

المؤجر^(١) . والمؤجر يضمن التعرض للمادى الصادر من أتباعه . وقد أكدت
المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ، فى صدد المادة ٥٧١ مدنى ، هذا
المعنى إذ تقول : « ويلاحظ أن المؤجر لا يكون مستولاً عن التعرض للمادى
الصادر من الجيران إلا إذا كان هو الذى أجر لهم ، فيكونون فى حكم أتباعه^(٢) .
وهذا الرأى هو الذى يؤيده الفقه المصرى^(٣) ، وفريق من النقباء الفرنسيين^(٤) ،
والقضاء الفرنسى^(٥) .

وإذا تقرر أن المؤجر يضمن أعمال التعرض للمادى الصادر من متأجر
منه على النحو الذى قدمناه ، فإنه إذا تحققت مسئوليته نحو المتأجر المتعرض

= المتعرض له إخطار المؤجر بالتعرض فى وقت ملائم ، حتى يتمكن هذا من دفع التعرض . فإذا
قصر المتأجر المتعرض له فى الإخطار ، لم يكن المؤجر مسئولاً عن أعمال المتأجر المتعرض
إلا من وقت إخطاره بالتعرض . لكن إذا تم الإخطار فى الوقت الملائم ، كان المؤجر مسئولاً
عن التعرض من وقت حصوله لا من وقت الإخطار فقط (قارن عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٨٢
ص ٢٨٨) .

ومسئولية المؤجر نحو المتأجر عن التعرض للمادى الصادر من متأجر من المؤجر لا يمنع
من رجوع المتأجر المتعرض له مباشرة على المتأجر المتعرض ، وفقاً للقواعد المقررة فى
التعرض للمادى ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك (انظر آنفاً فقرة ٢٥٥ فى الهاش . انظر حكمه
ذلك بودرى وقال ١ فقرة ٥٨٧) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٥٥ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٠٧ - وانظر آنفاً فقرة ٢٥٥ .

(٣) سليمان مرقس فقرة ١٧١ ص ٣٠٢ - ص ٣٠٣ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة

١٨٢ ص ٢٨٦ - ص ٢٨٧ - محمد على إمام فقرة ٩٧ ص ٢٢٩ - عبد المنعم البدر اوى ص ٧١
- منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٨٩ .

(٤) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٧ ص ٧٢٠ - ص ٧٢٢ - كولان وكايتان ودعه

لامورانديير ٢ فقرة ١٠٢٠ - أنيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٣٥٦ .

(٥) نقض فرنسى ٢١ مايو سنة ١٩٣٠ سيريه ٣٠ - ١ - ٢٨٥ - ٢٠ يوليه سنة ١٩٣٢

دالوز الأسبوعى ١٩٣٢ - ٥٠٧ - ٢٥ أكتوبر سنة ١٩٤٦ دالوز ١٩٤٧ - ٨٨ - ١٥

مارس سنة ١٩٤٨ دالوز ١٩٤٨ - ٢٤ - ١٠ يوليه سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٤٩ مختصر

٤٥ - ١٦ يوليه سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥١ - ٥٨٧ - وقد قضت محكمة بورديو بأنه إذا أجر

المالك قسماً من البناء لمصاحب صناعة خطيرة ، فاضطر المتأجرون الآخرون بسبب ذلك أن

يدفعوا لشركة التأمين أقساطاً تفوق ما كانوا قد تعاقدوا عليه ، كان المالك مسئولاً عن زيادة

الأقساط لأن فعل المتأجر الأخر غير أجنبى عنه (بورديو ٢٢ مارس سنة ١٩١٠ دالوز

١٩١١ - ٥ - ٥ - سليمان مرقس فقرة ١٧١ ص ٣٠٢ هاش ١ - وانظر آنفاً فقرة ٢٥٥) .

له طبقاً لأحكام هذا الضمان ، كان له أن يرجع بالتعويض على المتأجر المتعرض ، وكان له أيضاً أن يطلب منه الكف عن تعرضه ، بل كان له أن يطلب فسخ عقد إيجاره لإخلاله بالتزاماته كمتأجر (١) .

(ج) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجرين مختلفين

٢٩٨ - المراد بالجيراه هنا : العبرة هنا باختلاف المؤجر ، لا باختلاف المنزل . فبدخل الجيران المتأجرون من مؤجرين مختلفين ولو كانوا في منزل واحد ، ويخرج الجيران المتأجرون من مؤجر واحد ولو كانوا في منازل متفرقة (٢) . ولا يشترط هنا أن يكون الجار المتعرض مستأجراً للمكان الذي يسكنه . فقد يكون مالكا للمنزل المجاور أو للطبقة المجاورة أو للأرض المجاورة ، وقد يكون مستأجراً بشرط أن يكون من مؤجر آخر كما سبق القول ، وقد يكون متضمناً بأية صفة أخرى . والمهم أن يكون جاراً للمتأجر المتعرض له (٣) .

٢٩٩ - فرضاه : ويجب التمييز هنا بين فرضين : (١) فلما أن تكون أعمال التعرض الصادرة من الجار المتعرض واقعة على العين المؤجرة . (٢) وإما أن تكون أعمال التعرض هذه مقصورة على حدود العين التي يوجد فيها الجار المتعرض (٤) .

(١) عهد الفتح عبد الباقي فقرة ١٨٢ ص ٢٨٩ - ويذهب إلى أنه لما كان أساس مسئولية المؤجر من التعرض المادي الصادر من مستأجره يرجع إلى أنه هو الذي أتاح له الفرصة لتعرض وإلى أنه يستطيع منعه ، فإنه إذا كان وجود هذا المتأجر مفروضاً على المؤجر بحكم الامتداد الإيجاري للإيجار بمقتضى التشريعات الاستثنائية ، لم يكن المؤجر مسئولاً عن تعرض المتأجر إلا إذا كان هذا التعرض بما يسوغ طرد هذا الأخير من العين على أساس إسائه استعمالها (عهد الفتح عبد الباقي فقرة ١٨٢ ص ٢٨٨ هامش ٢٢) . ويبدو لنا أن امتداد الإيجار بحكم القانون يبق الإيجار متجماً لجميع آثاره ومنها التزام المؤجر بضمان التعرض المادي الصادر من مستأجره . وإذا كان الفعل الذي ارتكبه المتأجر المتعرض لا يسوغ فسخ إيجاره ، فيمكنه أن يطلى الحق للمؤجر في الرجوع عليه بالتعويض .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٩٣ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٥٩ .

(٣) الإيجار المؤلف فقرة ٢٦٥ - عهد الفتح عبد الباقي فقرة ١٨٣ .

(٤) وقد يكون الأمر على العكس من ذلك ، فيشكو الجار من تعرض المتأجر له ، كما إذا أدار المتأجر عملاً مقلداً لراحة في العين المؤجرة فأذى به الجار . فإن كان المتأجر لا يمتنع له ذلك بموجب عقد الإيجار ، فالمؤجر لا يكون مسئولاً نحو الجار ، والمسئول هو -

٣٠٠ - التعرضه واقع على العين المؤجرة : فإذا كانت أعمال التعرض واقعة على العين المؤجرة ، فلا جديد يقال هنا . ويعتبر الجار المتعرض من الغير ، شأنه شأن أى شخص آخر يعتبر من الغير (١) .

ومن ثم يجب التمييز بين ما إذا كان تعرض الجار مستنداً إلى ادعاء حق يتعلق بالعين المؤجرة ، أو كان هذا التعرض غير مستند إلى ادعاء أى حق .

ففي الحالة الأولى يكون التعرض مبنياً على سبب قانوني ، ويضمّنه المؤجر بالشروط وفي الحدود التي يضمن بها المؤجر أى تعرض للغير مبنى على سبب قانوني . فإذا ادعى الجار أن له حق ارتفاع على العين المؤجرة ، أو أنكر على المستأجر حق ارتفاع للعين المؤجرة على العين التي يوجد فيها ، أو ادعى ملكية العين المؤجرة بأى سبب من أسباب كسب الملكية كالبيع أو الميراث أو الوصية ، أو ادعى أنه مستأجر للعين المؤجرة وأنه مفضل على المستأجر ، أو ادعى أى حق آخر يتعلق بالعين المؤجرة ، فإن تعرضه هذا يكون مبنياً على سبب قانوني ، ويلتزم المؤجر بدفعه . فإن لم يفعل التزم بضمان الاستحقاق ، وعندئذ يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بالفسخ أو بإنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى ، وذلك على الوجه الذي بيناه عند الكلام في ضمان المؤجر لتعرض الغير المبنى على سبب قانوني . كذلك يجوز للمستأجر أن يدفع تعرض الجار بنفسه في الأحوال التي يجوز له فيها دفع تعرض الغير المبنى على سبب قانوني ، وقد بيناها فيما تقدم (٢) .

- المتأجر . أما إذا كان المتأجر يستند إلى عقد الإيجار الذي يبيع له إدارة المحل المثلق لراحة ، وحكم لصالح الجار ، جاز للمستأجر الرجوع على المؤجر بضمان الاستحقاق (جوار ١ فقرة ١٨٣ - بودوى وقال ١ فقرة ٥٩٦ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٨ - ٥٢٩ ص ٧٢٥ .

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٦٠ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٧١ - وإذا كان بين الجار والعين المؤجرة حائط مشترك ، وأراد الجار هدم الحائط لتعليق وفقاً لأحكام المادة ٨١٥ / ٢ ملق ، عد هذا تعرضاً من الجار واقعاً على العين المؤجرة . هو في الوقت ذاته يستند إلى حق ثابت للجار بموجب النص المتقدم الذكر ، ومن ثم يكون المؤجر ملزماً بالضمان ، وعليه أن يعرض المتأجر عن الضرر الذي يصيبه من جراء هدم الحائط وتعمية العين المؤجرة مدة من الزمن . وللمستأجر أن يطلب أيضاً الفسخ أو إنقاص الأجرة بحسب الأحوال ، وكل هذا وفقاً لأحكام التعرض المبنى على سبب قانوني . -

وفي الحالة الثانية ، إذا لم يستند الجار في تعرضه إلى ادعاء أى حق يتعلق بالعين المؤجرة ، يكون التعرض مادياً ، ولا يضمنه المؤجر . فإذا تشاجر الجار مع المستأجر واعتدى عليه ، أو دخل الأرض المؤجرة دون إذنه لرعى مواشيه ، أو امتد حريق من المنزل الذي يسكنه الجار إلى العين المؤجرة فأحرقت أمتعة المستأجر وثبت إهمال في جانب الجار ، أو قام الجار بأى عمل آخر من أعمال التعرض دون أن يدعى حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ، لم يضمن المؤجر هذا التعرض ، لأن الجار المتعرض في الحالة التي نحن بصدددها ليس مستأجراً من المؤجر فلا يعتبر من أتباعه حتى يضمن تعرضه المادى . ويجوز للمستأجر أن يدفع التعرض بنفسه بجميع الوسائل التي ينحوله إياها القانون ، على النحو الذى بيناه فيما تقدم (١) . غير أنه إذا وقع هنا التعرض المادى من الجار بسبب لا يد للمستأجر فيه ، وكان من الجسامة بحيث يجرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز للمستأجر ، تبعاً للظروف ، أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وذلك تطبيقاً للمادة ٢/٥٧٥ مدنى (٢) .

٣٠١ - التعرض مقصور على حدود العين التى يوجد فيها الجار المتعرض :

أما إذا كان التعرض غير واقع على العين المؤجرة ، بل اقتصر الجار في أعمال التعرض التى قام بها على حدود العين التى يوجد فيها ، فلا جديد هنا أيضاً إذا كان الجار لا يدعى في تعرضه أنه يستند إلى حق له . ذلك أن التعرض هنا يكون تعرضاً مادياً ، ويكون حكمه حكم التعرض المادى الواقع على العين المؤجرة لا يضمنه

= والنفه والقضاء في فرنسا يقولان بضمان المؤجر في هذه الحالة ، وإن كان التعرض في نظر بعض الفقهاء يعتبر تعرضاً مادياً (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣١ - جيوار ١ فقرة ١٨٣ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢١ - باريس ٣ أغسطس سنة ١٨٧٣ دالوز ٧٦ - ٢ - ٥ - ١٥ ديسمبر سنة ١٨٧٥ دالوز ٧٦ - ٢ - ١ - ٢٤ مارس سنة ١٨٧٩ دالوز ٨٠ - ٢ - ١٧ - أورليان الاستئنافية ٢٠ أبريل سنة ١٨٨٨ دالوز ٨٩ - ٢ - ٢٤٧ .

وغنى عن البيان أنه إذا كان هلم الحائط المشترك اقتضت حاجته إلى الترميم لا إلى التعلية ، فإن المستأجر يجب على تحمل ذلك كما يجب على تحمل سائر الترميمات الضرورية ، ويكون له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بحسب الأحوال دون التمويض (أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ هامش ٢٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣١ ص ٧٢٧ هامش ١) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٨٢ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٨٦ .

الموَجِّر ، وللمستأجر أن يدفعه بنفسه بجميع الوسائل التي يخوله إياها القانون .
 فإذا أدار الجار محلاً سرياً للمهارة بجوار العين المؤجرة ، أو أحدث جلبة وضوضاء
 في المكان الذي يسكنه فآزعج المستأجر وعكّر عليه الهدوء الذي هو من حقه ،
 أو جعل الجار منزله مأوى للصوم أو لأناس لا خلاق لهم بحيث يتأذى المستأجر
 من هذا الجوار ، فلا شك في أن هذا التعرض ، والجار لا يستند فيه إلى أي حق
 يدعيه ، يكون تعرضاً مادياً لا يضمنه الموَجِّر . وللمستأجر الرجوع مباشرة على
 الجار يطالبه بالكف عن التعرض وبالتعويض عما أحدثه من الضرر . وهذا يكون
 من قبيل مخالفة واجبات حسن الجوار ، التي تقع المسئولية فيها مباشرة على الجار
 الذي يخالف هذه الواجبات^(١) . ويجوز للمستأجر هنا أيضاً ، إذا وقع هذا
 التعرض المادي بسبب لا بد له فيه وكان من الجسامة بحيث يجرمه من الانتفاع
 بالعين المؤجرة ، أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة تطبيقاً للمادة
 ٢/٥٧٥ مدني .

بقي أن يستند الجار ، في التعرض المقصور على حدود العين التي يوجد فيها ،
 إلى حق يدعيه ، وهنا الجديد . فقد يقال إنه ما دام الجار يستند في تعرضه إلى
 حق يدعيه ، فالتعرض يكون مبنياً على سبب قانوني ويضمنه الموَجِّر ، وهنا
 قال فريق من الفقهاء^(٢) . غير أننا نرى ، مع فريق آخر^(٣) ، أن التعرض هنا
 يبقى تعرضاً مادياً ، لأن الجار لا يستند في تعرضه إلى حق يدعيه متعلقاً بالعين
 المؤجرة ، بل إلى حق يدعيه متعلقاً بالعين التي يوجد هو فيها ، وشرط
 التعرض المبني على سبب قانوني الذي يضمنه الموَجِّر هو أن يستند إلى حق يدعيه
 المتعرض متعلقاً بالعين المؤجرة ذاتها ، سواء كان هذا الحق حقاً عينياً أو حقاً
 شخصياً^(٤) . فإذا بنى الجار في أرضه أو في منزله حائطاً حبس به الضوء والهواء

-
- (١) دى هلس ٢ الإيجار فقرة ١٥٦ - الإيجار لمؤلف فقرة ٢٦١ ص ٢٢٥ .
 (٢) جيوار ١ فقرة ١٧٦ - بودري وقال ١ فقرة ٥٩٤ - أوبري ورو وإسان .
 فقرة ٢٦٦ ص ٢٢١ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٨٢ - محمد حل إمام فقرة ٩٨ ص ٢٣٠
 ومع ذلك انظر ص ٢٣١ - انظر أيضاً في عهد التفتين المدنى القديم الإيجار لمؤلف فقرة ٢٦١ .
 (٣) بلانبول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٨ - ٥٢٩ ص ٧٢٢ - ص ٧٢٣ - دى باج ٤ فقرة
 ٦٣٤ - بلانبول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٠٧ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage
 فقرة ٣٥٨ - محمد كامل مرسى فقرة ١٢٦ ص ١٥٥ - عبد المنعم البراروى ص ٧٢ .
 (٤) انظر آنفاً فقرة ٢٦٥ - وهنا هو الفرق بين القانونين المصرى والفرنسى . فن -

عن المستأجر ، أو أدار يجوار العين المؤجرة محلاً مقلقاً للراحة أو خطراً أو ضاراً بالصحة ، أو قام بترميمات في منزله كان من شأنها إلقاء التراب والحجارة أمام العين المؤجرة فيخل ذلك بانتزاع المستأجر ، فإن هذه الأعمال ولو أن الجار يدعى أن له حقاً في القيام بها ، تعد تعرضاً مادياً لا يضمنه الموجر^(١) . وللمستأجر أن يرجع على الجار إذا لم يكن لهذا حق في هذه الأعمال ، يطالبه بالكف عنها . وإذا كان للجار حق فيها ، وكانت من الجسامة بحيث تحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فالللمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة تطبيقاً للمادة ٢/٥٧٥ ملغى^(٢) .

— القانون الفرنسي قلنا أن تعرض الغير المبنى على سبب قانوني يجب أن يستند إلى ادعاء حق معين في العين المؤجرة ، أما في القانون المصري فيصح أن يستند التعرض إلى حق شخصي يتعلق بالعين المؤجرة (انظر آنفاً فقرة ٢٦٥) . ولكن القانونين يتفقان في أن الحق الذي يدعيه التعرض يكون متعلقاً بالعين المؤجرة ذاتها (قارن حكس ذلك عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٨٢ ص ٢٩١ هامش رقم ١ ويلعب إلى أن التعرض في القانون المصري لا يتعم فيه أن يستند إلى ادعاء حق يتعلق بالعين المؤجرة ، بل يمكن ادعاء أي حق يتعارض مع انتفاع المستأجر ولو لم يتعلق بالعين المؤجرة) .

(١) والفقهاء الفرنسيون الذين يقولون بأن التعرض مادي لا يضمنه الموجر ، يميزون مع ذلك رجوع المستأجر على الموجر ، لاعل أساس ضمان التعرض إذ الموجر لا يضمنه ، بل على أسس أخرى ، كما إذا نجم عن التعرض عيب حادث في العين المؤجرة فيضمن الموجر هذا العيب . ويعد الفقه التعرض عيباً حادثاً إذا كان من شأنه أن يحدث تعديلاً مادياً في وضع العين المؤجرة ، كما إذا أدار الجار محلاً مقلقاً للراحة أو أقام بناء حجب النور والهواء ، وهذا مثل من أمثلة العيب الحادث بعد الإيجار ويضمنه الموجر (بلانيول وريبير وبولانجيح ٢ فقرة ٢٧٠٧) . ويقيس هؤلاء الفقهاء أيضاً حرمان المستأجر من الانتفاع بسبب التعرض على حرمانه من الانتفاع بسبب هلاك العين ، فيجيزون للمستأجر طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٨ - ٥٢٩ - وانظر أيضاً في القانون المصري في عهد التضيق الملغى القديم ص ٢ ملغى ٢ الإيجار فقرة ١٥٥ ويجعل التعرض المادي هنا في حكم القوة القاهرة) .

والتضيق الملغى المصري الجديد تكفل بتذليل هذه الصعوبة بفضل المادة ٢ / ٥٧٥ ملغى التي تميز صراحة للمستأجر ، في حالة التعرض المادي ، طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بسبب الحرمان من الانتفاع أو الخلل فيه .

(٢) وهذا هو الذي يفرض في نظرنا كيف يكون للمستأجر أن يرجع على الموجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة دون التعويض . فالمستأجر لا يرجع بذلك على أساس ضمان الموجر لتعرض ، وإلا لرجع أيضاً بالتعويض إذا كان له مقتضى . وإنما يرجع على أساس أن الموجر يتحمل تبعة الخلل في انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . والفقهاء الذين يقولون بأن تعرض الجار يعتبر —

٣٠٢ - هاته ما اذا طار الجار هو نفس المؤجر : والمفروض في كل ما تقدم ألا يكون الجار المتعرض هو نفس المؤجر . أما إذا كان الجار هو المؤجر ، فأى عمل من أعمال التعرض يقوم به ، سواء كان التعرض واقعاً على العين المؤجرة أو كان مقصوداً على حدود المكان الذي يوجد فيه ، وسواء كان التعرض مستنداً إلى ادعاء حق أو كان تعرضاً مادياً ، ففي جميع الأحوال يكون المؤجر ضامناً للتعرض ، لأنه تعرض شخصي صادر منه هو ، والمؤجر ضامن لتعرضه الشخصي على الوجه الذي بيناه فيما تقدم . كذلك إذا خول المؤجر الغير أن يقوم بأى عمل من أعمال التعرض ، عد هذا تعرضاً مادياً من المؤجر وتعرضاً مبنياً على سبب قانوني من الغير ، وكلا التعرضين يضمنه المؤجر (١) .

= تعرضاً مبنياً على سبب قانوني يضمنه المؤجر لا يسبرون في هذا الطريق إلى غاية المنطقية، ولا يقرون للمتأجر إلا حق الفسخ أو إنقاص الأجرة ، وينكرون عليه الحق في التمويض (جيوار ١ فقرة ١٧٦ - بودرى وقال ١ فقرة ٦٠٠ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢٢) . وكان الواجب ، مادام المتأجر يرجع على أساس ضمان التعرض ، أن يرجع أيضاً بالتمويض إذا كان له مقتضى .

ومن الفقهاء الذين يقولون برجوع المتأجر على أساس ضمان التعرض من لا ينكر حق المتأجر في الرجوع بالتمويض ، فيتوق التمارض الذي وقع فيه الآخرون . ولكنه من جهة أخرى يميز بين ما إذا كانت الإرادة المشتركة للمؤجر والمتأجر قصدت أن توفر للمتأجر المزايا التي حرم منها وفي هذه الحالة يجب الضمان ويشمل التمويض ، أم لم تقصد ذلك فلا يجب الضمان . فإذا بنى الجار في أرضه داراً تحجب عن العين المؤجرة الضوء والهواء ، فجرد الانتقاص من هذه المزايا لا يعتبر تعرضاً ، إلا إذا كانت الإرادة المشتركة للمؤجر والمتأجر قد قصدت أن توفر للمتأجر الاستفادة بالضوء والهواء . والأصل أن المؤجر لم يقصد أن يوفر للمتأجر شيئاً لا يملكه ، فيجب إذن أن يرد في العقد صراحة أو ضمناً ما يدل على أنه يقصد كأن يذكر المؤجر أنه يضمن عدم البناء (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٤) . وهذا الرأي يزول في النهاية إلى الرأي الذي نقول به ، ويقتضى للرأي الذي نقول به منية الوضوح . فإدام المؤجر لا يضمن في الأصل حرمان المتأجر من الضوء والهواء ، فإن خير تفسير لذلك هو أن تعرض الجار في هذه الحالة ليس إلا تعرضاً مادياً لا يضمنه للمؤجر . فإذا ضمن المؤجر في عقد الإيجار عدم البناء ، فذلك يفتق يرمى إلى التشديد من مسئولية ، ويحمله ضمناً لتعرض المادى الصادر من الجار ، و اثر بالإجماع .

(د) التعرض الصادر من جهة حكومية

٣٠٣ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٧٤ من التقنين المدني على ما يأتي :
 « إذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إتقاص الأجرة ، وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره » (١) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن الحكم كان معمولاً به دون نص لاتفاقه مع القواعد العامة .
 ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري - م ٥٤٢ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٧٣ - ولما يقابل للنص لافي التقنين المدني العراقي ، ولا في تقنين الموجبات والعقود اللبناني (٢) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٧٢ من المشروع التمهيدى هل وجه مطابق لما استشر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن صدر المادة في المشروع التمهيدى كان يجرى هل الوجه الآتى : « إذا ترتب هل عمل صدر من جهة الإدارة . . . » . وأقرت لجنة المراجعة النص كما ورد في المشروع التمهيدى تحت رقم ٦٠٢ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٠٢ . وفي لجنة مجلس الشيوخ عدلت المادة باستبدال عبارة « جهة حكومية » بعبارة « جهة الإدارة » ، لأن العبارة الأولى أدق . وقد سأل أحد أعضاء اللجنة هل يفهم من النص أن ضمان المؤجر بسبب ما يترتب هل عمل الإدارة الصادر في حدود القانون من نقص في انتفاع المستأجر يكون أيضاً إذا صدر هذا العمل في غير حدود القانون ؟ فأجيب بأن هذا من باب أولى ، وقد خص المشروع العمل القانونى بالذكر ، ولم يتركه للقواعد العامة ، لأنه قد يكون ذلك سوءاً لظنة التسامح بين المؤجر والمستأجر . وأقرت اللجنة المادة بالتعديل الذى أدخله عليها ، وأصبح رفقها ٥٧٤ . ووافق مجلس الشيوخ هل المادة كما عدلتها بلجنة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١٣ - ص ٥١٤) . هذا ويلاحظ أن لفظ « صدر » سقط هل الطبع ، وتبني قراءة صدر المادة هل الوجه الآتى : « إذا ترتب هل عمل صدر من جهة حكومية . . . » .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٤٢ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٥٧٣ (مطابق) .

٣٠٤ - لا يعتبر التعرض الصادر من جهة حكومية فرضاً مبنياً على

سبب قانوني: تصدر في بعض الأحيان أعمال من جهة حكومية تخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تحرمه من هذا الانتفاع. فإذا أجرت جهة التنظيم أعمالاً وإصلاحات في الطرق العامة، فقد يكون من شأن ذلك أن يختل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، كأن تفسد بعض مسالك العين، أو تهدم بعض الشرفات، أو تحجب بعض الحجر السنلي عن النور والهواء بسبب تعليه الطريق العام. وإذا أصدرت وزارة الزراعة قراراً بتحديد المناطق التي يزرع فيها الأرز ولم تدخل الأرض المؤجرة لزراعة الأرز في هذه المناطق، فقد حرم المستأجر هذا القرار من زراعة أرضه أرزا وهي الزراعة التي ذكر في عقد الإيجار أنه استأجر الأرض من أجلها. وإذا صدر قانون بتحريم زراعة القطن في أكثر من ثلث الزمام، وكان المستأجر قد ذكر في عقد الإيجار أنه استأجر الأرض لزراعة نصفها قطناً، فقد حرم بهذا القانون من زراعة القطن في بعض المساحة التي اشترطها. وقد تنزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة، فيحرم المستأجر حرماناً تاماً من الانتفاع بها. وقد تستولي جهة الإدارة أو جهة عسكرية على العين المؤجرة استيلاء مؤقتاً، فيحرم المستأجر من الانتفاع بها طوال مدة الاستيلاء. وقد تمنع الرقابة عرض فيلم سينمائي استأجرته صالة عرض، فتحرم بذلك من عرضه (١).

في جميع هذه الفروض وأمثالها (٢)، لا يعتبر العمل الصادر من الجهة

- التقنين المدني العراقي لا مقابل (ولكن النص تطبيق للقواعد العامة فيسرى حكه في القانون العراقي).

تقنين الموجبات والعقود البنائي لا مقابل (ولكن النص تطبيق للقواعد العامة فيسرى حكه في القانون البنائي).

(١) استئناف مختلط ١٣ يونيو سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٣٢٦.

(٢) والأحكام كثيرة في التعرض الصادر من جهة حكومية: استئناف مختلط ١٣ يناير

سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١١٨ (تعرض صادر من مصلحة التنظيم) - أول فبراير سنة ١٩١٧ م.

٢٩ ص ١٩٣ - ٢٦ يونيو سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٥١٦ - الإسكندرية المختلطة ٢٨ يناير

سنة ١٩٢٢ جازبت ١٢ رقم ١٧٥ ص ١٠٢ (قرار هدم صادر من مصلحة التنظيم) -

استئناف وطني ١٦ فبراير سنة ١٩٠٩ المجموعة الرسمية ١٠ رقم ١١٠ ص ٢٦٢ (إظهار -

الحكومية تعرضاً مبنياً على سبب قانوني^(١) . ذلك أن الجهة الحكومية لا تستند في عملها إلى حق خاص تدعيه متعلقاً بالعين المؤجرة^(٢) ، بل هي تستند إلى ما لها من حقوق السلطة العامة . ويجب ، حتى يكون التعرض مبنياً على سبب قانوني ، أن يستند المتعرض إلى حق خاص يتعلق بالعين المؤجرة ، ولا يكفي أن يكون العمل صادراً بموجب السلطة العامة التي تتولاها الحكومة^(٣) .

= خريطة فك الزمام لعجز في مساحة الأرض المؤجرة بعد تعرضاً من جهة الإدارة ، وكان يجب حل المتأجر لإخطار المؤجر بهذا التعرض في وقته) - ٢٠ مارس سنة ١٩٢٤ الهامة ٤ ص ٧٣٧ (فرغ شيء من الأطنان للمنافع العامة يخول المتأجر الحق في خصم ما يقابل ذلك عن الأجرة) . وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا استأجر شخص أطياناً على أن يزرع ثلثها قطعاً ، وكانت هذه الأطنان تخترقها في وقت الإيجار قرع السلطة العسكرية ، ثم أصدرت الحكومة بعد الاستئجار قانوناً يمنع زراعة القطن في أراضي الهياض التي فيها الأطنان المؤجرة ، ثم أصدرت وزارة الأشغال من جهة أخرى قراراً بإبطال قرع السلطة العسكرية وأزيلت هذه القرع فعلا ومعى أثرها ، فلم يتمكن المتأجر من الانتفاع بالأطنان المؤجرة الانتفاع . للذي كان يرجوه وقت التعاقد ، وجب عدلاً تخفيض الأجرة إلى أجرة المثل (استئناف مصر ١٤ ديسمبر سنة ١٩٢٥ الهامة ٦ رقم ٣٠١ ص ٤٢٩) .

وتعد الأعمال التي تقوم بها القوات التجارية ، كأخذ المؤن والمهمات والأمكنة اللازمة للجيش ، من قبيل الأعمال الصادرة من جهة الإدارة ، ويكون المؤجر مسئولاً عنها (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٦٣ ص ٣٢٦ . هامش ٢) .

وانظر في أمثلة أخرى بوددي وقال ١ فقرة ٥٥٦ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢٠ .

(١) أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٣٦٥ - وهناك رأى يذهب إلى أن تعرض الجهة الحكومية كتعرض الأفراد قد يكون تعرضاً مبنياً على سبب قانوني أو تعرضاً مادياً ، ولكن لما كانت الإدارة تستند دائماً في عملها إلى حق تدعيه ، سواء كان ذلك على أساس أو على غير أساس ، فإن تعرضها يكون دائماً مبنياً على سبب قانوني (بوددي وقال ١ فقرة ٥٦٤) . وهناك رأى آخر يذهب إلى التفريق بين ما إذا كان عمل الإدارة في حدود القانون أو مخالفاً للقانون ، ففي الحالة الأولى يكون التعرض مبنياً على سبب قانوني ويضمت المؤجر ، وفي الحالة الأخرى يكون التعرض مادياً ولا يضمن المؤجر ويرجع المتأجر على جهة الإدارة (لوران ٢٥ فقرة ١٤٩ وفقرة ١٥٢ - جيوار ١ فقرة ١٤٨ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢٠ - ص ٢٢١ - محمد كامل مرسى فقرة ١٢٩ ص ١٦٢) .

(٢) أما إذا استندت إلى حق خاص ، كما لو تعرضت لمستأجر مدنية أنها تملك العين المؤجرة ملكية خاصة ، فإن تعرضها يكون مبنياً على سبب قانوني يضمنه المؤجر ، ويكون مسئولاً ، لا عن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة فحسب ، بل أيضاً عن التعويض .

(٣) سليمان مرقس فقرة ١٧٥ - ص ٣١٣ - ص ٣١٤ - عبد النعم فرج الصنة -

٣٠٥ - أعمال الجهة الحكومية تضر قوة القاهرة : ويبدو لنا أن أعمال

الجهة الحكومية لا يجب البحث فيها من حيث أنها تعد تعرضاً مبنياً على سبب قانوني أو تعرضاً مادياً ، بل يجب اعتبارها في مقام القوة القاهرة التي تحرم المستأجر من الانتفاع بالعين أو تخل بانتفاعه بها^(١) . وقد أكدت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى هذا المعنى . فهى وإن عدت أعمال جهة الإدارة أعمال تعرض مادية صادرة من الغير ، إلا أنها في الوقت ذاته اعتبرت قوة القاهرة إذ تقول : « التعرض المادى من الغير الذى يحول دون الانتفاع ويعتبر قوة القاهرة تعرض جهة الإدارة الصادر فى حدود القانون ، كتنزع ملكية العين المؤجرة أو الاستيلاء عليها »^(٢) .

وسواء اعتبرت أعمال الجهة الحكومية تعرضاً مادياً صادراً من الغير أو اعتبرت قوة القاهرة ، ففي الحالتين لا يكون المؤجر ملتزماً بضمائها^(٣) . ولكن

صفحة ١٣٥ من ١٩٥ - والجهة الحكومية تكون في الغالب من جهة الإدارة . ولكن يجوز أن تكون أيضاً الهيئة التشريعية أو الهيئة القضائية ، فقانون يصدر بنزع ملكية العين المؤجرة أو بتحديد زراعة القطن مثلاً ، وحكم يصدر من القضاء بإفلاق العين المؤجرة لعدم الترخيص أو لسحب الرخصة ، كل هذا يعد تعرضاً صادراً من جهة حكومية . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن عبارة « جهة الإدارة » ، فاستبدلت بها عبارة « جهة حكومية » في لجنة مجلس الشيوخ ، لأن العبارة الأخيرة أدق (انظر آتياً فقرة ٣٠٣ في الهامش) .

(١) كولان وكايتان ودى لاموراندوير ٢ فقرة ١٠٢٠ من ٦٧٦ هامش ١ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٦٤ - طنطا الكلية ٢١ أكتوبر سنة ١٩٣٩ المجموعة الرسمية ٤١ رقم ٨٥ - استئناف مخلط ١٠ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ - ص ٢٤٢ - ١٢ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٠٠) وقد اعتبر هذا الحكم الدكرى الصادر في ٣٠ أكتوبر سنة ١٩١٤ بتحديد زراعة القطن بثلاث الزمام من قبيل أحوال القوة القاهرة التي تسوغ للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١٣ .

(٣) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٥٣ ص ٧٣١ - ص ٧٣٢ - دى باج ٤ فقرة ٦١٨ وفقرة ٦٣١ - فقرة ٦٣٢ - سليمان مرقس فقرة ١٧٥ ص ٣١٣ - ص ٣١٤ - محمد على إمام فقرة ٩٩ ص ٢٣٣ - عبد المنعم البدرارى ص ٧٣ - منصور مصطلح منصور فقرة ١٩١ ص ٤٩٠ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٥ ص ١٩٥ - استئناف مصر ٧ مايو سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ٤١ ص ٧٤ - بى سويف ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٢٨ المحاماة ١١ رقم ٣٢٠ ص ٦٤٢ - طنطا ٢١ أكتوبر سنة ١٩٣٩ المجموعة الرسمية ٤١ رقم ٨٥ ص ٢٣٢) ولكن المحكمة هنا قضت بالتمويض على المؤجر ويرجع هذا على جهة الإدارة ، فخلطت بين الضمان وتحمل التبعة) .

هذا لا يمنع المستأجر من الرجوع على المؤجر ، بل ومن الرجوع على الجهة الحكومية في بعض الأحوال .

٣٠٦ - رجوع المستأجر على المؤجر : تنص المادة ٥٧٤ مدني ، كما رأينا ، بأنه إذا ترتب على عمل صدر من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة . فهذا النص يطبق هنا حكم التعرض المادي الصادر من الغير لسبب لا يد للمستأجر فيه ويكون من الجسامة بحيث يترتب عليه نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة . وهو في الوقت ذاته يطبق حكم هلاك العين المؤجرة ، فقد قدمنا أن الملاك قد يكون هلاكاً قانونياً كأن تنزع ملكية العين للمنفعة العامة أو يستولى عليها أو على بعض منها أو يصدر قرار إداري بإخلائها لأسباب صحية^(١) . ويطبق في الوقت ذاته أيضاً حكم القوة القاهرة إذا حرمت المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو أخلت بهذا الانتفاع . والواقع أن هذه الأمور الثلاثة - التعرض المادي وهلاك العين والقوة القاهرة - سواء في الحكم . فكل منها يترتب عليه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين حرماناً كلياً أو جزئياً ، ومن ثم يجوز للمستأجر أن يطلب من المؤجر^(٢) فسخ الإيجار

- وتنص المحاكم الفرنسية في أحكامها الحديثة بأن عمل الجهة الحكومية يعتبر تعرضاً مبنياً على سبب قانوني ، ولكنها لا ترتب على ذلك نتائج القانونية ، فلا تنقض للمستأجر على المؤجر بالتعويض ، وتقتصر على الفسخ أو إنقاص الأجرة ، وهذا من شأنه أن ينقل عمل الإدارة من منطقة الضمان إلى منطقة تحمل التبعة (نقض فرنسي ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ - ١٥٨ - فاني الاستثنائية ١٤ يناير سنة ١٩٤١ D.A. ١٩٤١ - ٩٢ - وانظر في ذلك بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٣ ص ٧٣١ هامش ٦) .

وهناك من الفقهاء من يعتبر التعرض الصادر من جهة حكومية المستند إلى القانون تعرضاً مبنياً على سبب قانوني يضمه المؤجر ، ولكنه يشترط لذلك أن يكون التعرض قد أخل بفائدة للمستأجر قصدت الإرادة المشتركة للمتعاقدين توفيرها له . ويجب على المستأجر أن يقيم الدليل على أن المؤجر أراد أن يوفر للمستأجر الانتفاع بالعين على خلاف ما تنص به القوانين والقوانين ، لأنه يدعي خلاف الظاهر (ميد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٤ ص ٢٩٥ - ص ٢٩٦) . ومعنى ذلك أن المؤجر لا يضمن تعرض الإدارة إلا إذا كان قد اتفق صراحة أو ضمناً مع المستأجر على ذلك ، وهذا أمر مسلم إجماعاً .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٣١ وفقرة ٢٣٥ .

(٢) وقد يكون المؤجر هو الحكومة ذاتها ، إذا أجرت مينا مملوكة لها ملكية خاصة (بودري ومال ١ فقرة ٥٦٦) .

إذا كان الحرمان من الانتفاع بالعين جسيماً بحيث ما كان المستأجر ليتعاقد لو علم به منذ البداية ، والمحكمة هي التي تقدر ذلك ولها أن تجيب المستأجر إلى طلب الفسخ أو تكتفي بإنقاص الأجرة . ويجوز للمستأجر أيضاً ، إذا لم يكن الحرمان من الانتفاع على هذا القدر من الجسامة ، أن يطلب إنقاص الأجرة ، ولكن يشترط في ذلك أن يكون هناك نقص كبير في الانتفاع بالعين يسوغ إنقاص الأجرة (١) . أما إذا كان النقص في الانتفاع بسيطاً ، فإنه لا يكون هناك مبرر لالفسخ الإيجار ولا لإنقاص الأجرة (٢) . والمحكمة هي التي تقدر ما إذا كان النقص في الانتفاع كبيراً أو بسيطاً .

ويخلص من ذلك ، كما قدمنا ، مبدأ هام في عقد الإيجار : فحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين الموجرة أو يختل انتفاعه بها لسبب لا يد فيه لا للموَجِر ولا للمستأجر ، كأن يرجع ذلك إلى قوة قاهرة أو إلى هلاك العين أو إلى تعرض مادي صادر من الغير ، فإن تبعة ذلك تقع على المُوَجِر فيتحمل إما فسخ الإيجار

(١) وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا استأجر شخص أرضاً على أن يزرع نفلها تلقاً ، ثم صدر قانون يمنع زراعة ما يزيد على ثلث الزمام تلقاً ، وجب تخفيض الأجرة بنسبة الجزء الذي ضاع على المستأجر الانتفاع بزراعه تلقاً (استئناف مصر ٢٦ يونيو سنة ١٩٢٩ الهامة ١٠ رقم ٢٥ ص ٧٣ - وانظر أيضاً استئناف مصر ٧ مايو سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ٤١ ص ٧٤ - بنى سويف ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٢٨ الهامة ١١ رقم ٣٢٠ ص ٦٤٢) . وانظر استئناف مصر ٢٦ نوفمبر سنة ١٩٣٥ الهامة ١٦ رقم ٢١٧ ص ٤٩٨ (وقد طبقت المحكمة الحكم الصحيح فأنقصت الأجرة ، ولكننا قالت إن تنفيذ القانون لا يعتبر بمثابة قوة قاهرة ، وهي تحسب أنها لو اعتبرته قوة قاهرة لمنع ذلك من تخفيض الأجرة ، فخلطت بذلك بين المسئولية من التعويض وهذه تنتج بالقوة القاهرة ، وبين تخفيض الأجرة وهذا جائز حتى مع وجود القوة القاهرة) .

