

المستحق بسبب عدم قيام المستأجر بالشروط التي يتضمنها عقد الإيجار أو غير ذلك^(١). وهنا أيضاً يستقل حق الامتياز عن التزام المستأجر بوضع المنقولات، فالالتزام الأخير يقاس بأجرة سنتين كما رأينا، أما حق الامتياز فيضمن الأجرة عن سنتين أو أكثر على ما قدمنا كما يضمن كل التزام آخر يرتب في ذمة المستأجر بموجب عقد الإيجار^(٢).

وهذا الحق لا يتجزأ، فكل المنقولات التي هي محل الامتياز تضمن الحق الممتاز بجميع أجزائه. فأى منقول منها يضمن كل الحق، وأي جزء من الحق مضمون بجميع المنقولات.

وتنص الفقرة الرابعة من المادة ١١٤٣ مدني على ما يأتي: «وتستوفي هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق المتقدمة الذكر، إلا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حائراً حسن النية». والحقوق الممتازة التي تتقدم حق امتياز المؤجر ويشير إليها النص هي: المصروفات القضائية، والمبالغ المستحقة للخزانة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان، والمبالغ التي صرفت في حفظ المنقولات محل الامتياز إلا إذا كان المؤجر حسن النية أي لا يعلم بها، والمبالغ المستحقة للخدم والكتبه والعمال وكل أجبر آخر لسته أشهر، والمبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعول من مآكل وملبس لسته أشهر، والنفقة المستحقة في ذمة المدين لأقاربه لسته أشهر، والمبالغ المنصرفة في البذر والسماد وغيره من مواد التخصيب والمواد المقاومة للحشرات، والمبالغ المنصرفة في أعمال الزراعة والحصاد، والمبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة إلا إذا كان المؤجر حسن النية أي لا يعلم بها. وتفصيل ذلك كله عند الكلام في حقوق الامتياز في الجزء الخاص بالتأمينات.

٣٥٨ - المنقولات محل الامتياز: أما المنقولات التي هي محل الامتياز

فتختلف باختلاف العين المؤجرة، وقد سبق بيان ذلك عند الكلام في التزام المستأجر

(١) استئناف مصر ١٤ فبراير سنة ١٩٢٦ المجموعة الرضوية ٢٧ ص ٤٣.

(٢) وقد أصبح للتوسع في حق امتياز المؤجر مرسوماً لتفقد. واتصر تقنين الالتزامات السويسري على إعطاء المؤجر حق حبس لا حق امتياز، وقصر الحق على أجرة ستة أشهر وأجرة لسته الأشهر الجارية (م ٢٧٢ سويسري). وهناك رأي يذهب إلى أبعد من ذلك، ويشير بإلغاء امتياز المؤجر مرة واحدة (بيدان في التأمينات العينية والشخصية ١ ص ٣٧٥ - الإيجار المؤلف قرة ٣٢٩ ص ٤٤١).

بوضع منقولات في العين المؤجرة تكون ضمناً للأجرة، وفي هذا يتفق حق الامتياز مع هذا الالتزام الأخير . والمنقولات بوجه عام هي جميع المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة (١) ما دامت ملكاً للمستأجر ، كالأمتعة المنزلية والبضائع والمواشي والمحصولات وغير ذلك (٢) .

ومن هذا نرى أنه يمكن القول بوجه عام إن هذه المنقولات تكون في العادة موجودة في العين المؤجرة ، وإنما تكون ملك المستأجر (٣) . إلا أنه قد يتفق أن يكون المستأجر قد أخرج المنقولات من العين ومع ذلك يبقى حق امتياز المؤجر عليها ، كما يتفق أيضاً ألا تكون المنقولات ملكاً للمستأجر ويثبت للمؤجر حق الامتياز عليها بالرغم من ذلك . ونستعرض كلامنا من هذين الفرضين .

٣٥٩ - منقولات مستأجرة بالامتياز ولكن المستأجر أخرجها من العين

(١) أما إذا استأجر شخص أرضاً فضاء هل أن يقيم فيها مباني وأجر هذه المباني ، فالمنقولات الموجودة في المباني يكون عليها حق امتياز لمستأجر الأرض (أي مؤجر المباني) لا للمؤجر الأرض (استئناف مختلط ١٧ مارس سنة ١٩٢٠ م ٣٢ ص ٢٠٥) .

(٢) ولا تدخل النفود ولا الأوراق المالية (استئناف مختلط ٤ يونيو سنة ١٩٢٩ م ٤١ ص ٤٢٣) - والأساس القانوني لامتياز المؤجر يقوم على فكرة رهن الحيازة الضمني ، لأن المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة تعتبر كأنها في حيازة المؤجر ، ويد المستأجر كده في ذلك . أما الأصل التاريخي للامتياز فيرجع إلى القانون الروماني ، وانتقل الامتياز إلى القانون الفرنسي القديم ، ثم إلى التشريعات الحديثة في أشكال مختلفة . ووجوده في القوانين الماضية والحاضرة شاهد على ما لطبقه المؤجرين من سلطان (كولان وكايتان ودى لامورانديير ٢ فقرة ١٥١٤ - وفي الأصل التاريخي للامتياز هوثيه في الإيجار فقرة ٢٢٧ - فقرة ٢٢٩) .

وينبغي على أن أساس الامتياز هو رهن ضمني أنه إذا باع المالك العين المؤجرة أو انتهت يده لأي سبب ، ضاعت حيازته فضاع عليه حق الامتياز . وقد قضى بأنه من المقرر قانوناً أن أساس امتياز المؤجر وجود رهن ضمني للمؤجر العين على ما بها من متاع ، إذ المفروض أن حيازته مستمرة رغم الإيجار ، فإذا باع المالك العين أو انتهت يده لأي سبب ضاعت حيازته ، ومن ثم يضيع حقه في الامتياز . ولا يعطى حق الامتياز للمؤجر إلا إذا كانت الإجارة حقيقية ، أما إذا كانت صورية أو باطلة فلا يترتب عليها أي أثر كحق الامتياز وخلافه (كفر الشيخ ٦ مارس سنة ١٩٢٦ الهامة ٦ ص ٧٤٢) .

(٣) وللمؤجر أن يستأنف حكماً صدر ضد المستأجر بعدم ملكية هذا الأخير للمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة ، لأن للمؤجر صالحاً في ذلك إذ له حق امتياز على هذه المحصولات ، أي أن المؤجر يتدخل خصماً ثالثاً في الاستئناف أو يسلك طريق اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها (استئناف مختلط ١٧ فبراير سنة ١٩٢٠ جازيت ١٠ رقم ١٧٤ ص ١٣٦) .

المؤجرة : تنص الفقرة الخامسة من المادة ١١٤٣ مدني على ما يأتي : « وإذا نقلت الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه ، ولم يبق في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة ، يبقى الامتياز قائماً على الأموال التي نقلت دون أن يضر ذلك بالحق الذي كسبه الغير حسن النية على هذه الأموال ، ويبقى الامتياز قائماً ولو أضر بمتن الغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها إذا أوقع المؤجر عليها حجزاً استحقاقياً في الميعاد القانوني . ومع ذلك إذا بيعت هذه الأموال إلى مشتر حسن النية في سوق عام أو في مزاد علني أو مبيع يتجر في مثلها ، وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى هذا المشتري ، . ويفهم من هذا النص أنه إذا أخرج المستأجر المنقولات المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على غير علم من المؤجر أو بالرغم من معارضته ، بحيث لا يبقى في العين ما يكفي لضمان الحقوق الممتازة ، فإن حق الامتياز يبقى قائماً على الأموال التي نقلت لضمان هذه الحقوق . فإذا ثبت للغير حسن النية حق على هذه المنقولات ، كأن اشتراها مشتر حسن النية لا يعلم بحق الامتياز التي يثقلها فلا يخلو الحال من أحد فرضين : إما أن يكون المؤجر قد أوقع على هذه المنقولات حجزاً استحقاقياً في خلال ثلاثين يوماً من يوم نقلها على الوجه الذي سنبينه فيما يلي ، وفي هذا الفرض يبقى حق الامتياز قائماً لمدة ثلاث سنوات من يوم النقل ، وتنقل ملكية المنقولات إلى المشتري مثقلة بهذا الحق (١) ، إلا إذا كان المشتري قد اشترى المنقولات في سوق عام أو في مزاد علني أو ممن يتجر في مثلها فعندئذ يجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى المشتري . وإما أن يكون المؤجر لم يوقع على المنقولات حجزاً استحقاقياً أو وقعه بعد انقضاء ميعاد الثلاثين يوماً ، وفي هذا الفرض تخلص المشتري ملكية المنقولات خالية من حق الامتياز . وقياساً على ما تقدم ، إذا أخرج المستأجر منقولاته من العين المؤجرة خلسة أو بالرغم من معارضة المؤجر ، ووضعها في عين أخرى استأجرها كذلك ، ووقع المؤجر الأول الحجز الاستحقاقى على

(١) ويطلق ذلك بأن المنقولات التي أخرجت من العين المؤجرة خلسة أو بالرغم من معارضة المؤجر تكون في حكم المنقولات المسروقة ، وهذا ما يسمى بسرقة الرهن من *vol de gage* ، ومن المعروف أن قاطنة و الهازة في المنقول سند الملكية ، لا محل لتسلكها في حالة المنقولات المسروقة .

المتقولات في خلال ثلاثين يوماً من نقلها ، فإن حق امتيازها يتقدم على حق امتياز المؤجر الثاني ولو كان هذا الأخير حسن النية^(١) .
وتفصيل كل ذلك يأتي عند الكلام في حقوق الامتياز في الجزء الخاص بالتأمينات .

٣٦٠ - متقولات مرمودة بالعين المؤجرة ولكنها غير مملوكة للمستأجر :
وتنص الفقرة الثالثة من المادة ١١٤٣ مدني على ما يأتي : « ويقع الامتياز أيضاً على المتقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من الباطن إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار من الباطن . فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز إلا للمبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينلوه فيه المؤجر » . ونرى من هذا النص أن المستأجر الأصلي إما أن يكون ممنوعاً صراحة من الإيجار من الباطن ، ولكنه أجمع ذلك من باطنه ، وفي هذه الحالة يكون للمؤجر حق امتياز على متقولات المستأجر من الباطن بمقدار ما للمؤجر في ذمة المستأجر الأصلي ، ولو كان هذا المقدار أكثر مما للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن ، ولهذا الأخير الرجوع على المستأجر الأصلي بما دفعه زيادة

(١) وكانت المادة ٧٢٧/٦٠١ مدني قديم تجعل حق المؤجر ممتازاً على « ثمن محاصيل السنة التي لم تزال مملوكة للمستأجر ولو كانت موضوعة بخارج الأراضي المستأجرة » . وأساس هذا الامتياز ليس مبنياً على فكرة وجود الرهن الضمني ، بل على فكرة أن الأرض المؤجرة هي التي أوجدت هذه المحاصيل وجعلتها في ملك المستأجر . ولا يفهم من ذكر « محاصيل السنة » أنه لم يكن للمؤجر حق امتياز على محاصيل السنين السابقة ، فإن حق الامتياز موجود على هذه المحاصيل على أساس اقتراض الرهن الضمني مادامت موجودة في العين المؤجرة أو خرجت من العين ووقع الحجز الاستحقاق عليها خلال ثلاثين يوماً من نقلها ، شأنها في ذلك شأن المتقولات الأخرى (جرائم لولان ٢ التأمينات فقرة ٦٦٨ - دي هلتس فقرة ١٢٤) . أما محاصيل السنة فإنه لا يشترط في حفظ المؤجر لحق امتيازها أن يوقع الحجز الاستحقاق ، بل يحتفظ بحق امتيازها ولو لم يوقع هذا الحجز مادامت لا تزال ملك المستأجر (الإسكندرية لوطنية ٢٢ يناير سنة ١٩٤٥ الجمعية الرسمية ٤٧ رقم ٤٣) . فلو نقلت إلى أرض مؤجرة أخرى ، بقي امتياز المؤجر الأول قائماً ولو كان المؤجر الثاني حسن النية لا يعلم بامتياز المؤجر الأول . وكان الامتياز على محصول السنة لا يضمن إلا أجرة السنة التي نتج فيها المحصول (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٢٧ ص ٤٢٢) .

وقد استثنى للتأمين المدف الجدي من تقرير هذا الامتياز بتعميم امتياز المؤجر المبنى على فكرة الرهن الضمني (سليمان مرقس في التأمينات العينية سنة ١٩٥١ فقرة ٣٦٩ وما بعدها) .

عما هو ثابت في ذمته^(١) . وإما أن يكون المستأجر الأصلي غير ممنوع صراحة من الإيجار من الباطن، وفي هذه الحالة يكون للمؤجر حق امتياز على منقولات المستأجر من الباطن ولكن بمقدار ما للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينتره فيه المؤجر، ولو كان هذا المقدار أقل مما للمؤجر في ذمة المستأجر الأصلي^(٢) .

وتنص الفقرة الثانية من المادة ١١٤٣ مدني على ما يأتي : « ويثبت الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر، أو كانت مملوكة للغير ولم يثبت أن المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها، وذلك دون إخلال بالأحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة أو الضائعة » . ويؤخذ من هنا النص أن المنقولات التي توجد في العين المؤجرة، وتكون غير مملوكة للمستأجر، إما أن تكون مملوكة لزوجة المستأجر، وإما أن تكون مملوكة للغير أي غير الزوجة وغير المستأجر من الباطن الذي تقدم حكمه .

(١) استئناف مخطوط ٢٧ مارس سنة ١٨٨٩ م ١ ص ١٦٤ - ٢٣ فبراير سنة ١٨٩٠ م ٣ ص ٢٣١ - ٣ ديسمبر سنة ١٩١٣ م ٢٦ ص ٧٤ - وبعد المؤجر في هذا الفرض مجزأ للإجارة من الباطن إجازة ضمنية رغمًا من وجود شرط مانع من الإيجار (كفر الشيخ ٦ مارس سنة ١٩٢٦ الهامة ٦ ص ٧٤٢) . استئناف مصر ١٦ مارس سنة ١٩٤١ الجمعية الرسمية ٤٢ رقم ١٩٥ - إلتئى البارود ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٣٨ الجمعية الرسمية ٤١ رقم ١٣٠ .

(٢) ومع ذلك فقد قضت محكمة استئناف أسيوط في عهد التتئين المدني القديم بأن نص المادة ٦٧٠ مرافعات (قديم) صريح في أن فقدان المؤجر لحق الامتياز عند الوفاء لا يكون إلا في حالة النص في عقد الإيجار على الإذن للمستأجر الأصل بالتأجير من باطه للغير . وهذا النص واجب الاحترام . فلا يصح الرجوع إلى ما نص عليه في المادة ٣٦٦ مدني (قديم) التي تميز المستأجر الأصل أن يؤجر من باطه للغير إلا إذا نص في العقد على منحه باعتبار أن هذا النص من القواعد العامة . وهل ذلك فإن لم يأذن المالك في عقد الإيجار للمستأجر الأصل بالتأجير من الباطن بنص صريح ، فلا يكون دفع المستأجر من الباطن الأجرة للمستأجر الأصل مستقلاً لحق الامتياز الممنوح للمالك (استئناف أسيوط ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٢٩ الهامة ١٠ رقم ٨٢ ص ١٦٠) - واقطر أيضاً في هذا المعنى استئناف مصر ٦ يناير سنة ١٩٣١ الهامة ١١ رقم ٤٧٤ ص ٩٤٤ - استئناف مخطوط ١٠ يناير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٨١ - ٣ ديسمبر سنة ١٩١٣ م ٢٦ ص ٧٤ .

وقضت محكمة النقض أعيراً بأنه إذا كان الحجز الذي أوقفه المؤجر على ما بالعين المؤجرة هو حجز تحفظي على منقولات للمستأجر من الباطن تم في ظل قانون المرافعات للقديم ، فإنه ليس من شأن هذا الحجز أن يفل بد المستأجر الأصل من مطالبة المستأجر من الباطن بالأجرة المستحققة في ذمته (قاضي مدني ٣١ يناير سنة ١٩٥٧ مجموعة أحكام النقض ٨ رقم ١٤ ص ١١٨) .

فإن كانت المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر ، فهناك قرينة على أن الزوجة عند ما رضيت بوضع منقولات مملوكة لها في عين استأجرها زوجها قد قبلت ضمناً أن تكون هذه المنقولات ضامنة للأجرة ، فيكون للمؤجر حق امتياز عليها . أما إذا لم ترد الزوجة ذلك ، فعليها أن تنفي هذه القرينة بإعلانها للمؤجر أن المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة ملكها وأنها لا تريد بوضعها في العين أن تكون ضامنة للأجرة ، حتى لا يعول المؤجر عليها وحتى يطالب المستأجر (الزوج) بوضع منقولات أخرى ضمناً للأجرة^(١) . وهذا كله على فرض الأخذ بقرينة أن الجهاز ملك المرأة المسلمة ، فإذا استطاعت أن تسترد أثاث المنزل بفضل هذه القرينة تجدد نفسها أمام قرينة أخرى هي رضاها الضمني بأن يكون الأثاث ضمناً للأجرة ، فتبقى المنقولات مثقلة بحق امتياز المؤجر . أما عند غير المسلمين فليست هناك قرينة ما على أن الجهاز ملك للزوجة ، ولذلك يستعمل المؤجر حق امتياز على المنقولات باعتبارها ملكاً للمستأجر نفسه^(٢) . وإن كانت المنقولات مملوكة للغير ، فهنا يجب التمييز بين فرضين : إما أن

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المرأة المسلمة المتزوجة لا تستطيع أن تمنع المؤجر من استعمال حق امتيازها على مفروشات العين المؤجرة حتى لو أثبتت أن هذه المفروشات ملكها ، لأن للمؤجر أن يعتمد بحسن نية ، مادامت الزوجة لم تحفظ بالنسبة إلى هذه المفروشات قبل دخولها العين ، أن الزوجين قد أرادا بإحضارها هذه المفروشات للمنزل أن يحملها خاصة لامتياز المؤجر (استئناف مختلط ٢٤ أكتوبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ١٥ - وقرب ٥ يناير سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ١٦١ - وانظر السنة ٢٤ مارس سنة ١٩٢٥ الهامة ٥ ص ٦٢٧ - شين الكوم الجزئية ٢٧ مارس سنة ١٩٣٧ الهامة ١٧ رقم ٤٦٦ ص ٩٣٠ - وقضت أيضاً بأن على الزوجة أن تثبت أن مفروشات المنزل مملوكة لها وقد اشترتها بما لها الخاص (استئناف مختلط ١٤ مارس سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ٢٠٤) . وانظر عكس ذلك في عهد التقنين المدني القديم ، ولم يكن هذا التقنين يشتمل على نص يقابل م ٢/١١٤٣ مدني ، المنصورة الكلية الوطنية وقد قضت بأن المؤجر يعتبر عالماً بأن الجهاز مملوك للزوجة فليس له أن يدعى بأن له حق الامتياز على منقولات الزوجة الساكنة مع زوجها في البيت المؤجر للزوج (المنصورة الكلية الوطنية ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٢٤ الهامة ٥ ص ٣٣٧ - وانظر أيضاً استئناف وطني ١٨ فبراير سنة ١٩٠٦ الحاكم ١٧ ص ٣٦٧٦) - وانظر في ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٣٣٨ ص ٤٣٤ هامش ٣ .

(٢) وقد قضت محكمة مصر الوطنية بأن المتعارف عادة لدى الطوائف المسيحية هو أن تكون منقولات المنزل ملكاً للزوج لا للزوجة ، وعلى من يدعى شيئاً خلاف ذلك أن يثبت (مصر لوطنية استئنافي ٣ مايو سنة ١٩٠٥ الاستئناف ٤ ص ٤٧٣) .

يعتقد المؤجر بحسن نية وتمت وضع المنقولات في العين المؤجرة أنها مملوكة للمستأجر ، وفي هذه الحالة يثبت له عليها حق الامتياز^(١) ، بشرط ألا تكون مسروقة أو ضائعة^(٢) وإلا ثبت للمالك الحقيقي الحق في استردادها في مدى ثلاث سنوات من وقت السرقة أو الضياع . وحسن النية مفترض حتى يقوم الدليل على العكس ، ويكفي أن يتوافر حسن النية وقت دخول المنقولات في العين المؤجرة^(٣) . وإما أن يثبت الغير أن المؤجر كان يعلم وقت وضع المنقولات في العين المؤجرة أنها غير مملوكة للمستأجر ، وفي هذه الحالة لا يكون للمؤجر حق امتياز عليها^(٤) . وقد يستفاد علمه هذا من القرائن ، كما إذا كان المستأجر صانعاً أو مديراً لفندق أو بائعاً بالمزاد ، فظاهر أن المصنوعات الموجودة بالعين المؤجرة أو أمتعة التازلين في الفندق أو البضائع المعروضة في المزاد ليست ملكاً للمستأجر وإنما هي ملك عملائه^(٥) . أما إذا كان المستأجر تاجراً عنده بضائع يبيعها

(١) استئناف مختلط ٧ فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٥ - وهذا مبنى على ان أساس امتياز المؤجر هو رهن ضمني ، وفي الحالة التي نحن بصدها يعد المؤجر حائزاً بحسن نية للمنقولات غير المملوكة للمستأجر مادامت قد أدخلت في العين المؤجرة ، فيثبت له عليها حق الرهن أي حق الامتياز المبني على هذا الرهن (هابدين ٣١ مايو سنة ١٩١١ الحقوق ٢٨ ص ١٤٠) .

(٢) الموسكى ٢٨ يناير سنة ١٩٠٣ الحقوق ١٨ ص ٢٤٦ .

(٣) مصر الوطنية ١٣ نولبر سنة ١٨٩٤ القضاء ٢ ص ٢٢ - ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٠٢

الحقوق ١٨ ص ٥٠ - بنى سوييف الجزئية ١١ يناير سنة ١٩٢١ المجموعة الرسمية ٢٢ رقم ٢٠٧ ص ١٧٠ - ويترتب على ذلك أن المؤجر يحتفظ بحق امتياز على المنقولات حتى ليهان الأجرة التي استحققت بعد طمحه بأن هذه المنقولات مملوكة للغير ، مادام حسن نيته لهاً وقت دخول المنقولات في العين المؤجرة .

(٤) استئناف مختلط ٢٧ فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٢ ص ١٦٥ .

(٥) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا استدل الحكم على علم مالك الأرض بأن الحاصلات المهجوزة ليست مملوكة للمستأجر أو المتأجر من الباطن بأن العين المؤجرة جرن لا تنتج محصولات وإنما هيئت لينقل إليها سكان الغزبة محصولاتهم لدرساها فيها ، فإنه يكون قد استخلص ذلك استخلاصاً سائفاً (نقض في ٢٦ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٩ ص ٢١٥) - وقضت محكمة المنصورة الكلية الوطنية بأنه متى كان المؤجر عالماً حقيقة أو حكماً بأن المنقولات الموجودة بالعين مملوكة للغير وأن حيازة المتأجر لها طلة أخرى غير الملكية ، كأن كانت العلة هي للودية التي قضت بها الضرورة الملجئة ، أو صناعة المتأجر كوجود الملابس لدى التريز أو الساعات لدى الساعاتي لإصلاحها ، أو سرقة الأشياء أو ضياعها ، فإن حق امتياز المؤجر لا يتناولها (المنصورة الكلية الوطنية ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٢٤ المهامة ٥ ص ٣٢٧) . وقضت محكمة الوايل بأنه إذا كانت صناعة المتأجر تدل من غير شك على أن المنقولات الموجودة عنده -

لحسابه^(١) ، فبمجرد بيعها تنتقل ملكيتها إلى المشتري ويزول عنها حق امتياز المؤجر ولوقبل التسليم ، لأن هناك نزولاً ضمناً من جانب المؤجر عن حق امتيازها يستفاد من الظروف ، ولكن يبقى المستأجر ملزماً بوضع بضائع غير التي باعها إذا كانت البضائع الباقية غير كافية لضمان الأجرة . ويحتفظ المؤجر بحق امتيازها على ثمن ما يبيع من البضائع أو الأمتعة الأخرى إذا حافظ على هذا الامتياز بالإجراءات وفي المواعيد المقررة قانوناً^(٢) ، ويستعمل حق امتيازها كذلك على ما هو في حكم الثمن من تأمين أو تعويض يدفع للمستأجر عند تلف الأمتعة أو هلاك المواشي أو نحو ذلك^(٣) .

وتفصيل كل ذلك يأتي عند الكلام في حقوق الامتياز في الجزء الخاص بالتأمينات .

(ج) حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة

٣٦١ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٨٩ من التتمين المدني على ما يأتي :

١ - يكون للمؤجر ، ضمناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار ، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر . وللمؤجر الحق في أن يمنع في نقلها ،

= هي ملك الغير ، كأن كان مديراً للفندق أو هسالا أو مكوجياً ، فإن امتياز المؤجر لا يتناول هذه المنقولات (الرايل ٣١ مايو سنة ١٩٢٥ الهامة ٥ ص ٦٩٠) - والظر استئناف مختلط ١٥ يولييه سنة ١٨٩٢ م ٤ ص ٢٨٨ - ٢٠ ديسمبر سنة ١٨٩٣ م ٦ ص ٦٣ - ٦ ديسمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ٣١ - ١٩ يولييه سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٤١٣ .

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن امتياز المؤجر يتناول البضائع الموجودة في متجر (استئناف مختلط ٢٠ مارس سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ٦٢ - انظر عكس ذلك استئناف مختلط ٤ أبريل سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٩٤) .

(٢) استئناف مختلط ٣١ مايو سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٤٧٢ - ويجوز للمؤجر أن يلجأ في ذلك إلى قاضي الأمور المستعجلة (استئناف مختلط أول فبراير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٤٩ - ١٨ فبراير سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٢٣٠) .

(٣) استئناف مختلط ٣ مارس سنة ١٨٨٦ المجموعة الرسمية المختلطة ١١ ص ٦٣ - عكس ذلك استئناف مختلط ٨ يولييه سنة ١٨٨٧ المجموعة الرسمية المختلطة ١٢ ص ١٨ (ويقضى الحكم بأن امتياز المؤجر لا يتناول التعويض الذي يعطى للمستأجر بسبب ضياع محصولاته أو غيرها) .

فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه ، كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية ، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق .
 ٢ - وليس للموَجِر أن يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمراً اقتضته حرفة المسأجر أو المؤلف من شؤون الحياة ، أو كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة أو التي تم استردادها تقي بضمان الأجرة وفاء تاماً ، (١) .

ولا مقابل لهذا النص في التتئين المدني القديم (٢)

ويقابل في التتئينات المدنية العربية الأخرى : في التتئين المدني السوري م ٥٥٦ - وفي التتئين المدني الليبي م ٥٨٨ - ولا مقابل له في التتئين المدني العراقي - ويقابل في تتئين الموجبات والعقود البناني م ٥٧١ - ٥٧٤ (٣) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٨٩ من المشروع التمهيدى على وجه يثنق مع ما استقر عليه في التتئين المدني الجديد ، فيما حدا أن الفقرة الأولى في المشروع التمهيدى كانت تنهى بالمبارة الآتية : « ويكون استردادها بتوقيع حيز تحفظ عليها ، وفقاً لأحكام قانون المراضات ، في مدة ثلاثين يوماً تبدأ من وقت علمه بنقلها » . وفي لجنة المراجعة أدخلت بعض تحويرات للفظية طفيفة ، وحلت المبارة الأخيرة من الفقرة الأولى اكتفاء بالنص العام للوارد في حق الحبس (م ٢٤٨ مدني) ، فأصبح النص مطابفاً لما استقر عليه في التتئين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦١٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦١٧ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨٩ (مجموعة الأعمال التحضيرية ، ص ٥٤٦ - ص ٥٤٩) .

(٢) ولكن ورد في تتئين المراضات القديم نص في نفس المعنى ، فقد كالت المادة ٦٧٢ / ٧٦٢ مراضات قديم نص على ما يأتي : « يجوز لكل من المالك والمسأجر الأصل أن يمنع الحيز المحظى من المنقولات والأثمار التي صار نقلها من المحلات المؤجرة بدون رضاه بشرط أن يمنع الحيز في ظرف ثلاثين يوماً من نقلها » .

(٣) التتئينات المدنية العربية الأخرى :

التتئين المدني السوري م ٥٥٦ (مطابق) .

التتئين المدني الليبي م ٥٨٨ (مطابق) .

التتئين المدني العراقي لا مقابل - ولكن المادة ١٣٧٤ من هذا التتئين وهي التي تمنع على عمل امتياز الموجر تتضمن نفس المعنى في الفقرة الثالثة منها . انظر عباس حسن المراف ققرة ٩٣٨ .
تتئين الموجبات والعقود البناني م ٥٧١ : يحق للموَجِر أن يحبس الأثام وسائر المنقولات الموجودة في اهل المأجور سواء أكانت ملكاً لمسأجر أم لمن تنازل له عن الإيجار ، ويحق له حبسها أيضاً وإن كانت لشخص ثالث ، لتأمين الأجرة المستحقة وأجرة السنة الجارية . كذلك -

٣٦٢ - تمسّ الحق في الحبس مع حق الامتياز : ويتمشى حق المؤجر

في الحبس مع حق الامتياز المقرر له ، من حيث الحق المضمون ومن حيث المنقولات التي يستعمل عليها الحق .

فن حيث الحق المضمون ، يلاحظ أن الحق الممتاز هو نفس الحق المضمون بالحبس . فأجرة المباني والأراضي الزراعية وفوائدها والمصروفات وكل ما يستحق للمؤجر بموجب عقد الإيجار ، هذه كلها هي الحق المضمون بالامتياز وبالحبس معاً ، وقد سبق بيان ذلك عند الكلام في حق الامتياز (١) . ولكن حق الامتياز لا يضمن الأجرة إلا إذا كانت مستحقة ، ولو عن مدة أكثر من سنتين ما دامت لم تسقط بالتقادم كما سبق القول (٢) . أما الحق في الحبس فضمن فوق ذلك أيضاً الأجرة التي تستحق لمدة سنتين . فإذا كان الإيجار لمدة خمس سنوات مثلاً ، واستحقت أجرة سنة ، فللمؤجر أن يحبس من المنقولات ما يفي بأجرة السنة

يحق له أن يلجأ إلى السلطة ذات الصلاحية لمنع نقل تلك الأشياء ، وإذا نقلت بنير علم منه أو بالرغم من امتناعه فله أن يطالب بها لإرجاعها إلى حيث كانت أو لوضعها في مستودع آخر . حل أنه لا يستطيع أن يستعمل حق الحبس أو المطالبة إلا بقدر القيمة اللازمة لتأمينه ، ولا يحق له تتبع ما نقل إذا كانت الأشياء الباقية في المكان المأجور كافية لصون حقوقه .

م ٥٧٢ : لا يجوز استعمال حق المطالبة بعد انقضاء خمسة عشر يوماً تبتدئ من اليوم الذي علم له المؤجر بنقل الأشياء .

م ٥٧٣ : لا يجوز استعمال حق الحبس أو المطالبة : أولاً - في الأشياء التي لا يمكن أن تكون موضوع التملك المخصص بالمنقولات . ثانياً - في الأشياء المسروقة أو المفقودة . ثالثاً - في الأشياء التي يملكها شخص ثالث إذا كان المؤجر عالماً وقت إدخالها في المأجور أنها ملك له .

م ٥٧٤ : إن حق المؤجر في الحبس يمتد إلى ما يدخله المستأجر الثاني في المأجور بقدر ما يكون للمستأجر الأول من الحقوق على المستأجر الثاني . ولا يحق له أن يحتج بما دفعه مقدماً إلى المستأجر الأصل ، وإنما يجب أن تراعى أوجه الاستثناء المنصوص عليها في المادة ٥٨٧ .

(وأحكام التقنين اللبناني تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري فيما عدا فروقاً ثلاثة : (١) الأجرة المضمونة في التقنين اللبناني هي الأجرة المستحقة وأجرة السنة الجارية ، أما في التقنين المصري فأجرة سنتين . (٢) مدة الحجز الاستحقاق في التقنين اللبناني خمسة عشر يوماً ، وفي التقنين المصري ثلاثون يوماً . (٣) منقولات المستأجر من الباطن تضمن كل الأجرة المستحقة للمؤجر في التقنين اللبناني ، أما التقنين المصري فيميز به حالتين على الوجه الذي سبق بيانه) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٥٧ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٥٧ .

المستحقة وبأجرة السنتين التاليتين اللتين لم تستحقا ، ويقف عند ذلك ؛ فيستطيع المستأجر أن ينقل ما زاد من المنقولات على هذا ، ولو كان ما بقي من المنقولات في العين المؤجرة لا يبقى بأجرة السنتين الأخيرتين ما دام أنه يبقى بأجرة السنة المستحقة والسنتين التاليتين . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا المعنى :
 « من بين ضمانات الأجرة حق المؤجر في حبس هذه المنقولات في حدود ما يبقى منها بأجرة السنتين ، وما زاد على ذلك فلا حبس » (١) .

ومن حيث المنقولات التي يستعمل عليها الحق ، يلاحظ أنها هي في الامتياز وفي الحبس . فالمنقولات المثقلة بامتياز المؤجر هي نفسها المنقولات التي يجوز للمؤجر حبسها ، والفقرة الأولى من المادة ٥٨٩ مدني صريحة في هذا المعنى فقد رأيناها تقول : « يكون للمؤجر . . . أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر » . ومن ثم يكون للمستأجر أن ينقل ما زاد من المنقولات ما دام الباقي منها ، أو الباقي مع ما استرده المؤجر من المنقولات التي أخرجت ، كافياً لضمان الأجرة والحقوق الأخرى التي للمؤجر بموجب عقد الإيجار ، وللمستأجر أيضاً أن ينقل ما تقتضيه حرفته كالبضائع التي يبيعها لحسابه ، أو ما يقتضيه المؤلف من شؤون الحياة كالحقائب التي تشتمل على الملابس التي يحتاج إليها في السفر وكالسيارة التي يستعملها للركوب (م ٥٨٩ / ٢ مدني) . وفي هذا المعنى تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي : « . . . إلا إذا كان النقل أمراً اقتضته حرفة المستأجر كالبضائع في المحانوت ، أو استلزمته مقتضيات الحياة كالسيارة في المنزل » (٢) . ويستعمل حق الحبس على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ولو لم تكن مملوكة للمستأجر ، بأن كانت مملوكة للمستأجر من الباطن أو للزوجة أو للغير ، وذلك في الحدود التي يتناول فيها حق الامتياز هذه المنقولات ، وقد بينها فيما تقدم (٣) . فإذا أخرجت هذه المنقولات بالرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه ، وانتقلت إلى حائر حسن النية ، فإن الحق في الحبس لا يجل بحق هذا الحائر ، إلا إذا وقع المؤجر

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ - ٥٤٨ - وانظر عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٣٦

ص ٣٧٩ هامش ١ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٨ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٣٦٠ .

حجزاً استردادياً على المنقولات في مدى ثلاثين يوماً^(١) على النحو الذي سنبيته فيما يلي .

٣٦٣ - الإجراءات التي يتبناها المؤجر لاستعمال حقه في الحبس :
وسيل المؤجر لاستعمال حقه في الحبس أن يوقع حجزاً تحفظياً على المنقولات إذا كانت لا تزال باقية في العين المؤجرة^(٢) ، وأن يوقع حجزاً استردادياً على هذه المنقولات إذا كانت قد أخرجت بالرغم من معارضته أو دون علمه . وسيأتي بيان كل من هذين الحجزين فيما يلي .

ويلاحظ أن المشروع التمهيدي للفقرة الأولى من المادة ٥٨٩ مدني كانت تنتهي بالعبرة الآتية : « ويكون استردادها (المنقولات) بتوقيع حجز تحفظي عليها ، وفقاً لأحكام قانون المرافعات في مدة ثلاثين يوماً تبدأ من وقت علمه بنقلها » . ثم حذفت هذه العبارة في لجنة المراجعة « اكتفاء بالنص العام الوارد في حق الحبس »^(٣) . والنص العام الوارد في حق الحبس في الفئتين الملتئ هو المادة ٢٤٨ ، وتجري على الوجه الآتي : ١ - ينقض الحق في الحبس بخروج الشيء من يد حائزه أو محرزه . ٢ - ومع ذلك يجوز لحابس الشيء ، إذا خرج الشيء

(١) وفي هذا الصدد تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي : « وحق المؤجر في الحبس ثابت حتى لو كانت المنقولات غير مملوكة للمستأجر مادامه مثقلة بحق الامتياز . فإن نقلت دون إذن المؤجر ، ولو دخلت في حيازة شخص حسن النية ، جاز للمؤجر أن يوقع حجزاً تحفظياً عليها في مدة ثلاثين يوماً من وقت علمه بنقلها ، تمهيداً لاستردادها » . (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٨) .

هذا وإذا كان الحائز ، في حالة توقيع الحجز الاستردادي في المهاد القانوني ، قد اشترى المنقولات في سوق عام أو في مزاد علني أو بمن يتجر في مثلها ، كان له حق استرداد الثمن الذي دفعه قبل أن يتخلل من المنقولات للمؤجر لحبسها . فهمارض حق حبس المشتري (حتى يسترد الثمن) حق حبس المؤجر ، ويتقدم الحق الأول هل الحق الثاني (سليمان مرقس فقرة ٢٠٥ ص ٣٦٨) .

أما إذا نقل المستأجر ملكية المنقولات إلى شخص سمي^٤ النية ، أو نقلها إلى مكان آخر مع بقائها على ملكه ، فإن للمؤجر أن يستردها دون أن يتقيد في ذلك بتوقيع حجز استردادي .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلط بأنه إذا استعمل المؤجر حقه في حبس منقولات المستأجر ، لم يجوز لهذا الأخير أن يحتج بذلك وأنه قد تعذر عليه إخلاء العين فلا يكون ملزماً بدفع الأجرة (استئناف مختلط ١٠ ديسمبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٥٣) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٣٦١ في الهامش .

من يده خفية أو بالرغم من معارضته ، أن يطلب استرداده ، إذا هو قام بهذا الطلب خلال ثلاثين يوماً من الوقت الذي علم فيه بخروج الشيء من يده . وقبل انقضاء سنة من خروجه . وهذا النص يتعارض مع الميعاد المقرر في تقنين المرافعات لتوقيع الحجز الاستردادي ، فإن الفقرة الثانية من المادة ٦٠٢ مرافعات تنص على ما يأتي « ويجوز له (للموَجِر) ذلك (توقيع الحجز التحفظي) أيضاً إذا كانت تلك المنقولات والشمرات والمحصولات قد نقلت بدون رضائه من العين المؤجرة ، ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوماً . فميعاد الثلاثين يوماً لتوقيع الحجز الاستردادي في التقنين المدني يسرى من الوقت الذي علم فيه المُوَجِر بخروج المنقولات من العين المؤجرة . ويسرى . تقنين المرافعات من اليوم الذي أخرجت فيه المنقولات من العين المؤجرة . ويرجع هذا الفرق ما بين التقنينين إلى عدم التنسيق ما بين النصوص في هذه المسألة . ونرى تطبيق نصوص تقنين المرافعات فيما يتعلق بالحجز الاستردادي الذي يوقعه المُوَجِر لأنها نصوص جاءت خاصة بحجز معين ، أما نصوص التقنين المدني فهي عامة تسرى على كل حائز يطلب استرداد الشيء الذي خرج من يده ، والخاص يقيد العام (١) .

