

جديداً^(١) متميزاً عن الإيجار السابق ، وليس مجرد امتداد له ، كما يقول النص .
وتترتب على ذلك نتائج نذكر منها :

١ - في التجديد الضمني يجب أن تكون الأهلية اللازمة لعقد الإيجار متوافرة في كل من المتعاقدين وقت التجديد ، ولا يكفي أن تكون متوافرة وقت انعقاد الإيجار السابق إذا كانت قد زالت عند التجديد . فإذا حجر مثلاً على المؤجر أو على المستأجر بعد انعقاد الإيجار السابق ، فإن زوال أهلية المحجور عليه يمنع من التجديد الضمني^(٢) . أما في امتداد الإيجار فيكفي أن تتوافر الأهلية في المتعاقبين وقت انعقاد الإيجار الأصلي ، ولو زالت هذه الأهلية عند بله الامتداد .

٢ - في التجديد الضمني إذا كان عقد الإيجار السابق بسند رسمي ، لم ينتقل هذا السند إلى الإيجار الجديد ، فلا يجوز التنفيذ به لأنه مقصور على الإيجار السابق الذي انتهى . أما في امتداد الإيجار فإنه إذا كان عقد الإيجار الأصلي بسند رسمي ، جاز التنفيذ به بعد الامتداد ، لأن الإيجار الأصلي والامتداد عقد واحد فالسند الرسمي يشملهما جميعاً^(٣) .

٣ - في التجديد الضمني إذا كان عقد الإيجار السابق ثابت التاريخ ، لم يكن التجديد الضمني ثابت التاريخ لجرد ثبوت تاريخ الإيجار السابق ، وإنما يجوز أن يكون التجديد الضمني ثابت التاريخ لسبب مستقل ، كما إذا مات المؤجر أو المستأجر بعد ثبوت قيام التجديد الضمني فيكون هذا التجديد ثابت التاريخ من وقت الموت . أما في امتداد الإيجار فإن الإيجار الأصلي إذا كان ثابت التاريخ ،

(١) استئناف مخطوط ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣ ص ١٠٩ .

(٢) لوران ٢٥ فقرة ٣٣٦ - هيك ١٠ فقرة ٢٣٤ - جيوار ١ فقرة ٤١٢ - بودرى وقال ١ فقرة ١٤٢٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٨ - كولان وكايبان ودى لامورانديير ٢ فقرة ١٠١٥ ص ٦٧٣ - دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٠٤ - ويتفرع على ذلك أنه إذا استأجر الوصي مال القاصر لنفسه بإذن المحكمة ، لم يجوز تجديد الإيجار تجديداً ضمناً عند انتهائه ، إذ لابد من حصول الوصي على إذن جديد من المحكمة لتجديد الإيجار ، وهذا من شأنه أن يمنع التجديد الضمني ، ويكون التجديد في هذه الحالة تجديداً صريحاً (انظر آنفاً فقرة ٥١٩ - ١) .

(٣) بيدان ١١ فقرة ٤٧٨ ص ٤٢٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٨ - كولان وكايبان ودى لامورانديير ٢ فقرة ١٠١٥ ص ٦٧٢ - بنترطنا الجزئية ١٩ أكتوبر سنة ١٩٣٢ المهامة ١٣ رقم ٣٠٥ ص ٥٩٨ .

بقي كذلك بالنسبة إلى المدة الأصلية وبالنسبة إلى امتداد هذه المدة لأن العقد واحد بالنسبة إلى المدين (١) .

٤ - في التجديد الضمني إذا كان الإيجار السابق معقودا لعدة مستأجرين وبقي بعضهم دون بعض في العين بعد انتهاء هذا الإيجار ، تجدد الإيجار بالنسبة إلى من بقي دون من خرج . أما في الامتداد فإن الإيجار يمتد بالنسبة إلى الجميع ، ويرجع من خرج على من بقي (٢) . وكذلك الحكم إذا تعدد ورثة المستأجر (٣) .

٥ - في التجديد الضمني لا تنتقل الكفالة ، شخصية كانت أو عينية ، لضمان الإيجار الجديد إلا برضاء الكفيل . وتنتقل في الامتداد دون حاجة إلى رضاه الكفيل (٤) .

٦ - إذا تضمن الإيجار اتفاقا مستقلا عنه كالوعد بالبيع ، وجدد تجديدا ضميا ، فإن هذا الاتفاق لا ينتقل إلى الإيجار الجديد إلا باتفاق جديد . وينتقل دون اتفاق إذا امتد الإيجار (٥) .

٧ - في التجديد الضمني إذا صدر قانون جديد قبل انتهاء الإيجار السابق ، سرت أحكام هذا القانون ، الأمرة منها والمكلمة ، على الإيجار الجديد ، إذ يخضع هذا الإيجار للقانون الذي يكون نافذا وقت إبرامه . أما في الامتداد فيبقى الإيجار ، حتى فيما امتد منه ، خاضعا للقانون القديم الذي كان نافذا وقت إبرامه ،

(١) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٠٥ ص ٤٨١ هامش ٣ .

(٢) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٨ - والمفروض أن من خرج لم يصدر منه تنبيه بالإخلاء فامتد الإيجار بالنسبة إليه ، أما لو صدر منه تنبيه فإن الإيجار ينتهي بالنسبة إلى نصيبه (انظر آنفاً فقرة ٥٠٩ في الهامش) ، فلا يكوى في حاجة إلى الرجوع على بقية المستأجرين .

(٣) أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٩ هامش ٢٠ .

(٤) استئناف مختلط ١٢ مارس سنة ١٨٩١ م ٣ ص ٢٣٥ - ٢٨ مارس سنة ١٩١٧ م

ص ٣٢٩ .

(٥) محكمة الجزائر ٢٢ فبراير سنة ١٨٩٦ جريدة المحاكم الجزائرية ٢٠ ديسمبر سنة ١٨٩٦ - محكمة ليل الابتدائية ٢٤ فبراير سنة ١٨٩٨ Nord Jud. ٩٨ - ٢٥٧ - محكمة لياج ١٣ يونيو سنة ١٩٢٢ المحاماة ٤ ص ٨٩٢ - مجلة القانون المدني الفصلية ٢١ ص ٩٠٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٠٦ ص ٤٧٣ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٤ ص ٦٠٥ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣١ ص ٣٠٨ - وانظر عكس ذلك وأن الوعد بالبيع ينتقل إلى التجديد الضمني بودري وقال ١ فقرة ١٤٣٠ - سليمان مرقس فقرة ٢٧١ ص ٥٠٣ - ص ٥٠٤ .

جديداً^(١) متميزاً عن الإيجار السابق ، وليس مجرد امتداد له ، كما يقول النص . وترتب على ذلك نتائج نذكر منها :

١ - في التجديد الضمني يجب أن تكون الأهلية اللازمة لعقد الإيجار متوافرة في كل من المتعاقدين وقت التجديد ، ولا يكفي أن تكون متوافرة وقت انعقاد الإيجار السابق إذا كانت قد زالت عند التجديد . فإذا حجر مثلاً على المؤجر أو على المستأجر بعد انعقاد الإيجار السابق ، فإن زوال أهلية المحجور عليه يمنع من التجديد الضمني^(٢) . أما في امتداد الإيجار فيمكن أن تتوافر الأهلية في المتعاقبين وقت انعقاد الإيجار الأصلي ، ولو زالت هذه الأهلية عند بدء الامتداد .

٢ - في التجديد الضمني إذا كان عقد الإيجار السابق بسند رسمي ، لم ينتقل هذا السند إلى الإيجار الجديد ، فلا يجوز التنفيذ به لأنه مقصور على الإيجار السابق الذي انتهى . أما في امتداد الإيجار فإنه إذا كان عقد الإيجار الأصلي بسند رسمي ، جاز التنفيذ به بعد الامتداد ، لأن الإيجار الأصلي والامتداد عقد واحد فالسند الرسمي يشملهما جميعاً^(٣) .

٣ - في التجديد الضمني إذا كان عقد الإيجار السابق ثابت التاريخ ، لم يكن التجديد الضمني ثابت التاريخ لجرد ثبوت تاريخ الإيجار السابق ، وإنما يجوز أن يكون التجديد الضمني ثابت التاريخ لسبب مستقل ، كما إذا مات المؤجر أو المستأجر بعد ثبوت قيام التجديد الضمني فيكون هذا التجديد ثابت التاريخ من وقت الموت . أما في امتداد الإيجار فإن الإيجار الأصلي إذا كان ثابت التاريخ ،

(١) استئناف مخطوط ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣ ص ١٠٩ .

(٢) لوران ٢٥ فقرة ٣٣٦ - هيك ١٠ فقرة ٣٣٤ - جيوار ١ فقرة ٤١٢ - بودرى وقال ١ فقرة ١٤٢٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٨ - كولان وكابيان ودي لامورانديبير ٢ فقرة ١٠١٥ ص ٦٧٣ - دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٠٤ - ويتفرع على ذلك أنه إذا استأجر الوصي مال القاصر لنفسه بإذن المحكمة ، لم يجوز تجديد الإيجار تجديداً ضمناً عند انتهائه ، إذ لا بد من حصول الوصي على إذن جديد من المحكمة لتجديد الإيجار ، وهذا من شأنه أن يمنع التجديد الضمني ، ويكون التجديد في هذه الحالة تجديداً صريحاً (انظر آتفاً فقرة ٥١٩ - ١) .

(٣) بيدان ١١ فقرة ٤٧٨ ص ٤٢٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٨ - كولان وكابيتان ودي لامورانديبير ٢ فقرة ١٠١٥ ص ٦٧٢ - بندرطنطا الجزئية ١٦ أكتوبر سنة ١٩٣٢ الهامة ١٣ رقم ٣٠٥ ص ٥٩٨ .

بقي كذلك بالنسبة إلى المدة الأصلية وبالنسبة إلى امتداد هذه المدة لأن العقد واحد بالنسبة إلى المدين (١) .

٤ - في التجديد الضمني إذا كان الإيجار السابق معقودا لعدة مستأجرين وبقي بعضهم دون بعض في العين بعد انتهاء هذا الإيجار ، تجدد الإيجار بالنسبة إلى من بقي دون من خرج . أما في الامتداد فإن الإيجار يمتد بالنسبة إلى الجميع ، ويرجع من خرج على من بقي (٢) . وكذلك الحكم إذا تعدد ورثة المستأجر (٣) .

٥ - في التجديد الضمني لا تنتقل الكفالة ، شخصية كانت أو عينية ، لضمان الإيجار الجديد إلا برضاء الكفيل . وتنتقل في الامتداد دون حاجة إلى رضاه الكفيل (٤) .

٦ - إذا تضمن الإيجار اتفاقا مستقلا عنه كالوعد بالبيع ، وجدد تجديدا ضميا ، فإن هذا الاتفاق لا ينتقل إلى الإيجار الجديد إلا باتفاق جديد . وينتقل دون اتفاق إذا امتد الإيجار (٥) .

٧ - في التجديد الضمني إذا صدر قانون جديد قبل انتهاء الإيجار السابق ، سرت أحكام هذا القانون ، الأمرة منها والمكلمة ، على الإيجار الجديد ، إذ يخضع هذا الإيجار للقانون الذي يكون نافذا وقت إبرامه . أما في الامتداد فيبقى الإيجار ، حتى فيما امتد منه ، خاضعا للقانون القديم الذي كان نافذا وقت إبرامه ،

(١) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٠٥ ص ٤٨١ هامش ٣ .

(٢) بلائيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٨ - والمفروض أن من خرج لم يصدر منه تنبيه بالإخلاء فاستد الإيجار بالنسبة إليه ، أما لو صدر منه تنبيه فإن الإيجار ينتهي بالنسبة إلى نصيبه (انظر آنفاً فقرة ٥٠٩ في الهامش) ، فلا يكوى في حاجة إلى الرجوع على بقية المستأجرين .

(٣) أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٩ هامش ٢٠ .

(٤) استئناف مختلط ١٢ مارس سنة ١٨٩١ م ٣ ص ٢٣٥ - ٢٨ مارس سنة ١٩١٧ م

ص ٣٢٩ .

(٥) محكمة الجزائر ٢٢ فبراير سنة ١٨٩٦ جريدة المحاكم الجزائرية ٢٠ ديسمبر سنة

١٨٩٦ - محكمة ليل الابتدائية ٢٤ فبراير سنة ١٨٩٨ Nord Jod. ٩٨ - ٢٥٧ - محكمة

ليبج ١٣ يونيو سنة ١٩٢٢ المهامة ٤ ص ٨٩٢ - مجلة القانون المدني الفصلية ٢١ ص ٩٠٤ -

عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٠٦ ص ٤٧٣ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٤ ص ٦٠٥ -

عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣١ ص ٣٠٨ - وانظر عكس ذلك وأن الوعد بالبيع ينتقل إلى التجديد

الضمي بودري وقال ١ فقرة ١٤٣٠ - سليمان مرقس فقرة ٢٧١ ص ٥٠٣ - ص ٥٠٤ .

ولا يسرى القانون الجديد إلا في أحكامه الآمرة بأثر فوري من وقت صدور القانون . وسبب سريان القانون الجديد في أحكامه المكملة على الإيجار الجديد في التجديد الضمني أن هذه الأحكام المكملة قصد بها المشرع تنظيم العقد فيما أغفل المتعاقدان تنظيمه ، لا باعتبار أن هذه الأحكام تفسر إرادة المتعاقدين صريحة كانت هذه الإرادة أوضمنية ، بل باعتبار أنها أحكام قانونية ملزمة تسرى إذا لم يتفق المتعاقدان على مخالفتها^(١) . ولذلك كان غير دقيق أن تسمى هذه الأحكام أحكاماً منسرة ، والأدق أن تسمى أحكاماً مكملة ، إذ هي تستكمل تنظيم ما فات المتعاقدين تنظيمه بإرادتهما^(٢) . ويترتب على ذلك أن الذي ينتقل من شروط الإيجار القديم إلى الإيجار الجديد في التجديد الضمني إنما هي الشروط التي انجهدت لها إرادة المتعاقدين اتجاهاً حقيقياً . أما ما ينظمه القانون فيما أغفل المتعاقدان تنظيمه فليس وليد إرادتهما كما سبق القول ، ومن ثم لا يدخل في شروط العقد التي تنتقل إلى الإيجار الجديد . ذلك أن المتعاقدين ، عندما قبلا التجديد الضمني ، إنما أرادوا أن تنتقل إلى الإيجار الجديد الشروط التي انجهدت إليها إرادتهما الحقيقية في الإيجار القديم . وفيما عدا ذلك ، فالمفروض أنهما أرادوا الخضوع لأحكام القانون الذي يكون سارياً وقت إبرام العقد الجديد ، ما دام لم يتفقا على خلاف هذه الأحكام^(٣) .

(١) ويقول الأستاذ حسن كيرة في هذا المعنى : « وليس يستند الإلزام - كما يرى بعض الفقهاء - إلى إرادة المتعاقدين الضمنية . . فقد يجهلان وجود هذه القواعد ولا ينتقون رغم ذلك إلزامها لهم في حالة عدم الاتفاق على عكسها . وإنما يقوم إلزامها على أساس قوتها الذاتية كقاعدة قانونية تخضع لحكمها الملزم الروابط التي لا يحكمها اتفاق مخالف ، وتوجهه بالخطاب الملزم كذلك إلى من لا يخالفها من الأفراد » (حسن كيرة في أصول القانون الطبعة الثانية فقرة ٢١ ص ٥٩ - وانظر المراجع التي أشار إليها) .

(٢) انظر Marty et Raynaud في شرح القانون المدني ١ فقرة ٩٨ - حسن كيرة في أصول القانون الطبعة الثانية فقرة ٢٠ ص ٥٧ هامش ١ - محمد علي عرفة في مبادئ العلوم القانونية ص ٩٤ - محمود جمال الدين زكي دروس في نظرية القاعدة القانونية فقرة ٨٢ .

(٣) ويقول الأستاذان بودري وقال في هذا المعنى : « لما كان التجديد الضمني إيجاراً جديداً ، فإن التعديلات التشريعية التي تم بعد إبرام الإيجار (القديم) تسرى على التجديد الضمني الذي ينمق بعد نفاذ هذه التعديلات (محكمة Tiquet ١٤ مايو سنة ١٨٩٧ بانديكت ٩٨ - ٢ - ١٧١) . وتسرى هذه التعديلات ، ليس فحسب فيما يعتبر منها من النظام العام ، بل أيضاً فيما يكون منها مستنداً إلى تفسير جديد لإرادة المتعاقدين ، ذلك لأن المفروض أن نية المتعاقدين هي -

٨ - الادعاء بحصول التجديد الضمني يعتبر ادعاء بحصول عقد جديد ، ومن ثم يعتبر سبباً جديداً يجوز التمسك به لأول مرة أمام المحكمة الاستئنافية^(١) . أما الادعاء بامتداد الإيجار فلا يعتبر سبباً جديداً ، ومن ثم يجوز التمسك به لأول مرة أمام المحكمة الاستئنافية^(٢) .

٥٢٣ - شروط التجديد الضمني هي نفس شروط الإيجار السابق :

وإذا كان التجديد الضمني يعد إيجاراً جديداً متميزاً عن الإيجار السابق ، إلا أنه يتصل به أوتى الصلة ، فهو انعقد بنفس الشروط التي انعقد بها الإيجار السابق^(٣) ، فيما عدا المدة وسيأتي بيانها^(٤) . فيكون التجديد بنفس مقدار

- النية التي ينسبها إليها التشريع الذي يكون نافذاً وقت أن تمتدداً صريحاً أو تماتداً ضمناً (بودرى وقال ١ فقرة ١٤٠٠ ص ٨٠٩ - ص ٨١٠ وانظر أيضاً فقرة ١٠٢٩ - وانظر الإيجار المؤلف فقرة ٤٤١) .

وأن يمثال يوضح ما تقدم : إيجار عقد في أول أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فنضع لأحكام التقنين المدف القديم ومنها أن المؤجر لا يلتزم بإجراء أية مرة ، ثم جدد هذا الإيجار تجديداً ضمناً في أول أكتوبر سنة ١٩٥٠ . فينضع الإيجار الجديد لأحكام التقنين المدف الجديد ومنها أن المؤجر يلتزم بإجراء الترميمات الضرورية . ولاضير على المؤجر في ذلك . فهو إذا كان وقت التجديد الضمني حالماً بأحكام التقنين الجديد وبأنها تلزمه بإجراء الترميمات الضرورية خلافاً لما كان عليه الأمر في الإيجار القديم ، لا عليه إلا أن ينبه على المستأجر أنه لا يقبل التجديد إلا بشرط ألا يلتزم بإجراء أية مرة ، وسكونه من هذا التنبيه دليل على رضائه بأحكام التقنين الجديد . أما إذا لم يكن حالماً وقت التجديد بأحكام التقنين الجديد ، فإنه في هذه الحالة يجوز له أن يظن في الإيجار الجديد باللفظ في القانون وفقاً لقواعد العامة .

انظر في هذا المعنى الذي تقول به محكمة إجابة ٢٦ أغسطس سنة ١٩٥١ الهامة ٣٤ رقم ٤٣ ص ٥٥ - وانظر عكس ذلك عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٠٥ ص ٤٧٢ هامش ٢ - سليمان مرقس فقرة ٢٧١ ص ٥٠٤ - منصور مصطفي منصور فقرة ٢٣٤ ص ٦٠٦ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣١ ص ٣٠٩ : ويذهبون إلى أن الأحكام القانونية المكلة ، مجرد عدم الاتفاق على مخالفتها ، تعتبر أنها تقرر شروطاً للمقد كالشروط التي يتفق عليها المتعاقدان سواء بسواء ، ومن ثم تنتقل هذه الأحكام المكلة التي كان الإيجار القديم يخضع لها إلى الإيجار الجديد ، ولا يمتد بالتعديلات التي تدخل على هذه الأحكام بعد إبرام الإيجار القديم وقبل انعقاد الإيجار الجديد .

(١) استئناف وطني ١٥ يونيو سنة ١٩٠٤ الاستقلال ٣ رقم ٣٨٢ ص ٢٦٢ - سليمان مرقس فقرة ٢٧١ ص ٥٠٣ .

(٢) عبد المنعم البدرأوى ص ١٢٢ - وانظر في هذه النتائج الإيجار المؤلف فقرة ٤٤١ .

(٣) لوران ٢٥ فقرة ٣٤٥ - جيوار ١ فقرة ٤١٩ - دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٠٧ -

جرانمولان في العقود فقرة ٤٢٠ - هالتون ٢ ص ١٢٩ .

(٤) انظر مايل فقرة ٥٢٤ .

الأجرة المقررة في الإيجار السابق^(١)، وبكيفية دفعها، وبزمان الدفع، وبمكانه، وبالالتزامات كل من المؤجر والمستأجر، وكذلك بسائر الشروط المتصلة بعقد الإيجار السابق والتي لاتعد اتفاقاً مستقلاً عن هذا العقد. فإذا كان مشروطاً في عقد الإيجار السابق دفع عربون، وجب دفعه أيضاً في التجديد الضمني^(٢). وإذا كان في الإيجار السابق شرط يبيح أو يحرم الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار، انتقل هذا الشرط إلى التجديد الضمني^(٣). وإذا كان المستأجرون متضامنين في عقد الإيجار السابق^(٤)، كانوا أيضاً متضامنين في التجديد الضمني^(٥). وإذا كان الإيجار السابق معلقاً على شرط فاسخ أو تضمن أسباباً خاصة للفسخ، انتقل كل ذلك إلى التجديد الضمني^(٦). وكذلك الأمر إذا كان

(١) ولو كان الإيجار الجديد ليس تجديداً ضمناً لإيجار سابق، بل إيجاراً مبتدأ لم تعين فيه الأجرة، لكانت الأجرة في هذه الحالة هي أجرة المثل (م ٥٦٢ مدني) : كولان وكايتان ودى لامورانديير ٢ فقرة ١٠١٥ ص ٦٧٢ .

هل أنه يجوز، كما قدنا أن ينبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء إلا إذا قبل زيادة الأجرة إلى مبلغ معين، فبقاء المستأجر في العين دون اعتراض على الزيادة قد يفيد أن الإيجار قد جدد تجديداً ضمناً بالأجرة الزائدة لا بالأجرة المشترطة في العقد السابق (استئناف مختلط ١٤ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٧٦ - وانظر آنفاً فقرة ٥٠١). وكذلك الحال لو نبه المستأجر على المؤجر بالإخلاء قبل إنتهاء الإيجار إذا لم يقبل إنقاص الأجرة إلى مبلغ معين، وبقى المستأجر في العين بعد انتهاء الإيجار دون اعتراض من المؤجر، فإن ذلك قد يفيد أن الإيجار جدد تجديداً ضمناً بالأجرة الناقصة (بندر طنطا الجزئية ١٦ أبريل سنة ١٩٣٢ الحماية ١٣ رقم ٣٠٥ ص ٥٩٨) - وانظر في حالة ما إذا كان شرط زيادة الأجرة يتضمنه عقد الإيجار الأصل ذاته لا التنيه بالإخلاء آنفاً فقرة ٥٠١ في الهامش .

(٢) جيوار ١ فقرة ٤١٩ - بودرى وقال ١ فقرة ١٩٨ وفقرة ١٤٢٩ .

(٣) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٨ .

(٤) ويكون في وجود التضامن بين المستأجرين أن يستأجروا العين جميعاً ويتمهد كل منهم يدفع كل الأجرة، ولا لزوم لاشتراط التضامن بلفظه (استئناف مختلط ١٦ مايو سنة ١٩٢٢)

(٥) جيوار ١ فقرة ٤٢٢ - بودرى وقال ١ فقرة ١٤٢٢ - أوبرى ورو وإسمان ٥

فقرة ٣٦٩ هامش ٢٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٨ - سليمان مرقس فقرة ٢٧١ ص ٥٠٤ -

عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٠٧ ص ٤٧٦ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣١ ص ٣٠٨ -

عكس هذا لوران ٢٥ فقرة ٣٤٧ - هيك ١٠ فقرة ٣٣٦ - ولو بقى بعض المستأجرين المتضامنين

دون بعض، فإن الإيجار يتجدد بالنسبة إلى من بقى، ويبقى التضامن قائماً فيما بين هؤلاء (بودرى

وقال ١ فقرة ١٤٢٢ - وانظر آنفاً فقرة ٥٢٠) .

(٦) سليمان مرقس فقرة ٢٧١ ص ٥٠٣ .

هناك اتفاق في الإيجار السابق على اختصاص محكمة معينة ، فتكون هذه المحكمة مختصة حتى في التجديد الضمني (١) . أما إذا تضمن الإيجار السابق اتفاقاً مستقلاً عن العقد ، كالوعد بالبيع ، فقد قدمنا أن هذا الاتفاق لا ينتقل إلى التجديد الضمني (٢) .

هذا وإذا اختلفت شروط الإيجار الجديد عن شروط الإيجار السابق ، فإن هذا يعد تجديداً صريحاً لا تجديداً ضمناً (٣) .

٥٢٤ - انتقال التأمينات العينية التي قدمها المستأجر ووجه التأمينات

التي قدمها الغير : وقد قدمنا أن الفقرة الثانية من المادة ٥٩٩ مدني تقضى بأن تنتقل إلى التجديد الضمني التأمينات العينية التي كان المستأجر قدمها في الإيجار السابق مع مراعاة قواعد الشهر العقارى ، أما الكفالة ، شخصية كانت أو عينية ، فلا تنتقل إلا إذا رضى الكفيل بذلك .

فإذا كان المستأجر قد قدم في الإيجار السابق رهناً رسمياً أو رهن حيازة لضمان التزاماته الناشئة من العقد ، فإن هذه التأمينات العينية تنتقل إلى التجديد الضمني دون حاجة إلى اتفاق جديد على ذلك . ذلك أن بقاء المستأجر في العين الموهجرة بنية تجديد الإيجار يمكن أن يفسر بأنه قد رضى أن ينتقل ما قدمه من التأمينات في الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد ، وبأن الموهجر لم يقبل التجديد إلا على هذا الشرط .

أما إذا كان الغير هو الذى قدم التأمين ، بأن كان كفيلاً شخصياً أو كفيلاً

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ٤٤٢ - سليمان مرقس فقرة ٢٧١ ص ٥٠٤ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٣٠٦ ص ٤٧٣ - منصور مسطوق منصور فقرة ٢٣٤ ص ٦٠٥ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣٤ ص ٣٠٨ - عكس ذلك استئناف مصر ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ٣١٢ ص ٦١٦ .
(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٢٢ .

(٣) استئناف مختلط ١٦ ديسمبر سنة ١٨٩٧ م ١٠ ص ٤٧ - وهذا إذا اتفق على الشروط اتفاقاً صريحاً بين الطرفين . أما إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء إذا لم يقبل تعديل شروط الإيجار الأول تعديلاً يبينه في التنبيه ، ولم يعترض الطرف الآخر ، وبقي المستأجر في العين بعد نهاية الإيجار الأول ، كان هذا تجديداً ضمناً بالشروط المعدلة لا بالشروط الأصلية التي كان الإيجار الأول يتضمنها (انظر آنفاً فقرة ٥٠١) .

عينياً ، فإن هذا التأمين لا ينتقل إلى التجديد الضمني إلا إذا قبل الكفيل انتقاله . ذلك أن الغير لم يكن طرفاً في التجديد الضمني ، ولم يكن هذا التجديد من عمله ، فلا يحتاج به عليه . وإذا كان قد قبل كفالة الإيجار السابق ، فليس هذا معناه أنه قبل أيضاً كفالة الإيجار الجديد ، بل لابد أن يصلر منه قبول جديد^(١) لكفالة هذا الإيجار الأخير^(٢) .

على أنه لولا أن التقنين المدني قد نص صراحة على الأحكام السالفة الذكر في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٩ كما رأينا ، لكان الواجب تطبيق القواعد العامة . وهذه تقضى بعدم انتقال التأمينات ، حتى تلك التي قدمها المستأجر في عقد الإيجار السابق ، إلى الإيجار الجديد إلا باتفاق جديد . ذلك أن التجديد الضمني هو إيجار جديد مستقل عن الإيجار السابق ، فلا تنتقل إليه تأمينات الإيجار السابق من تلقاء نفسها ، بل لابد في انتقالها من اتفاق جديد . وقد كان هذا هو الحكم في عهد التقنين المدني القديم ، حيث لم يكن يوجد في هذا التقنين نص يقضى بانتقال التأمينات كما وجد هذا النص في التقنين المدني الجديد^(٣) .

(١) وإذا كان من صدر منه القبول الجديد كفيلاً مبنياً قدم رهناً رسمياً ، وجب أن يكون قبوله الجديد في ورقة رسمية وأن يكون وقت القبول متوافراً على أهلية الرهن ، لأنه يعقد رهناً رسمياً جديداً لضمان الإيجار الجديد ، فلا بد من عقد رهن جديد ومن قيد جديد لهذا العقد . وهذا بخلاف ما إذا كان الذي قدم الرهن الرسمي هو المستأجر ، فالتجديد الضمني يستخلص منه قبول ضمني بأن يكون الرهن الذي قدمه في الإيجار القديم ضامناً لالتزاماته في الإيجار الجديد . فلا يشترط أن يكون قبول هذا في ورقة رسمية جديدة ، كما لا يشترط أن يكون وقت التجديد الضمني متوافراً على أهلية الرهن ، وإن كان يشترط إجراء قيد جديد لحماية لحقوق الغير كما سئرى .

(٢) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « بين المشروع أحكام التجديد الضمني للإيجار من حيث انتقال التأمينات التي كانت للإيجار القديم ، فنص على انتقال التأمينات المبنية على الإيجار الجديد . أما الكفالة ، شخصية كانت أو عينية ، فلا تنتقل إلا برضا الكفيل . وهذا مفهوم من طبيعة الموقف ، فإن بقاء المستأجر في العين المزجرة بما بينهم من تجديد الإيجار يمكن أن يفسر بأن المستأجر قد رضى أن ينتقل ما قدمه من تأمين في الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد ، وبأن المؤجر لم يقبل التجديد إلا على هذا الشرط . أما إذا كان من قدم التأمين شخصاً غير المستأجر ، فلا يمكن أن يحتاج عليه بعمل صدر من المستأجر ولم يصدر منه هو ، ولذلك اشترط رضاه لانتقال التأمين إلى الإيجار الجديد » (مجموعة الأعمال التحضيرية ص ٥٧٥) .

(٣) وكان القضاء في عهد التقنين المدني القديم يأخذ في أكثر أحكامه بهذا المبدأ : الزقازيق للكلية ١٩ سبتمبر سنة ١٩٠٤ الحقوق ٢٢ ص ٢ - منوف ٢١ أكتوبر سنة ١٩٠٥ المجموعة -

فالتقنين المدنى الجديد. قد نقل بنص صريح التأمينات التى قدمها المستأجر فى الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد ، فانتقلت بحكم القانون لا بحكم الاتفاق . ومن ثم لا يشترط فى انتقال الرهن الرسمى الذى قدمه المستأجر فى الإيجار السابق ورقة رسمية جديدة ، بل ينتقل الرهن الرسمى بسنده الرسمى الأصيل إلى الإيجار الجديد . كذلك لا يشترط أن تتوافر فى المستأجر وقت التجديد الضمنى أهلية الرهن ، فان القانون لا الاتفاق هو الذى نقل الرهن من الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد (١).

= الرسمية ٧ رقم ٤٢ ص ٩٠ - استئناف وطنى ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٤ المجموعة الرسمية ١٧ رقم ٧ - مصر الوطنية ٢٢ أغسطس سنة ١٩٢٧ المجموعة الرسمية ٢٩ رقم ٢٤ ص ٥٧ - استئناف مصر ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٢ رقم ١٩٠ ص ٣٩٠ - مصر الوطنية ٢٤ فبراير سنة ١٩٣٢ الهامة ١٣ رقم ١٤٨ ص ٣٢١ - دمياط ٧ ديسمبر سنة ١٩٣٢ الهامة رقم ٢٣١ ص ٤٦٤ - ١٤ مارس سنة ١٩٣٤ المجموعة الرسمية ٣٦ رقم ٥٠ ص ١٢٥ - استئناف مصر ١٧ ديسمبر سنة ١٩٣٤ الهامة ١٥ رقم ٢٠٦ ص ٤٤٩ - إثنى البارود ١٤ نوفمبر سنة ١٩٣٨ الهامة ١٩ رقم ٢٣٩ ص ٥٨٩ - استئناف مختلط ٩ فبراير سنة ١٨٨٢ المجموعة الرسمية المختلطة ٧ ص ٨٦ - ١٢ مارس سنة ١٨٩١ م ٣ ص ٢٣٥ - ٢٥ أبريل سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ٢٠٨ (وفى هذه القضية قضت المحكمة بانتقال التأمينات فى التجديد الضمنى لأن هناك شرطاً فى العقد يقضى بأن الكفيل يضمن المستأجر طول مدة إقامته فى العين المؤجرة) - ٢٨ مارس سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٣٢٩ - ٦ فبراير سنة ١٩٢٣ جازيت ٨٧ رقم ١٦٥ - وقد صدرت أحكام أخرى قليلة تقضى بمكس هذا المبدأ وبانتقال التأمينات : السنطة ١٦ يناير سنة ١٩٠٦ الحقوق ٢١ ص ١٧ (ويستند هذا الحكم إلى أن التقنين المدنى الفرنسى يقضى صراحة بعدم انتقال التأمينات إلى التجديد الضمنى ، ولما كان لا يوجد مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى المصرى وجب عدم الأخذ به والحكم بانتقال التأمينات) - مصر الوطنية مستعمل ١٧ ديسمبر سنة ١٩٣٤ الهامة ١٥ رقم ٢٠٦ ص ٤٤٩ - الزقازيق الكلية ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٣٤ الهامة ١٦ رقم ٢٦٩ ص ٦١٥ - المنشية ١٨ فبراير سنة ١٩٤٢ المجموعة الرسمية ٤٣ رقم ١٤٢ - استئناف مختلط ٨ مارس سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ٢١١ - ٢٥ أبريل سنة ١٨٩٦ م ٦ ص ٢٠٨ - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٤٤١ ص ٥٤٩ هامش ٢ .

وفى التقنين المدنى الفرنسى تقضى المادة ١٧٤٠ بعدم انتقال الكفالة إلى التجديد الضمنى ، ويقبىس الفقه والقضاء فى فرنسا على عدم انتقال الكفالة عدم انتقال التأمينات التى قدمها المستأجر فى الإيجار السابق ، وبخاصة الرهن الرسمى : جيوار ١ فقرة ٤٢١ - بودرى وقال ١ فقرة ١٤٣١ - بيدان ١١ فقرة ٤٧٨ ص ٤٢٢ - أوبرى وروولسان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٨ ص ٩٠٦ - كولان وكابيتان ودنى لامورانديير ٢ فقرة ١٠١٥ ص ٦٧٣ - جوسران ٢ فقرة ١٢٣٥ - محكمة السين ٥ أبريل سنة ١٩٥٥ مجلة الإيجارات (Rev. Loyers) ١٩٥٥ - ٣٩٦ .

(٤) قارن عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٣٠٧ - سليمان مرقس فقرة ٢٧١ ص ٥٠٦ - -

ولما كان الرهن الواقع على عقار يجب قيده وبأخذ مرتبته من وقت القيد ، فإن انتقال هذا الرهن إلى الإيجار الجديد بحكم القانون كان يقتضى أن يكون بنفس المرتبة التي للرهن وقت انعقاده لضمان الإيجار السابق . فلو أن الرهن قيد في أول يناير ، ثم انتقل إلى الإيجار الجديد في أول يولييه ، لوجب أن تبقى مرتبته من أول يناير لضمان الإيجار الجديد . فإذا فرض أن دائناً آخر غير المورج أخذ رهناً ثانياً على نفس العقار المرهون في أول مارس ، أو أن المستأجر باع العقار المرهون وسجل المشتري البيع في أول مارس ، لكان الرهن الأول المأخوذ ضماناً للإيجار السابق ، والذي لا يزال ضامناً بمرتبه الأصلية للإيجار الجديد ، متقدماً على حق المرتهن الثاني أو على حق المشتري ، لا في ضمان الإيجار السابق فحسب بل أيضاً في ضمان الإيجار الجديد . إذ أن مرتبته بالنسبة إلى ضمان كل من الإيجارين واحدة ، فهي

= ص ٥٠٧ - ويرر انتقال التأمينات بحكم القانون أن هذا يتفق مع إرادة المتعاقدين المفترضة ، فالمفروض أن « المستأجر قد رضى أن ينتقل ما قدمه من تأمين في الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد وأن المورج لم يقبل التجديد إلا على هذا الشرط » (مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٥٧٥) . ولكن هذه الإرادة المفترضة عاجزة عن أن تنتقل التأمينات نفسها من الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد ، لأن هذه التأمينات قد انتهت بانتهاء الإيجار السابق . ولا تملك الإرادة إلا أن تجدد هذه التأمينات ، فتكون التأمينات التي انتقلت إلى الإيجار الجديد تأمينات جديدة تقتضى توافر أهلية الرهن وقت انعقاد الإيجار الجديد ، وتقتضى في الرهن الرسمي ورقة رسمية جديدة لأن الرهن الرسمي لا يصح إنشاؤه بإرادة مفترضة إذ الرسمية ركن شكل فيه . ولم يتطلب القانون شيئاً من ذلك ، بل أثر تيسيراً للتعامل أن يتكفل بنفسه بنقل التأمينات ذاتها التي قدمت في الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد ، مع حماية حقوق الغير وفقاً لقواعد الشهر العقاري على ما سئرى . فيكون انتقال التأمينات ، من الناحية الفنية ، قد وقع بحكم القانون لا بحكم الاتفاق .

وقد استعمل المشرع عبارات تشرح بهذا المعنى إذ يقول : « يعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً ، لا مجرد امتداد للإيجار الأصل ، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قدسها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري » . فالنص عندما قرر أن التجديد الضمني هو إيجار جديد - وكان مقتضى ذلك أن التأمينات لا تنتقل إلى الإيجار الجديد بعد أن انتهت بانتهاء الإيجار القديم - عدل في هذا الحكم بما له من سلطان فقال : « ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية » . فانتقال التأمينات ، على خلاف مقتضى تكليف التجديد الضمني بأنه إيجار جديد ، إنما وقع بحكم القانون . ولو كانت التأمينات قد تجددت مع الإيجار ، كما هو مقتضى تكليف التجديد الضمني ، لما جعل النص انتقالها استثناء كما هو مفهوم من عبارة « ومع ذلك » ، ولجاء النص على الوجه الآتي : « ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصل ، وتجدد كذلك التأمينات العينية التي كان المستأجر قدسها في الإيجار القديم » .

في أول يناير ، وتسبق قيد الرهن الثاني كما تسبق تسجيل البيع . وواضح أن هذا يضر بالغير ، وهو هنا الدائن المرتهن الثاني أو المشتري . وهذا هو السبب الذي تقدم من أجله اقتراح إلى لجنة مجلس الشيوخ ، عند نظرها للفقرة الثانية من المادة ٥٩٩ مدني ، وهي التي تقضى بانتقال التأمينات التي قدمها المستأجر ، بحذف هذه الفقرة . لأن في إبقائها إضراراً بحقوق الغير ممن يحصلون على حقوق عينية على العقار . فلم تر اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح ، وقررت إبقاء النص مع إضافة عبارة « مع مراعاة قواعد الشهر العقاري » لتنتفي كل شبهة في احتمال الإضرار بحقوق الغير (١) . والمعنى المقصود من مراعاة قواعد الشهر العقاري هو أنه يجب ، حتى يكفل الرهن الإيجار الجديد ، أن يقيد قيداً جديداً بأخذ مرتبته من وقت هذا القيد . فإذا طبقنا هذا على المثال المتقدم ، لوجب قيد الرهن قيداً جديداً في أول يولييه ، فيأخذ القيد الجديد مرتبته من هذا التاريخ . ولما كان الدائن المرتهن الثاني أو المشتري قد شهر حقه في أول مارس أي في تاريخ سابق ، فإنه لا يضر بانتقال الرهن من الإيجار السابق إلى الإيجار الجديد .

٥٢٥ - المدة في التجديد الضمني هي مدة غير معينة : وتقضى الفقرة

الأولى من المادة ٥٩٩ مدني كما رأينا ، بأن التجديد الضمني ينقذ « لمدة غير معينة ، وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ » . وهذا نص صريح في أن التجديد الضمني إيجار غير معين المدة ، فليست مدته هي مدة الإيجار السابق كما هو الأمر في الأركان والشروط الأخرى لعقد الإيجار على ما رأينا . والقانون هنا إنما يفسر نية المتعاقدين ، إذا هما عقداً تجديداً ضمناً ، بأن هذه النية لم تنصرف إلى أن يكون للإيجار الجديد نفس المدة التي كانت للإيجار السابق ، بل لم تنصرف إلى أن يكون للإيجار الجديد أية مدة معينة ، ومن ثم كان الإيجار التجديد غير معين المدة فتسرى عليه أحكام المادة ٥٦٣ مدني . أما إذا ثبت أن المتعاقدين قد أرادوا أن يكون للتجديد الضمني مدة معينة ، كأن نبه المؤجر على المستأجر بأنه إذا بقي في العين المؤجرة بعد نهاية الإيجار تجدد هذا الإيجار لمدة معادلة للمدة السابقة أو لمدة أطول أو أقصر يحددها في التنبيه ، ولم يعترض

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ص ٥٧٦ - ص ٥٧٧ - وانظر آنفاً فقرة ٥١٧ .