انظر أيضاً استئناف مختلط ١٢ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٠٠ - ٢١ يونيو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٤٤٠ : وفي هذين الحكمين لم تنقص المحكمة الأجرة ، ولكنها قدرت للمستأجر تعويضاً هو الفرق بين ثمن القطن لو أنه زرع في الجزء الذي منع القانون زراعه فيه (وهو الفرق بين نصف التزام وثمن أى القطن) وبين ثمن المحصول الصافي الذي زرع بدلا من القطن في هذا الجزء مع خصم فرق مصروفات الزراعة - وكان الأول أن تنقص المحكمة الأجرة عن الجزء الذي لم يزرع تلقاً فتجلبها أجرة المثل للأرض التي زرع فيها هذا المحصول الصافي بدلا من القطن . وانظر استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٢١ م ٣٤ ص ٦٥ .

(٢) ولكن يكون للمستأجر الحق في الرجوع بالتعويض على الجهة الحكومية إذا كان عليها مخالفاً لقانون كاسرى .

أو إنقاص الأجرة . ويقوم هذا المبدأ ، كما سبق القول ، على مبدأ آخر جوهرى ، هو أن الأجرة تقابل الانتفاع ، فإذا امتنع الانتفاع أو اختل فسخ العقد أو نقصت الأجرة . وقد سبق أن قررنا أن تحمل التبعة غير الضمان ، ففى تحمل التبعة لا يكون المؤجر مسئولاً إلا عن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، أما فى الضمان فيكون مسئولاً أيضاً عن التعويض .

وقد فرضنا فيما قلناه عن التعرض الصادر من جهة حكومية أن هذا التعرض قد صدر فى حدود القانون ، وقد نصت المادة ٥٧٤ مدنى صراحة على ذلك . فالمفروض إذن أن الجهة الحكومية قد اتخذت قرارها طبقاً لأحكام القانون ، ووفقاً للإجراءات المرسومة فيه . والحكم لا يتغير فيما لو كان التعرض الصادر من الجهة الحكومية مخالفاً للقانون ، بأن كان القرار لا يفتى مع أحكام القانون ، أو يخالف الإجراءات المرسومة فيه ، أو ينطوى على تعسف فى استعمال السلطة . ففى هذه الحالة يبقى التعرض تعرضاً مادياً له مقومات القوة القاهرة ، فيكون للمستأجر الحق فى طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بحسب الأحوال . ولكن يكون للمستأجر أيضاً حق الرجوع على الجهة الحكومية بالتعويض أو بإلغاء القرار إذ المفروض أن القرار مخالف للقانون ، فى حين أنه لو كان غير مخالف للقانون فلا يكون للمستأجر حق الرجوع على الجهة الحكومية إلا إذا نص القانون على ذلك ، وسيأتى بيان هذا فيما يلى . والسبب فى إلحاق التعرض المخالف للقانون بالتعرض الصادر فى حدود القانون ، من حيث أن كلا منهما يعتبر قوة القاهرة ، ظاهر . ذلك أننا إذا اعتبرنا التعرض الصادر فى حدود القانون قوة القاهرة تعنى المؤجر من التعويض ولا تجزى للمستأجر إلا طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة ، فأولى أن نعتبر الأمر كذلك فى التعرض المخالف للقانون ، حيث يبقى المؤجر لا يد له فى هذا التعرض ، ويضاف إلى ذلك أن الإدارة قد خالفت القانون فى تعرضها (١) . ويؤكد هذا ما جرى من المناقشة

(١) منوف ٣ أبريل سنة ١٩١٥ المجموعة الرسمية ١٦ رقم ٦١ ص ١٠٢ - سليمان مرقس فقرة ١٧٥ ص ٣١٦ - ص ٣١٧ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٨٤ ص ٢٩٩ - عبد المنعم البدر اوى ص ٧٣ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩١ ص ٤٩٠ - ص ٤٩١ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٢٥ ص ١٩٦ - وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان المدعى يقيم دعواه قبل الحكومة هل أنه استأجر منها أرضاً وأنه بدأ زرعها نزل سيف جارف فى السنة -

في لجنة مجلس الشيوخ في صدد المادة ٥٧٤ مدني ، حيث سأل أحد أعضاء اللجنة : « هل يفهم من النص أن ضمان المؤجر يسبب ما يترتب على عمل الإدارة الصادر في حدود القانون من نقص في انتفاع المستأجر يكون أيضاً إذا صدر هنا العمل في غير حدود القانون ، ؟ فأجيب : « إن هذا من باب أولى ، وقد خص المشروع العمل القانوني بالذكر ولم يتركه للقواعد العامة ، لأنه قد يكون ذلك مسوغاً لمظنة التسامح بين المؤجر والمستأجر ، (١) .

وإذا كان التعرض الصادر من جهة حكومية ، وافق القانون أو خالفه ، لا يميز للمستأجر في الرجوع على المؤجر إلا لطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة ، ولا يميز له الرجوع بالتعويض ، فإن هناك فرضين نصت عليهما المادة ٥٧٤ مدني تردان على خلاف هذا الأصل ويكون فيهما المؤجر مسئولاً عن الضمان لا مسئولاً عن مجرد تحمل التبعة ، فيجوز للمستأجر أن يرجع عليه أيضاً بالتعويض إذا كان له مقتضى :

(الفرض الأول) إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه . فهنا تختل شروط تحمل التبعة إذ للمؤجر بد في عمل الجهة الحكومية ، وشروط تحمل التبعة كما قلنا ألا يكون للمؤجر بد في هذا العمل . وتقول المادة ٥٧٤ مدني في هذا الصدد : « وله (للمستأجر) أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكونه المؤجر مسئولاً عنه . وما دام عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب المؤجر المسئول عنه ، فقد انتقلنا من منطقة تحمل التبعة إلى منطقة الضمان ، ويكون المؤجر مسئولاً ، ليس فحسب عن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، بل أيضاً عن التعويض إذا كان له

— الأول من سني الإيجار فقطع مهنتس الري جسر ترعة لتصريف مياه السيل فيها حتى ينقذ القرى المجاورة من الغرق ، فتدفقت المياه ونحمت جميع الأرض المتجرية له وأتلفت زراعتها . ثم تعدت القطر في الجسر في باقي سني الإيجار بسبب إهمال المهنتس تقويتها فأتلفت الزراعة ، وبناء على ذلك طلب تعويضه عن تلف زراعتة . فقضت المحكمة برفض طلباته ، وكان الثابت أن المؤجر هو مجلس المديرية لا وزارة الأشغال . فإنه لا يحق للمدعي أن/ينعى على المحكمة أنها لم تعمل في هذه الدعوى حكم المادة ٣٧٣ من القانون المدني (القديم وتقابلها م ١/٥٧١ مدني جديد) ، إذ الفصل المدعي لا ينبه المدعي إلى مجلس المديرية المؤجر بل إلى وزارة الأشغال ، ولكل من هذين شخصية مستقلة (نقض مدني ٦ يناير سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ٣٦٢ ص ٦٩٥) . (١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١٤ - وانظر آنفاً فقرة ٣٠٣ في الحاشي .

مقتضى . ويكون المؤجر مسئولاً عن عمل الجهة الحكومية إذا هو حرصها على القيام بهذا العمل ، أو قصر فنجم عن تقصيره أن قامت الجهة الحكومية بالعمل كما لو أهمل ترميم المنزل المؤجر فتداعى للسقوط فأمرت الإدارة بهدمه (١) . فعند ذلك يكون عمل الجهة الحكومية منسوباً إلى المؤجر ، ويكون التعرض كأنه صادر منه هو فيضمنه ، ويكون للمستأجر الرجوع عليه بفسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة ، وبالتعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى (٢) .

(الفرض الثاني) إذا اتفق المستأجر مع المؤجر على أن يكون هذا ضامناً لتعرض الجهة الحكومية . فعدم ضمان المؤجر لتعرض الجهة الحكومية ليس من النظام العام ، إذ تقول العبارة الأخيرة من المادة ٥٧٤ مدني : « كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره » . فيجوز للمتعاقدين إذن الاتفاق على ما يخالف هذه الأحكام (٣) ، فيشترط المستأجر مثلاً في عقد الإيجار على المؤجر أن يكون ضامناً لأي عمل يصدر من جهة حكومية يتعارض مع انتفاعه بالعين ، إذا كان هذا العمل يخالف القانون ، أو ولو كان هذا العمل في حدود القانون . فعند ذلك يكون المؤجر ضامناً لتعرض الجهة الحكومية ، فإذا وقع هذا التعرض رجع عليه المستأجر بفسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة وبالتعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى . وهذا لا يمنع من رجوع المستأجر أيضاً على الجهة الحكومية بالتعويض إذا كان تعرضها مخالفاً للقانون .

(١) وقريب من ذلك ما قضت به محكمة الإسكندرية المختلطة من أن المؤجر يكون مسئولاً عن التعويض إذا ثبت في جانبه تقصير ، كما إذا آجر منزلاً بعد صدور قرار بهدمه من مصلحة التنظيم وبعد علمه بصور هذا القرار (الإسكندرية المختلطة ٢٨ يناير سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ١٧٥ ص ١٠٢) .

(٢) وتختل شروط تحمل التبعة كذلك ، ولكن بطريق عكسي ، إذا كان تعرض الجهة الحكومية سببه خطأ من المستأجر ، إذ يكون للمستأجر يد في عمل الجهة الحكومية وشرط تحمل التبعة كما قلنا ألا يكون للمستأجر يد في هذا العمل . والمؤجر لا ينتقل هنا إلى منطقة الضمان بل إلى منطقة عدم تحمل التبعة ، فلا يكون مسئولاً ، لا عن التعويض فحسب ، بل ولا عن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة . فإذا كان المستأجر قد أدار المكان المؤجر محلاً للمهارة أو نادياً للقتار ، مخالفاً بذلك التزاماته ، فأصدرت الإدارة قراراً بإغلاق المكان المؤجر ، لم يكن للمستأجر الرجوع بشيء على المؤجر ، والتزم بتفويض الأجرة إلى نهاية الإيجار وبالتعويض إذا كان له مقتضى (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٦) .

(٣) نقض مدني ٦ يناير مجموعة عمر ٥ رقم ٣٦٢ ص ٦٩٥ .

وغنى عن البيان أنه كما يجوز الاتفاق على تشديد مسئولية المؤجر ، يجوز كذلك الاتفاق على تخفيف هذه المسئولية ، فيشترط المؤجر على المستأجر مثلاً أنه يجوز لهذا ، في حالة تعرض الجهة الحكومية ، أن يطلب إنقاص الأجرة دون الفسخ . كذلك يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من هذه المسئولية أصلاً ، فيشترط المؤجر عدم مسئوليته عن تعرض الجهة الحكومية ، وإذا وقع هذا التعرض فإن المستأجر لا يرجع على المؤجر لا بالتعويض ولا بفسخ الإيجار ولا بإنقاص الأجرة^(١) . وقد يكون هذا الاتفاق ضمناً يستخلص من الظروف أو من الطريقة التي نفذ بها عقد الإيجار ، ولكنه لا يستخلص من مجرد أن المستأجر كان يتوقع تعرض الإدارة إذ يجوز أنه أبرم الإيجار مع ذلك معتمداً على حقه في الرجوع على المؤجر^(٢) .

٣٠٧ - رجوع المستأجر على الجهة الحكومية : ولا يقتصر رجوع المستأجر على المؤجر ، بل يجوز له أيضاً أن يرجع مباشرة على الجهة الحكومية . فإن تعرضها له يعتبر في حكم التعرض المادى إذا استندت فيه إلى السلطة العامة التي تتولاها ، وهو تعرض مادى محض (voie de fait) إذا لم تستند فيه إلى هذه السلطة ، وفي الحالتين يجوز للمستأجر الرجوع مباشرة عليها ، شأنها في ذلك شأن الغير الذى يصدر منه تعرض مادى .

غير أنه يجب التمييز ، في رجوع المستأجر على الجهة الحكومية ، بين ما إذا كان التعرض صدر في حدود القانون أو صدر مخالفاً للقانون .

(١) أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢٠ - وقد قضت محكمة النقض بأن النص في عقد الإيجار على إعفاء المؤجر من كل مسئولية تنشأ عن لئى وحط آلاته وتغيير طريقه هو شرط صحيح قانوناً ملزم للمستأجر (نقض مدنى ١٨ نوفمبر سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام للنقض ٦ رقم ١٦ ص ١٢٧) .

(٢) جيوار ١ فقرة ١٥٠ - بودى وقال ١ فقرة ٥٦٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٦ - وقارن مع ذلك باريس ١٧ مايو سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٤٩ - ٥٠٤ - ٧ نوفمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٤٩ - ٦١٢ .

ويكون المؤجر معفى من المسئولية عن عمل الإدارة إذا كان وجه الانتفاع الذى خصصت له العين المؤجرة غير مشروع أو كان مخالفاً للقانون ، كأن قصد المستأجر إدارة العين المؤجرة للمهارة أو قصد إدارتها محلاً مقلناً لراحة في حق لا يسح فيه بذلك (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٦) .

فإذا كان قد صدر في حدود القانون، كأن نزع جهة الإدارة ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة بعد استيفاء الشروط والإجراءات التي يفرضها القانون، أو استولت السلطة العسكرية على العين المؤجرة استيلاء مؤقتاً لأغراض عسكرية طبقاً لأحكام القانون، فإن المستأجر لا يستطيع الرجوع على الإدارة، فوق رجوعه على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة، إلا إذا رخص القانون له في ذلك وفي الحدود التي رخص فيها القانون. ففي نزع الملكية للمنفعة العامة مثلاً يرجع المستأجر على جهة الإدارة بتعويض مستقل عن التعويض الذي يرجع به مالك العين، إذ المستأجر يعرض عن حرثانه من الانتفاع بالعين المؤجرة أما المالك فيعرض عن حرمانه من الملك ذاته، ويكون ذلك كله طبقاً للإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة^(١).

وإذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر مخالفاً للقانون، كأن لم تستوف هذه الجهة الشروط التي يتطلبها القانون للعمل الذي قامت به، أو لم تتبع الإجراءات التي رسمها القانون في القيام به، أو تعسفت في استعمال سلطتها العامة في قيامها بهذا العمل، ومن باب أولى إذا كان عمل الجهة الحكومية مجرد تعرض مادي (voie de fait) لم تستند فيه إلى أي قانون وهذا قد يحدث وإن كان حدوثه نادراً، فإن للمستأجر أن يرجع مباشرة على الحكومة إما بإلغاء القرار الإداري الذي أصدرته مخالفاً للقانون وإما بالتعويض وإما بالأمرين معاً^(٢). وهذا لا يمنع المستأجر من الرجوع على المؤجر بفسخ الإيجار إذا كان له مقتض أو بإنقاص الأجرة كما سبق القول.

وغنى عن البيان أن للمؤجر أيضاً أن يرجع على الجهة الحكومية بالتعويض

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا استولت السلطة العسكرية على عقار، فإن هذه السلطة وليس المالك هي التي تتولّى تعويض مستأجر العقار، ما لم يكن التعويض الذي استولى عليه المالك يشتمل على تعويض للمستأجر (استئناف مختلط ١٢ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٥٢). وانظر بلانويول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٥.

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأن الحكومة لا تسأل إن هي قامت بتنفيذ مشروع من المشروعات العامة، مثل تحويل ترعة إلى مصرف، إلا في نطاق المسئولية التصديرية، فلا تسأل عما يكون قد لحق الأفراد من ضرر بسبب هذا المشروع إلا إذا ثبت أنها ارتكبت خطأ معيناً يكون سبباً لساءتها (نقض مدني ١٨ نوفمبر سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٦ ص ١٢٧).

عن الضرر الذي أصابه في ملكه وبالتعويض عن رجوع المستأجر عليه ، إذا كان عمل الإدارة غير مشروع (١) .

٣٠٨ - تعرض الجهة الحكومية للمستأجر في عمل لم يدخل في عقد

الإيجار : والمفروض في كل ما تقدم أن الجهة الحكومية تعرضت للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة الانتفاع الذي قصد إليه في عقد الإيجار . أما إذا تعرضت الجهة الحكومية للمستأجر في عمل لا يدخل في عقد الإيجار ، فلا شأن للمؤجر في هذا ولا يضمنه ، بل ولا يتحمل تبعته . فلا يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يرجع على المؤجر لا بالتعويض ، ولا بفسخ الإيجار ، ولا بإنقاص الأجرة . مثل ذلك أن يستأجر شخص أرضاً زراعية ، ولا يذكر في العقد أن الأرض استؤجرت لتزرع قطعاً ، ثم يصدر قانون الثلث ويقضي على المستأجر بالاقتصار على زراعة ثلث الزمام قطعاً ، فلا يجوز له أن يرجع على المؤجر أصلاً ، ويجب أن يقتصر في زراعة القطن على ثلث الزمام (٢) . فإذا ادعت الإدارة أنه زرع أكثر من ذلك وتعرضت له ، فالمستأجر وشأنه معها ، إن كانت على حق فيما تدعيه من أنه زرع أكثر من الثلث وجب عليه أن يتحمل الجزاء المقرر في القانون ، وإن لم تكن على حق في ذلك فله الرجوع عليها بالطرق القانونية ، ولا رجوع له على المؤجر في جميع الأحوال . وهذا العمل من جهة الإدارة لا يعتبر في الواقع من أعمال التعرض أصلاً ، لأن الإدارة لا تتدخل في انتفاع المستأجر الانتفاع المقرر في عقد الإيجار . وهذا بخلاف ما إذا كان المستأجر قد ذكر في عقد الإيجار أنه استأجر الأرض ليزرع نصفها قطعاً ، ففي هذه الحالة إذا صدر قانون يحرم زراعة القطن في أكثر من ثلث الزمام ، كان هذا تعرضاً من الجهة الحكومية في عمل دخل في عقد الإيجار ونص عليه فيه ، ومن ثم يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بفسخ الإيجار

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا كان عمل الإدارة غير مشروع فالمؤجر الرجوع على جهة الإدارة بتعويض ، أما إذا كان العمل مشروعاً فلا رجوع للمؤجر (استئناف مختلط ١٣ يناير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١١٨) .

(٢) ويسرى هذا الحكم من باب أولى في حالة ما إذا اشترط المؤجر على المستأجر أن يخضع هذا الأخير للوائح والقوانين (استئناف مصر ١٧ ديسمبر سنة ١٩٢٨ الهامة ٩ رقم ١٣١ ص ٢٢٧) .

أو بإنقاص الأجرة دون التعويض^(١) . كذلك إذا ذكر المستأجر في عقد الإيجار أنه استأجر الأرض لزراعة المحصولات العادية فيها ومنها الأرز ، ثم صدر قانون يحدد المناطق التي يزرع فيها الأرز ولم تكن الأرض المؤجرة داخلة في هذه المناطق ، فإن للمستأجر أن يرجع على المؤجر بفسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة دون التعويض .

ولا يكون المؤجر مسئولاً عن الأعمال الصادرة من الجهة الحكومية إذا كانت هذه الأعمال لم تقع على العين المؤجرة ولا على طريقة الانتفاع بها ، وإنما كان من شأنها أن تجعل استغلال العين أقل فائدة من ذي قبل . مثل ذلك أن يصدر قانون يحدد من ساعات العمل في المصانع ، فلا يجوز لمستأجر مصنع أن يرجع على المؤجر بدعوى أن هذا القانون جعل استغلال المصنع أقل ربحاً مما كان قبل صدور القانون^(٢) . ومثل ذلك أيضاً أن يفتح طريق جديد ، فتصرف الناس عن طريق قديم ويتضرر بذلك مستأجر دكان في هذا الطريق ، فلا يجوز له أن يرجع على المؤجر بدعوى أن فتح الطريق الجديد قد أنقص ربحه من استغلال العين المؤجرة^(٣) . ذلك أن المستأجر إذا كان قد أصابه ضرر في مثل الفروض المتقدمة ، فقد يبنى فائدة في فروض أخرى ، كأن تقوم الإدارة بأعمال تحسن من صقع الناحية التي فيها المكان المؤجر فتزيد أرباح المستأجر . ولا شأن للمؤجر في كل هذا ، لحقت بالمستأجر خسارة أم أصابه ربح^(٤) .

٣٠٩ - امتناع الجهة الحكومية من إعطاء رخصة لإدارة المظهر المؤجر :

وإذا أجر شخص لآخر عيناً لمباشرة مهنة أو صناعة معينة تحتاج في مباشرتها إلى استصدار رخصة إدارية ، وامتنعت جهة الإدارة من إعطاء الرخصة أو سحبها بعد إعطائها ، فإذا كانت العين قد أوجرت خصيصاً لمباشرة هذه المهنة ، فالمؤجر يكون مسئولاً عن عمل الإدارة^(٥) . وللمستأجر أن يطلب الفسخ ، كما يصح أن

(١) انظر آتياً فقرة ٣٠٤ .

(٢) جيوار ١ فقرة ٣٩٠ - وذلك ما لم تنوافر شروط الفروض الطارئة (م ١٤٧/٣)

وم ٦٠٨ مدني) .

(٣) بودري وفال ١ فقرة ٥٦٧ - عكس ذلك هيك ١٠ فقرة ٢٩٤ .

(٤) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٦٥ ص ٣٢٩ هامش ١ .

(٥) أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٣٦٨ .

يقتصر على طلب إنقاص الأجرة إذا امتنعت الإدارة عن إعطاء رخصة عن بعض العين دون بعض آخر أو عن بعض أعمال دون الأعمال الأخرى (١). وللموئجر أن يرجع على جهة الإدارة إذا كان امتناعها عن إعطاء الرخصة أو سحبها لها بعد إعطائها غير مشروع. وكذلك للمستأجر أن يرجع مباشرة على جهة الإدارة إذا كان عملها غير مشروع، وله أن يدخل الموئجر ضامناً (٢).

وليس للمستأجر أن يرجع بالتعويض (٣). بل ليس له أن يرجع حتى يفسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة إذا كان رفض الترخيص أو سحب الرخصة راجعاً إلى خطأ المستأجر، كعدم استينائه الشروط اللازمة للحصول على الترخيص (٤).

(١) وكذلك يجوز إنقاص الأجرة إذا كان عمل الإدارة ليس من شأنه أن يجعل مباشرة المهنة المشروطة مستحيلاً، بل أكثر مؤونة أو مشقة أو أثقل ربحاً (بودرى وقال ١ فقرة ٥٥٨ - عكس ذلك فلا يكون الموئجر مسئولاً حتى عن إنقاص الأجرة جيوار ١ فقرة ١٥٣ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٦٦ ص ٢٣١).

(٢) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٦٦.

(٣) وذلك ما لم يكن الموئجر قد تعهد للمستأجر بأن يحصل له على الرخصة، أو كان الموئجر عالماً بالمنازع الذي يحول دون إعطاء الجهة الحكومية الرخصة المطلوبة وأخفى ذلك من المستأجر تديباً منه. وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة في المعنى الأول بأنه إذا أجرت طدة أفلام سينمائية ثم منعت الرقابة عرض أحدها، فإن هذا المنع يعتبر بمثابة قوة قاهرة أزلت الانتفاع بالفيلم الممنوع، فينبغي للمستأجر من أجرته، ولكن لا يكون له رجوع على الموئجر بأي تعويض ما لم يكن الموئجر قد ضمن للمستأجر الحصول على الترخيص بالعرض (استئناف مختلط ١٣ يونيو سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٣٢٦). وقضت أيضاً في نفس المعنى الأول بأنه إذا كان إيجار ملهى ليل روعى فيه إمكان تجديد رخصته دون تعديل في شروط العمل، ثم رفضت جهة الإدارة التجديد إلا بعد إدخال تعديلات جوهرية على هذه الشروط، كان للمستأجر فسخ العقد دون تعويض لأن أمر الإدارة في مقام القوة القاهرة (استئناف مختلط ٤ ديسمبر سنة ١٩٢٩ م ٤٢ ص ٧٠). وقضت أيضاً في المعنى الأول بأنه إذا سمحت رخصة سيارة للنقل العام فاستعمال العمل في السيارة، انفسخ عقد إيجار السيارة وأغنى المستأجر من دفع الأجرة (استئناف مختلط ٢٤ يناير سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ١٣٠) - وقضت محكمة الاستئناف المختلطة في المعنى الثاني بأنه إذا كان الموئجر عالماً أن المنزل الموئجر قد صدر قرار بنزع ملكيته للمنفعة العامة ولم يخبر المستأجر بذلك، فأقام المستأجر منشآت كبيرة القيمة حال دون الحصول على رخصة بها عقبات شديدة، كان الموئجر مسئولاً عن تعويض المستأجر (استئناف مختلط ٢ نوفمبر سنة ١٩٣٣ م ٤٦ ص ١٢) - وانظر الإسكندرية المختلطة ٢٨ يناير سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ١٧٥ ص ١٠٢ - وانظر في كل ذلك سليمان مرقس فقرة ١٧٥ ص ٣١٨.

(٤) أو مخالفت لشروط الرخصة بما اقتضى سحبها منه - انظر في كل ذلك لوران ٢٥

فقرة ١٥٢ - جيوار ١ فقرة ١٥١ - فقرة ١٥٣ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٦٦ ص ٢٣١ - سليمان مرقس فقرة ١٧٥ ص ٣١٧.

كذلك ليس للمستأجر أن يرجع على المؤجر حتى يفسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة إذا كانت العين لم تؤجر خصيصاً لمباشرة المهنة أو الصناعة التي رفضت الإدارة الترخيص فيها أو سحبت رخصتها . وهناك رأى يذهب إلى مجرد ذكر المهنة أو الصناعة في عقد الإيجار يجعل العين المؤجرة مخصصة لمباشرة هذه المهنة أو الصناعة^(١) . ولكن الرأى الراجح هو أن ذكر المهنة وحده في عقد الإيجار لا يكفي ، بل يجب أن يظهر من مجموع نصوص العقد ومن الظروف وقرائن الأحوال أن العين قد أوجرت خصيصاً لمباشرة هذه المهنة ، أو أن مباشرتها شرط أساسى من شروط الإيجار^(٢) .

ويجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر في عقد الإيجار عدم الضمان إذ لم يحصل هذا الأخير على الرخصة اللازمة ، فلا يبقى للمستأجر إلا الرجوع على جهة الإدارة إذا كان عملها مخالفاً للقانون .

(هـ) التعرض الناشئ من سرقة العين المؤجرة

٣١٠ - سرقة العين المؤجرة تعرض مالى صادر من الغير : إذا سرقت العين المؤجرة ، وكان السارق من غير أتباع المؤجر ، كانت السرقة تعرضاً مادياً صادراً من الغير لا يضمه المؤجر فى الأصل ، شأن السرقة فى ذلك شأن أى تعرض مادى آخر صادر من الغير .
وبديهى أنه لو كان السارق من أتباع المؤجر ، كالبواب مثلاً ، فإن المؤجر يكون مسئولاً عنه ، لأن المؤجر مسئول عن التعرض المادى الصادر من أتباعه كما لو كان التعرض قد صدر منه هو ، وقد سبق بيان ذلك^(٣) .

(١) جيوار ١ فقرة ١٥٢ - فقرة ١٥٣ .

(٢) ديفرچيه ١ فقرة ٤٠٤ - ترولون ١ فقرة ٢٣٤ - هيك ١٠ فقرة ٣٠٥ - لوران ٢٥ فقرة ١٥٣ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٦٨ - فقرة ٥٦٩ وفقرة ١٣٧٥ - فقرة ١٣٧٦ - وهناك رأى ينبغى إل أنه اذا سحبت الإدارة رخصة العين المؤجرة ، ولم يوجد ما يرجع ما اذا كانت العين أوجرت أو لم تؤجر خصيصاً لمباشرة المهنة التى سحبت رخصتها ، فأمام هذا الشك يفترض أن المتعاقدين لم يقصدا أن المستأجر يبنى ملتزماً بفتح الأجرة عن حين لم يمد يستطيع الانتفاع بها (جيوار ١ فقرة ١٥٢ - فقرة ١٥٣ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢٠ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٤ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٢٥٥ .

٣١١ - متى يكون المؤجر مسؤولاً عن سرقة العين المؤجرة : على أن سرقة العين تقع أكثر ما يكون من أجنبي لا شأن للمؤجر به ، وقد قدمنا أن هذا يكون تعرضاً مادياً صادراً من الغير فلا يكون المؤجر في الأصل مسئولاً عنه . ولكن يقع أن تكون السرقة قد تيسر ارتكابها بسبب تقصير من المؤجر أو من أحد أتباعه ، وبخاصة من تقصير بواب المنزل المكلف بحراسته . ففي هذه الحالة يكون المؤجر مسئولاً نحو المستأجر عن السرقة^(١) . ذلك أنه لو كان هناك تقصير من المؤجر يسر ارتكاب السرقة ، كما لو كان المستأجر قد نهب إلى وجوب ترميم نقب في الخائط فلم يفعل ، وسطا للصوص فعلا على العين المؤجرة من هذا النقب ، كان للمؤجر شأن في التعرض المادي الصادر من اللصوص ، إذ أن تقصيره هو الذي أتاح لهم فرصة السرقة ، ومن ثم يكون مسئولاً عن هذا التعرض^(٢) . ولو كانت السرقة تيسر ارتكابها بسبب تقصير البواب الموكول إليه حراسة المنزل ، فترك هذا مثلا الباب الخارجى مفتوحاً أثناء الليل دون حراسة في جهة أصبح سطو اللصوص فيها على المنازل أمراً مألوفاً كان المؤجر مسئولاً عن السرقة ، لأنه مسئول عن تقصير البواب تابعه^(٣) .

٣١٢ - مسؤولية المؤجر عن تقصير البواب : ومسئولية المؤجر عن تقصير البواب مسؤولية عقدية ، إذ البواب هو الذي عينه المؤجر لحراسة المنزل فهو مكلف من قبله بتنفيذ عقد الإيجار فيما يتعلق بهذه الحراسة^(٤) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٥٥ - نقض فرنسي ٨ أبريل سنة ١٩٤١ دالوز ١٩٤٥ - ٤١٣ - ٢٤ مايو سنة ١٩٤٨ دالوز ١٩٤٨ - ٣٧٥ - ٧ أغسطس سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥١ - ٦٨٢ - ٢٩ يناير سنة ١٩٥٣ J.C.P ١٩٥٣ - ٤ - ٤٢ - بودرى وقال ١ فقرة ٥٨٩ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧٠٧ - مازو الطبعة الرابعة ١ فقرة ٩٩٧ - ٢ - لالو الطبعة الخامسة فقرة ٢٥١ وفقرة ١٠٥٣ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٢ ص ٢٤٠ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٧٨ .

(٣) أما إذا قصر المستأجر في إقفال باب شقته أو في المحافظة على الشقة بالناية اللازمة ، فإن المؤجر لا يكون مسئولاً عن السرقة حتى لو كان قد ترك الباب الخارجى مفتوحاً أثناء النهار دون حراسة (استئناف مختلط ٧ نوفمبر سنة ١٨٩١ م ٧ ص ٤) .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٢٥٥ - الوسيط ١ فقرة ٤٢٣ - مازو ١ فقرة ٩٩٧ - كاربونييه في المجلة الفصلية للقانون المدني سنة ١٩٤٢ ص ٧١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٥٢ ص ٢٤٢ -

والنزم البواب بحراسة المنزل لمنع السرقات هو التزام ببذل عناية ، لا التزام بتحقيق غاية . فإذا وقعت سرقة في العين المؤجرة ، كان على البواب أن يثبت أنه كان من جانبه قد اتخذ الاحتياطات اللازمة لحراسة المنزل ، وأن السرقة وقعت بالرغم من هذه الاحتياطات ، فتنفى مسئوليته وتنفى مسئولية المؤجر . أما إذا لم يثبت البواب ذلك ، أو أثبت المتأجر تقصيراً في جانبه ، فإن مسئوليته تتحقق وتحقق معها مسئولية المؤجر^(١) . ولما كانت مسئولية المؤجر مسئولية عقديّة كما قدمنا ، فإنه لا يكون مسئولاً إلا عن الضرر المباشر المتوقع الحصول^(٢) ، فلا يكون مسئولاً مثلاً عن سرقة مجوهرات ثمينة أو مبلغ ضخم من النقود كان المتأجر يحتفظ بها في سكن متواضع تدل الظواهر على أنه لا يحتوي عادة على مثل هذه الأشياء الثمينة ، ولم يكن المؤجر يستطيع أن يتوقع ذلك^(٣) .

وتقصير البواب في الحراسة مسألة واقع يترك تقديرها لقاضي الموضوع . ويختلف هذا التقدير باختلاف البلد الذي يوجد فيه المكان المؤجر ، وباختلاف الحى ، وباختلاف حاجة المكان إلى الحراسة ، وباختلاف تفرغ البواب للحراسة أو عدم تفرغه^(٤) . ففي منازل الطبقة الوسطى لا يكون البواب عادة متفرغاً لحراسة منزل واحد ، بل توكل إليه حراسة أكثر من منزل ، فيكون وقته مقسماً بين منازل متعددة . ومن ثم تنتظر منه حراسة غير منقطعة ، ولا يعتبر تقصيراً منه إذا تغيب عن منزل ليتعهد شوون منزل آخر . وحتى

— وانظر في مسئولية المؤجر عن البواب : Mars في عقد البوابة رسالة من پوانتيه سنة ١٩٣٦ Mégrét- في عقد حراسة الهارات الاستغلالية رسالة من باريس سنة ١٩٤٣ .

(١) ويرتب على ما تقدم أن المؤجر لا يكون مسئولاً إذا بقيت ظروف السرقة مجهولة وأثبت البواب أنه اتخذ الاحتياطات اللازمة لحراسة المنزل (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧٠٩ هامش ٣ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٥٢ ص ٢٤٠ - ٢٤١) .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٥٢ ص ٢٤٢ - ص ٢٤٣ - عبد المنعم البدر اوى ص ٦٥ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٢٤ ص ١٨٠ .

(٣) وقد قضت محكمة باريس الاستئنافية بأنه يجب عند تقدير مبلغ التويض عن سرقة العين المؤجرة أن يراعى مركز المتأجر الاجتماعى ، ولا يدخل في هذا المبلغ الزيادة في قيمة الأشياء المسروقة بعد الإيجار (باريس ٧ ديسمبر سنة ١٩٤٨ Sem. Jur. ١٩٤٩ - ٢ - ٤٦٧٩) .

(٤) استئناف مخطط ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٢٨ م ٤١ ص ١٤٠ .

لو كان البواب منفرغاً لحراسة المنزل ، كما هو الأمر عادة في العمارات الكبيرة التي قد يوجد فيها أكثر من بواب لحراستها والقيام فيها بأعمال النظافة ، فإنه يجب توقع انقطاع البواب عن الحراسة من وقت إلى آخر للنظر في شؤونه المنزلية أو لقضاء حاجاته الخاصة ، وبخاصة أثناء النهار حيث تنقل الحاجة إلى الحراسة^(١). لكن إذا انقطع البواب عن الحراسة وقتاً طويلاً أكثر من المألوف بالنسبة إلى حالته ، أو مكن بعض المشتبه في سيرتهم من التردد على المنزل والتعرف على مسالكه ، أو اعتاد مجالسة هؤلاء فتمكنوا من ذلك ، أو سمع حركة مريبة داخل المنزل من شأنها أن تثير الشكوك فقصر في تعقب الأمر ، أو ترك الباب الخارجي أثناء الليل مفتوحاً في ظروف كانت تدعو إلى الخسر من اللصوص ، فإن قاضي الموضوع لا يلبث أن يستخلص من هذه التصرفات وأمثالها تقصيراً في جانب البواب يكون مسئولاً عنه نحو المستأجر مسئولية تقصيرية ، ويكون المؤجر مسئولاً عن البواب نحو المستأجر مسئولية عقدية على النحو الذي سبق بيانه^(٢).

٣١٣ - اشتراط المؤجر عدم مسئولية عن البواب : وقد يشترط المؤجر عدم مسئوليته عن تقصير البواب ، فيكون المستأجر إذن هو الموكول إليه دون البواب حراسة المكان الذي يسكنه . والشرط صحيح^(٣) ، والفقرة الثانية من المادة

(١) بل قضى بأن غياب البواب بسبب ذهابه إلى السينما لا يعتبر من تقصيراً (السين ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٤٣ جازيت دي پاليه ٤٤ - ١ - ٢٣ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٥٢ ص ٢٤٦ هاش ٣ - ويلاحظ أن هذا الحكم قد صدر في فرنسا ولكل بلد ظروفه الخاصة) .
 (٢) أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ هاش ٣٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧٠٧ - ص ٧٠٩ - باريس ١٥ فبراير سنة ١٩٤٤ J.C.P. ١٩٤٤ - ٢ - ٢٩٤٢ - ٢٢ مايو سنة ١٩٤٦ J.C.P. ١٩٤٧ - ٢ - ٣٣٨٢ - ١٨ نوفمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ - ٤٣ - ولا يكتفى لإثبات التقصير في جانب البواب أن تعدد السرقات في العمارة ، أو أن يثبت أن البواب لم ير السارق ، أو أن يكون المكان الذي يوجد فيه البواب لا يستطيع أن يرى من القاذى وللرائح (أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ هاش ٣٦) .
 (٣) أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ هاش ٣٦ - هنرى وليون مازو في المجلة التفصيلية للقانون المدني ١٩٥٢ ص ٥١٢ - باريس ١١ أيار ١٩٥٦ - دالوز ١٩٥١ : - ٥١٤ - ومع ذلك قارن بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧١٠ - ص ٧١١ - وقارن أيضاً استئناف مخلط ٦ يناير سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ٨٥ .

٢١٧ مدني صريحة في هذا المعنى إذ تقول : « وكذلك يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسئولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدى إلا ما ينشأ عن غشه أو عن خطأه الجسيم » ، ومع ذلك يجوز للمدين أن يشترط عدم مسئوليته عن الغش أو الخطأ الجسيم الذي يقع من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه . فإذا اشترط المؤجر عدم مسئوليته عن تقصير البواب ، ووقعت سرقة في العين المؤجرة ، لم يكن المؤجر مسئولاً عنها حتى لو ثبت تقصير البواب وأن هذا التقصير هو السبب الذي أدى إلى السرقة . وهذا لا يمنع من رجوع المستأجر على البواب بموجب المسئولية التقصيرية .

وشرط عدم مسئولية المؤجر يجب عدم التوسع في تفسيره ، فإذا ورد في عبارات عامة كان المؤجر غير مسئول عن تقصير البواب اليسير ، ولكنه يكون مسئولاً عن تواطؤ البواب مع اللصوص وعن تقصيره الجسيم إلا إذا اشترط المؤجر عدم مسئوليته أيضاً عن ذلك . ويعتبر تقصيراً جسيماً ، لا يعني المؤجر من المسئولية عنه إلا بشرط خاص ، أن يكون البواب متفرغاً لحراسة المنزل وتمكناً كل التمكّن من منع السرقات ، مما يبعث الطمأنينة في نفس المستأجر فيعتمد عليه في الحراسة ، ومع ذلك يتهاون بها ونأياً يمكن اللصوص من السرقة . أما إذا كان البواب غير متفرغ لحراسة المنزل ، وتعود التغيب للعمل في الخارج ، وسرق المنزل أثناء تغيبه ، فإن التقصير إن وجد يكون يسيراً ، ويعني المؤجر من المسئولية عنه إذا اشترط ذلك ولو بعبارة عامة (١) .

٣١٤ - متى يكون المؤجر ملتزماً بإقامة بواب للحراسة : والأصل أن

المؤجر لا يلتزم بإقامة بواب للحراسة ، لأن خدمات البواب تعتبر من ملحقات العين وليست من أصلها ، ويجوز للمؤجر أن يؤجر العين دون ملحقاتها إذا رضى المستأجر بذلك . فإذا أجر شخص طبقات عمارة من العمارات التي يقام عادة بواب على حراستها ونظافتها ، ولم يتم بواباً ، فإن المستأجرين لطبقات العمارة وقد شهدوا أن العمارة لا بواب لها وتعاقدوا مع ذلك يكونون قد رضوا بهذه الحالة ، وليس لهم بعد ذلك أن يطالبوا بإقامة بواب (٢) .