(د) توقيع الحجز التحفظي

٣٦٤ - فائدة الحجز التحفظي ونورها : لم يكف المشرع بإعطاء المُوَجِر

حق امتياز على منقولات المستأجر وحقاً في حبس هذه المنقولات ، بل دهم هذين حقين بحق ثالث هو حق توقيع الحجز التحفظي على هذه المنقولات (٢) . وبفضل هذا الحجز يستطيع المُوَجِر أن يجعل حقه في الحبس منتجاً ، إذ يمنع به المستأجر من إخراج منقولاته من العين المؤجرة أو استردها إذا أخرجت . وبفضله أيضاً يستطيع المُوَجِر أن يجعل حق الامتياز منتجاً ، إذ لولاه لاستطاع المستأجر أن ينصرف المنقولات لحائز حسن النية فيملكها ويضيق بذلك على المُوَجِر حق امتياز ، أما بعد الحجز فلا يجوز للحائز حسن النية أن يمنع بحقه على المُوَجِر .

(١) انظر سليمان مرقس فقرة ٢٠٦ ص ٣٧١ هامش ١ (ويلعب إلى أن نص تقنين

المرافعات ، وقد صدر هذا التقنين بعد صدور التقنين المدني ، ينسخ نص التقنين المدني)

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن توقيع الحجز التحفظي إجراء ضروري

لتمك المُوَجِر بحق امتياز . (استئناف وطني ١٤ فبراير سنة ١٩٢١ الهامة ٧ رقم ١٢ ص ٢٤ - وانظر أيضاً استئناف مختلط ٤ أبريل سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٩٤) .

وأهمية الحجز التحفظي أن المؤجر يستطيع توقيعه دون أن يكون لديه سند تنفيذي ، ويكفيه أن يقدم عقد الإيجار لقاضي الأمور الوقفية ليحصل منه على أمر بالحجز . فإذا وقع الحجز تعين حارس قضائي على المنقولات ، وامتنع بذلك أن تنتقل إلى يد الغير ، وإلا كانت هناك مسئولية جنائية على الحارس القضائي أو المستأجر حسب الأحوال ، فضلاً عن أن حق الامتياز لا يضيع متى وقع الحجز التحفظي في ميعاده حتى لو انتقلت حيازة المنقولات إلى مشر حسن النية كما سبق القول .

وهذا الحجز يستطيع المؤجر أن يوقعه على المنقولات ، سواء أكانت موجودة في العين المؤجرة وهذا ما يسمى بحجز منقولات المستأجر أو بحجز الرهن (saisie - gagerie) ، أم كانت قد نقلت من العين المؤجرة بشرط أن يوقع الحجز في ظرف ثلاثين يوماً من نقلها وهذا ما يسمى بالحجز الاستحقاقى أو الحجز الاستردادى (saisie - revendication) . وتنص المادة ٦٠٢ من تقنين المرافعات في هذا الصدد على ما يأتي : « للمؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر أو المستأجر من الباطن الحجز التحفظي على المنقولات والثمرات والمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة ، وذلك ضمناً لحق الامتياز المقرر في القانون المدني . ويجوز له ذلك أيضاً إذا كانت تلك المنقولات والثمرات والمحصولات قد نقلت بدون رضائه من العين المؤجرة ، ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوماً » (١) .

٣٦٥ - من يستطيع لرفع الحجز وعلى أي المنقولات ولأي دين يجوز توقيعه :
ويبين من نص تقنين المرافعات المتقدم الذكر أن الذي يستطيع توقيع الحجز هو مؤجر العقار ، ولو كان مستأجراً أصلياً وأجر من الباطن ، أو كان مالكاً لحق الانتفاع دون الرقبة . وما قيل عن الدائن صاحب الحق الممتاز عند الكلام في حق امتياز المؤجر يقال هنا عن الدائن الذي يستطيع توقيع الحجز التحفظي (٢) .
والمنقولات التي يجوز توقيع الحجز عليها هي نفس المنقولات التي تعتبر محلاً لامتياز المؤجر ولحقه في الحبس ، وقد سبق الكلام في ذلك . فيتبع هنا ما ورد من التفصيلات هناك ، من حيث جواز توقيع الحجز على المنقولات إذا كانت

(١) انظر في ذلك الإيجار للمؤلف لفقرة ٣٤١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٥٧ .

موجودة بالعين المؤجرة وكانت مملوكة للمستأجر ، ومن حيث جواز الحجز على المنقولات ولو خربت هذه المنقولات من العين بشرط أن يوقع الحجز عليها في ظرف ثلاثين يوماً من نقلها وما ورد في ذلك من التفصيل فيما إذا كسب شخص حقاً عينياً على هذه المنقولات قبل توقيع الحجز ، ومن حيث جواز الحجز على المنقولات الموجودة في العين وإن كانت غير مملوكة للمستأجر على التفصيل الذي سبق بيانه^(١) ، فإن حق توقيع الحجز التحفظي مقترن بحق الامتياز وبالحق في الحبس في كل هذه المسائل^(٢) .

وكذلك الحق الذي يجوز توقيع الحجز من أجله هو نفس الحق الممتاز ، فيشمل الأجرة المستحقة كلها والتي تستحق إلى يوم بيع المنقولات^(٣) ، وفوائد الأجرة ، والمصرفات ، وما قد يكون المستأجر ملزماً به من التعويضات للمؤجر لأي سبب يستند إلى عقد الإيجار ، وقد تقدم ذكر ذلك^(٤) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٥٨ - فقرة ٣٦٠ وفقرة ٣٦١ .

(٢) ولا يجوز حجز الثمار المتصلة ولا المزروعات القائمة قبل نضجها بأكثر من خمسة وخمسين يوماً ، إلا كان الحجز باطلاً (م ٤٩٩ مرافعات) .
وانظر في ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٣٤٢ .

(٣) ولا يجوز توقيع الحجز التحفظي لأجرة لم تستحق ولو كان هناك اتفاق بين المتعاقدين على ذلك ، لأن إجراءات الحجز والبيع تعد من النظام العام (استئناف مختلط ٢٢ مايو سنة ١٩٠١ م ١٢ ص ٣٣١ - عابدين ١٩ سبتمبر سنة ١٩٢٤ الهامة ٥ رقم ١٣٠ ص ١٤٣) - هذا ولا يوجد ما يمنع من توقيع الحجز التحفظي للتأمين على أداء دين مترتب بأصل وجوده ولكن متنازع في مقداره ، وفي هذه الحانة يكون للمحكمة المطروح أمامها طلب الحكم بصحة الحجز أن ترجل البت في هذا الطلب حتى يصل الحساب أو يقدر الدين (نقض فرنسي ٣١ يولييه سنة ١٩٢٥ الهامة ٦ ص ٦٧٤) .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٣٥٧ - ويجوز توقيع الحجز التحفظي ولو كانت الأجرة يضمها كفيل (استئناف مختلط ٢٩ أبريل سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٣٢٦) . وقد قضى بأنه يجوز للمؤجر توقيع الحجز التحفظي ولو أفلس التاجر ، لأن القانون إذا كان قد منع المؤجر من إتخاذ الإجراءات التنفيذية على منقولات المستأجر المفلس المدة لإدارة تجارته في خلال الثلاثين يوماً التالية لصدور حكم الإفلاس (م ٢١٧ تجاري) ، فإنه لم يمنع إتخاذ المؤجر الإجراءات التحفظية في خلال هذه المدة ، لأن دين الأجرة مضمون بامتياز على هذه المنقولات (النيا الجزئية ٣ أبريل سنة ١٩٣٨ المجموعة الرسمية ٣٩ رقم ١٣٤ ص ٣٣٩ . وانظر استئناف مختلط ١٥ نوفمبر سنة ١٩٠٥ م ١٨ ص ١٤) .

وانظر في ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٣٤٢ .

٣٦٦ - إجراءات المحجز التحفظي : يوقع المحجز التحفظي بأمر من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة التابع لها موطن المستأجر ، ومع ذلك لا حاجة إلى هذه الأمر إذا كان بين الدائن حكم غير واجب النفاذ . ويطلب الأمر بعريضة مسببة ، وللقاضي قبل إصدار أمره أن يجري تحقيقاً مختصراً إذا لم تكفه المستندات المؤيدة للطلب ، ويجوز أن يكون أمره بتوقيع المحجز بعد مهلة للمستأجر لا تزيد على ثلاثة أيام من تاريخ هذا الأمر (م ٦٠٤ مرافعات) (١) .

ويجب أن يعلن المؤجر إلى المستأجر محضر المحجز والأمر الصادر به في ظرف ثمانية أيام من تاريخ توقيعه ، ويشتمل إعلان محضر المحجز على تكليف المستأجر الحضور أمام المحكمة في المواعيد المعتادة لسماع الحكم بثبوت الحق وصحة المحجز ، ومع ذلك لا يلزم رفع دعوى صحة المحجز إذا كان قد وقع بناء على حكم لم يصبح بعد قابلاً للتنفيذ (م ٦٠٥ مرافعات) .

(١) ولا يجوز لأمر بالمحجز إلا لحق حال الأداء . وإذا لم تكن الأجرة قد حلت وفعل المستأجر المنقولات فأضعف التأمينات ، فإن الأجرة تحمل بسقوط الأجل لإضعاف التأمينات (قنا الجزئية ٢٥ أبريل سنة ١٩٤٣ المجموعة الرسمية ٢٨ ص ١٣٦) .

وقبل صدور أمر القاضي بالمحجز لا يجوز للمؤجر منع المستأجر من نقل أمته من اليمن المؤجرة ، فإذا فعل ذلك بطريقة استبدادية وبدون استصدار أمر من القاضي ، كان مشغولاً من تعريض الضرر الأدبي والضرر المادي للذين يلحقان بالمستأجر (محكمة شاراتون الفرنسية ١٣ نوفمبر سنة ١٩٢٤ الهامة ٧ ص ٢٧٨ - وانظر التعليق للوارد على هذا الحكم في مجلة الهامة ، وقد جاء فيه أنه قد حدث في مصر أن بعض الملاك أراد منع المستأجرين من نقل مفروشاتهم بالقوة ، فتدخلت الشرطة ونصرت المستأجر على المؤجر بناء على عدم وجود حق للمؤجر في حبس مفروشات المستأجر بالقوة وبدون أمر قضائي : انظر الإيجار المؤلف فقرة ٣٤٣ ص ٤٤٥ هامش ٣) - ومع ذلك يصلح الشرط الوارد في عقد الإيجار الخاص بحق المؤجر في حبس الحصول ونقله في شئونة عند تأخر المستأجر في سداد الأجرة أو المبالغ الناشئة عن عقد الإيجار ، ويجب حل قاضي الأمور المستعجلة تنفيذ هذا الشرط لعدم مخالفة لقانون أو النظام العام أو الآداب (مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٣٤ الهامة ١٦ رقم ١٣٧ ص ٣٢٨) . وقد رأينا أنه يجوز إعطاء الحصول للمالك ضماناً للأجرة مع توكيله في يمه واستيفاء الأجرة من الثمن (استئناف مخطط ٦ يناير سنة ١٩٠٥ م ٢٧ ص ١٠٧ وانظر آنفاً فقرة ٣٤٥ في الهامش - استئناف وطني ١٢ فبراير سنة ١٩١٤ الشرائع ١ ص ٢٧٩ وانظر آنفاً فقرة ٣٤٩ في الهامش) . ومع ذلك قد قضى بأن الشرط الوارد في عقد الإيجار والقاضي بإثابة المستأجر للمؤجر في بيع المنقولات دون اتباع إجراءات المحجز شرط باطل (الإسكندرية الوطنية ٢٢ يناير سنة ١٩٤٥ المجموعة الرسمية ٤٧ رقم ٤٣) - ولعل الفرق بين الإثابة في بيع المنقولات والإثابة في بيع المنقولات =

وإذا حكم بصحة الحجز ، اتبعت الإجراءات المقررة قانوناً لبيع المنقولات (م ٦٠٧ مرافعات)^(١) . وإذا وقع المؤجر الحجز على منقولات المستأجر من الباطن^(٢) ، فإن إعلان الحجز لهذا المستأجر يعتبر أيضاً بمثابة حجز تحت يده على الأجرة ، وإذا كان المستأجر الأصلي غير ممنوع من التأجير من الباطن صح للمستأجر من الباطن أن يطلب رفع الحجز على منقولاته مع بقاء الحجز تحت يده على الأجرة بشرط اتباع الإجراءات الأخرى المقررة لحجز ما للمدين لدى الغير (م ٦٠٨ مرافعات) .

ولا نفيض هنا في بيان إجراءات الحجز ، فإن هذا موضعه قانون المرافعات .

المبحث الثاني

استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له

٣٦٧ - كيفية استعمال العين وعدم اهدائها تغييرات بها : يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين فيما أعدت له ، وبألا يحدث بها تغييرات ضارة . فتكلم في هاتين المسألتين .

المطلب الأول

كيفية استعمال العين المؤجرة

٣٦٨ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٧٩ من التقنين المدني على ما يأتي :

— أن المحصولات ممدة بطبيعتها لبيع فالإثابة في يميها تنفق مع طبيعتها، أما المنقولات فليست ممدة لبيع في الأصل فالإثابة في يميها تنطوي على مظنة أن المؤجر قد أراد تقاضي إجراءات الحجز . ويبدو أن الأمر مرده تبيين نية المتعاقدين ، فإن ظهر أنهما تصدا تقاضي إجراءات الحجز فالشرط باطل . انظر في طلب المؤجر لتأمين المنقولات المحجوز عليها بواسطة خبير استئناف مختلط ١٤ أبريل سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢١٠ .

(١) وإذا حكم ببطالان الحجز التحفظي أو بالغاثة لانعدام أساسه ، جاز الحكم على المؤجر بغرامة لا تزيد على عشرين جنياً فضلاً عن التضمينات للمستأجر (م ٦٠٩ مرافعات) .

(٢) ويجوز كذلك حجز منقولات المستأجر من الباطن حجزاً تنفيذياً إذا كان مقد الإيجار الأصل عقداً رسمياً ومشرطاً فيه عدم التأجير من الباطن (استئناف وطني ٦ مارس سنة ١٩١٣ المجموعة الرسمية . ١٤ رقم ٨٣ ص ١٥٧) .

« يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له » (١) .
ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم المادتين ٣٧٦ - ٣٧٧ / ٤٦١ - ٤٦٢ (٢) .

ويقابل في التقيينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٤٧ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٧٨ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٦٠ و ١/٧٦١ و ٧٦٢ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٦٨ (٣) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٧٩ من المشروع التمهيدي حل وجه يفتق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وفي لجنة المراجعة أدخلت تعديلات لفظية فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٠٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٧٩ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٦ - ص ٥٢٧) .

(٢) التقنين المدني القديم م ٤٦١/٣٧٦ : حل المستأجر أن يستعمل الشيء الذي استأجره فيما هو معد له ...

م ٤٦٢/٣٧٧ : لا يجوز للمستأجر أن يستعمل الشيء الذي استأجره في أمر غير ما هو مشروط في سند العقد .

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

(٣) التقيينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٤٧ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٥٧٨ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٦٠ : من استحق منفعة معينة بعقد الإجارة ، فله أن يستوف منها أو مثلها أو دونها ، ولكن ليس له أن يستوف ما فوقها .

م ١ / ٧٦١ : يعتبر التقيد في الإجارة ، سواء اختلف الانتفاع باختلاف المستعملين أم لم يختلف .

م ٧٦٢ : أيا كان المأجور يجب حل المستأجر أن يستعمله حل النحو المعلن في عقد الإيجار .

فإن سكت بالعقد ، وجب عليه أن يستعمله بحسب ما أعد له ووفقاً لما يقتضيه العرف .
(وأحكام التقنين العراقي تنفق مع أحكام التقنين المصري - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩١٦ - فقرة ٩٢٢) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٦٨ : حل المستأجر واجبان أساسيان : (١) أداء

بدل الإيجار . (٢) المحافظة على المأجور واستعماله بحسب الغرض الذي أعد له أو الغرض الذي عين في العقد مع اجتناب الإفراط وسوء الاستعمال .

(وأحكام التقنين اللبناني تنفق مع أحكام التقنين المصري) .

ومخلص من هذا النص أن المستأجر يلتزم بأن يستعمل العين للمؤجرة إما على النحو المتفق عليه إذا كان هناك اتفاق ، وإما بحسب طبيعة العين وطبقاً لما أهدت له إذا لم يكن هناك اتفاق . وهو على كل حال ملزم بأن يستعمل العين فلا يتركها دون استعمال على نحو يضر بها . فإذا أخل بما التزم به ، جاز للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى .

فتكلم إذن في المسائل الآتية : (١) استعمال العين إذا كان الاستعمال مبيناً في العقد . (٢) استعمال العين إذا كان الاستعمال غير مبيّن في العقد . (٣) التزام المستأجر بعدم ترك العين دون استعمال . (٤) جزاء الإخلال بالالتزام (١) .

٣٦٩ — استعمال العين إذا ظهر الاستعمال مبيناً في العقد : قد يكون

استعمال العين مبيناً في العقد، كأن ينص صراحة على أن المنزل قد أوجر للسكنى ، أو أن الأرض قد أوجرت للزراعة أو لتشييد مصنع عليها ، أو أن العين قد أوجرت لتستعمل مقهى أو مطعماً ، ففي هذه الحالة يجب اتباع نص العقد .

وعلى ذلك لا يجوز للمستأجر ، إذا كان عقد الإيجار قد بيّن في أى شيء تستعمل العين المؤجرة ، أن يستعمل العين في شيء آخر (٢) . فإذا بيّن العقد أن العين تستعمل مقهى أو مشرباً ، لم يجوز استعمالها مسرحاً غنائياً أو مطعماً . وإذا بيّن أنها تستعمل للسكنى ، لم يجوز استعمالها للتجارة . وإذا عين نوع التجارة التي تباشر في العين المؤجرة ، لم تجز مباشرة تجارة غيرها كما إذا استبدل المستأجر بتجارة الحبوب إدارة محل للبقالة . وإذا أوجرت الأرض للزراعة واشترط المؤجر على المستأجر أن يتبع نظاماً خاصاً في زراعة الأرض ، كألا يجاوز ثلثها في زراعة القطن وأن يكون الثلث المزروع قطعاً غير الثلث الذي زرع في العام السابق والعام الذي قبله ، فإن المستأجر ملزم باتباع هذا النظام في الزراعة ، ومجاوزته الثلث

(١) هذا إل أنه يجب حل المستأجر أن يدل من العنايه في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المتاد (م ٥٨٣ / ١ ملف) . فعنايه الشخص المتاد الواجب حل المستأجر بلها مطلوبة منه في استعمال العين المؤجرة كما هي مطلوبة منه في المحافظة على العين . وستناول هذا الالتزام عند الكلام في محافظة المستأجر على العين المؤجرة .

(٢) لوران ٢٥ فقرة ٢٦١ - هيك ١٠ فقرة ٣٠٨ - جيوار ٢ فقرة ١٩٧ - بودوى وقال ١ فقرة ٧٦٢ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٢٢ - بلانبول وريير ١٠ فقرة ٥٦٧ .

في زراعة القطن أو زراعته جزءاً من الأرض قطعاً سبقت زراعته في العامين السابقين بعد كل منهما مخالفة لالتزامه^(١).

على أنه لا يجوز التشدد في مراعاة هذه القاعدة فالعرف قد يعدل فيها، ويجوز لمن استأجر عيناً لمباشرة تجارة معينة أن يضيف إليها تجارة أخرى جرى العرف بإضافتها، أو كانت تشبه التجارة المشروطة، أو تعد من مكملاتها، ما دامت العين المؤجرة لا يصيبها ضرر من هذا التعديل^(٢). كذلك يكون المؤجر متعسفاً

(١) استئناف مختلط ٢٤ يناير سنة ١٨٩٥ م ٧ ص ١٤٥ - استئناف مصر ١٩ مارس سنة ١٩٣٣ الهامة ١٤ ص ٤٠٧ - وقضى بأن المستأجر ملتزم دون شرط أن يراعى أحكام القانون في مقدار المساحة التي تجوز زراعتها قطعاً (استئناف مختلط ١٦ مايو سنة ١٩٣٣ م ٤٥ ص ٢٨٦). وقضى بأنه إذا اشترط المؤجر ألا يزرع المستأجر في الأرض محصولاً يجاوز مهاده حصده وقت انتهاء الإيجار، لم يجوز للمستأجر طلب امتداد الإيجار إلى حين حصد المحصول (استئناف مختلط ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٣٧) - وقضى بأن من يستأجر مكتباً في الدور الرابع لا يجوز أن يحوله إلى حانوت لبيع البضائع بالتجزئة (استئناف مختلط ٩ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٠٢). ولا يجوز لمن استأجر مكاناً لاستئلاله غرفاً مفروشة فيكون للمؤجر الحق في زيادة الأجرة بنسبة ٧٠٪ من أجرة أبريل سنة ١٩٤١ أن يحوله إلى مسكن خاص به فلا يكون للمؤجر حق إلا في زيادة تراوح بين ١٠ و ١٤ فقط (مصر الكلية دائرة الإيجارات ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٩ الهامة ٢٩ رقم ٥٧٠ ص ١٢٣٠). وإذا رخص المؤجر للمستأجر أن يضع لافتة تحمل اسمه على شرفة العقار المؤجر، فإنه لا يحق للمستأجر أن يضع لافتة كبيرة إلى حد أنها تستلزم إجراء أعمال ضارة بالعقار، ويجوز في هذه الحالة لقاضي الأمور المستعجلة أن يأمر بنزع اللافتة (استئناف مختلط ٢١ فبراير سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ١٨١). ومن استأجر مكاناً لاستعماله مشرباً (بار) لا يجوز له أن يحوله إلى مكان لبيع البرانيط (استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨).

(٢) محكمة ليل الفرنسية ١٨ أبريل سنة ١٨٩٩ المونيتور القضاة ١٩٠٠ ص ٦٣ (محل بقالة يبيع عدا أصناف البقالة خضاراً وشمكاً ولبناً وطيوراً). السين الفرنسية ١٩ يناير سنة ١٩٠٠ دالوز ١٩٠٠ - ٢ - ١٩٢ - (محل تجارة فحم ينشئ مكاناً في نفس المحل لتصليح الأحذية مما يتفق مع عرف الجهة) - حكم آخر من السين ٢٨ يولييه سنة ١٩٠٨ جازيت دي تريبينو ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٠٨ (محل لبيع الأدوات المنزلية يبيع إلى جانب ذلك غاز البترول والبنزين للسيارات) - انظر أيضاً: باريس ١٥ يناير سنة ١٩٢٤ جازيت دي باليه ١٩٢٤ - ١ - ٤٢٦ - فانسي ٢ يولييه سنة ١٩٣٥ جازيت دي باليه ١٩٣٥ - ٢ - ٤٨٢ - السين ١٩ نوفمبر سنة ١٩٥٢ جازيت دي باليه ١٩٥٣ - ١ - ٢٨ - استئناف مختلط أم ل فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٤ (استئجار مخزن للسيارات القديمة لا يمنع من إيداع أشياء قديمة أخرى لا تعود بضرر على المالك). وانظر بودري وقال ١ فقرة ٧٦٢ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٢٢ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥٦٧.

في استعمال حقه في منع المستأجر من مباشرة مهنة أخرى غير المشروطة في العقد إذا ثبت أنه لم يلحق به أى ضرر من استعمال المستأجر لهذه المهنة، وأنه إنما يستعمل حقه للنكابة بالمستأجر (١).

هذا ولا يكفي أن تبين مهنة المستأجر في العقد حتى يفهم من ذلك أن العين المؤجرة لا يصح استعمالها في غير هذه المهنة، وإنما يكون هنا مجرد قرينة على ذلك يصح إثبات عكسها (٢).

٣٧٠ - استعمال العين إذا ظهر الاستعمال غير مبيح في الفقرة: أما إذا كان الاستعمال غير مبيح في العقد، التزم المستأجر أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له. والظروف وقرائن الأحوال هي التي تدل على كيفية الاستعمال. ويرجع في ذلك إلى مهنة المستأجر لا سيما إذا بينت هذه المهنة في العقد، وإلى ما كان الشيء مستعملا فيه من قبل (٣)، وإلى كيفية إعداد العين المؤجرة فتدل طريقة إعدادها على أنها تستعمل لغرض خاص كقهى أو مسرح أو مخبز، وإلى ما نشر عنه من الإعلانات قبل الإيجار (٤)، وإلى الناحية الموجودة بها العين المؤجرة، وإلى العرف والعادات المحلية (٥)، وإلى غير ذلك من القرائن التي تدل على النية المحتملة

(١) ويرانتون ١٧ فقرة ٧٤ - بودرى وقال ١ فقرة ٧٦٧ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٧١ - سليمان مرقس فقرة ٢٠٨ ص ٣٧٤ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٩٧ ص ٣٢٤ - ص ٣٢٥ - محمد حل إمام فقرة ١١٦ ص ٢٧١ - عبد المنعم البيلدوى ص ٧٩ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٤٩ ص ٢١٢ - ولكن ذهب كثير من الفقهاء إلى عكس هذا الرأي (ترولون ٢ فقرة ٣٠٠ - لوران ٢٥ فقرة ٢٥٨ وفقرة ٢٦٣ - هيك ١٠ فقرة ١ ٣١ - جيوار ٢ فقرة ٢٠١).

(٢) انظر في ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٢٧١.

(٣) أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٣١ هامش ١ - بلانبول وريير ١٠ فقرة ٥٦٧ ص ٧٨٩.

(٤) هيك ١٠ فقرة ٣٠٩.

(٥) استئناف مخطط أول يوليه سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ٢٨٩ - وقد قضى بأن استعمال المستأجر لسطح المنزل لا يعد خروجاً عن الغرض من التأجير ولا زيادة في الانتفاع، لأن العرف يميز للمستأجرين استعمال السطح وهو ما يعد من مكالات الانتفاع بالسكن مادامت العين المؤجرة لا يصيبها ضرر من هذا الانتفاع ومادام المزجرم تحفظ له مصلحة مشروعة (شبرا ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٥١ الهامة ٣٢ رقم ٣٠٧ ص ١١٨٧).

للمتعاقدين (١) : وقاضي الموضوع هو الذي يبت في تحديد الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة (٢) .

فإذا كانت العين المؤجرة في جهة صناعية وكانت معدة لأن تكون مصنعة ، لم يستطع المستأجر أن يستعملها لغرض آخر ، بل يجب عليه ألا يقف سير المصنع وقفاً غير معتاد . وكذلك الحال فيما لو كان المؤجر معداً لأن يكون مطعماً أو فندقاً أو مقهى أو غير ذلك (٣) . كذلك لا يجوز للمستأجر ، إذا كان المنزل الذي استأجره في حي تسكن فيه الطبقة العليا من الناس ، أن يعمد إلى تحويله نادياً تأوى إليه الغوغاء . وقد قضى بأن تغيير المحل المؤجر من محل سكن إلى فندق فيه تغيير لموضوع عقد الإيجار ، فإذا حصل هذا التغيير بغير رضا المؤجر كان لهذا حق طلب الفسخ (٤) . وقضى أيضاً بأن مباشرة مهنة الطب مباحة حتى في محل السكن بشرط أن يكون ذلك بشكل معتاد ، ولكن الطبيب الذي يباشر مهنته في منزل يستقبل فيه نوعاً خاصاً من المرضى ، ويمتثلهم بطريق النشر في الصحف ، ويعودهم مجاناً بحيث يصعب دخول المنزل في ساعات معينة مباحاً للجميع ، يكون مشثولاً لدى المؤجر إذا كان قد استأجر المكان ليكون سكناً له ولأسرته (٥) .

٣٧١ - التزام المستأجر بعدم ترك العين دونه استعمال : وكما لا يجوز :

للمستأجر أن يستعمل العين المؤجرة في غير ما أعدت له ، كذلك لا يجوز له أن يترك العين دون استعمال أصلاً إذا كان من وراء عدم الاستعمال ضرر يلحق بالعين (٦) . وإذا كان استعمال العين المؤجرة حقاً للمستأجر ، فهو أيضاً واجب عليه .

فالمستأجر الذي يهجر منزلاً استأجره للسكنى ، ولا يترك من يتعهد المنزل

(١) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٦٧ .

(٢) أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٢٧٩ .

(٣) قارن استئناف مختلط ١٧ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٦٢ .

(٤) فقص فرنسي ٢٩ مايو سنة ١٩٢٥ الهامة ٧ ص ٢٧٠ .

(٥) استئناف مختلط ٤ ديسمبر سنة ١٨٩٥ م ٨ ص ٢٤ - وقارن استئناف مختلط

أول يونيه سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ٥٨٩ - وانظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٢٧٢ .

(٦) ويجوز للمستأجر أن يستعمل العين عن طريق نائب عنه ، كوكيل أو مستأجر من الباطن

أو متنازل له عن الإيجار (بودرى وقال ١ فقرة ٧٥٣ . سليمان مرقس فقرة ٢١٠ - عبد القناح

عبد الباقى فقرة ١٩٦) .

بالصيانة ، يكون مسئولاً عن تعويض ما قد يحدثه تركه لمنزل من تخرب أو تلف لعدم سكناه ، أو من ضرر لعدم النظافة أو التهوية^(١) . ولكن من استأجر منزلاً لاستعماله مصيفاً لا يكون ملزماً بسكناه طول السنة ، وما دام يتعهد بالصيانة فلا مسئولية عليه من عدم سكناه في غير الصيف^(٢) . ومن استأجر حانوتاً للتجارة لا يكون ملزماً بمباشرة التجارة بنفسه ، بل له أن يفوض عنه وكيلًا لمباشرتها^(٣) . ومن استأجر أرضاً للزراعة يجب أن يزرعها ، وإلا كان مسئولاً عما يصيب الأرض من التلف بسبب تركها غير مزروعة . وقد نصت المادة ٦١٣ / ١ مدني في هذا الصدد على أنه « يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج »^(٤) . ومن استأجر مصنفاً يجب عليه ألا يقف العمل فيه . وإلا كان مسئولاً عن وقف العمل كالتلف الذي يصيب الآلات وكانصراف العملاء عن المصنع .

هنا وواضح أن من استأجر متجرأ (fonds de commerce) يجب عليه أن يداوم فيه العمل حتى يحتفظ بقيمته التجارية ويستبقى العملاء ، ولا يجوز له أن يغير الاسم التجاري للمحل ، وإن كان له أن يضيف عليه اسماً جديداً بشرط

(١) استئناف مختلط ٤ مايو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٩٦ - ديفر جييه ١ فقرة ٤٢٧ - هيك ١٠ فقرة ٣٠٨ - بودرى وقال ١ فقرة ٧٥٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٦٥ - ومن استأجر داراً مفروشة وجب عليه استعمالها محافظة على المفروشات من التلف أو السرقة (نقض فرنسي ١٠ يولييه سنة ١٩٥٠ جازيت القضاء ١٩٥٠ - ٢ - ٢٤٥) .

(٢) جيوار ٢ فقرة ٢٧١ - وقد يقضى العرف كذلك بعدم استعمال العين مدة معينة كل سنة ، ويقع ذلك في المصانع تعلق مدة وجيزة لتفقد الآلات ، وفي المتاجر للجرد (سليمان مرقس فقرة ٢١٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٩٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٩٩ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٥١ ص ٢١٤) . وقد ترك العين دون استعمال لقوة قاهرة ، كما إذا كان المنزل آيلاً للسقوط أو شنته جهة الإدارة على سبيل الاستيلاء الموقت أو اضطر المستأجر إلى ترك العين بسبب احتلال جيوش الأعداء أو اضطراره لعدم زراعة الأرض بسبب تطلرها (جيوار ٢ فقرة ٢٩١ - بودرى وقال ١ فقرة ٧٥٦ - سليمان مرقس فقرة ٢١٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٩٦ - محمد حل إمام فقرة ١١٧ ص ٢٧٢ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٥١ ص ٢١٤ - استئناف مختلط ٣٠ مايو سنة ١٩٣٢ م ٤٥ ص ٢٩٨ - مصر الوطنية ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٣٤ الجمعية الرسمية ٣٦ ص ١٢٠) .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٧٥٣ .

(٤) انظر أيضاً م ١٧٩٦ مدني فرنسي .

ألا يضر ذلك بالمتجر (١) . ولستأجر المتجر أن يباشر نفس المهنة في مكان آخر ، ولكن بشرط أن يباشر العمل في المحل المؤجر ، وبشرط ألا يكون المحل الآخر موجوداً بجوار المحل المؤجر لزامته فقد يفتق أن شخصاً يستأجر محل مزاحمه بفرض وقفه وإبعاد العملاء عنه حتى يصبح بلا مزاحم فتل هذا العمل يتناقى مع التزام المستأجر الذى نحن بصدده . أما إذا كان المستأجر لم يستأجر المتجر نفسه بل اقتصر على استئجار المكان ثم أنشأ المتجر فيه ، فله أن يتصرف في تجارته كما يشاء لأنها ملكه ، وكذلك الحال فيما إذا استأجر المحل واشترى التجارة ، سواء اشترى من مالك المحل نفسه أو من الغير ، فإنه يصبح مالكا للتجارة وله حق التصرف فيها ، ويحوز له أن يقفل المحل المؤجر الذى يباشر فيه التجارة وينقل تجارته إلى محل آخر ، ويبقى المحل المؤجر مقفلاً مدة طويلة قبل انتهاء الإيجار حتى يعود العملاء الاتجاه إلى المحل الجديد (٢) .

٣٧٢ - جزاء الإخلال بالتزام : وإذا أخل المستأجر بالتزامه من استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له على التفصيل المتقدم ، فللمؤجر طبقاً للقواعد العامة أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا الالتزام حيناً . فيلزمه بأن يستعمل العين كما ينبنى ، أو بالأبواب يتركها دون استعمال . ويستطيع أن يلجأ في ذلك إلى طريق التبدد المالى : بل يجوز له عند الاقتضاء أن يطلب وضع العين تحت الحراسة لإدارتها على الوجه الواجب .

وللمؤجر أيضاً أن يطلب فسخ الإيجار طبقاً للقواعد العامة لعدم قيام المستأجر بتنفيذ التزاماته ، وليست المحكمة ملزمة حتماً بإجابة هذا الطلب ، وقد نكتفى بالحكم على المستأجر باستعمال العين المشروع وبتعويض الضرر الذى أصاب المؤجر من عمله . وكذلك يستطيع المستأجر أن يتلافى الحكم بفسخ العقد إذا رجع من نفسه عما أوجب مسئوليته (٣) .

(١) تقضى فرنسى أول مارس سنة ١٨٩٩ سيريه ١٩٠١ - ١٢٦ .

(٢) انظر في ذلك الإيجار المؤلف بقرة ٢٧٤ - وإذا ترك المستأجر للميز دون استعمال جاز للمؤجر ، إذا كان عدم الاستعمال ضاراً بالعين ، أن يطلب إلزام المستأجر باستعمالها من طريق التهديد المالى ، أو أن يطلب تعيين حارس لإدارتها لحساب المستأجر ، وهذا عند حقه في طلب الفسخ كما سيجىء (سليمان مرقس بقرة ٢١٠ - منصور مصطفى منصور بقرة ١٩٩) .

(٣) بودرى وقال ١ بقرة ٧٧٤ - أوبرى ورووايهان ٥ بقرة ٣٦٧ من ٢٤٥ - -

وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ ، فإن له في الحالتين أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء إخلال المستأجر بالتزامه .
ولم ير المشرع حاجة إلى النص على شيء مما تقدم اكتفاء بالقواعد العامة ، فليس في تطبيق هذه القواعد أي خفاء يستوجب النص^(١) .
هذا وللمؤجر الحق في التأكد من أن المستأجر قائم بالتزامه ، وله أن يلجأ في ذلك إلى قاضي الأمور المستعجلة ، كما إذا اشترط في الإيجار أن تراعى في زراعة الأرض شروط معينة وأراد التثبت من أن المستأجر يراعى فعلا هذه الشروط^(٢) .

المطلب الثاني

إحداث المستأجر لتغيرات في العين المؤجرة

٣٧٣ - **نصوص قانونية:** تنص المادة ٥٨٠ من التتئين المدني على ما يأتي:
١ - لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر .
٢ - فإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة مجاوزاً في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة ، جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها ، وبالتعويض إن كان له مقتض ،^(٣) .

= بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٦٨ - وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجوز للمؤجر فسخ الإيجار إذا أساء المستأجر استعمال العين بأن أعدها لتكون محلاً سريعاً للدعارة ، وفي هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة لطرد المستأجر من العين (استئناف مختلط ١٧ يونيو سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٢٣٩) .

(١) قارن سليمان مرقس فقرة ٢١٢ .

(٢) استئناف مختلط ١٨ نوفمبر سنة ١٩٠٣ م ١٦ ص ١٠١ - وانظر في ذلك الإيجار

المؤلف فقرة ٢٧٧ .

(٣) تاريخ النص: ورد هذا النص في المادة ٧٨٠ من المشروع التمهيدي حل وجه يمتنع مع ما استقر عليه في التتئين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخلت تحويرات لفظية بسيطة فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التتئين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٠٩ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٠٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨٠ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٨ - ص ٥٣٠) .

ويقابل هذا النص في التفتين المدني القديم المادة ٣٧٦ / ٤٦١ (١) .
 ويقابل في التفتينات المدنية العربية الأخرى : في التفتين المدني السوري
 م ٥٤٨ - وفي التفتين المدني الليبي م ٥٧٩ - ولا مقابل له في التفتين المدني العراقي
 ولا في تفتين الموجبات والعقود البناني (٢) .

٣٧٤ - حرص جواز إهدات تغييرات ضارة إلا بإذنه المؤجر : وبمخلص
 من النص المتقدم الذكر أن المستأجر يلتزم بالألا يحدث تغييراً ضاراً في العين المؤجرة
 بدون إذن المالك (٣) .

والمراد بالتغيير هنا أن يكون تغييراً مادياً ، لا مجرد تغيير استعمال العين فقد
 سبق بيان الحكم في ذلك . فإذا فتح المستأجر في المكان المؤجر نوافذ جديدة ،
 أو سد نوافذ موجودة ، أو غير في ترتيب غرف المنزل تغييراً مادياً (٤) ، أو قسم
 حائوناً كبيراً إلى عذونتين صغيرين ولو كان هذا التقسيم مفيداً له ، أو هدم سور
 المنزل ، أو سد بعض المراوى أو المصارف في الأرض الزراعية ، أو انتزع بعض
 آلات المصنع ، أو غير اسم المتجر (٥) ، أو أحدث أى تغيير مادي آخر في العين

(١) التفتين المدني القديم م ٣٧٦ / ٤٦١ : . . ولا يجوز له (للمتأجر) أن يحدث
 فيه (الشيء المؤجر) تغييراً بدون إذن المالك . ومع ذلك إذا أحدث المتأجر تغييرات فلا يكلف
 بإعادة الشيء إلى حالته الأصلية إلا إذا حصل من تلك التغييرات ضرر للمالك .
 (وأحكام التفتين المدني القديم تتفق مع أحكام التفتين المدني الجديد) .

(٢) التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدني السوري : م ٥٤٨ (مطابق) .

التفتين المدني الليبي م ٥٧٩ (مطابق) .

التفتين المدني العراقي لا مقابل - ولكن النص تطبيق لقواعد العامة فيسرى حكمه في العراق .
 تفتين الموجبات والعقود البناني لا مقابل - ولكن النص تطبيق لقواعد العامة فيسرى حكمه
 في لبنان .

(٣) ويقابل التزام المتأجر هذا التزام المؤجر بالألا يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير
 يخل بانتفاع المتأجر بها (م ١/٥٧١ مدني وانظر آنفاً فقرة ٢٥١) .

