت المسؤولية عقدية فإنه لا تعويض إلا الأضرار المتوقعة الحصول وقت التعاقد فيدفع للمؤجر نفقات إعادة البناء مع خصم الفرق فى القيمة بين البناء الجديد والبناء القديم قبل الحريق وتقدير النفقات وقت النطق بالحكم لا وقت حصول الحريق حتى لا يتحمل المؤجر غلو الأسعار ما بين الوقتين ولا يفيد من نزولها.

وليست أحكام مسئولى المستأجر العقدية عن الحريق من النظام العام فيجوز الإتفاق على تعديل هذه الأحكام.

ويصيب تصور تشديد هذه المسؤولية وإنما يجوز تخفيفها كما يجوز اشتراط المستأجر إعفائه منها ولا يجوز التوسع فى تفسير هذه الاشتراطات ويفسر الشك لمصلحته. ويجوز أن يجمع المؤجر بين المسؤولية المستأجر عن الحريق وبين التامين من الحريق. فقد يؤمن المؤجر على العين المؤجرة من الحريق فإذا احترقت العين رجع على

شركة التأمين وحلت هذه الشركة محله فى الجوع على المستأجر بموجب المادة ٧٧١ مدنى واذا تعدد المستأجرون كانوا مسئولين مسئولية تعاقدية بغير تضامن مالم يوجد إتفاق.

(الوسيط-٦- مجلد ١- للدكتور السنهاورى- ص ٥٦٣ وما بعدها، والمراجع السابقة)

● **مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة:** رأينا أن المادة ٥٨٤ مدنى قد نصت "المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه. فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل منهم مسئولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله. ويتناول ذلك المؤجر إن كان مقيماً فى العقار هذا ما لم يثبت أن النار ابتدأ شوبها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولاً عن الحريق". ومفادها أن وجب المشرع على المستأجر أن يبذل عناية الرجل العادى فى المحافظة على العين التلف أو الهلاك، أما بالنسبة للمحافظة عليها من الحريق فلا تكفى هذه العناية فجعل المشرع التزام المستأجر التزاماً بتحقيق غاية لا يبذل عناية ومن ثم لا يعفى المستأجر من المسئولية إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب أجنبى. فإذا لم يستطع إثبات ذلك كان مسئولاً عن التعويض مسئولية تعاقدية.

### أحكام القضاء:

١ - نصت المادة ٥٨٤ / ١-٢ من القانون المدنى صريح فى انه يتناول مسئولية المستأجرين عن الحريق العين المؤجرة تجاه المؤجر فقد بينت الفقرة الاولى من المادة المذكورة ان الأصل فى هذه المسئولية انها تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر المتعاقد معه الفقرة الثانية تفصيل لهذا الأصل فنقضى بمسئولية المستأجرين المتعديين تجاه المؤجر وتوضح ان كلا من هؤلاء

المستأجرين يكون مسئولاً تجاهه بنسبة الجزء الذى يشغله فالمسئولية فى الحالتين تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر ولا تقع على عاتق المؤجر تجاه المستأجر فلا يكون المؤجر مسئولاً قبل المستأجر بمقتضى هذه المادة عن الضرر الذى يصيب الأخير إختراق أمتعته الموجودة بالعين المؤجرة وإنما تكون مسئوليته تفصيلية إذا توافرت أركانها.

(جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦ - مجموعة المكتب الفني - السنة ١٨ - مدني - ص ١٥٦٠)

٢ - العين المؤجرة. شموها الملحقات التى لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها. مؤدى ذلك إساءة إستعمال هذه الملحقات أو الإنتقاص من منافع المبنى يعد إساءة إستعمال للعين المؤجرة وضرراً بسلامة المبنى.

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد كره بالعقد وإنما تشمل أيضاً ما يكون من ملحقاتها التى لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها. ولازم ذلك أن كل إساءة إستعمال لهذه الملحقات تعد إساءة إستعمال للعين المؤجرة ذاتها، وأن كل إنتقاص من منافع المبنى الذى توجد به العين المؤجرة يعد ضرراً ماساً بسلامة المبنى.

(الطعن ٥٠٨٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٢ ص ٤٧٩)

٣ - مسئولية المستأجر عن إحتراق العين المؤجرة. مفترضة. مؤداه. عدم إنتفائها إلا إذا أثبت أن الحريق لسبب أجنبي لا يد له فيه. م ١/٥٨٤ مدني. علة ذلك.

(الطعن ٤٣٨٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٨/١١/٢٢ لم ينشر بعد)

\* \* \*

## التزام المستأجر بإخطار المؤجر بكل ما يتطلب تدخله

**النص التشريعي (مادة ٥٨٥) :**

يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة أن ينكشف عيب بها أو يقع إغتصاب عليها أو يتعدى أجنبى بالتعرض لها أو بإحداث ضرر بها.

**النصوص العربية المقابلة :**

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٨٤ لىبى و ٥٥٣ سورى و ٥٧٥ لبنانى و ٤٧٧ سودانى.

**الأعمال التحضيرية :**

الزم المشرع المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل شىء يهدد سلامة العين مما لا يستطيع أن يعمل من تلقاء نفسه كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة أو ان ينكشف عيب فيها أن يقع إغتصاب عليها فإن لم يقم المستأجر بهذا الواجب وأصيب المؤجر بضرر من جراء ذلك كان المستأجر مسئولاً.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى – الجزء ٤ ص ٥٣٩ و ٥٤٠)

**رأى الفقه :**

فوفقا لنص المادة ٥٨٥ مدنى يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بكل امر من شأنه ان يهدد سلامة العين أو يصيبها بضرر – ويشترط فى ذلك:

(١) أن تكون العين فى حفظ المستأجر بحيث لا يستطيع المؤجر ان يعلم بالخطر الذى يهدد العين.

(٢) أن يعلم المستأجر أو يستطيع أن يعلم بهذا الخطر.

ولكن واجب الإخطار لا يقوم إذا كان المؤجر يعلم أو كان يستطيع أن يعلم بما يهدد العين من خطر عن طريق غير طريق المستأجر، أو إذا كان المستأجر لم يعلم ولم يكن يستطيع أن يعلم بما يهدد العين من خطر. فإذا اتخذت إجراءات نزع ملكية العقار المؤجر لم يكن المستأجر ملزماً بإخطار المؤجر بذلك لأن هذه الإجراءات توجه عادة إلى المؤجر فيعلم بها عن غير طريق المستأجر، ولا يقوم في جانب المستأجر التزام بالإخطار إذا كان بالعين المؤجرة عيب لم يستطع كشفه بالفحص العادي.

ولم يحدد القانون ميعاداً للإخطار، ولكن ذكر وجوب مبادرة المستأجر إليه يوجب على المستأجر إخطار المؤجر في أقرب وقت ممكن، فإن تباطأ - والقاضي هو الذي يقدر ذلك - وأصاب المؤجر ضرر من تباطؤه، كان المستأجر مسؤولاً عن تعويض الضرر.

ولم يحدد القانون شكلاً معيناً للإخطار، فيجوز أن يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل، كما يجوز أن يكون شفويًا، ويقع عبء إثبات أن الإخطار قد تم على عاتق المستأجر.

ولا يلتزم المستأجر بعناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين فحسب، بل أيضاً يلتزم بهذه العناية ذاتها في استعمال العين، فيجب على المستأجر أن يستعمل العين استعمالاً مألوفاً، فإن استعمالها استعمالاً غير مألوف ونشأ عن ذلك هلاك العين أو تلفها أو إصابتها بأي ضرر كان مسؤولاً عن تعويض المؤجر. وقاضي الموضوع هو الذي يقدر ما إذا كان الاستعمال مألوفاً، وينظر في ذلك إلى طبيعة العين والشروط التي يتضمنها عقد الإيجار وما جري به العرف.

وإذا أساء المستأجر استعمال العين المؤجرة إلى حد أن تفاهم الخطر، جاز للمؤجر أن يلجأ إلى القضاء المستعجل.

والمستأجر مسئول في المحافظة علي العين المؤجرة وفي إستعمالها الإستعمال المألوف، ليس عن أعماله الشخصية فحسب، بل تمتد أيضاً إلي أعمال تابعيه بالمعني الواسع للتابع بحيث تمتد إلي كل شخص تكون صلته بالمستأجر هي التي مكنت له من الأضرار بالعين (أسرته - أقاربه المقيمون معه - ضيوفه - أصدقاؤه - خدمه - مستخدموه - عماله)

ومسئولية المستأجر عن إتباعه مسئولية عقدية لا مسئولية تقصيرية، وهي أوسع من مسئولة المتبوع التقصيرية عن أعمال تابعة من ناحيتين: من ناحية أن معني التابع هنا أوسع من معناه في المسئولية التقصيرية فلا يلزم أن يكون خاضعا لرقابة المؤجر، ومن ناحية أن العمل الضار الذي يأتيه التابع لا يلزم أن يكون قد وقع منه أثناء تأدية وظيفته. فكل ما يأتيه الإلتباع بالمعني الواسع من أعمال ضارة بالعين يكون المستأجر مسئولا عنها مسئولية عقدية، ولا تنتفي هذه المسئولية إلا إذا أثبت السبب الأجنبي، ولا يكفي أن يثبت أنه قد بذل العناية الواجبة في رقابة هو الإلتباع، فإلتزامه هنا إلتزام بتحقيق غاية الإلتزام ببذل عناية وهو إلتزام بضمان يكون المستأجر بموجبه مسئولا بمجرد تحقق سبب الضمان.

ورجوع المؤجر علي المستأجر لا يمنع من رجوعه علي الغير الذي أضر بالعين بموجب المسئولية التقصيرية.

وإلتزام المستأجر بعناية الرجل المعتاد في المحافظة علي العين المؤجرة وفي إستعمالها وما يستتبع ذلك من مسئولية عن أعمال تابعيه ليس من النظام العام فيجوز الإلتفاق علي تشديد هذا الإلتزام وعلي تخفيفه وعلي الإعفاء منه، وقد نصت المادة ٢١١ مدني صراحة علي ذلك.

ويجوز الإلتفاق ضمنيا علي كل ذلك، ولكن لا يجوز التوسع في تفسيره، ويفسر عند الشك في مصلحة الطرف الذي جاء الإلتفاق مقيدا من

حقوقه، فيفسر ويفسر عند الشك في مصلحة الطرف الذي جاء الإتفاق مقيدا من حقوقه فينعسر في مصلحة المستأجر عند تشديد المسؤولية، وفي مصلحة المؤجر عند تخفيف المسؤولية أو الإعفاء منها.

ويحمل المستأجر عبء الإثبات، وعليه أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد بأن يستعمل العين مألوفاً، وبأنه إتخذ الاحتياطات المعتادة في المحافظة عليها، فإذا أثبت ذلك فإنه يكون قد نفذ التزامه في المحافظة علي العين المؤجرة فلا يكون مسئولاً عما يصيبها من تلف، أما إذا لم يستطع الإثبات فليس له دفعاً للمسئولية أن يثبت أن تلف العين أو هلاكها إنما يرجع لسبب أجنبي. وإلا وجب تطبيق القواعد العامة بالزام المستأجر بتعويض المؤجر عما وقع له من الضرر ولو قبل نهاية الإيجار، وللمؤجر أن يطلب أيضاً إصلاح الضرر عيناً، فيكلف المستأجر بإصلاح التلف وإعادة العين إلي أصلها إذا كان هذا ممكناً، بل له أن يحصل علي ترخيص من المحكمة بأن يقوم هو بإصلاح التلف علي نفقه المستأجر، وللمؤجر عند الضرورة أن يلجأ إلي القضاء المستعجل لمنع المستأجر من الإسترسال في إساءة استعمال العين المؤجرة.

وللمؤجر كذلك أن يطلب فسخ الإيجار مع التعويض، والمحكمة تقدر هذا الطلب: فلها أن تحببه إليه إذا رأت أن هناك من الأسباب ما يبرر ذلك فتقضي بالفسخ، وبالتعويض، ولها أن ترفض طلب الفسخ وتقتصر علي الحكم بالتعويض أو بإصلاح التلف إذا كان هذا ممكناً.

(الوسيط - ٦ - مجلد ١ - للدكتور السنهوري - ص ٥٣٥ وما بعدها، والمراجع السابقة)

• **وجوب إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله:** لقد أوجب المشرع على المستأجر إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله حيث نص في

المادة ٥٨٥ مدنى على أنه "يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كأن يحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة، أو ينكشف عيب بها، أو يقع اغتصاب عليها، أو يعتدى أجنبى بالتعرض لها، أو بإحداث ضرر بها " فالمستأجر يلتزم بإخطار المؤجر بكل أمر من شأنه أن يهدد سلامة العين أو يصيبها بضرر ويشترط فى ذلك أمران:

١- أن تكون العين فى حفظ المستأجر بحيث لا يستطيع المؤجر أن يعلم بالخطر الذى يتهدد العين. ٢- أن يعلم المستأجر أو يستطيع أن يعلم بهذا الخطر. فإذا كانت العين المؤجرة داراً للسكنى، وكشف المستأجر أو كان يستطيع أن يكشف أن الدار تحتاج إلى ترميمات مستعجلة أو أن بها عيباً وجب عليه أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك، وإذا اعتدى شخص على الدار بالتخريب أو الإتلاف أو الاغتصاب كان له أن يدفع هذا التعدى باعتباره تعرضاً مادياً، ولكن يجب عليه فى الوقت ذاته أن يبادر إلى إخطار المؤجر، فإن التعدى واقع على المستأجر والمؤجر معاً، هذا فى ملكيته وذلك فى انتفاعه وإذا تعرض أجنبى مدعياً حقاً على العين المؤجرة أو اغتصبها مدعياً ملكيتها، فإن ما تعرض عليه على سبب قانونى صادر من الغير. فيجب على المستأجر إخطار المؤجر به. ولكن لا محل للإخطار إذا كانت العين فى حفظ المؤجر أو كان المؤجر يعلم أو كان يستطيع أن يعلم بما يهدد العين من خطر عن طريق غير طريق المستأجر أو إذا كان المستأجر لم يعلم بما يهدد العين من خطر. فمثلاً إذا اتخذت إجراءات نزع ملكية العقار المؤجر، لم يكن المستأجر ملزماً بإخطار المؤجر بذلك لأن هذه الإجراءات توجه عادة إلى المؤجر فيعلم بها عن غير طريق المستأجر. وإذا كان بالعين المؤجرة عيب خفى لم يستطيع المستأجر كشفه ولكل يمكنه يستطيع ذلك، أو كانت العين تحتاج إلى ترميمات ولكن المستأجر

لم يكن يستطيع أن يتبين ذلك بالفحص العادى إلا بفحص خبير متخصص، فإن الالتزام بالإخطار لا يقوم فى جانب المستأجر. (السنهورى ص ٥٠٢)

### أحكام القضاء:

١- متى كان الحكم إذ قضي برفض دعوى التعويض التي رفعها الطاعنان لتلف أثاثاتهما وضياع بعض أمتعتهما بسبب غرق العائمة التي إستأجرتها أولاهما من المطعون عليها قد أعمل حكم بند عقد الإيجار الذي يلزم المستأجرة بأخبار المالكة بما تراه ضرورياً من الإصلاحات في العائمة فإن لم تقم بها هذه الأخيرة كان لها حق الإلتجاء إلى القضاء لتحقيق ما يجب إجراؤه كما إستند، ضمن ما إستند إليه، إلى أن المستأجرة شعرت بالخلل المنذر بقرب غرق العائمة ولم تتخذ ما كان يجب عليها من الإجراءات لملاقاته ولم تخبر المالكة للتقاضي منه وأنه لم يقد دليل على علم المالكة بالخلل قبل وقوعه الكارثة، فإن الحكم بإعماله البند السالف الذكر في نفي المسؤولية عن المالكة لم يخرج عن ظاهر نصوصه، كذلك يكون قد أقام قضاءه في نفي المسؤولية التقصيرية عن المالكة على أسباب لا تكفي لحمله، ولا يكون في حاجة بعد إلى بحث المسؤولية المؤسدة على أعمال تابعها وهو رئيس العائمة المنوط بها ملاحظتها لأن كل ما كان يطلب من هذا الأخير هو إبلاغ المالكة بالخلل لإصلاحه في الوقت المناسب وهو ما كشفت عنه نفس المستأجرة وأهملت ملاقاته، ومن ثم فإن الطعن فيه بالخطأ في تطبيق القانون إستناداً إلى أنه اعتبر مسؤولية المالكة عن نتائج غرق العائمة لا تعدو كونها مسؤولية تعاقدية ناشئة عن عقد الإيجار فضلاً عن أنه أهمل بحث المسؤولية التقصيرية المترتبة على إهمال تابع المالكة - هذا الطعن يكون غير صحيح.

(نقض- جلسة ١٩٥١/١/٢٥- مجموعة القواعد القانونية -٢٥عاما -٣٩ص ١٠٢)

٢- إن نص المادة ٥٨٥ من القانون المدني وإن أوجب علي المستأجر أن يبادر إلي إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كأن تحتاج العين إلي ترميمات مستعجلة أو ينكشف بها عيب فليس مؤدي هذا النص أن يكون لزاما علي المستأجر أن يرفع دعوى لإثبات حالة العين المؤجرة قبل قيامه بالإصلاحات.

(نقض - جلسة ١٩٥٥/٣/١٧ - المرجع السابق - ٣٥-١٠٢)

٣- لئن خلا التقنين المدني الملغي قد خلا من نص مقابل لنص المادة ٥٨٥ من التقنين القائم الذي يوجب علي المستأجر أن يبادر إلي إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، فإن الرأي كان مستقراً في ظل القانون القديم علي أن هذا الإلتزام وإن لم ينص عليه صراحة في هذا القانون، إلا أن واجب العناية بالشئ المؤجر الذي كانت تفرضه المادة ٢٧٦ من ذلك القانون علي المستأجر يقتضي منه أن يبادر بإخطار المؤجر بكل ما يهدد سلامة العين المؤجرة أوي يصيبها بضرر ما لا يستطيع المؤجر أن يعلمه عن غير طريق المستأجر متي ظهرت بوادر هذا الخطر للمستأجر بعد تسلمه العين المؤجرة، فإن قصر في القيام بهذا الإخطار وأصيب المؤجر بضرر من جراء ذلك كان المستأجر مسؤولاً عن تعويض هذا الضرر، علي أن الإلتزام بالإخطار يسقط عن عاتق المستأجر إذا كان المؤجر قد علم بالخطر في الوقت المناسب أو إذا كان مع تسليمه العين المؤجرة إلي المستأجر لم يتخل له نهائياً عن حفظها ورعايتها، بل إستبقاها لنفسه أو لأحد إتباعه إذ في هذه الحالة يفترض أنه قد علم بالخطر الذي يهدد سلامة العين، أو كان يجب أن يعلم به من تلقاء نفسه أو عن طريق تابعه الذي عهد إليه بحفظ العين ورعايتها.

