

ويتبين من النص المتقدم الذكر أن الموجر يضمن للمستأجر تعرضه الشخصي في الانتفاع بالعين المؤجرة . ونبعث هنا مسائل ثلاثاً : (١) أنواع التعرض الشخصي وشروطه . (٢) صوراً مختلفة للتعرض الشخصي . (٣) الجزاء المترتب على التعرض الشخصي .

§ ١ - أنواع التعرض وشروطه

٢٤١ - أنواع التعرض الشخصي : جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد النص الذي أسلفنا ذكره والنصوص التالية ما يأتي : هذا النص وما بعده . . . ينظم ضمان التعرض والاستحقاق . والإيجار كالبيع في هذه الأحكام . فالمؤجر يضمن تعرضه ، مادياً كان أو مبنياً على سبب قانوني ، ويضمن تعرض الغير إذا كان مبنياً على سبب قانوني . أما تعرضه هو فكان يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة بإحداث تغيير فيها يخل بهذا الانتفاع ، أو أن يعطى للغير حقاً عينياً أو شخصياً يتعارض مع حق المستأجر ويحتج به عليه ، كحق المشتري للعين المؤجرة إذا لم يكن تاريخ الإيجار أسبق من تاريخ البيع ، وكحق مستأجر آخر مقدم طبقاً للتاعدة التي سيأتي بيانها ، (١) .

= المنفعة مدة الإجارة ، ولا أن يحدث في المأجور تغييراً يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المقنود عليها . ٢ - ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان إل كل تعرض سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر . (وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري . هذا ولم يرد في نص الفقرة الثانية من المادة ٧٥٣ عراقى عبارة « أو لإضرار » التي وردت في الفقرة الثانية من المادة ٥٧١ مصرى - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٨٨٠ وما بعدها) .

تقنين الموجبات والمقنود اللبناني م ٥٥٢ : إن الضمان الواجب على المؤجر للمستأجر له موضوعان : أولاً - الانتفاع بالمأجور والتصرف فيه دون معارضة . ثانياً - عبور المأجور . وهذا الضمان واجب حتماً وإن لم يشترط في المقنود . وحسن نية المؤجر لا تعفيه من موجب الضمان .

م ٥٥٣ : يتضمن موجب الضمان وجوب امتناع المؤجر عن كل أمر من شأنه أن يحول دون وضع يد المستأجر على المأجور أو يحرمه المنافع التي كان يحق له أن يعمل عليها بحسب الغرض الذي أعد له المأجور وبحسب الحالة التي كان عليها وقت إنشاء المقنود . ولا يكون المؤجر مسئولاً من هذا الوجه عن عمله فقط ، بل يسأل أيضاً عن أعمال عماله وسائر المستأجرين وأصحاب الحقوق المستمدة منه . (وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠٦ - ص ٥٠٧ .

ويتبين مما تقدم أن المؤجر يضمن للمستأجر تعرضه الشخصي ، كما يضمن البائع تعرضه الشخصي للمشتري . والتعرض الشخصي ، في الإيجار كما في البيع ، نوعان : (١) تعرض مادي (trouble de fait) . (٢) وتعرض مبني على سبب قانوني (trouble de droit) .

٢٤٢ - التعرض المادي - تعرضه قائم على أعمال مادية وتعرضه قائم

على تصرفات قانونية : والتعرض المادي ، في الإيجار كما في البيع ، قسم : قسم يقوم على أعمال مادية محضة تقع من المؤجر ، وقسم يقوم على تصرفات قانونية تصدر منه - سواء بعد الإيجار أو قبله - ويكون من شأنها أن تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تحل بهذا الانتفاع . ويلاحظ ، فيما يتعلق بهذا القسم الثاني الذي يقوم على تصرفات قانونية ، أن التصرف القانوني الصادر من المؤجر إلى الغير يعد عملاً مادياً بالنسبة إلى المستأجر ، لأنه ليس طرفاً في هذا التصرف ولا هو ممثل فيه (١) .

ومثل القسم الأول الذي يقوم على أعمال مادية محضة أن يحدث المؤجر بالعين أو ملحقاتها أى تغيير يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، أو أن يعدل وجه الانتفاع الذي خصصت له العين ، أو أن يزاحم المستأجر في صناعته أو في تجارته ، أو أن ينتحم العين دون إذن المستأجر ، أو أن يترك مواشيه تدخل الأرض المؤجرة لترعى ، أو أن يدخل الأرض ليقطف بعض ثمارها (٢) ، أو أن يمنع المستأجر من استعمال المصعد أو السلم العام لإجباره على استعمال سلم الخدم ، أو أن يمنع المستأجر من استعمال سطح المنزل للغسيل أو تركيب أسلاك الراديو أو أسلاك تلفونية ، أو أن يتهجم على المستأجر لإهائه أو يضع لوحة في العين تشتمل على عبارات مهينة له (٣) ، أو أن يمنع المستأجر من وقف سيارته مدة وجيزة أمام المدخل العام (٤) .

(١) انظر نظير ذلك في البيع الوسيط ٤ فقرة ٣٣٠ ص ٦٢٧ .

(٢) بودوى وقال ١ فقرة ٤٥٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١١ ثالثاً .

(٣) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١١ ثالثاً .

(٤) استئناف مصر ٧ مايو سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ٤١ ص ٧٤ - وقارن

استئناف مصر ١٧ ديسمبر سنة ١٩٢٨ المحاماة ٩ رقم ١٣١ ص ٢٢٧ - ٢٦ نوفمبر سنة ١٩٣٥ المحاماة ١٦ رقم ٢١٧ ص ٤٩٨ - وانظر سليمان مرقس فقرة ١٦٨ - ولا يجوز للمؤجر أن يمنع المستأجر من الدخول في المنزل من الباب المعد لذلك ، ولكن لا يجوز ، من جهة أخرى ، -

وسنعرض تفصيلاً فيما يلي لبعض هذه الصور من التعرض مما يقع كثيراً في العمل .
ومثل القسم الثاني الذي يقوم على تصرفات قانونية أن يعطى المؤجر ، للغير
حقاً عينياً أو شخصياً يتعارض مع حق المستأجر ويحتج به عليه - كما تقول
المذكرة الإيضاحية فيما قدمناه - كحق المشتري للعين المؤجرة إذا لم يكن تاريخ
الإيجار أسبق من تاريخ البيع ، وكحق مستأجر آخر مقدم . وهذا هو الذي تعنيه
الفقرة الثانية من المادة ٥٧١ مدني حين تقول كما رأينا : « ولا يقتصر ضمان المؤجر
على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض
أو إضرار منبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص
تلقى الحق عن المؤجر ، . فإذا باع المؤجر العين المؤجرة ولم يكن للإيجار تاريخ
ثابت أسبق من البيع ، كان لمشتري العين المؤجرة حق يتعارض مع حق المستأجر ،
وله أن يخرج من العين على التفصيل الذي ستراه في موضعه . كذلك الحكم إذا
أعطى المؤجر للغير حق ارتفاق من شأنه أن يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً
كاملاً ، أو رهن العين رهن حيازة مما يوجب انتقال حيازتها للدائن المرتهن
فيتعارض ذلك مع انتفاع المستأجر بالعين . ويمكن أن يعطى المؤجر للغير أي حق
بالنسبة إلى العين المؤجرة يتعارض مع انتفاع المستأجر بها ولو كان هذا الحق حقاً
شخصياً ، كما إذا أجر العين نفسها لمستأجر ثان عن نفس المدة ، فيقوم للمستأجر
الثاني حق شخصي يزاحم به حق المستأجر الأول .

ويلاحظ أنه في الفروض الذي يقع فيها تعرض من المؤجر قائم على تصرفات
قانونية ، يوجد في الواقع نوعان من التعرض : التعرض الصادر من المؤجر نفسه
بإعطائه للغير حقاً يتعارض مع حق المستأجر ، والتعرض الصادر من الغير باستعماله
هذا الحق . والتعرض الأول الصادر من المؤجر تعرض مادي كما قدمنا ، أما التعرض
الآخر الصادر من الغير فتعرض منبني على سبب قانوني (١) . وكلا النوعين من

— المستأجر أن يجبر المؤجر على إعداد باب خاص للدخول منه . وقد قضى بأنه إذا أجر مالك العقار
للغير العلوي لشخص وسكن هو في الدور السفلي ، فلا يجوز لمستأجر الدور العلوي أن يتحكم
في المالك ويجبره على أن يكون له مدخل خاص ، وأن ترتب المداخل للدور السفلي والدور
العلوي منوط بالمالك حسب مقتضيات استغلال العقار ، بشرط ألا يكون للمالك نية سيئة
يقصد بها مراكمة المستأجر (مهكدة ليج البلجيكية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٢٥ الهامة ٧ ص ٤٢٨ -
الإيجار المؤلف فقرة ٢٢٨ ص ٢٩٠ هامش ١) .

(١) ومن الفقهاء من يعتبر هذا النوع من التعرض القائم على تصرفات قانونية لا على أعمال -

التعرض يضمنه المؤجر، ولا يتحقق كلاهما إلا إذا وقع تعرض بالفعل من الغير للمستأجر كما سنرى في شروط التعرض، وقبل ذلك لا يقوم التعرض في أى من نوعيه. فإذا تعرض مشتري العين المؤجرة للمستأجر طالباً منه إخلاء العين، أو تعرض مستأجر ثانٍ من نفس المؤجر للمستأجر مدعياً أنه مفضل عليه، فهذا يكون قد وقع تعرض مبنى على سبب قانوني من المشتري أو من المستأجر الثاني، ويكون قد وقع في الوقت ذاته تعرض مادي من المؤجر إذ هو الذي أعطى الحق للمشتري أو للمستأجر الثاني. فيجوز إذن للمستأجر أن يرجع على المؤجر إما بضمان التعرض الصادر من الغير، وإما بضمان التعرض الشخصي. ولما كان الحكم واحداً في الحالتين، فإن التعرض الصادر من الغير يجب التعرض الشخصي، ويرجع المستأجر على المؤجر عادة بضمان التعرض الصادر من الغير^(١). ونرى من ذلك أن التعرض الشخصي القائم على تصرفات قانونية يختلط اختلاطاً تاماً بالتعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني، ولا توجد أهمية عملية في التمييز بينهما^(٢).

٢٤٣ - التعرض المبني على سبب قانوني : أما تعرض المؤجر المبني على

سبب قانوني فيقع إذا ادعى المؤجر حقاً على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر. فإذا أجر شخص عيناً غير مملوكة له، ثم أصبح مالكا لها بسبب من أسباب الملك كالإرث أو الوصية أو الشراء من المالك الحقيقي أو الشفعة، لم يجوز له أن يحتج على المستأجر بهذا الملك الحادث بعد الإيجار ليسترد العين منه بموجبه. وإذا فعل، جاز للمستأجر أن يدفع دعوى المؤجر بالتزامه بضمان التعرض الشخصي^(٣).

— مادة تعرضاً مبنياً على سبب قانوني صادراً من المؤجر ومن الغير في وقت واحد : محمد كامل مرسى
فقرة ١٠٧ ص ١٢٣ (مع المقارنة بما جاء في فقرة ١١٨ ص ١٣٨) - عبد الفتاح عبد الباقى
فقرة ١٤١ ص ٢١٣ - ص ٢١٤ - محمد علي إمام فقرة ٨٦ ص ٢٠٣ - ص ٢٠٤ . ومنهم
من يعتبره تعرضاً مبنياً على سبب قانوني صادراً من الغير لا من المؤجر : سليمان مرقس فقرة
١٦٥ ص ٢٨٧ هامش ١ - عبد المنعم البدر اوى ص ٧٠ (مع المقارنة بما جاء في ص ٦١) -
منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٦ ص ٤٦٥ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١١٧ ص ١٧٢ .
(١) قارن الإيجار للمؤلف فقرة ٢٣٤ .

(٢) قارن في كل ذلك سليمان مرقس فقرة ١٦٥ (وبوجه خاص ص ٢٨٧ هامش ١) -
عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٤١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٦ ص ٤٦٤ - ص ٤٦٥ .
(٣) وقد ينتقل ملك العين المؤجرة إلى المؤجر بالتقادم . فإذا أجر شخص عيناً غير مملوكة
لملكه له وكان حائزاً لها مدة أربع عشرة سنة مثلاً . وسلم العين للمستأجر وبقي هذا حائزاً لها

والتعرض هنا ليس تعرضاً مادياً ، بل هو تعرض مبني على سبب قانوني ، لأن المؤجر يبني تعرضه على سبب قانوني هو أنه أصبح بعد الإيجار مالكا للعين المؤجرة ، ويدعى أن له بهذه الصفة أن يسترد العين . فردد عليه بأنه ضامن لتعرضه الشخصي والاسترداد والضمان لا يجتمعان ، أو أنه لا يجوز الاسترداد لمن وجب عليه الضمان^(١) .

وإذا أجر شخص أرضاً لآخر ، وظهر أن عليها حق مرور لأرض مجاورة يستوجب ضمان المؤجر لهذا الحق ، ثم مات صاحب الأرض المرتفعة وورثه المؤجر نفسه ، ففي هذه الحالة لا يجوز لهذا الأخير أن يتمسك بحق المرور الثابت على الأرض التي أجزها ولو كان هذا الحق قد استمده من مورثه ، لأنه ضامن لأفعاله الشخصية التي تعارض مع انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولو كانت هذه الأفعال مستندة إلى سبب قانوني . وقد قضى فيما يقرب من هذا المعنى بأن المؤجر لأرض لها حق ارتفاق على أرض مجاورة يضمن حق الارتفاق هذا حتى لو اشترى الأرض المجاورة ، فانتضى بذلك حق الارتفاق باتحاد الذمة^(٢) .

ويندر في العمل أن يقع تعرض من المؤجر مبني على سبب قانوني ، فإن المؤجر إذا كان غير مالك للعين المؤجرة عند الإيجار ثم أصبح مالكا لها بعد ذلك ، أو كان لا يملك حق ارتفاق ثم أصبح مالكا له ، فينفذ الإيجار في حقه ، لا يتعرض عادة للمستأجر ، ويبقى ملتزماً بالإيجار الذي صدر منه إلى نهايته^(٣) .

= سنة ، فقد تمت مدة التقادم ، لأن مدة حيازة المستأجر تحسب في مدة حيازة المزرع . ومن ثم يصبح المؤجر مالكا للعين بالتقادم ، ولكنه لا يستطيع أن يسترداها من المستأجر بدعوى أنه أصبح مالكا لها ، ليس فحسب لأن التملك بالتقادم يرجع إلى بدء الحيازة فيظهر أن المؤجر قد أجر ملك نفسه ، بل أيضاً لأن المؤجر ضامن لتعرضه المبني على سبب قانوني ، ولا يجوز الاسترداد لمن وجب عليه الضمان (انظر نظير ذلك في البيع الوسيط ؛ فقرة ٣٣١ ص ٦٢٠) .

(١) انظر نظير ذلك في البيع الوسيط ؛ فقرة ٣٣٠ ص ٦٢٨ - ص ٦٢٩ .

(٢) إكس الاستئنافية ١٨ مارس سنة ١٩١٤ . جازيت دي باليه ١٥ مايو سنة ١٩١٤ -

الإيجار للمؤلف فقرة ٣٢٤ وص ٣٠١ هامش ١ .

(٣) انظر في إيجار ملك الغير وصيرورة المؤجر مالكا فيما بعد آنفاً فقرة ٥٤ - هنا

والمدين في الالتزام بضمان التعرض الشخصي هو المؤجر ، والدائن هو المستأجر وينتقل حقه إلى الخلف العام وإلى الخلف الخاص (أي المنازل له عن الإيجار) . والالتزام غير قابل للانتقام . وكل إيجار ينشئ الضمان ، يستوى في ذلك الإيجار الأصل والإيجار من الباطن ، ويستوى الإيجار المبتدأ والإيجار المتد ولو بحكم التشريعات الاستثنائية ، ويستوى إيجار المساومة وإيجار المزداد (انظر نظير ذلك كله في البيع الوسيط ؛ فقرة ٣٣٢ - فقرة ٣٣٤) .

٢٤٤ - شروط التعرض الشخصي : وسواء كان التعرض الشخصي تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني ، وسواء كان التعرض المادى قائماً على أعمال مادية أو على تصرفات قانونية ، فإنه يشترط لتحقيق التعرض الشخصي توافر شروط أربعة : (١) أن يقع التعرض بالفعل . (٢) أن يقع أثناء مدة الإيجار . (٣) أن تحول أعمال المؤجر دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، أو تخل بهذا الانتفاع . (٤) ألا يستند المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له (١) .

٢٤٥ - الشرط الأول - وقوع التعرض بالفعل : يشترط أن يقع التعرض بالفعل . فإذا كان مادياً قائماً على أعمال مادية ، وجب أن يأتي المؤجر بأعمال مادية تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخل بهذا الانتفاع . أما مجرد احتمال ذلك فلا يكفي . فإذا هدد المؤجر المستأجر بالتعرض له ، لم يكف هذا التهديد لقيام ضمان التعرض ما دام المؤجر لم ينفذ وعيده ويتعرض بالفعل . وإذا كان التعرض مادياً قائماً على تصرفات قانونية ، كما إذا باع المؤجر العين المؤجرة وكان الإيجار لا يسرى في حق المشتري ، فإن التعرض لا يتحقق إلا إذا طالب المشتري المستأجر بإخلاء العين . فإذا لم يتخذ المشتري أى إجراء لذلك بل ظل ساكناً إلى نهاية مدة الإيجار ، فليس للمستأجر أن يرجع على المؤجر بضمان التعرض (٢) .

وإذا كان التعرض مبنياً على سبب قانوني ، كما إذا أصبح المؤجر مالكا

(١) فإذا توافرت هذه الشروط الأربعة ، اعتبر العمل الصادر من المؤجر تعرضاً يستوجب الضمان . ولا يشترط سوء نية المؤجر ، فسواء كان سوء النية أى يعلم أن العمل الذي يأتبه هو تعرض يجرمه القانون ، أو كان حسن النية أى يعتقد أن العمل مشروع ، ففي الحالتين يجب عليه الضمان . وقد كانت المادة ٧٦٩ من المشروع التمهيدى تنص صراحة على أن المؤجر لا يضمن من الضمان حتى لو كان حسن النية ، ولكن هذه المادة حُلّت في لجنة المراجعة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠٥ - ص ٥٠٦ في الهامش ، وانظر آنفاً فقرة ٢٣٩ في الهامش) . وحلّت المادة لا يمنع من تطبيق حكمها ، لأن هذا الحكم مستمد من القواعد العامة . وإنما يمتد بحسن النية وسوءها في التعويض الذى يترتب على التعرض ، فنشمل التعويض الضرر غير المتوقع إذا كان المؤجر سوء النية (عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٤٢ ص ٢١٧) .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٤٢ - وانظر آنفاً فقرة ٢٤٢ - وقارن الإيجار لمؤلف فقرة ٢٣٤ .

للعين المؤجرة ، فإن التعرض لا يتحقق إلا إذا طالب المؤجر المستأجر باسترداد العين المؤجرة . فإذا لم يتخذ المؤجر أى إجراء لذلك وظل ساكناً إلى نهاية مدة الإيجار ، لم يكن هناك محل للضمان .

ويترتب على أنه لا بد من وقوع التعرض بالفعل أن الإيجار يبقى منشأً للالتزام المؤجر بضمان التعرض ، ولا يسرى التقادم إلا من وقت وقوع التعرض فعلاً ، ومدته خمس عشرة سنة من هذا الوقت (١) .

٢٤٦ - الشرط الثانى - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار : ويجب أن يقع التعرض أثناء قيام الإيجار ، أى فى الوقت الذى يكون فيه حق المستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة قائماً . فند بداية الإيجار إلى أن ينتهى لا يجوز أن يتعرض المؤجر للمستأجر ، حتى لو امتد الإيجار بعد انقضاء مدته الأصلية ، سواء كان الامتداد اتفاقياً أو كان بحكم التشريعات الاستثنائية ، فإن الإيجار يبقى مستمراً ويبقى معه التزام المؤجر بعدم التعرض . وكذلك إذا تجدد الإيجار ، ولو تجلداً ضمناً ، تجدد بتجده التزام المؤجر .

وحتى لو انتهى الإيجار ، ولكن المستأجر بقى فى العين مدة أمهله إياها القاضى (délai de grâce) ، فإن المؤجر يبقى ملتزماً أثناء هذه المدة بعلم التعرض للمستأجر (٢) . بل لو أن الإيجار يكون قد انتهى وصدر حكم بالإخلاء ، فإن المؤجر لا يستطيع أن ينفذ هذا الحكم بنفسه ويقتحم العين المؤجرة على المستأجر ، وإلا عد ذلك منه تعرضاً يستوجب مسئوليته بالرغم من انتهاء مدة الإيجار ، والواجب عليه فى هذه الحالة أن ينفذ الحكم بالطرق القانونية دون أن يلجأ إلى التعرض (٣) .

٢٤٧ - الشرط الثالث - أعمال المؤجر تحول دونه انتفاع المستأجر

بالعين المؤجرة أو تخل بهذا الانتفاع : ويجب ، حتى يتحقق التعرض ، أن

(١) انظر نظير ذلك فى البيع الوسيط ، فقرة ٣٣٠ ص ٦٢٦ .

(٢) نفض فرنسى ٢٠ يناير سنة ١٩٢٦ سيريه ١٩٢٦ - ١ - ٨٠ - بلانيول وريبير

١ فقرة ٥١١ ثالثاً - سليمان مرقس فقرة ١٦٥ ص ٢٨٨ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٤٢ .

(٣) نفض فرنسى ٢٧ يناير سنة ١٩٢٢ سيريه ١٩٢٢ - ١ - ٢٨١ - مونبليه

١٤ فبراير سنة ١٩٥١ جازيت دى پاليه ١٩٥١ - ٢ - ٢٥١ - فانسى ٧ يونيو سنة ١٩٥١

جازيت دى پاليه ١٩٥١ - ٢ - ٩٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٤١١ ثالثاً .

يقوم المؤجر بأعمال تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخل بهذا الانتفاع. فإذا هدم المؤجر العين المؤجرة ، كان هذا تعرضاً منه يوجب الضمان ، لأنه بعمله هذا حال دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . كذلك إذا هدم جزءاً من العين ، أو بعض ملحقاتها كجراج أو غرف للغسيل أو للخدم ، كان هذا أيضاً تعرضاً يوجب الضمان ، لأنه بهذا العمل قد أخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة^(١) . ويعتبر إخلالاً بانتفاع المستأجر حرمانه من أية فائدة تعود عليه من الانتفاع المقصود من العين ، ولو كانت هذه الفائدة أدبية ، كما إذا أجر المؤجر طابقاً مجاوراً للطابق المؤجر في منزل أعد للسكنى الحادثة ، ليكون متجراً أو مصنِعاً أو مخلاً مقلقاً للراحة أو مسكناً لامرأة تحترف المهارة أو معروفة بسوء السلوك .

أما إذا كان العمل الذي قام به المؤجر لا يحول دون انتفاع المستأجر بالعين أو يخل بهذا الانتفاع ، فلا يعد هذا العمل تعرضاً منه يوجب الضمان . مثل ذلك أن يرهن المؤجر العقار المؤجر رهناً رسمياً^(٢) . أو يأخذ عليه دائته حق اختصاص ، أو يبيع العين بعقد لاحق على الإيجار ، أو يؤجرها لمستأجر آخر يتقدم عليه المستأجر الأول ، فإن قيام حق المرتهن رهناً رسمياً أو حق صاحب الاختصاص أو حق المشتري أو حق المستأجر الآخر لا يتعارض مع حق المستأجر ، فهو لا يحول دون انتفاعه بالعين المؤجرة ولا يخل بهذا الانتفاع . وهذا بخلاف ما إذا رهن المؤجر العين رهن حيازة ، فإن رهن الحيازة يثبت للدائن المرتهن حق الانتفاع بالعين واستغلالها ، وهذا الحق يتعارض مع حق المستأجر ، فيكون ترتيب المؤجر لرهن حيازة على العين تعرضاً يوجب الضمان .
وتقدير ما إذا كان العمل الذي قام به المؤجر يعتبر مخللاً بانتفاع المستأجر

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا عمد المؤجر إلى هدم أجزاء من العقار الذي توجد فيه الشقة المؤجرة فأخل بانتفاع المستأجر ، فإنه يكون مسئولاً عن هذا التعرض (استئناف مختلط ١٤ يناير سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٧٦ - وانظر أيضاً أول يونيو سنة ١٩٣٧ م ١٩ ص ٢٣٩) . أما إذا عقده الإيجار أثناء إتمام الموزج لبناء العقار ورضى المستأجر باستئجار شقة فيه ، فإنه يكون بذلك قد رضى بما يلحق به من أضرار بسبب المضي في أعمال البناء في باقي أجزاء العقار (استئناف مختلط ١٣ يناير سنة ١٩٣٧ م ٩٩ ص ٦٨) .

(٢) سليمان مرقس فقرة ١٨٢ - محمد علي إمام فقرة ٨٦ ص ٢٠٥ - عبد المنعم

مسألة واقع ترك لقاضي الموضوع ، دون تعقيب عليه من محكمة النقض (١) .

٢٤٨ - الشرط الرابع - عدم استناد المؤجر في الأعمال التي

يقوم بها إلى هو ثابت له : ويجب أخيراً ، حتى يتحقق التعرض ، ألا يستند المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له . فإذا كان للمؤجر هذا الحق ، سواء استمده من عقد الإيجار أو من حكم قضائي (٢) أو من القانون ، لم يكن عمله تعرضاً يوجب الضمان . ويستمد المؤجر الحق من عقد الإيجار إذا اشترط مثلاً فيه أنه يستبقى لنفسه حق تعلية البناء أو حق التنزه أو حق الصيد ، فإذا قام بعمل من هذه الأعمال بموجب الحق الذي اشترطه لم يكن هذا منه تعرضاً . ويستمد المؤجر الحق من حكم قضائي إذا صدر مثلاً حكم بتعيينه حارساً على العين المؤجرة في نزاع بينه وبين المستأجر (٣) . ويستمد الحق من القانون في

(١) سليمان مرقس فقرة ١٦٥ ص ٢٩٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٤٢ ص ٢١٥ -

ص ٢١٦ .

(٢) بيدان ١١ فقرة ٤٩٦ ص ٤٤١ .

(٣) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا عين المؤجر حارساً لم تجز مساهمة باعتباره مؤجراً متعرضاً للمستأجر ، وإنما تكون مساهمة من طريق أنه حارس مسئول عن تقديم الحساب عن حراة (نقض مدني ٢٣ مارس سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١١٣ ص ٢٠٢) . وقضت أيضاً بأن متى كانت حيازة المؤجر للعين المؤجرة بناء على حكم بالحراسة صادر له على المستأجر واجب التنفيذ ، فإنها تكون حاصلة بسبب مشروع ولا يمكن عدّها تعرضاً من المؤجر . وبمجرد إلغاء هذا الحكم من محكمة الاستئناف لا يجعل بقاء المؤجر في العين تعرضاً ، ما لم يثبت امتناعه عن التخلّي منها بعد مطالبة بذلك عن طريق تنفيذ الحكم القاضي بإلغاء الحراسة . والقول بأن المؤجر يكون ملزماً بتسليم العين على أثر إلغاء حكم الحراسة ، ويكون عليه لفواء بهذا الالتزام اتباع الطريق المبين في المادة ١٧٦ من القانون المدني (القديم وتقابلها المادة ٣٣٦ مدني جديد) غير صديد ، لأن الحارس لا يستطيع بمجرد إلغاء الحكم أن ينسحب من تلقاء نفسه من العين التي هو حارس قضائي عليها ، ولا أن يسلمها إلى غير ذي صفة في تسلمها ، وإلا عرض نفسه لمسئولية ، فإن التزامه بالتسليم لا ينشأ إلا بالمطالبة الصحيحة تنفيذاً للحكم القاضي بإلغاء الحراسة ، ولأن الإجراء المنصوص عليه في المادة ١٧٦ غير متعلق بهذه الحالة ، وهو من جهة أخرى ليس الطريق الوحيد لفواء المؤجر بتسليم العين ، إذ يكفي في ذلك الإجراء الوارد في المادة ٢٧١ من القانون المدني (القديم وتقابلها المادة ٣٥؛ مدني جديد) والمادة ٦٩٨ من قانون المرافعات (القديم وتقابلها المادة ٧٨٧ مرافعات جديد) . وهو ما فعله المؤجر حين رد على الدعوى بإنذار أخلته إلى المستأجر أبدى فيه استمداة لتسليمه الأيطان بدون اتخاذ أي إجراء قانوني . وإذن فالحكم الذي يعتبره المؤجر متعرضاً للمستأجر ، ويقضى بناء على ذلك بفسخ عقد الإجارة ، يكون مخطئاً في تطبيق القانون (نقض مدني ١٢ أبريل سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٢٣٥ ص ٦١٧) .

الأحوال التي يسمح له فيها القانون بذلك ، كما إذا طلب دخول العين للتثبيت من أن المستأجر قائم بالتزاماته من استعمال العين لما أعدت له ومن المحافظة عليها ومن وضع منقولات تكفي لضمان الأجرة وللتثبيت من حالة العين من حيث حاجتها لترميمات لحفظها .

وقد أورد القانون تطبيقاً هاماً لحق يستند إليه المؤجر في الأعمال التي يقوم بها في العين الموقرة ، فلا تعتبر هذه الأعمال تعرضاً يوجب الضمان . وهذا الحق يستمد من نص القانون في المادة ٥٧٠ ملغى ، إذ رأينا هذا النص يقضى بأنه لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين الموقرة ، 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 . فالمؤجر لا يعتبر متعرضاً للمستأجر ، ولا يجب عليه الضمان ، إذا هو قام في العين الموقرة بالترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين ، ولو ترتب على ذلك أن حرم المستأجر من الانتفاع بالعين أو اختل انتفاعه بها . ويكون له هذا الحق شاء المستأجر أو أبي . وإذا كان القانون يعطى للمستأجر الحق في فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، فليس ذلك مرتباً على ضمان في ذمة المؤجر ، إذ العمل كما قلنا لا يعتبر تعرضاً لأنه يستند إلى حق نص عليه القانون . بل إن ذلك يرجع لحرمان المستأجر من الانتفاع بالعين كلياً أو جزئياً ، والأجرة في مقابل الانتفاع ، فتسقط أو تنقص إذا امتنع الانتفاع أو اختل . ففسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة لا يعتبر إذن هنا تطبيقاً لأحكام الضمان ، بل هو تطبيق للمبدأ القاضى بتحمل المؤجر للتبعة فيما إذا امتنع على المستأجر الانتفاع بالعين أو اختل انتفاعه بها ، وهو المبدأ المترتب على أن الأجرة تقابل الانتفاع (٢) .

§ ٢ - صور مختلفة للتعرض الشخصي

٢٤٩ - تعداد لبعض الصور : رأينا أن التعرض الشخصي من المؤجر قد يكون تعرضاً مادياً قائماً على أعمال مادية محضة ، وقد يكون تعرضاً مادياً

(١) سليمان مرقس فقرة ١٦٥ ص ٢٩٠ هاش ١ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٤٢

ص ٢١٦ هاش ٢ .

قائماً على تصرفات قانونية ، وقد يكون تعرضاً مبنياً على سبب قانوني . ورأينا أن التعرض المادى القائم على تصرفات قانونية يختلط اختلاطاً تاماً بالتعرض الصادر من الغير المبنى على سبب قانوني ، فصور التعرض واحدة في الحالتين ، وسنعرض لها عند الكلام في التعرض الصادر من الغير . ورأينا أخيراً أن التعرض المبنى على سبب قانوني الصادر من الموجر نادر الحصول في الحياة العملية ، وقد استعرضنا بعض صورته فيما تقدم فلا حاجة للرجوع إليه هنا .

يبقى إذن التعرض المادى القائم على أعمال مادية محضة ، وصور هذا التعرض هي الصور المألوفة للتعرض الشخصى الصادر من الموجر . ونخص بالذكر منها الصور الآتية ، نعددها ثم نعرض لها متعاقبة في إيجاز : (أ) اللخول في العين المؤجرة واستعمالها واستعمال جوانبها للإعلان . (ب) تغيير شكل العين المؤجرة أو ملحقاتها . (ج) الإخلال بوجوه الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة . (د) مزاحمة المستأجر في تجارته أو في صناعته . (هـ) أعمال التعرض الواقعة في عين مجاورة مملوكة للموجر . (و) أعمال التعرض الصادرة من أتباع الموجر .

٢٥٠ - (أ) الدخول في العين المؤجرة واستعمالها واستعمال جوانبها لموجر غيره : الأصل أن الموجر لا يحق له أن يدخل العين المؤجرة دون إذن المستأجر طول مدة الإيجار ، وإلا عد ذلك منه تعرضاً ، حتى لو كان المستأجر قد أدخل العين قبل انقضاء مدة الإيجار ولم يتسبب عن دخول الموجر العين أى ضرر له ، ذلك لأن للمستأجر وحده حق دخول العين والانفراد باستعمالها ، فدخول الموجر اعتداء على حقه مؤثر لشعوره ، ويكفى هذا ضرراً أدبياً يعرر تحريم اللخول على الموجر (١) . ولا يجوز للموجر من باب أولى أن يدخل الأرض المؤجرة أو حديقة المنزل المؤجر للتنزه (٢) ، أو يدخلها لقطع أشجار فيها مملوكة له إن لم يشترط ذلك ، أو للعبور منها إلى أرض أخرى ، أو للصيد فيها عندما تكون الأرض مغطاة بالمحصول أو مهياة للزراعة (٣) . ولا يجوز له أن يستعمل سطح المنزل للموجر

(١) بودى وقال ١ ققرة ٨٢٧ .

(٢) بودى وقال ١ ققرة ٨٣٠ - بلانبول ريبور ١٠ ققرة ١٢ - ساقانيه ققرة

٦٥ - الإيجار المؤلف ققرة ٢٣١ - سليمان مرقس ققرة ١٦٩ - عكس ذلك جيوار ١ ققرة

١٤٣ - عبد الفتاح عبد الباقى ققرة ١٤٨ ص ٢٢٥ هامش ١ .

(٣) بودى وقال ١ ققرة ٨٢٨ - بلانبول ريبور ١٠ ققرة ٥١٢ .

لنشر ملبسه ، أو تخزين أدوات العمارة فيه ، أو تربية الدواجن (١) .
ولكن يجوز مع ذلك للمؤجر في أحوال استثنائية دخول العين المؤجرة ،
كما إذا اشترط ذلك في عقد الإيجار لاستعمال حق خاص استبقاه لنفسه ، كالصيد
أو القنص في المكان المؤجر أو استخراج محصول المنجم أو المحجر . كذلك يجوز له
الدخول إذا استدعى الأمر ذلك ، إما لمباشرة حق له يعطيه إياه القانون كقيامه
بالترميمات الضرورية لحفظ العين ، أو للنظر فيما إذا كان المستأجر موفياً بالتزاماته
من قيامه بالترميمات التأجيرية أو من وضعه في العين منقولات تنفي بقيمة الأجرة
أو من محافظته على العين واستعمالها فيما أعدت له أو غير ذلك (٢) .

وللمؤجر كذلك ، قبل انتهاء الإيجار بمدة وجيزة ، أن يطلب من المستأجر
أن يسمح للغير بمعاينة العين المؤجرة لاستجارها . ويجب أن يتفق على ذلك مع
المستأجر ، وأن يختار مواعيد تناسب هذا الأخير . وإذا لم يتم اتفاق على ذلك ،
كان للمحكمة أن تحدد هذه المواعيد مراعية في ذلك العرف المحلي ، ويجوز الالتجاء
في هذا إلى القضاء المستعجل (٣) . وكذلك للمؤجر أن يدخل مشترياً أو دائئاً مرتين
أو أى شخص يريد أن يتعامل معه بشأن العين المؤجرة ، لمشاهدة هذه العين ،
مع مراعاة القيود المتقدمة ، وذلك في أى وقت أثناء مدة الإيجار (٤) . وقد قضى
بأنه لا يجوز للمستأجر منع من يريد شراء العين المؤجرة من معاينتها ، ولكن يجوز
للمستأجر أن يطلب تنظيم استعمال هذا الحق ، بأن ينحصر مثلاً يوماً في الأسبوع

(١) سليمان مرقس فقرة ١٦٩ - ولا يجوز للمؤجر أن يضع في فناء المنزل أو على سلمه
أدوات تعوق انتفاع المستأجر (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٤٩) .

(٢) استئناف مختلط ١٨ نوفمبر سنة ١٩٠٣ م ١٦ ص ٤٠ - جيوار ١ فقرة ١٤٣ -
بودرى وقال ١ فقرة ٤٦٣ - وفقرة ٨٢٩ - أوبرى ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٥ -
بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٢ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٣١ .

(٣) جيوار ١ فقرة ١٤٣ - هيك ١٠ فقرة ٣٠١ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٦٣ -
بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٢ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٣١ .

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ٤٦٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٢ . الإيجار للمؤلف

فقرة ٢٣١ - مصر الوطنية مستعجل ٢٢ مايو سنة ١٩٣٩ الهامة ٢٠ رقم ٩٢ ص ٢٥٦
(وقد قضت المحكمة بأن تحديد مواعيد الزيارة يراعى فيه العرف المحلى والبيئة والظروف ، وجعلت
المصرفات على المؤجر ولو أنه هو الذى كسب الدعوى ، حتى لا يعود إلى المحكمة لتمكين من
المعاينة إلا إذا كان لديه مشرر جاه في طلبه ، فلا يعلق المستأجر بكل طارق لم تتقدم معه المفاوضات
لكشفة عن حقيقة نواياه) .

لهذه المعاينة، وألاّ يسمح بدخول أحد إلا إذا كان بيده ترخيص بذلك من المالك أو من موثق العقود المكلف ببيع العين أو كان مصحوباً بكتاب الموثق (١).
وللموَجِر أيضاً أن يضع كتابة على المحل المؤجر قبل انتهاء الإيجار بمدة وجيزة، يعلن فيها الجمهور أن المحل معد للإيجار (٢)، ولكن لا يجوز له ذلك إذا كان لا يزال باقياً لانتهاء الإيجار مدة طويلة (٣). كذلك لا يجوز أن يجعل الكتابة من حجم كبير بحيث تعجب الشعار التجاري للمستأجر. وكما أن له أن يعلن أن المحل معد للإيجار بكتابة يضعها عليه، كذلك يكون له هذا لإعلان أن المحل معد للبيع أو لغير ذلك من التصرفات (٤).

أما المستأجر فله أن يضع ما يشاء على حيطان العين المؤجرة، كشعار تجاري، أو إعلان بالإيجار من الباطن، أو إعلان بانتقال محل التجارة إلى مكان آخر ويبقى الإعلان حتى بعد انتهاء الإيجار بمدة كافية (٥)، أو كتابة باسم المستأجر وصناعته يضعها إزاء الطابق الذي يسكنه أو على المدخل العام. وإذا كانت العين منزلاً مقسماً إلى طبقات، فلكل مستأجر أن ينتفع بحيطان طبقته (٦)، أما الحائط الذي لا يقابل طبقة معينة فهذا يكون للموَجِر وحده حتى الإعلان فيه (٧).

٢٥١ - (ب) تفسير شكل العين المؤجرة أو ملحقاتها: وقد قضت الفقرة الأولى من المادة ٥٧١ مدني صراحة، كما رأينا، بأنه لا يجوز للموَجِر أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بانتفاع المستأجر بها. وقد خص المشرع هذا النوع من التعرض بالذكر للتنويه بأهميته، وادخل مع العين المؤجرة ملحقاتها خشية أن يظن أن التعرض المقصور على الملحقات لا أهمية له فلا ضمان فيه (٨).

(١) باريس ٣ يولييه سنة ١٩٢٠ دالوز ١٩٢٠ - ٢ - ١٣٥.

(٢) هيك ١٠ فقرة ٣٠١ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٠٨ ص ٢٨٢ هاش ٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٢.

(٣) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٢.

(٤) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٢.

(٥) بودرى وقال ١ فقرة ٥٠٨ ص ٢٨٢.

(٦) بودرى وقال ١ فقرة ٥٠٨ ص ٢٨١ هاش ٣ - استئناف مخطط أول ديسمبر

سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ٢٢.

(٧) السن ١٢ مارس سنة ١٩٠١ دالوز ١٩٠٣ - ٢ - ٢٥٧ - الإيجار للمؤلف

فقرة ٢٢٢.

(٨) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٦.