(٤) كأن تسم الحجرة الواحدة إلى حبرتين لا بمجرد حاجز خشبي ، لو أدخل حجرة
 في أخرى عن طريق هدم الحائط . أما إذا كان التغيير غير مادي ، فإن المتأجر حر في تغيير ترتيبه
 غرف المنزل من حيث النظام الذى يرى اتبائه ، فوجعل للنوم غرفة كانت من قبل للأكل وفيها
 ما يهدل حل ذلك مادام لا يحدث في هذه الغرفة تغييراً مادياً (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٧٥) .

(٥) وقد نقت بحكمة الاستئناف المخططة بأنه إذا كان لفندق اسم معروف وظل للفندق

المؤجرة ، فإنه يكون مخلاً بالتزامه إذا ترتب على هذا التغيير ضرر للمؤجر وكان التغيير دون إذنه .

أما إذا لم يترتب على التغيير المادى ضرر للمؤجر ، فإن للمستأجر أن يحدته ولو بغير إذن المؤجر ، بشرط أن يعيد العين إلى أصلها عند نهاية الإيجار إذا طلب المؤجر منه ذلك^(١) . فإذا غير المستأجر في تنسيق حديقة المنزل المؤجر دون أن يقطع شيئاً من أشجارها ، أو حجب نوافذ المكان المخصص للنساء ، أو حجب شرفة المنزل لينتفع بها انتفاعاً أكمل ، أو اقتطع من سطح المنزل جزءاً أقام حوله حواجز لينتفع به إذا كانت منفعة السطح مقصورة عليه ، أو أقام حاجزاً خشبياً ليقسم قاعة كبيرة^(٢) ، أو أقام سوراً حول المنزل يسره عن الرؤية من الخارج ، أو حول مستودعاً للفلال إلى مخزن للفحم^(٣) ، فإن مثل هذه الأعمال لا تكون ضارة ويموز للمستأجر القيام بها ولو لم يحصل على إذن من المؤجر^(٤) . والمستأجر هو الذى يحمل عبء إثبات أن التغيير غير ضار بالمؤجر . على أنه إذا كان قد اشترط على المستأجر ألا يحدث أى تغيير بالعين المؤجرة ، فإنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث أى تغيير ولو كان غير ضار إلا بإذن من المؤجر . وقد قضى بأنه إذا نص في عقد إيجار على أنه لا يجوز للمستأجر أن يغير من معالم العين المؤجرة ، ولا أن يبذل في غرفاتها ، ولا أن يحدث مباني جديدة ، بدون إذن صريح مكتوب من المؤجر ، كان هذا الإذن ضرورياً لإجراء أى تغيير أو تبديل أو بناء ، ولو ثبت أن العمل الجديد لم يؤثر في متانة العين المؤجرة ، ولا يجوز للقاضي أن يميز بين العمل الذى

يستغل مدة طويلة تحت هذا الاسم ، ثم أجره صاحبه ، لم يميز للمستأجر أن يغير هذا الاسم دون إذن صاحب الفندق ، وإلا جاز إجباره على الاحتفاظ بالاسم القديم (استئناف مختلط ١٧ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٦٢) .

(١) جيوار ١ فقرة ٢٨٩ و فقرة ٢٩١ - بودى وقال ١ فقرة ٧٣٨ - فقرة ٧٣٩ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٣٣ - بلانيرول وريبير ١٠ فقرة ٥٧٦ - مصر الوطنية ٦ فبراير سنة ١٩٥٠ الهامة ٢٩ ص ١٢٢٨ - ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٠ الهامة ٣١ ص ٦١٠ .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢١١ .

(٣) بودى وقال ١ فقرة ٧٣٩ .

(٤) وقد قضى بأن من استأجر دكاناً لصناعة الأحذية لا يكون قد أجرى تغيير ضاراً بالعين المؤجرة إذا هو أقام صندرة علوية داخل الدكان ليأثر العمال عليهم للهوى فيها (مصر الوطنية ٦ فبراير سنة ١٩٥٠ الهامة ٢٩ ص ١٢٢٨) .

لا يتطلب إذنًا من المالك والأعمال التي تتطلب إذنًا منه ما دام نص عقد الإيجار جاء عاماً بغير تمييز (١).

وإذا كان التغيير ضاراً، لم يجوز للمستأجر إجراؤه كما سبق القول. ومع ذلك يجوز للمستأجر إجراء أى تغيير ولو كان ضاراً إذا حصل فى ذلك على إذن من المؤجر (٢). وقد يكون الإذن صريحاً، كما إذا كان هناك شرط يقضى بأن التغييرات التي يحددها المستأجر فى العين تكون للمؤجر عند انتهاء الإيجار (٣). وقد يكون الإذن ضمناً، كما إذا أجر شخص منزلاً لآخر وأذن له فى إيجاره من الباطن غرفاً مفروشة فإن هذا يعتبر إذنًا ضمناً للمستأجر فى إدخال التعديلات اللازمة للممكن من تحقيق هذا الغرض (٤).

(١) محكمة النقض البلجيكية ٦ مارس سنة ١٩٢٤ الهامة ٤ ص ٧٩٤ - وانظر أيضاً نقض فرنسى ١٢ مارس سنة ١٩٢٤ دالوز الأسبوعى ١٩٢٤ ص ٢٦٤ - دى باج ٤ فقرة ٦٥٨ -- ولا يجوز التوسع فى تفسير مثل هذا الاتفاق، وعند الشك يفسر لمصلحة المستأجر (نات ٢٦ فبراير سنة ١٩٤١ جازيت القضاء ١٩٤١ - ١ - ٣٦٤).

(٢) وإذا أجرى المستأجر تغييراً بإذن المؤجر أو تغييراً لا ينشأ عنه أى ضرر، لم يكن للمؤجر أن يطلب إعادة العين إلى أصلها أثناء مدة الإيجار. فإذا انتهى الإيجار جاز للمؤجر أن يطلب رد العين إلى الحالة التي كانت عليها وقت أن تسلمها المستأجر، فيزيل هذا أثر التغيير دون أن يطالب المؤجر بتعويض (استئناف مصر ٢٧ أبريل سنة ١٩٢٧ الهامة ١٨ ص ١٥٠). وكذلك إذا استبق المؤجر التغيير برضاء المستأجر، لم يلتزم بدفع تعويض عنه (طنطا الكلية ٩ نوفمبر سنة ١٩٥٠ الهامة ٣١ ص ١٢٤٧)، إلا إذا كان التغيير ينطوى على تخسّر فى العين فيرجع المستأجر بتعويض وفقاً لأحكام المادة ٥٩٢ مدنى وسيأتى بيان ذلك. والمستأجر على كل حال أن يزيل التغيير الذى أحدثه ويميد العين إلى أصلها، حتى لو عارضه المؤجر فى ذلك (بودرى وقال ١ فقرة ٧٤٦ - وقارن عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٠٠ ص ٣٢٨ هامش ٣ - محمد كامل مرسى فقرة ١٤١ ص ١٨٢ - ص ١٨٣).

وإذا تسبب من التغيير الذى أحدثه المستأجر بالعين بإذن المؤجر أن زاد مقدار القسط الذى يدفعه المؤجر لشركة التأمين فى حالة ما إذا كان مؤمناً على العين، فهذه الزيادة يتحملها المؤجر (بودرى وقال ١ فقرة ٧٣٤)، إلا إذا ظهر من الظروف أن قصد المتعاقدين غير ذلك (نقض فرنسى ٣ أبريل سنة ١٩٠١ دالوز ١٩٠١ - ١ - ٤٤٠).

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٧٥٢.

(٤) بودرى وقال ١ فقرة ٧٢٠ وفقرة ٧٤٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧٨ - ويعتبر المؤجر قد أذن إذنًا ضمناً فى إجراء التغيير الذى يستلزمه الغرض الذى من أجله أوجرت العين. فن استأجر مصنعاً، جاز أن يدخل فيه الآلات اللازمة. ومن استأجر داراً للسكنى، جاز له أن يعلق الصور وغيرها وأن يندق المسامير فى الحائط لهذا الغرض. ومن استأجر مكاناً -

٣٧٥ - جزاء الإضرار بهذا الالتزام : فإذا أدخل المستأجر تغييراً مادياً في العين المؤجرة دون إذن المؤجر ، وكان هذا التغيير ضاراً أو كان مخالفاً لما اشترطه المؤجر من علم لإجراء أى تغيير ، فإن الفقرة الثانية من المادة ٥٨٠ ملغى تقضى ، كما رأينا ، بأنه يجوز للمؤجر إلزام المستأجر بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى . ولا يقصد من هذا النص إلا تطبيق القواعد العامة ، فيجوز طبقاً لهذه القواعد أن يطلب المؤجر التنفيذ العيني وإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين . وإنما خص المشرع بالذكر إعادة العين إلى أصلها مع التعويض ، لأن هذا هو الجزاء الطبيعي لإخلال المستأجر بالتزامه . ويتحتم على القاضى إجابة المؤجر إليه إذا طلبه ، وهذا لا يمنع المؤجر بداهة من طلب الفسخ إذا كان هناك مبرر لذلك (١) .

فالمؤجر يطلب إذن في العادة لإزالة التغييرات التي أحدثها المستأجر وإعادة العين إلى أصلها ، مع التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء هذه التغييرات . وله أن يطلب ذلك في أى وقت ، ولو قبل نهاية الإيجار (٢) . وهذا بخلاف

١- ليأثر مهت ، جاز له أن يضح لآفة على مدخله أو جدرانه تشير إلى اسمه ومهت (استئناف مخطط أول ديسمبر سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ٢٢ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ١٩٩ ص ٢٢٨ هامش ١) .

ولا يجوز التوسع في تفسير الإذن الضمى ، فلا تعتبر مطالبة المؤجر للمستأجر بالأجرة وقبضها منه إذناً ضمياً في التغييرات التي أجراها المستأجر (مصر الوطنية مستجبل ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٤٢ الهامة ٢٢ رقم ٢٦٠ ص ٧٦٨ - نقض فرنسى ٢٥ لبريل سنة ١٩٢٩ والبول الأسيوى ١٩٢٩ ص ٢٩٩) .

(١) قارن سليمان مرقس فقرة ٢١٢ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٠٠ ص ٢٢٠ - ويذهب بعض الفقهاء إلى احتمال أن يكون المشرع قد قصد من إفعال النص على الفسخ الإشارة إلى أن المؤجر يجب أن ينتظر إلى نهاية الإيجار حتى يطالب بالتنفيذ العيني ، فإذا هو انتظر إلى نهاية الإيجار لم يمد هناك محل لطلب الفسخ (منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠١ ص ٥١٧ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٥٥) . وسنرى حالاً أن المؤجر لا يجبر على الانتظار لنهاية الإيجار وذلك تطبيقاً للقواعد العامة ، ولو أراد المشرع أن يقرر حكماً مخالفاً لهذه القواعد لنص على ذلك بعبارة أصح .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٠٠ - محمد كامل مرسى فقرة ١٤١ ص ١٨٢ - محمد حل إمام فقرة ١٢١ ص ٢٧٧ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠١ ص ٥١٧ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٥٥ ص ٢١٨ - وقرب أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٢٥ - وقارن الإيجار للمؤلف فقرة ٢٧٦ - طنطا الكلية ٩ نوفمبر سنة ١٩٥٠ الهامة ٣١ ص ١٢٤٧ .

التحسينات التي يوجد بها المستأجر في العين المؤجرة من بناء أو غراس أو غير ذلك، فهذه تبقى إلى نهاية الإيجار، ولا يجري في شأنها حساب إلا عند رد العين إلى المؤجر (م ٥٩٢ مدني وبياني ذكرها). والمؤجر في طلب إزالة التغييرات يستطيع أن يحصل على إذن من القضاء بإزالتها على نفقة المستأجر (م ٢٠٩ / ١ مدني)، كما يستطيع أن يلزم المستأجر بدفع غرامة تهديدية (م ٢١٣ مدني). وللمؤجر أيضاً أن يطلب فسخ الإيجار مع التعويض، والمحكمة تقدر هذا الطلب. فقد تقضى به، وقد ترى أنه لا يوجد مقتض لإجابته فنكتفي بالحكم على المستأجر بإزالة التغييرات وبالتعويض عما أحدثه من ضرر للمؤجر.

وقد ينزل المؤجر عن حقه في طلب إزالة التغييرات أو الفسخ وعن حقه في التعويض، ويعتبر هذا منه إجازة لاحقة لإجراء التغييرات تكون بمثابة الإذن السابق. وقد يكون النزول ضمنياً، ويعد نزولاً ضمنياً أن يجدد المؤجر الإيجار للمستأجر دون أن يعترض على ما أحدثه في العين من تغييرات (٢).

٣٧٦ - وضع المستأجر أجهزة مدمجة في العين المؤجرة - نص قانوني:

نص المادة ٥٨١ من التقنين المدني على ما يأتي:

١ - يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتلفون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية، وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار.

١ - فإذا كان تدخل المؤجر لازماً لإتمام شيء من ذلك، جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل، على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر (٢).

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٧٦.

(٢) تاريخ النص: ورد هذا النص في المادة ٧٨١ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد. وفي لجنة المراجعة أدخل تحرير لفظي طفيف فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد، وصار رقمه ٦١٠ في المشروع النهائي. ووافق عليه مجلس النواب، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨١ (مجموعة الأعمال التحضيرية: ص ٥٣٠ - ص ٥٣٢).

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم، ولكنه تطبيق لقواعد العامة.

ويقابل النص في القوانين المدنية للمرية الأخرى:

ونرى من النص المتقدم أن المشرع قد خص نوعاً من التغييرات بالذكر ، نظراً لأهميتها بالنسبة إلى المساكن الحديثة . فأجاز للمستأجر أن يضع في العين المؤجرة الأجهزة اللازمة ، من مواسير وأنايب وأسلاك وأحواض وأجهزة للغاز ولل كهرباء وغير ذلك من الأجهزة ، لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتلفون والراديو والتلفزيون وما إلى ذلك من المستحدثات النافعة ، والكثير منها قد أصبح الآن ضرورياً في المساكن الحديثة^(١) . ولا يجوز للمؤجر أن يعارض في إدخال هذه التغييرات في العين المؤجرة . بل يجب عليه أن يعاون المستأجر في إدخالها إذا كان هذا التعاون لازماً . فإذا كانت حيطان المنزل تحتاج إلى تقوية للتمكن من إدخال هذه الأجهزة ، وجب على المؤجر أن يقويها أو أن يترك المستأجر يقوم بهذا العمل . وإذا كان سطح المنزل يحتاج إلى ترميم ، وجب عليه أن يرممه أو أن يترك المستأجر يقوم بهذا الترميم . وإذا كان إدخال الكهرباء يقتضى توصيل المنزل بخط من الخطوط الكهربائية ، وجب على المؤجر أن يقوم بهذا التوصيل أو أن يترك المستأجر يقوم به . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « ويزيد المشروع أن للمستأجر أن يضع بالعين الأجهزة

١ - التنين المدني السوري م ٥٤٨ (مطابق) .

التنين المدني الليبي م ٥٨٠ (مطابق) .

التنين المدني العراقي لا مقابل - ولكن النص تطبيق للقواعد العامة فيسرى في العراق .
تنقين الموجبات والمعقود البناني لا مقابل - ولكن النص تطبيق للقواعد العامة فيسرى

في لبنان .

(١) وقد قضى بأن للمستأجر أن ينتفع بسطح العين المؤجرة بوضع أسلاك تلفونية أو عدة تلفراف لاسلكي ، مادام لا يترتب على ذلك أي أذى لعين المؤجرة ولم يشك باقي المستأجرين من هذا العمل ولم تتصل لهم أية مصلحة (محكمة بروكسل البلجيكية ٩ مايو سنة ١٩٢٥ الهامة ٨ ص ١٢٤) . والمستأجر أيضاً أن يدخل التلفون في المنزل الذي استأجره (هيك ١٠ فقرة ٣٠٧ - جيوارا فقرة ٢٩٠ و فقرة ٢٩٣ - بودري وقال ١ فقرة ٧٤٢) . وانظر أيضاً : لوران ٢٥ فقرة ٢٥٤ - هيك ١٠ فقرة ٣٠٧ - بودري وقال ١ فقرة ٧٢٠ - بلانيول وبيير ١٠ فقرة ٥٧٧ - وانظر المادة ١٤ من القانون الفرنسي الصادر في أول أبريل سنة ١٩٢٦ (والمعدل بقانون ٢٩ يولييه سنة ١٩٢٩) ، وهي تقضى بأنه لا يجوز للمؤجر أن يعارض في إدخال الأجهزة التي لا تنقص من قيمة العين المؤجرة ، كأجهزة الغاز والكهرباء والتلفون والماء ، ويدخلها المستأجر على نفقته ، ويكون باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك . وانظر كذلك فيما يتعلق بإدخال الكهرباء المادة ٤٤ من قانون ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٢٥ . وتقضى المادة ٧٢ من قانون أول -

اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتلفون والراديو وما إلى ذلك من الوسائل الحديثة ، بشرط ألا يخالف الأصول المرعية وألا يهدد سلامة العقار . وإذا اقتضى الأمر تدخل المؤجر ، كأن يطلب منه تقوية الحيطان ، جاز أن يطلب تدخله على أن يرد له ما أنفقه من المصروفات : م ٧٨١ من المشروع وقد أخذت عن التقنين البولوني م ٣٨١ فقرة ٢ ولا نظير لها في التقنين الحالي (السابق) ، (١) .

ولكن يجب لإدخال هذه التغييرات دون إذن المؤجر ، كما هو واضح من النص ، توافر شروط ثلاثة : (١) ألا يكون وضع هذه الأجهزة الحديثة في العين المؤجرة من شأنه أن يهدد سلامة العقار ، كأن يكون البناء قديماً يخشى عليه من إدخال أنابيب المياه فيه . والمؤجر هو الذي يقع عليه عبء الإثبات ، ضليه إذا أراد منع إدخال هذه الأجهزة أن يثبت أن إدخالها يترتب عليه الإخلال بسلامة العقار . (٢) أن يراعى المستأجر في إدخال هذه الأجهزة الأصول المرعية ، فلا يزيد على القدر الواجب لإدخال الأجهزة من أعمال وتغييرات تستوجبها مقتضيات الفنية . ويقع هنا أيضاً على المؤجر عبء إثبات أن المستأجر جاوز الأصول المرعية ، فإذا أثبت ذلك جاز له الرجوع بتعويض على المستأجر مع إجباره على التزام هذه الأصول . (٣) أن يقوم المستأجر برد النفقات التي صرفها المؤجر إذا اقتضى الأمر تدخل هذا الأخير لمعاونة المستأجر ، كالنفقات التي يصرفها المؤجر في تقوية الحيطان أو في ترميم السطح ، هذا ما لم يكن المستأجر قد قام نفسه بهذه الأعمال على نفقته (٢) . وغنى عن البيان أن نفقات إدخال هذه

١٠٠ سبتمبر سنة ١٩٤٨ بالترخيص للمستأجر في إدخال الماء والغاز والكهرباء والتلفون ، وتلزم المؤجر برد نفقات كل ذلك (فيما عدا التلفون) للمستأجر عند نهاية الإيجار ، بعد خصم ٦٪ من هذه النفقات عن كل سنة منذ إدخال هذه التحينات ، وبعد احتزال المصروفات الكالية (أنسيكلوبيدى دالموز ٣ لفظ Louage فقرة ٤٨٢) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣١ .

(٢) وقد قضى بأنه إذا جاز لمستأجر منزل أن يدخل على نفقته الكهرباء في المنزل الذي استأجره ويكون احتياج إلى رضا المالك ، إلا أنه لا يحق له إجبار المالك على تحمل النفقات اللازمة لتوصيل المنزل المؤجر لأقرب خط من خطوط شركة الكهرباء (محكمة تورنيه البلجيكية المجلد ٨ ص ١٢٥) - هذا ويمكن اعتبار هذه الأجهزة من قبل التحينات ، فيجرب حسابها بين المؤجر والمستأجر عند نهاية الإيجار ، وفقاً لأحكام المادة ٥٩٢ مدني ، وسيأتي بيان ذلك (انظر ما يلي فقرة ٤٣٠ وما بعدها) .

الأجهزة تكون على المستأجر ، ما لم يكن هناك اتفاق من الطرفين على أن يتحملها المؤجر ، وفي هذه الحالة يتحمل المؤجر أيضاً نفقات تدخله لمعاونة المستأجر .

المبحث الثالث

المحافظة على العين المؤجرة

٣٧٧ - العناية الواجب على المستأجر بذلها ومسئولته عن حريق العين

المؤجرة : يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار ، وبأن يبذل من العناية في ذلك ما يبذل الرجل المعتاد . وتشتد مسؤوليته إذا احترقت العين المؤجرة ، فهذه المسؤولية أحكام خاصة تميزها عن مسؤولية المستأجر في غير الحريق .

فنبحث إذن مسألتين : (١) العناية الواجب على المستأجر بنظما في المحافظة على العين المؤجرة . (٢) مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة .

المطلب الأول

العناية الواجب على المستأجر بنظما في المحافظة على العين المؤجرة

٣٧٨ - مسؤولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة والتزامه بإجراء

الترميمات الضرورية : والعناية الواجبة على المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة تقتضي أن يكون مسئولاً عن سلامة العين تجاه المؤجر . ويتفرع على ذلك أن يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف ، فهي تدخل في العناية الواجب بنظما في استعمال العين المؤجرة . فنبحث كلاماً من هذين النوعين .

§ ١ - مسؤولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة

٣٧٩ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٨٣ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها وما يبذله الشخص المعتاد .

٢ - وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً (١).

ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم المادة ٣٧٦ / ٤٦١ (٢).
ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٥١ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٨٢ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٦٤ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٦٨ و م ٥٨٠ (٣).

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٨٣ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن الفقرة الأولى كانت تتضمن في آخرها العبارة الآتية : « ويعنى المستأجر من المسؤولية إذا أثبت أن التلف أو الهلاك لم ينشأ عن خطأ أو عن خطأ تابعيه ». وفي لجنة المراجعة حذفت هذه العبارة اكتفاء بالحكم الوارد في المادة ٥٩١ ، وأدخلت تحويرات لفظية طفيفة ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وسار رقمه ٦١٢ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦١١ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨٣ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٤ - ص ٥٣٦) .

(٢) التقنين المدني القديم م ٤٦١/٣٧٦ : .. هل المستأجر أن يستعمل الشيء الذي استأجره فيما هو معد له ، وأن يمتنى به مثل اعتناؤه بملكه ..

وبالرغم من أن المعيار الوارد في النص هو معيار شخصي ، لا معيار موضوعي كمعيار الشخص المعتاد الوارد في التقنين المدني الجديد ، إلا أن الفقه والقضاء في مصر في عهد التقنين المدني القديم كانا يلهبان إلى وجوب تطبيق المعيار الموضوعي وهو معيار الشخص المعتاد (سبرانمولان في العقود فقرة ٣٧٢ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٨٠ - مصر المختلطة ١٠ يناير سنة ١٩٢١ جازيت ١١ رقم ٧٧ ص ٥٣ - عكس ذلك هالتون ٢ ص ١٢٣ - ص ١٢٤) فلا يكون هناك إذن فرق في الحكم بين التقنينين القديم والجديد : انظر سليمان مرقس فقرة ٢١٤ ص ٣٨٤ ، وقارن المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للمادة ٥٨٣ حيث تقول : « أما التقنين الحالي (القديم) م ٤٦١/٣٧٦ فيلزم المستأجر بالعناية اعتناؤه بملكه ، فالمعيار في هذا التقنين شخصي لامادي » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٥) .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٥١ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٥٨٢ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٦٤ : ١ - المأجور أمانة في يد المستأجر . ٢ - استعمال المستأجر

المأجور على خلاف المعتاد تمد ، فيضمن الضرر المتولد عنه .

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

فقرة ٩٢٣ - فقرة ٩٢٦ ولكن قارن فقرة ٩٤٩) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٦٨ : على المستأجر واجبات أساسيان : ٢ - المحافظة =

ويخلص من هذا النص أنه يجب على المستأجر بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها ، وهو مسئول في ذلك عن أعمال تابعيه . وتمتضى عناية الشخص المعتاد التي يبذلها في المحافظة على العين أن يبادر بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله .

ومن ثم نبحث المسائل الآتية : (١) عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين . (٢) وجوب إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله . (٣) عناية الشخص المعتاد في استعمال العين . (٤) مسئولية المستأجر عن أعمال تابعيه . (٥) جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام . (٦) عبء إثبات الإخلال بالالتزام . (٧) جزاء الإخلال بالالتزام .

٣٨٠ - عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين : نقضى الفقرة الأولى

من المادة ٥٨٣ مد ، كما رأينا ، بأن يبذل المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة عناية الشخص المعتاد . وليس هذا الحكم إلا تطبيقاً لمبدأ عام قرره المادة ٢١١ مدني ، إذ تقول : ١ - في الالتزام بعمل ، إذا كان المطلوب من المدين هو أن يحافظ على الشيء أو أن يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه ، فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي ، ولو لم يتحقق الغرض المقصود . هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك . ٢ - وفي كل حالة يبقى المدين مسئولاً عما يأتيه من غش أو خطأ جسيم ، فالملطوب من المدين ، وهو هنا المستأجر ، هو أن يحافظ على الشيء المؤجر ، فيكون قد وفى بالتزامه هذا إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي . فالمعيار هنا موضوعي ، والمطلوب من المستأجر هو عناية الرجل المعتاد لا عنايته هو في شؤون نفسه . فإذا كان شديد الحرص نزلت العناية المطلوبة منه عن عنايته في

- على المأجور واستعماله بحسب الغرض الذي أعد له أو الغرض الذي عين في العقد مع اجتناب الإفراط وسوء الاستعمال .

م ٥٨٠ : لا يكون المستأجر مسئولاً عن الهلاك أو التعيب الناشئ : أولاً - من استعمال المأجور استعمالاً عادياً مألوفاً مع مراعاة الأحكام السابقة المختصة بالإصلاحات الصغرى المطلوبة من المستأجر . ثانياً - عن القوة القاهرة إذا لم تكن ممزوة إلى خطأ . ثالثاً - من قدم عهد البناء أو عيب فيه أو علم إجراء الإصلاحات المطلوبة من المؤجر .
(وأحكام التقنين البناني تنفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري) .

شؤون نفسه ، وإذا كان متهاوناً مفرطاً ارتفعت العناية المطلوبة عن عنايته في شؤون نفسه . والتزامه هذا هو التزام يبذل عناية لا التزام بتحقيق غاية ، ومن ثم يكون قد وفى بالتزامه متى بذل العناية المطلوبة منه ولولم يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية وهو سلامة العين المؤجرة . فقد تلف أو تهلك ، فلا يكون مسؤولاً عن التلف أو الهلاك إذا بذل في المحافظة عليها عناية الرجل المعتاد ، رسياتى بيان ذلك فيما يلي .

ويرتب على ما تقدم أنه إذا استأجر شخص منزلاً ، وجب عليه أن يتخذ الاحتياطات اللازمة التي تتخذ عادة حتى لا يتخرب . وقد قضى بأن المستأجر مسئول عما يحدث في المنزل من التخرب بسبب غيابه عنه ، حتى لو كان سبب هذا الغياب رغبة المستأجر في الفرار من وجه العدو ما دام لم يوجد خطر جدى داهم يستدعى هذا الفرار (١) . ويلتزم المستأجر بأن يتعهد الأدوات الصحية الموجودة بالمنزل المؤجر حتى لا ينشأ عنها ضرر للمنزل (٢) . وعلى المستأجر أن يطهر العين من مكروبات الأمراض المعدية إذا تلوثت بها أثناء مدة الإيجار ، وقد قضى بأن من ينزل في فندق وهو مصاب بمرض معد يلتزم بمصروفات تطهير الفندق من مكروبات هذا المرض (٣) . وإذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية ، وجب على المستأجر أن يزرع منها الحشائش الضارة ، وأن يطهر المساقى والمصارف . وإذا كانت العين المؤجرة ميارة ، وجب أن يتعهدا بالصيانة المعتادة من تشحيم وتزييت وتنظيف وإصلاح . وإذا كانت العين المؤجرة مصنعة ، وجب أن يتعهد الآلات بالصيانة والألآ يجعلها تتوقف عن العمل مدة طويلة حتى لا تلف .

ويلتزم المستأجر أيضاً بالمحافظة على ملحقات العين المؤجرة ، كالجراج والحديقة والآلات الزراعية وغير ذلك . أما الملحقات المشتركة بين المستأجرين جميعاً ، كالمصعد والآلات الرافعة للمياه وأجهزة التكييف العامة والمدخل العام

(١) محكمة أورليان الفرنسية ١٤ يولية سنة ١٨٧١ سيريه ٧٢ - ٢ - ٢٣٧ - جيوار
١ فقرة ٢٩١ - لوران ٢٥ فقرة ٤١٥ .

(٢) استئناف مختلط ٢٣ يولية سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٥٦٦ - ٧ يولية سنة ١٩٣٥ م
٤٦ ص ٣٢١ .

(٣) محكمة السين الفرنسية ٣٠ يولية سنة ١٨٩٣ الباندكت ٩٤ - ٢ - ٣٦ - باريس
أول فبراير سنة ١٨٩٥ دالوز ٩٦ - ٢ - ٢٤٠ .

والسلم ، فالملتزم بالمحافظة عليها هو المؤجر (١) . ويقوم عليها عادة شخصاً من قبله يتولى حراستها وصيانتها كالبيوت .

ومن أهم ما يلتزم به المستأجر ، في سبيل العناية بالمحافظة على العين المؤجرة ، إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، وهذا ما تنتقل الآن إليه .

٣٨١ - إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله - نص قانوني :

تنص المادة ٥٨٥ من التقنين المدني على ما يأتي :

« يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة ، أو ينكشف عيب بها ، أو يقع اغتصاب عليها ، أو يعتدى أجنبي بالتعرض لها ، أو بإحداث ضرر بها » (٢) .

فالمستأجر يلتزم بإخطار المؤجر بكل أمر من شأنه أن يهدد سلامة العين أو يصبها بضرر . ويشترط في ذلك أمران : (١) أن تكون العين في حفظ

(١) وقد قضى بأنه إذا أوجرت شقة غرقاً لأشخاص مستقلين لاستعمالها مكاتب ، وكان المطبخ مشتركاً بينهم ، فإن المحافظة على المطبخ الذي لم يذبح ولم يخصص لأحد من المستأجرين يقع على عاتق المؤجر ، فإذا سالت منه مياه أتلفت بضائع في حانوت يقع في الطبقة السفلى ، فإن المؤجر هو المسئول نحو مستأجر الحانوت ، وله أن يرجع على أى مستأجر يثبت أنه تسبب بخطئه في إسالة المياه (استئناف مختلط ٢٤ مايو سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٩٩) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٨٥ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦١٤ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦١٣ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨٥ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٩ - ص ٥٤٠) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم ، ولكن النص تطبيق للقواعد العامة .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

للتقنين المدني السوري م ٥٥٣ (مطابق) .

للتقنين المدني الليبي م ٥٨٤ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل - ولكن النص تطبيق للقواعد العامة ، فيسرى في العراق .

تقنين المورجات والمقود البناني م ٥٧٥ : يجب على المستأجر أن ينبه المالك بلا إبطاء إلى جميع

الأعمال التي تستوجب تدخله ، كإصلاحات مستجلة أو اكتشاف عيوب غير متوقعة أو إعطاء على حقوق أو اعتراضات مختمة بالملكية أو بحق عيني أو بضرر أحدثه شخص ثالث ، وإلا كان مسئولاً مدنياً . (وأحكام التقنين البناني تنفق مع أحكام التقنين المصري) .

المستأجر بحيث لا يستطيع المؤجر أن يعلم بالخطر الذي يتهدد العين^(١) . (٢) أن يعلم المستأجر أو يستطيع أن يعلم بهذا الخطر .

فإذا كانت العين المؤجرة داراً للسكنى ، وكشف المستأجر أو كان يستطيع أن يكشف أن الدار تحتاج إلى ترميمات مستعجلة ، أو أن بها عيباً ، وجب عليه أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك^(٢) . وإذا اعتدى شخص على الدار بالتخريب أو الإتلاف أو الاغتصاب ، كان له أن يدفع هذا التعدي باعتباره تعرضاً مادياً ، ولكن يجب عليه في الوقت ذاته أن يبادر إلى إخطار المؤجر ، فإن التعدي واقع على المستأجر والمؤجر معاً ، هذا في ملكيته وذلك في انتفاعه . وإذا تعرض أجنبي مدعياً حقاً على العين المؤجرة أو اغتصبها مدعياً ملكيتها ، فإن هذا تعرض مبنى على سبب قانوني صادر من الغير ، فيجب على المستأجر إخطار المؤجر به ، لافحسب طبقاً لأحكام المادة ٥٨٥ ملني التي نحن بصددنا ، بل أيضاً طبقاً لأحكام المادة ٥٧٢ ملني التي تقضي بوجوب إخطار المؤجر بكل تعرض مبنى على سبب قانوني صادر من الغير وقد تقدم بيان ذلك^(٣) .

ولكن واجب الإخطار لا يقوم إذا كان المؤجر يعلم أو كان يستطيع أن يعلم بما يهدد العين من خطر عن طريق غير طريق المستأجر ، أو إذا كان المدة أجراً لم يعلم ولم يكن يستطيع أن يعلم بما يهدد العين من خطر . فإذا اتخذت إجراءات نزع ملكية العقار المؤجر ، لم يكن المستأجر ملزماً بإخطار المؤجر بذلك لأن هذه الإجراءات توجه عادة إلى المؤجر فيعلم بها عن غير طريق المستأجر^(٤) . وإذا كان بالعين المؤجرة عيب خفي لم يستطع المستأجر كشفه ولم يكن يستطيع ذلك ،

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في هذا الصدد : « ألزم المشروع المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل شيء يهدد سلامة العين مما لا يستطيع أن يعلمه من تلقاء نفسه ، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة أو أن ينكشف عيب فيها أو أن يقع اغتصاب عليها » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٩) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا لم يخطر المستأجر المؤجر بتسرب المياه من المواسير من وقت ظهور ذلك ، وترك المياه تتجمع فتتلف مفروشات المستأجر ، فإنه يشارك المؤجر في المسئولية عن التلف (استئناف مختلط ١١ مايو سنة ١٩٢١ م ٣٣ ص ٢٢٢) ، ولا يكون المؤجر مسئولاً إذا اشترط ذلك (استئناف مختلط ٦ مايو سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٣٩٦) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٢٦٩ - وانظر بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٨٥ .

(٤) سليمان مرقس فقرة ٢١٧ - وإذا كانت العين أو الأجزاء المشتركة في رعاية المؤجر ، لم يلتزم المستأجر بالإخطار (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٢٥) . وقد قضت محكمة -

أو كانت العين تحتاج إلى ترميمات ولكن المستأجر لم يكن يستطيع أن يتبين ذلك بالفحص العادي لا بفحص خبير متخصص ، فإن الالتزام بالإخطار لا يقوم في جانب المستأجر . وقد قضى بأن المستأجر لا يكون مسئولاً عن جدم إخطار المؤجر بخطر انقضاخ المنزل المؤجر إذا لم يسبق الانقضاخ علامات واضحة تنذر بوقوعه (١) .

ولم يحدد القانون ميعاداً للإخطار ، ولكن ذكر وجوب مبادرة المستأجر إليه ، فيجب إذن على المستأجر إخطار المؤجر في أقرب وقت ممكن . فإن تباطأ - والقاضي هو الذي يقدر ذلك - وأصاب المؤجر ضرر من تباطؤه ، كان المستأجر

= النقض بأنه إذا كان الثابت من عقد الإيجار أن المركب المؤجرة تكون في رماية رجال المؤجر لا في رماية رجال المستأجر ، وأن رجال المؤجر هم الذين عليهم دون المستأجر تنبيه المؤجر إلى ما يطرأ على المركب من خلل ، فهذا وحده يكفي لأن يقام عليه القضاء بعدم مسؤولية المستأجر من فراق هذه المركب (نقض مدني ١٤ نوفمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ١٠٨ ص ٢٤٦) .
وقارن حكماً آخر لهكئة النقض يقضى بأنه إذا كان الحكم المطعون فيه ، إذ قضى برفض دعوى التمريض التي رفعتها الطاعنان لتلف أثاثهما وضياع بعض أمتعهما بسبب فراق العائمة التي استأجرتها أولاهما من المطعون عليها ، قد أحمل حكم بند عقد الإيجار الذي يلزم المستأجر بإخبار المالك بما قد تراه ضرورياً من الإصلاحات في العائمة ، فإن لم تقم بها هذه الأخيرة كان لها حق الالتجاء إلى القضاء لتحقيق ما يجب إجراؤه . كما استند ، ضمن ما استند إليه ، إلى أن المستأجر شعرت بالخلل المنذر بقرب فراق العائمة ، ولم تتخذ ما كان يجب عليها من الإجراءات لملافتة ، ولم تخبر المالك لتفادي منه ، وأنه لم يتم دليل على علم المالك بالخلل قبل وقوع الكارثة . فإن الحكم بإعمال البند سالف الذكر في صدد نفي المسؤولية عن المالك لم يخرج عن ظاهر نصوصه . كذلك يكون قد أقام قضاءه في نفي المسؤولية التقصيرية عن المالك على أسباب تكفي لحلله ، ولا يكون في حاجة بعد إلى بحث وجه المسؤولية المؤسس على إهمال تابعها وهو رئيس العائمة المنوط به ملاحظتها ، لأن كل ما كان يطلب من هذا الأخير هو إبلاغ المالك بالخلل لإصلاحه في الوقت المناسب ، وهو ما كشفته نفس المستأجرة ، وأهملت ملاقاته . ومن ثم فإن الطعن فيه بالخطأ في تطبيق القانون استناداً إلى أنه اعتبر مسؤولية المالك عن نتائج فراق العائمة لا تعد كونها مسؤولية تعاقدية ناشئة عن عقد الإيجار ، فضلاً عن أنه أغفل بحث المسؤولية التقصيرية المترتبة على إهمال تابع المالك - هذا الطعن يكون غير صحيح (نقض مدني ٢٥ يناير سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٥٢ ص ٢٧٠) - ويظهر من هذا الحكم أن الهكئة لم تكن تبحث مسؤولية المستأجر عن عدم إخطار المؤجر ، إذ كان من المسلم ألا مسؤولية على المستأجر فقد كانت العائمة في حفظ رئيسها وهو نائب عن المالك . وإنما كانت تبحث مسؤولية المؤجر عن التلف الذي أصاب متاع المستأجر بسبب فراق العائمة ، فلم تجعل المؤجر مسئولاً عن ذلك لأن المستأجر أهمل في تفادي الضرر . وهذا شيء آخر .

(١) استئناف مختلط ١٧ يونيو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٤٢٨ .

مستولا عن تعويض هذا الضرر^(١) . ولم يحدد القانون كذلك شكلا معيناً للإخطار ، فيجوز أن يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل ، كما يجوز أن يكون شفويًا^(٢) ، ويقع عبء إثبات أن الإخطار قد تم على عاتق المستأجر^(٣) .

٣٨٢ - عبء الشخص المتأجر في استعمال العين : ولا يلتزم المستأجر

بعناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين فحسب ، بل أيضاً يلتزم بهذه العناية ذاتها في استعمال العين . فيجب على المستأجر أن يستعمل العين استعمالاً مألوفاً ، فإن استعمالها استعمالاً غير مألوف ونشأ عن ذلك هلاك العين أو تلفها أو إصابتها بأي ضرر ، كان مستولا عن تعويض المؤجر^(٤) . وقاضى الموضوع هو الذى يقدم ما إذا كان الاستعمال مألوفاً ، وينظر في ذلك إلى طبيعة العين والشروط التى يتضمنها عقد الإيجار وما جرى به العرف^(٥) .