المستأجر على ذلك بل بقي في العين المؤجرة بعد نهاية الإيجار بنية التجديد ، فإن الإيجار يتجدد للمدة التي حددت في التنبيه (١) .

ولكن الغالب أن المتعاقدين لا يعرضان لمدة التجديد الضمني ، فإن هذا التجديد ينعقد عادة ببقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد نهاية الإيجار وسكوت المؤجر وهو عالم بذلك ، دون أن يرسل أى منهما نلاًخر تنبيهاً أو إخطاراً . فينعقد التجديد الضمني إذن في الكثرة الغالبة من الأحوال لمدة غير معينة ، وتسرى عليه أحكام المادة ٥٦٣ مدني . ومن ثم يعتبر التجديد الضمني منعقداً للفقرة المعينة لدفع الأجرة . فإذا كان الإيجار السابق قد انعقد لمدة سنة وكانت الأجرة فيه تدفع كل شهر ، صار التجديد إيجاراً بنفس الأجرة لمدة شهر واحد (٢) . ولكن التجديد ، ككل إيجار غير معين المدة ، لا ينتهي حتماً بانقضاء الشهر ، بل يجب لإنهائه أن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ مدني . وكان التقنين المدني القديم أقل صراحة في هذه المسألة من التقنين المدني الجديد ، فقد كانت المادة ٤٧١/٣٨٦ من التقنين المدني القديم تقضي بأن ينعقد التجديد الضمني « بنفس الشروط السابقة بالمدد المعتادة (termes d'usage) » (٣) . وقد اختلفت في تفسير عبارة « المدد المعتادة » . فذهب فريق إلى أنها هي المدد التي يعينها عرف الجهة (٤) ، وذهب فريق آخر إلى أن المدد المعتادة هي المدد التي يقررها القانون لعقد الإيجار غير معين المدة لأن التجديد الضمني يعد إيجاراً من هذا النوع ، فتحدد المدة بحسب مواعيد دفع الأجرة (٥) كما هو الأمر في التقنين المدني الجديد على ما رأينا . وكان القضاء المصري ، في عهد التقنين المدني القديم ،

(١) قارن استئناف مختلط ٢ مايو سنة ١٩٣٣ المحاماة ١٤ ص ٧٣٨ .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا أوجرت أرض لزراعة الخضروات لمدة ثلاث سنوات ، وحددت الأجرة بكذا عن كل سنة ، فإن الإيجار يتجدد لمدة سنة ، وهي فترة دفع الأجرة ، ولو كان متفقاً على أن تدفع هذه الأجرة السنوية على أربع دفعات كل دفعة في ثلاثة أشهر (استئناف مختلط ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣ ص ١١٠) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥١٧ في الهامش .

(٤) دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٠٨ - فقرة ٢٠٩ - فتحى زغلول ص ٢٨٢ .

(٥) جرائمولان في العقود فقرة ٢٤٠ - هالتون ٢ ص ١٢٨ .

يميل إلى تأييد هذا الرأي الأخير^(١) ، فتكون أحكام التقنين المدني القديم مطابقة في هذه المسألة لأحكام التقنين المدني الجديد .

(١) المنصورة الجزئية ٦ مايو سنة ١٨٩١ الحقوق ٦ ص ١٠٢ - بنى سوف الجزئية ١٧ يونيو سنة ١٨٩٩ الحقوق ١٤ ص ٢١٨ - ملوى ٩ أبريل سنة ١٩٢٨ مجلة كلية الحقوق ٣ ص ٧٢ - مصر الوطنية ٢٤ فبراير سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ١٤٨ ص ٣٢١ - إيتاي البارود ١٤ نوفمبر سنة ١٩٣٨ المحاماة ١٩ رقم ٢٣٩ ص ٥٨٩ - استئناف مختلط ٢ فبراير سنة ١٨٨٢ المجموعة الرسمية المختلطة ٧ ص ٨٦-١٥ فبراير سنة ١٨٨٨ المجموعة الرسمية المختلطة ١٣ ص ٧٥ - ١٢ مايو سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ٢٧١ - ٣ يونيو سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٤٤٩ - ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣ ص ١١٠ - وقرب استئناف مصر ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ٣١٢ ص ٦١٦ .

ومع ذلك فقد قضى بأنه في حالة انتهاء عقد إيجار له مدة معينة ، واستمر المستأجر واضعاً يده على العين المزجرة برضاء المالك ، اعتبر ذلك تجديداً ضمناً للمقد بجميع شروطه ، ما عدا مدته فإنها تعتبر طبقاً للعرف (الزقازيق الكلية ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٣٤ المحاماة ١٦ رقم ٢٦٩ ص ٦١٥) . وقضى أيضاً بأنه وإن كانت المادة ٣٨٦ مدني تقول بأنه في حالة التجديد الضمني الحاصل بمقد إيجار محدد المدة يكون التأجير بالشروط السابقة المتفق عليها في المقد المكتوب عدا المدة فإنها تكون طبقاً للمدة المعتادة ، فإن بعض المحاكم ، بالرغم من عدم تحديد أو تبين ماهية المدة المذكورة ، وجارها فريق من الشراح ، يقول بأنها هي المدة المنصوص عليها في المادة ٣٨٣ مدني في حالة المقد غير المدين المدة . إلا أن الرأي الراجح والملائم للصواب وروح القانون يقول بترك ذلك نقاض الموضوع بقدر المدة المحددة طبقاً للمقتضيات الخاصة بالتأجير وظروف وأحوال كل دعوى وطبيعة وموقع العقار المزجر وظروف العرف التجاري والصناعي أو المعاري المحيط بها ، بشرط ألا تتعدى المدة المحددة أصلاً في المقد المكتوب (مصر الوطنية مستجبل ١٧ ديسمبر سنة ١٩٣٤ المحاماة ١٥ رقم ٢٠٦ ص ٤٤٩) . وقضت محكمة الاستئناف المختلطة في هذا المعنى الأخير بأن المدد المعتادة تتعلق بالأحوال الخاصة بصفة المقارات المزجرة وموقعها ، وأمر تقديرها متروك للقاضي (استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٣٣ م ٤٦ ص ٨٧) . وانظر أيضاً استئناف مصر ٢٣ يناير سنة ١٩٣٨ المحاماة ١٩ رقم ١٦٤ ص ٣٧٦ .

وانظر في هذه المسألة الإيجار للمؤلف فقرة ٤٤٣ - وقد كتبنا في صدد الرأيين السابق ذكرهما في تفسير عبارة المدد المعتادة ، وهما الرأي الذي يقول بأنها المدد التي يحددها العرف والرأي الذي يقول بأنها المدد التي تحددها مواعيد دفع الأجرة ، ما يأتي : ونحن نرى أنه وإن كان الرأي الأول هو الرأي الظاهر من نص القانون المصري ، فقد ذكر المدد المعتادة (*termes d'usage*) وهذه تنصرف إلى العرف ، إلا أن الرأي الثاني هو الرأي الذي يرجح أن يكون المشرع المصري قد قصد إليه . فقد نقل للمادتين ٤٧١/٣٨٦ عن المادة ١٧٣٨ من القانون المدني الفرنسي ، وهذه تجمل المدة في التجديد الضمني كالمدة في الإيجار غير محدد المدة . ولما كانت هذه المدة الأخيرة يحددها العرف في القانون الفرنسي (م ١٧٣٦) ، فقد أثبت المشرع المصري ذلك في نصوصه ، ساهياً على ما يظهر عن أنه خالف القانون الفرنسي في هذه المسألة وجعل تحديد مدة الإيجار الذي لم يحدد المتعاقدان مدته حسب مواعيد دفع الأجرة لاحتساب العرف . فإذا كان قصد المشرع المصري اتباع -

§ ٣ - كيف ينتهي التجديد الضمني

٥٢٦ - وجوب التسيب بالوفاء في المواعيد القانونية : ولما كان نص الفقرة الأولى من المادة ٥٩٩ ملئ صريحاً ، كما رأينا ، في أن التجديد الضمني يتعقد لمدة غير معينة وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ ، فإن أحكام هذه المادة تسرى في كيفية انتهاء التجديد الضمني كما سرت في تحديد مدته بالفترة المعينة لدفع الأجرة . فلا ينتهي التجديد الضمني إذن بمجرد انقضاء الفترة المعينة لدفع الأجرة ، شهرًا كانت أو سنة أو أكثر أو أقل ، بل يجب لإنهائه أن ينبه أيضاً أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ ملئ وقد سبق بيانها . وهي إجمالاً ثلاثة أشهر في الأراضى ، وشهران في الأماكن غير الموثنة ، وشهر واحد فيما عدا ذلك ، على ألا يزيد الميعاد في جميع هذه الأحوال على نصف الفترة المعينة لدفع الأجرة .

فإذا انعقد إيجار أرض لمدة ثلاث سنوات على أن تدفع الأجرة كل سنة ، وانتهى الإيجار بانقضاء ثلاث السنوات ، وبقي المستأجر في الأرض بعد ذلك وانعقد التجديد الضمني ، فإنه يتعقد ، مع مراعاة أحكام التشريعات الاستثنائية ، لمدة سنة واحدة وهي الفترة المعينة لدفع الأجرة . ولكنه لا ينتهي بمجرد انقضاء السنة ، بل يجب أن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في ميعاد ثلاثة أشهر قبل انقضاء السنة ، وإلا امتد الإيجار سنة ثانية فثالثة وهكذا حتى ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في الميعاد السالف الذكر . وإذا انعقد إيجار منزل لمدة سنة واحدة على أن تدفع الأجرة كل ثلاثة شهور ، وانتهى الإيجار بانقضاء السنة ، وبقي المستأجر في المنزل بعد ذلك التجديد الضمني ، فإنه يتعقد لمدة ثلاثة شهور وهي الفترة المعينة لدفع الأجرة . ولكنه لا ينتهي بمجرد انقضاء ثلاثة الشهور ، بل يجب أن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في ميعاد شهر ونصف قبل انقضاء ثلاثة الشهور ، وإلا امتد الإيجار ثلاثة شهور فثلاثة أخرى وهكذا حتى

= القانون المرئى من حيث توحيد الحكم في تحديد مدة التجديد الضمني والإيجار غير محدد المدة ، وكانت مدة الإيجار في الحالة الأخيرة تحدها مواعيد دفع الأجرة ، وجب القول كذلك إن مدة التجديد الضمني يحدها ميعاد دفع الأجرة . ولكننا لا ننكر أن في نصوص القانون المصرى عموماً كان الأجر تجب ، (الإيجار للمؤلف فقرة ٤٤٣ ص ٥٤٣ هامش ٢) .

ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في الميعاد السالف الذكر (١).

٥٢٧ - جواز أنه يعقب التجديد الضمني تجديراً ضمناً آخر : وإذا انتهى التجديد الضمني بالتنبيه بالإخلاء في الميعاد القانوني على النحو الذي قدمناه ، فإنه يجوز أن يبقى المستأجر بالرغم من هذا التنبيه في العين المؤجرة بعد نهاية التجديد الضمني بنية تجديد الإيجار تجديراً ضمناً آخر . وفي هذه الحالة لا يوجد ما يمنع من أن ينعقد تجديد ضمني جديد يعقب التجديد الضمني الأول ، شأن كل إيجار غير معين المدة ينتهي بالتنبيه ويعقبه تجديد ضمني .

والتجديد الضمني الثاني يكون في هذه الحالة تجديراً للتجديد الضمني الأول للإيجار الأصلي ، بحيث إنه لو اختلفت بعض شروط التجديد الضمني الأول عن شروط الإيجار الأصلي كما يتفق ذلك في بعض الأحوال فيما قدمنا ، فإن التجديد الضمني الثاني ينعقد بشروط التجديد الضمني الأول لأبشروط الإيجار الأصلي . وينعقد التجديد الضمني الثاني للفترة المعينة لدفع الأجرة كما هو الأمر في التجديد الضمني الأول ، لا للمدة المعينة في الإيجار الأصلي . وتسرى عليه أحكام التجديد الضمني التي أسلفناها ، ومن ثم تنتقل إليه التأمينات دون الكفالة على الوجه الذي سبق تفصيله .

وقد يعقب التجديد الضمني الثاني عند انتهائه بالتنبيه تجديد ضمني ثالث ، فتجديد ضمني رابع ، وهكذا . ويكون التجديد الضمني الثالث تجديراً للتجديد الضمني الثاني لا للتجديد الضمني الأول ولا للإيجار الأصلي ، كما يكون التجديد الضمني الرابع تجديراً للتجديد الضمني الثالث للتجديدين الضمنيين السابقين على هذا التجديد الثالث وللإيجار الأصلي ، وهكذا .

الفرع الثاني

انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته

٥٢٨ - انتقال ملكية العين المؤجرة والعرز الطارى : قدمنا أن الإيجار

قد ينتهي قبل انقضاء مدته بانتقال ملكية العين المؤجرة (١) أو العذر الطارئ (٢)
فنتناول هذين السببين في مبحثين متعاقبين .

المبحث الأول

انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة .

٥٢٩ - التفريق بين فرضين : يجب التفريق بين فرضين : (١) وجود اتفاق بعين مصير الإيجار في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة . (٢) عدم وجود هذا الاتفاق .

٥٣٠ - هاته ما إذا كان المستأجر هو الذي انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة :
وقبل أن نبحث كلا من هذين الفرضين تحسن الإشارة إلى حالة ليس من النادر حصولها . ذلك أن المستأجر قد يكون هو نفسه الذي تنتقل إليه ملكية العين المؤجرة ، كأن يشتريها مثلاً من المؤجر . ففي هذه الحالة ينتهي الإيجار بمجرد وقوع البيع ، سواء كان الإيجار ثابت التاريخ أو غير ثابت ، وسواء كان تاريخه متقدماً على تاريخ البيع أو غير متقدم ، وذلك لأن المستأجر بشرائه العين حل محل المؤجر فاجتمعت فيه صفتا المستأجر والمؤجر ، فينقضي الالتزام باتحاد الذمة وينتهي الإيجار (٣) .

وغنى عن البيان أن المستأجر المشتري إذا كان قد دفع الأجرة مقدماً للمؤجر

(١) وسنرى أن انتقال ملكية العين المؤجرة يجعل الإيجار لا ينصرف أثره إلى المالك الجديد إذا كان غير ذي تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، ومن ثم يجوز لهذا الأخير طلب إخلاء العين من المستأجر بشروط معينة . ومن هنا يجيء انتهاء الإيجار ، فهو وإن كان لا ينتهي بانتقال ملكية العين ، إلا أن المستأجر يرجع على المؤجر بضمان الاستحقاق فيفسخ العقد كما سيأتي . وهذه الناحية العملية هي التي اعتد بها المشرع عندما وضع انتقال ملكية العين المؤجرة بين النصوص الخاصة بانتهاء الإيجار . وقد انتقد بعض الفقهاء هذا الوضع ، متسكين بأن انتقال ملكية العين ليس في ذاته سبباً لانتهاء الإيجار (منصور مصطفي منصور فقرة ١٦٦ ص ٣٩٩ هامش ١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٨) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٩٥ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٤٩٤ .

البائع ، فله الرجوع عليه بما دفعه مقدماً دون أن يستوفى منفعة في مقابله ، سواء كانت المخالصة من الأجرة المدفوعة مقدماً مسجلة أو غير مسجلة ، وسواء كانت الأجرة التي دفعت مقدماً هي أجرة مدة تزيد على ثلاث سنين أو لا تزيد ، لأن تسجيل المخالصة عن الأجرة التي تدفع مقدماً عن مدة تزيد على ثلاث سنين إنما يجب لسريان المخالصة في حق الغير لا فيما بين المتعاقدين .
ولما كان المستأجر ملزماً من جهة برد العين عند نهاية الإيجار ، ولكن له الحق من جهة أخرى في تسلمها بصفته مشترياً ، كان من ذلك أن يبقى المستأجر في العين ، وبعد أنه قد ردها رداً حكماً بصفته مستأجراً ، وتسلمها تسليماً حكماً كذلك بصفته مشترياً^(١) .

المطلب الأول

وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة

٥٣١ - الاتفاق بين المؤجر والمستأجر : قد يكون الاتفاق بين المؤجر والمستأجر ، كان يشترط الأول في عقد الإيجار أو في اتفاق لاحق أن له الحق في بيع العين المؤجر وأنه يجب على المستأجر عند البيع إخلاء العين ولو كان عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على البيع . ففي هذه الحالة يعمل بهذا الاتفاق ، وللمشتري أن يتمسك به ، وينتهي الإيجار ببيع العين حتى لو لم يذكر ذلك في عقد البيع ، لأن المشتري يستفيد من الشرط الذي اشترطه البائع لمصلحته في عقد الإيجار بموجب قواعد الاشتراط لمصلحة الغير^(٢) . ولكن يجب على المشتري أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ مدني (انظر م ٦٠٥ / ١ مدني)^(٣) ، وقد قضى بأنه إذا اشترط في عقد الإجارة أن المستأجر ملزم بتسليم

(١) وكذلك ينقضي التزام المستأجر بتريم العين إذا كان قد أصابها تلف هو مشمول منه ، لأنه كشرط أصبح دائماً هذا الالتزام ، فصار دائماً ومديناً به ، وبذلك ينقضي الدين باتحاد التمسك (الإيجار للمؤلف فقرة ٤٦٤) .

(٢) ديفرجه ١ فقرة ٥٤٣ - لوران ٢٥ فقرة ٣٩٥ - جيوار ١ فقرة ٣٧١ - هك ١٠ فقرة ٣١٤ - بودري وقال ١ فقرة ١٢٩٧ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٥١ .

(٣) هذا ما لم يقبل المستأجر في عقد الإيجار أو في اتفاق لاحق النزول عن مواعيد الإخلاء ، ولكن يجوز في هذه الحالة للقاضي أن يمنع المستأجر مهلة معقولة للإخلاء تطبيقاً للمادة ٢/٣٤٦ مدني (نظرة المبصرة) (سليمان مرتس فقرة ٢٨١ - ص ٥٢٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٩ ص ٤٩٧ هامش ١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٢ ص ٢٩١) .

العين المؤجرة إلى المشتري إذا باعها المؤجر في مدة الإجارة فذلك لا يعنى المشتري من وجوب إعطاء المستأجر المدة المحددة في القانون بالمادة ٣٨٣ (مدني قديم ويقابلها م ٥٦٣ مدني جديد) للإخلاء^(١). وإذا نبه المشتري على المستأجر بالإخلاء قبل نهاية الإيجار، فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضاً، ما لم يتفق على غير ذلك^(٢). ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو من المشتري نيابة عن المؤجر، أو إلا بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض (م ٦٠٥ / ٢ مدني)^(٣)، وسيأتي تفصيل ذلك؛

(١) الأسكندرية الوطنية ٢٢ يناير سنة ١٩١٧ الشرائع ٤ رقم ١٣٥ ص ٤٣٦ - انظر أيضاً أجا ٢١ مايو سنة ١٩٢٥ الهامة ٦ رقم ٣٥٧ ص ٥٣٧ - استئناف مخطط أول مارس سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٢٨٠ - أما إذا كان الباقي من مدة الإيجار يقل عن المهاد المقرر في المادة ٥٦٣ مدني، فالمهاد الأقل هو الذي يرامى في التنبه بالإخلاء، على أساس أن المشتري يتسكك بالإيجار إلى نهاية مدته إذ أن له هذا الحق كما سئرى (انظر مايل فقرة ٥٤٤ - فقرة ٥٤٥).

هذا وحق المشتري في إخراج المستأجر ليس معناه أن ينتهي الإيجار من تلقاء نفسه بمجرد بيع العين المؤجرة، إذ يجوز للمشتري ألا يستعمل هذا الحق وأن ينزل عنه فيستأنس المستأجر إلى نهاية الإيجار. ويعتبر قبض المشتري للأجرة من المستأجر مرات متعددة دون تحفظ نزولاً فسخاً من هذا الحق (جيوار ١ فقرة ٣٧٥ - بودرى وقال ١ فقرة ١٢٩٩ - فقرة ١٣٠٠ - أوبرى وروولسان ٥ فقرة ٣٦٩ هاش ٣٤ مكرر - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٥١). وإذا سكت المشتري عن استعمال الحق دون أن يتبين من الظروف أنه قد نزل عنه، جاز للمستأجر أن يملوه ليفصح عن نيته في مياد يمينه لذلك (جيوار ١ فقرة ٣٧٥ - بودرى وقال ١ فقرة ١٢٩٩ - أوبرى وروولسان ٥ فقرة ٣٩٩ هاش ٣٤ مكرر - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٥١).

(٢) فقد يتفق المؤجر مع المستأجر على أنه إذا تصرف في العين المؤجرة انتهى الإيجار من تلقاء نفسه ولو قبل انقضاء مدته، وأنه يمتنع على المستأجر تسليم العين إلى المالك الجديد بمجرد مطالبت بذلك ودون تعويض. فيصح هذا الاتفاق، وللمالك الجديد إخراج المستأجر من العين دون مياد للإخلاء، ودون أن يرجع المستأجر على المؤجر بتعويض (نقض مدني ١٤ ديسمبر سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١٦٨ ص ٤٧٦). ولكن هذا الاتفاق لا يعمل به إلا في حالة تصرف المؤجر في العين المؤجرة، ولا يدخل في ذلك أن ينتزع المالك الحقيقي العين من يد المستأجر، إذ يجوز في هذه الحالة الأخيرة أن يرجع المستأجر على المؤجر بتعويض بالرغم من هذا الاتفاق (استئناف وطني ٢ مارس سنة ١٩١٥ المجموعة الرسمية ١٧ رقم ١٦ ص ٢٤).

(٣) وتقضى المادة ١٧٤٤ مدني فرنسي بأنه إذا أخرج المشتري المستأجر، كان لهذا أن يرجع بتعويض على المؤجر، وله أن يجبس العين المؤجرة حتى يستوفى هذا التعويض من المؤجر أو من المشتري مكان المؤجر (م ١٧٤٩ مدني فرنسي)، وذلك ما لم يوجد اتفاق يخالفه. ولكن التعويض في التقنين المدني الفرنسي يقدر بطريقة خاصة، فتقضى المادة ١٧٤٥ مدني فرنسي -

وقد يكون الأمر على العكس من ذلك ، فيتفق المؤجر والمستأجر على أن يبيع العين المؤجرة لا ينتهي به الإيجار ، بل يبقى عقد الإيجار سارياً في حق المشتري الجديد^(١) . وفي هذه الحالة يجب على المؤجر إذا باع العين أن يشترط على المشتري احترام الإيجار ، فإذا لم يفعل فليس المشتري ملزماً باحترامه إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على عقد البيع . أما إذا كان الإيجار غير ذي تاريخ ثابت سابق على البيع ، ولم يتعهد المشتري باحترام هذا الإيجار ، كان له أن يلزم المستأجر بالإخلاء بعد التنبيه عليه في الميعاد القانوني ، وذلك بالرغم من وجود الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على وجوب سريان الإيجار على المشتري في حالة بيع العين المؤجرة ، لأن المشتري لم يكن طرفاً في هذا الاتفاق فلا يلزم باحترامه . ويكون للمستأجر الحق في الرجوع بتعويض على المؤجر ، وله أن يبقى في العين حتى يستوفي هذا التعويض^(٢) ، وسيأتي بيان ذلك .

٥٣٢ - الاتفاق بين المؤجر والمشتري : وقد يكون الاتفاق بين المؤجر والمشتري ، كأن يشترط الأول على الثاني في عقد البيع احترام الإيجار . ويكون هذا اشتراطاً لمصلحة الغير وهو المستأجر ، فيستطيع هذا الأخير أن يلزم المشتري باحترام الإيجار ولو لم يكن ثابت التاريخ . ولكن إذا لم يعين المؤجر الإيجار الذي يراد احترامه تعييناً كافياً ، واكتفى مثلاً بذكر « الإيجار الموجود » ، فلا يلزم المشتري باحترام كل إيجار ، بل يجب أن يكون هذا الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على البيع حتى تنتفي بذلك شبهة أن « الإيجار الموجود » لم يكن موجوداً في الواقع

— بأنه إذا كان المحل المؤجر بيتاً أو مسكناً أو حانوتاً فالتعويض يكون مبلغاً مساوياً لأجرة المحل المؤجر في مدة المهلة التي تعطى للمستأجر حسب عرف الجهة ، وتقتضى المادة ١٧٤٦ مدق فرنسي بأنه إذا كان الشيء المؤجر أرضاً زراعية فبلغ التعويض يكون ثلث أجرة المدة الباقية من الإيجار ، وتقتضى المادة ١٧٤٧ مدق فرنسي بأنه إذا كان الشيء المؤجر مصنفاً فأهل الخبرة تقدر التعويض . ولم ينقل التتئين المدق المصري هذه النصوص التي تجعل تقدير التعويض على نحو لا يتفق مع القواعد العامة ، فيجب إذن تطبيق هذه القواعد في تقدير التعويض في مصر .

(١) وقد يشترط المستأجر على المؤجر أنه لا يجوز لهذا الأخير أن يبيع العين المؤجرة طول مدة الإيجار . ولا يترتب على هذا الشرط أن يكون البيع باطلاً ، وإنما يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بالتعويض ، ويجوز له أيضاً المطالبة بفسخ الإيجار مخالفة المؤجر الشرط والمحاكمة تقدير طلب الفسخ (بودري وقال ١ فقرة ١٣٤٣ - فقرة ١٣٤٤) .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٨١ ص ٥٢٩ - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٤٦٥ .

قبل البيع بل وجد بعده بتواطؤ بين المؤجر والمستأجر . ويكون مركز المستأجر في هذه الحالة الأخيرة كمركزه لو لم يشترط المؤجر على المشتري في عقد البيع احترام الإيجار .

وقد يكون الأمر على العكس من ذلك ، فيشترط المشتري على البائع إخراج المستأجر ولو كان بيده عقد ثابت التاريخ وسابق على البيع . ففي هذه الحالة لا يسرى هذا الشرط على المستأجر إذا كان عقده ثابت التاريخ وسابقاً على البيع ، لأنه لم يكن طرفاً في عقد البيع ، وله البقاء في العين إلى نهاية الإيجار ، ويكون للمشتري حق الرجوع على البائع^(٢) .

المطلب الثاني

عدم وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة

٥٣٣ - التفرقة بين هاتين : هنا يجب التفريق بين حالتين : (١) إذا كان للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية . (٢) إذا لم يكن للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية . ونستعرض كلا من هاتين الحالتين .

§ ١ - للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية

٥٣٤ - تطبيق نـسـبـي لـلـتـصـرف أـرـ العـقد إـلى الخـلف الخاص : تنص المادة ١٤٦ مدني على أنه : إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقاً شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص ، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كانت من مستزمانه ، وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه .

ويخلص من هذا النص أنه إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى خلف خاص ، واعتبرنا أن الالتزامات والحقوق التي تنشأ من عقد الإيجار من مستزمانات العين المؤجرة ، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل مع العين المؤجرة إلى من انتقلت

(١) سليمان مرقس فقرة ٢٨١ ص ٥٢١ - ص ٥٢٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٩ .

إليه ملكية هذا العين ، فيصبح الإيجار نافذاً في حقه ، ويحل محل المؤجر في مواجهة المستأجر .

ولكن اعتبار الالتزامات والحقوق التي تنشأ من عقد الإيجار من مستلزمات العين المؤجرة محل للنظر^(١) . ومن ثم أورد المشرع نصوصاً خاصة طبق فيها نظرية انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص تطبيقاً تشريعياً على عقد الإيجار .

فتبحث فيما يأتي :- (أ) متى تنتقل الالتزامات والحقوق الناشئة من عقد الإيجار إلى الخلف الخاص . (ب) ما يترتب من الآثار على انتقال الإيجار إلى الخلف الخاص .

(أ) متى تنتقل الالتزامات والحقوق الناشئة من عقد الإيجار

إلى الخلف الخاص

٥٣٥ - نصوص قانونية : تنص الفقرة الأولى من المادة ٦٠٤ من التتئين

المدني على ما يأتي :

« إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر ، فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية »^(٢) .

ويقابل هذا النص المادة ٣٨٩ / ٤٧٤ من التتئين المدني القديم^(٣) .

(١) انظر الوسيط ١ فقرة ٣٥٣ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١/٨٠٧ من المشروع التمهيلي على وجه

مطابق لما استقر عليه في التتئين المدني الجديد ، وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١/٦٣٣ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١/٦٣٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١/٦٠٤ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٧ - ص ٥٨٩) .

(٣) التتئين المدني القديم م ٤٧٤/٣٨٩ : يفسخ الإيجار ببيع الشيء المستأجر إذا لم يكن

لست الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ البيع الثابت رسمياً .

(وأحكام التتئين المدني القديم تتفق مع أحكام التتئين المدني الجديد - ويلاحظ أن صياغة

نص التتئين المدني القديم معيبة من وجهين تداركهما التتئين المدني الجديد : (١) ذكر التتئين المدني القديم أن الإيجار يفسخ ببيع العين المؤجرة ، والصحيح - كما ذكر التتئين المدني الجديد - أن الإيجار يكون غير نافذ في حق من انتقلت إليه الملكية . (٢) اقتصر التتئين المدني القديم على ذكر البيع سبباً لانتهال الملكية ، أما التتئين المدني الجديد فقد عمم السبب الذي ينتقل ملكية العين -

ويقابل في التفتينات المدنية العربية الأخرى : في التفتين المدني السوري م ٥٧١ / ١ - وفي التفتين المدني الليبي م ٦٠٣ / ١ - وفي التفتين المدني العراقي م ٧٨٦ / ١ - وفي تفتين الموجبات والعقود البناني م ٥٩٧ (١) .
 وبمفهوم المخالفة من هذا النص ، يكون الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة إذا كان له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية (٢) .

٥٣٦ - شروط انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص : ونستعرض أولاً ، في إيجاز ، الشروط الواجب توافرها لانصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص ، حتى تبين مبلغ انطباقها على الحالة التي نحن بصدددها ، حالة انصراف أثر عقد الإيجار إلى خلف المؤجر الخاص .
 يجب لانصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص توافر الشروط الآتية :
 ١ - أن يكون هناك خلف خاص ، والخلف الخاص هو من يتلقى من سلفه ملكية شيء معين بالذات أو حقاً عينياً في هذا الشيء .

- المؤجرة فأى سبب ينتقل الملكية يكتفى على النحو الذي سراء فيما قبل . وبالرغم من اتصاف التفتين المدني القديم على ذكر البيع ، فإن أى سبب لنقل الملكية كان يكتفى في عهد هذا التفتين : الإيجار المؤلف فقرة ٤٦٨ - وانظر سليمان مرقس فقرة ٢٧٧ - ومن ثم يكون حكمه في هذه المسألة مطلقاً مع حكم التفتين المدني الجديد . وقد عم نص المادة ١٧٤٣ مدني فرنسي بالرغم من اتصافها هي أيضاً على ذكر البيع : يبدان ١١ فقرة ٥٣٥) .

(٣) التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدني السوري م ١/٥٧١ (مطابق) .

التفتين المدني الليبي م ١/٦٠٣ (مطابق) .

التفتين المدني العراقي م ١/٧٨٦ : إذا انتقلت ملكية المأجور إلى شخص آخر ، فلا يكون الإيجار نافذاً في حقه إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي ترتب عليه انتقال الملكية . (وأحكام التفتين العراقي تتفق مع أحكام التفتين المصري - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٤٠ وما بعدها) .

تفتين الموجبات والعقود البناني م ٥٩٧ : لا يفسخ عقد الإيجار بالتفرغ عن المأجور ، سواء أكان التفرغ اختيارياً أم إجبارياً . ويقوم المالك الجديد مقام المتفرغ في جميع حقوقه واجباته الناشئة عن الإيجارات والعقود التي لم تحل آجالها إذا كانت خالية من النش وذات تاريخ صحيح سابق لوقت التفرغ . (وأحكام التفتين البناني تتفق مع أحكام التفتين المصري) .
 (٤) انظر الوسيط ١ فقرة ٣٥٠ وما بعدها .

- ٢ - أن يكون هناك عقد أبرم في شأن الشيء المستخلف فيه ، وأنشأ التزامات وحقوقاً تعتبر من مستلزمات هذا الشيء .
- ٣ - أن يكون هذا العقد قد أبرم قبل انتقال الشيء المستخلف فيه للخلف الخاص ، فيجب إذن بوجه عام أن يكون العقد ثابت التاريخ وسابقاً على تاريخ التصرف الذي انتقل به الشيء إلى الخلف .
- ٤ - أن يعلم الخلف بالالتزامات والحقوق التي تنتقل إليه وقت انتقالها . فننظر الآن إلى أي مدى تنطبق هذه الشروط فيما يتعلق بانصراف أثر الإيجار إلى خلف المؤجر الخاص .

٥٣٧ - السُّرْطُ الأوَّل - وجود خلف خاص : والمفروض في هذا

الشرط أن تكون هناك عين مؤجرة انتقلت ملكيتها إلى خلف خاص . فهذا الشرط إذن منطبق .

ويستوى أن تكون العين عقاراً أو منقولاً ، فنصوص التقنين المدني الجديد ، كتنصوص التقنين المدني القديم ، عامة لم تخصص العقار دون المنقول^(١) . وذهب بعض الفقهاء إلى أنه يشترط أن تكون العين المؤجرة عقاراً ، لأن نص المادة ١٧٤٣ مدني فرنسي ، وهي المقابلة لنصوص التقنين المدني المصري ، مقصورة على العقار دون المنقول بحكم أصلها التاريخي^(٢) وبحكم وضعها في التقنين المدني الفرنسي حيث جاءت بين النصوص المتعلقة بإيجار المنازل والأراضي الزراعية ، كما أن نصوص التقنين المصري ، القديم والجديد ، تنكلم عن التنبيه على المستأجر « بالخروج » وعن التنبيه عليه « بالإخلاء » وهذان التعبيران إنما يصدقان على إيجار العقار لا على إيجار المنقول^(٣) . وقياس نصوص التقنين المصري على نص

(١) إيجار المؤلف فقرة ٤٧٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٦ ص ٤٩٠ و ص ٤٩٣ - محمد كامل مرسي فقرة ٢٢٧ ص ٣٠٦ - عبد المنعم البدر اوى ص ٣٠ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٩ ص ٢٨٣ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٣٧ في الهامش .

(٣) سليمان مرقس فقرة ٢٧٧ ص ٥١٥ - وانظر في الفقه الفرنسي بودرى وقال ١ فقرة ١٢٧١ و فقرة ١٢٧٤ . على أن هناك من الفقهاء في فرنسا من يجعل المادة ١٧٤٣ مدني فرنسي تشمل العقار والمنقول معاً (أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٩ هامش ٣١ - بلانيول وريبير وبولانجيح ٢ فقرة ٢٦٧٥) .

المادة ١٧٤٣ مدني فرنسي قياس مع الفارق ، فنصوص التقنين المصري كما قدمنا عامة لم تخصص . والاحتجاج بورود لفظ «الإخلاء» في نصوص التقنين المصري وبأن هذا اللفظ يصدق على إيجار العقار دون إيجار المنقول لا يستقيم ، فقد ورد في كثير من نصوص التقنين المصري لفظ «الإخلاء» في الإيجار سواء وقع على عقار أو على منقول ولا يقصد بهذا اللفظ إلا ترك العين المؤجرة (انظر على سبيل المثال المواد ٥٦٣ و ٥٩٨ و ٦٠٠ و ٦٠١ و ٦٠٧ و ٦٠٨) (١) .

ويجب أن تنتقل ملكية العين المؤجرة إلى خلف خاص . والمتصود بالخلف الخاص هو من يتلقى من المؤجر المالك ملكية العين المؤجرة أو حقاً عينياً فيها بأى سبب (٢) .

- ومقتضى رأى من ينصر النص على العقار أن إيجار المنقول لا ينفذ في حق المالك الجديد إلا طبقاً لقواعد انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص ، فيشترط إذن علم المالك الجديد بوجود الإيجار وقت انتقال الملكية إليه .

-- (١) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٦ ص ٤٩٣ هاش ٥ - منصور مصطفي منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٣ هاش ١ .

(٢) وقد لا يكون المؤجر مالكا ، بل مستأجراً أصلياً أجر من الباطن ثم تنازل عن الإيجار . وإذا كان وضمه يقرب من وضع المؤجر المالك الذي باع العين المؤجرة ، من حيث إن كلاهما قد أجر حقه ثم باعه ، إلا أنه يبدو أن نص المادة ٦٠٤ مدني لا يتسع لهذا الفرض . فيجب إذن تطبيق القواعد العامة ، وهي تقرب كثيراً من الأحكام التي قررتها المادة ٦٠٤ مدني . فالمتنازل له عن الإيجار يعتبر خلفاً خاصاً للمؤجر من الباطن أي المستأجر الأصل (انظر الوسيط ١ فقرة ٣٥٠ ص ٥٤٧) ، فينصرف إليه أثر الإيجار من الباطن لأنه عقد أبرم في شأن الشيء المختلف فيه وهو حق المؤجر ، مادام القانون قد اعتبر الحقوق والالتزامات الناشئة من عقود الإيجار من مستلزمات الشيء للمؤجر . ويشترط إذن لانصراف أثر الإيجار من الباطن إلى المتنازل له عن الإيجار أن يكون الإيجار من الباطن ثابت التاريخ وسابقاً على التنازل ، وأن يكون المتنازل له عالمياً به وقت التنازل . وهذا هو مقتضى تطبيق القواعد العامة في شأن انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص وفقاً للمادة ١٤٦ مدني . أما في القانون الفرنسي ، حيث لا يوجد نص يضافي نص المادة ١٤٦ ، فالنقطة الفرنسية يطبق القواعد العامة في الفرض الذي نحن بصدده على الوجه الآتي : لا ينصرف أثر الإيجار من الباطن إلى المتنازل له عن الإيجار حتى لو كان الإيجار من الباطن ثابت التاريخ وسابقاً على التنازل ، لأن المتنازل له وهو خلف خاص لا تنتقل إليه التزامات سلفه بنبر نص أو اتفاق (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٩ ص ٩٤٠ - ص ٩٤١) . أما القضاء الفرنسي فيصرف أثر الإيجار من الباطن إلى المتنازل له عن الإيجار حتى لو لم يكن الإيجار من الباطن ثابت التاريخ ، بحجة أن المادة ١٧٤٣ مدني فرنسي التي تسمح للمشتري بأن يحتج على المستأجر بعدم ثبوت تاريخه نص استثنائي لا يجوز التوسع فيه ، فلا ينطبق في الفرض الذي نحن بصدده ، =

وأكثر الأسباب شيوعاً لنقل ملكية العين المؤجرة هو عقد البيع ، ولذلك يمثل هذا العقد عادة في الحاضر عند الكلام في انتقال ملكية العين المؤجرة . ويستوى أن يكون البيع اختيارياً كما هو الغالب^(١) ، أو أن يكون إجبارياً كما يقع في التنفيذ الجبري على المنقول وفي نزع ملكية العقار ، فالرأسي عليه المزداد لا ينصرف إليه أثر الإيجار إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على رسو المزداد . وفي العقار يكون للرأسي عليه المزداد فوق ذلك أن يتمسك بعدم انصراف أثر الإيجار إليه ، إلا إذا كان له تاريخ ثابت سابق على تسجيل التثنية بنزع الملكية ما لم يكن من أعمال الإدارة الحسنة (م ٦٢١ مرافعات)^(٢) .

ومن ثم لا يستطيع المتنازل له عن الإيجار أن يحتج على المتأجر من الباطن بعدم ثبوت تاريخه = (نقص فرنسي ١٤ فبراير سنة ١٩٥٠ جازيت دي باليه ١٩٥٠ - ٢ - ٤٠ - محكمة السين ٢٠ أبريل سنة ١٩٥٠ جازيت دي باليه ١٩٥٠ - ٢ - ٦ - Som.) .

