عقد الإيجار

تأليف

أ.د/ محمد حسين عبد العال

أستاذ ورئيس قسم القانون المدني

عميد كلية الحقوق ـ جامعة أسيوط

٢٠١٩

مقدمـة

(١) أهمية عقد الإيجار:

الإيجار من أكثر العقود تداولاً بين الناس ، وهو أقدمها عهداً بعد المقايضة والبيع ، لأنه يمثل الأداة الرئيسية للانتفاع بالأشياء . فالإيجار هو قوام الطبقة الوسطى والطبقة الفقيرة ، وهو بالنسبة للطبقة الغنية . خير وسيلة لاستغلال أموالها .

لذا ، كان الإيجار من العقود المسماة ، وقد تناوله المشرع بالتنظيم في التقنين المدني ، حيث خصص له المواد من ٥٥٨ إلى ٦٣٤، التي تضمنت الأحكام العامة للإيجار ، لأنها تسري على كل أنواع الإيجار ، إلا ما استثناه المشرع بنص خاص .

ومع ذلك ، تأثر الإيجار كثيراً بالظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية السائدة . فمن جهة ، تراءى للمشرع أن الأحكام العامة للإيجار تقف عائقاً أمام سبل الحد من أزمة الإسكان، فأصدر تشريعات استثنائية تتضمن أحكاماً خاصة بإيجار الأماكن ، بقصد توفير حماية ملائمة للمستأجرين . وعقب قيام ثورة ٢٣ يوليو ١٩٥٢، صدر المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ يتضمن أحكاماً استثنائية لإيجار الأراضي الزراعية ، وذلك تحقيقاً لأهداف الثورة الرامية إلى حماية المستأجرين ضد تحكم ملاك الأراضي الزراعية .

وهكذا، تعددت الأحكام المنظمة لعقد الإيجار بين الأحكام العامة الواردة في التقنين المدني، والأحكام الخاصة التي تضمنتها تشريعات استثنائية . وفي مرحلة لاحقة ، فطن المشرع إلى أن هذه التشريعات زادت الأمور تعقيداً ولم تفلح في تحقيق أهدافها، فقرر وقف العمل بها والعودة إلى تطبيق الأحكام العامة للإيجار ، سواء بشأن إيجار الأماكن أم إيجار الأراضي الزراعية .

وهكذا ، استعادت الأحكام العامة للإيجار نفوذها كاملاً بالنسبة إلى المستقبل ، بما يكسب دراستها أهمية بالغة بصدد كل أنواع الإيجار .

(٢) خطة الدراسة :

وفي ضوء ما تقدم ، نعرض لدراسة عقد الإيجار في إطار أحكامه العامة كما وردت في التقنين المدني ، فنتكلم عن انعقاده وآثاره وانقضائه في ثلاثة أبواب متتابعة .

غير أننا نمهد لهذه الدراسة بالتعريف بعقد الإيجار بوجه عام ، فنعرض لبيان خصائصه وكيفية تمييزه عما يشتبه به من عقود ، ثم نفصل معالم التنظيم التشريعي لهذا العقد ، بما يبرز مضمون ونطاق سريان التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن .

باب تمهيدي

عقد الإيجار بوجه عام

(٣) نتناول في هذا الباب موضوعين ، نخصص لكل منهما فصلاً مستقلاً ، فنعرض أولاً للتعريف بعقد الإيجار وبيان خصائصه وتمييزه عما يشتبه به من عقود ، ثم نعقب ذلك بالحديث عن التنظيم التشريعي لهذا العقد ، سواء في كنف القانون المدني أم التشريعات الاستثنائية المنظمة لإيجار الأماكن.

الفصل الأول

تعريف الإيجار وخصائصه وتمييزه

(٤) أولاً : تعريف عقد الإيجار :

عنيت المادة ٥٥٨ مدني بتعريف عقد الإيجار ، بنصها على أن " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ".

ومما يميز هذا التعريف أنه يقدم صياغة لالتزام المؤجر بوصفه التزاماً إيجابياً ، لا يقتصر مضمونه على مجرد ترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، وإنما يوجب القيام بكل ما من شأنه تمكين المستأجر من الانتفاع بهذه العين ، وهذا يفرض على المؤجر أن يبادر إلى التدخل ، بصورة إيجابية ، بما يكفل حصول المستأجر على منفعة العين (١) .

ومن هذه الزاوية ، يفضل هذا التعريف ما تضمنه التقنين المدني القديم الذي كان يقرر في تعريفه للإيجار أن المؤجر يلتزم بترك المستأجر ينتفع بالشيء المؤجر ، فكان التزامه أقل مدى وأضيق نطاقاً ، لأنه اصطبغ بصبغة سلبية(٢).

وقد ساد التوجه الجديد في صياغة التزامات إيجابية في جانب المؤجر ، فهو يلتزم بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح معها للانتفاع بها ، وهو ملزم بأن يتعهد العين بالصيانة ، وهو ضامن لجميع ما يوجد بها من عيوب خفية ، كما سنرى .

---

(١) أحمد شرف الدين : عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية ، ٢٠٠٦ ، ص ٣١ .- مجموعة الأعمال االتحضيرية للقانون المدني المصري ، جـ٤ ، ص ٤٧٠ حيث جاء بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد التعريف بالإيجار أن " مزية هذا التعريف أنه يبين من مبدأ الأمر أن التزام المؤجر إيجابي " لا سلبي" .

(٢) عبد الرزاق أحمد السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء السادس ، الإيجار والعارية ، طبعة دار الشروق ، ٢٠١٠ ، رقم ٢ ، ص ٩-١٠ .

(٥) ثانياً : خصائص عقد الإيجار :

١- الإيجار عقد مسمى : فقد عنى المشرع بتنظيمه وتفصيل أحكامه لما له من أهمية خاصة في الحياة العملية ، سيما أن الإيجار يجعل المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار ، مما يقتضي مراعاة الدقة والشمول في تنظيم هذه العلاقة المستمرة (١) .

وقد وردت أحكام الإيجار في المواد من ٥٥٨ إلى ٦٣٤ من التقنين المدني ، وهي الواجبة التطبيق في منازعات الإيجار إلا ما استثناه المشرع بنص خاص ، كما لا يجوز الأحتكام ، في هذا الصدد ، إلى القواعد العامة للعقد إلا عند خلو نصوص الإيجار من حكم لمسألة معينة .

٢- الإيجار عقد يرد على المنفعة : فلا يرد على ملكية الشيء ، ولا يكسب المستأجر حقاً عليه يمكنه من التصرف فيه ، وإنما يخوله الانتفاع به فحسب مدة معينة ثم رده بذاته ٠

لهذا ، يعد الإيجار ، بالنسبة إلى المؤجر ، من أعمال الإدارة لا أعمال التصرف ، لأنه لا يرتب للمستأجر حقاً على الشيء ذاته ، وإنما يخوله حقاً شخصياً يستطيع بمقتضاه مطالبة المؤجر بتمكينه من الانتفاع بالشيء المؤجر .

٣- الإيجار عقد رضائي : فلم يشترط القانون شكلاً خاصاً لانعقاده ، ومن ثم يخضع لمبدأ رضائية العقود ، بحيث يكفي مجرد التراضي لانعقاده وفقاً للقواعد العامة . وعلى ذلك ، قد ينعقد الإيجار شفاهة أو كتابة . والكتابة هنا أداة لإثباته وليست شرطاً لانعقاده .

٤- الإيجار عقد معاوضة : فكل طرف فيه يحصل على مقابل لما يعطيه . فالمستأجر يحصل على منفعة العين المؤجرة عوضاً عن الأجرة التي يدفعها للمؤجر . كما أن حصول المؤجر على هذه الأجرة هو مقابل قيامه بتمكين المستأجر من الحصول على تلك المنفعة .

٥- الإيجار عقد ملزم للجانبين : فلا يلزم طرفاً دون الآخر ، وإنما يرتب التزامات متبادلة في ذمة كل منهما . فهناك التزامات يتحمل بها المؤجر أبرزها التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر ، والتزامات تقع على عاتق المستأجر أخصها التزامه بدفع الأجرة .

٦- الإيجار عقد زمني : إذ يعتبر الزمن عنصراً جوهرياً فيه ، لأن الانتفاع بالشئ يستلزم حتماً مدة معينة كأسبوع أو شهر . ومن ثم تصبح المدة هي مقياس الانتفاع بالشئ المؤجر . ولما كانت الأجرة تقابل الانتفاع، فإن هذه الأجرة تحسب أيضاً على أساس مدة الانتفاع.

---

(١) السنهوري، المرجع السابق ، رقم ١٦ .

لهذا ، فإن الإيجار يستعصي بطبيعته على فكرة الأثر الرجعي ، لأن الزمن فيه مقصود لذاته ولا يمكن الرجوع فيما نفذ منه . فإذا تقرر فسخ الإيجار ، فلا يمكن إعمال الأثر الرجعي لهذا الفسخ ، وإنما يقتصر أثره على المستقبل فقط.

(٦) ثالثاً – تمييز الإيجار عن غيره من العقود :

هناك من العقود ما قد يختلط بالإيجار أو يلتبس به ، ومن ثم تظهر الحاجة إلى تكييف العقد لتحديد القواعد التي ينبغي تطبيقها بشأنه. وهذا التكييف يتم على ضوء خصائص كل عقد بما يعين على تمييزه عما سواه، ويقود إلى إسباغ الوصف القانوني الصحيح على العقد (١) :

١- الإيجار والبيع :

ما يفرق بين الإيجار والبيع أن البيع ينقل ملكية الشئ إلى المشتري، بينما أن الإيجار يرد على منفعة الشئ المؤجر ولا يمس ملكيته . ومع ذلك ، يدق التمييز بينهما عندما لا يرد العقد على الشئ ذاته ، وإنما على ثماره ، كأن يرد على محصول الأرض قبل نضوجه . فهل يعد بيعاً للمحصول أم إيجاراً للأرض ؟

والعبرة هنا بقصد العاقدين حسبما يظهر من ظروف التعاقد وأحكامه . فإذا ورد العقد على الثمار قبل النضج ، وتم تقدير مقابلها جملة واحدة ، اعتبر هذا بيعاً للمحصول ، ما لم يثبت أن نية الأطراف اتجهت إلى أن يستغل أحدهما الأرض ويأخذ المحصول في مقابل أجرة دورية ، فيكون العقد عندئذ إيجاراً لا بيعاً (٢).

ويلاحظ أن الأصل في العقد الذي يرد على الثمار أن يكون إيجاراً ، لأن الثمار متجددة ولا تنتقص من أصل الشئ . أما العقد الذي يرد على منتجات الشئ فالأصل فيه أن يكون بيعاً، لأن المنتجات غير متجددة وتنتقص من ذات الشئ .

وتجدر الإشارة إلى أنه في البيع بالتقسيط ، قد يعمد الطرفان إلى تسمية هذا البيع إيجاراً ، ووصف أقساط الثمن بأنها أجرة ، بحيث يصبح العقد بيعاً إذا تم الوفاء بهذه الأقساط بالكامل، وإلا بقى إيجاراً واحتفظ البائع بالأقساط التي قبضها بوصفها أجرة تقابل الانتفاع بالشئ (٣) .

وهذا هو ما يعرف بالبيع الإيجاري ، وقد عالج المشرع أمره فقرر اعتبار العقد بيعاً ، " ولو سمي المتعاقدان البيع إيجاراً " .(م٤/٤٣٠ مدني)

---

(١) نقض ١٩٩٤/٤/١٤ ، الطعن رقم ٣٤٢٩ لسنة ٥٩ ق .

(٢) أحمد شرف الدين ، مرجع سابق ، ص ٣٨ .

(٣) نقض ١٩٧٧/٢/٢٢ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٨ ، ص ٥٠٥ .

٢- الإيجار والعارية :

" العارية عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يرده بعد الاستعمال " (م ٦٣٥ مدني) " .

ويبين من هذا التعريف أن العارية ، كالإيجار ، ترد على منفعة الشئ .غير أن الفارق بينهما لا يزال واضحاً . ذلك أن منفعة الشئ المؤجر تكون في مقابل أجرة ، بما يجعل الإيجار دائماً من عقود المعاوضة . أما استعمال الشئ المعار فيكون حتماً بلا عوض ، بحيث تعد العارية من عقود التبرع (١) .

ومع ذلك ، تدق التفرقة بين العقدين كلما ثار الشك حول وجود مقابل للانتفاع بالشئ ، كما لو باع شخص داره واشترط إقامته فيها مدة معينة بعد البيع . والعبرة هنا بما اتجهت إليه إرادة الطرفين صراحة أو ضمناً. فإذا تبين أن سكني البائع في الدار هذه المدة قد روعيت في تقدير الثمن، نكون بصدد عقد إيجار لا عارية ، لوجود مقابل للسكني. أما إذا ثبت أن المشتري قد قبل هذا الشرط متبرعاً مراعاة لظروف البائع كمرضه أو إنهاء دراسته، كان العقد عارية(٢).

كذلك الأمر عندما يحصل الموظف ، بخلاف مرتبه ، على مسكن لا يدفع عنه أجرة ، أو أن يوفر المالك حجرة لسكني خادمه . ومن ثم يثور الشك فيما إذا كان الموظف أو الخادم مستعيراً لهذا المسكن أم مستأجراً له . فقد يتضح من ظروف التعاقد وملابساته أن المسكن جزء من مرتب الموظف أو أجر الخادم ، وهذا هو الغالب ، فيكون العقد إيجاراً لا عارية . أما إذا ثبت وجود نية التبرع بالمسكن ، كان العقد عارية (٣) .

٣- الإيجار والوديعة :

القاعدة أن " الوديعة عقد يلتزم به شخص أن يتسلم شيئاً من آخر على أن يتولى حفظ هذا الشئ وعلى أن يرده عيناً " (م ٧١٨ مدني) . فالمودع لديه إذن كالمستأجر يتسلم شيئاً ويلتزم برده وإذا تصرف فيه دون إذن مالكه اعتبر مبدداً . ووجه الاختلاف بينهما أن المستأجر ينتفع بالشئ في مقابل أجرة ، بينما يلتزم المودع لديه بالمحافظة على الشئ المودع، دون أن يكون له الانتفاع بهذا الشئ ، فلا يدفع أجراً وإنما يجوز أن يتقاضى أجراً من المودع.

---

(١) محمد حسين منصور : محاضرات في أحكام قانون الإيجار ، ص٨ .

(٢) قارن : سليمان مرقس : شرح قانون إيجار الأماكن ، ط٩ ،ج١ ، ١٩٩٠ ، رقم ٢٣ ، حيث يرى أن تكييف شرط سكني الدار بأنه عقد إيجار قد يؤدي إلى امتداد الإيجار بحكم القانون على نحو غير مقصود ، والأولى أن يقال أن حق سكني الدار هو جزء من ثمنها.

(٣) محمد لبيب شنب : شرح أحكام الإيجار ، ١٩٧٥ ، رقم ٢٠.- عبد الفتاح عبد الباقي : عقد الإيجار ، ج١ ، ١٩٥٢ ، رقم ١٨ .

ومع ذلك ، قد يختلط الإيجار بالوديعة ، كما في عقود استعمال الخزائن المصرفية، حيث يتفق العميل مع المصرف على أن يخصص له خزانة لحفظ المنقولات الثمينة نظير أجر . ومن ثم قد يسوغ اعتبار هذا العقد إيجاراً للخزانة ، أو وديعة لمحتوياتها لدى المصرف .

ويتجه أغلب الفقه والقضاء إلى أن هذا العقد ليس إيجاراً وإنما هو وديعة لدى المصرف لمحتويات الخزانة . وسند هذا الاتجاه أن ما يهم العميل في هذا العقد هو التزام المصرف بالمحافظة على الخزانة ، فيكون هذا الالتزام في جانب المصرف التزاماً جوهرياً، ولو كان المصرف مؤجراً للخزانة لكان التزامه بالمحافظة عليها التزاماً ثانوياً . ولما كان الالتزام بالحفظ هو جوهر التزام المودع لديه ، وكان هو أيضاً عين التزام المصرف تجاه العميل ، فإن العقد المبرم بشأن استعمال الخزانة المصرفية يكون وديعة لا إيجاراً (١) .

ولكن يؤخذ على هذا الاتجاه أن اعتبار المصرف مودعاً لديه بالنسبة للأشياء التي توضع في الخزانة هو تحليل يجافي الواقع ، ويناقض مقتضى المادة ٧١٨ مدني التي تفترض أن المودع لديه يلتزم أن يتسلم شيئاً من آخر وأن يرده عيناً .

فالمصرف ، في واقع الأمر ، لا يتسلم من العميل شيئاً على سبيل الوديعة ، ولا يتعهد بأن يرد إليه شيئاً مودعاً عنده . ذلك أن الالتزام الجوهري للمصرف تجاه العميل أن يضع الخزانة تحت تصرفه وأن يمكنه من الانتفاع بها ، ومتى نفذ التزامه هذا ، فلا شأن له بعد ذلك باستعمال العميل للخزانة المؤجرة ، وما قد يضعه فيها أو يسترده منها انتفاعاً بها (٢) . ومن ثم يكون العقد إيجاراً لا وديعة ، والقول بأنه وديعة يستتبع بطلانه مطلقاً تبعاً لبطلان محله للجهالة الفاحشة .

وقد تكفل قانون التجارة الجديد بحسم الخلاف بشأن هذه المسألة . فاعتبر العقد بين العميل والمصرف بشأن استعمال الخزانة المصرفية إيجاراً للخزانة لا وديعة. وعنيت المادة ٣١٦ من القانون بتعريف تأجير الخزائن بأنه " عقد يتعهد بمقتضاه بنك مقابل أجرة بوضع خزانة معينة تحت تصرف المستأجر للانتفاع بها مدة محددة".

كذلك ، في عقد إيواء السيارة في جراج أو حفظ البضائع في مخزن ، قد يثور الشك فيما إذا كان العقد وديعة بأجر للسيارة أو البضائع ، أم أنه إيجار للجراج أو المخزن نفسه .

---

(١) السنهوري ، رقم ١٠، ص ١٨ .

(٢) سليمان مرقس ،رقم ٢٤ .– عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ١٦ .

والقاعدة هنا أنه إذا كان العقد يلزم صاحب المكان بحفظ الشئ ورده كان العقد وديعة بأجر، أما إذا ثبت أن صاحب المكان ليس عليه أن يحافظ على الشئ ، كان العقد إيجاراً لا وديعة ، لأنه ينصب عندئذ على منفعة المكان (١) .

٤- الإيجار والمقاولة :

موضوع الإيجار هو الانتفاع بالشئ ، ويتميز من ثم عن موضوع المقاولة وهو الانتفاع بعمل الإنسان . ولكن قد يتزامن الانتفاع بالشئ مع الانتفاع بعمل الإنسان ويقع التداخل بينهما، فيختلط العقدان ، ويدق التمييز بينهما .

والعبرة هنا ، في تقديرنا ، بالمنفعة الرئيسية المقصودة من العقد . فإن كانت هي الانتفاع بالعمل كان العقد مقاولة ، وتكون منفعة الشئ أمراً ثانوياً . فمن يحجز مقعداً في ملعب أو مسرح يكون طرفاً في عقد مقاولة لتمكينه من مشاهدة الملعب أو العرض ، وليس مستأجراً للمقعد ، لأن الانتفاع بالمقعد يعد أمراً ثانوياً (٢) .

وفي عقود توصيل المياه والكهرباء والغاز والخدمة التليفونية ، تقوم الشركة بوضع معداتها في محل المستهلك بقصد توصيل السلعة أو الخدمة إليه ، فيكون العقد مقاولة لأنه يرد على ما تقوم به الشركة من أعمال لتمكين المستهلك من الحصول بانتظام على السلعة أو الخدمة ، ولا يعد إيجاراً لهذه المعدات لأن الانتفاع بها ليس إلا أمراً ثانوياً وأداة لتنفيذ المقاولة.

وإذا رخص مالك البناء لشركة في وضع إعلاناتها على سطح البناء وجدرانه ، فالعقد إيجار لإحدى منافع البناء . أما إذا التزم المالك بالقيام بالأعمال اللازمة لإجراء الإعلان ، فالعقد مقاولة(٣) .

---

(١) وقد قضى بأن " عقد الإيجار وفقاً لنص المادة ٥٥٨ من القانون المدني هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم وهو بهذا الوصف يختلف عن عقد الوديعة الذي بمقتضاه يلتزم المودع لديه بالمحافظة على الشئ المودع، فالغرض الأساسي من عقد الإيجار هو الانتفاع بالشئ ، ومن ثم فإن إيداع سيارة بجراج عمومي لحفظها لقاء جعل معين لا يعدو أن يكون عقداً من عقود الوديعة بأجر تنحسر عنه أحكام عقد الإيجار ولا يرتب ثمة حق انتفاع على جزء محدد من الجراج ..." ، انظر : نقض ١٩٩٧/٣/١٩ ، الطعن رقم ٦١٨١ لسنة ٦٢ ق .

(٢) محمد حسين منصور ، ص ١٠ .

(٣) السنهوري ، رقم ٧ .- سليمان مرقس ، رقم ٩ .

الفصل الثاني

التنظيم التشريعي لعقد الإيجار

(٧) اهتم المشرع المصري ، منذ قديم ، بتنظيم عقد الإيجار ،فوضع له في التقنين المدني أحكاماً تسري على كل أنواع الإيجار أياً كان محله ، لذا تعرف بالأحكام العامة للإيجار . ولكن، على أثر ظهور أزمة الإسكان ، تدخل المشرع لتنظيم إيجار الأماكن بمقتضى تشريعات خاصة تضمنت أحكاماً استثنائية من الأحكام العامة للإيجار .

وعلى إثر قيام ثورة ٢٣ يوليو ١٩٥٢ ، صدر المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الإصلاح الزراعي ليفرض أحكاماً استثنائية لإيجار الأراضي الزراعية ، بقصد حماية المستأجرين ضد تحكم ملاك الأراضي الزراعية .

على أن المشرع أدرك أن هذه التشريعات الاستثنائية زادت المشكلات تعقيداً ، ولم تفلح في تحقيق الغاية منها ، فقرر وقف العمل بها ، والعودة إلى تطبيق الأحكام العامة للإيجار . ومن ثم، تعددت الأحكام المنظمة لعقد الإيجار بين أحكام عامة واردة في التقنين المدني ، وأخرى خاصة تضمنتها تشريعات استثنائية .

ولما كانت القاعدة أن آثار العقود تبقى خاضعة لأحكام القانون الذي أبرمت في ظله ، ولا تسري بشأنها قواعد القانون الجديد ، إلا ما كان متعلقاً منها بالنظام العام ، فإنه ينبغي تحديد نطاق تطبيق التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن ، باعتبار أنها لا تزال تحكم عقود الإيجار التي أبرمت طبقاً لأحكامها .

أما بالنسبة لإيجار الأراضي الزراعية ، فقد نصت المادة الأولى من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ (١) ، على أن " تنتهي عقود إيجار الأراضي الزراعية نقداً أو مزارعة السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٦/١٩٩٧.." . ونصت المادة الثانية من القانون ذاته على أن " تسري على عقود إيجار الأراضي الزراعية التي تبرم اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون الأحكام الواردة في الفصل الأول من الباب الثاني من الكتاب الثاني من القانون المدني " .

---

(١) الجريدة الرسمية – العدد ٢٦ مكرر في ٢٨ يونيه ١٩٩٢ .

وهذا مؤداه أنه اعتباراً من السنة الزراعية ١٩٩٨/١٩٩٧ أصبح إيجار الأراضي الزراعية خاضعاً لأحكام التقنين المدني ، دون أن تزاحمها تلك الأحكام الخاصة التي تضمنها قانون الإصلاح الزراعي (١) ، حتى بالنسبة للعقود التي أبرمت في ظله . ذلك أن هذه العقود تعتبر منتهية بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/١٩٩٦ (٢) .

لهذا ، نكتفي بدراسة الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن ، عقب بيان الأحكام العامة للإيجار في التقنين المدني . ونختم هذا الفصل بدراسة نطاق تطبيق التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن.

المبحث الأول

الأحكام العامة لعقد الإيجار

(٨) يقصد بالأحكام العامة للإيجار تلك التي تسري على كل أنواع الإيجار أياً كان محله ، إلا ما استثناه المشرع بنص خاص . وقد عكف المشرع على تنظيم عقد الإيجار ، فوضع له أحكاماً عامة مرتين : أولهما كانت في ظل التقنين المدني القديم ، والثانية في ظل التقنين المدني الحالي.

وما يميز هذه الأحكام العامة أنها تنسجم مع المبادئ التي تسود فكرة العقد ،وتشكل تطبيقاً صادقاً لها . فهي تستند إلى مبدأ سلطان الإرادة وحرية التعاقد ، بما يشمل حرية كل طرف في رفض التعاقد ، وحرية اختيار شخص المتعاقد الآخر ، وحرية تحديد مضمون العقد وآثاره ، بما يعني حرية الطرفين في تحديد الأجرة ومدة العقد ، وإدراج شتى الشروط في العقد بما لا يخالف النظام العام والآداب (٣) .

كما تتقيد هذه الأحكام بمبدأ أن العقد شريعة المتعاقدين ، فيكون ملزماً لهما على قدم المساواة ، ومن ثم لا يسوغ نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين . كما أن آثار هذا العقد لا تتعدى طرفيه ، فلا يمكن أن يرتب للغير حقاً أو أن يحمله إلتزاماً ، وذلك إعمالاً لمبدأ الأثر النسبي للعقود عامة .

---

(١) انظر بالتفصيل ،مؤلفنا : الاتجاهات الحديثة لفكرة النظام العام ومدى الحماية الدستورية لمبدأ حرية التعاقد ، دار النهضة العربية، ١٩٩٨ ، رقم ٥٤ ، ص ٩٥ وما بعدها .

(٢) محمد إبراهيم دسوقي : القانون الزراعي ، ص ٢٦١ وما بعدها .– محمد عزمي البكري : أحكام الإيجار في قانون الإصلاح الزراعي ، الطبعة العاشرة ، ١٩٩٨ ، رقم ٩٦ وما بعده ، ص ١٤٦ وما بعدها .

(٣) حول مضمون حرية التعاقد وعناصرها ، انظر بالتفصيل : مؤلفنا سالف الإشارة إليه ، رقم ٢٢ ، ص ٤٤ .

(٩) أولاً : الأحكام العامة للإيجار في التقنين المدني القديم :

كان التقنين المدني القديم يتضمن تنظيماً عاماً لعقد الإيجار يجمع فيه بين إجارة الأشياء ،وإجارة الأشخاص وأرباب الصنائع . وكان من أبرز عيوبه أن جعل التزام المؤجر ضيقاً محدود النطاق ، يغلب عليه الطابع السلبي ، فهو ملزم بترك المستأجر ينتفع بالعين لا بتمكينه من الانتفاع بها ، وعليه أن يسلم العين بحالتها وقت بدء الانتفاع ، لا في حالة صالحة لانتفاع بها ، وهو لا يلتزم بصيانتها ، ولا يضمن صراحة ما بها من عيوب.

ورغم إلغاء هذا التقنين ، إلا أن نصوصه هي الواجبة التطبيق على عقود الإيجار التي أبرمت في ظله وإلى ما قبل نفاذ التقنين الجديد في ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ . فمن هذه العقود ما لا يزال قائماً بحكم الامتداد الجبري الذي فرضته التشريعات الاستثنائية ، فيخضع لأحكام التقنين القديم ، إلا بصدد ما تضمنته هذه التشريعات من أحكام متعلقة بالنظام العام (١) .

(١٠) ثانياً : الأحكام العامة للإيجار في التقنين المدني الجديد :

تضمن هذا التقنين تنظيماً جديداً لعقد الإيجار في المواد من ٥٥٨ إلى ٦٣٤ ، من خلال قسمين : أولهما في الإيجار بوجه عام ، بما يشمل أركانه وآثاره وانتهائه . والثاني في بعض أنواع الإيجار : إيجار الأراضي الزراعية ، والمزارعة ، وإيجار الوقف.

وقد عالج المشرع عيوب التقنين القديم وتدارك نقصه ، فجعل التزامات المؤجر أوسع مدى بما يضفي عليها طابعاً إيجابياً . فصار ملزماً بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، وعليه ان يسلمها إليه في حالة صالحة للانتفاع ، وأن يتعهدها بالصيانة ، وهو ضامن بمقتضى نص صريح لما قد يوجد بها من عيوب .

وتسري نصوص التقنين الجديد على جميع عقود الإيجار التي أبرمت منذ بدء العمل به في ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ ، إلا ما استثناه المشرع بنص خاص (٢) .

---

(١) السنهوري ، رقم ٢٣ .– سليمان مرقس ، رقم ٩ .– محمد لبيب شنب ، رقم ٧ .

(٢) نقض ٢٠٠٥/٤/٢٠، الطعن رقم ١٥٧٧ لسنة ٦٧ق .– نقض ٢٠٠٥/١/٢٦ ، الطعن رقم ١٥١٧ لسنة ٧٣ق .– نقض ١٩٩٦/٤/٨ ، الطعن رقم ٨٦٥٢ لسنة ٦٤ق .– نقض ١٩٩٠/٣/١٨ ، الطعن رقم ١١٧٨ لسنة ٥٥ ق .

المبحث الثاني

الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن

(١١) كان من أثر الحروب التي اجتاحت العالم في القرن العشرين أن تعرضت مدن عديدة إلى دمار شديد وتشريد معظم سكانها . وفي ظل عمليات إعادة التعمير عقب الحرب ، ندرت مواد البناء وارتفعت أسعارها ، فأحجم الناس عن استثمار أموالهم في مجال البناء . ومن ثم قلت المساكن وزاد الطلب عليها ، فظهرت أزمة طاحنة في الإسكان في غالبية الدول .

وقد استغل ملاك العقارات هذه الأزمة فبالغوا في اشتراط أجرة عالية لتأجيرها ، على نحو بات مرهقاً لغالبية المستأجرين . ولما كان هذا الوضع يهدد قطاعاً هائلاً من السكان ، فلم يكن مقبولاً أن تقف الدولة ، في مواجهته ، مكتوفة الأيدي ، لا تحرك ساكناً.

ورغم أن مواجهة هذه الأزمة تقتضي ،في المقام الأول ، حلولاً اقتصادية لا قانونية ، فقد تراءى للدولة ، في البداية ، أن السبيل إلى الحد منها يستلزم تدخلاً تشريعياً لتقييد حرية التأجير والاستئجار التي تسود الأحكام العامة للإيجار . ومن ثم ، صار ينظر إلى هذه الأحكام باعتبارها غير ملائمة لحماية المستأجرين ومنع استغلالهم .

وهكذا ، أصدر المشرع قوانين خاصة تنظم ما بات يعرف ب " إيجار الأماكن" وتضمنت هذه القوانين أحكاماً استثنائية تستوجب ، عند التعارض ، عدم تطبيق الأحكام العامة للإيجار بشأن إيجار الأماكن ، باعتبار أن الخاص يقيد العام .

ويعد القانون رقم ١١ لسنة ١٩٢٠هو أول قانون خاص يصدر في هذا الشأن (١) ، حيث وضع حداً أقصى لأجرة المساكن جعله مساوياً لأجرة أول أغسطس سنة ١٩١٤ مضافاً إليه ٥٠% ، وهي أجرة الشهر الذي شهد اندلاع الحرب العالمية الأولى في ٢٨ يوليو ١٩١٤ . كما قضى هذا القانون بعدم جواز إخراج المستأجر من العين المؤجرة إلا في حالات خاصة .

وتعاقبت القوانين الخاصة بإيجار الأماكن ، لا سيما بعد قيام الحرب العالمية الثانية ، وأسرفت فيما قررته من قيود على حرية التأجير والاستئجار . وكان خاتمة هذه القوانين هو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر(٢) ، والمعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (١)٠

---

(١) الوقائع المصرية ، العدد ١٧ في ١٩٢٠/٢/٢٣ .

(٢) الجريدة الرسمية ، العدد ٣٦ في ١٩٧٧/٩/٨ .

ويمكن القول أن أبرز القيود التي فرضتها هذه القوانين على حرية التأجير قد تمثلت بصفة أساسية في تحديد قيمة الأجرة ، وتقرير مبدأ الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن. فمن جهة ، عنيت قوانين إيجار الأماكن بتحديد قيمة الأجرة التي يلتزم بها المستأجر، وذلك بفرض قيمة قصوى ثابتة للأجرة ، بحيث لا يجوز للمؤجر أن يتقاضى ما يزيد عليها. ونصت على قواعد معينة لتحديد قيمة الأجرة ، فصارت أجرة قانونية لا اتفاقية ، كما سنرى بعد قليل .

ومن جهة أخرى ، جرت قوانين إيجار الأماكن على فرض امتداد جبري للعقد لا يستند بأية صورة إلى إرادة الطرفين ، فلا ينتهي العقد بانتهاء المدة المتفق عليها فيه ، وإنما يمتد بقوة القانون إلى مدة غير معينة ، وهذا هو ما يعرف بمبدأ الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن .

وهذا الامتداد يقع ، ليس فقط لمصلحة المستأجر الأصلي إذا انتهت المدة المتفق عليها للعقد ، وإنما يقع أيضاً في حالة وفاة المستأجر الأصلي أو تركه للعين لمصلحة زوجه أو أحد أقاربه من الدرجة الأولى ، وكذلك أقاربه نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة بشرط إقامتهم في المسكن مدة سنة سابقة على وفاته أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل .

وإذا كانت العين مؤجرة لغير السكني، فإن العقد يمتد بقوة القانون، في حالة وفاة المستأجر أو تركه للعين ، لمصلحة ورثته أو شركائه في استعمال العين ، سواء استمر الوارث أو الشريك في مزاولة نفس نشاط المستأجر الأصلي أم كان يستعمل العين لممارسة نشاط آخر(٢) .

(١٢) العودة إلى تطبيق القانون المدني :

لم تفلح القوانين الخاصة بإيجار الأماكن في تحقيق الغاية المنشودة منها ، وإنما أدت ، على النقيض، إلى تفاقم أزمة الإسكان وتعقدها ، فانهارت العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، وانخرطوا في صراعات دائمة ، وطالت المنازعات بينهم ،وضاقت بها قاعات المحاكم .

وهذا مرجعه إلى إسراف هذه القوانين في تقييد حرية التأجير ، وإنكارها السافر لفكرة العقد ومقتضيات حق الملكية (٣) . فضلاً عن غلو بلغ حد التطرف في حماية المستأجرين والانتصار لمصالحهم على حساب المؤجرين الذين لم يجدوا في هذه القوانين ما يقيم وزناً لمصالحهم أو يعالج مشكلاتهم . وهكذا ، غاب العقد وساد الحقد بين طرفي العلاقة الإيجارية.

---

(١) الجريدة الرسمية ، العدد ٣١ تابع (ج) في ١٩٨١/٧/٣٠ .

(٢) نقض ١٩٩٣/٤/١١ ، الطعن رقم ٢٠ لسنة ٥٦ ق .

(٣) لمزيد من التفصيل حول مساوئ هذه التشريعات ، انظر : د. سليمان مرقس : علاج أزمة السكن عن طريق الرجوع التدريجي إلى أحكام القانون العام ، مقال منشور بمجلة المحاماة ، س ٧٣ ديسمبر ١٩٩٤ ،ج٣ ، ص ٣٠٥ وما بعدها .

فمن جهة ، ترتب على التحديد القانوني للأجرة وثبات قيمتها أن صارت قيمة هذه الأجرة، بفعل التضخم ، متدنية للغاية ، بحيث لا تتناسب مع المنفعة التي يحصل عليها المستأجر . كما أن هذه الأجرة لا يمكن أن تعوض المؤجر عما تكبده من نفقات لبناء العقار ، بما يلحق به ضرراً بليغاً ، سيما في ظل ارتفاع أثمان الأراضي وتكاليف البناء . لهذا ، أحجم الكثيرون عن استثمار أموالهم في هذا المجال .

ومن جهة أخرى ، فالإمتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن ، على النحو السالف بيانه ، يناقض ملكية المؤجر للعين ، باعتبارها حقاً جامعاً مانعاً يخوله وحده ، في الأصل ،حق استغلال ملكه والحصول على منافعه . إذ تدوم العلاقة الإيجارية ، رغماً عن إرادة المؤجر ، ودونما سبيل أمامه إلى إنهائها . فيجد نفسه محروماً من منفعة ملكه ، ولو كان في حاجة ماسة إلى الانتفاع به . لهذا ، أحجم الكثير من الناس عن تأجير عقاراتهم ، وأثروا إغلاقها ، رغم ارتفاع الطلب عليها ، مما ساهم في تفاقم أزمة الإسكان .

لكل ما تقدم ، أدرك المشرع أنه لا جدوى من استمرار العمل بأحكام استثنائية خاصة بإيجار الأماكن ، فقرر العودة إلى تطبيق الأحكام العامة للإيجار في القانون المدني على عقود إيجار الأماكن ، وهو ما تحقق بمقتضى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ (١) .

وقد نصت المادة الأولى من هذا القانون على أنه " لا تسري أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ، ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون " .

ونصت المادة الثانية على أن " تطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة ، أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها " . ونصت المادة الرابعة على أن " ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره " .

---

(١) الجريدة الرسمية – العدد ٤ مكرر (أ) في ٣٠ يناير ١٩٩٦ .

وعلي ذلك ، فإنه اعتباراً من أول فبراير ١٩٩٦ يتعين تطبيق أحكام القانون المدني في شأن تأجير وبيع الأماكن ، ويتوقف سريان كافة التشريعات الاستثنائية في هذا الشأن بالنسبة للمستقبل، بحيث يقتصر نطاق تطبيقها علي العقود التي أبرمت في ظلها ولا تزال قائمة (١)٠

ومقتضي ما تقدم أن الأحكام العامة للإيجار في التقنين المدني هي الواجبة التطبيق علي كافة الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، وكذلك الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل أول فبراير ١٩٩٦ ، وتلك التي سوف تنتهي عقود إيجارها بعد هذا التاريخ ، أيا كان سبب انتهائها (٢)٠

وعلي ذلك ، فإن تطبيق القوانين الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن أصبح مقصوراً علي العقود التي أبرمت وفقاً لأحكامها ولا تزال قائمة . غير أن تحديد هذه العقود يقتضي معرفة نطاق تطبيق هذه القوانين ، وهو ما نعرض لبيانه فيما يلي :

المبحث الثالث

نطاق تطبيق الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن

(١٣) قدمنا أن الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن ، دون أحكام القانون المدني ، هي الواجبة التطبيق علي الأماكن المؤجرة قبل أول فبراير سنة ١٩٩٦ ولا تزال عقود إيجارها قائمة. فهذه الأماكن هي التي توافرت بشأنها شروط تطبيق القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تأجير وبيع الأماكن .

وفي هذا الخصوص ، تنص المادة الأولي من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ علي أنه " فيما عدا الأراضي الفضاء تسري أحكام هذا الباب علي الأماكن وأجزاء الأماكن علي اختلاف أنواعها سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره ، وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي والقوانين المعدلة له ٠

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها علي القرى بناء علي اقتراح المجلس المحلي للمحافظة ، وكذلك علي المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلي المشار إليه ، ولا يكون لهذا القرار أثر علي الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره " ٠

---

(١) نقض ٢٠ / ٤/ ٢٠٠٥ الطعن رقم ١٥٧٧ لسنة ٦٧ ق ٠

(٢) نقض ٢٦ /١/٢٠٠٥ ، الطعن رقم ١٥٧٧ لسنة ٧٣ ق ٠

(١٤) وعلي ذلك ، يمكن القول أن عقود الإيجار التي لا تزال خاضعة للأحكام الخاصة بإيجار الأماكن ، يجب أن تتوافر فيها الشروط الآتية :

أولاً : – يجب أن يكون الشيء المؤجر " مكاناً " :

ويقصد بالمكان كل حيز عقاري يمكن إغلاقه ويتمتع بوجود دائم . وهذا يشمل سائر العقارات المبنية ، سواء بترخيص أم بغير ترخيص ، وأيا كانت المادة التي شيدت منها . ولا يشترط أن يكون المكان المؤجر مسقوفاً ، وإنما يكفي أن يكون محاطاً بسور ويمكن إغلاقه مثل حظائر المواشي وشون القطن . ويجوز أن تكون العين المؤجرة جزءاً من مكان ، كجزء من مخزن أو جراج أو جزء من سطح المنزل كغرفة به مثلاً (١)٠

ومتى كان محل الإيجار مكاناً أو جزءاً من مكان بالمعني السابق فإنه يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن أيا كان الغرض من تأجيره ، سواء كان للسكني أو لممارسة مهنة كالطب أو المحاماة أو المحاسبة، أو حرفة معينة كالنجارة والحلاقة وورش الصيانة ، أو لمباشرة صناعة أو تجارة كالحوانيت والمطاعم والمقاهي والفنادق والملاهي، أو لأي غرض آخر كالأماكن المؤجرة للمدارس والمستشفيات والملاجئ ودور المسنين والمخازن وأماكن إيواء السيارات . ويستوي في كل ذلك أن يكون المكان خالياً أم مفروشاً (٢)٠

ومقتضي هذا الشرط أن أحكام إيجار الأماكن لا تسري علي إيجار الأراضي الزراعية ولا الأراضي الفضاء (٣). كما لا تسري علي إيجار المحل التجاري لأن الغرض الأساسي من تأجيره ليس المبني في ذاته وإنما ما يشتمل عليه المحل التجاري من مقومات مادية ومعنوية، بحيث يعتبر المبني عنصراً ثانوياً بالنسبة لها ومن ثم يخضع إيجاره لأحكام القانون المدني(٤)٠

---

(١) عبد الناصر العطار : شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن ، ط٣ ، ١٩٩٠ ، ص ٢٣ وما بعدها .– محمد حسين منصور ، ص١٦ وما بعدها ٠

(٢) محمد إبراهيم دسوقي : العقود المسماة (البيع – الإيجار – (التأمين) ، ص ٢٢٤ – ٢٢٥ ٠

(٣) محمد إبراهيم دسوقي ، العقود المسماة ، ص ٢٢٢ وقضى بأنه " لما كانت المادة الأولي من قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة ..... نصت علي أن أحكامها تسري علي الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة أو المعدة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض وا ستثنت هذه المواد صراحة من تطبيق حكمها الأرض الفضاء . والضابط في تحديد وصف العين – لتعيين القانون الواجب التطبيق عليها – هي بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها متى جاء مطابقاً لحقيقة الواقع . فمتى تبين من العقد أن العين المؤجرة هي أرض فضاء ... ولم يثبت أن هذا الوصف يخالف الحقيقة فإن الدعوي تخضع للقواعد العامة في القانون المدني ولا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذي استؤجرت هذه الأرض من أجله ، كما لا يغير من طبيعتها إحاطتها بسور من البناء أو يكون المستأجر في سبيل الانتفاع بها قد أقام عليها مبان أو استحدث بها "إنشاءات لم تكن محل اعتبار عند التعاقد " أنظر : نقض ١٤/ ٤/ ١٩٩٤ ، الطعن رقم ٧٧٢ لسنة ٦٠ ق

(٤) محمد حسين منصور ، ص ٢٣ ٠– نقض ١٩٩٣/١/٧ ، الطعن رقم ١٧٢٠ لسنة ٥٨ ق ٠– نقض ١٩٩٤/٧/١٤ ، الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق ٠

واستثناء من هذا الشرط ، تخضع الأماكن المؤجرة مفروشة لأحكام قانون إيجار الأماكن عدا الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة والامتداد القانوني للإيجار (١). كما يستثني من الخضوع لأحكام تحديد الأجرة مباني الإسكان المنشأة وفقاً لقانون الاستثمار رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ ، وكذلك المباني من المستوي الفاخر التي يصدر بتحديد مواصفاتها قرار من وزير الإسكان ، وذلك طبقاً للمادة الأولي من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

ثانياً : يجب أن يوجد المكان المؤجر في عواصم المحافظات أو المدن :

لا يكفي لتطبيق الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن أن تكون العين المؤجرة مكاناً أو جزءاً من مكان بالمفهوم السالف بيانه ، وإنما يشترط أيضاً أن يقع هذا المكان في عواصم المحافظات أو في البلاد التي اعتبرت مدناً وفقاً لقانون الحكم المحلي قبل أول فبراير ١٩٩٦ ، أو في القرى أو المناطق السكنية التي صدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير قبل هذا التاريخ ٠

أما الأماكن داخل البلاد التي اعتبرت مدناً بعد أول فبراير ١٩٩٦، فلا تسري بشأنها الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن ، وإنما تخضع إيجارها للأحكام العامة للإيجار في التقنين المدني.

ويستثني من هذا الشرط الأماكن التي تؤجر من قبل شاغليها للوافدين لقضاء فصل الصيف أو فصل الشتاء . فهذه الأماكن لا تخضع لأحكام تحديد الأجرة والامتداد القانوني للإيجار . ومرد ذلك أن المنفعة المقصودة في هذا الإيجار ليست هي منفعة المكان ، وإنما هي قضاء وقت بذاته لا يعدله وقت آخر. وما منفعة المكان إلا أمراً ثانوياً يتبع هذه المنفعة (٢) ٠

ثالثاً :- يجب أن يكون المكان محلاً لعقد إيجار صحيح ومستقل :

فيجب أولاً أن يكون المكان مشغولاً بمقتضي عقد إيجار . فلا تسري أحكام إيجار الأماكن في حالة شغل المكان غصباً ، ولا بصدد الإقامة فيه علي سبيل الإيواء أو الاستضافة ، لأن التسامح لا ينشئ علاقة إيجارية تخضع لأحكام القانون (٣) .

كما لا تسري هذه الأحكام في حالة شغل المكان بموجب سند آخر غير الإيجار ، كالعارية أو البيع ، كأن يشترط بائع العقار علي المشتري أن يقيم فيه مدة معينة بعد البيع.