(نقض - جلسة ١٩٦٥/٤/٨ - مجموعة المكتب الفني - السنة ١٦ - مدني ص ٤٥٢)

## التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة وتقادمه

### النص التشريعي (مادة ٥٨٦) :

(١) يجب علي المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك إتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة.  
(٢) ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هناك إتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.

### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:  
مادة ٥٨٥ لبيي و ٥٥٤ سوري و ٧٦٥ عراقي و ١٦٩ لبناني و ٤٧٩ سوداني و ٧٦٨ تونسي.

### الأعمال التحضيرية :

إلتزام المستأجر بدفع الأجرة: المستأجر يلتزم بدفع الأجرة المتفق عليها أو التي حددت بأي طريق آخر، في المواعيد المتفق عليها، وإذا لم يتفق علي ميعاد ففي المواعيد التي يحددها العرف كما هو الأمر في الأراضي الزراعية. وإن لم يوجد عرف فتطبق المبادئ العامة وهي تقضي بأن الأجرة لا تدفع إلا عند إستيفاء المنفعة (أنظر م ٤٦٥/٣٨٠ مصري).  
ومكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر طبقا للقواعد العامة، ما لم يوجد إتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ ص ٥٤١)

### رأي الفقه :

يخلص من نص الفقرة الأولى من المادة ٥٨٦ مدني أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة في المواعيد المشترطة. ويغلب أن ينص عقد الإيجار

علي مواعيد دفع الأجرة، فيلتزم هذه المواعيد، ويصح أن ينص العقد علي تعجيل الأجرة بأكملها، أو علي تأجيلها أو علي تقسيطها إلي أقساط تؤدي في أوقات معينة وهذا هو الغالب. فإذا إشتط تعجيل الأجرة، لزم المستأجر دفعها وقت العقد، وللمؤجر أن يحبس العين المؤجرة حتي يستوفي الأجرة. وإذا إشتط تأجيل الأجرة أو تقسيطها لم تلزم الأجرة أو الأقساط المتفق عليها إلا عند حلول الأجل. والغالب في إيجار المكان أن ينص العقد علي تقسيط الأجرة وتعجيل دفع الأقساط.

وإذا لم ينص عقد الإيجار علي مواعيد دفع الأجرة، إتبع العرف في تعيين المواعيد، وقد جري العرف علي أن الأجرة في كثير من الأراضي الزراعية تدفع علي قسطين، قسط عن الزراعة الشتوية وآخر عن الزراعة الصيفية، ويعجل دفع كل من القسطين ويغلب في المدن الكبرى كالقاهرة والإسكندرية، أن يجري العرف بدفع أجرة الأمكنة مقدما كل شهر. فإذا لم يكن هناك إتفاق علي مواعيد دفع الأجرة ولم يوجد عرف لتعيينها تدفع الأجرة مؤخرا لا مقدما، وتدفع عن كل مدة من مدد الإنتفاع عند إنقضائها. وإذا سميت مبلغا إجماليا لا أقساطا فإنها أيضا تدفع مؤخرا عند إنتهاء الإيجار. وهذا الحكم متفرع عن المبدأ الذي سبق تقريره من أن الأجرة تقابل المنفعة، فلا تستحق إلا إذا إستوفي المستأجر الإنتفاع بالعين. وإذا حل يوم دفع الأجرة، فللمستأجر أن يدفعها في أية ساعة من هذا اليوم. واليوم يبدأ من أول الساعة الواحدة صباحا وينتهي في آخر الساعة الثانية عشرة مساء. ولا يجوز للمؤجر إتخاذ إجراءات ضد المستأجر لتأخره عن الدفع إلا في اليوم التالي ليوم الحلول. وللمؤجر إتخاذ الإجراءات متي كانت الأجرة مشطرا دفعها مقدما، ولو لم يستوف المستأجر منفعة تقابل الأجرة

التي يطالبه بها المؤجر، لأن إشتراط دفع الأجرة مقدماً، ولو لم يستوف المستأجر المنفعة. وتسقط الأجرة بالتقادم الخمسي بإعتبارها من الحقوق الدورية المتجددة (م ١/٣٧٥ مدني). ويخلص من نص الفقرة الثانية من المادة ٥٨٦ مدني أن مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر، لأنه هو المدين بها، وليس هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة والمفروض في ذلك أن تكون الأجرة نقوداً أو أشياء غير معينة إلا بنوعها كما إذا كانت الأجرة جزءاً من المحصول. أما إذا كانت الأجرة شيئاً معيناً بالذات ويتحقق هذا نادراً كما إذا كانت الأجرة الإنتفاع بعقار معين فمكان الدفع هو المكان الذي يوجد فيه هذا العقار المعين وقت الإيجار طبقاً للقواعد العامة أيضاً (م ٣٤٧ مدني).

وإذا كان مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر، وغير هذا موطنه بعد إبرام عقد الإيجار، فمكان الدفع هو موطنه وقت دفع الأجرة لا الموطن السابق الذي كان له وقت إنعقاد الإيجار. كل هذا إذا لم يشترط في عقد الإيجار أن مكان الدفع يكون في غير موطن المستأجر كموطن المؤجر مثلاً، ففي هذه الحالة يعمل بالشرط ويكون الدفع في موطن المؤجر. وإذا غير المؤجر موطنه، لم يلتزم المستأجر بدفع الأجرة في الموطن الجديد خلافاً للمسألة السابقة، وذلك لأن إشتراط الدفع في موطن المؤجر إستثناء من القواعد العامة والإستثناء لا يتوسع فيه. وإذا أراد المتعاقدان أن يكون الدفع في موطن المؤجر ولو تغير، فعليها أن ينصا على ذلك. وإذا كان دفع الأجرة مشروطاً في موطن المؤجر، جاز تعديل هذا الشرط صراحة أو ضمناً، كما إذا إعتاد المؤجر بالرغم من الشرط الموجود في عقد الإيجار أن يذهب إلي موطن المستأجر ليتقاضى منه الأجرة، أو كان للمؤجر بواب إعتاد أن يتقاضى الأجرة من المستأجرين في الأمكنة المؤجرة التي يسلكون

فيها. ففي هذه الحالة إذا ثبت أن هذه العادة لم تنتشأ من مجرد تسامح المؤجر، بل أريد بها تعديل الشرط الموجود في عقد الإيجار وجعل مكان دفع الأجرة في موطن المستأجر لا في موطن المؤجر، جاز ذلك.

فإذا لم يوجد شرط في عقد الإيجار يعين مكان دفع الأجرة، وجب قبل تطبيق القواعد العامة النظر فيما إذا كان هناك عرف فينتبع. فإذا لم يوجد عرف وجب عند ذلك تطبيق القواعد العامة، وجعل مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر كما تقدم القول. وإذا تعين مكان دفع الأجرة لم يجز للمستأجر الدفع في مكان آخر، إلا إذا اقتضى الأمر ذلك كأن حجز مثلاً دائن للمؤجر علي الأجرة تحت يد المستأجر، فيجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يودع الأجرة خزانة المحكمة. ولكن إذا لم يكن هناك سبب يدعو لإيداع الأجرة خزانة المحكمة، وجب علي المستأجر أن يدفعها في المكان الذي يجب الدفع فيه، وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن إيداع الأجرة المستحقة لا يكون مبرراً للذمة إلا إذا أثبت المودع أن هناك سبباً ألجأه إلي ذلك (عقد الإيجار - للدكتور عبد الرازق السنهوري - فقرة ٣١٨ ومابعدهما) وتدفع الأجرة بالطريقة المتفق عليها في العقد. ويجب دفع نوع الأجرة المشترط إذا اشترط نوع معين، كما إذا اتفق المتعاقدان علي أن تكون الأجرة كلها أو بعضها من غير النقود فلا يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يدفع للمؤجر نقداً ما يجب دفعه عيناً إلا إذا رضي المؤجر. ويترتب علي ذلك أنه إذا اشترط المؤجر أن يدفع المستأجر جزءاً من الأجرة من محاصيل معينة تنتجها العين المؤجرة ولم تنتج العين هذه المحاصيل أعفي المستأجر من التزامه. وقد يدفع المستأجر الأجرة بحوالة بريدية، وهذا الدفع يكون صحيحاً ما لم يوجد في العقد شرط بخلاف ذلك. وإذا وقع نزاع

وقع نزاع في صحة الدفع بهذه الطريقة لم يكن هذا النزاع من إختصاص قاضي الأمور المستعجلة لأنه يمس الموضوع أما دفع الأجرة بشيك أو بسند إذني أو بكمبيالة فلا يصح إلا إذا رضي المؤجر.

فإذا ما رضي المؤجر وحرر الشيك أو السند الإذني أو الكمبيالة لم يعتبر هذا في الأصل تجديدا للأجرة، بل يكون ضربا من التوثيق لها، ويبقى إمتياز المؤجر وسائر الضمانات قائمة حتي بعد كتابة الشيك أو السند الإذني أو الكمبيالة، وهذا ما لم يتفق علي غيره.

(الوسيط-٦- مجلد ١- للدكتور السنهاوري -ص ٤٦٨ وما بعدها والمراجع السابقة)

● **التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة:** تنص المادة ٥٨٦ من القانون المدني على أنه "يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة. ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك. ومفاد ذلك أن يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها فإن لم يوجد اتفاق فوفقاً للعرف فإن لم يوجد اتفاق أو عرف كان الوفاء مؤخراً لا مقدماً إذ الأجرة تقابل الانتفاع فلا تستحق إلا بعد استيفائه ولا يجوز للمؤجر اتخاذ إجراءات ضد المستأجر لتأخيرته في الوفاء إلا في اليوم التالي لحلول الأجرة على الأقل ما لم يكن للمستأجر الحق في حبسها كما إذا كانت العين في حاجة لترميمات وامتنع المؤجر عن إجراءاتها فلا يكون له المطالبة بالأجرة إلا بعد تنفيذ التزامه م ٥٦٨. ويلزم المستأجر بالأجرة ولو لم ينتفع بالعين فعلاً طالما قد وضعت تحت تصرفه ويستطيع أن ينتفع بها دون عائق.

### أحكام القضاء:

١- وحيث أن هذا النعى سديد ذلك أن مفاد نص المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من أن التكرار في الإمتناع أو التأخير في سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها أثناء نظر الدعوى يستلزم لتحقيقه سبق إقامة دعوى موضوعية أو دعوى مستعجلة بإخلاء العين المؤجرة وأن يكون عدم إجابة المؤجر إلى طلب الإخلاء في تلك الدعوى مردّه قيام المستأجر بأداء الأجرة إبان نظرها إذ بذلك تثبت سابقة تأخره أو إمتناعه عن سدادها أما إذا قضى فيها بعدم القبول أو بالرفض لسبب آخر فلا تصلح لتوافر حالة التكرار، كما أن بالرفض لسبب آخر فلا تصلح لتوافر حالة التكرار، كما أن صدور قرار بشطب الدعوى لا يعدو أن يكون - وعمل ما نصت عليه المادة ٨٢ من قانون المرافعات - قراراً من القرارات التي تأمر بها المحكمة ولا يعتبر من قبيل الأحكام إلا أنه إذا سجلت المحكمة قبل إصدار قرارها بشطب الدعوى ما يفيد أن هناك أجرة مستحقة على المستأجر ولم ينازع فيها وأنه توفى الحكم بالإخلاء أو الطرد بسداد الأجرة والمصاريف والأتعاب وقبلها منه المؤجر فمن العبث القول بأن يستمر المؤجر في دعواه حتى يحكم بإذ أن مال دعواه الرفض إعمالاً لحكم القانون سالف البيان، ومن ثم فإن قرار شطب الدعوى على هذا النحو يتحقق به التكرار إذا ما إمتنع المستأجر بعد ذلك عن سداد الأجرة أو تأخر في الوفاء بها ولا يعتبر كذلك إذا جاء قرار الشطب مجرداً وخلت الأوراق أو محاضر الجلسات مما يفيد أن المستأجر تأخر في سداد أجرة مستحقة ولم ينازع فيها وتوفى حكم الإخلاء أو الطرد بسدادها مع

المصاريف والأتعاب فعندئذ لا تعتبر تلك الدعوى سابقة يتحقق بها التكرار المطلوب. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتوافر تكرار التأخير في الوفاء بالأجرة على مجرد سبق إقامة المطعون ضده على الطاعن الدعوى رقم..... مدني كلي دسوق بمقولة تأخره في الوفاء بالأجرة على الرغم من أن تلك الدعوى لا تصلح سابقة لذلك، إذ الثابت بالأوراق أن المطعون ضده حضر فيها بوكيل عنه بجلسة ١٩٨٥/٥/١٩ وإنسحب تاركاً الدعوى للشطب فقررت المحكمة شطبها ولم يثبت بمحضر تلك الجلسة أو الجلسات السابقة عليها ما يفيد أن هناك أجرة متأخرة في ذمة الطاعن لم ينازع فيها وأنه توقي الحكم بالإخلاء بسدادها مع المصروفات والنفقات الفعلية بعد إقامة الدعوى، ومن ثم فإن هذه الدعوى لا تصلح - بهذه الحالة - أن تكون سابقة في الدعوى الحالية التي تستند إلى التكرار لعدم الوفاء بالأجرة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعن من عين النزاع إستناداً إلى تلك الدعوى فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن.

(الطعن ١٧٠ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/١/١٧ لم ينشر بعد)

#### الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة وملحقاتها:

٢- الأجرة السمستحقة على المستأجر. شمولها الضرائب وقيمة إستهلاك المياه. تخلف المستأجر عن الوفاء بها. خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة.

(الطعن ٢٠٨٤ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩١/١٢/٢٥)

٣- شمول الأجرة السمستحقة الضرائب وقيمة إستهلاك المياه والأجرة الإضافية عن مدة التأجير مفروشا. تكليف المستأجر بالوفاء شرط لقبول

لدعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أثره.  
عدم قبول الدعوى ماهية الأجرة المستحقة ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ م.  
٢٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن ٦٩ لسنة ٥٥٥ ق - جلسة ١٩٩٢/٥/١٨)

٤- إلزام المستأجر بتقديم الدليل على سداد كامل الأجرة المستحقة  
في ذمته وما تكبده المؤجر من مصروفات ونفقات فعلية حتى إقفال باب  
المرافعة في الاستئناف. إنتهاء الحكم المطعون فيه إلى إخلاء الطاعن من  
عين النزاع لعدم تقديمه الدليل على إستيفاء المؤجر - المطعون ضده  
الأول - قيمة الشيكات من الجهة المسحوب عليها. لا عيب.

إذ كان الطاعن وهو المستأجر هو المكلف بتقديم الدليل على سداد كامل  
الأجرة المستحقة في ذمته وما تكبده المؤجر المطعون ضده الأول من  
مصروفات ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة في الاستئناف فلا يسوغ  
له قلب عبء الإثبات والتمسك بسحبه شيكات بقيمة أجرة بعض الشهور  
وإرسالها بالبريد للمطعون ضده الأول بل يتعين عليه أن يقيم الدليل على أنه  
إستوفى قيمتها فعلاً من الجهة المسحوب عليها هذه الشيكات ومن ثم فلا  
يعيب الحكم أن قضى بالإخلاء لعدم تقديم الطاعن دليل الوفاء بالأجرة.

(الطعن رقم ٢٧٥٩ لسنة ٥٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/١/٢١ ص ٤٤ ص ٢٨٥)

٥- سداد المستأجر الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف  
ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة في الدعوى ولو أمام محكمة  
الاستئناف. مسقط لحق المؤجر في الإخلاء. م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.  
المقرر في قضاء هذه المحكمة أن نص في المادة ١٨/ب من القانون  
رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن تأجير من مصاريف ونفقات فعلية حتى

قفّل باب المرافعة في الدعوى ولو أمام محكمة الإستئناف. مسقط لحق المؤجر في الإخلاء. م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن نص في المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن تأجير وبيع الأماكن - يدل على أن المشرع رغبة في التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ قفل باب المرافعة في الدعوى، ولو أمام محكمة الإستئناف بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى التاريخ المذكور مسقطاً لحق المؤجر في الإخلاء.

(الطعن ٢٣٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٥/٣٠ ص ٤٥ ص ٩٣٤)

٦- رسم النظافة. مناط فرضه. عن طريق المجالس المحلية لكل محافظة. قرار محافظ القاهرة بفرض رسم النظافة لا يجوز مد نطاق سريانه إلى محافظة أخرى. قضاء الحكم على إعتبار أن قرار محافظ القاهرة رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٨ بفرض رسم نظافة ٢% من القيمة الإيجارية على العين الكائنة بمحافظة الجيزة. خطأ.

(الطعن رقم ٨٨٦٣ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٥/١/١ ص ٤٦ ص ٦٩)

٧- تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً أو صدوره ممن لا حق له في توجييه. أثره. عدم قبول الدعوى وجوب صدوره من المؤجر الأصلي. علة ذلك. إلترام الحكم المطعون فيه هذا النظر. صحيح في القانون.

(الطعن ١٧٩ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١/١٢ ص ٤٦ ص ١٤٨)

٨- إعتداد الحكم المطعون فيه بوفاء المستأجر بالأجرة وحدها وإعتبار هذا الوفاء مبرئاً لذمته تأسيساً على أن المؤجر لم يقدم دليلاً على النفقات

الفعلية وإغفاله المصاريف الرسمية الثابتة بأوراق الدعوى ومنها رسم الدعوى والتكليف بالوفاء والتمغات الرسمية ورسوم الميكروفيلم. قصور وخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن ٦١٣٩ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/٢٦ س ٤٧ ص ١٦٤٣)

### محل الوفاء :

١- الوفاء بالدين الأصل فيه أن يكون في محل المدين. عدم اشتراط الوفاء بالأجرة في موطن المؤجر تقاعس الأخير عن السعي إلى موطن المستأجر لإقتضاء الأجرة عند حلول الأجل وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء بها في موطنه. مؤداه. عدم اعتبار المستأجر مخلاً بالتزامه بالوفاء بالأجرة المادتان ٢/٣٤٧، ٢/٥٨٦ مدني.