فلا يجوز للموئجر أن يهدم جزءاً من العين المؤجرة ، أو أن يسد نافذة فيها ، أو أن يقفل باباً ، أو أن يغير من ترتيب الغرف في المنزل المؤجر ، أو أن يحدث تغييراً في دورة المياه أو في أجهزة الإنارة أو تكييف الهواء^(١) . وإذا كان الشيء المؤجر أرضاً ، فلا يجوز أن يبني عليها ، أو يغير من كيفية الزراعة فيها ، أو يقطع الأشجار أو النخيل الموجود في الأرض^(٢) .

وكذلك لا يجوز له أن يغير في ملحقات العين المؤجرة كحديقة المنزل^(٣) وفنائه ، فلا يجوز أن يتسم الفناء المشترك بأن يقيم في وسطه حائطاً أو يشيد فيه بناء ، ولا يجوز له أن يحجب منظر الحديقة عن المنزل ، كما لا يجوز أن يحدث تغييراً في السلم أو المصعد أو المدخل العام^(٤) .

ولا يجوز للموئجر أن يبني طابقتاً جديداً أثناء مدة الإيجار في قبلا أو جرت بأكملها للمستأجر . وقد قضى بأنه إذا استأجر شخص قبلا لسكنائه ، ثم عمد الموئجر إلى بناء طابق عليها ووضع المواد اللازمة لذلك في حديقة الشبلا ، فإنه يجوز للمستأجر أن يلجأ إلى القضاء المستعجل ويطلب منه أن يمنع الموئجر من البناء^(٥) . ولكن إذا كان المنزل مكوناً من عدة طبقات ، فلا يوجد ما يمنع الموئجر من أن يبني طبقة جديدة فوق الطبقات الموجودة ، وكل ما لمستأجرى هذه الطبقات هو أن يطالبوا بتعويض إذا قلل البناء من ارتفاعهم بطبقاتهم^(٦) . وإذا رخص المستأجر للموئجر ببناء طابق جديد ، فهذا الترخيص لا يمنع المستأجر من مطالبة

(١) جيوار ١ فقرة ٢١٨ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٥٨ وفقرة ٥٠٨ - لوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٦ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥١٣ ص ٦٨٣ .

(٢) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٨ ص ٢٩١ .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٥٠٧ .

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ٥٠٨ ص ٢٨٤ - ص ٢٨٧ - بلانيول وريير ١٠ فقرة

٥١٣ ص ٦٨٣ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٨ ص ٢٩١ .

(٥) مصر للكلية الوطنية ٢١ مايو سنة ١٩٤٤ الهامة ٢٤ ص ٥٣٣ - وانظر استئناف

مخطط ١٤ يناير سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٧٦ - ويجوز على كل حال للموئجر أن يحتفظ لنفسه في عقد الإيجار بحق إحداث تغيير بالمكان المؤجر ، كبناء طابق جديد أو تحويل غرف للنيل إلى غرف لسكنى أو نحو ذلك ، ولكن لا يجوز أن يكون هذا التغيير من شأنه أن يخل بانتفاع المستأجر بالعين ، وإلا وجب إنقاص الأجرة أو الفسخ مع التعويض بحسب الأحوال (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٨ ص ٢٩٢ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٤٦) .

(٦) السيلة زهوب ٣ ديسمبر سنة ١٩٢٣ الهامة ٤ رقم ٥٠٦ ص ٦٧٥ .

المؤجر بتعويض عما أصابه من الضرر إذا كان المؤجر في قيامه بالبناء لم يبذل العناية اللازمة لمنع الضرر عن المستأجر (١) .

وهناك رأى يقول بأن إحداث أى تغيير في العين المؤجرة أو في ملحقاتها محظور على المؤجر ولو لم ينشأ عن هذا التغيير ضرر للمستأجر ، بل يجوز لهذا الأخير أن يطلب منع تعرض المؤجر حتى لو كان التغيير الحادث يفيد به بدلاً من أن يضره (٢) . ولكن الرأى السائد هو أنه يجوز للمؤجر إحداث تغيير بالعين المؤجرة إذا كان هذا التغيير طفيفاً لا يحدث منه ضرر للمستأجر ، وبشرط ألا يوجد في عقد الإيجار نص صريح يمنعه من ذلك . فعند ذلك لا يجوز للمستأجر أن يرفع دعوى على المؤجر لتنقض ما أحدثه من التغيير ، إذ ليست له مصلحة والدعوى إنما تقوم على المصلحة (٣) . ويؤيد هذا الرأى فى التفتين المصرى أن النص - م ١/٥٧١ ملئى جديد وم ٤٥٨/٣٧٣ ملئى قديم - إنما يمنع المؤجر من إحداث تغيير فى العين المؤجرة أو فى ملحقاتها إذا كان هذا التغيير يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، فإذا كان التغيير لا يخل بهذا الانتفاع فهو غير محظور (٤) .

(١) استئناف مختلط ١٠ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٢٦ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٨ ص ٢٩٠ هامش ١ .

(٢) هيك ١٠ فقرة ٢٩٥ - أوبرى ورو وإسان ٥ فقرة ٣٦٦ هامش ١٢ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٥٩ - ويستند هذا الرأى إلى أن نص المادة ١٧٢٣ ملئى فرنسى مطلق ، إذ تقول هذه المادة : « لا يجوز للمؤجر أثناء مدة الإيجار أن يغير شكل العين المؤجرة » . وقد رأينا أن النص المقابل فى التفتين الملى المصرى (م ١/٥٧١) يقضى بأنه لا يجوز للمؤجر أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع ، أى بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة (انظر أيضاً هذا القيد فى المادة ٣٥٨/٣٧٣ ملئى قديم) ، فتغيير شكل العين المؤجرة مقيد صراحة بأن يكون من شأنه أن يخل بالانتفاع بالعين المؤجرة .

(٣) لوران ٢٥ فقرة ١٤٤ - جيوار ١ فقرة ١٣٠ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥١٣ ص ٦٨٥ - ص ٦٨٦ .

(٤) هالتون ٢ ص ١٢٠ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٨ - سليمان مرتس ١٦٧ ص ٢٩٣ - ص ٢٩٤ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٤٥ - محمد كامل مرتس فقرة ١١٠ ص ١٣٠ - محمد حل إمام فقرة ٨٧ ص ٢٠٧ - ص ٢٠٨ - عبد المنعم البدر اوى ص ٦٣ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٧ ص ٤٦٧ - عبد المنعم فرج للصلة فقرة ١١٩ . وإذا كان للمستأجر الحق فى منع دخول المؤجر فى العين ولو لم يصبه ضرر من هذا للدخول (انظر آنفاً فقرة ٢٥٠) ، فإن للدخول فى العين المؤجرة من حق للمستأجر وحده ، فله أن يتفرد به . وإذا =

وقد قدمنا أن هناك أعمالاً نافعة للعين المؤجرة ، كإدخال أجهزة الغاز والكهرباء وتكييف افواء وتغيير مصعد قديم بال مصعد حديث جيد ، يمكن إلحاقها بالترميمات الضرورية لحفظ العين التي يجبر المستأجر على قبول إجرائها^(١) . فهذه تغييرات يجوز للمؤجر إجراؤها في العين ، دون أن يحق للمستأجر الممانعة فيها^(٢) .

٢٥٢ - (ح) الإخلال بوجوه الانتفاع التي فصصت لها العين

المؤجرة : ويجب أيضاً على المؤجر ألا يأتي عملاً من شأنه الإخلال بوجوه الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة بموجب عقد الإيجار ، فلا يجوز له أن

= شاركه المؤجر في ذلك فقد انتهك حرمة حقه ، ويترتب على ذلك ضرر أذي يلحقه . أما تغيير العين المؤجرة فهو من حق المؤجر لا المستأجر ، وإنما يمتنع على المؤجر إجراء التغيير إذا كان من شأنه الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين . فإذا لم يترتب على التغيير إخلال بهذا الانتفاع ، جاز للمؤجر إجراؤه ولو عارض المستأجر في ذلك (انظر في هذا المعنى آتياً فقرة ١٤٨ ص ٢٢٥ هامش ١) . مرقس فقرة ١٦٩ - عكس ذلك عبد الفتاح عبد أتيق فقرة ١٤٨ ص ٢٢٥ هامش ١) . (١) انظر آتياً فقرة ٢٢٧ في الهامش .

(٢) حتى لو أخل هذا بانتفاع المستأجر ، إذا كان هذا الإخلال تافهاً . ويؤيد الفقه هذا الرأي على أساس أنه يجوز السماح للمؤجر بإجراء أى تغيير في العين أو في ملحقاتها ، ولو كان من شأنه أن يخل بانتفاع المستأجر ، إذا كان هذا الإخلال تافهاً مما جرى العرف بالتجاوز عنه ، بشرط أن يكون في إجرائه مصلحة جديدة للمؤجر ، كما إذا أراد أن يستبدل بالمصعد القديم مصعداً جديداً أقل كلفة أو أكثر فائدة ولم يكن الأمر يقتضى وقتاً طويلاً لإجراء هذا الاستبدال (أوبري ورو وإسمان ه فقرة ٣٦٦ ص ٢١٦ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٤٥) . ولكن يذهب بعض الفقهاء إلى أنه إذا كان من شأن التغيير أن يخل بانتفاع المستأجر ولو كان الإخلال بسيطاً . وجب على المؤجر أن يمتنع عنه (بودري وقال ١ فقرة ٤٥٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٣ - سليمان مرقس فقرة ١٦٧ ص ٢٩٤) . على أنه حتى مع الأخذ بهذا الرأي لا يترتب عملاً إلا الحكم بتعويض على المؤجر . ويقول الأستاذ سليمان مرقس في هذا الصدد إنه من الناحية العملية إذا كان التغيير يعود على المؤجر بفائدة أكبر من الضرر الذي يعود على المستأجر ، أمكن المؤجر إجراؤه دون أن يتعرض بذلك لأكثر من الحكم عليه بتعويض الضرر الذي يصيب المستأجر ، لأن هذا الإخلال بالتزام الضمان لا يبرر الفسخ ولا يتحول المستأجر سوى الحق في التعويض . ويستشهد بحكم لهيئة الاستئناف المختلطة بقضى بأنه ليس للمستأجر أن يطلب هدم البناء الذي أقامه المؤجر على أرض مجاورة للفيلا المؤجرة والذي ترتب عليه حجب النور والهواء ، عن هذه الفيلا ، ولكن له أن يفسخ العقد مع التعويض ، وإذا كانت أزمة المساكن تضطره إلى عدم الفسخ فيبقى له حقه في التعويض عن كل ما يصيبه من ضرر (استئناف مختلط ١٦ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٦٠ - انظر سليمان مرقس فقرة ١٦٧ ص ٢٩٤ وهامش ٢) .

يقطع عن المستأجر الماء أو النور أو التدفئة ، ولا يجوز له أن يمتنع عن إنارة السلم^(١) أو عن تشغيل المصعد . وقد قضى بأنه إذا أجر شخص منزلاً مكوناً من طبقات تغذيه بالمياه الجارية آلة رافعة ، ووقفت الآلة عن العمل ، فللمستأجرين حق الانتجاع إلى القضاء لإصلاح الآلة ، ويجوز أن يحكم لهم بإنقاص الأجرة عن المدة التي بقيت فيها الآلة معطلة^(٢) . وقضى أيضاً بأنه إذا التزم المؤجر بتقديم المياه الساخنة للمستأجر ، جاز لهذا الأخير أن يلزمه بذلك ، وله في سبيل تحقيق هذه الغاية أن يلجأ إلى اتقضاء المستعجل وبطلب تعيين حارس يتولى هذه المهمة على نفقة المؤجر^(٣) . ولا يجوز للمؤجر أن يمنع المستأجر من استعمال المدخل العام ، أو يمنع دخول الزوار للمستأجر ، أو يحول بينه وبين عملائه ، أو يمنع تسليمه المراسلات الموجهة إليه ، أو يحرمه من أى وجه من وجوه الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة^(٤) .

وإذا كانت العين مخصصة للسكنى الهادئة في حى من الأحياء الراقية ، وجب على المؤجر أن يحافظ على هذا المستوى . فلا يجوز له أن يقيم بجوار العين مصنفاً أو مخبزاً أو مقهى أو مطعماً أو نحو ذلك مما لا يتفق مع رقى السكن وهدوئه ، كما لا يجوز له أن يؤجر مكاناً بجوار العين المؤجرة ليقام فيها شيء مما تقدم ذكره^(٥) . ولكن يجوز أن يؤجر مكتباً لمحام أو لمحاسب أو عيادة لطبيب ونحو ذلك من المهن الحرة الراقية^(٦) .

ووجوب عدم الإخلال بوجوه الانتفاع التي خصصت لها العين يشمل ملحقات العين أيضاً ، فلا يجوز للمؤجر أن يمنع المستأجر من وضع سيارته في الجراج الملحق بالمنزل إذا كان الإيجار يشمل الجراج ، ولا أن يمنع خدمه من

(١) استئناف مختلط ٢٦ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ .

(٢) استئناف مختلط ٦ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ (وقد سبقت الإشارة إلى هذا

الحكم .

(٣) استئناف مختلط ٢ مايو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٥٢ - ويمكن أيضاً طلب تعيين

حارس من القضاء المستعجل لتشغيل المصعد .

(٤) سليمان مرقس فترة ١٦٧ ص ٢٩٢ - عبد الفتاح عبد الباقى فترة ١٤٣ ص ٢١٩ .

(٥) بلانيول وريبير ١٠ فترة ٥١٤ - وقارن بودوى وقال ١ فترة ٥٠١ وفترة

٥٠١ مكررة .

(٦) بلانيول وريبير ١٠ فترة ٥١٤ .

استعمال سلم الخدم ، أو أن يستعمل غرف الغسيل المخصصة للمستأجرين في غير ما أعدت له هذه الغرف (١) .

والإخلال بوجوه الانتفاع بالعين يختلف من بلد إلى بلد، ومن حي إلى حي، ويختلف أيضاً باختلاف العين المؤجرة وتخصيصها لوجه أو لآخر من وجوه الانتفاع . وهو من مسائل الواقع لا من مسائل القانون ، وقاضى الموضوع له القول الفصل في ذلك دون معتب عليه من محكمة النقض (٢) .

- ٢٥٣ - (د) مزاومة المستأجر في تجارته أو في صناعته : إذا أجر شخص عيناً لآخر يباشر فيها تجارة أو صناعة معينة ، فهل يجوز للمؤجر أن يباشر بنفسه في عين أخرى في نفس المبنى أو في مبنى مجاور مملوك له ذات التجارة أو الصناعة ، أو يباشر تجارة أو صناعة مماثلة (٣) ؟ وهل يجوز له أن يؤجر العين الأخرى في نفس المبنى أو المبنى المجاور له لشخص يباشر ذات التجارة أو الصناعة أو يباشر تجارة

(١) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٤ .

(٢) نقض فرنسي ٢٤ مارس سنة ١٩٠٨ سيريه ١٩١٠ - ١ - ١٤٣ بلانيول وريبير

١٠ فقرة ٥١٤ .

(٣) ويمد من الصناعات الماثلة بحسب القضاء الفرنسي : إدارة محل بقالة وإدارة محل لبيع الشاي والقهوة والمشروبات الروحية (باريس ١٢ مارس سنة ١٨٦٤ دالوز ٦٤ - ٢ - ١٥٧) - إدارة محل لبيع النبيذ ومحل بقالة ببيع النبيذ (باريس ٥ نوفمبر سنة ١٨٥٩ دالوز ٦٠ - ٢ - ١٨٥) . إدارة مقهى بلون موسيق ومقهى تغزف فيه الموسيقى (تولوز الاستئنافية ١٦ يناير سنة ١٨٩٥ سيريه ٩٧ - ٢ - ٢١٠) .

ولا تعد صناعات مماثلة إدارة محل كبير للملبوسات كخازن اللوفر مثلا وإدارة متجر صغير لبيع الأثاث (باريس ٢٢ ديسمبر سنة ١٨٥٩ دالوز ٦٠ - ٢ - ١٨٩) . ولا تماثل بين مخبز ومحل لبيع الحلوى (ليون الاستئنافية ١٣ مارس سنة ١٩٠٢ مونيتر ليون القضائي ١١ سبتمبر سنة ١٩٠٢) ، وبين محل للخياطة ومحل لرفوالتياب (السين ٢٦ نوفمبر سنة ١٩١٢ جازيت دي تريينو ٨ فبراير سنة ١٩١٣) ، وبين محل لبقالة ومحل لبيع البيض والفاكهة (ليون الابتدائية ١٠ أبريل سنة ١٨٦٩ دالوز ٧١ - ٣ - ٢٣) ، وبين صيدلية ومحل لبيع مصنوعات من الكرتونشوك (السين أول أبريل سنة ١٩٠٨ جازيت دي تريينو ٢٧ يولييه سنة ١٩٠٨) ، وبين طبيب وطبيب أسنان (باريس ٢٠ نوفمبر سنة ١٨٦٧ مجبوعة أحكام مقاطعة باريس ١٨٦٧ ص ٦٣٥) ، وبين بقال وبناع لبن (السين ٤ أبريل سنة ١٩٣٦ مجلة الإيجارات ١٩٣٦ ص ٥٣٧) ، وبين بائع لأجهزة الإنارة وبائع لأجهزة الراديو (ليون ١٥ مارس سنة ١٩٣٧ جازيت دي باليه الجنول الخمس ١٩٣٥ - ١٩٤٠ كلمة ball رقم ١٥) .

وانظر الإيجار لمؤلف فقرة ٢٣٠ ص ٢٩٦ هامش ٥ .

أو صناعة مماثلة ؟ أم تعتبر هذه الأعمال الصادرة من المؤجر - مباشرة التجارة أو الصناعة بنفسه أو بإيجار العين المجاورة لمن يباشر التجارة أو الصناعة - أعمال تعرض مادي توجب عليه الضمان ؟

يتوقف الجواب عن ذلك على تحديد مدى التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي للمستأجر . فهل يشمل هذا الالتزام ، ليس فحسب تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً هادئاً ، بل يضمن له أيضاً ما تدره عليه التجارة أو الصناعة من ربح دون منافس ، أو يقتصر الالتزام بالضمان على تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً هادئاً ؟ يبدو أن وضع المسألة على هذا النحو كفيلاً يجلها ، فالمؤجر لا يضمن للمستأجر إلا تمكينه من الانتفاع بالعين انتفاعاً هادئاً ، ولا يضمن له بعد ذلك ما تدره عليه التجارة أو الصناعة من ربح دون منافس . ومن ثم يجب القول ، في رأينا ، أنه يجوز في الأصل للمؤجر أن يباشر التجارة أو الصناعة في عين مجاورة ، كما يجوز له أن يؤجر العين المجاورة لمن يباشر هذه التجارة أو الصناعة ، ولو نجم عن ذلك منافسة المستأجر الأول في تجارته أو صناعته وانتزاع بعض عملائه منه بسبب هذه المنافسة^(١) . ويستوى

(١) انظر في هذا المعنى : لوران ٢٥ فقرة ١٣٢ وما بعدها - هيك ١٠ فقرة ٢٩٩ - بودري وقال ١ فقرة ٤٨٤ - دي باج ٤ فقرة ٦١٠ ولكن انظر فقرة ٦٠٩ - سليمان مرقس فقرة ١٧٠ ص ٢٩٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٠ ص ٢٢٨ - محمد حل إمام فقرة ٩١ ص ٢١١ - محمد كامل مرسى فقرة ١٠٩ - عبد المنعم البدر اوى ص ٦٤ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٧ ص ٤٦٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٢٣ ص ١٧٧ - محمد لبيب شنب فقرة ١٥٢ ص ٢٠٣ - استئناف مختلط ٢٦ نوفمبر سنة ١٩١٨ م ٣١ ص ٣٦ - نقض فرنسي ٦ نوفمبر سنة ١٨٦٧ دالوز ٦٨ - ١ - ١٢٩ - ٢٩ يناير سنة ١٨٦٨ دالوز ٦٨ - ١ - ٢١٣ - باريس ١٦ يناير سنة ١٨٧٤ دالوز ٧٧ - ٢ - ٢٢٩ - ليون الاستئنافية ١٩ مايو سنة ١٨٩٦ سيريه ٩٧ - ٢ - ٢٠٩ - باريس ١١ يناير سنة ١٩٢٧ جازيت دي باليه ١٩٢٧ - ١ - ٢٢٧ - مونبلييه ١٤ نوفمبر سنة ١٩٣٥ دالوز الأسبوعي ١٩٣٦ - ١٠ - رن ٩ نوفمبر سنة ١٩٤٨ دالوز ١٩٤٩ - ٧٨ - باريس ١٠ يونيو سنة ١٩٥٣ دالوز ١٩٥٤ - ٩ .

وهناك رأى ينهب إلى العكس من ذلك ، ولا يجوز للمؤجر أن يزاحم المتأجر لا بنفسه ولا بمتأجر منه : إسحاق حل أوبري ورو ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٢ - ص ٢١٤ - جيوار ١ فقرة ٤٣٨ - - فقرة ٤٣٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٥ ص ٦٨٩ (علم مزاحمة المؤجر بنفسه) وص ٦٩١ - ص ٦٩٢ (علم مزاحمة المؤجر بمتأجر منه في نفس المعنى) ٥ وقرة ٥١٦ ص ٦٩٤ (علم مزاحمة المؤجر بمتأجر منه في مبنى مجاور) - بلانيول وريبير وبولانجه ٢ فقرة ٢٧٠٢ - كولان كابتان ودي لامورانديبير ٢ فقرة ١٠٢٠ (علم

في ذلك أن يكون المؤجر غير عالم بالتجارة أو الصناعة التي يباشرها المستأجر الأول وقت أن أجر له ، أو يكون عالماً بذلك . كما يستوى ، إذا كان المؤجر عالماً ، أن يكون علمه مستمداً من الواقع ، أو أن يجيء هذا العلم عن طريق ذكر التجارة أو الصناعة في عقد الإيجار وأن المستأجر الأول قد استأجر العين مباشرة هذه التجارة أو الصناعة^(١). ففي جميع هذه الأحوال لا يمكن القول بأن المؤجر ، عندما أجر مكاناً لخباز أو لنجار أو لحائك أو لبقال أو لبائع حلوى أو نحو ذلك ، أنه التزم بعقد الإيجار وحده إلاّ يؤجر مكاناً مجاوراً لمن يعمل في نفس هذه التجارة أو الصناعة ، حتى لو ذكر في عقد الإيجار الأول أن المستأجر قد استأجر المكان مباشرة هذه التجارة أو الصناعة المعينة . فكل ما تعهد به المؤجر للمستأجر

(مزاخة المؤجر بنفسه) - أنيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٢٨٦ (عدم مزاخة المؤجر بنفسه) - دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٣٩ - جرانمولان في العقود فقرة ٢٤٦ وفقرة ٣٥٣ - نقض فرنسي ٨ يولييه سنة ١٨٥٠ دالوز ٥٠ - ١ - ٣٠٧ - أول ديسمبر سنة ١٨٦٣ دالوز ٦٤ - ١ - ١٠٦ - ٢٨ أكتوبر سنة ١٨٩٥ دالوز ٩٦ - ١ - ٥٠٠ - باريس ٢٩ مارس سنة ١٨٦٠ دالوز ٦٠ - ٢ - ١٨٨ - تولوز الاستثنائية ٢٩ نوفمبر سنة ١٩١٥ دالوز ١٩١٧ - ٢ - ٨٧ .

وهناك رأى ثالث يفرق بين ما إذا كان المكان قد أوجر معداً لمباشرة صناعة معينة أو غير معد لذلك . ففي الحالة الأولى لا يجوز للمؤجر أن يزاحم المستأجر في هذه الصناعة لا بنفسه ولا بمستأجر منه ، لأن إعداد المكان لصناعة معينة معناه ضمان المؤجر للمستأجر ألا يزاحمه أحد في هذه الصناعة . أما إذا كان المكان المؤجر غير معد إعداداً خاصاً لصناعة معينة ، فللمؤجر أن يزاحم المستأجر بنفسه أو بمستأجر منه . وقد كان هذا هو رأى أوبرى ورو (الطبعة الخامسة فقرة ٣٦٦ وهامش ٩٠٨) . وتبعه بعض أحكام القضاء الفرنسي : إكس ٦ أغسطس سنة ١٨٦٢ سيريه ٦٣ - ٢ - ٢٢٣ - نيون الاستثنائية ٣ ديسمبر سنة ١٨٦٤ سيريه ٦٥ - ٢ - ١٣١ - مز الاستثنائية ٢٦ نوفمبر سنة ١٨٦٨ دالوز ٦٩ - ٢ - ٤٤ - ولكن هذا الرأى قد عدل عنه إسمان في الطبعة السادسة لأوبرى ورو ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٢ - ص ٢١٤ كما قدنا .

انظر في هذه الآراء الثلاثة بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٥ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٣٠ ص ٢٩٣ - ص ٢٩٤ .

(١) والرأى العكسى الذى يذهب إلى أنه لا يجوز للمؤجر مزاحمة المستأجر يستثنى من ذلك أن يكون المؤجر غير عالم بصناعة المستأجر ، بالألا تكون هذه الصناعة معينة في عقد الإيجار ولا يعلم بها المؤجر من طريق آخر (جيوار ١ فقره ١٣٩) . كذلك لاضمان على المؤجر ، طبقاً لهذا الرأى العكسى ، إذا اشترط ذلك على المستأجر ، وقد يكون الشرط ضمنياً كأن يكون المؤجر أو مستأجر منه يباشر المهنة فعلا بجوار المكان المؤجر قبل عقد الإيجار ويعلم المستأجر ذلك (جيوار ١ فقرة ١٣٩ - بلانيول وريبير ٢٠ فقرة ٥١٥ ص ٦٩٠) .

أن يمكنه من الانتفاع بالمكان المؤجر انتفاعاً هادئاً ، ولم يقصد أن يقيد حرية في العمل ، فلا يباشر بنفسه هذه التجارة أو الصناعة في مكان مجاور ، أو أن يقيد حرية في التصرف في ملكه فلا يؤجر المكان المجاور لمن يباشر هذه التجارة أو الصناعة . ومن ثم لا يكون العمل الصادر من المؤجر على هذا الوجه تعرضاً **عقوبياً للمستأجر بوجوب عليه الضمان^(١)** .

هذا هو الأصل ، ويرد عليه قيدان^(٢) :

(القيد الأول) ألا يكون المؤجر قد قصد ، بمباشرة التجارة أو الصناعة . أو بإيجاره المكان المجاور لمن يباشر التجارة أو الصناعة ، الإضرار بالمستأجر الأول . فإذا كان قد قصد ذلك ، كان هذا تعسفاً في استعمال الحق بوجوب مساءلته ، ومن ثم يجب عليه الضمان^(٣) .

(والقيد الثاني) ألا يكون هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على ألا يترحم الأول الثاني سواء بنفسه أو بمستأجر منه . فإذا وجد هذا الاتفاق ، لم تجز

(١) ولا يجب الضمان على المؤجر حتى لو أجر لمستأجر مزاحم واشترط عليه عدم المزاحمة ثم خالف المستأجر المزاحم هذا الشرط . فن هذه الحالة يستطيع المؤجر أن يرجع على المستأجر المزاحم لمخالفته الشرط ، ولكن المستأجر الأول لا يستطيع الرجوع . المستأجر المزاحم إذ لا تقوم بينهما علاقة قانونية ، ولا الرجوع على المؤجر لأن هذا غير مقرر بالضمان ، ولا بالدعوى غير المباشرة باسم المؤجر على المستأجر المزاحم لأن المستأجر الأول غير دائن للمؤجر بعدم المزاحمة حتى يجوز له الرجوع بالدعوى غير المباشرة على مدين مدينه (بودرى وقال ١ فقرة ٥٧٧) .

(٢) وهناك حالة يضمن فيها المؤجر المزاحمة بلا خلاف ، وهي حالة ما إذا كان المؤجر قد باع للمستأجر أو أجر له مع المكان المؤجر المتجر (fonds de commerce) الموجود في هذا المكان ، لأنه في هذه الحالة لا يجوز للمؤجر أن يترحم المستأجر في التجارة التي باعها له أو أجرها (ديجون الاستثنائية ٥ مايو سنة ١٨٧٥ سيريه ٧٥ - ٢ - ١٤٢) . وهذه الحالة غير حالة إعداد المكان إعداداً خاصاً لصناعة معينة حيث يمكن أن يستخلص من هذا الإعداد ضمان المؤجر للمزاحمة - لأن إعداد المكان لصناعة معينة لا يفي أن هذه الصناعة قائمة فعلاً فيه .

والحالة التي نحن بصددنا - حالة المتجر الموجود في المكان المؤجر - لا يعتبر قيداً على الأصل الذي أوردناه ، إذ الضمان فيها لا يأتي من عقد إيجار المكان ، بل من عقد البيع أو عقد الإيجار الواقع على المتجر .

(٣) جيوار ١ فقرة ١٣٦ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٨٧ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٥ ص ٦٨٩ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٣٠ - سليمان مرقس فقرة ١٧٠ ص ٢٩٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٠ ص ٢٢٩ - ص ٢٣٠ .

المزاحمة^(١) . وقد يستخلص وجوده ضمناً من أن المؤجر يعلم بصناعة المستأجر وقد أعد المكان المؤجر إعداداً خاصاً لهذه الصناعة ولم يسبق له أن أجر مكاناً مجاوراً لأحد ممن يباشرون نفس الصناعة، أما مجرد علم المؤجر بصناعة المستأجر فلا يكفي لاستخلاص الاتفاق الضمني^(٢) كما قلنا . ولا يستخلص الاتفاق الضمني من مجرد تعهد المستأجر بأن يباشر في المكان المؤجر مهنة معينة ، وإن كان هناك رأى يذهب إلى أن تعهد المستأجر بمباشرة مهنة معينة في المكان المؤجر يفهم منه أن المؤجر لا يزاحمه في هذه المهنة وإن كان له أن يزاحمه في مهنة أخرى^(٣) . وإذا اشترط المستأجر على المؤجر عدم المزاحمة ، صراحة أو ضمناً ، وأجر المؤجر لآخر مكاناً مجاوراً واشترط عليه ألا يباشر صناعة المستأجر الأول ، فخالف المستأجر الثاني هذا الشرط ، فإن المؤجر يضمن للمستأجر الأول هذا التعرض ، وله أن يرجع على المستأجر الثاني لإخلاله بتعهده^(٤) . ويجوز للمستأجر الأول أن يرجع على المستأجر الثاني بطريق الدعوى غير المباشرة باسم المؤجر^(٥) . ويجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر الأول في هذه الحالة إخلاء مسئوليته من الضمان بمجرد اشتراطه على المستأجر الثاني عدم المزاحمة ، وعند ذلك لا يرجع المستأجر الأول على المؤجر ، بل يرجع مباشرة على المستأجر الثاني إذ يكون المؤجر قد نزل عن دعواه ضد المستأجر الثاني للمستأجر الأول . وإذا اشترط المستأجر على المؤجر ضمان مزاحمة الغير له ، فالمؤجر ضامن لمزاحمة مستأجر آخر ، سواء

(١) ووجود هذا الاتفاق من مسائل الواقع ، لقاضي الموضوع في القول للفصل (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٥ ص ٦٨٩) - والمستأجر هو الذي يقع عليه عبء إثباته هذا الإلتزام (عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٥٠ ص ٢٣٢) .

(٢) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٣٠ - سليمان مرقس فقرة ١٧٠ - ولنظر هم جوائز استخلاص الاتفاق الضمني من مجرد العلم بودوي وقال ١ فقرة ٤٨٧ - أوبري ورو وإسلمان ٥ فقرة ٣٦٦ وهاش ٩ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٥٠ ص ٢٣١ .

(٣) وقد قضى بأنه إذا اشترط في عقد الإيجار منع المستأجر من مباشرة تجارة أخرى غير التجارة المنصوص عليها فيه ، فإن ذلك يفيد التزام المؤجر الضمني بامتناعه عن مزاحمة المستأجر في التجارة التي التزم ألا يباشر غيرها (محكمة رن الفرنسية ٩ نوفمبر سنة ١٩٤٨ دالوز ٤٩ ج ص ١٧٨) .

(٤) بودري وقال ١ فقرة ٤٩٢ وقرة ٥٨٠ وما بعدها - سليمان مرقس فقرة ١٧٠ .

(٥) عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٥٠ ص ٢٣٦ هامش ٣ .

كان هذا الأخير قد استأجر بعد المستأجر الأول أو قبله^(١)، وسواء اشترط المؤجر على المستأجر الثاني عدم المزاومة أو لم يشترط . فإذا لم يشترط على المستأجر الثاني عدم المزاومة ، فلا رجوع للمستأجر الأول إلا على المؤجر، وليس له أن يرجع على المستأجر الثاني لأن هذا لم يلتزم بعدم المزاومة .

والشرط المانع من المزاومة لا يجوز التوسع في تفسيره^(٢) . فإذا كان المستأجر قد اشترط على المؤجر ألا يزاحمه في صناعته، ولكنه غير بعد ذلك هذه الصناعة، فالمؤجر أن يزاحمه في صناعته الجديدة ، ما لم يكن قد أجاز له أن يغير صناعته الأولى وفهم من الظروف أنه ضامن للصناعة الجديدة ضمانه للصناعة القديمة .

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٤٩٣ - وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بمسئولية المؤجر إذا انتح في منزل مؤجر للسكنى المادنة مكاناً مخصصاً لرقص ونحوه (استئناف مختلط ٢٠ مايو سنة ١٩٤٩ م ٦٠ ص ١٢١) - وقضت محكمة باريس بمسئولية المؤجر إذا أجر في منزل معد للسكنى المادنة مكاناً للدمارة ، ولو كان هذا المكان موجوداً قبل أن يؤجر المستأجرون أمكنتهم مادام المؤجر لم يخطرم بوجودها (باريس ٤ نوفمبر سنة ١٩٣١ جازيت دي باليه ٣٢ - ١ - ٢٥٤) .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ١٨٧ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٣٠ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٥٠ ص ٢٣٣ - ص ٢٣٤ - فإذا اشترط المنع من المزاومة بالنسبة إلى تجارة معينة ، فإن المنع لا يسرى على ما يجريه المستأجر من توسع في هذه التجارة ، ما لم يتبين من الظروف أن قصد المتعاقدين قد انصرف إلى ذلك (ليون ١٥ مارس سنة ١٩٣٧ جازيت دي باليه المحلول الخمسى ١٩٣٥ - ١٩٤٠ كلمة ball رقم ١٤) . وإذا اتفق المؤجر مع المستأجر وهو طيب ألا يؤجر سابقاً في نفس المبنى لطيب آخر ، لم يمنع هذا الشرط المؤجر من إيجار سابق في مبنى ملاصق لطيب آخر ولو جمع المبنىين باب واحد مادام لكل مبنى رقمه الخاص به (باريس ٢٩ يناير سنة ١٩٢٠ دالوز ١٩٢٠ - ٢ - ١١٥) . وانظر عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٥٠ ص ٢٣٤ هامش ١ .

ولكن شرط عدم المزاومة إذا ورد بعبارة عامة ، وجب أن يشمل ، لافحسب عدم مزاومة المؤجر بنفسه ، بل أيضاً مزاحته عن طريق مستأجر منه ، إلا إذا فهم من العقد أو من الظروف غير ذلك (باريس ٣ فبراير سنة ١٩٤٢ دالوز ٤٩ ص ٨٦ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٥٠ ص ٢٣٥ - ص ٢٣٦ - انظر عكس ذلك وأن الشرط ينصرف إلى عدم مزاومة المؤجر بنفسه دون المزاومة عن طريق مستأجر منه بودرى وقال ١ فقرة ٤٨٧ وص ٢٨٦ هامش ٣ - كولان وكايتان ودى لامورانديير ٢ فقرة ٦٥٤) .

وإذا امتنع على المؤجر أن يزاحم المستأجر عن طريق مستأجر منه ، امتنع عليه أيضاً المزاومة عن طريق مستأجر من الباطن أو متنازل له عن الإيجار من المستأجر الأصل (بودرى وقال ١ فقرة ٤٩٤ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٥٠ ص ٢٣٦ هامش ٢) .

وعلى كل حال لا يستطيع المستأجر منع المؤجر من مباشرة الصناعة القديمة التي كان المؤجر قد تعهد بعدم مزاحته له فيها ، ما دام المستأجر قد غير هذه الصناعة ولم تعد مباشرة المؤجر لها فيها مزاحمة للمستأجر . بل إن للمؤجر في هذه الحالة أن يباشر الصناعة القديمة حتى لو رجع إليها المستأجر بعد أن غيرها ، فإنه بتغييره لها قد نزل عن ضمان المؤجر بعدم المزاحمة (١) .

٢٥٤ - (٥) أعمال التعرض الواقعة في عين مجاورة مملوكة للمؤجر :

وقد يقع تعرض المؤجر بأعمال يقوم بها ، لا في نفس العين المؤجرة ، بل في عين أخرى - يملكها أو يكون مستأجراً لها - مجاورة للعين المؤجرة . فلا يجوز للمؤجر أن يعلى أبنية منزل له مجاور للمنزل المؤجر بحيث يحجب عن هذا الأخير النور والهواء ، أو يفتح نوافذ في المنزل المجاور تطل على العين المؤجرة (٢) .

ويعد تعرضاً من المؤجر أن يؤجر بجوار المنازل التي أجراها للسكنى محلات مغلقة للراحة أو متعارضة مع الهدوء اللازم للسكن كالنوادي والمقاهي والمدارس ، أو محلات مخالفة للآداب كمحلات العهارة وأندية القمار . وذلك كله بشرط أن يكون الحي من الأحياء التي لا توجد فيها عادة محلات عامة من هذا القبيل (٣) . وقد قدمنا أنه يعد تعرضاً من المؤجر ، إذا كان ممنوعاً من مزاحمة المستأجر

(١) بوددي وقال ١ فقرة ٤٨٩ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٠ - سليمان مرقس فقرة

١٧٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٠ ص ٢٢٤ هاش ١ .

هذا وقد تقضى الظروف على المؤجر والمستأجر بالصلحون لا بالمزاحمة ، بحيث يمد علم التعاون تعرضاً بوجب المسؤولية . مثل ذلك أن يؤجر صاحب ملعب المكان المجاور كقهى أو كطعم ، ويكون مفهوماً ما يميز المؤجر والمستأجر أن يستفيد هذا الأخير من وجود الملعب بجانبه ليكون المترددون عليه من علاته ، ثم يؤتف صاحب الملعب إدارة ملعبه (استئناف مختلط ١٥ فبراير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١١٦ - ٤ أبريل سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ١٨١) . وبالعكس للمؤجر أن يلزم المستأجر ألا يغير من اسم المثل المؤجر إذا كان هذا الاسم مرتبطاً بصناعة المؤجر ومفيداً له (استئناف مختلط ١٧ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٦٢ - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٠ ص ٢٩٦ هاش ٥) .

(٢) جيوار ١ فقرة ١٣٢ - لوران ٢٥ فقرة ١٤٩ - بوددي وقال ١ فقرة ٥٠٩ -

دي باج ٤ فقرة ٦٠٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٦ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٤٧ .

(٣) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٩ .

في تجارته أو صناعته ، أن يؤجر مكانا في مبنى مجاور لمستأجر آخر يباشر هذه التجارة أو الصناعة (١) .

ولكن لا يعد تعرضا من المؤجر أن يبيع العين المجاورة وأن يقوم المشتري بأعمال من قبيل ما تقدم . وذلك لأنه لا يجوز أن تغل يد المؤجر عن التصرف في ملكه بدعوى احتمال تعرض المشتري الحديد للمستأجر ، وإلا كان معنى هذا أن يكون للمستأجر حق ارتفاع على العقار المجاور ، وهذا ما لا يقول به أحد . فإذا تحقق تعرض المشتري الحديد للمستأجر ، ضمن المؤجر هذا التعرض في الحدود التي يضمن فيها تعرض الغير (٢) ، وسبأى ذكر ذلك . ولا يعد تعرضاً من المؤجر أن يمتنع عن تعهد المبنى المجاور بالصيانة إلا إذا أخل ذلك بانتفاع المستأجر ، ولا أن يوقف في المبنى المجاور لمعابا كان من شأنه أن يزود المستأجر ببعض من عمله (٣) .

٢٥٥ - (و) أعمال التعرض الصادر من أتباع المؤجر : جاء ، كما

رأينا ، في صدر الفقرة الثانية من المادة ٥٧١ ملنى : « ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه » وهذا يعنى أن المؤجر يضمن للمستأجر ، لافحسب التعرض الشخصى الصادر منه ، بل أيضاً التعرض الصادر من أتباعه . ووضع « الأتباع » من المؤجر بمختلف عن وضع « الغير » . فأتباع المؤجر ليسوا من الغير ، بل هم امتداد لشخص المؤجر . ولذلك

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٥٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٦ - أوبرى ورو وإمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٢ - ص ٢١٤ .