---

(١) نقض ٢٤/ ١٩٩٢/٢ ، الطعن رقم ٤٠١٣ لسنة ٦٠ ق ٠٠- نقض ١٩٩٢/٢/٥ ، الطعن رقم ١٣٠٦ لسنة ٥٦ ق .- نقض ٢/٢١/ ١٩٩٠ ، الطعن رقم ٧٠٥ لسنة ٥٤ ق ٠

(٢) عبد الناصر العطار ، ص ٥١ ٠

(٣) نقض ١٢/٥/ ١٩٩١ ، الطعن رقم ٣١٥٠ لسنة ٦١ ق ٠ نقض ١٩٩٤/٤/٧ ، الطعن رقم ٧٨٩ لسنة ٦٠ ق ٠

ولا تسري الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن في حالة الانتفاع بالمكان بمقتضي ترخيص إداري ، كالترخيص باستغلال الأسواق العامة ومقاصف السكك الحديدية والجامعات وكبائن الشواطئ (١)٠

ولا تسري هذه الأحكام علي المساكن التي تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة وهي الكوارث الطبيعية ، الحروب ، انهيار المباني ، الحرائق ، إخلاء المساكن بسبب ضرورات الأمن العام أو المصلحة العامة أو لتلافي الأخطار المترتبة علي تنفيذ المشروعات العامة (٢)٠

ويجب ثانياً أن يكون عقد الإيجار صحيحاً ، بحيث يكون عقداً توافرت له أركانه وشروط صحته طبقاً للقواعد العامة . فلا تسري أحكام إيجار الأماكن إذا كان عقد الإيجار صورياً ، أو كان عقداً باطلاً أو تقرر إبطاله أو فسخه لأي سبب (٣)٠

وأخيراً ، يلزم أن يكون عقد الإيجار مستقلاً ، بحيث لا يكون تابعاً لعقد آخر. فلا تسري أحكام إيجار الأماكن علي المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل . وهذا يشمل كل سكن ملحق بالعمل سواء كان العمل بالدولة أو بالقطاع العام أو القطاع الخاص ، وسواء كان شغل المسكن بمقتضي ترخيص إداري ، كما هو شأن مساكن موظفي الدولة، أو بمقتضي عقد إيجار تابع لعقد عمل ، كالمسكن الذي يوفره صاحب العمل للعامل(٤)٠

فالمسكن الممنوح للعامل بسبب عمله يعتبر مزية من مزايا عقد العمل تلحق بأجر العامل، ويخضع من ثم لأحكام هذا العقد دون عقد الإيجار . فلا يستطيع العامل أن يطالب بتخفيض الأجرة أو بالامتداد القانوني للإيجار ٠

رابعاً :يجب أن يكون انعقاد الإيجار سابقاً علي أول فبراير ١٩٩٦ :

ذلك أن جميع عقود الإيجار التي تبرم اعتباراً من أول فبراير ١٩٩٦ سوف تخضع بالضرورة للأحكام العامة للإيجار الواردة في التقنين المدني . ومن ثم ، فإن تطبيق الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن مشروط بأن يكون إيجار المكان قد انعقد قبل هذا التاريخ ، أي قبل

---

(١) نقض ١٢/٥/ ١٩٩٣ ، الطعن رقم ١٦٢٧ لسنة ٥٣ ق نقض ٦/٧/ ١٩٩٤ ، الطعن رقم ١٩٧١ لسنة ٦٠ ق ٠

(٢) محمد حسين منصور ، ص ٢١ ٠

(٣) عبد الناصر العطار ، ص ٥٢ ٠

(٤) نقض ٣١/١٠/١٩٩٠ ، الطعن رقم ٦٧٥ لسنة ٥٦ ق ٠

بدء العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ٠وعلي المستأجر أن يثبت انعقاد الإيجار قبل العمل بهذا القانون ، وله أن يثبت ذلك بكافة الطرق ٠

وفي هذا الخصوص ، تنص المادة ١/٢٤من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ علي أنه " اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة . كما تقضي الفقرة الثالثة من هذه المادة بأنه " ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرف الإثبات"٠

وقد قضت محكمة النقض بأن " المشرع قد فرض علي المؤجر التزاما بتحرير عقد إيجار يثبت فيه بيانات معينة حماية للمستأجر وأنه نظراً للأهمية البالغة التي علقها المشرع علي فرض هذا الالتزام فقد أباح للمستأجر عند المخالفة إثبات العلاقة الإيجارية بكافة طرق الإثبات عندما لا يكون هناك عقد مكتوب أو أن تنطوي شروط التعاقد المكتوب علي تحايل علي القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام " (١)٠

(١) نقض ١٩٩٥/١٢/١٠ ، الطعن رقم ١٠٨٦ لسنة ٥٩ق ٠

الباب الأول

انعقاد الإيجار ونفاذه

(١٥) ينعقد الإيجار متى توافرت له أركان العقد بوجه عام ، وهي التراضي والمحل والسبب . وفيما يتعلق بركن السبب ، لا يستقل الإيجار بأحكام خاصة ، وإنما ينبغي فيه ، كسائر العقود، أن يكون الباعث الدافع إلي إبرامه مشروعاً لا يخالف النظام العام والآداب . لذا ، نكتفي هنا بدراسة ركني التراضي والمحل ، ونعقب ذلك بالحديث عن نفاذ الإيجار في حق الغير ٠

الفصل الأول

التراضي علي الإيجار

(١٦) يخضع عقد الإيجار لمبدأ رضائية العقود ، بحيث يكفي ويجب ، في الوقت ذاته ، أن يتحقق التراضي بشأن عناصره الجوهرية . ولكن ينبغي أن يصدر هذا التراضي من طرفي هذا العقد، المؤجر والمستأجر ، وأن يكون رضاء كل منهما صحيحاً طبقاً للقواعد العامة :

المبحث الأول

رضائية عقد الإيجار

(١٧) القاعدة أن مجرد التراضي يكفي لانعقاد الإيجار ، بحيث يتم " بمجرد أن يتبادل طرفاه التعبير عن إرادتين متطابقتين " وفقاً للقواعد العامة (م ٨٩ مدني) والمقصود بالتراضي أن تتوافق إرادة كل من المؤجر والمستأجر علي إبرام الإيجار . ولم يشترط القانون أن يتم التعبير عن هذا التراضي بصيغة معينة ، ولم يستلزم إفراغه في شكل خاص ، وإنما ينعقد الإيجار بمجرد تطابق القبول مع الإيجاب ، سواء كتابة أم شفاهة ، صراحة أو ضمناً (١)٠

وحتى في ظل التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن ، بما تضمنته من قيود علي حرية التعاقد ، فقد احتفظ عقد الإيجار بطابعه الرضائي ، ولم يكن يوماً عقداً شكلياً . ومع أن هذه

---

(١) نقض ٤/١ ٢٠٠١ ، الطعن رقم ١٥١٧ لسنة ٦٣ ق نقض ٢٠٠٠/٤/٢ ، الطعن رقم ٨٧٤٠ لسنة ٦٤ ق ٠ نقض ٢٦/ ١٩٩٩/١٢، الطعن رقم ١٢٧٢ لسنة ٦٤ ق ٠ نقض ١٩٩٣/٤/١١ ، الطعن رقم ١١ لسنة ٥٨ ق ٠

وقضي بأنه " ولئن كان عقد الإيجار عقداً رضائياً يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة فلا يشترط لانعقاده شكل خاص ويجوز استخلاصه ضمناً ، إلا أنه لا يجوز التوسع في استخلاص الرضاء للضمني ، فهو لا يكون إلا إذا فهم بوضوح أن الطرفين يريدان حقيقة بتصرفهم في ظروف معينة أن يعقد الإيجار " نقض ١٩٩٣/٦/١٤ ، الطعن رقم ٦٦١ لسنة ٥٣ ق . .نقض ١٩٩٣/٤/١١ الطعن رقم ١١ لسنة ٥٨ ق ٠

التشريعات كانت تتطلب إبرام عقود الإيجار كتابة وإثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة ، فالثابت أن الكتابة المطلوبة ليست ركناً لانعقاد العقد ، وإنما هي وسيلة لإثباته وحفظ حقوق المستأجر ٠وآية ذلك أن هذه التشريعات أجازت للمستأجر إثبات العقد بكافة طرق الإثبات . أما المؤجر فلا يستطيع إثباته إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها (١)٠

ومع ذلك، لا يوجد ما يمنع العاقدان من الاتفاق علي شكل معين لانعقاد الإيجار. وعندئذ، لا يجوز لأحدهما أن يتمسك بانعقاده إلا إذا أبرم في الشكل المتفق عليه (٢). وهذه هي الشكلية الاتفاقية، وهي تختلف عن الشكلية القانونية في أن الأخيرة تعتبر من النظام العام بحيث إن مخالفة الشكل الذي يتطلبه القانون لإبرام العقد يستتبع بطلانه مطلقاً (٣) ٠

أما في حالة الشكلية الاتفاقية ، فلا يوجد ثمة ما يمنع العاقدين من العدول عنها ، وإبرام العقد ذاته في غير الشكل المتفق عليه ابتداء ، ويقع عقدهما صحيحاً . فما يجوز للإرادة المشتركة أن تقيمه ، يسوغ لها بذاتها أن تنقضه (٤)٠

(١٨) مضمون التراضي علي الإيجار :

يجب بداءة أن ينصب التراضي علي ماهية العقد ، بحيث تتجه الإرادة المشتركة للطرفين إلي إيجار شيء لقاء أجرة ، فإذا قصد أحدهما شراءه أو استعارته وقع العقد باطلاً . كما يلزم أن تلتقي إرادتيهما بشأن العناصر الجوهرية للعقد ، وهي الشيء المؤجر والأجرة والمدة ، فإن اختلفا في شيء من ذلك لم ينعقد العقد .

وإذا سكت المتعاقدان عن تعيين مدة الإيجار أو مقدار الأجرة أو الأمرين معاً ، فهذا لا يمنع من انعقاد العقد ، لأن نصوص الإيجار تتضمن ما يكفل تعيين المدة ومقدار الأجرة ٠

---

(١) نقض ١٩٩٩/١١/٣ ، الطعن رقم ٤٨٥ لسنة ٦٨ ق ٠ – نقض ١٩٩٩/١٢/١٥ ، الطعن رقم ٢٢٥٩ لسنة ٦٢ ق ٠ – نقض ١٩٩٥/١٢/١٠ ، الطعن رقم ١٠٨٦ لسنة ٥٩ ق ٠

(٢) د/ محمد لبيب شنب : الوجيز في مصادر الالتزام ، الطبعة الثالثة ، ١٩٩٩ ، رقم ٢٨، ص ٤٠ –٤١ . –منصور مصطفي منصور : دروس في مصادر الالتزام ، القاهرة ١٩٧٢ ، ص ١٧ _ أنور سلطان : الموجز في النظرية العامة للالتزامات ١٩٩٨ ، رقم ٢٩ ، ص ٣٤ ... أحمد سلامة : مذكرات في نظرية الالتزام ، الكتاب الأول ، مصادر الالتزام ، ١٩٨١ ، رقم ٢٥ ، ص ٦٥– مصطفي الجمال : القانون المدني في ثوبه الإسلامي ، مصادر الالتزام ، الطبعة الأولي ، ١٩٩٦ ، رقم ٤٩ ، ص ٧٩ . عبد المنعم فرج الصدة : مصادر الالتزام ، دار النهضة العربية ، القاهرة ١٩٩٢ ، رقم ٤٦ ، ص ٦٦ – عبد المنعم البدراوي : الإيجار والتأمين، ١٩٦٨ ، ص ٨ ٠

(٣) أنظر بالتفصيل ، مؤلفنا : خطاب التصديق ، دراسة تحليلية مقارنة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ٢٠٠٤ ، رقم ١٠ وما بعده، ص ١٨ وما بعدها ٠

(٤) عبد الفتاح عبد الباقي : نظرية العقد والإرادة المنفردة ، ١٩٨٤ رقم ٣١ ، ص ٦٣ ٠

وللقاضي أن يكمل العقد بالنسبة للمسائل الثانوية التي قرر العاقدان إرجاء مناقشتها، ولم يعلق انعقاد الإيجار عليها كموعد أو مكان دفع الأجرة وذلك وفقاً للقواعد العامة (م٩٥ مدني).

ويجوز أن يسبق التراضي علي الإيجار وعد بمقتضاه يتعهد شخص بأن يؤجر عيناً معينة لشخص آخر إذا أعلن هذا رغبته في استئجارها خلال مدة معينة وإنما ينبغي أن يتضمن هذا الوعد اتفاقاً علي المسائل الجوهرية للإيجار الموعود. فإذا أظهر الموعود له رغبته في استئجار العين خلال المدة انقلب الوعد إلي إيجار نهائي دون حاجة إلي قبول جديد من الواعد (١).

(١٩) زوال قيود التراضي علي الإيجار :

تضمنت القوانين الخاصة بإيجار الأماكن قيوداً عديدة علي حرية التأجير وحرية الاستئجار. ومن هذه القيود ، إجبار المالك علي التأجير للعامل المنقول إلي بلد بدلاً من عامل آخر (م ١/٧من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) ، وحظر إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد علي أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية (م٢/٨ ق ١٩٧٧/٤٩) .

وعدم جواز تأجير أكثر من وحدة مفروشة (م ٣٩ ق ١٩٧٧/٤٩)، والالتزام بتأجير ثلثي العقار لأغراض السكني (م ١٣ ق ١٩٨١/١٣٦) وحظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد (م ١/٨/ ق ١٩٧٧/٤٩) والزام العامل المنقول إلى بلد آخر بإخلاء مسكنه (م ٢/٧ق١٩٧٧/٤٩) ونظام تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين(م٣/٧ من ق ١٩٧٧/٤٩)، وإلزام المستأجر الباني بالإخلاء أو تدبير مسكن للمؤجر أو أقاربه (م٢/٢٢ ق ١٩٨١/١٣٦).

وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية بعض الأحكام التي تضمنت هذه القيود، فقضت في ١٩٩٧/١٠/٤ بعدم دستورية حكم المادة ٣/٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بخصوص تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين (٢)، وقضت في ١٥/ ١١/ ١٩٩٧ بعدم دستورية المادة ١/٨ من القانون ذاته بشأن حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد(٣).

أما القيود الأخرى ، ففي تقديرنا لا محل لتطبيقها منذ بدء العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ في أول فبراير ١٩٩٦، حيث أصبحت أحكام القانون المدني هي الواجبة التطبيق على

---

(١) السنهوري ، ج٦ ، رقم ٦٤ وما بعده . وانظر أيضاً : ٠نقض ١٩٨٨/٦/١٤ ، الطعن رقم ٥٧٥ لسنة ٤٤ ق ٠ –نقض ١٩٨٨/٥/١٥ ، الطعن رقم ٥١٢ لسنة ٤٥ ق ٠

(٢) جلسة ١٩٩٧/١٠/٤، القضية رقم ٧١ لسنة ١٩ ق " دستورية " ، الجريدة الرسمية – العدد ٤٢ في ١٦ أكتوبر ١٩٩٧، ص ١٦٧٩.

(٣) جلسة ١٩٩٧/١١/١٥ ، القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ ق " دستورية " ، الجريدة الرسمية – العدد ٤٨ في ٢٧ نوفمبر ١٩٩٧ ، ص ٢٩١٠ .

الأماكن التي سوف يتم تأجيرها اعتباراً من هذا التاريخ ، فلا يجبر أحد على تأجير ملكه ، ولا يحرم أحد من استئجار أي مسكن . كما لا يتصور إعمال هذه القيود بشأن الأماكن التي لا تزال خاضعة للتشريعات الخاصة بإيجار الأماكن . ذلك أن هذه القيود ترد على حرية التأجير وحرية الاستئجار ، ومن ثم لا يتسنى فرض احترامها إلا وقت التراضي على الإيجار .

ومما تقدم يمكن القول أنه لا يوجد ما تتقيد به إرادة المتعاقدين ، عند التراضي على إيجار الأماكن ، وسواء فيما يتعلق بالتأجير أم الاستئجار ، اللهم إلا ما يفرضه القانون المدني من قيود تطبيقاً للقواعد العامة ، وبخاصة إبرام الإيجار لتحقيق غرض مشروع لا يخالف النظام العام والآداب ، وإلا كان باطلاً . وعدم جواز أن يستأجر الوكيل الشئ الذي تم توكيله في تأجيره دون إذن من الموكل ، أو إقرار لاحق منه (م ١٠٨ مدني). كما لا يجوز للمحامي أن يستأجر شيئاً محلاً لنزاع قضائي تم توكيله في شأنه، وإلا كان العقد باطلاً (م ٤٧٢ مدني).

المبحث الثاني

صدور التراضي من طرفي الإيجار

(٢٠) يلزم لانعقاد الإيجار أن يتحقق التراضي بين طرفيه ،من له حق تأجير الشئ ، ومن له حق استئجاره ، بأن يصدر إيجاب من أحدهما ويقترن به قبول من الآخر .

أما من له حق الاستئجار ، فقد رأينا أنه منذ بدء العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، لم يعد هناك ما يحد من حرية الاستئجار ، فكل شخص يستطيع أن يستأجر ما دام يستطيع أن يلتزم بدفع الأجرة ، اللهم إلا إذا كان نائباً عن غيره ، سوا نيابة اتفاقية كالوكيل ، أو نيابة قضائية كالوصي ، أو نيابة قانونية كناظر الوقف ، فيمتنع عليه أن يتعاقد مع نفسه (١).

فلا يجوز للوكيل أن يستأجر شيئاً تم توكيله في تأجيره ، دون إذن سابق من الموكل أو إقرار لاحق منه (م ١٠٨ مدني) ، ولا يجوز للوصي أو القيم أن يستأجر لنفسه أموال القاصر أو المحجور عليه ، ما لم يحصل على إذن المحكمة (م ٣٩ من قانون الولاية على المال) ، كما لا يجوز لناظر الوقف أن يستأجر أعيان الوقف ولو بأجر المثل (م ٦٣٠ مدني) (٢) .

---

(١) السنهوري ، رقم ٥٦ ، ص ٧٠ .

(٢) وقضى بأن " النص في المادة ١/٦٣٠ من القانون المدني صريح على أنه ليس لناظر الوقف أن يستأجر أعيان الوقف ولو كان الاستئجار بأجر المثل بل ولو بأكثر من أجر المثل ، درءاً لظنة التهمة ، إذ أن الناظر هو المؤجر ولو أجيز له استئجار الوقف لكان مستأجراً لنفسه " ، انظر : نقض ١٩٧٧/١١/١٦ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٨ ، ص ١٦٨١ . وفي المعنى ذاته ، نقض ١٩٧٤/١٢/١٨ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٥ ، ص ٣٥٨ .

أما بالنسبة لمن له حق التأجير ففيه تفصيل. ذلك أن الإيجار هو عقد يرد على منفعة الشئ ، فلا يلزم المؤجر إلا بتمكين المستأجر من هذه المنفعة. ومن ثم ، فإن كل من يملك منفعة الشئ يستطيع تأجيره . وهذا يثبت أولاً لمن يملك الشئ ملكية تامة ، كما يثبت لمن لا يملك سوى منفعة الشئ ، ويثبت أخيراً لمن يملك إدارة الشئ . فإذا لم تتوافر للمؤجر إحدى هذه الصفات ، يكون الإيجار وارداً على ملك الغير .

(٢١) أولاً : المؤجر هو من يملك الشئ :

والمقصود هنا هو من يملك الشئ ملكية تامة ، فتجتمع في يده سائر سلطات المالك على الشئ من حيث استعماله واستغلاله والتصرف فيه ، ومن ثم يمتلك رقبة الشئ ومنفعته معاً ، ويثبت له بداهة الحق في تأجيره ، لأن من يملك الأكثر يملك الأقل . إذ هو يستطيع أن ينقل للغير ملكية الشئ ، وليس منفعته فحسب .

ويستوي أن يكون المؤجر مالكاً للشئ ملكية مفرزة أو شريكاً على الشيوع في ملكيته ، ما دام الإيجار قد تم بإجماع الشركاء ، سواء لأحدهم أم لأجنبي ، فيكون صحيحاً ونافذاً في حقهم جميعاً أياً كانت مدته ، لأنه إيجار صادر ممن يملك الشئ ملكية تامة .

وإذا كان المؤجر قد اشترى العقار ولم يسجل عقده ، فإن إيجاره يكون صحيحاً ونافذاً في حق البائع ، رغم أنه لم يصبح مالكاً للعقار ، لأن الملكية لا تنتقل إليه إلا بتسجيل البيع . ومرد ذلك أن البيع غير المسجل هو بيع كامل وتام يرتب جميع آثاره ، عدا نقل الملكية ، فلا يستطيع البائع أن يطلب استرداد العقار من يد المستأجر ، لأن هذا يعد تعرضاً منه للمشتري ، وهو يلتزم بضمان هذا التعرض بمقتضى عقد البيع ولو لم يكن مسجلاً (١).

أما البائع ، فرغم أنه يبقى مالكاً ما بقي البيع غير مسجل ، غير أنه لا يملك تأجير العقار المبيع ، لأنه يلتزم بتسليمه إلى المشترى ، فيتعذر عليه تمكين المستأجر من الانتفاع به(٢) .

وقد يكون المؤجر مالكاً للعين المؤجرة ثم تزول ملكيته لها بأثر رجعي قبل انتهاء مدة الإيجار، كأن يقوم مشتري العقار بتأجيره ثم يتقرر فسخ عقد شرائه لعدم وفائه بباقي الثمن . والقاعدة هنا أنه لا أثر لزوال ملكية المؤجر على الإيجار الذي عقده ، بحيث يبقى هذا الإيجار

---

(١) سليمان مرقس ، رقم ٧١ .– محمد لبيب شنب ، رقم ٨٨ .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٥١ .– سليما مرقس ، رقم ٧١. وانظر : نقض ٢٠٠٤/١١/١٨ ، الطعن رقم ١٤٧٣ لسنة ٧٣ ق .– ١٩٩٠/٦/٦ ، الطعن رقم ٥٧٣ لسنة ٥٦ ق .

سارياً إلى إنقضاء مدته ، ويكون صحيحاً نافذاً في حق من آلت إليه الملكية بالفسخ ، ولو زادت مدته على ثلاث سنوات ، لأنه إيجار صادر ابتداء من مالك (١) .

(٢٢) ثانياً : المؤجر هو من يملك منفعة الشئ :

يثبت الحق في تأجير الشئ لمن يملك منفعته لأن بمقدوره تمكين المستأجر من الحصول على هذه المنفعة. وهذا يصدق بالنسبة لصاحب حق الانتفاع والمستأجر والمرتهن رهناً حيازياً.

والانتفاع حق عيني يخول صاحبه سلطتي استعمال واستغلال شئ مملوك لشخص آخر يسمى " مالك الرقبة "، لأنه لا يملك عندئذ سوى سلطة التصرف في الشئ. ولما كان صاحب حق الانتفاع يملك حق استغلال الشئ، فهو يملك منفعته ، ومن ثم يثبت له الحق في تأجيره. وهو عندما يؤجر الشئ لا يقوم بذلك نيابة عن مالك الرقبة، وإنما يستعمل حقه الأصيل في الانتفاع، فلا يتقيد الإيجار الذي يعقده بمدة ثلاث سنوات كما هي حال من له حق إدارة الشئ.

على أن حق الانتفاع هو حق مؤقت بطبيعته، ينتهي بانتهاء مدته أو بموت المنتفع أيهما أقرب. لهذا، فإن الإيجار الذي يبرمه المنتفع ينقضي بانتهاء مدته ، كما ينقضي قبل ذلك بموت المنتفع ، إلا إذا أقر مالك الرقبة هذا الإيجار مقدماً أو عند موت المنتفع ، فيبقى العقد عندئذ قائماً حتى نهاية مدته بين المستأجر ومالك الرقبة ، وليس بين المستأجر وورثة المنتفع(٢).

وكذلك المستأجر ، فهو صاحب حق شخصي يحصل بمقتضاه على منفعة العين المؤجرة، ويستطيع أن يتصرف في حقه هذا إلى الغير بالتنازل عن الإيجار . كما يثبت له الحق في تأجير العين من الباطن (٣) .

وللدائن المرتهن رهناً حيازياً أن يؤجر الشئ المرهون ، لأنه يلتزم باستغلاله وخصم الثمار التي يحصل عليها من مستحقاته المضمونة بالرهن ، وله أن يعقد الإيجار لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، لأنه لا يؤجر الشئ بوصفه نائباً عن الراهن ، وإنما بمقتضى حقه الأصيل في استغلاله(٤) . أما الدائن المرتهن رهناً رسمياً ، فهو لا يحوز العقار المرهون ولا يحصل على منفعته ، ومن ثم لا يجوز له تأجيره ، ويبقى هذا من حق الراهن باعتباره مالكاً للعقار .

---

(١) السنهوري ،رقم ٣٤ .– سليمان مرقس ، رقم ٦٧ .– عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٦١. وفي المعنى ذاته ، نقض ١٩٩٩/٢/٢٤ ، الطعن رقم ١٢٦٢ لسنة ٦٧ ق .– نقض ١٩٨٤/٣/٢٦ ، الطعن رقم ٦٨٠ لسنة ٥٣ ق .

(٢) السنهوري ، رقم ٣٧ ، ص ٤٤ .– محمد لبيب شنب ، رقم ٨٧ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ١٧١ .

(٣) السنهوري ، رقم ٣٩ .– محمد لبيب شنب ، رقم ٩٠ .

(٤) وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني أن " الحق في أخذ الغلة وخصمها على النحو المتقدم هو عنصر من عناصر حق الرهن . فالدائن المتهن يستولي على الغلة أصيلاً عن نفسه لا نائباً عن الراهن " ، مجموعة الأعمال التحضيرية،ج٧،

(٢٣) ثالثاً : المؤجر هو من يملك إدارة الشئ

الأصل أن إدارة الشئ هي حق لمالكه وحده ، ولكن قد ينوب عن المالك في استعمال هذا الحق شخص آخر ، إما بمقتضى الاتفاق كالوكيل ومدير الشركة ، أو بموجب حكم قضائي كالحارس القضائي والوصي ، أو بناء على نص القانون كالولي وناظر الوقف .

ولما كان الإيجار هو الوسيلة المألوفة للإدارة، فإنه يثبت لمن يدير الشئ ، نيابة عن مالكه ، الحق في تأجيره. غير أن سلطته هذه تثبت مقيده لأنه لا يملك ذات الشئ ولا يملك منفعته .

لهذا ، نصت المادة ٥٥٩ مدني على أنه " لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة ، فإذا كان عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك ، انقضت المدة إلى ثلاث سنوات ، كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغيره".

ويضع هذا النص قاعدة عامة تقضي بأن من يدير مالاً مملوكاً لغيره لا يستطيع تأجيره لمدة تزيد على ثلاث سنوات . ولا يصح الإيجار الذي يعقد لمدة أطول إلا بإذن من الأصيل أو المحكمة بحسب الأحوال ، وإلا وجب إنقاص مدته إلى ثلاث سنوات .

وقد لا يتقيد القانون بهذه القاعدة ، فيعمد في بعض الحالات إلى توسيع سلطة النائب أو الحد منها. فمثلاً ، يجوز للولي أن يؤجر دون إذن لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، بينما لا يجوز للوصي أو القيم أن يؤجر لأكثر من سنة في المباني (م ٣٩ من قانون الولاية على المال) .

فإذا لم يوجد نص يضع حكماً خاصاً ، فإن حق الإدارة لا يخول صاحبه تأجير الشئ لمدة تزيد على ثلاث سنوات . ومن تطبيقات الإيجار الصادر ممن له حق الإدارة أنه إذا كان المال مملوكاً لعدة أشخاص على الشيوع ، ولم يتفقوا جميعاً على إيجاره ، يكون لأغلبية الشركاء التي تملك أكثر من نصف المال أن تباشر أعمال الإدارة المعتادة لهذا المال ، ولها أن تقرر تأجيره لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات . ويكون هذا الإيجار نافذاً وملزماً للشركاء جميعاً ، باعتبار هذه الأغلبية نائبة نيابة قانونية عن الأقلية (١).

ص ٢١٩ . وفي الاتجاه ذاته ، انظر : السنهوري ، رقم ٤١ .– عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٥٨ .– نقض ١٩٨٠/٣/٤ ، الطعن رقم ٩١٥ لسنة ٤٧ ق .

وقارن : شفيق شحاته : النظرية العامة للتأمين العيني ، رقم ١٥٨ ، حيث يرى أن الدائن المرتهن يؤجر العين باعتباره وكيلاً عن الراهن . وفي الاتجاه ذاته ، سليمان مرقس ، رقم ١٠٥ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ١٧٢ .

(١) وقضى بأن : النص في الفقرة الأولى من المادة ٨٢٨ من القانون لمدني مفادة – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – أن من يملك أكثر من نصف المال الشائع – ولو كان شخصاً واحداً – له حق إدارته المعتادة بتأجيره أو إنهاء إجارته .. ويكون التصرف ملزماً

ويجوز لهذه الأغلبية أن تعين مديراً للمال الشائع ، وينفذ الإيجار الذي يعقده هذا المدير في حق الجميع ، بشرط ألا تزيد مدته على ثلاث سنوات (١) وإذا لم تقم الأغلبية باختيار مدير ، وتولي أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين ، عدا وكيلاً عنهم ، ويكون إيجاره نافذاً في حقهم لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات (٢) .

وإذا لم تتوافر أغلبية تتفق على الإيجار ، يكون للمحكمة أن تعين، عند الحاجة ، وبناء على طلب أحد الشركاء، مديراً للمال الشائع، سواء من بين الشركاء أو من الغير، وتكون له سلطة الحارس القضائي ، بحيث ينفذ إيجاره في حق جميع الشركاء لمدة لا تجاوز ثلاث سنوات(٣).

(٢٤) إيجار ملك الغير :

إذا تبين أن المؤجر لا يملك العين المؤجرة ، ولا يملك منفعتها ، وليس له الحق في إدارتها، ومن ثم انقطعت كل صلة تربطه بها ، فصار أجنبياً عنها ، يكون الإيجار عندئذ وارداً على ملك الغير . ومن أمثلة ذلك أن يؤجر الزوج مالاً مملوكاً لزوجته دون علمها ، أو يؤجر الحائز عيناً ثم يخفق في تملكها بالتقادم ، وكذلك الإيجار الصادر من أحد الشركاء على الشيوع إذا اعترض عليه باقي الشركاء لمخالفته لقواعد إدارة المال الشائع (٤) .

وقد اعتنى المشرع في التقنين المدني الحالي بمعالجة أحكام التصرف في ملك الغير ، فجعله قابلاً للإبطال لمصلحة المتصرف إليه الذي يملك إجازته ، كما يجيزه إقرار المالك الحقيقي أو انتقال الملكية منه إلى المتصرف .

ولما كان بطلان هذا التصرف لا يتفق مع القواعد العامة، فكان لابد من نصوص خاصة بشأنه. لهذا، تناول المشرع حالات هذا التصرف بصورة متفرقة، فوضع أحكاماً خاصة تنظم بيع ملك الغير (م ٤٦٦ – ٤٦٨)، وأخرى بشأن رهن ملك الغير ملك الغير رهناً رسمياً (م

لباقي الشركاء الذين ليس لهم حق الاعتراض على رأي الأغلبية " ، نقض ٢٠٠٤/٥/٢٤ ، الطعن رقم ٢٨٩ لسنة ٧٢ ق . وفي المعنى ذاته ، نقض ٢٠٠٤/٦/١٦ ، الطعن رقم ٧٢٢ لسنة ٦٧ ق .

والإيجار الصادر من الشريك الذي لا يملك أكثر من النصف لا يسري في مواجهة باقي الشركاء إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمناً ، انظر : نقض ٢٠٠٠/١١/٨ ، الطعن رقم ٥٨١٢ لسنة ٦٤ق . وفي المعنى ذاته ، نقض ١٩٩٨/٣/١١ ، الطعن رقم ٣١٦٥ لسنة ٦٢ ق .

(١) نقض ١٩٩٧/١١/٥ ، الطعن رقم ٣٣٢١ لسنة ٦٣ق .– نقض ١٩٩٢/١١/١١ ، الطعن رقم ٢٢٧١ لسنة ٥٧ ق .

(٢) نقض ٢٠٠٢/١٠/٢٨ ، الطعن رقم ٩٨٣ لسنة ٧١ق .– نقض ١٩٩٦/١/٢ ، الطعن رقم ١١٦ ، ٦٠٣٤ لسنة ٦٥ ق. نقض ١٩٩٢/٥/٢٤ ، الطعن رقم ٩٢٤ لسنة ٥٤ ق .

(٣) السنهوري ، رقم ٥٢ ، ص ٥٩ .– سليمان مرقس ، رقم ٧٢ .

(٤) نقض ٢٠٠١/٦/١٤ ، الطعن رقم ١٧٦٧ لسنة ٧٠ق .– نقض ١٩٩٨/١١/٢٢ ، الطعن رقم ٢٠٣٦ لسنة ٦٧ ق .

١/١٠٣٣)، قرر سريانها على رهن ملك الغير رهناً حيازياً (م ١٠٦٨). ولم يفعل الشئ ذاته بصدد إيجار ملك الغير.

ولا يسوغ القول بإنزال هذه الأحكام الخاصة على إيجار ملك الغير بطريق القياس ، لأنها من جهة أحكام استثنائية لا يجوز التوسع فيها ، ولأنها من جهة أخرى تعالج بيع ملك الغير ، ورهنه رهناً رسمياً أو حيازياً ، وهي أعمال تصرف تربطها علة واحدة ، هي أن عدم ملكية المتصرف تحول دون نقل ملكيته أو إنشاء حق الرهن عليه بمقتضى التصرف ، لأن فاقد الشئ لا يعطيه . وهذه العلة لا تتوفر في إيجار ملك الغير ، لأن الإيجار من أعمال الإدارة .

ومما يؤيد هذا النظر ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون المدني ، حيث " أراد المشروع بجعل الرهن في العقار المعين غير المملوك للراهن باطلاً بطلاناً نسبياً أن يوحد في الحكم ما بين بيع ملك الغير .. ورهن ملك الغير رهناً رسمياً .. ورهن ملك الغير رهن حيازة ... لوحدة العلة وتحقيقاً لاتساق التشريع . وفي هذه الفروض الثلاثة يجيز العقد من تقرر البطلان لمصلحته، كما يجيزه إقرار المالك الحقيقي أو انتقال الملكية منه إلى البائع أو الراهن"(١) .

ومؤدي ما تقدم أنه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة لاستخلاص حكم إيجار ملك الغير. ومقتضي هذه القواعد أن هذا الإيجار يعتبر صحيحاً بين طرفيه، غير نافذ في حق المالك الحقيقي ، ما لم يقره (٢) .

وعلى ذلك ، لا يجوز للمستأجر أن يطلب إبطال هذا الإيجار لمجرد عدم ملكية المؤجر للعين المؤجرة (٣) ، اللهم إلا إذا توافرت له شروط التمسك بالغلط وفقاً (٤). وما دام المستأجر ينتفع بالعين، فلا يجوز له أن يتنصل من التزاماته بمقتضى العقد (٥) .أما إذا أخفق المؤجر في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين فيحق للأخير أن يطلب فسخ العقد طبقاً للقواعد العامة (٦).

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ،ج٧ ، ص ١٤ .

(٢) نقض ٢٠٠٧/٤/١١ ، الطعن رقم ١٣٥٢٨ لسنة ٧٥ ق .– نقض ٢٠٠٧/٢/٢٨ ، الطعن رقم ٤٤٠٥ لسنة ٦٦ق .– نقض ١٩٩٩/٣/١ ، الطعن رقم ٣٣٦٠ لسنة ٦٤ق .

(٣) وعلى ذلك ، قضى بأن " الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشئ المؤجر وليس له الحق في التعامل في منفعته صحيح فيما بين طرفيه غير قابل للإبطال ... وأنه طالما أن المالك الحقيقي لم يتعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين فليس لهذا الأخير طلب إبطال الإيجار أو فسخه ..." ، نقض ١٩٩٠/٧/٢٥ ، الطعن رقم ٢٤٥ لسنة ٥٥ ق .

(٤) محمد لبيب شنب ، رقم ٩٥ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ١٦٧ .

(٥) عبد المنعم البدراوي ، ص٢٠ .– نقض ١٩٩٩/٣/١ ، الطعن رقم ٣٣٦٠ لسنة ٦٤ ق .

(٦) وقضى بأنه " إذا 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 " ، نقض ٢٠٠٧/٢/٢٨ سالف الإشارة إليه .

أما المالك الحقيقي للعين المؤجرة ، فيعتبر من الغير بالنسبة لهذا الإيجار ، فلا ينفذ في حقه ولا يرتب أثراً في مواجهته ، وله أن يتجاهل وجوده ويؤجر العين ذاتها إلى شخص آخر فيكون مفضلاً على المستأجر من غير المالك (١) .

ومع ذلك ، يجوز للمالك الحقيقي أن يقر الإيجار الوارد على ملكه ، فيصير نافذاً في حقه بأثر رجعي يستند إلى وقت إبرامه ، ويحل بالتالي محل المؤجر في حقوقه والتزاماته (٢) . وإذا رفض المالك أن يقر هذا الإيجار ، فيجوز له أن يرجع على المؤجر بالتعويض ، سواء بالاستناد إلى قواعد الإثراء بلا سبب لأنه أثري على حسابه ، أو بناء على قواعد المسئولية التقصيرية لما أصابه من ضرر بحرمانه من الانتفاع بملكه بسبب ما قام به المؤجر (٣) .

وللمالك الحقيقي أن يسترد العين المؤجرة من تحت يد المستأجر ، فيحول بذلك دون المؤجر وتنفيذ التزاماته تجاه المستأجر ، غير أن هذا يعد تعرضاً للمستأجر يجيز له أن يرجع على المؤجر بالضمان ، وأن يطلب فسخ الإيجار (٤) .

المبحث الثالث

صحة التراضي على الإيجار

(٢٥) لا يكفي لانعقاد الإيجار صحيحاً أن يتحقق التراضي بين طرفيه على الوجه الذي قدمناه، وإنما ينبغي أن يكون هذا التراضي صحيحاً ، وهو ما يقتضي أن تتوافر في المؤجر والمستأجر الأهلية اللازمة لإبرام عقد الإيجار، وأن تسلم إرادة كل منهما من عيوب الرضاء:

(٢٦) أولاً : أهلية التأجير والاستئجار :

يعد عقد الإيجار ، سواء بالنسبة للمؤجر أم المستأجر ،من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر ، فكلاهما يحصل من الآخر على مقابل لما يؤديه إليه بمقتضى هذا العقد . وهذا يقتضي أن يكون كل منهما كامل الأهلية ، بأن يكون وقت التعاقد بالغاً سن الرشد غير محجور عليه . وعندئذ ينعقد الإيجار صحيحاً ويبقى كذلك ، فلا يتأثر بما قد يطرأ ، أثناء تنفيذه ، من عوارض تحد من أهلية أحد الطرفين أو كليهما.

---

(١) السنهوري ، رقم ٥٤ ، ص ٦٨ .

(٢) عبد الناصر العطار ، ص ١٣٦ .– نقض ٢٠٠١/٤/٢٢ ، الطعن رقم ١١٤٥ لسنة ٧٠ ق .

(٣) السنهوري ، رقم ٥٤ ، ص ٦٨ .

(٤) نقض ٢٠٠٧/٤/١١ ، سالف الإشارة إليه .

ويترتب على اشتراط الأهلية الكاملة في طرفي الإيجار أنه إذا كان أحدهما دون السابعة من عمره أو محجوراً عليه لجنون أو عته ، فإنه يكون عديم التمييز والإيجار الذي يعقده يقع باطلاً. أما إذا كان أحدهما وقت العقد قاصراً أو محجوراً عليه لسفه أو غفلة ، فهو ناقص الأهلية ، والإيجار الذي يعقده يكون قابلاً للإبطال لمصلحته .

على أن القانون يعترف للقاصر ، في بعض الحالات ، بأهلية كاملة . على سبيل الاستثناء، تخوله القيام ببعض أعمال التصرف ، فيجوز له القيام بأعمال الإدارة من باب أولى. ومن ثم يحق للقاصر أن يبرم عقد الإيجار في هذه الحالات وهي(١) :

١- " يكون القاصر الذي بلغ السادسة عشرة أهلاً للتصرف فيما يكسب من عمله من أجر وغيره ،... " (م ٦٣ من قانون الولاية على المال) فإذا كان للقاصر أن يتصرف في مال كسبه من عمله ، فيجوز له أن يبرم عقد الإيجار في حدود هذا المال ، لأن من يملك التصرف يملك الإدارة ، ويملك التأجير لأية مدة .

٢- كما يجوز " للولي أن يأذن القاصر الذي بلغ الثامنة عشرة في تسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها ،...." (م ٥٤ من قانون الولاية على المال) . أما إذا كان للقاصر وصي ، فالمحكمة هي التي تملك الإذن للقاصر في تسلم أمواله بناء على طلبه ، أو بناء على طلب الوصي .

ويثبت للقاصر حق الإدارة ، لا حق التصرف ، في المال الذي يتسلمه على هذا النحو ، فيكون له أن يعقد الإيجار اللازم لإدارة هذا المال ، ويكون عقده صحيحاً متى تم في الحدود التي رسمها له القانون . ويسري هذا الحكم على المحجور عليه لسفه أو غفلة إذا أذنته المحكمة في تسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها (م ٦٧ من قانون الولاية على المال).

٣- كذلك ، إذا كانت القاعدة أنه " لا يجوز للقاصر ، سواء أكان مشمولاً بالولاية أو بالوصاية، أن يتجر إلا إذا بلغ الثامنة عشرة من عمره وأذنته المحكمة في ذلك إذناً مطلقاً أو مقيداً (م ٥٧ من قانون الولاية على المال)، فإنه متى صدر الإذن للقاصر بالاتجار، يثبت له حق التصرف في المال الذي يتجر فيه وإدارته في حدود الإذن، فيكون له أن يبرم عقد الإيجار في شأن هذا المال لأية مدة .

وأخيراً ، إذا كان أحد المتعاقدين غير كامل الأهلية ، فعندئذ ينوب عنه في إبرام الإيجار وليه أو وصيه إن كان قاصراً ، والقيم إن كان محجوراً عليه لجنون أو عته أو سفه أو غفلة . وللولى

---

(١) لمزيد من التفصيل ، انظر : السنهوري ، رم ٧٩ وما بعده ، ص ٩٤ وما بعدها .

أن يبرم الإيجار نيابة عن القاصر ، تأجيراً واستئجاراً ، لأية مدة ، ولو زادت على ثلاث سنوات، لأنه يملك حق التصرف ، ولا يدخل فيمن لا يملك إلا حق الإدارة .

أما الوصي والقيم ، فكلاهما لا يملك إلا حق الإدارة ، فلا يجوز له أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بإذن المحكمة . وقد يقيد القانون سلطته هذه بنص خاص ، فمثلاً لا يجوز للوصي أو القيم ، بغير إذن المحكمة ، إيجار المباني المملوكة للقاصر أو المحجور عليه لمدة تزيد على سنة (م ٣٩ ، ٧٨ من قانون الولاية على المال) .

(٢٧) ثانياً : سلامة الرضاء من العيوب :

لا يكفي لصحة الإيجار أن تتوافر في طرفيه الأهلية اللازمة لإبرامه على النحو السالف بيانه، وإنما يلزم ، علاوة على ذلك ، أن يكون رضاء كل منهما سليماً لا يشوبه عيب من عيوب الرضاء وهي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال، وإلا كان الإيجار قابلاً للإبطال لمصلحة المتعاقد الذي شاب العيب إرادته .

ويخضع عقد الإيجار ، شأنه شأن سائر العقود ، لأحكام القواعد العامة ، فيما يتعلق بقابليته للإبطال سواء بسبب نقص أهلية أحد المتعاقدين أو تحقق أحد عيوب الرضاء .

الفصل الثاني

محل الإيجار

(٢٨) محل العقد ومحل الالتزام :

لكل عقد محل يقصد به العملية القانونية التي يراد تحقيقها من ورائه . فمثلاً محل عقد البيع هو نقل ملكية شئ في مقابل ثمن ، ومحل عقد الإيجار هو الحصول على منفعة شئ مدة معينة لقاء أجرة . ومحل العقد بهذا المعنى يختلف من عقد لآخر، والعقود لا تقع تحت حصر.

ولكل التزام محل يعد ركناً فيه ، ويتميز عن محل العقد الذي أنشأه ، وهو الأداء الذي يلتزم به المتعاقد ، سواء كان عملاً يجب القيام به أو الامتناع عنه أم كان شيئاً ينبغي إعطاؤه .

لهذا ، تناول المشرع أحكام المحل قاصداً به محل الالتزام ، لأن معناه لا يختلف من عقد إلى آخر ، فهو في سائر العقود أداء يلتزم به المتعاقد ، قد ينصب على عمل أو شئ . وقد حدد المشرع شروطه على هذا الأساس .

وعقد الإيجار يرتب التزامات متبادلة في ذمة طرفيه ، وتدور التزامات المؤجر حول تمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر ، فيكون هذا الشئ هو محل التزامه الرئيسي لأن سائر الالتزامات المتفرعة عنه إنما تتصل به . أما الالتزام الرئيسي للمستأجر فهو الوفاء بالأجرة ، فتكون هذه الأجرة هي محل التزامه . ولما كان الانتفاع بالشئ المؤجر يقاس بالمدة ، وكانت الأجرة تقابل الانتفاع ، بحيث تحسب أيضاً على أساس مدة الانتفاع ، فإن المدة تعد عنصراً جوهرياً في العقد لتحديد مدى محل الالتزام سواء بالنسبة للمؤجر أم المستأجر .

وعلى ذلك ، يتحلل مفهوم المحل في عقد الإيجار إلى ثلاثة عناصر هي الشئ المؤجر ، والأجرة ، والمدة ، نخصص لدراسة كل منها مبحثاً مستقلاً :

المبحث الأول

الشئ المؤجر

(٢٩) يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الحصول على منفعة الشئ المؤجر ، فيكون محل التزامه، في الأصل ، هو منفعة الشئ المؤجر وليس هذا الشئ ذاته . غير أن حصول المستأجر على هذه المنفعة يقتضي بالضرورة أن تنتقل إليه حيازة الشئ المؤجر ذاته ، بحيث يتسنى له استعماله والانتفاع به .

لهذا ، لا يتسنى تعيين مدى المنفعة التي يحق للمستأجر الحصول عليها ، وتشكل محلاً لالتزام المؤجر ، إلا بتعيين الشئ المؤجر ذاته ، سيما أن سائر الالتزامات التي يتحمل بها المؤجر ، في سبيل تهيئة هذه المنفعة للمستأجر ، إنما تنصب على الشئ المؤجر ذاته ، فهو يلتزم بتسليمه في حالة صالحة للانتفاع به ، ويلتزم بصيانته طوال مدة الإيجار ، ويلتزم بضمان التعرض للمستأجر في الانتفاع بهذا الشئ ، كما يلتزم بضمان العيوب التي قد توجد به (١) .

(٣٠) شروط الشئ المؤجر :

يشترط في الشئ المؤجر ما تتطلبه القواعد العامة في محل الالتزام ، بأن يكون شيئاً موجوداً أو ممكن الوجود ، ومعيناً أو قابلاً للتعيين ، وقابلاً للتعامل فيه . ويضاف إلى ذلك شرط خاص تفرضه طبيعة الإيجار ، بحيث يلزم أن يكون هذا الشئ غير قابل للاستهلاك ، حتى يتسنى للمستأجر أن يرده عند انتهاء الإيجار :

---

(١) السنهوري ، رقم ١٠٢ ، ص١١٤ وما بعدها .

أولاً : وجود الشئ المؤجر :

يجب أن يكون الشئ المؤجر موجوداً وقت التعاقد ، وإلا كان الإيجار باطلاً . فإذا كان الشئ موجوداً ثم هلك هلاكاً كلياً قبل التعاقد ، كما لو أجر شخص سيارة ثم تبن أنها سرقت أو احترقت قبل الإيجار ، فإن الإيجار يكون باطلاً (١) . وإذا كان الهلاك جزئياً ،كأن احترق جزء من منزل، فإن الإيجار يبقى صحيحاً في الجزء الباقي ، إلا إذا تبين أن الإيجار ما كان ليتم بغير الجزء الذي هلك فيبطل الإيجار كله ، وذلك وفقاً للقواعد العامة (م ١٤٣ مدني) (٢) .

على أنه يجوز أن يتفق المتعاقدان على إيجار شئ ممكن الوجود في المستقبل ، كإيجار منزل لم يتم بناؤه ، لأنه " يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً " (م ١/١٣١ مدني) ، فيكون هذا الإيجار صحيحاً ، على أن تبدأ مدته من وقت وجود الشئ المؤجر (٣) .

ولكن ، لا يجوز إيجار شئ مستقبل إذا كان جزءاً من تركة مستقبلة . فإذا أجر شخص عيناً ستؤول إليه في تركة مستقبلة كان عقده باطلاً، لأن " التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل، ولو كان برضاه ،.." (م ٢/١٣١ مدني) .

ثانياً : تعيين الشئ المؤجر :

يجب أن يكون الشئ المؤجر معيناً على نحو يكفي لتمييزه عن غيره ، سواء أكان عقاراً أم منقولاً. فإذا كان عقاراً كمنزل مثلاً وجب بيان موقعه بذكر رقمه واسم الشارع والمنطقة التي يوجد بها وأوصافه التى تميزه عن غيره. وإذا كان أرضاً وجب بيان موقعها وحدودها ومساحتها. وإذا كان منقولاً كسيارة مثلاً ينبغي ذكر نوعها وسنة الصنع وأوصافها التي تميزها عما سواها.

ولا يلزم أن يكون الشئ المؤجر معيناً فعلاً عند التعاقد ، وإنما يكفي أن يكون قابلاً للتعيين(١)، كأن يرد الإيجار على سيارة لنقل الأثاث أو اللحوم المجمدة ، فيجوز عندئذ أن يقدم المؤجر أية سيارة تصلح للوفاء بالغرض المقصود .

---

(١) وقضى بأن " عقد الإيجار كسائر العقود يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً لانعدام محله ، علم بذلك المتعاقدان أو لم يعلما ، ومن ثم لا يترتب عليه أي شئ " ، انظر : نقض ١٩٨١/١١/٣٠ ، الطعن رقم ٥٣٨ لسنة ٤٧ ق .

(٢) منصور مصطفى منصور ، رقم ١٤٩.– عبد المنعم فرج الصده ، رقم ٦٠ . ويرى البعض أن يكون للمستأجر طلب إنقاص الأجرة في حالة الهلاك الجزئي ، انظر : عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٤٢ .– محمد إبراهيم دسوقي ، ص ٢٤١ .– سليمان مرقس ، رقم ٥٣ . ويعد نزع ملكية العين للمنفعة العامة هلاكاً كلياً لها يترتب عليه انفساخ العقد بقوة القانون لانعدام محله ، انظر : نقض ١٩٧٤/١١/١٢ ، الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٢٩ ق .– نقض ١٩٦٧/٥/٢٥ ، الطعن رقم ٥١ لسنة ٣٤ ق كذلك الأمر في حالة صدور حكم نهائي بإزالة العين فيعد هلاكاً مادياً لها ينفسخ به العقد لانعدام محله ، نقض ١٩٨٧/١٢/١٣ ، لطعن رقم ١٠٢١ لسنة ٥٠ق .

(٣) نقض ١٩٩٢/١٢/٣٠ ، الطعن رقم ٣٣٤ لسنة ٥٨ق .– نقض ١٩٩٢/٥/٢٤ ، الطعن رقم ٩٢٤ لسنة ٥٤ ق .

ولعل من المناسب هنا أن يتم تعيين نوع المنفعة المقصودة من الشئ المؤجر ، كأن يذكر أن العين مؤجرة للسكني أو لمزاولة مهنة معينة كالطب أو المحاماة ، أو لمباشرة حرفة كالنجارة أو صيانة الأجهزة ، أو يذكر أن السيارة مؤجرة لزفاف عروسين أو للدخول في سباق للسيارات . فإذا لم يتم تحديد المنفعة المقصودة على هذا النحو ، يفترض أن يرد الإيجار على كافة وجوه الانتفاع المشروعة للشئ تبعاً لطبيعته (٢) .

ثالثاً : قابلية الشئ المؤجر للتعامل فيه :

يشترط في الشئ المؤجر أن يكون داخلاً في دائرة التعامل ، أي يجوز التعامل فيه . وعلى ذلك ، لا يجوز أن يرد الإيجار على الأشياء الخارجة عن التعامل سواء بمقتضى طبيعتها أو بحكم القانون .

فمن جهة ، لا يجوز تأجير الأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها ، وهي التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها ، كالشمس والهواء ومياه البحر . ومن جهة أخرى ، لا يجوز إيجار الأشياء الخارجة عن التعامل بحكم القانون ، سواء لاعتبارات النظام العام والآداب كالأسلحة غير المرخصة ، أو تبعاً لتخصيصها للمنفعة العامة وهي الأموال العامة (٣).

وتجدر ملاحظة أن انتفاع الأفراد ببعض الأملاك العامة ، كالأسواق العامة والمقاصف العمومية وشواطئ البحار ، لا يستند إلى عقد إيجار ، وإنما يتم بموجب ترخيص إداري يخضع لأحكام القانون الإداري (٤) .