(الطعن ١٢٠٨ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٥ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٨٣١ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/٣/١٥ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٣٣٠ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٩٩٨/١١/٢٣ لم ينشر بعد)

٢- وحيث إن حأصل ما ينعاه الطاعنون بسببي الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق وفي بيان ذلك يقولون - أن الحكم أقام قضاءه برفض طلب الإخلاء لعدم سداد الأجرة إستناداً إلى قيام المطعون ضدهم بسداد الأجرة الواردة بالتكليف بالوفاء وملحقاتها وما يكفي لسداد المصاريف والنفقات الفعلية، في حين أن هذا الوفاء لا يكفي لا براء ذمتهم لعدم موالة السداد بعد رفع الدعوى وحتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الدرجة الأولى وموالاته أمام محكمة الإستئناف ولعدم التحقق من الوفاء بكامل الأجرة والمصاريف والنفقات الفعلية لتوقى الإخلاء، فضلاً عن أن جميع إيداعات الأجرة في الدعوى تمت ناقصة لخصم رسم الإيداع منها

بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه. وحيث أن هذا النعى شديد، ذلك أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه يتعين على المستأجر لكي يتوقى الحكم بالإخلاء سداد كامل الأجرة المستحقة في ذمته سواء ما ذكر منها بالتكليف بالوفاء أو ما إستد من أجرة بعد رفع الدعوى وحتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الإستئناف علاوة على كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية، ويتعين على المحكمة متى ثار خلاف بين المؤجر والمستأجر على مقدار الأجرة المستحقة أو بيان حسابها وتاريخ إستحقاقها أو المصاريف والنفقات الفعلية أن توضح ماهية هذه الأجرة والمصاريف والنفقات الفعلية بإعتبارها مسألة أولية للفصل في طلب الإخلاء، وعليها أن تثبت قبل القضاء فيه من مقدار الأجرة المستحقة قانوناً والمصاريف والنفقات الفعلية التي رأت أن المستأجر ملزم بها حتى تستطيع محكمة النقض مراقبة القانون في ذلك. وكانت الأجرة وملحقاتها المستحقة بعد رفع الدعوى حتى قفل باب المرافعة فيها لا تعتبر - وعلى ما جرى به به قضاء هذه المحكمة - من قبيل الطلبات في دعوى الإخلاء، وإنما يكون الوفاء بها مع المصاريف والنفقات الفعلية مما يتوقى به المستأجر الحكم بالإخلاء، فتلتزم المحكمة بالنظر في حصول هذا الوفاء وإعمال أثره في الدعوى دون موجب لقيام المؤجر بتكليف المستأجر بأداء ما إستجد في ذمته من أجرة لتحقيق العلة من التكليف من باب أولى ببلوغ الأمر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة على ذلك التأخير وتمسك المؤجر بطلب الإخلاء لقيام سببه، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه برفض طلب الإخلاء المؤسس على التأخير في سداد الأجرة إستناداً إلى أن المطعون ضدهم قد سدوا الأجرة الواردة في

التكليف بالوفاء وملحقاتها وما يكفى المصاريف الفعلية دون أن تتحقق المحكمة من سدادهم لما إستجد من أجره مستحقة في ذمتهم حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الدرجة الأولى وما إستجد منها حتى قفل باب المرافعة في الطاعنون بحسبان أن نفقات الوفاء على المدين طبقاً للمادة ٣٤٨ من القانون المدني وأن مصروفات العرض والإيداع - على ما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة - تكون على الدائن في حالة تعسفه في عدم قبول العرض وكان رفضه بغير مسوغ قانوني، وهو ما لم يلتفت إليه الحكم المطعون فيه أيضاً حين إعتد بعرض المطعون ضدهم للأجرة والمصاريف بالإندارات المقدمة في الدعوى مخصوماً منها رسم الإيداع دون أن يعرض لمنازعة الطاعنين في هذا الخصم فإنه يكون معيباً مما يوجب نقضه على أن يكون مع النقض الإحالة.

(الطعن ١٢٠٠ لسنة ٦٧ق - جلسة ٢٠٠٥/٢/٣ لم ينشر بعد)

٣- مؤدى نص المادتين ٢/٣٤٧، ٢/٥٨٦ من القانون المدني يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه يجب على المؤجر متى حل موعد استحقاق الأجرة أن يسعى إلى موطن المستأجر ليطالبه بالوفاء بها ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك، فإذا لم يتحقق السعي من جانب المؤجر لطلب الأجرة وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء في موطنه فلم يحمل دينه إلى المؤجر كان المستأجر غير مخل بالتزامه بالوفاء بالأجرة - رغم بقاءه مديناً بها - وليس في قوانين إيجار الأماكن نص يتضمن الخروج على هذا الأصل ولم يسمح المشرع بإخلاء المستأجر إلا إذا ثبت أنه أحل بالتزامه بالوفاء في الموطن المحدد لذلك. وكان النص في المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن "..... إذا تكرر

امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد حسب الأحوال" يدل على أنه يشترط للحكم بالإخلاء لتكرار التأخير في سداد الأجرة ثبوت أن العودة للتخلف عن الوفاء كانت لغير مبررات مقبولة، مما مؤداه أنه متى تمسك المستأجر بمبررات تخلفه وجب على محكمة الموضوع أن تطلع عليها وتبحثها وتخضعها لتقديرها وأن تبين في حكمها ما يسوغ رفضها أو قبولها، لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الاستئناف بأن المطعون ضدها دأبت على تغيير محل إقامتها وعدم استطاعته الانتقال شهريا من محل إقامته بالمنوفية إلى حيث تقيم بالإسكندرية لسداد الأجرة، وكان هذا الدفاع — إن صح — يعد دليلا كافيا على انتفاء قصد التسويف والمماطلة، إلا أن الحكم المطعون فيه — رغم انتفاء ما يفيد سعي المطعون ضدها لطلب الأجرة أو وجود اتفاق يعفيها من هذا السعي — لم يلتفت إلى دلالة دفاع الطاعن وأقام قضاءه على أنه تكرر منه التخلف عن سداد الأجرة مما يعيب الحكم ويوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢١٤ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢١ / ٥ / ٢٠٠٨)

\* \* \*

## قرينة الوفاء بالقسط الأخير من الأجرة

**النص التشريعي (مادة ٥٨٧) :**

الوفاء بقسط من الأجرة قرينة علي الوفاء بالأقساط السابقة علي هذا القسط حتي يقوم الدليل علي عكس ذلك.

**النصوص العربية المقابلة :**

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٨٦ لبيي و ٥٥٥ سوري و ٧٦٩ عراقي و ٤٨٠ سوداني.

**الأعمال التحضيرية :**

الوفاء بقسط من الأجرة قرينة علي الوفاء بالأقساط السابقة علي هذا القسط حتي يقوم الدليل علي العكس (ولا نظير لهذه المادة في التقنين الحالي، ولكن القضاء المصري يأخذ بهذه القرينة، وقد حولها المشرع من قرينة قضائية إلي قرينة قانونية)، وبفضل هذه القرينة لا يضطر المستأجر أن يحتفظ بإيصالات دفع الأجرة مدة خمس سنوات، وكيفيه أن يحتفظ بالإيصال الأخير.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ ص ٥٤٣)

**رأي الفقه :**

إذا أبرز المستأجر مخالصة بالأجرة عن كل شهر فبرابر مثلا كانت هذه المخالصة قرينة قانونية علي أن أجرة الشهور السابقة علي شهر فبرابر قد دفعت، لأن المعتاد أن المؤجر لا يقبل أن يقبض أجرة عن شهر إلا إذا قبض أجرة الشهر الذي قبله. وبفضل هذه القرينة لا يضطر المستأجر أن يحتفظ بمخالصات دفع الأجرة مدة خمس سنوات وهي المدة التي تسقط بها الأجرة بالتقادم وبحسبه أن يحتفظ بالمخالصة الأخيرة،

والقرينة قابلة لإثبات العكس. عبء إثبات العكس علي المؤجر، فيجوز لهذا ان يثبت مثلاً أنه بالرغم من وجود مخالصة بأجرة شهر فبراير إلا أن أجرة شهر يناير لم تدفع، إذ كان المستأجر قد أجري في شهر يناير ترميمات إراد خصمها من الأجرة فوق نزع بين الطرفين علي قيمتها، فأرجئ دفع أجرة شهر يناير حتي يحسم هذا النزاع، ودفع المستأجر أجرة شهر فبراير وأخذ مخالصة بها بالرغم من أن أجرة شهر يناير لم تدفع بعد حتي يكون قد سدد الأجرة عن آخر شهر مستحق. ويستطيع المؤجر أن يثبت ذلك بالبينة أو بالقرائن إذا كانت أجرة شهر يناير لا تزيد علي عشرين جنيهاً، أما إذا زادت علي هذا المبلغ لم يجز إثبات عدم دفعها بالبينة أو بالقرائن، وكان الواجب علي المؤجر أن يختلط فلا يعطي المستأجر مخالصة بأجر شهر فبراير قبل أن يحصل علي كتابة منه بأن أجرة شهر يناير لم تدفع بعد.

وإذا حصل المستأجر علي المخالصة بالأجرة ثم ضاعت منه هذه المخالصة بقوة قاهرة وأثبت ذلك، جاز له إثبات دفع الأجرة بالبينة أو بالقرائن طبقاً للقواعد العامة (م ٤٠٣ ب مدني)، وقد قضي بأنه إذا وجدت قرائن قوية علي أن المستأجر قد دفع الأجرة وأن البواب المعين من قبل المؤجر هو الذي سرق المخالصة، جاز توجيه اليمين المتممة إلي المستأجر.

والمخالصة بالأجرة التي دفعت مقدماً لمدة تزيد علي ثلاث سنوات لأبد من تسجيلها حتي تسري في حق الغير، وإلا فإنها لا تسري إلا لمدة ثلاث سنوات وحكمها في هذا الحكم الحوالة بالأجرة (م ٣٩٥ مدني).  
(الوسيط-٦-مجلد- للدكتور السنهوري- ص ٤٧٧ وما بعدها والمراجع السابقة)

#### ● قرينة الوفاء بقسط الأجرة: لقد نصت المادة ٥٨٧ من القانون

المدني على أن الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة

على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك. فيتبين لنا من نص هذه المادة أنها قد نصت على قرينة قانونية مؤداها أن وفاء المستأجر بقسط من الأجرة يعد قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط وبفضل هذه القرينة لا يضطر المستأجر إلى الاحتفاظ بإيصالات الأجرة خمس سنوات وهي مدة سقوط دين الأجرة بالتقادم، ويكفيه أن يحتفظ بالإيصال الأخير، وإذا طالب المؤجر بالأجرة عن فترة معينة، وقدم المستأجر إيصالاً يفيد الوفاء بالقسط الأخير عن هذه الفترة، اعتبر بفضل قرينة المادة ٥٨٧ من القانون المدني أنه قام بالوفاء بجميع الأقساط السابقة على ما تضمنه الإيصال المنوه عنه ومن ثم يعفى من إثبات هذا الوفاء وتأخذ المحكمة بدلالة القرينة من تلقاء نفسها.

• **فسخ الإيجار:** كذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم يتم المستأجر بالتزامه من دفع الأجرة وهذا الطلب لا يمنعه من أن يطلب في الوقت ذاته التنفيذ العيني، فهو يطلب المستحق من الأجرة وفسخ الإيجار في وقت واحد. والمحكمة تجيبه إلى طلبه الأول حتماً، أما الطلب الثاني وهو فسخ الإيجار فللمحكمة بعد تقدير كل الظروف التي تحيط بالقضية أن تجيب هذا الطلب أو ترفضه وإذا قام المستأجر بدفع الأجرة قبل النطق بالحكم فالمحكمة لا تقضى بالفسخ، وهذا كله طبقاً للقواعد العامة.

### أحكام القضاء:

١- النص في المادة ٥٨٧ من القانون المدني يدل - وعلي ما جري به قضاء محكمة النقض - أن المشرع اعتبر الوفاء بقسط من الأجرة في عقد الإيجار قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يثبت العكس، وأنه يجب على محكمة الموضوع إذا تمسك أحد الخصوم بتلك

القرينة أن يبين في حكمها أنها أطلعت عليها وبحتها فإن هي لم تبحثها فإن حكمها يكون مشوباً بالقصور.

(الطعن رقم ٨٨٨ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ١٦ / ٣ / ٢٠٠٥)

٢- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة ٥٨٧ من القانون المدني "على أن الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك" مما مؤداه أنه يجب على محكمة الموضوع إذا تمسك أحد الخصوم بتلك القرينة أن تبين في حكمها إنها اطلعت عليها وبحتها وإن هي لم تبحثها أو لم ترد عليها بأسباب سائغة فإن حكمها يكون مشوباً بالقصور.

(الطعن رقم ١٤٦٧ - لسنة ٦٨ ق - تاريخ الجلسة ٠٦ / ٠٥ / ٢٠٠٩)

\* \* \*

## التزام المستأجر بوضع أمتعته بالعين المؤجرة

**النص التشريعي (مادة ٥٨٨) :**

يجب علي كل من إستأجر منزلاً أو مخزناً أو حانوتاً أو مكاناً مماثلاً لذلك أو أرضاً زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثاً أو بضائع أو محصولات أو مواشي أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت، ويعفي المستأجر من هذا الإلزام إذ تم الإتفاق علي هذا الإعفاء أو إذا قدم المستأجر تأميناً آخر.

**النصوص العربية المقابلة :**

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٨٧ لبيي.

**الأعمال التحضيرية :**

من ضمانات الأجرة وضع منقولات في العين المؤجرة تفي بالأجرة لمدة الإيجار دون أن تزيد علي أجرة سنتين، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت، فإن عجلت ومضت السنتان وجب وضع منقولات أو تعجل مرة أخرى، وتوضع منقولات بما يتفق مع طبيعة العين المؤجرة، فيوضع في المنزل الأثاث، وفي الحانوت البضائع والأدوات، وفي الأراضي الزراعية المواشي والآلات الزراعية والمحصولات ويغني عن المنقولات تقديم تأمين آخر ككفالة شخصية أو عينية، وقد يتم الإتفاق علي الإعفاء من وضع منقولات في العين المؤجرة، ويستفاد هذا الإتفاق من الظروف كما لو كان الإيجار لشخص مهنته السمسرة، وإذا أخل المستأجر بالتزامه من وضع منقولات في العين المؤجرة كان للمؤجر أن يلزمه بذلك أو أن يفسخ الإيجار طبقاً للقواعد العامة.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤-ص ٤٥)

### رأي الفقه:

يخلص من نص المادة ٥٨٨ مدني أن مستأجر المباني أو الأراضي الزراعية يلتزم بأن يضع منقولات في العين المؤجرة بقيمتها بمقدار الأجرة عن مدة الإيجار إلي حد سنتين، وإذا كان قد دفع أجرة سنتين مقدما لم يلتزم بوضع المنقولات حتي تنتضي السنتان اللتان دفع الأجرة عنهما مقدما، وعند إنقضائهما يلتزم بوضع منقولات بقيمتها بأجرة سنتين آخرين أو المدة الباقية إذا كانت أقل من سنتين، إلا إذا إختار أن يدفع الأجرة مقدما كما فعل في المدة الباقية إذا كانت أقل من سنتين، إلا إذا إختار أن يدفع الأجرة مقدما كما فعل في المدة الأولى كل هذا إذا كانت مدة الإيجار سنتين أو أكثر، فإذا كانت المدة أقل من سنتين يلتزم بتأمين الأجرة أو دفعها مقدما عن مدة الإيجار فقط. أما مستأجر غير المباني والأماكن المماثلة (كالعوامات والذهبيات) والأراضي الزراعية فإنه لا يلتزم بشئ مما تقدم. والمنقولات التي يضعها المستأجر في العين المؤجرة تختلف باختلاف هذه العين، فإذا كانت منزلا كانت المنقولات في العادة مفروشات وأمتعة منزلية، وإن كانت العين حانوتا أو مخزنا كانت المنقولات بضائع، وإن كانت مكتبا كانت المنقولات أثاث هذا المكتب، وإن كانت مصنعا كانت المنقولات هي المصنوعات والآلات، وإن كانت أرضا زراعية كانت المنقولات المواشي والآلات الزراعية وكذلك المحصولات التي تنتجها الأرض.

وهناك قرينة علي أن ما يصنعه المستأجر في العين المؤجرة هو ملك له حتي يثبت العكس، أو حتي تقدم قرينة أخرى علي عكس ذلك وحتى لو ثبت أن المنقولات ليست ملكا للمستأجر فإنها تبقى ضامنه للأجرة إذا اعتقد المؤجر بحسن نية أنها ملك له.

وإذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر فيما إذا كانت المنقولات الموضوعة بالعين المؤجرة تقي بضمان الأجرة في الحدود السابقة أم أنها غير كافية، فإنه يمكن تقدير قيمة هذه المنقولات بواسطة أهل الخبرة، وللمحكمة أن تقوم بالمعاينة.

علي أنه يجوز - بالاتفاق إعفاء المستأجر من التزامه بوضع منقولات في العين المؤجرة إذا اتفق المتعاقدان علي ذلك، وقد يستفاد هذا النزول ضمناً إذا كانت التأجير - مثلاً لمكتب سمسار أو لحجرة مفروشة.

ويجوز إعفاء المستأجر أيضاً من وضع منقولات بالعين المؤجرة إذا قدم تأمينات أخرى كرهن أو كفالة، فيكون الإلتزام بدلياً، إذ المستأجر ملزماً أصلاً بوضع منقولات كافية وتبرأ ذمته من هذا الإلتزام إذا قدم بدلاً منه تأميناً آخر عينياً أو شخصياً، وقد ورد ذكر ذلك صراحة في العبارات الأخيرة من المادة ٥٨٨ مدني.

وليس ما يمنع من أن يجمع بين الضمانين، فيتفق مع المستأجر علي أن يضع هذا منقولات كافية في العين المؤجرة علي أن يقدم في الوقت ذاته تأميناً عينياً أو شخصياً أو الأثنين معاً. فإذا كان للمستأجر كفيل شخصي فهو ملتزم عنه بالرجوع علي هذا الأخير وعلي الكفيل العيني وله أن يحل محل المؤجر في الضمانات التي له، وذلك كله طبقاً للقواعد العامة. ولكن لا يسوغ للكفيل أن يحتج علي المؤجر بعدم إجبار المستأجر علي وضع منقولات في العين المؤجرة، لأنه لو جاز إحتجاج الكفيل علي المؤجر بذلك لما كانت للكفالة فائدة.