(٢) جيوار ١ فقرة ١٣٣ - بودرى وقال ١ فقرة ٥١٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٦ ص ٦٩٥ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٩ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٤٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٢٠ .

(٣) نقض فرنسى ٤ ديسمبر سنة ١٩٢٩ جازيت دى پاليه ١٩٣٠ - ١ - ١٠٤ - جيوار ١ فقرة ٢٣٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٦ ص ٦٩٤ - هذا وقد قدنا أنه قد تقضى الظروف بالتعاون بين المؤجر والمستأجر ، فإذا أجر صاحب الملب المكان المجاور كتهى أو كطعم ، وكان مفهوماً بين المؤجر والمستأجر أن يستفيد هذا الأخير من عملاء الملب يترددون على المقهى أو المطعم ، فإن وقف صاحب الملب للمعبه بعد تعرضه للمستأجر (انظر آنفاً فقرة ٢٥٣ في الهامش - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٣٠ ص ٢٩٦ هامش ٥ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٤٧ ص ٢٢٤ هامش ٣) .

يكون المؤجر مسئولاً ، لا عن تعرضهم للمنى على سبب قانونى فحسب ، بل أيضاً عن تعرضهم للمنى . ولو كان الأتباع من الغير ، لكانت مسئولية المؤجر عنهم مقصورة على تعرضهم للمنى على سبب قانونى .

ومعنى « الأتباع » هنا أوسع من معنى « التابع » الذى يبال عنه التجوع مسئولة قصيرية . فالقصد بأتباع المؤجر كل شخص لا يكون أجنبياً عنه فى تنفيذ عقد الإيجار ، ويكون التعرض الصادر منه قد ساق إليه صلته بالمؤجر (١) .

فيحتر من أتباع للمؤجر خدمه - ويدخل فى الخدم البواب وخفير العزبة وخولى الزراعة - ومستخدموه وعماله وصبيان الحرقه وأهل البيت والضيوف والأصدقاء ، فهؤلاء جميعاً يساعدون المؤجر فى مباشرة حقوقه وتنفيذ التزاماته الناشئة من عقد الإيجار . ويعتبر من الأتباع أيضاً ، لامن يقتصرون على مساعدته فحسب كما فى الأمثلة المتقدمة ، بل أيضاً من يحلون محله فى مباشرة حقوقه وتنفيذ التزاماته الناشئة من عقد الإيجار ، كالمقاول والمهندس إذا قاما بإجراء ترميمات لازمة للعين المؤجرة بدلاً من المؤجر (٢) ، فالمساعدون (auxiliaires) والبدهاء (substituts) جميعهم أعوان (aides) المؤجر فى تقاضى حقوقه والقيام بالتزاماته . ويعتبر من الأتباع كذلك من ينوبون عن المؤجر كالولى والوصى والقيم والوكيل ، ومن ينوب المؤجر عنهم كالراهن بالنسبة

(١) سليمان مرقس ققرة ١٧١ - عبد الفتاح عبد الباقى ققرة ١٥١ - منصور مصطفي منصور ققرة ١٨٧ ص ٤٦٩ (ويقول - يقصد بالتابع هنا كل من تقوم بينه وبين المؤجر صلة هى التى مكنته من التعرض للمنتأجر) - محمد على إمام ققرة ٩٢ ص ٢١٣ (ويقول يقصد بالتابع كل شخص قد عهد إليه بعمل متصل بالعين المؤجرة أو كان وجوده بها بناء على حق قرره له للمؤجر) - عبد المنعم فرج الصلة ققرة ١٢٤ ص ١٧٩ (ويقول يقصد بالتابع كل شخص تقوم بينه وبين المؤجر صلة تكونه هى التى مكنته له فى تعرضه للمنتأجر) - عبد المنعم البدراوى ص ٦٥ (ويقول يقصد بالتابع كل شخص يكون المؤجر قد عهد إليه بعمل متصل بالعين المؤجرة أو كان وجوده فيها بناء على حق قرره له للمؤجر) .

(٢) سليمان مرقس ققرة ١٧١ - عبد الفتاح عبد الباقى ققرة ١٥١ ص ٢٢٧ - محمد على إمام ققرة ٩٢ ص ٢١٣ - عبد المنعم البدراوى ص ٦٥ - منصور مصطفي منصور ققرة ١٨٧ ص ٤٦٩ - عبد المنعم فرج الصلة ققرة ١٢٤ ص ١٧٩ - مكس فك نقض فرنسى ١٦ يولييه سنة ١٩٠٢ دالوز ١٩٠٤ - ١ - ٨٢ - بودرى وقال ١ ققرة ٥٣٠ وققرة ٥٨٦ مكررة - بلانول وريور ١٠ ققرة ٥٢٢ ص ٧٠٧ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage ققرة ٢٢٦ .

إلى الدائن المرتهن حيازة إذا أجر العين المرهونة^(١) وكالك العين الموضوعه تحت الحراسة بالنسبة إلى الحارس المؤجر . ويعتبر من الأتباع أخيراً خلف المؤجر العام وخلفه الخاص وكل من تلقى عنه حقاً كمتأجر آخر من المؤجر نفسه^(٢) . فإذا وقع من أحد أتباع المؤجر تعرض للمتأجر ، ولو كان التعرض مادياً ، اعتبر هذا التعرض كأنه صادر من المؤجر نفسه ، فيصبح مسئولاً عنه ويجب عليه الضمان ، بشرط أن يقع الفعل من التابع أثناء تأدية عمله كتابع أو بسبب تأديته لهذا العمل^(٣) . ومن ثم يكون المؤجر مسئولاً عن أعمال البواب إذا أهان المتأجر ، أو أعطى بيانات غير صحيحة لمن يسأل عنه^(٤) ، أو رفض تسليمه مراسلاته^(٥) ، أو رفض إيصال المخابرة التليفونية إليه^(٦) ، أو امتنع من أن يفتح له الباب^(٧) ، أو حال بينه وبين المصعد . وقد قضى بأن المؤجر يكون مسئولاً إذا رفض البواب أن

(١) سليمان مرقس فقرة ١٧١ - وقد قضت محكمة سوهاج الكلية بأنه إذا تعرض الراهن أو أحد ورثته لمتأجر العين المرهونة من الدائن المرتهن ، كان تعرضه هذا إخلالاً بالتزاماته الناشئة من عقد الرهن يتوجب مسئولية من التعويض المستحق للمتأجر بسبب هذا التعرض (سوهاج الكلية ٢٥ مايو سنة ١٩٤١ الهامة ٢١ رقم ٣٤٤ ص ١٠٣٣) . ومعنى ذلك أن للمتأجر أن يرجع بتعويض على المؤجر بسبب تعرض الراهن ، وأن الراهن مسئول تجاه المؤجر عن هذا التعويض ، فيكون المؤجر (الدائن المرتهن) مسئولاً عن تعرض الراهن تجاه المتأجر (سليمان مرقس فقرة ١٧١ ص ٣٠٠ هامش ٢) .

(٢) سليمان مرقس فقرة ١٧١ ورسالت في دفع المسئولية المدنية سنة ١٩٣٦ ص ٤١١ وما بعدها - ولا يكون مجلس المديرية مسئولاً عن التعرض المادي الصادر من وزارة الأشغال لأن لكل من المهنتين شخصية مستقلة عن الأخرى . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا أجر مجلس المديرية أرضاً زراعية من أملاك المديرية ، فإنه لا يضمن التعرض المادي الصادر من وزارة الأشغال لأن لكل من المديرية والجهة الحكومية المسئولة عن وزارة الأشغال شخصية مستقلة (نقض مدني ٦ يناير سنة ١٩٤٩ مجموعة عمر ٥ رقم ٣٦٢ ص ٦٩٥) . ويعتبر التعرض الصادر من وزارة الأشغال في هذه الحالة تعرضاً صادراً من جهة حكومية ، وسيأتي بيان مدى مسئولية المؤجر عن أعمال الجهات الحكومية .

(٣) وهذا لا يمنع المتأجر من الرجوع مباشرة على أتباع المؤجر في التعرض المادي ، شأن الأتباع في ذلك شأن الغير الذي يصدر منه تعرض مادي .

(٤) ليون الابتدائية ١٠ ديسمبر سنة ١٨٨٦ مونيشور ليون القضائي ١٠ فبراير

سنة ١٨٨٧ .

(٥) ليون الاستئنافية ٢١ ديسمبر سنة ١٨٨٧ سيريه ٨٩ - ٢ - ٣١ .

(٦) باريس أول مارس سنة ١٨٩٩ مجلة القانون ١٣ أبريل سنة ١٨٩٩ .

(٧) السين ٢ فبراير سنة ١٨٨٩ سيريه ٨٩ - ٢ - ٧١ .

يدل على عنوان المستأجر الجديد^(١)، أو أذاع أسراراً عن حياة المستأجر الخاصة^(٢)، أو كتم عنوان المستأجر الذي غادر المكان المؤجر بصفة مؤقتة وتسبب عن ذلك أن المستأجر لم يصله إعلان قضائي فحجز على مفروشات^(٣)، أو امتنع عن إرسال المكاتبات الواردة باسم مستأجر قديم أدخل المكان المؤجر إذا كان هذا الأخير قد بين عنوانه الجديد^(٤)، أو قرأ مكاتبات مستأجر قديم^(٥).

ولكن المؤجر لا يكون مسئولاً عن السرقات التي تحدث للمستأجر إذا لم يكن هناك إهمال من البواب أو الخفير^(٦)، لأن السرقة تعرض مادي صادر من الغير فلا يكون المؤجر مسئولاً عنه. وإنما يكون المؤجر مسئولاً مسؤولية عقدية^(٧).

(١) السين ٣ فبراير سنة ١٩٠٣ مجلة القانون ٢٧ يناير سنة ١٩٠٤ .

(٢) السين ٨ يونيو سنة ١٨٩٥ مجلة القانون ١٢ يولييه سنة ١٨٩٥ .

(٣) السين ٢٣ مارس سنة ١٨٩٧ دالوز ٩٧ - ٢ - ٢١٦ .

(٤) محكمة الصلح بباريس ٤ نوفمبر سنة ١٨٩٢ لوا (Loi) ٢٢ نوفمبر سنة ١٨٩٢ .

(٥) محكمة الصلح بباريس ٦ فبراير سنة ١٩٠٢ مجلة القانون ٩ مارس سنة ١٩٠٢ -

وقد قضت محكمة بباريس بأنه إذا استحوذ بواب عمارة على رسالة أرسلها أحد السكان لزوجته ، وبدلاً من أن يسلمها إلى زوجة الساكن سلمها إلى المالك بدموى أن الساكن مشبه في أنه خائن ، ثم سلم المالك هذه الرسالة إلى رئيس المصلحة التابع لها المستأجر ، فظهر أن الرجل برىء وأن الرسالة لا تتضمن شيئاً يوجب الريبة ، كان للمالك والبواب مسئولين بطريق التضامن عن دفع التمريض الساكن . وللمحكمة الحق في أن تحكم على المالك بطرد البواب ، فإذا امتنع عن طرده يحكم عليه بفرامة يومية إلى حين تمام الطرد (باريس ١٢ فبراير سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ ص ٩١٥) . هذا ويعد البواب كذلك خادماً لمستأجرى العمارة ، ولو أنه مستخدم عند المالك . ويترتب

على ذلك أن له صفة في تسليم الأوراق القضائية المعلقة إلى المستأجر عند غياب هذا عن سكنه . ويبقى لبواب هاتان الصفتان « بالرغم من تناقض مصلحة المالك والمستأجر ، حتى لو كان المالك ساكناً في المبنى نفسه الذي يقطعه المستأجر المراد إعلانه (نقض فرنسي ٨ مايو سنة ١٩٢٣ المحاماة ٣ ص ٤٤٤ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٣٥ ص ٣٠٢ هامش ٤) .

(٦) بودرى وقال : فقرة ٥٨٩ - دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٤٤ - أما إذا

حصلت السرقة من البواب نفسه ، فإن المؤجر يكون مسئولاً عنها باعتبارها تعرضاً مادياً صادراً من أحد أتباعه . وكذلك إذا وقع إهمال من البواب تسببت عنه السرقة ، فإن هذا الإهمال عمل سلبى يعتبر تعرضاً مادياً صادراً من أحد أتباع المؤجر فيكون هذا مسئولاً عنه (نقض فرنسي ٨ أبريل سنة ١٩٤١ دالوز ١٩٤٥ ص ١٥ - ١٧ أغسطس سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥١ ص ٦٨٢ - سليمان مرتضى فقرة ١٧١ ص ٣٠١ هامش ٥ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٢ ص ٢٤٥) .

(٧) مازو ١ فقرة ٩٩٧ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٢ ص ٢٤٢ - فلا يكون

المؤجر مسئولاً عن عمل البواب مسؤولية التبرع التصديرية عن أعمال تابعه ، بل هو مسئول

عن إعمال البواب إذا مكن هذا الإهمال السارق من السرقة كما سبق القول ،
وسياتى تفصيل مسئولية المؤجر عن السرقات التي تحدث للمستأجر (١) .

ولا يكون المؤجر مسئولاً عن أعمال البواب أو الخفير التي لا تعد داخلة في
عمله (٢) . فإذا عهد المستأجر إلى البواب بمهمة خاصة لا تدخل في واجباته
كبواب ، وأهم البواب في أداء هذه المهمة ، أو بدد المال الذي سلم إليه
لأدائها ، لم يكن المؤجر مسئولاً عن ذلك (٣) .

وقد قدمنا أنه يعتبر من أتباع المؤجر مستأجر آخر منه ، فيكون المؤجر
مسئولاً عن التعرض الصادر من المستأجر الآخر للمستأجر الأول ، ولو كان
هذا التعرض مادياً . ذلك أن المستأجر المتعرض لا يعتبر من الغير بل هو في حكم
تابع للمؤجر ، ولهذا حق إدخاله في للدعوى (٤) . وقد قضى بأنه إذا أجر المالك
قسماً من المبنى لصاحب صناعة خطيرة ، فاضطر المتأجرون الآخرون بسبب
ذلك أن يدفعوا لشركة التأمين أقساطاً تزيد على ما كانوا قد تعاقدوا عليه ،
كان المالك مسئولاً عن زيادة الأقساط لأن المستأجر صاحب الصناعة الخطرة
غير أجنبي عنه ويعتبر في حكم التابع فيكون المؤجر مسئولاً عن تعرضه (٥) .

= عن مسئولية عقدية . ويترتب على ذلك أن المؤجر لا يكوى مسئولاً عن جميع الأضرار المباشرة ،
بل تقتصر مسئوليته على الأضرار المباشرة المتوقعة المحصول (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٢
ص ٢٤٢ - ص ٢٤٣) .

(١) انظر مايل فقرة ٣١٠ وما بعدها .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ٥٩٠ .

(٣) سليمان مرقس فقرة ١٧١ ص ٣٠٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥١ ص ٢٣٨ -
وقد قضى بأنه لا يدخل في عمل البواب تسلّم الأشياء الثمينة التي ترسل للمستأجر ولا قبول إيداعها
لديه أثناء غيابها ، فلا يكون المؤجر مسئولاً عن فعل البواب الذي تسلّم طرداً مرسلًا للمستأجر
أثناء غيابها محتوي على مجوهرات ثمينة ثم بدده (السين ١٠ مايو سنة ١٩٤٤ جازيت ص ١٩٤٤
٢ - ٨) .

(٤) نقض فرنسي ٢٠ يولييه سنة ١٩٣٢ دالوز الأسبوعي ١٩٣٢ ص ٥٠٧ - ٢٥
أكتوبر سنة ١٩٤٦ دالوز ١٩٤٧ ص ٨٨ - ١٥ مارس سنة ١٩٤٨ دالوز ١٩٤٨ ص ٢٤١ -
أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٦ هامش ٣٤ مكرر - سليمان مرقس فقرة ١٧١ ص ٣٠٣
هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥١ ص ٢٣٧ - محمد علي إمام فقرة ٩٢ ص ٢١٣ -
عبد المنعم البدرأوى ص ٧١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٧ ص ٤٦٩ - عكس ذلك
بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٧ .

(٥) بورديو ٢٢ مارس سنة ١٩١٠ دالوز ١٩١١ - ٥ - ٥ - سليمان مرقس فقرة ١٧١
ص ٣٠٣ هامش ١ .

وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد المادة ٥٧١ مدني ما يؤيد هذا المعنى إذ تقول: «ويلاحظ أن المؤجر لا يكون مسئولاً عن التعرض المادي الصادر من الجيران ، إلا إذا كان هو الذي أجر لهم فيكونون في حكم أتباعه» (١) وسنعود إلى هذه المسألة بالتفصيل عند الكلام في التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجر (٢) .

§ ٣ - الجزاء المترتب على التعرض الشخصي

٢٥٦ - تطبيق القواعد العامة: ترك المشرع الجزاء المترتب على التعرض الشخصي إلى القواعد العامة، إذ يسهل أن يستخلص منها هذا الجزاء (٣). فإذا صدر تعرض مادي أو تعرض مبنى على سبب قانوني من المؤجر للمستأجر، على النحو الذي بيناه فيما تقدم، كان للمستأجر أن يطلب وقف هذا التعرض، وهذا هو التنفيذ العيني، وهو أول ما يفكر فيه. وقد يعدل عن طلب التنفيذ العيني إلى طلب فسخ الإيجار إذا وجد مبرراً لذلك، أو يطلب إنقاص الأجرة: وله في جميع الأحوال أن يطلب التعويض إن كان له مقتض.

فنبحث على التعاقب هذه الطرق المختلفة: (١) التنفيذ العيني ويلحق به حبس الأجرة. (٢) فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة. (٣) التعويض.

٢٥٧ - التنفيذ العيني - حبس الأجرة: للمستأجر، إذا واجه من المؤجر تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني، أن يطلب وقف هذا التعرض (٤). فإذا منع عنه المؤجر المياه، أو لم يصلح الخلل الذي أصاب المصعد، أو امتنع عن إنارة السلم، أو قام بأي عمل آخر من أعمال التعرض، كان للمستأجر أن يلزمه قضاء بأن يقوم بالتزامه. بل له عند الضرورة أن يلجأ إلى قاضي الأمور

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠٧.

(٢) انظر ما يلي فقرة ٢٩٣ وما بعدها.

(٣) وبالنسبة إلى التعرض المبنى على سبب قانوني الصادر من الغير، لم يرد المشرع أيضاً في المادة ٥٧٢/٢ مدني أن يعدد الطرق المختلفة للجزاء المترتب على هذا التعرض، وإنما أراد أن يرتبها، فنص أولاً على مطالبة المؤجر بضمان التعرض أي وقفه وهذا عن التنفيذ العيني، ثم انتقل من ضمان التعرض إلى ضمان الانحفاظ، ونص على أن للمستأجر طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض (قارن سليمان مرقس فقرة ١٨٤ ص ٢٢٨).

(٤) بلاتبول وريبير ١٠ فقرة ٥١٩ ص ٧٠٠.

المستعجلة ويطلب تعيين حارس يتولى بنفسه القيام بهذه الالتزامات على نفقة المؤجر^(١)، فيصلح مثلاً لخلل المصعد ويتعمشه بالصيانة حتى يتمكن المستأجر من استعماله^(٢).

وإذا صدر التعرض من البواب مثلاً، كان للمستأجر أن يقاضى المؤجر ويلزمه بمنع البواب من التعرض، وقد تقضى المحكمة عند الضرورة بأن يطرد المؤجر البواب، وتلجأ إلى وسيلة التهديد المالى لتنفيذ ذلك^(٣).

وإذا كان التعرض ناشئاً عن مزاحمة المستأجر في تجارته أو في صناعته عندما يوجد شرط مانع من هذه المزاحمة، جاز للمستأجر أن يطلب وقفها. فإذا كانت صادرة من المؤجر نفسه، ألزمته المحكمة بإغلاق المتجر أو المصنع الذى أقامه لمزاحمة المستأجر. وإذا كانت المزاحمة صادرة من مستأجر آخر أجر له المؤجر، جاز للمستأجر أن يطلب من المؤجر فسخ إيجار المستأجر المزاحم إذا كان هذا ممكناً أو منعه من المزاحمة^(٤)، وإلا كان للمستأجر أن يطلب فسخ إيجاره هو أو إنقاص

(١) استئناف مختلط ٢ مايو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٥٢ - سليمان مرقس فقرة ١٨٤ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٥٢ ص ٢٤٢.

(٢) وليس للمستأجر أن يلجأ إلى دعوى استرداد الحيابة أو دعاوى الحيابة الأخرى تجاه المؤجر، فهذه الدعاوى إنما تعطى للمستأجر تجاه النير إذا تعرض له كما سرى، لانجاء المؤجر ذاته (نقض فرنسى ١٨ يناير سنة ١٩٤٩ سيرة ١٩٥٠ - ١ - ١٤٧ - بلانبول وريبير ١٠ فقرة ٥١٩ ص ٧٠٠ - ص ٧٠١). وقد أخذت محكمة النقض عندنا بهذا المبدأ فيما يتعلق بدعوى منع التعرض، ولكنها بنته على أن حيابة المستأجر حيابة مرضية غير مقترنة بنية التملك. فقضت بأن المستأجر لا يملك أن يرفع دعوى منع التعرض ضد المؤجر لأن حيابته للمقار المؤجر غير مقترنة بنية التملك، وعلاقته بالمؤجر إنما تقوم على عقد الإيجار لا على الحيابة التى تبيح لصاحبها رفع دعوى منع التعرض، وهى ليست مجرد تسلط المادى على المقار، بل يجب أن تكون مقترنة بنية التملك. ولم يخالف القانون المدنى الجديد القانون المدنى القديم فى هذا الخصوص، أما ما أباحه القانون الجديد فى المادة ٥٧٥ للمستأجر من رفع دعاوى اليد جديماً ضد غير المؤجر فإنه استثناء من القاعدة العامة (نقض مدنى ٢٣ يناير سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٩ ص ١٠٦ - وانظر ما يلي فقرة ٢٧١ فى الهامش). وكان يكنى أن تقول المحكمة إن دعاوى الحيابة لا تقوم فى العلاقة ما بين المستأجر والمؤجر لأن هذه العلاقة يحكمها عقد الإيجار.

(٣) باريس ١٢ فبراير سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ ص ٩٦٥ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم: انظر آنفاً فقرة ٢٥٥ فى الهامش.

(٤) ويكون هذا ممكناً إذا كان المؤجر قد اشترط على المستأجر المزاحم عدم المزاحمة، فإن لم يشترط عليه ذلك لم يكن ملزماً بعدم المزاحمة حتى لو كان يعلم عند الإيجار بوجود تجارة مماثلة لمستأجر آخر (انظر آنفاً فقرة ٢٥٣ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٥٢ ص ٢٤٤ هامش ٢).

الأجرة مع التعويض^(١) على النحو الذى سنبينه . ولا يرجع المستأجر بدعوى مباشرة على المستأجر المزاحم ، إذ حق المستأجر حق شخصى فى ذمة المؤجر ، وإنما يرجع على المؤجر وهذا يرجع على المستأجر المزاحم^(٢) . ويجوز للمستأجر أن يرجع بالدعوى غير المباشرة على المستأجر المزاحم باسم المؤجر ، كما يجوز للمؤجر أن ينزل للمستأجر عن دعواه قبل المستأجر المزاحم^(٣) . هذا كله إذا كان للمؤجر دعوى قبل المستأجر المزاحم ، بأن يكون قد اشترط عليه فى عقد الإيجار عدم المزاحمة أو يكون هذا الشرط قد فهم ضمناً من الظروف^(٤) .

وإذا كان التعرض ناجماً عن منشآت أقامها المؤجر فى العين المؤجرة أو فى عين مجاورة وكان من شأنها أن تخل بانتفاع المستأجر كأن تمنع عنه النور أو الهواء ، أو ناجماً عن تغير أحدثه المؤجر فى العين المؤجرة بحيث أدخل بانتفاع المستأجر ، كان للمستأجر أن يطلب إعادة الحالة إلى أصلها ، فتهدم المنشآت التى أقامها المؤجر وترال التغييرات التى أحدثها فى العين . على أنه إذا كانت هذه المنشآت أو التغييرات كبيرة ، ويتجشم المؤجر من وراء هدمها أو إزالتها خسارة جسيمة أكبر بكثير مما يتحملة المستأجر من الضرر ، جاز للقاضى ألا يحكم بالتنفيذ العيني ، ويقتصر على أن يحكم للمستأجر بإنقاص الأجرة ، أو الفسخ إذا وجد مبرر لذلك ، مع التعويض إذا كان له مقتضى^(٥) . وهذا الحق للقاضى منصوص عليه صراحة فى الفقرة الثانية من المادة ٢٠٣ مدنى إذ تقول : « على أنه إذا كان فى التنفيذ العيني إرهاب للمدين ، جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي ، إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً »^(٦) .

(١) جيوار ١ فقرة ١٤٢ - بودى وقال ١ فقرة ٥٠٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٩ ص ٧٠١ - ص ٧٠٢ .

(٢) لوران ٢٥ فقرة ١٣٠ - هيك ١٠ فقرة ٣٠٠ - جيوار ١ فقرة ١٤٢ - بودى وقال ١ فقرة ٥٠٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٩ ص ٧٠٢ .

(٣) الإيجار لمؤلف فقرة ٢٣٦ ص ٣٠٤ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٥٣ ص ٢٤٤ .

(٤) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٩ ص ٧٠٢ - ص ٧٠٣ .

(٥) سليمان مرقس فقرة ١٨٤ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٥٣ ص ٢٤٤ .

(٦) وقد كان هذا هو الحكم الراجح فى عهد التقنين المدنى القديم مع أن هذا التقنين لم يكن يشمل على نص مماثل للفقرة الثانية من المادة ٢٠٣ مدنى جديد (الإيجار لمؤلف فقرة ٢٣٦ ص ٣٠٣ هامش ٣ - استئناف مخطوط ١٦ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٦٠) . وهذا هو =

وإذا كان التعرض الصادر من المؤجر مبنياً على سبب قانوني ، كأن كان قد أجر عيناً غير ممتزكة له ثم ملكها فأراد أن يسردها من المستأجر ، فإن للمستأجر هنا أيضاً أن يطلب من المؤجر الامتناع عن هذا التعرض ، وذلك بأن يدفع دعوى المؤجر التي يطالب فيها باسترداد العين بقيام الضمان في ذمته (١) ، ومن وجب عليه الضمان لا يجوز له الاسترداد ، وقد تقدمت الإشارة إلى ذلك (٢) .

وهكذا يجوز للمستأجر ، في جميع أحوال التعرض الشخصي الصادر من المؤجر ، أن يطلب ، بعد إعدار المؤجر ، التنفيذ العيني إذا كان ممكناً ، فيقضى له بوقف التعرض . وليس هذا إلا تطبيقاً للفقرة الأولى من المادة ٢٠٣ مدني إذ تقول : « يجبر المدين بعد إعداره طبقاً للمادتين ٢١٩ و ٢٢٠ على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً ، متى كان ذلك ممكناً » .

بل يجوز للمستأجر ، حتى يدفع المؤجر إلى التنفيذ العيني ، أن يجبس الأجرة عنه إلى أن يقوم بوقف تعرضه ؛ وليس هنا إلا تطبيقاً للدفع بعدم تنفيذ العقد ، إذ الإيجار عقد ملزم للجانبين ، يلتزم بمقتضاه المؤجر بتسكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً ، ويلتزم بمقتضاه المستأجر بدفع الأجرة ، فإذا أخل المؤجر بالتزامه وتعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين ، جاز للمؤجر أن يقف تنفيذ التزامه بدفع الأجرة فيحسبها عن المؤجر حتى يكف المؤجر عن تعرضه . وليس

— الحكم أيضاً في القانون الفرنسي (نقض فرنسي ٢٥ يولييه سنة ١٩٢٢ دالوز ١٩٢٢-١ - ١٥٤ - دويه ١٠ أغسطس سنة ١٩٠٥ دالوز ١٩٠٦ - ٥ - ٤٤ - إكس ١٨ مارس سنة ١٩١٤ سيريه ١٩٢٠ - ٢ - ٨٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٩ ص ٧٠٣ - ومع ذلك انظر باريس ٢٥ مارس سنة ١٩٥٢ جازيت دي پاليه ١٩٥٢ - ٢ - ٣٩ - وقد أيدت حكم محكمة السين ٢٦ يونيو سنة ١٩٥٠ جازيت دي پاليه ١٩٥٠ - ٢ - ١٣٥) وقد قضى المحكان بإعادة العين إلى أصلها) .

هذا وإذا كان المؤجر قد شرع في البناء وكان يمكن منه من المضي فيه دون ضرر كبير يعود عليه من ذلك ، جاز للمحكمة أن تقضى بوقف البناء وهدم ما تم منه إذا كان شيئاً يسيراً لا يكلف المؤجر خسارة كبيرة (مصر الكلية ٢١ مايو سنة ١٩٤٤ الهامة ٢٤ ص ٥٢٣ وقد قضت بمنع المؤجر من إقامة طابق جديد على الفيلا المؤجرة - انظر عكس ذلك وأن المحكمة لا تقض بمنع المؤجر من البناء وتقتصر على الحكم بتعويض عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٢ ص ٢٤٤ - ص ٢٤٥) .

(١) سليمان مرقس فقرة ١٨٤ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٤٣ .

للمستأجر أن يلجأ إلى هذه الطريقة إلا إذا صدر من المؤجر تعرض جدى ، فلا يحبس الأجرة متعللاً في ذلك بذرائع غير جدية يتخذها تكئة حتى يمتنع عن دفعها ، أو يحبسها دون أن يتحرى جدية التعرض حتى لو كان حسن النية ، وإلا قضي عليه بدفع الأجرة وبالتعويض عن الضرر الذى أصاب المؤجر من جراء حبسها . وحبس الأجرة على كل حال ليس معناه حرمان المؤجر منها نهائياً ، بل هو وسيلة لدفع المؤجر إلى الكف عن تعرضه دون التجاء إلى القضاء . وعلى المؤجر إذا رأى أن المستأجر غير محق في حبس الأجرة أن يلجأ هو إلى القضاء ، وتبت المحكمة عند ذلك في النزاع . وقد تقضى بعدم قيام التعرض فتحكم على المستأجر بدفع الأجرة ، كما قد تقضى بقيامه فتحكم على المؤجر بالكف عنه وبالتعويض إن كان له مقتض ، وعند ذلك قد تجرى مقاصة بين التعويض والأجرة (١) .

٢٥٨ - فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة : وقد يرى المستأجر ، بدلا من طلب التنفيذ العيني ، أن يطلب فسخ الإيجار ، أو أن يطلب إنقاص الأجرة . وغنى عن البيان أن المؤجر يستطيع أن يدفع هذا الطلب بأنه مستعد للتنفيذ العيني والكف عن التعرض ، فإذا كف عن تعرضه وعوض المستأجر عما لحق به من الضرر من جراء هذا التعرض ، لم يعد هناك محل لإجابة طلب المستأجر إلى فسخ الإيجار أو إلى إنقاص الأجرة .

أما إذا لم يكف المؤجر عن التعرض ، ولم ير المستأجر طلب التنفيذ العيني ، كان له أن يطلب فسخ الإيجار إذا كان هناك مبرر لذلك . ويتحقق هذا مثلا إذا أقام المؤجر بناء بجوار العين المؤجرة حجب النور أو الهواء عن بعض جوانب العين فاختل انتفاع المستأجر . فإذا كان الاختلال جسيما جاز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار ، وللمحكمة تقدير هذا الطلب . فإن وجدت له مبررا ، استجابت له وقضت بفسخ الإيجار (٢) . ويجوز للمحكمة ألا تقضى بالفسخ وتعطى

(١) جيوار فقرة ١٤٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٩ ص ٧٠٣ - ص ٧٠٤ - چوسران ٢ فقرة ١١٩١ مكررة - قارن بودرى وقال ١ فقرة ٤٦٠ (ومن رأيهما أنه لا يجوز للمستأجر حبس الأجرة إلا بإذن من القضاء) .

(٢) جيوار ١ فقرة ٤٦٥ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٦٠ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٩ ص ٧٠١ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٥٣ ص ٢١٥ - سليمان مرقس فقرة ١٨٥ .

للموَجَر مهلة لينفذ التزامه تنفيذاً عينياً ويكف عن التعرض ، كما يجوز أن تقتصر على الحكم للمستأجر بتعويض مع بقاءه في العين إلى نهاية الإيجار^(١) ، أو أن تقضى بإنقاص الأجرة .

ويجوز للمستأجر أن يطلب منذ البداية إنقاص الأجرة إذا كان اختلال الانتفاع بالعين ليس بالجسامة التي تبرر الفسخ ، فتقضى المحكمة بإنقاص الأجرة بنسبة ما اختل من الانتفاع^(٢) . فإذا كانت الأجرة في الأصل عشرين جنيهاً في الشهر مثلاً ، وكانت العين بعد حجب النور أو الهواء عن بعض جوانبها لا تؤجر إلا بخمسة عشر جنيهاً ، أنقص القاضي الأجرة إلى خمسة عشر جنيهاً .. ويسرى الإنقاص ، لا من وقت الحكم ولا من وقت رفع الدعوى ، بل من وقت وقوع الخلل في الانتفاع ، لأن الأجرة تقابل الانتفاع فتقص من وقت نقصه .

٢٥٩ - التعويض : وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة ، فإن له أن يطلب أيضاً التعويض عما أصابه من الضرر بسبب إخلال الموَجَر بالتزامه^(٣) . والمسئولية هنا مسئولية عقدية سببها عقد الإيجار ، فتسرى قواعد المسئولية العقدية^(٤) .

(١) لا سيما إذا كان أعمال التعرض قد انقطعت (هـك ١٥ فقرة ٣٠٠ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٣٦ ص ٣٠٣ هامش ٤) .

(٢) استئناف مخطط ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ (إنقاص الأجرة بسبب عدم انتظام سير الآلات التي تنفذ طبقات المنزل بالمياه ووقف سير المصد وعدم إنارة السلم) . ويجوز أن يشترط المُوَجَر أنه إذا باع جزءاً من الأرض المُوَجَرَة فإن الأجرة تُنقص بنسبة ما باع من الأرض ، وفي هذه الحالة إذا باع الأرض الجيدة واستبق للمستأجر الأرض الأقل جودة ، وجبت ملاحظة ذلك عند إنقاص الأجرة (استئناف مخطط ٢٥ أبريل سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٣٥١) .

(٣) جيوار ١ فقرة ٤٦٥ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٦٠ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٩ ص ٧٠١ .

(٤) والتزام المُوَجَر بالانتفاع عن التعرض الشخصي إلزام بتحقيق غاية ، فجرد وقوع التعرض يكون إخلالاً بالالتزام يوجب التعويض ، ولو كان المُوَجَر حسن النية كأن صدر التعرض من أحد أتباعه دون أن يكون له يد في ذلك . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المُوَجَر الذي يؤجر العين لشخص ، ثم يجدد إيجارة سابقة عن غلط وبمحسن نية ، يكون مسئولاً عن تعويض أي من المستأجرين المتزامين يفضل عليه الآخر ، ولا ينفي عنه المسئولية حسن نية =

ومن ثم يجب إعدار المؤجر ولا يستحق التعويض إلا بعد الإعدار (م ٢١٨ مدني) ، وذلك ما لم يكن تنفيذ التزام المؤجر بعدم التعرض قد أصبح غير ممكن أو غير مجد بفعله (م ٢٢٠ أمدني) . ويغلب أن يكون التنفيذ قد أصبح غير ممكن بفعل المؤجر ، إذ المفروض أن التعرض صادر منه .

وقد يستحق المستأجر تعويضاً إلى جانب التنفيذ العيني . فإذا أجر المؤجر عينا مجاورة لمزاحم للمستأجر بالرغم من وجود شرط بعدم المزاحمة ، كان للمستأجر أن يطلب وقف هذه المزاحمة . فإذا استطاع المؤجر أن يقفها بأن يجعل المستأجر المزاحم يكف عنها أو بأن يفسخ إيجار هذا المستأجر المزاحم ، فإنه يكون بذلك قد نفذ التزامه تنفيذاً عينياً . ولكن قد يكون هناك ضرر لحق المستأجر من جراء هذه المزاحمة قبل أن يكف عنها المستأجر المزاحم ، فيجب على المؤجر أن يعرض هذا الضرر . ويقتصر على تعويض الضرر المتوقع الحصول ، لأن المسؤولية مستولية عقدية كما قدمنا (م ٢/٢٢١ مدني) . وذلك ما لم يكن قد ارتكب غشاً أو خطأ جسيماً ، فيعرض عن جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة الحصول . ويتحقق ذلك مثلاً إذا كان المؤجر ، بالرغم من تعهده للمستأجر بعدم المزاحمة ، أجر عيناً مجاورة لمستأجر مزاحم وخصص له في عقد الإيجار بمزاولة الصناعة التي يزاحم فيها المستأجر الأول . أما إذا كان المؤجر قد احتاط واشترط على المستأجر عدم المزاحمة ، فإنه يكون مسئولاً بالرغم من ذلك ولكن عن الضرر المتوقع الحصول وحده لأنه لم يرتكب غشاً أو خطأ جسيماً . وحتى لو كان لم يحتط ولم يشترط على المستأجر المزاحم عدم المزاحمة ، معتمداً على أن هذا المستأجر يعلم بتعهده للمستأجر الأول فيكف من تلقاء نفسه عن المزاحمة ، فإن المؤجر لا يكون في هذه الحالة أيضاً مسئولاً إلا عن الضرر المتوقع

= (استئناف مختلط ١٨ مارس سنة ١٩١٩ م ٣١ ص ٢٢١) . أما إذا كان المؤجر من النية فسرى أنه يكون مسئولاً عن تعويض جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة ، بخلاف ما إذا كان حسن النية فلا يكون مسئولاً إلا عن الضرر المباشر المتوقع (سليمان مرتس فقرة ١٨٥ - وقارن المذكرة الإيضاحية لل مادة ٧٦٩ من المشروع التمهيلي وهي المادة التي حذفت في لجنة المراجعة : انظر آنفاً فقرة ٢٣٩ في الهامش) .

(١) هيك ١٠ فقرة ٣٠٠ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٣٦ ص ٣٠٣ هامش ٦ - انظر عكس ذلك وأن الإعدار غير واجب إذا كان المؤجر يعلم أو يجب أن يعلم بالتعرض بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٩ ص ٧٠١

الحصول ، لأن خطأه في أنه لم يشترط على المستأجر المزارع عدم المزاومة ليس بالخطأ الجسيم في مثل هذه الظروف .

وقد يستحق المستأجر تعويضاً إلى جانب فسخ الإيجار . فإذا لم يستطع المؤجر ، في المثل المتقدم ، أن يمنع المستأجر المزارع من المزاومة ، ولجأ المستأجر الأول إلى الفسخ فأجيب إلى طلبه ، كان له أيضاً أن يطلب تعويضاً عما أصابه من الضرر بسبب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته . ويستحق التعويض عن الضرر المتوقع الحصول ، كأن يؤجر مكاناً بأجرة أعلى في المدة الباقية ، وكأن يلحق به ضرر من المزاومة في المدة التي بقي فيها في العين المؤجرة قبل الفسخ . ويستحق التعويض عن جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة الحصول ، إذا ارتكب المؤجر غشاً أو خطأ جسيماً كما سبق القول ، فيتقاضى تعويضاً عما عسى أن يصيب بضائمه من تلف عند نقلها^(١) ، وما ينسب عن تلف البضاعة من عدم استطاعته الوفاء بالتزاماته لعملائه فيرجعون عليه بالتعويض ، وما إلى ذلك من الأضرار المباشرة غير المتوقعة الحصول .