(١) ولا نفرق بين مشر ومشر ، فالمشترى لجزء من العين ينفذ في حقه الإيجار كالمشترى لكل العين ، فإذا كان الإيجار غير سابق على البيع لم ينفذ وكان للمشترى إخراج المتأجر من الجزء المبيع ، وللمتأجر أن يرجع على المؤجر بالفسخ أو بإفناص الأجرة فيما بنى (عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٣٢١ ص ٤٩٩) . والمشترى تحت شرط فاسخ - كالرأسي عليه المزداد الخاضع لزيادة العشر وكالمشترى وفاء في التفتين المدنى القديم - ينفذ في حقه الإيجار كذلك إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على البيع (قارن م ١٧٥١ مدنى فرنسي فيما يتعلق بالمشترى وفاء وقد أُنيت بقانون ١٣ أبريل سنة ١٩٤٦) . فإذا لم يستوف الإيجار هذا الشرط ، جاز للمشترى تحت شرط فاسخ إخراج المتأجر من العين ، ولا يكون هذا الإخراج مطلقاً على الشرط الفاسخ فيعود المتأجر للعين إذا تحقق هذا الشرط ، بل يكون إخراجاً نهائياً لأن الإيجار وما يتعلق به يعتبر من أعمال الإدارة ، وهذه إذا باشرها المالك تحت شرط فاسخ تكون نهائية (بودرى وقال ١ فقرة ١٣٢٧) . هذا إلى أن المشترى تحت شرط فاسخ يجوز له بعد أن يخرج المتأجر من العين أن يزوجها لآخر ويكون إيجاره نافذاً إلى نهاية مدته (انظر آنفاً فقرة ٣٤) ، فإذا تحقق الشرط الفاسخ قبل انتهاء هذا الإيجار الأخير ، وقلنا برجوع المتأجر السابق ، تعارض هذا مع نفاذ الإيجار السارى . أضف إلى ذلك أن المتأجر الذى أخرجه المشترى تحت شرط فاسخ لا يعول في العادة على حقه في الرجوع إلى العين عند تحقق الشرط الفاسخ ، لأن هذا غير محقق ، فهو يستأجر عيناً أخرى وليس من صالحه الرجوع إلى العين الأولى في أغلب الأحيان (بودرى وقال ١ فقرة ١٣٢٧) . أما المشترى تحت شرط واقف فليس له إخراج المتأجر إلا إذا تحقق الشرط ، فإذا ما تحقق كان التثنية بالإخلاء الذى قد يكون صادراً من المشترى للمتأجر قبل ذلك صحيحاً ، لأن المشترى يعد مالكاً من وقت البيع لا من وقت تحقق الشرط بفضل الأثر الرجعى (بودرى وقال ١ فقرة ١٣٢٩) .

وانظر في ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٤٦٨ ص ٥٧٧ هامش ١ .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٧٧ ص ٥١٥ هامش ١ - عبد المنعم فرج الصلحة فقرة ٢٠٩

وكالبيع كل عقد آخر ناقل للملكية ، فقد تنتقل ملكية العين المؤجرة بالمقايضة ، أو بالهبة ، أو بالشركة إذا انتقلت للشركة ملكية العين المؤجرة باعتبارها حصة أحد الشركاء . فينصرف أثر الإيجار ، إذا استوفى شرط الأسبقية ، إلى المتقايض والموهوب له والشركة . أما العقود الكاشفة عن الملكية ، كالصلح والقسمة ، فلها حكم آخر يتلاقى من الناحية العملية مع حكم العقود الناقلة للملكية . ذلك أن المتصالح مثلاً إذا خلص له بموجب الصلح عين متنازع عليها وكانت هذه العين قد أجراها المتصالح الآخر ، وجب على المتصالح الأول احترام الإيجار لأنه خلف خاص ، بل لأن الإيجار قد صدر من حائر لمستأجر حسن النية (١) .

وكالعقد الناقل للملكية أى تصرف آخر ناقل للملكية ولو كان صادراً من جانب واحد . فقد تنتقل ملكية العين المؤجرة بالوصية ؛ فينصرف إلى الموصى له أثر الإيجار الصادر من الموصى ، والإيجار في هذه الحالة يكون ثابت التاريخ ضرورة بموت الموصى ، والموت طريقة من طرق إثبات التاريخ ، ويكون كذلك بالضرورة سابقاً على انتقال ملكية العين إلى الموصى له . أما انتقال ملكية العين المؤجرة بالميراث فليس له حكم انتقالها بالوصية ، ذلك أن الوارث بخلاف الموصى له ليس خلفاً خاصاً للمورث بل هو خلف عام ، فوجب عليه احترام الإيجار الصادر من المورث ولو لم يكن ثابت التاريخ (٢) .

وكالتصرف الناقل للملكية أى سبب آخر ناقل للملكية . فقد تنتقل ملكية العين المؤجرة بالشفعة ، فينصرف إلى الشفيع أثر الإيجار الصادر من البائع إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على البيع المأخوذ فيه بالشفعة ، بل ينصرف إلى الشفيع أثر الإيجار الصادر من المشتري إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة ، إذ البيع الصادر من المشتري قبل تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة يسرى في حق الشفيع (م ٩٤٧ مدني) ، فأولى أن يسرى الإيجار . أما إذا كان الإيجار صادراً بعد تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة ، فالظاهر أن أثره لا ينصرف إلى الشفيع إلا إذا كان من أعمال الإدارة الحسنة قياساً على المنزوع

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٣ .

(٢) على أن الإيجار إذا كان صادراً من المورث نفسه يكون ثابت التاريخ بموته . ولكن

قد يصدر الإيجار من نائب عن المورث كوكيل ، وعندئذ قد لا يكون ثابت التاريخ .

ملكته إذا أجر بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية (٦٢١ مرافعات) (١) .
 والمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي صريحة في كل ما قدمناه إذ تقول :
 « عم المشروع السبب الذي ينقل ملكية العين المؤجرة من المؤجر . فأى سبب ،
 وليس البيع وحده ، يكفي . فإذا انتقلت ملكية العين المؤجرة هبة أو مقايضة
 أو شركة أو شفعة أو غير ذلك من أسباب نقل الملكية ، كان هذا حكمه حكم
 البيع . بل إن البيع نفسه قد يكون اختيارياً كما هو الغالب وقد يكون جبرياً ،
 والحكم واحد في الحالتين . إلا أن نقل الملكية بالميراث له حكم آخر ، فسيأتي
 أن الإيجار لا ينقضي بموت المؤجر ، بل تظل ورثته ملتزمة بالإيجار الذي عقده
 مورثه » (٢) .

وقد لا ينتقل إلى الخلف حق ملكية العين المؤجرة ، بل ينتقل حق عيني
 في العين المؤجرة غير حق الملكية كحق الانتفاع وحق السكنى وحقوق
 الارتفاق (٣) . فإذا كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على سبب انتقال هذه
 الحقوق ، وجب على من انتقلت إليهم الحقوق أن يحترموا الإيجار . ذلك أن
 من انتقلت إليه الملكية كاملة يجب عليه احترام الإيجار في هذا الفرض ، فأولى
 أن يحرمه من انتقال إليه حق هو أصبغ نطاقاً من حق الملكية (٤) . ويكون احترام
 أصحاب هذه الحقوق للإيجار آتياً من طريق حلولهم محل المؤجر في نطاق حقوقهم .
 فصاحب حق الانتفاع أو حق السكنى أو حق الاستعمال يكون ملتزماً بتمكين

(١) ويمكن أن تصور انتقال ملكية العين المؤجرة بالتقادم ، كأن يبيع شخص عقاراً
 غير مملوك له ، ويضع المشتري حسن النية يده على العقار خمس سنوات فينتلعه بالتقادم ، ويؤجر
 المالك الحقيقي العقار قبل أن يتم التقادم . فإذا كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على تمام التقادم ،
 فقد نفذ في حق المشتري . والظاهر أنه يكفي أن يكون الإيجار سابقاً على تمام التقادم ، ولو أن
 المشتري يعتبر مالكا للعين من وقت وضع اليد .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٢ .

(٣) وكذلك حق الوقف . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن لجهة الوقف حقاً عينياً
 في العين الموقوفة مادام الوقف قد قيد بصفة قانونية في سجلات المحكمة الشرعية . فلها إذن أن تتمسك
 بأحكام المواد ٧٤١ و ٧٤٢ و ٧٤٣ من التقنين المدني في حالة انقضاء الإجارة لمدة تزيد على تسع
 سنوات ، ولا يمترض عليها بحكم المادة ٧٤٤ لأن الوقف لا يمكن تشبيهه بالرهوب له أو
 بالموصى له ولأن حق انتفاع المستأجر ليس بحق قابل للرهن (استئناف مختلط ٢٢ يناير سنة
 ١٩٢٦ المحاماة ٦ ص ٩٠٣) .

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ١٣٣١ .

المستأجر من الاستمرار في الانتفاع بالعين ، وله أن يتقاضى الأجرة ما دام حقه قائماً . وصاحب حق الارتفاق يكون ملتزماً بعدم استعمال حق ارتفاقه الذي ينقص من انتفاع المستأجر بالعين ، ويتقاضى من الأجرة ما يتناسب مع قيمة حقه ما دام هذا الحق قائماً^(١) .

٥٣٨ - الشرط الثاني - وجود عقد أنشأ التزامات ومفوقاً نصبر من التزامات العين : وهذا العقد هو عقد الإيجار بالذات^(٢) . فقد فرض المشرع

(١) انظر في ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٤٦٨ .

أما أصحاب الحقوق المينية التبعية فيجب التفريق بين من كان حقه منهم يوليه الانتفاع بالعين كالدائن المرتهن رهن حيازة ، ومن كان حقه لا يوليه ذلك كالدائن المرتهن رهنًا رسمياً وصاحب حق الاختصاص وصاحب حق الامتياز . فالفريق الأول - الدائن المرتهن رهن حيازة - يلتزم باحترام الإيجار الثابت التاريخ والسابق على تاريخ رهن الحيازة ، فيمكن المستأجر من الانتفاع بالعين إلى نهاية الإيجار ويتقاضى الأجرة مادام حقه قائماً ، مثله في ذلك مثل صاحب حق الانتفاع أو حق السكنى أو حق الاستعمال (انظر في هذا المعنى عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٣١٨ ص ٤٩٦ وفقرة ٣٢١ ص ٥٠٠ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٠٩) . والفريق الثاني - الدائن المرتهن رهنًا رسمياً وصاحب حق الاختصاص وصاحب حق الامتياز - لا شأن له بالإيجار ، لأن حقه لا يخوله الانتفاع بالعين فلا يتعارض مع حق المستأجر . ولكنه كأى دائن آخر ، ولو كان دائناً شخصياً ، ينفذ في حقه الإيجار الصادر من الراهن إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه فزع الملكية . فإذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه، فلا يكون نافذاً إلا إذا لم تعجل فيه الأجرة وأمكن اعتباره داخلًا في أعمال الإدارة المحسنة (م ١/١٠٤٥ مدق) . وليس هذا إلا نتيجة مترتبة على عدم نفاذ الإيجار في حق الراسى عليه المزاد (م ٦٢١ مرافعات) . قارن بودرى وقال ١ فقرة ١٣٣١ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤٦٨ ص ٥٧٨ هامش ٤ .

(٢) ويشترط بدهاة أن يكون عقد الإيجار عقداً جدياً ، فلو كان عقداً صورياً أمكن المشتري أن يتمسك بصورته ولو كان ثابت التاريخ وسابقاً على البيع (بودرى وقال ١ فقرة ١٢٨٢ وفقرة ١٢٩٢ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٩ هامش ٣٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٨ ص ٩٣٨ - أنسيكلوبيدى دالوز ٣ لفظ Louage فقره ٦٧٥ وفقرة ٦٩٢ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٩ ص ٥١٩ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٣١٦ ص ٤٩٣ هامش ٢ - محمد كامل مرسى فقرة ٢٢٧ ص ٣٠٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٠ ص ٢٨٥) . والمشتري أن يثبت الصورية بجميع الطرق لأنه من الغير . ويجوز أيضاً للمشتري أن يتمسك قبل المستأجر بورقة ست تعدل من شروط عقد الإيجار (نقض فرنسي ٢٥ فبراير سنة ١٩٤٦ جازيت دى باليه ١٩٤٦ - ١ - ١٨٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٨ ص ٩٣٨) .

ومجرد الوعد بالإيجار ليس بإيجار ، فلا ينصرف أثره إلى منقول الملكية حتى لو كان ثابت التاريخ وسابقاً على التصرف الناقل للملكية، مادام لم يتحول إلى عقد إيجار كامل بتداول الموصود =

أن عقد الإيجار ينشئ حقوقاً للمؤجر تعتبر مكملة للعين المؤجرة ، وينشئ التزامات في ذمته تعتبر محددة لهذه العين ، فيكون كل من الحقوق والالتزامات من مستلزمات العين المؤجرة ، ومن ثم تنتقل مع العين إلى الخلف الخاص ، وفقاً للقواعد العامة المقررة في المادة ١٤٦ مدني (١) .

وقد يقوم شك فيما إذا كانت حقوق المؤجر والتزاماته تلتصق بالعين المؤجرة إلى حد أن تعتبر من مستلزماتها ، فالحقوق ليست مما يحفظ العين ويقومها أو يدرأ ضرراً عنها (٢) ، والالتزامات ليست مما يكيف استعمال العين أو يغفل يد المالك عن استعمال حق الملك (٣) . ولكن هذا الشك يزول أمام النص الصريح الوارد في المادة ٦٠٤ مدني ، فهو بصرف إلى من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة - أي الخلف الخاص - أثر الإيجار من حقوق والتزامات . فلا شك إذن في توافر هذا الشرط الثاني بحكم القانون (٤) .

٥٣٩ - الشرط الثالث - عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابغ على

التصرف الذي نقل ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص : لم تورد المادة ١٤٦ مدني ، وهي التي تقرر القاعدة العامة في انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص ، شرط ثبوت تاريخ هذا العقد . وكل ما تطلبته هو أن يكون انتقال ملكية الشيء إلى الخلف الخاص قد جاء بعد إبرام العقد الذي ينصرف أثره إلى هذا الخلف ، فقالت : « إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقاً شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص . . . » وترتب على ذلك ، تطبيقاً لقواعد الإثبات فيما يختص بحجية الورقة العرفية على الغير ، أن اشترط الفقهاء أن يكون العقد الذي أبرم قبل انتقال الشيء إلى الخلف الخاص ثابت التاريخ وسابغاً على

١- الوعد قبل صدور التصرف الناقل للملكية (بودري وقال ١ فقرة ١٢٧٩ - كولان وكابيتان ودى لامور انديير ، فقرة ١٠٠٣ ش ٦٦٢ هامش ١ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٧٠٥ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٩ ص ٥٢٣ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٢٠) .

(١) الوسيط ١ فقرة ٣٥١ - فقرة ٣٥٢ .

(٢) الوسيط ١ فقرة ٣٥٢ .

(٣) الوسيط ١ فقرة ٣٥٣ .

(٤) قارن الوسيط ١ فقرة ٣٥٢ .

التاريخ الذى انتقل فيه الشيء الى الخلف^(١)، حتى يمكن الاحتجاج بتاريخ العقد العرفى على الخلف الخاص وهو من الغير . ولكن المادة ١٤٦ مدنى اشترطت ، من جهة أخرى ، أن يكون الخلف الخاص عالماً بالعقد وقت انتقال الشيء اليه . وإذا قربنا هذين الشرطين - ثبوت التاريخ والعلم بالعقد - أحدهما من الآخر ، تبين أن العلم بالعقد يغني عن ثبوت التاريخ . ذلك أن ثبوت علم الغير بالورقة العرفية يجعل لها تاريخاً ثابتاً له حججته على هذا الغير من وقت علمه بالورقة ، إذ أن طرق إثبات التاريخ ليست مذكورة على سبيل الحصر في التقنين المدنى المصرى ، فأمكن أن يقال إن العلم بالورقة العرفية يجعل لها تاريخاً ثابتاً من وقت هذا العلم^(٢) . ويترتب على ذلك أنه لا يشترط ثبوت تاريخ العقد الذى ينصرف أثره إلى الخلف الخاص ما دمنا قد اشترطنا علم الخلف بهذا العقد وقت انتقال الشيء إليه ، فن وقت هذا العلم يصبح للعقد تاريخ ثابت ويكون أسبق على انتقال الشيء إلى الخلف الخاص .

وقد حور المشرع هذه القاعدة العامة عند تطبيقها تطبيقاً تشريعياً على حالة انصراف أثر الإيجار إلى من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة . فهو قد اشترط في المادة ٦٠٤ مدنى - عن طريق الدلالة العكسية - أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية ، ولم يشترط علم من انتقلت إليه الملكية وقت انتقالها بهذا الإيجار . فعلياً إذن أن نواجه فرضين : (الفرض الأول) ألا يكون للإيجار تاريخ ثابت عن طريق آخر ، ولكن من انتقلت إليه الملكية - ونفرضه مشترياً - يعلم بالإيجار وقت الشراء . وفي هذا الفرض يكون للإيجار

(١) الوسيط ١ فقرة ٣٥٠ ص ٥٤٨ .

(٢) الوسيط ٢ فقرة ١٢٦ ص ٢٤٣ هامش ٢ - عكس ذلك محمد كامل مرسى فقرة ٢٢٧ ص ٣٠٤ - أما في فرنسا فالرأى الراجح أن ثبوت علم الغير بالورقة العرفية لا يجعل لها تاريخاً ثابتاً ، لأن طرق إثبات التاريخ في التقنين المدنى الفرنسى مذكورة على سبيل الحصر وليس العلم من بينها (لوران ٢٥ فقرة ١٠٦ - جيوار ١ فقرة ٢٦٣ - بيدان ١١ فقرة ٥٣٦ ص ٤٩٣ - لانبول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٩ ص ٩٣٩ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٦٧٥ - أليان ٢٣ مايو سنة ١٩٤٩ جازيت دى باليه ١٩٤٩ - ٢ - ١٧٥ - ريوم ٩ نوفمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ . Som ١١ - انظر عكس ذلك أوبرى وروو إسبان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٨٠ وهامش ٣٥ - نقض فرنسى ٣١ مارس سنة ١٩٤٩ Bull. Cass. ١٩٤٩ - ٣٦٥) .

تاريخ ثابت من وقت العلم وهو سابق على البيع^(١) ، فينصرف أثره إلى المشتري^(٢) . (والفرض الثاني) أن يكون الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على البيع ، ولكن المشتري لا يعلم به وقت الشراء ، وفي هذا الفرض أيضاً - وهو الفرض المؤلف - ينصرف أثر الإيجار إلى المشتري . ويخلص من ذلك أن شرط ثبوت التاريخ هو شرط شكلي لا بد من توافره ، إما عن طريق علم الخلف الخاص بالإيجار أو عن أحد الطرق الأخرى التي ذكرها القانون لثبوت التاريخ^(٣) . وإذا قورن انصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص بانصراف أثر أى عقد آخر إليه تبين ما يأتي : إذا كان الخلف الخاص يعلم بالإيجار انصرف أثره إليه ، وكذلك الحكم إذا علم الخلف الخاص بأى عقد آخر غير الإيجار ، ففي الحالتين يكون العقد

(١) أما في التفتين المدني القديم ، حيث كانت طرق إثبات التاريخ مذكورة على سبيل الحصر كما في التفتين المدني الفرنسي ، وليس العلم من بين هذه الطرق ، فقد كان علم المشتري بأن الشيء مؤجر لا يقوم مقام ثبوت التاريخ ولا يجعل أثر الإيجار ينصرف إليه (بنى سويف ٩ أبريل سنة ١٩٠٢ المجموعة الرسمية ٤ رقم ٩ ص ١٨) .

(٢) ويمكن الوصول إلى هذه النتيجة من طريق آخر حتى لو قلنا بأن العلم لا يجعل الورقة ثابتة التاريخ . فالمشتري لا يستطيع أن يتسكك بعدم ثبوت الإيجار في الفرض الذي نحن بصدده إلا إذا كان حسن النية ، إذ يشترط في الغير للتسكك بعدم ثبوت التاريخ حسن النية (الوسيط ١ فقرة ١٢٤ ص ٢٣٢) . فإذا كان عالماً بالإيجار وقت الشراء كان سيئ النية ، فلا يمكنه التسكك بعدم ثبوت التاريخ ، ومن ثم ينصرف إليه أثر الإيجار بالرغم من عدم ثبوت تاريخه (سليمان مرقس فقرة ١٢١ وفقرة ٢٧٨ ص ٥١٧ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٦ ص ٤٩٤ - ص ٤٩٥) .

(٣) ولا يعتبر طريقاً من طرق إثبات التاريخ ، ولا يقوم مقامه ، أن يكون المستأجر قد وضع يده على العين المؤجرة منذ مدة طويلة (سليمان مرقس فقرة ٢٧٨ ص ٥١٧ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٦ ص ٤٩٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٠ ص ٢٨٧) .

أما إثبات تاريخ المخالصة بالأجرة فلا يجعل في فرنسا للإيجار تاريخاً ثابتاً ، لأن طرق إثبات التاريخ هناك مذكورة على سبيل الحصر (م ١٣٢٨ مدني فرنسي) وليس هذا الطريق من بينها (باريس ١٧ أبريل سنة ١٩٤٨ رنانسي ١٩ أبريل سنة ١٩٤٨ J.C.P. ١٩٤٨ - ٢ - ٤٤٢١ - نيم ٢٧ يولييه سنة ١٩٤٩ جازيت دي باليه ١٩٤٩ - ٢ - ٢٧٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٩ ص ٩٣٩) . أما في مصر فالأمر يختلف ، ذلك أن المادة ٣٩٥ مدني مصري لم تذكر طرق إثبات التاريخ على سبيل الحصر ، وهي فوق ذلك ذكرت صراحة أن الورقة العرفية يثبت تاريخها من يوم أن يثبت مضمونها في ورقة أخرى ثابتة التاريخ . فإذا كانت المخالصة بالأجرة الثابتة التاريخ مذكوراً فيها مضمون عقد الإيجار ، فإن هذا العقد يعتبر ثابت التاريخ من يوم ثبوت تاريخ المخالصة .

— إيجاراً كان أو أى عقد آخر — ثابت التاريخ . أما إذا كان الخلف الخاص لا يعلم بالإيجار فإن أثره ينصرف مع ذلك إليه إذا كان ثابت التاريخ من طريق غير العلم ، بخلاف العقد الآخر فإنه إذا لم يعلم به الخلف الخاص لم ينصرف أثره إليه حتى لو كان له تاريخ ثابت . وهذا هو معنى قولنا إن ثبوت التاريخ في الإيجار شرط شكلي ، إذ هو شرط ضروري وهو في الوقت نفسه كاف في ذاته يعني عن العلم . أما ثبوت التاريخ في العقود الأخرى غير الإيجار فليس بشرط شكلي ، بل هو شرط موضوعي يراد به التحقق من أسبقية العقد^(١) . فإذا كان العلم غير لازم في الإيجار وبغني عنه ثبوت التاريخ بطريق آخر ، فذلك لأن ثبوت التاريخ شرط شكلي كما قدمنا ، يكفي وحده دون حاجة إلى العلم لانصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص . ويبين من ذلك أنه إذا كان العلم بالإيجار كافياً ، فليس ذلك لأن العلم يعني عن ثبوت التاريخ ، بل لأن العلم هو ذاته طريق من طرق إثبات التاريخ^(٢) . ويبين من ذلك أيضاً أنه إذا كان الإيجار غير محرر في ورقة ، فإنه لا ينصرف أثره إلى الخلف الخاص ، إذ ليس له تاريخ ثابت^(٣) .

فثبوت تاريخ الإيجار إذن شرط شكلي لا بد من توافره . ولا بد أن يكون تاريخ الإيجار الثابت سابقاً على التصرف الذي نقل الملكية إلى الخلف الخاص ، حتى ينصرف أثر الإيجار إلى السلف (م ٦٠٤ مدني عن طريق الدلالة العكسية) . فإذا فرضنا أن التصرف الذي نقل الملكية إلى الخلف الخاص هو عقد بيع ، وجب أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على تاريخ البيع . ولا صعوبة إذا كان كل من الإيجار والبيع ثابت التاريخ ، فقارنة التاريخين أحدهما بالآخر تبين أي العقدين أسبق ، فإن كان العقد الأسبق هو الإيجار انصرف أثره إلى المشتري ،

(١) فإذا ما كان العقد محرراً في ورقة عرفية ، وجب لإثبات أسبقية العقد أن تكون الورقة ذات تاريخ ثابت . أما إذا كان العقد غير محرر في ورقة ، فإنه يجوز إثبات أسبقيته بجميع طرق الإثبات لينصرف أثره إلى الخلف الخاص . فشرط التاريخ الثابت هنا ليس شرطاً مقصوداً لذاته ، بل هو مقصود لدلالته على أسبقية العقد .

(٢) فالعلم إذا أغنى عن ثبوت التاريخ . فلأنه هو ذاته طريق لإثبات التاريخ ، ومن هنا جاز القول بأن العلم لا يعني عز ثبوت التاريخ . ولكن ثبوت التاريخ من طريق آخر غير العلم يعني عن العلم .

(٣) تارن منصور مطلق منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٢ - ص ٤٠٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٨٥ و فقرة ٢٨٦ - عبد الحمى حجازي في عقد المدة ٢١٩ .

وإن كان هو البيع لم ينصرف أثر الإيجار إلى المشتري وبقى قائماً فيما بين المؤجر والمستأجر . وإذا كان أحد العقدين هو الثابت التاريخ دون الآخر ، فإن كان الإيجار هو الثابت التاريخ انصرف أثره إلى المشتري ، وإن كان البيع هو الثابت التاريخ لم ينصرف أثر الإيجار إلى المشتري . بقي فرضان : أن يكون كل من الإيجار والبيع غير ثابت التاريخ ، أو أن يكون كل منهما ثابت التاريخ في يوم واحد^(١) . في هذين الفرضين يجب استظهار أن ثبوت التاريخ في الإيجار شرط شكلي لا بد من توافره كما قلنا ، فيتعين إذن أن يثبت المستأجر توافر هذا الشرط ، ولا بد إذا أراد أن يتمسك بالإيجار على المشتري أن يقدم عقد إيجار ثابت التاريخ وهو ما لا يستطيعه في الفرض الأول ، وأن يكون هذا التاريخ ثابت سابقاً على تاريخ البيع وهو ما لم يتحقق في الفرض الثاني . ومن ثم لا يستطيع المستأجر ، في كل من الفرضين المتقدمي الذكر ، أن يثبت توافر الشرط الواجب ، فلا ينصرف أثر الإيجار إلى المشتري . وفي هذا المعنى تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي : « فلا يسرى الإيجار على خلف المؤجر إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً على سبب نقل الملكية . فإذا كان السبب الذي نقل الملكية هو عقد البيع مثلاً ، وكان كل من البيع والإيجار غير ثابت التاريخ ، أو كانا ثابتي التاريخ في يوم واحد ، فإن الإيجار لا يسرى في حق المشتري حتى لو كان عقد البيع غير مسجل »^(٢) .

(١) وينبغي ، في أن كلا من الإيجار والبيع يكون ثابت التاريخ في يوم واحد ، أن يتحقق ذلك على الوجه الآتي : يكون كل من الإيجار والبيع في مبدأ الأمر غير ثابت التاريخ ، ثم يموت المؤجر وهو البائع في الوقت ذاته ، فيصبح كل من الإيجار والبيع ثابت التاريخ من وقت الموت أي في يوم واحد (أوبري وروو إسبان ه فقرة ٣٦٩ هامش ٣١ - بلانبول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٩ ص ٦٣٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٦ ص ٤٩٢ هامش ١) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٣ - وانظر في هذا المعنى ديمولومب ٢٩ فقرة ٥٨٤ - ترولون ٢ فقرة ٥٠٣ - جيوار ١ فقرة ٣٦٢ - بودري وقال ١ فقرة ١٢٨٢ - أوبري وإسبان ه فقرة ٣٦٩ هامش ٣١ - بلانبول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٩ ص ٩٣٩ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٦٧١ - سليمان مرنس فقرة ٢٧٨ ص ٥١٧ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٦ ص ٤٩٣ - محمد كامل مرنسي فقرة ٢٢٧ ص ٣٠٣ - ص ٣٠٤ - وانظر عكس ذلك وأنه يجوز لكل من المستأجر والمشتري أن يثبت بجميع الطرق أسبقية تاريخ عقده منصور مصطفي منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٠ ص ٢٨٥ - ص ٢٨٦ .

وإذا وجب أن يكون تاريخ الإيجار الثابت سابقاً على تاريخ البيع على النحو الذى قدمناه ، فلا يكتفى إذن أن يكون سابقاً على تسجيل بيع العقار الموثجر إذا كان غير سابق على تاريخ البيع نفسه . فإذا كان البيع ثابت التاريخ فى أول يناير وكان الإيجار ثابت التاريخ فى أول فبراير ، ولم يسجل البيع إلا فى أول مارس ، فإن الإيجار وتاريخه متأخر عن تاريخ البيع لا ينصرف أثره إلى المشتري ، بالرغم من أن تاريخه متقدم على تاريخ التسجيل . ونص المادة ٦٠٤ / ١ مدنى صريح فى هذا المعنى إذ يقول : « إذا لم يكن له (للإيجار) تاريخ ثابت ثبتت على التصرف الذى نقل الملكية » ، ولم يقل : « سابق على تسجيل التصرف الذى نقل الملكية » . والتصرف الذى نقل الملكية هو البيع ، نقلها وهو مسجل ، ولكنه حتى قبل التسجيل يوصف بأنه التصرف الذى نقل الملكية ، إذ الملكية تنتقل بالبيع لا بالتسجيل ، وإن كانت لا تنتقل إلا إذا سجل البيع (١) . ولو أخذنا بالرأى الذى يقول بأن التسجيل له أثر رجعى فيما بين المتعاقدين والخلف العام ، وهو الرأى الذى نذهب إليه (٢) ، لما كان هناك فرق بين رأى من يقول بوجوب أسبقية الإيجار على تسجيل البيع ورأى من يقول بوجوب أسبقية الإيجار على البيع نفسه . ذلك أن من يقول بالرأى الأول يقصد أن يكون الإيجار سابقاً على انتقال ملكية العين الموثجرة ، ولذلك اشترط أن يكون الإيجار سابقاً على تسجيل البيع

(١) ويؤيد ذلك ما جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فيما قدمناه من أن الإيجار غير السابق على البيع لا يسرى فى حق المشتري حتى لو كان عقد البيع غير مسجل ، (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٣) . فالمفهوم من هذه العبارة أن هناك عقد بيع غير مسجل ، ومع الإيجار غير سابق على البيع ، أى غير سابق على تاريخ البيع لا على تاريخ التسجيل إذ المفروض أن البيع غير مسجل ، فالعبارة إذن بأسبقية الإيجار على تاريخ البيع لا على تاريخ التسجيل .

وانظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ٢٧٨ ص ٥١٧ - ص ٥١٨ - عبد المنعم البدرارى ص ٢١ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٦ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٠ ص ٢٨٦ - وانظر عكس ذلك وأنه يكتفى أن يكون تاريخ الإيجار سابقاً على تسجيل التصرف الناقل للملكية لأن المادة ٦٠٤ مدنى جعلت مناط عدم نفاذ الإيجار فى حق المتصرف إليه أن تكون الملكية قد انتقلت إليه فعلاً من الموثجر ، ولأنه تشترط أسبقية الإيجار على التصرف الذى نقل الملكية والتصرف الذى نقل الملكية ليس هو مجرد البيع ولكنه البيع المسجل : عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٣١٦ ص ٤٩٢ - محمد كامل مرسى فقرة ٢٢٧ ص ٣٠٦ - وانظر أيضاً استئناف غنط ١٤ يناير سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٧٦ .

(٢) انظر الوسيط ٤ فقرة ٢٨٢ - فقرة ٢٨٦ .

إذ الملكية تنتقل بالتسجيل فيكون الإيجار سابقاً على انتقال الملكية . وفي المثل المتقدم إذا قام المشتري بتسجيل عقده في أول مارس ، انتقلت إليه ملكية العين بأثر رجعي من أول يناير تاريخ البيع ، وذلك بالنسبة إلى البائع ودائمه الشخصيين ومنهم المستأجر . فيعد المشتري مالكا من أول يناير ، أى في تاريخ سابق على تاريخ الإيجار في أول فبراير ، فلا ينصرف إليه أثر الإيجار . وهذا هو نفس ما يقول به الرأي الآخر الذى يذهب إلى وجوب أسبقية الإيجار على البيع لا على انتقال الملكية ، إذ أن تاريخ البيع هو نفس تاريخ انتقال الملكية بفضل الأثر الرجعي للتسجيل^(١) على النحو الذى قدمناه .

وقد كان التقنين المبنى القديم (م ٣٨٩ / ٤٧٤) صريحاً في أن البيع - لا انتقال الملكية - هو الذى يجعل الإيجار غير السابق على البيع لا ينصرف أثره إلى المشتري . أما التقنين المبنى الجديد فيقول في المادة ٦٠٤ / ١ مبنى : إذا انتقلت ملكية العين . . . فلا يكون الإيجار نافذاً ، فهو يشترط لعدم نفاذ الإيجار أن تنتقل ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص^(٢) . ومن ثم يختلف موقف المشتري قبل أن يسجل عقده في عهد التقنين القديم عنه في عهد التقنين الجديد . ففي التقنين القديم يجوز للمشتري قبل أن يسجل عقده أن يطلب من المستأجر ، ما لم يكن إيجاره سابقاً على البيع ، إخلاء العين بعد التنبيه عليه في المهاد القانوني^(٣) . أما في التقنين الجديد فلا يجوز للمشتري ذلك قبل أن يسجل عقده^(٤) . فإذا ما سجل عقده ، وانتقلت ملكية العين المؤجرة إليه ، جاز له أن

(١) انظر الإيجار المؤلف فقرة ٤٨٠ - أما إذا كانت العين المؤجرة منقولة ، فلا خلاف في وجوب أن يكون الإيجار سابقاً على البيع ، إذ أن بيع المنقول لا يسجل ، وهو ينتقل ملكية المنقول في الحال ، فيكون الإيجار السابق على البيع سابقاً في الوقت ذاته على انتقال الملكية . (عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٣١٦ ص ٤٩٠ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٣) .

(٢) والمتصرف إليه لا يكون خلفاً خاصاً إلا إذا انتقلت الملكية إليه فعلاً ، فوجب إذن أن يسجل عقده حتى يستطيع أن يحتج على المستأجر بعدم أسبقية تاريخ عقد الإيجار . وقبل التسجيل لا يكون إلا دائماً عادياً ، شأنه في ذلك شأن المستأجر (منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٦) .

(٣) الإيجار المؤلف فقرة ٤٨٠ .

(٤) والمفاضلة بين المشتري بمقد غير مسجل والمستأجر وكلاهما دائن شخصي للمؤجر ، تكون في عهد التقنين المبنى الجديد بوضع اليد، فمن سبق إلى وضع يده على العقار يكون قد استوفى -

يطلب إخلاء العين من المستأجر ، ما لم يكن الإيجار سابقاً على البيع ، ولا يكفي أن يكون الإيجار سابقاً على تسجيل البيع إذ الحكم هنا واحد في التقنينين القديم والجديد^(١) .

على أن ثبوت التاريخ وحده لا يكفي إذا كانت مدة إيجار العقار تزيد على تسع سنوات . بل لا بد من تسجيل عقد الإيجار قبل تسجيل التصرف الناقل للملكية وفقاً للمادة ١١ من قانون الشهر العقاري ، فإذا لم يسجل لم ينصرف أثر الإيجار للمالك الجديد الذي سجل عقده إلا لمدة تسع سنوات فقط ، بشرط أن يكون الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على التصرف الناقل للملكية كما سبق القول . وقد قدمنا أن تسع السنوات هذه تبدأ من وقت بدء مدة الانتفاع لا من وقت تسجيل عقد البيع . فإذا استأجر شخص عقاراً لمدة اثنتي عشرة سنة بعقد ثابت التاريخ غير مسجل ، وكانت المدة تبدأ في أول سنة ١٩٥٦ ، ثم اشترى العتار شخص آخر بعقد مسجل في أول سنة ١٩٦٠ ، انصرف أثر الإيجار إلى المشتري لمدة تسع سنوات من أول سنة ١٩٥٦ إلى آخر سنة ١٩٦٤ ، أي لمدة خمس سنوات فقط من وقت تسجيل البيع^(٢) .

والإيجار السابق على التصرف الناقل للملكية ، على النحو الذي بيناه ، ينصرف أثره إلى من انتقلت إليه الملكية ولو كانت مدة الإيجار لا تبدأ إلا بعد

= من المؤجر حقه من تسليم العقار ، ولا يستطيع الآخر أن يظن في هذا الاستيفاء إلا إذا كان هناك توافق بين المؤجر ومن تسليم العقار (م ٢/٢٤٢ مدني) : انظر آنفاً فقرة ٣٣ - سليمان مرقس فقرة ٧١ ص ١٠٦ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٥١ ص ٧٣ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٩ ص ٤١٩ .

والعبرة بتاريخ صدور البيع ، فإذا كان قد صدر قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فأحكام التقنين المدني القديم هي التي تسرى ، وإلا سرت أحكام التقنين المدني الجديد .

(١) سليمان مرقس فقرة ٢٧٨ ص ٥١٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٦ - ص ٤٠٧ - محمد لبيب شنب فقرة ١٠٠ ص ١٣١ - ص ١٣٢ - وانظر عكس ذلك وأن المشتري في التقنين المدني الجديد يستطيع أن يتمسك بعدم نفاذ الإيجار غير السابق على البيع في حقه حتى قبل تسجيل عقد البيع ، لأن البيع غير المسجل تترتب عليه كل آثار البيع عدا نقل الملكية ، ولأن المشرع لم يقصد بعبارة « إذا انتقلت الملكية » الواردة في صدر المادة ٦٠٤ مدني أن يجعل انتقال الملكية شرطاً لانطباق حكم هذه المادة ، وإنما أراد بهذه العبارة أن يعم سبب انتقال الملكية ليشمل البيع وغيره ، عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٠ ص ٢٨٧ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ١٥٧ - الإيجار لمؤلف فقرة ٤٧٢ ص ٥٨١ هامش ٢ .

تاريخ صدور التصرف ، ما دام عقد الإيجار نذسه قد أبرم قبل لإبرام التصرف .
فلو أجر شخص منزلاً آخر بعقد ثابت التاريخ لمدة تبدأ بعد شهرين من صدور
عقد الإيجار ، ولكنه باع المنزل قبل انقضاء هذين الشهرين ، فإن أثر الإيجار
ينصرف إلى المشتري ولولم تكن مدته قد بدأت وقت الشراء . ومن ذلك نرى
أن العبرة بتاريخ صدور عقد الإيجار ، لا بتاريخ ابتلاء مدة الإجارة (١) .

وكذلك ينصرف أثر الإيجار السابق على التصرف الناقل للملكية إلى من
انتقلت له الملكية ولولم يضع المستأجر يده على العين المؤجرة . وذهب بعض الفقهاء
في فرنسا إلى أن الأخذ بهذا الرأي حرجاً على من انتقلت إليه الملكية ، واحتج
بأن المشرع الفرنسي لم يفكر في تقديم المستأجر على المشتري إلا في حالة ما يكون
المستأجر واضحاً يده على العين المؤجرة فيكون ذلك مشعراً للمشتري بوجود عقد
الإيجار ، وقد ورد في المادة ١٧٤٣ من قانون فرنسي كلمة « الإخراج » (expulsion)
عندما قررت هذه المادة أن المشتري لا يستطيع « إخراج » المستأجر الذي يده
عقد رسمي أو ثابت التاريخ مما يفهم منه أن المستأجر في هذا الفرض قد وضع يده
على العين المؤجرة (٢) . وهذه الحجة المستمدة من نصوص التثنية المنفي الفرنسي
نجدها أيضاً في نصوص التثنية المنفي المصري ، فقد ورد في المادة ٦٠٥ من
جديد كلمة « الإخلاء » ، وورد في المادة ٤٧٤/٣٨٩ - ٤٧٥ من قانون قديم كلمة
« الخروج » . ولكننا لا نرى أن هذه الحجة اللفظية مقنعة ، فإن المشرع إذا كان

(١) استئناف وطني ٣٠ يناير سنة ١٨٨٩ الحقوق ٤ رقم ١ ص ٩ - ١٠ يناير سنة ١٩٠٦
الجمعية الرسمية ٧ رقم ٧٢ ص ١٥٠ - استئناف مختلط أول مارس سنة ١٨٩٣ م ٥ ص ١٢٨ -
٩ مايو سنة ١٩٠٢ م ١٢ ص ٢٤٢ - ٦ مايو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٣٧٥ - الإيجار للمؤلف
فقرة ٤٧٠ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٨ ص ٥١٦ هامش ١ وفقرة ٢٧٩ ص ٥٢٠ - عبد الفتاح
عبد الباق فقرة ٢١٦ ص ٤٩٤ - عبد المنعم البدر أوى ص ٣٦ - منصور مصطفى منصور
فقرة ١٦٦ ص ٤٠٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٠ ص ٢٨٧ - ٢٨٨ .

