

فيسرى الإيجار من أول سنة ١٩٥٦ ويبقى تسع سنوات أى إلى آخر سنة ١٩٦٤ ،
ومن ثم ينفذ في حق المشتري لمدة خمس سنوات من وقت تسجيل البيع^(١) .

المبحث الثالث

تفسير عقد الإيجار

١٥٨ - تطبيق القواعد العامة : عقد الإيجار كغيره من العقود تسرى عليه القواعد العامة في التفسير . وقد نظر التقنين المدني إلى حالات ثلاث في تفسير العقد ، ووضع لكل حالة قاعدة ملزمة . فإذا كانت عبارة العقد واضحة ، لم يميز الانحراف عن المعنى الظاهر . أما إذا كانت غير واضحة ، فيجب تبين الإرادة المشتركة للمتعاقدين . فإذا قام شك في تبين هذه الإرادة ، فسر الشك لمصلحة المدين^(٢) .

١٥٩ - عبارة العقد واضحة - العقود المطبوعة : تنص الفقرة الأولى من المادة ١٥٠ مدني بأنه « إذا كانت عبارة العقد واضحة ، فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين » . فيتقيد القاضى إذن بعبارة عقد الإيجار الواضحة ، ولا ينحرف عنها بدعوى تفسيرها ، فإذا فعل لم يخضع

(١) وإذا صدرت عقود إيجار مترادفة ثابتة التاريخ من المالك لمستأجر واحد ، كل عقد لمدة لا تزيد على تسع سنوات ، فالظاهر أن المالك قد قصد بسلوك هذا الطريق غير المؤلف التحايل لجل هذه العقود جميعاً تنفذ في حق المشتري ولو جاوز مجموع مدتها تسع سنوات . وفي هذه الحالة يمكن اعتبار هذه العقود المترادفة بمثابة عقد واحد ، فلا تسرى جميعها إلا لمدة تسع سنوات . وكذلك لو صدرت العقود المترادفة لمستأجرين مختلفين وظهر التحايل ، فتسرى باعتبارها عقداً واحداً لمدة تسع سنوات بحسب ترتيبها . ومثل ذلك لو صدر عقد إيجار وجدد ، وكانت المدة الباقية من الإيجار الأصل مضافة إلى الإيجار الجديد تزيد على تسع سنوات (محمد حل هرفة في مقاله بمجلة القانون والاقتصاد ١٨ ص ٥٨٠ - ص ٥٨٢) .

أما إذا صدر الإيجار لمستأجرين عن نفس المدة وتزاحاً ، فنبدأ أولاً بالمفاضلة بينهما ، ومن يفضل منهما على الآخر هو الذى يسرى عقده لمدة لا تزيد على تسع سنوات (قارن عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٨٤ ص ١٣٤ هامش ١) .

(٢) هذا ويجب أن نميز بين إثبات العقد وتفسيره فالإثبات هو التليل على وجود العقد ، أما للتفسير فهو توضيح المهم منه على فرض أن وجوده قد ثبت : وللتفسير قواعد غير قواعد الإثبات ، وقد لرغنا من بحث قواعد الإثبات ونحن الآن في عدد بحث قواعد التفسير (انظر في هذا المعنى الإيجار للمؤلف فقرة ١٦٦ ص ١٦٦ فقرة ٩٠ ص ١٤٤ هامش ١) .

لرقابة محكمة التقض . وقد قضت محكمة التقض في هذا المعنى بأن محكمة الموضوع ، إذ تأخذ بالمعنى الظاهر لنصوص العقد الصريحة ، لا يكون حكمها خاضعاً لرقابة محكمة التقض . فإذا تنازع المؤجر والمستأجر على دفع أجرة الأطنان التي ادعى المستأجر عجزها من العين المؤجرة وأجرة الأطنان التي ادعى تخلفها شراقي ، وكانت نصوص عقد الإجازة المهررة بينهما مانعة من إجابة المستأجر ما طلب ، فأعطتها المحكمة حكمها ورفضت طلباته ، فلا سبيل إلى الطعن على حكم المحكمة فيما قضى به (١) .

والمقصود بوضوح العبارة هو وضوح الإرادة ، فقد تكون العبارة في ذاتها واضحة ولكن الظروف تدل على أن المتعاقدين أساء استعمال هذا التعبير الواضح فقصداً معنى وعبراً عنه بلفظ لا يستقيم له هذا المعنى بل هو واضح في معنى آخر . ففي هذه الحالة لا يأخذ القاضي المعنى الواضح للفظ ، ويعدل عنه إلى المعنى الذي قصد إليه المتعاقدان . ويشترط في ذلك أن يفترض القاضي بادئ ذي بدء أن المعنى الواضح من اللفظ هو ذات المعنى الذي قصد إليه المتعاقدان ، فلا ينحرف عنه إلى غيره من المعاني إلا إذا قام أمامه من ظروف الدعوى ما يبرر ذلك . فإذا عدل عن المعنى الواضح إلى غيره من المعاني لقيام أسباب تبرر ذلك ، وجب عليه أن يبين في حكمه هذه الأسباب (٢) . أما إذا انحرف القاضي عن المعنى الظاهر إلى معنى آخر دون أن تكون هناك أسباب تبرر ذلك ، فإن الانحراف عن عبارة العقد الواضحة يعتبر تعريفاً لها ومسحاً وتشويهاً مما يوجب نقض الحكم .

وكثيراً ما تكون عبارات عقد الإيجار واضحة ولكنها تدرج شروطاً في عقود مطبوعة ، فهل هذه الشروط المطبوعة التي قل أن يلتفت إليها المتعاقدان والتي تكون عادة في مصلحة المؤجر ، ملزمة للمتعاقدين ؟ الظاهر أن المسألة متروكة لتقدير القضاء ، ففي بعض الظروف ترى المحكمة أن الشرط المطبوع القاضي على

(١) وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجب على المحكمة أن تفسر نصوص العقد كما هي ، ولا تغير منها بدعوى أن في العقد غيباً على أحد المتعاقدين مادام أنه ليس هناك غش ولا إكراه . ويترتب على ذلك أنه إذا رضى المستأجر في عقد الإيجار بتأجيل تسليم العين حتى قبلها للسلطة العسكرية ، فأخر هذه السلطة في الإخلاء مدة طويلة لا يبرر طلب المستأجر نسخ العقد نظراً في جانب المؤجر (استئناف مخطوط ٩ برناب سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ٢٨٤ ص ١٦٤) .

(٢) انظر في ذلك الوسيط ، لقررة ٢٩١ والأحكام المشار إليها .

المتأجر بعدم الإيجار من الباطن غير ملزم له^(١)، ولكن في أكثر الظروف ترى المحكمة أن هذه الشروط المطبوعة ملزمة للجانبين^(٢). ويمكن القول بوجه عام إن الشرط المطبوع كالشرط المكتوب ملزم للمتعاقدين^(٣)، إلا إذا تبين للمحكمة أن المتعاقد الملزم بهذا الشرط لا يمكن أن يكون قد التفت إليه وقت توقيعه العقد ولو فعل لرفضه، أو تبين للمحكمة أن الشرط المطبوع من شروط الإذعان اضطر المتعاقد إلى قبوله وعندئذ تسرى قواعد عقود الإذعان، فيفسر الشرط لمصلحة الطرف المدعى ولو كان هو الدائن (م ١٥١/٢ مدني)، وإذا كان الشرط تعسفياً جاز للقاضي أن يعدله أو أن يعنى الطرف المدعى منه (م ١٤٩ مدني).

١٦٠ - عبارة العقد غير واضحة: تنص الفقرة الثانية من المادة ١٥٠ مدني على ما يأتي: «أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد، فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين، دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ، مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل، وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين، وفقاً للعرف الجاري في المعاملات». ويؤخذ من هذا النص أنه إذا كانت العبارة الواردة في عقد الإيجار غير واضحة. وتحتل أكثر من معنى واحد، كان هناك محل لتفسير العقد. ويجب عند ذلك الرجوع إلى الإرادة المشتركة للمتعاقدين لا إلى الإرادة الفردية لكل منهما، لأن الإرادة المفهومة هي التي التقى عندها المتعاقدان، فهي التي يؤخذ بها دون اعتداد بما لأي متعاقد منهما من إرادة فردية لم يتلاق مع المتعاقد الآخر فيها. ويستهدى القاضي للكشف عن هذه الإرادة المشتركة بطبيعة التعامل، وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين، وفقاً للعرف الجاري

(١) استئناف مختلط ٢٨ أبريل سنة ١٩٢٠ جازيت ١٠ رقم ٢٣٨ ص ١٦٣ - مصر المختلطة ١٤ ديسمبر سنة ١٩٢٠ جازيت ١١ رقم ٥٦ ص ٣٧ - انظر أيضاً استئناف مختلط ٣ ديسمبر سنة ١٩١٣ م ٢٦ ص ٧٤: ويميل هذا الحكم إلى تقرير أن الشرط المطبوع القاضي على المتأجر بعدم الإيجار من الباطن لا يصبح ملزماً له إذا تبين من الظروف أن المؤجر قد وافق موافقة ضمنية على هذا الإيجار من الباطن، لا سيما إذا كانت العين المؤجرة مؤلفة من عدة أدوار أو دكاكين لا يستطيع المتأجر وحده أن يشغلها جميعاً.

(٢) استئناف مختلط ٤ مايو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٩٦-٢٩٩ يوفيه سنة ١٩٢١ جازيت ١١ رقم ٢١٥ ص ١٥٨ - مصر الجزئية المختلطة ٧ فبراير سنة ١٩٢١ جازيت ١١ رقم ٢١٤ ص ١٥٧.

(٣) محمد حل إمام فقرة ١٨ ص ٣٧.

في المعاملات . وهذه عوامل مختلفة ، وكلها عوامل موضوعية لا ذاتية ، فالتية المشتركة للمتعاقدين وهي مسألة نفسية خفية يستدل عليها بعوامل مادية ظاهرة يطمئن إليها القاضى في تفسير العقد التماساً لاستقرار التعامل^(١) .

ومن العوامل التى يستهدى بها القاضى في تفسير الغامض من عقود الإيجار أن يكون المتعاقدان قد بدأ في تنفيذ العقد على وجه معين ، فيكون ذلك مساعداً على تفهم إرادتهما المشتركة^(٢) . وذلك ما لم يثبت من الظروف أن هناك تسامحاً من جانب أحد المتعاقدين لم يرد به النزول عن حق ثبت له بموجب العقد ، وقد قضى بأن مجرد انتفاع المستأجر مدة طويلة بشيء لم يشمل عقد الإيجار لا يعطيه الحق في تفسير العقد بأنه يشمل هذا الشيء^(٣) .

وكثيراً ما تدعو الحاجة إلى تفسير عقد الإيجار فيما يتعلق بتحديد العين المؤجرة ، وهذه واقعة مادية يجوز إثباتها بجميع طرق الإثبات ومنها البينة والقرائن ولو كان هذا فيما يماز عشرة جنهات . بل نحن في الواقع أمام مسألة تفسير ولنا بصدد مسألة إثبات ، والقاضى يستعين في تفسيره للعقد بكل ما يراه موصلًا للحقيقة ولو كان ذلك مجرد قرائن . ولكن إذا حددت العين المؤجرة في عقد مكتوب ، فلا يجوز إثبات عكس ما في الكتابة إلا بالكتابة^(٤) .

(١) انظر في تقسيم هذه العوامل إلى عوامل داخلية وعوامل خارجية الوسيط ١ فقرة ٣٩٦ - فقرة ٣٩٧ .

(٢) فقد ينفذ المتعاقدان العقد ويفهم من الطريقة التي نفذها بها أنها عدلا في الشروط المتفق عليها . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا اتفق المأجر والمستأجر في عقد الإيجار على اختصاص قضى الأمور المستعجلة بمحكمة مصر بصفة انتهائية في الدعاوى المستعجلة التي تعرض عليه ، ثم رفع المشتري العين المؤجرة دعوى في شأن هذه العين أمام المحكمة المختصة قانوناً ، ثم استأنف الحكم الصادر فيها ، فنفخ المستأجر بعدم جواز هذا الاستئناف بناء على الشرط المتفق عليه في عقد الإيجار ، فرفضت المحكمة هذا الدفع على أساس أن رفع الدعوى برضاء الطرفين أمام للقاضى الطبيعي صاحب الاختصاص الأصل يعتبر عدلا منهما عن الاختصاص التحكيمي المتفق عليه ورجوعاً إلى قواعد التقاضى العامة ، فإن هذا يكون تفسيراً للشرط الذي اتفق عليه العاقدان على وقت ما قصداً إليه وعلى مقتضى مدلوله (نقض مدني ١٤ ديسمبر سنة ١٩٤٤ مجموعة جمر ٤ ، رقم ١٦٨ ص ٤٧٦) .

(٣) السين الفرنسية ٣٠ مايو سنة ١٨٩٥ لولا (Loi) ١٥ نوفمبر سنة ١٨٩٥ .

(٤) الإيجار لمؤلف فقرة ١٦٦ - ولا يجوز تفسير الإيجار بالشروط الواردة في الإيجار سابق لنس العين ، إلا إذا ثبت أن هذا هو قصد المتعاقدين (بودرى وقال ١ فقرة ٤٧ مكررة - عهد كامل مرسى فقرة ٧٤) .

١٦١ - قيام الشك في التعرف على إرادة المتعاقدين وتفسير الشك في

صحة المدين : فإذا كانت عبارة العقد غير واضحة ، وحاول القاضي التعرف على الإرادة المشتركة للمتعاقدين بالعوامل التي يستأنس بها في ذلك والتي بينها فيها تقدم فلم يفلح في التعرف على هذه الإرادة وقام الشك في ذلك ، فسر هذا الشك في مصلحة المدين . وتقول الفقرة الأولى من المادة ١٥١ مدني في هذا الصدد :

« يفسر الشك في مصلحة المدين » (١)

والمفروض فيما تقدم أن هناك عبارة في العقد غامضة تناول التزاماً أو شرطاً من شروط الإيجار ، وقد حاول القاضي تفسير هذه العبارة فلم يستطع أن يرجح معنى على آخر من المعاني التي تحملها العبارة . فعند ذلك يلجأ إلى القاعدة التي تقضي بأن يكون التفسير في مصلحة المدين . والمقصود بالمدين هنا هو المتعاقد الذي يقع عليه عبء الالتزام أو الشرط . وعبء الالتزام يقع على المدين بهذا الالتزام ، أما عبء الشرط فقد يقع على المدين أو على الدائن بحسب الأحوال . مثل ذلك الالتزام بالأجرة عبوه يقع على المدين به وهو المستأجر ، فإذا كانت هناك عبارة غامضة تتعلق بمقدار الأجرة ووقع الشك في تفسيرها كان التفسير في مصلحة المستأجر . والالتزام بتسليم العين المؤجرة عبوه يقع على المدين به وهو المؤجر ، فإذا كانت هناك عبارة غامضة تتعلق بتحديد العين المؤجرة ووقع الشك في تفسيرها كان التفسير في مصلحة المؤجر . ولكن قد توجد شروط تتعلق بالالتزامات الناشئة من الإيجار . مثل ذلك شروط خاصة من شأنها أن تيسر على المستأجر دفع الأجرة ، فهذه الشروط يقع عبوها على المؤجر ولو أنه هو الدائن

(١) وتقضى المادة ١٦٠٢ مدني فرنسي بأن تفسير عقد البيع يكون دائماً ضد البائع ، وقد ذهب بعض الفقهاء في فرنسا إلى أن هذا الحكم يسرى أيضاً على الإيجار قياساً على البيع ، فيكون تفسير عقد الإيجار دائماً ضد المؤجر (بودري وقال ١ فقرة ٤٧ وفقرة ٢٣١ - عكس ذلك ديترجيه ١ فقرة ٢٦ - لوران ٢٤ فقرة ٩٩ - جيوار ١ فقرة ٨٥) . وهذا النص لا مقابل له في التقنين المدني المصري ، لا في باب البيع ولا في باب الإيجار ، فلا يؤخذ به لاني البيع ولا في الإيجار . وتفسر عبارة للعقد تارة في مصلحة البائع أو المؤجر وتارة في مصلحة المشتري أو المستأجر ، بحسب الظروف (انظر في ذلك الوسيط ٢ فقرة ٢٢٥ ص ٤٠٤ هامش ٢ - الإيجار للمؤلف فقرة ١٦٦ - سليمان مرتضى فقرة ١١٨ ص ١٩٦ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٩١ ص ١٤٣ هامش ١) .

بالأجرة لا المدين بها ، ولذلك تفسر هذه الشروط إذا كانت غامضة في مصلحة المؤجر لا في مصلحة المستأجر . ومثل ذلك أيضاً شروط خاصة تخفف على المؤجر مسئولته في ضمان التعرض ، فهذه الشروط يقع عبؤها على المستأجر ولو أنه هو الدائن بهذا الضمان لا المدين به ، ولذلك تفسر هذه الشروط إذا كانت غامضة في مصلحة المستأجر لا في مصلحة المؤجر (١) .

وتورد الفقرة الثانية من المادة ١٥١ مدني استثناء من القاعدة التي تقضي بأن النص يفسر لمصلحة المدين ، فنقول : « ومع ذلك لا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الإذعان ضاراً بمصلحة الطرف المدعى » . وقد سبقت الإشارة إلى ذلك عند الكلام في عقود الإذاعة المطبوعة (٢) .

(١) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ١١٨ ص ١٩٧ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٩١ ص ١٤٣ وهامش ٢ - وقرب نظرية العقد للتوفيق فقرة ٨٤٠ ص ٩٤٨ هامش ٢ (ويفسر الأستاذ سليمان مرقس ماورد في هذا الشأن في « نظرية العقد » التفسير الصحيح : سليمان مرقس فقرة ١١٨ ص ١٩٧ هامش ١) .

وتطبيقاً للقواعد التي قدمناها ، قضى بأنه إذا اشترط المؤجر على المستأجر ألا يحزم أمته في حوش العيين المؤجرة ، فهذا لا يمنعه من فك الأتمة لأن الفك عكس الحزم (باريس الفرنسية ١٠ أغسطس سنة ١٨٤١ دالوز J.O. الإيجار فقرة ١٤٧) . وإذا وجد في صلب عقد الإيجار شرط يقضي بجعل المياه على المستأجر ، ثم ذكر في هامش العقد أن المياه على المؤجر ، وترك الشرطان المتناقضان في العقد كما هما ، فإن العقد يفسر لمصلحة المستأجر تكون المياه على المؤجر ، ويعتبر الشرط الذي في الهامش ناعماً للشرط الذي في صلب العقد (السين الفرنسية ٧ يولييه سنة ١٩٠٠ مجلة القانون Drot ١٠ أكتوبر سنة ١٩٠٠) . وعند اختلاف نسختي عقد الإيجار يفسر التزام كل من المتعاقدين بحسب النسخة التي يكون فيها هذا الالتزام أصيق (إسكندرية المختلطة الجزئية ٢٦ يناير سنة ١٩٢١ جازيت ١١ رقم ١٠٧ ص ٧٣) . ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا وجد خلاف بين نسختي عقد الإيجار ، فالنسخة التي بيد المستأجر هي التي يجب الأخذ بما فيها (الاستئناف مختلط ٩ نوفمبر سنة ١٩٢٠ جازيت ١١ رقم ٣٧ ص ٢٢) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ١٥٩ - فإذا تضمن عقد الإيجار المطبوع شروطاً اتضت الظروف أن يلحق بها المستأجر ، فترت لمصلحة ولو كان هو الدائن . وتطبيقاً لذلك إذا وجد شرط مطبوع يقضي بأن يكون تسليم العين المؤجرة مقصوراً على العين دون ملحقاتها ، فسر هذا الشرط لمصلحة المستأجر ولو أنه هو الدائن ، فيشمل التسليم ما يكون نكلة لازمة لعين المؤجرة لا تصلح لأداء لفرض المقصود ببنائها ، كتراتب الموائى وهوازن الحصاد .

الفصل الثاني

الآثار التي تترتب على الإيجار

١٦٢ - الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار : الآثار التي تترتب على الإيجار هي الالتزامات التي ينشأها هذا العقد . والإيجار ينشئ التزامات في جانب المؤجر ، وأخرى في جانب المستأجر . وهو لا يتقل سلكية الشيء المؤجر إلى المستأجر كما في البيع ، بل يعطيه حق الانتفاع بهذا الشيء ، وهذا الحق شخصي لا عيني .

فالكلام في آثار الإيجار إذن ينقسم إلى ما يأتي : (١) التزامات المؤجر . (٢) التزامات المستأجر . (٣) طبيعة حق المستأجر والتصرف في هذا الحق . وكل ما تذكره عن التزامات المؤجر والمستأجر إنما هو التفسير المعقول لإرادة المتعاقدين المشتركة ، ويسرى في حالة سكوت العقد . ولكن يجوز للمتعاقدين أن يدخلوا تعديلات على هذه الالتزامات بنص في العقد ، فزيادتها في التزامات أحدهما ، أو بنقصها من التزامات الآخر ، ما دام ما اتفقا عليه غير مخالف للنظام العام ولا للآداب (١) .

الفرع الأول

التزامات المؤجر

١٦٣ - مصدر التزامات المؤجر الرئيسية : يمكن حصر التزامات المؤجر الرئيسية في أربعة : (١) الالتزام بتسليم العين المؤجرة . (٢) الالتزام بتعهد العين المؤجرة بالصيانة . (٣) الالتزام بضمان التعرض للمستأجر . (٤) الالتزام

(١) جرائمولان في المقود ققرة ٣٢٤ - هذا وعقد الإيجار يخضع في آثاره للقانون الذي أبرم في ظله ، فيكون التفتين المدني القديم هو الواجب التطبيق على عقود الإيجار التي أبرمت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، سواء انتهت هذه العقود أو امتدت ، وسواء كان الامتداد مقرواً بإرادة المتعاقدين أو بحكم التشريعات الاستثنائية .

بضمان العيوب الخفية في العين المؤجرة (١) .
ومجموع هذه الالتزامات الأربعة هو الذي يؤدي إلى القول بأن المؤجر يلتزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة .
وأهم الفروق ما بين التقنين المدني الجديد والتقنين المدني القديم في صدد هذه الالتزامات هي ما يأتي (٢) :

أولاً - فيما يتعلق بالتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة ، كان التقنين المدني القديم (م ٣٦٩ / ٤٥٢) يقضى بأن يسلم الشيء المؤجر بالحالة التي يكون عليها في الوقت المعين لا ابتداء انتفاع المستأجر به . أما التقنين المدني الجديد (م ٥٦٤) فيلزم المؤجر بأن يسلم المستأجر الشيء المؤجر في حالة يصلح معها لأن ينبي بما أعد له من المنفعة .

ثانياً - فيما يتعلق بالتزام المؤجر بتعهد الشيء المؤجر بالصيانة ، كان التقنين المدني القديم (م ٣٧٠ فقرة أولى / ٤٥٣) يقضى بالألّا يكلف المؤجر بعمل أي مرمة . أما التقنين المدني الجديد (م ٥٦٧ / ١) فيقضى بأن يقوم المؤجر بجميع الترميمات الضرورية .

ثالثاً - فيما يتعلق بضمان العيوب الخفية ، لم يكن يوجد في التقنين المدني القديم نص صريح يلزم المؤجر بهذا الضمان . وقد وجد هذا النص (م ٥٧٦) في التقنين المدني الجديد .

وهذه الفروق هي التي دعت إلى القول بأن التزامات المؤجر في التقنين المدني القديم تغلب عليها الصبغة السلبية (٣) ، أما في التقنين المدني الجديد فتغلب الصبغة الإيجابية ، وقد تقدمت الإشارة إلى ذلك .

ونتكلم في التزامات المؤجر الأربعة في مباحث أربعة متعاقبة .

(١) - وتنص المادة ٥٤٤ من تقنين الموجبات وال عقود البتاني على ما يأتي : « على المؤجر ثلاثة موجبات أساسية وهي : أولاً - تسليم المأجور إلى المستأجر . ثانياً - صيانة المأجور . ثالثاً - الضمان . ويشمل للضمان ضمان التعرض وضمان العيوب الخفية .

(٢) ونفس يبرز هذه الفروق في جملتها هنا ، وفي تفصيلاتها في مواضعها المختلفة ، لما تضمنه من أن أحكام التقنين المدني القديم لا تزال سارية على عقود الإيجار التي أبرمت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، وكثير من هذه العقود لا يزال قائماً حتى اليوم لما قضت به التشريعات الاستثنائية من امتدادها بحكم القانون .

(٣) وقد تأثر التقنين القديم في ذلك بأحكام الشريعة الإسلامية في الإيجار .

المبحث الأول

تسليم العين المؤجرة

١٦٤ - ترتيب البحث : نتكلم هنا في مسائل أربع : (١) ما الذي يجب أن يسلم . (٢) على أية حالة يجب أن يسلم . (٣) كيف ومتى وأين يكون التسليم . (٤) جزاء عدم القيام بالتزام التسليم .

المطلب الأول

ما الذي يجب أن يسلم

١٦٥ - تطيب قواعد البيع - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٦٦ من التقنين المدني على ما يأتي :

و يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام ، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها ، (١) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، وسرى فيما يلي المواضع التي يختلف فيها هذا التقنين عن التقنين المدني الجديد .

ويقابل هذا النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني

السوري م ٥٣٥ - في التقنين المدني الليبي م ٥٦٥ - في التقنين المدني العراقي م ٧٤٨ - في تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٤٥ (١) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٦٤ من المشروع التمهيدي حل للوجه الآتي : و يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام ، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه ، وتحديد مقدار العين المؤجرة ، وتحديد ملحقاتها ، وما يترتب على الإخلال بهذا الالتزام من جزاءه ، وكل هذا ما لم يوجه نص يخالفه ، ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٥٩٥ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٥٩٤ ، وفي لجنة مجلس الشيوخ حلفت للعبارة الأخيرة من المادة اكتفاء بما ورد في صدرها ولأن في القواعد العامة ما يبنى منها ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٥٦٦ ، وأقره مجلس الشيوخ كما عدله بلغة (مجموعاً) الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٩٠ - ص ٤٩٢) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

والذي يعيننا هنا من أحكام تسليم المبيع^(١) هو ما ورد من أحكام تتعلق بتحديد مقدار العين وبتحديد ملحقاتها^(٢). وهذه الأحكام تتضمنها المواد ٤٣٢ - ٤٣٤ مدني، وسيأتي بيانها فيما يلي.

وكما أن الذي يجب أن يسلم في البيع هو الشيء المبيع وملحقاته، كذلك الذي يجب أن يسلم في الإيجار هو الشيء المؤجر وملحقاته^(٣). فتكلم إذن: (١) في تحديد مقدار العين المؤجرة. (٢) وفي تحديد ملحقاتها.

§ ١ - تحديد مقدار العين المؤجرة

١٦٦ - تطبيق أمطام تحرير مقدار المبيع: جاء في المذكرة الإيضاحية

- التنين المدف السورى م ٥٣٤ (مطابق).
التنين المدف القيسى م ٥٦٥ (مطابق).
التنين المدف المراق م ٧٤٨ (موافق) - وانظر عباس حسن الصراف فقرة ٨٤٢ - فقرة ٨٤٤).

تقنين الموجبات والنفود البنائى م ٥٤٥: إن تسليم المأجور خاضع لأحكام تسليم المبيع. (وتتفق أحكام هذا النص مع أحكام نص التقنين المصرى).
 (١) وينبغ أن أحكام تسليم المبيع لا تنرى على الإيجار إذا وجد نص يخالف ذلك كما هو الأمر في الحالة يسلم عليها الشيء المؤجر، أو إذا اقتضت طبيعة الإيجار مخالفة أحكام تسليم المبيع كما هو الأمر في تحمل نعمة الهلاك بعد تسليم الشيء المؤجر إلى المستأجر (محمد على إمام فقرة ٦٠).

(٢) ويلاحظ أن هناك فرقا جوهريا بين الالتزام بتسليم المبيع والالتزام بتسليم الشيء المؤجر، فالالتزام بتسليم المبيع هو فرع عن التزام البائع بنقل ملكية المبيع، أما الالتزام بتسليم الشيء المؤجر فهو التزام مستقل. وقد بينا عند الكلام في البيع ما الذى يترتب من النتائج على أن الالتزام بتسليم المبيع ليس التواما مستقلا، بل فرعا عن الالتزام بنقل الملكية (لوسيط ٤ فقرة ٢٩١).

(٣) ويجب تسليم الشيء المؤجر ذاته، فلا يجوز تسليم شيء آخر مكانه ولو كان نيرا منه. وإذا كان الشيء مبيعا بنوعه ولم تذكر درجة جودته فيجب أن يكون من صنف متوسط. وليس هذا إلا تطبيقا لقواعد العامة في البيع والإيجار وسائر العقود.

ولا يجوز للمستأجر أن يضع يده على عين أخرى بدلا من العين المؤجرة، وإلا اعتبر حائزا للعين بدون سند وجاز الحكم بطرده دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء (استئناف مختلط ٢٨ فبراير سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ١٩١). وإذا اتفق الطرفان على أن يستبدلا بالعين المؤجرة مينا غيرها، كان اتفاقهما هنا تجديديا بتغيير المثل، وصارت العين الأخرى هي واجبة للتسليم (عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٩٦ ص ١٤٨ هامش ٢ - سليمان مرقس فقرة ١٣١ ص ٢٣٢ هامش ٢).

للمشروع التمهيدى فى صدد المادة ٥٦٦ مدنى : « يتبع فى تسليم العين المؤجرة من القواعد ما سبق تقريره خاصاً بتسليم العين الميعة ، فالتسليم يقع على العين المؤجرة وملحقاتها . والملحقات هى كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال العين طبقاً لما تقتضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين . وإذا ضمن المؤجر للمستأجر أن العين تشتمل على قدر معين ، كان مسئولاً عن هذا القدر حسب ما يقضى به العرف . ولكن لا يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد لنقص فى العين المؤجرة ، إلا إذا كان هذا النقص من الجسامة بحيث يصبح تنفيذ العقد عديم الجدوى بالنسبة للمستأجر . أما إذا تبين أن القدر الذى تشتمل عليه العين المؤجرة يزيد عما ذكر فى العقد ، وكان الثمن مقارناً بحساب الوحدة ، وجب على المستأجر أن يكمل الأجرة ، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد . وتسقط دعوى إنقاص أو تكملة الأجرة ودعوى فسخ العقد بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم العين المؤجرة تسليماً حقيقياً ،^(١) .

ونرى من ذلك أن النصوص التى تسرى على تحديد مقدار المبيع تسرى أيضاً على تحديد مقدار العين المؤجرة . وهذه النصوص هى المادتان ٤٣٣ و ٤٣٤ من التقنين المدنى . وتنص المادة ٤٣٣ على ما يأتى : ١ - إذا عين فى العقد مقدار المبيع ، كان البائع مسئولاً عن نقص هذا القدر بحسب ما يقضى به العرف ، ما لم يتفق على غير ذلك . على أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص فى المبيع ، إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث أنه لو كان يعلمه لما آتم العقد . ٢ - أما إذا تبين أن القدر الذى يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر فى العقد وكان الثمن مقدراً بحساب الوحدة ، وجب على المشتري ، إذا كان المبيع غير قابل للتبويض ، أن يكمل الثمن : إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد ، وكل هذا ما لم يوجد اتفاق بخالفه . وتنص المادة ٤٣٤ على ما يأتى : « إذا وجد فى المبيع عجز أو زيادة ، فإن حق المشتري فى طلب إنقاص الثمن أو فى طلب فسخ العقد ، وحق البائع فى طلب تكملة الثمن ، يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليماً فعلياً ،^(٢) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٩١ .

(٢) انظر فى تاريخ هذه النصوص وفيما يقابلها من نصوص فى التقنين المدنى القديم وفى التقنيات المدنية العربية الأخرى الوسيط ٤ فقرة ٢٩٧ فى الهوامش .

فإذا فرض أن العين المؤجرة هي شيء معين بالذات (١) ، وقد عين مقداره في عقد الإيجار (٢) ، فمن المؤجر يكون ضماناً للمستأجر هذا المقدار المعين . مثل ذلك أن تكون العين المؤجرة أرضاً زراعية ويذكر في عقد الإيجار أن مساحتها عشرون فداناً ، فإذا تبين أن الأرض المؤجرة عشرون فداناً لا أقل ولا أكثر ، لم يكن لأحد المتعاقدين أن يرجع على الآخر بشيء . ولكن قد يقع أن تكون مساحة الأرض أقل من عشرين فداناً أو أكثر ، فنشأ عن ذلك دعوى يرجع بها أحد المتعاقدين على الآخر . فنبحث : (١) حالة نقص العين المؤجرة (٢) وحالة زيادتها (٣) والدعاوى التي تنشأ عن هذا النقص أو هذه الزيادة .

١٦٧ - حالة نقص العين المؤجرة : إذا وجد بالعين المؤجرة نقص ،

وكان هناك إتفاق خاص بين المتعاقدين في خصوص هذه الحالة ، وجب إعمال الاتفاق . فإذا لم يوجد اتفاق ، وجب العمل بالعرف الجاري في التعامل ، وقد يكون النقص مما جرى العرف بالتسامح فيه وعندئذ لا يرجع المستأجر على المؤجر بشيء من أجل هذا النقص . فإذا كان النقص محسوساً لا يتسامح فيه ، كان للمستأجر أن يرجع على المؤجر بتعويض بسبب هذا النقص . وقد يكون هذا التعويض إنتاصاً للأجرة بنسبة ما نقص من مقدار الشيء المؤجر ، ولكن هذا لا يتحتم . فالتعويض بقدر الضرر . وقد يصيب المستأجر ضرر أكبر من ذلك أو أقل فيتقاضى تعويضاً يتقدر ما أصابه من الضرر . فإذا كان النقص جسيماً بحيث لو كان يعلمه المستأجر لما رضى أن يتعاقد ، جاز له أن يطلب فسخ العقد . وذلك كله ليس إلا تطبيقاً لأحكام البيع في حالة نقص المبيع (٣) .

(١) أما إذا كان الشيء المؤجر غير معين بالذات بل بالمقدار ، فلا محل لتطبيق هذه النصوص ، لأن المؤجر يكون ملزماً بتسليم المقدار المتفق عليه لا أقل ولا أكثر .
(٢) أما إذا لم يبين مقداره ، ثم ظهر أقل مما يعتقد المستأجر أو أكثر مما يعتقد المؤجر ، فلا يظن في العقد إلا بالغلط إذا توافرت شروطه ، وهذا هو نفس الحكم في البيع (الوسيط ٤ فقرة ٢٩٧ ص ٥٧١ هامش ١ - محمد علي إمام فقرة ٦٣ ص ١٤٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٨٥ . مصر الكلية الوطنية ٢٤ أبريل سنة ١٨٩٧ القضاء ٥ ص ١٤٤) .

(٣) الوسيط ٤ فقرة ٢٩٨ - أما التقنين المدني القديم فقد كان يميز ، في حالة نقص المبيع أوزيادته ، بين ما إذا كان المبيع قابلاً للتبعض أو غير قابل له ، وبين ما إذا كان الثمن قد قدر بسعر الوحدة أو قدر جملة واحدة (انظر ١٩١ - ٢٩٦ / ٣٦٤ - ٣٧٠ مدني قديم) . وكان يورد في ذلك أحكاماً يمكن تخريجها في كثير من تفصيلاتها على القواعد العامة . ولم يكن =

= يوجد في التفتين المدنى القديم، على خلاف التفتين المدنى الجديد ، نص في الإيجار يحيل على أحكام البيع في نقص المقدار أو زيادته . ولذلك كان النقص والقضاء لا يطبقان أحكام البيع ، بل يطبقان القواعد العامة . وهذا ما جاء في كتابنا « الإيجار » في خصوص تطبيق هذه القواعد :

« يجب تطبيق المبادئ العامة ، وهذه تجب زيادة الأجرة أو إنقاصها إذا ظهر زيادة أو نقص في المساحة ، وتجب فسخ العقد إذا كانت الزيادة أو النقص بدرجة جسيمة . ولكن لا تشترط نسبة معينة في الغلط ، بل يترك التقدير للقاضي ، ولا يسقط الحق في تعديل الأجرة أو فسخ الإيجار في مدة سنة واحدة . هذا والمستأجر هو المكلف بإثبات وجود نقص في المساحة في وقت مناسب ، كما أن المؤجر هو الذى يجب عليه إثبات وجود زيادة فيها ، وإذا أقر المستأجر باستلام العين المؤجرة كاملة ، أو بشئ محدود من النقص ، هو مل بإقراره ، ولا يجوز له بعد ذلك طلب إنقاص الأجرة إلا بما يتناسب مع ما أقر به من النقص ، إذا ثبت ذلك . وتقضى المحاكم الأهلية بأنه لا تسح دعوى النقص أو الزيادة في مساحة العين المؤجرة إذا كان المتعاقدان قد اعتمدا في تعديلها على تكليف فك الزمام ، فيحاسب المستأجر على المقدار المين بالتكليف ، ولا يلتفت للنقص ولا للزيادة حتى لو وجد شئ من ذلك بالفعل . وقد ينقض المتعاقدان على أن المستأجر يستلم الأعيان المؤجرة محملة بعضها على بعض ، وأنه لا يتسك بما قد يظهر فيها من العجز ، فهذا الاتفاق صحيح يجب الأخذ به ، ويصيح المؤجر غير مسئول عما عساه أن يظهر من العجز ، كما أنه لا يستطيع أن يطالب بزيادة الأجرة إذا ظهرت زيادة في الأعيان المؤجرة ، وعلى هذا المبدأ تسير المحاكم الأهلية والمحاكم المختلطة ، ويسرى هذا المبدأ من باب أولى على حالة ما إذا كان الإيجار بالمزاد العلنى وذكر هذا الشرط في قائمة المزاد . إلا أنه لا يجب الأخذ بهذا المبدأ على إطلاقه ، فقد يتفق أن المؤجر يكون حالماً بوجود عجز في العين المؤجرة عند إيجارها ، فإذا أثبت المستأجر ذلك فله أن يطالب بإنقاص الأجرة ، حتى لو وجد في عقد الإيجار شرط يقضى بعدم مسئولية المؤجر من العجز أو بأن الأعيان قد استؤجرت محملة بعضها على البعض ، أو بأنها استؤجرت تحت الزيادة والنقصان . ونرى أيضاً الأخذ بهذا الرأى ، وإعطاء المستأجر الحق في طلب إنقاص الأجرة ، إذا ثبت أن هناك عجزاً في المساحة ، حتى في حالة ما إذا أقر المستأجر في عقد الإيجار بأنه استلم العين كاملة ، مادام المؤجر كان يعلم وقت العقد بوجود عجز حقيقى في المساحة ، لأنه يكون إذ ذاك سيئ النية ، ولا يصح أن يستفيد من سوء نيته . ومجمل ما تقدم أن المؤجر سيئ النية (أى العالم بوجود عجز في المساحة وقت العقد) يكون مسئولاً عن العجز ، وتجاوز مطالبته بإنقاص الأجرة في كل الأحوال . أما إذا كان حسن النية ، فالمستأجر (سواء أكان يعلم بالعجز أم لا يعلم) لا يرجع بنقص في الأجرة عند ظهور العجز في المساحة ، في حالة ما إذا أقر في عقد الإيجار باستلامه العين كاملة أو باستلامها محملة بتسليمها على بعض أو تحت الزيادة والنقصان ، أو في حالة ما إذا اشترط المؤجر عدم مسئولية عن العجز ، ويستطيع الرجوع فيما عدا ذلك من الأحوال . كل هذا إذا لم يكن العجز جسيماً ، فإذا كان كذلك فالمؤجر مسئول عنه سواء أكان حسن النية أم سيئها ، وسواء اشترط عدم مسئولية عن العجز أو لم يشترط ، وسواء أوجرت الأعيان تحت العجز والنقصان أو لم تؤجر كذلك . ومن ذلك نرى أن المؤجر يكون دائماً مسئولاً عن العجز . في حالتين : (١) إذا كان سيئ النية (٢) إذا كان العجز جسيماً ولو لم يكن المؤجر سيئ النية . أما في غير هاتين الحالتين فعلى مسئولية عن العجز يتوقف هل ما اشترطه في ذلك ، أو ما يقوم مقام الاشتراط من تحميل العين =

١٦٨ - مائة زيادة العين المؤجرة : وإذا وجد بالعين المؤجرة زيادة ،

وكان هناك اتفاق خاص بين المتعاقدين في خصوص هذه الحالة ، وجب العمل بهذا الاتفاق^(١) . فإذا لم يوجد اتفاق ، وجب العمل بالتعرف . فإن لم يوجد عرف ، وجب التمييز بين ما إذا كانت الأجرة مقدرة بحساب الوحدة أو مقدرة جملة واحدة .