فالمستأجر لدار يجب عليه في سكناه للدار أن يحتاط فلا يفعل شيئاً من شأنه أن يوهن حوائط الغرف أو الأسقف أو الأبواب ، أو من شأنه أن يخل بدورات المياه . فلا يجوز له مثلاً أن يجعل الماء يتسرب من الصنابير على وجه يضر بالعين^(٦) ،

(١) ونقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى في هذا الصدد : « فإن لم يتم المتأجر بهذا الواجب ، وأصيب المؤجر بضرر من جراء ذلك ، كان المتأجر مستولا » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٩ - ص ٥٤٠) - وانظر بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٨٥ - منصور مصطفي منصور فقرة ٢٠٦ .

(٢) سوماج الكلية ٢٥ مايو سنة ١٩٤٤ المجموعة الرسمية ٤٥ رقم ٣٩ - وليس لزاماً على المتأجر أن يرفع دعوى ، بإثبات حالة العين المؤجرة إذا احتاجت إلى ترميمات مستعجلة أو انكشف بها عيب . وقد قضت محكمة النقض بأن المادة ٥٨٥ مدنى جديد وإن أوجبت على المتأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة أو ينكشف بها عيب ، فليس مؤدى هذا النص أن يكون لزاماً على المتأجر أن يرفع دعوى لإثبات حالة العين المؤجرة قبل قيامه بالإصلاحات (نقض مدنى ١٧ مارس سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٠٩ ص ٨٣٨) .

(٣) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٨٥ ص ٨٢٥ .

(٤) وحتى لو استعمالها استعمالاً مألوفاً ، فإنه يلتزم مع ذلك بالقيام بالترميمات التأجيلية الناشئة عن الاستعمال المألوف كما سيأتى (انظر مايل فقرة ٣٨٧ وما بعدها) .

(٥) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧٠ .

(٦) وإذا لم يحافظ على الأدوات الصحية في دورات المياه وترتب على ذلك أن تسرب الماء فأضر بالطابق السفلى ، كان المتأجر مستولا عن هذا الضرر (استئناف مختلط ٢١ يناير سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ٣٤) .

أو أن يهمل صيانة أجهزة الغاز والتكييف والكهرباء فينجم عن هذا الإهمال ضرر بالأجهزة أو بالعين ذاتها . ولا يجوز له أن يحتفظ في الدار بشخص مصاب بمرض عقلي خطر (١)، أو بامرأة ذات سمعة سيئة، أو بحيوانات يكون المؤجر قد اشترط عليه ألا يدخلها الدار (٢) . وإذا مرض المستأجر أو أحد من ذويه بمرض معد ، وجب عليه أن يظهر الدار من مكروبات هذا المرض (٣) . كذلك لا يجوز للمستأجر أن يخلق راحة الجيران المستأجرين من نفس المؤجر ، إذ المؤجر مسئول عن عمله مسئولته عن عمل أتباعه كما سبق القول (٤) . فلا يجوز أن يحدث ضوضاء متكررة مزعجة للجيران ، سواء من طريق حفلات صاخبة تتجاوز المألوف ، أو من طريق الموسيقى (٥) أو المذياع في الأوقات التي تخلد الناس فيها عادة للراحة والسكون . ولا يجوز أن يجعل من دار السكنى مأوى للصوم أو للمتأمرين على سلامة البلاد أو للهاربين من العدالة . كما لا يجوز أن يجعل من الدار مكاناً للمقامرة أو للدعارة (٦) . ولا يجوز أن يسمح لخدمه باستعمال السلم العادي بدلاً من استعمال سلم الخدم (٧) . والمستأجر لأرض زراعية يجب عليه أن يزرعها وفقاً للأصول المألوفة في الزراعة ، فلا يترك الأرض بزراعة محصول واحد مرات متكررة ، وعليه أن يقوم بتسميدها ، وأن يتعهد الأشجار بالصيانة (٨) .

والمستأجر لمنجم أو لحجر - إذا عد العقد إيجاراً - لا يجوز له أن يستخرج من منتجاته أكثر من المقدار المألوف ، حتى لا يسرع إليه النفاذ (٩) .

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٧١٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧١ .

(٢) أوبرى ورو وإسبان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٥١ .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٧٣٠ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧١ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٢٥٥ .

(٥) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧١ .

(٦) مصر الوطنية مستعجل ٢ أبريل سنة ١٩٢٨ الهامة ١٨ رقم ٤٦٨ ص ١٠٧٥ .

(٧) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧١ - قد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بمسئولية

المستأجر إذا وضع في أعلى البناء لافتة ضخمة واقتضى ذلك أن يجرى أعمالاً ضارة بالبناء (استئناف مختلط ٢١ فبراير سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ١٨١) .

(٨) بودرى وقال ١ فقرة ٧٥٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧٢ - وتقضى

المادة ١/٦١٣ مدني بأنه « يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج » .

(٩) بودرى وقال ١ فقرة ٧٥٨ .

والمستأجر لسيارة يجب ألا ينهكها بالاستعمال ، وأن يسير على الأصول المألوفة في استعمالها ، ولا يتركها في ظروف مهجورة من شأنها أن تعرض السيارة لخطر السرقة أو الضياع .

والمستأجر لمتجر أو مصنع يجب عليه أن يراعى المألوف في استغلال المتجر أو المصنع ، فلا يتركب عملاً من شأنه أن ينفر منه العملاء ، أو ينقص من قيمة المستغل .

وإذا أساء المستأجر استعمال العين المؤجرة إلى حد أن تقاوم الخطر ، تجاز للمؤجر أن يلجأ إلى القضاء المستعجل (١) .

٣٨٣ - مسؤولية المتأجر عن أعمال تابعيه : وكما لا تقتصر مسؤولية

المؤجر عن التعرض على الأعمال الصادرة منه شخصياً بل تمتد أيضاً إلى الأعمال الصادرة من أتباعه ، كذلك لا تقتصر مسؤولية المتأجر في المحافظة على العين وفي استعمالها الاستعمال المألوف على أعماله الشخصية بل تمتد أيضاً إلى أعمال تابعيه . ويجب التوسع هنا أيضاً في تفسير معنى التابع ، فهو لا يقتصر على التابع الذي يسأل عنه المتبوع مسؤولية تقصيرية ، بل يمتد إلى كل شخص تكون صلته بالمستأجر هي التي مكنت له من الإضرار بالعين (٢) . فيكون من أتباع المستأجر أهل بيته

(١) وقد قضت محكمة مصر الوطنية بأنه قد تعرض أحوال يتعين فيها الاستعمال لأن سير القضاء المأمور بطوله ، وقد يترتب على تأخير الفصل فيها مضار . ومن ذلك حالة المالك الذي يؤجر ملكه فيسوء المتأجر استعمال حقه ويستعمل العين المؤجرة للدعارة ، فيجوز للمؤجر طلب الفسخ . ولكن قبل الوصول إلى هذا الحد يستهدف المؤجر لمضار جسيمة غير قابلة للإصلاح ، كقرار باقي المتأجرين وانحطاط قيمة العين . لا غرو أن الطرد في مثل هذه الحالة تدعو إليه الضرورة ، فيحكم به القضاء المستعجل . ولهذا الطرد والإخلاء سند آخر من القانون ، وهو أن العين إذا أوجرت لعمل مخالف للآداب كالقمار أو الدعارة كان العقد غير جائز لا يصح طلب الحكم بصحته ولا بطلانه ، وحق للمؤجر أن يقاضى المتأجر لاسترداد العين المؤجرة على أساس أن المتأجر واضع اليد بلا سبب (مصر الوطنية مستعجل ٣ أبريل سنة ١٩٣٨ المحاماة ١٨ رقم ٤٦٨ ص ١٠٧٥) . وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا أساء المتأجر استعمال العين بأن أعدها لتكون محلاً سريعاً للدعارة ، فإنه يجوز للمؤجر في هذه الحالة طلب طرده أمام القضاء المستعجل (استئناف مختلط ١٧ يولية سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٢٣٩ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم انظر آنفاً فقرة ٣٧٢ في الهامش) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٥٥ .

من زوجة وأولاد وأقارب يسكنون معه ، وضيوفه وأصدقاؤه^(١) ، وخدمه ومستخدموه وعماله ، والمستأجر من الباطن والمتنازل له عن الإيجار . وفي هذا المعنى كانت المادة ٣٧٨ / ٤٦٣ مدني قديم تقول إنه « يجب على المستأجر حين انتهاء الإيجار أن يرد ما استأجره بالحالة التي هو عليها ، بغير تلف حاصل من فعله أو من فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكناً معه أو من فعل المستأجر الثاني ، إلا إن وجد شرط يخالف ذلك »^(٢) .

ومسئولية المستأجر عن أتباعه مسئولية عقدية لا مسئولية تقصيرية ، وهي أوسع من مسئولية المتبوع التقصيرية عن أعمال تابعة من ناحيتين : من ناحية أن معنى التابع هنا أوسع من معناه في المسئولية التقصيرية كما سبق القول فلا يلزم أن يكون خاضعاً لرقابة المؤجر ، ومن ناحية أن العمل الضار الذي يأتيه التابع لا يلزم أن يكون قد وقع منه أثناء تأدية وظيفته^(٣) . فكل ما يأتيه الأتباع بالمعنى الواسع الذي قدمناه من أعمال ضارة بالعين يكون المستأجر مسئولاً عنها مسئولية عقدية ، ولا تنتفي هذه المسئولية إلا إذا أثبت السبب الأجنبي . ولا يكفي أن يثبت أنه قد بذل العناية الواجبة في رقابة هؤلاء الأتباع ، فالزامه هنا التزام بتحقيق غاية

(١) استئناف مخطوط ٨ مايو سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٤٥ .

(٢) وكان المشروع التمهيدي للمادة ٥٨٣ يتضمن العبارة الآتية في آخر الفقرة الأولى : « ويعض المستأجر من هذه المسئولية إذا أثبت أن التلف أو الهلاك لم ينشأ عن خطأ أو عن خطأ تابعيه » . فحذفت من هذه العبارة في لجنة المراجعة اكتفاء بنص آخر ، ولم يقصد حذف الحكم الذي تضمنته العبارة (انظر آنفاً فقرة ٣٥٥ في الهامش) . فيكون المستأجر إذن مسئولاً إلا إذا أثبت أن الهلاك لم ينشأ عن خطأ أو عن خطأ تابعيه ، ومقتضى ذلك أنه يكون مسئولاً عن أعمال تابعيه - وانظر أيضاً م ١٧٣٥ مدني فرنسي وتقتضى بأن المستأجر يسأل عن التلف والهلاك اللذين يقمان بفعل أفراد منزله أو بفعل المستأجر من الباطن .

(٣) بلانيول وريبير وبولانجيه ، فقرة ٢٧١٦ - وقد قضت محكمة النقض الفرنسية بأن المستأجر يكون مسئولاً عن سرقة الأشياء المملوكة للمؤجر والمودعة في مكان مخصص لهذا الأخير ، إذا كان المرتكب لهذه السرقة خلية آواها المستأجر عنده (نقض فرنسي ١٣ ديسمبر سنة ١٩٢٧ دالوز ١٠٨ - ١ - ٩٩) .

ويكون المستأجر مسئولاً عن تقصير خدمه حتى لو كان هذا التقصير قد حصل في غير تأدية الخدمة المنوطة بهم (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٨٠ ص ٣٤٨ هامش ١ - مجد للفنح جد اللواق فقرة ٢٠٤ - محمد علي إمام فقرة ١٢٣ ص ٢٨٥) .

لا التزام ببذل عناية^(١) ، وهو التزام بضمان (garantie) يكون المستأجر بموجبه مسئولاً بمجرد تحقق سبب الضمان^(٢) .

ورجوع المؤجر على المستأجر لا يمنع من رجوعه على الغير الذي أضر العين ، بموجب المسؤولية التقصيرية^(٣) .

٣٨٤ - جواز الاتفاق على تعويل أعطاس الالتزام : والتزام المستأجر بعناية الرجل المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها ، وما يستتبع ذلك من مسؤوليته عن أعمال تابعيه ، ليس من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على تشديد هذا الالتزام وعلى تخفيفه وعلى الإعفاء منه . وقد نصت المادة ٢١١ مدني صراحة على ذلك ، بعد أن قضت بأن الالتزام بالمحافظة على الشيء يكون المدين قد وفى به إذا بذل في تنفيذه كل ما يبذله الشخص العادي ، فقالت : ١ - . . . هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك . ٢ - وفي كل حالة يبقى المدين مسئولاً عما يأتيه من غش أو خطأ جسيم .

فيجوز إذن التشديد من المسؤولية . فيشترط المؤجر على المستأجر مثلاً أن يبذل في المحافظة على العين عناية في المحافظة على ملكه ، دون أن ينزل في ذلك عن عناية الشخص المعتاد كما يجوز أن يشترط المؤجر مسؤولية المستأجر عن تلف العين أو هلاكها ما لم يثبت أن التلف أو الهلاك لا يرجع إلى سبب أجنبي ، فيحول بذلك التزام المستأجر من التزام ببذل عناية إلى التزام بتحقيق غاية . بل يستطيع أن يشدد في المسؤولية إلى حد أن يجعل المستأجر مسئولاً حتى عن السبب الأجنبي ، ويكون هذا ضرباً من التأمين^(٤) .

ويجوز كذلك التخفيف من المسؤولية ، أو الإعفاء منها . فيشترط المستأجر مثلاً أن تكون العناية التي يبذلها هي عناية في المحافظة على ملكه ، دون أن يزيد في ذلك على عناية الشخص المعتاد . وقد يشترط إعفاءه من المسؤولية عن تلف

(١) سليمان مرقس فقرة ٢١٥ .

(٢) وبذلك لا يتحمل المؤجر عبء إثبات يتعذر عليه أن ينهض به من جهة ، ومن جهة أخرى يكون في ذلك حث للمستأجر على اليقظة والانتباه حتى يحول دون إضرار أتباعه بالعين المؤجرة (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧٣ ص ٨٠٦ - ص ٨٠٧) .

(٣) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧٣ ص ٨٠٧ .

(٤) الوسيط ١ فقرة ٤٤٠ ص ٦٧٦ .

العين أو هلاكها حتى لو كان التلف أو الهلاك راجعاً إلى خطأه، أو بشرط إعفاء من المسؤولية عن أعمال تابعيه . ولكنه يبقى مسئولاً في كل حال عن فعله العمد وعن خطأه الجسيم، فلا يستطيع أن يعفى نفسه بشرط خاص من المسؤولية عنهما، ما لم تكن المسؤولية مترتبة على فعل تابعيه فيستطيع أن يعفى نفسه من المسؤولية عن فعلهم ولو كان عمداً . وليس في كل هذا إلا تطبيق للقواعد العامة .

ويجوز أن يكون الاتفاق على كل ذلك ضمناً^(١) . ولكن لا يجوز التوسع في تفسيره ، ويفسر عند الشك في مصلحة الطرف الذي جاء الاتفاق مقيداً من حقوقه ، فيفسر في مصلحة المستأجر عند تشديد المسؤولية ، وفي مصلحة المؤجر عند تخفيف المسؤولية أو الإعفاء منها^(٢) .

٣٨٥ - عبء إيجاب الإضرار بالالتزام : كان المشروع التمهيدى

للفقرة الثانية من المادة ٥٨٣ مدني يجرى ، كما رأينا على الوجه الآتي : وهو (المستأجر) مسئول عما يصيب العين من تلف أو هلاك أثناء انتفاعه بها إذا لم يكن ذلك قد نشأ عن استعمال العين استعمالاً مألوفاً ، ويعفى المستأجر من هذه المسؤولية إذا أثبت أن التلف أو الهلاك لم ينشأ عن خطأه أو عن خطأ تابعيه . وجاء في المدكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد ما يأتي : « فهو (المستأجر) مسئول عما يصيب العين من التلف ، إلا إذا أثبت أن هذا التلف لم ينشأ عن خطأه أو عن خطأ تابعيه . ويكفي في ذلك أن يثبت أنه قام بالعناية المطلوبة منه . فإن كان التلف يرجع إلى استعمال الشيء استعمالاً مألوفاً فلا يكون مسئولاً عنه^(٣) . فالنص إذن، قبل حذف العبارة الأخيرة ، كان يقضى بأنه إذا أصاب العين تلف أو هلاك ، وقع على المستأجر عبء الإثبات . فإذا أثبت أنه استعمل العين استعمالاً مألوفاً وأنه بذل في المحافظة عليها وفي استعمالها عناية الشخص المعتاد ، لم يكن مسئولاً ، لأن التزامه إنما هو التزام ببذل عناية لا التزام بتحقيق غاية^(٤) .

(١) نقض مدني ١٤ نوفمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة صر ٥ رقم ١٠٨ ص ٢٤٦ .

(٢) استئناف مخطط ٦ يونيو سنة ١٩٢٢ م ٣٤ ص ٤٦٠ - سليمان مرقس فقرة ٢١٦ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٥ .

(٤) وكان الأصل في إثبات الخطأ العقدي أن الدائن - أي المؤجر - هو الذي يحمل عبء الإثبات ، وعليه أن يثبت أن المدين لم ينفذ التزامه ، أي يثبت أن المستأجر لم يبذل عناية الشخص المعتاد (الوسيط ١ فقرة ٤٢٩) . ولكن النص نقل عبء الإثبات إلى المستأجر ، فوجب عليه =

ولم يتغير هذا الحكم بحذف العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية من المادة ٥٨٣ مدني، فقد حذفت هذه العبارة، كما جاء في الأعمال التحضيرية، « اكتفاء بالحكم الوارد في المادة ٥٩١ مدني،^(١) فلم يكن المقصود إذن من حذف العبارة العلول عن الحكم الذي يتضمنها وهو تكليف المتأجر أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد، وإنما كان المقصود أن ما جاء في الفقرة الأولى من المادة ٥٩١ مدني كاف في تقرير هذا الحكم^(٢). لذلك قلنا إن الحكم لم يتغير بحذف هذه العبارة، والمتأجر إذن بعد هذا الحذف لا يزال هو الذي يحمل عبء الإثبات. وعليه أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد، بأن استعمل العين استعمالاً مألوفاً وبأنه اتخذ الاحتياطات المعتادة في المحافظة عليها. فإذا أثبت ذلك، يكون قد أثبت أنه نفذ التزامه من المحافظة على العين، فلا يكون مسئولاً عما أصابها من تلف أو هلاك. أما إذا لم يستطع إثبات ذلك، أو أثبت المؤجر أن المتأجر لم يبذل عناية الشخص المعتاد بل قصر في اتخاذ الاحتياطات المعتادة، فإنه يبق للمتأجر طريق آخر للتخلص من المسؤولية، وذلك بأن يثبت أنه بالرغم من عدم بذله عناية الشخص المعتاد، فإن تلف العين أو هلاكها إنما يرجع إلى سبب أجنبي^(٣).

— هو أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد وأنه أراد أن يتخلص من المسؤولية. والسبب في ذلك واضح، فإن العين المؤجرة في حفظ المتأجر، وهو أدى بما يهدد العين من خطر وأقدر على ملاحظته إذا كان ذلك ممكناً، ولا يتيسر للمؤجر عند حدوث التلف أن يتبين سببه ليثبت أنه راجع إلى خطأ المتأجر. ومن ثم نقل عبء الإثبات إلى المتأجر، وأصبح هو المكلف بإثبات أنه بذل عناية الشخص المعتاد، فإن هذا أيسر مما لو كلف المؤجر بإثبات العكس (سليمان مرقس فقرة ٢٢٦ ص ٤٠٦ هامش ١).

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٥ - وانظر آنفاً فقرة ٣٥٥ في الهامش.
(٢) والفقرة الأولى من المادة ٥٩١ مدني تجرى على الوجه الآتي: « على المتأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا بدله فيه ». وسرى عند بحث هذا النص أنه غير كلف في الواقع لتقرير الحكم المتقدم. فهو يقتصر على تكليف المتأجر بإثبات السبب الأجنبي دون أن يبين متى يكون ذلك. ولكن المتأجر لا يكلف بإثبات السبب الأجنبي، كما سرى، إلا إذا حصر عن إثبات أنه بذل عناية الشخص المعتاد. فعبء الإثبات يقع في الحالتين عليه.

(٣) الوسيط ١ فقرة ٤٢٩ ص ٦٦١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢١١ ص ٣٤٤ - محمد على إمام فقرة ١٢٦ ص ٢٩٣ (ومع ذلك انظر فقرة ١٢٢ ص ٢٨١) - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٧ ص ٥٢٧ - ص ٥٢٨ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٦١ ص ٢٢٦ - ص ٢٢٧ - وقرب سليمان مرقس فقرة ٢٢٦ - وانظر عكس ذلك وأن المؤجر هو الذي يقع عليه عبء -

٣٨٦ - جزاء الإضرار بالالتزام : فإذا تحققت مسئولية المستأجر ، بأن لم يستطع إثبات أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، ولم يستطع من جهة أخرى إثبات أن التلف أو الهلاك بالرغم من عدم بذله هذه العناية إنما يرجع إلى سبب أجنبي ، وجب تطبيق القواعد العامة .

وتقضى هذه القواعد بأن المؤجر يرجع بتعويض على المستأجر عما وقع له من الضرر ، ولو قبل نهاية الإيجار (١) . وله أيضاً أن يطلب إصلاح الضرر عيناً فيكلف المستأجر بإصلاح التلف وإعادة العين إلى أصلها إذا كان هذا ممكناً ، بل له أن يحصل على ترخيص من المحكمة بأن يقوم هو بإصلاح التلف على نفقة المستأجر . وللمؤجر عند الضرورة أن يلجأ إلى القضاء المستعجل لمنع المستأجر من الاسترسال في إساءة استعمال العين المؤجرة (٢) .

الإثبات فيجب أن يثبت أن المستأجر قد نزل في المحافظة على العين ورعايتها من مستوى الشخص المعتاد عبد المنعم البه داوى ص ٨٢ (ومع ذلك انظر ص ٨٣ حيث يقول في المسئولية عن التلف أو الهلاك إن المستأجر هو الذي يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد) .

(١) سليمان مرقس فقرة ٢٢٧ ص ٤٠٨ - ص ٤٩٠ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٠٨ . وهناك خلاف في فرنسا فيما إذا كان يحق للمؤجر أن يطلب التعويض أثناء مدة الإيجار بمجرد وقوع العمل الذي تسبب عنه الضرر ، أو يجب الانتظار حتى ينتهي الإيجار ويرد المستأجر العين له ، فيرى وتنتهز إن كان المؤجر لم يزل الضرر الذي أحدثه فيطالبه بالتعويض . والذين يقولون بالرأى الثاني يفرقون بين ما إذا كان الضرر مما يمكن إزالته فيقضى بانتظار المؤجر لنهاية الإيجار لاحتمال أن المستأجر يزيه فلا يكون هناك محل للتعويض (نقض فرنسي ٢٠ ديسمبر سنة ١٨٥٨ دلوز ٥٩-١-١٣٦-١ - الاستثنائية ٢١ يولييه سنة ١٩٠٢ دلوز ١٩٠٢ - ٢ - ٤٣٩ - لوران ٢٥ فقرة ٢٦٦ - فقرة ٢٦٧ - هيك ١٠ فقرة ٣١١ - جيوار ١ فقرة ٢٠٣ - فقرة ٢٠٥ و ٢٠٥ فقرة ٥٢٧ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٣٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧٥) . وبين ما إذا كان الضرر مما لا يمكن إزالته ، أو كان مما يمكن إزالته ولكن يخشى بسبب طول مدة العقد أن يضر المستأجر فلا يستطيع دفع التعويض إذا ما أجل المؤجر مطالبته به حتى تنتهي المدة ، فلا يكون هناك محل لأن ينتظر المؤجر إلى نهاية الإيجار بل له أن يطلب تعويضاً بمجرد وقوع الضرر (هو الاستثنائية ٢١ يولييه سنة ١٩٠٢ دلوز ١٩٠٢ - ٢ - ٤٣٩ - وهو الحكم السابق الإشارة إليه - جيوار ١ فقرة ٢٠٥ و ٢٠٥ فقرة ٥٢٧ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٣٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧٥) .

أما اللذين يقولون بالرأى الأول فلا يفرقون بين ما إذا كان الضرر مما لا يمكن إزالته أو مما يمكن فيه هذه الإزالة ، ففي جميع الأحوال يكون للمؤجر طلب التعويض بمجرد وقوع العمل الذي تسبب عنه الضرر ، ولا يجبر على الانتظار إلى نهاية مدة الإيجار (بودري وقال ١ فقرة ٧٧٥) . وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٢٨٢ .

(٢) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٧٥ ص ٨١٠ - وقد رأينا فيما تقدم (انظر آنفاً -

وللموَجِّر كذلك أن يطلب فسخ الإيجار مع التعويض ، والمحكمة تقدر هذا الطلب . فلها أن تبيحه إليه إذا رأت أن هناك من الأسباب ما يبرر ذلك فتتضى بالنسخ والتعويض ، ولها أن ترفض طلب الفسخ وتقتصر على الحكم بالتعويض أو بإصلاح التلف إذ كان هذا ممكناً .

§ ٢ - قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية

٣٨٧ - **نصوص قانونية :** تنص المادة ٥٨٢ من التتئين المدني على ما يأتي :
« يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك » (١) .

ولا مقابل لهذا النص في التتئين المدني القديم ، ولكن الحكم كان معمولاً به دون نص بناء على العادة والعرف ، وبناء على التزام المستأجر بالمحافظة على الشيء . محافظة المالك على ملكه والترميمات التأجيرية يقوم بها المالك عادة في ملكه وبعدها من أعمال الصيانة الواجبة عليه : وقد جرى الفقه والقضاء على هذا المبدأ في عهد التتئين المدني القديم (٢) .

مضرة ٣٥٨) أنه إذا أساء المستأجر استعمال العين المؤجرة إلى حد أن تفادى الخطر ، جاز للموَجِّر أن يلبأ إلى القضاء المستعجل (انظر في هذا المعنى جيوار ٩ فقرة ٤٤٠ و ٢ فقرة ٤٦٧) . ويمرر القضاء الفرنسي على هذا المبدأ ، فقد قضى بأنه يجوز لقاضي الأمور المستعجلة أن يخرج ولو بالقوة نساء سينات السلوك من المكان المؤجر (السين القضاء المستعجل ٩ مايو سنة ١٩١٢ دالوز ١٩١٣ - ٢ - ٢٤٥) . وله كذلك أن يخرج المستأجر نفسه إذا كان وجوده في العين المؤجرة تسبب عنه اضطرابات أو فضائح (باريس ١٥ يناير سنة ١٨٧٨ دالوز ٧٨ - ٢ - ١٨٠ - السين القضاء المستعجل ٢٢ أكتوبر سنة ١٩١٢ جازيت دى تريينو ٢٣ أكتوبر سنة ١٩١٢) ، أو أتى أعمالاً من شأنها إزعاج الجيران كأن يخلق راحتهم بأصوات الفونوغراف أو البيانو (باريس ١٨ نوفمبر سنة ١٩١٠ جازيت دى تريينو أول فبراير سنة ١٩١٣) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٨٢ من المشروع التمهيلي على وجه مطابق

لما استقر عليه في التتئين المدني الجديد . وأترته لجنة المراجعة تحت رقم ٦١١ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦١٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨٢ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٢ - ص ٥٣٤) .

(٢) دى هلنس ٢ الإيجار فقرة ٦٤ - هالتون ٢ ص ١١٦ - الإيجار المؤلف فقرة ١٩ - استئناف مخلط ١٩ يناير سنة ١٨٨٠ المجموعة الرسمية المخلطة ٥ ص ١٢٥ - ١٠ نوفمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٩ - ٣٠ يناير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١٣٠ - ٢٠ يونيو سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١٢٩ - ٦ مايو سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٣٩٦ - وقارن جرانمولان في العقود فقرة ٣٧٦ وهاش ١ (ويلهب إلى أن المستأجر لا يلتزم بالترميمات التأجيرية إلا إذا ثبت خطأ) .

ويقابل النص في التقنيات المدنية العربية الأخرى: في التقنين المدني السوري م ٥٥٠ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٨١ - وفي التقنين المدني العراقي م ٢/٧٦٣ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٤٨ - ٥٤٩ (١).

ويخلص من هذا النص أن المستأجر يلتزم بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف. فنبحث كيف يكون تحديد هذه الترميمات التأجيرية، وعلى أى أساس يقوم التزام المستأجر بإجرائها، والجزاء المترتب على إخلال المستأجر بهذا الالتزام.

٣٨٨ - تحديد الترميمات التأجيرية: المراد بالترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً. ويرجع في تحديد هذه الترميمات إلى العرف، كما يقضى صريح نص المادة ٥٨٢ مدني مالفة الذكر. فإذا لم يوجد عرف، عدت الترميمات تأجيرية إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى:

التقنين المدني السوري م ٥٥٠ (مطابق) - وقد ورد الترميمات الكالیه، ويقصد بها الترميمات التأجيرية).

التقنين المدني الليبي م ٥٨١ (مطابق).

التقنين المدني العراقي م ٢/٧٦٣: وحل المستأجر لإجراء الترميمات الطفيفة التي يقضى بها العرف.

(وأحكام التقنين العراقي تنفق مع أحكام التقنين المصري - انظر عباس حسن الصراف فقرة ٩٢٥).

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٤٨: حل مستأجر العقار أن يقوم بالإصلاحات والترميمات الصغرى في المأجور، إلا إذا كان العقد أو العرف يفتيانه منها. أما الإصلاحات المشار إليها فهي: إصلاح بلاط الغرف إذا كان بعضه فقط مكسراً - وإصلاح زبلج النوافذ ما لم يكن السبب في كسرها البرد أو طارئاً غير عادي أو قوة قاهرة مما لا يعزى إلى خطأ المستأجر - وإصلاح الأبواب والنوافذ المشبكة وأخشاب الحواجز ومفاتيح الدكاكين والمفصلات والزليج والأقفال - أما تكليس جدران الغرف وتجديد التلوين واستبدال الأوراق وترميم السطوح فنفتحتها على المؤجر وإن كانت مقصورة على أشغال بسيطة من تكليس أو ترميم.

م ٥٤٩: لا يلزم المستأجر بشيء من الإصلاحات الصغرى إذا كان السبب فيها قدم العهد أو قوة قاهرة أو عيباً في البناء أو فعلاً أثناء المؤجر.

(وأحكام التقنين اللبناني تنفق مع أحكام التقنين الفرنسي، وتختلف عن أحكام التقنين المصري في أن أساس التزام المستأجر في التقنين اللبناني يقوم على خطأ مفترض في جانبه).

استعمال العين الاستعمال المألوف . وقد سبق أن ميزنا بين هذه الترميمات التأجيرية وهي على المستأجر ، والترميمات الضرورية للانتفاع بالعين وهي على المؤجر ، والترميمات الضرورية لحفظ العين وهي على المؤجر ومن حقه في الوقت ذاته أن يجبر عليها المستأجر (١) . وإذا قام شك هل تعد الترميمات ترميمات تأجيرية فيلتزم بها المستأجر أو ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين فيلتزم بها المؤجر ، فإن هذا للشك يفسر لمصلحة المستأجر ، لأنه هو الملزم ، ولأن الأصل هو أن يقوم المؤجر بالترميمات فيما عدا الترميمات التأجيرية البسيطة فتكون الترميمات التأجيرية استثناء والاستثناء لا يتوسع فيه (٢) .

وبعد من الترميمات التأجيرية ، تأسيساً على ما قدمناه ، إصلاح النوافذ والأبواب ، ويدخل في ذلك ألواح الزجاج والأقفال والمفاتيح . وبعد كذلك من الترميمات التأجيرية إصلاح البلاط إذا كان التلف ناشئاً من الاستعمال المألوف . ويفرق القانون الفرنسي بين ما إذا كان البلاط كله مكسوراً فيفترض أن الكسر قد حصل من عيب في البلاط نفسه ويكون الإصلاح على المؤجر إلا إذا أثبت أن الكسر قد حصل بخطأ المستأجر فيكون الإصلاح عليه ، وما إذا كان المكسور هو بعض البلاط فقط فيفترض أن الكسر قد حصل بخطأ المستأجر ويكون الإصلاح عليه إلا إذا أثبت ألا خطأ في جانبه فيكون الإصلاح على المؤجر (٣) . ويمكن الأخذ بهذا التفريق في مصر ، فيما عدا أن يكون المكسور هو بعض البلاط فلا يكفي ليكون الإصلاح على المؤجر أن يثبت المستأجر انعدام الخطأ من جانبه ، بل يجب أن يثبت أن الكسر لا يرجع إلى الاستعمال المألوف وإنما يرجع إلى عيب في البلاط أو إلى قوة قاهرة . وبعد من الترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة اللازمة للأسقف ، وللحيطان ، وللمرابا المثبتة في المنزل ، ولصنابير المياه ومواسيرها ودورات المياه والميازيب ، وأجهزة الكهرباء والغاز والتكييف . أما إذا كانت

(١) انظر آنفاً فقرة ٢١٣ - فقرة ٢١٥ .

(٢) بودرى وقال ١ فقرة ٨٠٤ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢٨٤ - محمد كامل مرسى

فقرة ١٤٤ ص ١٨٧ - وإذا قورنت الترميمات التأجيرية التي يلتزم بها المستأجر بالتكاليف المعتادة ونفقات أعمال الصيانة التي يلتزم بها الملتزم (انظر ٩٨٩ مدني) ، تبين أن ما يلتزم به الملتزم أوسع نطاقاً مما يلتزم به المستأجر ، ويرجع ذلك إلى أن الملتزم له حق عين في العين الملتزم بها ، أما المستأجر فليس له إلا حق شخصي بالنسبة إلى الميز المأجور .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ١٠٦ ص ١٦٤ ماشر ٣ .

الرميات اللازمة لشيء مما تقدم ترميمات كبيرة (١) فلإنها تكون على المؤجر (٢) ، إلا إذا أثبت أنها حصلت بخطأ من المستأجر أو أحد تابعيه . أما بياض الغرف وتجديد ألوانها ، فقد كانت الفقرة الثانية من المادة ٥٦٧ مدني تنص على إلزام المؤجر بها ، ثم حذف هذا النص في مجلس النواب وأصبح الأمر موكولا إلى العرف ، فإن كان عرف البلد يقضي يجعل هذه الترميمات على أي من المؤجر أو المستأجر وجب عليه القيام بها (٣) ، وإلا فهي على المستأجر إذا أراد القيام بها ولكنه لا يجبر عليها (٤) . ويدخل أيضاً في الترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة اللازمة للأراضي الزراعية ، كتطهير الزرع والمساق والمرابى والمصارف وصيانتها ، والقيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار (٥) وجز الحشيش ونزع الأعشاب الضارة ، والرميمات البسيطة التي يقتضيها الاستعمال المألوف بالنسبة إلى ملحقات الأرض الزراعية كزرابي المواشي والمخازن وبيوت الفلاحين . وإذا كانت العين المؤجرة سيارة ، فترميماتها التأجيرية هي الترميمات البسيطة اللازمة لأبواب السيارة ومقاعد ما وعجلاتها وأجهزتها الميكانيكية والكهربائية ، إذا كانت هذه الترميمات ناشئة عن الاستعمال المألوف للسيارة . أما الترميمات الكبيرة لشيء مما تقدم فهي على المؤجر ، ما لم يثبت أنها نشأت بسبب خطأ المستأجر أو أحد تابعيه .

(١) ويعتبر عدم الحائط وإعادة بناؤه من الترميمات الكبيرة التي لا تقع على عاتق المستأجر (استئناف مخطط ١٠ نوفمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٩) . أما إصلاح الأجراس الكهربائية وأجهزة النور الكهربائي فهي من الترميمات التأجيرية وتقع على عاتق المستأجر (استئناف مخطط ٢٠ يناير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١٢٩) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢١٦ .

(٣) محمد حل إمام فقرة ١٢٥ ص ٢٨٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٥

ص ٥٢٣ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٢١٦ في الهامش - ويلعب بعض الفقهاء إلى أن لعرف لا يلزم بها المؤجر ولا المستأجر ، فلا يستطيع أحد الطرفين أن يجبر الآخر عليها (سليمان مرقس فقرة ٢١٨ ص ٣٩٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٠٠ - عبد المنعم فرج الصلة فقرة ١٥٨) .

(٥) وتنص على ذلك صراحة الفقرة الأولى من المادة ٩١٤ مدني إذ تقول : « على المستأجر

أن يقوم بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الاتصاف المألوف بالأرض المؤجرة ، ويلتزم بوجبه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساق والمرابى والمصارف ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار وللمباني المعلقة لسكنى أو للاستغلال ، كل هذا ما لم يقتض الاتفاق أو لعرف بهيمة . »

وإذا تعدد المستأجرون ، فالترميمات التأجيرية اللازمة للأجزاء المشتركة في الاستعمال بينهم ، كالباب الخارجى والسلم والفناء والسطح ، تكون فى رأى على المستأجرين تقسم فيما بينهم بنسبة استعمال كل منهم لهذه الأجزاء المشتركة (١) . وتكون فى رأى آخر - وهو الرأى الذى تفضله - على المؤجر ، إذ لا أحد من المستأجرين يسيطر على هذه الأجزاء المشتركة (٢) ، فىمكن أن تكون هذه الترميمات قد تسبب فيها أجنبى لاصلة للمستأجرين به (٣) . ومع ذلك يجوز جعلها على المستأجرين إذا اشترط المؤجر ذلك عليهم ، أو قضى العرف به . وإذا ثبت أن أحداً بالذات من المستأجرين هو الذى تسبب فى هذه الترميمات بخطأه ، فإنها تكون عليه وحده (٤) .

أما إجراء الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص وبياض ، ونزح الآبار (٥) والمراحيض ومصارف المياه ، وإصلاح المصعد ، وإجراء الترميمات الكبيرة فى السلم وفى دورات المياه ، فقد قلنا أنها تكون على المؤجر (٦) ، ما لم يثبت هذا أنها حصلت بخطأ من المستأجر أو أحد تابعيه .

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٨١٣ - فقرة ٨١٤ - دى پاچ ٤ فقرة ٦٦٤ - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٢٨٥ .

(٢) والذى يسيطر عليها عادة هو المؤجر عن طريق البواب (انظر آنفاً فقرة ٣٨٠) .

(٣) جيوار ١ فقرة ٤٨٤ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٧٠ ص ٢٨٢ - بلانيول

وريبير ١٠ فقرة ٥٨٣ - كولان وكايتان ودى لامورانديير ، فقرة ١٠٢٦ .

(٤) وينهب بعض الفقهاء فى مصر إلى أن هذه الترميمات لا تلزم المستأجرين إلا إذا

ثبت أن أحداً منهم بالذات قد حدث التلف بخطأه فيلزم هو بإصلاحه ، وفيما عدا هذه الحالة

يطلب أن يكون قصد المتعاقدين هو ترك حفظ الأشياء المشتركة على عاتق المؤجر ، وقد جرى

للعرف فى مصر على ذلك فيكون المؤجر هو الملتزم بإجراء الترميمات التأجيرية ، وهذا الرأى

قريب مما تقول به (عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٢٢ ص ٣٦٤ هامش ٣ - محمد على إمام فقرة

١٢٥ ص ٢٨٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٥ ش ٥٢٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة

١٥٨ - وانظر استئناف مختلط ٢٠ يناير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ١٣٠) . وينهب بعض آخر

إلا أن هذه الترميمات لا تلزم المستأجرين ولا تلزم المؤجر (سليمان مرقس فقرة ٢١٨

ص ٣٩٢) .

(٥) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه لا يوجد عرف مستقر فى جهة الرمل يقضى بأن

يكون نزح الآبار على المستأجر دون المؤجر (استئناف مختلط ٢٠ يناير سنة ١٩١٥ م ٢٧

ص ١٣٠) .