وقد يستحق المستأجر تعويضاً إلى جانب إنقاص الأجرة . فإذا كان من ملحقات العين المؤجرة جراج حوله المؤجر إلى حانوت ، واضطر المستأجر أن يستأجر جراجاً آخر بأجرة عالية إلى أن ينفض النزاع ، وقضى بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع من وقت التعرض ، كان للمستأجر فوق ذلك أن يتقاضى تعويضاً عما جشمه استئجار الجراج الآخر من تكاليف زائدة بالرغم من نقص الأجرة . ولإيضاح ذلك نفرض أن أجرة العين بالجراج خمسة وعشرون جنياً ، وبقي النزاع بين الطرفين ستة شهور اضطر فيها المستأجر أن يضع سيارته في جراج كلفه أربعة جنيات في الشهر . ففي هذه الحالة يقضى للمستأجر بنقص الأجرة إلى اثنين وعشرين جنياً من وقت حرمانه من الانتفاع بالجراج ، وبتعويض مقداره ستة جنيات ، لأن الجراج الآخر كلفه أربعة وعشرين جنياً في الستة

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الأصل في تعويض المستأجر من التعرض الحاصل له من المؤجر ألا يتجاوز قيمة التعويض الأجرة المنفق عليها ، ومع ذلك يجوز أن يحكم بتعويض أكبر من قيمة الأجرة إذا سبب تعرض المؤجر للمستأجر أضراراً خاصة غير حرمانه من الانتفاع ، ككلفت أثاثه ومفروشاتة ، أو اضطراره إلى استئجار مكان آخر بأجرة أعلى أو غير ذلك (استئناف مختلط ١٠ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٢٧) .

الشهور التي قام فيها النزاع ، ولم ينقص من الأجرة عن هذه المدة إلا ثلاثة جنهات في الشهر أى ثمانية عشر جنهات في الستة الشهور . فالفرق وهو ستة جنهات يتقاضاه تعويضاً . على أن الغالب أن يكون في إنقاص الأجرة من وقت الحلل في الانتفاع تعريض كافٍ للمستأجر ، فلا يتقاضى تعويضاً آخر إلى جانبه .

٢٦٠ - عدم قابلية التزام المؤجر بضمانه تعرضه للانقسام : والتزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي غير قابل للانقسام . فإذا تعدد المؤجرون ، أو وراث المؤجر ورثة متعددون ، وجب على كل منهم الامتناع عن التعرض للمستأجر ، لا في حصته في العين المؤجرة فحسب ، بل في كل العين المؤجرة . وإذا تعرض أحدهم للمستأجر ، كان لهذا أن يرجع عليه بالضمان كاملاً (١) .

أما حق المستأجر في طلب تعويض فينتسم ، ولا يستطيع المستأجر الرجوع على أى من المؤجرين إلا بمقدار حصته في العين المؤجرة . ولكنه يرجع على كل مؤجر بحصته في التعويض ولو كان هذا المؤجر لم يتعرض للمستأجر ، لما قدمناه من أن التزام المؤجر بالضمان لا يقبل الانقسام . ولمن لم يتعرض من المؤجرين أن يرجع على من تعرض منهم (٢) .

٢٦١ - جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمانه تعرضه : والأحكام التي قدمناها في ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي ليست من النظام العام ، بل هي أحكام مفسرة لإرادة المتعاقدين ، فيجوز تعديلها باتفاق خاص بينهما (٣) . فيجوز التشديد في مسئولية المؤجر ، كأن يشترط المستأجر الحق في فسخ

(١) ويورد بعض الفقهاء تطبيقاً آخر لعدم قابلية الالتزام بالضمان للانقسام ، في صورة ما إذا أجر الشركاء المال الشائع ثم اختص به أحدهم نتيجة القسمة ، فيجب على هذا أن يحترم الإيجار الذي اشترك في إبرامه ، ولا يصح له أن يتعرض للمستأجر في انتفاعه بأى جزء من أجزاء العين ، ويدخل في ذلك الأجزاء الشائعة التي كان شركاؤه يملكونها قبل القسمة . ذلك أن الشريك يعتبر مؤجراً للعين مع غيره من الشركاء ، وقد ترتب على عقد الإيجار أن أصبح ملتزماً بتأمين المستأجر من الانتفاع بالعين كلها ، إذ أن هذا الالتزام غير قابل للانقسام (عبد الفتاح عبد الباق فقره ١٥٤ - سليمان مرقس فقره ١٨٠) . ويسرى نفس الحكم في الحالة التي يؤجر فيها عدة أشخاص مالا مملوكاً لغيرهم إذا كسب ملكيته أحدهم فيما بعد ، إذ يسرى الإيجار في حق هذا الأخير بالنسبة إلى كل العين .

(٢) سليمان مرقس فقره ١٨١ .

(٣) جيوار ٢ فقره ١٤٤ - بودرى وقال ١ فقره ٤٥٥ - بلانيول وريير ١٠

الإيجار أياً كانت درجة الاختلال في الانتفاع بالعين المؤجرة ، وكان يشترط المستأجر على المؤجر عدم مزاحمته في تجارتها أو صناعته وقد تقدم تفصيل القول في ذلك^(١) .

وكما يجوز التشديد في مسئولية المؤجر ، يجوز كذلك التخفيف منها . فيشترط المؤجر مثلاً ألا يكون للمستأجر حق الفسخ إذا هو غير في شكل العين المؤجرة بأن بني طابقاً جديداً أو هدم جزءاً من العين ، أو إذا هو قام بتعلية بناء العين المجاورة^(٢) ، فلا يكون للمستأجر في هذه الحالة إلا طلب إنقاص الأجرة^(٣) . ويجوز أخيراً إعفاء المؤجر من المسئولية . وفي هذه الحالة لا يكون مسئولاً عن تعرضه ، إلا إذا وقع التعرض نتيجة غش أو خطأ جسيم منه^(٤) إذ يكون شرط الإعفاء باطلاً تطبيقاً للقواعد العامة^(٥) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٥٣ .

(٢) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥١٧ .

(٣) أما إذا كان التعرض يجرم المستأجر من الانتفاع بالعين حرماناً كلياً ، فنشر عدم الفسخ يقع باطلاً (نقض فرنسي ١٦ يولييه سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥١ ص ٥٨٧ - سليمان مرقس فقرة ١٨٦ ص ٢٣١) .

(٤) ومع ذلك فقد قضى بأن شرط الإعفاء يقع باطلاً ولو لم يثبت في جانب المؤجر إلا خطأ يسير . فقد قضت محكمة الألبانية بأن الشرط المضمون في عقد الإيجار المطبوع بعدم مسئولية المالك عن الضرر الذي يصيب المستأجر من عدم انتفاعه بالعين المؤجرة كلياً أو جزئياً لا يمل به إذا كان السبب الذي حرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة نشأ عن تقصير المالك أو من إهماله أو من أي سبب آخر يعتبر جنحة أو شبه جنحة (الألبانية ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٣٢ الهامة ١٣ رقم ٣٨٥ ص ٧٧٨) . وظاهر أن المحكمة أنزلت حل الخطأ المقدم حكم الخطأ التصديري ، فلم تجز فيه شرط الإعفاء من المسئولية ، مع أن هذا الشرط جائز في الخطأ المقدم دون الخطأ التصديري . وكان من الممكن أن تصل المحكمة إلى إبطال شرط الإعفاء من المسئولية عن طريق أسلم لو أنها اعتبرت هذا الشرط المطبوع شرطاً تصفياً في عقد إذعان ، فأعفت الطرف الملزم منه تطبيقاً لأحكام المادة ١٤٩ مدني .

(٥) سليمان مرقس فقرة ١٨٦ ص ٣٣١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٥ - وانظر

أيضاً م ٥٧٨ مدني ونسرى حل جميع أنواع التعرض ، وبخاصة التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني ، وسيأتي بحثها عند الكلام في هذا التعرض (انظر مايل فقرة ٢٧٤) - هذا ويجوز ، تطبيقاً للقواعد العامة أيضاً ، إعفاء المؤجر من المسئولية عن الغش أو الخطأ الجسيم الذي يقع من أتباعه (سليمان مرقس فقرة ١٨٦ ص ٣٣١ - ص ٢٣٢) .

ويفرق القضاء في فرنسا بين شرط الإعفاء بصفة مطلقة وهذا شرط باطل ، وشرط الإعفاء بسبب إخلال معين وهذا شرط صحيح (نقض فرنسي ٢٨ مايو سنة ١٩٤٥ دالوز ١٩٤٥ ل ٣٣١ - ٢٥ أكتوبر سنة ١٩٤٦ دالوز ل ص ٨٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٥ ص ٢٤٧ هامش ١) .

ولا يجوز التوسع في تفسير الشرط الذي يعدل من أحكام المسؤولية لمصلحة من ينفع بهذا الشرط . فشرط التشديد في المسؤولية لا يتوسع في تفسيره لمصلحة المتأجر لأنه هو الذي ينفع بالتشديد، وشرط التخفيف من المسؤولية أو الإعفاء منها لا يتوسع في تفسيره لمصلحة المؤجر لأنه هو الذي ينفع بالتخفيف أو بالإعفاء^(١) .

— هنا وإذا تحققت مسؤولية المؤجر عن ضمان التعرض ، جاز للمتأجر بعد تحققها أن ينزل عن دعوى الضمان . وقد يكون هذا النزول ضلياً ، ولكن لا يفهم ذلك من مجرده سكوت المتأجر عن مطالبة المؤجر بالضمان مدة معينة (بودرى وقال ١ فقرة ٤٦١) ، أو من اتصال المتأجر بالمزاحم له كأن يبيعه مثلاً شيئاً من أدوات الصنعة ولا يؤخذ هذا دليلاً على رضاه المتأجر بمزاحة متأجر آخر له بالرغم من اشتراطه عدم المزاحة (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٣٧ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٥ ص ٢٤٧) .

(١) سليمان مرقس فقرة ١٨٦ ص ٣٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٥ ص ٢٤٧ - وقد قضت محكمة الاستئناف القطرانية بأن الشرط الذي يضمن المؤجر من المسؤولية عن تعرض المتأجر من الآخرين لا يملية من المسؤولية إذا وقع التعرض بفعله هو ، كما إذا أدخل وسط الأماكن المخصصة للمادة عملاً مقلداً لراحة مخصصاً لرخص ونحوه (استئناف مخطوط ٢٠ مايو سنة ١٩٤٨ م ٩٥ ص ١٢١) . وإذا اتفق على عدم الضمان بمباراة مطلقة ، لم يجوز التوسع في تفسير ذلك ، ويكون المقصود في هذه الحالة اتباع حكم القانون فيما يقتضيه من عدم ضمان التعرض المادي الصادر من الغير ، وبين المؤجر مسئولاً عن تعرضه الشخصي وعن التعرض الصادر من الغير للمنى على سبب قانوني (سليمان مرقس فقرة ١٨٦ ص ٢٢٢) . وإذا اشترط عدم الضمان من قبل من ، كان المقصود إعفاء المؤجر من التعويض فحسب ، وبين للمتأجر الحق في التمسك أو إقراض الأجرة ، لأن التمسك نتيجة حتمية للحرمان من الانتفاع وإقراض الأجرة نتيجة حتمية للإخلال به (جيوار ١ فقرة ١٧٠ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٧٦ - سليمان مرقس فقرة ١٨٦ ص ٢٢٢ - عكس ذلك بودرى وقال ١ فقرة ٥٥٢ - بلانول وريير ١٠ فقرة ٥٥٢) . بل إن المؤجر لا يضمن من التعويض إذا وقع منه خطأ في القيام بالعمل المنى من ضمانه ، على أساس أن شرط الإعفاء لم يقصد به إعفاء المؤجر من وجوب اتخاذ الاحتياطات الواجبة في القيام بهذا العمل . وقد قضت محكمة الاستئناف القطرانية بأن احتياط المؤجر لنفسه بالحق في إقامة طبقات جديدة فوق البناء المؤجر دون أن يكون للمتأجر أن يمارس في ذلك أو أن يطالب بتعويض يجب أن يفرض دون توسع ، ويشترط في تطبيقه أن يتخذ المؤجر في إقامة الطبقات الجديدة جميع الاحتياطات اللازمة لمنع الضرر عن المتأجر بقدر الإمكان (استئناف مخطوط ١٠ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٢٦) . انظر أيضاً : استئناف مخطوط ٨ مايو سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٤٥ .

المطلب الثاني

ضمان التعرض الصادر من الغير

§ ١ - التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني

٢٦٢ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٧٢ من التقنين المدني على ما يأتي :

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

٢ - فإذا ترتب على هذا الادعاء أن حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار ، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى (١) .

ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم المادتين ٣٧٤ - ٤٥٩/٣٧٥ -

٤٦٠ (٢) .

(١) تاريخ للنص : ورد هذا النص في المادة ٧٧١ من المشروع التمهيدي على وجه

موافق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة بعد إدخال تحويرات لفظية فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٠١ في المشروع التمهيدي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٠٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٧٢ (بمجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠٨ - ص ٥٠٩) .

(٢) التقنين المدني القديم : م ٤٥٩/٣٧٤ : إذا حصل التعرض من غير المؤجر بلحوى

أن له حقاً على المثل المستأجر أو أزال إحدى المنافع الأصلية التي لا يتم انتفاع المستأجر بنورها ،

حاز للمستأجر على حسب الأحوال أن يطلب فسخ الإيجار أو تنقيص الأجرة

م ٤٦٠/٣٧٥ : يسقط حق المستأجر ان لم يخبر المالك بالتعرض في ابتداء حصوله .

ولا يوجد فرق بين التقنين القديم والجديد في الأحكام . على أن هناك ملاحظتين :

١ - جاء في المادة ٤٥٩/٣٧٤ من قديم عبارة « أو أزال إحدى المنافع الأصلية

التي لا يتم انتفاع المستأجر بنورها » . ويبدو أن التقنين المدني القديم جمع في هذه المادة بين التعرض

القانوني الصادر من الغير والتعرض المادي الصادر من الغير إذا أزال إحدى المنافع الأصلية

التي لا يتم انتفاع المستأجر بنورها ، وأجاز في الحالتين للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو

إنقاص الأجرة . وهذا هو نفس الحكم في التقنين المدني الجديد ، إلا أن هذه التقنين فصل في نصين

مستقلين ما بين التعرض القانوني الصادر من الغير والتعرض المادي الصادر من الغير إذا أزال

إحدى المنافع الأصلية لمعين المؤجرة . فنصص المادة ٥٧٢ لفرض الأول ، وجعل الجزاء =

ويقابل التقنيات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٤٠ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٧١ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٥٤ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٥٥ - ٥٥٦ (١).

- الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التمويض في الحالتين، لأن المؤجر يضمن التمريض القانوني الصادر من الغير والضمان يستوجب التمويض . وخصص المادة ٥٧٥ لفرض الثاني وهو التمريض المادى الصادر من الغير ، وعرضت الفقرة الثانية من هذه المادة لحالة ما إذا كان يتربط على هذا التمريض زوال إحدى المنافع الأصلية للمعين المؤجرة (أو كما يقول النص : حرمان المتأجر من الانتفاع بالمعين المؤجرة) ، وجعل الجزاء الفسخ أو إنقاص الأجرة دون التمويض . ذلك لأن المؤجر لا يضمن التمريض المادى الصادر من الغير ، وإنما يتحمل تبعه حرمان المتأجر من الانتفاع بالمعين ، فلا محل للتمويض ما دمنا في صدد تحميل تبعه لا في صدد مسئولية عن انضام (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ١٧٢ - ويشير في هذا الصدد إلى رأى الأستاذ دى هلتس من أن هناك خطأ مادياً في لفظ « أو » الذى يسبق عبارة « أزال إحدى المنافع الأصلية » وأن المقصود « واول العطف » ، ويعارض الأستاذ سليمان مرقس بحق هذا الرأى) - وانظر أيضاً استئناف مصر ١٦ فبراير سنة ١٩٣٨ المهامة رقم ١١٩ ص ٥١٨ .

٢ - جاء في المادة ٤٦٠/٣٧٥ مدنى قديم أن حق المتأجر في الضمان يسقط إن لم يجبر المالك بالتمريض في ابتداء حصوله . واقتصرت المادة ١/٥٧٢ مدنى جديد على القول بوجود أن يبادر المتأجر إلى إخطار المؤجر بالتمريض ، ولم تذكر أن حق المتأجر في الضمان يسقط إذا لم يتم المتأجر بهذا الواجب . وبالرغم من هذا الاختلاف في النص لا يوجد فرق في الحكم ، إذ يجب تفسير المادة ٤٦٠/٣٧٥ مدنى قديم على أساس أنها مجرد تطبيق للقواعد العامة ، فلا يسقط حق المتأجر في الضمان عند عدم المبادرة بالإخطار إلا إذا ثبت أن المتعرض كان على غير حق في تعرضه وأنه مع ذلك نجح في التمريض بسبب تقصير المتأجر في الإخطار . وقد قضت محكمة النقض في هذا المعنى بأن للمتأجر أن يرجع بالضمان على المؤجر بناء على حصول التمريض له ولو لم يكن قد أخطره بالتمريض إذا ثبت أن المؤجر كان يعلم بالتمريض أو إذا كان لم يفوت عليه فرصة المحافظة على حقوقه (نقض مدنى أول فبراير سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٢٧ ص ٥٩) . وهنا هو نفس الحكم في التقنين المدني الجديد كما سنرى (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ١٧٨ ص ٣٢١ - الإيجار للمؤلف لفترة ٢٤٩) .

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٤٠ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٥٧١ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٥٤ (مطابق) - وانظر عباس حسن الصراف فقرة ٨٩١ وما بعدها .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٥٥ : يلزم المؤجر أيضاً بحكم القانون أن يضمن

للمتأجر ما ينال المأجور كله أو بعضه من التمريض والاستحقاق الناشئين عن دعوى تختص بالملكية أو بحق مبنى على المأجور . إن الأحكام المختصة بترجع يد المشتري بسبب الاستحقاق تطبق ميدانياً على فزع يد المتأجر .

ويتبين من النص المتقدم الذكر أن التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني ، والذي يضمنه الموجر ، يكون بادعاء أجنبي حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بموجب عقد الإيجار. فنبحث : (أ) الشروط الواجب توافرها لقيام التعرض . (ب) ما يترتب على قيام التعرض (١) .

(أ) الشروط الواجب توافرها لقيام التعرض

٢٦٣ - شروط أربعة : قلنا أن التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني يتحقق بادعاء أجنبي حقاً يتعارض مع حق المستأجر . ويؤخذ من ذلك أن هناك شروطاً أربعة لقيام هذا التعرض : (١) أن يكون المتعرض أجنبياً عن الإيجار أي من الغير . (٢) أن يدعى هذا الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر . (٣) أن يقع التعرض بالفعل . (٤) أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار .

٢٦٤ - الشرط الأول - صدور التعرض من الغير : يجب أن يكون التعرض صادراً من الغير ، أي من أجنبي عن عقد الإيجار . فإذا صدر التعرض من الموجر لم يكن هذا تعرضاً صادراً من الغير ، وكذلك إذا كان التعرض صادراً من أحد أتباع الموجر على النحو الذي بسطناه فيما تقدم . وينبغي على ذلك أنه إذا صدر التعرض من الموجر و من أحد أتباعه ، كان الموجر ضامناً لهذا التعرض

- م ٥٥٦ : إذا دعى المستأجر للمسكة من أجل دعوى قد طلب فيها الحكم عليه بتخلية المأجور كله أو بعضه أو بتنفيذ بعض حقوق الارتفاق ، فينزمه أن يئسخ الموجر بلا إبطاء ، ولا يجب عليه في أثناء ذلك أن يتنازل عن أي جزء من المأجور . ويجب إخراج المستأجر من الدعوى على كل حال عندما يمين الشخص الذي من قبله وضع يده على المأجور ، ولا يجوز تتبع الدعوى في مثل هذه الحالة إلا على الموجر ، وإنما يجوز للمستأجر أن يتدخل فيها .

(وأحكام التتئين البناني تتفق مع أحكام التتئين الفرنسي ، وتوافق في مجموعها أحكام التتئين المصري - ويلاحظ أن التتئين البناني يشترط في التعرض القانوني الصادر من الغير أن يدعى الغير حقاً مهنياً في العين المؤجرة ، فلا يعتبر تعرضاً قانونياً من الغير أن يزاحم مستأجر مستأجراً آخر من نفس الموجر . وقد سار التتئين البناني في ذلك على نهج التتئين الفرنسي) . (١) ويجوز أن سابق أن قرناه في التعرض الصادر من الموجر فيما يتعلق بالملكين في ضمان التعرض القانوني الصادر من الغير ، وبالذات في هذا الضمان ، وبالإيجار الذي يئسخ للضمان : انظر أيضاً فقرة ٢٤٣ في الخامس . انظر نظير ذلك في البيع الوسيط ، فقرة ٢٤٢ - فقرة ٢٤٥ .

سواء كان تعرضاً مبنياً على سبب قانوني أو تعرضاً مادياً كما سبق القول ، لكن إذا صدر التعرض من أجنبي عن عقد الإيجار أى من الغير فإن المؤجر بضمن التعرض المبنى على سبب قانوني دون التعرض المادى .

على أنه يلاحظ أن المستأجر وهو طرف في عقد الإيجار قد يرى أن له حق الانتفاع بالعين المؤجرة من طريق آخر غير عقد الإيجار ، كأن يوصى له بحق الانتفاع من المالك الحقيقي أو يرث منه العين المؤجرة أو تنتقل له منه ملكية العين المؤجرة بالبيع أو بأى سبب آخر من أسباب انتقال المالك . فيكون هذا في حكم التعرض القانوني الصادر من الغير ، ويكون التعرض هو نفس المستأجر ولكنه يتعرض بصفة أخرى ، ومن ثم يكون المؤجر ضامناً للتعرض .

٢٦٥ - الشرط الثانى - اداء الغير مفاً يتعلق بالعين المؤجرة

ويتعارض مع حق المستأجر : ويجب ، حتى يكون التعرض الصادر من الغير تعرضاً مبنياً على سبب قانوني بضمينه المؤجر ، أن يدعى الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر^(١) . ويكفى في ذلك مجرد الادعاء ، سواء كان مبنياً على أساس أولاً أساس له . بل إن ادعاء الحق يكفى ، حتى لو كان الادعاء غير جدى وظاهر البطلان^(٢) . أما إذا تعرض الغير دون أن يدعى أى حق يستند إليه في تعرضه ، فإن هذا التعرض يكون تعرضاً مادياً لا يضمنه المؤجر كما سيجىء . ومن ذلك نرى أنه من اليسير على الغير أن يحول تعرضه المادى الذى يضمنه المؤجر إلى تعرض قانوني بضمينه هذا ، ويكفى في ذلك أن يدعى أى حق يستند إليه مهما كان مبطلاً في هذا الادعاء .

(١) استئناف مخطوط ٨ يناير سنة ١٨٨٠ المجموعة الرسمية المختلطة ٥ ص ٨٧ - ٢ ديسمبر سنة ١٨٨٠ المجموعة الرسمية المختلطة ٦ ص ١١ - ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ٧٧ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٣٩ - ١٠ مايو سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٤٢ - قنا الكلية ٣ سبتمبر سنة ١٨٩٤ القضاء ١ ص ٢٩٦ - بنى سويف ٩ أبريل سنة ١٩٠٢ المجموعة الرسمية ٤ رقم ٩ .

(٢) بوددى وقال ١ فقرة ٥٣٩ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٤٦ - سليمان مرقس فقرة ١٧٢ ص ٣٠٥ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٥٧ . محمد هل إمام فقرة ٩٥ ص ٢٢٤ - محمد كامل مرسى فقرة ١١٨ ص ١٢٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٩ ص ٤٧١ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٢٦ ص ١٨٢ .

ويجب أن يكون الحق متعلقاً بالعين المؤجرة ومتعارضاً مع حق المستأجر .
 فإذا ادعى الغير أنه اشترى العين المؤجرة من المؤجر وأن الإيجار لا يسرى في حقه
 وطلب إخراج المستأجر من العين ، كان هذا ادعاء بحق يتعلق بالعين المؤجرة
 ويتعارض مع حق المستأجر . وإذا ادعى الغير أنه استأجر العين المؤجرة من نفس
 المؤجر وأنه مفضل في إيجاره على المستأجر الأول ، كان هذا أيضاً ادعاء بحق
 يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر^(١) . وإذا ادعى الغير أنه يملك
 العين المؤجرة وأن المؤجر غير مالك لها ومن ثم لا يسرى الإيجار في حقه^(٢) ،
 أو ادعى على العين حقاً يتعارض مع حق المستأجر كحق انتفاع أو حق رهن حيازة
 أو حق ارتفاق^(٣) أو غير ذلك ، كان هذا ادعاء بحق يتعلق بالعين المؤجرة
 ويتعارض مع حق المستأجر^(٤) .

ومن ذلك نرى أنه يستوي أن يكون الحق الذي يدعيه الغير حقاً عينياً كالحق
 الذي يدعيه المشتري للعين المؤجرة والحق الذي يدعيه الغير على أساس أنه المالك
 الحقيقي ، أو حقاً شخصياً كالحق الذي يدعيه مستأجر آخر من نفس المؤجر^(٥) .

(١) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد : « أما تعرض الغير المبنى على
 سبب قانوني ، كالمشتري والمستأجر في المثليين السابقين ، فيضمنه المؤجر كما تقدم ، (بمسوة
 الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠٩) .

(٢) ومثل هذه الدعوى ترفع في الأصل على المؤجر لا على المستأجر ، وإن كان يجوز
 إدخال المستأجر خصماً ثالثاً للحكم عليه بالتسليم (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٤٧ ص ٣١٢
 هامش ٣) .

(٣) أو ادعى أنه ليس للمستأجر أن يستعمل حق ارتفاق للعين المؤجرة كان له أن يستعمله
 بموجب عقد الإيجار (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٤٧) .

(٤) ويعتبر أيضاً تعرضاً قانونياً من الغير أن يمنع الغير المستأجر من الانتفاع بالعين
 بالطريقة المشروطة في عقد الإيجار ، إذا ادعى هذا الغير أن المستأجر ليس له أن ينتفع بالعين
 بهذه الطريقة ، كما إذا أجر شخص لآخر مكاناً على أن يديره مصنعاً فحضر الجار ورفض دعوى
 حل المستأجر يطلب منه الكف عن إدارة المصنع لأنه مقلق لراحة (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٤٧) .
 والتعرض القانوني قد يقع بالنسبة إلى العين المؤجرة كلها ، أو بالنسبة إلى جزء منها ،
 أو بالنسبة إلى أحد ملحقاتها (عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٥٧ ص ٢٤٩) .

(٥) وقد أصبح البيع في التصنيح المذوق الجديد كالإيجار في أن البائع كالمؤجر يضمن التعرض
 للقانوني الصادر من الغير ولو استند الغير إلى حق شخصي ، أما في التصنيح المذوق القديم فقد كان
 البائع لا يضمن التعرض المستند إلى حق شخصي ويضمنه المؤجر (عبد الفتاح عبد الباقى فقرة
 ١٥٧ ص ٣١٨ هامش ١ - محمد حل لإمام فقرة ٩٥ ص ٢٢٤) .

ولم يشترط التقنين المصري ، كما اشترط التقنين الفرنسي ، أن يكون الحق الذي يدعيه الغير متعلقاً بملكية العين المؤجرة (م ١٧٢٦ مدني فرنسي) أو بحق ارتفاق عليها أو بحق عيني فيها (م ١٧٢٧ مدني فرنسي)^(١). ولذلك ليس هناك من شك في أن الغير ، إذا ادعى أنه مستأجر من نفس المؤجر ومفضل على المستأجر الأول ، يكون تعرضه مبنياً على سبب قانوني في التقنين المصري ، بالرغم من أنه لا يدعى لاحقاً شخصاً . فنصوص هذا التقنين تتسع لهذا الفرض ، وقد عرضت له بالذات المادة ٥٧٣ مدني عقب المادة ٥٧٢ مدني باعتباره فرضاً يتحقق فيه تعرض الغير المبنى على سبب قانوني . أما في التقنين الفرنسي فيبدو أن الأمر على خلاف ذلك^(٢) .

ونرى أيضاً مما تقدم أنه يستوي أن يكون الحق الذي يدعيه الغير مستمداً من المؤجر نفسه كما في حالة المشتري للعين المؤجرة ، أو غير مستمد منه كما في حالة الغير الذي يدعى أنه المالك الحقيقي للعين المؤجرة . ويستوي كذلك أن يكون الحق الذي يدعيه الغير سابقاً على عقد الإيجار كما إذا ادعى الغير حق ارتفاق على العين المؤجرة استمده قبل عقد الإيجار ، أو تالياً لعقد الإيجار كما إذا ادعى الغير أنه استمد حق الارتفاق هذا بعد عقد الإيجار^(٣) .

(١) ومع ذلك فإنه يبدو أن عبارة المادة ١٧٢٧ مدني فرنسي تتسع حتى لادعاء الحق للشخص . فهي تنص على أنه « إذا ادعى من ارتكب أعمال تعرض مادية أن له حقاً ما في العين المؤجرة ، أو إذا رفضت قضية حل المستأجر لإخلاء العين كلها أو بعضها أو للاعتراف بحق ارتفاق عليها ، فيجب على المستأجر إدخال المؤجر ضامناً في الدعوى ، ويجب إخراج المستأجر منها إذا طلب ذلك وعين المؤجر التي حاز باسمه العين » . وهذا هو النص في أصله الفرنسي :

Art. 1727 C.C.F. : Si ceux qui ont commis des voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

(٢) بلانبول وريبير ١٠ ققرة ٥٢٢ ص ٧١٢ - ص ٧١٣ - بلانبول وريبير ، وبولانجيه ٢ ققرة ٢٧٠٥ - نقض فرنسي ١٤ ديسمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ - مختصر ص ٢٩ - ومع ذلك انظر نقض فرنسي ١٥ يونيو سنة ١٨٥٨ دالوز ٥٨ - ١ - ٤٥٢ - ٩ فبراير سنة ١٨٧٥ دالوز ٧٦ - ١ - ٢٧ - بودري وقال ١ ققرة ١٣٧ وققرة ٤٥٦ (ويلاحظان إلى أن لتعرض يعتبر تعرضاً مبنياً على سبب قانوني صادراً من الغير) .
(٣) ونرى من ذلك أن ضمان تعرض الغير يستحق في الإيجار إذا ادعى الغير حقاً ثبت له -

٢٦٦ - الشرط الثالث - وقوع التعرض بالفعل : ويشترط لتحقيق التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني أن يقع التعرض من الغير بالفعل . وقد رأينا أن هذا الشرط يجب توافره أيضاً في التعرض الصادر من المؤجر (١) . فإذا ادعى الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر ، واكتفى بهذا الادعاء برده في المجالس دون أن يتعرض فعلاً للمستأجر ، لم يكن هناك تعرض من الغير يوجب ضمان المؤجر .

ويتعرض الغير فعلاً للمستأجر عن أحد طريقتين : (الطريق الأول) أن يتعرض الغير للمستأجر عن طريق أعمال مادية ، كأن يدخل الأرض المؤجرة مدعياً أن له عليها حق ارتفاق بالمرور ، فيضطر المستأجر إلى رفع دعوى ضمان على المؤجر يدخل فيها المتعرض خصماً في الدعوى ويكون هذا مدعى عليه لا مدعياً . كذلك إذا استولى الغير على العين المؤجرة مدعياً أنه هو المالك الحقيقي لها ، أو أنه اشتراها من المؤجر ولا يسرى الإيجار في حقه ، فإنه يكون قد قام بأعمال مادية تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، فيتحقق التعرض الصادر من الغير . ويضطر المستأجر في هذه الحالة إلى رفع دعوى ضمان على المؤجر يدخل فيها المتعرض خصماً في الدعوى ، وله كذلك أن يرفع ضد المتعرض دعوى استرداد الحيازة كما سيجيء ، وفي الحالتين يكون المتعرض مدعى عليه لا مدعياً ، (الطريق الثاني) أن يقتصر الغير على رفع دعوى يدعى فيها بحقه ، دون أن يلبجأ إلى أعمال مادية تحول دون انتفاع المستأجر بالعين . فيرفع مثلاً دعوى استرداد على المؤجر مدعياً أنه المالك الحقيقي للعين ، أو دعوى بحق ارتفاق على العين ، أو دعوى يطالب فيها بحقه كمتأجر مفضل على المستأجر الأول ، ويدخل المستأجر خصماً في هذه الدعاوى . وفي جميع هذه الأحوال يكون المتعرض مدعياً لا مدعى عليه ، على خلاف الطريق الأول حيث رأينا المتعرض مدعى عليه لا مدعياً (٢) .

- بعد الإيجار ولو كان هذا الحق مستمداً من غير المؤجر ، أما في البيع فلا يتحقق ضمان البائع لتعرض للغير إذا ادعى هذا حقاً مستمداً من غير البائع بعد عقد البيع (انظر الوسيط ؛ فقرة ٣٤٢) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٤٥ .

(٢) انظر في الطريقتين جواراً ١ فقرة ١٦٦ - بودري وقال ١ فقرة ٥٣٦ وما بعدها - بلانول وروبير ١٠ فقرة ٥٢٣ س ٧١٢ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٤٨ - سليمان مرقس فقرة ١٧٢ س ٣٠٥ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٨ .

٢٦٧ - الشرط الرابع - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار - إهانة :
 ويجب أن يقع التعرض من الغير المبنى على سبب قانوني أثناء قيام الإيجار ، أى فى الوقت الذى يكون فيه حق المستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة قائماً . وقد رأينا أن هذا الشرط يجب توافره أيضاً فى التعرض الصادر من المؤجر (١) . فنذ بداية الإيجار إلى أن ينتهى ، يضمن المؤجر التعرض من الغير المبنى على سبب قانوني (٢) ، حتى لو امتد الإيجار بعد انقضاء مدته الأصلية ، سواء كان الامتداد اتفاقياً أو كان بحكم التشريعات الاستثنائية ، فإن الإيجار يبقى مستمراً ويبقى معه التزام المؤجر بالضمان . وكذلك إذا تجدد الإيجار ، ولو تجدداً ضمناً ، تجدد بتجديده التزام المؤجر . وقد سبق بيان ذلك عند الكلام فى شروط التعرض الصادر من المؤجر ، فتحيل هنا إلى ما سبق بيانه جتاك (٣) .

وما دام حق المستأجر قائماً ، فإن المؤجر يضمن تعرض الغير المبنى على سبب قانوني ، سواء كان التعرض حاصلًا قبل تسليم العين للمستأجر أو بعد التسليم (٤) .

(ب) ما يترتب على قيام التعرض

٢٦٨ - ضمانه التعرض وضمناه الاستحقاق : متى قام ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير بتوافر الشروط التى تقدم ذكرها ، فإن المؤجر ، وقد تحقق التزامه بالضمان ، يجب عليه أن ينفذ هذا الالتزام تنفيذاً عينياً بأن يجعل الغير الذى تعرض للمستأجر يكف عن تعرضه . وهذا هو ضمان التعرض ، وهو التزام أصلي .

فلذا عجز عن التنفيذ العيني ، بأن فاز المتعرض بإثبات ما يدعيه وقضى له

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٤٦ .

(٢) فإذا وقع التعرض بعد انتهاء الإيجار ، فلا ضمان ، وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الحكم قد بنى قوله بحصول التعرض القانوني فى وجه المستأجر على قيام نزاع بين المؤجر والغير فى ملكية العين المؤجرة قبل عقد إجارتها ، وكانت أوراق الدعوى دالة على أن هذا النزاع لم يثر حول الملكية إلا بعد انتهاء مدة الإجارة ، فإنه يكون قد خالف الثابت بالأوراق ويتعين نقضه (نقض مدني ٢٩ مايو سنة ١٩٤٧ مجموعة عمر ٥ رقم ٢١٠ ص ٤٤٩) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٢٤٦ .

(٤) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٤٦ ص ٣١٢ .

بالحق المدعى به، فقد وجب على المؤجر أن ينفذ التزامه بالضمان عن طريق إتفاص الأجرة أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى، فيعوض المستأجر عن استحقاق العين المؤجرة كلياً أو جزئياً للغير أو عن وجود حق للغير يخل بانتفاع المستأجر. وهذا هو ضمان الاستحقاق، وهو التزام جزائي.

٢٦٩ - أورو - ضمانة التعرض - إخطار المؤجر بالتعرض: رأينا أن الفقرة الأولى من المادة ٥٧٢ مدني تقضي بأنه إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى. وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر^(١). فأرل واجب يقع على عاتق المستأجر هو أن يبادر إلى إخطار المؤجر بتعرض الغير له حتى يتقدم لدفع هذا التعرض، سواء كان تعرض الغير صادراً في صورة أعمال مادية أو في صورة دعوى رفعها الغير على المستأجر^(٢).

ولم يحدد القانون ميعاداً للإخطار، ولكنه ذكر وجوب أن يبادر المستأجر به. فيجب إذن على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بتعرض الغير في أقرب وقت ممكن، حتى يتمكن المؤجر من دفع التعرض في الوقت المناسب. فإذا تأخر المستأجر في هذا الإخطار، أو لم يخطر المؤجر أصلاً، وترتب على ذلك أن فاتت على المؤجر الفرصة لدفع التعرض، وأثبت أن التعرض مع ذلك كان قائماً على غير أساس، لم يكن للمستأجر حق في الرجوع بالضمان على المؤجر. بل إن المؤجر هو الذي يرجع في هذه الحالة بتعويض على المستأجر، لما ارتكبه

(١) انظر أيضاً المادة ٥٨٥ مدني وهي تنص على أنه يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله. كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستجلة، أو ينكشف عيب فيها، أو يقع اغتصاب عليها، أو يعتدى أجنبي بالتعرض لها أو ياحداثه ضرر بها.

(٢) وإذا رفع التعرض دعوى على المستأجر، جاز لهذا الأخير أن يدخل المؤجر ضامناً في الدعوى، وقام هذا مقام الإخطار. كذلك يقوم مقام الإخطار أن يرفع المستأجر دعوى على التعرض لمنع تعرضه، ويدخل فيها المؤجر ضامناً (قنا الكلية ٣ سبتمبر سنة ١٨٩٤ اقتضاء ١ ص ٢٩٦ - الزقازيق ١٧ سبتمبر سنة ١٩٢١ الهامة ٣ ص ١٣٤ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٤٠ ص ٣١٥).

من تقصير في الإخطار ونجاح المتعرض في تعرضه بسبب هذا التقصير (١).

(١) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « ويجب على المتأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بالمرض ، وإلا تحمل مسئولية عدم الإخطار تبعاً للقواعد العامة » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠٩) . وتقتضى القواعد العامة بأن المتأجر إذا لم يخطر المؤجر بالمرض ، فإنه يرجع على ذلك بالضمان عليه إذا هو أثبت أن المتعرض كان لابد أن ينجح في دعواه ولو حصل الإخطار ، أو أن المؤجر علم بوقوع التعرض من طريق آخر وكان يستطيع التقدم للدفع التعرض ولكنه لم يفعل (بودرى وقال ١ فقرة ٥٤٤ - أوبري ورو وإيمان ٥ فقرة ٣٦٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٩ ص ٢٥١ منصور مصطن منصور فقرة ١٨٩ ص ٤٧٢ - وقارن ص ٣/٤٤٠ مدني بالنسبة إلى البيع وتقتضى بأنه إذا لم يخطر المشتري البائع بالدعوى في الوقت الملائم وصدر عليه حكم حاز قوة الأمر المقضى ، فقد حقه في الرجوع بالضمان إذ أثبت البائع أن تدخله في الدعوى كان يؤدي إلى رفض دعوى الاستحقاق) . ونفس هذه الأحكام كان معمولاً بها في عهد التقنين المدني القديم ، بالرغم من أن نص المادة ٣٧٥/٦٠ ؛ من هذا التقنين كان يقتضى في عبارة مطلقة بسقوط حق الضمان إذا لم يبادر المتأجر بإخطار المؤجر . فلا يسقط حق المتأجر في الضمان إذا كان المؤجر يعلم بالتعرض من أي طريق آخر ، أو كان عدم إخطاره لم يفوت عليه فرصة المحافظة على حقوقه (نقض مدني أول فبراير سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٢٧ ص ٥٩ - استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٨٧ - سليمان مرقس فقرة ١٧٨ ص ٣٢١ - وانظر آنفاً فقرة ٢٦٢ في الهامش) .