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

وإذا كانت الأجرة مقدرة جملة واحدة ، سواء كانت العين المؤجرة قابلة

- بعضها على بعض أو إيجارها تحت الزيادة والنقصان . فالتفصاه ، كاتنين بما تقدم ، يسير نحو التوسع في مسئولية المؤجر عن المجره (الإيجار للمؤلف فقرة ١٧٥ ص ٢٢٤ - ص ٢٢٧ والأحكام المشار إليها - وانظر أيضاً : استئناف مخطوط أول أبريل سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٢٨٨ - الدنيا الجزئية ١٣ مارس سنة ١٩٤٠ المجموعة الرسمية ٤٣ رقم ٣٥ - محمد على إمام فقرة ٦٣ ص ١٤٩ - ص ١٥٠ .

(١) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا نص في عقد الإيجار على وجوب محاسبة المستأجر على ما يظهر أنه زرعه زائداً على الأصل المؤجر له ، فإن الممول في تقاضي أجرة هذا الزائد هو على مساحته بعد إجرائها فعلاً وعلى الفترة التي زرع فيها فقط . وتحقيق ذلك أمر موضوعي ، فإذا اعتدت محكمة الموضوع في قرارها بشأنه على العرف ، فإن تحرى العرف في ذاته أمر من أمور الموضوع التي لا شأن لمحكمة النقض فيها . وإن اعتدت فيه على ما تقدم إليها من مستندات مؤيدة لما ارتأته ، فتحكمها سليم لا غبار عليه (نقض مدني ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٥ مجموعة هم ١ رقم ٢٩٦ ص ٩٢٢) .

للتبعض أو غير قابلة له ، فإن القدر يعتبر وصفاً لا أصلاً ، والوصف لا يقابله شيء من الأجرة . ومن ثم يكون للمستأجر أن يأخذ العين المؤجرة بالأجرة المتفق عليها ، ولا يدفع شيئاً للمؤجر في مقابل الزيادة .
وذلك كله تطبيقاً لأحكام البيع في حالة زيادة المبيع (١) .

١٦٩ - قادم الدعاوى التي تنشأ عن نقص العين المؤجرة أو زيادتها :
ويخلص مما قدمناه أنه ينشأ عن نقص العين المؤجرة أو زيادتها دعاوى ثلاث :
(١) دعوى لإنقاص الأجرة ، تكون المستأجر إذا كان هناك نقص في الشيء المؤجر على النحو الذي قدمناه . (٢) دعوى فسخ الإيجار ، تكون للمستأجر أيضاً إذا كان هناك نقص جسيم في الشيء المؤجر أو كانت هناك زيادة جسيمة وكان الشيء المؤجر لا يقبل التبعض وقد قدرت الأجرة بحساب الوحدة .
(٣) دعوى تكملة الأجرة ، تكون للمؤجر إذا كانت هناك زيادة في العين المؤجرة وكانت لا تقبل التبعض وقد قدرت الأجرة بحساب الوحدة .
فتسقط هذه الدعاوى الثلاث بمدة قصيرة هي سنة واحدة . ويبدأ سريان التتادم من وقت تسليم الشيء المؤجر تسليماً فعلياً ، ففي هذا الوقت يستطيع المستأجر أن يتبين ما إذا كان الشيء المؤجر فيه نقص يوجب إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ، أو فيه زيادة توجب عليه تكملة الأجرة فيبادر إلى طلب الفسخ حتى يتوقى دفع هذه التكملة . وفي هذا الوقت أيضاً ، والمؤجر يسلم المستأجر الشيء المؤجر تسليماً فعلياً ، يتبين المؤجر عادة ما إذا كان بالشيء المؤجر زيادة تجعل له الحق في طلب تكملة الثمن .

(١) وقد اشتمل التقنين المدني العراقي على ثلاث مواد في خصوص النقص أو الزيادة في مقدار الأرض المؤجرة . فنصت المادة ٧٤٥ على أن « المستأجر بالخيار في دار استأجرها - هل أن تشمل على عدد معين من الحجر والمرافق ، فظهرت ناقصة ، فإن شاء فسخ الإجارة وإن شاء قبلها بالأجر المسمى ، وليس له إنقاص الأجرة ، ونصت المادة ٧٤٦ على أنه « إذا استؤجرت أرض على أنها تشمل على مساحة معينة ، فبين أنها زائدة أو ناقصة ، صحت الإجارة ولزم الأجر المسمى ، ولكن في حالة النقص يكون المستأجر مخيراً في فسخ الإجارة » . ونصت المادة ٧٤٧ على أنه « إذا استؤجرت أرض على أنها تشمل على مساحة معينة ، وعينت الأجرة بنسبة الوحدة القياسية في مساحتها ، فظهرت زائدة أو ناقصة ، كان المستأجر مخيراً بين الفسخ وبين الاستمرار على العقد بنسبة ما يخص مجموع الوحدات من الأجرة » . انظر عباس حسن الصراف فقرة ٨٤٦ - فقرة ٨٥١ .

ولا توقف السنة بسبب عدم توافر الأهلية ولو لم يكن للدائن نائب يمثله قانوناً (م ٢/٣٨٢ مدني) ، ولكنها تكون قابلة للانقطاع .
وذلك كله تطبيق لأحكام البيع في تقادم الدعاوى التي تنشأ عن نقص المبيع أو زيادته (١) .

§ ٢ - تحديد ملحقات العين المؤجرة

١٧٠ - الفصول بملحقات العين المؤجرة : قلمنا أن المادة ٥٦٦ مدني تقضى بأن يسرى على تحديد ملحقات العين المؤجرة ما يسرى على تحديد ملحقات المبيع . وقد نصت المادة ٤٣٢ مدني على تحديد ملحقات المبيع على الوجه الآتي :
« يشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء ، وذلك طبقاً لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين » .
وقد ميزنا ، عند الكلام في البيع ، بين ملحقات الشيء وبين ما يقرب منها وقد يختلط بها . فأجزاء الشيء ليست من ملحقاته ، بل هي الأصل . ونماء الشيء ليس من ملحقاته ، بل هو يدخل في أصل الشيء ، ويتميز بأنه أصل

(١) وينفص حق المؤجر أو المتأجر المترتب هل وجود زيادة أو عجز في مقدار العين المؤجرة ، حتى قبل مرور السنة ، إذا نزل عنه صاحبه صراحة أو ضمناً . وكثيراً ما يرد في عقد الإيجار أن المتأجر نازل من حقه أو أن المؤجر غير مسئول عن العجز ، أو يقرر المتأجر أنه تسلم العين كاملة أو تسلمها محملة بعضها على بعض أو تحت العجز والزيادة ، فيعفى المؤجر من المسئولية إذا ظهر بالعين المؤجرة عجز (استئناف مصر ٣٠ ديسمبر سنة ١٩١٣ المجموعة الرسمية ١٥ ص ١٢٠ - ٢٠ مارس سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٥٦٦ ص ٧٢٧ - ٢٢ مارس سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٧٦ ص ١٧٨ - المنيا الجزئية ١٣ مارس سنة ١٩٤٠ المجموعة الرخية ٤٣ رقم ٣٥ - استئناف مختلط ١٤ نوفمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ١٠) .
ويستثنى من ذلك حالة ما إذا كان المؤجر سئى النية أى كان عالماً بوجود العجز ولم يخطر به المتأجر ، أو كان العجز جسيماً بحيث لو كان المتأجر يعلم به ما كان يقبل النزول عن حقه ولو كان المؤجر حسن النية لأن المتأجر يكون في هذه الحالة قد وقع في غلط جوهري (استئناف مصر أول مايو سنة ١٩١٣ المجموعة الرسمية ١٤ ص ٢٠٤ - ١٦ يونيو سنة ١٩٢٥ المحاماة ٦ رقم ٤٨٥ ص ٧٩٤) . ويستفاد النزول الضمني من ظروف الحال ، كما لو وضع المتأجر يده على العين مع علمه بوجود عجز ولم يصدر منه تحفظ (استئناف مصر ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٠٥ الاستقلال ٥ ص ١٨٢ - محمد علي إمام فقرة ٦٣ ص ١٥٣ - ص ١٥٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٨٦) . ومن جهة أخرى قد قضى في عهد التقنين المدني القديم ، بأن هذه الدعاوى لا تسقط بمضى سنة لعدم وجود نص على ذلك (مصر استئناف ١٠ مارس سنة ١٩٢٦ المحاماة ٦ رقم ٢٩٨ ص ٦٤٨) ..

حادث وجد بعد العقد . ومنتجات الشيء ليست من أصله ، بل هي تتولد منه ولكن بصفة عارضة لا بصفة دورية ، فلا تدخل في أصله ولا تعتبر من ملحقاته . وثمرات للشيء هي أيضاً ليست من أصله ولا تعتبر من ملحقاته ، بل هي ما يتولد من الشيء بصفة دورية . أما ملحقات الشيء فهي ليست من أصله ، ولا من ثمراته ، ولا من منتجاته ، ولا من ثمراته . فهي شيء مستقل عن الأصل ، غير متولد منه ، ولكنه أعد بصفة دائمة ليكون تابعا للأصل وملحقاً به ، وذلك حتى يتبياً للأصل أن يستعمل في الغرض المقصود منه أو حتى يستكمل هذا الاستعمال . فالمحقات إذن هي ما يتبع الأصل ويعد بصفة دائمة لخدمته .

واعتبار أن شيئاً ما يعتبر من ملحقات شيء آخر أو لا يعتبر يرجع فيه إلى طبيعة الأشياء كما هو الأمر في اعتبار حقوق الارتفاق من الملحقات ، أو إلى عرف الجهة كما هو الأمر في عدم اعتبار المشائل والشطأ من الملحقات ، وهذا كله ما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين في هذا الشأن . فالأصل إذن أنه إذا وجد اتفاق على اعتبار شيء من الملحقات ، وجب اعتباره كذلك ووجب أن يشمل التسليم . وإذا لم يوجد اتفاق ، وجب اتباع العرف ومطابقة طبائع الأشياء (١) .

١٧١ - تطبيقات مختلفة في ملحقات العين المؤجرة : ونورد بعض تطبيقات توضح ما هي الأشياء التي يمكن اعتبارها ملحقات للعين المؤجرة في أحوال مختلفة (٢) .

إذا كان الشيء المؤجر منزلاً ، ألحق به حوشه ، وحديقته ، ومفاتيحه ، والأبنية الملحقة به كالبناء المعد للخدم أو للخدمة أو لقضاء الحاجات المنزلية من غسل وطبخ وغير ذلك ، والأصطبلات والجراجات ، وأجهزة الماء والكهرباء والغاز والتدفئة والتكييف (٣) ، واستعمال المصعد . ومستأجر طابق في منزل له أن

(١) انظر في تحديد معنى الملحقات ما سبق ذكره في البيع : الوسيط ، ٤ ، فقرة ٣٠٢ .

(٢) ويلاحظ أن بعض ما يعتبر من ملحقات المبيع لا يعتبر من ملحقات الشيء المؤجر ، لاختلاف الغرض من التسليم في عقد الإيجار عنه في عقد البيع . ومن ذلك المستندات المثبتة للملكية البائع عقود التأمين ، فهذه تكون ملحقات للمبيع ولا تكون ملحقات للشيء المؤجر (منصور مصطلح منصور ، فقرة ١٧٥ ص ٤٣٠ - ص ٤٣١) .

(٣) أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ louage فقرة ١٨٥ - وإذا استحدث المؤجر شيئاً من هذه الملحقات ، كصمد أو غرف للفيل أو جهاز لتكييف الهواء ، كان للمستأجر بمقد سابق حق الانتفاع بها حسب المألوف لقاء زيادة مناسبة في الأجرة ، ولكن ليس للمؤجر =

ينتفع مع بقية السكان مستأجرى الأطباق الأخرى بمرافق المنزل المشتركة ، كالدخول من الباب العام والصعود على السلم والانتفاع بسطح المنزل ، ولكنه لا يختص بشيء من هذا وحده إلا باتفاق بينه وبين المؤجر^(١) . وتعتبر حقوق الارتفاق ، كالارتفاق بعدم البناء (non aedificandi) ، من ملحقات العين المؤجرة^(٢) .

ومستأجر المطعم أو المقهى له أن ينتفع بما يوجد أمام البناء من أرض يضع فيها الموائد والكراسي لمزاولة مهنته^(٣) . ومستأجر المتجر أو المصنع له أن ينتفع بالاسم التجاري لتصرف ما ينتجه في العين المؤجرة^(٤) ، وأن ينتفع بالعملاء . بل يجوز اعتبار الاسم التجاري والعملاء من أصل العين المؤجرة لامن الملحقات . والمصنع تتبعه الآلات اللازمة لتشغيله والأرض المحيطة به والمخازن الملحقة والماء الذي ينتفع به لتوليد القوة الكهربائية .

والأرض الزراعية يتبعها السواقي والمصارف والمخازن المعدة لتخزين المحصولات وزرائب المواشي والشرب والطريق والمباني الملحقة بالأرض للعمال أو لغريم ممن يباشرون الزراعة أو يتعهدونها . ولكن ليس لمستأجر أرض للزراعة أن ينتفع بمحجر أو بمنجم يجده فيها إلا باتفاق خاص . وله الانتفاع بالطمي الذي يزيد في مساحة الأرض ، على شرط أن يدفع زيادة مقابلة له في الأجرة إذا كانت الزيادة محسوسة^(٥) . ولا يشمل إيجار الأراضي الزراعية المواشي والأدوات

— أن يجبره على الانتفاع لقاء هذه الزيادة . أما المستأجر اللاحق لاستحداث هذه الملحقات، فينتفع بها دون زيادة في الأجرة (جد الفتح جلد الباق فقرة ١٠٢ ص ١٥٨ - سليمان مرقس فقرة ١٢٥ ص ٢٤٦ - ص ٢٤٧) . أما حديقة المنزل فقد جرى العرف في مصر أن مستأجر الطابق الأرض هو الذي ينتفع بها ، ولكن يجوز الاتفاق على غير ذلك (الإيجار لمؤلف فقرة ١٧٦ ص ٢٢٩) . ويعتبر البدروم ملحقاً بالطابق الأرضي (استئناف مختلط ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٧٤) ، إلا إذا قام الدليل على عكس ذلك .

(١) استئناف مختلط ٧ نوفمبر سنة ١٨٩١ م ٧ ص ٤ .

(٢) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠١ ص ٦٤٩ .

(٣) استئناف مختلط ٥ فبراير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١٣٣ .

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ٢٩٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠١ .

(٥) جيوار ١ فقرة ٢٨٢ وقرة ٢٨٤ - ديفرجيو ١ فقرة ٣٥٦ - ديملوب

١٠ فقرة ٩٥ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٥ ص ٢٠٣ . ويرى بعض الفقهاء أن المستأجر ليس له أن يجبر المؤجر على أن يترك الزيادة الناشئة من الطمي للانتفاع بها ولو عرض أن يزيد -

الزراعية التي توجد في الأرض، إلا إذا اتفق الطرفان على ذلك (م ٦١٠ ملخ)، وسيأتي بيان هذا عند الكلام في إيجار الأراضي الزراعية^(١).

وحق الصيد، في رأى^(٢)، يعتبر من ملحقات العين المؤجرة، وهذا بالرغم من أن المؤجر يحتفظ بحقه كاملاً في الصيد في الأرض التي أجزها إذ أن ذلك لا يمنع المستأجر من أن يستعمل هو أيضاً هذا الحق باعتباره من ملحقات العين. وهناك شك فيما إذا كان يجوز لنوى المستأجر ممن يعيشون معه أن يستعملوا هم أيضاً حق الصيد، والراجع أنهم لا يجوز لهم ذلك وأن المستأجر وحده هو الذي يجوز له أن يستعمل هذا الحق^(٣).

أما حق لصق الإعلانات على حوائط العين المؤجرة وسطحها أو على أعمدة مثبتة في الأرض المؤجرة فلا يعتبر من ملحقات العين، إلا إذا كانت الإعلانات خاصة بعمل المستأجر نفسه وفي الحدود المتعارف عليها. فلا يصح للمستأجر، دون اتفاق صريح أو ضمنى مع المؤجر، أن يترك غيره يلمصق إعلانات في العين المؤجرة، سواء كان ذلك بمقابل أو بغير مقابل^(٤). كذلك لا يحق للمؤجر أن

= الأجرة في مقابل هذا الانتفاع، لأن الزيادة الناشئة من الطى لم يشملها العقد (بودرى وقال ١ فقرة ٢٩٤ - هيك ١٠ فقرة ٣٠٧). ويرى فقهاء آخرون، على العكس من ذلك، أن المستأجر أن ينتفع بالطى دون أن يدفع زيادة في الأجرة، وإلا لوجب إسقاطه الحق في أن يرفض الانتفاع بالطى حتى يتوق دفع الزيادة فينتج من ذلك تعقيد في الموقف (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٠٦).

وكما تجب زيادة الأجرة في مقابل الانتفاع بالطى، يجب كذلك في حالة ما إذا نقصت الأرض نقصاً محسوساً (من طرح البحر مثلاً) إنقاص الأجرة، وفي حالة النقص الجسيم يكون المستأجر بالخيار بين الفسخ وإنقاص الأجرة (الإيجار للمؤلف فقرة ١٧٦ ص ٢٢٩ هامش ٦). أما طرح البحر الذي يزيد في الأرض المؤجرة فلا يعتبر من ملحقاتها ولا يشملها الإيجار، إلا إذا أعطى الطرح لملك الأرض في مقابل ما أكله البحر منها بعد الإيجار، فيحل الطرح محل الأكل (عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٠٢ ص ١٥٩ هامش ١ - سليمان مرقس فقرة ١٣٥ ص ٢٤٥ هامش ٢).

(١) انظر مايل فقرة ٧٤٦.

(٢) انظر آنفاً فقرة ١١٢.

(٣) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠١ - نانسي الفرنسية ٢١ يناير سنة ١٩٤٨ سيريه

١٩٤٨ - ٢ - ٨٧.

(٤) نقض فرنسي ١١ فبراير سنة ١٩٠٧ دالوز ١٩٠٨ - ١ - ٢٧٦ - باريس

٢٧ ديسمبر سنة ١٩٢٧ دالوز ١٩٣٠ - ٢ - ١٤٩ - أوبرى ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٥

ص ٢٠٤ ص ٢٠٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠١ ص ٦٤٦ - ص ٦٤٩.

يلصق إعلانات في العين المؤجرة بغير إذن المستأجر (١) .
 وحق تصوير العين المؤجرة، بالرسم أو بالقوتوغرافيا أو بأية وسيلة أخرى ،
 يعتبر من ملحقات العين المؤجرة . فيجوز للمستأجر أن يستعمل هذا الحق ، ما لم
 يفتق المتعاقدان على غير ذلك (٢) .

هذا وهناك من الملحقات ما يعتبر ضرورياً للعين المؤجرة ، ولا يتم الانتفاع
 بالعين الانتفاع المقصود إلا إذا توافر وجودها . فإذا لم توجد كلها أو بعضها ،
 التزم المؤجر بإيجاد ما ليس موجوداً منها وتسليمه للمستأجر ، ولا يكتفى بتسليم
 ما هو موجود فقط ، لأن هذا هو التفسير المعقول لنية المتعاقدين (٣) .

المطلب الثاني

على أية حالة يجب أن تسلم العين المؤجرة

١٧٢ - ارضنوف ما بين التقنين المدني القديم والتقنين المدني الجديد -

نصوص قانونية : تنص المادة ٦٥٤ من التقنين المدني الجديد على أن « يلتزم
 المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تنق
 بما أعدت له من المنفعة ، وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين » (٤) .

(١) أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٥ ص ٢٠٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة
 ٥٥١ ص ٦٤٩ .

(٢) جرينويل الإسنافية ١٥ يوليه سنة ١٩١٥ دالوز ١٩٢٠ - ٢ - ٩ - بلانيول
 وريبير ١٠ فقرة ٥٥١ ص ٦٤٩ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ١٩٧ -
 الإيجار للمؤلف فقرة ١٧٦ ص ٢٢٩ هامش ٢ .

(٣) جيوار ١ فقرة ٨٨ - بودرى وقال ١ فقرة ٢٩١ - سليمان مرقس فقرة ١٣٣
 ص ٢٣٨ هامش ٢ - منصور مصطفي منصور فقرة ١٧٥ ص ٤٣١ - ص ٤٣٢ - وقربه
 عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٠٣ ص ١٦٢ هامش ٣ - وقد قضى بأن للمستأجر الحق في مطالبة
 المؤجر بتوريد ما يلزم للموقف المخصص للتدفئة من الأدوات اللازمة لبعطه صالحاً للفرض
 المقصود منه (باريس ١٠ أبريل سنة ١٨٧٥ دالوز ٧٦ - ٢ - ٣٠٧) . كل هذا ما لم يوجد
 اتفاق يقضى بغيره ، كأن يقر المستأجر بأنه يعرف العين ويقبلها بحالتها كما هي (بودرى
 وقال ١ فقرة ٢٩١) - انظر في كل ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ١٧٦ - وانظر في ملحقات
 البيع الوسيط ٤ فقرة ٣٠٣ .

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٦٢ من المشروع التمهيدى على وجه

يفتق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٥٩٣ -

ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم المادة ٤٥٢/٣٦٩ ، وتجري على الوجه الآتي : « يسلم الشيء المؤجر بالحالة التي يكون عليها في الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر به ، ما لم يحدث به خلل بعد عقد الإيجار بفعل المؤجر أو من قام مقامه » .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٣٢ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٦٣ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٤٢ - وفي تقنين الموجبات والعمود اللبناني م ٥٤٧^(١) .

ويظهر من مقابلة نص التقنين المدني الجديد بنص التقنين المدني القديم أن هناك اختلافاً بينا في الحكم ما بين التقنينين . وقد لحصت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للتقنين المدني الجديد - هذا الاختلاف في العبارات الآتية : « أدخل المشروع في التزامات المؤجر تجديداً من شأنه أن يجعلها إيجابية كما تقدم . وفي الالتزام بتسليم العين المؤجرة بلاحظ الفرق بين المشروع والتقنين الحالي (القديم) م ٤٥٢/٣٦٩ . ففي المشروع يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها أن تبقى بما أعادت له من المنفعة . أما في التقنين الحالي (القديم) فيسلم الشيء المؤجر بالحالة التي يكون عليها في الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر به . ويرجع هذا الفرق إلى المبدأ

- من المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٥٩٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٦٤ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٨٥ - ص ٤٨٦) .

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٣٢ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٥٦٣ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٤٢ : عل المزجر ، بعد قبضه الأجر المسمى المشروط تمجيله ،

أن يسلم المأجور للمستأجر بالحالة التي عليها وقت انعقد ، فإذا كانت قد تغيرت بفعله أو بفعل غيره تغيراً يخل بالمنفعة المتصورة ، فالمستأجر مخير إن شاء قبله وإن شاء فسخ الإيجار . (والحكم في التقنين العراقي يقارب الحكم في التقنين المصري القديم ، ويخالف الحكم في التقنين المصري الجديد : انظر عباس حسن الصراف فقرة ٨٢٨ - فقرة ٨٣٤) .

تقنين الموجبات والعمود اللبناني م ٥٤٧ : إن المؤجر يلزمه ألا يقتصر على تسليم المأجور بحالة يتسنى معها للمستأجر أن يستعمله للفرض المقصود منه بحسب ماهيته أو بحسب التخصيص الذي اتفق عليه المتعاقدان ، بل يلزمه أيضاً . (وحكم التقنين اللبناني يتفق مع حكم التقنين المصري الجديد) .

العام الذي سبقت الإشارة إليه من أن المشروع يلزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين ، كما التقنين الحالي (قديم) فلا يلزم المؤجر إلا بأن يترك المستأجر ينتفع بالعين،^(١).

ومن المهم ، قبل إيراد أحكام التقنين المدني الجديد ، أن نورد أحكام التقنين المدني القديم ، إذ أن هذه الأحكام تسرى على عقود الإيجار المبرمة قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ كما سبق القول .

§ ١ - التقنين المدني القديم

١٧٣ - تسليم العين بالحالة التي هي عليها عند بدء الانتفاع : رأينا أن المادة ٥٢/٣٦٩ م من التقنين المدني القديم تقضى بأن تسلّم العين المؤجرة بالحالة التي تكون عليها في الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر بها . ويترتب على ذلك أن المؤجر لا يلتزم بتصليح العين إذا كانت في حاجة إلى ذلك ، سواء أكان اتصليح جسيماً أم بسيطاً ، وليس عليه أن يهيئ العين للانتفاع بها مباشرة إذا لم تكن مهيأة لذلك^(٢) . وهذا بخلاف ما سراه في التقنين المدني الجديد .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٨٦ - والتقنين المدني القديم قد أخذ عن الشريعة الإسلامية المبدأ الذي لا يلزم المؤجر إلا بترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، إذ تنص المادة ٦٤٢ من كتاب مرشد الحيوان على ما يأتي : « على المؤجر بعد قبضه الأجر المسمى المشروط تعجيله أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة بالهيئة التي رآها وقت العقد ، فإن كانت قد تغيرت بفعله أو فعل غيره تغيراً يخل بالسكنى ، فالمستأجر مخير إن شاء قبلها وإن شاء فسح الإجارة » . وعن الشريعة الإسلامية أيضاً أخذ التقنين المدني العراقي (م ٧٤٢) فيما قدمناه ، ولذلك اتفق هذا التقنين مع التقنين المدني القديم . أما التقنين المدني الجديد فقد أخذ عن التقنين المدني الفرنسي (م ١٧٢٠) المبدأ الذي يلزم المؤجر بتسكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة الانتفاع المقصود .

ويلاحظ أن المادة ٥٦٤ مدني جديد التي توجب تسليم العين المؤجرة في حالة صالحة تعتبر استثناء من أحكام المادة ٥٦٦ مدني جديد وهي التي تقضى بأن يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الإلتزام بتسليم العين المبيعة . فالبايع يلتزم « بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع » (م ٤٣١ مدني جديد) ، أما المؤجر فيلتزم بتسليم العين المؤجرة في حالة صالحة كما تقدم القول (انظر آنفاً فقرة ١٦٥ في الهامش) .

(٢) محكمة بني سويف ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٠٦ المجموعة الرشيية ٨ رقم ٨٠ ص ١٧٤ -

١٩ مارس سنة ١٩٠٧ الحقوق ٢٣ ص ٢٣٠ .

١٧٤ - صلاحية العين للفرصه النوى أو جرت من أجله : وقد كان الفقه

والقضاء في مصر يعملان ، في عهد التقنين المدني القديم . على سد ما يبدو من نقص في التزامات المؤجر حتى يقتربا بها من أن تكون تمكينا للمستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة . وقد كتبنا في ذلك العهد في خصوص هذه المسألة ما يأتي : « ولكن يلاحظ أن تسليم العين بالحالة التي هي عليها وقت التسليم لا يمنع من وجوب أن تكون صالحة للغرض الذي فوجرت من أجله . فهناك فرق بين عدم صلاحية العين أصلاً للغرض المقصود منها ، وبين عدم صلاحيتها للانتفاع بها مباشرة . ففي الحالة الثانية فقط نرى المشرع المصري لا يتشدد في التزام المؤجر ، إذ يكفي أن هذا يسلم العين كما هي ، ولو كان الانتفاع بها يستلزم بعض أعمال تمهيدية ، ويجعل المشرع هذه الأعمال على المستأجر . أما في الحالة الأولى فلا يعقل أن المشرع المصري أراد أن يجعل التزام المؤجر قاصراً على تسليم العين ولو لم تكن صالحة أصلاً للانتفاع بها الانتفاع المقصود من إيجارها ، كما إذا أوجرت أرض زراعية وعند التسليم رأى المستأجر أن الأرض فقلاء لا تصلح للزراعة ، فله في هذه الحالة - كما نرى - أن يمنع عن استلام العين ، أما إذا كان قد استلمها فله أن يرجع على المؤجر بضمان العيب كما سيأتي . وكذلك الحال فيما إذا استؤجر منزل للسكن وعند الاستلام اتضح أنه لا يصلح لهذا الغرض أصلاً (١) .

(١) الإيجار للمؤلف مقرة ١٨٥ - وقد أشير إلى حكم صادر من محكمة الاستئناف المختلطة (يؤيد حكماً صادراً من محكمة مصر المختلطة في ٩ يناير سنة ١٩٢٣) ، ويقضى هذا الحكم بأنه إذا سلم المستأجر الطابق الذي استأجره في حالة لا تصلح للسكنى على قول الخبراء ، فإن المؤجر لا يكون قد قام بالتزامه الأساسي ، لأن المستأجر لا يستطيع أن ينتفع بالطابق الانتفاع الذي من أجله قد استأجره . ولكن يلاحظ أنه إذا ذكرت في العقد حالة العين السيئة ، أو إذا تسلمها المستأجر وانتفع بها دون اعتراض بما يفهم منه رضاه بحالتها ، فليس له الرجوع على المؤجر بشئ . (استئناف مختلط ١٥ مارس سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٩٠ - وانظر حكماً آخر في ٢٣ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٥٨) . وقضت محكمة استئناف مصر بأنه وإن كان القانون المصري ، على خلاف القانون الفرنسي (م ١٧٢٠ مدني) ، خلواً من النص على التزام المؤجر بأن يسلم الشيء المؤجر في حالة جيدة ، إلا أنه يجب أن يستتج أن التزام المؤجر لا يتم إلا إذا حصل تسليم الشيء المؤجر بالحالة التي قصدتها المتعاقدان عند التوقيع على العقد . فإذا قصر المؤجر في إيجاد المصدر الكهربائي أو على الأقل في وضع حاجز للسلم . حق للمستأجر أن يطالب بتعويض من -

١٧٥ - حصول فخل بالعين قبل التسليم : كذلك إذا حصل خلل في

العين بفعل المؤجر أو من يقوم مقامه - كأتباعه أو مستأجر سابق - في المدة ما بين إبرام العقد وتسليم العين ، فإن العبارة الأخيرة من المادة ٣٦٩/٤٥٢ (١) تقضى بأنه يجب على المؤجر إصلاح هذا الخلل (٢) ، وإلا جاز للمستأجر أن يصلحه على حساب المؤجر ، أو أن يطلب فسخ العقد مع التعويضات الواجبة (٣) .

أما إذا كان هذا الخلل قد حدث بسبب أجنبي ، فإن كان قد تسبب عن الخلل هلاك العين هلاكاً كلياً أو استحالة الانتفاع بها الانتفاع المتصور ، فظاهر أن للمستأجر في هذه الحالة أن يطلب اعتبار العتد منفسخاً لاستحالة قيام المؤجر بالتزامه من تسليم العين للانتفاع بها الانتفاع المتفق عليه ، ولكن ليس له أن يطالب بأى تعويض . أما إذا تسبب عن الخلل هلاك جزئي جسيم أو نقص يبين في الانتفاع ، فيرى الأستاذ دى هلنس بحق أن للمستأجر أن يطلب من المؤجر إصلاح هذا الخلل أو فسخ الإيجار دون تعويض ، وليس للمؤجر أن يلزمه بتسليم العين بالخلل الذي فيها ولو مع إنقاص الأجرة . ذلك أن التثمين المدني القديم ، وإن كان يقضى بتسليم العين بالحالة التي تكون عليها وقت التسليم ، إنما يريد بذلك تسليمها بالحالة المعتادة التي تكون عاها دون إصلاح أو ترميم جديد . أما إذا حدث بالعين خلل تسبب عنه نقص يبين ، فالعدالة تقضى بأن المؤجر يجب عليه إصلاح هذا الخلل وإلا جاز فسخ العقد (٤) .

- فوات هذه المنفعة (استئناف مصر ٣١ مارس سنة ١٩٣١ المحامة ١٢ رقم ٦٥ ص ١١٢) وانظر أيضاً استئناف مخطط ١٢ يناير سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ٢٦ (وجوب صلاحية السينا المؤجرة) .

(١) تنص هذه المادة في صدرها ، كما رأينا ، على أن « يسلم الشيء المؤجر بالحالة التي يكون عليها في الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر به » . ثم تجرى العبارة الأخيرة على الوجه الآتي : « ما لم يحدث به خلل بعد عقد الإيجار بفعل المؤجر أو من قام مقامه » .

(٢) دى هلنس ٢ الإيجار فقرة ١٢٩ - جرانمولان في العقود فقرة ٣٣٦ - قري استئناف مخطط ١٧ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٦٢ - وقد قضت محكمة النقض بأن العبارة في حكم المادة ٣٦٩ مدني (قديم) إنما هي بما يحدث من خلل بالعين المؤجرة بفعل المؤجر أو من قام مقامه في الفترة التي تبدأ بعد العقد وقبل تسليم العين المؤجرة لا قبل ذلك (نقض مدني ٢٢ فبراير سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٧١ ص ٣٨١) .

(٣) دى هلنس ٢ الإيجار فقرة ١٢٩ .

(٤) دى هلنس ٢ الإيجار فقرة ١٣١ - الإيجار للمؤلف فقرة ١٨٦ - قارن جرانمولان في العقود فقرة ٣٣٦ هامش ١ ، وهو متردد يتساءل عما إذا كان من الممكن تطبيق المادة ٣٧٠ / ٤٥٤-٤٥٥ في هذه الحالة . ويرى الأستاذ فتحي زغلول (شرح القانون المدني ص ٢٧٤) -

١٧٦ - عدم وجود عوائق تحول دونه الانتفاع بالعين المؤجرة :
 والمؤجر في التقنين المدني القديم ، كالمؤجر في التقنين المدني الجديد على ما سنرى ،
 يجب عليه أن يسلم العين خالية من جميع العوائق التي تحول دون الانتفاع بها ،
 فيخلها من حيازة مستأجر سابق ، ويمنع كل تعرض من الغير ولو كان تعرضاً
 مادياً ما دام قد حدث قبل التسليم (١) .

١٧٧ - التعديل في التزام المؤجر : وغنى عن البيان أنه يجوز في التقنين
 المدني القديم ، كما يجوز في التقنين المدني الجديد على ما سنرى ، الاتفاق على
 تعديل التزام المؤجر ، فيشترط المستأجر مثلاً على المؤجر أن يسلمه العين في حالة
 صالحة (٢) . وقد يكون هذا الاتفاق صريحاً أو ضمناً (٣) .

— أنه يجوز للمستأجر طلب تعويض إن كان اتلف قبل التسليم حاصلًا بفعل أجنبي أو بقوة قاهرة .
 ويذهب الأستاذ هالتون إلى عكس ما ذهب إليه الأستاذ دي هلتس ، فلا يوجب على المؤجر
 إصلاح الخلل الحادث بسبب أجنبي ، مستنداً في ذلك إلى أن واجب المؤجر يقتصر على أن يسلم
 الشيء بالحالة التي يكون عليها ، دون أن يكون مسئولاً إلا عن الخلل الذي يحدث بفعله أو بفعل
 من يقوم مقامه . وقد تقدم أن رأى الأستاذ دي هلتس هو الذي يتفق مع ما تقتضيه العدالة ،
 ويؤيده ما ورد في المادة ٦٤٢ من كتاب مرشد الحيوان من أنه يجب على المؤجر ، بعد نفيه
 الأجر المسمى المشروط بمجمله ، أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة بالهيئة التي رآها وقت العقد ،
 فإن كانت قد تغيرت بفعله أو فعل غيره تغيراً يخل بالسكنى فالمستأجر مخير إن شاء قبلها وإن شاء
 فسخ الإحارة . انظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ١٣٢ ص ٢٣٤ - ص ٢٣٥ .
 (١) دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٣٣ - وقد تضمنت محكمة النقض بأنه يجب على المؤجر
 أن يسلم العين المؤجرة خالية من جميع العوائق التي تحول دون الانتفاع بها ، وأن يمنع كل تعرض
 من الغير ، سواء أكان هذا التعرض مادياً أم مبنياً هل سبب قانوني ، مادام قد حدث قبل التسليم
 (نقض مدني ١٩ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٥ ص ١٩٨) . وقضت
 محكمة الاستئناف المختلطة بأن تسليم مفاتيح الدكان للمستأجر لا يعتبر تسليمًا صحيحاً ، إذا كان
 أهل المؤجر قد استأجره قبل ذلك شخص شهر إنلاسه ووجد المستأجر الجديد الأختام موضوعة
 على الأهل فلم يتمكن من التسليم (استئناف مختلط ٢٨ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٥ ص ٤٢) .
 (٢) كذلك يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر إجراء إصلاحات معينة في العين
 المؤجرة . وقد قضت محكمة النقض بأن المؤجر ، متى التزم في عقد الإيجار بالقيام بعمل إصلاحات
 معينة مقدرة في العين المؤجرة ، لا تجوز له مطالبة المستأجر بالأجرة إلا إذا قام أولاً بما التزم
 به من الإصلاحات ، لأن الأجرة هي مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا فوت المؤجر
 الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانوناً - فوق طلب
 للفسخ وطلب إلزام المؤجر بعمل الإصلاحات أو الإذن بعملها على حسابه وطلب تنقيص الأجرة -
 أن يدفع بمسءم استحقاق المؤجرة للأجرة كلها أو بعضها (نقض مدني ٧ ديسمبر سنة ١٩٣٣
 مجموعة عمر ٣٥ رقم ٤٠ ص ٩٠) .

(٣) انظر في كل ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ١٨٤ - فقرة ١٨٨ .

٢٥ - التقنين المدني الجديد

١٧٨ - تسليم العين وملحقاتها في حالة صلح : رأينا أن المادة ٥٦٤ مدني جديد تقضى بأن يسلم المؤجر المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تتي بما أعدت له من المنفعة ، وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين . وهذا ما تقضى به أيضاً المادة ١٧٢٠ من التقنين المدني الفرنسي ، فهي تنص على أن المؤجر يلتزم بتسليم الشيء في حالة حسنة من الترميم من جميع الوجوه (١) . وهنا نرى الاختلاف ظاهراً في هذه المسألة بين التقنين المدني الجديد وفيه يكون تسليم الشيء في حالة حسنة ، وبين التقنين المدني القديم وفيه يكون تسليم الشيء في الحالة التي هو عليها .