(٦) انظر آنفاً فقرة ٣١٦ .

٣٨٩ - الأساس الذى يقوم عليه التزام المستأجر بإجراء الترميمات

التأجيرية: تنص المادة ١٧٥٥ من التقنين المدنى الفرنسى بأن المستأجر لا يلتزم بإجراء الترميمات التأجيرية إذا كانت قد نشأت عن القِدَم (vétusté) أو عن قوة قاهرة. فالمستأجر فى القانون الفرنسى لا يلتزم بإجراء الترميمات التأجيرية إذا نتجت عن الاستعمال المألوف للعين قبلت من الاستعمال وكان القدم هو الذى تسبب فيها، أو إذا كانت هذه الترميمات قد نشأت عن قوة قاهرة، ويعدل القوة القاهرة العيب فى العين المؤجرة. فإذا كان المستأجر لا يلتزم بهذه الترميمات متى كانت نتيجة لقوة قاهرة أو للعيب أو للقدم، أى لسبب لا يمكن نسبته إلى خطأ المستأجر، فلا بد أن يكون الأساس الذى يقوم عليه التزام المستأجر بهذه الترميمات فى القانون الفرنسى هو خطأ مفترض فى جانبه، بحيث أنه لو تمكن من نفي هذا الخطأ، بأن أثبت أن الترميمات ترجع إلى قوة قاهرة أو إلى قدم العين المؤجرة أو إلى عيب فيها، فإنه لا يكون ملتزماً بإجراء هذه الترميمات (١).

أما فى التقنين المدنى المصرى فالأساس يختلف. ذلك أن هذا التقنين لم ينقل من التقنين المدنى الفرنسى الحكم الوارد فى المادة ١٧٥٥ منه، فلم يبق إلا الرجوع إلى القواعد العامة فى هذا الصدد. وهذه القواعد تقضى بأن المستأجر يستطيع أن يتخلص من الالتزام إذا أثبت أن الترميمات التأجيرية ترجع إلى قوة قاهرة (٢) أو إلى عيب فى العين المؤجرة، فهذا سبب أجنبي لا يد للمستأجر فيه ولا يمكن أن يكون مسئولاً عنه. ولكنه لا يستطيع أن يتخلص من التزامه إذا أثبت أن الترميمات ترجع إلى القدم، أو إلى الاستعمال المألوف للعين، فإن هذا الحكم يحتاج فى تقريره إلى نص خاص وجد فى التقنين الفرنسى ولم يوجد فى التقنين المصرى. وقد تعمد التقنين المصرى أن يغفل هذا النص، لأنه أقام التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية، لا على خطأ مفترض فى جانبه كما فعل التقنين الفرنسى، بل على أن

(١) بوردى وقال ١ فقرة ٩٣٠ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ هامش ٣٥ -

بلانبول وديوير ١٠ فقرة ٥٨٢ ص ٨١٩. وانظر الإيجار المؤلف ٢٨٣ وفقرة ٢٨٦.

(٢) ككسر ألواح الزجاج بسبب انفجار قبلة أو هبوب عاصفة شديدة (سليمان مرقس

فقرة ٢١٨ ص ٣٩١ - عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٢٢ - محمد كامل مرسى فقرة ١٤٤

ص ١٨٧ - محمد حل إمام فقرة ١٢٥ ص ٢٨٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٥ ص ٥٢٤ -

هد المنم فرج الصدة فقرة ١٥٨ ص ٢٢٣) .

هذه الترميمات اقتضاها الاستعمال المألوف للعين المؤجرة ، وهذا أيسر في التطبيق من الناحية العملية . والمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى صريحة في هذا المعنى ، فهي تقول : « ينص المشروع (م ٧٨٦) على إلزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف ، مما يفترض فيه أن خطأ المستأجر أو أن الاستعمال المعتاد للعين قد اقتضاه . وهذا بخلاف التقنين الفرنسى (م ١٧٥٥) فإنه يقضى بأن الترميمات التأجيرية لا تكون على المستأجر إذا كان السبب فيها هو قدم العين المؤجرة . وقد نقل المشروع الحكم الذى أخذ به عن التقنين البولونى (م ٣٧٣ مقرة ٢) وعن تقنين الالتزامات السويسرى (م ٢٦٣ فقرة ٢) ، وهو حكم أيسر تطبيقاً من الناحية العملية » (١) .

فيكون المستأجر إذن ، فى التقنين المصرى ، ملزماً بإجراء الترميمات التأجيرية حتى لو أثبت أنها ترجع إلى قدم العين المؤجرة أو إلى الاستعمال المألوف . ولكنه يتخلص من هذا الإلزام إذا هو أثبت أن الترميمات ترجع إلى قوة قاهرة أو إلى عيب فى العين المؤجرة ، فعند ذلك تكون الترميمات على المؤجر ويلتزم بإجرائها لأنها ضرورية للانقضاء بالعين . وعلى المؤجر أن يثبت ، بجميع طرق الإثبات لأن الأمر يتعلق بواقعة مادية ، أن العين حصل فيها ما يستلزم إجراء ترميمات ضرورية . فتكون هذه الترميمات على المستأجر ، إلا إذا أثبت أنها إنما نشأت من عيب فى العين المؤجرة أو من قوة قاهرة فتكون على المؤجر (٢) .

والإلزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية ليس من النظام العام ، فيجوز

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ص ٥٣٢ - وهذا هو أيضاً الأساس الذى كان التزام المستأجر يقوم عليه فى التقنين المدنى القديم . وقد كتبنا ، فى عهد هذا التقنين ، فى هذا الصدد ما يأتى : « ويظهر لنا أن هناك فرقاً بين الأساس الذى يبنى عليه التزام المستأجر بالتصليحات فى لقناتون المصرى والأساس الذى يبنى عليه نفس الإلزام فى القانون الفرنسى . فمن هذا القانون سبق أن رأينا أن أساس الإلزام هو تقصير مفروض فى جانب المستأجر لا يتخلص من تبعه إلا إذا أثبت أنه لا يوجد تقصير فى جانبه . أما الأساس فى لقناتون المصرى فهو التزام المستأجر بالمطالبة بالشئ المؤجر عنابة الرجل الحازم الرشيد (اقرأ عنابة الرجل المعتاد) ، وهذا لا يبنى أن هناك تقصيراً مفروضاً فى جانبه : انظر هالتون ٢ ص ١١٦ ، (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٨٩ ص ٣٥٩ هامش ٢) - وانظر أيضاً دى هلتس ٢ الإيجار فقرة ٦٤ - وقارن جرانولان فى العقود فقرة ٣٧٦ وهامش رقم ١ .

(٢) بومدى وقال ١ فقرة ٩٢٩ مكررة ثالثاً وقرة ٩٣٠ - الإيجار للمؤلف فقرة

الاتفاق على تشديد هنا الالتزام وعلى تخفيفه وعلى الإعفاء منه . والنص صريح في هذا المعنى ، إذ تقول العبارة الأخيرة من المادة ٥٨٢ مدني : « ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك » . ومن ثم يجوز للموَجِّر أن يشترط على المستأجر أن يقوم بجميع الترميمات التأجيرية ولو كانت ناشئة عن عيب في العين المؤجرة أو عن قوة قاهرة^(١) . كذلك يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجِّر ألاَّ يقوم بالترميمات التأجيرية إذا كانت ترجع إلى القدم أو إلى الاستعمال المألوف ، أو ألاَّ يقوم بها أصلاً حتى لو نشأت عن خطأه ، ما لم تكن ناشئة عن خطأه الجسيم أو عن فعله العمد . ولكن يجوز للمستأجر أن يشترط إعفاءه من الالتزام حتى لو كانت الترميمات ناشئة عن خطأ جسيم أو عن فعل عمد صادر من أحد تابعيه . وليس في هذا كله إلا تطبيق للقواعد العامة . ولا يجوز التوسع في تفسير هذه الشروط الخاصة ، وعند الشك تفسر ضد من وجد الشرط لمصلحته . فإذا اشترط المؤجِّر على المستأجر أن يقوم بالترميمات ولم يحدد نوعها ، انصرف ذلك إلى الترميمات التأجيرية دون غيرها ، وكان الشرط مجرد تأكيد للقواعد العامة^(٢) . والشرط القاضي على المستأجر بالقيام بجميع الترميمات التأجيرية لا يتضمن الترميمات التي ترجع إلى عيب في العين المؤجرة ، إلا إذا ذكر ذلك صراحة في الشرط^(٣) . والشرط انقاضي بالأداء يقوم المستأجر بالترميمات التأجيرية لا يعفيه من القيام بهذه الترميمات إذا نشأت عن خطأه ، ما لم يشترط صراحة إعفاءه من ذلك^(٤) .

٣٩٠ — الجزاء المترتب على إهمال المستأجر بالالتزام : وإذا ثبت أن هناك ترميمات تأجيرية يلتزم بها المستأجر على الوجه الذي قلناه ، فلمؤجِّر أن يلزمه بالتنفيذ عيناً فيجبره على إجراء هذه الترميمات ولو كان ذلك أثناء مدة الإيجار^(٥) .

(١) قرب استئناف مخطط ٦ مايو سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٣٩٦ .

(٢) لوران ٢٥ فقرة ٤٢٩ - جيوار ٢ فقرة ٤٦٩ - بودري وقال ١ فقرة ٨٠١ -

استئناف مخطط ١٠ نوفمبر سنة ١٩٠٩ م ٢٢ ص ٩ .

(٣) بودري وقال ١ فقرة ٨٠١ .

(٤) بلانيول وريير ١٠ فقرة ٥٨٢ .

(٥) ولكن كثيراً من الفقهاء الفرنسيين لا يعطى للمؤجِّر هذا الحق إلا بعد نهاية الإيجار

مادامت الترميمات لا تستوجب الاستعمال ولا ينشأ من إرجائها خطر على العين ، لاحتمال أن المستأجر يقوم بها من تلقاء نفسه أثناء الإيجار (ديفرجيه ١ فقرة ٤٤٨ - جيوار ١ فقرة -

ولا يجوز للمستأجر ، إذا طلب المؤجر التنفيذ عيناً ، أن يقتصر على عرض تعويض عن الضرر . بل للمؤجر أن يلزمه بالتصليح عيناً ولو تحت طائلة التهديد المالي ، وله أن يقوم بهذا العمل على نفقته بإذن من القضاء . كما أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إعطاءه المصروفات اللازمة للقيام بالتصليح بنفسه ، إذا أراد المستأجر أن يقوم به هو . هذا ما لم يكن عقد الإيجار قد انتهى ، ففي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر أن يطلب القيام بنفسه بالترميمات لأن العين بعد نهاية الإيجار لم تصبح في حيازته^(١) .

٢٠٩ - ميك ١٠ - فقرة ٢٥١ - بلاز ولوربيرير ١٠ - فقرة ٥٨٤ ص ٨٢٣ - أنيكلوبيسي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٨٢١) . بل هناك من الفقهاء من يقول بعدم إصطاه المؤجر هذا الحق مطلقاً إلا في نهاية الإيجار ، لأن المفروض أن الترميمات التأجيرية بسيطة لا يمكن أن ينشأ من إرجائها خطر على العين ، ولأن في إعطاء المؤجر الحق في مطالبة المستأجر بالقيام بها أثناء مدة الإيجار تحسباً لباب نزاع مستمر (بلانيول وريبير وبولانجه ٢ فقرة ٢٧١٥) .

والصحيح من الناحية القانونية أن المؤجر هذا الحق ولوقبل نهاية الإيجار متى قام سببه ، فإذا كانت العين في حاجة إلى ترميمات تأجيرية فليس في القانون ما يجبر المؤجر على الانتظار إلى نهاية الإيجار حتى يطالب المستأجر بإجرائها ، بل هو يستطيع أن يطلب إجرائها في الحال (بودرى وقال ١ فقرة ٨١٥ - الإيجار المؤلف فقرة ٢٨٧ - سليمان مرقس فقرة ٢١٨ ص ٣٩٢ - ص ٣٩٣ - عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٢٢ - منصور مصطفي منصور فقرة ٢٠٥ ص ٥٢٤ - عبد المنعم فرج الصلحة فقرة ١٦٠ ص ٢٢٤) . شأن الترميمات التأجيرية في ذلك شأن لزامة الترميمات التي أحدثها المستأجر في العين (انظر آنفاً فقرة ٣٧٥) ، وشأن إصلاح الضرر الذي أصاب العين من جراء إخلال المستأجر بالتزامه من المحافظة عليها (انظر آنفاً فقرة ٣٨٦) . غير أن المؤجر هنا ، من الناحية العملية ، لا يتعقب المستأجر في كل وقت ليرى إذا كانت العين في حاجة إلى ترميمات تأجيرية فيلزمه القيام بها ، ولو فعل ذلك لتجشم من العناء ما هو في غير حاجة إليه . وإنما هو يتبين عادة حاجة العين إلى الترميمات التأجيرية في نهاية الإيجار ، عندما يرد له المستأجر العين ، فعندها يطالبه بإجراء هذه الترميمات .

وقد ورد في المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في محصر الترميمات التأجيرية ما يأتي : « فإن كان التلف يرجع إلى استعمال الشيء استعمالاً مألوفاً فلا يكون مسئولاً عنه ، وهذا لا يمنع من أن يقوم بالترميمات التأجيرية التي اقتضها الاستعمال المألوف للشيء ، فهي عليه كما تقدم ، فإذا لم يتم بها فإنه لا يجبر عليها ، ولكن لا يلتزم بها المؤجر » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٥) . ويصح أن يكون المقصود من عبارة « فإنه لا يجبر عليها » أن المستأجر لا يجبر على إجراء الترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار ، وإنما يجبر عليها على إجرائها عند رد العين إلى المؤجر . والصحيح ، من الناحية القانونية كما قلنا ، أن المستأجر يجبر على إجراء الترميمات الضرورية ، لا عند نهاية الإيجار فحسب ، بل أيضاً أثناء مدة الإيجار - انظر في هذه المسألة عبد الفتاح عبد الباق فقرة ٢٢٢ هامش ١ - منصور مصطفي منصور فقرة ٢٠٥ ص ٥٢٢ .

(١) بودرى وللال ١ فقرة ٨١٦ .

وللموَجِر، إذا لم يختر التنفيذ العيني، أن يطلب فسخ الإيجار لعدم قيام المستأجر بالتزامه، وذلك طبقاً للقواعد العامة، والمحكمة تقدر هذا الطلب. ويندر جداً أن تجيب إليه، لأن في عدم قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية مالا يستوجب عادة ضرراً للموَجِر يبرر فسخ الإيجار، والضرر عائد في الغالب على المستأجر نفسه لأنه لا ينفع بالعين انتفاعاً كاملاً إن لم يهتم بهذه الترميمات. وتكتفى المحكمة غالباً بإلزام المستأجر بالتنفيذ العيني أو تحكيم عليه بالتعويض. وعلى كل حال إذا قام المستأجر بالترميمات التأجيرية قبل النطق بالحكم، فالمحكمة لا تقضى بالفسخ، وهذا تطبيق للقواعد العامة (١).

وسواء طلب الموَجِر التنفيذ العيني أو طلب فسخ الإيجار، فله في الحالتين أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه: ويدخل في التعويض، إذا لم يتم المستأجر بالترميمات بنفسه، المصروفات التي تقدرها المحكمة لإجراء هذه الترميمات، وكذلك التعويض عن خلو المنزل مدة إجرائها بعد نهاية الإيجار بشرط أن تكون مدة معقولة ومصروفات الدعوى وأنعاب الخبراء، وكذلك ما قد يصيب العين المؤجرة من الضرر الناشئ من عدم قيام المستأجر بالترميمات في الوقت المناسب (٢). ولا يجوز للمستأجر أن يسرد بالتعويض من الموَجِر أو أن يمتنع عن دفعه له، حتى لو ثبت أن الموَجِر لم يستعمل مبلغ التعويض في ترميم العين بعد نهاية الإيجار، فقد لا تكون به حاجة إلى ذلك، كأن تنزع منه ملكية العين، أو أن يؤجرها لآخر ولا يتطلب هذا أن يقوم الموَجِر بالترميم، أو يبيعهما (٣)، أو يستبقها لنفسه دون أن يجرى الترميم (٤).

وقد يفهم من سكوت الموَجِر عن الرجوع على المستأجر، لاسباب إذا كان

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ٢٨٧ ص ٢٥٧ هامش ٥ .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأن المستأجر إذا لم يتم بإجراء الترميمات التأجيرية وترك المكان المؤجر نهاية الإيجار يكون ملزماً بقيمة الإيجار في المدة اللازمة لإثبات الحالة وإجراء هذه الترميمات ونفقة الترميمات ورسوم الدعوى المستعجلة ودعوى إثبات الحالة وأنعاب الخبراء (استئناف مخطط ٢٤ نوفمبر سنة ١٩٣١ الهامة ١٢ رقم ٢٤١ ص ٤٦٩) .

(٣) وإذا باع الموَجِر العين، لم ينتقل حقه قبل المستأجر في الترميمات الضرورية إل المشتري، إلا إذا نزل له الموَجِر عن هذا الحق (أنسيكلوبيدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٨٢٤) .

(٤) بودوى وقال ١ فقرة ٨١٨ .

عقد الإيجار قد انتهى ومضت على انتهائه مدة طويلة ، أنه قد نزل عن حقه في ذلك^(١) . ويفهم هنا النزول الضمني بوجه خاص إذا تسلم المؤجر العين من المستأجر ولم يبدأ أية ملاحظة تدل على أن هناك تلفاً يجب على المستأجر القيام بإصلاحه^(٢) . ولكن إذا كان لا يفهم من هذا السكوت نزول المؤجر عن حقه ، فهذا الحق لا يسقط إلا بالتقادم الطويل ، ومدته خمس عشرة سنة^(٣) .

المطلب الثاني

مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة

٣٩١ - اختلف ما بين التقنين القديم والجديد : لم يرد في التقنين المدني القديم نص خاص بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ، على خلاف التقنين المدني الفرنسي فقد وردت فيه نصوص خاصة بهذه المسئولية ، فكان من المتعين إذن في عهد التقنين المدني القديم تطبيق القواعد العامة في تحديد مسئولية المستأجر إذا احترقت العين المؤجرة . أما التقنين المدني الجديد فقد جارى التقنين المدني الفرنسي ، فأورد نصاً خاصاً بمسئولية المستأجر عن الحريق خرج فيه على القواعد العامة كما فعل التقنين الفرنسي ، ونظر في ذلك إلى أن حريق العين المؤجرة أمر خطير لا بدائيه في خطورته تلف العين أو هلاكها بسبب آخر غير الحريق ، فشدد من مسئولية المستأجر عن الحريق إلى حد بعيد حتى يواجه بذلك ما ينطوى عليه الحريق من خطورة بالغة .

ونرى من ذلك أن مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني القديم لا تختلف في شيء عن مسئوليته عن هلاك العين بسبب آخر غير الحريق . أما في التقنين المدني الجديد فمسئولية المستأجر عن الحريق أشد بكثير من مسئوليته العادية عن هلاك العين .

ولما كان كثير من عقود الإيجار لا تزال خاضعة لأحكام التقنين المدني القديم

(١) دثرجيه ١ فقرة ٤٥٥ - جوار ١ فقرة ٥١٤ .

(٢) بودى وقال ١ فقرة ٨٢١ .

(٣) بودى وقال ١ فقرة ٨٢٠ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٥٨٤ ص ٨٢٣ -

ص ٨٢٤ - وانظر في ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٢٨٧ .

كما سبق القول، وجب أن تبين أولاً أحكام هذا التقنين، ثم تنتقل إلى بيان أحكام التقنين المدني الجديد.

§ ١ - مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني القديم

٣٩٢ - عدم افتتاف هاتك الحريق عن هاتك الرهوك بغير الحريق -

عبء الإثبات على المؤجر في الحالتين : لما كان التقنين المدني القديم لا يشتمل ، كما قدمنا ، على نص خاص بحالة الحريق ، فقد كان الرأى الراجع فى هذا التقنين أن تكون حالة هلاك العين بالحريق كحالة هلاكها بغير الحريق ، ويسرى على الحالتين جميعاً نص المادة ٣٧٨ / ٤٦٣ ويمر على الوجه الآتى : « يجب على المستأجر حين انتهاء الإيجار أن يرد ما استأجره بالحالة التى هو عليها ، بغير تلف حاصل من فعله أو من فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكناً معه أو من فعل المستأجر الثانى ، إلا أن وجد شرط يخالف ذلك » .

ورد المستأجر للعين فى الحالة التى هى عليها وقت الرد معناه أنه يرد ما ولو كانت فى حالة تلف فى ذلك الوقت ، فهو قد قام بالتزامه إذا ردها ولو بهذه الحالة . وإنما يجب ألا يكون التلف حاصلًا من فعله أو من فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكناً معه أو من فعل المستأجر من الباطن . وكان الرأى الغالب فى القضاء المصرى هو أن حصول التلف من فعل المستأجر أو من فعل من هو مسئول عنه لا يفترض ، ولا يجب على المستأجر أن يثبت العكس ، بل المؤجر هو الذى يثبت أن التلف إنما حصل من المستأجر أو من فعل تابعيه . فعبء الإثبات يحمله المؤجر لا المستأجر ، فإذا لم يستطع المؤجر إثبات ذلك كان المستأجر غير مسئول عن التلف وتحمله المؤجر .

ويتفرع على ذلك أنه إذا احترقت العين ، كان على المؤجر أن يثبت أن الحريق هو من فعل المستأجر أو من فعل تابعيه ، وإلا انتفت مسئولية المستأجر .

ولعل السبب فى الأخذ بهذا الرأى فى حالة الحريق وفى حالة التلف لأى سبب آخر هو عين الفكرة المتمشية فى عقد الإيجار من حيث التزامات المؤجر ، وما يوجد فى ذلك من الفرق بين التقنين القديم من جهة وبين التقنين الجديد والتقنين الفرنسى من جهة أخرى . فقد تقدم أن المؤجر فى التقنينين الأخيرين يلتزم

بتسليم العين في حالة حسنة ، أما في التقنين القديم فإنه لا يلتزم بتسليم العين إلا في الحالة التي هي عليها في الوقت المعين لبدء الانتفاع ، فساق ذلك إلى تقرير أن المستأجر لا يرد العين إلا بالحالة التي هي عليها وقت الرد . فإذا كانت تالفة في هذا الوقت ردها بحالتها هذه ، ويكون قد وفى بالتزامه . فإذا كان الموجر يدعى أنه لم يوف بهذا الالتزام لأن التلف الموجود بالعين قد حصل من فعله أو من فعل تابعيه ، فعلى الموجر أن يثبت هذه الدعوى . وقد استنتج من ذلك أن التقنين القديم أراد مخالفة التقنين الفرنسي في حالتى التلف والحريق ، فجعل عبء الإثبات على الموجر في الحالتين ، وهذا ما دعاه الأئمة بتقل تصوص التقنين الفرنسي (م ١٧٣٢ و ١٧٣٣ مدنى فرنسى) التى تجعل عبء الإثبات فى التلف وفى الحريق على المستأجر . وقد أخذ بهذا الرأى أكثر المحاكم وأكثر الفقهاء (١) . وعلى هذا يكون الرأى الراجع فى التقنين المدنى القديم أنه إذا

(١) قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن القانون المصرى لم يقرر القاعدة المنصوص عليها فى المادة ١٧٣٢ مدنى فرنسى ، وعلى ذلك فلاجل معرفة من المسئول عن حريق العين المؤجرة يجب الرجوع إلى قواعد الإثبات العادية ، ومنها يتضح أن المستأجر لا يلتزم بقيمة الضرر الذى ينشأ عن الحريق إلا إذا أثبت المالك أن هذه الحريق وقعت بإهمال المستأجر المذكور أو بإهمال الأشخاص الذين يسأل عن عملهم مثل الخادم أو الولد القاصر (استئناف وطنى ٩ نوفمبر سنة ١٩١٤ الشرائع ٢ رقم ٨٥ ص ٨٨) . وقضت أيضاً بأن المستأجر غير ملزم بتعويض التلف الحاصل فى العين المؤجرة إلا إذا كان التلف حاصلًا من فعله أو من فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكناً معه أو من فعل المستأجر الخاف ، إلا إن وجد شرط يخالف ذلك ، فإذا حصل حريق فى مبان مؤجرة فلا يمكن إلقاء مسئولية الحريق على المستأجر جزائفاً ، ويجب إثبات أن الحريق من فعله أو من فعل الأشخاص الذين ذكرتهم المادة (استئناف وطنى ٣١ يناير سنة ١٩٢٤ الجماعة ٥ رقم ٢٠٤ ص ٢٢١) . وانظر أيضاً استئناف وطنى ١٢ يناير سنة ١٩٢٠ المجموعة الرضمية ٢١ رقم ٦٧ ص ١١٠ - استئناف مختلط ٢٧ فبراير سنة ١٨٧٩ المجموعة الرضمية المختلطة ٤ ص ١٥٩ - ٢٩ يناير سنة ١٨٨٠ المجموعة الرضمية المختلطة ٥ ص ١٢٥ - ٢٧ مايو سنة ١٨٨٠ بوردهلى ٤٦٣ - ٤ - ٩ مارس سنة ١٨٩٣ م ٥ ص ١٥٧ - أول يونيو ١٩٠٤ م ١٦ ص ٢٨٩ - ١٨ فبراير سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٢٢٨ - ٣١ مارس سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ٢٥١ - ١٥ مايو سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٣٥٩ - ١٧ يونيو سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٥٦٧ - ٢٢ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٢٨ .

وانظر جرانمولان فى العقود ققرة ٣٩٢ وققرة ٣٩٣ - دى هلتس ٢ الإيجار ققرة ١١٩ - هالتون ٢ ص ١٣٢ - أحمد ضعى زغلول ص ٢٧٨ - ويكنى أكثر هؤلاء الفقهاء بتقرير ما سار عليه القضاء المصرى من أن مسئولية المستأجر عن الحريق مسئولية تفصيرية ، فيقع على الموجر عبء الإثبات . وقد أشار الأستاذ هالتون إلى إمكان تفسير نصوص التقنينين =

احترقت العين فالمستأجر غير مسئول عن ذلك ، ما لم يثبت المؤجر أن الحريق

= المصري والفرنسي بحيث يكون الحكم واحداً فيهما، ويكون عبء الإثبات على المستأجر وكليهما . وقد كنا في عهد التقنين المدني القديم نختلف الفقه والقضاء فيما سلف ذكره ، ونذهب إلى أن مسئولية المستأجر عن رد العين بغير تلف مسئولية عقدية ، ولم يرد الشرع في المادة ٢٧٨ / ٤٦٣ أن يجعل عبء الإثبات على عاتق المؤجر ، فهو لم يصرح بذلك ، بل ترك مسألة الإثبات دون أن يشير إليها . فأمام هذا الفروض يجب تفسير النصوص بما يجعلها تتفق مع القواعد العامة . وهذه تقضى بأن المستأجر مسئول عن رد العين مسئولية عقدية ، فعليه هو إثبات أن التلف الحاصل ليس من فعله أو من فعل تابعيه . ولما كان المستأجر قد تسلم العين المؤجرة ولم تكن قد احترقت ، فإنه يجب عليه أن يردّها غير محترقة ، فإذا احترقت بعد أن تسلمها وجب عليه إثبات أن الحريق لم تقع بخطأه أو بخطأ أحد من تابعيه ، ويكون في ذلك أن يثبت أنه اتخذ جميع الاحتياطات المعقولة للمحافظة على العين ، وليس عليه أن يثبت أن الحريق وقعت بسبب أجنبي على الوجه المنصوص عليه في المادة ١٧٣٣ مدني فرنسي (الإيجار للمؤلف فقرة ٢٩٩ وفقرة ٣٠٠ ص ٣٨٢ هامش ٢- وانظر أيضاً سليمان مرقس فقرة ٢٣١ ويذهب إلى أن المستأجر لا يتخلص من المسئولية عن الحريق في عهد التقنين المدني القديم إلا بإثبات السبب الأجنبي) .

وقد أخذت بعض المحاكم في عهد التقنين المدني القديم بمبدأ أن عبء الإثبات يقع على المستأجر ، فعليه هو أن يثبت أن الحريق قد وقعت بقوة قاهرة أو بغير خطأ منه (استئناف مخطط ٢٣ مارس سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٢٤٦ - ١٥ مايو سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٣٥٩ - استئناف وطني ٢١ مارس سنة ١٩٠١ المجموعة الرسمية ٣ رقم ٢٣ ص ٧١ - ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٢١ الحاماة ٣ رقم ٤٣ ص ٧٤ وقد جاء في حيثيات هذا الحكم ما يأتي : « وحيث إن المستأجر مكلف بالعناية بما يستأجر والمحافظة عليه كحفاظته على ماله ، فكل ضرر يحصل بالحمل المؤجر على المستأجر إثبات ألا يد له فيه كإهمال أو غير . وليس في هذا التكليف ما يخرج عن حد العاقبة ، إذ أن الحمل تحت يده ، ويسهل عليه القيام بمثل هذا الإثبات وذلك بخلاف المؤجر ، فهو يعهد عن الحمل ، وليس لديه ما يسمح له بمراقبته ، والعناية به ، واتقاء ما يقع من مثل حوادث الحريق ، والوقوف على كيفية حدوثه لجعل الإثبات على عاتقه » .

ثم قضت بعد ذلك محكمة النقض في عهد التقنين المدني القديم بأن القانون المدني قد أورد في أحكام الإجارة حكماً خاصاً بمسئولية المستأجر من الشيء المؤجر جرى به نص المادة ٣٧٨ . وقد يقضى بمسئولية عن التلف الحاصل بفعله أو بفعل مستخدميه أو بفعل من كان ساكناً معه أو بفعل المستأجر الثاني . وهذا النص يرتب على المستأجر مسئولية خاصة عن فعل الغير ليست هي المسئولية العامة المقررة في المادة ١٥٢ ، بل تختلف عنها في مداها وشرايطها ، فحصر مسئولية المستأجر في حدود المادتين ١٥١ و ١٥٢ وحدها يكون مخالفاً للقانون ، وإذ كان الحريق نوعاً من التلف ، فإن المستأجر يكون مسئولاً عنه متى توافرت شروط المادة ٣٧٨ السابقة للذكر (نقض مدني ١٨ نوفمبر سنة ١٩٤٨ مجموعة عمر ٥ رقم ٣٣٨ ص ٦٥٨) .

تتأ من فعله (١) ، أو من فعل مستخدميه (٢) ، أو من فعل من كان ساكناً معه (٣) ، أو من فعل المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار ، إلا أن وجد شرط يخالف ذلك (٤) .

٣٩٣ - مسؤولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني القديم مسؤولية

تقصيرية : ومن هذا نرى أن مسؤولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن مجرد وجود مواد قابلة للاحتراق في المكان الذي يشغله المستأجر لا يكون سبباً في مسؤوليته ، مادامت هذه المواد لم تكن السبب المباشر في الحريق ، ولا يمد وضعها في المكان المؤجر خطأ من جانب المستأجر (استئناف مختلط أول مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٨١) .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه في حالة حدوث حريق في عقار ، إذا ثبت أن المستأجر ، وهو ممنوع في عقد الإيجار من استعمال اللعين المؤجرة لغير السكن ، قد خالف ذلك وحول المكان إلى مشغل وضع فيه مادة قابلة للاحتراق ، فهو مسئول عن الحريق ، إذا قام الدليل على أن النار بدأت في المكان الذي يشغله ، وأن السبب فيها رهونة من أحد العمال الذين يعملون عنده وقد أهمل في مراقبته (استئناف مختلط أول يوفية سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ٢٨٩) .

(٣) ويمد صاحب الفندق مسئولاً عن إهمال النازلين في الفندق . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن من استأجر محلاً بقصد جملة فندقاً ، فهلك الفندق بحريق ناشئ عن إهمال أحد النازلين فيه ، كان المستأجر مسئولاً قبل المالك عن هلاك اللعين ، غير أن له أن يدخل من تسبب في الحريق ضامناً في الدعوى ليعرضه ما قد يحكم به عليه من التضمينات (استئناف وطني ١٢ يناير سنة ١٩٢٠ المجموعة الرسمية ٢١ رقم ٦٧ ص ١١٠) .

(٤) فيجوز أن يشترط المؤجر إعفائه من المسؤولية ، ولكنه يبقى مسئولاً عن فعله العمد وخطأه الجسيم . والأغلب أن يشترط المؤجر أن يكون المستأجر مسئولاً عن الحريق مسؤولية عقدية وأنه لا يتخلص من المسؤولية إلا إذا أثبت أن الحريق وقعت بسبب أجنبي كما هو الأمر في التقنين المدني الفرنسي وفي التقنين المدني الجديد ، فهذا الشرط صحيح ويجب العمل به . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المستأجر الذي قبل أن يعامل بأحكام القانون الفرنسي في مسؤوليته عن الحريق يكون مسئولاً عنها ، إلا إذا أثبت أنها قد وقعت بالقضاء والقدر أو بقوة قارة أو بيبب في البناء أو أن النار امتدت من منزل مجاور ، ولا ينشئ مسؤولية المستأجر في هذه الحالة أن المؤجر قد أمن على العقار المؤجر ضد الحريق (استئناف مختلط أول مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٨٠ - وانظر أيضاً : استئناف مختلط ٢٨ يناير سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٢٣٤ - ١٧ يوفية سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٥٦٨ - ٢٢ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٢٨ - مصر الكلية الوطنية ١٧ يناير سنة ١٩٣١ الهامة ١٣ رقم ١٤١ ص ٣١٢) . ويلاحظ أن قبول المستأجر معاملته طبقاً للقانون الفرنسي في مسؤوليته عن الحريق لا يجعله مسئولاً قبل مستأجر آخر عن الضرر الذي يصيب هذا الأخير من الحريق ، بل يجب إثبات تقصير في جانبه لأن مسؤولية المستأجر قبل مستأجر آخر ليست مسؤولية عقدية بل هي مسؤولية تقصيرية (استئناف مختلط أول مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٨٠ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم) .

للقديم ليست مسئولية عقدية كما هي في التتئين المدني الفرنسي وفي التتئين المدني البلجيدي ، بل هي مسئولية تقصيرية^(١). ويترتب على ذلك أنه يجب على المستأجر أن يعرض المؤجر جميع الأضرار المباشرة التي أصابته من جراء الحريق ، سواء كانت هذه الأضرار متوقعة أو غير متوقعة ، بخلاف ما إذا كانت المسئولية مسئولية عقدية فإن المستأجر في هذه المسئولية لا يعرض إلا الأضرار المباشرة المتوقعة . فيجب إذن على المستأجر ، ومسئوليته مسئولية تقصيرية ، أن يدفع تعويضاً للمؤجر عن إعادة بناء المنزل المحترق ولا يقتصر في ذلك على الجزء الذي استأجره^(٢) ، وكذلك يدفع تعويضاً عما فات المؤجر من استثمار العين في المدة التي يعاد فيها البناء ، وعن أمتعة المؤجر التي قد تكون موجودة في المنزل واحترقت معه ، وبالإجمال يعرض عن جميع الأضرار التي أصابت المؤجر من جراء الحريق ولو كان سببها السعى في إطفاء الحريق أو منعها من الانتشار . هذا ويلاحظ أنه وإن كانت مسئولية المستأجر عن الحريق في التتئين المدني القديم مسئولية تقصيرية ، إلا أنه يكون مسئولاً عن فعل تابعه ، لا بموجب المادة ٢١٤/١٥٢ منقذ وهي تشترط أن السيد لا يلتزم بتعويض الضرر الناشئ للغير عن أفعال خدمه إلا متى كان واقعاً منهم في حالة تأدية وظائفهم ، بل بموجب المادة ٤٦٣/٣٧٨ وهي لا توجب هذا الشرط^(٣) .

(١) والأخذ بهذا الرأي يقتضى القول بأن المسئولية العقدية كانت ، في عهد التتئين المدني القديم ، لا تجب المسئولية التقصيرية ، إذ المستأجر وطلخته بالمؤجر ينظمها عقد الإيجار مسئول نحو المؤجر مسئولية تقصيرية .

(٢) أما لو كانت مسئولية المستأجر مسئولية عقدية ، فإنه لا يكون مسئولاً بالعقد إلا عن رد الجزء الذي استأجره دون سائر الأجزاء .

(٣) فكان مسئولية المستأجر عن فعل الخدم في التتئين المدني القديم أشد من مسئولية لو لم يكن مستأجراً ، لأنه في هذه الحالة الأخيرة لا يسأل إلا عن فعل الخدم الحاصل أثناء تأدية الخدمة . وهذه الحالة الشاذة غير موجودة في التتئين المدني الفرنسي ولا في التتئين المدني البلجيدي ، إذ أن المستأجر في هذين التتئين لا يسأل عن فعل التابع في غير تأدية وظيفته إلا مسئولية عقدية ، فعدم تقييد مسئولية بكون الفعل يقع أثناء تأدية الوظيفة يقابله تخفيف في هذه المسئولية يجعلها عقدية لا يلتزم فيها المستأجر إلا بتعويض الضرر المباشر غير المتوقع . أما في التتئين المدني القديم فتقيد وقوع الفعل أثناء تأدية الوظيفة غير موجود ، والمسئولية مع ذلك مسئولية تقصيرية يلتزم فيها المستأجر بتعويض الضرر المباشر متوقفاً كان أو غير متوقع (الإيجار للمؤلف فقرة ٣٠١ ص ٢٨٥ هامش ١ - قارن سليمان مرقس فقرة ٢٢١ ص ٤١٢ هامش ١) .

٣٩٤ - تأمين المستأجر على مسؤوليته في التقنين المدني القديم : وليس للمستأجر في التقنين المدني القديم نفس الصالح الذي للمستأجر في التقنين المدني الجديد وفي التقنين المدني الفرنسي من التأمين على مسؤوليته عن الحريق ، فإن مسؤولية المستأجر في التقنين الأول أخف بكثير منها في التقنين الأخيرين . ومع ذلك إذا أمن المستأجر في التقنين المدني القديم على مسؤوليته ، وتحققت هذه المسؤولية بأن أثبت المؤجر في جانبه تقصيراً ، وأراد المؤجر أن يرجع على شركة التأمين ، فليس له الرجوع عليها بدعوى مباشرة ، وليس له حق امتياز على مبلغ التأمين المستحق دفعه من شركة التأمين للمستأجر . بل ليس له إلا أن يرجع بدعوى غير مباشرة باسم مدينه المستأجر على شركة التأمين ، وفي هذه الحالة يقسم مائر دائتي المستأجر مع المؤجر مبلغ التأمين (١) .

وسرى أن الحكم لم يتغير في التقنين المدني الجديد ، فلا يستطيع المؤجر أن يرجع على شركة التأمين بدعوى مباشرة (٢) . ولم تعط هذه الدعوى المباشرة إلا للعامل قبل شركة التأمين في شأن إصابات العمل بموجب القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٥٠ (٣) .

(١) جرائمولان في العقود فقرة ٤٠٣ - ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المضرور في حادث أو خلفاءه يستطيعون الرجوع مباشرة حل المؤمن للشخص المسئول من هذا الحادث ، ويرتب حل ذلك أنه عندما يثبت خطأ المسئول عن الحادث ثبوتاً صحيحاً ، فلا تستطيع شركة التأمين أن تدفع دعوى المضرور إلا في حدود مبلغ التعمير المتفق عليه في عقد التأمين وهي العقود المرسومة لمسئوليتها (استئناف مختلط ٨ مارس سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ١٨٧ - وانظر أيضاً استئناف مختلط ١٨ أبريل سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٢٥٧ - ١٩ يناير سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ١٠٥ - ١٣ يونيو سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٢٢) .