وقد كتبنا في عهد التقنين المدني القديم ما يأتي : « وإذا لم يخطر المتأجر المؤجر بالتعرض سقط حقه في الرجوع إليه بالضمان (استئناف مختلط ٢٨ مارس سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ٢٠٧ - ١٨ يناير سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ١٠١ - استئناف وطني ١٦ فبراير سنة ١٩٠٩ المجموعة الرسمية ١٩٠٩ رقم ١١٠) ، وصار مسئولاً عن تعويض ما قد يحدث من الضرر للمؤجر بسبب عدم إخطاره بالتعرض ، كما إذا استطاع المتعرض وكان واضحاً يده على العين المؤجرة أن يكسب ملكيتها بمضي المدة ، في حين أنه لو أخطر المتأجر بالتعرض لتمكن هذا الأخير من قطع سريان المدة . والمؤجر هو الذي عليه أن يثبت حصول ضرره بسبب عدم الإخطار . كأن يثبت أن لديه مستندات تحفظ حقوقه قبل التعرض وكان في إمكانه تقديمها قبل صدور حكم نهائي في الدعوى لصالح المتعرض . أما إذا كان المتأجر قد أخطر المؤجر بالتعرض ، ولكن في وقت متأخر ، فيكون مسئولاً عن الضرر الذي أصاب المؤجر بسبب هذا التأخر في الإخطار ، وله حق الرجوع بالضمان على المؤجر من وقت الإخطار ، وليست له المطالبة بتعويض عن الضرر الذي أصابه قبل ذلك . ومع ذلك فقد يرجع المتأجر بالضمان على المؤجر رغم عدم إخطاره بالتعرض ، إذا أثبت أن المتعرض كان لابد أن ينجح في تعرضه حتى لو أخطر المؤجر بهذا التعرض وتدخل هذا الأخير في الدعوى ، أو أن المؤجر كان يعلم بالتعرض رغمًا من عدم إخطاره به ، أو أنه كان في استطاعته للدفاع عن حقوقه في وقت مناسب (ديفرجييه ١ فقرة ٣٢٣ - لوران ٢٥ فقرة ١٦٥ - جيوار ١ فقرة ١٦٢ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٤٤ - انظر آنفاً محكمة الاستئناف المختلطة -

ولم يحدد القانون كذلك شكلاً معيناً للإخطار ، فيجوز أن يكون بإعلان على يد محضر ، كما يجوز أن يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل ، بل يجوز أن يكون شفويًا . ويقع عبء إثبات أن الإخطار قد تم على عاتق المتأجر (١) .

٢٧٠ - رفع المؤجر للتعرض : فإذا تم إخطار المتأجر للمؤجر بتعرض الغير ، وجب على المؤجر أن يقوم فوراً بدفع هذا التعرض عن المتأجر ، وهذا هو التنفيذ العملي لالتزامه بالضمان (٢) . ولا تخلو الحال من أحد أمرين : إما أن

= ن ٧٢ فبراير سنة ١٩١٩ م ٢٢ ص ١٨٧) ، (الإيجار للمؤلف ققرة ٢٤٩ ص ٢١٤ - ص ٢١٥) .

وإذا وضع التعرض يده على العين المؤجرة ولم ينظر المتأجر المؤجر بهذا التعرض حتى كتب التعرض العين بالتقادم ، التزم المتأجر بأن يدفع للمؤجر قيمة العين وقت ثبوت الانحطاق بالتعرض . ويجوز أيضاً للمؤجر أن يطلب نزع الإيجار إذا ترتب على عدم إخطاره بالتعرض ضرر كبير له ، كما إذا زاح المتأجر متأجر آخر من نفس المؤجر فاحتج المتأجر الأول بتوك العين للمتأجر المتعرض دون أن ينظر المؤجر بالتعرض ودون أن يدفع الأجرة (نقض فرنسي ١١ يناير سنة ١٩٢٦ سيرة ٢٦ - ١ - ٢٠٢ - عبد الفتاح عبد الباقي ققرة ١٥٩ ص ٢٥٠) .

(١) هيك ١٠ ققرة ٢٦٥ - جيوار ٢ ققرة ٥٢٢ - بودوي وقال ١ ققرة ٥٤٥ - سليمان مرسي ققرة ١٧٨ ص ٢٢١ - عبد الفتاح عبد الباقي ققرة ١٥٩ ص ٢٥١ - ص ٢٥٢ - محمد كامل مرسي ققرة ١٢١ ص ١٤٥ - محمد علي إمام ققرة ١٠٠ ص ٢٢٨ - منصور مصطفى منصور ققرة ١٨٩ ص ٤٧١ - - عبد النعم فرج الصدة ققرة ١٢٧ ص ١٨٢ - الإيجار للمؤلف ققرة ٢٤٩ ص ٢١٤ - منوف ٢ أبريل سنة ١٩١٥ الجمعية الرسمية ١٦ ص ١٠٢ (الإخطار كان بكتاب مسجل) - جرجا ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٢٦ الحامدة ٧ ص ٩٢٢ - (الإخطار كان شفويًا) - سوهلج الكلية ٢٥ مايو سنة ١٩٤٤ الجمعية الرسمية ٤٥ رقم ٢٩ - ومع ذلك قارن البداري ١٨ ديسمبر سنة ١٩٢٧ الحامدة ٨ ص ٣٩٩ (وقد قضت بجواب أنه يكون الإخطار رسمياً على يد محضر) .

(٢) ويجوز للمتأجر أن يجيب الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض إذا حصل على ترخيص من المحكمة في ذلك (نقض فرنسي ٢٠ أبريل سنة ١٩٢١ دالوز ١٩٢٢ - ١ - ١٨١) . أما إذا لم يحصل على ترخيص من المحكمة ، فهناك رأي يقول بعدم جواز الحبس (نقض فرنسي ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٢٥ دالوز الأسبوعي ١٩٢٥ ص ٦٢٧ - لوران ٢٥ ققرة ١٠٩ - بودوي وقال ١ ققرة ٢٢٨ وقرة ٤٦٠ وقرة ٥٤٩) ، ورأي آخر يقول بموازاه (ديفرجه ١ ققرة ٤٨٠ - ترولون ١ ققرة ٣٢١ - جيوار ١ ققرة ١٠١ - هيك ١٠ ققرة ٢٩٢ - جوسران ٢ ققرة ١١٩١ مكررة) - وفري الأخذ بالرأي لقتال بموازاه حسب الأجرة ولو بدون الحصول على ترخيص من القضاء ، فهناك على الحالات الأخرى عند عدم تسليم العين أو عند حاجتها إلى الترميم أو عند صدور تعرض من المؤجر ، ويجيب المتأجر الأجرة ، لا يملك على =

يكون الغير قد تعرض عن طريق أعمال مادية ، أو يكون قد تعرض عن طريق رفع دعوى على المستأجر .

فإن كانت الأولى ، وتعرض الغير عن طريق أعمال مادية ، تعين على المؤجر أن يتخذ الإجراءات القانونية اللازمة لدفع هذا التعرض . فيقوم برفع دعوى على المتعرض يطلب فيها منه الكف عن تعرضه . ويجوز للمؤجر أن يلجأ إلى دعاوى الحيابة إذا توافرت شروطها . مثل ذلك أن يتمكن المتعرض من وضع يده بالقوة على العين المؤجرة ، فعند ذلك يجوز للمؤجر أن يرفع على المتعرض دعوى استرداد الحيابة . ومثل ذلك أيضاً أن يقوم المتعرض بأعمال من شأنها أن تخل بانتفاع المستأجر كأن يدخل مواشيه ترعى في الأرض المؤجرة مدعياً أن له هذا الحق ، فعند ذلك يجوز للمؤجر أن يرفع على المتعرض دعوى بمنع التعرض . ومثل ذلك أخيراً أن يشرع الغير في إقامة منشآت بجوار العين المؤجرة تمنعجب النور أو الهواء عن المستأجر مدعياً أن له هذا الحق ، فعند ذلك يجوز للمؤجر أن يرفع على المتعرض دعوى وقف الأعمال الجديدة . ولا بد على كل حال أن ينجح المؤجر في دفع تعرض الغير وإلا أصبح ملزماً بضمان الاستحقاق ، فإن التزام المؤجر بضمان التعرض هو التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية ، فهما بذل من الجهد في دفع التعرض إذا لم ينجح في دفعه أصبح ملزماً بضمان الاستحقاق . وإن كانت الأخرى وتعرض الغير عن طريق رفع دعوى على المستأجر ، تعين على المؤجر أن يتدخل فوراً في هذه الدعوى بمجرد إخطاره بها (١) .

— مل أن هناك مقاصة قد لا تتوافر شروطها ، بل استناداً إلى مبدأ اللغ بدم تنفيذ العقد (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٢ ، ومع ذلك انظر مفاة ٢٤ مارس سنة ١٩٠٣ الحقوق ١٩ ص ١٣٢) .
 (١) وقد يدعى المتعرض أنه يمكن العين المؤجرة ومع ذلك يرفع للدعوى على المستأجر فيكون قد رفع للدعوى على غير ذي صفة ، وعلى المستأجر إخطار المؤجر ليتدخل في الدعوى . والمستأجر أيضاً أن يطلب إخراجه من الدعوى (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٣ ص ٧١٣) .
 ولا بد على كل حال من تدخل المؤجر في الدعوى بين المستأجر والمتعرض ، وله أن يدخل بنفسه إذا لم يدخله هذا أو ذلك ، لأن المستأجر ليس له حق صبي في العين المؤجرة حتى يستطيع أن يرفع دعوى على المتعرض - فيما عدا دعاوى الحيابة وبعض الدعاوى الأخرى كما سيجيء أو أن ترفع عليه دعوى من المتعرض (كولبه دي سانتير ١ فقرة ١٧٣ - جيوار ١ فقرة ٢٢ وفقرة ٢٩ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٤٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٣ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٠ - استئناف وطني ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٠٥ الاستقلال ٤ ص ١٨٤) . وقد قضى بأنه إذا رفع المستأجر دعوى تعويض على المؤجر والمتعرض للنفي بين تعرضه على الادعاء بوجود حق له -

والمستأجر بعد ذلك بالخيار ، إما أن يبقى في الدعوى بجانب المؤجر ليراقب الإجراءات ويشرف على المؤجر في دفاعه^(١)، وإما أن يطلب إخراجه من الدعوى ويبقى المؤجر فيها وحده توجه إليه فيها إجراءات الدعوى التي رفعها المتعرض لأن المؤجر هو الخصم الحقيقي في الدعوى ، وبذلك يتوقى المستأجر الحكم عليه بالمصروفات مع المؤجر فيما لو قضى للمتعرض بالحق الذي يدعيه^(٢) . ويجب هنا

= على العين المؤجرة ، فلا يمكن أن يتخلص من الحق الذي للمستأجر عليه بمجرد ذكره عرضاً في معرض دفاعه أنه إن صح الحكم بتعويضات للمستأجر فيأزم بها المتعرض دونه ، وذلك لأن المؤجر لم يأت بالتعرض ضامناً في الدعوى ولم يرفع دعوى ضمان صريحة في أثناء سير الدعوى الأصلية . وعلى أية حال فإنه إن فعل وصح مدعاه ، فإنه يضمن أن يلزم هو أولاً بالتعويضات وفي الوقت نفسه يلزم المتعرض قبله بدفع ما يقضى عليه هو به ، وذلك تطبيقاً لقواعد الضمان ولشخصية حق المستأجر (الزقازيق ١٧ سبتمبر سنة ١٩٢١ المحاماة ٣ رقم ١٢٤ ص ١٧٤) . وإذا لم يتدخل المؤجر في الدعوى المرفوعة بين المتعرض والمستأجر ، فالحكم الذي يصدر في الدعوى لا يكون ملزماً للمؤجر ، لأنه ليس طرفاً فيه . ومن هنا نرى أنه من الصعب أن يتحقق ضرر للمؤجر من جراء عدم إخطار المستأجر له بالتعرض ، لأنه إذا لم يتدخل في الدعوى لجهله بهذا التعرض فالحكم الذي يصدر فيها لا يكون ملزماً له . ولكن قد يلحق المؤجر ضرر في بعض الأحيان . كما إذا أجرى المتعرض تغييراً في العين المؤجرة أو اضطر المؤجر إلى رفع دعوى مبتدأة أو اعتراض الخارج عن الخصومة على المتعرض (بودرى وقال ١ فقرة ٥٤٤ - جيوار ١ فقرة ١٦٧ - بلانبول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٣ ص ٧١٤) . أما الأحكام التي تصدر في للدعوى المرفوعة بين المؤجر والمتعرض فتكون ملزمة للمستأجر ، إذ ليس له إلا حق شخصي قبل المؤجر فهو دائن طارى تنفيذ في حقه الأحكام الصادرة في مواجهة مدته (بودرى وقال ١ فقرة ٥٥٣ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦١) .

(١) ومن صالح المستأجر أن يبتى خصماً في الدعوى ، حتى يتمكن من الرجوع بضمان الاستحقاق على المؤجر في نفس الدعوى إذا أخفق هذا الأخير في الدفاع عن حقوق المستأجر ، أو ليثبت أنه مهما كان مبلغ دعوى التعرض من الصحة فلا تأثير لذلك في حقوقه كمتأجر ، أو يمنع التواضع المحتمل بين المؤجر والمتعرض للإضرار بحقوقه في حالة ما إذا كان المؤجر مسراً إذ يصبح رجوع المستأجر عليه بعد ذلك بضمان الاستحقاق غير متع (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥١) - ويبقى المستأجر في الدعوى ولا يستطيع الخروج منها ، إذا كان من رفع الدعوى ينسب إليه أصلاً شخصية لها تأثير في الدعوى (استئناف مغلط ١٥ يناير سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ١٩٧ - ٢٢ مارس سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٧٢) ، أو يوجه إليه طلباً يحمله خصماً في الدعوى كما إذا طالب بإخلاء العين (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦١ ص ٢٥٣ - هامش ١) .

(٢) والمستأجر الخروج من الدعوى حتى لو رفض المؤجر للدخول فيها (الإيجار

للمؤلف فقرة ٢٥١) .

أيضاً أن ينجح المؤجر في دفع دعوى التعرض وإلا أصبح ملزماً بضمان الاستحقاق، فالزامه بدفع التعرض هو كما قدمنا التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية .
 وإذا نجح المؤجر في دفع التعرض ، سواء وقع التعرض عن طريق أعمال مادية أو وقع عن طريق رفع دعوى على المستأجر ، وسواء كان دفع التعرض بالراضى أو بالتقاضى ، فلا مسئولية على المؤجر تجاه المستأجر ، إذ أنه قام بالتزامه من دفع التعرض ونفذه تنفيذاً عينياً . فلا يحق للمستأجر أن يرجع بتعويض على المؤجر ، وإنما يرجع بالتعويض عما عسى أن يكون قد أصابه من ضرر على التعرض لأنه لم يكن محققاً في تعرضه (١) . كذلك يجوز للمؤجر أن يرجع على التعرض بالتعويض إذا أصابه ضرر من تعرضه ، وفقاً للقواعد العامة . ومتى تبين أن التعرض غير محقق ، فإن تعرضه يصبح تعرضاً مادياً تسرى عليه أحكام هذا التعرض ، فلا يكون المؤجر مسئولاً عنه كما قدمنا . لكن إذا نجم عن هذا التعرض أن حرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، وكان وقوع التعويض لسبب لا يد له فيه ، جاز له ، تبعاً للظروف ، أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وليس ذلك إلا تطبيقاً لأحكام التعرض المادى الصادر من الفيدر (م ٢/٥٧٥ ملنى) (٢) كما سيبنى . وللمؤجر ، إذا فسخ المستأجر الإيجار أو أنقص الأجرة ، أن يرجع على التعرض بالتعويض عما أصابه من ضرر من جراء ذلك .

٢٧١ - متى يجوز للمستأجر دفع التعرض بنفسه : حق المستأجر حق

شخصى ، وليس له حق عينى فى العين المؤجرة . فإذا ادعى التعرض حقاً فى

(١) عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٦٢ .

(٢) فإذا ترتب على التعرض أن حكم القضاء مثلاً بوضع العين المؤجرة تحت الحراسة ، وحرم المستأجر بسبب الحراسة من الانتفاع بها ، كان له أن يطلب إعفاءه من دفع الأجرة من هذه المدة ، وإذا طالت المدة بحيث يصبح الإخلال بالانتفاع جسيماً ، جاز له أن يطلب فسخ الإيجار (بودرى وقال ١ فقرة ٥٤٧ - دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٥٣ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٢ - استئناف مختلط ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٧٧ - ١٤ فبراير سنة ١٩٠١ م ١ ص ١٥٦ - أسبوط الكلية ١٧ ديسمبر سنة ١٨٩٥ القضاء ٣ ص ١٣٢ - فى سوف ١٩ أبريل سنة ١٩٠٢ الجمهورية الرسمية ٤ ص ١٨ - قارن عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٦٢ ص ٢٥٤ هامش ١ ويرجع حق المستأجر إلى وقوع التعرض من جهة حكومية هى المحكمة التى أقامت الحارس) .

العين: بأن ادعى مثلاً أنه يملكها أو أن له فيها حق الانتفاع أو حق ارتفاق أو حق رهن حيازة ، فإن الخصم الحقيقي في دعوى التعرض لا يكون السأجر ، فليس له حق عيني في العين المؤجرة يستطيع أن يتولى بنفسه دفع التعرض عنه وهذه هي خصوصية الحق العيني ، بل إن حقه شخصي يترتب في ذمة المؤجر فليس له أن يطالب المتعرض باحترام حق ليس في ذمته . وكل ما يستطيعه هو أن يخطر المؤجر بالتعرض حتى يأتي ويتولى دفعه ، وليس للمستأجر في الأصل أن يدفع التعرض بنفسه^(١) . وعلى ذلك إذا ادعى المتعرض أنه المالك الحقيقي للعين وادّعى أنها من السأجر ، لم يملك هذا أن يرفع دعوى باسمه ينكر فيها على المتعرض ادعاءه^(٢) ،

(١) استئناف أسيوط ١٠ ديسمبر سنة ١٩٣٦ المحاماة ١٧ رقم ٣٦٩ ص ٧٤٨ - المنصورة الكلية ٢٤ مارس سنة ١٩٣١ المحاماة ١٤ رقم ٢٩١ ص ٥٦٧ - أسيوط الكلية ٢١ مارس سنة ١٩٣٤ المجموعة الرسمية ٣٥ رقم ٢٣٩ ص ٦٠٠ - دكرنس أول نوفمبر سنة ١٩٣١ المحاماة ١٤ رقم ٢٩٨ ص ٥٨٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦٣ ص ٢٥٤ .

وقد قضت محكمة النقض بأن المؤجر يضمن التعرض المبنى على سبب قانوني ، سواء أكان حاصل قبل تسليم العين للمستأجر أم بعد التسليم . فإذا ما تحقق التعرض ، وجب على المستأجر إخطار المؤجر به في وقت لائق ، ولا بد من تدخل المؤجر في الدعوى بين المستأجر والمتعرض ، لأن المستأجر ليس له حق عيني على العين المؤجرة ، فضلا عن أنه ليست هناك صلة بينه وبين المتعرض فتحول له مفاضاته (فتوى مدني ١٩ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٥ ص ١٩٨) .

انظر عكس ذلك وأنه يجوز للمستأجر أن يدفع الدعوى المرفوعة من متعرض يدعى أنه هو المالك للعين المؤجرة بأن الإجارة نافذة في حق المتعرض لأنها صادرة من المالك الحقيقي ، وبذلك يتردد النزاع على ملكية العين بين مدعى الملكية والمستأجر : سليمان مرقس فقرة ١٧٩ ص ٣٢٥ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٨٩ ص ٤٧٣ - ص ٤٧٥ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٠٢٨ ص ١٧٤ - محمد لبيب شنب فقرة ١٧٢ .

ومع ذلك يمكن أن يقال - في حالة ما إذا كان المتعرض يدعى أنه هو المالك للعين المؤجرة - إن للمستأجر في بعض الأحوال أنه يدفع الدعوى بنفسه ، وذلك إذا كان الدفع الذي يتمسك به لا يمثل فيه المؤجر ، بل يتحدث فيه عن حقه هو كسأجر . مثل ذلك إذا ادعى المتعرض أنه مالك العين ، فيرفع المستأجر دعواه بأنه على فرض صحة ذلك فإن حقه كسأجر لا يمس إذ المتعرض وارث للمؤجر فيجب عليه النضمان (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٠ ص ٣١٦) ، أو يدفع المستأجر الدعوى بأنه على فرض صحة ادعاء المتعرض من أنه مالك للعين فإن حقه كسأجر يسرى في حق المتعرض إذ أنه استأجر من حائز وكان حسن النية وقت الإيجار (انظر آنفاً فقرة ٥٣ - وأنظر سليمان مرقس فقرة ١٧٩ ص ٣٢٥) . فيكون للمستأجر في هذه الحالات صفة في أن يكون خصماً للمتعرض ، ومن ثم يجوز له أن يدفع التعرض بنفسه كما سيجيء .

(٢) استئناف مخطوط ٨ ديسمبر سنة ١٨٩٨ م ١١ ص ٣٨ .

والمؤجر هو الذى يرفع هذه الدعوى . ولكن لما كان المستأجر فائتاً للمؤجر ، فإن له أن يرفع الدعوى غير المباشرة على المتعرض باسم المؤجر ، وعليه أن يدخل هنا خصماً فيها (١) .

ومع ذلك يجوز للمستأجر أن يدفع التعرض بنفسه ، وباسمه هو لا باسم المؤجر ، فى جميع الأحوال التى يصلح فيها أن يكون خصماً حقيقياً للمتعرض . وهو يصلح أن يكون خصماً حقيقياً للمتعرض فى حالتين :

(الحالة الأولى) جميع دعاوى الحيازة . فإن المستأجر إذا لم يكن له حق عينى فى العين المؤجرة ، فإن له الحيازة فيها . ويستطيع أن يحضى حيازته هذه بجميع دعاوى الحيازة ، فيرفع على المتعرض دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة . وقد كان لا يعترف فى عهد التقنين المدنى القديم للمستأجر بجميع دعاوى الحيازة (٢) ، ولا يعطى له منها إلا الدعوى الأولى وهى دعوى استرداد الحيازة (٣) ، لأن حيازة المستأجر فى هذا التقنين كانت

(١) جوار ١ فقرة ٢٢ وقرة ٢٩ - بودى وقال ١ فقرة ٥٤٣ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٥٠ ص ٣١٦ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٦٣ - ولا يجوز للمستأجر ، إذا وضع المتعرض يده على العين المؤجرة ، أن يطالبه ببيع العين مدة وضع اليد أثناء التعرض ، إذ أن المطالبة بالبيع من حق مالك العين ، ولا يجوز للمستأجر مباشرتها إلا بطريق الدعوى غير المباشرة باسم المالك (نقض مدنى ١٩ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام التقضى ١ رقم ٥٥ ص ١٩٨ - سليمان مرقس فقرة ١٧٩ ص ٣٢٥) . كما لا يجوز للمستأجر المحال أن يطلب من المستأجر السابق تسليم العين إليه لعدم وجود علاقة بينهما . وإذا كان يجب على المستأجر ألا يؤخر من يخلقه فى زراعة الأرض من تهيئتها لزراعة وعن يفرها ، فالقصد بذلك أن يلتزم المستأجر السابق بتسليم الأرض للمؤجر ليسلمها بدوره للمستأجر المحال ، فالالتزام إنما يترتب فى ذمة المستأجر السابق نحو المؤجر لا نحو المستأجر الجديد (قريتنا مستجبل ١٨ نوفمبر سنة ١٩٣٩ الحالة ٢٠ رقم ١٩٠ ص ٥١٣) . وانظر مثيل فقرة ٧٦٤ .

(٢) الزقازيق ١٧ سبتمبر سنة ١٩٢١ الحالة ٣ رقم ٥ - جرجا ١٨ أكتوبر سنة ١٩٢٦ الحالة ٨ ص ٢٨٧ - انظر مع ذلك مصر الكلية الوطنية ١٧ مارس سنة ١٩٣٠ الحالة ١٠ رقم ٣٠٢ ص ٦١٢ ، وقد قضت بأن للمستأجر وضع دعوى منع التعرض ضد المتعرض ، غير أن هذا الرأى لم يبد . ويجوز على كل حال للمستأجر أن يرفع دعوى منع التعرض باسم المؤجر مع إدخاله خصماً فى الدعوى (استئناف مخطط ٢ يونيو سنة ١٩٠١ م ٢٠ ص ٢٦١) . انظر أيضاً الإيجار المؤلف فقرة ٣٩١ ص ٤٨٧ حاشى ٣ .

(٣) استئناف مخطط ١٣ مايو سنة ١٩٣٧ م ٤٩ ص ٢٢٤ .

حيازة عارضة لا تعطيه إلا هذه الدعوى (١). أما التقنين المدني الجديد فقد وسع من نطاق الحيازة ، وأجاز حيازة أى حق ولو كان حقاً شخصياً ، ومن ثم اعتبر المستأجر حائزاً لتحمة جميع دعاوى الحيازة . وقد طبقت المادة ١/٥٧٥ مدنى هذا الحكم تطبيقاً صريحاً في صدد التعرض للمادى الصادر من الغير : فأجازت للمستأجر أن يرفع باسمه على المتعرض جميع دعاوى الحيازة ، إذ تقول : « لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض للمادى إذا صدر من أجنبي ما دام المتعرض لا يدعى حقاً ، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى الحيازة » . فإذا صح للمستأجر أن يرفع على المتعرض تعرضاً مادياً بجميع دعاوى الحيازة ، فإن ذلك آت من أن للمستأجر حيازة محترمة تحمى بجميع دعاواها . وهذه الحيازة للمستأجر هي هي ، سواء كان تعرض

(١) جرانمولان في العقود فقرة ٣٦٦ - أبو حيف في المرافعات طبعة أول فقرة ١٧٧ - نقض مدنى في ٢٩ مارس سنة ١٩٤٥ بمجموعة عمر ٤ رقم ٢٢٩ ص ٦١٠ - استئناف مختلط ١٧ يناير سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٢٣١ - ٥ فبراير سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٧٨ - ١٢ نوفمبر سنة ١٨٩٠ م ٣ ص ١٠ - ٢ مايو سنة ١٨٩١ م ٦ ص ٢٥٠ - ١٥ نوفمبر سنة ١٨٩٣ م ٦ ص ١٤ - وكان يشترط حتى يستطيع المستأجر رفع دعوى استرداد والحيازة أن تكون حيازته قد توافرت فيها الشروط القانونية (استئناف مختلط ٣ يناير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٠٢) ، وأن يكون قد أخرج بالقوة من العين المؤجرة (استئناف مختلط ٩ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٤٣) ، وألا يكون قد رفع دعوى استرداد الحيازة ضد المؤجر نفسه (مصر الكلية الوطنية ٣ أكتوبر سنة ١٩٢٧ الحاماة ٨ ص ٣٦١) . وكذلك لا يجوز لمن تلقى الحيازة من المستأجر - كشرع العين من المستأجر - أن يرفع دعوى استرداد الحيازة ضد المؤجر (استئناف مختلط ٣٤ يونيو سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ٢٢٦) .

وكا يستطيع المستأجر رفع دعوى استرداد الحيازة ، كذلك يجوز للمؤجر رفعها ، لأن المؤجر يعد حائزاً للمعار عن طريق المستأجر (استئناف مختلط ٢ يونيو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٦١) . ويجوز للمؤجر رفع هذه الدعوى حتى لو كان إخراج المستأجر قد وقع تنفيذاً لحكم أو سند رسمى بواسطة أحد المحضرين ، مادام المؤجر لم يكن طرفاً في هذا الحكم أو السند ولم يقبل تنفيذه عليه (اسكندرية الكلية الوطنية ١٥ فبراير سنة ١٩٣٤ الحاماة ١٧ رقم ٢٧٨ ص ٧٦٩) .

ويخلص مما تقدم ، في عهد التقنين المدني القديم ، أن للمؤجر أن يرفع جميع دعاوى الحيازة ، وأن للمستأجر أن يرفع هذه الدعاوى باسم المؤجر وأن يرفع دعوى استرداد الحيازة باسمه الشخصى (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٩١ ص ٤٨٧ هامش ٤) .

الغير له تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني ، فيكون له في الحالتين حماية حيازته بجميع دعاوى الحيازة^(١) .
ويلاحظ أن دعاوى الحيازة هذه لا تخفى المستأجر إلا في حيازته وحدها^(٢) .
فإذا انتزع منه المتعرض حيازة العين المؤجرة ، كان له أن يرفع دعوى استرداد الحيازة إذا توافرت شروطها فيسترد منه العين^(٣) . وإذا اقتصر المتعرض على أعمال مادية دون انتزاع العين مدعياً أن له حقاً ، كان للمستأجر أن يرفع عليه دعوى منع التعرض إذا توافرت شروطها . وكذلك للمستأجر أن يرفع على المتعرض دعوى وقف الأعمال الجديدة ، إذا شرع المتعرض في القيام بأعمال من شأنها أن تخل بانتفاع المستأجر بالعين . ولكن هذه الحماية مؤقتة ، فهي حماية تلغى التعرض عن حيازة المستأجر للعين المؤجرة ، ولكنها لا ترد ادعاء المتعرض من حيث موضوع هذا الادعاء . فإذا كان يدعى ملكية العين مثلاً ، كان له أن يرفع دعوى استرداد الملك على المؤجر ، ويدخل المستأجر في الدعوى حتى يحكم عليه بالتسليم . فإذا أثبت المتعرض ملكيته للعين ، وقضى على المؤجر بتثبيت ملكية المتعرض ، وعلى المستأجر بتسليم العين إلى المتعرض ، لم يسع المستأجر إلا تنفيذ الحكم وتسليم العين ، ولا يجديه أن يكون قد كسب دعوى من دعاوى الحيازة فحصى بها حيازته . وكل ما يستطيعه في هذه الحالة ، بعد أن حكم عليه بتسليم العين للمتعرض ، هو أن يرجع على المؤجر بضمان الاستحقاق ، وله أن يطلب في نفس دعوى الملك المرفوعة من المتعرض أن يقضى بالضمان على المؤجر في حالة الحكم بتثبيت ملكية المتعرض .

(١) سليمان مرقس فقرة ١٧٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦٣ ص ٢٥٥ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٢٨ ص ١٨٥ - قارن ما قضت به محكمة النقض من أنه يجب توافر نية التملك لمن يبتغى حماية يده بدعاوى الحيازة ، فلا تكون حيازة عرضية . أما ما أياه القانون المدني في المادة ٥٧٥ للمستأجر وهو حائز عرضي من رفع دعاوى الحيازة ، فإنما جاء استثناء من الأصل لا تطبيقاً لمبدأ عام ، وذلك لما لمركز المستأجر من اعتبار خاص دون سائر الحائزين العرضيين كما خارس والمرتمن حيازياً والمودع لديه (نقض مدني ١٢ أبريل سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ٧٠ ص ٥١٧) .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦٣ ص ٢٥٥ .

(٣) فإذا انتهى الإيجار أثناء نزع دعوى استرداد الحيازة ، لم يقض للمستأجر باسترداد الحيازة والبقاء في العين مدة تعادل المدة التي فقد فيها حيازة العين ، وإنما يقضى بأن نزع حيازته كان بغير حق . وله أن يستند إلى ذلك للمطالبة بالعموميض (استئناف مختلط ٤ نوفمبر سنة ١٩٣٧ م ٥٠ ص ٦) .

(الحالة الثانية) جميع الدعاوى الأخرى التي يكون فيها للمستأجر صفة في أن يكون خصماً للمتعرض ، فيجوز له في هذه الدعاوى أن يدفع التعرض بنفسه (١) .
 ومثل ذلك أن يشتري شخص العين المؤجرة بعقد تاريخه لاحق للتاريخ الثابت لعقد الإيجار ، ويرفع المشتري دعوى على المستأجر يطلب فيها إخلاء العين . ففي هذه الدعوى للمستأجر صفة في أن يكون خصماً للمشتري ، وله أن يدفع التعرض بنفسه وأن يتمسك في مواجهة المشتري بعقد الإيجار الثابت التاريخ السابق على عقد البيع ، فيقضى برفض دعوى المشتري ، ويمتنع تعرضه ، دون أن يكون المستأجر في حاجة إلى إدخال المؤجر خصماً في الدعوى ما دام واثقاً من سلامة موقفه . أما إذا كان غير واثق من صحة دفاعه ، فالأحوط له أن يدخل المؤجر خصماً في الدعوى حتى يعينه في دفع تعرض المشتري ، وحتى يقضى عليه بضمان الاستحقاق فيما إذا كسب المشتري الدعوى وقضى له بإخلاء العين المؤجرة . فإذا لم يدخل المستأجر المؤجر خصماً في الدعوى ، وخسر دعواه ، ورجع على المؤجر بضمان الاستحقاق في دعوى مستقلة ، كان للمؤجر أن يتوفى الضمان إذا هو أثبت أن الإيجار كان نافذاً في حق المشتري ، إما لأن تاريخه سابق على البيع ، وإما لأن المؤجر قد احتاط فاشترط في عقد البيع على المشتري احترام الإيجار ، وإما لغير ذلك من الأسباب . ويكون المستأجر هو الملموم لأنه لم يحسن الدفاع عن نفسه ، ولم يحتط فيدخل المؤجر خصماً في الدعوى لمساعدته في دفع تعرض المشتري .
 ومثل آخر لدعوى يكون للمستأجر فيها صفة في أن يكون خصماً للمتعرض ، فيستطيع أن يدفع التعرض بنفسه ، أن يتعرض للمستأجر مستأجر آخر من نفس المؤجر يدعى أنه مفضل عليه . فإذا كان المستأجر مثلاً هو الذي وضع يده على العين المؤجرة دون المستأجر المتعرض ولم يسجل هذا إيجاره قبل وضع اليد ، جاز للمستأجر الأول أن يدفع دعوى المستأجر المتعرض ، أو أن يكون هو المدعى في دعوى يرفعها على هذا المستأجر ، ويتمسك في أي من الدعويتين بأن عقد إيجاره هو المفضل تطبيقاً لأحكام المادة ١/٥٧٣ مدني التي مياتي ذكرها . وللمستأجر الأول أن يحتاط فيدخل المؤجر خصماً في الدعوى لمساعدته في الدفاع ، وليقضى

(١) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦٢ ص ٢٥٦ - ويقول إن للمستأجر دفع التعرض بنفسه إذا كان الحق الذي يدعيه المتعرض موجهاً مباشرة ضد المستأجر .

عليه بضمان الاستحقاق فيما إذا قضى للمستاجر المتعرض بتفضيل عقده (١) .

٢٧٢ - تانياً - ضمان الاستحقاق : فإذا نجح المتعرض في تعرضه ، حتى لو كان ذلك في دعوى رفعها على المؤجر دون أن يدخل فيها المستاجر ، وجع المستاجر بضمان الاستحقاق على المؤجر ، « وجزاه له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض ، (م ٥٧٢ / ٢ ملغى) (٣) . ف للمستاجر أن يطلب فسخ الإيجار ، إذا كان قد حرم من الانتفاع بالعين أو اختل انتفاعه بها اختلالاً جسيماً يبرر الفسخ . وللمحكمة حق التقدير ، فلها أن

(١) وقد قضت محكمة النقض الفرنسية بأنه إذا لم يكن للمستاجر ، وهو صاحب حق شخصي ، صفة في المنازعة في وجود حق مني على العين المؤجرة ، إلا أن الأمر يتغير إذا ثارت المنازعة بين شخصين يدعى كل منهما أنه استاجر نفس العين (نقض فرنسي ١٤ ديسمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ مختصر ص ٣٩) - وهناك رأي يذهب إلى وجوب إدخال المؤجر في الدعوى ، إذ لا توجد صلة قانونية بين المتأجرين المتزامين ، فكل منهما ليس له إلا حق شخصي في ذمة المؤجر ، فوجب إدخال هذا الأخير في الدعوى لأن المتأجرين لا يصل أحدهما بالآخر إلا بوساطة (الإيجار للمؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٨ و فقرة ٢٥٠ ص ٢١٦ هامش ٤ - سليمان مرقس فقرة ١٢٤ ص ٢٢٣ - استئناف مختلط ١٢ ديسمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ١٠٤ - استئناف مصر ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٧ الحامدة ٣١ ص ١٥١٨) .

وانظر ، في أمثلة أخرى يجوز فيها للمستاجر أن يكون خصماً للمتعرض فيتولى دفع التعرض بنفسه ، الأحوال التي لا يمثل فيها المستاجر المؤجر في الدفع بل يتحدث فيه من حقه هو كمتأجر ، وقد أشرنا إليها آنفاً في نفس الفقرة في الهامش .

(٢) وهناك نصان في البيع ، أحدهما تطبيق للمبادئ العامة فيمكن أن يسرى على الإيجار ، والآخر يقرر حكماً استثنائياً فلا يمكن نقله إلى الإيجار بطريق القياس :

(النص الأول) هو المادة ٤٤١ ملغى وتقضى بأن « يثبت حق المشتري في الضمان ولو اعترف وهو حسن النية للأجنبي بحقه أو تصالح معه على هذا الحق دون أن ينتظر في ذلك صدور حكم قضائي ، متى كان قد أخطر البائع بالدعوى في الوقت الملائم ودعاها أن يحل عمله فيها فلم يفعل . كل ذلك ما لم يثبت البائع أن الأجنبي لم يكن حل حق في دعواه » . ويمكن أن يسرى هذا الحكم على الإيجار (انظر في هذا النص بالنسبة إلى البيع الوسيط ٤ فقرة ٣٤٩) .

(والنص الثاني) هو المادة ٤٤٢ ملغى وتقضى بأنه « إذا ترقى المشتري استحقاق المبيع كله أو بعضه ببلغ مبلغ من الثمن أو ببلعه شيء آخر ، كان لبائع أن يتخلص من نتائج الضمان بأن يرد للمشتري المبلغ الذي دفعه أو قيمة ما آداه مع للفوائد القانونية وجميع المصروفات » . وهذا نص يقرر ضرباً من الاسترداد لا نظير له إلا في حالات ثلاث : الشفعة واسترداد الحصة للشائمة واسترداد الحق المتنازع فيه . فهو إذن نص استثنائي ، ولا يسرى على الإيجار (انظر في هذا النص بالنسبة إلى البيع الوسيط ٤ فقرة ٣٥٤) .

تجيبه إلى هذا الطلب ، ولها أن تكتفي بالتعويض أو بإنقاص الأجرة^(١) وإذا لم يكن هناك مبرر كافٍ لفسخ الإيجار ، جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجره بنسبة ما اختلف من الانتفاع بالعين^(٢) ، ويسرى الإنقاص من وقت حصول الاختلال كما بينا في أحوال مماثلة .

وللمستأجر في الحالتين أن يطلب تعويضاً من المؤجر عما أصابه من الضرر بسبب إخلال المؤجر بالتزامه وعدم نجاحه في دفع تعرض الغير عنه^(٣) . والمسئولية هنا مسئولية عقدية مصدرها عقد الإيجار ، كمسئولية المؤجر عن تعرضه الشخصي . فيجوز للمستأجر أن يتقاضى تعويضاً مع فسخ الإيجار أو مع إنقاص الأجرة ، على النحو الذي رأيناه في مسئولية المؤجر عن التعويض عند تعرضه الشخصي^(٤) . وللمستأجر الحق في طلب تعويض من المؤجر ، سواء كان هذا الأخير حسن النية^(٥) أو كان سيئ النية بأن كان يعلم بحق المتعرض وأقدم بالرغم من ذلك على إيجار العين . ولا تأثير لسوء نيته إلا في مقدار التعويض ، فإنه إذا كان سيئ

(١) دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٥٤ - فنا الكافة ٣ سبتمبر سنة ١٨٩٤ القضاء ١

ص ٢٩٦ .

(٢) والمبرة بالأجرة التي اتفق عليها وقت العقد ، ولو زادت أو نقصت عن أجرة المثل وقت التعرض . ولكن إذا كانت أجرة المثل وقت التعرض قد زادت هل الأجرة المتفق عليها ، وكان المؤجر سيئ النية ، وجب اعتبار الفرق بين الأجرتين عند تقدير إنقاص الأجرة ، لأن المؤجر إذا كان سيئ النية يعرض الضرر ولو كان غير متوقع الحصول (جيوار ١ فقرة ١٦٩ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٥١ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٢ ص ٣١٧ هامش ٣) . وهذا الحكم يسرى في إنقاص الأجرة في الأحوال الأخرى ، كحالة التعرض الشخصي الصادر من المؤجر وحالة حاجة العين إلى الترميم . وفي رأى يجب اعتبار الفرق حتى لو كان المؤجر حسن النية (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦٦) .

(٣) مثل ذلك أن يكون المتأجر قد استأجر دكاناً للتجارة وانتزع منه ، فإنه يرجع بتعويض عما صرفه في تجهيز هذا الدكان (باريس ٧ نوفمبر سنة ١٩٤٩ جازيت دى پاليه ١٩٥٠ - ٢ - ٤١٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٦٦ ص ٢٦٠ هامش ١) - وانظر أيضاً : نقض ملق ١٩ أبريل سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ١١٨ ص ٧٤٤ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٢٥٩ .