فيجب إذن ، في التقنين المدني الجديد ، أن تكون العين وملحقاتها وقت التسليم في حالة حسنة تصلح معها لأداء الغرض المقصود من إيجارها . ويرجع في معرفة هذا الغرض إلى اتفاق المتعاقدين . فإذا لم يوجد اتفاق ، وجب الرجوع إلى طبيعة العين . فالمنزل المؤجر للسكنى يجب أن يسلم صالح الأبواب والنوافذ ، نظيف الحيطان ، كامل المفاتيح ، سليم أسلاك الكهرباء والأجهزة الأخرى ، منزوح المراحيض إن لم تكن متصلة بالمجاري العامة (٢) . والأرض الزراعية يجب أن تسلم في حالة تصلح معها للزراعة ، وإذا اتفق على محصول معين وجب أن تكون الأرض صالحة لزراعة هذا المحصول بالذات ، ويجب بوجه عام تسليم الأرض الزراعية في حالة جيدة ليس بها أثر مما عسى أن يكون المستأجر السابق قد أحدث بها من تلف .

وتفريماً على ذلك يلتزم المؤجر بإجراء جميع التصليحات اللازمة للعين المؤجرة قبل تسليمها للمستأجر ، ولو كانت من قبيل التصليحات الترميمية التي يلتزم بها المستأجر بعد تسليم العين أثناء مدة الإيجار (٣) . والمستأجر إنما يلتزم بهذه

(١) وهذا هو النص في لفته الأصلية : La bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce.

(٢) ولكن المؤجر غير ملزم أن يقوم بأعمال كالية لزخرفة العين وتجميلها (بودرى وقال ١ فقرة ٢٧٦ - ترولون ١ فقرة ١٧٧ - لوران ٢٥ فقرة ١٠٧ - دي باج ٤ فقرة ٥٨٨) ، ولا بتوصيل الدار بالمجاري العامة مادام يمكن الاستغناء عن ذلك بنزع المراحيض (سليمان مرقس فقرة ١٢٢ ص ٢٣٨ - ص ٢٣٩) .

(٣) بل ولو كانت هذه التصليحات ليست على عاتق المؤجر ، كما لو كان المنتفع قد =

التصليحات التأجيرية بعد أن يتسلم العين لأن المفروض أنه هو الذي تسبب فيها بحكم انتفاعه ، وهذه العلة ليست موجودة في حالة ما إذا كان المستأجر لا يتسلم العين المؤجرة بعد ، فتكون هذه التصليحات إذن على المؤجر لا عليه هو (١) . ولا يكفي أن يقوم المؤجر بهذه التصليحات ، بل يجب أيضاً أن يسلم العين بحالة صالحة للانتفاع بها مباشرة كل الانتفاع المقصود . فإذا فرض أن وجد بالعين مرضى بأمراض معدية ، وجب على المؤجر عند إخلاء العين وتسليمها للمستأجر أن يطهرها التطهير الصحي اللازم (٢) .

ولما كان المؤجر ملزماً بتسليم العين في حالة صالحة ، فمن البدهي أنه إذا هلكت العين قبل التسليم ولو بسبب أجنبي ، كان للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار لأن المؤجر لا يستطيع القيام بالتزامه من تسليم العين في حالة صالحة . وسنعرض لمسألة هلاك العين قبل التسليم عند الكلام في الجزاء على عدم التسليم (٣) .

١٧٩ - ارتفاع العوائق التي تحول دونه الانتفاع بالعين : كذلك يجب

على المؤجر أن يسلم العين للمستأجر خالية من كل العوائق التي تحول دون الانتفاع بها . فإذا كانت في حيازة شخص آخر ، كستأجر سابق ، وجب على المؤجر أن يخلها من هذه الحيازة . وهو الذي يرفع دعوى الإخلاء على الحائز ، لأن المستأجر لا يستطيع ذلك إذ ليس له حق عيني في العين المؤجرة (٤) . ولكن يجوز

— آجر حق انتفاعه فإنه يلزم بإجراء الترميمات ولو كانت ترميمات جسيمة بما يقع على عاتق صاحب الرقبة (م ٩٨٩ مدني) ، فالمستأجر يرجع على المؤجر ، ويرجع المؤجر على صاحب الرقبة (محمد على إمام فقرة ٦٧ ص ١٦٣ - ص ١٦٤) .

(١) ديفرجيه ١ - فقرة ٢٧٨ - لوران ٢٥ - فقرة ١٠٧ - جيوارد ١ - فقرة ٩٣ - بودرى وقال ١ - فقرة ٢٧٢ - أوبرى ورو وإسمان ٥ - فقرة ٣٦٦ ص ٢٠٩ - بلانيول وريبير ١٠ - فقرة ٥٠٥ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٠٣ - سليمان مرقس فقرة ١٣٣ ص ٢٢٧ - محمد كامل مرسى فقرة ٨٨ ص ٩٦ - عبد المنعم البدرأوى ص ٤٥ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٧٥ ص ٤٣٢ - ٤٣٣ .

(٢) بودرى وقال ١ - فقرة ٢٧٩ - وإذا وجدت بالعين حشرات أو نحوها مما يجعل الانتفاع بالعين مشوباً بعيب جسيم ، وجب على المؤجر إبادة هذه الحشرات (بودرى وقال ١ - فقرة ٤٣١ - سليمان مرقس فقرة ١٣٣ ص ٢٢٧) .

(٣) انظر مايل فقرة ٢٠٢ - فقرة ٢٠٤ .

(٤) نقض مدني ١٩ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٥ ص ١٩٨ - استئناف وطني أول ديسمبر سنة ١٩٥٨ المجموعة الرسمية ١٠ رقم ٦١ ص ١٤٥ - دشنا ٢٩ يونيو -

مع ذلك للمؤجر أن ينزل للمستأجر عن دعوى الإخلاء ، فرفعها هو مباشرة باسمه^(١) . وإذا كان المستأجر السابق قد أحدث بالعين تلفاً ، وجب على المؤجر أن يقوم بإصلاحه^(٢) .

كذلك يجب على المؤجر أن يضمن للمستأجر كل تعرض من الغير ، سواء أكان مبنياً على سبب قانوني أم كان تعرضاً مادياً ، قبل تسليم العين . بخلاف ما إذا كانت العين قد سلمت للمستأجر ، فلا يضمن المؤجر بعد ذلك إلا التعرض المبنى على سبب قانوني ، ومن ثم لا يضمن التعرض المادي^(٣) وسيأتي تفصيل ذلك .

١٨٠ - التعديل في التزام المؤجر : وقد يتفق المتعاقدان على التعديل في التزام المؤجر من حيث تسليم العين في حالة صالحة ، فيشترط المؤجر مثلاً أن يسلم العين في الحالة التي دى عليها وقت التسليم . وقد يكون هذا الاتفاق صريحاً ، كما يكون ضمناً^(٤) . وإذا تسلم المستأجر العين في حالة غير صالحة ، وأقام بها مدة

= سنة ١٩٢٠ المجموعة الرشيبة ٢٣ رقم ٢٣ ص ٥٥ - قنا ١٣ أكتوبر سنة ١٩٣١ الهامة ١٢ رقم ٥٠٦ ص ١٠٠٨ - قويسا ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٣٩ الهامة ٢٠ رقم ١٩٠ ص ٥١٣ .
(١) الإيجار للمؤلف فقرة ١٨٠ - سليمان مرقس فقرة ١٢٨ - وقد قضت محكمة باريس بأنه لا يجب الأجرة على المتأجر إلا من وقت وضع يده على العين بعد إخلائها من الخيابة السابقة (باريس ٦ يولييه سنة ١٨٩٣ دالوز ٩٤ - ٢ - ٥٣ - ميك ١٠ فقرة ٢٨٨) . ويرى الأستاذان بودرى وقال (١ فقرة ٢٧٤) أن الأمر يتوقف على إرادة المتعاقدين . ويمكن النزول للمستأجر عن دعوى الإخلاء حتى يتم التسليم ، إذا ثبت أن هذه هي إرادة المتعاقدين (سليمان مرقس فقرة ١٢٨ ص ٢٣٠) .

هذا ويجوز للمستأجر أن يرفع باسم المؤجر دعوى الإخلاء عن المتأجر السابق بطريق للدعوى غير المباشرة .

(٢) وقد قضت محكمة جرينوبل الاستئنافية بأن المتأجر لحق جمع عوايد الدخولية له أن يطالب بتعويض إذا تبين أن المتأجر السابق قد أضر به بأن خفض العوايد إلى ٥٠ ٪ (جرينوبل ٢٦ مارس سنة ١٨٩٤ دالوز ٩٥ - ١ - ١٤٩) . وقد قضى هذا الحكم بأن للمتأجر اللاحق أن يرفع بذلك دعوى مباشرة على المتأجر السابق دون وساطة المؤجر ، وقد يمثل هذا بأن المؤجر قد نزل للمتأجر اللاحق عن دعواه قبل المتأجر السابق ، وإن كان الحكم قد بنى هذه الدعوى على أساس المادة ١٣٨٢ مدني فرنسي .

(٣) نقض مدني ١٩ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٥ ص ١٩٨ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم - جيوار ١ فقرة ٨٩ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٢٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠٢ - عبد الفتاح عبد أتاق فقرة ١٠٩ .

ويلاحظ أن المتأجر قبل تسلمه لعين يستطيع أن يرجع مباشرة على المتعرض تعرضاً مادياً ، ولكنه لا يستطيع ذلك ضد المتعرض تعرضاً مبنياً على سبب قانوني (بودرى وقال ١ فقرة ٢٧٨) .
(٤) ولا يستتج هذا الاتفاق التصدي من مجرد أن المتأجر يعلم بحالة العين المتوجرة ، =

طويلة دون أن يطالب المؤجر بتصلب العين ، عد هذا منه نزولا عن حقه في طلب ذلك^(١). ولكن مجرد تسلّمه لها ، ولو أقام بها مدة قصيرة ، لا يعد نزولا منه عن حقه ، إذ هو لا يستطيع أن يتنبه لما في العين من عيوب إلا بعد تسلّمها بمدة كافية^(٢).

المطلب الثالث

كيف ومتى وأين يكون التسليم

١٨١ - تطبيق أحكام البيع : قدمنا أن المادة ٥٦٦ مدني تنص بسريان أحكام تسليم العين المبيعة على تسليم العين المؤجرة ، وبالأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها . فحكام تسليم العين المبيعة إذن تسري على تسليم العين المؤجرة في المسائل الآتية التي نستعرضها تباعاً :

(١) كيف يكون التسليم . (٢) متى يكون التسليم . (٣) أين يكون التسليم . (٤) نفعات التسليم .

١ - كيف يكون التسليم

١٨٢ - نوعاه من التسليم : نصت المادة ٤٣٥ مدني ، في خصوص

- فقد يكون متوقفاً أن يقوم المؤجر بالتزامه من قبل العين في حالة صالحة (ديفرجيه ١ فقرة ٢٧٨ - لوران ٢٥ فقرة ١٠٨ - جيوار ١ فقرة ٩٤ - بودري وفال ١ فقرة ٢٨١) . ولكن يستتبع الاتفاق الضمني من أن المتأجر يقرر بأنه يعرف حالة العين المؤجرة وأنه فحصها . (١) جيوار ١ فقرة ٩٤ - بودري وفال ١ فقرة ٢٨١ . (٢) ديفرجيه ١٠ فقرة ٢٧٨ - لوران ٢٥ فقرة ١٠٨ - جيوار ١ فقرة ٩٤ - بودري وفال ١ فقرة ٢٨١ .

ويصح أن يشترط المؤجر أنه غير مسئول عن تعرض الغير في تسليم العين ، وعند ذلك لا يضمن هذا التعرض . هذا ولا يجوز التوسع في تفسير هذه الشروط المعفية من المسؤولية . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كانت المحكمة في تفسيرها الإقرار الذي صدر من المتأجر بأنه مسئول وحده عن تسليم العين المؤجرة ووضع يده عليها بدون دخل للمؤجر ، وأنه هو وشأنه أمام الواضع اليد على الأرض المؤجرة ، وأن المؤجر خال من كل مسئولية عن التسليم أو خلافه وليس له الرجوع عليه بشيء سواء تسلّم الأيطان أو لم يتسلمها - إذا كانت في تفسيرها هذا الإقرار قد خصصت عمومه ، وقصرته على معنى إخلاء المؤجر من ضمان التعرض للمادي دون التعرض للقانوني ، بانية ذلك على اعتبارات من شأنها أن تؤدي إليه ، فلا يصح النفي عليها بأنها قد مسخت ذلك الإقرار (نقض مدني ٢٩ مايو سنة ١٩٤٧ مجموعة عمر ٥ رقم ٢١٠ ص ٤٤٩) .

تسليم المبيع ، على ما يأتي : ١ - يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ، ولو لم يستول عليه استيلاء مادياً ، ما دام البائع قد أعلمه بذلك . ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع . ٢ - ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضى المتعاقدين إذا كان المبيع في حيازة المشتري قبل البيع ، أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية . ويتبين من هذا النص أن تسليم المبيع إما أن يكون تسليماً فعلياً أو تسليماً حكماً ، وكذلك يكون تسليم العين المؤجرة (١) .

١٨٣ - التسليم الفعلي : يكون التسليم الفعلي بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن هذا من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ، ولو لم يستول عليها استيلاء مادياً ، ما دام المؤجر قد أعلمه بذلك . فالتسليم الفعلي ينطوي إذن على عنصرين : (١) وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر : ويشترط في ذلك أن يكون المستأجر متمكناً من حيازة العين حيازة يستطيع معها أن ينتفع بها الانتفاع المقصود من غير أن يحول حائل دون ذلك (٢) . ولكن لا يشترط أن تنتقل الحيازة فعلاً إلى المستأجر بحيث يستولي على العين استيلاء مادياً ، وما دام المستأجر متمكناً من هذا الاستيلاء فإن المؤجر يكون قد نفذ التزامه بالتسليم حتى قبل أن يستولي المستأجر على العين المؤجرة ، وحتى لو لم يستول عليها أبداً . (٢) أن يعلم المؤجر المستأجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه على النحو المتقدم الذكر . فيجب إذن ، حتى يتم التسليم ، أن يخطر المؤجر المستأجر أن العين المؤجرة قد وضعت تحت تصرفه . ولا يوجد شكل معين لهذا الإخطار ، فقد يكون بإنذار رسمي إذا أراد المؤجر الاحتياط الشديد ، وقد يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل ، وقد يكون شفويًا ولكن يقع على البائع عبء إثبات أنه قام بهذا الواجب

(١) وقد نصت المادة ٧٤٣ من التقنين المدني العراقي على أن تسليم المأجور يكون بإجازة المؤجر وترخيصه للمستأجر في أن ينتفع به بلا مانع . ويلزم أن يبقى المأجور في يد المستأجر بقاء متصلاً مستمراً إلى انقضاء الإجارة . (انظر عباس حسن الصراف فقرة ٨٣٥ - فقرة ٨٣٨) .

(٢) فإذا كان هناك حائل ، كأن يكون الدكان المؤجر وضعت عليه الأختام بسبب تقليد المستأجر السابق ، أو يكون هناك مستأجر مزاحم متعرض ويحول دون التسليم ، فإن التسليم في هذه الحالة لا يكون ممكناً (استئناف مخطوط ٢٨ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٥ ص ٤٢) .

وأنه أخطر المشتري فعلا بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه ، وثبت ذلك بجميع الطرق لأن الإخطار هنا واقعة مادية (١) .

١٨٤ - تطبيقات في التسليم الفعلي : وتطبيقاً لما تقدم ، إذا كانت العين المؤجرة منزلاً ، كان تسليمه بإعطاء مفاتيحه للمستأجر ، أو بتسليمه من حيازته بأي طريق آخر ، وذلك بعد إخلاء المنزل وإخراج ما للمؤجر أو للمستأجر السابق من أثاث وأمتعة فيه . وإذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية ، كان تسليمها بوضعها تحت تصرف المستأجر ، بعد إخلائها من مستأجر سابق أو مما عسى أن يكون للمؤجر من مواش وآلات فيها . وإذا كانت العين المؤجرة منتولاً ، كان تسليمه للمستأجر عادة بمناولته إياه بدأ بيد ، ويتيسر ذلك في المنتول في أكثر الأحيان . ولكن قد يحصل ذلك أيضاً بتسليم المستأجر مفاتيح منزل أو مخزن أو صندوق أو أى مكان آخر يحتوي هذا المنتول . أو بتحويل سند الشحن أو الإيداع أو التخزين للمشتري إن كان المنتول مشحوناً أو مودعاً أو مخزوناً في جهة ما ، أو بتسليم هذا السند للمستأجر إذا كان السند ختامه .

وإذا كانت العين المؤجرة حقاً مجرداً كحق المرور ، فإنها توضع تحت تصرف المستأجر بتسليم سند الحق إن كان له سند ، أو بالتخليص للمستأجر في استعمال هذا الحق مع تمكنه من ذلك بإزالة ما قد يحول بينه وبين المرور . ويتبين من هذه التطبيقات أن طريقة التسليم تكيف حسب طبيعة العين المؤجرة (٢) .

(١) انظر في التسليم الفعلي في خصوص البيع الوسيط ٤ فقرة ٣٠٦ .

(٢) الوسيط ٤ فقرة ٣٠٧ - الإيجار للمؤلف فقرة ١٨٩ .

محضر الجرد : وقد يتم التسليم بمحضر جرد ، فينتق المتعاقدان على تحرير محضر الجرد أو محضر التسليم (état des lieux) لحصر ما سلمه المؤجر للمستأجر مع بيان مقداره وأوصافه . ويكون ذلك في النالب إذا تعددت العين المؤجرة أو كثرت ملحقاتها ، كما إذا أجر شخص منزلاً مفروشاً لآخر فيشمل محضر الجرد بياناً مفصلاً للمفروشات الموجودة بالمنزل وغير ذلك من الأمتعة المنزلية ، وكما إذا أوجرت أرض زراعية وكان يتبعها كثير من الملحقات كغزل للسكنى وزرائب للمواشى ودخلت المواشى والأدوات الزراعية في الإيجار . وينهى التزام المؤجر من حيث التسليم بتوقيع المستأجر على المحضر شيئاً التسليم ، ويصبح هذا الأخير ملزماً برد ما تسلمه قديماً ووصفاً وعلى الحالة التي أثبتت في المحضر عند انتهاء الإيجار . وإذا اتفق المتعاقدان على عمل هذا المحضر ، أصبح واجباً . ولكل منهما أن يطلب من الآخر أن يشترك معه في عمله ، ولو =

١٨٥ - التسليم الحكيم : ويقوم مقام التسليم الفعلي على النحو الذي

قلناه التسليم الحكيم ، ويتم بمجرد تراضى المتعاقدين على أن العين المؤجرة قد تم تسليمها من المؤجر إلى المستأجر . ويتميز التسليم الحكيم بذلك عن التسليم الفعلي بأنه تصرف قانوني ، وليس بعمل مادي .

والتسليم الحكيم صورتان : (الصورة الأولى) أن تكون العين المؤجرة في حيازة المستأجر قبل الإيجار ، بإعارة أو ودیعة أو رهن حيازة أو نحو ذلك ، ثم يقع الإيجار ، أو تكون في حيازة المستأجر بإيجار سابق ثم يقع تجديد للإيجار صريح أو ضمنى . فيكون المستأجر حائزاً فعلاً للعين المؤجرة وقت صدور الإيجار ، ولا يحتاج إلى استيلاء مادي جديد ليتم التسليم . وإنما يحتاج إلى اتفاق مع المؤجر على أن تبقى العين المؤجرة في حيازته ، ولكن لا كستعير أو مودع عنده أو مرتهن أو مستأجر سابق ، بل كستأجر بإيجار مبتدأ أو

- انقضى الميعاد الذي اتفقا على عمله فيه (هيك ١٠ فقرة ٣١٢) ، ويجوز إجباره على ذلك بحكم قضائي . فإذا لم يرد الاشتراك بنفسه في عمل المحضر ، غنيت المحكمة خيراً لعله ، ومصروفات القضية وتدخل فيها أتعاب الخبير تكون على العاقد المتعقد من الاشتراك ، إلا إذا كان تعيين الخبير ضرورياً لعمل المحضر أو كان المتعقدان قد اتفقا على ضرورة تعيين الخبير فن هاتين الحالتين تكون أتعاب الخبير داخلة في مصروفات عمل المحضر . أما إذا لم يتفق المتعقدان هل عمل المحضر ، وكانت الحالة تستدعيه ، فلكل متعقد أن يطلب من الآخر الاشتراك معه في عمله لأن في ذلك تحديداً للالتزام كل منهما (جيوار ١ فقرة ٢٣٩ - هيك ١٠ فقرة ٣١٢ - بودرى وثال ١ فقرة ٢٥٩) . ويجوز الالتجاء للقضاء في ذلك ، والمحكمة تحدد ميعاداً للقيام بهذا العمل . ومصروفات عمل المحضر تكون على من يطلب عمله ، لأن طلبه ذلك دليل على أنه في صالحه فيجب أن يتحمل المصروفات . ويترتب على ذلك أنها لو اتفقا معاً على المحضر ولم يبينا في اتفاقيهما من يتحمل المصروفات ، وجب أن يتحملها مناصفة ، لأن اتفاقيهما معناه أن كلا منهما يطلب القيام بهذا العمل (بودرى وقال ١ فقرة ٢٦٢ - سليمان مرقس فقرة ١٣٠ ص ٢٣٢) - وهناك رأى يذهب إلى أن مصروفات عمل المحضر يتحملها المؤجر لأن المحضر من مستلزمات التسليم ومصروفات التسليم على المؤجر (عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١١٠ ص ١٤٨ هامش ٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٧٧ ص ٤٣٦ - محمد لبيب شنب فقرة ١١١ ص ١٤٩) . ومهما يكن من رأى ، فلا تدخل مصروفات عمل المحضر ضمن مصروفات العقد فيتحملها المستأجر ، لأن مصروفات العقد التي يتحملها المستأجر هي المصروفات الضرورية وليست مصروفات عمل المحضر منها (بودرى وقال ١ فقرة ٢٦٢) .

انظر في كل ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ١٧٣ - سليمان مرقس فقرة ١٣٠ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١١٠ - محمد علي إمام فقرة ٦٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٧٧ ص ٤٣٥ - من ٤٣٦ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٩٥ .

إيجار مجدد . فتصير نية المستأجر في حيازته للعين المؤجرة ، وإن كانت الحيازة المادية تبقى كما كانت . (الصورة الثانية) أن تبقى العين المؤجرة في حيازة المؤجر بعد الإيجار ، ولكن لا كموجر ، بل كمتأجر من الباطن أو مستعير أو مودع عنده أو نحو ذلك مما يترتب على عقد يتم بين المستأجر والمؤجر بعد الإيجار ويستلزم نقل حيازة العين من المستأجر إلى المؤجر . فبدلاً من أن يسلم المؤجر العين المؤجرة للمستأجر بموجب عقد الإيجار ، ثم يعود إلى تسلمها من المستأجر بموجب عقد إيجار من الباطن أو أى عقد آخر ، تبقى العين المؤجرة في يد المؤجر بعد أن يفتق الطرفان على أن يعد هنا تسليماً لها من المؤجر للمستأجر ثم إعادتها للمؤجر بموجب العقد الجديد الذى تلى عقد الإيجار (١) .

وتوجد صورة ثالثة للتسليم الحكيم أوردها التذنين المذنى العراقى (م ٥٤٠) ، ويمكن الأخذ بها دون نص لأنها تنشق مع القواعد العامة . وتتحقق على الوجه الآتى : يؤجر المستأجر العين من الباطن قبل أن يتسلمها من المؤجر ، أو يعبرها أو يودعها أو يتصرف فيها بأى تصرف آخر يستلزم القبض ، ويتسلم المستأجر من الباطن أو المستعير أو المودع عنده العين مباشرة من المؤجر ، فيقوم هذا مقام التسليم إلى المستأجر . وتتميز هذه الصورة عن صورتى التسليم الحكيم المتقدمين بأن فيها انتقالاً مادياً لحيازة العين المؤجرة . كما تتميز عن التسليم الفعلى بأن الحيازة لا تنتقل مادياً إلى المستأجر نفسه ، بل إلى شخص آخر يقوم مقامه فى تسليم العين المؤجرة وهو المستأجر من الباطن أو المستعير أو المودع عنده . فيعد قبض هذا الشخص الآخر قبضاً فعلياً بالنسبة إلى العقد الذى أبرمه مع المستأجر ، وقبضاً حكماً بالنسبة إلى عقد الإيجار ، ويقوم القبض الأول مقام القبض الثانى (٢) .

(١) وإذا اشترى شخص منزلاً من آخر ، وأجر المشتري المنزل قبائع ، فهذه الحالة أيضاً يكون المشتري قد تسلم المنزل تسليماً حكماً بناء على عقد البيع ، ويكون البائع قد تسلمه كمتأجر تسليماً حكماً كذلك . ويبقى المنزل فى يد مالكه السابق ، ولكن لا كمالك بل كمتأجر (الإيجار للمؤلف فقرة ١١٠) .

(٢) انظر فى التسليم الحكيم فى خصوص البيع الوسيط ٤ فقرة ٢٠٨ ، وفى خصوص الإيجار الإيجار للمؤلف فقرة ١٩٠

§ ٢ - متى يكون التسليم

١٨٦ - تطبيق القواعد العامة: لا يوجد لا في البيع ولا في الإيجار نص يعين ميعاد التسليم ، ولكن يوجد نص عام يسرى على جميع العقود ، وهو نص الفقرة الأولى من المادة ٣٤٦ مدني ويجري على الوجه الآتي :
 « يجب أن يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتب الالتزام نهائياً في ذمة المدين ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك » .

فيتم التسليم إذن في الوقت الذي عينه المتعاقدان^(١) فإذا لم يعين المتعاقدان صراحة ميعاداً للتسليم ، فقد يفهم ضمناً أنهما أحالا على العرف في تعيين هذا الميعاد . والعرف يختلف باختلاف العين المؤجرة ، ففي الأراضي الزراعية جرى العرف أن يبدأ إيجارها في شهر سبتمبر ، أما المنازل فيبدأ إيجارها في أول الشهر . وإذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، وجب أن يكون التسليم فوراً بمجرد انعقاد الإيجار^(٢) حتى لو كانت العين مشغولة ، ويجب على المؤجر في هذه الحالة إخلاؤها^(٣) .

١٨٧ - عدم رفع الأجرة عن مدة التأخير : وفي جميع الأحوال لا تستحق الأجرة إلا إذا تسلم المستأجر العين المؤجرة وتمكن من الانتفاع بها ، لأن الأجرة في مقابل الانتفاع . فلو تأخر المؤجر في تسليم العين المؤجرة ، حتى لو كان ذلك لسبب أجنبي ، فالمستأجر لا يدفع أجرة عن مدة التأخير^(٤) .

(١) ويجوز تعيين هذا الوقت بموت المؤجر ، ولا يعد هذا تعاملاً في تركة مستقبلية ، وإنما يكون عقد إيجار مقروناً بأجل موقوف هو موت المؤجر ، وهذا الأجل وإن كان لا يعرف موعد حلوله إلا أنه يحقق الحلول . ويتفق هذا الحكم مع القاعدة التي تقضي بأن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر (الإيجار للمؤلف فقرة ١٩١) .

(٢) إلا إذا اقتضت الظروف تأخير التسليم إلى وقت معين ، كما إذا كان الشيء المؤجر آلة زراعية يستوردها المؤجر من الخارج ، فإن المفروض هنا أن يتأخر التسليم وقتاً معقولاً يتيسر فيه للمؤجر استيراد الآلة الزراعية من الخارج .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٣٠٠ - ويرى بعض الفقهاء أن التسليم لا يكون فوراً إلا إذا كانت العين خالية (جوار ١ فقرة ٩٢) - وانظر في هذا كله الإيجار للمؤلف فقرة ١٩١ - الوسيط ٤ فقرة ٣٠٩ (بالنسبة إلى البيع) .

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ٣٠٣ - الإيجار للمؤلف فقرة ١٩١ - وكذلك الحكم فيما إذا كانت العين مشغولة بمستأجر سابق مثلاً ، ونزل المؤجر عن دعوى الإخلاء للمستأجر -

١٨٨ - حبس المؤجر للعين حتى يستوفى الأجرة : وإذا اشترط المؤجر

دفع الأجرة مقدماً ، فليس للمستأجر أن يطالب بتسليم العين المؤجرة ، حتى لو حل ميعاد التسليم ، إلا بعد دفع ما اشترط دفعه مقدماً من الأجرة . وللمؤجر أن يحبس العين حتى يستوفى هذه الأجرة . وحتى حبس المؤجر للعين ، وإن لم يرد فيه نص^(١) كما ورد بالنسبة إلى البائع (م ٤٥٩ مدني) ، إلا أنه تطبق للمبادئ العامة في الحبس وفي الدفع بعدم التنفيذ^(٢) . وعلى ذلك يكون للمؤجر ، مادام مستعداً لتسليم العين فوراً تسليماً صحيحاً ، أن يطلب من المستأجر إبقاء الأجرة المستحقة عند التسليم ، وإلا حق له حبس العين^(٣) . والمستأجر من جهته لا يدفع الأجرة ، حتى لو اشترط دفعها معجلاً ، مادام المؤجر متأخراً عن تسليم العين له عند وجوب هذا التسليم ، وهذا طبقاً للمبدأ المتقدم^(٤) . وإذا

= الجديد ، ولم يتمكن هذا من إخلاء العين فعلا إلا بعد الميعاد المين لتسليم العين ، فلا يدفع الأجرة من مدة التأخير (بودري وقال ١ فقرة ٢٧٤) . قارن استئناف مختلط ٥ مارس سنة ١٩٤٥ م ٥٢ ص ١٧٤ .

(١) وقد ورد نص في كتاب مرشد الحيوان ، إذ نصت المادة ٥٨٣ منه على أنه إذا اشترط تعجيل الأجرة لزم المستأجر دفعها وقت العقد ، وللمؤجر أن يتمتع من تسليم العين المؤجرة للمستأجر حتى يستوفى الأجرة ، وله أن يفسخ عقد الإجارة عند عدم الإيفاء من المستأجر .

(٢) ويمكن القول فوق ذلك إن المشرع أحال ، فيما أحال إليه من قواعد تسليم المبيع ، إلى المادة ٤٥٩ مدني ، فيسرى هذا النص في الإيجار كما يسرى في البيع . ويترتب على ذلك أن للمؤجر أن يحبس العين المؤجرة حتى يستوفى ما هو مستحق له من الأجرة ، ولو قدم المؤجر رهناً أو كفالة ، هذا ما لم يمنح المؤجر المستأجر أجلاً بعد الإيجار . وكذلك يجوز للمؤجر أن يحبس العين المؤجرة ولو لم يحل الأجل المشروط لدفع الأجرة إذا سقط حق المستأجر في الأجل طبقاً لأحكام المادة ٢٧٣ مدني بسبب شهر إفلاس أو إحصاره أو إضعافه التأمينات الموجودة أو عدم تقديمه التأمينات الواجبة ، غير أنه في هذه الأحوال يجوز للمستأجر أن يطالب بالتسليم إذا هو قدم رهناً أو كفالة (سليمان مرقس فقرة ١٣٧ - محمد علي إمام فقرة ٧٢ ، منصور مصطن منصور فقرة ١٧٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٩٧) .

(٣) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه لا يلتزم المؤجر بتنفيذ تعهده إلا إذا قام المستأجر بتنفيذ ما تعهد به ، فإذا لم يثبت المستأجر أنه دفع الأجرة المتفق عليها في العقد فلا يجوز له مطالبة المؤجر بتعويض عن عدم تسليم الأرض المؤجرة (استئناف مختلط ١٦ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٦٦) .

(٤) : (٤) ويعد دفع الأجرة ترميزاً قضائياً على أن المستأجر قد تسلم العين ، لأن دفع الأجرة يعقبه التسليم عادة . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن اللغز من المستأجر بعدم تسلمه الشيء =

تسلمها بعد ذلك ، فلا يدفع الأجرة عن مدة التأخير^(١) كما سبق القول .

٣٤ - أين يكون التسليم

١٨٩ - تطبيق الفواعل العامة : لا يوجد هنا أيضاً نص ، لاني البيع

ولاني الإيجار ، يعين مكان التسليم . ولكن يوجد نص عام يسرى على جميع العقود ، وهو نص المادة ٣٥٧ مدني ويجرى على الوجه الآتي : ١٠ - إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك . أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء ، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال .

فالأصل إذن ، إذا كان الشيء المؤجر شيئاً معيناً بالذات ، أن يكون التسليم في المكان الذي يكون هذا الشيء موجوداً فيه وقت انعقاد الإيجار . وهذا طبيعي في العقار^(٢) . ويتبع أيضاً في المنقول إذا كان الشيء المؤجر عيناً معينة بالذات لها مكان وجود معين . وقد يكون الشيء المعين بالذات منقولاً لم يعين مكان وجوده وقت الإيجار ، فالمفروض حينئذ أن المنقول يصحب مالكه حيث يقم ، فيكون مكان تسليمه في موطن المؤجر أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعماله إذا كان الإيجار يتعلق بهذه الأعمال وهذا كله ما لم يتفق المتعاقدان على مكان آخر يسلم فيه الشيء المؤجر ، فيجب حينئذ العمل بهذا الاتفاق . فإذا عين للشيء المؤجر مكان وجود غير مكان وجوده الحقيقي ، كان هذا بمثابة

المؤجر إلا بعد المدة الحاصل انعقادها لا يمكن قبوله متى ثبت أن المسأجر دفع جزءاً من الأجرة (استئناف وطني ١٧ ديسمبر سنة ١٨٩٥ الحقوق ١١ من ١٩) . قارن مع ذلك بودري وقال ١ فقرة ٣٠٨ .

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ١٩٣ -

(٢) بل يمكن القول بوجه عام إن العقار يكون تسليمه في محل وجوده ، لأنه لا يمكن للمتعاقدين الاتفاق على غير ذلك ، إذ أن هذا يتعارض مع طبيعة الأشياء ، إلا إذا كانت التسليم مقصوداً على إعطاء مفاتيح المنزل مثلاً للمستأجر فهذا يجوز حصوله في جهة أخرى ويتبع في ذلك اتفاق المتعاقدين ، وإن لم يوجد اتفاق في مكان وجود المنزل (الإيجار للمؤلف فقرة ١٩٤ ص ٢٤٢ هاشم ١) .

اتفاق على أن يكون التسليم في هذا المكان المعين، وكان المؤجر ملزماً بنقل الشيء المؤجر من مكانه الحقيقي إلى المكان المعين^(١).

١٩٠ - مله تسليم الشيء المصدر: وقد نصت المادة ٣٤٦ مدني، في خصوص المبيع إذا وجب تصديره للمشتري، على أنه إذا وجب تصدير المبيع للمشتري، فلا يتم التسليم إلا إذا وصل إليه، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك. ولما كانت المادة ٥٦٦ مدني تقضي كما رأينا بتطبيق أحكام التسليم في البيع على التسليم في الإيجار، فإن النص المتقدم الذكر يسري في الإيجار^(٢). ونفرض لذلك أن الشيء المؤجر هو آلة زراعية يصدرها المؤجر للمستأجر، فإذ لم يتفق المتعاقدان على أن يكون التسليم في مكان الشحن وفي هذه الحالة يعمل بهذا الاتفاق، فإن النص يقضي بأن يكون التسليم في مكان الوصول. ويكون ذلك استثناء من القواعد العامة، إذ يكون التسليم هنا في موطن المستأجر الدائن بالتسليم (مكان المحصول)، لا في موطن المؤجر المدين بالتسليم (مكان الشحن)^(٣).

§ ٤ - نفقات التسليم

١٩١ - تطبيق القواعد العامة: يجب تطبيق القواعد العامة هنا أيضاً، إذ لا يوجد نص في خصوص هذه المسألة لافي البيع ولا في الإيجار. والقواعد العامة مقررة في المادة ٣٤٨ مدني، وهي تجرى على الوجه الآتي: تكون نفقات الوفاء على المدين، إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك^(٤). فالأصل إذن أن المؤجر، وهو المدين بالتسليم، يتحمل نفقاته. ويدخل في هذه النفقات مصروفات نقل الشيء إلى المكان الذي يجب أن يتم فيه التسليم،

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ١٩٤ - وانظر في البيع الوسيط ٤ فقرة ٣١٠.

(٢) محمد علي سلام فقرة ٦١ ص ١٤٣.

(٣) انظر في البيع الوسيط ٤ فقرة ٣١١.

(٤) ويوجد في تقنين الموجبات والعقود البناني نص في خصوص الإيجار هو تطبيق

لقواعد العامة المتقدمة الذكر، إذ تنص المادة ٥٤٦ من هذا التقنين على ما يأتي: «إن مصاريف التسليم على المؤجر. أما نفقات الصكوك فعل الفريقتين بمعنى أن كل فريق يدفع مصاريفه حاله الذي يسلم إليه. أما نفقات قبض المأجور واستلامه فهي على المستأجر. كل ذلك ما لم يوجد هناك حرف أو نص مخالف». ونفقات للصكوك المذكورة في النص ليست من نفقات التسليم، بل هي نفقات عقد الإيجار ذاته، وسيأتي بيان من يتحملها فيما يلي (انظر فقرة ٢٣٦).

وكذلك مصروفات مقاسه كما إذا كان أرضاً زراعية وتحتاج إلى مقاس (١) ،
 ويدخل في نفقات التسليم أيضاً مصروفات إرسال مفاتيح الدار المؤجرة . وإذا
 كان على الشيء المؤجر تكاليف تحملها المؤجر ، كما إذا كان آلة زراعية مستوردة ،
 ويجب دفع أجرة شحنها ونقلها ورسومها الجمركية حتى يتمكن المستأجر من
 تسلمها ، وكل مصروفات يستلزمها وضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر
 حتى يتم التسليم تدخل في نفقاته ، وتكون على المؤجر .
 وهذا كله إذا لم يكن هناك اتفاق أو عرف يجعل مصروفات التسليم على
 المستأجر لا على المؤجر (٢) .

١٩٢ - نفقات تسليم العين المؤجرة وردها تكون على المستأجر :
 ويجب التفريق بين التسليم والتسلم . فإذا كانت العين المؤجرة يجب تسليمها في مكان
 معين ، فانتقال المؤجر بها إلى هذا المكان يدخل في التسليم ، ومصروفاته تكون
 على المؤجر لأنه هو الملتزم بالتسليم كما تقدم . أما انتقال المستأجر إلى هذا المكان
 لقبض العين المؤجرة ونقلها إلى أي مكان آخر فيدخل في التسليم لا في التسليم ،
 والتسلم واجب على المستأجر فتكون مصروفاته عليه طبقاً للمبدأ المتقدم (٣) .
 كذلك مصروفات رد العين إلى المؤجر بعد انتهاء الإيجار تكون على المستأجر ،
 لأنه هو الملتزم بالرد ، وسيأتي ذكر ذلك .