والقول بأن المضرور دعوى مباشرة قبل شركة التأمين دون نص لا يمكن تخريجه وفقاً لقواعد العامة إلا عن طريق الاشتراط لمصلحة الغير ، فيقال إن المستأجر عندما تعاقد مع شركة التأمين اشترط لمصلحة المؤجر ، فصار لهذا حق مباشر قبل شركة التأمين ، ويرجع في ذلك لوثيقة التأمين لينظر هل يمكن أن يستخلص من نصوصها هذا الاشتراط (الوسيط ١ فقرة ٦٥٧ ص ٩٨٤ هامش ١) - على أنه لا يزال من الممكن ، إذا لم يستخلص الاشتراط لمصلحة المؤجر من نصوص عقد التأمين ، أن يتفاهم المؤجر مع شركة التأمين مباشرة على أن تعطيه مبلغاً أقل من التعمير المستحق للمستأجر ، بشرط أن ينزل عن حق رجوعه حل المستأجر وهو الشرط الأساسي لرجوع المستأجر عليها (الإيجار المؤلف فقرة ٣٠٣ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٤٥ ص ٨٤٤ هامش ١)

(٢) انظر مايلي فقرة ٤٠٢ - الوسيط ١ فقرة ٦٥٧ .

(٣) انظر في ذلك الإيجار المؤلف فقرة ٣٠٣ .

٣٩٥ - حانة تعود التأسيرين في التقنين المدني القديم : وإذا تعدد المستأجرون في عقار واحد ، فسئولتهم في التقنين المدني القديم لاتزال مسئولية تقصيرية على الرأي الراجح ، أى أنهم لا يكونون مسئولين عن شيء إلا إذا أثبت المؤجر تقصيرا في جانبهم أو في جانب بعضهم . ولا يكفي أن يثبت أن النار قد بدأت عند أحدهم حتى يكون هذا مسئولا ، بل لابد من إثبات تقصيره ، وحينئذ يكون من ثبت عليه التقصير دون غيره هو المسئول عن جميع ما احترق ، ما استأجره وما لم يستأجره .

ولما كانت المسئولية هنا مسئولية تقصيرية ، فالمستأجرون متضامنون في هذه المسئولية (م ١٥٠ - ٢٠٧/١٥٣ - ٢١٥ مدني قديم)^(١) . ولكنهم فيما بينهم يتقاسمون ما يدفعونه من التعويض للمؤجر بالتساوي لا بنسبة أجرة المثل ، لأن هذا هو المنطبق على القواعد العامة ما دام لا يوجد نص خاص . وإذا كان أحد المسئولين معسرا ، نحمل الباقي نتيجة إعساره .

وإذا سكن المؤجر مع المستأجرين في عقار واحد ، لم يستطع الرجوع إلا على من يثبت تقصيره طبقاً للقواعد المتقدمة . فإذا استطاع إثبات تقصيرهم أو تقصير بعضهم ، ولكنهم أثبتوا هم أيضاً تقصيره معهم ، كان المقصرون كلهم مسئولين ، ويرجع المؤجر على المستأجرين المقصيرين بتعويض ما أصابه من الضرر بعد استئزال نصيبه هو في ذلك باعتباره مقصرا معهم ، وما بقي يسأل عنه المستأجرون المقصرون بالتضامن . أما إذا لم يستطع المؤجر إثبات أى تقصير في جانب المستأجرين ، فإنه لا يرجع على أحد منهم . وهم كذلك لا يستطيعون الرجوع عليه بتعويض ما أصابهم من الضرر بسبب الحريق إلا إذا أثبتوا تقصيره^(٢) .

§ ٢ - مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني الجديد

٣٩٦ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٨٤ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة ، إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه .

(١) جرانمولان في العقود فقرة ٣٩٥ .

(٢) جرانمولان في العقود فقرة ٣٩٦ - وانظر في ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٣٠٢ .

٢ - فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، كان كل منهم مسئولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشتمه ، ويتناول ذلك الموجر إن كان مقبلاً في العقار . هذا ما لم يثبت أن النار ابتداءً شوبها في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولاً عن الحريق ، (١) .

ولامقابل لهذا النص في التقنين للمنفى القديم ، وقد بينا أحكام هذا التقنين فيما تقدم .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٢٢ - وفي التقنين المدني الليبي م ٥٨٣ - ولامقابل للنص في التقنين المدني العراقي ، ويقابل في تقنين الموجبات والعقود م ٥٦٦ - ٥٦٧ (٢) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٨٤ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن الفقرة الأولى من المشروع التمهيدي في عبارتها الأخيرة كانت تجرى على الوجه الآتي : « إلا إذا أثبت (المستأجر) أن الحريق لم تنشأ من خطأه أو من خطأ تابعيه » ، بدلاً من العبارة التي استقرت في التقنين المدني الجديد وهي : « إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يدره فيه » . وفي لجنة المراجعة عدلت الفقرة الأولى من النص ليكون الحكم أدق وأوضح ، فأصبحت مطابقة لما استقرت عليه في التقنين المدني الجديد ، وأقرت اللجنة النص بهذا التديل تحت رقم ٦١٣ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦١٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٨٤ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٦ - ص ٥٣٨) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٢٢ (مطابق)

التقنين المدني الليبي م ٥٨٣ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل - ويمكن أن يستخلص من نصوص هذا التقنين أن المستأجر يلتزم بعناية الشخص المتاد (م ٧٦٤ / ٢ مدني عراق) ، فيسرى هذا أيضاً في حالة الحريق ، ويكون المستأجر مسئولاً عن حريق العين إلا إذا أثبت أنه بذل عناية الشخص المتاد ، أو أثبت السبب الأجنبي وفقاً للمادة ١/٧٧٢ مدني عراق - قارن عباس حسن الصراف فقرة ٩٥٠ .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٥٦٦ : المستأجر مسئول عن الحريق ، ما لم يثبت أنه حدث بقوة قاهرة أو عيب في البناء أو اندلاع الهيب من بيت مجاور .

م ٥٦٧ : إذا كان هناك عدة مستأجرين فكل مستأجر منهم يكون مسئولاً عن الحريق بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه ، إلا إذا أثبتوا أن النار ابتداءً شوبها في منزل أحدهم فعندئذ يكون هو وحده مسئولاً ، أو أثبت بعضهم أنه لم يكن شوب النار مكنأً عندهم فهؤلاء يكونون غير مسئولين .

(وأحكام التقنين البناني تطابق أحكام التقنين الفرنسي ، وتتفق في مجموعها مع أحكام التقنين الفرنسي فيما عدا ما يوجد من خلاف بين التقنين المصري والتقنين الفرنسي وسياق يسانه) .

ويتبين من النص المتقدم الذكر أن المستأجر لأي عين ، ولو كانت منقولا ، يكون مسئولا عن الحريق مسئولية عقدية . ويعرض النص بعد ذلك لحالة ما إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كل منهم استأجر جزءاً من العقار ، فيطبق عليه قواعد المسئولية العقدية ، والنص هنا مقصور على مستأجرى العقار لأن تعدد المستأجرين لأجزاء مختلفة من العين المؤجرة لا يتأتى عادة إلا في العقار .
 فنبحث إذن مسألتين : (أ) حالة ما إذا كان المستأجر للعين شخصاً واحداً (١)
 (ب) حالة ما إذا كان المستأجر لأجزاء العقار المختلفة أشخاصاً متعددين .

١ - المستأجر للعين شخص واحد

٣٩٧ - الفرق بين مسؤولية المستأجر عن الهلاك بالحريق ومسئوليته عن الهلاك بسبب غير الحريق : قلنا أن التقنين المدني الجديد لم يفضل النص على مسئولية المستأجر عن الحريق كما فعل التقنين المدني القديم . والنص الذي أتى به في هذا الخصوص يجعل الحكم في التقنين الجديد يختلف كثيراً عن الحكم في التقنين القديم . فالنص لا يقتصر على نقل عبء الإثبات إلى المستأجر ، بل هو فوق ذلك لا يجعل المستأجر يتخاض من المسئولية إلا بإثبات السبب الأجنبي ، وقد نهج في ذلك نهج التقنين المدني الفرنسي كما سنرى .
 ومن ثم جعل التقنين الجديد مسئولية المستأجر عن هلاك العين بسبب الحريق أشد من مسئوليته عن هلاكها بسبب آخر ، وذلك نظراً لخطورة الحريق ، فهو إذا عدت أسباب هلاك العين يعد أخطرها سبباً . ففي غير الحريق نصت المادة ٥٨٣ مدني كما رأينا ، على أنه يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد ، وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً .
 فالتزام المستأجر بالمحافظة على العين من الهلاك بسبب غير الحريق التزام يبذل عناية كما قلنا ، ويكون قد وفاه إذا هو أثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد على ما سبق القول (٢) ، أما في هلاك العين بسبب الحريق فقد نصت الفقرة الأولى من المادة

(١) ويلحق بهذا الفرض حالة ما إذا كان المستأجر لعين اشخاصاً متعددين ، ولكن استأجروها عن الشيوع لا أجزاء متفرقة (سليمان مرقس فقرة ٢٣٢) .
 (٢) انظر آنفاً فقرة ٣٨٠ .

٥٨٤ مدني، كما رأينا، على أن « المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة، إلا إذا أثبت أن الحريق قد نشأ عن سبب لا يد له فيه ». فالزام المستأجر هنا التزام بتحقيق غاية، ولا يكفي أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد لتوق الحريق، بل يجب أن يثبت أن الحريق قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه. فلا يكفي مثلاً أن يثبت أنه ترك المنزل لتقضاء مدة في الخارج، وقبل أن يتركه أحكم إغلاق الأبواب والنوافذ وأجهزة الكهرباء والغاز وأقام على حراسته شخصاً، فهذا كله إنما يثبت أنه بذل عناية الرجل المعتاد، ولا يكفي. بل يجب أن يثبت سبب الحريق بالذات وأنه سبب أجنبي لا يد له فيه، فإذا بنى سبب الحريق مجهولاً كان المستأجر هو المسئول (١).

وقد كان المشروع التمهيدى للفقرة الأولى من المادة ٥٨٤ مدني يجرى على الوجه الآتي: « المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة، إلا إذا أثبت أن الحريق لم تنشأ عن خطأه أو عن خطأ تابعيه ». فكان هذا النص مهماً فيما يجب على المستأجر إثباته. فهو يحتمل أن يكون المستأجر مطالباً بإثبات أن الحريق قد نشأ عن سبب أجنبي، حتى يجوز القول بأنه لم ينشأ عن خطأ أو عن خطأ تابعيه. وهو يحتمل أيضاً - وهذا هو الأرجح - أن يكون المستأجر غير مطالب إلا بتقضي الخطأ، ويكفي في نفيه أن يثبت المستأجر أنه قد بذل في توق الحريق عناية الشخص المعتاد (٢). ولما كان المعنى الثاني يجعل مسئولية المستأجر عن الحريق

(١) انظر مايل فقرة ٣٩٨ في الهامش.

(٢) ويدل على أن هذا هو المعنى الذي قصد إليه المشروع التمهيدى ماورد في المذكرة الإيضاحية لهذا المشروع قبل تعديله في لجنة المراجعة من أن المطلوب من المستأجر في حالة الحريق هو عناية الشخص المعتاد، فقد جاء في هذا الخصوص ما يأتي: « طبق المشروع عناية الشخص المعتاد على مسئولية المستأجر في حالة الحريق، فجعله مسئولاً إلا إذا أثبت أن الحريق لم ينشأ بخطئه أو خطأ تابعيه. فإذا لم يستطع إثبات ذلك، كان مسئولاً عن التعويض مسئولية تعاقبية » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٧).

انظر أيضاً في أن هذا المعنى الذي قصد إليه المشروع التمهيدى وأن التعديل قد قصد به العمل عن هذا المعنى إلى المعنى الآخر: سليمان مرقس فقرة ٢٣٣ ص ٤١٥ هامش ١ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢١٢ ص ٣٥٠ - ص ٣٥١ - محمد كامل مرسى فقرة ١٥٠ ص ١٩٦ - عبد المنعم البلوازي ص ٨٤ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٨ ص ٥٣٠ - ص ٥٣١ - عبد المنعم فرج الصلحة فقرة ١٦٥ ص ٢٣٠ - وانظر في أن التعديل لم يقصد به العمل عن هذا المعنى إلى المعنى الآخر. محمد علي إمام فقرة ١٣١ ص ٣٠٧ - ص ٣٠٨ -

كمتولته عن أى سبب آخر لهلاك العين ، وكان المقصود أن تجعل مسئولية المستأجر عن الحريق أشد ، فقد استبدلت بعبارة « إلا إذا أثبت أن الحريق لم تنشأ عن خطأه أو خطأ تابعيه » عبارة « إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه ، ليكون » الحكم أدق وأوضح (١) . فأصبح النص بهذا التعديل قاطعاً في أن التزام المستأجر في الحريق أشد من التزامه في غير الحريق ، فهو في الهلاك بالحريق التزم بتحقيق غاية لا ينتفى إلا بإثبات السبب الأجنبي ، هو في الهلاك بغير الحريق التزم ببذل عناية يكفى في الوفاء به أن يثبت المستأجر أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، وقد تقدمت الإشارة إلى ذلك .

٣٩٨ - - المتأجر في الحريق . يحمل عبء إثبات السبب الأجنبي - كيف

يكو عبء الإثبات : فالمستأجر إذن هو الذى يحمل عبء الإثبات في الحريق لأن مسئوليته عقدية ، بخلاف التقنين المدنى القديم فقد رأينا فيه أن المؤجر هو الذى يحمل عبء الإثبات لأن مسئولية المستأجر مسئولية تقصيرية . وفي حمل المستأجر عبء الإثبات لا يختلف الهلاك بالحريق عن الهلاك بغير الحريق ، ففى كليهما يقع عبء الإثبات على المستأجر . وإنما يختلفان ، كما قلنا ، في أن المستأجر في الهلاك بغير الحريق يكتفى بإثبات أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، أما في الهلاك بالحريق فلا يجوز أن يكتفى بإثبات ذلك بل يجب أن يثبت أن الحريق نشأ عن سبب أجنبي لا بد فيه (١) .

- (ويستند في ذلك إلى أن المشروع التمهيدى للمادة ٥٨٤ جاء صريحاً في أن المطلوب من المتأجر هو أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، وعندما عدل المشروع التمهيدى في لجنة المراجعة لم تذكر اللجنة أنها قصدت الخروج على القواعد العامة التى كان المشروع التمهيدى يتضمنها وهي تقضى بأن المتأجر يكفيه أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، بل كل ما قاله هو أنها قصدت إدخال تمهيلات « تجعل الحكم أدق وأوضح » . وإذا جاز القول بأن هذه العبارة من تقرير لجنة المراجعة تدل على اتجاه رأيها إلى حل آخر ، فإنه يجب التسليم مع ذلك بأن هذا الرأى يمكنه التمسك والشك ، ومن الواجب إذن تفسيره لصالح الملزم وهو المتأجر) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٣٨ - وانظر آنفاً فقرة ٣٤٦ في الملحق .
 (٢) ويتبين الفرق بين الحالتين فيما إذا كان السبب في الهلاك غير معروف وأثبت المستأجر أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، ففى حالة الهلاك بغير الحريق يكون هذا كافياً لنفى المسئولية عن المتأجر ، وفى حالة الهلاك بالحريق لا يكتفى هذا بالإثبات بل يجب على المتأجر -

وقد نحا التتمين المدنى الحديد في ذلك منحى التتمين المدنى الفرنسى كما قدمنا ، فإن المادة ١٧٣٣ من التتمين المدنى الفرنسى تنص على ما يأتى : « وهو (المستأجر) مسئول عن الحريق ، إلا إذا ثبت أنه قد حدث قضاء وقدرأ أو بقوة قاهرة أو بسبب عيب فى البناء أو أن النار امتدت من منزل مجاور . وقد كان هناك رأى فى الفقه الفرنسى يذهب إلى أن الأسباب المبينة فى المادة ١٧٣٣ لم تذكر على سبيل الحصر ، بل يكفى أن يثبت المستأجر أنه اتخذ الاحتياطات المعقولة لتوقى الحريق (١) ولكن هذا الرأى لم يسد . والرأى الذى ساد فى الفقه والقضاء الفرنسين أن هذه الأسباب مذكورة على سبيل الحصر (٢) . وهذه الأسباب الأربعة تؤول فى النهاية

= إثبات سبب الحريق بالذات وأنه سبب أجنبى لا يده له فيه (انظر آناً فقرة ٣٩٧ - سليمان مرقس فقرة ٢٣٢ ص ٤١٥ - ص ٤١٦ - ورسالت فى نظرية دفع المسئولية المدنية فقرة ١٥٣ - وقارن بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٣٥) .

(١) لا روسييرم ١١٤٨ - ديمولوب فى المقود ٥ فقرة ٧٦٩ - ديمانت وكوليهدى سانتير ٧ فقرة ١٧٩ مكررة ١ و ٢ ترولون ١ فقرة ٣٨٢ وما بعدها .

(٢) توليه ١١ فقرة ١٦١ - ماركاويه م ١٧٣٣ - ١٧٣٤ - بودرى وقال ١ فقرة ٩٧٨ - بيدان ١١ فقرة ٥١٧ - فقرة ٥١٩ . أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٣٩ - كولان وكايبنتان دوى لامورانديير ٢٠ فقرة ١٠٣٠ - جوسران ٢ فقرة ١٢٠٤ وقرب بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٥ - وانظر : نقض فرنسى ١٥ أغسطس سنة ١٨٨٢ دالوز ٨٣ - ١ - ٢١٣ - ٤ مايو سنة ١٩٠٥ دالوز ١٩٠٨ - ١ - ٣٣ - ٢٥ أكتوبر سنة ١٩١١ دالوز ١٩١٢ - ١ - ٢٢٥ - ١٠ فبراير سنة ١٩١٩ و ٨ يونيو سنة ١٩٢٠ (حكان) دالوز ١٩٢١ - ١ - ١٩٣ - ١٧ فبراير سنة ١٩٣٠ سيريه ١٩٢٠ - ١ - ٢٩٣ - ١٣ أبريل سنة ١٩٣٤ سيريه ١٩٣٤ - ١ - ١٧٨ - ٨ ديسمبر سنة ١٩٥٣ J.C.P. ١٩٥٤ - ٤ - ٩ - ٢٠ مايو سنة ١٩٥٤ دالوز ١٩٥٤ - ٦٣٨ - ٣١ مايو سنة ١٩٥٤ J.C.P. ١٩٥٤ - ٤ - ١٠١ . وقد بنى المشرع الفرنسى مسئولية المستأجر من الحريق على خطأ مفترض لا يقبل لإثبات العكس ، ولا يتخلص المستأجر من هذه المسئولية إلا بإثبات السبب الأجنبى أى بنى علاقة السببية . واتبع فى ذلك القاعدة الرومانية المعروفة *Incendia plarumque sunt culpa inhabitantium* ومعناها أن الحريق يحدث فى أغلب الأحيان من خطأ السكان . ولكن هذه القاعدة الرومانية كانت مقصورة على لوائح البوليس ، فوسع فيها المشرع الفرنسى وطبقها على العلاقات المدنية (كولان وكايبنتان دوى لامورانديير ٢ فقرة ١٠٢٩ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٣١ - أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٣٩ هامش ٢١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٤ ص ٨٧٦ - وانظر *Diq. I. 15-351* - بوتيه فى الإيجار فقرة ١٩٤) .

النظر فى انتقاد هذا التشدد فى مسئولية المستأجر من الحريق كولان وكايبنتان دوى لامورانديير ٢ فقرة ١٠٣٤ - ص ١٠٣٤ - ٤ فقرة ٧٠٣ - فقرة ٧٠٥ - وقد عدلت بعض التشريعات الحديثة =

إلى السبب الأجنبي ، فالعيب في البناء وامتداد النار من منزل مجاورهما سبب أجنبي بمثابة القوة القاهرة ، والقضاء والقدر والقوة القاهرة بمنزلة سواء (١) .
فالتقنين المدني الفرنسي ، كالتقنين المدني الجديد ، يوجب على المستأجر ليتخلص من المسؤولية عن الحريق أن يثبت السبب الأجنبي .

ولا يكفي أن يثبت المستأجر أن سبب الحريق مجهول ، أو أن هناك قرائن قاطعة على أن الحريق قد وقع بخطأه ، بل يجب أن يثبت سبب الحريق بالذات وأنه سبب أجنبي لا يد له فيه (٢) .

فيثبت مثلاً أن الحريق قد وقع قضاء وقدر أو بقوة القاهرة . ويجوز إثبات

من هذا التشدد ، وأغرق بعضها في التخفيف من مسؤولية المستأجر من الحريق . فن ألمانيا صدر قانون ٣٠ مايو سنة ١٩٠٨ خاصاً بمقتضى التأمين ، ويقضى بالألا يكون للمؤجر حق الرجوع على المستأجر في حالة الحريق إلا إذا أثبت خطأ حسيماً في جانبه ، وبذلك تكون مسؤولية المستأجر من الحريق في هذا القانون أخف بكثير من مسوليت في القانون الفرنسي وفي القانون المصري . أما المشروع الفرنسي الإيطالي فقد اتخذ سبيلاً وسطاً إذ جعل مسؤولية المستأجر من هلاك العيين بالحريق ماثلة لمسوليت من هلاك العيين بغير الحريق ، وتندفع مسوليت في الحالتين إذا أثبت أن الهلاك قد وقع بغير خطأه (م ٤٣٣ من المشروع الفرنسي الإيطالي) . ثم قضى هذا المشروع في المادة ٤٣٤ بأن مسؤولية المستأجر من الحريق تسقط بمقدار التعمير الذي يحصل عليه المؤجر من شركة التأمين ، وفي هذه الحالة ترشح شركة التأمين على المستأجر إذا هي أثبتت أن الحريق قد وقع بخطأه .

والذين ينتقدون تشدد المشرع الفرنسي في مسؤولية المستأجر من الحريق يستندون في انتقادهم إلى انتشار عادة التأمين في العصر الحاضر ، وإلى أن المؤجر يؤمن عادة العيين المؤجرة ضد الحريق ، فإذا احترقت رجح على شركة التأمين ولم تبق له حاجة في الرجوع على المستأجر ، والذي يستفده من الرجوع إنما هو شركة التأمين (كولان وكايتان وهى لامورانديير ٢ فقرة ١٠٣٤ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٤٦ - جوسران ٢ فقرة ١٢٠٨ - وانظر أعمال لجنة تنقيح التقنين المدني الفرنسي جزء أول) . ولا نحال أن عادة التأمين من الحريق قد انتشرت في مصر إلى حد أن يقال إن المؤجر يؤمن عادة على العيين المؤجرة ضد الحريق ، بل إن المؤجرين من الطبقة الوسطى ومن الطبقة الفقيرة - وهما الطبقتان الجديرتان بنفس الرعاية التي تولى لطبقة المستأجرين - لا يقومون عادة بالتأمين ضد الحريق ، فلا يزالون في حاجة إلى حماية القانون .

(١) بيدان ١١ فقرة ٥١٩ ص ٤٧٠ - ص ٤٧١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٥ ص ٤٨٠ - ومن ثم تكول منه الأسباب الأربعة إلى السبب الأجنبي ، ويتركز في القوم للقاهرة والقضاء والقدر وفعل المؤجر (قرب العيب في البناء) وفعل الغير (قرب امتداد النار من منزل مجاور) : بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٣٤ .

(٢) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٥ ص ٨٨٥ - ص ٨٨٦ .

ذلك بجميع الطرق ، ومنها البيئة القرائن . وتجاوز الاستعانة بمحاضر البوليس أو النيابة أو المحكمة إذا اتخذت إجراءات جنائية ضد شخص اتهم في إحداث الحريق وحفظت الأوراق أو حكم القضاء ببراءته . ولا يكفي أن يثبت المستأجر أنه عند شوب النار لم يكن أحد في المنزل ، لاهو ولا أحد تابعيه ، فإن هذا لا يبنى شبهة الإهمال . إذ يجوز أن يكون قد ترك في المنزل بعض المواد القابلة للائهاب ولم يحتفظ لها فالتبتهت في غيابه ، بل إن غيابه بالذات عن المنزل وتركه دون مراقبة فيه شبهة الإهمال^(١) . وقد قضت محكمة النقض الفرنسية بأن اشتراط المؤجر ألا يوجد المستأجر أثناء الليل في الحانوت المؤجر ، وأن يسلم أحد المفاتيح للبواب المعين من قبل المؤجر لحراسة الحانوت ويبقى معه المفتاح الآخر ، لا يخلى مسئوليته عن الحريق ما دام يستطيع أن يقوم على حراسة العين المؤجرة وحفظها ، ولم يعفه عقد الإيجار من ذلك^(٢) ، ولا تخلو مسئولية المستأجر عن الحريق إلا إذا كان معفى من مراقبة العين والقيام على حراستها . وتقضى المحاكم الفرنسية بأنه إذا كان من أشعل النار في المنزل شخصاً مصاباً بالجنون فيكون الحريق قد حصل بقوة قاهرة ، حتى لو كان هذا الشخص هو نفس المستأجر^(٣) . هذا ويكون المستأجر مسئولاً عن الحريق ، حتى لو كان قد حدث

(١) لوران ٢٥ فقرة ٢٨٥ - هيك ١٠ فقرة ٣١٦ - جيوار ١ فقرة ٢٧١ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣١٧ ص ٢٤٠ - نقض فرنسي ١٧ يناير سنة ١٩٣٩ جازيت دي باليه ١٩٣٩ - ١ - ٤٧٥ - ولا يتخلص المستأجر من المسئولية حتى لو كان المنزل الذي استأجره ، بحسب الفرض الذي أعد له ، لا يسكنه في الوقت الذي حدث فيه الحريق ، كما لو كان منزلاً لتصفيف لا يسكنه المستأجر إلا أثناء الصيف ويتركه بقية العام فحدث الحريق في الوقت الذي لا يسكنه فيه . وفي هذه الحالة لا يتخلص المستأجر من المسئولية إلا إذا أثبت أن الحريق قد حدث بسبب أجنبي (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٥ ص ٨٨٦ - ص ٨٨٧ - دي باج ٤ فقرة ٧٠٨ - عكس ذلك جيوار ١ فقرة ٢٧١ - وقارن نقض فرنسي ١١ مايو سنة ١٩٥٤ دالوز ١٩٥٤ - ٦١١ : وقد أعفت المحكمة المستأجر من المسئولية بعد أن أثبت أنه أجبر على ترك المنزل المؤجر بناء على أوامر مشددة من المصلحة التي يعمل فيها - انظر في خصوص هذا الحكم تعليق إسبان J.C.P. ١٩٥٤ . ٢ - ٨٢٥٠ - وانظر أيضاً في أن هذا الحكم لا يقرر مبدأ وإنما الظروف هي التي أمته بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٥ ص ٨٨٤ - ص ٨٨٥) .

(٢) نقض فرنسي ٢٦ مايو سنة ١٨٨٤ دالوز ٨٤ - ١ - ٢٠٩ .

(٣) محكمة سان دانجل لإبتدائية ٢٥ مايو سنة ١٩٠٤ دالوز ١٩٠٥ - ٥ - ١٥ -

قارن نقض فرنسي ٢١ أكتوبر سنة ١٩٠١ دالوز ١٩٠١ - ١ - ٥٢٤ .

قضاء وقدرأ أو بقوة قاهرة ، إذا كان قد سبق ذلك إهمال منه ، كما لو أحدث الحريق طفل غريب عن المنزل أهل المستأجر في مراقبته ، أو كان شخصاً مصاباً بالجنون ولم يراقبه المستأجر^(١) . ويكون المستأجر مسئولاً أيضاً ، حتى لو حدث الحريق قضاء وقدرأ ، إذا أهمل في اتخاذ ما كان يمكن اتخاذه من الاحتياطات لمنع خطر الحريق . بعد أن شبت النار ، كأن أهمل في إطفائها^(٢) . أو لم يتخذ الاحتياطات اللازمة لمنع اندلاع النار من محل إلى آخر^(٣) . ولكن لا مسئولية على المستأجر إذا كان من أشعل الحريق شخصاً أجنبياً عنه ، ولو كان قد فعل ذلك نكايه فيه لعداوة بينهما^(٤) ، حتى لو كانت هذه العداوة سبباً خطأ من المستأجر لأن هذا الخطأ لم يكن السبب المباشر للحريق^(٥) . ولكن إذا حدث بفعل أحد من تابعي المستأجر ، كخادم أو أحد من أفراد الأسرة المقيمين معه ، كان مسئولاً ، ولا يستطيع أن يدفع مسئوليته بأن الحريق بفعل الغير فيكون قد حدث بسبب أجنبي ، لأن التابع لا يعتبر أجنبياً . وليس من الضروري أن يكون الحريق قد حدث بفعل التابع أثناء تأدية عمله ، لأن مسئولية المستأجر عن فعل تابعه هنا ليست مسئولية تقصيرية حتى يرد عليها هذا القيد ، بل هي مسئولية عقدية من شأنها أن تجعل المستأجر مسئولاً عن فعل تابعه ولو أحدث الحريق في غير أثناء تأدية خدمته^(٦) .

(١) ولكن لا مسئولية إذا لم يكن هناك إهمال من المستأجر وبالرغم من ذلك دخل الطفل الغريب وأحدث الحريق (نقض فرنسي ٨ يونيو سنة ١٩٢٠ دالوز ١٩٢١ - ١ - ١٩٢) ، أو أحدث الحريق مستخدم عند المستأجر أصيب بالجنون دون أن يعلم المستأجر بذلك (محكمة إكس الفرنسية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٢ دالوز ١٩٥٢ - ٧١٤) .

(٢) لوران ٢٥ فقرة ٨٢٤ .

(٣) ترولون ١ فقرة ٣٨٦ و فقرة ٣٨٧ - فلا يكفي إذن أن يثبت المستأجر أن الحريق قد حدث بسبب أجنبي ، بل يجب أيضاً أن يثبت أنه عندما شب الحريق لم يقصر في اتخاذ للاحتياطات المتبادلة لحصر نطاق الحريق في أضيق الحدود وتوق أضرارها بقدر الإمكان ، وإلا كان مسئولاً عن الأضرار التي وقعت بسبب هذا التقصير . وهذا الواجب إنما يتفرع من التزامه بالمحافظة على المين ، وهو التزام يبذل عناية كما قلنا ، فالمطلوب من المستأجر هنا هو أن يحمي الشخص المتباد في توق أضرار الحريق (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢١٢ ص ٣٥٢ - ص ٣٥٤ - عبد المنعم فرج الصلدة فقرة ١٦٥ ص ٢٣١) .

(٤) بيزانسون الاستثنائية ٢٣ يونيو سنة ١٩٠٩ دالوز ١٩١١ - ٢ - ٥٩ .

(٥) ديفرجيه ١ فقرة ٤٤٦ .

(٦) ويكون المستأجر مسئولاً كذلك عن الحريق الذي يحدثه خدمه حتى لو كان ذلك تمسداً -

وإثبات المستأجر أن الحريق قد حدث لعيب في البناء يجلبه من المسؤولية أيضاً، ولكن بشرط ألا يكون هو المسئول عن هذا العيب، كما إذا كان العيب في الأسلاك الكهربائية وكان هو الذي قام بإدخالها في المنزل ولو كان ذلك بإذن المؤجر، أو كان العيب ناشئاً عن عدم قيام المستأجر بالتزامه من القيام بالترميمات التأجيرية. ولا يكفي أن يثبت المستأجر أن بالمنزل عيباً في البناء، بل يجب أن يثبت أيضاً أن هذا العيب كان هو السبب المباشر في الحريق (١). وقدم البناء يعد في حكم العيب، فلو كان الحريق ناشئاً عن قدم المنزل لم يكن المستأجر مسئولاً عن ذلك. هذا ويلاحظ أنه في حالة ما يكون سبب الحريق عيباً في البناء فالمستأجر لا يتخلص من المسؤولية فحسب، بل يرجع أيضاً على المؤجر بتعويض عما أصابه من الضرر بسبب الحريق، إلا إذا أثبت المؤجر أنه كان يجهل وجود العيب (م ٥٧٧/٢ مدني (٢)).

وكذلك أثبت المستأجر أن النار امتدت من بناء مجاور تتخلص من المسؤولية، حتى لو كان هذا البناء المجاور ملكاً للمستأجر نفسه، وعلى المؤجر في هذه الحالة أن يثبت أن هناك خطأ في جانب المستأجر تسبب عنه نشوب الحريق في البناء المجاور الذي هو ملك المستأجر (٣).

= منهم (نقض فرنسي ٢٤ يناير سنة ١٨٨٢ دالوز ٨٣-١-١٥٣- هيك ١٠ فقرة ٢٢٩ - جوار ١ فقرة ٢٧٦ - بودري وقال ١ فقرة ١١٣١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٤ ص ٨٧٨). ولكن لا يكون المستأجر مسئولاً عن حريق أحدثها عمداً أحد من خلفه أو من أفراد أسرته إذا كان محدث الحريق قد دخل المكان مباحة أو بالرغم من إرادة المستأجر في وقت لم يكن فيه معدوداً من أتباعه بالمنزل (محكمة بيزانسون الاستئنافية ٢٨ ديسمبر سنة ١٨٩٨ دالوز ٩٩ - ٢ - ١٠٤ - حكم آخر في ٢٣ يونيو سنة ١٩٠٩ دالوز ١٩١١ - ٢ - ٢٩ - وقد سبقت الإشارة إليه).

(١) (نقض فرنسي ١١ يناير سنة ١٨٧٠ دالوز ٧٠ - ١ - ٢٥٦ - ليون الاستئنافية ١٦ يناير سنة ١٩٠٨ دالوز ١٩٠٨ - ٥ - ٤٤ - باريس ٢٨ فبراير سنة ١٩٢٤ دالوز الأسبوعي ١٩٢٤ - ٣٥٦ - لوريان ٢٥ فقرة ٢٨٣).

(٢) كذلك لو أثبت المستأجر أن الحريق قد وقع بخطأ من المؤجر أو من أحد تابعيه كالبواب، فإن المستأجر يتخلص من المسؤولية، ويكون المسئول هو المؤجر نفسه، ويرجع عليه المستأجر بما أصابه من ضرر في شخصه أو في ماله، كما إذا احترق أثاث المنزل الذي استأجره.

(٣) بودري وقال ١ فقرة ٩٧٧ هامش رقم ٣. وإذا أخذ بالرأي القائل بجواز العبارة =

٣٩٩ - نطاق تطبيق مسؤولية المتأجر عن الحريق : والنطاق الذي

تدور فيه مسؤولية المتأجر العقدي عن الحريق هو قيام عقد إيجار يربط المتأجر بالمؤجر ، والأصل في هذه المسؤولية أن تقع على عاتق المتأجر تجاه المؤجر (١) . ويستوى أن يكون المؤجر مالكا للعين المؤجرة أو أن يكون له حق الانتفاع فقط ، وتقتصر مسؤولية المتأجر في هذه الحالة الأخيرة على قيمة حق الانتفاع ، أما الرقبة فمسئولية المتأجر عنها مسؤولية تفصيلية كما سيأتي . وكذلك لا تتغير مسؤولية المتأجر ولو كان المؤجر لا يملك إلا حصة في الشيوع في العين المؤجرة ، ولكن المتأجر لا يسأل هنا أيضاً مسؤولية عقدية إلا عن حصة المؤجر ، أما عن حصة شريكه في الشيوع فمسئولية المتأجر مسؤولية تفصيلية .

كذلك يستوى أن يكون المتأجر مستأجراً أصلياً أو مستأجراً من الباطن . فإذا احترقت العين وهي مؤجرة من الباطن ، كان المتأجر من الباطن مسئولاً قبل المتأجر الأصلي ، وكان المتأجر الأصلي مسئولاً قبل المؤجر . ويستطيع المؤجر أيضاً أن يرجع على المتأجر من الباطن إما بالدعوى غير المباشرة باسم المتأجر الأصلي ، وإما بدعوى مباشرة إذا كان قد صدر منه قبول صريح أو ضمنى للإيجار من الباطن (م ٥٩٧ مدني) (٢) . ولا يرجع المتأجر الأصلي

= بين المسؤولية العقدية والمسئولية التفصيلية ، تكون المسئولية هنا أيضاً مسؤولية تفصيلية . وتبقى مسؤولية تفصيلية حتى لو كان البناء المجاور الذي بدأ فيه الحريق ليس ملكاً للمتأجر بل كان هذا مستأجراً له ، ووصل بين المالكين ، مادام كل منهما مستقلاً عن الآخر والتارم تمتد من الطريق الموصل بين المالكين (محكمة بواتيه الاستئنافية ١٨ يوفيه سنة ١٩١٢ سبريه ١٩١٤ - ٢ - ٢٠) . أما إذا وصل المتأجر بينهما وجعلهما مكاناً واحداً من حيث الاستعمال ، وامتدت النار من أحدهما إلى الآخر ، كانت مسؤولية المتأجر مسؤولية عقدية فقط (نقض فرنسي ٢٨ نوفمبر سنة ١٨٨١ دالوز ٨٢ - ١ - ٢١٧) .

(١) فلا تقع على عاتق المؤجر تجاه المتأجر ، ولا يكون الأول مسئولاً قبل الثاني عن الضرر الذي يحدث لهذا الأخير بسبب حريق العين المؤجرة إلا مسؤولية تفصيلية (نقض فرنسي ١١ يوفيه سنة ١٩٠٩ دالوز ١٩١٠ - ١ - ٢٦١ - بودري وقال ١ فقرة ١٠٠٢ مكررة وفقرة ١٠١٣ وفقرة ١٠١٥ وفقرة ١٠٢١ - محمد علي إمام فقرة ١٣٣ ص ٣١٥) - هذا وإذا ثبتت مسؤولية المتأجر العقدي عن الحريق تجاه المؤجر ، فلا يمنع ذلك من أن يكون المؤجر نفسه مسئولاً تجاه الجار إذا أحدث الحريق ضرراً لهذا الأخير ، ولكن مسؤولية المؤجر هذه تكون مسؤولية تفصيلية (هيك ١٠ فقرة ٣٢٠ - بودري وقال ١ فقرة ١٠١٦) .

(٢) نقض فرنسي ١٣ يناير سنة ١٨٩٢ دالوز ٩٢ - ١ - ٥٠٩ - ٤ بوليه سنة ١٨٩٥ =

على المستأجر من الباطن إلا إذا رجع عليه المؤجر^(١). أما في حالة التنازل عن الإيجار، فإن المنازل له عن الإيجار يكون مسئولاً مباشرة قبل المؤجر، ويكون المستأجر ضامناً له في هذه المسئولية (م ٥٩٥ مدني).

وتكون مسئولية المستأجر عن الحريق ثابتة ولو كان هو نفسه شريكاً على الشيوع العين المؤجرة، فتكون مسئوليته قبل شريكه مسئولية عقدية بمقدار حصصهم^(٢).

أما إذا لم يكن هناك عقد إيجار، فإن هذه المسئولية العقدية لا تقوم^(٣). فهي لا تقوم بين مالك الرقبة وصاحب حق الانتفاع، ولا بين مالك الرقبة والمستأجر من صاحب حق الانتفاع^(٤). ولا تقوم المسئولية العقدية بين شريك في الشيوع قبل شريكه الآخر أو قبل المستأجر من هذا الشريك، كما لا تقوم بين الجيران أو بين المستأجرين من مؤجر واحد^(٥). وإذا كان عقاران متجاوران مملوكن لشخص واحد، وامتدت النار من أحد العقارين إلى العقار الآخر فأحرقته، فإن المالك لا يستطيع أن يرجع بالمسئولية العقدية على مستأجر العقار الذي امتدت منه النار ولكنه لم يحترق^(٦). ولا يرجع المؤجر بالمسئولية العقدية على غير المستأجر منه، فلا يرجع بهذه المسئولية على ذوى المستأجر وخدمه والساكنين معه والضييف النازل عنده^(٧)، وإنما يرجع بالمسئولية العقدية في هذه الأحوال على المستأجر نفسه^(٨).