(١) قرب في هذا المعنى بلانيول وريبير ١٠

(٢) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٢٠٩ - وقد يشترط المستأجر على المؤجر -

ولكن إذا كان للعامة بواب عند الإيجار ، فلا يجوز للمؤجر أثناء الإيجار أن ينتزع البواب منها فتبقى دون حراسة ، لأن المستأجرين قد اعتملوا على أن يكون للعامة بواب ، وخدمات البواب كما قدمنا من ملحقات العين المؤجرة ، وقد أجر المؤجر العامة بملحقاتها فلا يجوز أن ينتقص من ذلك (١) . هذا هو الأصل ، ومع ذلك قد يتبين من الظروف ومن حالة العامة أن المؤجر كان قد أقام البواب بصفة مؤقتة . فقد تكون العامة صغيرة لا يكون لمثلها بواب ، وقد أقام المؤجر البواب مؤقتاً أثناء تغيبه عن البلد أو حتى يتم إسكان العامة ، فإذا أخرج المؤجر البواب بعد انتهاء مهمته لم يكن للمستأجرين أن يشكوا من ذلك . ويراعى العرف على كل حال في هذه المسألة ، فقد جرت العادة أن العين المؤجرة إذا كانت « فيلا » لم يكن لها بواب من قبل المؤجر ، والمستأجر هو الذي يقيم البواب من قبله إذا احتاج إلى ذلك . فإذا كان للفيلا المؤجرة بواب من قبل المؤجر ، وانزع هذا بعد الإيجار ، فيغلب أن يكون المستأجر قد توقع ذلك وليس له أن يشكو منه .

المبحث الرابع

ضمان العيوب الخفية

وفوات الوصف

٣١٥ - الاختلاف ما بين التقنين القديم والجديد : لم يكن يوجد في التقنين المدني القديم نص يقضى بضمان المؤجر للعيوب الخفية في العين المؤجرة . أما التقنين المدني الجديد فقد اشتمل على عدة نصوص تقضى بهذا الضمان ، وتقرر الجزاء المترتب عليه .

ومن هنا وجد اختلاف بين التقنينين ، وهو اختلاف يرجع ، كما رأينا في

— صراحة أو ضمناً أن يكون للعامة بواب يجرسها ، ويقوم للعرف مقام الشرط (عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٥٢ ص ٢٢٩ هاشم ٢) .

(١) بلانبول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٢ ص ٧٠٩ هاشم ٥ - باريس ٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دالوز ١٩٥٥ مختصر ص ٥٥ .

مواضع عدة ، إلى الاختلاف الأصلي ما بين التمتين . فالتمتين القديم لا يلزم
للمؤجر إلا بأن يترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، أما التمتين الجديد فيلزم المؤجر
بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين .

وسنجرى هنا ، كما جرىنا في الحالة التي تسلم بها العين وفي التزام المؤجر
بتعهد العين بالصيانة ، على أن نبين أولاً أحكام التمتين المدني القديم في ضمان العيوب
الخفية إذ أن كثيراً من عقود الإيجار لا تزال خاضعة لهذه الأحكام كما سبق
للقول ، ثم نبين أحكام التمتين المدني الجديد في هذا الضمان .

المطلب الأول

ضمان العيوب الخفية في التمتين المدني القديم

٣١٦ - من المتأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة : قدمنا أنه لم يكن
يوجد نص في التمتين المدني القديم يقضى بضمان المؤجر للعيوب الخفية في العين
المؤجرة . ومع ذلك جرى القضاء والفقهاء في مصر على أنه إذا وجد عيب خفي في
العين المؤجرة يكون من شأنه أن يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين أو أن
ينقص من هذا الانتفاع ، فالمستأجر يستطيع أن يطلب فسخ الإيجار إذا كان للفسخ
ما يبرره ، أو إنقاص الأجرة (١) .

واستند في ذلك إلى المبادئ العامة في عقد الإيجار ، وإلى أحكام الشريعة
الإسلامية ، وإلى التماس على حالة هلاك العين . أما المبادئ العامة في عقد الإيجار
فتقتضى بأن الأجرة تقابل الانتفاع ، فإذا امتنع الانتفاع أو نقص لأي سبب
- ويعتبر العيب سبباً - فسخ العقد أو أنقصت الأجرة . وأما أحكام الشريعة
الإسلامية ، وهي التي استقى منها التمتين المدني القديم المبدأ الذي يقضى بأن المؤجر
لا يلزم إلا بترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، فتعطي للمستأجر الحق في طلب

(١) جرائمولا في المقود فقرة ٣٦٠ - دي هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٦٣ - أحد نصي
زغلول ص ٢٧٦ - الإيجار لمؤلف فقرة ٢٢٠ - استئناف مغلغل ٩ أبريل سنة ١٨٩٠ م ٢
ص ٢٣٤ - أول أبريل سنة ١٨٩١ م ٣ ص ٢٧١ - ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٦٣ -
نوفمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٥ - ١٠ يناير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٧٧ - ططا
لوطية ٣ ديسمبر سنة ١٩٠٣ المجموعة الرسمية ١٩٠٤ رقم ٧٠ .

فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة على حسب الأحوال لوجود عيب مؤثر في العين (١).
وأما القياس على حالة هلاك العين ، فإن المادة ٤٥٤/٣٧٠ - ٤٥٥ من التقنين
المدني القديم تعطى للمستأجر ، في حالة هلاك العين هلاكاً كلياً أو جزئياً ، الحق
في طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، فوجب القياس على حالة ما إذا كان
الحرمان ليس راجعاً إلى هلاك العين هلاكاً مادياً بل إلى وجود عيب فيها يحول
دون الانتفاع بها انتفاعاً كاملاً ، لأن العلة في الحالتين واحدة (٢) .

٣١٧ - وهو للمستأجر في طلب التنفيذ العيني : ولكن حق المستأجر
يقف عند هذا الحد ، فليس من حقه أن يطلب إلى المؤجر إزالة العيب ولو كان

(١) انظر المواد ٦٤٦ - ٦٤٧ من مرشد الحيوان ٥١٣ - ٥٢١ من المجلة - ابن
عابدين ٥ ص ٦٤ - ص ٦٦ - شرح العناية على الهداية تكملة فتح القدير ٧ ص ٢٢٠ .
(٢) وقد كتبنا في هذا الصدد في عهد التقنين المدني القديم ما يأتي : « وأما مبادئ العدالة
فتأبى أن يترك المستأجر وشأنه في عين بعية ميباً يفوت الانتفاع به أو يخل ، وإذا كانت المواد
٤٥٤/٣٧٠ - ٤٥٥ تعطى الحق للمستأجر - في حالة هلاك العين هلاكاً كلياً أو جزئياً - في طلب
فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، فاذك إلا جزاء عادل لحرمان المستأجر من الانتفاع بالعين .
فوجب القياس على هذا في حالة ما إذا كان الحرمان ليس راجعاً إلى هلاك العين هلاكاً مادياً ،
بل إلى وجود عيب فيها يحول دون الانتفاع بها انتفاعاً كاملاً ، لأن العلة في الحالتين واحدة .
ولذلك وجب القول بأنه في القانون المصري يكون للمستأجر حق طلب فسخ الإيجار أو إنقاص
الأجرة حل حسب الأحوال إذا كانت العين المؤجرة بها عيب يؤثر في الانتفاع بها ، وذلك استناداً
إلى ما تقدم من مبادئ العدالة ، ولما سبق تقريره من أحكام الشريعة الإسلامية في هذا الصدد ،
وهي المصدر الذي أخذ عنه المشرع المصري أكثر القواعد التي خالف بها القانون الفرنسي ،
فلا يعقل أن المشرع أراد أن يفرق في محاباة المؤجر ، ويجاوز في ذلك حداً لا تقره عليه نفس
الشريعة التي اعتمد عليها عندما خالف المبادئ الفرنسية . وإذا أعوزتنا النصوص في القوانين
المصرية ، فلا أقل من أن نستند إلى المواد ٤٥٤/٣٧٠ - ٤٥٥ للسالف الذكر ، وذلك على سبيل
القياس ، كما سبقت الإشارة إلى هذا . وهذا هو الرأي الذي تأخذ به المحاكم المصرية وأكثر
شراح القانون المصري » (الإيجار للمؤجر لفقرة ٢٢٠) - وانظر سليمان مرقس فقرة ١٨٨ .
وقد قضت محكمة النقض بأنه وإن كان القانون المدني القديم لم يأت بنص صريح على التزام المؤجر
بضمان العيوب الخفية ، إلا أنه لما كان التزام المستأجر بدفع الأجرة هو في مقابل انتفاعه بالعين
المؤجرة ، وهو التزام مستمر ومتجدد بطبيعته ، فإنه إذا ترتب على العيب الخفي عدم صلاحية
العين المؤجرة للانتفاع بها أو نقص في صلاحيتها ، كان من مقتضى ذلك أن يكون للمستأجر
الحق في طلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة ، قياساً على ما تقتضيه المادة ٣٧٠ مدني
قديم في حالة هلاك العين كلياً أو جزئياً ، لأن العلة في الحالتين واحدة (نقض مدني ١٧ مارس
سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٠٩ ص ٨٢٨) .

هذا ممكناً^(١). بل إن المستأجر إذا أزال العيب بمصرفات من عنده ، فليس له الرجوع بذلك على المؤجر ، لا بناء على دعوى الفضالة لأن المستأجر إنما يعمل لمصلحته هو لا لمصلحة المؤجر ، ولا بناء على دعوى الإثراء بلا سبب لأن السبب هنا هو عقد الإيجار^(٢).

٣١٨ - رد من للمستأجر في طلب التعويض أو بناء على قواعد المسؤولية

التقصيرية : وكان القضاء يحكم للمستأجر بالتعويض أيضاً ، ولكن بشروط أربعة : (١) أن يكون هناك ضرر أصاب المستأجر في نفسه أو في ماله ، ولا يكفي أن يكون الضرر مجرد حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة^(٣). (٢) أن يكون العيب الخفي موجوداً وقت عقد الإيجار ، فلا تعويض إذا كان العيب حادثاً بعد ذلك^(٤). (٣) أن يكون العيب يعلمه المؤجر ، أو يكون من الممكن أن يعلمه ، فإذا جهله ولم يكن من الممكن إلا أن يجهله كان للمستأجر فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، ولكن ليس له الرجوع بتعويض على المؤجر^(٥). (٤) أن يثبت للمستأجر أن هناك تقصيراً واضحاً في جانب المؤجر^(٦). وبعد القضاء المختلط أن مجرد علم المؤجر بعيوب البناء وقت الإيجار يكون تقصيراً كافياً في جانبه يبرر الحكم عليه بالتعويض^(٧).

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المؤجر ليس مسئولاً في الأصل ، دون شرط خاص في عقد الإيجار ، عن نتائج انهيار أرضية شرفة المنزل ، وفي هذه الحالة لا يستطيع المستأجر ، حتى لو كان الانهيار راجعاً إلى وجود عيوب خفية في أرضية الشرفة ، أن يطلب الترميمات التي أصبحت ضرورية أو أن يطلب تعويضاً ، وكل ما يستطيع أن يطلب هو فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة (استئناف مختلط ٦ مارس سنة ١٩١٣ م ٣٥ ص ٢١٧).

(٢) الإيجار للمؤلف لفقرة ٢٢٢ ص ٢٨٦ - استئناف مختلط ٣٠ نوفمبر سنة ١٩١٦ م

٢٩ ص ٨٢ .

(٣) استئناف مختلط ٢٠ فبراير سنة ١٩٠٣ م ١٤ ص ١٥٤ .

(٤) استئناف مختلط ٢٠ فبراير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ١٥٤ - ١٧ أبريل سنة ١٩٠٢ م

١٤ ص ٢٥٢ .

(٥) استئناف مختلط ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٦٣ - ٣٠ مايو سنة ١٩١٦ م

٢٨ ص ٣٩٧ .

(٦) استئناف مختلط ٥ نوفمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٥ .

(٧) استئناف مختلط ٢٨ يناير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١١١ .

ويلاحظ أن الحكم بتعويض مع اشتراط هذه الشروط الأربعة إنما هو تطبيق لمبادئ المسؤولية التقصيرية، ولم يذهب القضاء المصري في ذلك إلى أبعد مما تقضى به هذه المبادئ^(١). ولذلك تردد المحاكم في تحديد أساس مسئولية المؤجر عن التعويض في العيوب الخفية. فبعض يرى أن هذه المسئولية منشأها عقد الإيجار، وبعض يرى أن منشأها المسئولية التقصيرية، وفريق ثالث يرى أن منشأها المصدران معاً، والصحيح هو أن منشأها المسئولية التقصيرية^(٢).

(١) استئناف مختلط ١٠ نوفمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٩ - وقضت محكمة الاستئناف المختلطة أيضاً بأن مالك العقار مسئول عن الضرر الذي يلحق بالمستأجر منه وبزوار هذا المستأجر. فإذا تداعى المنزل المؤجر للسقوط وسقط بالفعل، وهتك أحد زوار المستأجر، كان المالك مسئولاً عن تعويض الضرر الذي لحق بهذا الزائر. ومسئولية الملاك تكون ثابتة أيضاً حتى لو نسب المالك إلى وكيله الذي فوض إليه إدارة أملاكه التقصير أو الخطأ الجسيم، لأن المالك مسئول على كل حال عن خطأ وكيله. ومسئولية الملاك تكون واجبة أيضاً لتعويض الضرر اللاحق بالمستأجر من الباطن وبزواره، حتى لو كان عقد الإيجار غير مرخص فيه للمستأجر الأصل بالإيجار من الباطن (استئناف مختلط ٢٨ يناير سنة ١٩٢٦ المحاماة ٦ ص ٣٧٨) - ويلاحظ أننا أقرب هنا إلى حاجة العين إلى الترميم منا إلى العيب الخفي، ولكن الحكم واحد في الحالتين. وإذا كان العيب معلوماً للمستأجر أو كان يمكنه أن يعلمه، فإن المؤجر لا يكون مسئولاً عن التعويض (استئناف مختلط ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٦٤). وكذلك إذا أهمل المستأجر، لم يكن المؤجر مسئولاً عن تعويض الضرر الذي كان يمكن للمستأجر تلافيه. وقضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا أجر شخص عقاراً آيلاً للسقوط، فسقط بناؤه، كان مسئولاً عن الترميمات للمستأجر. وتشمل الترميمات في حالة تأجير دكان المصروفات التي صرفها المستأجر لاستئجار الدكان وتهيئته للغرض المقصود منه، وكذلك الضرر الناشئ من إخلاء المحل والبحث عن محل آخر وما ضاع عليه من المكسب. ولكن إذا كان المستأجر يعلم بأن سقوط المنزل محتم، ومع ذلك أهمل في نقل بضائمه، فليس له الرجوع على المؤجر بتعويض الضرر الذي لحق تلك البضائع لأنه كان يمكن تلافيه (استئناف وطني ١٨ مارس سنة ١٩١٢ المجموعة الرسمية ١٣ رقم ٧٨ ص ١٥٥ - ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٨ المجموعة الرسمية ٢٠ رقم ٧٣).

(٢) استئناف مختلط ٢٤ مارس سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ١٧٢ - ١٠ نوفمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٩ - ١٧ يونيو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٤٢٨ - ٣٠ مايو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٣٩٧ - ٨ مايو سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٤٨٥ - ٥ مارس سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٢٦٧ - ٢٣ يونيو سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٣٩٠ - أول ديسمبر سنة ١٩٢٢ م ٤٥ ص ٤٦ - ٢٨ يناير سنة ١٩٢٧ م ٤٩ ص ٨٩ - ٤ فبراير سنة ١٩٢٧ م ٤٩ ص ٩٥ - جرانمولان في العقود فقرة ٢٦٣ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢١ - سليمان مرقس فقرة ١٨٨.

ويلاحظ أن تأسيس مسئولية المؤجر على قواعد المسئولية التقصيرية بالرغم من وجود عقد الإيجار ينحرف عن المبدأ الصحيح في نظرنا، وهو المبدأ الذي يقضى بأنه حيث يوجد عقد ينظم العلاقة بين الطرفين، فإن المسئولية العقدية تجبب المسئولية التقصيرية ولاخيرة بين المسئولتين.

٣١٩ - المؤجر يتحمل تبعه العيب ولكنه غير مسئول عن ضمانه :

ويستخلص من كل ما تقدم أن المؤجر ، في التقنين المدني القديم ، يتحمل تبعه العيب الخفي في العين المؤجرة ، ولذلك يجوز للمستأجر أن يرجع عليه بفسخ الإيجار أو بانقاص الأجرة . ولكنه غير مسئول عن ضمان العيب الخفي . ولذلك لا يجبر على التنفيذ العيني وإزالة العيب حتى لو كان هذا ممكناً ، ولا يرجع عليه المستأجر بالمصروفات التي أنفقها لهذا الغرض . ولا يحق للمستأجر أن يرجع على المؤجر بتعويض عما أصابه من ضرر بسبب العيب بناء على عقد الإيجار ، فلا يرجع بتعويض عن حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة . وإنما يرجع بتعويض بناء على قواعد المسؤولية التقصيرية لا عقد الإيجار ، إذا أصابه ضرر في شخصه أو في ماله وكان هذا الضرر سببه خطأ واضح أثبتته المتأجر في جانب المؤجر .

٣٢٠ - جواز الرجوع على نصيب الأخطام المتقدمة : وكان للمتعاقدين

في التقنين المدني القديم أن يتفقا على تعديل الأحكام المتقدمة . فكان يجوز لها أن يخففا من التزامات المؤجر أو أن يحوها أصلاً^(١) . وبما يخفف هذه الالتزامات أن يعترف المتأجر في عقد الإيجار بأنه تسلم العين في حالة حسنة ، ثم لا يجبر المؤجر بعد ذلك بما عسى أن يجده من العيوب في وقت التأم^(٢) . وكذلك إذا ثبت أن المتأجر قصر في عدم تلافى الضرر الذي وقع منه^(٣) . ولكن الاتفاق على تخفيف التزامات المؤجر أو على حوها كلية لا يجوز التوسع في تفسيره ، ويكون التفسير عند الشك لصالح المتأجر . فإذا اشترط المؤجر عدم مسؤوليته عن الأضرار التي تحدث من المطر أو من كسر مواسير المياه ، فإنه يظل مسئولاً عن الضرر الذي يحدث من انهدام حائط^(٤) . وكذلك يظل مسئولاً عن كل ضرر يحدث بخطأه^(٥) ، وعن الضرر الذي يحدث حتى لو قام بتصلبات ولكن هذه

(١) استئناف مخطوط ١١ يونيو سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٧٠ - ٢٠ مايو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٣٩٧ .

(٢) استئناف مخطوط ٥ نوفمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٤ - ١١ مايو سنة ١٩٢١ جازيت ١٢ رقم ٤٨ ص ٣٨ - أول يونيو سنة ١٩٢١ جازيت ١٢ رقم ٤٧ ص ٢٧ .

(٣) استئناف مخطوط ١٨ فبراير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١٥٤ .

(٤) استئناف مخطوط ١٧ يونيو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٤٢٨ .

(٥) استئناف مخطوط ١٠ فبراير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١٥٥ .

التصليحات لم تكن كافية^(١) ، وعن الضرر الذي يحدث عند التأخر في تسليم العين^(٢) . ولا يجلي المؤجر من التزاماته اعتراف المستأجر في عقد الإيجار أنه قبل العين بالحالة التي هي عليها دون أية مسئولية على المؤجر^(٣) . وعلى كل حال يكون المؤجر ضامناً للعيب الخفي إذا أخفاه غشاً^(٤) .

وكما أن المؤجر يستطيع تخفيف التزاماته أو محوها ، كذلك للمستأجر أن يشترط تشديد هذه الالتزامات وجعل المؤجر يضمن العيب الخفي . فله مثلاً أن يحتفظ لنفسه الحق في طلب التعويض حتى عن مجرد حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب العيوب الموجودة فيها . وله كذلك أن يشترط مسئولية المؤجر عن التعويض ، حتى لو لم يثبت أى تقصير في جانبه ، سواء كان العيب موجوداً قبل عقد الإيجار أو حادثاً بعده ، وسواء كان المؤجر عالماً به أو غير عالم .

ليراعى في تقدير مسئولية المؤجر عن العيوب الخفية الظروف المحلية والشهرة العامة . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المنازل المجاورة للنيل ، وتكون بملك معرضة لرشح المياه ، يجب أن تبني بحيث تكون صالحة للسكنى وفي مأمن من الرشح ، وإلا كان المؤجر مسئولاً عن تعويض للمستأجر^(٥) ، وهذا فضلاً عن إنقاص الأجرة^(٦) . وقضت هذه المحكمة نفسها ، من جهة أخرى ، بأنه لا يجوز التشدد في مسئولية المؤجر عن عيوب البناء ، فهذه العيوب كثيرة الانتشار في المنازل المبنية في مصر منذ أمد طويل^(٧) .

٣٢١ - مسئولية المستأجر قبل الغير عن العيوب الخفية : هذا ولا مسئولية على المستأجر فيما يقع من الضرر على الغير بسبب العيوب الموجودة في العين المؤجرة ، إلا إذا أثبت هذا الغير خطأ في جانب المستأجر . ولمن وقع عليه الضرر أن يرجع

(١) استئناف مختلط ١٠ مايو سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٣١١ .

(٢) استئناف مختلط ٢١ مايو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٣٥ .

(٣) استئناف مختلط ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٦٣ .

(٤) استئناف مختلط ١٠ يناير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٧٧ .

(٥) استئناف مختلط ٢١ مارس سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٢٢٢ .

(٦) استئناف مختلط ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٦٤ .

(٧) استئناف مختلط ٥ نوفمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٥ - وانظر في كل ذلك الإيجار

على مالك العين طبقاً للقواعد العامة^(١)، وبخاصة طبقاً لأحكام المادة ١٧٧ فيما يتعلق بمسئولية حارس البناء^(٢).
ولكن المالك لا يكون مسئولاً قبل الغير عن هلاك شيء مملوك لهذا الأخير وكان مودعاً في العين المؤجرة، بالرغم من اشتراط المؤجر في عقد الإيجار ألا يقبل المستأجر ودبعة في العين المؤجرة^(٣).

المطلب الثاني

ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف في التمتين المدني الجديد

٣٢٢ - المؤجر يضمن للمستأجر العيب الخفي وفوات الوصف :

أما التمتين المدني الجديد، فبخلاف التمتين المدني القديم قد نص صراحة على ضمان المؤجر للعيب الخفي في العين المؤجرة وفوات الوصف فيها . فأصبح المؤجر، بناء على النصوص الصريحة في التمتين المدني الجديد ، مسئولاً عن العيب الخفي ، لا بموجب أحكام تحمل التبعة فحسب كما كان الأمر في التمتين المدني القديم ، بل أيضاً بموجب أحكام الضمان . فإذا وجد بالعين المؤجرة عيب خفي توافرت فيه الشروط الواجبة ، أو فوات على المستأجر و وصف العين ، كان المؤجر مسئولاً عن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، وكذلك كان مسئولاً عن التنفيذ العيني أي إزالة العيب إذا كانت هذه الإزالة لا تبهظه ، ومسئولاً عن التعويض . وفي هذا يختلف التمتين الجديد عن التمتين القديم ، ففي التمتين القديم لا يكون المؤجر ملزماً بإزالة العيب . ولا بالتعويض كما سبق القول .

وقد عرض المشرع لضمان العيوب الخفية وفوات الوصف في صدد البيع . فتعتبر الأحكام الواردة في البيع أصلاً يرجع إليه فيما لم يرد فيه نص خاص أو يتعارض مع طبيعة عقد الإيجار . وقد سبق تقرير ذلك بالنسبة إلى ضمان التعرض والاستحقاق^(٤).

(١) استئناف مخطوط ٢٠ يناير سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ١٠٤

(٢) نقض ١٧ يونيو سنة ١٩٢٧ مجموعة عمر ٢ رقم ٦٤ ص ١٧٥ - الوسيط ١

فقرة ٧١٣ ص ١٠٧١ .

(٣) استئناف مخطوط ١٨ فبراير سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٢٤١ - والنظر في كل ذلك

الإيجار المؤلف بقرة ٢٢٤ .

(٤) انظر آنفاً بقرة ٢٣٩ في الماشر .

ونبحث في ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف مسألتين : (١) متى يقوم ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف . (٢) ما يترتب على قيام هذا الضمان (١) .

§ ١ - متى يقوم ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف

٣٢٣ - **نصوص قانونية** : تنص المادة ٥٧٦ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها ، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً ، ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها . وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها . كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره .

٢ - ومع ذلك لا يضمن المؤجر الميب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو

كان يعلم به وقت التعاقد ، (٢) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم . وقد بينا فيما سبق الأحكام التي كانت سارية في عهد هذا التقنين .

(١) ونحيل إلى ما سبق أن قررناه في الترخيص الصادر من المؤجر فيما يتعلق بالمدين في ضمان الميب ، وبالذات في هذا الضمان ، وبالإيجار الذي ينشئ الضمان (انظر آنفاً فقرة ٢٤٣ في الهامش ، وانظر نظير ذلك في البيع الوسيط : فقرة ٣٦٩ - فقرة ٣٧١) - وبلاحظ أن البيع ينفرد بالآ ضمان الميب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالزاد (م ٤٥٤ مدني - الوسيط : فقرة ٣٧١) . فالإيجار الإداري بالزاد يجب فيه على المؤجر ضمان الميب ، ولا يوجد إيجار قضائي مماثل للبيع القضائي .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادتين ٧٧٥ و ٧٧٦ من المشروع التمهيدي . وتوافق المادة الأولى منها الفقرة الأولى . أما المادة الثانية فكانت تجرى على الوجه الآتي : « ومع ذلك لا يضمن المؤجر الميب إذا كان المستأجر قد أخطر به ، أو كان يعلم به وقت التعاقد ، وكذلك لا يضمن المؤجر الميب إذا كان يسهل على المستأجر أن يتحقق من وجوده إلا إذا أعلن المؤجر خلو العين من هذا الميب . » وفي لجنة المراجعة أدمجت المادتان في مادة واحدة ، وأصبح رقم المادة ٦٠٥ في المشروع النهائي . ووافق مجلس النواب عليها تحت رقم ٦٠٤ . وفي لجنة مجلس الشيوخ حذفت العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية : « وكذلك لا يضمن المؤجر الميب إذا كان يسهل على المستأجر أن يتحقق من وجوده إلا إذا أعلن المؤجر خلو العين من هذا الميب » ، لأنها تتناول مسألة تفصيلية روى أن في القواعد العامة ما ينفي عن تنظيمها بحكم خاص ، وأصبح رقم المادة ٥٧٦ . ووافق مجلس الشيوخ على المادة كما عدلتها بلته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥١٩ - ص ٥٢٢) .

ويقابل النص في التقنيات المدنية العربية الأخرى: في التقنين المدني السوري م ٥٤٤ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٧٥ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٥٦ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٥٩ و ٥٦١ (١) .

٣٢٤ - ضمانة العيب تكهده التزامات المؤجر الإيجابية التي قررها

التقنين المدني الجديد: وقد أكل التقنين المدني الجديد بضمان العيب سلسلة الالتزامات الإيجابية التي قررها في ذمة المؤجر، على خلاف التقنين المدني القديم. فقد رأينا فيما تقدم كيف أن المؤجر يلتزم بتسليم العين في حالةصالحة

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى:

التقنين المدني السوري م ٥٤٤ (مطابق).

التقنين المدني الليبي م ٥٧٥ (مطابق).

التقنين المدني العراقي م ٧٥٦ : ١ - يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في المأجور

من ميوب تحول دون الانتفاع به ، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً . ولكنه لا يضمن الميوب التي جرى العرف بالتساحح فيها . ٢ - وهو مشمول أيضاً من خلو المأجور من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو خلوه من صفات يقتضيها الانتفاع به ، كل هذا ما لم يقص الانتفاع به غيره .

م ٧٥٧ : لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطره أو كان يعلم به وقت التعاقد . وكذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان يسهل على المستأجر أن يتحقق وجوده ، إلا إذا أظن المؤجر خلو المأجور من العيب .

(وأحكام التقنين العراقي متفقة مع أحكام التقنين المصري : انظر عباس حسن للصراف فقرة ٩٠٢ وما بعدها) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٥٩ : يضمن المؤجر للمستأجر جميع ميوب المأجور

التي تنقص الانتفاع به نقصاً محسوساً أو تجعله غير صالح للاستعمال المقصود منه بحسب ماهيته أو بحسب العقد . ويكون مشمولاً أيضاً من خلو المأجور من الصفات التي وعد بها صراحة أو التي يقتضيها الفرض المقصود من المأجور . أما الميوب التي لا تحول دون الانتفاع أولاً تنقص منه إلا شيئاً طفيفاً ، فلا يحق للمستأجر أن يرجع من أجلها على المؤجر ، وهذا هو أيضاً شأن الميوب المتساحح بها عرفاً .

م ٥٦١ : لا يضمن المؤجر ميوب المأجور التي كان من السهل تحققها ، إلا إذا كان قد صرح بأنها غير موجودة . ولا يلزم بضمان ما أيضاً: أولاً - إذا كانت الميوب قد أعلنت للمستأجر . ثانياً - إذا كان المستأجر عالماً في وقت إنشاء العقد بميوب المأجور أو بخلوه من الصفات المطلوبة . ثالثاً - إذا كان المؤجر قد اشترط ألا يتحمل ضماناً ما .

(وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري) .

للانتفاع بها ، وكان في التقنين المدني القديم يلتزم بتسليم العين في الحالة التي هي عليها . ورأينا كذلك كيف أن المؤجر يلتزم بتعهد العين بالصيانة وإجراء الترميمات الضرورية ، وكان في التقنين المدني القديم لا يلتزم بإجراء أية مرمة . وها نحن نرى المؤجر يلتزم بضمان العيب ، وكان في التقنين المدني القديم يتحمل تبعة العيب دون ضمان .

وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد ما يأتي :
 « يعرض هذا النص وما يآيه . . . لضمان العيب . وهي وإن كانت مأخوذة من نصوص بعض التقنينات الأجنبية ، إلا أنها تتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية ولا نظير لها في التقنين الحالي (السابق) . وقد تقدم أن الالتزام بضمان العيب هي الحلقة الأخيرة في سلسلة من الالتزامات الإيجابية التي قررها المشروع في ذمة المؤجر . فهو ملزم بتسليم العين في حالة صالحة ، وبتعهدا بالصيانة ، وبضمان العيب ،^(١) .

٣٢٥ - لا يَسْرَطُ في العيب أنه يكون قديماً : ونبادر إلى القول إن العيب الخفي في الإيجار لا يشترط فيه أن يكون قديماً ، أي أن يكون موجوداً وقت التسليم . فالمؤجر يضمن العيب الحادث بعد التسليم^(٢) ، وفي هذا يختلف

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ص ٥٢٠ .
 (٢) سواء وجدت جرمة العيب قبل التسليم أو طرأ العيب أصلاً بعد التسليم ، وأهمية هذا التمييز لا تظهر إلا في البيع حيث لا يضمن البائع إلا العيب القديم الموجود قبل التسليم . ويستشكل الأستاذ منصور مصطلح متدنلاً كيف وتبني العيب الحادث عن التلف المستوجب للترميم ، ويخلص من تساؤله إلى أن العيب لا يكون إلا قديماً ، أما العيب الحادث فليس إلا حاجة العين إلى الترميم . وينتهي إلى أن التزام المؤجر بصيانة العين يشمل التقييم بكل الترميمات التي يقتضيها التلف الطارئ ، ولا محل لوصف بعض أنواع التلف هذا بأنها ميوب ، كما أنه إذا أمكن وصف نوع من التلف بأنه عيب فليست هناك مائدة للقول بأن المتأجر يرجع بضمان العيب لا على أساس الالتزام بالترميم ، (منصور مصطلح منصور فقرة ١٩٧ ص ٥٠٧ - وانظر أيضاً عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٤٢ ص ٢٠٦) .
 وإذا كان العيب يظل أن يكون في العين المؤجرة منذ البداية أي قبل التسليم وقل أن يحدث العيب بعد التسليم ، فليس هذا معناه أن العيب الحادث لا يوجد ، وأنه إذا وجد يختلط حتماً بالتلف . فمن الممكن أن تصور عيباً يحدث بعد التسليم ولا يكون تلفاً . وإذا كان عيباً تصور ذلك في البناء ، فليس بمسير تصوره في الأرض الزراعية . فقد يطرأ على تربة الأرض بعد التسليم عيب لا يكون تلفاً ، فيرتفع الماء في أغوارها مثلاً حتى تصح الأرض غير صالحة للزراعة

الإيجار عن البيع. وسبب الاختلاف واضح، وهو يرجع إلى طبيعة عقدا الإيجار. فهذا العقد زمني مستمر، ويبقى المؤجر طوال مدة الإيجار ضامناً للمستأجر الانتفاع الملائم الكامل بالعين المؤجر، فإذا طرأ على العين عيب في أثناء مدة الإيجار ضمنه المؤجر. وهذا بخلاف البيع فهو عقد فوري، ومتى تم وطراً عيب في العين المبيعة بعد التسليم فالمشترى هو الذي يتحمل تبعه هذا العيب ولا يضمنه البائع (١).

٣٢٦ - شروط ثلاثة يجب توافرها في العيب: يبنى من الشروط الأربعة الواجب توافرها في العيب في الشيء المبيع، بعد أن استبعدنا عيب القلم، شروط ثلاثة يجب توافرها في العيب في الشيء المؤجر حتى يضمنه المؤجر. وهذه الشروط هي: (١) أن يكون العيب مؤثراً. (٢) وأن يكون خفياً. (٣) وأن يكون غير معلوم للمستأجر (٢).

- صلاحية تامة. وقد تكون الأرض قبل التسليم متصلة بترعة عامة أو بمصرف عام، ثم يجد بعد التسليم أن ينقطع اتصالها بذلك. بل إن البناء نفسه قد يحدث فيه عيب بعد التسليم، فتقطع مواصلاته أو تنصرف بعد أن كانت ميسرة، أو يقوم الجار أو مصلحة التنظيم بأعمال يكون من شأنها أن تعجب منه النور أو الهواء أو تجمله صير المداخل (انظر في هذا المعنى بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٠٩). وانظر في فائدة التمييز بين التلف والعيب ما يلي فقرة ٣٢٩ في احاش).

(١) الوسيط ٤ فقرة ٣٦٦ - جوار ١ فقرة ١٢٠ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٢٩ - أوبرى وروولسان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٧ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٧ ص ٧٤٠ - وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا المعنى: « ولا يشترط في العيب أن يكون قديماً لى موجوداً وقت العقد. فالعيب الحادث مضمون كالعيب القديم، بخلاف البيع، وذلك لأن المؤجر ملتزم بتعهد العين بالصيانة، فلو وجد عيب وجبت إزالته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢١) ».

هذا ولا يضمن المؤجر العيب الذي يحدث بالعين بعد العقد إذا كان حدوثه بخطأ من المستأجر، وحل المؤجر أن يثبت الخطأ في جانب هذا الأخير (بودرى وقال ١ فقرة ٤٤٤ - سليمان مرقس فقرة ١٩٠ ص ٣٤١ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٨٩ ص ١١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٤٢ ص ٢٠٥) - فلا ضمان عن عيب نشأ بسبب أن المستأجر لم يطلب إجراء ترميمات ضرورية في الوقت المناسب (محمد كامل مرمى فقرة ١٣٢).

(٢) ولا فرق بين ما إذا كان العيب دائماً أو وقتياً، فكلاهما يضمنه المؤجر (بودرى وقال ١ فقرة ٤٣٥). ولا يشترط في العيب أن يكون مستمراً، فيمكن أن يظهر في بعض الأوقات ولو كان لا يظهر في لوقات أخرى، (منصور مصطفى منصور فقرة ١٩٤ ص ٥٠٠).

٣٢٧ - السُّرْطُ الأوَّل - يجبُ أنهُ يكونُ العيبُ مؤثراً : تقولُ الفقرةُ

الأولى من المادة ٥٧٦ مدني ، كما رأينا ، إن المؤجر يضمن للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها ، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً . فالعيب المؤثر في الإيجار هو العيب الذي يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو ينقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً (١) . وتحديد المنافع المقصورة من العين المؤجرة يستفاد من أمرين : ما هو مبين في عقد الإيجار ، أو ما هو ظاهر من طبيعة العين المؤجرة .

فقد يحتاط المستأجر ويبين في عقد الإيجار الأغراض المقصودة من العين المؤجرة ، فيجب عندئذ أن تعتبر هذه الأغراض جميعاً منافع مقصودة من العين . فإذا كان بالعين عيب خفي يخل بأية منفعة منها إخلالاً محسوساً ، كان للمستأجر الرجوع على المؤجر بضمان العيب الخفي . فقد بين المستأجر في عقد الإيجار أنه استأجر الأرض الزراعية ليزرع موزاً أو عنباً أو موالح أو أية فاكهة أخرى ، أو ليزرع فيها خضروات ، أو نحو ذلك . فعندئذ يجب أن تكون الأرض المؤجرة صالحة لزراعة نوع المحصول الذي عين في العقد ، فإذا لم تكن صالحة رجع على المستأجر على المؤجر بالضمان لخلو العين من صفات ينتضيها الانتفاع بها عنى الوجه المبين بالعقد . وقد يتعهد المؤجر صراحة في

(١) وتقرير ما إذا كان النقص في الانتفاع كبيراً مسألة واقع بيت بين قاضي الموضوع . وتختلف من حالة إلى أخرى . فإبعد نقصاً كبيراً في منزل مرتفع الأجرة معد لسكنى الطبقة الغالية ، لا يعد كذلك في منزل تسكنه الطبقة الفقيرة . وما بعد عيباً في الشيء المباع قد لا يعد عيباً في الشيء المؤجر . فإذا كانت العين أساسها لا يحتل بناء طبقة جديدة فهذا لا يعد عيباً بالنسبة إلى المستأجر ويعد عيباً بالنسبة إلى المشتري (محمد علي إمام فقرة ١٠٩ من ٢٥٥ - منصور معطوق منصور فقرة ١٩٤ ص ٤٩٦) .

ومعيار ما إذا كان العيب مؤثراً معيار موضوعي لا ذاتي . فكل عيب يترتب عليه الإخلال بالانتفاع بالعين بحسب طبيعتها يكون مؤثراً ، فلا يعد إذن باعتبار ذاتية للمستأجر مادام لم يتفق عليها مع المؤجر . فإذا كان العيب مؤثراً في نظر المستأجر الشخصي : فلا عبرة بذلك مادام العيب غير مؤثر بحسب طبيعة الشيء المؤجر (محمد علي إمام فقرة ١٠٩ من ٢٥٥ - ص ٢٥٦) . وارتفاع الطبقة المؤجرة ليس عيباً في ذاته ، وإن كان عيباً بالنسبة إلى من كان مريضاً بالقلب . ومع ذلك إذا جد مرض القلب بعد الإيجار ، أو كان موجوداً قبل الإيجار ولكن المستأجر لا يعلمه ، فقد يكون ذلك عنراً طارئاً يبرر إنها الإيجار طبقاً لقواعد المقررة في هذا الشأن (انظر مايل فقرة ٥٥٤ في الهامش) .

عقد الإيجار بتوافر شروط معينة في العين المؤجرة ، كأن يتعهد بأن يكون المنزل المؤجر غير شديد الرطوبة ، أو بأن تكون الأرض الزراعية المؤجرة تجود فيها زراعة القصب ، أو بأن تكون السيارة المؤجرة لا تستهلك من الوقود أكثر من مقدار معين . فإذا لم تتوافر في العين الصفات التي تعهد المؤجر بتوافرها ، رجع المستأجر عليه لخلو العين من صفات تعهد صراحة بأنها متوافرة .

فإذا لم يذكر المتعاقدان شيئاً عن المنافع المقصودة من العين المؤجرة ، وجب لتحديد هذه المنافع الرجوع إلى طبيعة العين . فإذا كان بالعين عيب يخل بهذه المنافع ، وجب على المؤجر الضمان . والعبء الذي يرجع إلى طبيعة العين هو - كما تقول محكمة النقض في صدد العيب في المبيع^(١) - الآفة الطارئة التي تهلونها الفطرة السليمة للشيء . فيعد عيباً رطوبة المنزل الزائدة على المألوف ، أو أضرار الواهي^(٢) ، أو تلوته بمكروبات مرض معد ، أو الرائحة الخبيثة التي تنبعث من جوانبه ، أو وجود ذباب أو صراصير أو بق أو فيران فيه بكثرة غير مألوفة^(٣) ، أو عدم صلاحية المنزل للسكنى من الوجهة الصحية^(٤) . ويعد عيباً تصاعد الدخان من مواقد المساكن المجاورة وامتدادها إلى المكان المؤجر بحيث يصبح غير صالح للسكنى ، وموقع المكان المؤجر بحيث يحس الموجود فيه كل ما يقال ويفعل في المكان المجاور ، أو العكس بحيث يحس المكان المجاور كل ما يقال ويفعل في المكان المؤجر . ويعد عيباً في الأرض

(١) نقض مدني ٨ أبريل سنة ١٩٤٨ مجموعة مر ٥ رقم ٢٩٦ ص ٥٨٧ - وانظر آنفاً فقرة ٢٣٤ في الهامش .