المطلب الرابع

جزاء عدم القيام بالزام التسليم

١٩٣ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٦٥ من التقنين المدني على ما يأتي :
 ١ - إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي
 أجزت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، جاز للمستأجر أن يطلب
 فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع ، مع التعويض في الحالتين
 إذا كان لذلك مقتض .

(١) بلانيول وريير ١٠ ققرة ٤٩٨ .

(٢) جيوار ١ ققرة ٩٠ - لوران ٢٥ ققرة ١٠٣ - وانظر الإيجار المؤلف ققرة

١٩٥ - وانظر في البيع الوسيط ٤ ققرة ٣١٢ .

(٣) انظر الإيجار المؤلف ققرة ١٩٥ - وانظر في البيع الوسيط ٤ ققرة ٣١٣ .

٢ - فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ، ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق (١) .
ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن النص تطبيق للقواعد العامة ، فكانت أحكامه معمولاً بها .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٣٣ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٦٤ - وفي التقنين المدني العراقي المواد ٧٤٤ و ٧٤٥ و ٧٤٩ . ولا مقابل للنص في تقنين الموجبات والعقود اللبناني (٢) .
والنص ، وإن كان لا يعرض إلا لجزء عدم القيام بالتزام التسليم من حيث الحالة التي يجب أن يسلم عليها الشيء المؤجر ، إلا أنه تطبيق للقواعد العامة . فيمكن لإجراء أحكامه في كل حالة يخل فيها المؤجر بالتزام التسليم ، سواء رجع ذلك إلى حالة الشيء المؤجر . أو إلى أي سبب آخر كالتأخر في التسليم أو الامتناع عنه .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٦٣ من المشروع التمهيدي على وجه يكاد يكون مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأدخلت لجنة المراجعة تعديلات لفظية طفيفة عليه فأصبح مطابقاً ، وصار رقمه ٥٩٤ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٦٥ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٨٧ - ص ٤٨٩) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٣٣ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٥٦٤ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٤٤ : إذا سلم المؤجر الدار ولم يسلم حجرة منها ، كان المستأجر مخيراً بين إجبار المؤجر على تسليمها وبين فسخ العقد أو الاستمرار عليه ، وفي هذه الحالة الأخيرة تسقط من الأجرة حصة الحجرة إلى حين تسليمها .

م ٧٤٥ : المستأجر بالخيار في دار استأجرها على أن تشمل على عدد معين من الحجرات والمرافق ظهرت ناقصة ، فإن شاء فسخ الإجارة وإن شاء قبلها بالأجر المنسى وليس له إنقاص الأجرة .

م ٧٤٩ : إذا أصبح المأجور في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق .

(وهذه الأحكام تقارب أحكام التقنين المصري : انظر جاسن حسن الصراف فقرة ٨٣٩ وقررة ٨٤٦ وما بعدها وقررة ٨٦٥) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لا مقابل . ولكن النص يفتق مع القواعد العامة ، ويمكن تطبيق أحكامه في لبنان .

وقد يرجع عدم القيام بالتزام التسليم إلى هلاك العين المؤجرة بعد العقد وقبل التسليم ، فهنا أيضاً يتعذر على المؤجر القيام بالتزامه من تسليم العين .
فتكامل في عدم قيام المؤجر بالتسليم لسبب لا يرجع إلى دلاك العين ، ثم في عدم قيامه بالتسليم بسبب دلاك العين .

§ ١ - عدم قيام المؤجر بالتسليم لسبب لا يرجع إلى هلاك العين

١٩٤ - تطبيق الفواعر العامة : إذا لم يقم المؤجر بالتزامه من تسليم العين المؤجرة تسليماً صحيحاً ، فالمستأجر يكون بالخيار بين طلب تنفيذ الالتزام عيناً أو إنتقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ، وله أن يطلب التعويضات الواجبة في جميع الأحوال . ونص المادة ٥٦٥ مدني السالف الذكر ليس إلا تشريراً لهذه القواعد العامة (١) .

١٩٥ - الوفاء بالتزام التسليم يجب أنه يكون تاماً : والتسليم الصحيح لا يكون إلا بتسليم العين المؤجرة جميعها هي وملحقاتها تسليماً يمكن به المستأجر من الانتفاع بالعين دون حائل ، ويكون ذلك في الزمان والمكان الواجبين .
فتسليم جزء من العين ، أو العين دون ملحقاتها ، أو تسليم العين في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله ، أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، أو كانت العين في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، أو عدم قيام المؤجر بما تعهد به من تصليحات أو بناء يقيمه في العين المؤجرة قبل التسليم (٢) ، أو مجرد التأخر في التسليم عن وقته ، أو التسليم في غير مكانه ، كل هذا لا يعد تسليماً صحيحاً .
ولا يجوز للمؤجر أن يجر المستأجر على أن يجتزئ به عن التسليم الصحيح ، وللمستأجر في الأحوال المتقدمة أن يطلب التنفيذ عيناً وأن يطلب إنتقاص الأجرة ،

(١) الإيجار لمؤلف فقرة ١٩٢ .

(٢) ويجوز للمستأجر في حالة عدم قيام المؤجر بما تعهد به من تصليحات أو بناء ، أن يطلب من المحكمة تحديه مدة للمؤجر يقوم فيها بما التزم به مع إقرار ذلك بتهديد مال (نقص فرنسي ٢٠ مايو سنة ١٨٧٣ سيريه ٧٣ - ١ - ٤٥٣) ، أو أن يطلب الإذن له في القيام بهذا العمل على نفقة المؤجر (لوران ٢٥ فقرة ١٠٩) ، وله أخيراً أن يطلب الفسخ (بودرى وقال ١ فقرة ٣١٧) .

أو أن يطلب فسخ الإيجار ، وكذلك له أن يطلب التعويض في جميع الأحوال (١) كما سبق القول .

١٩٦ - التنفيذ العيني : فإذا لم يف المؤجر بالتزامه من تسليم العين المؤجرة تسليمًا صحيحًا ، واختار المستأجر التنفيذ عينًا ، فله أن يطلب من المحكمة أن تقضى على المؤجر بتسليم العين المؤجرة (٢) ، بشرط أن يكون هذا ممكنًا وألاّ يحول دونه حق للغير (٣)

ويحول دون التنفيذ العيني حق الغير ، وعلى ذلك لا يجوز الحكم به ، إذا كانت العين المؤجرة ليست ملك المؤجر ، وكذلك إذا كانت العين المؤجرة في حيازة مستأجر آخر عقده مفضل على عقد المستأجر الذي يطالب بالتنفيذ العيني (٤) .

(١) الإيجار المؤلف فقرة ١٩٧ - وقد قضت محكمة النقض بأن التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون إلا بتسليم هذه العين جميعها هي وملحقاتها تسليمًا يتكهن به المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً دون حائل ، ويكون ذلك في الزمان والمكان الواجبين أو المتفق عليهما . فتسليم جزءه من العين ، أو العين دون ملحقاتها ، أو تسليم العين في حالة غير حسنة ، أو عدم قيام المؤجر بما تمهد به من تصليحات أو تجهيزات أو بناء يقيه في العين المؤجرة قبل التسليم ، أو مجرد التأخر في التسليم عن وقته ، كل هذا لا يمد تسليمًا صحيحًا ، ولا يمكن للمؤجر أن يجبر المستأجر على أن يجتزئ به عن التسليم الصحيح . والمستأجر في جميع هذه الأحوال أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويضات اللازمة وفقاً لحكم المادة ٥٦٥ مدني . فإذا كان الظاهر من وقائع الدعوى ومستنداتها أن المؤجر لم يقيم بما تمهد به في عقد الإيجار ، واشترط فيه على نفسه ألا يستحق شيئاً من الأجرة المتفق عليها إلا بعد التسليم الوافي الكامل للجراج المؤجر ، وكان الحكم قد قال إن الأشياء الناقصة بهذا الجراج تافهة ، دون أن يبين كيف تكون تافهة وهي تؤثر على الانتفاع ومنها عدم وجود أبواب ولا نوافذ ولا أدوات صحية ولا أدوات لإطفاء الحريق ولا رخصة الإدارة ، فإن الحكم يكون قاصر البيان قصوراً يشوبه ويبطله (نقض مدني ٢١ مارس سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ٣٣ ص ٢٦٥) .

(٢) استئناف مختلط ٢٦ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٢٩ .

(٣) مصر الكلية ٢٩ أبريل سنة ١٩٤٦ المجموعة الرسمية ٤٩ رقم ٢٢ - وإذا رغب المستأجر دعوى التسليم أثناء مدة الإيجار ، وعند مرور الحكم كانت مدة الإيجار قد انتهت ، فإن هذا لا يحول دون الحكم له بالتسليم ولو أن التسليم مستحيل لانتهاء مدة الإيجار ، وذلك لما يترتب على قبول هذا الطلب من إمكان رجوعه بالتعويض على المؤجر (نقض مدني ٢٧ يناير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٦٨ ص ٥٤٠) .

(٤) ديفر جييه ١ فقرة ٢٦٨ - تروتلون ١ فقرة ١٦٩ - لوران ٢٥ فقرة ١٠٦ - -

فإذا كان التنفيذ العيني ممكناً، ولم يحل دونه حق للغير، فللمستأجر أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة تسليمه العين إذا كان هناك وجه للاستعجال. ومتى وجد القاضي أن ظاهر مستندات المستأجر تؤيد مدعاه، حكم بتسليمه العين، والحكم الصادر منه موقت بطبيعته لا يؤثر في موضوع الدعوى (١).

١٩٧ - **إنقاص الأجرة**: وقد يحكم على المؤجر بتسليم العين المؤجرة، ولكن المستأجر عند تسليمها يجدها في حالة لا تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة استيفاء كاملاً. فعند ذلك، إذا لم ير موجبا لطلب فسخ العقد على الوجه الذي سراه فيما يلي، يجوز له أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع، لأن الأجرة تقابل الانتفاع، فإذا تعذر الانتفاع سقطت الأجرة، وإذا لم يكن الانتفاع كاملاً أنقصت الأجرة بقدر نقص الانتفاع (٢).

كذلك إذا تأخر المؤجر في تسليم العين عن الوقت المحدد، فإن الأجرة تسقط عن المستأجر في مدة التأخير كما سبق القول.

١٩٨ - **فسخ العقد**: وإذا اختار المستأجر فسخ العقد فله أن يطلب ذلك، ما دام المؤجر لم يقوم بتسليم العين له تسليمًا صحيحاً، حتى لو كان ذلك مجرد

بودرى وقال ١ فقرة ٣٠٨ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١١٢ ص ١٧٢ - منصور مصطلح منصور فقرة ١٧٩ ص ٤٢٨.

(١) وقد قضت محكمة بنى سويف الجزئية بأن تمكين المستأجر الجديد من وضع اليد على العين المؤجرة من الأمور المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت، فيختص قاضي الأمور المستعجلة بالحكم في مثل هذا، ويلاحظ فقط في مثل هذه الأحوال أن تظهر ظروف الاستعجال في الدعوى، كرفعها ملاحق انتهاء مدة الإجارة مباشرة كي لا يترك المستأجر القديم يعتقد أن الإجارة تجددت (بنى سويف الجزئية ١٢ نوفمبر سنة ١٩٢٣ الهامة ٤ رقم ٧١٧ ص ٩٣٦) - وقضت محكمة أسبوط الكلية بأنه يجوز للمستأجر أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة الأمر بتسليمه الأمان المؤجرة إذا كان هناك وجه للاستعجال يخشى عليه من فوات الوقت، والأمر الصادر منه موقت بطبيعته لا يؤثر في موضوع الدعوى المتروك للفصل فيه قطعياً لمحكمة الموضوع (أسبوط الكلية ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٢٧ الهامة ٨ رقم ٣٦١ ص ٥٤٩).

انظر في كل ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ١٩٨.

(٢) ويجوز للمستأجر دون إضرار أن يجبس من الإجرة المقطار المقابل لما نقصه من الانتفاع بالعين المؤجرة (أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٠٩). وقد قضت محكمة الاستئناف الحظية بأن دفع المستأجر الأجرة في ميعادها قرينة على أنه تسلّم العين على الأقل في الحالة التي هي عليها وقت الإيجار (استئناف الحظية ١٥ أبريل سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٣٠٦).

تأخر عن التسليم (١). ولا عبرة بما إذا كان عدم قيام المؤجر بالتزامه من التسليم راجعاً إلى فعل المؤجر نفسه أو إلى سبب أجنبي ، ففي جميع الأحوال يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد (٢).

ولكن إذا طلب المستأجر فسخ العقد ، فليست المحكمة مجبرة حتماً أن تجيبه إلى طلبه ، فلها أن تقضى بالفسخ ، ولها أن تمهل المؤجر حتى يقوم بالتزامه ، وذلك كله ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة (٣).

على أن هناك سبباً للفسخ ذكرته المادة ٥٦٥ مدني صراحة ، إذا قام تعين على المحكمة أن تجيب المستأجر إلى طلبه وتقضى بفسخ الإيجار. وهذا السبب هو أن تكون العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميهم أو عماله لخطر جسيم ، كأن تكون العين داراً آيلة للسقوط ، أو أن تحتوي على ميكروبات مرض معد ، أو نحو ذلك . فإذا قام هذا السبب وطلب المستأجر الفسخ ، لم تملك المحكمة إلا أن تقضى له بما طلب ، حتى لو كان سبق للمستأجر أن نزل عن هذا الحق . وإذا تسلم المستأجر العين في هذه الحالة وأصابه الضرر منها ، وثبت تقصير في جانب المؤجر ، جاز للمستأجر فوق الفسخ أن يطلب تعويضاً عما أصابه من الضرر . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد ما يأتي : « فإذا كان الإخلال بالالتزام يرجع إلى أن العين سلمت في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أوجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، فإن المستأجر يكون بالخيار بين الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع ، مع التعويض في الحالتين إذا كان له محل ، كما إذا كان بالعين المؤجرة عيب

(١) ويرى بعض الفقهاء أن مجرد تأخر المؤجر عن التسليم لا يبرر فسخ العقد ، إلا إذا كان باختيار المؤجر وترتب عليه ضرر جسيم للمستأجر (جيوار ١ فقرة ١٠٠ - بودرى وقال ١ فقرة ٣٠٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠٣).

(٢) جيوار ١ فقرة ٩٦ .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٣٠٩ - ومن هنا نرى الأهمية للخلاف في جواز الفسخ لمجرد التأخر عن التسليم ، إذ أن الفسخ جوازي في كل الأحوال ، ولقاضي ألا يحكم به إذا كان لا يوجد ما يبرره . وهو يكون أشد ميلاً لعدم القضاء به إذا كان كل ما فعله المؤجر هو مجرد تأخره من التسليم دون أن يتعمد ذلك ، كما إذا استقرت التصليحات أو الأبنية التي يجب أن يقوم بها وقتاً أطول مما قدره ولم يصب المستأجر من وراء ذلك ضرر جسيم . هذا ويلاحظ أن القاضي يحكم بفسخ الإيجار ولو لمجرد التأخر في التسليم ، إذا ثبت أن هذا التأخر قد ترتب عليه فوات الفرض الذي أوجرت العين من أجله (الإيجار للمؤلف فقرة ١٩٩ ص ٢٤٥ هاشم ٣) .

يعرض صحة المستأجر ومن معه (كأفراد أسرته وعماله ومستخدميه) لخطر جسم ، وأصابه من ذلك ضرر بالفعل ، وثبت خطأ في جانب المؤجر ، فإن المستأجر يستحق التعويض طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية . وفي هذا المثل الأخير يجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب فسخ العقد ، حتى لو كان قد تنازل عن هذا الحق مقدماً ، لأن الأمر يتعلق بالنظام العام : انظر تقنين الالتزامات السويسري م ٢/٢٥٤ ومنه أخذت المادة ٧٦٣ من المشروع ، (١) .

١٩٩ - التعويض : ومواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة أو فسخ العقد ، فله فوق ذلك أن يطلب تعويضاً من المؤجر عن الضرر الذي أصابه من جراء عدم قيامه بتنفيذ التزامه (٢) ، بشرط أن يكون عدم التنفيذ لا يرجع إلى سبب أجنبي . أما إذا كان راجعاً إلى سبب أجنبي (٣) يثبتته المؤجر ، فلا تعويض (٤) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٨٨ - ص ٤٨٩ - وانظر الإيجار المؤلف فقرة ١٩٩ - ويلاحظ أن المذكرة الإيضاحية جعلت المستأجر يستحق التعويض إذا ثبت خطأ في جانبه طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية . وبعد وضع المذكرة الإيضاحية اتجه رأينا في الوسيط (جزء أول فقرة ٥١٥ ص ٧٦٠ - ص ٧٦٢) إلى عدم جواز الحجة بين المسؤولية العقدية والمسئولية التقصيرية ، فإذا وجدت الأولى جبت الثانية . ولما كنت مسئولة المؤجر عقدياً ، فقد وجب استبعاد المسؤولية التقصيرية .

(٢) هيك ١٠ فقرة ٢٩١ - نوران ٢٥ فقرة ١٠٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠٢ ص ٦٥١ - والمستأجر أن يطلب تعويضاً عن التأخر في التسليم حتى لو تسلم الشيء مادام قد احتفظ بحقه في التعويض (استئناف مخطوط ١٥ أبريل سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٤٢١) .

(٣) ولا يعتبر مجرد التخوف من حصول اضطرابات سياسية قوة قاهرة تبرر عدم طلب تعويض إذا امتنع المؤجر من تسليم قاعة أجرها لاجتماع سياسي (بودرى وقال ١ فقرة ٣١٣ - انظر عكس ذلك السين ٢٧ أكتوبر سنة ١٨٩٩ مجلة القانون Droit في ٢٨ أكتوبر سنة ١٨٩٩ - وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأن ارتفاع مصروفات البناء الناشئة من خلاف المواد الأولية لتدريتها لا يعد قوة قاهرة تحمل المؤجر من التزامه بتسليم العين للمستأجر في وقت معين ، وإذا وجد في عقد الإيجار شرط جزائي لتطبيقه في حالة عدم تسليم المؤجر للعين المترجرة وعدم تسليم المستأجر لها ، ولو لم ينص صراحة في هذا الشرط على أنه يطبق في حالة التأخر عن التسليم ، فلا يجوز استبدال جزاء آخر بالجزاء المنصوص عليه بدعوى تفسير العقد ، ويجب تطبيق الشرط الجزائي ، واعتبار التأخر عن التسليم متدرجاً ضمنياً في عدم القيام بواجب التسليم ، وليس للمستأجر أن يطلب فسخ العقد مادام هناك شرط جزائي رضئ به من أول الأمر (استئناف مخطوط ١٣ يونيو سنة ١٩٢٢ جازيت ١٣ رقم ١٣١ ص ٦٨) .

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ٣١٣ - والالتزام بالتسليم التزام بتحقيق غاية . فعدم -

وهناك خلاف فيما إذا كان يجب على المستأجر إعدار المؤجر حتى يستطيع مطالبته بالتعويض . ففريق يقول إن الإعدار غير ضروري ، لأن الإهمال مفروض في جانب المؤجر ، ما دام لم يثبت أن عدم قيامه بالتزامه لا يرجع إلى فعله^(١) . ويقول فريق آخر إن الإعدار ضروري ، ولا يلتزم المؤجر بتعويض الضرر قبل الإعدار . ومن هذا الفريق من يقول إن الإعدار يجب أن يكون بإنذار رسمي أو ما يقوم مقامه^(٢) ، ومنهم من يقول إن أى إنذار يكفي ولو كان كتابياً غير مسجل ما دام يظهر منه نية المستأجر على وجه صريح^(٣) . ولا محل لهذا الخلاف أمام صراحة النص في التقنين المدني المصري ، فقد نصت المادة ٢١٨ من هذا التقنين على أنه لا يستحق التعويض إلا بعد إعدار المدين ، ما لم ينص على غير ذلك . فيجب إذن إعدار المؤجر^(٤) ، ويكون إعداره بإنذاره إنذاراً رسمياً أو بما يقوم مقام الإنذار الرسمي أو بالأوجه الأخرى المنصوص عليها في المادة ٢١٩ مدني^(٥) .

٢٠٠ - الالتزام بتسليم العين غير قابل للاقتسام : هذا ويلاحظ أن التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة غير قابل للاقتسام . فإذا كان المؤجرون متعددين ، أو مات المؤجر عن عدة ورثة ، فللمستأجر أن يطالب أى واحد منهم بتسليم العين بأكملها لا بالاقصاصة على تسليم حصته منها ، ولهذا أن يرجع على

- للتسليم ولو لسبب أجنبي يكون خطأ ، ولعن السبب الأجنبي ينشأ علاقة لسيبة فلا يكون هناك محل لتعويض .

(١) ديفرچيه ١ فقرة ٢٩٠ - لوران ٢٥ فقرة ١٠٦ وفقرة ١٠٩ - جيوار ١ فقرة ١٠٠ وفقرة ١٠١ وفقرة ١٠٨

(٢) نقض فرنسي ١١ يناير سنة ١٨٩٢ دالوز ٩٢ - ١ - ٢٥٧ - بودرى وقال ١ فقرة ٣١٢ وفقرة ٣١٧ وفقرة ٣٢٢ - وقرب بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥٠٣ .

(٣) هيك ١٠ فقرة ٢٩٢ .

(٤) استئناف مختلط ١٦ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٦٦ - ويلاحظ أنه إذا طلب المستأجر التعويض بسبب تأخر المؤجر في تسليم العين ، لم يعد الإطارة ضرورياً . فقد قضت المادة ٢٢٠ مدني بأنه لا ضرورة لإعدار المدين إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين ، وهنا قد أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن فلا ضرورة للإطارة (عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١١٢ ص ١٧٥ هاشم ٢) .

(٥) انظر في كل ذلك الإيجار لمؤلف فقرة ٢٠٠ .

الباقين. أما حق المستأجر في طلب تعويض فينقسم، ولا يستطيع المستأجر الرجوع على أي من المؤجرين إلا بمقدار حصته. ولكنه يرجع على كل مؤجر بحصته في التعويض ولو كان هذا المؤجر مستعداً أن يقوم بتسليم حصته من العين، لما تقدم من أن الالتزام بالتسليم لا يقبل الانقسام، ولئن كان مستعداً أن يقوم بحصته في التسليم أن يرجع على من كان مقصراً في ذلك (١).

§ ٢ - عدم قيام المؤجر بالتسليم بسبب هلاك العين

٢٠١ - الالتزام بتسليم العين المؤجرة التزام مستقل - تحمل تبعه

الرهوك: رأينا في البيع أن التزام البائع بتسليم المبيع التزام غير مستقل، بل هو التزام متفرع عن الالتزام بنقل الملكية. وقد نصت المادة ٢٠٦ مدني في هذا الصدد على أن «الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم». وقد رتبنا على ذلك أن هلاك المبيع قبل التسليم يكون على المدين بالتسليم أي على البائع، لا على المشتري وهو الدائن بالتسليم ولو أنه أصبح مالكا للمبيع بانتقال ملكيته إليه قبل أن يتسلمه.

أما الالتزام بالتسليم في الإيجار فهو التزام مستقل لا يتفرع عن التزام أصلي، فإذا هلك الشيء المؤجر قبل التسليم هلك على المؤجر، لا باعتباره مديناً بالتسليم كالبائع، بل باعتباره مالكا للشيء المؤجر. ويقطع في ذلك أنه إذا هلك الشيء المؤجر بعد التسليم في يد المستأجر، فإنه يهلك على المؤجر أيضاً باعتباره المالك لا على المستأجر، وفي البيع يهلك على المشتري لأن البائع قد نفذ التزامه بالتسليم فلم يعد مديناً به.

(١) جيوار ١ فقرة ١٠٢ - بودري وقال ١ فقرة ٣١٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة

٥٠٤ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٠١.

هذا ويصح أن يصدق المتعاقدان على التعديل من أحكام التسليم، فيشترط المؤجر مثلاً إعفاءه من المسؤولية عن التعرض للمادي الصادر من الغير قبل التسليم. وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا حصل الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على عدم ضمان المؤجر لتعرض المادي الصادر من الغير، وأخفت محكمة الموضوع بهذا الشرط واعتبرته شاملاً لجميع حالات التعرض للمادي، سواء أكانت العين قد سلمت فعلاً للمستأجرين أم لم تسلم إليهم، فليس ثمة خطأ في تطبيق القانون مادام الشرط جائزاً قانوناً ويحتمل التفسير الذي فسرت به (نقض مدني ١٧ نوفمبر سنة ١٩٣٣ المحاماة ١٢ رقم ١٩٧ ص ٣٩٥ - وانظر سليمان مرقس فقرة ١٨٦ ص ٣٣٢ هامش رقم ١).

فما دام الالتزام بالتسليم التزاماً مستقلاً ، كما هو هنا ، فلا شأن له في تبعة الهلاك . بل يرجع في تحمل تبعة الهلاك إلى القاعدة الأصلية وهي تقضي بأن يكون الهلاك على المالك (res perit domino) ، فهو الذي يكسب الغنم ، وهو الذي يتحمل الغرم . ومن ثم يتحمل المؤجر دائماً ، إذا كان هو المالك ، تبعة هلاك الشيء المؤجر ، سواء كان الهلاك قبل التسليم أو بعده (١) .

٢٠٢ - الفرق بين هلاك العين قبل الإيجار وهلاكها بعده : وهناك

فرق بين هلاك العين قبل إبرام عقد الإيجار وهلاكها بعد إبرامه . ففي الحالة الأولى يكون الأمر متعلقاً بوجود الشيء المؤجر ، وقد قدمنا أنه يجب أن يكون الشيء المؤجر موجوداً وقت الإيجار . فإذا هلك هلاكاً كاملاً قبل العقد ، كان الإيجار باطلاً لانعدام المحل . أما إذا كان الهلاك جزئياً ، فإن الإيجار يبطل في هذا الجزء ويبقى صحيحاً في الجزء الباقي ، إلا إذا تبين أن الإيجار ما كان ليتم بغير الجزء الذي هلك فيبطل الإيجار كله وفقاً لنظرية انتقاص العقد (٢) . وفي الحالة الثانية ، إذا كان الهلاك بعد العقد ، يكون الأمر متعلقاً بتنفيذ التزامات المؤجر لا بوجود الشيء المؤجر . ومن ثم يكون الكلام لا في بطلان عقد الإيجار ، بل في فسخه .

٢٠٣ - الفرق في هلاك العين بعد الإيجار بين هلاكها قبل التسليم

وهلاكها بعد التسليم : فإذا هلكت العين بغير خطأ المستأجر بعد الإيجار ، فلا فرق في الحكم بين أن تهلك قبل التسليم أو أن تهلك بعده ، ففي الحالتين تهلك العين على المؤجر إذا كان هو المالك ، وفي الحالتين ينفسخ عقد الإيجار إذا كان الهلاك هلاكاً كلياً (٣) ، ويجوز للمستأجر طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة إذا كان الهلاك

(١) انظر في ذلك الوسيط ٤ فقرة ٣١٦ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ١٠٤ .

(٣) ويرى الأستاذان بودرى وقال أن المستأجر يتحمل التبعة في هذه الحالة فلا ينفسخ الإيجار ، ويتحمل المؤجر من التزامه لاستحالة التنفيذ بسبب أجنبي (بودرى وقال ١ فقرة ٢٨٠) . وغنى عن البيان أن استحالة تنفيذ المؤجر لالتزامه في العقد الملزم لجانبين كالإيجار يجعل العقد ينفسخ وفقاً للقواعد العامة ، ولا يجوز في أية حال أن يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بغير خطأه ويجبر في الوقت ذاته على دفع الأجرة ، فإن الأجرة تقابل الانتفاع (بلانبول وريبير ١٠ فقرة ٥٠٢ ص ٦٥٠ هامش ٤ . وانظر أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ هامش ١ مكرر ٣) .

هلاكا جزئياً . ذلك أن الهلاك في الحالتين يسوق إلى عدم قيام المؤجر بالتزاماته ،
ففي الحالة الأولى لا يقوم بالتزام التسليم ، وفي الحالة الثانية لا يقوم بالتزام صيانة
العين حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بها .

٣٠٤ - هلاك العين قبل التسليم - إهانة : ويخلص مما تقدم أنه إذا
هلكت العين قبل التسليم ، فتعذر على المؤجر أن يقوم بالتزامه من تسليم العين ،
كان جزاء ذلك هو نفس الجزاء الذي رأيناه عند الكلام في عدم قيام المؤجر
بالتزام التسليم بسبب غير الهلاك ، إلا أن التنفيذ العيني هنا ، في حالة الهلاك الكلي ،
يكون متعزراً ، فيقتصر الأمر على انفساخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى ،
على الوجه الذي سنراه تفصيلاً عند الكلام في هلاك العين بعد التسليم (م ٥٦٩
مدني) ، فنحيل هنا إلى ما سنورده هناك (١) .

المبحث الثاني

تعهد العين بالصيانة

٢٠٥ - الاختلاف ما بين التقنين القديم والجديد : يقضى التقنين
المدني القديم بأن المؤجر لا يكلف بعمل أي مرمة كانت في العين المؤجرة ،
إلا إذا اشترط في العقد إزمه بذلك . فالمؤجر إذن لا يلتزم بتعهد العين المؤجرة
بالصيانة . وقد انحرف التقنين المدني القديم بهذا الحكم عن التقنين المدني
الفرنسي ، ونهج منهج الفقه الإسلامي في هذه المسألة .

أما التقنين المدني الجديد فيلزم المؤجر بتعهد العين المؤجرة بالصيانة وبالقيام
بجميع الترميمات الضرورية حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين . وقد سار
التقنين المدني الجديد في ذلك على أحكام التقنين المدني الفرنسي . ومن ثم كان
هناك اختلاف بين التقنينين القديم والجديد ، وهو اختلاف سبق أن أشرنا
إليه وإلى أنه ينشعب عن اختلاف أصلي ، فالتقنين القديم لا يلزم المؤجر إلا بأن
يترك المستأجر ينضع بالعين المؤجرة ، أما التقنين الجديد فيلزم المؤجر بتمكين
المستأجر من الانتفاع بالعين .

(١) انظر مايل فقرة ٢٣٠ وما بعدها .

ولما كان كثير من عقود الإيجار لا يزال خاضعاً لأحكام التقنين المدني القديم ، وجب أن نبين أولاً أحكام هذا التقنين ، ثم ننتقل بعد ذلك إلى بيان أحكام التقنين المدني الجديد .

المطلب الأول

صيانة العين المؤجرة في التقنين المدني القديم

٢٠٦ - عدم التزام المؤجر بعمل أية مرمة : تنص المادة ٣٧٠ فقرة أولى / ٤٥٣ على أنه لا يكلف المؤجر بعمل أى مرمة كانت إلا إذا اشترط في العقد إلزامه بذلك . فليس على المؤجر إذن ، عند عدم وجود اتفاق ، أن يقوم بالترميمات الضرورية الجسمية أو اليسيرة ، ولا بالترميمات التأجيرية المعتادة ، لأن واجبه كما تقول محكمة الاستئناف المختلطة^(١) هو أن يترك المستأجر ينتزع بالعين لا أن يجعله ينتزع بها^(٢) . وبهذا قضت أيضاً المحاكم الوطنية^(٣) .

(١) استئناف مختلط ١٨ فبراير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١٥٤ - ٢٤ يونيو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٩٣ - ٥ نوفمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٩ - ٦ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٣٧ .
(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المستأجر هو الذى يتعهد العين بالصيانة ، فإذا لم يفعل فليس له أن يطالب المؤجر بالتزام لا يعترف به القانون ، وليس لقاضي إزاء النصوص القانونية المرسجة أن يفرق في ذلك بين التصليحات المعتادة والتصليحات الجسمية (استئناف مختلط ٢٤ يونيو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٩٣) . وصدر حكم آخر من المحكمة نفسها يقضى بأن المؤجر لا يلتزم بإجراء أى مرمة مهما كانت ضرورية إلا إذا وجد شرط يخالف ذلك ، فهو من باب أولى غير ملزم بالقيام بأعمال لم ينص عليها العقد (استئناف مختلط ٦ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٣٧) .

(٣) وقد قضت محكمة طنطا الجزئية بأنه يوجد اختلاف كل بين القانون الفرنسى والقوانين المصرية والشريعة الإسلامية ، فإن المؤجر إنما يترك للمستأجر فقط الانتفاع بالهمل المؤجر ومراقبته بالحالة التى هى عليها وقت الاستئجار ، ولا ضمان على المؤجر فيما لو حصل ضرر للمستأجر بسبب عيب فى الهمل المؤجر إلا إذا أثبت المستأجر حصول العيب والضرر بفعل المؤجر . فالمستأجر الذى استأجر محلا لسكناء لمدة معينة ، وأقام فيه بعضها ، ليس له الإخلال بشرط الإيجار أو طلب الفسخ بحجة أن الهمل مضر بالصحة ، لأنه كان عليه أن يثبت من حالة المنزل قبل استئجاره (طنطا الجزئية ٢٦ أغسطس سنة ١٩٠٣ الحقوق ١٩ ص ٢٢٨ - وانظر حكما آخر من نفس المحكمة فى هذا المنى صدر فى ٣ ديسمبر سنة ١٩٠٣ المجموعة الرسمية ٥ رقم ٧٨ ص ١٣٣) .

وقد يشترط المؤجر على المستأجر أن يقوم بإصلاح العين للمؤجرة ، وأنه إذا لم يتم بذلك -

والظاهر أن التقنين المدني القديم قد أخذ هذا الحكم عن الشريعة الإسلامية (٦٤٥ مرشد الحيران) (١).

أما الترميمات التأجيرية فهي على المستأجر . ولكن الترميمات الأخرى الضرورية للانتفاع بالعين فهي وإن كانت على المؤجر بمعنى إنه إذا قام بها باختياره تحمل مصروفاتها (٢) ، إلا أنه غير ملزم بالقيام بها . وهي كذلك ليست على المستأجر . فينتهي الأمر إلى أنها تبقى معطلة ، لا يلتزم أحد بالقيام بها . وهذا نقص كان ظاهراً في التقنين المدني القديم ، عمل على تخفيفه في عهد هذا التقنين بعض النصوص القانونية والقضاء المصري (٣) .

٢٠٧ - النصوص القانونية : أما النصوص القانونية فهي :

- جاز للمؤجر أن يقوم هو بإصلاح العين على نفقة المستأجر . فهذا الشرط إنما يترتب الالتزام في ذمة المستأجر ، ولا التزام على المؤجر بحيث إذا لم يستعمل هذا حقه في القيام بالإصلاح على نفقة المستأجر فلا مسئولية عليه . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان عقد الإيجار يوجب على المستأجر القيام بما يلزم العين المؤجرة من إصلاحات ، ويخول المؤجر أن يقوم بعمل هذه الإصلاحات على نفقة المستأجر في حالة تأخره عن إجرائها . فإنه إذا ما أهل المستأجر في القيام بتلك الإصلاحات ولم يستعمل المؤجر حقه في القيام بها ، فذلك لا يعتبر من جانب المؤجر خطأ مستوجباً خفض ما يستحقه من التضمينات مما أصاب العين المؤجرة من التلف (نقض مدني ٢٤ نوفمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٧ ص ٢٥) .

(١) وقد نصت المادة ٦٤٥ من مرشد الحيران على ما يأتي : « لا يجبر صاحب الدار المؤجرة على عمارتها وترميم ما اختل من بنائها وإصلاح ميازيبها ، وإن كان ذلك عليه لا على المستأجر . لكنه إذا لم يفعل المؤجر ذلك ، كان للمستأجر أن يخرج منها ، إلا إذا كان استأجرها وهي كذلك وقد رأها فليس له الخروج منها » .

(٢) استئناف مخطوط ٢٠ يناير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١٣٠-٢٢ مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢١٠ - وهذا هو حكم الشريعة الإسلامية أيضاً ، جاء في ابن عابدين : « عمارة الدار المستأجرة وتطينها وإصلاح الميزاب وما كان من البناء على رب الدار ، وكذا كل ما يخجل بالسكنى . فإن أبي صاحبها أن يفعل كان للمستأجر أن يخرج منها ، إلا أن يكون المستأجر استأجرها وهي كذلك وقد رأها لرضاه بالميب . وإصلاح بئر الماء وبالوعة والمخرج على صاحب الدار . ولكن بلا جبر عليه ، لأنه لا يجبر على إصلاح ملكه . فإن فعله المستأجر فهو متبرع ، وله أن يخرج إن أبي ربه خافية ، أي إلا إذا رأها كما مر ، وفي الجوهرة وله أن ينفرد بالفسخ بلا قضاء » (ابن عابدين ٥ ص ٦٦ - ص ٦٧) - انظر آنفاً المادة ٦٤٥ من مرشد الحيران وقد مر ذكرها . وظاهر أن التقنين المدني القديم قد نقل المادة ٣٧٠ فقرة أولى / ٤٥٣ من نصوص الشريعة الإسلامية المتقدمة .

(٣) انظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٢٠٥

أولاً - ما قضت به المادة ٣٧٠ فقرة أولى / ٤٥٣ مدني قديم من أنه يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر القيام بالترميمات الضرورية ، فقد قضى هذا النص بأنه لا يكلف المؤجر بعمل أى مرمة كانت إلا إذا اشترط في العقد إلزامه بذلك . فإذا وجد هذا الشرط كان على المؤجر أن يقوم بهذه الترميمات ، وإذا لم يتم بها كان للمستأجر أن يلزمه بذلك أو أن يقوم بها على نفقته ، كما يجوز له أن يطلب فسخ الإيجار . ويجوز له في جميع الأحوال مطالبة المؤجر بالتعويض عن الضرر ، بشرط أن يكون عدم القيام بالالتزام أو التأخر في القيام به منسوباً إلى فعل المؤجر^(١) . وغنى عن البيان أنه كما يمكن أن يتفق المتعاقدان على أن يلتزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية ، كذلك يجوز لهما أن يتفقا على أن يلتزم بها المستأجر لا المؤجر^(٢) .

ثانياً - وإذا لم يكن القيام بهذه الترميمات الضرورية واجبا على المؤجر ، فهو على الأقل من حقه ، بمعنى أنه إذا أراد القيام بالترميمات لم يجز للمستأجر أن يمنعه من ذلك . وقد نصت المادة ٣٧١/٤٥٦ مدني قديم على أنه لا يجوز لمستأجر منزل أو قسم منه أن يمنع المؤجر من إجراء المرمات المستعجلة الضرورية لصيانة العقار ، ولكن إذا ترتب على تلك الترميمات عدم إمكان الانتفاع بالمستأجر فللمستأجر أن يطلب بحسب الأحوال إما فسخ الإيجار أو تنقيص الأجرة مدة الترميم . ونصت المادة ٣٧٢/٤٥٧ مدني قديم على ما يأتي : « وفي أى حال من الأحوال لا يجوز للمستأجر الذي لم يزل ساكناً في المكان إلى تمام الترميم

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المؤجر الذي تأخر عن الجهاد المهدد في القيام بالتعديلات والأبنية المنفق على عملها في المكان المؤجر ، لا يكون مسئولاً عن تعريض إذا كان هذا التأخر لا يرجع إلى فعله (استئناف مختلط ١٥ أبريل سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٣٠٦) .