(٢) ديفرجيه ١ فقرة ٢٨١ وفقرة ٥٤١ - ديرانتون ١٧ فقرة ١٣٩ - كولان
وكايتان ٢ ص ٥٢٢ - ص ٥٢٣ ومع ذلك قارن كولان وكايتان ودي لامورانديير ٢ فقرة
١٠٠٤ حيث رجحوا عن هذا الرأي إلى الرأي العكسي مع التنبية إلى ما في الرأي العكسي من حرج
هل من انتقلت إليه الملكية إذ يفاجأ بإيجار خلق كل ما فيه أنه ثابت التاريخ وثبوت التاريخ
لا يوفر الملاية وإنما يمنع التواطؤ ، ومع الإشارة إلى أن المادة ٥٧١ من التثنية المنفي الألماني
تشرط وضع يد المستأجر حتى ينصرف أثر الإيجار إلى من انتقلت إليه الملكية .

قد افترض عند المفاضلة بين من انتقلت إليه الملكية والمستأجر أن هذا الأخير قد وضع يده على العين فذلك لأن هذا هو الفرض الأكثر تحقّقاً في العمل ، ولم يقصد بذلك أن يخرج من حكمه الفرض الآخر ، لأن العلة في الحكم ترجع إلى الرغبة في إعطاء حق المستأجر شيئاً من الثبات والاستقرار ، والمستأجر في حاجة إلى ذلك سواء وضع يده على العين أو لم يضع . هذا إلى أن لفظ « الاخلاء » أو « الخروج » لا يقصد به مدلوله اللفظي ، وإنما يراد به إنزال المستأجر عن حقه المستمد من عقد الايجار . وهذا يتفق أيضاً مع ما سبق تقريره من أن من انتقلت إليه الملكية يحترم الايجار السابق على التصرف الناقل للملكية حتى لو لم تبدأ مدته إلا بعد تاريخ صدور التصرف ، فإنه ظاهر في هذا الفرض أن المستأجر لم يضع يده على العين قبل التصرف الناقل للملكية إذ أن مدة الايجار لم تكن قد بدأت ، ومع ذلك فالإيجار ينصرف أثره إلى من انتقلت إليه الملكية (١) .

٥٤٠ - السُّرْط الرابع - علم الخلف الخاص بالالتزامات والحقوق التي

تنقل إليه وقت انتقالها : وهذا الشرط يجب توافره كما أسلفنا حتى ينصرف أثر العقد إلى الخلف الخاص طبقاً للمادة ١٤٦ مدني . وقد قدمنا أن هذا الشرط أغفله المشرع في انصراف أثر الايجار إلى الخلف الخاص ، فلم تذكره النصوص التي عرضت لهذه المسألة كما ذكرته المادة ١٤٦ مدني .

وقد استخلصنا من ذلك أن علم الخلف الخاص بعقد الايجار ، حتى ينصرف أثر هذا العقد إليه ، لا يشترط . ويكتفي أن يكون عقد الايجار ثابت التاريخ (٢) .

(١) لوران ٢٥ فقرة ٢٩٢ - جيوار ١ فقرة ٣٦٧ - بودرى وقال ١ فقرة ١٣١٢ - بيدان ١١ فقرة ٥٣٦ ص ٤٩٥ - أوبرى وروولسمان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٩ وهامش ٣٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٨ ص ٩٣٨ - أنيكلويدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٦٧٤ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٩ ص ٥٢٠ - عبدالفتاح عبدالباقي فقرة ٣١٦ ص ٤٩٣ - ص ٤٩٤ - محمد كامل مرسى فقرة ٢٢٧ ص ٣٠٢ - عبد المنعم البدر اوى ص ٣١ - منصور مصطفي منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٠ ص ٢٨٧ - ص ٢٨٨ - استئناف وطني ١٠ يناير سنة ١٩٠٦ المجموعة الرسمية ٧ رقم ٧٢ ص ١٥٠ .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٧٨ ص ٥١٩ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣١٥ ص ٤٨٨ وفقرة ٣١٦ ص ٤٩٣ وفقرة ٣٢٦ ص ٥٠٨ - ص ٥٠٩ - عبد المنعم البدر اوى ص ٣٢ - منصور مصطفي منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٠ ص ٢٨٨ .

وإذا كان علم الخلف الخاص بعقد الإيجار محل اعتبار ، فلا يكون ذلك للعلم في ذاته ، بل لأن هذا العلم يجعل لعقد الإيجار تاريخاً ثابتاً من وقت هذا العلم . فيكون العلم إذن تابعاً لثبوت التاريخ أو هو أداة من أدواته ، بخلاف العلم في العقود الأخرى غير الإيجار فهو الأصل وثبوت التاريخ تابع له . وقد سبق بيان ذلك تفصيلاً فيما تقدم (١) .

(ب) ما يترتب من الآثار على انتقال الإيجار إلى الخلف الخاص

٥٤١ - ملول الخلف الخاص محل المؤجر في عقد الإيجار : فإذا انصرف

أثر الإيجار إلى الخلف الخاص بالشروط التي بينها (٢) ، حل هذا الخلف في مواجهة المستأجر محل المؤجر . وليس في هذا إلا تطبيق للقاعدة العامة في انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص (٣) .

ويقال عادة إن حقوق المؤجر تنتقل إلى الخلف الخاص عن طريق حوالة الحق ، كما تنتقل التزاماته عن طريق حوالة الدين . وقد كان التمنين المدني القديم

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٣٩ .

(٢) وكلف إذا كان الخلف الخاص قد تعهد باحترام الإيجار ولو لم يكن ثابت التاريخ كما قلنا (انظر آنفاً فقرة ٥٣٢) ١ أو تمسك بعقد الإيجار ولو لم يكن نافذاً في حقه لأنه غير ثابت التاريخ وفقاً لقاعدة ٢/٦٠٤ مدني كما سيأتي (انظر مايل فقرة ٥٤٦) .

(٣) وكما أن الخلف الخاص يجبر على احترام الإيجار ، كذلك المستأجر يجبر على البقاء حتى نهاية الإيجار ، فلا يجوز له أن ينهز فرصة بيع العين فيخرج منها (الإيجار للمؤلف فقرة ٤٦٩) . ومن ثم لا يجوز لأي من الطرفين أن يستقل وحده بإنهاء الإيجار ، وإنما يجوز باتفاق بينهما إنهاءه - وسنرى أن المستأجر يجبر أيضاً على البقاء حتى نهاية الإيجار ، حتى لو كان الإيجار ليس له تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، إذا تمسك متلق الملكية بعقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه في حقه (انظر مايل فقرة ٥٤٥) - والفرق بين الحالتين أنه في حالة ما إذا كان الإيجار نافذاً في حق متلق الملكية ، كان هو والمستأجر معاً مجبرين على احترام الإيجار ، ولا يستطيعان التحلل منه إلا باتفاق بينهما كما سبق القول . أما في حالة ما إذا كان الإيجار غير نافذ في حق متلق الملكية ، فالذي يجبر على احترام الإيجار هو المستأجر وحده ، أما متلق الملكية فلا يجبر ويستطيع دون اتفاق مع المستأجر أن يطلب إخلاء العين .

وإذا تمسك الخلف الخاص بالإيجار ، سواء كان الإيجار نافذاً في حقه أو غير نافذ ، لم يجز للمستأجر أن يتفق مع المؤجر على التنازل عن الإيجار ، لأن الخلف الخاص قد حل محل المؤجر ولم يمه لهذا الأخير صفة في التنازل ، وصاحب الصفة في هذا هو الخلف الخاص (بودرى وقال

لا يعرف حوالة الدين ، ولم يكن فيه نص عام يقضى بانصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص ، ومن ثم كانت هناك مشقة في انتقال التزامات المؤجر إلى من انتقلت إليه الملكية . فلجأ الفقه إلى قاعدة الاشتراط لمصلحة الغير ، مصوراً أن المؤجر اشترط على من انتقلت إليه الملكية أن يقوم بالتزاماته لمصلحة المستأجر (١) . أما في التقنين المدني الجديد فلا حاجة بنا إلى هذا التصوير بعد أن اعترف هذا التمتين بحوالة الدين ونظمها في نصوصه . بل إن نصوص المواد ١٤٦ و ٦٠٤ و ٦٠٦ أصبحت الآن تكتفي وحدها سنداً لانصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص ، وتكون الخلافة هنا قد تمت بحكم القانون ، دون حاجة لقرار المستأجر أو لرضاء الخلف الخاص أو حتى لعلم أي منهما (٢) .

ويرتب على ذلك أن من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة يحل محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر ، وفي جميع التزاماته نحوه (٣) . وقد كان المشروع التمهيدي

(١) نظرية المقدم للمؤلف ص ٧٤١ هامش ١ .

(٢) الوسيط ١ فقرة ٣٥٣ ص ٥٥١ هامش ١ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٩ ص ٥٢٠ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٣٢٧ ص ٥١٠ - عبد المنعم البدر اوى ص ٣٢ - منصور مصطن منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١١ ص ٢٨٨ .

بل إن هذا كان هو الحكم حتى في عهد التقنين المدني القديم الذي لا يعرف حوالة الدين . وقد قضت محكمة النقض بأن استمرار عقد الإجارة الثابت تاريخه رسمياً بين المشتري والمستأجر ينتقل ذمة المؤجر البائع بما شملت به من واجبات للمستأجر إلى المشتري منه ، فيقوم هذا المشتري مقام المؤجر في حقوق الإجارة وواجباتها ، وإن خلافة المشتري للبائع على الحقوق والواجبات المتولدة من عقد الإجارة تحدث بحكم القانون نفسه وبتمام عقد البيع ، غير مترتبة على علم المستأجر ، فلا يجرى على هذه الخلافة حكم حوالة الديون ولا حكم الحلول محل الدائن بالوفاء له (نقض مدني ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ٢٠٧ ص ٤٩٦ - وانظر أيضاً ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٣٤ ص ١١٤) .

(٣) وهذا هو المعنى المقصود بعبارة « النفاذ في حق » من انتقلت إليه الملكية ، وهي العبارة التي استعملها المشرع في المادتين ٦٠٤ و ٦٠٥ - ولكن يلاحظ أن انصراف أثر العقد إلى شخص يختلف عن نفاذه في حق هذا الشخص . فانصراف أثر العقد إلى الشخص ينتقل إليه الحقوق والالتزامات التي تنشأ عن هذا العقد ، ويصبح طرفاً فيه ، كما في الحالة التي نحن بصدها . أما نفاذ العقد في حق شخص فلا ينتقل إلى هذا الشخص الحقوق والالتزامات التي تنشأ من العقد ، ولا يصبح هذا طرفاً فيه ، إنما يلزم باحترام العقد . فإذا باع شخص عقاراً لمشتريين متعاقبين وسجل المشتري الثاني قبل أن يسجل المشتري الأول ، نفذ عقد المشتري الثاني في حق المشتري الأول ، ووجب على هذا احترامه دون أن يكون طرفاً فيه . ولكن كثيراً ما يستعمل الفقه والتشريع عبارة « النفاذ في حق شخص » بمعنى انصراف أثر العقد إلى هذا الشخص (انظر منصور مصطن منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٠ ؛ هامش ١) . وتستعود في المتن إلى التمييز بين هذين الوضعين .

للتقنين المدني يتضمن نصاً صريحاً في هذا المعنى ، فكانت الفقرة الأولى من المادة ٨٠٩ من هذا المشروع تنص على ما يأتي : « إذا كان الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه الملكية ، أو لم يكن نافذاً ولكن تمسك هو به ، فإنه يحل محل المؤجر في جميع ما ينشأ عن عقد الإيجار من حقوق والتزامات » (١) . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة (٢) . وهذه القواعد تقضي بنفس الحكم الذي تضمنه النص المحذوف . فلا محل لإذن للقول ، كما ذهب بعض الفقهاء في فرنسا ، بأن الأمر يقتصر على سريان الإيجار في حق من انتقلت إليه الملكية . ذلك أن هناك فرقاً بين انصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص ، وسريان الإيجار في حق هذا الخلف . ففي حالة انصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص يحل هذا الخلف محل السلف في حقوقه والتزاماته ، أما في حالة سريان الإيجار في حق الخلف الخاص فإن هذا الخلف لا يحل محل السلف في الحقوق والتزامات بل يبنى الإيجار قائماً بين المؤجر والمستأجر يرجع كل منهما على الآخر بحقوقه ، أما السلف فلا يلتزم إلا باحترام الإيجار وعدم إخراج المستأجر (٣) . وهذا

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٢ - وقد ورد في المذكرة الإيضاحية المشروع التمهيد في هذا الصدد : « حدد المشروع العلاقة ما بين المستأجر وخلف المؤجر في حالة ما إذا بنى الإيجار قائماً ، سواء لنفاذه في حق الخلف أو تمسك الخلف به رغم عدم نفاذه . فذكر أن خلف المؤجر يحل محل المؤجر في جميع ما ينشأ عن عقد الإيجار من حقوق والتزامات ، كما هو الأمر في حوالة الحق وحوالة الدين . ويلاحظ أن هذا تطبيق تشريعي للبدأ القاصي بأن الخلف الخاص يتأثر بالعقد الذي لم يكن طرفاً فيه (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٢ - ص ٥٩٣) - انظر ١/٧٨٨ مرق (فيما يلي فقرة ٥٤٣ في الهامش) . وقد نص التقنين المدني الألماني (٥٧١م) صراحة على حلول المشتري محل المؤجر في حقوقه والتزاماته ، وكذلك فعل تقنين الالتزامات السويسري (م ٢٥٩) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٣ - وانظر ما يلي فقرة ٥٤٣ في الهامش .
 (٣) انظر في هذا المعنى أوبري ورو والطبعة الخامسة ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٣٦٠ - ص ٣٦١ هامش ٣٢ (ومع ذلك قارن أوبري ورو وإسمان الطبعة السادسة ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٣٧٨ هامش ٣٢) - بيدان ١١ فقرة ٥٣٦ مكررة (ومع ذلك انظر بيدان ١١ فقرة ٥٤٦) . وقد كان يتعين القول بهذا الوضع الأخير لو أن حق المستأجر كان حقاً عينياً ، فكان يسرى في حق المالك الجديد بهذا المعنى المحدود ، فلا تكون هناك علاقة شخصية ما بين المالك الجديد والمستأجر . ولكن لما كان ليس للمستأجر إلا حق شخصي ، أمكن القول بالوضع الأول ، فلا يصبح حق المستأجر نافذاً قبل المالك الجديد فحسب ، بل يستطيع المستأجر أيضاً أن يرجع على المالك الجديد بجميع حقوقه للمستأجر (بيدان ١١ فقرة ٥٤٦ - بلانيول وريبير وبولانجي ٢ فقرة ٢٦٧٤) .

الوضع الآخر لم يقصد إليه المشرع ، بل قصد إلى الوضع الأول وهو حلول الخلف الخاص محل المؤجر في حقوقه والتزاماته (١) .

وإذا انصرف أثر الإيجار إلى من انتقلت إليه الملكية ، رجع هذا بالضمان على المؤجر . فلو انصرف أثر الإيجار إلى مشتر مثلاً ، كان له أن يرجع على البائع بضمان الاستحقاق (٢) . وكذلك للمشتري أن يطلب إبطال البيع إذا كان هناك غلط من جانبه نشأ من أنه كان يعتقد أن العين غير مؤجرة ، وذلك إذا توافرت شروط الغلط (٣) .

(١) نقض مدني ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ٢٠٧ ص ٤٩٦ - ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٣٤ ص ١١٤ - استئناف مختلط ١٨ نوفمبر سنة ١٩٢٠ جازيت ١٩٢٠ رقم ٧٢ ص ٤٤ - نقض فرنسي ٢٥ أبريل سنة ١٨٩٣ دالوز ٩٣ - ١ - ٢٨٧ - ٣١ مارس سنة ١٨٩٧ دالوز ٩٧ - ١ - ٢١٤ - ميك ١٠ فقرة ٣٤٢ وفقرة ٣٤٤ - لوران ٢٥ فقرة ٣٩٢ - جيوار ١ فقرة ٣٦٩ - بودري وقال ١ فقرة ١٣١٣ - بيدان ١١ فقرة ٥٤٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٨ ص ٩٣٨ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٦٧٤ - كولان وكابيتان ودي لامورانديير ٢ فقرة ١٠٠٤ - سليمان مرقس فقرة ٢٧٩ ص ٥٢٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٢٧ ص ٥١٠ - عبد المنعم البدرابي ص ٣٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١١ ص ٢٨٨ - وفي القانون الفرنسي وهو لا يعرف حوالة الدين ، وكذلك في القانون المصري القديم ، هناك رأى يذهب إلى أنه إذا جاز لمن انتقلت إليه الملكية (المشتري مثلاً) أن يحمل محل المؤجر في حقه باعتبار أن هذا الأخير قد حولها له فلا يصح أمام المتأجر إلا دائن واحد هو المشتري ، فإن حلول المشتري محل المؤجر في التزاماته يصح الاعتراض عليه بأن الدين - وهو المؤجر هنا - لا يجوز أن ينزل عن دين عليه إلا برضا الدائن ، وهو هنا المتأجر ، ويكون هذا تجديداً للدين . فإذا لم يتم ذلك ، بقى المؤجر ملتزماً قبل المتأجر ، ويكون هذا الأخير مدينان هما المؤجر والمشتري (بودري وقال ١ فقرة ١٣١٨) - أما مديونية المشتري للمتأجر بالرغم من عدم وجود عقد بينهما ، فقد قدمنا أنه يمكن تعليلها بقاعدة الاشتراط لمصلحة الغير (الإيجار للمؤلف فقرة ٤٧٢ ص ٥٨٣ وهامش ١) - هذا وقد قدمنا أن محكمة النقض قضت بخلافه المشتري للمتأجر بحكم القانون وبمجرد تمام عقد البيع غير متوقفة على علم المتأجر ، فلا تجرى على هذه الخلافة حكم حوالة الديون ولا حكم الحلول محل الدائن بالوفاء له (نقض مدني ٢٢ فبراير سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ٢٠٧ ص ٩٦) .

(٢) وهذا في التقنين المدني الجديد . أما في التقنين المدني القديم فللمشتري أن يطلب فسخ البيع مع التمويض ، وليس هذا ضمان استحقاق لأن ضمان الاستحقاق في هذا التقنين لا يكون إلا حيث يثبت للغير حق عيني في الشيء المبيع (م ٣٧٤/٣٠٠ مدني قديم) ، وليس حق المتأجر بحق عيني كما قدمنا .

(٣) أما المتأجر فلا يرجع بشيء على المؤجر ، لأن إيجاره بقى سارياً في حق المشتري ، -

ويتبين مما قدمناه أن من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة يحل في مواجهة المستأجر محل المؤجر في التزاماته وحقوقه^(١)، وذلك من وقت التصرف الناقل للملكية^(٢)، فنستعرض كيف يحل في الالتزامات، ثم كيف يحل في الحقوق.

٥٤٢ - حلول الخلف الخاص محل المؤجر في التزاماته: يكون للمستأجر

الحق في مطالبة الخلف الخاص الذي انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة بجميع التزامات المؤجر. فله أن يطالبه بتسليم العين إذا لم يكن قد تسلمها قبل ذلك من المؤجر، وقد قدمنا أنه لا يشترط في انصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص أن يكون المستأجر قد وضع يده على العين. وله أيضاً أن يطالبه بإجراء الترميمات الضرورية في العين المؤجرة ولو كان التلف قد حصل قبل التصرف، وبضمان التعرض والاستحقاق ولو كان سبب الضمان موجوداً قبل التصرف^(٣)، وبضمان العيوب الخفية ولو كانت هذه العيوب موجودة قبل التصرف^(٤).

ويجب على متلقى الملكية احترام جميع شروط الإيجار، كما لو كان هو المؤجر^(٥). ومع ذلك لا يجبر على احترام الاتفاقات الملحقة بعقد الإيجار إذا

= وذلك حتى لو كان قد اشترط التمريض في عقد الإيجار، فالتمريض لا يكون إلا من ضرر (استئناف مخطوط ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٠٧ م ٢٠ ص ٤٢).

(١) وتمكن المقابلة بين هذا الوضع والتنازل عن الإيجار. فن التنازل عن الإيجار يحل المستأجر محله مستأجراً جديداً، أما هنا فالمؤجر هو الذى يحل محله مؤجراً جديداً. ولكن الحكم واحد، إذ تقوم علاقة مباشرة، في الحالتين، بين المستأجر الجديد والمؤجر أو بين المؤجر الجديد والمستأجر، هي علاقة المؤجر بالمستأجر.

(٢) فلو كان هذا التصرف يبعاً، انتقلت حقوق المؤجر والتزاماته إلى المشتري من وقت البيع، لا من وقت تسجيل البيع فحسب. على أن المشتري بعد تسجيل البيع يصبح مالكا، بالنسبة إلى البائع ودائته الشخصى المستأجر، من وقت البيع في الرأى الذى نذهب إليه. ومن ثم يكون من وقت البيع مشترياً ومالكا في وقت واحد، وتنتقل إليه من هذا الوقت حقوق المؤجر والتزاماته.

(٣) نقض فرنسى ٢٥ أبريل سنة ١٨٩٣ دالوز ٩٣ - ١ - ٢٨٧ - ٣١ مارس سنة ١٨٩٧ دالوز ٩٧ - ١ - ٢١٤ - وقرب استئناف مخطوط ١٤ فبراير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٢٢٢ - وقارن كولان وكايبثان ودى لامورانديير ٢ فقرة ١٠٠٤ ص ٦٦٣.

(٤) روان الاستئناف ١٦ فبراير سنة ١٩٠٧ مجموعة أحكام روان ١٩٠٧ ص ٤٠ - والنظر فيما تقدم الإيجار المؤلف فقرة ٤٧٣ ص ٥٨١ - ص ٥٨٢.

(٥) جيوار ١ فقرة ٣٦١ - بودرى وقال ١ فقرة ١٣٠١ وفقرة ١٣١٥ - نقض فرنسى ١٢ مايو سنة ١٨٨٦ دالوز ٨٧ - ١ - ٣٢٣.

كانت مستقلة عنه كالوعد بالبيع^(١)، ولا تنتقل هذه الاتفاقات إلى متلقى الملكية إلا طبقاً للقواعد المقررة في انصراف أثر العقد للخلف الخاص، فيجب أن تكون من مستلزمات العين وأن يعلم بها متلقى الملكية وقت انتقال الملكية إليه^(٢). ومتى انتقلت التزامات المؤجر إلى الخلف الخاص، فإن المؤجر تبرأ ذمته منها فلا يجوز للمستأجر مطالبه بها.

٥٤٣ - ملول الخلف الخاص محل المؤجر في مفرد - نص قانوني :

وكذلك يكون للخلف الخاص الذي انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة الحق في مطالبة المستأجر بجميع حقوق المؤجر، ومتى انتقلت هذه الحقوق إلى الخلف الخاص لم يعد للمؤجر الحق في مطالبة المستأجر بها^(٣). فيجوز للخلف الخاص أن يطالب المستأجر بالأجرة، وتكون مضمونة بامتياز المؤجر على منقولات المستأجر الموجودة بالعين المؤجرة وبالحق في الحبس وبحق توقيع الحجز التحفظي. ويجوز أيضاً أن يطالبه باستعمال العين فيما أعدت له^(٤)، وبالمحافظة عليها، وبالترميمات التاجرية، وبرد العين عند انتهاء الإيجار، ويكون المستأجر مسئولاً أمامه عن الحريق، طبقاً للأحكام المقررة في هذا الشأن^(٥). ولتلقى الملكية أن يطلب فسخ

- (١) جيوار ١ فقرة ٣٦١ - بودرى وقال ١ فقرة ٣٠١ - الأزبكية ١٧ فبراير سنة ١٩٢٧ المحاماة ٨ رقم ٤٢ ص ٧٩ .
 (٢) سليمان مرقس فقرة ٢٧٩ ص ٥٢٠ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٢٦ - عبد المنعم البدراري ص ٣٣ - ص ٣٤ - منصور مصطلح منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١١ ص ٢٩٠ .
 (٣) أنسيكلوبيدي دالتوز ٣ لفظ Louage فقرة ٦٦٧ .
 (٤) ويكون غير ملزم بما كان من تسامح المؤجر الأصلي في شأن استعمال العين المؤجرة (الأزبكية ١٧ فبراير سنة ١٩٢٧ المحاماة ٨ رقم ٤٢ ص ٧٩) ، كالتساعل في استعمال المياه (نقض فرنسي ١٨ أبريل سنة ١٨٩٣ دالتوز ٣ - ١ - ٣٥١ - بودرى وقال ١ فقرة ١٣٠٤ - أنسيكلوبيدي دالتوز ٣ لفظ Louage فقرة ٦٧٨) .

(٥) ومع ذلك فقد قضى بأن المالك الجديد لا يرجع على المستأجر إذا كان إخلال هذا بالتزاماته قد وقع قبل التصرف الناقل للملكية (السين ٦ مارس سنة ١٩٥٤ جازيت دي باليه ١٩٥٤ - ١ - ٢٤٧) . وهذا يتعارض مع ما قدسناه من أن المالك الجديد يكون مسئولاً قبل المستأجر ولو كان سبب المسؤولية (اللفظ - الاستحقاق - العيوب الخفية الخ) موجوداً قبل التصرف الناقل للملكية . هذا إلى أن مقتضى حلول المالك الجديد محل المؤجر في جميع حقوقه والتزاماته هو أن تنتقل هذه الحقوق والالتزامات من المؤجر إلى المالك الجديد ولو كان سببها سابقاً على =

الإيجار لعدم قيام المستأجر بالتزاماته ، طبقاً للقواعد العامة . وله أن يطالب المستأجر بما اشترطه المؤجر لصالحه في عقد الإيجار ، إلا إذا كان هذا مراعى فيه شخصية المؤجر (١) . وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كان عقد الإيجار منصوصاً فيه على أن كل ما يحدده المستأجر في الأعيان المؤجرة من إصلاحات وإنشاءات يكون ملكاً للمؤجر ، ثم باع المؤجر هذه الأعيان ، فكل الحقوق التي كسبها المؤجر قبل المستأجر من هذا العقد تعتبر من ملحقات المبيع ، فتنقل بحكم القانون إلى المشتري ، وتبعاً لذلك يكون للمشتري حق مطالبة المستأجر بتعويض الضرر الناتج عن فعله غير المشروع بتلك الأعيان (٢) .

ويخلص مما قدمناه أن المستأجر من وقت علمه بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص لا يجوز له أن يوفى للمؤجر بالأجرة التي تستحق ابتداء من هذا العلم ، بل يجب أن يوفى بها للخلف الخاص (٣) . ويقع عبء إثبات العلم على الخلف الخاص (٤) ، فإذا أثبت أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع بانتقال الملكية

= التصرف ، بل لعل هذه الحقوق والالتزامات هي التي تنتقل فعلاً وقت التصرف لأنها كانت موجودة في ذلك الوقت ، أما الحقوق والالتزامات التي تنشأ بعد ذلك فهي تنشأ ابتداء في ذمة المالك الجديد بموجب الإيجار الذي أصبح فيه المالك الجديد هو المؤجر .

(١) نقض فرنسي ٥ مارس سنة ١٨٩٤ دالوز ٩٤ - ١ - ٥٠٨ - ٣١ أكتوبر سنة ١٨٩٨ دالوز ٩٨ - ١ - ٥٦٣ - هيك ١٠ فقرة ٢٤٢ - بودري وقال ١ فقرة ١٣٠٥ وقررة ١٣١٥ .

(٢) نقض مدني ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٦ ص ٨٣ - وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الشرط القاضى بفسخ الإيجار في حالة ما إذا أراد المؤجر إعادة بناء العين المؤجرة ينتقل إلى مشتري العين (استئناف مختلط ١٦ أبريل سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ٢٣٢) .

(٣) ولو كان مستأجراً ، لا من البائع ، بل من متقاسم مهابة مع البائع . وقد قضت محكمة النقض بأنه متى علم المستأجر بانتقال ملكية العين إلى مشتري جديد ، فإن ذمته لا تبرأ من أجرتها إلا بالوفاء إلى هذا المشتري . ويستوى أن يكون مستأجر العين قد استأجرها من مالكها الذي باعها أو استأجرها من شخص آخر تلقى عن المالك البائع حق اغتلاها بمتنضي عقد قسمة مهابة . ذلك أن هذا العقد لا يولد إلا حقوقاً شخصية ، ومن ثم لا يسرى بغير نص في حق المشتري الذي سجل عقده . ويترتب على ذلك أن ذمة المستأجرين من المتقاسم مهابة ، لا تبرأ من دين الأجرة إلا بالوفاء به إلى المشتري (نقض مدني ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٣٤ ص ١١٤) .

(٤) والإثبات هنا يتعلق بواقعة مادية فيجوز بجميع الطرق ، ويدخل في ذلك البينة =

أو كان من المفروض حتماً أن يعلم بذلك^(١) ، كان دفع الأجرة عن المدة التي تلت هذا العلم غير ساري حقه ، وله أن يستوفى الأجرة مرة ثانية من المستأجر . ولهذا أن يرجع على المؤجر بما دفعه له طبقاً لقواعد الإثراء بلا سبب ، فقد جنب المؤجر بدفعه الأجرة مرة ثانية لمتلقى الملكية من أن يرجع هذا بها على المؤجر . أما إذا عبز متلقى الملكية عن الإثبات المتقدم الذكر ، فإن دفع المستأجر الأجرة للمؤجر يكون وفاء صحيحاً سارياً في حق متلقى الملكية^(٢) ، ولهذا أن يرجع على المؤجر بما استوفاه من الأجرة من وقت التصرف الناقل للملكية . ولا يصبح المستأجر ملتزماً بدفع الأجرة إلى متلقى الملكية إلا منذ علمه أو وجوب علمه بانتقال الملكية على الوجه الذي قدمناه .

بل إن للمستأجر ، ما دام لم يثبت متلقى الملكية أنه يعلم أو من المفروض أن يعلم بانتقال الملكية ، أن يعجل ، دون غش أو تواطؤ مع المؤجر ، الأجرة عن مدة لاحقة حتى لو كانت هذه المدة تلي الوقت الذي علم فيه بانتقال الملكية ، ما دام تعجيل الأجرة كان سابقاً على هذا العلم . ونورد مثلاً بوضع ذلك .

— والقرائن ، ولا يشترط التنيه الرسمي على المستأجر . وقد قضت محكمة النفوس بأن علم المستأجر بانتقال ملكية العقار المؤجر إل مشر جديد واقعة يمكن إثباتها بكل طريق الإثبات للاستدلال بها على سوء نية المستأجر في وفائه بالأجرة لبائع بعد العلم بالبيع ، ولا محل لنقض هذا الإثبات على تنيه رسمي بوجهه المشتري للمستأجر (نقض مدني ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٣٤ بمجموعة عمر ١ رقم ٢٠٧ ص ٤٩٦ - وانظر أيضاً سليمان مرقس فقرة ٢٧٩ ص ٥٢٢ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباقى بقرة ٣٢٥ ص ٥٠٦ - منصور مصطن منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١١ ص ٢٨٩) .

(١) وأيسر سبيل لذلك هو أن يخطر متلق الملكية المستأجر بانتقال الملكية إليه ، ومن وقت وقت هذا الإخطار لا يكون الوفاء بالأجرة المستحقة عن المدة التي تلي الإخطار صحيحاً إلا إذا كان للوفاء لمتلقى الملكية . وهذا ما لم يكن المستأجر قد عبج الأجرة للمؤجر قبل الإخطار عن مدة تلي الإخطار ، أو تنازل المؤجر عن الأجرة مقدماً ، ويجب أن تكون الخالصة بالإجرة المعجلة لمدة تزيد على ثلاث سنوات أو الحوالة بها مسجلة قبل تسجيل التصرف الناقل للملكية كما سيجيء . والإخطار الذي يرسله متلق الملكية للمستأجر ليس له شكل خاص ، فقد يكون بإفطار على يد محضر أو بكتاب مسجل أو بكتاب عادي أو شفوي (نقض مدني ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٣٤ بمجموعة عمر ١ رقم ٢٠٧ ص ٤٩٦ وهو الحكم الذي سبقته الإشارة إليه) ، وعب الإثبات يقع على متلق الملكية . وليس للإخطار ميعاد خاص ، فن الوقت الذي يخطر فيه متلق الملكية المستأجر بانتقال الملكية إليه يلتزم المستأجر بأن يني بالأجرة لمتلق الملكية دون المزجر الأصل .

(٢) استئناف مختلط ٧ نوفمبر سنة ١٨٩٤ م ٧ ص ٤ .

انتقلت ملكية العين المؤجرة في أول يناير ، وعجل المستأجر الأجرة للمؤجر الأصلي قبل أن يعلم بانتقال الملكية لمدة ثلاث سنوات تبدأ من أول يناير ، ثم علم بعد ذلك بانتقال الملكية في أول فبراير . ففي هذه الحالة يكون تعجيل الأجرة للمؤجر الأصلي صحيحاً وسارياً في حق متلقى الملكية ، ولو أن الأجرة عجلت عن مدة تلي علمه بانتقال الملكية ، لأنه وقت أن عجل الأجرة لم يكن يعلم بانتقال الملكية (١) . ولما كان متلقى الملكية يستحق الأجرة منذ التصرف الناقل للملكية ، فإنه يرجع على المؤجر بما عجله له المستأجر من أجرة الثلاث السنوات . ولكن إذا زاد ما عجل من الأجرة على ثلاث سنوات ، وجب أن تسجل المخالصة بالأجرة قبل تسجيل التصرف الناقل للملكية طبقاً لقانون الشهر العقاري حتى يكون الوفاء المعجل سارياً في حق متلقى الملكية . فإذا لم تسجل المخالصة ، لم يسر الوفاء المعجل في حق متلقى الملكية إلا لمدة ثلاث سنوات . وحكم الحوالة بالأجرة مقدماً هو نفس حكم الوفاء بالأجرة المعجلة (٢) ، على النحو الذي أسلفناه (٣) .

وما قدمناه من الأحكام ورد فيه نص صريح في التقنين المدني ، إذ تنص المادة ٦٠٦ من هذا التقنين على ما يأتي : « لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتماً أن يعلم . فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات ، فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر » (٤) .

(١) نقض مدني ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٢٤ بمجموعة عمر ١ رقم ٢٠٧ ص ١٩٦ وهو الحكم الذي سبقت الإشارة إليه .

(٢) فإذا رضى المستأجر بحوالة الأجرة مقدماً وكان رضاؤه في وقت لا يعلم فيه بانتقال الملكية ، كانت الحوالة نافذة في حق متلقى الملكية (سليمان مرقس فقرة ٢٧٩ ص ٥٢١ هامش ٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٢٥) . ومع ذلك فقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا كان المالك قد نزل إلى آخر عن أجرة مدة لم تحمل ، وقبل المستأجر هذا النزول وتمهد بدفع الأجرة إلى المتنازل إليه ، ثم حكم في خلال ذلك بنزع ملكية المالك من عقاره وصدر حكم بمرسي المزداد ، فإن حق المتنازل إليه في قبض الأجرة يزول بصلور هذا الحكم ، لأنه مادام المالك الأصل لا يحق له أن يطالب بالأجرة بعد تاريخ حكم مرسى المزداد ، فكذلك من تلق الحق منه فيها (استئناف مصر ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٣١ الهامة ١٢ رقم ٤٩٢ ص ٩٨٧) .

(٣) انظر في كل ما تقدم الإيجار للمؤلف فقرة ٤٧٣ ص ٥٨٢ - ص ٥٨٣ .

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٠٩ من المشروع التمهيدي على الوجه -

٢٤ - ليس للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية

٥٤٤ - نصوص قانونية : تنص الفقرة الثانية من المادة ٦٠٤ من التقنين

المدني على ما يأتي :

« ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ، ولو كان

هذا العقد غير نافذ في حقه » (١) .

سألقى : ١٥ . إذا كان الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه الملكية ، أو لم يكن نافذاً ولكن تمسك هو به ، فإنه يحل محل المؤجر في جميع ما ينشأ عن عقد الإيجار من حقوق والتزامات . ٢ - ومع ذلك لا يجوز المستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية ، إذا لمثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان يستطيع العلم بذلك . فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات ، فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر . وفي لجنة المراجعة خلقت الفقرة الأولى اكتفاء بتطبيق القواعد العامة ، وأصبح النص مقصوداً على الفقرة الثانية ، وأقرته اللجنة تحت رقم ٦٣٥ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٣٤ . وأدخلت عليه لجنة مجلس الشيوخ تعديلاً إذ استبدلت عبارة « من المفروض حتماً أن يعلم » بعبارة « يستطيع العلم بذلك » ، تمثيلاً مع التعبير الذي استعمل في النصوص الخاصة بنظرية الالتزام ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد وصار رقمه ٦٠٦ . وأقره مجلس الشيوخ كما عدت لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٥٩١ - ص ٥٩٤) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم ، ولكن حكمه كان معمولاً به دون نص لاتفاقه مع القواعد العامة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٧٣ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٠٥ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٨٨ : ١ - إذا كان الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه الملكية

أو لم يكن نافذاً ولكن تمسك هو به ، فإنه يحل محل المؤجر في جميع ما ينشأ عن عقد الإيجار من حقوق والتزامات . ٢ - ومع ذلك لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان يستطيع أن يعلم به . فإذا عجز مطلق الملكية عن الإثبات ، فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر .

(والنص العراقي يطابق النص المصري في مشروع التمهيد ، وأحكامه تتفق مع أحكام التقنين

المصري - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٥٠) .

تقنين الموجبات والمقود البناني لا مقابل ، ولكن النص يتفق مع القواعد العامة فيمكن

تطبيقه في لبنان .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٢/٨٠٧ من المشروع التمهيدى على وجه

يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة بعد تعديل لفظي جملة مطابقاً -

وليس لهذا النص مقابل في التقنين المدني القديم ولكن حكمه كان معمولاً به لأنه يتفق مع القواعد العامة ، ولم يزد التقنين المدني الجديد على أن بين صراحة حكماً يمكن استخلاصه من هذه القواعد (١) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٧١ / ٢ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٠٣ / ٢ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٨٦ / ٢ - ولا مقابل للنص في تقنين الموجبات والعقود اللبناني (٢) .

ويتبين من النص المتقدم الذكر أن الإيجار إذا كان أثره لا ينصرف إلى متلقى الملكية ، إما لأنه ليس له تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، وإما لأن له هذا التاريخ الثابت ولكن المستأجر اتفق مع المؤجر على إخلاء العين المؤجرة إذا انتقلت ملكيتها إلى شخص آخر (٣) ، فإن متلقى الملكية يكون بالخيار بين أن يتمسك بعقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه في حقه فيجبر المستأجر على البقاء ، أو أن يتمسك بعدم نفاذ الإيجار في حقه فيجبر المستأجر على الإخلاء (٤) .

لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار م ٦٣٢ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٣٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٢/٦٠٤ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٧ - ص ٥٨٩) .

(١) المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيلي في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٢ - استئناف مختلط ٦ مايو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٣٧٥ .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٧١ / ٢ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٠٧ / ٢ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٨٦ / ٢ (موافق - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٤٧) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لا مقابل . ولكن النص يتفق مع القواعد العامة فيمكن تطبيقه في لبنان .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٣١ .

(٤) وليس هناك ميعاد محدد لاستعمال متلقى الملكية خياره . ولكن الأصل هو أن يظل المستأجر العين ، ما لم يتمسك متلقى الملكية بعقد الإيجار ، فن مصلحة متلقى الملكية أن يبادر إلى استعمال حقه في التمسك بالإيجار حتى لا يحمل سكوته عن ذلك مدة طويلة على أنه نزول من هذا الحق (قارن استئناف مختلط ٣٠ مارس سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ١٩٨) . ويستطيع المستأجر أن يتلذذ متلقى الملكية ويمدد له ميعاداً لاستعمال خياره ، فإذا سكت ولم يتمسك بالإيجار في هذا الميعاد عد تنازلاً عن حق التمسك به (جيوار ١ فقرة ٣٧٥ - أوبري ورو وإيمان ٥ فقرة ٣٦٩ -

وتتناول كلام من هذين الأمرين .

(أ) متلقى الملكية يتمسك بعقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه في حقه

٥٤٥ - متى تكون لتلقى الملكية مصلحة في التمسك بعقد الإيجار بالرغم

من عدم نفاذه في حقه : انتقال ملكية العين المؤجرة لا ينهي الإيجار فيما بين المؤجر والمستأجر . وعدم انصراف أثر الإيجار إلى متلقى الملكية إذا لم يكن هذا الإيجار نافذاً في حقه إنما هو حق له لا واجب عليه . فيستطيع أن ينزل عن حقه ، وأن يتمسك بعقد الإيجار القائم وقد حل فيه محل المؤجر الأصلي ، وذلك دون حاجة إلى رضاه المستأجر (١) .

وقد يكون لتلقى الملكية مصلحة في التمسك بالإيجار . ومن الفروض التي يمكن فيها تصور هذه المصلحة الفرضان الآتيان :

١ - يرى متلقى الملكية أن الإيجار بشروطه التي يتضمنها صفقة رابحة ، وأنه لن يجد مستأجراً آخر بشروط أفضل ، فيتمسك بالإيجار .