(٢) أو تداعى شرفة المنزل بسبب عيب في بنائها (استئناف مخطط ٢١ مارس سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٢١٢) .

(٣) جيوار ١ فقرة ١١٨ - لوران ٢٥ فقرة ١١٨ - هيك ١٠ فقرة ٢٩٣ - بودري وقال ١ فقرة ٤٣١ - وانظر آنفاً فقرة ١٧٨ في الهامش .

(٤) انظر م ٢/٥٦٥ مدني وقد وأيناها تقول : « فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ، ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق » (انظر آنفاً فقرة ١٩٨ - ويلاحظ أن عدم صلاحية المنزل للسكنى من الوجهة الصحية يجب أن يكون معياره موضوعياً لا ذاتياً كما سبق القول في معيار العيب المؤثر : انظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش - وعسى هذا المعيار الموضوعي في تطبيق المادة ٢/٥٦٥ مدني ، مع عدم الإخلال بأحكام المقرر الطارئ إذا كان هناك عذر صهي ذاتي : انظر مايل فقرة ٥٥٤ في الهامش) .

للزراعية أن تكون وسائل الري أو الصرف فيها غير متوافرة ، أو أن تكون تربة الأرض مصابة بأمراض تمنع من نمو الزراعة فيها . وقد تحتوي السيارة المؤجرة على عيوب في أجهزتها الميكانيكية أو الكهربائية تجعل استعمال السيارة متعلراً أو صعباً . ومن الأمثلة على العيب أن يؤجر ملعب منظر (لوجاً) لأربعة أشخاص ولا يتمكن إلا ثلاثة منهم من مشاهدة المسرح . وبعد عيباً أن تكون عربة السكة الحديدية ذات مذاق كريبه تفسد النيذ المشحون فيها^(١) . ولا يكون المتجر صالحاً بطبيعته إلا إذا كان مستقراً في مكانه ، فإذا تبين أن عقد إيجار المكان الذي أقيم فيه المتجر مشوب بعيب وطلب المالك إبطاله ، كان هذا عيباً في المتجر يوجب الضمان^(٢) .

وتقرر الفقرة الأولى من المادة ٥٧٦ مدني ، كما رأينا ، أن المؤجر لا يضمن للمعيب التي جرى العرف بالتسامح فيها . فقد يكون العيب مؤثراً ، ولكن العرف في التعامل جرى على عدم اعتباره عيباً ، فعند ذلك لا يكون عيباً موجباً للضمان . وقد جرى العرف بالتسامح في رطوبة المنزل إذا لم تكن رطوبة غير مألوفة ، وكان من الممكن توقيها بوسائل التدفئة . وكذلك جرى العرف

(١) نقض فرنسي ٣ يونيو سنة ١٩٢٦ دالوز ١٩٢٧ - ١ - ١٦٧ .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بمنولية المؤجر من العيوب الموجودة في ماكينه دراس استعمالها المتأجر فنشأ عنها حريق ألهم جانباً كبيراً من محصول الفصح ، ولكنها أست حكماً على المسئولية التصهيرية (نقض مدني ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ٤٠ ص ٢٢٠) .

ويجوز أن يكون للعيب في بعض ملحقات المين المؤجرة ، كالحديقة أو المصد أو الآلة للرافعة للمياه أو أجهزة الغاز والنور والماء والتكييف ونحو ذلك (بودري وقال ١ فقرة ٤٣٧ - جيوار ١ فقرة ١٢٠ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٧ ص ٧٢٩ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٨٩ ص ٣١٢) .

وكثيراً ما توجد مساكن ملاصقة لأعمدة الترام أو التلغراف ، فإذا ثبت أن مسكناً من هذه قد سرق بأن تعلق الصر السمود ونفذ إلى المنزل ، فهل تمد ملاصقة المنزل للمود عيباً خفياً ؟ وهل توجد مسئولية في جانب شركة الترام مثلا ؟ نستبعد أن يكون هذا عيباً خفياً ، أو أن تكون شركة الترام مسئولة ، لأن ملاصقة المنزل للمود ظاهرة لجميع الناس ، والمتأجر هو المقتصري على عدم الاحتياط لهذا الطرف الخاص . وذلك ما لم يكن العيب الخفي هنا ليس مجرد ملاصقة المنزل للمود ، بل إمكان سرقة المنزل من طريق هذه الملاصقة ، فقد يكون هذا قد خلق على المتأجر (الإيجار للمؤلف فقرة ٢١٥ ص ٢٧٤ هامش ٤) .

بالتسامح في الحشائش التي قد توجد في الأرض الزراعية إذا لم يكن من العسر إزالتها (١).

٣٢٨ - الشرط الثاني - يجب أنه يكون العيب خفياً : ولا يكفي أن يكون العيب مؤثراً ، بل يجب أيضاً أن يكون خفياً . فإذا كان العيب ظاهراً وقت أن تسلم المستأجر العين المؤجرة ولم يعترض بل رضى أن يتسلمها ، فإن المؤجر لا يضمنه ، لأن المستأجر وقد رأى العيب ظاهراً دون أن يعترض يكون قد ارتضاه وأسقط حقه في التمسك بالضمان (٢).

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي : « والعيب الذي يضمنه المؤجر هو عيب : (أ) مؤثر ، أى يحول دون الانتفاع بالعين أو ينقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً ، كرتوية المنزل رطوبة تضر بالصحة . . . أو فساد مرافقه الجوهرية . ويعتبر العيب مؤثراً إذا خلت العين من وصف تمهد المؤجر صراحة بتوافره أو اقتضى وجوده الانتفاع بالعين ، ولا يكون العيب مؤثراً إذا جرى العرف بالتسامح فيه » (مجموعة الأعمال التحضيرية ص ٥٢٠) .

(٢) هذا ويلاحظ أن المادة ١٧٢١ مدني فرنسي لم تشترط أن يكون العيب في العين المؤجرة خفياً ، بخلاف المادة ١٦٤١ مدني فرنسي فقد اشترطت الحفاء في العيب الموجود بالعين المبيعة . ولكن جمهور الفقهاء في فرنسا لا يرون أن هذا الفرق في النصوص مقصود ، وأن العيب في العين المؤجرة يجب أن يكون خفياً حتى يضمنه المؤجر (بودرى وقال ١ فقرة ٤٤٠) ، فإذا كان ظاهراً أو مشهوراً فلا ضمان (ديفرجهيه ١ فقرة ١٤٣ - ترولون ٢ فقرة ١٩٨ وفقرة ٢٤٥ - جيوار ١ فقرة ١٢١ وفقرة ١٢٢ - هيك ١٠ فقرة ٢٩٣ - بودرى وقال ١ فقرة ٤٤٠ - أوربري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٩ - عكس ذلك : كوليه دي سانتير ٧ ص ٢٤٧ - لوران ٢٥ فقرة ١١٦) .
وعلى هذا جرى القضاء الفرنسي (نقض فرنسي ١١ يولييه سنة ١٩٠٠ دالوز ١٩٠٠ - ١ - ٥٠٧ - ٢ يولييه سنة ١٩٣٠ سيريه ١٩٣٠ - ١ - ٢٥٣ - ١٠ يولييه سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٤٩ - ٤٩٦ - ٢٧ مارس سنة ١٩٥٠ دالوز ١٩٥٠ - ٣٦٤ - ٢ فبراير سنة ١٩٥٥ J.C.P. - ١٩٥٥ - ٤ - ٣٧) . وقد قضت محكمة السين بألا ضمان إذا كانت منظره الملمب لا يتمكن من رؤية المسرح فيها إلا ثلاثة أشخاص من خمسة إذا ثبت أن المستأجر كان يستطيع معاينة المنظره قبل استئجارها (السين ١٣ يولييه سنة ١٩٠٠ دالوز ١٩٠١ - ٢ - ٢٩١) .

ويلاحظ ، في التقنين المدني المصري ، أن المادة ٢/٤٤٧ يمكن أن يستخلص منها شرط خفاء العيب في المبيع ، أما في الإيجار فالمادة ٥٧٦ لا تشير إلى هذا الشرط . ولكن هذا الفرق غير مقصود في التقنين المصري كما هو غير مقصود في التقنين الفرنسي على ما قلنا (سليمان مرقس فقرة ١٩٠ ص ٣٤٠ هامش ١) . وقد لاحظ الأستاذ منصور مصطفى منصور بحسب أن المشروع التمهيدي للمادة ٥٧٦ مدني كان يتضمن العبارة الآتية : « وكذلك لا يضمن المؤجر =

ويكون العيب خفياً إذا ثبت أن المستأجر كان لا يستطيع أن يتبينه بنفسه لو أنه فحص العين المؤجرة بعناية الرجل العادي ، أو كان يستطيع أن يتبينه ولكن المؤجر أكد له خلو العين من هذا العيب أو تعمد إخفاء العيب غشاً منه . ونرى من ذلك أن العيب لا يكون خفياً ، فلا يضمنه المؤجر ، في الحالتين الآتيتين : (١) إذا كان ظاهراً وقت أن تسلم المستأجر العين فرضى به (١) . (٢) إذا لم يكن ظاهراً ، ولكن المؤجر أثبت أن المستأجر كان يستطيع أن يتبين العيب بنفسه لو أنه فحص العين بعناية الرجل العادي . والعناية المطاوعة في الإيجار هي دون العناية المطلوبة في البيع ، لأن المشتري يفحص المبيع عادة بعناية أكبر مما يفحص المؤجر العين المؤجرة (٢) .

ويكون العيب خفياً ، فيضمنه المؤجر ، في الحالتين الآتيتين : (١) إذا لم يكن العيب وقت تسلم المستأجر للعين المؤجرة ظاهراً ولا يمكن للمستأجر تبينه لو أنه فحص العين المؤجرة بعناية الرجل المعتاد . (٢) إذا كان المستأجر ، بعد أن أثبت المؤجر أن العيب كان يستطاع تبينه بالفحص المعتاد ، أثبت

= العيب إذا كان سهل على المستأجر أن يتحقق من وجوده إلا إذا أعلن المؤجر خلو العين من هذا العيب . فحذفت هذه العبارة في لجنة مجلس الشيوخ ، لأنها تتناول مسألة تفصيلية روى أن في القواعد العامة ما يفنى عن تنظيمها بحكم خاص . (انظر آنفاً فقرة ٣٢٣ في الهاش) . والواقع أن هذه العبارة هي التي كانت تتضمن شرط الحفاء في العيب ، فلما حذفت أصبح شرط الحفاء غير منصوص عليه . ولكن لما كان حذف العبارة لا يعني حذف حكمها ، بل إنه قد استغنى عنها اكتفاء بالقواعد العامة ، فإن القواعد العامة تقضى بأن العيب الظاهر لا ضمان فيه ، من ثم وجب القول بأنه يشترط في العيب أن يكون خفياً (منصور مصطلح منصور فقرة ١٩٤ ص ٤٩٧ - ص ٤٩٨ - وانظر أيضاً عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٤٢ ص ٢٠٤) .

(١) ولكن مع ذلك يجوز أن يضمن المؤجر العيب الظاهر إذا ثبت أن المستأجر لم يرض بهذا العيب ، وأنه كان معتمداً على أن المؤجر سيزيله (محكمة بو الفرنسية ٢٦ فبراير سنة ١٨٩٤ سيريه ٩٤ - ٢ - ٥٩) ، أو أنه كان لا يقدر تقديراً صحيحاً خطورة هذا العيب (محكمة ليون الفرنسية ٢ نوفمبر سنة ١٨٩٨ مجلة لوا Loi أول أبريل سنة ١٨٩٩) ، أو أن العيب قد زاد زيادة غير متظرة (محكمة روان الفرنسية ٥ يناير سنة ١٨٩٥ مجموعة أحكام روان ٩٥ ص ٢٧) ، أو أنه نجم عن العيب احتياج العين لترميمات ضرورية مما يجب على المؤجر أن يقوم به (بودرى وقال ١ فقرة ٤٤٠) .

(٢) الإيجار المؤلف فقرة ٢١٥ ص ٢٧٥ - سليمان مرقس فقرة ١٩٠ ص ٣٤٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٩ ص ٣٠٩ هاش ١ - محمد علي إمام فقرة ١١٠ ص ٢٥٧ - منصور مصطلح منصور فقرة ١٩٤ ص ٤٩٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٤٢ ص ٢٠٥ .

من جهته أحداً من : إما أن المؤجر قد أكد له خلو العين المؤجرة من العيب ، وإما أن المؤجر قد تعمد إخفاء هذا العيب خساً منه (١) .

٣٢٩ - الشرط الثالث - يجب أنه يكون العيب غير معلوم للمتأجر :

وحق لو كان العيب خفياً على النحو الذى بيناه ، فإنه لا يكون عيباً موجباً للضمان إذا ثبت أن المتأجر كان يعلمه بالنقل وقت تسلم العين المؤجرة بالرغم من خفائه ، فإن علم المتأجر بالعيب وسكوته عليه بعد رضاه منه به ، ونزولاً عن حقه فى الرجوع بالضمان ، وقد يكون ذلك روعى فى تقدير الأجرة . فيجب إذن أن يكون العيب مجهولاً من المتأجر وقت التسليم ، ولو علم به بعد ذلك . وما دام العيب خفياً ، فالمفروض أن المشتري لا يعلم به . فإذا أراد البائع التخلص من الضمان ، فعليه هو عبء إثبات أن المتأجر كان يعلم به وقت التسليم . ويكون ذلك إما بإثبات أن المتأجر قد أخطر بالعيب فعلاً قبل التسليم ويغلب أن يكون المؤجر هو الذى تولى بنفسه هذا الإخطار ، وإما بإثبات أن المتأجر كان يعلم بالعيب فعلاً من أى طريق آخر . وتقول الفقرة الثانية من المادة ٥٧٦ مدنى ،

(١) وقد قلنا أن للفقرة الثانية من المادة ٥٧٦ مدنى كانت تتضمن فى آخرها العبارة الآتية : « وكذلك لا يضمن المؤجر للعيب إذا كان يسهل على المتأجر أن يتحقق من وجوده إلا إذا أعلن المؤجر خلو العين من هذا العيب » ، فحذفت هذه العبارة فى لجنة مجلس الشيوخ لأنها تتناول مسألة تفصيلية روى أن فى القواعد العامة ما يبنى عن تنظيمها بمحكم خاص (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٢ - وانظر آنفاً فقرة ٣٢٣ فى الهامش وفقرة ٣٢٨ فى الهامش) . وتقول المذكورة الإيضاحية للشروع التمهيدى : « والعيب الذى يضمنه المؤجر هو عيب . . . (ب) خفى ، ولا يعتبر العيب خفياً إذا كان يسهل على المتأجر أن يتحقق من وجوده ، ما لم يعلن المؤجر خلو العين من هذا العيب » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٠) .

وتنص المادة ٤٤٧/٢ مدنى ، فى صدد العيب ن الشيء المبيع وتسرى على العيب فى الشيء المؤجر ، على ما يأتى : « ومع ذلك لا يضمن البائع العيوب التى كان المشتري يعرفها وقت البيع ، أو كان يستطيع أن يتبينها بنفسه لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادى ، إلا إذا أثبت المشتري أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب ، أو أثبت أن البائع قد تعمد إخفاء العيب خساً منه » .

انظر فى ذلك سليمان مرقس فقرة ١٩٠ ص ٣٤٠ هامش ٣ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٨٩ ص ٣٠٩ - ص ٣١٠ - محمد على إمام فقرة ١١١ ص ٢٥٦ - عبد المنعم البدر اوى ص ٧٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩٤ ص ٤٩٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٤٢ ص ٢٠٤ - ص ٢٠٥ .

كما رأينا، في هذا الصدد : « ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطره به، أو كان يعلم به وقت التعاقد،^(١) . وكل من الإخطار بالعيب والعلم به فعلا واقعة مادية يستطيع المؤجر إثباتها بجميع الطرق ، ويدخل في ذلك البينة والقرائن^(٢) .

وإذا كان علم المستأجر بالعيب يؤثر في مبدأ الضمان ، فيضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر غر عالم به ولا يضمنه إذا علمه ، فإن علم المؤجر بالعيب لا يؤثر في مبدأ الضمان وإن كان يؤثر في مداه . فالمؤجر يضمن العيب ويلتزم بإزالته سواء كان عالماً به أو غير عالم^(٣) ، ولكنه لا يكون مسئولاً عن تعويض الضرر الذي يصيب المستأجر من العيب إذا أثبت أنه كان غير عالم به (م ٥٧٧/٢ مدني)^(٤) .
وسأتي بحث هذه المسألة عند الكلام في التعويض الذي يلتزم به المؤجر .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية لشروع التمهيدى : « والعيب الذى يضمنه المؤجر هو عيب . . (=) لا يلمه المستأجر ، فلا يضمن المؤجر مياً أخطره به المستأجر ، أو كان هذا يعلم به وقت التعاقد (مجموعة الأعمال التحضيرية ؛ فقرة ٥٢٠) . ويلاحظ أن المستأجر إذا كان لا يعلم بالعيب وقت التعاقد ، ولكن علم به وقت التسليم ولم يعترض ، فإن هذا كاف لإسقاط الضمان .

(٢) وإذا كان العيب من اللذبوع والانتشار بحيث يكون من المعقول أن المستأجر يتوقع أنه يلحق العيب المؤجرة ، كالرطوبة التى تلازم عادة المنازل المجاورة للتل ، فالمفروض أن المستأجر يعلم بهذا العيب ، ويكون عليه هو عبه إثبات أنه كان يجهله . ويحسن إذن في هذه الحالة أن يشترط المستأجر حل المؤجر ضمان هذا العيب إذا أراد أن يتخلص من عبه الإثبات . ويفرض في المنزل القديم إذا أوجر أنه لا يخلو من العيوب المألوفة في المنازل القديمة ، فإذا ادعى المستأجر أنه لم يكن يعلم بعب من هذه العيوب المألوفة ، فعليه هو عبه إثبات ذلك ، إلا إذا اشترط على المؤجر ضماناً بالذات (انظر مثل هذا في الميع الوسيط ؛ فقرة ٣٦٨ ص ٧٢٧ هامش ٣ - وانظر بودرى وقال ١ فقرة ٤٤٠ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٩ ص ٢١٩) . وقد قضى بأنه لا يجب التشدد في مسئولية المؤجر عن عيوب البناء ، فهذه العيوب كثيرة الانتشار في المنازل المبنية في مصر منذ أمد خزيل (استئناف مختلط ٥ نوفمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٥) .

(٣) وحتى لو كان جهله بالعيب لا يرجع إلى أى خطأ في جانبه (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٢٧ ص ٧٤٠) .

(٤) ونرى هنا تقدم أن تيب غير النلط في الشرء المؤجر . فالعيب آفة تطرأ على النقطرة السليمة لشيء تجمله غير صالح للغرض الذى قصد منه ، فهو إذن أمر موضوعى يقع في الغرض الذى أعد له الشيء المؤجر . أما النلط فامر ذاتى يقع في صفة جوهرية في الشيء المؤجر جعلها المستأجر محل اعتباره . فإذا استأجر شخص سيارة يعتقد أنها من « ماركة » معينة فتبين أنها -

§ ٢ - ما يترتب على قيام ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف

٣٣٠ - **نصوص قانونية** : تنص المادة ٥٧٧ من التتمين المدني على ما يأتي :

١ - إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يهبط المؤجر .

٢ - فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب ، التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجمل وجود العيب (١) .

= ليست من هذه « الماركة » ، فقد وقع في غلط ولو كانت السيارة سليمة من كل عيب . أما إذا كانت السيارة من « الماركة » التي قصدها المستأجر فلا غلط ، ولكن قد تكون في أجهزة السيارة عيوب خفية فيصنمها المؤجر . والغلط جزاؤه إبطال الإيجار ، أما العيب جزاؤه دعوى الضمان على الوجه الذي سنبينه . وقد بينا بالتفصيل في البيع كيف يلتبس العيب بالغلط وبالتدليس وبالفسخ لعدم التنفيذ وبالمعجز في المتدار وبضمان الاستحقاق الجزئي ، ويسرى ذلك في الإيجار (انظر الوسيط ٤ فقرة ٣٨١ - فقرة ٣٨٦) .

وانظر في التباس العيب بإخلال النير بانتفاع المستأجر بعد الإيجار دي باج ٤ فقرة ٦٢٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٨٨ ص ٣٠٥ - ص ٣٠٦ - محمد علي إمام فقرة ١١٣ ص ٢٦٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٩ ص ٢٠١ - ص ٢٠٢

كذلك يلتبس العيب بالتلف الذي يستوجب الترميم (انظر آنفاً فقرة ٣٢٥ في الهامش) . والتمييز بينهما بإرجاع العيب إلى فطرة العين الأصلية وإرجاع التلف إلى قدم العين (انظر آنفاً فقرة ٢٣٤ - وانظر محمد علي إمام فقرة ١١٣ ص ٢٦٣ - ص ٢٦٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٣٩ ص ٢٠١) . ويتساءل الأستاذ منصور مصطفى منصور : « ألا يوجد شيء من التعارض بين النص على إعفاء المؤجر من ضمان العيوب الظاهرة أو المعلومة للمستأجر والنص على إلزامه بتسليم العين في حالة تصلح معها لأن تنجى بما أعدت له من منفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق ؟ » (منصور مصطفى منصور فقرة ١٩٧ ص ٥٠٩) . ويبدو أن التعارض غير موجود . ويمكن لتوضيح ذلك أن نفرض أن المنزل المؤجر فيه رطوبة ظاهرة وهذا عيب ، والمنزل في الوقت ذاته به حائط مهتم وهذا تلف . فإذا لم يتفق المستأجر مع المؤجر على شيء في صدد هذين الأمرين ، وجب على المؤجر إصلاح الحائط المهتم وذلك بالرغم من أن التهدم ظاهر ، لأن المؤجر ملزم بتسليم العين في حالة صالحة من الترميم ، ولا يمنع من ذلك ظهور التهدم . ولم يجب على المؤجر ضمان الرطوبة ، لأنها عيب ظاهر ، وظهور العيب ينقضي الضمان .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٧٧ من المشروع التمهيدى على وجه يطابق

ما استقر عليه في التتمين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة وصار رقمه ٦٠٦ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٠٥ ، فجلس للشيخ تحت رقم ٥٧٧ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٣ - ص ٥٢٤) .

ولامقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم، وقد بينا فيما سبق الأحكام التي كانت سارية في عهد هذا التقنين .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى: في التقنين المدني السوري م ٥٤٥ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٧٦ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٥٨ - وفي تقنين الموجبات والعمود البنائي م ٥٦٠ (١) .

ويتبين من النص المتقدم الذكر أنه إذا تحقق ضمان الموجر للعيب ، كان للمستأجر ، كما له في أي ضمان آخر وكما له فيما يتعلق بالتزام الموجر بإجراء الترميمات الضرورية ، أن يطلب إما التنفيذ العيني ، وإما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، مع التعويض في جميع الأحوال إذا كان لذلك مقتضى .
ويجب عليه أولاً أن يقوم بإعذار الموجر (٢) .

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٤٥ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٥٧٦ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٥٨ : ١ - إذا وجد بالمأجور عيب يتحقق معه الضمان ، جاز

للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة . ٢ - فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب ، التزم الموجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يحمل وجود العيب .

(وأحكام التقنين العراقي تنفق مع أحكام التقنين المصري ، خير أن التقنين العراقي لم يصرح بجواز أن يطلب المستأجر التنفيذ العيني وإزالة العيب إذا كان ذلك لا يهبط الموجر كما صرح التقنين المصري . ولكن هذه هي القواعد العامة فيما يتعلق بالضمان . لذلك يبدو أن التقنين العراقي يميز أن يطلب المستأجر إزالة العيب إذا لم تكن لإزالة تهبط الموجر لأن الموجر يضمن العيب ، ولا يميز للمستأجر أن يطلب إعادة الشيء إلى أصله إذا هلك هلاكاً جزئياً لأن الموجر لا يضمن الهلاك وإنما يتحمل تبعته : انظر آتفاً فقرة ٢٣٠ في أخاشر - وانظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٠٥) .

تقنين الموجبات والعمود البنائي م ٥٦٠ : إذا وقع ما يوجب الضمان ، فللمستأجر أن

يطلب بفسخ العقد أو بتخفيض البدل . وله أيضاً المطالبة ببدل المثل والضرر في الأحوال المنصوص عليها في المادة ٤٤٩ (وتتعلق بالأحوال التي يأخذ فيها المشتري تعويضاً عند وجود عيب بالمبيع) . وتطبق حينئذ أحكام المواد ٤٥١ ، ٤٥٢ و ٤٥٣ المختصة بالمبيع (أحوال تعدد المبيع) .

(وأحكام التقنين البنائي تنفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري) .

(٢) وقد نصت المادة ٤٤٩ مدني في صدد البيع على أنه « ١ - إذا تسلّم المشتري المبيع ، وجب عليه التحقق من حالته بمجرد أن يتمكن من ذلك ، وفقاً للمألوف في التعامل . فإذا كشف عيباً يضمنه البائع ، وجب عليه أن يخطر به خلال مدة معقولة ، فإن لم يفعل اعتبر قابلاً للبيع . =

ولا تسقط دعوى الضمان بمضى سنة واحدة من وقت التسليم كما تسقط دعوى ضمان العيب في المبيع، بل تسقط بخمس عشرة سنة وفقاً للقواعد العامة^(١).

٣٣١ - التنفيذ العيني : يجوز للمستأجر إذن أن يطالب المؤجر بالتنفيذ العيني ، أى أن يطلب منه إصلاح العيب . ويحكم القضاء بإلزام المؤجر بإصلاح العيب ، كما يحكم في الترميمات الضرورية بإلزام المؤجر بإجرائها^(٢) ، ويحدد له مباداً للقيام بهذا العمل . ويشترط في ذلك ألا يكون إصلاح العيب بتطالب نفقات جسيمة لا تناسب مع الأجرة ، كما إذا كان هذا الإصلاح يتمشى إعادة البناء من جديد أو القيام بأعمال تتكلف مصروفات باهظة . وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٥٧٧ مدني صراحة على هذا الشرط ، فقد رأيناها نتول : « إذا كان هذا الإصلاح لا يهبط المؤجر . فإذا كان إصلاح العيب باهظاً لم يجبر المؤجر عليه ، ويكتفى أن يحكم بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين إن كان له منتض . وليس ذلك إلا تطبيقاً لمبدأ عام نصت عليه المادة ٢/٢٠٣ مدني

٢ - أما إذا كان العيب بما لا يمكن انكشافه بالفحص المتاد ثم كشفه المشتري ، وجب عليه أن يخطر به البائع بمجرد ظهوره ، وإلا اعتبر قابلاً للبيع بما فيه من عيب . ولم يرد في الإيجار نص يقابل هذا النص . ولكن يمكن القول إن النص يسرى أيضاً في الإيجار ، طبقاً للمبدأ الذي قدمناه من أن الأحكام الواردة في البيع تعتبر أصلاً يرجع إليه في الإيجار فيما لم يرد فيه نص خاص أو يتعارض مع طبيعة هذا العقد (انظر آنفاً فقرة ٣٢٢ - وانظر في إخطار المشتري بالبائع بالعيب الوسيط ٤ فقرة ٣٧٣) . ومهما يكن من أمر . فإن الإعذار ضروري كما قلنا ، لا شك في أن الإعذار يعني عن الإخطار إذ هو أقوى منه (قارن سليمان مرقس فقرة ١٩١) .

(١) ورد في البيع نص خاص (م ٤٥٢ مدني) يسقط دعوى ضمان العيب بمضى سنة من وقت تسليم المبيع ، ولما كان هذا النص نصاً استثنائياً فلا يقاس عليه في الإيجار (سليمان مرقس فقرة ١٩٢ ص ٣٤٥ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٩٢ ص ٣١٧ - محمد علي إمام فقرة ١١١ ص ٢٦١ - عبد المنعم البدر اوى ص ٧٧ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٤٣ ص ٢٠٨) .

وقد قضت محكمة النقض بأنه لا يجوز قياس حالة الإيجار على حالة البيع ، ذلك أن تحديد ميعاد لدعوى الضمان في حالة البيع هو إجراء خاص لا يجوز التوسع في تفسيره وتطبيقه بطريق القياس على حالة الإيجار ، كما أنه لا يتفق مع طبيعة عقد الإيجار الذي يفرض على المؤجر التراماً بضمان العيوب الخفية التي تتلوه في الشيء المؤجر مدة عقد الإيجار (نقض في ١٧ مارس سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رم ١٠٩ ص ٨٢٨) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٢٠ .

إذ تقول : « على أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاب للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي ، إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً . وقه أجرينا هذا الحكم عينه في حالتين أخريين قياساً على حالة العيب هذه : حالة إلزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية ما لم تكن باهظة ، وحالة إلزامه بإعادة العين إلى أصلها إذا هلكت هلاكاً جزئياً ولم تكن نفقات الإعادة من شأنها أن تهبطه (١) . ويجوز للمستأجر ، دون أن يرفع دعوى إلى القضاء ، أن يجبس في يده الأجرة حتى يقوم المؤجر بإصلاح العيب . وليس هذا إلا تطبيقاً للدفع بعدم تنفيذ العقد (٢) .

وتقول الفقرة الأولى من المادة ٥٧٧ مدني كما رأينا : « أو أن يقوم هو (المستأجر) بإصلاحه على نفقة المؤجر » . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « إذا تحقق ضمان العيب طبقت القواعد العامة ، كما هو الأمر في ضمان الاستحقاق ، وكان للمستأجر أن يطلب إصلاح العيب ، أو يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر ، بترخيص من القضاء أو دون ترخيص وفقاً لما تقدم بيانه من الأحكام ، ما لم يكن إصلاح العيب من شأنه أن يهبط المؤجر

(١) انظر آنفاً نمرة ٢٢٠ في الهامش وفقرة ٢٣٦ - وقارن منصور مصطلح منصور فقرة ١٩٥ ص ٥٠١ - ص ٥٠٢ .

وقد رأينا أن حق المستأجر في مطالبة المؤجر بإصلاح العيب لم يكن موجوداً في التفتين المدف للقديم (انظر آنفاً فقرة ٢١٧) ، وهو حق استحدثه التفتين المدف الجديد . ومن ثم فإن عقود الإيجار التي أبرمت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ لا يجوز للمستأجر فيها أن يطالب المؤجر بإصلاح العيب . أما عقود الإيجار التي أبرمت منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ فهذه يجوز فيها للمستأجر ذلك . نشور الصعوبة هنا ، كما ثارت في سدد إلزام المؤجر بالترييمات الضرورية ، إذا كانت للعين المؤجرة من الأماكن التي تخضع في تحديد الأجرة للتشريعات الاستثنائية . إذ المؤجر من جهة لا يملك زيادة الأجرة على الحد الذي فرضته هذه التشريعات ، وهو من جهة أخرى يقع على عاتقه إلزام جديد هو إصلاح العيب . والنص هنا صريح ، فالمؤجر لا يلتزم بإصلاح العيب إذا كان الإصلاح باهظاً ، ويجب حتى يجبر على ذلك أن تكون نفقات الإصلاح متناسبة مع الأجرة التي حددتها التشريعات الاستثنائية . ويجوز كذلك زيادة الأجرة بما يتناسب مع هذا الالتزام الجديد ، ولو تجاوزت الأجرة بعد الزيادة الحد الأقصى الذي فرضه اثنانون (انظر آنفاً فقرة ٢٢٠ في الهامش) .

(٢) انظر نظير ذلك في حبس الأجرة حتى يقوم المؤجر بإجراء الترييمات الضرورية آنفاً فقرة ٢٢٠ في الهامش - وانظر عكس ذلك وأن المستأجر لا يجوز له حبس الأجرة قبل الالتجاء إلى القضاء بودرى وقال ١ فقرة ٤٤٦ .

كما إذا اضطر إلى إعادة بناء العين المؤجرة^(١) . وقد رأينا ، في صدد إجراء الترميمات الضرورية ، المادة ٥٦٨ مدني تنص على أنه : ١ - إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة ، وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة .

٢ - ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طراً بعد ذلك ، إذا لم يقم المؤجر بعد إعداره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب ، على أن يستوفي المستأجر ما أنفقه خصماً من الأجرة .

فيجب هنا أيضاً إجراء هذه الأحكام . فيجوز للمستأجر ، بعد إعدار المؤجر ، أن يحصل على ترخيص من القضاء في إصلاح العيب على نفقة المؤجر ، ويجوز أن يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة إذا كانت الحالة تستدعي ذلك . كما يجوز للمستأجر ، عند الضرورة ، أن يقوم . بإصلاح العيب على نفقة المؤجر ، دون حاجة إلى ترخيص من القضاء ، إذا كان هذا الإصلاح لا يحتمل الإبطاء . وتبني في كل ذلك الأحكام التي قلناها في التزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية^(٢) .

٣٣٢ - فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة : وقد لا يختار المستأجر المطالبة بإزالة العيب ، أو تكون نفقات هذه الإزالة باهظة ، فعندئذ يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار . وللمحكمة حق التقدير ، فلها أن تجيب المستأجر إلى الفسخ ، ولها أن تكتفي بإنقاص الأجرة ، ولها أن تمهل المؤجر حتى يقوم بإزالة العيب إذا طلب ذلك^(٣) .

وقد لا يكون حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين بسبب العيب على درجة

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٣ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٢٠ - سليمان مرقس فقرة ١٩٢ ص ٣٤٣ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٩٠ ص ٣١٣ - محمد علي إمام فقرة ١١١ ص ٢٥٩ - عبد المنعم البدر اوى ص ٧٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩٥ ص ٥٠١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٤٣ ص ٢٠٧ .

(٣) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٤٠ ص ٧٤١ .

من الجسامة تبرر الفسخ، فيجوز عندئذ للمستأجر أن يطلب ابتداءً إنقاص الأجرة بما يقابل النقص في الانتفاع. وإذا قضى للمستأجر بإنقاص الأجرة أنقصت، لا من وقت المطالبة القضائية فحسب، بل ولا من وقت الإعذار فحسب، بل من وقت حصول النقص في الانتفاع بسبب العيب. فإذا كان العيب موجوداً منذ بدء الانتفاع بالعين أنقصت الأجرة من هذا الوقت، أما إذا طرأ العيب أثناء مدة الإيجار فإن إنقاص الأجرة يكون منذ طرأ العيب (١).

ولا يوجد ما يمنع، في حالة الحكم بإنقاص الأجرة، من أن يقوم المؤجر بإصلاح العيب، فتعود الأجرة إلى أصلها من وقت إصلاحه.

٣٣٣ - التعويض: وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، فإن له الحق أيضاً في أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه بسبب الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة، وتعويضاً آخر عما عسى أن يكون قد أصيب به من ضرر في شخصه أو في ماله بسبب العيب. فإذا اضطر مثلاً إلى فسخ العقد والانتقال إلى منزل آخر، فخسر بذلك ما صرفه في الإصلاحات التي أجراها بالمنزل القديم، وما صرفه للانتقال إلى المنزل الجديد، وما عسى أن يكون قد دفعه زيادة في الأجرة لغلاء المساكن وقت انتقاله، فإنه يعرض عن كل ذلك، وهذا هو التعويض عن حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة. وإذا تلفت بعض منقولاته بسبب العيب (كطوبئة المنزل)، أو أصيب هو أو أحد من أتباعه من جراء سقوط شرفة أساسها واه أو من جراء عيب في المصعد، فإنه يستحق تعويضاً آخر عن ذلك، وهذا هو التعويض عن الضرر الذي يصيبه في الشخص أو في المال.

وكان ينبغي أن يكون المؤجر مسئولاً عن التعويض على الوجه المتقدم سواء كان يعلم وجود العيب أو لا يعلمه. ولا وجه لاشتراط علمه بالعيب، إذ الالتزام بضمان العيب كالالتزام بضمان التعرض التزام بتحقيق غاية، فمجرد وجود العيب يكون إخلالاً بالالتزام بوجوب التعويض ولو كان المؤجر حسن النية لا علم له

(١) قارن منصور مصطفي منصور فقرة ١٩٥ ص ٥٠٢.

بالعيب^(١). وهذا هو الرأي السائد في القانون الفرنسي^(٢)، كما أن هذا هو الحكم في ضمان العيب في المبيع^(٣). ولكن الفقرة الثانية من المادة ٥٧٧ مدني نصت، كما رأينا، على ما يأتي: « فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب، التزم الموجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب^(٤). ويخلص من هذا

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٥٩ في الماش وفقرة ٢٧٢ في الماش.

(٢) بل إن نص المادة ١٧٢١ مدني فرنسي صريح في هذا المعنى إذ يقول: « يضمن المتأجر جميع العيوب أو الشوائب في العين المؤجرة التي تمنع الانتفاع بها، حتى لو كان الموجر لم يعلم بها وقت الإيجار. فإذا نجمت من هذه العيوب أو الشوائب خسارة للمستأجر، التزم الموجر بتعويضه». انظر أيضاً بودوي وقال ١ فقرة ٤٤٥ وفقرة ٤٤٨ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ هامش ١٦ - بلانيزول وريبير ١٠ فقرة ٥٤٠ ص ٧٤٦ - ص ٧٤٧ - جوسران - فقرة ١١٩١ - وذهب أكثر الفقهاء في فرنسا إلى أنه في حالة ما إذا كان العيب حادثاً بعد عقد الإيجار وكان الموجر حسن النية أي غير عالم به، فإنه لا يكون مسئولاً عن تعويض المستأجر إلا عن الضرر الناشئ من حرمانه من الانتفاع بالعين، لا عن الضرر الذي أصابه في شخصه أو في ماله (ديشرجيه ١ فقرة ٣٤٤ - ترولون ٢ فقرة ٣٠٠ - لوران ٢٥ فقرة ١٢١ - هيك ١٠ فقرة ٢٩٣ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٧ - ص ٢١٨ وعاش رقم ١٥ - أي بلج ٤ فقرة ١٢٩). ولكن الرأي الذي أجمع عليه القضاء في فرنسا، وذهب إليه بعض الفقهاء، هو أن الموجر يكون مسئولاً عن التعويض حتى لو كان يجهل العيب، ولا فرق بين العلم بالعيب والجهل به، إلا أنه في حالة العلم بالعبب يكون الموجر مسئولاً عن كل ضرر مباشر ولو لم يكن متوقع الحصول، أما في حالة الجهل بالعيب فإنه لا يكون مسئولاً إلا عن الضرر المباشر المتوقع الحصول (نقض فرنسي ٢١ يولييه سنة ١٨٨٠ دالوز ٨١ - ١ - ١٠٢ - ١٠ أكتوبر سنة ١٩٢٦ سيريه ١٩٢٧ - ١ - ٥٤ - باريس ٥ مايو سنة ١٩٢٦ جازيت دي باليه ١٩٢٦ - ٢ - ١١٥ - ديجون ١٥ مارس سنة ١٩٣٣ دالوز الأسبوعي ١٩٣٣ ص ٣٤٠ - بودوي وقال ١ فقرة ٤٤٥ وفقرة ٤٤٨ - بلانيزول وريبير ١٠ فقرة ٥٤٠ ص ٧٤٦ - ص ٧٤٧ - كولان وكايتان ودي لامورانديير ٢ فقرة ١٠١٩).

(٣) وتقول العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٤٤٧ مدني في خصوص ضمان العيب في المبيع: « ويضمن البائع هذا العيب ولو لم يكن عالماً بوجوده». فجعل المشرع ضمان البائع أشد من ضمان الموجر من هذه الناحية. وقد يقال في تبرير ذلك إن البائع لا يضمن إلا العيب القديم أي الموجود وقت التسليم فلا يضر في جهله ومن ثم يضمنه حتى لو جهله، أما الموجر فيضمن العيب القديم والعيب الحادث فيكون معطوراً في جهله ومن ثم لا يعرض عنه إلا إذا علمه. ولكن ذلك كان يقتضي ألا يصلح الجهل علماً في عدم التزام الموجر بالتعويض إلا في العيب الحادث، وكان ينبغي أن يثبت العيب القديم ملتزماً بالتعويض حتى لو كان مجهولاً من الموجر.

(٤) فخرج المشرع بهذا النص هل القواعد العامة التي كانت تقتضي أن يكون الموجر ملتزماً بالتعويض حتى لو كان يجهل وجود العيب كما سبق القول (انظر في هذا المعنى عبد الفتاح -

النص أن المفروض هو أن يكون الموجر عالماً بالعيب ، لأن العين كانت تحت يده قبل تسليمها للمستأجر فهو أدرى بما فيها من عيوب . فيكون إذن في الأصل مسئولاً عن التعويض . ولكنه يستطيع أن يتنى هذه المسئولية إذا هو أثبت أن العيب لم يكن موجوداً بالعين الموجرة وقت تسليمها للمستأجر وأنه إنما طرأ بعد ذلك ولم يخطر به المستأجر في الوقت المناسب^(١) ، أو إذا أثبت أنه بالرغم من أن العيب كان موجوداً وقت تسليم العين للمستأجر إلا أنه كان يجهل وجوده بأن بلغ من الخفاء حداً لم يستطع معه أن يتبينه . فإذا أثبت شيئاً من ذلك ، لم يكن مسئولاً عن التعويض ، ولكنه يبقى مسئولاً عن إصلاح العيب وعن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بحسب الأحوال^(٢) .