(٢) استئناف مختلط ٧ يونيو سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ٢٧٠ - ٢٢ مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢١٠ - هذا وإذا لم يوجد اتفاق يلتزم المؤجر أو المستأجر بالترميمات الضرورية ، وقام المستأجر بها ، فإنه لا يستطيع أن يرجع على المؤجر بدعوى الإثراء بلا سبب ، لأن المستأجر قام بالترميمات لمصلحته هو لا لمصلحة المؤجر والإثراء هنا له سبب هو عقد الإيجار (استئناف مختلط ؛ مايو سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٣٧٧ - عكس ذلك استئناف مختلط ٢٠ مارس سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٢٣٦) . ولا يمكن القياس على قاعدة أن المؤجر يجب أن يرد للمستأجر المصروفات الضرورية التي أنفقها هذا الأخير على العين لحفظها من الهلاك ، فهناك فرق بين هذه المصروفات وبين مصروفات الترميمات الضرورية التي ينفقها المستأجر لا لحفظ العين من الهلاك بل لاستكمال الانتفاع بالعين .

أن يطلب فسخ الإيجار . ونرى من هذه النصوص أن العين المؤجرة إذا كانت في حاجة إلى ترميمات ضرورية ، فإن التقنين المدني القديم لا يسد على المؤجر الطريق للقيام بها ، على شرط أن تكون ضرورية لحفظ العين (١) . أما إذا لم تكن هذه الترميمات ضرورية لحفظ العين ، بل كانت مثلاً لإدخال تحسينات أو لزيادة في البناء (٢) ، أو لإعداد العين لمستأجر آخر عند انتهاء الإيجار الأول ؛ فلا يسمح للمؤجر أن يقوم بذلك في أثناء الإيجار الأول إلا إذا كان قد اشترطه على المستأجر من قبل (٣) . وسنعرض لتفصيلات هذه المسألة عند الكلام في صيانة العين في التقنين المدني الجديد ، فإن حكم هذا التقنين يوافق حكم التقنين المدني القديم في خصوصها (٤) .

(١) سواء كانت العين منزلاً كما يصرح النص ، أو أرضاً أو متولاً ، والنص إنما خص المنزل بالذكر لأنه هو الذي يكون عادة في حاجة إلى الترميم (الإيجار لمؤلف فقرة ٢٠٧ ص ٢٥٧ هامش ١ - وقارن محمد علي إمام فقرة ٨٢ ص ١٩٧) - ولا يمكن أن تكون الترميمات ضرورية لانقاع المستأجر بالعين ، وهذا هو الفرق بين الترميمات الضرورية هنا والترميمات الضرورية في الحالة الأولى التي سبق ذكرها .

هذا ويجوز للمؤجر أن يهدم العين المؤجرة لإعادة بنائها إذا كانت حالة العين تستدعي ذلك (استئناف مختلط ٩ نوفمبر سنة ١٩١٥ م ٢٨ ص ١٢) ، وكذلك يجوز له أن يكلف شركة المياه أن توقف سير المياه في الأنابيب الموجودة بالمنزل المؤجر إذا كان هذا ضرورياً لحفظ العين ، وليس للمستأجر أن يرجع في هذه الحالة على شركة المياه باعتبار أنه هو الذي تماقت معها ، ولكن له أن يرجع على المؤجر إذا كان هذا قد بالغ في تقديره ما ينجم من الضرر من عدم وقف سير المياه (الإسكندرية المختلطة ٢١ يناير سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ٢٧٣ ص ١٥٥) . وتقضى المحاكم الفرنسية بأنه لا يجوز لصاحب بركة أجر حق الصيد فيها لآخر أن يخجل البركة من الماء إلى الثلثين لإجراء ترميمات بمصنعه ، فإن فعل كان مشولاً عن تعويض لمستأجر حق الصيد (انجيه الاستئنافية ٢ يولييه سنة ١٨٩٥ مجموعة أحكام انجيه ١٨٩٥ ص ٢٦٤) .

(٢) استئناف مختلط ١٧ يولييه سنة ١٩٠٢ م ١٥ ص ٣٥٣ - ١٦ مارس سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ١٧٧ ص ١٠٣ .

(٣) وحتى مع وجود هذا الشرط للمستأجر الحق في طلب إنقاص الأجرة إذا كان هناك محل لذلك (استئناف مختلط ٤ نوفمبر سنة ١٩١٤ م ٢٧ ص ٤) .

(٤) وتتفق أحكام الفقه الإسلامي في هذه المسألة مع أحكام التقنينين القديم والجديد . فقد نصت المادة ٦٤٨ من مرشد الخيران على أنه « إذا احتاجت الدار المستأجرة لمهارة ضرورية لصيانتها ، فلا يمنع المستأجر المؤجر من إجرائها . فإن ترتب على المهارة ما يضر بالسكنى أو يخجل بالمنفعة ، فالمستأجر بالخيار بين الفسخ وعدمه » .

ثالثاً - وإذا فرض أن المستأجر لم يشترط على المؤجر القيام بالترميمات الضرورية، ولم يستعمل المؤجر حقه في القيام بما هو لازم منها لحفظ العين، ثم حدث بعد ذلك أن هلك العين أو حصل بها خلل^(١)، فقد نصت المادة ٣٧٠ فقرة ثانية وفقرة ثالثة / ٤٥٤-٤٥٥؛ مدني قديم على ما يأتي: ولكن إذا هلك الشيء المؤجر ينسخ الإيجار حتماً. وأما إذا حصل به خلل فيجوز للمستأجر أن يطلب إما فسخ الإيجار أو تنقيص الأجرة على حسب الأحوال. ومع ذلك إذا تعهد المؤجر في حالة تنقيص الأجرة بإعادة الشيء المؤجر إلى الحالة التي كان عليها وقت الإيجار، فتستحق الأجرة بتمامها بدون تنقيص شيء منها من يوم الترميم^(٢). ومن هذا نرى أنه يجب التفرقة. عند هلاك الشيء^(٣)، بين حالتين: (١) هلاك الشيء المؤجر هلاكاً كلياً^(٤). وفي هذه الحالة ينسخ الإيجار حتماً بلا حاجة إلى حكم، ويكون الملاك إذن على المؤجر^(٥). (٢) هلاك الشيء المؤجر هلاكاً جزئياً

(١) يلاحظ أن هلاك العين أو حصول خلل بها لا يكون ناشئاً حتماً من عدم القيام بالترميمات، وإلا كانت هذه الترميمات ضرورية لحفظ العين نفسها، فيجوز للمستأجر عند ذلك أن يقوم بها ويرجع بالمصروفات على المؤجر.

(٢) أما المادتان ٤٥٤ و ٤٥٥ مدني فمختلفتان عن هذا النص، وتجريان على الوجه الآتي: م ٤٥٤ - لكن إذا هلك الشيء المؤجر أو حصل به خلل بحيث صار لا يصلح للانتفاع به، انسخ الإيجار - م ٤٥٥ - إذا لم يترتب على الخلل عدم صلاحية الشيء المؤجر للانتفاع المقصود منه بين المتعاقدين، فتستأجر الحق فقط في تنقيص الأجرة تنقيصاً نسبياً، وكل هذا ما لم يكن هناك شرط بخلافه.

(٣) يلاحظ أن هذه الأحكام تسري، سواء هلك الشيء من جراء احتياجه لترميمات ضرورية أو كان الهلاك سببه غير ذلك. وقد سبق أن أشرنا إلى أن الهلاك لا يلزم أن يكون ناشئاً حتماً عن عدم القيام بالترميمات. والأمثلة على ذلك أن تهلك العين بسبب حريق أو غرق أو صاعقة من السماء أو حرب مدمرة الخ (بودري وقال ١ فقرة ٣٤٢ وفقرة ٧٩٧ وما بعدها).

ويقىس القضاء الفرنسي حالة فقد الانتفاع بالشيء على حالة الهلاك المادي. ويراد بذلك أن يتبع على المستأجر الانتفاع بالعين بسبب عمل صادر من جهة الإدارة أو بسبب حرب أو غير ذلك. وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بما يؤيد هذا، فحكمت بأن فقد الانتفاع بالشيء يجب إلحاقه بهلاك الشيء نفسه ويكون مبرراً لنسخ الإيجار طبعاً بإعادة ٤٥٤؛ مدني مختلط (استئناف مختلط ٢٦ بونيه سنة ١٩١٧ م ٣٩ ص ٥١٦).

(٤) ويعد هلاكاً كلياً نزع ملكية العين لستة العامة، وهلاك البناء كلياً ولو بقيت الأرض التي عليها البناء وبقى معها بعض البيضان قائماً (الإيجار مؤلف فقرة ٢٠٩ ص ٢٦٢ هامش ٣).

(٥) استئناف مختلط ٢٩ يناير سنة ١٨٨٠ المجموعة الرشيمة المختلطة: ص ١١٥ - ٢٩ فبراير سنة ١٨٨٨ المجموعة الرشيمة المختلطة ١٣ ص ٩٦.

أو صبرورته غير قابل للانتفاع به انضاعاً كاملاً ، وفي هذه الحالة يكون للقاضي الحق في تقدير جسامته هذا النقص والحكم بفسخ العقد أو بإنقاص الأجرة على حسب الأحوال (١) . فإذا حكم بإنقاص الأجرة ، ثم تعهد المؤجر بإعادة الشيء المؤجر إلى الحالة التي كان عليها وقت الإيجار ، وأعادته بالفعل ، استحق الأجرة بتمامها دون نقص من يوم الإعادة (٢) . والمفهوم من نص المادة ٣٧٠ ملني قديم أن للمؤجر الحق في طلب إعادة الشيء المؤجر إلى الحالة التي كان عليها ولو عارض المستأجر ، ليتجنب المؤجر بذلك الاستمرار في إنقاص الأجرة (٣) . ولكن لا يجوز للمستأجر أن يجبر المؤجر على إعادة الشيء المؤجر إلى الحالة التي كان عليها ، لأن المؤجر لا يجبر على إجراء أية مرمة في التقنين الملني القديم (٤) . وهذا بخلاف التقنين الملني الجديد ، فسرى أن المستأجر يستطيع أن يلزم المؤجر بإعادة الشيء المؤجر إلى الحالة التي كان عليها وأن يقوم عند الاقتضاء بذلك على نفقة المؤجر (٥) .

(١) استئناف مختلط ١٤ مايو سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٦٥ - ٥ فبراير سنة ١٨٩١ م ٣ ص ١٨٠ - ١٨ يناير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١١٩ (إنقاص الأجرة بسبب عدم وجود مياه كافية للرعى) - ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٦٤ (إنقاص الأجرة إذا غمرت مياه النيل الجزء الأسفل من المنزل) - ٢٦ يونيو سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٥١٦ (الفسخ إذا أصبحت المين غير صالحة للانتفاع بها) - ٢٥ أبريل سنة ١٩٢٢ جازيت ١٣ رقم ٥٤ ص ٣٦ (أوجرت جملة أراض صفقة واحدة ، وحفظ المؤجر لنفسه الحق في بيع بعضها مع فسخ الإيجار فيما يباع ، وثبت أن المؤجر باع من هذه الأراض أجزائها ، ففسخ الإيجار فيما يبيع وفي الباقي أيضاً) - ٢٦ يونيو سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٥٣١ (دفع المستأجر للأجرة لا يمد نزولاً منه عن حقه في طلب إنقاصها ، إلا إذا فهم ذلك من دفعه الأجرة بدون أي تحفظ من قبله) - ١٠ يناير سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ١٤٠ (إذا نشأ خلل البناء بفضه من عيب في مواسير المياه وبعضه بسبب ضعف أساسات المنزل ، كانت المسئولية مشتركة بين المالك وشركة المياه) .

وقضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه وإن كان من المبادئ المقررة عدم جواز الجمع بين دعوى تنقيص الأجرة ودعوى فسخ الإيجار ، إلا أنه يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ، ولو كان قد رفع قبل ذلك دعوى بتنقيص الأجرة ثم أصبح من المحقق لديه أن الانتفاع بالعقار المؤجر مستحيل بالمرّة (استئناف وطني ٢٦ ديسمبر سنة ٩١٨ المجموعة الرسمية ٢٠ رقم ٧٣ ص ٨٩) . وقضت هذه المحكمة أيضاً بأنه إذا ثبت أن الأطنان المؤجرة حرمت طرق الرى التي كانت تتمتع بها في وقت الإيجار ، وجب تخفيض قيمة الأجرة إلى الحد اللائق (استئناف وطني ٢٢ مايو سنة ١٩٢٦ المحاماة ٤ ص ٥٣) .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ٣٦٥ مكررة .

(٣) جرانولان في العقود فقرة ٣٤٠ هامش ٤ .

(٤) دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٨٢ .

(٥) انظر في ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٢٠٦ - فقرة ٢٠٩ .

٢٠٨ - القضاء : وقد عمل القضاء أيضاً على سد بعض النقص في أحكام التقنين المدني القديم الخاصة بصيانة العين المؤجرة ، وذلك من ناحيتين :
 (الناحية الأولى) أنه يعتبر الحرمان الكلي أو الجزئي من الانتفاع بالعين المؤجرة في حكم الهلاك المادي^(١) . ومن ثم يمكن القول إن العين إذا احتاجت إلى ترميمات ضرورية بحيث يكون عدم القيام بهذه الترميمات من شأنه أن ينقص الانتفاع بها ، فإن ذلك يكون في حكم الهلاك المادي ، فيجوز إذن للمستأجر طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة . ويدعم هذا القول أن الشريعة الإسلامية ، وهي التي أخذ عنها التقنين المدني القديم في مسألة صيانة العين المؤجرة ، لم تكلف بأن يكون للمستأجر الحق في أن يشترط قيام المؤجر بالترميمات الضرورية ، ولم تكلف بأنه إذا هلكت العين هلاكاً كلياً أو جزئياً جاز طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، بل أجازت فوق ذلك للمستأجر ، إذا كانت العين تحتاج إلى ترميمات ضرورية ولم يكن قد رآها من قبل ، أن يطلب فسخ الإيجار ولو لم يكن هناك شرط بذلك ، حتى لو كان احتياج العين للترميمات لم يؤد إلى هلاكها هلاكاً كلياً أو جزئياً . فقد نصت المادة ٦٤٥ من مرشد الحيران على أنه « لا يجبر صاحب الدار المؤجرة على عمارتها وترميم ما اختل من بنائها وإصلاح ميازيبها ، وإن كان ذلك عليه لا على المستأجر . لكنه إذا لم يفعل المؤجر ذلك ، كان للمستأجر أن يخرج منها ، إلا إذا كان استأجرها وهي كذلك وقد رآها فليس له الخروج منها » . وقد كتبنا في هذا الصدد في عهد التقنين المدني القديم ما يأتي : « وظاهر أن القانون المصري (التقنين المدني القديم) كالشريعة الإسلامية من حيث أنه لا يلزم المؤجر بالتنفيذ العيني ، ولكن هل هو كالشريعة الإسلامية أيضاً من حيث أنه يجزى للمستأجر طلب الفسخ إذا لم يتم المؤجر بالترميمات الضرورية حتى لو لم يترتب على عدم القيام بهذه الترميمات هلاك العين كلياً أو جزئياً ؟ إن ظاهر نصوص القانون المصري (التقنين المدني القديم) لا يعطى للمستأجر الحق في فسخ الإيجار بمجرد احتياج العين إلى ترميمات ضرورية إذا لم يؤد هذا إلى هلاك العين هلاكاً كلياً أو جزئياً . ولكننا مع ذلك نتردد في

(١) انظر أحكام القضاء المشار إليها في الفقرة السابقة - وانظر : استئناف مختلط ٢٨ فبراير سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٢٠٩ (-) من المؤجر للمستأجر شقة مفروشة ولكنها ملأى بالبق والنموس والفيران) .

الأخذ بهذا الرأي، ونرى أن المشرع المصري لم يرد، عندما أخذ بأحكام الشريعة الإسلامية في هذا الموضوع وترك أحكام القانون الفرنسي، أن يذهب إلى حد أبعد مما ذهبت إليه الشريعة. وعلى كل حال فإن احتياج العين إلى ترميمات ضرورية، ولولم تهلك هذه العين، يجعل الانتفاع بها غير كامل. وقد سبق أن رأينا أن القضاء المصري يعتبر الحرمان الكلي أو الجزئي من الانتفاع، ولولم يكن هناك هلاك مادي، في حكم هذا الهلاك. وبناء على هذا المبدأ يجوز القول إن مجرد احتياج العين إلى ترميمات ضرورية من شأنه أن ينقص الانتفاع بها يكون في حكم الهلاك. والهلاك كما رأينا يسوغ للمستأجر طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة. وبذلك يمكن تقريب القانون المصري (التقنين المدني القديم) من الشريعة الإسلامية في هذا الموضوع،^(١) وسنرى أن التقنين المدني الجديد (م ٥٦٨) صريح في إعطاء المستأجر الحق، إذا لم يقم الموجر بالترميمات الضرورية، في طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة^(٢).

(الناحية الثانية) أن القضاء المصري يدفع الموجر بطريقتي غير مباشر إلى القيام بالترميمات الضرورية. وهو لم يصل إلى حد أن يعطى للمستأجر، كما فعل التقنين المصري الجديد (م ٥٦٨)، دعوى على الموجر يطلب فيها التنفيذ عينا والقيام بهذه الترميمات، لأن نصوص التقنين المدني القديم لا تساعد على هذا. ولكنه، من جهة أخرى، قرر أنه وإن كان المستأجر لا يستطيع إجبار الموجر على القيام بالترميمات الضرورية، إلا أن العين المؤجرة إذا أصابها خلل من جراء تقصير الموجر في القيام بهذه الترميمات، لم يقتصر المستأجر على طلب فسخ الإيجار فقط كما تقضى بذلك المادة ٣٧٠/٥٤٣ - ٤٥٥، بل له أيضاً أن يطلب تعويضات عما يصيب شخصه أو ماله من الضرر بسبب هذا الخلل. وقد صدرت عدة أحكام من محكمة الاستئناف المختلطة تقرر هذا المبدأ^(٣).

(١) الإيجار للمؤجر لفترة ٢١٠ - وانظر أيضاً في هذا المعنى محمد علي إمام فقرة ٧٧

ص ١٨٢ - ص ١٨٣ - استئناف مختلط ٣٠ مايو سنة ١٩٢٣ م ٤٥ ص ٢٩٨.

(٢) انظر مايل فقرة ٢٢١.

(٣) قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه وإن كان الموجر لا يلتزم بتسكين المستأجر

المستأجر من الانتفاع، بل يتركه فقط ينتفع بالعين المؤجرة، إلا أن هذه القاعدة لا تحول دون مسئولية الموجر عن الجريمة المدنية أو شبه الجريمة، فإذا حدث بسبب خطأه حوادث أصابت بالضرر أشخاص أو أموال المستأجرين منه، وطالب هؤلاء بتعويض، لا عن الترميمات =

ولكن يلاحظ أن القضاء المصري بشرط في إعطاء المستأجر تعويضاً شرطين :
 (أولاً) ألا يكون الخلل الذي أصاب الشيء المؤجر قد حدث قضاء وقدرأ ، بل
 يجب أن يكون هناك تقصير من المؤجر يكون أساس المسؤولية المدنية^(١) . وبعد
 تقصيراً مجرد عدم قيام المؤجر بالترميمات الضرورية مع علمه بضرورة القيام
 بها وبالخطر الذي ينجم عن تركها^(٢) . ولكن إذا كان المستأجر نفسه قد أهمل
 بدوره ، أو اشترط المؤجر أنه غير مسئول مع علم المستأجر بالخطر ، فلا
 مسئولية على المؤجر^(٣) . ثانياً أن يكون الضرر الذي أصاب المستأجر والذي

— البسيطة المعتادة ولا من الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ولكن من الضرر الذي أصابهم
 في أشخاصهم أو في أموالهم ، فإن المؤجر يلتزم بهذا التعويض (استئناف مخطوط ٢٠ فبراير
 سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ١٥٤) . وقضت أيضاً بأن مالك العقار يلتزم بأن يراعى بنفسه أو بمن
 يقوم مقامه أن عقاره لا يكون خطراً على ساكنيه أو على المارة ، ورغماً من سكوت القوانين
 المختلطة فيما يتعلق بالضرر الذي تحدثه الأشياء التي في حراسة الإنسان ، فإن المالك يجب أن يكون
 مسئولاً عن الضرر الذي يحدث بسبب سوء حالة العقار الناشئ إما من عيب في البناء أو إهمال
 لصيانة العقار وتمهده (استئناف مخطوط ٢٨ يناير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١١١) . وانظر
 أيضاً : استئناف مخطوط ١٨ فبراير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١٥٤ - ٢٤ مارس سنة ١٩٠٤ م
 ١٦ ص ١٧٢ - ١٠ نوفمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ١١ - ٥ يونيو سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٤٨٥ -
 ١٠ يناير سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ١٤٠ .

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه لا يترتب على حرمان المستأجر من الانتفاع
 بالهل المؤجر بسبب قهري كالرشح الذي تسرب إلى الجدران بسبب فيضان النيل فيضاناً غير
 عادي أية مسئولية على المالك ، ولا ينشأ من هذا الحرمان سوى حق المستأجر في نسخ الإجارة
 (استئناف وطني ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٨ المجموعة الرسمية ٢٠ رقم ٧٣ ص ٨٩) . انظر أيضاً :
 استئناف مخطوط ٩ أبريل سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٣٤ - ٥ فبراير سنة ١٨٩١ م ٢ ص ١٨٠ -
 ٤ فبراير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٥٦ - ٢٤ يونيو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٩٣ - ٢٢
 ديسمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٦٤ - ١٠ يناير سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ١٤٠ - طنطا الكلية
 ٢١ أكتوبر سنة ١٩٣٩ المجموعة الرسمية ٤١ رقم ٨٥ .

(٢) ونقضى المحاكم الفرنسية بذلك ، فقد قضى بأنه إذا كانت الأماكن المؤجرة قديمة
 العهد وأحتاجت إلى المرممة ، وقصر المالك في عمل المرممات الضرورية لصيانة العقار ، وترتب
 على إهماله هذا أن تداعى العقار إلى السقوط ، وأمرت مصلحة التنظيم بهدم العقار ، كان مسئولاً
 عن تعويض الضرر الذي يصيب المستأجر مطلقاً . أما إذا كان هدم العقار بناء على قرار مصلحة
 لتنظيم تعديلاً لخط التنظيم ، واضطر المالك لهدمه ، فإنه لا يكون مسئولاً لأن قرار التنظيم
 في حكم القوة القاهرة (محكمة شارنتون ٧ يولية سنة ١٩٢٧ المحاماة ٨ ص ١٢١) .

(٣) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا كان المستأجر يعلم أن سقوط المنزل
 حتم ، ومع ذلك أهمل في نقل بضائمه ، فليس له الرجوع على المؤجر بتعويض الضرر الذي لحق
 بتلك البضائع ، لأنه كان يمكنه تلافيه (استئناف وطني ١٨ مارس سنة ١٩١٢ المجموعة الرسمية =

يستحق من أجله التعويض ليس ناشئاً من مجرد فسخ الإيجار في وقت غير لائق ،
أو من مجرد حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، بل يجب أن يكون هناك
ضرر غير ذلك أصاب المستأجر في شخصه أو في ماله بسبب عدم القيام بالترميمات
الضرورية ، ككلف بعض المنقولات الموجودة في المنزل المؤجر أو إصابة المستأجر
أو أحد من أهله أو أتباعه بسبب الخلل الذي حصل بالمنزل (١) . ونرى من
ذلك أن أساس التعويض في نظر القضاء المصري ليس هو عقد الإيجار نفسه ،
بل التقصير الحاصل من المؤجر والذي تسبب عنه ضرر أصاب شخص المستأجر
أو ماله ، فالمستولية هنا مسئولية تقصيرية لأمسولية عقدية (٢) . ومن ثم كان
المستأجر هو الذي يجب عليه إثبات هذا الخطأ (٣) .

١٣ - رقم ٧٨ ص ١٥٥) . ونفت محكمة الموسكى بالأحق للمدعى في التعويض عن الضرر الذي
لحق بمفروشات من الأمطار التي تساقطت من أسقف منزل استأجره من وزارة الأوقاف بعد أن
ثبت أن المستأجر كان يعلم الخلل من قبل ، واشترطت وزارة الأوقاف عدم مسئوليتها عن الضرر
النشأ من تساقط الأمطار (الموسكى ٢٧ يناير سنة ١٩٢٣ المهامة ٤ ص ٤٢) .

(١) وقد نفت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المستأجر ليس له إلا أن يطلب فسخ الإيجار مع
الإعفاء من الأجرة من وقت حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ولا يجوز أن يطلب تعويضاً من مجرد
الخلل الذي أصاب المكان المؤجر (استئناف مختلط ١٤ فبراير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٥٦) - انظر
أيضاً: استئناف مختلط ٢٤ يونيو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٩٣ - ٥ نوفمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٤ -
٥ يونيو سنة ١٩٢٣ جازيت ١٣ رقم ٣٠٣ ص ١٨٢ - ومسئولية المالك في حالة حرمان المستأجر من
الانتفاع بالعين المؤجرة تكون مقصورة على المستأجر الذي تعاقد معه ، ولا تمتد إلى الأشخاص الذين
كان يؤويهم معه في البيت ولم يكونوا طرفاً في عقد الإجارة . فإذا كان المستأجر يؤوى أو يعول
أفراداً من ذوى قرابته ، فاضطروا بسبب الخلل الذي طرأ على العين المؤجرة إلى السكنى بأحد الفنادق ،
فلا يكون المالك مسئولاً عن رد نفقة الإقامة بالفندق إليهم ، لأنه لا توجد بينه وبينهم أدنى رابطة
قانونية تجعله مسئولاً أمامهم (استئناف مختلط ١٠ يناير سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ١٤٠) .

ولا يعد ضرراً يستحق التعويض تضرر المستأجر من السكنى لأسباب ترجع إلى صحة
أو صحة أسرته ، كما أن هذه الأسباب لا تكفي حتى لفسخ الإيجار أو تنقيص الأجرة (٦٨ مراقبة
١٩٠٩) . ولكن هذا لا يمنع المستأجر من طلب الفسخ إذا ثبت أن المنزل غير ملائم للسكنى
من الوجهة الصحية ، لا لشخصه ولأسرته فقط ، بل لجميع الناس على الإطلاق ، أي أن عدم
ملائمة الصحية لا ترجع فقط إلى اعتبارات شخصية خاصة بالمستأجر وبأسرته وحدهما .

(٢) نقض مدني ١٧ يونيو سنة ١٩٢٧ مجموعة عمر ٢ رقم ٦٤ ص ١٧ - استئناف
مختلط ٢٠ فبراير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ١٥٤ - ٢٨ يناير سنة ١٩٠٢ م ١٥ ص ١١١ -
١٨ فبراير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١٥٤ - ٢٤ مارس سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ١٧٢ - ١٠
نوفمبر سنة ١٩٠٩ م ١٢ ص ١١ - ٢٣ يونيو سنة ١٩٢٢ م ٤٤ ص ٣٩٠ .

(٣) هالتون ٢ ص ١١٨ - محمد علي إمام فقرة ٧٧ ص ١٨٣ - وانظر في كل ذلك
الإيجار للمؤلف فقرة ٢١٠ - فقرة ٢١١ .

المطلب الثاني

صيانة العين المؤجرة في التتمين المدني الجديد

٢٠٩ - مسائل مملوٓ : عمل التتمين المدني الجديد على تعهد العين المؤجرة بالصيانة حتى تبقى بعد تسليمها صالحة للانتفاع بها الانتفاع المقصود ، وذلك بطرق ثلاثة :

(الطريق الأول) أوجب التتمين الجديد على المؤجر بطريق مباشر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها صالحة للانتفاع المقصود ، وألزمه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين . وفي هذا يختلف التتمين المدني الجديد عن التتمين المدني القديم اختلافاً واضحاً ، فقد رأينا أن التتمين المدني القديم لا يرتب على المؤجر هذا الالتزام .

(الطريق الثاني) إذا احتاجت العين المؤجرة لا إلى ترميمات ضرورية للانتفاع بها ، بل إلى ترميمات ضرورية لحفظها من الهلاك ، فقد أعطى التتمين المدني الجديد للمؤجر الحق في القيام بهذه الترميمات ولوعارض المستأجر في ذلك . وفي هذا يتفق التتمين المدني الجديد مع التتمين المدني القديم كما رأينا فيما تقدم .

(الطريق الثالث) إذا هلكت العين المؤجرة بعد تسليمها للمستأجر ، إما لحاجتها إلى الترميمات أو لأي سبب آخر ولو لقوة قاهرة ، فقد جعل التتمين المدني الجديد لهذا الهلاك جزاء هو فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، كما جعل للمستأجر الحق في حالة الهلاك الجزئي أن يطلب من المؤجر إعادة العين إلى حالتها حتى يتمكن من الانتفاع بها . وفيما يتعلق بالجزء الذي يقضى بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة يتفق التتمين المدني الجديد مع التتمين المدني القديم ، أما فيما يتعلق بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها فيختلف التتمين إذ لا يجبر التتمين المدني القديم المؤجر على هذه الإعادة ، وقد تقدمت الإشادة إلى ذلك . فهذه مسائل ثلاث نتولاها بالبحث متعاقبة .

§ ١ - التزام المؤجر بتعهد العين المؤجرة بالصيانة

٢١٠ - الالتزام بالصيانة والجزء عليه : قرر التتمين المدني الجديد في المادة ٥٦٧ التزم المؤجر بتعهد العين بالصيانة ، ثم رتب الجزاء على هذا الالتزام في المادة ٥٦٨ .

(١) الالتزام بالصيانة

- ٢١١ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٦٧ من التقنين المدني على ما تى :
- ١ - على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها ، وأن يقوم فى أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية .
- ٢ - وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض ، وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه .
- ٣ - ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة . ويلزم بضمن المياه إذا قدر جزافاً ، فإذا كان تقديره « بالعداد » كان على المستأجر . أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصى فيتحمله المستأجر .
- ٤ - كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره « (١) .
- وقد قلنا أن هذا النص يقابل فى التقنين المدني القديم المادة ٣٧٠ فقرة أولى / ٤٥٣ ، وسبق ذكر هذه المادة (٢) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٧٦٥ من المشروع التمهيدي على وجه مقارب لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وفى لجنة المراجعة حذف من آخر الفقرة الأولى - حيث كان قد ورد « هون الترميمات التأجيرية فتكون على المتأجر » - عبارة « فتكون على المتأجر » حتى لا ينص على حكم واحد فى مادتين مختلفتين كما جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي فى صدد هذا النص . ووافقت اللجنة على النص بعد هذا التعديل تحت رقم ٥٩٦ فى المشروع النهائى . وفى مجلس النواب كانت الفقرة تشتمل على عبارة « يقوم بياض الغرف وتجديد ألوانها » وحذفت ، ووافق المجلس على المادة بعد هذا الحذف تحت رقم ٥٩٥ . وفى لجنة مجلس الشيوخ اقترحت إعادة هذه العبارة لأن فى عدم بياض الغرف انتفاع المتأجر بها ولأن النظافة ليست من الكاليات حتى يقوم المتأجر بها ، ولكن اللجنة رفضت هذا الاقتراح ووافقت على النص حسب تعديل مجلس النواب ، تاركة تقرير التزام المؤجر بياض الغرف وتجديد ألوانها للغرف . وحذفت لجنة مجلس الشيوخ عبارة « أو الغرف » التى كانت واردة فى الفقرة الرابعة حيث كانت الفقرة تجرى على الوجه الآتى : « كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو الغرف بغيره » ، لأن المقرر فى النص هو ما جرى العرف به فلا يخالف إلا باتفاق خاص . وأقرت اللجنة المادة بعد هذه التعديلات تحت رقم ٥٦٧ . ووافق مجلس الشيوخ على المادة كما عدلتها بلجته (مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٤٩٤ - ص ٤٩٧) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٠٦ .

ويقابل نص التقنين المدني الجديد في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٣٥ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٦٦ - وفي التقنين المدني العراقي م ١ / ٧٥٠ - وفي تقنين الموجبات والعقود البناني م ١ / ٥٤٧ م ٥٤٨ فقرة أخيرة م ٥٥٠ م ٥٥١ (٢) .

٢١٢ - أنواع ثلاثة من الترميمات : ويحسن قبل الكلام فيما يلتزم المؤجر بإجرائه من الترميمات أن نميز بين أنواع ثلاثة من الترميمات . فهناك الترميمات الضرورية لحفظ العين ، والترميمات التأجيرية ، والترميمات الضرورية للانتفاع بالعين .

٢١٣ - الترميمات الضرورية لحفظ العين - إمامة : وهذه ترميمات ضرورية مستعجلة لحفظ العين من الهلاك . فإصلاح الحائط إذا كان يهدد بالسقوط ، وتقوية الأساسات إذا كانت واهية ، وترميم الطوابق السفلية إذا غمرت المياه

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٣٥ (موافق مع استبدال عبارة الترميمات الكالية بعبارة الترميمات التأجيرية) .

التقنين المدني الليبي م ٥٦٦ (موافق فيما عدا أن الماء على المتأجر قدر بالعداد أو جزافاً) .
التقنين المدني العراقي م ١ / ٧٥٠ : على المؤجر إصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور أدى إلى إخلال في المنفعة المقصودة منه .
(والحكم يتفق مع حكم التقنين المصري : انظر عباس حسن المصروفات فقرة ٨٥٤ - فقرة ٨٦٣) .

تقنين الموجبات والعقود البناني م ١ / ٥٤٧ : إن المؤجر يلزمه ألا يقتصر على تسليم المأجور بحالة يتسنى معها للمتأجر أن يتم له لغرض المقصود منه بحسب ماهية أو بحسب التخصيص الذي اتفق عليه المتعاقدان ، بل يلزمه أيضاً أن يقوم بصيانة المأجور وملحقاته لإبقائه على الحالة المشار إليها ، إلا فيما يأتي : أولاً - عند وجود شروط أخرى بين المتعاقدين - ثانياً - إذا كان المأجور عقاراً وكان عرف البلد يقضى بأن تكون الإصلاحات الصغرى على المتأجر .

م ٥٤٨ فقرة أخيرة : أما تكليس جدران الغرف وتجديد الطوبن واستبدال الأوراق وترميم السطوح فننقها على المؤجر ، وإن كانت مقصورة على أشغال بسيطة من تكليس أو ترميم .
م ٥٥٠ : إن نفقة تنظيف الآبار وحفائر المراحيض ومصارف المياه هي على المؤجر ، ما لم يكن نص أو عرف مخالف .

م ٥٥١ : على المؤجر أن يدفع الضرائب والتكاليف المختصة بالمأجور ، ما لم يكن هناك نص أو عرف مخالف . (وأحكام التقنين للبناني تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري) .

فأوهنت من أساساتها، وترميم الأسقف إذا كانت موشكة على الانهيار، كل هذه ترميمات ضرورية مستعجلة لحفظ العين من الهلاك. وهي في الوقت ذاته ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين. ولكنها ما دامت ضرورية لحفظ العين فهذه الصفة هي التي تغلب عليها، ويكون المؤجر ملزماً بإجرائها، ويجوز للمستأجر أن يجربها على نفقته. وتما أن المؤجر ملزم بإجرائها، فإن له كذلك الحق في إجرائها ولو عارض المستأجر في ذلك إذا كانت لا تنخص من الانتفاع بالعين، على النحو الذي سنبيته تفصيلاً فيما يلي (١).

٢١٤ - الترميمات التأجيلية - إهمال: وهذه ترميمات ضرورية للانتفاع

بالعين، فهي بذلك تختلف عن الترميمات الضرورية لحفظ العين. ولكنها ترميمات بسيطة، جرى العرف أن يقوم بها المستأجر. مثل ذلك إصلاح البلاط والتوافل والأبواب والمفاتيح وصنابير المياه ودهان الحيطان إذا كان العرف يجعله من الترميمات التأجيلية. وهذه الترميمات يلتزم بها المستأجر على النحو الذي سنبيحه تفصيلاً فيما يلي (٢).

٢١٥ - الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين: وهذه ترميمات لازمة حتى

يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً، وإن لم تكن لازمة لحفظ العين من الهلاك. وهي في الوقت ذاته ليست من الترميمات البسيطة التي جرى العرف يجعلها على المستأجر فيما قدمناه، فتختلف بذلك عن الترميمات التأجيلية. مثل ذلك إصلاح السلم أو المصعد أو دورة المياه، كل هذه ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين، وتجاوز مجرد الترميمات التأجيلية. وهي في الوقت ذاته ليست ضرورية لحفظ العين من الهلاك فإن العين تبقى قائمة سليمة ولو اختل السلم أو المصعد أو دورة المياه، واختلال هذه الأشياء إنما يؤثر في الانتفاع بالعين لاقى سلامتها. ولما كان المؤجر يلتزم بتعهد العين بالصيانة، فإنه يترتب على ذلك أن يكون ملزماً بإجراء هذه الترميمات (٣).

(١) انظر فقرة ٢٢٤ وما بعدها.

(٢) انظر فقرة ٣٨٧ وما بعدها.

(٣) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد: «ويترتب على التزام المؤجر بتعهد العين بالصيانة أنه ملزم أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية، عدا الترميمات التأجيلية فهي على المستأجر... ويلاحظ أن المقصود بالترميمات الضرورية هنا الترميمات الضرورية للانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، لا الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك. وقد أوردت المادة ٧٦٥ (من المشروع) أمثلة هذه الترميمات. فذكرت... تخصيص الأسطح ونزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه، (بمجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٩٥).

٢١٦ - إجراء الترميمات الضرورية **الكفالية** : وإذا كان المؤجر يتعهد بتسليم العين في حالة حسنة كما سبق القول ، فإنه يجب عليه أيضاً أن يتعهد العين المؤجرة بالإصلاح والترميم حتى بعد تسليمها إلى المستأجر ليمكن هنا الأخير من الانتفاع بها الانتفاع المطلوب . وهنا الالتزام يكون مستمراً ما دامت مدة الإجارة سارية^(١) ، حتى تبقى العين المؤجرة في حالة تصلح للانتفاع بها الانتفاع المقصود^(٢) .

ولكن المؤجر ليس ملزماً بعمل تصليحات في العين المؤجرة ليست ضرورية للانتفاع بالعين ، بل هي كمالية تزيد في تحسين العين وتجميلها . فهو غير ملزم مثلاً بزخرفة أسقف الغرف أو بتكسية الحيطان بالورق أو بتلوينها أو بفرش الطرقات التي تؤدي إلى مدخل المنزل بالرمل أو بنحو ذلك من أسباب الزخرفة والتجميل^(٣) ، ولكنه ملزم - كما تنص صراحة الفقرة الثانية من المادة ٥٦٧ مدني - بإجراء الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص وبياض ، وبأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض رمصارف المياه^(٤) . وهو ملزم كذلك بإصلاح المصعد^(٥) ، وترميم السلم ،

(١) وغنى عن البيان أنه إذا لم يتم بالتزاماته ، وبخاصة إذا لم يدفع الأجرة ، جاز للمؤجر أن يمتنع عن القيام بالتزامه من إجراء الترميمات الضرورية ، وذلك تطبيقاً لمبدأ اللغو بعدم تنفيذ العقد (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠٨ ص ٦٦١ - ص ٦٦٢ - نقص فرنسي ٢٦ نوفمبر سنة ١٩٥١ جازيت دي پاليه ١٩٥٢ - ١ - ٧٢) .

(٢) بودري وقال ١ فقرة ٣٢١ .