فإذا أخل المستأجر بهذا الإلتزام وجب الرجوع إلي القواعد العامة وهي تقضي بأن يكون للمؤجر طلب الفسخ، وله كذلك أن يطلب تعويضاً

عما قد يصيبه من الضرر، كما أن له أن يطلب التنفيذ العيني فيطلب إلزام المستأجر بوضع منقولات كافية في العين المؤجرة.

(الوسيط-٦- مجلد ١- للدكتور السنهاوي- ص ٤٩٠ وما بعدها، والمراجع السابقة)

#### ● التزام المستأجر بوضع منقولات بالعين المؤجرة تكون قيمتها كافية لضمان

**الأجرة عن سنتين:** رأينا أن المادة ٥٨٨ مدني قد نصت على أنه "يجب على كل من استأجر منزلاً أو مخزناً أو حانوتاً أو مكاناً مماثلاً لذلك أو أرضاً زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثاً أو بضائع أو محصولات أو مواشى أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين، أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء أو إذا قدم المستأجر تأميناً آخر. فيتبين من هذا النص أن نستأجر المباني (المنازل والمخازن والحوانيت والأمكنة المماثلة كالمكاتب والمصانع ) أو الأراضي الزراعية يلتزم بأن يضع منقولات في العين المؤجرة تفي قيمتها بمقدار الأجرة عن مدة الإيجار إلى حد سنتين، وإذا كان قد دفع أجرة سنتين مقدماً. لم يلتزم بوضع المنقولات حتى تقضى السنتان اللتان دفع الأجرة عنهما مقدماً. وعند انقضائها يلتزم بوضع منقولات تفي بأجرة سنتين آخرين أو المدة الباقية إذا كانت أقل من سنتين إلا إذا اختار أن يدفع الأجرة مقدماً كما فعل في المدة الأولى كل هذا إذا كانت مدة الإيجار سنتين أو أكثر. فإذا كانت المدة أقل من سنتين التزم بتأمين الأجرة أو دفعها مقدماً عن مدة الإيجار فقط. تقدم وتعتبر العوامات والذهبيات من الأماكن المماثلة إذا أجزت للسكنى غير مفروشة أما إذا كانت العين المؤجرة لا تدخل ضمن هذه الأشياء كالمنقولات أو الأرض الفضاء فلا يلتزم المستأجر

بوضع المنقولات بها. والمنقولات التي يضعها المستأجر في العين المؤجرة تختلف باختلاف هذه العين فإذا كانت منزلاً كانت المنقولات في العادة مفروشات أو أمتعة منزلية. وإن كانت العين حانوتاً أو مخزناً كانت المنقولات بضائع وإن كانت مكتباً كانت المنقولات أثاث هذا المكتب. وإن كانت مصنعة كانت المنقولات هي الآلات والمصنوعات وإن كانت أرضاً زراعية كانت المنقولات والمواشي والآلات الزراعية وكذلك المحصولات التي تنتجها الأرض، وهكذا وبالجملة كل ما يضعه المستأجر من المنقولات في العين المؤجرة وكل ما تنتجه العين من هذه المنقولات يكون ضامناً للأجرة على شرط أن تكون هذه المنقولات ملكاً للمستأجر.

● **جواز إعفاء المستأجر من هذا الالتزام :** ويجوز الإعفاء من هذا الالتزام باتفاق الطرفين ، وقد يستفاد ذلك ضمناً كما لا يلزم مستأجر حجرة مفروشة بوضع منقولات ، ويعفى المستأجر إذا قدم تأمينات أخرى كرهن أو كفالة ولا يوجد ما يمنع أن يجمع المؤجر بين الضامين وجرى العرف على إعفاء مستأجر الأرض الزراعية الصغيرة من وضع منقولات فيها كما لا يلتزم مستأجر الأرض الفضاء بوضع منقولات فيها ، وإذا أخل المستأجر بهذا الالتزام فـللمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني أو الفسخ والتعويض عما يصيبه من ضرر ، وتحل باقى الأجرة إن كانت مقسطة لعدم تقديم المستأجر تأمينات م ٢٧٣ وللمؤجر أن يطالب بها فوراً ولا يختص القضاء المستعجل بمنع المستأجر من بيع منقولاته أو نقلها في حالة تأخره في سداد الأجرة إلا إذا ترتب على ذلك ضرر للمؤجر (أنور طلبه ص ٦٤).

**وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى** "ويغنى عن المنقولات تقديم تأمين آخر ككفالة شخصية أو عينية" (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٥).

• **جزاء الإخلال بالتزام المستأجر بوضع منقولات بالعين المؤجرة :** إذا أخل المستأجر بالتزامه من وضع منقولات في العين المؤجرة كان للمؤجر أن يلزمه بذلك أو أن يفسخ الإيجار طبقاً للقواعد العامة (المذكرة التفسيرية للمشروع التمهيدى مجموعة الأعمال التحضيرية ص ٤٠٥). والأجرة إذا كانت تدفع على أقساط - وهذا هو الغالب - فإنها تعتبر ديناً مؤجلاً فيستطيع المؤجر مطالبة المستأجر بها جميعها لأن الأجل يسقط بعدم تقديم التأمينات أو بإضعافها عملاً بالمادة ٢٧٣ مدنى التى تجرى على أن : يسقط حق المدين فى الأجل .. (٢) إذا أضعف بفعله إلى حد كبير ما أعطى الدائن من تأمين خاص، ولو كان هذا التأمين قد أعطى بعقد لاحق أو بمقتضى القانون. وللمؤجر طلب الفسخ مع التعويض إن كان له مقتضى، ويستطيع المستأجر توقي الحكم بالفسخ إذا وضع منقولات كافية فى العين المؤجرة قبل صدور الحكم النهائى بالفسخ. (عزمى البكرى ص ٥٦).

### أحكام القضاء:

١- إنه وإن كانت المادة ٦٦٨ من قانون المرافعات القديم قد أجازت لملاك البيوت والأطيان وملحقاتها ومستأجريها الأصليين الذين لهم فيها حق فى الحال أن يحجزوا المفروشات ونحوها والمنقولات الموجودة بالمحال المستأجرة والثمار والمحصولات حجزاً تحفظياً للتأمين على أداء الأجرة المستحقة لهم إلا أن محل تطبيق هذه المادة ألا يكون المؤجر عالماً بأن ما حجز عليه ليس مملوكاً للمستأجر أو المستأجر من الباطن، ويجوز استخلاص هذا العلم من ظروف الدعوى وملابساتها. فإذا استدل الحكم على علم مالك الأرض بأن الحاصلات المحجوزة ليست مملوكة للمستأجر

أو المستأجر من الباطن بأن العين المؤجرة جرن لا تنتج محصولات وإنما  
هيئت لينقل إليها سكان العزبة محصولاتهم لدرسها به فإنه يكون قد  
استخلص ذلك استخلاصاً سائغاً.

(الطعن رقم ١٠٥ - لسنة ١٨ ق - تاريخ الجلسة ٢٦ / ٠١ / ١٩٥٠)

\* \* \*

## حبس المنقولات المثقلة بامتياز المؤجر واستردادها

النص التشريعي (مادة ٥٨٩) :

(١) يكون للمؤجر ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه، كان له الحق في إستردادها من الحائز لها ولو كان حس النية، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق.

(٢) وليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أو في الإسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمراً اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف من شئون الحياة أو كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة أو التي تم إستردادها تفي بضمان الأجرة وفاء تاماً.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٨٨ لبيي و ٥٥٦ سوري و ٥٧١ لبناني و ٧٨٨ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

من بين ضمانات الأجرة حق إمتياز المؤجر علي المنقولات الموضوعة في العين المؤجرة وسيأتي بيان ذلك في حقوق الإمتياز، وكذا حق المؤجر في حبس هذه المنقولات في حدود ما يفي منها بأجرة السنتين، وما زاد علي ذلك فلا حبس. وحق المؤجر في الحبس ثابت لو كانت المنقولات غير مملوكة للمستأجر مادامت مثقلة بحق الإمتياز. فإن نقلت دون إذن المؤجر، ولو دخلت في حيازة شخص حسن النية، جاز للمؤجر أن يوقع حجزاً تحفظياً عليها، في مدة ثلاثين يوماً من وقت علمه بنقلها، تمهيداً لإستردادها، إلا إذا كان النقل أمراً اقتضته حرفة للمستأجر كالبضائع في الحانوت، أو استلزمته مقتضيات الحياة كالسيارة في المنزل.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ ص ٥٤٨)

## رأى الفقه:

يتمشى حق المؤجر فى الحبس مع حق الامتياز له من حيث الحق المضمون ومن حيث المنقولات التى يستعمل عليها الحق وذلك على الوجه.

المستفاد من نص المادة ١/٥٨٩ مدنى ومذكرة المشروع التمهيدي. وسبيل المؤجر لإستعمال حقه فى الحبس أن يوقع جزءاً تحفظياً على المنقولات إذا كانت لا تزال باقية فى العين المؤجرة وأن يوقع جزءاً إستردادياً على هذه المنقولات إذا كانت قد أخرجت بالرغم من معارضته أو دون علمه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخراجها من العين المؤجرة وفقاً لقواعد قانون المرافعات.

(الوسيط -٦- مجلد ١ للدكتور السنهوري -ص ٥٠٦ وما بعدها والمراجع السابقة)

• **حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة فى العين المؤجرة:** موضع هذا الامتياز هو التعليق على المادة ١١٤٣ والتى تنص على أن "١- أجرة المبانى والأراضى الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك. وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار، يكون لها جميعاً امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعى. ٢- ويثبت الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوج المستأجر أو كانت مملوكة للغير ولم يثبت أن المؤجر كان يعلم وقت وضعها فى العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها، وذلك دون إخلال بالأحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة أو الضائعة. ٣- ويقع الامتياز أيضاً على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من الباطن إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار من الباطن. فإذا لم يشترط ذلك فلا

يثبت الامتياز إلا للمبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي فى ذمة المستأجر من الباطن فى الوقت الذى ينفذ فيه المؤجر. ٤- وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق المتقدمة الذكر، إلا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ فى حق المؤجر باعتباره حائزاً حسن النية. ٥- وإذا نقلت الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه ولم يبق فى العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة، بقى الامتياز قائماً على الأموال التى نقلت دون أن يضر ذلك بالحق الذى كسبه الغير حسن النية على هذه الأموال، ويبقى الامتياز قائماً ولو أضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها إذا أوقع المؤجر عليها جزءاً استحقاقياً فى الميعاد القانونى. ومع ذلك إذا بيعت هذه الأموال إلى مشتر حسن النية فى سوق عام أو فى مزاد علنى أو ممن يتجر فى مثلها وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى هذا المشتري. فنلاحظ أن هذا النص يقرر لمؤجر العقار امتيازاً على المنقولات والمحصول الزراعى الذى يوجد بالعين المؤجرة استناداً إلى فكرة الرهن الضمنى إذ تعتبر المنقولات الموجودة بالعين كأنها فى حيازة المؤجر وتكون يد المستأجر كيده فى ذلك. (عزمى البكرى ص ٥٩).

#### • الحقوق التى يضمها حق الامتياز: والحقوق التى يضمها الامتياز

بالنسبة لمؤجر العقار هى الأجرة لمدة سنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك. والمقصود بالسنتين السنتان الأخيرتان من الجرة الباقية فى ذمة المستأجر سواء كانتا السنتان السابقتان مباشرة على التوزيع أو غيرهما (مرقص ص ٥٨٠). كذلك يضمن الامتياز كل حقوق المؤجر التى تثبت له بمقتضى عقد الإيجار كحقه فى مصروفات المطالبة بالإيجار، وحقه فى

التعويض عن تلف العين المؤجرة أو عن استعمال العين المؤجرة في غير ما أعدت له أو عن فسخ العقد. أما الديون التي لا تنشأ عن عقد الإيجار، فلا يضمنها امتياز المؤجر ومثل ذلك التعويض الذي يستحقه المؤجر في مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مدة أطول من مدة العقد. ويثبت حق الامتياز لمؤجر العقار، سواء كان من المباني أو الأراضي الزراعية، وذلك بصريح النص. ويستوى أن يكون المؤجر مالكاً أو صاحب حق انتفاع مستأجراً أصلياً أو من الباطن ولا يضمن الامتياز إيجار المنقولات كالعائمات والأكشاك والسيارات وغيرها. وإذا كان حق المؤجر يتعلق بعقار ومنقول في وقت واحد، كحالة إيجار المساكن المفروشة فإن الامتياز يقتصر على ضمان الجزء من الأجرة الذي يقابل إيجار المسكن خالياً غير مفروش وما يقابل أجرة الفرش يكون ديناً عادياً.

### أحكام القضاء:

١- إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر غير نافذ في حق المالك الحقيقي. إقامة الغير دعوى بشأن ملكيته للعين المؤجرة. أثره. إعتبره تعرضاً قانونياً للمستأجر يجيز له حبس الأجرة حتى يدفع المؤجر التعرض.

المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه وإن كان إيجار ملك الغير صحيحاً فيما بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي وإذ ادعى الغير أنه المالك للعين المؤجرة وأقام دعوى بحقه الذي يدعيه كان هذا تعرضاً قانونياً للمستأجر يجيز له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض.

(الطعن ٦٣ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/٤/١٥ س ٤٣ ص ٥٨٩)

٢- إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر غير نافذ في حق المالك الحقيقي. إقامة الغير دعوى بشأن ملكية العين المؤجرة. أثره. إعتباره ذلك تعرضاً قانونياً للمستأجر يبيح له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض.

المقرر أن إيجار ملك الغير وإن كان صحيحاً فيما بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي، وإذا إدعى الغير أنه المالك للعين المؤجرة وأقام دعوى بحقه الذي يدعيه كان هذا تعرضاً قانونياً للمستأجر يجيز له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض.

(الطعن ٧٨٧١ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٢ ص ٤٦ ص ١٠٣١)

\* \* \*

## التزام المستأجر برد العين المؤجرة

**النص التشريعي (مادة ٥٩٠) :**

يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى فى تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر.

**النصوص العربية المقابلة :**

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٨٩ لىبى و ٥٥٧ سورى و ٧٧١ عراقى و ٥٧٦ لبنانى

و ٤٨١ سودانى و ٧٧٩ تونسى:

**الأعمال التحضيرية :**

تعرض هذه المادة وما بعدها الإلتزام المستأجر برد المؤجرة عند نهاية الإيجار وهى تقابل المواد ٣٧٨/ ٤٦٣ و ٣٩٤ / ٤٨١-٤٨٢ من التقنين الحالى. ويبين المشروع أن المستأجر إذا إستبقى العين فى يده بعد نهاية الإيجار دون ان يتجدد فعله ان يدفع تعويضاً يراعى فيه القيمة الإيجارية للعين والضرر الذى أصاب المؤجر وليس فى هذا إلا تطبيق للقواعد العامة ولكن من الخير ذكره لأهميته العلمية.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - الجزء ٤ ص ٥٥١)

**رأى الفقه :**

يتبين من نص المادة ٥٩٠ مدنى ان المستأجر يلتزم عند إنتهاء الإيجار برد العين المؤجرة التى تسلمها عند بدء إيجار ويجب على المستأجر أن يرد نفس العين المؤجر التى تسلمها فلا يجوز له أن يرد للمؤجر دون رضاه شيئاً آخر ولو كان خبيراً من العين المؤجرة وأن يردها

بأكملها بحيث يسأل عن أى عجز فى المساحة أو فى مقدار العين المؤجرة ما لم يثبت السبب الأجنبى أو أنه لا خطأ فى جانبه.

كذلك يجب على المستأجر أن يرد ماتسلمه من ملحقات العين المؤجرة وإذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر فى أن العين المؤجرة هى التى يقوم بردها أو وقع خلاف حول الملحقات وجب الرجوع إلى محضر الجرد إذا كان قد حرر عند بدء الإيجار.

أما إذا لم يكن ثمة محضر جرد و إدعى المؤجر أن العين التى ترد ليست هى العين المؤجر أو ان بها عجز فى المساحة أو فى الملحقات كان عبء إثبات ذلك عليه بجميع الطرق.

ويكون الرد عند إنتهاء الإيجار وينتهى الإيجار بإنقضاء المدة التى حددها المتعاقدان أو قام بتحديدوها القانون أو بأن يفسخ الإيجار قبل إنقضاء المدة أو بأى سبب آخر من أسباب إنتهاء الإيجار.

(الوسيط -٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري - ص ٥٩٠ وما بعدها والمراجع السابقة)

#### ● التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار: لقد أوجب

المشرع على المستأجر رد نفس العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار فلا يجوز له رد شئ آخر بدلاً منها أو قيمتها ما لم يقبل المؤجر. ويجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بأكملها فإذا حصل عجز فى المساحة أو فى مقدار العين المؤجرة كان مسئولاً عنه ما لم يثبت السبب الأجنبى أو أنه لا خطأ فى جانبه. كذلك يجب على المستأجر أن يرد ما تسلمه من ملحقات العين، وقد تقدم الكلام فى ذلك.

#### ● ميعاد الرد: يجب على المستأجر رد العين المؤجرة بانتهاء العقد

أياً كان سبب انتهائه ، ويستوى أن يكون انتهاء العقد بانتهاء المدة المتفق عليها أو المدة المحددة بنص القانون أو انتهى العقد قبل انقضاء مدته سواء

بفسخه لعدم وفاء أحد الطرفين بالتزامه أو لأي سبب آخر (مرقص ص ٤٩٩) غير أنه يجوز للمستأجر حبس العين إذا وجد أحد الأسباب التي يقرر له القانون فيها الحق في حبس هذه العين إلى حين استيفاء حق له مرتبط بها ، كالتعويض عن إخلال المؤجر بالتزامه بإجراء الترميمات الضرورية ، وكالتعويض عما استحدثه المستأجر في العين المؤجرة من بناء أو غراس أو غير ذلك من التحسينات (م ٥٩٢) أو انتهاء عقده بسبب انتقال ملكية العين المؤجرة إلى غير المؤجر وكان يستحق تعويضاً عن ذلك (م ٢/٦٠٥ مدنى).

● **مكان الرد :** تنص المادة ٣٤٧ مدنى على أنه " ١ - إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه فى المكان الذى كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام . ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك . ٢ - أما فى الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء فى المكان الذى يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أو فى المكان الذى يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال . وقد سبق أن تناولنا حكم هذه المادة بالتفصيل عند بيان مكان تسليم العين المؤجرة . فنحيل إليه فى ذلك .