٢ - تكون المدة الباقية لانتهاء الإيجار أقل من مدة التنبية بالإخلاء الذي يتعين على متلقى الملكية توجيهه للمستأجر إذا ما أراد إخلاء العين ، فيفضل أن يتمسك بالإيجار لأنه ينتهي في مدة أقل من المدة التي يخلى فيها العين لو أنه تمسك بعدم نفاذ الإيجار . فلو كان الإيجار واقعاً على أرض زراعية وكانت مدته سنة ، وبيعت الأرض بعد عشرة أشهر فلم يبق لإنهاء الإيجار غير شهرين ، فإن المشتري يفضل

= هامش ٤ مكرر - سليمان مرقس فقرة ٢٨٠ ص ٥٢٥ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٣٢٢ ص ٥٠١ وفقرة ٣١٩ ص ٤٩٦ هامش ٣ - عبد المنعم البدر ص ٣٥ - منصور مصطن منصور فقرة ١٦٦ ص ٤٠٩ - ص ٤١٠ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٣ ص ٢٩٤ - هذا وتقضى المادة ١٢ من قانون إيجار الأماكن بتعطيل حق متلقى الملكية في التمسك بعدم نفاذ الإيجار في حقه ، فننص على أنه « استثناء من أحكام المادتين ٣٨٩ من القانون المدني الوطني و٤٧٤ من القانون المدني المختلط تسرى الأحكام المتقدمة على المالك الجديد للمقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ البيع » . وسيأتي تفصيل ذلك عند الكلام في إيجار الأماكن .

(١) سليمان مرقس فقرة ٢٨٠ ص ٥٢٤ - ص ٥٢٥ .

أن يتمسك بالإيجار فينتهى بعد شهرين ، من أن يتمسك بعدم تفاده فيتعين عليه أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في مدة ثلاثة أشهر (١) .

٥٤٦ - بقاء الإيجار وعلول منلقى الملكية محل المؤجر : ومنى اختار منلقى الملكية التمسك بالإيجار ، فإن الإيجار يبقى على ما كان عليه إلى نهاية مدته . ويجل منلقى الملكية محل المؤجر في حقوقه والتزاماته على النحو الذي رأيناه في حالة ما إذا كان للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية (٢) .

(ب) منلقى الملكية يتمسك بعدم نفاذ الإيجار في حقه

٥٤٧ - التمييز بين علاقة منلقى الملكية بالمستأجر وعلاقة المؤجر

الأصلي بالمستأجر : قدمنا أن انتقال ملكية العين المؤجرة لا ينهى الإيجار فيما بين المؤجر والمستأجر ، بل يبقى هذا الإيجار قائماً بنتج جميع آثاره . ولكن إذا كان الإيجار لا ينصرف أثره إلى منلقى الملكية ، جاز لهذا أن يطلب من المستأجر إخلاء العين المؤجرة . فوجب إذن التمييز بين علاقة منلقى الملكية بالمستأجر وعلاقة المؤجر الأصلي بالمستأجر .

٥٤٨ - علاقة منلقى الملكية بالمستأجر - نص قانوني : تنص الفقرة

الأولى من المادة ٦٠٥ من التقنين المدني على ما يأتي : « لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الإيجار نافذاً في حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ ، (٣) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٣١ في الهاش .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٤١ - فقرة ٥٤٣ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١/٨٠٨ من المشروع التمهيدي على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١/٦٣٦ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١/٦٣٥ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١/٦٠٥ (مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٥٨٩ ص ٥٩٠) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم م ٤٧٥/٣٨٩ ، وكانت تجري على الوجه الآتي : ومع ذلك ليس للمشتري أن يخرج المستأجر إلا بعد التنبيه عليه بالخروج في المواعيد المذكورة آنفاً . (وحكم التقنين المدني القديم يتفق مع حكم التقنين المدني الجديد) .

ونرى من ذلك أن المستأجر، ولو كان الإيجار غير نافذ في حق متلقى الملكية، أعطى ضماناً كافياً قبل هذا الأخير، بأن ألزمه أن يئبه عليه بالإخلاء في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ مدني. فلا يجوز لمتلقى الملكية، بالرغم من عدم نفاذ الإيجار في حقه، أن يخرج المستأجر من العين فوراً دون تنبيه بالإخلاء^(١). وسرى أن القانون أعطى المستأجر أيضاً ضمانات أخرى قبل المؤجر.

فالواجب إذن، بصريح النص^(٢)، أن يئبه المالك الجديد على المستأجر

— ويقابل النص في التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدني السوري م ١/٢٧٢ (مطابق).

التفتين المدني الليبي م ١/٦٠٤ (مطابق).

التفتين المدني العراقي م ١/٧٨٧ (موافق - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٤٨).

تفتين الموجبات والمقود البناني م ٥٩٨ : إذا لم يكن هناك عقد خطي فو تاريخ صحيح ، فيحق للمالك الجديد أن يخرج المستأجر من المأجور ، وإنما يجب عليه أن يمنحه المهلة المقررة عرفاً . (وحكم التفتين البناني يتفق مع حكم التفتين المصري ، فيما عدا ميماد التنبه فهو مقرر قانوناً في التفتين المصري - م ٥٦٣ - ويتحدد وفقاً لعرف في التفتين البناني) .

(١) اجنا ٢١ . ايو سنة ١٩٢٥ الهامة ٦ رقم ٣٥٧ ص ٥٣٧ .

(٢) أما التفتين المدني الفرنسي فليس فيه نص صريح يوجب على المالك الجديد التنبه بالإخلاء في ميماد معين ، إلا في حالة ما إذا اشترط المؤجر على المستأجر في عقد الإيجار إخلاء العين عند بيع العين المؤجرة (م ١٧٤٨ مدني فرنسي) . أما المادة ١٧٥٠ مدني فرنسي ، وهي التي تعرض لحالة ما إذا كان ليس للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، فلا تذكر وجوب التنبه بالإخلاء على المستأجر في ميماد معين لإخراجه من العين المؤجرة . فذهب رأي إلى أنه يجوز للمالك الجديد أن يطلب من المستأجر إخلاء العين فوراً دون تنبيه بالإخلاء في ميماد معين ، وإن كان للقاضي أن يمنح المستأجر مهلة معقولة للإخلاء (لوران ٢٥ فقرة ٣٨٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٩ ص ٩٤٠ - بودري وقال ١ فقرة ١٢٩٣ : ويرفضان أن يمنح المستأجر مهلة معقولة) . وذهب رأي آخر إلى وجوب التنبه في الميماد الذي يحدده العرف ، قياساً على المادة ١٧٤٨ مدني فرنسي التي تشترط التنبه في حالة وجود شرط في الإيجار يخول للمالك الجديد حق إخراج المستأجر كما سبق القول (ديرانتون ١٧ فقرة ١٤٤ ديفرجيه ١ فقرة ٥٤٦ - جيوار ١ فقرة ٣٦٥ - هيك ١٠ فقرة ٣٤٤ - بيدان ١١ فقرة ٥٣٦ ص ٤٩٤ - أوبري ورواسمان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٨٠ وهامش ٣٦ - كولان وكايبتان ودي لامورانديير ٢ فقرة ١١٠٢) .

وهذا الخلاف لا محل له في التفتين المدني المصري ، فالنص صريح ، سواء في التفتين الجديد أو في التفتين القديم ، في وجوب التنبه على المستأجر بالإخلاء . ومع ذلك فقد قضت محكمة مصر الوطنية بأن كون البيع يفسخ الإيجار الذي لا يكون ثابت التاريخ معناه أن يكون المشتري غير ملزم باحترام عقد الإجارة ، وبالتالي لا يكون ملزماً باحترام أي شرط من شروطه بما في ذلك

بالإخلاء في المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ مدني . فإذا كان الإيجار معين المدة ، غنى الأراضي يجب التنبيه بالإخلاء في ميعاد ثلاثة أشهر ، وفي الأماكن غير الموثقة يجب التنبيه بالإخلاء في ميعاد شهرين ، وفي غير ذلك من الأشياء يجب التنبيه بالإخلاء في ميعاد شهر واحد ، بحيث لا تزيد مدة التنبيه بالإخلاء في جميع الأحوال على نصف المدة المعينة في عقد الإيجار . فإذا كان الإيجار واقعاً على أرض زراعية مثلاً وكانت مدته سنة ، وبيعت الأرض بعد شهرين ، فإن المشتري يجب عليه أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في ثلاثة أشهر ، فيكون قد انقضت خمسة أشهر من المدة الأصلية للإيجار عندما يخلى المستأجر الأرض (١) . وقد قدمنا أنه لو بيعت الأرض بعد عشرة أشهر ، كان من مصلحة المالك الجديد أن يتمسك بالإيجار ، فيخلى المستأجر الأرض بعد شهرين بدلا من ثلاثة أشهر (٢) .

وإذا كان الإيجار غير معين المدة ، وكانت الأجرة تدفع كل شهر ، فإن مدة الإيجار تكون شهراً فشهراً إلى أن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في ميعاد نصف شهر . فلو بدأ الإيجار في أول سبتمبر ، وبيعت العين في ٢٠ من سبتمبر ، وجب على المالك الجديد أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في ميعاد نصف شهر . فإذا نبه عليه بالإخلاء في ٢٠ من سبتمبر ، كان على المستأجر أن يخلى العين في ٥ من أكتوبر . ولو أن العين لم تبع ، وكان المؤجر هو الذي نبه على المستأجر بالإخلاء

صاحب إعطاء الميعاد للإخلاء ، سواء كان ميعاد طلب الإخلاء منصوصاً عليه في عقد الإيجار أو منصوصاً عليه في المادة ٣٨٣ مدني (قديم) ويحق بناء على ذلك البائع أن يخرج المستأجر من العين المؤجرة بدهوى مستعجلة (مصر الوطنية ١٣ أكتوبر سنة ١٩٢٦ المهامة ٧ رقم ١٦٠ ص ٢٢٣) . وقد استندت المحكمة في حكمها هذا على تطبيقات دالوز على المادة ١٧٤٣ مدني فرنسي فقرة ٧٣ - فقرة ٧٧ والتطبيقات على المادة ١٧٥٠ مدني فرنسي فقرة ٩ وقرة ١١ - فقرة ١٥ . والغريب أن المحكمة لم تنظر لنص الصريح في التقنين المصري (م ٤٧٤/٣٨٩ - ٤٧٥ مدني قديم) ، وهو يقضى صراحة بوجود إعطاء ميعاد للإخلاء إذا أراد المشتري إخراج المستأجر ، بل طبقت للتقنين الفرنسي وليس فيه هذا النص ، مع الفرق الظاهريين التقنينيين ، ومع أن في التقنين الفرنسي نفسه من يقول بوجود إعطاء ميعاد للإخلاء في هذه الحالة كما أسلفنا القول (الإيجار للزلف فقرة ٤٧٥ ص ٥٨٥ هامش ٢) .

(١) ويشترط ألا يكون هناك محصول قائم في الأرض لم يجمع ، وإلا فالمستأجر الحق في البقاء إلى حين انتهاء حصد المحصول (استئناف مختلط ١٤ أبريل سنة ١٩٢٨ م ١٠ ص ٢٤٨ - ٢٦ أبريل سنة ١٩٢١ م ٣٣ ص ٢٨٣) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٤٥ .

في ٢٠ سبتمبر ، لكان على المستأجر أن يخلى العين في آخر أكتوبر لاني ٥ منه ؛ لأن التنبيه الحاصل في ٢٠ من سبتمبر لا يعتبر صالحاً لإنهاء الإيجار إلا في آخر الشهر التالي أي في آخر أكتوبر ، إذ يكون الإيجار قد امتد طوال شهر أكتوبر ما دام التنبيه لم يحصل في ١٥ من سبتمبر بل حصل في ٢٠ منه (١) .

وفي المدة التي يبقاها المستأجر بالعين ، وهي المدة المحددة بميعاد الإخلاء على النحو الذي بيناه فيما تقدم ، يكون الإيجار سارياً بأجرته وشروطه فيما بين المالك الجديده والمستأجر . ذلك أن تقييد القانون للمالك الجديده بميعاد التنبيه بالإخلاء معناه استبقاء الإيجار طول هذا الميعاد ، مع حلول المالك الجديده محل المؤجر في حقوقه والزاماته على الوجه الذي بيناه من قبل . ولا تختلف الحالة هنا عن حالة ما إذا كان الإيجار ينصرف أثره إلى المالك الجديده ، فيجب على هذا الأخير احترامه ويحل محل المؤجر فيه ، إلا في شيء واحد هو مدة الإيجار . ففي الحالة الأخيرة لا ينتهي الإيجار إلا بعد انقضاء مدته الأصلية ، أما في الحالة التي نحن بصددنا فينتهي الإيجار بانقضاء ميعاد التنبيه بالإخلاء . ولذلك أمكن أن يقال إن الإيجار في الحالة التي نحن بصددنا يصبح إيجاراً غير معين المدة بالنسبة إلى المالك الجديده (٢) . ويرتب على ذلك بوجه خاص أن الأجرة التي تستحق على

(١) استئناف مختلط ٣٠ ديسمبر سنة ١٨٩٦ م ٩ ص ٩٠ - ٩٠ مايو سنة ١٩٠٢ م ١٢ ص ٢٤٢ - دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ٢٥١ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤٧٦ - وإذا كان المستأجر لم يشغل العين المؤجرة ، بأن كانت مدة الإيجار لم تبدأ أو بأن كانت قد بدأت ولكن المستأجر لم يضع يده على العين ، فقد لا يكون هناك معنى لإعطاء المستأجر ميعاداً للإخلاء ، ما دامت العين المؤجرة خالية بالفعل (بيدان ١١ فقرة ٥٣٦ ص ٤٩٤ - أوبري ودرورسان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٨٠ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤٧٥ ص ٥٨٥ هامش ١) . فإذا نه المالك الجديده على المستأجر في هذه الحالة بالإخلاء فوراً ، ولم تكن هناك مصلحة جدية للمستأجر في أن يسمح بميعاداً للإخلاء كان التنبيه صحيحاً . ومن ثم يجوز للمستأجر أن يعترض على الإخلاء الفوري ، إذا كان الميعاد الذي يمنحه إياه القانون للإخلاء طويلاً بحيث تكون له مصلحة جدية في أن يشغل العين ثم يخليها بعد انقضاء هذه المدة ، وهذا نادر الوقوع في العمل (قارن عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٢٩ ص ٥١١ هامش ٢ - سليمان مرقس فقرة ٣٨٠ ص ٥٢٦ - عبد المنعم البدرأوى ص ٣٦ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٤ ص ٢٩٣) .

(٢) بيدان ١١ فقرة ٥٣٦ ص ٤٩٤ - ويصدق هذا في القانون الفرنسي ، ففيه الإيجار غير معين المدة ينتهي بالتنبيه بالإخلاء في الميعاد الذي يحدده العرف ، ولا تتحدد المدة بفترة دفع الأجرة كما في التقنين المصري انظر م ١٧٣٦ مدني فرنسي .

المستأجر في ميعاد الإخلاء تكون مضمونة بامتياز المؤجر وبالحق في الحبس وبحق توقيع الحجز التحفظي (١) :

٥٤٩ - عرفة المؤجر بالمستأجر الأصلي - نص قانوني : تنص

الفقرة الثانية من المادة ٦٠٥ من التقنين المدني على ما يأتي « فإذا نبه (من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة) على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار ، فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضاً ما لم يتفق على غير ذلك . ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض » (٢) .

ويتبين من هذا النص أن القانون أعطى للمستأجر - إلى جانب الضمان الذي أعطاه إياه قبل متلقى الملكية من وجوب التنبيه بالإخلاء في الميعاد القانوني -

(١) ومع ذلك فقد قضى ، في عهد التقنين المدني القديم ، بأن انتقال ملكية العين المؤجرة بطريق الشراء من شخص إل آخر يفسخ الإجارة بالنظر لما كالجديد ، على أن ذلك لا يمنعه من المطالبة بالأجرة المستحقة السابقة ، ولكنه من جهة أخرى لا يخول له حق إيقاع الحجز التحفظي من أجل المبلغ المطالب به مادام الإيجار قد صار مفسوخاً (الموسكى ٢٥ سبتمبر سنة ١٩٠١ الحقوق ١٧ ص ٣٠٠) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٢/٨٠٨ من المشروع التمهيدى على وجه

يتعلق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأدخلت عليه لجنة المراجعة تعديلات لفظية فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٢/٦٣٦ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٢/٦٣٥ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٢/٦٠٥ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٩ - ص ٥٩١) .

ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم م ٤٧٦/٣٩٠ - ٤٧٧ ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « وفي الحالة المذكورة المستأجرون الذين يكتفون بالخروج مع وجود سندات الإيجار بأيديهم يستحقون أخذ التضمينات اللازمة من المؤجر إلا إذا وجد شرط يخالف ذلك . ولا يجوز لإخراج المستأجر إلا بعد إعطائه التضمينات اللازمة من المؤجر أو من المشتري عن المؤجر المذكور أو إعطائه كفيلاً بها يكون كفوفاً » . (وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد) .

ويقابل النص في التضمينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٢/٥٧٢ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٢/٦٠٤ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٢/٧٨٧ (موافق - انظر عباس حسن الأصراف فقرة ١٠٤٨) .

تقنين المرجبات والممود البناني لا مقابل ، تقسرى القواعد العامة .

ضمانين آخرين قبل المؤجر ، وهما : (١) التزام المؤجر بأن يدفع له تعويضاً .
(٢) حق المستأجر في حبس العين حتى يتقاضى هذا التعويض .

وإذا كان الضمان الأول قبل متلقى الملكية لا يستخلص في يسر من القواعد العامة ، فإن الضمانين الآخرين قبل المؤجر يمكن استخلاصهما من هذه القواعد . ولكن النص جاء ليزيل الشك ، وقد قام هذا الشك فعلاً في التصنيح المدني الفرنسي حيث لا يوجد نص يواجه حالة عدم نفاذ الإيجار في حق متلقى الملكية ، إذ نصوص المواد ١٧٤٤ - ١٧٤٩ مدني فرنسي إنما تواجه حالة اشتراط المؤجر على المستأجر في عقد الإيجار الخروج من العين إذا هي بيعت (١) .

والقواعد العامة التي نشير إليها ، والتي يمكن استخلاص الضمانين الآخرين منها ، هي القواعد المتعلقة بضمان الاستحقاق في عقد الإيجار (م ٢/٥٧٢ مدني) وبالحق في الحبس (م ١/٢٤٦ مدني) . فقد قدمنا أن انتقال ملكية العين المؤجرة لا ينهي الإيجار فيما بين المؤجر والمستأجر ، بل يبقى هذا الإيجار قائماً بنتج جميع آثاره في علاقة أحدهما الآخر (٢) .

ولما كان متلقى الملكية ينزع العين المؤجرة من المستأجر قبل انقضاء مدة الإيجار ، إذ هو لا يلتزم بإبقاء المستأجر في العين إلا في ميعاد التنبيه بالإخلاء كما قدمنا وينقضي هذا الميعاد عادة قبل انقضاء مدة الإيجار ، فإن المستأجر ليس أمامه إلا أن

(١) ولم تعرض المادة ١٧٥٠ من التصنيح المدني الفرنسي ، وهي التي تواجه حالة ما إذا كان ليس للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، للتعويض الذي يستحق للمستأجر على المؤجر ، وانتصرت على ذلك أن المستأجر لا يرجع على متلقى الملكية بتعويض ما . للعب رأي إلى أن المستأجر لا يرجع بتعويض على المؤجر (بودري وقال ١ فقرة ١٢٩٤ - بيدان ١١ فقرة ٥٣٦ ص ٤٩٤ - بلانيرول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٩ ص ٩٤٠) . وذهب رأي آخر ، وهو الرأي بالراجع ، إلى رجوع المستأجر على المؤجر بالتعويض (جيوار ١ فقرة ٣٦١ وقرة ٣٧٣ - هيك ١٠ فقرة ٣٤٦ - أوبري وروولسان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٨٠ - كولان وكايتان ودي لامورانديير ٢ فقرة ١٠٠٢ - أنيكلويدى دالوز ٣ لفظ *Louage* فقرة ٦٩٨) . والقائلون برجوع المستأجر على المؤجر بالتعويض يطبقون القواعد العامة في تقدير التعويض ، ولا يطبقون المواد ١٧٤٥ - ١٧٤٧ مدني فرنسي التي تندر التعويض بطرق خاصة في حالة وجود شرط يقضي على المستأجر بإخلاء العين عند بيعها . وهؤلاء يقولون أيضاً بحبس المستأجر للعين لاستيفاء التعويض ، تطبيقاً للقواعد العامة ، وقياساً على المادة ١٧٤٩ مدني التي تقر هذا الحق صراحة في حالة وجود شرط يقضي على المستأجر بإخلاء العين عند بيعها (عكس ذلك جيوار ١ فقرة ٣٧٤)
(٢) انظر آنفاً فقرة : ٥٤٥ وقرة ٥٤٧ .

يرجع بضمان الاستحقاق على المؤجر بموجب عقد الإيجار ذاته الذي لا يزال قائماً بينهما ومتجماً لجميع آثاره^(١). وتقضى المادة ٥٧٢/٢ مدني، تجزأ بضمان الاستحقاق، بأنه إذا 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 مقتض. والمستأجر هنا قد حرم من الانتفاع بالعين المؤجرة فيما بقي من مدة الإيجار، فيتعين في هذه الحالة فسخ العقد^(٢)، مع التعويض عن حرمانه من الانتفاع بالعين هذه المدة. وهذا ما لم يوجد اتفاق بين المؤجر والمستأجر، في عقد الإيجار أو في اتفاق لاحق، على ألا يلتزم الأول بدفع تعويض للثاني في حالة إخراج المالك الجديد للمستأجر من العين المؤجرة قبل انقضاء مدة الإيجار^(٣). فإذا لم يوجد هذا الاتفاق، وجب التعويض. ومسئولية المؤجر عن التعويض مسؤلية عقدية سببها عقد الإيجار القائم بينه وبين المستأجر. ويقدر التعويض وفقاً للقواعد العامة، فيعوض المؤجر المستأجر عن الأضرار التي لحقت به، كما إذا اضطرت أن يستأجر عيناً في المدة الباقية بأجرة أكبر، وكما إذا كان يباشر تجارة أو مهنة في العين المؤجرة فتوقف عن مباشرتها مدة بسبب انتقاله من العين، أو اضطرت إلى الانتقال إلى جهة ذات صقع أقل بالنسبة إلى التجارة أو المهنة التي يباشرها. وللمستأجر الحق في طلب تعويض من المؤجر، سواء أكان هذا الأخير سبب النية أي يعلم مقدماً أنه سيتخلى عن ملكية العين المؤجرة أم كان حسن النية^(٤). ولا تأثير لسوء نيته إلا في مقدار التعويض، فإنه إذا كان سبب النية يكون

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٧٢ - ويلاحظ أنه إذا نقل الإيجار في حق المالك الجديد، ونفرض حقيراً، رجع هذا على المؤجر بضمان استحقاق المبيع كما رأينا فيما تقدم (انظر آنفاً فقرة ٥٤١). وإذا لم ينقل الإيجار في حق المالك الجديد، رجع المستأجر على المؤجر بضمان استحقاق العين المؤجرة كما ترى هنا. فالأولى إذن بالمؤجر أن يحتاط لنفسه، إما في عقد الإيجار باشرطه على المستأجر الخروج من العين إذا بيعت، وإما في عقد البيع باشرطه على المشتري نفاذ الإيجار في حقه.

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٧٢.

(٣) ويقع هذا الاتفاق باطلاً إذا كان المؤجر قد باع العين قبل أن يؤجرها، ثم أجرها وأخفى غشاً عن المستأجر أنه باع العين (م ٥٧٨ مدني وأنظر آنفاً فقرة ٢٧٤).

(٤) وقد يصل حسن النية بالمؤجر إلى حد أنه عندما يعرض له أن يبيع العين المؤجرة يبادر إلى إخطار المستأجر حتى يحمل الإيجار ثابت التاريخ، هذا إذا لم يتم هو بإثبات تاريخ الإيجار في النسخة التي تكون بيده. فإذا قصر المستأجر، بالرغم من أن المؤجر أخطره بعزمه على بيع -

مستولاً عن تعويض جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة الحصول ، فيتقاضى تعويضاً عما يصيب بضاعته من تلف عند نقلها ، وما يتسبب عن تلف البضاعة من عدم استطاعته الوفاء بالتزاماته لعملائه فيرجعون عليه بالتعويض ، وما إلى ذلك من الأضرار المباشرة غير المتوقعة الحصول (١) .

ولما كان التعويض المستحق للمستأجر على النحو الذي قدمناه ديناً في ذمة المؤجر بسبب فسخ الإيجار قبل انتهاء مدته، وكان المستأجر من جهة أخرى ملتزماً بأن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر أو إلى خلفه المالك الجديدي بسبب فسخ الإيجار كذلك ، فهناك إذن التزامان متقابلان ، مرتبطان فيما بينهما إذ كل منهما نشأ عن فسخ الإيجار ، وقد ترتب أحدهما على الآخر إذ أن التزام المؤجر بالتعويض قد ترتب على التزام المستأجر بالرد . فيجوز إذن للمستأجر أن يمتنع عن الوفاء بالتزامه برد العين ، فيحبسها ، حتى يستوفى من المؤجر التزامه بالتعويض (٢) . ومن هنا جاء حق الحبس الذي نصت عليه المادة ٦٠٥ / ٢ مدني فيما قدمنا ، إذ قضت بأنه لا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض . وليس هذا النص إلا تطبيقاً تشريعياً للقاعدة العامة في الحبس التي وردت في الفقرة الأولى من المادة ٢٤٦ مدني ، وتنص على أن لكل من التزم بأداء شيء أن يمتنع عن الوفاء به ، ما دام الدائن لم يعرض الوفاء

= العين المؤجرة ، في إثبات تاريخ الإيجار ، جب تقصيره مسئولية المؤجر ، فلا يرجع على المؤجر بتعويض إذا بيعت العين وأخرجه المشتري منها . أما إذا باع المؤجر العين دون أن يخطر المستأجر ، وكان هذا عقده غير ثابت التاريخ ، فلا يعتبر في الأصل أن عدم إثباته لتاريخ عقده معتمده من ذلك تقصير يجب مسئولية المؤجر عن التعويض (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٢٠ ص ٥١٣ هاش ٢ - منصور مصطفي منصور فقرة ١٦٦ ص ٤١١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢١٣ ص ٢٩١ - وانظر عكس ذلك بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٩ ص ٩٤٠ - أوبري ورواسان ٥ فقرة ٣٦٩ هاش ٣٧ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٦٧٢ ص ٨٢٤ هاش ١ - كولان وكابيتان ودى لامورانديبير ٢ فقرة ١٠٠٢ - أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ *Louage* فقرة ٦٩٨ - سليمان مرقس فقرة ٢٨٠ ص ٥٢٤) . على أنه إذا قامت ظروف تجعل المتأجر يتوقع أن يبيع المؤجر العين ، ولم يحتبط بالرغم من ذلك فيثبت تاريخ عقد الإيجار ، جاز أن يعتبر هذا من تقصيراً يخفف من مسئولية المؤجر عن التعويض أو يمحوها .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٧٢ وفقرة ٢٥٩ .

(٢) انظر م ١/٢٤٦ مدني - وقارن الوسيط ٢ فقرة ٦٤٩ .

بالتزام مرتب عليه بسبب التزام المدين ومرتببط به، أو ما دام الدائن لم يقم بتقديم تأمين كافٍ للوفاء بالتزامه هذا . وهذا الحق في الحبس ليس نافذاً فحسب في حق المؤجر ، بل هو نافذ أيضاً في حق الخلف الخاص للمؤجر وهو المالك الجديد . والقاعدة العامة في الحبس تقضى بالألا^١ يحتاج به على الخلف الخاص إذا كان حق هذا الخلف قد ثبت على العين قبل ثبوت الحق في الحبس (١) . وهنا ثبت للمالك الجديد ، وهو الخلف الخاص للمؤجر ، حقه في العين المؤجرة قبل ثبوت الحق في الحبس ، لأن حق المستأجر في التعويض فالحبس لم يثبت إلا بعد فسخ الإيجار بسبب انتقال ملكية العين المؤجرة ، فحق المالك الجديد في العين الثابت بالتصرف الناقل للملكية سابق على حق المستأجر في الحبس . فكان الواجب ، طبقاً للقواعد العامة ، ألا^٢ يحتاج المستأجر بحقه في الحبس على المالك الجديد ، وإنما يحتاج به على المؤجر وحده . ولكن نص المادة ٦٠٥ / ٢ مدني ، كما رأينا ، جعل الحق في الحبس هنا نافذاً استثناء في حق المالك الجديد حتى يؤدي الغرض منه ، فيكون هذا النص في هذه الناحية وحدها ليس تطبيقاً للقواعد العامة بل هو استثناء منها ، أما في جميع النواحي الأخرى فالنص كما قدمنا ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة (٢) .

ويتبين من المادة ٦٠٥ / ٢ مدني ، فيما قدمنا ، أن حق المستأجر في حبس العين المؤجرة عن المؤجر وعن المالك الجديد ينقضي ، ويجب على المستأجر إخلاء العين فوراً وتسليمها للمالك الجديد بعد انقضاء الميعاد المعطى في التنبيه على النحو الذي بيناه ، في الأحوال الثلاث الآتية : (١) إذا دفع المؤجر للمستأجر التعويض المستحق . (٢) إذا دفع المالك الجديد للمستأجر التعويض المستحق ، وفي هذه الحالة يرجع المالك الجديد على المؤجر بما دفعه للمستأجر وفقاً لقواعد الإثراء بلا سبب ، إذ أنه وفي عنه ديناً مستحقاً عليه . (٣) إذا حصل المستأجر على تأمين كافٍ من المؤجر أو من المالك الجديد ، يكفل له استيفاء التعويض المستحق (٣) .

(١) الوسيط ٢ فقرة ٦٧٤ .

(٢) ويذهب بعض الفقهاء (جوسران ٢ فقرة ١٤٦٩) إلى أن الحق في الحبس يجوز الاحتجاج به على الخلف الخاص ولو كان حقه متقدماً على الحق في الحبس ، ومن ثم يجعل نفاذ حق المستأجر في حبس العين المؤجرة على المالك الجديد مجرد تطبيق لهذه القاعدة لا استثناء منها (انظر في ذلك الوسيط ٢ فقرة ٦٤٩ ص ١١٥٥ وهامش ١) .

(٣) دياط الجزئية ١٤ مارس سنة ١٩٣٤ المجموعة الرسمية ٣٦ رقم ٥٠ ص ١٢٥ .

والتأمين قد يكون كفالة أو رهناً أو نحو ذلك ، والقاضي هو الذي يبت فيما إذا كان التأمين المقدم كافياً عند الخلاف في ذلك (١) .

والظاهر أن المستأجر يدفع الأجرة التي كان يدفعها قبلاً عن المدة التي يبقى فيها بالعين حاسباً لها لاستيفاء التعويض ما دام ينتفع بها ، وإن كان هناك وجه للقول بأنه في هذه المدة يعد باقياً في العين بلا عقد لأن الإيجار قد فسخ ويجب عليه إذن دفع أجرة المثل (٢) .

المبحث الثاني

انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ

٥٥٠ - المبدأ العام وتطبيقه التشريعي : وضع التقنين المدني في المادة ٦٠٨ مبدأ عاماً في انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ ، وطبق هذا المبدأ تطبيقاً تشريعياً في بعض حالات خاصة . على أن المبدأ العام ذاته الذي قرره المشرع في عقد الإيجار هو بدوره تطبيق تشريعي للمبدأ الأعم في نظرية الحوادث الطارئة التي قررتها المادة ١٤٧ / ٢ مدني في النظرية العامة للعقد ، كما سئرى .

ونبحث : (أولاً) المبدأ العام في انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ . (ثانياً) التطبيقات التشريعية المختلفة التي أوردها المشرع لهذا المبدأ العام .

المطلب الأول

المبدأ العام في انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ

٥٥١ - نص من قانونية : تنص المادة ٦٠٨ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - إذا كان الإيجار معين المدة ، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً ، على أن يراعى من يطلب

(١) الوسيط ٢ فقرة ٦٨٣ .

(٢) انظر في ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٤٧٥ .

إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ ، وعلى أن يعرض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً .

٢ - فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد ، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف ، (١) .
ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم ، ولما كان النص مستحدثاً يقرر حكماً جديداً فإنه لا يسرى إلا على عقود الإيجار المبرمة ابتداء من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، أما العقود التي أبرمت قبل ذلك فتسرى عليها أحكام التقنين المدني القديم حيث لا يجز العذر الطارئ بوجه عام إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته .
ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٧٥ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٠٧ - وفي التقنين المدني العراقي المادتين ٧٩٠ و ٧٩٢ - ولا مقابل له في تقنين الموجبات والعقود اللبناني (٢) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨١٢ من المشروع التمهيدى على وجه يقارب ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة استبدل بلفظ « الفسخ » الذي كان وارداً في المشروع التمهيدى لفظ « الإنهاء » لأن هذا هو المعنى المنصود بالفسخ ، وأضيفت عبارة « غير متوقفة » بدع عبارة « ظروف خطيرة » في الفقرة الأولى استكمالاً للشرط الواجبة ، لا زيادة في الإيضاح فحسب كما هو مذكور في مجموعة الأعمال التحضيرية ، وأدخلت بعض تعديلات لفظية ، فأصبح النص بعد ذلك مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٣٧ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٣٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٠٨ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٧ ص ٦٠٠) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٧٥ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٠٧ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٩٠ : من استأجر حانوتاً ، ثم عرض للبيع والشراء كساد ، فليس

له أن يفسخ العقد أو أن يمتنع عن دفع الأجرة .

م ٧٩٢ : ١ - إذا كان الإيجار محدد المدة ، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب فسخ العقد قبل انقضاء مدته إذا حدثت ظروف من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أوفى أثناء صرمانه مرفقاً ، على أن يراعى من يطلب الفسخ مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٧٤١ وعلى أن يعرض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً . ٢ - فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب الفسخ ، فلا يجبر المستأجر على رد المأجور حتى يستوفى التعويض أو حتى يحصل على تأمين كاف .

(وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري - انظر عباس حسن الصراف

فقرة ١٠١٥ - فقرة ١٠٢٧) .

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص :
 « وضعت هذه المادة مبدأ خطيراً هو فسخ الإيجار بالعدر وهو مبدأ مأخوذ من
 الشريعة الإسلامية ، وهو في الوقت ذاته تطبيق هام لمبدأ الحوادث غير
 المتوقعة » (٢) . وما تقوله المذكرة الإيضاحية في هذا الشأن صحيح ، فالنص الذي
 نحن بصددده هو تطبيق تشريعي في عقد الإيجار لنظرية الحوادث الطارئة التي
 كررتها الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ مدني في النظرية العامة للعقد في العبارات
 الآتية : « ومع ذلك إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها
 وترتب علي حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدى ، وإن لم يصبح مستحيلاً ، صار
 مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة ، جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة
 بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول . ويقع باطلاً كل
 اتفاق على خلاف ذلك » (١) . واختلاف هذا النص العام عن تطبيقه التشريعي
 في بعض التفاصيل لا يمنع إطلاقاً من أن يكون النص الوارد في عقد الإيجار
 تطبيقاً تشريعياً للنص العام . فالاختلاف محصور في مسألتين : لم يشترط النص

تقنين الموجبات والعقود البتاني لامقابل ، فتطبق القواعد العامة ، وهذه تقضى بعدم جواز

إنهاء الإيجار للعدر الطارئ ، فإن هذا سبب لانتهاء الإيجار لابد في تقريره من نص .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٨ - وقد ورد في تقنين الالتزامات السويسري

نصان يميزان إنهاء الإيجار بالعدر الطارئ قريبان من نص التقنين المصري ، ومنهما اقتبس هذا النص
 من ناحية الصياغة ، وإن كان النص قد استلهم الفقه الإسلامي من ناحية المبدأ . والنصان المشار
 إليهما هما : م ٢٦٩ إذا عينت مدة إيجار العقار ، جاز لكل من المتعاقدين فسخ الإيجار قبل
 انقضاء هذه المدة إذا جددت ظروف خطيرة (circonstances graves) تجعل تنفيذ الإيجار
 من مبدأ الأمر أو في أثناء سيره يانه غير محتمل (intolérable) ، هذا مع مراعاة أن يعطى الطرف
 الذي يريد الفسخ للطرف الآخر المواعيد القانونية اللازمة للإخلاء وأن يعرضه تعويضاً كاملاً .
 وإذا كانت مدة الإيجار سنة أو أكثر ، فالتعويض الذي يعطيه المستأجر للمؤجر أو المؤجر للمستأجر
 لا يجوز أن يقل عن أجره سنة أشهر . ولا يجبر المستأجر على إخلاء العين إلا إذا استوفى التعويض
 المستحق له . ٢٩٦م - إذا كانت الأراضي المؤجرة مجموعة أجزاء متفرقة (réunion parcellaire)
 وهدلت طريقة استغلالها بسبب ذلك تعديلاً بيناً (notable) ، فلكل من المتعاقدين أن يفسخ الإيجار
 عند نهاية السنة الجارية ، ويتم الفسخ دون تعويض . انظر أيضاً المادة ٢٩١ من هذا التقنين
 فيما يتعلق بإيجار الاستغلال .

(٣) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ٢٨٢ ص ٥٣٠ - عبد المنعم فرج الصدة

فقرة ٢٣٧ ص ٣١٧ (ولكن انظر فقرة ٣١٩) - سقارن عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٣٣٣ -

عبد المنعم البدر اوى ص ١٢٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٠ .

الوارد في عقد الإيجار بخلاف النص العام أن يكون الحادث الاستثنائي عاماً ، وأجاز النص بخلاف النص العام أيضاً لإنهاء الإيجار ولم يقتصر على رد الالتزام المرهق إلى الجهد المعقول . فالنص الوارد في عقد الإيجار قد وسع من نظرية الحوادث الطارئة ، ولذلك كان تطبيقاً تشريعياً لم يلتزم حدود المبدأ المطبق ، وليس بدعاً أن يخرج التطبيق التشريعي على المبدأ العام في بعض التفاصيل ، وقد رأينا ذلك في انتقال ملكية العين المؤجرة وانصراف أثر الإيجار إلى المالك الجديد ، فقد انعقد الإجماع على أن هذا الحكم ليس إلا تطبيقاً تشريعياً لانصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص ، ولم يمنع من ذلك أن هذا التطبيق التشريعي قد خالف المبدأ العام في جعل ثبوت التاريخ شرطاً شكلياً وفي عدم اشتراط علم المالك الجديد بالإيجار كما أسلفنا القول . . والواقع من الأمر أن التطبيق التشريعي لمبدأ سبق للمشرع أن قرره مبدأ عاماً قد يكون الغرض منه بالضبط هو إدخال بعض التعديلات على المبدأ العام ، ومن أجل ذلك يعتمد المشرع بما له من سلطان إلى تطبيق المبدأ تطبيقاً تشريعياً ولا يتركه لتطبيق الفقه والقضاء . على أن المسألتين اللتين يخالف فيهما النص الوارد في عقد الإيجار النص العام في نظرية الحوادث الطارئة ليستا بذات خطر ، وليس من شأنهما أن يغيرا من طبيعة النظرية . فالمسألة الأولى ، وهي اشتراط أن يكون الحادث الاستثنائي الطارئ في النظرية العامة حادثاً عاماً ، مسألة يختلف فيها النظر . فقد كان المشروع التمهيدى لنص المادة ١٤٧/٢ مدني خالياً من هذا الشرط ، وجاء التقنينان البولوني والإيطالي - وهما التقنينان اللذان سبقا التقنين المصري في تقرير نظرية الحوادث الطارئة - خاليين أيضاً من هذا الشرط . وقد أضيف الشرط في التقنين المصري في لجنة المراجعة ، تضييقاً من نطاق النظرية . فليس الشرط إذن من مستلزمات نظرية الحوادث الطارئة ، وإذا كان المشرع المصري قد أغفله عند تطبيق النظرية على عقد الإيجار فليس ذلك إلا رجوعاً لأصل النظرية في عقد وجد المشرع فيه أن الصواب في هذا الرجوع . والمسألة الثانية ، وهي الاقتصار في النظرية العامة على رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول دون إنهاء العقد ، هي أيضاً محل للنظر ، إذ أن كلا من التقنين البولوني والتقنين الإيطالي يجيز فسخ العقد في النظرية العامة ، فهذه المسألة هي أيضاً ليست من مستلزمات نظرية الحوادث الطارئة^(١) . على أن القول بأن

(٤) انظر في كل ذلك الوسيط ١ فقرة ١٤٤ وما بعدها .