(٣) فزراعة حديقة المنزل وما يلزم ذلك من أسدة وتقاوي وشجيرات لا تكون على المؤجر ، إلا إذا اتفق المتعاقدان على ذلك (استئناف مخلط ٣ فبراير سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٨١ . سليمان مرقس فقرة ١٥١ ص ٢٦٤ هامش ٣) . هذا واعتبار العمل من أعمال الإصلاح الضرورية أو من أعمال التحسين يختلف باختلاف الظروف . فإعتبر إصلاحاً في منزل تسكنه الطبقة العالية قد لا يعتبر إلا من أعمال التحسين في منزل تسكنه الطبقة الوسطى (دي پاچ ٤ ص ٥٩١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١١٧ ص ١٧٩ هامش ١) .

(٤) وفي الأراضي الزراعية ذكرت المادة ٦١٤ مدني أمثلة لترميمات التي تقع على حائق المؤجر وأمثلة لترميمات التأجير التي تقع على حائق المستأجر . فن الترميمات الأولى التي يلتزم بها المؤجر الإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات وإقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين . ومن الترميمات الأخرى التي يلتزم بها المستأجر تطهير وصيانة الترع والمساق والمرابى والمصارف والقيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسواق والآبار والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال .

(٥) كما يلتزم بالترميمات الضرورية لسائر ملحقات العين غير المصعد ، كترغف الخلم =

ويجاء التصليحات الكبيرة في دورات المياه وأجهزة الغاز والكهرباء ومواسير المياه^(١) . ويشترط في كل ذلك أن تكون حاجة العين إلى هذه الترميمات غير راجعة إلى فعل المستأجر أو أحد من ذويه كأفراد أسرته وخدمته وزائريه^(٢) . ويقوم المستأجر بهذا الالتزام ولو كان مالكا لحق الانتفاع دون الرقبة ، ولا يستطيع المستأجر أن يطالب مالك الرقبة بإجراء ترميم ما لأنه لم يتعاقد معه ،

= وغرف النسيل والجراج . وإذا كانت الملحقات مشتركة بين المتأجرين ، جاز لكل من هؤلاء مطالبة المؤجر بالترميمات إلا أن يكون هو المتسبب في التلف ، فيجوز لنيره من المتأجرين مطالبة المؤجر بالترميمات ، وللمؤجر أن يرجع على من تسبب في التلف من المتأجرين (عبدالفتاح عبد الباقى فقرة ١٢٢ - سليمان مرقس فقرة ١٥٢) .

(١) أما يياض الغرف وتجديد ألوانها ، فقد كانت الفقرة الثانية من المادة ٥٦٧ مدني تنص على أنها من الترميمات الضرورية وتلزم بها المؤجر . ثم حذف هذا النص في مجلس النواب كما سبق القول ، وأصبح الأمر موكولا للعرف ، فإن كان عرف البلد يقضى بجمل هذه الترميمات على أي من المؤجر أو المستأجر وجب عليه القيام بها ، وإلا فهي على المستأجر إذا أراد القيام بها ولكنه لا يجبر عليها (انظر آنفأ فقرة ٢١١ في الهامش) .

ويلاحظ بوجه عام أن جميع الترميمات التي يقضى العرف بأن تكون على المؤجر يلتزم هلما ياجرائها ، وماذكرته المادة ٥٦٧ مدني من الترميمات هو بعض ما يقضى به العرف ، ولم يرد على سبيل الحصر ، فيستكمل بما يقضى به العرف من ترميمات أخرى (انظر مايل فقرة ٢١٨) .

وهناك أعمال صيانة متادة تأمر السلطة العامة بإجرائها وتكون على المؤجر ، كدم منزل آيل للسقوط أو تطهيره من مرض معد أو تجدير أشجار الحديقة . أما إذا كانت العين المؤجرة محلا عاما ، واتضت السلطة العامة إجراء أعمال فيه وفقا لوائح المحال العامة ، كتركيب مضخات الحريق وتنظية الجدران بالقيشان أو دهانها بدخان خاص وفتح أبواب ونوافذ جديدة ، فهذه لا تكون على المؤجر إلا إذا اشترط عليه المستأجر ذلك (عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٢١ - سليمان مرقس فقرة ١٥١ ص ٢٦٥ هامش ٢ - منصور مصطفي منصور فقرة ١٨١ ص ٤٤٢ - ص ٤٤٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٠٣ ص ١٥٠) .

(٢) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠٩ - سليمان مرقس فقرة ١٥١ ص ٢٦٥ - محمد على إمام فقرة ٧٨ ص ١٨٧ - منصور مصطفي منصور فقرة ١٨١ ص ٤٤٢ - والغالب أن يكون الخلل أو التلف راجعا إلى الكضم (vetusté) وطول الاستعمال . وقد يرجع إلى قوة قاهرة كفيضان أو زلزال أو غارة جوية ، أو إلى خطأ المؤجر كما إذا أقام خابقا جديدا فأحدث تلفا في الطابق المؤجر ، أو إلى فعل الغير كما إذا أثلف أحد المتأجرين الآخرين المصعد أو السلم أو الباب الخارجى . والمهم ألا يكون الخلل أو التلف راجعا لفعل المستأجر أو أحد من ذويه ، فتدفع يكون المستأجر نفسه هو الملزم بالترميم (محمد على إمام فقرة ٧٨ ص ١٨٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٠٣ ص ١٥٠) . وإذا رجح إلى فعل الغير ، كان المؤجر هو الملزم بالترميم نحو المستأجر ، وللمؤجر أن يرجع بعد ذلك على الغير (عبد المنعم البدرأوى ص ٤٩) .

حتى لو كان هذا الترميم مما يجب على مالك الرقبة بصفته كذلك (م ٩٨٩ مدني) (١). فإذا قام المؤجر الترميم اللازم ، رجع بالمصروفات على مالك الرقبة (٢). وكذلك يلتزم المستأجر الأصلي بالترميمات نحو المستأجر من الباطن، ويرجع بعد ذلك على المؤجر (٣).

٢١٧ - **تكاليف العين المؤجرة تلحق بالترميمات الضرورية:** وقد ذكرت الفقرة الثالثة من المادة ٥٦٧ مدني تكاليف يقوم بها المؤجر ليست في الواقع من الأمر بترميمات ضرورية، ولكنها تكاليف تلحق بهذه الترميمات. وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد: « ويلحق بالترميمات الضرورية تكاليف العين المؤجرة، فهى على المؤجر، كالضرائب وثمان المياه إذا قدر جزافاً إذ يستطيع المؤجر أن يقدر مبلغ التزامه. أما إذا قدر ثمن المياه بالعداد فيكون ذلك على المستأجر، ويدفع بقدر ما استهلك. وثمان الكهرباء والغاز (ويكون عادة بالعداد) على المستأجر» (٤).

فجميع التكاليف والضرائب التى تسحق على العين المؤجرة تكون على المؤجر، كعوائد الأملاك وأموال الأراضى الزراعية وضريبة الحفر وضريبة الدفاع ورسم رخصة السيارة المؤجرة وغير ذلك من الضرائب والرسوم والتكاليف (٥). ويستثنى من ذلك ما ينص القانون أن تكون على المستأجر، كضريبة الـ ٢٪ من القيمة الإيجارية التى تفرض على السكان فى الإسكندرية

(١) عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٠٣ ص ١٥١ .

(٢) وهذا هو نفس ما قررناه قبل تسليم العين ، فإنه يجب على المؤجر ، إذا لم يكن هو المالك بل كان صاحب حق الانتفاع ، أن يقوم هذه الترميمات قبل تسليم العين ، ولا يستطيع المستأجر أن يطالب مالك الرقبة بذلك ، بل يطالب المؤجر وهو صاحب حق الانتفاع (انظر آنفاً فقرة ١٧٨ فى الهامش) . وهناك رأى يذهب إلى أنه يجوز للمستأجر مطالبة صاحب حق الانتفاع (المؤجر) ومالك الرقبة متضامنين أن يقوموا بالترميم اللازم ، لأن هذا الالتزام لا يتجزأ (بودرى وقال ١ فقرة ٣٢١ مكررة) .

(٣) محمد على إمام فقرة ٧٨ ص ١٨٧ .

(٤) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٩٥ .

(٥) ويلزم المؤجر بالتكاليف الإضافية التى تفرضها الحكومة على العين المؤجرة كنفقات تطهير المصارف والمساق ونفقات تسوير الأراضى الفضاء (سليمان مرقس فقرة ١٥٣) . وقد يفرض القانون على المستأجر أن يدفع الضرائب والتكاليف كما ورد فى قوانين الحجز الإدارى ، فيجب عليه دفعها ويرجع بها على المؤجر (محمد على إمام فقرة ٧٩) .

والقاهرة وكضريبة الدفاع في بعض الأماكن المؤجرة ، فهذه يتحملها المستأجر وإن كانت تحصل من المالك .

والمياه إذا قدرت جزافاً تكون على المؤجر ، إذ يستطيع هذا - كما تقول المذكورة الإيضاحية - أن يقدم مقدماً مبلغ التزامه . وهذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يجعل المياه المقدرة جزافاً على المستأجر لا على المؤجر . أما ما يقاس استهلاكه بالعداد فيختلف بحسب حاجة كل مستأجر ، ومن ثم لا يمكن تقديره مقدماً ، فهو على المستأجر . وذلك كالمياه إذا كان تقديرها بالعداد ، وكالكهرباء والغاز ويكون تقديرهما عادة بالعداد .

٢١٨ - جواز الإقراض على تعديل الالتزام : وتنص الفقرة الرابعة من المادة ٥٦٧ مدني ، كما رأينا ، على جواز تعديل الالتزام بصيانة العين المؤجرة باتفاق خاص ، فتقول : « كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره » . فأحكام المادة ٥٦٧ مدني ليست من النظام العام ، وإنما هي تقرر النية المحتملة للمتعاقدين وما جرى به العرف أن يلتزم به المؤجر من الترميمات الضرورية . والترميمات التي ذكرتها المادة ٥٦٧ مدني ليست مذكورة على سبيل الحصر ، بل هي بعض ما يقضى به العرف . فكل ما يقضى به العرف أن يكون على المؤجر من الترميمات ، سواء ذكرت في النص أو لم تذكر ، يلتزم المؤجر بإجرائها .

على أنه يجوز للمتعاقدين أن يخالفوا هذه الأحكام وأن يخرجوا على العرف فيما يقضى به ، فيتفقوا اتفاقاً خاصاً على أن تكون بعض هذه الترميمات أو كلها على المستأجر لا على المؤجر ، أو على أن يعني المؤجر منها^(١) . وهذا الاتفاق استثناء من القواعد العامة ، فلا يجوز التوسع في تفسيره . فإذا اتفق المتعاقدان على أن تكون الترميمات على المستأجر دون بيان لنوع هذه الترميمات ، حمل ذلك على معنى أن الترميمات المقصودة هي الترميمات التأجيرية التي يلتزم بها المستأجر بموجب

(١) وقد يستفاد إعفاء المؤجر من القيام بالترميمات ضمناً من ظروف الحال . فن الأحياء الفقيرة تكون البيوت عادة قديمة لا تصلح صلاحية كاملة للسكنى ، وتؤجر بأجرة زهيدة . فإذا ألزم المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية كلفه هذا مبلغاً جسيماً من المال لا يتناسب إطلائاً مع ما يأخذه من الأجرة الزهيدة . فن مثل هذه الظروف يستفاد ضمناً أن المؤجر قد أهن من إجراء الترميمات الضرورية ، وأن المستأجر قد قبل المنزل بحالته (انظر في هذه المسألة بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠٩ مكررة) .

القانون ، وذلك ما لم يتبين من الظروف أو من العرف المحلى أن المقصود هي الترميمات الضرورية التي تكون بحكم القانون على المؤجر وقد أعفى منها بموجب هذا الاتفاق الخاص (١) .

ومن قبيل هذه الاتفاقات الخاصة أن يقبل المستأجر العين المؤجرة بالحالة التي هي عليها ، ويفسر ذلك بأن المؤجر معنى من إجراء الترميمات الضرورية التي من شأنها تحسين هذه الحالة ، ولكنه ملتزم بإجراء الترميمات الضرورية لاستبقاء حالة العين على ما كانت عليه وقت التسليم (٢) .

(ب) جزاء الالتزام بالصيانة

٢١٩ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٦٨ من التتمين المدني على ما يأتي :

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

٢ - ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٨٠١ - جيوار ١ فقرة ١٠٣ وفقرة ٢١٠ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠٨ ص ٦٦١ - وإذا نزل المستأجر عن حقه في طلب الفسخ ، جاز له مع ذلك أن يطلبه إذا كانت حالة العين ، من حيث حاجتها إلى الترميم ، من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يمشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم . ويقاس هذا الفرض على فرض تسليم العين في مثل هذه الحالة وهو الفرض المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة ٥٦٥ مدني (انظر في هذا المعنى محمد علي إمام فقرة ٨٠ ص ١٩٣ - عبد المنعم البدر اوى ص ٥٩) . وإذا نزل المستأجر عن حقه في الرجوع على المؤجر بسبب الترميمات ، انصرف ذلك إلى الترميمات المألوفة ، لا إلى الإصلاحات الجسيمة التي تستغرق وقتاً طويلاً (استئناف مخطط ٢٥ مايو سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٢٥٩) .

(٢) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٠٨ ص ٦٦١ - وإذا كان المستأجر يعلم بحالة العين السيئة وقبلها على هذه الحالة دون تحفظ ، فإن هذا يعني ضمناً أنه يقبل الاحتفاظ بالعين في هذه الحالة أثناء مدة العقد ، وبخاصة إذا كانت الأجرة زهيدة . ومع ذلك إذا زادت حالة العين سوءاً ، كان المؤجر ملتزماً بتريم العين لإعادتها إلى الحالة التي كانت عليها وقت التسليم (عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٠٦ ص ١٥٧) .

موجوداً وقت بدء الايمانح أو طراً بعد ذلك ، إذا لم يقم المؤجر بعد إعداره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب ، على أن يستوفي المستأجر ما أنفقه خصماً من الأجرة ،^(١) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، وسنبين فيما يلي الفروق في هذه المسألة ما بين التقنينين الجديد القديم .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٣٦ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٦٧ - وفي التقنين المدني العراقي م ٢/٧٥٠ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٢/٥٤٧^(٢) .

ويبين من النص - وهو لا يعدو أن يكون تطبيقاً للقواعد العامة - أن للمستأجر ، إذا لم يقم المؤجر بالتزامه من إجراء الترميمات الضرورية ، أن يطلب إما التنفيذ العيني ، وإما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة على حسب الأحوال ، مع التعويض إن كان لذلك مقتضى . ويجب عليه في جميع الأحوال أن يقوم أولاً بإعداد المؤجر^(٣) .

٢٢٠ - التنفيذ العيني : يجوز للمستأجر أن يرفع دعوى أمام القضاء

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٦٦ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٥٩٧ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٥٩٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٩٨ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٤٩٨ - ص ٤٩٩) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٣٦ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٥٦٧ (موافق ، فيما عدا أن الفقرة الثانية أضيفت إليها بعد عبارة « سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طراً بعد ذلك ، عبارة « بغير خطأ المستأجر ») .

التقنين المدني العراقي م ٢/٧٥٠ : وإذا امتنع المؤجر من الترميم ، كان للمستأجر أن يفسخ الإجارة أو أن يقوم بالترميم بإذن من المحكمة ، ويرجع على المؤجر بما صرف بالقدر المعروف . (وتتنفق هذه الأحكام في مجموعها مع أحكام التقنين المصري : انظر عباس حسن للصراف فقرة ٨٦٤ وما بعدها) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٢/٥٤٧ : وإذا تأخر المؤجر عن إجراء الإصلاحات الواجبة عليه ، فللمستأجر أن يجبره على إجرائها بالطرق القضائية . وإذا لم يفعل كان للمستأجر أن يستصدر من المحكمة إذنًا في إجرائها بنفسه ، على أن يستوفي نفقاتها من بدل الإيجار . (وهذه الأحكام تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري) .

(٣) نقض مدني ١٢ يونيه سنة ١٩٥٢ بمجموعة أحكام للنقض ٣ رقم ١٩١ ص ١٢٠٤ - محمد على إمام فقرة ٨٠ ص ١٩٠ .

يطلب فيها المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية التي تقع على عاتقه ، وبمحكم القضاء بالزام المؤجر بإجراء هذه الترميمات ، ويحدد له ميعاداً للقيام بذلك^(١) .
وكل هذا ما لم تكن نفقات الترميمات باهظة لانتناسب مع الأجرة ، فيعني

(١) ويجوز لقضاء أن يلجأ إلى التهديد المال (محمد عل إمام فقرة ٨٠ ص ١٩١) - ويجوز للمتأجر ، دون أن يرفع دعوى إلى القضاء ، أن يجبس في يده الأجرة حتى يقوم المؤجر بعمل الترميمات الضرورية ، وليس هذا إلا تطبيقاً للدفع بعدم تنفيذ العقد (نقض مدني ٧ ديسمبر سنة ١٩٢٣ مجموعة عمر ١ رقم ١٥٠ ص ٢٨٤ - استئناف مخطط ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ - جيوار ١ فقرة ١٠١ وفقرة ١٤٦ - كاسان في الدفع بعدم تنفيذ العقد رسالة من باريس سنة ١٩١٤ ص ٥٨٣ وما بعدها - دي باج ٤ فقرة ٥٩٧ - كولان وكايتان ودى لامورانديير ٢ فقرة ١٠١٧ - جوران ٢ فقرة ١١٩٠ - بيدان ١١ فقرة ٤٩٤ - بلانبول وريبير ١٠ فقرة ٥١٠ ص ٦٧٠ - ص ٦٧١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٢٥ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٢ ص ٤٥٩ - محمد ليبب شنب فقرة ١٢٧) . وهناك رأى يذهب إلى عكس ذلك وإلى أن المتأجر لا يجوز له حبس الأجرة (أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١١ - بودي وقال ١ فقرة ٣٢٨ وهامش ٦ وفقرة ٣٣٠ - سليمان مرقس فقرة ١٥٤ ص ٢٦٧ هامش ٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١١٣) . ويستند هذا الرأي الأخير إلى أنه لا يجوز السماح للمتأجر بالانتعاض عن تنفيذ التزامه الرئيسي بدفع الأجرة لجرد ادعائه انتعاض المؤجر عن تنفيذ أحد التزاماته الثانوية ، وبخاصة إذا كان هذا الالتزام الثانوي يحتمل المنازعة في قيامه وفي حصول الوفاء به كما هو شأن الالتزام بالترميمات الضرورية ، لأن ذلك يؤدي إلى جعل المؤجر تحت رحمة المتأجر ، فإن هذا كلها من له أن يمنع من دفع الأجرة ادعى حاجة العين إلى بعض الترميمات الضرورية (بلانبول وريبير بولانجهي ٢ فقرة ٢٧٠١ - سليمان مرقس فقرة ١٥٤ ص ٢٦٧ هامش ٢ - نقض فرنسي ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٢٥ دالوز الأسبوعي ١٩٢٥ ص ٦٢٧ - الفيوم الكلية ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٢ الهامة ٣٣ رقم ٤٨٤ ص ١١١٨ - الرمل ٥ مارس سنة ١٩٥٠ الهامة ٣٠ رقم ٥٥٤ ص ١٣١١) . ويورد على ذلك بأنه لا يمكن وصف التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة بأنه التزام ثانوي بل هو التزام من التزامات المؤجر الهامة ، وإذا كان يحتمل المنازعة ويجوز أن يتخذ المتأجر نكته لتأخر في دفع الأجرة فإن كل حق قد يساء استعماله ومرد الأمر للقضاء ، وعند الضرورة يجوز للمؤجر الانتباه إلى القضاء المستعجل . وقد أخذت محكمة النقض في مصر بالرأي الأول كما قلنا فقضت بأنه متى التزم المؤجر في عقد الإجارة بعمل إصلاحات معينة مقررة في العين المؤجرة (إذ لا بد من التزام المؤجر بذلك بحسب أحكام التقنين المدني القديم كما رأينا) ، فلا تجوز له مطالبة المتأجر بالأجرة إلا إذا هو قام أولاً بما التزم به من الإصلاحات ، لأن الأجرة هي مقابل الانتعاض بالعين المؤجرة ، فإذا فوت المؤجر الانتعاض حل المتأجر بإعماله القيام بما التزم به ، كان من حق المتأجر قانوناً ، فوق طلب التسخين وطلب إلزام المؤجر بعمل الإصلاحات أو الإذن له في عملها على حسابها وطلب إنقاص الأجرة ، أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر الأجرة كلها أو بعضها (نقض مدني ٧ ديسمبر سنة ١٩٢٣ مجموعة عمر ١ رقم ١٥٠ ص ٢٨٤) .

المؤجر من التنفيذ العيني ، ويقتصر الأمر على الفسخ أو إنقاص الإجرة مع التعويض إن كان له مقتضى ، وذلك قياساً على حالة العيب في العين المؤجرة .
 قد اشترطت المادة ١/٥٧٧ مدني أن يكون إصلاح لا يهبط المؤجر (١) .

وتنص المادة ٢٠٩ مدني على أنه : ١ - في الالتزام بعمل ، إذا لم يتم المدين بتنفيذ التزامه ، جاز للدائن أن يطلب ترخيصاً من القضاء في تنفيذ هذا الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً . ٢ - ويجوز في حالة الاستعجال أن ينفذ الدائن الالتزام على نفقة المدين دون ترخيص من القضاء . وتطبيقاً لهذه القاعدة العامة ، رأينا المادة ١/٥٦٨ مدني تقضي بأنه يجوز للمستأجر ، بعد إعداز المؤجر ، أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء الترميمات الضرورية بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة (٢) . ويجوز للمستأجر أن يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة إذا كانت الحالة تستدعي ذلك (٣) .

(١) أنيسكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٢٢٩ - فقرة ٢٣٠ - محمد حل إمام فقرة ٨٠ ص ١٩٠ - ص ١٩١ - وقرب م ٢/٢٠٣ مدني وتقضي بأنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً - يضاف إلى ذلك أن النص يفرض أن نفقات الترميمات تتناسب مع الأجرة ، إذ هو يقضى في حالة ما إذا قام المستأجر بها أن يتحملها هذا خصماً من الأجرة .

(٢) وبغير هذا الترخيص ما كان يجوز الخصم من الأجرة إلا عن طريق المقاصة القانونية ، وهذه المقاصة هنا منتمية لوقوع النزاع في دين الترميمات (استئناف مخطوط ١٨ فبراير سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٢٩٥ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٢٨ ص ١٩٣ هامش ١) .

(٣) جيوار ١ فقرة ١٠٨ - بودري وقال ١ فقرة ٣٢٤ - فقرة ٣٢٥ - دي پاچ ٤ فقرة ٥٩٧ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢٠ - ص ٢١١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٠ ص ٦٦٩ وهاش ٣ - ويعتبر من الأمور المستعجلة التي تبرر الالتجاء إلى القضاء المستعجل إصلاح المصد وإصلاح دورة المياه . وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كان الحكم المطعون فيه ، إذ رخص للمطعون عليه في إقامة دورة المياه التي كانت بالميز المؤجرة وهلمت ، قد استند إلى المادتين ٥٦٧ و ٥٦٨ ، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً .
 وإذا كان قاضي الأمور المستعجلة ، إذ قضى بالترخيص للمطعون عليه في إتمام دورة المياه على الوجه المين بأسباب الحكم ، استأنس بالمعينة الواردة في الشكوى الإدارية وبما جاء بنسخة عقد الإيجار لمعرفة أى القولين يؤيده الظاهر ، ولم يفصل في الحق موضوع النزاع ، وإنما أقام قضاؤه على ما بدا له من الأوراق من أن جمود الطائفة لوجود دورة المياه لا يظاها شيء من الجذ ، فإن قاضي الأمور المستعجلة لا يكون قد خالف القانون أو من بحكمه الحق (نقض مدني ١٢ يونيو سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٩١ ص ١٢٠٤) . ويجوز عند الاستعجال أن يعين قاضي الأمور المستعجلة حارساً يقوم بتشغيل المصد .

وتطبيقاً لهذه القاعدة العامة أيضاً ، رأينا المادة ٥٦٨ / ٢ مدني تقضي بأنه يجوز للمستأجر ، دون حاجة إلى ترخيص من القضاء ، أن يقوم بإجراء هذه الترميمات بنفسه على أن يستوفي ما أنفقه خصماً من الأجرة^(١) ، وذلك بشروط ثلاثة : (١) أن تكون هذه الترميمات بسيطة كترميمات صغيرة يجب إجراؤها في السلم ، أو أن تكون ترميمات مستعجلة لا تختمل الإبطاء حتى ولا الالتجاء مقدماً إلى قاضي الأمور المستعجلة ولو لم تكن ترميمات بسيطة كالترميمات اللازمة لإصلاح الأسقف عند نزول مطر غزير . ويستوى أن تكون الحاجة إلى الترميمات قائمة وقت بدء الانتفاع ، أو طرأت بعد ذلك . (٢) أن يعلن المستأجر المؤجر ، فيرسل له إنذاراً على يد محضر يدعوه للقيام بها في ميعاد مناسب بمجده . (٣) ألا يقوم المؤجر بعد الإصدار بالترميمات في الميعاد المحدد^(٢) . وغنى عن البيان أن المستأجر إذا أجرى الترميمات بنفسه دون ترخيص من القضاء ، فإنما يفعل ذلك على مسؤوليته ، وللقضاء أن يستوثق بعد ذلك مما إذا كانت هذه الشروط قد توافرت حتى يقر خصم النفقات من الأجرة ، ويستوثق بوجه خاص من بساطة الترميمات أو استعمالها ، وفي أنها تتم على عاتق المؤجر ، وفي أن ميعاداً مناسباً قد أعطى للمؤجر للقيام بها عند إعداره ، وفي أن المستأجر أجراها مراعيًا في ذلك جانب الاقتصاد ما أمكن .

(١) وفي جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر أن يخصم النفقات من الأجرة ، بناء على ترخيص من القضاء أو من غير ترخيص ، إذا لم يبق من مدة الإيجار إلا زمن يسير بحيث لا تكن الأجرة لتغطية النفقات ، جاز للمستأجر أن يرجع بالباقي على المؤجر وينفذ به على لوائه ، ولا يستحق فوائد إلا من وقت المطالبة بها قضائياً (بودري وقال ١ فقرة ٣٢٦ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٢٩ ص ١٩٥ - ص ١٩٦ و ص ١٩٥ هامش ١ - سليمان مرتس فقرة ١٥٦ ص ٣٧٤ - عبد المنعم البدراري ص ٥١ - ص ٥٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٢ ص ٤٥٤) ، كما يثبت له الحق في حبس العين المؤجرة إلى أن يستوفى هذا الباقي كله (سليمان مرتس فقرة ١٥٦ ص ٣٧٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٢٩ ص ١٩٦ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٠٨ ص ١٦٥) .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في هذا الصدد : « ويعنى (المستأجر) من طلب هذا الترخيص بالشروط الآتية : (أ) إذا كانت الترميمات البسيطة أو كانت مستعجلة ، ولو كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع ، وبالأول إذا طرأ . (ب) أن يعلن للمستأجر المؤجر في أن يقوم بها . (ج) ألا يقوم بها المؤجر بعد الإصدار ، في الميعاد المناسب الذي يحدده المستأجر ، والمؤجر أن يتظلم إلى القضاء من هذا التحديد و (مجموعة الأعمال التحضيرية ص ٤٩٨ - ص ٤٩٩) .

فإذا استوثق القضاء من كل ذلك ، أقر للمستأجر على أن يخصم النفقات من الأجرة (١).

(١) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٠ ص ٦٧٠ - عبد المنعم البدرأوى ص ٥٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٠٨ ص ١٦٠ - وإذا لم تتوافر هذه الشروط ، كان للمستأجر على كل حال الرجوع على المؤجر بدعوى الإثراء بلا سبب ولكن لا يجوز له الخصم من الأجرة (بودرى وقال ١ فقرة ٣٢٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٠ - سليمان مرقس فقرة ١٥٦ ص ٢٧٣ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٣٠ - ويذهب بعض الفقهاء إلى أن للمستأجر حق الخصم من الأجرة حتى في هذه الحالة : محمد على إمام فقرة ٨٠ ص ١٩٢).

وقد حسم التقنين المدنى الجديد مسائل لا تزال خلافية في القانون الفرنسى ، كإعذار المستأجر للمؤجر وجواز خصم النفقات من الأجرة (انظر في هذه المسائل بودرى وقال ١ فقرة ٣٢٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٠).

هذا وحق المستأجر في مطالبة المؤجر بالتنفيذ العمى لم يكن موجوداً في التقنين المدنى القديم ، وهو حق استحدثه التقنين المدنى الجديد كما قدمنا . ومن ثم فإن عقود الإيجار التى أبرمت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، وبعضها لا يزال قائماً بفضل الامتداد المفروض بحكم التشريعات الاستثنائية ، تكون خاضعة لتقنين المدنى القديم ، فلا يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بالتنفيذ العمى وإجراء الترميمات الضرورية . أما عقود الإيجار التى أبرمت منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ فهى تخضع لتقنين المدنى الجديد ، ويجوز فيها للمستأجر أن يطالب بإجراء الترميمات الضرورية مئناً . فإذا كانت العين المؤجرة لا تخضع في أجرتها لحد أقصى فرضته التشريعات الاستثنائية لم تكن هناك صعوبة ، إذ يستطيع المؤجر أن يحدد أجرة يرامى فيها للالتزام الجديد بإجراء الترميمات الضرورية . وتثور الصعوبة إذا كانت العين المؤجرة تخضع أجرتها لحد أقصى فرضه القانون ، إذ المؤجر من جهة لا يملك زيادة الأجرة على هذا الحد ، وهو من جهة أخرى يواجه التزاماً جديداً يقع على عاتقه هو إجراء الترميمات الضرورية ولم يكن هذا الالتزام داخل في اعتباره عند تحديد الأجرة التى اتخذت أساساً لحساب الأجرة التى يفرضها القانون .

ونرى أن من حق المؤجر في هذه الحالة أن يزيد الأجرة على الحد الذى فرضه القانون بما يقابل التزامه الجديد ، وهذا ما تسمح به المادة ٣/٤ من قانون إيجار الأماكن ، إذ تقضى بأن يدخل في تقدير الأجرة المتبقى عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً في العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر . فيستطيع المؤجر إذن أن يزيد الأجرة بما يقابل التزامه الجديد من إجراء الترميمات الضرورية . فإذا لم يتسكن من الاتفاق مع المستأجر على زيادة الأجرة على هذا النحو ، جاز له أن يشترط إضفاء من الالتزام بالصيانة ، ولا يجوز للمستأجر أن يرفض هذا الشرط إذا رفض زيادة الأجرة بما يقابل تكاليف الصيانة (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ١٥٥ ص ٢٧١).

أما إذا لم يزد المؤجر الأجرة بما يناسب الالتزام الجديد ، ولم يشترط في الوقت ذاته إضفاء من الالتزام بالصيانة ، فنرى أنه يكون ملتزماً بإجراء الترميمات الضرورية ، ولكن =

٢٢١ - فسخ الإيجار أو انقاص الأجرة : وإذا لم يختر المؤجر التنفيذ العيني على النحو الذي بسطناه فيما تقدم ، جاز له أن يطلب فسخ الإيجار إذا كان حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب حاجتها إلى الترميمات حرماناً جسيماً يبرر الفسخ . وللمحكمة حق التقدير طبقاً للتواعد العامة ، فلها أن تجيب المستأجر إلى الفسخ أو أن تمهل المؤجر حتى يقوم بالترميمات (١).

وقد يختار المستأجر ، بدلا من التنفيذ العيني ومن الفسخ ، إنقاص الأجرة . فيطلب من المحكمة ذلك على أساس أن نقص الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب علم إجراء الترميمات يقابله نقص في الأجرة يناسبه ، وللمحكمة أن تجيبه إلى طلبه فتتقص الأجرة بالقدر المناسب إذا رأت أن هناك مبرراً لذلك . ونص التقنين المدني صريح في هذا المعنى ، إذ تقول العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٥٦٨ مدني : « وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة » ،

- بشرط ألا تكون نفقات هذه الترميمات باهظة لا تتناسب مع الأجرة . ويرى بعض الفقهاء في مصر الاستناد في تأييد هذا الحل إلى المادة ١/١٤٨ مدني التي تقضي بوجود تنفيذ العقد بطريقة تنفق مع ما يوجب حسن النية (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٢٦ ص ١٩٠ هامش ٢) ، ويرى بعض آخر الاستناد إلى المادة ٢/٢٠٣ مدني التي تقضي بأنه إذا كان في التنفيذ للمنفق إرهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لا يملح بالذات ضرراً جسيماً (سليمان مرقس فقرة ١٥٥ ص ٢٧٠ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٠٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٢ ص ٤٥١ - ص ٤٥٢ . وقد استدلنا (انظر آنفاً نفس الفقرة) إلى المادة ١/٥٧٧ مدني التي تقضي بأنه « إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق منه الضمان ، جاز للمستأجر . . . أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يهبط المؤجر » . فيقاس على ذلك إجراء الترميمات الضرورية كما رأينا ، وإصلاح العيب بعد الهلاك الجزئي كما سنرى (انظر ما يلي فقرة ٢٣٦) .

وفي فرنسا ، حيث قلم بسبب التشريعات الاستثنائية موقف مائل ، اتجه القضاء نحو التخفيف من التزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية إلى الحد الذي يقتضيه مع الأجرة المسموح بها ، وتلوح في ذلك بطرق شتى (انظر في ذلك إسبان في مقال له في جازيت القضاء ١٩٤٩ - ١ - ٥٣ من القسم الفقهي - كاربونييه في المجلة الفصلية ١٩٥١ ص ٧٠ - أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٢٢٩ - فقرة ٢٢٣ - وانظر تلخيصاً لطرق التي تلوح بها القضاء في فرنسا لتخفيف من التزام المؤجر سليمان مرقس فقرة ١٥٥ ص ٢٦٩ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٢٦ ص ١٩٠ هامش ٢ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٠٩ - وانظر أيضاً ما يلي فقرة ٢٣٤ في الهامش) .

(١) استئناف مخطط ٢٥ مايو سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٣٥٩ - جيوارد ١ فقرة ١٠٨ - ومع ذلك قارن بوددي وقال ١ فقرة ٣٢٤ - بلانويول وريير ١٠ فقرة ٥١٠ ص ٦٧٢ .

فحسم بذلك خلافاً لـ لايزال قائماً في القانون الفرنسي (١). وإذا قضى للمستأجر بإنقاص الأجرة أنتقصت ، لا من وقت المطالبة القضائية فحسب ، بل ولا من وقت الإعداء فحسب ، بل من وقت حصول النقص في الانتفاع ، لأن الأجرة تقابل الانتفاع فإذا نقص الانتفاع نقصت الأجرة من وقت نقص الانتفاع . ويبدو أنه في حالة الحكم بإنقاص الأجرة ، يجوز للمؤجر أن يقوم بإجراء الترميمات ، فتعود الأجرة إلى أصلها من وقت تمام الترميم (٢) .

٢٢٢ - التعويض : وسواء طلب المستأجر التنفيذ المعيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة ، فإن له الحق في جميع الأحوال ، سواء كان هناك خطأ في جانب المؤجر أو كانت الحاجة إلى الترميم ناشئة عن سبب أجنبي ، أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه بسبب نقص الانتفاع بالعين المؤجرة . ففي حالة التنفيذ المعيني يطلب تعويضاً عن نقص الانتفاع إلى الوقت الذي أتم فيه المؤجر الترميمات اللازمة وأصبح الانتفاع بالعين كاملاً . وفي حالة الفسخ يطلب تعويضاً عن نقص الانتفاع إلى وقت الفسخ . وفي حالة إنقاص الأجرة يتضمن إنقاص الأجرة ذاته التعويض المطلوب عن نقص الانتفاع ، إذ الإنقاص يسرى كما قدمنا من وقت حصول النقص في الانتفاع .

كذلك للمستأجر أن يطالب بتعويض آخر غير التعويض المستحق عن نقص الانتفاع ، وذلك عما أصيب به من ضرر في شخصه أو في ماله بسبب حاجة للعين إلى الترميم ، كما إذا سقط سقف أو انهار حائط أو حصل خلل في المصعد فأصيب من جراء ذلك بضرر ، وكما إذا تحمل نفقات نقل الأثاث وأجرة التخزين ، وكما إذا أصابه ضرر بسبب فسخ الإيجار قبل انتهاء مدته (٣) .

(١) فن الفقهاء من لا يميز إنقاص الأجرة لعدم ورود نص في ذلك (جيوار ١ فقرة ٣٩٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٠ ص ٦٧٣) ، ومنهم من يميز ذلك قياساً على الهلاك الجزئي حيث ورد نص بجواز إنقاص الأجرة (بودرى وقال ١ فقرة ٣٢٤ ص ١٧٢) .

(٢) محمد علي إمام فقرة ٨٠ ص ١٩٣ .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٣٣١ (ويشترط أن يكون هناك خطأ في جانب المؤجر لاستحقاق التعويض) - جيوار ١ فقرة ١٠٨ - دي باج ٤ فقرة ٥٩٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٠ ص ٦٧٣ - نقص فرنسي ٧ ديسمبر سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥٢ - ١٤٤ - باريس ٦ مايو سنة ١٩٥٤ دالوز ١٩٥٤ - ٥٢٣ . ويشترط أن يكون الضرر مترقع الحصول -

ويجب لاستحقاق التعويض في جميع الأحوال أن يعذر المستأجر المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية ، إذ المسؤولية هنا مسئولية عقدية لا مسئولية تقصيرية ، فلا يستحق التعويض إلا بعد هذا الإعذار . وليس هذا إلا تطبيقاً للقاعدة العامة التي تنص عليها المادة ٢١٨ مدني إذ تقول : « لا يستحق التعويض إلا بعد إعذار المدين ، ما لم ينص على غير ذلك » . وتطبيقاً للقاعدة العامة ذاتها ، لا ضرورة لإعذار المؤجر إذا كان هو المتسبب بخطأه في حاجة العين إلى الترميم ، لأن تنفيذ للزامه بصيانة العين قد أصبح غير ممكن بفعله (م ٢٢٠ ا مدني) (١) .

— لأن مسئولية المؤجر هنا مسئولية عقدية ، ما لم يكن هناك غش أو خطأ جسيم في جانب المؤجر فيكون مسئولاً عن جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة الموصول .

وانظر في إمكان أن يكون الضرر قد حدث كلياً أو جزئياً بخطأ المستأجر باريس ١٧ يناير سنة ١٩٠٥ دالموز ١٩٠٧ - ٢ - ٩٧ مع تعليق بلانيول - باريس ٨ يناير سنة ١٩٥٤ J.C.P. ١٩٥٤ - ٤ - ٨٢ - وانظر في وجوب أن تقوم علاقة السببية بين الضرر والعيب في العين المؤجرة السين ١٧ نوفمبر سنة ١٩٥١ جازيت دي باليه ١٩٥٢ - ١ - ٢٣١ .