ومما يخفف مسئولية الموجر عن التعويض تقصير المستأجر في ده الضرر عن نفسه إذا كان يمكنه ذلك ولم يفعل^(٣) ، أو كان قد قصر في إخطار الموجر

= عبد الباقي فقرة ١٩٠ ص ٣١٤ هامش ٥ - محمد حل إمام فقرة ١١١ ص ٢٦٠ - ص ٢٦١) .
 وانظر عكس ذلك وأن القواعد العامة كانت تقتضى ألا يكون الموجر ملتزماً بالتعويض إلا إذا أثبت المستأجر حله بالعيب ، ولكن المشرع نقل عبء الإثبات إلى الموجر فهو الذى يثبت جهله بالعيب حتى لا يكون ملتزماً بالتعويض سليمان مرقس فقرة ١٩٣ ص ٣٤٦ - ص ٣٤٧ .

ويقول الأستاذ محمد حل إمام بحق في هذا الصدد : « وخروج المشرع عن القواعد العامة في هذه الحالة ليس له ما يبرره وهو في الواقع مجرد إبقاء للبدا الذى كان يجرى عليه القضاء في ظل التقنين الملقى والذي كان يبرره أن رجوع المستأجر على الموجر بالتعويض بسبب العيب الخفى كان أساسه المسئولية التصيرية ، وتطبيقها يقتضى التسليم بأن الموجر الذى يجهل وجود العيب لا يمكن نسبة التصير أو الخطأ إليه . حل أن الوضع تنير في ظل التقنين الجديد ، والمستأجر أصبح يرجع على الموجر بالتعويض بناء على قواعد المسئولية التعاقدية ، بما كان يستوجب علم الإبقاء على هذا المبدأ » (محمد حل إمام فقرة ١١١ ص ٢٦١) .

(١) فإذا أخطر الموجر بالعيب ولم يبادر إلى إصلاحه في الوقت المناسب ، أصبح سئء النية وصار ملتزماً بالتعويض (انظر قريباً من هذا المعنى محمد حل إمام فقرة ١١١ ص ٢٦١ - عبد المنعم البدر اوى ص ٧٧) .

(٢) وإذا أثبت المستأجر علم الموجر بالعيب ، كان الموجر سئء النية ، وكان مسئولاً عن تعويض الضرر المباشر ولو لم يكن متوقع الحصول (م ٢٢١ / ٢ ملخ) . بق أن المستأجر لم يثبت علم الموجر بالعيب ، والمؤجر من جهته أيضاً لم يثبت جهله بالعيب ، فن هذه الحالة يكون الموجر مسئولاً عن تعويض الضرر المتوقع الحصول وحده .

(٣) استئناف مختلط ١٨ فبراير سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ١٥٤ .

بضرورة إصلاح العيب حتى يتلافى ما عسى أن ينجم عنه من ضرر (١).

٣٣٤ - جواز الإقحام على تعديل أحكام الترام الموجه بضمانه العيب

- نص من قانونية: رأينا العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٥٧٦ مدني - وهو النص الذي يعرض لبيان متى يضمن المؤجر العيب - تقول: وكل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره. ورأينا كذلك المادة ٥٧٨ من التضمن المدني تنص على ما يأتي: ويقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب، إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان (٢).

ويخلص من ذلك أن أحكام ضمان العيب التي أسلفناها ليست من النظام العام، بل يجوز للمتعاقدين أن يتفقا على ما يخالفها، إما بالتشديد أو بالتخفيف أو بالإعفاء (٣).

فيجوز الاتفاق على تشديد أحكام ضمان العيب. فيشترط المتأجر مثلاً على المؤجر أن يضمن هذا كل عيب خفي في العين المؤجرة، ويكون مسئولاً عن تعويض جميع الأضرار التي تنجم عن هذا العيب حتى لو كان المؤجر يجهل وجوده. فني هنا الشرط تشديد للمسئولية، إذ أن المؤجر بغير هذا الشرط

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ٢١٦ ص ٢٧٩ وفقرة ٢٢٣ - أو يعترف المتأجر في عقد الإيجار أنه تسلم العين في حالة حسنة ثم لا يخبر المؤجر بعد ذلك بما صي أن يجده من العيوب في وقت ملأه (استئناف مختلط ٥ نوفمبر سنة ١٩٠٨ م ٢١ ص ٤ - ١١ مايو سنة ١٩٢١ جازيت ١٢ رقم ٤٨ ص ٣٨ - أول يونيو سنة ١٩٢١ جازيت ١٢ رقم ٤٧ ص ٢٧).

أما إذا حدث العيب خطأ من المتأجر نفسه، فإن المؤجر لا يضمنه، بل إن المتأجر هو الذي يجب عليه إصلاحه ويكون مسئولاً عنه تجاه المؤجر وتجاه الغير (بودري وقال ١ فقرة ٤٤٣ وفقرة ٨٠٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٨).

(٢) انظر تاريخ هذا النص وما يقابله من النصوص في التفتينات المدنية العربية الأخرى آنفاً فقرة ٢٧٤ في الهامش.

(٣) استئناف مختلط ١١ يونيو سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٢٧٠ - ٣٠ مايو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٣٩٧ - ديفرجيه ١ فقرة ٣٤٥ - نرولون ١ فقرة ١٩٨ - جيواري ١ فقرة ١٣١ - بودري وقال ١ فقرة ٤٤٠ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٨ - أوبري ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٩ - ص ٢٢٠ - سليمان مرقس فقرة ١٩٤ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٩١ - محمد علي إمام فقرة ١١٢ ص ٢٦٢ - منصور مصطلق منصور فقرة ١٩٦ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٤٤.

لا يكون مسئولاً عن تعويض الضرر الذي ينجم عن عيب مجهول وجوده كما قنمنا . كذلك يجوز أن يشترط المستأجر على المؤجر أن يضمن له كل عيب في العين المؤجرة ، ولو كان يمكن تبيته بالفحص المعتاد . وفي هذا أيضاً تشديد للمسئولية ، فقد قدمنا أن المؤجر لا يضمن إلا العيب الخفي وهو ما لا يمكن تبيته بالفحص المعتاد .

ويجوز الاتفاق على تخفيف أحكام الضمان . فيجوز للمؤجر مثلاً أن يشترط على المستأجر عدم ضمان العيوب التي تطرأ على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار ، فلا يضمن المؤجر في هذه الحالة إلا العيب القديم وهو العيب الذي كان موجوداً في العين المؤجرة وقت تسليمها للمستأجر . كذلك يجوز أن يشترط المؤجر أنه إذا تحقق الضمان فلا يكون ملتزماً بإصلاح العيب ، فيبقى للمستأجر في هذه الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى . كما يجوز للمؤجر أن يشترط أنه إذا تحقق الضمان فلا يكون ملتزماً إلا بإنقاص الأجرة ، فلا يكون ملتزماً في هذه الحالة إلا بإصلاح العيب ولا بالفسخ ولا بالتعويض . وللمؤجر كذلك أن يشترط عدم ضمانه لعيب خفي في بعض ملحقات العين المؤجرة (١) .

ويجوز الاتفاق أخيراً على إعفاء المؤجر أصلاً من الضمان . فإذا اشترط المؤجر إعفاءه من الضمان في عبارة عامة ، وجب عدم التوسع في تفسيرها (٢) . فلا يعني ذلك أنه إذا وجد بالعين عيب خفي ، أعفى المؤجر من كل التزام في صدده ، بل يعفى من الالتزام بإصلاح العيب دون الالتزام بالتعويض ، ويبقى مسئولاً عن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة (٣) .

على أن شرط الإعفاء من ضمان العيب ، أو شرط التخفيف من هذا الضمان ، يقع باطلاً ، إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان (٤) .

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ٢١٧ .

(٢) نقض ٣ يونيو سنة ١٩٢٦ دالوز ١٩٢٧ - ١ - ١٠٧ - بلانبول وريبير ١٠

فقرة ٥٣٨ ص ٧٤١ .

(٣) انظر مثل ذلك في الإعفاء من ضمان الاستحقاق آنفاً فقرة ٢٧٤ .

(٤) م ٥٧٨ ملق - استئناف مختلط ١٠ يناير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٧٧ - بودرى

وقال ١ فقرة ٤٤٠ ص ٢٢٣ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢٢٠ - سليمان -

فإذا كان الموجر يعلم أن بالعين الموجرة شيئاً خفياً ، وأخفى عن المستأجر هذا العيب متعمداً الإخفاء حتى سبيل الغش ، واشترط إعفائه من الضمان أو تخفيف مسؤوليته عنه ، فإن شرط الإعفاء أو التخفيف يقع باطلاً . وليس هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فإنه لا يجوز أن يشترط الشخص إعفائه من المسؤولية عن غشه أو التخفيف من غشه المستولية (١) .

أما إذا كان الموجر يعلم بوجود العيب ولكنه لم يتعمد إخفائه عن المستأجر ، واشترط عليه عدم الضمان أو تخفيف مسؤوليته عنه ، فإن الشرط يكون صحيحاً . لأن مجرد علم الموجر بوجود العيب لا يعني أنه أراد غش المستأجر ما دام لم يتعمد إخفاء العيب عنه ، فقد يعتمد أن المستأجر يعلم مثله بالعيب وقبل من أجل ذلك شرط الإعفاء منه أو التخفيف من المسؤولية عنه . وفي فرنسا يذهب الفقه إلى أن شرط الإعفاء من الضمان لا يعفى الموجر من ضمان العيب إذا كان يعلم بوجوده وقت الإيجار (٢) . ولكن التتبعين الملحقين المصري صريح ، في المادة ٥٧٨ ، في أن شرط الإعفاء من الضمان يعفى الموجر من ضمان عيب يعلمه ما لم يكن قد أخفاه غشاً عن المستأجر ، فهو إذن يعفى الموجر من ضمان العيب حتى لو كان يعلمه ما دام لم يخفه غشاً (٣) .

مرقس ققرة ١٩٤ - عبد الفتاح عبد الباقى ققرة ١٩١ ص ٢١٦ - محمد كامل مرسى ققرة ١٣٦ - محمد حل إمام ققرة ١١٢ ص ٢٦٢ - منصور مصطفى منصور ققرة ١٩٦ ص ٥٠٤ - عبد المنعم فرج الصلة ققرة ١٤٤ .

كذلك يكون شرط الإعفاء من الضمان باطلاً إذا كان العيب من شأنه أن يعرض صحة المستأجر لو من يعيشون به أو متخلطيه أروماله لخطر جسيم ، وذلك قياساً على ما جاء في المادة ٢/٥٦٥ ملحق في سداد الحالة التي يجب أن تسلم العين عليها (انظر آنفاً ققرة ١٩٨ - سليمان مرقس ققرة ١٩٤ ص ٣٤٨ - عبد الفتاح عبد الباقى ققرة ١٩١ ص ٢١٦ - محمد حل إمام ققرة ١١١ ص ٢٦٠ - عبد المنعم البلواوى ص ٧٧ - منصور مصطفى منصور ققرة ١٩٦ ص ٥٠٤ - عبد المنعم فرج الصلة ققرة ١٤٤ .

(١) انظر مثل ذلك في ضمان الاستحقاق آنفاً ققرة ٢٧٤ .

(٢) بودرى وقال ١ ققرة ٤٤٠ - أوبرى روبر وإسبان ٥ ققرة ٣٦٦ ص ٢٢٠ -

بلانول وريير ١٠ ققرة ٥٣٨ .

(٣) فيجوز الاتفاق على إعفاء الموجر من المسؤولية عن مياه المطر أوطوبة المنزل أو

كسر المواشير (استئناف مخطط ٧ يونيو سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ٢٧٠ - ٢ مايو سنة ١٩٠١ م

١٣ ص ٢٧٨) .

ولا يجوز التوسع في تفسير الشرط الذي يعدل من أحكام ضمان المؤجر للعيب .
 فشرط التشديد في المسؤولية لا يتوسع في تفسيره ضد المؤجر ، وشرط التخفيف
 من المسؤولية أو الإعفاء منها لا يتوسع في تفسيره ضد المستأجر (١) .
 وإذا تحقق الضمان عن العيب ، يجوز للمستأجر بعد تحققه أن ينزل عن
 حقه في الرجوع على المؤجر . وهذا النزول قد يكون صريحاً أو ضمناً (٢) ،
 ويستخلص هذا النزول الضمني من أن المستأجر بعد أن كشف عن العيب لم
 يطالب المؤجر بشيء في حدوده بل استمر يدفع الأجرة كالمعتاد مدة طويلة (٣) .
 ولكن لا يجوز التوسع في تفسير ما يفهم منه النزول الضمني من جانب المستأجر ،
 وعند الشك يفسر ذلك لمصلحة المستأجر لا لمصلحة المؤجر . فلا يفهم أن
 المستأجر قد نزل عن حقه في الضمان بمجرد أنه تحمل العيب وقتاً ما دون
 شكوى (٤) .

(١) سليمان مرقس فقرة ١٩٤ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٩١ - والإعفاء من
 المسؤولية عن أعمال الجيران لا يعنى من المسؤولية عن العيوب الخفية في العين ذاتها (استئناف
 مختلط ٢٠ فبراير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ١٥٤) . وإذا اشترط المؤجر عدم مسئولية عن
 الأضرار التي تحدث من المطر أو من كسر مواشير المياه ، فإنه يظل مسئولاً عن الضرر الذي
 يحدث من انهيار حائط (استئناف مختلط ١٧ يونيو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٤٢٨) ، وكذلك
 يظل مسئولاً عن كل ضرر يحدث بخطأه (استئناف مختلط ١٠ فبراير سنة ١٩١٥ م ٢٧
 ص ١٥٥) ، وعن الضرر الذي يحدث حتى لو قام بتصليحات ولكن هذه التصليحات لم تكن
 كافية (استئناف مختلط ١٠ مايو سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٣١١) . ولا ينحل المؤجر من ضمان
 العيوب الخفية اعتراف المستأجر في عقد الإيجار أنه قبل العين بالحالة التي هي عليها دون أية
 مسئولية على المؤجر (استئناف مختلط ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٦٣) ، ولا معاينة
 المستأجر العين المؤجرة واستصحابه مهندساً في هذه المعاينة وإقراره عقب ذلك بأنه عالم بالميز
 مادامت العيوب لا تظهر إلا عند الاستعمال (محكمة دويه الفرنسية ٦ يولييه سنة ١٩٣١ دالوز
 الأسبوعي ٦٩٣٢ - ١٤ - سليمان مرقس فقرة ١٩٤ ص ٣٤٧ هامش ٢) .

(٢) أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٦ ص ٢١٩ .

(٣) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٣٨ ص ٧٤١ - سليمان مرقس فقرة ١٩٤ ص ٣٤٧
 هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٩٢ - محمد كامل مرسي فقرة ١٣٦ - محمد حل إمام
 فقرة ١١٢ ص ٢٦٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٤٤ - وقد ورد في البيع نص صريح
 في هذا المعنى فالمادة ١/٤٤٩ تقضى بأن المشتري إذا كشف عيباً يضمنه البائع وجب عليه أن
 يخطره به خلال مدة معقولة ، فإن لم يفعل اعتبر قابلاً للبيع (انظر آنفاً فقرة ٣٣٠ في الهامش -
 عبد الفتاح عبد الباق فقرة ١٩٢ ص ٣١٦ هامش ٣) .

(٤) الإيجار للمؤلف فقرة ٢١٧ - كذلك لا يعتبر نزولاً ضمناً من المستأجر أن يكون =

الفرع الثاني

التزامات المستأجر

٣٣٥ - التزامات المستأجر الأربعة : عرض المشرع في المواد ٥٧٩ إلى ٥٩٢ مدني لالتزامات المستأجر الأربعة الرئيسية . فالمستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ، وبأن يبذل من العناية في استعمالها وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد ، وبأن يقوم بوفاء الأجرة ، وبأن يرد العين إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار .

ومن بحث هذه الالتزامات الأربعة بادئين بالتزام الوفاء بالأجرة ، لأنه هو الالتزام الرئيسي الذي يغلب أن يواجهه المستأجر منذ البداية . وهناك سبب آخر للبدء بهذا الالتزام ، إذ أن بحثه في المكان الذي وضعه فيه المشرع يجعله يفصل ما بين الالتزامات الثلاثة الأخرى : استعمال العين بحسب ما أعدت له ، والمحافظة عليها ، وردّها . وهذه التزامات يحسن أن تبحث متصلة لافصل بينها ، إذ أن كل التزام منها يؤدي إلى الالتزام الذي يليه . فالالتزام باستعمال العين بحسب ما أعدت له يقتضي أن يبذل المستأجر في استعمال العين وفي المحافظة عليها العناية الواجبة ، والالتزام بالمحافظة على العين تمهيداً للالتزام بردها .

فتتسلسل الالتزامات الرئيسية الأربعة عند البحث ، على الوجه الآتي :

(١) الالتزام بدفع الأجرة . (٢) الالتزام باستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له . (٣) الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة . (٤) الالتزام برده العين المؤجرة (١) .

= قد حاول أولاً إزالة العيب بنفسه ثم وقف عن ذلك ، أو أن يكون قد طلب إزالة بعض العيب كأن طلب تطهير بعض غرف المنزل من ميكروبات مرض معد فإن ذلك لا يمنعه من طلب تطهير الغرف الأخرى بعد ذلك (هودي وقال ١ فقرة ٤٤٢) .

(١) وقد جرى تقنين الموجبات والعمود البناني على هذا النحو في ترتيبه لالتزامات المستأجر ، إذ نص في المادة ٥٦٨ على ما يأتي : « على المستأجر واجبات أساسيان : ١ - أداء بدل الإيجار . ٢ - المحافظة على المأجور واستعماله بحسب الغرض الذي أهد له أو الغرض الذي عين في العقد مع اجتنابه الإفراط وسوء الاستعمال » .

هذا والالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة مستقل عن الالتزام بردها . وإنما يكون =

٣٣٦ - التزامات أخرى ثانوية : وقبل بحث هذه الالتزامات الرئيسية الأربعة ، نذكر التزامات أخرى ثانوية في ذمة المستأجر ، ونكتفي بالإشارة إليها فيما يأتي :

١ - فالمستأجر يلتزم بدفع مصروفات عقد الإيجار إذا قضى الاتفاق أو العرف بذلك . وقد يقضى الاتفاق أو العرف بأن تكون مصروفات العقد على المؤجر . فإن لم يوجد اتفاق أو عرف ، فالرأى الراجح هو أن تكون مصروفات العقد على المستأجر قياساً على البيع حيث يلتزم المشتري بدفع مصروفات العقد (م ٤٦٢ مدني)^(١) . فيلتزم المستأجر بدفع مصروفات تحرير العقد ورسومه إذا كانت ورقة رسمية ورسوم الترخف ورسوم التسجيل إذا سجل العقد وغير ذلك من النفقات . أما مصروفات عمل محضر الجرد أو محضر التسليم (Etat des lieux) فقد قدمنا أنها تكون على من يطلب عمل هذا المحضر لأن طلب ذلك دليل على أنه في صالحه ، فلو اتفق المتعاقدان معاً على عمل المحضر ولم يعينا في اتفاقهما من يتحمل المصروفات وجب أن يتحملاها مناصفة^(٢) . وهناك رأى يذهب إلى أن مصروفات العقد ، إذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، تكون على الطرفين مناصفة إذ كل منهما يفيد من العقد ، ولا محل للقياس على البيع إذ النص الذي يقضى بتحميل المشتري مصروفات العقد نص استثنائي لا يقاس عليه وهو من مخلفات تقاليد القانون الفرنسي القديم التي كانت تحابي البائع حساب المشتري^(٣) .

الالتزامان مرتبطين أحدهما بالآخر إذا تفرعا معاً عن الالتزام بنقل حق عيني ، وتقول المادة ٢٠٦ مدني في هذا الصدد : « الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم » . وهذا لا يكون إلا في العقود الناقلة للملكية كالبيع ، ولا يكون في الإيجار لأنه غير ناقل للملكية (قارن سليمان مرتس فقرة ٢١٣) .

(١) جيوار ١ فقرة ٢٢٩ - بودري وقال ١ فقرة ٦٩٢ - أوبري ورو وإسبان ه فقرة ٣٦٧ ص ٢٣٧ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٨٨ - أنميكلويدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٤٢٣ - نقض فرنسي ١٦ نوفمبر سنة ١٩٤٥ دالوز ١٩٤٦ - ١١٤ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٦٨ - محمد حل إمام فقرة ١١٤ ص ٢٦٧ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٤٦ ص ٢١٠ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ١٨٤ في الهامش - وإذا نسخ عقد الإيجار بسبب خطأ المؤجر ، تحمّل هذا الأخير مصروفات العقد بنسبة المدة التي كانت باقية من عقد الإيجار قبل فسخه ، حتى لو اشترط المؤجر في العقد أن المستأجر يتحمل المصروفات وحده (الإيجار المؤلف فقرة ٢٦٨ ص ٣٣٢ هامش ٢) .

(٣) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٩٣ ص ٣١٨ هامش ١ - منصور مصطفي منصور فقرة ١٩٨ - محمد لبيب شنب فقرة ١٩٩ .

ويبدو أن المسألة في حاجة إلى شيء من التفصيل . فصرفات عمل محضر التسليم لأشأن لنا بها هنا وقد تقدم الكلام فيها . ومصرفات تسجيل العقد انعقد الإجماع على أن يتحملها المستأجر وحده ، لأن التسجيل إنما يجرى لمصلحته هو . والسمرة جرى العرف على أن يتحمل كل من الطرفين نصيباً منها بحسب اتفاقه مع السمسار . بقيت مصرفات تحرير العقد ورسوم الورقة الرسمية ورسوم التثمة ، فهذه ، إذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، تكون مناصفة بين الطرفين ، إذ كل منهما يتزود بنسخة من العقد يحتفظ بها مستنداً له فتكون مصرفات تحرير هذه النسخة ورسومها عليه . وهذا ما جرى عليه تقنين الموجبات والعقود البنائي ، إذ تنص المادة ٥٤٦ من هنا التقنين على « أن مصاريف التسليم على المؤجر . أما نفقات الصكوك فعلى الفريقين ، بمعنى أن كل فريق يدفع مصاريف الصك الذي يسلم إليه » (١) .

٢ - ويلتزم المستأجر أيضاً بتسليم العين المؤجرة . وقد قلنا أنه يجب التمييز بين التسليم والتسلم . فالتسليم التزام على المؤجر ، فيتحمل بمصرفاته . أما التسلم ، وهو قبض المستأجر العين المؤجرة قبضاً فعلياً حتى تكون العين في حيازته فيحافظ عليها ، فهذا التزام في ذمة المستأجر (٢) ، وتكون مصرفاته عليه . وقد تقدم ذكر ذلك (٣) .

٣ - والأصل أن المستأجر لا يلتزم بدفع الضرائب على العين المؤجرة ، كموائد الأملاك وأموال الأراضي الزراعية وضريبة الخمر وضريبة اللقاع ورسوم رخصة السيارة المؤجرة ونحو ذلك من الضرائب والرسوم والتكاليف . والملتزم بهذا هو المؤجر (٤) . ولكن يصح أن يشترط المؤجر على المستأجر أن

(١) انظر آناً فقرة ١٩١ .

(٢) بحيث إذا قام المؤجر بالتزامه من التسليم ولم يتم للمستأجر بالتزامه من التسليم ، وجب على المستأجر دفع الأجرة ، وجاز للمؤجر إجباره على التسليم حتى يقوم بالتزامه من المحافظة على العين . والمؤجر طلب تعيين حارس يمثل العين لحساب المستأجر ، كما لو كانت العين أرضاً زراعية فيتولى الحارس زراعتها . والمؤجر أن يطلب الترخيص مع التصريح (منصور مصطفي منصور فقرة ١٩٨) .

(٣) انظر آناً فقرة ١٩٢ .

(٤) انظر آناً فقرة ٢١٧ - وإذا وقت الإدارة جزءاً على منقولات المستأجر لاستهلاك الضرائب المستحقة ، رجع المستأجر على المؤجر بما دفعه من ضرائب ومصرفات (استئناف مخطط ١٣ نولبر سنة ١٩٣٤ م ٤٧ ص ٢٥) .

يقوم هذا بدفعها^(١)، وتكون إذن جزءاً من الأجرة^(٢). وعلى كل حال تطالب جهة الإدارة المستأجر بالضريبة، وهو ملزم بدفعها إليها^(٣)، على أن يخصمها من الأجرة^(٤) إذا لم يكن المؤجر قد اشترط على المستأجر دفعها. وقد قلنا أن

(١) استئناف مختلط ٣٠ يناير سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٣١٠ - وشرط التزام المستأجر بدفع الضرائب يسرى على المستأجر من الباطن، ولا يجوز للمستأجر الأصل ولا للمستأجر من الباطن أن يتخلسا من مسئوليتهما من النتائج المترتبة على عدم دفع الضريبة بمجرد الاحتجاج بأن هذه الضريبة إنما يلزم بها المالك قبل الخزانة (استئناف مختلط ١٨ مايو سنة ١٨٩٦ م ١٠ ص ٢٧٢).
(٢) وإذا كان مشروطاً في عقد الإيجار أن يدفع المستأجر الضريبة، ثم رفضت (النيث) لسبب ما كاحصل في الأراضي الشراق والأراضي التي تروى بالآلات الراضة (ذكرينو ١٠ نوفمبر سنة ١٨٨٨) فالنبي يستفيد من دفعها هو المستأجر لا المؤجر ولو أنها تعتبر جزءاً من الأجرة (استئناف مختلط ١١ مايو سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ٣٤٣ - انظر أيضاً نقض فرنسي ٣١ مارس سنة ١٩٣٦ دالوز الأسبرمي ١٩٣٦ - ٢٨٥ - أنسيكلويدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٤٢٠). بل يجوز أيضاً أن يشترط المستأجر إعفاء من دفع الأجرة بالكلية إذا رفضت الضريبة عن العين المؤجرة، لأن دفع الضريبة عن أرض دليل على عدم إمكان الانتفاع بها. ومثل هذا الشرط لا يتوسع في تفسيره، فلا يتناول إلا الأرض التي كانت الضريبة تجبى عليها ثم رفضت عنها، ولا يشمل الأرض التي كان لا يجبى عليها فربما وقت عقد الإيجار (استئناف مختلط ٣١ مايو سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ٢٥٥) - انظر الإيجار للمؤلف فقرة ٢٦٨ ص ٢٢٢ هامش ٢.

(٣) انظر الأمر العالي الصادر في ١٥ سبتمبر سنة ١٨٧٢ والأمر العالي الصادر في ١٣ مارس سنة ١٨٨٤: وهذان الأمران يطمئنان الحكومة حق امتياز على الأجرة بالمتفق من للضرائب. وقد نصت المادة ١٦ من الأمر العالي الصادر في ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ على أن يكون المستأجر وصاحب الملك متضامنين في تأدية العوائد المطلوبة للحكومة لحدة قيمة الأجرة المنتهية، وعلى كل مستأجر أو طالب أو مدهون لصاحب الملك بتقود سار عليها امتياز الحكومة أن يمنع لها حال طلبها بدون احتياج إلى إجراءات قضائية قيمة العوائد المنتهية لحدة قيمة الأجرة أو المبالغ المطلوبة من لصاحب الملك، وقسائم العوائد التي تسلم إليه تعتبر كوصول من صاحب الملك.

(٤) بوددي وقال ١ فقرة ٨٨٦ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٣٦ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٨٧ ص ٨٢٦ - ص ٨٢٧ - قارن ما قضت به محكمة النقض من أنه متى كان الحكم، بعد أن أثبت أن الإنذار الذي صدر لإجباراً من المنتر قبله المعلن إليه الإنذار، قد تضمن أن تحسب على هذا المعلن إليه الأطنان محل النزاع بواقع صافي أجرة للفندان كلها جنباً، لم يمتد عند تحديد الأجرة بعبارة «صافي الأجرة» الواردة في الإنذار، بل خصم للمستأجر من الأجرة مبلغ ما سدد من الأموال الأميرية دون أن يورد وجهاً للملك، فإنه يكون معلوم الأساس القانوني باطلاً في خصوص حساب الأجرة (نقض مدني ٢١ أبريل سنة ١٩٤٩ مجموعة صر ٥ رقم ٤١٠ ص ٧٦٠: ويخلص من هذا الحكم أن محكمة الموضوع قد أخطأت إذ لم تجعل عبارة «صافي الأجرة» كافية لاستخلاص شرط يقضي بأن تكون الأموال الأميرية على المستأجر) =

بعض المجالس البلدية قد تفرض ضريبة خاصة على المتأجرين ، كضريبة اثنين في المائة في مدينتي الإسكندرية والقاهرة ، فهذه الضريبة لا شأن للمؤجر بها وعلى المتأجر دفعها ، لأن المجلس البلدى قد وضع هذه الضريبة على المتأجرين بالذات وقلدها بنسبة مئوية من الأجرة التي يدفعونها^(١) . وقد يفرض القانون أن يكون تحصيل هذه الضريبة من المؤجر وإن بقيت التزاماً في ذمة المتأجر ، ففي هذه الحالة تجبى الضريبة من المؤجر ويرجع هذا بها على المتأجر^(٢) .

٤ - وقدما أيضاً أن ما يقاس استهلاكه بالعداد ، فيختلف بحسب حاجات كل مستأجر ، ومن ثم لا يمكن تقديره مقدماً ، فهو على المتأجر . وذلك كالمياه إذا كان تقديرها بالعداد ، وكالكهرباء والغاز ويكون تقديرهما عادة بالعداد^(٣) . وأجرة الاشتراك في التليفون على المتأجر لأنه هو المشترك

وقضت محكمة النقض أيضاً بأنه إذا كان المتأجر قد التزم في عقد الإيجار بأجرة رى الأرض، وتعد بأن يدفع الأموال الأميرية على أن تخضع له من أجرة الأطنان ، ثم دفع لصراف على ذمة الأموال مبالغ تزيد على قيمة المستحق منها على الأطنان المؤجرة ، فنصت له الحكومة بالزيادة من أجرة الرى الملتزم هو بها ، ثم خصمتها المحكمة من أجرة الأطنان على أساس أن دفعها إنما كان على ذمة الأموال ، وحفظت للمؤجر أن يرجع بها على المتأجر بدعوى الإثراء على حساب الغير ، فإنها تكون قد أخطأت (نقض مدنى ١٦ نوفمبر سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١٥٧ ص ٤٣٩ : ويفهم من هذا الحكم أنه كان الواجب على محكمة الموضوع إلا تخضع من الأجرة إلا ما دفعه المتأجر لعدد الأموال الأميرية دون الزيادة التي دفعها وحسبت له من أجرة الرى) .

(١) وإذا وجد شرط في عقد الإيجار يقضى بأن يدفع المؤجر هذه الضريبة ، فله المتأجر - وإن كان لا يزال ملتزماً بدفعها لمجلس البلدى - أن يخصمها من الأجرة (الإيجار المؤلف بقرة ٢٦٨ ص ٢٣٤) - أما تكاليف الأجزاء المشتركة في العقار ، كتكاليف المصعد وإنارة المدخل للعام والسلم والتفتحة والتبريد إذا عما جميع السكان والآلات الرافعة للمياه والتلفون المشترك وتنظيف كل ذلك وصيانته ، فيكون غالباً على المؤجر لأن هذه الأشياء كلها في حقله ويقم عادة بواباً من قبله لتجهدها . ومع ذلك قد يقضى العرف أو الاتفاق بأن تكوى هذه التكاليف على المتأجرين كل بنسبة انتفاعه (قارن ييدان ١١ بقرة ٥٠٦ - وانظر مايل بقرة ٣٨٨ في الماش فيها يتعلق بالترميمات المتأجيرية الخاصة بهذه الأجزاء المشتركة) .

(٢) انظر آنفاً بقرة ٢١٧ .

(٣) انظر آنفاً بقرة ٢١٧ .

باسمه الشخصى ولا شأن للموَجِّر بذلك ، وللمستأجر أن ينقل عدة التليفون من منزل إلى آخر إذا غير مسكنه (١) .

المبحث الأول

دفع الأجرة

٣٣٧ - الالتزام برفع الأجرة وضمانات هذا الالتزام : يلتزم المستأجر بدفع الأجرة للموَجِّر في مواعيدها . وإذا لم يتم هذا الالتزام ، فللموَجِّر أن يلزمه القيام به طبقاً للقواعد العامة . وله في ذلك أما أن يطلب تنفيذ الالتزام عيناً ، أو أن يفسخ الإيجار ، مع طلب التعويض في الحالتين إن كان له محل . ولكن الموَجِّر ، كدائن للمستأجر بالأجرة ، لا يقتصر على ما تقدم ، إذ حقه ممتاز ويجعل القانون لتنفيذه طرقاً أخرى فوق الطرق المبينة على القواعد العامة . فللموَجِّر أن يطلب من المستأجر وضع منقولات في العين المؤجرة تنق بقيمة الأجرة ، وله حق امتياز على هذه المنقولات ، ويستطيع أن يحجز عليها حجزاً مخفضياً دون أن يكون لديه سند قابل للتنفيذ .

ملك تقسم بحثنا إلى قسمين : (١) التزام المستأجر بدفع الأجرة . (٢) الضمانات التي أعطاها القانون للموَجِّر لتنفيذ هذا الالتزام .

المطلب الأول

التزام المستأجر بدفع الأجرة

٣٣٨ - مسألتاه : نبحث هنا مسألتين : (١) أركان الالتزام بدفع الأجرة . (٢) ميعاد الدفع ومكانه وطريقته وإثباته .

١ - أركان الالتزام بدفع الأجرة

٣٣٩ - أولها مهلة : للالتزام بدفع الأجرة ، كما لأى التزام آخر ،

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٦٨ ص ٣٢٤ - وقد يودع المستأجر لدى المؤجر مبلغاً من النقود تأمناً ، ويخصم عادة من آخر أقساط الإيجار . ويسرى على هذا التأمين الاتفاق المبرم في شأنه ، كما تسرى أحكام الرهن الهيازى (دى باج ٤ فقرة ٦٨١ - محمد ليبب شب فقرة ٢٠٠) . وإذا قدم المستأجر تأمناً واتفق على خصم من الأقساط الأخيرة ، لم يجوز خصمه من أقساط سابقة إلا في حالة فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٩٠) . ومع ذلك قد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجوز خصم التأمين من قسط سابق إذا لم يتسلم المستأجر العين المؤجرة (استئناف مختلط ١٧ ديسمبر سنة ١٩٢٩ م ٤٢ ص ١٠٦) .

أركان ثلاثة : محل الالتزام وهو الأجرة ، والمدين بالأجرة ، والدائن بها (١) .

٣٤٠ - محل الالتزام - الأجرة : تقدم أن للمتعاقدين الحرية في

تحديد مقدار الأجرة ، إلا إذا قيدت هذه الحرية ببعض قوانين استثنائية كقانون إيجار الأماكن وقانون الإصلاح الزراعي . وكذلك تقدم الكلام في جنس الأجرة وكيفية تقديرها (٢) .

فإذا اتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة ، التزم المستأجر بدفع هذا المقدار

للمؤجر دون زيادة أو نقصان (٣) ، لأن العقد قانون المتعاقدين (٤) . وإذا لم يكن

(١) والالتزام بالأجرة دين معجل إذا اشترط تعجيله ، أو دين مؤجل إذا اشترط

تأجيله أو تقييده . فهو موجود إذن في ذمة المستأجر من وقت انعقاد الإيجار ، وتنفيذه هو الذي يتراعى إلى أجل أو آجال بحسب الأحوال . ولا يقال إن الالتزام بالأجرة دين مطلق على شرط هو استيفاء المنفعة ، لأن الدين محقق الوجود قبل استيفاء المنفعة ، فإذا لم تستوف بق الدين قائماً ولا يتحلل منه المستأجر إلا بفسخ العقد . ويترتب على ما تقدم أنه إذا اشترط تأجيل دفع الأجرة ، فإن الأجل يسقط بضمف التأمينات (م ٢٧٣ مدني) ، أما إفلاس المستأجر فحكمه معين في القانون التجاري ، وإصداره حكم خاص ذكرته المادة ٦٠٣ مدني وسيأتي بيانه . انظر جهوراً ١ فقرة ٣٥٨ - بودوي وقال ١ فقرة ٨٥٩ - فقرة ٨٦٠ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣٢٢ ص ٤٢٦ هاشم ٢ - والنظر ما يمل فقرة ٣٥٦ .

ومع ذلك فإن بيدان ويقول في هذا الصدد : « الصحيح أن حق المؤجر (في الأجرة)

ليس حقاً مضافاً إلى أجل أو مطلقاً على شرط . ولا ينبغي إدخال هذا الحق بله ثمن في نمط من الأنماط المعروفة في القانون العام ، وإلا كان في هذا نسخ لطبيعة التي هي طبيعة خاصة . فالعقد يحوى على جرثومة التزام في أمد طويل ، يتحقق على أجزاء بتحقق استيفاء المنفعة . فهو إذن ليس بحق موسط ، بل هو سلسلة من الحقوق المتتابعة تتدرج بتدرج آجالها ، (بيدان ١١ فقرة ٥٠٧) - وهذا القول يتفق مع المبدأ الأساسي القاضي بأن الأجرة في عقد الإيجار تقابل المنفعة ، فإن زالت المنفعة أو اخلت سقطت الأجرة أو انقضت .

(٢) انظر آنفاً فقرة ١٢١ - فقرة ١٣٠ .

(٣) وذلك مادامت العين المؤجرة قد سلمت للمستأجر ، حتى لو كان هذا لم ينضع بها

أو ببعضها . وقد قضى بأنه إذا أوجرت عدة أفلام سينمائية واتفق على أجل لرضها وسلمت للمستأجر ، وجب على هذا دفع الأجرة كاملة حتى لو لم يتمكن من رضها كلها خلال الأجل المحدد (استئناف مخطط ٢٨ نولبر سنة ١٩٣٤ م ٤٧ ص ٤٠) . وقضى بأن المستأجر الذي يترك العين قبل نهاية الإيجار لنصيحة الأطباء له بوجوب تركها يلتزم مع ذلك بدفع الأجرة عن مدة الإيجار كلها (استئناف مخطط ٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٩٢ : ويلاحظ في هذا الصدد وجوب تطبيق أحكام المذمور الطارئ التي استحدثها التقنين المدني الجديد) . كذلك إذا كان المستأجر يتمسك بأن العين التي هي تحت يده ليست هي العين المؤجرة ، وجب على المحكمة تحقيق دفاعه ، إذ لو تبين صحة لما كان المستأجر مديناً بالأجرة (نقض مدني ١٥ مايو سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام للنقض ٩ رقم ٥٥ ص ٤٧٠) .

(٤) وذلك ما لم يقض القانون بزيادة الأجرة كما إذا وقع خبن فاحش في إيجار الوقف -

مقدار الأجرة موضع اتفاق بينهما ولم يتعرضا له ، حدد المقدار بالطريقة التي سبق أن بينها (١) .

كذلك يلتزم المستأجر ، أسوة بالمشتري في عقد البيع (٢) ، وتطبيقاً للقواعد العامة (٣) ، بمصروفات دفع الأجرة إذا كان دفعها يقتضى مصروفات خاصة كما إذا كان مشروطاً أن يكون الدفع بطريق البريد أو بواسطة تحويل على مصرف أو غير ذلك (٤) .

وهناك أحوال لا يلتزم فيها المستأجر بدفع الأجرة أصلاً كما إذا فسخ عقد الإيجار ، أو يلتزم بدفع جزء من الأجرة فقط كما إذا انقصت لهلاك العين هلاكاً جزئياً أو للتعرض الحاصل للمستأجر (٥) . وقد سبق ذكر بعض هذه

= (م ٦٢٢ ملغ) ، أو يقض بانقاصها كما إذا تجاوزت الأجرة الحد المفروض في التشريعات الاستثنائية .

(١) انظر آنفاً فقرة ١٢٠ .

(٢) الوسيط ٤ فقرة ٣٩١ .

(٣) انظر م ٣٤٨ ملغ (وم ٣٥٦/٢٨٤ ملغ قديم) وتقتضى بأن تكون نفقات الوفاء

على المدين .