رابعاً : عدم قابلية الشئ المؤجر للاستهلاك :

وهذا الشرط لا تفرضه القواعد العامة ، وإنما تقتضيه طبيعة الإيجار ، لأن المستأجر يلتزم برد الشئ المؤجر بعينه عند انتهاء الإيجار ، وهذا يفترض ألا يكون هذا الشئ قابلاً للاستهلاك.

---

(١) وقضى بأن " النزاع على تعيين المكان المؤجر لا يكون أصلاً إلا بين طرفي عقد الإيجار ، وهما المؤجر والمستأجر ، فإن منازعة الطاعن وهو مستأجر آخر على تعيين المكان المؤجر ... تكون غير مقبولة " ، انظر نقض ١٩٩٢/٣/٥ ، الطعن رقم ٢٥٢٩ لسنة ٥٦ ق .

(٢) محمد إبراهيم دسوقي ، ص٢٤١ .

(٣) أملاك الدولة باعتبارها أموالاً عامة مناطه تخصيصها للمنفعة العامة بحكم طبيعة الأشياء أو الواقع أو بالأداة التشريعية اللازمة لذلك، نقض ١٩٩٨/١١/٢٥ ، الطعن رقم ٨٦١٣ لسنة ٦٣ق .– نقض ١٩٩٦/٦/١٦ ، الطعن رقم ١٣٢٢ لسنة ٦٣ق .– نقض ٢٠٠٠/١/٧ ، الطعن رقم ٥٨٢٩ لسنة ٦٣ق .– نقض ١٩٩٩/٥/٢٤ ، الطعن رقم ٤٥٨٨ لسنة ٦٣ق .

(٤) نقض ١٩٩٩/٣/١ ، الطعن رقم ٢٤٨٢ لسنة ٦٣ق .– نقض ١٩٩٩/٥/٢٤ ، الطعن رقم ٤٥٨٨ لسنة ٦٤ق .

والأشياء القابلة للاستهلاك ، ومن ثم لا يجوز إيجارها، " هي التي ينحصر استعمالها ، بحسب ما أعدت له ، في استهلاكها أو إنفاقها " (م ١/٨٤ مدني) . وعلى ذلك ، لا يجوز إيجار الغلال أو الفاكهة أو النقود ، لأنها أشياء تقبل الاستهلاك ، بحيث تفنى بالاستعمال الأول لها ، فلا يمكن ردها للمؤجر عند انتهاء الإيجار .

على أنه إذا كان الشئ قابلاً للاستهلاك ، وكان المقصود من إيجاره ، ليس استهلاكه ، وإنما استعماله في غرض آخر ، بحيث يمكن رده بعينه ، يمكن أن يرد الإيجار عليه ، مثل إيجار النقود لعرضها في معرض للعملات (١) .

المبحث الثاني
الأجرة

(٣١) ماهية الأجرة :

الأجرة هي ما يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر مقابل الانتفاع بالشئ المؤجر . والأجرة بهذا المعنى تختلف عن الثمن في البيع ، في أن الثمن يجب أن يكون نقوداً ، وإلا كان العقد مقايضة، أما الأجرة فلا يشترط فيها أن تكون نقوداً (٢) . وهذا ما صرحت به المادة ٥٦١ مدني بقولها " يجوز أن تكون الأجرة نقوداً كما يجوز أن تكون أي تقدمة أخرى " .

وعلى ذلك ، يجوز أن تكون الأجرة نقوداً ، وهذا هو الأصل والغالب في العمل (٣) . ولكن يصح أن تكون شيئاً آخر كجزء من محصول أو بضاعة أو دابة . ويجوز أن تكون الأجرة عملاً يلتزم به المستأجر ، كإقامة بناء في العين المؤجرة يصبح ملكاً للمؤجر عند نهاية الإيجار(٤) أو إدخال تحسينات أو إصلاحات عليها تكون في مقابل الأجرة (١) ، أو تمكين المؤجر من الانتفاع بشئ آخر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، أي مقايضة منفعة بمنفعة (٢) .

---

(١) السنهوري ، رقم ١٠٧ .– محمد إبراهيم دسوقي ، ص٢٤٢ .– عبد الفتاح عبد الباقي ، ر قم ٤٤ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ١٤٩ .

(٢) نقض ١٩٨٩/١/٢٢ ، الطعن رقم ١٠٥٦ لسنة ٥٩ ق .– نقض ١٩٨٠/٢/٢٧ ، الطعن رقم ١٣٢ لسنة ٤٥ ق .

(٣) والتزام المستأجر بالوفاء بهذه الأجرة بعملة أجنبية هو التزام صحيح ، وإن أوجب القانون (٩٧ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبي) الوفاء بها عن طريق أحد المصارف أو الجهات الأخرى المرخص لها بالتعامل في النقد الأجنبي ، إلا أن هذا القيد لا أثر له على صحة التزامه ، قرب : نقض ١٩٩٦/١/٢٤ ، الطعن رقم ٢١٥٧ لسنة ٦٢ ق .– نقض ١٩٩٠/١/٣ ، الطعن رقم ٢٥٤٣ لسنة ٥٥ ق .

(٤) عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٦٥ .

وسواء أكانت الأجرة نقوداً أم مقدمة أخرى ، يجب أن تتوافر فيها ما تتطلبه القواعد العامة من شروط باعتبارها محل التزام المستأجر ، بأن تكون هذه الأجرة موجودة ومعينة ومشروعة .

ولما كانت الأجرة النقدية مشروعة دائماً ، فإن شرط المشروعية لا يعرض إلا حيثما تكون الأجرة شيئاً آخر غير النقود أو عملاً يلتزم به المستأجر ، بحيث يشترط في هذا الشئ أو العمل ألا يكون مخالفاً للنظام العام والآداب . لذا نكتفي هنا بالحديث عن وجود الأجرة ثم تعيينها :

(٣٢) وجود الأجرة :

الأجرة ركن في عقد الإيجار لابد من وجوده ، بحيث إن العقد الذي لا يرتب التزاماً بدفع أجرة مقابل الانتفاع بالشئ ، لا يعد إيجاراً ، وإنما يعتبر عقد عارية، إذا تبين أن الإرادة المشتركة بين للطرفين اتجهت إلى التبرع بالانتفاع (٣) .

وإذا انصرفت نية الطرفين إلى الإيجار ، ولكنهما اختلفا بشأن الأجرة ، فلا ينعقد الإيجار لانتفاء التراضي (٤) . أما إذا اتجهت إرادتهما إلى الإيجار ولكنهما أغفلا الاتفاق على الأجرة مقابل الانتفاع بالشئ ، فالعقد لا يبطل وإنما يتكفل القانون بتعيين هذه الأجرة كما سنرى .

ولا يكفي أن تكون الأجرة موجودة ، وإنما يشترط أن تكون أجرة جدية ، فإن كانت أجرة تافهة أو رمزية فالعقد عارية وليس إيجاراً . كذلك الأمر إذا كانت الأجرة صورية لا يقابلها ، في الحقيقة، التزام على المستأجر بدفعها (٥). ومتى كانت الأجرة جدية ، فلا يشترط أن تكون مقاربة أو متناسبة مع المنفعة الحقيقية للشئ المؤجر . فالأجرة البخسة ، التي تقل كثيراً عن أجر المثل دون أن تكون تافهة ، لا تمنع من صحة الإيجار (٦) .

وليس للمؤجر ، ولو كان قاصراً ، أن يطلب فسخ الإيجار لمجرد الغبن في الأجرة ، ولو كان فاحشاً ، ما لم يكن ناتجاً عن استغلال . ومع ذلك ، إذا كانت العين المؤجرة وقفاً ، فلا يجوز أن يكون في الأجرة غبن فاحش ، وهو ما يزيد على الخمس ، وإلا وجب فسخ العقد ، ما لم يقم المستأجر بتكملة الأجرة إلى أجرة المثل (م ٦٣٢ /٢ مدني) .

---

(٥) منصور مصطفى منصور ، رقم ١٥١ .

(٦) مجموعة الأعمال التحضيرية ،ج٤ ، ص ٤٧٦ .

(١) محمد إبراهيم دسوقي ، ص ٢٤٣ .

(٢) سليمان مرقس ، رقم ٨٤ .– عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٦٧ .– عبد المنعم البدراوي ، ص ٦ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ١٥٢ .

(٣) السنهوري ، رقم ١٢٨ .

(٤) محمد إبراهيم دسوقي ، ص ٢٤٤ .– عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٦٤ .

وإذا كانت الأجرة تقدمة أخرى غير النقود ، فلا يشترط أن تكون موجودة وقت التعاقد ، متى كانت ممكنة الوجود في المستقبل ، كأن تكون الأجرة بناء سوف يقيمه المستأجر في العين المؤجرة ، أو إصلاحات سوف يقوم بإدخالها في العين ، أو جزءاً من محصول مستقبل .

(٣٣) تعيين الأجرة :

يجب أن تكون الأجرة معينة أو قابلة للتعيين . والأصل أن يتولى المتعاقدان تعيين الأجرة صراحة أو ضمناً . ولكن ، إذا لم يتضمن العقد تحديداً للأجرة ، فلا يبطل ، وإنما يتكفل القانون بتقدير هذه الأجرة . ومع ذلك ، لم يدع المشرع حرية واسعة أمام الأطراف بصدد تحديد الأجرة في عقود إيجار الأماكن ، وإنما تدخل ، بصفة استثنائية لوضع قواعد تحديد الأجرة في هذه العقود بقصد حماية المستأجرين . ونعرض فيما يلي لدراسة هذه المسائل :

(٣٤) أولاً – تحديد الأجرة بمقتضى الاتفاق :

الأصل أن يتولى المتعاقدان الاتفاق على نوع الأجرة وتعيين مقدارها. وغالباً ما يتفق على أن تكون الأجرة مبلغاً محدداً من النقود يدفع مقسطاً على مدد متساوية ،كل منها يوم أو شهر مثلاً ، ويجوز أن تكون الأجرة مبلغاً مقطوعاً يدفع جملة سواء عند بدء الإيجار أو في نهايته (١ .

وليس من المحتم أن تتساوى الأجرة في جميع مدد الإيجار ، وإنما يجوز أن تختلف في مقدارها من مدة إلى أخرى ،كأن تزيد أجرة المنزل في فصل الصيف عن باقي فصول السنة ، أو أن يتفق على أجرة متصاعدة ، بحيث تزيد في كل سنة عن سابقتها بنسبة معينة.

وقد يكتفي المتعاقدان بالاتفاق على أسس تعيين الأجرة ، بحيث تكون قابلة للتعيين ، كأن تقدر على أساس نسبة معينة من محصول الأرض أو إيراد المحل ، أو على أساس مبلغ نقدي لكل متر مربع من مساحة العين المؤجرة (٢) .

ويجوز الاتفاق على تفويض شخص ثالث في تقدير الأجرة ، فتكون عندئذ قابلة للتقدير . وإذا أنجز المفوض مهمته التزم الطرفان بالمقدار الذي حدده (٣) . وإذا لم يقم بتقدير الأجرة لأي سبب، فالعقد يبطل لتخلف أحد أركانه ، وليس للمحكمة أن تتدخل لتقديرها ، ولو بأجرة المثل(٤)، لأن هذا لا يكون إلا عند سكوت المتعاقدين عن تعيين الأجرة كما سنرى .

---

(١) السنهوري ، رقم ١٢٣ .

(٢) سليمان مرقس ، رقم ٨٤ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ١٥٢ .

(٣) عبدالناصر العطار ، رقم ١١١

(٤) محمد إبراهيم دسوقي ، ص ٢٤٤ .

ولا يجوز للمتعاقدين ترك الأجرة للمستأجر يحددها كما يرى ، لأن التزامه يكون عندئذ معلقاً على محض إرادته فيقع باطلاً (١) . كما لا يجوز أن يترك أمر تحديدها للمؤجر حتى لا يتعسف بالمستأجر (٢) .

(٣٥) ثانياً – تحديد الأجرة بمقتضى القانون :

تنص المادة ٥٦٢ مدني على أنه " إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ، أو تعذر إثبات مقدار الأجرة ، وجب اعتبار أجرة المثل " .

ويضع هذا النص حكماً مكملاً لعقد الإيجار عندما يأتي خالياً من تحديد لمقدار الأجرة أو أي أساس لتقديرها ، بأن أغفل المتعاقدان مناقشة هذه المسألة . فعندئذ لا يبطل الإيجار ، وإنما يتكفل القانون بتحديد الأجرة في هذه الحالة ، حيث يقدرها بأجرة المثل (٣). ويلحق بهذا الفرض حالة ما إذا اتفق المتعاقدان على تقدير الأجرة ولكن تعذر على أي منهما إثباتها ، فتكون العبرة هنا أيضاً بأجرة المثل (٤).

ويخضع تقدير أجرة المثل لسلطة قاضي الموضوع ، مستعيناً في ذلك برأي أهل الخبرة ، ومسترشداً بأجرة العين ذاتها عن مدة سابقة ، أو أجرة عين مماثلة في ذات المنطقة إن كانت عقاراً . وإذا كان الشئ المؤجر منقولاً ، فالعبرة بأجرة المثل في مكان انعقاد العقد (٥) .

---

(١) سليمان مرقس ، رقم ٨٤ .– محمد لبيب شنب ، رقم ٤٣ .

(٢) وعلى ذلك ، قضى بأنه " لا يجوز للمؤجر أن يحدد الأجرة بإرادته المنفردة ، بل يجب الاتفاق عليها بينه وبين المستأجرين ،كما لا يجوز تفويض المؤجر في زيادتها أثناء مدة الإيجار إذا راى أن الظروف تبرر ذلك ، إلا إذا قبل المستأجر تلك الزيادة ...." ، نقض ١٩٧٤/١٢/١٨ ، الطعن رقم ٣٥١ لسنة ٤٠ ق . وفي المعنى ذاته ، نقض ١/١٤ /٢٠٠٧ ، الطعنان رقما ١٤٣٧٠ ، ١٤٣٦٧ لسنة ٧٥ ق .

(٣) وقضى بأن " المقر في قضاء محكمة النقض أن الأجرة التي يلزم بها المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة ركن جوهري في عقد الإيجار لا قيام له بدونها ويشترط فيها كما هو الشأن في أي محل للالتزام أن تكون موجودة ومشروعة ومعينة أو قابلة للتعيين فإن استحال إعمال المعيار المتفق عليه لتحديدها – سواء كانت هذه الاستحالة مادية أو قانونية – فإنها تقدر بأجرة المثل وفق ما تنص به المادة ٥٦٢ من القانون المدني ، ولا يغير من ذلك اتفاق المؤجر والمستأجر على أن يكون تحديد الأجرة بمعرفة لجان تقدير الإيجارات. إذ أن إسباغ الاختصاص الولائي من سلطة المشرع وحده دون الأفراد ، ويتحدد اختصاص اللجان بما هو منصوص عليه في القانون ، وهي لا تعدو أن تكون جهة طعن على تقدير المالك لأجرة الأماكن المؤجرة للسكن الخاضعة للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ " ، نقض ٢٠٠٧/٢/١ ، الطعن رقم ٣٣٨٥ لسنة ٦٥ ق

(٤) مجموعة الأعمال التحضيرية ،ج٤ ، ص . ٤٧٧–٤٧٨ . وقضى بأن " المقرر– في قضاء محكمة النقض – أن الأصل ألا يصار إلى أجرة المثل إلا عند تعذر ثبوت الأجرة الفعلية .." ، نقض ٢٠٠٧/٦/٢١ ، الطعن رقم ٨٣٤ لسنة ٦٥ ق .

(٥) عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٦٨.– السنهوري ، رقم ١٣٠ ، ص . ١٥٨ . وقارن : سليمان مرقس ، رقم ٨٤ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ١٥٢ .

(٣٦) ثالثاً : الحد الأقصى لأجرة الأماكن :

رأينا أن تشريعات إيجار الأماكن قررت فرض حد أقصى للأجرة لا يجوز زيادته. ورغم تعاقب هذه التشريعات بما تضمنته من أحكام مختلفة لتحديد الأجرة إلا أنه بدءا من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يترتب على صدور أي تشريع إلغاء سلفه كلية وإنما بقيت بعض أحكامه وبخاصة ما تعلق بتحديد الأجرة بحيث يتعين تطبيقها بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها.

ويمكن القول أن الأماكن التي لا تزال خاضعة لهذه التشريعات تنقسم من حيث أحكام الحد الأقصى للأجرة إلى سبعة أقسام، يخضع كل قسم منها إلى حكم خاص به. وأساس هذا التقسيم أن تحديد أجرة المكان يخضع للقانون الذي أنشئ العقار في ظله. وهذه الأقسام هي :

١- الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ :

والحد الأقصى لأجرة هذه الأماكن هو أجرة شهر أبريل ١٩٤١، أو أجرة المثل لهذا الشهر إذا لم تكن مؤجرة خلاله (م ٤ من ق ١٩٤٧/١٢١) .

٢- الأماكن المنشأة من ١٩٤٤/١/١ إلى ما قبل ١٩٥٢/٩/١٨ :

والحد الأقصى لأجرة هذه الأماكن هو الأجرة الاتفاقية مخفضة ثلاث مرات : نسبة ١٥% اعتباراً من أجرة أكتوبر ١٩٥٢، ثم نسبة الإعفاء الضريبي المقرر بالقانون رقم ١٩٦١/١٦٩ اعتباراً من أجرة يناير ١٩٦٢، ثم نسبة ٢٠% اعتباراً من أجرة مارس ١٩٦٥.

٣- الأماكن المنشأة من ١٩٥٢/٩/١٨ إلى ما قبل ١٩٥٨/٦/١٢ :

والحد الأقصى للأجرة هو الأجرة الاتفاقية مخفضة ثلاث مرات: بنسبة ٢٠% ابتداء من أجرة يوليو ١٩٥٨، ثم نسبة الإعفاء الضريبي المقرر بالقانون ١٩٦١/١٦٩، ثم نسبة ٢٠% اعتباراً من أجرة مارس ١٩٦٥ .

٤- الأماكن المنشأة من ١٩٥٨/٦/١٢ إلى ما قبل ١٩٦١/١١/٥ :

وقد خفضت الأجرة الاتفاقية لهذه الأماكن بواقع ٢٠% اعتباراً من أجرة ديسمبر ١٩٦١، ثم بنسبة الإعفاء الضريبي المقرر بالقانون رقم ١٩٦١/١٦٩ ثم بنسبة ٢٠% بالقانون ١٩٦٥/٧.

٥- الأماكن المنشأة من ١٩٦١/١١/٥ إلى ما قبل ١٩٧٧/٩/٩ :

وفي هذه الفترة ، اتجه المشرع إلى تحديد الأجرة على أساس دائم ، حيث تم تحديد الأجرة السنوية لهذه الأماكن بواقع نسبة ٥% من قيمة الأرض والمباني ، يضاف إليها ٣% من قيمة المباني نظير استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاح والصيانة (ق ١٩٦٢/٤٦) .

وتتولى تقدير ذلك لجان خاصة تنفذ قراراتها بأثر رجعي ، ويجوز التظلم من تقديرها أمام مجالس مراجعة تكون قراراتها نهائية. وعندما صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ جعل الطعن في قراراتها أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر .

٦- الأماكن المنشأة من ١٩٧٧/٩/٩ إلى ما قبل ١٩٨١/٧/٣١ :

وتقدر الأجرة النهائية لهذه الأماكن سنوياً بواقع ٧% من قيمة الأرض والبناء ، يضاف إليها ٣% من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاح والصيانة . وتتولى تحديد الأجرة لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص ، وتكون قراراتها نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد . ويكون الطعن أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بصدوره . ولا يجوز الطعن في الحكم إلا لخطأ في تطبيق القانون أمام المحكمة الاستئنافية وخلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدوره .

٧- الأماكن المرخص بإنشائها منذ ١٩٨١/٧/٣١ :

ويشترط أن تكون هذه الأماكن مرخصة لأغراض اسكني وليست من الإسكان الفاخر والقاعدة بالنسبة لهذه الأماكن أن يتولى المالك تحديد الأجرة وفقاً لضوابط نص عليها القانون تتمثل في ألا تزيد الأجرة السنوية على ٧% من قيمة الأرض والمبانى ، علي أن تقدر قيمة الأرض بثمن المثل عند الترخيص بالبناء ، وتقدر قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء. ثم يقوم المالك بإدراج الأجرة المحددة على هذا النحو في عقود الإيجار الصادرة منه .

وللمستأجر ، إذا رأى أن الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود القانونية ، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة القيام بتحديد أجرة المكان، خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد أو تاريخ إخطاره بالأجرة من جانب المالك، أو تاريخ شغله للمكان. وتتولى اللجنة تحديد الأجرة الإجمالية للمبنى وفقاً للضوابط السابقة ثم توزيعها على وحدات المبنى وفقاً لموقع ومساحة كل منها.

ويجوز الطعن على قرارات لجان تقدير الأجرة أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر ، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطار ذوي الشأن بقراراها . ويخضع الحكم الصادر للقواعد العامة في الطعن في الأحكام .

المبحث الثالث

مدة الإيجار

(٣٧) المدة عنصر جوهري في عقد الإيجار ، لأنه عقد ينصب على أداء مستمر بطبيعته لا يقاس إلا بالزمن . فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ ، وهذا الانتفاع لا يمكن اقتضاؤه على الفور ، بل لابد أن يستغرق زمناً ، بحيث لا يتصور إلا مقروناً بمدة كيوم أو شهر مثلاً ، وهو ما يتطلب تعيين هذه المدة. وقد جعل القانون للمتعاقدين حقاً أصيلاً في تعيينها، ولكن لم يرتب، على إغفالهما هذه المسألة، بطلان العقد، وإنما تكفل بتحديد المدة. ومع ذلك، عمد المشرع، في قوانين إيجار الأماكن، إلى فرض امتداد جبري لعقد الإيجار ، دون اعتداد باتفاق المتعاقدين .

المطلب الأول

تحديد مدة الإيجار في التقنين المدني

(٣٨) القاعدة أن مدة الإيجار تتحدد باتفاق الطرفين ولكن إذا أغفل الطرفان مناقشة هذه المسألة أو تعذر عليهما إثبات المدة المتفق عليها، فعندئذ يتولى القانون تعيين مدة العقد .

(٣٩) أولاً : تحديد المدة باتفاق الطرفين :

الأصل أن يتفق الطرفان على تحديد مدة الإيجار، وهو ما يحدث عادة، سواء صراحة كأن تكون سنة أو شهر مثلاً أو ضمناً كإيجار سيارة للقيام برحلة فتكون مدة الإيجار هي ضمناً مدة الرحلة. ويتمتع الطرفان بحرية واسعة في الاتفاق على مدة الإيجار، وتنفذ المدة المتفق عليها في حقهما أياً كانت، فلم يضع القانون حداً أدنى ولا حداً أقصى للمدة التي يجوز الاتفاق عليها.

على أن هذه الحرية ليست مطلقة وإنما يرد عليها قيدان: أولهما مراعاة الحد الأقصى الذي يقرره القانون لمدة الإيجار في حالات خاصة أهمها أنه " لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة " (م٥٥٩ مدني). والقيد الثاني تفرضه طبيعة الإيجار باعتباره عقداً مؤقتاً، فلا يجوز أن يكون مؤبداً لأنه لا يرتب إلا حقاً شخصياً وليس حقاً عينياً ولأن تأبيد الإيجار يؤدي إلى فصل منفعة العين عن ملكيتها نهائياً فتقل العناية بها، كما أن هذا يناقض حق الملكية باعتباره حقاً جامعاً مانعاً (١) .

---

(١) د. محمد إبراهيم دسوقي ، ص ٢٥١

ومقتضي هذا القيد أنه لا يجوز للمتعاقدين الاتفاق على أن يكون الإيجار مؤبداً ، كالاتفاق على أن يستمر الإيجار ما دامت العين المؤجرة باقية . كما لا يجوز لهما الاتفاق على مدة طويلة تجعل الإيجار في حكم المؤبد ، ويخضع تحديد هذه المدة لتقدير القاضي تبعاً لظروف التعاقد وملابساته في كل حالة (١) ،

فقد يعد إيجار السيارة لمدة عشرين سنة إيجاراً مؤبداً ، وقد يدوم إيجار الأرض مدة خمسين سنة دون أن يكون مؤبداً ، كأن يستأجر شخص أرضاً ليقيم عليها مصنعاً يقدر لاستغلاله مدة تصل إلى خمسين سنة (٢).

على أن هذا لا يمنع من أن يعقد الإيجار لمدة حياة المستأجر أو لمدة حياة المؤجر ، ولا يكون هذا إيجاراً مؤبداً ولا في حكم الإيجار المؤبد ، لأن حياة الإنسان مؤقتة ، فإذا قيست مدة الإيجار بها بقي الإيجار مؤقتاً (٣) .

ومع ذلك ، يرى أغلب الفقه أن مدة الإيجار يجب ألا تزيد في أية حال على ستين سنة ، وذلك قياساً على الحكر ، حيث تنص المادة ٩٩٩ مدني على أنه " لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة ..." . وأساس هذا القياس أن الحكر ينشئ حقاً للمحتكر على الأرض ، ويقع عادة على أرض خربة بقصد استصلاحها ، وهو ما يقتضي مدة طويلة لا يجوز أن تزيد على ستين سنة . فأولى ألا تزيد مدة الإيجار على ذلك ، لأنه لا يرتب للمستأجر إلا حقاً شخصياً ، ويقع عادة على عين صالحة للاستعمال (٤).

ومؤدي هذا الرأي أنه إذا زادت مدة الإيجار على ستين سنة ، بأن كان إيجاراً مؤبداً أو في حكم المؤبد ، لا يكون باطلاً ، بل تنقص مدته إلى الحد الأقصى الذي يقدره القاضي تبعاً للظروف كما ذكرنا ، وبحيث لا يجوز أن تزيد مدته في أية حال على ستين سنة .

---

(١) وعلى ذلك قضى بأنه " ولئن كان عقد الإيجار زمنياً مؤقتاً ، إلا أن المشرع لم يضع حداً أقصى لمدته ، فيستطيع المتعاقدان تحديد أية مدة للإيجار ما دامت هذه المدة لا تجعل الإيجار مؤبداً أو في حكم المؤبد ، فإذا اتفقا على مدة طويلة تجعل الإيجار في حكم المؤبد أو اتفقا على مدة يتعذر تحديدها ، انعقد الإيجار لمدة يحددها القاضي تبعاً للظروف وملابسات التعاقد ، ويجوز له تحديدها بحياة المستأجر .." ، نقض ١٩٧٩/٦/٢٠ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٣٠ ، ص ٦٩٩ .

(٢) السنهوري ، رقم ١١٥ .

(٣) السنهوري ، رقم ١١٦ . وعلى ذلك قضى بأنه " لما كان ذلك ، وكان المتعاقدان قد حددا سريان عقد الإيجار بمدة حياة المطعون عليه وورثته من بعده وكان الحكم المطعون فيه قد استعمل حقه في تحديد تلك المدة بحياة المطعون عليه فإنه لا يكون قد خالف القانون " نقض ١٩٧٩/٦/٢٠ ، سابق الإشارة إليه .

(٤)سليمان مرقس ، رقم ٧٦ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ١٥٥ .– عبد المنعم فرج الصدة ، رقم ٧٠ .– محمد إبراهيم دسوقي، ص ٢٥١ . السنهوري ، رقم ١١٥ .– عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٦٩ .

ونرى مع البعض أن القانون لم يضع حداً أقصى لمدة الإيجار ، فلا يتقيد القاضي لا بمدة الستين سنة قياساً على الحكر ولا بأية مدة أخرى ولو كانت أعلى من ستين سنة ، وكل ما يتقيد به ، في هذا الصدد ، هو ألا يكون الإيجار مؤبداً(١).

وتختلف طرق تحديد مدة الإيجار، فقد يتفق الطرفان على مدة معينة ينتهي العقد بانقضائها، فيكون الإيجار محدد المدة . وقد يحددان مدة للإيجار ، ولكن يقترن بها شرط التنبيه بالإخلاء ، فيصبح الإيجار ، في تقديرنا ، غير محدد المدة .

والإيجار محدد المدة هو الذي ينتهي بمجرد انقضاء المدة المحددة له دون حاجة إلى أي إجراء آخر (٢) ، بحيث إذا بقي المستأجر بعد ذلك في العين دون رضاء المؤجر ، فإنه لا يعد مستأجراً بل مغتصباً (٣) ، فلا حاجة للتنبيه عليه بالإخلاء قبل انقضاء مدة الإيجار ، طالما أن هذا التنبيه ليس مشترطاً في العقد (٤).

أما الإيجار غير محدد المدة فهو الذي تذكر له مدة معينة ، غير أن انقضاء هذه المدة لا يكفي بذاته لانتهاء الإيجار ، وإنما يشترط أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء المدة المذكورة بأجل معين (٥) .

---

(١) من هذا الرأي : عبد الناصر العطار ، ص٩٧ .– محمد كامل مرسي ، رقم ٦٦ .– محمد علي إمام ، رقم ٤٩ .– وقضى بأن" المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن مفاد نص المادتين ٥٥٨ ، ٥٦٣ من القانون المدني يدل على أنه إذا اتفق العاقدان على مدة ما انقضى الإيجار بفواتها وإلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقاً لاتفاقهما أخذاً بشريعة العقد ذلك أن عقد الإيجار عقد زمني مؤقت لم يضع المشرع حداً أقصى لمدته فيستطيع المتعاقدان تحديد أية مدة للإيجار ما دامت هذه المدة لا تجعل الإيجار مؤبداً " ، انظر نقض ٢٠١٠/١٢/١٦ ، الطعن رقم ٥٦٧٠ لسنة ٧٩ ق .

(٢) وعلى ذلك ، قضى بأنه " لما كان مفاد المادتين ٥٦٣ ، ٥٩٨ من القانون المدني أن المتعاقدين إذا اتفقا على تحديد مدة في العقد ينتهي بانقضائها الإيجار فإنهما يريدان بذلك أن العقد ينتهي بمجرد انقضاء المدة دون أي إجراء آخر ، فلا حاجة عندئذ للتنبيه بالإخلاء ما دام التنبيه ليس مشروطاً في العقد " ، نقض ١٩٨٧/٥/٨ ، الطعن رقم ٧٠٠ لسنة ٥١ ق .

(٣) وتطبيقاً لذلك ، قضى بأنه " إذا كان الثابت في الدعوى أن المطعون ضده قد أقامها على الطاعن يطلب الحكم بطرده من المخبز وإلزامه بتسليمه ومعداته إليه تأسيساً على انتهاء عقد الإيجار بعد أن نبه عليه بعدم رغبته في استمرار العلاقة الإيجارية بينهما فإن الدعوى بهذه المثابة ليس دعوى فسخ لأنها لا تستند إلى إخلال المستأجر بأي من التزاماته ، وإنما هي في حقيقتها دعوى طرد من العين المؤجرة للغصب " ، نقض ٢٠٠٤/٣/١٧ ، الطعن رقم ١٣٥٨ لسنة ٧٣ ق .

(٤) ومع ذلك ، قد يلجأ المؤجر إلى التنبيه بالإخلاء ، وإن لم يكن واجباً عليه ، وذلك بقصد إظهار نيته في رفض التجديد الضمني للإيجار بعد انتهائه ، السنهوري ، رقم ٥٠١ ، ص ٧٣١ .

(٥) نقض ٢٠٠٠/١/٣ ، الطعن رقم ٦١٠ لسنة ٦٨ق .– نقض ١٩٩٤/٧/١٤ ، الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ق .– نفض ١٩٩٥/٧/١٢، الطعن رقم ٥٦٤ لسنة ٦١ق .

(٤٠) تحديد المدة بمقتضى القانون :

إذا اختلف الطرفان بشأن تحديد مدة العقد ، فإن الإيجار لا ينعقد لتخلف التراضي على عنصر جوهري فيه هو المدة . ولكن ، يحدث أحياناً ألا يعرض المتعاقدان لمناقشة المدة ، وقد يتفقان على أن يكون الإيجار لمدة غير معينة ، كأن يذكر أن مدة الإيجار مشاهرة ، أو يتفقان على مدة معينة ولكن يتعذر عليهما إثباتها.

ففي هذه الأحوال، لا يؤدي إغفال الاتفاق على المدة أو عدم تحديدها إلى بطلان الإيجار، بل يبقى صحيحاً ويتكفل القانون بتكملة إرادة الطرفين بقاعدة قانونية تحدد مدة الإيجار(١).

وفي هذا الخصوص ، تنص المادة ٥٦٣ مدني على أنه " إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة . وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بيانها :

(أ) في الأراضي الزراعية والأراضي البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر . فإذا كانت المدة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير ، هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف .

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

(ج) في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شئ غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر ، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر . فإذا كانت أقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير " .

وعلى ذلك ، إذا أغفل الطرفان ذكر المدة ، أو اتفقا على مدة غير معينة ، أو تعذر عليهما إثبات المدعاة ، فالقاعدة عندئذ أن مدة الإيجار تتحدد بالفترة المعينة لدفع الأجرة (١)، بحيث "

---

(١) نقض ٢٠٠١/٦/٢٠ ، الطعن رقم ٨٤٣ لسنة ٦٥ ق .– نقض ١٩٩٨/٥/٢٠ ، الطعن رقم ١٤٠٢ لسنة ٦٤ ق . وقضى بأنه " طالما تعذر معرفة الوقت الذي جعله المتعاقدان ميقاتاً ينتهي إليه العقد بأن لم تحدد له مدة معينة ينتهي بانتهائها ، أو عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة التاريخ الذي ينتهي إليه على وجه التحديد أو ربط انتهائه بأمر غير محقق الوقوع ، أو استحال معرفة التاريخ الذي قصد المتعاقدان أن يستمر إليه ، ففي هذه الحالات جميعاً لا يمكن معرفة متى ينتهي العقد . وتجنباً لما يمكن أن ينشا عن هذا من منازعات تدخل المشرع بالنص على اعتبار العقد منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة ..." ، نقض ١٩٨٥/٦/٢٧ ، الطعن رقم ٥٦٦ لسنة ٥٠ق .– نقض ١٩٩٦/١٢/١٨ ، الطعن رقم ٦٦٠ لسنة ٥٧ق .– نقض ١٩٩٩/٣/٣ ، الطعن رقم ١٢٤٧ لسنة ٦٣ ق .

يعتبر الإيجار منعقداً لمدد متتالية ، كل مدة منها هي المدة المحددة لدفع الأجرة (٢) . ويرجع إلى اتفاق الطرفين لمعرفة الفترة المحددة لدفع الأجرة . وإذا كانت الأجرة المقررة هي أجرة المثل، فإن العرف هو الذي يحدد مدة دفع الأجرة وبالتالي تتحدد مدة الإيجار (٣).

على أن عقد الإيجار غير محدد المدة لا ينتهي تلقائياً بمجرد انقضاء الفترة المعينة لدفع الأجرة ، وإنما ينبغي أن تتوافر عدة شروط لإنهاء هذا العقد (٤) :

١- ان يطلب أحد المتعاقدين إنهاء الإيجار : فعبارة المادة ٥٦٣ تفيد أن العقد لا ينتهي تلقائياً وإنما " بناء على طلب أحد المتعاقدين " .

٢- أن يقوم المتعاقد الراغب في إنهاء الإيجار بالتنبيه مقدماً على المتعاقد الآخر برغبته هذه. والحكمة من اشتراط هذا التنبيه هي إتاحة وقت مناسب أمام المتعاقد الآخر كي يتدبر أموره ويحتاط لنفسه قبيل إنقضاء العقد ، ولكي لا يتم إنهاء الإيجار بغتة بما يلحق به ضرراً .

٣- أن يتم التنبيه في المواعيد التي حددتها المادة ٥٦٣ مدني ، وهي نصف مواعيد دفع الأجرة على ألا تكون أطول من ثلاثة أشهر في الأراضي الزراعية والبور ، ومن شهرين في العقارات المبنية غير المؤثثة ، ومن شهر واحد في المساكن والغرف المؤثثة والمنقولات.

ولا تعتبر هذه الأحكام من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها ، ويجوز الاتفاق على إطالة ميعاد التنبيه أو تقصيره (٥) .

وإذا حصل التنبيه بالإخلاء في الميعاد المحدد انتهى الإيجار بانقضاء المدة المحددة لدفع الأجرة . وإذا حصل التنبيه بعد الميعاد يقع باطلاً ولو كان سبب التأخر قوة قاهرة . ومن ثم ، يستمر عقد الإيجار في السريان إلي مثل الفترة المعينة لدفع الأجرة . فإذا كانت سنة ، كما في الأراضي الزراعية ، فإن الإيجار يمتد إلى سنة ثانية فثالثة إلى أن يحصل التنبيه بالإخلاء في الميعاد . وهذا هو ما يسمى بامتداد الإيجار ، وهو يختلف تماماً عما يعرف بتجديد الإيجار:

---

(١) ومرد ذلك أن المتعاقدين إذا اتفقا على أن الأجرة تدفع كل شهر مثلاً فالمفروض أنهما قصدا أن الإيجار يدوم على الأقل المدة التي تستحق فيها الأجرة مرة واحدة ، ولا يتصور أنهما قصدا مدة أقل من ذلك . إذ المفروض أن الأجرة تدفع مرة واحدة على الأقل ، انظر : السنهوري ، رقم ١١٩ ، ص ١٤٢ ، هامش (٣) .- عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٧٤ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج٤ ، ص ٤٨٢ .

(٣) محمد إبراهيم دسوقي ، ص ٢٥٣ .

(٤) نقض ١٩٨٧/٥/٨، الطعن رقم ٧٠٠ لسنة ٥١ق - نقض ١٩٨٩/٢/٢٢ ، الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٢ق - نقض ١٩٩٣/٢/٢٣ ، الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ، الطعنان رقما ٧٧٦ ، ٧٧٣ لسنة ٥٦ ق .

(٥) السنهوري ، رقم ١٢٠ ، ص ١٤٥ .- سليمان مرقس ، رقم ٨١ .

المطلب الثاني

امتداد الإيجار وتجديده

(٤١) أولاً : امتداد الإيجار :

الأصل أن ينتهي عقد الإيجار بانقضاء المدة المحددة له . ومع ذلك ، يحدث أن تنقضي هذه المدة دون أن يؤدي ذلك إلى انتهاء العقد ، وإنما يستمر في السريان لمدة أو لمدد أخرى ، وهذا ما يقال له امتداد الإيجار .

وامتداد الإيجار لا يتضمن إبراماً لعقد إيجار جديد ، وإنما يعني استمرار عقد الإيجار الأصلي في السريان رغم انتهاء مدته ، بما يفترض أن هذا العقد وحده لا يزال قائماً بين الطرفين. فالامتداد يقع ولو فقد أحدهما أهليته لأنه لا ينشئ عقداً جديداً بينهما .

ولما كان امتداد الإيجار يستند إلى بقاء العقد الأصلي ، فهو يعني استمرار هذا العقد بنفس شروطه دون تغيير ، فيستمر بنفس الأجرة ولمدة مماثلة للمدة المذكورة فيه أو للفترة المعينة لدفع الأجرة إذا لم تذكر فيه مدة، كما يستمر العقد ذاته بما يكفله من تأمينات عينية أو شخصية(١) .

وامتداد الإيجار بهذا المعنى قد يرتكز إلى إرادة الطرفين ، فيكون الامتداد اتفاقياً ، وقد يتم بمقتضى القانون فيكون الامتداد قانونياً :

(٤٢) أ- الامتداد الاتفاقي لعقد الإيجار :

يتحقق هذا الفرض إذا كان العقد مشتملاً على مدة معينة، وكان التنبيه بالإخلاء مشترطاً لإنهاء العقد : هنا يكون العقد غير محدد المدة فلا ينتهي إلا إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في الميعاد المحدد بالمادة ٥٣٦ مدني ما لم يتضمن العقد ميعاداً آخر لهذا التنبيه.

أما إذا انتهت مدة العقد ، ولم يحصل التنبيه بالإخلاء أو حصل متأخراً عن ميعاده الاتفاقي أو القانوني ، فإن عقد الإيجار يمتد لمدة مماثلة للمدة الأصلية أو للمدة التي يحددها الطرفان . ويقع هذا الامتداد حتى ولو كان عدم التنبيه أو التأخير فيه يرجع إلى قوة قاهرة .

ومؤدى ما تقدم أنه لا محل للامتداد الاتفاقي للإيجار إذا كان العقد الأصلي محدد المدة ، لأن هذا العقد ينتهي بانقضاء مدته فلا يتصور أن يعقبه امتداد ، لأن الامتداد يفترض بقاء العقد الأصلي . أما إذا بقى المستأجر رغم ذلك في العين برضاء المؤجر ، فإن هذا يعد تجديداً ضمنياً للإيجار لا امتداداً له كما سنرى.

---

(١) السنهوري ، رقم ٥٠٤ ، ص ٧٣٥ .

(٤٣) ب – الامتداد القانوني لعقد الإيجار :

يتحقق هذا الامتداد بمقتضي أحكام القانون في صورتين : فقد يأتي إعمالاً لقاعدة مكملة لإرادة الطرفين تضمنتها المادة ٥٦٣ مدني ، وقد يكون امتداداً جبرياً بمقتضي قواعد آمرة ، لا تقيم وزناً لإرادة الطرفين ، كما هو شأن الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن :

١ – الامتداد القانوني للإيجار بمقتضي المادة ٥٦٣ مدني :

فإذا أغفل الطرفان تحديد المدة ، أو اتفقا علي مدة غير معينه ، أو تعذر عليهما إثبات المدة، فالقاعدة عندئذ ، وفقاً للمادة ٥٦٣ مدني ، أن مدة الإيجار تتحدد بالفترة المعينة لدفع الأجرة ، ويمتد الإيجار بحكم القانون إلي مدد متتالية ، كل مدة منها هي المدة المحددة لدفع الأجرة ، إلي أن يحصل التنبيه بالإخلاء في الميعاد الذي حددته المادة المذكورة ٠

٢ – الامتداد القانوني الجبري لعقود إيجار الأماكن :

وهذا الامتداد ، كما سنري ، تفرضه قواعد آمرة تضمنتها تشريعات إيجار الأماكن ، فيتم تلقائياً إعمالاً لهذه القواعد ، ورغماً عن إرادة الطرفين . لذا يقع الامتداد سواء كان العقد الأصلي محدد المدة أم كان غير محدد المدة ، مشتملاً علي مدة معينة أو لم تذكر له مدة ٠

ويمتد العقد جبرياً لمدة غير معينة ، وليس فقط لمدة مماثلة للمدة المذكورة فيه أو للفترة المعينة لدفع الأجرة. فلا ينتهي العقد حتى ولو تم التنبيه بالإخلاء طبقا للمادة ٥٦٣ مدني .

(٤٤) ثانياً :– تجديد الإيجار :

يفترض تجديد الإيجار أن عقد الإيجار الأصلي قد انتهي ، سواء بانتهاء مدته حال كونه محدد المدة ، أم بعد تمام التنبيه بالإخلاء في ميعاده الاتفاقي أو القانوني إذا كان غير محدد المدة . ويترتب علي انتهاء هذا العقد أن تنقضي العلاقة الإيجارية تماماً ، ويصبح المستأجر ملزماً بإخلاء العين المؤجرة وردها إلي المؤجر، وإلا اعتبر مغتصباً ٠

ولكن ، يحدث أن يتفق المتعاقدان ، بعد ذلك ، علي الإيجار مرة ثانية . وهذا الاتفاق لا يعتبر امتداداً للإيجار السابق ، لأن الامتداد يستند إلي عقد قائم ، والفرض هنا أن العقد الأصلي قد انتهي . وإنما يتضمن هذا الاتفاق تجديداً للإيجار يتطلب عقداً جديداً ، ينبغي أن تتوافر له سائر أركان العقد وشروط صحته ٠

وعلي ذلك ، فإن تجديد الإيجار يقتضي تعبيراً مبتدأ عن إرادة الطرفين سواء كان هذا التعبير صريحا فيكون التجديد صريحاً ، أم كان ضمنياً يستفاد من الظروف ، فيكون التجديد ضمنياً ٠

ولا صعوبة تذكر بالنسبة للتجديد الصريح ، فلا يختلف عن أي عقد إيجار من حيث انعقاده وآثاره . فقد تختلف شروطه عن شروط الإيجار السابق حسبما يقرره اتفاق الطرفين ، أما التجديد الضمني فقد وضع له المشرع أحكاماً خاصة ٠

(٤٥) التجديد الضمني للإيجار :

تنص المادة ٥٩٩ مدني علي أنه " ١- إذا انتهي عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولي ولكن لمدة غير معينة ، وتسري علي الإيجار إذا تجدد علي هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ ٠

٢- ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي ، ومع ذلك تنتقل إلي الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري . أما الكفالة ، شخصية كانت أو عينية ، فلا تنتقل إلي الإيجار الجديد إلا إذا رضي الكفيل بذلك " ٠

(٤٦) شروط انعقاد والتجديد الضمني :

يقوم التجديد الضمني للإيجار علي انعقاد عقد جديد بين المؤجر والمستأجر بمقتضى إيجاب وقبول ضمنيين٠ غير أنه يلزم لكي يتجدد الإيجار على هذا النحو أن تتوافر الشروط الآتية :

١-انتهاء عقد الإيجار الأصلي :

فالتجديد الضمني يفترض أن هناك عقد إيجار كان قائماً بين الطرفين ثم انتهي لأي سبب . ومن ثم لا محل لهذا التجديد إذا لم يكن هناك إيجار سابق أصلاً ، أو كان عقد الإيجار الأصلي لا يزال قائماً أو كان قد امتد امتداداً اتفاقياً أو قانونياً علي النحو الذي قدمناه ، لأن التجديد الضمني عقد مستقل يعقب إيجاراً سابقاً وليس مجرد امتداد للإيجار الأصلي (١)٠

٢- بقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة :

وهذا إيجاب ضمني من قبل المستأجر، ولكن بشرط أن ينبئ ذلك عن انصراف نيته إلي تجديد الإيجار. فإذا كان بقاؤه في العين أمراً عارضاً اقتضته أسباب أخري كمرضه أو تدبير وسيلة لنقل متاعه فلا يعد إيجاباً ويخضع تقدير هذه المسألة لسلطة قاضي الموضوع (٢).

---

(١) نقض ٢٢/ ٢/ ١٩٩٠ ، الطعن رقم ٢٤٨١ لسنة ٥٥ ق ٠ -نقض ١٩٨٨/٥/١٥ ، الطعن رقم ٩٤١ لسنة ٥١ ق ٠

(٢) نقض ١٩٨٨/٥/٩ ، الطعن رقم ١٧٦٠ لسنة ٥٤ ق ٠ -نقض ١٩٨٨/١/١٣ ، الطعن رقم ١٠١٣ لسنة ٥٢ ق ٠ نقض ٢٢/ ١١/ ١٩٨٩ ، الطعن رقم ٧٨٩ لسنة ٥٩ ق ٠

٣- علم المؤجر ببقاء المستأجر في العين وعدم اعتراضه :

وهذا قبول ضمني للإيجاب الصادر من المستأجر ، غير أن هذا القبول لا يستخلص من مجرد سكوت المؤجر ، لأن سكوته لا يعني علمه ببقاء المستأجر في العين ، وقد يكون تسامحاً منه حتي يتسني للمستأجر مغادرة العين ، دون أن يحمل نية التجديد (١)٠

كما لا يتحقق التجديد الضمني من باب أولي إذا كان المؤجر يجهل بقاء المستأجر في العين ، أو كان قد أظهر اعتراضه علي بقائه بها ، سواء شفاهة أو كتابة أو أي فعل يدل علي ذلك ، كأن يعلن في صحيفة عن رغبته في تأجير العين ، غير أن سكوت المؤجر مدة طويلة ، مع علمه ببقاء المستأجر منتفعاً بالعين يعد قبولاً ضمنياً منه لتجديد الإيجار (٢)٠

٤- عدم التنبيه بالإخلاء من أحد الطرفين علي الآخر:

يمتنع التجديد الضمني للإيجار إذا وجه أحد الطرفين تنبيهاً بالإخلاء إلي الآخر، سواء كان هذا التنبيه مشترطاً في الإيجار السابق أو لم يكن، لأن توجيه هذا التنبيه يعد رفضاً صريحاً للتجديد، لا يسوغ معه استخلاص نية التجديد ضمنا، وعلي ذلك ، نصت المادة ٦٠٠ مدني بقولها " إذا نبه أحد الطرفين علي الآخر بالإخلاء ، واستمر المستأجر مع ذلك منتفعاً بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقم الدليل علي عكس ذلك "٠

فإذا كان توجبه التنبيه بالإخلاء يعد قرينة علي رفض التجديد الضمني ، غير أنها قرينة تقبل إثبات العكس . ومن ثم يجوز لمن صدر منه التنبيه أن يعدل عنه ، بحيث تنصرف نيته في وضوح بعد ذلك إلي التجديد الضمني ، ومتى قبل المتعاقد الآخر فإن التجديد الضمني ينعقد بالرغم من هذا التنبيه (٣) ٠

ويسري الحكم ذاته في حالة ما إذا كان عقد الإيجار محدد المدة وتضمن شرطاً يقضي بأن العقد لا يجدد تجديداً ضمنياً حتى لو بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد انقضاء المدة . فهذا الشرط يمنع صراحة من قيام التجديد الضمني . غير أنه إذا تبين بعد ذلك ، تبعاً للظروف ، أن المتعاقدين قد نزلا من هذا الشرط وأنهما رضيا ضمنياً بتجديد الإيجار ، فلا يحول الشرط دون ذلك (٤)٠

---

(١) نقض ١٩٨٨/٤/١٠ ، الطعن رقم ١٣٧١ لسنة ٥١ ق ٠ نقض ٢١ ٣ /١٩٨١ ، الطعن رقم ١١٥٩ لسنة ٤٧ ق ٠

(٢) ٢٨/ ٣/ ١٩٧٩ ، الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٤٧ ق ٠

(٣) السنهوري ، ج٦ ، رقم ٥١٩ ٠

(٤) سليمان مرقس ، رقم ٢٧٠ . – عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٣٠٣ ٠

فإذا توافرت هذه الشروط، فإن الإيجار السابق يتجدد ضمنياً، ولكنه يعتبر إيجاراً جديداً ، وليس مجرد امتداد لهذا الإيجار. غير إن التجديد الضمني ينعقد بنفس شروط الإيجار السابق:

(٤٧) آثار التجديد الضمني :

يعد التجديد الضمني للإيجار إيجاراً جديداً ، وليس مجرد امتداد للإيجار السابق(١). لهذا، يجب أن تتوافر الأهلية اللازمة لإبرام الإيجار في كل من الطرفين وقت التجديد ، فلا يكفي توافرها وقت انعقاد الإيجار السابق إذا كانت قد زالت عند التجديد . بينما يكفي في امتداد الإيجار أن تتوافر الأهلية وقت إبرام الإيجار الأصلي ، حتى ولو زالت عند بدء الامتداد.