(١) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ١٥٧ ص ٢٧٥ - محمد حل إمام فقرة ٨٠ ص ١٩٣ - عبد المنعم البدر اوى ص ٥٤ - استئناف غخلط ١٦ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٢٧ ص ٦٦ - وهذه مسألة مختلف فيها في القانون الفرنسي . فن الفقهاء من يشترط الإطمار لاستحقاق التعويض (بودري وقلل ١ فقرة ٣٣٢ - هيك ١٠ فقرة ٢٩٢) . ومنهم من لا يشترط الإطمار (جيوار ١ فقرة ١٠٨ - بودري وبارد ١ فقرة ٤٧٠ - أوبري ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١١) . وتكتفي محكمة النقض الفرنسية في استحقاق التعويض بأن يكون المؤجر عالماً أو يجب أن يعلم بحاجة العين المؤجرة إلى الترميم ، ومجرد إخطار المستأجر بالمك كاف لإثبات هذا العلم (نقض فرنسي ٥ يناير سنة ١٩٣٨ سيريه ١٩٣٨ - ١ - ١٠٨ - ١٣ نوفمبر سنة ١٩٤٠ سيريه ١٩٤١ - ١ - ١١ - وانظر في هذه المسألة بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥١٠ ص ٦٧٤ - ص ٦٧٥ - أوبري ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١١ وهاش ٦ مكرر ٣) .

وتبع القضاء الفرنسي بعض الفقهاء في مصر ، فالأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي (فقرة ١٣٣ ص ٢٠٢) يستثنى من وجوب الإطمار حالة ما تكون العين المؤجرة التي لحقها التلف تحت إشراف المؤجر أو أحد أتباعه (البواب مثلاً) ، كما إذا لحق التلف بمعد الهارة أو سلمها أو مدخلها العام أو المرافق الصحية . ويستثنى الأستاذ منصور مصطلق منصور (فقرة ١٨٢ ص ٤٥٦ - ص ٤٥٧) والأستاذ محمد لبيب شنب (فقرة ١٣٦) من وجوب الإطمار حالة خطأ المؤجر وحالة ما إذا كان المؤجر يعلم أو مفروضاً فيه أن يعلم بوقوع التلف . ولا يشترط الأستاذ عبد المنعم فرج الصدة (فقرة ١١٢) الإطمار ، لا في حالة خطأ المؤجر إذ لا ضرورة للإطمار ، ولا في حالة ما إذا كانت العين المؤجرة يشرف عليها المؤجر بنفسه أو بواسطة مثله كبواب بحيث يكون في استطاعته أن يتبين التلف حين حصوله ، ولا في الحالات الأخرى -

هذا والمؤجر مسئول عن الضرر الذي يحدث للغير بسبب حاجة العين المؤجرة إلى الترميم ، وذلك تطبيقاً للقواعد العامة التي تقضى بمسئولية حارس البناء^(١) .

٢٢٣ - الفروق ما بين التقنين المدني القديم والتقنين المدني الجديد : ويمكن الآن أن نبرز الفروق ما بين التقنين المدني القديم والتقنين المدني الجديد في خصوص صيانة العين المؤجرة ، وتتلخص فيما يأتي :

١ - لا يجوز في التقنين المدني القديم أن يجبر المستأجر المؤجر على القيام بالترميمات الضرورية . ويجوز ذلك في التقنين المدني الجديد .

٢ - لا يجوز في التقنين المدني القديم للمستأجر أن يقوم بهذه الترميمات بنفسه على أن يسترد المصروفات من المؤجر ، بل ليس له أن يرجع بدعوى الإثراء بلا سبب . أما في التقنين المدني الجديد فيجوز ذلك .

٣ - حق المستأجر في التقنين المدني القديم في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مشكوك فيه ، وإن كنا نرى إعطاء هذا الحق للمستأجر كما سبق القول . وهو مؤكد في التقنين المدني الجديد .

٤ - لا يجوز للمستأجر في التقنين المدني القديم أن يطلب تعويضاً عن مجرد حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب احتياجها إلى ترميمات ضرورية . ويجوز ذلك في التقنين المدني الجديد .

والأصل في هذه الفروق أن التقنين المدني الجديد يجبر المؤجر على القيام بالترميمات الضرورية . وهذا يستلزم أنه في حالة عدم قيام المؤجر بواجبه هنا يكون للمستأجر الحق في طلب التنفيذ العيني وهنا يتناول الفرقين الأولين ، أو طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض وهنا يتناول الفرقين الأخيرين . أما في التقنين المدني القديم فليس للمستأجر شيء من هذا^(٢) .

§ ٢ - حق المؤجر في إجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين

٢٢٤ - نص من قانونية : تنص المادة ٥٧٠ من التقنين المدني على ما يأتي :

- إذ يكتفى بمجرد الإخطار لأن المادة ٥٨٥ مدني توجب حل المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة أو ينكشف ميب بها .

(١) بلانويل وديبير ١٠ فقرة ٥١٠ ص ٦٧٦ والأحكام المشار إليها .

(٢) انظر في ذلك الإيجاز للمؤلف فقرة ٢١٢ .

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

٢ - ومع ذلك إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات، سقط حقه في طلب الفسخ (١).

وقد قدمنا أن هذا النص يقابل في التقنين المدني القديم المادتين ٣٧١ - ٣٧٢ / ٤٥٦ - ٤٥٧، وسبق لنا ذكر هاتين المادتين (٢). ولا فرق في الحكم ما بين التقنينين الجديد والقديم في هذه المسألة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٣٨ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٦٩ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٥٢ وم ٧٦٣ / ١ وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٥٤ (٣).

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٦٨ من المشروع التمهيدى حل وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد، فيما عدا أن المشروع التمهيدى كان يشتمل في الفقرة الأولى حل عبارة « لاستحالة هذا الانتفاع أو عدم ملاسته » بما عدا « حل أنه إذا ترتب حل هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين ». ووافقت لجنة المراجعة حل النص بعد حذف عبارة « لاستحالة هذا الانتفاع أو عدم ملاسته »، أصبح رقمه ٥٩٩ في المشروع النهائي، ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٥٩٨، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٧٠ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠٣ - ٥٠٥).

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٠٧.

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٣٨ (مطابق).

التقنين المدني الليبي م ٥٦٩ (مطابق).

التقنين المدني العراقي م ٧٥٢ : ١ - إذا احتاج المأجور لمهارة ضرورية لصيانته، فإن ترتب حل ذلك ما يضر بالسكنى أو يخل بالمنفعة جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة . ٢ - ومع ذلك إذا بقى المستأجر في المأجور إلى أن تمت الترميمات سقط حقه في طلبه للفسخ .

م ٧٦٣ / ١ : الترميمات التي يقوم بها المستأجر بإذن المؤجر، إن كانت عائدة إلى إصلاح المأجور وصيانته يرجع بها عليه وإن لم يشترط الرجوع، وإن كانت عائدة لمنافع المستأجر فلا يرجع بها إلا إذا اشترط ذلك .

(وأحكام التقنين العراقي تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري : انظر عباس حسن للصراف فقرة ٨٧٦ - فقرة ٨٧٨).

٢٢٥ - الترميمات الضرورية لحفظ العين غير الترميمات الضرورية للانتفاع

بالعين : قدمنا (١) أن هناك ترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك ، كإصلاح حائط يهدد بالسقوط وتقوية أساس المنزل إذا كان واهياً وترميم الأسقف إذا كانت موشكة على الانهيار وإصلاح مواسير المياه إذا كان الماء يتسرب منها إلى جدران المنزل وأساسه ويهدد سلامة المنزل ، فهذه كلها ترميمات ضرورية إذا تأخر المؤجر في إجرائها عرض العين المؤجرة للهلاك . وهذه الترميمات غير الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ، كإصلاح السلم أو المصعد أو دورة المياه ، وهذه الترميمات هي التي عاجلناها فيما تقدم . وفي كثير من الأحيان تكون الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين غير ضرورية لحفظ العين من الهلاك (٢) . ولكن الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك تكون في الوقت ذاته ، أو ستكون ، ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين ، فإن العين إذا هلكت من جراء عدم القيام بهذه الترميمات لم تعد بداهة تصلح للانتفاع بها .

ولما كانت الترميمات التي نحن بصددنا ضرورية لحفظ العين من الهلاك فهي على المؤجر ، بل هي حق له لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها على ما سنرى . ولا يستطيع المستأجر أن يحتج بأن إجرائها ينحل بانتفاعه بالعين ، فإن الانتفاع بالعين ذاته مهدد ما دامت العين معرضة للهلاك ، وعلى كل حال فإن حفظ العين مقدم على انتفاع المستأجر . وتقول المدكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا

تقنين الموجبات والعقود البناني م ٥٥٤ : وإنما يحق للمؤجر أن يجرى ، بالرغم من معارضة المستأجر ، جميع الإصلاحات المستعجلة التي لا يمكن تأجيلها إلى وقت انتهاء العقد . غير أنه إذا حرم المستأجر ، بسبب تلك الإصلاحات ، الانتفاع بالمأجور كله أو بفضة منه تتجاوز سبعة أيام ، فله أن يطلب فسخ العقد أو تخفيض البدل على نسبة الوقت الذي حرم فيه استعمال المأجور . ويجب على المؤجر أن يسهر على الإصلاحات المستعجلة ، وأن ينبه المستأجر قبل إجرائها بمدة كافية . وإذا لم يتم بذلك التنبه عد مستولا ، ما لم يمكن هناك مانع قاهر لم ينشأ عن إهماله .

(وتتفق هذه الأحكام في مجموعها مع أحكام التقنين المصري) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢١٢ - فقرة ٢١٥ .

(٢) وفي هذه الحالة تكون الترميمات الضرورية حقاً للمستأجر يستطيع أن يلزم به للمؤجر كما قلنا ، ولكنها ليست واجباً عليه بمعنى أنه لا يلتزم بحملها . فله أن ينزل عن حقه ، وأن يمنع المؤجر من إجرائها ، ولا يستطيع المؤجر أن يجبره على تحملها . (دع باج ٤ فقرة ٥٥٥ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٢٤ ص ٢٠٦) .

الصدد : « هناك نوع آخر من الترميمات الضرورية ، وهي اللازمة للانتفاع بالعين ، بل لحفظها من الهلاك . وهذه تكون على المؤجر ، بل هي أيضاً من حقه ، بمعنى أنه لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها بدعوى أن ذلك يخل بانتفاعه بالعين ، فحفظ العين من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر بها ، (١) .

٢٢٦ - الترميمات الضرورية لحفظ العين تقع على عاتق المؤجر ويجوز

للمستأجر القيام بها : وقبل أن نبدأ الكلام في حق المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين ، يلاحظ أن هذه الترميمات تقع على عاتق المؤجر ، بل هي التزام في ذمته نحو المستأجر إذا نظر إلى الترميمات باعتبار أنها أيضاً في ما لها ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين . وإذا قيل إن المؤجر لا يلتزم بها نحو نفسه لأن الشخص لا يكون دائماً لنفسه ولأن المالك غير ملزم بالمحافظة على ملكه ، فإن الأمر يتغير إذا انتقلنا إلى علاقة المؤجر بالمستأجر . ذلك أن الترميمات الضرورية لحفظ العين قد تصبح ضرورية للانتفاع بالعين كما قدمنا ، فن هذه الناحية يجوز للمستأجر القيام بها ويرجع بما أنفقه على المؤجر . وإذا لم تكن وقت القيام بها ضرورية للانتفاع بالعين ، فنهى على كل حال ضرورة لحفظ العين ، فيرجع بها المستأجر على المؤجر شأن كل حائر يرجع على المالك بجميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية (م ٩٨٠ / ١ مدني) .

٢٢٧ - هو المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين : قدمنا

أن التتئين المدني القديم (م ٣٧١ / ٥٦ :) لا يسد الطريق على المؤجر إذا أراد القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين ، فيجعل له الحق في القيام بها ولو عارض المستأجر في ذلك . وهذا هو أيضاً الحكم في التتئين المدني الجديد ، فقد رأينا الفقرة الأولى من المادة ٢٢٤ مدني تقضى بأنه لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورة لحفظ العين المؤجرة . فأحكام التتئينين الجديد والقديم ، كما قدمنا ، واحدة في هذا الموضوع بتفصيلاته .

ويجب ، كما في التتئين المدني القديم ، أن تكون هذه الترميمات ضرورية لحفظ العين . أما إذا لم تكن ضرورة لذلك ، بل كانت لإدخال تحسينات في العين

أو لزيادة طبقات في المنزل المؤجر أو لإعداد العين لمستأجر آخر يأتي بعد انتهاء الإيجار الأول (١) ، فليس للمؤجر حق في ذلك إلا إذا اشترط هذا الحق على المستأجر أو حصل على إذنه في ذلك (٢) .

فإذا كانت الترميمات ضرورية لحفظ العين ، كان للمؤجر الحق في القيام بها ولو عارض المستأجر ، ويحجر هذا على ترك المؤجر يقوم بهذه الترميمات ، ولو اقتضى الأمر إخلاء العين المدة اللازمة للقيام بها . بل يجوز للمؤجر أن يهدم العين المؤجرة لإعادة بنائها إذا كانت حالة العين تستدعي ذلك (٣) . ومن باب أولى يجوز له أن يكلف شركة المياه أن توقف سير الماء في الأنابيب الموجودة بالمنزل المؤجر إذا كان هذا ضرورياً لحفظ العين (٤) . ويجوز كذلك للمؤجر أن يجري ترميمات في طبقة من المنزل لحفظ طبقة أخرى ، كترميمات يجريها في الطبقة السفلى لحفظ الطبقة العليا ومنعها من الانهيار (٥) .

(١) استئناف مختلط ١٧ يونيو سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ٣٥٣ - ١٦ مارس سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ١٧٧ ص ١٠٣ (وقد سبقت الإشارة إلى هذين الحكمين انظر آنفاً فقرة ٢٠٧ في الهامش) - ولا يجوز لصاحب بركة أجر حق الصيد فيها أن يخجل البركة من الماء لإجراء ترميمات بمصنعه ، فإن فعل كان مشغولاً عن تمويض المستأجر حق الصيد (انظر آنفاً فقرة ٢٠٧ في الهامش) . بل لا يجوز للمؤجر ، إذا مانع المستأجر ، أن يجري ترميمات للانتفاع بالعين ، فإن إجراء هذه الترميمات من حق المستأجر وليست واجباً عليه ، وله أن ينزل عن حقه (انظر آنفاً فقرة ٢٢٥ في الهامش) - وقد تكون هناك ترميمات هي من النفع بحيث يجوز إلحاقها بالترميمات الضرورية لحفظ العين ، فتأخذ حكمها ويحجر المستأجر على قبول إجرائها . مثل ذلك إدخال أجهزة الماء والكهرباء والغاز وتكييف الهواء ، أو تغيير مصعد قديم بال مصعد حديث جيد (انظر في هذا المعنى باريس ٨ فبراير سنة ١٩٣٤ سيريه ١٩٣٤ - ٢ - ١٠٣ - السين ٣١ مايو سنة ١٩٥٤ دالوز ١٩٥٤ - ٤٦٧ - بلائيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٨ ص ٦٩٦ هامش ٤) .

(٢) محمد علي إمام فقرة ٨٢ ص ١٠٩ - ويكون للمستأجر الحق في طلب إنقاص الأجرة (استئناف مختلط ٨ يونيو سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ١٣٩) ، إلا إذا نزل عن هذا الحق (استئناف مختلط ٤ نوفمبر سنة ١٩١٤ م ٢٧ ص ٤) - انظر آنفاً فقرة ٢٠٧ في الهامش .

(٣) استئناف مختلط ٩ نوفمبر سنة ١٩١٥ م ٢٨ ص ١٢ - وانظر آنفاً فقرة ٢٠٧ في الهامش .

(٤) وليس للمستأجر أن يرجع في هذه الحالة على شركة المياه باعتبار أنه هو الذي تعاقد معها ، ولكن له أن يرجع على المؤجر إذا كان هذا قد بالغ في تقدير ما ينبج من الضرر من عدم وقف سير المياه (الإسكندرية المختلطة ٢١ يناير سنة ١٩٢٢ اجازيت ١٢ رقم ٢٧٣ ص ١٥٥ - وانظر آنفاً فقرة ٢٠٧ في الهامش) .

(٥) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٣٥ ص ٢٠٧ هامش ١ - منصور مصطلح منصور فقرة ١٨٣ - قارن محكمة رن الفرنسية ٩ ديسمبر سنة ١٨٩٥ جازيت دي باليه ٩٦ - ١ - ٦٢٧ .

ويشترط في الترميمات أيضاً ألا تكون مما يمكن إرجاؤه إلى انتهاء مدة الإيجار ، فقد اشترط القانون أن تكون الترميمات « مستعجلة » . فإذا كانت غير مستعجلة ، كتنوية أساسات المنزل إذا كانت هذه التقوية يمكن إرجاؤها إلى ما بعد انتهاء الإيجار دون خطر يخشى منه على المنزل ، لم يكن للموَجِر حتى في إجرائها إذا عارض المستأجر ، بل يجب أن يتربص حتى ينتهي الإيجار ، ثم يقوم عندئذ بإجرائها . والموَجِر هو الذى يقع عليه عبء إثبات أن الترميمات مستعجلة^(١) .

ويجب على الموَجِر أن يخطر المستأجر بعزمه على إجراء الترميمات قبل إجرائها بمدة كافية ، حتى يأخذ المستأجر أهبة لذلك^(٢) . كذلك يجب على الموَجِر أن يبذل العناية الواجبة في القيام بهذه الترميمات ، فيختار أيسر سبيل لإجرائها حتى لا يئثم المستأجر إلا أقل ضرر ممكن ، ولا يستغرق إلا المدة اللازمة لإجرائها دون إبطاء . وإذا وقع خلاف بين الموَجِر والمستأجر على حق الموَجِر في إجراء الترميمات ، جاز الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة ، إما لوقف أعمال الترميمات مؤقتاً إذا رأى القاضى داعياً لذلك حتى يبت قاضى الموضوع نهائياً في النزاع^(٣) ، وإما للترخيص في عمل الترميمات التى لا بد من إجرائها فوراً للمحافظة على العين^(٤) .

(١) جيّار ١ فقرة ١٢٨ وفقرة ١٤٥ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٦٥ - أربرى ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤١٨ ص ٦٩٦ - هذا وليس يقتصر التزام المستأجر على تمكين الموَجِر من القيام بالترميمات ، بل طيه أيضاً أن يمكن أى شخص آخر غير الموَجِر إذا كان له الحق في إجراء هذه الترميمات . فإذا كان الموَجِر صاحب حق انتفاع ، كان على المستأجر أن يمكن أيضاً صاحب الرقبة . وإذا كان الموَجِر مستأجراً أصلياً ، كان على المستأجر من الباطن أن يمكن أيضاً الموَجِر الأصل (بودرى وقال ١ فقرة ٤٧٤ - سليمان مرقس فقرة ١٥٩ ص ٢٨٠ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٣٥ ص ٢٠٨) . وإذا كان الموَجِر مرتهناً رهن حيازة ، كان على المستأجر أن يمكن الراهن أيضاً من إجراء الترميمات (عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١١٤ ص ١٦٩) .

(٢) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٨ ص ٦٩٦ - وانظر م ٥٥٤ من تقنين الموجبات والمعقود البتاني آنفاً فقرة ٢٢٤ في الهامش .

وكأن على الموَجِر واجب إخطار المستأجر ، فإن له ، من جهة أخرى ، الحق في دخول العين المؤجرة من وقت لآخر حتى يرى إذا كانت تحتاج إلى ترميمات ضرورية لحفظها (بودرى وقال ١ فقرة ٤٦٤) .

(٣) استئناف مخطوط ١٦ مارس سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ١٧٧ ص ١٠٣ .

(٤) ويجوز لقاضى الأمور المستعجلة ، في حالة انتفاع المستأجر من السطح للموَجِر -

٢٢٨ - من المستأجر في فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة : وإذا سمح

للمؤجر بإجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين ، وترتب على ذلك إخلال كئلى أو إخلال جسم بالانتفاع بالعين ، جاز للمستأجر في هذه الحالة أن يطلب فسخ الإيجار . والقاضى يقدر ما إذا كان هناك مبرر لفسخ فيجيبه إلى طلبه ، أولاً يوجد مبرر للفسخ فيكتفى بإنقاص الأجرة

أما إذا ترتب على إجراء الترميمات إخلال جزئى غير جسم بالانتفاع بالعين ، فللمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة أثناء مدة الترميم بنسبة النقص فى الانتفاع (١) .

ولا يجوز للمستأجر أن يفسخ الإيجار بنفسه أو أن ينقص الأجرة دون حكم أو اتفاق مع المؤجر (٢) .

وتنضى الفترة الثانية من المادة ٥٧٠ ملئى ، كما رأينا ، بأن حق المتأجر

= بالقيام بالترميمات الضرورية حفظ العين ، أن يعين خبيراً لمعاينة العين المؤجرة والنظر فيما إذا كانت محتاجة لهذه الترميمات ، وأن يرخص عند الضرورة التصوى فى إجرائها فوراً (جيوار ١ فقرة ١٠٨ وفقرة ١٢٨ - هيك ١٠ فقرة ٣٠٢ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٦٥ وفقرة ١٦٠١) .

وانظر فى كل ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٢٠٧ ص ٢٥٦ - ص ٢٥٨ .

(١) استئناف مخطط ٢ مايو سنة ١٨٧٨ المجموعة الرسمية المختلطة ٣ ص ٢١٦ - ١٤

مايو سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٦٥ - ٢١ مارس سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٢١٢ .

وفى التقنين الملى الفرنسى (م ١٧٢٤) لا يجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة إلا إذا دامت الترميمات مدة أكثر من أربعين يوماً ، فعندئذ تنقص الأجرة عن كل المدة التى دامت فيها الترميمات لا عما زاد على الأربعين يوماً فقط . أما فسخ الإيجار فيجوز للمستأجر طلبه ولو لم تدم الترميمات أكثر من أربعين يوماً ، لأن العين المؤجرة فى حالة الفسخ تكون غير صالحة أصلاً للانتفاع بها (بودرى وقال ١ فقرة ٤٦٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٨) . وفى تقنين الموجدات والمقرد البنانى (م ٥٥٤) يجب أن يحرم المتأجر بسبب الترميمات من الانتفاع بالعين كلها أو بعضها مدة تجاوز سبعة أيام ، حتى يكون له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بنسبة ما حرم من الانتفاع (انظر آنفاً فقرة ٢٢٤ فى الهامش) .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ٤٧٢ - عكس ذلك جيوار ١ فقرة ٢٢٢ - وبشيت الحق

للمتأجر فى طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة حتى إذا كانت الترميمات لم تجر فى الطابق الذى يسكنه بل فى طابق آخر ، إذا كان من شأن هذه الترميمات أن تحل بانتفاع المتأجر بالطابق الذى يسكنه (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٨ ص ٧٠٠) ، ومن باب أولى إذا كانت الترميمات قد أجريت فى الحائط المشترك الملاصق للعين المؤجرة (بودرى وقال ١ فقرة ٤٦٥) .

في فسح الإيجار يسقط إذا بقي في العين المؤجرة إلى أن تم الترميمات . وفي هذه الحالة لا يحق للمستأجر إلا طلب إنقاص الأجرة .

ويجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر ألا يرجع بشيء عليه مهما طالت مدة الترميم^(١) . ولكن لا يجوز التوسع في تفسير مثل هذا الشرط ، فلا يحرم المستأجر من الرجوع على المؤجر بالرغم من وجود هذا الشرط في حالة ما إذا كان الترميم يستدعيه عيب في البناء ، سواء أكان يعلم به المؤجر^(٢) ، أم كان يجهله^(٣) . وكذلك إذا قبل المستأجر أن يتحمل إجراء الترميم دون أن يطلب تعويضاً ، لم يمنعه ذلك من طلب إنقاص الأجرة^(٤) .

٢٢٩ - متى يجوز للمستأجر أنه يطلب تعويضاً بسبب الترميمات التي

أجرها المؤجر : وليس للمستأجر في الفروض المتقدمة إلا طلب إنقاص الأجرة أو فسح الإيجار بحسب الأحوال . ولا يجوز له أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه من حرمانه من الانتفاع بالعين ، كما إذا اضطر إلى إيجار مكان آخر بأجرة أعلى ، أو تعذر عليه الانتفاع بأمته بعد نقلها . فإن الفروض فيما تقدم أن احتياج العين المؤجرة لترميمات لم يكن بخطأ من المؤجر ، لذلك يجب ألا يكون هذا مستولاً عن تعويض ضرر لم ينشأ من فعله . أما عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة فيقابلة ما له من الحق في إنقاص الأجرة أو فسح الإيجار^(٥) .

وإنما يكون المؤجر مستولاً عن تعويض المستأجر إذا ثبت أن أعمال الترميمات

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٤٧٨ - بلانيوك وريبير ١٠ فقرة ٥١٨ ص ٧٠٠ .

(٢) السين ١٠ يونيو سنة ١٩١١ جازيت دي تريبيو ٢١ أكتوبر سنة ١٩١١ .

(٣) باريس ٥ ديسمبر سنة ١٨٧٢ : دالوز ٧٣ - ٢ - ٢٢٣ .

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ٤٧٩ - وقد غضى بأن النص المعلن في عقد إيجار مطبوع

والمضمن وجوب تمكين المستأجر لهالك من القيام بالترميمات اللازمة من غير أن يكون للمستأجر الحق في الطالبة بالتعويض أو تنقيص الأجرة ، إنما تصرف إلى الترميمات التي لا تستدعي إخلاء للمكان المؤجر مدة من الزمن تنقطع إدارته في غضونهما ، ولا يسقط بحال من الأحوال حق المستأجر في اختيار فسح العقد (مصر الكلية الوطنية ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٣٤ الهامة ١٥ رقم ٩١ ص ١٩٢) .

وانظر في كل ذلك الإيجار للمؤلف خرة ٢٠٧ ص ٢٥٨ - ص ٢٦٠ .

(٥) استئناف مختلط ٥ فبراير سنة ١٨٩١ م ٣ ص ١٨٠ - عبد الفتاح عبد الباقي

فقرة ١٣٧ .

التي قام بها استوجبا تلف حصل بخطأه ، أو استغرقت من الوقت أكثر من المدة اللازمة ، أو أجريت بطريقة ضارة بالمستأجر في حين أنه كان يمكن تجنب هذا الضرر لو اتبعت طريقة أخرى^(١) ، وذلك تطبيقاً للقواعد العامة في المسئولية لا تطبيقاً للمادة ٥٧٠ مدني^(٢) . ولا يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من التعويض في مثل هذه الأحوال^(٣) .

§ ٣ - هلاك العين أثناء مدة الإيجار

٢٣٠ - **نصوص قانونية :** تنص المادة ٥٦٩ من التتمين المدني على ما يأتي :

١ - إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً ، 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 يتم 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 وفقاً 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^(٤) .

وقد قلنا أن هذا النص يقابل في التتمين المدني القديم المادة ٣٧٠ فقرة ثانية

(١) استئناف مخطوط ٣٠ نوفمبر سنة ١٩١٠ م ٢٣ ص ٥٦ - لوران ٢٥ فقرة ١٤٠ - جيوار ١ فقرة ١١١ - بودري وقال ١ فقرة ٤٦٨ .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٣٧ .

(٣) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٨ ص ٧٠٠ - محمد علي إمام فقرة ٨٢ ص ١٩٨ - عبد المنعم البدراري ص ٥٨ - ٥٩ منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٣ ص ٤٦٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١١٤ ص ١٦٩ - ص ١٧٠ .

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٦٧ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التتمين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٥٩٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٥٩٧ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٩ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠٠ - ص ٥٠٢) .

وقرة ثالثة / ٤٥٤ - ٤٥٥ ، وسبق لنا ذكر هذه المادة (١) . ولا فرق في الأحكام ما بين التثنيين القديم والجديد ، إلا في أنه لا يجوز للمستأجر في التثنين المدني القديم أن يجبر المؤجر على إعادة الشيء المؤجر إلى الحالة التي كان عليها (٢) ، أما في التثنين المدني الجديد فسرى أن المستأجر في حالة الهلاك الجزئي يستطيع أن يلزم المؤجر بذلك وأن يقوم هو به على أن يرجع بالنفقات على المؤجر ، وذلك كله ما لم تكن نفقات إعادة الشيء إلى أصله باهظة (٣) .

ويقابل النصر في التثنيات المدنية العربية الأخرى : في التثنين المدني السورى م ٥٣٧ - وفي التثنين المدني الليبي م ٥٦٨ - وفي التثنين المدني العراقي م ٧٥١ - وفي تثنين الموجبات والعقود البنائي م ٥٦٢ - ٥٦٥ (٤) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٠٧ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٠٧ .

(٣) انظر مايل فقرة ٢٣٦ .

(٤) التثنيات المدنية العربية الأخرى :

التثنين المدني السورى م ٥٣٧ (مطابق) .

التثنين المدني الليبي م ٥٦٨ (مطابق) .

التثنين المدني العراقي م ٧٥١ : ١ - إذا هلك المأجور في مدة الإيجار هلكاً كلياً ينسخ العقد من تلقاء نفسه . ٢ - أما إذا أصبح في حالة لا يصلح معها للانتفاع الذي أجر من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك ، جاز له ، إذا لم يتم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها ، أن يطلب إما إنقاس الأجرة أو فسخ الإجارة . ٣ - ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه .

(وأحكام التثنين العراقي تتفق في جملتها مع أحكام التثنين المصري ، فيما عدا الهلاك الجزئي أو التلف ، فيبدو أن التثنين العراقي لا يجيز إجبار المؤجر على التنفيذ العملي بخلاف التثنين المصري الذي يجبر المؤجر على هذا التنفيذ : عباس حسن الصراف فقرة ٨٦٩ - فقرة (٨٧٤) .

تثنين الموجبات والعقود البنائي م ٥٦٢ : إذا هلك المأجور أو تيب أو تغير أو حرم المتأجر من الانتفاع به أو بفضه حتى أصبح غير صالح للاستعمال المدله ، ولم يكن ذلك من خطأ أحد المتعاقدين ، يفسخ عقد الإيجار بدون تعويض لأحدهما . ولا يجب على المتأجر أن يدفع من البديل إلا بقدر انتفاهه . وكل بند يخالف ما تقدم يكون لغواً .

م ٥٦٣ . : وإذا لم يخرّب أو يتيب إلا جزء من المأجور ، ولم يصبح من جراء ذلك غير صالح للاستعمال الذي أجر من أجله ، أو أصبح جزء منه فقط غير صالح ، فلا يحق للمستأجر حينئذٍ إلا تخفيض البديل على نسبة الضرر .

ويتبين من النص أنه يجب التمييز بين حالتين : (١) حالة الهلاك الكلى .
 (٢) حالة الهلاك الجزئى أو الخلل فى الانتفاع بالعين .
 وقد قلنا أنه لافرق بين أن يكون الهلاك أو الخلل فى الانتفاع واقعاً بعد
 تسليم العين إلى المستأجر أو واقعاً قبل التسليم ، والمفروض هنا أن الهلاك أو الخلل
 قد وقع بعد تسليم العين إلى المستأجر ، ولكن الأحكام التى سندكرها فى هذا
 الفرض تسرى أيضاً على فرض ما إذا كان الهلاك أو الخلل قد وقع قبل تسليم
 العين إلى المستأجر (١)

(أ) الهلاك الكلى

٢٣٦ - الرهوك المادى والرهوك القانونى : قد تهلك العين المؤجرة
 هلاكاً مادياً (perte matérielle) ، بسبب حريق أو غرق أو صاعقة من السماء
 أو حرب مدمرة أو نحو ذلك . ويعد هلاكاً كلياً أن يزول البناء ، ولو بقيت
 الأرض التى عليها البناء وبقي معها بعض الحيطان قائماً (٢) .
 ويلحق بالهلاك المادى الهلاك القانونى (perte juridique) . مثل ذلك أن تنزع
 ملكية العين للمنفعة العامة ، أو يستولى عليها ، أو يصدر قرار إدارى بإخلائها
 لأسباب صحية ، أو يصبح شغل العين مستحيلًا بسبب الحرب (٣) .

- م ٥٦٤ : تطبق أحكام المادتين ٥٦٢ و ٥٦٣ عندما يتخلو المأجور أو يرضه ، بدون
 خطأ أتاه أحد المتعاقدين ، من الصفة التى وعد بها المؤجر أو تطلبها الفرض المقصود من المأجور .
 م ٥٦٥ : لا يجوز للمستأجر إقامة الدعاوى بمقتضى أحكام المواد ٥٦٢ و ٥٦٣ و ٥٦٤
 بعد انتهاء مدة العقد .

(وأحكام التقنين البنائى تنفق فى جملتها مع أحكام التقنين المصرى ، فيما عدا أن المؤجر
 لا يجبر فى التقنين البنائى على التنفيذ العيني فى حالة الهلاك الجزئى ، وفى أن دعاوى المستأجر
 تسقط فى التقنين البنائى بانتهاء مدة عقد الإيجار) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٠٤ .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ٣٣٦ - وانظر آنفاً فقرة ٢٠٧ فى الهامش - ويكون الهلاك
 كلياً متى هلكت العين المؤجرة ولو بقيت ملحقاتها ، كما إذا احترق المنزل وبقي الجراج ، أو
 احترق المظم أو المقهى وبقي بر ملحق به لتخزين البترين وييمه (نقص فرنسى ٨ ديسمبر
 سنة ١٩٤٨ دالوز ١٩٤٨ ص ١٤٦ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٣١٣ ص ٤٨٢ هامش ٣) .
 (٣) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٩ - وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن فقد
 الانتفاع بالشيء يجب إلحاقه بهلاك الشيء نفسه ، ويكون مبرراً لفسخ الإيجار طبقاً لقاعدة ٤٥٤
 من التقنين المبنى المختلط (استئناف مختلط ٢٦ يونيو سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٥١٦ - وانظر
 آنفاً فقرة ٢٠٧ فى الهامش) .

٢٣٢ - سبب الهلاك الكلي : وأيا كان سبب الهلاك الكلي ، فإن حكمه واحدف جميع الأحوال . فقد يكون السبب قوة قاهرة كما في أكثر حالات الهلاك القانوني وبعض حالات الهلاك المادي (١) ، وقد يكون السبب راجعاً إلى خطأ المؤجر ، أو إلى خطأ المستأجر ، أو إلى خطأ الغير ، ففي جميع هذه الأحوال يفسخ عقد الإيجار بالهلاك الكلي (٢) كما سنرى .

٢٣٣ - انقضاء الإيجار لهلاك العين هلاكاً كلياً : رأينا أن الفقرة الأولى من المادة ٥٦٩ مدني تقضي بأنه إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً ، انفسخ العقد من تلقاء نفسه . وليس هذا النص إلا تطبيقاً للقاعدة العامة التي تقضي بانفساخ العقد لاستحالة التنفيذ الرجوع إلى انعدام المحل ، فهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أصبح تنفيذ عقد الإيجار مستحيلاً ، ومن ثم يفسخ من تلقاء نفسه وبمحكم القانون . وتقرر المادة ١٥٩ مدني القاعدة العامة في هذا الصدد إذ تقول : « في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له ، وينفسخ العقد من تلقاء نفسه » (٣) . فعقد

(١) وقد يرجع الهلاك لعدم القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين .

(٢) ويكون الهلاك إذن هل المؤجر (استئناف مخطوط ٢٩ يناير سنة ١٨٨٠ : الجموعة الرضوية المخططة ٦ ص ١١٥ - ٢٩ فبراير سنة ١٨٨٨ الجموعة الرسمية المخططة ١٢ ص ٢٩٦ - انظر آنفاً فقرة ٢٠٧ في الهامش) .

(٣) ويلاحظ أن شرط تطبيق المادة ١٥٩ مدني أن تكون استحالة التنفيذ لا ترجع إلى خطأ المدين ، وهو هنا المؤجر . فإذا رجعت إلى خطأ المدين ، لم يفسخ العقد من تلقاء نفسه ، بل يستحيل التزام المدين إلى تعويض . ويجوز للدائن ، وهو هنا المستأجر ، أن يبدل من طلب التعويض إلى طلب فسخ العقد ، ولكن الفسخ يكون عند ذلك فسخاً قضائياً لا انفساخاً بمحكم القانون (انظر الوسيط ١ فقرة ٤٨٨ - منصور مصطلح منصور فقرة ٢٣٧) .

وكانت اللقطة في تطبيق القواعد العامة هل النحو الذي بسطناه تقتضي أنه إذا هلكت العين خطأ المؤجر ، لم يفسخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه بمحكم القانون ، بل يترك الخيار للمستأجر إن شاء طلب فسخ الإيجار فسخاً قضائياً مع التعويض ، وإن شاء استبق الإيجار وطلب التعويض فيجوز له أن يطلب من المؤجر إعادة العين إلى أصلها . ولكن المشرع في الفقرة الأولى من المادة ٥٦٩ مدني نص ، كما رأينا ، على أنه إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً ، انفسخ العقد من تلقاء نفسه . فلم يميز بين ما إذا كان الهلاك غير راجع لخطأ المؤجر فيفسخ بالمعد بمحكم القانون ، وبين ما إذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ المؤجر فيجوز للمستأجر طلب الفسخ قضاء ، بل جعل الحكم في الحالتين واحداً ، وهو انفساخ العقد بمحكم القانون . وسنرى -

الإيجار إذن ينسخ من تلقاء نفسه بهلاك العين هلاكاً كلياً ، ومن وقت الهلاك . ولا حاجة إلى حكم بذلك^(١) ، وإذا اقتضى الأمر حكماً من انقضاء ، فإنما يكون هذا الحكم لتقرير هلاك العين وانسحاب العقد^(٢) . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « قد تهلك العين هلاكاً كلياً ، سواء كان ذلك من جراء عدم القيام بالترميمات اللازمة لحفظ العين ، أو بخطأ المؤجر أو المستأجر ، أو بقوة قاهرة . وفي كل هذه الأحوال ينسخ العقد من تلقاء نفسه لانعدام الخلل . وإذا كان المستأجر هو الذي صدر منه الخطأ ، كان مسئولاً عن التعويض . أما في الأحوال الأخرى فالعين تهلك على المؤجر^(٣) . »

فإذا كان الهلاك بقوة قاهرة ، انتقضت العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فلا يستطيع الأول أن يجبر الثاني على العودة إلى العين بعد أن يعيدها إلى أصلها كان يعيد بناء منزل احترق ، ولا يستطيع الثاني أن يجبر الأول على إعادة العين إلى أصلها للعودة إليها حتى لو كان المؤجر قد تقاضى تعويضاً من شركة التأمين^(٤) .

— أنه إذا كان الهلاك بخطأ المؤجر ، لم يجبر على إعادة العين إلى أصلها ، إذ أن الإيجار قد انسخ ، ولا يستطيع المستأجر إلا أن يطالب المؤجر بتعويض .

وهذا الخروج عن القواعد العامة في خصوص هذه المسألة سببه أننا لو التزمنا هذه القواعد وأجبرنا المؤجر الذي هلكت العين بخطأه على إعادة العين إلى أصلها ، لكان في ذلك إرهاب له ، فلا يجبر على التنفيذ العيني ، ويقتصر على دفع تعويض نقدي تطبيقاً لفقرة الثانية من المادة ٢٠٣ مدني وهي تقول : « على أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاب للمدين ، جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي ، إذا كان ذلك لا يلحق بال دائر ضرراً جسيماً . » فهل على المشروع أن ينتقل خطوة أخرى ، ويقضى لا بالتعويض النقدي بدلاً من التنفيذ العيني ، بل بانقضاء العقد أصلاً من تلقاء نفسه ، مع التعويض طبقاً للقواعد العامة (قارن منصور مصطلح منصور فقرة ٢٢٧ - وانظر بودري وقال ١ فقرة ٣٥٤ - سليمان مرقس فقرة ١٥٨ ص ٢٧٧ - ص ٢٧٨ ومع ذلك انظر فقرة ٢٩٤ وانظر كذلك عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٢ ص ٤٨٠) .