النص الوارد في عقد الإيجار يجيز ، خلافاً للنظرية العامة ، إنهاء الإيجار ولا يقتصر على رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ، ليس صحيحاً . فالمرجع في عقد الإيجار لم يجز للطرف المرهق أن يتحلل من العقد دون أن يتحمل نصيبه من الخسارة ، إذ هو أوجب على هذا الطرف أن يراعى المواعيد القانونية للتنبيه بالإخلاء وأن يعرض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً . ففي مراعاة المواعيد القانونية للتنبيه بالإخلاء إبقاء لعقد الإيجار في جزء من مدته قد يصل هو وما انقضى من المدة قبل طرؤه العذر إلى أن يستغرق من المدة الأصلية نسبة كبيرة ، وفي الإلزام بالتعويض العادل استكمال لتحميل الطرف المرهق نصيبه من الخسارة . فيكون الجزء الذي وضعه المشرع في النص الوارد في عقد الإيجار هو نفس الجزء الذي وضعه في النص العام : رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ، وتحميل كل من الطرفين نصيبه العادل من الخسارة .

وليس النص الوارد في عقد الإيجار هو التطبيق التشريعي الوحيد للنظرية العامة ، بل ورد في التقنين المدني تطبيقات تشريعية أخرى ، أدخلت هي أيضاً بعض تعديلات تفصيلية على النظرية العامة (١) .

وبمخلص من نص المادة ٦٠٨ مدني السالف الذكر أن هناك شروطاً يجب توافرها لانطباق النص ، وأن هناك جزاء يترتب إذا ما توافرت هذه الشروط . فنبحث كلاماً من هذين الأمرين .

§ ١ - الشروط الواجب توافرها لقيام العذر الطارئ

٥٥٢ - الشروط الواجب توافرها في النظرية العامة ومدى انطباقها هنا :
قدمنا (٢) أن لنظرية الحوادث شروطاً أربعة :

(١) وقد كتبنا في الجزء الأول من الوسيط في هذا الصدد ما يأتي : « واستحدث القانون الجديد نصوماً أخرى ، سبقت الإشارة إليها ، وهي تطبيقات صريحة لنظرية الظروف الطارئة . من ذلك ما نراه في عقد الإيجار (م ٦٠٨ م و ٦٠٩ م و ٦٠١ م و ٢/١١٦) ، وفي عقد المقابلة (م ٤/٦٥٨) ، وفي حق الارتفاق (م ٢/١٠٢٣ م و ١٠٢٤ م و ١٠٢٥ م و ١٠٢٩) . وهذه الحالات الخاصة يجب أن تخضع للنصوص التشريعية التي وردت في شأنها ، حتى لو خرجت هذه النصوص عن القواعد المقررة في نظرية الظروف الطارئة . من ذلك أنه لا يشترط في أكثر هذه الحالات أن يكون الحادث الطارئ حادثاً عاماً ، بل يجوز أن يكون حادثاً شخصياً . ومن ذلك أيضاً أن الجزاء في أكثر هذه الحالات قد يصل إلى حد فسخ العقد ، (الوسيط ١ فقرة ٤٢٢) .

(٢) الوسيط ١ فقرة ٤٢٠ وما بعدها .

أولاً - أن يكون العقد الذي تثار النظرية في شأنه متراجياً . وهذا الشرط يقابل في عقد الإيجار أن يكون الإيجار معين المدة (١/٦٠٨ مدني) .

ثانياً - أن يجد بعد صدور العقد حوادث استثنائية عامة . وهذا الشرط يقابله في عقد الإيجار أن تجد بعد إبرام الإيجار ظروف خطيرة (م ١/٦٠٨ مدني) ، ولا يشترط هنا أن تكون هذه الظروف الخطيرة عامة ، بل يصح أن تكون خاصة بأحد المتعاقدين .

ثالثاً - أن تكون هذه الحوادث الاستثنائية ليس في الوسع توقعها . وهذا الشرط واجب أيضاً في عقد الإيجار ، إذ تقول المادة ١/٦٠٨ مدني : « إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة » .

رابعاً : أن تجعل هذه الحوادث تنفيذ الالتزام مرهقاً لاستحلالاً . وهذا الشرط واجب أيضاً في عقد الإيجار ، إذ تشرط المادة ١/٦٠٨ مدني في الظروف الخطيرة غير المتوقعة أن يكون « من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً » .

فستعرض الآن هذه الشروط الأربعة كما وردت في المادة ١/٦٠٨ مدني الخاصة بعقد الإيجار .

٥٥٣ - الشرط الأول - أنه يكون الإيجار معين المدة : والإيجار في ذاته عقد زمني ، فهو عقد متراج بطبيعته ، ومن ثم يكون من العقود التي تصلح صلاحية واضحة لتكون ميداناً لتطبيق نظرية الحوادث الطارئة (١) . على أن المشرع قد اشترط أن يكون الإيجار معين المدة ، سواء وقع على عقار أو على منقول . فهو قد رأى أن العذر الطارئ إنما يثقل كاهل الطرف المرهق إذا كانت مدة الإيجار معينة ، إذ لا مناص في هذه الحالة من أن ينتظر انقضاء هذه المدة وقد تكون طويلة فيطول إرهاقه . فأجاز له أن ينهي العقد بعد انقضاء المواعيد القانونية للتنبية بالإخلاء ، ولو لم تنقض مدة الإيجار ، وبهذا يتحلل من الإيجار قبل انقضاء مدته ، ويتخفف بذلك من التزاماته المرهقة . أما إذا كان الإيجار غير معين المدة ، فلم ير المشرع مقتضياً لأن يلتجئ الطرف

المرهق إلى التمسك بالعذر الطارئ إذ هو يستطيع دون أن يتمسك بهذا العذر أن ينهى الإيجار بعد التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا المعنى : « كل هذا إذا كان الإيجار محدد المدة . أما إذا كانت مدته غير محددة ، فيكفي أن يلبجأ الطرف الذي يجس إرهاقا إلى حقه في تنبيه الطرف الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٧٦١ (من المشروع ويقابلها المادة ٥٦٣ مدني) ، (١) . ولكن يلاحظ أنه إذا كان الإيجار غير معين المدة ، فإنه لا ينتهي بمجرد انقضاء الميعاد القانوني للتنبيه بالإخلاء ، بل لا بد أولاً من انتهاء الفترة التي يحددها ميعاد دفع الأجرة بالإضافة إلى التنبيه بالإخلاء في الميعاد القانوني . فيكون الطرف المرهق في الإيجار معين المدة في حالة أفضل منه في الإيجار غير معين المدة . ولتوضيح ذلك نفرض عقدين ، أحدهما معين المدة ومدته سنة ، والآخر غير معين المدة وتدفع الأجرة فيه كل سنة . فالطرف المرهق في العقد الأول ، وهو العقد معين المدة ، لو فوجئ بالعذر الطارئ منذ بدء الإيجار ، أمكنه أن يتحلل منه إذا نبه على الطرف الآخر بالإخلاء في ميعاد ثلاثة أشهر بفرض أن الشيء المؤجر أرض . أما في العقد الثاني غير معين المدة فلا يستطيع أن يتحلل من الإيجار إلا بعد انقضاء السنة وبشرط أن ينبه على الطرف الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة بثلاثة أشهر . فكون في العقد الأول لم يتحمل الإرهاق إلا ثلاثة أشهر ، وتحمله في العقد الثاني سنة كاملة .

٥٥٤ — الشرط الثاني — أنه يجب بعد إبرام الإيجار ظروف خطيرة :

ولا يشترط ، كما قدمنا ، أن تكون هذه الظروف عادة تشمل كل الناس كما هو الأمر في النظرية العامة للظروف الطارئة ، بل يعتد بالعذر الطارئ حتى لو كان عنراً شخصياً مقصوراً على طرف العقد دون غيره من الناس . وليس من الضروري أن يجد العذر الطارئ بعد مضي فترة من تنفيذ عقد الإيجار وإن كان هنا هو الغالب ، بل يصح أن يقع العذر منذ مبدأ تنفيذ العقد ، والمهم أن يكون هذا العذر قد جد ، أي حدث بعد إبرام عقد الإيجار . وفي هذا يقول النص :

وإذا جددت ظروف خطرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أوفى سريانه مرهقاً» (م ١/٦٠٨ مدني).

وقد يقوم العذر بالمستأجر . مثل ذلك - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى - أن يكون « محامياً استأجر مكتباً ثم اضطر إلى ترك مهنته لسبب لا يبدله فيه ، وما إعمار المستأجر وموته ونقله إلى بلد آخر إذا كان موظفاً إلا أمثلة للأعذار الطارئة التي تبرر إنهاء الإيجار » (١) .

وقد يقوم العذر بالمؤجر ، كأن تحتاج العين إلى ترميمات ضرورية ، وقد جددت الحاجة إلى ذلك بعد إبرام عقد الإيجار ، وتكون نفقات هذه الترميمات فادحة مرهقة للمؤجر . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « كذلك قد يكون تنفيذ الإيجار أو الاستمرار في تنفيذه مرهقاً للمؤجر نفسه ، كما إذا كان قد تعهد بإقامة بناء يكمل العين المؤجرة ، ثم جددت ظروف غير متوقعة تجعل القيام بالبناء مرهقاً للمؤجر » (٢) .

— ٥٥٥ الشرط الثالث — أنه تكوّن هذه الظروف الخطيرة غير متوقعة :

فإن كانت متوقعة ، أو كان يمكن توقعها ، فلا يعتد بها كعذر طارئ . وعلى ذلك لا يكون هناك عذر طارئ إذا توقع المستأجر منذ إبرام الإيجار أنه قد يضطر إلى ترك مهنة المحاماة أو مهنة الطب فلا يعود في حاجة إلى المكتب أو العيادة التي استأجرها . كذلك إذا ترك مهنته مختاراً ، لتولى وظيفة أو أى عمل آخر أو متقاعداً ، فليس هذا بعذر طارئ (٣) . ويتفرع على أن الظروف لا يمكن توقعها أن تكون

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٩ - ويجوز أن يكون عذراً طارئاً يقوم بمستأجر لطابق مرتفع ليس له مصعد أن يطرأ على المستأجر بعد إبرام الإيجار مرض قلبى يجعل الصعود إلى الطابق المرتفع خطراً على صحته . وكذلك الحال لو أن المرض القلبى كان موجوداً قبل إبرام الإيجار ولكن المستأجر كان يجمله .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٩ - وقد رفضت محكمة النقض نظرية العذر الطارئ في إيجار مطحن اشترط فيه أن تكون الأجرة ١٢ قرشاً عن طحن كل أردب ، ثم رفعت وزارة التكوين أجرة طحن الأردب إلى ١٨ قرشاً . وألزمت المحكمة المؤجرة بالتزام ما جاء في العقد وبأن يتقاضى عن طحن كل أردب ١٢ قرشاً فقط (نقض مدني ٢٤ يناير سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ١١ ص ٩٨) .

(٣) سليمان مرقس فقرة ٢٨٧ ص ٥٣٩ .

أيضاً لا يستطيع دفعها ، فإن الحادث الذى يستطيع دفعه يستوى فى شأنه أن يكون متوقفاً أو غير متوقع (١) .

٥٥٦ - السُّرط الرابع - أنه يجعل هذه الظروف تنفيذ الأوبىجار مرهفاً: وهنا يتبين الفرق بين العذر الطارئ والقوة القاهرة . فالعذر الطارئ يجعل تنفيذ الإيجار مرهفاً لاستحبالاً ، أما القوة القاهرة فتجعل تنفيذ الإيجار مستحيلاً . فإذا احتاجت العين إلى ترميمات ضرورية ذات نفقات فادحة ، كان هذا عذراً طارئاً يقوم بالمؤجر ويجيز له أن ينهى الإيجار بعد انقضاء مواعيد التنبيه القانونية مع إعطاء المستأجر التعويض العادل . أما إذا هلكت العين لسبب لا يد للمؤجر فيه ، كان هذا الهلاك قوة القاهرة وينسخ الإيجار فوراً دون أى تعويض . والارهاق الذى يقع فيه أحد الطرفين - معناه أن تقع به خسارة فادحة لو أنه استمر فى تنفيذ الإيجار إلى نهاية مدته . فلو أن طبيباً استأجر مكاناً ليجعله عيادة له ، ثم أصيب بمرض جعله عاجزاً عن العمل طول مدة الإيجار ، فالخسارة هنا فادحة لأنه يلتزم بدفع أجره المكان مدة الإيجار كلها دون أن ينفع به ، فجاز له أن ينهى على المؤجر بالاخلاء فى الميعاد القانونى ، فيدفع أجره المكان مدة الميعاد ويدفع معه تعويضاً عادلاً ، ويتحلل بذلك من عقد الإيجار . ولو أن

(١) فإذا لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، أو كان انتفاعه بها ناقصاً ، وكان ذلك راجعاً إلى خطأ أو إهمال أمر يتعلق بشخصه ويستطيع أن يدفعه ، فإنه يترتب ملزماً بالإيجار وبالوفاء بما يفرضه عليه العقد من الالتزامات مادام المؤجر قد وضع العين تحت تصرفه فى حالة سالحة للانتفاع المطلق عليه (م ٨١١ / ١ من المشروع التمهيدى فى مجموعة الأعمال التحضيرية ، ص ٥٩٥ فى الهامش ، وسنعود إلى هذه المسألة فيما يلى : انظر فقرة ٥٦٥) .

وقاضى الموضوع هو الذى يقدر ما إذا كان الحادث يستطيع دفعه والتنب عليه . فن استعجر منزلاً للتصنيف ، ثم مرض أو ألغى إجازته ، جاز له أن يعتبر هذا الحادث مما لا يستطيع دفعه فيكون عذراً طارئاً يبرر إنهاء الإيجار . أما إذا مات عزيز لديه فامتنع عن التصيف ، فليس هذا بعذر طارئ ، ويترتب للمستأجر ملزماً بالإيجار مادام المؤجر قد وضع العين تحت تصرفه ، ويخصم المؤجر من الأجرة ما اقتصده من وراء عدم انتفاع المستأجر بالعين وقيمة ما حققه من نفع من وراء استعمال العين فى أغراض أخرى (م ٨١١ من المشروع التمهيدى - يوقلون عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٣٢٤ ص ٥١٨) . وكذلك لا يعد عذراً طارئاً ، بل عدم تمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة ، أن يترك الطبيب عيادته ليحصل على بدل العيادة أو الهامى مكتبه لوظيفته يتولاهما (سليمان مرقس فقرة ٢٨٧ ص ٥٣٩ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٣٢٤ ص ٥١٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٠ ص ٦١٧ - عبد المنعم فرج العمد فقرة ٢٣٧ ص ٣١٨ - ص ٣١٩) .

المكان الموجر احتاج إلى ترميمات ضرورية، نفقاتها فادحة ولا تناسب مع الأجرة التي يتقاضاها من المستأجر لجاز له إنهاء الإيجار بالعدر الطارئ بعد التنبيه على المستأجر بالاخلاء في الميعاد القانوني وإعطائه التعويض العادل. وقد وصلنا في مكان آخر إلى نفس النتيجة من الناحية العملية عندما قررنا أنه إذا كانت نفقات الترميمات باهظة لا تناسب مع الأجرة، أعفى الموجر من التنفيذ العيني واقتصر الأمر على الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض (١). وقاضي الموضوع هو الذي يقدم ما إذا كان هناك إرهاق يبرر إنهاء الإيجار (٢).

§ ٢ - الجزاء المترتب على قيام العذر الطارئ

٥٥٧ - إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته - ضمانات الطرف الآخر :

فإذا توافرت الشروط الأربعة التي تقدم ذكرها، قام عذر طارئ بالطرف المرهق يجوز له أن ينهي الإيجار قبل انقضاء مدته المعينة في العقد، وقد قدمنا أن الإيجار لا بد أن يكون معين المدة (٣).

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٢٠ - هذا وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي، كما رأينا، أن مبدأ إنهاء الإيجار بالعذر الطارئ يبدأ مأخوذاً من الشريعة الإسلامية (انظر آنفاً فقرة ٥٥١). وفي الفقه الحنفي يفسخ الإيجار بالعذر، لأنه لولزم العقد عند تحقق العذر للزم صاحب العذر ضرر لم يلزمه بالعقد، فكان الفسخ في الحقيقة امتناعاً عن التزام الضرر (البدائع ٤ ص ١٩٧) - وجاء في كتب الفقه الإسلامي أمثلة على العذر الطارئ الذي يجعل تنفيذ الإيجار مرهقاً. فالعذر إما أن يرجع للعين المؤجرة كمن استأجر حماماً في قرية مدة معلومة فنفر الناس ووقع الجلاء فلا تجب الأجرة (الفتاوى الهندية ٤ ص ٤٦٣)، وإما أن يرجع للمؤجر كأن يلحقه دين فادح لا يجد قضاؤه إلا من ثمن العين المؤجرة فيجعل الدين عذراً في فسخ الإجارة (الفتاوى الهندية ٤ ص ٤٥٩ وما بعدها)، وإما أن يرجع للمستأجر نحو أن يفسح فيقوم من السوق أو يريد سفراً أو ينتقل من الحرفة إلى الزراعة أو من الزراعة إلى التجارة أو ينتقل من حرفة إلى حرفة (البدائع ٤ ص ١٩٧). وجاء في ابن عابدين: «والحاصل أن كل عذر لا يمكن معه استبقاء العقود عليه إلا بضرر يلحقه في نفسه أو ماله يثبت له حق الفسخ» (ابن عابدين ٥ ص ٧٦). ويلاحظ مما قدمناه من الأمثلة في الفقه الإسلامي أن بعضها لا يمكن اعتباره مرهقاً إلى الحد الذي يسوغ إنهاء الإيجار بالعذر الطارئ. وقد احتاط التقنين المدني العراقي في حالة معينة لم يمتد فيها بالعذر، فنص في المادة ٧٩٠ على أن «من استأجرها حانوتاً، ثم عرض للبيع والشراء كساد، فليس له أن يفسخ العقد أو أن يمتنع عن دفع الأجرة» (انظر آنفاً فقرة ٥٥١ في الهامش).

(٢) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٣٤ ص ٥١٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٠

ص ٦١٧.

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٥٣

على أن الايجار لا ينتهى من تلقاء نفسه بمجرد قيام العذر الطارئ ، بل إن القانون أعطى للطرف الآخر ضمانين أساسيين : (١) التنبيه عليه بالاخلاء في المواعيد القانونية : (٢) تقاضى تفويض عادل .

ومن هنا نرى أن الطرف الآخر لا يتحمل وحده كل الخسارة التي نجمت عن إنهاء الايجار قبل انقضاء مدته ، بل يتقاسمها مع الطرف الآخر ويتحمل كل منهما نصيبه فيها . لذلك يكون الجزء المترتب على قيام العذر الطارئ متفقاً ، كما قدمنا ، مع القواعد المقررة في النظرية العامة للحوادث "طارئة" (١) .

٥٥٨ — التنبيه على الطرف الآخر بالافضوء في المواعيد القانونية :

تنص الفقرة الأولى من المادة ٦٠٨ مدني بأن يراعى الطرف المرمق الذي يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ ، . فيجب إذن على من يطلب إنهاء الإيجار للعذر الطارئ أن ينبه على الطرف الآخر بالاخلاء في ميعاد ثلاثة أشهر بالنسبة إلى الأراضي ، وشهرين في الأماكن غير الموثنة ، وشهر واحد في غير ما تقدم ، بحيث لا يجاوز هذا الميعاد نصف مدة الإيجار المعينة في العقد . فإذا أوجرت أرض زراعية لمدة ثلاث سنوات ، وبعد انقضاء سنة قام بالمستأجر عذر طارئ يسوغ له إنهاء الإيجار ، فإن عليه أن ينبه على المؤجر بالاخلاء في ميعاد ثلاثة أشهر ، فينتهى الإيجار بعد انقضاء سنة وثلاثة أشهر من مدته الأصلية . وإذا قام العذر الطارئ منذ بداية الإيجار ، فالتنبيه بالاخلاء يكون أيضاً في ميعاد ثلاثة أشهر ، فينتهى الإيجار بعد انقضاء ثلاثة أشهر فقط من مدته الأصلية .

وإذا أوجر منزل لمدة سنة ، وقام عذر طارئ بالمؤجر بعد انقضاء شهرين ، فعليه أن ينبه على المستأجر بالاخلاء في ميعاد شهرين ، ومن ثم ينتهى الإيجار بعد القضاء أربعة أشهر من مدته الأصلية . وإذا قام العذر الطارئ منذ بداية الإيجار ، فالتنبيه بالاخلاء يكون أيضاً في ميعاد شهرين ، فينتهى الإيجار بعد انقضاء شهرين فقط من مدته الأصلية .

وإذا أوجر منزل موثث للتصنيف لمدة ثلاثة أشهر ، وقام عذر طارئ بالمستأجر بعد انقضاء شهر واحد ، فعليه أن ينبه على المؤجر بالاخلاء في ميعاد

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٥١ .

شهر ، فينتهى بعد انتضاء شهرين من مدته الأصلية . وإذا قام العذر الطارئ منذ بداية الايجار - كأن كان المستأجر موظفاً واعتمد على إجازة للتصيف فألغيت هذه الإجازة - فالتنبيه بالاخلاء يكون أيضاً في ميعاد شهر ، وينتهى الايجار بعد انتضاء شهر واحد من مدته الأصلية . فإذا كان منزل التصيف غير موث ، وقام العذر الطارئ بالمستأجر منذ بداية الايجار ، فيعاد التنبيه بالاخلاء في هذه الحالة يكون شهراً ونصفاً ، وينتهى الايجار بعد انتضاء شهر ونصف من مدته الأصلية .

وغنى عن البيان أن مدة ميعاد التنبيه بالاخلاء ، التي يبقاها المستأجر في العين المؤجرة حتى ينتهى بانقضائها الايجار ، يسرى عليها عقد الايجار بشروطه وبأجرته المضمونة بالامتياز والحبس والحجز التحفظي ، ويعتبر الايجار قائماً طول هذه المدة إلى أن ينتهى بانقضائها .

٥٥٩ - تقاضى تعويض عادل - الحبس : وتقضى الفقرة الأولى من المادة ٦٠٨ مدنى كذلك بأن الطرف الذى ينهى الايجار للعذر الطارئ عليه أيضاً أن يعرض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً عند انتهاء الايجار قبل انتضاء مدته . وفى هذا يختلف النص المصرى عن الأصل الذى اقتبس منه وهو المادة ٢٦٩ من تقنين الالتزامات السويسرى^(١) . فإن النص السويسرى يقضى بأن يكون التعويض تعويضاً كاملاً ، وبالأقل يقل عن أجره ستة أشهر إذا كانت مدة الايجار سنة أو أكثر . أما التعويض فى التقنين المصرى فهو تعويض عادل ، لا تعويض كامل ، وليس له حد أدنى . والتعويض العادل لا يكون بالضرورة تعويضاً كاملاً ، وإنما هو تعويض يقدره القاضى ، ويراعى فى تقديره أن يقسم الحسارة الناجمة عن انتهاء الايجار قبل انتضاء مدته قسمة عادلة بين الطرفين ، ويختلف ذلك باختلاف ظروف كل حالة . ففى الأمثلة التى تقدم ذكرها ، إذا كان الايجار ينتهى بالعذر الطارئ قبل انتضاء مدته الأصلية بسنة وتسعة أشهر جاز أن يقدر القاضى التعويض بأجره ستة أشهر ، وإذا كان ينتهى قبل انتضاء مدته الأصلية بشهر واحد جاز تقدير التعويض بأجره نصف شهر .

وإذا كان المستأجر هو الذى قام به العذر الطارئ فأنهى الايجار ووجب عليه

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٥١ فى الهاش .

التعويض ، فإن هذا التعويض مصدره عقد الإيجار ، ومن ثم يكون مضموناً بامتياز المؤجر وبجس المقولات وبالحجر التحفظي .
 أما إذا كان المؤجر هو الذي قام به العذر الطارئ فأنهى الإيجار ووجب عليه التعويض ، فإن الفقرة الثانية من المادة ٦٠٨ ملنى تقول ، كما رأينا ، في هذا الصدد : « فإذا كان المؤجر هو الذى يطلب إنهاء العقد ، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف . ذلك أن المؤجر مدين للمستأجر بالتعويض بموجب عقد الإيجار ، ودائن له برد العين المؤجرة بموجب عقد الإيجار أيضاً ، فيكون هناك التزامان متقابلان مرتبطان فيما بينهما إذ أن كلاهما قد نشأ عن عقد الإيجار ، وقد ترتب أحدهما على الآخر إذ أن التزام المؤجر بالتعويض قد ترتب على التزام المستأجر بالرد . فيجوز إذن للمستأجر أن يمتنع عن الوفاء بالتزامه برد العين فيحبسها ، حتى يستوفى من المؤجر التزامه بالتعويض ، وذلك تطبيقاً للنظرية العامة فى الحبس (م ٢٤٦ / ١) وتطبيقاً لنظرية الدفع بعدم تنفيذ العقد (م ١٦١ ملنى) ^(١) . ومن هنا جاء حق الحبس الذى تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ٦٠٨ ملنى ، فليس هذا النص إلا تطبيقاً تشريعياً للقاعدة العامة فى الحبس التى وردت فى الفقرة الأولى من المادة ٢٤٦ ملنى . وينقضى حق المستأجر فى حبس العين المؤجرة إذا هو استوفى التعويض ، وقد تقع مقاصة بين التعويض وبين الأجرة فى ميعاد الإخلاء الواجب على المستأجر دفعها للمؤجر ، فينقضى الدينان بقدر الأقل منهما . وينقضى حق المستأجر فى الحبس أيضاً إذا حصل من المؤجر على تأمين كاف ، ويكون التأمين كفالة أو رهناً أو نحو ذلك ، والقاضى هو الذى يبت فيها إذا كان التأمين المقدم كافياً عند الخلاف فى ذلك .

المطلب الثانى

تطبيقات تشريعية مختلفة لانتهاؤ الإيجار بالعذر الطارئ

٥٦٠ — عرصه عامم : لم يقتصر التقنين الملنى على تقرير المبدأ القاضى

(١) قارن آنفاً فقرة ٥٤٩ فى حبس المستأجر للعين المقول ملكيتها حتى يستوفى التعويض من المؤجر أو من المالك الجنيدي .

بانتهاؤ الايجار بالعذر الطارئ على النحو الذى رأيناه فيما تقدم ، بل عمد إلى إيراد تطبيقات تشريعية مختلفة لهذا المبدأ .

فعرض لجواز انتهاء الايجار : (١) بسبب موت المستأجر (م ٦٠١ و ٦٠٢ مدنى) . (٢) وبسبب إعساره (م ٦٠٣ مدنى) . (٣) وبسبب تغيير الموظف أو المستخدم لمحل إقامته (م ٦٠٩ مدنى) .

ولم يعتد : (١) بأن نجد للمؤجر حاجة شخصية للعين إلا إذا وجد اتفاق على ذلك (م ٦٠٧ مدنى) . (٢) ولا بالألاّ يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة (م ٨١١ من المشروع التمهيدي وقد حذفت في لجنة المراجعة) . فهذه أحوال خمس نبحتها بالتعاقب .

٥٦١ - موت المستأجر - نصوص قانونية : تنص المادة ٦٠١ من

التقنين المدنى على ما يأتى :

١ - لا ينتهى الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر .

٢ - ومع ذلك إذا مات المستأجر ، جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، أو أصبح الايجار مجاوزاً لحدود حاجتهم . وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة فى المادة ٥٦٣ ، وأن يكون طلب إنهاء العقد فى مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر .

وتنص المادة ٦٠٢ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ، ثم مات ، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد ، (١) .

(١) تاريخ النصوص :

م ٦٠١ : ورد هذا النص فى المادة ٨٠٤ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأدخلت عليه لجنة المراجعة تعديلات لفظية فأصبح مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٦٣٠ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٢٩ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٠١ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٠ - ص ٥٨٣) .

ويقابل النص فى التقنين المدنى القديم المادة ٤٧٨/٣٩١ وتجرى على الوجه الآتى : « لا يفسخ الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر . . . (وأحكام التقنين المدنى القديم تنفق مع أحكام -

ويتبين من هذه النصوص أن الأصل أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي العقد ، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة . ذلك أن عقد الإيجار لا يبرم عادة لاعتبارات شخصية ، بخلاف عقد الشركة مثلاً أو عقد

= التقنين المدني الجديد في الفقرة الأولى من المادة ٦٠١ مدني جديد . أما الفقرة الثانية من هذه المادة فقد استحدثها التقنين المدني الجديد ، ولا تسرى حل عقود الإيجار التي أبرمت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٦٨ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٠٠ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٨٣ (موافق - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٠٩ - فقرة ١٠١٢) .

تقنين الموجبات والمقود البناني م ٦٠٠ : لا يفسخ عقد الإيجار بموت المستأجر ولا بموت

المؤجر . (وحكم التقنين البناني يتفق مع حكم التقنين المصري ولكن التقنين المصري استحدث في الفقرة الثانية من المادة ٦٠١ حكماً جديداً لا يتقرر إلا بنص ، وهذا النص غير موجود في التقنين البناني فلا يسرى هذا الحكم في لبنان) .

م ٦٠٢ : ورد هذا النص في المادة ٨٠٥ من المشروع التمهيدي حل وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأدخلت عليه لجنة المراجعة تعديلاً فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٣١ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٣٠ . وفي لجنة مجلس الشيوخ سأل أحد الأعضاء هل يسرى هذا الحكم حل محترفي الزراعة ، فأجيب بالإيجاب حل أن يكون مفهوماً أن هذا الحكم لا ينسحب حل الأشخاص الذين يزاولون الزراعة ولو أنها ليست حرفتهم ، ووافقت اللجنة حل النص تحت رقم ٦٠٢ ، ثم وافق عليه مجلس الشيوخ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٣ - ص ٥٨٤) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم المادة ٤٧٨/٣٩١ وتجري حل الوجه الآتي : « لا يفسخ الإيجار بموت المؤجر ، ولا بموت المستأجر مالم يكن الإيجار حاصلًا للمستأجر بسبب حرفته أو مهارته الشخصية » . (وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٦٩ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٠١ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٨٤ (مطابق . انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠١٢) .

تقنين الموجبات والمقود البناني لا مقابل - ولكن النص تطبيق للقواعد العامة ، فيمكن

الأخذ به في لبنان مع ملاحظة الخلاف القائم في الفقه الفرنسي في تفسير المادة ١٧٤٢ مدني فرنسي ، وسيرد بيان ذلك في نفس هذه الفقرة في الهامش .

الوكالة ، فيبقى بعد موت أحد المتعاقدين أو كليهما إلى أن ينتهي (١) .
 فلا ينتهي الإيجار إذن بموت المؤجر (٢) . ويبقى المستأجر ملتزماً نحو الورثة ،
 ويؤدي الأجرة لهم . وتنقسم الأجرة على الورثة كل بمقدار نصيبه في الميراث ،
 إلا إذا كان تضامنهم مشروطاً ، وكذلك الأمر في الحقوق الأخرى القابلة للانقسام
 كالتعويض بسبب الحريق . ويصبح الورثة ملتزمين بجميع التزامات المؤجر ،
 في حدود التركة . وينقسم منها عليهم ما هو قابل للانقسام كل بمقدار نصيبه في
 الميراث ، كالتعويض الناشئ عن الضمان . ويبقى غير منقسم ما هو غير قابل
 للانقسام ، كالالتزام بالتسليم والالتزام بضمان التعرض .
 كذلك لا ينتهي الإيجار ، كقاعدة عامة ، بموت المستأجر (٣) . ويكون
 ورثته ملتزمين نحو المؤجر ويؤديون له الأجرة في حدود التركة ، وتنقسم الأجرة
 عليهم كل بمقدار نصيبه في الميراث (٤) ، إلا إذا كان تضامنهم مشروطاً . وكذلك
 الأمر في الالتزامات الأخرى القابلة للانقسام ، كالتعويض عن الحريق . وللورثة
 تقاضى حقوق المستأجر من المؤجر ، كل بمقدار نصيبه في الميراث ، إلا فيما هو غير
 قابل للانقسام (٥) .

(١) وهذا بخلاف الإيجار في الشريعة الإسلامية ، فإنه ينتهي بموت المؤجر أو المستأجر
 (م ٦٦٤ - ٦٦٦ و ٦٨٠ - ٧٠٥ مرشد الحيوان) . وتعليل ذلك أن الالتزام في الشريعة
 الإسلامية لا يورث بل ينقضى بموت الملتزم . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بتطبيق أحكام
 الشريعة الإسلامية على عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالتقنين المدني القديم ، ومن ثم قضت بفسخ
 الإيجار بموت المستأجر (استئناف وطني ١٤ فبراير سنة ١٩٠١ مجموعة جباى الأولى رقم ٧٩ -
 سليمان مرقس فقرة ٢٨٤ ص ٥٣١ هامش ١) .

(٢) بنى سوف أول يونه سنة ١٩٢٥ المحاماة ٦ رقم ٤٤٥ ص ٧٣١ .

(٣) استئناف وطني ٩ يناير سنة ١٩١٢ الحقوق ٢٧ ص ١٦٤ .

(٤) وما يخفف من أثر انقسام التزام المستأجر على ورثته وجود حق امتياز للمؤجر
 على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة ، فالمؤجر بفضل هذا الامتياز الذي لا يقبل الانقسام
 أن يستوفى الأجرة من ثمن هذه المنقولات (الإيجار للمؤلف فقرة ٥٠٣ ص ٦٠٧ هامش ١) .

(٥) انظر الإيجار للمؤلف فقرة ٥٠٢ - فقرة ٥٠٣ - وتقول المذكرة الإيضاحية
 لمشروع التمهيد في هذا الصدد : « الأصل أن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر .
 فإذا مات المؤجر ، بق المستأجر يؤديها بالأجرة لورثته . وإذا مات المستأجر ، كان على ورثته
 أن يؤديوا الأجرة للمؤجر في حدود التركة التي ورثوها من المستأجر ، (مجموعة الأعمال
 التحضيرية ٤ ص ٥٨١) .

وإذا كان الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ، فإنه قد ينتهي بموت المستأجر ذلك في الحالتين الآتيتين :

(الحالة الأولى) إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه (م ٦٠٢ مدني) . فإذا أوجر مكان ليكون مكتباً لمحام أو عيادة لطبيب أو مخزناً للأدوية أو مرسماً لفنان ، فإن الإيجار هنا لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر . فإذا مات هذا ، لم يجوز للمؤجر أن يطالب الورثة بالبقاء في العين المؤجرة ، لأن مباشرة مهنة المورث تقتضي كفاية فنية قد لا تتوافر فيهم (١) ، فيجوز لهم أن يطلبوا إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ، ويعلنون طلبهم هذا للمؤجر (٢) ، دون حاجة إلى ميعاد للتنبيه بالاخلاء (٣) . ولكن قد يرى القاضى إعطاء المؤجر مهلة معقولة قبل إنهاء الإيجار ، ليتمكن من العثور على مستأجر جديد . وإذا كان من بين الورثة من له حرفة المورث ، ويريد الاستمرار في مزاوله الحرفة في المكان المؤجر ، فإن ذلك يكون بعقد إيجار جديد بينه وبين المؤجر . على أن إنهاء الإيجار في هذه الحالة هو رخصة للورثة ، فلهم ألا يستعملوا هذه الرخصة ، وأن يتمسكوا بعقد الإيجار إلى نهاية موته (٤) .

(١) ولا يكتفى أن تذكر مهنة المستأجر في عقد الإيجار ، بل يجب أن يثبت أن الإيجار قد حصل بسبب هذه المهنة (مصر المخططة الجزئية ٢ يناير سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ١٧٨ ص ١٠٣)

(٢) ولم يعين القانون ميعاداً لهذا الطلب ، كما عين ميعاد ستة أشهر في حالة موت المستأجر وصيرورة الإيجار مرهقاً للورثة . ولكن يجب حل الورثة ألا يتأخروا في الطلب دون تبرر ، حتى لا يحمل تأخرهم على أنه نزول منهم عن حقهم في إنهاء الإيجار (عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٣٣٨ ص ٥٢٥ - منصور مصطلق منصور فقرة ٢٣٨ ص ٦١٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣٤ ص ٣١٤) .

(٣) سليمان مرقس فقرة ٢٨٤ ص ٥٣٤ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٣٣٨ ص ٥٢٥ - منصور مصطلق منصور فقرة ٢٣٨ ص ٦١٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣٤ ص ٣١٤ - وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيلي في صلب المادة ٦٠٢ مدني العبارة الآتية : « والأولى أن يكون ذلك بعد التنبيه بالإخلاء في المواعيد الميئة بالمادة ٧٦١ (م ٥٦٣ مدني) » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨١ - ص ٥٨٢) . ولكن الهيئات المختصة التي مر بها المشروع لم تدخل تعديلاً على النص بهذا المعنى .

(٤) الإيجار للمؤلف فقرة ٥٠٤ ص ٦٠٩ - سليمان مرقس فقرة ٢٨٤ ص ٥٣٢ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٣٣٨ ص ٥٢٤ - عبد المنعم البدر اوى ص ١٢٤ - منصور مصطلق -

وعلى العكس مما تقدم إذا كان المؤجر لم يؤجر العين للمستأجر إلا لاعتبار خاص به ، كما في المزارعة^(١) أو كما في إيجار أرض زراعية لمهندس زراعي ما هو يقوم بإصلاحها^(٢) ، ومات المستأجر ، فالمؤجر هو الذى يجوز له إنهاء الإيجار بإعلان لورثة المستأجر ، وبعد إعطائهم مهلة معقولة إذا رأى القاضى ذلك^(٣) . ويجوز للورثة أيضاً أن يطلبوا إنهاء الإيجار إذا لم تتوافر فيهم المهارة المطلوبة^(٤) .

— منصور فقرة ٢٣٨ ص ٦١٢ — عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣٤ ص ٣١٤ — عابدين ١٤ فبراير سنة ١٩٥٠ الهامة ٣١ رقم ٢٥٣ ص ٧٢٩ .

(٢) وقد نصت المادة ٦٢٦ مدنى فى خصوص المزارعة على أنه لا تنقضى المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضى بموت المستأجر . ويلاحظ أن هذا النص يجعل المزارعة بموت المستأجر تنهى بحكم القانون ، وهذا بخلاف الأمر فى الأحوال الأخرى فالإيجار فيها لا ينتهى بحكم القانون وإنما يجوز لأحد المتعاقدين إنهاؤه (منصور مصطلح منصور فقرة ٢٣٨ ص ٦١١ هامش ١ وص ٦١٢ وفقرة ٢٦٠ .

(٢) أو شخص يحترف الزراعة ويتقن حرفته ، أما من يزاولون الزراعة وليست حرفتهم فلا يكون الإيجار معقوداً لا اعتبار شخصى فيها . وقد سأل أحد أعضاء لجنة مجلس الشيوخ فى صدد المادة ٦٠٢ مدنى عما إذا كان حكمها يسرى على محترفي الزراعة ، فأجيب بالإيجاب ، على أن يكون مفهوماً أن هذا الحكم لا ينسحب على الأشخاص الذين يزاولون الزراعة ولو أنها ليست حرفتهم ، (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٤ — وانظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش) .

(٣) العياط ١٤ ديسمبر سنة ١٩٢١ الهامة ٣ رقم ١١٨ ص ٢٨٥ — مصر الوطنية ١٩ يناير سنة ١٩٢٤ الهامة ٤ رقم ٦٣٦ ص ٨٥٠ — بنى سويف الكلية أول يونيه سنة ١٩٢٥ الهامة ٦ رقم ٤٤٥ ص ٧٣١ — استئناف مختلط ٢١ يناير سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٨٢ .

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي : « إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبار شخصى فى المستأجر ، كما إذا أجرت العين لتكون مكتباً لحام أو عيادة لطبيب وكما فى عقد المزارعة ، فيجوز لورثة المستأجر (كما فى مكتب المحامى وعيادة الطبيب) ، ويجوز للمؤجر نفسه (كما فى عقد المزارعة) ، أن يطلبوا إنهاء العقد » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨١) . وقد قضى بأنه إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبار شخصى فى المستأجر ، كما إذا أجرت العين لتكون مكتباً لحام أو عيادة لطبيب أو كما فى عقد الزراعة ، ثم مات المستأجر ، فيجوز لورثته كما يجوز للمؤجر نفسه أن يطلبوا إنهاء العقد ، فلم يرتب الشارع فى مثل هذه الحالة فسخ العقد من تلقاء نفسه . وتبين أن المؤجر قد سكت عن طلب إنهاء العقد منذ وفاة المستأجر ، ولم يطلبه كذلك ورثة المستأجر بل غرولوا محامياً آخر يتولى مباشرة القضايا ويتولى تصفيتها بإذن من النقابة ، فقد زالت عن ورثة المستأجر صفة النصب التى استند إليها الحكم المتألف فى قضائه بالطرده (محكمة مصر ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٦ الهامة ٣٧ رقم ٥٥٦ ص ١٣٩) .

(٤) الإيجار المنزلة فقرة ٥٠٤ ص ٦٠٩ — سليمان مرقس فقرة ٢٨٤ ص ٥٣٢ —

وموت المستأجر في الفروض التي قدمناها يمكن اعتباره عنراً طارئاً يسوغ إنهاء الإيجار على النحو السالف الذكر (١) .