ورغم هذا الاستقلال ، يبقي التجديد الضمني وثيق الارتباط بالإيجار السابق من حيث شروطه . فالقاعدة أن شروط التجديد الضمني هي نفس شروط الإيجار السابق ، فيكون التجديد بنفس الأجرة المقررة في الإيجار السابق (٢)٠

لهذا ، نصت المادة ٥٩٩ مدني ، علي أن " تنتقل إلي الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري" ٠

فإذا كان المستأجر قد قدم رهناً لضمان الوفاء بالتزاماته ، فإن هذا الرهن ينتقل إلي التجديد الضمني دون حاجة إلي اتفاق جديد علي ذلك ، لأن بقاءه في العين بنية التجديد يعني أيضاً رضاءه بأن الحال في الإيجار الجديد لن يختلف عما كان في الإيجار السابق(٣) ٠

علي أن انتقال الرهن من الإيجار السابق إلي الإيجار الجديد علي هذا النحو يجب ألا يضر بالغير الذي اكتسب حقاً علي العقار المرهون قبل الإيجار الجديد ، وهذا يقتضي أن يتم قيد هذا الرهن من جديد بمصلحة الشهر العقاري ، بحيث تتحدد مرتبة المؤجر في استيفاء حقوقه الناشئة عن الإيجار الجديد من تاريخ القيد الجديد ٠

أما إذا كان الضمان مقدماً من الغير، أي في صورة كفالة، فالقاعدة أن الكفالة سواء كانت شخصية أم عينية لا تنتقل إلي التجديد الضمني إلا إذا قبل الكفيل ذلك . ومرد ذلك أن الكفيل ليس طرفاً في هذا التجديد ، فلا يحتج به عليه ، وقبوله كفالة الإيجار السابق لا يعني رضاءه بكفالة الإيجار الجديد . (٤)

---

(١) نقض ٢٠٠٥/٥/٤ ، الطعن رقم ١٩٤٩ السنة ٧٤ ق ٠ نقض ١٩٨٨/٥/٩ ، الطعن رقم ١٧٦٩ لسنة ٥٤ ق ٠

(٢) نقض ١٩٩٣/١٢/١٥ ، الطعن رقم ١٦٨١ لسنة ٥٧ ق ٠

(٣) السنهوري ، رقم ٥٢٤ ٠

(٤) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٧٥ ٠

(٤٨) استثناء المدة في التجديد الضمني :

إذا كانت القاعدة أن التجديد الضمني ينعقد بنفس شروط الإيجار السابق ، فإن هذا يكون لمدة غير معينة . وهذا معناه أن مدة التجديد الضمني ليست هي مدة الإيجار السابق ، وإنما هو إيجار غير معين المدة تسري عليه أحكام المادة ٥٦٣ مدني (١) ٠

وعلي ذلك ، إذا كان الإيجار السابق قد انعقد لمدة خمس سنوات ، وكانت الأجرة فيه تدفع كل شهر ، فإن التجديد الضمني لهذا الإيجار لا ينعقد لمدة خمس سنوات ، وإنما للفترة المعينة لدفع الأجرة ، أي لمدة شهر واحد ، ولكنه لا ينتهي حتماً بانقضاء الشهر ، بل يجب لإنهائه أن ينبه أحد الطرفين علي الآخر بالإخلاء في المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ مدني٠

المطلب الثالث

الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن

(٤٩) قدمنا أن التشريعات الخاصة بايجار الأماكن فرضت امتداداً قانونياً لعقود الإيجار بقصد حماية المستأجرين ، بحيث لا ينتهي العقد بانقضاء مدته كما حددها الطرفان ، وإنما يمتد من تلقاء نفسه وبقوة القانون إلي مدة غير معينة .

فقد نصت المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ علي أنه " .... لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه وأولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة علي الأقل ، سابقة علي وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل .

وإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد لوفاة المستأجر أو تركه العين ، ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال .

وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين ، ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد " ٠

---

(١) نقض ١٩٩٠/٢/٢٢ ، الطعن رقم ٢٤٨١ لسنة ٥٥ ق ٠– نقض ١٩٨٨/٥/١٥ ، الطعن رقم ٩٤١ لسنة ٥١ق .– نقض ١٩٨٨/٥/٩ ، الطعن رقم ١٧٦٩ لسنة ٥٤ ق ٠

وعلى ذلك يمتد عقد إيجار المسكن بقوة القانون ليس فقط لمصلحة المستأجر الأصلي إذا انقضت مدة العقد المتفق عليها وإنما يمتد أيضا، في حالة وفاته أو تركه العين، لمصلحة زوجه أو أحد أقاربه من الدرجة الأولي. وكذلك أقاربه نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة بشرط إقامتهم في المسكن مدة سنة سابقة علي وفاته أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل٠

وإذا كانت العين مؤجرة لغير السكني ، يمتد العقد بقوة القانون ، بعد وفاه المستأجر أو تركه العين ، لمصلحة ورثته أو شركائه ، سواء استمروا في مزاولة نفس نشاط المستأجر الأصلي أم كانوا يستعملون العين لممارسة نشاط آخر (١) ٠

علي أن المحكمة الدستورية العليا بسطت رقابتها للحد من هذا الامتداد القسري للإيجار وتطرفه (٢)، فأصدرت عدة أحكام ، بين عامي ١٩٩٥ – ١٩٩٧(٣)، قررت بمقتضاها عدم دستورية ما تضمنته المادة ١/٢٩من استمرار عقد إيجار المسكن بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه له لصالح أقاربه نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين كانوا يقيمون معه مدة سنة علي الأقل سابقة علي وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل(٤).

وبالنسبة للأماكن المؤجرة لغير السكني ، قضت المحكمة بعدم دستورية المادة ٢/٢٩ وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها(٥) ، وكذلك ما نصت عليه من استمرار الإجارة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته (٦)٠

---

(١) نقض ١٩٩٣/٢/١٢ ، الطعن رقم ١١٦٨ لسنة ٥٩ ق ٠

(٢) لمزيد التفصيل بخصوص قضاء المحكمة الدستورية العليا في هذا الخصوص ، انظر مؤلفنا بعنوان : الاتجاهات الحديثة لفكرة النظام العام ومدي الحماية الدستورية لمبدأ حرية التعاقد ، دار النهضة العربية ، القاهرة ١٩٩٨ ، رقم ٨٧ وما بعده ، ص ١٤٩ وما بعدها ٠

(٣) أنظر : حكم المحكمة الدستورية العليا في ١٩٩٥/٣/١٨ ، القضية رقم ٦ لسنة ٩ قضائية " دستورية " ، الجريدة الرسمية – العدد ١٤ في ٦ أبريل سنة ١٩٩٥ ٠ – وحكمها في ١٩٩٧/١/٤ ، القضية رقم ٣ لسنة ١٨ قضائية " دستورية " ، الجريدة الرسمية – العدد ٣ في ١٦ يناير سنة ١٩٩٧ ، ص ١٥٣ . – وحكمها في ١٩٩٧/٨/٢ ، القضية رقم ١١٦ لسنة ١٨ ق " دستورية " ، الجريدة الرسمية – العدد ٣٣ في ١٤ أغسطس ١٩٩٧ ، ص ١٩٩٣ ٠

(٤) انظر : مؤلفنا سالف االإشارة إإليه ، رقم ٨٨ ، ص ١٤٩ وما بعدها ٠

(٥) أنظر : حكم المحكمة الدستورية العليا في ١٩٩٦/٧/٦ ، القضية رقم ٤ لسنة ١٥ ق " دستورية " ، الجريدة الرسمية – العدد ٢٨ في ١٨ يوليو ١٩٩٦ ، ص ١٤٥٠ ٠

(٦) أنظر : حكم المحكمة الدستورية العليا في ١٩٩٧/٢/٢٢ ، القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ ق " دستورية ، الجريدة الرسمية ، العدد ١٠ تابع في ٦ مارس ١٩٩٧ ٠

(٥٠) أ- حدود الامتداد القانوني لعقود إيجار المساكن :

يمكن القول في ضوء ما تقدم ، أن عقد إيجار المسكن يمتد بقوة القانون أولاً لمصلحة المستأجر والمقيمين معه ، وذلك بعد انقضاء مدة العقد المتفق عليها . كما يمتد ، بعد وفاة المستأجر أو تركه العين ، لمصلحة زوجه وأولاده ووالديه بشرط الإقامة مع المستأجر وقت الوفاة أو الترك ٠

(٥١) أولاً : امتداد العقد لمصلحة المستأجر والمقيمين معه ٠

إذا كان عقد إيجار المسكن قد أبرم لمدة معينة وانقضت أو كان قد أبرم لمدة غير معينة ، فإنه يمتد تلقائياً وبحكم القانون لمدة غير معينة لصالح المستأجر الأصلي ، سواء كان مقيماً في المسكن إقامة فعلية أو لم يكن ٠

ومن المسلم أن لعقد إيجار المسكن طابع عائلي وجماعي يتعاقد فيه رب الأسرة لا ليقيم فيه بمفرده ، وإنما مع باقي أفراد أسرته (١) . غير أن رب الأسرة المتعاقد يبقي دون أفراد أسرته المقيمين معه هو الطرف الأصلي في العقد . فهؤلاء ليسوا أطرافاً في هذا العقد ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة عقدية لمجرد إقامتهم مع المستأجر في السكن ، فلا يقع عليهم الالتزام بدفع الأجرة (٢) .

وينبنى على ذلك أن زوجة المستأجر لا تعتبر مستأجرة لمجرد إقامتها معه بالعين منذ بدء الإيجار ، حتى ولو ورد اسمها بعقد الإيجار باعتبارها زوجة المستأجر ، طالما لم توقع العقد بصفتها مستأجرة . كما أن بقاء الزوجة في العين يقترن باستمرار رابطة الزوجية ، فليس من حقها البقاء فيها إذا طلقت وانتهت عدتها ولم تكن حاضنة (٣) ، أو كانت حاضنة وقام مطلقها بتهيئة مسكن آخر مناسب لها (٤)٠

فإذا لم يقم المطلق ، خلال مدة العدة ، بتهيئة مسكن مناسب لصغاره ، يكون لمطلقته ما دامت حاضنة لهم أن تستقل بمسكن الزوجية المؤجر دون المطلق مدة الحضانة . ويترتب على

---

(١) قرب : نقض ٣/٢٤/ ١٩٩٤ ، الطعن رقم ٣٦٩٩ لسنة ٦٣ ق ٠

(٢) محمد حسين منصور ، ص١٧٣-١٧٤ .- نقض ١٩٩٢/١٠/٢٢ ، الطعن رقم ٢٢٩٦ لسنة ٥٧ق .

(٣) وقد قضت محكمة النقض بأن " المقرر في فقه الحنفية – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الطلاق الرجعي لا يغير شيئاً من أحكام الزوجية فهو لا يزيل الملك ولا يرفع الحل وليس له من أثر إلا نقص عدد الطلقات التي يملكها الزوج على زوجته ولا تزول حقوق الزوج إلا بانقضاء العدة ، ويحق للزوجة المطلقة أن تقيم في سكن الزوجية الذي كانت تقيم فيه حتى تنتهي عدتها شرعاً " نقض ١٩٩١/١٢/١٢ ، الطعن رقم ٣١ لسنة ٥٥ ق .

(٤) عبد الناصر العطار ، ص٧٧ .

ذلك أن تقوم علاقة إيجارية مباشرة بين الحاضنة والمؤجر خلال فترة استقلالها بشغل المسكن ، بحيث تتحمل بكافة التزامات المستأجر خلال هذه الفترة ، بما في ذلك الالتزام بسداد الأجرة ، باعتبار أنها تحصل لأطفالها على نفقة من أبيهم تشمل أجرة المسكن (١) .

على أن استقلال المطلقة الحاضنة بالمسكن المؤجر ، على هذا النحو ، يرتبط ببقاء صفتها كحاضنة . ومن ثم إذا انتهت الحضانة ، سواء بانتهاء مدتها او بسقوط الحق فيها ، يكون للمطلق أن يعود إلى المسكن مع أولاده ، ويزول حق مطلقته في البقاء فيه .

(٥٢) ثانياً- امتداد العقد بعد وفاة المستأجر أو تركه المسكن :

وهذا الامتداد يثبت ، كما قدمنا ، لمصلحة زوج المستأجر وأولاده ووالديه بشرط الإقامة معه حتى وفاته أو تركه المسكن ، وذلك عملاً بالمادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تنص على أنه " لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه وأولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك " .

ونعرض فيما يلي لبيان المقصود بالإقامة مع المستأجر الأصلي ، ثم أحكام الامتداد القانوني للإيجار بشأن كل من أفراد هذه الطائفة : زوج المستأجر ، والأولاد ، والوالدين (٢) .

المقصود بالإقامة :

مقتضي المادة ١/٢٩ سالفة الذكر أنه يشترط لتمتع أي من الزوج والأولاد والوالدين بميزة الامتداد أن تثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة أياً كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك ، ولا يؤثر في ذلك انقطاعه عن الإقامة مع المستأجر الأصلي إذا عاد وأقام من بعد معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك واستمرت لحينها (٣) .

وقد عنيت محكمة النقض بتحديد المقصود بهذه الإقامة ، فقضت بأنها " الإقامة المستقرة المعتادة وانصراف نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه بحيث لا يعول على

---

(١) محمد حسين منصور ، ص ١٧٨ .

(٢) وقضى بأن " الامتداد القانوني لعقد الإيجار المنصوص عليه في المادة ٢٩ آنفة الذكر أصبح مقصوراً على الأشخاص الوارد بيانهم حصراً في الفقرة الأولى من تلك المادة وهم الزوجة والأولاد وأي من والدي المستأجر وهم الأقارب من الدرجة الأولى ، وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده هو ابن بنت المستأجر الأصلي وهي قرابة من الدرجة الثانية ومن ثم لا يستفيد من امتداد عقد إيجار شقة النزاع طبقاً للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بامتداد عقد الإيجار الأصلي لشقة النزاع للمطعون ضده لكونه من الأقارب من الدرجة الثانية ولثبوت إقامته فيها عملاً بنص المادة ٢٩ آنفة البيان والمقضي بعدم دستوريتها فإنه يكون معيباً " ، انظر : نقض ٢٠١١/٢/١٣ ، الطعن رقم ٣٠ لسنة ٦٨ ق .

(٣) نقض ١٩٧٨/١٢/٢٠ ، الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٤٥ ق .- نقض ١٩٨١/٦/١٣ ، الطعن رقم ٢٠٩٧ لسنة ٥٠ق .

مأوى دائم وثابت سواه ، فتخرج الإقامة العرضية والعابرة والموقوتة مهما استطالت وأياً كان مبعثها ودواعيها " (١) .

ولا يحول دون تحقق شرط الإقامة إنقطاع الشخص عن الإقامة بالعين لسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن أنه أنهى هذه الإقامة بإرادته (٢) والقاعدة أن على المدعي أن يثبت إقامته مع المستأجر حتى الوفاة أو الترك ، ويجوز له إثبات هذه الإقامة بكافة الطرق باعتبارها واقعة مادية.

- امتداد العقد لمصلحة الزوج الآخر :

فإذا كان الزوج هو المستأجر ، وهذا هو الغالب ، فالعقد يمتد لصالح زوجته بعد وفاته أو تركه المسكن . كما يقع هذا الامتداد لصالح الزوج إذا كانت الزوجة هي المستأجرة ثم توفيت أو تركت المسكن .

على أن امتداد إيجار مسكن الزوجية لمصلحة الزوج الآخر ، على هذا النحو ، مشروط باجتماع الأمرين معاً : قيام رابطة الزوجية وثبوت الإقامة المستقرة وقت الوفاة أو الترك ، فلا يغني توافر أحدهما عن ضرورة تحقق الآخر .

ولا يلزم أن تكون الزوجية ثابتة بوثيقة رسمية ، فالزواج غير الموثق ، وإن كانت الدعوى به لا تسمع عند الإنكار ، غير أنه يجوز الاعتداد به في إعمال أحكام قانون إيجار الأماكن ، فيمتد الإيجار بمقتضاه إلى الزوج الآخر (٣).

أما إذا انقضت رابطة الزوجية بالطلاق ، فلا يمتد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين إلى المطلقة (٤) ، إلا إذا كانت حاضنة ولمدة الحضانة كما قدمنا . ولا يمتد الإيجار إلى المطلقة غير الحاضنة حتى ولو سمح لها مطلقها بالإقامة الدائمة في جزء من المسكن لظروف إجتماعية أو لقيام مصالح مشتركة بينهما ، لأن توافر شرط الإقامة لا يغني عن ضرورة قيام رابطة الزوجية. فالإقامة بدون زواج لا تكفي لامتداد الإيجار لأنها من قبيل الاستضافة (٥) .

---

(١) نقض ١٩٧٧/١٢/٢٨ ، الطعن رقم ١٤٦ لسنة ٤٣ق .- نقض ١٩٨٢/٣/١٠ ، الطعن رقم ١١١٨ لسنة ٥١ق .- نقض ٢٠٠٥/١/٩ ، الطعن رقم ٤٨١٦ لسنة ٦١ ق .

(٢) نقض ١٩٨١/٣/٧ ، الطعن رقم ٤٢٢ لسنة ٥٠ق .

(٣) نقض ١٩٨٢/٥/١٩ ، الطعن رقم ٥٣٥ لسنة ٤٨ ق .

(٤) نقض ١٩٨١/٣/٢٤ ، الطعن رقم ١٠١٥ لسنة ٤٦ ق .—نقض ٢٠٠٢/٧/٣ ، الطعن رقم ٩٢٥٦ لسنة ٦٥ ق .- نقض ١٩٩٠/١١/١٤ ، الطعن رقم ٧٠٣ لسنة ٥٥ ق .

(٥) محمد حسين منصور ، ص١٨٠ .

والأصل أن مسكن الزوجية هو مكان الإقامة المستقرة المعتادة لكل من الزوجين ، لأن الزواج بطبيعته يقتضي المعيشة المشتركة بينهما . لهذا ، يفترض بحسب الأصل أن الزوجة تقيم مع زوجها ، وإذا تمسكت بإقامتها معه وقت وفاته أو تركه المسكن فلا تكلف بإثبات ذلك، لأن هذا يعد تمسكاً بالثابت أصلاً . أما إذا أدعى المؤجر عكس ذلك فيقع عليه عبء إثبات ما يدعيه(١) .

واعتداداً بهذا الأصل ، فإن إقامة أحد الزوجين خارج مسكن الزوجية مهما استطالت ، وأياً كان مبعثها ودواعيها ، تعد إقامة عرضية وعابرة . فمغادرة أحدهما المسكن لسفر إلى الخارج ، على سبيل الإعارة مثلاً (٢) ، أو على أثر شقاق بينهما، لا ينفي الإقامة القائمة حكماً ، وهي تكفي لامتداد الإيجار ولو لم تكن إقامة فعلية (٣) .

– امتداد العقد لمصلحة الأولاد والوالدين :

يكفي لامتداد الإيجار لمصلحة أي من أولاد المستأجر أو أحد والديه أن تثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلي أياً كانت مدتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك (٤) . وإثبات هذه الإقامة يقع على من يدعي حصولها ، ويجوز له إثباتها بكافة الطرق بوصفها واقعة مادية (٥) .

والأصل هو إقامة الأولاد مع والديهم (٦) ، وتنقطع هذه الإقامة بالزواج . فإذا كانت الإبنة قد تزوجت واتخذت لنفسها سكناً مستقلاً مع زوجها وأولادها ، وكانت إقامتها في شقة النزاع على سبيل الإستضافة وفي فترة مرض والدتها التي انتهت بوفاتها ، فلا يثبت لها الحق في امتداد الإيجار (٧) .

---

(١) نقض ٢٠٠٥/١/٩ ، الطعن رقم ٤٨١٦ لسنة ٦١ ق .– نقض ١٩٧٨/١٢/٢٣ ، الطعن رقم ١٣ لسنة ٤٨ ق .

(٢) نقض ١٩٧٩/٢/٢١ ، الطعن رقم ٥١٤ لسنة ٤٨ ق .

(٣) محمد حسين منصور ، ص ١٨٢ .

(٤) نقض ١٩٨١/٦/١٣ ، الطعن رقم ٢٠٩٧ لسنة ٥١ ق .

(٥) نقض ١٩٧٨/١٢/٢٣ ، الطعن رقم ١٣ لسنة ٤٨ ق .

(٦) والمقصود بأولاد المستأجر الذين يفيدون من استمرار العقد الأبناء الحقيقيون الذين ينسبون إلى الشخص بالزواج الصحيح وما يلحق به أو الإقرار بالنسب ، دون التبني الذي يعتبر حراماً وباطلاً في الشريعة الإسلامية . وعلى ذلك ، قضى بأن " لفظ الأولاد في نص المادة ٢٩ تنصرف إلى الأولاد الشرعيين ذكوراً أو إناثاً أياً كان عددهم أو سنهم ... ولا يتسع هذا اللفظ ليشمل الأولاد بالتبني .... ومن ثم لا تستفيذ لطاعنة من شقة النزاع باعتبارها إبنة بالتبني للمستأجر الأصلي ..." ، نقض ١٩٩٢/١١/٥ ، الطعن رقم ٧٥٣ لسنة ٥٨ ق .

(٧) نقض ١٩٧٧/١٢/٢٨ ، الطعن رقم ١٤٦ لسنة ٤٣ ق

على أن انقطاع الإقامة لفترة ، ولو طالت ، وعودتها قبل الوفاة أو الترك لا يمنع من توافر شرط الإقامة المستقرة (١) ، كعودة البنت للإقامة مع والدها بعد طلاقها ، وعودة الابن بعد مغادرته للبلاد للهجرة (٢) . ولا يشترط أن تكون الإقامة فعلية ، وإنما يكفي أن تكون حكمية ، بحيث يمتد الإيجار لمصلحة أحد الأولاد رغم أنه لم يكن مقيماً فعلاً بالمسكن وقت الوفاة أو الترك ، طالما كانت غيبته لسبب لا يكشف عن نيته في عدم العودة إليه (٣) وتتحقق هذه الإقامة الحكمية بالنسبة للمسافر في بعثة أو إعارة أو للعمل بالخارج بوجه عام (٤) .

أما بالنسبة للوالدين ، فالأصل أنهما يقيمان إقامة مستقرة معتادة في مسكنهما الأصلي ، فلا يقيمان مع أولادهم إلا إقامة عرضية موقوتة ، وعلى من يدعي منهما العكس عبء إقامة الدليل على أنه كان يقيم في العين المؤجرة للابن إقامة مستقرة حتى وفاته أو تركه لها (٥).

(٥٣) ب- حدود الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن غير السكنية :

على إثر أحكام المحكمة الدستورية العليا بشأن المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، اضطر المشرع إلى التدخل (٦)، فأصدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ (٧) ، حيث نصت المادة الأولى منه على أن : يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتي:

" فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو مهني أو حرفي ، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد ، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ، ذكوراً وإناثاً من قصر وبلغ، يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم " .

---

(١) نقض ١٩٧٨/١٢/٢٠ ، الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٤٥ق .- نقض ٢٠١٢/١/١٨ ، الطعن رقم ٤١١ لسنة ٧٠ق .

(٢) نقض ١٩٧٩/٢/٢١ ، الطعن رقم ٥١٤ لسنة ٤٨ ق .- نقض ٢٠٠٥/٢/١٣ ، الطعن رقم ٩٢٩ لسنة ٧٤ ق .

(٣) د. محمد حسين منصور ، ص ١٩٠ .

(٤) نقض ١٩٧٨/١٢/٢٣ ، الطعن رقم ٨١٣ لسنة ٤٨ ق .- نقض ١٩٨١/٦/٦ ، الطعن رقم ٦٠٩ لسنة ٥٠ق .- نقض ١٩٨٢/١/٢٠، الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٥٢ ق .

(٥) نقض ١٩٧٧/١/١٩، الطعن رقم ٧٤٥ لسنة ٤٢ق .

(٦) وقد أشارت المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ إلى حكم المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ١٩٩٦/٧/٩ في القضية رقم ٤ لسنة ١٥ق ، وحكمها بتاريخ ١٩٩٧/٢/٢٢ في القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ق دستورية ، وأضافت أنه " حرصاً على تحقيق المساواة بين الأنشطة المتنوعة ... وكذا على استقرارها لما لها من أبلغ الأثر على الأوضاع الإقتصادية في البلاد ،ومراعاة البعد الإجتماعي ، ووصولاً إلى قدر مقبول من التوازن في العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فقد رئى إعداد مشروع القانون ..."

(٧) الجريدة الرسمية ، العدد (١٢ مكرر) في ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧ .

" واعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل ، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة " .

ومقتضي الفقرة الأولى من هذا النص أنه بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير السكني، ينقضي عقد الإيجار تماماً إذا ترك المستأجر العين، فلا يمتد إلى أي من ورثته ولا شركائه في استعمال العين. فالامتداد لا يتحقق إلا في حالة وفاة المستأجر ، ولا يفيد منه إلا ورثته دون شركائه .

ويشترط لاستمرار عقد الإيجار لمصلحة الوارث أن يكون إما زوجة المستأجر أو زوج المستأجرة ، أو يكون من أقارب المستأجر نسباً من الدرجتين الأولى والثانية . كما يشترط أن يستعمل العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد ، أو النشاط الذي لتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر وأي من المستأجرين المتعاقبين ، أو النشاط الذي اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو لسبب انقراضها والذي لا يلحق ضرراً بالمبنى ولا بشاغليه (م ٧ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧) (١) .

ويستوي بعد ذلك أن يكون المستفيد من امتداد الإيجار ذكراً أو أنثى ، قاصراً أو بالغاً سن الرشد ، كما لا يشترط أن يستعمل العين بنفسه ، بل يكفي أن ينوب عنه في ذلك أحد ، سواء كان من باقي المستفيدين أو من غيرهم .

وتجدر ملاحظة أن حكم الفقرة الأولى سالفة الذكر يسري بأثر رجعي اعتباراً من ١٩٧٧/٩/٩، تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (٢) ، بحيث يعتبر عقد الإيجار منتهياً

---

(١) وبذلك يكون هذا القانون قد حسم خلافاً كان قائماً قبل صدوره في هذه المسألة ، حيث أخذ برأي الفقه واشترط لاستمرار الإيجار أن يستمر الورثة في مزاولة ذات التجارة أو الصناعة أو المهنة أو الحرفة التي كان يزاولها المستأجر ، لأن الغرض من امتداد الإيجار هو خدمة ذات النشاط الذي كان يزاوله المورث .

من هذا الرأي : محمد عزمي البكري : موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية ، الطبعة ١١ ، الجزء الثاني، ١٩٩٨ ، رقم ٢٨ ، ص ١٥٨ .– عبد الناصر العطار : شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن ، الطبعة الثالثة، ١٩٩٠ ، رقم ١٧٧ ، ص ٧٢٥ – ٧٢٦ .– سليمان مرقس : شرح قانون إيجار الأماكن ، الطبعة التاسعة ، الجزء الأول ، ١٩٩٠ ، رقم ١٧٢ ، ص ٨٧٧ .

بينما كانت محكمة النقض تخالف هذا النظر ولا تشترط أن يزاول الورثة ذات نشاط مورثهم في العين التي امتد إيجارها ، انظر : نقض ١٩٩٣/١٢/١٢ ، طعن رقم ١١٦٨ لسنة ٥٩ق .

(٢) حيث تنص المادة الخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أن " ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه.

إذا لم يكن شاغل العين وارثاً للمستأجر بوصفه زوجاً أو قريباً له من الدرجة الأولى أو الثانية ، وكان يستعمل العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه هذا المستأجر (١) .

ومؤدي ما تقدم أن عقد إيجار العين يمكن أن يمتد عدة مرات ، كلما كان ، بين ورثة المستأجر الأصلي حتى الدرجة الثانية ، من يزاول نفس نشاطه .

لهذا ، قررت الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون حكماً يسري بأثر مباشر ، اعتباراً من ١٩٩٧/٣/٢٧ ، تاريخ العمل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ، مقتضاه أنه إذا توفي ، بعد هذا التاريخ ، أحد ممن لهم حق البقاء في العين ، فلا يستمر العقد إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي طبقاً لحكم الفقرة الأولى ، ولمرة واحدة فقط .

ومعنى ذلك أنه اعتباراً من ١٩٩٧/٣/٢٧ ، إذا توفى المستأجر الأصلي أو من يشغل العين طبقاً للقانون ،فإن العقد يستمر لصالح أي من ورثة المستأجر الأصلي حتى الدرجة الثانية لمزاولة نفس نشاطه ، غير أن هذا الامتداد يكون لمرة واحدة فقط ، بحيث ينتهي العقد بوفاة هذه الوارث، ولا يستمر لصالح باقي الورثة .

وأخيراً ، أوردت المادة الثانية من القانون حكماً انتقالياً يقضي بأن يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الدرجة الثانية ، متى كانت يده على العين في تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق في البقاء في العين ، وكان يستعملها في ذات النشاط الذي يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد ، وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها.

ويعالج هذا الحكم الأوضاع القائمة ، قبل بدء العمل بالقانون ، فإذا كان شاغل العين من ورثة المستأجر الأصلي ، ولكن قرابته به تجاوز الدرجة الثانية ، ومن ثم سقط حقه في البقاء في العين بمقتضى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون الجديد ، إلا أنه استثناء من حكم هذه الفقرة ، يستمر العقد لصالح هذا الوارث ، متى كان يستند في بقائه في العين إلى حقه المستمد من المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل تعديلها ، وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي . وينتهي العقد بقوة القانون بموت هذا الوارث أو تركه العين.

---

(١) نقض ٢٠٠٢/١٢/١٨، الطعن رقم ٢٠٣٢ لسنة ٧٠ق .– نقض ٢٠٠٢/١١/٢١ ، الطعن رقم ١٥٢٢ لسنة ٧١ ق .

الفصل الثالث
نفاذ الإيجار في حق الغير

(٥٤) متى انعقد الإيجار بتوافر أركانه ، ترتبت آثاره بين طرفيه ، كما تنصرف هذه الآثار إلى خلفهما العام . فيلتزم ورثة كل من المؤجر والمستأجر بالاستمرار في الإيجار الذي أبرمه مورثهم ، ما لم يتبين من العقد أو من طبيعة التعامل أن أثر العقد لا ينصرف إليهم. والقاعدة أيضاً أن آثار الإيجار لا تنصرف إلى الغير، فلا يفيد منه ولا يضار. ويقصد بالغير كل من لم يكن طرفاً في عقد الإيجار ويضره وجوده لأنه تلقي حقاً يتعلق بمنفعة العين فيتعارض مع حق المستأجر.

والقاعدة أن حق المستأجر لا يفضل على حق الغير إلا إذا كان الإيجار سابقاً على ثبوت حق الغير في منفعة العين. وهذه الأسبقية لا تتقرر بناء على التاريخ العرفي للإيجار وإنما يجب أن يكون الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على ثبوت حق الغير حتى ينفذ في حق هذا الغير.

ومع ذلك ، إذا وقع الإيجار على عقار ، وكانت مدته تزيد على تسع سنوات ، صار أقرب إلى أعمال التصرف، فلا يكفي لنفاذه في حق الغير أن يكون ثابت التاريخ، وإنما يجب تسجيله.

ويبين مما تقدم أن الاحتجاج بالإيجار على الغير يتطلب أن يكون ثابت التاريخ كقاعدة عامة، وأن يكون مسجلاً في حالة خاصة :

(٥٥) أولاً – ثبوت تاريخ عقد الإيجار :

قدمنا أن الغير هو كل من تلقي حقاً على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بها. وهذا المعنى يصدق بشأن الخلف الخاص كالمشتري للعين المؤجرة ، والدائن المرتهن لهذه العين رهناً حيازياً ، كما يشمل الدائن بعد إتمام تسجيل تنبيه نزع الملكية .

(أ) الخلف الخاص :

الخلف الخاص هو كل من انتقل إليه حق عيني أصلي على العين المؤجرة ، كالمشتري والموهوب له وصاحب حق الانتفاع . فكل من هؤلاء يثبت له حق يتعلق بمنفعة العين المؤجرة ، فلا يحتج عليه بالإيجار الصادر من المالك ، إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على تاريخ تلقيه لحقه ، أي سابقاً على تاريخ البيع أو على تاريخ الهبة أو تاريخ نشوء حق الانتفاع (١).

---

(١) نقض ١٩٨٨/٢/٣ ، الطعن رقم ٩٧٠ لسنة ٥٠ق .– نقض ١٩٨٥/٣/٢٠ ، الطعن رقم ٦٢٤ لسنة ٥٤ ق .

وفي هذا الخصوص ، تنص المادة ٦٠٤ مدني على أنه " ١- إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر ، فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية . ٢- ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه " .

وعلى ذلك ، إذا بيعت العين المؤجرة وكان الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على تاريخ عقد البيع ، فإنه ينفذ في حق المشتري ويتعين عليه احترامه إلى نهاية مدته (١) أما إذا لم يكن للإيجار تاريخ ثابت وسابق على البيع ، فلا ينفذ في حق المشتري ، ولكن يجوز مع ذلك للأخير أن يتمسك بهذا الإيجار ويلزم به المستأجر إلى نهاية مدته .

(ب)الدائن المرتهن رهناً حيازياً :

يخول الرهن الحيازي للدائن الحق في استغلال العين المرهونة وقبض ثمارها وخصمها من مستحقاته ، ويثبت له بالتالي الحق في تأجيرها ، لأن الإيجار هو الوسيلة المألوفة للاستغلال . ومن ثم يتأثر حق هذا الدائن بالإيجار الذي يبرمه المالك بشأن العين المرهونة ، فلا ينفذ هذا الإيجار في حقه باعتباره من الغير إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على تاريخ الرهن الحيازي.

فإذا كان للإيجار تاريخ ثابت على هذا النحو ، يكون نافذاً في حق الدائن المرتهن رهناً حيازياً ويتعين عليه احترامه بكامل مدته ، وتكون الأجرة مستحقة له يخصمها من الدين المضمون بالرهن . أما إذا لم يتوافر للإيجار شرط ثبوت التاريخ ، فلا ينفذ في حق هذا الدائن، ولكن يجوز له أن يتمسك به في مواجهة المستأجر إلى نهاية مدته .

(ج) الدائن بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية :

يترتب على تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار أن تلحق الثمار بالعقار ، ويثبت للدائن حق في هذه الثمار ، ومن ثم يتعلق حقه بمنفعة العقار ، فيصبح من الغير بالنسبة لأي إيجار صادر من المدين بشأن العقار ، فلا ينفذ هذا الإيجار في حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على تسجيل تنبيه نزع الملكية (٢) .

وهذا الحكم مقرر لمصلحة أي دائن بمجرد تسجيل تنبيه نزع الملكية فيصبح بذلك من الغير ، سواء كان دائناً عادياً أم مرتهناً رهناً رسمياً أو صاحب حق اختصاص أو حق امتياز . ذلك

---

(١) غير أنه يجب تسجيل عقد الإيجار الوارد على عقار إذا زادت مدته على تسع سنوات .

(٢) وإذا كان الإيجار واقعاً على منقول ، فإن الدائن يصبح من الغير إعتباراً من وقت الحجز على المنقول ، فلا ينفذ الإيجار في حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل الحجز

أنه " إذا سجل أحد الدائنين تنبيه نزع الملكية انتفع سائر الدائنين بهذا التسجيل " (م ١٠٥٨ مدني). أما الدائن المرتهن رهناً حيازياً فهو يعد من الغير من تاريخ الرهن الحيازي كما قدمنا .

فإذا كان الإيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية ، فإنه ينفذ في حق الدائن . أما إذا كان الإيجار غير ثابت التاريخ أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه، فلا ينفذ في حق الدائن ، إلا حيث ترتفع عنه شبهة التواطؤ، بأن يكون من أعمال الإدارة الحسنة.ويعتبر الإيجار كذلك إذا كان بأجرة المثل (١) ، وكان معقوداً لمدة معقولة تبعاً لتقدير قاضي الموضوع (٢) .

(٥٦) اشتراط حسن النية في الغير :

القاعدة أن الإيجار لا ينفذ في حق الغير إلا إذا كان له تاريخ ثابت وسابق على ثبوت حق الغير . غير أن إعمال هذه القاعدة مشروط بأن يكون الغير حسن النية . أما إذا كان سئ النية فالإيجار ينفذ في حقه ولو لم يكن ثابت التاريخ ، فلا يستطيع أن يتمسك بوجوب ثبوت تاريخه، وإنما يكون حجة عليه بتاريخه العرفي .

ويتوافر سوء النية إذا كان الغير يعلم بوجود عقد الإيجار وقت أن تلقي حقه. ويكفي علمه بذلك لاعتباره سئ النية ، فلا يلزم أن يكون متواطئاً مع المالك للإضرار بحق المستأجر (٣) .

والوقت الذي يعتد به في تقدير حسن النية الغير هو وقت تلقيه لحقه. فإذا كان لا يعلم بوجود الإيجار في هذا الوقت يكون حسن النية ، ولو علم بعد ذلك بوجوده ، فهذا لا ينفي حسن نيته.

وعلى ذلك ، ينفذ الإيجار في حق المشتري للعين المؤجرة حتى ولو لم يكن ثابت التاريخ ، ما دام أنه كان يعلم بوجوده وقت الشراء . أما لو علم بوجوده بعد الشراء فيبقى حسن النية ، ومن ثم لا ينفذ الإيجار في حقه إلا إذا كان له تاريخ ثابت سابق على الشراء ٠

---

(١) وتشترط المادة ١/١٠٤٥ مدني لنفاذ الإيجار في هذه الحالة ألا تكون الأجرة قد عجلت ، بينما أن المادة ٤٠٨ من قانون المرافعات تستبعد هذا الشرط وتكتفي بالنص على نفاذ الإيجار إذا كان من أعمال الإدارة الحسنة . والرأي السائد أن قانون المرافعات وقد صدر بعد القانون المدني ، فإن هذا الشرط لم يعد متطلباً ، فقد قصد المشرع الاستغناء عنه ونسخ ما ورد بشأنه في المادة ١/١٠٤٥ مدني ، لمزيد من التفصيل ، انظر : سليمان مرقس : التأمينات العينية في التقنين المدني الجديد ، ص ١٣٠–١٣١ .– منصور مصطفى منصور : التأمينات العينية ، القاهرة ١٩٦٠ ، ص ٧٧ .– توفيق فرج : التأمينات الشخصية والعينية ، مؤسسة الثقافة الجامعية ، الإسكندرية ١٩٨٤ ، ص ١٤٣ .– شمس الدين الوكيل : الموجز في نظرية التأمينات ، الطبعة الأولى ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ١٩٦٦ ، ص ١٧٥–١٧٦ . وقارن : السنهوري ، ج٦ ، رقم ١٥٣ ، ص ١٨١

(٢) ويرى بعض الفقه أن المدة تعتبر معقولة إذا لم تتجاوز ثلاث سنوات في الأراضي الزراعية وسنة في المباني . فإذا جاوزت المدة هذا القدر وجب إنقاصها ، انظر : شمس الدين الوكيل ، المرجع السابق ، ص ١٧٥ .– عبد الناصر توفيق العطار : التأمينات العينية، ١٩٩٠ ، ص ١٠٠ .– نبيل إبراهيم سعد : التأمينات العينية والشخصية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ١٩٨٢ ، ص ١٠–١١ .– جلال محمد إبراهيم ، أحمد محمود سعد : الحقوق العينية التبعية ، الجزء الأول ، الرهن الرسمي ، ١٩٩٤ ، ص ١٩٣–١٩٤ .

(٣) سليمان مرقس ، الإيجار ، مرجع سابق ، رقم ١٢١ .– عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٧٩ .– عبد المنعم فرج الصدة ، رقم ٧٦.

ولما كان الأصل هو حسن النية ، لذا يفترض في الغير أنه لا يعلم بوجود الإيجار وقت تلقيه لحقه . وللمستأجر إذا ادعى أن الغير يعلم بوجود الإيجار ، أن يثبت هذا العلم بكافة الطرق ، حتى يتسنى له الاحتجاج عليه بالتاريخ العرفي للإيجار (١) .

(٥٧) ثانياً – تسجيل عقد الإيجار :

تنص المادة ١١ من قانون الشهر العقاري على أنه " يجب تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات ، والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدماً وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشئ من ذلك . ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زادت على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسندات ، وفيما زاد على أجرة ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالصات والحوالة " .

وعلى ذلك ، إذا ورد عقد الإيجار على عقار ، وكانت مدته تزيد على تسع سنوات ، فلا يكفي لنفاذه في حق الغير أن يكون ثابت التاريخ قبل تلقي الغير لحقه ، وإنما يجب أن يكون مسجلاً (٢) . وإذا تم تسجيل الإيجار ، صار نافذاً في حق الغير بكامل مدته أياً كانت .

والحكمة من اشتراط التسجيل ، في هذه الحالة ، أن الإيجار إذا زادت مدته على تسع سنوات صار أقرب إلى أعمال التصرف ، فيجب أن يكون مسجلاً لتمكين الغير الذي يسعى إلى التعامل في العقار من العلم بوجوده (٣) .

أما إذا كانت مدة الإيجار لا تزيد على تسع سنوات ، فلا يشكل عبئاً جسيماً يثقل العقار ، لذا يكفي لنفاذه في حق الغير أن يكون ثابت التاريخ قبل تلقي الغير لحقه ، وذلك درءاً لشبهة التواطؤ إضراراً بحقوق الغير حسن النية كما قدمنا .

---

(١) والعلم بالإيجار الذي يمنع من التمسك بوجوب ثبوت التاريخ يجب أن يكون علماً يقينياً بجميع أركان الإيجار ، وبخاصة الأجرة والمدة، انظر : عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٧٩ .– عبد المنعم البدراوي ، ص ٢٧ .– منصور مصطفى منصور ، الإيجار ، رقم ١٦٢ .– سليمان مرقس ، الإيجار ، رقم ١٢١ .

(٢) وقضى بأن " النص في المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقاري ....مؤداه أن عقد الإيجار إذا كان وارداً على عقار وكانت مدته تزيد على تسع سنوات فإنه يجب لنفاذه في حق الغير فيما زاد على هذه المدة أن يكون مسجلاً وفقاً للإجراءات وقواعد التسجيل التي انتظمتها نصوص هذا القانون ومن ثم لا يكفي لنفاذ مدته الزائدة عن هذا الحد في حق الغير أن يكون ثابت التاريخ بحجة أن هذا هو المقصود من التسجيل أو الاهتداء بحكمة التشريع متى كانت نصوص القانون واضحة جلية بالبحث عن قصد الشارع أو حكمة التشريع ودواعيه لا يكون له محل ، إنما يكون ذلك عند غموض النص أو وجود لبس فيه ، مما يكون معه القاضي مضطراً في سبيل تعرف الحكم إلى تقصي الغرض الذي رمى إليه والقصد الذي أملاه " ، نقض ١٩٩٥/٧/٩ ، الطعن رقم ٤٦٦٥ لسنة ٦١ ق .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ،ج٧ ، ص ٤٣ .– نبيل سعد ، مرجع سابق ، ص ٩٣ .– عبد الناصر العطار ، التأمينات العينية ، ص ١٠١ .

وينطبق الحكم ذاته بالنسبة للمخالصة بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدماً ، فلا تنفذ في حق الغير إلا إذا كانت مسجلة . وإذا كانت المخالصة بأجرة لا تزيد عن ثلاث سنوات مقدماً ، فإنه يكفي أن تكون ثابتة التاريخ .

(٥٨) الغير بالنسبة للإيجار واجب التسجيل :

يقصد بالغير الذي يجوز له التمسك بعدم تسجيل الإيجار الذي تزيد مدته على تسع سنوات، كل شخص كسب حقاً في العقار وقام بشهره وفقاً للقانون قبل تسجيل عقد الإيجار.

وهذا المعنى يتحقق بالنسبة لمن كسب حقاً عينياً أصلياً في العقار كالمشتري والموهوب له والموصي له ، وهؤلاء يكسبون حق الملكية ويعتبرون من الغير من وقت تسجيل السند الناقل للملكية بيعاً كان أم هبة أم وصية .

كما يصدق معنى الغير بالنسبة لمن كسب حقاً عينياً تبعياً على العقار كالدائن المرتهن رهناً رسمياً أو حيازياً والدائن صاحب حق الاختصاص أو حق الامتياز . ويعتبر هؤلاء من الغير من وقت قيد الرهن أو الاختصاص أو الامتياز .

كما يتوافر المعنى ذاته بالنسبة لمن كسب حقاً شخصياً واجب الشهر ، كالمستأجر لمدة تزيد على تسع سنوات ويعتبر من الغير من وقت تسجيل الإيجار ، وكالدائن العادي وهو من الغير اعتباراً من وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية (١) .

وفي جميع الأحوال ، يستطيع الغير أن يتمسك بعدم تسجيل الإيجار ، ومن ثم عدم نفاذه في حقه ، حتى ولو كان سئ النية ، أي يعلم بوجود هذا الإيجار وقت تسجيله لحقه ، لأن سوء النية لا يكفي وحده لإفساد تسجيل سند الغير (٢). ومن هذه الزاوية ، يختلف الغير في تسجيل الإيجار عن الغير في ثبوت التاريخ (٣) ، والذي يشترط فيه أن يكون حسن النية كما قدمنا .

وإذا كانت مدة إيجار العقار تزيد على تسع سنوات ، ولم يتم تسجيل هذا الإيجار أصلاً، أو كان مسجلاً بعد تسجيل سند الغير ،فلا ينفذ هذا الإيجار في حق الغير إلا لمدة تسع سنوات فقط من وقت بدء مدة الإيجار ، بحيث يجب تخفيض هذه المدة إلى تسع سنوات.

---

(١) نقض ١٩٩٤/١٢/٨ ، الطعن رقم ١١٧٥ لسنة ٥٣ ق .

(٢) ذلك أن التواطؤ وحده هو الذي يفسد تسجيل سند الغير ، انظر السنهوري ،ج٦ ، رقم ١٥٦ ، ص ١٨٥ ، هامش (١) . وقارن: عبيد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٨٥ ، حيث يشترط حسن النية في الغير حتى لا يفسد تسجيله .

(٣) كما أن الدائن المرتهن والدائن صاحب حق الاختصاص أو حق الامتياز يصبحون من الغير في التسجيل من وقت قيد حقوقهم ، بينما هم لا يصبحون من الغير في ثبوت التاريخ إلا من وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية .

الباب الثاني

آثار الإيجار

(٥٩) متى انعقد الإيجار صحيحاً ترتبت آثاره في ذمة كل من طرفيه ، المؤجر والمستأجر ، فكل منهما يكتسب حقوقاً ويتحمل بالتزامات في مواجهة الآخر:

الفصل الأول

التزامات المؤجر

(٦٠) الغاية المقصودة من الإيجار أن يحصل المستأجر على منفعة العين في مقابل أجرة ، فهذه الأجرة تأتي في مقابل تلك المنفعة. لهذا يلتزم المؤجر بداءة بتمكين المستأجر من الحصول على منفعة العين المؤجرة. وعقد الإيجار من العقود المستمرة ، حيث يستمر تنفيذه مدة معينة ، بما يقتضي أن يحصل المستأجر على منفعة العين باستمرار طوال مدة الإيجار ، وهذا يقتضي أن يكفل المؤجر للمستأجر انتفاعاً هادئاً وكاملاً بالعين حتى تنتهي مدة العقد .

وعلى ذلك، يتحمل المؤجر في مواجهة المستأجر بالتزامين رئيسيين : أولهما التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، والثاني: التزامه بضمان الانتفاع الكامل بهذه العين.

المبحث الأول

الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة

(٦١) تنص المادة ٥٥٨ مدني على أن " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم " .

فالالتزام الرئيسي الذي يتحمل به المؤجر هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، وهو التزام إيجابي لا يقتصر على مجرد ترك المستأجر ينتفع بهذه العين .

على أن انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة يفترض بداهة أن تنتقل إليه حيازة هذه العين ، وانتقال هذه الحيازة لا يتحقق إلا بالتسليم لهذا ، فإن التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين يقتضي أن يقوم بتسليم هذه العين إليه ، حتى يتسنى له الحصول على منفعتها. كما أن دوام الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار يستلزم أن تبقى في حالة صالحة للانتفاع بها ، فإذا أصابها تلف أو خلل ينتقص من منفعتها، يكون من المنطقي أن يتعهد المؤجر هذه العين بالترميم والإصلاح ، بحيث تظل دائما صالحة للوفاء بكامل المنفعة المقصودة منها .