(٤) جوار ١ فقرة ٢٢٨ - بودرى وقال ١ فقرة ٨٨٤ - بلانبول وريير ١٠ فقرة

٥٨٦ (إذا كانت الأجرة أشياء مثلية تمد أو توزن أو تقاس أو تكال لصرافات المد أو الوزن

أو المقاس أو الكيل تكون على المستأجر) - سليمان مرقس فقرة ١٩٦ ص ٣٥١ - عبد الفتاح

عبد الباقى فقرة ٢٣٠ - محمدعل إمام فقرة ١٣٦ ص ٢٢٢ . وقد نصت الفقرة الثالثة من المادة

٥٦٩ من تقنين الموجبات والعقود البناني صراحة على هذا الحكم إذ تقول : « وتكون مصاريف

الدفع في كل حال على المستأجر » . وهذا كله إذا لم يوجد في العقد شرط بخلاف ذلك (الإيجار

للمؤلف فقرة ٣٠٧ - جرانمولان في العقود فقرة ٣٧٩ - دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٠٥) .

(٥) والإنقاص هنا يكون بحكم القضاء . وقد يكون الإنقاص بحكم الاتفاق أو بموجب

تشريع خاص . فقد يكون هناك اتفاق على إنقاص الأجرة بأن يخمس المؤجر جزءاً منها إذا قام

المستأجر بوفائها في ميعاد معين . فإذا تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة في هذا الميعاد ، عاد

للمؤجر حقه في الأجرة كاملاً (مصر الوطنية ١ فبراير سنة ١٩٢٣ الهامة ٣ رقم ٣٧٢ ص ٢٤٩)

والقضاء على المستأجر بيباق الأجرة المستحقة في هذه الحالة قضاء ضمني بعدم استحقاق المستأجر

للخصم المشروط ، فلا يجوز للمستأجر إثارة النزاع من جديد بعد سبق الفصل فيه (نقض ملغ

أول أبريل سنة ١٩٤٣ مجموعة عمر ٤ رقم ٤٠ ص ٩٦ - سليمان مرقس فقرة ١٩٦ ص ٣٥٠

هامش ١) . وقد يصدر تشريع خاص بإنقاص الأجرة ، كما يحدث أثناء الأزمات الاقتصادية :

انظر قانون أول مايو سنة ١٩٢١ ، وكذلك القانونين رقم ٥٤ لسنة ١٩٣٠ ورقم ١٠٣

لسنة ١٩٣١ الخاصين بخفض الأجرة إلى أربعة أخماسها إذا سدد مستأجر الأرض الزراعية

الأحوال ، وسيأتي ذكر الباقي في موضعه .

٣٤١ - المدين بالأجرة : المدين بالأجرة هو المستأجر ، وهو الذي يقوم بدفع الأجرة^(١) . فإذا مات التزم ورثته بها في حدود التركة ، لأن الإيجار لا ينقضي بموت المستأجر إلا في حالات خاصة سيأتي بيانها . والورثة يلتزمون بدفع الأجرة بموجب عقد الإيجار ، فلا تضامن بينهم لأن الالتزام عقدي ، وتنقسم الأجرة عليهم كل بقدر نصيبه في الميراث^(٢) . لكن يلاحظ أن دفع الأجرة المتأخرة التي حلت قبل موت المستأجر تلزم به التركة نفسها ، ولا ينقسم على الورثة^(٣) .

وإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة ، فالتزامهم بدفع الأجرة لا يكون بطريق التضامن ، إلا إذا نص على ذلك صراحة في عقد الإيجار ، أو فهم ذلك دلالة - لافتراضا - من الظروف التي تحيط بالتعاقد . والالتزام بطريق التضامن لا يشترط فيه لفظ خاص ، بل كل ما يؤدي إلى هذا المعنى يكفي ، كما إذا اشترط المؤجر لنفسه حق الرجوع على أى من المستأجرين والحجز على محصوله لاستيفاء كل الأجرة^(٤) .

- هذا المقدار دون مقاضاة وذلك عقب انهيار أسعار القطن - وهذا غير التشريمات الاستثنائية التي تنفي بالألا تزيد الأجرة عن مقدار معين - انظر سليمان مرقس فقرة ١٩٦ ص ٢٥٠ هامش ٢ .

(١) وإذا أوجرت عين من الباطن جاز للمؤجر أن يطالب المستأجر من الباطن مباشرة بالأجرة (م ٥٩٦ مدني) ، بل إن ذمة المستأجر الأصل تبرأ من الوفاء بالأجرة إذا قبل المؤجر صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن (م ٥٩٧ مدني) . وإذا تنازل المستأجر عن الإيجار لغيره ، طالب المؤجر المتنازل عن الإيجار بالأجرة ويبقى المستأجر ضمناً للتنازل له (م ٥٩٥ مدني) ، ويعنى من هذا الضمان إذا قبل المؤجر صراحة أو ضمناً التنازل عن الإيجار (م ٥٩٧ مدني) . وسيأتي تفصيل هذا كله عند الكلام في التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن .

(٢) وقد يحيط المؤجر لهذا الأمر ، فيشترط في العقد أن التزامات المستأجر غير قابلة للانتقال ، وأن ورثة المستأجر ملزمون بها عند موت مورثهم بطريق التضامن . ومثل هذا الشرط صحيح ، وبديهي أنه لا ينفذ في حق كل وارث إلا في حدود نصيبه في التركة . هذا ويلاحظ أنه بما يخفف من أثر انقسام التزام المؤجر على ورثته وجود حق امتياز للمؤجر على المنقولات الموجودة بالعين الأجرة ، فللمؤجر بفضل حق امتياز هذا الذي لا يقبل الانتظام أن يستوفى كل الأجرة من ثمن هذه المنقولات (الإيجار للمؤلف فقرة ٥٠٣ ص ٦٠٨ هامش ١) .

(٣) سليمان مرقس فقرة ١٩٦ ص ٢٥١ - ص ٢٥٢ .

(٤) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا تعدد المستأجرون ، وخصص لكل -

وإذا كان المستأجرون أفراد أسرة واحدة ولا يوجد عقد إيجار مكتوب ، فهناك قرينة على أن المستأجر هو الزوج ، وهو المسئول وحده عن الأجرة . والمستأجر نفسه هو المسئول عن دفع الأجرة ولو كان الذي يتنفع بالعين غيره ، كما إذا استأجر موظف باسمه خاصة مكانا ليجعل به مكتب العمل الرسمي فلا يجوز أن يتنحى عن مسئولية دفع الأجرة بدعوى أن الحكومة هي التي يجب عليها الدفع . ولكن إذا استأجر الموظف المكان عن الحكومة بصفته موظفاً ، وكان هذا في حدود اختصاصه ، كانت الحكومة هي المسئولة عن دفع الأجرة . ويجوز لغير المستأجر أن يدفع الأجرة عن المستأجر ، كما يدفع الغير الذين عن المدين . مثل ذلك أن تدفع الزوجة عن زوجها أجرة المنزل الذي تسكنه معه . ويكون الدفع صحيحاً ينقضى به التزام المستأجر ، ولن دفع الأجرة الرجوع على المستأجر طبقاً للقواعد العامة (٣٢٣ - ٣٢٤ مدني) (١) .

٣٤٢ - الدائن بالأجرة : والدائن بالأجرة ، ويمحق له قبضها ، هو المؤجر (٢) ، أو ورثته إن كان قد مات لأن الإيجار لا ينتهي بموته : والورثة

= منهم قطعة أرض مستقلة عن القطع المضممة للآخرين بأجرة مستقلة كذلك ، فتم الأجر بعضها إلى بعض وتقسيمها جميعاً إلى دفعات معينة لا يفيد التضامن بين المستأجرين ، عند عدم وجود شرط صريح بذلك في العقد أو نص في القانون (استئناف مختلط ٢٢ مارس سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ١٧٣) . أما إذا أمضى عقد الإيجار عدة مستأجرين دون أن يخص لكل منهم نصيبه في الأجرة ، وقام المستأجرون جميعاً بزراعة العين المؤجرة دون أن يخص كل منهم بزراعة جزء معين منها ، فقد يستخلص من ذلك أن المستأجرين متضامنون في دفع الأجرة (بودري وقال ١ فقرة ٨٧٤) . وقد قضى بأنه إذا أوجر منزل لسكنى غير قابل للتجزئة لعدة أشخاص ، اعتبر كل منهم مستأجراً للمنزل كله والتزم بالأجرة كلها (استئناف مختلط ٢٨ مايو سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ٢١٩) . وقضى أيضاً بأنه إذا استأجرت عدة أشخاص عقاراً على الشيوع فيما بينهم ، استخلص التضامن من طبيعة المعاملة (استئناف مختلط ١٦ مايو سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٤٠٤) . ولا يكون كفيل المستأجر متضامناً معه ، حتى لو كان جميع الأطراف تجاراً وكانت العين مستغلاً تجارياً ، إلا إذا وجد شرط بخلاف ذلك (استئناف مختلط ٣ نوفمبر سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ١٤) .

(١) انظر في كل ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٣٠٨ .
(٢) ولو كان المؤجر غير مالك ، كما إذا كان مستأجراً أصلياً أجرة من الباطن أو صاحب حق انتفاع أو دائناً مرتباً أو ناظر وقف أو حائزاً لعين أو فضولياً أجرة ملك غيره (استئناف وطني ٣ أبريل سنة ١٩٠٦ مجموعة عباسي الأول رقم ٥٩) . وإذا كان المؤجر غير المالك فلا ينشئ عقد الإيجار علاقة مباشرة بين المالك والمستأجر ، ولكن لماك أن يجبر الأجرة تحت يد المستأجر (استئناف مصر ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٣٢ المهامة ١٣ رقم ٥٤٩ ص ١١٠٦) =

لا يكونون دائنين بالتضامن ، كورثة المستأجر فقد رأينا أنهم لا يكونون مدنين بالتضامن .

وللموَجِّر أن ينزل عن الأجرة لغيره كما ينزل عن أى حق له ، وتراعى في ذلك قواعد حوالة الحق (١) . وفي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر ، إذا كان قد رضى بالحوالة أو أعلن بها (٢) ، أن يدفع الأجرة لغير المحال له ، وإلا كان الدفع غير صحيح (٣) . والنزول عن الأجرة لمدة تزيد على ثلاث سنوات يجب تسجيله حتى يسرى في حق الغير ، فإذا لم يسجل لا يسرى إلا لثلاث سنوات فقط . وما زاد على ذلك يضطر المستأجر إلى دفعه مرتين ، إلى الغير من تثبت له حقوق على العين كمشرها وإلى المحال له بالأجرة ، وللمستأجر أن يرجع بعد ذلك على المُوَجِّر (٤) . ومن هذا نرى أن المستأجر له مصلحة في تسجيل

= ويجوز أن يقبض الأجرة نائب المُوَجِّر كولى أو وصى أو قيم أو وكيل . والوكالات تكون صريحة أو ضمنية . وقد تستخلص وكالة ضمنية من الصلة بالمُوَجِّر ، كما إذا قبض الأجرة زوج المُوَجِّر أو البواب وسكت المُوَجِّر على ذلك مدة تكفى لاستخلاص إقراره (محمد على إمام فقرة ١٣٧ ص ٢٢٢) . ويعتبر ذاصفة في استيفاء الأجرة البواب أو أى شخص آخر إذا قدم للمستأجر مخالصة بالأجرة صادرة من المُوَجِّر (م ٣٢٢ مدني) .

(١) وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا قبل المستأجر تحويل الأجرة إلى من يريد المُوَجِّر تحويلها إليه ، فحولها المُوَجِّر لوطى أو أجنبى في دين عليه للمحال له ، كان ذلك حوالة حق لا مجرد توكيل بالقبض ، إذ المقصود منه أن يحصل المحال له لنفسه ما يسهل به دينه على المُوَجِّر (استئناف مصر ١٢ يناير سنة ١٩٣٩ الهامة ٢٠ رقم ١٧٨ ص ٤٦٥) .

(٢) وإذا اشترط المُوَجِّر دفع الأجرة له أو لمن يحولها إليه أو لأمره ، فإن هذا لا يفيده من إعلان المستأجر باسم من حول له الأجرة (استئناف مختلط ١٣ أبريل سنة ١٩٢٠ م ٣٢ ص ٢٧٠) . ويجوز للمستأجر أن يدفع رجوع المتنازل له عن الأجرة فيدفع بالدفوع التى كان يدفع بها رجوع المُوَجِّر (استئناف مختلط ١١ يونيو سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٣٦٤) . ويدفع بالتقادم ، ولا يعتبر قبوله للتنازل نزولاً منه عن التمسك به (استئناف مختلط ١٨ يونيو سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٤٥٢) .

(٣) نقض مدني ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ٨٠ ص ٧٤٧ - وإذا كان المُوَجِّر لم ينزل عن الأجرة لغيره ، بل اقتصر على إعطائه توكيلاً في قبض الأجرة ولو كان هذا التوكيل في ظهر عقد الإيجار ، لم يجز للتوكيل أن يرفع قضية باسمه على المستأجر يطالب فيها بالأجرة ، وإنما يجوز له رفع القضية باعتباره وكيلاً وباسم موكله (استئناف مختلط ٢٢ أبريل سنة ١٩٢٤ جازيت ١٣ دقم ٢٨١ ص ١٧٤) .

(٤) فإذا فرض أن المُوَجِّر نزل عن الأجرة لمدة أربع سنوات مثلاً ولم تسجل الحوالة ، وبعد سنتين باع المُوَجِّر العين ، فالمشترى لا تسرى في حقه الحوالة بالأجرة إلا لمدة سنة واحدة =

الحوالة بالأجرة^(١) ، حتى لا يدفع الأجرة مرتين ويعرض نفسه في الرجوع على المؤجر إلى خطر إعساره .

وقد يحجز دائن المؤجر على الأجرة تحت يد المستأجر ، ففي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر أن يدفع الأجرة للمؤجر ، وإلا كان معرضاً لدفعها مرة أخرى للدائن الحاجز . وللمستأجر إيداع الأجرة في خزانة المحكمة طبقاً للقواعد المقررة في حجز ما للمدين لدى الغير .

وإذا شرع أحد دائني المؤجر في نزع ملكية العقار المؤجر وسجل ورقة التنبية ، ترتب على هذا التسجيل إلحاق إيراد العقار وثمراته بالعقار نفسه ، ويوزع منها ما يخص المدة التي تلي التسجيل كما يوزع ثمن العقار (م ٦١٧ مرافعات) . ومجرد التكليف من الدائن الحاجز أو أي دائن بيده سند تنفيذي للمستأجر بعدم دفع ما يستحق من الأجرة بعد تسجيل التنبية يقوم مقام الحجز تحت يده دون حاجة إلى أي إجراء آخر (م ٦٢٢ مرافعات) . وإذا وقي المستأجر الأجرة قبل هذا التكليف صح وفاؤه وسئل عنها المدين بوصفه حارساً (م ٦٢٣ مرافعات) .

وإذا شهر إفلاس المؤجر ، لم يجوز للمستأجر دفع الأجرة له . والذي يحق له قبض الأجرة في هذه الحالة هو وكيل التفليسة (السنديك) ، تحت إشراف مأمور التفليسة وهو القاضي المنتدب للإشراف عليها (م ٢٧٧ تجارى) .

وإذا باع المؤجر العين المؤجرة ، ودفع المستأجر الأجرة للمؤجر وهو يجهل البيع ، فالدفع صحيح . أما إذا كان يعلم بالبيع ، بأن أعلنه له المشتري مثلاً ، وكان من شأن هذا البيع ألا ينتهي به عقد الإيجار ، لم يجوز دفع الأجرة إلا للمشتري^(٢) .

= وهي التي تتم الثلاث السنوات ، وله أن يستوفى الأجرة من المستأجر من السنة الرابعة . والمحال له يستوفى الأجرة هو أيضاً عن أربع سنوات ، تدخل فيها السنة الرابعة . فيكون المستأجر قد دفع أجرة السنة الرابعة مرتين ، مرة للمشتري وأخرى للمحال له ، فيرجع بما دفع زائداً ، أي بأجرة سنة ، على المؤجر .

(١) في حالة تسجيل المخالصة بالأجرة - وسرى أنه يجب التسجيل إذا قبضت الأجرة مقدماً لمدة تزيد على ثلاث سنوات حتى تسرى المخالصة في حق الغير (انظر ما يلى فقرة ٣٤٦ في آخرها) - يسهل على المستأجر أن يقوم بذلك إن المخالصة تحت يده . وفي حالة الحوالة بالأجرة يتلجج المستأجر كذلك أن يقوم بتسجيل الحوالة ، وهو سيصل إليها ، إما بطريق مرضها عليه للحصول على قبوله إياها ، وإما بطريق إعلانها جا .

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

وكذلك إذا كان المؤجر هو المالك الظاهر ، كما إذا وضع يده على العين كوارث ولم يكن في الحقيقة وارثاً ، فدفعت المستأجر الأجرة له صحيح في الحدود التي تعد فيها إجارة المالك الظاهر صحيحة ، وقد تقدم بيان ذلك (١) .

٢٤ - ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته وإثباته

٣٤٣ - ميعاد دفع الأجرة - نص قانوني : تنص الفقرة الأولى من

المادة ٥٨٦ من التقنين المدني على ما يأتي :

« يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها ، فإذا

لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة » (٢) :

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٣ - وانظر في كل ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٣٠٩ .
 (٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في الفقرة الأولى من المادة ٧٨٦ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١/٦١٥ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١/٦١٤ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١/٥٨٦ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٠ - ص ٥٤٢) .
 ويقابل النص في التقنين المدني القديم :
 م ٤٦٤/٣٧٩ : على المستأجر أن يدفع الأجرة في المواعيد المشترطة .
 م ٤٦٥/٣٨٠ : تستحق أجرة كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها ، ما لم يوجد شرط بخلاف ذلك .

(وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري : ١/٥٥٤ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ١/٥٨٥ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٦٥ : يصح اشتراط تعجيل الأجرة وتأجيلها وتقسيمها إلى أقساط

تؤدى في أوقات معينة .

م ٧٦٦ : إذا اشترط تعجيل الأجرة لزم المستأجر دفعها وقت المقد . ولمؤجر أن يمنع عن تسليم المأجور حتى يستوفى الأجرة . وله أن يطلب فسخ الإيجار عند عدم الإيفاء من المستأجر .
 م ٧٦٧ : إذا اشترط تأجيل الأجرة أو تقسيطها فلا تلزم الأجرة أو الأقساط المتفق عليها إلا عند حلول الأجل . ويلزم المؤجر أن يسلم المأجور للمستأجر مادام قد استوفى الحال من الأجرة .

م ٧٦٨ : إذا لم يشترط التعجيل أو التأجيل ، فتلزم الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالتمكن من استيفائها ولو لم تستوف فملا .

م ٧٧٠ : تسليم المأجور شرط في لزوم الأجرة على كل حال . فليس للمؤجر أن يطالب =

وخلص من هذا النص أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة في المواعيد المشترطة .
ويطلب أن ينص عقد الإيجار على مواعيد دفع الأجرة ، فلتتزم هذه المواعيد (١) .
ووصح أن ينص العقد على تعجيل الأجرة بأكملها ، أو على تأجيلها ، أو على
تقسيمها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة (٢) وهذا هو الغالب . فإذ اشترط
تعجيل الأجرة ، لزم المستأجر دفعها وقت النقد ، والمؤجر أن يجبس العين

= بالأجرة عن مدة مضت قبل التسليم . وإذا انقضت مدة الإجارة قبل التسليم فلا يستحق المؤجر شيئاً من الأجرة .

(وأحكام التقنين العراقي تنفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري - انظر جاس حسن الصراف فقرة ٩٢٨ وما بعدها) .

تقنين الموجبات والمقود الباني : م ٥٦٩ : يجب على المستأجر أن يدفع الأجرة في الأصل
العين في النقد ، وإذا لم يكن فيه تعيين فجب العرف المثل . وإذا لم يكن عرف فنته نهاية مدة
الانتفاع . ويجوز أن يشترط دفع الأجرة مقدماً . وتكون مصروف الدفع في كل حال على
المستأجر .

(وأحكام التقنين الباني تنفق مع أحكام التقنين المصري) .

(١) هذا وقد يصدر تشريع خاص بمنح المستأجرين أجلاً لدفع الأجرة حسب لزمات
اقتصادية ، وقد وقع ذلك سنة ١٩٢٢ حيث صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٢٢ يقضى بمنح
المستأجر لأراض زراعية مهلة لدفع الأجرة من سنة ١٩٢١ - سنة ١٩٢٢ إذا كان الإيجار
قد أبرم قبل سنة ١٩٢٩ (سليمان مرقس فقرة ١٩٨ ص ٣٥٢ طبع ٥) - وإذا اتفق
على ميعاد لدفع الأجرة ، وكان هناك شك ، فسر لمصلحة المستأجر لأنه هو المدين بالأجرة .
وقد قضت محكمة قنا الجزئية بأنه إذا تبين من عقد الإجارة أن ميعاد استحقاق الأجرة هو شهر
أبريل دون تحديد يوم معين من الشهر المذكور ، كان ميعاد الاستحقاق هو آخر يوم من الشهر
لأن ذلك في مصلحة المستأجر (قنا ٢٥ أبريل سنة ١٩٤٣ الهامة ٢٨ رقم ٥٨ ص ١٢٦) .
وكثيراً ما يشترط المؤجر أنه إذا لم يدفع المستأجر القسط في ميعاده فإن بقية الأقساط تحمل
دون حاجة إلى تتيه بمجرد تأخر المستأجر في دفع القسط ، فيعمل بهذا الشرط (استئناف مصر
٨ نوفمبر سنة ١٩٢٦ الهامة ١٧ رقم ٢٠١ ص ٤٠٨) . حل أنه يمكن اعتبار هذا الشرط شرطاً
جزائياً ، ومن ثم يخضع لتقدير القاضي فيقضى به أولاً يقضى بحسب الأحوال (انظر في هذا
المعنى عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٢٨ ص ٣٧١ طبع ٢ - وقرب م ٤٣٠ ملف في البيع
بالقسط) - وقارن سليمان مرقس فقرة ٢٠١ ص ٣٥٩ طبع ٢ - استئناف مصر ٢٩ مارس
سنة ١٩٢٢ الهامة ١٣ رقم ٨٠ ص ١٨٨) .

(٢) ويجوز تبديل الاتفاق على مواعيد دفع الأجرة باتفاق لاحق ، صريح أو ضمني .
ويعتبر اتفاقاً ضمناً على تعطيل للمواعيد أن يقبل للمؤجر الأجرة بصفة مستمرة في غير الأجل
لنصوص عليها في النقد ، كأن تنفع مؤخراً وكان قد اشترط في العقد تعجيلها ، أو تنفع في أول
كل شهر وكان اشترط في العقد أن تنفع في أول كل ثلاثة أشهر (مصر المختلطة ٣٠ نوفمبر
سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ١٥) .

المؤجرة حتى يستوفى الأجرة . وإذا اشترط تأجيل الأجرة أو تقسيطها ، لم تلزم الأجرة أو الأقساط المتفق عليها إلا عند حلول الأجل . والغالب في إيجار المكان أن ينص العقد على تقسيط الأجرة وتعميل دفع الأقساط (١) .

وإذا لم ينص عقد الإيجار على مواعيد دفع الأجرة ، اتبع العرف في تعيين المواعيد (٢) . وقد جرى العرف على أن الأجرة في كثير من الأراضي الزراعية تدفع على قسطين ، قسط عن الزراعة الشتوية وآخر عن الزراعة الصيفية ، ويعجل دفع كل من القسطين . ويغلب في المدن الكبرى ، كالقاهرة والإسكندرية ، أن يجرى العرف بدفع أجرة الأمكنة مقدماً كل شهر (٣) .

فإذا لم يكن هناك اتفاق على مواعيد دفع الأجرة ، ولم يوجد عرف لتعيينها ، تدفع الأجرة مؤخراً لا مقدماً ، وتدفع عن كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها (٤) . وإذا سميت مبلغاً إجمالياً لا أقساطاً ، فإنها أيضاً تدفع مؤخراً عند انتهاء الإيجار . وهذا الحكم متفرع عن المبدأ الذي سبق تقريره من أن الأجرة

(١) وإذا قدم المتأجر تأييداً وافق على خصمه من الأقساط الأخيرة ، لم يميز خصمه من أقساط سابقة إلا في حالة فسخ الإيجار قبل إنقضاء مدته (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٩٠ - نقض فرنسي ٨ مايو سنة ١٩٠١ دالوز ١٩٠٣ - ١ - ٤٠٩ - وانظر آنفاً فقرة ٣٣٦ في آخرها في الهامش) . ومع ذلك يجوز خصم التأمين من قسط سابق إذا لم يتسلم المتأجر العين المؤجرة (استئناف مختلط ١٧ ديسمبر سنة ١٩٢٩ م ٤٢ ص ١٠٦ - وانظر آنفاً فقرة ٣٣٦ في آخرها في الهامش) .

وتعميل الأجرة يكفل للمؤجر الحصول على حقه ، وفي الوقت ذاته يكون من شأنه أن يزيد الأجرة بمقدار فوائد ما سجل منها (بودري وقال ١ فقرة ٨٥١) . ولا يجوز للمتأجر أن يطالب المؤجر بهذه الفوائد إلا بموجب تشريع خاص ، كما فعل المشرع الفرنسي في المادة ٢٢ من قانون أول أبريل سنة ١٩٢٦ الخاص بتنظيم إيجار المساكن ، ففرض بأنه إذا سجل المتأجر أكثر من قسط كان له الحق في تقاضي فوائد بمعدل السعر الذي يتقاضاه بنك فرنسا . وقضت المادة ٥ من القانون الفرنسي الصادر في ٢٨ فبراير سنة ١٩٤١ بأنه لا يجوز تعجيل أكثر من ربع الأجرة السنوية أو أجرة شهرين إذا كان الإيجار مشاهرة ، أو دفع تأمين يزيد على هذا المقدار ، وهذه الأحكام تعتبر من النظام العام (بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٢٣) .

(٢) استئناف مختلط ٢٨ فبراير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٤٣ - ١٤٤ نوفمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ١٠ - ٥ مايو سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ٢٤١ - ٥ مارس سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ١١٦ .

(٣) سليمان مرقس فقرة ١٩٨ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٢٨ .

(٤) انظر في هذا المعنى م ٤٦٥/٣٨٠ ملف قديم ٥ دم ٧٦٨ ملف عراق ، وم ١/٥٦٩ لبناني (آنفاً نفس الفقرة في الهامش) .

تقابل المنفعة ، فلا تستحق إلا إذا استوفى المستأجر الانتفاع بالعين^(١) .
وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد ما قدمناه : المستأجر
يلتزم بدفع الأجرة المتفق عليها أو التي حددت بأي طريق آخر ، في المواعيد
المتفق عليها ، وإذا لم يتفق على ميعاد ففي المواعيد التي يحددها العرف كما هو الأمر
في الأراضي الزراعية . وإن لم يوجد عرف فتطبق المبادئ العامة ، وهي تقضى
بأن الأجرة لا تدفع إلا عند استيفاء المنفعة : انظر م ٣٨٠ / ٤٦٥ مصرى
(قديم) ،^(٢) .

وإذا حل يوم دفع الأجرة ، فللمستأجر أن يدفعها في أية ساعة من هذا اليوم .
واليوم يبدأ من أول الساعة الواحدة صباحاً وينتهي في آخر الساعة الثانية عشرة
مساءً^(٣) . ولا يجوز للمؤجر اتخاذ إجراءات ضد المستأجر لتأخره عن الدفع إلا في
اليوم التالي ليوم الحلول^(٤) . وللمؤجر اتخاذ الإجراءات متى كانت الأجرة
مشرطاً دفعها مقدماً ، ولو لم يستوف المستأجر منفعة تقابل الأجرة التي يطالبه
بها المؤجر ، لأن اشتراط دفع الأجرة مقدماً يجعلها تحمل في الأجل المشروط ولو لم
يستوف المستأجر المنفعة^(٥) .

(١) ولولا هذا المبدأ الخاص بعقد الإيجار لكانت القواعد العامة هي التي تسرى ، وهي
تقضى بأن يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتب الالتزام نهائياً في ذمة المدين (م ١/٣٤٦ ملق) .
ومقتضى ذلك أن تكون الأجرة واجبة الدفع بمجرد إبرام عقد الإيجار .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤١ - سليمان مرقس فقرة ١٩٨ ص ٣٥٤ -
عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٢٨ ص ٢٧٢ - محمد حل إمام فقرة ١٣٨ ص ٢٢٦ - منصور
مصطفى منصور فقرة ٢٠٩ ص ٥٣٧ .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٨٥٥ - وهناك رأى يذهب إلى أن اليوم يبدأ من شروق
الشمس وينتهي عند غروبها .

(٤) عل أن للمستأجر حبس الأجرة إذا لم يتم المؤجر بالتزام في ذمته ، وقد سبق ذكر
ذلك . وقد قضت محكمة النقض بأن المؤجر متى التزم في عقد الإيجار بعمل إصلاحات معينة لا تجوز
له مطالبة المستأجر بالأجرة إلا إذا قام أولاً بما التزم به من الإصلاحات ، لأن الأجرة هي
مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة (نقض ملق ٧ ديسمبر سنة ١٩٣٣ مجموعة صم ١ رقم ١٥٠
ص ٢٨٤) .

(٥) وإذا لم يشترط تعجيل الأجرة ، فقد قلنا أن الأجرة لا تستحق إلا عند استيفاء
المنفعة . وتقول المادة ٧٧٠ من التقنين المدني العراقي في هذا المعنى : « تسليم المأجور شرط
في لزوم الأجرة على كل حال ، فليس للمؤجر أن يطالب بالأجرة من مدة مضت قبل التسليم .
وإذا انقضت مدة الإجارة قبل التسليم ، فلا يستحق المؤجر شيئاً من الأجرة » (انظر آنفاً نفس -

هذا وتسقط الأجرة بالتقادم إذا مضت خمس سنوات ميلادية من وقت حلولها^(١) في لو كان قد اشترط دفعها مقدماً ، أو من وقت حلول كل قسط من أقساط الأجرة^(٢) . فقد نصت المادة ٣٧٥ / ١ مدني على أن « يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجدد ولو أقربه المدين ، كأجرة المباني والأراضي الزراعية ومقابل المحكر ، وكالفوائد والإيرادات المرتبة والمهايا والأجور

= الفقرة في الهامش) - ويكفي أن تكون العين قد وضعت تحت تصرف المستأجر للانتفاع بها حتى تستحق الأجرة ، ولو لم ينتفع المستأجر بها فعلا (استئناف مختلط ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٣٤ م ٤٧ ص ٤٠) ، وذلك ما لم يكن عدم الانتفاع راجعاً إلى سبب غير منسوب إلى المستأجر كهلاك العين أو وجود عيب فيها أو حصول تعرض (لانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٩٣ - ٥٩٤ - سليمان مرقس فقرة ١٩٦ ص ٣٥٠ هامش ٣) .

ولا يتخلص المستأجر من التزامه بدفع الأجرة حتى لوورد العين إلى المؤجر قبل نهاية المدة مدعياً عدم صلاحيتها مادام ذلك لم يثبت قضاء ولم يقره المؤجر (استئناف مختلط ٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٩٢) . غير أنه إذا إنتفع المؤجر بالعين بقية المدة بأن استملها بنفسه أو أجراها للغير ، فإن قيمة هذا الانتفاع تستزل من الأجرة من المدة الباقية (استئناف مختلط ٢٨ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٦٧ - وانظر سليمان مرقس فقرة ١٩٦ ص ٣٥١) .

(١) ولا يؤثر في سريان التقادم من اليوم التالي لاستحقاق الأجرة تملل المؤجر (وزارة الأوقاف) الذي وضعت الأرض المؤجرة تحت حراسته لعدم سداد الأجرة بأنه لم يكن متسكناً من المطالبة بالدين لعدم معرفته حقيقة مقداره بسبب عدم تصفية حساب الحراسة ، فإن هذا لا يعد قوة قاهرة تمنع من المطالبة بالدين (نقض مدني ٣ فبراير سنة ١٩٣٨ مجموعة عمر ٢ رقم ٩٢ ص ٢٧٣ - وكانت محكمة استئناف مصر قضت بعكس هذا في ٢٨ مايو سنة ١٩٣٠ المجموعة الرسمية ٣١ رقم ١٤٣ ص ٣٦٧) .

ودفع المستأجر تأميناً يمنع سقوط الأجرة بالتقادم بمقدار هذا التأمين (استئناف مختلط ١٧ ديسمبر سنة ١٩٢٩ م ٤٢ ص ١٠٦) .

(٢) حتى لو تجمدت وصدر من المستأجر إقرار بها دون نية التجديد . وقد قضت محكمة النقض بأنه لما كان الطرفان قد حرصا في الإقرار موضوع الدعوى على نية الاستبدال نفيًا تاماً ، فنصا على ذلك صراحة في صلب الاتفاق ، كما نصا على استبقائه وصف الدين كدين إيجار وهو سبب الالتزام الأصل ، وكان من شأن بقاء سبب الالتزام الأصل أن يظل وصف دين الأجرة قائماً لا يؤثر فيه التمهيد بالوفاء الذي اقترن به الإقرار ، ولا يترتب على مجرد زوال صفى الدورية والتجدد عن دين الأجرة أن يصبح ديناً عادياً خاصاً بالتقادم الطويل ، ذلك بأن الدورية والتجدد هما صفتان لاصفتان بدين الأجرة وهما مفترضان فيه ما بقى حافظاً لوصفه ولو تجمد بانتهاء مدة الإيجار وأصبح في الواقع مبلغاً ثابتاً في الذمة لا يدور ولا يتجدد - لما كان ذلك ، فإن التقادم الخمسى هو الذي يسرى عليه من تاريخ استحقاقه المنصوص عليه في الإقرار (نقض مدني ١٩ مارس سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١٠٢ ص ٦٧٣) .

والمعاشات . وتنع في ذلك القواعد المقررة لسقوط الحقوق الدورية المتجددة بالتقادم (١) .

٣٤٤ - مطاب دفع الأجرة - نص قانوني : تنص الفقرة الثانية من المادة ٥٨٦ من التقنين المدني على ما يأتي :

(١) الوسيط ٣ ققرة ٥٩٩ - ققرة ٦٠١ - وانظر في كل ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٢١ - فقرة ٣٢٣ .

والتقادم الخمس ليس مبنياً على افتراض أن الأجرة قد دفعت ، وإنما الفرض من عقاب الدائن المهمل وحماية المدين من الخراب من جراء تجدد الأجرة عليه سنة بعد الهجرى (استئناف مخطط ١٢ ديسمبر سنة ١٨٨٩ م ٢ ص ٢٠٩) .

ولا يسرى التقادم الخمس في حالة ما إذا قبض شخص الأجرة من المستأجر والتزم بتقديم حساب من ذلك للمؤجر ، فهنا الأخير مطالبته بتقديم حساب عن الأجرة في مدة خمس عشرة سنة من وقت حلول الالتزام (استئناف مخطط ٢٥ مايو سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ٢٩٨) . وكذلك لا يسرى على ما يثبت في ذمة المستأجر للمؤجر من التمويضات التي لا شأن لها بالأجرة (انظر مع ذلك استئناف مخطط ١٧ نوفمبر سنة ١٨٩٢ م ٥ ص ١٢) . كما أنه لا يسرى على مادفه المستأجر للمؤجر زيادة على الأجرة المنحقة وأراد استرداده بعد ذلك (بودرى وقال الفقرة ١٤٣٣ - سوهاج الجزئية ٢٨ فبراير سنة ١٩٣٨ المجموعة الرسمية ٤٠ رقم ١٥٢) ، ولا على مادفه المستأجر لوفاء بالأموال الأميرية عندما يرجع به على المؤجر (نقض مدني ٢٨ أكتوبر سنة ١٩٣٧ مجموعة عمر ٢ رقم ٦٧ ص ١٩٠) . ولكن إذا اتفق على أن يستبق المستأجر جزءاً من الأجرة ليدفعه وفاء للأموال الأميرية ، فإن هذا الجزء يبقى دين أجرة ويسقط بالتقادم بخمس سنوات (نقض مدني ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٣٩ مجموعة عمر ٣ رقم ١٠ ص ٢٢) . ويعتبر دين أجرة كذلك فيسقط بالتقادم الخمس التمويض المترتب على مخالفة المستأجر لشروط عقد الإيجار بزراعة الأرض زراعة صيفية يزيد على ما هو متفق عليه ، فهذا التمويض يكون بمثابة أجرة من هذه الزراعة الصيفية وليست شرطاً جزائياً (نقض مدني ٢٧ أبريل سنة ١٩٣٩ مجموعة عمر ٢ رقم ١٨٠ ص ٥٤٨) ، أو التمويض المترتب على زراعة أكثر من ثلث الأرض قطعاً أو على تكرار زراعة الأرض فيما سبقت زراعتها قطعاً (نقض مدني ٢٧ فبراير سنة ١٩٣٦ مجموعة عمر ١ رقم ٣٣٤ ص ١٠٧٢) .

وإذا حكم على المستأجر بالأجرة وحاز الحكم قوة الأمر المقضي ، فإن الحكم لا يسقط إلا بخمس عشرة سنة (م ٢/٣٨٥ مدني) ، أما بالنسبة إلى الكفيل ولو كان متضامناً فيظل التزامه خاصاً لتقادم الخمس (نقض مدني ٦ يونيو سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٦٧ ص ٢٣٩) - ويلاحظ أنه إذا كان جزء من الأجرة متغيراً بتغير أسعار المحصول مثلاً ، فالتقادم الخمس يسرى على هذا الجزء المتغير كما يسرى على الجزء الثابت .

« ويكون الوفاء في موطن المستأجر ، ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك (١) .

ويخلص من هذا النص أن مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر (٢) ، لأنه هو المدين بها ، وليس هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة . والمفروض في ذلك أن تكون الأجرة نقوداً أو أشياء غير معينة إلا بنوعها كما إذا كانت الأجرة جزءاً من المحصول . أما إذا كانت الأجرة شيئاً معيناً بالذات - ويتحقق هذا نادراً كما إذا كانت الأجرة الانتفاع بعقار معين (٣) - فكان الدفع هو المكان

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في الفقرة الثانية من المادة ٧٨٦ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٢/٦١٥ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٢/٦١٤ ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٢/٥٨٦ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٠ - ص ٥٤٢) . ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن الحكم ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة . ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري : م ٢/٥٥٤ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٢/٥٨٥ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل - ولكن الحكم ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة فيسرى في

العراق - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٣٣ - فقرة ٩٣٤ .

تقنين المورجيات والمعقود اللباني م ٥٧٠ : تدفع أجرة المقارات في مكان وجودها ،

وأجرة المنقولات في مكان إنشاء العقد ، ما لم يكن هناك نص مخالف . (وتختلف أحكام التقنين اللباني عن أحكام التقنين المصري ، وتخرج على القواعد العامة . فدفع الأجرة في التقنين اللباني يكون في مكان وجود المقار لا في موطن المدين ، وقد يتفق أن يكون مكان وجود المقار هو نفس موطن المدين إذا كان المقار مثلاً منزلاً يسكنه المستأجر . أما أجرة المنقول فدفعها يكون في مكان إنشاء العقد ، وتقضى القواعد العامة بأن يكون الدفع في موطن المدين) .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الأجرة تدفع في موطن المدين لا في موطن

الدائن ، فإذا لم يطالب المؤجر المستأجر بالأجرة في مكان هذا الأخير فليس له أن يطلب فسخ الإيجار وإخراج المستأجر من العين المؤجرة ، مادام المستأجر قد يمرض الأجرة وفوائدها والمصروفات عرضاً حقيقياً على المؤجر بمجرد ظهوره أمام المحكمة (استئناف مختلط ٢ يونيو سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٣٠٠ - وانظر أيضاً استئناف مختلط ٥ يناير سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ٦٠) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ١٢٤ - وقد تكون العين المعينة بالذات سيارة مثلاً ، ولما كان

المنقول المتنقل كالسيارة يعتبر مكان وجوده هو موطن صاحبه ، فإن الدفع في هذه الحالة يكون في موطن المستأجر باعتباره مكاناً لوجود السيارة . فإذا اشترط أن يكون الدفع في موطن المؤجر ، -

الذي يوجد فيه هذا العقار المعين وقت الإيجار طبقاً للقواعد العامة أيضاً . وتقول المادة ٣٤٧ مدني في هذا الصدد : ١ - إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك . ٢ - أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء ، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال ، (١) . وإذا كان مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر ، وغير هذا موطنه بعد إبرام عقد الإيجار ، فكان الدفع هو موطنه وقت دفع الأجرة لا الموطن السابق الذي كان له وقت انعقاد الإيجار (٢) .