(٥) ويكون المؤجر مسئولاً عن التعويض ولو كان حسن النية لأن الالتزام يرفع تعرض الغير ، كالاتزام بالامتناع عن التعرض الشخصي ، التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية ، فبمجرد وقوع التعرض وعدم النجاح في دفعه يكون إخلالاً بالالتزام بوجوب التعويض ولو كان المؤجر حسن النية (انظر فيما يتعلق بضمأن التعرض الشخصي آنفاً فقرة ٢٥٩ في الهامش) .

النية يكون مسئولاً عن تعويض جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة الحصول كما رأينا في مسئولية الموجر عن تعرضه الشخصي (١) . أما إذا كان المستأجر هو السبب النية، أى يعلم وقت الإيجار بوجود حق التعرض، فإن علمه هذا يحمل على أنه إعفاء للموجر من الضمان فلا يكون الموجر مسئولاً عن التعويض كما سنرى .

٢٧٣ - عدم قابلية التزام المؤجر بضمان الغير المبني على سبب

قانوني لهاتقسم : وضمان الموجر لتعرض الغير المبني على سبب قانوني لا يقبل الانقسام، كما رأينا في ضمان الموجر لتعرضه الشخصي (٢) . فإذا تعدد الموجرون، أو ورث الموجر ورثة متعددون، وجب على كل منهم ضمان هذا التعرض، لا في حصته في العين المؤجرة فحسب، بل في كل العين المؤجرة . وإذا صدر تعرض من الغير مبني على سبب قانوني، رجع المستأجر على أى من الموجرين بالضمان في كل العين دون أن يقصره على حصته .

أما إذا تحول ضمان التعرض إلى ضمان الاستحقاق، فإن دعوى التعريض - دون دعوى الفسخ أو دعوى إنقاص الأجرة - تنقسم على الموجرين كل بقدر حصته .

٢٧٤ - جواز ارفاقه على نصيب أملاك التزام المؤجر بضمانه تعرض

الغير المبني على سبب قانوني - نص قانوني : تنص المادة ٥٧٨ من التقنين المدني على ما يأتي :

« يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب، إذا كان الموجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان، (٣) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٥٩ - وقد قضى بأن الموجر يضمن نتائج تعرض الغير المبني على سبب قانوني، سواء أكان الموجر حسن النية أم سيئها، لأنه لا تأثير لحسن النية إلا في تقدير التعويض لا في الالتزام به (المنصورة الكلية ٢٤ مارس سنة ١٩٣١ الهامة ١٤ رقم ٢٩١ ص ٥٦٧) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٦٠ وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٢ ص ٣١٩ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٧٨ من المشروع التمهيدي على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٦٠٧ في

وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص ما يأتي :
« هذا نص يبيح الاتفاق على الإعفاء من ضمان أدستحقاق والعيب ، وعلى التخفيف
منه أو التثدد فيه ، على النحو الذى سبق بيانه فى البيع ؛ ولكن يستثنى من ذلك
الإعفاء أو التخفيف ، إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان ،^(١) .
فيجوز التثدد فى ضمان المؤجر ، كأن يشترط المتأجر الحق فى فسح الإيجار
متى وقع له تعرض من الغير مبنى على سبب قانونى : أيا كانت درجة الاختلال
فى الانتفاع بالعين المؤجرة .

ويجوز التخفيف من ضمان المؤجر ، كأن يشترط المؤجر على المتأجر
وجوب دفع الأجرة بأكملها ، حتى لو حصل لهذا الأخير تعرض من الغير مبنى
على سبب قانونى^(٢) .

ويجوز أخيراً إعفاء المؤجر من الضمان ، كأن يشترط المؤجر على المتأجر
عدم ضمانه للتعرض الصادر من الغير ولو كان مبنياً على سبب قانونى^(٣) . وقد
اختلف فى حكم اشتراط عدم الضمان بعبارة عامة كهذه ، ففريق يقول إن هذا

المشروع السابق . وولفق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٠٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٧٨
(مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٤ - ص ٥٢٥) .

ولا مقابل للنص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ،
فكان معمولاً به فى عهد هذا التقنين .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٤٦ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٥٧٧ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٧٥٩ (مطابق - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٨٩٩ وما بعدها) .

تقنين الموجبات والمقود البنائى م ٥٦١ : لا يضمن المؤجر عيوب المأجور التى كان من

السهل تحققها ، إلا إذا كان قد صرح بأنها غير موجودة . ولا يلزم بضان ما أيضاً : أولاً -

إذا كانت العيوب قد أعلنت للمتأجر . ثانياً - إذا كان المتأجر حالماً وقت إنشاء العقد بعيوب

المأجور أو بخلوه من الصفات المطلوبة . ثالثاً - إذا كان المؤجر قد اشترط ألا يتحمل ضماناً ما .

(ونص التقنين البنائى مفصّل على ضمان العيب ، ولكن يمكن تطبيقه على ضمان التعرض

لأنه ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة . ولما كان نص التقنين المصرى ليس هو أيضاً إلا تطبيقاً

لقواعد العامة ، فأحكام التقنين البنائى فى هذا الصدد تتفق على أحكام التقنين المصرى) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٥ .

(٢) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٣ .

(٣) استئناف مختلط ١٨ ديسمبر سنة ١٩١٨ م ٣١ ص ٧٣ .

معناه أن يستمر المستأجر على دفع الأجرة بأكملها، حتى لو تعرض له الغير تعرضاً مبنياً على سبب قانوني، فلا يطلب لا التعويض ولا الفسخ ولا إنقاص الأجرة (١). ويقول فريق آخرون هذا لا يعني إلا عدم رجوع المستأجر على الموجر بالتعويض عند وقوع تعرض مبنى على سبب قانوني، ولكن يبقى له أن يفسخ الإيجار أو ينقص الأجرة على حسب الأحوال، لأن الأجرة تقابل المنفعة فليس عليه دفع الأجرة (٢). والرأي الثاني هو الرأي الصحيح في نظرنا، لأن شرط الإعفاء من الضمان لا يجوز التوسع في تفسيره كما سئرى، فإذا ورد في عبارة عامة وجب تفسيره على أنه إعفاء الموجر من الضمان فقط وليس إعفاءه من تحمل تبعه الحرمان من الانتفاع، فإذا حرم المستأجر من الانتفاع بالعين أو اختل انتفاعه بها كان له الفسخ أو إنقاص الأجرة ويبقى الموجر متحملاً للتبعة (٣).

ومهما يكن من أمر فإن شرط إعفاء الموجر من الضمان أو شرط التخفيف منه يقع باطلاً إذا كان الموجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان (م ٥٧٨ حلفي). فإذا كان الموجر يعلم أن للغير حقاً على العين الموجرة يتعارض مع حق المستأجر، وأخفى عن المستأجر هذا الحق متعمداً على سبيل الغش، واشترط إعفاءه من الضمان أو تخفيف مسؤوليته عنه، فإن شرط الإعفاء أو التخفيف يقع باطلاً. وليس هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة، فإنه لا يجوز أن يشترط الشخص إعفاءه من المسؤولية عن غشه أو التخفيف من هذه المسؤولية. أما إذا كان الموجر يعلم سبب الضمان، ولكنه لم يتعمد إخفاءه عن المستأجر، واشترط عليه عدم الضمان أو تخفيف مسؤوليته عنه، فإن الشرط يكون صحيحاً. ذلك بأن مجرد علم

(١) بودى وقال ١ ققرة ٥٥٢.

(٢) جوار ١ ققرة ١٧٠ - أوبر ورو وإمان ٥ ققرة ٣٦٦ ص ٢٢٣ - بلانبول وريير ١٠ ققرة ٥٢٥ - عبد الفتاح عبد الباقى ققرة ١٧٦ - استئناف مخطوط ٢٦ يناير سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ١٩٤ - وانظر في عرض الرأين الإيجار للمؤلف ققرة ٢٥٣.

(٣) وقد قدنا في ضمان الموجر لتعرضه الشخص أن القضاء الفرنسي يجعل شرط الإطفاء عبارة عامة باطلاً (انظر آنفاً ققرة ٢٦١ في الهامش). أما هنا، أى في ضمان تعرض الغير المبنى على سبب قانوني، فشرط الإعفاء في عبارة عامة يكون صحيحاً وإن كان لا يجرم المستأجر من طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة. والفرق بين الحالتين أن إعفاء الموجر نفسه من المسؤولية عن تعرضه الشخص بصفة مطلقة يتعارض مع حسن النية، وليس كذلك أن يمن نفسه من المسؤولية عن تعرض الغير (عبد الفتاح عبد الباقى ققرة ١٧٦ ص ٢٧٤ هامش ١).

المؤجر بسبب الضمان لا يعني أنه أراد غش المتأجر ما دام لم يتعمد إخفاء السبب عنه ، وقد يعتقد المؤجر أن المتأجر يعلم مثله بسبب الضمان وقبل من أجل ذلك شرط الإعفاء منه أو التخفيف من المسؤولية عنه . بل إنه إذا ثبت أن المتأجر كان يعلم بسبب الضمان وقت عقد الإيجار ، فإنه يفهم من ذلك أنه أراد ضمنا إعفاء المؤجر من التعويض حتى لو علم المؤجر بسبب الضمان ولم يشترط الإعفاء منه (١).

ولا يجوز التوسع في تفسير الشرط الذي يعدل من أحكام مسؤولية المؤجر عن تعرض الغير ، على النحو الذي رأيناه في مسؤولية المؤجر عن تعرضه الشخصي . فشرط التشديد في المسؤولية لا يتوسع في تفسيره حتى لا يضار المؤجر ، وشرط التخفيف من المسؤولية أو الإعفاء منها لا يتوسع في تفسيره حتى لا يضار المتأجر (٢) . فإذا اشترط المؤجر إعفاءه من الضمان بعبارة عامة ، فإن هذا يقتصر كما رأينا على إعفائه من التعويض دون الفسخ أو إنقاص الأجرة . وإذا اشترط المؤجر ألاّ حق للمتأجر في الرجوع عليه بالضمان إذا باع العين المؤجرة ، فاشترط عدم الضمان لا يجوز أن يتعدى إلى غير بيع العين ، ولا يسرى حكمه بطريق التباس على حالة ما إذا انتزع المالك الحقيقي العين المؤجرة من يد المتأجر (٣) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٧٢ وفقرة ٥٤ في الهامش - جوار ١ فقرة ١٦٩ وفقرة ١٧١ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٧٦ وفقرة ٦٠ - وقد قصى بأنه إذا ثبت علم المتأجر بسبب التعرض ، فلا حق له في مطالبة المؤجر بتعويض بسبب فسخ عقد إيجاره (مصر الكلية الوطنية ٢٦ يناير سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٢ رقم ٧٣ ص ١٣٠) - وإذا كان علم المتأجر بسبب الضمان يستفاد منه ضمناً نزوله عن التعويض ، فلا يستفاد منه أنه نزل عن حقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة . بل إن هناك رأياً يذهب إلى أن علم المتأجر بسبب الضمان لا يستفاد منه ، عند الشك ، نزول المتأجر حتى عن التعويض (بودرى وقال ١ فقرة ٥٥٠ - بلاويول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٥) . وهناك رأى يميز بين ما إذا كان المؤجر حسن النية أو سيئها ، فلا يستحق المتأجر الذي يعلم بسبب الضمان تعويضاً إذا كان المؤجر حسن النية ، ويستحق التعويض إذا كان المؤجر سيئ النية (سليمان مرقس فقرة ٦٤ - وقارن فقرة ١٨٥ ص ٣٣١ وفقرة ١٨٦ ص ٣٣٣) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٦٦ .

(٣) استئناف وطني ٢ مارس سنة ١٩١٥ المجموعة الرسمية ١٧ ص ٢٤ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٥٣ - واشترط عدم الضمان عن الحوادث القهريّة المتوقعة وغير المتوقعة أو من أي سبب آخر لا يعنى المؤجر من ضمان الاستحقاق الراجع إلى خطئه (استئناف مختلط ٩ ديسمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٤٠) .

٢٤ - التعرض للمادى الصادر من الغير

- ٢٧٥ - نص من قانونية : نص المادة ٥٧٥ من التقنين المدني على ما يأتي :
- ١ - لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض للمادى إذا صدر من أجنبي ما دام المتعرض لا يدعى خطأ ، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد .
- ٢ - على أنه إذا وقع التعرض للمادى بسبب لا يبد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة (١) .
- وليس للفقرة الأولى من هذا النص مقابل في التقنين المدني القديم ، ولكن الحكم القاضى بعدم مسئولية المؤجر عن التعرض للمادى الصادر من الغير كان معمولاً به دون نص . ويقابل الفقرة الثانية من النص المادة ٤٥٩/٣٧٤ من التقنين المدني القديم (في عبارة) أو أزال إحدى المنافع الأصلية التي لا يتم انتفاع المستأجر بغيرها (٢) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٧٤ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا بعض تعديلات لفظية ، أجرتها لجنة المراجعة فأصبح التطابق تاماً ، وأقرت اللجنة النص تحت رقم ٦٠٤ في المشروع النهائي . ووافق مجلس النواب على النص تحت رقم ٦٠٣ . وفي لجنة مجلس الشيوخ تقدم تقرير من بعض مستشاري محكمة النقض باقتراح حذف المادة لأنها تقر سبباً لفسخ ليس من قبيل القوة القاهرة ومخالفاً لقواعد المستقرة المألوفة . ولم تر اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح ، لأن الفقرة الأولى من المادة لا يرد عليها أى من الاعتراضين المؤيدين للاقتراح . أما الفقرة الثانية فتضع حكماً لا يخرج عن نطاق القواعد العامة في الفسخ من روعى أن المؤجر يلتزم بمقتضى قواعد المشروع أن يمكن المستأجر من الانتفاع وهذا التزام مستمر يقابله الالتزام بدفع الأجرة . فإذا حرم المستأجر من الانتفاع من جراء تعرض مادي لا يد له فيه ، كان له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة . ولم يخل دون تقرير هذا الحكم في التقنين الحال (القديم) إلا التصوير الذى اتبعه في التزام المؤجر ، فلم يوجب عليه تمكين المستأجر من الانتفاع بل اكتفى بتكليفه ترك المستأجر ينتفع . وقد أخذت التقنينات التي خالفت تصوير التقنين الحال (القديم) لالتزام المؤجر بأحكام مماثلة للأحكام الواردة في نص المشروع . ووافقت لجنة مجلس الشيوخ على المادة دون تعديل تحت رقم ٥٧٥ ، ثم وافق عليها مجلس الشيوخ كما أقرتها لجنة (مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٥١٥ - ص ٥١٨) .

(٢) التقنين المدني القديم م ٤٥٩/٣٧٤ : إذا حصل التعرض من غير المؤجر بدعوى =

ويقابل هذا النص في التضمينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني
السوري م ٥٤٣ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٧٤ - وفي التقنين المدني العراقي
م ٧٥٥ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٥٧ - ٥٥٨ (١) .

ويتبين من النص المتقدم الذكر أن التعرض للمادى الصادر من الغير ، بخلاف
التعرض المبني على سبب قانوني ، لا يضمنه الموجر في الأصل (٢) . وإنما يترتب
عليه رجوع المستأجر على المتعرض ، وكذلك رجوعه على الموجر بالفسخ أو إنقاص

— أن له حقاً على المثل المتأجر ، أو أزال إحدى المنافع الأصلية التي لا يتم انتفاع المتأجر بغيرها ،
جاز للمتأجر على حسب الأحوال أن يطلب فسخ الإيجار أو تنقيص الأجرة .

(وقد بينا فيما تقدم أن التقنين المدني القديم جمع في هذه المادة بين تعرض الغير المبني على
سبب قانوني والتعرض للمادى الصادر من الغير إذا أزال إحدى المنافع الأصلية التي لا يتم انتفاع
المستأجر بغيرها . ف فيما يتعلق بهذا التعرض الأخير يقابل نص التقنين المدني القديم نص الفقرة
الثانية من المادة ٥٧٥ مدني جديد ، والحكم واحد في التقنينين : انظر آنفاً فقرة ٢٦٢ في الهامش -
وقارن ما ورد بخلاف ذلك فيما دار في لجنة مجلس الشيوخ في هذا الصدد آنفاً في الهامش السابق) .

(١) التضمينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٤٣ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٥٧٤ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٥٥ : ١ - إذا فسخ المأجور ولم يتمكن المتأجر من رفع
يد الناصب ، جاز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة . ٢ - فإذا قصر في رفع يد الناصب
وكان ذلك ممكناً له ، ولم يلزمه المأجور بوقوع النصب ، فلا تسقط عنه الأجرة . وله أن يرفع
على الناصب الدعوى بالتعويض . (وأحكام التقنين العراقي تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين
المصري : انظر عباس حسن الصراف فقرة ٨٩٥ وما بعدها) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٥٧ : لا يلزم الموجر أن يضمن للمتأجر ما يأتية
شخص ثالث من الشدة والعنف تعرضاً لانتفاعه ، بدون أن يدعى هذا الشخص حقاً ما على المأجور
وبدون أن يكون الموجر قد فعل ما أدى إلى ذلك التعرض ، وإنما يحق للمتأجر أن يدعى باسمه
الخاص ذلك الشخص .

م ٥٥٨ : خير أنه إذا كان لذلك التعرض الفعل من الشأن ما يحرم المتأجر الانتفاع بالمأجور ،
جاز له أن يطلب فسخ العقد أو تخفيضاً نسبياً في البدل . وإنما يلزمه في هذه الحالة أن يثبت :
أولاً - وقوع التعرض : ثانياً - كون هذا التعرض يحول دون مواصلة الانتفاع . (وأحكام
التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري) .

(٢) نقصر مدني ١٩ أبريل سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ١١٨ ص ٧٤٤ -
حنوف ١٣ أبريل سنة ١٩١٥ الشرائع ٢ ص ٢٥٠ - استئناف مختلط ١٧ مايو سنة ١٨٧٦
المجموعة الرسمية المختلطة ١ ص ٧٦ - ٧ نوفمبر سنة ١٨٩٤ م ٧ ص ٤ - ٢٧ ديسمبر سنة
١٩٠٠ م ١٣ ص ٧٧ .

الأجرة في الحالة التي يحرم فيها المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة .
 فنبحث هنا أيضاً ، كما بحثنا في تعرض الغير المبنى على سبب قانوني : (أ)
 الشروط الواجب توافرها في التعرض المادي الصادر من الغير حتى لا يكون
 المؤجر مسئولاً عنه . (ب) ما يترتب على قيام التعرض المادي الصادر من الغير .
 (أ) الشروط الواجب توافرها في التعرض المادي الصادر
 من الغير حتى لا يكون المؤجر مسئولاً عنه

٢٧٦ - الحكم في عدم مسؤولية المؤجر عن التعرض المادي الصادر
 من الغير : إذا صدر من الغير تعرض مادي لا يدعى فيه أن له حقاً يستند إليه ،
 كما إذا أحرق الغير الزراعة في الأرض المؤجرة أو أغرق الأرض أو حطم باب
 المكان المؤجر دون أن يدعى أنه يستند في ذلك إلى حق له ، فإن هذا العمل المادي
 لا علاقة له بالمؤجر ولا يمكن أن يتحمل مسؤوليته . ذلك أن التعرض لا يدعى أن
 له حقاً يتعارض مع حق المستأجر حتى يكون المؤجر مسئولاً عن حق المستأجر
 ضد ما يدعيه المتعرض من حق . فالمؤجر كما نرى أجني عن التعرض المادي
 الصادر من الغير ، وليست له صفة في دفعه أكثر مما للمستأجر (١) . وقد يضر
 التعرض المادي بالعين ذاتها ، فيكون المؤجر كالمستأجر ضحية لهذا التعرض .
 بل إن التعرض المادي الصادر من الغير قد يكون سببه راجعاً إلى المستأجر نفسه ،
 فقد يكون المتعرض قد تعدى عليه في انتفاعه بالعين المؤجرة لأسباب شخصية
 ترجع إلى عداوة بينهما ، أو ترجع لاستثارة المستأجر للمتعرض ، أو ترجع لتقصير
 المستأجر تقصيراً مكن الغير من الاعتداء كما إذا أهمل المستأجر في حراسة المنزل
 المؤجر فتمكن لص من سرقة . فعلى المستأجر في جميع الأحوال أن يدفع بنفسه
 التعرض المادي الصادر من الغير ، ولا يكون المؤجر مسئولاً عن دفع هذا
 التعرض (٢) .

٢٧٧ - شروط ثلاثة لكونه المؤجر غير مسئول عن التعرض المادي
 الصادر من الغير : ويستخلص من الاعتبارات المتقدمة الذكر أن هناك شروطاً

(١) سليمان مرقس فقرة ١٧٣ ص ٢٠٦ .

(٢) بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥٢١ ص ٧٠٥ .

ثلاثة يجب أن تتوافر، حتى يكون الموجر غير مسئول عن التعرض للمادى المنصاح من الغير: (١) أن يكون التعرض من الغير ولا شأن للموجر به. (٢) أن يكون التعرض مادياً لا يستند فيه التعرض إلى ادعاء أى حق. (٣) أن يحدث التعرض بعد تسليم العين الموجرة إلى المستأجر وأثناء انتفاعه بها.

٢٧٨ - السُّرَطُ الأوَّل - التعرض من الغير ولا شأن للموجر به :
يجب أن يكون التعرض صادراً من الغير. أما إذا صدر من الموجر أو من أحد أتباعه، فإن الموجر يكون ضامناً للتعرض كما سبق القول. كذلك يجب ألا يكون للموجر شأن في هذا التعرض، فإذا كان هو الذى شجع عليه أو حرض المتعرض على أن يقوم به، كان هذا بمثابة تعرض شخصى صادر منه هو فيكون مسئولاً عنه^(١). بل إنه يكفي أن يكون الموجر قد أتاح للمتعرض فرصة القيام بتعرضه، كما إذا كان إهمال البواب هو السبب فى سرقة العين الموجرة فإن البواب من أتباع الموجر وهو مسئول عنه فيكون الموجر فى هذه الحالة مسئولاً عن التعرض للمادى الصادر من السارق^(٢)، وسيأتى تفصيل ذلك^(٣).

(١) بلانويل وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧٠٧ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٦٨ ص ٢٦١ - وقد يكون شأن الموجر بتعرض الغير سلبياً محضاً، ومع ذلك يصبح مسئولاً عنه، فإذا وضع الغير على مدخل الطابق الذى يسكنه المستأجر وحل جدرانها كتابات مهينة له، وسكت الموجر عن ذلك فلم يأمر البواب بإزالة هذه الكتابات، كان مسئولاً عن هذا التعرض، بل إن مجرد تقصير البواب فى إزالة هذه الكتابات يجعل الموجر مسئولاً عن عمله وتابعه ويكون ضامناً لتعرض (محكمة صلح باريس ٢٦ مايو سنة ١٩٣٣ جازيت دى پاليه ١٩٣٣ - ٢ - ١٦٨ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٦٨ ص ٢٦١).

ويعتبر كذلك أن للموجر شأناً بتعرض الغير فيكون مسئولاً، إذا كان التعرض قد ترتب على تصرف منه. فإذا أوجر مكاناً فى سوق، وألزم الموجر المستأجر فى المقدم بالانصراف ليلاً، كان للمستأجر أن يطلب من الموجر تعويضه عن السرقة التى ارتكبت أثناء الليل لإضراراً به (تولوز ١٥ مارس سنة ١٨٩٤ مجلة Loi ١٢ أبريل سنة ١٨٩٤ - السين ١٨ مايو سنة ١٨٩٧ مجلة Droll ٤ أغسطس سنة ١٨٩٧ - ٢٧ ديسمبر سنة ١٨٩٨ مجلة Loi ١٣ يناير سنة ١٨٩٩ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٣٠ - بلانويل وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٦٨).

(٢) انظر م ٥٥٧ من تقنين الموجبات والمقود البناني وهى تقول: « لا يلزم الموجر أن يضمن للمستأجر ما يأتى به شخص ثالث من الشدة والعتف تعرضاً لانقضاء بليون أن يعنى هذا الشخص حقاً على المأجور، وبلون أن يكون الموجر قد فعل ما أدى إلى ذلك التعرض، وإنما يحق للمستأجر أن يدعى باسمه الخاص ذلك الشخص، (انظر آنفاً فقرة ٢٧٥ فى الهامش).

(٣) انظر مايل فقرة ٣١٠ وما بعدها.

٢٧٩ - الشرط الثاني - التعرض مادي لا يستند فيه التعرض إلى

أى هو برهيه : ويجب أن يكون التعرض مادياً محضاً ، فلا يدعى التعرض أنه يستند فيه إلى أى حق . مثل ذلك أن يدخل الغير في الأرض المؤجرة لرعى مواشيه دون أن يدعى له حقاً في ذلك ، أو أن يدير شخص بجوار المنزل المؤجر محلاً مقلقاً للراحة دون أن يكون للمؤجر دخل في ذلك ، أو أن تمتد حريق من منزل مجاور انتحرق أمتعة المستأجر وتبين مسئولية محدث الحريق ، أو أن يقتصب شخص العين المؤجرة دون أن يدعى حقاً يستند إليه ، أو أن يسرق اللصوص العين المؤجرة دون أن يكون ذلك نتيجة تقصير من المؤجر أو من أحد أتباعه كالبواب . وقد قضى بأن إتلاف الجمهور للدكان ، مسوقاً يعامل العداوة لمستأجر هذا الدكان ، يعد تعرضاً مادياً لا يضمنه المؤجر (١) . ونشوب حرب أو ثورة يكون من أثره أن يترك المستأجر العين المؤجرة هو أيضاً تعرض مادي ، لأن القائمين بالحرب أو بالثورة لا يدعون أن لهم حقاً على العين المؤجرة ، فلا يضمن المؤجر هذا التعرض ولا يلتزم بدفع التعويض (٢) . وسرى أنه إذا كان من أثر الحرب أو الثورة حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فله أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مدة حرمانه من الانتفاع بالعين (٣) . وإذا اضطرت المستأجر إلى ترك العين المؤجرة بسبب تجنيده في الحرب ، فقد يكون هذا مسوغاً لأن يطلب الفسخ أو إنقاص

(١) ليون الاستثنائية ٨ فبراير سنة ١٨٩٦ دالوز ٩٧ - ٢ - ٤٧٣ - بودرى وقال ١

١ فقرة ٥٩٨ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٤٠ .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ٥٢٦ - استئناف مخطوط ١٢ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨

ص ٢٥٢ .

(٣) جوار ١ فقرة ٣٩٢ و ٢ فقرة ٥٧٤ - هيك ١٠ فقرة ٣٠٤ - الإيجار للمؤلف

فقرة ٢٤١ - وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الاضطرابات التي حدثت في أنحاء كثيرة

من مصر في مارس سنة ١٩١٩ تعد داخلة في حكم المادة ٤٥٩ من القانون المدف المختلط ،

وتسوغ للمستأجر ، إذا كان من شأن هذه الاضطرابات أن تجعل انتفاع بالعين المؤجرة مستحيلًا .

أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة هل حسب الأحوال (استئناف مخطوط ١٨ يناير

سنة ١٩٢١ م ٣٣ ص ١٤٢ - ومع ذلك انظر استئناف مخطوط ٢٨ نوفمبر سنة ١٩١٦ م

٢٩ ص ٧١) .

الأجرة^(١) ، وإن كان في مثل - هذه الظروف يصدر في الغالب تشريع مؤقت ينظم علاقات المؤجرين بالمستأجرين مدة الحرب^(٢) .

٢٨٠ - الشرط الثالث - حدوث التعرض بعد تسليم العين للمستأجر

وأثناء انتفاع بها ؛ ويجب أن يحدث التعرض المادى بعد تسليم العين للمؤجر للمستأجر تسليماً فعلياً أو تسليماً حكماً^(٣) . أما إذا حدث قبل التسليم ، فقد قدمنا أن المؤجر يضمن هذا التعرض^(٤) ، لأنه ملزم بتسليم العين للمستأجر

(١) وفي عهد التقنين المبنى القديم لم يكن تجنيد المستأجر سبباً لفسخ ، وقد كتبنا في هذا المعنى : « وذلك أنه لا يمكن القول هنا بوجود قوة قاهرة تمنع المستأجر من الانتفاع بالعين ، فاضطراره لمغادرة البلاد مجتهداً كاضطراره للسفر إلى بلد أخرى كما إذا كان موظفاً ونقل ، وفي الحالتين لا يفسخ عقد الإيجار . ولذلك يجب التفريق بين ما إذا كانت الاستحالة من الانتفاع بالعين راجعة إلى نفس العين المزجرة ، أم هي ترجع لأسباب خاصة بالمستأجر ، فن الحالة الأولى فقط يمكن القول بأن الإيجار يفسخ لقوة قاهرة ، (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٤١ ص ٣٠٧ هامش ٢) . انظر أيضاً جيوار ١ فقرة ٣٩١ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٢٦ ص ٢٩٦ - أما في التقنين المبنى الجديد فقد نصت المادة ٦٠٩ على أنه « يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته ، أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة ، على أن تراعى المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ ، ويقع باطلاً كل اتفاق على غير ذلك » . فيجوز القول ، في التقنين المبنى الجديد ، إن هذا الحكم يسرى بطريق القياس على حالة المستأجر الذي اضطر إلى ترك العين بسبب تجنيده في الحرب .

(٢) ويجوز التفريق ، في أعمال التعرض الناشئة عن الحرب ، بين أعمال القوة الصادرة من المتحاربين والتي تحمل بانتفاع المستأجر ، وبين أعمال القوات المتحاربة التي يأتونها اضطراراً لوجود حالة الحرب كأخذ المأوى والمهمات والأماكن للجنود . فالأعمال الأولى تعد تعرضاً مادياً لا يضمنه المؤجر من ناحية التمويض ، والأعمال الأخرى تعد من قبيل أعمال التعرض الصادرة من جهة حكومية فتكون في مقام القوة القاهرة (انظر مايل فقرة ٣٠٥ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٤١ ص ٣٠٧ هامش ٢) ، وإن كان الحكم واحداً في الحالتين .

(٣) نقض مبنى ٢٢ مارس سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٢٢٣ ص ٥٩٤ - استئناف مصر ١٦ فبراير سنة ١٩٣٨ المحاماة ١٩ رقم ٢١٩ ص ٥١٨ - سليمان مرقس فقرة ١٧٢ ص ٣٠٧ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ١٧٩ - ويرجع المؤجر على المتعرض ، أما المستأجر فلا يرجع إلا على المؤجر (هيك ١٠ فقرة ٣٠٤) . وعلى هذا لا يجوز للمستأجر أن يرفع دعوى تمويض على مستأجر سابق أضر بالعين وقت انتفاعه بها إضراراً يحمل بانتفاعه هو بالعين من بعد هذا المستأجر (بودرى وقال ١ فقرة ٥٣١ - الإيجار للمؤلف ٢٤٣) . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا وجد المستأجر الجديد الآلة الرافعة المخصصة لرى الأطنان تالفة وتحتاج إلى نفقة -

والتعرض مانع له من ذلك ، فيكون قد أخل بالتزامه من تسليم العين (١) .
ولا يلتزم المستأجر بدفع التعرض المادي الصادر من الغير بنفسه إلا إذا وقع
أثناء الانتفاع بالعين المؤجرة بعد التسليم (٢) . أما إذا وقع بعد انتهاء مدة
الانتفاع ، أو وقع قبل إبرام عقد الإيجار (٣) ، فإن المستأجر لا يكون له في
الحالتين حق يمكن أن يقع عليه الاعتداء ، وإنما يكون الاعتداء واقعاً على حق
المؤجر أو على حق مستأجر آخر ، وعلى من وقع عليه الاعتداء أن يدفعه (٤) .

— لإصلاحها وشراء عدد جديدة بدل العدد التالفة أو الناقصة ، فليس له أن يقاضى المستأجر القديم
في ذلك ، بل له أن يرفع دعواه على المالك ، والمالك شأنه مع المستأجر القديم (استئناف
مختلط ١٧ يونيو سنة ١٩٢٤ . المحاماة ٥ ص ٣٨٢) .

(١) وقد يكون التعرض المادي الصادر من الغير سابقاً على تسليم العين للمستأجر
ويستمر بعد تسليمها دون أن يمنع المؤجر من التسليم ، فيستطيع المستأجر في هذه الحالة أن يرجع
على المؤجر باعتبار أن التعرض كان موجوداً وقت التسليم ، وأن يرجع أيضاً على المتعرض
باعتبار أن التعرض بقى مستمراً بعد التسليم . فإذا استأجر شخص طاحونة ، وكان الغير قد أقام
قبل تسليم الطاحونة للمستأجر قنطرة من شأنها أن تتحل بالانتفاع بالطاحونة ، وبقيت القنطرة
قائمة بعد تسليم الطاحونة ، جاز للمستأجر أن يرجع على المؤجر وأن يرجع على المتعرض
(بلائيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢١ ص ٧٠٥ وهامش رقم ٤ - وينكر الأستاذان بودرى
وقال على المستأجر أن يرجع في هذه الحالة على المتعرض ، ويقصران رجوعه على المؤجر لأن
التعرض كان موجوداً قبل التسليم : بودرى وقال ١ فقرة ٥٢١) . ويلاحظ أن أعمال التعرض
في المثل المتقدم الذكر أعمال مستمرة ، فهي موجودة قبل التسليم ومتجددة بعده . أما تلف الآلة
الرافعة في المثل المذكور في الهامش السابق فعمل غير مستمر ، وقد وقع قبل التسليم ولم يتجدد
بمسله .

(٢) استئناف أسيوط ١٠ ديسمبر سنة ١٩٣٦ المحاماة ١٧ رقم ٣٦٩ ص ٧٤٨ -
المنصورة الكلية ٢٤ مارس سنة ١٩٣١ المحاماة ١٤ رقم ٢٩١ ص ٥٦٧ - أسيوط الكلية
٢١ مارس سنة ١٩٣٤ المجموعة الرسمية ٣٥ رقم ٢٣٩ ص ٦٠٠ .

(٣) وقد قضت محكمة النقض بأنه ليس للمستأجر أن يطالب المتعرض بالتعويض عن
أعمال التعرض في الانتفاع بالعين المؤجرة إلا إذا كانت هذه الأفعال قد وقعت بعد عقد إيجاره ،
لأن حقه في ذلك هو حق شخصي قبل التعرض لا ينشأ إلا من وقت تطيل حقه في الانتفاع .
وإذن فإذا كان المتعرض الملمى حاصلًا قبل عقد الإيجار ، فإنه لا يكون للمعيه وجه في طلب
التعويض منه (نقض ملق ٢٢ مارس سنة ١٩٤٥ مجموعة همر ٤ رقم ٢٢٣ ص ٥٩٤ ، وقد
سبقت الإشارة إليه) .

(٤) سليمان مرقس فقرة ١٧٣ ص ٣٠٧ - ص ٣٠٨ .

(ب) ما يترتب على قيام التعرض للمادى الصادر من الغير

٢٨١ - لا مسؤولية في الأصل على المؤجر - هو المجموع : قدمنا

أن التعرض للمادى الصادر من الغير لا يوجب مسؤولية على المؤجر . فلا يحق للمستأجر أن يرجع على المؤجر بتعويض عما أصابه من الضرر بسبب هذا التعرض^(١) . بل إن المستأجر يصح أن يكون هو نفسه مسئولاً عن التعرض قبل المؤجر . ذلك أن المستأجر يجب عليه ، طبقاً للمادة ٥٨٥ مدني وسيأتي ذكرها^(٢) ، أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن يحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة ، أو ينكشف عيب بها ، أو يقع اغتصاب عليها ، أو يعتدى أجنبي بالتعرض لها ، أو بإحداث ضرر بها . فإذا صدر تعرض مادي من الغير واعتدى على العين المؤجرة ، وجب على المستأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بهذا التعرض حتى يتمكن هذا من دفع الضرر المتسبب عن هذا التعرض للعين المؤجرة ، وإلا كان المستأجر مسئولاً عن تعويض المؤجر عن الضرر الذي يتسبب عن هذا التقصير وفقاً للقواعد العامة^(٣) . بل قد يكون التعرض للمادى الواقع على العين سببه يرجع إلى المستأجر نفسه ، كأن يكون الدافع إليه عداوة بين المتعرض والمستأجر ، أو يكون المستأجر هو الذي استثار المتعرض فتعدى على العين المؤجرة ، ففي مثل هذه الأحوال يكون المستأجر مسئولاً نحو المؤجر عما أصاب العين المؤجرة بسبب خطأه ، وذلك وفقاً للقواعد العامة .

فالمؤجر إذن غير مسئول عن التعرض للمادى الصادر من الغير ، والمسئول

هو المتعرض . والأصل أن يكون للمستأجر حق الرجوع على المتعرض ،

وقد يرجع المؤجر نفسه على المتعرض كذلك لتعويضه عن الضرر الذي أصاب

(١) الزقازيق الكلية ٣٠ مايو سنة ١٩٣٤ المحامة ١٥ رقم ٥٥ ص ١٢٠ .

(٢) انظر مايل فقرة ٣٨١ .

(٣) ولا يرجع المستأجر في هذه الحالة ، من باب أول ، بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة إذا كان قد قصر في دفع التعرض . وتنص المادة ٧٥٥ / ٢ مدني عراقى صراحة على هذا الحكم إذ تقول : « فإذا قصر (المستأجر) في دفع يد الناصب وكان ذلك ممكناً له ، أو لم ينثر المؤجر بوقوع النصب ، فلا تسقط عنه الأجرة . وله أن يرفع على الناصب الدعوى بالتعويض » (انظر آنفاً فقرة ٢٧٥ في الهامش) .

لعين بتعرضه . واستثناء من هذا الأصل قد يرجع المستأجر على المؤجر بسبب لتعرض المادى .

فنبحث : (أولاً) الرجوع على المتعرض . (ثانياً) الرجوع على المؤجر .

أولاً : الرجوع على المتعرض

٢٨٢ - رجموع المستأجر على المتعرض : تقضى المادة ١/٥٧٥ مدنى ، كما رأينا ، بأنه لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادى إذا صدر من أجنبي ما دام المتعرض لا يدعى حقاً ، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق فى أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد . فإذاً يجوز للمستأجر أن يحمى حيازته ضد المتعرض بجميع دعاوى الحيازة (وضع اليد) ، والنص صريح فى ذلك . وقد رأينا ، عند الكلام فى حق المستأجر فى رفع دعاوى الحيازة عند وقوع تعرض من الغير مبنى على سبب قانونى (١) . أن المستأجر إذا لم يكن له حق عينى فى العين المؤجرة فإن له الحيازة فيها ، ويستطيع أن يحمى حيازته بجميع دعاوى الحيازة بعد أن أجاز التقنين المدنى الجديد الحيازة فى الحق الشخصى (٢) . وقد قسنا حالة التعرض المبنى على سبب قانونى الصادر من الغير ولم يرد فيها نص صريح ، على حالة التعرض المادى الصادر من الغير وهى الحالة التى نحن بصددنا وورد فيها النص الصريح كما نرى . وعلى ذلك يجوز للمستأجر أن يرفع على المتعرض تعرضاً مادياً دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة ، متى توافرت شروط هذه الدعاوى الثلاث (٣) . ولكن هذه الدعاوى لا تحمى المستأجر إلا فى حيازته وحدها ، فيسترد

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٧١ .

(٢) عبد المنعم الشرقاوى فى شرح المرافعات المدنية والتجارية فقرة ٤٦ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٧١ .

(٣) ولم يكن التقنين المدنى القديم يشتمل على نص مماثل للمادة ٥٧٥ مدنى التى تنص صراحة على حق المستأجر فى جميع دعاوى الحيازة ، فاقصر ، فى التعرض المادى الصادر من الغير كما اقتصر فى تعرض الغير المبنى على سبب قانونى ، على إعطاء المستأجر الحق فى دعوى استرداد الحيازة دون غيرها من دعاوى وضع اليد ، لأن هذه الدعوى تحمى حق الحيازة العارضة كحيازة المستأجر (انظر آنفاً فقرة ٢٧١ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٤٣ - الإسكندرية الوطنية ١٥ أبريل سنة ١٩٣٤ الهامة ١٧ رقم ٣٧٨ ص ٧٦٩-٢٢ مارس سنة ١٩٣٧ الهامة ١٨ رقم ٤٦٦ -

حيازة العين المؤجرة أو يمنع التعرض عن هذه الحيازة أو يقف الأعمال الجديدة .
ولكن الضرر الذي أصابه من جراء التعرض المأدى ، كما لو أتلّف المتعرض أثناءه
أو حرمة من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة التعرض ، فهذه مسألة أخرى
لا تجدى فيها دعاوى الحيازة .