المطلب الأول

الالتزام بتسليم العين المؤجرة

(٦٢) تسليم العين المؤجرة وملحقاتها :

تقضي المادة ٥٦٤ مدني بأن " يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من منفعة وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين ".

وتنص المادة ٥٦٦ على أن " 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 " .

(٦٣) تحديد العين المؤجرة :

يتم تحديد العين المؤجرة باتفاق المتعاقدين ، ومتى تم ذلك يجب على المؤجر أن يسلم المستأجر العين المتفق عليها بذاتها، فلا يجبر المستأجر عند التسليم على قبول عين سواها(١).

وإذا تم تعيين مقدار العين المؤجرة في العقد ، يكون المؤجر ضامناً للمستأجر هذا المقدار ، كأن يذكر في عقد الإيجار أن العين المؤجرة أرض زراعية ، مساحتها عشرة أفدنة (٢).

وإذا تبين عند التسليم أن مقدار العين المؤجرة يقل عما ذكر في العقد ، وكان هذا النقص مما لا يتسامح فيه عرفاً ، يكون للمستأجر أن يرجع على المؤجر بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب هذا النقص (٣) ، ويجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد إذا أثبت أن النقص كان جسيماً بحيث لو كان يعلمه لما أبرم العقد .

أما إذا تبين أن مقدار العين المؤجرة يزيد عما ذكر في العقد ، وكانت الأجرة مقدرة بحسب الوحدة كألف جنيه للقيراط ، فالزيادة لا تدخل في الإيجار ويستردها المؤجر كلما كانت العين

---

(١) ولا يجوز للمستأجر أن يضع يده على عين أخرى بدلاً من العين المؤجرة ، وإلا اعتبر حائزاً للعين بدون سند وجاز الحكم بطرده ، نقض ٢٠٠٤/٢/١٩، الطعن رقم ٣٧٠ لسنة ٦٧ق . وإذا اتفق الطرفان على أن يستبدلا العين المؤجرة عيناً غيرها ، كان اتفاقهما تجديداً بتغيير المحل ، وصات العين الأخرى هي واجبة التسليم ، عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٩٦.– سليمان مرقس ، رقم ١٣١ .– السنهوري ، رقم ١٦٥ ، ص ١٩٤ هامش (٤) .

(٢) وقضي بأن تحديد نطاق المكان المؤجر الأصل فيه ما يفصح عنه المتعاقدان في عقد الإيجار ، نقض ٢٠٠٤/٣/٤ ، الطعن رقم ٥٢٠ لسنة ٤٧ ق .

(٣) وقد يتم هذا التعويض بطريق إنقاص الأجرة بنسبة ما نقص من مقدار الشئ المؤجر . وقضي بأن " طلب تخفيض الأجرة مقابل النقص في المنفعة إنما هو طلب بفسخ جزئي لعقد الإيجار فيما يتعلق بهذا النقص . ومفاد نص المادة ٥٦٥ من القانون المدني أن الأجرة تنقص بمقدار ما نقص من الانتفاع سواء كان ذلك راجعاً إلى فعل المؤجر أو إلى سبب أجنبي " نقض ١٩٨١/١٢/٢١ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٣٢ ، ص ٢٣٦٠ .

المؤجرة قابلة للتبعيض . أما إذا كانت العين لا تقبل التبعيض ، وجب على المستأجر أن يكمل الأجرة بما يقابل الزيادة في مقدار العين ، إلا إذا كانت هذه الزيادة جسيمة بحيث لو علم بها لما تعاقد ، فيجوز له أن يطلب فسخ الإيجار .

أما إذا كانت الأجرة مقدرة جملة واحدة ، فيكون للمستأجر أن ينتفع بكل العين المؤجرة بالأجرة المتفق عليها ، ولا يدفع شيئا للمؤجر في مقابل هذه الزيادة (١) .

ويلاحظ أن الدعاوى التي تنشأ لأي من الطرفين بسبب النقص أو الزيادة في مقدار العين المؤجرة ، تسقط بالتقادم بمضي سنة من وقت تسليم العين المؤجرة تسليما فعلياً (٢).

(٦٤) تحديد ملحقات العين المؤجرة :

ملحقات العين المؤجرة هي كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال العين طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين (٣) ، فالمرجع في تحديد ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة هو اتفاق المتعاقدين (٤)، وإذا لم يوجد اتفاق فإن هذه المسألة تخضع لتقدير قاضي الموضوع وفقا لما يقضي به العرف وطبيعة الأشياء (٥).

وتطبيقاً لذلك ، يعد من ملحقات المنزل المؤجر حديقته والأماكن المعدة للخدم أو لقضاء الحاجات المنزلية ، والجراج ، وأجهزة الماء والكهرباء والغاز والتدفئة والتكييف واستعمال المصعد. وكذلك المرافق المشتركة بين السكان المستأجرين كالسطح والسلم . كما جرى العرف على أن البدروم يعتبر ملحقاً بالطابق الأرضي ، وأن مستأجر هذا الطابق ينتفع أيضاً بحديقة المنزل ، ولكن يجوز الاتفاق على غير ذلك .

---

(١) السنهوري ، رقم ١٦٨ .

(٢) نقض ١٩٩١/١/١٠ ، الطعن رقم ٣١٢ لسنة ٥٢ ق .

(٣) وقضي بأنه " ليس من الضروري أن تكون الملحقات موجودة عند إبرام التعاقد وأن الإيجار يمكن أن تندرج في نطاقه الملحقات التي تظهر في وقت لاحق ...." نقض ١٩٩٩/١٢/٥ ، الطعن رقم ٦٢٠١ لسنة ٦٣ق .

(٤) " لما كان البين من الحكم المطعون فيه ، إنه وهو بصدد تفسير عقد إيجار الشقة سكن الطاعن قد انتهى إلى أن العقد لم يتضمن الحديقة مثار النزاع .... ومن ثم فإن وضع اليد على هذه الحديقة يكون على غير سند ...." ، نقض ١٩٩٣/١/٢١ ، الطعن رقم ١٨١٣ لسنة ٥٧ق .

(٥) نقض ٢٠٠٠/٧/٢، الطعن رقم ٨٦١٨ لسنة ٦٤ق .– نقض ١٩٨٧/٥/١٤ ، الطعن رقم ١٧٧١ لسنة ٥٢ق . وقضى بأنه " لما كان البين من الأوراق أن عقد الإيجار ... قد انصب على شاليه مفروش يقع ضمن شاليهات أخرى وسط حدائق قصر المنتزه وأن هذه الحدائق قد أعدت بصفة دائمة لخدمة شاغلي هذه الشاليهات داخل تلك الحدائق المهيأة لخدمة شاغليها بحسب طبيعتها وعرف الجهة ... ومن ثم فإن هذه الحدائق تعد من ملحقات تلك الشاليهات في حالة تأجيرها ولو خلا عقد الإيجار من نص صريح بشأنها " . نقض ١٩٨٨/١١/١٤ ، الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٥٢ ق .

(٦٥) حالة العين المؤجرة وملحقاتها وقت التسليم :

إن مجرد قيام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها للمستأجر لا يكفي بذاته لتمكين المستأجر من الانتفاع بها ، وإنما ينبغي لذلك أن تكون هذه العين وملحقاتها ، وقت التسليم ، في حالة تصلح معها لأن تفي بالمنفعة المقصودة من إيجارها ، ويرجع في تحديد هذه المنفعة إلى العقد ، كأن يذكر فيه أن العين مؤجرة للسكنى أو عيادة طبية مثلاً ، فإن لم يرد ذلك في العقد ، تكون العبرة بالمنفعة التي تتفق مع طبيعة العين (١) .

وعلى ذلك ، يلتزم المؤجر بإتمام كافة الإصلاحات اللازمة للانتفاع بالعين قبل تسليمها للمستأجر ، حتى ولو كانت بعض هذه الإصلاحات مما يلتزم به المستأجر بعد ذلك(٢).

كما يجب على المؤجر أن يسلم العين للمستأجر خالية من أية عائق يحول دون الانتفاع بها(٣). فإذا كانت في حيازة مستأجر سابق ، وجب على المؤجر أن يقوم بما يلزم لإخلاء العين من هذه الحيازة ، وتسليمها للمستأجر الجديد في حالة صالحة للانتفاع بها (٤).

ومع ذلك ، يجوز الاتفاق على تعديل هذا الالتزام ، كأن يشترط المؤجر تسليم العين للمستأجر بالحالة التي تكون عليها وقت التسليم ، وإذا كانت العين غير صالحة وتسلمها المستأجر وأقام بها مدة طويلة دون اعتراض ، كان ذلك نزولاً منه عن حقه في طلب إصلاح العين .

(٦٦) طريقة التسليم :

يكون التسليم بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ، ولو لم يستول عليها استيلاء مادياً ، مادام المؤجر قد أعلمه بذلك.

وهذا هو التسليم الفعلي للعين المؤجرة ، ولا يكفي لتحققه مجرد قيام المؤجر بالتخلي عن العين المؤجرة والترخيص للمستأجر بالانتفاع بها إذا وجد عائق يحول دونه ، سواء كان هذا العائق وليد تعرض مادي أو قانوني من المؤجر أو من الغير أيا كان (٥).

---

(١) السنهوري ، ج٦ ، رقم ١٧٨ .

(٢) عبد المنعم البدراوي ، ص ٤٥ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ١٧٥ .– عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ١٠٣ .– سليمان مرقس، رقم ١٣٣ .

(٣) نقض ٢٠٠٥/٣/٢٧ ، الطعن رقم ١٦٠٧ لسنة ٧٣ق .– نقض ٢٠٠٣/٥/٢٥ ، الطعن رقم ١٩٠٠ لسنة ٧٢ق .

(٤) ولو اقتضى الأمر رفع دعوى بطلب إخلاء المستأجر السابق أخذاً بالتزامه رفع العوائق المادية عن العين المؤجرة وتسليمها للمستأجر الجديد...." ، نقض ١٩٧٨/٢/١٨ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٩ ، ص ٢٢٩ .

(٥) نقض ١٩٧٨/١/١٨ ، الطعن رقم ٤٨٥ لسنة ٤٣ق .– نقض ٢٠٠٧/١/١٤ ، الطعن رقم ٨٥٦ لسنة ٧٦ق .

(٦٧) زمان التسليم :

القاعدة أن على المؤجر تسليم العين المؤجرة للمستأجر في الوقت المتفق عليه بينهما . فإذا لم يوجد اتفاق بشأن هذا الوقت ، تعين الرجوع إلى العرف. وإذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، وجب تسليم العين بمجرد انعقاد الإيجار.

على أن الأجرة لا تستحق إلا إذا تسلم المستأجر العين المؤجرة وتمكن من الانتفاع بها ، لأن الأجرة في مقابل الانتفاع. فالمستأجر لا يدفع أجرة طوال مدة تأخير المؤجر في تسليم العين المؤجرة ولو كان ذلك راجعاً لسبب أجنبي (١).

وإذا اشترط المؤجر دفع الأجرة مقدماً ، يكون له أن يحبس العين المؤجرة ويمتنع عن تسليمها للمستأجر، ولو حل ميعاد التسليم، حتى يستوفي هذه الأجرة (٢) .

(٦٨) مكان التسليم :

القاعدة أنه إذا كان الشيء المؤجر معيناً بالذات ، يكون على المؤجر تسليمه في المكان الذي يوجد فيه هذا الشيء وقت انعقاد الإيجار. وإذا كان شيئا معيناً بالنوع، فيكون مكان تسليمه في موطن المؤجر ، وهذا كله ما لم يتفق المتعاقدان على مكان آخر يسلم فيه الشيء المؤجر

(٦٩) جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم :

إذا لم يقم المؤجر بالتزامه من حيث تسليم العين المؤجرة تسليماً صحيحاً، يكون للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني إن كان ممكناً وله أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين(٣) . والتسليم الصحيح لا يكون إلا بتسليم العين المؤجرة جميعها هي وملحقاتها تسليماً يتمكن به المستأجر من الانتفاع بها دون عائق ويكون ذلك في الزمان والمكان الواجبين.

ومن تطبيقات الإخلال بهذا التسليم ، نصت المادة ١/٥٦٥ مدني على أنه "إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله أو إذا نقص هذا

ويلاحظ أن المؤجر يضمن إزالة هذا العائق ، قبل تسليم العين ، ولو كان وليد تعرض مادي صادر من الغير ، بخلاف ما إذا كانت العين قد سلمت للمستأجر فلا يضمن المؤجر إلا التعرض المبني على سبب قانوني دون التعرض المادي ، في هذا المعنى انظر : نقض ١٩٨٢/٦/٣ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٣٣ ، ص ٦٥٤ .– نقض ١٩٧٨/١/١٨ سالف الإشارة إليه .– عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ١٠٩ .

(١) نقض ٢٠٠٤/٢/١٨ ، الطعن رقم ١٤٩٦ لسنة ٧٣ ق .– نقض ٤١٩٩٨/٢٩ ، الطعن رقم ٨٥٧١ لسنة ٦٣ق .– نقض ١٩٩١/١١/١٤ ، الطعن رقم ١٧٤٤ لسنة ٥٤ ق .

(٢)السنهوري ، رقم ١٨٨ .

(٣) نقض ١٩٩١/٥/٩ ، الطعن رقم ١٨٨٦ لسنة ٥٤ ق .– نقض ١٩٨٧/١/٢٩ ، الطعن رقم ٦٠٢ لسنة ٥٢ ق .

الانتفاع نقصاً كبيراً ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدار ما نقص من الانتفاع ، مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتضى " .

ولا صعوبة إذا كان التنفيذ العيني للالتزام بالتسليم ممكنا وغير مرهق للمؤجر ، إذ يسوغ للمستأجر عندئذ أن يطلب إجباره على تنفيذ التزامه على الوجه الصحيح (١) ، وإذا تبين بعد ذلك أن العين المؤجرة في حالة لا تصلح معها للانتفاع بها انتفاعاً كاملاً ، يجوز له أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع (٢).

وللمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار ، وللمحكمة سلطة تقديرية إزاء هذا الطلب ، فلها أن تقضي بالفسخ ، ولها أن تمهل المؤجر حتى يقوم بالتزامه ومع ذلك ، يكون الحكم بالفسخ وجوبياً في حالة أشارت إليها المادة ٢/٥٦٥ مدني ، وذلك إذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، كأن تكون العين منزلاً آيلاً للسقوط ، فإذا توافرت هذه الحالة ، وطلب المستأجر الفسخ، تصبح المحكمة ملزمة بإجابته إلى طلبه ، حتى ولو كان قد سبق للمستأجر أن نزل عن هذا الحق(٣).

المطلب الثاني

الالتزام بصيانة العين المؤجرة

(٧٠) أولاً : مضمون الالتزام بالصيانة ونطاقه :

مقتضى عقد الإيجار أن ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً ومستمراً طوال مدة الإيجار ، وهذا لا يكفي لتحققه أن يقوم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة صالحة للانتفاع بها على الوجه السالف بيانه ، وإنما يجب عليه فوق ذلك أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة، بحيث يقوم بما يكفل أن تبقى العين على الحالة التي سلمت بها صالحة للانتفاع المقصود حتى انتهاء مدة الإيجار .

---

(١) ويحول ثبوت حق الغير دون التنفيذ العيني لالتزام المؤجر بالتسليم ، فلا يجوز الحكم به إذا كانت العين المؤجرة ليست مملوكة للمؤجر ، أو كانت العين في حيازة مستأجر آخر عقدة يفضل عقد المستأجر الذي يطالب بالتنفيذ العيني ، انظر : عبد الفتاح عبد الباقي، رقم ١١٢ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ١٧٩ .

(٢)نقض ١٩٩١/١١/١٤ ، الطعن رقم ١٧٤٤ لسنة ٥٤ق . وقد قضى بأن " الأجرة هي مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، والمؤجر ملزم طبقاً لنص المادة ٥٦٤ من القانون 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 ...." نقض ١٩٨٠/١/٢٣ ، الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٩ ق.

(٣) لأن الأمر يتعلق بالنظام العام ، انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج٤ ، ص ٤٨٨ – ٤٨٩ .

على أن صيانة العين المؤجرة لها عدة وجوه، وهي ما عبر عنه المشرع بالترميمات، فهناك ترميمات تأجيرية، وترميمات ضرورية للانتفاع بالعين، وترميمات عاجلة لحفظ العين من الهلاك(١) . والترميمات التأجيرية هي تلك الإصلاحات التي يقتضيها الاستعمال العادي للعين المؤجرة، وهي ترميمات بسيطة جرى العرف على أن يتحمل بها المستأجر ، لأنه هو الذي يتسبب فيها بحكم انتفاعه ، مثل إصلاح النوافذ والأبواب ، وصنابير المياه وطلاء الجدران .

وفي المقابل ، يتحمل المؤجر بالترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعين ، والترميمات اللازمة لحفظ العين من الهلاك ، وذلك على النحو الآتي :

(٧١) أ ـ الالتزام بالقيام بالترميمات الضرورية :

تقضي المادة ١/٥٦٧ مدني بأن " على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها، وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية ". ويقصد بالترميمات الضرورية تلك الإصلاحات اللازمة لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً. فهي ليست لازمة لحفظ العين من الهلاك وليست ترميمات بسيطة مما يتحمل به المستأجر، ومن أمثلتها إصلاح السلم والمصعد ودورات المياه.

وقد أشارت المادة ٢/٥٦٧ إلى بعض هذه الترميمات ، فقررت أن على المؤجر " أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض ، وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه " . على أن هذه الأعمال وردت على سبيل المثال لا الحصر(٢) ، يحث يلتزم المؤجر بأية ترميمات أخرى تعد ضرورية لانتفاع المستأجر بالعين بمقتضى العرف ، مثل منع تسرب المياه إلى العين ، وإصلاح المواسير المشتركة الخاصة بالمياه أو الصرف الصحي .

والقاعدة أن إجراء هذه الترميمات يعد التزاماً على المؤجر في مواجهة المستأجر ، لأنها تؤثر في انتفاعه بالعين، وهو ملزم بأن يتعهد العين بالصيانة لتبقى بالحالة التي سلمت بها(٣) . ويلتزم المؤجر بالقيام بهذه الترميمات، سواء كانت راجعة إلى قدم العين أو خطئه أو سبب أجنبي، ما لم تكن راجعة إلى فعل المستأجر أو ذويه، فيكون هذا ملزماً بإجرائها على نفقته .

---

(١) محمد إبراهيم دسوقي ، ص ٢٧١ وما بعدها .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ،ج٤ ، ص ٤٩٥ .

(٣) وقضى بأن " مسئولية المؤجر قبل المستأجر عن صيانة العين المؤجرة وإجراء ما يلزم لحفظها مسئولية عقدية ، وهي لا تقتصر على أعماله الشخصية بل تمتد أيضاً إلى أعمال تابعيه " ، نقض ٢٠٠٧/١/٢٣ ، الطعن رقم ١٧٣٤ لسنة ٦١ق . وقضى بأن " التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة يقابله التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة فيحق للمستأجر أن يدفع الدعوى المرفوعة بطلب إخلائه لعدم الوفاء بالأجرة ة بأن المؤجر لم يقم بتنفيذ ما في ذمته من التزام بصيانة العين المؤجرة " ، نقض ٢٠٠٧/٤/٤ ، الطعن رقم ٤١٢١ لسنة ٧٥ق

على أن هذا الالتزام لا يشمل الترميمات الكمالية ، لأنها ليست ضرورية للانتفاع بالعين ، مثل طلاء الجدران، كما يلاحظ أن التزام المؤجر بالقيام بهذه الترميمات ليس من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على تعديله، كأن يتفق على أن تكون بعض هذه الترميمات أو كلها على المستأجر، أو يتفق على إلزام المؤجر بالترميمات الضرورية والتأجيرية على السواء(١).

(٧٢) جزاء الإخلال بالالتزام بالقيام بالترميمات الضرورية :

إذا امتنع المؤجر عن القيام بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين أو تأخر في إجرائها ، يجوز للمستأجر أن يلجأ إلى القضاء لإجباره على إجراء هذه الترميمات . وللمحكمة أن تقضي بإلزامه بإجرائها في الموعد الذي تحدده له ، ما لم يتبين أن نفقات الترميمات باهظة بحيث لا تتناسب مع الأجرة ، فيعفي المؤجر من التنفيذ العيني ، ويقتصر الأمر على فسخ العقد أو إنقاص الأجرة . فالمشرع يفترض أن هذه النفقات تقارب الأجرة بحيث تخصم منها (٢) .

وإذا كانت الترميمات المطلوبة غير باهظة التكاليف وتأخر المؤجر عن القيام بها " جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة .." ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى هذا الترخيص أن يقوم بإجراء هذه الترميمات بنفسه على أن يستوفي ما أنفقه خصماً من الأجرة ، متى توافرت ثلاثة شروط حددتها المادة ٢/٥٦٨ مدني وهي (٣):

١ – أن تكون هذه الترميمات بسيطة ، أو تكون ترميمات عاجلة لا تحتمل التأخير كإصلاح الأسقف لتفادي أمطار غزيرة ، ويستوي أن يكون العيب المؤدي إلى هذه الترميمات قائماً وقت بدء الانتفاع أو عيباً طارئا بعد ذلك .

٢ – أن يقوم المستأجر بإعذار المؤجر ، بأن يرسل له إنذاراً على يد محضر يدعوه للقيام بهذه الترميمات في ميعاد مناسب يحدده (٤) .

٣ – ألا يقوم المؤجر بعد الإعذار بإجراء الترميمات في الموعد المحدد .

---

(١) السنهوري ، رقم ٢١٨ .

(٢) محمد إبراهيم دسوقي ، ص ٢٧٦ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج٤ ، ص٤٩٨–٤٩٩ .

(٤) وعلى ذلك ، قضي بأنه " لا يجوز للمستأجر أن يستقطع من الأجرة شيئاً في مقابل مصروفات يكون قد أنفقها في إصلاح العين، ولو كان الإنفاق على ترميمات مستعجلة مما تخوله المادة المشار إليها (٥٦٨ مدني) إجراءه دون حاجة إلى ترخيص من القضاء ، طالما أنه قام دون إنذار المؤجر بإجرائها في وقت مناسب " نقض ١٩٧٧/٤/٢٠ ، الطعن رقم ٦٢٧ لسنة ٤٣ق .

وللمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا ترتب على عدم إجراء الترميمات حرمانه من الانتفاع بالعين على نحو جسيم . وللمحكمة أن تقضي بالفسخ ، ولها أن تمهل المؤجر حتى يقوم بالترميمات ، وذلك وفقا للقواعد العامة . وللمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة بسبب عدم إجراء الترميمات .

وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة ، يجوز له أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه بسبب نقص الانتفاع بالعين المؤجرة ، سواء كانت الحاجة إلى الترميم ترجع إلى خطأ ينسب إلى المؤجر أم كانت ناشئة عن سبب أجنبي (١) .

(٧٣) هلاك العين المؤجرة أثناء الإيجار :

تنص المادة ٥٦٩ مدني على أنه " ١ – إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كليا، انفسخ العقد من تلقاء نفسه . ٢ – أما إذا كان هلاك العين جزئياً ، أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك ، فيجوز له إذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب تبعاً للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته ، دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقا لأحكام المادة السابقة . ٣ – ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه " .

وهذا النص يفرق ، بصدد حكم هلاك العين المؤجرة أثناء الإيجار ، بين حالة الهلاك الكلي للعين ، وحالة الهلاك الجزئي أو تعطل الانتفاع بها (٢): ففي حالة الهلاك الكلي ، ينفسخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذه وفقا للقواعد العامة . ومن ثم تنقضي العلاقة بين المؤجر والمستأجر(٣)، ولا يجبر المؤجر على إعادة العين إلى أصلها أيا كان سبب هلاكها كليا سواء كان راجعاً إلى خطئه، أو إلى خطأ المستأجر أو إلى خطأ الغير أو إلى قوة قاهرة (٤).

---

(١) نقض ١٩٩٠/١٢/٢٧ ، الطعن رقم ١٤٤٤ لسنة ٦٠ق .

(٢) وتقدير ما إذا كان الهلاك كلياً أو جزئياً يخضع لتقدير محكمة الموضوع ، نقض ٢٠٠٤/٤/٢٦ ، الطعن رقم ٣٢١ لسنة ٧٣ق .

(٣) ويلحق بالهلاك المادي للعين الهلاك القانوني مثل نزع ملكيتها للمنفعة العامة أو الاستيلاء عليها . وعلى ذلك ، قضى بأن " نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يعد هلاكاً كلياً يترتب عليه انفساخ العقد بقوة القانون لانعدام المحل ولا يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يطالب المؤجر بتعويض " ، نقض ١٩٩١/٥/٩ ، الطعن رقم ١٨٨٦ لسنة ٥٤ق .– نقض ١٩٩١/٢/٢٨، الطعن رقم ٢١١١ لسنة ٥٢ ق .– نقض ١٩٨٢/٤/٢٢ ، الطعن رقم ٢١٨ لسنة ٤٩ ق .

(٤) نقض ٢٠٠٢/١١/٢٥ ، الطعن رقم ٢٦١٧ لسنة ٦٥ق ، حيث جاء به أن " عقد الإيجار – وعلى ما جرى به قضاء محكمة

أما في حالة الهلاك الجزئي للعين كانهيار حائط أو سقف، فإن العقد يبقى قائما. وإذا كان هذا الهلاك بفعل المستأجر، فلا رجوع له على المؤجر ولا يجوز له المطالبة بإنقاص الأجرة، وإنما يبقى ملزماً بالعقد مع التزامه بتعويض المؤجر عما تسبب فيه من هلاك في العين(١).

أما إذا هلكت العين جزئيا لسبب لا يد للمستأجر فيه ، يكون له أن يطلب التنفيذ العيني ، بأن يطالب المؤجر بإصلاح العين وإعادتها إلى أصلها ، لأنه ملتزم بأن يتعهد العين بالصيانة، وذلك سواء كان الهلاك الجزئي للعين راجعا إلى خطأ المؤجر أو فعل الغير أو قوة قاهرة .

وإذا لم يقم المؤجر بإعادة العين إلى أصلها ، يجوز للمستأجر أن يقوم بنفسه بإعادة العين إلى أصلها ويرجع على المؤجر بما أنفقه ، وفقا لأحكام المادة ٥٦٨ مدني التي عرضنا لها (٢).

ويستثنى مما تقدم حالة ما إذا كانت نفقات إعادة العين إلى أصلها باهظة بحيث لا تتناسب مع الأجرة التي يتقاضاها المؤجر ، ولم يكن الهلاك الجزئي للعين راجعاً إلى خطئه ، فلا يكون للمستأجر في هذه الحالة إلا طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة . إذ ليس من العدل أن يتحمل المؤجر نفقات باهظة لا تتناسب مع الأجرة التي يتقاضاها .

وللمستأجر ، إذا لم يطلب التنفيذ العيني ، أن يطلب فسخ العقد إذا كان هناك نقص جسيم في الانتفاع بالعين ، وله أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين ، وللمحكمة أن تقضي بالفسخ ، ولها أن تكتفي بإنقاص الأجرة (٣)، وللمؤجر أن يتوقى الفسخ أو إنقاص الأجرة بإعادة العين إلى أصلها ، فلا يحرم إلا من الأجرة التي تقابل مدة إصلاح العين (٤).

النقض – ينقضي وفقاً لنص المادة ١/٥٦٩ من القانون المدني بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً ، ويترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أياً كان السبب في هذا الهلاك سواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو الغير ، ولا يجبر المؤجر في أي من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ، ولا يلتزم إذا أقام بناء جديداً مكان البناء الذي هلك كلياً أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر " ، وفي المعنى ذاته نقض ١٩٩٦/٣/١٣ ، الطعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق .– نقض ١٩٩٩/٦/١٦ ، الطعن رقم ٢٦٧ لسنة ٦٤ ق .– نقض ١٩٩٧/٥/٢٩ ، الطعن رقم ٣٣٥٧ لسنة ٥٩ ق .

(١)عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٣١٤ .– عبد المنعم البدراوي ، ص ٥٦ .

(٢) السنهوري ، رقم ٢٣٦ .– مجموعة الأعمال التحضيرية ،ج٤ ، ص ٥٠١ .

(٣) وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة ، فإن له الحق في طلب تعويض . وعلى ذلك ، قضى بأن " مفاد ما نصت عليه المادة ٥٦٩ من القانون المدني أنه إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً أو جزئياً أو أصبحت في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شئ من ذلك ، وكان هذا الهلاك أو النقص مرده فعل المؤجر أو خطئه 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 " ، نقض ١٩٨٤/١١/٢١ ، الطعن رقم ١٤٠١ لسنة ٥٠ق .

(٤) السنهوري ، رقم ٢٣٧ ، ص ٢٨٣ .

(٧٤) ب ـ حق المؤجر في القيام بالترميمات اللازمة لحفظ العين :

يقصد بهذه الترميمات ما يقتضيه حفظ العين المؤجرة من الهلاك من إصلاحات عاجلة ، مثل تدعيم أعمدة البناء ، وتقوية الأساسات ، وترميم الأسقف . والفرض هنا أن هذه الترميمات ليست ضرورية ، في الحال ، لانتفاع المستأجر بالعين ، وإلا طبقت بشأنها ذات الأحكام التي ذكرناها بشأن التزام المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعين .

والقاعدة أن يتحمل المؤجر بهذه الترميمات ، بل يكون له الحق في القيام بها ولو عارض المستأجر في ذلك، بزعم أن هذا يخل بانتفاعه بالعين ، لأن حفظ العين من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر بها (١). وعلى ذلك ، نصت المادة ١/٥٧٠ مدني بقولها " لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة " .

وتطبيقا لذلك ، يجوز إجبار المستأجر على إخلاء العين خلال المدة اللازمة لإتمام هذه الترميمات ، ويحق للمؤجر أن يقرر هدم العقار المؤجر وإعادة بنائه إذا كانت حالته تستدعي ذلك، وله أن يمنع المياه عن العين المؤجرة إذا كان هذا ضروريا لحفظ أساسات البناء (٢).

على أن الترميمات التي يحق للمؤجر القيام بها رغم معارضة المستأجر هي تلك التي تكون ضرورية لحفظ العين من الهلاك . فإذا لم تكن كذلك، كما لو شرع في إضافة طوابق إلى المنزل المؤجر أو إدخال تعديلات في العين، فلا يجوز له القيام بذلك إلا بموافقة المستأجر.

كما يشترط أن تكون هذه الترميمات مستعجلة لا تحتمل التأخير . فإذا كانت مما يمكن إرجاؤه إلى ما بعد انتهاء الإيجار دون خطر يخشى منه على العين ، فلا يحق للمؤجر القيام بها إذا عارض المستأجر .

وعلى المؤجر أن يقوم بإخطار المستأجر قبل إجراء هذه الترميمات بوقت كافي حتى يحتاط لنفسه ويتفادى الضرر ، وعليه أن يبذل العناية الواجبة في تنفيذ هذه الترميمات بأيسر السبل ولا يستغرق إلا المدة الضرورية التي تلزم لإتمامها دون تأخير .

وإذا كانت الترميمات مستعجلة وضرورية لحفظ العين من الهلاك ، يحق للمؤجر القيام بها، رغم معارضة المستأجر، حتى ولو ترتب على ذلك حرمان المستأجر من منفعة العين كلياً أو جزئياً أثناء إجراء هذه الترميمات ، إذ لا يكون بوسعه سوى طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ،ج٤ ، ص ٥٠٤

(٢) وللمؤجر أن يجري ترميمات في طبقة من البناء لحفظ طبقة أخرى تعلوها ، انظر : عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ١٣٥ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ١٨٣ .

من منفعة العين خلال هذه الفترة ، أو طلب فسخ العقد إذا كان قد حرم كليا أو على نحو جسيم من منفعة العين أثناء فترة الترميم. ومع ذلك ، إذا بقى المستأجر في العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات كان هذا نزولاً منه عن طلب الفسخ يستتبع سقوط حقه فيه (م٢/٥٧٠ مدني) .

ويلاحظ أنه ليس للمستأجر أن يطالب بالتعويض عن الحرمان من منفعة العين المؤجرة أثناء فترة الترميم، وما يعقب ذلك من أضرار كنفقات استئجار مكان آخر أو تلف أمتعته، فليس من خطأ ينسب إلى المؤجر في قيامه بالترميمات اللازمة لحفظ العين ، إذ هو يستعمل حقاً يقره القانون. اللهم إلا إذا ثبت أن إهمال المؤجر وتقاعسه عن صيانة العين هو الذي أدى إلى طول فترة الترميمات وتفاقمها، فيسأل عن تعويض الأضرار التي لحقت بالمستأجر نتيجة لذلك (١) .

المبحث الثاني

الالتزام بضمان الانتفاع بالعين المؤجرة

(٧٥) مقتضى عقد الإيجار ، بوصفه عقداً زمنياً ، أن ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعاً منتظماً يستمر حتى انتهاء مدة الإيجار ، ولا يكفي لذلك أن يقوم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر وأن يتعهدها بالصيانة على الوجه السالف بيانه ، وإنما يتعين على المؤجر ، علاوة على ذلك ، أن يضمن للمستأجر ما يعكر صفو انتفاعه بالعين طيلة مدة الإيجار ، بحيث يكفل له انتفاعاً هادئاً وكاملاً بالعين المؤجرة .

لهذا ، كان من المتعين أن يلتزم المؤجر بضمان التعرض الذي قد يقع للمستأجر أثناء انتفاعه بالعين ، وأن يلتزم أيضا بضمان العيوب الخفية التي تنتقص من هذا الانتفاع ، ونعرض لدراسة هذين الالتزامين في مطلبين متتالين :

المطلب الأول

الالتزام بضمان التعرض

(٧٦) القاعدة أن المؤجر يضمن للمستأجر التعرض له في الانتفاع بالعين المؤجرة . فيضمن التعرض الصادر منه شخصيا ، سواء كان تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني . كما يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنياً على سبب قانوني ، ولا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير .

---

(١) السنهوري ، رقم ٢٢٩ .

الفرع الأول

ضمان التعرض الشخصي

(٧٧) أ ـ المقصود بالتعرض الشخصي ونطاقه :

يقصد بالتعرض الشخصي كل عمل مادي أو قانوني صادر عن المؤجر شخصياً أو أحد أتباعه يكون من شأنه أن يؤثر في انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . والمقصود بضمان هذا التعرض أن يلتزم المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يعرقل انتفاع المستأجر بالعين ، فالتزام المؤجر هنا هو التزام بالامتناع عن عمل .

وهذا ما نصت عليه المادة ١/٥٧١ مدني بقولها " على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع".

ومن صور التعرض الشخصي أن يقوم المؤجر باقتحام العين المؤجرة ، أو يمنع المستأجر من استعمالها أو يمنعه من استخدام المصعد، أو أن يقطع الكهرباء أو المياه عن العين (١). وكذلك قيام المؤجر بتأجير ذات العين إلى مستأجر آخر يزاحم المستأجر الأول ، أو أن يبيع العين بما ينشئ نزاعاً بين المشتري والمستأجر(٢) .

وضمان المؤجر للتعرض الشخصي يشمل التعرض الصادر من أتباعه . ويقصد بأتباع المؤجر هنا كل من يرتبط بالمؤجر بعلاقة هي التي مكنته من التعرض للمستأجر . فيعتبر من أتباع المؤجر أفراد أسرته وعماله وخدمه والبواب وضيوف المؤجر وزواره وأصدقاؤه والمستأجر الآخر منه والمقاول الذي يقوم بترميمات في العين لحساب المؤجر .

وعلى ذلك ، يضمن المؤجر التعرض الصادر من بواب العمارة إذا هو أهان المستأجر أو حجب عنه مراسلاته ، كما يسأل المؤجر عن التعرض الصادر من مستأجر آخر منه (٣).

---

(١) وقضى بأن " استظهار خطأ المؤجر الذي ترتب عليه نقص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة هو تقدير موضوعي تستقل به محكمة الموضوع في حدود سلطتها التقديرية ولا معقب عليها في ذلك ما دام استخلاصها سائغاً . ولما كان الحكم قد استخلص خطأ الطاعنين بحرمان المطعون عليه من حقه استعمال المصاعد في النزول من أوراق الدعوى وأقوال الشهود فيها وكان استخلاصه سائغاً فإن النعي على الحكم يكون جدلاً موضوعياً لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض " ، نقض ١٩٧٥/٤/٧ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٦ ، ص ٧٦٦ .

(٢) السنهوري ، رقم ٢٤٢ .

(٣)وعلى ذلك ، قضى بأن " إذا نصت المادة ٥٧١ من القانون المدني 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 أي تغيير يخل بهذا الانتفاع . ولا يقتصر ضمان

وقد نصت المادة ٢/٥٧١ مدني على ذلك بقولها " ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقي الحق عن المؤجر " .

(٧٨) ب ـ شروط ضمان التعرض الشخصي :

١. أن يقع التعرض بالفعل : فلا يكفي أن يكون التعرض مجرد احتمال أو تهديد يخشى وقوعه، وإنما يجب أن يقوم المؤجر أو أحد أتباعه بعمل من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين أو يعرقل هذا الانتفاع .

٢. أن يقع التعرض أثناء سريان الإيجار : وذلك اعتبارا من وقت تسلم المستأجر للعين وحتى نهاية الإيجار ، بما يشمل مدته الأصلية والامتداد الاتفاقي لها (١) .

٣. أن يكون التعرض مؤثرا في الانتفاع : سواء كان من شأنه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين كليا أو جزئيا ، أم اقتصر على مضايقته أثناء انتفاعه بها (٢) .

٤. ألا يستند التعرض إلى حق ثابت للمؤجر : فلا يعتبر الفعل تعرضا إذا كان المؤجر يستند في القيام به إلى حق ثابت له ، كدخوله العين المؤجرة للقيام بترميمات لازمة لحفظ العين من الهلاك، أو قيامه بالبناء لإضافة طوابق إلى العقار المؤجر (٣

المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقي الحق عن المؤجر " فقد دلت على أن ضمان المؤجر للتعرض الحاصل للمستأجر من آخر لا يقتصر على التعرض المستند إلى إدعاء حق بل يمتد كذلك إلى التعرض المادي متى كان المستأجر المتعرض قد استأجر من نفس المؤجر ، إذ أنه في هذه الحالة يكون من اتباعه طالما كان المؤجر هو الذي هيأ له سبيل التعرض " ، نقض ١٩٧٥/٤/٩ ، الطعن رقم ٧٣ لسنة ٣٦ ق .

(١) وقضى بأن " المقرر وفقاً للمادة ٥٧١ من القانون المدني أن يمتنع المؤجر عن كل ما من شأنه يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، وهذا الضمان بعدم التعرض لا يتقادم ويلتزم به المؤجر ما دام عقد الإيجار ما زال قائماً ولم يقض بفسخه رضاءاً أو قضاءاً "، نقض ١٩٩٣/١١/١٩ ، الطعن رقم ٧٣٧ لسنة ٥٨ ق .

(٢) وعلى ذلك ، قضى بأنه " إذا كان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى وجود نقص في انتفاع المطعون ضدهم بالمحلات المؤجرة بمقدار ٣٠% استناداً إلى تقرير الخبير وجاء في أسبابه أن الممر الذي كانت تطل عليه محلات المستأجرين قد ضاق من ناحية عرضه ونقص الانتفاع به بمقدار ٣٠% بسب أن المارة لن يجدوا فراغاً كافياً لمشاهدة معروضات المستأجرين ، وأن الفترينة المقامة تؤثر على نشاطهم التجاري ، وانتهى الحكم إلى أن تعرض المؤجر غير مشروع ، فيكون قد استظهر خطأ المؤجر عند تعرضه في الانتفاع إلى غير حق له في استخلاص سائغ له ما يسانده من الاوراق " ، نقض ١٩٨٢/١١/٢٤ ، مجموعة أحكام النقض س ٣٢ ، ص ١٠٤٨ .

(٣) وقضى بأن " تعرض المؤجر للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة الذي يجيز له طلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع التعويض ، شرطة ألا يستند إلى حق للمؤجر " نقض ٢٠٠١/١/٣ ، الطعن رقم ٣٨٢٩ لسنة ٦٦ ق .- نقض ١٩٩٥/١١/٩، الطعن رقم ٧١٩ لسنة ٦٢ ق .

(٧٩) ج – جزاء التعرض الشخصي :

إذا تعرض المؤجر، أو أحد أتباعه، للمستأجر في انتفاعه بالعين إخلالاً بالتزامه بالضمان، يكون للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني لالتزامه بأن يطلب وقف هذا التعرض أو إزالة ما ترتب عليه، كأن يطلب إعادة المياه والكهرباء إلى العين ، أو إصلاح المصعد ، أو إزالة المباني التي تمثل تعرضا له ، ويجوز للمستأجر أن يحبس الأجرة عن المؤجر حتى يوفي بالتزامه عيناً(١).

ويجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد إذا كان نقص المنفعة الناشئ عن التعرض جسيما ، وله أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين. وللمحكمة سلطة تقديرية في الحكم بالفسخ أو الحكم بإنقاص الأجرة إذا كان نقص المنفعة غير جسيم (٢).

الفرع الثاني

ضمان التعرض الصادر من الغير

(٨٠) تنص المادة ٥٧٢ مدني على أنه " 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 ، وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر. ٢ – فإذا ترتب على هذا الادعاء أن حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار ، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى ".

(٨١) أ ـ شروط ضمان التعرض الصادر من الغير :

١ – أن يكون التعرض مستنداً إلى سبب قانوني : فالقاعدة أن المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير . وإنما يجب أن يكون التعرض مبنيا على سبب قانوني حتى يضمنه المؤجر ، بأن يدعي الغير حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حقوق المستأجر عليها ، كأن يدعي ملكية العين المؤجرة وأن الإيجار لا ينفذ في حقه ، أو يدعي أنه مستأجر لذات العين من نفس المؤجر وأن إيجاره مفضل على المستأجر الأول، أو يدعي رهنا حيازيا له على العين(٣).

---

(١) نقض ١٩٩٩/٢/١٥ ، الطعن رقم ٧٦٩ لسنة ٦٧ ق .

(٢) وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة فإن له أن يطلب أيضاً تعويضاً عما أصابه من ضرر بسبب إخلال المؤجر بالتزامه ، انظر : نقض ١٩٨٨/٦/٥ ، الطعن رقم ١٣١٣ لسنة ٥٢ق .– نقض ١٩٩٠/٥/٢٣ ، الطعن رقم ١١٨ لسنة ٥٨ ق.

(٣) وقضى بأن " ادعاء غير المؤجر جدياً استحقاقه للأجرة يعد تعرضاً قانونياً للمستأجر يبيح له حبس الأجرة لحين الفصل في النزاع بين المتعرض والمؤجر " ، نقض ٢٠٠٤/٦/١٤ ، الطعن رقم ٢٨١٥ لسنة ٧٢ق .

ويكفي أن يدعي الغير حقاً على العين المؤجرة ، سواء كان إدعاؤه صحيحاً أم لا ، وسواء كان ادعاء جدياً أم كيدياً ، وسواء كان الحق المدعي به مستمداً من المؤجر أو من الغير .

٢ – أن يقع التعرض بالفعل : فلا يكفي أن يدعي الغير حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بها ، وإنما يجب أن يشرع الغير في الحصول على الحق الذي يدعيه سواء بالقيام بأعمال مادية كالاستيلاء على العين أو المرور فيها ، أو باتخاذ إجراء قد يؤدي إلى إقرار هذا الحق ، كأن يرفع الغير دعوى ضد المستأجر للمطالبة بحقه .

٣ – أن يقع التعرض أثناء سريان الإيجار : وذلك من وقت تسلم المستأجر للعين وحتى نهاية الإيجار ، بما يشمل مدته الأصلية والامتداد الاتفاقي لها .

(٨٢) ب ـ ضمان المؤجر لتعرض الغير والاستحقاق :

إذا تعرض الغير للمستأجر في انتفاعه بالعين تعرضا توافرت فيه الشروط سالفة البيان ، يكون على المستأجر أن يبادر فوراً إلى إخطار المؤجر بهذا التعرض ، وذلك بأية طريقة يستطيع معها إثبات حصول هذا الإخطار ، وإلا تحلل المؤجر من التزامه بالضمان إذا أثبت أنه لو تم إخطاره دون تأخير لأمكنه دفع التعرض . وعلى المستأجر أن يثبت حصول الإخطار في الوقت المناسب ، أو علم المؤجر بوقوع التعرض من طريق آخر(١).

وإذا تم إخطار المؤجر بوقوع التعرض، أو علم بوقوعه من أي طريق آخر، يكون عليه أن يدفع هذا التعرض، فإن نجح في دفعه يكون قد نفذ التزامه بالضمان تنفيذاً عينياً، وإن هو فشل في ذلك ، ومن ثم حكم للغير بحقه الذي يتعارض مع حق المستأجر ، يكون قد أخل بالتزامه بالضمان ، باعتباره التزاما بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية . وعندئذ يضمن المؤجر أيضاً هذا الاستحقاق ، فيجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين ، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى (٢).

وقضى بأنه " إذا 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 ويكون هذا الادعاء منازعة في استحقاق الأجرة يتعين تصفيتها أولاً قبل الفصل في طب المؤجر المؤسس على التأخير في الوفاء بالأجرة ، نقض ٢٠٠٧/٢/٢٨ ، طعن رقم ٤٤٠٥ لسنة ٦٦ ق .

(١) السنهوري ، رقم ٢٦٩ .– عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ١٥٩ .– سليمان مرقس ، رقم ١٧٨ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ١٨٩ .

(٢) نقض١٦/ ٢٠٠٠/١٠ ، الطعن رقم ١٤١٤ لسنة ٦٨ق .– نقض ١٩٩٨/٥/١٨ ، الطعن رقم ٧٠٨٨ لسنة ٦٣ق .– نقض ١٩٩٧/٣/٢٧ ، الطعن رقم ٤٧٩١ لسنة ٦٣ق .

(٨٣) ج ـ وسائل المستأجر لدفع التعرض :

يلاحظ أنه لا يجوز للمستأجر أن يدفع تعرض الغير بنفسه ، لأنه لا يملك حقا عينياً على العين المؤجرة ، وليس له إلا حقا شخصياً في ذمة المؤجر بتمكينه من الانتفاع بهذه العين ، فلا يكون بوسعه سوى أن يقوم بإخطار المؤجر كي يدفع هذا التعرض كما قدمنا .

ومع ذلك ، إذا كان تعرض الغير للمستأجر يتضمن منازعة في حيازته للعين المؤجرة ، فيجوز له أن يواجه هذه المنازعة بنفسه وأن يرفع باسمه جميع دعاوى الحيازة ضد المتعرض، وهي دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى استرداد الحيازة(١).

وللمستأجر أن يستند إلى عقد إيجاره والحقوق التي يخولها له تجاه الغير إذا كان هذا يكفي لدفع التعرض ، كأن يكون هذا العقد مسجلا قبل أن يكتسب الغير حقه على العين .

(٨٤) د ـ التعرض المادي الصادر من الغير :

القاعدة أن المؤجر لا يضمن تعرض الغير إلا إذا كان مبنياً على سبب قانوني بالمعنى السالف بيانه ، فهو لا يضمن التعرض المادي الذي يصدر من الغير ، أي كل فعل يخل بانتفاع المستأجر بالعين لا يستند فيه الغير إلى حق يدعيه ، كالاعتداء على العين المؤجرة بالحريق أو الهدم أو الإتلاف أو السرقة .

وعلى المستأجر أن يدفع هذا التعرض بنفسه بالوسائل القانونية الملائمة، فيحق له أن يرفع باسمه جميع دعاوى الحيازة على المتعرض وأن يطالبه بالتعويض، ولكن ليس له أن يرجع على المؤجر بالضمان. ذلك أن هذا التعرض قد يكون راجعاً إلى عداوة بين المستأجر والمتعرض، أو إهماله في المحافظة على العين المؤجرة ، فيكون المؤجر بدوره أجنبياً عن التعرض (٢) .

وعلى ذلك نصت المادة ١/٥٧٥ مدني بقولها " لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي مادام المتعرض لا يدعي حقاً، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد ".

---

(١) وعلى ذلك ، قضى بأن " مفاد نص المادة ٩٥٨ من القانون المدني أن دعوى استرداد الحيازة إنما شرعت لحماية الحائز من أعمال الغصب ومن ثم كان قبولها رهناً بأن يكون لرافعها حيازة مادية حالية ، ومعنى كونها مادية أن تكون يد الحائز متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً يجعل العقار تحت تصرفه المباشر ، ومعنى كونها حالية أن يكون هذا الاتصال قائماً حال وقوع الغصب ، ولا يشترط أن تكون هذه الحيازة مقرونة بنية التملك ، فيكفي لقبولها أن تكون لرافعها حيازة فعلية ، ومن ثم يجوز رفعها من المستأجر مباشرة ودون حاجة لاختصام المؤجر " ، نقض ١٩٨١/١/١ ، الطعن رقم ٢٨ لسنة ٥٠ق .– نقض ١٩٩٠/٢/١٥ ، الطعن رقم ١٠٨ لسنة ٥٩ق .– نقض ١٩٩٢/١١/٥ ، الطعن رقم ٨٢٩ لسنة ٥٨ق .

(٢) نقض ١٩٩٤/٢/١٧ ، الطعن رقم ٣١ لسنة ٦١ق .

واستثناء مما تقدم ، يحق للمستأجر أن يرجع على المؤجر إذا كان التعرض المادي قد وقع لسبب لا يد له فيه، وترتب عليه حرمانه من الانتفاع بالعين، فيجوز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة (١). ذلك أن التعرض المادي الذي يحول دون الانتفاع يتحقق فيه معنى السبب الأجنبي ، ومن ثم ينبغي أن يتحمل المؤجر تبعته، لأن الأجرة مقابل المنفعة(٢) .