● **مصاريف الرد :** لم يرد نص يبين من يتحمل مصروفات الرد فوجب الرجوع إلى القواعد العامة وهذه تقضى بأن "تكون نفقات الوفاء على المدين إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك " . والمدين بالرد هو المستأجر فهو الذى يتحمل إذن مصروفات الرد ما لم يتفق المتعاقدان على غير ذلك. وتنص المادة ٥٨١ من تقنين الموجبات والعقود اللبنانى على هذا الحكم صراحة إذ تقول: "يجب أن يعاد الشئ المأجور فى محل العقد، وتكون نفقات إعادته على المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف مخالف". أما مصروفات تسلم المؤجر للعين ، بعد أن يضعها المستأجر

تحت تصرفه ويخطره بذلك فهي على المؤجر ، إذ أن هذا التسلم التزام فى ذمته . (سليمان مرقص ص ٤٩).

• **لمن ترد العين :** يتم رد العين المؤجرة إلى المؤجر نفسه أو نائبه أو خلفه العام أو الخاص فلا يجوز لمستأجر جديد أن يطالب المستأجر السابق بتسليمه العين الواجب ردها إلى المؤجر ، لأن حق المستأجر حق شخصى لا ينشئ علاقة قانونية بينه وبين مستأجر سابق ، ولو كان هذا لا يزال واضعاً يده على العين (السنهورى ص ٨٧) غير أنه يجوز للمستأجر اللاحق أن يرفع على المستأجر السابق دعوى غير مباشرة باسم المؤجر يطالبه فيها بتسليم العين . والمقرر أن تنفيذ التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الإجارة يكون بوضعها تحت تصرف المؤجر .

• **إثبات الرد :** يجوز إثبات رد العين بكافة طرق الإثبات وذلك لأن رد العين المؤجرة إلى المؤجر واقعة مادية - وليس تصرفاً قانونياً - ومن ثم فإنه يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة وقرائن الأحوال . وقد قضت محكمة النقض بأن " وأن متى كان المستأجر قد ادعى أنه سلم المنقولات المؤجرة كاملة للمؤجر بعد انتهاء عقد الإيجار ، ورتب على ذلك طلب رفض دعوى المؤجر ، فإنه يكون قد استند لا إلى تصرف قانونى بل إلى واقعة مادية هى استرداد المؤجر للمنقولات فإذا كانت هذه الواقعة المادية ليس فيها ما يخالف الثابت بعقد الإيجار كتابة أو يجاوزه فإن الاعتداد بالبينة كالدليل فى الإثبات فى هذا الخصوص يكون صحيحاً باعتبار هذه الواقعة منفصلة عن العقد . (نقض ١٩٦٧/٢/٢١ طعن ٢٨٩ س ٣٣ق) .

### • جزاء إخلال المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة بعد انتهاء مدة

**الإيجار:** إخلال المستأجر بالتزامه برد العين يعطى المؤجر الحق فى طلب التنفيذ العينى إذا كان ذلك ممكناً عملاً بالمادة ٢١٠ مدنى والتي تقضى بأنه فى الالتزام بعمل يقوم حكم القاضى مقام التنفيذ . وللمؤجر فى سبيل استرداد العين دعويان : دعوى يستمدّها من عقد الإيجار وتسمى فى العمل دعوى الإخلاء . ودعوى تثبت له إذا كان مالكاً للعين أو كان له عليها حق عينى آخر يخوله وضع اليد عليها ، كحق الانتفاع والرهن الحيازى ، وهذه هى دعوى الاستحقاق . وهذا لا يخل بحق المؤجر فى المطالبة بالتعويض .

**وقد قضت محكمة النقض بأن:** " إخلال المستأجر بالتزامه برد العين

عند انتهاء الإيجار إذا هو حال بفعله دون تمكين المؤجر من الانتفاع بها دون عائق يجعله - بمقتضى نص المادة ٥٩٠ مدنى - ملزماً بأن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر " (نقض ١٩٦٧/١١/١٤ طعن ٩٣ س ٣٤ق). وبأنه " إذا كان الحكم قد قضى باستحقاق المؤجر للتعويض مقابل حرمانه من منفعة أرضه فى المدة التالية لانتهاء الإجارة استناداً إلى استمرار المستأجر فى الانتفاع بهذه الأرض بغير رضا المؤجر ، الأمر الذى يعد غصباً فلا يصح النعى بأنه قد قضى بالتعويض دون تكليف رسمى . إذ هذه مسئولية تقصيرية لا يلزم لاستحقاق التعويض عنها التكليف بالوفاء " (نقض ١٩٤٩/١٢/١٥ طعن ٤٧ س ١٨ق). وبأنه " إخلال المستأجر بالتزامه برد العين عند انتهاء الإيجار . أثره التزامه بدفع تعويض للمؤجر . وجوب مراعاة القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر فى تقدير التعويض " (جلسة ١٩٩٩/٢/٨ طعن رقم ٥٠٢ لسنة ٦٤ق).

## أحكام القضاء:

١- يجب على المستأجر وفقاً لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدني أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر عند إنتهاء الإيجار ولا يكفي الوفاء بهذا الإلتزام أن ينبه المستأجر على المؤجر بأنه سيقوم بإخلاء العين المؤجرة بل يجب على المستأجر أن يضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها أو الإنتفاع بها دون عائق ولو لم يستولى عليها إستيلاء مادياً فيخليها بما عساه يكون موجوداً بها من منقولات وأدوات مملوكة له ويتخلى هو عن حيازتها فإن أبقى فيها شيئاً مما كان يشغلها به وإحتفظ بملكيتها له فإن لا يكون قد أوفى بالإلتزامه برد العين المؤجرة وحق عليه وفقاً للمادة ٥٩٠ سالفه الذكر أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى فى تقديره القيمة الإيجارية للعين المؤجرة وما اصاب المؤجر من ضرر.

(نقض - جلسة ١٩٦٧/١/٢٦ - مجموعة المكتب الفني - السنة ١٨ مدني ص ٢٤٦)

٢- إخلال المستأجر بالإلتزامه برد العين عند إنتهاء الإيجار إذا هو حال بفعله دون تمكين المؤجر من الإنتفاع بها دون عائق يجعله - يفتضى نص المادة ٥٩٠ مدنى - ملزم بأن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى فى تقديره القيمة الإيجارية للعين وما اصاب المؤجر من ضرر.

(نقض - جلسة ١٩٦٢/١١/١٤ - المراجع السابق - ص ١٦٦١)

٣- يجب على المكتري (المستأجر) ترجيع المكري (العين المؤجرة) لمن تسلمه منه حسبما يقتضى ذلك الفصل ٧٧٩ من المجلة المدنية (التونسية) ودعواه بعد ذلك أنه تسلمه من شخص آخر بأى وجه من الوجوه تعتبر من باب الشغب ولا تسمع منه.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٣٧/٧/٢٠ - مجلة القضاء والتشريع - ١٩٦٠ -

العدد ٩ و ١٠ ص ١٧٧)

## الحالة التي ترد العين عليها

**النص التشريعي (مادة ٥٩١) :**

(١) على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه  
(٢) فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين افترض حتى يقوم الدليل على العكس أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة.

**النصوص العربية المقابل :**

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:  
مادة ٥٩٠ لیبی و ٥٥٨ سورى و ٧٧٢ عراقى و ٤٨٢ سودانى و ٥٧٧ لبنانى و ٧٨١ تونسى:

**الأعمال التحضيرية :**

يقرر المشرع ان المستأجر ملتزم برد العين عند إنتهاء الإيجار فى الحالة التى تسلمها عليها ويفرض إذا لم يكن هناك محضر يبين حالة العين وقت أن تسلمه المستأجر أنه تسلم العين فى حالة حسنة وهذا بخلاف التقنين الحالى فإن المادة ٣٧٨/٤٦٣ من هذا التقنين تقض بأن المستأجر يرد العين بالحالة التى هى عليها وقت إنتهاء الإيجار.

فإذا كان بالعين تلف كان المستأجر هو المسئول مالم يثبت ان هذا التلف لم يكن بخطئه وقدمت الاشارة إلى ذلك.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ ص ٥٥٣)

**رأى الفقه :**

يخلص من نص المادة ٥٩١ مدنى ان المستأجر يلتزم بموجب عقد الإيجار ان يرد العين المؤجرة بالحالة التى تسلمها عليها فإذا يبين أن حالة

العين عند الرد تختلف عن حالتها وقت التسليم فإما أن يكون ذلك بسبب ان العين قد تلفت أو هلكت وإما ان يكون ذلك سبب اخر كان يكون هناك عجز فى مساحتها أو نقص فى ملحقاتها أو أن تكون العين قد ضاعت كلها أو بعضها ولكل من هاتين الحالتين حكمه.

تقضى الفقرة الاولى من المادة ٥٩١ مدنى بأن المستأجر يلتزم برد العين المؤجرة بالحالة التى تسلمها عليها فإذا اختلفت حالتها وقت الرد عن حالتها وقت التسليم إعتبر المستأجر مخلاً بالتزامه إذا لم يعد العين إلى حالتها وقت التسليم.

فيجب فى التقنين المدنى - الجديد ان تعرف حالة العين وقت التسليم حتى تكون هذه الحالة هى الحالة يجب رد العين عليها وعبء الإثبات هنا على المستأجر كما يتبين من الفقرة الثانية من المادة ٥٩١ مدنى فالمستأجر وهو يرد العين يجب عليه ان يثبت ان حالتها وقت الرد هى حالتها وقت التسليم وخير سبيل لإثبات ذلك ان يكون الطرفان وقت التسليم قد حرر محضراً يبين حالة العين وأوصافها وما تشمل عليه من ملحقات وهذا هو محضر الجرد أو محضر التسليم.

فإذا لم يوجد محضر تسليم أو بيان بأوصاف العين فقد وضع المشرع فى الفقرة الثانية من المادة ٥٩١ مدنى قد وضع هذ قرينة قانونية تقضى بان المستأجر قد تسلم العين فى حالة حسنة ويبرر وضع هذه القرينة أن المؤجر يلتزم أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تقى بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الإتفاق أو لطبيعة العين (م ٥٦٤ مدنى) فان هذه القرينة معقولة تدل على أنه تسلم العين فى حالة حسنة تصلح معها لأن تقى بما أعدت له من المنفعة ويترتب على ذلك

أن المستأجر يلتزم برد العين فى حالة حسنة ما دام قد تسلمها فى هذه الحالة بموجب القرينة القانونية سالفة الذكر.

على أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس كما هو صريح النص فيجوز للمستأجر أن يثبت أن حالة العين عند الرد هى حالتها التى تسلمها عليها وأنه رضى بها على هذا الوجه وذلك بجميع طرق الإثبات بما فيها شهادة الشهود والقرائن لأن الإثبات يتعلق بواقعة مادية.

فإذا استطاع المستأجر إثبات ذلك بالوسائل المتقدمة فإنه يكون قد وفى بالتزامه ولا تترتب أية مسئولية فى ذمته.

ويجب القول بأن التزام المستأجر برد العين طبقاً لنص المادتين ٥٩٠ و ٥٩١ مدنى هو إلتزام بتحقيق غاية لا إلتزام ببذل عناية كإلتزام المؤجر بتسليم العين وكل إلتزام بالتسليم أو الرد وذلك حتى ترجع إلى حكم القواعد العامة فيما لم يرد فيه نص خاص.

ومن ثم يكون الأصل هو أن يلتزم المستأجر برد العين بالحالة التى تسلمها عليها وإلتزامه هذا هو إلتزام بتحقيق غاية لا إلتزام ببذل عناية فلا يستطيع أن يتخلص من المسئولية إلا بإثبات السبب الاجنبى ولا يكفى أن يثبت عناية الشخص المعتاد دون أن يستند هذا الحكم إلى الفقرة الاولى من المادة ٥٩١ مدنى فإن هذا النص إنما يتكلم عن السبب الأجنبى فى صدد هلاك العين أو تلفها وإنما يستند الحكم إلى القواعد العامة فإن كل إلتزام بالرد أو بالتسليم هو إلتزام بتحقيق غاية لا إلتزام ببذل عناية.

(الوسيط -٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري- ص ٥٩٨ وما بعدها، والمراجع السابقة)

● **الحالة التى يجب أن ترد عليها العين:** رأينا أن الفقر الأولى من

المادة ٥٩١ مدنى تقضى بأن يلزم المستأجر برد العين المؤجرة بالحالة

التي تسلمها عليها فإذا اختلفت حالتها وقت الرد عن حالتها وقت التسلم اعتبر المستأجر مخلاً بالتزامه إذا لم يعد العين إلى حالتها وقت التسلم. وبناء عليه يتعين على المستأجر رد العين بالحالة التي تسلمها عليها. بموجب مواصفاتها الواردة بالعقد أو بمحضر الجرد والتسلم. فإن لم توصف اعتبر أنها سلمت في حالة حسنة ولكن هذه القرينة يجوز إثبات عكسها ويقع على المستأجر عبء الإثبات وبكافة الطرق على أن العين كانت بالحالة التي هي عليها وقت الرد فإن تمكن من ذلك انتفت مسئوليته، والالتزام بالرد أو بالتسليم هو التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية وفقاً للقواعد العامة ومن ثم يظل المستأجر مسئولاً عن العجز أو التأخر في الرد حتى يثبت أن ذلك يرجع لسبب أجنبي كأكل البحر أو استيلاء الحكومة أو غارة حربية. (أنور طلبه ص ٨٨)

● **تغير العين بهلاك أو تلف لسبب لا يد للمستأجر فيه:** رأينا فيما تقدم أن المادة ٢/٥٨٣ مدنى تنص على أن. وهو (المستأجر) مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً وسبق أن قرر أن التزام المستأجر في حالة الهلاك أو التلف هو التزام ببذل عناية لا التزام بتحقيق غاية، ويكفى للمستأجر للتخلص من المسئولية في هذه الحالة أن يثبت أنه قد بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين من الهلاك أو التلف. فإذا أثبت ذلك يكون قد أثبت أنه نفذ التزامه فلا يكون مسئولاً عما أصاب العين من هلاك أو تلف. لكن الفقرة الأولى من المادة ٥٩١ مدنى تقول كما رأينا: "على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه". ويوهم هذا النص أن

المستأجر مسئول عن الهلاك أو التلف ولا يستطيع التخلص من المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي. ولكن القول بذلك يجعل هناك تعارضاً واضحاً بين المادة ٢/٥٨٣ والمادة ١/٥٩١، مع أنه من الميسور التوفيق ما بين النصين. ذلك في المادة ١/٥٩١ مدني لم ترد أن تنسخ حكم المادة ٢/٥٨٣، ولا يزال المستأجر حتى تحت حكم المادة ١/٥٩١ مدني، يستطيع التخلص من المسؤولية عن الهلاك أو التلف بإثبات أن الهلاك أو التلف لم يكن بخطأه. ويكفي في ذلك أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد المادة ٥٩١ مدني ما يؤيد ذلك إذ تقول: "إذا كان بالعين تلف كان المستأجر هو المسئول ما لم يثبت أن هذا التلف لم يكن بخطأه وقد تقدمت الإشارة إلى ذلك (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٥٣) والمذكرة الإيضاحية تحيل إلى ما قدمته في صدد المادة ٥٨٣ مدني إذ تقول: "فهو (المستأجر) مسئول عما يصيب العين من التلف. إلا إذا أثبت أن هذا التلف لم ينشأ عن خطأه أو عن خطأ تابعيه. ويكفي في ذلك أن يثبت أنه قام بالعناية المطلوبة منه. فإن كان التلف يرجع إلى استعمال الشيء استعمالاً مألوفاً فلا يكون مسئولاً عنه". (مجموعة العمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٥). فنلاحظ أن المشرع في المادة ١/٥٩١ مدني لم يرد أن ينحرف عن الحكم الوارد في المادة ٢/٥٨٣ مدني ولا يزال المستأجر يستطيع أن يتخلص من المسؤولية عن الهلاك أو التلف إذا أثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد. أو أثبت أن الهلاك أو التلف يرجع إلى استعمال الشيء استعمالاً مألوفاً. وإنما أرادت المادة ١/٥٩١ مدني أن تزيد سبباً آخر لتخلص المستأجر من المسؤولية، هو أن يثبت أن الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه. وليس في هذا إلا تطبيق للقواعد

العامة. وقد قضت محكمة النقض بأن ومؤدى نص المادتين ٥٨٣، ٥٩١ من القانون المدنى أن المشرع قد جعل معيار العناية التى فرضها على المستأجر فى استعمال العين المؤجرة أو المحافظة عليها معياراً مادياً هو عناية الرجل المعتاد، وأن المستأجر مسئول عما يصيب العين المؤجرة من تلف ناشئ عن استعمال غير قانونى. وهذه المسئولية مفترضة لا ترتفع إلا إذا أثبت المستأجر أن التلف لم يكن بخطئه أو أنه قد نشأ بفعل أجنبى لا يد له فيه. (نقض ٢٩/٣/١٩٦٢ طعن ٤٨٤ س ٢٦ ق). وبأنه "من المقرر أنه إذا هلك العين المؤجرة - بعد الإيجار بغير خطأ المستأجر فإنها تهلك على المؤجر سواء حدث الهلاك قبل التسليم أو بعده، ولا يكون المؤجر مسئولاً عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر إلا إذا ثبت وقوع خطأ منه لأن مسئولية المؤجر فى هذه الحالة مسئولية عقدية مصدرها عقد الإيجار، ولا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضة عن حريق العين المؤجرة المنصوص عليها فى المادة ٥٨٤ من القانون المدنى فى حق المؤجر إذا حدث الحريق أثناء وجود العين المؤجرة فى حيازته قبل تسليمها للمستأجر فعلياً. ذلك أن هذا النص إنما يورد حكماً خاصاً بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة لا يجوز القياس عليه". (طعن رقم ٧٦٠ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٣/٥/١٩٨٥).

● **تغير حالة العين بسبب غير الهلاك أو التلف :** رأينا فيما تقدم أن التزام المستأجر برد العين طبقاً للمادتين ٥٩٠ ، ٥٩١ مدنى هو التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية ، كالالتزام المؤجر بتسليم العين وككل التزام بالتسليم أو بالرد وذلك حتى نرجع إلى حكم القواعد العامة فيما لم يرد فيه نص خاص ومن ثم يكون الأصل هو أن يلتزم المستأجر برد العين بالحالة

التي تسلمها عليها والتزامه هذا هو التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية، فلا يستطيع أن يتخلص من المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي.