وس ثم يجوز للمستأجر ، فوق دعاوى الحيازة ، أن يطالب المتعرض قضاء
بالكف عن التعرض بجميع الوسائل التي يحولها إياها القانون . وله بوجه خاص
أن يرجع على المتعرض بالتعويض كما هو صريح النص ، ويكون ذلك بموجب
قواعد المسؤولية التقصيرية^(١) . فيجوز أن يطالب المتعرض بتعويض عن التلف

- ص ١٠٦٨ - وانظر في عدم جواز رفع دعوى منع التعرض (دشنا ٢٩ يولييه سنة ١٩٢٠
المجموعة الرسمية ٢٣ رقم ٣٣ ص ٥٥ - جرجا ١٨ أكتوبر سنة ١٩٢٦ الهامة ٨ رقم ٢٨٤
ص ٣٨٧ - عكس ذلك وجواز رفع دعوى منع التعرض مصر الوطنية ١٧ مارس سنة ١٩٣٠
الهامة ١٠ رقم ٧٠٣ ص ٦١٢) . والقانون الفرنسي مماثل للتقنين المدني القديم ، إذ يعطى
للمستأجر دعوى استرداد الحيازة دون المدعين الآخرين (بلانبول وريبير ١٠ فقرة ٥٢١
ص ٧٠٦) .

- وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا انتهت مدة الإجارة أثناء نظر دعوى استرداد
الحيازة ، لم يكن ثمة محل للحكم برد الحيازة للمستأجر ، ويقصر على إثبات الاعتداء على حيازة
المستأجر وإلزام المتعرض بالتعويض (استئناف مختلط ٤ نوفمبر سنة ١٩٣٧ م ٥٠ ص ٦ -
وانظر آنفاً فقرة ٢٧١ في الهامش حيث أشير إلى هذا الحكم) . والحكم في نظرنا صحيح ،
لأن دعوى استرداد الحيازة يقتصر الحكم فيها على رد الحيازة للمستأجر إذا كان حقه في الحيازة
لا يزال قائماً ، أما إذا انتهى الإيجار فحقه في الحيازة يكون قد انقضى ، ولا حجة في القول
بأن المستأجر ملتزم برد العين إلى المؤجر ، إذ يكفي في ذلك أن يخطر المؤجر بالتعرض (قارن
سليمان مرقس فقرة ١٧٤ ص ٣٠٩ هامش ٢ - وهو يرى فوق ذلك أن المستأجر يستحق تعويضاً
وقد يكون عينياً إذا كان المتعرض هو المؤجر فيمتد الإيجار بمقدار مدة التعرض - وهذا يتعارض
مع طبيعة عقد الإيجار الذي هو عند زمني ومآقات من الزمن لا يمكن تعويضه عينياً ، فضلاً عن
أن دعوى استرداد الحيازة لا يجوز رفضها ضد المؤجر نفسه : (انظر آنفاً فقرة ٢٧١ في
الهامش) .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في هذا الصدد : « إذا كان تعرض
الغير مادياً ، فلا ضمان على المؤجر ، وللمستأجر أن يواجه الاعتداء بما خوله القانون
من وسائل ، كالتعويض وكدعاوى وضع اليد » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١٦) -
وانظر استئناف مختلط ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ٨٧ - كفر الزيات ٢٩ أبريل
سنة ١٩٤٦ المجموعة الرسمية ٤٨ رقم ١٨٦ .

وإذا كانت أعمال المتعرض تنطوي على جريمة ، فالمستأجر أن يلجأ إلى القضاء الجنائي طبقاً
للقواعد المقررة في هذا الشأن (جيوار ١ فقرة ١٦١ - بوددى وقال ١ فقرة ٥٢٣ - الإيجار
للمؤلف فقرة ٢٤٣) .

الذي أصاب الأثاث ، أو عن السرقة التي ارتكبت ، أو عن حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة التعرض (١) . وسرى ، فيما يتعلق بحرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة ، أن له أيضاً حق الرجوع على المؤجر ، وللمؤجر أن يرجع بدوره على المتعرض . أما في غير الحرمان من الانتفاع ، فليس للمستأجر أن يرجع إلا على المتعرض ، ولا رجوع له على المؤجر إذ أن هذا لا يضمن كما قدمنا المتعرض المادى الصادر من الغير (٢) .

٢٨٣ - رجوع المؤجر على المتعرض : ويجوز للمؤجر كذلك الرجوع

على المتعرض ، بموجب قواعد المسؤولية التقصيرية ، في حالتين : (الحالة الأولى) إذا نجم عن التعرض ضرر أصاب العين المؤجرة ذاتها . فإذا لحق العين تلف كلي أو جزئي ، جاز للمؤجر أن يرجع على المتعرض بتعويض هذا التلف ، وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية كما قدمنا . وهو يرجع بالتعويض لا كمؤجر ، بل كمالك للعين (٣) .

(الحالة الثانية) إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فرجع المستأجر على المؤجر بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة على الوجه الذي سنبينه فيما يلي ، فإن المؤجر يجوز له الرجوع بدوره على المتعرض بتعويض عما أصابه من الضرر بسبب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، وذلك وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية كما سبق القول . وهذا لا يخل بحق المستأجر في الرجوع على المتعرض بتعويض ما أصابه من ضرر بسبب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته .

(٢) استئناف أميوط ١٠ ديسمبر سنة ١٩٣٦ الحماية ١٧ رقم ٣٦٩ ص ٧٤٨ -

استئناف مختلط ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٠٠ ١٣٣ ص ٧٧ (وقد سبق الإشارة إلى هذا الحكم) .

(٣) وفي الأحوال التي لا يجوز فيها للمستأجر الرجوع إلا على المتعرض ، إذا كان

هذا المتعرض مسمراً أو غير معروف ، فليس للمستأجر أن يرجع لهذا السبب على المؤجر . وقد كان

القانون الفرنسي القديم يميز للمستأجر في هذه الأحوال الرجوع على المؤجر بالفسخ أو إنقاص

الأجرة ، وتضمن مشروع التقنين الملتقى الفرنسي نصاً في هذا المعنى أخذه عن بوتيه (الإيجار

فقرة ٨١) . ولكن هذا النص قد حذف من المشروع وخرج التقنين الملتقى الفرنسي خالياً منه ،

فذلك على أن هذا التقنين لم يرد أن يستثنى هذا الحكم الشاذ الذي يفرج على القواعد العامة

(جيوار ١ فقرة ١٥٩ - بودري وقال ١ فقرة ٥٢٤ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦

ماش ٣٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧١١) .

(٤) هيك ١٠٠ فقرة ٣٠٤ - الإيجار لمؤلف فقرة ٢٤٤ - عبدالفتاح عبدالباق فقرة ١٧٢ .

وقد يرجع المستأجر على المؤجر ، لا بنسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة فحسب ، بل أيضاً بالتعويض عن جميع الأضرار التي أصابته من تعرض الغير ، وذلك إذا اشترط ضمان المؤجر لهذا التعرض المادى كما سيجىء . ففي هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يرجع بدوره على المتعرض بما يرجع عليه به المستأجر .

ثانياً - الرجوع على المؤجر -

٢٨٤ - ماثله : ويجوز للمستأجر ، إذا وقع له تعرض مادي من الغير ، أن يرجع استثناء على المؤجر ، ويكون ذلك في حالتين : (١) إذا كان قد اشترط على المؤجر ذلك . (٢) إذا حرم من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب هذا التعرض .

٢٨٥ - اشتراط المتأجر الرجوع على المؤجر : يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر أن يضمن تعرض الغير ولو كان مادياً ، لأن القاعدة التي تقضى بعدم ضمان المؤجر للتعرض المادى الصادر من الغير ليست من النظام العام (١) . ومسئولية المؤجر عن ضمان التعرض المادى الصادر من الغير تكون في هذه الحالة مسئولية عقدية سببها الاتفاق الذي تم بين المستأجر والمؤجر في هذا الصدد ، فهي مماثلة لمسئولية المؤجر العقدية عن ضمان تعرض الغير المبني على سبب قانوني . ومن ثم تسرى نفس الأحكام التي رأيناها في مسئولية المؤجر عن ضمان تعرض الغير المبني على سبب قانوني (٢) . فإذا وقع تعرض مادي من الغير للمستأجر ، وجب على هذا أن يبادر إلى إخطار المؤجر به ، ووجب على المؤجر أن يتقدم فوراً لدفع هذا التعرض المادى ، إما بالتراضى مع المتعرض أو بالتقاضى . وله أن يرفع دعاوى الحيازة يحمى بها حيازته هو لا حيازة المستأجر ، لأن للمؤجر حيازة حقه العيني كمالك كما للمستأجر حيازة حقه الشخصى كمستأجر . وله كذلك أن يرفع الدعوى الموضوعية على المتعرض يطالبه فيها بالكف عن التعرض ، ويرجع عليه بالتعويض لما أصابه من الضرر كمالك للعين ، ولما عسى أن يصيبه من الضرر من رجوع المستأجر عليه . والمفروض هنا أن التعرض مادي لا يستند إلى حق يذعيه المتعرض ، ومن ثم يستطيع المؤجر أن ينجح في دفع التعرض عن

(١) بوددى وقال ١ فقرة ٥٢٢ مكررة - بلايول وريير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧٠٦ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٦٨ وما بعدها .

المستأجر ، فلا يطالبه هذا بضمان الاستحقاق كما كان يطالبه لو لم ينجح في دفع التعرض . غير أنه إذا نجم عن التعرض المادى أن حرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فإن له أن يرجع على المؤجر بفسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة كما سنرى . وعند ذلك يرجع المؤجر على المتعرض بتعويضه عن ذلك .

واشترط المستأجر ضمان المؤجر للتعرض المادى الصادر من الغير لا يمنعه من أن يرجع هو بنفسه على المتعرض ، على الوجه الذى رأيناه عندما لا يشترط هذا الضمان . فيجوز له أن يحمى حيازته كمستأجر ضد المتعرض بجميع دعاوى الحيازة ، ويجوز له فوق ذلك أن يطالب المتعرض قضاء بالكف عن التعرض وأن يرجع عليه بالتعويض ، لا بموجب المسؤولية العقدية التى لا توجد إلا بالنسبة إلى المؤجر ، بل بموجب المسؤولية التقصيرية^(١) .

وكما يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر ضمانه للتعرض المادى الصادر من الغير فيكون هذا اتفاقاً على تشديد الضمان ، يجوز كذلك الاتفاق على تخفيف الضمان فيشترط المؤجر عدم مسؤوليته أصلاً عن التعرض المادى الصادر من الغير حتى فى الأحوال التى تتحقق فيها هذه المسؤولية كما فى التعرض قبل التسليم ، أو يشترط عدم رجوع المستأجر عليه بالفسخ أو بإنقاص الأجرة حتى لو هلكت العين بسبب التعرض المادى أو امتنع الانتفاع بها^(٢) .

٢٨٦ - ضمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب تعرضه

المادى : رأينا المادة ٢/٥٧٥ مدنى تقول : « على أنه إذا وقع التعرض المادى بسبب لا بد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة » . ونبادر إلى القول بأن الحق الذى يعطيه هنا النص للمستأجر فى طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة ليس أساسه مسؤولية المؤجر عن ضمان التعرض ، فالمؤجر كما رأينا غير مسئول عن ضمان التعرض المادى الصادر من الغير إلا إذا اشترط عليه المستأجر ذلك . وإنما أساسه تحمل المؤجر

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٨٢ .

(٢) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٤٥ .

لتبعية حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة^(١) ، فحيث يحرم المستأجر لسبب لا بد له فيه من الانتفاع بالعين ، لهلاكها أو لقيام عائق يحول دون الانتفاع بها أو لوجود عيب فيها أو لتعرض الغير تعرضاً مبنياً على سبب قانوني أو تعرضاً مادياً أو لغير ذلك من الأسباب ، فإن الذى يتحمل تبعه ذلك هو المؤجر لا المستأجر . ويتمثل تحمله لهذه التبعة فى حق المستأجر فى طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، دون أن يكون له حق فى التعويض ، لأن التعويض جزاء للمسئولية عن الضمان ، ولا محل لهذا الجزاء فى تحمل تبعه الحرمان من الانتفاع بالعين . وهذه القاعدة الأساسية فى الإيجار مردها إلى قاعدة أساسية أخرى هى أن الأجرة تقابل الانتفاع بالعين ، فإذا زال هذا الانتفاع أو نقص وجب الفسخ أو إنقاص الأجرة .

ويستخلص من النص المتقدم للذكر أنه حتى يجوز للمستأجر أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بسبب التعرض المادى الصادر من الغير ، يجب أن يتوافر شرطان :

(الشرط الأول) أن يقع التعرض بسبب لا يد للمستأجر فيه . فيجب إذن أن يكون التعرض المادى الصادر من الغير أجنياً عن المستأجر ، كما هو أجنى عن المؤجر فيما قدمنا^(٢) . فإذا وقع التعرض من الغير بسبب يرجع إلى المستأجر ، كما لو كان السبب قيام خصومة بين المتعرض والمستأجر ، أو كان المستأجر هو الذى استفز المتعرض فدفعه إلى تعرضه ، أو قصر المستأجر فتمكن المتعرض من تعرضه بسبب هذا التقصير ، لم يكن المستأجر أن يرجع على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة^(٣) . بل على العكس من ذلك المؤجر هو الذى يرجع على المستأجر بتعويضه عن الضرر الذى عسى أن يكون قد أصابه من جراء هذا التعرض المادى الذى وقع بسبب يرجع إلى المستأجر ، وذلك وفقاً للتواعد العامة .

(١) سليمان مرقس فقرة ١٧٤ ص ٣١٢ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٧٨ .

(٣) فإذا كان ملك المستأجر هو الذى استفز المتظاهرين فاعتنوا عليه ، أولم يحتط فيقتل حانوته حتى يتوق تعدى المتظاهرين عليه ، كان التعرض الواقع عليه بسبب له يديه ، فليس له فى هذه الحالة أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة (سليمان مرقس فقرة ١٧٣ ص ٣٠٨ هامش ٢) .

وحتى لا يكون للمستأجر يد في التعرض ، يجب أيضاً ألا يكون قد قصر في وضع حد له^(١) ، بل بذل كل ما في وسعه لدفعه بعد وقوعه فلم يتمكن من ذلك^(٢) . فإذا قامت حرب أو نشبت ثورة تسبب عنها أن تلفت العين أو اضطر المستأجر بسببها أن يترك العين فيحرم من الانتفاع بها ، فإن هذا يعتبر تعرضاً مادياً بسبب لا يد للمستأجر فيه ، فقد وقع بسبب لا يرجع إليه وما كان يستطيع دفع التعرض بعد وقوعه . وإذا تعدى الغير على الدار المؤجرة فهدمها أو هدم جزءاً منها ، فهذا أيضاً تعرض لا يد للمستأجر فيه ، فقد وقع بسبب لا يرجع إليه ، وما كان يستطيع دفع التعرض بعد وقوعه فقد هدمت الدار دون أن يكون في مكنه منع هدمها وبعد الهدم لم يعد يستطيع أن يتوقى التعرض . وإذا اغتصب الغير العين المؤجرة ، ولم يستطع المستأجر أن يسترد العين من المقتصب بالوسائل التي في يده ، فهذا أيضاً تعرض مادي لا يد له فيه ، فلم يكن يستطيع منعه قبل أن يقع ، ولادفعه بعد أن وقع .

ونرى من ذلك أن التعرض المادي الصادر من الغير يكون في هذه الحالة بمثابة القوة القاهرة ، فالمؤجر لاصلة له به والمستأجر لم يتسبب في وقوعه ولم يتمكن من دفعه . فعمل الغير هنا كعمل القوة القاهرة ، كلاهما يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين . ولا يد في ذلك لا للمؤجر ولا للمستأجر . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « على أنه إذا كان التعرض

(١) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٧٠ . وقد أشار إلى قضية في فرنسا امتزج فيها تقصير المستأجر في دفع التعرض بمسلكه في استئارته . فن مدينة بورديو ، أثناء الحرب العالمية الثانية ، كان المستأجر قد أعد المكان المؤجر مقهى لاستقبال الجنود الألمان عند احتلالهم للمدينة . فأثار سلك المستأجر سخط الأهالي الفرنسيين ، ووضع أحدهم قبلة أمام المقهى فلم تنفجر ، ثم وضعت قبلة ثانية وأحدثت بالعين عطباً كبيراً . فقضت محكمة بورديو في ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٤٦ بأن المؤجر لا يلتزم في هذه الحالة لا بتريم العين ولا بإتقاص الأجرة ، إذ كان يجب على المستأجر بعد انفجار القبلة الأولى أن يتخذ الحيطة ويبلغ السلطة العامة ، فلم يقيامه بذلك يعد تقصيراً يسقط معه التزام المؤجر .

(٢) ويجب أيضاً أن يبادر إلى إخطار المؤجر بالاعتداء الذي وقع على العين المؤجرة (م ٥٨٥ مدني) فإن قصر في ذلك كان مستولاً عن تعويض المؤجر عن الضرر الذي كان هذا يستطيع أن يتوقاه لو أخطر بالتعرض في الوقت المناسب (سليمان مرقس فقرة ١٧٤ ص ٣١١ هامش ١ - وانظر أيضاً م ٧٥٥ مدني عراقي آنفاً فقرة ٢٨١ في الهامش) .

المادى لا يد للمستأجر فيه ، وبلغ من الجسامة حداً يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين ، فيكون ذلك بمثابة قوة قاهرة تحول دون الانتفاع ، ويكون للمستأجر الحق في الفسخ أو إنقاص الأجرة . وهذه نتيجة منطقية للمبدأ القاضى بأن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع ، وبأن الإيجار عقد مستمر تقابل الأجرة فيه المنفعة ، (١) .

(الشرط الثانى) أن يكون التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة (٢) . وحرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة يرجع لأحد سببين : السبب الأول أن يكون التعرض قد وقع على العين المؤجرة ذاتها فأدى إلى إتلافها إنلافاً كلياً أو جزئياً ، كما إذا وقعت حرب أو ثورة فأتلقت الأعمال الحربية أو أعمال الثوار العين ، أو تعدى الغر على العين فهدمها . وفى هذه الحالة تهلك العين هلاكاً كلياً أو جزئياً ، فلانسرى أحكام المادة ٥٧٥ / ٢ مدنى ، بل تسرى أحكام هلاك العين المؤجرة التى تتضمنها المادة ٥٦٩ مدنى وقد تقدم بيانها (٣) . فإذا كان الهلاك كلياً انفسخ الإيجار بحكم القانون ، وإذا كان الهلاك جزئياً وبلغ من الجسامة حداً يبرر فسخ الإيجار أمكن الفسخ وإلا أنقصت

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١٦ - وقد رأينا أن اعتراضاً تقدم إل لجنة مجلس الشيوخ فى هذا الصدد ، يقوم على أن التعرض المادى الصادر من الغير ليس من قبيل القوة القاهرة ، ولم تقر اللجنة هذا الاعتراض (انظر آنفاً فقرة ٢٧٥ فى الحاشى - وانظر عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٧٤ ص ٢٧١ هامش ١ - محمد كامل مرسى فقرة ١٢٢ ص ١٤٧ - ص ١٤٨ - محمد على إمام فقرة ٩٤ ص ٢٢٢ - ص ٢٢٣ - عبد المنعم البدرارى ص ٦٨ - ص ٦٩ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٠ ص ١٨٧ - ص ١٨٨) .

(٢) فرجوع المستأجر على المؤجر إنما يكون بسبب حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة . فإذا أتلقت زراعة المستأجر ، فلا رجوع له على المؤجر ولا يرجع إلا على المتعرض . أما إذا هدمت العين أو جزء منها أو حدث بها تلف ، كما إذا أتلقت تمتد بعض حجر المنزل وما فيها من أثاث للمستأجر ، فلا رجوع للمستأجر بالنسبة إلى تلف الأثاث إلا على المتعرض ، وأما بالنسبة إلى تلف بعض الحجر فيرجع على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة . وله فى هذه الحالة أن يلزم المؤجر بإصلاح الحجر التالفة بموجب التزامه بصيانة العين وإجراء الترميمات الضرورية ، فإذا امتنع المؤجر عن ذلك كان للمستأجر القيام بالإصلاح على نفقته بترخيص من المحكمة أو بدون ترخيص على حسب الأحوال (انظر آنفاً فقرة ٢٢٠ - سليمان مرقس فقرة ١٧٣ ص ٣٠٨ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٦٩ ص ٢٦٤) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٢٣٠ وما بعدها .

الأجرة^(١). وفي حالة الهلاك الجزئي يمكن للمستأجر أن يطالب بإعادة العين إلى أصلها إذا لم تكن نفقات هذه الإعادة باهظة^(٢). ولكل من المؤجر والمستأجر، فوق ذلك، الرجوع على المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي أصابه، الأول عن تلف العين وعن رجوع المستأجر عليه، والثاني عن حرمانه من الانتفاع بالعين وبخاصة إذا فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته، وذلك طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية^(٣). والسبب الثاني أن يكون التعرض قد وقع، لا على العين المؤجرة ذاتها، بل على انتفاع المستأجر بها. فإذا وقعت حرب أو ثورة لم تتلف العين المؤجرة، ولكنها أرغمت المستأجر على ترك العين فحرم من الانتفاع بها، أو إذا اغتصب العين معتد فحال بين المستأجر وبين الانتفاع بها، فإن التعرض للمادى الصادر من الغير في هذه الحالة لم يقع على العين ذاتها، بل وقع على انتفاع المستأجر بالعين فحرمه منه. فيكون للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بحسب الأحوال، وذلك تطبيقاً للمادة ٢/٥٧٥ مدني لا تطبيقاً للمادة ٥٦٩ مدني. ويشترط أن يكون التعرض جسماً، لا في ذاته فحسب، بل أيضاً من حيث نتيجته، فيكون حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين حرماناً جسماً، إذا لم يكن كافياً لتبرير الفسخ فعلى الأقل يبرر إنقاص الأجرة^(٤). ويجوز

(١) ويلحق بالهلاك الجزئي أن تصبح العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أوجرت من أجله أو أن ينقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً (م ٢/٥٦٩ مدني).

(٢) انظر آتياً فقرة ٢٣٦ - وإذا لم تهلك العين هلاكاً كلياً أو جزئياً، ولكنها احتاجت إلى ترميم، فنحن نذكر يلزم المؤجر بإجراء الترميم بموجب التزامه بصيانة العين كما قدمنا (بلائيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧١٢).

(٣) انظر آتياً فقرة ٢٣٨ - جيوار ١ فقرة ١٦٤ - بلائيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢١ ص ٧٠٦ - سليمان مرقس فقرة ١٧٤ ص ٣١٣.

(٤) قارن منصور مصطفي منصور فقرة ١٩٠ ص ٤٧٧ - ص ٤٨٠.

ولم يكن التقنين المدني القديم يشمل على نص صريح يماثل نص المادة ٢/٥٧٥ مدني جديد، وإنما نصت المادة ٣٧٤ / ٤٥٩ مدني قديم على أنه «إذا حصل التعرض من غير المؤجر يدعى أن له حقاً على المحل المستأجر، أو أزال إحدى المنافع الأصلية التي لا يتم إنتفاع المستأجر

بغيرها، جاز للمستأجر على حسب الأحوال أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة» (انظر آتياً فقرة ٢٧٥). فالنص كما نرى غير صريح فيما يتعلق بالتعرض للمادى الصادر من الغير، حتى أن بعض الفقهاء ذهب إلى أن إزالة إحدى المنافع الأصلية للعين المؤجرة شرط آخر في التعرض المبني على سبب قانوني، وأن لفظ «أو» ورد خطأ وصحته «و» والمطف «(دي هلتس =

لكل من الموجر والمستأجر ، فوق ذلك ، الرجوع على المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي أصابه ، الأول عما عسى أن يكون قد أصاب العين من ضرر بسبب التعرض وعن رجوع المستأجر عليه ، والثاني عن حرمانه من الانتفاع بالعين وبخاصة إذا فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ، وذلك كله طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية (١) .

§ ٣ - بعض الصور المألوفة للتعرض الصادر من الغير

٢٨٧ - تعداد لبعض هذه الصور : ونستعرض بعض الصور المألوفة للتعرض الصادر من الغير ، سواء كان هذا التعرض مبنياً على سبب قانوني أو كان تعرضاً مادياً ، وهي صؤر يكثر وقوعها في العمل .
ونبحث منها الصور الخمس الآتية : (أ) تعدد المستأجرين لعين واحدة من موجر واحد وتزاحمهم . (ب) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من موجر واحد . (ج) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من موجرين مختلفين . (د) التعرض الصادر من جهة حكومية . (هـ) التعرض الناشئ من سرقة العين الموجرة .

الإيجار فقرة ١٤٦ - وانظر آنفاً فقرة ٢٦٢ في الهامش) . ولذلك كانت حالة حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين الموجرة تقاس على حالة الهلاك إذ كان يوجد نص صريح في هذه الحالة الأخيرة . وقد كتبنا في هذا المعنى ، في عهد التقنين المدني القديم ، ما يأتي : « هذا وإذا كان الموجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير بعد تسليم العين للمستأجر ، إلا أنه إذا نشأ من جراء هذا التعرض أن العين هلكت كلياً أو جزئياً (كاحتراق العين من امتداد النار من منزل مجاور) ، فيجب تطبيق المواد ٤٥٤/٢٧٠ - ٧٢٢/٤٥٥ ، وهذه تقضى أن للمستأجر الحق في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة . ونرى أيضاً أنه إذا نشأ عن التعرض المادي أن استحالة على المستأجر الانتفاع بالعين كلها أو بعضها ، فيقاس هذا على حالة الهلاك المادي لوحدة العلة ، ويجوز للمستأجر الفسخ أو إنقاص الأجرة » (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٤٢) . وهذا هو أيضاً الرأي الذي جرى عليه الفقه والقضاء في فرنسا (ترولون ١ فقرة ٢٣٤ - ديفرجيه ١ فقرة ٥٢٤ - لوران ٢٥ فقرة ٤١٠ - جيوار ١ فقرة ٣٩٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧١١ - ص ٧١٢ - نقض فرنسي ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٢٢ دالوز ١٩٢٥ - ١ - ٢١٣ - ٨ يولييه سنة ١٩٢٦ سيريه ١٩٢٦ - ١ - ٣٥٩ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥٢ - ٤٣٦ - انظر عكس ذلك بودرى ورفال ١ فقرة ٥٢٣ وفقرة ٥٢٧) .

(١) جيوار ١ فقرة ١٦٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢١ - سليمان مرقس فقرة

(أ) تعدد المستأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد وتزاحمهم

٢٨٨ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٧٣ من التقنين المدني على ما يأتي :

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

٢ - فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين ، فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض^(١) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم المادة ٤٤٨/٣٦٥^(٢) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري

م ٥٤١ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٧٢ - ولا مقابل له في التقنين المدني العراقي ،

ولا في تقنين الموجبات والعقود اللبناني^(٣) .

وقد وضع هذا النص بين النصوص المتعلقة بضمان التعرض الصادر من الغير ،

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٧٢ من المشروع التمهيدي حل وجه مطابق

لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا بعض تحويرات لفظية ، أدخلتها لجنة المراجعة فتم التطابق ، وأقرت اللجنة النص تحت رقم ٦٠٢ في المشروع النهائي ، ووافق مجلس النواب حل النص تحت رقم ٦٠١ ، ثم وافق عليه مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٧٣ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١٠ - ص ٥١٢) .

(٢) التقنين المدني القديم م ٤٤٨/٣٦٥ : في حالة تعدد المستأجرين لعقار واحد في آن

واحد ، يقدم من وضع يده أولاً . ولكن إذا سجل أحد مستأجري العقار سند إيجاره قبل وضع يد غيره عليه أو قبل انتهاء الإيجار المجدد ، فهو الذي له الأولوية .

(وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد ، إلا أن النص الوارد

في التقنين المدني القديم مقصور على العقار دون المنقول . ولكن تطبيق القواعد العامة على المنقول تؤدي إلى نفس الأحكام : الإيجار للمؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٢) .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٤١ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٥٧٢ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي : لا مقابل فتسرى القواعد العامة وسيأتي ذكرها في المتن .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لا مقابل ويغلب اتباع ما يجري عليه العمل في فرنسا

وسيأتي ذكره في المتن .

لأنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة من مؤجر واحد ، فكل منهم يجوز له أن يتعرض للآخرين لأنه يستند إلى حق يتعارض مع حقوقهم . وإذا فضل أحدهم طبقاً للأحكام المقررة في النص ، كان للباقي أن يرجعوا بضمان الاستحقاق على المؤجر (١) . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد :
« وقد وضع النص بين النصوص المتعلقة بضمان الاستحقاق ، لأن تفضيل أحد المستأجرين التزمحين يوجب ضمان الاستحقاق للباقي » (٢) .

٢٨٩ - مجال تطبيق النص : ويلاحظ ، يادى ذى بده ، أن تطبيق النص يكون عند توافر شرطين :

(الشرط الأول) أن يكون كل مستأجر من المستأجرين التزمحين قد تعاقد مع شخص يملك حق الإيجار ، كما إذا استأجر شخص من المالك وكان ذا أهلية للإيجار واستأجر الآخر من وكيل المالك ، أو استأجر كل منهما من المالك أو من الوكيل ، أو استأجر أحدهما من الوصي قبل تسجيل الإذن القاصر في سلم أمثاله واستأجر الآخر من القاصر بعد تسجيل الإذن . أما إذا استأجر أحدهما من يملك حق الإيجار والآخر من لا يملك هذا الحق ، فلا شك في أن المستأجر الأول هو الذى يفضل ولو كان الثانى أسبق منه في التاريخ وفى التسجيل وفى وضع اليد . فكأن للمؤجر لهذا الأخير لا يملك الإيجار فلا يستطيع تنفيذ التزاماته ، ويكتفى للمستأجر منه في هذه الحالة بالرجوع عليه بالتعويض (٣) .

(الشرط الثانى) أن تكون مدة الإيجار واحدة لكل من المستأجرين التزمحين . لو على الأقل أن تكون مدة أحدهما متبخطة في مدة الآخر ، أى تكون تلك مدة مشتركة بين العقدين . ويتحقق ذلك إذا استأجر أحدهما مثلاً من أول يناير سنة ١٩٦٣ لغاية آخر ديسمبر سنة ١٩٦٤ ، واستأجر الآخر عن السنة كلها ، أو استأجر

(١) هـك ١٠ قرعة ٢٩٩ - بوردى وقال ١ قرعة ١٣٧ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١١ - منصور حلق منصور قرعة ١٩١

ص ٤٨٠ طش ١ .

(٣) الإيجار لزوات قرعة ٢٩٧ ص ٤٩٢ - شيلك مرقى مرة ١٢٤ ص ٢١٤

طش ١ - عبد القح عبد القى قرعة ١٧٩ ص ٢٧٦ - ص ٢٧٧ - محمد على إمام قرعة ١٦٠

ص ٢٨٥ - ص ٢٨٦ - عبد القم البعلوى ص ٢٩ - منصور حلق منصور قرعة ١٩١

ص ٤٨٠ - عبد القم قريح لعدة قرعة ١٣٢ ص ٤٨٩ .

من أول يوايه سنة ١٩٦٣ لغاية آخر يونيه سنة ١٩٦٤ فتدخل مدة المستأجر الثاني في مدة المستأجر الأول من أول يوليه سنة ١٩٦٣ لغاية آخر ديسمبر سنة ١٩٦٣ (١). أما إذا كانت مدة المستأجر الثاني لاحقة لمدة المستأجر الأول وغير متدخلة فيها ، ولو كان عقدا الإيجار قد صلرا في وقت واحد ، فلا محل لتطبيق النص ، ويستوفى المستأجران متعاقبين كل منهما مدته كاملة . فإذا استأجر شخص عيناً من أول يناير سنة ١٩٦٣ لغاية آخر ديسمبر سنة ١٩٦٣ ، واستأجر آخر نفس العين من أول يناير سنة ١٩٦٤ لغاية آخر ديسمبر سنة ١٩٦٤ ، فلا تراحم بين هذين المستأجرين ، وكان للأول أن يستوفى مدته إلى آخرها ثم يعقبه الثاني فيستوفى مدته كاملة .

فإذا ما توافر هذان الشرطان ، انفتح مجال تطبيق المادة ٥٧٣ مدني ، وهي تسرى على المنقول والعقار . فنبدأ ببحث النص بالنسبة إلى المنقول ، ثم نبحثه بالنسبة إلى العقار .

٢٩٠ - تراحم المستأجرين للمنقول : تقرر المادة ١/٥٧٣ مدني في صلحها ، كما رأينا ، أنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده دون غش . وهذا النص عام يسرى على كل عين مؤجرة ، سواء كانت منقولة أو عقاراً . فنقتصر هنا على تطبيقها فيما يتعلق بالمنقول . والنص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة . فالمستأجر ليس له إلا حق شخصي في ذمة المؤجر ، فهو دائن عادي لا يتقدم على غيره من الدائنين العاديين . فإذا تعدد المستأجرون لمنقول واحد ، كان كل منهم دائناً عادياً للمؤجر ، فلا يتقدم أحد على آخر حتى لو كان تاريخ عقده ثابتاً وسابقاً على تاريخ عقود الآخرين . إذ الدائنون العاديون لا يتقدم أحد منهم على الآخر ولو كان حقه سابقاً ، بل يتساوون جميعاً (٢/٢٣٤ مدني) . فمن سبق منهم إلى استيفاء حقه فاز به كاهلاً ، ولو كان هذا للحق متأخراً في الوجود عن حقوق الدائنين الآخرين . ولا يشترط في ذلك إلا أن يكون استيفاء الدائن لحقه قد تم دون أن يكون هناك تواطؤ بينه وبين المدين الذي وفاه حقه . وهذه القاعدة مقررة في الفقرة الثانية من المادة ٢٤٢ مدني إذ تقول :

(١) سليمان مرتضى فقرة ١٢٤ ص ٢١٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٧٩ ص ٢٧٦ - محمد علي إمام فقرة ١٦٠ ص ٣٨٥ - عبد المنعم البدر أوى ص ٣٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٠ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٢ ص ١٨٩ - ص ١٩٠ .

« وإذا وفى المدين المعسر أحد دائنيه قبل انقضاء الأجل الذى عين أصلاً للوفاء ، فلا يسرى هذا الوفاء فى حق باقى الدائنين . وكذلك لا يسرى فى حقهم الوفاء ولو حصل بعد انقضاء هذا الأجل ، إذا كان قد تم نتيجة تواطؤ بين المدين والدائن الذى استوفى حقه . »

فالمادة ٥٧٣ مدنى ، إذ تقرر أنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده دون غش ، لا تفعل أكثر من أن تطبق الأحكام التى تقدم ذكرها على عقد الإيجار إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة : ذلك أنه إذا استأجر المنقول الواحد شخصان ، فهما دائنان عاديان للمؤجر كما قلنا . ولا عبرة بأسبقية تاريخ إيجار أحدهما على تاريخ إيجار الآخر ، فلو أن الأول استأجر المنقول بعقد تاريخه ثابت فى أول يناير عن مدة تبدأ من أول مارس ، واستأجر الثانى ذات المنقول من نفس المؤجر عن مدة تبدأ هى أيضاً من أول مارس ولكن بعقد تاريخه ثابت فى أول فبراير ، لما تقدم المستأجر الأول على المستأجر الثانى لمجرد أن إيجاره أسبق فى التاريخ . ولو أن المستأجر الثانى سبق إلى وضع يده دون غش على المنقول ، لكان هو الذى يتقدم رغباً من تأخر تاريخه . ذلك أن معنى وضع يده على المنقول هو أنه استوفى حقه من المؤجر فتسلم العين منه ووضع يده عليها ، فيكون شأنه شأن أى دائن عادى استوفى حقه دون غش فخلص له هذا الحق (١) كما قدمنا .

(١) فوضع يد المستأجر على العين المؤجرة هو استيفاء لحقه من المؤجر كدائن شخصى له . ومن معنى الاستيفاء لحق جاه التفضيل ، ولم يجيء من مجرد وضع اليد . وهناك رأى يذهب إلى أن التفضيل إنما يجيء من وضع اليد ذاته مجرداً عن معنى الاستيفاء ، طبقاً للقاعدة المعروفة التى تقضى بأنه عند تعادل المركزين يفضل واضع اليد (in pari causa melior est causa possidentis) (استئناف مصر ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٧ المهامة ٣١ رقم ٤٤٦ ص ١٥١٨ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٧٩ ص ٢٧٨ - وقرب الإيجار للمؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٠ - ص ٤٩٢) . ولو كان التفضيل آتياً من وضع اليد فى ذاته ، لوجب فى المقار تفضيل المستأجر واضع اليد بموجب إيجار سابق ، تجدد تجدداً زمنياً أو صريحاً ، على المستأجر الذى يسجل عقده بعد وضع يد المستأجر الأول بموجب الإيجار السابق وقبل تجدد هذا الإيجار ، وهذا ما يقضى بمكته صريح نص المادة ٥٧٣ / ١ مدنى ، فإن المستأجر الذى يسجل قبل تجدد الإيجار ، أى قبل استيفاء المستأجر واضع اليد لحقه بموجب الإيجار الجديد ، هو الذى يفضل كما سئى (انظر مايل فقرة ٢٩١ - وهذا هو الرأى الذى ذهب إليه بحق الأستاذ سليمان مرقس فقرة ١٢٤ ص ٢١٥ طاش ٣ - وانظر أيضاً فى نفس المعنى : محمد حل إمام فقرة ١٦٠ ص ٣٨٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٢ ص ١٩٠) .

ونرى من ذلك أن المادة ١/٥٧٣ مدني، بالنسبة إلى المنقول، ليست إلا تقريراً للقواعد العامة. ومقتضى تطبيقها أنه إذا تراحم مستأجران لمنقول واحد، قدم من وضع يده أولاً على المنقول، لأنه هو الذي استوفى حقه من مدينه المؤجر فيخلص المنقول له دون المستأجر الآخر، ولو كان عقد هذا المستأجر الآخر أسبق في التاريخ. ولما كانت القاعدة أن وفاء المدين المعسر للمدين عند حلول أجله لا يسرى في حق الدائنين الآخرين إذا كان قد تم نتيجة تواطؤ بين المدين والدائن الذي استوفى حقه كما رأينا (م ٢/٢٤٢ مدني)^(١)، فتطبيق هذه القاعدة في الحالة التي نحن بصددنا يقتضي أن يكون المستأجر الذي وضع يده على المنقول قد وضع يده دون غش كما تقول المادة ١/٥٧٣ مدني، أو دون أن يكون هناك تواطؤ بينه وبين المؤجر كما تقول المادة ٢/٢٤٢ مدني. ذلك أن المؤجر، وهو مدين بتسليم العين المؤجرة لكل من المستأجرين، إذا سلمها لأحدهما، اعتبر معسراً بالنسبة إلى الآخر من ناحية تسليم العين ولو لم يكن معسراً من ناحية التعويض^(٢). فيجب، حتى يسرى الوفاء في حق المستأجر الآخر، أن يكون المستأجر الذي وضع يده على العين لم يتواطأ مع المؤجر. ومعنى عدم التواطؤ هنا أن يكون وقت وضع يده على العين المؤجرة لا يعلم بوجود إيجار سابق على إيجاره، فإذا كان يعلم بأن هناك مستأجراً استأجر العين قبله، وبأدر إلى تسلّم العين قبل أن يتسلمها المستأجر

(١) هذا وقد رأينا أن المادة ٢/٢٤٢ مدني تقضي أيضاً بأنه إذا وفق المدين المعسر أحد دائنيه قبل انقضاء الأجل الذي عين أصلاً لوفاء، فلا يسرى هذا الوفاء في حق باقي الدائنين. والمفروض هنا أن المؤجر سلم العين للمستأجر قبل حلول ميّاد بدء الانتفاع، وهذا الفرض نادر الحصول في العمل، فإن المؤجر لا يسلم العين للمستأجر إلا لينتفع بها، فلا يسلمها إلا عند حلول بدء الانتفاع. وإذا وقع أن المؤجر سلم العين للمستأجر قبل حلول ميّاد بدء الانتفاع، فلا يمكن أن يكون هذا التسليم إلا عن طريق النش إضراراً بالمستأجر الآخر، فلا يسرى في حق هذا الأخير دون حاجة إلى إثبات النش، ونفس المادة ٢/٢٤٢ مدني لا تتطلب إثبات النش في هذه الحالة (سليمان مرقس فقرة ١٢٤ ص ٢١٧ - ص ٢١٨ - محمد علي إمام فقرة ١٦٠ - عبد المنعم البدر أوى ص ٤١ - منصور مصطفي منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٢ ص ١٩١).