كل هذا إذا لم يشترط في عقد الإيجار أن مكان الدفع يكون في غير موطن المستأجر كموطن المؤجر مثلاً ، ففي هذه الحالة يعمل بالشرط ويكون الدفع في موطن المؤجر . وإذا غير المؤجر موطنه ، لم يلتزم المستأجر بدفع الأجرة في الموطن الجديد خلافاً للمسألة السابقة ، وذلك لأن اشتراط الدفع في موطن المؤجر استثناء من القواعد العامة والاستثناء لا يتوسع فيه . وإذا أراد المتعاقدان أن يكون الدفع في موطن المؤجر ولو تغير ، فعليهما أن ينصا على ذلك (٣) . وإذا كان دفع الأجرة مشروطاً في موطن المؤجر ، جاز تعديل هذا الشرط صراحة أو ضمناً ، كما إذا اعتاد المؤجر بالرغم من الشرط الموجود في عقد الإيجار أن يذهب إلى موطن المستأجر ليتقاضى منه الأجرة ، أو كان للمؤجر جوارب اعتاد أن يتقاضى الأجرة من المستأجرين في الأماكن المؤجرة التي يسكنون فيها . ففي هذه الحالة إذا ثبت أن هذه العادة لم تنشأ من مجرد تسامح المؤجر ،

- فإن هلاك السيارة أثناء الطريق قبل وصولها إلى مكان المؤجر يكون على المستأجر ، فإن النفع لا يتم ولا تنتقل ملكية المين إلى المؤجر إلا عند وصول السيارة إلى موطنه وقبضها . وقبل ذلك هي ملك المستأجر ، فإن هلكت تهلك عليه (ديفرجيه ١ فقرة ١٢٩ - ترولون ٢ فقرة ٦٧١) .

(١) سليمان مرقس فقرة ١٩٩ - محمد كامل مرسى فقرة ١٥٤ ص ٢٠٦ .

(٢) جيوار ١ فقرة ٢١٩ - بودرى وقال ١ نتره ٨٦١ - بلانيول وبيير ١٠ فقرة

٥٨٩ - سليمان مرقس فقرة ١٩٩ .

(٣) لوران ٢٥٠ فقرة ٢٣٨ - جيوار ١ فقرة ٢٢٠ - بودرى وقال ١ فقرة ٨٦٢ -

ديمولومب ٢٧ فقرة ٢٧٣ - بلانيول وبيير ١٠ فقرة ٥٨٩ سليمان مرقس فقرة ١٩٩ .

بل أريد بها تعديل الشرط الموجود في عقد الإيجار وجعل مكان دفع الأجرة في موطن المستأجر لا في موطن المؤجر ، جاز ذلك (١) .

فإذا لم يوجد شرط في عقد الإيجار يعين مكان دفع الأجرة ، وجب قبل تطبيق القواعد العامة النظر فيما إذا كان هناك عرف فيتبع (٢) . فإن لم يوجد عرف ، وجب عند ذلك تطبيق القواعد العامة ، وجعل مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر كما تقدم القول .

وإذا تعين مكان دفع الأجرة ، لم يجوز للمستأجر الدفع في مكان آخر ، إلا إذا اقتضى الأمر ذلك كأن حجز مثلاً دائن للمؤجر على الأجرة تحت يد المستأجر فيجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يودع الأجرة خزانة المحكمة . ولكن إذا لم يكن هناك سبب يدعو لإيداع الأجرة خزانة المحكمة ، وجب على المستأجر أن يدفعها في المكان الذي يجب الدفع فيه ، وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن إيداع الأجرة المستحقة لا يكون مبرئاً للذمة ، إلا إذا أثبت المودع أن هناك سبباً ألجأه إلى ذلك (٣) .

٣٤٥ - طريقة دفع الأجرة: وتدفع الأجرة بالطريقة المتفق عليها في

العقد . ويجب دفع نوع الأجرة المشروط إذا اشترط نوع معين ، كما إذا اتفق المتعاقدان على أن تكون الأجرة كلها أو بعضها من غير النقود فلا يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يدفع للمؤجر نقداً ما يجب دفعه عيناً إلا إذا رضى المؤجر . ويترتب على ذلك أنه إذا اشترط المؤجر أن يدفع المستأجر جزءاً من الأجرة من محصولات معينة تنتجها العين المؤجرة ، ولم تنتج العين هذه محصولات ، أعفى المستأجر من التزامه (٤) .

(١) نقض فرنسي ٨ مايو سنة ١٩٠٠ سويه ١٩٠١ - ١ - ٣٨ - بودري وقال
١ فقرة ٨٦٢ - بودري وبارد ٢ فقرة ١٥١١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٨٩ - سليمان
مرقس فقرة ١٩٩ - هذا وقد يكون مكان الدفع في موطن المستأجر ، فإذا اعتاد هذا دفع الأجرة
في موطن المؤجر ، كان ذلك تعديلاً للقاعدة ، إلا إذا عد عمل المستأجر من قبيل التسامح .

(٢) وقد جرى العرف في إيجار الأماكن في القاهرة والإسكندرية على أن تدفع الأجرة
في المسكن ذاته حتى لو لم يكن هذا المسكن موطن المستأجر (سليمان مرقس فقرة ١٩٩ - عبد الفتاح
عبد الباقي فقرة ٢٢٩ ص ٣٧٢ هامش ٢) .

(٣) استئناف وطني ٢٣ يناير سنة ١٩٠٦ الاستقلال ص ٢٠٥ - انظر في كل ذلك
الإيجار المؤلف فقرة ٣١٨ - فقرة ٣٢٠ .

(٤) توليه ٧ فقرة ٥٠ - ديفرجيه ١ فقرة ١٢٥ و ٢ فقرة ١٩٣ - -

وقد يدفع المستأجر الأجرة بحوالة بريدية^(١) ، وهذا الدفع يكون صحيحاً ما لم يوجد في العقد شرط بخلاف ذلك . وإذا وقع نزاع في صحة الدفع بهذه الطريقة ، لم يكن هذا النزاع من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة لأنه يمس الموضوع^(٢) . أما دفع الأجرة بشيك أو بسند إذني أو بكيالة فلا يصح إلا إذا رضی المؤجر^(٣) . فإذا ما رضی المؤجر وحرر الشيك أو السند الإذني أو الكيالة ، لم يعتبر هذا في الأصل تجديداً للأجرة ، بل يكون ضرباً من التوثيق لها . ويبقى امتياز المؤجر وسائر الضمانات قائمة حتى بعد كتابة الشيك أو السند الإذني أو الكيالة ، وهذا ما لم يتفق على غيره^(٤) .

٣٤٦ - إبتات دفع الأجرة - نص قانوني : والمستأجر هو المكلف بإبتات أنه دفع الأجرة . والإبتات يكون طبقاً للقواعد العامة ، حتى في عهد

= دبرانتون ١٧ فقرة ٢٠٧ - وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا أصلى المستأجر محموله للمالك وفاء بالأجرة ، فبر ذلك حل أنه أصلى المحصول للمالك ضماناً للأجرة مع توكيله في يمه واستيفاء الأجرة من الثمن . فلا تنتقل ملكية المحصول إذن إلى المالك ، ويكون الحجز الفنى يوقمه دائن المستأجر حل هذا المحصول جزءاً صحيحاً (استئناف مختلط ٦ يناير سنة ١٩٠٥ م ٢٧ ص ١٠٧) . ولا يكون المؤجر مسئولاً عن التأخر في بيع القطن إلا إذا كان سوء النية ، أو إلا إذا تأخر في البيع بالرغم من طلب المستأجر منه أن يبيع (استئناف مختلط ١٢ فبراير سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٢٢٤) .

(١) وفي حكم امر البريدية الشيك المتعد من البنك المسحوب عليه ، أما الشيك العادي فلا يكون الدفع به صحيحاً إلا إذا رضى المؤجر كما سنرى . ويجوز الوفاء بأوراق نقدية ذات سعر إلزامي ولو اتفق على غير ذلك (سليمان يرقس فقرة ١٩٦ ص ٣٤٩ هامش ١) .

(٢) استئناف مختلط ٩ ديسمبر سنة ١٩٠٣ م ١٦ ص ٣٧ .

(٣) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٩٠ مكررة - نقض فرنسي ٣ مارس سنة ١٩٣٠ دالوز الأسبوعي ١٩٣٠ ص ٢١٠ - ١٢ مارس سنة ١٩٣٠ دالوز الأسبوعي ١٩٣٠ ص ٢٤١ .

(٤) استئناف مختلط ٢٨ فبراير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٤٣ - ١٤ يناير سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ١٥٠ - الوسيط ٣ فقرة ٤٩٧ ص ٨٣٦ والأحكام والمراجع المشار إليها - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٩٠ مكررة - انظر عكس ذلك وأن هذا يعد تجديداً استئناف مختلط ٥ مايو سنة ١٩٠٤ م ص ٢٤١ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٠ - وإذا رفض المؤجر تسليم الأجرة ، وجب على المستأجر عرضها كاملة عرضاً حقيقياً طبقاً للإجراءات المقررة قانوناً ، وهرض للأجرة ناقصة لا يبرئ ذمة المستأجر (نقض ملق ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ٢٢ ص ١٧٦) - وانظر في كل ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٠ .

التقنين المدني القديم حيث كانت هناك قواعد خاصة لإثبات عقد الإيجار فكانت هذه القواعد الخاصة لا تسرى في إثبات دفع الأجرة بل تسرى القواعد العامة (١) .

فإذا كان قسط الأجرة الذي يدعى المستأجر أنه دفعه عشرة جنيهات فأقل ، جاز الإثبات بالبينة وبالقرائن حتى لو كان مجموع الأجرة عن كل مدة الإيجار يزيد على عشرة جنيهات (٢) . أما إذا ادعى المستأجر أنه دفع جزءاً من هذا القسط لا يزيد على عشرة جنيهات ، لم يجوز إثبات ذلك بالبينة أو بالقرائن إلا إذا كان القسط نفسه لا يزيد أيضاً على عشرة جنيهات (٣) .

وإذا أقر المستأجر بوجود عقد الإيجار وبأنه دفع الأجرة ، لم تجز تجزئة هذا الإقرار عليه (٤) .

وتنص المادة ٥٨٧ من التقنين المدني على ما يأتي : « الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط ، حتى يقوم الدليل على عكس ذلك » (٥) . فإذا أبرز المستأجر مخالفة بالأجرة عن شهر فبراير مثلاً ، كانت

(١) الإيجار للمؤلف ، فقرة ٣١١ .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٠٠ .

(٣) الوسيط ٢ فقرة ١٩٧ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣١١ .

(٤) بودوى وقال ١ فقرة ٨٧٠ ص ٥٠٠ هامش ٣ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣١١ -

(٥) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٨٧ من المشروع التمهيدي على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦١٦ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦١٥ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨٧ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٢ - ص ٥٤٤) .

ولا نظير لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن القضاء والفقهاء كانوا يأخذون بهذه القرينة في عهد هذا التقنين . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن إبراز مخالفة عن أجرة مدة معينة قرينة على سداد الأجرة عن المدد السابقة ، إلا إذا أثبت المزجر عكس ذلك (استئناف مختلط ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٩٠ - وانظر أيضاً الإيجار للمؤلف فقرة ٣١١ حيث اعتبرت المخالفة بالأجرة عن مدة تالية مبدأ ثبوت بالكتابة على دفع الأجرة عن مدد سابقة ، فيعزز بالبينة أو بالقرائن) . فالحكم لم يتغير ، والوفاء بقسط تال قرينة على الوفاء بقسط سابق ، إلا أن هذه القرينة كانت في عهد التقنين المدني القديم قرينة قضائية ، فأصبحت في التقنين المدني الجديد قرينة قانونية . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا المعنى : « ولا نظير لهذه المادة في التقنين الحال (القديم) ولكن القضاء المصري يأخذ بهذه القرينة ، وقد حولها المشروع من قرينة قضائية إلى قرينة قانونية » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٣) .

هذه المخالصة قرينة قانونية على أن أجره الشهور السابقة على شهر فبراير قد دفعت ، لأن المعتاد أن المؤجر لا يقبل أن يقبض أجره عن شهر إلا إذا قبض أجره الشهر الذي قبله . وبفضل هذه القرينة لا يضطر المستأجر أن يحتفظ بمخالصات دفع الأجرة مدة خمس سنوات وهي المدة التي تسقط بها الأجرة بالتقادم ، وبحسبه أن يحتفظ بالمخالصة الأخيرة . والقرينة قابلة لإثبات العكس (١) .

وعبء إثبات العكس على المؤجر ، فيجوز لهذا أن يثبت مثلاً أنه بالرغم من وجود مخالصة بأجرة شهر فبراير إلا أن أجره شهر يناير لم تدفع ، إذ كان المستأجر قد أجرى في شهر يناير ترميمات أراد خصمها من الأجرة فوق نزع بين الطرفين على قيمتها ، فأرجى دفع أجره شهر يناير حتى يحسم هذا النزاع ، ودفع المستأجر أجره شهر فبراير وأخذ مخالصة بها بالرغم من أن أجره شهر يناير لم تدفع بعد حتى يكون قد سدد الأجرة عن آخر شهر مستحق . ويستطيع المؤجر أن يثبت ذلك بالبينة أو بالقرائن إذا كانت أجره شهر يناير لا تزيد على عشرة جنيهات ، أما إذا زادت على هذا المبلغ لم يحز إثبات عدم دفعها بالبينة أو بالقرائن (٢) ، وكان الواجب على المؤجر أن يحتاط فلا يعطى المستأجر مخالصة

- ويقابل النص في التقنين المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٥٥ (مطابق)

التقنين المدني الليبي م ٥٨٦ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٦٩ (مطابق) - وانظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٣٥ - فقرة

(٩٣٧) .

تقنين الموجبات والعقود البناني لا مقابل - ولكن يمكن الأخذ بهذه القرينة في لبنان على

اعتبار أنها قرينة قصافية كما كان الأمر في عهد التقنين المدني المصري القديم .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي : « الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط ، حتى يقوم الدليل على العكس . . . وبفضل هذه القرينة لا يضطر المستأجر أن يحتفظ بإيصالات دفع الأجرة عن خمس سنوات ، ويكفيه أن يحتفظ بالإيصال الأخير ، (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٣) .

(٢) أوبري ورو ١٢ فقرة ٧٥٠ وهامش ٦ - بودري وبارد ٤ فقرة ٢٦٦١ -

بلانيون وريبير وجايولد ٧ فقرة ١٥٥٠ ص ١٠١٢ . ص ١٠١٣ - وقرب بيدان ٩ فقرة

١٢٩٦ ص ٣٨٥ - انظر عكس ذلك وأنه يجوز إثبات عدم دفع أجره شهر يناير بالبينة أو

بالقرائن سليمان مرقس فقرة ٢٠٠ وأصول الإثبات فقرة ١٦٤ - أحمد نشأت في الإثبات -

بأجرة شهر فبراير قبل أن يحصل على كتابة منه بأن أجرة شهريناير لم تدفع بعد .
 وإذا حصل المستأجر على مخالصة بالأجرة ، ثم ضاعت منه هذه المخالصة
 بقوة قاهرة وأثبت ذلك ، جاز له إثبات دفع الأجرة بالبينة أو بالقرائن طبقاً
 للقواعد العامة (م ٤٠٣ ب مدني) . وقد قضى بأنه إذا وجدت قرائن قوية
 على أن المستأجر قد دفع الأجرة ، وأن البواب المعين من قبل المؤجر هو الذي
 سرق المخالصة ، جاز توجيه اليمين المتممة إلى المستأجر (١) .
 والمخالصة بالأجرة التي دفعت مقدماً لمدة تزيد على ثلاث سنوات لا بد من
 تسجيلها حتى تسرى في حق الغير ، وإلا فلأنها لا تسرى إلا لمدة ثلاث
 سنوات . وحكمها في هذا حكم الحوالة بالأجرة ، وقد تقدم ذكر ذلك (٢) .

٢ - فقرة ٧٤٥ - عهد الفتح عبد الباقي فقرة ٢٢١ - محمد علي إمام فقرة ١٣٩ ص ٢٢٩ -
 منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٩ ص ٥٣٩ - عهد المنم فرج الصدة فقرة ١٧٢ وإثبات
 فقرة ٢٢٩ - وقد كتبنا في الجزء الثاني من الوسيط في هذه المسألة ما يأتي : هـ فلو أن المستأجر
 قدم إثباتاً للوفاء بقسط سابق من الأجرة يزيد على عشرة جنيهات القرينة القانونية المستفادة من
 وفائه بالقسط اللاحق ، فإنه يجوز للمؤجر أن يثبت أن المستأجر ، بالرغم من أنه وفى بالقسط
 اللاحق ، لم يقم بوفاء القسط السابق . ولكن لما كان هذا القسط السابق يزيد على عشرة جنيهات ،
 ولم يكن من الممكن إثبات وفائه بالبينة أو بالقرائن ، كذلك لا يجوز إثبات عدم وفائه إلا بالطرق
 التي يجوز بها إثبات الوفاء (الوسيط ٢ فقرة ٢٢٩ ص ٦٢٨) .

وعندما كان الوفاء بقسط لاحق من الأجرة في عهد التتقين المدف القدمة قرينة قضائية على
 الوفاء بقسط سابق ، لم يكن من الممكن إثبات الوفاء بالقسط السابق من طريق هذه القرينة للقضائية
 إلا إذا كان هذا القسط لا يزيد على عشرة جنيهات . وهذا بخلاف ما إذا احتجرت المخالصة بالقسط
 اللاحق مبدأ ثبوت بالكتابة ، فن هذه الحالة كان يمكن تعزيز مبدأ الثبوت بالكتابة بالبينة أو
 بالقرائن لإثبات الوفاء بالقسط السابق ولو زاد على عشرة جنيهات . وهذا الرأي الأخير كان
 رأياً مأخوذاً به في عهد التتقين المدف القديم (الإيجار للمؤلف فقرة ٣١١ - نقض مدني ٢٥
 أبريل سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٤٥ ص ٧٢١) ، وهو الرأي السائد في الفقه والقضاء
 في فرنسا (جيوار ١ فقرة ٢٢٦ - بودري وقال ١ فقرة ٨٦٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة
 ٥٩١ - نقض فرنسي ٢٧ فبراير سنة ١٨٨٢ دالوز ٨١ - ١ - ٤١٤ - عكس ذلك لوران
 ٢٥ فقرة ٢٣٩) . وكان القانون الفرنسي القديم يقضى بأن وجود مخالصات بالأجرة عن مدة
 ثلاث سنوات كاملة متتالية بعد قرينة قانونية على أن الأجرة عن المدة السابقة قد دفعت (بوتيه
 في الإيجار فقرة ١٧٩) .

(١) استئناف مختلط ١٧ يناير سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ٢٢٨ ص ١٢٦ .
 (٢) انظر آنفاً فقرة ٢٤٣ - وانظر في كل ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٣١١ - والأصل
 أن المخالصة لا تسرى في حق الغير ، لأية مدة كانت ، إلا إذا كانت ثابتة بالتاريخ ، شأنها في ذلك -

المطلب الثاني

الضمانات المعطاة للموَجِر

٣٤٧ - نوعاه من الضمانات : تقدمت الإشارة إلى أن ضمانات الموَجِر لاستيفاء الأجرة على نوعين : (١) الضمانات التي ينحوله إياها القانون العام .
(٢) الضمانات التي له على المنقولات بالعين المُوَجِرة .
فنبحث كلا من هذين النوعين

§ ١ - الضمانات التي يعطيها القانون العام للموَجِر

٣٤٨ - تطبيق القواعد العامة : إذا لم يقم المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة على الوجه الذي بيناه فيما تقدم ، فإن تطبيق القواعد العامة يقتضى أن يكون للموَجِر ، بعد إعدار المستأجر ، الحق في المطالبة بالتنفيذ العيني أو بفسخ الإيجار ، وسواء طلب هذا أو ذاك فإن له المطالبة أيضاً بتعويض عما أصابه من الضرر بسبب عدم قيام المستأجر بالتزامه (١) .

٣٤٩ - التنفيذ العيني : فإذا اختار الموَجِر التنفيذ العيني ، فله أن يطالب المستأجر بدفع الأجرة ، فإذا لم يدفع كان للموَجِر التنفيذ بالأجرة المستحقة على أموال المستأجر جميعها (٢) إذا كان لديه سند

= شأن سائر الأوراق العرفية حتى تكون حجة على الغير ، وهذا قضت الفقرة الأولى من المادة ٣٩٥ مدني . ولكن الفقرة الثانية من نفس المادة نصت على ما يأتي : « ومع ذلك يجوز للقاضي تباعاً للظروف ألا يطبق حكم هذه المادة على المحالصات » .

(١) انظر الإيجار للمؤلف فقرة ٣٢٥ .

(٢) سواء كانت هذه الأموال هي المنقولات الموجودة بالعين المُوَجِرة أو كانت أموالاً أخرى مملوكة للمستأجر . ويفلح أن ينفذ الموَجِر على المنقولات الموجودة بالعين المُوَجِرة أو على المحصولات الناتجة منها ، لأن له حق امتياز على هذه الأموال ويستطيع توقيع حجز تحفظي عليها كما سيأتى . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن الموَجِر الذي توجد تحت يده محصولات للمستأجر مثل غلال وتبن ناتجة من العين المُوَجِرة أن يبيعها بالمراد العلني ويخصم ثمنها من الأجرة المستحقة له إذا كان الموَجِر المذكور قد اشترط ذلك وطلب بموجب عدة مكاتبات من المستأجر الحضور لبيع هذه محصولات بمعرفة وهو لم يرد عليه . وفي هذه الحالة ليس للمستأجر أن يطالب بفرق الثمن الذي يدعى بوجوده بين الثمن الذي يمت به هذه محصولات والتمن الذي كان يمكن أن يبيعها به لو باشر بيع هذه محصولات بنفسه (استئناف وطني ١٢ فبراير سنة ١٩١٤ =

رسمى (١) أو بعد أن يحصل على حكم قابل للتنفيذ (٢). مع ملاحظة أن حق المؤجر في التنفيذ العيني يتقوى بما يثبت له من توقيع الحجز التحفظي على = الشرائع ١ ص ٢٧٩ : ويمكن تأويل ذلك بأن المؤجر باع المحصولات باعتباره وكيلًا عن المتأجر).

هذا ويجوز للمؤجر ، إذا كان ميماد استحقاق الأجرة سابقاً على تسليم العين المؤجرة ، أن يجبس العين حتى يستوفى الأجرة ، وذلك تطبيقاً للدفع بعدم تنفيذ العقد (انظر آنفاً فقرة ١٨٨- وانظر في هذا المعنى م ٧٦٦ ملف عراق آنفاً فقرة ٣٤٣ في الهامش - سليمان مرقس فقرة ٢٠١ ص ٣٥٨ هاش ٤) .

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا صدر حكم بالتصديق على صلح يتعهد بموجبه المتأجر بدفع الأجرة المستحقة من سنة معينة ، فإن عقد الإيجار المرقى يعد سناً قابلاً للتنفيذ ، حتى لو كان الحكم الذي صدق على الصلح لا يبين مقدار الأجرة المطلوب التنفيذ بها على وجه الدقة ، مادام هذا المقدار مبيناً بوضوح في عقد الإيجار المرقى الذي يحيل عليه الحكم (استئناف مختلط ٢٢ مارس سنة ١٩٢٨ م ٤ ص ٢٤٥) . والسند رسمي يصلح للتنفيذ بالمبالغ المستحقة المطلوبة المقدار كأمشاط الإيجار ، أما التعويض المستحق لهائفة العقد فيقتضى التنفيذ به الحصول على حكم (الأزيكية ١٤ يونيو سنة ١٩٢٣ الهامة ٤ رقم ٥٠٧ ص ٦٧٦ - سليمان مرقس فقرة ٢٠١ ص ٣٥٨ هاش ٥) .

(٢) والمحكمة أن تعطى المتأجر مهلة لدفع الأجرة إذا لم يشترط في العقد خلاف ذلك (استئناف مختلط ١٢ يناير سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ١١١) . وقد قلنا أن المؤجر قد يشترط أنه في حالة تأخر المتأجر من دفع قسط تحمل بقية الأقساط ، وبيننا الحكم في ذلك ، ورجعنا أن يكون هذا الشرط شرطاً جزائياً يخضع لتقدير القاضي (انظر آنفاً فقرة ٣٤٣ في الهامش) .

وكان يجوز للمالك الأراضي الزراعية الحجز على محاصيل المتأجر حجزاً إدارياً لاستيفاء الأجرة ، إذ كان دكرينو ١٧ في القعدة سنة ١٣٠١ (٧ سبتمبر سنة ١٨٨٤) يقضى بجواز توقيع الحجز الامتيازى الإدارى من أصحاب الأيطان على محاصيل المتأجرين لاستيفاء الأجرة المستحقة . وكل أحكام هذا الدكرينو أوامر عالية أخرى : الأول في ٢٦ أغسطس سنة ١٦٨٥ يقرر بعض أحكام تتعلق بمشايع البلدان في شأن المحجوزات ، والثاني في ٢٤ أبريل سنة ١٨٨٨ يتعلق بأخذ رسوم نسية على الصافي من أثمان ما يباع من المحصولات والأثمار المحجوز عليها . وخاصة هذا الحجز الامتيازى أن يكون بواسطة رجال الإدارة دون تدخل القضاء . وقد كان هذا الحجز لا يسرى إلا على المصريين دون الأجانب ، لأن الأوامر العالية المشار إليها لم تصح قوانين نافذة بالنسبة إلى الأجانب . ولذلك كانت المحاكم المختلطة تقضى بأن الدائرة النيغوى مصلحة غير مصرية لا يجوز لها توقيع هذا الحجز على المتأجرين منها (استئناف مختلط ١١ يونيو سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٣٤١ - ٧ أبريل سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ١٨٦) . ولما كان الحجز الامتيازى الإدارى هذا من بقايا عهد قديم لم يكن يعرف فاصلاً بين الإدارة والقضاء ، فقد أصبح وجوده لا يتناسب مع تقدم النظم القانونية في مصر ، ولذلك صدر في ٢٤ أبريل سنة ١٩٢٨ قانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٢٨ يقضى بإلغاء الأوامر العالية الثلاثة المشار إليها ، وبذلك ألغى هذا الحجز (الإيجار للمؤلف ص ٤٤١ هاش ٣) .

متنولات المستأجر ولو قبل الحصول على سند قابل للتنفيذ ، وبما له من حبس هذه المتنولات ومن حق الامتياز عليها مما يبعد عنه مزاحمة المستأجرين الآخرين^(١) وسيأتي الكلام في ذلك .

وإذا اختار المؤجر هذا الطريق ، وحصل على حكم بالأجرة المستحقة ، فليس له أن يرجع بعد ذلك . ويطلب فسخ الإيجار للأجرة نفسها التي حصل على حكم بها . أما قبل صدور الحكم بالأجرة فيجوز للمؤجر أن يعدل طلباته ، ويضيف إليها طلب فسخ الإيجار^(٢) .

٣٥٠ - فسخ الإيجار : كذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار^(٣)

إذا لم يتم المستأجر بالتزامه من دفع الأجرة^(٤) . وهذا الطلب لا يمنعه من أن يطلب في الوقت ذاته التنفيذ العيني ، فهو يطلب المستحق من الأجرة وفسخ الإيجار في وقت واحد^(٥) . والمحكمة تجيبه إلى طلبه الأول حتماً ، أما الطلب الثاني وهو فسخ الإيجار فللمحكمة بعد تقدير كل الظروف التي تحيط بالقضية أن تجيب هذا الطلب^(٦) أو أن ترفضه ، وإذا قام المستأجر بدفع الأجرة قبل النطق

(١) وقد يشترط المؤجر أن التأخر في أداء نصف من الأجرة يوجب حلول باقي الأقساط وأن للمؤجر أن يطلب وضع الأعيان المؤجرة تحت الحراسة ، فكل هذا الاتفاق جازم لعدم مخالفة للقانون أو النظام العام أو الآداب ، ويجوز إذا تأخر المستأجر في دفع الأجرة وضع الأعيان المؤجرة تحت الحراسة القضائية دون حاجة لبحث توافر شروط الحراسة (استئناف مصر ٨ نونبر سنة ١٩٣٦ الهامة ١٧ رقم ٢٠١ ص ٤٢٨) .

(٢) وللمؤجر كذلك ، إذا صدر الحكم الابتدائي واستوفى ، أن يطلب في الاستئناف ما استحق من الأجرة بعد صدور الحكم الابتدائي (استئناف مختلط ١٦ مايو سنة ١٩٢٢ جازيت ٢ رقم ٢٢٢ ص ١٢٣) . وانظر في ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٣٢٦ .

(٣) وطلب الحكم بفسخ الإيجار يقبه حتماً وضماً لإخراج المستأجر ، فإذا تقدم طلب إخراج المستأجر وإخلاء العين وتسلم الأعيان أمام محكمة ثان درجة لم يعد هذا الطلب طلباً جديداً (محكمة جاند البلجيكية ١٢ فبراير سنة ١٩٢٥ الهامة ٦ ص ٦٧٨) .

(٤) استئناف مختلط ١١ ديسمبر سنة ١٨٩٠ م ٣ ص ٨١ .

(٥) وإذا بدأ بطلب أحدهما لم يمنعه ذلك من طلب الآخر ، فيستطيع أن يطلب الأجرة ثم يتقدم بطلب إساق بفسخ الإيجار ، ما لم يتبين من الظروف أنه نزل عن طلب الفسخ بأن حكم له مثلا بالأجرة واستوفاهما فعلا دون أن يطلب الفسخ (السيدة زينب ١٠ أبريل سنة ١٩٢٠ المجموعة الرسمية ٢٢ رقم ٥٩ ص ٩٩) .

(٦) وتتحتم إجابة الطلب إذا قبل المستأجر الفسخ وأعلن المؤجر بقبوله ، فيفسخ العقد بالتراضي من يوم القبول ، ويسرى هذا الحكم حتى لو كان طلب الفسخ مصحوباً بطلب =

بالحكم فالهككة لا تقتضى بالفسخ ، وهذا كله طبقاً للقواعد العامة^(١) .
ولكن قد يشترط المؤجر أن يكون العقد مفسوخاً إذا تأخر المستأجر في دفع
الأجرة . وحكم هذا الشرط يتوقف على نية المتعاقدين ، فقد يكونان أراداه
تخيم الفسخ إذا أخل المدين بالتزامه ، فيتختم على القاضى في هذه الحالة أن يحكم
بالفسخ ، ولكن هذا لا يفنى عن رفع الدعوى بالفسخ ولا عن الإعذار . إلا أنه
من الصعب استخلاص نية كهذه من مجرد ورود شرط على هذا النحو ، والغالب
أن المتعاقدين لا يريدان بهذا الشرط إلا ترديد القاعدة العامة المتعلقة بالفسخ لعدم
التنفيذ . وعلى ذلك لا يفنى الشرط عن الإعذار ، ولا عن الالتجاء للقضاء للحصول
على حكم بالفسخ ، ولا يسلب القاضى سلطته التقديرية فلا ينتج عليه الحكم
بالفسخ وله أن يعطى المدين مهلة لتنفيذ التزامه ، بل هو لا يسلب المدين حقه من
توقى الفسخ بتنفيذ الالتزام إلى أن يصلر الحكم النهائى بالفسخ^(٢)

— التمريض وكان المستأجر قد تحفظ في التمريض عند قبوله الفسخ ، لأن الفسخ والتمريض طلبان
منفصلان أحدهما عن الآخر (استئناف مصر ٢٩ يونيو سنة ١٩٢٥ الهامة ٦ رقم ٩٨ ص ١٣١) .
(١) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه يسوغ للمستأجر أن يمنع الحكم بفسخ عقد
الإيجار إذا عرض عرضاً حقيقياً دفع المبلغ المستحق قبل صدور الحكم النهائى (استئناف وطنى
٢٣ يناير سنة ١٩٠٠ الحقوق ١٥ ص ٤٢) . وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن القضاء
المستجمل غير مخصص بطرد المستأجر الذى يعرض الأجرة حل المزجر قبل أن يطلب هذا الحكم
بطرده (استئناف مختلط ٢ يونيو سنة ١٩٤٨ م ٦١ رقم ٩) . وقضت محكمة طنطا الكلية بأنه
إذا حكم بفسخ إجارة لعدم دفع الأجرة واستأنف المستأجر هذا الحكم ، فله تدارك تأخره
في الدفع بأن يودع قبل صدور الحكم النهائى المبالغ المستحقة عليه ، إلا أنه يجب الحكم عليه
بمصرفات الدعوى في الدرجتين (طنطا الكلية ١٤ مارس سنة ١٩٠٦ المجموعة الرسمية ٧
ص ١١١) . وقضت محكمة الطارين بأن الأصل أن الإجارة لا تفسخ إذا قام المستأجر بدفع
الأجرة المتأخرة عليه قبل صدور الحكم النهائى في الدعوى (الطارين ٣ فبراير سنة ١٩١٨
لشرايح ٦ ص ٨٣) - وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا لم يتضمن عقد الإيجار شرطاً
صريحاً بالفسخ في حالة التأخر عن دفع الأجرة ، فللقاضى سلطة التصدير فيما إذا كان يحكم
بالفسخ أولاً يحكم ، بل له أن يعطى مهلة للمستأجر يقوم فيها بتنفيذ التزامه . ويترب حل ذلك
أنه إذا ثبت أن المستأجر قد قضى مدة طويلة وهو مستأجر لعين ولم يتأخر عن دفع الأجرة
في الماضي ، ودفع من القسط الذى حل عليه وهرض دفع الباقى مع المصروفات والفوائد عرضاً
حقيقياً في أثناء سير الدعوى ، وأخذ يدفع كل ما يحل من الأقساط بعد ذلك ، فلا محل للحكم
بالفسخ (استئناف مختلط ١٢ يناير سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ١١١ - وانظر أيضاً استئناف مختلط
٢١ ديسمبر سنة ١٩١٧ م ٣٠ ص ١١٤) .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأن الشرط الفاسخ لا يقتضى الفسخ حتماً بمجرد الإخلال -

ويتدرج المؤجر فيشترط أن يكون الإيجار مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم إذا تأخر المستأجر في دفع الأجرة . ويفسر الشرط في هذه الحالة بأنه يسلب القاضي سلطته التقديرية ، فلا يستطيع إعطاء المدين مهلة لتنفيذ الالتزام ، ويتعين عليه الحكم بالفسخ . ولكن بشرط إعدار المستأجر ورفع الدعوى بالفسخ ، وإنما يكون الحكم بالفسخ كاشفاً عن وقوع الفسخ لا منشأ له (١) .

ويصل المؤجر إلى الندوة إذا اشترط أن يكون الإيجار مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم أو إنذار . وفي هذه الحالة يكون العقد مفسوخاً بمجرد حلول ميعاد دفع الأجرة وتخلف المستأجر عن دفعها ، ولا حاجة لإعداره (م ١٥٨

بالاتزام إلا إذا كانت صريحة دالة على وجوب الفسخ حتماً عند تحققه . فإذا كانت عبارة الشرط هي أنه « إذا أخلت المشتري بشروط هذا الصلح أو أحلما فيكون البيع لاغياً . . . الخ » فإنها لا تعدو أن تكون ترديداً للشرط الفاسخ الضمني المقرر بحكم القانون في العقود الملزمة للجانبين ، فلا يكون الفسخ حتمياً (نقض مدني ١٢ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥١ ص ١٧٧) . وقضت أيضاً بأنه لا يعتبر عقد البيع مفسوخاً لعدم قيام المشتري بدفع الثمن في الميعاد إلا إذا اتفق العاقدان على اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون إنذار . أما إذا كان اتفاقهما مجرد ترديد للشرط الفاسخ الضمني ، فلا يترتب على تخلف المشتري انقضاء العقد حتماً ، بل يجب أن يتوافر شرطان كفي تقضي الحكمة بالفسخ أو تقبل الدفع به ، وهما : أولاً أن يظل المشتري متخلفاً عن الوفاء حتى صدور الحكم ، وثانياً أن يثبت البائع على المشتري بالوفاء (نقض مدني أول مايو سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٤٦ ص ٩٨٨) - والحكمان واردان في البيع ، ولكن ما يبرى على البيع في هذه المسألة يبرى على الإيجار - انظر أيضاً : نقض مدني ١٧ يناير سنة ١٩٤٦ مجموعة عمره رقم ٢٥ ص ٥٨ - ٢٤ نوفمبر سنة ٢٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٢٠٦ ص ١٥١ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ١٣٩ ص ٩٧٥ - استئناف وطني ٣١ مارس سنة ١٩٠٤ الاستقلال ٣ ص ٩٧ - ٢٩ مارس سنة ١٩٢٢ المهامة ١٣ رقم ٨٠ ص ١٨٨ - استئناف مختلط ١٧ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٦٢ - ٣١ ديسمبر سنة ١٩١٧ م ٣٠ ص ١١٤ .

(١) وقد يكتفى المؤجر بأن يشترط أن يكون الإيجار مفسوخاً من تلقاء نفسه ، وفي هذه الحالة يكون الحكم منشأ للفسخ ، ولا يجوز الالتجاء إلى القضاء المستعجل لطرد المستأجر ، بخلاف ما إذا اشترط أن يكون الإيجار مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم ، فإنه يجوز له في هذه الحالة الالتجاء إلى القضاء المستعجل ويكون هذا القضاء مخصصاً لأنه يجد أمامه عقداً مفسوخاً لا عقداً يطلب منه أن يفسخه فيضطر إلى الخوض في مسائل موضوعية . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا اشترط في عقد الإيجار أن مخالفة المستأجر لأحد شروطه تجعل العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بدون لزوم لإجراءات قضائية ، وجب العمل بهذا الشرط ومن تاريخ حصول المخالفة يعتبر العقد مفسوخاً (استئناف وطني ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٠٤ الحقوق ٢٥ ص ١٣٤) .

ملنى^(١) . وإنما قد يكون رفع الدعوى ضرورياً للكشف عن فسخ العقد إذا نازع المستأجر في ذلك^(٢) . ولكن هذا الشرط لا يمنع المؤجر من طلب تنفيذ الإيجار دون فسخه ، وإلا كان تحت رحمة المستأجر إذا شاء هذا جعل العقد منسوخاً بامتناعه عن دفع الأجرة .

وإذا اشترط المؤجر فسخ الإيجار دون حاجة إلى حكم ، كان له أن يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة لإخراج المستأجر من العين المؤجرة إذا تأخر هذا الأخير عن دفع الأجرة^(٣) . وإذا أصدر قاضي الأمور المستعجلة حكماً بإخلاء العين ، أخليت فوراً . ولكن هذا لا يمس الموضوع ، فيجوز للمستأجر أن يلجأ

(١) وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا كان منصوصاً في عقد الإيجار على أنه في حالة مخالفة المستأجر لأي شرط من شروطه يكون للمؤجر فسخ العقد بدون تتيه أو اتخاذ إجراءات قانونية ، كان مؤدى ذلك أن يصبح العقد منسوخاً بمجرد تقصير المستأجر ، فإذا أنذر المستأجر بذلك زاد هذا الحق تأييداً (استئناف مصر ١٦ نوفمبر سنة ١٩٣٨ الهامة ١٩ رقم ٣٨٩ ص ٩٥٤)

(٢) نقض ملنى ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١١٠ ص ٧٣٨ - وقد قضى بأن الشرط القاضى بأن عقد الإيجار ينسخ دون حاجة للاتجاه إلى القضاء إذا تأخر المستأجر في القيام بالتزامه لا يمس المؤجر من إثبات أن المستأجر قد تأخر فعلاً عن دفع الأجرة (استئناف مخطط ٥ يناير سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ٥٩ - ١٠ نوفمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ١١) .

وقضت محكمة النقض بأن شرط اعتبار الفسخ واقعاً بمجرد حصول المخالفة لأي شرط من شروط عقد الإيجار دون تتيه رسمي أو تكليف بالوفاء هو شرط فاسخ صريح يوجب القاضى كل سلطة تقديرية في صدق الفسخ ، ولا يبين له في اعتبار الفسخ حاملاً فعلاً إلا التحقق من حصول المخالفة التي يترتب عليها (نقض ملنى ١٨ يناير سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ١٩٢ ص ٥٤٠) وانظر أيضاً : استئناف مخطط ١١ ديسمبر سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ١١ - ٨ فبراير سنة ١٨٩٩ م ١٢ ص ٢٠ - مصر الكلية الوطنية ٧ مايو سنة ١٩٠٦ الحقوق ٢١ ص ٢١٧ - الموسكى ١٦ يونيو سنة ١٩٢٠ المجموعة الرسمية ٢٢ ص ٢١٢ - مصر الوطنية مستجبل ٢ نوفمبر سنة ١٩٣٦ الهامة ١٧ رقم ١٦٠ ص ٣٣٥ .