**وقد قضت محكمة النقض بأن:** " وإذا كان تلف الشيء المؤجر لم ينشأ من قبل المستأجر أو من فعل خدمه وإنما نشأ عن فعل شخص آخر غير هؤلاء فلا محل لمسائلة المستأجر طبقاً للمادة ٤٦٢ من القانون المدني المختلط عند رد الشيء المؤجر في نهاية عقد الإيجار بحالته أو رد قيمته " (نقض ١٩٥٧/٤/١١ س ٨ ص ٤١٣).

### أحكام القضاء:

- ١- إذا كان تلف الشيء المؤجر لم ينشأ من قبل المستأجر أو عن فعل خدمة وإنما نشأ عن فعل شخص آخر غير هؤلاء فلا محل لمسائلة المستأجر عن رد الشيء المؤجر في نهاية عقد الإيجار لحالته أو رد قيمته. (نقض - جلسة ١٩٥٧/٤/١١ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٨ مدني ص ٤١٣)
- ٢- مؤدى نص المادتين ٥٨٣ و ٥٩١ من القانون المدني ان المشرع جعل معيار العناية التي فرضها الشارع على المستأجر في إستعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها معيار مادي هو عناية الرجل المعتاد وان المستأجر مسئول عن تلف العين المؤجرة الناشئ عن إستعمالها إستعمال غير قانوني وهذه المسؤولية مفترضة لا ترتفع إلا إذا أثبت المستأجر ان السلف لم يكن بخطئه أو انه قد نشأ بفعل أجنبي لا يد فيه. (نقض - جلسة ١٩٦٢/٣/٢٩ - المرجع السابق - السنة ١٦ ص ٣٦٧)
- ٣- متي اقام الحكم قضاءه علي القرينة القانونية المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة ٥٩١ من القانون المدني والتي تفترض عند تسليم العين المؤجرة للمستأجر دون بيان بأوصافها إنها سلمت له في حالة حسنة،

حتي يقدم الدليل علي العكس، وكان الطاعن (المستأجر) لم يدع أمام محكمة الموضوع بأن التلف كان بالعين المؤجرة عندما تسلمها عند بدء الإيجار ولم يقدّم بإثبات ذلك، فإن الحكم المطعون فيه لم يكن بحاجة إلي إقامة الدليل علي أن هذا التلف لم يكن موجوداً بها وقت أن تسلمها المستأجر لأن القانون قد أغناه عن ذلك بالقريضة القانونية سالفه الذكر والتي ينقصها المستأجر بالدليل العكسي.

(نقض - جلسة ١٩٦٨/٥/٢٣ - المرجع السابق - السنة ١٩ - ص ٩٨٣)

٤ - نص الفصل ٧٨١ من المجلة المدينة (التونسية) علي انه في مسألة الإجارة إذا لم تحرر قائمة بين المؤجر والمستأجر في شأن حالة العين المأجورة أو في بيان وصفها حمل المستأجر علي أنه إستلمها علي الحالة المرضية وله إثبات العكس.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٦٤/٣/٦ - مجلة القضاء والتشريع ١٩٦٠ - العدد ٩ و ١٠ - ص ١٧٠)

\* \* \*

## البناء والغراس والتحسينات التي ينشئها المستأجر

### النص التشريعي (مادة ٥٩٢) :

(١) إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غرساً أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار، إلّزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند إنقضاء الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك.

(٢) فإذا كانت تلك التحسينات قد إستحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضة، كان له أيضاً أن يطلب من المستأجر إزالتها، وله أن يطلب فوق ذلك تعويضاً عن الضرر الذي يصب العقار من هذه الإزالة أن كان للتعويض مقتضي.

(٣) فإذا إختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات في مقابل رد إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما، جاز للمحكمة أن تنظره إلى أجل للوفاء بها.

### النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٩١ ليبي و ٥٥٩ سوري و ٧٧٤ عراقي و ٥٨٣ لبناني و ٤٨٣

سوداني.

### الأعمال التحضيرية :

يبين المشرع حكم الغراس أو البناء في العين المؤجرة فإن كان هناك اتفاق وجب إتباعه، وإلا وجب التمييز بين فرضين.

(أ) إذا كان البناء أو الغراس بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، فيرد في هذه الحالة أدنى القيمتين: ما أنفق في التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار، وهذا هو حكم المصروفات النافعة.

(ب) إذا كان البناء أو الغراس بغير علم المؤجر، أو بعلمه ولكنه اعترض وفي هذه الحالة يجوز له أن يطلب إزالتها إذا أثبت أنها لا تعود

عليه بفائدة وأن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي يصيب العقار من الإزالة. وله أن يحتفظ بها علي أن يرد أدنى القيمتين المتقدمين، ويجوز أن ينظر إلي أجل للوفاء (قارن هذه الأحكام المعتدلة بأحكام التقنين الحالي م ٣٩٤-٣٩٥). (٤٨٢-٤٨١/٣٩٥).

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٥٥٦)

### رأي الفقه :

١- إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة أو غراساً أو تحسينات أخرى بعلم المؤجر ودون معارضته، وكان هناك إتفاق بينهما وجب إتباعه، فإن لم يوجد إتفاق إلترزم المؤجر بأن يرد للمستأجر أقل القيمتين: ما أنفقه في التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار، ويقع علي المستأجر عبء إثبات هذا العلم بكافة طرق الإثبات بما فيها شهادة الشهود والقرائن. أما إذا كان المؤجر له يعلم بالتحسينات أو عارض في إنشائها فلا يجبر علي استبقائها بل يكون مخيراً بين إزالتها أو إستبقائها فإن طلب الإزالة وجب علي المستأجر أن يزيلها ويكون مسؤولاً عما قد يصيب العين من جراء ذلك، وعليه إعادة العين من جراء ذلك، وعليه إعادة العين إلي ما كنت عليه، أما إن طلب إستبقائها فعليه رد أقل القيمتين ما أنفقه المستأجر أو ما زاد في قيمة العقار. ومتي إستحق المستأجر تعويضاً عن التحسينات كان له حبس العين حتي يوفي له المؤجر بهذا التعويض وللأخير أن يطلب من القضاء مهلة للوفاء.

(الوسيط-٦-مجلد للدكتور السنهاوري-ص ٦١٦ وما بعدها والمراجع السابقة)

٢- يستخلص من نص المادتين ٥٨٠ و ٥٩٢ مدني:

١- أن للمستأجر أن يقيم مباني جديدة بالعين المؤجرة إليه ولو بدون إذن المؤجر أو علمه، متي كانت هذه المباني لا ينشأ عنها ضرر

يسمحون للمستأجر بأن يقيم بالعين المؤجرة كل ما يقتضيه شئون الاستغلال للعين المؤجرة طالما لا ينشأ عن ذلك ضرر)

٢- أن المشرع يعطي للمؤجر قبل المستأجر الذي يقيم بناء علي العين المؤجرة الحق في أن يحتفظ بالبناء عند إنقضاء الإيجار علي أن يرد للمستأجر ما أنفق في بنائه أو مازاد في قيمة العقار ويخوله أيضاً إذا حصل البناء دون علمه أو رغم معارضته أن يطلب من المستأجر إزالة البناء مع تعويض إذا كان له مقتض.

فموقف الفقهاء في مصر أنه لا يجوز للمؤجر أن يزيد من الإيجار مقابل البناء الذي يقيمه المستأجر في الأرض المؤجرة، أما لأن المستأجر مالك له، علي الرأي الأول، أو لأن له عليه نفس ما له علي العين المؤجرة من حقوق.

**أما القضاء المصري** - فقد قضت محكمة القاهرة الابتدائية (جلسة ١٩٥٣/٣/٩ القضية ٣٤٩١ سنة ١٩٥١ مدني كلي - المحاماة - السنة ٣٣-٨ ص ١٣٠٩) بأنه: ليس في القانون ما يعطي المؤجر الحق في إستقضاء مقابل ما قام به المستأجر نفسه من تعديل أو تحسين في العين المؤجرة، وليس من المقبول عقلاً أن يطالب المستأجر بدفع أجر أكثر لأن إنتفاعه بالعين قد زاد عن ذي قبل زيادة لم تكن ملحوظة وقت التأجير، فالمؤجر ملكف بأن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالعين لقاء الأجرة المتفق عليها، والفائدة، أو الربح الذي يجنيه المستأجر من الإنتفاع بالعين لقاء الأجرة المتفق عليها، والفائدة، أو الربح الذي يجنيه المستأجر نتيجة إنتفاعه مرهون علي قدرته ونشاطه ووسائله وبضاعته التي يزجها وطريقة فئه في الاعلان وإجتذاب العملاء الذي لا يقصدون العين المؤجرة لذاتها وإنما

لمحتوياتها...وحيث أن المبادئ الواضحة في القانون المدني أن إلزام المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع (م ٥٥٨ مدني)، كما أجاز للمستأجر الذي تسلم العين غير صالحة للإنتفاع الذي أجرت من أجله أو نقص هذا الإنتفاع نقصا كبيرا طلب الفسخ أو انقاص الأجرة (م ٥٦٥ مدني)، كما أوجب علي المؤجر صيانة العين مدة الإجارة، كما نصت المادة ٥٨٠ منه علي أنه: "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر، فإذا جاوز ذلك جاز إلزامه بإعادة العين إلي الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضي " كما تكملت المادة ٥٩٢ عن حالة قيام المستأجر بغراس أو بناء بعلم المؤجر أو بغير علمه فالمستفاد من نصوص القانون أن للمستأجر الحق في إحداث تغييرات بالعين المؤجرة، فإذا كان من أثر إحداثها أن يصيب المؤجر ضرر، كان لزاما علي المستأجر أن يحصل إبتداء علي موافقة المؤجر، ولا داعي لهذا الاستئذان إذا كانت لا تحدث أي ضرر بالمالك، وإذا جاوزت التغييرات الحد المتفق عليه مع المؤجرة، جاز للمؤجر مطالبة المستأجر بإعادة العين إلي ما كانت عليه مع التعويض، فحق المستأجر مطلق في إحداث التغييرات بالعين وبدون إذن المالك إذا لم ينجم عنها ضرر بالمالك. أما إذا كان من شأنها إحداث الضرر به، كان لزاماً علي المستأجر أن يستأذن المالك قبل إجرائها، فإذا صرح له المالك ولكن المستأجر تجاوز حدود هذا التصريح يحق للمالك أن يطالب المستأجر بإعادة العين إلي ما كانت عليه مع التعويض.

(هل يجوز للمؤجر أن يطالب المستأجر بزيادة الإيجار نظير زيادة المنفعة للمائدة عليه

طوال فترة الإيجار من جراء الابنية المستحدثة بمعرفة هذا الأخير ؟- (مثال) - للدكتور

نعيم عطية - المحاماه - السنة ٣٤ - العدد ٤ ص ٥٣٩ وما بعدها)

٣- تناول المشرع في نص المادة ٥٩٢ مدني بيان حكم ما ينشئه المستأجر في العين المؤجرة من بناء أو غراس وحقوق والتزامات كل من المؤجر والمستأجر في هذا الصدد.

وقد تناول الفقه والقضاء موضوع ملكية البناء أو الغراس أثناء سريان الإيجار وحددا حقوق كل من المؤجر والمستأجر عليهما. فيري الاستاذ السنهوري أن الأمر لا يخرج عن احدى حالات ثلاث:

(١) إما أن يكون مصير البناء أو الغراس حتما أن يبقى في الارض ملكا للمؤجر في مقابل تعويض أو بغير تعويض كأن يشترط المؤجر ذلك علي المستأجر.

(٢) أما أن يكون مصيره حتما أن يزال من الأرض المؤجرة ويأخذ المستأجر أنقاضه بعد إعادة العين المؤجرة إلي أصلها إذا اشترط المؤجر والمستأجر ذلك.

(٣) وإما أن يكون مصيره معلقا علي مشيئة المؤجر ان أراد أستبقاه وأن أراد طلب إزالته كما قد يكون هذا المصير معلقاً على مشيئة المستأجر إذا كان هناك إتفاق على ذلك.

أما القضاء فقد أصدرت محكمة النقض حكمين في عام ١٩٦٦ (نقض - جلسة ١٩٦٦/٥/٢٦ - مجموعة المكتب الفني - السنة ١٧ - مدني رقم ١٧٣ - الطعن ١٤٨ لسنة ٢٠ق - ص ١٢٥١ ونقض جلسة ١٩٦٦/٦/١٤ المراجع السابق الطعن ٢٤٥ لسنة ٣١ق - قاعدة ١٨٩-ص ١٣٧٣)

ولكن هذان الحكمان صدرا في نزاع يحكمه القانون المدني الملغي.

(حقوق كل من المستأجر والمؤجر علي ما يقيمه المستأجر في الأرض المؤجرة من بناء -

(تعليق) - للاستاذ جمال الدين جودة اللبان - مجلة قضايا الحكومة - السنة ١٤.

العدد ٣- ص ٧٢٩ وما بعدها)

### • التحسينات التى يجريها المستأجر فى العين المؤجرة: رأينا أن المادة

٥٩٢ من القانون المدنى قد نصت على أنه إذا أوجد المستأجر فى العين المؤجرة بناءً أو غراساً أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد فى قيمة العقار، التزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه فى هذه التحسينات أو ما زاد فى قيمة العقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك. فإذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته كان له أيضاً أن يطلب من المستأجر إزالتها. وله أن يطلب فوق ذلك تعويضاً عن الضرر الذى يصيب العقار من هذه الإزالة إن كان للتعويض مقتضى. فإذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات فى مقابل رد إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما، جاز للمحكمة أن تنتظره إلى أجل للوفاء بها. فنلاحظ من نص هذه المادة أن المستأجر قد يقيم بناءً أو غراساً فى العين المؤجرة أو غير ذلك من التحسينات فى قيمة العقار كإدخال المياه والكهرباء والغاز فى العين المؤجرة أو يزيد من مرافق العين أو يحسن من استغلالها أو يشق مصرفاً أو ترعة فى الأرض الزراعية فيلتزم المؤجر برد ما أنفقه المستأجر فى التحسينات عند انتهاء الإيجار. ويجب هنا أن نميز بين فرضين: الأول: أن المستأجر أوجد البناء أو الغراس أو التحسينات الأخرى بعلم المؤجر ودون معارضته: ومعنى ذلك أن المؤجر، وقد علم بالتحسينات ولم يعارض فيها أنه موافق عليها موافقة ضمنية على الأقل بل قد يكون المؤجر قد اتفق مع المستأجر على هذه التحسينات فإن وجد اتفاق بينهما يبين ما يجب اتباعه من الأحكام روى هذا الاتفاق وقد يقضى الاتفاق بأن يكون للمستأجر الحق فى استحداث التحسينات فى العين المؤجرة وعند انتهاء الإيجار يكون للمؤجر الخيار فى أن يستبقى التحسينات بقيمتها حسب تقويم الخبراء مستحقة البقاء أو مستحقة الإزالة

بحسب الاتفاق. وقد يكون الاتفاق على أنه ليس للمستأجر أن يستحدث شيئاً في العين المؤجرة، فإن فعل وجب أن يرد العين خالية مما استحدثه مع إعادتها على أصلها، أو أن يستبقى المؤجر ما استحدث دون تعويض. وقد يتفق على أن المستأجر يقوم بتحسينات في العين المؤجرة وتكون ملكاً للمؤجر عند انتهاء الإيجار. وهكذا يتنوع اتفاق المتعاقدين وينفذ ما اتفقا عليه ما دام غير مخالف للآداب ولا للنظام العام. فإذا لم يوجد اتفاق واقتصر المؤجر على الموافقة الصريحة أو الضمنية بأن علم ولم يعارض فإن الفقرة الأولى من المادة ٥٩٢ مدنى تقضى بأن يستبقى المؤجر البناء أو الغراس أو التحسينات الأخرى لأنه كان موافقاً على استحداثها ويرد للمستأجر عند نهاية الإيجار أقل القيمتين، ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمته. وهذا الحكم يتفق مع القواعد العامة.

● **واستخلاص علم المؤجر بإقامة البناء أو الغراس أو غير ذلك من التحسينات مسألة موضوعية تستقل بها محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة،** وقد قضت محكمة النقض بأن "حق المؤجرة في طلب إزالة المباني التي يقيمها المستأجرون دون علمه في العين المؤجرة. (م ٥٩٢ مدنى) استخلاص علم المؤجر من عدمه من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة" (طعن رقم ١٦٦٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٩) وبأنه "استخلاص الحكم المطعون فيه سواء النية وإعمال حكم م ٩٢٤ في شأن إزالة المباني التي أقامها الطاعن على عين النزاع تأسيساً على أنه لا سند له في وضع يده عليها بعد إطراح الحكم دفاع الطاعن بشأن استئجاره لعين النزاع استخلاص سائغ يدخل في نطاق السلطة التقديرية لقاضى الموضوع " (طعن رقم ٣٨١ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/١١/١٨).

الغرض الثانى: أن المستأجر أوجد البناء أو الغراس أو التحسينات الأخرى دون علم المؤجر أو رغم معارضته: إن كان المؤجر لم يعلم بالتحسينات أو عارض فى إنشائها فلا يجبر على استبقائها بل يكون مخيراً بين إزالتها أو استبقائها، فإن طلب الإزالة وجب على المستأجر أن يزيلها على الفور دون انتظار حتى انتهاء الإيجار، ويكون مسئولاً عما قد يصيب العين من جراء ذلك، وعليه إعادة العين إلى ما كانت عليه ويكون للمؤجر طلب الإزالة فى أى وقت ولو قبل انتهاء الإيجار وذلك ما لم يكن قد نزل عن هذا الحق صراحة أو ضمناً كأن يكون قد علم بالبناء وسكت مدة طويلة ورغم هذا العلم وقامت قرائن على اتجاه إرادته إلى ذلك، ولقضى الموضوع استخلاص هذا التنازل، أما إن طلب المؤجر استبقائها فعليه رد أقل القيمتين ما أنفقه المستأجر أو ما زاد فى قيمة العقار وللحكمة الاستعانة بخبير لبيان أقل القيمتين، ويعتبر المستأجر فى هذا الفرض بانياً فى ملك الغير بسوء نية . (أنور طلبه ص ٩٢).