(الحالة الثانية) إذا لم يلاحظ في الإيجار لا حرفة المستأجر ولا اعتبار شخصي فيه ، ومع ذلك أثبتت ورثة المستأجر بعد موته - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي - « أن العقد مرهق لهم ، أو أنه مجاوز لحدود حاجتهم ، كما إذا كان المورث قد استأجر منزلاً بأجرة عالية نظراً لمكانته الاجتماعية ثم مات ، فلم يبق للورثة حاجة للمنزل ، ولا طاقة لهم بدفع أجرته بعد أن انقطع عنهم كسب مورثهم ، لا سيما إذا كانت الأجرة تستنفد جزءاً كبيراً مما ورثوه . لذلك أجاز المشروع ، وهو مجدد في هذه المسألة ، للورثة أن يطلبوا إنهاء العقد (٢) . ويلاحظ أنه يكفي أن يكون العقد مرهقاً للورثة ، أو أنه يجاوز حدود حاجتهم ، وليس من الضروري أن يجتمع الأمران معاً . ويقع عليهم عبء الإثبات .

وحتى تستطيع الورثة إنهاء العقد يجب عليهن أن يقوموا بأمرين : (١) أن يطلبوا إلى المؤجر إنهاء العقد في ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر . وهذه المدة أعطاها القانون للورثة ليتدبروا أمرهم فيها ، فإذا جاوزوها ولم يطلبوا

هامش ٣ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٣٢٨ - عبد المنعم البدر اوى ص ١٢٤ - منصور مصطلح منصور فقرة ٢٣٨ ص ٦١٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣٤ ص ٣١٤ .

هذا ويلاحظ أن المادة ١٧٤٢ مدني فرنسي ، وهي التي تنص على عدم انتهاء الإيجار بموت المؤجر أو المستأجر ، لم تذكر الاستثناء الذي أورده التقنين المصري وهو انتهاء الإيجار بموت المستأجر إذا كان الإيجار بسبب حرفة هذا الأخير أو مهارته . ولذلك اختلف الفقهاء في فرنسا ، فقريق يرى أن الإيجار ينتهي في هذه الحالة (لوران ٢٥ فقرة ٣١٩) . ولكن أكثر الفقهاء يذهبون إلى أن الإيجار لا ينتهي (جيوار ١ فقرة ٣٥١ - هيك ١٠ فقرة ٣٤٠ - بودرى وقال ١ فقرة ١٢٦٣ - أوبري وروواسمان ٥ فقرة ٣٦٩ هامش ٢٨ مكرر ٥ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٧٥٢) . وقد صدرت بعد ذلك تشريعات في فرنسا تعطى الحق في إنهاء الإيجار عند موت المستأجر لورثته أو للمؤجر ، سواء في إيجار الأراضي الزراعية أو في إيجار محال السكنى ، في حالات معينة (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٩) .

(١) ويلاحظ أنه لا يشترط هنا في العذر الطارئ لا تتيه بالإخلاء ولا تعويض عادل وبعيد بالملء حتى لو كان الإيجار غير معين المدة .

ويرد المؤجر لورثة المستأجر ما أنفقه المستأجر عن الحصول الذي لم يتم بسببه مع تعويض عادل مما قام به المستأجر من العمل قياساً على ما تقضى به المادة ١/٦٢٧ مدني في خصوص الزراعة (انظر في هذا المعنى استئناف مختلط ٢١ يناير سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٨٢) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٢ .

إنهاء العقد ، بنى العمد قائماً إلى انتهاء مدته ، وانتقلت إليهم حقوق المستأجر والزمانه على النحو الذى بيناه . وإذا اختار بعض الورثة إنهاء العقد دون بعض ، فالظاهر أن العقد ينتهى بالنسبة إلى من اختار لإنهاءه ، ويبقى بالنسبة إلى الباقين . وللموَجِر في هذه الحالة أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم يرض بهذه التجزئة ، كما يجوز لباقي الورثة أن يرموا عقد إيجار جديد مع المؤجر يتناول كل العين أو بعضها على الوجه الذى يتفقون عليه^(١) . (٢) أن ينهوا على المؤجر بالإخلاء في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ ملغى . ويستوى في ذلك أن يكون الإيجار معين المدة أو غير معين المدة . فإذا كان معين المدة ، وكانت المدة سنة مثلاً والإيجار يقع على منزل ومات المستأجر بعد شهر واحد ، كان على الورثة أن ينهوا على المؤجر بالإخلاء في مدة شهرين ، ومن ثم يخلو المنزل قبل انقضاء المدة الأصلية بتسعة أشهر . وإذا كان الإيجار غير معين المدة ، وتلغف الأجرة كل ستة أشهر مثلاً والإيجار كما في الفرض السابق يقع على منزل ومات المستأجر بعد شهر واحد ، كان على الورثة أن ينهوا على المؤجر بالإخلاء في مدة شهرين ، ومن ثم يخلو المنزل قبل انقضاء المدة الأصلية بثلاثة أشهر . ولولم تكن رخصة إنهاء الإيجار معطاة للورثة في الإيجار غير معين المدة ، واعتمد الورثة على حقهم الأصلي في إنهاء الإيجار بالتنبيه بالإخلاء في الميعاد القانوني ، لوجب عليهم أن يبقوا في المنزل إلى نهاية الستة الأشهر وبشرط أن ينهوا بالإخلاء على المؤجر في ميعاد شهرين ، أما الرخصة فقد جعلتهم يخلون المنزل قبل انقضاء الستة الأشهر بثلاثة أشهر كما قدمنا . فتكون الرخصة إذن ذات فائدة ، سواء كان الإيجار معين المدة أو كان غير معين المدة .

وظاهر أن هذه الحالة الثانية ليست إلا تطبيقاً لمبدأ إنهاء الإيجار بالعذر الطارئ ، فقد أصبح الإيجار بعد موت المستأجر مرهقاً للورثة ، أو زائداً على حاجتهم وهذا ضرب من الإرهاق ، فجاز لهم إنهاؤه في ميعاد معين بعد التنبيه بالإخلاء في الميعاد القانوني . ولكن في الحالة التي نحن بصددتها يعتد بالعذر الطارئ

(١) أما إذا اختار كل الورثة البقاء في العين إلى نهاية مدة الإيجار ، فبدهى أنهم يستطيعون ذلك ، ولا يستطيع المؤجر أن يجبرهم على الإخلاء ، لأن الإخلاء رخصة لهم هم دون المؤجر ، ولم ألا يستعملوها (سليمان مرقس فقرة ٢٨٤ ص ٥٣٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٣٣٩ ص ٥٢٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣٤ ص ٣١٣) .

حتى لو كان الإيجار غير معين المدة ولا محل لدفع تعويض عادل، وقد رأينا أن القاعدة العامة في العذر الطارئ ألاّ يعتد به إلا إذا كان الإيجار معين المدة ولا بد من دفع تعويض عادل .

وفي غير الحالتين المتقدمتي الذكر ، يبقى الإيجار ، ولومات المؤجر أو مات المستأجر أو مات كلاهما كما أسلفنا . غير أن هذا الحكم ليس من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على أن الإيجار ينتهي بموت المؤجر ، أو بموت المستأجر ، أو بموت أى منهما (١) .

٥٦٢ - إعمار المتأجر - نص قانوني : تنص المادة ٦٠٣ من التقنين

المدني على ما يأتي :

١ - لا يترتب على إعمار المتأجر أن تحمل أجرة لم تستحق .

٢ - ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل ، وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له في التنازل عن الإيجار أو في الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضاً عادلاً (٢) .

(١) بودري وقال ١ فقرة ١٢٦٦ - الإيجار للمؤلف فقرة ٥٠٥ - وقد نص بأنه إذا اشترط انتهاء الإيجار عند انتقال المتأجر إلى بلد آخر ، فإن هذا لا يستفاد منه أن الإيجار ينتهي أيضاً بموت المتأجر (إكس ٢١ يولييه سنة ١٩٠٠ مجلة فرنسا القضائية France Judiciaire ١٩٠١ - ٢ - ٣٩) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٠٦ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٦٣٢ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٣١ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٠٣ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٥ - ص ٥٨٧) . ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن الأحكام التي يقررها لا تخرج على القواعد العامة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٧٠ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٠٢ : في حالة إفلاس المتأجر ، يجوز للمؤجر التخلي عن الإيجار أن يطلب

حل عقد الإيجار مع دفع تعويض ملائم . (والنص يعرض لإفلاس المتأجر لا لإعساره) .

التقنين المدني العراقي م ٧٨٥ (مطابق - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠١٤) . -

وكان من الممكن أن يقال ، إذا شهر إعمار المستأجر ، أن أقساط الأجرة التي لم تستحق تحمل جميعها تطبيقاً للقواعد العامة ، إذ هي دين مؤجل (م ٢٥٥ / ١ وم ٢٧٣ ملني) (١) . ولكن القانون - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي - « عطل هذا الأثر رافة بالمستأجر » (٢) . ويسرى هذا الحكم من باب أولى إذا كان المستأجر معسراً فعلاً دون أن يشهر إعماره . ولكن نظراً لإعسار المستأجر واحتمال أن يعجز عن دفع الأجرة ، أجاز القانون لكل من المؤجر والمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ، دون حاجة لمواعيد التنبيه بالإخلاء (٣) . والإعسار هنا يعتبر عنراً طارئاً يسوغ هذا الحكم . ويستوى أن يكون الإيجار معين المدة أو غير معين المدة .

فيجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار . ويمتنع عليه الفسخ إذا دفع المستأجر الأجرة في مواعيدها برضاء دائنيه ، إذ قد تكون لهم مصلحة في أن يبقى مدينهم في العين المؤجرة يباشر عمله ، حتى يتمكن من إيفاء ما عليه من الديون (٤) . ويمتنع عليه الفسخ أيضاً إذا قدم له المستأجر أو دائنوه ، في وقت مناسب ، تأمينات مكفالة أورهن تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحمل (٥) . والقاضي هو الذي يقدر ما هو الوقت المناسب ، ويبت فيها إذا كانت التأمينات كافية .

وإذا لم يطلب المؤجر الفسخ ونزل عن طلب التأمينات ، فإن هذا لا يمنع المستأجر نفسه من أن يطلب هو فسخ الإيجار . ويشترط في ذلك ألا يكون مخولاً بحق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن (٦) . فإذا كان مخولاً بذلك ،

— تقنين الموجبات والمعقود البنائي لا مقابل - ولكن الأحكام التي يقرها النص لا تخرج عن القواعد العامة .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٣٩ - وهذا هو الحكم في القانون الفرنسي حيث لا يوجد نص ينظم حالة الإعسار من حيث أثره في عقد الإيجار (بودرى وقال ١ فقرة ٦٢٦٩) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٥٨٦ .

(٣) ولكن للقاضي أن يعطى مهلة معقولة للإخلاء (منصور مصطفي منصور فقرة ٢٣٩ ص ٦١٥ - عبد المنعم فرج الصدة ٢٣٥ ص ٢١٥) .

(٤) المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ ص ٥٨٦ .

(٥) إذ قد تكون المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة أصبحت لا تقى بكفالة الأجرة نظراً لإعسار المستأجر ، وهذه المنقولات على كل حال لا تكفل الأجرة إلا لمدة سنتين فقد تقصر عن كفالة الأجرة طول مدة الإيجار .

(٦) وسرى أن قانون إيجار الأماكن لا يميز لمستأجر من أن يؤجر الباطن أو أن يتنازل -

بأن أذنه المؤجر وفقاً للأحكام المقررة في هذا الشأن ، لم يجوز له أن يطلب فسخ الإيجار ، إذ يستطيع أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن الإيجار فيتمكن من الوفاء بالأجرة للمؤجر الأصلي . أما إذا لم يكن مغولاً ، بحكم القانون أو بسبب امتناع المؤجر عن الاذن وفقاً للأحكام المقررة ، جاز له ، كما قلنا ، أن يطلب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ، مع دفع تعويض عادل يقدره القاضي ، مراعيًا إعمار المتأجر^(١) . ويكون للمؤجر بهذا التعويض امتياز على منقولات المتأجر الموجودة بالعين المؤجرة ، وله الحق في حبسها ، وفي توقيع الحجز التحفظي عليها .

ولافلاس المتأجر حكم قريب من حكم إعماره . ونكتفي هنا - إذ نحن بصدد مسألة من مسائل القانون التجاري - بذكر نص المادة ٢٢٢ من التتئين التجاري التي تتضمن هذا الحكم ، فهي تقول : « أجرة الأماكن التي تستحق لى انقضاء مدة الإيجار لا تعتبر منسقة الطلب حالاً بناء على صدور حكم بإشهار الافلاس ، متى كان مرخصاً للمفلس أن يؤجر من باطنه أو أن يتنازل عن إيجاره لغيره . فإن لم يكن للمفلس حق الإيجار من الباطن ولا حق التنازل عن الإيجار للغير ، تحكم المحكمة بفسخ الإيجار وتعين الوقت الذي يبتدى فيه الفسخ المذكور ، وتقدر التعويض أيضاً . وتكون المفروشات ونحوها الموجودة بالأماكن المتأجرة ضامنة للأجرة والتعويض^(٢) .

٥٦٣ - تغيير الموظف أو المتقدم محل إقامته - نص قانونى :

نص المادة ٦٠٩ من التتئين المدني على ما يأتى :

« يجوز للموظف أو المستخدم ، إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته ، أن

سحق الإيجار إلا إذا كان عقد الإيجار يتضمن ترخيماً عاماً في ذلك ، وفي العقود التي تمت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ يجب إذن كتابى صريح من المالك وقت التأجير من الباطن أو التنازل . وسرى كذلك أن قانون الإصلاح الزراعى لا يجيز الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار في إيجار الأراضى الزراعية .

(١) المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٨٦ .

(٢) وقد صدرت في فرنسا تشريعات تكل أحكام القانون التجارى ، وتعين أثر إفلاس

المتأجر من حيث إنهاء عقد الإيجار (بودرى وقال ١ فقرة ١٢٦٨ وما بعدها - أوبرى وروواسان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢٦٨ - بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٦٣٦) .

يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة ، على أن يراعى المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ ، ويقع باطلاً كل اتفاق على غير ذلك (١) .
 وهذا نص استحدثه التقنين المدني الجديد ، واعتبر فيه أن اقتضاء عمل الموظف أو المستخدم تغيير محل إقامته عن طارئ يسوغ إنهاء الإيجار . فلا يسرى هذا النص على عقود الإيجار المبرمة قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، إذ أن هذه العقود تسرى عليها أحكام التقنين المدني القديم (٢) .
 ويشترط النص أن يكون الإيجار واقفاً على مسكن لمدة معينة . ذلك أن

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨١٣ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأدخلت عليه لجنة المراجعة تعديلات جعلته مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٣٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٣٧ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٠٩ (مجموع الأعمال التحضيرية : ص ٦٠٠ - ص ٦٠١) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، وهو نص مستحدث ، فلا يسرى على عقود الإيجار المبرمة قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ كما سيأتى .
 ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :
التقنين المدني السوري م ٥٧٦ (مطابق) .
التقنين المدني الليبي م ٦٠٨ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٩٣ : يجوز للمستأجر إذا كان موظفاً أو مستخدماً أو انتضى عمله أن يغير موطنه أن يطلب فسخ إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار محدد المدة ، على أن يراعى المواعيد المبينة في المادة ٧٤١ .

(وقد وقع خطأ ما في النص ، وصححت أن المستأجر إذا كان موظفاً أو مستخدماً وانتضى عمله - الراو بدلا من أر - وفيما عدا ذلك يتفق حكم التقنين العراقي مع حكم التقنين المصري ، إلا أن التقنين المصري يصرح بعدم جواز الاتفاق على مخالفة الحكم الوارد بالنص ، ولم يصرح التقنين العراقي بذلك فالظاهر أنه يجوز فيه الاتفاق على مخالفة الحكم - انظر عباس حسن الصراف مقرة ١٠٢٨ - مقرة ١٠٣٥) .

تقنين المرجبات والعقود البناني لا مقابل - فلا يسرى الحكم في لبنان ، لأن النص يستحدث حكماً لا يستخلص من القواعد العامة .

(٢) وهذه الأحكام تقضى بعدم جواز إنهاء الموظف الإيجار ، إلا إذا اشترط ذلك في العقد . ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه حتى إذا لم يوجد شرط في عقد الإيجار يقضى بحق المستأجر في إنهاء العقد في حالة نقله ، فإن موظف السلك السياسي والمسكري لا يتقيدون في فسخ إيجار مساكنهم بضرورة التنبيه على المؤجر في المواعيد القانونية متى صدرت لهم أوامر بنقل محل إقامتهم (استئناف مختلط ١٨ يونيو سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٩٩) .

إيجار المسكن لمدة غير معينة تدفع فيه الأجرة عادة مشاهرة فتكون مدته شهراً واحداً ، ويجوز إنهاء الإيجار وفقاً للقواعد العامة بعد انقضاء أحد الشهور التي امتد إليها الإيجار إذا نبه المستأجر على الموجر بالإخلاء في ميعاد نصف شهر . فأقصى ما يتعرض له الموظف أو المستخدم في هذه الحالة هو أن يبقى في المسكن شهراً آخر إذا فاته أن ينبه بالإخلاء قبل انقضاء نصف الشهر الجاري ، وليس في هذا كبير ضرر على الموظف أو المستخدم ، ومن ثم لم يمتنع أن تمتد إليه حماية هذا النص الجديد . فالواجب إذن أن يكون إيجار المسكن لمدة معينة ، وفي هذا تطبيق دقيق لمبدأ العذر الطارئ الذي يسوغ إنهاء الإيجار .

ويجب أن يكون المستأجر موظفاً أو مستخدماً ، ويستوى أن يكون في جهة حكومية أو في جهة غير حكومية^(١) ما دام يعمل لمخوم له حق نقله من جهة إلى أخرى . ولذلك ذكر النص لفظ « مستخدم » بعد لفظ « موظف » ليكون النص عاماً يشمل كل من يستخدم في عمل ويجوز نقله . ويدخل في ذلك « المستخدم » في اصطلاح الوظائف الحكومية ، حيث يوجد « موظفون » و « مستخدمون » . ويجب أيضاً ، حتى يستكمل العذر الطارئ مقوماته ، أن يقتضى عمل الموظف أو المستخدم نقله من البلد الذي فيه مسكنه إلى بلد آخر ، فيضطر إلى ترك مسكنه ، ومن ثم أجيز له إنهاء الإيجار . ويصح ، في مدينة كبيرة كالقاهرة ، أن يكون النقل من حي إلى حي آخر بعيد - من حلوان إلى مصر الجديدة مثلاً - مسوغاً لإنهاء الإيجار ، إذ المسافة بين الحيين قد تكون أبعد من المسافة بين بلد وبلد . وقد جاء النص عاماً - « يغير محل إقامته » - فلا يمنع من الأخذ بهذا الرأي^(٢) . ويجب أن يكون النقل يقتضيه العمل ، فإذا تم بناء على طلب المستأجر لم يكن هذا عذراً^(٣) . كذلك إذا لم يكن المستأجر موظفاً ثم تقدم

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى : « إذا انتضى عمل الموظف أو المستخدم ، سواء كان يعمل في المصالح الحكومية أو في غيرها ، أن يغير محل إقامته .. » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٠) - قارن م ٥٧٠ مدق الماني ، وتنصر الحق على الموظفين العسكريين والملكيين ورجال الدين والقائمين بالتدريس في معاهد التعليم العامة .

(٢) انظر في هذا المعنى منصور مصطلح منصور فقرة ٢٤١ ص ٦١٩ - وقارن سليمان مرقس فقرة ٢٨٦ ص ٥٣٦ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٣٤٣ ص ٥٣٠ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٢٣٦ ص ٣١٦ .

(٣) وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى : « بشرط ألا يكون النقل بناء على -

إلى وظيفة ، واقتضى عمل الوظيفة نقله - ابتداء أو بعد شغل الوظيفة - لم يكن هنا للنقل عذراً (١).

ويجب أخيراً ، تطبيقاً لمبدأ العذر الطارئ في الإيجار ، أن ينبه المستأجر على الموجر بالإخلاء في المواعيد القانونية ، وقد تقدم بيان ذلك في مواضع كثيرة . وكان من الواجب ، تطبيقاً أيضاً لمبدأ العذر الطارئ في الإيجار ، أن يدفع المستأجر للموَجَّر تعويضاً عادلاً . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في خصوص هذا النص اقتراح بهذا المعنى ، إذ جاء فيها ما يأتي : « الأولى أن يكون هناك محل للتعويض العادل في هذا الفرض كما في الفروض الأخرى » (٢) . ولكن الجهات المختلفة التي مر بها المشروع لم تتدخل هذا التعديل ، ومن ثم يكتفي في هذا الفرض بميعاد التنبيه بالإخلاء (٣) .

- طلب المستخدم أو نتيجة لخطأه ، (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠١) . ويهمل من عبارة « أو نتيجة لخطأه » أن الموظف إذا نقل بموجب حكم تأديبي لم يكن نقله طرأً يسوغ إنهاء الإيجار (قارن منصور مصطلح منصور فقرة ٢٤١ ص ٦١٩ - ص ٦٢٠) .

هذا ويمكن أن يكون النقل قد اقتضاه عمل الموظف حتى يكون طرأً طارئاً ، وليس من الضروري أن يكون غير متوقع كما هو شرط العذر الطارئ في مبدأ العام . وذلك لأن نقل الموظف في ذاته أمر يتوقع في كثير من الأحوال ، فأراد المشرع مع ذلك أن يجعله طرأً طارئاً بهذا النص الخاص . وهذا بخلاف ما إذا كان النقل أمراً مقررراً وعرهه الموظف وقت الإيجار ، فلا يكون في هذه الحالة طرأً طارئاً (سلیمان مرقس فقرة ٢٨٦ ص ٥٣٦ هامش ٣ - عهد الفتاح عهد الباقي فقرة ٣٤٢ ص ٥٢٩ و ص ٥٣١ - منصور مصطلح منصور فقرة ٢٤١ ص ٦١٩ - عهد المنعم هرج الصدة فقرة ٢٣٦ ص ٣١٦ - ص ٣١٧) .

وانظر في إمكان قياس المستأجر إذا جند على الموظف إذا نقل آنفاً فقرة ٢٧٩ .

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٥٥ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠١ في الماشن .

(٣) ولما كان إنهاء الإيجار رخصة أعطاهها القانون للموظف ، فإن للموظف ألا يستعملها وأن يبقى بالعين الموجرة بالرغم من نقله إلى بلد آخر (عهد المنعم البدر اوى ص ١٢٥ - منصور مصطلح منصور فقرة ٢٤١ ص ٦٢٠ - ص ٦٢١) . ولا يجوز إجباره على الإخلاء إلا في الحالة التي نصت عليها الفقرة الثانية من المادة ٩ من قانون إيجار الأماكن ، وتجري على الوجه الآتي : « وعلى كل حال يجب على الموظف المنقول إلى بلد آخر أن يخجل السكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على سكن آخر في البلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء سكنه » (قارن منصور مصطلح منصور فقرة ٢٤١ ص ٦٢١ - ص ٦٢٢ - وسنعود إلى هذه المسألة عند الكلام في قانون إيجار الأماكن : انظر مايل فقرة ٦٨٩) .

وجاء في العبارة الأخيرة من النص : « ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك » ،
 فالحكم إذن من النظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . وقد يتقلب هذا ضد
 الموظف ، فيمتنع الملاك من أن يوجروه مسكناً يؤويه ، بعد أن أصبحوا
 لا يستطيعون بموجب الاتفاق توقي ما يهددهم من انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته .
 وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى اقترح بحذف هذه العبارة
 الأخيرة ، إذ جاء فيها ما يأتي : « الأولى . . ألا ينص المشروع على بطلان كل
 اتفاق يخالف ذلك ، حتى يتسنى للموظف أن يرفع عن نفسه الحرج في إيجار منزل
 لسكنه إذا رضى أن يتنازل عن حقه في إنهاء الإيجار عند النقل . ولكن الجهات
 المختلفة التي مر بها المشروع لم تدخل هذا التعديل .

٥٦٤ - مائة التوجر للعين - نص قانوني : تنص المادة ٦٠٧ من

التقنين المدني على ما يأتي :

« إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد إذا جدت له حاجة شخصية
 للعين ، وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد
 المبينة بالمادة ٥٦٣ ، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك » (٣) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٠١ من المشروع التمهيدى على الوجه

الآتى : ١ - لا يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ، حتى لو أعلن أنه يريد
 سكني العين المؤجرة بنفسه ، أو يريد ما لا يستماله الشخص . هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير
 ذلك . ٢ - فإذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن يفسخ العقد إذا جدت له حاجة شخصية للعين ،
 وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٧٦١ ما لم
 يقض الاتفاق بغير ذلك . وفي لجنة المراجعة حذفت الفقرة الأولى ، على أن يكون مفهومها
 ضمناً أنه ليس للمؤجر إنهاء العقد بسبب رغبته في استعمال العين لسكنه الخاص ما لم يكن ضمناً
 على ذلك ، وأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٣٦
 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٣٥ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٠٧
 (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٤ - ص ٥٩٧) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم ، ولكن الحكم يتفق مع القواعد العامة .
 ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٧٤ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٠٦ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٨٩ : ١ - لا يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار قبل انقضاء

مدته ، حتى لو أعلن أنه يريد سكني المأجور بنفسه أو يريد ما لا يستماله الشخص ، ما لم يوجد اتفاق -

وإنهم من هذا النص أنه إذا جدت للموئجر حاجة شخصية للعين ، كان احتاج إليها لسكناءه أو لاستعماله الشخصي ، فإن هذا لا يكون عنراً طارئاً يسوغ إنهاء الإيجار . وهذا بخلاف ما إذا امتد الإيجار بحكم قانون إيجار الأماكن ، فسرى أن المادة ٣ من هذا القانون تجعل للموئجر الحق في وضع حد لهذا الامتداد ، بشروط مدينة ، إذا كانت هناك ضرورة تلجئة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . وهذا أيضاً بخلاف العارية ، إذ تقضى المادة ٦٤٤ مدني بأنه يجوز للمعير أن يطلب في أي وقت إنهاء العارية إذا عرضت له حاجة عاجلة للشيء لم تكن متوقعة . ويبرر هذه الأحكام أن امتداد الإيجار في الحالة الأولى كان بحكم القانون لا بحكم الاتفاق ، وأن العارية في الحالة الثانية بغير أجر ، فجاز في الحالتين إنهاء العقد للحاجة الشخصية .

أما في الإيجار غير الممتد بحكم القانون ، سواء كان معين المدة أو غير معين المدة ، فلا تكون الحاجة الشخصية عنراً يسوغ إنهاء الإيجار (١) كما سبق القول .

سبقني بنير ذلك . ٢- فإذا اتفق على أنه يجوز للموئجر أن يفسخ العقد إذا جدت حاجة شخصية للموئجر ، وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٧٤١ مالم يقض الاتفاق بنير ذلك . (والنص يتفق مع المشروع التمهيدى لنص التفتين المصري ، ويتفق في الحكم مع التفتين المصري - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠١٦) .

تفتين الموجبات والمقود البناني م ٥٩٦ : لا يجوز للموئجر فسخ الإجارة بحجة أنه يريد احتلال البيت للموئجر بنفسه . (والحكم يتفق مع حكم التفتين المصري) .

(١) وقد ورد هذا الحكم صراحة في الفقرة الأولى من المشروع التمهيدى لنص المادة ٦٠٧ مدني ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : لا يجوز للموئجر أن يطلب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ، حتى لو أعلن أنه يريد سكنى العين المؤجرة بنفسه ، أو يريد استعماله الشخصي ، هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بنير ذلك . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، حل أن يكون حكمه مفهوماً نصاً (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٩٥ - ص ٥٩٦ - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الماشر) .

انظر في القانون الفرنسي في هذا المعنى بودرى وقال ١ فقرة ١٢٢١ - وقد كان القانون الروماني (*Loco Aede*) يجيز للموئجر أن يطلب من المستأجر إخلاء المنزل للموئجر إذا أراد الموئجر أن يسكنه بنفسه أو أن يعيد بناءه . وسار على ذلك القانون الفرنسي القديم . ولكن هذا كان من شأنه أن يجعل المستأجر مهتماً في كل ذلك بإخلاء العين قبل انقضاء مدة الإيجار . فنص التفتين المدني الفرنسي على إبقاء هذا الحكم صراحة ، وقضى في المادة ١٧٦١ بأنه لا يجوز للموئجر أن يفسخ الإيجار ولو أراد سكنى المنزل للموئجر بنفسه ما لم يوجد اتفاق على عكس ذلك . وقضت المادة ١٧٦٢ بأنه إذا وجد اتفاق على أن للموئجر فسخ الإيجار ليسكن بنفسه في المنزل للموئجر فعليه أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في الموعد الذي يحدده طرف الجهة .

ولكن هذا الحكم ليس من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه . ومن ثم يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر أن له أن ينهى الإيجار إذا جدت له حاجة شخصية للعين . فيعمل بهذا الاتفاق (١) ، وهو الذي يعين الشروط التي يستطيع بها المؤجر أن ينهى الإيجار لحاجته الشخصية للعين ، كما إذا اتفق مع المستأجر على أن يعطيه تعويضاً وعلى أن ينبه عليه بالاخلاء في ميعاد معين ، كما يجوز الاتفاق على عدم الحاجة إلى التنبيه بالاخلاء . فإذا سكت الاتفاق عن هذه المسألة ، فقد أوجبت المادة ٦٠٧ مدني ، كما رأينا ، على المؤجر أن ينبه على المستأجر بالاخلاء في المواعيد القانونية المبينة بالمادة ٥٦٣ مدني .

٥٦٥ - عدم تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين : وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني الجديد يشتمل على نص - م ٨١١ من هذا المشروع - يجري على الوجه الآتي : ١٥ - إذا لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، أو كان انتفاعه بها ناقصاً ، وكان ذلك راجعاً إلى خطأه أو إلى أمر يتعلق بشخصه ، فإنه يبقى ملزماً بالإيجار وبالوفاء بما يفرضه عليه العقد من الالتزامات ، ما دام المؤجر قد وضع العين تحت تصرفه في حالة صالحة للانتفاع بها . ٢ - وفي هذه الحالة يجب على المؤجر أن يخصم من الأجرة قيمة ما اقتصده من وراء عدم انتفاع المستأجر بالعين ، وقيمة ما حققه من نفع من وراء استعماله للعين في أغراض أخرى ، (٢) . ويقرر هذا النص أمراً واضحاً ، هو أن عدم

(١) ويجب على المؤجر إذا أراد استعمال هذا الحق أن يثبت أن به حاجة ملحة إلى العين وقت طلب الإخلاء ، ولا يكفي أن يحتج بحاجته إلى العين في المستقبل أو على سبيل الاحتمال . وقاض الموضوع هو الذي يثبت عند الخلاف فيما إذا كان للمؤجر حاجة شخصية لعين (منصور مصطفي منصور فقرة ٢٤٢ ص ٦٢٣) . وقد قضى بأنه لا يجوز للحكومة أن تنهى عقد الإيجار بدعوى أنها تحتاج لعين المؤجرة بسبب مشروع طريق عام لا يزال في حيز التصميم ، قد ينفذ وقد لا ينفذ ، وإذا نفذ قد يتأخر تنفيذه إلى وقت طويل (استئناف مختلط ٨ يناير سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ٦٧) - والحق شخصي للمؤجر ، فلا يجوز لدائنيه استعماله باسمه ، ولكنه يورث عنه (هيك ١٠ فقرة ٣٥٤ - بودوي وقال ١ فقرة ١٢١٤ - الإيجار للمؤلف فقرة ٤٨٢ ص ٥٩٠ هامش ١) .

(٢) وفي التقنين المدني نص يتفق مع هذا النص ، هو المادة ٧٩١ من هذا التقنين وتجري على الوجه الآتي : ١٥ - إذا لم يباشر المستأجر الانتفاع بالمأجور أو لم ينتفع به إلا انتفاعاً ناقصاً ، وكان ذلك راجعاً إلى خطأه أو إلى أمر يتعلق بشخصه ، فإنه يبقى ملزماً بالإيجار وبالوفاء بما يفرضه عليه العقد من الالتزامات مادام المؤجر قد وضع المأجور تحت تصرفه في حالة صالحة للانتفاع المتفق عليه . ٢ - وفي هذه الحالة يجب على المؤجر أن يخصم من الأجرة قيمة ما اقتصده من وراء عدم انتفاع المستأجر بالمأجور وقيمة ما حققه من نفع من وراء استعماله للمأجور في أغراض أخرى . - انظر هابس -

تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لخطأ منه أو لأمر يتعلق بشخصه لا يكون عنراً طارئاً يسوغ له إنهاء الإيجار . وقد رأينا أنه إذا ترك المحامي مكتبه ليتولى وظيفة ، أو إذا نقل الموظف إلى بلد آخر بناء على طلبه أو جزاء على خطاه ، فإن هذا لا يكون عنراً طارئاً يبرر للمحامي إنهاء إيجار مكتبه ، أو للموظف إنهاء إيجار مسكنه . وإذا استأجر شخص منزلاً للتصنيف ، ثم عدل عن التصنيف لموت عزيز لديه أو لسبب آخر غير ملجئ ، لم يكن هذا عنراً لانتهاء الإيجار . أما إذا كان حلول الموظف عن التصنيف سببه المرض أو إلغاء الاجازة ، فقد رأينا أن هذا يعتبر عنراً (٧) .

ونجزئ هنا بإيراد المذكرة الإيضاحية لهذا النص فقها الغناء : « تعرض هذه المادة لفرض عملي آخر هو عدم تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً لسبب يرجع إليه ، كما إذا استأجر منزلاً للتصنيف وطراً عليه ما جعله يعدل عن الذهاب إليه . ففي هذه الحالة يبقى ملزماً بالإيجار ما دام المؤجر قد وضع العين تحت تصرفه في حالة صالحة للانتفاع المتفق عليه . غير أن المؤجر ينخصم من الأجرة قيمة ما اقتصده من وراء عدم انتفاع المستأجر بالعين ، كما إذا كان قد تعهد بفرش المنزل فلم يفعل بعد حلول المستأجر . وكذلك ينخصم قيمة ما حققه من نفع من وراء استعماله للعين في أغراض أخرى ، كما لو أقام بالعين المؤجرة ولم يخلها بعد أن عدل المستأجر عن الإقامة فيها . »

وقد حذفنا هذه المادة في لجنة المراجعة والاستخلاص حكمها من القواعد العامة (١) .

— حسن الصراف فقرة ١٠١٦ - وهذا هو الحتم أيضاً في القانون الفرنسي (أوبري ورو وإسمان • فقرة ٣٦٩ ص ٢٧٧) .

(٧) انظر آنفاً فقرة ٥٥٥ في الهامش .

(١) انظر في كل ذلك مجموعة الأعمال التحضيرية ، ص ٥٩٥ - ص ٥٩٦ في الهامش . وقد قضت محكمة النقض ، تطبيقاً للقواعد العامة ، بأن الأجرة تستحق متى كان المؤجر قد قام من جانبه بتنفيذ عقد الإيجار ، ويعتبر أن العقد قد تم تنفيذه بالتخلية بين المستأجر والعين المؤجرة بحيث يتمكن من وضع يده عليها والانتفاع بها في المدة المتفق عليها . وإذن ففي كان الثابت في الحكم أن المؤجرة (شركة استوديو الأهرام) قد قامت بوفاء ما التزمت به بأن وضعت العقار المؤجر (الاستديو) تحت تصرف المستأجر ، وأنها أخطرت به بذلك ، ولم يكن ثمة ما يمنعه من الانتفاع به وفقاً لعقد الإيجار ، فإنه يكون ملزماً بدفع الأجرة المتفق عليها ولو لم يتسلم العقار المؤجر بالفعل بسبب عجزه عن استغلاله لظروف خاصة به ولا شأن للمؤجرة بها (نقض مدني حنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ ص ٦٥٣) .