وقد نصت المادة ٢/٥٧٥ مدني على هذا الاستثناء بقولها "على أنه إذا وقع التعرض المادي لسبب 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 الأخيرة " .

وأخيراً تجدر ملاحظة أن أحكام ضمان التعرض ليست من النظام العام ، بحيث يجوز الاتفاق على التعديل فيها ، فيمكن الاتفاق على تشديد ضمان المؤجر ، كان يتفق على أن يضمن التعرض المادي الصادر من الغير. كما يجوز الاتفاق على التخفيف من هذا الضمان ، كأن يتفق على عدم انقاص الأجرة عن مدة الحرمان من الانتفاع ، أو يتفق على الإعفاء من الضمان ، فلا يضمن المؤجر تعرض الغير ولو كان مبنيا على سبب قانوني .

ولكن ، يبطل شرط الاتفاق على التخفيف من الضمان أو الإعفاء منه إذا ارتكب المؤجر غشا أو خطأ جسيما طبقا للقواعد العامة ، كأن يتبين أن المؤجر كان يعلم وقت الإيجار سبب الضمان وأخفاه عن المستأجر غشًا.

المطلب الثاني
الالتزام بضمان العيوب الخفية

(٨٥) لا يقتصر التزام المؤجر على ضمان التعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين في الحدود السالف بيانها ، وإنما يضمن أيضا ما قد يوجد بالعين المؤجرة من عيوب يمكن أن تنتقص من انتفاعه به على الوجه المقصود . وهذا ما يعرف بضمان العيوب الخفية .

وتنص المادة ١/٥٧٦ مدني على أن " يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد بالعين من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً ، ولكن لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها ، وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره ".

---

(١)السنهوري ، رقم ٢٨٦ .

(٢) سليمان مرقس ، رقم ١٧٤ .– نقض ١٩٩٨/٥/١٨ ، سالف الإشارة إليه .– نقض ١٩٩٧/٣/٢٧ ، سالف الإشارة إليه .

(٨٦) أولاً : شروط قيام الضمان :

١ – وجود عيب بالعين المؤجرة أو ملحقاتها :

والمقصود بالعيب هو ، كما في البيع ، الآفة الضارة التي تخلو منها الفطرة السليمة للشيء. ومن أمثلته الرطوبة الزائدة في العين المؤجرة ، أو تلوثها بميكروبات معدية ، أو انبعاث رائحة كريهة منها ، أو وجود فئران أو حشرات بكثرة غير مألوفة . ويستوي أن يوجد العيب في العين المؤجرة ذاتها أو في بعض ملحقاتها كالحديقة أو المصعد أو أجهزة الغاز والماء .

وقد ألحق المشرع بالعيب ، بهذا المعنى ، فوات بعض الصفات في العين المؤجرة . فجعل المؤجر ضامنا ، ليس فقط للعيوب التي قد توجد في العين أو ملحقاتها ، ، وإنما أيضا خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها فيها ، أو خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها .

٢ – أن يكون العيب مؤثرا :

والعيب المؤثر هو الذي يحول دون الانتفاع المقصود من العين المؤجرة ، أو ينقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً . وتتحدد المنفعة المقصودة من العين طبقاً لما هو مبين في عقد الإيجار أو بحسب طبيعة العين وما أعدت له (١).

وإذا جرى العرف على التسامح في عيب معين ، فلا يعتبر هذا العيب مؤثرا ، ومن ثم لا يضمنه المؤجر ، كالضوضاء العادية والرطوبة المألوفة ، ومع ذلك يسأل المؤجر عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها فيها ، ولو لم يكن ذلك مؤثرا في الانتفاع بها ، لأن مجرد ثبوت خلو العين من الصفة التي كفلها المؤجر يعد في ذاته عيباً ، حتى ولو لم يترتب على ذلك ضرر بالنسبة للمستأجر .

٣ – أن يكون العيب خفياً :

فإن كان العيب ظاهراً وقت أن تسلم المستأجر العين المؤجرة ، فلا يضمنه المؤجر ، لأن المستأجر وقد رأى العيب ولم يعترض يكون قد ارتضاه وأسقط حقه في التمسك بالضمان.

ويكون العيب خفياً إذا ثبت أن المستأجر لم يكن يستطيع أن يتبينه بنفسه لو أنه فحص العين المؤجرة بعناية الرجل العادي ، أو كان يستطيع أن يتبينه ولكنه المؤجر أكد له خلو العين من هذا العيب أو تعمد إخفاء العيب غشاً منه (٢) .

---

(١) السنهوري ، رقم ٣٢٧ .

(١) نقض ١٩٨٩/٧/٢٧ ، الطعن رقم ٢١٥ لسنة ٥٣ق .

٤ – أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر :

يجب أن يكون العيب مجهولاً من المستأجر وقت تسلمه العين المؤجرة ، فإذا ثبت أن المستأجر كان ، في هذا الوقت ، يعلم بالعيب بالرغم من خفائه ، فلا يضمنه المؤجر ، لأن علم المستأجر بالعيب وسكوته عليه يفترض معه أنه قد رضى بالعيب وأن ذلك قد روعي في تقدير الأجرة . لهذا ، نصت المادة ٢/٥٧٦ مدني على أنه " ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد"

ويلاحظ أنه ، خلافاً لأحكام الضمان في عقد البيع ، لا يشترط أن يكون العيب الخفي قديماً، أي أن يكون موجوداً وقت تسليم العين المؤجرة. فالمؤجر يضمن العيب الطارئ بعد التسليم . وهذا مرجعه إلى أن الإيجار عقد زمني ، بحيث يلزم المؤجر طوال مدة الإيجار بأن يضمن للمستأجر انتفاعاً هادئاً وكاملاً بالعين المؤجرة . ومن ثم إذا طرأ عيب على العين أثناء الإيجار وجب على المؤجر ضمانه . أما البيع فهو عقد فوري ، ومتى طرأ عيب في العين المبيعة بعد التسليم فالمشترى هو الذي يتحمل تبعة هذا العيب ولا يضمنه البائع (١) .

(٨٧) ثانيا : رجوع المستأجر بالضمان :

تنص المادة ١/٥٧٧ مدني على أنه " إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يبهظ المؤجر "

وعلى ذلك ، إذا اكتشف المستأجر عيبا في العين المؤجرة مما يضمنه المؤجر ، يكون له أن يطلب التنفيذ العيني ، بأن يقوم بإعذار المؤجر بإصلاح هذا العيب في ميعاد مناسب ، وإلا لجأ إلى القضاء لإلزام المؤجر بذلك .

غير أنه إذا كان إصلاح العيب يبهظ المؤجر بحيث يكبده نفقات جسيمة لا تتناسب مع الأجرة فلا يجبر المؤجر عليه. ولا يكون أمام المستأجر عندئذ إلا طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة . وإذا كان إصلاح العيب لا يبهظ المؤجر ، يجوز للمستأجر أن يحبس الأجرة حتى يقوم المؤجر بإصلاحه . وللمستأجر أن يقوم هو بإصلاحه . وللمستأجر أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر بترخيص من القضاء أو دون ترخيص في حالة الاستعجال (٢) .

---

(١) السنهوري ، رقم ٣٢٥

(٢) عبد المنعم البدراوي ، ص ٧٦ .– عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ١٩٠ .

وللمستأجر أن يطلب فسخ العقد ، سيما إذا ترتب على العيب حرمانه من منفعة العين كلياً أو على نحو جسيم . وله أن يطلب إنقاص الأجرة إذا كان نقص الانتفاع غير جسيم . وللمحكمة سلطة تقديرية بين الحكم بالفسخ أو الأمر بالتنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة ، وذلك وفقا للقواعد العامة .

وفي جميع الأحوال ، يكون للمستأجر أن يطالب بتعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب ظهور العيب بالعين المؤجرة .ولكن يشترط لاستحقاق هذا التعويض أن يكون المؤجر عالماً بهذا العيب . فقد نصت المادة ٢/٥٧٧ مدني على أنه " فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب ، التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب " .

وعلى ذلك ، لا محل للتعويض عن الضرر الذي لحق المستأجر بسبب العيب إذا أثبت المؤجر أنه كان يجهل العيب وقت التسليم ، أو أن العيب طرأ بعد التسليم ولكن المستأجر لم يخطره به في وقت مناسب .

ويلاحظ أن دعوى ضمان العيوب الخفية في العين المؤجرة لا تسقط إلا بمضي خمس عشرة سنة من وقت ظهور العيب ، وذلك خلافاً لدعوى ضمان العيوب الخفية في المبيع والتي تسقط بمضي سنة واحدة من وقت التسليم (١).

وأخيراً ، لا تعد أحكام ضمان العيوب الخفية من النظام العام ، ومن ثم يجوز للطرفين الاتفاق على تعديل هذا الضمان ، سواء بالتشديد أو التخفيف أو الإعفاء ، غير أن شرط الإعفاء أو التخفيف من الضمان يقع باطلاً إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان (م ٥٧٨ مدني) (٢).

---

(١) سليمان مرقس ، رقم ١٩٢ .– عبد المنعم فرج الصدة ، رقم ١٤٣ .

(٢)منصور مصطفى منصور ، رقم ١٩٦ .– السنهوري ، رقم ٣٣٤ .

الفصل الثاني
التزامات المستأجر

(٨٨) في مقابل الالتزامات الملقاة على عاتق المؤجر ، يتحمل المستأجر بعدة التزامات رئيسية عرضت لها المواد ٥٧٩ إلى ٥٩٢ من التقنين المدني.

فالمستأجر ينتفع بالعين المؤجرة لقاء أجرة يحصل عليها المؤجر ، فيكون من المنطقي أن يلتزم أولاً بدفع هذه الأجرة . كما أن انتفاع المستأجر بالعين يتضمن بداهة استعماله لها ، وهو ما يفرض عليه الالتزام بالقواعد التي تحكم هذا الاستعمال ، والالتزام بالمحافظة على هذه العين، وأخيراً الالتزام بردها عند انتهاء الإيجار.

المبحث الأول
الالتزام بدفع الأجرة

(٨٩) محل الالتزام :

يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة ، وهي في الأصل الأجرة التي يحددها اتفاق المتعاقدين ، أو الأجرة التي يعينها القانون . ولما كانت الأجرة في مقابل المنفعة ، فإنه إذا حكم بإنقاص الأجرة بسبب نقص المنفعة، وجب على المستأجر دفع الأجرة المحكوم بها .

(٩٠) المدين الأجرة :

المستأجر هو المدين بالأجرة وهو الملزم بدفعها . وإذا مات تنقسم الأجرة على ورثته كل بقدر نصيبه في الميراث ، لأنهم يلتزمون بدفع الأجرة بموجب عقد الإيجار ، فلا يكون هناك تضامن بينهم (١). وإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة ، فلا يجوز مطالبة أي منهم بدفع كامل الأجرة ، وإنما ينقسم دين الأجرة عليهم بنسبة حصة كل منهم في منفعة العين ، ما لم يتضمن العقد شرطاً صريحاً يقضي بتضامنهم في الوفاء بدين الأجرة (٢).

ويجوز لغير المستأجر أن يدفع الأجرة عن المستأجر ، كأن تقوم الزوجة بدفع أجرة المنزل عن زوجها . ويكون هذا الوفاء صحيحاً ينقضي به التزام المستأجر . ويحق لمن دفع الأجرة أن يرجع على المستأجر طبقاً للقواعد العامة (٣) .

---

(١) غير أن الأجرة المتأخرة التي حلت قبل موت المستأجر تلتزم به التركة نفسها ، ولا تنقسم على الورثة ، انظر : سليمان مرقس ، رقم ١٩٦ .

(٢) السنهوري ، رقم ٣٤١ ، ص ٤٣٥ .

(٣) نقض ٢٠٠٣/٢/١٧ ، الطعن رقم ٢٩٤٦ لسنة ٧٢ ق .

(٩١) الدائن بالأجرة :

الدائن بالأجرة هو المؤجر ، وورثته من بعده ، لأن الإيجار لا ينتهي بموته ولهؤلاء الورثة أن يطالبوا بالأجرة كل بحسب نصيبه في الميراث ، فلا يجوز لأحدهم أن ينفرد بالمطالبة بكامل الأجرة إلا بتوكيل من الباقين . وإذا تعدد المؤجرون لذات العين ، فلا يجوز للمستأجر أن يفي لأحدهم بكامل الأجرة ، دون أن يكون مفوضاً في ذلك من الباقين ، وإلا لن تبرأ ذمته بهذا الوفاء، ويكون لكل منهم أن يطالب بنصيب في الأجرة .

(٩٢) ميعاد الوفاء بالأجرة :

تنص المادة ١/٥٨٦ مدني على أن " 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 ". وعلى ذلك ، إذا تضمن عقد الإيجار تحديداً لميعاد دفع الأجرة ، وهذا هو الغالب، وجب على المستأجر الوفاء بها في هذا الميعاد، سواء اتفق على دفع الأجرة مقدما أو على أقساط . وللمؤجر أن يحبس العين المؤجرة ويمتنع عن تسليمها حتى يستوفي الأجرة المعجلة.

وإذا لم ينص عقد الإيجار على ميعاد دفع الأجرة ، وجب الوفاء بها في الميعاد الذي يعينه العرف . فمثلا يجري العرف في المدن على دفع أجرة المكان مقدماً أول كل شهر (١).

وإذا لم يكن هناك اتفاق أو عرف بشأن ميعاد دفع الأجرة ، فيجب الوفاء بها مؤخرا لا مقدما ، بحيث تدفع عند انقضاء كل مدة من مدد الانتفاع ، أي تدفع في نهاية الشهر أو نهاية السنة ومرد ذلك أن الأجرة تقابل المنفعة ، فلا تستحق إلا إذا استوفى المستأجر الانتفاع (٢) .

(٩٣) سقوط الأجرة بالتقادم :

القاعدة أن دين الأجرة يسقط بالتقادم إذا مضت خمس سنوات ميلادية من وقت استحقاقها . فقد نصت المادة ١/٣٧٥ مدني على أن "يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجدد ولو أقر به المدين ، كأجرة المباني والأراضي الزراعية ... " .

(٩٤) مكان الوفاء بالأجرة :

تنص المادة ٢/٥٨٦ مدني على أنه " ويكون الوفاء في موطن المستأجر ، ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك " .

---

(٢) سليمان مرقس ، رقم ١٩٨ .– عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٢٢٨ .

(٣) نقض ١٩٦٦/٤/٢١ ، الطعن رقم ٢٤٤ لسنة ٣٢ق .– نقض ١٩٨٠/١/٢٣ ، الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٩ق .

وعلى ذلك ، الأصل أن يتم تحديد مكان الوفاء بالأجرة باتفاق المتعاقدين ، فإذا اتفقا على الوفاء بها في مكان معين ، وجب على المستأجر أن يفي بها في هذا المكان سواء كان موطن المؤجر أو موطن المستأجر أو أي مكان آخر ، كأن يتفق على إيداع الأجرة في أحد البنوك.

فإذا لم يوجد اتفاق بصدد هذه المسألة ، وجب الرجوع إلى العرف فإن لم يوجد عرف ، وجب عندئذ تطبيق القواعد العامة بحيث يكون مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر(١) .

(٩٥) إثبات الوفاء بالأجرة :

يقع على المستأجر عبء إثبات أنه دفع الأجرة ويخضع إثبات الوفاء بها للقواعد العامة. فإذا كان قسط الأجرة الذي يدعي المستأجر أنه دفعه ألف جنيه فأقل، جاز إثبات ذلك بالبينة والقرائن . ويلاحظ أن العرف جرى على أن يحصل المستأجر على مخالصة موقعة من المؤجر تثبت وفاءه دوريا بكل قسط من أقساط الأجرة واعتداداً بذلك ، نصت المادة ٥٨٧ مدني على أن " الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط ، حتى يقوم الدليل على عكس ذلك " .

وعلى ذلك ، إذا أبرز المستأجر مخالصة بالأجرة عن شهر مارس مثلا ، كانت هذه المخالصة قرينة قانونية على تمام الوفاء بأجرة الشهور السابقة على شهر مارس . وأساس ذلك أن المؤجر لا يقبل عادة أن يقبض أجرة عن شهر إلا إذا قبض أجره الشهر الذي قبله(٢).

على أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس ، ويقع على عاتق المؤجر عبء إثبات العكس ، كأن يتحفظ في المخالصة بأجرة الشهور السابقة.

(٩٦) ضمانات الوفاء بأجرة العقار :

أتاح القانون ضمانات خاصة لمؤجر العقار من أجل استيفاء الأجرة المستحقة له في ذمة المستأجر (٣) . فالمادة ٥٨٨ مدني تنص 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 مواشي أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين أو عن كل مدة

---

(١) نقض ٢٠٠٧/١/١٠ ، الطعن رقم ٧٥٧١ لسنة ٧٥ق .– نقض ٢٠٠٥/١/٢٦ ، الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٧٣ق .– نقض ٢٠٠٧/٥/١٣ ، الطعن رقم ٥٣٦٣ لسنة ٧٥ق . وهذا لا يمنع المستأجر من عرض الأجرة المطالب بها في موطن المؤجر المبين بعقد الإيجار بحيث ينتج أثره في السداد ، انظر : نقض ٢٠٠٧/٣/٧ ، الطعن رقم ١٥٣٧٠ لسنة ٧٥ق .

(٢) نقض ٢٠٠٥/٣/١٦، الطعن رقم ٨٨٨ لسنة ٧٤ق .– نقض ٢٠٠٧/٦/٢١ ، الطعن رقم ٤٨٨٤ لسنة ٧٦ق .

(٣) ولا شأن لهذه الضمانات بأجرة المنقول .

الإيجار إذا قلت عن سنتين ، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت ، ويعفي المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء أو إذا قدم المستأجر تأمينا آخر " .

فالقاعدة أنه إذا ورد الإيجار على عقار يكون المستأجر ملزماً بأن يضع فيه منقولات تكفي قيمتها لضمان الوفاء بأجرة العقار عن سنتين أو عن كل مدة الإيجار إن قلت عن سنتين (١).

ولا يعفى مستأجر العقار من هذا الالتزام إلا إذا اتفق مع المؤجر على إعفائه منه ، أو قام بتقديم تأمين آخر يضمن الوفاء بالأجرة كرهن أو كفالة مثلاً .

ومن جهة أخرى ، قررت المادة ١/١١٤٣ مدني حق امتياز لمؤجر العقار على ما يوجد بالعين المؤجرة من منقولات أو محاصيل زراعية ضماناً لأجرة العقار عن سنتين أو مدة الإيجار إن قلت عن ذلك ، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار (٢) . ويترتب على هذا الامتياز أن يكون للمؤجر أن يستوفى هذه الأجرة من حصيلة بيع هذه المنقولات متقدما على غيره من الدائنين العاديين للمستأجر، وهو ما يزيد من فرص استيفاء حقوقه .

وهذا الامتياز يرد على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة المملوكة للمستأجر ، كما يرد على المنقولات المملوكة لزوجة المستأجر أو المملوكة للغير متى كان المؤجر لا يعلم بحق الغير عليها وقت وضعها في العين المؤجرة (٣) .

وفضلا عما تقدم ، يثبت للمؤجر ، وفقا للمادة ١/٥٨٩ مدني ، الحق في حبس " جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر" ، وذلك ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار (٤) . ومقتضى الحق في حبس هذه المنقولات ان للمؤجر " أن يمانع في نقلها ، فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية "(م١/٥٨٩ مدني) .

(٩٧) جزاء الإخلال بالالتزام بدفع الأجرة :

إذا لم تفلح الضمانات السابقة في تمكين المؤجر من استيفاء الأجرة المستحقة له يكون للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني لإجبار المستأجر على الوفاء بالأجرة عن طريق التنفيذ الجبري على أمواله كما يجوز له أن يطلب فسخ العقد، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى.

---

(٢) سليمان مرقس ، رقم ٢٠٣ .– عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٢٣٥ .– عبد المنعم البدراوي ، ص ٩١ .

(٣) نقض ١٩٧٩/٥/١٠ ، الطعن رقم ١٣٦٢ لسنة ٤٧ق .

(٤) السنهوري ، رقم ٣٥٨ وما بعده .

(١) السنهوري ، رقم ٣٦٢ وما بعده .

المبحث الثاني

قواعد استعمال العين المؤجرة

(٩٨) الالتزام بعدم ترك العين دون استعمال :

مقتضى عقد الإيجار بداهة أن يحق للمستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حتى يتمكن من الانتفاع بها . غير أن هذا الاستعمال ، وإن كان حقاً للمستأجر بلا شك، فهو يعد واجبا عليه في ذات الوقت ، بحيث لا يجوز له أن يترك العين المؤجرة دون استعمال (١).

ذلك أن عدم استعمال العين قد يضر بالمؤجر. فمن يستأجر أرضاً للزراعة يجب أن يقوم بزراعتها وإلا كان مسئولا عما يصيب الأرض من بوار. ومن يستأجر مقهى أو مطعماً يجب أن يباشر نشاطه حتى لا يهجره عملاؤه وتسوء سمعته التجارية (٢).

لهذا ، نصت المادة ٥٧٩ مدني على أن " يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له " فاستعمال العين المؤجرة يعد إذن التزاما على المستأجر ، وليس حقاً له فحسب .

(٩٩) تحديد طريقة استعمال العين المؤجرة :

عادة ما يكون لاستعمال العين المؤجرة أوجه عدة ، فقد تكون صالحة للسكنى ، أو لاستخدامها كمخزن ، أو لمزاولة حرفة أو مهنة ، أو لمباشرة التجارة . والقاعدة عندئذ أن المستأجر ليس حراً في استعمال العين كيفما يشاء .

والأصل أن يتم تحديد طريقة استعمال العين المؤجرة باتفاق الطرفين ، فيكون هذا الاستعمال مبيناً في العقد ، وعندئذ يتعين على المستأجر أن يستعمل العين على النحو المبين بالعقد (٣) . فإذا جاء به أن العين تستعمل مقهى، فلا يجوز استعمالها مطعماً. وإذا تحدد أن العين للسكنى لا يجوز استعمالها للتجارة . وإذا تم تعيين نوع التجارة التي يباشرها المستأجر في العين، فلا يجوز له مباشرة تجارة أخرى (٤).

---

(١) يجوز للمستأجر أن يستعمل العين عن طريق نائب عنه كوكيل ، انظر : سليمان مرقس ، رقم ٢١٠ .– عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ١٩٦ .

(٢) السنهوري ، رقم ٣٧١ .

(٣) نقض ١٩٨٠/٣/٢٦ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٣١ ،ص ٩٢١ . نقض ١٩٧٨/١٢/٣٠ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٩ ، ص ٢٠٧٤ .

(٤) وعلى ذلك ، قضى بأنه " إذا كان الحكم المطعون فيه استند في قضائه بالإخلاء إلى أن الطاعن قد خالف شروط عقد الإيجار بتغيير استعمال المكان المؤجر من مخزن للأثاث إلى ورشة لأعمال النجارة وطلائها ، وأنه قد ترتب على هذا التغيير ضرر بمصلحة

وإذا أغفل المتعاقدان تحديد طريقة استعمال العين في العقد ، التزم المستأجر بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له ، وفقاً لما تدل عليه الظروف وقرائن الأحوال . فيمكن الاسترشاد في ذلك بطبيعة استعمال العين من قبل ، وطريقة إعداد وتجهيز العين ، والمنطقة التي توجد بها ، وما يقضي به العرف (١).

فإذا كانت العين المؤجرة كائنة في منطقة صناعية ، ومعدة لأن تكون مصنعاً ، فلا يجوز للمستأجر أن يستعملها لغرض آخر . وإذا كانت العين المؤجرة منزلاً يقع في حي سكني راقي فلا يجوز للمستأجر أن يحوله إلى ملهى ليلي تأوى إليه الغوغاء ويسبب إزعاجا في الحي (٢).

وإذا كانت العين المؤجرة شقة كائنة في عقار تستعمل بعض شققه للسكنى والبعض الآخر لمزاولة أنشطة مهنية ، يجوز للمستأجر أن يستعملها في هذا الغرض أو ذاك .

ومتى تحدد وجه استعمال العين المؤجرة على النحو السالف بيانه ، فلا يجوز للمستأجر أن يغير هذا الاستعمال إلا بإذن من المؤجر ، وبما لا يلحق به ضرراً (٣) . فيلزم لمباشرة هذا الحق أن يحصل المستأجر على موافقة المؤجر ، سواء كتابة أم شفاهة ، ويقع على عاتقه عبء إثبات هذه الموافقة . ولكن يعد سكوت المؤجر وعدم اعتراضه على الاستعمال الجديد، مع علمه به ، بمثابة موافقة ضمنية على هذا الاستعمال (٤) .

له تمثل في إزعاج السكان نتيجة ما يحدثه هذا الاستعمال من ضوضاء ... فإن الحكم لا يكون قد أخطأ في تفسير القانون أو تطبيقه ...." ، نقض ١٩٧٩/١/٢٧ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٣٠ ، ص ٤١٣ . وفي المعنى ذاته ، نقض ١٩٨٣/٤/٢٨ ، الطعن رقم ١٧١٠ لسنة ٥٢ق .

(١) نقض ٢٠٠١/٤/٨ ، الطعن رقم ٤٢٧٢ لسنة ٦٣ق .

(٢) السنهوري ، رقم ٣٧٠ ، ص ٤٩٦ .

(٣) وعلى ذلك ، قضي بأنه " لما كان الحكم المطعون فيه بعد أن انتهى إلى ثبوت واقعة تغيير استعمال عين النزاع من سكن إلى عيادة طبية خلص إلى توافر الضرر من طبيعة هذا التغيير وما يصاحبه من استقبال الطاعن لمرضاه من رجال ونساء وأطفال في عين النزاع التي تقع في عقار مخصص للسكن العائلي وكان ما استخلصه سائغاً .... فإن النعي عليه بالفساد في الاستدلال يكون غير سديد " ، نقض ١٩٧٩/٥/١٢ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٣٠ ، ص ٣٣٩ . كما قضى بأن " ما قرره الحكم المطعون فيه من أن أسفل السلم من توابع العين المؤجرة ... وما خلص إليه من أن إقامة الطاعن لحظيرة الدواجن في هذا المكان .... مما ينافي شروط عقد الإيجار ومن شأنه أن يلحق الضرر بالمؤجر لما ينبعث من مخلفاتها من روائح كريهة ... فإن هذا الذي أورده الحكم يتفق وصحيح القانون " ، نقض ١٩٧٩/١٢/٢٦ ، الطعن رقم ١٢ لسنة ٤٩ق .

(٤) ويرى بعض الفقه أنه لا يجوز التشدد في مراعاة هذه القاعدة ، لأن العرف يجيز لمن استأجر عيناً لمباشرة تجارة معينة أن يضيف إليها تجارة أخرى ، تشبه التجارة المتفق عليها أو تعد من مكملاتها ، ما دامت العين المؤجرة لا يصيبها ضرر ، السنهوري ، رقم ٣٦٩، ص٤٩٣ . كما أن المؤجر قد يكون متعسفاً في استعمال حقه في منع المستأجر من مباشرة مهنة أخرى غير المشروطة في العقد إذا أثبت أنه لم يلحق به أي ضرر ، وأنه إنما يستعمل حقه للنكاية بالمستأجر ، سليمان مرقس ، رقم ٣٠٨ .- عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ١٩٧ .- عبد المنعم البدراوي ، ص ٧٩ . وفي الاتجاه ذاته ، نقض ١٩٩٣/١/١٧ ، الطعن رقم ١٤٦٨ لسنة ٥٧ ق .

(١٠٠) الالتزام بعدم إحداث تغيير مادي في العين :

تنص المادة ٥٨٠ مدني على أنه " ١ – لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر. ٢ – فإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة مجاوزاً في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة ، جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها ، وبالتعويض إن كان له مقتضى".

ومفاد هذا النص أن المستأجر يلتزم ، أيا كان وجه استعماله للعين المؤجرة ، بألا يحدث تغييرا في العين بدون إذن المؤجر(١) . والمقصود بالتغيير هنا ليس مجرد التغيير في وجوه استعمال العين، وإنما التغيير المادي في العين ذاتها، كأن يفتح المستأجر نوافذ جديدة في العين أو يسد نوافذ موجودة ، أو يهدم جداراً يفصل بين حجرتين ، أو يقيم بناء في حديقة العين(٢).

غير أن هذا التغيير يصبح جائزاً ، ولو بغير إذن المؤجر ، إذا لم يترتب عليه أي ضرر للمؤجر ، كما لو وضع المستأجر حواجز خشبية في حجرة كبيرة ليجعل منها حجرتين ، أو حجب شرفة العين لينتفع بها بصورة أفضل ، أو قام بتعلية سور الحديقة . فمثل هذه التغييرات ليست ضارة ويجوز للمستأجر أن يقوم بها ولو لم يحصل على إذن من المؤجر . ولكن يقع على عاتقه عبء إثبات أن التغيير الذي أحدثه غير ضار بالمؤجر (٣) .

ومع ذلك ، لا يجوز للمستأجر ، بغير إذن المؤجر ، أن يحدث تغييراً في العين، حتى ولو كان غير ضار بالمؤجر ، إذا كان عقد الإيجار يحظر عليه صراحة إجراء أي تغيير في العين(٤) .

---

(١) نقض ٢٠٠٧/١١/١٥ ، الطعن رقم ١٨١٧ لسنة ٦٥ق .

(٢) وقضى بأنه " إذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى أن التغير المادي والمعنوي ثابت من تقرير الخبير ، لأن الطاعن أقام حجرتين بالعين المؤجرة بغير إذن من المطعون ضده استعمل إحداهما كمحل لبيع الأدوات المنزلية والأخرى كمكتب مخالفاً لما اتفق عليه في العقد من استعمال العين المؤجرة كمخزن للحديد والخردة فإنه يكون قد أسس قضاءه بالإخلاء على مجرد حصول التغيير المادي والمعنوي " ،نقض ١٩٨٣/٤/٢٨ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٣٤ ، ص ١٠٦٧ . وفي المعنى ذاته ، نقض ٢٠٠١/٤/٨ ، الطعن رقم ٤٢٧٩ لسنة ٦٣ق .

(٣) وعلى ذلك ، قضى بأن " النص في المادة ٥٨٠ من القانون المدني يدل على أن المستأجر يلتزم بعدم إجراء أي تغيير ضار بالمؤجر بغير إذن منه . أما إذا انتفى الضرر فللمستأجر إجراء التغيير ولو اعترض عليه المؤجر ، بشرط إعادة العين لأصلها عند نهاية الإيجار، ويقع على عاتق المستأجر عبء إثبات إنتفاء الضرر ، ولا يكون للمؤجر طلب فسخ العقد حتى ولو حظر عقد الإيجار على المستأجر إجراء أي تعديل وإلا كان المؤجر متعسفاً في استعمال هذا الحق ..." نقض ١٩٨٥/٣/٢٥ (هيئة عامة) الطعن رقم ٢٢١٩ لسنة ٥٣ق . وفي الاتجاه ذاته ، نقض ١٩٨٨/٥/٢٢ ، الطعن رقم ٢٣٢٥ لسنة ٥٢ق .– نقض ١٩٨٩/٢/٢٢ ، الطعن رقم ١٧٨٦ لسنة ٥٢ق .

(٤) السنهوري ، رقم ٣٧٤ ، ص ٥٠٣–٥٠٤ والمراجع المشار إليها .

خلاصة ما تقدم أنه إذا كان التغيير ضاراً ، فليس للمستأجر القيام به إلا بإذن من المؤجر، أما إذا كان التغيير غير ضار بالمؤجر ، فيكون للمستأجر القيام به ، ولو بغير إذن من المؤجر، ما لم ينص عقد الإيجار صراحة على حظر إجراء أي تغيير في العين دون إذن المؤجر. وهذا الإذن قد يكون صريحا وقد يكون ضمنياً، ويقع على المستأجر عبء إثباته (١) .

وإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة بدون إذن المؤجر، وكان هذا التغيير ضاراً أو مخالفاً لشروط عقد الإيجار ، يجوز للمؤجر ، وفقاً للقواعد العامة، أن يطلب التنفيذ العيني بإلزام المستأجر بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها على نفقته الخاصة ، وله أن يطلب فسخ الإيجار ، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى (٢).

(١٠١) حق المستأجر في وضع أجهزة بالعين :

تنص المادة ٥٨١ مدني على أنه : " ١ – يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون وما إلى ذلك ، مادامت الطريقة التي توضع بها 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 يقتضي منه هذا التدخل ، على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر " .

وبمقتضى هذا النص ، يثبت للمستأجر الحق في أن يضع بالعين المؤجرة ما يحتاج إليه من أجهزة لازمة للانتفاع بالعين مثل مواتير رفع المياه ، وعدادات الكهرباء ، وسخانات المياه ، وأجهزة التكييف ، وأجهزة استقبال البث التليفزيوني الأرضي والفضائي ، وأجهزة طرد الأبخرة والدخان ... إلخ " .

ولما كان المستأجر يستعمل حقا مقررا له ، فلا يشترط أن يحصل على إذن المؤجر لوضع ما يحتاج إليه من أجهزة في العين المؤجرة ، ولا يجوز للمؤجر أن يعارض في إدخالها في

ومع ذلك ، قضي بأن " مفاد ما تنص عليه المادة ١/٥٨٠ من القانون المدني من أنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر ذلك أن المحظور هو التغيير الذي ينشأ عنه ضرر للمؤجر فإذا انتفى الضرر لارتفع الحظر ، لا يغير من ذلك أن يتضمن العقد منعاً صريحاً لإجراء أي تغيير في العين المؤجرة، لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفاً في استعمال حقه في طلب الفسخ " ، نقض ١٩٧٦/٥/١٩ ، الطعن رقم ٤٥٦ لسنة ٤٢ق . وفي الاتجاه ذاته ، نقض ١٩٨٤/١٢/١٧ ، الطعن رقم ١٠٤٨ لسنة ٤٨ق .– نقض ٢٠٠٧/١١/١٥ ، الطعن رقم ١٨١٧ لسنة ٦٥ق .

(١) نقض ١٩٧٧/١/٢٦ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٨ ، ص ٢٩١ .

(٢) السنهوري ، رقم ٣٧٥ .

العين، بل يجب عليه أن يعاون المستأجر في وضعها إذا كان هذا التعاون لازما (١) ومع ذلك، يشترط لكي يستعمل المستأجر هذا الحق عدة شروط هي :

١ – ألا يؤدي وضع الأجهزة في العين المؤجرة إلى تهديد سلامة العقار ، كأن يكون العقار قديما بحيث يخشى عليه من تركيب أجهزة تكييف ذات قدرة عالية . ويقع على المؤجر عبء إثبات أن هذه الأجهزة تهدد سلامة العقار إذا أراد منع إدخالها في العين .

٢ – أن يراعي المستأجر في إدخال هذه الأجهزة في العين الأصول الفنية المقررة .

٣ – أن يقوم المستأجر برد النفقات التي صرفها المؤجر إذا اقتضى الأمر تدخله لمعاونة المستأجر ، كنفقات تقوية الجدران أو ترميم السطح .

المبحث الثالث
الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

(١٠٢) يرتب عقد الإيجار التزاما جوهرياً على المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار ، وهو التزام يتناول شأناً متعدد الجوانب، لذا يتضمن واجبات عدة يتعين على المستأجر مراعاتها . إذ ينبغي أن يبذل عناية الشخص العادي في استعمال العين المؤجرة ، وفي المحافظة عليها ، وأن يقوم بما تحتاج إليه من ترميمات تأجيرية ، وأن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله .

وإذا أخل المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة وما يفرضه عليه من واجبات ، فهو مسئول تجاه المؤجر عن سلامة العين المؤجرة ، وتصبح مسئوليته هذه مشددة إذا احترقت العين المؤجرة .

---

(١) وعلى ذلك ، قضى بأن " مفاد نص المادة ٥٨١ من القانون المدني أن المشرع أجاز للمستأجر أن يضع في العين المؤجرة الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهربائي وما إلى ذلك من المستحدثات النافعة ولا يجوز للمؤجر أن يعارض في إدخال هذه التغييرات ، بل يجب عليه أن يعاون المستأجر في إدخالها إذا كان هذا التعاون لازماً .... ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظراً صريحاً بإجراء هذه التوصيلات بغير موافقة المؤجر ، لأن تمسك المؤجر بهذا النص رغم ثبوت انتفاء تهديد سلامة العقار يجعله متعسفاً في استعمال حقه في الاعتراض على إجراء التوصيلات " ، نقض ١٩٩١/١٢/١٢ ، الطعن رقم ١٣٣٣ لسنة ٥٧ق .

المطلب الأول
واجب العناية بالعين المؤجرة

(١٠٣) تنص المادة ١/٥٨٣ مدني على أن " يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد " .

لما كان المستأجر هو من يملك السيطرة الفعلية على العين المؤجرة طوال مدة انتفاعه بها، لذا يقع على عاتقه واجب العناية بهذه العين. وهذا الواجب يفرض على المستأجر أن يبذل عناية الشخص العادي في استعمال العين من جهة، وفي المحافظة عليها من جهة أخرى:

(١٠٤) أ ـ عناية الشخص المعتاد في استعمال العين :

يجب على المستأجر أن يبذل عناية الشخص المعتاد في استعمال العين المؤجرة . ومعيار الشخص المعتاد هو معيار موضوعي لا يعتد فيه بالسلوك الشخصي للمستأجر في أمواله الخاصة ، وإنما يوجب عليه أن يستعمل العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً . فإن استعملها استعمالاً غير مألوف ، كان مسئولاً عن تعويض المؤجر عن أي ضرر أو تلف يصيب العين(١).

فلا يجوز لمستأجر السيارة مثلاً أن يستعملها على نحو غير مألوف كاللهو بها في سباق للسرعة في طرق وعرة . ولا يجوز لمستأجر الشقة السكنية أن يقيم حفلات صاخبة تسبب ضوضاء متكررة مزعجة للجيران في الأوقات التي تخلد الناس فيها عادة للراحة ، أو أن يجعل من العين مكانًا للمقامرة أو للدعارة . ولا يجوز لمستأجر الأرض الزراعية أن ينهك الأرض بزراعة محصول واحد مرات متكررة (٢).

(١٠٥) ب ـ عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين :

كذلك ، يجب على المستأجر أن يبذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة . فالمطلوب من المستأجر هو عناية الشخص المعتاد لا عنايته هو في شئونه الخاصة. والتزامه هذا هو التزام ببذل عناية لا التزام بتحقيق نتيجة ، فيكون قد وفى بالتزامه متى

---

(١) وقضى بأنه " يكفي لإخلاء المكان المؤجر أن يكون المستأجر قد استعمله أو غير في العين المؤجرة بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة وضارة بالمؤجر ، وكان تقدير مدى ما تنطوي عليه طريقة استعمال المستأجر للعين المؤجرة من إساءة تضر بالمؤجر هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع ..." ، نقض ١٩٨٨/٤/٢٦ ، الطعن رقم ١٨١٠ لسنة ٥١ق .– نقض ١٩٨٨/٤/١٠ ، الطعن رقم ١٨١٤ لسنة ٥١ق .

(٢) السنهوري ، رقم ٣٨٢ ، ص ٥١٩ .

وقضى بأن " تغيير استعمال العين من مكتب تجاري إلى مصنع للملابس ينطوي على إضرار بها واستعمال في غير الغرض المتفق عليه بعقد الإيجار بالمخالفة لشروط الإيجار المعقولة بغير موافقة المؤجر " ، نقض ١٩٨٧/١٢/٢١ ، الطعن رقم ٩٠ لسنة ٥١ق .

بذل العناية المطلوبة منه ولو لم تتحقق الغاية المقصودة وهي سلامة العين المؤجرة. فلا يكون المستأجر مسئولاً عن تلف العين إذا بذل في المحافظة عليها عناية الشخص المعتاد(١).

ومقتضى ما تقدم أنه إذا كانت العين المؤجرة مصنعا وجب على المستأجر أن يتعهد الآلات بالصيانة ، وإذا كانت سيارة وجب أن يتعهدها بالعناية المعتادة من تشحيم وإصلاح ، وإذا كانت أرضا زراعية وجب أن ينزع منها الحشائش الضارة وأن يطهر المساقي والمصارف، وإذا كانت مسكنا التزم بأن يتعهد الأدوات الصحية بالصيانة فلا يجعل الماء يتسرب منها ويضر بالعين.

(١٠٦) ج ـ الالتزام بالقيام بالترميمات التأجيرية :

تنص المادة ٥٨٢ مدني على أن " يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك ". وهذه الترميمات يقصد بها الإصلاحات البسيطة الناشئة عن الاستعمال المألوف للعين المؤجرة، لذا يتحمل المستأجر بالقيام بها على نفقته الخاصة ، وذلك خلافاً للترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ، وهي على المؤجر .

ويرجع في تحديد الترميمات التأجيرية إلى العرف . فإذا لم يوجد عرف ، فإن الترميمات تعد تأجيرية إذا كانت ناتجة عن استعمال العين استعمالاً مألوفاً . وعند الشك فيما إذا كانت الترميمات تأجيرية يلتزم بها المستأجر أو ضرورية للانتفاع بالعين مما يلتزم به المؤجر ، فإن هذا الشك يفسر لمصلحة المستأجر لأنه المدين ، ولأن الأصل أن يقوم المؤجر بالترميمات ، فتكون الترميمات التأجيرية استثناء ، والاستثناء لا يتوسع فيه (٢).

ويعد من الترميمات التأجيرية إصلاح النوافذ والأبواب وما تستلزمه من زجاج وأقفال ومفاتيح، وكذلك إصلاح صنابير المياه والمواسير ودورات المياه وأدوات الكهرباء والغاز.

ويلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية حتى ولو أثبت أنها ترجع إلى قدم العين المؤجرة، ولكنه يتخلص من هذا الالتزام إذا أثبت أن الترميمات ترجع إلى قوة قاهرة أو عيب في العين ، أو إلى خطأ المؤجر أو أحد تابعيه ، وعندئذ تكون هذه الترميمات على المؤجر ويلتزم بإجرائها (٣).

---

(١) نقض ٢٠٠٦/١٠/١٩ ، الطعن رقم ٣٢٣٥ لسنة ٦٥ق .

(٢) السنهوري ، رقم ٣٨٨ .

وقضى بأن " مفاد نص المادة ٥٨٢ من القانون المدني أن المستأجر ملتزم بكافة الترميمات التأجيرية التي جرى العرف بأن تكون على عاتقه ، وإصلاح الأدوات الصحية واستبدال ما تلف منها يعتبر من قبيلها طالما كانت نتيجة خطأ المستأجر أو ما يفترض أن الاستعمال العادي للعين قد اقتضاه ..." نقض ١٩٧٨/١١/٢٢ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٩ ، ص ١٧٥٠

(٣)عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٢٢٢ .– سليمان مرقس ، رقم ٢١٨ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ٢٠٥ .

وهذا الالتزام ليس من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على تشديده، كأن يشترط المؤجر على المستأجر أن يقوم بجميع الترميمات التأجيرية ولو كانت ناشئة عن قوة قاهرة أو عيب في العين. كما يجوز الاتفاق على تخفيفه والإعفاء منه ، كأن يشترط المستأجر على المؤجر أن يتحمل بالترميمات التأجيرية إذا كانت ترجع إلى قدم العين أو إلى الاستعمال المألوف.

وإذا أخل المستأجر بالتزامه بالقيام بهذه الترميمات يكون للمؤجر أن يطلب إجباره على إجرائها ويجوز له أن يطلب الفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزامه مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى . والغالب أن تأمر المحكمة بإلزام المستأجر بالتنفيذ العيني ولا تقضي بالفسخ لأن عدم إجراء الترميمات التأجيرية يعود بالضرر عادة على المستأجر دون المؤجر (١) .

(١٠٧) د ـ الالتزام بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله :

مقتضى واجب العناية بالعين المؤجرة أنه "يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة، أو ينكشف عيب بها، أو يقع اغتصاب عليها، أو يعتدي أجنبي بالتعرض لها، أو بإحداث ضرر بها " (م٥٨٥ مدني).

ومما يبرر هذا الالتزام أن المستأجر هو من له السيطرة الفعلية على العين المؤجرة طوال مدة انتفاعه بها، فيكون أول من يدرك حاجة العين إلى ترميمات ضرورية مما يلتزم به المؤجر، والأقدر على العلم بالتعرض أو الاعتداء الواقع عليها. ولا شك أن المؤجر ، باعتباره مالكاً للعين ، قد يكون هو الأقدر على مواجهة هذه المخاطر إذا علم بها في الوقت المناسب . لذا ينبغي على المستأجر أن يبادر إلى إخطاره بكل أمر يستوجب تدخله .

ولم يحدد القانون ميعاداً للإخطار ، ولكن وجوب مبادرة المستأجر إليه يعني بداهة ضرورة إتمام هذا الإخطار في أقرب وقت ، بحيث يكون المستأجر مسئولا عن تعويض الضرر الذي يصيب المؤجر بسبب تأخره في الإخطار (٢) ، ولم يحدد القانون شكلاً معيناً لهذا الإخطار، فيمكن أن يتم شفاهة أو كتابة ولكن يقع على المستأجر عبء إثبات حصوله (٣).

على أن الالتزام بالإخطار لا يقوم إذا كان المؤجر يعلم بالخطر الذي يتهدد العين عن غير طريق المستأجر، أو كان قد استبقى لنفسه أو لأحد أتباعه حفظ العين، دون المستأجر(٤).

---

(١) السنهوري ، رقم ٣٩٠ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج٤ ، ص ٥٣٩ – ٥٤٠ .

(٣)منصور مصطفى منصور ، رقم ٢٠٦ .

(٤) وقضى بأن " التزام المستأجر بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله وفقاً للمادة ٥٨٥ من القانون المدني يسقط عن

المطلب الثاني
مسئولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة

(١٠٨) المستأجر مسئول عن سلامة العين المؤجرة تجاه المؤجر، لأنه يلتزم بالمحافظة عليها كما قدمنا . وتتحقق مسئوليته هذه ، وفقاً للقواعد العامة ، إذا أصاب العين هلاك أو تلف بسبب تقصيره في المحافظة عليها. وإلى جانب ذلك ، قرر المشرع صورة مشددة لمسئولية المستأجر، وضع لها أحكاماً خاصة، في حالة احتراق العين المؤجرة :

(١٠٩) أولاً : مسئولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة :

تقضي المادة ٢/٥٨٣ مدني بأن المستأجر " مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفًا "(١) .

وهذا النص يضع القاعدة العامة في مسئولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة ، بحيث يسأل كلما أصاب العين تلف أو هلاك أثناء انتفاعه بها . إذ يعد هذا قرينة على إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة ، ومسئوليته هذه ما هي إلا جزاء إخلاله بهذا الالتزام ، ما لم يفلح في هدم هذه القرينة (٢)٠

وعلى ذلك ، إذا قصر المستأجر في تنفيذ التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة، فلم يبذل في استعمالها عناية الشخص المعتاد ، أو لم يتخذ الاحتياطات المعتادة في المحافظة عليها ، فإنه يكون مسئولاً عما يترتب على ذلك من تلف أو هلاك يصيب العين المؤجرة(٣).

عاتق المستأجر إذا كان المؤجر قد علم بالحظر المحدق بالعين المؤجرة في الوقت المناسب " نقض ١٩٧٥/١٢/١٠ ، مجموعة أحكام النقض، س ٢٦ ، ص ١٦٢٦ .

(١) وكان هذا النص ، في المشروع التمهيدي ، يتضمن في عجزه العبارة الآتية " ويعفى المستأجر من هذه المسئولية إذا أثبت أن التلف أو الهلاك لم ينشأ عن خطئه أو عن خطأ تابعيه " ، ثم حذفت هذه العبارة في لجنة المراجعة إكتفاء بنص الفقرة الأولى من المادة ٥٩١ التي تقول " على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها ، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يدله فيه " . ورغم أن مضمون هذه الفقرة لا يدل بذاته على ما قصدته العبارة المحذوفة ، إلا أن الرأي مستقر في الفقه والقضاء على إعمال مقتضى هذه العبارة ، انظر : السنهوري ، رقم ٣٨٥ .– عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٢١١ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ٢٠٧ .– عبد المنعم فرج الصدة ، رقم ١٦١ .– سليمان مرقس ، رقم ٢٢٦ . مجموعة الأعمال التحضيرية ،ج٤ ، ص ٥٣٥ .

(٢) وعلى ذلك ، قضى بأن " مؤدي نص المادة ٥٨٣ من القانون المدني أن المستأجر يلتزم بحفظ العين ورعايتها باذلاً في ذلك عناية الرجل المعتاد ، فإن قصر في أداء التزامه ونتج عن تقصيره تلف العين أو هلاكها كان مسئولاً ، ولئن أقام المشرع قرينة قانونية تفترض أن ما أصاب العين المؤجرة مرده إلى خطأ المستأجر إلا أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس ، بمعنى ألا يسأل إلا عما يحدث بسبب تقصيره هو أو تقصير من يسأل عنهم ، وإذا أثبت أن التلف أو الهلاك نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو عيب العين المؤجرة انتفت مسئولية المستأجر : ، نقض ١٩٧٨/١١/٢٢ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٩ ، ص ١٧٥٠ .– نقض ١٩٨٤/٣/٢٩ ، الطعن رقم ٨٣٠ لسنة ٤٩ق .