(٣) استئناف مخطط ١٠ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٧١ - ٢٣ مايو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٤٨ - ٤ يونيو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٦٥ (مهلة للإخلاء لا للفتح الأجرة) - ٧ ديسمبر سنة ١٩٢٧ م ٤٠ ص ٧٠ - وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الثابت أن المستأجر تأخر في دفع الأجرة المحكوم بها عليه نهائياً ، وهي الأجرة المذكورة في عقد الإيجار ، ثم تأخر كذلك في دفع ما استجد من الباقي بعد ذلك ، فإن هذا التأخير يكتفى لتحقيق شرط الفسخ واختصاص قاضي الأمور المستعجلة بطرد المستأجر ، ولا يؤثر في تحقق هذا الشرط أن يكون المؤجر قد طلب - فعلاً عن الأجرة المذكورة في العقد من زيادة نازعه المستأجر في استحقاقها وحكم بوقف الدعوى بالنسبة إلى هذه الزيادة المتنازع عليها (نقض ملنى ١٨ يناير سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ١٩٢ ص ٥٤٠ وهو الحكم المشار إليه في الهامش السابق) .

إلى محكمة الموضوع بعد ذلك ، وهذه المحكمة قد تقضى بفسخ الإيجار فلا يستطيع المستأجر الرجوع إلى العين ، وقد تقضى بعدم الفسخ فيرجع المستأجر إلى العين بعد أن أخلاها بموجب حكم قاضي الأمور المستعجلة (١) .

(١) استئناف مختلط ١٠ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٧١ - ١٧ يوفيه سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٧٦ - ٣ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٣٤ - وقاضي الأمور المستعجلة ليس له بلى حال أن يتعرض للموضوع في حكمه ، كأن يبت في صحة دفع الأجرة بمقالة بوسة أو في أن عقد الإيجار قد تجدد أو في أن هناك حساباً بين المؤجر والمستأجر بسبب أنهما قد اشتركا في استغلال العين (استئناف مختلط ٩ ديسمبر سنة ١٩٠٢ م ١٦ ص ٢٧) . ولكن قاضي الأمور المستعجلة يكون مختصاً بالحكم بالإخلاء بناء على وقوع الفسخ ذاتين له أن أوجه دفاع المستأجر ليست جديدة ومقصود بها المثل والتسويق (محكمة جاند البلجيكية ٣ مايو سنة ١٩٢٥ الهامة ٦ ص ٦٧٨) . وإذا عرض المستأجر دفع الأجرة على المؤجر قبل هذا الأخير ، لم يحكم قاضي الأمور المستعجلة بإخلاء العين (استئناف مختلط ٩ ديسمبر سنة ١٩٠٢ م ١٦ ص ٢٧) .

وقد يتفق المتعاقدان صراحة على اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في الحكم بإخلاء العين المؤجرة عند تأخر المستأجر في دفع الأجرة ، وفي هذه الحالة يجب حتماً على قاضي الأمور المستعجلة الحكم بالإخلاء إذا تحقق من تأخر المستأجر عن دفع الأجرة وتوافر شرط الاستعجال في القضية ، ولكن بشرط ألا يتعرض لتفسير العقد ويستتج منه وجود شرط ضمني يقضى بفسخ العقد حتماً بمجرد التأخر عن دفع الأجرة إذا لم يكن هذا الشرط مذكوراً صراحة في العقد ، لأن مثل هذا التفسير يعتبر نرضاً للموضوع (استئناف مختلط ٧ ديسمبر سنة ١٩٠٧ م ٢٠ ص ٦٩ - ٣ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٣٤ - ٤ مايو سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ٢٩٢) .

وإذا اشترط اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في الإخلاء بشرط الإنذار ، لم يتم مقام الإنذار بروتستو يطله مصرف أصبح دائماً بالأجرة بطريق التحويل له من المؤجر ، بل لابد من أن يقوم المؤجر نفسه بالإنذار مطلقاً نية في فسخ العقد (استئناف مختلط ١٠ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٤٨) . وإذا حصل المتأخر على حكم من قاضي الأمور المستعجلة بالإخلاء من مدة طويلة ولم ينفذه ورضى بأن يستوفى جزءاً من الأجرة المتأخرة ، فليس له أن يعود لتنفيذ هذا الحكم ، فإن الأصل في هذه الأحكام أن تساعد على تجنب البطء في الإجراءات إذا ما اتجا المؤجر إلى قاضي الموضوع ، وليس الفرض منها أن تكون وسيلة لتهديد المستأجر وحمله على دفع الأجرة (استئناف مختلط ٥ مارس سنة ١٩١٢ م ٢٥ ص ٢١٠) .

وانظر أيضاً في اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بطرد المستأجر عند إنتهاء الإيجار : استئناف مختلط ١٠ نوفمبر سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٣٥ - أول ديسمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٢٨ - ٢٣ فبراير سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ١٥٧ - ١٣ أبريل سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ٢٦٥ - ٢٥ يناير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٢٢ - ٢٢ مارس سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ٢٣٤ - ٢ أبريل سنة ١٩١٢ م ٢٥ ص ٢٨٠ - ٢٣ يوفيه سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ٤٢٧ - ١٥ مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٠١ - ٢٥ أبريل سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٣٨٤ - ٣١ أكتوبر سنة ١٩١٧ م ٣٠ ص ١٧ - ٢٠ فبراير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٢٤٠ .

وبالرغم من اتفاق المتعاقدين على فسخ الإيجار بلا حاجة إلى حكم أو إنذار ، فإن تساهل المؤجر في تنفيذ هذا الشرط ، وسماحه للمستأجر أن يتأخر قليلاً عن دفع الأجرة ، قد يفسر بأن هناك اتفاقاً ضمناً يلغى الاتفاق الأول ، فلا يجوز للمؤجر بعد ذلك أن ينفذ الاتفاق الأول بدقته إذا سكن المستأجر إلى ما تعود منه من التأخر في دفع الأجرة (١) .

٣٥١ - المطالبة بتعويض : وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ ،

فله في الحالتين أن يطلب تعويضاً عما أصابه من الضرر بسبب عدم قيام المستأجر بالتزامه من دفع الأجرة . وقد تقدم أنه لا بد من إعدار المستأجر ، سواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو التعويض (م ٢٠٣ و ٢١٨ مدني) (٢) . فإذا لم يعثر المؤجر المستأجر ، ورفع دعوى بالفسخ والتعويض ، وجاء المستأجر في المحكمة وأدى ما عليه من الأجرة المتأخرة ، فالقاضي لا يحكم لا بالفسخ ولا بالتعويض ، ومصروفات القضية يتحملها المؤجر .

أما إذا أعلن المؤجر المستأجر ، فإن له أن يطالبه بالتعويض . ويدخل في ذلك مصروفات الإنذار الرسمى ومصروفات القضية التي يرفعها وفوائد الأجرة المتأخرة

(١) دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ١٠٩ - الإيجار المؤلف فقرة ٣٢٧ ص ٤١٧ ص ٤١٨ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٣٩ ص ٣٨٥ - وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا كان في سلك المؤجر إيهام فيما يتعلق بقصد التمسك بالشرط الفاسخ ، وكان المستأجر قد اطمان إلى عدم الفسخ وانفق مصروفات لتهيئة العيين لاستئلاها ، جاز للمستأجر إذا طلب المؤجر الفسخ أن يطالبه برد ما أنفقه من مصروفات (استئناف وطني ٢٩ مارس سنة ١٩٢٠ الجمعية الرسمية ٢٢ رقم ٩٥ ص ١٤٩) . ولا يجوز لكفيل المستأجر أن يمتنع على المؤجر بسكوت هذا الأخير عن طلب الفسخ فإن هذا الطلب من حقه وليس واجباً عليه (استئناف مختلط ٣ نوفمبر سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ١٤) .

هذا وهناك من الشرائع ما غلبت وجهة الرأفة بالمستأجر على مبدأ حرية التعاقد ، فقررت أنه بالرغم من وجود الشرط الفاسخ في أعلى مراتبه لا بد من اتخاذ إجراءات معينة وإمهال المستأجر قبل الحصول على حكم بالفسخ : انظر م ٢٦٥ من تقنين الالتزامات السويسري - م ٥٥٤ من التقنين المدني الألماني - م ١١١٨ من التقنين المدني النمساوي - وانظر في التشريعات الفرنسية المختطفة فيما يتعلق بإيجار الأماكن والإيجارات التجارية والإيجارات الزراعية بلانبول وريبير ١٠ فقرة ٥٠٥ - وانظر في التشريعات البلجيكية الصادرة في ٧ مارس سنة ١٩٢٩ و ٣٠ مايو سنة ١٩٣١ وتعتبر الشرط الفاسخ باطلاً لا وجود له دى باج ٤ فقرة ٦٥٣ . انظر فيما تقدم الإيجار المؤلف فقرة ٣٢٧ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٤٨ .

طبقاً للقواعد المقررة في الفوائد^(١) وما أصابه من الضرر بسبب انتهاء الإيجار قبل الميعاد في حالة الحكم بالفسخ^(٢).

ولكن إذا أثبت المستأجر أن عدم الوفاء بالأجرة يرجع إلى قوة القاهرة ، لم يكن مسئولاً عن التعويض^(٣) ، بل قد لا يكون مسئولاً عن الأجرة ذاتها^(٤) . وقد يشترط المتعاقدان تعويضاً معيناً يحددانه في عقد الإيجار في حالة عدم قيام المستأجر بالتزامه . فإن كان هذا شرطاً جزائياً اتبعت فيه القواعد العامة ، ومنها وجوب إثبات الضرر وجواز تخفيض التعويض المقرر (م ٢٢٤ مدني) . ولا يجوز على كل حال أن يكون التعويض مصدر ربح غير مشروع للمؤجر^(٥) .

(١) وتقضى هذه القواعد بأن الفوائد لا تستحق إلا من وقت المطالبة القضائية بها ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك (م ٢٢٦ مدني) . وهذا بخلاف البيع ، فقد ورد في شأنه نص خاص بالفوائد المستحقة عن الثمن (انظر م ٤٥٨ مدني) .

(٢) ويدخل في ذلك الأجرة عن المدة الباقية إذا بقيت المين دون إيجار بغير تقصير من المؤجر ، أما إذا أوجرت فإن التعويض يتحدد بالأجرة عن مدة الخلل وما نقص من الأجرة القديمة حتى تاريخ نهاية الإيجار القديم (انظر م ٤٧٣/٣٨٨ مدني قديم - استئناف مخطط ٩ يناير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٧٧ - ١١ يوفيه سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٣٢١ - ٩ فبراير سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ١١٢ - ٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٩٢ - سليمان مرقس فقرة ٢٠١ ص ٣٦٦ . عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٣٩ ص ٣٨٦) .

(٣) والقوة القاهرة هي التي تجعل قيام المستأجر بوفاء الأجرة مستحيلاً ، ولا يمكن أن يصبح القيام بهذا الالتزام أكثر مؤونة ومشقة . فلا يعد قوة القاهرة أن يتعذر على المستأجر سحب ما أودعه من المال في مصرف بعد صدور إعلان تأجيل الدفع في ١٦ أغسطس سنة ١٩١٥ (استئناف مخطط ١٦ فبراير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٥٥) .

(٤) وقد قضت محكمة النقض بأن قرار وزير التويز بالاستيلاء على الشركة المستأجرة وجميع موجوداتها قوة القاهرة تحول دون قيام الشركة بدفع الأجرة في المواعيد المحددة للوفاء بها ، ولكن ليس من أثر هذه القوة القاهرة فسخ الإيجار ، وإنما كان من شأنها وقف تنفيذه مؤقتاً بالنسبة إلى الشركة المستأجرة حتى زالت تلك القوة التي كانت تعوق تنفيذه وسلمت السلطة العسكرية مصانع الشركة وأموالها إليها (نقض مدني ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١١٠ ص ٧٣٨) .

(٥) فلا يجوز للمؤجر أن يطالب المستأجر بأجرة عن المدة التي كانت باقية لعقد الإيجار وقت فسخه إذا ثبت أنه استوفى أجرة من مستأجر جديد أعلى من الأجرة التي كانت مستحقة على المستأجر الذي فسخ عقده (استئناف مخطط ٩ يناير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٧٧) . وإذا اشترط المؤجر أن يكون له الحق في استرجاع الأرض المؤجرة والاستيلاء على المحصول الذي يكون موجوداً فيها في حالة تأخر المستأجر عن دفع الأجرة ، وجب عليه إذا أراد استعمال هذا الحق أن يرد للمستأجر المصروفات التي أنفقها على الزراعة (استئناف مخطط ١١ يوفيه سنة ١٩٠٤ م ١٤ ص ٢٤١) .

٢٤ - ضمانات مؤجر العقار فيما يتعلق بالمنقولات الموجودة

في العين المؤجرة

٣٥٢ - وضع منقولات في العين المؤجرة وعقود المؤجر على هذه

منقولات : ولمؤجر العقار (١) ضمانات خاصة انفرد بها عن سائر الدائنين ، ولعلها تختلف عن تقاليد قديمة قامت على نفوذ ملاك العقارات في الماضي .

وهذه الضمانات أربعة : (أ) وضع منقولات في المكان المؤجر أو الأرض الزراعية المؤجرة تضمن الأجرة . (ب) حق امتياز على مسند المنقولات . (ج) حق حبس هذه المنقولات . (د) حق توقيع الحجز التحفظي على هذه المنقولات .

وتتناول هذه الضمانات الأربعة بهذا الترتيب .

(أ) وضع منقولات تضمن الأجرة

٣٥٣ - نص من قانونية : تنص المادة ٥٨٨ من الترتين المدني على

ما يأتي :

« يجب على كل من استأجر منزلاً أو مخزناً أو حانوتاً أو مكاناً مماثلاً لذلك أو أرضاً زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثاً أو بضائع أو محاصيل أو مراحى أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين ، أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين ، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت . ويعني المستأجر من هنا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء أو إذا قدم المستأجر تأميناً آخر » (٣) .

(١) أما مؤجر المنقول فلا شيء له من هذه الضمانات الخاصة (١) المنشية ٢٤ مارس سنة ١٩٣١ الهجوة الرسمية ٣٢ رقم ١٧٥ ص ٣٥٨ - سليمان مرقس فقرة ٢٠٢ ص ٣٦٢ هلمش (١) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٨٨ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في الترتين المدني الجديد ، فيما هنا أن المشروع التمهيدي كان يتضمن بعد عبارة « إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء » عبارة « ولو كان ذلك مستفاداً من الظروف » . وفي لجنة للراجعة حلت عبارة « ولو كان ذلك مستفاداً من الظروف » لأنه لا ضرورة لها ، =

وبقابل النص في التقنين المدني القديم المادة ٤٦٦/٣٨١ (١) ؛
 وبقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري
 لامقابل - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٨٧ - وفي التقنين المدني العراقي لامقابل -
 وفي تقنين الموجبات والعقود البنائي لامقابل (٢) .

٣٥٤ - قرار الأجرة التي يجب ضمانها والمنقولات التي يجب وضعها :
 ويخلص من النص المتقدم الذكر أن مستأجر الماني (المنازل والمحازن والحوانيت
 والأمكنة المائلة كالمكاتب والمصانع) أو الأراضي الزراعية يلتزم بأن يضع
 منقولات في العين المؤجرة تقي قيمتها بمقدار الأجرة عن مدة الإيجار إلى حد
 سنتين . وإذا كان قد دفع أجرة سنتين مقدماً ، لم يلتزم بوضع المنقولات حتى

حوصار رقم المادة ٦١٧ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ٦١٦ ، ثم
 مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨٨ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٤ - ص ٥٤٦) .
 (١) التقنين المدني القديم م ٤٦٦/٣٨١ : يجب حل من استأجر منزلاً أو مخزناً أو حانوتاً
 أو أرض زراعية ونحوها أن يضع فيها أتمة منزلية أو بضائع أو محصولات أو آلات تقي قيمتها
 بتأمين الأجرة مدة سنتين إن لم تكن مدفوعة مقدماً ، أو بتأمين الأجرة لغاية انقضاء الإيجار
 إذا كانت مدته أقل من سنتين . وهذا إن لم يوجد شرط بخلاف ذلك صريح أو دلل عليه فرائن
 الأحوال .

(وأحكام التقنين المدني القديم تنفق مع أحكام التقنين المدني الجديد) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري لامقابل - فلا يلتزم المستأجر في هذا التقنين بوضع منقولات .
 ولكن المنقولات الموجودة فعلاً في العين المؤجرة تكون مثقلة بحق امتياز للمؤجر ويستطيع
 أن يجبرها وأن يوقع عليها الحجز التحفظي : م ٥٥٦ وم ١١٢٢ من هذا التقنين .
التقنين المدني الليبي م ٥٨٧ (توافق م ٥٨٨ مصرى ، فيما عدا أن المنقولات التي توضع
 في العين المؤجرة ، في التقنين الليبي ، يجب أن تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن كل مدة
 الإيجار دون وضع حد أقصى مدة سنتين) .

التقنين المدني العراقي لامقابل - فلا يلتزم المستأجر في هذا التقنين بوضع منقولات . ولكن
 المنقولات الموجودة فعلاً في العين المؤجرة تكون مثقلة بحق امتياز للمؤجر : م ١٣٧٤ مدني
 عراقى - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٣٨ .

تقنين الموجبات والعقود البنائي لامقابل - فلا يلتزم المستأجر في هذا التقنين بوضع
 المنقولات . ولكن المنقولات الموجودة فعلاً في المكان المؤجر يجوز للمؤجر حبسها : م ٥٧١ -
 ٥٧٤ لبناني .

تنقضى السنتان اللتان دفع الأجرة عنهما مقدماً (١) . وعند انقضائهما يلتزم بوضع منقولات تنق بأجرة سنتين آخرين أو المدة الباقية إذا كانت أقل من سنتين إلا إذا اختار أن يدفع الأجرة مقدماً كما فعل في المدة الأولى . كل هذا إذا كانت مدة الإيجار سنتين أو أكثر ، فإذا كانت المدة أقل من سنتين التزم بتأمين الأجرة أو دفعها مقدماً عن مدة الإيجار فقط (٢) . أما مستأجر غير المبانى والأماكن المماثلة (٣) ، والأراضي الزراعية ، فإنه لا يلتزم بشيء مما تقدم .

والمنقولات التي يضعها المستأجر في العين المؤجرة تختلف باختلاف هذه العين . فإذا كانت منزلاً كانت المنقولات في العادة مفروشات وأمتعة منزلية ، وإن كانت العين حانوتاً أو مخزناً كانت المنقولات بضائع ، وإن كانت مكتباً كانت المنقولات أثاث هذا المكتب ، وإن كانت مصنعة كانت المنقولات هي الآلات والمصنوعات وإن كانت أرضاً زراعية كانت المنقولات المواشي

(١) سليمان مرقس فقرة ٢٠٣ ص ٣٦٣ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٣٥ - محمد هل إمام فقرة ١٤٦ - عبد المنعم البدر اوى ص ٩١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٧٤ ص ٢٤٢ - وقارن منصور مصطف منصور ، فقرة ٢١٠ ص ٥٤٤ (ويلزم إلى أن المستأجر إذا دفع أجرة سنتين مقدماً وانقضت منها سنة ، وجب أن يضع منقولات تن ضمان أجرة سنة حتى يكون لدى المؤجر ضمان للوفاء بأجرة سنتين دائماً) .

(٢) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للشرع التمهيدى : « من ضمانات الأجرة وضع منقولات في العين المؤجرة تنق بالأجرة مدة الإيجار دون أن تزيد على أجرة سنتين ، هذا ما لم تكن الأجرة قد صجلت ، فإن صجلت ومضت السنتان وجب وضع منقولات أو تعجيل مدة أخرى (مجموعة الأعمال التصديرية ٤ ص ٥٤٥) . هذا وإذا كان المستأجر قد دفع مقدماً أجرة سنة أشهر مثلا ، فيمكن أن تكون قيمة المنقولات وافية بأجرة سنة ونصف أو بأجرة المدة الزائدة على سنة الأشهر إذا كانت هذه المدة أقل من سنة ونصف .

ولم يحدد التقنين المدني الفرنسي مدة معينة كما فعل التقنين المدني المصري ، بل اقتصر على إلزام المستأجر بوضع « منقولات كافية » ، فتحدد المدة أولاً بالعرف وبالنظر إلى مهنة المستأجر . فإن لم يتيسر ذلك ، فقد اختلفت الآراء ، فرأى يكتفى بضمان قسط من الأجرة ، ورأى ثان يشترط ضمان أجرة سنة كاملة ، ورأى ثالث يستوجب ضمان الأجرة بكاملها (بودرى وقال ١ فقرة ٦٩٩ و فقرة ٧٠١ - أوبرى ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٧٠ ص ٢٨٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٩٨ - بلانيول وريبير بولانجي ٢ فقرة ٢٧١٧ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٣) .

(٣) وتعتبر العوامات والديليات من الأماكن المماثلة إذا أوجرت للسكنى غير مفروشة ، فيلتزم المستأجر بوضع منقولات فيها لضمان الأجرة .

والآلات الزراعية وكذلك المحصولات التي تنتجها الأرض (١) ، وهكذا (٢) وبالجملة كل ما يضعه المستأجر من المنقولات في العين المؤجرة وكل ما تنتجه العين من هذه المنقولات يكون ضامناً للأجرة ، على شرط أن تكون هذه المنقولات ملكاً للمستأجر. وهناك قرينة على أن ما يضعه المستأجر في العين المؤجرة هو ملك له حتى يثبت العكس ، أو حتى تقدم قرينة أخرى على عكس ذلك كما سنرى . وحتى لو ثبت أن المنقولات ليست ملكاً للمستأجر ، فإنها تبقى ضامنة للأجرة إذا اعتقد المؤجر بحسن نية أنها ملك له ، وسيأتي بيان ذلك .

وإذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر فيما إذا كانت المنقولات الموضوعة بالعين المؤجرة كافية لضمان الأجرة في الحدود التي بينها أو غير كافية فإنه يمكن تقدير قيمة هذه المنقولات بواسطة أهل الخبرة ، وللمحكمة أن تقوم بالمعينة (٣) .

(١) وإذا لم يضع المستأجر عند تسلّم الأرض الزراعية آلات ومواشي تن بقيمة الضمان ، ولكن بذر فيها ما لونهج محصولاً لوف بهذه القيمة ، فهل يعد هذا كافياً ؟ أجابت محكمة الاستئناف الوطنية في عهد التقنين المدني القديم حل هذا السؤال بما يأتي : بما أن المادة ٣٨١ (مدن قديم) أوجبت على المستأجر أن يضع بالأرض محمولات أو آلات تن قيمتها بتأمين الأجرة حدة سنتين ، فلا يمكن القول بأن المزروعات التي تنتج من الأرض تنفي عن التأمينات البادي ذكرها (استئناف وطني ٢ أبريل سنة ١٨٩٦ القضاء ٣ ص ٣٤٢) . وما قرره المحكمة في عهد التقنين المدني القديم صحيح في عهد التقنين المدني الجديد ، لعدم اختلاف التفسيرين في هذه المسألة (ومع ذلك انظر مايل فقرة ٣٥٥ في الهامش ، حيث أشير إلى ما جرت به العادة من إعفاء حلتأجر الأرض الزراعية الصغيرة من دفع منقولات) .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيلي: «وتوضع المنقولات بما يتفق مع طبيعة العين المؤجرة ، فيوضع في المنزل الأثاث ، وفي الحانوت البضائع والأدوات ، وفي الأراضي الزراعية المواشي والآلات الزراعية والمحصولات ، (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٥) ، فتختلف المنقولات باختلاف الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة وباختلاف حالة المستأجر (بودرى وقال ١ فقرة ٧٠٠ - جيوار ٢ فقرة ٤٦١ - أوبرى وروواسان ٥ فقرة ٣٧٠ ص ٢٨٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٩٨) .

(٣) استئناف مخطط ٢٧ مايو سنة ١٩٠٣ م ١٥ ص ٣١٦ - جيوار ٢ فقرة ٤٦٧ - بودرى وقال ١ فقرة ١٦٠٢ - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٣٣٠ - ويجب أن تجاوز قيمة المنقولات الأجرة المضمونة بما يسمح بنظية مصروفات البيع الجبرى واحتمال نزول الثمن عند البيع بالمزاد . ولا يمتد إلا بالمنقولات المادية القابلة للحجز والتي تكون ظاهرة بحيث يمكن اعتبارها مرهونة رهناً ضمناً . فينتد بالأواني (argenterie) والبياضات (lilge) . ولا يمتد بالأسهم والسندات والنقود والمصروفات والمجوهرات ، كما لا يمتد بالمنقولات غير -

٣٥٥ - متى يعنى المستأجر من هذا الالتزام : على أنه يجوز إعفاء المستأجر من التزامه بوضع منقولات في العين المؤجرة إذا اتفق المتعاقدان على ذلك . وقد يستفاد هذا الاتفاق ضمناً ، كما إذا أجرة شخص لآخر محلاً على أن يكون مكتب سمسار بسيط (١) ، ففي هذه الحالة لا ينتظر أن يضع المستأجر في المكتب منقولات تتى بكل الأجرة الواجب تأمينها ، فقبول المؤجر أن يتعاقد معه بالرغم من ذلك يعد نزولاً ضمناً منه عن حقه . كذلك يعد المؤجر نازلاً نزولاً ضمناً عن حقه في مطالبة المستأجر بوضع منقولات تتى بقيمة الأجرة إذا كانت العين المؤجرة غرفة مفروشة ، فإن القرائن تدل على أن المؤجر لم يعتمد في ضمان الأجرة على أمتعة أو مفروشات يضعها المستأجر في العين ، وعلى ذلك لا يثبت للمؤجر حق امتياز على ما قد يحضره المستأجر عرضاً في العين المؤجرة من المنقولات (٢) .

المملوكة لمستأجر إذا كان المؤجر يعلم أنها غير مملوكة له (بودرى وقال ١ فقرة ٧٠٤ - فقرة ٧٠٦ - جوار ٢ فقرة ٤٦٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٩٨ - سليمان مرقس فقرة ٢٠٣ ص ٣٦٣ - التأمينات المبنية سنة ١٩٥١ فقرة ٣٦٠ وفقرة ٣٦٢ وما بعدها - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٣٥ ص ٣٧٦ هاشم ٢٠١) .

(١) ونقول المذكورة الإيضاحية المشروح التمهيدى : وقد يتم الاتفاق على الإطفاء من وضع منقولات في العين المؤجرة ، ويستفاد هذا الاتفاق من الظروف كما لو كان الإيجار لشخص مهتة السيرة ، (بجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٥) .

(٢) محكمة بروكسل البلجيكية ١٠ ديسمبر سنة ١٨٦٦ دالوز ٢٧ - ٣ - ٧٩ - محكمة العين لفرنسية ١٧ يناير سنة ١٩١٠ دالوز ١٩٢٠ - ٥ - ٣٠ - بودرى وقال ١ فقرة ٢٩٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٩٧ ص ٨٤٢ .

وجرت العادة في مصر بإطفاء مستأجر الأرض الزراعية الصغيرة من وضع منقولات فيها تتى بضمان الأجرة (سليمان مرقس فقرة ٢٠٣ ص ٣٦٤ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٣٥ ص ٣٧٧ - محمد طه إمام فقرة ١٤٦ ص ٣٤٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢١٠ ص ٥٤٤ - عبد المنعم فرج الصلدة فقرة ١٧٤ ص ٢٤٢) .

وإيجار قاعة لمحاضرات أو للألعاب الرياضية لا يحتلزم أن يوجد في القاعة إلا المنقولات اللازمة لفرض الكلى أعدت له ، وهي منقولات محدودة القيمة قد لا تتى بضمان الأجرة ، ومع ذلك يكتفى بها (بودرى وقال ١ فقرة ٧٠٠) .

والمستأجر لأرض فضاء لا يلتزم بوضع منقولات فيها ، وقد اقتصر نص المادة ٥٨٨ مدني على الأراضي الزراعية .

وقضى بأنه إذا أجرة المسمى محلاً على أن يكون مخبزاً ولم يضع فيه المستأجر سوى الأدوات =

ويجوز إعفاء المستأجر من الالتزام إذا قدم تأمينات أخرى ، كرهن أو كفالة فيكون الالتزام بدلاً ، إذ المستأجر ملزم أصلاً بوضع منقولات كافية ، وتبراً ذمته من هذا الالتزام إذا هو قدم بدلاً منه تأميناً آخر عينياً أو شخصياً . وقد ورد هذا الحكم صراحة في العبارات الأخيرة من المادة ٥٨٨ مدني سالفة الذكر (١) .

ولا يوجد ما يمنع من أن يجمع المؤجر بين الضمانين ، فينتج مع المستأجر على أن يضع هذا منقولات كافية في العين المؤجرة وعلى أن يقدم في الوقت ذاته تأميناً عينياً أو شخصياً أو الاثنين معاً . فإذا كان للمستأجر كفيل شخصي ، فهو ملزم عنه بدفع الأجرة في الحدود التي تقرها أحكام الكفالة . وللكفيل إذا دفع الأجرة عن المستأجر الرجوع على هذا الأخير وعلى الكفيل العيني ، وله أن يجعل محل المؤجر في الضمانات التي له (٢) ، وذلك كله طبقاً للقواعد العامة . ولكن لا يسوغ للكفيل أن يمتنع على المؤجر بعدم إجبار المستأجر على وضع منقولات في العين المؤجرة ، لأنه لو جاز احتجاج الكفيل على المؤجر بذلك ، لما كانت للكفالة فائدة (٣) .

اللازمة لإدارته ، وأقر المسمى هذا الوضع مدة سنوات ، ظهس له بعد ذلك الحق في طلب الإعلاء لعدم وجود منقولات تنقيتها بتأمين الأجرة مدة سنتين ، لأنه قد رضى ضمناً بالإفشاء من ذلك: محكمة الخليفة ١٤ يناير سنة ١٩٤٦ المجموعة الرضوية ٤٧ رقم ١٧٩) .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « ويبنى من المنقولات تقديم تأمين آخر كفالة شخصية أو عينية » (مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٥٤٥) - وفي القانون الفرنسي لا يبنى تقديم الكفالة عن وضع المنقولات لللازمة لاستعمال العين فيما أهدت له (بلائبول وديور ١٠ ققرة ٥٩٩ - أوبري وروولسان ٥ ققرة ٣٧١ ص ٣٣١ - وانظر م ١٧٦٦ مدني فرنسي بالنسبة إلى الأراضي الزراعية) .

(٢) ويجعل الكفيل محل المؤجر في حق الامتياز الذي له على منقولات المستأجر ، ويجوز له كذلك أن يميز عليها جزءاً مختصاً كما لو كان هو المؤجر ، وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا أهل المؤجر استعمال حق الامتياز الذي له على حاصلات المستأجر كنص الفقرة السادسة من المادة ٦٠١ من القانون المدني (القديم) ، جاز للكفيل أن يمسك ضده بنص المادة ٥١٠ مدني (قديم) التي نصت على أن الكفيل تبرأ ذمته بمقدار ما أضع اللائن بتقصيره من التأمينات التي كانت له ، وحكم المادة ٥١٠ مدني (قديم) حكم مطلق يتناول الكفيل التضامن والكفيل غير التضامن (استئناف مصر ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٢٥ الهامة ٦ ص ٢٣٧) .

(٣) استئناف وطني ٢ أبريل سنة ١٨٩٦ الحقوق ١١ ص ٢١٢ - وهذا بخلاف ما إذا =

٣٥٦ - هـ : هذا الالتزام : ولما كان المستأجر ملتزماً بوضع منقولات في العين المؤجرة لضمان الأجرة على النحو الذي تقدم ، فإنه إذا أخل بالتزامه بأن لم يضع منقولات كافية من أول الأمر ، أو وضع هذه المنقولات ثم نقلها بعد ذلك كلها أو بعضها بحيث لم تصبح كافية^(١) ، وجب الرجوع إلى القواعد العامة . وهذه تقضى بأن يكون للمؤجر طلب الفسخ ، وله كذلك أن يطلب تعويضاً عما قد يصيب من الضرر .

ويبدو أن له أيضاً أن يطالب بالتنفيذ العيني ، فيلزم المستأجر بوضع منقولات كافية في العين المؤجرة . والمذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدى تقول في هذا الصدد : « وإذا أخل المستأجر بالتزامه من وضع منقولات في العين المؤجرة ، كان للمؤجر أن يلزمه بذلك أو أن يفسخ الإيجار طبقاً للقواعد

موضوع المستأجر بالفعل منقولات في العين وأهل المؤجر استعمال حق امتيازها ، فإن المؤجر يكون في هذه الحالة مسئولاً كما سبق القول .»

هذا وإذا كان للكفيل منقولات في العين المؤجرة ، فامتياز المؤجر يشملها إذا كان هذا الأخير حسن النية . أما إذا كان يعلم أن هذه المنقولات ملك الكفيل ، فلا يكون له حق امتياز عليها ولا يستطيع توقيع الحجز التحفظي ، لأن الكفيل لا يلتزم بصفته مستأجراً بل بصفته كفيلاً شخصياً .

انظر في كل ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٣٣١ .

(١) ولكن الظاهر أن المستأجر الحق في إخراج جزء من المنقولات من العين المؤجرة بعد أن يدفع قسطاً أو أكثر من الأجرة ، بشرط أن يبقى من هذه المنقولات مقدار ما يبقى بقيمة الأجرة التي لم تدفع بعد (بودرى وقال ١ فقرة ٧٠٧) . والمستأجر كذلك أن ينقل أمتته من العين المؤجرة على أن يأتي بأخرى تحمل محلها (هيك ١٠ فقرة ٣٤٨) . وإذا كانت المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة بضائع لمدة لبيع ، وجب على المستأجر أن يأتي ببضائع أخرى تحمل محلها عند بيعها ، وإلا جاز للمؤجر أن يطلب تعيين حارس قضائي على البضائع التي لم يتم بيعها ليتولى قبض ثمن هذه البضائع ضماناً للأجرة (بودرى وقال ١ فقرة ٧١١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٩٨ - قارن استئناف مخطوط ٤ أبريل سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٩٤) - والمؤجر أن يراقب تنفيذ هذا الالتزام دون أن يضايق المستأجر بهذه المراقبة ، ولا أن يطلب منه كفيلاً لم يتعهد بإحضاره . وبعد مضايقة دون مبرر أن يفتش المؤجر حقبة المستأجر هنا ليتثبت من أنه لم يضع فيها شيئاً من المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة (بودرى وقال ١ فقرة ٧١٩) . ويجوز كذلك لمستأجر أن يخرج بعض المنقولات أو كلها على أن تحمل محلها منقولات المستأجر من الباطن ، بشرط أن يتم ذلك سريماً دون تراخ أو إبطاء (لوران ٢٥ فقرة ٤٢٦ - هيك ١٠ فقرة ٣٤٩ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣٣٢ ص ٤٢٥ هامش ١) .

العامة^(١) . ولكن هناك رأيا يذهب إلى أن المؤجر لا يستطيع أن يطلب الحكم بإلزام المستأجر بوضع منقولات كافية في العين المؤجرة ، فإن هذا أمر يتعلق بشخص المستأجر فلا يجوز إجباره عليه ، وإنما يستطيع المستأجر ، إذا أراد ، أن يتوقى الحكم بالفسخ إذا هو وضع منقولات كافية في العين المؤجرة قبل النطق بالحكم^(٢) . وقد يقال إن المؤجر يستطيع أن يلجأ إلى طريق التهديد المالى لإجبار المستأجر على وضع المنقولات . ولكن إذا نظرنا إلى المسألة من الناحية العملية ، نرى أن المؤجر لا يلجأ إلى مطالبة المستأجر بوضع منقولات قد لا تكون عنده ولا يمكنه الحصول عليها ، والتهديد المالى ليس بالطريق العملى للوصول إلى هذا الغرض . والمؤجر ، إذا لم يختر فسخ الإيجار مع التعويض ، فإن أمامه طريقاً عملياً آخر يستطيع أن يسلكه . ذلك أن الأجرة ، توهى في الغالب تدفع على أقساط فتعتبر ديناً مؤجلاً^(٣) ، تحل بجميع أقساطها ، لأن الأجل يسقط بعدم تقديم التأمينات أو بإضعافها كما تقضى بذلك المادة ٢٧٣ مدنى . فالمستأجر الذى لا يضع منقولات كافية في العين المؤجرة ، أو يقلل من هذه المنقولات بحيث يصبح ما يبنى منها غير كاف لضمان الأجرة ، يكون قد امتنع عن تقديم ما يلزمه القانون بتقديمه من تأمينات (م ٣/٢٧٣ مدنى)^(٤) ، أو أضعف بفعله إلى حد كبير ما أعطى المؤجر من تأمين (م ٢/٢٧٢ مدنى) ، لاسيما إذا لوحظ أن للمؤجر على هذه المنقولات حق امتياز ، ولا شك في أن هذا تأمين خاص . ويترتب على ذلك أن الأجرة المقسطة تستحق الدفع بأكمها ، ويستطيع المؤجر أن يطالب المستأجر بها فوراً^(٥) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٥ - وانظر سليمان مرقس فقرة ٢٠٣ ص ٣٦٤ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٣٤٥ ص ٣٧٧ .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ٧١٠ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣٢٢ ص ٤٢٥ هامش ٢ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٣٣٩ في الهامش .

(٤) والمادة ٣/٢٧٣ مدنى تنص على ما يأتى : « إذا لم يقدم للدائن ما وعد في العقد بتقديمه من التأمينات » . ولكن يقاس التأمين الواجب بحكم القانون على التأمين الموعود به في العقد ، فن الحالتين إذا لم يقدم المدين التأمين سقط الأجل ، وقد جاء في الوسيط في هذا المعنى ما يأتى : « فإذا لم يقدم المدين التأمين الخاص الذى يوجبه القانون ، كان هذا سبباً في سقوط الأجل ، قياساً على حالة التأمين الموعود به والذى لم يقدم » (الوسيط ٢ فقرة ٧٤ ص ١٢١) .

(٥) وقد أخذ القضاء المصرى بهذا المبدأ ، فقضت محكمة الإسكندرية الوضعية بأنه يجب أن يوجد في الأراضى والمحللات المؤجرة من المحصولات والأمتعة ما توازى قيمتها أجرها مدة «

(ب) حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة

٣٥٧ - الحق الممتاز ومرتبته : تنص الفقرة الأولى من المادة ١١٤٣

من التقنين المدني على أن « أجرة المبنى والأراضي الزراعية لسنتين أولادة الإيجار إن قلت عن ذلك ، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار ، يكون لها جميعاً امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي » . ويؤخذ من هذا النص أن حق المؤجر ممتاز ، سواء كان المؤجر هو المالك للعين المؤجرة ، أو كان مستأجراً أصلياً أجر من باطنه ، أو مالكاً لحق الانتفاع ، أو غير ذلك . ولكن الامتياز لا يكون إلا للمؤجر المبنى^(١) أو الأراضي الزراعية كما هو صريح النص .

وحق الامتياز يضمن الأجرة المستحقة كلها^(٢) ، حتى لو كانت مستحقة عن مدة أكثر من سنتين ما دامت لم تسقط بالتقادم (بخمس سنين^(٣)) . وقد رأينا أن المنقولات التي يلتزم المستأجر بوضعها يكفي أن تقي قيمتها بأجرة سنتين ، فحق الامتياز إذن مستقل عن هذا الالتزام من حيث أنه لا يتقيد بمده . وكذلك يضمن حق الامتياز فوائد الأجرة المستحقة والمصروفات . ويضمن حق الامتياز أخيراً كل ما يستحق للمؤجر بموجب عقد الإيجار ، كالتعويض المستحق على المستأجر بسبب عدم عنايته بالمحافظة على العين المؤجرة ، أو التعويض

سنتين على الأقل تأمينا للإجارة ، وتكون هذه المنقولات ضامنة للأجرة ، والمؤجر حق الامتياز عليها من سواء . فإذا حصل في المنقولات المذكورة تبديد أو ضياع أو ما يوجب ضعف التأمين على الأجرة ، استحققت قيمة الأجرة ولو لم يكن قد حل أجلها ، وجاز للمؤجر المطالبة بذلك ومنع تبديد التأمين محافظة على حقه الامتيازى (الإسكندرية الوطنية ٩ ديسمبر سنة ١٨٩٥ الحقوق ١١ ص ١٠٨ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣٢٢ - وانظر سليمان مرقس فقرة ٢٠٢ ص ٣٦٤) .

(١) وما هو في حكم المبنى من الأماكن .

(٢) استئناف مخطوط ٣١ يناير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٩٩ - حتى لو اشتملت الأجرة على جزء متغير ، كما إذا جعلت إلى جانب الأجرة الأساسية أجرة إضافية تتغير بتغير المحصول - أما إذا كان شاغل العين لا يربطه بالدائن عقد إيجار ، إما مباشرة منه وإما بطريق غير مباشر مع المستأجر منه ، لم يكن للدائن لاحق امتياز ولاحق توقيع الحجز التحفظي (استئناف مخطوط ١٧ يونيو سنة ١٨٩١ م ٣ ص ٣٩١) .

(٣) ويضمن الأجرة التي تستحق إلى يوم بيع المنقولات ، حتى لو دفع المستأجر الأجرة المستحقة وقت الحجز ليوقف إجراءات التنفيذ ، بشرط أن تكون الأجرة اللاحقة قد استحققت .