● **اتفاق كل من المؤجر والمستأجر على أنه فى حالة انتهاء الإيجار يتم إزالة البناء أو الغراس أو التحسينات الأخرى ورد العين إلى أصلها على أن يستولى المستأجر على أنقاضها :** فقد يتفق المؤجر والمستأجر على أن تكون التحسينات ملكاً للمستأجر طوال مدة الإيجار ويثبت لها صفة العقار طوال هذه المدة ولكن بمجرد انتهاء مدة الإيجار يتم إزالة هذه التحسينات وهدمها . وتكون الأنقاض ملكاً للمستأجر.

**وقد قضت محكمة النقض بأن:** "حق المستأجر على المبنى التى أنشأها على العين المؤجرة لا يعدو أن يكون حقاً مصيره الحتمى إلى الزوال بانتهاء الإيجار إذ لا يكتب عليها حقاً بوصفها مالا ثابتاً إلا لفترة محدودة فلا يجوز له أن يحصل بموجب هذا الوضع على حق دائم على ملك الغير

بأخذ العقار المبيع بالشفعة باعتباره جاراً مالكا " (طعن رقم ١٨٤ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/١٠/٢٧).

• **تقدير قيمة الدعوى عند طلب الإزالة :** تقضى القواعد العامة الواردة

فى قانون المرافعات بأنه إذا كانت الدعوى قد رفعت من المؤجر بطلب فسخ عقد الإيجار وتسليم العين المؤجرة وإزالة ما عليها من مبان . فإنه يجب وفقاً لقواعد تقدير قيمة الدعوى الواردة فى المادة ٣٠ وما بعدها من قانون المرافعات رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٩ - الذى صدر الحكم الابتدائى فى ظله - إضافة قيمة المبانى إلى طلب فسخ عقد الإيجار والتسليم باعتبار أن طلب الإزالة طلب أصلى ، وأن طلبات المؤجر وإن تعدد إلا أن منشأها جميعاً هو عقد الإيجار مما يتعين معه أن تقدر قيمة الدعوى بمجموع هذه الكليات وفقاً للمادة ٤١ منه " (نقض ١٩٧٥/١/٢٢ طعن ٤٣٨ س ٤٠ ق ، نقض ١٩٥٥/٦/٣٠ س ٦ ص ١٣٢٨).

**وقد قضت محكمة النقض بأن** " متى كان الثابت من الحكم المطعون فيه

أن الطاعن قال فى دفاعه أن قيمة المبانى المطلوب إزالتها تربو على هذا النصاب وقد رد الحكم المطعون فيه على ذلك بأن الطاعن لم يقدم على ما زعم من أن المبانى موضوع الدعوى تربو على اختصاص المحكمة دليلاً ، فإن هذا الذى ذهب عليه الحكم لا يحقق غرض القانون من وجوب إضافة قيمة المبانى إلى قيمة طلب فسخ عقد الإيجار والتسليم فى تقدير ونصاب الاستئناف إذ أن قابلية الحكم للطعن فيه بالاستئناف هى من القواعد المتعلقة بالنظام العام ، ومؤدى ذلك أن يكون على محكمة الاستئناف أن تستنفذ القواعد التى بينها قانون المرافعات رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٩ فى المادة ٣١ منه لتقدير قيمة المبانى ، بأن تقدر قيمتها باعتبار

مائة وثمانين ضعفاً لقيمة الضريبة المربوطة عليها ، فإذا كانت غير مربوطة عليها ضريبة قدرت قيمتها بحسب المستندات التي تقدم أو بواسطة خبير ، فإذا لم تسعف تلك القواعد في تقدير قيمتها كان على المحكمة أن تعتبر قيمة المباني زائدة على ٢٥٠ جنيهاً طبقاً لما تقضى به المادة ٤٤ من قانون المرافعات المذكور ، وإذ حجب الحكم نفسه عن ذلك بما قرره من أن الطاعن لم يقدم دليلاً على قيمة المباني مع أنه كان على محكمة الاستئناف أن تحقق ذلك بنفسها ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه " (نقض ١٩٧١/١/٢٢ طعن ٤٣٨ س ٤٠ق) وبأنه " طلب المؤجر إزالة المباني المنشأة بالعين المؤجرة ، سواء اعتبر طلباً ملحقاً بطلب إخلاء المستأجر أو منفصلاً عنه هو - على ما جرى به قضاء محكمة النقض من الطلبات الناشئة عن عقد الإيجار التي يتعين تقدير قيمة الدعوى بمجموعها " (نقض ١٩٦٦/٦/١٤ طعن ٢٤٥ س ٣١ق) وبأنه " وإن كان الاختصاص بحسب قيمة الدعوى من النظام العام إلا أنه في خصوص الدعوى الحالية قد تضمنت إلى جانب طلب إخلاء الأرض المؤجرة وتسليمها بما عليها من مبان طلب إزالة السقف فإنه يعتد بقيمته عند تقدير قيمة الدعوى وفقاً للمادة ٢/٣٦ من قانون المرافعات ، وإذ كانت أوراق الدعوى قد خلت مما يفيد تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بأن قيمة الدعوى بما فيها من طلب إزالة السقف لا تجاوز مائتين وخمسين جنيهاً فإنه لا يجوز لهما التمسك بهذا الدفع لأول مرة أمام محكمة النقض لما يخالطه من واقع كان يجب عرضه على محكمة الموضوع " (نقض ١٩٧٥/٣/١٢ طعن ٤٧٤ س ٤٠ق).

### أحكام القضاء:

١- إنه وإن كان المستأجر الذي يقيم بناء علي الأرض المؤجرة، لا يعتبر حسن النية في حكم الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من القانون المدني القديم لأنه يعلم أن هذه الأرض التي يبني عليها مملوكة للمؤجر، إلا أن الرأي الذي كان سائداً في ظل القانون المدني القديم والذي تقره محكمة النقض هو أن المستأجر الذي يبني في الأرض المؤجرة بتصريح من المؤجر ينزل منزلة الباني في أرض الغير بحسن نية ويأخذ حكمه، فتطبق عليه الفقرة الأخيرة من المادة ٦٥ المشار إليها، وهذا النظر هو ما قننه القانون القائم في المادة ٥٩٢ بشأن البناء الذي يقيمه المستأجر في العين المؤجرة بعلم المؤجر ودون معارضته، وإذا إنتهى الحكم المطعون فيه إلي أن البناء قد اقيم علي الأرض بتصريح من المؤجر الذي أسقط حقه في طلب الإزالة وطبق عليه حكم الباني بحسن نية، فإنه لا يكون قد خالف القانون.

(نقض - جلسة ١٩٦٤/٦/١١ - مجموعة المكتب الفني - السنة ١٥ - مدني - ص ٨٢٠)

٢- البناء أو الغراس أو غيرهما من التحسينات التي يستحدثها المستأجر في العقار بعلم المؤجر ودون معارضته وأن كان المشرع قد نص الفقرة الأولى من المادة ٥٩٢ من القانون المدني علي إلزام المؤجر بأن يرد للمستأجر عند إنقضاء الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار إلا أنه جعل هذا الإلتزام مشروطاً بألا يكون هناك إتفاق يقضي بغير ذلك.

(نقض - جلسة ١٩٦٧/١١/١٤ - المرجع السابق - السنة ١٨ - ص ١٦٦٠)





## فهرس المحتويات



| الصفحة | الموضوع                                           |
|--------|---------------------------------------------------|
| ٥      | مقدمة .....                                       |
|        | <b>الإيجار بوجه عام</b>                           |
|        | <b>أركان الإيجار</b>                              |
| ٧      | <b>تعريف الإيجار</b>                              |
| ٧      | النص التشريعي (مادة ٥٥٨) .....                    |
| ٧      | الأعمال التحضيرية .....                           |
| ٧      | رأي الفقه .....                                   |
| ١٦     | تعريف عقد الإيجار .....                           |
| ١٧     | عقد الإيجار وحق الانتفاع .....                    |
| ١٧     | عقد الإيجار وحق الارتفاق .....                    |
| ١٨     | الشروط الواجب توافرها في الشئ المؤجر .....        |
| ١٩     | شروط صحة عقد الإيجار .....                        |
| ١٩     | الأهلية في عقد الإيجار .....                      |
| ٢٠     | عيوب الإرادة .....                                |
| ٢٠     | الغلط في شخص المستأجر .....                       |
| ٢١     | الغلط في العين المؤجرة .....                      |
| ٢٢     | الغبن والاستغلال في عقد الإيجار .....             |
| ٢٣     | الوعد بالإيجار .....                              |
| ٢٥     | الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط ..... |
| ٢٧     | الإيجار بالعربون .....                            |

| الصفحة | الموضوع                                             |
|--------|-----------------------------------------------------|
| ٢٩     | ثبوت الحق فى إبرام عقد الإيجار .....                |
| ٢٩     | (١) بالنسبة للمالك البالغ الرشيد .....              |
| ٣٠     | (٢) وبالنسبة للقاصر والمميز .....                   |
| ٣١     | (٣) أما بالنسبة للمفلس .....                        |
| ٣١     | (٤) أما المالك لعقار محجوز .....                    |
| ٣١     | (٥) وبالنسبة للمريض مرض الموت .....                 |
| ٣٢     | (٦) والدائن المرتهن رهن حيازة .....                 |
| ٣٣     | شكل عقد الإيجار .....                               |
| ٣٤     | الإيجار المكتوب .....                               |
| ٣٥     | إثبات عقد الإيجار .....                             |
| ٣٩     | بيانات عقد الإيجار .....                            |
| ٣٩     | عقد الإيجار الخاضع للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ .....    |
| ٤٢     | الأماكن التى تخضع للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٦ .....     |
| ٤٣     | الأماكن المؤجرة مفروش وخضوعها للقانون المدنى .....  |
| ٤٦     | حظر تأجير الأجنى المكان مفروشا .....                |
| ٤٦     | جواز تأجير المصرى المقيم بالخارج مسكنه مفروشا ..... |
| ٤٧     | أحكام القضاء .....                                  |
| ٦٢     | <b>نطاق حق الإدارة فى تحديد مدة الإيجار</b>         |
| ٦٢     | النص التشريعى (مادة ٥٥٩) .....                      |
| ٦٢     | النصوص العربية المقابلة .....                       |

| الصفحة | الموضوع                                              |
|--------|------------------------------------------------------|
| ٦٢     | الأعمال التحضيرية .....                              |
| ٦٣     | رأي الفقه .....                                      |
| ٦٦     | مدة الإيجار المحددة لمن لا يملك إلا حق الإدارة ..... |
| ٦٦     | الأثر المترتب على تجارة مدة الإيجار .....            |
| ٦٧     | سلطة الوكيل فى إبرام الإيجار .....                   |
| ٦٩     | أحكام القضاء .....                                   |
| ٧٣     | <b>نطاق الإيجار الصادر من صاحب حق الانتفاع</b>       |
| ٧٣     | النص التشريعي (مادة ٥٦٠) .....                       |
| ٧٣     | النصوص العربية المقابلة .....                        |
| ٧٣     | الأعمال التحضيرية .....                              |
| ٧٣     | رأي الفقه .....                                      |
| ٧٥     | الإيجار الصادر ممن له حق المنفعة .....               |
| ٧٧     | أحكام القضاء .....                                   |
| ٧٩     | <b>محل الأجرة، تقود أو أي نقدية أخرى</b>             |
| ٧٩     | النص التشريعي (مادة ٥٦١) .....                       |
| ٧٩     | النصوص العربية المقابلة .....                        |
| ٧٩     | الأعمال التحضيرية .....                              |
| ٧٩     | رأي الفقه .....                                      |
| ٨١     | نوع الأجرة المقدمة .....                             |
| ٨٤     | تفاوت الأجرة فى جميع مدد الإيجار .....               |

| الصفحة | الموضوع                                              |
|--------|------------------------------------------------------|
| ٨٥     | تفاوت الأجرة بتفاوت الغلة التي يجنيها المستأجر ..... |
| ٨٦     | أحكام القضاء .....                                   |
| ٨٩     | <b>تحديد الأجرة عند عدم الاتفاق عليها</b>            |
| ٨٩     | النص التشريعي (مادة ٥٦٢) .....                       |
| ٨٩     | النصوص العربية المقابلة .....                        |
| ٨٩     | الأعمال التحضيرية .....                              |
| ٨٩     | رأي الفقه .....                                      |
| ٩٢     | عدم اتفاق المتعاقدان على مقدار الأجرة .....          |
| ٩٢     | ويجب أن تكون الأجرة جدية .....                       |
| ٩٣     | يجب أن تكون الأجرة مشروعة .....                      |
| ٩٣     | ويجوز أن تكون الأجرة بخسة .....                      |
| ٩٣     | ولا يجوز أن تكون الأجرة تافهة .....                  |
| ٩٤     | تحديد المتعاقدين للأجرة .....                        |
| ٩٨     | أحكام القضاء .....                                   |
| ١٠١    | <b>تحديد مدة الإيجار</b>                             |
| ١٠١    | النص التشريعي (مادة ٥٦٣) .....                       |
| ١٠١    | النصوص العربية المقابلة .....                        |
| ١٠١    | الأعمال التحضيرية .....                              |
| ١٠٣    | رأي الفقه .....                                      |
| ١٠٦    | تجديد مدة الإيجار .....                              |

| الصفحة | الموضوع                                                     |
|--------|-------------------------------------------------------------|
| ١٠٩    | جزاء الإيجار المؤيد .....                                   |
| ١١٢    | جواز تجديد مدة الإيجار بمدة حياة المؤجر أو المستأجر .....   |
|        | الاتفاق على استمرار الإيجار مادام المستأجر يدفع الأجرة أو   |
| ١١٣    | إلى المدة التي يريد لها المؤجر أو المستأجر .....            |
| ١١٤    | الحالات التي تحدد فيها مدة الإيجار بمواعيد دفع الأجرة ..... |
| ١١٦    | أحكام القضاء .....                                          |
| ١٢٣    | <b>التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها</b>         |
| ١٢٣    | النص التشريعي (مادة ٥٦٤) .....                              |
| ١٢٣    | النصوص العربية المقابلة .....                               |
| ١٢٣    | الأعمال التحضيرية .....                                     |
| ١٢٤    | رأي الفقه .....                                             |
| ١٢٦    | التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة .....                    |
| ١٢٦    | التزام المؤجر بتسليم ملحقات العين المؤجرة .....             |
| ١٢٨    | جواز التعديل في التزام المؤجر .....                         |
| ١٢٩    | أحكام القضاء .....                                          |
| ١٣٠    | <b>تسليم العين بحالة صالحة للانتفاع</b>                     |
| ١٣٠    | النص التشريعي (مادة ٥٦٥) .....                              |
| ١٣٠    | النصوص العربية المقابلة .....                               |
| ١٣٠    | الأعمال التحضيرية .....                                     |
| ١٣١    | رأي الفقه .....                                             |

| الصفحة | الموضوع                                               |
|--------|-------------------------------------------------------|
| ١٣٣    | جزاء إخلال المؤجر بالتزام التسليم.....                |
| ١٣٣    | التفويض العيني.....                                   |
| ١٣٥    | إنقاص الأجرة.....                                     |
| ١٣٥    | فسخ العقد.....                                        |
| ١٣٧    | التعويض.....                                          |
| ١٣٨    | الالتزام بتسليم العين غير قابل للانقسام.....          |
| ١٣٩    | عدم قيام المؤجر بتسليم العين بسبب هلاكها.....         |
| ١٤٠    | أحكام القضاء.....                                     |
| ١٤٢    | <b>نطاق تنفيذ الالتزام بالتسليم</b>                   |
| ١٤٢    | النص التشريعي (مادة ٥٦٦).....                         |
| ١٤٢    | النصوص العربية المقابلة.....                          |
| ١٤٢    | الأعمال التحضيرية.....                                |
| ١٤٣    | رأي الفقه.....                                        |
| ١٤٥    | سريان أحكام تسليم المبيع على تسليم العين المؤجرة..... |
| ١٤٥    | تحديد مقدار العين المؤجرة.....                        |
| ١٤٧    | أحكام القضاء.....                                     |
| ١٤٩    | <b>الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين</b>             |
| ١٤٩    | النص التشريعي (مادة ٥٦٧).....                         |
| ١٤٩    | النصوص العربية المقابلة.....                          |
| ١٤٩    | الأعمال التحضيرية.....                                |

| الصفحة | الموضوع                                              |
|--------|------------------------------------------------------|
| ١٤٩    | رأي الفقه .....                                      |
| ١٥٣    | ما يلحق بالترميمات الضرورية .....                    |
| ١٥٤    | عدم تعلق أحكام الصيانة بالنظام العام .....           |
| ١٥٤    | أحكام القضاء .....                                   |
| ١٦١    | <b>نطاق حق المستأجر فى إجراء الترميمات الضرورية</b>  |
| ١٦١    | النص التشريعي (مادة ٥٦٨) .....                       |
| ١٦١    | النصوص العربية المقابلة .....                        |
| ١٦١    | الأعمال التحضيرية .....                              |
| ١٦٢    | رأي الفقه .....                                      |
| ١٦٩    | جزاء إخلال المؤجر بإلزامه بصيانة العين المؤجرة ..... |
| ١٦٩    | التفويض العيني .....                                 |
| ١٧٢    | أحكام القضاء .....                                   |
| ١٧٣    | <b>انفساخ الإيجار بالهلاك الكلى للعين المؤجرة</b>    |
| ١٧٣    | النص التشريعي (مادة ٥٦٩) .....                       |
| ١٧٣    | النصوص العربية المقابلة .....                        |
| ١٧٣    | الأعمال التحضيرية .....                              |
| ١٧٤    | رأي الفقه .....                                      |
| ١٧٦    | هلاك العين المؤجرة أثناء الإيجار .....               |
| ١٧٦    | الهلاك الكلى .....                                   |
| ١٧٧    | آثار الهلاك الكلى .....                              |