١ - دالوز ٩٦ - ١ - ٣٣١ - ٢٥ يناير سنة ١٩٢٧ سيرة ١٩٢٧ - ١ - ١٧٩ - ١٣ أبريل سنة ١٩٣٤ جازيت دي باليه ١٩٣٤ - ١ - ١٠٠١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٤ ص ٨٧٧ - محمد عل إمام فقرة ١٣٣ ص ٣١٤.

(١) بودرى وقال ١ فقرة ١١٢٩.

(٢) انظر الإيجار للمؤلف فقرة ٢٩٤.

(٣) وهذا لا يمنع من قيام المسئولية التقصيرية إذا أثبت المالك خطأ في جانب من تسبب

في الحريق، ولا يعتبر مجرد امتداد النار من منزل مجاور خطأ تقصيرياً في جانب من كان هذا المنزل المجاور في حراسته (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٤ ص ٨٧٩).

(٤) نقض فرنسي ١٦ نوفمبر سنة ١٩٤٨ سيرة ١٩٤٩ - ١ - ٣٤ - بلانيول وريبير

١٠ فقرة ٦١٤ ص ٨٧٨.

(٥) نقض فرنسي ١٣ يولييه سنة ١٩٠٣ دالوز ١٩٠٣ - ١ - ٥٠٧ - باريس

٢ يناير سنة ١٩٣٥ جازيت دي باليه ١٩٣٥ - ١ - ٤٦١ - أوبري وروو إسبان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤٤.

(٦) نقض فرنسي ١١ فبراير سنة ١٩٠٢ دالوز ١٩٠٢ - ١ - ١٥٧.

(٧) نقض فرنسي ١٥ يولييه سنة ١٩٠٢ دالوز ١٩٠٥ - ١ - ٣٨.

(٨) وإذا احترقت العين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار وقبل الرد، فإن المستأجر لا يزال

وإذا قام عقد آخر غير عقد الإيجار يلزم المدين برد العين واحترقت قبل الرد ، فإن مسئولية المستأجر العقديّة عن الحريق لا تقوم . فلا تقوم هذه المسئولية جانب المرتهن رهن جيازة ، ولا المستعير ، ولا المودّع عنه ، ولا الوكيل ، ولا المقاول ، ولا البائع إذا كان قد استبقى جيازة المبيع .
ونرى مما تقدم أن المسئولية العقديّة عن الحريق لا تقوم إلا بين المؤجر والشخص الذي يسكن العين ويكون متزماً نحوه بطريق مباشر أو بطريق غير مباشر ، بالمحافظة على العين بوصف أنه مستأجر (١) .

٤٠٠ - جزاء مسئولية المستأجر عن الحريق : وإذا قامت مسئولية المستأجر العقديّة ، بأن كان هذا لم يستطع إثبات السبب الأجنبي ، كان عليه أن يعرض المؤجر عن الأضرار التي أصابته بسبب الحريق . ولما كانت المسئولية عقديّة ، فإنه لا يعرض إلا الأضرار المتوقعة الحصول وقت التعاقد .
فيجب أن يدفع للمؤجر نفقات إعادة العين إلى أصلها ، فإذا كانت العين بناء وجب أن يدفع نفقات إعادة البناء مع خصم الفرق في القيمة بين البناء الجديد المعاد والبناء القديم قبل الحريق (٢) . وتقدر النفقات وقت النطق بالحكم

= ملتزماً برد العين بموجب عقد الإيجار ، فإذا احترقت ولو بعد انتهاء الإيجار أى بعد زوال صفة المستأجر ، فإن هذا الأخير تبقى مسئولية من الحريق مسئولية عقديّة ولا يتخلص إلا إذا أثبت السبب الأجنبي (قارن بودرى وقال ١ فقرة ١٠٢٢ مكررة - بورديو والاستنافية ١١ نوفمبر سنة ١٨٩٩ دالوز ١٩٠٠ - ٢ - ٤٣٧) . وتبقى مسئولية المستأجر عقديّة حتى لو انقضى عقد الإيجار إذا كان للمستأجر الحق في البقاء في جزء من العين المؤجرة طبقاً لعقد الإيجار أو تبعاً لعرف ثابت (هيك ١٠ فقرة ٣٢٨ - جيوار ١ فقرة ٢٧٤ - بودرى وقال ١ فقرة ٩٩٤) .

(١) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٤ ص ٨٧٩ .

(٢) نقض فرنسي ٢ يولييه سنة ١٩٥٣ دالوز ١٩٥٤ - ٧٣ - باريس ٣ يناير سنة ١٨٥٠ دالوز ٥٠ - ٢ - ١٩٠ - هيك ١٠ فقرة ٣٢٢ - بودرى وقال ١ فقرة ٩٨٤ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٧ - ويكون المستأجر مسئولاً عن إعادة بناء كل المنزل حتى لو كان لا يشغل إلا جزءاً منه مادام هو الساكن الوحيد في المنزل وبدأت النار في الجزء الذي يسكنه (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٣ ص ٨٧٦ - أنه يكليبيدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٥٤٨ - وقارن الإيجار المؤلف فقرة ٢٩٥ ص ٣٦٧ - سليمان مرقس فقرة ٢٣٤ ص ٤١٨ و ص ٤٢١ - محمد علي إمام فقرة ١٣٣ ص ٣١٥) ، شأنه في ذلك شأن ما إذا تعدد المستأجرون لأجزاء المنزل وثبت أن النار بدأت في الجزء الذي يسكنه ، فنرى أنه يكون مسئولاً وحده عن إعادة بناء كل المنزل (انظر مايل فقرة ٤٠٦) .

لا وقت حصول الحريق ، حتى لا يتحمل المؤجر غلو الأسعار ما بين الوقتين ولا يفيد من نزولها^(١) . ويجب أيضاً أن تخضع قيمة الأبنية والأنقاض التي بقيت بعد الحريق والتي انتفع بها مالك العين المحترقة^(٢) . ولا يجبر المستأجر على إعادة البناء بنفسه ، بل يكفي بالحكم عليه بالنفقات ، إلا إذا طلب هو أن يقوم بذلك ، حتى لو أثبت المؤجر خطأ في جانبه^(٣) ، وحتى لو كان مشروطاً في عقد الإيجار رد العين على الحالة التي سلمت بها^(٤) . ويجب أيضاً على المستأجر أن يدفع للمؤجر قيمة العقارات بالتخصيص التي تكون قد احترقت مع العقار . ولكن لا يدفع قيمة المنقولات التي يكون المؤجر قد تركها في العين المؤجرة دون أن يشملها الإيجار أو أودعها الغير فيها ، لأن هذه أضرار غير متوقعة لا يكون المستأجر مسئولاً عنها إلا بموجب المسؤولية التقصيرية ، أو بموجب المسؤولية العقدية في حالة العمد أو الخطأ الجسيم^(٥) . ويدفع المستأجر أيضاً الأجرة التي فانت على المؤجر في المدة اللازمة لإعادة العين المؤجرة إلى أصلها ، وكذلك الأجرة عن المدة التي تبقى فيها العين خالية بعد إعادتها إلى أصلها ألى أن تؤجر^(٦) .

(١) نقض فرنسي ٨ ديسمبر سنة ١٩٥٣ J.C.P. ١٩٥٤ - ٤ - ٩ - ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٤ حازيت دي پاليه ١٩٥٤ - ٢ - ٣٣١ - وانظر أيضاً نقض فرنسي ١٠ يولييه سنة ١٩٥٣ دالوز ١٩٥٤ - ٧٣ - وقارن نقض فرنسي ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٥٠ سيريه ١٩٥٢ - ١ - ٣٧ - وإذا كان هناك تأخير في تقدير النفقات ، ويرجع ذلك إلى شركة التأمين ، حوت الأسعار ، فإن شركة التأمين تكون مسئولة عن هذا الطور . أما إذا كان التأخير راجعاً إلى المؤجر ، فإنه هو الذي يتحمل ذلك (نقض فرنسي ١٠ يولييه سنة ١٩٥٣ دالوز ١٩٥٤ - ٧٣ وهو الحكم الذي سبقت الإشارة إليه - محكمة فونتنبلو الابتدائية الفرنسية ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٤٨ جازيت دي پاليه ١٩٤٩ - ١ - ١٢٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٧) .

(٢) نقض فرنسي ٢٤ نوفمبر سنة ١٨٧٩ دالوز ٨٠ - ١ - ٢٣٥ .

(٣) نقض فرنسي ٩ نوفمبر سنة ١٨٦٩ دالوز ٧٤ - ٥ - ٣١٩ - ٣ ديسمبر سنة ١٩٥١

٤ - ١٧ - ١٠ يولييه سنة ١٩٥٣ دالوز ١٩٥٤ - ٧٣ - لوران ٢٥ فقرة ٢٨٦ - أوبري ورد وإسبان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٧ - جوسران ٢ فقرة ١٢٠٦ .

(٤) أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٥٤٩ .

(٥) محكمة نيم الفرنسية ١٥ مارس سنة ١٨٨٤ دالوز ٨٤ - ٢ - ٩٧ - أوبري

ورد وإسبان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٧ .

(٦) نقض فرنسي ٩ نوفمبر سنة ١٨٦٩ دالوز ٧٠ - ١ - ٢١٣ - ٢٤ نوفمبر سنة ١٨٧٩

دالوز ٨٠ - ١ - ٣٨٥ - ٢٥ أكتوبر سنة ١٩١١ دالوز ١٩١٢ - ١ - ٢٣٥ - ١٧ فبراير

وقد فرضنا في كل ما تقدم أن مسؤولية المتأجر عن الحريق مسؤولية عقدية . وقد تكون مسؤوليته تقصيرية عند من يقولون باجتماع المسئولتين العقدية والتقصيرية والحيرة بينهما ، وذلك بأن يثبت المؤجر في جانب المتأجر خطأ يكون هو السبب في الحريق . والأصل أن الانتقال إلى المسؤولية العقدية عن الحريق تكون عادة إذا تعذر معرفة المتسبب فيه ، فعندئذ لا يكون أمام المؤجر سبيل لمساءلة شخص بالذات ولا يبقى أمامه إلا المتأجر يرجع عليه بالمسئولية العقدية على الوجه الذي بيناه . أما إذا أمكنت معرفة المتسبب في الحريق وأثبت المؤجر خطأ في جانبه ، سواء كان هذا المتسبب هو المتأجر عند من يقولون بالحيرة بين المسئولتين (١) ، أو كان أحداً من ذويه (٢) أو كان شخصاً أجنبياً (٣) ، فإن من ثبت في جانبه الخطأ يكون هو المسئول عن الحريق ، وتكون مسؤوليته مسؤولية تقصيرية . ومن ثم يجب عليه أن يعرض المؤجر عن جميع الأضرار المباشرة التي أصابته بسبب الحريق ، سواء كانت أضراراً متوقعة أو كانت أضراراً غير متوقعة . وعلى ذلك يدفع المسئول تعويضاً للمؤجر ،

— سنة ١٩٣٠ سريه ١٩٣٠ - ١ - ٢٩٣ - ١٣ أبريل سنة ١٩٣٤ سريه ١٩٣٤ - ١ - ١٧٨ - هيك ١٠ فقرة ٢٢٢ - بلانبول وريير ١٠ فقرة ٦١٧ - وإذا كان التلف الذي سببه الحريق تلقاً جزئياً وأصلحه المتأجر ، بقى هذا الأخير في العين إل نهاية الإيجار ، وذلك ما لم يكن المؤجر قد أثبت خطأ في جانب المتأجر من شأنه أن يبرر فسخ الإيجار (أنسيكلويدى دالوز ٢ لفظ Louage فقرة ٥٥٨) .

ورغى عن البيان أنه إذا كانت العين المؤجرة منقولة واحترق ، وتحققت مسؤولية المتأجر العقدية ، كان على هذا الأخير أن يدفع للمؤجر قيمة العين وأن يعرضه عن الأضرار الأخرى التي تكون قد أصابته وفقاً للقواعد العامة .

(١) ويكون المتأجر حينئذ مسئولاً مسؤولية تقصيرية عن الحريق لا باعتباره متأجراً ، بل باعتباره شخصاً ارتكب خطأ فيسأل عن تعويض الضرر الناتج عنه .

(٢) ولكن إذا ثبت خطأ في جانب أحد من ذوى المتأجر ، فإن مسئولية التقصيرية لا تجب مسؤولية المتأجر العقدية ، فقد قدما أن المتأجر مسئول مسؤولية عقدية عن خطأ ذويه . ويجوز للمؤجر في هذه الحالة الرجوع بالمسئولية العقدية على المتأجر ، أو بالمسئولية التقصيرية على من ثبت في جانبه الخطأ . وإذا رجح بالمسئولية العقدية على المتأجر ، جاز لهذا الأخير أن يرجع بدوره على من ثبت في جانبه الخطأ .

(٣) وإذا ثبت خطأ الشخص الأجنبى ، لم يكن المتأجر مسئولاً مسؤولية عقدية ، إذ يستطيع حينئذ أن يثبت أن الحريق قد حدث بسبب أجنبى ، هو خطأ شخص أجنبى عنه وليس من أتباعه .

لا فحسب عن إعادة بناء المنزل المحترق وعن أجره المنزل مدة البناء والمدة التي يبقى فيها خالياً بعد البناء إلى أن يوثجر وعن العقارات بالتخصيص التي تكون قد احترقت وهذه هي الأضرار المتوقعة ، بل يدفع أيضاً تعويضاً عن الأضرار غير المتوقعة . فلو كان في المنزل المحترق أمتعة للموثر لا يشملها عقد الإيجار واحترقت هي أيضاً ، فعلى المستأجر أن يدفع تعويضاً عنها باعتبار قيمتها وقت الحريق ، وإذا كان الموثر قد باعها بثمن أعلى من ذلك قبل أن تحترق وأصبح ملزماً برد هذا الثمن بعد أن احترقت فعلى المستأجر أن يدفع الثمن الذي بيعت به لاقبمتها الحقيقية . وكذلك يعرض المستأجر على الموثر جميع ما حدث من التلف ، ولو كان مسبباً عن سببه في إطفاء النار أوفى منعها من الانتشار . وأى ضرر آخر غير متوقع يلتزم المستأجر بتعويضه ، كما إذا جد مشروع تنظيم يقضى بفتح شارع جديد ويستوجب نزع ملكية المنزل ، فاغتنمت جهة الإدارة فرصة الحريق ولم ترخص للموثر في إعادة البناء ، ونزعت منه ملكية الأرض باعتبارها أرضاً فضاء ، فالمستأجر يعرض الموثر لا عن قيمة البناء فحسب ، بل أيضاً عما فات الموثر من الربح من وراء استثمار المنزل لو لم يحترق المدة التي كانت جهة الإدارة تنتظرها عادة حتى يتخرب المنزل من تلقاء نفسه أو حتى يحين الوقت لتنفيذ مشروع التنظيم وفتح الشارع الجديد^(١) .

٤٠١ - الاتفاق على تعديل أحكام مسؤولية المستأجر عن الحريق :
وليس أحكام مسؤولية المستأجر العقدية عن الحريق على النحو الذي قدمناه من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على تعديل هذه الأحكام .
ويصعب تصور تشديد هذه المسؤولية ، فهي في ذاتها على جانب كبير من الشدة إلى حد أنها كانت موضعاً للانتقاد^(٢) . ولكن يجوز مع ذلك أن يشترط الموثر على المستأجر أن يكون هذا مسئولاً عن الحريق ولو أثبت السبب الأجنبي ، فيكون هذا الاتفاق بمثابة تأمين للموثر عقده مع

(١) انظر في ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٢٩٥ .

(٢) كولان وكايتان ودى لامورانديير ٢ فقرة ١٠٣٤ - دى باج ٤ فقرة ٢٠٣ -

فقرة ٧٠٥ - وانظر آنفاً فقرة ٣٩٨ في الماش .

المستأجر . ويجوز أيضاً أن يشترط المؤجر على المستأجر ، في حالة تحقق المسؤولية العقدية ، تعويض جميع الأضرار حتى غير المتوقعة .

ويجوز على العكس من ذلك - وهذا هو الأغلب - تخفيف هذه المسؤولية ، فيشترط المستأجر مثلاً ألا يكون مسئولاً عن الحريق إذا هو أثبت أنه بذل حناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين ، فتكون مسئولته عن هلاك العين بالحريق في هذه الحالة مماثلة لمسئولته عن هلاك العين بغير الحريق . ويجوز أن يشترط المستأجر عدم مسئولته عن أعمال تابعيه .

كما يجوز للمستأجر أن يشترط إعفائه من المسؤولية ، فلا يكون مسئولاً أصلاً عن الحريق حتى لو لم يستطع أن يثبت عناية الشخص المعتاد ، بل حتى لو أثبت المؤجر خطأ في جانبه ما دام هذا الخطأ ليس عمداً أو خطأ جسيماً صادراً منه شخصياً ، إذ يجوز أن يشترط إعفائه من المسؤولية عن خطأ تابعيه العمد أو خطأهم الجسيم .

ولا يجوز التوسع في تفسير هذه الاتفاقات ، وتفسر عند الشك ضد من وجد الاتفاق لمصلحته . فإذا اشترط المؤجر على المستأجر مسئولته عن الحريق في جميع الأحوال ، فسر الشرط بأنه مجرد تأكيد لمسئولية المستأجر العقدية ، وجاز له بالرغم من هذا الشرط أن يتخلص من المسؤولية في حالة ما إذا أثبت السبب الأجنبي . ولا يعتبر اتفاقاً ضمناً على إعفاء المستأجر من المسؤولية مجرد أن أمن المؤجر على العين المؤجرة من الحريق ، حتى لو اشترط على المستأجر أن يقوم بدفع أقساط التأمين^(١) . إذ يجوز أن يجمع المؤجر بين مسئولية المستأجر عن الحريق وبين التأمين من الحريق ، وبأقساط يدفعها المستأجر . أما إذا أمن المؤجر على العين المؤجرة من الحريق واشترط على شركة التأمين ألا ترجع على المستأجر ، فإن هذا يعتبر نزولاً ضمناً من المؤجر عن حقه في الرجوع على المستأجر إذا احترقت العين المؤجرة^(٢) .

(١) نقض فرنسي ١٢ يناير سنة ١٩٢٦ سيرييه ١٩٢٦ - ١ - ٣٦٥ - السين ٢٢ يونيو سنة ١٩٢١ دالوز ١٩٢٢ - ٢ - ٢٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٦ .

(٢) نقض فرنسي ٢٨ يناير سنة ١٨٦٨ دالوز ٧٨ - ١ - ٤٨٣ - باريس ١٧ أبريل سنة ١٩٢٤ جازيت دي باليه ١٩٢٤ - ٢ - ١٢٩ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ هامش ٣٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٦ .

٤٠٢ - تأمين المستأجر على مسؤوليته عن الحريق : ويتبين مما تقدم أن مسؤولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني الجديد مسؤولية جسيمة ، فتكون له مصلحة جدية ، أكثر مما كان له في عهد التقنين المدني القديم ، في أن يؤمن على مسؤوليته^(١) . فإذا أمن على هذه المسؤولية وتحققت ، بأن لم يستطع إثبات السبب الأجنبي ، وأراد المؤجر أن يرجع على شركة التأمين ، فلا يزال ، كما كان في عهد التقنين المدني القديم ، لا يستطيع الرجوع عليها بدعوى مباشرة ، وليس له حق امتياز على مبلغ التأمين المستحق دفعه من شركة التأمين للمستأجر . بل ليس له إلا أن يرفع دعوى غير مباشرة باسم مدينه المستأجر على شركة التأمين ، وفي هذه الحالة يقسم سائر دائني المستأجر مع المؤجر مبلغ التأمين . ولا يمكن أن يكون للمؤجر حق الرجوع مباشرة على شركة التأمين إلا إذا أمكن أن يستخلص من نصوص عقد التأمين أن المستأجر في تعاقدته مع شركة التأمين قد اشترط لمصلحة المؤجر ، فيكون لهذا حق مباشر وفقاً لتواعد الاشتراط لمصلحة الغير^(٢) . وقد كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني الجديد ينص في المادة ٨٣٢ منه على ما يأتي :

« لا يجوز للمؤمن أن يدفع لغير المصاب مبلغ التأمين المتفق عليه كله أو بعضه ما دام المصاب لم يعرض بما لا يجاوز هذا المبلغ عن الأضرار التي نشأت عنها مسؤولية المؤمن له^(٣) . فكان هذا النص يجعل للمؤجر دعوى مباشرة قبل

(٣) انظر آنفاً فقرة ٣٧٠ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٣٧٠ في الهامش .

(٥) وهذا النص يتفق في أساسه مع المادة ٨٦ من قانون ١٩ فبراير سنة ١٨٨٩ الصادر في فرنسا ، وقد نقلت هذه المادة إلى قانون التأمين الصادر في فرنسا في ١٣ يولييه سنة ١٩٣٠ (م ٣٧ و م ٥٣) . ويذهب القضاء الفرنسي إلى أن هذا النص يعطى للمؤجر دعوى مباشرة قبل شركة التأمين (نقض فرنسي ١٧ يولييه سنة ١٩١١ دالوز ١٩١٢ - ١ - ٨١ - ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٣٢ سيرييه ١٩٣٣ - ١ - ٥٣ - ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٣٤ دالوز الأسبوعي ١٩٣٤ - ٥٥٣ - باريس ١٧ يولييه سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥١ - ٦٧٤ - وانظر أويري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤٤ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٨ - بلانيول وريبير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٧٤٥ - كولان وكايبثان دوى لامورانديير ٢ فقرة ١٠٣٥ - جوسران ٢ فقرة ١٢١١) . وقد صدر في ألمانيا قانون خاص بعقد التأمين في ٣٠ مايو سنة ١٩٠٨ ، وتنقض المادة ١٥٨ منه بأنه إذا أفلس المؤمن له ، كان للغير أن يستوفى التعويض المستحق له بالامتياز على من هداه من مبلغ التأمين . فيكون للمؤجر حق امتياز على مبلغ التأمين المستحق للمستأجر .

شركة التأمين ، إذ كان يلزمها ألا تدفع لغير المؤمن مبلغ التأمين ما دام المؤمن لم يعرض . وموئدى هذا أن المؤمن الذى لم يتقاضى التعويض من المستأجر يستطيع أن يتقاضاه مباشرة من شركة التأمين فى حدود مبلغ التأمين ، دون أن يشترك معه دائنو المستأجر ، لأنه يرجع على شركة التأمين بالدعوى المباشرة لا بدعوى المستأجر . ولكن هذا النص قد حذف فى لجنة مجلس الشيوخ ، وترك الأمر لقانون خاص يصدر فيما بعد^(١) . وحتى يصدر هذا القانون لا يمكن القول بأن للمؤمن دعوى مباشرة قبل شركة التأمين . ولم تعط هذه الدعوى المباشرة إلا للعامل قبل شركة التأمين فى شأن إصابات العمل بموجب القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٥٠^(٢) . وقد قدمنا^(٣) أنه يتسنى للمؤمن ، دون أن تكون له دعوى مباشرة قبل شركة التأمين ودون أن يكون له حق امتياز ، أن يتفاهم مع شركة التأمين دون وساطة المستأجر ، فإن هذا الأخير لا يستطيع الرجوع على الشركة إلا إذا رجع عليه المؤمن . فمن الممكن أن يتفق المؤمن مع شركة التأمين أن تدفع له مبلغاً أقل مما كانت تدفعه للمستأجر لو رجع عليها ، وفى نظير ذلك ينزل عن حق رجوعه على المستأجر فتتخلص بذلك من مسئوليتها . وهذا الاتفاق مفيد للطرفين : تستفيد منه الشركة لأنه يكلفها أقل مما كان يكلفها رجوع المستأجر عليها ، ويستفيد منه المؤمن لأنه يستخلص لنفسه ما تدفعه الشركة له دون أن يشاركه أحد من دائني المستأجر^(٤) .

وقد يؤمن المؤمن على العين المؤجرة من الحريق ، فإذا احترقت العين ، رجع على شركة التأمين ، وحلت هذه الشركة محله فى الرجوع على المستأجر بموجب المادة ٧٧١ مدنى التى تنص على أن «يجل المؤمن قانوناً بما دفعه من تعويض عن

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٥ ص ٤٠٧ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٩٤ - ومع ذلك فقد رأينا (آنفاً فقرة ٣٩٤) أن محكمة الاستئناف المخططة قد قضت فى أحكام عديدة بأن الضرور فى حادث أو خلفاء يستطيعون الرجوع مباشرة على المؤمن للشخص المسئول عن هذا الحادث (استئناف مخطط ١٨ أبريل سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٢٥٧ - ١٩ يناير سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ١٠٥ - ٨ مارس سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ١٨٧ - ١٣ يونيو سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٢٢ وانظر محمد على إمام فقرة ١٣٥ ص ٣٢٠ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٣٩٤ فى الهامش .

(٤) بلانيول وريبور وبولانجه ٢ فقرة ٢٧٤٥ ص ٨٤٤ هامش ١ - الإيجار للمؤلف

الحريق في الدعاوى التي تكون للمؤمن له قبل من تسبب بفعله في الضرر الذي نجمت عنه مسئولية المؤمن ، ما لم يكن من أحدث الضرر قريباً أو صهراً للمؤمن له ممن يكونون معه في معيشة واحدة ، أو شخصاً يكون المؤمن له مسئولاً عن أفعاله . فإذا كان المستأجر قد أمن هو أيضاً على مسئوليته ، فإن شركة تأمين المؤجر لا تستطيع الرجوع على شركة تأمين المستأجر إلا في الحدود التي يرجع فيها المؤجر نفسه على شركة تأمين المستأجر ، أي بدعوى غير مباشرة كما رأينا (١) . ولكن تستطيع شركة تأمين المؤجر أن تتفاهم مع شركة تأمين المستأجر على أن تدفع لها مبلغاً أقل مما كانت تدفعه للمستأجر لورجع عليها ، في نظير نزول شركة تأمين المؤجر عن حقها في الرجوع على المستأجر على النحو الذي بيناه فيما تقدم .

(ب) المستأجر لأجزاء العقار المختلفة أشخاص متعددون

٤٠٣ - وضع السأنة : المفروض هنا أن العين المؤجرة عقار ، وأن أجزاء العقار المختلفة مؤجرة لمستأجرين متعددين (٢) . أما إذا كان العقار مؤجراً لعدة مستأجرين على الشبوع ، فهؤلاء جميعاً يكونون في حكم المستأجر الواحد ، وتسرى

(١) أما في فرنسا فموجب قانون ١٣ يولييه سنة ١٩٣٠ تستطيع شركة تأمين المؤجر ، وقد حلت محل المؤجر في حقوقه (م ٣٦ من هذا القانون) ، أن ترجع بدعوى مباشرة على شركة تأمين المستأجر (باريس ١٣ مايو سنة ١٩٤٦ دالوز ١٩٤٦ - ٤٠٠ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٨) .

(٢) والنص هنا مقصور على العقار دون المنقول ، لأن تعدد المستأجرين لأجزاء مختلفة من العين المؤجرة لا يتأتى عادة إلا في العقار (انظر آنفاً فقرة ٣٧٢ - سليمان مرقس فقرة ٢٣٤ ص ٤١٨ - عكس ذلك عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٢٠ ص ٣٦٠) . والمفروض أن يقع الحريق في عقار واحد ، أي في وحدة عقارية واحدة . ويعتبر البناء المكون من عدة طبقات ووحدة عقارية ، مادام البناء كله مملوكاً لمالك واحد أو لملاك على الشبوع . فإذا كانت الطبقات مملوكة لملاك مختلفين ، كل منهم يملك طبقة مفردة أو أكثر ، وهذا ما يسمى بملكية الطبقات ، فإن الوحدة العقارية في هذه الحالة تكون الطبقة أو الطبقات التي يملكها مالك واحد . ويتمدد المستأجرون في هذه الحالة إذا استأجر الشق التي تشمل عليها الطبقة مستأجرون مختلفون ، أو استأجر الطبقات التي يملكها مالك واحد مستأجرون مختلفون . ولا تعتبر العمارات أو الفيلات المتجاورة ، أو المتلاصقة وحدة عقارية ، ولو كانت مملوكة لمالك واحد مادام كل منها محتفظاً بذاتيته ، وتعتبر كل عمارة أو فيلا وحدة عقارية قائمة بذاتها (أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤١ - ص ٢٤٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٢١ - سليمان مرقس فقرة ٢٣٤ ص ٤٢١ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٨ ص ٥٣٥) .

في هذه الحالة الأحكام التي قدمناها في حالة ما إذا كان المستأجر للعين شخصاً واحداً^(١). وإذا كان المستأجر للعقار شخصاً واحداً وأجر من الباطن جزءاً من العقار، وقبل المؤجر صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن، فإن المستأجر من الباطن يكون مسئولاً مباشرة قبل المؤجر عن الحريق (٥٩٧ ملغى)^(٢)، ويكون هو والمستأجر الأصلي كل منهما مستأجر لجزء من العقار، فيسرى على هذا الفرض ما يسرى على فرض تعدد المستأجرين لأجزاء مختلفة من العقار وهو الفرض الذي نبهت هنا^(٣).

وقد رأينا أن الفقرة التالية من المادة ٥٨٤ ملغى تواجه هذا الفرض الذي نبهت الآن فتقول: « فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل منهم مسئولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله، ويتناول ذلك المؤجر إن كان مقبياً في العقار. هذا ما لم يثبت أن النار ابتداءً شوبها في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين، فيكون وحده مسئولاً عن الحريق »:

فنبهت إذن: (أولاً) كيف تتوزع المسؤولية العقدية عن الحريق على المستأجرين المتعددين. (ثانياً) كيف تتوزع هذه المسؤولية على المستأجرين المتعددين إذا كان المؤجر مقبياً معهم في العقار. (ثالثاً) كيف يمكن التخلص من هذه المسؤولية.

٤٠٤ — كيف تتوزع المسؤولية العقدية عن الحريق على المستأجرين

المتعددين: فإذا تعدد المستأجرون لأجزاء عقار واحد على النحو الذي حددناه فيما تقدم، واحترق العقار، كان جميع المستأجرين مسئولين عن الحريق مسئولية عقدية، سواء احترق جميع أجزاء العقار أو احترق بعضها فقط^(٤).

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٩٦ في الهامش.

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٩٩.

(٣) ليون الاستنافية ٢٦ ديسمبر سنة ١٨٨٢ دالوز ٨٢ - ٢ - ٢٠٩ - بلانيرول

وريبير ١٠ فقرة ٦٢٢ ص ٨٩٤ هامش ٢.

(٤) والمفروض أن تمس النار جميع أجزاء العقار، فتحترق هذه الأجزاء كلها أو بعضها. أما إذا لم تمس النار إلا بعض الأجزاء، فإن المسؤولية تنحصر في مستأجر هذه الأجزاء دون مستأجر الأجزاء التي لم تمسها النار. فإذا كان العقار يشتمل على ثلاث طبقات، مست النار اثنتين منها فاحترقتا احترقا كلياً أو احترقا جزئياً، ولم تمس النار للطبقة الثالثة، انحصرت -

والمسئولية هنا تقع على كل مستأجر بالنسبة إلى جميع الأجزاء المحترقة ، فهي مسئولية جماعية^(١) . ومن ثم إذا احترق جميع أجزاء العقار ، وقعت المسئولية على كل مستأجر بالنسبة إلى العقار كله . وتقع المسئولية على هذا النحو في العلاقة ما بين المؤجر والمستأجرين ، أما في علاقة المستأجرين بعضهم ببعض ، كما إذا أراد أى منهم الرجوع على الآخرين بما دفعه تعويضاً للمؤجر أو بقيمة أمتعته التي احترقت ، فلا تكون المسئولية إلا تقصيرية يجب فيها على المستأجر الذي يريد الرجوع أن يثبت خطأ في جانب من يريد الرجوع عليه .

وإذا قامت المسئولية العقدية للمستأجرين المتعددين على هذا الوجه ، لم يكونوا مسئولين بالتضامن ، لأن المسئولية العقدية لا يقوم التضامن فيها إلا بنص أو اتفاق . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « فإذا تعدد المستأجرون ، كان كل منهم مسئولاً . . . ولا تضامن بينهم لأن المسئولية تعاقدية^(٢) . وقد كانت المادة ١٧٣٤ من التقنين المدني الفرنسي المقابلة للفقرة الثانية من المادة ٥٨٤ من التقنين المدني المصري تنص على أن يكون المستأجرون المتعددون متضامنين في هذه المسئولية العقدية ، ولكن صدر قانون في فرنسا في ٥ يناير سنة ١٨٨٣ يعدل المادة ١٧٤٣ ويرفع التضامن عن المستأجرين .

ولما كان المستأجرون غير متضامنين ، فقد بين المشرع كيف توزع المسئولية عليهم ، فقتضى بأن يكون كل منهم « مسئولاً بنسبة الجزء الذي يشغله » . ولم يبين المشرع ولا المذكرة الإيضاحية ما هو المقصود بعبارة « الجزء الذي يشغله » ، هل هو القيمة الإيجارية (valeur locative) للجزء الذي يشغله المستأجر

= المسئولية العقدية في مستأجرى الطبقتين اللتين تسببا النار ، ولا محل لمسألة مستأجر الطبقة التي لم تسبها النار إذ هو أجنبي عن الحريق . ولا يكون هذا المستأجر مسئولاً إلا إذا أثبت المؤجر أو أحد المستأجرين الآخرين خطأ في جانبه ، لتكون مسئولية في هذه الحالة مسئولية تقصيرية لا مسئولية عقدية (انظر في هذا المعنى عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢١٦ ص ٣٥٦ ص هامش ١ - وقارن : سليمان مرقس فقرة ٢٣٤ ص ٤١٨ - منصور مصطفي منصور فقرة ١٠٨ ص ٥٢٣) .

(١) وكان مقتضى تطبيق القواعد العامة أن يكون المستأجر مسئولاً مسئولية عقدية عن الجزء الذي يشغله فقط دون الأجزاء الأخرى التي احترقت ، ولا تكون مسئولية عن هذه الأجزاء الأخرى إلا مسئولية تقصيرية يجب فيها إثبات الخطأ في جانبه (عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٦٦ ص ٢٣٢) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٢٧ - ص ٥٢٨ .

كما نص على ذلك صراحة المشرع الفرنسي في المادة ١٧٣٤ ملني فرنسي ، أو هو الأجرة الفعلية التي يدفعها المستأجر عن الجزء الذي يشغله ، أو هو مساحة هذا الجزء ، أو هو قيمته ؟ ونرى بادئ ذي بدء استبعاد القيمة الإيجارية والأجرة الفعلية ، لأن المشرع المصري لو أراد شيئاً من هذين لذكره صراحة كما فعل المشرع الفرنسي عندما صرح بالقيمة الإيجارية . بقي إذن مساحة الجزء وقيمه . ونرى أن الأخذ بمساحة الجزء ، كما يذهب بعض الفقهاء^(١) ، لا يخلو من الغرابة ، إذ لا علاقة بين مساحة الجزء الذي يشغله المستأجر وبين مسئولته العقدية عن الحريق . وليس دقيقاً أن يقال إن الاعتداد بمساحة الجزء يتفق مع الغاية التي يقصدها الشارع ، وهي توزيع المسئولية بنسبة درجة احتمال بدء شوب الحريق في كل جزء^(٢) ، فإنه من الصعب تصور قيام علاقة جدية بين مساحة الجزء ودرجة احتمال بدء شوب الحريق فيه . وإنما توجد العلاقة الجدية بين قيمة الجزء الذي يشغله المستأجر ومسئولته العقدية عن الحريق ، فهو مسئول مسئولية عقدية عن الجزء الذي يشغله ويجب عليه أن يرده سالمًا من الحريق إلى المُوَجَّر . فإذا احترق كان مسئولاً عن قيمته ، وإذا اشترك في المسئولية مع المستأجرين الآخرين كان مسئولاً بنسبة قيمة هذا الجزء^(٣) .

لذلك نرى أن العبرة بقيمة الجزء الذي يشغله المستأجر ، وعند الخلاف يعين خبير لتقدير هذه القيمة . فإذا فرض أن العقار يستأجره ثلاثة ، وكانت قيمة الجزء الذي استأجره الأول ألفاً ، وقيمة الجزء الذي استأجره الثاني ألفين ، وقيمة الجزء الذي استأجره الثالث ثلاثة آلاف ، واحترق العقار كله ، فإن كلاً منهم يدفع قيمة الجزء الذي استأجره . أما إذا احترق الجزء الأول كله ونصف الجزء الثاني وثلث الجزء الثالث ، فإن قيمة ما احترق من العقار تكون ثلاثة آلاف ، تتوزع على الثلاثة بنسبة قيمة الجزء الذي يشغله كل منهم . فيدفع مستأجر الجزء الأول خمسمائة ، ويدفع مستأجر الثاني ألفاً ، ويدفع مستأجر الجزء الثالث ألفاً

(١) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢١٦ ص ٣٥٦ - ص ٣٥٧ - سليمان مرقس فقرة ٢٢٤ ص ٤١٨ - محمد كامل مرسى فقرة ١٥٠ ص ٢٠٠ - عبد المنعم فرج الصلحة فقرة ١٦٦ ص ٢٣٤ .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢١٦ ص ٣٥٧ .

(٣) انظر في هذا المعنى محمد علي إمام فقرة ١٣٤ ص ٣١٨ - وقارن منصور مصطلح

وخمسة ، وبذلك يكون غرم من لم يحترق إلا بعض ما استأجره أكبر من غرم من احترق ما استأجره كله ، لأن قيمة الجزء الذى احترق بعضه أكبر من قيمة الجزء الذى احترق كله .

ويترتب على أن المسؤولية تتوزع على المستأجرين كل بنسبة قيمة الجزء الذى استأجره أنه لو أعسر أحدهم ، فإن المؤجر هو الذى يتحمل إعساره ، بخلاف ما لو كان المستأجرون متضامنين فإن إعسار أحدهم يتحملة الباقون . ففى المثل الذى قدمناه لو أعسر مستأجر الجزء الثالث تحمل المؤجر إعساره ، واقتصر على أن يتقاضى من مستأجر الجزء الأول خمسةائة ومن مستأجر الجزء الثانى ألفاً ، وتحمل هو الألف والخمسةائة الباقية وهى نصيب مستأجر الجزء الثالث المعسر .

٤٠٥ - كيف تتوزع السؤلية على المتأجرين المتعددين إذا طاله المؤجر

مقيماً معهم فى العقار المؤجر : ويتفق أن يكون المؤجر شاغلاً لطبقة فى العقار المؤجر . فىكون شأنه فى السؤلية شأن المستأجرين الشاغلين للطبقات الأخرى ، ونص القانون صريح فى هذا المعنى إذ تقول الفقرة الثانية من المادة ٥٨٤ مدنى كما رأينا : « فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، كان كل منهم مسئولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله ، ويتناول ذلك المؤجر إن كان مقيماً فى العقار ، . فإذا كان العقار يشتمل على خمس طبقات متساوية فى القيمة ، وكان المؤجر يشغل إحدى هذه الطبقات ، واحترق العقار كله ، فإن المؤجر يرجع على مستأجرى الطبقات الأربعة بأربعة أخماس قيمة العقار بعد أن يستزل الخمس وهو نصيبه فى السؤلية ، ويوزع الباقى على المستأجرين فىرجع على كل مستأجر بخمس قيمة العقار (١) طبقاً للقاعدة التى سبق بيانها .