(٢) وهذا التعويض يستحقه المستأجر الذي لم يتسلم العين، لأنه لا يستطيع أن يطالب المؤجر بالتنفيذ المعنى أي بتسليم العين. فقد أصبح التنفيذ المعنى مستحيلاً على المؤجر، إذ لا يستطيع أن يترد العين من المستأجر الذي تسلمها فهو مدين له بضمها هدم التعرض ومن وجب عليه الضمان لا يجوز له الاسترداد. فلم يبق للمستأجر الذي لم يتسلم العين، بعد أن أصبح التنفيذ المعنى مستحيلاً، إلا أن يطالب بالتعويض (قارن بهان ١١ فقرة ٥٤١).

الآخر ، فهذا هو التواطؤ . ولا يكون هناك تواطؤ إذا كان المستأجر الذي وضع يده يعلم بوجود مستأجر آخر ولكنه تال عليه في تاريخ إجارته ، فمن حق المستأجر السابق في هذه الحالة أن يبادر إلى تسلم العين حتى يأمن مزاحمة المستأجر التالي له . كذلك لا يكون هناك تواطؤ إذا كان المستأجر المزاحم سابقاً فتح التاريخ ، ولكن المستأجر الذي وضع يده لم يكن يعلم بوجوده وقت وضع يده ، وإن علم بوجوده بعد ذلك (١) .

وتقول الفقرة الثانية من المادة ٥٧٣ مدني إنه إذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين ، فليس لم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض . ومقتضى تطبيق هذا النص على المستأجرين المنقول المزاحمين أنه إذا لم يسلم المؤجر المنقول لأحد منهما ، وطالباه معاً به (٢) ، فلا يمكن الحكم بتسليم المنقول لأيهما . فليس لأحد منهما أن يتقدم على الآخر ، ولم يبق إلا الحكم لكل منهما بتعويض أساسه ضمان الاستحقاق . كذلك إذا كان عقد أحد المستأجرين سابقاً على عقد الآخر ، وعلم المستأجر اللاحق بوجود المستأجر السابق ، لم يستطع المستأجر اللاحق أن يتسلم العين من المؤجر ، وإذا تسلمها لم يعتد بتسليمه لأنه يكون قد وضع يده على العين بطريق الغش ، ومن ثم لا يكون هنا أيضاً سبب للتفضيل حتى إذا سلم المؤجر العين للمستأجر اللاحق ، ولا يبقى إلا انتزاع العين من هذا الأخير والحكم لكل من المستأجرين بالتعويض . أما إذا سلم المؤجر العين للمستأجر السابق ، فإن وضع

(١) ويكون هناك تواطؤ ولو كان المستأجر الذي وضع يده لا يعلم وقت الإيجار بوجود المستأجر المزاحم السابق ، متى كان يعلم بوجوده وقت وضع اليد (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٧٩ ص ٢٨٠ - ص ٢٨١ - سليمان مرتس فقرة ١٢٤ ص ٢١٦ - ص ٢١٧ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٢ ص ١٩٠ - ص ١٩١ - وقارن محمد حل إمام فقرة ١٦٠ ص ٣٨٨ وعبد المنعم البدر اوى ص ٤٠ : وهما يذهبان إلى أنه لا يمكن علم المستأجر بوجود مستأجر سابق بل يجب أيضاً أن يكون قد اتفق مع المؤجر على أن يسلمه العين متواطئاً معه في ذلك إضراراً بحق المستأجر السابق - والأول من الزاحية العملية أن يفترض تواطؤ المستأجر لمجرد علمه بوجود مستأجر سابق ، وذلك إلى أنه يثبت العكس كما إذا أثبت المؤجر أنه لم يؤثر لمستأجر آخر إلا بعد أن اعتقد أن المستأجر السابق لن ينفذ عقد الإيجار وشاركه المستأجر الآخر هذا الاعتقاد فتسلم العين على هذا الأساس : منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٢) .

(٢) أما إذا طالبه أحدهما دون الآخر ، فإنه يقضى بتسليم العين له ، ولا يبقى للاخر إلا الرجوع على المؤجر بالتعويض .

يد هذا المستأجر يكون دون غش ، ويكون وضع اليد هذا سبباً لتفضيله على المستأجر اللاحق .

هذه هي أحكام المفاضلة بين المستأجرين المتزاحمين للمنقول في التقنين المدني الجديد بموجب نص المادة ٥٧٣ من هذا التقنين . ولم يكن التقنين المدني القديم يشتمل على نص مماثل بالنسبة إلى المنقول كما قدمنا ، فكان الواجب تطبيق القواعد العامة . ولما كانت الأحكام التي قدمناها ليست إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، لذلك تكون أحكام التقنين القديم والجديد واحدة فيما يتعلق بالمنقول . وهي واحدة أيضاً فيما يتعلق بالعقار ، لأن أحكام النصوص في التقنين واحدة في هذه المسألة (١) كما سبق القول .

وكان الواجب أن تكون الأحكام التي قدمناها في المفاضلة بين المستأجرين المتزاحمين للمنقول هي نفس أحكام القانون الفرنسي ، ذلك لأن التقنين المدني الفرنسي لا يشتمل على نص في هذه المسألة ، لا بالنسبة إلى المنقول ولا بالنسبة إلى العقار . ولما كانت الأحكام التي قدمناها ليست إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فقد كان ينبغي أن تسرى هذه الأحكام في القانون الفرنسي ، لا بالنسبة إلى المنقول فحسب ، بل بالنسبة إليه وإلى العقار معاً . غير أن القضاء الفرنسي قد استقر أخيراً على غير ذلك ، وقضت محكمة النقض الفرنسية في أحكام حديثة بأن المفاضلة بين المستأجرين المتزاحمين ، في المنقول وفي العقار ، تكون على أساس الأقدمية في تاريخ عقد الإيجار ، فمن كان من المستأجرين عقده أسبق في ثبوت التاريخ كان هو الذي يتقدم (٢) .

(١) انظر م ٥٧٣ مدني جديد رم ٤٤٨/٣٦٥ مدني قديم آنفاً فقرة ٢٨٨ .

(٢) نقض فرنسي ١٢ فبراير سنة ١٩٥٤ (حكان) وأول يونيو سنة ١٩٥٤ دالوز ١٩٥٤ مختصر ٧٥ - وهناك رأي في فرنسا يذهب إلى أن الأفضلية تكون لمن وضع يده أولاً تطبيقاً للقواعد العامة (ليون الاستثنائية ٣٠ يوليو سنة ١٨٨١ دالوز ٨٢ - ٢ - ٢٣٢ - باريس ١٦ يوليو سنة ١٩٣١ جازيت دي پاليه ١٩٣١ - ٢ - ١٩٣١ - ٢ - ٥٠٩ - ٢٥ يوليو سنة ١٩٤٩ جازيت دي پاليه ١٩٤٩ - ٢ - ٢ . انظر Bail ١ و ٢ - ديبرجيه ١ فقرة ٤٦ و فقرة ٢٤٣ و فقرة ٢٨٧ - جيوار ١ فقرة ٢٣ و فقرة ٢٩) . فإذا لم يضع أحد من المستأجرين يده على العين ، يبع حق الإيجار وقسم الثمن بينهم ، ولكل منهم الرجوع على المؤجر ببقية التعريض (جيوار ١ فقرة ٢٣ و فقرة ٢٩) . ولكن الرأي الراجح في فرنسا ، وهو الرأي الذي استقر أخيراً كما قررنا بأحكام محكمة النقض الحديثة ، هو أن تكون الأفضلية للأسبق في ثبوت التاريخ ، تياساً على -

٢٩١ - نزاهة المستأجر من العقار : كل ما قلناه عن المفاضلة بين المستأجرين المتزامين المنقول عن طريق التسوية إلى وضع اليد على العين المؤجرة يسرى في المفاضلة بين المستأجرين المتزامين للعقار . فصدر الفقرة الأولى من المادة ٥٧٣ مدني عامة ، كما رأينا ، إذ تعرض للمفاضلة بين المستأجرين المتعددين لعين واحدة ، ولم تميز بين ما إذا كانت العين منقولا أو عقاراً .

فإذا استأجر شخصان عقاراً من مؤجر واحد ، لم يكن أحدهما أولى بالترتيب من الآخر ولو كان تاريخ عقده أسبق . ولكن إذا تسلم أحدهما العقار من المؤجر ، ووضع يده عليه دون غش^(١) على النحو الذي بيناه فيما تقدم ، فهو الذي يفضل ، لأنه استوفى حقه من مدينة دون أن يتواطأ في ذلك مع المدين للإضرار بالمستأجر الآخر ، فيخلص له العقار ، ويرجع المستأجر الآخر على المؤجر بالتعويض على أساس ضمان الاستحقاق .

ولكن الفقرة الأولى من المادة ٥٧٣ مدني في عجزها تخص العقار بحكم يتفرد به دون المنقول ، فتقول ما يأتي : « فإذا كان مستأجر عقار سجل عقده

- تقديم مستأجر الأسبق في التاريخ على المشتري لعين المؤجرة ، فإذا كان يتقدم على المشتري فأول أن يتقدم على مستأجر آخر حقه أصح من حق المشتري (روان الاستثنائية ١٥ مارس سنة ١٨٦٩ دالوز ٧١ - ٢ - ٧٨ - باريس ٦ يونيو سنة ١٩٠٨ جازيت دي تريبيونو ١٩٠٨ - ٢ - ٣٠٩ - إكس ٣ مارس سنة ١٩٤٨ J.C.P ١٩٤٨ - ٢ - ٤٤٢٤ - باريس ٢١ يولييه سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ - ١٣٣ - وأحكام النقض الحديثة السابق الإشارة إليها - بيدان ١١ فقرة ٥٧٩ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٥ ص ٢٠٧ وهامش ١٢ - بودري وقال ١ فقرة ١٣٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٤٩ - بلانيول وبيير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٦٨١) . أما إذا كانت عقود المستأجرين غير ثابتة التاريخ ، أو كانت ثابتة التاريخ في يوم واحد ، فهناك اتفاق على أن المستأجر واضع اليد هو الذي يفضل (رده الاستثنائية ٣ أغسطس سنة ١٨٧٠ دالوز ٧١ - ٢ - ١١٥ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٥ ص ٢٠٧ وهامش ١٢) . فإذا لم يضع أحد من المستأجرين يده على العين ، فلا وجه لتفضيل أحدهم ، ومن سبق إلى المطالبة بتسليم العين سلمت إليه ، ورجع الباقي بتعويض على المؤجر . أما إذا طالبوا جميعاً في وقت واحد بتسليم العين ، فإن حقوقهم تتناثر ، وتفسخ عقود الإيجار كلها ، ويرجعون جميعاً بتعويض على المؤجر (بودري وقال ١ فقرة ١٤٢) .

(١) نقض مدني ٢٧ يناير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٦٨ ص ٥٤٠ - استئناف مصر ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٧ المجموعة الرسمية ٥٠ رقم ١١٣ - الإسكندرية الوطنية ٢٥ يونيو سنة ١٩٢٩ الهامة ٩ رقم ٦٠٧ ص ١١٢٢ .

وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار الموجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره ، فإنه هو الذي يفضل . وقد كان هذا هو أيضاً حكم التقنين المدني القديم في المادة ٤٨/٣٦٥ ؛ كما سبق القول . فالعبرة إذن في العقار بالأسبقية في أحد شيئين : وضع اليد أو التسجيل (١) . فإذا كان أحد المستأجرين للعقار قد وضع يده عليه قبل أن يسجل المستأجر الآخر عقده ، كان هو الذي يفضل . أما إذا سجل المستأجر الآخر عقده قبل أن يضع المستأجر الأول يده على العقار ، وكان حسن النية (٢) ، فالمستأجر الذي سجل عقده هو الذي يفضل لأن التسجيل سبق وضع اليد .

ونسوق بعض أمثلة (٣) توضح ما تقدم :

تنازع مستأجران لعقار واحد ، أحدهما وضع يده على العقار ولم يسجل ، والآخر لم يضع يده ولم يسجل . في هذه الحالة يفضل من وضع يده ، ولو كان المستأجر الآخر أسبق في التاريخ (٤) . وكذلك يكول الحل لو أن المستأجر الآخر سجل عقده ولكن بعد أن وضع المستأجر الأول يده على العقار (٥) . تنازع مستأجران لعقار واحد ، ولم يضع واحد منهما يده على العقار ، ولكن أحدهما سجل عقده . فيكون المستأجر الذي سجل عقده هو المفضل ،

(١) ويعدل تسجيل عقد الإيجار تسجيل صحيفة دعوى صحة انعقاده إذا أشر على هامش التسجيل بالحكم الصادر فيها (عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٧٩ ص ٢٨١ هامش ١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٤ - عكس ذلك استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٢٨) .

(٢) أي لا يعلم وقت التسجيل بوجود عقد إيجار سابق على عقد إيجاره ، ولو علم بوجود عقد إيجار لاحق لعقد إيجاره فإن هذا العلم لا يجعله سيء النية ويصح التسجيل . وإذا كان قانون الشهر العقاري لا يشترط حسن النية لصحة التسجيل ، فإن المقصود بالتسجيل في هذا القانون هو التسجيل الناقل لحق ميني . أما التسجيل هنا فالغرض منه المفاضلة بين المستأجرين المتزاحمين ، فاشترط فيه القانون حسن النية (سليمان مرقس فقرة ١٢٤ ص ٢١٩ هامش ٣) .

(٣) انظر الإيجار للمؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٣ - ص ٤٩٦ .

(٤) قارن المنصورة الكلية الوطنية ١٤ فبراير سنة ١٩٢٦ الهامة ٧ رقم ١٦٤ ص ٢٢٧ : وتفضل المستأجر الأسبق في التاريخ على المستأجر وانص اليه .

(٥) استئناف مختلط ٢٥ مايو سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ٢٦٦ - الزقازيق ٩ يناير سنة ١٩٣٠ الهامة ١٠ رقم ٢٩٢ ص ٥٨٥ - مصر الوطنية ١٧ مارس سنة ١٩٣٠ الهامة ١٠ رقم ٣٠٣ ص ٦١٢ .

ولو كان عقد إيجاره متأخراً في التاريخ عن عقد إيجار المستأجر الأول^(١) وكذلك يكون الحل لو أن المستأجر الأول سجل عقده أيضاً ولكن بعد تسجيل عقد المستأجر الآخر ، بل لو أنه بجانب التسجيل وضع يده أيضاً على العقار بعد تسجيل عقد المستأجر الآخر . فإدام أحد المتأجرين سجل عقده أولاً ، فإنه هو الذي يفضل على المستأجر الآخر ، ولو أن هذا سجل بعد ذلك عقده ووضع يده وكان أسبق في التاريخ^(٢) .

تنازع مستأجران لعقار واحد ، أحدهما تسلم العقار من أول يناير سنة ١٩٦٢ إلى آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ ثم تجدد عقده تجديداً ضمناً أو صريحاً سنة أخرى من أول يناير سنة ١٩٦٣ واستمر واضعاً يده على العقار . أما المستأجر الثاني فقد استأجر العقار ذاته مدة سنة من أول يناير سنة ١٩٦٣ ، وسجل عقد إيجاره قبل ذلك في أول ديسمبر سنة ١٩٦٢ ، أى في وقت كان المسأجر الأول واضعاً يده على العقار ولكن لا بموجب الإيجار الثاني الجديد بل بموجب الإيجار الأول . في هذه الحالة يكون المستأجر الثاني قد سجل عقده قبل وضع يد المستأجر الأول ، لأن تسجيله تم قبل وضع يد المستأجر الأول بموجب الإيجار الجديد . وإذا صح أن المستأجر الأول كان واضعاً يده بموجب الإيجار الأول قبل تسجيل عقد المستأجر الثاني ، فإن وضع اليد هذا لا يعتد به لأنه وقع بموجب إيجار لا تنازع

(١) وقد قضت محكمة مصر الوطنية بأن الأثرية عند تعدد المتأجرين للات العقار ولذات المدة لمن وضع يده أولاً ، إلا في حالة تسجيل العقار فالأثرية لصاحب المقدس السجل ، أما إثبات التاريخ فلا يفيد التسجيل وليس له مفعوله (مصر الوطنية ١١ يونيو سنة ١٩٠٤ الاستقلال ٣ ص ٢٦٩) .

هذا ويجب التسجيل في تفضيل عقد على آخر ولو كانت مدة الإيجار لا تزيد على تسع سنوات ، لأن التسجيل هنا له فرض آخر غير الفرض الذي يريده المشرع من وجوب تسجيل عقد الإيجار إذا زادت مدته على تسع سنوات . في الحالة الأولى يراد بالتسجيل تفضيل مستأجر هل مستأجر مزاحم له ، أما في الحالة الثانية فيراد بالتسجيل سريان الإيجار في حق للغير (استئناف مخطوط ٢٤ أبريل سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٣٩٤ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٤ هامش ١ - سليمان مرقس فقرة ١٢٤ ص ٢١٩ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٧٩ ص ٢٨٢ هامش ٢ - محمد علي إمام فقرة ١٦٠ ص ٣٨٩) .

(٢) فاجتماع أسبقية التاريخ ووضع اليد والتسجيل لمستأجر واحد لا يفي أمام مستأجر آخر سجل عقده قبل أن يقوم المستأجر الأول بوضع اليد وبالتسجيل (استئناف وطني ١٠ سبتمبر سنة ١٩٠٦ المحقوق ٢١ ص ٣٢٢ - استئناف مخطوط ١٥ فبراير سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ١٢١) .

فيه . والإيجار المتنازع فيه هو الإيجار بالحديد ، ووضع يد المستأجر الأول بموجب هذا الإيجار الجديد جاء تالياً لتسجيل المستأجر الثاني لعقد إيجاره . ومخلص من ذلك أن المستأجر الثاني هو الذي يفضل ، لأنه سجل قبل أن يضع المستأجر الأول يده تنفيذاً للإيجار بالحديد (١) .

ويلاحظ أنه إذا زادت مدة الإيجار على تسع سنوات ووضع أحد المستأجرين يده أولاً ثم سجل الآخر ، اعتبر المستأجر المسجل من الغير بالنسبة إلى المستأجر واضح اليد . ومن ثم لا يسرى عقد المستأجر واضح اليد في حق المستأجر المسجل إلا لمدة تسع سنوات ، فبفضل هذه المدة فقط . أما بعد هذه المدة ، فيجب تسليم العين للمستأجر المسجل إذا كانت مدته لا يزال شيء منها باقياً (٢) . مثل ذلك أن تكون مدة إيجار المستأجر واضح اليد اثني عشرة سنة ، ومدة إيجار المستأجر المسجل خمس عشرة سنة . فيفضل واضح اليد ويسلم العين مدة تسع سنوات ، ثم تسلّم العين للمستأجر المسجل الذي بقي له من مدة إيجاره ست سنوات فينتفع بالعين هذه المدة الباقية . وغنى عن البيان أنه لو سجل أيضاً واضح اليد عقده قبل تسجيل عقد المستأجر الآخر ، لسرى عقد إيجار الأول لكامل مدته أي لا تبقى عشرة سنة ، وبعد ذلك تسلّم العين للمستأجر الآخر للباقي من مدته وهو ثلاث سنوات (٣) . كذلك لو كانت مدة إيجار المستأجر المسجل أقل من تسع سنوات ، فلا يمكن تسليمه العين بعد انقضاء تسع سنوات من انتفاع

(١) استئناف مخلط ٩ يناير سنة ١٩٢٣ جازيت ١٣ رقم ١٦٤ ص ٨٧ - ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٢٨ - وقارن استئناف وطني أول ديسمبر سنة ١٩٠٨ المجموعة الرسمية ١٠ رقم ٦١ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٠٨ المجموعة الرضوية ١٠ رقم ٧٨ ص ١٨٠ - ٢٧ فبراير سنة ١٩٢٢ الهامة ٢ رقم ١٦٧ ص ٤٩٧ : وهذه الأحكام تفضل من استأجر قبل تجديد واضح اليد ، ولو لم يسجل مادام عقده ثابت التاريخ .

(٢) سليمان مرقس فقرة ١٢٤ ص ٢٢١ - ص ٢٢٢ (وانظر ص ٢٢٢ هامش ١ حيث يرد على رأي مخالف للأستاذ عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٧٩) - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٦ - عبد المنعم فرج الصلحة فقرة ١٣٢ ص ١٩٢ - وانظر رأياً مماثلاً في القانون الفرنسي : بودرى وقال ١ فقرة ١٣٩ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٥ ص ٢٠٧ - ص ٢٠٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٤٩ ص ٧٦٢ .

(٣) ولو أن مدة إيجار واضح اليد لم تكن تزيد على تسع سنوات ، لسرى إيجاره لكامل مدته ولو لم يسجل .

المستأجر وواضع اليد ، لأن مدة إيجار المستأجر المسجل تكون قد انقضت . ويبقى المستأجر وواضع اليد في هذه الحالة ، حتى لو لم يسجل عقده ، متنعماً بالعين ولو بعد انقضاء تسع السنوات حتى يستوفى كل مدته (١) .

أما إذا كان النزاع بين مستأجر وضع يده ومستأجر لم يضع يده ولم يسجل ، فإن المستأجر الواضع اليد هو الذي يفضل كما قلنا . فلو أن هذا الأخير كانت مدة إيجاره أكثر من تسع سنوات ولم يسجل عقده ، فهو مفضل لكامل مدته على المستأجر الآخر . ولا يحتاج عليه المستأجر الآخر بوجوب قصر المدة التي يفضل فيها على تسع سنوات لعدم تسجيل عقد المستأجر الأول ، ذلك أن المستأجر الآخر لم يسجل هو أيضاً عقده ، وهو لا يعتبر من الغير إلا إذا سجل . فيسرى عليه عقد المستأجر مهما طالت مدته ، ولو لم يكن هذا العقد مسجلاً . مثل ذلك أن تكون مدة إيجار المستأجر الواضع اليد اثنتي عشرة سنة ، ومدة إيجار المستأجر الآخر الذي لم يضع يده ولم يسجل خمس عشرة سنة ، فيسرى إيجار وواضع اليد لكامل مدته أي لاثنتي عشرة سنة ، وبعد ذلك تسلم العين للمستأجر الآخر للباقي من مدته وهو ثلاث سنوات (٢) .

ويخلص مما تقدم أنه إذا تراحم مستأجران لعقار واحد . فضل منهما من كان أسبق من الآخر إلى وضع اليد أو إلى التسجيل . فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين على الآخر ، بأن لم يسبق أحدهما الآخر في وضع اليد أو في التسجيل (٣) ،

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٦ هامش ١ .

(٢) سليمان مرقس فقرة ١٢٤ ص ٢٢٣ - وقارن الإيجار للمؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٦ هامش ١ (حيث جاء أن إيجار وواضع اليد لا يسرى إلا لمدة تسع سنوات لأنه لم يسجل ، ولم ينظر إلى أن المستأجر الآخر لم يسجل عقده هو أيضاً فلا يعتبر من الغير ، فيسرى عليه الإيجار الأول لكامل مدته ولو زادت هذه المدة على تسع سنوات) .

(٣) ويتحقق ذلك في حالات أربع : (أ) إذا لم يسلم المؤجر العقار لأي من المستأجرين ، ولم يسجل أحد منهما عقده . (ب) إذا لم يسلم المؤجر العقار لأي من المستأجرين ، ومجمل كل منهما في يوم واحد عقده وهو حسن النية . (ج) إذا لم يسلم المؤجر العقار لأي من المستأجرين ، ومجمل أحدهما عقده وهو سوء النية . (د) إذا سلم المؤجر العقار لأحدهما بطريقه النش ، ولم يسجل الآخر عقده .

في هذه الحالات الأربع ، يستطيع كل من المستأجرين مطالبة المؤجر قضاء بتنفيذ الإيجار وتسليمه العقار . فإذا حكم له بالتسليم ، لم يستطيع المستأجر الآخر إلا أن يرجع بالجوهر على -

لم يبق لكل من المتأجرين ، فيما تعارضت فيه حقوقهما ، إلا طلب التعويض على أساس ضمان الاستحقاق (م ٥٧٣ / ٢ مدني)^(١) ، وقد تقدم مثل ذلك في المفاضلة

= المؤجر . أما إذا دخل المتأجر الآخر في الدعوى المقامة من المتأجر الأول ، فإنه لا يحكم لأى منها بالنسليم زتهاجر حقوقهما ، فيحكم لها بما بالتعويض (بودرى وقال ١ فقرة ١٤٢ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٧ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٨١ ص ٢٨٤ هامش ١ - محمد على إمام فقرة ١٦٠ ص ٣٩١ - عبد المنعم البدرأوى ص ٤٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٢ ص ١٩٢ - وقارن منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٧ - ص ٤٨٨) .

بقيت حالة خاصة : هي أن يضع متأجر يده في نفس اليوم الذى سجل فيه الآخر عقده . فقد ذهب رأى إلى أنه لا يوجد في هذه الحالة سبب لتفضيل ، كما هو المفهوم من سياق نص المادة ٧٣ مدني . وقد نصت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى على ذلك صراحة ، إذ تعدد الحالات التي لا يوجد فيها سبب لتفضيل أحد المتأجرين المتعددين فتقول : « بأن كانوا كلهم لم يسجلوا ولم يضموا يدهم ، أركان أحدهم وضع يده في الوقت الذى سجل فيه الآخرون » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١١ - انظر أيضاً المذكرة الإيضاحية في الهامش التالى) . وانظر في هذا المعنى سليمان مرفس فقرة ١٢٤ ص ٢٢٠ - ص ٢٢١ - محمد على إمام فقرة ١٦٠ ص ٣٩٠ - عبد المنعم البدرأوى ص ٤٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٢ ص ١٩٢ . ولكن ظاهر نص المادة ٥٧٣ مدني يجعل المتأجر واضح اليد ، في هذه الحالة الخاصة ، مفضلاً على المتأجر المسجل . إذ النص يقضى بتفضيل المتأجر الذى سبق إلى وضع يده . ثم يستتبعه يقول إلا إذا كان هناك متأجر سجل عقده قبل وضع اليد فإنه هو الذى يفضل . ويستخلص من ذلك أن وضع اليد هو سبب التفضيل في الأصل ، ولا يعلوه إلا تسجيل سابق عليه - أما للتسجيل للاحتق لوضع اليد ، وكذلك التسجيل المعاصر له في يوم واحد ، فلا يعلو ، ويهيى وضع اليد على أصله سبباً لتفضيل (عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٨٠ ص ٢٨٢ هامش ١ : ويقول أيضاً بأفضلية واضح اليد إذا لم يعرف أى الحادئين ، وضع اليد أو التسجيل ، هو الذى حصل قبل الآخر ، ويقع إثبات سبق التسجيل على مدعيه - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٤) . وانظر أيضاً في أمثال هذا المعنى في التفتين المدنى القديم وهو مماثل في النص لفتنين المدنى الجديد :

الإيجار للمؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٧ - استئناف مختلط ٢٠ مايو سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٥٠٥ - ويتبين من ذلك أنه إذا كان التسجيل معاصراً لوضع اليد ، لم ينزع العقار من واضح اليد ، بل يبقى معه إذ لا يوجد متأجر مفضل عليه . أما إذا كان التسجيل سابقاً على وضع اليد ، فإن العقار ينزع عندئذ من واضح اليد ويسلم إلى المتأجر المسجل إذ أن هذا مفضل عليه (انظر في هذا المعنى منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٤) .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وزاد المشروع أيضاً الفقرة الثانية من هذه المادة ، وقد عرض فيها لفرض الذى لا يوجد فيه سبب لتفضيل أحد المتأجرين ، فإن كانوا كلهم لم يسجلوا ولم يضموا يدهم ، أركان أحدهم وضع يده في الوقت الذى سجل فيه الآخرون . . فإذا لم يكن هناك غش ، لم يكن للمتأجرين فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض ، وهذا هو الحل الممكن المقبول » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١١) .

بين المستأجرين المتزامين للمنقول^(١) . ونقول فيما تعارضت فيه حقوقهما ، أما فيما لم تتعارض فيه هذه الحقوق فيسرى الإيجار . فلو أن أحد المستأجرين مدة إيجاره ثلاث سنوات ، ومدة إيجار الآخر خمس سنوات ، ففي الثلاث السنوات الأولى تعارضت حقوق المستأجرين ، فتهانت هذه الحقوق عن هذه المدة وبأخذ كل منهما تعويضاً عنها . أما في السنتين الرابعة والخامسة ، وهما السنتان الباقيتان للمستأجر الآخر بعد أن تهانت حقوقه مع حقوق المستأجر الأول في السنوات الثلاث الأولى ، فلا يوجد مزاحم للمستأجر الآخر ولا يوجد تعارض في الحقوق ، ومن ثم يسلم العقار في هاتين السنتين للمستأجر الآخر لينتفع به^(٢) . وغنى عن البيان أن العقار ، وقد أصبح خالياً من حقوق كلا المستأجرين في السنوات الثلاث الأولى ، يجوز للمؤجر أن يؤجره عن هذه المدة لشخص ثالث ، بل يجوز له أن يؤجره لأي من المستأجرين ويكون هذا بإيجار جديد لا صلة له بالإيجار الأول الصادر لهذا المستأجر . وتسرى هذه الأحكام كلها ولو كانت العين المؤجرة منقولا لا عقاراً ، فإن الفقرة الثانية من المادة ٥٧٣ مدني ، وهي التي تقصر التهاثر على ما تعارضت فيه الحقوق ، تسرى كما قدمنا على العقار والمنقول .

٢٩٢ — جواز رفع الدعوى من أحد المستأجرين المتزامين على الآخر —

إمكانة : وقد قدمنا ، عند الكلام في الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر أن يدفع بنفسه تعرض الغير المبني على سبب قانوني ، أنه يجوز لكل من المستأجرين المتزامين أن يرفع دعوى على الآخر ، أو أن يكون مدعى عليه في دعوى يرفعها عليه الآخر ،

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٩٠ .

(٢) الإيجار للمؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٧ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٨١ ص ٢٨٤ هامش ١ - منصور مصطن منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٥ - وكذلك الأمر لو أن مستأجراً مدة إيجاره ثلاث سنوات وقام به سبب يفضل به على مستأجر آخر مدة إيجاره خمس سنوات ، فإن العين تسلم للمستأجر الأول فيستوفى مدة إيجاره ، ثم تسلم العين للمستأجر الثاني مدة السنتين الأخريتين من إيجاره لأن حقه في هذه المدة لا يتعارض معه حق آخر مفضل عليه . والمستأجر الثاني مطالبة المؤجر بتعويض عن مدة ثلاث السنوات الأولى التي حرم فيها من الانتفاع بالعين بسبب أفضلية المستأجر الأول عليه (الإيجار للمؤلف فقرة ٣٩٧ ص ٤٩٧ هامش ١) . وفي جميع الأحوال يجوز للمستأجر الثاني أن يطلب فسخ الإيجار والتخلل من التزاماته مع التعويض ، والمحكمة تقدير ذلك الطلب (منصور مصطن منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٥) .

للمفاضلة فيما بينهما، إذ يكون لكل منهما صفة في أن يكون مدعياً أو مدعى عليه .
وذلك دون حاجة لإدخال المؤجر في الدعوى ، ما لم يكن إدخاله على سبيل
الاحتياط لمساعدة المستأجر في الدفاع وليقضى عليه بضمان الاستحقاق فيما إذا
قضى للمستأجر الآخر بتفضيل عقده . فنحيل هنا على ما قدمناه هناك (١) :

(ب) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجر واحد

٢٩٣ — المراد بالخيار هنا : يزداد بالجيران هنا المستأجرون من مؤجر
واحد (colocataires) ، ولو كانوا في غير منزل واحد بل في منازل متجاورة .
فيخرج الجيران المستأجرون من مؤجرين مختلفين ولو كانوا في منزل واحد ،
كأن كان المنزل منتسماً إلى عدة طبقات مملوكة لأشخاص مختلفين ومؤجرة لعدة
مستأجرين . فهؤلاء المستأجرون ليسوا جيراناً مستأجرين من مؤجر واحد
(colocataires) بالمعنى المقصود هنا ، ولكنهم جيران مستأجرون من مؤجرين
مختلفين (voisins) بالمعنى الذي سترأه فيما يلي .

ونرى مما تقدم أن العبرة ، في الجيران هنا ، بوحدة المؤجر لا بوحدة
المنزل (٢) .

٢٩٤ — فروصه ثلاثة : ويجب التمييز ، في أعمال التعرض التي تصدر من
الجيران هنا ، بين فروض ثلاثة : (١) التعرض المستند إلى ادعاء حق . (٢)
التعرض غير المستند إلى ادعاء حق ولا علاقة له بصفة المستأجر . (٣) التعرض
غير المستند إلى ادعاء حق وله علاقة بصفة المستأجر .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٧١ في آخرها - وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه في حالة
الاستعمال بسبب قرب ميعاد الزراعة ، للقضاء المستعجل أن يحكم بتسليم العين لأحد المستأجرين
المترشحين ، إذا رأى أن حظ هذا المستأجر في تقرير قاضي الموضوع لأفضليته أكبر من غيره ،
فيقرر له بذلك أفضلية موقته (استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٢٨) .

(٢) هيك ١٠ فقرة ٣٠٤ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٨٣ وفقرة ٦٠٣ - الإيجار
لمؤلف فقرة ٢٥٥ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٨٢ ص ٢٤٩ - ويعتبر المستأجر من الباطن
جاراً يكون المؤجر مسئولاً عنه ، في الحدود التي سذكرها ، مسئولية عن المستأجر الأصل .
أما إذا تعرض المستأجر من الباطن للمستأجر الأصل نفسه ، فإن المؤجر لا يكون مسئولاً عنه
(بودرى وقال ١ فقرة ٥٨٥) .

٢٩٥ - التصرصه المستند إلى إرعاء هو : فإذا حصل تعرض من أحد الجيران، بالمعنى المتقدم، لجاره له، واستند المتعرض في تعرضه إلى حق يدعيه ويغلب أن يكون مستمداً من عقد لإيجاره، كان التعرض مبنياً على سبب قانوني . فيكون المؤجر ضامناً، ويرجع المتأجر عليه وحده^(١) . مثل ذلك أن يمنع المتأجر جاره من الانتفاع بالأجزاء المشتركة في المنزل . بدعوى أن المؤجر أباح له وحده دون غيره الانتفاع بهذه الأجزاء، أو أن يباشر المتأجر مهنة مقلقة للراحة بجوار جاره ما دام غير ممنوع من مباشرة هذه المهنة في عقد الإيجار^(٢)، أو أن يباشر المتأجر تجارة أو صناعة ينافس بها جاره إذا كان الجار قد اشترط في عقد إيجاره عدم المزاومة ولم يشترط المؤجر على المتأجر المزاومة ذلك^(٣) .

٢٩٦ - التصرصه غير المستند إلى إرعاء هو ولا علاقة له بصفة المتأجر : أما إذا كان التعرض غير مستند إلى حق مدعى ، فإذا كانت أعمال التعرض لا علاقة لها بصفة المتأجر المتعرض ، كما إذا تشاجر الجاران أو أهان المتعرض جاره أو تعدى عليه ، فالتعرض مادي لا يضمنه المؤجر ، وللمتأجر المتعرض له أن يرجع مباشرة على المتأجر المتعرض^(٤) . وقاضي الموضوع هو الذي يبت فيها إذا كان التعرض لا علاقة له بصفة المتأجر فلا يضمن المؤجر^(٥) .

(١) هيك ١٠ فقرة ٣٠٤ - جيوار ١ فقرة ١٦٥ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٧٦ - بلانبول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٦ .

(٢) جرانمولان في العقود فقرة ٣٥٣ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٥٦ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٢ ص ٣٨٥ - قارن استئناف مختلط ٤ ديسمبر سنة ١٨٩٥ م ٨ ص ٢٤ - ٢٥ فبراير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٤١٥ .

(٣) والمؤجر ، إذا رجع عليه المتأجر المتعرض له ، أن يرجع هو بدوره على المتأجر المتعرض بنير حق يطالبه بالكف عن التعرض والتعويض (بودرى وقال ١ فقرة ٥٧٦ - جيوار ١ فقرة ٨٦٥ - دي باج ٤ فقرة ٦٣٦ - بلانبول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٦) - ولا تعتبر في فرنسا أعمال التعرض الصادرة من المتأجر تعرضاً مبنياً على سبب قانوني بالمعنى المهود الوارد في المادتين ١٧٢٦ و ١٧٢٧ مدني فرنسي ، ولكن هذه الأعمال تعتبر مخالفة لنص المادة ١٧١٩ فرنسي وتوجب الضمان قياساً على التعرض المبني على سبب قانوني (بلانبول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٦ ص ٧١٩) .

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ٥٨١ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٥٧ - محمد حل إمام فقرة ٩٧ ص ٢٢٩ .

(٥) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٢ ص ٢٨٧ .

٢٩٧ - التعرض غير المستند إلى ادعاء من ولو غموضاً بصفة المستأجر :
 أما إذا كانت أعمال التعرض غير المستندة إلى ادعاء حق لها علاقة بصفة المستأجر ،
 كما إذا أعد المكان الذي يسكنه للمهارة دون اتفاق على ذلك مع المؤجر ، أو
 زاحم المستأجر في صناعته مع تعهده بالامتناع عن ذلك في عقد الإيجار ، أو أدار
 في المكان المؤجر عملاً مقلداً للراحة (كرقص أو موسيقى) ، أو ترك المياه تسيل في
 طبقته فتسرب إلى الطبقة التي تحتها ، أو غير ذلك من أعمال التعرض المادي
 الضارة^(١) ، مادياً كان الضرر أو أدياً^(٢) ، فهناك رأى يذهب إلى أن هذا
 التعرض المادي لا يضمنه المؤجر وفقاً للقواعد العامة ، وللمستأجر التعرض
 له أن يرجع مباشرة على المستأجر المتعرض وليس له رجوع على المؤجر^(٣) ،
 ولكن الصحيح أن هذا التعرض ، ولو أنه مادي ، يضمنه المؤجر ما دام
 صادراً من مستأجر منه ، لأن المستأجر المتعرض لا يعد من الغير بالنسبة إلى
 المؤجر . فهذا الأخير هو الذي أسكنه ، ومهد له بذلك السبيل للتعرض .
 وخطأ التعرض في تعرضه يعد خطأ عقدياً يسأل من أجله أمام المؤجر نفسه ،
 فلذا رجوع المستأجر المتعرض له على المؤجر كان لهذا الأخير أن يرجع على
 المستأجر المتعرض^(٤) . هذا إلى أن المستأجر المتعرض يعتبر حكماً من أتباع

(١) وإدخال الجار كلباً في مسكنه لا يعد تعرضاً (السين ١٢ أغسطس سنة ١٩٠١ دالوز
 ١٩٠١ - ٢ - ٤٦٥) ، إلا إذا تسبب عن ذلك أضرار مادية . ويعد تعليق الثياب على النوافذ
 تعرضاً إذا تكرر كثيراً (بودرى وقال ١ فقرة ٥٧٨) ، وترجع هذه المسألة إلى البيئة السكنية ،
 ففي البيئات التي تعودت تعليق الثياب على النوافذ لا يعد هذا تعرضاً .

(٢) وقد قلنا أن الفقرة الثانية من المادة ٥٧١ مدني أضافت إليها لجنة مجلس الشيوخ
 عبارة « أو إضراره » ، حتى يتضح جلياً أن كل صور الضرر سواء أكان مادياً أم أدياً داخلية
 في نطاق تطبيق المادة (انظر آنفاً فقرة ٢٤٠ في الهامش) . ويعتبر ضرراً أدياً إعداد المكان
 المؤجر للمهارة .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٥٨٠ - تعليق ديموج في مجلة القانون المدني الفصلية سنة ١٩٠٣
 ص ١٧١ - أوبري ور وولسان ٥ فقرة ٣٦٦ هامش ٣٧ - دي باج ٤ فقرة ٦٣٥ وفقرة
 ٦٣٧ - بلانيول وريير وبولانجي ٢ فقرة ٢٧٠٦ - محمد كامل مرسي فقرة ١٢٤ ص ١٥٢ -
 عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٢٤ ص ١٨٠ - ص ١٨١ وفقرة ١٣٢ .

(٤) الإيجار المؤلف فقرة ٢٥٨ - وحتى يستطيع المؤجر الرجوع على المستأجر
 المتعرض ، يجب عليه إخطاره في وقت ملائم حتى يمتنع عن تعرضه أو يبرر العمل الذي أتاه
 (ليون الاستثنائية ٢ يولييه سنة ١٩٠٨ بالوز ١٩٠٩ - ٢ - ١٧٥) . ويجب أيضاً على المستأجر =