(٣) وكان الأصل أن يقع على المؤجر ، وهو الدائن ، عبء إثبات خطأ المستأجر لأنه المدين ، بأن يثبت أن المستأجر لم يبذل عناية

ولا تقتصر مسئولية المستأجر على أخطائه الشخصية ، بل تمتد أيضا إلى أخطاء تابعيه. ويقصد بالتابع كل شخص تربطه صلة بالمستأجر تمكن بها من الإضرار بالعين ، مثل ذويه الذين يسكنون معه وضيوفه وأصدقائه وخدمه وعماله (١) . ومسئولية المستأجر تجاه المؤجر عن أخطاء تابعيه هي مسئولية عقدية لا تنتفي إلا إذا أثبت السبب الأجنبي ، فلا يكفي إثبات أنه بذل العناية الواجبة في رقابة هؤلاء الأتباع (٢).

والقاعدة أن المستأجر مسئول تجاه المؤجر عن أي تلف أو هلاك يصيب العين أثناء انتفاعه بها ، ولا يستطيع أن يتخلص من هذه المسئولية إلا في الأحوال الآتية (٣):

١. إذا أثبت أن هذا الهلاك أو التلف يرجع إلى الاستعمال المألوف للعين.

٢. إذا أثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد في استعمال العين والمحافظة عليها

٣. إذا أثبت أن التلف أو الهلاك الذي أصاب العين يرجع إلى سبب أجنبي كفعل المؤجر أو تابعيه ، أو فعل الغير ، أو قوة قاهرة .

ومع ذلك ، يجوز التشديد من مسئولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة كأن يتفق على أن يكون المستأجر مسئولاً عن تلف العين أو هلاكها ما لم يثبت أن التلف أو الهلاك يرجع إلى سبب أجنبي. كما يجوز التخفيف من هذه المسئولية كأن يتفق على إعفاء المستأجر من المسئولية عن أفعال تابعيه (٤).

الشخص المعتاد في تنفيذ التزامه . ولكن النص نقل عبء الإثبات إلى المستأجر فأوجب عليه هو أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد . والسبب في ذلك أن العين المؤجرة في حفظ المستأجر وهو أدرى بما يتهددها من خطر وأقدر على ملاقاته ، ولا يتيسر للمؤجر عند حدوث التلف أن يتبين سبباً ليثبت أنه راجع إلى خطأ المستأجر . ومن ثم نقل عبء الإثبات إلى المستأجر ، وأصبح هو المكلف بإثبات أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، سليمان مرقس ، رقم ٢٢٦ .

(١) وعلى ذلك ، قضى بأن " المقرر في أحكام القانون المدني ... أن مسئولية المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها الاستعمال المألوف الذي لا يضر بها أو بالمؤجر لا تقتصر على الأعمال الصادرة منه شخصياً بل تمتد إلى أعمال المنتفعين معه بالعين المؤجرة وتابعيه وهم في هذا المعنى كل شخص تكون صلته بالمستأجر هي التي مكنت له من الأضرار بالعين، فيعتبر من اتباع المستأجر أهل بيته من زوجة وأولاد وأقارب يسكنون معه أو يستضيفهم وكذلك خدمة وعماله والمستأجر من الباطن والمتنازل له عن الإيجار ..." نقض ١٩٩٢/١٢/٢٠ ، الطعن رقم ٢٧١٩ لسنة ٥٦ق .– نقض ١٩٨١/١١/٣٠ ، الطعن رقم ٣٠٨ لسنة ٤٧ق .

(٢) وقضى بأن " مسئولية المستأجر في المحافظة على العين وفي استعمالها الاستعمال المألوف لا تقتصر على أعماله الشخصية بل تمتد أيضاً إلى أعمال تابعيه وكل شخص تكون له صلة بالمستأجر هي التي مكنت له من الإضرار بالعين المؤجرة .... ولا تنتفي هذه المسئولية إلا إذا أثبت السبب الأجنبي ، ولا يكفي أن يثبت أنه قد بذل العناية الواجبة في رقابة هؤلاء الأتباع . فالتزامه هذا التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية وهو التزام بضمان يكون المستأجر بموجبه مسئولاً بمجرد تحقق سبب الضمان " ، نقض ١٩٩٢/١٢/٢٤ ، الطعن رقم ٥٤٥ لسنة ٥٧ق .

(٣) السنهوري ، رقم ٣٨٥ ، ص ٥٢٣ – ٥٢٤ .

(٤) كما يجوز أن يتضمن العقد شرطاً يقضي بإعفاء المستأجر كلية من هذه المسئولية . وللمستأجر أن يتمسك بهذا الشرط ما دام لم

(١١٠) ثانيًا : مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة :

تنص المادة ٥٨٤ مدني على أن " ١ – المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة ، إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه.

٢ – فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، كأن كل منهم مسئولا عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله ، ويتناول ذلك المؤجر إن كان مقيماً في العقار . هذا ما لم يثبت أن النار ابتدأ شبوبها في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولاً عن الحريق " .

خصوصية المسئولية عن حريق العين المؤجرة :

تخضع مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة لأحكام خاصة تميزها عن مسئوليته في حالة هلاك أو تلف العين بسبب غير الحريق والتي عرضنا لها فيما تقدم .

فالمستأجر يسأل عن هلاك العين ، في الحالتين ، مسئولية عقدية . غير أن مسئوليته عن هلاك العين بسبب غير الحريق تنشأ جزاء لإخلاله بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة ، وهو التزام ببذل عناية كما قدمنا. فإذا هو أثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها يكون قد أوفى بهذا الالتزام ، فلا يسأل بعد ذلك عما يصيب العين من تلف أو هلاك بسبب غير الحريق .

أما في حالة هلاك العين بسبب الحريق ، فالقاعدة أن المستأجر مسئول " إلا إذا أثبت أن الحريق قد نشأ عن سبب لا يد له فيه " . فلا يكفي لنفي هذه المسئولية أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد لتوقي الحريق ، بل يجب أن يثبت أن الحريق قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه. وهذا مؤداه أن التزام المستأجر هنا هو التزام بتحقيق غاية ، وليس التزاما ببذل عناية ، وهو ما يجعل مسئوليته عن الحريق أشد من مسئوليته عن هلاك العين بأي سبب آخر (١).

فلا يكفي للتخلص من هذه المسئولية أن يثبت المستأجر أنه قبل مغادرته المنزل المؤجر ، أحكم إغلاق الأبواب والنوافذ وأجهزة الغاز والكهرباء وكلف شخصاً لحراسته . فهذا لا يثبت

يرتكب غشاً أو خطأ جسيماً . " وإذا كان الذي أورده الحكم المطعون فيه يتعارض مع شرط الإعفاء من المسئولية سالف الذكر ومع ما هو مسلم من أن العقد شريعة المتعاقدين مع شرط الإعفاء فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه " ، نقض ١٩٩٠/١٢/٢٧ ، نقض ١٩٩٠/١٢/٢٧ ، الطعن رقم ١٤٤٤ لسنة ٦٠ق .

(١) وقضى بأنه " لا يكفي للخلاص من المسئولية عن الحريق أن يثبت المستأجر أنه بذل في رعاية العين المؤجرة عناية الرجل المعتاد بل يلزمه لذلك إثبات أن للحريق سبباً أجنبياً لا يرجع إليه ، أو يلزمه بعبارة المادة ١/٥٨٤ مدني أن يثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا بد له فيه ، ويترتب على ذلك أن مسئولية المستأجر في حالة الحريق تختلف عن مسئوليته في حالة غيره من أسباب التلف أو الهلاك " ، نقض ١٩٨٤/١١/٢٩ ، الطعن رقم ٨٣٠ لسنة ٤٩ق . وفي المعنى ذاته ، نقض ١٩٩٨/١١/٢٢ ، الطعن رقم ٤٣٨٠ لسنة ٦٢ق .

سوى أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، وإنما يجب أن يثبت أن اندلاع الحريق يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه (١).

ولا يكفي أن يثبت المستأجر أن سبب الحريق مجهول ، كأن يثبت انه عند اندلاع الحريق ، لم يكن هو ولا أي من تابعيه في المنزل ، لأن هذا لا ينفي شبهة الإهمال . وإنما يجب أن يثبت سبب الحريق بالذات ، وأنه سبب أجنبي لا يد له فيه ، كخطأ المؤجر أو أحد تابعيه ، أو خطأ الغير ، أو قوة قاهرة (٢).

وإذا لم يفلح المستأجر في إثبات السبب الأجنبي الذي يعزي إليه الحريق ، قامت مسئوليته العقدية تجاه المؤجر ، فيلتزم بتعويضه عن الأضرار التي أصابته بسبب الحريق ، بحيث يتحمل نفقات إعادة العين المؤجرة إلى أصلها ، ويقتصر التعويض على الأضرار المتوقعة ، ولا يشمل الأضرار غير المتوقعة إلا إذا ارتكب المستأجر غشاً أو خطأ جسيماً(٣).

على أن أحكام مسئولية المستأجر عن الحريق ليست من النظام العام، بحيث يجوز الاتفاق على ما يخالفها. فيجوز تشديد هذه المسئولية كأن يتفق على أن يكون المستأجر مسئولاً عن احتراق العين ولو أثبت السبب الأجنبي. كما يجوز تخفيف هذه المسئولية كأن يتفق على أن المستأجر لا يسأل عن الحريق إذا أثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين ، فتصبح مسئوليته عن هلاك العين بالحريق مماثلة لمسئوليته عن هلاكها بغير الحريق.

(١١١) تعدد المستأجرين لوحدات العقار المحترق :

قد يتعدد المستأجرون للعقار الواحد ، ومن ثم تثور الصعوبة بصدد تحديد مسئولية كل منهم عن أضرار الحريق الذي يلتهم العقار كله، وكيف يتسنى لكل مستأجر على حدة أن يدرأ عن نفسه هذه المسئولية.

ويقصد بتعدد المستأجرين أن يتضمن العقار وحدات مستقلة مؤجرة ، بحيث يختص كل مستأجر بوحدة مستقلة منها (٤) . أما إذا تعدد المستأجرون للعقار كله على الشيوع فهم في حكم المستأجر الواحد وتسري بشأنهم، بصدد المسئولية عن الحريق ذات الأحكام التي قدمناها.

---

(١)السنهوري ، رقم ٣٩٧ ، ص ٥٤٢ .– عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ١٢١ .– عبد المنعم البدراوي ، ص ٨٤ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ٢٠٨ .

(٢) السنهوري ، ص ٥٤٥ .

(٣) السنهوري ، رقم ٤٠٠ ، ص ٥٥٠ وما بعدها .

(٤) عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٢٢١ .– سليمان مرقس ، رقم ٢٣٤ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ٢٠٨ .

وإذا تعدد المستأجرون لوحدات العقار المحترق ، كانوا مسئولين جميعاً عن الحريق مسئولية عقدية . فلا يقوم بينهم تضامن إلا إذا اتفق على ذلك ، وإنما يكون كل مستأجر لوحدة احترقت مسئولاً عن حريق العقار كله بنسبة الجزء الذي يشغله في هذا العقار (١).

وإذا كان المؤجر مقيماً في العقار المحترق ، وجب أن يشارك المستأجرين في المسئولية عن الحريق ، بحيث ينبغي أن يستنزل نصيبه في هذه المسئولية . ويشترط لذلك أن يكون المؤجر شاغلاً فعلاً لوحدة في هذا العقار ، بحيث يحتمل أن يكون الحريق ناشئا عن خطئه . ولكن لا يعد المؤجر شاغلاً لوحدة في العقار إذا تبين أن هذه الوحدة خالية (٢).

ولما كانت المسئولية عن حريق العقار موزعة على المستأجرين المتعددين بنسبة الجزء الذي يشغله كل منهم في العقار(٣) ، فلكل مستأجر منهم مصلحة في التخلص من مسئوليته عن الحريق ، وهو ما يتحقق بإحدى الوسائل الآتية (٤):

١. إذا أثبت أن السبب في الحريق يرجع إلى خطأ ارتكبه مستأجر بالذات ، فيكون هذا المستأجر هو المسئول وحده عما ألحقه الحريق من ضرر ، سواء بالمؤجر أم بسائر المستأجرين . وهذه المسئولية عقدية بالنسبة إلى المؤجر ، وتقصيرية بالنسبة للمستأجرين .

٢. إذا أثبت أن الحريق قد وقع بسبب أجنبي ، كفعل المؤجر أو أحد تابعيه ، أو بفعل الغير، أو بقوة قاهرة . وعندئذ تنتفي مسئولية المستأجرين ، ويتحمل المؤجر تبعة الحريق .

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ،ج٤ ، ص ٥٣٧–٥٣٨ .

والفرض أن تمس النار جميع أجزاء العقار . أما إذا لم تمس النار إلا بعض الأجزاء فإن المسئولية تنحصر في مستأجري هذه الأجزاء دون مستأجري الأجزاء التي لم تمسها النار ، ولا محل لمساءلة مستأجر الجزء الذي لم تمسه النار لأنه أجنبي عن الحريق، فلا يسأل إلا إذا أثبت المؤجر أو أحد المستأجرين الآخرين خطأ في جانبه ، فتكون مسئوليته في هذه الحالة تقصيرية لا عقدية ، انظر : عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٢١٦ ، ص ٣٥٦ .

(٢) سليمان مرقس ، رقم ٢٣٤ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ٢٠٨ .– السنهوري ، رقم ٤٠٥.

(٣) واختلف الرأي حول تحديد المقصود بعبارة " الجزء الذي يشغله كل منهم في العقار " ، هل هو القيمة الإيجارية للجزء الذي يشغله المستأجر ، أو هو مساحة هذا الجزء ، أو هو قيمته ؟ ففي حين يتفق الفقه الفرنسي عى أن المقصود هنا هو القيمة الإيجارية للجزء الذي يشغله كل مستأجر استناداً إلى ما صرحت به المادة ١٧٣٤ مدني ، فقد ذهب أغلب الفقه في مصر إلى أن المقصود هو مساحة هذا الجزء لأنها تعكس درجة احتمال بدء شبوب الحريق في كل جزء ، عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٢١٦ .– سليمان مرقس ، رقم ٢٣٤ .– عبدالمنعم فرج الصدة ، رقم ١٦٦ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ٢٠٨ . بينما يعارض بعض الفقه هذا الحل ، لأن من الصعب تصور قيام علاقة جدية بين مساحة الجزء ودرجة احتمال بدء شبوب الحريق فيه ، ويرون أن هذه العلاقة تقوم بين قيمة الجزء الذي يشغله المستأجر ومسئوليته العقدية عن الحريق ، فهو مسئول مسئولية عقدية عن الجزء الذي يشغله ويجب عليه أن يرده سالماً من الحريق إلى المؤجر ، فإذا احترق كان مسئولاً عن قيمته ، وإذا اشترك في المسئولية مع المستأجرين الآخرين كان مسئولاً بنسبة قيمة هذا الجزء ، السنهوري ، رقم ٤٠٤ ، ص ٥٥٧–٥٥٨.

(٤) السنهوري ، رقم ٤٠٦ .

٣. إذا أثبت أن الحريق بدأ في الجزء الذي يشغله مستأجر بالذات، فيكون هذا المستأجر وحده هو المسئول عن جميع الأضرار التي أحدثها الحريق ، ويستطيع أن يدفع هذه المسئولية بإثبات السبب الأجنبي كما قدمنا .

ويخلص مما تقدم أن المسئولية المشددة للمستأجر عن حريق العين المؤجرة هي مسئولية مفترضة ، تستند إلى عقد الإيجار ، فلا يستفيد منها إلا المؤجر ، لأنها مقررة لمصلحته(١). لهذا ، إذا شرع مستأجر في الرجوع على مستأجر آخر لمسئوليته عن الحريق ، فيجب أن يثبت خطأه ، ولهذا أن يدفع هذه المسئولية بإثبات أنه لم يرتكب خطأ ، دون أن تفترض في حقه (٢).

المبحث الرابع
الالتزام برد العين المؤجرة

(١١٢) تنص المادة ٥٩٠ مدني على انه " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار ، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعي في تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر "

وتنص المادة ٥٩١ مدني على أنه " ١- على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها ، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف 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 المؤجر قد تسلم العين في حالة حسنة " .

---

(١) وعلى ذلك ، قضي بأنه " من المقرر إذا هلكت 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 في 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 فعلياً ، ذلك أن هذا النص يورد حكماً خاصاً بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة لا يجوز القياس عليه " ، نقض ١٩٨٥/٥/١٣ ، الطعن رقم ٧٦٠ لسنة ٥٠ق – وقضى بأن " نص المادة ١/٥٨٤ ،٢ من القانون المدني صريح في أنه يتناول مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة تجاه المؤجر ، فقد بينت الفقرة الأولى أن الأصل في هذه المسئولية أنها تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر المتعاقد معه ، والفقرة الثانية تفصيل لهذا الأصل فتقضي بمسئولية المستأجرين المتعددين تجاه المؤجر وتوضح أن كلاً من هؤلاء المستأجرين يكون مسئولاً تجاهه بنسبة الجزء الذي يشغله ، فالمسئولية في 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 الذي يصيب الأخير بسبب احتراق أمتعته الموجودة بالعين المؤجرة ، وإنما تكون مسئوليته تقصيرية إذا توافرت أركانها " ، نقض ١٩٦٧/١٠/٢٦ ، الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٣٤ق .

(٢) وإذا شرع المستأجر في الرجوع على المؤجر لضرر أصابه بسبب حريق العين المؤجرة ، كتلف منقولاته أو إصابات جسدية تعرض لها ، فلا رجوع له إلا على أساس المسئولية التقصيرية ، وهو ما يقتضي منه إثبات خطأ المؤجر المؤدي إلى الحريق . قرب : السنهوري ، رقم ٣٩٩ ، ص ٥٤٨ ، هامش (٢) .

وعلى ذلك ، يلتزم المستأجر ، عند انتهاء الإيجار ، بأن يرد العين المؤجرة وملحقاتها إلى المؤجر ، وعليه أن يرد نفس العين التي تسلمها عند بدء الإيجار ، فلا يجوز له أن يرد عيناً سواها ولو كانت أفضل منها ، إلا برضاء المؤجر(١) .

ويلتزم المستأجر برد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها ، وإلا كان مخلاً بالتزامه إذا لم يقم بإعادة العين إلى حالتها وقت التسلم ، وعلى المستأجر أن يثبت أن حالة العين وقت الرد هي حالتها وقت التسلم.

فإذا عني الطرفان ببيان حالة العين وأوصافها وملحقاتها في محضر ، وقت تسليم العين إلى المستأجر ، وجب أن تكون حالة العين وقت الرد مطابقة لما ورد في هذا المحضر (٢).

وإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر ، فقد افترض المشرع أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة ، ومن ثم يجب عليه أن يرد العين بهذه الحالة .

غير أن هذا الافتراض يقبل إثبات العكس ، بحيث يجوز للمستأجر أن يثبت بكافة الطرق أن العين وقت أن تسلمها لم تكن في حالة حسنة ، وأنه رضي آنذاك بحالتها كما هي ، وأن حالة العين عند الرد مطابقة للحالة التي تسلمها عليها (٣).

فإذا تغيرت حالة العين عند الرد ، بسبب هلاك أو تلف أصابها ، كان المستأجر مسئولا عن هذا الهلاك أو التلف ، ما لم يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة ، أو أن ما أصابها من هلاك أو تلف يرجع إلى استعمالها استعمالاً مألوفاً ، أو يثبت أن هذا الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب أجنبي ، وذلك بالتفصيل الذي عرضنا له .

أما إذا تغيرت حالة العين ، وقت الرد ، بسبب آخر غير الهلاك أو التلف ، كما لو تبين أن هناك عجزاً في مساحتها أو مقدارها، أو أن ملحقات العين ناقصة، أو كانت العين منقولاً وضاعت، فلا يستطيع المستأجر أن يتخلص من المسئولية عند الرد إلا بإثبات السبب الأجنبي(٤).

ففي هذه الحالة ، لا يكفي أن يثبت المستأجر أنه بذل عناية الشخص المعتاد أو أنه استعمل العين استعمالا مألوفا ، لأن التزامه بالرد هنا ليس التزاما ببذل عناية ، وإنما هو التزام

---

(١) السنهوري ، رقم ٤١٠ .

(٢) سليمان مرقس ، رقم ٢١٩ .

(٣) نقض ١٩٦٨/٥/٢٣ ، الطعن رقم ١٠٠ لسنة ٣٣ ق .

(٤) سليمان مرقس ، رقم ٢٢٧ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ٢١٢ .– عبد المنعم فرج الصدة ، رقم ١٨٠ .

بتحقيق غاية ، فلا يستطيع أن يتخلص من المسئولية إلا بإثبات السبب الأجنبي ، كأن يثبت أن العجز في مساحة العين يرجع إلى قوة قاهرة مثل أكل النهر ، أو أن النقص في الملحقات يرجع إلى فعل الغير ، أو أن ضياع العين يرجع إلى اندلاع مظاهرات أو اضطرابات عنيفة اضطرته إلى ترك العين فضاعت (١) .

ويتم الرد بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من وضع يده عليها دون عائق ، ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا . ويجب الرد عند انتهاء الإيجار لأي سبب من الأسباب (٢) . ولكن يحق للمستأجر أن يحبس العين عند انتهاء الإيجار فلا يردها حتى يستوفي ما له من حقوق في ذمة المؤجر بمقتضى عقد الإيجار ، كالتعويض عن إخلال المؤجر بالتزامه بإجراء الترميمات الضرورية .

وإذا أخل المستأجر بالتزامه برد العين ، يكون للمؤجر أن يطلب تعويضاً عما أصابه من ضرر بسبب ذلك . فإذا تأخر في رد العين ، يكون ملزماً بأن يدفع للمؤجر تعويضا يشمل أجر المثل عن مدة بقاء العين تحت يده دون حق ، وكذلك ما أصاب المؤجر من أضرار أخرى ، كأن يثبت أن شخصاً كان يرغب في استئجار العين بأجرة أعلى من أجرة المثل ، أو فوات فرصة لبيع العين بثمن عال (٣) .

وإذا تبين ، عند الرد ، أن العين تالفة أو هالكة ، كان المستأجر مسئولاً تجاه المؤجر عن هذا الهلاك أو التلف ، ما لم يتمكن من دفع هذه المسئولية بأي من الوسائل التي عرضنا لها، وإذا تبين أن العين ناقصة ، أو مفقودة فلم يتمكن المستأجر من ردها ، فإنه يكون مسئولا عن هذا النقص أو الفقد ، ما لم يثبت السبب الأجنبي ، لأن التزامه بالرد هو التزام بتحقيق غاية وليس التزاماً ببذل عناية كما قدمنا .

---

(١) السنهوري ، رقم ٤١٩ .

(٢) نقض ١٩٨٨/١/١٧ ، الطعن رقم ١٠٥٥ لسنة ٥٠ق .

(٣) نقض ١٩٩٩/٢/٨ ، الطعن رقم ٥٠٢ لسنة ٦٤ق .– نقض ٢٠٠١/١/٣ ، الطعن رقم ٣٨٢٩ لسنة ٦٦ ق .

الباب الثالث
انتهاء الإيجار

(١١٣) هناك أسباب عديدة لانتهاء الإيجار . فوفقاً للقواعد العامة ، يزول هذا العقد بأثر رجعي إذا تقرر بطلانه أو إبطاله لأي سبب ، فيعتبر في هذه الحالة كأن لم يكن منذ إبرامه .

وقد يزول الإيجار رغم انعقاده صحيحاً ، وذلك إذا تقرر انحلاله ، سواء على إثر اتفاق المتعاقدين على إنهائه وهذا هو التقايل ، أو بسبب فسخه إما جزاء لإخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته أو لتحقق شرط فاسخ علق عليه التزام أحدهما ، أو لاستحالة تنفيذه لسبب أجنبي ، كما لو هلكت العين المؤجرة كلياً، سواء كان هذا الهلاك مادياً أم قانونياً .

ويلاحظ في الأحوال التي يتحقق فيها انحلال الإيجار أنه ليس لهذا الانحلال أياً كان سببه أثر رجعي ، لأن الإيجار عقد زمني يستعصى بطبيعته على فكرة الأثر الرجعي ، ولأن ما مضى من زمن على انتفاع المستأجر بالعين يقابله ما دفعه من الأجرة .

ولن نعرض هنا لهذه الأسباب المستمدة من القواعد العامة ، فهي تسري على الإيجار كغيره من العقود . فما يهمنا في هذا المقام أن التقنين المدني أورد أسباباً خاصة لانتهاء الإيجار . فهذا العقد ينتهي ، بحسب الأصل ، بانقضاء مدته ، وقد ينتهي قبل انقضاء مدته إما بسبب انتقال ملكية العين المؤجرة أو بسبب أحد الأعذار التي حددها القانون .

ومع ذلك ، لا تسري هذه القواعد على عقود الإيجار التي لا تزال خاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن . فقد تضمنت هذه القوانين أسباباً محددة لانتهاء هذه العقود وردت على سبيل الحصر ، أهمها عدم الوفاء بالأجرة .

الفصل الأول
أسباب انتهاء الإيجار في التقنين المدني

(١١٤) الوضع المألوف أن ينتهي الإيجار إذا انقضت مدته ، فهذه هي النهاية الطبيعية أو المتوقعة لهذا العقد . ومع ذلك ، قد ينتهي الإيجار على نحو غير متوقع قبل انقضاء مدته ، وذلك إذا طرأت أسباب محددة تجيز لأحد الطرفين أن يطلب إنهاء العقد :

المبحث الأول

انتهاء الإيجار بانقضاء مدته

(١١٥) الإيجار عقد مؤقت بطبيعته ، وهذا مقتضاه أن السبب المألوف والطبيعي لانتهائه هو انقضاء مدته . غير أن طريقة انتهاء الإيجار لهذا السبب تختلف تبعاً لما إذا كان عقد الإيجار محدد المدة أم كان غير محدد المدة :

(١١٦) أولاً : انتهاء عقد الإيجار محدد المدة :

تنص المادة ٥٩٨ مدني على أن " ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء " . فإذا اتفق الطرفان على مدة معينة للإيجار ، ينتهي بانقضائها ، ولم يشترطا أي إجراء آخر لانتهائه ، يكون الإيجار محدد المدة ، ومن ثم ينتهي تلقائياً بمجرد انقضاء المدة المحددة له . فلا حاجة عندئذ للتنبيه مقدماً بالإخلاء ، سواء من جانب المؤجر أو المستأجر ، ما دام هذا التنبيه ليس مشترطاً في العقد .

وإذا بقي المستأجر ، رغم ذلك في العين المؤجرة دون رضاء المؤجر ، يكون مغتصباً لها لا مستأجراً ، ولكن لا يجوز للمؤجر استعمال القوة لإخراجه من العين(١)، وإنما يجب عليه أن يلجأ إلى القضاء بطلب الحكم عليه بالإخلاء مع التعويض عن مدة بقائه في العين (٢) .

أما إذا تبين أن بقاء المستأجر في العين بعد انقضاء مدة الإيجار يستند إلى رضاء المؤجر، فهذا لا يعد امتداداً للعقد ، لأن هذا العقد انتهى بإنقضاء مدته ، وإنما يعد إيجاباً ضمنياً صادراً من المستأجر ينبئ عن رغبته في التجديد الضمني للإيجار .

ومع أن التنبيه بالإخلاء ليس واجباً على المؤجر نحو المستأجر لانتهاء الإيجار في هذه الحالة ، فقد يلجأ المؤجر إلى هذا الإجراء رغم عدم وجوبه ، وذلك بقصد الإفصاح عن إرادته في رفض التجديد الضمني للإيجار إذا بقى المستأجر في العين بعد انقضاء مدة الإيجار (٣) .

---

(١) سليمان مرقس ، رقم ٢٦٨ .

(٢) نقض ٢٠٠١/١/٣ ، الطعن رقم ٣٨٢٩ لسنة ٦٦ق .- نقض ١٩٩٩/٢/٨ ، الطعن رقم ٥٠٢ لسنة ٦٤ق .- نقض ٢٠٠٤/٣/١٧ ، الطعن رقم ١٣٥٨ لسنة ٧٣ق .

(٣) وعلى ذلك ، قضى بأن " مؤدى المادة ٦٠٠ من القانون المدني أن تجديد العقد لا يفترض إذا نبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدته واستمر هذا الأخير مع ذلك منتفعاً بالعين ، ما لم يقم الدليل على عكس ذلك ..." نقض ١٩٩٠/٤/٥ ، الطعن رقم ٢٢٤٠ لسنة ٥٤ق .- نقض ١٩٧٩/٢/٢٨ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٣٠ ، صـ ٩٥٣ . وقضى بأن " من المقرر قانوناً أنه لا يكفي لتجديد عقد الإيجار تجديداً ضمنياً وفقاً للمادة ٥٩٩ من التقنين المدني بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدته ، بل يتعين فوق ذلك انصراف نيته إلى التجديد ، وتوجيه التنبيه بالإخلاء من أحد المتعاقدين للآخر يقوم طبقاً للمادة ٦٠٠ من القانون المدني

(١١٧) ثانياً : انتهاء عقد الإيجار غير محدد المدة :

يكون الإيجار غير محدد المدة إذا كان التنبيه مقدماً بالإخلاء مشترطاً اتفاقاً أو قانوناً لانتهائه ، بحيث لا ينتهي الإيجار بانقضاء المدة إلا إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء المدة بأجل معين .

فقد يتفق الطرفان على مدة معينة للإيجار ، ولكن يشترطان أن العقد لا ينتهي بانقضاء هذه المدة إلا إذا تم التنبيه من أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في ميعاد محدد (١) . فإذا حصل التنبيه في الميعاد ، انتهى الإيجار بانقضاء المدة المعينة له. وإذا بقي المستأجر بعد ذلك في العين برضاء المؤجر ، فهذا يعد تجديداً ضمنياً للإيجار كما في الحالة السابقة .

أما إذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء ، أو حصل بعد فوات ميعاده ، فإن الإيجار يمتد إلى مدة ثانية ، تكون عادة مساوية للمدة الأولى ، ولكن يجوز أن تكون أقصر أو أطول منها ، تبعاً لما يقرره الطرفان .

وإذا انقضت المدة الثانية ، انتهى الإيجار دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، فلا يمتد إلى مدة ثالثة وذلك إذا ذكر في العقد أن الإيجار يمتد إلى مدة أخرى . وإذا بقي المستأجر بعد ذلك في العين فهذا يعد تجديداً ضمنياً للإيجار وليس امتداداً له (٢) .

أما إذا ذكر في العقد أن الإيجار يمتد إلى مدد أخرى ، ثم انقضت المدة الثانية، فإن العقد يمتد لمدة ثالثة فرابعة وهكذا ، إلى أن يحصل التنبيه بالإخلاء في الميعاد المحدد .

وقد لا يحدد الطرفان المدة التي يمتد إليها الإيجار إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء ، سواء كانت مماثلة للمدة الأولى أو كانت أطول أو أقصر منها . وفي هذه الحالة ، يمتد الإيجار

قرينة قابلة لإثبات العكس تمنع من افتراض التجديد الضمني لو بقي المستأجر في العين بعد انتهاء الإيجار ..." ، نقض ١٩٨٩/٦/٢٥، الطعن رقم ٩١٤ لسنة ٥٣ق .

(١) وإذا لم يعين في العقد ميعاد محدد للتنبيه ، يرى أغلب الفقه أنه يجب التزام المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ مدني ، انظر : سليمان مرقس ، رقم ٢٧٣ .– منصور مصطفى منصور ، رقم ٣٣٠ .– عبد المنعم فرج الصدة ، رقم ٢٢٤ . بينما يرى البعض أنه يجوز في هذه الحالة توجيه التنبيه في أي وقت قبل انقضاء مدة الإيجار ، انظر : عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٢٩٦ .

(٢) وعلى ذلك ، قضي بأن " مفاد المواد ٥٦٣، ٥٩٨ ، ٥٥٩ من القانون المدني أنه إذا اتفق العاقدان على مدة انقضى الإيجار بفواتها ما لم يشترط لإنهائه صدور التنبيه بالإخلاء من أحدهما للآخر قبل فوات المدة بوقت معين ، وإلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقاً لاتفاقهما ، فإذا انقضت المدة الثانية فإن الإيجار ينتهي دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ما لم يتفق على خلاف ذلك ، ويعد بقاء المستأجر في العين برضاء المؤجر بعد ذلك تجديداً ضمنياً وليس امتداداً للإيجار ....." ، نقض ١٩٩٤/٧/١٤ ، الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ق .– نقض ١٩٩٣/١٢/١٥ ، الطعن رقم ١٦٨١ لسنة ٥٧ ق .

للفترة المعينة لدفع الأجرة ، وينتهي إذا حصل تنبيه بالإخلاء في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ مدني (١) .

هذا إذا كان التنبيه بالإخلاء مشترطاً بمقتضى اتفاق الطرفين ، فيكون امتداد الإيجار،عند عدم حصول هذا التنبيه ، امتداداً اتفاقياً ، لأنه يأتي إعمالاً لما قررته الإرادة الصريحة للطرفين.

على أن التنبيه بالإخلاء قد يكون واجباً بمقتضى القانون لا الاتفاق ، فيكون امتداد الإيجار، عند عدم حصول هذا التنبيه ، امتداداً قانونياً ، لأنه يأتي إعمالاً لحكم القانون .

وهذا هو ما تفرضه المادة ٥٦٣ مدني كما قدمنا ، وذلك " إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة ، أو عقد لمدة غير معينة ، أو تعذر إثبات المدة المدعاة ". فقد رأينا أن الإيجار ، في هذه الفروض ، يعتبر منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة . ولكنه لا ينتهي بمجرد انقضاء هذه الفترة ، وإنما يجب أن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة في المادة المذكورة .

فإذا حصل التنبيه بالإخلاء في الميعاد المحدد انتهى الإيجار بانقضاء المدة المعينة لدفع الأجرة. وإذا لم يحصل التنبيه امتد الإيجار إلى مدة مماثلة وهكذا ، إلى أن يتم التنبيه بالإخلاء في الميعاد المحدد .

(١١٨) التنبيه بالإخلاء :

التنبيه تصرف قانوني من جانب واحد يتضمن الرغبة في إنهاء الإيجار ، ولا يحتاج إلى قبول من الطرف الآخر . ولا يشترط أن يصدر التنبيه بطريقة معينة (٢) ، فقد يتم شفاهة أو كتابة ، بإنذار على يد محضر أو بكتاب مسجل أو عادي ، وهذا لا يمنع من اشتراط شكل خاص لصدور التنبيه (٣) . وفي جميع الأحوال ، يقع عبء إثباته على من صدر منه (١) .

---

(١) السنهوري ، رقم ٥٠٣ ، ص ٧٣٦-٧٣٧ . وقضى بأن " ثبوت أن عقد الإيجار موضوع النزاع قد انعقد لمدة خمس سنوات وللمستأجر وحده الحق في تجديده بنفس شروطه دون اعتراض من الطرف الآخر مؤداه اعتبار العقد منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة ..." نقض ٢٠٠٤/٦/٢٣ ، الطعن رقم ٢٧٨ لسنة ٦٧ق .

(٢) وقضى بأن " التنبيه بالإخلاء هو تصرف قانوني صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبة استناداً إلى إرادته في إنهاء العقد فيجب أن يشتمل على ما يفيد – بغير غموض – الإفصاح عن هذه الرغبة ولا يلزم احتواء التنبيه الموجه من أحد طرفي العقد إلى الطرف الآخر ... على ألفاظ معينة أو تحديد السبب الذي حمل موجه التنبيه إلى طلب الإخلاء مما مؤداه أنه يكفي لتحقق الأثر المترتب على التنبيه دلالة عبارته في عمومها على القصد منه وهو إبداء الرغبة في اعتبار العقد منتهياً في تاريخ معين إعمالاً للحق المستمد من العقد أو نص القانون ..." نقض ١٩٩٠/١/٢٤ ، الطعن رقم ١٧٧٦ لسنة ٥٥ ق .– نقض ١٩٩٥/٤/١٩ ، الطعن رقم ٣٧١٥ لسنة ٦٠ق .– نقض ١٩٩٣/١٠/٢٧ ، الطعن رقم ١٤١٠ لسنة ٥٩ ق .

(٣) منصور مصطفى منصور ، رقم ٢٣٢ .– عبد المنعم فرج الصدة ، رقم ٢٢٥ .– السنهوري رقم ٥١١ .

ويصدر التنبيه من أحد العاقدين، المؤجر أو المستأجر، أو ممن ينوب عنه كالوكيل أو الولي أو الوصي. وإذا تعدد المؤجرون أو المستأجرون ، فالأصل أن يصدر التنبيه منهم جميعاً ، ولا ينفذ التنبيه الصادر عن أحدهم في حق الباقين إلا إذا كان موكلاً عنهم في ذلك(٢).

ويوجه التنبيه إلى العاقد الآخر أو من يمثله . وعند التعدد ، يجب توجيه التنبيه للجميع سواء كانوا مؤجرين أم مستأجرين (٣) وللمتعاقد الذي تلقى التنبيه أن يتمسك به إذا كان يريد هو أيضاً إنهاء الإيجار ، فلا يحتاج لأن ينبه بدوره على المتعاقد معه بالإخلاء (٤) .

المبحث الثاني

انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته

(١١٩) هناك أسباب خاصة تؤدي إلى انتهاء الإيجار على نحو غير متوقع ، قبل انقضاء مدته ، وقد وردت هذه الأسباب في المادة ٦٠١ وما بعدها من التقنين المدني وهي:

١- انتهاء الإيجار تبعاً لانتقال ملكية العين المؤجرة :

لا شك أنه إذا تملك المستأجر العين المؤجرة أثناء الإيجار ، اجتمعت فيه صفتا المستأجر والمؤجر ، فينقضي التزامه باتحاد الذمة ، وينتهي الإيجار ولو كان ثابت التاريخ أو مسجلاً .

أما إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر ، فالقاعدة أن الإيجار لا ينفذ في حق هذا الشخص إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على التصرف الذي نقل الملكية . وعندئذ ينصرف أثر الإيجار إلى من انتقلت إليه الملكية باعتباره خلفاً خاصاً ، فيحل محل المؤجر في حقوقه والتزاماته ، ويكون للمستأجر أن يطالبه بجميع التزامات المؤجر .

وإذا لم يكن للإيجار تاريخ ثابت وسابق على التصرف الناقل للملكية ، فلا ينفذ في حق الشخص الذي انتقلت إليه الملكية ولا ينصرف أثره إليه . ومع ذلك فهذا الشخص بالخيار بين أن يتمسك بعقد الإيجار رغم عدم نفاذه في حقه فيجبر المستأجر على البقاء ، أو أن يتمسك

---

(١) وقضى بأنه " إذا كان التنبيه بالإخلاء هو تعبير 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 عشرة جنيهات وجب إثبات التنبيه بالكتابة أو ما يقوم مقامها إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك ..." ، نقض ١٩٧٣/٤/٢٤ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٤ ، ص ٦٦٧ .

(٢) سليمان مرقس ، رقم ٢٦٥ .- عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٢٩٥ .- نقض ١٩٩٠/٤/٥ ، الطعن رقم ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ق .- نقض ١٩٩٢/١/٥ ، الطعن رقم ١٢٢٠ لسنة ٥١ق .

(٣) وقضى بأن " المقرر أنه إذا تعدد الطرف الذي يوجه إليه التنبيه وجب توجيهه إلى الجميع حتى لو كانوا متضامنين باعتبار أنه لا تمثيل في التضامن فيما يضر ..." ، نقض ١٩٨٦/٢/٢٦ ، الطعن رقم ٢٨ لسنة ٥٥ق .

(٤) السنهوري ، رقم ٥٠٩ ، ص ٧٤٣ .- سليمان مرقس ، رقم ٢٦٥ .- عبد الفتاح عبد الباقي ، رقم ٢٩٤ .

بعدم نفاذ الإيجار في حقه فيجبر المستأجر على الإخلاء . ولكن لا يجوز له أن يجبر المستأجر على الإخلاء " إلا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ " (م ١/٦٠٥ مدني) .

وإذا تم التنبيه على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء مدة الإيجار ، يلتزم المؤجر بتعويض المستأجر عن حرمانه من الانتفاع بالعين فيما بقى من مدة الإيجار . ومسئولية المؤجر عن هذا التعويض هي مسئولية عقدية تستند إلى عقد الإيجار. ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض (م ٢/٦٠٥ مدني).

٢- انتهاء الإيجار لموت المستأجر :

القاعدة أن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر (م ١/٦٠١ مدني) . غير أن هذه القاعدة يرد عليها استثناءان : فمن جهة ، أجازت المادة ٢/٦٠١ مدني لورثة المستأجر أن يطلبوا إنهاء الإيجار إذا أثبتوا أن أعباء العقد أصبحت أثقل من أن تتحملها مواردهم ، أو أن الإيجار أصبح مجاوزاً حدود حاجتهم .

ويشترط لإعمال هذا الحكم أن يطلب الورثة إنهاء العقد خلال ستة شهور من موت المستأجر ،وإلا سقط حقهم في طلب إنهائه ، وأن يتم التنبيه على المؤجر بالإخلاء في المواعيد التي حددتها المادة ٥٦٣ مدني . ومن جهة أخرى ، " إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات ،جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد " (م ٦٠٢ مدني) . فإذا كان المستأجر طبيباً أو محامياً ومات ، ولا يوجد بين ورثته من يزاول مهنته ، يحق لهم طلب إنهاء الإيجار . أما المؤجر فلا يجوز له طلب إنهاء الإيجار إلا إذا ثبت أنه أبرم الإيجار لاعتبار يتعلق بشخص المستأجر .

٣- إنتهاء الإيجار لإعسار المستأجر :

رغم أن إعسار المدين يستتبع سقوط آجال الديون التي تثقل ذمته ، إلا أن إعسار المستأجر لا يؤدي إلى حلول أقساط الأجرة التي لم تستحق . ولكن ، يجوز للمؤجر ، في هذه الحالة ، أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل له الوفاء بالأجرة التي لم تحل (م ٢/٦٠٣ مدني) .

كما يجوز للمستأجر المعسر أن يطلب بدوره فسخ الإيجار لكي يتخلص من أعبائه فلا يزيد من إعساره . ولكن لا يجوز للمستأجر أن يطلب الفسخ إذا كان باستطاعته التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن ،حيث يمكنه عندئذ أن يتخلص من أعباء الإيجار .

٤- انتهاء الإيجار لحاجة المؤجر للعين المؤجرة :

الأصل أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إنهاء الإيجار لمجرد حاجته للعين المؤجرة . ولكن يجوز أن يتفق المتعاقدان مقدماً على تخويل المؤجر الحق في إنهاء العقد إذا وجدت له حاجة شخصية للعين . وعندئذ ، " وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك " (م ٦٠٧ مدني).

٥- انتهاء الإيجار للظروف غير المتوقعة :

وفقاً للمادة ٦٠٨ مدني ، يجوز لكل من المؤجر أو المستأجر أن يطلب إنهاء العقد إذا وجدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار مرهقاً .

ويشترط لطب إنهاء الإيجار لهذا السبب أن يكون الإيجار محدد المدة ، فلا يمكن التحلل منه قبل انتهاء مدته . أما إذا كان غير محدد المدة ، فيستطيع كل طرف أن يقرر إنهاء العقد بالتنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء في المواعيد الواردة في المادة ٥٦٣ مدني .

كما يلزم أن تطرأ ظروف خطيرة غير متوقعة بعد إبرام العقد. ولا يشترط أن تكون هذه الظروف عامة ، وإنما يكفي أن تكون خاصة بالمؤجر أو المستأجر. ولكن يجب أن تكون هذه الظروف مفاجئة، فإن كانت متوقعة وفقاً لمعيار الرجل المعتاد ، لا يجوز طلب إنهاء الإيجار .

وأخيراً يشترط أن تؤدي هذه الظروف إلى أن تنفيذ الإيجار وإن لم يصبح مستحيلاً ، ولكنه صار مرهقاً لأحد الطرفين ، بحيث يهدده بخسارة فادحة لو استمر في تنفيذه إلى نهاية مدته .

ومتى توافرت هذه الشروط ، فإن إنهاء الإيجار للظرف الطارئ يجب أن يتم بمراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ ، كما ينبغي تعويض الطرف الآخر الذي لم يطلب الإنهاء تعويضاً عادلاً .

٦- انتهاء الإيجار لنقل الموظف أو المستخدم :

طبقاً للمادة ٦٠٩ مدني ، يجوز للموظف أو المستخدم أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته ، وكان هذا الإيجار معين المدة ،على أن يراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة ٥٦٣ ، ويقع باطلاً كل اتفاق على غير ذلك .

الفصل الثاني

انتهاء الإيجار لعدم الوفاء بالأجرة في ظل قوانين إيجار الأماكن

(١٢٠) القاعدة التي سارت عليها قوانين إيجار الأماكن أن عقود الإيجار الخاضعة لها لا تنتهي بانقضاء مدتها ، وإنما تمتد تلقائياً وبقوة القانون إلى مدة غير معينة . وقد أوضحنا نطاق هذا الامتداد وحدوده على ضوء ما أصدرته المحكمة الدستورية العليا من أحكام في هذا الشأن . ومؤدي ذلك أن عقود الإيجار التي لا تزال خاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن لن تنتهي إلا في الأحوال التي تحددها هذه القوانين .

ووفقاً للمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، تنحصر الحالات التي يجوز فيها للمؤجر أن يطلب فيها إخلاء المكان فيما يأتي :

أ- هدم المنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت للترميم والصيانة .

ب- عدم الوفاء بالأجرة .

ج- التنازل عن المكان المؤجر أو تأجيره من الباطن بغير إذن كتابي من المالك .

د- استعمال المكان المؤجر على نحو ضار أو مناف للآداب .

ونقتصر هنا على دراسة عدم الوفاء بالأجرة كسبب لطلب إنهاء الإيجار ، وذلك نظراً لشيوع الالتجاء إلى هذا السبب لطلب الإخلاء ، وكثرة المشكلات المرتبطة به .وفي هذا الخصوص ، تنص المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتيه : أ- .....

ب-إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر، ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة ، وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية .

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر . فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال " .

ويبين من هذا النص أن عدم الوفاء بالأجرة ينشئ للمؤجر دعويين ضد المستأجر هما دعوى الإخلاء ودعوى الطرد ، ولكل منهما طبيعتها وشروطها . وفي المقابل ، يتيح القانون سبيلاً أمام المستأجر ليتوقى صدور الحكم ضده سواء بالإخلاء أم الطرد.

المبحث الأول

دعوى الإخلاء

(١٢١) طبيعة دعوى الإخلاء :

دعوى الإخلاء هي دعوى موضوعية يرفعها المؤجر طالباً فسخ عقد الإيجار وإخلاء المستأجر من المكان المؤجر، لتحقق أحد الأسباب التي حددها القانون لذلك، ومنها عدم وفاء المستأجر بالأجرة ، وهو سبب تقره القواعد العامة لأنه يشكل إخلالاً بالتزام جوهري يفرضه العقد.

والحكم الذي يصدر في هذه الدعوى هو حكم موضوعي لا وقتي ، لأنه يقتضي بحثاً مستفيضاً من الناحية الموضوعية ، يتناول أصل الحق ومدى استحقاقه ، ويتضمن فحصاً لمستندات الخصوم ودفاعهم ، ويتقصى سبب الإخلاء ، أي عدم الوفاء بالأجرة ، ويتثبت من توافره ، لكي يفصل في موضوع الدعوى بفسخ عقد الإيجار ، ويرتب عليه آثاره بإخلاء المستأجر من المكان (١) .

وعلى ذلك ، فالحكم الصادر بالإخلاء هو حكم موضوعي يحوز حجية الشئ المقضي فيه، بما يمنع من إعادة النظر فيما قضى فيه إلا وفقاً لقواعد الطعن في الأحكام الموضوعية .

ودعوى الإخلاء من الدعاوي غير مقدرة القيمة ، فتعتبر قيمتها زائدة على خمسة آلاف جنيه (م ٤١ مرافعات) ، ومن ثم تختص بها المحكمة الابتدائية ، وهي المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعي عليه ، أي المستأجر .

---

(١) وعلى ذلك ، قضت محكمة النقض بأنه " لما كانت عقود إيجار الأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات الاستثنائية قد لحقها الامتداد القانوني لمدة غير محددة ويتعلق ذلك بالنظام العام ، إلا أن المشرع قد كفل للمؤجر الحق في إخلاء المكان المؤجر في الحالات التي نص عليها القانون على سبيل الحصر ، ومن المسلم به أن أسباب الإخلاء المنصوص عليها في تلك القوانين – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – من الأمور المتعلقة بالنظام العام ، ومن ثم يتعين على محكمة الموضوع من تلقاء نفسها أن تبحث سبب الإخلاء أساس الدعوى ، وتتحقق من توافره ، وألا تقضي بالإخلاء إذا لم يتحقق سببه ..." ، نقض ١٩٨٦/٥/٢٩، الطعن رقم ٩٨٢ لسنة ٥٥ ق .

(١٢٢) شروط طلب الإخلاء :

إذا كانت العين المؤجرة مكاناً خاضعاً لقانون إيجار الأماكن ، ولم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة ، فلا يكفي لطلب فسخ الإيجار وإخلاء المكان ، مجرد امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة ، وإنما يجب أن تتوافر الشروط التي حددتها الفقرة (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لطلب إخلاء المكان لهذا السبب (١) :

أولاً : عدم الوفاء بالأجرة :

يستند طلب الإخلاء ، وفقاً لنص المادة ١٨/ب سالف الذكر ، إلى عدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة . وهذا يتحقق سواء بامتناع المستأجر عن الوفاء أو تأخره فيه(٢).

والقاعدة هنا أنه يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة كاملة إلى المؤجر " في موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه في العقد وذلك بإيصال مثبتة فيه قيمة الأجرة " (م ١/٢٧من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) .