فهرس

لمشتملات المجلد الأول

صفحة

عقد الايجار

مقدمة

٣	١	التعريف بالإيجار وخصائصه وتمييزه عن العقود الأخرى ...
٣		التعريف بالإيجار
٤		خصائص عقد الإيجار
٦		تمييز عقد الإيجار من العقود الأخرى
٦		التباس الإيجار بالبيع (إحالة)
٧		التباس الإيجار بالعارية
٩		التباس الإيجار بالقرض
١٠		التباس الإيجار بالمقاوله
١٣		التباس الإيجار بعقد العمل
١٤		التباس الإيجار بالوكالة
١٥		التباس الإيجار بالوديعة
٢٠		التباس الإيجار بالشركة
٢١		التباس حق المتأجر بحق الانتفاع
٢٢		التباس حق المتأجر بحق الارتفاق
٢٣	٢	عقد الإيجار من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية
٢٣		البيئة الاجتماعية التي ظهر فيها عقد الإيجار
٢٥		أهمية عقد الإيجار
٢٦		المسألة الاجتماعية والاقتصادية التي يتضمنها عقد الإيجار
٢٧		أساس تحديد الأجرة في عقد الإيجار
٣٠	٣	التنظيم التشريعي لعقد الإيجار
٣٠		التقنين المدني القديم

صفحة	
٣١	تقنين المبنى الجديد
٣٢	ما استحدثه التقنين المدني الجديد من التعديلات
٣٣	التشريعات الاستثنائية
٣٤	بقاء التقنين المدني القديم معمولاً به في بعض عقود الإيجار
٣٥	خطة البحث

الباب الأول

الإيجار بوجه عام

الفصل الأول - أركان الإيجار

٣٦	تطبيق القواعد العامة
٣٧	الفرع الأول - التراضي في عقد الإيجار
٣٧	المبحث الأول - شروط الانعقاد
٣٨	المطلب الأول - طرفا عقد الإيجار
٣٨	§ ١ - من له حق الإيجار
٣٩	(١) المزجر هو المالك
٣٩	البالغ الرشيد
٣٩	القاصر والمجهور
٣٩	المريض مرض الموت
٤١	المشترى والبائع في عقد البيع غير المسجل
٤٢	المالك الذي فسخ عقد ملكيته والمالك تحت شرط فاسخ
٤٤	المفلس
٤٥	المدين الذي تتخذ ضده إجراءات نزع الملكية
٤٥	(ب) المزجر هو من له حق الانتفاع بالشئ
٤٥	مالك حق الانتفاع
٤٨	مالك حق السكنى ومالك حق الاستعمال
٤٩	المستأجر
٤٩	المستعير وحافظ الوديعة
٥٠	الدائن المرتهن رهن حيازة
٥٣	الدائن المرتهن رهنأ رسمياً

صفحة

٥٣ (ج) المؤجر هو من له حق إدارة الشيء.
٥٣ النائب عن المالك
٥٥ الوكيل
٥٦ مفتش الزراعة
٥٦ مدير الشركة
٥٦ الزوج
٥٧ الممارس القضائي
٥٨ سنديك التولية
٥٨ ناظر الوقف - إحالة ..
٥٨ (د) المؤجر فضول
٥٨ متى يكون المؤجر فضولياً
٥٩ المالك في الشيوع
٦٥ الحائز للمعين
٦٧ غير الحائز (إيجار ملك الغير)
٧٠ § ٢ - من له حق الاستئجار
٧٠ القاعدة العامة
٧٠ الاستثناءات
٧٢ قد يكون المتأجر هو المالك للمعين المتجره
٧٣ المطلوب الثاني - تطابق الإيجاب والقبول
	§ ١ - الإيجار من عقود التراضي فلا يشترط لانعقاده شكل
٧٣ خاص
٧٣ تطبيق القواعد العامة
٧٨ شكل عقد الإيجار
٧٨ الإيجار المكتوب
٧٩ الانتفاع بالمعين دون عقد
٨١ § ٢ - المشروع الابتدائي والوعد بالإيجار
٨١ المشروع الابتدائي غير عقد الإيجار التام
٨٢ الوعد بالإيجار - صورته وشروط انعقاده
٨٥ الآثار التي تترتب على الوعد بالإيجار
٨٦ الآثار التي تترتب على الوعد بالاستئجار
٨٦ الآثار التي تترتب على الوعد بالإيجار والاستئجار

صفحة

§ ٣ - الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط

والإيجار المقترن بحق العدول والإيجار المقترن بعربون

والإيجار المقترن بوعده بالبيع ٨٧

الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط ٨٧

الإيجار المقترن بحق العدول ٨٩

الإيجار بالعربون ٩١

الإيجار المقترن بوعده بالبيع ٩٤

المبحث الثاني - شروط الصحة ٩٥

المطلب الأول - الأهلية في عقد الإيجار ٩٦

الوقت الذي يجب أن تتوافر فيه الأهلية ٩٦

الولاية ٩٦

§ ١ - الأهلية والولاية بالنسبة إلى المؤجر ٩٧

(أ) أهلية المؤجر ٩٧

يكن أن يتوافر المؤجر على أهلية الإدارة دون أهلية التصرف ... ٩٧

البائع الرشيد ٩٧

عدم التمييز ٩٧

الصبي المميز ٩٨

القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله ... ٩٩

القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في تسلم أمواله ... ٩٩

القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة ... ١٠٢

ذو النقلة والسفيه ١٠٣

الغائب والمحكوم عليه وذو العاهتين ١٠٥

(ب) الولاية في الإيجار ١٠٦

من له الولاية : ١٠٦

الولي ١٠٦

الوصي والقيم ١٠٩

§ ٢ - الأهلية والولاية بالنسبة إلى المستأجر ١١٣

(أ) أهلية المستأجر ١١٣

الامتياز قد يكون من أعمال الإدارة وقد يكون من أعمال

التصرف ١١٣

صفحة

البائع للرصيد	١١٥
عديم التمييز	١١٥
الصبي المميز	١١٥
القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله	١١٥
القاصر إذا بلغ الثالثة عشرة وأذن له في تسلم أمواله وإدارتها	١١٦
القاصر إذا بلغ الثالثة عشرة وأذن له في للتجارة	١١٦
ذو النفقة والسفيه	١١٧
(ب) الولاية في الاستجار	١١٧
الولي	١١٧
لوصى والقيم	١١٨
المطلب الثاني - عيوب الرضاء في عقد الإيجار	
تطبيق القواعد العامة	١١٨
الغلط في شخص المتأجر	١١٩
الغلط في العين المؤجرة	١٢٠
الغبن والاستللال في عقد الإيجار	١٢٢
الفرع الثاني - المهل في عقد الإيجار	
المبحث الأول - الشيء المؤجر	
١٢٤	١٢٤
المطلب الأول - شروط الشيء المؤجر	
١٢٦	١٢٦
وجود الشيء المؤجر	١٢٦
تعيين الشيء المؤجر	١٢٨
قابلية الشيء المؤجر للتعامل فيه	١٢٨
عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك	١٣٢
المطلب الثاني - أنواع الشيء المؤجر	
١٣٣	١٣٣
المقار	١٣٣
المنقول	١٣٤
الحقوق العينية والحقوق الشخصية	١٣٥
الحقوق التي يشتمل عليها حق الملكية	١٣٦
الحقوق المعنوية	١٣٩
المبحث الثاني - مدة الإيجار	
١٤٠	١٤٠

صفحة

- المطلب الأول - المتعاقدان يتفقان على تحديد مدة معينة ١٤١
- حد التوقيت ١٤١
- جواز أن يكون الإيجار لمدة حياة المستأجر أو لمدة حياة المؤجر ١٤٥
- جزاء الإيجار المؤبد ١٤٨
- المطلب الثاني - المتعاقدان يسكتان عن تحديد مدة معينة أو يتعذر
- إثبات المدة التي اتفقا عليها ١٥١
- تمى يمتد بمواعيد دفع الأجرة لتحديد مدة الإيجار ١٥٣
- كيف تمين مدة الإيجار في الفروض السالف ذكرها ١٥٤
- المبحث الثالث - الأجرة ١٥٨
- المطلب الأول - جنس الأجرة ١٦٠
- الأصل في الأجرة أن تكون نقودا ١٦٠
- وقد تكون الأجرة مقدمة أخرى غير النقود ١٦١
- ولا يشترط أن تساوى الأجرة في جميع مدد الإيجار ولا في جميع أجزاء العين المؤجرة ١٦٣
- وقد تتفاوت الأجرة بتفاوت الثلثة التي يجنبها المستأجر ١٦٣
- المطلب الثاني - تقدير الأجرة ١٦٤
- الأجرة الصورية والأجرة التافهة والأجرة البخسة ١٦٥
- من الذي يحدد الأجرة وكيف تحدد ١٦٦
- كيف تحدد الأجرة إذا سكت عنها المتعاقدان أو تعذر إثباتها ١٧٠
- الفرع الثالث - طرق إثبات الإيجار ونفاذه في حق الغير وتفسيره ١٧١
- المبحث الأول - طرق إثبات الإيجار ١٧٢
- المطلب الأول - طرق إثبات الإيجار في التقنين المدني القديم ... ١٧٣
- § ١ - عقد الإيجار لم يبدأ تنفيذه ١٧٤
- حصر طرق الإثبات في الكتابة والإقرار واليمين ١٧٤
- الكتابة ١٧٤
- الإقرار ١٧٧
- اليمين ١٧٨

صفحة

- § ٢ - عقد الإيجار بدأ تنفيذه ١٧٩
- (أ) بدء التنفيذ متنازع فيه ١٧٩
- لا يجوز الإثبات إلا بالكتابة والإقرار واليمين ١٧٩
- أعمال البدء في التنفيذ ١٨٠
- (ب) بدء التنفيذ غير متنازع فيه ١٨١
- إثبات الأجرة ١٨١
- إثبات المدة ١٨٣
- إثبات شروط الإيجار ١٨٣
- المطلب الثاني - طرق إثبات الإيجار في التقنين المدني الجديد ... ١٨٤
- رجوع التقنين المدني الجديد إلى القواعد العامة في إثبات الإيجار ... ١٨٥
- جواز إثبات الإيجار بالبينه أو بالقرائن فيما لا يتجاوز عشرة جنهات ... ١٨٥
- عدم جواز إثبات الإيجار بالبينه أو بالقرائن فيما يتجاوز عشرة جنهات ١٨٧
- يكتفي في التقنين المدني الجديد بإثبات عقد الإيجار نفسه دون إثبات الأجرة
- أو المدة ١٨٨
- الكتابة في إيجار الأراضي الزراعية - إحالة ... ١٨٨
- المبحث الثاني - نفاذ عقد الإيجار في حق الغير ... ١٨٨
- المطلب الأول - ثبوت تاريخ عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير ١٨٩
- من لا يعتبر من الغير فيكون التاريخ المرئي لعقد الإيجار حجة عليه ... ١٨٩
- من يعتبر من الغير فلا يكون الإيجار نافذا في حقه إلا إذا كان
- ثابت التاريخ ١٩٠
- يشترط في الغير أن يكون حسن النية ١٩٣
- المطلب الثاني - تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير ١٩٥
- من يجب تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير ... ١٩٥
- من هو الغير الذي لا ينفذ الإيجار غير المسجل في حقه ... ١٩٦
- جزاء عدم تسجيل الإيجار ١٩٧
- المبحث الثالث - تفسير عقد الإيجار ١٩٩
- عبارة العقد واضحة - المقود المطبوعة ١٩٩
- عبارة العقد غير واضحة ٢٠١
- قيام الشرك في التعرف على إرادة المتعاقدين وتفسير الشرك في
- مصلحة المدين ٢٠٣

الفصل الثاني - الآثار التي تترتب على الإيجار

- الفرع الأول - التزامات المؤجر ٢٠٥
- المبحث الأول - تسليم العين المؤجرة ٢٠٧
- المطلب الأول - ما الذي يجب أن يسلم ٢٠٧
- § ١ - تحديد مقدار العين المؤجرة ٢٠٨
- تطبيق أحكام تحديد مقدار المبيع ٢٠٨
- حالة نقص العين المؤجرة ٢١٠
- حالة زيادة العين المؤجرة ٢١٢
- تقديم الدعوى التي تنشأ من نقص العين المؤجرة أو زيادتها ٢١٣
- § ٢ - تحديد ملحقات العين المؤجرة ٢١٤
- المنصوص بملحقات العين المؤجرة ٢١٤
- تطبيقات مختلفة في ملحقات العين المؤجرة ٢١٥
- المطلب الثاني - على أية حالة يجب أن تسلم العين المؤجرة ٢١٨
- § ١ - التضمين المدني القديم ٢٢٠
- تسليم العين بالحالة التي هي عليها عند بدء الانتفاع ٢٢٠
- صلاحية العين للفرض الذي أوجرت من أجله ٢٢١
- حصول خلل بالعين قبل التسليم ٢٢٢
- عدم وجود عوائق تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة ٢٢٣
- التعديل في التزام المؤجر ٢٢٣
- § ٢ - التضمين المدني الجديد ٢٢٤
- تسليم العين وملحقاتها في حالة صلحة ٢٢٤
- ارتفاع العوائق التي تحول دون الانتفاع بالعين ٢٢٥
- التعديل في التزام المؤجر ٢٢٦
- المطلب الثاني - كيف ومتى وأين يكون التسليم ٢٢٧
- § ١ - كيف يكون التسليم ٢٢٧
- تسليم الفعل ٢٢٨
- تطبيقات في التسليم - الفعل ٢٢٩
- تسليم الحكمي ٢٣٠

صفحة

٢٣٢	§ ٢ - متى يكون التسليم
٢٣٢	تطبيق القواعد العامة
٢٣٢	عدم دفع الأجرة عن مدة التأخير
٢٣٣	حبس المؤجر لعين حتى يستوفى الأجرة
٢٣٤	§ ٣ - أين يكون التسليم
٢٣٤	تطبيق القواعد العامة
٢٣٥	مكان تسليم الشيء المصدر
٢٣٥	§ ٤ - نفقات التسليم
٢٣٥	تطبيق القواعد العامة
٢٣٦	نفقات تسليم العين المؤجرة وردها تكون على المستأجر
٢٣٦	المطلب الرابع - جزاء عدم القيام بالتزام التسليم
٢٣٨	§ ١ - عدم قيام المؤجر بالتسليم لا يرجع إلى هلاك العين
٢٣٨	الوفاء بالتزام التسليم يجب أن يكون كاملا
٢٣٩	التشديد العيني
٢٤٠	انقاص الأجرة
٢٤٠	فسخ العقد
٢٤٢	التعويض
٢٤٣	الالتزام بتسليم العين غير قابل للانقسام
٢٤٤	§ ٢ - عدم قيام المؤجر بالتسليم بسبب هلاك العين
٢٤٥	الفرق بين هلاك العين قبل الإيجار وهلاكها بعده
٢٤٥	لا فرق في هلاك العين بعد الإيجار بين هلاكها قبل التسليم وهلاكها بعد التسليم
٢٤٦	هلاك العين قبل التسليم - إحالة
٢٤٦	المبحث الثاني - تعهد العين بالصيانة
٢٤٧	المطلب الأول - صيانة العين المؤجرة في التمتين المدنى القديم
٢٤٧	عدم التزام المؤجر بعمل أية ترممة :
٢٤٨	النصوص القانونية
٢٥٣	القضاء

صفحة

- المطلب الثاني - صيانة العين المؤجرة في التقنين المدني الجديد ٢٥٧
- § ١ - التزام المؤجر بتعهد العين المؤجرة بالصيانة ٢٥٧
- (أ) الالتزام بالصيانة ٢٥٨
- أنواع ثلاثة من الترميمات : ٢٥٩
- الترميمات الضرورية لحفظ العين - إحالة ٢٥٩
- الترميمات التأجيلية - إحالة ٢٦٠
- الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ٢٦٠
- إجراء الترميمات الضرورية دون الكالية ٢٦١
- تكاليف العين المؤجرة تلحق بالترميمات الضرورية ٢٦٣
- جواز الاتفاق على تعديل الالتزام ٢٦٤
- (ب) جزاء الالتزام بالصيانة ٢٦٥
- التنفيذ العيني ٢٦٦
- فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ٢٧١
- التعويض ٢٧٢
- التفريق ما بين التقنين المدني القديم والتقنين المدني الجديد ... ٢٧٤
- § ٢ - حق المؤجر في إجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين ٢٧٤
- الترميمات الضرورية لحفظ العين غير الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ٢٧٦
- الترميمات الضرورية لحفظ العين تقع على عاتق المؤجر ويجوز للمستأجر القيام بها ٢٧٧
- حق المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين ٢٧٧
- حق المستأجر في فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ٢٨٠
- من يجوز للمستأجر أن يطلب تعويضاً بسبب الترميمات التي أجراها المؤجر ٢٨١
- § ٣ - هلاك العين أثناء مدة الإيجار ٢٨٢
- (أ) الهلاك الكلي ٢٨٤
- الهلاك المادي والهلاك القانوني ٢٨٤
- سبب الهلاك الكلي ٢٨٥
- انقضاء الإيجار لهلاك العين هلاكاً كلياً ٢٨٥
- (ب) الهلاك الجزئي أن الحلل في الانتفاع بالعين ٢٨٧
- التمييز بين الهلاك الجزئي وحاجة العين إلى الترميم والميب في العين ٢٨٧
- الهلاك الجزئي والحلل في الانتفاع بالعين ٢٨٨
- التنفيذ العيني ٢٩١
- فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ٢٩٤

صفحة

التعويض	٢٩٥
المبحث الثالث - ضمان التعرض	٢٩٧
المطلب الأول - ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي	٢٩٨
§ ١ - أنواع التعرض وشروطه	٢٩٩
أنواع التعرض الشخصي	٢٩٩
التعرض المادي - تعرض قائم على أعمال مادية وتعرض قائم على تصرفات قانونية	٣٠٠
التعرض المبني على سبب قانوني	٣٠٢
شروط التعرض الشخصي	٣٠٤
الشرط الأول - وقوع التعرض بالفعل	٣٠٤
الشرط الثاني - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار	٣٠٥
الشرط الثالث - أعمال المؤجر تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخل بهذا الانتفاع	٣٠٥
الشرط الرابع - عدم استناد المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له	٣٠٧
§ ٢ - صور مختلفة للتعرض الشخصي	٣٠٨
(أ) الدخول في العين المؤجرة واستعمالها واستعمال جوانبها للإعلان	٣٠٩
(ب) تغيير شكل العين المؤجرة أو ملحقاتها	٣١١
(ج) الإخلال بوجود الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة	٣١٤
(د) مزاحمة المستأجر في تجارته أو صناعته	٣١٦
(هـ) أعمال التعرض الواقعة في عين مجاورة لمؤجر	٣٢٢
(و) أعمال التعرض الصادر من اتباع المؤجر	٣٢٣
§ ٣ - الجزاء المترتب على التعرض الشخصي	٣٢٨
التنفيذ المبني - حبس الأجرة	٣٢٨
نسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة	٣٣٢
التعويض	٣٣٣
عدم قابلية التزام المؤجر بضمان تعرضه للانقضاء	٣٣٦
جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان تعرضه	٣٣٦
المطلب الثاني - ضمان التعرض الصادر من الغير	٣٣٩
§ ١ - التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني	٣٣٩

صفحة

- (١) الشروط الواجب توافرها لقيام التعرض ٣٤١
- الشرط الأول - صدور التعرض من الغير ٣٤١
- الشرط الثاني - ادعاء الغير حقاً بتعلق العين المؤجرة ويتمارض
- مع حق المستأجر ٣٤٢
- الشرط الثالث - وقوع التعرض بالفعل ٣٤٥
- الشرط الرابع - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار - إحالة ٣٤٦
- (ب) ما يترتب على قيام التعرض ٣٤٦
- ضمان التعرض وضمان الاستحقاق ٣٤٦
- أولاً - ضمان التعرض - إخطار المؤجر بالتعرض ٣٤٧
- دفع المؤجر لتعرض ٣٤٩
- مضى يجوز للمستأجر دفع التعرض بنفسه ٣٥٢
- ثانياً - ضمان الاستحقاق ٣٥٨
- عدم قابلية التزام المؤجر بضمان تعرض الغير المبني على سبب قانوني
- للانقسام ٣٦٠
- جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان تعرض الغير
- المبني على سبب قانوني ٣٦٠
- § ٢ - التعرض للمادى الصادر من الغير ٣٦٤
- (١) الشروط الواجب توافرها في التعرض للمادى الصادر من الغير
- حتى لا يكون المؤجر مسئولاً عنه ٣٦٦
- الشرط الأول - التعرض يصدر من الغير ولا شأن للمؤجر به ٣٦٧
- الشرط الثاني - التعرض مادي لا يستند فيه المتعرض إلى حق
- بذميه ٣٦٨
- الشرط الثالث - حدوث التعرض بعد تسليم العين للمستأجر
- وأثناء انتفاعه بها ٣٦٩
- (ب) ما يترتب على قيام التعرض للمادى الصادر من الغير ٣٧١
- لا مسئولية في الأصل على المؤجر - حق الرجوع ٣٧١
- أولاً - الرجوع على المتعرض ٣٧٢
- رجوع المستأجر على المتعرض ٣٧٢
- رجوع المؤجر على المتعرض ٣٧٤
- ثانياً - الرجوع على المؤجر ٣٧٥
- اشتراط المستأجر الرجوع على المؤجر ٣٧٥
- حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب التعرض
- المادى ٣٧٦

صفحة

- § ٣ - بعض الصور المألوفة للتعرض الصادر من الغير ٣٨١
- (ا) تعدد المستأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد وتزاحمهم ... ٣٨٢
- تزاحم المستأجرين المنقول ... ٣٨٤
- تزاحم المستأجرين للعقار ... ٣٨٩
- جواز رفع الدعوى من أحد المستأجرين المتزاحمين على الآخر - إحالة ... ٣٩٥
- (ب) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجر واحد ... ٣٩٦
- التعرض المستند إلى ادعاء حق ... ٣٩٧
- التعرض غير المستند إلى ادعاء حق ولا علاقة له بصفة المتأجر ٣٩٧
- التعرض غير المستند إلى ادعاء حق وله علاقة بصفة المتأجر ... ٣٩٨
- (ج) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجرين مختلفين ٤٠٠
- التعرض واتع على العين المؤجرة ... ٤٠١
- التعرض مقصور على حدود العين التي يوجد فيها الجار التعرض ٤٠٢
- حالة ما إذا كان الجار هو نفس المؤجر ... ٤٠٥
- (د) التعرض الصادر من جهة حكومية ... ٤٠٦
- لا يعتبر التعرض الصادر من جهة حكومية تعرضاً مبنياً على سبب قانوني ... ٤٠٧
- أعمال الجهة الحكومية تعتبر قوة قاهرة ... ٤٠٩
- رجوع المتأجر على المؤجر ... ٤١٠
- رجوع المتأجر على الجهة الحكومية ... ٤١٥
- تعرض الجهة الحكومية للمتأجر في عمل لم يدخل في عقد الإيجار ٤١٧
- استناع الجهة الحكومية من إعطاء رخصة لإدارة المكان المؤجر ٤١٨
- (هـ) التعرض الناشئ من سرقة العين المؤجرة ... ٤٢٠
- سرقة العين المؤجرة تعرض مادي صادر من الغير ... ٤٢٠
- متى يكون المؤجر مسئولاً عن سرقة العين المؤجرة ... ٤٢١
- مسئولية المؤجر عن تقصير البواب ... ٤٢١
- اشتراط المؤجر علم مسئولية عن أبواب ... ٤٢٣
- متى يكون المؤجر ملتزماً بإقامة بواب للحراسة ... ٤٢٤
- ٤٢٥ - ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف ...
- المطلب الأول - ضمان العيوب الخفية في التمتين المبنى القديم ٤٢٦
- حق المتأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة ... ٤٢٦
- لا حق للمتأجر في طلب التنفيذ المبني .. ٤٢٧

صفحة

لاحق للمستأجر في طلب التمويض إلا بناء على قواعد المشولية	
التعميرية	٤٢٨
المؤجر يتحمل تبعه الميب ولكنه غير مسئول عن ضمانه	٤٣٠
جواز الاتفاق على تعديل الأحكام المتقدمة	٤٣٠
مسئولية المستأجر قبل الفير عن العيوب الخفية	٤٣١
المطلب الثاني - ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف في	
التقنين المدني الجديد	٤٣٢
§ ١ - متى يقوم ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف	٤٣٣
ضمان الميب تكلة لالتزامات المؤجر الإيجابية التي تقرها التقنين المدني	
الجديد	٤٣٤
لا يشترط في الميب أن يكون قديماً	٤٣٥
شروط ثلاثة يجب توافرها في الميب :	٤٣٦
الشرط الأول - يجب أن يكون الميب مؤثراً	٤٣٧
الشرط الثاني - يجب أن يكون الميب خفياً	٤٤٠
الشرط الثالث - يجب أن يكون الميب غير معلوم للمستأجر	٤٤٢
§ ٢ - ما يترتب على قيام ضمان العيوب الخفية وفوات	
الوصف	٤٤٤
التنفيذ العميق	٤٤٦
فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة	٤٤٨
التمويض	٤٤٩
جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان الميب	٤٥٢
الفرع الثاني - التزامات المستأجر	
التزامات المستأجر الأربعة	٤٥٦
التزامات أخرى ثانوية	٤٥٧
المبحث الأول - دفع الأجرة	٤٦١
المطلب الأول - التزام المستأجر بدفع الأجرة	٤٦١
§ ١ - أركان الالتزام بدفع الأجرة	٤٦١
حل الالتزام - الأجرة	٤٦٢
المدين بالأجرة	٤٦٤

صفحة	
٤٦٥	الدائن بالأجرة
٤٦٨	§ ٢ - ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته وإثباته ...
٤٦٨	ميعاد دفع الأجرة
٤٧٣	مكان دفع الأجرة
٤٧٦	طريقة دفع الأجرة
٤٧٧	إثبات دفع الأجرة
٤٨١	المطلب الثاني - الضمانات المعطاة للمؤجر ...
٤٨١	§ ١ - الضمانات التي يعطيها القانون العام للمؤجر ...
٤٨١	التفيل العيني
٤٨٣	فسخ الإيجار
٤٨٨	المطالبة بالتعويض
	§ ٢ - ضمانات مؤجر العقار فيما يتعلق بالمنقولات الموجودة
٤٩٠	في العين المؤجرة
٤٩٠	(أ) وضع منقولات تضمن الأجرة ...
٤٩١	مقدار الأجرة التي يجب ضمانها والمنقولات التي يجب وضعها ...
٤٩٤	من يعنى المستأجر من هذا الالتزام ...
٤٩٦	جزاء هذا الالتزام ...
٤٩٨	(ب) حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ...
٤٩٨	الحق الممتاز ومرتبته
٤٩٩	المنقولات محل الامتياز
	منقولات مثقلة بالامتياز ولكن المستأجر أخرجها من العين
٥٠٠	المؤجرة
٥٠٢	منقولات موجودة بالعين المؤجرة ولكنها غير ملوكة للمستأجر ...
٥٠٦	(ج) حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ...
٥٠٨	تمشى الحق في الحبس مع حق الامتياز ...
٥١٠	الإجراءات التي يتبناها المؤجر لاستعمال حقه في الحبس ...
٥١١	(د) توقيع الحجز التحفظي
٥١١	قائمة الحجز التحفظي ونوعها
٥١٢	من يستطيع توقيع الحجز وعلى أي المنقولات ولأي دين يجوز توقيمه ...
٥١٤	إجراءات الحجز التحفظي

صفحة

- المبحث الثاني - استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ... ٥١٥
- المطلب الأول - كيفية استعمال العين المؤجرة ... ٥١٥
- استعمال العين إذا كان الاستعمال ميبناً في العقد ... ٥١٧
- استعمال العين إذا كان الاستعمال غير ميبين في العقد ... ٥١٩
- التزام المستأجر بعدم ترك العين بدون استعمال ... ٥٢٠
- جزاء الإخلال بالالتزام ... ٥٢٢
- المطلب الثاني - إحداث المستأجر لتغييرات في العين المؤجرة ٥٢٣
- عدم جواز إحداث تغييرات ضارة إلا بإذن المؤجر ... ٥٢٤
- جزاء الإخلال بهذا الالتزام ... ٥٢٧
- وضع المستأجر أجهزة حديثة في العين ... ٥٢٨
- المبحث الثالث - المحافظة على العين المؤجرة ... ٥٣١
- المطلب الأول - العناية الواجب على المستأجر بذلها في المحافظة على العين المؤجرة ... ٥٣١
- § ١ - مسئولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة ... ٥٣١
- عناية الشخص المتاد في المحافظة على العين ... ٥٣٣
- إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ... ٥٣٥
- عناية الشخص المتاد في استعمال العين ... ٥٣٨
- مسئولية المستأجر عن أعمال تآبميه ... ٥٤٠
- جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام ... ٥٤٢
- صحة إثبات الإخلال بالالتزام ... ٥٤٣
- جزاء الإخلال بالالتزام ... ٥٤٥
- § ٢ - قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية ... ٥٤٦
- تحديد الترميمات التأجيرية ... ٥٤٧
- الأساس الذي يقوم عليه التزام المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية ... ٥٥١
- الجزاء المترتب على إخلال المستأجر بالالتزام ... ٥٥٣
- المطلب الثاني - مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ٥٥٦
- § ١ - مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني القديم ٥٥٧
- عدم اختلاف حالة الحريق عن حالة الهلاك بغير الحريق - صفة الإثبات على المؤجر في الحالتين ... ٥٥٧

(ف)

صفحة

- مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني القديم مسئولية تقصيرية ٥٦٠
تأمين المستأجر على مسئولية في التقنين المدني القديم ٥٦٢
حالة تعدد المستأجرين في التقنين المدني القديم ٥٦٣
§ ٢ - مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني الجديد ٥٦٣
(١) المستأجر لعين شخص واحد ٥٦٥
الفرق بين مسئولية المستأجر عن الهلاك بالحريق ومسئولته عن
الهلاك لسبب غير الحريق ٥٦٥
المستأجر في الحريق يعمل عبه إثبات السبب الأجنبي - كيف
يكون الإثبات ٥٦٧
نطاق تطبيق مسئولية المستأجر عن الحريق ٥٧٣
جزاء مسئولية المستأجر عن الحريق ٥٧٥
الاتفاق على تعديل أحكام مسئولية المستأجر عن الحريق ... ٥٧٨
تأمين المستأجر على مسئولية عن الحريق ٥٨٠
(ب) المستأجر لأجزاء العقار المختلفة أشخاص متعددون ... ٥٨٢
وضع المسألة ٥٨٢
كيف تنوزع المسئولية عن الحريق على المستأجرين المتعددين ... ٥٨٣
كيف تنوزع المسئولية على المستأجرين المتعددين إذا كان المؤجر
مقيماً معهم في العقار المؤجر ٥٨٦
كيف يمكن التخلص من هذه المسئولية ٥٨٨
المبحث الرابع - رد العين المؤجرة ٥٩٠
المطلب الأول - العين المؤجرة لم تزد شيئاً ٥٩١
§ ١ - ما الذي يجب أن يرد ٥٩١
رد العين المؤجرة وملحقاتها ٥٩٢
الإثبات ٥٩٣
§ ٢ - على أية حالة يجب رد العين المؤجرة ٥٩٣
(١) التقنين المدني القديم ٥٩٤
رد العين بالحالة التي هي عليها ٥٩٤
عبه الإثبات على المؤجر في حالة حصول تلف بالعين المؤجرة ... ٥٩٥
مسئولية المستأجر عن فعل تابعيه ٥٩٨
(ب) التقنين المدني في الجديد ٥٩٨
الحالة التي يجب أن ترد عليها العين ٦٠٠

صفحة

- ٦٠٢ تغير حالة العين بسبب الهلاك أو التلف
- ٦٠٥ تغير حالة العين بسبب آخر غير الهلاك أو التلف
- ٦٠٧ § ٣ - كيف ومتى وأين يكون رد العين المؤجرة
- ٦٠٧ كيف يكون الرد
- ٦٠٩ متى يكون الرد
- ٦١٠ أين يكون الرد
- ٦١١ مصروفات الرد
- ٦١١ § ٤ - جزاء إخلال المستأجر بالتزامه من رد العين المؤجرة
- ٦١١ المطالبة بتعويض
- ٦١٢ التنفيذ العيني
- ٦١٣ المسؤولية الجنائية من التبديد
- ٦١٤ التزام المستأجر برد العين المؤجرة غير قابل للانتقام
- ٦١٤ المطلب الثاني - العين المؤجرة زادت شيئاً
- ٦١٤ المصروفات الضرورية والمصروفات الكعالية
- ٦١٦ المصروفات النافعة :
- المستأجر أوجد البناء أو الفراش أو التحسينات الأخرى بعلم
- ٦١٨ المؤجر دون معارضته
- المستأجر أوجد البناء أو الفراش أو التحسينات الأخرى دون
- علم المؤجر أو رغم معارضته
- ٦٢٥ حقوق المستأجر والمؤجر
- ٦٢٧
- ٦٣٠ الفرع الثالث - طبيعة حق المستأجر وانتصرف في هذا الحق
- ٦٣٠ المبحث الأول - حق المستأجر حق شخصي
- ٦٣٣ المطلب الأول - إثبات شخصية حق المستأجر
- ٦٣٣ § ١ - تنفيذ أدلة أنصار الحق العيني
- ٦٣٣ حق المستأجر في التبعية
- ٦٣٧ حق المستأجر في التقدم
- ٦٣٨ حجب أخرى لأنصار الحق العيني
- ٦٤١ § ٢ - المستأجر ليس له إلا حق شخصي
- ٦٤١ التفاليد
- ٦٤٢ النصوص الصريحة

(ق)

صفحة

المطلب الثاني - ما يترتب من النتائج على شخصية حق المستأجر ٦٤٣

§ ١ - شخصية حق المستأجر من حيث صفته - هل هو

عقار أو منقول ٦٤٤

حق المستأجر منقول دائماً ٦٤٤

ما يترتب على أن حق المستأجر منقول ٦٤٥

§ ٢ - شخصية حق المستأجر من حيث علاقة المستأجر بالغير ٦٤٧

الغير شخص متعرض للمستأجر ٦٤٧

الغير مستأجر سابق ٦٤٨

المطلب الثالث - هل من المرغوب فيه أن يكون للمستأجر حق

عيني إلى جانب حقه الشخصي ٦٥٠

رأى لنا قديم ٦٥٠

تطور الإيجار في فرنسا وفي مصر يزيد ما سبق أن كتبناه ٦٥٢

ومع ذلك لم يطمع الثقتين المدف الجديده للمستأجر حقاً مئياً - الأسباب

التي دعت إلى ذلك ٦٥٥

الخاصة التي تميز حق المستأجر ٦٥٨

أبحث الثاني - التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ٦٦١

تصرف المستأجر في حقه الشخصي ٦٦١

الفرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ٦٦٢

المطلب الأول - متى يثبت للمستأجر حق التنازل عن الإيجار

والإيجار من الباطن ٦٦٦

§ ١ - الشرط المانع من حيث تفسيره ومدى تطبيقه ٦٦٨

الشرط المانع الضمني ٦٦٨

عدم التوسع في تفسير الشرط المانع ٦٦٩

بيع المصنع أو المتجر وإبقاء الإيجار للمشتري ٦٧٦

المنع من الإيجار من الباطن يقضى بالمنع من التنازل وكذلك العكس ٦٨٢

§ ٢ - الشرط المانع من حيث ما يدخل فيه من التحويلات ٦٨٦

أمثلة على ما يدخل في الشرط المانع من التحويلات ٦٨٦

عدم جواز التنازل أو الإيجار من الباطن إلا بموافقة المؤجر أو إلا لشخص

يرضى به المؤجر ٦٨٦

صفحة

- § ٣ - أثر ط المانع من حيث الجزاء الذي يترتب عليه ٦٩١
- التنفيذ العيني ٦٩١
- فسخ الإيجار ٦٩٢
- التعويض ٦٩٥
- رجوع المستأجر من الباطن والمتنازل له عن الإيجار على المستأجر الأصل ٦٩٥
- المطلب الثاني - الآثار التي تترتب على التنازل عن الإيجار
- والإيجار من الباطن ٦٩٦
- § ١ - علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر
- من الباطن ٦٩٧
- (أ) علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار ٦٩٧
- تحديدها بعلاقة الحوالة ٦٩٧
- حوالة الحق ٦٩٩
- حوالة الدين ٧٠١
- (ب) علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن ٧٠٢
- علاقة مؤجر بمستأجر ٧٠٢
- التزامات المستأجر الأصلي نحو المستأجر من الباطن ٧٠٧
- التزامات المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلي ٧٠٨
- أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث
- علاقة المستأجر بالمتنازل له وبالمستأجر من الباطن ٧٠٩
- § ١ - علاقة المستأجر بالمؤجر ٧١٠
- (أ) علاقة المستأجر بالمؤجر في حالة التنازل عن الإيجار ٧١٠
- حقوق المستأجر قبل المؤجر والتزاماته نحوه تنتقل كلها بالتنازل
- ٧١٠
- التزامات المؤجر نحو المستأجر ٧١١
- التزامات المستأجر نحو المؤجر ٧١٢
- ضمان المستأجر للتنازل له و متى يسقط هذا الضمان ٧١٦
- (ب) علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر في حالة الإيجار من الباطن ٧٢١
- بقاء عقد الإيجار الأصلي يحكم علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر
- ٧٢١
- التزامات المؤجر نحو المستأجر الأصلي ٧٢١
- التزامات المستأجر الأصلي نحو المؤجر ٧٢٢
- براءة ذمة المستأجر الأصلي من التزاماته نحو المؤجر ٧٢٢
- أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث
- علاقة المستأجر بالمؤجر ٧٢٥

§ ٣ - علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر

- من الباطن ٧٢٥
- (أ) علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار ٧٢٥
- قيام علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار ... ٧٢٥
- للمتنازل له عن الإيجار رفع دعوى مباشرة على المؤجر ... ٧٢٦
- للمؤجر رفع دعوى مباشرة على المتنازل له عن الإيجار ... ٧٢٧
- تعاقب المتنازل لهم عن الإيجار ٧٣٠
- (ب) علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن ٧٣٠
- علاقة غير مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن ... ٧٣٠
- لا يجوز للمستأجر من الباطن أن يطالب مباشرة المؤجر بالتزاماته ٧٣١
- والأصل أنه لا يجوز للمؤجر أن يطالب مباشرة المستأجر من الباطن بالتزاماته ٧٣٢
- جواز مطالبة المؤجر من الباطن بالأجرة مباشرة ٧٣٧
- قبول المؤجر للإيجار من الباطن بعد حصوله ٧٤٣
- أهم الفروق بين المتنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث علاقة المؤجر بالمتنازل له وبالمستأجر من الباطن ... ٧٤٥

الفصل الثالث - انتهاء الإيجار

- أسباب زوال العقد بوجه عام ٧٤٧
- أسباب أخرى لزوال العقد بسبب زوال الالتزام ٧٥٤
- ما استبق من أسباب انتهاء الإيجار ٧٥٥
- الفرع الأول - انتهاء الإيجار بانقضاء مدته ٧٥٦
- المبحث الأول - كيف ينتهي الإيجار بانقضاء مدته ٧٥٧
- المطلب الأول - المتعاقدان اتفقا على تحديد مدة معينة ... ٧٥٧
- § ١ - تحديد مدة ينتهي بانقضائها العقد ٧٥٨
- انتهاء الإيجار بمجرد انقضاء المدة دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ... ٧٥٩
- قد يلجأ المؤجر إلى التنبيه بالإخلاء لأغراض عملية ... ٧٦٣
- § ٢ - تحديد مدة ينتهي بانقضائها العقد بشرط التنبيه
- مقدما ٧٦٤

صفحة

- ٧٦٤ وجوب التنبية بالإخلاء
- ٧٦٦ امتداد الإيجار إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء في الميعاد
- ٧٦٨ الفرق بين امتداد الإيجار والتجديد الضمني
- ٧٦٩ § ٣ - تحديد مدة مقسمة إلى آجال معينة
- ٧٦٩ كيفية تحديد المدة بهذه الطريقة
- ٧٦٩ كيف ينتهى الإيجار الذى تحدد مدته بهذه الطريقة
- ٧٧٠ المطلب الثانى - المتعاقدان لم يتفقا على تحديد مدة معينة
- ٧٧٠ تحديد مدة الإيجار بالفترة الميعنة لدفع الأجرة - إحالة
- ٧٧١ كيف ينتهى الإيجار - وجوب التنبية بالإخلاء
- ٧٧٢ § ١ - ممن يصدر التنبية بالإخلاء ولمن يصدر
- ٧٧٢ ممن يصدر التنبية بالإخلاء
- ٧٧٤ لمن يصدر التنبية بالإخلاء
- ٧٧٦ § ٢ - شكل التنبية بالإخلاء ومشمولاته وتكليفه وإثباته
- ٧٧٦ شكل التنبية بالإخلاء
- ٧٧٧ مشمولات التنبية بالإخلاء
- ٧٧٨ تكليف التنبية بالإخلاء
- ٧٧٩ إثبات التنبية بالإخلاء
- ٧٨٠ § ٣ - كيفية الطعن فى التنبية بالإخلاء
- ٧٨٠ الطعن فى التنبية من وجه إليه
- ٧٨١ طلب الحكم بصحة التنبية من صدرت
- ٧٨٢ المبحث الثانى - التجديد الضمنى للإيجار
- ٧٨٤ § ١ - كيف ينعقد التجديد الضمنى
- ٧٨٤ إيجاب وقبول ضمانيان
- ٧٩٠ بعض فروض لا يتحقق فيها التجديد الضمنى
- ٧٩٤ من يكون طرفا فى التجديد الضمنى
- ٧٩٦ § ٢ - الآثار التى تترتب على التجديد الضمنى
- ٧٩٦ التجديد الضمنى إيجار جديد
- ٨٠٠ شروط التجديد الضمنى هى نفس شروط الإيجار السابق

(ث)

صفحة

- انتقال التأمينات للعينة التي قدمها المتأجر دون التأمينات التي قدمها
النير ٨٠٢
- المدة في التجديد الضمني هي مدة غير معينة ٨٠٦
- § ٣ - كيف ينتهي التجديد الضمني ٨٠٩
- وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية ٨٠٩
- جواز أن يعقب التجديد الضمني تجديد ضمني آخر ٨١٠
- الفرع الثاني - انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ٨١٠**
- المبحث الأول - انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة ... ٨١١**
- حالة ما إذا كان المتأجر هو الذي انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ٨١١
- المطلب الأول - وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة**
- انتقال ملكية العين المؤجرة ٨١٢
- الاتفاق بين المؤجر والمتأجر ٨١٢
- الاتفاق بين المؤجر والمشتري ٨١٤
- المطلب الثاني - عدم وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة**
- انتقال العين المؤجرة ٨١٥
- § ١ - للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ٨١٥
- تطبيق تشريعي لانصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص ٨١٥
- (أ) متى تنتقل الالتزامات وال حقوق الناشئة عن عقد الإيجار إلى
الخلف الخاص ٨١٦
- الشرط الأول - وجود خلف خاص ٨١٨
- الشرط الثاني - وجود عقد أنشأ التزامات وحقوقاً تعتبر من
مستلزمات العين ٨٢٣
- الشرط الثالث - عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابق على التصرف
الذي نقل ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص ٨٢٤
- الشرط الرابع - علم الخلف الخاص بالالتزامات والحقوق التي
تنتقل إليه وقت انتقالها ٨٣٣
- (ب) ما يترتب من الآثار على انتقال الإيجار إلى الخلف الخاص ... ٨٣٤
- حلول الخلف الخاص محل المؤجر في عقد الإيجار ٨٣٤

صفحة

- ٨٣٨ حلول الخلف الخاص محل المؤجر في التزاماته
- ٨٣٩ حلول الخلف الخاص محل المؤجر في حقوقه
- § ٢ - ليس للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف
- ٨٤٣ الناقل للملكية
- (أ) متلق الملكية يتمسك بعقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه في حقه ٨٤٥
متى تكون لتلق الملكية مصلحة في التمسك بعقد الإيجار بالرغم من
عدم نفاذه في حقه ٨٤٥
- بقاء الإيجار وحلول متلق الملكية محل المؤجر ٨٤٦
- (ب) متلق الملكية يتمسك بعدم نفاذ الإيجار في حقه ٨٤٦
علاقة متلق الملكية بالمستأجر ٨٤٦
علاقة المؤجر الأصل بالمستأجر ٨٥٠
- المبحث الثاني - انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ ٨٥٥
- المطلب الأول - المبدأ العام في انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ ٨٥٥
- § ١ - الشروط الواجب توافرها لقيام العذر الطارئ ٨٥٩
- الشروط الواجب توافرها في النظرية العامة ومدى انطباقها هنا ٨٥٩
- الشرط الأول - أن يكون الإيجار معين المدة ٨٦٠
- الشرط الثاني - أن يجد بعد إبرام الإيجار ظروف خطيرة ٨٦١
- الشرط الثالث - أن تكون هذه الظروف الخطيرة غير متوقعة ٨٦٢
- الشرط الرابع - أن تجعل هذه الظروف تنفيذ الإيجار مرهقاً ٨٦٣
- § ٢ - الجزاء المترتب على قيام العذر الطارئ ٨٦٤
- إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ٨٦٤
- التنبه على الطرف الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية ٨٦٥
- تقاضى تعويض عادل - الحبس ٨٦٦
- المطلب الثاني - تطبيقات تشريعية مختلفة لانتهاء الإيجار بالعدر
الطارئ ٨٦٧
- موت المستأجر ٨٦٨
- إعسار المستأجر ٨٧٥
- تغيير الموظف أو المستخدم لمحل إقامته ٨٧٧
- حاجة المؤجر للعين ٨٨١
- عدم تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين ٨٨٣