| الصفحة | الموضوع                                                   |
|--------|-----------------------------------------------------------|
| ١٧٨    | الهلاك الجزئى أو الخلل فى الانتفاع بالعين.....            |
| ١٧٩    | التفويض العينى.....                                       |
| ١٨٠    | فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة.....                          |
| ١٨١    | التعويض.....                                              |
| ١٨٢    | أحكام القضاء.....                                         |
| ١٨٨    | <b>حق المؤجر فى إجراء الترميمات المستعجلة</b>             |
| ١٨٨    | النص التشريعي (مادة ٥٧٠).....                             |
| ١٨٨    | النصوص العربية المقابلة.....                              |
| ١٨٨    | الأعمال التحضيرية.....                                    |
| ١٨٩    | رأى الفقه.....                                            |
|        | حق المؤجر فى إجراء الترميمات المستعجلة والضرورية          |
| ١٩٠    | لحفظ العين.....                                           |
| ١٩٢    | وقوع خلاف بين المؤجر والمستأجر حول القيام بالترميمات..... |
| ١٩٢    | حق المستأجر فى إنقاص الأجرة أو طلب الفسخ.....             |
| ١٩٣    | حق المستأجر فى التعويض.....                               |
| ١٩٣    | أحكام القضاء.....                                         |
| ١٩٥    | <b>ضمان المؤجر لعدم التعرض للمستأجر</b>                   |
| ١٩٥    | النص التشريعي (مادة ٥٧١).....                             |
| ١٩٥    | النصوص العربية المقابلة.....                              |
| ١٩٥    | الأعمال التحضيرية.....                                    |

| الصفحة | الموضوع                                                    |
|--------|------------------------------------------------------------|
| ١٩٦    | رأي الفقه .....                                            |
| ١٩٩    | التزام المؤجر بضمان عدم التعرض .....                       |
| ١٩٩    | جزاء الإخلال بالالتزام بعدم التعرض الشخصي .....            |
| ٢٠٤    | أحكام القضاء .....                                         |
| ٢٠٨    | <b>شروط ضمان تعرض المؤجر</b>                               |
| ٢٠٨    | النص التشريعي (مادة ٥٧٢) .....                             |
| ٢٠٨    | النصوص العربية المقابلة .....                              |
| ٢٠٨    | الأعمال التحضيرية .....                                    |
| ٢٠٩    | رأي الفقه .....                                            |
| ٢١٠    | التعرض القانوني الصادر من الغير .....                      |
| ٢١٢    | ضمان التعرض وضمان الاستحقاق .....                          |
| ٢١٣    | أولاً: ضمان التعرض .....                                   |
| ٢١٣    | إخطار المؤجر بالتعرض .....                                 |
| ٢١٣    | دفع المؤجر للتعرض .....                                    |
| ٢١٦    | دفع المستأجر التعرض بنفسه .....                            |
| ٢١٧    | ثانياً: ضمان الاستحقاق .....                               |
| ٢١٩    | أحكام القضاء .....                                         |
| ٢٢٢    | <b>المفاضلة بين المستأجرين لأعيان خاضعة للقانون المدني</b> |
| ٢٢٢    | النص التشريعي (مادة ٥٧٣) .....                             |
| ٢٢٢    | النصوص العربية المقابلة .....                              |

| الصفحة | الموضوع                                           |
|--------|---------------------------------------------------|
| ٢٢٢    | الأعمال التحضيرية .....                           |
| ٢٢٣    | رأي الفقه .....                                   |
| ٢٢٥    | تعدد المستأجرين لعين واحدة .....                  |
| ٢٢٦    | تزام المستأجرين فى العقار .....                   |
| ٢٢٩    | إجراءات شهر عقد الإيجار .....                     |
|        | جواز رفع الدعاوى من أحد المستأجرين المتزاممين على |
| ٢٣٠    | الآخر - إحالة .....                               |
| ٢٣٠    | تقدير قيمة دعوى المفاضلة .....                    |
| ٢٣١    | أحكام القضاء .....                                |
| ٢٣٦    | <b>التعرض الصادر من جهة حكومية</b>                |
| ٢٣٦    | النص التشريعي (مادة ٥٧٤) .....                    |
| ٢٣٦    | النصوص العربية المقابلة .....                     |
| ٢٣٦    | الأعمال التحضيرية .....                           |
| ٢٣٦    | رأي الفقه .....                                   |
| ٢٤٠    | التعرض الصادر من جهة حكومية .....                 |
| ٢٤١    | اعتبار أعمال الجهة الحكومية قوة قاهرة .....       |
| ٢٤٢    | رجوع المستأجر على المؤجر بالتعويض .....           |
| ٢٤٤    | رجوع المستأجر على الجهة الحكومية .....            |
|        | امتناع الجهة الحكومية عن إعطاء رخصة لإدارة المكان |
| ٢٤٥    | المؤجر .....                                      |
| ٢٤٥    | أحكام القضاء .....                                |

| الصفحة | الموضوع                                                      |
|--------|--------------------------------------------------------------|
| ٢٤٧    | <b>التعرض المادى الصادر من الغير</b>                         |
| ٢٤٧    | النص التشريعي (مادة ٥٧٥).....                                |
| ٢٤٧    | النصوص العربية المقابلة.....                                 |
| ٢٤٧    | الأعمال التحضيرية.....                                       |
| ٢٤٨    | رأى الفقه.....                                               |
| ٢٥٠    | التعرض المادى الصادر من أجنبى.....                           |
|        | شروط عدم ضمان المؤجر التعرض المادى الصادر من                 |
| ٢٥٢    | الغير.....                                                   |
| ٢٥٢    | ١- أن يكون التعرض صادر من الغير ولا شأن للمؤجر به....        |
|        | ٢- أن يكون التعرض مادياً محضاً بالألا يستند المتعرض لحق      |
| ٢٥٣    | يدعيه.....                                                   |
| ٢٥٤    | ٣- أن يحدث التعرض بعد تسليم العين تسليمياً فعلياً أو حكماً.. |
|        | ٤- ألا يشترط فى العقد ضمان المؤجر للتعرض المادى              |
| ٢٥٥    | الصادر من الغير.....                                         |
| ٢٥٥    | ٥- عدم الاعتراض على رعاية المستأجر للعين المؤجرة.....        |
| ٢٥٥    | يجوز استثناء من الأصل العام الرجوع على المؤجر.....           |
| ٢٥٦    | أولاً: الرجوع على المتعرض.....                               |
| ٢٥٧    | ثانياً: الرجوع على المؤجر.....                               |
| ٢٦١    | أحكام القضاء.....                                            |

| الصفحة | الموضوع                                           |
|--------|---------------------------------------------------|
| ٢٦٤    | <b>ضمان المؤجر للعيوب الخفية</b>                  |
| ٢٦٤    | النص التشريعي (مادة ٥٧٦).....                     |
| ٢٦٤    | النصوص العربية المقابلة.....                      |
| ٢٦٤    | الأعمال التحضيرية.....                            |
| ٢٦٥    | رأي الفقه.....                                    |
| ٢٦٥    | تبقى فى العيب فى الإيجار - شروط ثلاثة.....        |
| ٢٧١    | ضمان المؤجر العيوب الخفية.....                    |
| ٢٧١    | أحكام القضاء.....                                 |
| ٢٧٤    | <b>الآثار المترتبة على تحقيق العيوب الخفية</b>    |
| ٢٧٤    | النص التشريعي (مادة ٥٧٧).....                     |
| ٢٧٤    | النصوص العربية المقابلة.....                      |
| ٢٧٤    | الأعمال التحضيرية.....                            |
| ٢٧٥    | رأي الفقه.....                                    |
| ٢٧٧    | ما يترتب على تحقيق ضمان العيوب الخفية.....        |
| ٢٨٠    | دعوى الضمان الناشئ عن وجود عيب خفى.....           |
| ٢٨٠    | نزول المستأجر عن دعوى الضمان.....                 |
| ٢٨١    | أحكام القضاء.....                                 |
| ٢٨٣    | <b>نطاق الإعفاء من ضمان التعرض أو العيب الخفى</b> |
| ٢٨٣    | النص التشريعي (مادة ٥٧٨).....                     |
| ٢٨٣    | النصوص العربية المقابلة.....                      |

| الصفحة | الموضوع                                                 |
|--------|---------------------------------------------------------|
| ٢٨٣    | الأعمال التحضيرية.....                                  |
| ٢٨٣    | رأي الفقه.....                                          |
|        | جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان العيب  |
| ٢٨٤    | الخفى.....                                              |
|        | بطلان الاتفاق على الإعفاء من الالتزام بالضمان إذا كان   |
| ٢٨٦    | المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان.....                |
|        | <b>إلتزامات المستأجر</b>                                |
| ٢٨٨    | <b>استعمال العين على النحو المتفق عليه</b>              |
| ٢٨٨    | النص التشريعي (مادة ٥٧٩).....                           |
| ٢٨٨    | النصوص العربية المقابلة.....                            |
| ٢٨٨    | الأعمال التحضيرية.....                                  |
| ٢٨٨    | رأي الفقه.....                                          |
|        | التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق |
| ٢٩٠    | عليه.....                                               |
| ٢٩٢    | أحكام القضاء.....                                       |
| ٢٩٨    | <b>عدم إحداث تغيير ضار بالعين المؤجرة</b>               |
| ٢٩٨    | النص التشريعي (مادة ٥٨٠).....                           |
| ٢٩٨    | النصوص العربية المقابلة.....                            |
| ٢٩٨    | الأعمال التحضيرية.....                                  |
| ٢٩٨    | رأي الفقه.....                                          |

| الصفحة | الموضوع                                                              |
|--------|----------------------------------------------------------------------|
| ٢٩٩    | عدم جواز إحداث تغيرات ضارة بالعين المؤجرة إلا بإذن المؤجر .....      |
| ٣٠٠    | إثبات أن التغير غير ضار بالمؤجر .....                                |
| ٣٠١    | ثبوت الضرر أو نفيه من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع ..... |
| ٣٠٢    | جواز التغير في العين المؤجرة بإذن المؤجر .....                       |
| ٣٠٢    | أحكام القضاء .....                                                   |
| ٣٠٧    | <b>للمستأجر وضع أجهزة لتوصيل المياه والغاز والتليفون غيرها</b>       |
| ٣٠٧    | النص التشريعي (مادة ٥٨١) .....                                       |
| ٣٠٧    | النصوص العربية المقابلة .....                                        |
| ٣٠٧    | الأعمال التحضيرية .....                                              |
| ٣٠٨    | رأي الفقه .....                                                      |
| ٣٠٨    | جواز وضع أجهزة حديثة بالعين المؤجرة .....                            |
| ٣١٠    | أحكام القضاء .....                                                   |
| ٣١١    | <b>التزام المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية</b>                     |
| ٣١١    | النص التشريعي (مادة ٥٨٢) .....                                       |
| ٣١١    | النصوص العربية المقابلة .....                                        |
| ٣١١    | الأعمال التحضيرية .....                                              |
| ٣١١    | رأي الفقه .....                                                      |
| ٣١٣    | التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية .....                     |

| الصفحة | الموضوع                                                                 |
|--------|-------------------------------------------------------------------------|
| ٣١٤    | إجراء الترميمات التأجيرية فى حالة تعدد المستأجرين.....                  |
| ٣١٥    | جواز تخلص المستأجر من التزامه بإجراء الترميمات التأجيرية.....           |
| ٣١٦    | التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية غير متعلق بالنظام العام..... |
| ٣١٧    | جزاء إخلال المستأجر بالالتزامه بإجراء الترميمات التأجيرية.....          |
| ٣١٨    | أحكام القضاء.....                                                       |
| ٣٢٠    | <b>التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة</b>                      |
| ٣٢٠    | النص التشريعي (مادة ٥٨٣).....                                           |
| ٣٢٠    | النصوص العربية المقابلة.....                                            |
| ٣٢٠    | الأعمال التحضيرية.....                                                  |
| ٣٢١    | رأى الفقه.....                                                          |
| ٣٢٢    | التزام المستأجر بسلامة العين المؤجرة والمحافظة عليها.....               |
| ٣٢٢    | العناية الواجب على المستأجر بذلها فى المحافظة على العين المؤجرة.....    |
| ٣٢٤    | عناية الشخص المعتاد فى استعمال العين.....                               |
| ٣٢٤    | أحكام القضاء.....                                                       |
| ٣٣٠    | <b>التزام المستأجر عن طريق العين المؤجرة</b>                            |
| ٣٣٠    | النص التشريعي (مادة ٥٨٤).....                                           |
| ٣٣٠    | النصوص العربية المقابلة.....                                            |

| الصفحة | الموضوع                                                 |
|--------|---------------------------------------------------------|
| ٣٣٠    | الأعمال التحضيرية.....                                  |
| ٣٣٠    | رأي الفقه.....                                          |
| ٣٣٣    | مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة.....             |
| ٣٣٣    | أحكام القضاء.....                                       |
| ٣٣٥    | <b>التزام المستأجر بإخطار المؤجر بكل ما يتطلب تدخله</b> |
| ٣٣٥    | النص التشريعي (مادة ٥٨٥).....                           |
| ٣٣٥    | النصوص العربية المقابلة.....                            |
| ٣٣٥    | الأعمال التحضيرية.....                                  |
| ٣٣٥    | رأي الفقه.....                                          |
| ٣٣٨    | وجوب إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله.....             |
| ٣٤٠    | أحكام القضاء.....                                       |
| ٣٤٢    | <b>التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة وتقادمه</b>          |
| ٣٤٢    | النص التشريعي (مادة ٥٨٦).....                           |
| ٣٤٢    | النصوص العربية المقابلة.....                            |
| ٣٤٢    | الأعمال التحضيرية.....                                  |
| ٣٤٢    | رأي الفقه.....                                          |
| ٣٤٦    | التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة.....                    |
| ٣٤٧    | أحكام القضاء.....                                       |
| ٣٥٥    | <b>قرينة الوفاء بالقسط الأخير من الأجرة</b>             |
| ٣٥٥    | النص التشريعي (مادة ٥٨٧).....                           |

| الصفحة | الموضوع                                                 |
|--------|---------------------------------------------------------|
| ٣٥٥    | النصوص العربية المقابلة.....                            |
| ٣٥٥    | الأعمال التحضيرية.....                                  |
| ٣٥٥    | رأي الفقه.....                                          |
| ٣٥٦    | قرينة الوفاء بقسط الأجرة.....                           |
| ٣٥٧    | فسخ الإيجار.....                                        |
| ٣٥٧    | أحكام القضاء.....                                       |
| ٣٥٩    | <b>التزام المستأجر بوضع أمتعته بالعين المؤجرة</b>       |
| ٣٥٩    | النص التشريعي (مادة ٥٨٨).....                           |
| ٣٥٩    | النصوص العربية المقابلة.....                            |
| ٣٥٩    | الأعمال التحضيرية.....                                  |
| ٣٦٠    | رأي الفقه.....                                          |
|        | التزام المستأجر بوضع منقولات بالعين المؤجرة تكون قيمتها |
| ٣٦٢    | كافية لضمان الأجرة عن سنتين.....                        |
| ٣٦٣    | جواز إعفاء المستأجر من هذا الالتزام.....                |
|        | جزاء الإخلال بالتزام المستأجر بوضع منقولات بالعين       |
| ٣٦٤    | المؤجرة.....                                            |
| ٣٦٤    | أحكام القضاء.....                                       |
| ٣٦٦    | <b>حبس المنقولات المثقلة بامتنياز المؤجر واستردادها</b> |
| ٣٦٦    | النص التشريعي (مادة ٥٨٩).....                           |
| ٣٦٦    | النصوص العربية المقابلة.....                            |

| الصفحة | الموضوع                                                   |
|--------|-----------------------------------------------------------|
| ٣٦٦    | الأعمال التحضيرية.....                                    |
| ٣٦٧    | رأي الفقه.....                                            |
|        | حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة فى العين          |
| ٣٦٧    | المؤجرة.....                                              |
| ٣٦٨    | الحقوق التى يضمها حق الامتياز.....                        |
| ٣٦٩    | أحكام القضاء.....                                         |
| ٣٧١    | <b>التزام المستأجر برد العين المؤجرة</b>                  |
| ٣٧١    | النص التشريعي (مادة ٥٩٠).....                             |
| ٣٧١    | النصوص العربية المقابلة.....                              |
| ٣٧١    | الأعمال التحضيرية.....                                    |
| ٣٧١    | رأي الفقه.....                                            |
| ٣٧٢    | التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار..... |
| ٣٧٢    | ميعاد الرد.....                                           |
| ٣٧٣    | مكان الرد.....                                            |
| ٣٧٣    | مصاريف الرد.....                                          |
| ٣٧٤    | لمن تُرد العين.....                                       |
| ٣٧٤    | إثبات الرد.....                                           |
|        | جزاء إخلال المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة بعد انتهاء |
| ٣٧٥    | مدة الإيجار.....                                          |
| ٣٧٦    | أحكام القضاء.....                                         |

| الصفحة | الموضوع                                                    |
|--------|------------------------------------------------------------|
| ٣٧٧    | <b>الحالة التي ترد العين عليها</b>                         |
| ٣٧٧    | النص التشريعي (مادة ٥٩١) .....                             |
| ٣٧٧    | النصوص العربية المقابلة .....                              |
| ٣٧٧    | الأعمال التحضيرية .....                                    |
| ٣٧٧    | رأي الفقه .....                                            |
| ٣٧٩    | الحالة التي يجب أن ترد عليها العين .....                   |
| ٣٨٠    | تغير العين بهلاك أو تلف لسبب لا يد للمستأجر فيه .....      |
| ٣٨٢    | تغير حالة العين بسبب غير الهلاك أو التلف .....             |
| ٣٨٣    | أحكام القضاء .....                                         |
|        | <b>البناء والغراس والتحسينات التي ينشئها المستأجر</b>      |
| ٣٨٥    | النص التشريعي (مادة ٥٩٢) .....                             |
| ٣٨٥    | النصوص العربية المقابلة .....                              |
| ٣٨٥    | الأعمال التحضيرية .....                                    |
| ٣٨٦    | رأي الفقه .....                                            |
| ٣٩٠    | التحسينات التي يجريها المستأجر في العين المؤجرة .....      |
|        | استخلاص علم المؤجر بإقامة البناء أو الغراس أو غير ذلك      |
|        | من التحسينات مسألة موضوعية تستقل بها محكمة الموضوع         |
| ٣٩١    | متى أقامت قضاؤها على أسباب سائغة .....                     |
|        | اتفاق كل من المؤجر والمستأجر على أنه في حالة انتهاء        |
|        | الإيجار يتم إزالة البناء أو الغراس أو التحسينات الأخرى ورد |
| ٣٩٢    | العين إلى أصلها على أن يستولى المستأجر على أنقاضها .....   |

| الصفحة | الموضوع                                 |
|--------|-----------------------------------------|
| ٣٩٣    | تقدير قيمة الدعوى عند طلب الإزالة ..... |
| ٣٩٥    | أحكام القضاء .....                      |
| ٣٩٧    | فهرس المحتويات .....                    |

تم بحمد الله