ولكي لا يتعنت المؤجر في استلام الأجرة سعياً لإثبات تقصير المستأجر في الوفاء بها، فقد رسم المشرع طريقاً لتمكين المستأجر من الوفاء بالأجرة بما يبرئ ذمته من التزامه ، ويوفر له أداة لإثبات هذا الوفاء فلا يستطيع بدوره أن يتذرع بعد ذلك بامتناع المؤجر عن استلام الأجرة منه.

فإذا رفض المؤجر استيفاء الأجرة من المستأجر بطريقة ودية ، بأن امتنع عن استلام الأجرة منه أو امتنع عن إعطاء سند المخالصة عنها ، أي إيصال بالسداد، يكون للمستأجر عندئذ أن يقوم ، قبل مضي خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاق الأجرة ، بإخطار المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، ليتسلم الأجرة، خلال أسبوع من تاريخ علمه بهذا الإخطار .

فإذا لم يقم المؤجر بتسلم الأجرة خلال هذا الميعاد ، يكون للمستأجر أن يودع الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالي خزانة مأمورية العوائد المختصة . وفي المدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار .

---

(١) لمزيد من التفصيل بشأن هذه الشروط ، انظر : سعيد عبد السلام : الإخلاء بسبب الأجرة في التشريعات الخاصة ، بحث منشور في مجلة المحاماة ، السنة ٧٣ ، عدد ديسمبر ١٩٩٤ ، الجزء الثالث ، ص ٢٣٩ وما بعدها .

(٢) نقض ١٩٧٩/١٢/١٥ ، الطعن رقم ٢٧٦ لسنة ٤٨ ق .

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

والقاعدة أن إيصال الإيداع يعتبر سنداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع ، بحيث يقوم مقام سند المخالصة أو إيصال السداد المقدم من المؤجر في حالة إتمام الوفاء ودياً .

وعلى ذلك ، فإن طلب الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة يفترض بداءة أن المستأجر لم يقم بإيداع الأجرة على النحو السالف بيانه ، أو أن ما أودعه يقل عن قيمة الأجرة المستحقة للمؤجر، وهو ما نعرض له فيما يلي .

ثانياً : يجب أن تكون الأجرة مستحقة وخالية من النزاع :

للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء المكان " إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة .." . والأجرة تستحق في الموعد المتفق عليه في العقد . وإذا لم يوجد اتفاق على موعد استحقاقها ، فالقاعدة أنه يجب الوفاء بها " في موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه " ، أي أن الأجرة تستحق مقدماً في أول كل شهر ، ويجب الوفاء بها في موعد لا يجاوز الأسبوع الأول منه .

أما من حيث المقدار المستحق لهذه الأجرة ، فالقاعدة وفقاً للمادة ١/٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أنه " يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة إلى المؤجر".

والأجرة المحددة هي القيمة الإيجارية التي تقابل الانتفاع بالمكان المؤجر ، ويتم تقديرها بواسطة لجان مختصة على ضوء نسبة معينة من قيمة الأرض والمباني . فإذا حصل المؤجر على حكم بزيادة هذه الأجرة ، وقام المستأجر بالوفاء بالأجرة دون هذه الزيادة ، فالفرق بينهما يكون مستحقاً ويبرر للمؤجر طلب الإخلاء (١) .

وقد أضاف المشرع إلى الأجرة المحددة عناصر أخرى جعلها ملحقة بالأجرة ، بحيث تخضع لحكمها من حيث طلب الإخلاء . وعلى ذلك ، فإن الأجرة المستحقة تشمل الأجرة القانونية المحددة وملحقاتها أو ما في حكمها (٢) .

---

(١) نقض ١٩٧٩/٢/٣ ، الطعن رقم ٣٨٧ لسنة ٤٥ق .

(٢) لمزيد من التفصيل ، انظر : سعيد عبد السلام ، الإخلاء بسبب الأجرة في التشريعات الخاصة ، سابق الإشارة إليه ، ص ٢٤٣ وما بعدها .

والملحقات التي تأخذ حكم الأجرة بحيث يجوز طلب الإخلاء عند عدم الوفاء بها تشمل عدة عناصر أهمها قيمة استهلاك المياه (١) وقيمة استهلاك الكهرباء (٢) وأجر الحارس (البواب)(٣) ، وأجر عامل المصعد(٤) ، والضرائب العقارية (٥) ، ونفقات الترميم والصيانة (٦) وأية نفقات أخرى تتقرر قانوناً (٧).

على أنه يشترط أن تكون الأجرة وملحقاتها خالية من النزاع ، والعبرة في هذا الخصوص بالنزاع الجدي ، أي النزاع الذي يكون فحواه ظاهراً ، سواء أكان من المؤجر أم من المستأجر وهذا هو الغالب . وتحديد ما إذا كانت المنازعة في الأجرة جدية أم لا مسألة تخضع للسلطة التقديرية لمحكمة الموضوع (٨) .

---

(١) تنص المادة ٣٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " في جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه إلى المؤجر في المواعيد المحددة لسداد الأجرة أو كلما طلب المؤجر ذلك ، ما لم تضع الجهات الموردة للمياه أنظمة وقواعد لاقتضاء هذه القيمة من شاغلي المبنى مباشرة ، وعلى المؤجر إثبات تقاضيه هذه القيمة بإيصال مستقل أو مع إيصال استلام الأجرة . ويترتب على التأخير في سداد قيمة استهلاك المياه للمؤجر ما يترتب على سداد الأجرة من آثار ...."

(٢) والمقصود ما يخص المستأجر من توزيع قيمة الاستهلاك المشترك للكهرباء لإنارة السلم والمدخل وما يلزم لتشغيل المصعد الكهربائي . وتنص المادة ١١ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن " توزع قيمة استهلاك التيار الكهربائي التي يسجلها العداد على شاغلي وحدات المبنى بنسبة عدد حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات المبنى جميعه . وتحسب الصالة حجرة واحدة . على أنه بالنسبة إلى قيمة استهلاك التيار الكهربائي اللازم لتشغيل المصعد فيقتصر توزيعها على الأدوار التي يقف بها المصعد عدا الدور الأول والأراضي " .

(٣) ووفقاً للفقرة الأخيرة من المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، يوزع الحد الأدنى المقرر قانوناً لأجر الحارس بين المالك والمستأجرين وفقاً لقواعد توزيع أعباء الترميم والصيانة الواردة بصدر المادة المذكورة ، وإذا لم يقم المستأجر بالوفاء بما هو مستحق عليه في هذا الأجر مع الأجرة المستحقة فإن ذلك يعد مبرراً لطلب الإخلاء.

(٤) ووفقاً للمادة ١١ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فإن قيمة الحد الأدنى لأجر العاملين القائمين على تشغيل المصعد يقتصر توزيعها على الأدوار التي يقف بها المصعد فيما عدا الدور الأول والأرضي " . ومن ثم يعد تأخير المستأجر في الوفاء بما يخصه من أجر هذا العامل مما يبرر طلب الإخلاء .

(٥) تنص المادة ١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " مع مراعاة الإعفاءات المقررة في شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقاً لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارات الأصلية والإضافية ... ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة " .

(٦) وفقاً للمادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، توزع نفقات الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني بين الملاك والمستأجرين وفقاً لنسب معينة تختلف تبعاً لتاريخ إنشاء المبنى :

(أ) بالنسبة للمباني المنشأة حتى ٢٢ مارس ١٩٦٥ تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلي المبنى . (ب) بالنسبة للمباني المنشأة بعد ٢٢ مارس ١٩٦٥ وحتى ٩ من سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين الملاك وشاغلي المبنى . (ج) بالنسبة للمباني المنشأة بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلي المبنى .

(٧) من قبيل ذلك ، الزيادة الدورية الثابتة التي قررتها المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لأجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ بواقع نسبة من القيمة الإيجارية . ونصت المادة ٨ من القانون ذاته على أن تؤدي هذه الزيادة في ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية ، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار..

(٨) سعيد عبد السلام، ص ٢٤٥.

فإذا كانت الأجرة متنازعاً عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء في مقدارها أو استحقافها فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تعرض لهذا النزاع باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروض (١).

فلا يكفي لرفض دعوى الإخلاء مجرد ثبوت جدية المنازعة في الأجرة ، وإنما يجب أن يكون الحكم في هذه الدعوى مترتباً على نتيجة الفصل في المنازعة الجدية . فإذا تم الفصل في هذه المنازعة لصالح المستأجر قضت المحكمة برفض الدعوى ، وإن تم الفصل فيها لمصلحة المؤجر ، حكمت بالإخلاء (٢) .

وإذا كانت المحكمة التي تنظر دعوى الإخلاء غير مختصة بالفصل في المنازعة بشأن الأجرة، يكون عليها أن توقف الفصل في دعوى الإخلاء إلى أن يتم الفصل في تلك المنازعة من المحكمة صاحبة الاختصاص. وعلى ضوء ما تقرره هذه المحكمة ، يكون الحكم في دعوى الإخلاء كما قدمنا .

ثالثاً – تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة :

يشترط لطلب الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة أن يكون مسبوقاً بتكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة عليه . والتكليف بالوفاء بالأجرة هو عمل إرادي من جانب واحد هو المؤجر يكشف عن حرصه على استيفاء الأجرة المستحقة له ، ويهدف إلى وضع المستأجر موضع المقصر في تنفيذ التزامه بدفع الأجرة (٣) .

ويعتبر التكليف بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً ولازماً لقبول دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة ، بحيث إذا خلت منه أوراق الدعوى أو وقع باطلاً ، تعين الحكم بعدم قبول الدعوى، ويعتبر بطلان التكليف متعلقاً بالنظام العام ، يجب على المحكمة أن تتعرض له من تلقاء نفسها ، ولم لم يتمسك المؤجر به (٤).

ويصدر التكليف بالوفاء من المؤجر أو نائبه . وإذا كان المؤجر عدة شركاء على الشيوع ، يكفي أن يصدر التكليف ممن يملك أغلبية الأنصبة ، لأن هذه الأغلبية تملك حق الإدارة ،

---

(١) نقض ٢٠٠٧/٣/٢٥ ، الطعن رقم ١٣٩٤٣ لسنة ٧٥ ق .– نقض ٢٠٠٧/٣/٢٥ ، الطعن رقم ٧٠٦٦ لسنة ٧٦ق .– نقض ٢٠٠٧/٢/١١ ، الطعن رقم ٩٦٣٦ لسنة ٧٦ق .– نقض ٢٠٠٧/٢/٢٥ ، الطعن رقم ١٠٣٨٠ لسنة ٧٦ق .– نقض ٢٠٠٧/٢/٢٥ ، الطعن رقم ٦٦٣ لسنة ٦٧ق .– نقض ٢٠٠٧/١/٢٤ ، الطعن رقم ٤٩٦٤ لسنة ٧٥ق .

(٢) سعيد عبد السلام ، ص ٢٤٧ ، والمراجع المشار إليها .

(٣) سعيد عبد السلام ، ص ٢٤٨.

(٤) نقض ٢٠٠٧/٣/١١ ، الطعن رقم ١٣٥ لسنة ٦٧ق .– نقض ٢٠٠٧/٣/٢٥ ، الطعنان رقما ٧٠٦٦ ، ٦١٤٧ لسنة ٧٦ق.

وطلب الإخلاء يعد من أعمال الإدارة . وإذا كان المؤجر شريكاً منفرداً ، يصح أن يصدر منه التكليف بالوفاء ، ولو كان هذا الشريك لا يملك أغلبية الأنصبة (١) .

ويوجه التكليف بالوفاء إلى المستأجر . وفي حالات الامتداد القانوني للعقد ، يوجه التكليف بالوفاء إلى من امتد إليهم العقد طبقاً لإحكام المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

ويجب أن يتضمن التكليف بالوفاء إسم كل من المؤجر والمستأجر وبيان العين المؤجرة ، ومقدار الأجرة المتأخرة وملحقاتها ولو كانت محل نزاع . وكذلك التنبيه على المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التكليف .ويبطل التكليف بالوفاء إذا جاء خلواً من أحد البيانات سالفة الذكر ، بما يستتبع بالضرورة رفض دعوى الإخلاء(٢).

ويتم التكليف بالوفاء بأحد طريقين : إما بإعلان على يد محضر ، وهو الطريق الأكثر اتباعاً، أو بخطاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويشترط هنا أن يكون هذا الخطاب دون مظروف ، وذلك منعاً للتحايل . إذ يخشى أن يرسل المؤجر مظروفاً لا يحتوى ورقة تتضمن تكليفاً بالوفاء ، وقد يزعم المستأجر أنه تسلم المظروف خالياً من أي تكليف بالوفاء .

رابعاً – انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف دون وفاء :

لا يجوز للمؤجر أن يطلب الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة إلا بعد مضي خمسة عشر يوماً على تاريخ التكليف بالوفاء دون أن يقوم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة (٣).

وقد أراد المشرع بذلك أن يعطي المستأجر مهلة للوفاء بالأجرة ، بعد أن تم إنذاره بالوفاء بها، بحيث إذا لم يقم بالوفاء بالأجرة خلال هذه المدة يكون قد أفصح عن عدم رغبته في الوفاء بها وأثبت تقصيره في تنفيذ التزامه ، ومن ثم يتأكد حق المؤجر في طلب الإخلاء .

وتحسب هذه المهلة من اليوم التالي لحصول تكليف المستأجر بالوفاء وتنتهي بانتهاء اليوم الخامس عشر، ويضاف إليها ميعاد مسافة إذا كان الوفاء بالأجرة واجباً في موطن المؤجر(٤) .

فعلى المؤجر أن يتربص انقضاء هذه المهلة ، عسى أن يفي المستأجر خلالها بالأجرة ، فلا يكون هناك محل لطلب الإخلاء . فإذا لم يتريث وقام برفع دعوى الإخلاء قبل انقضائها، يتعين على المحكمة أن تقضي من تلقاء نفسها بعدم قبول الدعوى ، لتعلق الأمر بالنظام العام(١).

---

(١) سعيد عبد السلام ، ص ٢٤٩.– نقض ٢٠٠٧/٢/١ ، الطعن رقم ٣٣٧٠ لسنة ٧٦ق .

(٢) نقض ٢٠٠٧/١/١٠ ، الطعن رقم ٥٨٠٧ لسنة ٧٥ق .– نقض ٢٠٠٧/٣/٢٨ ، الطعن رقم ١٦١٣ لسنة ٧٥ق .

(٣) نقض ٢٠٠٧/٣/٢٥ ، الطعن رقم ٤١٨٩ لسنة ٧٥ ق .

(٤) سعيد عبد السلام ، ص٢٥٥ .، محمد حسين منصور ، ص ٢٢٦ .

وإذا تمهل المؤجر في رفع الدعوى لمدة تزيد على تلك التي حددها القانون ، فهنا تمتد المهلة أمام المستأجر برضاء المؤجر ضمناً ، فيجوز له الوفاء بالأجرة خلال هذا الامتداد .

(١٢٣) توقي الحكم بالإخلاء :

الأصل أن يثبت للمؤجر الحق في الإخلاء بانقضاء مهلة الخمسة عشر يوماً من تكليفه المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يتم الوفاء بها ، فيكون له عندئذ أن يرفع دعواه أمام المحكمة الابتدائية المختصة طالباً الإخلاء .

ورغم توافر شروط الحكم بالإخلاء ، فقد أتاح المشرع فرصة أخيرة للمستأجر لتوقي هذا الحكم ، وذلك إذا قام بسداد الأجرة والمصاريف في أي وقت قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى، فيترتب على هذا الوفاء سقوط حق المؤجر في الإخلاء كما يمتنع على المحكمة أن تقضي به (٢) . وعلى هذا النحو ، يثبت للمستأجر ميعاد آخر للوفاء بالأجرة يبدأ من وقت رفع دعوى الإخلاء ويستمر حتى إقفال باب المرافعة فيها .

ويقصد بإقفال باب المرافعة انتهاء المحكمة من سماع دفاع الطرفين سواء أكان بطريق المرافعة الشفوية أو المرافعة المكتوبة في صورة مذكرات مقدمة من الخصوم ، بحيث تصبح الدعوى مهيأة للحكم فيها ، فتصدر المحكمة قرارها بحجز الدعوى للحكم (٣) .

وإذا صدر الحكم الابتدائي بالإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة ، ثم استأنف المستأجر هذا الحكم، يكون له أن يتوقى الحكم بتأييده إذا هو قام بالوفاء بالأجرة والمصاريف قبل إقفال باب المرافعة أمام المحكمة الاستئنافية .

ومعنى ذلك أن الفرصة المتاحة للمستأجر لتوقي الحكم بالإخلاء تمتد إلى ما قبل إقفال باب المرافعة في دعوى الإخلاء سواء أمام محكمة أول درجة أو محكمة ثاني درجة (٤) .

---

(١) نقض ١٩٨٠/١١/٢٢ ، الطعن رقم ١٩٦٤ لسنة ١٨ ق .

(٢) وعلى ذلك ، قضى بأن " قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف ... أثره سقوط حق المؤجر في طلب الإخلاء وأن تخلفه عن الوفاء بأي قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية حتى هذا التاريخ كاف للحكم بإخلائه ..." ، نقض ٢٠٠٥/٤/٢٠ ، الطعن رقم ١٤٨٣ لسنة ٧٤ق .

(٣) محمد حسين منصور ، ص ٢٢٧ .

(٤) وقضى بأن " المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن الاستئناف ينقل الدعوى إلى المحكمة الاستئنافية بالحالة التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط . فلا يجوز لمحكمة الاستئناف أن تتعرض لأمر غير مطروح عليها ولا أن تسئ إلى مركز المستأنف بالاستئناف المرفوع عنه ، وأن النص في المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع رغبة منه في التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ إقفال باب المرافعة في الدعوى بحيث أصبح قيام

على أنه لا يكفي لتوقي الحكم بالإخلاء أن يقوم المستأجر ، قبل إقفال باب المرافعة ، بالوفاء بالأجرة المستحقة وملحقاتها بالمعنى السالف بيانه ، وإنما يلزم ، علاوة على ذلك ، أن يدفع للمؤجر كافة ما تكبده من مصاريف ونفقات فعلية بسبب دعوى الإخلاء التي أقامها. وهذا يشمل رسوم التكليف بالوفاء ورسوم دعوى الإخلاء ، والأتعاب الحقيقية للمحاماة ، ومصاريف الانتقال لحضور الجلسات ، إلى غير ذلك من مصروفات تكبدها المؤجر للسير في الدعوى .

فإذا تم إقفال باب المرافعة في الدعوى ، ولم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة والنفقات الفعلية، يتعين على المحكمة أن تقضي بفسخ الإيجار وإخلاء المكان ، دون أن يكون لها سلطة تقديرية في ذلك ، بعد أن أهدر المستأجر كل الفرص التي أعطيت له للوفاء بالتزامه(١) .

ومع ذلك ، يرى البعض أن هذه المحكمة لا تزال ، رغم ذلك ، تتمتع بسلطتها التقديرية في الحكم بالفسخ طبقاً للقواعد العامة ، لأن نصوص قانون إيجار الأماكن لم تسلب المحكمة سلطتها في تقدير طلب الفسخ ، كما أن الأصل في هذه النصوص هو حظر الإخلاء ، فيكون الحكم به استثناء لا يجوز التوسع فيه (٢) .

(١٢٤) الإخلاء لتكرار الامتناع أو التأخير عن الوفاء بالأجرة :

إذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة ، فإن هذا التكرار يعد في ذاته قرينة على مطل المستأجر وتعنته مما يجعله غير جدير بالحماية ويستوجب الحكم عليه بالإخلاء .

والتكرار لا يعني أن يكون المستأجر قد تخلف عن الوفاء بالأجرة مرات عديدة ، وإنما يكفي أن تنسب إليه سابقة واحدة لكي يتحقق في الثانية معنى التكرار (٣) .

على أن السابقة الأولى لا تتوفر إلا إذا كان المستأجر قد رفعت عليه دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة ، ثم قام ، قبل إقفال باب المرافعة ، بسداد الأجرة المتأخرة والمصاريف والنفقات الفعلية ، لتوقي صدور الحكم ضده بالإخلاء ، فترتب على ذلك أن قضت المحكمة برفض هذه الدعوى ، ومن ثم نجح المستأجر في مسعاه (٤) .

المستأجر بسداده الأجرة المستحقة وقيمة ما تكبده لمؤجر من مصاريف ونفقات حتى التاريخ المذكور مسقط لحق المؤجر في الإخلاء والمقصود هو قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف ..." انظر : نقض ٢٠٠٧/٣/١١ ، الطعن رقم ١٠٦٤٨ لسنة ٧٥ق .

(١) سعيد عبد السلام ، ص ٢٦٠ .

(٢) عبد الناصر العطار ، ص ٦٣١ .

(٣) سعيد عبد السلام ،ص ٢٦١ .

(٤) وعلى ذلك ، قضى بأن " المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن النص في الفقرتين أ،ب من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن تكرار التأخير في الوفاء بالأجرة الموجب للحكم بالإخلاء لا يتحقق إلا إذا كان المستأجر سبق له استعمال حقه في

فإذا امتنع المستأجر ، بعد ذلك ، أو تأخر عن الوفاء بالأجرة ، مما اضطر المؤجر إلى اللجوء للقضاء ثانية لرفع دعوى الإخلاء لذات السبب مرة أخرى ، فهنا يتحقق التكرار ويعد المستأجر مماطلاً ، ومن ثم يسقط حقه في تفادي الحكم بالإخلاء ، ويصير هذا الحكم واجباً، حتى لو قام بالوفاء بالأجرة والمصروفات والنفقات الفعلية قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى الثانية (١) .

ورغم هذا التكرار ، يستطيع المستأجر أن يتوقى الحكم بالإخلاء إذا قدم للمحكمة مبررات تراها كافية ، بحيث توفر سبباً قهرياً للتأخير عن الوفاء بالأجرة ، وأن المستأجر لم يتعمد إساءة استعمال حقه في توفي حكم الإخلاء بالوفاء إلى ما قبل إقفال باب المرافعة (٢).

وتستقل محكمة الموضوع بتقدير مدى جدية المبرر الذي يقدمه المستأجر . وكلما كان هذا المبرر يوفر عذراً مانعاً من الوفاء بالأجرة في موعدها ، يكون للمحكمة أن تعول عليه في قضائها برفض دعوى الإخلاء ، سواء أكان هذا العذر قانونياً ، كأن يموت المؤجر ولا يعلم المستأجر ورثته المستحقين للأجرة ، أم كان عذراً يتصل بشخص المستأجر كاحتجازه في مستشفى لإصابته بمرض معدي (٣)

توفي الحكم بالإخلاء بالسداد ذلك أن المشرع قصد بهذا النص .... منع المستأجر من التسويف في سداد الأجرة المرة تلو الأخرى فتكرار استعمال هذه الرخصة الغير مبرر هو وحده الذي يحمل معنى المماطلة والتسويف في مفهوم النص سالف الذكر ...." ، نقض ٢٠٠٧/٢/٢٥ ، الطعن رقم ٦٦٣ لسنة ٦٧ق .– نقض ٢٠٠٦/١/١٩ ، الطعن رقم ٥٦٨٩ لسنة ٧٥ق .

(١) وإنما يشترط ألا يختلف مقدار الأجرة المطالب بها بين الدعويين . وعلى ذلك ، قضى بأن " المقرر – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – أنه يلزم لتوافر حالة التكرار في دعوى تكرار التأخير في سداد الأجرة أن يكون مقدار الأجرة الشهرية المطالبة بها في الدعوى اللاحقة هي بذاتها التي كانت محل المطالبة في الدعوى المتخذة كسابقة للتكرار ...." نقض ٢٠٠٧/٣/٢٥ ، الطعن رقم ٤٨٧٥ لسنة ٧٦ ق .

(٢) نقض ٢٠٠٧/٥/٢٧ ، الطعن رقم ٢٥٧٨ ، لسنة ٧٦ق .

(٣) وقضى بأنه " يشترط لتوافر حالة تكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة أن يكون التأخير أو الامتناع بغير مبررات مقبولة ، مما مؤداه أنه متى تمسك المستأجر بمبررات تخلفه وجب على المحكمة أن تطلع عليها وتبحثها وتخضعها لتقديرها وأن تبين في حكمها ما يسوغ رفضها أو قبولها ..." نقض ٢٠٠٧/٣/١٤ ، الطعن رقم ٢٠٥٤ لسنة ٦٧ ق . كما قضى بأن " عدم إيراد المشرع بياناً لمبررات التأخير في الوفاء بالأجرة المنصوص عليها في المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أثره إعمال المحاكم للنص المذكور وفقاً لما يقتضيه العقل " . انظر : نقض ٢٠٠٥/٣/١٦ ، الطعن رقم ٣٢٠٩ لسنة ٧٤ق .

المبحث الثاني

دعوى الطرد

(١٢٥) طبيعة دعوى الطرد

دعوى الطرد هي دعوى مستعجلة ، يرفعها المؤجر أمام القضاء المستعجل طالباً الحكم، على وجه السرعة ، بطرد المستأجر من العين المؤجرة ، كإجراء وقتي تفادياً لضرر يخشى وقوعه، وذلك استناداً إلى تحقق شرط فاسخ صريح يتضمنه عقد الإيجار ، يقضي باعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه عند امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة وملحقاتها.

فالحكم الصادر في هذه الدعوى بطرد المستأجر، خلافاً للحكم الصادر بالفسخ والإخلاء من محكمة الموضوع، هو حكم وقتي لا يفصل في موضوع النزاع ولا يمس أصل الحق، فلا يقضي بفسخ العقد ، وإنما يقرر حماية وقتية لتدارك ضرر يصيب المؤجر، ومن ثم لا يحوز حجية الشئ المقضي فيه، ولا يحول دون اللجوء إلى محكمة الموضوع للفصل في أصل النزاع (١).

والمحكمة المختصة بنظر دعوى الطرد هي محكمة الأمور المستعجلة ، وهي إما أن تكون المحكمة الجزئية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر بصرف النظر عن قيمة الدعوى، أو إحدى الدوائر الجزئية في مقر المحكمة الابتدائية . وهذا لا يمنع من اختصاص محكمة الموضوع أيضاً بهذه الدعوى إذا رفعت لها بطريق التبعية لطلب موضوعي أمامها(٢).

(١٢٦) شروط قبول دعوى الطرد :

تختلف الشروط اللازمة لقبول دعوى الطرد عن تلك التي تلزم لإمكان طلب الإخلاء من محكمة الموضوع ، وذلك تبعاً لاختلاف هاتين الدعويين ، سواء من حيث الطبيعة القانونية أو مضمون الحكم الذي يصدر في كل منهما. وتتمثل الشروط قبول دعوى الطرد فيما يلي:

أولاً– وجود الشرط الفاسخ الصريح :

وفقاً للقواعد العامة ، يقصد بالشرط الفاسخ الصريح اتفاق المتعاقدين صراحة على أن " يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه ..." (م ١٥٨ مدني) . وقد يتضمن عقد الإيجار شرطاً صريحاً يقضي باعتباره مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة .

---

(١) محمد حسين منصور ، ص ٢٢٩ .– نقض ١٩٧٨/١١/١٨ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٩ ، ص ١٧١٣ .

(٢) سعيد عبد السلام ، ص ٢٧٠ .

والرأي مستقر في الفقه والقضاء على التسليم بصحة هذا الشرط والاعتراف بأثره إذا ورد في عقود الإيجار الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن (١) ، بحيث إذا امتنع المستأجر أو تأخر عن الوفاء بالأجرة يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه (٢)، أي بقوة القانون ، دون حاجة إلى صدور حكم قضائي بالفسخ ، فيصبح المستأجر تبعاً لذلك ، غاصباً للعين المؤجرة، وهو ما يخول المؤجر الحق في أن يطلب الحكم ، على وجه السرعة ، بطرد هذه الغاصب ، تفادياً للضرر الذي قد يلحقه بسببه ، وهو طلب يختص به القضاء المستعجل(٣).

لهذا يشترط لطلب طرد المستأجر أمام القضاء المستعجل بسبب عدم الوفاء بالأجرة أن يتضمن عقد الإيجار شرطاً فاسخاً صريحاً بالمعنى السالف بيانه ، ولا يقوم مقام هذا الشرط أن يتضمن العقد اتفاقاً بين المتعاقدين على اختصاص القضاء المستعجل بدعوى الطرد عند التأخير في الوفاء بالأجرة (٤) .

وإذا كان التثبت من وجود الشرط الفاسخ الصريح يفترض أن العقد جاء مكتوباً ، إلا أن المشرع لم يستلزم شكلاً محدداً أو صيغة معينة لهذا الشرط (٥) . ومن ثم يحق لقاضي الأمور المستعجلة أن يفحص عبارة الشرط وألفاظه ، كما وردت في العقد ، وأن يبحث المعاني المحتملة التي تنبئ عنها ، ولو تعلقت بمسائل موضوعية ، للتحقق من أن المتعاقدين يقصدان حقيقة اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه وبقوة القانون لمجرد التقصير في الوفاء بالأجرة أم لا (٦) .

---

(١) وقبل صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، كان قضاء محكمة النقض يجري على الحكم ببطلان الشرط الفاسخ الصريح استناداً إلى أن نص المادة ٢٣/أ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي خول المستأجر رخصة تفادي الحكم بالإخلاء لتأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة بسداده الأجرة والفوائد والمصاريف إلى ما قبل قفل باب المرافعة في الدعوى يعتبر نصاً متعلقاً بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه ، وبالتالي يبطل الشرط الفاسخ الصريح الذي بموجبه ينفسخ العقد بمجرد تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة طالما أن المشرع قد خوله تفادي الإخلاء بالوفاء بالأجرة والفوائد والمصاريف على النحو سالف الذكر وتمتد هذه الرخصة المخولة للمستأجر حتى أمام المحكمة الاستئنافية ، انظر نقض ١٩٨٠/٣/٥ ، مجلة نادي القضاة ، عدد يناير ١٩٨١ ، ص ٢٨٠–٢٨١ ، الطعن رقم ٥٦٥ لسنة ٤٩ق .

(٢) نقض ١٩٩٢/٩/١٧ ، الطعن رقم ٢٣٢٦ لسنة ٥٧ق .

(٣) سعيد عبد السلام ،ص ٢٧١ .

(٤) نقض ١٩٧٨/٤/١٩ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٩ ، ص ١٠٢٨ .

(٥) وقضى بأن " المقرر في قضاء محكمة النقض – أنه يلزم في الشرط الفاسخ الصريح الذي يسلب المحكمة كل سلطة في تقدير أسباب الفسخ أن تكون صيغته قاطعة في الدلالة على وقوع الفسخ حتماً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة الموجبة له وأن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تفسير العقد وتفهم نية المتعاقدين ما دام قضاؤها يقوم على أسباب سائغة " ، نقض ١٩٩١/٧/٣ ، الطعن رقم ١٨٩٥ لسنة ٥٦ق .– نقض ١٩٩٧/٤/٢٧ ، الطعن رقم ٢٢٤٧ لسنة ٦٦ ق .

(٦) سعيد عبد السلام ، ص ٢٦٦–٢٦٧ .

والقاضي المستعجل ، وهو يقوم بهذا البحث ، لا يجاوز حدود اختصاصه ، لأنه لا يرمي إلى الفصل في الموضوع أو أصل الحق ، وإنما يهدف إلى معرفة ما إذا كان الحكم في الدعوى يدخل في اختصاصه أم لا . فإذا غم عليه الأمر بشأن قصد العاقدين من الشرط لغموض عباراته ، تعين عليه أن يحكم بعدم اختصاصه .

والشرط الفاسخ الصريح يتقرر لمصلحة المؤجر وحده ، بحيث لا يعتبر العقد مفسوخاً إعمالاً لهذا الشرط إلا إذا تمسك به المؤجر (١) ، وهو يستطيع النزول عنه صراحة أو ضمناً(٢). غير أن النزول الضمني لا يستخلص إلا من وقائع ذات دلالة واضحة على قصد النزول عن هذا الشرط (٣) . فمثلاً ، لا يعد قبول المؤجر الأجرة المتأخرة مرة تنازلاً منه عن التمسك بالشرط الفاسخ الصريح إذا تأخر المستأجر في الوفاء بعد ذلك بشأن قسط تال (٤) .

ثانياً – تحقق الشرط الفاسخ :

يستند طلب الحكم بطرد المستأجر من القضاء المستعجل إلى تحقق الشرط الفاسخ الصريح الذي يتضمنه عقد الإيجار . ومن ثم لا يكفي لقبول هذا الطلب أن يتحقق القاضي المستعجل من وجود هذا الشرط في العقد على الوجه السالف بيانه ، وإنما ينبغي أيضاً أن يتثبت من تحققه ، وهو ما يحصل إذا تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة وملحقاتها في الموعد المحدد .

لهذا ، يكون على القاضي المستعجل أن يتحقق ، عبر المطالعة الظاهرية للمستندات ، من عدم الوفاء بالأجرة المستحقة وملحقاتها في موعدها ، بما يجعل العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه طبقاً للشرط الفاسخ . والقاضي هنا لا يقرر فسخ العقد ولا يمس أصل الحق ، وإنما يتثبت من أن عدم الوفاء بالأجرة ظاهر من الأوراق .

---

(١) وعلى ذلك ، قضى بأن " من المقرر أن الشرط الفاسخ الصريح وإن كان يسلب القاضي كل سلطة تقدير بعد أن يطالب باالفسخ إلا أن ذلك منوط بتحقق المحكمة من توافر ذلك الشرط بعد أن يطالب به الدائن ويتمسك بإعماله باعتبار أن الفسخ قد شرع في هذه الحالة لمصلحته وحده فلا تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها " ، نقض ١٩٨٢/١١/٣٠ ، الطعن رقم ٦٨٦ لسنة ٤٩ق .

(٢) وتطبيقاً لذلك ، قضى بأنه " إذا تضمن العقد شرطاً صريحاً فاسخاً فإنه يلزم حتى يفسخ العقد بقوته أن يثبت قيامه وعدم العدول عن إعماله وتحقق الشرط الموجب لسريانه فإذا كان الفسخ مرتبطاً بالتأخير في سداد القيمة الإيجارية في الموعد المحدد لها وتبين أن المؤجر أسقط حقه في استعمال الشرط الفاسخ المنصوص عليه في عقد الإيجار المقرر لمصلحته عند تأخر المستأجر في سدادها في موعدها بقبولها بعد هذا الموعد منبئاً بذلك عن تنازله عن إعمال الشرط الصريح الفاسخ فإن تمسكه بهذا الشرط من بعد لا يكون مقبولاً "، نقض ٢٠٠٧/٦/٦ ، الطعن رقم ٤٠٢٨ لسنة ٧٦ق .– نقض ٢٠١٣/٤/١٠ ، الطعن رقم ١١٦٧٢ لسنة ٨٢ق .

(٣) نقض ١٩٧٠/٣/٣ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢١ ، ص ٣٨٩ .

(٤) نقض ١٩٧١/١٢/١٦ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٢ ، ص ١٧٣ .

وللمستأجر أن ينازع في كل ذلك ، فله أن ينازع في وجود الشرط الفاسخ نفسه (١)، كالادعاء بأن هذا الشرط لا ينصب على الإخلال بالالتزام بدفع الأجرة ، أو أنه ليس شرطاً صريحاً ، أو حصل تزويره (٢) .

وللمستأجر أن ينازع في تحقق الشرط الفاسخ ، كأن يدعي أن تحققه يتطلب إجراء آخر مثل التنبيه أو الإخطار (٣) أو يدعى أن تأخيره في الوفاء بالأجرة يستند لأسباب يقرها القانون(٤) ، كما لو كانت هذه الأجرة تزيد عن الأجرة القانونية ، أو أن بعض الملحقات المطلوبة هي مما يتحمله المالك وليس المستأجر (٥) .

ويجب على قاضي الأمور المستعجلة أن يفحص هذه المنازعات من ظاهر الأوراق ليقدر نصيبها من الجد. فإذا رأى أن حكم الطرد قد يؤثر على حقوق ذوي الشأن، فلا يفصل في الموضوع ، وإنما يقضي بعدم الاختصاص بنظر دعوى الطرد ، كذلك الأمر إذا لم يستطع أن يرجح أمراً من ظاهر المستندات ، أو تبين أن هذا يحتاج بحثاً موضوعياً يقتضي مثلاً إحالة الدعوى للتحقيق أو ندب خبير ... الخ (٦) .

وإذا اتضح للقاضي أن المنازعة التي يثيرها المستأجر غير جدية وأن عدم وفائه بالأجرة ظاهر من الأوراق ، يكون له أن يقضي بطرد المستأجر إعمالاً للشرط الفاسخ .

ولا يشترط للحكم بالطرد سبق تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة وإمهاله خمسة عشر يوماً للوفاء بها ، لأن القاضي المستعجل لا ينظر طلباً بإخلاء المستأجر لتخلفه عن الوفاء بالأجرة، وإنما ينظر الدعوى باعتبار أن هذا المستأجر قد أصبح ، بعد تحقق الشرط الفاسخ، غاصباً للعين ، وهو ما يقتضى المبادرة بالالتجاء إلى القضاء المستعجل لرفع هذا الغصب.

---

(١) فمثلاً ، قضى بأن " ورود الشرط الفاسخ الصريح في عقد لا يقتضي إعماله عند إخلال المدين بالتزاماته الناشئة عن عقد آخر ولو كان مرتبطاً بالعقد الأول " نقض ٢٠١٣/٦/٢٦ ، الطعن رقم ١٣٨١٥ لسنة ٨٢ق .

(٢) سعيد عبد السلام ، ص ٢٧٣ والمراجع المشار إليها .

(٣) نقض ٢٠٠٣/١١/١٠ ، الطعن رقم ٢٩٤٠ لسنة ٧٢ق .

(٤) فمثلاً ، قضى بأنه " يجب على المؤجر متى حل موعد استحقاق الأجرة أن يسعى إلى موطن المستأجر ليطالبه بها ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك . فإذا لم يتحقق هذا السعي من جانب المؤجر وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء في موطنه فلم يحمل دينه إلى المؤجر ، كان المستأجر غير مخل بالتزامه بالوفاء بالأجرة " ، نقض ٢٠٠٣/١١/١٠ ، سالف الإشارة إليه . وبشأن مرض المستأجر على نحو أقعده عن سداد الأجرة بانتظام ، انظر : نقض ١٩٩٨/٤/١٣ ، الطعن رقم ٩١٠٤ لسنة ٦٦ق.

(٥) نقض ١٩٩٦/٣/١٠ ، الطعن رقم ٢٣٣٢ لسنة ٦٥ق .

(٦) نقض ١٩٩٦/٢/٢٩ ، الطعن رقم ٢٤٨٢ لسنة ٥٥ق .- نقض ١٩٩٥/١٢/٧ ، الطعن رقم ٧٧٤ لسنة ٦٠ق .- نقض ١٩٦٢/٣/١٤ ، الطعن رقم ٣٧٢ لسنة ٢٧ق .

كما أن اقتضاء مضى زمن معين ، وإن كان أمراً مقبولاً أمام محكمة الموضوع ، لكنه لا يتفق مع طبيعة الدعوى المستعجلة التي توجب سرعة حسم النزاع . هذا فضلاً عن أن حكم الطرد هو حكم وقتي لا يقيد قاضي الموضوع ، بحيث يجوز للمستأجر رغم هذا الحكم أن يلجأ إلى محكمة الموضوع ليحصل منها على حكم بعدم تحقق الشرط الفاسخ الصريح وأحقيته في البقاء في العين (١) .

ثالثاً : توافر شرط الاستعجال :

يشترط أخيراً لقبول دعوى الطرد أن يتوافر فيها شرط الاستعجال ، بأن يكون المقصود بها تدارك أمر يخشى عليه من فوات الوقت . وهذا هو الشرط العام لانعقاد اختصاص القضاء المستعجل بالدعاوي ، بحيث إذا انتفى هذا الشرط في أي وقت لا يكون هذا القضاء مختصاً بدعوى الطرد (٢) .

ويستند توافر حالة الاستعجال في دعوى الطرد إلى أن تحقق الشرط الفاسخ الصريح ، بثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة ، يستتبع انفساخ العقد بقوة القانون ، بما يجعل حيازة المستأجر للعين بلا سند ، وتصبح يده غاصبة ، مما يستوجب تدخل القضاء المستعجل للحكم بطرده رفعاً لهذا الغصب . ذلك أن المستأجر بقبوله مقدماً للشرط الفاسخ الصريح يكون قد وافق ضمنياً على تغيير صفة وضع يده على العين المؤجرة عند تحقق هذا الشرط ، من يد مستأجر إلى يد غاصب مما يدخل في ولاية القضاء المستعجل (٣) .

ووجه الاستعجال في هذه الحالة هو تدارك الضرر الذي يصيب المؤجر إذا ظل المستأجر واضعاً يده على العين بلا سند بعد انفساخ العقد بقوة القانون . وتلافي هذا الضرر يقتضي طرد المستأجر من العين ، حتى يتمكن المؤجر من استغلالها بمقتضى عقد إيجار صحيح(٤).

أما إذا تخلف شرط الاستعجال ، كما لو تأخر المؤجر طويلاً في رفع دعوى الطرد بعد تحقق الشرط الفاسخ ، أو قام المستأجر بالوفاء بالأجرة وملحقاتها والنفقات الفعلية أثناء نظر الدعوى ، فيكون على القاضي المستعجل عندئذ أن يقضي بعدم اختصاصه بالدعوى (٥) .

---

(١) سعيد عبد السلام ، ص ٢٧١ والمراجع المشار إليها .– عبد الناصر العطار ، ص ٦٤٥ . وقارن : نقض ١٩٨٠/٣/٥ ، الطعن رقم ٥٦٥ لسنة ٤٩ق .

(٢) نقض ١٩٨٩/٣/٢٧ ، الطعن رقم ١٦٧٨ لسنة ٥٢ق .

(٣) سعيد عبد السلام ، ص ٢٦٩ .

(٤) نقض ١٩٤٤/١٢/١٤ ، الطعن رقم ١٤ لسنة ١٤ ق

(٥) نقض ١٩٧٩/٦/٢٠ ، الطعن رقم ٧٨٠ لسنة ٤٤ق .

وإذا توافرت الشروط المتقدمة ، بأن تبين للقاضي المستعجل توافر شروط اختصاصه ، وثبت لديه تحقق الشرط الفاسخ الصريح ، فلا يجوز له القضاء بفسخ عقد الإيجار ، وإنما يجب عليه الحكم بالطرد إعمالاً لهذا الشرط .

(١٢٧) توقي تنفيذ حكم الطرد :

رغم صدور حكم الطرد ، أتاح المشرع فرصة أخيرة أمام المستأجر للوفاء بالتزامه ومنع تنفيذ هذا الحكم . قد نصت الفقرة الثانية من المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه " لا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم ، وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر ".

وعلى ذلك ، يستطيع المستأجر أن يتوقى أثر الحكم المستعجل الصادر بطرده إذا قام بالوفاء بالتزامه ، بسداد الأجرة المستحقة وملحقاتها ومصروفات الدعوى وأتعاب المحاماة ، ولكن قبل تنفيذ الحكم ، ولو عند البدء في تنفيذه (١).

ويتم استعمال هذه الرخصة عن طريق الاستشكال في التنفيذ ، ويستطيع القاضي أن يوقف تنفيذ هذا الحكم لأنه حكم مستعجل ليست له إلا حجية مؤقتة (٢) . ويملك القاضي المستعجل نفسه أن يعدل عن هذا الحكم إذا ظهرت وقائع جديدة أو حصل تغير في مركز الخصوم(٣)، كما لو عرض المستأجر الأجرة المتأخرة في ذمته على المؤجر بعد صدور حكم الطرد.

وإمعاناً في حماية المستأجر ، وضمان حقه في استعمال الرخصة المقررة له لتوقي تنفيذ حكم الطرد ، اشترط المشرع أن يتم تنفيذ هذا الحكم في مواجهة المستأجر شخصياً ، حتى لا يتم التنفيذ في غيابه بغتة ، فلا يتمكن من الوفاء بالتزامه وإيقاف تنفيذ حكم الطرد (٤) .

على أن هذا الشرط مجحف بالمؤجر ، لأن المستأجر ، من الناحية العملية ، لن يتواجد مطلقاً عند تنفيذ حكم الطرد ، فيتعذر تنفيذه قانوناً ، ومن ثم يصبح هذا الحكم لغواً لا قيمة له.

ولعل هذا الاعتبار كان ماثلاً أمام المحكمة الدستورية العليا ، فقضت في ١٩٩٩/٢/٦ بعدم دستورية عجز الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة

---

(١) نقض ١٩٩٢/٩/١٧ ، الطعن رقم ٢٣٢٦ لسنة ٥٧ق .

(٢) نقض ١٩٩٥/١/٢٥ ، الطعن رقم ١٤٠٧ لسنة ٦٠ق .– نقض ١٩٩٥/٤/١٧ ، الطعن رقم ١٢٩٠ لسنة ٥٨ق .

(٣) نقض ١٩٩٦/٢/٢٩ ، الطعن رقم ٢٤٨٢ لسنة ٥٥ق .

(٤) أحمد شرف الدين ، ص ٣٨٩ .

١٩٨١ ، فيما نصت عليه من أنه يشترط " أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر (١) . وعلى ذلك ، أصبح تنفيذ حكم الطرد يخضع للقواعد العامة في قانون المرافعات ، بحيث لا يلزم أن يتم تنفيذه في حضور المستأجر ، وإنما يكفي أن يتم إعلانه به في موطنه .

(١٢٨) الحكم بالطرد عند تكرار التأخير في الوفاء بالأجرة :

إذا أساء المستأجر استعمال الرخصة المقررة له لتوقي تنفيذ حكم الطرد ، فقام بسداد الأجرة والمصاريف والأتعاب قبل تنفيذ هذا الحكم ، فامتنع تنفيذه ، ثم تأخر بعد ذلك في الوفاء بالأجرة المستحقة ، مما اضطر المؤجر إلى الالتجاء إلى القضاء المستعجل مرة ثانية لاستصدار حكم بطرده إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح ، فإن هذا المستأجر يعد عندئذ مماطلاً غير جدير بالحماية ، بما يوجب المضي في تنفيذ الحكم الثاني الصادر بطرده ، فلا يجديه عندئذ أن يعرض الوفاء بالتزامه لتوقي تنفيذ هذا الحكم (٢) .

ومع ذلك ، يجوز للمستأجر ، في هذه الحالة ، أن يتوقى تنفيذ حكم الطرد إذا قدم مبررات لتأخره في الوفاء بالأجرة تراها المحكمة كافية ، بحيث توفر عذراً مقبولاً ينفي عنه شبهة تعمد إساءة استعمال الرخصة التي يخولها له القانون لتوقي تنفيذ حكم الطرد (٣) .

---

(١) جلسة ١٩٩٩/٢/٦ ، الطعن رقم ٨١ لسنة ١٩ ق .– الجريدة الرسمية ، العدد ٧ بتاريخ ١٩٩٩/٢/١٨ .

(٢) نقض ١٩٨٨/٥/٤ ، الطعن رقم ١٢٧٩٤ لسنة ٥١ق .– نقض ١٩٥٥/١١/٢٦ ، الطعن رقم ٧٥٧٥ لسنة ٦٣ق .– نقض ١٩٩٤/١/٦ ، الطعن رقم ١٥٧٩ لسنة ٥٩ق .

(٣) ولا يلزم التكليف بالوفاء لقبول دعوى الطرد لتكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة ، لنظر : نقض ١٩٩٣/٦/١٠ ، الطعن رقم ٢٩٥٠ لسنة ٥٧ق .

فهرس

بـاب تمـــهيدي :	**في عقد الإيجار بوجه عام**	**٤**
الفـــصل الأول :	**تعريف الإيجار وخصائصه وتمييزه**	**٤**
الفـصل الثانـي :	**التنظيم التشريعي لعقد الإيجار**	**١٠**
المبحث الأول :	الأحكام العامة لعقد الإيجار	١١
المبحث الثاني :	الأحكام الخاصة بإيجار الإماكن	١٣
المبحث الثالث :	نطاق تطبيق الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن	١٦
البـــاب الأول :	**انعقاد الإيجار ونفاذه**	**٢١**
الفـصل الأول :	**التراضي على الإيجار**	**٢١**
الفصل الثاني :	**محل الإيجـــار**	**٣٢**
المبحث الأول :	الشيء المؤجر	٣٣
المبحث الثاني :	الأجرة	٣٦
المبحث الثالث :	مدة الإيجار	٤٢
الفصل الثالث :	**نفاذ الإيجار في حق الغير**	٦١
الباب الثاني :	**آثار الإيجـــار**	**٦٦**
الفصل الأول :	**التزامات المؤجر**	**٦٦**
المبحث الأول :	الإلتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة	٦٦
المبحث الثاني :	الالتزام بضمان الانتفاع بالعين المؤجرة	٧٧
الفصل الثاني :	**التزامات المستأجر**	**٨٧**
المبحث الأول :	الالتزام بدفع الأجرة	٨٧
المبحث الثاني :	قواعد استعمال العين المؤجرة	**٩١**
المبحث الثالث :	الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة	٩٥
المبحث الرابع :	الالتزام برد العين المؤجرة	١٠٤
الباب الثالث :	**انتـهاء الإيجـــار**	**١٠٧**
الفصل الأول :	**أسباب انتهاء الإيجار في التقنين المدني**	**١٠٧**
الفصل الثاني :	**انتهاء الإيجار لعدم الوفاء بالأجرة في قوانين إيجار الأماكن**	**١١٤**
المبحث الأول :	دعوى الإخلاء	١١٥
المبحث الثاني :	دعوى الطرد	١٢٤