(١) وليس فى التتئين المدنى الفرنسى النص الصريح الموجود فى التتئين المدنى المصرى ، والقاضى بأن المؤجر إذا كان يشغل جزءاً من العقار يقتصر على مشاركة المستأجرين السؤلية بنسبة قيمة الجزء الذى يشغله ويرجع بالباقى على المستأجرين . لذلك استقر القضاء الفرنسى من قديم على أنه فى حالة ما إذا كان المؤجر يشغل جزءاً من العقار ، فإن الخطأ المفترض الذى يقع على يده المستأجرين يتناوله هو أيضاً ، فىكون هناك خطأ مفترض فى جانبه ، فلا يستطيع أن يرجع على المستأجرين بالسؤلية العقدية إلا إذا دفع هذا الخطأ المفترض عن نفسه أولاً ، بأن يثبت خطأ فى جانب أحد المستأجرين ، أو يثبت أن النار قد بدأ شوبها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين بالذات ، أو أنها لا يمكن أن تكون قد بدأ شوبها فى الجزء الذى يشغله . فإذا لم

ويشترط في ذلك أن يكون المؤجر شاغلاً فعلاً لطبقة من العقار بحيث يحتمل أن يكون الحريق ناشئاً عن خطئه . ولا يشترط أن يكون المؤجر ساكناً في الطبقة التي يشغلها ، بل يكفي أن يكون محتجزاً لها ، يتردد عليها من وقت إلى آخر ، أو أن يكون واضحاً فيها بعض أمتعته^(١) ، أو أن يكون أحد تابعيه كالبواب ساكناً فيها^(٢) . ولكن لا يكفي لاعتبار المؤجر شاغلاً لطبقة من العقار أن تكون هذه الطبقة خالية ، ولو كانت مفاتيحها في يد المؤجر يحتفظ بها لترميم هذه الطبقة أو ليعاينها من يرغب في استئجارها^(٣) . كذلك لا تعتبر الأجزاء المشتركة في العقار ، كالسلم والأروقة والمدخل الخارجي والأمكنة التي يوجد فيها الآلات الرافعة للسيارة أو أجهزة الكهرباء ونحوها والجراج إذا كان معداً لاستعمال المستأجرين جميعاً ، أجزاء يشغلها المؤجر بحيث يشارك المستأجرين في المسؤولية

= يستلزم دفع الخطأ المفترض من نفسه ، تحمل وحده نعمة الحريق ، ولم يستلزم الرجوع على أحد من المستأجرين (نقض فرنسي ٢٠ نوفمبر سنة ١٨٥٥ دالوز ١ - ٥٥ - ٤٥٧ - ٢٦ مايو سنة ١٨٨٤ دالوز ١ - ٨٥ - ١ - ٢٠٩ - ٩ يولييه سنة ١٨٨٥ دالوز ١ - ٨٦ - ١ - ٢٧٤ - ٢٠ سنة ١٨٨٥ دالوز ١ - ٨٦ - ١ - ٣٧٤ - ١٣ يناير سنة ١٩٠٣ دالوز ١ - ١٩٠٣ - ١ - ٢٤٤ - ١٠ مايو سنة ١٩٠٤ دالوز ١ - ١٩٠٥ - ١ - ٩٨ - ٩ نوفمبر سنة ١٩٠٤ دالوز ١ - ١٩٠٤ - ١ - ٥٩٢ - ٩ مايو سنة ١٩٠٥ دالوز ١ - ١٩٠٥ - ١ - ٢٨٠ - ٢٢ يونيو سنة ١٩١٤ دالوز ١ - ١٩١٦ - ١ - ٢٨ - ٧ يولييه سنة ١٩٣٠ سيريه ١٩٣١ - ١ - ٦١ - ٨ ديسمبر سنة ١٩٥٣ J.C.P. ١٩٥٤ - ٤ - ٩ - وانظر أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٢ - وانظر عكس ذلك وأن المؤجر يرجع على المستأجرين بالباقي بعد استئصال نصيبه كما هو الحكم المنصوص عليه في التفتين الملقى المصري بودري وقال ١ فقرة ٩٩٥ - فقرة ٩٩٦ - جيار ١ فقرة ٢٧٣ - بيدان ١١ فقرة ٥٢٩) .

(١) (١) فنقض فرنسي ١٣ يناير سنة ١٩٠٣ دالوز ١ - ١٩٠٣ - ١ - ٢٤٤ - ١٠ مايو سنة ١٩٠٤ دالوز ١ - ١٩٠٥ - ١ - ٩٨ - ٩ نوفمبر سنة ١٩٠٤ دالوز ١ - ١٩٠٤ - ١ - ٥٩٢ - بودري وقال ١ فقرة ١٠٠١ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٢ .

(٢) (٢) أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤٣ - انظر عكس ذلك محكمة ليون الفرنسية ٣٠ يناير سنة ١٩٠١ سيريه ١٩٠٣ - ٢ - ٦ .

(٣) (٣) فنقض فرنسي ٢٠ أكتوبر سنة ١٨٨٥ سيريه ١٨٨٥ - ٨٦ - ١ - ٣٤٢ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٢ - بلانيول وريبير وهولانجه ٢ فقرة ٢٧٤٣ - سليمان مرقس فقرة ٢٣٤ ص ٤٢٠ - ص ٤٢١ - منصور مصطلح منصور فقرة ٢٠٨ ص ٥٣٥ - عبد المنعم فرج الصلدة فقرة ١٦٦ ص ٢٣٤ .

عن الحريق^(١) . وتستخلص محكمة الموضوع من الظروف ما إذا كان المؤجر يعتبر شاغلاً لجزء من العقار^(٢) . ويقع على المستأجر عبء إثبات أن المؤجر شاغل لجزء من العقار فيشارك في المسؤولية عن الحريق^(٣) .

٤٠٦ — كيف يمكن التخلص من هذه المسؤولية : ويمكن للمستأجرين

أن يتخلصوا من هذه المسؤولية بإحدى الوسائل الآتية :

أولاً — بأن يثبت أحدهم خطأ في جانب مستأجر بالذات يكون هو السبب في الحريق . فعند ذلك يكون المستأجر الذي ثبت في جانبه الخطأ هو المسئول وحده نحو المؤجر ونحو سائر المستأجرين عما ألحقه الحريق من الضرر . ومسئوليته مسئولية تقصيرية بالنسبة إلى المستأجرين ، وتكون مسئولية تقصيرية أيضاً بالنسبة إلى المؤجر في رأى من يقول باجتماع المسئولتين العقدية والتقصيرية وجواز الحيرة بينهما . وإذا تعدد المستأجرون الذين ثبت في جانبهم الخطأ ، كانوا مسئولين بالتضامن في مسئوليتهم التقصيرية^(٤) . ويجوز إثبات الخطأ في جانب المؤجر نفسه ، أو في جانب أحد تابعيه كالبنواب ، وفي هذه الحالة يتخلص كل المستأجرين من المسئولية ، ويصبح المؤجر هو المسئول نحوهم عما ألحقه الحريق بهم من الضرر .

ثانياً — بأن يثبت أحد المستأجرين أن الحريق قد وقع بسبب أجنبي ، بقوة قاهرة أو بفعل الغير أو لعب في البناء أو لامتداد النار من منزل مجاور . وفي هذه الحالة ترتفع المسئولية العقدية عن المستأجرين^(٥) وفقاً لما سبق بيانه . ويتحمل المؤجر تبعاً للحريق ، إلا إذا كان قد ثبت خطأ في جانب الغير فيكون هذا مسئولاً مسئولية تقصيرية نحو الجميع .

ثالثاً — بأن يثبت أحد المستأجرين أن النار ابتدأ شوبها في الجزء الذي يشغله

(١) أوبرى ورومان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤٣ .

(٢) نفص فرنسي ١٣ يناير سنة ١٩٠٣ دالوز ١٩٠٣ - ١ - ٢٤٤ - ١٠ مايو

سنة ١٩٠٤ دالوز ١٩٠٥ - ١ - ٩٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٥ .

(٣) نفص فرنسي ٧ يولييه سنة ١٩٢٠ سيريه ١٩٢١ - ١ - ٦١ - بلانيول وريبير ١٠

فقرة ٦٢٢ .

(٤) جيوار ١ فقرة ٢٧٧ - بودرى وقال ١ فقرة ٩٩٢ - بلانيول وريبير ١٠

فقرة ٦٢٠ .

(٥) بودرى وقال ١ فقرة ٩٨٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٠ - كولان وكابيتان

ودى لاموراندهير ٢ فقرة ١٠٢٢ .

مستأجر بالذات . وفي هذه الحالة ترتفع المسؤولية العقدية عن سائر المستأجرين^(١) ، ويكون المستأجر الذي ابتداءً شوبب النار في الجزء الذي يتغله هو وحده المسئول عن جميع الأضرار التي أحدثها الحريق ، لا عن نصيبه بنسبة الجزء الذي يشغله فحسب^(٢) ، ومسئوليته مسئولية عقدية . ويستطيع أن يدفع هذه المسئولية بإثبات السبب الأجنبي على النحو الذي بيناه فيما تقدم . أما إذا ثبت أن النار بدأ شوببها في الجزء الذي يشغله المؤجر أو في أحد الأجزاء المشتركة الموكولة إلى حراسته كالمسكن أو الأروقة ، فإن المسئولية العقدية ترتفع كذلك عن المستأجرين^(٣) ، ولكن المؤجر

(١) وذلك فيما عدا مسئوليتهم العقدية من الأضرار التي لا يستطيعون أن يثبتوا أنه لم يكن يمكنهم توقيها لو اتخذوا الإحتياطات المتأدة في حصر الحريق في أضيق نطاق وفي اطفائه (عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢١٦ ص ٣٢٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٨ ص ٥٣٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٦٦ ص ٢٣٣) .

(٢) نقض فرنسي ٥ أبريل سنة ١٨٨٧ دالوز ٨٧ - ١ - ٣٢٩ - ٤ يونيو سنة ١٨٨٩ دالوز ٩٠ - ١ - ٣٥١ - أوبري وروولسان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢١ - جوران ٢ فقرة ١٢١٠ - سليمان مرقس فقرة ٢٣٤ ص ٤٢٠ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢١٦ ص ٣٥٦ - محمد كامل مرسى فقرة ١٥٠ ص ٢٠٠ - عبد المنعم البدرأوى ص ٨٦ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٨ ص ٥٣٣ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٦٦ ص ٢٣٣ .

وهذا الحل ينتقده بعض الفقهاء : أوبري وروولسان ٥ فقرة ٣٦٧ هامش ٢٤ - بيدان ١١ فقرة ٥٢٨ - بلانيول وريبير وپولانچيه ٢ فقرة ٢٧٤١ - كولان وكابيتان دوى لامورانديير ٢ فقرة ١٠٣٢ (ومع ذلك يفسر الأساتذة كولان وكابيتان دوى لامورانديير امتداد مسئولية المستأجر إلى جميع الأضرار دون أن تقتصر على الجزء الذي يشغله بأن مسئولية المستأجر وهي مسئولية عقدية تلزمه بتعويض الأضرار المباشرة المتوقعة الحصول ، ولاشك أن امتداد الحريق إلى أجزاء أخرى غير الجزء الذي يشغله المستأجر إنما يحدث أضراراً مباشرة متوقعة الحصول فيسأل عنها المستأجر : ٢ فقرة ١٠٣٢ ص ٦٨٣ هامش ١) . وينهب بعض الفقهاء إلى عكسه ، فلا يكون المستأجر مسئولاً إلا بنسبة الجزء الذي يشغله (جيوار ١ فقرة ٢٧٧ - بودرى وقال ١ فقرة ٩٨٩) .

(٣) بودرى وقال ١ فقرة ٩٩١ مكررة وفقرة ٩٩٨ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢٠ - بلانيول وريبير وپولانچيه ٢ فقرة ٢٧٤٤ - سليمان مرقس فقرة ٢٣٤ ص ٤١٩ هامش ٢ - عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢١٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٨ ص ٥٣٢ . وإذا كان مستأجر العقار المحترق مستأجراً في الوقت ذاته لعقار ملاصق لمالك غير مالك العقار المحترق ، فإن المستأجر لا يستطيع التخلص من المسئولية عن الحريق بإثباته أن النار بدأ شوببها في العقار الملاصق إلا إذا أثبت أن المنافع المشتركة بين العقارين لم يكن لها أثر في إحداث الحريق (أوبري وروولسان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤٠) .

لا يصبح مسئولاً نحو المستأجرين مسئولية عقدية فقد قدمنا أن المسئولية العقدية إنما تقوم في ذمة المستأجر نحو المؤجر لا في ذمة المؤجر نحو المستأجر (١). وإذا أراد المستأجرون أن يرجعوا على المؤجر بتعويض عما أصابهم من ضرر بسبب الحريق، وجب عليهم إثبات خطأ في جانبه فيصبح مسئولاً نحوهم مسئولية تقصيرية (٢).

وقد تضمن التتمين المدني الفرنسي في المادة ١٧٣٤ منه وسيلة رابعة للتخلص من المسئولية، وذلك بأن يثبت مستأجر بأن النار لا يمكن أن يكون قد بدأ شوبها في الجزء الذي يشغله، فيتخلص من المسئولية العقدية، وتنحصر هذه المسئولية عن كل الضرر الذي تسبب فيه الحريق في المستأجرين اللاحقين، وتتوزع عليهم كل بنسبة قيمة الجزء الذي يشغله، فلا يتحمل المؤجر نصيب من أعرس (٣) فيما قدمناه (٤). ولكن هذه الوسيلة الرابعة قد أغفلها التتمين المدني المصري، فلا يتخلص المستأجر من المسئولية العقدية لمجرد أن يثبت أن النار لا يمكن أن يكون قد بدأ شوبها في الجزء الذي يشغله، لأنه إنما يقتصر على نفي الخطأ عن نفسه وقد قدمنا أن هذا لا يكفي بل يجب إثبات السبب الأجنبي (٥).

المبحث الرابع

رد العين المؤجرة

٤٠٧ — التفريق بين فرضين : يحسن التفريق هنا بين فرضين : (١) إذا

-
- (١) انظر آنفاً فقرة ٣٩٩ في الماش .
 (٢) بلانيول وريبير وپولانچيه ٢ فقرة ٢٧٤٤ .
 (٣) فقص فرنسي ٤ يونيه سنة ١٨٨٩ دالوز ٩٠ - ١ - ٣٥١ - أوبري ورو وسبان ٥ فقرة ٣٦٧ ص ٢٤١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٢١ - وينتقد بعض الفقهاء هذا الحل : أوبري ورو وسبان ٥ فقرة ٣٦٧ هاش ٢٤ - بيدان ١١ فقرة ٥٢٨ . وينعيب بعض الفقهاء إلى مكه ، فلا يكون المستأجرون الباقون مسئولين إلا في حدود الأجزاء التي يشغلونها (جيوارد ١ فقرة ٢٧٧ - هيك ١٠ فقرة ٣٢٧ - بودري وقال ١ فقرة ٩٨٧) .
 (٤) انظر آنفاً فقرة ٤٠٤ في آخرها .
 (٥) سلبان مرقس فقرة ٢٣٤ ص ٤١٩ - منصور مصطو منصور فقرة ٢٠٨ ص ٥٣٢ .

لم يزد المستأجر شيئاً على العين المؤجرة . (٢) إذا زاد المستأجر شيئاً ، كأن أنفق مصروفات على العين المؤجرة أو بنى فيها أو غرس .

المطلب الأول

العين المؤجرة لم تزد شيئاً

٤٠٨ - ترتيب البحث : رد المستأجر العين المؤجرة عند نهاية الإيجار إلى المؤجر يقابل تسليم المؤجر العين المؤجرة عند بداية الإيجار إلى المستأجر . لذلك نرتب بحثنا في رد العين المؤجرة على النحو الذي اتبعناه في تسليمها (١) ، فتكلم في مسائل أربع : (١) ما الذي يجب أن يرد . (٢) على أية حالة يجب أن يرد . (٣) كيف ومتى وأين يكون الرد . (٤) جزاء الإخلال بالتزام الرد .

§ ١ - ما الذي يجب أن يرد

٤٠٩ - نصوص قانونية : تنص المادة ٥٩٠ من التتئين المدني على ما يأتي :
يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار ، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر (٢) .
ويقابل هذا النص في التتئين المدني القديم المادة ٤٦٣/٣٧٨ (٣) .
ويقابل في التتئينات المدنية العربية الأخرى : في التتئين المدني السوري م ٥٥٧ - وفي التتئين المدني الليبي م ٥٨٩ - وفي التتئين المدني العراقي م ٧٧١ - وفي تقنين الموجبات والعقود البنائي م ٥٧٦ (٤) .

(١) انظر آنفاً فقرة ١٦٤ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٧٩٠ من المشروع التمهيدي على وجه يطابق ما استقر عليه في التتئين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٦١٩ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦١٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٥٩٠ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٤٩ - ص ٥٥١) .

(٣) التتئين المدني القديم م ٤٦٣/٣٧٨ : يجب على المستأجر حين انتهاء الإيجار أن يرد ما استأجره . . (وحكم التتئين المدني القديم يتفق مع حكم التتئين المدني الجديد) .

(٤) التتئينات المدنية العربية الأخرى :

٤١٠ - رد العين المؤجرة وملحقاتها : ويتبين من النص المتقدم الذكر

أن المستأجر يلتزم عند انتهاء الإيجار برد العين المؤجرة التي تسلمها عند بدء الإيجار . ويجب على المستأجر أن يرد نفس العين المؤجرة التي تسلمها ، فلا يجوز له أن يرد للمؤجر دون رضاه شيئاً آخر ، ولو كان خيراً من العين المؤجرة (١) . ويجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بأكملها ، فإذا حصل عجز في المساحة أو في مقدار العين المؤجرة كان مسئولاً عنه ، ما لم يثبت السبب الأجنبي أو أنه لا خطأ في جانبه على الوجه الذي سنبيته فيما يلي (٢) .

- التقنين المدني السوري م ٥٥٧ (مطابق)

التقنين المدني الليبي م ٥٨٩ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٧١ : ١ - إذا انقضى عقد الإيجار وجب على المستأجر أن يخل

المأجور للمؤجر في المكان الذي تسلمه فيه إذا لم يحدد الاتفاق أو العرف مكاناً آخر . ٢ - فإذا أبق المستأجر المأجور تحت يده دون حق ، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره أجرة المثل وما أصاب المؤجر من أضرار أخرى . ٣ - أما إن أبق المستأجر المأجور تحت يده اضطراراً أو بسبب لا يدره فيه ، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر أجرة المثل .

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

فقرة ٩٤٣) .

تقنين الموجبات والمفود البناني م ٥٧٦ : على المستأجر أن يعيد المأجور في نهاية المدة المعينة ، فإذا ما أبقاه إل ما بعد نهايتها بالرغم من طلب التخلي أو أى عمل من هذا النوع يدل على عدم رضا المؤجر ، كان ملزماً بتأدية عوض له . وبين مبلغ هذا العوض على نسبة القيمة الإيجارية مع مراعاة الضرر الذي أصاب المؤجر .

(وأحكام التقنين البناني تتفق مع أحكام التقنين المصري) .

(١) كذلك لا يجوز للمستأجر أن يرد بدلاً من العين المؤجرة قيمتها ، ولو كانت هذه القيمة قد زادت (جيوار ١ فقرة ٢٤٢ - بودري وقال ١ فقرة ٩٢١ وفقرة ٩٦٥ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٠٥) . ولا يجوز للمستأجر إذا رد العين المؤجرة أن يطلب تعويضاً عما زاد في قيمتها ، ما لم تكن هذه الزيادة من فعله (نقض فرنسي أول أغسطس سنة ١٨٥٩ دالوز ٥٩ - ١ - ٣٥٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٠٥) .

ويجوز في إيجار المصنع أن يتفق الطرفان على قيمة الآلات والمهمات وقت بدء الإيجار ، على أن يعوض المستأجر عند نهاية الإيجار ما نقص في هذه القيمة أو يتردد ما زاد . ويعرف هذا النوع من الإيجار في فرنسا باسم (bail à la prise) (جيوار ٢ فقرة ٤٨٦ - بودري وقال ١ فقرة ٩٢٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٠٥) .

(٢) انظر ما يلي فقرة ٤١٩

كذلك يجب على المستأجر أن يرد ما تسلمه من ملحقات العين ، وقد تقدم الكلام في ذلك^(١) .

٤١١ - الإيجارات : وإذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر في أن العين التي يرددها المستأجر هي العين المؤجرة ، أو وقع خلاف في الملحقات التي ترد ، وجب الرجوع إلى محضر الجرد إذا كان هذا المحضر قد حرر عند بداية الإيجار^(٢) .

فإذا لم يكن هناك محضر جرد ، وادعى المؤجر أن العين التي ترد ليست هي العين المؤجرة أو أن بها جزءاً في المساحة أو أن لها ملحقات لم ترد ، كان عبء إثبات ذلك عليه . فله أن يثبت ، بجميع الطرق ، أن بالعين المؤجرة عجزاً ، فإذا ثبت العجز لم يجوز للمستأجر أن يعطى المؤجر عوضاً عنه أرضاً مجاورة اغتصبها من الجيران ، حتى لو تبين أن المستأجر قد وضع يده على هذه الأرض المقتصبة اسم المؤجر فكسبها له بالتقادم^(٣) .

§ ٢ - على أية حالة يجب رد العين المؤجرة

٤١٢ - الاختلاف ما بين التقنين القديم والجديد : يختلف التقنين القديم عن التقنين الجديد في هذه المسألة اللامة . فنورد أولاً أحكام التقنين القديم إذ لا تزال هذه الأحكام سارية على طائفة كبيرة من عقود الإيجار ، ثم نورد أحكام التقنين الجديد .

والاختلاف يرجع إلى ما سبق بيانه من أن المؤجر يلتزم في التقنين القديم بتسليم العين في الحالة التي هي عليها، وفي التقنين الجديد يلتزم بتسليم العين في حالة

(١) انظر آنفاً فقرة ١٧٠ - فقرة ١٧١ - هذا وقد قضت محكمة بورسيه الكلية بأن المادة ٥٩٠ مدني أوجبت على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند نهاية الإيجار . وتعتبر زوجة المستأجر خلفاً له ، ينتقل إليها الالتزام برد العين المؤجرة للمؤجر ، فإذا تخلفت تكون مسئولة عن التعويض (بورسيه الكلية ٩ نوفمبر سنة ١٩٥٩ المحاماة ٤١ رقم ٣٥٨ ص ٦٩١) .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢١٩

(٣) لوران ٢٥ فقرة ٢٦٩ - هيك ١٠ فقرة ٣١٢ - جيوار ١ فقرة ٢٤٣ - أنسيلويدي دالوز ٣ لفظ Louage فقرة ٤٥٧ - انظر في ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٣٤٦ - فقرة ٢٤٧ .

حسنة أى فى حالة صالحه للوفاء بالغرض الذى أوجرت من أجله^(١) . فاستتبع ذلك أن تكون الحالة التى ترد عليها العين مختلفة فى التقنين القديم عنها فى التقنين الجديد . وهذا أثر آخر من آثار ما ألف لإطلاقه على التزامات المؤجر من صلية فى التقنين القديم ولإحماية فى التقنين الجديد^(٢) .

(أ) التقنين المدنى القديم

٤١٣ — رد العين بالحالة التى هى عليها : تنص المادة ٤٦٣/٣٧٨ مدنى قديم على أنه يجب على المستأجر حين انتهاء الإيجار أن يرد ما استأجره بالحالة التى هو عليها ، بغير تلف حاصل من فعله أو من فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكناً معه أو من فعل المستأجر الثانى ، إلا إن وجد شرط يخالف ذلك . فكما أن المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة بالحالة التى تكون عليها فى الوقت المعين لابتلاء انتفاع المستأجر بها (م ٤٥٢/٣٦٩ مدنى قديم) ، كذلك يلتزم المستأجر بأن يرد العين بالحالة التى تكون عليها وقت الرد^(٣) .

وهذا يخالف كلام من التقنين المدنى الجديد والتقنين المدنى الفرنسى . ففى التقنين المدنى الجديد يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تنى بما أعدت له من المنفعة (م ٥٦٤ مدنى) ، وكذلك فى التقنين المدنى الفرنسى يلتزم المؤجر بتسليم الشئ فى حالة حسنة من الترميم من جميع الوجوه (م ١٧٢٠ مدنى فرنسى) . ولذلك يلتزم المستأجر بدوره ، فى التقنين المدنى الجديد وفى التقنين المدنى الفرنسى كما سنرى ، أن يرد العين كما تسلمها . فإن كان قد حرر محضر تسليم فالرد يكون طبقاً لهذا المحضر ، وإن لم يحرر محضر تسليم فالمفروض ، ما لم يقم دليل على العكس ، أن المستأجر قد تسلم العين فى حالة حسنة ، ويجب أن يردها على هذه الحالة كذلك .

(١) انظر آنفاً فقرة ١٧٢ وما بعدها .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٢٠

(٣) قارن استئناف مختلط ٤ ديسمبر سنة ١٨٧٩ المجموعة الرسمية المختلطة ص ٤٤ -

٢٨ مارس سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ٢٠٧ - ٢٦ ديسمبر سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ١٥٤ - ١١ يناير

سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٢٠ - ٥ يناير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٣٥٦ - استئناف وطنى ٣ أبريل

سنة ١٩٠٦ المجموعة الرسمية ١٩٠٦ رقم ٩٠ .

وإذا كان المستأجر في التقنين المدني القديم ملتزماً ببرد العين بالحالة التي هي عليها ، فهذا لا يمنع من أن المتعاقدين يشترطان خلاف ذلك ، لأن هذه القاطنة ليست من النظام العام^(١) . فللموَجِّر أن يشترط رد العين المُوَجَّرة في حالة حسنة . وله كذلك اشتراط الرد في الحالة التي سلم بها العين في بدء الإيجار^(٢) . وقد يكون هذا الشرط ضمناً ، كما إذا تسلم المستأجر العين المُوَجَّرة بمحضر تسليم مبين فيه حالتها فيجب الرد على الحالة المبينة في محضر التسليم إلا ما هلك بالاستعمال المعتاد أو بالقررة القاهرة^(٣) .

٤١٤ - عبء الإثبات على المُوَجِّر في ما نتج حصول تلف بالعين المُوَجَّرة :
ورد المستأجر العين في الحالة التي هي عليها وقت الرد معناه أنه يردها ولو كانت في حالة تلف في ذلك الوقت ، فهو قد قام بالتزامه إذا ردها بحالتها . وإنما يجب ألا يكون التلف حاصلًا من فعله أو من فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكنًا معه أو من فعل المستأجر من الباطن .

والرأى الذي ساد في القضاء المصري في عهد التقنين المدني القديم هو أن حصول التلف من فعل المستأجر أو من فعل من هو مسئول عنه لا يفترض ، ولا يجب على المستأجر أن يثبت العكس ، بل المُوَجِّر هو الذي يجب عليه أن يثبت أن التلف إنما حصل من فعل المستأجر أو من فعل تابعيه ، فعبء الإثبات بحمله المُوَجِّر لا المستأجر . فإذا لم يستطع المُوَجِّر إثبات ذلك ، كان المستأجر غير مسئول عن التلف وتحمله المُوَجِّر . وقد كانت القواعد العامة تقضي بأن المستأجر هو الذي يحمل عبء الإثبات ، لأن التزامه ببرد العين التزام عقدي .

وقد استند القضاء المصري في الأخذ بهذا المبدأ إلى أن التزام المستأجر بالرد لم يرد بصفة مطلقة ، بل نص المشرع في التقنين المدني القديم صراحة على أن رد العين يكون بالحالة التي هي عليها وقت الرد . فإذا كانت العين تالفة في ذلك الوقت وردها المستأجر في هذه الحالة ، فلا يعد مخالفاً بالتزامه إلا إذا ثبت أن التلف يرجع

(١) انظر الفقرة الأخيرة من المادة ٤٦٣/٣٧٨ مدني قديم .

(٢) وفي هذه الحالة لا يكون المستأجر مسئولاً من التلف الذي أحدثه المستأجر السابق وكان موجوداً بالعين وقت تسليمها له في بدء الإيجار (استئناف مختلط ٩ مايو سنة ١٩ م ٢٩ ص ٤١٢) .

(٣) انظر في ذلك الإيجار لمؤلف فقرة ٣٤٨ .

إلى قوة قاهرة ، بل هو قد قام بالتزامه بمجرد رده العين في الحالة التي هي عليها . فإذا كان المؤجر يدعى أن التلف الموجود بالعين من فعل المستأجر أو من فعل أحد تابعيه ، فعليه إثبات دعواه (١) . ولا محل للاستشهاد بالتقنين المدني الفرنسي ، فإن المادة ١٧٣٢ من هذا التقنين تنص صراحة على أن المستأجر مسئول عن التلف والهلاك الذي يحصل أثناء انتفاعه إلا إذا أثبت أنه حصل بدون تقصير منه ، فالتقنين المدني الفرنسي صريح في جعل عبء الإثبات على المستأجر . ولم ينقل التقنين المدني القديم هذا النص الفرنسي ، بل أورد مقابلاً له هو النص الوارد بالمادة ٤٦٣/٣٧٨ السالفة الذكر ، فكأنه أراد التعديل في الحكم الذي أخذ به التقنين المدني الفرنسي بأن جعل عبء الإثبات على المؤجر .

وقد تقدمت الإشارة إلى هذا في حالة احتراق العين المؤجرة وحكمتها في التقنين المدني القديم ، وسبق بيان أن المؤجر هو الذي يحمل عبء الإثبات ، فيجب عليه أن يثبت أن الحريق قد وقع بخطأ من المستأجر (٢) . والحكم في الحريق إنما هو متفرع عن الحكم الذي نذكره الآن ، فالخسارة المتسببة عن الحريق إنما هي نوع من أنواع التلف الذي يسأل عنه المستأجر (٣) .

(١) استئناف وطني ٣١ يناير سنة ١٩٢٣ الهامة ٥ رقم ٢٠٤ ص ٢٢١ - استئناف مخطوط ٢٧ فبراير سنة ١٨٧٩ المجموعة الرسمية المختلطة ٤٥ ص ١٥٤ - ٢٩ يناير سنة ١٨٨٠ المجموعة الرسمية المختلطة ٥ ص ١٢٥-١٥ فبراير سنة ١٨٨٣ المجموعة الرسمية المختلطة ٨ ص ٧٤ - ٩ يناير سنة ١٨٩٥ م ٧ ص ٧٥ - ٩ يناير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٧٧ - ٤ أبريل سنة ١٩٠٧ م ١٩ ص ٢٠١ - ٩ مايو سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٤١٢ - ٢١ مارس سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٠٩ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٩٢ .

(٣) وكما قلنا في الحريق (انظر آنفاً فقرة ٣٩٢ في الهامش) فنقول هنا إن مسئولية المستأجر عن رد العين بغير تلف في التقنين المدني القديم مسئولية عقدية ، فمستوجب أن يقع عبء الإثبات فيها على المستأجر لا على المؤجر . وقد كان هذا هو رأينا في عهد التقنين المدني القديم ، وكنا نذهب إلى أن القضاء المصري في ذلك العهد سار على نهج لا يتفق مع القواعد العامة . ولا يبرره أن يكون التقنين المدني القديم قد أغفل نقل نص المادة ١٧٣٢ فرنسي ، ولا أنه يمكن أن يستخلص من المادة ٤٦٢/٣٧٨ مدني قديم أن عبء الإثبات يقع على عاتق المؤجر . وقد كتبنا في هذا الصدد ما يأتي : « نحن لا نرى أن ما استند عليه القضاء المصري في الأخذ بهذا المبدأ بما لا يمكن دحضه ، لأن المشرع حوذننا ألا نستنتج بسهولة من مجرد إغفاله لنص في القانون بلفرنسي أنه لا يريد الأخذ بالحكم الوارد في هذا النص ، لاسيما إذا كان هذا الحكم متفقاً مع المبادئ العامة ، فكثيراً ما يعتمد على هذه المبادئ ويكتفى بها دون نقل النص . أما القول بأن المادتين ٤٦٢/٣٧٨ تقضيان بحمل عبء الإثبات على المؤجر فنحن نقدر على دليل ، لأن -

ولا يكون المستأجر مسئولاً عما يحصل من التلف بسبب قدم العين المؤجرة أو بسبب استعمالها الاستعمال المألوف ، بمعنى أن المؤجر إذا أثبت شيئاً من ذلك لم يكن المستأجر مسئولاً عنه

وليس المؤجر ملزماً أن ينتظر إلى نهاية الإيجار لإثبات أن التلف قد حصل بخطأ المستأجر ، بل له أن يثبت ذلك بمجرد حصول التلف ، إذ لو أوجب على انتظار نهاية الإيجار فقد يصحح الإثبات متعزراً عليه وقت ذلك .

فإذا لم يتمكن المؤجر من إثبات أن التلف قد حصل بخطأ من المستأجر ، لم يكن المستأجر مسئولاً عنه ، وتحمل المؤجر تبعه هذا التلف . هذا ولا يوجد ما يمنع المستأجر من أن يقوم هو بإثبات أن التلف قد حصل بقوة قاهرة أو بفعل أجنبي^(٢) ،

= المشرع المصري وإن كان قد نص على أن المستأجر يرد العين بالحالة التي هي عليها إلا أنه أمقب ذلك باشتراط عدم حصول تلف فيها بفعل المستأجر أو بفعل أشخاص آخرين منهم ، فإذا حصل فيها تلف بفعل أحد من هؤلاء كان المستأجر مسئولاً عنه ، ولم تعرض المادتان ١٦٢/٣٧٨ للفصل في مسألة من يحمل عبء الإثبات ، فترك المشرع هذه المسألة دون أن يتعرض لها دليل على أنه أراد الأخذ فيها بالمبادئ العامة ، وهذه تقضى بحمل عبء الإثبات على المستأجر مادام التزامه برد الشيء التزاماً ناشئاً عن عقد . وقد أخذت بعض المحاكم المصرية فعلاً بهذا المبدأ ، فقضت محكمة مصر الاستئنافية في حكمها الصادر في ١٢ مايو سنة ١٩٠١ بأن المستأجر يجب عليه قانوناً أن يرد الشيء المؤجر كما استلمه ، وهذا الواجب لا يبرأ منه إلا في حالة ما إذا تلف الشيء المؤجر بقوة قاهرة ، ولما كان إثبات براءة اذمة على من يدعيها للمستأجر هو الملتزم بإثبات القوة للقهرية (انظر أيضاً حكم محكمة الاستئناف المختلطة في ٩ مارس سنة ١٨٩٣ م ٥ ص ١٥٧ وقد سبقت الإشارة إليه) . هذا والظاهر أن القضاء المصري أخذ بالمبدأ الذي ذهب إليه لضرورة عملية ، وذلك أنه لما كان المؤجر ليس ملتزماً في مبدأ الأمر أن يسلم العين في حالة حسنة بل بالحالة التي هي عليها ، فيجوز إذن أن يكون بالعين تلف وقت التسليم ، فليس من العدالة عند رد المستأجر للعين أن يحمل مسئولية هذا التلف أو أن يلزم بإثبات أنه لم يحصل بفعله وقد يتلزم عليه إثبات ذلك إذا لم يحتط لهذا وقت أن استلم العين ، (الإيجار المؤلف بقرة ٣٤٩ ص ٤٥٢ هاشم ١) - قرب سليمان مرقس بقرة ٢٢٢ .

(١) وإذا كان التسبب في التلف عدواً للمستأجر ، لم يكن هذا الأخير مسئولاً عن ذلك ، ولو كان الذي تسبب في التلف فعل ذلك نكايه به (ديفرجيه ١ بقرة ٤٣٨ - جيوار ١ بقرة ٢٤٢ - بودوى وقال ١ بقرة ٩٣٠) ولكن المستأجر يكون مسئولاً عن التلف ، حتى لو حدث قضاء وقدرأ ، إذا سبق ذلك تقصير منه ، كما إذا علم أن العين مهددة بالخرق ولم يتخذ الاحتياطات للكافية لدرء الخطر أو لم يخبر المؤجر بذلك في الوقت المناسب (ديفرجيه ١ بقرة ٤٣٤ - ترولون ٢ بقرة ٥٦٠ - بودوى وقال ١ بقرة ٩٣٠ وبقرة ٩٣١) .

وقد قضت محكمة للتفرض بأن المستأجر ملزم في نهاية مدة الإيجار برد الشيء المؤجر بالحالة =

وان كان غير ملزم بإثبات ذلك كما تقدم (١) .

٤١٥ - مسؤولية المتأجر عن فعل تابعه : وإذ تقرر أن المؤجر يحمل

عبء الإثبات في التقنين المدني القديم ، وأن المتأجر يلتزم برد العين بالحالة التي هي عليها وقت الرد ولو كانت تالفة ، فإن المؤجر هو الذي يثبت أن التلف قد حصل بخطأ المتأجر كما سبق القول . كذلك للمؤجر أن يثبت أن التلف قد حصل بخطأ من كان ساكناً مع المتأجر من أفراد أسرته أو غيرهم ممن يعاشرونه ، أو بخطأ مستخدميه من خطأ وأتباع ، أو بخطأ ضيوفه ولو كانوا نازلين عليه لمدة قصيرة (٢) ، أو بخطأ المتأجر من الباطن . فلذا أثبت المؤجر ذلك ، كان المتأجر مسئولاً عن هذا التلف (٣) . ومسئوليته عن فعل تابعه في هذه الحالة تختلف عن مسئوليته عنهم مسئولية تفصيرية إذا ارتكبوا خطأ في أثناء تأدية عملهم ، ففي الحالة الأولى لا يشترط أن يكون التلف قد أحدثه أتباع المتأجر في أثناء تأدية العمل المنوط بهم ، وهذا الشرط ضروري في الحالة الثانية .

وللمؤجر أن يثبت خطأ المتأجر أو خطأ تابعه بجميع طرق الإثبات (٤) .

(ب) التقنين المدني الجديد

٤١٦ - نص من قانونية : تنص المادة ٥٩١ من التقنين المدني على ما يلي :

التي يكون عليها وقت الرد دون تلف ناشئ عن فعله أو فعل من يخدمونه أو يسكنون معه الشيء المؤجر إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك ، والطاعة تسلّم بأن تلف المرفقين إنما نشأ من فعل المتظاهرين في الوقت الذي أغلق فيه المتأجر محله احتياطاً لما توقعه من قيام المظاهرات ولما خشية من حيث المتظاهرين ، فلم ينشأ التلف من فعله هو أو من فعل خدمه ، فلا محل بمد ذلك لمساكته (نقض مدني ١١ أبريل سنة ١٩٢٧ مجموعة أحكام النقص ٨ رقم ٤٢ ص ٤١٣) .

(١) انظر في ذلك الإيجاز للمؤلف فقرة ٣٤٩ - فقرة ٣٥٠ .

(٢) حتى لو كان ملزماً بقبول هؤلاء الضيوف ، كما لو كانوا جنوداً ألزم بإئزازهم

منه (بودري وقال ٦ فقرة ٩٣٤) .

(٣) ويكون المتأجر مسئولاً عن فعل العمال الذين يقومون بعمل تصليحات في المنزل

لحسابه (ميك ١٠ فقرة ٣٢٩ - لوران ٢٥ فقرة ٢٧٥ . جيوار ١ فقرة ٢٤٧ - بودري

وقال ١ فقرة ٩٣٢) . ويكون المتأجر مسئولاً أيضاً من فعل خليته التي شجع لها بالإقامة

معه في مسكن مفروش استأجره للإقامة فيه شخصياً ، كما إذا سرقت هذه الخليفة بعض المنقولات

التي بالعين المؤجرة (نقض فرنسي ١٣ ديسمبر سنة ١٩٢٧ دالوز ١٩٢٧ - ١ - ٩٩) .

(٤) انظر في ذلك الإيجاز للمؤلف فقرة ٣٥٠ .