(١) وإذا انسخ العقد زالت التزامات كل من المؤجر والمستأجر ، ومن ثم لا تستحق الأجرة على المستأجر من وقت الهلاك ، وإذا كان قد عجلها استرد ما لم يستحق منها (استئناف مخطط ١٧ يونيو سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٥٦٨) . وانظر في هلاك العين بالحريق واسترداد المستأجر ما عجله من الأجرة استئناف مخطط ٢٨ يناير سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٢٣٤ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٥٠١ .

(٣) على أنه يجوز أن يقوم المستأجر بدفع أقساط التأمين ، ويشترط في مقابل ذلك أن يخصص مبلغ التأمين لإعادة العين إلى أصلها للعودة إليها (جيوار ١ فقرة ٣٩٤ - بودري وقال ١ فقرة ٣٦٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤١) .

أو من المستول عن الهلاك أو تقاضى مقابلاً لنزع الملكية^(١). ومع ذلك يجوز للموَجِّر أن يشترط على المستأجر أن يتحمل هذا الأخير هلاك العين بقوة قاهرة، إما بمعنى أن يبقى ملتزماً بدفع الأجرة بالرغم من هلاك العين، وإما بمعنى أن يبقى ملتزماً بجميع التزامات المستأجر إذا قام الموَجِّر بإعادة العين إلى أصلها. كذلك يجوز للمستأجر أن يشترط على الموَجِّر إعادة العين إلى أصلها إذا هلكت بقوة قاهرة^(٢). وفي كل الأحوال التي تهلك فيها العين بقوة قاهرة، لا يجوز للمستأجر أن يطالب الموَجِّر بتعويض (م ٥٦٩ / ٣ مدني).

أما إذا كان الهلاك بخطأ من الموَجِّر، فلا يجبر مع ذلك على إعادة العين إلى أصلها، لأن الإيجار قد انفسخ بهلاك العين^(٣) كما تقدم. وإنما يكون الموَجِّر مسؤولاً عن تعويض يدفعه للمستأجر عن الضرر الذي أصاب هذا الأخير بسبب انفساخ الإيجار قبل انقضاء مدته.

وكذلك إذا كان الهلاك بخطأ المستأجر، فإن الإيجار ينفسخ، ويكون المستأجر مسؤولاً عن تعويض الموَجِّر عن هلاك العين وعن فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته^(٤). أما إذا كان الهلاك بفعل الغير، فالإيجار ينفسخ دائماً، ويرجع كل من الموَجِّر والمستأجر بتعويض على من تسبب في الهلاك^(٥).

(ب) الهلاك الجزئي أو الخلل في الانتفاع بالعين

٢٣٤ - التمييز بين الهلاك الجزئي وحاجة العين إلى الترميم والعيب في

العين: يحسن التمييز بين الهلاك الجزئي وحاجة العين إلى الترميم والعيب في العين. والتمييز هنا للإيضاح ولا يترتب عليه نتيجة عملية، إذ الحكم يكاد يكون واحداً

(١) هيك ١٠ فقرة ٢٤٩ - جيوار ١ فقرة ٣٩٣ - فقرة ٣٩٤ - بودري وقال ١ فقرة ٣٥٢ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣١٩ ص ٢٦٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤١.

(٢) بودري وقال ١ فقرة ٣٥٣.

(٣) جيوار ١ فقرة ٣٩٣ - فقرة ٢٩٤ - بودري وقال ١ فقرة ٣٥٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤١.

(٤) استئناف مختلط ١١ يونيو سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٣٦٤ - ديفرييه ١ فقرة ٥٢ - ترولون ٢ فقرة ٢١٣ - بودري وقال ١ فقرة ٣٤٦.

(٥) انظر في ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٤٨٦.

في هذه الأحوال الثلاث . فيجوز فيها جميعاً أن يجبر المستأجر المؤجر على التنفيذ العيني ، فيعيد العين إلى أصلها في حالة الهلاك الجزئي ، ويقوم بالترميمات الضرورية في حالة حاجة العين إلى الترميم ، ويصلح العيب في حالة وجوده (١) . أما في القانون الفرنسي فالتمييز ذو نتيجة عملية كبيرة ، إذ لا يجوز للمستأجر أن يجبر المؤجر على إعادة العين إلى أصلها في الهلاك الجزئي ، ويجوز له أن يطلب التنفيذ العيني في الحالتين الأخيرتين فيجبر المؤجر على الترميم وعلى إصلاح العيب .

فالهلاك الجزئي يفترض أن جزءاً من العين كان موجوداً ثم انعدم (٢) . أما الترميم فيفترض أن العين لم ينعدم أى جزء من أجزائها ، وإنما قامت الحاجة إلى الترميم لقدم العين (٣) . والعيب يفترض كذلك أن العين لم ينعدم أى جزء من أجزائها ، ولكن شابها عيب لا يرجع إلى القدم بل إلى طبيعة العين نفسها (٤) .

٢٣٥ - المهلك الجزئي والحلل في الانتفاع بالعين : ومهما يكن من أمر

(١) عل أنه يلاحظ أن الهلاك الجزئي يترتب عليه فسخ العقد أو إنقاص الأجرة دون التعويض ما لم يكن الهلاك بخطأ المؤجر ، أما حاجة العين إلى الترميم والعيب فيجوز فيها التعويض فوق فسخ العقد أو إنقاص الأجرة .

(٢) ويتوسع القضاء في فرنسا في تحديد معنى الهلاك الجزئي ، فيكون هناك هلاك جزئي ، لا فحسب إذا انعدم جزء من العين المؤجرة ، بل أيضاً إذا كان لإصلاح العيب يقتضى مصروفات باهظة لا تتناسب مع أجرة العين (نقض فرنسي ٦ أبريل سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥١ - ٥٠٥ - ٧ ديسمبر سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥٢ - ١٤٤ - ٢٨ مارس سنة ١٩٥٢ جازيت دي پاليه ١٩٥٢ - ١) واللى دفع القضاء الفرنسي إلى هذا التوسع أنه أراد ، حتى في حالة حاجة العين إلى ترميم ، أن يعنى المؤجر من وجوب القيام بالترميمات إذا كانت النفقات باهظة لا تتناسب مع أجرة العين . فحتى يصل إلى هذه النتيجة أُلحق هذه الحالة بحالة الهلاك الجزئي ، لأن الهلاك الجزئي في القانون الفرنسي لا يميز فيه المؤجر حل إصلاح العين كما سبق القول (انظر في هذه المسألة بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٩ مكررة) .

(٣) والترميم إما أن يكون ضرورياً لحفظ العين من الهلاك ، أو للانتفاع بالعين المؤجرة . وفي الحالة الأخيرة قد يكون ترميماً ضرورياً يلتزم به المؤجر ، وقد يكون ترميماً تأجيراً يلتزم به المستأجر . وقد سبق التمييز بين هذه الأنواع الثلاثة من الترميم (انظر آنفاً فقرة ٢١٢ - فقرة ٢١٥) .

(٤) وتقول محكمة النقض - في صدد العيب في المبيع - إن العيب الذى تترتب عليه دعوى ضمان العيوب الخفية هو الآفة الطارئة التى تخلو منها الفطرة السليمة لمبيع (نقض ملقى ٨ أبريل سنة ١٩٤٨ مجموعة عمر ٥ رقم ٢٩٦ ص ٥٨٧) .

وانظر فيما تقدم بودرى وقال ١ فقرة ٤٣٠ ص ٢٢٦ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢١٤ .

فإن اختلاط الهلاك الجزئي بمحاجة العين إلى الترميم أو بالعيب في القانون المصري ليس بذى بال ، فقد قدمنا أن الحكم واحد في الأحوال الثلاث . لذلك عندما عرضت الفقرة الثانية من المادة ٥٦٩ مدني للهلاك الجزئي ، ألحقت به أن تصبح للعين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله أو أن ينقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً . فالحلل في الانتفاع بالعين ، وقد يرجع إلى غير الهلاك الجزئي ، يلحق إذن بالهلاك الجزئي في الحكم على النحو الذي سنراه .

والأمثلة على الهلاك الجزئي والحلل في الانتفاع بالعين كثيرة . من ذلك أن ينهدم حائط ، أو أن ينهار سقف ، أو أن تغمر مياه النيل الجزء الأسفل من المنزل^(١) ، أو أن تجف ترعة فلا تكون مياه الري كافية^(٢) ، أو أن تحرم الأرض الزراعية من طرق الري التي كانت تتمتع بها^(٣) . وقد يكون الهلاك الجزئي هلاكاً قانونياً ، مثل ذلك أن تنزع ملكية جزء من العين المؤجرة أو أن يستولى على جزء منها^(٤) . وقد تصبح العين المؤجرة غير صالحة للانتفاع المقصود بها^(٥) ، أو أن تؤجر جملة أراضٍ صفقة واحدة ويحفظ المؤجر لنفسه الحق في بيع بعضها مع فسخ الإيجار فيما يباع ويثبت أن المؤجر باع من هذه الأراضى أجزؤها فيفسخ الإيجار فيما يبيع وفيما بقي على السواء^(٦) ، أو أن ينشأ خلل في البناء يرجع بعضه إلى عيب

(١) استئناف مخطوط ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٦٤ .

(٢) استئناف مخطوط ١٨ يناير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١١٩ .

(٣) استئناف وطني ٢٢ مايو سنة ١٩٢٦ الهامة ٤ ص ٤٥٣ .

(٤) ويقوم مقام قرار الاستيلاء اتفاق بين المؤجر والمستأجر . وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كان الواقع هو أن مصلحة الأملك أجرت إلى الطامن قطعة أرض فضاء لمصلحة الحكومة ، ونص في عقد الإيجار على أنه إذا لزم كل أو بعض الأرض المؤجرة لغرض منفعة عامة يعتبر هذا العقد ملغى من تلقاء نفسه بالنسبة إلى الجزء المأخوذ لهذه المنفعة العامة وبدون أي حق في تعويض ، فإن الحكم المطعون فيه ، إذ عمل بهذا الشرط في حالة استيلاء فرع من فروع الحكومة (وزارة الزراعة) على قطعة من هذه الأرض لمنفعة عامة هي مكافحة الجراد ، لم يخطئ في تطبيق قانون العقد ، إذ مصلحة الأملك إنما كانت تتعاقد لمصلحة جميع فروع الحكومة كلما لزم أيا منها كل أو بعض العين المؤجرة لمنفعة عامة ، كما أن هذا الشرط يطبق كلما كانت المنفعة العامة ظاهرة دون حاجة إلى صدور قرار بالاستيلاء كقضى الاتفاق (نقض مدني ١٥ مايو سنة ١٩٥٢ بمجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٦٥ ص ١٠٥٩) .

(٥) استئناف مخطوط ٢٦ يونيو سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٥١٦ .

(٦) استئناف مخطوط ٢٥ أبريل سنة ١٩٢٢ جازوت ١٢ رقم ٥٤ ص ٣٦ .

في مواسير المياه ويرجع بعض آخر إلى ضعف أساسات المنزل (١) .
 فإذا حدث هلاك جزئي أو خلل في الانتفاع بالعين فأصبحت العين في حالة
 لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ،
 وجب التمييز بين فرضين : (١) أن يكون ذلك بفعل المستأجر ، وفي هذه الحالة
 يبقى الإيجار قائماً ولا رجوع للمستأجر على المؤجر فلا يطالب بإعادة العين إلى أصلها
 ولا بالفسخ أو إنقاص الأجرة فإن ما حدث قد وقع بفعله هو ، فيبقى ملتزماً بالإيجار
 إلى نهايته (٢) . وهذا ما تصرح به الفقرة الثانية من المادة ٥٦٩ مدني عندما تقول
 « ولم يكن للمستأجر يد في ذلك » كشرط في مطالبة المستأجر بالفسخ أو إنقاص
 الأجرة أو التنفيذ العيني (٣) . هذا إلى أن المستأجر يلتزم بتعويض المؤجر عما أحدثه
 من الهلاك أو الخلل في العين المؤجرة (٤) . (٢) أو أن يكون ذلك بغير فعل المستأجر ،
 وقد يكون بقوة قاهرة أو بفعل المؤجر أو بفعل الغير ، وفي هذه الحالة يكون

(١) استئناف مختلط ١٠ يناير سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ١٤٠ - وانظر فيما تقدم آنفاً
 فقرة ٢٠٧ في الماشر .

(٢) وهذا بخلاف الهلاك الكلي ، فقد قلنا أن الإيجار يفسخ ولو كان الهلاك الكلي
 واجباً إلى خطأ المستأجر (انظر آنفاً فقرة ٢٣٣) . ذلك أن الهلاك الكلي يرجع إلى انعدام
 محل الإيجار ، أما في الهلاك الجزئي فالمحل لا يزال موجوداً وإن كان قد هلك جزء منه ، فوجب
 الاتجاه إلى الحكمة لنسخ العقد . ولا يستطيع المستأجر أن يطلب الفسخ إذا كان هو المتسبب في
 الهلاك ، إذ لا يجوز أن يفيد من خطأه (عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٣١٤ ص ٤٨٦ - ص ٤٨٧) .
 (٣) وهذا لا يمنع من أن المؤجر هو الذي يطالب بفسخ الإيجار ، لا تطبيقاً للمادة ٥٦٩
 مدني ، بل تطبيقاً للقاعدة العامة في فسخ العقد الملزم للجانبين إذا أحل أحد المتعاقدين بالتزامه
 (م ١٥٧ مدني) . وهنا أحل المستأجر بالتزامه من النياية بحفظ العين المؤجرة ، إذ الهلاك
 الجزئي أو الخلل في الانتفاع كان بخطأه (بودري وقال ١ فقرة ٣٦٩ - بلانيول وريبير ١٠
 فقرة ٦٤٢) .

ويذهب رأي ، في القانون الفرنسي ، إلى أن للمستأجر أن يطلب الفسخ ولو وقع الهلاك
 الجزئي أو الخلل بخطأه إذا كان فوات المنفعة جسيماً ، ولكنه يلتزم في هذه الحالة بدفع تعويض
 للمؤجر (جيوار ١ فقرة ٣٨٥) . ويذهب رأي آخر إلى أنه إذا كان الهلاك بخطأ المستأجر ، فليس
 له أن يطلب فسخ الإيجار ولا إنقاص الأجرة إلا إذا كان الخلل بحيث لا يمكنه من الانتفاع
 بالعين أصلاً (بودري وقال ١ فقرة ٣٥٦ - فقرة ٣٥٧) . أما في القانون المصري فالنص
 صريح ، كما قلنا ، في أنه إذا كان الهلاك أو الخلل بخطأ المستأجر ، فليس لهذا أن يطلب الفسخ
 أو إنقاص الأجرة (قارن محمد كامل مرسى فقرة ١٠٤ ص ١١٥ هامش ١) .
 (٤) محمد علي إمام فقرة ٨١ ص ١٩٥ - عبد المنعم البدر اوى ص ٥٦ .

للمستأجر الخيار بين التنفيذ العيني وبين الفسخ أو إنقاص الأجرة^(١)، مع التمييز في جميع الأحوال إن كان له مقتضى . وهذا ما نتقل الآن إليه .

٢٣٦ - التنفيذ العيني : يستطيع المستأجر أن يطالب المؤجر بإصلاح العين وإعادةتها إلى أصلها ليتمكن من الانتفاع بها انتفاعاً كاملاً ، وأن يحدد للمؤجر ميعاداً مناسباً للقيام بهذا العمل ، إذ المؤجر ملتزم أن يتمهد العين بالصيانة : ويستوى في ذلك كما قدمنا أن يكون الهلاك الجزئى أو الحلل فى الانتفاع بخطأ المؤجر ، أو بفعل الغير ، أو بقوة قاهرة . فإذا لم يقم المؤجر بإعادة العين إلى أصلها فى الميعاد المحدد - ويخضع تقدير الميعاد لرقابة القضاء - جاز للمستأجر أن يقوم بنفسه بإصلاح العين وإعادةتها إلى أصلها ، ويرجع بالمصروفات على المؤجر . ويكون هذا وفقاً لأحكام المادة ٥٦٨ مدنى ، التى أحالت عليها العبارة الأخيرة من المادة ٢/٥٦٩ مدنى كما رأينا . ويترتب على ذلك أن يتبع ما سبق أن قررناه مطالبة المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين . فرفع المستأجر دعوى على المؤجر ، وبمحكم القضاء بإلزام المؤجر بإصلاح العين ، ويحدد له ميعاداً للقيام بذلك . ويجوز للمستأجر ، بعد إعدار المؤجر ، أن يحصل على ترخيص من القضاء فى إصلاح العين بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة ، مع الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة إذا كانت الحالة تستدعى ذلك . كما يجوز للمستأجر ، دون حاجة إلى ترخيص من القضاء ، أن يقوم بإصلاح العين على أن يستوفى ما أنفقه خصماً من الأجرة ، وذلك بشروط ثلاثة : (١) أن يكون الإصلاح بسيطاً أو مستعجلاً . (٢) أن يعذر المستأجر المؤجر . (٣) ألا يقوم المؤجر بعد الإعدار بإصلاح العين فى الميعاد المحدد . وللقضاء أن يستوثق مما إذا كانت هذه الشروط قد توافرت حتى يقر خصم النفقات من الأجرة ، ويستوثق

(١) وقد قضى بأن المشرع فرق بين حالتين ، الهلاك الكلى وفيه يفسخ عقد الإيجار بلا حاجة إلى حكم بالفسخ ويمكن كلا من المؤجر والمستأجر أن يتسك بهذا الفسخ ، والهلاك الجزئى ويلحق به أن يحصل فى العين خلل يؤثر فى المنفعة المقصودة منها ، وفيه يجوز للمستأجر طلب الفسخ إذا كان جسيماً أى مفوتاً بالمنفعة ، أو غير جسيم ولكنه يؤثر فى الانتفاع بحيث لا يتمكن المستأجر من استيفاء كل المنفعة المقصودة وفى هذه الحالة يكون له طلب تنقيص الأجرة ، والأمر فى الحالتين خاضع لتقدير القضاء (مصر الكلية مستعجل ٦ مارس سنة ١٩٣٩ الهامة ٢٠ رقم ١٢٢ ص ٢٦٣) .

بوجه خاص من بساطة الإصلاح أو استعجاله ، ومن أنه يقع على عاتق الموجر ، ومن أن ميعاداً مناسباً قد أعطى للموَجِر للقيام به عند إعداره ، ومن أن المستأجر أجرى الإصلاح مراعيّاً في ذلك جانب الاقتصاد ما أمكن . فإذا استوثق القضاء من كل ذلك ، أقر المستأجر على أن يخضم النفقات من الأجرة (١) .

والفقرة الثانية من المادة ٥٦٩ مدني صريحة في الأحكام التي قلعتها ، فهي تقول كما رأينا : « 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 يتم الموجر 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 الموجر وفقاً لأحكام المادة السابقة . » والمادة السابقة هي المادة ٥٦٨ مدني ، وهي تبسط الأحكام التي قلعتها . وتقول المذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « أما إذا هلكت العين هلاكاً جزئياً ، أو أصبحت لا تصلح للانتفاع ، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، ولم يكن ذلك بخطأ المستأجر ، فإن له أن يطلب من الموجر أن يعيد العين إلى أصلها طبقاً لما تقدم من الأحكام ، إذ الموجر ملزم أن يتعهد بالصيانة . وللمستأجر أن يقوم هو نفسه بالترميمات اللازمة بعد ترخيص من القضاء أو دون ترخيص وفقاً لما سبق بيانه ، » (٢) .

(١) انظر في كل ذلك ما تقدم في إلزام الموجر القيام بالترميمات الضرورية عن طريق التنفيذ العيني آنفاً فقرة ٢٢٠ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠١ - وانظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ١٥١ ص ٢٦٤ وفقرة ١٥٨ ص ٢٧٨ . محمد حل إمام فقرة ٨١ ص ١٩٥ - عبد المنعم البدراري ص ٥٦ - محمد كامل مرسى فقرة ١٠٤ ص ١١٥ ولكن قارن فقرة ٩٩ ص ١١٠ . وانظر عكس ذلك وأن الموجر لا يلتزم بإعادة العين إلى أصلها في حالة الهلاك الجزئي ، وإنما يلتزم بذلك في الحالة التي تصبح فيها العين غير صالحة للانتفاع وفي الحالة التي ينقص فيها الانتفاع نقصاً كبيراً عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١١٩ ص ١٨٣ هامش ١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٠٤ ص ١٥٤ . ويذهب إلى أن الفقرة الثانية من المادة ٥٦٩ مدني عرضت لحالة الهلاك الجزئي والحالتين الأخيرتين ، وجعلت الجزاء لهذه الحالات الثلاث الفسخ أو إنقاص الأجرة . ثم تحفظت منعت بعدم الإخلال بحق المستأجر في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام الموجر وفقاً لأحكام المادة ٥٦٨ مدني ، وهذا التحفظ لا ينسب إلا للحالتين الأخيرتين دون الحالة الأولى ، لأن الحالتين الأخيرتين هما وحدهما اللتان تشملهما أحكام المادة ٥٦٨ . ونرى أن النص لا يحصل هذا التأويل . فهو صريح في أن حق المستأجر أن يقوم بتنفيذ

على أن هناك قيداً واحداً لكل ما تقدم ، هو ألا تكون نفقات إعادة العين المؤجرة إلى أصلها باهظة لا تتناسب مع الأجرة التي يتقاضاها المؤجر . وذلك إذا لم يكن الهلاك الجزئي أو الخلل في الانتفاع ناجماً عن خطأ المؤجر ، وإلا فعليه أن يصلح خطاه طبقاً للقواعد العامة . أما إذا لم يكن هناك خطأ في جانبه ، فلا يصح عدالة أن يتحمل نفقات باهظة لا تتناسب مع الأجرة التي يتقاضاها ، ولا يكون للمستأجر في هذه الحالة إلا طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة . وهذا الحكم منصوص عليه صراحة في إصلاح العيب ، إذ تقول الفقرة الأولى من المادة ٥٧٧ مدني : « إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر . . . أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يهبط المؤجر . . . فيقاس إصلاح العين بعد الهلاك الجزئي على إصلاحها عند وجود العيب ، كما قيس إجراء الترميمات الضرورية ، وبشرط في كل ذلك ألا تكون التكاليف باهظة (١) . »

- التزام المؤجر بتناول الأحوال الثلاث جميعاً ، وقد رددت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيلي هذا المعنى كما رأينا . أما الإحالة على أحكام المادة ٥٦٨ مدني فيقصد بها الإحالة على حكم التنفيذ العيني وعلى الطرق المختلفة التي يلبأ إليها المستأجر للوصول إلى هذا التنفيذ ، فهو تارة يلبأ إلى القضاء ليحصل منه على ترخيص في إصلاح العين بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة ، وهو طوراً لا يلبأ إلى القضاء بل يقوم على مسئوليته بإجراء الأعمال المستحقة أو البسيطة بمد أن يعذر المؤجر في تنفيذها في ميعاد مناسب .

ويأخذ الأستاذ منصور مصطنق منصور (فقرة ١٨٠ ص ٤٤٦) على الرأي القائل بجواز إجبار المؤجر على إصلاح العين في حالة الهلاك الجزئي أمرين : (الأمر الأول) أنه قد يؤدي إلى إرهاق المؤجر . وهذا مردود عليه بأن المؤجر لا يجبر على إصلاح العين إذا كانت النفقات باهظة كما سئى . (والأمر الثاني) أن نص الفقرة الثانية من المادة ٥٦٩ مدني يصحح مع هذا الرأي تزييداً يمكن الإستثناء عنه . والصحيح أن هذه الفقرة هي النص الوحيد الذي يستند إليه في القول بإجبار المؤجر على إصلاح العين في حالة الهلاك الجزئي ، ولو لم توجد لما أمكن أن ينقطع الشك في إعطاء الهلاك الجزئي حكم حاجة العين إلى الترميم من حيث جواز التنفيذ العيني ، ولبقيت المسألة خلافية كما هو الأمر في فرنسا . والحل الذي يشير به الأستاذ منصور مصطنق منصور (فقرة ١٨٠ - ص ٤٤٧ - ص ٤٤٨) من التمييز بين الترميم والتجديد على أساس أن الترميم هو ما يقتضى نفقات غير كبيرة أما التجديد فهو الذي يقتضى النفقات الكبيرة ، ومن أن المؤجر يجبر على الترميم دون التجديد في جميع الأحوال الثلاث ، يمينه في رأينا أنه انساق فيه وراء محكمة النقض الفرنسية ، وقد رأينا هذه المحكمة إنما اضطرت إليه حتى تمنع إجبار المؤجر على الترميم إذا كان يتكلف نفقات باهظة (انظر آنفاً فقرة ٢٣٤ في الهامش) . أما في مصر فالنصوص صريحة في أن المؤجر يجبر على الترميم والتجديد معاً ، ويكون أن يقيد كل ذلك بالألا تكون النفقات باهظة قياساً على حالة إصلاح العيب التي ورد فيها نص صريح في هذا المعنى .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٢٠ في الهامش .

وقد رأينا في التتبن المدني القديم أنه لا يجوز للمستأجر أن يجبر المؤجر على إعادة العين إلى أصلها^(١)، لأن المؤجر في هذا التتبن لا يجبر على إجراء أية مرمة ولا يلتزم بتعهد العين بالصيانة كما هو الأمر في التتبن المدني الجديد^(٢). وهذا هو الفرق ما بين التتبنين القديم والجديد في موضوع هلاك العين، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك^(٣).

٢٣٧ - فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة : ويجوز للمستأجر، إذا لم يختر التنفيذ العيني على الوجه الذي بسطناه فيما تقدم، أن يطلب إما فسخ الإيجار إذا كان الهلاك الجزئي جسيماً بحيث يمنعه من الانتفاع بالعين الانتفاع المتصور أو كان الخلل بحيث يفوت عليه منفعة العين، وإما إنقاص الأجرة إذا كان الهلاك الجزئي أو الخلل غير جسيم وإنما أثر في الانتفاع بالعين بحيث أصبح لا يتمكن من استيفاء كل المنفعة المقصودة منها. ولا يفسخ الإيجار من تلقاء نفسه أو تنقص الأجرة بحكم القانون، بل يجب، إذا لم يحصل اتفاق بين المتعاقدين، أن يصدر حكم بذلك، والمحكمة هي التي تقدر ما إذا كان هناك محل للفسخ أو يجب الاكتفاء بإنقاص الأجرة^(٤).

(١) ولكن يمكن الاتفاق مقدماً على أن المؤجر يلتزم بإصلاح العين، فإن فعل، وكان قد حكم بإنقاص الأجرة، فإن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة كاملة من وقت إعادة الشيء إلى أصله (الإيجار المؤلف فقرة ٤٨٧).

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٠٧.

(٣) انظر آنفاً فقرة ٢٣٠ - وفي القانون الفرنسي حيث يلتزم المؤجر بتعهد العين بالصيانة، ويجبر على إجراء الترميمات الضرورية، يذهب القضاء وأكثر الفقهاء مع ذلك إلى أن المؤجر لا يجبر على إصلاح العين في حالة الهلاك الجزئي (نقض فرنسي ١٠ فبراير سنة ١٨٦٤ دالوز ٦٤ - ١ - ٢٣٤ - ١٢ يناير سنة ١٩١٠ سيريه ١٩١٢ - ١ - ٤٩٧ - ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٢٥ سيريه ١٩٢٥ - ١ - ٢٤٢ - ديفرچيه ١ فقرة ٥٢٢ - لوران ٢٥ فقرة ١١١ وفقرة ٤٠٤ - جيوار ١ فقرة ١٠٧ وفقرة ٣٩٤ - هيك ١٠ فقرة ٢٩٤ وفقرة ٢٩٦ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٢ وهامش ٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٢)، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك (انظر آنفاً فقرة ٢٣٤). وإن كان هناك رأى في فرنسا يقول بجواز إجبار المؤجر على إصلاح العين (ترولون ١ فقرة ٢٢٠ - بودرى وقال ١ فقرة ٣٦٣)، وبخاصة إذا كان الهلاك الجزئي راجعاً إلى خطأ المؤجر (بودرى وقال ١ فقرة ٣٦٩).

(٤) جيوار ١ فقرة ٣٩٧ - بودرى وقال ١ فقرة ٣٥٩ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٢ - وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه وإن كان من المبادئ المقررة عدم جواز الجمع بين دعوى تنقيص الأجرة ودعوى فسخ الإيجار، إلا أنه يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ولو كان قد رفع قبل ذلك دعوى بتنقيص الأجرة -

وإذا حكم بإنقاص الأجرة ، كان ذلك من وقت حصول الهلاك الجزئي أو الخلل في الانتفاع ، لا من وقت النطق بالحكم أو وقت رفع الدعوى ، لأن هذا الإنقاص هو في مقابل ما فات المستأجر من المنفعة وهذا يكون من وقت الهلاك أو الخلل (١) . وإذا حكم بإنقاص الأجرة وتعمد المؤجر بإعادة العين إلى أصلها ، وأعادها بالفعل ، استحق الأجرة بتامها دون نقص من يوم الإعادة (٢) . وللمؤجر الحق في طلب إعادة العين إلى أصلها ولو عارض المستأجر ، ليتجنب المؤجر بذلك الاستمرار في إنقاص الأجرة (٣) .

٢٣٨ - التعويض : وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة ، فإن له الحق في طلب تعويض على النحو الآتي :

إذا كان الهلاك أو الخلل راجعاً إلى خطأ المؤجر ، فإن للمستأجر أن يرجع على المؤجر بتعويض في حالة الفسخ يقابل ما أصابه من الضرر بسبب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ، وهذا عدا التعويض عن نقص الانتفاع بالعين إلى وقت الفسخ ،

— ثم أصبح من المحقق لديه أن الانتفاع بالمقار المزجر مستحيل بالمرة (استئناف وطى ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٨ المجموعة الرسمية ٢٠ رقم ٧٣ ص ٨٩) . وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن دفع المستأجر للأجرة لا يعد نزولاً منه عن حقه في طلب إنقاصها ، إلا إذا فهم ذلك من دفعه الأجرة بدون أى تحفظ من قبله (استئناف مختلط ٢٦ يونيو سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٥٣١) . وقد سبقت الإشارة إلى هذين الحكمين (انظر آنفاً فقرة ٢٠٧ في الهامش) .

وإذا اختار المستأجر الفسخ أو إنقاص الأجرة ووافقه المؤجر على ما اختار ، لم يعد للمستأجر الحق في الرجوع في اختياره ، ويصبح ما اختاره من الفسخ أو إنقاص الأجرة نهائياً (هيك ١٠ فقرة ٢٩٤ - بودرى وقال ١ فقرة ٣٦٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٢ ص ٩٣٢) . أما قبل موافقة المؤجر على إختيار المستأجر ، فإنه يجوز للمستأجر أن يعدل عن طلب إنقاص الأجرة إلى طلب الفسخ ، أو عن طلب الفسخ إلى طلب إنقاص الأجرة (بودرى وقال ١ فقرة ٣٦٢) . هذا ما لم يكن قد طلب إنقاص الأجرة ، ثم تحقق لديه بعد ذلك أن الانتفاع بالعين أصبح مستحيلاً ، فن هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يعدل عن طلب إنقاص الأجرة إلى طلب الفسخ ، ولو كان المؤجر قد وافقه على طلب إنقاص الأجرة قبل العدول عن هذا الطلب إلى طلب الفسخ (استئناف وطى ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٨ المجموعة الرسمية ٢٠ رقم ٧٣ ص ٨٩ وهو الحكم السابق الإشارة إليه في هذا الهامش) .

(١) جيوار ١ فقرة ٣٩٨ - بودرى وقال ١ فقرة ٣٦٠ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤٨٧ ص ٥٩٤ هامش ٣ .

(٢) محمد على إمام فقرة ٨١ ص ١٩٦ . وانظر آنفاً فقرة ٢٠٧ .

(٣) جرانمولان في العقود فقرة ٣٤٠ هامش ٤ - وانظر آنفاً فقرة ٢٠٧ .

والتعويض عما أصابه من ضرر في شخصه أو ماله بسبب الهلاك أو الخلل . وكذلك يكون له الحق في تعويض من الموجر في حالة التنفيذ العيني وإصلاح العين ، يقابل ليس فحسب النقص في الانتفاع بالعين من وقت الهلاك أو الخلل إلى وقت صلاح العين ، بل أيضاً ما أصاب المستأجر من ضرر في شخصه أو ماله بسبب الهلاك أو الخلل . أما إذا قضى بإنقاص الأجرة ، أفا نقص من الأجرة هو التعويض عما أصاب المستأجر من ضرر بسبب نقص الانتفاع بالعين الموجرة ، ويستحق المستأجر فوق ذلك تعويضاً عما أصابه من ضرر في شخصه أو ماله بسبب الهلاك أو الخلل (١) .

وإذا كان الهلاك أو الخلل راجعاً إلى فعل الغير ، فلكل من المستأجر والمؤجر الرجوع بتعويض على من تسبب في التلف (٢) . وهذا لا يمنع المستأجر من الرجوع على المؤجر بتعويض عن نقص الانتفاع بالعين الموجرة .

وإذا كان الهلاك أو الخلل راجعاً إلى خطأ المستأجر ، فإن المؤجر هو الذي يرجع على المستأجر بالتعويض عما ناله من الضرر بسبب ما أصاب العين من التلف بخطأه (٣) ، وهذا التعويض مستقل عن التعويض الذي يجب على المستأجر دفعه بسبب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته (٤) .

وإذا كان الهلاك أو الخلل راجعاً إلى قوة قاهرة ، لم يكن للمستأجر الحق في الرجوع بالتعويض على المؤجر ولا على أحد غيره . وهذا ما تصرح به الفقرة الثالثة من المادة ٥٦٩ مدني إذ تقول : « ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين (حالة الهلاك الكلي وحالة الهلاك الجزئي أو الخلل) أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه » (٥) .

(١) ولما كانت مسئولية المؤجر هنا مسئولية عقودية ، فإنه لا يكون مسئولاً إلا عن الضرر المتوقع الحصول ، ما لم يرتكب خطأ أو خطأ جسيماً فيكون مسئولاً عن جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة الحصول . ولا ضرورة للإضرار ، إذ المفروض أن هناك خطأ في جانب المؤجر وقد أصبح تنفيذ التزامه بصيانة العين غير ممكن بفعله (م ٢٢٠ أ مدني) .

(٢) الإيجار للمؤلف فقرة ٤٨٧ ص ٥٩٦ .

(٣) بودري وقال ١ فقرة ٣٥٦ .

(٤) الإيجار للمؤلف فقرة ٤٨٧ ص ٥٩٦ .

(٥) استئناف غنط ١٤ فبراير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٥٦ - ٢٤ يونيو سنة ١٩٠٨ م

المبحث الثالث

ضمان التعرض

٢٣٩ - التعرض الصادر من المؤجر والتعرض الصادر من الغير :
يضمن المؤجر للمستأجر التعرض له في الانتفاع بالعين المؤجرة . وهذا الضمان
فرع عن التزام المؤجر العام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً
هادئاً كاملاً (١) .

ويضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصياً ، سواء كان تعرضاً مادياً
أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني . وكذلك يضمن التعرض الصادر من الغير إذا
كان مبنياً على سبب قانوني ، ولا يضمن التعرض المادي . ولا يكاد يختلف التقنين
الجديد عن التقنين القديم في ذلك ، لأن الالتزام بضمان التعرض لا يتأثر بالصيغة
الإيجابية أو الصيغة السلبية لالتزامات المؤجر (٢) .

و نعرض في مطلبين متعاقبين لضمان المؤجر لتعرضه الشخصي وضمانه التعرض
الصادر من الغير .

(١) وقد كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني يشتمل على نص يتضمن معنى ضمان المؤجر
للمستأجر الانتفاع الهادئ الكامل ، ويشتمل هذا الضمان بوجه خاص في ضمان التعرض والاستحقاق
وضمان العيب . فكانت المادة ٧٦٩ من المشروع التمهيدي تنص على ما يأتي : ١ - يلتزم المؤجر
بضمان التعرض والاستحقاق وبضمان العيب . ٢ - ولا يعفى المؤجر من الضمان حتى لو كان
حسن النية . وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص ما يأتي :
« يشير هذا النص إلى نوعين من الضمان ، هما ضمان التعرض والاستحقاق و ضمان العيب .
ويضيف النص أن التزام الضمان يبقى في ذمة المؤجر حتى لو كان حسن النية . أما سوء النية فيعطي
للمستأجر الحق في التعويض فوق الضمان » . وفي لجنة المراجعة حذف هذا النص لأنه مجرد
تعداد (مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٥٥٥ - ص ٥٥٦ في الهامش) .
هذا وقد فصلت أحكام ضمان التعرض والاستحقاق في الفصل الخاص بالبيع . ولكن لما كان
لمقد الإيجار خصائص يتميز بها عن البيع ، فقد عاد المشرع إلى تفصيل هذه الأحكام فيما يتعلق
بالإيجار . ويمكن اعتبار الأحكام الواردة في البيع هي الأصل الذي يرجع إليه فيما لم يرد في
شأنه نص خاص وبالقدر الذي يتفق مع طبيعة العقد (محمد علي إمام فقرة ٨٣ ص ٢٠٠) .
(٢) سليمان مرقس فقرة ١٦١ ص ٢٨٥ هامش ١ .

المطلب الأول

ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي

- ٢٤٠ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٧١ من التقنين المدني على ما يأتي :
- ١ - على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع .
- ٢ - 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 أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر ،^(١) .
- ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم المادة ٤٥٨/٣٧٣^(٢) .
- ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٣٩ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٧٠ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٥٣ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٥٢ - ٥٥٣^(٣) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٧٠ من المشروع التمهيدي على وجه يطابق ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن المشروع التمهيدي لم يكن يشتمل على عبارة « أو إضرار » الواردة في الفقرة الثانية . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٦٠٠ في المشروع النهائي . ثم وافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٥٩٩ . وفي لجنة مجلس الشيوخ أضيفت إلى الفقرة الثانية بعد عبارة « كل تعرض ، عبارة « أو إضرار » ، ليكون النص شاملاً لجميع صور الضرر التي يوجد فيها الالتزام بالضمان ، سواء كان الضرر مادياً أو أدبياً . وأصبح رقم المادة ٥٧١ . ووافق مجلس الشيوخ على النص كما عدله لجنة (مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٥٠٥ - ص ٥٠٧) .

(٢) التقنين المدني القديم م ٤٥٨ / ٣٧٣ : لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر في انتفاعه بالمؤجر ، ولا أن يحدث فيه أرق ملحقاته تغييرات تخل بهذا الانتفاع . (وأحكام التقنين المدني القديم تنفق مع أحكام التقنين المدني الجديد) .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٣٩ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٥٧٠ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٥٣ : ١ - لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر في استيفائه -